

# 旭川市空家等流通促進に係る所有者等 情報連携施策に関するガイドライン

令和元年 9 月  
建築指導課

## 目次

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 第 1 | 趣旨・目的・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1  |
| 1   | 背景・趣旨                 |    |
| 2   | 課題                    |    |
| 3   | 目的                    |    |
| 第 2 | 法制的整理・・・・・・・・・・・・・・・・ | 3  |
| 1   | はじめに                  |    |
| 2   | 旭川市個人情報保護条例との関係       |    |
| 3   | 地方公務員法との関係            |    |
| 4   | 地方税法との関係              |    |
| 第 3 | 運用方法・留意点・・・・・・・・・・・・  | 7  |
| 1   | はじめに                  |    |
| 2   | 空き家所有者等の特定            |    |
| 3   | 空き家所有者等に対し、情報提供の同意を取得 |    |
| 4   | 空き家所有者等情報の外部提供        |    |
| 第 4 | 空き家所有者等への意識啓発・・・・・・・・ | 11 |

## 第1 趣旨・目的

### 1 背景・趣旨

近年全国的に、地域における人口減少や世帯規模の縮小、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空家等が増加し、その中には適切に管理が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されている。

こうしたことから本市では、空家等がもたらす問題の早期解決を図り、空家等が放置され適切に管理されなくなることを未然に防止するため、平成26年7月に「旭川市空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。

その後、国において同年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が制定され、法との整合性を図るため、平成27年12月に「旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例(以下「条例」という。)」という条例に改正した。

また、法の中で国が別に定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)」に即した「空家等対策計画」を平成29年3月に策定した。

さらに、空家等対策への取組を進めていく中で、平成30年4月には、旭川司法書士会及び公益社団法人北海道宅地建物取引業協会旭川支部(以下「(公社)宅建協会旭川支部」という。))と「空家等対策の推進に係る連携協力に関する協定(以下「協定」という。))」を締結した。

この協定は、市が旭川司法書士会及び宅建協会旭川支部と相互に連携・協力して空家等対策を進めることにより、空家等が市民生活に及ぼしている影響を改善し、市民が安心して暮らせる安全なまちづくりを推進することを目的としており、空家等の問題に対し、官民連携で取り組む体制が築かれたところである。

### 2 課題

不動産事業者は、不動産売買、利活用等について専門的な知識を有し、相談等に対応し、助言等を行うことが可能であるが、地域に存在する空き家について、登記簿謄本や近所の住民から聞き取るといった情報以上の空き家所有者情報を得ることが困難である。

また、市は、空き家所有者等の調査、特定は可能であるが、所有者等からの不動産に関する具体的、専門的な相談には対応が困難である。

### 3 目的

本市内に存在している空き家のうち、適切に管理されず周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家について、空き家所有者等と専門的な助言等を行うことができる不動産事業者が、直接連絡をとることによって、空き家の流通・活用・売却等へ繋がり、空き家に関する問題を解消することを目的とする。

この空き家所有者等情報の外部提供は、協定に基づく施策の一つであり、本ガイドラインは、実際の実施内容について取りまとめたものである。

## 第2 法制的整理

### 1 はじめに

本市の空家等対策として空き家所有者等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、戸籍謄本等を利用するだけでなく、固定資産税課税台帳に記載された情報の一部を利用している。

このような空き家所有者等情報は、法第10条により、法の施行のために必要限度において市が行政内部で利用できることとなり、市はこの所有者等情報を基に、空き家所有者等へ接触することも可能になったところである。

ここでは市が、所有者等情報をさらに外部に提供する際に留意が必要な法制的観点として、旭川市個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法との関係について、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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。

### 2 旭川市個人情報保護条例との関係

空き家所有者情報は個人情報であり、本市の所有する個人情報については、旭川市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旭川市個人情報保護条例との関係について整理する。

まず、固定資産税の課税情報をはじめ、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。旭川市個人情報保護条例において、個人情報を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、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。

#### 【旭川市個人情報保護条例（抄）】

（利用及び提供の制限）

第6条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えた実施機関の保有する個人情報（以下「保有個人情報」という。）（実施機関の保有する特定個人情報（以下「保有特定個人情報」という。）を除く。）の利用（以下「目的外利用」という。）又は実施機関以外のものへの提供（以下「外部提供」という。）をしてはならない。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）本人の同意があるとき。
- （2）法令等に定めがあるとき。
- （3）人の生命、身体又は財産を保護するため、緊急かつやむを得ない理由があるとき。
- （4）前3号に掲げるもののほか、実施機関が保護委員会の意見を聴いて、公益上特に必要があると認めたとき。

2・3 略

このため、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、旭川市個人情報保護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の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。

また、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。

旭川市個人情報保護条例の規定に沿いつつ、特定した第三者への提供を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。

### 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（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、また、同様とする。

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 自丁公発第 23 号、大船渡市議会事務局宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。

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する場合、空き家所有者本人の権利利益を不当に損なう恐れがあるとは認められないため、「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（昭和 25 年法律第 226 号）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おいては、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恐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。

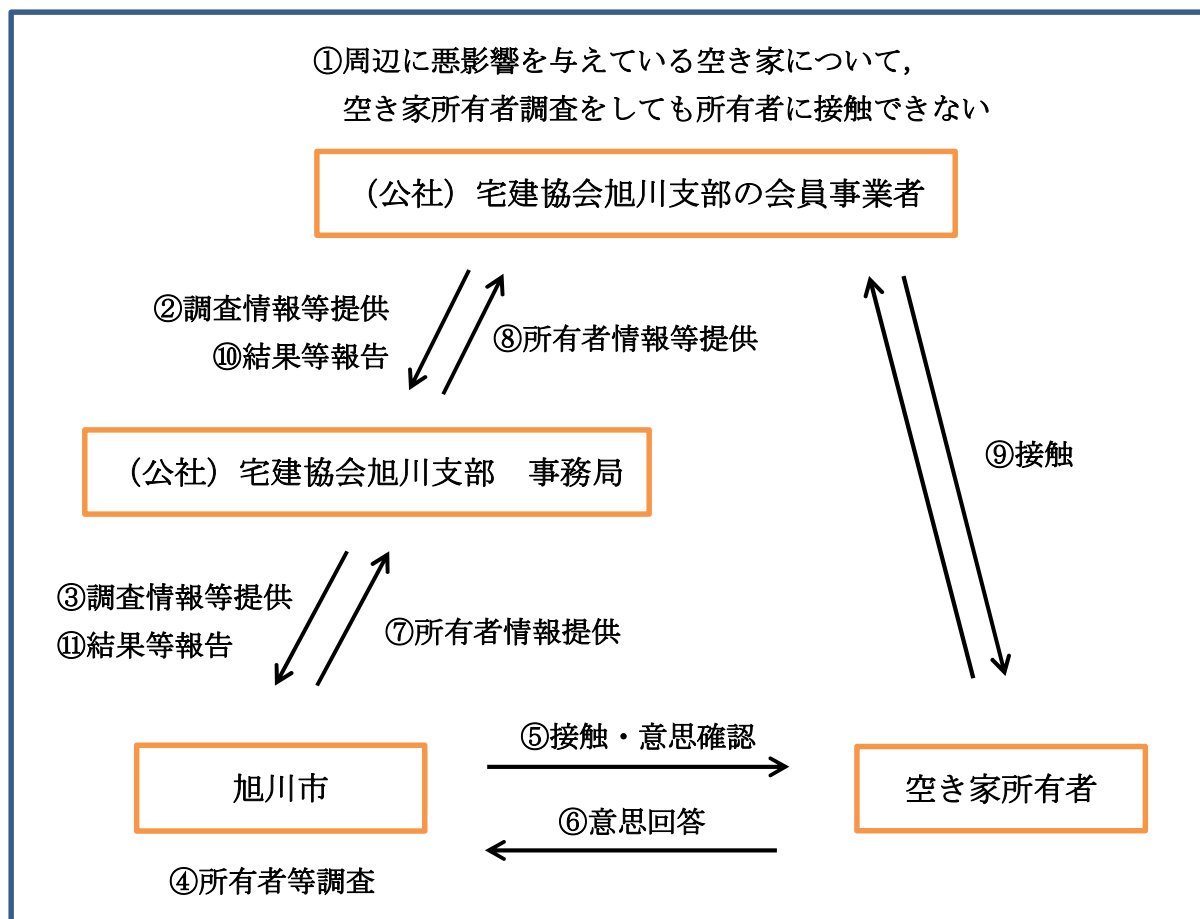
なお，税務担当部局から空き家担当部局に所有者情報が提供された場合の当該情報は，空き家担当部局が他の情報と併せて「空き家情報」として管理することになることから，「税務情報」ではないためにそもそも地方税法上の問題にならないという整理も考えられるところだが，いずれにせよ，地方公務員法及び旭川市個人情報保護条例上の問題が生じる可能性が出てくる中で，所有者の同意を取得することにより民間事業者等に提供が可能になるという構成は同様である。

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は，情報提供は可能である。

### 第3 運用方法と留意点

#### 1 はじめに

空き家所有者等情報の提供に関する流れは、次のようなイメージである。



体制イメージ図

【対象となる空き家の条件】（次の条件を全て満たすものに限る）

- ・ 法第2条第1項に規定する空家等であり、旭川市内にある周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家
- ・ (公社) 宅建協会旭川支部の会員事業者が所有者調査をした結果、所有者の連絡先が不明であった空き家

## 【流れ】

①対象となる空き家について，所有者調査の結果，連絡先が不明

⇒空き家所有者について（公社）宅建協会旭川支部の会員事業者が調査をしても所有者に接触できない

（※具体的には登記上の住所に所有者がいないだけでなく，  
近隣，町内会等への聞き込み等を行ったが連絡先が不明である等）

②，③情報提供

⇒次の調査資料等をまとめ旭川市へ情報提供

- ・ 情報提供書（様式第1号）
  - ・ 担当者の従業者証明書の写し
  - ・ 空き家及びその底地の登記事項証明書（コピー可）
  - ・ 空き家の周辺地図（住宅地図コピー等）
  - ・ 空き家の写真
  - ・ その他の空き家，所有者等調査資料（いつから空き家か，空き家の状態，周辺への悪影響，危険性等がわかる書類）
- を郵送か持参にて提出。

④所有者等調査

⇒空き家特措法に基づく所有者等の調査（不動産登記簿謄本，戸籍謄本，住民票情報，固定資産税課税情報，相続放棄の有無の照会等）

⑤，⑥接触，意思確認・回答

⇒手紙や電話，訪問等により所有者等との接触を試み，お知らせ文を渡し，  
空き家に関する啓発と共に，売買・賃貸等の意思確認（様式第2号）

※（公社）宅建協会旭川支部や，その会員事業者へ情報を提供することについて，  
拒否の意思を示されたり，空き家の利活用，売買等の意思がない場合は，  
この時点で（公社）宅建協会旭川支部にその旨連絡し終了（様式第5号）

⇒（公社）宅建協会旭川支部の会員事業者等への情報提供に同意の意思を示した空き家所有者等へ同意文書（様式第3号），アンケートの送付（返信用封筒付き）を行い，  
空き家所有者等からの同意文書（様式第3号）の回答を待つ。

⑦，⑧所有者等情報提供

⇒同意文書が返ってきた所有者等情報について，（公社）宅建協会旭川支部を通じて  
担当会員事業者へ提供を文書にて行う（様式第4号）

#### ⑨接触

⇒（公社）宅建協会旭川支部の会員事業者と空き家所有者等が直接連絡をとり、  
空き家について専門的相談等の対応が行われることにより、空き家の流通・活用へ  
繋がることを期待できる。

#### ⑩、⑪結果等報告

⇒空き家所有者等との対応結果を文書で市に報告（様式第6号）

以上が実際の運用の流れである。次に、空き家所有者等情報の提供に関する運用方法  
の詳細及びその留意点について整理する。具体的には、次のステップごとにまとめてい  
く。

ステップ1 空き家所有者等の特定

ステップ2 空き家所有者等に対し、情報提供の同意を取得

ステップ3 空き家所有者等情報の外部提供

## 2 空き家所有者等の特定

登記簿謄本、固定資産税課税情報、住民票情報、戸籍謄本等の情報によって、空き  
家所有者等について特定を行う。通常の苦情対応の際の空き家所有者等調査と同様の  
方法を用いる。

所有者等の特定が困難であり、特定に時間がかかる場合や、判明に至らない場合が  
ある。その場合は、（公社）宅建協会旭川支部と協議のうえ、調査の中止等について検  
討する。

## 3 空き家所有者等に対し、情報提供の同意を取得

### (1) 同意取得の内容・手法

#### ア 同意取得の相手方

空き家所有者等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  
有者等である。所有者等が複数いる場合（共有名義の場合等）には、所有者等  
全員から同意をとることが原則である。同意を得られたのが所有者等の一部の  
みである場合は、同意を得られた所有者等の氏名や連絡先を提供することは可  
能と考えられるが、同意を得られていない所有者等の氏名や連絡先は、本人の  
同意が得られていない以上、提供できないと考える。

したがって、同意を得られた方のみ情報提供を行う。

#### イ 同意取得の相手方へ明示する内容

空き家所有者等の同意を取得する内容は、情報の提供先、提供先における利

用目的，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であると考えられる。

#### ウ 同意の取得方法

空き家所有者等情報の提供にあたっては，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。

### 4 空き家所有者等情報の外部提供

市から空き家所有者等に対し，文書を送付したものについて，同意文書の提出があった際，（公社）宅建協会旭川支部を通じて会員事業者へ，空き家所有者等の情報を提供する。

市が直接，売買，解体等の交渉，契約等を行うことはないので，空き家所有者等と連絡をとる（公社）宅建協会旭川支部の会員事業者でトラブル等が発生した場合，責任を持って当事者間で解決をする。

また，個人情報の取扱いが発生するため，個人情報の取扱いには十分配慮するとともに，別途個人情報取扱要綱を定め，それを遵守する。

#### 第4 空き家所有者等への意識啓発

##### 空き家所有者等へのアンケート

市が空き家所有者へ所有者情報の外部提供に関する同意文書等を送付する際に、空き家の実態や意向に関するアンケート調査表を送付する。

その内容によって、空き家所有者等が空き家についてどのようなことで困っているか、維持管理の頻度、空き家への関心等を確認する。

アンケート調査の他に、市のリーフレット、北海道のガイドブック等を送付し、今後適切に管理されない空き家が減少するよう、空き家所有者等へ意識啓発を行う。