

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(H26法律第127号)等の解説について



愛媛県 土木部 道路都市局 建築住宅課

平成27年9月



## はじめに

昨年度公表されたH25住宅・土地統計調査によると、全国的に空き家の増加が顕著となっており、空き家総数(約820万戸)、空き家率(約13.5%)共に過去最高を記録し、本県の空き家率については全国第6位(約12.3万戸、約17.5%)、別荘等の二次的住宅を除く空き家率については全国第2位(約11.9万戸、約16.9%)であることが明らかとなりました。

これらの増加する空家の内、管理不十分な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」という。)が公布され、平成27年2月26日に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(以下「基本指針」という。)の一部施行、平成27年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されると共に、国土交通省及び総務省から『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』(以下「ガイドライン」という。)が示されました。

以上から、本県における空家対策は待ったなしの状況にあると言え、特措法においてその対策の主体は基礎自治体である市町であるとされているものの、県と市町が連携し『チーム愛媛』として対処していくことが重要であると考えております。

このため、特措法に関連する知識を深めていただき、円滑な空家対策を講じていただくため、特措法・基本指針・ガイドラインの施行にあたり実施されたパブリックコメントに対する回答等から、特に重要と思われる事項や実務において参考になると思われる事項の抽出等を行い、今般、特措法第8条に基づく本県からの技術的支援のひとつとして、特措法の解説書を取りまとめました。

今後、法に規定される特定空家等への措置のほか、管理不十分な空家を生じさせないための措置や、既存空家等の利活用等、求められる対策は多岐に渡りますが、本解説書をその対策の基礎にさせていただきますようお願いいたします。

(目次)

空家等対策の推進に関する特別措置法(H26年法律第127号)等の解説について

(法・政令・省令)

空家等対策の推進に関する特別措置法	1
(平成26年法律第127号)	
空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	
(政令第50号)	
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	
(国交省・総務省令第1号)	
1. 空家の定義について (第2条関係)	5
Q1 建築物(空家等)の用途について	
Q2 「空き地」等の取扱いについて(空家がない場合)	
Q3 建築物としての体をなしていない(屋根・柱又は壁等がない)ものについて	
Q4 共同住宅・長屋の空家について	
2. 空家等対策計画について (第6条関係)	14
Q5 空家等対策計画の策定主体について	
Q6 空家等対策計画に定める項目について	
Q7 空家等対策計画の策定期間について	
3. 協議会について (第7条関係)	20
Q8 協議会の設置の要否について	
Q9 協議会の構成団体について	
Q10 協議会の構成員について	
Q11 協議会の設置時期について	
4. 県の援助について (第8条・第15条関係)	26
本県の空家対策に係る今後のスケジュール(予定)	
【市町への技術的支援等】	
国庫補助事業「空き家再生等推進事業」について	
「空家対策特措法」と「除却補助」の関係について	
5. 立入調査等について (第9条関係)	30
Q12 立入調査者について	
Q13 建物内部への立入調査について	
Q14 立入調査の通知について(1)	
Q15 立入調査の通知について(2)	
6. 所有者等に関する情報の内部利用と所有者の特定について(第10条関係)	36
Q16 所有者の特定について(1)	
Q17 所有者の特定について(2)	
Q18 所有者の経済状況の調査について	
Q19 所有者情報の外部委託者への提供について	
Q20 法定相続人について	
(相続人の範囲(法定相続人)[図解]…43)	
Q21 相続する割合について	

(相続する割合(法定相続分)[図解]…46)

Q22 相続放棄について

(共有となっている空家に対する行為について…48)

7. 空家等に関するデータベースの整備等について(第11条関係)	50
Q23 データベースの様式について	
Q24 データベースの更新について	
Q25 データベースの利活用について	
Q26 データベース化すべき空家等について	
8. 空家等の適正管理及び利活用等について(第12条・13条関係)	55
Q27 不良住宅等の撤去後の跡地について	
Q28 関係法令により活用が困難な空家等について	
9. 特定空家等に対する措置について(第14条関係)	58
Q29 特定空家等と判断するための調査について	
Q30 協議会における特定空家等の判断の要否について	
Q31 法に基づく指導等を推進すべきか、所有者等の自主的な是正を促すべきか	
Q32 「命令」を行うにあたり設ける相当の猶予期限について	
Q33 法定相続人全員が相続放棄した場合の、法に基づく指導等について	
Q34 固定資産税の特例措置の除外後、所定の措置が講じられた場合について	
Q35 「特定空家等」に該当しない空家等への指導等について	
Q36 「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」について	
10. その他	68
Q37 「特定空家等」と住宅地区改良法に定義する「不良住宅」について	
Q38 緊急的な措置が必要と認められる特定空家等に対する措置について	
Q39 勧告の対象が敷地内の立木等のみの場合の住宅用地特例について	
Q40 所有者死亡により相続人を調査したところ、行方不明者がいる場合について	
Q41 「建物所有者」と「土地所有者」が異なる場合の代執行等について	
Q42 略式代執行を行った場合の費用徴収について	
Q43 代執行の対象となる特定空家等の中の「動産」について	

参考 : 相続財産管理人制度について …… 75

参考 : 不在者財産管理人制度について …… 77

巻末付録

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の概要

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について(平成27年2月26日付け、国住備第943号、総行地第25号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長、総務省自治行政局地域振興室長)

## 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

### （目的）

**第1条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

**第2条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### （空家等の所有者等の責務）

**第3条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### （市町村の責務）

**第4条** 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### （基本指針）

**第5条** 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### （空家等対策計画）

**第6条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

#### (協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### (都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

#### (立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

#### (空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助

言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第13条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

### (特定空家等に対する措置)

**第14条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定



める。

**（財政上の措置及び税制上の措置等）**

**第15条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

**（過料）**

**第16条** 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

**附 則（施行期日）**

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

**（検討）**

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

**空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令（政令第50号）**

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）附則第1項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26日とする。

**空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（国交省・総務省令第1号）**

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

**附 則**

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

## (定義)

**第2条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



## 基本指針

### 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 (平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。」と定義されている。

ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

### 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）

## (目的)

**第1条** この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

## (用語の定義)

**第2条** この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 **建築物** 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。



## 建築基準法

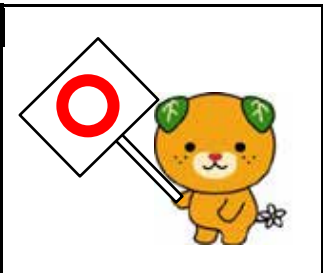
**Q 1** 建築物（空家等）の用途について

空家等とは「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とされており、概ね年間を通して使用実績がないことが1つの基準であると示されているが、住宅以外の用途（店舗や事務所等）も対象となるか？

 <p style="text-align: center;">出典：(一財)消防科学総合センター</p>	
空家(用途:住宅)	空家(用途:店舗)

**A 1** 特措法の対象となる。

店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が対象となる。



**参考** 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない場合や、営業が行われていない等、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。（基本指針一 - 3 - (1) 参照）

このような『建築物等の使用実態の有無』については、特措法第9条第1項に規定する空家等の所在や、所有者等を調査する「空家調査」の一環として、例えば下記に掲げる事項を確認し、客観的に判断することが望ましい。

（必ずしも年間を通して使用実績がないことのみをもって、空家かどうかを判断するわけではない。）

- ・ 建築物の用途
- ・ 建築物への人の出入りの有無
- ・ 電気・ガス・水道の使用状況 及び 当該設備が使用可能な状態かの確認
- ・ 建築物等及びその敷地の登記記録
- ・ 建築物等の所有者等の住民票
- ・ 老朽具合等（適切な管理が行われているか）
- ・ 建築物の所有者等による利用実績についての主張 等

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 3 (1) P.22/82</p>	<p><b>Q 空家には店舗等も含まれるのか？</b>  「空家等」の定義が示されており、「建築物又はこれに附属する…」の建築物は、建築基準法第2条1項と同義とされているが、店舗、工場など住宅以外の建築物が対象になるのか。  また、「居住その他の使用がなされていないこと」の説明で、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないことは、営業という言葉から店舗など商業的な物件も含まれるのか。  空き家問題に含まれないのではないのか。</p>	<p><b>A あらゆる建築物が対象</b>  「法第2条第1項の「空家等」には、「使用がなされていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象となります。  なお、「常態である」の解釈については、—3(1)の記述内容を参照頂きたいと思います。</p>
<p>— 3 (1) P.23/82</p>	<p><b>Q 所有者の主張を客観的な判断材料としてよいのか？</b>  所有者の主張は所有者の主観的な考えによるものとなるが、客観的な判断材料として扱ってよいのか。  所有者により感覚が異なり、公平な判断ができないため、削除すべき。</p>	<p><b>A 所有者の主張も含め総合的に判断を</b>  御指摘のとおり、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張を考慮しつつ、それを当該建築物等が「空家等」に該当するか否かを客観的に判断するための材料とする、という意味です。  例えば、店舗として使用していないように考えられ、また当該店舗の周辺住民もそのように考えている建築物等が、実際には住宅として使用しているという事象があり得ます。このため、空家等の所有者等の主張を把握することも重要となります。</p>
<p>— 3 (1) P.23/82</p>	<p><b>Q 空家調査には多大な労力と費用がかかるが？</b>  「また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」について、市町村がこの常態を直接把握するには人件費・委託料などの莫大な費用が発生し現実的では無い。  そこで、「また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられるが、市町村がこのような状況を把握することはコスト面を含め実務上困難であることから、空家等の常態を把握できる自治会組織と連携を図ることも必要である。」等と修正すべきである。</p>	<p><b>A 自治会組織との連携も可能である</b>  「空家等」に該当するかどうかの判断は最終的には市町村が行っていただく必要がありますが、その判断のために必要な情報についてまで市町村が全てを直接収集することを求めているものではございません。  御指摘のとおり、地域の建築物等の常態を把握するに当たって、自治会組織と連携を図っていただくことも、当然可能です。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 3 (1) P.18/60</p>	<p><b>Q 倉庫として年に数回出し入れしているものは空家に該当するか？</b>  「居住その他の使用がなされていないこと」とあるが、居住がない場合に倉庫等として、年に数回出入りがあるような使用実績の場合に、空き家(空き建築物)と判断してもよろしいか。</p>	<p><b>A 年に数回利用しているものは、使用実績があるものとして非該当</b>  御指摘のような「年に数回出入り」をするなどして「倉庫」等としての使用実績がある建築物等については、「空家等」には該当しないものと考えます。</p>
<p>— 3 (1) P.18/60</p>	<p><b>Q お盆・正月の行事に、定期に使用しているものは空家に該当するか？</b>  「「居住その他の使用がなされていない」ことが『常態である』とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準になる」について、1年のうち、お盆と正月の時期にそれぞれ2・3日程度の使用(親戚等が集まり、宿泊する等)する場合は、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」に該当すると理解でよいのか。</p>	<p><b>A 年に数回利用しているものは、使用実績があるものとして非該当</b>  御指摘のような場合については、建築物等の使用実績が「お盆と正月の時期にそれぞれ2・3日程度」存在することから、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」建築物等には該当しないと考えられます。</p>
<p>— 3 (1) P.18/60</p>	<p><b>Q 室内には不用品ばかりが収容されており、実質、使用実態がないと思われるがこの場合は？</b>  使用実績について、明らかに廃棄物と思われる物品が詰め込まれているだけの倉庫に類する空家等の事案において、所有者等から財物や資材保管庫により使用中のため、空家等には該当しないと主張がなされる場合があるため、使用実績や空家等の中においてある物の有価性の判断について、一定の指標を示すべき。</p>	<p><b>A 個々の実情に応じて判断すべき</b>  例えば、周辺住民が倉庫でないと考えている建築物等が、実際には倉庫として使用しているという事態があり得ることから、空家等の所有者等の主張を把握することも重要となります。  また、空家等の所有者等の主張を勘案する上では、個別の空家等の現況に応じてその正当性を判断する必要があることから、建築物等の使用実績について一定の指標を一律にお示しすることは困難です。</p>
<p>— 3 (1) P.20/60</p>	<p><b>Q 空家でないが生活環境上不適切な空家は？</b>  「年間を通じて建築物等の使用実績がない」とあるが、「年間を通じて使用実績がある」とはどの程度の状態を指すか。概ね月1回以上利用か、あるいは盆・暮れの利用でもあてはまるか。  倉庫(ストックルーム、農機具庫等を含む)として、意図をもって使用している場合は、「空家等」には該当しないことになるのか。  また、上記の年に数回の利用や倉庫として利用している建物が「空家等」でないと判断された場合、仮に当該建物が生活環境の保全を図るために放置することが不適切と認められるものであっても、特定空家等にはならないと解釈するのか。</p>	<p><b>A 特措法で規定する特定空家等には非該当</b>  「年間を通じて建築物等の使用実績がない」とは「建築物等が1年間全く使用されていない」ことを意味しておりますので、御指摘のような「概ね月1回以上利用している」又は「盆・暮れに利用している」建築物等は空家法第2条第1項の「空家等」には該当しません。  また、倉庫として使用するなど建築物等として現に意図をもって使用していれば、当該建築物等は「空家等」には該当しません。  このように「空家等」に該当しない建築物等については、例え当該建築物等がその周辺的生活環境に悪影響を与えている場合であっても、「特定空家等」には該当しないこととなります。</p>

**Q 2 「空き地」等の取扱いについて（空家がない場合）**  
 建築物等のない「空き地」についても、その立木や雑草の繁茂等が衛生上有害となったり、景観を著しく損なったりする等のおそれがあることから、特措法の対象とすべきと考えるがどうか？  
 また、建物はすでに除却されているが、門・塀が残存しており、これらが周囲へ倒壊等するおそれがある場合は、特措法の対象となると考えてよいか？



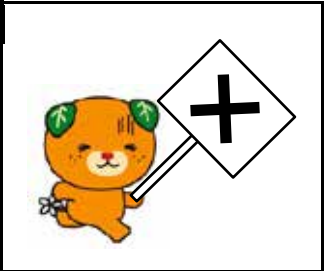
雑草が繁茂した空き地  
 (空家がない場合)



出典：(一財)消防科学総合センター

倒壊の恐れ等のある門・塀”のみ”  
 (空家がない場合)

**A 2** いずれの場合も、特措法の対象とはならない。  
 特措法第2条第1項に規定する「空家等」とは、その敷地も含まれるが、『空家』が存在していることが前提条件である。



**参考** 特措法第2条第1項において「空家等」とは、

- 居住その他の使用がなされていないことが常態である「建築物」
- 居住その他の使用がなされていないことが常態である「建築物に付属する工作物」  
 (には、主として、門若しくは塀がこれにあたる。  
 (建築基準法第2条第一号、基本指針一-3-(1))
- 「その(上記 又は の)敷地」  
 (には、立木その他土地に定着する物(ネオン看板等、門又は塀以外の工作物)が含まれる。)

とされており、空家(建築物)が存在しないものについては、空家等に該当しない。

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 3 (1) P.19/82	<p><b>Q 空き地も特措法に定義すべきでは？</b></p> <p>「空家等」について詳細な定義や考え方が示されているが、もともと建築物等のない「空き地」についても、その立木や草が衛生上有害となったり、景観を著しく損なうなどの状況は同じであることから、「空家等」の定義や考え方に「空き地」の文言や意味を追加すべき。</p>	<p><b>A 空家がないものについては法の対象外</b></p> <p>「法第2条第1項の「空家等」は、「その敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）」を含むものとして定義されておりますが、「空家等」の敷地ではない「空き地」については法の対象とされていないことから、そのような「空き地」についての定義や考え方を基本指針で示すことは困難です。</p>
— 3 (1) P.21/82	<p><b>Q 門又は塀も建築物の一部と考えてよいか？</b></p> <p>「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。」は、門又は塀以外としているのか。建築基準法第2条1項と同義とするなら門又は塀も建築物ではないのか。</p>	<p><b>A 門又は塀は、建築物に附属する工作物として対象</b></p> <p>御指摘のとおり、「これに附属する工作物」とは門又は塀以外で建築物に附属する工作物を意味しております。</p> <p>なお、基本指針本文で記載しておりますとおり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するものに附属する門又は塀は、建築基準法第2条第1項の「建築物」に該当します。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 3 (1) P.18/60	<p><b>Q 「空家等」には立木以外に雑草も含まれる？</b></p> <p>「立木その他の土地に定着するもの」について、例示してほしい。 (特に雑草を含むことを)</p>	<p><b>A 空家等の敷地については含まれる</b></p> <p>例えば建築物には附属していないが当該建築物の敷地内に存する門や塀、御指摘の雑草等が含まれると考えます。</p>

**Q 3** 建築物としての体をなしていない（屋根・柱又は壁等がない）ものについて  
 火災により屋根が焼失し柱又は壁のみの状態となっているものや、老朽化の進行により屋根が崩落し、柱又は壁のみの状態となっているものが、周囲の生活環境を著しく悪化させている場合、特措法の対象となるか？

 <p style="text-align: center;">出典：(一財)消防科学総合センター</p>	 <p style="text-align: center;">出典：(一財)消防科学総合センター</p>
火災による被災を受けた空家	倒壊してしまった空家

**A 3** 特措法の対象となる。  
 屋根が崩落する等により建築基準法第2条第一号に規定する建築物の体をなしていない場合についても、特措法第2条第1項の規定による「空家等」に含まれるものと解する。



**参考** 基本指針（H27.2.26付け総務省・国土交通省告示第1号）の一 - 3 - (1)によると、特措法第2条第1項により定義される建築物とは、建築基準法第2条第一号の建築物と同義であると示されているものの、当該基本指針に対するパブリックコメントの回答（第一弾）によると、建築基準法の目的に基づき、建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により崩落等した場合や、工事途中で放棄された場合「建築物でなくなり建築基準法の対象外となる」とは解していないとの見解が示されている。

ただし、火災により屋根・柱・壁が崩落又は焼失している物件については、空家対策特措法が唯一の解決法ではないとも考える。

基本指針に対するパブリックコメントの回答（第一弾）や、ガイドラインに対するパブリックコメントの回答によると「適正な管理のなされていない空家等に対し、この法律以外にも必要な措置が講じられる場合も考えられる。」との記述があり、「どの法令によるかは、各法の目的等を総合的に判断して、選択される必要があると考える。」とされている。

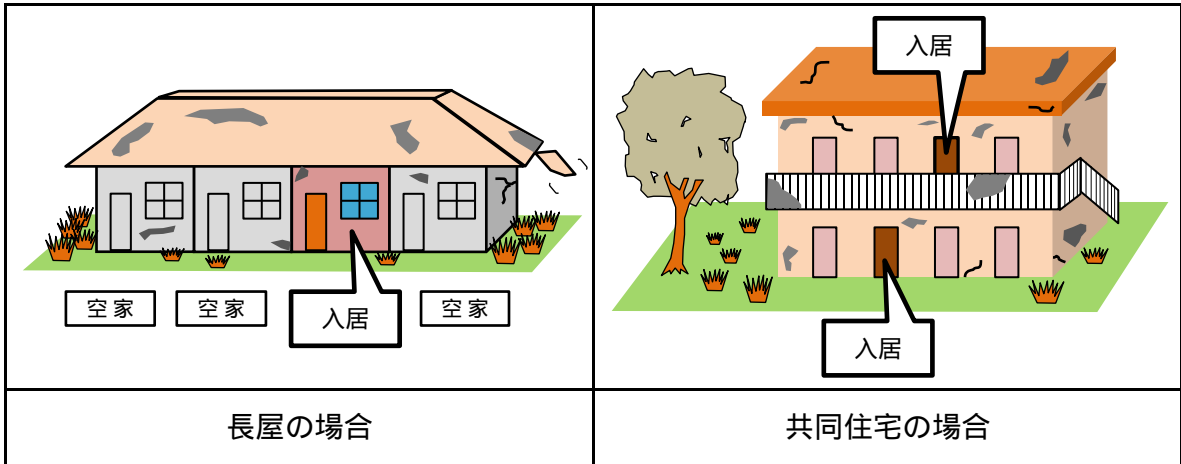
以上により、建築・環境・景観等が関係する部局と思われ、どのような場合に、どの法律で対応するかは各法律の所管部局との連携・協議により決定されるものと考ええる。



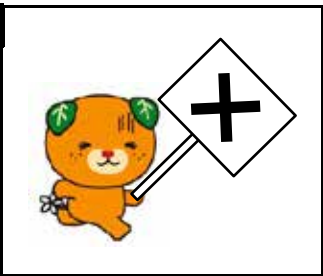
「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 3 (1) P.20/82</p>	<p><b>Q かつて建築物であったが、火災による被災や一部崩落等したものは法の対象外？(1)</b>  「空家等」の定義において、建築物とは建築基準法の建築物と同義としているが、火災により屋根が焼失し、柱又は壁のみの状態となっているものや、老朽により屋根が脱落し、柱又は壁のみの状態となっているものが、周囲の生活環境を著しく悪化させている状況がある。  かつては建築物であったものが、屋根が無い等により現状において建築物に該当しないものは法の対象とならないのか。  また、跡地については、草木の繁茂等の問題が生じるが、建築物が無いため、活用の促進のみの対象となり、適切な管理の促進等の対象とはならないのか。</p>	<p><b>A 建基法の国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、対象外になるとは解していない。(1)</b>  「法第2条第1項の「建築物」は、御指摘のとおり建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義ですが、本基本指針において建築基準法上の「建築物」の定義をより詳細に引用する観点から、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、…」と傍線部を追加し、解釈を明確化いたしました。  御指摘の「屋根がない等により現状において建築物に該当しないもの」については、建築基準法上、建築物に該当するかどうかは、同法が、<b>建築物に関する最低の基準を定めて国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、工事中や建築後においても基準への適合を求めている趣旨を勘案して判断すべきものですので、建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった場合や工事途中で放棄された場合に建築物でなくなり同法の対象外となるとは解しておりません。</b>  また、除却等した空家等の跡地については、跡地そのものは「空家等」には含まれないと考えられることから、法第3条に基づき空家等の所有者等の努力義務とされている適切な管理の対象ではありませんが、御指摘のとおり、法第13条に基づく活用等の対象となるものと考えます。</p>
<p>— 3 (1) P.21/82</p>	<p><b>Q かつて建築物であったが、火災による被災や一部崩落等したものは法の対象外？(2)</b>  建築物の定義について、建築基準法と同様とした場合、屋根の崩落が著しい場合に「屋根が無いので建築物でない」との反論が成立する可能性があるため、このような状態の建物を含む旨を明記すべきではないか。(建築基準法の「類する構造」の解釈かもしれないが、指針案では「類する構造」部分が引用されていない。)「ここでいう「建築物」とは建築基準法～(中略)～の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの」については、「ここでいう「建築物」とは建築基準法～(中略)～の「建築物」も含み、土地に定着又は設置されている工作物のうち、柱又は壁を有するもの」と修正すべき。  理由：  今まで建築基準法では、行政例規において雨覆いの機能がないものは建築物に該当しないとされている。(屋根面を葺きで覆った海の家)これにより、屋根が崩落した物件や建築主や施工業者の倒産・破産により工途中で放棄された物件(倒壊や部材落下のおそれがある状態)については、建築基準法が定義した「建築物」に該当しないと解釈されるおそれがあり、これまでの建築基準法による取組と同様に、円滑な問題解決が望めなくなる。  よって、空家法の運用に際しては、建築基準法の定義を採用しない方がよい。</p>	<p><b>A 建基法の国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、対象外になるとは解していない。(2)</b>  「法第2条第1号の「建築物」は、御指摘のとおり建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義ですが、本基本指針において建築基準法上の「建築物」の定義をより詳細に引用する観点から、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、…」と傍線部を追加し、解釈を明確化いたしました。  御指摘の「屋根が崩落した物件や建築主や施工業者の倒産・破産により工途中で放棄された物件(倒壊や部材落下のおそれがある状態)」については、建築基準法上、建築物に該当するかどうかは、同法が、<b>建築物に関する最低の基準を定めて国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、工事中や建築後においても基準への適合を求めている趣旨を勘案して判断すべきものですので、建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった場合や工事途中で放棄された場合に建築物でなくなり同法の対象外となるとは解しておりません。</b>  したがって、原案どおりとさせていただきます。</p>

**Q 4 共同住宅・長屋の空家について**  
 共同住宅・長屋については、建物（1棟）の中に1住戸でも空き室があれば、特措法の対象として指導等を行うことは可能か？



**A 4 特措法の「対象外」である。（空家等でない）**  
 上図のとおり、1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しない。  
 当該建築物のすべての住戸が空家になった場合、法の対象になる。



**参考** 建物の一部が使用されている場合は法の対象外であるため、建物に深刻な老朽化がみられる場合も、特措法では指導等の権限はない。  
 （措置が必要と認められる場合は、他法令による対応を検討する必要がある。）

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 3 (1) P.22/82	<p><b>Q 長屋や共同住宅は、一戸でも使用されていれば特措法の対象外か？</b>            長屋や共同住宅の一部の住戸が空家等となっている場合は、空家法の対象外という解釈でよいか。            長屋や共同住宅の全ての住戸が空き家となれば、「空家等」となり空家法の対象となる解釈でよいか。</p>	<p><b>A お見込のとおり</b>  <b>（すべての住戸が空家になった場合、対象）</b>            御指摘のとおり、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなります。</p>

## (空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。



基本指針

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(2) 空家等対策の基本的な考え方  
基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第3条)と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。

なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

## 市町村の役割等

### 1 現状の実態把握

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。

空家の実態調査は必須ではないものの、まずは実態把握が重要。

### 2 空家等対策計画の策定

また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。

さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

空家等対策計画の策定は必須ではないものの、空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、全市町、空家等対策計画を策定されたい。

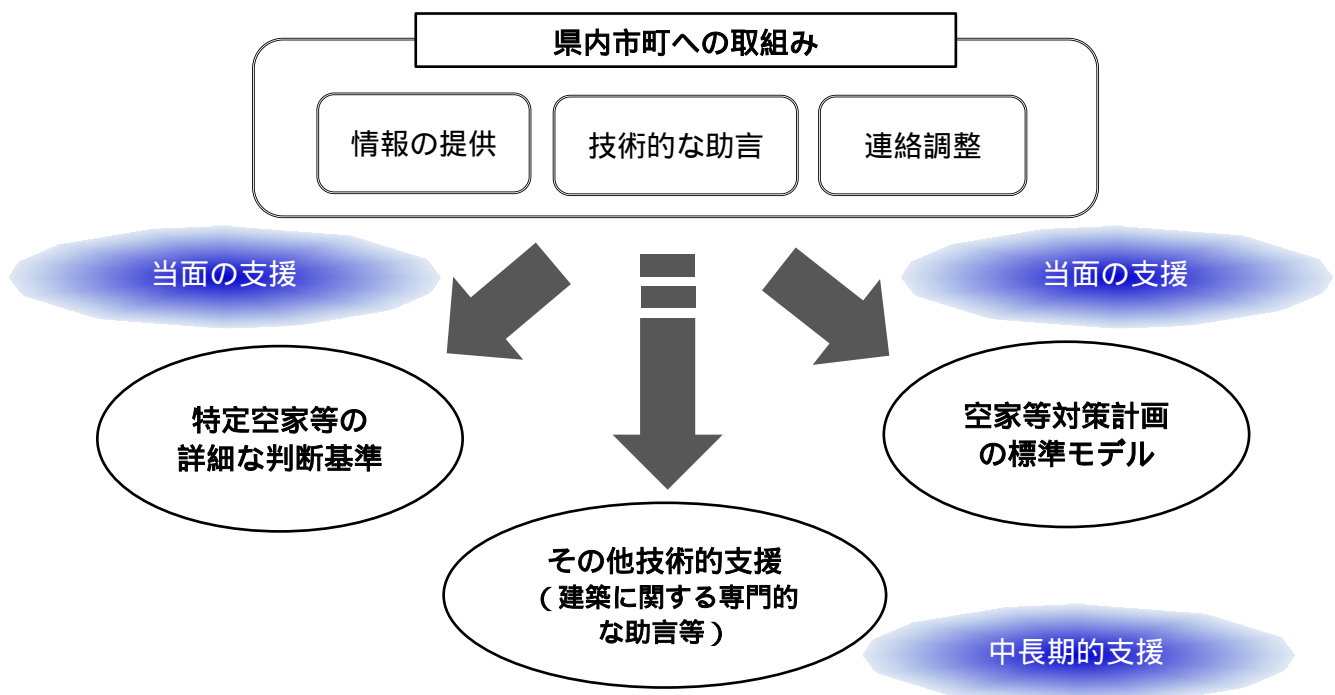
現状、特定空家等への措置も可能であるものの、その措置の手法や基準等の根拠を明確にするため、空家等対策計画に当該措置等を位置づけされたい。

### 3 都道府県からの支援

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

今後、県内の「特定空家等の判断基準」を示し、「空家等対策計画」の標準モデルを示す予定である。

## 都道府県の役割等



**Q 5** 空家等対策計画の策定主体について

空家等対策計画は必ず作成しなければならないか？

**A 5** 法的義務はないが、県内においては全市町、策定されたい。

特措法において、空家等対策計画の策定が義務付けられているものではないが、県内の空家の増加は全国に比べて顕著である現状等に鑑みて、全市町、策定されたい。



**参考** 昨年度公表された「H25住宅・土地統計調査」において、本県の空き家率は全国第6位（二次的住宅を除く空き家率は全国第2位）であることが明らかとなった。全国的にも、空き家率・空き家総数共に過去最大となる中、本県の増加率は全国よりも顕著な傾向にある。これらを勘案すると、その特色や問題は異にしても、県内のどの市町においても同様に、すでに空き家問題に直面していると考ええる。

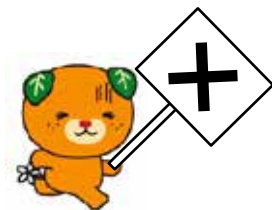
この現状を改善すべく、空き家問題に対し、総合的かつ計画的に対策を講じるべく法に規定する「空家等対策計画」の策定をお願いするものである。

**Q 6** 空家等対策計画に定める項目について

空家等対策計画の策定について、喫緊の課題であると考えている「特定空家等に対する措置」のみ記載しようと思うが支障ないか？

**A 6** 法第6条第2項各号に定める項目のすべてを定めなければならない。

空家等対策計画を策定する場合は、法に定めるすべての項目を定める必要がある。  
(一部の項目のみの策定は不可。)



**参考** 計画策定に際しては、すべての項目を定める必要があるが、随時必要に応じて変更することも認められているため、例えば、  
・ 地域を限定して策定する。（中心市街地や郊外の住宅団地等の中で、空家の発生が問題となっている地域を先行する。）  
・ 喫緊の課題である項目を重点的に記述し、今後の課題であるものは、随時修正を加える。  
のような手法も考えられる。

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 5 P.41/82	<p><b>Q 空家等対策計画の策定のメリットは？</b> 市町村の「空家等対策計画」の策定を促進するため、市町村が「空家等対策計画」を策定する場合としない場合のメリット・デメリットを明示すべき。</p>	<p><b>A 住民に対し、広く、実情に応じた適切な方針を示せる</b> 空家等対策計画の策定は法律上必須ではありませんが、各市町村における「空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する」に当たり、<b>住民に対してその基本的な方針等を示すものであり、地域の実情に即して可能な範囲で策定する方が望ましいと考えます。</b></p>
— 5 P.41/82	<p><b>Q 計画には、すべての項目を定める必要があるか？</b> 「法第6条第1項「定めるものとする」については、～の項目に関して全て定めなければならないという趣旨か。 ～の項目で必要であると判断したものだけを市町村で定めるものという趣旨か。どちらになるのか。</p>	<p><b>A 一部のみでなく、すべてを定める必要がある。</b> 空家等対策計画を定める場合には、<b>法第6条第2項の規定により、～の全ての項目について同計画に記載する必要があります。</b></p>
— 2 (2) P.17/82	<p><b>Q 協議会を共同にした場合、計画も共同で作成？</b> 協議会と空家等対策計画（以下、「計画」という。）の関係性について、基本的には1市町村、1協議会、1計画になると想定されるが、仮に複数の市町村が共同して1つの協議会を設置する場合、計画についても共同で1計画になると考えるのか、各市町村ごとに計画を作成すると考えるのか、どちらか。  もし、複数の市町村が共同して1計画を作成する場合、特に計画を作成する上での協議会の運営にかかるガイドラインを示していただきたいが、その予定はあるか。</p>	<p><b>A 計画については市町ごとに作成</b> たとえ複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したとしても、<b>法第6条第1項においては、空家等対策計画は単一市町村が「その区域内で」空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として定めることができる旨規定していることから、空家等対策計画はあくまで各市町村ごとに作成することとなります。</b></p>
— 6 P.42/82	<p><b>Q 跡地の活用について、行政がどこまで関与？</b> 管理不全な空家は、除却するだけで解決が図られているため、跡地の活用については所有者の問題であると考えますが、どの程度行政が関与すべきなのか。</p>	<p><b>A 可能な範囲で活用方策を講じるべき</b> 御指摘のとおり跡地の所有者もその活用方策を考えるべきだと考えますが、行政においても、空家法第13条の努力義務規定に基づき、可能な範囲内でその活用のための対策を講じていくことが求められています。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

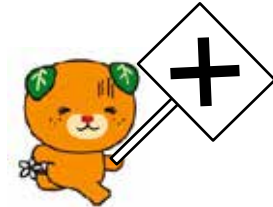
章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
一 5 P.35/60	<p><b>Q 計画がないと、法律行為ができないか？</b>                      「空家等対策計画を作成しない場合、法律に基づく行為ができない事項はあるのか。                      例えば、法第15条には「空家等対策計画に基づく」との記述がある。</p>	<p><b>A 法律行為は、計画策定が前提ではない</b>                      「空家法に基づく行為の中で、空家等対策計画の作成が前提となっているものはありません。                      また、空家法第15条は「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため」の国等の支援の責務を定めたものであり、その他の支援を禁じるものではありません。</p>
二 P.51/60	<p><b>Q 計画策定した場合、財政上の影響は？</b>                      「空家等対策の対象地区」について、空家等対策計画を作成するにあたり、空家等対策の重点対象地区を定めた場合、空家等が計画に位置付けた地区の内か外かで、国等の財政上の支援に影響が出るということはあるか。</p>	<p><b>A 除却事業タイプは影響あり</b>                      現時点では、御指摘のように空家等対策計画内に空家等対策の重点対象地区を定めている場合に、その地区の内と外とで国による財政上の支援措置の内容に違いを設けている例は承知しておりません。                      なお、平成30年度以降は、空き家再生等推進事業における空き家住宅又は空き家建物の除去に係る費用の助成スキームを活用する上では、空家等対策計画の作成が前提条件となります。</p>
二 P.51/60	<p><b>Q 国が「空家等対策計画」モデルを示す予定は？</b>                      市町村が作成する予定の「空家等対策計画」に関するモデル計画を示す予定はあるか。</p>	<p><b>A 国として一律モデルを示す予定はない</b>                      「空家等対策計画の内容は、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、国として一律にモデル計画を示す予定はありません。</p>

**Q 7** 空家等対策計画の策定期間について

空家等対策計画には、策定期間が定められているか？

**A 7** 期限は定められていない。

特措法に策定期間は定められていませんが、空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）を実施しようとする場合、所定のものについては、平成30年度以降、空家等対策計画に基づくものでなければならない。



要 綱

**小規模住宅地区等改良事業制度要綱**

(平成9年4月1日 建設省住整発第46号)(最終改正 平成27年4月9日 国住整第4号)

**第12 国の補助又は交付**

- 1 国は、小規模住宅地区改良事業の施行者に対して、予算の範囲内において、次の各号に掲げる費用の一部を補助又は交付することができる。ただし、第4第1項第二号に該当する事業地区にあっては、他の補助事業制度がある場合に当該制度を活用するより国の補助又は交付の額が大きくないものに限る。  
一～七（略）
- 2 国は、空き家再生等推進事業の施行者に対し、予算の範囲内において、次の各号に掲げる費用の一部を補助又は交付することができる。ただし、市町村が施行する空き家再生等推進事業（空き家住宅又は空き建築物に係るものに限る。）に係る第一号及び第二号に定める費用については、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。
  - 一 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却費用
  - 二 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う者に対し除却工事等に要する経費について補助する費用
  - 三 空き家住宅又は空き建築物の活用に要する費用
  - 四 空き家住宅又は空き建築物の活用を行う者に対し改修等に要する経費について補助する費用（ただし、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものであること。）
  - 五 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
  - 六 空家等対策計画の策定等に必要不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の実態把握に要する費用
- 3 前項第一号及び第二号に定める費用については、前項ただし書の規定にかかわらず、平成29年度までの間に限り、その一部を補助又は交付することができる。
- 4 国は、小規模住宅地区等改良事業の施行者に対して、予算の範囲内において、津波避難施設及び防災関連施設の整備に要する費用の一部を補助又は交付することができる。



## (協議会)

**第7条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。



基本指針

**空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)**

**一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項  
2 実施体制の整備**

**(2)協議会の組織**

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織ことができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断

空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針

特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場

として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

**Q 8** 協議会の設置の要否について

市町村は「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議」を行うための『協議会』を組織することができるかとされているが、必ず設置しなければならないか？

**A 8** 法的義務はないが、県内においては全市町、協議会を設置されたい。

特措法においては、協議会の設置の義務付けはないが、「空家等対策計画」は今後の空家に関する施策の方針のみならず、公権力の行使等を定めるものであるため、公平・公正かつ地域の実情を反映した計画となるよう、学識経験者や地域住民等との議論の場を設けることが適切であると考える。



**参考** 法第7条第1項において、市町村は「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」を組織できるとされています。

**Q 9** 協議会の構成団体について

複数の市町で連携して協議会を設置（2以上の団体で協議会を構成）することは可能か？

**A 9** 複数の市町で構成しても差し支えない。

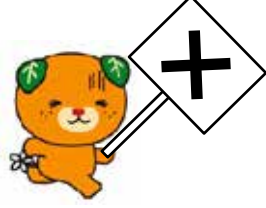
隣り合う市町等で同じような地域性があり、協議会の構成員が重複等する場合、連携して1つの協議会を設置することが可能。



**参考** 基本指針のパブリックコメントにおいて、市町村レベルではなく、県レベルでの設置が望ましい（県下の市町を束ねる協議会が望ましい）のではないかとこの意見に対しては「協議会の組織は市町村による専権事項とされていることから、都道府県が空家法に基づく協議会を組織することはできない。」と回答されている。

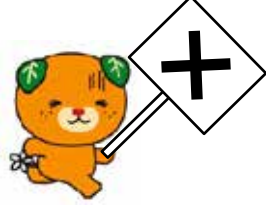
また「協議会の長」は必ずしも市町村長にする必要はなく、第7条第3項の規定のとおり、当該協議会において決定する者とする。

<b>Q10</b>	<b>協議会の構成員について</b> 協議会には、法第7条第2項に規定するメンバー全員をもって構成しなければならないか？
------------	---

<b>A10</b>	<b>市町村長のみ必須である。</b>  市町村長は必須だが、その他のメンバーについては任意である。	
------------	--	---

<b>参考</b>	<b>協議会の構成員</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【必須】市町村長</li> <li>・【任意】地域住民、 市町村の議会の議員、 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者 その他市町村長が必要と認める者</li> </ul> <p>(基本指針) 具体的には・・・</p> <p>弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体、県・市町職員</p> <p><u>各市町の都市計画マスタープランや住生活基本計画等、まちづくりや住宅施策に関する計画策定の際に構成された委員が参考になる。</u></p>
-----------	--

<b>Q11</b>	<b>協議会の設置時期について</b> 協議会を設置しようとする場合、設置期限はあるか？
------------	---

<b>A11</b>	<b>設置期限は設けられていないが「空家等対策計画」の作成等に活用することから、当該計画の作成前若しくは作成途中に設置すべき。</b>	
	「空家等対策計画」の内容に関しては、協議会において協議のうえ決定されるため、加筆・修正等を考慮すると、計画策定(完成)までには、数回の協議会開催が想定される。	

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 1 (2) P.6/82</p>	<p><b>Q 協議会を他の市町と連携できる？</b> 「空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。」の趣旨いかん。 「地方公共団体間の事務の共同処理の仕組み」については、「広域連携」としてもいいのではないかと。 また、具体的なイメージが分からないので、具体例を並記すべき。</p>	<p><b>A 2以上の団体が連携することも可能</b> 「市町村が空家等対策を行う上では、必要に応じて、地方自治法第252条の14に基づく普通地方公共団体間における事務の委託や、同法第252条の16の2に基づく普通地方公共団体間における事務の代替執行など、ある地方公共団体の空家等対策に係る事務を別の地方公共団体が法的に又は事実行為として処理する仕組みを活用できることを記述しております。 (従いまして、2以上の地方公共団体が広域に連携して空家等対策に係る事務を処理することも考えられます。)</p> <p>例えば、建築部局を有しないために建築職員が不在である市町村で、都道府県や他の市町村から建築職員の派遣を受けられなかったり、建築職員を協議会の構成員とできなかったりした市町村が、「特定空家等」の判断基準の作成を都道府県や他の市町村に対して、地方自治法に基づく事務委託や事務の代替執行等の仕組みを活用することにより依頼することが考えられますが、当該仕組みはそのような事例に限られることなく、各市町村が必要に応じて活用できるものであることから、本指針においては具体例を示さず、総論のみ記述することといたしました。</p>
<p>— 2 (2) P.13/82</p>	<p><b>Q 地方自治法における協議会設置も可能？</b> 「空家法第7条の協議会設置に代わって、関係市町村において地方自治法第252条の2の規定の協議会設置は可能か。</p>	<p><b>A 設置を妨げるものではない</b> 「地方自治法第252条の2第1項の規定に基づき、市町村が空家等対策計画の作成及び変更並びに実施を共同して管理し及び執行し、若しくはそれらの管理及び執行について連絡調整を図り、又は広域にわたる総合的な計画を共同して作成するため、協議により規約を定め、当該市町村の協議会を設けることは、当該市町村のご判断次第で可能だと考えます。</p>
<p>— 2 (2) P.13/82 【修正】</p>	<p><b>Q 異議があるものは協議会に対し、不服申し立て？</b> 「協議会」は地方自治法第138条の4第3項の附属機関に該当するののか。 関連して ・当法律に基づく附属機関という位置づけでいいののか。 ・附属機関に該当するならば、「特定空家に該当するか否かの判断」に対し異議のある者は、協議会に不服申し立てを行うことになるかと考えていいののか。</p>	<p><b>A 各市町村に対して異議申し立てを行う</b> 「空家法第7条の「協議会」が地方自治法第138条の4第4項の「附属機関」に該当するか否かについては、各市町村における協議会の構成員や機能等に応じて御判断いただくこととなります。</p> <p>また、同法第7条の「協議会」は「特定空家等」に該当するか否かを判断するわけではなく、それはあくまで各市町村に属する事務であることから、「特定空家等」に該当するか否かの判断に対して異議のある者は、その判断を行った各市町村に対して異議申し立てを行うこととなります。</p>
<p>— 2 (2) P.14/82 【修正】</p>	<p><b>Q 市町村長の代理者を任命することも可能？</b> 「市町村長(特別区の区長を含む。)」については、協議会設置要綱等において市町村長の代理者を任命することは可能か。</p>	<p><b>A 協議会の要領で定めた上、代理人を任命すること</b> 「協議会を設置した場合、空家法第7条第2項の規定により市町村長は構成員となる必要があるため、あくまで市町村長を構成員とした上で、空家法第7条第3項に基づく協議会の運営要領等において、市町村長が他の公務や病気等によりやむを得ず出席できない場合に副市長等が市町村長の代理者として出席する旨を規定する等の必要があります。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 2 (2) P.14/82	<p><b>Q 協議会における議員はどんな役割？</b>                      「他の構成員については専門的な有資格者など空家等対策に密接に関わる者が列記されているが、議員はどのような役割を担うことを想定しているのか。」</p>	<p><b>A 各地域のニーズ把握と計画への反映</b>                      「市町村の議会の議員」には、例えば各市町村における各地域ごとのニーズを把握し、当該ニーズを空家等施策に立法政策の観点から反映させる役割を果たしていただくことが考えられます。</p>
— 2 (2) P.15/82	<p><b>Q 協議会の構成員は全員が必須か？</b>                      「空家法第7条第2項に示されている協議会の構成員が列記されているが、必須の条件か？                      また、最低構成人数及び必ず構成員にしなければならない職種（市町村長を除く）はあるのか。                      「地域の自主性及び自立性を高めるための改革を推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成25年法律第44号）」の施行において、例えば「地方青少年問題協議会法（昭和28年法律第83号）」などの一部法改正があったところであるが、この協議会の構成員としてはこの法律の影響ないとの趣旨か。                      また、協議会に必ず含めるべき構成員があるのか。                      市町村独自で市町村の議会の議員や郷土史研究家を除くなどの判断は可能か。」</p>	<p><b>A 市町村長のみ必須（他は必要に応じて）</b>                      法第7条第2項で示されている協議会の構成員は、市町村長は必須ですが、残りの者については全て例示であり、最低構成人数や必置構成員のような規制はなく、市町村長の御判断でどのような構成員とすることを決めることができます。（従いまして、市町村の議会の議員や郷土史研究家を構成員から除外することも妨げておりません。）                      御指摘の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成25年法律第44号）」による影響はございません。</p>
— 2 (2) P.15/82	<p><b>Q 協議会を特定空家の諮問機関として活用可能？</b>                      「協議会の設置についての例が示されているが、例えば法に基づく協議会を設置し、その内部あるいは外局のような形で「特定空家等」についての諮問機関として、専門部会を設置することも可能であるか。」</p>	<p><b>A 協議会に内部専門部会を設ける場合、活用可</b>                      各市町村の御判断で、法第7条の協議会を設置した上で、その協議会の内部に専門部会等を設置し、同部会等でP6.37行目以降の や といった協議の場として活用することは可能です。                      （参考）                      空家等が特定空家等に該当するか否かの判断                      空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針                      特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場</p>
— 2 (2) P.16/82	<p><b>Q 特定空家の判断には協議会の承認が必要か？</b>                      「「空家等が特定空家等に該当するか否かの判断」については、市町村が特定空家等を認定し、協議会が判断という趣旨か。                      特定空家等と判断する際に、必ず協議会の承認がなければならないのか。                      （協議会の承認が必要となれば事務的な負担が増えるのと、手続きに時間がかかり所有者等への指導・命令等の通知が遅延し、早急な対応が困難になる。）</p>	<p><b>A 協議会の承認は不要</b>                      「特定空家等」に該当するか否かについては御指摘のとおり市町村が判断することとなりますが、当該判断を行うに当たって協議を行うための場として法第7条に基づく「協議会」を活用することが可能です。                      御指摘の部分は協議会の活用事例を例示した部分であり、特定空家等か否かを判断する際に協議会における協議を経なければならないわけではありませぬ。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>一 2 (2) P.11/60 【修正】</p>	<p><b>Q 協議会は条例で定める必要があるか？</b> 協議会の構成員は、地方公務員法第3条第3項で規定する特別職として委嘱した者でなければならないか。  また、協議会を設置する場合は、別に条例で定める必要はあるか。</p>	<p><b>A 自治法上の附属機関と位置づけられる場合は必要</b> 空家法第7条の協議会の設置に当たって、仮に協議会が附属機関と位置づけられる場合には、地方自治法第138条の4第3項に基づく条例を要します（行実昭32.12.13自丁行発212）。  また、協議会を附属機関とした場合、協議会の構成員の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する特別職の地方公務員となります。</p>
<p>一 2 (2) P.11/60 【修正】</p>	<p><b>Q 協議会の構成員は特別職の公務員か？</b> 「協議会の構成員」の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する「特別職の地方公務員」であって、地方自治法第203条の2第1項及び第3項の規定に基づき、条例で定めるところにより報酬を支給すべきものと解してよいか。</p>	<p><b>A 附属機関と位置づけられる場合はそのとおり</b> 空家法第7条の協議会の設置に当たって、仮に協議会が地方自治法第138条の4第4項の附属機関として位置づけられる場合には、協議会の構成員の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する特別職の地方公務員となります。 また、この場合、協議会の構成員に対しては、地方自治法第203条の2第1項及び第4項の規定に基づき、条例で定めるところにより報酬を支給することとなります。</p>

(都道府県による援助)

**第8条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

**第15条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。



本県の空家対策に係るスケジュール(予定)  
【市町への技術的支援等】

県		H27年度							
技術的支援の項目		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
特措法の概要・県の支援内容			○						
特定空家等判断基準(案)				○					
空家等対策計画 標準モデル							○		
市町の特定空家等の判断に係る技術的支援							○	→ 継続	

市町		H27年度							
技術的支援の項目		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
協議会 設立			○	→		隨時設置	→		
空家等対策計画 策定						○	→ 最短策定		



## 国庫補助事業「空き家再生等推進事業」 について

### 空き家再生等推進事業 (活用事業タイプ)

#### 【地域要件】

不良住宅等の集積が居住環境を阻害し、  
又は地域活性化を阻害している一因となっている

・産炭等地域（愛媛県なし）

又は

・**過疎地域（愛媛県あり）**

**に定められた区域**

都市再生特別措置法に基づく立地適正  
化計画の居住誘導区域を定めた場合は、  
その区域内

**(居住誘導区域内)**

### 空き家再生等推進事業 (除却事業タイプ)

#### 【地域要件】

不良住宅等の集積が居住環境を阻害し、  
又は地域活性化を阻害しているため、計画的な  
除却を推進すべき区域として

・**地域住宅計画（住宅局所管）**

又は

・都市再生整備計画（都市局所管）

**に定められた区域**

都市再生特別措置法に基づく立地適正  
化計画の居住誘導区域を定めた場合は、  
その区域外

**(居住誘導区域外)**

#### 【補助対象】

空き家住宅・空き建築物の活用に必要な費用  
空き家住宅・空き建築物の活用を行う者に  
補助する費用（ただし、10年以上継続して活用  
されること）

空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に  
要する費用

#### 【補助対象】

空き家住宅等の除却費用  
空き家住宅等の除却を行う者に補助する費用  
不良住宅等の所有者の特定に必要な費用

（注：  は、H30年度以降、空家等対策計画に  
基づいて行われる場合に限る。）

空家等対策計画の策定等に必要不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の実態把握に  
要する費用

#### 【補助額】(国費)

地方公共団体が実施：概ね1/2

民間事業者へ補助：概ね1/3

（市町が補助した額の1/2）

（注：要綱に定める限度額はなし）

#### 【補助額】(国費)

地方公共団体が実施：概ね2/5

民間事業者へ補助：概ね2/5

（市町が補助した額の1/2）

（注：要綱に定める限度額（㎡単価）あり）





要 綱

小規模住宅地区等改廃事業制度要綱

(平成9年4月1日 建設省住整発第46号)(最終改正 平成27年4月9日 国住整第4号)

第11 空き家再生等推進事業

- 1 空き家再生等推進事業の施行者は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第6条第1項に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)に定められた同条第2項第1号の空家等に関する対策の対象とする地区において、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うことができる。
- 2 前項のほか、空き家再生等推進事業の施行者は、次の各号に掲げる事業内容に応じ、当該各号に定める区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うことができる。
  - 一 不良住宅、空き家住宅 又は空き建築物の除却を行う事業
 

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画若しくは都市再生整備計画に定められた区域又は立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域外で不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している地域
  - 二 空き家住宅又は空き建築物の活用を行う事業
 

次の各号のいずれかに掲げる区域とする。

    - イ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域(過疎地域自立促進特別措置法(平成12年法律第15号)第2条に規定する過疎地域をいう。)
    - ロ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅又は空き建築物の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域(立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域内に限る。)

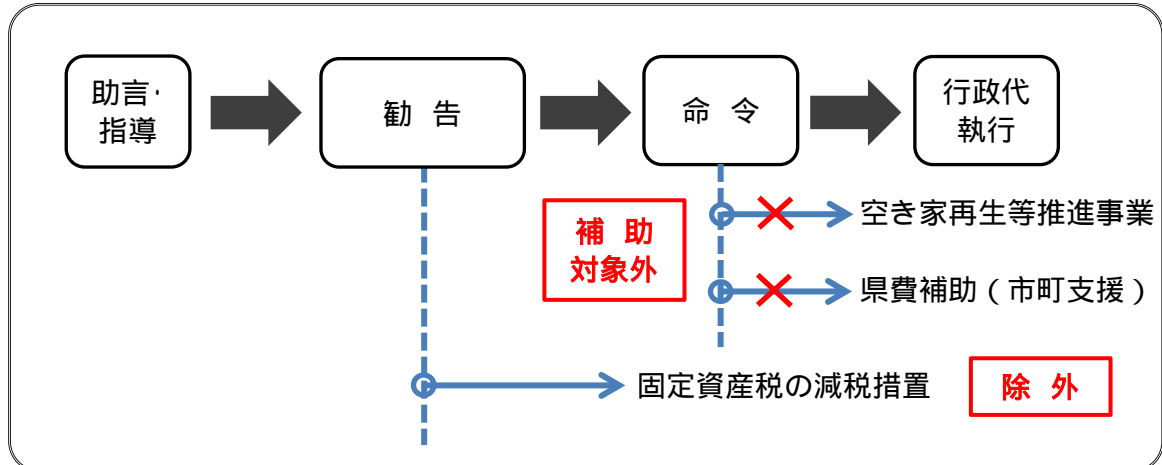
「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答(第二弾)

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
一 2 (3) P.16/60	<p><b>Q 空き家問題の解決のために、業務の一部を弁護士へ委託することは可能か？</b></p> <p>本市では昨年、県司法書士会と協定を締結し所有者特定等の対策の強化を図るとともに顧問弁護士から憲法を含む関係法令を踏まえた助言をいただき所有者等に会い、所有者等の意向に沿って対応している。一部倒壊等のおそれがあり、その対策を要するが、行政が関与することでなかなか進展しないケースがある。</p> <p>空き家対策として、その問題を解決するための市が弁護士へ委任することは可能か。また委任に係る費用の財政上の措置は可能か。</p>	<p><b>A 可能。(所有者の特定のための費用であれば、空き家再生等推進事業も活用可能)</b></p> <p>例えば空家等の所有者の特定のための弁護士への委託費については、空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金の基幹事業)により財政上の支援を行うことが可能です。</p>



## 「空家対策特措法」と「除却補助」の関係について

特定空家等に対する措置のフロー（概略）



勧告に至る場合は、助言・指導を行ってなお措置がなされない（改善されない）と認められる場合であり、行政指導の範囲であるものの、固定資産税の減税措置から除されることになる。

また、勧告を行ってなお措置がなされない場合は、命令を行うことになるが、命令に至った場合は下記のとおり、除却費用の補助の対象外として取り扱うこととするので留意すること。

国交省からは行政手続法上の行政指導から不利益処分となる「命令」に至った場合は、補助対象外と考えられるとのコメントがあったことから、「愛媛県特定老朽危険空家等除却促進事業費補助金」においても、同様の取扱いとする。

Check!!



適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、**特措法に定める公権力の行使の前に**、法第3条に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、**第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提**となる。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができておらず、**既に老朽化が進行し危険な状態になっているものについては、倒壊時に避難路等を閉塞する恐れがあり、有事に地域住民の避難や救助等に支障をきたすおそれがあることから、所要の措置を講ずる必要があると考える。**

以上から、空家については個人財産であるため、所有者等（本人）に改善を求め、空家等の措置に係る必要性や責務を十分に説明し、**自らの意思で対応するよう意識啓発することが重要**である。

なお、**空家等を放置し一定の老朽度に達すれば補助金が得られるというロジックではなく、所有者として管理を放棄した場合は、勧告や命令等の公権力の行使や債務の発生があることを念頭に、状況が悪化する前に、補助金等の活用を促し、生活環境の悪化や防災力の低下を未然に防ぐ措置を図ることも有用と考える。**

## (立入調査等)

- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。



基本指針

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)


一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項  
7 特定空家等に対する措置の促進

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者(例えば建築士や土地家屋調査士など)に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。


法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めることとしている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

<b>Q12</b>	<b>立入調査者について</b>
	立入調査は、市町村職員以外の者に行わせることは可能か？ (建築士や土地家屋調査士等)

<b>A12</b>	<b>可能</b>	
	特措法第9条第2項の規定により、委任した者に立入調査を行わせることも可能である。	

<b>Q13</b>	<b>建物内部への立入調査について</b>
	立入調査を実施する場合、建物の内部へ立ち入ることも可能か？

<b>A13</b>	<b>可能 (ただし、下記に留意)</b>	
	特定空家等の指導・助言、勧告、命令を施行するために必要であり、かつ、カギを壊す等の破壊の行使がなければ内部への立入りも可能。	

**参考** 法第9条第2項の調査は、過料による間接強制(法第16条第2項)が規定されているのみで、相手方への物理的強制力を用いて立入調査を行うことまでを認めているものではないことから、施錠されている空家等に対して、その一部を損壊してまで立入調査を行うことはできない。

門扉が閉じられている場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲での立入調査は許容される。

《ガイドライン 第3章 - 2 - (1) - ハ - (ハ)》

- ・門扉が閉じられていても、破壊等することなく扉を乗り越えて入ることも許容されると考えられる。
- ・既に窓、扉、壁等が破損されている場合に、物理的強制力を行使せずに、そこから建物内へ立ち入ることは、可能と考えられる。
- ・鍵屋にカギを開錠させるのは不可。

なお、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前まで(期間の初日は参入しない)に、当該空家等の所有者等に通知しなければならない。

(法第9条第3項)

ただし、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知を要しない。

(法第9条第3項ただし書き)

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 2 (1) P.10/82	<p><b>Q 立入調査は消防部局も可能か？</b> 市町村内の関係部局による連携体制の記載において、「市町村においては、(中略)関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。」という記載があるが、そこに消防部局も含まれていることから法が認めている固定資産税情報の内部利用や立入調査は、消防部局も可能と考えてよいか。</p>	<p><b>A 消防部局が空家施策を担当している場合可能</b> 御指摘のとおり、消防部局が空家等に関する施策を担当している場合、法第10条第1項に基づく固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報の内部利用や法第9条第2項に基づく空家等への立入調査を行うことは可能です。</p>
ガイド ライン — 7 P.51/82	<p><b>Q 立入検査証は各市町村が独自作成可能？</b> 「法第9条第2項に基づき市町村職員又はその委任した者に立入調査をさせることができる。」とあるが立入調査させる際の身分証明書は規則で定められるのか。 各市町村が独自で作成してよいのか。</p>	<p><b>A 独自作成も可(ガイドラインを参照のこと)</b> 法第9条第2項に基づく立入調査を行う際の身分証明書の例については、ガイドラインにおいて記載する予定ですが、それとは異なる独自の身分証明書を各市町村において作成しても構いません。  ガイドライン 参考様式1に例示</p>
ガイド ライン — 7 P.51/82	<p><b>Q 立入検査は屋内への調査が可？</b> 「「特定空家等」に対して立入調査をさせることができる」については、建築物内(屋内)への立入調査という趣旨か。</p>	<p><b>A 破壊行為がなければ屋内への立入も可</b> 法第14条第1項から第3項までの規定の施行のために必要であり、また鍵を壊すなど空家等を破壊するような実力の行使を伴っていない場合は、空家等の屋内に立ち入って調査することも可能だと考えます。</p>
ガイド ライン — 7 P.53/82	<p><b>Q 施錠されている場合、どうやって内部に立入る？</b> ここでは、特定空家等を把握するための手段として、立入調査ができる旨記載されているが、この立入調査を行うことによって、後の勧告や命令、代執行につながる初期段階の重要な調査であると推測される。しかしながら、一般的に空家となっている物件は所有者が近隣に居住しておらず、本人不在のまま調査を行うことになり、施錠されている建物にどのようにして立ち入るのか課題が残る。場合によっては一部建物を損壊して立入ることも予想され、強制力がどこまで及ぶのか明確にしていきたい。 また、代執行した場合にかかる費用負担について、基本的には本人負担が原則であると思うが、本人が費用の支払いを拒否している場合の財産の差し押さえ等の強制力についてはどのようなになるのか。</p>	<p><b>A カギを壊して立ち入ることは不可</b> 法第9条第2項の調査は、過料による間接強制(法第16条第2項)が規定されているのみで、相手方への物理的強制力を用いて立入調査を行うことまでを認めているものではないことから、施錠されている空家等に対して、その一部を損壊してまで立入調査を行うことはできません。  なお、法第9条第2項に基づく空家等への立入調査に当たっての具体的な手続や、法第14条第9項又は第10項に基づき市町村長が特定空家等に対して代執行を行った場合の費用の徴収方法等については、ガイドラインにおいて何らかの記載をする予定です。</p>
ガイド ライン — 7 P.51/82	<p><b>Q 立入調査は5日前までの通知が必要？</b> 立入調査について、法第9条第3項では5日前までに所有者等に通知となっているが、必ず5日前までに通知は必要か。 (所有者等に口頭等により承認が得られた場合はこの規定によらなくてもよいか。) また、立ち入りを拒否された場合でも強制的に立ち入ることも可能か。</p>	<p><b>A 通知が困難な場合を除き、必須</b> 法第9条第3項により「所有者等に対し通知することが困難である」場合以外は必ず5日前までの通知が必要となります。 また、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を拒否された場合には、強制的に立ち入ることはできないと考えますが、立入調査を拒否した空家等の所有者等には20万円以下の過料が課せられることとなります(法第16条第2項)。</p>

**Q14** 立入調査の通知について（１）

所有者死亡し、法定相続人が複数存在する場合も想定されるが、当該特定空家等の所有者（相続人含む）全員に対して立入調査の通知を行う必要があるか？

**A14** 確知している全員に行う必要がある。

立入調査の事前通知のみならず、助言又は指導、勧告について通知する場合は、確知している当該特定空家等の所有者等の全員に対して行う必要がある。



**参考** 通知した方のいずれかから明示的な拒否があった場合は、立入調査を行うことができない。（ただし、法第16条第2項の規定により、過料（20万円以下）を処するか、又は法第14条第1項に基づく指導・助言を行うこととなる。）

なお、所有者が認知症等の場合でも、特措法上は、成年後見人の選定を必須としていない。

**Q15** 立入調査の通知について（２）

土地所有者と建物所有者が異なる場合、立入調査の通知は両者に行う必要があるか？

**A15** 両者に通知しなければならない。

上記A14のとおり、確知している当該特定空家等の所有者等の全員に対して行う必要がある。



**参考** 立入調査に際しては通知で足りるため、承諾の必要はないが、上記のとおり所有者等から明示的な拒否があった場合は、立入調査を行うことができない。《再掲》

なお、立入調査の通知を行う以前から「関係者以外立入禁止」のような張り紙等が玄関・門等に発停あった場合、それだけをもって「真の」所有者等による「個別具体的な」立入調査に対する明治の拒否がなされたものということとはできないものと解される。

（「空家等対策特別措置法の解説」（編著：自民党空き家対策推進議員連盟）問48（P.102）参照）

「ガイドライン」に関するパブリックコメントの募集の結果について

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第1章 3. P.7/28	<p><b>Q 相続人が多数に渡る場合も全員に通知が必要か？</b> 以下の事項を追記すべきである。 (1)所有者が認知症等により財産処分管理能力を喪失している場合、市長村長申立によって成年後見人を選任し、当該後見人に対して助言又は指導を行う。  (2)所有者が死亡している場合、戸籍謄本等により相続人全員を割り出すが、相続人が数十人に渡る場合も想定される。 その場合には、特措法第3条に規定する所有者の責務については、相続人全員が負うものとなる。  また、相続人のうち、前記(1)に該当する者がいた場合には、個別に(1)の対応をそれぞれ行うこととなる。  相続人のうち、過失なく確知することができない者がいる場合には、個別に特措法第14条第10項に規定する対応をとることができる。 ただし、「立ち入り調査(特措法第9条)」、「助言又は指導(特措法第14条第1項)」及び「勧告(特措法第2項)」については、現実に固定資産税を負担する者及び市町村長が必要と認める者に限定して行うことができる。</p>	<p><b>A 原則として全員に対して必要</b> <b>立入調査の事前通知、助言又は指導、勧告について、所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者全員に対して行う必要があります。</b>  なお、所有者が認知症等の場合でも、成年後見人の選定を空家法上必須としていません。</p>
第3章 2. (1) P.14/28	<p><b>Q 所有者に通知が困難な場合とはどんな場合？</b> 立入調査に際し必要に応じて内部に立ち入って確認するとあるが、原則として立入調査を行う旨を通知し立会いが得られ、内部に立ち入ることに了解が得られる場合を想定していると思われるが、所有者等に対し通知することが困難である場合等についても必要最小限の範囲において内部に立ち入って確認できるのか。 できるのであれば明文化してほしい。  また、所有者等に対し通知することが困難である場合とあるが、ここでいう困難とはどのような場合を指すのか例示を示してほしい。 (1) 通知が困難な場合等の立ち入りの際、鍵が施錠されていることが大半であると思われるが、必要最小限の範囲において内部に立ち入るとは業者等に依頼し開錠させることも含まれるのか。  (類似意見他2件)</p>	<p><b>A 住民票・登記・固定資産税等の調査後、なお不明な場合</b> 法第9条第3項に「ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない」と定められています。 なお、法第9条第2項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものではありません。 「通知することが困難であるとき」とは、具体的には、所有者等又はその所在が、市町村がその職務を行う際に通常用いる手段、具体的には住民票情報、戸籍情報等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などで調査してもなお不明な場合が考えられます。  特定空家等に該当すると認められる朽ち果てた家屋がある敷地が塀で囲まれ、門戸が閉まっているとしても、そのような塀を乗り越えて敷地に立ち入ることは、門戸(施錠も含む)や塀を破壊するなどの物理的強制力を用いない限りにおいて、許されると考えます。 施錠されている鍵を業者等に依頼し開錠させることは、物理的強制力にあたりと考えられます。 なお、既に窓、扉、壁等が破損されている場合に、このような物理的強制力を行使せず、そこから建物内へ立ち入ることは、可能と考えます。</p>
第3章 2. (1)イ P.14/28	<p><b>Q 立入調査を拒否されれば立入不可か？</b> 立入調査の際の所有者等に対する通知は所有者等全員に通知する必要があるのか。 全員に通知する必要がある場合、一人でも立入調査を拒否されれば立ち入ることはできないのか。  (類似意見他1件)</p>	<p><b>A 明示的な拒否があれば、不可</b> 立入調査の際の所有者等に対する通知は確知している所有者等全員に通知する必要があります。 通知した方のいずれかから明示的な拒否がある場合は、物理的強制力の行使による立入調査を行う権限まで認められるものではありません。</p>

「ガイドライン」に関するパブリックコメントの募集の結果について

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第3章 2. (1)イ P.14/82	<p><b>Q 土地と建物所有者が異なるときは両者に通知？</b> 土地と建物所有者が異なるとき(例:借地)は両者に通知し承諾を得なければならないのか。 (借地の場合、占有権は建物所有者にあるため建物所有者のみに通知し承諾を得られればよいと考えてよいか) (類似意見他1件)</p>	<p><b>A 両者に通知しなければならない</b> 土地所有者と建物所有者が異なるときは、その両者に通知しなければなりません。</p> <p>なお、通知に承諾の必要はありませんが、明示的な拒否がある場合は、物理的強制力を用いてまで立入調査をすることはできません。</p>
第3章 2. (1)イ P.14/82	<p><b>Q 所有者死亡時には相続人全員に通知が必要？</b> 所有者の事情把握および立入調査の事前通知について、登記上の所有者が既に死亡しており相続者が複数いる場合、固定資産納税義務者に事情聴取や事前通知をするのが妥当と考えるが、死亡者課税となっており納税義務者未定の物件は、相続者全員に意向調査や事前通知をするべきか。 この場合、相続割合が高い者の意見を尊重すべきと考えるのがいかがか。 わかりやすい事例を示されたい。</p>	<p><b>A 相続人全員に事前通知が必要</b> 所有者の事情把握をする際に、誰を調査対象とするかについての明確なルールは存在しないので、事情をよく知る方に対して空家等の実態調査や立入調査を行う際の事前通知を行ってください。</p> <p>なお、立入調査の事前通知(空家法第9条第3項)について、登記上の所有者が既に死亡しており、その相続人が複数いる場合には、当該相続人全員に事前通知をしてください。</p> <p>また、立入調査はいわゆる間接強制調査であり、通知した方のいずれかから明示的な拒否がある場合には、当該通知した者の相続割合にかかわらず、物理的強制力の行使による立入調査を行う権限まで認められるものではありません。</p>
第3章 2. (1)ハ P.15/82	<p><b>Q 立入調査において占有者が発見された場合は？</b> 〔項目〕 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。 〔意見〕 所有者等(管理者、相続人)が知り得ない占有者がいた場合は、立入調査を継続できると解釈しても良いか、考え方を示していただきたい。</p>	<p><b>A 立入調査を継続することはできない</b> 所有者等が知り得ない者がどうかに関わらず、当該者により調査対象の空家等が使用されているという実態が判明した場合には、空家等に該当しなくなることから、立入調査を継続することはできません。</p>
第3章 2. (1)ハ P.15/82	<p><b>Q 通知をしたものの所有者からの反応がないときは？</b> 立入調査については、「市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、～その旨を通知しなければならない」旨規定されており、「所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない。」とのただし書規定があります。 一方で、留意事項として、「明示的な拒否があった場合は、立入調査をすることはできない。」と記述されています。 では、所有者等に通知はしたものの、土地所有者の意思が確認できない場合(反応がない場合)は、明示的な拒否がないものとして、立入調査を行っても支障がないということでしょうか。</p>	<p><b>A 明示の拒否がないものとして差し支えない</b> 第9条第2項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものではないので、所有者への通知手続等を踏んでいれば、法第14条第1項から第3項までに基づき特定空家等に対する措置を行うために必要な限度において行った立入調査として適法な職務執行となります。</p> <p>従って、御指摘のような通知を行ったが応答がない場合には、所有者等の明示の拒否がないと考えて差し支えはありません。</p>



## (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第10条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。



基本指針

**空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針**  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

3 空家等の実態把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。

これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。

このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。


また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対しても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。

しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。


なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

<b>Q16</b>	<b>所有者の特定について（１）</b>
	所有者を特定するため「住民票」、「戸籍謄本」、「不動産の登記事項証明書」、「戸籍の附票」を利用できるか？

<b>A16</b>	<b>法第10条第1項に基づき可能</b>	
	<p>この法律の施行のために必要な限度において、取得することが可能である。</p> <p>なお、当該資料により、相続権者を追跡することも可能である。</p> <p>（ 下記に留意のこと。 ）</p>	

**参考** 内部利用に当たっての留意点については「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知）を参照し所有者等の照会の方法については、事前に税務部局と調整されたい。

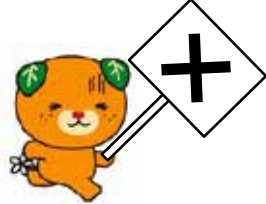
<b>Q17</b>	<b>所有者の特定について（２）</b>
	電気、ガス等の供給事業者など民間事業者等に対して、当該設備の使用状況を求めることが可能か？

<b>A17</b>	<b>法第10条第3項に基づき可能</b>	
	<p>空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能</p> <p>（基本指針一 - 3 - （3）参照）</p>	

**参考** 空家等に抵当権が設定されている場合、法第10条第3項に基づき当該金融機関等に事情を確認することも可能と考えられる。

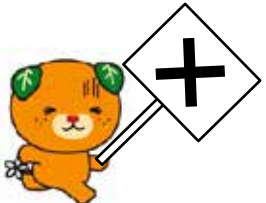
（ただし、この場合「金融商品取引法」等の各種法令の規定に従う必要あり。）

<b>Q18</b>	<b>所有者の経済状況の調査について</b>
空家等の所有者等に対し、修繕や除却等を指導・助言する場合、経済状況についても確認しておく必要があると考えられるが、特措法に基づき「所得課税証明書」や「生活保護の受給の有無」について調査することが可能か？	

<b>A18</b>	<b>調査不可</b>	
所得の状況や、市町税の滞納状況、生活保護の受給の有無など、空家等の所有者等の経済事情について調査の対象とすることは法律の施行のために必要な限度のものではないと考える。		

**参考** 「住所地特例」については、「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村が説明することができれば、内部利用の対象に含まれると考えられる。

<b>Q19</b>	<b>所有者情報の外部委託者への提供について</b>
所有者等に対する今後の空家等の意向調査等については、市町村から外部団体への委託によりアンケート発送等を行うことも想定されるが、例えば、固定資産台帳の所有者情報を提供して業務を行わせても差し支えないか？	

<b>A19</b>	<b>外部団体への提供不可</b>	
特措法第10条第1項に基づき内部利用できるのは、あくまで各市町村の空家等に関する施策を担当している「内部部局」のみであるため、調査委託先に利用をさせることはできない。		

**参考** 情報の内部利用はあくまで「この法律の施行のために必要な限度」において許容されるものであり、当該情報を所有者等以外の他人に漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用と解されない。仮に当該情報を正当な理由なく空家等の所有者等以外の他人に漏らした場合は、地方公務員法第34条の守秘義務違反が問題となる。

もっとも、本項に基づき税務部局から正当に受け取った情報をもとに、空家等担当部局職員が空家等の所有者等と連絡をとることは可能である。  
 (「空家等対策特別措置法の解説」(編著：自民党空き家対策推進議員連盟) 問58(P.116)参照)

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 3 (3) P.28/82</p>	<p><b>Q 所有者が施設に入所している場合、親族に依頼可能？</b>                      (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段                      所有者が高齢等で施設に入所し、空き家の管理が対応困難な場合又は相続放棄物件の場合の対応について、基本的な考え方を記載していただきたい。                      また、この場合、所有者は死亡していないが、親族の情報を把握し、対応を求めることは可能か。</p>	<p><b>A 所有者が特定されている以上、まずは当該所有者へ</b>                      「所有者が高齢等で施設に入所し、空き家の管理が対応困難な場合」については、所有者が特定されている以上、まずは当該所有者の意向を確認しつつ、その「空家等」にどのような措置を講じるべきかを決定することとなると考えます。                      また、今回の基本指針はあくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなることから、民法等の定める相続放棄物件について考え方を記載することは困難です。                      なお、戸籍謄本等を利用することにより、空家等の所有者の親族に関する情報を把握することは可能ですが、空家等の所有者が生存している以上、第一義的には当該所有者に空家等の適切な管理を求めることとなるものと考えます。</p>
<p>— 3 (3) P.29/82</p>	<p><b>Q 所有者”等”には、抵当権者を含むか？</b>                      「所有者等の住民票情報」の「等」とは調査物件の抵当権者等の権利者も含むと解してよろしいか。</p>	<p><b>A 抵当権者が空家等の「管理者」であれば含む</b>                      「所有者等の「等」とは、法第3条で定義されており、空家等の「管理者」を指しており、空家等の抵当権者等がその「管理者」であれば、御指摘のとおりと考えます。</p>
<p>— 3 (3) P.29/82</p>	<p><b>Q 相続権者について、戸籍情報を利用してよいか？</b>                      空家法第10条第3項に基づく市町村長の情報提供依頼について、空き家の権利者特定作業には、戸籍情報の調査が必須となることから、当該条文は、戸籍法第10条の2第2項に掲げる「法令の定める事務」及び「当該事務の種類及び根拠となる法令の条項」に該当するか？                      該当する場合、指針にその旨記載があれば、戸籍情報を照会・対応する全国の各市町村窓口において、無用の混乱が避けられ円滑な調査の実施が可能となるので、追記願いたい。                      また、戸籍情報を利用し、相続権のある親族について情報を把握してもよいか。</p>	<p><b>A 住民用や戸籍謄本等に基づき提供を求めることが可能</b>                      御指摘のとおり、空家法第10条第3項は当該条文は、戸籍法第10条の2第2項に掲げる「法令の定める事務」及び「当該事務の種類及び根拠となる法令の条項」に該当します。                      また、御指摘を踏まえ、「空家等」の所有者等の特定を行うための手段として、P9.17行目以下の例示に「戸籍謄本等」を追加いたしました。                      空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を住民基本台帳法や戸籍法といった既存法等に基づき提供を求めることが可能です。</p>
<p>— 3 (3) P.32/82</p>	<p><b>Q 戸籍の附票も、法の想定範囲内か？</b>                      不動産登記簿は、一度登記しそのまま住民票を移動したままになっていることもままあることを想定すると、本籍地の調査及び戸籍の附票で今現在居住している住所を特定することができる。                      その部分まで空家法は想定しているのか。                      また、法第10条第3項で、戸籍事務を取り扱う部局が全国的に情報を提供するのか。</p>	<p><b>A 法の範囲内で活用いただくことは可能</b>                      御指摘のとおり、戸籍の附票についても、必要に応じて既存法の範囲内で空家等対策にご活用いただくことは可能です。                      なお、法第10条第3項の規定は、必要とする市町村が情報の提供を求めることができる旨を定めたもので、戸籍事務を取り扱う部局からの全国的な情報提供を想定したものではありません。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 3 (3) P.30/82</p>	<p><b>Q 金融機関の抵当権・生活保護の受給の確認は？</b> 空家法第10条第3項について「関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる」とあるが、  その他の者の範囲について、ご教示ください。 空き家等に金融機関等の抵当権などが設定されている場合、金融機関等に事情を確認することは可能か。 情報の範囲について、ご教示ください。 居所だけでなく、生活保護受給の有無など、経済事情等を調査することは可能か。</p>	<p><b>A 金融機関は可能と考えられるが、生保の確認は困難</b> 「その他の者」の中には国、電気、ガス等の供給事業者など民間事業者等も含まれますが、御指摘のような場合に空家等に抵当権などを設定した<b>金融機関等に事情を確認することは可能</b>だと考えます。(ただし、その場合、金融商品取引法等の各種法令の規定に従う必要はあります。)  空家等の所有者等の「把握に関し必要な情報」を、この法律の施行のために必要がある限りにおいて提供を求めることができることから、御指摘のような「生活保護受給の有無」など空家等の所有者等の経済事情について空家法第10条第3項に基づき情報の提供を求めることは<b>困難</b>だと考えます。</p>
<p>— 3 (3) P.31/82</p>	<p><b>Q 課税台帳の情報で対象者へアプローチしても良いか？</b> 登記簿情報や住民票情報を取得しなくても課税台帳の情報を調べて指導対象者へアプローチをかけたも良いか。 また、「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報」について、納税管理人に関する情報も含まれると解釈してよいか。  さらに、法第10条第2項において、都知事が区長に提供する情報は、所有者又は管理者の氏名・名称、住所、連絡先等であり、課税の内容(住宅用地の課税標準の特例の適用状況等)は含まないことを徹底していただきたい。  加えて、特別区については、固定資産税等の特例措置の運用や事務手続きなどについて都との調整が必要と考える。都と特別区における具体的な役割分担や法の運用等についても示して欲しい。具体的には、第10条第2項について特別区が固定資産税の課税情報を利用する場合、当該区を所管する都税事務所と特別区が直接調整(公文書のやりとりなど)して情報開示を求めるのか、特別区と東京都本庁とのやりとりになるのか。</p>	<p><b>A 法第10条第1項に基づき可能</b> 御指摘のとおり、<b>空家等の不動産登記簿情報や空家等の所有者等の住民票情報を取得する前に、法第10条第1項に基づき固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものの情報を内部で利用することは可能</b>です。  また、必要な場合における納税管理人に関する情報も含まれます。  内部利用に当たっての留意点については、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成27年2月26日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知)を御参照下さい。 照会の具体的な方法については、同通知にもあるように、事前に調整していただくようお願いいたします。</p>
<p>— 3 (3) P.31/82</p>	<p><b>Q 所有者死亡の場合や、外国籍の場合は？</b> 固定資産税課税台帳や不動産登記簿情報等から情報を得た場合であっても、所有者等が死亡している場合が考えられます。 また、外国籍である場合などについても大変苦慮しておりますので、所有者等の特定が困難である場合の対応策についても示していただきたい。</p>	<p><b>A 可能な範囲、追跡すること</b> 空家等の所有者等については、<b>法第9条第1項又は第2項及び法第10条に基づき、各市町村において追跡可能な範囲で特定していただくこととなるもの</b>と考えます。</p>
<p>— 3 (3) P.31/82</p>	<p><b>Q 法に基づく場合、登記簿の交付手数料は免除か？</b> 不動産登記簿情報の利用は、空家法第10条第3項の規定により、法務局にて取り寄せることができると解される。 この場合において、公用の交付であるため交付にかかわる手数料は、もちろん免除であると解してよいか。</p>	<p><b>A 免除(手数料は不要)</b> 御指摘のとおり、<b>不動産登記簿情報の提供を各市町村から法務局に求める場合においては、その提供に係る手数料は不要</b>となります。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 3 (3) P.24/60	<p><b>Q 登記名義人が死亡しており、相続人を課税台帳に登録しているとき、当該相続人の情報提供が可能？</b></p> <p>「空家等の所有者等に関する情報」の提供とは、空家が未登記家屋である場合のみでなく、登記名義人が死亡しており「現に所有する者」として相続人を課税台帳に登録している場合は、その相続人の情報を提供してしまっても差支えないという解釈でよいか。</p>	<p><b>A 納税義務者が相続人であれば可能</b></p> <p>空家等が未登記家屋である場合やその登記名義人が死亡している場合で、固定資産課税台帳に納税義務者として記載されている者が例えば当該空家等の所有者等の相続人である場合、当該相続人の氏名、住所、電話番号などの情報を空家法第10条第1項等に基づき市町村が内部利用等することは可能です。</p>
— 3 (3) P.25/60	<p><b>Q 所有者情報を利用し委託業者にアンケート発送させることは可能か？</b></p> <p>基本指針—3(1)(2)の空家等の所在及び所有者特定・意向把握などの調査においては、市町村から外部団体への委託で調査が実施されることも考えられる。</p> <p>例えば固定資産税台帳の所有者情報を調査受託者に提供し、実地調査や所有者へのアンケート発送を行うなどのことが想定されるが、このような場合も「市町村の内部で利用」とみなせるかご教示いただきたい。</p>	<p><b>A 所有者情報の内部利用は各市町村であるため調査委託先に内部利用させることは不可</b></p> <p>固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報を空家法第10条第1項に基づき内部利用できるのは、あくまで各市町村の(空家等に関する施策を担当している)「内部部局」のみであり、空家等の所在等を把握するための調査委託先に内部利用をさせることはできません。</p>
— 3 (3) P.29/60	<p><b>Q 台帳情報について協議会でも利用可能か？</b></p> <p><b>Q 台帳情報について国や県には提供可能か？</b></p> <p>固定資産税課税台帳の記載情報の利用について、「市町村の内部で」とあるが、市町村が組織する協議会において利用することは支障が無いと解して良いか。</p> <p>(複数市町村で共同設置する場合や県が設置した協議会を市町村が活用する場合も同様か。)</p> <p>また、当該台帳情報を利用して作成したデータベースについては、国や県に提供することはできないと解して良いか。</p>	<p><b>A 協議会に対する内部利用は不可</b></p> <p><b>A 可能(ただし、個人情報保護条例の規定のもと)</b></p> <p>前段については、空家法第10条はあくまで「市町村長(特別区の区長を含む。)」にのみ認められた措置であり、空家法第7条の協議会に対して税務当局が内部利用をさせることはできません。</p> <p>また、各市町村の空家等対策部局が上記情報を利用して作成した空家法第11条に基づく空家等のデータベースに存する情報を国や都道府県に提供することは可能と考えますが、その際、当該情報は個人情報である空家等の所有者等に関する情報を含むものであることから、その取扱いには細心の注意を払う必要があります。</p>
— 3 (3) P.30/60	<p><b>Q 個人情報保護条例に基づき目的外利用が認められる場合は、警察や消防と共有可能か？</b></p> <p>空家法第10条第1項は、所有者等に関する情報を内部利用できることを定めているが、市町村の個人情報保護条例に基づき例外的に目的外利用が認められる事例については、外部(例えば警察、広域消防等)と共有することは可能か。</p>	<p><b>A 可能(ただし、個人情報保護条例の規定のもと)</b></p> <p>氏名その他の空家等の所有者等に関する情報のうち、御指摘のような個人情報保護条例に基づき例外的に目的外利用が認められるものについては、空家等対策部局が警察や消防等と当該情報を共有することは可能だと考えます。</p>

**Q20 法定相続人について**

空家等の所有者が死亡している場合、相続人の範囲（法定相続人）はどこまでが対象となるか？

**A20 民法の規定により、下記のとおり**

民法（第5編 相続）  
 第一章 総則（第882条～第885条）  
 第二章 相続人（第886条～第895条）  
 第三章 相続の効力（第896条～第914条）  
 第四章 相続の承認及び放棄（第915条～第940条）  
 第五章 財産分離（第941条～第950条）  
 第六章 相続人の不存在（第951条～第959条）  
 第七章 遺言（第960条～第1027条）  
 第八章 遺留分（第1028条～第1044条）

**相続人の範囲（法定相続人）**

空家等の所有者が死亡した場合、死亡した人の配偶者は常に相続人となる。  
 配偶者以外の者は、下記の順序で、配偶者と共に相続人となる。

**(1) 配偶者**

常に相続人となる（民法第890条）

**(2) 第1順位**

死亡した人の子（民法第887条）

その子が既に死亡しているときは、その子の直系卑属（その子の子や、その子の孫等）が相続人となる。

その子の直系卑属（その子の子や、その子の孫等）については、死亡した人に近い世代である子を優先する。

平成25年12月5日、民法の一部を改正する法律が成立し、嫡出でない子の相続分が嫡出子の相続分と同等となった。（12月11日公布・施行）

普通養子、特別養子ともに縁組の日から、養親の嫡出子の身分を取得するため、実子と同様に養親の法定相続人となる。（養子（特別養子を除く）は実親の相続人にもなる。）

**(2) 第2順位**

死亡した人の直系尊属（父母、祖父母等）（民法第889条第1項第一号）

第2順位の人は、第1順位の人がないときに相続人になる。

父母も祖父母もいる場合は、死亡した人に近い者（父母）を優先する。

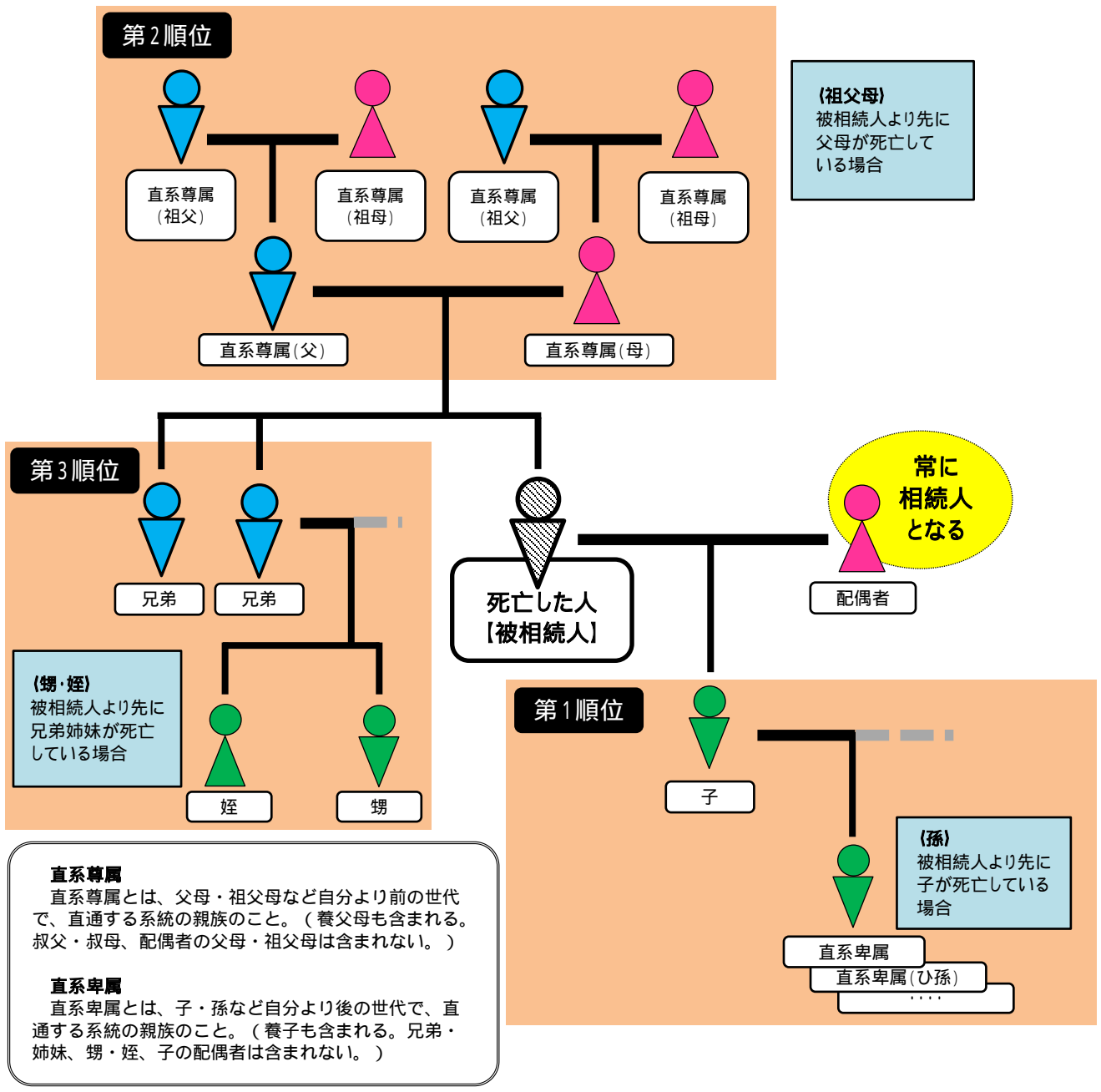
**(3) 第3順位**

死亡した人の兄弟姉妹（民法第889条第1項第二号）

第3順位の人は、第1順位の人でも第2順位の人もないときに相続人になる。

死亡した人の前に、兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その人の子が相続人となる。（死亡した人（本人）からみた、姪や甥）

相続人の範囲（法定相続人）[図解]



相続登記が適切になされておらず、法定相続人に死亡している人がいる場合、直系卑属(孫やひ孫等)の世代が下がるにつれて、ねずみ算式に相続対象者が増えることもある。

[凡例]

□ : 法定相続人

■ : 死亡

法定相続人の死亡した日が、被相続人の死亡した日の「前」ならば、その法定相続人の子ども全員が、法定相続人となる。(代襲相続)

法定相続人の死亡した日が、被相続人の死亡した日の「後」ならば、その法定相続人の子ども全員と、その配偶者が法定相続人となる。





民法

## 民法(明治29年4月27日法律第89号)

### 第五編 相続

#### 第一章 総則

##### (相続開始の原因)

第882条 相続は、死亡によって開始する。

##### (相続開始の場所)

第883条 相続は、被相続人の住所において開始する。

##### (相続回復請求権)

第884条 相続回復の請求権は、相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から五年間行使しないときは、時効によって消滅する。相続開始の時から20年を経過したときも、同様とする。

##### (相続財産に関する費用)

第885条 相続財産に関する費用は、その財産の中から支弁する。ただし、相続人の過失によるものは、この限りでない。

2 前項の費用は、遺留分権利者が贈与の減殺によって得た財産をもって支弁することを要しない。

#### 第二章 相続人

##### (相続に関する胎児の権利能力)

第886条 胎児は、相続については、既に生まれたものとみなす。

2 前項の規定は、胎児が死体で生まれたときは、適用しない。

##### (子及びその代襲者等の相続権)

第887条 被相続人の子は、相続人となる。

2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

#### 第888条 削除

##### (直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第889条 次に掲げる者は、第八百八十七条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二 被相続人の兄弟姉妹

2 第887条第2項の規定は、前項第二号の場合について準用する。

##### (配偶者の相続権)

第890条 被相続人の配偶者は、常に相続人となる。この場合において、第887条又は前条の規定により相続人となるべき者があるときは、その者と同順位とする。

##### (相続人の欠格事由)

第891条 次に掲げる者は、相続人となることができない。

一 故意に被相続人又は相続について先順位若しくは同順位にある者を死亡するに至らせ、又は至らせようとしたために、刑に処せられた者

二 被相続人の殺害されたことを知って、これを告発せず、又は告訴しなかった者。ただし、その者に是非の弁別がないとき、又は殺害者が自己の配偶者若しくは直系血族であったときは、この限りでない。

三 詐欺又は強迫によって、被相続人が相続に関する遺言をし、撤回し、取り消し、又は変更することを妨げた者

四 詐欺又は強迫によって、被相続人に相続に関する遺言をさせ、撤回させ、取り消させ、又は変更させた者

五 相続に関する被相続人の遺言書を偽造し、変造し、破棄し、又は隠匿した者

**Q21** 相続する割合について  
 相続する割合については、それぞれどうなるか？

**A21** 民法の規定により、下記のとおり

民法（第5編 相続）  
 第一章 総則（第882条～第885条）  
 第二章 相続人（第886条～第895条）  
 第三章 相続の効力（第896条～第914条）  
 第四章 相続の承認及び放棄（第915条～第940条）  
 第五章 財産分離（第941条～第950条）  
 第六章 相続人の不存在（第951条～第959条）  
 第七章 遺言（第960条～第1027条）  
 第八章 遺留分（第1028条～第1044条）



**相続する割合（法定相続分）について**

法定相続人	相続する割合
《配偶者のみ》 配偶者	配偶者：10/10
《配偶者と第1順位》 配偶者 + 子	配偶者：1/2  子ども（全員分）：1/2
《配偶者と第2順位》 配偶者 + 父母	（被相続人に子がいない場合） 配偶者：2/3  父母（全員分）：1/3
《配偶者と第3順位》 配偶者 + 兄弟姉妹	（被相続人に子も直系尊属もいない場合） 配偶者：3/4  兄弟姉妹（全員分）：1/4

遺言のない一般的な場合  
 子、直系尊属、兄弟姉妹が2人以上いる場合は、それぞれ均等に配分する。



民法

**民法(明治29年4月27日法律第89号)**

**(法定相続分)**  
**第900条** 同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、次の各号の定めるところによる。  
 一 子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は、各2分の1とする。  
 二 配偶者及び直系尊属が相続人であるときは、配偶者の相続分は、3分の2とし、直系尊属の相続分は、3分の1とする。  
 三 配偶者及び兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は、四分の三とし、兄弟姉妹の相続分は、4分の1とする。  
 四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の2分の1とする。

相続する割合（法定相続分）[図解]

《配偶者のみ》 配偶者	配偶者：10/10
(略)	

《配偶者と第1順位》 配偶者 + 子	配偶者：1/2 子ども（全員分）：1/2
-----------------------	----------------------

死亡した人【被相続人】

配偶者  
常に相続人となる

1/2

1/6

子

子

子

例) 子どもが3人の場合、  
 $1/2 \times 1/3 = 1/6$   
 となる。(子が均等に配分)

《配偶者と第2順位》 配偶者 + 父母	(被相続人に子がない場合) 配偶者：2/3 父母（全員分）：1/3
------------------------	--------------------------------------

死亡した人【被相続人】

配偶者  
常に相続人となる

2/3

1/6

直系尊属(父)

直系尊属(母)

例) 被相続人に子があらず、  
 父母がいる場合、  
 $1/3 \times 1/2 = 1/6$   
 となる。(父母が均等に配分)

《配偶者と第3順位》 配偶者 + 兄弟姉妹	(被相続人に子も直系尊属もない場合) 配偶者：3/4 兄弟姉妹（全員分）：1/4
--------------------------	---

死亡した人【被相続人】

配偶者  
常に相続人となる

3/4

1/8

兄弟

兄弟

例) 被相続人に子があらず、  
 直系尊属もない場合、  
 父母がいる場合は、  
 $1/4 \times 1/2 = 1/8$   
 となる。

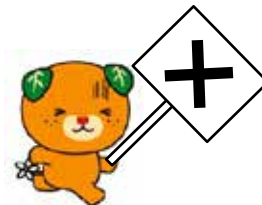
**Q22** 相続放棄について

相続放棄した場合、相続財産（空家等）が他者に損害を与えた場合についても、一切の責任を免れたといえるか？

**A22** 一切の責任を免れるわけではない。

民法第940条の規定により、自己の財産でないものの、他の相続人が管理を開始し始めるまで（相続財産管理人の選定を含む）は、適切な管理を継続しなければならない。

このため、倒壊等により人的・物的損害が発生した場合には、損害賠償の責任を問われる可能性がある。



(P.79 参考 参照)



民法

民法(明治29年4月27日法律第89号)

第三節 相続の放棄

(相続の放棄の方式)

**第938条** 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

**第939条** 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

(相続の放棄をした者による管理)

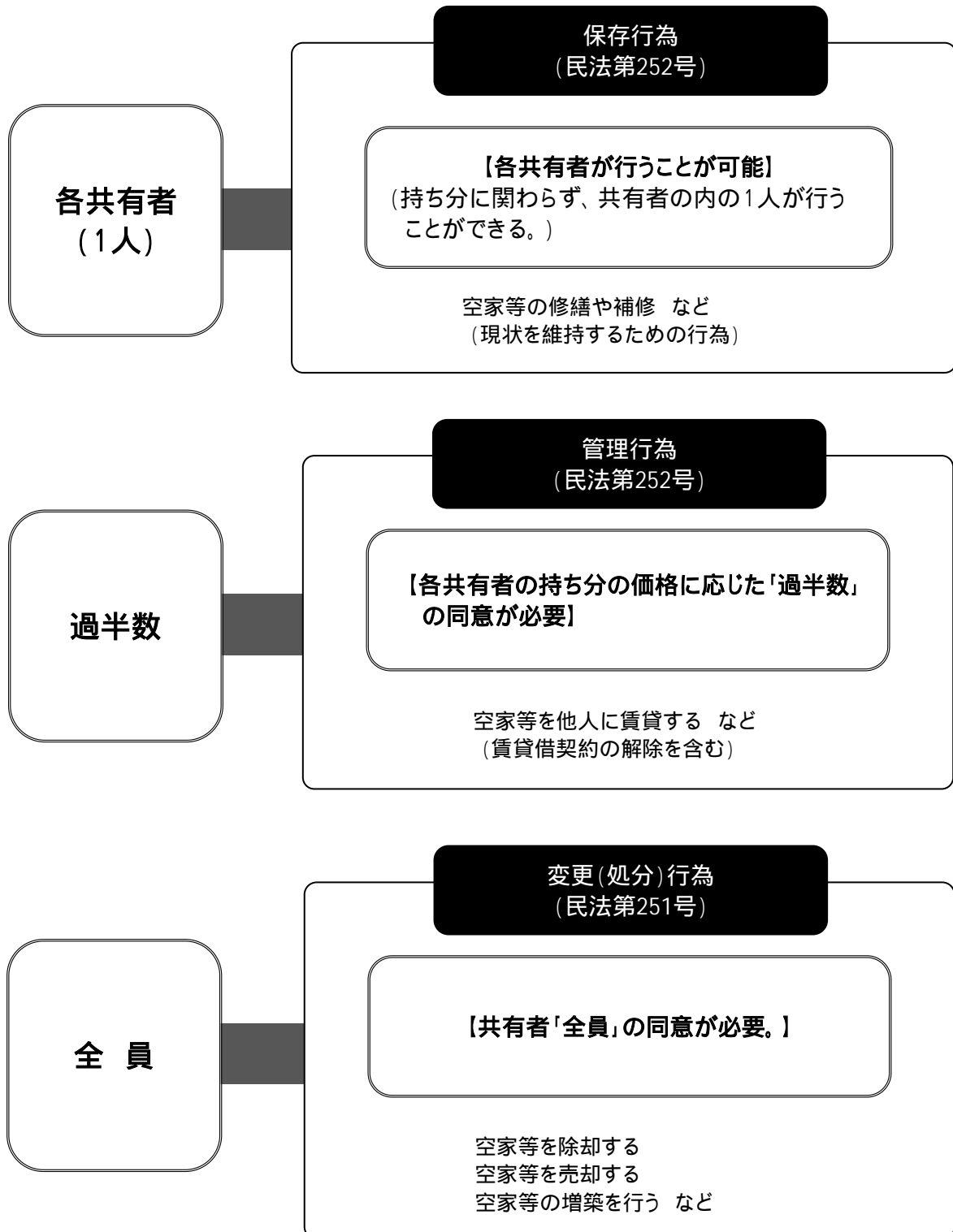
**第940条** 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第645条、第646条、第650条第1項及び第2項並びに第918条第2項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。



## 共有となっている空家等に対する行為について

前述のとおり、一般的には空家等の所有者が亡くなり相続が発生すると、複数の相続人による共有となる。共有物となった空家等については、その行為により、他の共有者の同意が必要になる場合があるため、注意が必要である。





民法

## 民法(明治29年4月27日法律第89号)

### 第二編 物権

#### 第三章 所有権

#### 第三節 共有

##### (共有物の使用)

**第249条** 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

##### (共有持分の割合の推定)

**第250条** 各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

##### (共有物の変更)

**第251条** 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

##### (共有物の管理)

**第252条** 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

##### (共有物に関する負担)

**第253条** 各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。

2 共有者が1年以内に前項の義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。

##### (共有物についての債権)

**第254条** 共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる。

##### (持分の放棄及び共有者の死亡)

**第255条** 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

##### (共有物の分割請求)

**第256条** 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 前項ただし書の契約は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から5年を超えない。

## (空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。



基本指針

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

## 4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。

3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。  
なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。

これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。

しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

**Q23** データベースの様式について

データベースに全国統一的な様式はないと解して良いか？  
また、データベースは必ずしも電子化を要するものではないか？

**A23** 統一的な様式はない。  
また、紙媒体による管理も可能。

《データベースの望ましい事例》

- ・空家等の所在地を一覧表にする。  
（氏名の情報や、空家等の状況等を記載）
- ・地図上にプロットしたものと、所在地の一覧表が相互に確認できるようにする。
- ・市町の内部の部局間で常時確認できるようにする。  
（最新情報を共有できるように。）



**Q24** データベースの更新について

空家等については、日々状況が変わるものと思うが、どのくらいの頻度で地域の空き家情報を確認（更新）していく必要があるか？

**A24** 地域の実情により異なる。  
（ただし、下記を参考のこと。）

本県では、今後、特措法第6条に基づく空家等対策計画を策定するための標準モデルを示す予定である。

ここでは、他の住宅施策に係る計画に倣い、概ね10年間の計画期間に設定いただくよう検討している。質問の趣旨のとおり、管内の空家等については日々状況が変わるものと思うが、当該計画に基づいて対策を講じた場合の効果の確認や、老朽化が進行していた空き家の経過観察を行う等必要に応じて概ね5年で見直すことも可能と考える。



**参考** データベースの作成等については、下記に掲げる通知文を参考とされたい。

空き家再生等推進事業に係る「空家の実態調査（空家の実態把握に要する費用）」等について（参考送付）  
（H27.5.22付け事務連絡、建築住宅課主幹）

空き家再生等推進事業に係る「空家の実態調査（空家の実態把握に要する費用）」等について（参考送付）【補足】  
（H27.6.24付け事務連絡、建築住宅課主幹）



**Q25** データベースの利活用について  
データベース化した空家等の情報について、空き家バンク等を管理する団体に提供しても良いか？

**A25** すべての所有者等の同意が得られれば可能。  
(同意がない場合は不可)

空家等の所有者等の同意を得ずに、一般に広く当該空家等に関する個人情報(空家等の所在地、現状、所有者の氏名等)を提供することはできない。

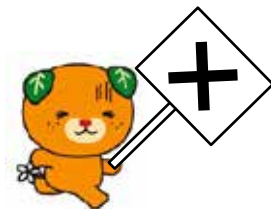


**Q26** データベース化すべき空家等について  
特措法第11条の規定により、データベース化すべき空家等について、販売業者や賃貸業者が所有又は管理しているものは除くこととされているので、これらの空家等はすべてデータベースにリスト化する必要はないと解して良いか？

**A26** 周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、その実態を把握する必要がある。

販売業者や賃貸業者が所有(又は管理)している、いわゆる「空き物件」については、当該業者により適切に管理されていると考えられる上、空き物件の利活用(販売や賃貸)も図られることから、データベースの対象とする実益に乏しいものと考えられる。

しかし、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているもの(特定空家等に該当するもの、または、その可能性のあるもの)については、特措法の趣旨・目的に照らし、その実態を把握しておくことが適切であると考えられる。



「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

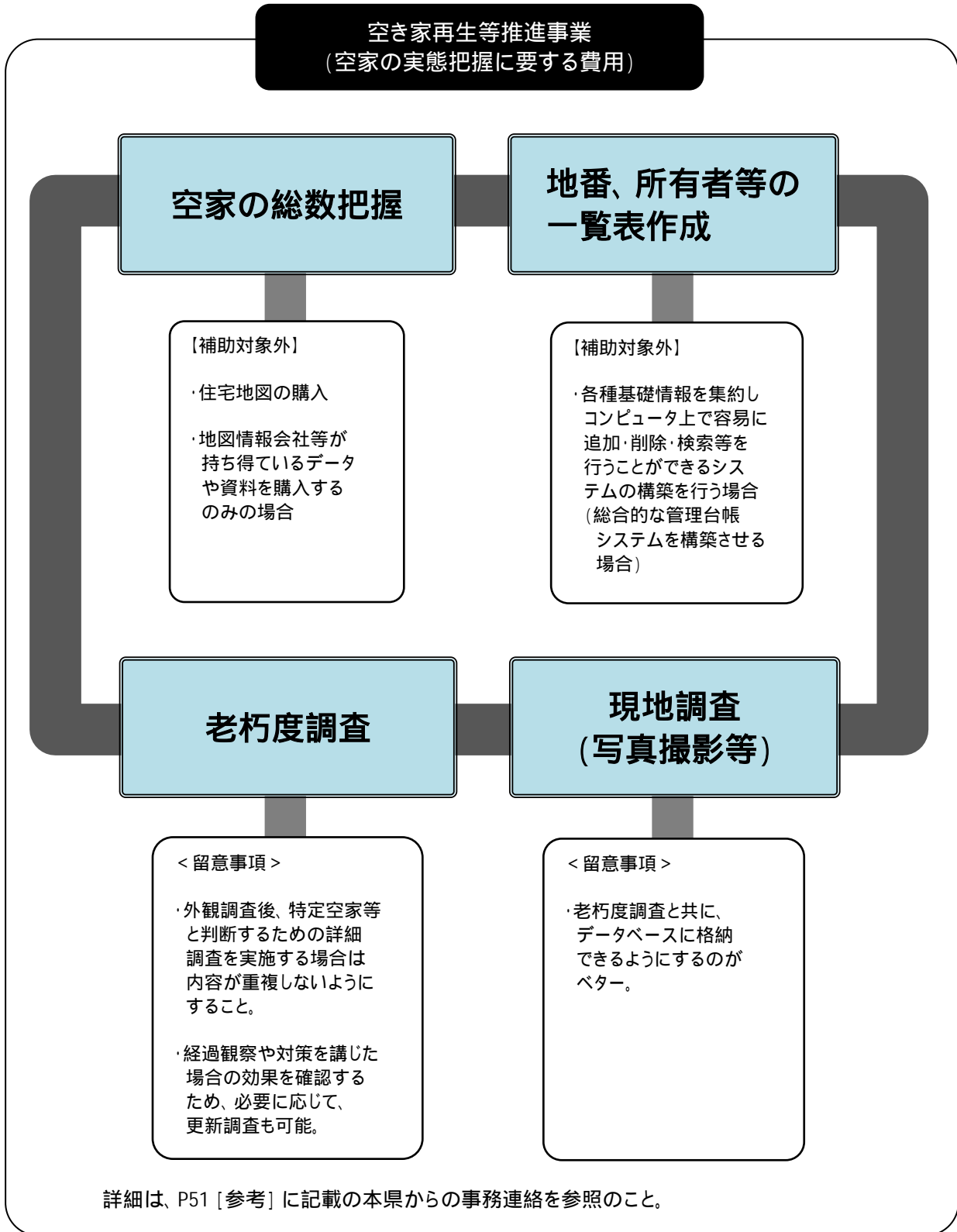
章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 3 (3) P.29/82	<p><b>Q データベースの更新は何年ごとに必要か？</b> 「データベースの整備を努めるもの」となっているが、空き家に関しては日々変わるものと考えられるため、データベースの整備は一度でいいのか、若しくは何年後かに見直しをするのかご教示願いたい。 また、空家等の情報を「継続的に把握していく必要がある」とあるが、どれくらいの頻度で把握する必要があるか。 他業務を兼ねて業務にあたらなければならないので、常時把握することは不可能である。</p>	<p><b>A 地域の実情に応じて判断</b> 御指摘の点につきましては、<b>いずれも地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。</b></p>
— 4 P.37/82	<p><b>Q データベースに統一的な様式はあるか？</b> データベースの整備とあるが、電子媒体によるデータベース整備において、統一的な様式はないと解してよろしいか。</p>	<p><b>A 任意(統一的な様式はない)</b> 御指摘のとおりです。</p>
— 4 P.37/82	<p><b>Q データベースを空き家バンク等に一斉提供は不可？</b> 「空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏洩することのないよう」については、データベース化される空家等の情報において、その所有者全員から承諾いただければ、空き家バンク等を管理するNPO法人などへ提供することができないという趣旨か。 また、了承を得ない空き家については、たとえ地域住民が公民館や防火水槽など公共に供するものに活用したいと申し出ても、提供することができないとの趣旨か。</p>	<p><b>A 所有者等の同意を得たもののみ提供可</b> 「データベース」の対象となる空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などはいずれも<b>個人情報であることから、それら情報を空き家バンク等を管理するNPO法人などへ提供するに際しては、個別の空家等ごとに、その所有者等の同意を得る必要があると考えます。</b> 従いまして、空家等の所有者等の同意を得ずに、御指摘のような地域住民に対して当該空家等に関する個人情報を提供することはできないものと考えます。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 4 P.33/82	<p><b>Q データベースについて消防や警察に情報提供可能？</b> 「空家等に関するデータベースについては、市町村内部部局での閲覧等の活用が例示されているが、活用策として消防や警察への情報提供を行うことが可能か示していただきたい。</p>	<p><b>A 可能</b> 消防や警察も各市町村における<b>空家等対策に関係する部局だと考えられることから、空家法第11条のデータベースの内容をそれらと共有することは可能だと考えます。</b></p>
— 4 P.33/82	<p><b>Q 不動産業者等に情報の提供を求めることは可能？</b> 「...「データベース」化すべき空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。」とされています。 今回の特別措置法の条文上は、自社で所有する物件のほか、<b>所有者より仲介依頼を受けている不動産事業者が、データベースを作成する市町村に、その情報を提供</b> することを義務づける項目が見当たりません。<b>今後、どのように情報の提供を求めれば良いのか、見解をお教え願います。</b></p>	<p><b>A 法第10条第3項に基づく請求も可能</b> 各市町村(長)が、この法律の施行のために必要な範囲内で、<b>空家等の所有者等の把握に関し必要な情報については、空家法第10条第3項に基づき、宅地建物取引業者等に当該情報の提供を求めることができます。</b></p>



国庫補助事業「空き家再生等推進事業」に係る『空家の実態把握に要する費用』について



**(所有者等による空家等の適切な管理の促進)**

**第12条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

**(空家等及び空家等の跡地の活用等)**

**第13条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。



基本指針

**空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針**  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項  
6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。


空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。


<b>Q27</b>	<b>不良住宅等の撤去後の跡地について</b>
	管理不十分な不良住宅等の場合は、除却することで地域の公益性の確保を達成すると考えられるが、この場合も跡地の活用について行政が関与すべきか？

<b>A27</b>	<b>可能な範囲内で対応を講じるべき</b>	
	<p>特措法第13条に規定するとおり、跡地についても努力義務が課せられている。</p> <p>( 交付金事業 ( 空き家再生等推進事業 ) では不良住宅については跡地要件が課せられていないが、特措法では求められている。 )</p>	

**参考** 除却後の跡地については、適切な管理が行われていない場合、草木の繁茂等により新たに周辺の生活環境に悪影響を及ぼす要因となる可能性があるため、利活用が望まれるところである。

行政の関与については、例えば、当該跡地を購入又は賃貸しようとする者に情報を提供するため、空き家バンクや宅地建物取引業者の関係事業者団体との連携を行ったり、密集した住宅地等における駐車場・すれ違いスペース・地域の避難 ( 退避 ) 場所等として活用したりすることが考えられる。

<b>Q28</b>	<b>関係法令により活用が困難な空家等について</b>
	<p>長期間、放置される空家等については、建築基準法第43条の接道要件を満たさない敷地など、再建築が不可能なものが少なくない。</p> <p>これらについてはどのように活用を考えるべきか？</p>

<b>A28</b>	<b>各種法令の範囲内で対策を検討すべき</b>	
	<p>関係法令は遵守すべきであり、空家等の活用が望まれる場合であっても、これを逸脱してはならない。</p> <p>( 既定のルールのもとで、あらゆる対応策を検討しなければならない。 )</p> <p>( 規定のルールを改正する必要がある場合は、支障となる事案を積み上げて、国へ要望する。 )</p>	

**参考** 建築基準法第43条の規定による接道要件については、同条ただし書き許可基準等を考慮に入れて、慎重に検討すべきである。

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 6 P.42/82	<p><b>Q 除却後の跡地にも行政の関与が必要か？</b> 管理不全な空家は、除却するだけで解決が図られているため、跡地の活用については所有者の問題であると考えますが、どの程度行政が関与すべきなのか。</p>	<p><b>A 可能な範囲内での対策が求められる</b> 御指摘のとおり跡地の所有者もその活用方策を考へるべきだと考えますが、行政においても、空家法第13条の努力義務規定に基づき、可能な範囲内での活用のための対策を講じていくことが求められています。</p>
— 6 P.42/82	<p><b>Q 接道のない再建築不可の土地はどのように活用？</b> 都市部においては、長期に活用されない空家等は、多くの場合、無接道など、建築が不可の土地が多い。この場合、活用をどのように考えればよいか？</p>	<p><b>A 法令の範囲内で、各市町村が知恵を絞って</b> 空家等の利活用方策については、当該空家等の個別の周辺状況や用途変更に当たって遵守すべき関係法令の規定を踏まえつつ、各市町村において御検討頂く必要があると考えます。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 6 P.37/60	<p><b>Q 市街化調整区域内の空き家の問題は？</b> 都市計画法の手続で、市街化調整区域内における空き家の用途変更は規制によりできないケースも生じるが、市街化調整区域の空家活用は行わない事としてよいか？</p> <p>市街化調整区域において空き家を除却しない理由の一つとして、既存建築物の除却後、一定期間経過してしまうと都市計画法上の制限により最悪のケースでは建て替え等ができなくなる可能性があるため除却しないことが挙げられる。</p> <p>市街化調整区域内の空き家の除却について所有者の理解を得るには、市町村が発行する証明書等により、除却後も建築物が残存しているとみなし、開発や建築の手続きが行えるよう制度を改正することが必要と思われるため制度改正について検討願う。</p>	<p><b>A 法令を順守すべき(今後の検討)</b> 前段について、法律上のルールに抵触する行為は当然できません。</p> <p>また、後段について御指摘の点は、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>

## (特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。 **助言・指導**
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。 **勧告**
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。 **命令**
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。 **意見の聴取**
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。 **[公告] 意見の聴取**
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。 **行政代執行**
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。 **略式代執行**
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。 **[公示] 命令**
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。 **基本指針**
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。 **ガイドライン**



基本指針

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項  
7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者(例えば建築士や土地家屋調査士など)に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる(法第14条第1項から第3項まで)とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる(同条第9項)。

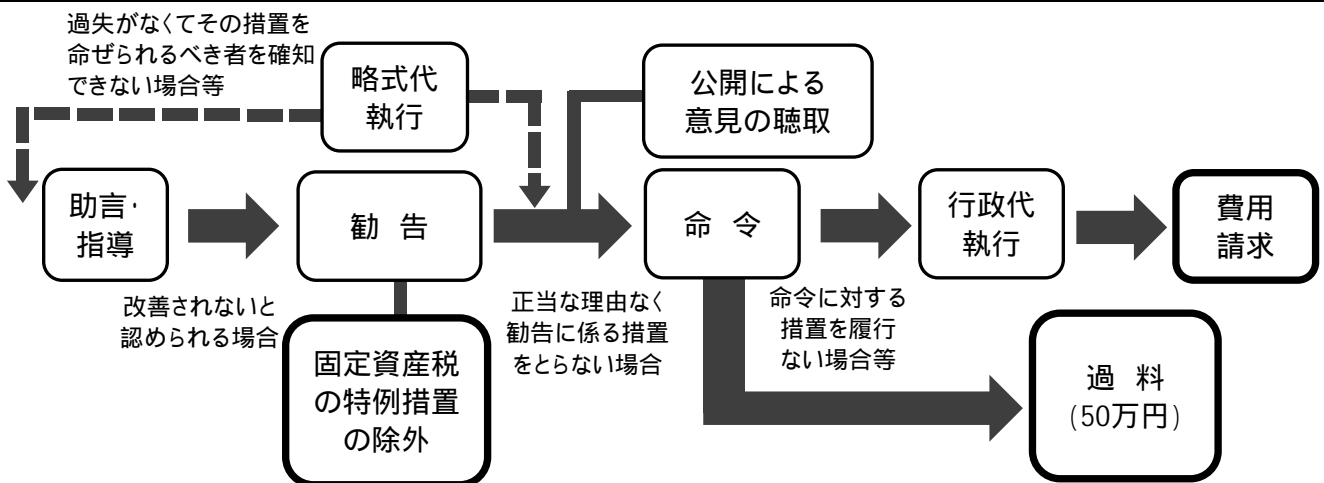
この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続(同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項)、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定(同条第10項)等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めることとしている。

各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

【特定空家等に対する措置のフロー】





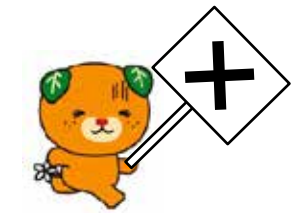
**Q29** 特定空家等と判断するための調査について  
 「特定空家等」に該当するか判断するための調査を、外部の第三者機関に委託することは可能か？

**A29** 可能  
 （ただし、特定空家等と判断するのは各市町村長）  
 判断自体を外部委託することはできない。



**Q30** 協議会における特定空家等の判断の要否について  
 特定空家等と判断するためには、協議会に諮る必要があるか？

**A30** 協議会の判断は不要  
 特措法第7条の協議会を設置した上で、その協議会の内部に専門部会等を設置し、同部会内で特定空家等と判断するための協議の場を設けることは可能。  
 （ただし、この場合も最終判断は市町村長である。）




**Q31** 法に基づく指導等を推進すべきか、所有者等の自主的な是正を促すべきか  
 地域の公益性を著しく損なうような特定空家等については、法に基づく措置を行う必要があると思うが、法の趣旨としては、自主的な是正を促していくことも重要と考えるがどうか？

**A31** 指導・助言の段階で、自主的な是正を促すことも重要である。  
 行政代執行は最終的な手段であり、第一義的には所有者等に措置を行う義務があることから、勧告や命令に至る前に是正を促すことも重要である。




<b>Q32</b>	<b>「命令」を行うにあたり設ける相当の猶予期限について</b>
	特措法第14条第3項において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができることとされているが『相当の猶予期限』とはどの程度の期間か？


<b>A32</b>	<b>概ね措置への対応に要する標準的な期間</b>	
	措置の対象となっている物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものが標準になると考えられる。	

**参考** 特措法第14条第2項に規定する「勧告」の場合も同様である。

<b>Q33</b>	<b>法定相続人全員が相続放棄した場合の、法に基づく指導等について</b>
	特定空家等と想定される物件の所有者を特定している過程において、法定相続人全員が相続放棄した場合、法に基づく指導等はどのように行うのか？

<b>A33</b>	<b>措置が必要な場合は、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことができる。</b>	
	財産管理人が不在の場合には、家庭裁判所への申立てにより、不在者財産管理人制度を活用することも可能。	

<b>Q34</b>	<b>固定資産税の特例措置の除外後、所定の措置が講じられた場合について</b>
	特定空家等と判断し勧告に至った場合は、固定資産税の特例措置が除外されるが、その後、所定の措置が講じられた場合、『勧告』や『固定資産税』の取扱いはどうすべきか？

<b>A34</b>	<b>勧告された措置の内容を是正した時点で、勧告は撤回 固定資産税は勧告の撤回の日以降、最初に到来する1月1日を賦課期日とする年度以降、特例措置が再適用される</b>	
	勧告は措置の内容を是正した時点で撤回されるが、固定資産税は1月1日を基準日とするため、年度途中での再適用は行われず、次年度からの適用となる。	

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
ガイドライン・ ー 7  P.45/82	<p><b>Q 所有者不明の状態、代執行等は可能か？</b> 所有者の特定を行うとあるが、所有者の死亡または行方不明などで、所有者が特定できない場合（むしろこの状態が特定空家になる可能性が高い）、所有者不明の状態、調査・命令・行政代執行などは可能か。</p>	<p><b>A 確知できない場合、略式代執行が可能</b> 調査の結果、空家等の所有者等を特定できない場合も出てくるのが想定されますが、そのように<b>過失がなく「特定空家等」に対する必要な措置を命ぜられるべき者を市町村長が確知することができない場合</b>においては、<b>法第14条第10項に基づき</b>、同項が定める手続を踏むことにより、市町村長は命令すべき内容の<b>代執行措置を講ずることが可能となります。</b></p>
ガイドライン・ ー 7  P.47/82	<p><b>Q 特定空家等の判断を第三者機関で実施可能か？</b> <b>Q 第三者機関としての認定はしてもらえるか？</b> 「特定空家等」に該当するか否かを判断するについては、ガイドラインで基準をお示しされるとのことだが、「特定空家等に該当」される物件調査については、<b>第三者機関において実施させることも可能と考えてよいのか。</b>  また、空家法の施行の際には国又は各都道府県は同機関を認定していただいているのか。</p>	<p><b>A 可能ではあるが、最終判断は各市町村にある</b> <b>A 国・都道府県では認定できない</b> 「特定空家等」に該当すると考えられる空家等の調査を外部の<b>第三者機関に委ねることは可能ですが、「特定空家等」に該当するか否かの判断はあくまで各市町村において行う必要があります。</b>  なお、上記第三者機関の認定については、空家法に何ら規定がないことから、国又は都道府県がその認定を行うことはできません。</p>
ガイドライン・ ー 7  P.49/82	<p><b>Q 特定空家等の判断は協議会に諮る必要があるか？</b> 「特定空家等」に該当するか否かの判断基準がガイドラインで定められるが、法に基づく協議会の判断が必要となるのか。 また、独自の条例等により、「特定空家等」に該当するか否かの判断は可能か。</p>	<p><b>A 協議会に諮る必要はない</b> 前段について、「特定空家等」に該当するか否かを判断するに当たっては、法第7条に基づく協議会の判断は不要です。 また、後段については、「特定空家等」について法第2条第2項で定める4つの要件の詳細を、本法の趣旨を逸脱しない範囲内において独自の条例等により定めることは可能です。</p>
ガイドライン・ ー 7  P.52/82	<p><b>Q 「命令」の相当の猶予期間とはどの程度？</b> 空家法第14条第3項にある、相当の猶予期間とはどれ位の期間を想定したらよろしいでしょうか。</p>	<p><b>A 措置に要する工事(処理)期間が標準であろう</b> 空家法第14条第3項の「相当の猶予期限」とは、社会通念上又は客観的にみて合理的な期間をいい、具体的な期間の長さは、対象となる特定空家等の規模や措置の内容によって異なるものの、命令の相手方がその個別具体的な状況に応じ、当該措置内容を自ら行い、又は第三者に行わしめることにより、その周辺的生活環境等への悪影響の除去を行うのに通常要する期間を意味するが、<b>おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものが標準となる、との議論が法制定過程においてありました。</b></p>
ガイドライン・ ー 7  P.49/82	<p><b>Q 代執行に係る財源は？</b> 空家法第14条の特定空家等に対する措置で第10項及び第11項の「所有者等を市町村長が確知することができない場合」の代執行においてその財源はどうなるのか。</p>	<p><b>A 原則、所有者等</b> 行政代執行に要した費用は<b>原則としてその原因をつくった空家等の所有者等から費用を徴収すべきもの</b>と考えます（行政代執行法第2条及び第6条）が、<b>当該費用を所有者等から徴収できない間は、代執行を行った市町村において負担していただく必要があります。</b></p>


「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
ガイドライン・ ー 7 P.54/82	<p><b>A 特定空家等に係る命令等を積極的に行うべきか？</b>                      「乱発は避けながらも、ある程度は「特定空家等」に指定して、不適正管理空き家の是正を積極的に求めて行くべきなのか、それとも、税制面等で大きな不利益を及ぼす「特定空家等」の指定は最後の手段として、指定をちらつかせながら、できるだけ自主的な是正を促していくのが法の本旨なのか、その辺のイメージをお尋ねしたい。</p>	<p><b>A 指導の段階で措置が講じられるよう促すのも重要</b>                      「特定空家等」に該当する空家等は早期是正、除却等が求められることから、本来であれば「特定空家等」と認められないよう、その所有者等による適切な管理が行われるべきものと考えますが、仮に「特定空家等」と認められたとしても、市町村長による助言又は指導の段階で、その所有者等により自主的に是正、除却等の措置が講じられるよう促すことも重要と考えます。</p>
ガイドライン・ ー 7 P.55/82	<p><b>Q 勧告後の固定資産税の特例措置除外の時期は？</b>                      勧告後の一連の手続きがあるが、その後の改善も予想されるところであるが、固定資産税は賦課期日（1月1日）をまたぐ場合、勧告をもって住宅用地特例の対象外としてよいか。                      また、勧告物件情報のみならず、改善がみられ特定空家に該当しなくなった物件の情報も得られるような仕組みにしていいただきたい。</p>	<p><b>A 勧告を受けた日以降、最初に到来する1月1日までに是正されなければ、除外される</b>                      空家法第14条に基づき市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等の所有者等が、当該措置を当該勧告を受けた日以降最初に到来する1月1日までに行えば、当該勧告が撤回されることから固定資産税等の住宅用地特例は引き続き適用されることとなります。                      逆に、御指摘のとおり、上記1月1日までに当該措置を行わなければ、同日以降、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。                      なお、勧告を受けた者が必要な措置を講じた結果として、当該勧告を撤回することとした場合には、その情報を空家等対策部局から税務部局に対して提供するようにしますが、具体的な方法についてはガイドラインにおいてお示しする予定です。</p>
ー 8 (2) P.60/82	<p><b>Q 相続人全員が相続放棄した場合の命令等は？</b>                      空家等の所有者等の特定について、相続人全員が放棄した場合、指導・勧告はどのように行うのか。</p>	<p><b>A 法第14条第10項に基づく略式代執行が可能</b>                      御指摘のようなケースで特定空家等の所有者等の相続人が全員当該特定空家等の相続を放棄した場合、市町村長による助言・指導、勧告又は命令を行うことはできなくなることから、仮に当該特定空家等が周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には、法第14条第10項に基づき、市町村長は当該特定空家等の除却等を略式代執行できるものと考えます。</p>
ー 8 (2) P.60/82	<p><b>Q 不在者財産管理人選任を申し立て、物件売却後の費用が諸費用以下の場合、財政的措置はある？</b>                      相続財産法人を設立し、管財人に対して行うとなる場合、裁判所に予納金を一旦預ける必要があり、物件の売却代金から諸費用等を購うこととなるが、諸費用以下の売却代金での売却となった場合、何らかの財政的措置等とはられるのか。</p>	<p><b>A 公費の対象とする合理性がないことから、予算措置はない</b>                      御指摘のとおり、予納金は本来、相続財産の売却等による換価により充てられるものであり、公費の対象とする合理性がないことから、活用可能な予算措置はございません。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）


章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>— 8 (2) P.60/82</p>	<p><b>Q 危険な空家の除却を促進させるためには、固定資産税の減免措置も有効と考えられるかどうか？</b>                  危険な空家の除却を促進するため、固定資産税の住宅用地特例の適用除外だけでなく、自治体の先行取り組み事例も踏まえ、除却跡地の固定資産税の減免措置についても、本指針に例示していただきたい。                  (危険な空家の除却を広く促進するためには固定資産税の減免も有効と考えられるが、税の公平性や税収減の観点から実施が困難な自治体があり、国としても実施促進を図りたい。)</p> <p>また、国においても、こうした取り組みに伴う税収減に対する地方交付税措置など市町村への支援策を講じられたい。</p>	<p><b>A 特定空家等の除却等の措置を講じた場合、市町村長が所定の者に減免を行うことは可能</b>                  基本指針に記述しましたとおり、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋であっても、固定資産税等の住宅用地特例が適用され、当該家屋の敷地に係る固定資産税等が最大6分の1に軽減されてしまうと、空き家の除却や適正管理が進まなくなるとの指摘が存在し、また全国町村議会議長会、全国市議会議長会及び全国町村会からも「特定空家等については固定資産税等の住宅用地特例の対象外とするべき」との要望があり、それらを踏まえて、本年度の税制改正（及びそれに基づく地方税法の一部改正）において、法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることいたしました。</p> <p>なお、特定空家等の所有者が除却等の措置を講じた場合に、市町村長が特別の事情があると認める者に対し、当該市町村長の判断で固定資産税等の減免を行うことは可能と考えます（地方税法第367条及び第702条の8第7項）。</p>
<p>— 8 (2) P.63/82</p>	<p><b>Q 固定資産税の特例措置の除外後、所定の措置がなされた場合の対応は？</b>                  特定空家認定後、命令した時点で所有者がなんの対策もしない状態で、固定資産税の軽減措置を解除する場合、課税後での対応があった場合は、遡って認定を解除するのか。</p>	<p><b>A 次に到来する1月1日の認定分から特例再適用（年度途中で再認定はしない）</b>                  固定資産税等の住宅用地特例が解除された後に、当該特定空家等の所有者等が市町村長により勧告された措置の内容を実現した場合には、その時点で当該勧告は撤回されることとなり、撤回の日の翌年の1月1日を賦課期日とする年度以後の年度分から、再度住宅用地特例が適用されます。</p>

<b>Q35</b>	「特定空家等」に該当しない空家等への指導等について 特定空家等に該当しない空家等については、特措法の対象外となり、指導・助言等 はできないと解してよいか？
------------	---

<b>A35</b>	法第14条の規定による措置は、対象外  第14条各項に規定する特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）については対象外。 ただし、第3条の規定により所有者等は空家等を適切に管理する責務があるため、意見を付することは可能	
------------	--	---

**参考** 第3条の努力義務に違反したからといって、それだけでは、何らかの法的な硬化が生じるということはない。  
しかし、・・・（中略）・・・と特定空家等である看板の保存に瑕疵がありそれが原因で他人に損害を与えた場合には、民法上の工作物責任（民法第717条）など他の関係法令による法的責任が当然問われ得る。  
（「空家等対策特別措置法の解説」（編著：自民党空き家対策推進議員連盟）問21（P.67）参照）

<b>Q36</b>	「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」について 過失がなくてその措置を命ぜられるべきものを確知できない場合、略式代執行を行うことが可能であるが『過失がなくて』とは、どの程度までの調査を要するか？
------------	--

<b>A36</b>	法第9条第1項又は第2項及び第10条第1項等に基づく調査を要する。  可能な限り具体的に挙げれば、 ・住民票 ・戸籍謄本（戸籍の附票を含む） ・不動産の登記事項証明書 ・固定資産台帳の情報 ・近隣住民への聞き取り などの調査等を実施してなお、所有者の特定に至らない場合と考えられる。	
------------	---	---

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
— 2 (1) P.11/60	<p><b>Q 所有者の特定に対する対処方針を示せ</b> 「所有者が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点」とあるが、所有者不明の空家については各自治体の対処判断も重要ですが、画一的な対処方針を示していただくようお願いしたい。</p>	<p><b>A 所有者の確知等についての画一的な方針は困難</b> 例えば所有者等が不明である空家等について、どの段階で所有者等の調査を打ち切るか、また空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることするか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えことから、それらについての画一的な対処方針を示すことは困難です。</p>
— 3 (1) P.17/60	<p><b>Q 特定空家等に該当しない空家等は法の対象外？</b> 特定空家等に該当しない空家等の場合、特措法による指導の対象外となると考えてよいのか？ それとも法第3条の努力義務違反として指導の対象となるのか。</p>	<p><b>A 法第14条第1項の助言又は指導については対象外</b> 「特定空家等」に該当しない「空家等」については、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導の対象とはなりません。</p>
— 3 (2) P.22/60	<p><b>Q 過失がなくて確知できないときは、どの程度の調査を要するか？</b> 法第14条第10項中、「過失がなくてその措置を命ぜられるべきものを確知できないとき」について、「過失がない」とはどの程度までの調査を行うことを要するのか。</p>	<p><b>A 法第9条&amp;第10条の規定に基づく調査を想定している。</b> 市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行していることを意味しております。 具体的には空家等の所有者等又はその所在につき、市町村が空家法第9条第1項又は第2項及び第10条第1項等に基づき、例えば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などの利用により調査を尽くした場合を想定しております。</p>
ガイド ライン・ — 7 P.40/60	<p><b>Q ガイドラインで示された基準を参考に、市町村で独自の判断基準を設けても法的に支障ないか？</b> 参考となる基準等ということは、示されるものは参酌すべき基準であって最終的な判断基準は、全国一律ではなく、自治体ごとに定めるとい趣旨か。 また、その際に参考となる基準等よりも特定空家等を広く捉えた判断となっても法律の適用上問題ないか。</p>	<p><b>A 支障ない</b> いずれも御指摘のとおりです。</p>
ガイド ライン・ — 7 P.40/60	<p><b>Q 行政代執行の内容に、相続関係を整理する際の事務費用も含まれるか？</b> 「行政代執行の内容に、相続関連を整理する際の事務等も含まれるか？」</p>	<p><b>A 含まれない</b> 空家法第14条第9項に基づく行政代執行措置の内容は同条第3項に基づき命ぜられた内容、すなわち同条第2項の勧告に係る措置の内容となりますが、具体的には「除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」（空家法第14条第2項）を指しますので、御指摘のような「相続関連を整理する際の事務」等については含まれないと考えます。</p>

「基本的な指針」に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
ガイドライン・ ー 7  P.43/60	<p><b>Q 所有者が特定できない場合はどうすれば？</b> 不動産登記簿情報ないし住民票情報地に指導改善通知を送付したが、通知が届かず戻ってきてしまう場合があるが、その後どのように進めればよいか。</p> <p>不動産登記簿情報により、複数の所有者となっている場合、又は、所有者が亡くなっている場合など、どの程度まで管理責任を問うのかガイドライン等で明確にしていきたい。</p>	<p><b>A 略式代執行が可能</b> 当該空家等の所有者等が判然としない(当該所有者等が亡くなっている場合を含む。)空家等については、不動産登記簿情報、住民票情報等を活用するなどして空家等の所有者等を特定するための調査を尽くした上で、空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることが考えられます。</p> <p>なお、空家等の所有者等が複数存在する場合に空家法第14条の措置を講ずる際の留意点については、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第3章4.(1)の中でお示ししてあります。</p>
ー 8 (2)  P.48/60	<p><b>Q 勧告から固定資産税の特例措置の除外までに一定の猶予期間が必要では？</b> 「勧告から住宅用地特例の解除に至るまでに、一定の猶予期間を設けるべきではないか。勧告後、必要な措置を講じるには相当日数を要すると考えられる。</p> <p>例えば、勧告対象となるのが、当年度中の1月と12月末では、税制上の不公平を招きかねない。また、猶予期間を設ける場合、賦課期日において必要な措置を講じている最中であることを必要条件とするのかご教示願いたい。</p>	<p><b>A 除却・指導から段階を踏んでいるため、特段、猶予期間を要するとまでは考えていない</b> 「特定空家等」について、その周辺的生活環境への悪影響を除去するために講じるべき必要な措置の内容は、空家法第14条第1項に基づく市町村長による助言又は指導の段階から示されることとなることから、勧告後当該必要な措置を講じるまでの相当日数を固定資産税等の住宅用地特例の解除の猶予期間としなくとも、「特定空家等」の所有者等にとっては不意打ちとなるとまでは言えないと考えます。</p>

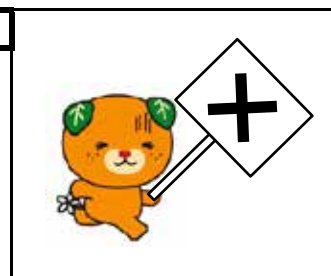


10. その他

『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられた意見と国土交通省及び総務省の考え方において、特筆すべき事項等を抽出して記す。

<b>Q37</b>	<p><b>「特定空家等」と住宅地区改良法に定義する「不良住宅」について</b></p> <p>「特定空家等」とは保安上危険となる恐れ等のある空家等で、「不良住宅」とは居住の用に供することが著しく不適切なものとされており、いずれも一定の老朽度の概念を含んでいるため、不良住宅に定義される「不良度判定」を、特定空家等の判断基準に当てはめることはできないか？</p>
------------	---

<b>A37</b>	<p><b>法の定義が異なる</b></p> <p>空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）において、「不良住宅」の撤去が活用できるが、不良住宅の判定に用いられる不良度判定が、特定空家等にそのまま引用できるわけではない。</p> <p>特定空家等については、周辺的生活環境の保全等を図るため、勧告・命令・代執行等の公権力を行使してでも改善をはかるべきものであるため、著しく程度の悪い状態であると考えます。</p> <p>また、指導等にあたっては、『「空家対策特措法」と「除却補助」の関係について』（P.29）を参考に、交付金や県費補助の補助対象を勘案の上、対応されたい。</p>
------------	--



ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

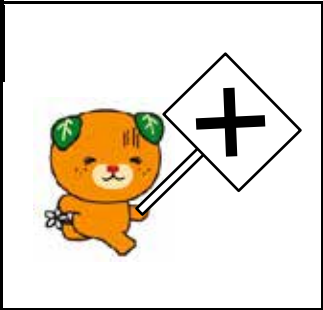
章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第1章 1. P.1/28	<p><b>Q 「特定空家等」と「不良住宅」は同義語か？</b></p> <p>「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」以外の「特定空家等」（ごみ屋敷など）は小規模住宅地区等改良事業制度要綱及び住宅地区改良事業等補助金交付要領における「不良住宅」にあたるか。</p>	<p><b>A 定義が異なる</b></p> <p>特定空家等は法に定義されており、住宅地区改良法で定義される不良住宅とは異なります。</p>

**Q38** 緊急的な措置が必要と認められる特定空家等に対する措置について  
 例えば、台風が通過して空家等の外壁や屋根材が著しく悪化した状態になれば、周辺への被害防止の観点から、直ちに「命令」の手続に入る必要もあると考えられるがどうか？

**A38** 特措法に基づいて対応する場合は、助言又は指導、勧告、命令の三段階のステップを必ず踏むこと。

特措法の措置内容は所有者等の財産権を制約する側面があることから、行政としては予防的な時点から、所有者に対しよりソフトな手段かつ段階的なステップを踏んで働きかけを行うことが適切である。

特措法には応急措置については何ら規定されていない。  
 （他法令や各市町村の条例の規定により、緊急安全措置を講じることは可能。）

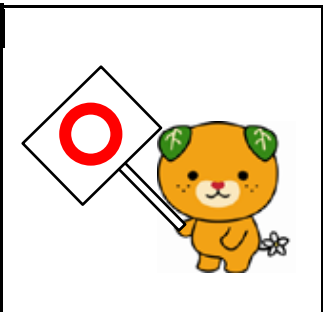


ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第1章 2. (1)口 P.2/28	<p><b>Q</b> 著しく危険である等、迅速な対応が必要な場合は命令に一足飛びしてもよいのでは？</p> <p>「法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。」</p> <p>助言又は指導、勧告を前置することを必須とするのは、どんなケースについても適切といえるのでしょうか。例えば、台風が通過して突然著しく悪化した状態になれば、直ちに命令の手続に入るという速やかな対応をすることの方が適切ではないでしょうか。このようなケースを想定して、条例で直ちに命令を出す手続に入ることができる旨の規定を置くと、その規定は無効となるというのは、合理的な解釈でしょうか。</p> <p>この点、ガイドライン案の1ページ「はじめに」には、「措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。」と書かれており、柔軟な対応を予定していることが読み取れます。</p> <p>そもそも条例が法律に抵触するかどうかは、それぞれの地方公共団体が自ら責任を持って判断すべきであり、国土交通省から意見を言われる筋合いのものではないので、上記の記載は余事記載として削除すべきと考えます。</p>	<p><b>A</b> 助言・指導 勧告 命令のステップを必ず踏むこと。（段階を経てない場合の措置は無効）</p> <p>法第14条では、対象となる「特定空家等」の内容が、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある」など、<b>将来の蓋然性を考慮した内容を含み、かつ、その判断の裁量の余地もあり、また措置内容も所有者等の財産権を制約する側面がある</b>ことから、よりソフトな手段による働きかけである助言又は指導からはじめ、勧告を経て命令を行うという慎重な手続により、行政が予防的な段階から「特定空家等」の所有者等に接触して必要な措置につき働きかけをすることが望ましいため、必ず助言・指導、勧告、命令の三段階を経る必要があることとしています。</p> <p>このため、ご指摘のような場合等であっても、「特定空家等」の所有者等を確認している以上は、<b>この法律に基づき対応するのであれば、この三段階のプロセスを省略することはできないと考えております。</b>法と趣旨・目的が同様の条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効と考えているため、原文の通りとさせていただきます。</p> <p>なお、<b>法は応急措置について何ら規定をしていますが、これは、所有者等の同意を得て緊急安全措置を実施する旨の規定を有する条例を各団体が有することを妨げるものではなく、緊急事態にそれぞれの条例に基づいて手続きを行っていただくことは他法令に反しなければ可能と考えます。</b>また、緊急事態において、災害対策基本法に基づく応急公用負担等、他法に基づく応急措置を行うことも、もちろん可能です。</p>

Q39	<p>勸告の対象が敷地内の立木等のみの場合の住宅用地特例について</p> <p>勸告を行った特定空家等について、その措置の対象が敷地内の「立木等のみ」であった場合、固定資産税の特例措置を除外することとして差し支えないか？</p>
-----	--

A39	<p>差し支えない。（特例措置を除外する）</p> <p>「特定空家等」の前提となる「空家等」は、建築物等及び立木等を含むその敷地を一体として捉えたものであるため、特例措置から除外される。</p> <p>なお、立木等が勸告の対象となる背景には、そもそも当該住宅が「空家等」となっていることに起因して、適切な管理が行われていない結果、敷地内の庭木の繁茂が周囲に悪影響を及ぼし「特定空家等」に該当することとなっていると言えることから、特例措置から除外されることについて、合理性があると考えられる。</p>
-----	--

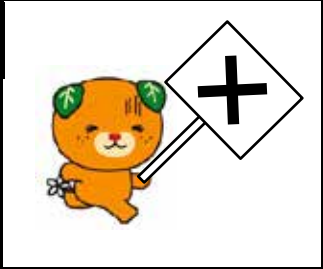


ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第1章 2. (1)八 P.3/28	<p><b>Q 勸告の対象が立木等のみでも住宅用地特例から除外？</b></p> <p>特定空家等の所有者に対して勸告等した場合は、固定資産税等の住宅用地特例から除外されるとあるが、勸告の対象がその敷地内の立木等のみの場合（敷地内の住宅については特定空家等に該当しない）でも住宅用地特例から除外されると考えてよいか。</p>	<p><b>A 除外される</b></p> <p>ご指摘のとおり、勸告の措置の内容が敷地内の立木等のみの場合でも、当該「特定空家等」の敷地は住宅用地特例から除外されます。</p> <p>なお、「特定空家等」の前提となる「空家等」は、建築物等及び立木等を含むその敷地を一体として捉えたものであり、ご指摘の場合、措置の対象が立木等のみであったとしても、住宅を含めて「特定空家等」に該当することとなります。</p>
第1章 2. (1)八 P.3/28	<p><b>Q 固定資産税の特例措置の除外に立木を含めるのに反対</b></p> <p>P.3.6行目「固定資産税の特例解除の対象として、勸告の事例として立木の伐採を挙げているが、固定資産税の特例解除の要件にするのはいかがなものかと考える。</p> <p>特定空家等の定義として庭木の繁茂も含まれるとされているが、本来、建物が不良であり居住ができない状態であることから、固定資産税における家屋課税の対象として認められないことが前提と考える。庭木の繁茂のみで固定資産税の特例を解除するのは、所有者の理解が得られないと思うがいかがか。事例から削除されたい。</p>	<p><b>A 空家が起因となり引き起こされているため合理性あり</b></p> <p>勸告の事例として立木竹の伐採を挙げているのは、空家法第14条第2項においてそれが定められていることによるものですので、原文のとおりとさせていただきます。</p> <p>直接周囲に悪影響を及ぼしているものが庭木の繁茂であったとしても、そもそも当該住宅が「空家等」となっていることに起因して、適切な管理が行われていない結果、当該庭木の繁茂が周囲に悪影響を及ぼし「特定空家等」に該当することとなっていることから、当該「特定空家等」について、住宅の用に供している土地に対する特例の対象から除外することには合理性があると考えられます。</p>

Q40	所有者死亡により相続人を調査したところ、行方不明者がいる場合について 特定空家等の登記名義人が死亡している場合について、相続人の調査を行った結果、複数の相続人がありその一部に行方不明者がいた。このとき、特定している相続人のみに対して、指導等を行っても良いか？
-----	--


A 40	法定相続人（権原を有する者）全員に対して指導等が必要  調査により特定できた（確知できた）相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、法第14条に定める手続を踏んだ上で、略式代執行措置（第10項）を講ずることも考えられる。 （相続財産管理人を選任することも可能であるが、売却により債権が十分に回収できない場合も考えられるため、事案により検討が必要。）
------	--



ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第1章 3. P.7/28	<p><b>Q 除却などの処分行為等は、確知できた相続人のみの対応では不十分か？</b> 特定空家等の登記名義人が死亡している場合について、相続人の調査を行った結果、複数の相続人がありその一部について行方不明者がいるという事案を想定する。 このような事案においても、特定空家等に対する措置の内容を問わず、ただちに法第14条に基づく助言または指導、勧告、命令という手続を行うことについては疑問がある。相続人が複数いる場合には、特定空家等は相続人の共有状態であるところ、措置の内容が修繕や立木竹の伐採といった民法上の保存行為（民法252条但書）に該当するものであれば、所在の判明している相続人のみでも可能であろうが、除却など処分行為や共有物の管理や変更には該当するものであれば、その相続人のみでは対応できないことになる。  このような事案では、通常、行方不明者については不在者財産管理人を選任し（民法25条）、その管理人と共同で当該物件について管理又は処分などの対応をすることで、特定空家についてもその原則に則って対応するよう、所在の判明している相続人に説明するべきであると考えます。  その際、その相続人のみでの対応が困難であるときは、司法書士など専門家へ依頼して相続人調査を行い、不在者財産管理人などの申立てについても行うよう説明することが望ましい。  あるいは、このような事案においても、「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）」該当するとしていわゆる略式代執行を行うことも検討されるべきであると考えます。</p>	<p><b>A 確知できた相続人だけでは権原がない場合、略式代執行を講ずることも可能</b> 「登記簿上の所有者等が死亡しており複数の相続人があり、その一部について行方不明者がいる場合、相続人の把握作業を進め、<b>確知できた相続人（＝所有者等）全員に対して、助言または指導、勧告を行うこととしています。</b>  <b>命令は、勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合にしかできないので、確知できた相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、同項に定める手続を踏んだ上で、略式代執行措置を講ずることも考えられます。</b>  <b>略式代執行の対象となる特定空家等は、固定資産課税情報等を活用してもなお、所有者等を確知することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼ無いものや、固定資産税滞納等をはじめ不動産に関連づけられる複数の債務が残存するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものもあると思われまます。このような状況に鑑み、相続財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して各市町村長において御判断頂く必要があると考えます。</b></p>

<b>Q41</b>	「建物所有者」と「土地所有者」が異なる場合の代執行等について 建物所有者と土地所有者が異なる場合、調査の結果、いずれか（または両方）が特定できなかったとき（確知できなかったとき）の代執行等の手続きについては、どのようにすればよいか？
------------	---

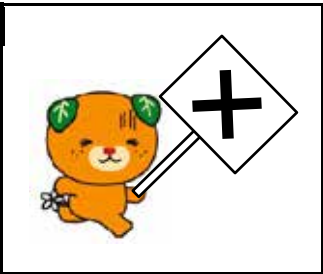
<b>A41</b>	それぞれの権原の有無により、行政代執行若しくは略式代執行を行うことになる。	
	付録 ~ のフローを参照のこと。 <span style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; color: red;">作成中</span>	

ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第3章 3. (1)イ P.14/28	<b>Q 建物の所有者が確知できず、土地の所有者のみ確知できた場合、略式代執行を行うべきか？</b> 特定空家等の建物部分とその敷地の所有者が別な場合で、建物部分の所有者が覚知できず、敷地の所有者のみ確知している場合、敷地の所有者に指導・勧告・命令を行うべきか。 それとも所有者不明として略式代執行を行うべきか。	<b>A 敷地所有者に措置を行う権限があるかどうかにより、代執行又は略式代執行のいずれかを行う</b> 敷地所有者に措置を行う権原がある場合、敷地所有者に対する措置は、助言・指導、勧告、命令、代執行という順になります。  敷地所有者に措置を行う権原が無い場合、敷地所有者に助言・指導、勧告のステップを踏んだ上で、空家法第14条第10項の「過失がなくその措置を命ぜられるべき者（本問の場合は建物所有者）を確知することができないとき」に該当することから、同項に定める手続を建物所有者に対して行った上で、略式代執行を行うことが可能です。
第3章 3. (1)イ P.17/28	<b>Q 建物と土地の所有者が異なる場合、通知は？(1)</b> 建物所有者と土地所有者が異なる空き家について「特定空家等」と判断し指導等を行う場合は、土地所有者に当該空き家が「特定空家等」であることを通知する必要があるか。 また、当該「特定空家等」の所有者等に勧告を行った場合、当該「特定空家等」に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを通知する必要があるか。	<b>A どちらに対しても指導・助言、勧告を行う必要あり(1)</b> 建物所有者と土地所有者が異なる空き家等について、法第14条第1項に基づく助言又は指導を行う場合は、土地所有者にも助言又は指導を行う必要があります。  なお、助言又は指導の段階で、「特定空家等」の所有者等に対し、勧告を行った場合には当該「特定空家等」に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを通知する法的義務はありませんが、助言又は指導を行う部局はそのような通知を合わせて行うことが望ましいと考えます。また、勧告を行う際に示すべきことについては第3章4.に記載しています。
第3章 4. (1) P.19/28	<b>Q 建物と土地の所有者が異なる場合、通知は？(2)</b> 「なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。」とある。 これは、建物所有者と敷地所有者が異なる場合には、敷地所有者に対しても必要な措置に係る勧告を行うことができるということか。  また、建物について、所有者法人の破産や相続放棄等により所有者が存在しない場合には、敷地所有者のみに対して勧告を行うことができるという理解でよいか。	<b>A どちらに対しても指導・助言、勧告を行う必要あり(2)</b> 建物所有者と敷地所有者が異なる場合には、建物所有者だけでなく、敷地所有者にも勧告をして下さい。 また、後段については、敷地所有者に措置を行う権原がある場合、敷地所有者に対する措置は、助言・指導、勧告、命令、代執行という順になります。  敷地所有者に措置を行う権原が無い場合、敷地所有者に助言・指導、勧告のステップを踏んだ上で、空家法第14条第10項の「過失がなくその措置を命ぜられるべき者（この場合は建物所有者）を確知することができないとき」に該当することから、同項に定める手続を建物所有者に対して行った上で、略式代執行を行うことが可能です。

Q42	略式代執行を行った場合の費用徴収について 略式代執行を行った場合、行政代執行を行った場合と同様、費用徴収の強制執行が可能か？
-----	---

A42	不可
	<p>行政代執行法に基づく代執行は、同法第6条に基づき国税滞納処分の例により強制徴収が可能とされているが略式代執行にはこの規定がないため。</p> <p>なお、略式代執行の後に所有者等が判明したときは、その時点で代執行に要した費用を徴収することができるが、納付がなされない場合は、民事訴訟を提起し同法に基づく強制執行に訴えることになる。</p>



ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

章番号等	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
第3章 7. (3) P.23/28	<p><b>Q 略式代執行の費用徴収に強制力がないのはなぜ？</b>  <b>「(3)費用の徴収</b>          本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払いをしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなる。」とある。          このような略式代執行において、費用徴収の強制執行ができないのはなぜか、御教授いただけないか。</p>	<p><b>A 略式代執行には徴収に関する規定がないため</b>          行政代執行法に基づく代執行は、行政代執行法第6条に「代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。」とされているが、略式代執行にはこのような規定が無いためです。</p>

**Q43** 代執行の対象となる特定空家等の中の「動産」について

代執行の対象となる特定空家等の中に、相当の価値のある「動産」が存在する場合、又は、当該特定空家等の所有者が不明の場合、これらの取扱いはどのようにすれば良いか？

**A43** ガイドライン 6(5)及び7(3)参照のこと

所有者のある場合は運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来よう公示する。

所有者不明の場合は運び出すよう公示し、連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来よう公示する。

期間の経過後も、応じない又は連絡がない場合は、当該動産処分（公売等）の手続きを行う。

いつまで保管するかは、法務部局と要協議のこと。



民法

民法(明治29年4月27日法律第89号)

第一編 総則

第五章 法律行為

第二節 意思表示

(隔地者に対する意思表示)

第97条 隔地者に対する意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。

2 隔地者に対する意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、又は行為能力を喪失したときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

(公示による意思表示)

第98条 意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

2 前項の公示は、公示送達に関する民事訴訟法(平成八年法律第百九号)の規定に従い、裁判所の掲示場に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも一回掲載して行う。ただし、裁判所は、相当と認めるときは、官報への掲載に代えて、市役所、区役所、町村役場又はこれらに準ずる施設の掲示場に掲示すべきことを命ずることができる。

3 公示による意思表示は、最後に官報に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

4 公示に関する手続は、相手方を知ることができない場合には表意者の住所地の、相手方の所在を知ることができない場合には相手方の最後の住所地の簡易裁判所の管轄に属する。

5 裁判所は、表意者に、公示に関する費用を予納させなければならない。

(意思表示の受領能力)

第98条の2 意思表示の相手方がその意思表示を受けた時に未成年者又は成年被後見人であったときは、その意思表示をもってその相手方に対抗することができない。ただし、その法定代理人がその意思表示を知った後は、この限りでない。

**1 概要**

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合を含む）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選定する。

相続財産管理人は、被相続人（死亡した人）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させることになる。

**2 申立人**

利害関係人（被相続人の債権者、特別縁故者等）

（市町村については、税金の滞納をしている等、債権債務関係の利害関係人であれば、申立人となる可能性があるため、専門家に要相談のこと。）

検察官

**3 申立先**

被相続人（死亡した人）の最後の住所地を管轄する家庭裁判所

**4 申立てに必要な費用**

収入印紙 800円分

連絡用の郵便切手（申立てする家庭裁判所へ確認のこと）

官報広告料 3,775円（裁判所の指示があつてから納付のこと）

**5 申立てに必要な書類**

申立書

被相続人の生涯（出生時から死亡時まで）すべての戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

被相続人の父母の生涯（出生時から死亡時まで）すべての戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

被相続人の子（及びその代襲者）が死亡している場合

その子の生涯（出生時から死亡時まで）すべての戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

被相続人の兄弟姉妹が死亡している場合

その兄弟姉妹の生涯（出生時から死亡時まで）すべての戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

代襲者としての甥姪が死亡している場合

その甥姪の死亡の記載がある戸籍謄本（除籍、改正原戸籍）

被相続人の住民票除票又は戸籍附票

財産を証する書類

不動産登記事項証明書（未登記の場合は固定資産評価証明書）

預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳や残高証明書等）

利害関係人からの申立ての場合、利害関係を称する資料

戸籍謄本（全部事項証明書）、金銭消費貸借証書の写し等

財産管理人の候補者がある場合

その住民票又は戸籍附票

**Q** 財産管理人に選任されるために、資格は必要？

**A** 資格は必要ないが、被相続人との利害関係の有無などを考慮して適任者を選定する。  
弁護士や、司法書士等の専門職が選ばれることもある。

**Q** 財産管理人の報酬は、どのように支払われる？

**A** 相続財産から支払われるが、財産が少なく報酬が支払えない場合は、申立人から報酬相当額を家庭裁判所に納めてもらい、それを報酬に充てることがある。





民法

## 民法(明治29年4月27日法律第89号)

### 第六章 相続人の不存在

#### (相続財産法人の成立)

**第951条** 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

#### (相続財産の管理人の選任)

**第952条** 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

#### (不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

**第953条** 第27条から第29条までの規定は、前条第一項の相続財産の管理人(以下この章において単に「相続財産の管理人」という。)について準用する。

#### (相続財産の管理人の報告)

**第954条** 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

#### (相続財産法人の不成立)

**第955条** 相続人のあることが明らかになったときは、第951条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

#### (相続財産の管理人の代理権の消滅)

**第956条** 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

#### (相続債権者及び受遺者に対する弁済)

**第957条** 第952条第2項の公告があった後2箇月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産の管理人は、遅滞なく、すべての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、2箇月を下ることができない。

2 第927条第2項から第4項まで及び第928条から第935条まで(第932条ただし書を除く。)の規定は、前項の場合について準用する。

#### (相続人の搜索の公告)

**第958条** 前条第1項の期間の満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、6箇月を下ることができない。

#### (権利を主張する者がいない場合)

**第958条の2** 前条の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の管理人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

#### (特別縁故者に対する相続財産の分与)

**第958条の3** 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第958条の期間の満了後3箇月以内にしなければならない。

#### (残余財産の国庫への帰属)

**第959条** 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第2項の規定を準用する。

- ・ 相続財産管理人は、被相続人の債務の清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させることができる。

**1 概要**

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのないもの（不在者）に財産管理人がない場合、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分をすることができる。

**2 申立人**

利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者等）  
 （市町村については、税金の滞納をしている等、債権債務関係の利害関係人であれば、申立人となる可能性があるため、専門家に要相談のこと。）  
 検察官

**3 申立先**

不在者の従来の住所地又は居所地（最後に確認された住所地）を管轄する家庭裁判所

**4 申立てに必要な費用**

収入印紙 800 円分  
 連絡用の郵便切手（申立てする家庭裁判所へ確認のこと）

**5 申立てに必要な書類**

申立書  
 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）  
 不在者の戸籍附票  
 財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票  
 不在の事実を証する資料  
 不在者の財産に関する資料  
 不動産登記事項証明書（未登記の場合は固定資産評価証明書）  
 預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳や残高証明書等）  
 申立人の利害関係を証する資料  
 戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書の写し、金銭消費貸借契約書の写し等

**Q** 不在であることに関して、家庭裁判所はどのような審理を行う？

**A** 事実を裏付ける資料を確認した上で、申立人から事業を聞いたり、親族に照会したりする。

**Q** 財産管理人は、どのような職務を行う？

**A** 不在者のために財産を管理し、財産目録を作成し、適宜家庭裁判所に報告する。

**Q** 財産管理人には、報酬が支払われる？

**A** 財産管理人から請求があった場合、不在者の財産から支払われる。  
 不在者財産がほとんどないような場合には、家庭裁判所から通知される額を予納する。

**Q** 財産管理人の報酬は、どのように支払われる？

**A** 相続財産から支払われるが、財産が少なく報酬が支払えない場合は、申立人から報酬相当額を家庭裁判所に納めてもらい、それを報酬に充てることができる。



民法

## 民法(明治29年4月27日法律第89号)

### 第二章 人

#### 第四節 不在者の財産の管理及び失踪の宣告

(不在者の財産の管理)

第25条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

(管理人の改任)

第26条 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

(管理人の職務)

第27条 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

2 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。

3 前2項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認められる処分を命ずることができる。

(管理人の権限)

第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(管理人の担保提供及び報酬)

第29条 家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

2 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

(失踪の宣告)

第30条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後1年間明らかでないときも、前項と同様とする。

(失踪の宣告の効力)

第31条 前条第一項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第2項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

(失踪の宣告の取消し)

第32条 失踪者が生存すること又は前条に規定する時と異なる時に死亡したことの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならない。この場合において、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。

2 失踪の宣告によって財産を得た者は、その取消しによって権利を失う。ただし、現に利益を受けている限度においてのみ、その財産を返還する義務を負う。

- ・ 不在者財産管理人は不在者に替わり、財産を管理ことができ、家庭裁判所の許可を得た上で、遺産分割や不動産の売却等を行うことができる。