

令和6年度第1回出雲市空家等対策協議会（R7.3.6）会議録

建築住宅課 土井豆課長

只今から、令和6年度第1回出雲市空家等対策協議会を開催します。私は建築住宅課長の土井豆です。よろしくお願いします。それでは開会にあたり、本協議会会長の飯塚市長からご挨拶申し上げます。

飯塚会長

皆さんおはようございます。

本日は、出雲市空家等対策協議会を開催いたしましたところ、皆様方には、足元が悪い中、年度末のお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

また平素より、空き家対策はもとよりでございますけど、市の社会資本整備等につきまして、様々なところで、ご支援、ご協力いただいておりますことを厚く御礼を申し上げます。

現在、議会が開会中でございまして、少し様子をお伝えしたいと思いますけど、やはり昨年、能登半島の地震が1月1日にございました。また、7月には、日御碕の方で大きな被害があったということでございます。

そうしたことからですね、今、当初予算で防災・減災、また、内水被害といったこともありますので、そういう防災に重点を置いた予算を上程させていただいているところであります。

そうした中で、どうしても災害が起きたときは、この空き家が、例えば、老朽危険空家が倒れたりすると、避難など様々なところに、影響が出てくるということでありますので、そういう対策も、今後しっかりとしていくということで、老朽危険空家の除却等に向けても、必要な予算を上程させていただいているところであります。

また、空き家を増やさないという取り組みも大変重要でありまして、今日お越しの皆様方各団体の協力を基に、この空き家の利活用について、さらに一層取り組む必要があるというふうに思っているところであります。

また、おかげをもちまして、空き家バンクの登録数、成約数も年々増えているということで、後ほど報告もあろうかと思っておりますけども、引き続きのご協力をお願いしたいというふうに思います。

そして本日は、この空き家対策に係る取組、また来年度予定しております、空き家の実態調査などについてご審議をいただくことになっておりますので、どうか皆様方、忌憚のないご意見をいただきますようお願いを申しあげまして、冒頭のごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

建築住宅課 土井豆課長

それでは、委員の皆様をご紹介させていただきます。

なお本協議会の委員の委嘱期間は令和5年10月1日から令和7年9月30日までとなっておりますが、人事異動等により、新たに3名の委員の皆様にご就任をいただいております。

それでは、お手元の名簿順で、委員の皆様をご紹介いたします。

まず、会長の出雲市長 飯塚俊之でございます。

続いて、出雲市議会議員 錦織稔様でございますが、本日は所用のためご欠席となっております。

おります。

次に、出雲宅建センター センター長 伊藤勝様でございます。

次に、島根県弁護士会 大国暢子様でございますが、本日は所用のため欠席です。

次に、出雲市社会福祉協議会 常務理事 大森康正様でございます。

次に、新たにご就任いただきました、松江地方法務局出雲市局 支局長、大島穰様でございます。

次に、一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部 支部長 金築邦彦様でございます。

次に、島根県土地家屋調査士会 佐藤大樹様でございます。

次に、島根県建築士会出雲市支部 支部長 塩野裕士様でございますが、本日は所用のため欠席です。

次に、新たにご就任いただきました、島根県警察本部出雲警察署 地域官 松浦利行様でございます。

次に、島根県不動産鑑定士協会 東部不動産鑑定相談所長 中村雄一様でございます。

次に、島根県司法書士会 副会長 原信次様でございます。

次に、島根県行政書士会、島根支部副支部長 樋野智子様でございます。

次に、新たにご就任いただきました、出雲市自治会連合会 副会長 松本俊憲様でございます。

次に、NPO法人出雲市空き家相談センター 事務局長 本常徹様でございます。

次に、NPO法人ひらた空き家再生舎 理事長 吉岡拓也様でございます。

続いて事務局を紹介させていただきます。

三代都市建設部長です。

建築住宅課空き家対策室 桑本室長です。

同じく浜村主幹です。

最後に、建築住宅課長の土井豆でございます。よろしくお願いいたします。

続いて、本日の資料を確認させていただきます。お手元の配付資料一覧と併せてご確認をお願いします。

まず、事前に送付させていただいた資料について確認させていただきます。

はじめに、「次第」、「委員名簿」、「資料1 協議会設置要綱」、「資料2 特定空家等に対する略式代執行の終了について」、「資料3 第二期出雲市空家等対策計画に掲げる具体的な取組の令和6年度実施状況について」、「資料4 令和5年住宅・土地統計調査の結果及び令和7年度空家実態調査について」、「資料5 今後の特定空家等候補に対しての対応について」。

次に、本日お配りした資料が、「資料5-1 令和7年2月末における特定空家等候補について」、「資料5-2 管理不全空家等の認定に関する基準例について」、

最後に、「いずれも空き家バンク登録・成約件数」、以上となっております。

みなさま、資料はございますか。よろしいでしょうか。

それでは会議に入ります。

協議会の議長は、協議会設置要綱第6条の規定により会長が行うことになっておりますので、以降の進行は会長が務めます。

なお、本日の会議につきましてはこれまでと同様に、資料と議事録をホームページに掲

載いたします。

また、議事録につきましては、委員名を掲載せず、発言内容のみを掲載いたします。

皆様議事録の掲載につきましてご理解をいただきますようお願いいたします。

それでは会長よろしくお願いいたします。

飯塚会長

それでは、順次進めさせていただきたいと思います。皆様方にはスムーズな会議の進行についてご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

それでは会議に入る前に、本協議会の副会長であった出雲市自治会連合会副会長の水師様が交代をされたため、改めて部会長を決定する必要があります。

出雲市空家等対策協議会設置要綱第5条において、副会長は委員のうちから会長が指名することとなっておりますので、私が指名をさせていただきます。

副会長には水師委員の後任の松本委員にお願いしたいと思います。松本委員、よろしくお願いいたします。

松本副会長

失礼します。ただいま、ご紹介をいただきました松本でございますけれども、水師副会長のように技量もございませんし、本当に素人でございます。皆さんの足を引っ張るんじゃないかと危惧しておりますけれども、一生懸命務めさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

飯塚会長

それでは松本副会長ということで、皆さんどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議の方に入ってまいりたいと思います。

まず報告事項の1点目、特定空家等に対する略式代執行の終了、そして、報告2点目の具体的な取組の令和6年度実施状況を一括して事務局から説明をいたします。

空き家対策室 桑本室長

空き家対策室長の桑本です。よろしくお願いいたします。それでは、「資料2 特定空家等に対する略式代執行の終了について」、「資料3 第二期出雲市空家等対策計画に掲げる具体的な取組の令和6年度の実施状況について」を説明させていただきます。

まず、資料2をご覧ください。昨年度11月に開催いたしました令和5年度第1回出雲市空家等対策協議会において、委員の皆様にご意見を伺いました、矢尾町及び多伎町口田儀に所在する老朽危険空家について、協議会での意見を踏まえ、空き家法に基づき、特定空家等として認定し、本市では2回目、3回目となる略式代執行による、建物の除却に着手し、それぞれ終了いたしましたので報告いたします。

昨年11月の特定空家等の認定後、国交省が示すガイドラインに準拠し、昨年の2月1日に同年の3月3日を措置期限とし、建物の除却がされない場合は、略式代執行による除却措置を行うことを公告いたしました。

矢尾町及び多伎町口田儀の特定空家等については、昨年度の今市町の特定空家等と比べ、除却面積の規模が大きかったこともあり、工事の規模から入札による事業者決定をする必要があったため、設計業務等の準備に若干時間を要しましたが、矢尾町が10月2日に着手し、11月28日に終了。多伎町口田儀につきましては、11月6日に着手し、年明け1月14日に終了しております。

着工前及び着工後の写真は資料についておりますので、ご確認ください。

またそれぞれの空き家については、長年にわたり地域では、落下物や飛散物などの不安や、景観の悪化など、悪影響を与えていたこともあり、地域に住む皆様の方からは、安心したと感謝の言葉をいただいておりますので、こちらも報告させていただきます。

続きまして、資料3をご覧ください。

空家等対策計画に基づいた本年度の空き家対策の取組についてご説明いたします。

空家等対策計画では、4つの施策「空き家の発生予防」「空き家の適正管理の促進」「空き家の利活用の促進」「管理不全な空き家等の対応／除却」を、空き家の発生の各段階に応じて取組を行うこととしており、本日は4つの施策に係る取組の実施状況について報告いたします。

資料3につきましては、空き家対策全般の多岐の内容に渡りますので時間の都合上、今年度実施した取組を中心にご説明させていただこうと思いますので、ご了承ください。

まず1ページ目の空き家の発生予防についてです。

市民意識の醸成、啓発、情報発信の強化は、新たな空き家の発生を抑制するため、市民の意識の醸成、啓発は重要であり、各種広告媒体を活用し、空き家対策の情報発信に努めております。

ホームページでの情報発信につきましては、特に今年度から2か年計画で、市のホームページから独立させ、出雲市の空き家対策総合ウェブサイトの構築に取り組んでおります。

今年度は、主に空き家バンクに関する構築を進めておりますが、来年度は市の空き家対策の取組、補助金の概要、空き家バンクなど、空き家に関する情報を一元化し、わかりやすい情報発信、空き家検索の利便性の向上に取り組めます。

また、今年度は、いずもケーブルビジョンから、空き家に関する番組の作成、放送したいというお話をいただき、「いずもキャッチアイ」の番組内の10分の枠に「空き家のコト」というコーナーを設けまして、毎月、年間12回の放映をしております。

委員の皆様でもご覧になられた方もおいでかもしれませんが、NPO法人出雲市空き家相談センターを中心に連携する民間団体もご協力いただき、出雲市の空き家の状況、取組、空き家の利活用や民間団体での取組など、様々な取組内容を放送していただくことができました。

この放送によって、空き家対策室の方にも放送番組を見てのご相談というものが増えておりまして、意識の啓発には、大きな効果があったというふうに感じているところでございます。

各月の放送内容や出演者は資料に一覧で載せておりますので、後程ご覧いただけたらと思います。

2ページ目をご覧ください。本市と連携協定を締結するNPO法人出雲市空き家相談センター、全国古民家再生協会島根第一支部、NPO法人ひらた空き家再生舎、また公益社団法人出雲市シルバー人材センターとの連携や、取組を記載しております。

その中でも、出雲市空き家相談センターの方には、空き家安心サポート事業として、空き家の相談・地域支援事業、出雲空き家バンク運営事業を委託しており、中下段のところ記載してありますが、地域や関係団体への地域支援事業として、各自治会や、コミュニティセンターなどから依頼を受け、講師派遣を行い、地域に出向いての啓発に取り組んでおります。

最終ページの19ページをご覧ください。こちらの方に今年度、地域での無料相談会、

セミナーの開催状況を載せておりますので、後程ご確認いただければと思います。

3 ページをご覧ください。3 ページ下段の相談会・各種セミナーの開催のところをご覧ください。

先ほどご報告させていただきました、連携協定を結ぶ民間団体ございますが、それぞれの団体の方で、空き家相談センターではワンストップ空き家相談会、それから全国古民家再生協会では住教育セミナーの開催、ひらた空き家再生舎では空き家相談会といった形で、各種相談会、セミナーでの啓発に取り組んでいただいているところでございます。

それから今年度から、空き家相談センターでは試験的に年6回、2ヶ月1回のところで、出雲市役所での空き家相談会の開催に取り組んでいただきました。相談件数等は後ほどご紹介いたします。

4 ページをご覧ください。

こういった市と一緒にあって取り組んでいる民間団体を中心に、下段のほうにあります。が、空き家等に関する相談先一覧という形で、ホームページ等で広報しております。出雲市では、空き家に関する早い段階での相談を受けるため相談先一覧を広報させていただいております。

5 ページをご覧ください。続いて、適正管理の促進になります。

適正管理に関しては、中ほどにあります、シルバー人材センターでの空き家点検サービスであります。

去年の協議会の方でも、ふるさと応援寄付の返礼品として、この空き家点検サービスが登録されているという、ご紹介をいたしました。

こちらについては、去年のところでもまだ返礼品としての実績はないと伺っておりまして、本年も確認してみたところではありますが、ちょっとまだ今段階で、このふるさと寄付の返礼品として、市外、県外にお住まいで、出雲市に空き家をお持ちの方から、ふるさと寄付の返礼として、使っていただくケースはまだ今のところないとのことでした。

また、シルバー人材センターの方で、全国的にもこういった取り組みをしておられるということがありますが、全国のシルバー人材センターでも、なかなか実績が上がってきてないという課題だということも伺っております。

しかしながら、この点検サービスは、返礼としてではなくて、シルバー人材センターにこの点検サービスを申し込まれる方につきましては、現在7件ということで伺っております。

民間事業者の方でも、空き家の点検サービスを始めているところが増えてきておりまして、市の方にも、空き家の点検、空き家の管理というところでご相談は多々いただいております。

ただ、なかなか件数が増えていかないところが、まだお金を出して空き家を点検して管理してもらおうというところが、一般的進んでいないのかと思いますが、今後こちらの方が徐々に進んでいくのではないかとこのように思っております。

それでは、7 ページをご覧ください。こちらは空き家の利活用になります。

こちらの官民一体となった活用の取組が、この出雲市の空き家対策の中で最も特徴的な取組だと思っております。

本市は先ほどご説明しましたとおり、連携協定を締結する民間団体をはじめ、空き家対策には、多くの民間の皆様のご協力があり、行政だけでは、この利活用というものについ

ては限界がある中、活用ノウハウを持つ民間の力により、徐々に、この利活用の件数が増加しております。

いずも空き家バンクの登録数・成約数は、昨年度、飛躍的に増加したということ、昨年度の協議会のご説明させていただきましたが、本資料には、2月10日現在の実績を掲載しております。上段の表は、地域別の空き家バンクの実績となります。

本日、追加でお配りした資料でいずも空き家バンクの資料がございます。こちらの方は、なるべく直近の数字ということで、2月末現在の空き家バンクの実績をお示ししておりますので、こちらの方をご覧ください。登録数は昨年度が一昨年と比べて倍増した経過がございました。今年度も2月末時点で、昨年度の実績51件を上回り、53件となっております。

成約数につきましては、昨年度32件と、こちらも大きく伸びた結果となりましたが、本年度も2月末現在で31件となっており、今年度末にはこちらも昨年度以上の件数になるのではないかと見込んでおります。

併せて成約時に、空き家を購入された方のデータも記載しております。

昨年度は、県外、市外の購入者が全体の半数を少し超えた結果になっておりましたが、本年度は現時点で、購入者の多数が市内在住者となっております。

このデータは、年によって傾向が異なり、なかなか分析が難しいところではありますが、本年度の傾向としましては、移住希望者からの空き家バンクは引き続き増加した傾向がある中で、市内の在住者が事業用として空き家を購入されるケースも多く目立ってきたということがありましたので、あわせてご報告させていただきます。

では、また資料3に戻っていただきまして、8ページの方をご覧ください。

こちらは、外国人住民への情報提供について記載しております。令和5年度にポルトガル語版の空き家バンクチラシを作成し、外国人の方、特にブラジル人住民からの空き家バンクの問い合わせも増えておりますので、そういった対応をさせていただきました。

まだ今現在のところで、ポルトガル語圏以外の外国人の方の問い合わせは稀で、9割以上が日系ブラジル人からの問い合わせとなっております。

成約に繋がるケースは、現在、年間1、2件程度にとどまっており、まだ決して多いという状況であることはありませんが、市への空き家バンクの問い合わせで、市の通訳を介したり、翻訳ソフトを使って、お話するケースは年々増えているという状況です。

続いて11ページをご覧ください。

次に、管理不全な空き家の対応／除却についてご説明させていただきます。

まず、市で実施しています老朽危険空家等除却支援補助についてご説明いたします。

こちらは国が示します不良空き家の基準、不良度や危険度が一定評点以上のものである空き家について、申請に基づき調査を行い、補助金の対象としております。

こちらは、令和3年度から実施しておりまして、除却実績は、令和3年度が3件、4年度が4件、5年度は7件、今年度につきましては、一覧表のとおりで、9件の除却となっております。毎年、実績が上がってきているところであります。

老朽危険空家の老朽度、危険度がこの補助金に該当する可能性があるものについては、市から送付する適正管理依頼の中でも、この補助金を周知し、空き家の除却を促し、交渉を行っているところであります。

補助金は解体費のうち、補助対象部分の4割を補助するものとなっております。令和5年度からは、補助上限を50万円から100万円に引き上げております。

補助上限を引き上げた結果、なかなか床面積が大きく、除却費用の負担ができなかった所有者等からの申請が増えたこともあり、この除却補助事業の実績が上がっている要因と考えております。

今年度除却した空き家の平均床面積が 177.51 m²でありましたが、昨年度は、こちらが 108.8 m²で補助上限を上げるまでは約 63 m²程度でしたので、こちらも上限を引き上げたことで、なかなか手が付けられなかった大きい空き家の解体の方もしていただいたという結果となって表れております。

また今年度は、昨年初めに能登半島で震災が発生し、老朽危険空き家の所有者の意識も高まったこともあり、補助制度を利用した除却の相談が年明けから一気に増え、今年度が始まり、申請を受け付けてからすぐに予定していた予算額に達してしまったこともあり、9 月市議会に補正予算を上程、議決を受け、追加で申請を受け付けたところであります。

この除却支援制度については、震災時に空き家が地域の復旧を妨げる要因になることが報道される中、補助制度の利用ニーズも上がってきており、今後、危険な空き家については、制度を利用した空き家の除却を積極的に働きかけ、市民の安全・安心な暮らしを守っていかうと思っております。

また、補助制度以外のところでありまして、資料中段の表にあります、この補助制度を使った以外の、一般の空き家の除却件数も増えてきておりまして、いわゆる建設リサイクル法の規定に基づく解体届のうち、今年度、空き家と思われる建物の解体が 2 月 20 日現在で 164 件となっております。

昨日時点の件数もお伝えしますと 167 件と、この間、また増えておりまして、届出数全体が約 260 件ですので、半数以上が空き家の解体となっております。

昨年度は 121 件、令和 4 年度 158 件の空き家と思われる建物の解体となっております、この 3 年間でも年間 120～160 件の、一定程度の解体が行われている状態となっております。

続いて 12 ページをご覧ください。

こちらは所有者等に対する適正管理依頼についてです。市民から空き家の苦情相談を受けた場合に、管理者、相続人を含む所有者調査を行い、建物の適正管理依頼を行っております。

昨年度は 35 件の対象案件に対して、36 人の所有者等に適正管理依頼を行っており、その結果、18 人の所有者から電話等の反応があり、結果として、民間団体の相談、相続手続き、売却手続きが 6 件、建物の修繕、樹木の伐採等が 6 件、来年度以降に除却という約束ができたものが 6 件という対応結果となっております。

この適正管理依頼により、半数以上は反応対応いただいております、依頼の効果は感じているところではありますが、未対応、未反応の案件につきましては、引き続き、依頼文の文面のほうを強調するなど工夫をし、今後対応していこうと思っております。

続いて 13 ページ、空家法による対応であります、こちらの報告事項の 1 つ目で説明した、略式代執行の内容ですので説明は省略いたします。

14 ページをご覧ください。空き家法以外の法令による対応でございます。

苦情等による所有者調査を行う中で、関係相続人の把握に時間を要しており、管理不全な空き家等が、歩行者や通行車両等に被害を及ぼす場合、空き家法では即座に対応ができないことから、民法第 720 条、緊急避難及び正当防衛の規定により、危険を排除する緊急

対応工事を実施しております。

なお今年度は、表の通り、市道・県道沿いに立っている、4 件の老朽危険空家の緊急対応工事を実施しております。

資料下段に一例を載せてありますが、これは大社町鷺浦の空き家が、もともと屋根の方が崩れかけていたところが、夏の大雨災害の際、被害を受けて瓦が落ちているところがありまして、こちら通行人に大きな被害を与える可能性があったため、市で緊急対応工事を行い、屋根の一部を撤去したところであります。

続いて 16 ページをご覧ください。

老朽危険空家等の除却に係る固定資産税等の減免であります。

これまでも、空き家の除却が進まない要因の 1 つとして、空き家を除却した場合、住宅用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、住宅の推進の妨げとなることがありましたが、今年度 6 月に新たな減免制度を、新設いたしまして、今年度以降に、市の老朽危険空家除却支援補助事業により、除却された空き家の土地につきましては、住宅用地特例が適用されていた場合は、除却後 2 年間について、固定資産税等が上昇した額を、減免するという制度が新設しております。

この制度により、市が老朽危険空家の除却依頼をしている場合など、なかなか除却補助制度だけで解体してもらえなかったところに、さらにこの減免措置を加えることで、建物の除却を決断いただくよう交渉することができるようになりましたので、そちらもあわせてご報告しております。

最後になりましたが 17 ページからです。

こちらは出雲市空き家相談センターに委託しております「空き家安心サポート事業」の実績を載せております。

先ほどからの説明の中で一部に説明したところがありますが、まず、17 ページの上段に、空き家相談業務委託しているところの相談実績を挙げております。

その下が、今年度から試験的に奇数月に開催した空き家相談会の実績を載せております。そちらの相談件数ですが、3 月 4 日は、この資料の作成時は未定でしたが、1 件の相談がありましたので、今年度全部で 13 件の相談となっております。

こちらの方も、今年度試験的に始めましたが、来年度も同じ規模での開催を継続しようと思っております。

続いて続き 18 ページ最後。

こちらは、空き家に関する様々な相談に、様々な分野の専門家が対応するワンストップ空き家相談会の実績等を載せております。

6 月に開催した際は相談件数 53 件。それから、先般 2 月に開催した際は 21 件の相談となっております。

こちらにつきましては相談会の広報が、6 月につきましては、市の広報誌に併せた全戸配布、チラシの全戸配布をさせていただいた関係で、ちょっと件数が多かったところでありましたが、2 月につきましては町内回覧で広報した関係もありまして、件数がやや少なかったという結果になっています。

ちょうど 2 月 8 日は大雪に見舞われまして、予約数は 24 件ありましたが、当日来場できなかった方もいらっしゃいました。

以上でこちら資料 3 の説明を終わります。

飯塚会長

それでは2つの報告事項あわせて、ご意見やご質問等ありましたら、お願いをしたいと思います。質問でも結構ですし、参加や開催していただいて、こういうことがあったとか、お知らせをいただいたり、来年度に向かったの改善ということも含めてお願いできればというふうに思います。

委員

私、仕事柄いろんなところの現場で話しているのですが、地元の方から、空き家があって困っているという話を聞きますと、そういうときは、出雲市さんの方に相談していただけますよってこともあるんですけども、今の説明の中にもありました適正管理依頼といった対応もしていただけたらと思っておりますが、どうしても今までの空き家に対するPRがどちらかというと、空き家の所有者など意識がある人達へ向けてですよね。一般の方々には、周辺の困っている空き家に対して、どこに相談したらよいか分からないという感じがします。そういったところも、困っている空き家があったら市のほうへ相談してくださいといったPRがもう少しできたら皆さんもう少し助かるのかなと思います。

桑本室長

ありがとうございます。おっしゃるように、確かに市の方に掛かってくるご相談の方は、意識が多々あるところではありますが、まだまだ、そういった相談窓口は分からないという方もおられると思いますので、先ほど周知とか意識の啓発のところでもお話しましたが、新たに、市のホームページから独立させた空き家対策に特化したホームページも作っていいと思いますので、そういったところや他の方法も含めて相談窓口の周知ができるよう努めていこうと思います。

委員

もう1点すいません。特定空家で除却されたところの写真を見ますと、更地になっていますが、これらの土地は今後どのような形で活用を考慮されるのか。そのまま放っておけばあっという間に森になってしまっ。出口ですね、どういったお考えでしょうか。

桑本室長

今回、矢尾町及び多伎町口田儀の写真も含めて資料に載せさせていただいております。

そのうち、矢尾町につきましては、こちらの建物については所有者が不存在ということで今回略式代執行しておりますが、こちらにつきましては、土地の所有者がおりますので、略式代執行の前には、この土地の所有者に対して、10月2日から解体をするということを伝えた上で着手し、除却以降のところにつきましては、土地の所有者の責任において管理をお願いということを、代執行前、代執行が終了した後についても、文書、電話で説明しております。こちらの方は所有者責任っていうことになってきます。

一方で、多伎町口田儀につきましては、こちらについてはもうすでに所有者が存在しないっていうものになっておりまして、ただ、こちらの方は代執行による建物解体というものにつきましては、あくまで、建物が与える危険の排除のために、建物を解体するので、解体した以降の土地については、引き続き、誰のものでもない土地って形になるので、行政が管理できないところであります。

そういったところもありまして、地域の方にもそのことは説明させていただきました。

地域自治会の方には、誰の所有でもないもので、このままの状態がつづく、また草木が伸びてくると困りますので、地域でしなければいけないといった義務はないところであり

ますが、放っておいたら結局、その地域の負担になってくるところもあるので、大変申し訳ないですが、地域でできる範囲で管理をお願いしたいということで、説明させていただいております。

委員

ありがとうございます。

今後、資料見ますと、特定空家といったものが出てくると思います。なかなか市役所だけで所有者が亡くなった後のことを対応するのは難しいと思いますが、民間団体のほうに対応、情報を出せば、多分、多伎町の土地なんかはすぐ売れるじゃないかと思ったりするので、ただ、その情報がないとなかなか民間は動けない。その情報を出せるかどうかということもあると思いますけど、民間と連携して、今後またこれが地域の不安にならないよう努めていただければと思います。

飯塚会長

ありがとうございます。

あの、独立したウェブサイトは、いつぐらいを目処に立ち上がりますか。

桑本室長

まず、今まで空き家バンクの方が『いずもな暮らし』のホームページ上に存在しております。それがちょっと分かりにくいということもありましたので、まずは空き家バンクのサイトを、この3月のところでは開設しようと思っております。その空き家バンクを移設するにあたって、空き家対策の総合ウェブサイトという枠組みについても、3月に合わせて作る形になりますが、そこに市の公式ホームページ上にある空き家に関する情報を今年の年末までに新たなサイトに組み込むという形を考えております。

飯塚会長

間もなく開設できるようですので、またご覧いただきたいと思います。

他にご質問は。どうぞ。

委員

先ほどちょっとお話されたと思いますが、ワンストップ空き家相談会をNPO法人の方で開催していらっしゃいます。

私も相談員として出席をしておりますけれども、前回、また、前々回も非常に好評でして、多数の参加者に来ていただいて、いろいろな相談をして、その中の解決策をご提案し、いろいろと成約も成り立っている非常に重要な相談会かなというふうに、我々の方も思っておるところでございますが、先ほどお話されたとおり、今年度1回目の相談会は全戸配布によって情報を出しましょうということで、前回も前々回もその全戸配布というのをやってきていらっしゃるんですけども、今回、2回目につきましては全戸配布ではなくて回覧だったということが、この相談の件数の減少に通じたんじゃないかなというふうなお話をされたと思います。

個々の事情はあるとは思いますが、なぜ全戸配布ができなかったのかということをお聞かせいただきたいと思っております。

桑本室長

ありがとうございます。

これまでワンストップ空き家相談会、市としても重要な取組ということで、NPO法人出雲市空き家相談センターと、ともに取り組んできたところであります。

さっき委員のおっしゃられたとおり、年に1回は全戸配布という形で周知させていただいておりました。これは、地域に依頼する広告物が、コミュニティセンターや地域の負担の増大の原因となっており、年1回の全戸配布に留めているところでもあります。

これまでも、ワンストップ空き家相談会については年2回取り組みをしておりますが、全戸配布については1回で、もう1回は、町内回覧での取組に留まっていました。

今後についても、あわせてご説明になりますが、地域での配布物を縮減していかなければいけないという方向性が出ているところでありまして、今後、全戸配布をしていくということ自体が難しくなっています。

ただ、そういった中で、今まで好評いただいて、相談件数が増えてきたところにブレーキが掛かっているのは困りますので、我々としては広報の方法として、広報誌面の方のページを割いてですね、そちらの方で、ワンストップ空き家相談会の広報をさせていただき、あわせてSNS、市の公式LINEや、フェイスブック、それからX、そういったところを通じて情報発信をさせていただく予定としています。また、結局、課題といいますのが、市の広報紙だけでは、全戸配布をしても、市内の空き家の所有者の方には情報が届くところではあります、一番の課題は市外、県外にお住まいの方で、出雲市に空き家を残している方にどう情報を伝えるかということだと思っております。

SNSというところが、今後1つのキーポイントとなるのと、もう1つ、必ず県外の方であっても、市内に空き家をお持ちの方は、固定資産税が賦課されている可能性が高いので、そういった固定資産税の通知なども通じて、こういったこの相談会の開催案内や、相談先のところについても周知していくっていうことを、今後も取り組んでいこうと思っております。

委員

ありがとうございます。せっかくこういう予算を使ってやることですので、情報発信という非常に大事なことではあると思います。

いろいろ方法はさっき述べられたと思いますけども、出雲市としても、最適な方法を今一度模索していただきまして、ご提案いただければというふうに思っておりますのでよろしく願いいたします。

以上です。

飯塚会長

その他、どうぞ。

委員

先ほど、委員のご質問の件で、いろいろと分析しておられてすごく参考になったところですが、特に、市外のお住まいの方にどう情報届けるかというのは、すごく大切な視点だなと思って聞いておりました。

全戸配布にしても町内回覧にしても、要は町内会に加入しておられるところには届きますけれども、たまたま私、今年度自治委員やっていることから、毎月1、2回配布とか回覧とかしておりますけれども、町内会加入率が去年ですかね、47%だったということを会議の席で聞きまして、結局、どんなに頑張っても全戸配布しても、2件に1件にしか届かない。まだ広報いずもに載れば、図書館とかいろんなところに置いてあるので、自分で取りに行けば、見る機会はあるかもしれませんが、町内会を通してだと、どうしても新しい家の人は、まあ、新しい家の人はそういう問題はあまりないかもしれませんがね。とは

いえ、親の家はそのまま残しているみたいな人達もいますので。

現状に即して、いろいろ新しい対応方法を考えるっていうのはすごくいいことだなと思いました。

今までのところは感想で、もう1つはちょっとお尋ねというか、提案的なことなんです。先ほど委員が言われた多伎町口田儀の写真を見ると、いい場所で、流通に乗るんじゃないかみたいなことは私もちょっと思いまして。相続人がいない場合は、本来、手続きをすれば国庫に帰属する形になりますけど、この所有者不明の、所有者等不確知状態っていうのは、国庫帰属とも違うわけですか。流通に乗せるためには、売主が確定しないといけないと思いますが、ちょっとせつかく専門家がたくさんおられる機会なので、こういう場合も、流通載せることができないのか。何らかの方法があるのかなんかご存じの方いらっしゃれば教えていただきたいです。

委員

申し立てで財産管理人の制度がありますので、地方裁判所の権限ですので、弁護士さんが選任されることも多いですが、司法書士会の地方裁判所の方に書面を出しておりますので、ちょっと費用が掛かりますが、市町の申し立てで財産管理人の選任を申し立ていただければ、その者の権限で処分もできるかと思います。利用実績があるのかどうかはわかりませんが。

委員

ありがとうございます。私もちょっと、成年後見業務なんかも受任している関係で、最終的に相続人がいらっしゃらない場合はそういう手続きをしないといけないなと思ったりしておりますが、多分、現在の状態って、そうすべき段階をもうずっと前に繰り越しちゃって、やるべき人がやるべきことをできない状態かなと思うんですね。

それで、何を言いたいのかといいますと、行政が費用をかけてこういう略式代執行とか、あるいは補助制度とかやっておられるわけで、今すぐ、法律的には難しいと思うんですが、例えば、市が一時的に所有者を代行するような形になって、代執行的な、売買の当事者になれるような制度が、法律ができれば一番いいんでしょうけども、それができなければ、何か条例とかで、できるようにならないのかなってちょっと思ったものですから、一応ちょっと、将来に向けて、ご検討をお願いしたいなということでございます。

桑本室長

ご意見ありがとうございます。おっしゃっていただいたとおり、佐藤委員からいただいた跡地の利活用というところも重要な案件だと思っております。

ちょっとこちらの方を、もう若干ご説明をさせていただきますと、多伎町口田儀の方では、個人の所有で相続人が、例えば相続放棄や自然に相続人が途絶えたというわけではなく、法人所有だったものが、もう解散して、清算も終わって、誰のものでもないという状態です。

先ほど委員からお話いただきましたとおり、財産管理制度を持って、その次の所有者につなげていく方法も、1つはあると思いますが、ただ、こちらの方は、結局まだ土地の方に抵当権が設定されていまして、なかなか、管理人を選定しても、抵当権が残っているというところが、この物件については、今後、話が進みづらい部分かと思います。

それで、もう1つ例えば抵当権等のない状況で同じような形がありましたが、方法として市が財産管理人の選任を申し立てて、その管理人に解体をしてもらって、その土地の売

買金額で精算するという方法も空き家法の中ではありますので、今後、そういった検討もしていく必要があるのではないかと考えております。

以上です。

飯塚会長

他、どなたかございますか。

委員

すいません。資料3の7ページなんですけれども。

利活用ということで空き家バンクの出雲市の成約状況、これは100%なんですかね。今年14件あって、全部契約がなされたというふうに解釈してよろしいですか。

桑本室長

登録数につきましては、今年度、新たに登録された方でして、成約につきましては、例えば今年度、登録しすぐ成約したものもあれば、昨年度以前の累積分もあります。

委員

それで出雲市においては、結局、事業者とかが、売買とか賃貸とかいうことおっしゃられますけど、私がお尋ねしたいのは、人口増加に繋がる空き家の売買に繋がっているかどうかということ、例えば、大社地域では登録が9件あって、3件が売買という結果がありますけれども、交流人口と言いますか、観光客に向けての事業所の設置というか、民泊とかですね、そういうふうな形での観光客に向けての、そういったものなのか、それが住宅としての売買というか、その辺のことが、おわかりになるかどうかわかりませんが、空き家の解消が人口の増加に繋がっていく気配があるのかどうか、その辺のところちょっとお聞かせ願いたいと思います。

桑本室長

ありがとうございます。空き家バンクについては、今、空き家対策室の方で所管しておりますが、以前は定住を担当する部署の方でやっておりまして、空き家を定住の方に使っていくっていうところを、第一に考えていたところであります。

今も、決してその考えがないというわけではありませんが、空き家対策室で空き家バンクの方で持つようになって、結局、居住用として使っていただければそれに越したことはないですが、空き家が空き家のまま置かれていて、そのうち管理されなくなって、老朽危険空家になって、周囲に悪影響を及ぼすってということもありまして、まず、空き家をこういった形でも利活用していただきたい。委員のお話にもあった、例えば民泊であるとか、事業利用というのも1つの方法でありますし、もちろん、移住定住者に繋がるものとして利用していただければ、それに越したことはないと考えております。

ただそういった中で、現在の空き家バンクの問い合わせにつきましては、大社地域で言いますと、例えば空き家バンク登録の金額にもよりますが、やはり観光で出雲大社に来て、この出雲という場所が気に入って、移住のために空き家を探したいというお話はあります。大社地域だけでなく、中山間地域であっても、メディアの影響もあって、ぽつんと一軒家なところに住みたいというような、一定程度そういったところで、生活をしたいという方がおられまして、空き家バンクに掲載すると、全くリアクションがないということはありません。

これは、定住という考えで、そういったところに来られることもありますし、あとは大社地域になると、場所によっては、すぐ事業用資産として使えることもあるので、こうい

ったところで問い合わせが多々あるという状況になっております。

委員

今のお話の補足といいますか、こちらのNPOでは自主事業で「空き家ニーズバンク」という活動をしておりまして、要は、空き家を探している、活用したいという方の情報を発信して、その空き家所有者の掘り起こしに繋げるような活動です。

実際、我々への相談は年間200件以上ありますけど、ここ最近、今年入ってからですと、その半分近くが空き家を探しているという相談、これが非常に多くなっていまして、室長のお話のとおり、もちろん大社地域もそうですけど中山間地域で、そういう空き家探しているという方がやっぱり少なからずおられます。

ただ、このニーズバンクというのはNPOのホームページ、それから市内の不動産業者、宅建センターさんにもご協力いただいて、情報発信等はしておりますけれども。

なかなか空き家所有者に、このニーズバンクの仕組みを届けるのが、これもやっぱりちょっと情報発信がうまくいってない部分もあって、なかなか届いてない。

これを何とかいろんな媒体使ってですね、こういうニーズバンクを使って空き家を探している人がこれほどいるよ、ということを、所有者の方に知ってもらって、自分の空き家を使えるじゃないか、という掘り起こしをちょっとどんどん進めていきたいなと考えております。

飯塚会長

はい。ありがとうございます。次、どうぞ。

委員

古民家再生協会の金築でございます。

先ほど市民の皆さんに、ペーパーとかSNSとか、いろんな情報発信の方法、検討しているということでしたが、やっぱり空き家の相談というのもそうなんですけど、やっぱりその空き家にしないための方策、我々がやっている住教育セミナーとかですね、住み続けていたきたいということを中心に、でも、空き家になった場合にはこんな大変なこともありますよ、というふうなこともセミナーでお話しますが、やっぱり、その中で一番受講者の皆さんにお話しするのは、先ほど特定空家等になったときなんかも、だれが相続しているのか、どれだけぶら下がってるかわかんない。まず、相続登記義務化されているから、きちんと登記をしましょうね。というお話。次に、特定空家になる前段に管理不全空家という制度ができましたよね。これに指定されると減免措置なくなっちゃいますよ、ということがあるわけですね。場合によっては、罰金がありますよ、といったことまで決まっているので、やっぱりそういう危機感を持っていただくということを所有者さん、市民の皆さんに、例えば相談会のチラシでもいいですし、SNS上でもいいですから、そういうものもあわせて、どんどん発信する必要があるのかな。

そうするとやっぱり、実家の空き家の相続をしたけど、相続登記してない。空き家バンク登録をしようとする、相続登記をしていないため、それをしないと結局売れない、売買できない。ということなので、その入口のあたりから少し何か所有者さんに危機感を持ってもらうっていうのは必要かなと常々思っています。

それとですね空き家バンクも、積極的に登録をしていただくのですが、我々再生協会はWeb上で「古民家スマイル」というページと、今年になってから「じゃぼとらドットコム」というサイトをしておりまして、そうすると、やっぱり、先程からあるように、SN

S 上で皆さん情報探しているんだっていう場合は、そこに入ってこられる方が非常に多いんですよ。全国で見られるますので。

実は、一昨日も京都にお住まいのご夫婦で、それも、ご主人がイタリアの方でしたかね。出雲市内で2件と、さっき中山間地域とおっしゃいましたけど奥出雲、京都の方にしても出雲とか奥出雲というのは名前がブランド化されていて、まずそこで入ってきていただける。

他にも、そのサイトに福岡の方とか東京の方とかいろんなお問い合わせもやっぱりサイトを見て、出雲ってこんなところですよ、というPRも加えているので、関心持ってみただけ。メールでお問い合わせいただける、追加資料に送付するっていう形でキャッチボールしています。

だから、SNS上の発信と問い合わせの方法、これを少し充実していくと、もっと全国の方に見ていただけるかなというふうに思います。

それと、空き家バンクについて、これは1つ提案なのですが、実は、再生協会が今、能登のほうにかなりメンバーが行って、調査とかしているんですよ。で、結局、公費で解体するとか、すごくお金が掛かるので、判定をしてまだ使えるよねという出口の提案をしているんですけど。もう1つ取り組んでいるのが、これ国交省からも支援受けて来年度するんですけど、空き家バンクに登録した物件を、所有者さんが、了解が取れば、被災時の二次避難場所として登録できます。そういった形を来年度から取ろうとしています。一時避難はどっかの体育館とか学校に行くんだけど、長期化しちゃうと県外とかで探したりするわけですよ。そういう方に登録された、空き家バンクに住んでいただく、これは当然、その自治体が中心になってくるわけですが、そういう、2次避難所の受け皿。で、そのまま購入されて進まれてもいいし、ふるさとが復興したら帰られてもいいわけですが。ちょっとそういう取り組みを来年度からしようとしていまして、何かまた、情報が入ればお届けしますが、検討の余地があるのかなというふうに思っております。

桑本室長

ありがとうございます。先ほどの能登のお話とかの空き家バンク等に関して、まだ、空き家対策室のほうでは情報は持ち合わせておりませんが、ぜひそういったお話が伺えればまた検討させていただこうと思いますので、よろしくお願いします。

委員

資料3の11ページをご覧いただきたいと思いますが、「管理不全な空き家の対応／除却」というところでございますが、これ所有者等による自主的な改善ということで、市の老朽危険空家等除却支援補助事業というものに基づいて、所有者が積極的な空き家の除却をすると。これが50万円から100万円と、補助額が上がったためですね、除却が進んだというお話でございしますが、これ、あくまでもそのまま放っておいたら管理不全空家になって、税法上の恩恵も受けられない。或いは所有者がはっきりわかっているわけですから、補助金を出すことによって、除却を促すという意味合いではすごくいい制度だと思うのですが。これにつきましては、50万円や100万円では実際のところは解体費用が賄えないだろうと思うんです。

あと所有者の自覚によってですね、解体に200万円300万円掛かるところで、補助金が100万円出るのだったら、この際に解体しようという趣旨から、これが進展しているのであろうと思うのですが。次の14ページの、空家法以外の法令による対応ということで、

これも管理不全になったような、保安上危険な状態である場合、こういった場合には、空き家法以外の関係法令に基づく民法第 720 条の規定によって、危険を排除する緊急対応工事を実施していますと。これ、工事の内容を見てみますと、大分老朽化している建物のように見えるのですが、これはもう、所有者がそういうふうな解体をするという、自発的な気持ちになってない場合に、市の方から何らかの勧告でもされて、それに応じないと、市の予算でこの工事をしたというふうに考えてよろしいでしょうか。

桑本室長

はい。おっしゃるとおりでして、先ほどのお話にもありましたが、なかなか相続登記をなされていない、先代、先々代のところで、登記が止まっているなどの案件でありまして、交渉をしている相続人のうちの 1 人や 2 人と、交渉続けてるところで、経済的理由などで対応なされないといった際にですが、前面が道路で、このまま放っておかれたら、それは通行人などが怪我をする可能性があり、公共の安全を自己防衛するという意味で、本来は所有者の侵害に当たるものでも、市民に危害を及ぼすおそれがあるところに対して、民法上の自己防衛で、市で予算を持って対応しているところでございます。

委員

規模が小さい場合はですね、比較的少ない費用で済むかもしれませんが、建物自体がすごく大きいもので、特定空家等に認定する前の段階で、費用負担というかですね、費用の回収というのが非常に大きな問題になるのではないかなと思うのです。

ちょっと話がそれますが、今から 2 年ほど前にですね、この協議会の中で、駅南の角にある、老朽化したビルにつきまして、この工事費を活用して、どうのこうのっていう話がありまして、その委員さんが、その費用はどこから出ているのですかっていう質問があったのです。その際にですね、このビルは係争中であって、また所有者による対応は難しいが、極めて目立つ位置にありますし、今あそこを通ると、カラーコーンが周りを覆っているのですが、大変老朽化しておりまして、私は実は不動産の競売で土地だけを評価したことあるんですけども。その後、所有者がどうなったのかわかりませんが、土地が 2 分の 1 で、2 分の 1 の方が対象だったのですけども、あと 2 分の 1 がですね、競売の申し立てをしたという案件なのですけども、その建物は、最初言いました 2 分の 1 と、お母さんの所有だったんですが、相続されて実質本人の所有になっていると。そういう経緯までは存じているんですが、その後知りません。係争中の物件であるために、なかなか本人に掛け合うことができないということで、ただ極めて景観上もよくないと。

築 50 年以上経っていると思いますけれども、あのままで市の方が放置されるつもりなのか、積極的に何らかの所有関係を明確にして、除却する方法はないだろうかというようなことをお考えになるべきじゃないかなと思います。

その際の質問で、そういうのなんか上の方が、崩れかかっているもので、市の予算で最小限度の対応工事をしたと。所有者に請求はしていないというふうなことです。先ほど申し上げました 14 ページの空き家法以外の法令による対応という、どちらかと住宅を対象としたものとはまた違ったようなものがあると。市が今後どういうふうにあれを対応されていくのか大変興味深いところでございます。

実は益田市の案件で、昨年、7 階建てのホテルが略式代執行によってフェンスが設置されたと。取壊しするには、おそらく何千万円も掛かるといいますので、フェンスをやって、だけどこれいつまでも続くものではないと、本体自体が崩れたらもうどうしよ

うもないと、耐震もしてないでしょうし、崩れて人に危害を及ぼすとなると計り知れないものがあるので。

出雲市では駅南の部分につきましても、空家法以外の方法で対応されとするならば、その費用の問題、例えば取壊しをするにはおそらく 3,000 万円以上は掛かると思いますので、そういった大きな案件につきましてもの対応、もう今後出てくる可能性がある。出雲市の考えをお聞きしたい。

桑本室長

この案件は、先ほど申しました、民法での対応というもので、これは代執行とは違って、被害を受ける側として、被害を防ぐという観点となります。代執行をするにあたっては相当な手続きと時間を要しますので、それを待っていて、住民や、通行人が被害を受けるということになってはなりませんので、そうならないための未然の措置という形で考えております。

先ほどおっしゃいました益田市で行われた旧ホテルの代執行という形も、今後、住家以外のところでも、空家法での対応などの可能性も出てくるかと思います。

個別案件の駅南につきましてもは、係争中であるということ以上のことがなかなかお伝えできないところであります。

おっしゃったとおり、令和 3 年 4 年だったと思いますが、屋上から部材が落下する可能性があるという状況で、代執行という手続きを行う時間はありませんでしたので、市として通行人等の安全を守るため、緊急避難工事をしております。

今後もそういった必要があれば、同様の措置は取っていこうと思いますし、これは規模が大きくなる場合は代執行、先般、益田市が行ったような、解体までじゃなく危険防止のフェンス、そういったところも検討する必要がありますので、その際にはこの協議会の方でもお話をさせていただこうと思いますので、よろしくお願いいたします。

飯塚会長

まだ協議事項もありますんで、協議事項をさせていただいて、最後にまた総括的な質疑時間をとりますので、お話ができなかった方は後ほどお話していただければ。

委員

時間もないので 1 つだけ。今、空き家の管理代行をシルバー人材センターさんがやっておられるということですが、中の管理も希望された方から昨年問い合わせがあって、NPO 法人の方で、中の管理ですね鍵を預かって、通風・通水して、郵便物を広げて、庭木の剪定等もしてあげるといったことをやったんですけども。そういった相談先がなくて困っておられるという方がおられたので、ぜひ今度なんかホームページも拡充されるときには、そういった民間団体さんなんかと、あと、中の方の管理もされるようなところが出てきたらいいので、そういうご紹介もしていただければと思います。

桑本室長

はい。ご意見として伺います。

飯塚会長

すいません。ちょっと一旦報告事項を閉じさせていただいて、後でまた先ほど言ったように、総括的にご意見をいただきたいというふうに思います。

それでは、協議事項の 1 点目、令和 5 年住宅土地統計調査の結果及び令和 7 年度空き家実態調査について事務局から説明をお願いします。

桑本室長

続いて、私の方から説明させていただきます。資料4をご覧ください。

令和5年住宅・土地統計調査結果及び令和7年度空き家実態調査についてご説明いたします。総務省統計局から、令和5年10月1日を基準日とした、令和5年住宅・土地統計調査の結果が、今年度の9月に公表されております。

この調査につきましては、5年後おきに行われ、この資料では、前回の調査との比較を中心にご説明いたします。

こちらでお示しする住宅数は、1つの世帯が独立して生活を営む状況を1戸と考えますので、基本、戸建て住宅は1戸となりますが、アパートのような集合住宅では1部屋が1戸という形になります。まず上段の表をご覧ください。

県内8市、県全体、全国の令和5年度調査の状況になります。下段は5年前、平成30年の調査結果となっております。

上段の表、出雲市のところの中段部分ですね、空き家総数をご覧ください。空き家総数が8,980となっていると思います。こちらが、令和5年が8,980戸となっております。下段の平成30年は7,450戸ですので、増加しているということになります。

それから下から2番目、各表の下から2番目の段につきましては、空き家総数を住宅総数で割った空き家率となっております。こちらが今回調査では11.95%、前回では10.70%となっており、比べるとこちらも増額という結果となっております。次ですが、先ほどの中段のところの空き家総数のところを再度ご覧いただきまして、空き家総数の内訳のほうをご覧いただければと思います。

そこには、二次的住宅、いわゆる別荘などで利用されているものであります。その下が賃貸用住宅となっております。こちらはアパートなどで住まれていない、いわゆる空室状態というものになります。

その下が、売却用の住宅になって、この二次的住宅、賃貸用、売却用を除いた、その下の黄色塗りつぶししてあります、「その他住宅」というものにつきまして、市で空き家対策に取り組む空き家となります。

その他住宅の戸数を見ますと、令和5年間で4,940戸、平成30年が5,050戸となっており、それぞれ、表の一番下の空き家率は、7.25%から6.57%に減少した結果というものが出ております。

これはあくまで統計調査でありますので、実際に空き家が減少しているかという点、疑わしいところがあります。

県内では、出雲市と松江市が6%台となっており、他市の方では10%以上という結果になっていまして、島根県全体では11.33%、全国では5.93%という形になっております。これは島根県でも全国でも、前回に比べて、増加傾向という形になっております。

ページをめくってください。こちらの表では各項目の前回との増減数をお示ししています。

まず一番上の住宅総数をご覧ください。この5年間で住宅総数の増減が5,530戸となっております。島根県の全体の増加数が6,100となっておりますので、この5年間で住宅が増加したもののほとんどは、出雲市の増加となっております。

もう1つ横の松江市をご覧ください。松江市のこの5年間の増加が480となっております。

ますので、この出雲市の 5,530 戸の増加というものが、かなりのボリュームだということがおわかりいただけたと思います。

中段の空き家総数というところをご覧ください。こちら空き家総数は 1,530 戸の増加となっておりますが、2 段下の賃貸用が 1,290 戸の増となっております、いわゆるここでの空き家の増加のほとんどが、賃貸アパートの空室が増加したという結果となっております。これも島根県で 2,700 戸の増加でありますので、約半分のところが、出雲市での増加分というふうになります。

3 ページをご覧ください。

先ほど説明しました特徴的な内容をオレンジの枠の中に挙げております。1 つとして、この 5 年間で住宅総数の増が県内で出雲市が一番多かったこと。

空き家総数については増加していること、空き家総数のうち、二次的住宅などを除いたその他住宅の空き家というものは減少しているということ。

それから、空き家総数のうちの賃貸用の住宅の増加がこれ県内で一位ということであります。

こうした調査結果の背景としましては、まず住宅戸数になりますが、先ほど今年度の取組でも説明しました空き家の解体数というのは、この 3 年間のところで年間 120 から 160 戸、一定程度解体は進む中、令和の初めのところで、特に賃貸用の集合住宅が多く建設されたということもあり、この賃貸用住宅でありますと、1 室が 1 戸とカウントしますので、10 戸が入る賃貸住宅を 1 棟建てたら、もう 10 戸増えた、20 戸であれば 20 戸増えたという形になりますので、この令和 2 年、3 年ぐらいのところが集合住宅の建設が盛んだったことが要因ではないかと思われます。

賃貸用の空き家の増加は、そういった賃貸用集合住宅が多く建設されたことに伴って、空室が増加したということが考えられると思っております。

また、その他の住宅である、いわゆる空き家の減少の結果であります、こちらについてはリフォーム目的とした中古住宅の購入や、中古住宅を改造し、店舗に利用されているケースは、近年、ご相談も含めて増加傾向にあることが要因かと思われます。

しかしながら、この調査はあくまで統計調査で傾向を示すものでしかありませんので、4 ページをご覧くださいまして、市では来年度のところで、5 年ぶりとなりますが、令和 7 年度空き家実態調査及びアンケート調査を行っていこうと思っております。

これは、平成 27 年度、令和 2 年度と 5 年おきに実施しており、今回 3 回目の調査となります。

調査では、住民基本台帳や、水道の閉栓情報など対象物件の整理を行い、調査員の目視による現地調査を行います。調査では、あわせて、空き家と思われる建物の老朽度についても調査いたします。

最終的に空き家と思われる建物につきましては、所有者に対してアンケート調査を実施し、建物の利用状況などを確認し、空き家総数を確定させる形になります。

また、第 2 期出雲市空家等対策計画が 8 年度末で終了するため、本調査の結果を踏まえ、9 年度からの第 3 期計画の策定を進めることとなります。

主な調査スケジュールとしては、資料に記載したとおりであります。大体 6 月から 10 月の夏あたりに現地調査ができるように調整していこうと思っていまして、年明けからアンケート調査に向かえればと思っております。

年度が明けたところになると思いますが、6月を目処に調査結果を公表していこうかと思っておりますので、ここでの空き家の増加の傾向を踏まえ、また改めて計画の策定に当たるといことでご承知いただければと思います。

その次のページからは前回、令和2年度の調査方法を載せておりまして、まず資料収集等ですね、住民基本台帳や、水道閉栓情報、ゼンリンの地図情報、それから我々空き家対策室で相談を受けている情報とか含めて、調査対象の整理を行いまして、資料中段のところに挙げていますが、前回の現地調査対象4,333件となっております。

こちらの方で、現地調査により、目視の結果、空き家として判断したところが、3,062件というのが前回の結果となっております。

次のページいただきまして、3,062件の内訳のところの、A、B、C、Dで目視による老朽度も調査しております。その下に、アンケート調査をした結果が出ておりますが、最終的なところは7ページご覧ください。先ほど目視によって空き家と確定した3,062件のところから、アンケート調査で、要は空き家ではなく使用しているといった返答を410件いただいています。それをもって、前回令和2年度のところでは、2,652件の空き家があると推計しているところがございます。平成29年度調査から比べていただくと令和2年度までの5年間で500件近く増えております。来年度行う調査で同じく500件程度増えているのか、1000件程度に倍増するのか、もしくは、300件、400件に空き家の増加が抑制されたのかというところが1つの、この調査のポイントとなろうかと思っておりますので、こういった形で、来年の調査を行っていくということでございます。

以上説明を終わります。

飯塚会長

それでは、この案件につきまして、ご質問等ございましたらお願いします。

委員

今、平田商工会議所の定住促進委員会が入っておりまして、定住促進会の取組の中で、個人的に全県出て回る機会がありまして、町内会単位であれば空き家の実態調査というのは、だいたい正確に把握しておられるので、ゼンリンを持って、商工会議所から町内会単位でお願い文書によってお願いして、平田町を中心としてまずは、ある程度空き家の全件調査をしてみようということもちょっと来年度の取組の中には挙げておりまして。

そういった取組とですね、市が行われる空き家の実態調査というものをうまくリンクしていくと、空き家の掘り出しと、そこからの利活用の推進というところまで円滑にできるのかなというふうに思っておりまして、またそういったことがあるということと、来年度以降、協力ができればということをお願いしたいと思っております。

桑本室長

ご意見ありがとうございます。

飯塚会長

他、ございませんか。

ここでの件数というのは、統計調査は戸数でしたよね。

桑本室長

本市では、件数として表示しております。統計調査のほうは、ポイントを絞った抽出調査でしかありませんので、本市としては全件調査して、件数として挙げさせていただきます。

飯塚会長

よろしいでしょうか。本件は協議事項ですので、来年度から実施する空き家実態調査については、このスケジュールで進めさせていただくということでよろしいでしょうか。

(委員：異議なし)

皆様方からご承認いただいたということで、このとおりに進めさせていただきたいと思います。途中で報告もさせていただくということですので、その際にはご意見いただければと思います。

続いて、協議事項の２点目、「今後の特定空き家等候補に対する対応について」の説明をお願いします。

桑本室長

続きまして、資料５「今後の特定空き家等候補に対しての対応について」ご説明いたします。資料５をご覧ください。

昨年度、第１回協議会の方で、特定空き家等候補の追加をし、令和５年度９月末で１２件を特定空き家等候補としておりました。

そのうち、建物の所有者が、不存在であった２件、先ほども説明しておりますが、矢尾町、多伎町口田儀につきましては、同協議会でご意見を伺い、特定空き家等に認定し、本年度、略式代執行で除却したところであります。

残り１０件につきましては、いずれも建物の所有者が存在し、引き続き、文書や電話等で除却を含めた適正管理依頼を行っており、資料３でご説明しましたとおり、老朽危険空き家等除却補助事業を利用した建物の除却も促しているところであります。

本日、当日資料として、資料５－１をお配りさせていただいております。こちらに１０件の特定空き家等候補の現在の状況をお示しさせていただいております。個人情報が含まれている関係で、この場限りで回収させていただきますので、この短い時間内でご覧いただくにはちょっと内容が多くて申し訳ありませんが、今日は時間上の都合で、特定空き家等候補個々の説明まではいたしませんので、ご覧いただきながら、説明をお聞きいただきたいと思います。

昨年度の改正空き家法で、管理不全空き家に対する措置ということが新たに制度化されまして、特定空き家等までの状況でなくても、管理不全空き家等に認定し、指導・勧告をすることで、固定資産税の住宅用地特例の適用を外すことが可能となっております。昨年度の協議会の中では、この新設された管理不全空き家については、空き家対策室で運用基準を定めて対応していくことを説明させていただきましたが、本年度につきましては、特定空き家等候補を含め、老朽化が進む空き家の所有者には、適正管理依頼においてこの管理不全空き家の認定についても示唆しながら、固定資産税の特例の廃止の可能性も伝えての適正管理依頼を行ってきておりました。

そういった中、この１０件の特定空き家候補のうち２件、大社町杵築北の物件と、大社町修理免の空き家については、来年度、老朽危険空き家等除却補助を利用し、除却をするという約束をいただいたところであります。

新年度予算は、現在議会上程中ではありますが、予算成立後に申請に向け準備を進め、こちらも速やかな解体に努めていこうと思っております。

しかしながら、残りの８件のところについては、まだ未対応であります。このうち４件、資料５－１でいきますと、２ページ目の今市町です。こちらに記載しているのは、最近の写

真ですので、樹木が枯れておりますが、この樹木のすぐ北側に保育園がある関係で、そこへ樹木の繁茂が広がったところでありましたので、この樹木に対しての緊急避難での伐採をしております。

それから6ページの大津町。こちらは建物の裏手に、煙突や物干し場があり、強風で飛散しそうになったため、必要最小限であります。そこについて除去をしております。

それから12ページの大社町杵築西です。こちらについても、外壁の剥がれ、前面道路への樹木の繁茂による通行への妨げがあるところについて、伐採等をしております。

それから18ページの方で、こちら先ほどちょっと説明いたしましたが、屋根部分もう崩落の恐れがありましたので、屋根部分を除去する緊急対応をしております。

そういった形で、先ほど中村委員の方からもお話ありましたが、民法に基づき対応しております。

ただ、こういった状況でいつもでも市で緊急対応し続けていけばよいというものではありません。そういったところもありまして、資料5の2ページ下段をご覧ください。

今後の方針としまして、特定空家等候補につきましては、すでに管理不全空家に認定するとして忠告したものから、順次、管理不全空家等の認定を行い、指導・勧告を進めていこうと考えております。

勧告後は資産税課に情報提供を行い、土地に関する固定資産税の特例解除を行っていくこととします。

その次、資料5の4ページをご覧ください。こちらは、特定空家等候補以外の管理不全空家等の認定というところを載せております。

去年の協議会で、管理不全空家等の認定についてスキームを作成し、お示しすることもお話させていただいたかと思えます。原則的には、こちらにお示ししているスキームで管理不全空家等の対応を判断していこうかと考えております。

判断基準を2つ設けておりまして、1つ目は、複数回、適正管理の依頼を行っても反応がないもの、反応があっても改善のめどが立たないなど、今後の改善が見込めないものかどうかの判断となります。

2つ目として、周囲への悪影響の程度、それから急迫性、所有者等の状況などを総合的に判断して、この法による措置、つまり管理不全空家に認定することで改善を促すことが適当であるかどうか、というところで判断してまいろうかと考えております。

ただ、なかなかわかりにくい案件でありますので、1つ具体例として、当日資料5-2というものを配布しております。こちら個人情報がありますので、協議会終了後、回収いたしますが、こちらの方で説明させていただきます。

こちらは、現在対応しております案件の一つとなります。基準として、本日お示しさせていただきます。

こちらの空き家は、まだ特定空家等候補に上がっているものではなく、苦情をいただいている案件の1つでございます。当該空き家は、大社町杵築西の物件となります。概要として、当該空き家は住宅密集地に建ち、貸駐車場に隣接しております。建物の老朽化が進んで、壁の損壊など建材の飛散、また、裏庭の樹木の繁茂による駐車場用地への枝木の越境というものがございました。

指導状況としましては、建物の登記名義人はすでに死去しており、関係相続人は5名以上を確認しております。令和3年度に隣接駐車場の土地所有者から相談を受け、建物から

の飛散防止、樹木の伐採などお伝えした適正管理依頼文書を送付しました。固定資産税の相続人代表となっている直系親族からの応答がありましたが、遠方に居住されており、これまで文書依頼のほか、電話でも複数回にわたり、随時、適切な維持管理を依頼しておりますが、まだ対応されていなかったところです。

資料5-2裏面をご覧ください。これまで交渉を重ねた結果、昨年の年末に裏庭の樹木の伐採等はされました。樹木の駐車場敷地への影響はなくなりましたが、壁等の補修までは現時点でされておられません。

この案件を措置スキームに基づき判断し、1.「改善は樹木の伐採に留まっており、改善が不完全であり、今後も改善の目処が立っていない。」2.「壁材の飛散等は引き続きあり、悪影響が続いており、法の措置での改善を促すことが適当」と判断することになるかと思えます。今後、このような案件につきましては、管理不全空家等に認定し、法に基づく指導を行っていくこととします。

本日は、具体例の一つ示してご説明させていただいておりますが、今後こういった案件がありましたら、管理不全空家等の認定を行っていきますが、すいません、再度、資料5の方の4ページの下段をご覧ください。

管理不全空家等に認定して勧告した場合の、固定資産税等の住宅用地への影響になります。まず、管理不全空家等は特定空家等と違い、改善が認められれば、認定が撤回されるということになります。勧告から改善、勧告の撤回までが固定資産税の賦課期日である1月1日をまたがない場合、下の表でいきますと、上から2番目の表になりますが、1月1日より前の同年のところで勧告して、改善されて、勧告撤回した場合は、固定資産税等への影響はなしという形になります。

しかしながら、賦課期日を跨ったまたがった場合、表の一番下を見ていただいて、勧告をして、固定資産税の賦課期日である1月1日を跨いで、改善、勧告撤回された場合は、これは固定資産税等の住宅用地特例の適用は、その翌年からという形になります。

従って、所有者に対しましては、賦課期日までに対応できる期間を確保する必要があるかと思えますので、今後、その部分に配慮した形で、指導・勧告を行っていこうと思っております。

以上、資料5の説明を終わります。

飯塚会長

それでは、今後の特定空家等候補への対応について、いかがでしょうか。

ご意見あれば、よろしいでしょうか。

では、ご意見等ないようでございますので、この案件につきまして、管理不全空家等の認定の進めていきたいと思えます。

このことについて、認定を進めることでよいという方は挙手をお願いします。

(全委員：挙手)

挙手全員でございますので、よろしくお願いします。

それでは、これにて議事は終了となりますが、途中でお話ししたように、全体を通してご意見等ございましたら、またPR兼ねて、お知らせ兼ねてご発言あればお願いします。

委員

今日、特に報告事項の中で、色々と法律のことですね、例えば管理不全空家とか、いわゆる管理制度ですね、土地とかの管理制度とか、空き家に関する法律はたくさんありまし

て、これが毎年、毎年こうやって法改正で変わっていく。さらに、先般の特措法の改正等で、空き家等活用促進区域とかですね、いろんな制度がたくさん出て、我々はいわゆる今日こちらに集まっている専門家の皆さんがたくさんおられますけど、いろんな専門家の知識がないと、なかなかこの制度理解というものが進まない。我々自身も、なかなか追いついていかないっていうところもあります。

これは今後、ご検討いただく提案という形ではありますが、空き家対策協議会というのは非常にいろんな知見を持った専門家の方がたくさん、集まる場ですので、ぜひこの皆さんで、いわゆる勉強会というかですね、こういったような法律についての知識を学ぶ場、特に特措法の活用促進区域とかですね、県によっては、空き家活用の特区制度を作って、空き家所有者に活用を促すとか、空き家になったら登録するというような制度など色々な試みを行っている市町村や県もあるということなので、そういうような実例を学ぶような場を、この協議会の中で何かできると、皆さんいろんな知見を持っている方ですので、出雲市としてこれからやっていく制度として、こういう制度をやったらいんじゃないかとか、いろんなアイデアが生まれてくるんじゃないかと思いますので、そういうような勉強の場を、ぜひ協議会の中でできるといいなと思います。

桑本室長

ご意見ありがとうございます。

先ほど委員おっしゃられた通り、昨年度の空き家法の改正で、活用促進区域であったり、先ほどご説明した管理不全空き家等だったり、色々な制度が追加されたところであります。

今、国から県の方を通じて、各市町村の執行状況というか、新たに追加された制度の対応状況については調査されていて、我々もそういったところの情報を見ておりますが、まだ徐々に増えていく段階で、なかなかおっしゃられるとおり、まだまだ全国的に浸透していないかなというところもあります。

我々としては情報収集という部分も含めて、ぜひそういった勉強会のようなものが開けたらと思っておりますので、国や県等のところでまた相談させていただいて、お話しできたらと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

委員

2つ質問させていただきたいと思います。

まず、いよいよ4月からの建築基準法の4号特例の縮小というのが出てくると思います。空き家を求められる方というのは、大規模な修繕工事が必要になってくると思います。この特例が縮小されることによる影響をどのように予測されているのかということをひとつお聞きしたいと思います。

それから昨年ですね、略式代執行で解体された今市町の物件があったと思います。あの跡地というのはどういった形で活用されているのかどうか、ちょっとお聞きしたいと思います。

桑本室長

まず私の方から略式代執行の跡地についてお話をさせていただきます。お話いただいたとおり、今市町の狭い道からさらに狭いところ入ったところであります。この物件についても、先ほど多伎町口田儀の件でお話させていただきましたのと同じ形になりますが、もうすでに誰のものでもなくなったっていうところであるので、なかなか売却が進まないっていうところ、これも新しい制度で、相続人不存在でなく、所有者不明土

地という形で管理人を立てて、新たな所有者に繋ぐとうことは、できないこともないですが、なかなか再建築が難しい場所であるってということもあり、例えば草が繁茂しても苦情を言う相手がいない土地ですので、地域の方で、そこについての管理の方はお願いしたいという形でご説明させていただいております。

土井豆課長

先ほどおっしゃいました建築基準法の改正の件でございます。今年の4月1日で改正されますが、住宅に関係しますのは、国が定める省エネ基準の適合義務化、これがまず大きな改正であります。それに合わせて、おっしゃいますように、ちょっと専門的になりますけれども、確認申請が必要な、建築基準法6条の1号から4号という区分が1号から3号に変わりました、これまでは、住宅については、大規模に改修とか模様替えされる場合においては、一般的には確認申請などの手続きが必要でなかったものが、この度の法律改正によって、平屋は手続きの必要はございませんが、例えば2階建ての住宅で200㎡を超えるような住宅については、工事の内容によっては、確認申請が必要になりました。この大規模改修や模様替えといいますのは、リフォームした場合には、すべて確認申請が必要になるかといったら、そういうことではございませんで、これもちょっと専門的になるんですけども、主要構造部と言いまして、柱や梁、壁、屋根、階段とか床も含まれますが、それぞれの主要構造部の過半、半分以上を超えて材料を剥がして張り替えるとか、そういったことをする場合は、確認申請が必要になります。例えば表面の仕上の塗装改修をするとか、クロスを張り替えるとか、そういったことにおいては適用にならないことになっています。

先ほど言いましたように、過半に当たらない限りは、手続きも必要ないということではあります、このこともかなり大きな建築基準法の改正になっています。いろいろ不安に思っている方が多いというのも我々も承知しておりまして、そういった情報がなかなか国の方から具体的なものが出てこなかったのですが、今年の1月のところで、国の方から具体的な写真なども示しながら、こういった場合は手続きが要る、要りませんという情報が発信されています。そういったことを、建築士の方には、窓口でいろいろと情報をお示ししているところですが、ただ当面の間は、判断に迷われることもあると思います。我々としても積極的に情報発信をして、不明な点があれば窓口の方にお問い合わせいただき、こういった場合は必要です、必要ないです、ということをご丁寧にお知らせしていきたいと考えております。

飯塚会長

いかがでしょうか。はい、ありがとうございます。大体予定していた時間になって参りました。活発なご意見いただきましてありがとうございます。

それでは以上をもちまして会議は終了させていただきます。ありがとうございます。

最後にちょっと事務局からお願いします。

桑本室長

本日は、ご審議をいただきありがとうございます。本日お配りした資料のうち、5-1、5-2につきましては大変申し訳ありませんが、回収させていただきますので、机の上に置いてお帰りいただければと思っております。

また、本日の会議に係る謝金、旅費につきましては本市の規定に基づき後日指定ありました口座に振込いたしますので、ご確認いただきますようお願いいたします。

それでは最後に、三代都市建設部長がお礼を申し上げます。

三代都市建設部長

皆さん本日は、誠にありがとうございました。

いただきました貴重なご意見につきましては、今後の空き家対策を前に進めていくためにですね、参考にさせていただきたいというふうに思っております。

空き家の利活用に関しましては民間団体との強い連携というのが、本市の特徴ではないかというふうに思っております。

その結果として、先ほども報告をさせていただきましたように、空き家バンクの登録・成約数では目に見えた成果が上がっているという状況でございます。

今後も利活用のノウハウをお持ちの民間団体の皆さんとですね、官民一体となった取組を進めていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

また、管理されていない老朽危険空家等につきましては、公的な権限を持つ行政が主体となりまして、市民の皆様の安全・安心な生活を守るために、しっかりと対応していきたいというふうに思っております。

委員の皆様には引き続きのお力添えをお願い申し上げまして、本日の出雲市空家等対策協議会を終了させていただきたいと思えます。

ありがとうございました。