

前回の補足及び訂正について

別紙

- ① 空き家の危険度別の分布について P 1
「倒壊等著しく保安上危険」 230 点満点
根拠：国「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)による。
最高 165 点(母屋の最高点 142 点)
「著しく衛生上有害」「著しく景観を損なっている」「放置することが不適切」
50 点満点
根拠：なし
最高 40 点
- ② 多可町の街区について P 4
- ③ 上水道の使用量による空き家の判別について → 井戸水利用と分けられない
- ④ H20、H25 住宅土地統計調査における賃貸用住宅及び二次的住宅の増減について
→賃貸用住宅 250 戸→30 戸：調査区の関係と思われる。
H18～H20 に町営住宅奥中団地(22 戸)供用開始
H16～H17 に町営住宅野田団地(22 戸)供用開始
二次的住宅 30 戸→120 戸：
H25 調査時、別荘数を調査区にかかわらず概数で上げるよう県から指示。
- ⑤ アンケート調査「住み替えて別の住宅に転居した」方の住所地について P 5
→同集落 36%
- ⑥ 空家法に基づいて調査した所有者情報の提供について P 6
→「空き家所有者の外部提供に関するガイドライン」
- ⑦ 苦情相談件数について H27～H30.8 の間に 22 件 P 10

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分		評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

* 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

「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)

●ガイドライン別紙1「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」の確認

	評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
保安	1	①基礎	基礎なし	20	50
			玉石	10	
			いずれでもない	0	
			確認できない	5	
		②外壁	構造が粗悪なもの	25	
			問題なし	0	
	2	③基礎、土台、柱、または梁	崩壊の危険	100	100
			著しい傾き	50	
			軽度の傾き	25	
			傾きなし	0	
			確認できない	5	
		④外壁	著しく下地が露出または穴が空いている	25	
			下地一部露出	15	
			問題なし	0	
		⑤屋根	著しい変形	50	
			著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり	25	
			一部剥落、雨漏り	15	
			問題なし	0	
	3	⑥防火等(外壁)	延焼の恐れのある外壁(3枚以上)	20	50
			延焼の恐れのある外壁(有)	10	
問題なし			0		
確認できない			5		
⑥防火等(屋根)		可燃性材料の屋根	10		
		雨樋なし	10		
4	⑦雨水	雨樋あり	0	30	
		雨樋の損傷あり	7		
		雨樋の損傷あり	7		
		確認できない	5		

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計 点

●ガイドライン別紙2「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

●ガイドライン別紙3「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」

●ガイドライン別紙4「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」の確認

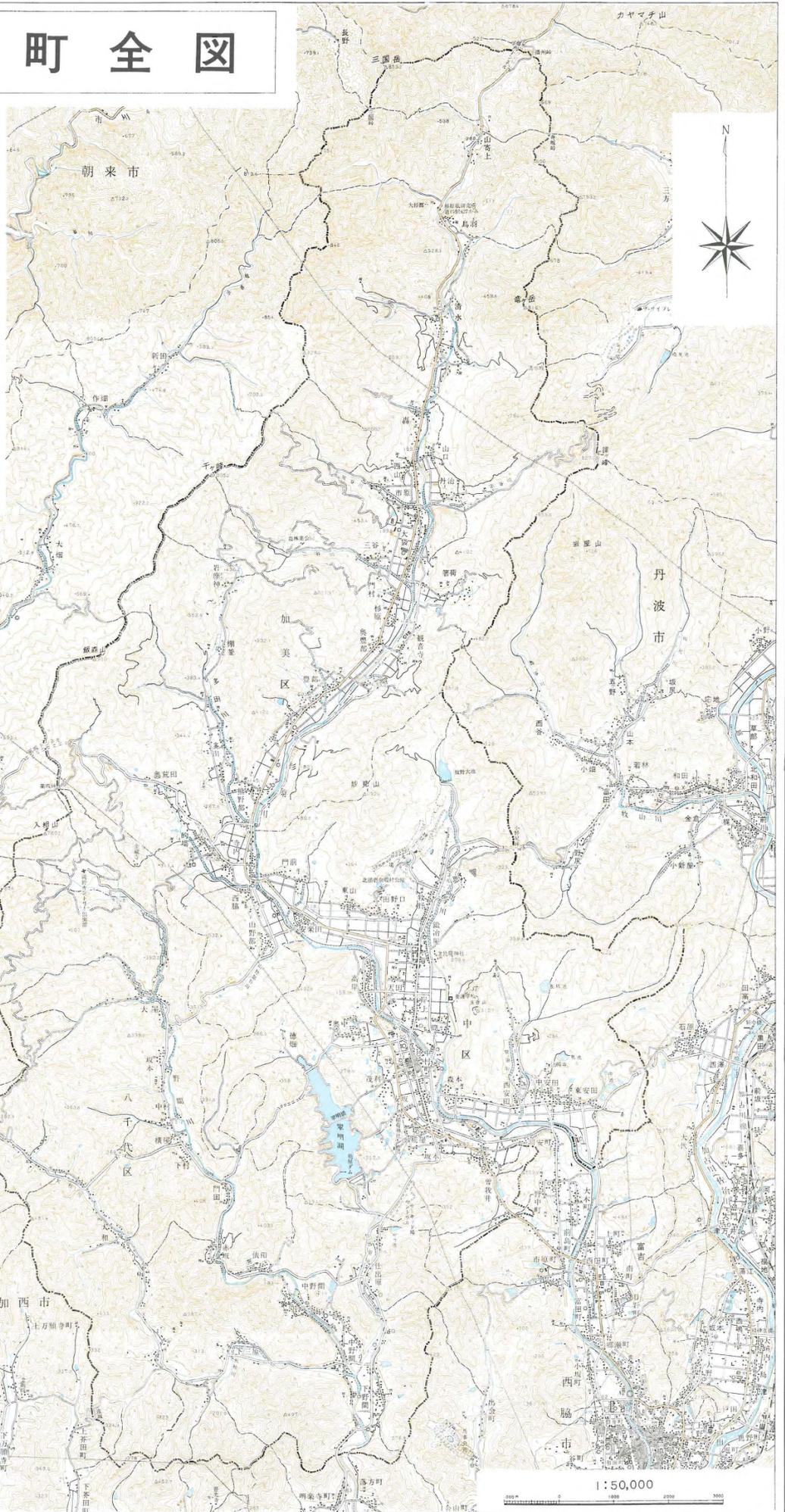
衛生	⑧臭気	汚物の流出・臭気あり	10	10
		排水等の臭気あり	5	
		問題なし	0	
	⑨ゴミ	ゴミの放置により、ネズミ・ハエ・蚊が発生	13	13
		ゴミの放置による臭気	5	
		問題なし	0	
生活	⑩立木・雑草	手入れなし・越境	10	10
		手入れなし	5	
		手入れあり(問題なし)	0	
	⑪動物の住みつき	住みつきあり	12	12
形跡あり		10		
問題なし		0		
防犯	⑫外壁・門扉等	門扉の施錠なし	5	5
		ガラス割れ	5	
		問題なし	0	
		確認できない	3	

合計 点

『空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)』
国土交通省 住宅局 住環境整備室
表2「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

多可町役場で仮に点数化したもの

多可町全図



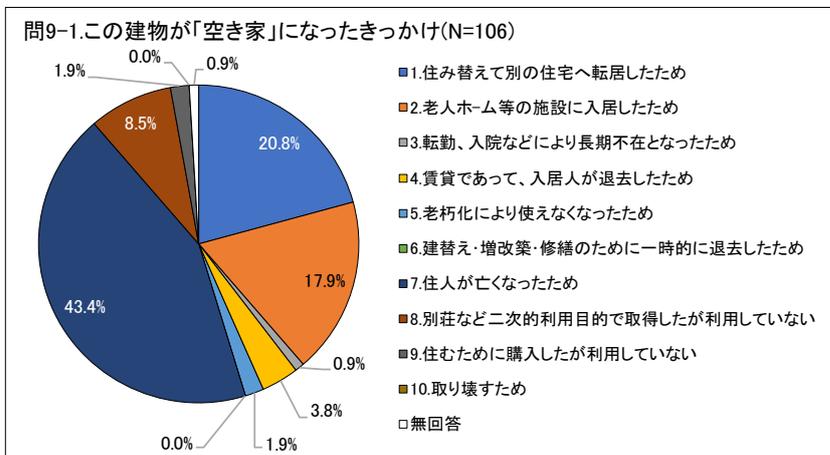
記号	
	国道 171号
	府道 100号
	府道 101号
	府道 102号
	府道 103号
	府道 104号
	府道 105号
	府道 106号
	府道 107号
	府道 108号
	府道 109号
	府道 110号
	府道 111号
	府道 112号
	府道 113号
	府道 114号
	府道 115号
	府道 116号
	府道 117号
	府道 118号
	府道 119号
	府道 120号
	府道 121号
	府道 122号
	府道 123号
	府道 124号
	府道 125号
	府道 126号
	府道 127号
	府道 128号
	府道 129号
	府道 130号
	府道 131号
	府道 132号
	府道 133号
	府道 134号
	府道 135号
	府道 136号
	府道 137号
	府道 138号
	府道 139号
	府道 140号
	府道 141号
	府道 142号
	府道 143号
	府道 144号
	府道 145号
	府道 146号
	府道 147号
	府道 148号
	府道 149号
	府道 150号
	府道 151号
	府道 152号
	府道 153号
	府道 154号
	府道 155号
	府道 156号
	府道 157号
	府道 158号
	府道 159号
	府道 160号
	府道 161号
	府道 162号
	府道 163号
	府道 164号
	府道 165号
	府道 166号
	府道 167号
	府道 168号
	府道 169号
	府道 170号
	府道 171号
	府道 172号
	府道 173号
	府道 174号
	府道 175号
	府道 176号
	府道 177号
	府道 178号
	府道 179号
	府道 180号
	府道 181号
	府道 182号
	府道 183号
	府道 184号
	府道 185号
	府道 186号
	府道 187号
	府道 188号
	府道 189号
	府道 190号
	府道 191号
	府道 192号
	府道 193号
	府道 194号
	府道 195号
	府道 196号
	府道 197号
	府道 198号
	府道 199号
	府道 200号
	府道 201号
	府道 202号
	府道 203号
	府道 204号
	府道 205号
	府道 206号
	府道 207号
	府道 208号
	府道 209号
	府道 210号
	府道 211号
	府道 212号
	府道 213号
	府道 214号
	府道 215号
	府道 216号
	府道 217号
	府道 218号
	府道 219号
	府道 220号
	府道 221号
	府道 222号
	府道 223号
	府道 224号
	府道 225号
	府道 226号
	府道 227号
	府道 228号
	府道 229号
	府道 230号
	府道 231号
	府道 232号
	府道 233号
	府道 234号
	府道 235号
	府道 236号
	府道 237号
	府道 238号
	府道 239号
	府道 240号
	府道 241号
	府道 242号
	府道 243号
	府道 244号
	府道 245号
	府道 246号
	府道 247号
	府道 248号
	府道 249号
	府道 250号
	府道 251号
	府道 252号
	府道 253号
	府道 254号
	府道 255号
	府道 256号
	府道 257号
	府道 258号
	府道 259号
	府道 260号
	府道 261号
	府道 262号
	府道 263号
	府道 264号
	府道 265号
	府道 266号
	府道 267号
	府道 268号
	府道 269号
	府道 270号
	府道 271号
	府道 272号
	府道 273号
	府道 274号
	府道 275号
	府道 276号
	府道 277号
	府道 278号
	府道 279号
	府道 280号
	府道 281号
	府道 282号
	府道 283号
	府道 284号
	府道 285号
	府道 286号
	府道 287号
	府道 288号
	府道 289号
	府道 290号
	府道 291号
	府道 292号
	府道 293号
	府道 294号
	府道 295号
	府道 296号
	府道 297号
	府道 298号
	府道 299号
	府道 300号
	府道 301号
	府道 302号
	府道 303号
	府道 304号
	府道 305号
	府道 306号
	府道 307号
	府道 308号
	府道 309号
	府道 310号
	府道 311号
	府道 312号
	府道 313号
	府道 314号
	府道 315号
	府道 316号
	府道 317号
	府道 318号
	府道 319号
	府道 320号
	府道 321号
	府道 322号
	府道 323号
	府道 324号
	府道 325号
	府道 326号
	府道 327号
	府道 328号
	府道 329号
	府道 330号
	府道 331号
	府道 332号
	府道 333号
	府道 334号
	府道 335号
	府道 336号
	府道 337号
	府道 338号
	府道 339号
	府道 340号
	府道 341号
	府道 342号
	府道 343号
	府道 344号
	府道 345号
	府道 346号
	府道 347号
	府道 348号
	府道 349号
	府道 350号
	府道 351号
	府道 352号
	府道 353号
	府道 354号
	府道 355号
	府道 356号
	府道 357号
	府道 358号
	府道 359号
	府道 360号
	府道 361号
	府道 362号
	府道 363号
	府道 364号
	府道 365号
	府道 366号
	府道 367号
	府道 368号
	府道 369号
	府道 370号
	府道 371号
	府道 372号
	府道 373号
	府道 374号
	府道 375号
	府道 376号
	府道 377号
	府道 378号
	府道 379号
	府道 380号
	府道 381号
	府道 382号
	府道 383号
	府道 384号
	府道 385号
	府道 386号
	府道 387号
	府道 388号
	府道 389号
	府道 390号
	府道 391号
	府道 392号
	府道 393号
	府道 394号
	府道 395号
	府道 396号
	府道 397号
	府道 398号
	府道 399号
	府道 400号

この地図は、国土院院長の承認を得て、同院発行の5万分の1地形図を複製したものである。 承認番号(平16)建機第67号 日本国土院出版 TEL 078(361)5706

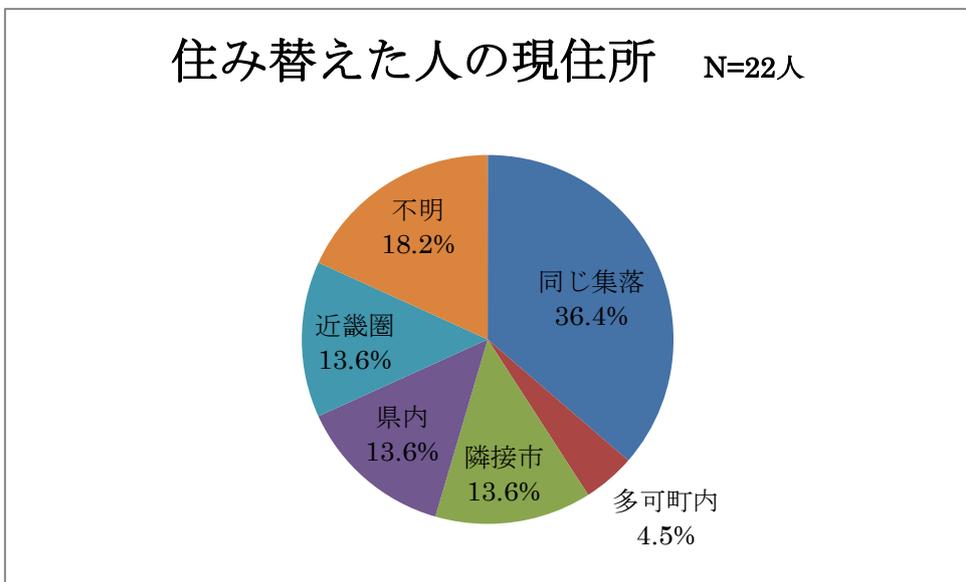
平成17年10月編製 4色刷

第1回審議会での質問

アンケート調査「住み替えて別の住宅に転居した」方の住所地について



住人死亡 43.4%
 施設入居 17.9% 計 61.3%
 住み替え 20.8% 22件



同じ集落 36.4%
 多可町内 4.5%
 隣接市 13.6%

各都道府県

空き家等施策 御担当者 様

国土交通省住宅局住宅政策課

「空き家所有者の外部提供に関するガイドライン」の策定・公表について

平素より空き家等対策に御理解と御協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

国土交通省では、平成29年3月に公表した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」の内容を大幅に拡充し、今回改めて公表いたします。

今回公表するガイドラインでは、（１）市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供する上での法制的整理等に加えて、（２）空き家の特定等に活用可能な情報を含む運用の仕組み、（３）市町村の先進的な取組等を追記する等の拡充を図りました。

つきましては、御多用のところ大変恐縮ですが、貴都道府県において本ガイドラインについて御認識いただくとともに、市町村と民間事業者等の連携による空き家の流通、利活用が促進されるよう、管内市町村に対し情報共有していただくよう、お願い申し上げます。

記

1. ガイドラインの内容の主なポイント

（１）法制的整理

- ・ 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報の民間事業者等への提供が可能。個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

（２）運用の仕組み（*試案から内容を拡充した部分）

- ・ 空き家の所在地・所有者の特定に活用できる情報として、固定資産税課税情報に加えて、不動産登記情報、水道閉栓情報、自治会等からの情報、死亡届等を例示。

（３）市町村における先進的な取組（*試案から内容を拡充した部分）

（例）

- ・ 空き家所有者情報を集約したデータベースの構築（厚木市）
- ・ 流通可能性を評価したカルテの作成（伊賀市）
- ・ 情報提供に同意した所有者のうち希望者に売却価格や解体費用等の見積もりを提供（太田市）
- ・ 民間事業者が申請した空き家を市町村が所有者調査し、情報提供の同意を得る仕組みを試行（青梅市）
- ・ リノベーションによるまちづくりと連携し、重点地域を設定して情報提供の同意を得る仕組みを構築（和歌山市） 等

2. ガイドラインの公表

ガイドラインの概要及び本文については、下記URLをご参照ください。

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 住宅政策課（担当：課長補佐 中村、係長 高田）

TEL:03(5253)8111（内線：39218、39216）

○ 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
○ 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

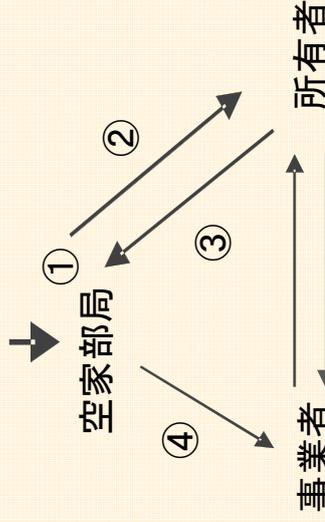
1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようにした。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供
スキーム(イメージ)

税務部局・その他の部局



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

- 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報
固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

- 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

(1) 同意取得の相手方：所有者

(2) 同意取得の内容：

① 情報の提供先

例：○協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

- 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項
 - 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
 - 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家特措法第10条により、市町村の税務部局が保有する固定資産税の課税情報を、法律の施行のために必要な限度において、市町村内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能となった。

【空家等対策の推進に関する特別措置法(抄)】
(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つ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、その保有に当たつ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。

2-3 (略)

1. 地方税法との関係

- 地方税法第22条において、地方税に関する調査等に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰する旨規定。
- 空き家部局に所属する者は、「地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者」に当たらない。
- このため、**空き家部局に所属する者が税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法第22条に抵触しない。**

【地方税法(抄)】

(秘密漏えいに関する罪)
第22条 地方税に関する調査(不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。)若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律(昭和44年法律第46号)の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合において、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

2. 個人情報の保護に関する条例との関係

- 市町村は、条例により個人情報情報の取扱いを規定。
- 全ての市町村で、個人情報保護条例を制定し、条例で個人情報目的の外部利用・外部提供を制限。
- 一般的にその例外として、本人の同意がある場合を規定。当該規定のある市町村においては、**あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で外部提供を限り、個人情報保護条例に抵触しないと考**えられる。

【京都市個人情報保護条例(抄)】

(個人情報の利用及び提供の制限)
第8条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報(特定個人情報を除く。以下この条において同じ。)を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) (略)
- (2) 本人の同意があるとき。
- (3) (5) (略)

2-3 (略)

※「特定個人情報」とは、個人番号(マイナンバー)をその内容に含む個人情報

3. 地方公務員法との関係

- 地方公務員法第34条第1項において、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない旨規定。
- 「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であつて、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とされているところ、あらかじめ、所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で所有者情報を外部提供する場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、「秘密」に当たらない。
- このため、**所有者本人の同意の範囲内で外部提供する場合は、地方公務員法第34条第1項に抵触しないと考**えられる。

【地方公務員法(抄)】

(秘密を守る義務)
第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

2-3 (略)

運用の方法及びその留意点

08/21/18

● 空き家所有者の同意

- (1) 同意取得の相手方
 - 同意取得の相手方は、空き家の所有者
 - 共有の場合は、共有者全員から同意を得ることが原則であるが、共有者の一部から同意を得られた場合には当該者の氏名や連絡先を外部提供することは可能。

(2) 同意取得の内容

- ①情報の提供先、②提供先における利用目的、③提供される情報の内容を明示の上、同意を取得することが必要。
- 情報の提供先については、必ずしも個別の事業者名を記載する必要はなく、「〇〇協会△△支部及び所属事業者」などでの記載も可能。
- 空き家部局が他部局等から得た空き家所有者情報には、住所や氏名の情報はあっても、連絡先(メールアドレス)や空き家等の状況、空き家になった時期等の情報が無い場合も多いため、こうした情報を所有者から取得し、当該情報を提供することも有益。

(3) 同意取得の方法

- 後日のトラブル防止等の観点から、口頭ではなく、書面で行うことが望ましい。

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村が積極的に関与するとともに、苦情対応やトラブル防止に配慮しながら、地域の実情に応じた仕組みとしていくことが必要。

【市町村が登録した者(例: 京都市の空き家相談員)に情報提供する場合】

- ・ 実施要領等により、制度として定め、公開
 - ・ 個人情報取扱いや登録抹消に係る規定の明示や、登録等事業者への研修等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応
- 【民間事業者団体に情報を提供する場合】
- ・ 市町村と民間事業者団体間で協定を締結し、公開
 - ・ 秘密保持違反の場合の対応等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応等について、取り決め

京都市の例

- 概要
- ① 駅周辺など利便性が高い地域等を重点取組地区に設定
 - ② 課税情報も活用し、重点取組地区の空き家所在地及び空き家所有者を調査し、活用を働きかけ
 - ③ 活用意向がある場合、地域の空き家相談員(宅地建物取引士)に取り次ぎ

