出雲市介護保険サービス 事業者集団指導資料 令和４年（２０２２）３月２５日 都市建設部建築住宅課空き家対策室

出雲市空き家の対策について

１．　高齢者世帯等の状況

令和３年(2021)年３月末				計	出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川
市　勢		一人暮らし	男	2,997	1,517	468	84	98	155	330	345
総人口	174,708		女	6,422	3,444	878	172	184	318	707	719
総世帯	67,982		計	9,419	4,961	1,346	256	282	473	1,037	1,064
高齢者数	52,280	高齢者夫婦世帯数		6,880	3,511	983	189	216	276	738	967
高齢者世帯	34,746	そ　の　他		1,035	483	201	35	32	41	111	132
高齢化率	29.92%	計		17,334	8,955	2,530	480	530	790	1,886	2,163

※　令和２年(2020)３月施設入所者　2,580 人

平成 28 年３月末				計	出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川
市　勢		一人暮らし	男	2223	1,096	342	79	61	110	273	262
総人口	174957		女	5628	2,957	780	162	181	293	651	604
総世帯	63231		計	7851	4,053	1,122	241	242	403	924	866
高齢者数	50028	高齢者夫婦世帯数		5835	3,066	802	166	178	222	670	731
高齢者世帯	33393	そ　の　他		867	394	168	24	38	33	109	101
高齢化率	28.59	計		14553	7,513	2,092	431	458	658	1703	1,698

5 カ年の増減				計	出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川
市　勢		一人暮らし	男	＋　774	421	126	5	37	45	57	83
総人口	▲249		女	＋　794	487	98	10	3	25	56	115
総世帯	+4,751		計	+1,568	908	224	15	40	70	113	198
高齢者数	+2,252	高齢者夫婦世帯数		+1,045	445	181	23	38	54	68	236
高齢者世帯	+1,353	そ　の　他		＋　168	89	33	11	6	8	2	31
高齢化率	+1.33%	計		+2,781	1,442	438	49	72	132	183	465

２．　空き家等の一般的な発生要因

(1)所有者	・　管理者意識の希薄化 ・　遠方に居住し、実態を把握していない ・　経済的負担（改修、除却費用を負担できない） ・　**高齢化による施設入所や単身世帯化が進んでいる。** ・　活用や除却の意向がない、活用の仕方が解らない ・　他人に貸すことに抵抗がある ・　**情報の入手先、相談先が解らない** ・　**動産がある（仏壇など）** ・　相続人が多岐にわたり、一人では決定できない。
(2)地域	・　**所有者等に働きかけることに抵抗がある** ・　所有者等の世代が代わり、現所有者等がわからない ・　近隣との付き合いがない
(3)市場	・　需要と供給のミスマッチ ・　情報不足、新築住宅の供給が中心
(4)法制度	・　固定資産税の住宅用地特例による除却が進まない

３．　出雲市の空き家の現状

地　域	件　数	老　朽　度				
		A	B	C	D	判定不能及び未判定※
合　計	**2,652**	**1,928**	**295**	**137**	**63**	**229**
出　雲	1,000	742	99	36	17	106
平　田	520	394	54	31	15	26
佐　田	152	95	17	14	8	18
多　伎	106	67	16	9	4	10
湖　陵	233	164	38	17	7	7
大　社	391	280	52	22	7	30
斐　川	250	186	19	8	5	32

令和３年４月末現在

※　老朽度判定区分（外観目視）

判定	状　態
A	すぐに住めそうなもの
B	少し手を加えれば住めそうなもの
C	改築など手を加えなければ住めないもの
D	老朽化がはげしく危険なもの
判定不能	判定項目である傾斜・屋根・外壁のうち１項目でも外観目視できなかったもの

４．　空き家になった原因について

【平成 29 年度・令和２年度　出雲市空家実態アンケート調査結果より】

	平成 29 年度		令和２年度	
回答内容	回答数	%	回答数	%
１．別の住宅に転居（転勤等で長期不在含む）	１８０	23.9%	237	22.3%
２．所有者（居住者）が入院や施設入所をしたため	７５	9.9%	99	9.3%
３．所有者の死亡により相続したが入居していない	３３４	44.2%	513	48.2%
４．別荘などの二次的利用が目的であり居住していない	３３	4.4%	64	6.0%
５．老朽化のため使用できないため	３５	4.6%	46	4.3%
６．その他	６１	8.1%	95	8.9%
７．記入なし	３７	4.9%	11	1.0%
計	７５５	100.0%	1,065	100.0%

５．空き家の今後の利活用について

【平成 29 年度・令和２年度　出雲市空家実態アンケート調査結果より】

	平成 29 年度		令和２年度	
回答内容	回答数	％	回答数	％
１．自分若しくは家族が住む	５７	7.6%	８３	7.8%
２．セカンドハウス、物置倉庫として使用する	９２	12.2%	１３８	13.0%
３．賃貸として運用したい	３８	5.0%	４０	3.8%
４．売却したい	１３６	18.0%	２５４	23.8%
５．建物を解体して土地を活用（売却）したい	２９	3.9%	４１	3.8%
６．予定なし（現状のまま）	２０７	27.4%	２７２	25.5%
７．解体する考えだが、土地の活用は未定	６２	8.2%	１０９	10.2%
８.土地が借地のため、地主と相談したい	－	－	１０	0.9%
９．その他	５３	7.0%	７０	6.6%
記入なし	８１	10.7%	４８	4.5%
計	７５５	100.0%	１，０６５	100.0%

項番８は、令和２年度から項目追加

６．　空き家対策と後見制度

	法令後見制度	任意後見制度	民事信託
自身が所有する空き家の活用意向	・本人の判断能力低下後に申し立て。 △本人の意向を反映することは困難。 △本人の死亡後は、後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能 ○本人の意向を反映できる。 △本人の死亡後は後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能 ○本人の意向を反映できる。 ○本人の死亡後も本人の意向に基づいた信託行為が可能。
身上保護事務	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	△受託者には、身上保護事務に関する代理権はないので、本人が住み替えや施設入居者等の際の契約手続等を代理で行えない
空き家発生抑制※	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	○所有者が死亡後の住宅の管理・運営を行うことができ、空き家となることを抑制できる。

※　高齢者が所有・居住する住宅について、その高齢者が死亡後に空き家となることを未然に抑制できる効果

７．　介護事業者と行政、NPO などとの連携例

○　個別の相談に関する相談窓口の紹介・仲介
　　⇒　ex 行政や NPO の紹介

○　施設入所者、利用者の家族に対する空き家相談会の開催
　　⇒　ex 家族会やイベントなどでの空き家相談会の開催

○　研修会等の開催
　　⇒　ex 総合相談担当者向けの研修会等の開催

８．　所有者調査にご協力ください。

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて、空家の所有者特定に必要な情報を求めることがあります。その際は、ご協力をお願いします。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）
（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　略

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。

空き家の相談先を知りましょう

● 施設の利用者の方やそのご家族の方から、将来空き家になるかもしれない、施設入所で空き家となるとの相談を受けた時、専門家への早めな相談をおすすめください。まずは、相談先がある ことを職員の皆様で共有をお願いします。

空き家に関する主な相談先

【行　政】

● 出雲市建築住宅課空き家対策室
【TEL 0853-21-6210】

【民　間】

● NPO 法人　出雲市空き家相談センター
【TEL 080-2936-7559】

● 一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部
【TEL 0853-25-8899】

● NPO 法人　ひらた空き家再生舎
【TEL 090-7999-3774】

● シルバー人材センター（空き家見守りサービス）
【TEL 0853-24-1787】

【専門家】

- 相談・遺言 …… 司法書士、行政書士、弁護士
- 売買・賃借 …… 不動産事業者
- 税金 …… 税理士
- 境界・測量 …… 土地家屋調査士
- 不動産の価値…… 不動産鑑定士
- 近隣トラブル…… 弁護士、行政
- 解体 …… 建設業者　　など