

第 2 期 出雲市空家等対策計画

令和 4 年度（2022）～ 令和 8 年度（2026）

令和 4 年（2022）3 月

（令和 6 年 3 月改訂）

出雲市



目 次

第1章 計画の概要

1. 計画の背景	5
2. 計画の目的	5
3. 計画の基本理念	5
4. 計画の位置付け	6
5. 計画の期間	6
6. 計画の対象	6
7. 空家等の定義	6
8. 計画の対象区域	7
9. 計画の目標	7

第2章 空家等の現状

1. 全国の状況	8
2. 島根県の状況	9
3. 空家等実態調査による出雲市の空家の状況	11
4. 空家等の相談受付件数	17
5. いずも空き家バンクの状況	17
6. 空家等の発生要因	19
7. 空家等が引き起こす問題	19

第3章 基本的な考え方

1. 基本方針と基本目標	20
--------------	----

第4章 具体的な施策

1. 柱となる4つの施策	22
(1) 空家の発生予防	23
(2) 空家の適正管理の促進	25
(3) 空家の利活用の促進	26
(4) 管理不全な空家等の対応／除却	28 <u>29</u>
2. 除却後の跡地活用の促進	33 <u>34</u>
3. <u>管理不全空家等及び</u> 特定空家等に対する措置等	34 <u>35</u>
4. 他の法令等による措置等	36 <u>37</u>
5. 推進体制	38 <u>39</u>

資料1	関係用語集	.....	42
資料2	令和2年度出雲市空き家実態アンケート調査結果	.....	44
資料3	空家等対策の推進に関する特別措置法	.....	97
資料4	出雲市空家等対策連絡会議設置要綱	.....	101
資料5	出雲市空家等対策協議会設置要綱	.....	102
資料6	出雲市空家等対策協議会委員名簿	.....	103

注) 『空家』と『空き家』

本計画においては、固有名詞として使用されている『空き家』以外は、『空家』と表記する。

第 1 章 計画の概要

1. 計画の背景

平成 26 年 1 1 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が成立し、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。本市においては、空家法の施行を受け、平成 29 年 3 月に「出雲市空家等対策計画（以下「第 1 期空家等対策計画」という。）を策定し、建築住宅課内に空き家対策室を新設し、空家に係る総合窓口を設けるとともに、「出雲市空家等対策連絡協議会」及び「出雲市空家等対策協議会」を設置し、横断的、総合的な空家対策の施策を推進してきました。しかしながら、市内の空家は増加傾向にあり、中には相続放棄などにより、所有者等が不在となっている空家も多く存在します。

このような中、国においては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）が平成 30 年度に施行され、令和 3 年 4 月には、民法改正により、所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度が導入されましたがなされたところです。

また、近年、NPO 法人出雲市空き家相談センター、一般社団法人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など、空家対策に取り組む民間団体が設立され、相談会や維持管理など、積極的な空家対策の取組が実施されるとともに、官民一体となった「オール出雲」での空家対策が求められています。

加えて、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するため、令和 5 年 1 2 月 1 3 日に改正空家法が施行され、「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」などの制度が創設されたところです。

本市における空家等を取り巻く環境や、今般の空家に関連した法律改正等による新たな管理制度の活用等を勘案し、より効果的な空家対策を総合的に推進するため、現行計画を改定し、令和 4 年度から令和 8 年度までを計画期間とする「第 2 期出雲市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の目的

本計画は、生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防を図り、もって市民が安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法の規定に基づき、策定するものです。

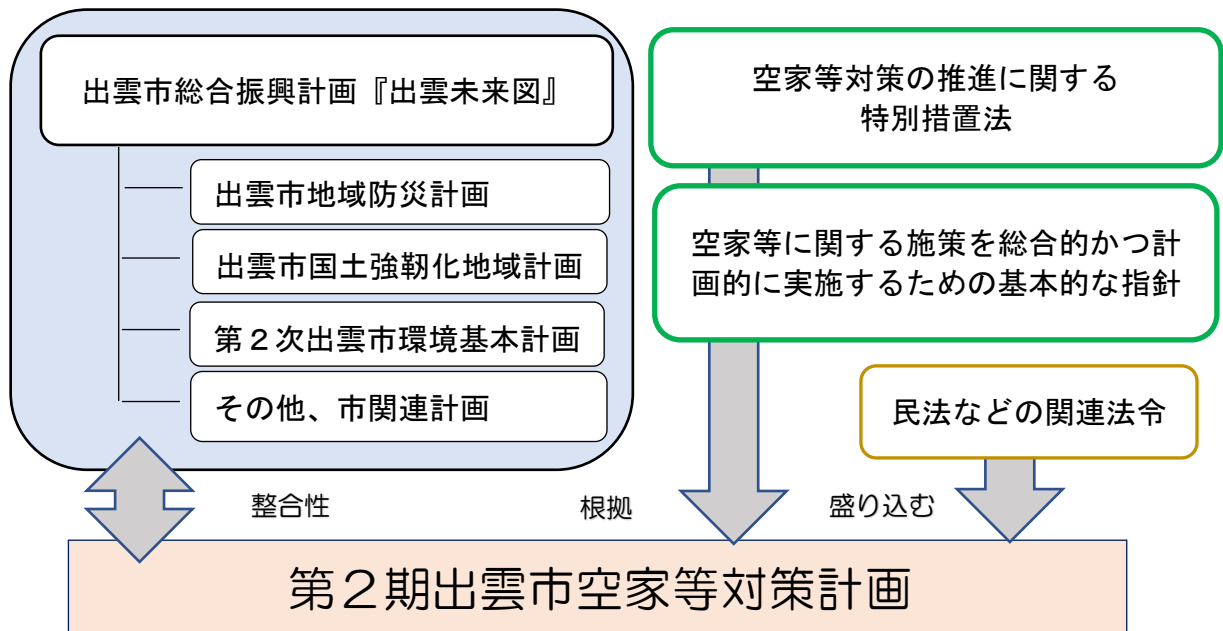
3. 計画の基本理念

空家等に関する対策は、施策を展開するに当たり以下の点を基本理念とします。

- (1) 管理不全の空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、空家等の所有者等が必要な措置を適切に講じられるよう行うものとします。
- (2) 地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理、発信その他の必要な措置を行うものとします。
- (3) 市、市民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組みます。
- (4) 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす管理不全の建物等に対しては、個人の財産権を尊重しながらも、空家法や様々な諸法令に基づき、対策に取り組みます。

4. 計画の位置付け

本計画は、空家法に基づき策定し、令和3年6月に国から示された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「国指針」という。）に即した計画とします。また、上位計画である出雲市総合計画「新たな国づくり計画『出雲未来図』」や『まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」・「第2期総合戦略」』と連動した計画と位置づけます。



5. 計画の期間

計画期間は、新たな出雲の国づくり計画『出雲未来図』の目標年度との整合性を図る意味から令和4年度（2022）から令和8年度（2026）までの5年間とします。

なお、本市の空家等の状況や社会情勢等の変化に応じ、適宜、見直しを行います。

6. 計画の対象

本計画の対象は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」に加え、活用の促進に係る観点から「空家等の跡地」についても対象に含めることとします。ただし、市民からの相談の多くは、戸建住宅に関するものが大半を占めることから、当面は、戸建住宅（併用住宅を含む）を優先的に取り組むこととします。

7. 空家等の定義

空家法第2条第1項において、「空家等」とは『使用がなされていないことが常態である「建築物」に、「附属工作物」や「敷地（土地に定着する立木等を含む。）」を含めたもの』と定義されています。そのため、計画では「建築物」に限定しない意味で用いる場合や、空家法に基づく助言、指導、措置等の対象物として用いる場合など、この定義に即した表記が望ましいと認められる場合には、「空家等」と表記しております。一方、既に事業名等の固有名詞として表記が確立しているものについては、「空き家」及び「空家」と表記しています。

また、空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等を空家法第13条第1項では「管理不全空家等」と、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を空家法第2条第2項では「特定空家等」と定義されています。なお、外観上は長屋であっても、隣接する住戸との界壁が二重になっているものなど、それぞれの住戸が個別の建築物である場合には、一般の戸建ての空家と同様に取り組みます。

8. 計画の対象区域

平成27年度及び令和2年度に実施した空家等実態調査の結果から、空家等は市内全域に分布していることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

9. 計画の目標

(1) 良好な環境で快適に暮せるまち

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(2) 安全・安心が守られるまち

管理不全な空家等は、倒壊等の危険など、地域住民への危険性が懸念されるため、適切な管理を促進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 災害に強いまち

老朽化した空家等は、地震時の揺れや風水害によって倒壊する危険性が高いと考えられます。倒壊した空家は、避難や応急活動の妨げとなるなど、様々な障害となります。そのため、建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空家等は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

(4) 移住・定住促進による活気のある

管理不全な空家等が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方、適切に管理された空家等は地域資源としての一面も持っています。そのような空家等の情報を提供することにより、移住・定住促進を図り、活気のあるまちづくりを目指します。

(5) 空家等の利活用が図られるまち

定住や移住だけでなく、シェアハウスやオフィスなど、居住以外の用途での利活用を図るため、民間不動産事業者や企業誘致等の担当課と連携し、積極的な情報提供に努め、空家の利活用が図られるあるまちづくりを目指します。

第2章 空家等の現状

1. 全国の状況

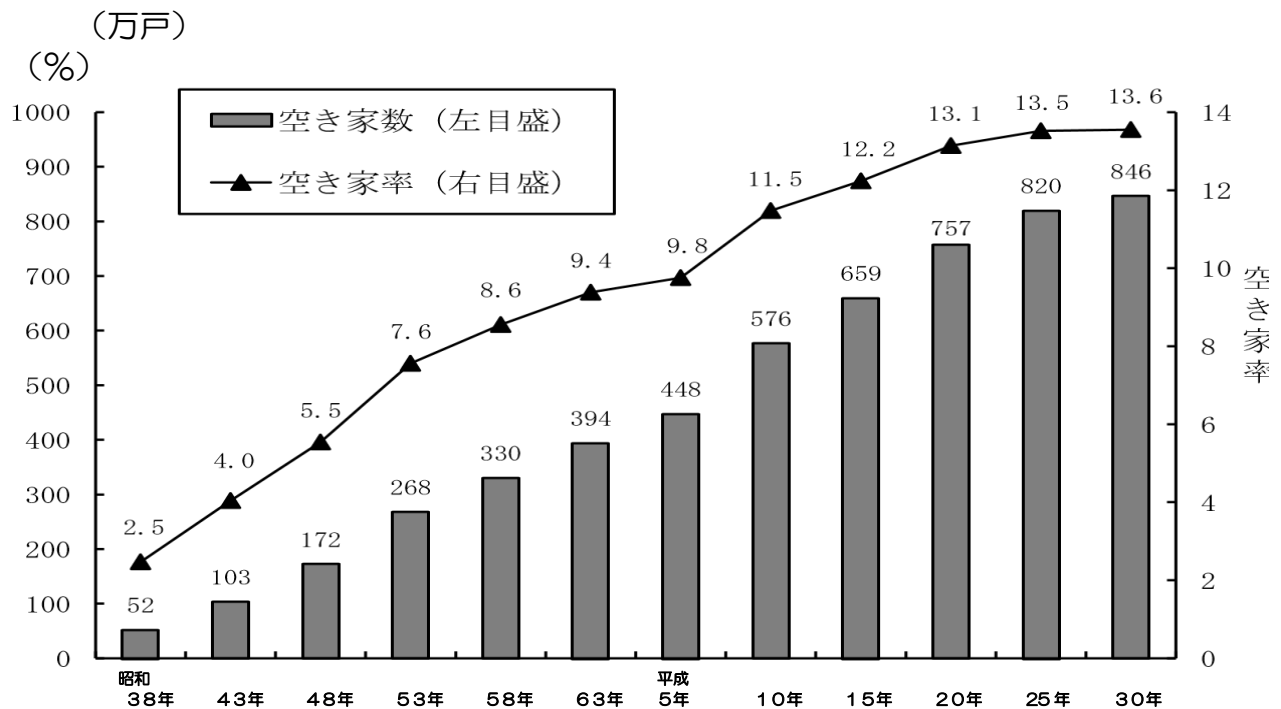
総務省統計局による、住宅土地統計調査による空家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成30年では846万戸となっています。

また、総住宅数に占める空家の割合（空家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では、13.6%と過去最高となっています。

なお、住宅統計調査は、統計的な数字であり、全戸調査ではなく、アパートやマンションの一室も1戸として計上されています。また、別荘などの二次的な利用の建物（二次的住宅）も計上されています。二次的住宅を除いた空家数及び空家率は、それぞれ808万戸、12.9%となっています。

図1 空家数及び空家率の推移 全国（昭和33年から平成30年）

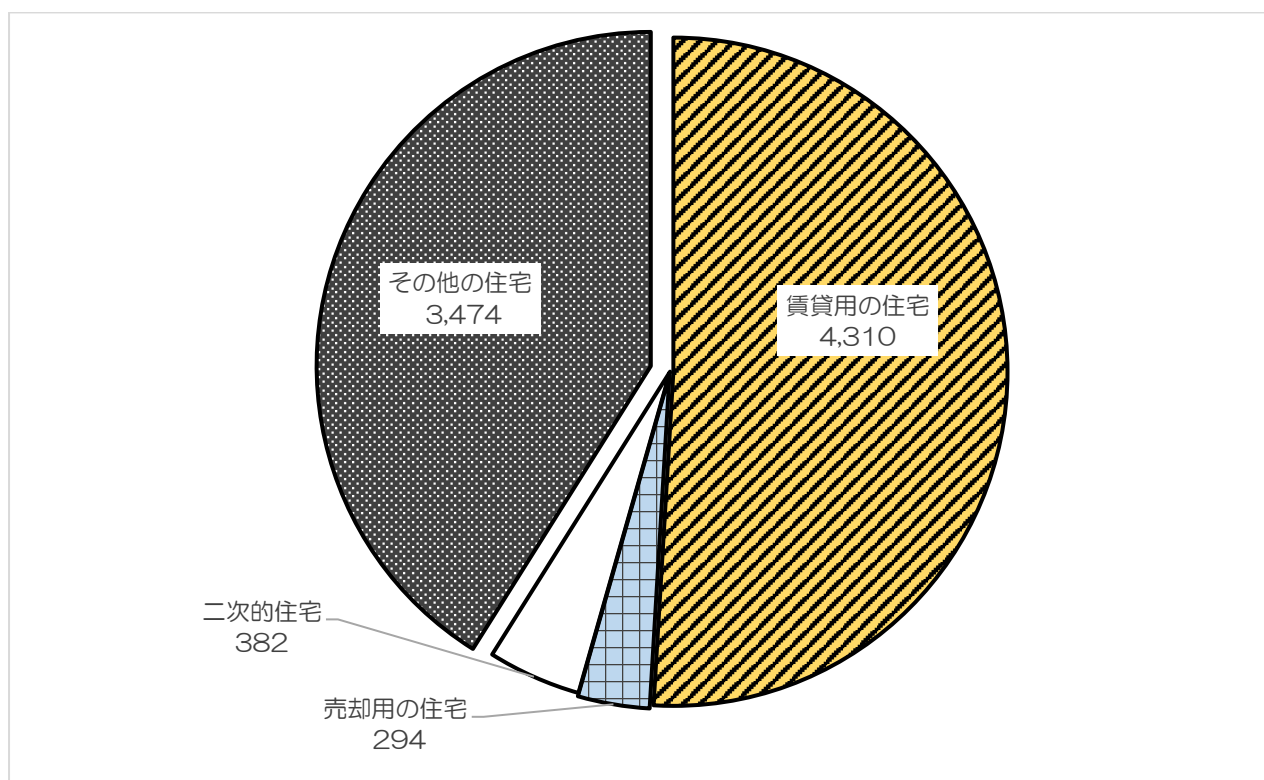
～平成30年度住宅土地統計調査より～



空家846万戸の内訳としては、アパートの空き室等も含めた賃貸用の住宅が431万戸（50.9%）、売却用の住宅が29万戸（3.5%）、二次的住宅が38万戸（4.5%）、その他の住宅が347万戸（47.1%）となっています。この計画で優先として取り組むこととしているのは、その他の住宅に分類される戸建て住宅です。前回の平成25年度の住宅・土地統計調査と比較すると、賃貸用の住宅は、2万戸（0.4%）の増加、売却用の住宅は1万戸（4.5%）の減少、二次的住宅は、3万戸（7.3%）の減少、その他住宅は、29万戸の増加となっており、平成15年以降、賃貸用の住宅の空家の割合は低下を続ける一方で、戸建てなどその他の住宅の割合は上昇を続けています。

図2 空家の内訳（全国）

～平成30年度住宅土地統計調査より～（単位：千戸）



2. 島根県の状況

総務省統計局の住宅土地統計調査による島根県内の空家は、前回調査の平成25年が総戸数304,200戸に対して44,800戸（14.7%）となっており、平成30年では、総戸数314,200戸に対して48,300戸（15.4%）と増加しており、『その他の空家』については、全国平均5.6%に対して島根県は10.5%と全国4位の水準となっています。

参考

① 高知県 12.7%、② 鹿児島県 11.9%、③ 和歌山県 11.2%、④ 島根県 10.5%

過疎化と少子高齢化等により、県西部や中山間地域において空家の増加が続いていますが、都市部においても周辺部のみならず、中心部においても空家は増加しています。

表1 県及び県内8市の空家の住宅土地統計調査の調査値

市町村・年度	出雲市			島根県			松江市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	64,050	69,610	5,560	304,200	314,200	10,000	94,550	96,210	1,660
居住あり	56,840	62,010	5,170	258,300	264,700	6,400	81,550	83,150	1,600
同居世帯なし	56,660	61,770	5,110	257,200	263,900	6,700	81,010	82,930	1,920
同居世帯あり	190	250	60	1,100	900	▲ 200	540	220	▲ 320
居住世帯なし	7,200	7,600	400	45,900	49,500	3,600	13,000	13,060	60
一時現在者のみ ※1	140	80	▲ 60	800	900	100	250	90	▲ 160
空き家総数	7,020	7,450	430	44,800	48,300	3,500	12,630	12,830	200
二次的住宅 ※2	270	100	▲ 170	2,100	1,500	▲ 600	530	360	▲ 170
賃貸用の住宅	3,530	2,230	▲ 1,300	12,900	13,000	100	5,660	5,040	▲ 620
売却用の住宅	80	70	▲ 10	800	600	▲ 200	460	170	▲ 290
その他の住宅	3,140	5,050	1,910	29,000	33,200	4,200	5,980	7,270	1,290
建築中	50	70	20	300	300	0	120	130	10
住宅以外居住 ※3	130	110	▲ 20	500	600	100	130	130	0
空き家総数／住宅総数	10.96%	10.70%	-0.26%	14.73%	15.37%	0.65%	13.36%	13.34%	-0.02%
その他住宅／住宅総数	4.90%	7.25%	2.35%	9.53%	10.57%	1.03%	6.32%	7.56%	1.23%

市町村・年度	浜田市			益田市			大田市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	28,210	28,860	650	22,810	22,420	▲ 390	18,190	17,560	▲ 630
居住あり	23,910	23,910	0	19,200	18,760	▲ 440	13,480	13,160	▲ 320
同居世帯なし	23,710	23,810	100	19,190	18,610	▲ 580	13,440	13,110	▲ 330
同居世帯あり	190	110	▲ 80	10	150	140	40	50	10
居住世帯なし	4,310	4,950	640	3,610	3,660	50	4,710	4,400	▲ 310
一時現在者のみ ※1	90	400	310	30	-	-	60	20	-
空き家総数	4,200	4,520	320	3,560	3,640	80	4,630	4,370	▲ 260
二次的住宅 ※2	80	140	60	200	10	▲ 190	450	360	▲ 90
賃貸用の住宅	830	1,460	630	520	710	190	770	740	▲ 30
売却用の住宅	60	30	▲ 30	40	50	10	20	120	100
その他の住宅	3,240	2,890	▲ 350	2,800	2,870	70	3,400	3,160	▲ 240
建築中	10	20	10	20	10	▲ 10	20	10	▲ 10
住宅以外居住 ※3	30	60	30	40	60	20	60	50	▲ 10
空き家総数／住宅総数	14.89%	15.66%	0.77%	15.61%	16.24%	0.63%	25.45%	24.89%	-0.57%
その他住宅／住宅総数	11.49%	10.01%	-1.47%	12.28%	12.80%	0.53%	18.69%	18.00%	-0.70%

市町村・年度	安来市			江津市			雲南市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	14,080	14,440	360	12,250	12,370	120	14,540	14,190	▲ 350
居住あり	12,420	12,140	▲ 280	9,780	9,550	▲ 230	12,640	12,320	▲ 320
同居世帯なし	12,400	12,120	▲ 280	9,690	9,470	▲ 220	12,640	12,310	▲ 330
同居世帯あり	20	10	▲ 10	100	80	▲ 20	10	10	0
居住世帯なし	1,670	2,310	640	2,470	2,820	350	1,900	1,880	▲ 20
一時現在者のみ ※1	30	180	150	30	70	40	30	0	▲ 30
空き家総数	1,620	2,130	510	2,410	2,750	340	1,850	1,860	10
二次的住宅 ※2	90	80	▲ 10	50	20	▲ 30	50	50	0
賃貸用の住宅	280	670	390	250	390	140	470	380	▲ 90
売却用の住宅	40	90	50	30	70	40	30	20	▲ 10
その他の住宅	1,210	1,300	90	2,080	2,270	190	1,310	1,400	90
建築中	10	-	-	30	-	-	20	10	▲ 10
住宅以外居住 ※3	50	20	▲ 30	20	70	50	30	10	▲ 20
空き家総数／住宅総数	11.51%	14.75%	3.25%	19.67%	22.23%	2.56%	12.72%	13.11%	0.38%
その他住宅／住宅総数	8.59%	9.00%	0.41%	16.98%	18.35%	1.37%	9.01%	9.87%	0.86%

3. 空家等実態調査による出雲市の空家の状況

本市の空家数は、次の方法で推計しています。

I 平成27年度空家実態調査に基づく空家の追跡
・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。)の届出等による解体等の把握、追跡
II 令和2年度空家実態調査
・ 住民基本台帳等と家屋台帳の突合による住所照合 ・ 水道の閉栓状況等の突合 ・ 住宅地図(ZENRIN)による突合 ・ 現地調査
III 令和2年度空家等実態アンケート調査
・ アンケートによる利用状況(使用中等)の除外

I 平成27年度空家実態調査に基づく空家の追跡

建設リサイクル法の届出により、空家と推定している物件が解体される際に、当該空家を除外することにより、追跡調査を行いました。

II 令和2年度空家等実態調査

本市における空家等の実態を把握し、効果的な空家等対策等を検討するため、市内全域を対象に実態調査を実施しました。

(1) 対象地区

出雲市全域

(2) 調査期間

令和2年6月～令和2年12月

(3) 調査対象

空家法第2条第1項に規定され、国の「住宅・土地統計調査」における戸建の空家のうち、賃貸や売却用の住宅を除くもの

(4) 空家等の推定方法

公道からの外観目視により、空家等と思われる建物を次の観点から調査を実施

- ① 雑草等の繁茂の状況
- ② 表札の有無
- ③ 郵便受けのチラシ等の有無
- ④ 電気メーターの稼働状況
- ⑤ 売り・貸しの表示の有無

図3 令和2年度空家等実態調査フロー及び該当件数

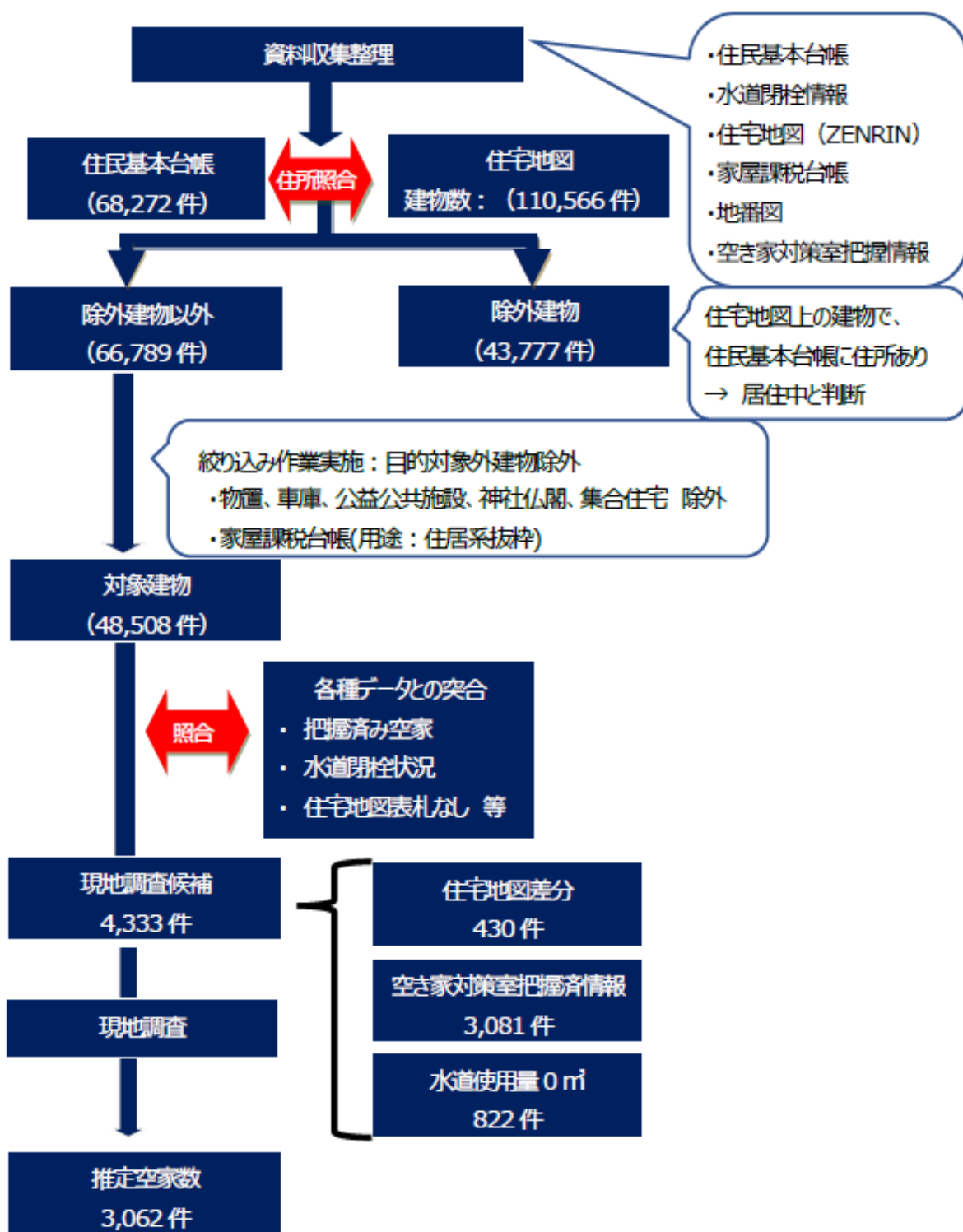


表2 空家等実態調査現地調査シート

図面番号				調査番号					
1 調査年月日等									
調査年月日									
車庫		<input type="checkbox"/> 有(台)		<input type="checkbox"/> 無					
2 空家判定									
判定		<input type="checkbox"/> 空家		<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)		<input type="checkbox"/> 集合住宅			
		<input type="checkbox"/> ビル(雑居)		<input type="checkbox"/> 駐車場		<input type="checkbox"/> 更地			
		<input type="checkbox"/> 不明							
判定指標		雑草・茂み		<input type="checkbox"/> 敷地内雑草繁茂により建物確認不可					
		表札等		<input type="checkbox"/> 有()		<input type="checkbox"/> 無			
		郵便受け		<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっていない		<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている		<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い	
		電気メーター		<input type="checkbox"/> 動いていない		<input type="checkbox"/> 動いている		<input type="checkbox"/> 確認できない	
		売り・貸しの表示		<input type="checkbox"/> 有()		<input type="checkbox"/> 無			
		その他							
3 調査項目									
用途		<input type="checkbox"/> 住居		<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅		<input type="checkbox"/> その他()			
構造		<input type="checkbox"/> 木造		<input type="checkbox"/> 非木造					
建て方		<input type="checkbox"/> 一戸建て		<input type="checkbox"/> 長屋		<input type="checkbox"/> その他()			
階数		<input type="checkbox"/> 平屋		<input type="checkbox"/> 2階建て		<input type="checkbox"/> 3階建て			
		<input type="checkbox"/> その他()							
雨どい		<input type="checkbox"/> 破損なし		<input type="checkbox"/> 一部破損		<input type="checkbox"/> 破損			
空家の基礎調査									
建物の外観		建物の傾斜		<input type="checkbox"/> 傾きなし		<input type="checkbox"/> 軽度の傾き			
				<input type="checkbox"/> 著しい傾き		<input type="checkbox"/> 崩壊の危険			
				<input type="checkbox"/> 確認不能					
		屋根		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 一部剥落		<input type="checkbox"/> 著しい剥落	
		<input type="checkbox"/> 著しい変形		<input type="checkbox"/> 確認不能					
外壁		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 下地一部露出		<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出または穴が開いている			
その他									
建物の周囲		塀・柵等		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 一部に亀裂・傾きがある			
				<input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある					
		擁壁		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 一部に亀裂・傾きがある		<input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある	
		雑草・樹木		<input type="checkbox"/> 手入れあり		<input type="checkbox"/> 手入れなし		<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に影響を及ぼす恐れあり	
		ごみ等		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 少量放置されている		<input type="checkbox"/> 大量放置されている	
		外部からの侵入		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 窓・玄関等から建物内へ侵入が容易である		<input type="checkbox"/> 第三者の侵入が認められる	
		動物の侵入・害虫発生		<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 動物(猫,ねずみ等)の侵入・害虫(蜂の巣等)の発生により周囲に影響がある			
その他									
【備考】									

(5) 調査結果の概要

① 地区別空家数

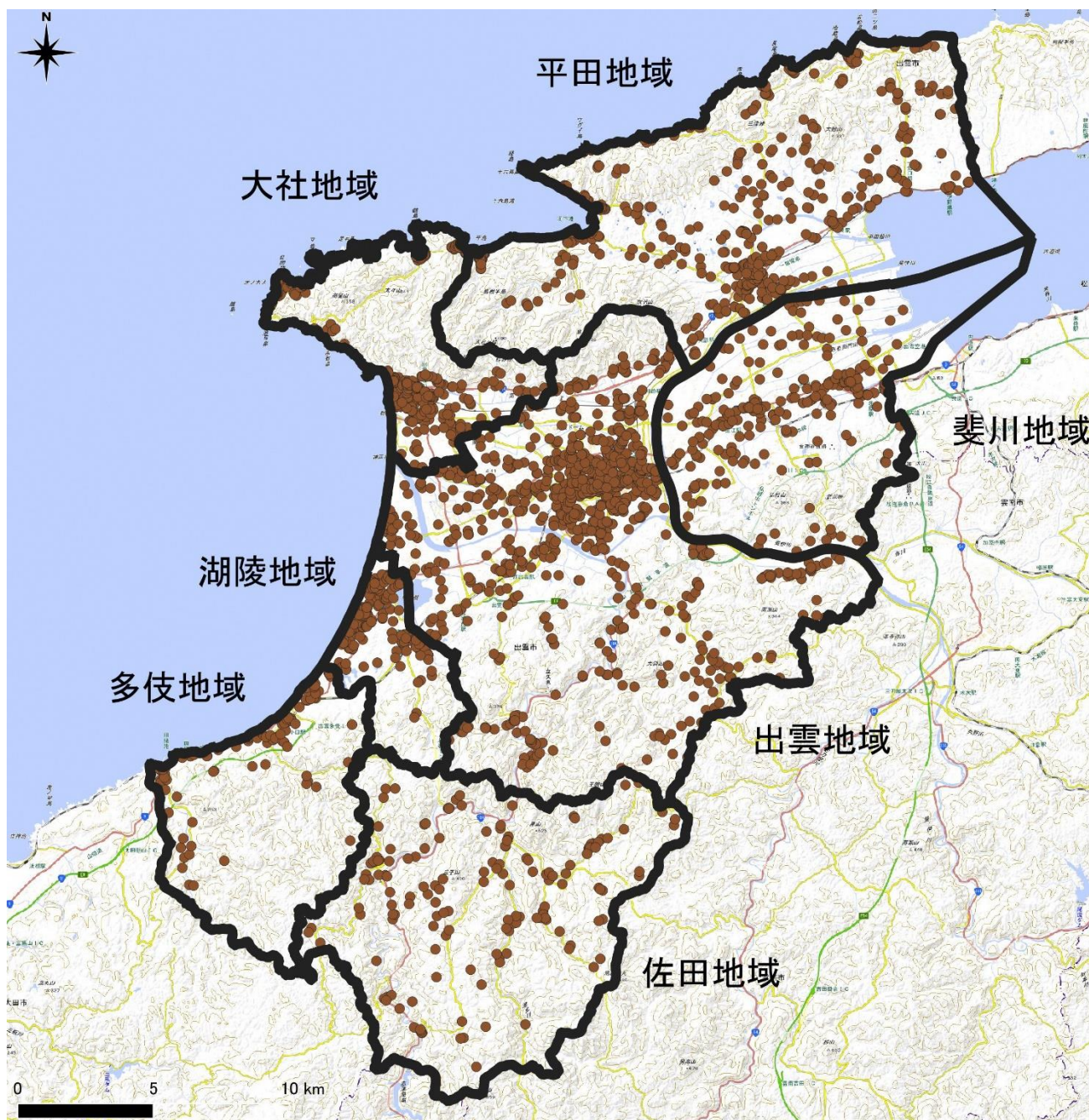
(単位：件)

地域	合計	A	B	C	D	判定不明
市 全 域	3,062	2,246	339	157	65	255
出雲地域	1,203	901	115	42	18	127
平田地域	600	461	61	34	16	28
佐田地域	157	99	17	14	8	19
多伎地域	119	76	19	10	4	10
湖陵地域	250	176	39	20	7	8
大社地域	439	318	57	26	7	31
斐川地域	294	215	31	11	5	32

※ 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
判定不明	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

図4 出雲市内の空家の分布状況



Ⅲ 令和2年度空家等実態アンケート調査

令和2年度空家等実態調査において把握した空家3,062件のうち、固定資産税のデータで突合できた空家2,420件の所有者に対してアンケート調査を実施し、1,501件の回答（回収率62%）をいただきました。うち、同一家屋、複数所有者などの重複回答を除いた1,479件について回答を分析しました。分析の詳細は、資料2のとおりです。

Ⅳ 空家数の推計（計画値）

アンケート調査により、使用中、解体済み若しくは売却済み等と回答されたものを除いて、本計画での基準となる空家推計値としています。

地域		件数	A	B	C	D	判定不明
市全域	調査	3,062	2,246	339	157	65	255
	使用中	▲410	▲318	▲44	▲20	▲2	▲26
	推計値	2,652	1,928	295	137	63	229
出雲地域	調査	1,203	901	115	42	18	127
	使用中	▲203	▲159	▲16	▲6	▲1	▲21
	推計値	1,000	742	99	36	17	106
平田地域	調査	600	461	61	34	16	28
	使用中	▲80	▲67	▲7	▲3	▲1	▲2
	推計値	520	394	54	31	15	26
佐田地域	調査	157	99	17	14	8	19
	使用中	▲5	▲4	▲0	▲0	▲0	▲1
	推計値	106	67	16	9	4	10
多伎地域	調査	119	76	19	10	4	10
	使用中	▲13	▲9	▲3	▲1	▲	▲
	推計値	106	67	16	9	4	10
湖陵地域	調査	250	176	39	20	7	8
	使用中	▲17	▲12	▲1	▲3		▲1
	推計値	233	164	38	17	7	7
大社地域	調査	439	318	57	26	7	31
	使用中	▲48	▲38	▲5	▲4	▲0	▲1
	推計値	391	280	52	22	7	30
斐川地域	調査	294	215	31	11	5	32
	使用中	▲44	▲29	▲12	▲3	▲0	▲0
	推計値	250	186	19	8	5	32

4. 空家等の相談受付件数

年度	建物に関する相談	草木、虫など環境面の相談	その他の相談	計
R2	176	37	2	192
R1	46	37	33	116
H30	33	25	2	60
H29	26	14	1	41
H28	21	14	6	41
H27	36	17	11	64
H26	12	12	0	24

※建物・環境の両方に係る相談は、建物に計上

5. いずも空き家バンクの状況

(1) 年度別登録・成約件数

(単位：件)

年度	空家					空き地	
	登録	成約				登録	成約
		合計	県外	市外	市内		
R2	24	18	2	2	14	2	1
R1	18	17	4	1	12	8	4
H30	19	16	5	1	10	2	3
H29	20	14	2	0	12	1	2
H28	17	14	4	1	9	7	1
H27	21	19	5	2	12	4	3
H26	33	20	8	2	10	4	4
H25	16	9	3	2	4	2	2
H24	8	4	2	1	1	3	2
H23	14	10	7	2	1	1	0
H22	8	6	4	2	0	3	2
H21	8	8	3	3	2	0	2
H20	5	9	1	3	5	0	5
H19	14	9	3	1	5	18	3
合計	207	153	50	22	81	53	33

(2) いずも空き家バンク地域別成約物件数 (平成28年度～令和2年度の5カ年分)

(単位：件)

		出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計
総計	Iターン県外	3	4	2	2	0	3	1	15
	Iターン市外	2	1	1	2	0	0	0	6
	Uターン	0	0	0	1	0	0	0	1
	市内	31	7	2	1	5	2	4	52
	計	36	12	5	6	5	5	5	74
内 訳									
		出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計
令和2年度	Iターン県外	0	1	0	1	0	0	0	2
	Iターン市外	0	0	1	1	0	0	0	2
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	9	2	0	0	2	0	1	14
	計	9	3	1	2	2	0	1	18
令和1年度	Iターン県外	1	1	1	1	0	0	0	4
	Iターン市外	1	0	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	6	3	0	1	1	1	0	12
	計	8	4	1	2	1	1	0	17
平成30年度	Iターン県外	0	1	0	0	0	2	0	3
	Iターン市外	1	0	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	1	0	0	0	1
	市内	2	1	1	0	0	0	1	5
	計	3	2	1	1	0	2	1	10
平成29年度	Iターン県外	0	1	0	0	0	1	0	2
	Iターン市外	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	9	0	1	0	1	1	0	12
	計	9	1	1	0	1	2	0	14
平成28年度	Iターン県外	2	0	1	0	0	0	1	4
	Iターン市外	0	1	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	5	1	0	0	1	0	2	9
	計	7	2	1	0	1	0	3	14

6. 空家等の発生要因

空家等は、現に使用されていない状況にあっても、所有者等において適正に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等については、所有者等自らの責任においてなされるべきものです。しかしながら、様々な要因により、管理不全の空家等が発生し、社会問題化しています。

(1) 所有者等

- 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）
- 活用や除却の意向がない、活用の仕方がわからない
- 他人に貸すことに抵抗がある
- 高齢化による施設入所や単身世帯化が進んでいる
- 情報の入手先がわからない、相談先がわからない
- 動産がある（仏壇など）

(2) ご近所、地域社会など

- 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、現在の所有者等が分からない
- 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

- 住宅用地に対する課税標準の特例があり、除却が進まない

7. 空家等が引き起こす問題

管理不全の放置された空家等は、安全・安心な市民生活に悪影響を及ぼします。

(1) 防災・防犯上の不安

近隣の空家等が管理不全のまま放置された場合、心理的に防災・防犯上の観点から不安が生じます。

(2) 周辺環境の悪化

敷地の草木の繁茂や有害鳥獣等の住みかになり、近隣へ被害を及ぼす問題が発生します。また、ごみが不法投棄される場合もあります。

(3) 景観の悪化

空家等が管理不全のまま放置された結果、外観が悪化し、その周辺の景観を損なう場合があります。

(4) 倒壊などによる事故の懸念

空家等が管理不全のまま放置され、老朽化が進行した場合、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産へ危害を及ぼす恐れがあります。

(5) 地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難となり、地域力の低下につながります。

第3章 基本的な考え方

本市における空家等対策の基本方針、基本目標を次のとおりとします。

1. 基本方針

(1) 個人財産の所有者責任を前提

空家法では、「所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

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) 市民や地域との協働

空家等の問題は市全域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また、複雑化しているものであるため、その課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住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。

2. 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、管理不全な特に危険な空家等については、空家法に基づく管理不全空家等及び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てきます。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。

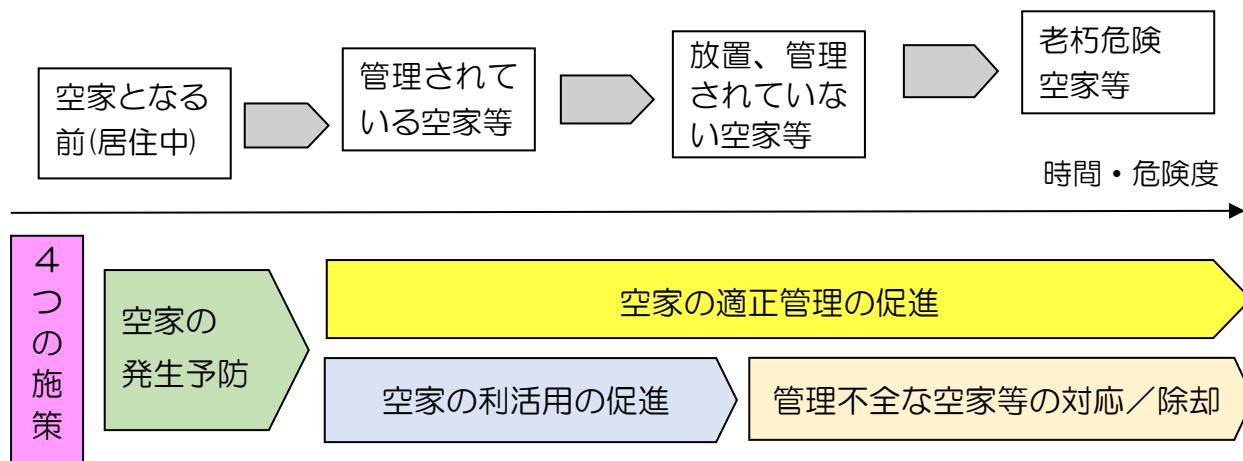
(3) 次世代に活かす空家等対策

空家も本市住宅ストックの一部を形成しており、また、本市特有の散居村集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。

第4章 具体的な施策

1. 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。

☞ 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や発生予防、また、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、各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施策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令和6年4月から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、空家問題の解決に向けて、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

空家としないために、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。生徒の多くが卒業後、市外、県外に就学、就職しますが、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、管理不全空家等などの新たな制度や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。

☞土地の境界の確認に係る対応

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、不動産取引業者団体と連携し、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事業者情報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事業補助制度の周知・活用

市空き家活用住宅等整備支援事業補助制度（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。

いずも空き家
バンク
PR チラシ

空家を所有管理している方へのお知らせ

点検や手入れをしていますか？

空家は経って劣化が進みます。防犯や防災の面でもリスクが高まり、景観上も問題となります。室内の風通しを、家や家の周りの草が伸びないかチェックするなど、定期的な点検と手入れをしましょう。長期間業者等に管理を委託することもできますので、ご検討ください。

空家の活用方法

空家の賃貸、売却

空家の賃貸、売却をお考えの方は、まずは不動産業者に相談しましょう。無用なトラブルを避けるため、不動産の長所や短所、特長、専門家の意見を聞いた上で登録をお願いします。ご不明な点やご質問は、お気軽にご相談ください。

出雲市では物件紹介のお手伝いをしています

空家バンクへの登録

お問い合わせ先

お問い合わせ先：空家バンク推進課 空家バンク推進室
TEL (0853) 21-6210 FAX (0853) 21-6594
akiya@city.izumo.shimane.jp

登録情報はこちらのページをご覧ください。
http://izumomunkurashi.jp/bank.html

いずも空き家バンク

市のホームページ（いずも空き家バンク）で、市内の空き家・空き地の賃貸・売買情報を提供しています。ぜひご覧ください。

空家バンクプロフィール

登録物件数：1,000件以上
登録物件数：1,000件以上
登録物件数：1,000件以上

成約の実績

成約率：77.6%
成約率：77.6%
成約率：77.6%

空家バンク登録支援助成

空家の利活用の促進を図るため、市内の空き家の賃貸・売却・リフォーム・解体費用の一部を助成する「いずも空き家バンク」に登録する際に費用の一部を助成することで、空家の活用を促します。

市内にある一戸建ての空家所有権者
対象総額：2万円以上・650万円以内
助成率：5万円

助成対象者が登記費用を負担しないこと、専任役員でないこと。

市内に事業用を有する法人または市内に住所を有する個人事業主に限って実施した。
市内にある空家の賃貸・売却・リフォーム・解体費用の一部を助成する期間中に完了するもの。
【お申し込み】空家の賃貸・売却・リフォーム・解体費用の一部を助成する期間中に完了するもの。
【お申し込み】空家の賃貸・売却・リフォーム・解体費用の一部を助成する期間中に完了するもの。
【お申し込み】空家の賃貸・売却・リフォーム・解体費用の一部を助成する期間中に完了するもの。

助成は1年度に限り、1年度に限り、1年度に限り。

助成は1年度に限り、1年度に限り、1年度に限り。

助成は1年度に限り、1年度に限り、1年度に限り。

助成は1年度に限り、1年度に限り、1年度に限り。

●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れも空き家バンクへの登録や、不動産取引業者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 いずれも空き家バンクの周知、活用（再掲）

いずれ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、不動産取引業者団体と連携し、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努めます。

👉 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家の利活用に対して、協力、支援を行います。

👉 土地の境界の確認に係る対応（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。

空家等管理活用支援法人制度に係る対応

改正空家法の施行により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）制度が創設されました。この制度の目的は、一定の基準を満たす支援法人からの申請に対して市町村が支援法人として指定を行い、支援法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たしていくことにあります。

なお、本市は、空家法に規定される支援法人が行う業務について、「空き家等対策に関する連携協定」を締結している、NPO法人出雲市空き家相談センター、一般社団法人古民家再生協会島根第一支部及びNPO法人ひらた空き家再生舎の協力を得たうえで既に取り組んでいることから、支援法人の指定を行わないこととします。

空家等活用促進区域制度に係る対応

改正空家法の施行により、空家等活用促進区域（以下、「促進区域」という。）制度が創設され、市町村が空家の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用を図る区域を促進区域として定め、促進区域内で、経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。促進区域として設定が想定される区域としては、「中心市街地」、「地域再生拠点」、「地域住宅団地再生区域」、「歴史的風致の重点区域」、「商店街活性化促進区域」、「農村地域等移住促進区域」などの他、「地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域」があります。

なお、促進区域では、区域内の空家の活用指針に敷地特例適用要件及び用途特例適用要件を定め、空家等対策計画で公表することで、当該要件に適合する空家等に対して、建築基準法における接道規制の特例認定、用途規制の特例許可が可能となりますが、当該制度は単に空家等を活用することが目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的であることから、中心市街地の活性化、観光・文化振興、移住・定住、コミュニティの維持などの目的意識をもって当該制度を活用することが重要となります。

今後、地域における経済的社会的活動の促進について、観光、商工、都市計画、まちづくり、定住・移住などの関係部局と共通認識を深めるとともに、空家等の活用に係る建築基準法での課題等を整理し、全国の自治体の取組状況や効果等の情報収集を行います。

(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事業補助事業の周知・活用

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

👉 関係団体との連携強化

所有者等の中には除却の意向はあるものの、所有者等から相談先や費用に係る問い合わせが多くあります。この場合、特定の事業者を紹介することはできませんが、(一社)しまね産業資源巡回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）

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。

所有者により除却された老朽危険空家

除却前



除却後



●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。(32-31ページのフロー図参照)

👉 空家法による対応

管理不全な空家等で空家法に基づく管理不全空家等又は特定空家等の措置が必要な場合は、空家法、国指針、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(以下、「国ガイドライン」という。)に基づき、適切に対応していきます。(管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等については35-34ページに記載)

👉 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である場合や、火災予防上著しく不適切な状態にある場合、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

改正空家法の施行により、所有者の所在が不明、死亡又は相続人不存在の空家等について、市区町村長が地方裁判所に対し「財産管理人」(相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人)を選任請求する権利が認められました。(従来は利害関係人のみ請求可)

所有者の所在が不明、死亡又は相続人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、民間団体と連携し、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。

☞ 土地の境界の確認に係る対応（再掲）

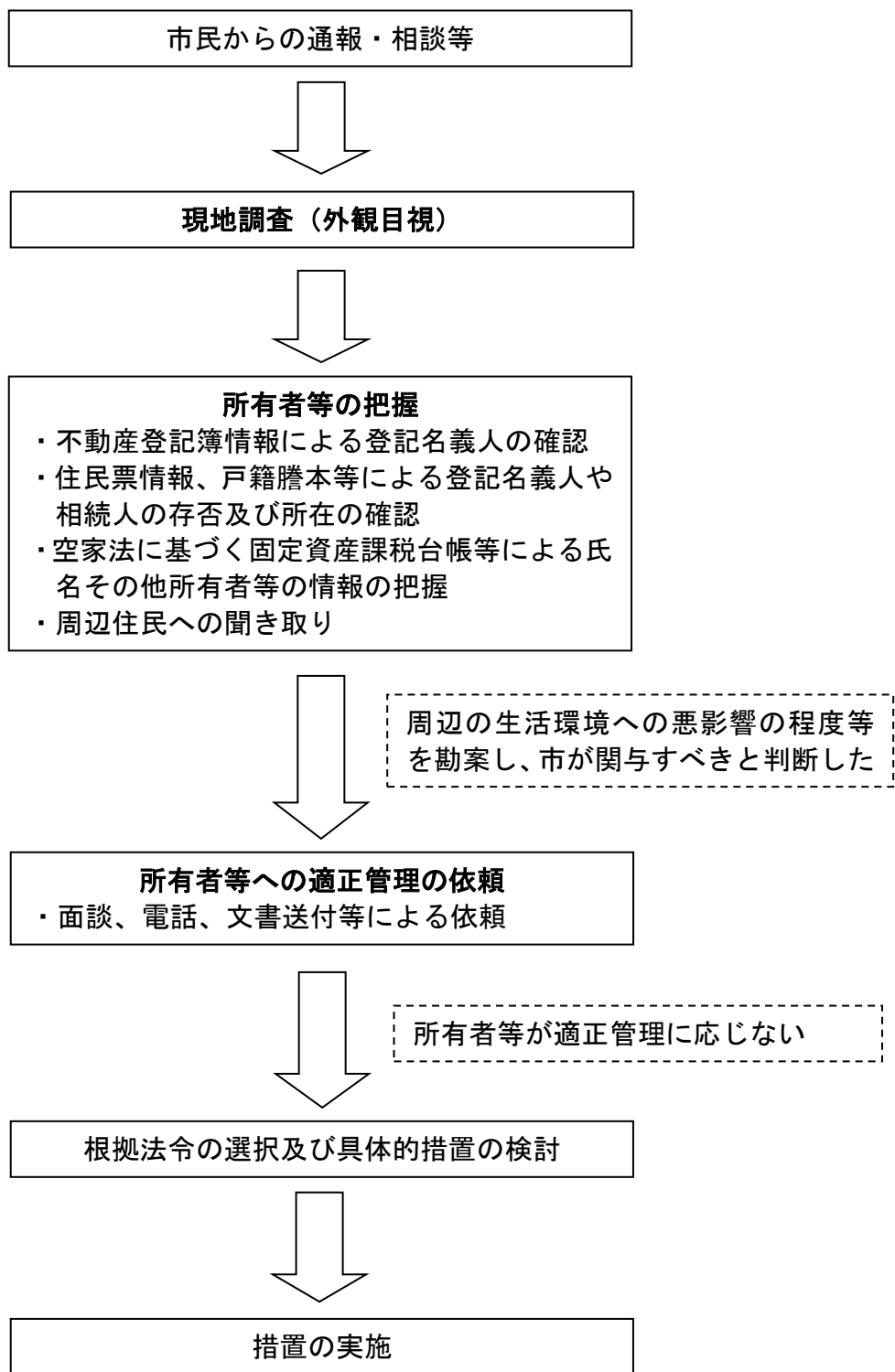
空家の利活用や除却後の跡地利用を行う際、近隣トラブルなどにより土地の境界が確定しないため、売却等が進まないケースがあります。境界や不動産登記に関する無料相談会を実施している土地家屋調査士会と連携を図り、相談会等の周知を行います。

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。

☞ 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

老朽化した空家が放置され、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。なお、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、老朽化した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。

●管理不全の空家等への対処フロー図



●対処手段の選択肢となる諸法規

法令	措置内容
建築基準法	違法建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">勧告⇒命令⇒代執行</div>
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件又は消防の活動に支障となると認められる物件に対する除去等の措置 命令⇒代執行 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	不法投棄等により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の措置 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
道路法	道路上の違法放置物件が、交通に危険を及ぼしていると認められる場合に、違法放置物件の除去 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
災害対策基本法	災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物の一時使用が可能 災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる
民法	相続財産管理人、不在者財産管理人、所有者不明土地・建物管理人、管理不全土地・建物管理人などの諸制度を活用した空家等の管理者等の選任
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	地域福利増進事業を実施する際の、所有者不明土地の使用権の知事による裁定

2. 除却後の跡地活用の促進

管理不全な状態が進行した空家は除却することが有効な対策となりますが、除却だけを進めると跡地である空地が増加し、そのまま放置された場合、環境や景観などの問題が生じることが懸念されます。所有者には除却後の跡地活用についても情報発信等に取り組みます。

👉 所有者等への情報発信

除却後の跡地の適正な管理、利活用等について、広報いずも、ホームページ等を利用し、情報発信を行います。

👉 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、不動産取引業者団体と連携し、登録の増加を図ります。

👉 流動性の低い跡地活用の取組

・不動産事業者等との連携強化

不動産事業者等と連携し、いずも空き家バンクや不動産事業者による情報発信を高めることで、跡地の市場流動性を高める取組を行います。

・地域における跡地活用の支援

地域における流動性の低い除却後の跡地について、所有者と地域が有効活用できるするための仕組み、手法を検討します。

・低未利用土地・管理不全土地等の対策の検討

国において検討されている低未利用土地、管理不全土地等の対策方法について、除却後の空地対策として、本市においても調査検討を行います。

また、譲渡価格が500万円以下（一定の場合には800万円以下）の低額な一定の低未利用土地等を譲渡した場合に適用される「所得税及び個人住民税の特例措置制度」の周知を図り、制度の活用を促進します。

👉 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（再掲）

老朽化した空家が放置され、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。なお、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、老朽化した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。

3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等

管理不全状態の空家等で空家法に基づく管理不全空家等又は特定空家等の措置が必要な場合は、空家法、国指針、国ガイドラインに基づき、適切に対応していきます。

なお、具体的な手順については、空家法の規定に基づき制定した「出雲市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手続に関する規則」出雲市空家等の適正管理の手続きに関する規則」のとおり進めるものとします。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の考え方

管理不全空家等又は特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断し対処するものとします。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断

管理不全の空家等のうち、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断は、国ガイドラインの基準を参考に、特定空家等の場合は立入調査（空家法第9条第2項）を実施し、出雲市空家等対策連絡会議において十分な検討を行い、出雲市空家等対策協議会の意見を踏まえ、慎重に行うものとします。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の措置の手順

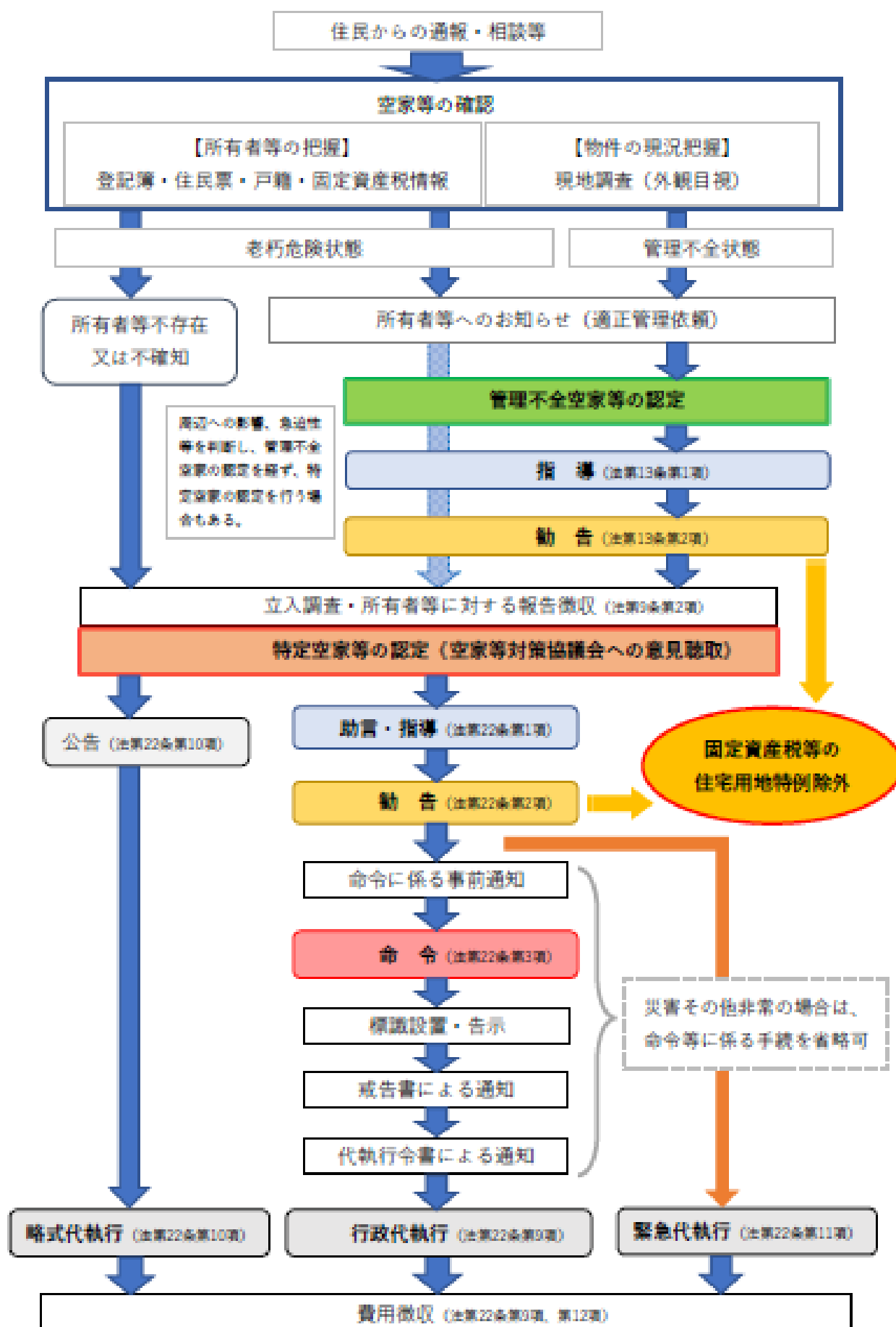
管理不全空家等及び特定空家等に対する措置は、空家法及び国ガイドラインに基づき行うこととし、本市においては「出雲市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手続に関する規則」出雲市空家等の適正管理の手続きに関する規則」により進めるものとします。（「管理不全空家等及び特定空家等措置のフロー図」参照）

特定空家等と認められる空家等に対し空家法の規定を適用した場合、市長は、当該特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（空家法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができます（同条第9項）。以上の措置は、助言又は指導、勧告、命令、代執行の順で措置を行っていきます。

なお、管理不全空家等又は特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地の特例の対象であって、空家法第13条2項又は第22条第2項の規定に基づき、市長が当該管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

また、特定空家等において、市長は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます（空家法第22条第10項、いわゆる略式代執行）、災害その他非常の場合は、命令等に係る事前手続を省略することができます（空家法第22条第11項、緊急代執行）。

管理不全空家等及び特定空家等措置のフロー図



4. 他の法令等による措置等

全国的に所有者不明の土地が増えており、内閣府の所管する所有者不明土地問題研究会の報告では、2016年に410万ヘクタールとなっており、所有者対策が進まない場合、2040年には、720万ヘクタールとなり、北海道本島の面積（778万ヘクタール）に相当すると推計されています。このような状況を背景に、所有者不明土地等に対する様々な関係法令が整備されています。なお、これら関係法令については、空家、管理不全の建物に対しても使用できる（土地の附随物としての建物を含む）制度もあるため、活用できる場合は、保全管理等に活用することとします。

（1）活用が想定される『民法』の管理制度等

制度	制度の概要
不在者財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者等が不明である場合に利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任し、その土地等の財産の管理をおこなう。 ● 不在財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有する財産の売却処分などを行うことができる。
相続財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者等が既に死亡し、相続人のあるとが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、その相続財産を管理・清算を行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる。 ● 相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、相続財産の売却処分などを行うことができる。
所有者不明土地(建物)管理制度 ※令和3年改正時新設	個々の土地・建物の管理に特化した新たな管理制度で、 地方 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任。また、 地方 裁判所の許可があれば売却も可
管理不全土地(建物)管理制度 ※令和3年改正時新設	利害関係人の請求により、当該土地・建物を対象として、管理不全土地・建物管理命令を発令し、管理不全土地管理人を選任し、管理をさせる。

※令和3年改正時新設の制度については、未施行（公布から2年以内の施行）

（2）活用が想定される『所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法』の制度

制度	制度の概要
地域福利 増進 事業	特定所有者不明土地を公共の福祉に供する整備に利用する際、都道府県知事の裁定により、10年間を上限（ 一部事業については20年間延長可 ）に使用権を設定。使用内容が合致すれば、民間企業やNPO法人でも使用権を取得できる。
財産管理制度に係る民法の特例	所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が 地方 家庭裁判所に財産管理人の選任等の請求をすることが可能。簡易建築物でない建築物がある場合も、土地の付属物としての財産管理人の選任の請求をすることが可能。（※民法上は利害関係人又は検察官のみに選任請求が認められている。）

(3) 『その他の法令』の制度

実施事業	根拠法	行為	対応方法の概要
土地区画整理事業	土地区画整理法	換地処分	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能 【公示送達】
市街地再開発事業	都市再開発法	権利変換	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能 【公示送達】
土地改良事業	土地改良法	未同意の扱い	事業実施には受益地域内の事業参加資格者の2/3以上の同意が必要であるが、土地所有者等が不明で意思を確認できない場合、未同意として取扱う。
遊休農地の活用	農地法	利用権の取得	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、農地中間管理機構が利用権を取得する。
認可地縁団体の所有不動産の管理	地方自治法	所有権移転登記	認可地縁団体の構成員が登記名義人になっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穩かつ公然と占有している等の場合、市町村が一定の手続きを経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登録名義人とする所有権移転登記の申請が可能
個人信託・民事信託	信託法	管理等	認知症等により契約行為ができなくなる前に、家族などと信託契約を結ぶことにより、契約条件でさだめのある事項について、不動産の管理や売買を行うことができる。

5. 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

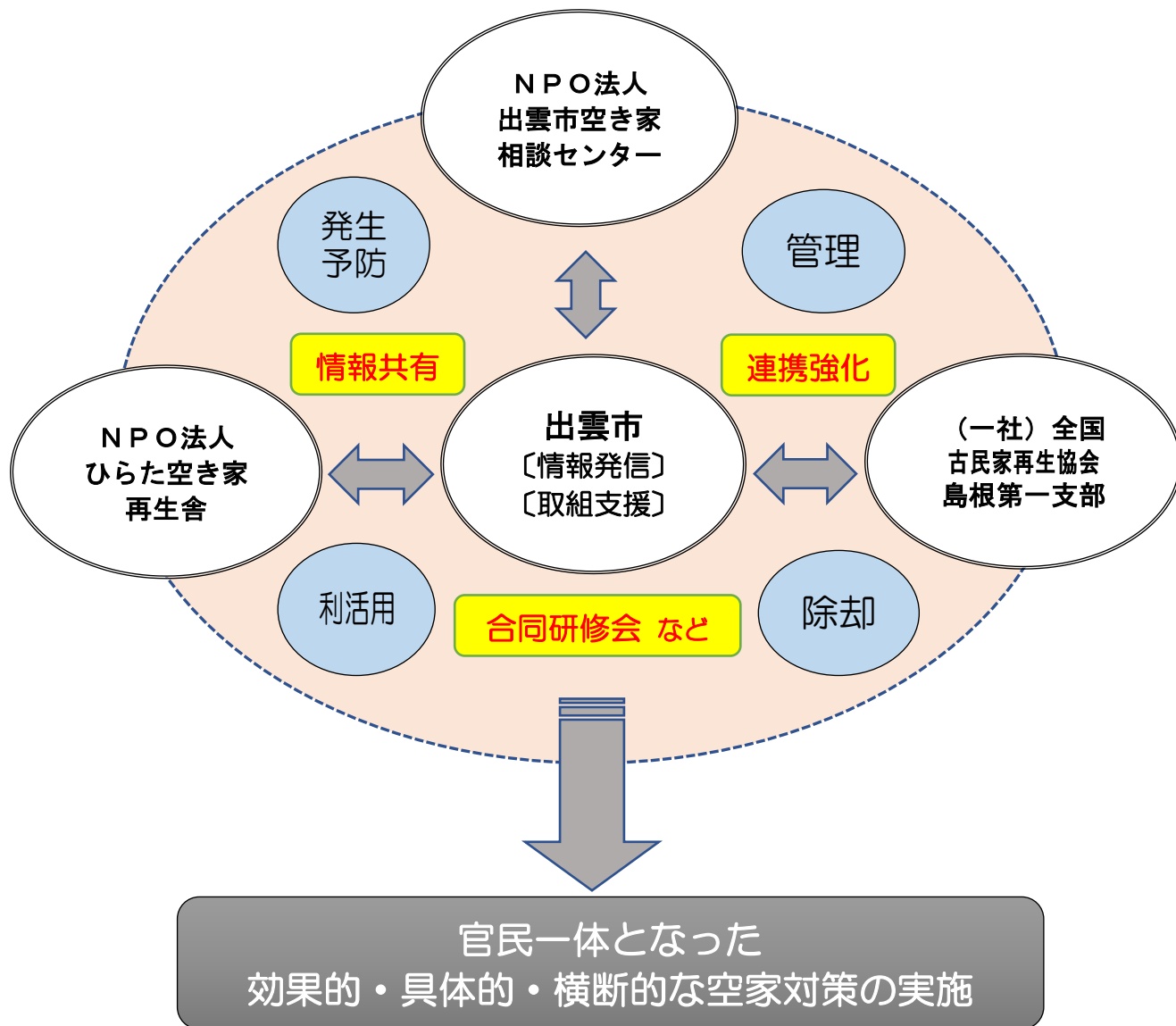
出雲市空家等対策連絡会議は、出雲市空家等対策連絡会議設置要綱に基づき、関係課をもって組織し、事務局を建築住宅課空き家対策室に据え、空家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

(4) 出雲市空家等対策協議会

出雲市空家等対策協議会は、出雲市空家等対策協議会設置要綱に基づき、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

空家対策等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を設置します。



參考資料

資料1 関係用語集

シェアハウス P7

一つの住居に複数人が共同で暮らす賃貸物件を指す和製英語のことです。一般的には、キッチン、リビング、バスルームなどを共同で使用し、プライバシー空間として個室を利用します。

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 P9

特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進を目的に、平成12年5月31日に公布された法律です。

いずも空き家バンク P15

空家の利活用、定住等の促進を図るため、空家の売却又は賃貸を希望する所有者から申し込まれた情報をホームページに掲載し、空家の購入希望者に対して紹介する事業のことです。なお、本市は、所有者と購入希望者の現地確認（内見）等の調整は行いますが、交渉・契約は行っていません。

住宅用地に対する課税標準の特例 P19

固定資産税及び都市計画税において、住宅が建っている土地については、住宅用地に対する課税標準の特例の適用を行い、税負担の軽減を行っています。具体的な措置として、200平方メートル以下の小規模住宅用地については、固定資産税の課税標準額を評価額の1/6とし、都市計画税の課税標準額を評価額の1/3に、また、200平方メートルを超える部分の一般住宅用地については、固定資産税の課税標準額を評価額の1/3とし、都市計画税の課税標準額を評価額の1/3に軽減を行っています。

散居村集落 P21

広大な耕地の中に民家が散らばって点在する集落形態のことです。

住宅ストック P21

国内に建築されている既存の住宅のことです。

市役所死亡手続きワンストップ窓口サービス P22

本市は、戸籍・住民登録、国民健康保険、年金、福祉、税金などの死亡手続きに係るワンストップ窓口を設置し、死亡の届出を終えられたご遺族に手続き内容についてご説明しています。その際、空家となる場合、空家の維持・管理やいずも空き家バンクなどの相談窓口として、空き家対策室を紹介しています。

課税明細書 P22

課税資産の内容が適正なものかどうかを確認いただくため、市町村が納税者に課税の内容をお知らせする書類のことです。原則として課税明細書には登記名義人を記載していますが、登記名義人が亡くなり、相続が未登記の場合で、合併前の旧市町の取扱いによっては、登記名義人を記載していないものがあります。

空き家の譲渡所得の特別控除 P22

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売却し、一定の要件に該当するときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円までを控除する制度のことです。

出身者会 P23

県外在住の出雲市出身者や本市にご縁がある方が、会員相互の親睦とふるさと出雲市との交流を図る目的に結成された会のことです。

市木造住宅耐震化促進補助事業 P23

木造住宅の耐震化を図り、地震などの災害に強いまちづくりを推進するため、木造住宅の耐震診断、耐震補強計画、耐震改修、解体除却に係る費用の一部補助を行う制度のことです。

市定住促進住まいまちづくり助成事業 P23

子育て世代、三世帯世帯、三世帯近居、新規二世帯同居、新婚世帯の定住を促進するとともに、空家の利活用を図るため、住宅改修に係る費用の一部補助を行う制度のことです。

やさしい日本語化 P24

簡易な表現を用いる、文の構造を簡単にする、漢字にふりがなを振るなどして、日本語に不慣れな外国人にもわかりやすくした日本語のことです。

市空き家活用住宅等整備支援事業補助制度（シェアハウス改修事業） P24

UIターンの促進、UIターン者等に対する多様な住宅の供給及び空家の利活用を図るため、戸建の空家をUIターン者等が居住するシェアハウスに整備する事業者に対して、改修費の一部補助を行う制度のことです。

市老朽危険空家等除却支援事業補助制度 P26

老朽化した危険空家の除却を促進するため、所有者等に対して、除却費の一部補助を行う制度のことです。

資料2 令和2年度出雲市空き家実態アンケート調査結果

目次

1. 空き家実態アンケート調査における出雲市の現状

1-1. 調査の概要

- (1) 出雲市空き家実態アンケート調査の概要 46
- (2) 空き家実態調査で把握した物件数 47
- (3) 地域区分一覧 47

1-2. 基礎集計

【回答者の属性】

- (1) 回答者の居住地 48
- (2) 回答者が所有・管理している建物の所在地（7地域） 48
- (3) 回答者が所有・管理している建物の所在地（12地域） 49
- (4) 空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定 50
- 【問1】回答者が所有・管理している建物 51
- 【問2】回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由 51
- 【問3】回答者が所有・管理している空き家の管理状況 53
- 【問4】回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況 54
- 【問5】回答者の今後の利用意向 55
- 【問6】回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体 56
- 【問7】回答者が必要とする空き家対策に関連する情報 57

1-3. 前回調査との比較

前回調査との比較 58

【回答者の属性】

- (1) 回答者の居住地 59
- (2) 回答者が所有・管理している建物の所在地（7地域） 60
- (3) 回答者が所有・管理する空き家の所在地（12地域） 61
- (4) 空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定 62
- 【問1】回答者が所有・管理している建物 63
- 【問2】回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由 65
- 【問5】回答者の今後の利用意向 66
- 【問7】回答者が必要とする空き家対策に関連する情報 67

1-4. 地域別集計

- 【問1】回答者が所有・管理している建物 68
- 【問2】回答者が所有・管理する建物が空き家になった理由
- (1) 回答者の居住地別 69
- (2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別 70
- 【問3】回答者が所有・管理している空き家の管理状況
- (1) 回答者の居住地別 71
- (2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別 72

【問 4】 回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況	
水道	
(1) 回答者の居住地別	73
(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別	74
ガス	
(1) 回答者の居住地別	75
(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別	76
電気	
(1) 回答者の居住地別	77
(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別	78
【問 5】 回答者の今後の利用意向	
(1) 回答者の居住地別	79
(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別	80
【問 6】 回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体	81
【問 7】 回答者が必要とする空き家対策に関連する情報	82
1-5. 追加分析	
(1) 老朽化のため使用できない空き家の管理状況	83
(【問 2】 × 【問 3】)	
(2) 日常管理されていない空き家の所有者の居住地と、空き家の所在地	84
(【問 3】)	
(3) 日常管理されていない空き家の水道・ガス・電気の使用状況	85
(【問 3】 × 【問 4】)	
(4) 空き家の管理状況と今後の利用意向	86
(【問 3】 × 【問 5】)	
1-6. 調査結果のまとめ	
(1) 基礎集計および前回調査との比較	87
(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地（12 地域）別の結果	89
1-7. 問題点の整理	90
1-8. 空き家対策における課題	91
1-9. 空き家実態アンケート調査票	
令和 2 年度 空き家実態アンケート調査票	93
平成 29 年度 空き家実態アンケート調査票	95

1. 空き家実態アンケート調査における出雲市の現状

1-1. 調査の概要

(1) 出雲市空き家実態アンケート調査の概要

<p>目的</p>	<p>令和2年度に実施した空き家実態調査（外観からの調査）で把握した物件3,062件※のうち所有者・関係者が半明した家屋の所有者に対して、空き家の現在の使用状況及び今後の意向について確認し、今後の空き家対策の参考とすることを目的とする。</p> <p>※空き家実態調査で把握した地域別の物件数は次頁に記載</p>																																																								
<p>対象・方法</p>	<p>令和2年度に実施した空き家実態調査の該当家屋の所有者・関係者に対して調査票を郵送により配布・回収した。</p> <p>郵送配布の際は、出雲市の空き家対策や相談窓口に関する情報を記載したチラシを同封した。</p>																																																								
<p>配布数 ・ 回収率</p>	<p><アンケート配布数・回収率></p> <table border="1" data-bbox="475 808 1323 1464"> <thead> <tr> <th>地域※</th> <th>配布数</th> <th>回収数</th> <th>回収率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>出雲・中央地域</td> <td>487</td> <td>297</td> <td>61.0%</td> </tr> <tr> <td>出雲・北部地域</td> <td>121</td> <td>75</td> <td>62.0%</td> </tr> <tr> <td>出雲・西部地域</td> <td>219</td> <td>138</td> <td>63.0%</td> </tr> <tr> <td>出雲・南部地域</td> <td>131</td> <td>80</td> <td>61.1%</td> </tr> <tr> <td>平田・中央地域</td> <td>165</td> <td>99</td> <td>60.0%</td> </tr> <tr> <td>平田・東部地域</td> <td>154</td> <td>92</td> <td>59.7%</td> </tr> <tr> <td>平田・西部地域</td> <td>137</td> <td>74</td> <td>54.0%</td> </tr> <tr> <td>佐田地域</td> <td>101</td> <td>73</td> <td>72.3%</td> </tr> <tr> <td>多伎地域</td> <td>91</td> <td>71</td> <td>78.0%</td> </tr> <tr> <td>湖陵地域</td> <td>200</td> <td>111</td> <td>55.5%</td> </tr> <tr> <td>大社地域</td> <td>365</td> <td>238</td> <td>65.2%</td> </tr> <tr> <td>斐川地域</td> <td>249</td> <td>153</td> <td>61.4%</td> </tr> <tr> <td>全体</td> <td>2,420</td> <td>1,501</td> <td>62.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域区分の一覧は次頁に記載する</p> <p><分析対象></p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数所有者等による重複回答：22 ⇒分析対象：1,479 	地域※	配布数	回収数	回収率	出雲・中央地域	487	297	61.0%	出雲・北部地域	121	75	62.0%	出雲・西部地域	219	138	63.0%	出雲・南部地域	131	80	61.1%	平田・中央地域	165	99	60.0%	平田・東部地域	154	92	59.7%	平田・西部地域	137	74	54.0%	佐田地域	101	73	72.3%	多伎地域	91	71	78.0%	湖陵地域	200	111	55.5%	大社地域	365	238	65.2%	斐川地域	249	153	61.4%	全体	2,420	1,501	62.0%
地域※	配布数	回収数	回収率																																																						
出雲・中央地域	487	297	61.0%																																																						
出雲・北部地域	121	75	62.0%																																																						
出雲・西部地域	219	138	63.0%																																																						
出雲・南部地域	131	80	61.1%																																																						
平田・中央地域	165	99	60.0%																																																						
平田・東部地域	154	92	59.7%																																																						
平田・西部地域	137	74	54.0%																																																						
佐田地域	101	73	72.3%																																																						
多伎地域	91	71	78.0%																																																						
湖陵地域	200	111	55.5%																																																						
大社地域	365	238	65.2%																																																						
斐川地域	249	153	61.4%																																																						
全体	2,420	1,501	62.0%																																																						
<p>分析における留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 問2以降は、問1で「空き家を所有・管理している」と回答した方のみ分析した。 ● 地域区分は、旧市町（7地域）および出雲市都市計画マスタープランにおける地域区分（12地域）を単位とする。 ● 未記入は除外して分析した。 ● 割合（%）については、個々の数字を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。 																																																								

(2) 空き家実態調査で把握した物件数

地域	前回調査	今回調査	増減
出雲・中央地域	594	607	+13
出雲・北部地域	131	138	+7
出雲・西部地域	202	267	+65
出雲・南部地域	174	191	+17
平田・中央地域	141	187	+46
平田・東部地域	185	203	+18
平田・西部地域	201	210	+9
佐田地域	102	157	+55
多伎地域	58	119	+61
湖陵地域	217	250	+33
大社地域	324	439	+115
斐川地域	241	294	+53
合計	2,570	3,062	+492

(3) 地域区分一覧

地域 (旧市町)	出雲市都市計画 マスタープランで 設定する地域	地区 (コミュニティセンター単位)
出雲	出雲・中央地域	今市、大津、塩冶、四絡
	出雲・北部地域	高浜、川跡、鳶巣
	出雲・西部地域	古志、高松、神門、神西、長浜
	出雲・南部地域	上津、稗原、朝山、乙立
平田	平田・中央地域	平田、灘分、国富
	平田・東部地域	檜山、東、佐香、伊野
	平田・西部地域	西田、鰯淵、久多美、北浜
佐田	佐田地域	須佐、窪田 (佐田地域全域)
多伎	多伎地域	多伎 (多伎地域全域)
湖陵	湖陵地域	湖陵 (湖陵地域全域)
大社	大社地域	大社、荒木、遥堪、日御碕、鶉鷺 (大社地域全域)
斐川	斐川地域	荘原、出西、伊波野、直江、久木、出東、阿宮 (斐川地域全域)
7 地域	12 地域	43 地区

1-2. 基礎集計

【回答者の属性】

(1) 回答者の居住地

- 出雲市内が55.0%であり、県外に居住している人は32.8%である。

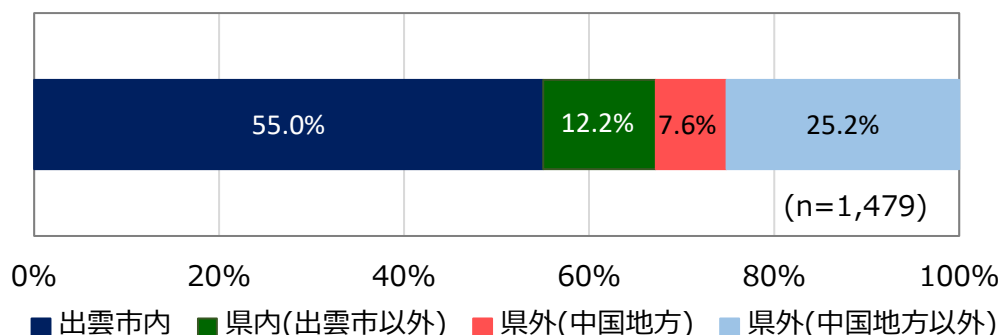


図1 回答者の居住地

(2) 回答者が所有・管理している建物の所在地 (7地域)

- 出雲が39.1%と最も高く、次いで平田が17.7%、大社が15.7%である。
- 回答数と実際の世帯数とを地域別と比較すると、出雲及び斐川地域では実際の世帯数の占める割合よりも回答数の割合の方が低く、それ以外の地域では回答数の割合の方が高くなっている。
- 今回の調査結果は、世帯の実際の分布状況に比べて、平田、佐田、多伎、湖陵、大社地域の回答数の占める割合が高くなっている。

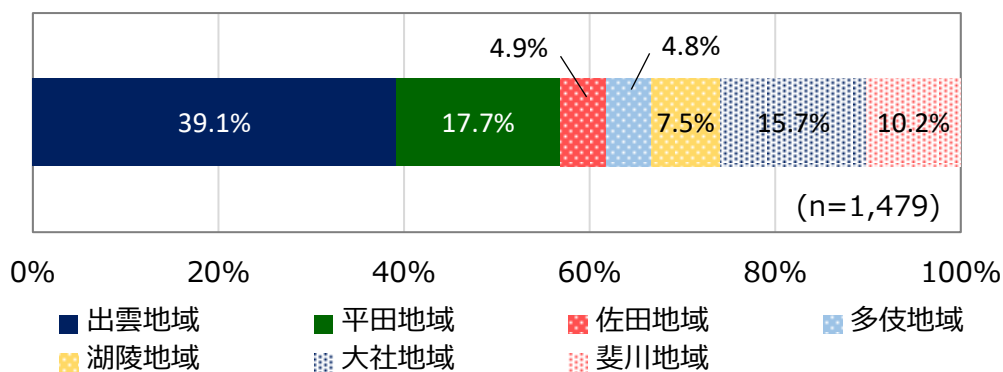


図2 回答者が所有・管理している建物の所在地 (7地域)

表1 回答者が所有・管理している建物の所在地と実際の世帯数* (7地域) との比較

地域	回答数	回答数の構成比(%)	世帯数	世帯数の構成比(%)
出雲地域	579	39.1	38,880	56.9
平田地域	262	17.7	8,594	12.6
佐田地域	73	4.9	1,135	1.7
多伎地域	71	4.8	1,312	1.9
湖陵地域	111	7.5	2,064	3.0
大社地域	232	15.7	5,415	7.9
斐川地域	151	10.2	10,979	16.1
合計	1,479	100.0	68,379	100.0

※令和3年7月末時点

(3) 回答者が所有・管理している建物の所在地 (12 地域)

- 出雲・中央、出雲・北部、出雲・西部、斐川地域では実際の世帯数の占めるよりも回答数の割合の方が低く、それ以外の地域では回答数の割合の方が高くなっている。

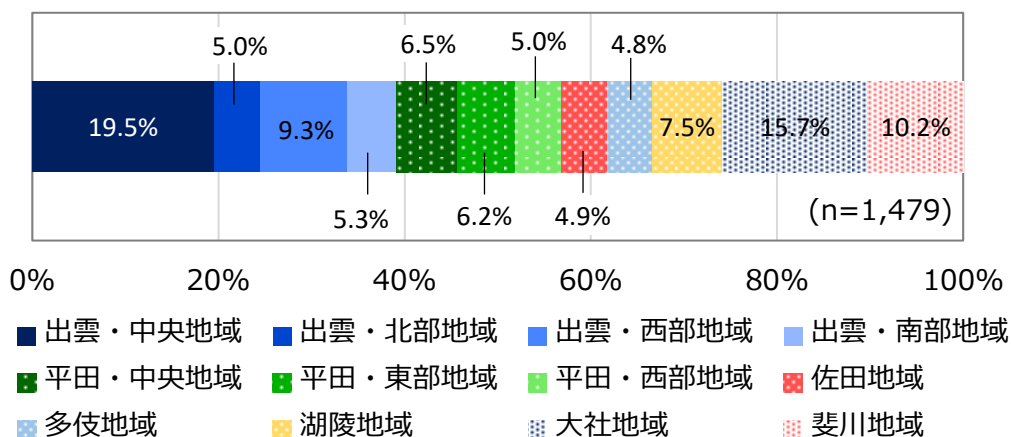


図3 回答者が所有・管理している建物の所在地 (12 地区)

表2 回答者が所有・管理する建物の所在地と実際の世帯数* (12 地域) との比較

地域	回答数	回答数の構成比 (%)	世帯数	世帯数の構成比 (%)
出雲・中央地域	289	19.5	19,887	29.1
出雲・北部地域	74	5.0	5,955	8.7
出雲・西部地域	137	9.3	11,298	16.5
出雲・南部地域	79	5.3	1,740	2.5
平田・中央地域	96	6.5	4,449	6.5
平田・東部地域	92	6.2	2,206	3.2
平田・西部地域	74	5.0	1,939	2.8
佐田地域	73	4.9	1,135	1.7
多伎地域	71	4.8	1,312	1.9
湖陵地域	111	7.5	2,064	3.0
大社地域	232	15.7	5,415	7.9
斐川地域	151	10.2	10,979	16.1
総合計	1,479	100.0	68,379	100.0

※令和3年7月末時点

(4) 空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定

- 令和2年度に実施された空き家実態調査における、空き家の老朽度判定区分は次のとおりである。

表3 老朽度判定区分

	ランク	状態
利用可能な空き家	A ランク	すぐに住めそうなもの
	B ランク	少し手を加えれば住めそうなもの
老朽空き家	C ランク	改築など手を加えなければ住めないもの
	D ランク	老朽化が著しく危険なもの
	判定不能	塀の外側からは判断できないもの

- 上表の老朽度判定の区分によると、今回調査における利用可能な空き家（A、B ランク）は86.4%、老朽空き家（C、D ランク）は8.1%である。
- 建物の外観から目視で判断ができなかった判定不能は5.5%である。

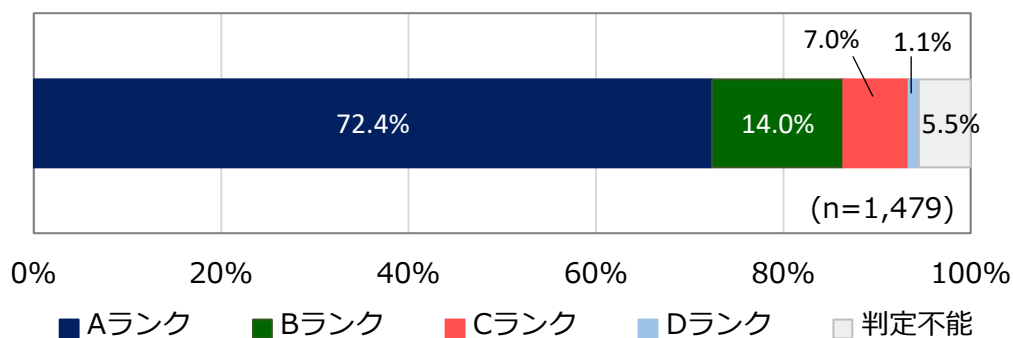


図4 空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定

【問1】 回答者が所有・管理している建物

- 「所有・管理されている」空き家の割合は72.2%である。
- 「解体・売却（譲渡）済み若しくは賃貸中」は6.4%、「現在使用中」は17.6%となっている。

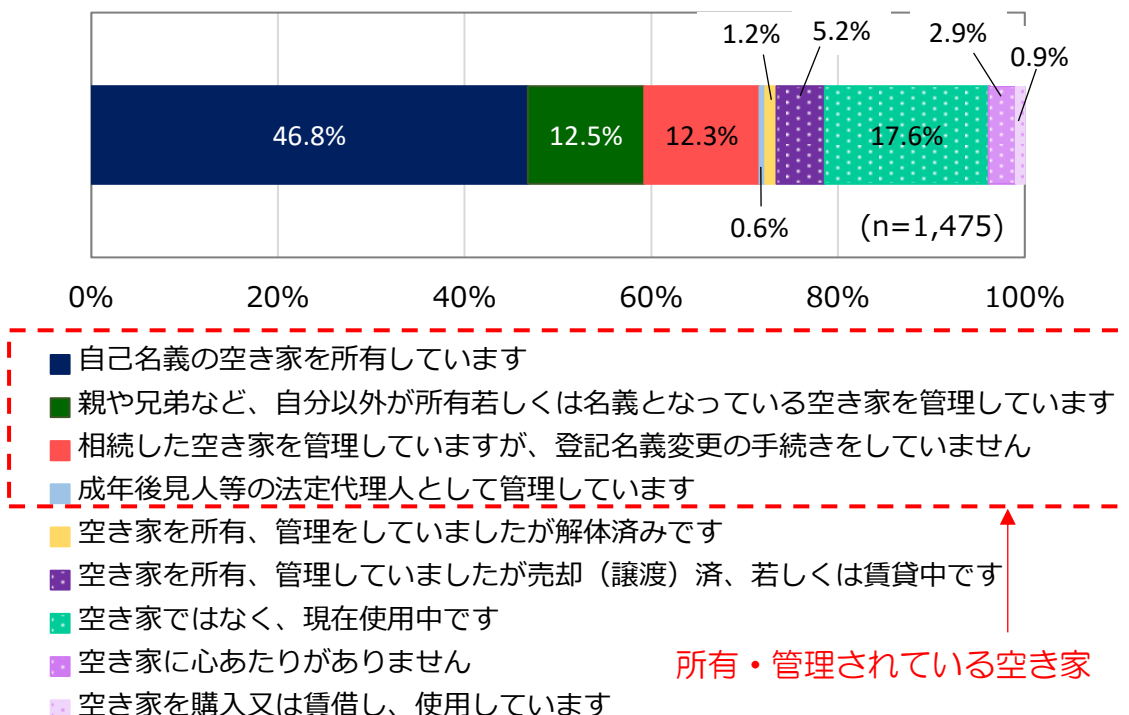


図5 回答者が所有・管理している建物

【問2】 回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由

- 「所有者等の死亡により相続したが入居していない」が50.0%と最も高い。
- 「老朽化のため使用できない」は4.5%と比較的少ない。

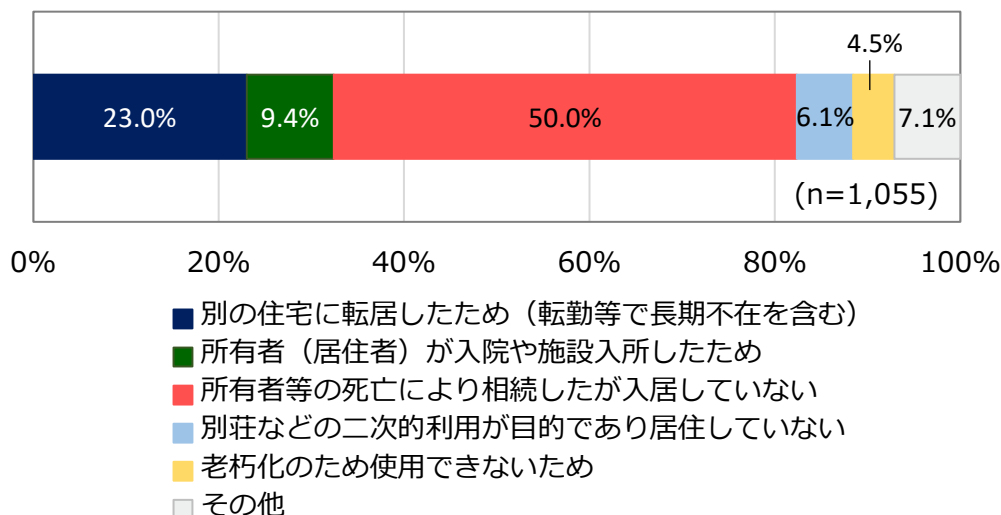


図6 回答者が所有・管理する建物が空き家になった理由

表4 空き家になった理由 その他の回答（自由記述）

回答内容	回答数
借主・テナントがいないため	9
会社が倒産・営業をやめたため	5
空き家を購入した、購入するよう依頼された	4
賃貸として運用したい・運用中	3
相続放棄した、相続権がない、家族が相続した	3
販売目的で所有している	3
家族・親戚に貸している、業者が管理している	3
相続問題が解決していない、未登記のため手続きができない	2
今後使用する	1
高齢で1人では生活ができないため	1
県外に居住しているため	1
倉庫としての利用をやめた、以前から使用していない	1
売却したい	1
	計
	37

【問3】 回答者が所有・管理している空き家の管理状況

- 何らかの形で管理されている空き家は70.0%を占めており、管理の頻度・方法としては「月1回程度、自分や家族で管理を行っている」が最も多い。
- 日常管理がされていない空き家は18.3%（193件）となっている。

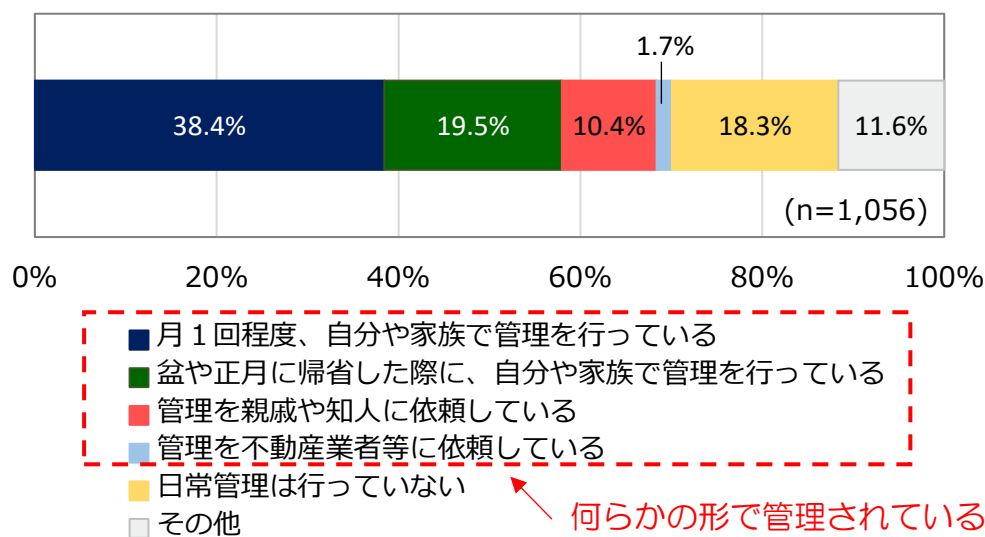


図7 回答者が所有・管理している空き家の管理状況

表5 空き家の管理状況 その他の理由（自由記述）

回答内容	回答数
年に数回、帰省した時に管理している	19
毎日または週に数回、日常管理を行っている	17
感染症等の不安や自身の都合により行くことができていない	12
2~3ヶ月に1回程度で管理している	11
ときどき除草・見回り等行っている	10
1ヶ月に数回程度で管理している	6
今後居住する、賃貸として運用する	4
現在使用中、賃貸中	4
近所の方、売る予定の方に依頼している	3
不定期	2
解体・販売する予定	2
民間警備会社に依頼をしている	1
計	91

【問4】回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況

- 水道とガスは、「休止又は廃止している」の方が「すぐ使えるようになっている」よりも高く、特にガスは「休止又は廃止している」が80.2%と高い割合を占めている。
- 電気は「すぐ使えるようになっている」の割合の方が高く、62.4%を占めている。
- 使用状況が把握されていない空き家の割合は、水道・ガス・電気とも2%前後となっている。

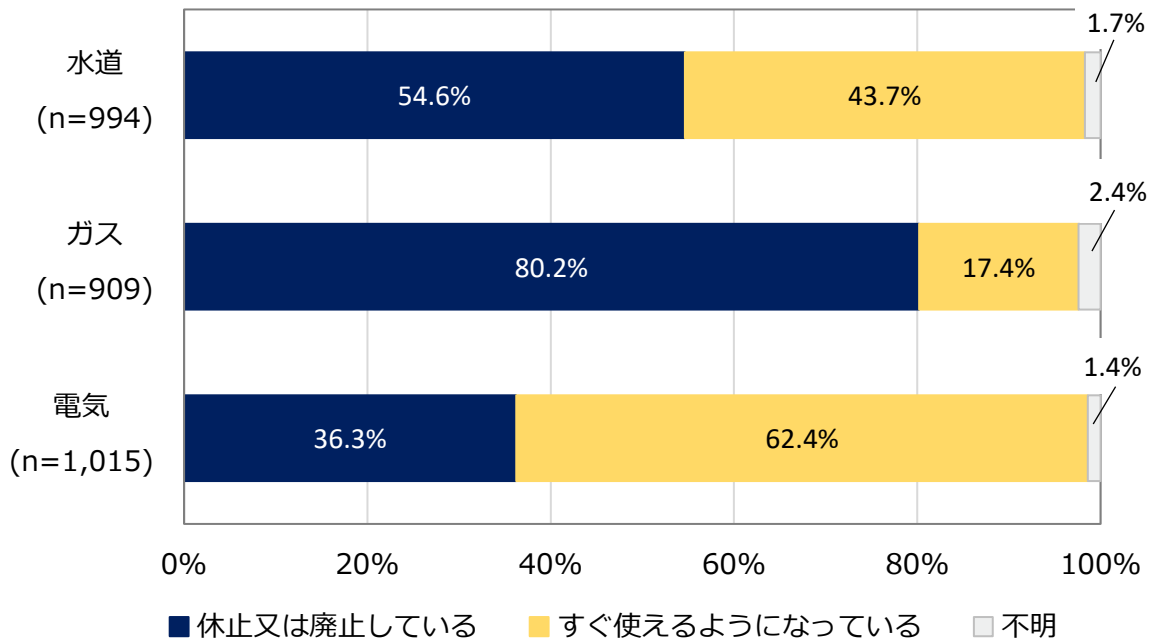


図8 回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況

【問5】回答者の今後の利用意向

- 「予定なし（現状のまま）」が27.1%と最も高く、次いで「売却したい」が25.5%となっている。

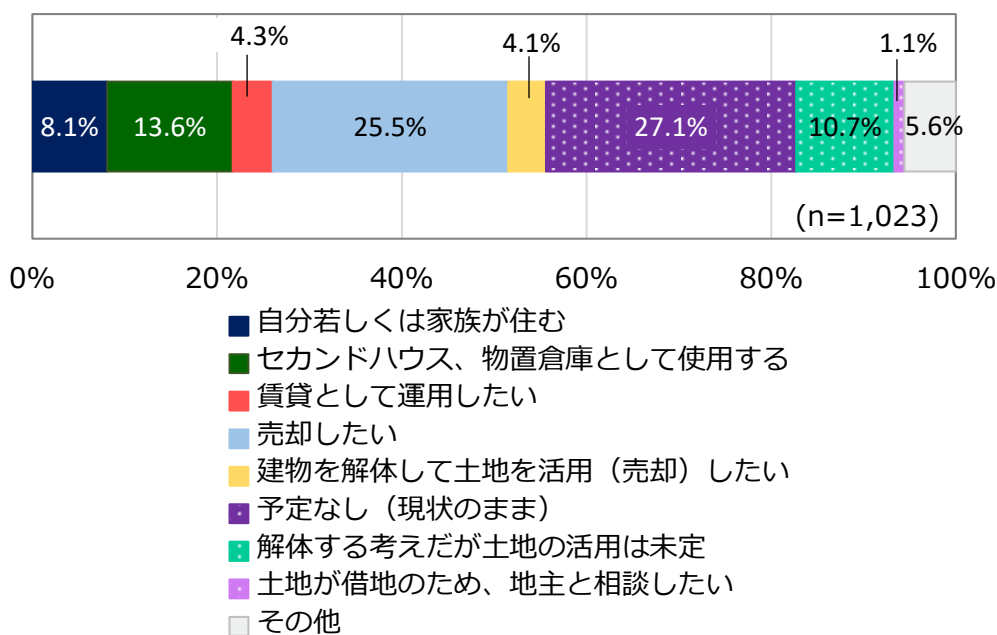


図9 回答者の今後の利用意向

表6 今後の利用意向 その他の回答（自由記述）

回答内容	回答数
検討・協議中、今後検討する	9
現在使用中、今後利用する	6
相続・名義変更・登記の手続きをする、手続き中	2
解体したいが費用面が工面できない	1
宿泊施設として運用する	1
希望者がいれば提供・譲渡しても良い	1
親戚に任せている	1
一部は解体してリノベーションする	1
住む予定はない	1
解体して土地は活用しない	1
土地が借地のため解体して大家に貸す	1
計	26

【問6】 回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体

- 出雲市が運営する「いずも空き家バンク」の認知度が51.3%で最も高くなっている。
- 「(一社) 全国古民家再生協会島根第一支部」と「NPO法人ひらた空き家再生舎」は、他の団体と比較して認知度が低くなっている。
- なお、この設問は他の設問に比べて回答数が 276 人と少なく、空き家の相談や利活用への必要性や関心度・認知度がそもそも低いものと考えられる。

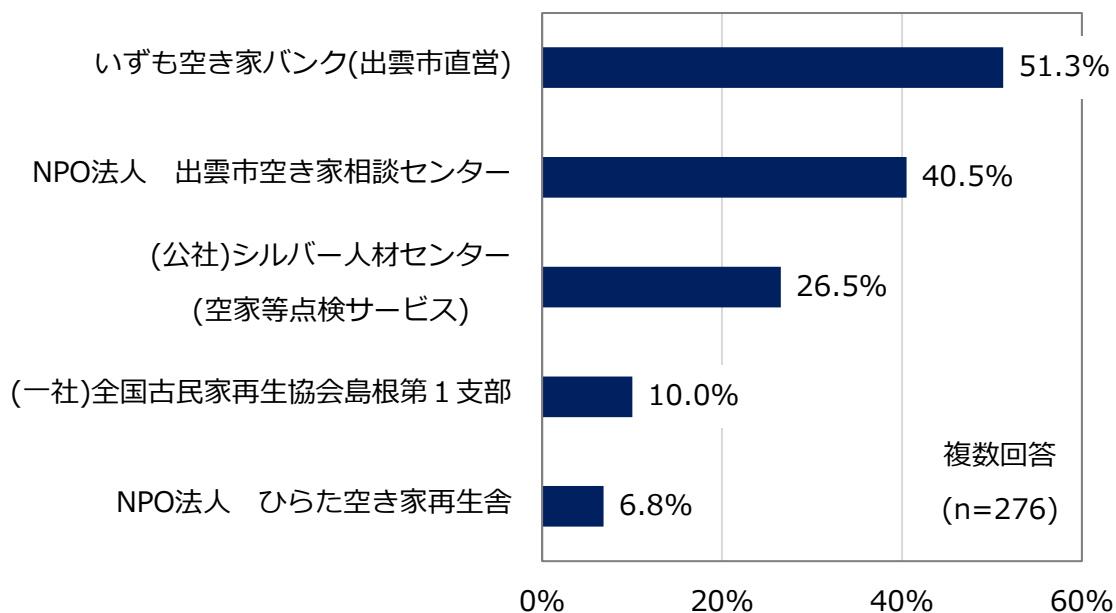


図10 回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体

【問7】 回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

- 「修理や解体業者の情報」と「空き家に関する税など制度全般の情報」の割合が33.6%と最も高く、次いで「出雲市内の不動産業者の情報」が28.8%、「いずれも空き家バンクの情報」が29.0%となっている。
- この設問も問6と同様に他の設問に比べて回答数が少なく、空き家対策に関する周知が十分に行き届いていない可能性がある。

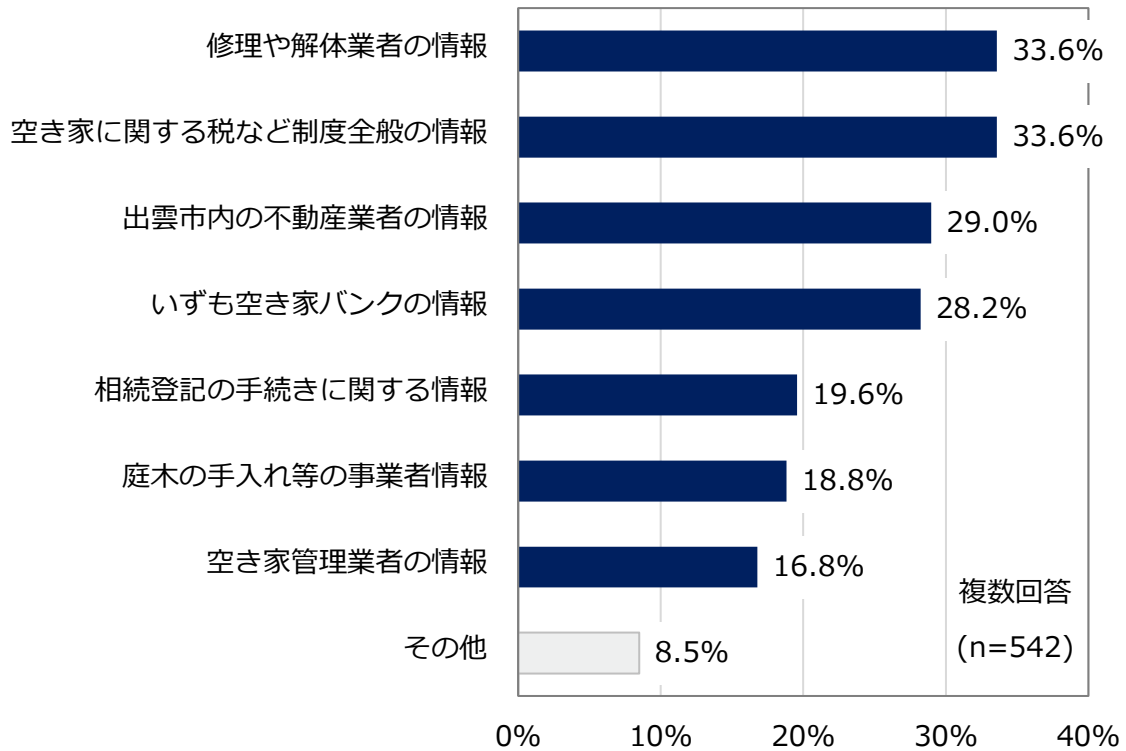


図11 回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

表7 必要とする空き家対策に関連する情報 その他の回答（自由記述）

回答内容	回答数
必要ない	4
解体・売却したい	4
空き家に関する取組をしている団体・業者について	4
国・市・自治体からの支援や制度	3
わからない、未定	2
既に情報提供を受けた、依頼済み	2
出雲市の方針、都市計画について	2
解体後の有効活用、空き宅地について	2
坪単価・相場、固定資産税について	1
相続放棄について	1
水道管・給湯器について	1
計	26

1-3. 前回調査との比較

今回の調査結果について、前回調査（平成29年度）との比較を行った。前回と今回の調査対象・方法、回収数及び設問の内容は次のとおりである。

なお、前回調査より設問を削除または追加しているため、次ページ以降では比較可能な設問に限って分析を行っている。

	前回調査	今回調査
対象・方法	平成27年度の「出雲市空き家実態調査（目視調査）」において「空き家」と判定した家屋について、資産税課の課税台帳と突合し、所有者が把握できた空き家を対象とした。	令和2年度の「出雲市空き家実態調査」において「空き家」と判定した家屋所有者・関係者が把握できた空き家を対象とした。
回収率	<ul style="list-style-type: none"> ● アンケート配布数：2,016 ● 回収数：1,282 ⇒回収率：63.5% 	<ul style="list-style-type: none"> ● アンケート配布数：2,420 ● 回収数：1,501 ⇒回収率：62.0% ● 複数所有者等による重複回答：22 ⇒分析対象：1,479
設問	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有・管理している建物 ● 空き家との関係 ● 空き家になった理由 ● 今後の活用意向 ● 希望する登録・情報提供 ● 必要とする空き家対策に関連する情報 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有・管理している建物 ● 空き家になった理由 ● 空き家の管理状況 ● 水道・ガス・電気の使用状況 ● 今後の利用意向 ● 空き家の相談や利活用について知っている団体 ● 必要とする空き家対策に関連する情報

【回答者の属性】

(1) 回答者の居住地

- 前回と比べて、出雲市内に居住している人の割合が低く、出雲市以外の県内および中国地方以外の県外に居住している人の割合が高くなっている。
- なお、回答数としては、いずれの居住地も前回よりも多くなっている。

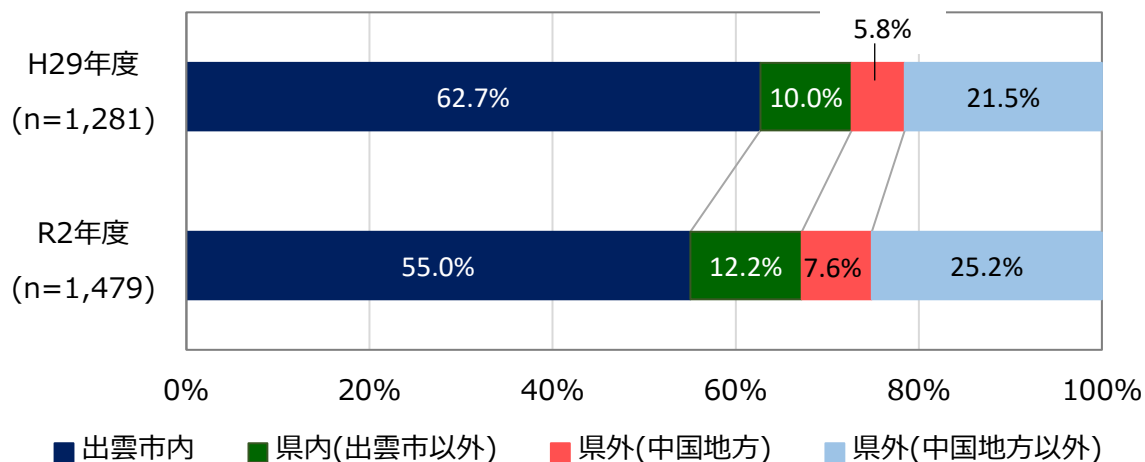


図12 <割合>回答者の居住地

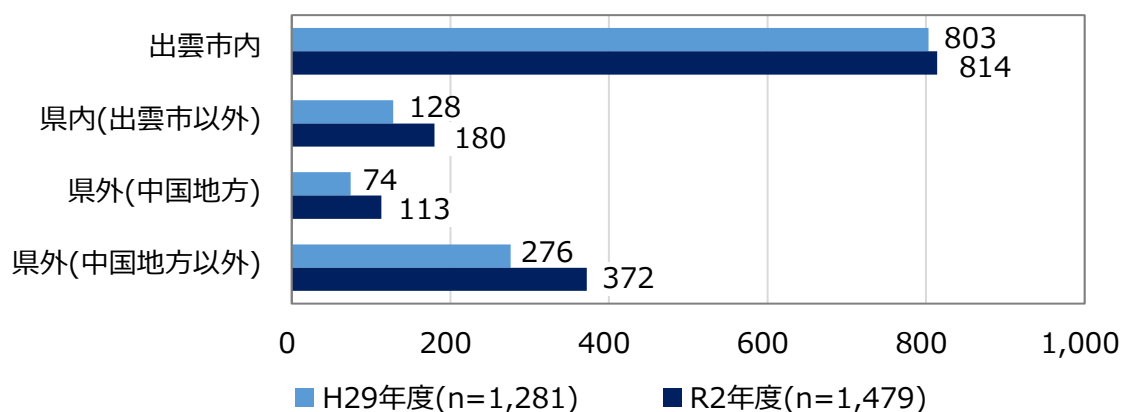


図13 <回答数>回答者の居住地

(2) 回答者が所有・管理している建物の所在地 (7地域)

- 前回と比べて、佐田、多伎、大社の割合が高くなっており、出雲は低くなっている。
- なお、回答数としては、湖陵以外の地域で前回よりも多くなっている。

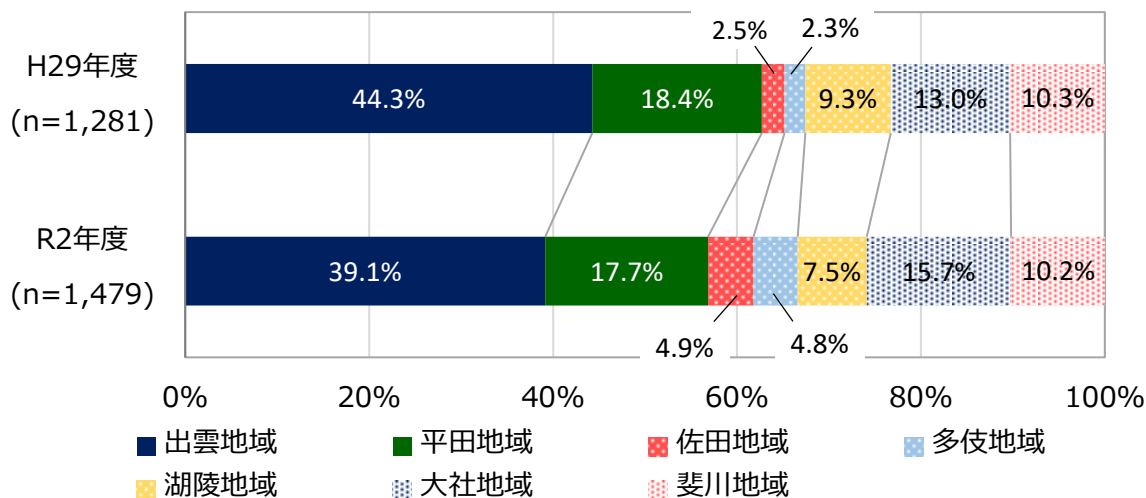


図14 <割合>回答者が所有・管理している建物の所在地 (7地域)

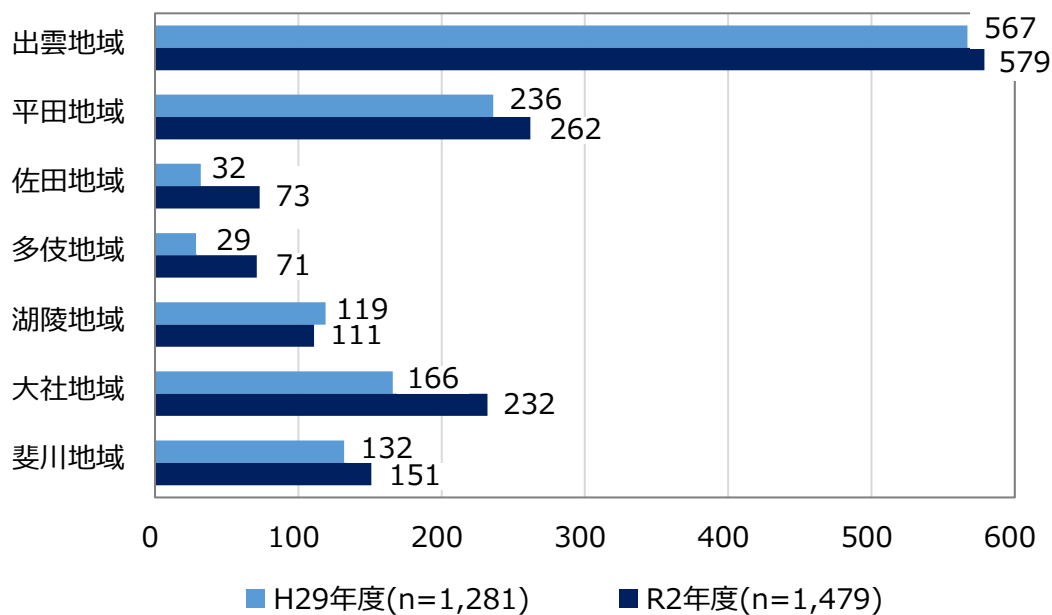


図15 <回答数>回答者が所有・管理している建物の所在地 (7地域)

③ 回答者が所有・管理する空き家の所在地 (12 地域)

- 前回と比べて、出雲・西部や大社などの占める割合が上昇している。
- なお、回答数としては、出雲・中央、出雲北部、平田・西部及び湖陵以外の地域で前回よりも多くなっており、特に大社の回答数が大きく増えている。

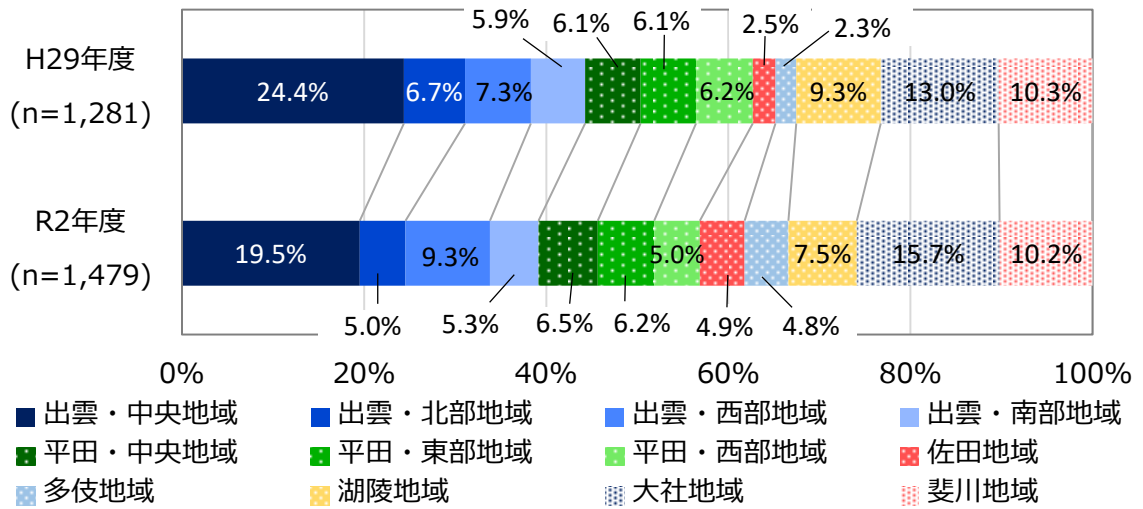


図 16 <割合>回答者が所有・管理している建物の所在地 (12 地域)

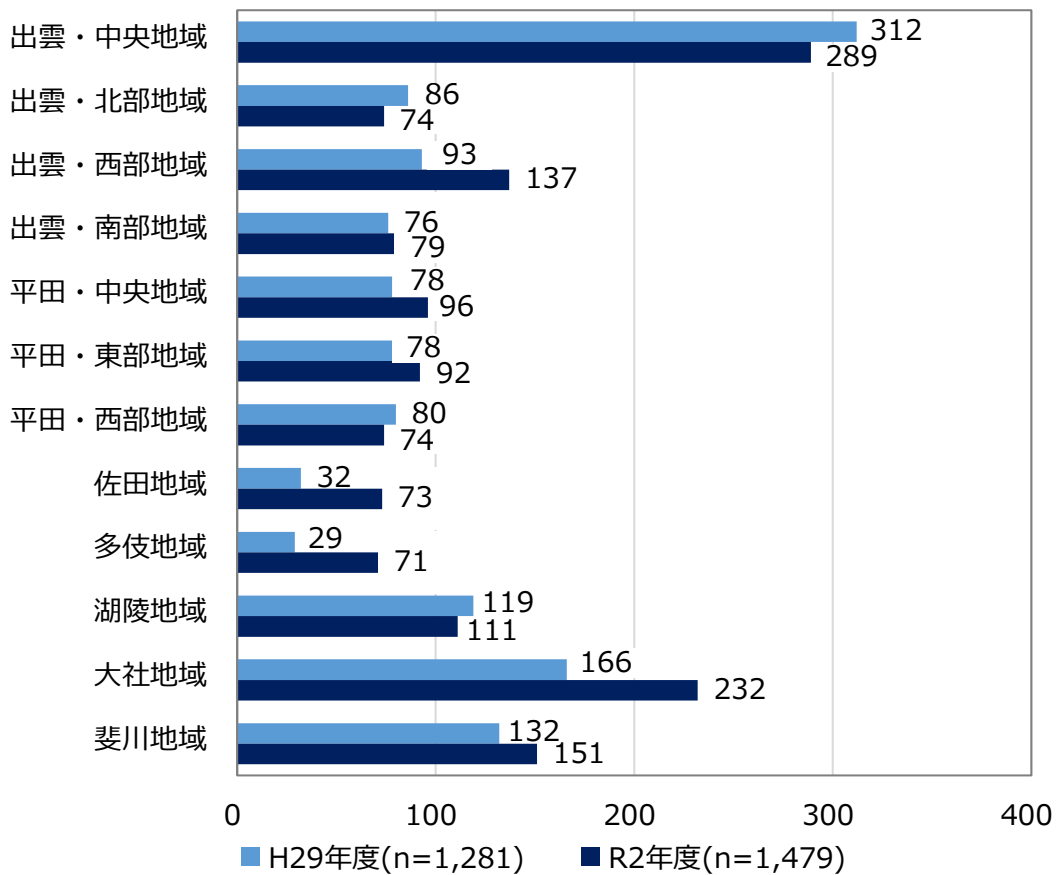


図 17 <回答数>回答者が所有・管理している建物の所在地 (12 地域)

(4) 空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定

表8 老朽度判定区分

	ランク	状態
利用可能な空き家	Aランク	すぐに住めそうなもの
	Bランク	少し手を加えれば住めそうなもの
老朽空き家	Cランク	改築など手を加えなければ住めないもの
	Dランク	老朽化が著しく危険なもの
	判定不能	塀の外側からは判断できないもの

- Aランクの占める割合が低下し、BランクとCランクの占める割合が上昇している。
- 件数としては、Aランクに比べてBランクとCランクが大きく増加している。

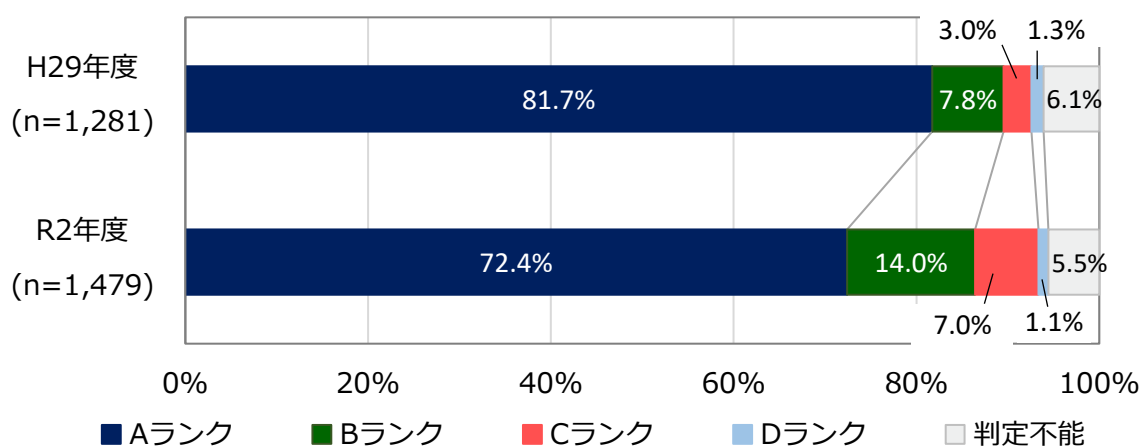


図18 <割合>空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定

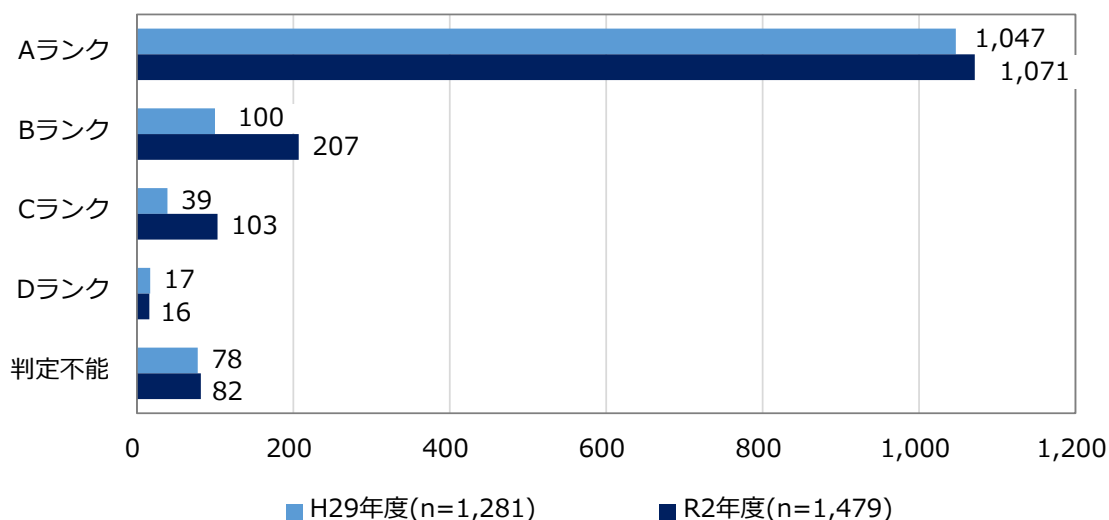


図19 <回答数>空き家実態調査における回答者が所有・管理している建物の老朽度判定

【問1】回答者が所有・管理している建物

- 所有・管理されている空き家の割合が61.0%から72.2%に上昇している。
- 回答数としては、「自己名義の空き家」が38件、「親や兄弟など、自分以外が所有若しくは名義となっている空き家」が71件、それぞれ多くなっている。
- 前回から追加された項目の「相続した空き家を管理していますが、登記名義変更の手続きをしていません」は12.3%（182件）、「成年後見人等の法定代理人として管理しています」は0.6%（9件）、「空き家を購入又は賃借し、使用しています」は0.9%（14件）となっている。

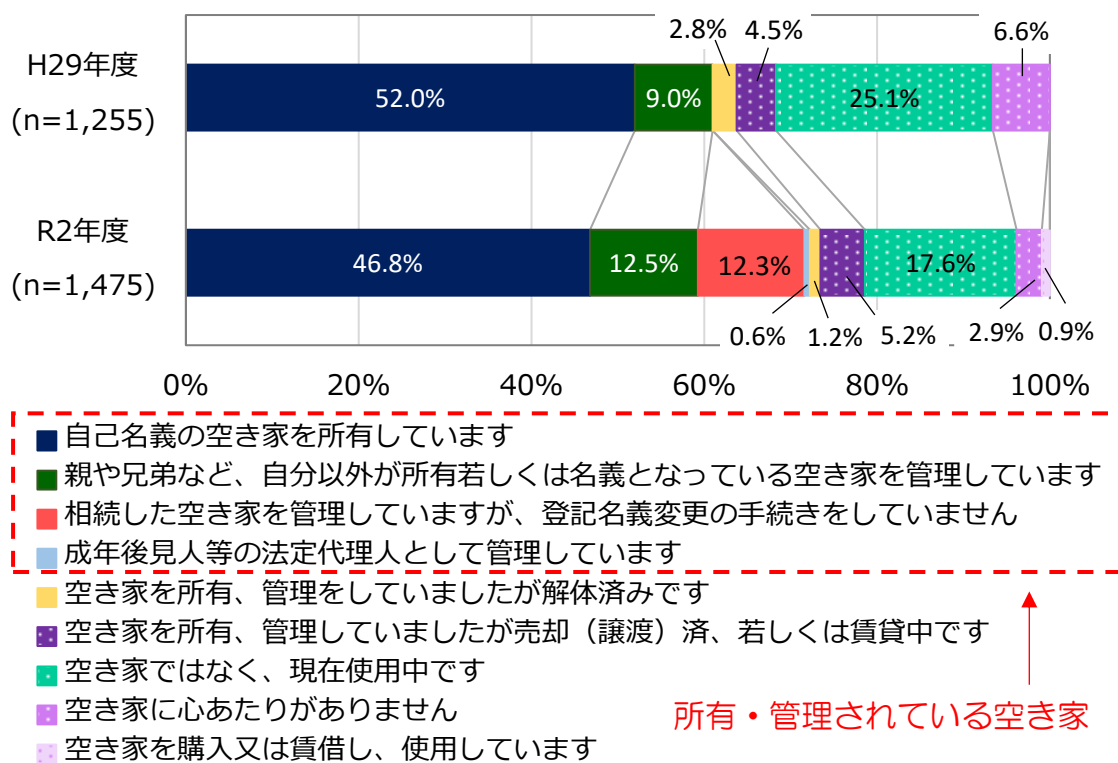


図20 <割合>回答者が所有・管理している建物

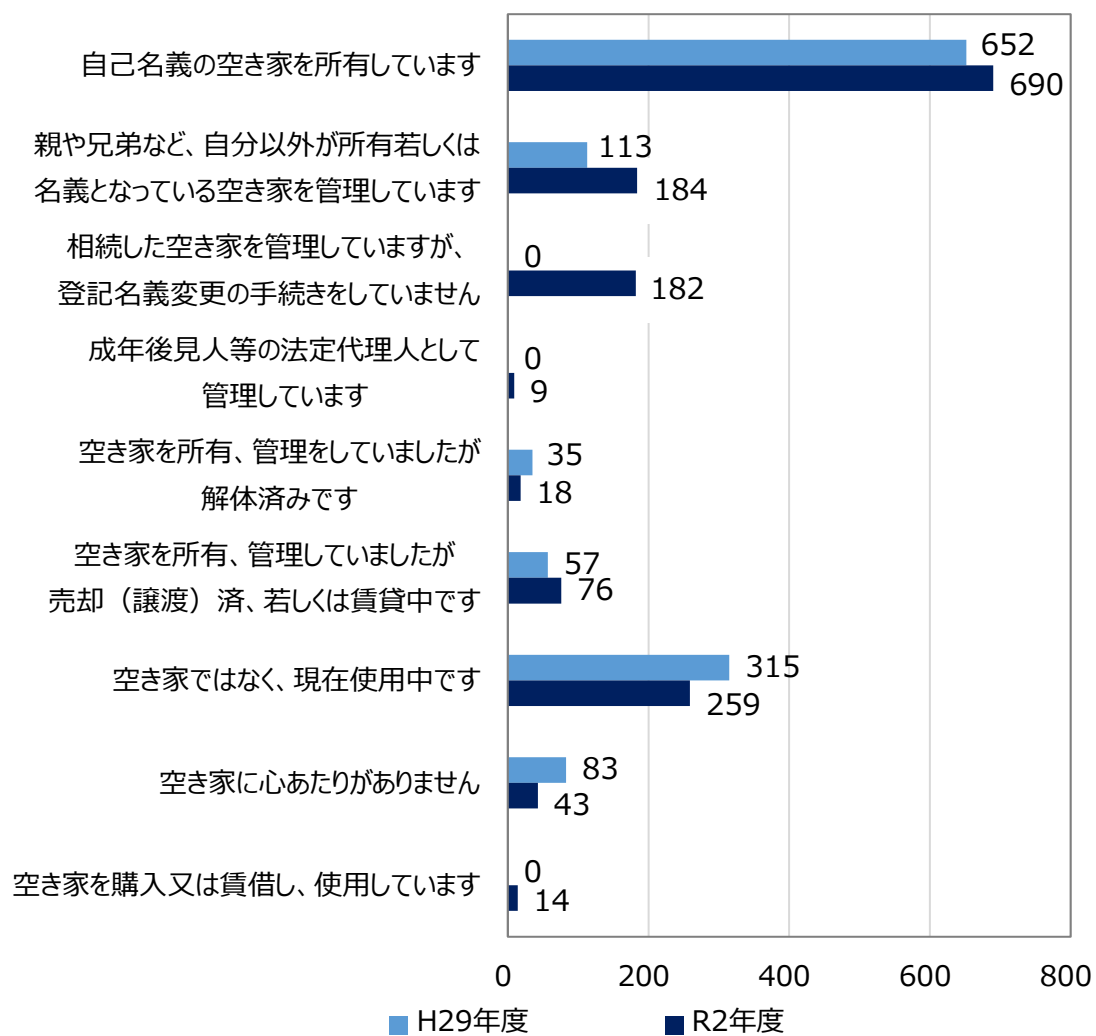


図21 <回答数>回答者が所有・管理している建物

【問2】回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由

- 前回と比べて、「所有者等の死亡により相続したが入居していない」と「別荘などの二次的利用が目的であり居住していない」の割合が上昇し、「別の住居に転居したため」や「所有者が入院や施設入所したため」などが低下している。
- 「所有者等の死亡により相続したが入居していない」は、回答数でも前回より189件多くなっている。
- 「老朽化のため使用できないため」も前回から12件多くなっている。

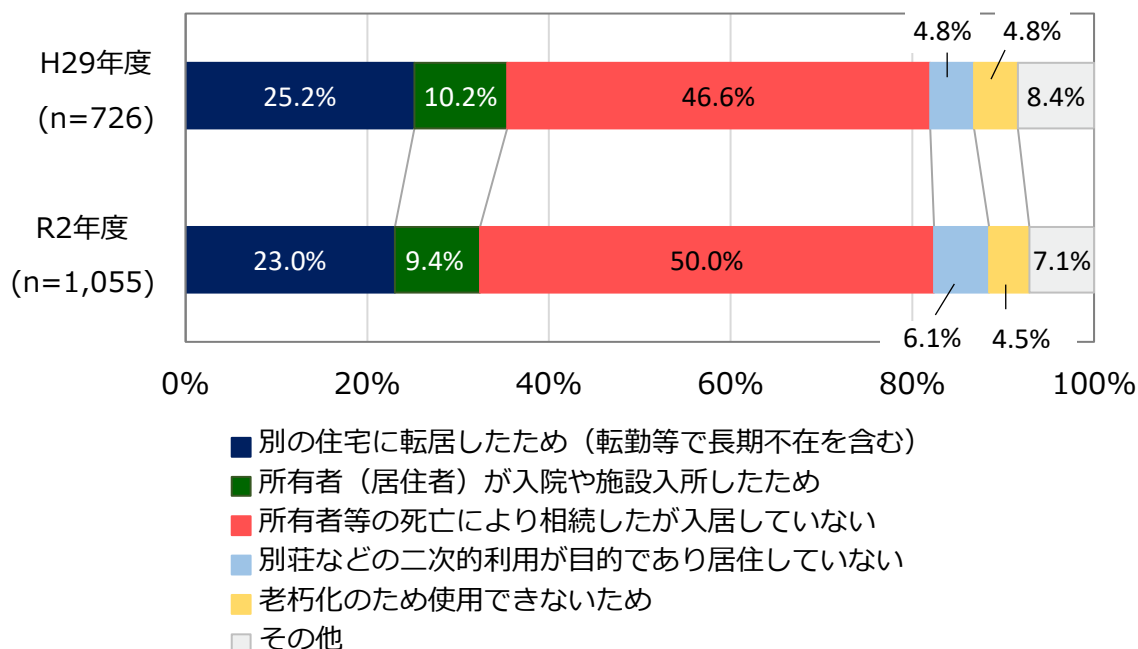


図22 <割合>回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由

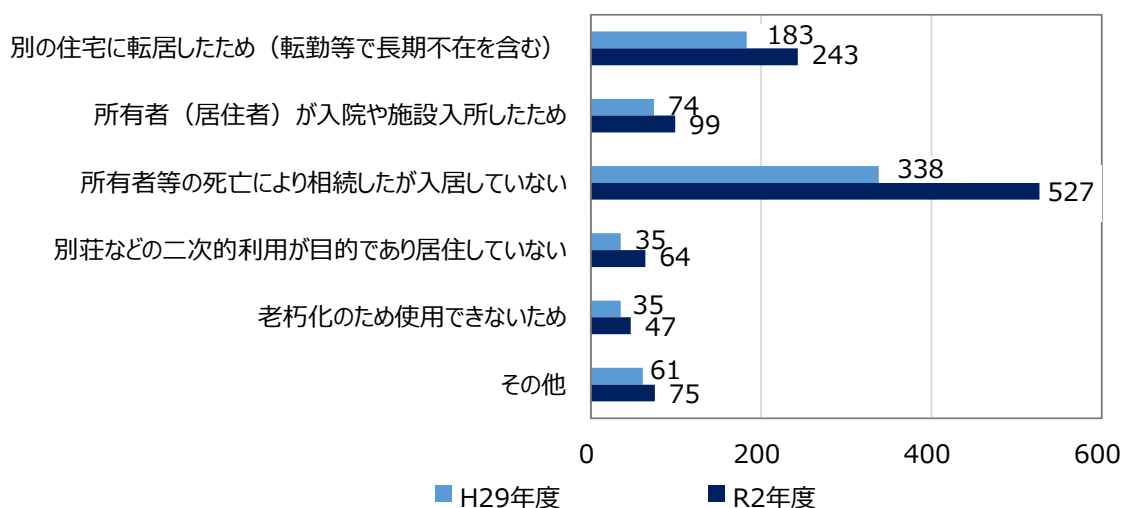


図23 <回答数>回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由

【問5】回答者の今後の利用意向

- 「予定なし（現状のまま）」が27.1%で前回と同じく最も多いが、全体に占める割合は低下している。
- 「売却したい」の割合が20.3%から25.5%に上昇しており、回答数は261件で、前回から123件多くなっている。
- 「予定なし（現状のまま）」は全体に占める割合は低下しているが、回答数は277件で「売却したい」を上回って最多となっており、前回の208件よりも69件多くなっている。

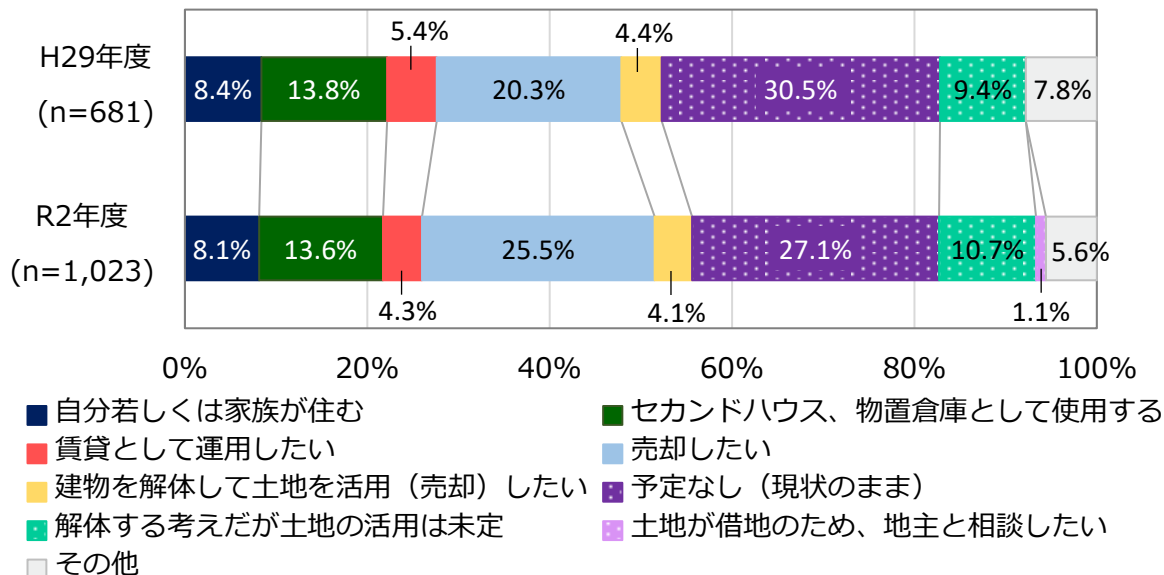


図 24 <割合>回答者の今後の利用意向

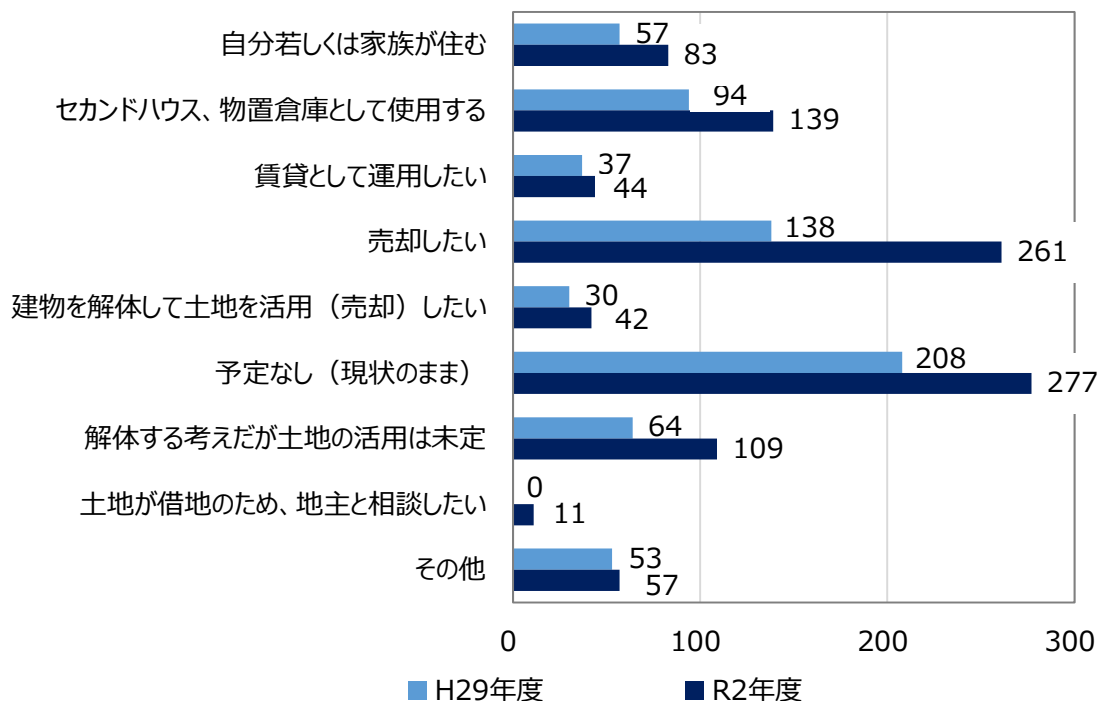


図 25 <回答数>回答者の今後の利用意向

【問7】回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

- 前回調査では50.1%で最も回答の多かった「空き家に関する税など制度全般の情報」は、今回は33.3%で前回と比べて大きく低下している。
- その他の項目は、前回と今回で大きな違いはみられなかった。

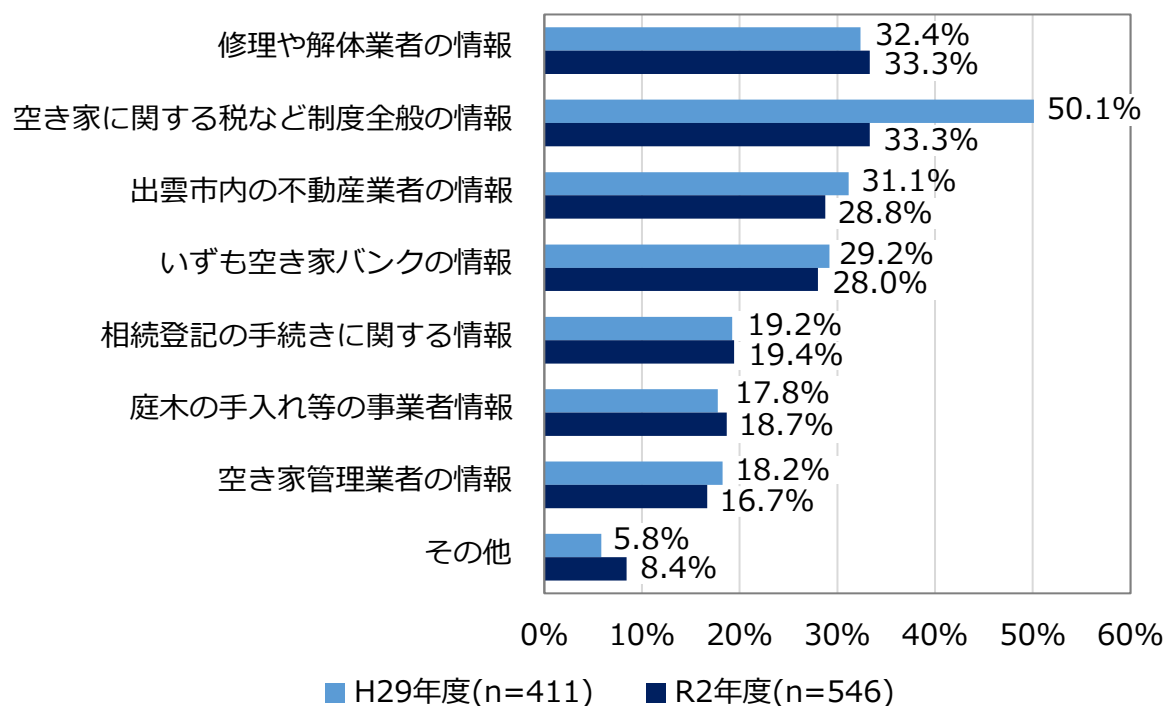


図26 <割合>回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

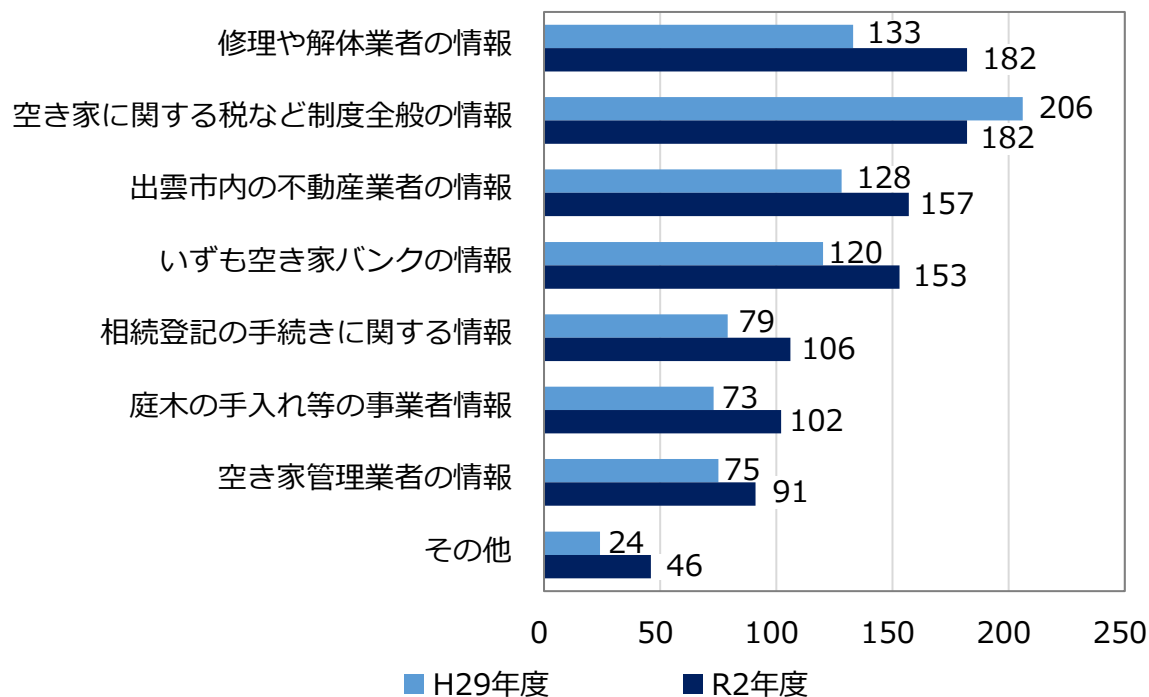


図27 <回答数>回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

1-4. 地域別集計

回答者の居住地および空き家の所在地別の集計結果を以下に示す。なお、問1、6、7は、回答者自身に関する設問であるため、回答者の居住地別の集計のみ行う。

また、問2以降は問1で「空き家を所有・管理している」と回答した人のみ集計している。

【問1】回答者が所有・管理している建物

- 空き家が所有・管理されている割合を回答者の居住地別にみると、県外（中国地方以外）が86.0%で最も高く、以下、県外（中国地方）80.5%、県内（出雲市以外）79.4%、出雲市内63.1%となっている。
- 出雲市内は、所有・管理されている空き家の占める割合が低く、現在使用中の空き家の占める割合が23.8%と高くなっている。

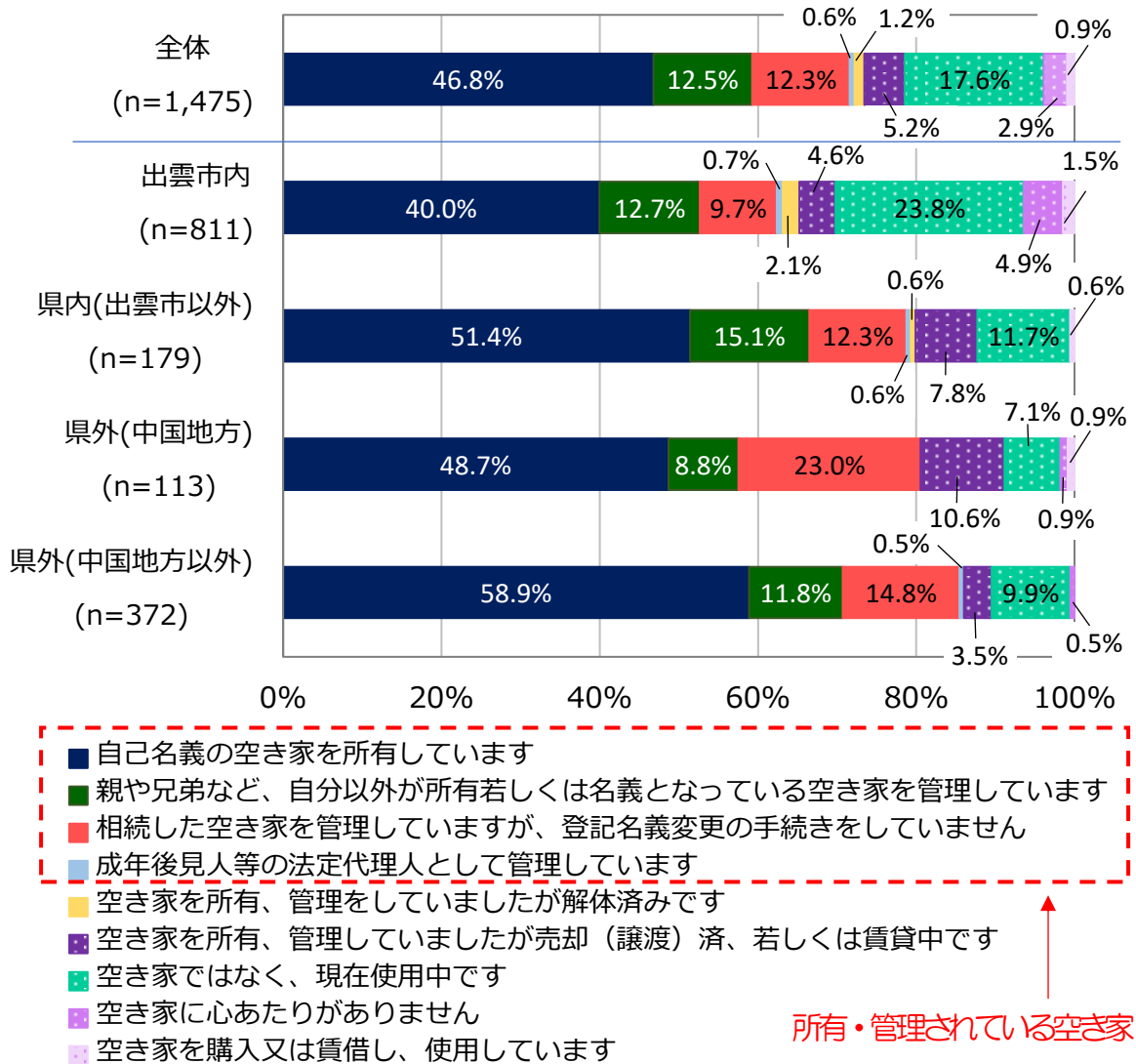


図28 <居住地別>回答者が所有・管理している建物

【問2】回答者が所有・管理する建物が空き家になった理由

(1) 回答者の居住地別

- どの居住地においても「所有者等の死亡により相続したが入居していない」が最も高い割合を占めている。
- 出雲市内は、他の居住地と比較して「別の住宅に転居したため」、「老朽化のため使用できないため」の割合が高い。

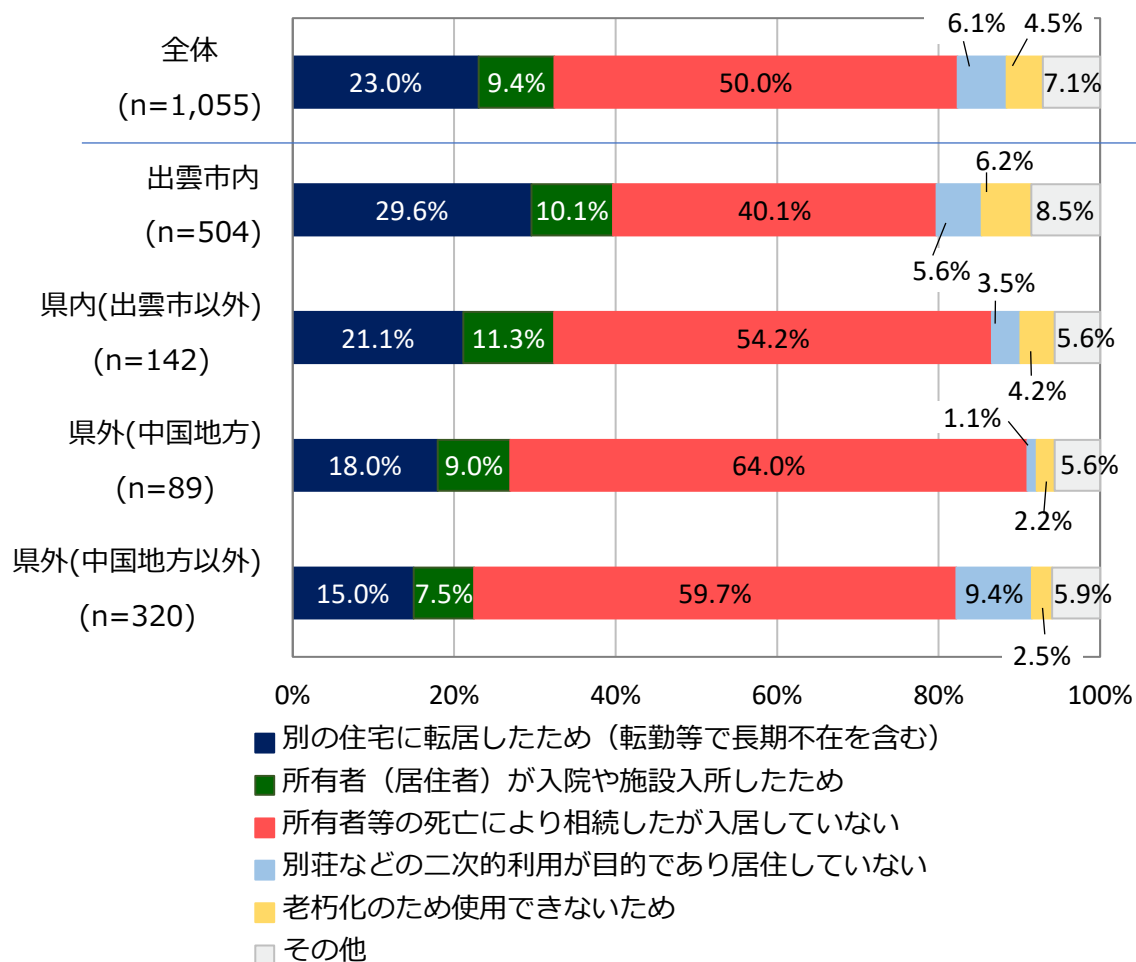


図 29 <居住地別> 回答者が所有・管理する建物が空き家になった理由

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- すべての地域において「所有者等の死亡により相続したが入居していない」が最も高い割合を占めている。
- 出雲・西部、出雲・南部、平田・西部、大社などでは「別の住宅に転居したため」、出雲・北部、出雲・南部、斐川では「所有者が入院や施設入所したため」の割合が高い。
- 「老朽化のため使用できないため」の占める割合は、出雲・中央、出雲・北部、出雲・西部などで高くなっている。

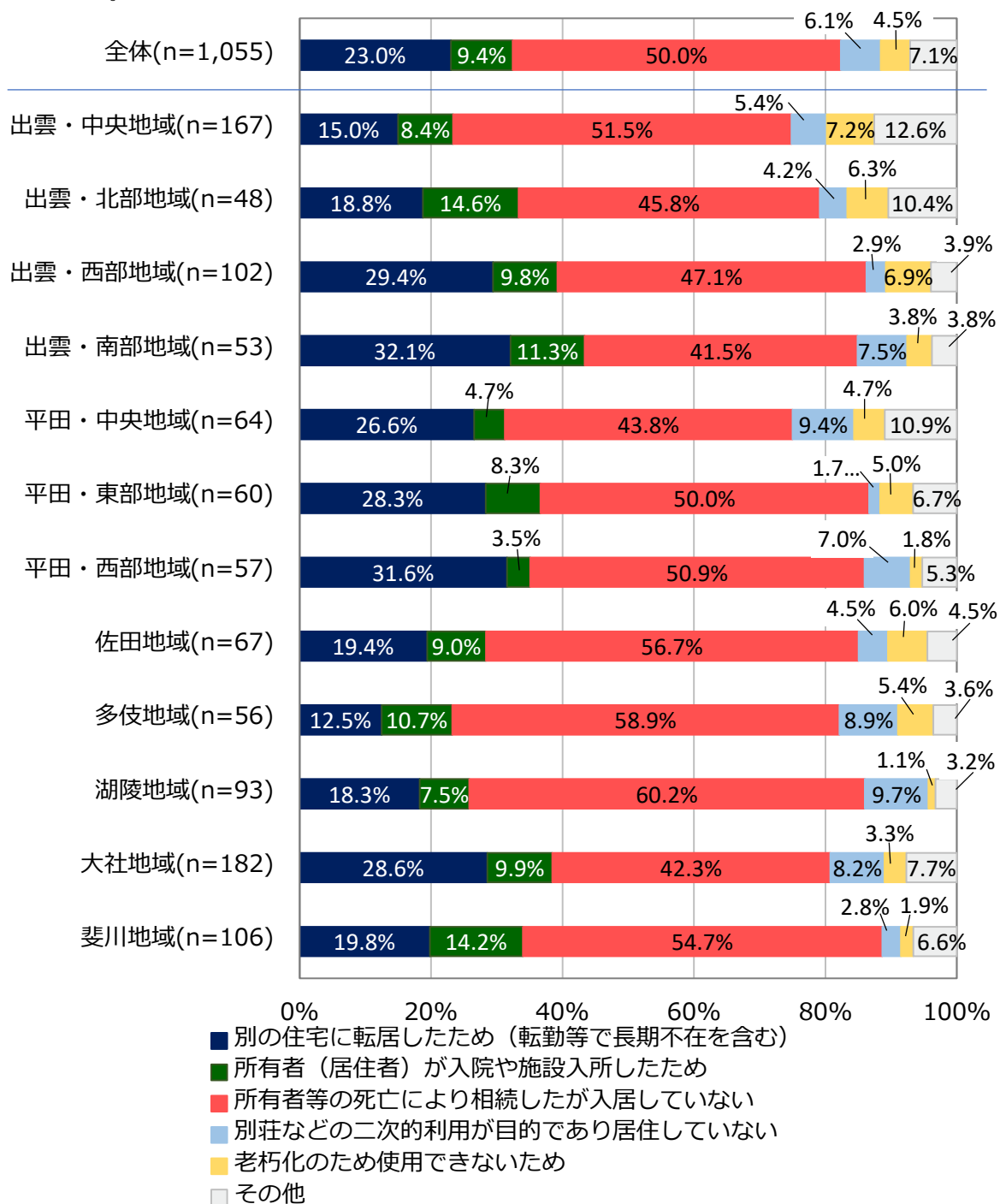


図30 <空き家の所在地別>回答者が所有・管理する建物が空き家になった理由

【問3】回答者が所有・管理している空き家の管理状況

(1) 回答者の居住地別

- 何らかの形で管理されている空き家の割合は、回答者の居住地が「県外（中国地方）」であるものが78.8%で最も高く、次いで「県外（中国地方以外）」が75.6%となっている。
- 「出雲市内」と「県内（出雲市以外）」では「月1回程度、自分や家族で管理を行っている」の割合が、県外では「盆や正月に帰省した際、自分や家族で管理を行っている」や「管理を親戚や知人に依頼している」の割合が、それぞれ高くなっている。
- 出雲市内では「日常管理を行っていない」の割合が比較的高い。

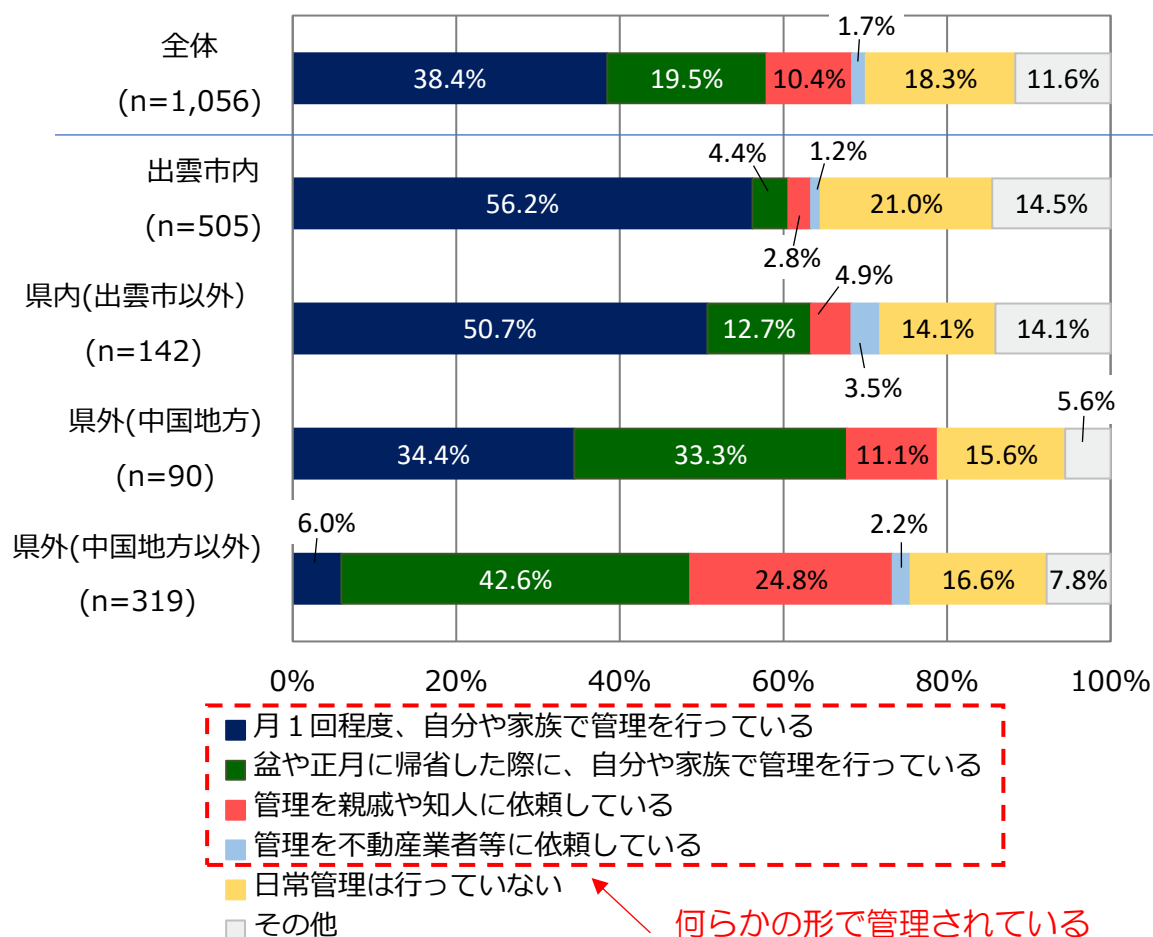


図 31 <居住地別> 回答者が所有・管理している空き家の管理状況

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- すべての地域において半数以上の空き家が何らかの形で管理されており、特に、出雲・中央、出雲・西部、出雲・北部、大社では高い割合となっている。
- 佐田や出雲・南部、平田・東部などでは「日常管理は行っていない」の割合が高くなっている。

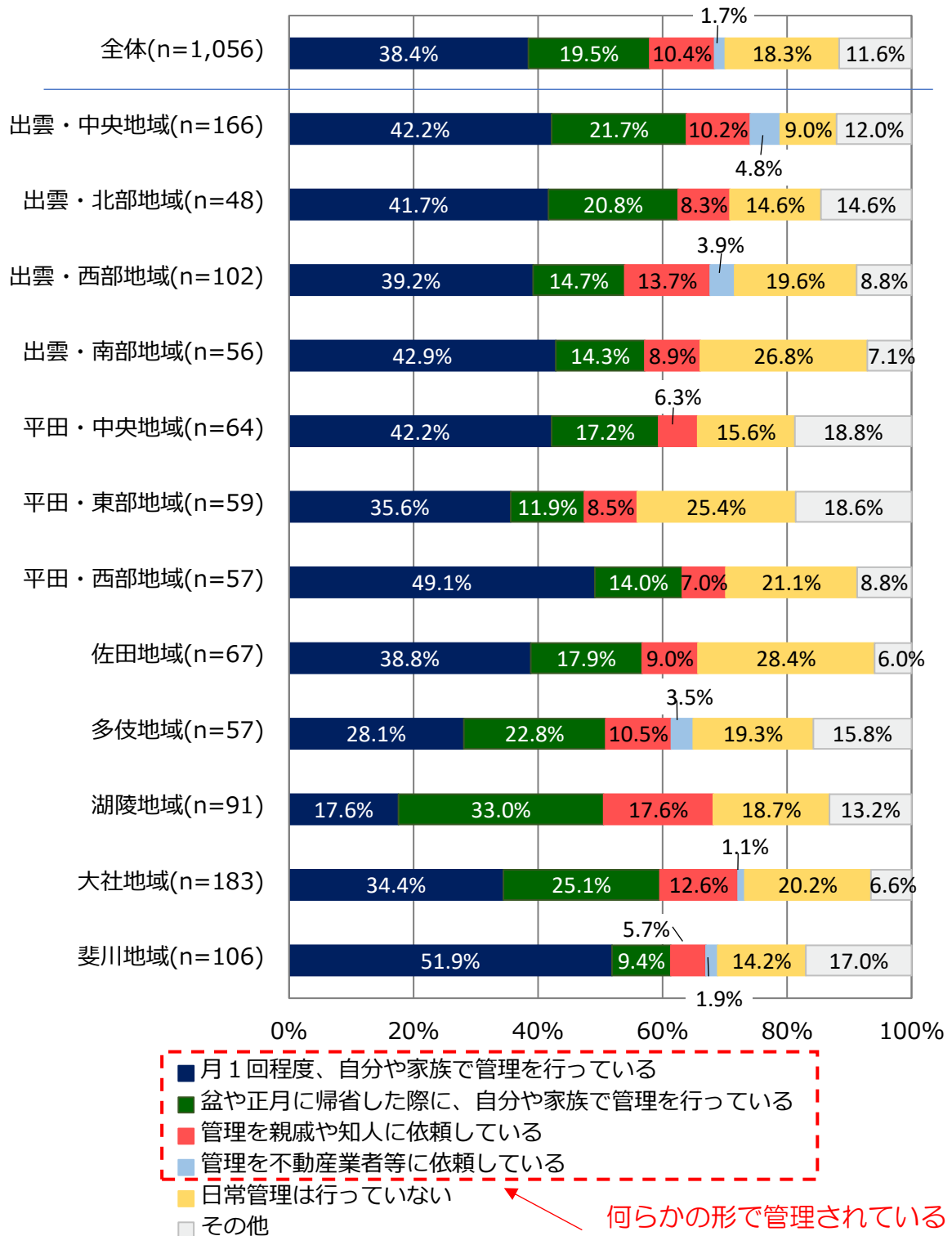


図32 <空き家の所在地別>回答者が所有・管理している空き家の管理状況

【問4】回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況

◆ 水道

(1) 回答者の居住地別

- 出雲市内と県外（中国地方以外）では「休止又は廃止している」、県外（中国地方）では「すぐ使えるようになっている」の割合が、それぞれ高くなっている。
- 県内（出雲市以外）は、「休止又は廃止している」と「すぐ使えるようになっている」の割合が同程度となっている。
- 県外は、「不明」の割合が他の地域に比べて高くなっている。

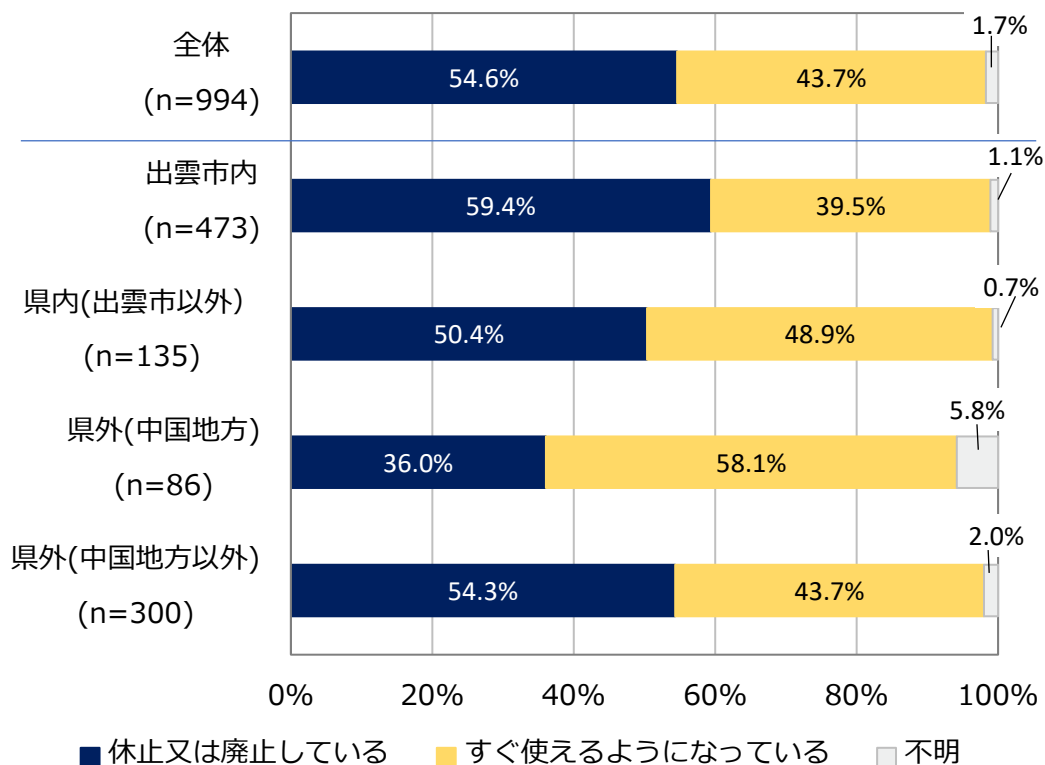


図 33 <居住地別>回答者が所有・管理している空き家の水道使用状況

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- 出雲・西部、多伎、斐川では「すぐ使えるようになっている」、その他の地域では「休止又は廃止している」の割合が、それぞれ高くなっている。
- 多伎は、「不明」の割合が他の地域に比べて高くなっている。

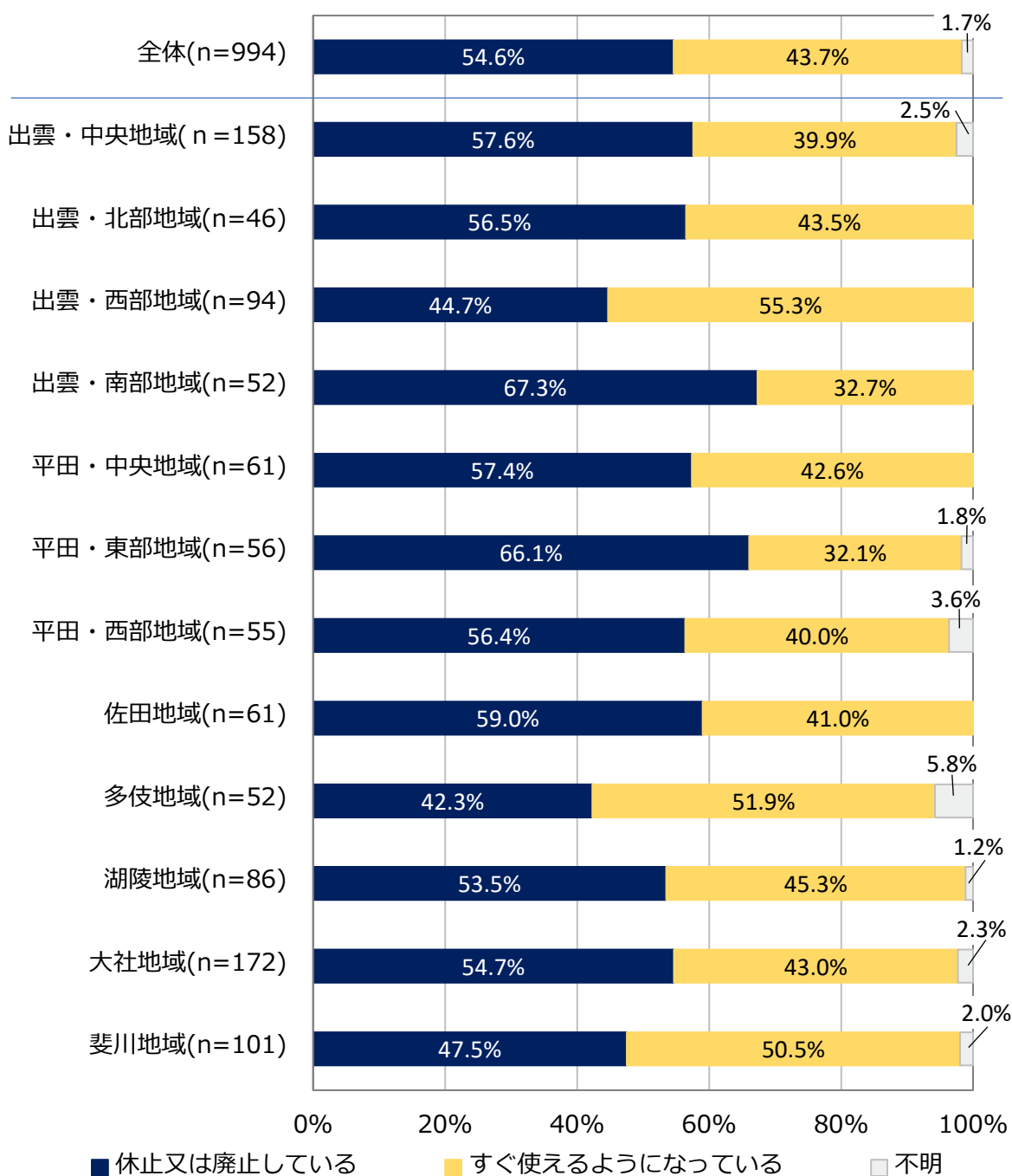


図34 <空き家の所在地別>回答者が所有・管理している空き家の水道使用状況

◆ ガス

(1) 回答者の居住地別

- どの居住地においても「休止又は廃止している」が「すぐ使えるようになっている」の割合より高くなっている。
- 県外は、「不明」の割合が他の地域に比べて高くなっている。

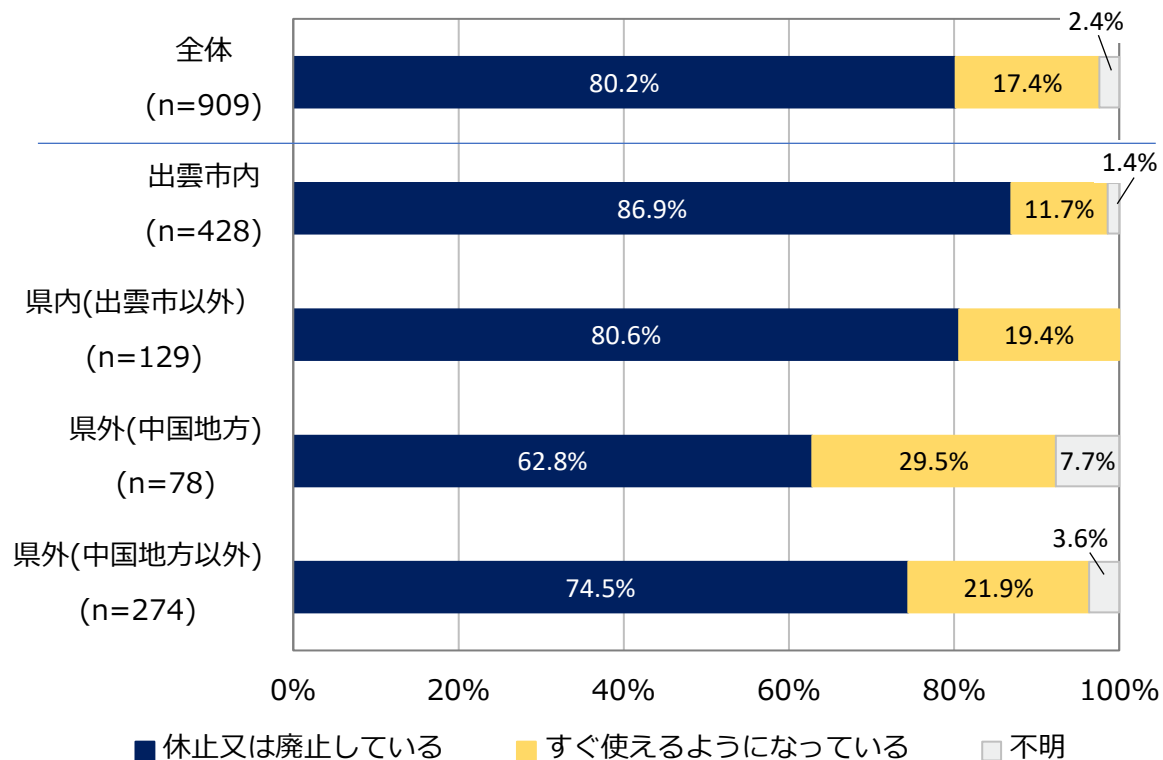


図35 <居住地別>回答者が所有・管理している空き家のガス使用状況

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- すべての地域において「休止又は廃止している」が「すぐ使えるようになっている」の割合より高くなっており、特に、平田・東部では92.2%と高い割合を占めている。
- 平田・西部、多伎、斐川は、他の地域と比較して「不明」の割合が高くなっている。

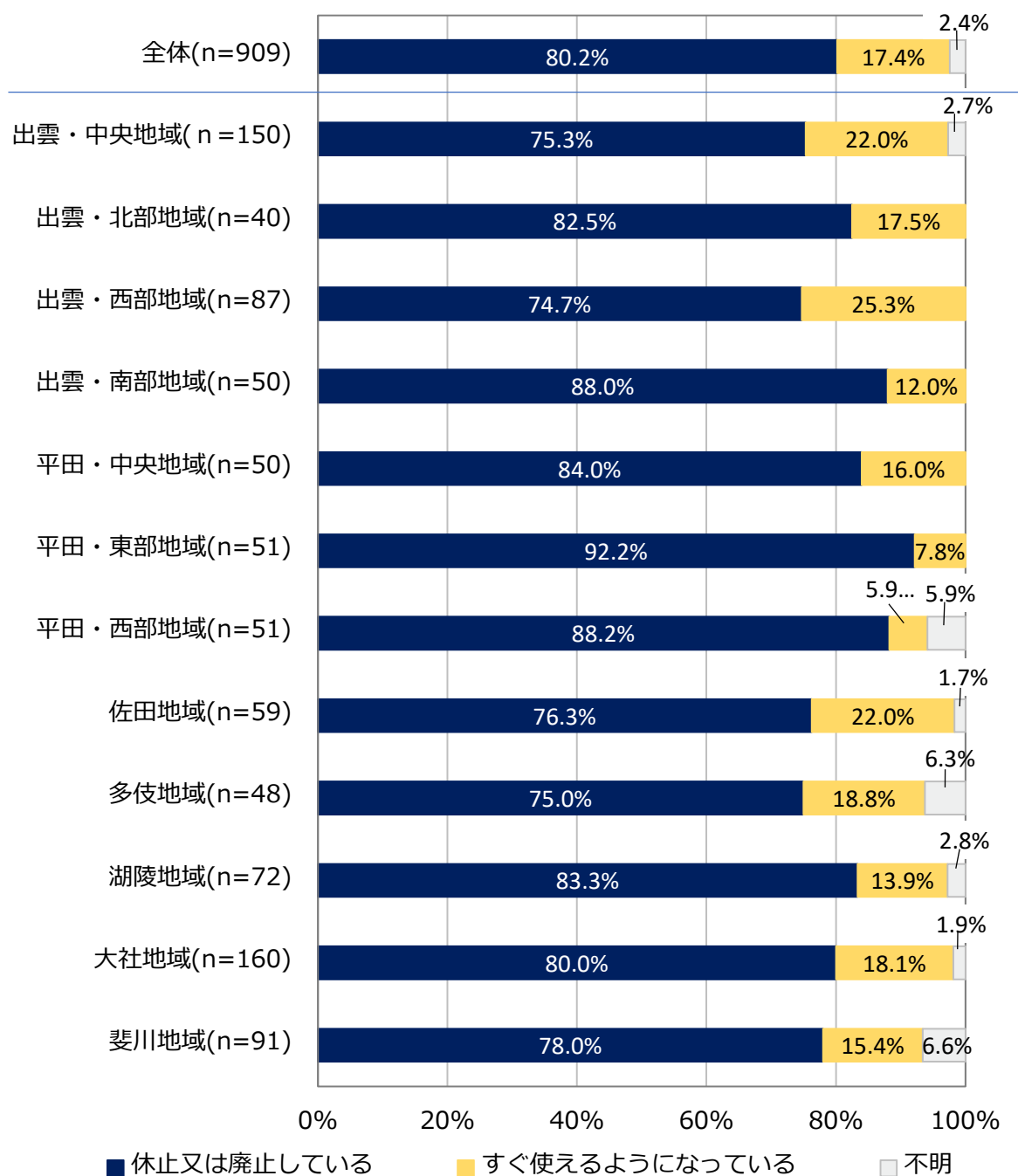


図36 <空き家の所在地別>回答者が所有・管理している空き家のガス使用状況

◆ 電気

(1) 回答者の居住地別

- どの居住地においても「すぐ使えるようになっている」が「休止又は廃止している」の割合より高くなっている。
- 県外は、「不明」の割合が他の地域に比べて高くなっている。

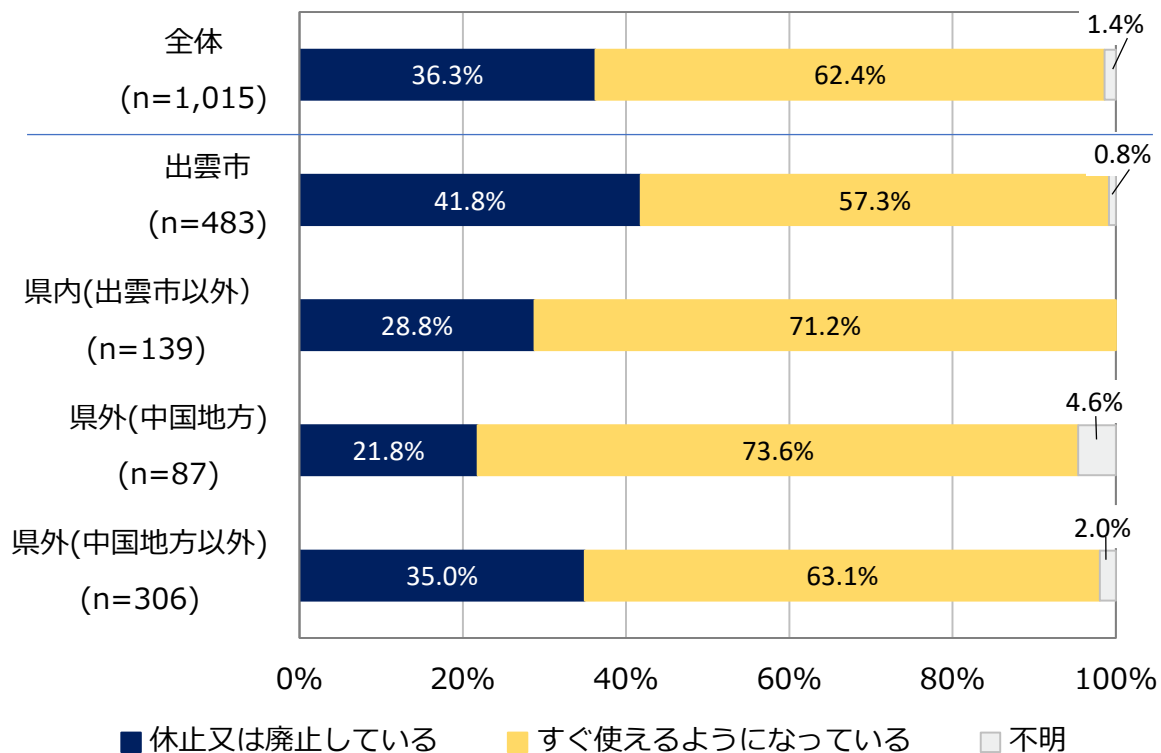


図 37 <居住地別>回答者が所有・管理している空き家の電気使用状況

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- 出雲・南部、平田・東部、湖陵では「休止又は廃止している」の割合が他の地域と比較して高くなっている。
- その他の地域においては「すぐに使えるようになっている」が「休止又は廃止している」の割合より高くなっている。

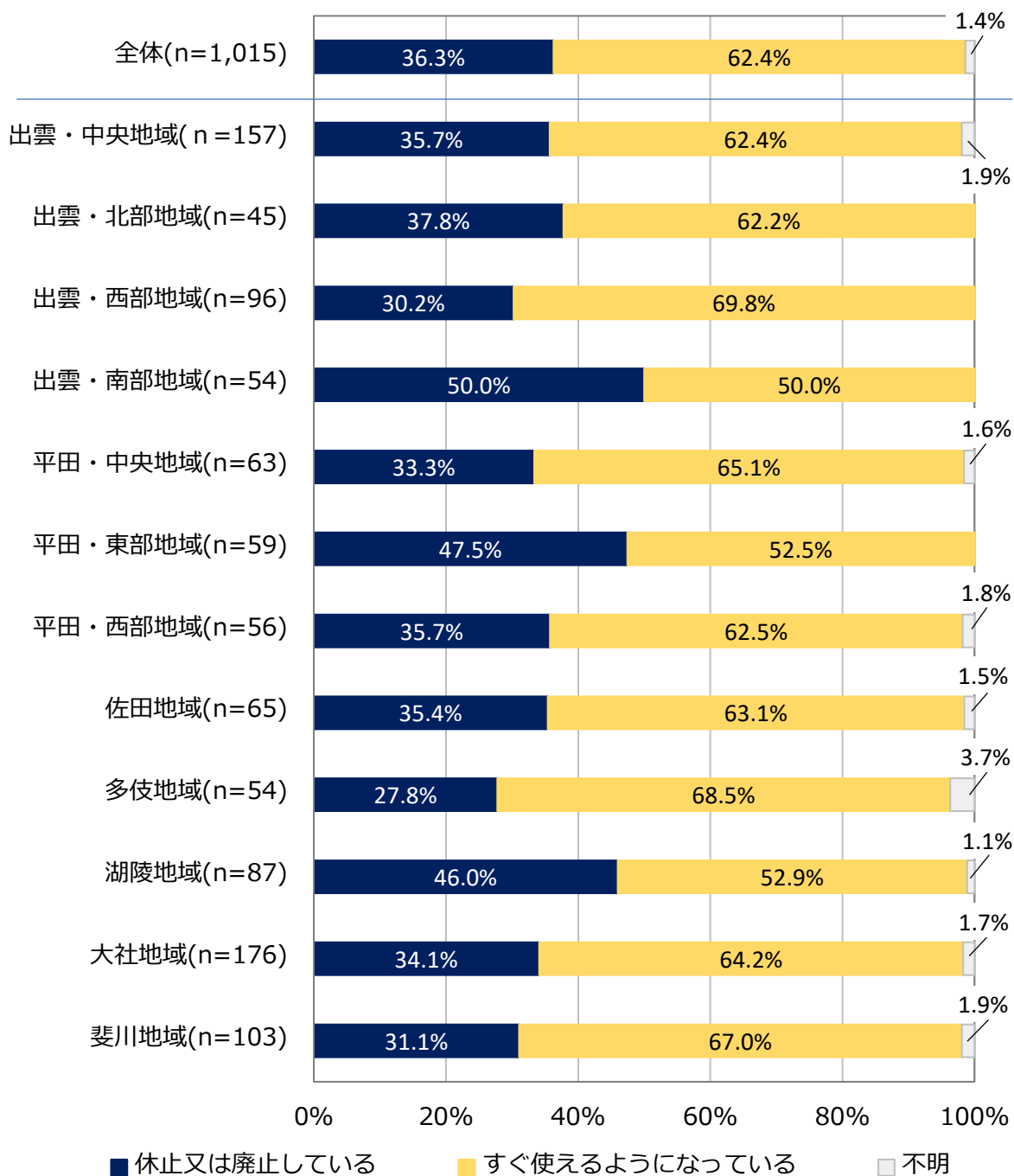


図38 <空き家の所在地別>回答者が所有・管理している空き家の電気使用状況

【問5】回答者の今後の利用意向

(1) 回答者の居住地別

- 出雲市内は「売却したい」の割合が低く、「解体する考えだが土地の活用は未定」の割合が高い。
- 県外(中国地方)では、「賃貸として運用したい」の割合が高い。
- 県外(中国地方以外)では、「売却したい」と「予定なし」の割合が高い。

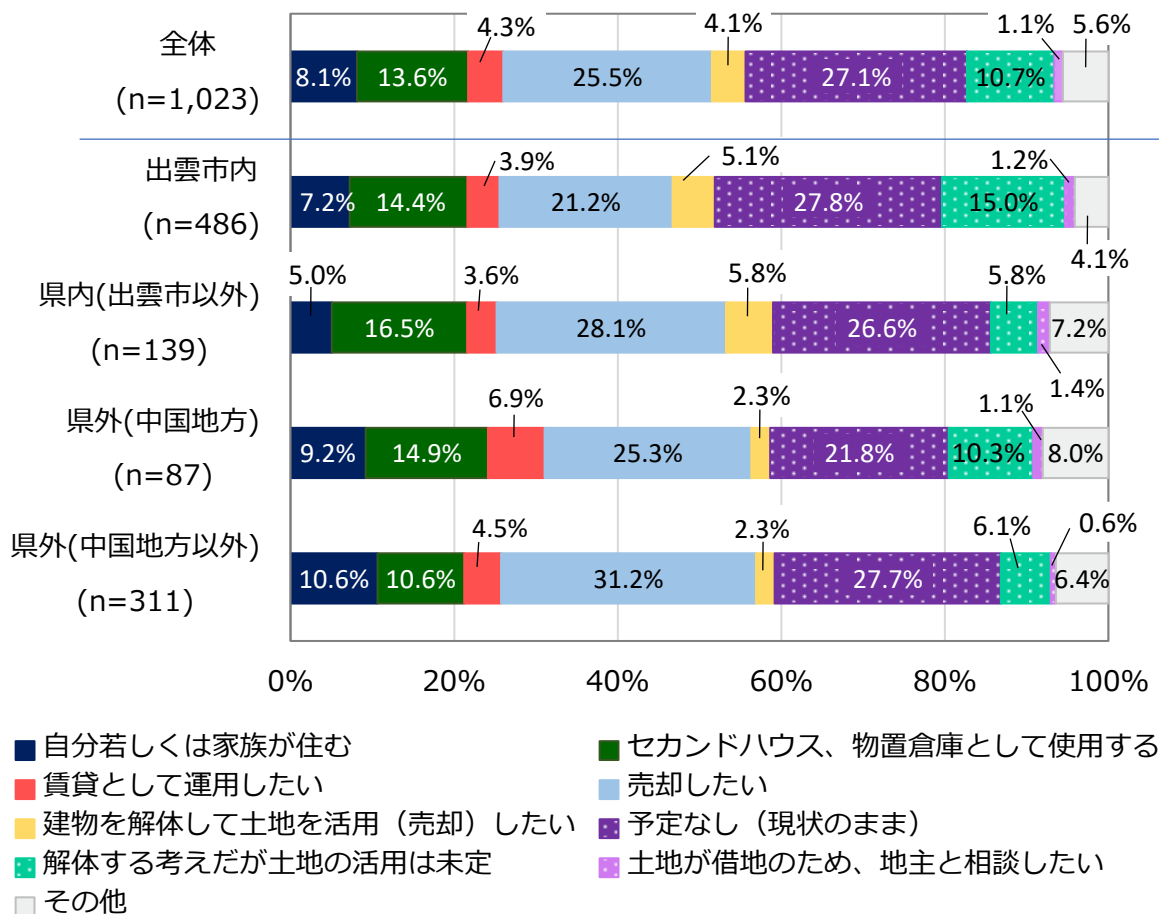


図 39 <居住地別>回答者の今後の利用意向

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地別

- 出雲・南部、平田・東部、平田・西部、佐田は「予定なし（現状のまま）」の割合が高い。
- 出雲・北部、出雲・西部、多伎、湖陵などでは「売却したい」の割合が高い。
- 出雲・中央と出雲・西部では、「賃貸として運用したい」の割合が高い。

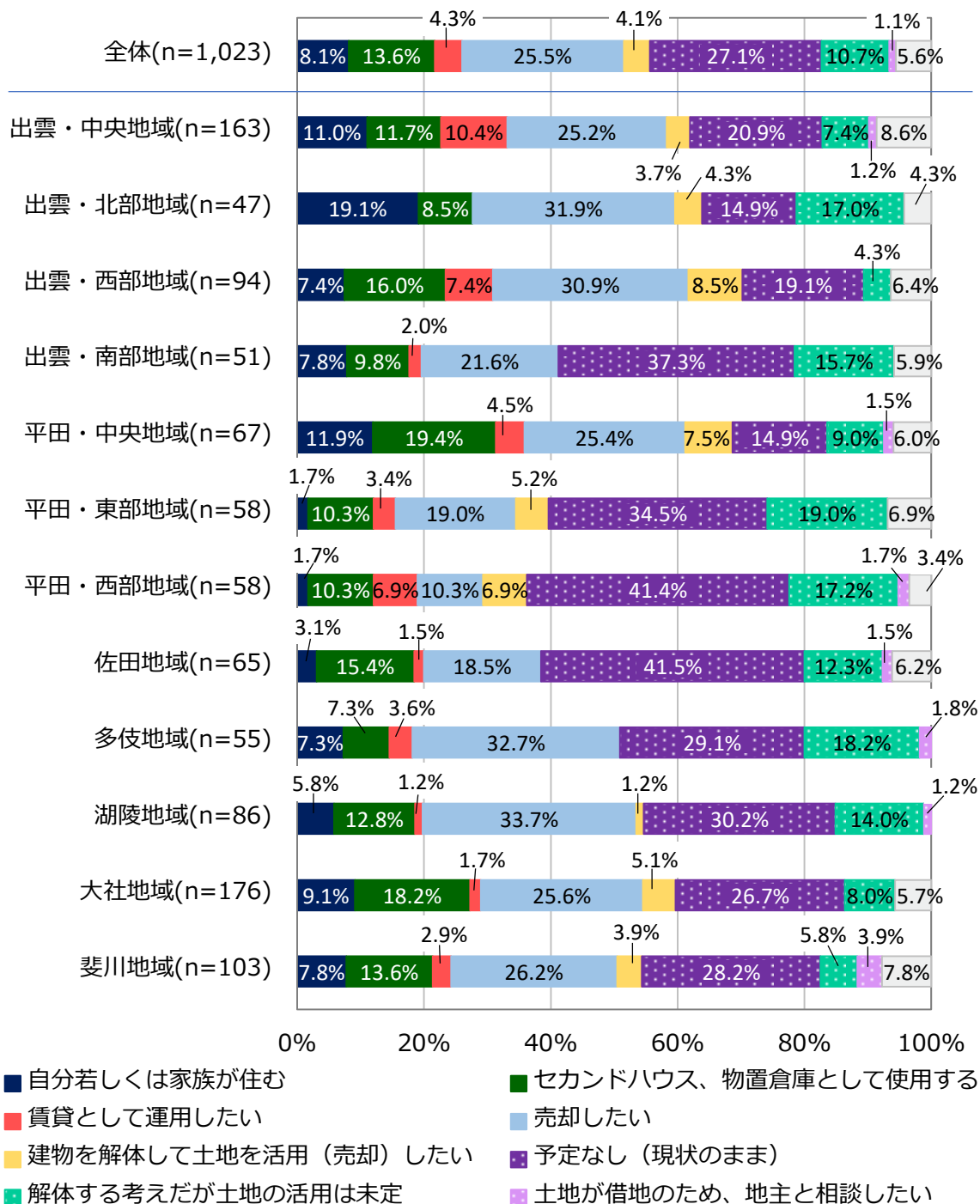


図40 <空き家の所在地別>今後の利用意向

【問6】回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体

- 「いずも空き家バンク（出雲市直営）」の認知度は、出雲市内と県内（出雲市以外）では50%を超えているが、県外では40%前後となっている。
- 「(公社) シルバー人材センター（空家等点検サービス）」は、出雲市内や県内（出雲市以外）に比べて県外の認知度が高くなっている。

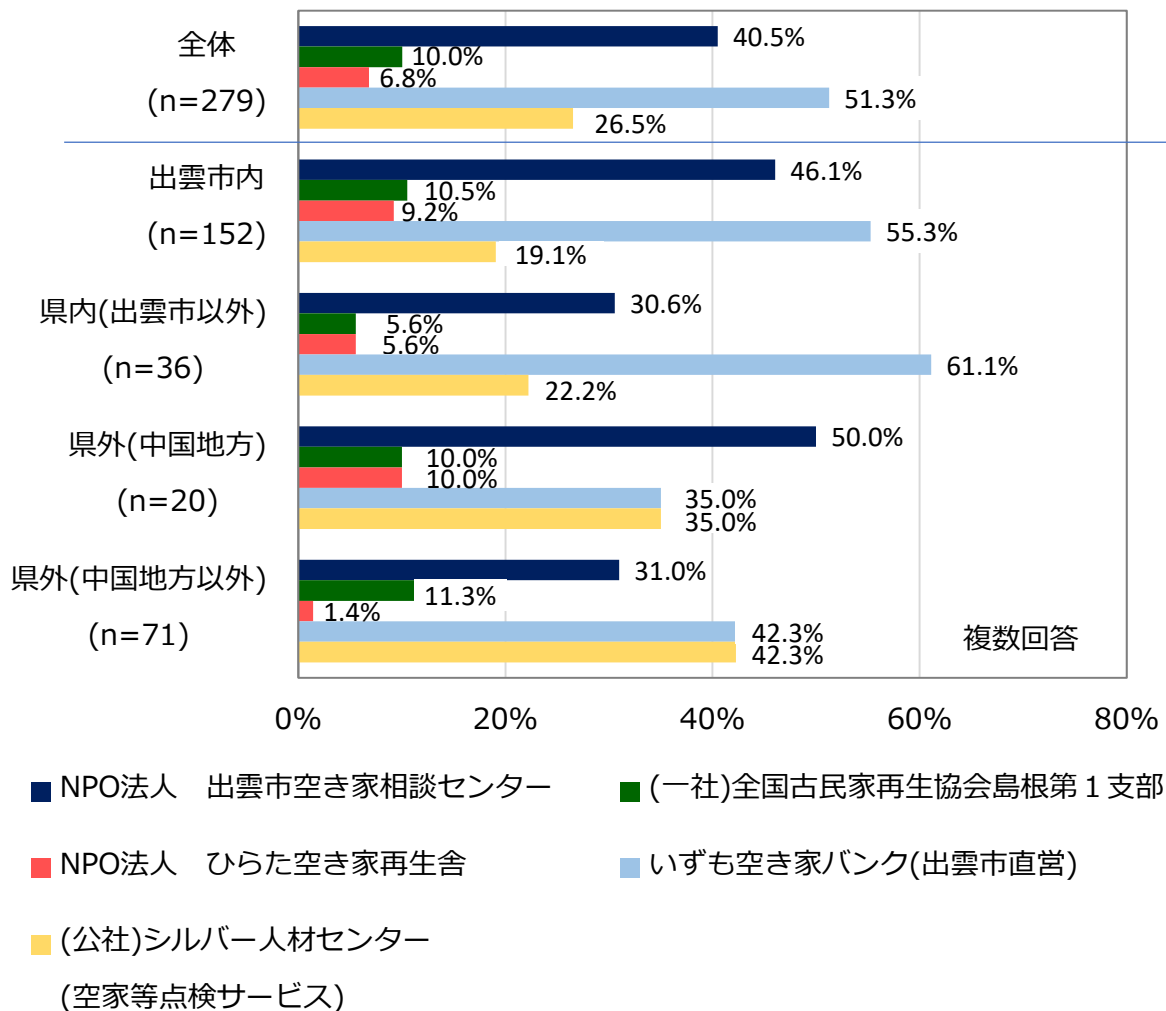


図41 <居住地別>回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体

【問7】回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

- 出雲市内や県内（出雲市以外）では、「修理や解体業者の情報」や「空き家に関する税など制度全般の情報」の割合が高い。
- 県外では、「出雲市内の不動産業者の情報」の割合が高い。

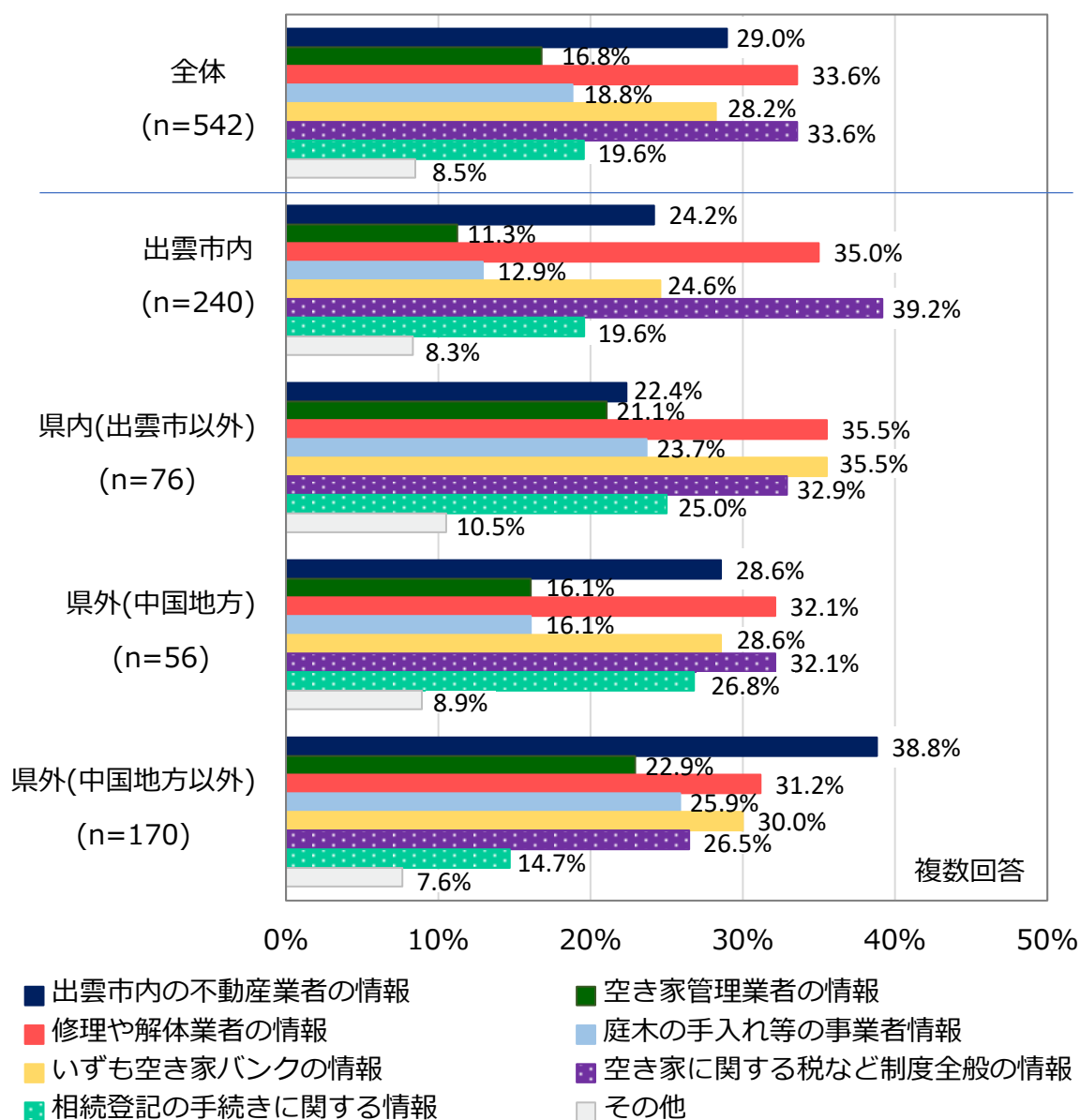


図42 <居住地別>回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

1-5. 追加分析

基礎集計や前回調査との比較結果をもとに、今後の空き家対策につながると考えられる項目について追加分析を行った。

(1) 老朽化のため使用できない空き家の管理状況 (【問2】×【問3】)

- 老朽化のため使用できない市内の空き家31件のうち、日常管理がされていない空き家は11件である。

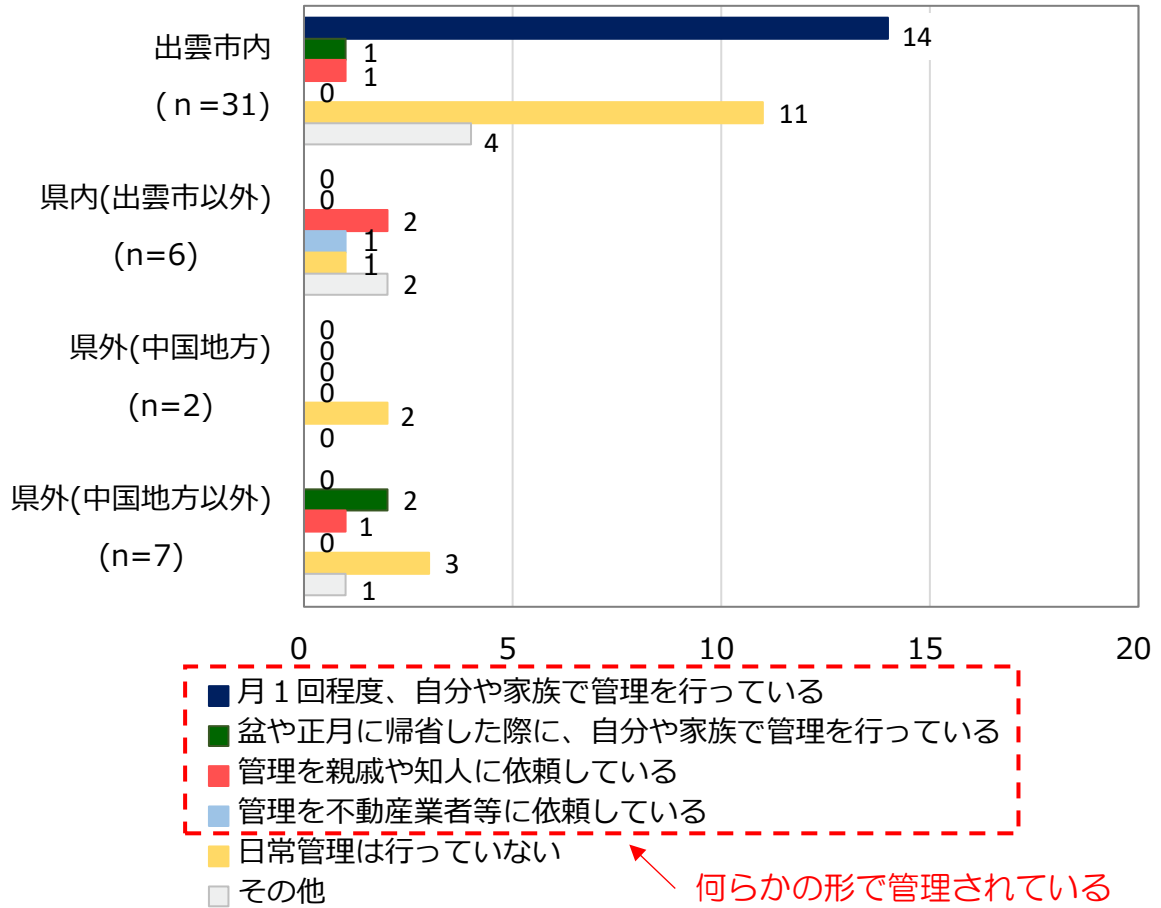


図43 <回答数>老朽化のため使用できない空き家の管理状況

(2) 日常管理されていない空き家の所有者の居住地と、空き家の所在地（【問3】）

- 空き家の所在地に近い出雲市内に居住する人が最も多い。
- 日常管理されていない空き家の数は、大社地域が多い。

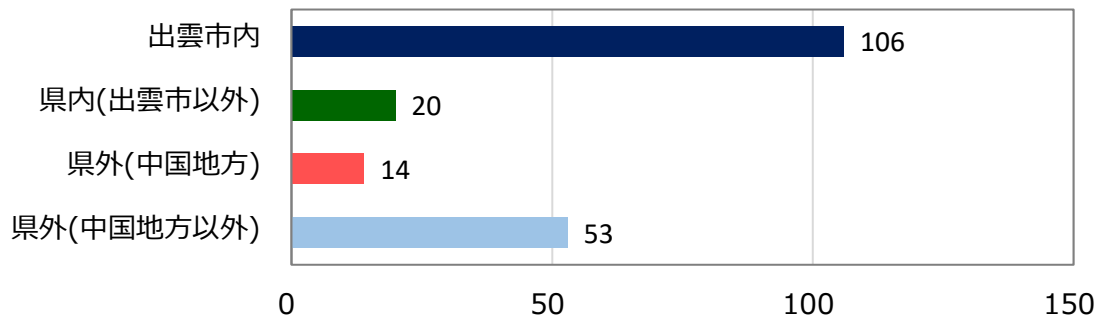


図 44 <回答数> 日常管理されていない空き家の所有者の居住地

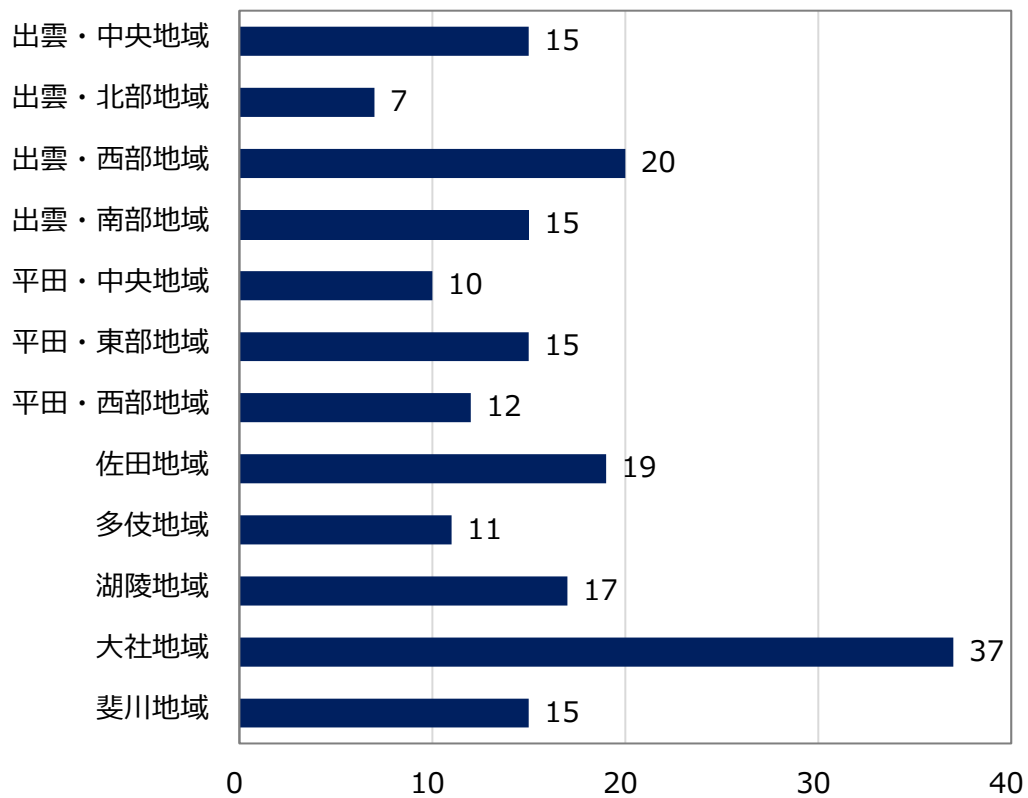


図 45 <回答数> 日常管理されていない空き家の所在地

③ 日常管理されていない空き家の水道・ガス・電気の使用状況（【問3】×【問4】）

- 水道・ガス・電気がそれぞれ「すぐに使えるようになっている」空き家の件数は以下のとおりである。
- どの地域でも、水道とガスに比べて電気が「すぐ使えるようになっている」件数が多くなっている。

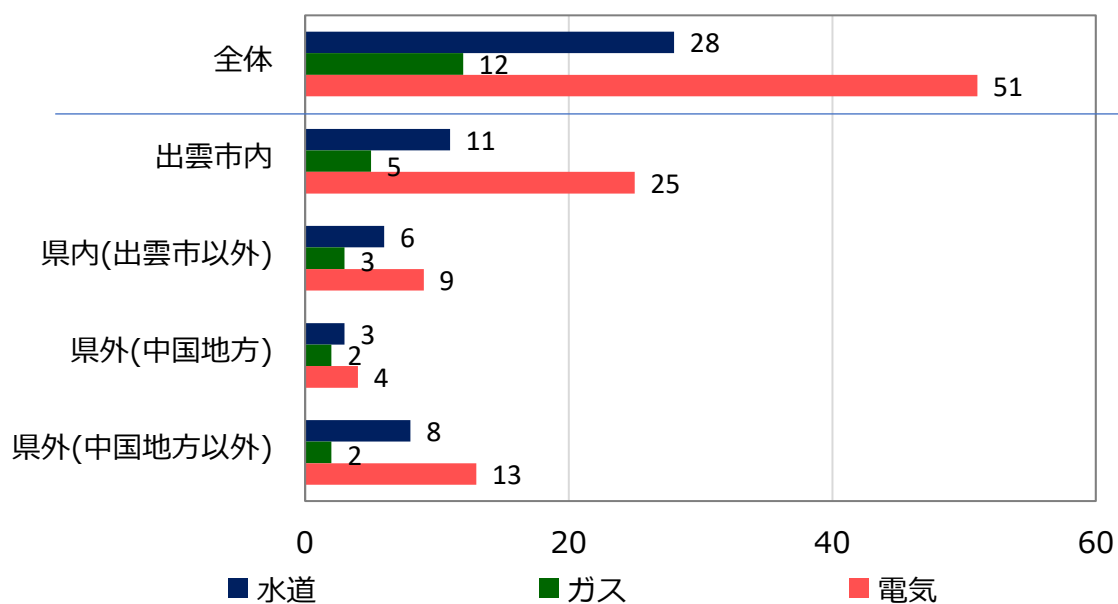


図 46 <回答数> 日常管理されていない空き家の水道・ガス・電気の使用状況

(4) 空き家の管理状況と今後の利用意向（【問3】 × 【問5】）

- 日常管理している所有者・管理者は「予定なし」、日常管理していない所有者・管理者は「売却したい」の割合が最も高くなっている。
- 日常管理をしていない所有者・管理者は、「自分若しくは家族が住む」、「セカンドハウス、物置倉庫として使用する」、「賃貸として運用したい」などの利活用する意向は低くなっている。

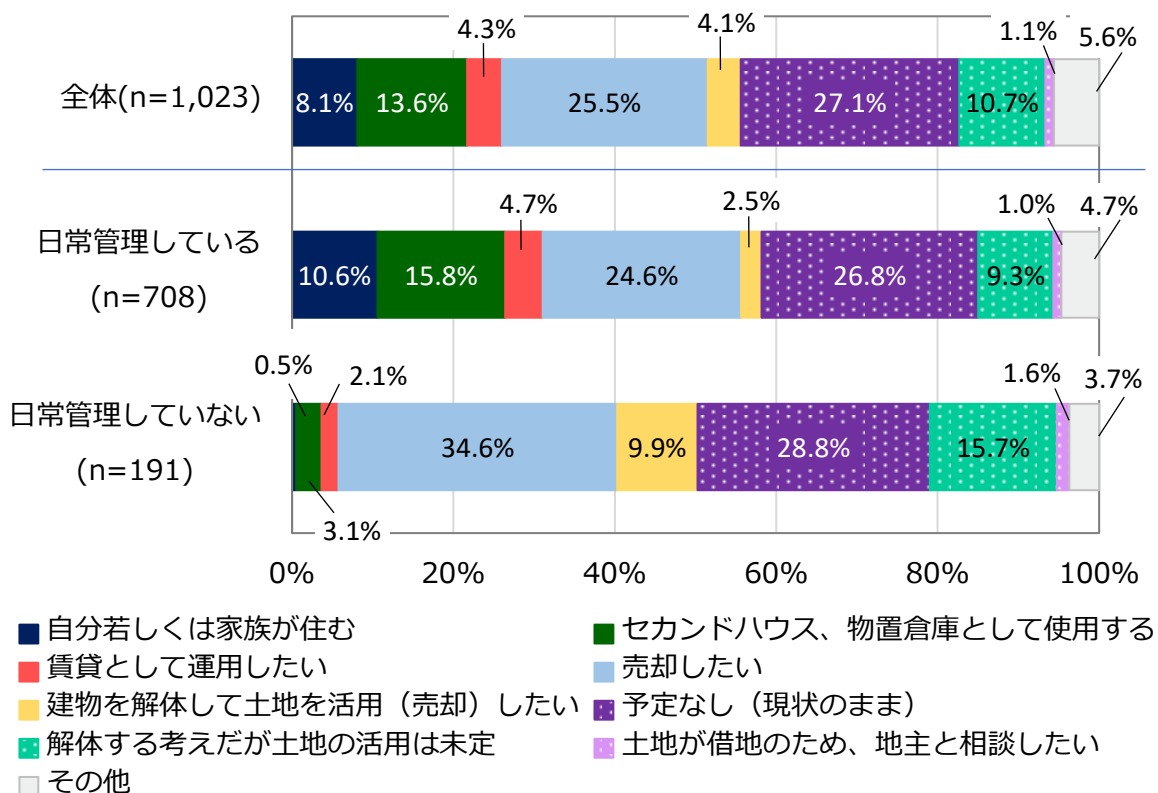


図 47 <割合>空き家の管理状況と今後の利用意向

1-6. 調査結果のまとめ

(1) 基礎集計および前回調査との比較

【配布数・回収率】
<ul style="list-style-type: none">● 前回と今回のいずれも、空き家実態調査をもとに空き家と思われる家屋の所有者又は関係者に調査票を送付している。前回と比べて、調査票の配布数は404件、回収数は219件、それぞれ多くなっている。● 全体の回収率は62.0%で、地域別に見ると佐田と多伎は70%以上と高く、平田・東部、平田・西部及び湖郷は50%台と低くなっている。
【回答者の属性】
<ul style="list-style-type: none">● 市内に居住している人が55.0%を占めている。● 前回に比べて市内に居住している人の割合が低下し、市外に居住している人の割合が上昇している。● 市内に居住している人の回答数は前回は11人の増加にとどまっているが、市外に居住している人の回答数は187人増加している。● 老朽度判定区分ではAランク（すぐに住めそうなもの）の割合が低下し、Bランク（少し手を加えれば住めそうなもの）とCランク（改築など手を加えなければ住めないもの）の割合が上昇している。
【問1】回答者が所有・管理している建物
<ul style="list-style-type: none">● 「所有・管理されている空き家」の割合が61.0%から72.2%に上昇している。● 「所有・管理されていない空き家」の割合は27.8%で、前回（39.0%）から11.2ポイント低下しており、件数としては490件から410件に減少している。
【問2】回答者が所有・管理している建物が空き家になった理由
<ul style="list-style-type: none">● 「所有者等の死亡により相続したが入居していない」が50.0%で最も高い。● 「所有者等の死亡により相続したが入居していない」の割合が上昇し、「別の住居に転居したため」や「所有者が入院や施設入所したため」が低下している。● 「所有者等の死亡により相続したが居住していない」は、回答数としても前回より189件多くなっている。
【問3】回答者が所有・管理している空き家の管理状況
<ul style="list-style-type: none">● 何らかの形で管理されている空き家が70.0%を占める一方、日常管理されていない空き家は18.3%となっている。
【問4】回答者が所有・管理している空き家の水道・ガス・電気の使用状況
<ul style="list-style-type: none">● 水道・ガス・電気が「すぐ使えるようになっている」空き家の割合は、水道は43.7%、ガスは17.4%、電気は62.4%である。● 使用状況が把握されていない空き家の割合は、電気・ガス・水道とも2%前後となっている。

【問5】 回答者の今後の利用意向

- 「予定なし（現状のまま）」が27.1%で前回と同じく最も多くなっているが、全体に占める割合は低下している。
- 「売却したい」の割合が20.3%から25.5%に上昇しており、回答数は261件で、前回から123件多くなっている。
- 「予定なし（現状のまま）」は全体に占める割合は低下しているが、回答数は277件で「売却したい」を上回って最多となっており、前回の208件よりも69件多くなっている。

【問6】 回答者が空き家の相談や利活用について知っている団体

- 出雲市が運営する「いずも空き家バンク」の認知度が51.3%で最も高い。
- 県内に居住している人は「いずも空き家バンク」、県外に居住している人は「(公社) シルバー人材センター（空家等点検サービス）」の認知度が高い。

【問7】 回答者が必要とする空き家対策に関連する情報

- 全体では「修理や解体業者の情報」と「空き家に関する税などの制度全般の情報」の割合がそれぞれ33.6%と最も高い。
- 県内に居住する人は「いずも空き家バンクの情報」、中国地方以外の県外に居住する人が「出雲市内の不動産業者の情報」を求める割合が最も高い。
- 前回では50.1%で最も回答が多かった「空き家に関する税などの制度全般の情報」の割合は33.6% 前回から大きく低下している。

(2) 回答者が所有・管理している空き家の所在地（12地域）別の結果

地域 (n=回収数)	【問3】管理状況 (%)			【問4】 水道・ガス・電気の 使用状況	【問5】 今後の利用意向 として高いもの
	管理され ている 空き家	管理され ていない 空き家	管理状況 不明・そ の他		
全体の集計 結果	70.0	18.3	11.6	「すぐ使えるようになって いる」の割合は、水道が 43.7%、ガスが17.4%、電 気が62.4%である	「予定なし」が27.1% と最も高く、次いで「売 却したい」が25.5%で ある
出雲・中央 (n=297)	78.9	9.0	12.0	全体の集計結果と同じ傾向	解体せず利活用する
出雲・北部 (n=75)	70.8	14.6	14.6		
出雲・西部 (n=138)	71.5	19.6	8.8	水道・ガス・電気とも「すぐ 使えるようになっている」 の割合が高い	
出雲・南部 (n=80)	66.1	26.8	7.1	水道・ガス・電気とも「休止 または廃止している」の割 合が高い	予定なし
平田・中央 (n=99)	65.7	15.6	18.8	全体の集計結果と同じ傾向	解体せず利活用する
平田・東部 (n=92)	56.0	25.4	18.6	水道・ガス・電気とも「休止 または廃止している」の割 合が高い	解体する
平田・西部 (n=74)	70.1	21.1	8.8	水道・電気は全体の集計結 果と同じ傾向だが、ガスは 「休止または廃止してい る」の割合が高い	予定なし
佐田 (n=73)	65.7	28.4	6.0	使用状況が把握できていな い割合が高い	
多伎 (n=71)	64.9	19.3	15.8	全体の集計結果と同じ傾向	売却したい
湖陵 (n=111)	68.2	18.7	13.2		
大社 (n=238)	73.2	20.2	6.6	ガスの使用状況が把握でき ていない割合が高い	解体せず利活用する
斐川 (n=153)	68.9	14.2	17.0		予定なし

1-7. 問題点の整理

調査結果によると、空き家の所有や管理に関する問題点は次のとおり整理することができる。

(1) 空き家の件数

- 地域によって差はあるものの、空き家と思われる建物の件数が前回調査より多くなっている。
- すぐに住めそうな空き家 (A ランク) の件数は前回と同程度であるのに対し、「少し手を加えれば住めそうな空き家 (B ランク)」と「改築など手を加えなければ住めないもの (C ランク)」の件数が増えており、老朽化した空き家が増加している。
- 調査対象である空き家と思われる家屋の所有者 2,420 人のうち、本調査に回答したのは 1,501 人であり、残りの 919 人 (件) の空き家については実態が不明である。

(2) 空き家の管理状況

- 日常管理されていない空き家は 18.3% (193 件) であり、地域別 (12 地域) でみると大社地域が 37 件と多く、それ以外の地域は 7~20 件となっている。
- 大社地域のほか、出雲・西部 (20 件) や佐田 (19 件) もその他の地域に比べて日常管理されていない空き家の件数が多い。
- 老朽化のため使用できない空き家のうち、日常管理されていない空き家が 17 件あり、そのうち 11 件の所有者は出雲市内、残りの 6 件は市外に居住している。
- 日常管理されていない空き家 193 件のうち、電気・ガス・水道がすぐ使えるようになっている空き家の割合は、水道で 15.5%、ガスで 6.7%、電気で 27.3%を占めている。

(3) 今後の利用意向

- 「予定なし (現状のまま)」と「売却したい」がそれぞれ全体のおよそ 1/4を占めている。

(4) 空き家の相談や利活用に関する団体の認知度と、空き家対策に必要な情報

- 空き家の相談や利活用に関する団体の認知度は、「出雲空き家バンク」が 51.3%で最も高いが、当該質問の回答数が 276 人と少なく、いずれの団体も知らない又は関心が無い人が半数以上を占めていると考えられる。
- 空き家対策に必要な情報としては、「空き家に関する税など制度全般の情報」と「修理や解体業者の情報」が 33.6%で最も多いが、前者は前回から 16.5 ポイント低下している。

1-8. 空き家対策における課題

調査結果を踏まえ、本市における空き家対策の課題は次のとおり整理することができる。

(1) 管理状況が不明の空き家の実態把握
<p>本調査において回答が得られなかった対象者に対して、調査票を再度送付したり、家屋の所在地の周辺住民に聞き取りをしたりすることにより、管理状況が不明の空き家の数を少なくしていくことが必要である。</p> <p>あわせて、空き家実態調査を概ね5年ごとに定期的実施し、その結果をもとに空き家データベースの更新を行うことが必要である。</p>
(2) 所有者に対する空き家の適正管理と、空き家対策に関する情報提供
<p>放置された空き家は、防災・防犯上の不安、周辺環境・景観の悪化、倒壊などによる事故の懸念、地域力の低下等により、安全・安心な市民生活を阻害する恐れがある。このため、(1)の実態把握とあわせて、空き家の適切な管理や活用の方法に関する情報を積極的に発信することが必要である。</p> <p><想定される施策></p> <ul style="list-style-type: none">● 空き家対策に関するパンフレットの作成・配布 空き家を放置することの危険性や、管理・活用の方策、空き家対策に関する補助制度、相談窓口などについてまとめたパンフレットを作成し、空き家の所有者へ配布するとともに、市のWebサイトで公開する。● 空き家対策に関する出前講座の開催 市民が参加しやすい地域のコミュニティセンターなどにおいて、空き家の適切な管理に向けた出前講座を開催する。● 関係団体との連携による相談体制の強化と補助制度の周知 関係団体などと連携して、空き家の相談や利活用に関する情報発信を強化するとともに、空き家対策に関する補助制度についてパンフレットや市のWebサイトなどを通じて周知を図る。
(3) 空き家対策に関心を持ってもらい、発生を防止するための情報発信
<p>空き家対策に関する情報を定期的に発信し、空き家対策に関する関心を高めることで、新たな空き家の発生を抑制する。</p> <p><想定される施策></p> <ul style="list-style-type: none">● 広報紙による情報発信 「広報いずも」において、空き家の実態や適切な管理の重要性、相談窓口などに関する情報を年1回程度定期的に掲載し、空き家の所有者に加えて、まだ空き家を所有・管理していない人にも取組内容が伝わるよう工夫する。● Webサイトによる情報発信 出雲市空き家対策室のWebサイトから各種相談窓口や補助制度など必要な情報に簡単にアクセスできるよう改善する。● 転居・転出時やイベントなどでの周知 転居・転出時や、地域で開催される様々なイベントの際に、チラシの配布などによる周知を図る。

(4) 空き家の利活用を円滑に進めるための支援

空き家が住居用家屋として再利用されるよう、民間・地域主体による空き家の流通や有効活用（再利用）を円滑にしていくための支援を行う。

<想定される施策>

- 民間流通促進の支援
住民やNPO等の団体が主体となった、空き家に関する地域課題を解決するための取組への支援を行う。
- 国の施策と連携した取組
国の補助制度や、既に市が実施しているUIターン者向けの補助制度などによるなどを活用した支援を行う。
- 跡地を活用する活動の支援
空き家の除去後、跡地を地域で利活用する活動への支援を行う。

問4 空き家の電気・ガス・水道の使用状況についてお尋ねします。それぞれの現在の状況について○を付けてください。

	電気	ガス	水道
休止又は廃止している。			
すぐに使えるようになっている。			
不明			

※ 本年度、本市では空き家からの火災が数件発生しています。また、冬季の凍結等により、漏水が発生し、発見が遅れる事例が多数発生しています。

電気や水道設備等につきましては、引き続き適切な管理をお願いします。

問5 今後の利用について、おたずねします。該当する項目の番号に1つだけ○をしてください。

1. 自分若しくは家族が住む(概ね 年後予定)
2. セカンドハウス、物置倉庫として使用する
3. 賃貸として運用したい
4. 売却したい
5. 建物を解体して土地を活用(売却)したい
6. 予定なし(現状のまま)
7. 解体する考えだが土地の活用は未定
8. 土地が借地のため、地主と相談したい
9. その他()

問6 本市では、空き家の相談や利活用について、民間団体や市での取り組みがあります。その存在をご存じでしたか。ご存じの団体や活動に○をご記入ください。

1. NPO 法人 出雲市空き家相談センター ※
2. (一社) 全国古民家再生協会鳥根第1支部 ※
3. NPO 法人 ひらた空き家再生舎
4. いずも空き家バンク(出雲市直営)
5. (公社) シルバー人材センター(空家等点検サービス)

※ この2団体と本市は空き家対策に関する協定を結び、空き家対策や相談体制の整備を推進しています。

問7 空き家対策に関連する情報提供について、希望される項目があれば○をご記入ください。

1. 出雲市内の不動産業者の情報
2. 空き家管理業者の情報
3. 修理や解体業者の情報
4. 庭木の手入れ等の事業者情報
5. いずも空き家バンクの情報
6. 空き家に関する税など制度全般の情報
7. 相続登記の手続きに関する情報
8. その他()

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました。

お手数をお掛けしますが、返信用の封筒(切手不要)に入れ、ポストへ投函をお願いします。

出雲市空家実態アンケート調査

回答者 (所有者若しくは管 理者又は関係者)	〒 ー		住所		
	氏名			電話番号	
				FAX 番号	

問1 あなた又は関係者が所有、管理している空家と思われる建物について確認します。

出雲市●●町

にあります空家と思われる建物について、該当する項目の番号に1つだけ○をしてください。

1. 空家を所有しています。
2. 自分以外が所有する空家を管理しています。
3. 空家を所有、管理をしていましたが解体済みです
4. 空家を所有、管理をしていましたが売却（譲渡）済、若しくは賃貸中です。
5. 空家ではなく、現在使用中です。
6. 空家に心あたりがありません。

問1で、「3」「4」「5」「6」と回答された方は、以上でアンケートは終わりです。
以下は、問1で、「1」若しくは「2」と回答された方に質問します。

問2 問1で、「1」若しくは「2」と回答いただいた方に空家との関係をおたずねします。
該当する項目の番号に○をしてください。

1. 所有者又は相続人
2. 親、子、兄弟姉妹、親戚等が所有者
3. 所有者は「1」「2」以外だが、空家を管理している
4. その他

問3 空家になった理由についておたずねします。
該当する項目の番号に1つだけ○をしてください。

1. 別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）
2. 所有者（居住者）が、入院や施設入所をしたため
3. 所有者の死亡により相続したが入居していない
4. 別荘などの二次的利用が目的であり居住していない
5. 老朽化のため使用できないため
6. その他（)

問4 今後の活用について、おたずねします。該当する項目の番号に1つだけ○をしてください。

1. 自分若しくは家族が住む（概ね 年後予定）
2. セカンドハウス、物置倉庫として使用する
3. 賃貸として運用したい
4. 売却したい
5. 建物を解体して土地を活用（売却）したい
6. 予定なし（現状のまま）
7. 解体する考えだが土地の活用は未定
8. その他（)

問5 問4で3、4、5と答えた方におたずねします。

空家について下記を希望される場合、○をご記入ください

1. 出雲市内の不動産業者に空家の情報として提供したい
 2. 出雲市の空き家バンクに登録したい
- ※ このアンケートのみでは、不動産業者への情報提供や空き家バンクへの登録はいたしません。

問6 空家対策に関連する市からの情報提供について、希望される項目があれば項目に○をご記入ください。

1. 出雲市内の不動産業者の情報
2. 空家管理業者の情報
3. 修理や解体業者の情報
4. 庭木の手入れ等の事業者情報
5. 出雲市空き家バンクの情報
6. 空家に関する税など制度全般の情報
7. 相続登記の手続きに関する情報
8. その他（)

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました。
お手数をお掛けしますが、返信用の封筒（切手不要）に入れ、
ポストへ投函をお願いします。

資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日
法律第127号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による

代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 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 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料4 出雲市空家等対策連絡会議設置要綱

(平成27年出雲市告示第311号)

(設置)

第1条 空家等をもたらす問題の解決に向け、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応えるため、庁内に関係部局による出雲市空家等対策連絡会議(以下「連絡会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 連絡会議は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等に関する課題及び情報の共有
- (2) 空家等の適正管理及び活用の推進に関する検討
- (3) 空家等対策協議会における協議項目の検討
- (4) その他連絡会議において必要と認められる事項

(組織)

第3条 連絡会議は、座長、副座長及び委員をもって組織する。

2 座長は、都市建設部担当副市長をもって充てる。

3 副座長は、都市建設部長をもって充てる。

4 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 政策企画課長
- (2) 自治振興課長
- (3) 縁結び定住課長
- (4) 平田行政センター地域振興課長
- (5) 佐田行政センター市民サービス課長
- (6) 多伎行政センター市民サービス課長
- (7) 湖陵行政センター市民サービス課長
- (8) 大社行政センター市民サービス課長
- (9) 斐川行政センター地域振興課長
- (10) 総務課長
- (11) 防災安全課長
- (12) 資産税課長
- (13) 福祉推進課長
- (14) 観光課長
- (15) 環境政策課長
- (16) 道路河川維持課長
- (17) 上下水道局営業総務課長
- (18) 消防本部予防課長
- (19) 斐川宍道水道企業団管理課長
- (20) 建築住宅課長

5 座長が必要と認めるときは、前項に掲げる者以外の者を委員に加えることができる。

(座長及び副座長)

第4条 座長は、会務を総理し、連絡会議を代表する。

2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会議は、座長が招集し、座長がその議長となる。

2 連絡会議は、必要に応じ、委員以外の者の出席を求め、又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 連絡会議の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、連絡会議の運営等に関し必要な事項は、座長が別に定める。

資料5 出雲市空家等対策協議会設置要綱

(平成27年出雲市告示第319号)

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)

第7条第1項の規定に基づき、出雲市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

(4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(5) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第4条 協議会は、市長及び委員20人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 市議会の議員

(2) 各種団体等の推薦を受けた者

(3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 追加して委嘱し、又は任命される委員の任期は、現に委嘱され、又は任命されている委員の任期の終期までの期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(謝金及び費用弁償)

第7条 委員の謝金及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬、費用弁償等に関する条例(平成17年出雲市条例第36号)の規定を準用する。ただし、国及び地方公共団体において常時勤務に服することを要する公務員である委員には支給しない。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

資料6 出雲市空家等対策協議会委員名簿

(敬称略 16名)

会 長	出 雲 市 長	飯 塚 俊 之
副 会 長	出雲市自治会連合会会長	水 師 幸 夫

(以下 委員区分 五十音順)

委員区分	区分	推薦団体名称等	氏名	役職等
1号委員	市議会議員	出雲市議会	福島孝雄	建設農林水産 常任委員会委員
2号委員	弁護士	島根県弁護士会	大國暢子	
	社会福祉士	社会福祉法人 出雲市社会福祉協議会	大森康正	常務理事
	宅地建物取引業者	出雲宅建センター	勝部達夫	センター長
	民間団体	NPO法人ひらた 空き家再生舎	門脇知美	理事
	民間団体	一般社団法人全国古民家 再生協会島根第一支部	金築邦彦	支部長
	土地家屋調査士	島根県土地家屋調査士会	佐藤大樹	副会長
	建築士	一般社団法人 島根県建築士会	塩野裕士	出雲支部 支部長
	不動産鑑定士	公益社団法人島根県不動産 鑑定士協会	中村裕一	
	司法書士	島根県司法書士会	原 信次	相談役
	行政書士	島根県行政書士会	樋野智子	出雲支部 副支部長
	警察職員	出雲警察署	福代 淳	地域官 (警 視)
	法務局	松江地方法務局出雲支局	丸岡達夫	支局長
民間団体	NPO法人出雲市 空き家相談センター	本常 徹	事務局長	

委嘱期間 令和3年10月1日～令和5年9月30日

出雲市空家等対策計画

発行：令和4年（2022）3月

発行者：出雲市都市建設部建築住宅課空き家対策室

〒693-8530 出雲市今市町70番地

TEL 0853-21-6210

FAX 0853-21-6594

E-mail akiyai@city.izumo.shimane.jp