

## 第2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

### 1. 空家の発生予防

#### 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。広報いずもやホームページ、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。

- 広報やホームページで、市補助制度や空き家等に関する相談先一覧を掲載するなど、分かりやすく情報発信に努めていますが、本年度から2か年計画で、新たに空き家対策の総合ウェブサイトを構築し、空き家対策等の情報発信に加え、「いずも空き家バンク」に関する情報の一元化に取り組んでおり、わかりやすい情報発信や空き家検索などの利便性向上を図ります。
- 出雲ケーブルビジョンの自主企画番組として、空き家に関する特集コーナー「空き家のコト」を放映してもらい、年間12回シリーズにわたって、空き家の現状、空き家対策の取組、民間団体の活動などについて、連携する民間団体と協力し情報発信を行いました。

回	放送月	題目	内容	出演
1	4月	空き家の現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の空き家の状況</li> <li>・空き家の問題点（なぜ空き家が増えるのか、空き家になると何が問題なのか）</li> <li>・官民一体となった空き家対策について</li> </ul>	出雲市空き家対策室
2	5月	民間団体との連携 出雲市の空き家相談の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家相談センターの取り組みと定例会の紹介</li> <li>・寄せられてきてる相談への対応</li> <li>・空き家を持つデメリットとなんとなく空き家となる原因</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
3	6月	空き家になる前に	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの終活</li> <li>・空き家になる前にしておくこと（状態の把握、気持ちの整理）</li> <li>・情報収集と共有      ・方向性の検討</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
4	7月	空き家になったら	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの終活</li> <li>・空き家になったらやっておくこと（適正管理、）</li> <li>・屋内整理      ・解体      ・適正管理</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
5	8月	空き家になったら	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続について（意外と知らない相続の豆知識      登記義務化）</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
6	9月	空き家になったら	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の売却と管理について</li> </ul>	出雲宅建センター
7	10月	いずも空き家バンクとは	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの仕組みと活用事例</li> <li>・空き家バンク登録支援の取り組み</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
8	11月	老朽危険空家の除却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家について</li> <li>・特定空家の略式代執行</li> </ul>	出雲市空き家対策室
9	12月	民間団体との連携 空き家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（一社）古民家再生協会島根第一支部の取組紹介</li> </ul>	（一社）古民家再生協会島根第一支部
10	1月	民間団体との連携 空き家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人ひらた空き家再生舎の取組紹介</li> </ul>	NPO法人ひらた空き家再生舎
11	2月	空き家活用希望者からの発信 空き家の掘り起こし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家二重バンクの取り組み紹介</li> </ul>	NPO法人出雲市空き家相談センター
12	3月	まとめ		出雲市空き家対策室 NPO法人出雲市空き家相談センター

## ●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。

### ➤ 【NPO法人出雲市空き家相談センター】

- ・「空き家安心サポート事業」として『空き家相談・地域支援事業』と『いずも空き家バンク運営事業』を出雲市空き家相談センターに委託しています。
- ・毎月開催されている同センターの定例会に参加し、相談事例検討や会員との情報共有に努めています。

### ➤ 【（一社）全国古民家再生協会島根第一支部】

- ・全国古民家再生協会島根第一支部が各地域で開催されている終活セミナーや小学生から高校生に身近な地域の風景や古民家の魅力を感じてもらい、地域の活性化につなげることを目的とした「古民家フォト甲子園」の後援・周知等を行っています。

### ➤ 【NPO法人ひらた空き家再生舎】

- ・ひらた空き家再生舎が管理している雲州平田駅前オープンスペース「すずかけ荘」の賑わい創出事業や観光体験型宿泊施設の協力・周知等を行っています。

### ➤ 【（公社）出雲市シルバー人材センター】

- ・出雲市シルバー人材センターと「空き家の発生予防及び管理に関する連携協定」を締結しました。同センターと相互に連携・協力し、相談窓口の紹介、相続登記の推進、適正な管理方法、空家法の改正に伴う管理不全空家などについて周知を図り、将来の空家の発生予防及び管理に努めています。
- ・出雲市シルバー人材センターが実施している「空家等点検サービス」の周知等を行っています。

## ●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。

- コミュニティセンター長会などで、ワンストップ空き家相談会などの周知など協力を求めるとともに、地域支援事業での講師派遣事業などの周知を行い、地域団体等との連携を図り、空家について共通認識を深めています。

## ●相続登記の促進

令和3年の法律改正により、令和6年4月から相続登記が義務化されたことにもない、ホームページ等で引き続き周知を図っていきます。

また、相談会等においても、未相続物件については説明を行い、登記を促します。

- ・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。）

市ホームページを活用し、相続登記の義務化について周知を図っています。

- 相続登記がなされていない空家の所有者等に適正管理依頼を行う際、相続登記の推進に係るパンフレットも同封し、周知を図っています。

### ●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。

- ホームページに特別控除制度について掲載するとともに、空き家等に関する相談先一覧にも掲載し、周知を行っています。

## 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。

- 空き家等に関する相談先一覧を作成し、ホームページなどで周知を行っています。
- 出雲市シルバー人材センターの会員及び入会希望者に対して、空き家等に関する相談先一覧について周知を行い、早めの相談の意識付けを行っています。
- イオンモール出雲に新たに設置された『デジタルサイネージ「わが街NAVI」』を活用し、連携協定を締結している民間団体の情報を発信しています。

### ●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。

- 出雲市空き家相談センターによる「空き家ワンストップ相談会」、全国古民家再生協会島根第一支部による「住教育セミナー」、ひらた空き家再生舎による「空き家相談会」の協力・支援を行っています。
- 令和6年度から出雲市空き家相談センターによる市役所での空き家相談会（奇数月の第1火曜日午後／予約制）を開催をしています。

### ●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。

- 家の将来について不安や悩みを持つ方は高齢者だけではなく、引きこもりの子どもがいる家族も不安を抱いていることから、島根県ひきこもり支援センターと意見交換を行うとともに、空き家等に関する相談先一覧や出雲市空き家相談センターなどの相談窓口の情報提供に努めています。

## ●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。

- 在広島県人会や近畿大社会などの出身者会総会時に、出雲市空き家相談センターなどの民間団体やいずも空き家バンクのチラシを配布し、県外の空家所有者にも情報提供に努めています。

## ●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、長年にわたる居住、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。

- 秋季建築物防災週間にあわせて、木造住宅の耐震化促進事業や住宅の耐震対策出前講座などについて広報いずもに掲載し、周知を行っています。

### 空き家等相談先一覧



## 空き家等に関する相談先一覧

出雲市建築住宅課空き家対策室

空き家問題は、相続、登記、不動産売買などが関係し、また、解決方法もそれぞれ異なります。特に空き家となる前から家の現状を把握するとともに、家族で管理できる者はいるのか、誰が相続するのか、売却するのか、または解体するのかなど、親族の皆さんで家の将来について話し合うことが重要です。空き家問題は一人で解決できません。お気軽に関係機関や専門家にご相談ください。

### 空き家等に関する相談全般

本市は、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と空き家対策に関する連携協定を締結しています。

相談内容	関係機関	連絡先
空き家等に関する相談全般について	出雲市空き家対策室	(0853) 21-6210
	NPO 法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
平田地域にある空き家等について	NPO 法人ひらた空き家再生舎	090-7999-3774
古民家の再生・活用について	(一社)全国古民家再生協会 島根第一支部	(0853) 25-8899
<b>空き家等の発生予防</b>		
相談内容	関係機関	連絡先
相続登記等について (相続登記がしていないと売却できないが、相続人が分からない、話し合いがまとまらない、登記の変更はどこに相談すればいいのかなど)	NPO 法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
	島根県司法書士会 司法書士総合相談センター (毎週月・木曜日 12:00~15:00)	(0852) 60-9211

1P/4P

## 2. 空家の適正管理の促進

### 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。

- ホームページやチラシを活用し、所有者等に対して管理者としての意識の醸成を図り、分かりやすく空家の適正管理に関して周知等を行っています。
- 出雲ケーブルビジョンの空き家に関する特集コーナー「空き家のコト」に出演し、空家の現状、空家対策の取組などについて周知を行いました。（再掲）

#### ●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。

- 出雲市シルバー人材センターが実施している「空家等点検サービス」の周知等を行っています。なお、「空家等点検サービス」は、令和5年度から「日本の心のふるさと出雲」応援寄付返礼品（体験型サービス）に登録しています。（一部再掲）

#### ●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。

- 金融機関と連携し、独立行政法人住宅金融支援機構が新設した「空き家関連情報サイト」に金融機関のローン商品や本市補助制度を掲載し、所有者等への情報提供に努めています。

空家等点検サービス



空家等のお悩み  
お手伝いします。

# 空家等 点検サービス

あなたに代わって、お宅を訪問します。

**目視でチェック!**  
家の外側から空家・敷地内に問題がないか確認します。  
①【家 屋】 屋根、外壁、付帯、雨樋の確認  
②【敷 地】 雑草、枯木、不法投棄などの状況  
③【その他】 ポスト（郵便物）、郵便物の状況

この2つをセットで  
1回/1,850円  
で実施いたします

①実施報告書(写真添付) ②請求書をお送りします。  
\*料金は銀行振込でお支払いください。

さらに 追加作業(別料金)もお届けします。  
当センターで対応できる仕事は、事前にお見積りのうえ、実施することができます。  
【仕事の例】  
敷地内の除草、枯木の剪定、庭そうじ、簡単な大工仕事、連絡物の郵送など

公益社団法人  
出雲市シルバー人材センター  
〒693-0002 鳥根県出雲市今市町北本町2丁目1番地6  
出雲市シルバー人材センター 総務 TEL 0853-24-1787

出雲市ふるさと納税公式サイト 返礼品

## 空家等の点検・管理を お手伝いします! (1回コース)



CHECK!

年1回 空き家の見回り点検(目視)

## 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。

- 苦情等や建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく解体届出などにより、随時、空き家データベースを更新しています。

### ●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。

- 土地の境界が確定していないと空家の利活用が進まないことを知らない所有者も多いため、空き家に関する相談先一覧に土地の境界確認等の事例を加えて、相談先の周知を行っています。

## 出雲市空き家データベース

The screenshot displays the '出雲市空き家データベース' (Shimane City Vacant Home Database) web application. The interface includes a search bar, filters for region and area, and a list of vacant homes. Each entry shows details such as ID, location (e.g., 今市町), and status (e.g., 空き家, 解体済). Buttons for '苦情処理' (Complaint Processing) and '空き家バンク' (Vacant Home Bank) are visible for each entry. The application is running in a browser window with a Windows taskbar at the bottom.

### 3. 空家の利活用の促進

#### 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。

- 広報いずも、ホームページ、空き家に関する相談先一覧などを利用して周知を行うとともに、4月に送付する固定資産税等納税通知書にチラシを同封し、所有者等に登録を促しています。
- 県外で開催される出身者会の総会時において、いずも空き家バンクのチラシを配布し、情報発信を行っています。
- 出雲市空き家相談センター及び同センターの会員である出雲宅建センターに積極的な登録を依頼するとともに、情報共有に努めています。
- ブラジル国籍の外国人住民が空家を購入しやすい環境整備を図るため、ポルトガル語に翻訳した「いずも空き家バンク」チラシにより、ホームページ、フェイスブックなどで周知を行っています。
- 令和5年度は、登録・成約件数ともに大きく増加しましたが、令和6年度も民間団体との連携の効果により、昨年度を上回る見込みとなっています。

〔令和6年度いずも空き家バンク登録・成約状況／地域別〕 (令和7年2月10日現在)

項目／地域	出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計	
登録	空家	14	11	3	4	6	9	5	52
	空地	0	1	0	0	0	1	0	2
	計	14	12	3	4	6	10	5	54
成約	売買	12	5	2	2	3	3	1	28
	賃貸	2	1	0	0	0	0	0	3
	計	14	6	2	2	3	3	1	31

〔年度別いずも空き家バンク登録・成約状況／売買・賃貸合算〕

年度	空家					空地		合計	
	登録	成約				登録	成約	登録	成約
		合計	県外	市外	市内				
R6	52	29	5	5	19	2	2	54	31
R5	51	32	10	8	14	2	3	53	35
R4	24	18	5	1	12	3	3	27	21
R3	18	14	2	1	11	2	0	20	14
R2	24	18	2	2	14	2	1	26	19

(令和6年度は令和7年2月10日現在)

### ●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。

- 縁結び定住課と連携し、県外で開催される出身者会の総会時に、いずも空き家バンク事業、自然豊かな地域住まいづくり助成事業、移住促進住まいづくり助成事業、出雲大好きＩターン女性支援事業などの情報提供に努めています。

### ●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。

- ブラジル国籍の外国人住民が空家を購入しやすい環境整備を図るため、ポルトガル語に翻訳した「いずも空き家バンク」チラシのより、ホームページ、フェイスブックなどで周知を行っています。（再掲）

### ●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。

- 金融機関と連携し、独立行政法人住宅金融支援機構が新設した「空き家関連情報サイト」に金融機関のローン商品や本市補助制度を掲載し、所有者等への情報提供に努めています。（再掲）

## 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。

- ・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。

（以下、再掲）

- 広報いずも、ホームページ、空き家に関する相談先一覧などを利用して積極的に周知し、所有者等に登録を促しています。
- 県外において開催される出身者会の総会時、いずも空き家バンクのチラシを配布し、情報発信を行っています。
- 出雲市空き家相談センター及び同センターの会員でもある出雲宅建センターに積極的な登録を依頼するとともに、情報共有に努めています。
- ブラジル国籍の外国人住民が空家を購入しやすい環境整備を図るため、ポルトガル語に翻訳した「いずも空き家バンク」チラシにより、ホームページ、フェイスブックなどで周知を行っています。

### ●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。

- ブラジル国籍の外国人が空家を購入しやすい環境整備を図るため、ポルトガル語に翻訳した「いずも空き家バンク」チラシにより、ホームページ、フェイスブックなどで周知を行っています。（再掲）

### ●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。

- 中山間地域の空家の利活用を図るため、ソフト産業を中心とする市外企業に新たにオフィスとして開設するための補助制度について情報提供を行っています。

### ●地域住民が主体的に取り組む利活用の協力、支援

伊野地区や鳶巣地区など、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き家の利活用に対して、協力、支援を行います。

- コミュニティセンター長会でワンストップ空き家相談会や無料出前講座の活用について周知するとともに、自治協会が主体的に取り組んでいる「地域版空き家バンク」に協力を行っています。

### ●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。

- 土地の境界が確定していないと空家の利活用が進まないことを知らない所有者も多いため、空き家に関する相談先一覧に土地の境界確認等の事例を加えて、相談先の周知を行っています。（再掲）

## 4. 管理不全な空家等の対応／除却

### 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。

- 補助事業の概要等を取りまとめたパンフレットを作成し、（一社）しまね産業資源循環協会解体部会などの関係団体に周知を行っています。また、補助対象となる老朽危険空家の所有者等に直接周知を行い、空家の除却を促しています。
- 床面積の大きい老朽危険空家の除却を促進するため、令和5年度から老朽危険空家等除却支援事業補助金の上限額を50万円から100万円に引き上げています。
- 令和6年度は補助事業により9件の老朽危険空家が除却され、現在も老朽危険空家の所有者と令和7年度中の除却について交渉を重ねています。  
（補助事業実績 令和3年度3件、令和4年度4件、令和5年度7件）

#### [補助事業活用による除却一覧]

番号	建物所在地	対象面積	番号	建物所在地	対象面積
1	小境町	257.88 m <sup>2</sup>	6	今市町	184.34 m <sup>2</sup>
2	大社町鶴峠	124.99 m <sup>2</sup>	7	武志町	119.20 m <sup>2</sup>
3	多伎町口田儀	120.00 m <sup>2</sup>	8	外園町	220.05 m <sup>2</sup>
4	平田町	212.86 m <sup>2</sup>	9	湖陵町差海	224.30 m <sup>2</sup>
5	大社町中荒木	134.00 m <sup>2</sup>	平均 177.51 m <sup>2</sup>		

- 補助対象にならなかった空家も相談を契機に除却されており、令和7年2月20日現在、建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律の規定による解体届出により把握した空家の除却件数は164件となっています。

除却前

補助事業により除却された老朽危険空家

除却後



## ●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。

- ホームページにしまね産業資源循環協会解体部会のホームページを掲載しています。また、所有者等からの依頼に応じて同部会のパンフレットを送付しています。

## 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。

- 空家等の相談・苦情等を受けた場合、所有者（管理者・相続人を含む）調査を行い、建物の適正管理依頼を行っています。令和6年度の適正管理依頼状況は下記のとおりですが、対象空家35件のうち、18件の所有者等から電話・来庁をいただき、下記の対応をいただいています。
  - ・ 民間団体への相談、相続登記、売却等の手続き 6件
  - ・ 建物の修繕、樹木の伐採 6件
  - ・ 除却済、令和7年度に除却予定 6件

〔適正管理依頼実施状況〕

年度／地域別		出雲	平田	多伎	佐田	湖陵	大社	斐川	合計
対象空家件数 (実)	R6	13件	5件	2件	1件	3件	7件	4件	35件
	R5	19件	2件	6件	1件	1件	11件	3件	43件
	R4	14件	3件	1件	1件	1件	9件	0件	29件
所有者等人数 (延べ)	R6	13人	5人	2人	2人	3人	7人	4人	36人
	R5	22人	11人	9人	1人	1人	13人	3人	60人
	R4	17人	5人	1人	1人	1人	14人	0人	39人

(令和6年度は令和7年2月20日現在)

### ●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。

➤ 矢尾町及び多伎町口田儀地内の特定空家等を、所有者等不確知のため、略式代執行により建物を除却しました。

除却前

略式代執行により除却した特定空家等

除却後

(矢尾町)



除却前

除却後

(多伎町口田儀)



●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。

- 所有者等調査に時間を要している管理不全な空家等が歩行者や通行車両等に被害を及ぼす場合、民法第720条（正当防衛及び緊急避難）の規定により、危険を排除する緊急対応工事を実施しています。

場所	緊急対応工事概要
大津町	老朽危険建物の煙突や物干し場が損壊し、前面道路や近隣家屋へ落下・飛散し通行人等に被害を与えるおそれが生じたため、煙突等の撤去に係る緊急対応工事を実施しました。
大社町鷺浦	老朽危険建物の2階部分の屋根の一部が崩落し、また軒も大きく屈折しており、今後も多くの瓦の落下が予想され、近隣住民や通行人等に被害を与えるおそれが生じたため、屋根の一部撤去に係る緊急対応工事を実施しました。
小境町	通学路沿いに建つ老朽危険建物が、台風の影響で窓及び窓枠が損壊し飛散し、近隣住民や通行人等に被害が及ぶ可能性が生じたため、窓枠等の撤去及び飛散防止等に係る緊急対応工事を実施しました。
神西沖町	老朽危険建物の建つ敷地内の樹木が繁茂し、また枝木の落下及び市道等への飛散が著しく、近隣地域への被害が生じていたため、樹木の伐採等に係る緊急対応工事を実施しました。

（令和7年2月20日現在）

工事前

緊急対応工事により屋根の一部撤去

工事後



### ●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。

- 出雲市空き家相談センター定例会の事例検討会にて、不在者財産管理制度や相続財産管理制度についてケース検討をし、情報提供を行っています。

### ●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。

- 土地と建物の所有者が異なる場合、権利関係が複雑になるため、出雲市空き家相談センター定例会の事例検討会にて様々な専門家の意見等を集約し、最善な対応策について検討をし、情報提供を行っています。

### ●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。

- 土地の境界が確定していないと空家の利活用が進まないことを知らない所有者も多いため、空き家に関する相談先一覧に土地の境界確認等の事例を加えて、相談先の周知を行っています。（再掲）

## ●老朽危険空家等の除却に係る固定資産税等の減免

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ありましたが、令和6年5月から新たな減免制度を新設しました。令和6年度から老朽危険空家等除却補助事業を活用して除却されたものは、翌年度から固定資産税等の一部の減免を受けることができますようになります。今後、空家の所有者による除却の動機付けにつながるよう周知を行います。

- 令和6年度から老朽危険空家の除却を促進するため、市老朽危険空家除却支援補助事業により除却された空家の土地について、最長2年間は、住宅用地特例が適用された場合と同様になるよう固定資産税等の一部を減免する特例措置を行います。

### 【参考】固定資産税等の住宅用地特例

固定資産税等の住宅用地特例は、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置で、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が軽減されます。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1／6に軽減	1／3に軽減
都市計画税の課税標準額	1／3に軽減	2／3に軽減

## 関連資料

### ●NPO法人出雲市空き家相談センター

空き家安心サポート委託事業「空き家相談・地域支援事業」実績（～1月末）

#### ① 空き家相談業務

R6年度	相談件数						
	売却 利活用	除却	管理	相続	終活等 将来相談	その他(取得、 近隣関係)	
4月	28	12	5	0	0	3	8
5月	27	13	4	0	0	0	10
6月	20	9	1	0	1	2	7
7月	19	7	0	2	1	5	4
8月	23	10	0	1	4	1	7
9月	17	8	1	1	1	0	6
10月	23	12	0	0	0	4	7
11月	28	16	0	2	2	2	6
12月	13	10	1	0	0	0	2
1月	9	5	1	1	0	0	2
計	207	102	13	7	9	17	59

※一つの案件に複数の相談内容がある場合は主な相談内容にカウント

#### ② 市役所空き家相談会の実施

相談者の利便性を高め、専門家による具体的な相談を行うため、市役所本庁内に空き家相談ブースを開設し、相談内容に応じた相談員（専門家）を配置した相談会を実施した。令和6年度は、試行として2か月に1回（奇数月の第1火曜日）実施。

《実施状況》

場所：市役所本庁501会議室

時間：13:00～16:00（相談時間：概ね1時間/件） 1月末現在

5月7日	7月2日	9月3日	11月5日	1月7日	3月4日	計
3件	1件	3件	4件	1件	—	12件

### ③ ワンストップ空き家相談会の開催

不動産の売却、利活用、管理、将来の相続に向けた対策や不動産に関する困りごとなどについて、宅地建物取引士、土地家屋調査士、司法書士、税理士、建築士、地元信用金庫、遺品整理士など、様々な専門家が集まりアドバイスを行っています。

#### 【開催状況】

##### 第1回相談会

- ・日時 令和6年6月29日（土） 13:00～16:30
- ・場所 出雲市役所本庁 くにびき大ホール
- ・相談件数 53件（事前予約52件 当日1件）
- ・相談内容 82件（内訳）売却31件／解体8件／将来相談11件／方向性相談7件  
賃貸3件／相続6件／管理1件／利活用・リフォーム2件  
屋内整理3件／空き家バンク10件
- ・対応した専門家 21名（宅建士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、  
税理士、建築士、解体業者、屋内整理業者）

##### 第2回相談会

- ・日時 令和7年2月8日（土） 13:00～16:30
- ・場所 出雲市役所本庁 くにびき大ホール
- ・相談者数 21件（事前予約24件 当日1件）
- ・相談内容 34件（内訳）売却11件／解体3件／将来相談4件／方向性相談4件  
／相続3件／屋内整理2件／福祉／1件／空き家バンク5件  
／終活1件
- ・対応した専門家 19名（宅建士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、  
建築士、解体業者、屋内整理業者）

#### 相談会の様子



#### ④ 地域支援事業

空家に対する意識醸成、協力体制の構築を図るとともに、無料相談会やセミナーの開催など、自治会や各種団体の支援を行っています。

令和6年	内 容
6月	・住まいの終活&相続セミナー開催（6月15日／朝山コミュニティセンター）
7月	・住まいの終活&相続セミナー開催（7月10日／北浜コミュニティセンター） ・住まいの終活&相続セミナー開催（7月20日／湖陵コミュニティセンター）
10月	・北海道立総合研究機構北方建築総合研究所からの空き家関連業務の民業化についての視察及び意見交換（10月24日）
1月	・空き家利活用セミナー開催（1月18日／今市コミュニティセンター） ・住まいと土地の終活セミナー開催（1月23日／稗原コミュニティセンター） ・空き家勉強会 IN 須佐 開催（1月27日／須佐コミュニティセンター）

#### ⑤ 周知啓発活動等

- ◆ 出雲市空き家相談センターのホームページを適宜更新（いずれも空き家バンク登録物件の掲載、メールでの相談対応の強化）
- ◆ 「空き家ニーズバンク」のホームページの開設、周知チラシの作成
- ◆ マスメディアでの相談センターの活動紹介  
ICV 企画番組「いずれもキャッチアイ～空き家のコト～（毎月放映／全12回）」にて、空き家に関する問題や空き家対策の取組、センターの活動などについて紹介