

# 空き家所有者情報の外部提供に 関するガイドライン

平成 30 年 6 月  
国土交通省 住宅局

## 目次

### 第1章 趣旨・目的

- 1 現状
- 2 民間事業者との連携の必要性
- 3 本ガイドラインの構成

### 第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理

- 1 はじめに
- 2 個人情報保護に関する条例との関係
- 3 地方公務員法との関係
- 4 地方税法との関係

### 第3章 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

- 1 はじめに
- 2 空き家の所在地・所有者の特定
  - (1) 空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報
  - (2) 市町村内の部局連携による情報の活用事例
- 3 空き家所有者に対する情報提供の同意取得
  - (1) 同意取得の内容・手法
  - (2) 同意取得の際の工夫
- 4 空き家所有者情報の提供及びその仕組みづくり（民間事業者等との連携方法）
  - (1) 市町村に登録等をしている民間事業者等に直接情報提供する場合
  - (2) 市町村と連携している民間事業者団体を通じて民間事業者等に情報提供する場合
  - (3) その他の工夫

### 第4章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

- 1 空き家所有者情報提供の同意取得促進の取組
- 2 空き家発生抑制のための情報提供・啓発活動
  - (1) 成年後見制度
  - (2) 民事信託
  - (3) 財産管理委任契約
  - (4) 各制度の比較
  - (5) 制度紹介の提供事例

### 第5章 参考資料

## 第1章 趣旨・目的

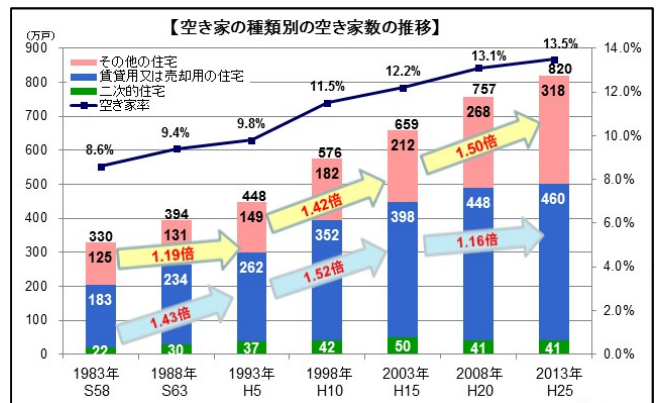
### (ポイント)

- ・ 空き家の利活用を進める上で、民間事業者との連携が不可欠。
- ・ 空き家の利活用に関する取組を行っている市町村の数は約 580 に上っているが、そのうち空き家所有者情報の民間事業者等への提供を何らかの形で進めている市町村の数は 50 程度。
- ・ 空き家所有者情報の民間事業者等への提供について検討していない市町村に対してその理由を尋ねたところ、「民間事業者等との合意形成に時間がかかる」、「自治体の負担が大きい」等が挙げられた。
- ・ 民間事業者等への情報提供を進めている市町村からは、そのメリットとして、「所有者が利活用の意向を示すためには行政からの情報提供だけでは不十分」、「所有者からの具体的な相談に対応できる民間事業者等の関与が重要」、「民間事業者等の関与によって市町村担当職員が少なくても対応できる」などの声があった。

## 1 現状

全国における空き家の総数は、住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成 25 年時点で約 820 万戸、そのうち売却用・賃貸用等を除いた「その他空き家」は約 320 万戸となっている。人口減少の急速な進展等により、今後、空き家の数が更に増加し、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されている。

こうした中、空き家等に関する施策の総合的かつ計画的な推進等を目的として、平成 26 年 11 月に「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。以下「特措法」という。）が制定、平成 27 年 5 月までに順次施行され、各市町村（特別区を含む。以下同じ。）では、この特措法を活用しながら、地域のまちづくり・住まいづくりとして空き家の計画的な除却・活用に取り組んでいる。また、平成 29 年 8 月、空き家対策に関する検討や情報共有・展開を図るための全国組織として、「全国空き家対策推進協議会」が設立され、課題や事例の共有、解決策の検討が行われている。（参加団体数 1,076 団体（平成 30 年 5 月末時点））

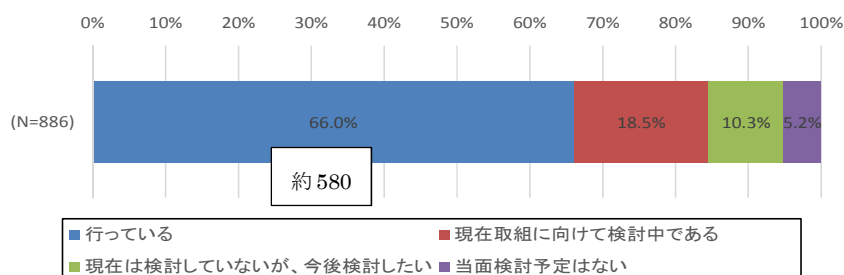


(出典): 住宅・土地統計調査(総務省)

## 2 民間事業者との連携の必要性

空き家の利活用に関する市町村の取組状況をみると、約 580 の市町村において関連の取組が行われている。また、現在、取組に向けて検討中の市町村や、今後検討したいと考えている市町村を含めると、ほとんど全ての市町村が、空き家の利活用に向けた取組に強い関心を寄せている状況である。

### ○ 空き家の利活用に関する取組状況



(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）

空き家問題への対応に当たっては、地域の実情に応じて、除却すべきものは除却するとともに、活用できるものは活用していくことが重要である。

市町村が空き家の利活用を進めるためには、収集した空き家に関する情報をその所有者の同意を得た上で、宅地建物取引業者等に提供するなど、民間事業者等との連携が欠かせない。

このような官民連携の取組は、地域の空き家に対する新たなニーズの喚起や、利活用の促進に大きく寄与するものであり、市町村の空き家対策の負担の軽減にも資することが期待されるものである。

一方、空き家所有者情報の民間事業者等への提供の実施状況をみると、何らかの形で取組を行っている市町村の数は 50 程度にとどまっている。

現時点において空き家所有者情報の民間事業者等への提供の取組について検討していない市町村について、その理由を分析すると、「民間事業者等との合意形成に時間がかかる」「自治体の負担が大きい」「人員の確保が困難」「具体的な進め方が分からない」などが大きな理由とされている。一方、既に情報提供を進めている市町村に対して、そのきっかけや始めてから感じているメリットを尋ねると、次のような回答があった。

### ○ 取組を始めたきっかけ

- ・ 行政は空き家所有者の特定はできるが、所有者からの具体的・専門的な相談対応ができないため。
- ・ 空き家対策担当職員として十分な要員を確保できないため。
- ・ 適正管理に関する助言指導や、空き家の利活用に関する単なる情報提供だけでは、所有者が反応しないことが多く、空き家所有者が利活用の意向を示すことにはつながらないため。

### ○ 取組を始めた後に感じたメリット

- ・ 相談できる民間事業者等との接点を持つことが可能な仕組みができたことにより、利活用の意識がなかった所有者や、意識はあるが誰に相談すればよいかわからないといった所有者が空き家の利活用を具体的に検討する機会を得た。
- ・ 民間事業者への相談を躊躇している所有者に対して、情報の提供先は市町村が連携している民間事業者等であると説明することで、安心感を持ってもらえた。
- ・ 民間事業者が空き家所有者の課題に応じた働きかけを行うため、市町村の空き家担当職員が少なくても対応することができた。
- ・ 情報の提供を受ける民間事業者としては、特定することが困難な空き家所有者情報の提供を受けることができ、所有者と直接接触できるようになった。
- ・ これまで曖昧であった空き家対策における市町村と民間事業者等の連携について役割が明確化された。

このようなきっかけ、メリット等をみると、空き家所有者情報の民間事業者等への提供を進めることについては、体制を作る上である程度の困難が伴うものの、行政側の対応に足りない役割を民間事業者等が担うことによって、空き家の利活用の推進に大きな効果を上げていることが分かる。このような視点から、本ガイドラインでは、各市町村において取組を始める際に直面する課題を整理し、ハードルをできる限り低くするために取組の実施に役立つ知識を記載している。

## 3 本ガイドラインの構成

空き家の中には相続登記等がなされていないものがあり、空き家所有者情報の把握に課題があったことから、特措法第 10 条により、同法の施行のために必要な限度において、税務担当部局から提供された課税情報をはじめとした空き家・空き店舗等の所有者等に関する情報を空き家所有者情報として空き家対策のために行政内部で利用することが可能となった。

一部の市町村では、空き家所有者情報について、所有者の同意を得た上で民間事業者等に提供する等、空き家の流通を促進するための先行的な取組を開始している。国土交通省では、平成 29 年 3 月に「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）」をとりまとめた後、平成 29 年度予算において、民間事業者等と連携し空き家所有者情報を活用するモデル的な市町村の取組に対して支援を行い、各市町村における経験・成果を集約してきた。それら取組等に基づき、内容の充実を図ったのが本ガイドラインである。

本ガイドラインでは、まず、空き家所有者情報を民間事業者等に提供し、空き家

の利活用を全国的に促進していく観点から、特措法第10条に基づくものを中心に、市町村の空き家担当部局が収集・保有する空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての法的な論点を整理している。次に、市町村の先行的な取組を踏まえつつ、市町村の空き家担当部局以外が保有する情報を活用した空き家の早期把握、空き家所有者情報の民間事業者等への提供に当たっての仕組みの構築手法や構築に当たって留意すべき点を示している。また、あわせて、空き家所有者情報の民間事業者等への提供に対する同意の取得を促進するための取組や、流通・利活用の促進に加えて空き家の発生抑制に向けた空き家所有者等に対する情報提供・啓発活動の内容等について紹介している。

#### 【コラム】「全国版空き家・空き地バンク」の展開

「空き家・空き地バンク」とは、地方公共団体が現地の空き家・空き地の情報を利用希望者（消費者）に紹介する仕組みであり、これまで、全国の多くの地方公共団体で空き家等の情報提供が行われてきたが、これらは、①掲載情報の範囲が行政単位に限定されている、②各バンクによって物件情報項目や掲載方法等が異なる、という状況にあり、利用者（消費者）にとっては横断的な情報収集や物件の比較が難しい状況となっていた。

これを受けて、国土交通省では、需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により空き家等の流通を促し、その有効活用を推進することを目的として、各自治体が保有する情報の標準化・集約化を図り、全国の空き家等の情報に全国どこからでも簡単にアクセス・検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援し、平成29年10月から、公募により選定した2事業者（アットホーム(株)・(株)LIFULL）が運用している。

「全国版空き家・空き地バンク」へ掲載することができる物件は、各自治体が運営するバンクで掲載されているものだけでなく、空き家・空き地バンクを保有していない自治体においても、所有者の同意を得て掲載可能な空き家等の情報を保有している場合は、掲載することができる仕組みとなっている。

また、平成30年4月から、空き家等の物件情報に加えて、ユーザーのニーズに応えるため、ハザード情報、生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるように改良するとともに、農産漁村地域への移住や空き家等を活用して店舗を営みたいというユーザーのニーズに応えるため、『農地付き空き家』、『店舗付き空き家』に関する新たな検索軸を構築し、簡易に検索できるようにし、その高機能化を図った。

現在、2社の「全国版空き家・空き地バンク」への参加自治体数は534自治体（平成30年5月末時点）となっている。

【全国版空き家・空き地バンクイメージ】



【株式会社LIFULL】



【アットホーム株式会社】

※上記2社は「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」の公募手続きにより採択

【地図上に重ねて表示できる項目】

株式会社LIFULL			アットホーム株式会社	
ハザード情報	地形情報	生活支援情報	ハザード情報	生活支援情報
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 地震による揺れやすさ</li> <li>② 液状化の可能性</li> <li>③ 浸水の可能性</li> <li>④ 地震予測:震度6強以上</li> <li>⑤ 地震予測:震度5強以上</li> <li>⑥ 土砂災害危険箇所</li> <li>⑦ 土砂災害警戒区域</li> <li>⑧ 活断層図</li> <li>⑨ 浸水想定区域</li> <li>⑩ 災害履歴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 自然環境条件図</li> <li>② 土地条件図</li> <li>③ 旧版地形図</li> <li>④ 明治時代の低湿地図</li> <li>⑤ 標高マップ</li> <li>⑥ 航空写真(国土画像情報)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 避難所</li> <li>② 地価公示</li> <li>③ 都道府県地価調査</li> <li>④ 小学校区マップ</li> <li>⑤ 中学校区マップ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ゆれやすさ</li> <li>② 活断層</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 避難場所・避難所</li> <li>② 駅</li> <li>③ 病院・診療所</li> <li>④ 警察・消防署</li> <li>⑤ 学校</li> <li>⑥ 金融機関・郵便局</li> <li>⑦ ショッピング施設</li> <li>⑧ コンビニエンスストア</li> <li>⑨ 賃貸相場</li> <li>⑩ 売買相場</li> </ul>

【新たな検索軸のイメージ】

古民家でカフェを営業したいけど。。。  
田舎で農業をしたいけど。。。  
なかなか見つからない

簡単検索

地域の活性化

農地付き空き家

店舗付き空き家

## 第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理

(ポイント)

- ・ 空き家所有者情報の民間事業者等への提供に当たって、各市町村の個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法の要件を満たすためには、「所有者本人の同意」があれば可能。
- ・ 同意を得る際には「提供目的」「提供先」「提供内容」等を空き家所有者に説明して理解していただくことが必要。また、一度同意を得た後に目的の変更等を行う場合には、各市町村の個人情報保護条例等に沿ってしかるべき手続が必要となる可能性があることに留意。

### 1 はじめに

市町村の空き家担当部局が空き家所有者情報を把握する手段としては、不動産登記簿情報や住民票情報等を利用するだけでなく、固定資産課税台帳に記載された情報の一部を活用することも考えられる。

前述のとおり、空き家所有者情報は、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入手したものであっても、特措法第10条により、同法の施行のために必要な限度において市町村が行政内部で利用できることとなった。市町村（空き家担当部局）は、この所有者情報を基に、空き家所有者本人へ接触することも可能となったところである。

本章では、市町村の空き家担当部局がこの空き家所有者情報を民間事業者等に提供する際に留意が必要な法的観点として、個人情報の保護に関する条例（以下「個人情報保護条例」という。）、地方公務員法（昭和25年法律第261号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）との関係について、それぞれ整理をする。

#### 【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。



【「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 日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て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通知）（抄）】

### 3 把握した情報の活用

1 により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第 34 条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

## 2 個人情報の保護に関する条例との関係

空き家所有者情報は個人情報であり、市町村の保有する個人情報については、個人情報保護条例においてその取扱いが定められている。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての個人情報保護条例との関係について整理する。

なお、ここでは、国の行政機関を対象とした、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 号）の運用を参考とした一般的な考え方を記載するが、各市町村における条例の内容及び具体的な運用によっては異なる対応となる可能性もあることから、各市町村の空き家担当部局と個人情報保護担当部局間で十分な連携を図る必要がある。

まず、固定資産税の課税情報をはじめ、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者に関する情報のほとんどについては、そのまま民間事業者等に対して提供すると、個人情報保護条例に抵触することになる場合が多いものと考えられる。各市町村の個人情報保護条例において個人情報を当該市町村外の第三者に提供することが例外的に認められる場合として、一般に、法令に基づく場合等の他、「本人の同意があるとき」が規定されている。

### <個人情報保護条例の例>

#### 【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)

このため、個人情報保護条例に上記のような規定のある市町村においては、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で提供する限り、

同条例に抵触することはないものと考えられる。

なお、同意を取得する際には、所有者との間で同意の有無についてトラブルを招かないよう、少なくとも「提供目的」「提供先」「提供内容」については明示した上で同意を取得することが必要である（同意を取得する際の留意点については第3章を参照）。

また、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者情報に誤りがある可能性があることから、その後の利活用に向けて所有者のメールアドレス等を把握しておくことが有用な場合もある。さらに、市町村が保有していない情報を含め、所有者に改めて必要な情報を記載してもらう方法を取ることも有用である。各市町村の個人情報保護条例の規定に沿いつつ、特定した第三者（民間事業者等）への提供を利用目的として明示した上で（行政内部の空き家対策の検討等にも活用する場合には、このことも利用目的として明示した上で）本人の同意を得て個人情報を取得すれば、利用目的内の提供となることから、そのような形で入手した個人情報を民間事業者等に提供したとしても、個人情報保護条例に基づく目的外利用・提供の制限に抵触することはなくなると考えられる。

なお、これらのように様々なルートで新たに取得した個人情報については、空き家担当部局等が既に保有・管理している空き家に関するデータベースに組み入れることが多いと考えられるが、データベースへの組み入れが個人情報の利用目的変更や記録項目の追加を伴うときは、個人情報保護条例上、あらかじめ市町村長宛てに届出が必要となる場合があることに留意する必要がある。

#### <個人情報保護条例の例>

##### 【京都市個人情報保護条例（抄）】

（個人情報取扱事務の届出）

第7条 実施機関は、個人情報取扱事務を開始しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

- (1) 個人情報取扱事務の名称及び目的
- (2)～(3) (略)
- (4) 個人情報の項目
- (5)～(8) (略)

2 実施機関は、前項の規定により届け出た事項を変更し、又は届出に係る個人情報取扱事務を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

3・4 (略)

### 3 地方公務員法との関係

地方公務員法第34条第1項に、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないという規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

#### 【地方公務員法】

（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、また、同様とする。

## 2・3 (略)

地方公務員法第34条第1項が定める「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であって、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」であるとされている（昭30・2・18自丁公発23号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。

この点、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で情報提供をする場合、空き家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、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられる」ものではないことから、空き家所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方公務員法第34条第1項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方公務員法第34条第1項に抵触することはないと考えられる。

## 4 地方税法との関係

地方税法第22条には、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規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

### 【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は、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

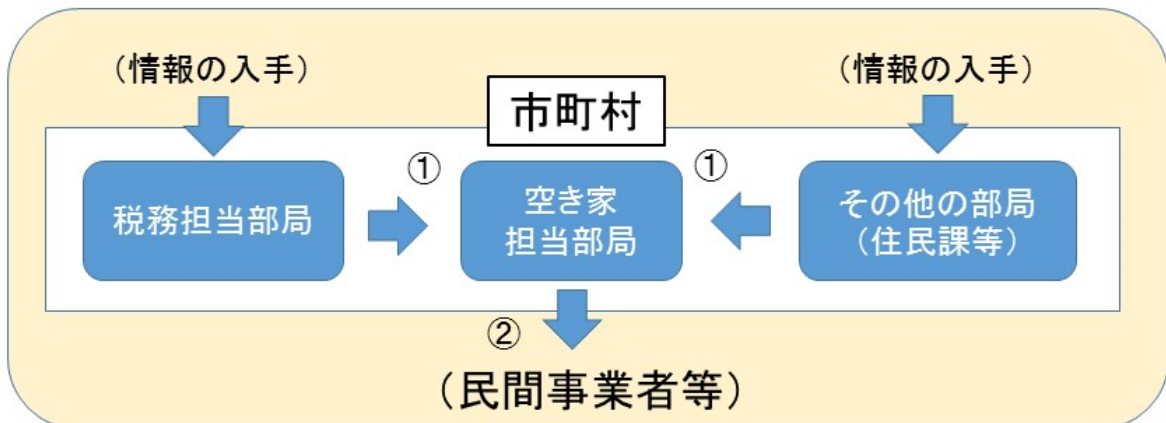
「秘密」とは、上記3のとおり、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であるとされている（昭30・2・18自丁公発第23号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。地方税に関する調査等の情報は個人情報であるが、上記3と同様に、あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で民間事業者等に情報提供をする場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とはいえない。このため、所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方税法第22条第1項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方税法第22条第1項に抵触することはないと考えられる。

なお、税務担当部局から空き家担当部局に所有者情報が提供された場合の当該情報は、空き家担当部局が他の情報と併せて「空き家情報」として管理することに

なることから、「税務情報」ではないためにそもそも地方税法上の問題にならないという整理も考えられるところだが、いずれにせよ、地方公務員法及び各市町村の個人情報保護条例上の問題が生じる可能性が出てくる中で、所有者の同意を取得することにより民間事業者等に提供が可能になるという構成は同様である。

また、「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日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て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通知）において、「空家等担当部局が納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、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」との記載があるが、これは、所有者本人の同意を得ない場合を前提としたものであり、前述のとおり、所有者本人の同意を得ることによって情報提供は可能である。

#### （参考）法的整理のイメージ



- ⇒ 個人情報保護条例はおおむね①(目的外使用)及び②(外部提供)の両方について、地方公務員法や地方税法は②について規制しているイメージ。
- ⇒ ①(目的外使用)については、特措法第10条において、同法の施行のために必要な限度であれば本人の同意は必要ないことが明確になったが、市町村内部の手續として市町村長宛の届出等が必要となる場合があり得るため留意。②については、引き続き本人の同意が必要であり、本ガイドラインにおいて関連事項を整理。

### 第3章 空き家所有者情報提供に関する運用の仕組み

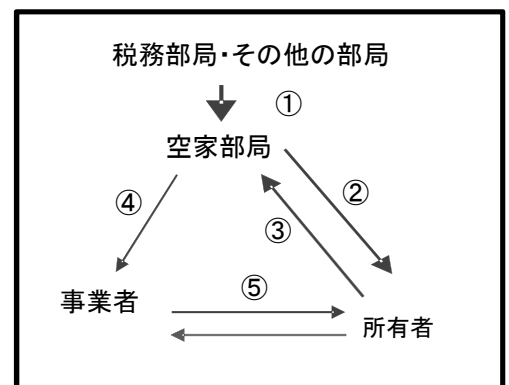
(ポイント)

- 空き家の所在地・所有者情報の集約・管理
  - ・ 地域の住居が利用されていない（空き家である）状況を確認するための情報源として、水道閉栓情報、電気・ガス利用情報、不動産登記情報、死亡届等が挙げられる。それらの情報を空き家担当部局に集約することが、民間事業者等に情報提供を行うための第一歩である。
  - ・ 集約した情報については、個人情報保護の観点からしかるべく情報セキュリティ体制を整備した上で管理する必要がある。特に、情報の活用を容易にするために市町村の部署間で共有できるデータベースを作る場合には情報の外部流出がないような仕組みづくりが必須である。
- 所有者情報の民間事業者等への提供に当たっての仕組みづくり
  - ・ 民間事業者等への情報提供方法としては「市町村に登録等している民間事業者等に情報提供する方法」と「市町村と連携している民間事業者団体等を通じて民間事業者等に情報提供する方法」が考えられる。
  - ・ 前者では、個々の民間事業者の業務遂行が適切に行われるような市町村の関与が必要となるが、後者では、市町村が直接関与する機会が基本的にないため、事業者団体等を通じた民間事業者の質の担保が課題になると考えられる。いずれの形をとるにせよ、市町村には、自らの業務負担ともバランスを取りつつ、空き家所有者が安心して情報提供に同意できるような体制を作る責任がある。
- 空き家所有者本人への同意取得に当たっての留意点
  - ・ 空き家所有者本人への同意取得においては、当該空き家に係る権利関係、所在地、用途、構造、土地面積等の状況、空き家になった時期等について、あわせて情報を取得することにより、民間事業者は効率的に所有者の相談に対応することが可能となる。

#### 1 はじめに

空き家所有者情報の提供に関する基本スキームは、以下のようなイメージである。

- ① 市町村による空き家所在地・所有者の特定
- ② 空き家所有者に情報提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 空き家所有者情報を提供
- ⑤ 民間事業者等と空き家所有者の接触



ここでは、空き家所有者情報の提供に関する運用方法及びその留意点について

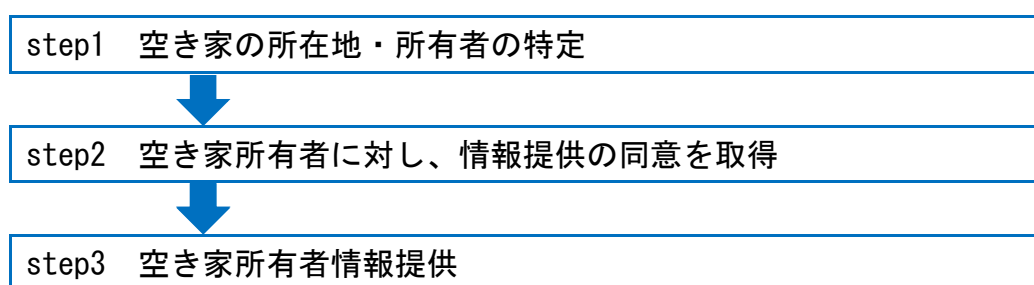
整理する。具体的には、以下のステップごとにまとめていく。

まず、行政や地域で保有している情報をもとに空き家を把握し、課税情報等を活用して空き家所有者等を特定する。

次に、空き家所有者から情報提供の同意を得た上で、連携先の事業者等に対して提供する。

なお、空き家所有者情報の提供を行うためには、あらかじめ連携先の民間事業者団体等の選定と空き家所有者情報のやり取りに関する取り決めを行い、あわせて空き家所有者への提供の意向確認や、同意の取り方についても調整し、提供に関する仕組みづくりを行っておくことが必要になる。

〈流れ〉



以下、それぞれの段階に応じて関連情報を整理する。また、具体的な手続等に当たっては、既に国土交通省住宅局等において公表している手引き等（第5章参考資料を参照。）をあわせて参照することが望ましい。

## 2 空き家の所在地・所有者の特定

### (1) 空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報

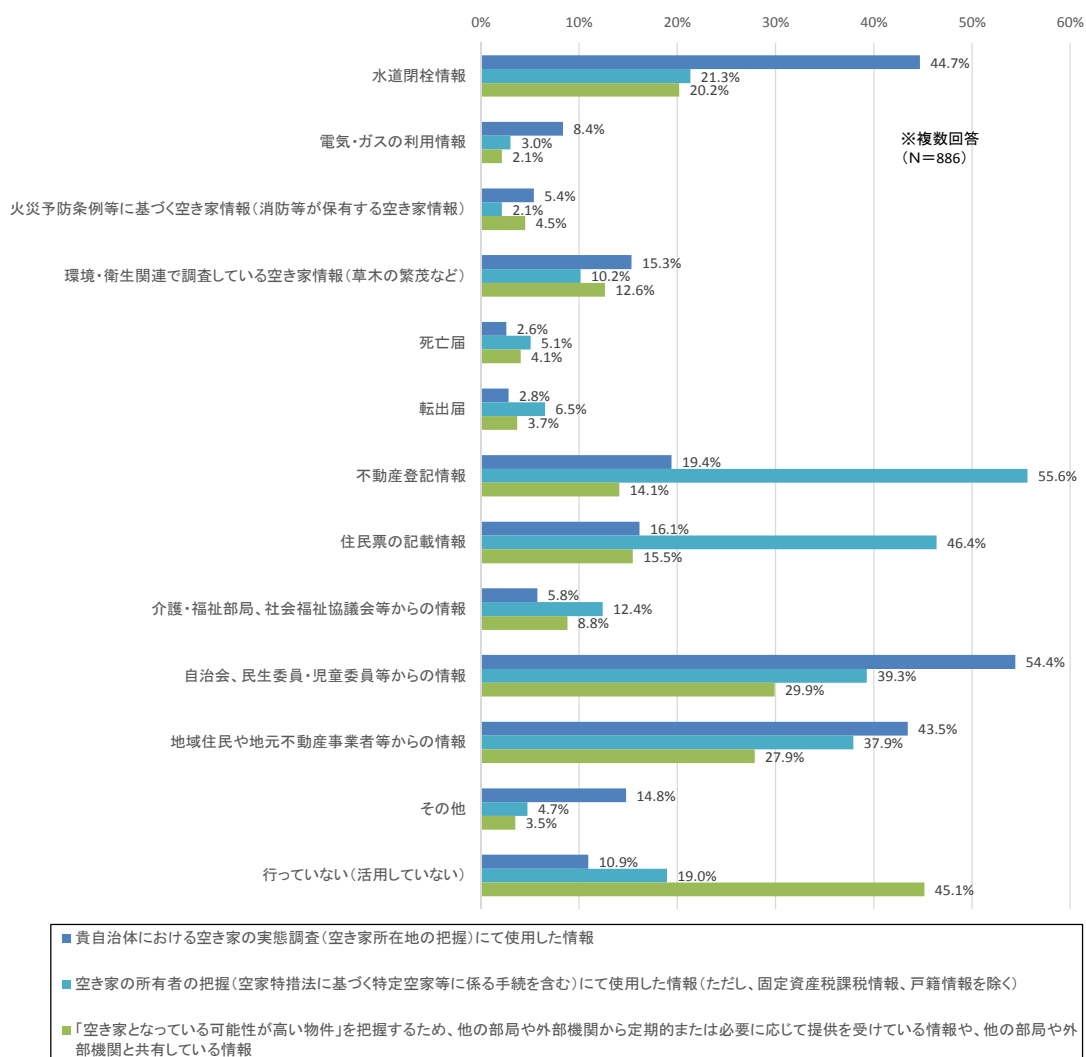
空き家所在地の特定、空き家所有者の特定、空き家の可能性がある住宅の特定が必要であるところ、それらの特定のために市町村において活用している主な情報ソースの種類は、以下のとおりである。

#### ○ 空き家所在地・所有者情報等の特定

- ・ 固定資産税課税情報
- ・ 不動産登記情報
- ・ 住民票記載情報
- ・ 水道閉栓情報等
- ・ 自治会等で独自に調査・把握している空き家情報
- ・ 地域住民、事業者からの情報
- ・ 環境・衛生面での空き家調査結果（草木の繁茂）
- ・ 消防等が把握している火災予防上の空き家情報

## <空き家を把握するための庁内・庁外情報の活用状況>

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）



入院や施設への入所、死亡等の理由により、空き家となる可能性が高い物件の早期把握につながると考えられる転居届、死亡届や、介護・福祉関連、社会福祉協議会からの情報等については、利用実態は低くなっている。

一方、空き家対策において、空き家の早期把握は非常に重要であるところ、死亡届等は早期把握を行う上で極めて有用であることから、それらの情報を更に活用していくことが求められる。

また、これらの情報は、次に示す事例のように、空き家の早期把握だけでなく、空き家所有者等への空き家活用に関する呼びかけや情報提供の早期実施に有効と考えられる。

## 【事例】「空き家となっている可能性の高い物件」の把握：奈良県生駒市

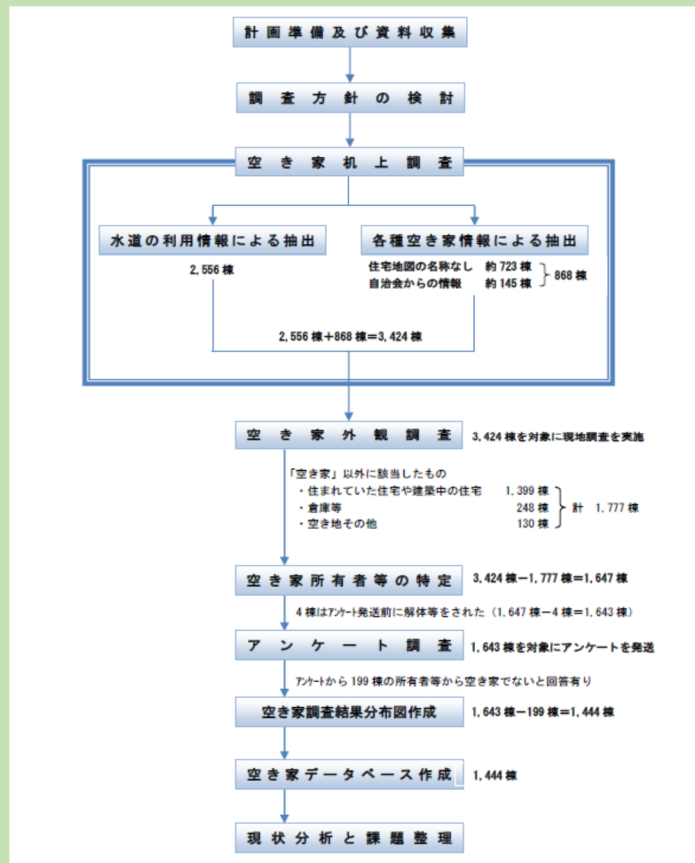
アンケート結果からも分かるとおり、空き家実態調査における空き家所在地の把握や、空き家となっている可能性の高い物件を把握する情報として、地域住民からの情報や水道の利用情報が高い頻度で使用されている。

生駒市では、平成 28 年度空き家実態調査を実施した際、空き家特定の調査フローを「空き家机上調査」「空き家外観調査」の 2 段階に分けて実施している。

- 第一段階の空き家机上調査において、空き家調査対象の把握のために、自治会からの情報、住宅地図、水道の利用情報を利用している。具体的には、開閉状況が閉栓の住宅及び開閉状況が開栓で年間使用水量が 3 m<sup>3</sup>以下に該当する住宅を空き家調査対象として抽出。
- 更に第二段階の外観調査を経て、空き家とは思われないものを除外してアンケート調査を実施した。

### ＜生駒市の空き家実態調査フロー＞

(出典)：生駒市空き家実態調査報告書（奈良県生駒市）



## (2) 市町村内の部局連携による情報の活用事例

空き家所有者情報を効率よく収集し活用するためには、市町村内各部局から空き家所有者情報を集約してデータベース化することが有用である。その際には、関連情報をどの部署が保有しているか、また、それらの部署でのデータの相互共有、情報更新についての調整を行うことが重要となる。

データベース化に当たっては費用面の問題が生じるが、下記の神奈川県厚木市のような事例もある。また、既存システムがない場合であっても、例えば市役所内のサーバー内に空き家所有者情報を保有する部署がアクセス可能なフォルダを設置し、エクセルファイルやアクセス等共通のデータフォーマットの中で定期的に情報更新を行っていくといった方法で情報を共有することも考えられる。



なお、データベース化に際しては、情報の保管・蓄積方法、アクセス制御、不正プログラム対策、不正アクセス対策、セキュリティ情報の収集等適切な技術的セキュリティに十分に配慮して検討する必要がある。また、必要に応じた情報の取扱に関する関係部署間での取決め等を行うことが望ましい。(参考：総務省「地方公共団体におけるセキュリティポリシーに関するガイドライン(平成27年3月版)」)

## 【事例】共有空き家データベースの構築：神奈川県厚木市

厚木市では、空き家情報に係るデータベースを複数の部署で作成、共有している。これは、あらかじめ市役所内に導入され、職員が使用可能なGIS(地理情報システム)に上乗せする形で共有データベースを構築したものであり、比較的廉価での対応が可能となっている。情報としては、主に適正管理不全空き家を対象に、空き家関連情報について定期的な調査を実施している

### ＜厚木市の空き家データベースの状況＞

(出典)：平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」厚木市報告書(神奈川県厚木市)

情報所有者	共有する空き家データベース		各部署の役割
	アクセス権限	入力情報の情報源の詳細	
住宅課	○	空き家実態調査 地域住民からの苦情・通報 他部署からの相談	空き家所在地の把握 (データベースで共有している空き家の状態確認を毎年で実施)
生活環境課	○	住民からの相談処理票のうち 雑草・樹木の繁茂等に関すること	空き家所在地の把握 (データベースで共有している空家の雑草・樹木の繁茂について年2回調査を実施)
消防本部	○	「厚木市火災予防条例」及び「厚木市消防空き家等調査取扱要綱」に基づき現地調査を行い作成している空き家台帳	空き家所在地の把握 (データベースで共有している火災予防上危険な空き家について年2回調査を実施)
建築指導課	○	空き家データベースをもとにした現地調査結果	建物の状態に関する情報の更新 (主にデータベースで共有している空き家の状態確認を毎年で実施)
資産税課	○	固定資産税課税情報	空き家所有者情報の提供
市民協働推進課 (自治会長管轄部署)	×	市民相談	空き家所在地の把握 (件数は少ない。相談対応は住宅課が担当)
セーフコミュニティらし安全課	×	市民相談	空き家所在地の把握 (件数は少ない。相談対応は住宅課が担当)
介護福祉課	×	ひとり暮らし老人台帳、介護保険認定申請書類等のうち所有者の生活状況・施設入所状況等親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
市民課	×	住民票、死亡届等のうち所有者等の住所及び生死	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
福祉総務課 (民生委員管轄部署)	×	災害時要援護者登録台帳のうち所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
生活福祉課	×	生活保護台帳のうち所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)

※黄色：アクセス権限があり、共有データベースへの情報提供・更新が頻繁な部署  
※白色：アクセス権限がなく、共有データベースへの情報提供の頻度が低い部署

部署及び空き家所有者情報を把握している資産税課が協力して、「空き家実態調査及び住民からの苦情通報で把握している空き家」、「雑草・樹木が繁茂している空き家・空き地」、「火災予防条例上危険な空き家」とそれに対応する空き家所有者情報をデータベース化している。

共有データベースにアクセス可能な部署のうち空き家所在地を把握している部署は、定期調査実施後に空き家所在地や物件状態といった情報の新規入力・更新を行い、新規入力された空き家については、資産税課が所有者情報を適宜入力する形となっている。

資産税課だけで所有者情報が把握できなかった場合は、空き家担当部署が関係部署に問い合わせ情報を入力し、データベースに反映している。また、データ

ベースを共有している部署以外に空き家関連の相談が寄せられた場合も、空き家担当部署で取りまとめデータベースに追加している。

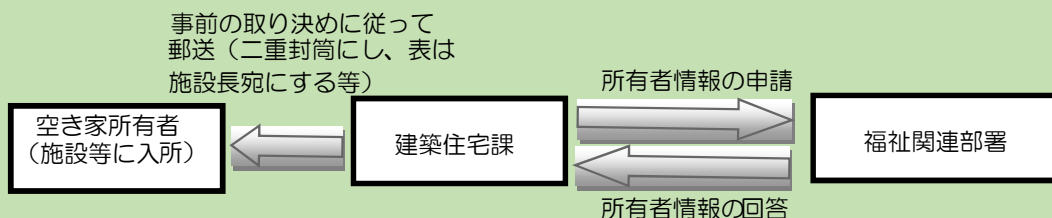
情報セキュリティの確保については、データベースへのアクセス権限を関連部署のみに制限することで、個人情報の流出に配慮している。なお、厚木市は総合行政ネットワーク（LGWAN）を使用しており、外部からアクセスできない仕組みになっている。

### 【事例】施設へ入所している空き家所有者対応のための連携：群馬県太田市

太田市では、適正管理が不全な空き家や、地域から苦情・通報があった空き家所有者等を対象に、適正管理に関する助言通知や解体補助金制度、所有者情報の提供といった制度紹介を郵送にて行っている。通常、所有者情報は資産税課に都度問い合わせるが、特に空き家所在地と所有者本人の居住地が同じ場合、所有者が施設や病院等にいる可能性が高いことから、市役所内で調整を図り、所有者・所在地特定の一環として、福祉関連部署へ所定様式にて所有者の入院・入所情報の申請ができるように市役所内で調整を行っている。

なお、福祉関連部署に申請し、施設や病院にいることが判明した所有者に対しては、助言通知や情報提供について郵送する際の取決め等もあらかじめ行われている。

#### ＜福祉関連部署との連携調整による所有者情報の申請＞



## 【事例】市職員・民間事業者の連携によるワンストップサービス化：三重県伊賀市

伊賀市では、平成 28 年 5 月に策定した空き家等対策計画に基づき、民間事業者団体 7 団体との包括協定及び各団体との業務内容に関する個別協定を締結し、空き家所有者、移住相談者に対し、市職員が民間事業者と 2 者 1 組で対応する体制を取ることで、空き家所有者、移住者に安心して活用してもらえるワンストップサービスを提供している。このワンストップサービスの構築により、同じく平成 28 年度から開始した「伊賀市空き家バンク制度」は、登録件数、成約件数ともに一定の成果を上げているところである。

空き家バンク制度での一定の成果を踏まえ、平成 29 年度は、更に空き家を活用した面的な地域活性化の促進を目的とし、平成 28 年度までの実態調査で判明した老朽化空家等、特定空家等を除く空家（以下、活用可能空き家とする）の中で、空き家所有者の活用意向がある物件をデータベース化した「空き家活用ストックバンク」の構築のために、

- ① 活用可能空き家の外観調査結果をもとに空き家の流通可否を定量的に評価する手法の検討
- ② ①をもとにした活用可能空き家の外観調査の実施及び調査結果を用いた流通可否判定
- ③ 活用可能空き家の所有者への活用意向及び「空き家活用ストックバンク」登録意向調査
- ④ ②及び③で得られた情報のデータベース化に取り組んでいる。

①の流通可否を定量的に評価する手法については、伊賀市の空き家等の適正管理に関する条例に定める空き家等判定調査票及び伊賀市空き家バンク制度要綱に定める物件登録カードをベースとして、伊賀市協定締結団体のひとつである三重県建築士事務所協会の協力のもと作成している。

【伊賀市空き家活用判定カルテ(調査用)】

具体的には、各空き家の活用可能性について、利用可否、アクセス、安全面など全部で6項目についてそれぞれ6点満点で評価され

チェック項目ごとに「安全面」「人気」「歴史性」「状態」「アクセス」「利用可否」を割り振り

選択肢ごとに1～6点を割り振り

伊賀市空き家活用カルテ 調査日 2017年12月7日

空き家管理ID 75 住宅地図番号 38-G4

空き家所在地 三重県伊賀市 4 2番地4

用途 専用住宅  
構造 木造  
建て方 戸建住宅  
階数 2階建  
屋根葺材 瓦葺  
壁材 モルタル張り  
門 門無し  
給排水 排水設備

外観調査をシステムに入力することで評価結果が自動計算される

空き家判定結果 居住している(空き家(登記)無し) 前期調査結果 空家等

評価結果

植栽(草木)の状況	管理されている
建物の管理状況	管理されている
外観改修の要否	補修は不要
構造上の耐耐力	良好
造りの状況	良好な造りに見える
地域性	農村部
土砂災害警戒区域	1-6該当無し
接道へのアクセス	普通
前面道路の幅員	2m以上で利用可
歴史性	歴史性が強い

レーダーチャートの軸: 利用可否(6.00), 安全面(4.00), 人気(4.00), 歴史性(4.00), 状態(4.00), アクセス(4.00)

まちなみ景観 屋根の軒の出、高さ、窓がまちなみ景観に調和している

自治体名/自治体名 区(地域まちづくり協議会)

放置年数 6～10年前から空き家 居住予定 住む予定無し

家財の状況 当時のまま放置 仏壇/位牌等 仏壇有り/位牌無し

所有者等活用意向 活用したい 活用希望 賃貸/地域活用

るよう、外観調査時に使用する調査票の各チェック項目が6項目のうちどの項目に該当するのか、また各チェック項目の選択肢の評価点はそれぞれ何点なのかをあらかじめ設定し、外観調査結果をエクセルファイルに入力することで、自動で評価結果が自動計算され、レーダーチャートとして他の物件情報と合わせてカルテ形式で出力されるようなシステムを作成している。

(出典)：平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」報告書(三重県伊賀市)

### 3 空き家所有者に対する情報提供の同意取得

#### (1) 同意取得の内容・手法

##### ① 同意取得の相手方

空き家所有者情報の提供についての同意を取得する相手方は、空き家の所有者である。所有者が複数いる場合(共有の場合)には、共有者全員から同意を取得することが原則である。同意を得られたのが共有者の一部のみである場合は、同意を得られていない共有者と連絡先が異なる場合などに、同意を得られた共有者の氏名や連絡先を提供することが可能と考えられるが、同意を得られていない共有者の氏名や連絡先は、本人の同意を得られていない以上、提供できないと考えられる。

## ② 同意取得の相手方へ明示する内容

空き家所有者の同意を取得するに当たっては、少なくとも、

ア 情報の提供先

イ 提供先における利用目的

ウ 提供される情報の内容

を明示した上で、同意を取得することが必要と考えられる。

### ア 情報の提供先

情報の提供先を明示するに当たっては、具体的に記載することが望ましい。必ずしも個別の民間事業者名である必要はないと考えられるが、少なくとも、例えば「〇〇協会△△支部及び所属事業者」といった記載や「□□支部相談員」といったように、提供先となり得る者の範囲が明確になるよう記載する必要があると考えられる。

また、民間事業者団体と協定を結んでいるような場合は、その旨も記載しておくことや、協定や団体の概要が分かる資料を同封することも、空き家所有者の理解を得るために有効と考えられる。

### イ 提供先における利用目的

提供先における利用目的を明示する際には、例えば、協定等に基づく業務として行われるものであれば、当該協定の内容等を添付した上で、「〇〇業務の目的以外には利用しません」といった記載とすることも考えられる。

### ウ 提供される情報の内容

どの情報が民間事業者等に提供されるのかについては、空き家所有者にも確実に認識してもらえよう、分かりやすい形で明示しておくことが必要である。

## ③ 同意の取得方法

空き家所有者情報の提供に当たっては、後日のトラブル防止等の観点から、書面により同意を取得することが望ましい。

## (2) 同意取得の際の工夫

空き家所有者に民間事業者等への提供の意向を確認する段階では、市町村において、住所や氏名といった情報は把握しているが、電話番号やメールアドレス等の連絡先や空き家の状況等の詳細に関しては把握していない場合も多い。したがって、空き家の利活用を効率的に進める観点からは、これらの情報を空き家所有者に記載してもらうという方法が実務上は効率的であると思われる（第2章2個

個人情報の保護に関する条例との関係を参照)。ただし、この場合においても、個人情報保護条例に基づく目的外提供の同意を取得する場合と同様に、提供先や提供内容等を明示した上で提供について空き家所有者の同意を取得しておくことが必要である。

また、民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際の材料になるものとして例えば以下のような情報がある。

#### (民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際の材料となる情報の例)

- ・ 権利関係
- ・ 空き家の所在地
- ・ 空き家の状況（用途、構造、土地面積、建物面積、間取り、建築時期等）
- ・ 空き家となった時期
- ・ 所有者の希望（賃貸か売却か、空き家・空き地バンクへの掲載の有無等）
- ・ 物件の写真

こうした情報は、例えば空き家担当部局が保有している情報を書面で空き家所有者に送付し、確認してもらうといった方法を行うことにより、空き家所有者の負担を軽減することが可能となる。なお、空き家所有者が情報提供を希望しない場合であっても、今後の空き家対策のために有益な情報である上述の電話番号等の連絡先、空き家の状況等の空き家担当部局がこれまで保有していない情報について、内部利用目的に限って空き家所有者から情報提供してもらうことも考えられる。

#### 【コラム】民間事業者リストの提供

群馬県太田市、神奈川県厚木市では、相談できる民間事業者が分からない、知らない事業者から連絡が来ることにに対して抵抗がある空き家所有者への対応として、空き家所有者情報の提供について同意を取得する際、「①情報の提供」か「②空き家利活用相談に対応してくれる民間事業者リストの提供」のどちらかを選ぶことができるようにしている。②の選択肢があることによって、自分の個人情報が漏れるのは嫌だが、空き家の利活用は行いたいという者のニーズに合致すると思われる。なお、空き家所有者に提供する民間事業者リストは、所有者情報の提供先として連携している各民間事業者団体が民間事業者に募集をかけて取りまとめたものである。

また、空き家所有者に情報提供の意向を確認する際には、単にその意向を確認するだけでなく、市町村における空き家対策について理解を得るとともに、空き家所有者の利活用の意向を高めるための意識啓発を行うことが重要である。そのためには、趣旨について十分理解してもらえよう制度の概要を紹介するとと

もに、市町村の空き家対策の取組や助成制度等を紹介する等の情報提供を行うことが有用であると考えられるため、次章では空き家所有者に対する情報提供について取り上げることとする。

#### 4 空き家所有者情報の提供及びその仕組みづくり（民間事業者等との連携方法）

空き家所有者情報の提供先については、各市町村の取組の目的に応じて選定することが必要である。その際、空き家の利活用という観点からは、空き家の売却や賃貸、リフォーム、解体等の様々な方法が考えられるが、この他にも相続登記の問題、境界の問題等の併せて対応する必要がある問題も考えられる。このような取組の目的に応じて、空き家所有者情報の提供先を検討することが適当と考えられる。

また、空き家所有者の様々な意向に応じることができるよう、複数分野の情報提供先を用意したり、同一分野であっても複数の民間事業者等の情報提供先を用意することで、空き家所有者が複数の民間事業者等と接触したり、民間事業者等を選択することができるようになる。

民間事業者等との連携方法としては、大きく分ければ、

- ① 市町村に登録等している民間事業者等に直接情報を提供する場合
- ② 市町村と連携している民間事業者団体等を通じて民間事業者等に情報を提供する場合

の2類型が考えられる。

以下では、両類型について留意点を記載していくが、どちらの類型による場合であっても、空き家所有者に安心して同意してもらえるよう、

- ・ 市町村が積極的に関与した仕組みとすることが望ましいこと
- ・ 空き家所有者とのトラブル防止に配慮したものとすることが重要であるとともに、単なる事業者支援との誤解を招かないようにすること

といった視点に留意しつつ、地域の実情に応じた仕組みとしていく必要がある。

なお、空き家所有者情報の提供に関し、既存の仕組みがある市町村においては、これを必要に応じて修正、活用していくことが効率的・効果的と考えられる。

#### 【コラム】空き家所有者とのトラブルの例・トラブル対策例

空き家所有者とのトラブルとしては、

- ① 情報提供を受けた複数の民間事業者等が所有者に同時に接触することで所有者が混乱する
- ② 情報の提供を行ったが民間事業者等から連絡が来ない
- ③ 空き家所有者と相談対応民間事業者等との間で折り合いがつかない
- ④ 提供を受けた民間事業者に対して、空き家所有者からの相談対応の範囲が不明確な場合、民間事業者に負担がかかる

といったことが想定される。①、②については、情報提供の同意書における留意事項として明記するとともに、空き家所有者に対して丁寧に説明することで対応する方法が考えられる。(群馬県太田市の同意書様式(第5章参考資料(6))を参照)。

①については、情報提供に同意しない所有者に対し、所有者から連絡可能な民間事業者のリストをあらかじめ作成し、相談対応可能な民間事業者等の情報を提供するという方法が考えられる。また、②については、同意取得の段階で一定期間民間事業者からの連絡がなかった場合には空き家バンクへ掲載する、一定期間経過後に行政から改めて活用意向について相談対応を希望するといったように代替案まで含めた同意取得を行うといったことが考えられる。

③については、所有者から苦情を受けた民間事業者に対しては以後所有者情報の提供を行わないといった罰則規定をあらかじめ協定書に記載しておく必要がある。また、三重県伊賀市では、所有者と民間事業者との間でトラブルが発生した場合にスムーズに対応するため、所有者情報を提供する民間事業者を登録輪番制とし所有者から苦情が入った場合には速やかに次の民間事業者が対応できるようにしておくという方法を取っている。

④については、民間事業者側の負担にならないよう、各専門分野の団体が対応する相談の範囲や程度、役割分担について、情報提供の仕組みを構築する段階で可能な限り取り決めを行い、所有者の意向や状況に応じて各専門分野の民間事業者を紹介するといったことが考えられる。神奈川県厚木市では、平成28年度情報提供の取組を試行実施した際、提供を受けた不動産事業者が当該空き家の近隣住民から苦情を受けて、本来の情報提供の目的である売買以外に、空き家の管理を担当していた事例がある。

#### (1) 市町村に登録等をしている民間事業者等に直接情報提供する場合

民間事業者等との連携方法として、市町村の空き家担当部局が、地域の空き家対策に協力する宅地建物取引士等の民間事業者等を登録等した上で、その登録等を行った事業者(以下「登録等事業者」という。)に空き家所有者情報を提供して、当該登録等事業者から所有者に連絡を取る方法が考えられる。こうした仕組みは、情報の提供先が市町村に登録されている民間事業者等であることから、比較的所有者の同意を得やすいのではないかと考えられる。

こうした仕組みとする場合には、例えば、以下のような点に留意することが望ましいと考えられる。

##### (枠組み)

- ・ 取組に当たっては、あらかじめ実施要領等により制度として定め、公開しておくこと



### (トラブル防止)

- ・ 制度には、目的、登録等事業者の役割や要件のみならず、個人情報の取扱いに関する規定やふさわしくない行為を行った場合の登録等の取消しに関する規定を定めておくなど、制度上トラブル防止に配慮したものとすること
- ・ 登録等事業者に対しては、研修等により、個人情報保護制度等に関する知識・理解を深めるよう努めること

### 【コラム】事業者への研修の実施

情報提供先として選定された民間事業者については、情報提供の仕組み、個人情報の取扱いや空き家相談対応を行う場合の留意点等について一定の研修を行うことで、空き家所有者とのトラブル回避につながると思われる。

京都府京都市が実施している「京都市地域の空き家相談員」制度では、一定の業務経験を満たす宅地建物取引士に市が研修を行った上で相談員として登録を行っており、東京都青梅市でも、情報提供先の事業者となる条件として、市が連携している事業者団体の所属であり、かつ特措法や個人情報の取扱い、空き家所有者への対応等に関する研修を受講することを必須としている。

### (苦情対応)

- ・ 相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応をあらかじめ明確化しておくこと

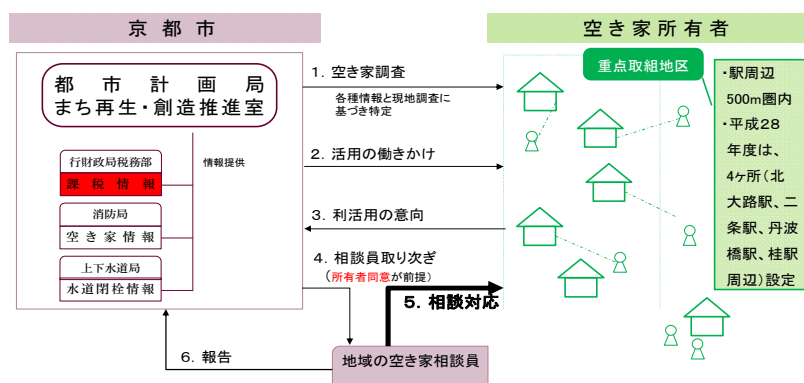
### (提供する事業者の選定)

- ・ 登録等事業者のうち、誰に、どのような方法で情報提供するかについては、空き家所有者の活用方法等の意向（賃貸か売却か等）や空き家の所在地、事業者間の公平性を踏まえつつ、適切に行うこと

## 【事例】 民間事業者等に対する情報提供体制①：京都市

京都市では、一定の業務経験を満たす宅地建物取引士に市が研修を行い、空き家所有者や地域の自治組織等からの相談に無料で対応する「京都市地域の空き家相談員」として登録する制度※を設けている（平成30年5月末時点で259人登録）。この制度を活用し、平成28

- 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



年度より、市が空き家所有者に対し能動的に働きかけることにより空き家の活用・流通を加速させる取組を行っている。

※ 「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」。なお、相談後に、賃貸や売却、空き家の仲介等を依頼する場合は、通常の不動産取引に応じた料金が発生。

### ・ 取組の詳細

#### STEP. 1 重点取組地区の選定

「空き家等の需要が高いと考えられるターミナル機能を有する駅周辺」、「一戸建て、長屋建ての家屋の割合が高い地域」、「水道閉栓情報等による空き家候補数が多い地域」といった観点から、空き家の利活用の働きかけを市が直接行う重点取組地区を設定する。

#### STEP. 2 空き家等の調査

重点取組地区において、空き家等の所在地・所有者の調査を行う。その際、空き家等の登記情報や特措法に基づく課税情報等を活用し、所有者情報（氏名、住所等）を収集する。なお、調査が円滑に進むよう、あらかじめ重点取組地区の自治組織の役員に、事業概要、対象地域、調査日程等を説明し、自治組織の役員等より、必要に応じて住民へ周知してもらう。

### STEP.3 所有者への働きかけ調査

調査で把握した空き家所有者へアンケートを送付し、空き家等の利用状況、活用意向、困っていること等を記載してもらおう。その際、後日ヒアリング調査に協力してもらえる場合には、電話番号等の連絡先も記載してもらおう。

連絡先の記載があった所有者等には電話をかけ、市の「空き家相談員」制度や改修補助等の助成制度を伝えつつ、空き家等の活用を働きかける。

### STEP.4 「空き家相談員」への取り次ぎ

空き家等の活用意向があり、「空き家相談員」への取り次ぎに同意が得られた場合、取り次ぎを行う。

「空き家相談員」に対して空き家が所在する小学校区、構造、所有者の意向等の概要を示して希望者を募り、抽選等により取り次ぐ相談員を選定する。

選定された「空き家相談員」には、所有者情報（氏名、住所）、物件情報（空き家等の所在地、状態（写真）等）のほか、所有者の活用意向、困っていること等の情報を取り次ぐ。

選定された「空き家相談員」は、所有者へ連絡して、空き家等の活用について提案する等、対応を行う。

## (2) 市町村と連携している民間事業者団体を通じて民間事業者等に情報提供する場合

市町村が個々の民間事業者等に対してそれぞれ情報提供することは市町村の業務負担が大きいため、市町村から地域の空き家対策に協力する民間事業者団体等に対して情報提供を行い、当該事業者団体において、空き家所有者の意向や、空き家の所在地といった地域性等も踏まえて団体の会員の中からふさわしい事業者に提供する仕組みが考えられる。

こうした仕組みとする場合は、例えば、以下のような点に留意することが望ましいと考えられる。

#### (枠組み)

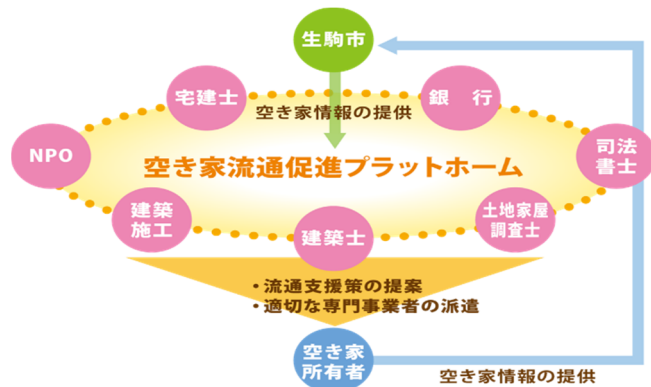
- ・ 市町村と民間事業者団体間で、地域における空き家対策に関する連携の「協定」等を締結し、これを公開しておくこと

## 【コラム】各種団体との協定締結における留意点

各種団体との協定締結の際は、関係者間において、それぞれの業務内容、罰則、その他の取決め等について可能な限り明示しておくことが望ましい。特に、個人情報取扱いについては、必要に応じて、協定書とは別に誓約書や覚書を取り交わすといった方法も有効であると思われる。

東京都青梅市では、所有者情報の提供先である不動産事業者団体との協定において、所有者に接触する民間事業者は不動産事業者団体が指名すること、具体的な相談については民間事業者団体及び指名された民間事業者が行うことを明記している。また、民間事業者団体及び民間事業者が守るべき個人情報の取扱方法や罰則について協定書とは別に覚書を取り交わしている。

奈良県生駒市では、平成30年度以降、所有者情報の提供に本格的に取り組むための準備として、平成29年度、情報提供先となる、民間事業者団体から組織されるプラットフォームの組成とプラットフォーム及び取組に参加し所有者の相談対応に当たる事業者（以下、登録事業者という）への情報提供の仕組みづくり及び試行に取り組んでいる。仕組みの構築に当たっては、ト



＜生駒市で構築されたプラットフォームのイメージ＞

(出典)：平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」報告書（奈良県生駒市）

ラブルを可能な限り回避するため、プラットフォームを構成する民間事業者8団体と包括協定を締結、各団体と個別協定を締結し、更に所有者の連絡先等の重要性の高い所有者情報を登録事業者へ提供する際には、その都度、登録事業者は市に対して秘密保持に関する誓約書を提出することを想定している。

### （提供する事業者の選定）

- ・ 民間事業者団体の中で、提供される民間事業者をどのように選定するのか、事業者から空き家所有者への接触はどのような方法で行われるのかなどの具体的な運用の流れについて、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと

#### (苦情対応)

- ・ 相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応について、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと

#### (トラブル防止)

- ・ 協定等には、目的、業務の内容のほか、個人情報の取扱いに関する規定（秘密の保持）を定めておくこと
- ・ 秘密の保持に違反する等の問題があった場合の対応について、例えば、当該事業者には情報提供を行わないなど、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと
- ・ 市町村と民間事業者団体間で、地域における空き家対策に関する連携の「協定」等を締結し、これを公開しておくこと

#### 【コラム】業務負担の軽減に係る工夫

各市町村では、空き家利活用に関する取組全般についての担当職員が十分に確保できない点が課題の一つとして挙げられている。

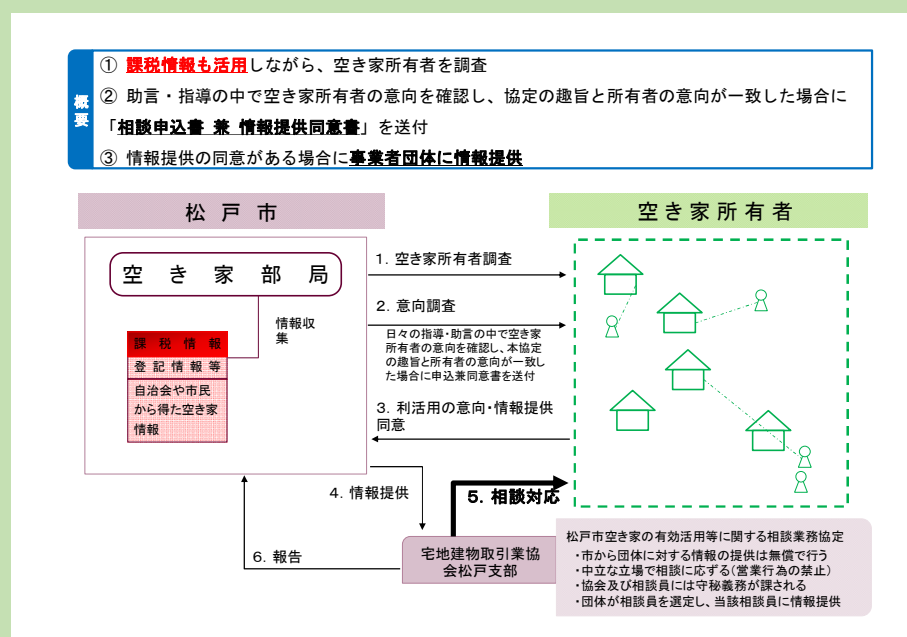
したがって、仕組みの構築の際には、構築した仕組みが継続的に機能するため、各プロセスにおいて可能な限り担当職員の業務負担を軽減する工夫が必要となる。

群馬県太田市では、担当職員が1名であることから、行政の役割を、空き家所有者への情報提供の同意取得と民間事業者団体への提供のみとし、民間事業者団体から加盟民間事業者への所有者情報の提供とその後の所有者と民間事業者とのやり取りには（空き家所有者から連絡があった場合を除き）関与しないとして、民間事業者団体と役割分担を明確にしている。更に、所有者の活用意向のパターンに応じて情報提供先の民間事業者団体をあらかじめ決めておくことで、業務負担の軽減を図っている。

また、和歌山県橋本市でも空き家所有者に対し相談窓口として協定締結団体を案内しているが、相談件数が増加せず、また担当職員が1名で別の業務を兼任していることから、できる限り業務負担を少なくし、かつ、空き家相談窓口を通じた利活用を促進するための方法として、行政から空き家所有者に対し相談窓口の利用申込書（所有者情報の相談窓口への情報提供の同意を兼ねる）を発送、回収し、同意が得られたものについて相談窓口に転送し、窓口から空き家所有者に対して直接連絡がいく仕組みをつくることで、利活用の促進を図っている。

## 【事例】民間事業者等に対する情報提供体制②：千葉県松戸市

松戸市では、平成28年5月に事業者団体と「空き家の有効活用等に関する相談業務協定」を締結し、空き家の情報を当該事業者団体へ提供する取組を行っている。



### ・取組の詳細

#### STEP.1 空き家の調査・所有者への働きかけ

課税情報も活用しながら、空き家実態調査を実施。空き家所有者に対する助言・指導の中で空き家所有者の意向を確認し、協定の趣旨と所有者の意向が一致した場合に相談申込書兼情報提供同意書を送付。

#### STEP.2 空き家所有者から市へ同意書の提出

同意書の送付はFAXや郵便、持参で受け付けている。同意書には、住所・氏名・連絡先に加えて、空き家の詳細や、どのような方法で管理・処分を希望するかを記載してもらう。

#### STEP.3 市から民間事業者団体への情報提供

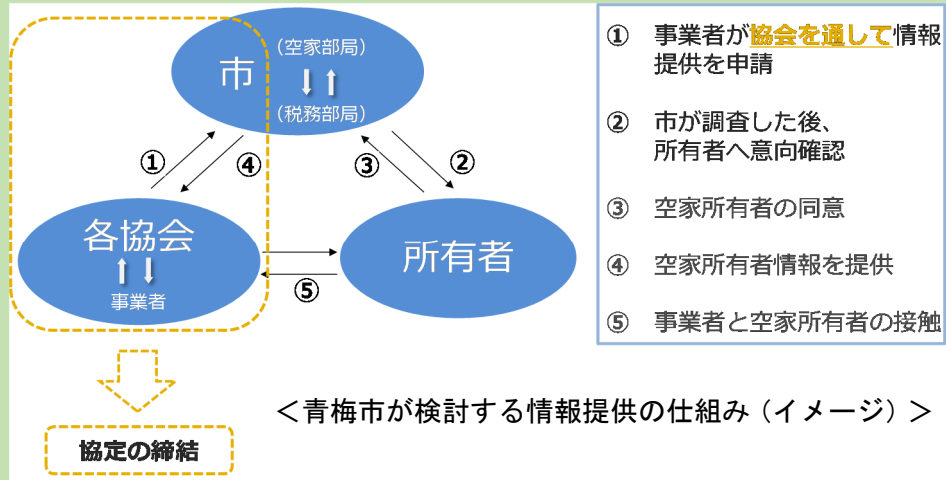
市は、所有者から得た同意書をFAXにて事業者団体へ提供する。

#### STEP.4 民間事業者団体から個別の相談員へ情報提供、相談員が空き家所有者へ連絡

民間事業者団体は、会員の中から相談員を選定して情報提供し、相談員が空き家所有者へ連絡する。

### 【事例】民間事業者等に対する情報提供体制③：東京都青梅市

青梅市では、平成 29 年度に、不動産事業者団体と、空き家利活用を目的とした所有者情報の提供に関する業務協定を締結した。



民間事業者との新たな連携方法として、不動産事業者団体を通して、不動産事業者から空き家の所有者情報提供の申請を受け、市が申請を受けた空き家の所有者を調査し、情報提供について所有者から同意取得を行い、同意取得できた情報を申請があった不動産事業者に提供する取組を試行した。

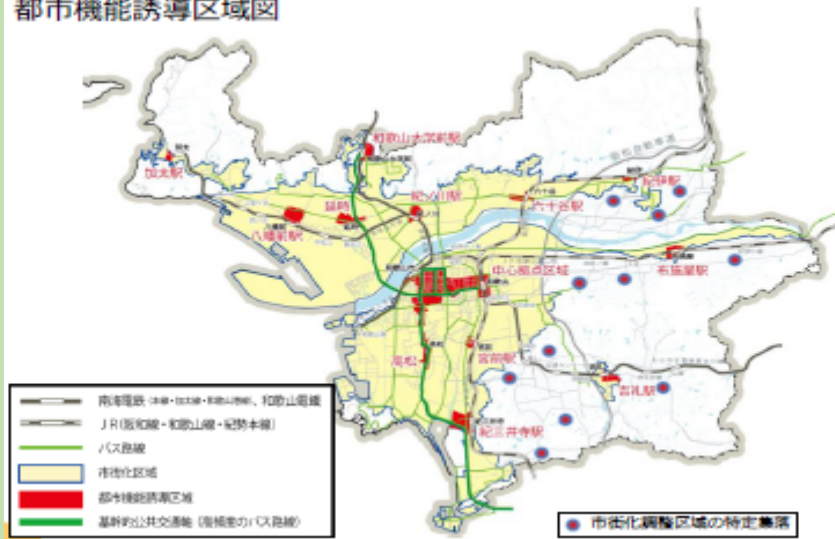
### （3）その他の工夫

さらに、空き家対策を効果的・効率的に進める観点から、例えば、中心市街地や郊外の団地等市町村の優先度の高い地区を「重点地区」として設定して集中的に取り組むことも考えられる。

### 【事例】重点地区を設定した取組：和歌山県和歌山市

和歌山市は、市街地の拡大や人口減少が進み、中心市街地で空き店舗・空き家や駐車場等の遊休不動産が増加したことから、コンパクトなまちづくりを目指した様々な取組を進めており、特に、和歌山市の中心部において、民間自立型のまちづくり会社が、遊休不動産や公共空間のリノベーションを図ることで、まちに雇用と産業を生み出し、エリアの魅力を高める「リノベーションによるまちづくり」に取り組んでいる。

都市機能誘導区域図



市では、遊休不動産の再生とまちづくりの担い手育成を計るための短期集中合宿「リノベーションスクール」の開催や、民間主導によるリノベーション事業の実施等により、まちなかの空き店舗等を再生したゲストハウスやレストラン、カフェ等の開業が続いており、それに伴って、新たな店舗開業やイベントの開催など、まちなかでの新たなにぎわいも生まれている。

一方、増加する空き家対策については、市ではこれまでも空き家の実態把握や活用を促進するための取組を進めてきたが、平成 29 年度には、リノベーションによるまちづくりと連携した取組を進めるため、市街地中心部を重点地区として、空き家の利活用の意向や、所有者情報の民間事業者等への提供に関する同意の取得を行った。本調査により同意を得た空き家所有者情報については、「リノベーションによるまちづくり」推進のため市と協定締結している民間のまちづくり会社に提供することとしており、今後、まちづくり会社がこれら空き家も含めて、まちなかの遊休不動産や公共空間のリノベーションを図っていくこととしている。

<before>

<after>

空き店舗

レストラン





また、東京都青梅市では、市が商工会議所や民間事業者と連携して空き家対策に取り組んでいる。

### 【事例】民間事業者等との連携した取組事例：東京都青梅市

青梅市では、不動産事業者団体と連携して空き家バンク事業に取り組んでいる。また、空き家活用をより一層効果的に進めるため、不動産事業者団体と青梅商工会議所が連携する空き家の紹介事業にも乗り出した。

青梅商工会議所は、現在青梅市が進める青梅市中心市街地活性化事業を実施している株式会社まちづくり青梅にPRを依頼し、空き店舗事業に併せたアキヤ不動産事業が展開されている。

アキヤ不動産とは、売買の動きの滞っている空き家物件について、まちづくり青梅が青梅駅前に物件情報を紹介するギャラリーの設置、空き家見学会等の実施、SNSによる情報発信等を行っているものである。

