

# 推進体制

空家等をもたらす問題は、建築、環境、景観、消防、防犯といった多岐の分野にわたっており、また、庁内においても関係課による組織横断的な対応が求められています。本市では、空家等に係る相談の総合窓口を設置するとともに、関係法令に基づき対応を進めていくため、次のような体制を整備しています。

## (1) 総合窓口

建築住宅課空き家対策室に総合窓口を設置し、市民等から寄せられる空家等の相談・苦情等に迅速に対応します。なお、相談・苦情等が各行政センターや各課に寄せられた場合は、市民の利便性に鑑み、各行政センター等が受け付け、その後の対応は相談内容等により、環境、道路、防災安全等の担当課と連携して進めます。また、自治協会、市社会福祉協議会、民生・児童委員、高齢者あんしん支援センターなどの関係機関と連携し、生活支援等を行っている高齢者等が気軽に相談をいただき、空き家対策室に繋いでいただけるよう、連絡体制を整えます。

## (2) 民間団体等の周知、協力、活動支援

本市と連携協定を締結し、空家に係る啓発活動、発生予防、各種相談事業に取り組んでいる、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部を周知するとともに、民間活力を活かした取組の協力、支援を行います。また、弁護士会、行政書士会、司法書士会、土地家屋調査士会などの専門団体が実施している相談会等を周知します。

## (3) 出雲市空家等対策連絡会議

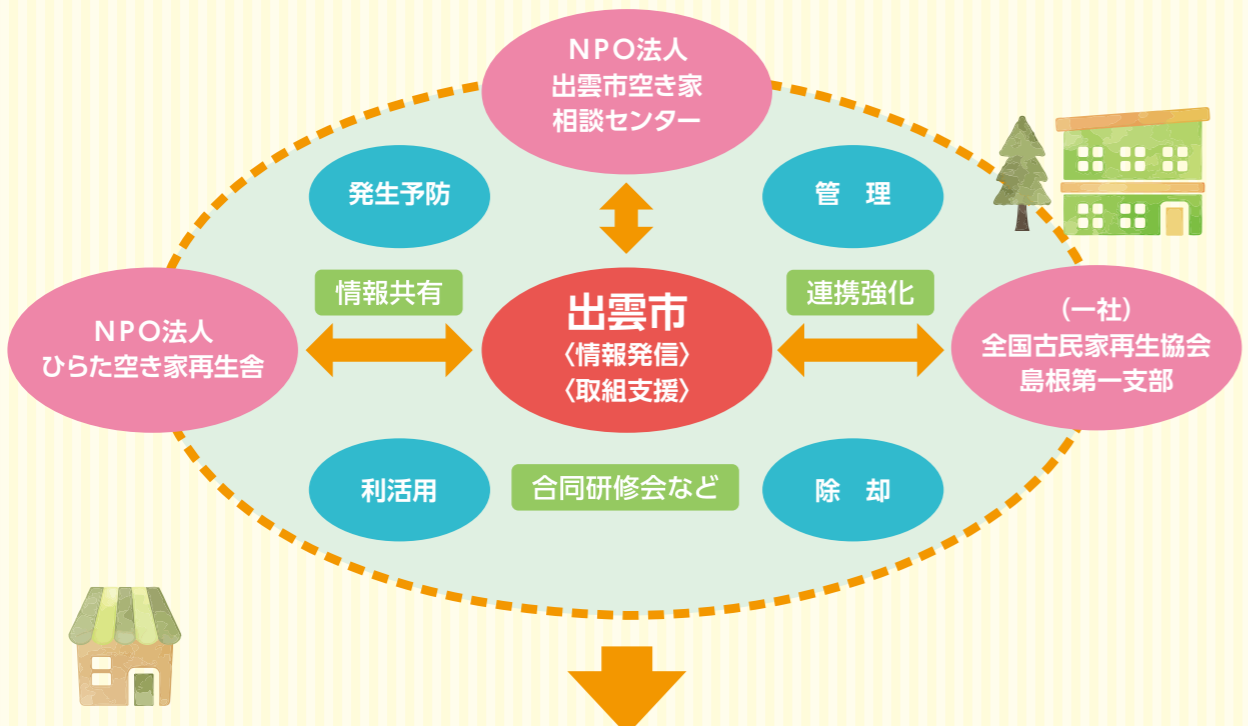
出雲市空家等対策連絡会議は、関係課をもって組織し、事務局を建築住宅課空き家対策室に据え、空家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

## (4) 出雲市空家等対策協議会

出雲市空家等対策協議会は、法務、建築、不動産の専門家、議会、住民代表等で組織し、事務局を建築住宅課空き家対策室に据え、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、特定空家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

## (5) 出雲市空き家関係団体連絡会(仮称)

空家等対策に関する連携協定を締結している3つの民間団体との情報共有、連携強化、また、空家問題等に活用が想定される様々な管理制度などの合同研修会などを開催するため、出雲市空き家関係団体連絡会(仮称)を設置します。



官民一体となった効果的・具体的・横断的な空家等対策の実施

## 出雲市空家等対策計画

# 第2期 出雲市空家等対策計画(概要版)

計画期間:令和4年度(2022)~令和8年度(2026)

## 空家等対策の基本的な考え方

### 基本方針

#### (1) 個人財産の所有者責任を前提

本市における空家等対策の取組については、個人財産の所有者責任(所有者等が適切に空家等を管理する)を前提とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

#### (2) 総合的かつ計画的な推進

空家等に対する規制や支援だけでなく、管理不全な空家等の発生を未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進します。

#### (3) 市民及び事業者等との協働

空家等の問題は市全域にわたり、事案ごとに内容が異なり、また、複雑化していることから、行政だけで対応することは難しく、市民及び事業者等と協働した取組を推進します。

#### (4) 利活用は民間主体が基本

空家等の利活用については、あくまでも民間で行うことを基本としますが、情報の提供等、本市として何をどこまで関与するかについては、出雲市空家等対策協議会等での議論を踏まえ、取り組むこととします。

### 基本目標

#### (1) 実効性のある空家等対策

空家等対策については、個人財産の所有者責任を前提としますが、所有者や関係者が空家問題の解決に向けて取り組む際には、積極的に協力、支援を行います。一方、放置された空家等に対しては、所有者・関係者意識を持っていただき、空家法などを活用し、所有者等に対する指導等を強化します。また、特に危険な空家については、空家法に基づく特定空家等の認定などにより、解決に向けた取組が進むよう施策を展開します。

#### (2) 民間活力を活かした空家等対策

空家問題については、事案ごとにその解決方法も異なるため、様々な民間の専門家と連携して解決に取り組めます。特に空家になる前の段階での相談体制を強化することで、市民の問題解決に向けた行動を支援します。また、空家の利活用については、民間の様々な取組が進むよう施策を展開します。

#### (3) 次世代に活かす空家等対策

空家も本市住宅ストックの一部を形成しており、また、本市特有の散居村落などの景観を構成する大きな要素となっています。しかし、空家を購入する世帯は比較的核家族世帯が多く、特に農家住宅ではその住宅の広さが一因となり、流通に乗らないことが発生しています。空家が居住用途としての利用だけでなく、オフィスや集会施設など、様々な活用方法が進むよう施策を展開します。

### 柱となる4つの施策

計画では、住宅の空家化となる段階に応じて空家等対策の柱となる4つの施策、「発生予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」、「管理不全な空家等の対応/除却」を定め、各段階に応じた取組を行い、さらに、除却後の跡地についても活用が図られるよう取り組みます。





## 1.空家の発生予防

### 施策の具体的な取組

#### 様々な機会における啓発活動の実施

##### ●市民意識の醸成、啓発、情報発信の強化

空家等の発生予防として、幅広い世代に空家等がもたらす問題や身近に起こりえる問題として認識していただくことが重要です。広報いずもホームページ、また、関係機関の広報誌などを活用し、分かりやすく、工夫をした情報発信に取り組みます。

##### ●連携協定を締結している民間団体の活動支援

本市と連携協定を締結し、空家に係る啓発活動、発生予防、各種相談事業などに取り組んでいる、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部に対して、協力、支援を行います。

また、民間活力を活かした対策を実施するため、空家相談やいずも空き家バンクなど、民間団体への事業委託の可能性について検討を行います。

##### ●地域や関係団体との連携による啓発活動等の実施

空家等が引き起こす問題について、自治協会やコミュニティセンターなどの関係団体との共通認識を深め、連携を図りながら、地域住民が相互に協力し、地域社会づくりを進めることが効果的な予防策につながります。関係団体に本計画や具体的な取組について周知を行うとともに、関係団体が開催する会合等に出向き、啓発活動の充実を図ります。

##### ●相続登記の促進

相続登記がなされていない物件は、所有者等を特定することが難しくなり、空家の利活用等の妨げとなります。また、令和3年の法律改正により、相続登記が義務化されたことから、新しい相続登記制度について法務局などの関係機関とともに周知を図り、相続登記の促進を図ります。

・市役所死亡手続きワンストップ窓口サービスにおける相続登記の促進

・すべての課税明細書における登記名義人の表示(お亡くなりになった登記名義人が課税明細書に記載されていれば、相続登記が済んでいないことが分かり、相続登記を行う動機付けとなります。)

##### ●空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用

相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の周知を図り、制度の活用を促進します。

#### 行政の働きかけ、相談体制の充実等

##### ●相談先の紹介

市内には、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部など、各種相談事業や終活セミナーに取り組んでいる民間団体や、弁護士会、行政書士会、司法書士会、土地家屋調査士会などの専門団体などがあります。所有者等に相談ができる団体を紹介するとともに、早めの相談の意識付けを図ります。

##### ●相談会、各種セミナーなどの開催

それぞれの家屋の問題点や将来の課題について、市民や地域が広く知識を持てるよう、相談会や各種セミナーを開催していきます。

##### ●市社会福祉協議会や民生・児童委員等との連携

高齢者等の生活支援や相談窓口については、様々な状況に応じ、相談体制が整備されています。民生・児童委員、高齢者あんしん支援センターなどを通じ、空家問題に係る情報提供に取り組みます。

また、管理不全な空家としないため、関係機関等と連携し、早期発見に努めます。

##### ●様々な家族事情等を踏まえた関係機関との連携

社会の多様化による様々な家族事情等を踏まえ、ひきこもり支援センターや母子・父子自立支援員などの関係機関と連携し、空家問題に係る情報提供に取り組みます。

##### ●出身者会等を通じた情報発信

出身者会等を通じて情報発信を行うとともに、県外でのイベント開催時にパンフレットを配布するなど、空家相談を行う民間団体やいずも空き家バンクなどの情報提供を行います。

##### ●学校教育における情報提供、協力

市内の中学校、高校では、総合的な学習の時間に空家問題をテーマとして地域の課題について学んでいます。若い世代にとっても空家は身近な存在であると認識いただき、家族で家の将来について話し合い、意識を高めてもらえるよう、総合的な学習において、空家等のデータ提供、空家等に係る解説などの協力を行います。

##### ●住宅の良質化・持続化等の支援

市木造住宅耐震化促進補助事業の活用を促し、良質で安全な住まいづくりを推進し、長期にわたる居住、使用が可能となるよう支援します。また、市定住促進住まいまちづくり助成事業により、住宅改修に係る費用の一部補助を行い、子育て世代などの定住を促進し、空家の利活用を図ります。

## 2.空家の適正管理の促進

### 施策の具体的な取組

#### 適正管理に関する情報提供の実施

##### ●所有者等への情報発信

空家等の適正な管理を促進するためには、所有者等に管理者としての意識と、適正管理に対する意識の醸成を図ることが重要です。広報いずも、ホームページ、チラシ等を利用して、分かりやすく、空家等の適正管理に関する周知・啓発を行います。

##### ●管理サービス等を実施する民間団体等の情報提供

建物の修繕や庭木の管理など、空家等の管理サービスを行う民間団体等の情報収集に努め、所有者等に情報提供を行います。

##### ●リフォーム・解体ローンを実施している金融機関の情報提供

所有者等の中には、リフォームや除却の意向はあるものの、経済的な理由から費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等のリフォームや解体に係る資金をローンで提供している金融機関もあることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報を提供します。

#### 行政の働きかけ、取組強化

##### ●空家等に関する情報を集約したデータベースの管理等

空家等実態調査や苦情等による空家等の情報を集約したデータベースを随時更新し、適正管理に向けた対応状況や利活用を図るための物件情報として活用します。

##### ●土地の境界確認に係る対応

空家の利活用や除却後の跡地利用を行う際、近隣トラブルなどにより土地の境界が確定しないため、売却等が進まないケースがあります。境界や不動産登記に関する無料相談会を実施している土地家屋調査士会と連携を図り、相談会等の周知を行います。

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。



## 3.空家の利活用の促進

### 施策の具体的な取組

#### 利活用に関する情報提供の実施

##### ●いずも空き家バンクの周知、活用

いずも空き家バンクへの登録や活用を促進するため、広報いずも、ホームページ、フェイスブック、チラシ等を利用して積極的に周知し、所有者等に登録を促します。

また、不動産業者などの関係団体と連携し、登録の増加を図ります。

##### ●移住・定住希望者への情報提供

縁結び定住課と連携し、市や県が開催する移住等の相談会において、移住等希望者に、いずも空き家バンクや不動産業者などの情報提供に取り組みます。

##### ●外国人住民への情報提供

まちづくりの担い手として活躍し、増加する外国人住民に対して空家情報を提供するため、ホームページの多言語化、やさしい日本語化などに取り組みます。

また、外国人住民を雇用、派遣している民間企業に出向き、意見交換を行いながら、外国人住民が空家を購入しやすい環境整備に取り組みます。

##### ●市空き家活用住宅等整備支援補助事業の周知・活用

市空き家活用住宅等整備支援補助事業(シェアハウス改修事業)を周知し、積極的な空家の利活用を促します。

##### ●リフォーム・解体ローンを実施している金融機関の情報提供(再掲)

所有者等の中には、リフォームや除却の意向はあるものの、経済的な理由から費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等のリフォームや解体に係る資金をローンで提供している金融機関もあることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報を提供します。

#### 行政の働きかけ、取組強化

##### ●活用・流通促進のための環境整備

空家等の活用・流通を促進するには、不動産市場の機能を活かすことが最も有効です。そのため、市場が機能しやすい環境を整備するための取組を推進します。

##### ①所有者等への意向調査(活用の意思)の実施

空家等実態調査のデータを基に、所有者等への意向調査を実施します。この調査結果をもとに、同意を得られた空家データのいずも空き家バンクへの登録や、不動産業者などの関係団体への情報公開について検討し、流通促進を図ります。

##### ②いずも空き家バンクの周知、活用(再掲)

いずも空き家バンクへの登録や活用を促進するため、広報いずも、ホームページ、フェイスブック、チラシ等を利用して積極的に周知し、所有者等に登録を促します。また、不動産業者などの関係団体と連携し、登録の増加を図ります。

##### ●外国人住民への情報提供(再掲)

まちづくりの担い手として活躍し、増加する外国人住民に対して空家情報を発信するため、ホームページの多言語化、やさしい日本語化などに取り組みます。

また、外国人住民を雇用、派遣している民間企業に出向き、意見交換を行いながら、外国人住民が空家を購入しやすい環境整備に取り組みます。

##### ●居住以外の用途としての利活用の促進

企業のオフィスなどとして空家を活用いただくため、産業政策課と連携し、市外企業に対して利活用に係る補助制度などの情報提供に取り組みます。また、近年、生活基盤を変えず、週末などを複数の地域で暮らすライフスタイル(二地域居住)が注目されています。関係人口を増やし、二地域居住を促進するためにも、海岸部など県外在住者から人気が高い地域からの空き家バンクの登録の増加を図ります。

##### ●地域住民が主体的に取り組む利活用の協力、支援

伊野地区や高巣地区など、地域コミュニティの活性化のため、地域住民が主体的に空家の利活用に取り組んでいる地域があります。地域にとっても空家のままにしておかないという意識を高めていただくとともに、自治振興課や市民活動支援課などの関係課と連携し、地域住民が主体的に取り組む空家の利活用に対して、協力、支援を行います。

##### ●土地の境界確認に係る対応(再掲)

空家の利活用や除却後の跡地利用を行う際、近隣トラブルなどにより土地の境界が確定しないため、売却等が進まないケースがあります。境界や不動産登記に関する無料相談会を実施している土地家屋調査士会と連携を図り、相談会等の周知を行います。

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。

## 4.管理不全な空家等の対応／除却

### 施策の具体的な取組

#### 所有者等による自主的な改善等

##### ●市老朽危険空家等除却支援補助事業の周知・活用

市老朽危険空家等除却支援補助事業を周知し、所有者等による積極的な空家の除却を促します。

##### ●関係団体との連携強化

(一社)しまね産業資源循環協会解体部会などの関係団体を紹介し、除却に係る情報提供に努めます。

##### ●リフォーム・解体ローンを実施している金融機関の情報提供(再掲)

空家等のリフォームや解体に係る資金をローンで提供している金融機関もあることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報を提供します。

所有者によって除却された老朽危険空家



#### 行政の働きかけ、取組強化

##### ●所有者等に対する適正管理依頼

空家等実態調査や市民からの相談・苦情等により、管理不全な空家等を把握した場合は、所有者等に対して適正管理依頼を行い、改善を求めます。

##### ●空家法による対応

管理不全な空家等で空家法に基づく特定空家等の措置が必要な場合は、空家法、国指針等に基づき、適切に対応していきます。

##### ●空家法以外の法令等による対応

管理不全な空家等が保安上著しく危険な状態にある場合や、立ち木等が道路に倒壊している場合など、空家法以外の関係法令に基づく措置を実施することで、管理不全な空家等による危険性等の排除と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

##### ●所有者不明、相続人不存在の場合の対応

所有者の所在が不明、死亡又は不存在の空家等について、所有者不明土地(建物)管理制度、管理不全土地(建物)管理制度等の活用を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

また、市民の安全・安心を確保するため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の災害により被害が生じた又は被害が見込まれる所有者不明等の老朽危険空家等について、緊急的又は予防的な除却等を行い、危険性の排除に努めます。

##### ●土地と建物の所有者が異なる場合の対応

空家となっている建物とその敷地の所有者が異なる場合で、建物の所有者が所在不明等になっており、土地所有者の所在が把握できている場合でも、空家法が建物だけでなく土地も含めて「空家等」と定義し、法の対象としているにも関わらず、土地所有者の責務について明確に規定されていないため、土地所有者に何らかの対応、負担を求めることが難しい状況です。今後も土地所有者に対して対応を求めていきますが、相続財産管理人制度などの管理制度の活用について検討します。

##### ●警察、消防などの関係機関との連絡体制等の構築

警察、消防などの関係機関との連絡体制等の構築に取り組み、改善が必要な空家の把握、当該空家の所有者等への積極的な働きかけを行います。

##### ●土地の境界確認に係る対応(再掲)

空家の利活用や除却後の跡地利用を行う際、土地の境界が確定しないため、売却等が進まないケースがあります。境界や不動産登記に関する無料相談会を実施している土地家屋調査士会と連携を図り、相談会等の周知を行います。

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。

##### ●住宅用地特例が適用された場合と同様の固定資産税等の減免の検討

空家の除却が進まない要因の一つとして、空家を除却し、更地にした場合、住宅用地特例の適用がなくなり、土地に係る固定資産税等が高くなることが挙げられます。全国的には、空家を除却した土地について、一定の要件のもと、一定の期間、固定資産税等の減免を行っている自治体があります。固定資産税等の減免については、空家の所有者による除却の動機付けにつながると思われることから、減免措置を実施している自治体の取組状況や効果等について情報収集を行い、検討を行います。