資料4－3

今後予定される国主導の新規事業の経過について

	新たな住宅セーフティネット制度	住宅宿泊事業法（民泊）	空き家所有者の情報提供に関するガイドライン
概要	住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の確保及び増加する空き家の対策のため、両者を結びつけるための法改正。賃貸人は中核市以上の自治体または県に住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件として一定要件（面積、耐震等）をクリアした物件を登録（集合住宅は一室から可）。国が広く情報提供を行い、住宅確保要配慮者に周知。改修補助、家賃低廉化補助等を実施。また民間の居住支援を行う団体を県が指定し住宅確保要配慮者の入居のサポートを行う。	訪日外国人旅行者急増を受け、多様化する民泊ニーズ及び違法の民間民泊に対応するための法改正。住宅宿泊事業ををを営もうとする場合は保健所設置市以上（希望する場合）の市または県に届け出を行う。家主不在型（空き家）の場合は住宅宿泊管理業者（国土交通大臣の登録）に住宅の管理を委託することを義務付け。市または県は住宅宿泊事業者に対し監督を実施。 宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結を仲介する事業を営もうとする場合（住宅宿泊仲介業）は官公庁長官の登録が必要。	各地で増加する空き家に対応するため、空き家特措法の施行を受け、実態調査等で把握した自治体で保有する空き家所有者情報（法第10条に基づく課税情報等）の外部提供に関するガイドライン。空き家の解消のためには民間事業者との連携が不可欠であるため、関連法案（個人情報等）を整理し所有者の同意があった場合については外部提供が可能との指針（試案）を公表した。
施行月	平成29年10月25日施行	平成30年6月（予定）	平成29年3月
関係法令	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 通称；セーフティネット法	・住宅宿泊事業法 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 ・登録免許税法 ・住民基本台帳法	・空き家等対策の推進に関する特別措置法 ・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 ・地方税法 ・個人情報保護条例 ・地方公務員法
補助（国）	・登録住宅の改修への支援（国による直接補助または国と地方公共団体による補助：募集5月） ・家賃低廉等入居者負担の軽減（国による直接補助または国と地方公共団体にようる補助：募集5月） ・居住支援活動への支援（定額）	－	・先進事例への定額補助（募集5月）
関連業務（県）	・供給促進計画の策定（任意） ・補助制度の検討 ・居住支援法人の指定手続きの検討 ・登録手数料の検討	・住宅宿泊事業担当窓口の検討 ・条例による住宅宿泊事業の実施の制限を検討 ・住宅宿泊事業者監督実務の委託の検討	－
関連業務（市）	・供給促進計画の策定（任意） ・補助制度の検討	・住宅宿泊事業の事務処理の希望の有無の検討 以下希望する場合 ・条例による住宅宿泊事業の実施の制限を検討 ・担当課の検討 ・実施体制の検討 ・住宅宿泊事業者監督実務の委託の検討	以下ガイドラインを活用する場合 ・空き家実態調査により利活用等を希望すると回答した所有者に情報提供の可否について書面でアンケート ・宅建業者団体等と空き家の情報提供について調整及び協定書を結ぶ。 ・実施体制について協議
関係課	高齢福祉介護課等 障害福祉課 子育て支援課 生活支援課	保健所 観光部局 建築指導課	建築指導課 環境保全課 消防本部予防課
市の方針（9月現在）	現状、中核市ではないため、県に繋ぐこととなる。中核市を見据え関連業務（県）を検討する必要がある。	現状、住宅宿泊事業を希望するか判断しておらず、担当課も含め調整中。	平成29年度にガイドラインが出たばかりであり、事例も少ないことから、来年度以降の検討とする。今年度については市民からの問い合わせ等については市として現在検討中であり、所有者への接触はしていない旨回答。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Press Release

平成２９年２月３日
住　　宅　　局

「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の一部を改正する法律案」を閣議決定

民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律案」が、本日閣議決定されました。

※ 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

Ⅰ．背景

住宅確保要配慮者については、例えば単身高齢者について今後 10 年間で 100 万世帯の増加が見込まれるなど、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっています。

一方、住宅ストックの状況については、空き家等が多く存在し、引き続き増加が見込まれていることから、こうした空き家等の有効活用が課題となっております。

このため、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る必要があります。

Ⅱ．概要

（１）地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

（２）住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設
② 登録住宅の情報開示・賃貸人の監督
③ 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加

（３）住宅確保要配慮者の入居円滑化

① 住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人として指定すること
② 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付※を推進するための措置を講ずること
※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと
③ 適正に家賃債務保証を行う業者について住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること

【問い合わせ先】　国土交通省代表　03-5253-8111
法案全般
住宅局住宅総合整備課　鈴木　内線 39-373　直通 03-5253-8502　FAX 03-5253-1628
安心居住推進課　遠藤　内線 39-863　直通 03-5253-8952　FAX 03-5253-8140
うちⅡ(2)③・(3)③関係
総務課民間事業支援調整室　高木　内線 39-713　直通 03-5253-8518　FAX 03-5253-1626

●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の一部を改正する法律案

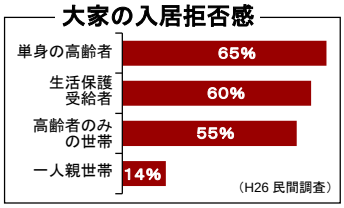
＜予算関連法律案＞

背景・必要性

○ 住宅確保要配慮者※の状況

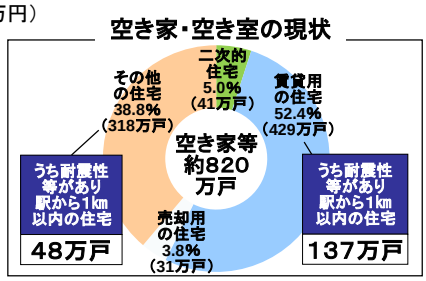
※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒<H27> 416万円〔▲12%〕）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇔ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否



○ 住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

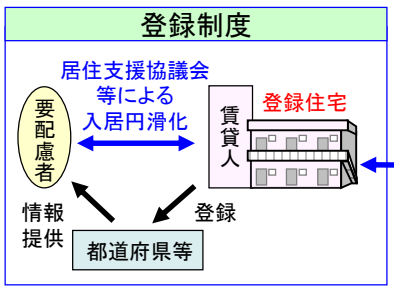
法案の概要

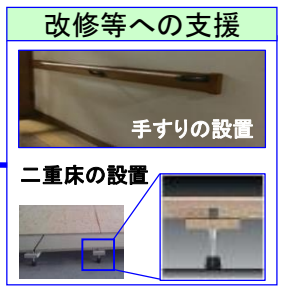
○ 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合
  （耐震性能、一定の居住面積　等）
  ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
  ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定





○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加

H29予算案	専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について ➢ 改修費を国・地方公共団体が補助 ➢ 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

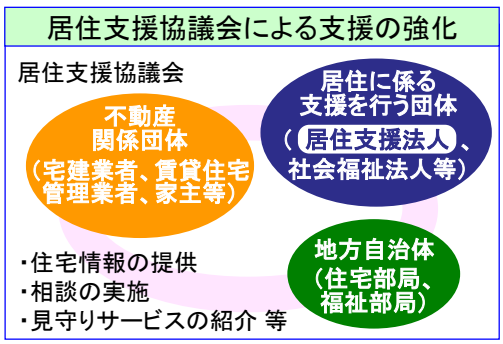
- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



H29予算案	➢ 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現

（KPI） 登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17．5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）

居住支援協議会に参画する市区町村（①）及び自ら設立する市区町村（②）の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合

39%（①669＋②17 ＝ 686 市区町村）（2016年11月） ⇒ 80%（①＋② ≧ 1393 市区町村）（2020年度末）

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Press Release

平成 29 年９月５日
住　　宅　　局

新しい住宅セーフティネット法が 10 月 25 日から施行されます
～「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の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令及び金融商品の販売等に関する法律施行令の一部を改正する政令」を閣議決定～

第 193 回国会において成立した「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の一部を改正する法律」の施行期日を平成 29 年 10 月 25 日とする「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の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」と、同法の施行のために必要な規定を整備する「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令及び金融商品の販売等に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、本日、閣議決定されました。

１．背景

第 193 回国会において、民間の空き家、空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律」（平成 29 年法律第 24 号。以下「改正法」という。）が成立し、平成 29 年４月 26 日に公布されました。

今般、改正法の施行期日を定めるとともに、施行に必要な規定を整備するため、独立行政法人住宅金融支援機構法施行令（平成 19 年政令第 30 号）及び金融商品の販売等に関する法律施行令（平成 12 年政令第 484 号）を改正します。

※高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

２．概要

（１）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の一部を改正する法律の施行期日を定める政令

・　改正法の施行期日は、平成29年10月25日とします。

（２）独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部改正

・　改正法によって新たに独立行政法人住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）の行う業務に追加された、機構が行う登録住宅の改良資金の融資について、機構の行う他の融資と同様、金融機関に業務の一部を委託することができることとします。

（３）金融商品の販売等に関する法律施行令の一部改正

・　機構が家賃債務保証保険契約を締結する行為について、機構の行う住宅融資保険と同様、金融商品販売等に関する法律（平成12年法律第101号）における「金融商品の販売」に含まれないようにします。

３．スケジュール

公　　布　：　平成29年９月８日（金）
施　　行　：　平成29年10月25日（水）

【問い合わせ先】　国土交通省代表　03-5253-8111
住宅局住宅総合整備課　鈴木　内線 39-373　直通 03-5253-8502　FAX 03-5253-1628
安心居住推進課　遠藤　内線 39-863　直通 03-5253-8952　FAX 03-5253-8140
総務課民間事業支援調整室　寺内　内線 39-163　直通 03-5253-8518　FAX 03-5253-1626

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Press Release

平成 29 年３月 10 日
観　光　庁
土地・建設産業局

「住宅宿泊事業法案」を閣議決定

～民泊サービスの適正化を図りながら、観光旅客の来訪・滞在促進を目指します！～

訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めた「住宅宿泊事業法案」が本日閣議決定されました。

Ⅰ．背景

ここ数年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。このため、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務となっています。

Ⅱ．概要

（１）　住宅宿泊事業に係る届出制度の創設

①　住宅宿泊事業※１を営もうとする場合、都道府県知事※２への届出が必要
②　年間提供日数の上限は 180 日
③　地域の実情を反映する仕組み（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）を導入
④　住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（宿泊者の衛生の確保の措置等）を義務付け
⑤　家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊管理業者に住宅の管理を委託することを義務付け

※１　住宅に人を 180 日を超えない範囲で宿泊させる事業
※２　住宅宿泊事業の事務処理を希望する保健所設置市又は特別区においてはその長

（２）　住宅宿泊管理業に係る登録制度の創設

①　住宅宿泊管理業※３を営もうとする場合、国土交通大臣の登録が必要
②　住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）と（１）④の措置の代行を義務付け

※３　家主不在型の住宅宿泊事業に係る住宅の管理を受託する事業

（３）　住宅宿泊仲介業に係る登録制度の創設

①　住宅宿泊仲介業※４を営もうとする場合、観光庁長官の登録が必要
②　住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）を義務付け

※４　宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結の仲介をする事業

【問い合わせ先】　国土交通省代表　03-5253-8111

法案全般

観光庁観光産業課　北川　内線 27-333　直通 03-5253-8329　FAX03-5253-1585
総務課　重見　内線 27-303　直通 03-5253-8971　FAX03-5253-1563

うちⅡ（２）関係

土地・建設産業局不動産業課　角谷　内線 25-121　直通 03-5253-8288　FAX03-5253-1557

資料1

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）について

平成29年3月

国土交通省住宅局

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）

国土交通省

○ 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。

○ 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。

○ そのため、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン（試案）としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

ガイドラインの概要

1．法制的整理

・ 空家特措法により、課税情報を行政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。
・ さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を**外部提供することも可能**。

地方税法（秘密漏えい）との関係

・ **「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、地方税法の**処罰の対象になることはない**。

個人情報保護条例との関係

・ **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限り、個人情報保護条例に**抵触することはない**。

地方公務員法（秘密を守る義務）との関係

・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあたらず、地方公務員法に**抵触することはない**。

2．運用の方法及びその留意点

空き家所有者の同意

（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

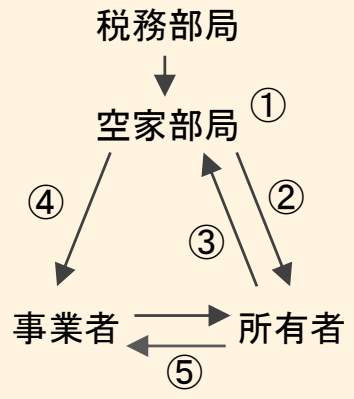
（3）**同意取得の方法**：**書面**が望ましい

民間事業者等との連携方法

○ 市町村による**民間事業者の登録制度**や市町村と**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

空き家所有者情報の外部提供スキーム（イメージ）



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

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（京都市、松戸市、太田市）を、その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

参考1：法制的整理について

国土交通省

○ 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・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は、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、条例で個人情報の目的外利用・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、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、また、同様とする。
2・3（略）

参考2：運用の方法及びその留意点、市町村の先進的な事例

運用の方法及びその留意点

● 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、「○○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ない場合も多いため、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】

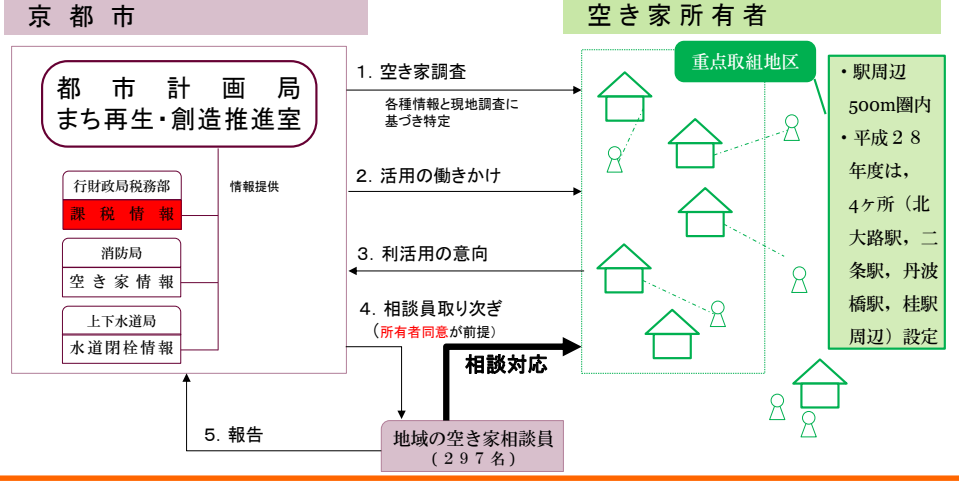
・ 実施要領等により、制度として定め、公開

・ 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　　等

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**