

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会  
とりまとめの方向性（案）に関する意見募集結果（概要）

パブリックコメント概要

実施期間：令和4年12月27日（火）から令和5年1月11日（水）

意見提出件数：42の個人・団体から合計115件（23地方自治体から69件）

パブリックコメントで得られた主なご意見

1. とりまとめの方向性（案）の内容に直接関係するご意見

（●：とりまとめの方向性（案）で既に対応済 ★：とりまとめに反映）

①「3. 空き家対策に係る課題・問題意識」に対するご意見

- ・空き家の残置物が活用や除却に対する課題となっているため課題として記載すべき。

[●]

②「4. 今後の空き家対策の方向性・取組」に対するご意見

<発生抑制を図る取組>

- ・空き家になる前に、所有者やその家族へ情報提供を行うことは重要。[●]
- ・小学校時からの住教育や、自宅は適切に管理する必要があることや空き家問題に関する教育の必要性を記載すべき。[★]
- ・福祉部局・戸籍担当部局との情報連携が十分にできていないため[★]、国から明確に所有者探索のために情報共有が可能であることを示してほしい。[●]
- ・意思決定能力に欠ける方への対応に係る検討が不十分。[●]

<活用促進に向けた取組>

- ・相続よりも前の段階からの取組が必要。[●]
- ・相続時譲渡所得特別控除税制について有効な取り組みであり周知に努めるべき。[★]
- ・相続人全員が全員が相続放棄した場合の空き家の管理者について明確化すべき。
- ・残置物が活用や除却の障害となっているためその処分に対し支援を行うべき。[●]
- ・地域で空き家問題に対し活動する自治会やNPOへの支援を行うべき。[●]
- ・住宅以外の用途へ転換する場合、用途制限などが活用の阻害要因となっている。[★]
- ・空き家を活用した中心市街地の活性化に資する取組が必要。[★]
- ・遠隔地に居住する所有者対応[★]のため都市部と地方部の自治体の連携体制が必要[●]
- ・行政と専門家が連携した相談窓口の充実及びその運営に対する支援が必要[●]
- ・重点的に活用を促進するエリアにおける重点支援や規制の合理化を可能とする仕組みが必要。[●]

- ・ 「低未利用地の長期譲渡所得の延長・拡充」は有効な取り組み。

#### ＜適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組＞

- ・ 責務の強化は重要であるが、さらに、罰則の強化を明記すべき。
- ・ 解体や家財の処分に対する支援が必要。[●]
- ・ 相続登記しない場合のペナルティが段階的に強化される制度や不動産に限定した相続放棄制度の創設が必要。
- ・ 相続人多数の空き家の解体は、一部の相続人の判断で可能とすることが必要。
- ・ 財産管理制度を利用しやすいような法整備や支援制度が必要。[●]
- ・ 所有者探索に活用できる情報の拡大・取得の円滑化に当たり、課税部局の持つ法定相続人情報、他の自治体や戸籍情報との連携・共有を進めてほしい。[●]
- ・ 自治体の空き家担当職員に財産調査権を付与する、空き家予備軍への調査権を付与するなどの権限の強化が必要。
- ・ 最終的に行政代執行まで見据える必要があるため特定空家等とすることに躊躇しており、その前段階で、所有者に適切な管理をするよう勧告できる仕組みがあると効果的。[●]
- ・ 特定空家等への措置とは別に、管理しない所有者の氏名公表等の措置が必要。
- ・ 緊急に除却等を行う必要がある空き家への対応のために緊急時の代執行は効果的。[●]
- ・ 特定空家等に対する固定資産税の上乗せは考えられないか。
- ・ 所有者に代執行費用の支払い能力が無い場合、親族へ請求できるようにすべき。
- ・ 代執行に係る費用について、民間債権に優先して費用回収可能となる制度が必要。[●]
- ・ 地域の実情に応じて空き家を除却した場合の条例等に基づく固定資産税等の負担軽減措置は課税の公平性としてモラルハザードを起こしかねない。
- ・ マンパワーや専門的知見不足の自治体を支援する方針を記載すべき。[●]
- ・ 国が直轄で複数の自治体の空き家対策を推進する体制が必要。

#### ＜NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組＞

- ・ 地域の不動産業者や司法書士、NPO 等が中心となって活動できる仕組みの構築が有効。[●]
- ・ 「営利」の壁を越えるため、中間組織・団体を活用した民間事業者との連携や中間組織の位置づけの明確化が必要。[●]

## 2. とりまとめの方向性（案）記載の取組の実行段階における運用等に関するご意見

### ① 発生抑制に係る取組に対するご意見

- ・ 空き家問題は横断的に対応できる体制を構築することが必要。
- ・ 空き家部局と福祉部局が連携した住まいの終活を呼びかける取組について、国が集約し情報提供してほしい。
- ・ 発生抑制等の意識啓発に当たっては発信力のある都道府県や国が働きかけを行ってほしい。

### ② 活用促進に対するご意見

- ・ 相続人に対する対応は登記事務を行う法務局を中心に取り組むべき。

- ・自治体内の情報提供・共有に係る明確な基準を定めるべき
- ・地域における空き家ニーズの集約のための具体的な取組手法などのガイドラインを示されたい。
- ・専門家が権利関係の処理・除却・売却を行い費用回収するシステムが有効。
- ・斜面地と平地部など地域の特性に応じた仕組みを整備すべき。

### ③ 適切な管理・除却の促進に対するご意見

- ・行政代執行、固定資産税の住宅用地特例の解除などを行政が率先して行うことで、所有者の危機意識を高めるべき。
- ・所有者探索に当たり戸籍情報についてもシステムの閲覧が可能となるようにすべき。
- ・特定空家となる前の段階での住宅用地特例の解除の検討に当たっては、簡単かつ広範に対象となるような一定の統一的基準を示してほしい。
- ・市区町村の条例等により一定の空き家を除却した場合の固定資産税に係る負担軽減について、国としての制度化や自治体の負担を軽減する支援を検討してほしい。
- ・税の取り扱いについては所管省より市区町村の税務担当に確実な周知が必要。
- ・緊急時の代執行について、通常代執行との適用基準や手続などの違いについてガイドラインで明確に示してほしい。
- ・国の除却支援制度について、特定空家等以外に課されている跡地要件を撤廃すべき。

### ④ NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進に対するご意見

- ・空き家の管理を行う事業者の育成・支援が必要。
- ・ガイドライン等により地域コミュニティによる空き家活用方策等を示す必要がある。

## 3. 空き家対策に関連するご意見

- ・相続放棄を抑制する方策や相続放棄のあり方を検討すべき。
- ・相続放棄する場合は、所有者の責務として相続財産管理人の選任申立てるべき。
- ・新築を抑制する方策の検討も行うべき。
- ・税制や家電等のリサイクル料金の事前徴収のような仕組みにより、新築住宅の発注者・購入者、ハウスメーカー等の事業者や住宅所有者に、空き家対策に係る負担を求められないか。
- ・借地上の特定空家等を代執行した場合でも、これにより利益を得る土地所有者へは代執行費用の請求はできず、土地所有者が利益を得るだけとなる問題への対応について方向性をまとめるべき。
- ・「空き家」を主軸において、関連する諸分野の問題に対して統一的に対応できる仕組みを作るべき。
- ・R3年の民法、不動産登記法の改正について、認知が進んでおらず周知徹底すべき。