

【資料3】

平成29年7月24日
第3回中野区空家等対策審議会

空家等の利活用促進等について

1 空家情報の収集等について

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う措置について
- (2) 空家情報の外部提供について

2 空家情報のデータベースについて

- (1) データベースの活用について
- (2) データベースの更新について

3 利活用に向けた考え方について

【別 添】

参考資料1 (適正な管理が行われていない空家の是正等について)

参考資料2 (空家等カルテ)

1 空家情報の収集等について

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う措置について

これまで、同じ行政内部であっても、課税情報に伴う住所や氏名等の個人情報調査することについては、情報を管理している部署が当該情報を提供することが秘密漏えいに当たるという懸念があり、このことが空家対策を進めるうえでの実務上の障害となっているケースが多々ありました。

今回、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。）が施行されたことに伴い、市区町村は特措法を直接の根拠として空家等に関する必要な調査を行うことができるようになりました。

特措法では、空家等の所有者等に関する行政情報を空家対策推進の目的で利用することが可能であるとされています。

特に、特措法第10条第2項では都の区域において固定資産税課税情報やその他の情報を特別区長から提供を求められた場合は、情報提供を行う義務が定められております。この情報をもとに、区の建築担当は適切な管理が行われていない空家の是正対応を行いました。（参考資料1）

今後も空家対策を行っていくにあたっては、特措法の規定も根拠に必要な情報収集を行っていきます。

【空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）】

第九条 市町村は、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。

第十条

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。

(2) 空家情報の外部提供について

空家の利活用を促進するにあたって、区が収集した空家関連情報について、不動産会社等民間事業者との連携目的で、当該事業者を提供できるかが問題となります。

この点については、国土交通省住宅局が空き家所有者情報の外部提供についてのガイドライン（平成29年3月）を制定しており、区では当ガイドラインの趣旨等を勘案した上で適切に対応していきます。

① 空家情報を民間事業者に提供するにあたっての問題点について

◎地方税法（秘密漏えい）に係る問題点及びその検討について

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条に抵触しないと考えられる。

（国土交通省ガイドラインより抜粋）

◎地方公務員法に係る問題点及びその検討について

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」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には、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」に当たらないと考えられる。

（国土交通省ガイドラインより抜粋）

◎個人情報保護に係る問題点及びその検討について

中野区では個人情報の保護に関する条例を制定し、条例で個人情報の目的外利用・外部提供を制限。

空家等実態調査で収集した個人情報につき、その情報を不動産会社民間事業者等に提供することは、個人情報の目的外利用・外部提供に該当する。



提供にあたっては、事業実施の必要性を検討した上で、予め不動産権利者本人の目的外利用・外部提供に係る同意書を個別に得た上で、個人情報保護条例の趣旨に従い適正に実施する必要がある。

② 空家情報を民間事業者に外部提供するにあたっての留意点について

以上を踏まえ、ガイドラインの趣旨に基づき空家情報を民間事業者に外部提供するにあたっては、以下の具体的配慮が必要であると考えられます。

- 個人情報を伴う空家情報（行政資料）について事業者に外部提供する際には、個別案件毎に提供する必要がある。
- 空家所有者の同意について

個別案件ごとに

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

を明らかにする。

同意取得の方法：書面

- 民間事業者との連携方法

民間事業者には、個人情報の取扱いに関する誓約書等を提出させると共に、苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みを構築する必要がある。

2 空家情報のデータベースについて

(1) データベースの活用について

区では、空家対策における基本的な考え方の取りまとめに向けた提案を行うための資料確保の目的で、「中野区空家等実態調査」を実施しました。

本調査は、①現地実態調査と②空家等所有者意向調査に分かれており、今後は、特定空家の解消とともに、空家及び将来空家化が想定される住宅等も含めた住宅ストック全体の有効活用を促進するため、本調査結果を区の空家対策のデータベースとして構築していきます。

①現地実態調査の活用について

本調査は、外観目視による現地実態調査を実施し、区内に存在する空家等の棟数、地理的分布、建物状態等の把握・分析を行いました。

この調査の中で抽出された空家情報については、データベースを構築し、情報セキュリティを意識しながら活用を図っていきます。また、空家カルテを作成し、物件毎に整理を行っています。(参考資料2)

②空家等所有者意向調査の活用について

空家の特性を明らかにするため、現地実態調査で空家等と推定した建物の所有者に対してアンケート調査を実施しました。所有者意向調査については、空家の利活用に向けた活用への検討を進めます。

(2) データベースの更新について

空家情報は時間の経過と共に変化する為、空家対策を効果的に進めるためにはデータベースの更新が必要であり、庁内各部署は勿論のこと、庁外団体とも連携を進め、情報収集を進めていく必要があります。

平成28年には、町会等地域活動を実施する区民の方から100件以上の空家情報の提供を受けています。また、不動産関係団体との相談会で区民等から空家情報が寄せられることもあります。このため、今後はこれら地域活動団体との連携を進めるとともに、収集情報については、区が現地調査のうえデータベースへ必要な反映を行っていきます。

3 利活用に向けた考え方（イメージ）

【空家の利活用に向けた連携について】

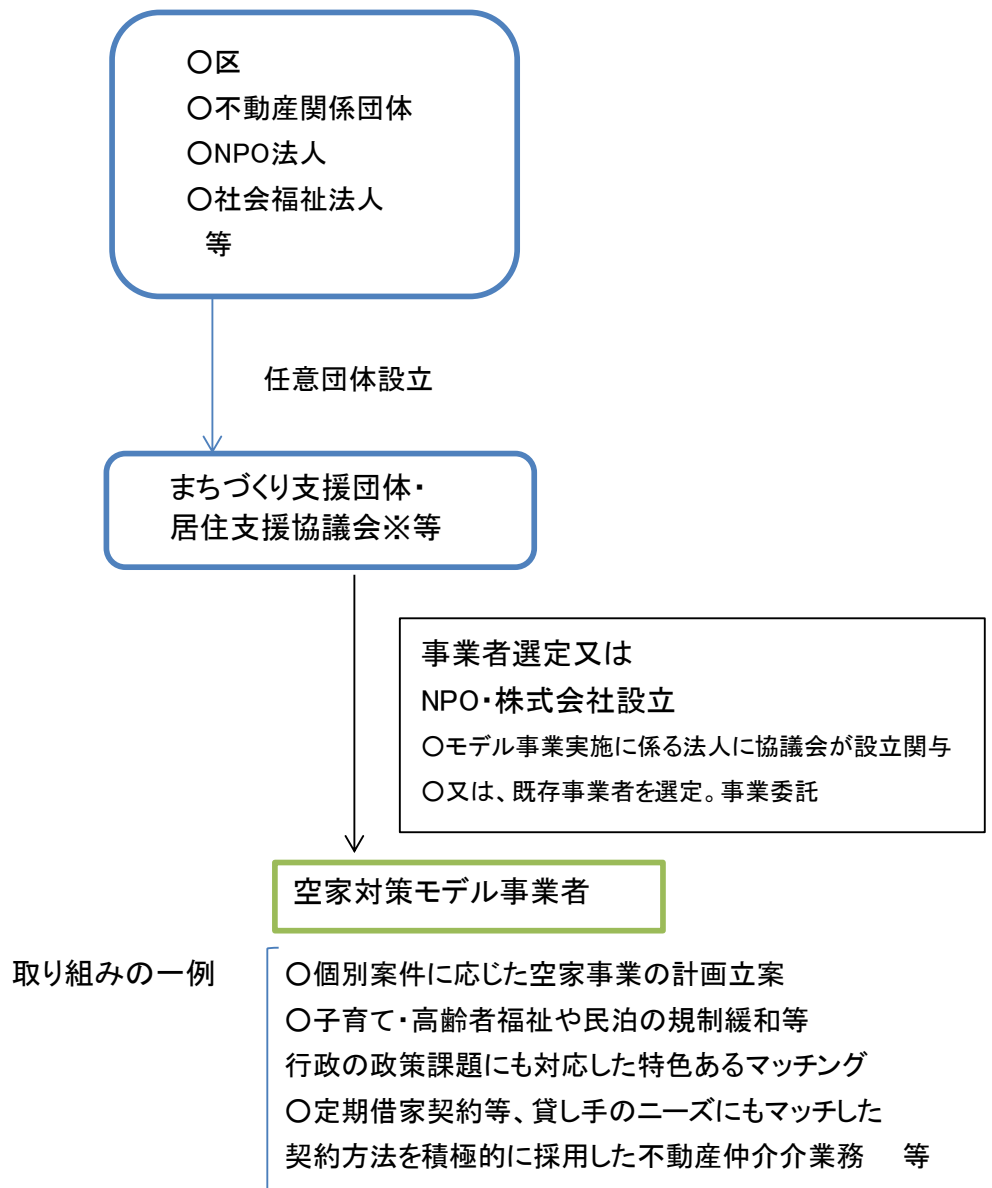
○空家の利活用の推進にあたっては、区と不動産事業のノウハウをもった民間事業者との連携が不可欠です。

しかし、区が収集した空家情報を民間事業者に直接外部提供することは、個人情報保護条例等により一定の制約に服することになります。また、不動産等民間事業者と社会福祉事業者間での情報連携は、現状での民間レベルの取組としては、まだ積極的に行われている訳ではありません。

○そこで、空家対策を推進する行政と民間事業者との中継地点として、以下のような協議会を設置することが、一つのアイデアとして挙げられます。

例えば、協議会構成員として不動産関係団体だけでなく、社会福祉法人やNPO法人が参画することにより、事業者間で情報交換の幅が広がり、空家（遊休不動産）を活用した視野の広い検討や、情報共有によるスピード感を持った事業の展開が期待できるというメリットもあります。

(協議会等を活用した取り組みの参考事例)



※居住支援協議会とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施するための機関である。