

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		
		雨樋なし	0		
		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

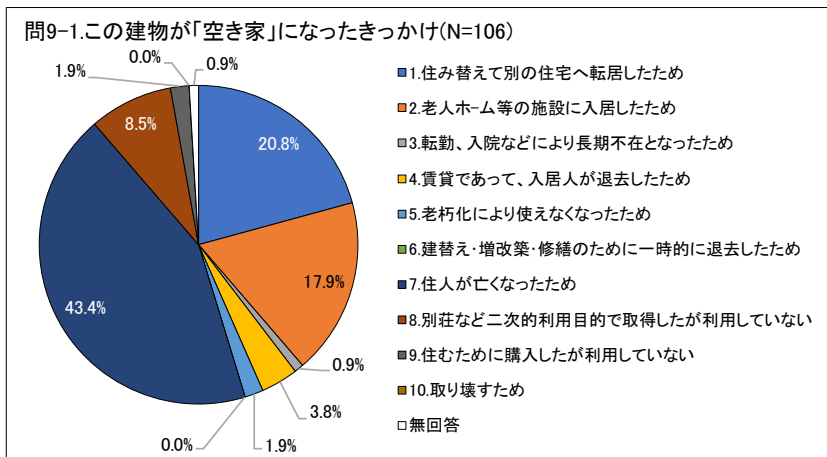


記号	
	国道
	府道
	町道
	河川
	川
	運河
	鉄道
	バス路線
	電鉄
	電力線
	電話線
	ケーブルテレビ線
	郵便局
	学校
	公共施設
	山頂
	滝
	ダム
	湖
	池
	沼
	干潟
	森林
	墓
	境界
	標高

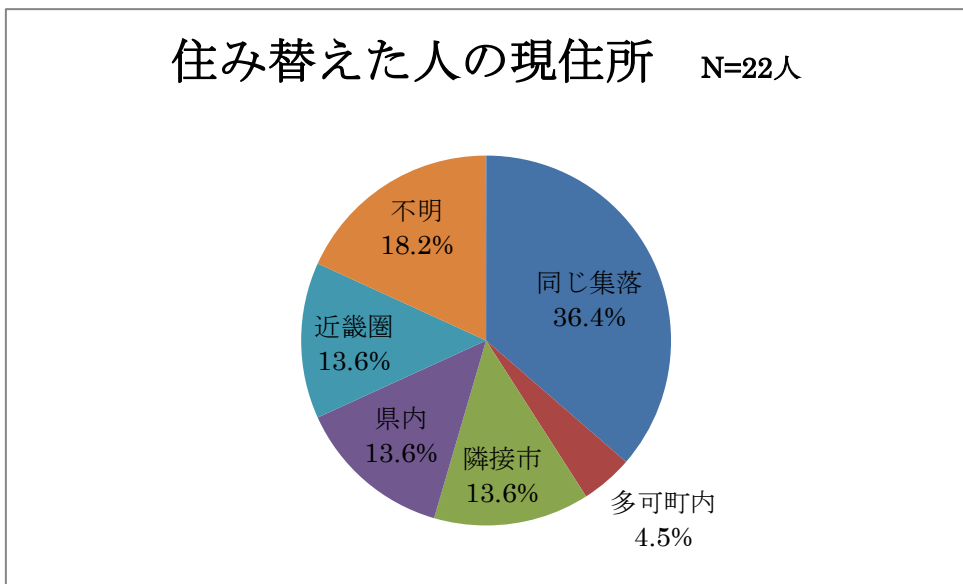
この地図は、国土院院長の承認を得て、同院発行の5万分の1地形図を複製したものである。 承認番号(平16近地第67号)

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

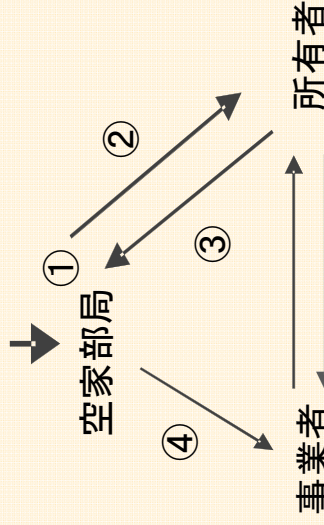
○ 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようにした。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。

○ 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関する事務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すること、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

