

令和5年度第2回出雲市空家等対策協議会（R6.3.22）会議録

建築住宅課 土井豆課長

只今から、令和5年度第2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。よろしくお願いいたします。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をいただきます。

飯塚会長

出雲市空家等対策協議会の開会にあたりご挨拶を申し上げます。皆様におかれましては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、平素は市政全般、並びに社会資本整備、空き家等対策について、格別のご理解ご協力いただいておりますことを心から感謝を申し上げます。

さて、ご承知のとおり、年が明けてすぐ、元日に能登半島沖で大きな地震がございました。現在も復旧復興しており、市も要請を受け、家屋の応急危険度判定調査等を行ったところです。昨日、水道局職員が帰ってきましたが、支援も長期戦になると思います。

この度の地震では木造家屋の倒壊が相次ぎ、大きな被害が発生しましたが、特に珠洲市や輪島市においては相当数の空き家が倒壊したとの調査結果があるようでございます。

空き家は周辺環境に悪影響を及ぼすだけではなくて、災害時は倒壊により、住民の避難や緊急輸送、応急活動の妨げになることから、防災対策としても、住家の耐火、耐震性の向上はもとより、空き家対策を推し進めることが重要であるということを改めて認識したところでございます。

本日は、今年度の空き家対策に係る取組や、昨年12月に施行された改正空家法の概要、また、市空家等対策計画の改訂等についてご審議いただくこととしております。限られた時間ではありますが、皆様、専門の立場から忌憚のないご意見をいただき、有意義な会議になりますよう、お願い申しあげてご挨拶を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、本日ご出席をいただいております委員のご紹介についてですが、本年度2回目の開催となりますので、委員名簿でのご紹介に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。なお、島根県警察本部出雲警察署地域官の田尻厚史様につきましては、所用ため欠席でございます。

次に、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。「次第」、「委員名簿」、「資料1 協議会の設置要綱」、「資料2 具体的な取組の令和5年度の実施状況について」、「資料3 空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」、「資料4 第2期空家等対策計画の改訂に係る修正項目」、「資料5 第2期出雲市空家等対策計画改定版」、以上でございます。

それではこれより会議に入ります。協議会の議長は、出雲市空家等対策協議会設置要綱第6条の規定により会長が行うこととし、以降の進行は会長が務めます。なお本日の会議については、前回会議と同様、資料と議事録をホームページに掲載することとしております。議事録は、委員名を掲載せず、発言内容のみを掲載しますが、皆様、議事録の掲載につきまして、ご理解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

それでは議事を進めさせていただきます。皆様にはスムーズな進行にご協力よろしくお願ひします。それでは報告事項、具体的な取り組みの令和5年度実施状況について、事務局説明をお願いします。

空き家対策室 小形室長

空き家対策室長の小形です。よろしくお願ひします。それでは、資料2、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5年度実施状況について報告します。計画に基づき、4つの施策、「空家の発生予防」、「空家の適正管理の促進」、「空家の利活用の促進」、「管理不全な空家等の対応／除却」に係る各段階に応じた取組を行っており、本日は4つの施策に係る取組の実施状況について報告します。資料の赤●が取組項目、囲みの中が実施状況になります。なお、資料2については、事前に皆様に配布をさせていただいており、時間の都合もありますので、今年度実施した取組を中心に報告をさせていただきます。それでは、1ページの「空家の発生予防」についてです。

『市民意識の醸成、啓発、情報発信の強化』は、各種広報媒体を活用するとともに、ホームページに「空き家対策」のバナーを設けて情報発信に努めています。また、新年度は、空き家対策に関する様々な情報を分かりやすく、効果的に発信するため、容量・技術的に制限がある現在のホームページのコンテンツを整理し、『いずも空き家バンク』の物件情報等を加えた、空き家対策に関する総合的なウェブサイトを作成し、開設することとしています。なお、今年度は出雲ケーブルビジョンの特集番組に出演し、周知を行いました。来年度も出雲ケーブルビジョンで特集を組んでいただき、毎月、空き家対策に係る様々な取組を紹介する予定としています。

続いて、『連携協定を締結している民間団体の活動支援』です。本市と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、NPO法人ひらた空き家再生舎、一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部の活動等に対して、協力、支援を行っています。

出雲市空き家相談センターは、令和4年度から「空き家安心サポート委託事業」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』を委託しています。また、毎月開催されている同センターの定例会に空き家対策室職員も参加し、相談事例の検討や会員との情報共有に努めています。

全国古民家再生協会島根第一支部は、同支部が主催する終活セミナーや、未来を担う学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。

ひらた空き家再生舎は、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「空家の清掃ボランティア&家財などのもってけ市」の協力・周知等を行っています。なお、空き家関係の民間団体ではありませんが、出雲市シルバー人材センターと連携・協力し、高齢者が元気なうちに、空き家となる前から、相談窓口の紹介、相続登記の推進、適正な管理方法などの周知を図り、将来の空き家の発生予防及び管理に努めるとともに、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』については、コミュニティセンター一長会において計画の取組や空き家等に関する周知を行い、空き家について共通認識を深めています。

『相続登記の促進』については、いよいよ本年4月から「相続登記の義務化」が始まり

ますが、県司法書士会と連携し、毎月開催されている無料法律相談会について、広報いずもやホームページに掲載し、周知を行うとともに、県司法書士会、松江地方法務局、県内市町村との共催による「相続相談キャラバン2023 in しまね」に参加しました。

3ページ、『相談先の紹介』については、空き家等に関する相談先一覧を作成し、周知を図り、早めの相談の意識付けを行うとともに、『デジタルサイネージ「わが街NAV I」』を活用し、相談先の情報発信を行っています。

『相談会、各種セミナーなどの開催』については、出雲市空き家相談センター「空き家ワンストップ相談会」や、ひらた空き家再生舎「空き家相談会」の協力・支援を行うとともに、総務省島根行政監視行政相談センター「出雲合同行政相談所」に『空き家相談ブース』を設けていただき、相談業務に努めています。また、新年度は、人権相談や消費者相談と同様、空き家所有者の利便性向上を図るため、空き家相談センターにより、予約制となりますが、市役所での空き家相談会を奇数月の第1火曜日の午後に開催します。

続いて、5ページの「空家の適正管理の促進」についてです。

『所有者等への情報発信』については、各種広報媒体を活用し、所有者等に管理者としての意識の醸成を図り、空家の適正管理に関する周知を行っています。なお、今年度は空き家からの建物火災が2件発生したことから、消防本部と連携し、広報いずも、ホームページ、防災無線を活用し、火災対策の注意喚起を行いました。

『管理サービス等を実施する民間団体等の情報発信』については、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）として登録しています。

『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』については、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。

続きまして、7ページの、「空家の利活用の促進」についてです。空き家の利活用の促進については、7ページから10ページに記載している、様々な取組を行っていますが、ここでは、空き家バンクの取組について報告します。これから昨日時点の空き家バンク登録・成約状況の資料を配布しますので、今しばらくお待ちください。

平成19年度からスタートした空き家バンク事業については、広報いずもやホームページ、4月に市民に送付する固定資産税等納入通知書へのチラシ同封、県外での開催される出身者会におけるチラシ配布などによる周知のほか、ポルトガル語に翻訳したチラシの作成など、ブラジル国籍の外国人住民が空き家を購入しやすい環境整備に努めています。

加えて、出雲市空き家相談センター、古民家再生協会島根第一支部、ひらた空き家再生舎、出雲宅建センターの皆様と連携を強化し、そして、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会などの皆様にもご協力をいただいた結果、今年度は、登録件数が51件、成約件数が32件で、いずれもこれまでの件数を大きく上回り、過去最高の実績となりました。この結果については、関係団体の皆様のご理解ご協力をいただき、官民一体となった取組の成果だと考えております。引き続き、関係団体の皆様と連携を強化し、空き家バンクの取組を進めてまいりますので、よろしく申し上げます。

続いて、11ページ、「管理不全な空家等の対応／除却」についてです。老朽危険空家の除却を促進するため、所有者等に除却費用の一部補助を行っている『老朽危険空家等除却

支援補助事業の周知・活用』については概要等を取りまとめたパンフレットを作成し、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うとともに、補助対象となる老朽危険空家の所有者等に直接周知・交渉を行い、空家の除却を促しています。また、今年度から床面積の大きい老朽危険空家の除却を促進するため、補助金の上限額を50万円から100万円に引き上げました。その効果もあり、今年度は7件の老朽機危険空家が除却され、うち、床面積が100平方メートルを超える空き家は6件となっています。

また、補助対象とならなかった一部の空家も相談を契機に除却されており、2月末現在、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ている空家の除却件数は、資料では114件とありますが、昨日時点で119件となり、過去最高の件数となっています。

続いて、12ページ、『所有者等に対する適正管理依頼』についてです。市民等から空家の相談・苦情等を受けた場合、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います。今年度は40件の対象空家に対して、57人の所有者等に適正管理依頼を行っています。その結果、25件の所有者から電話等の反応をいただき、

- ・民間団体への相談、相続登記、売却等の手続き が7件
- ・建物の修繕、樹木の伐採等 が 7件
- ・令和6年度に除却予定 が 6件

となっており、適正管理依頼の効果はあると考えています。

続いて、『空家法による対応』です。前回協議会でも報告をしていますが、今年度は今市町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。また、新年度は、前回協議会でご審議をいただいたとおり、矢尾町及び多伎町口田儀地内の老朽危険空家を特定空家等と認定し、所有者等不存在のため、令和6年度に略式代執行により建物を除却します。

続いて、13ページ、『空家法以外の法令等による対応』です。苦情等による所有者等調査を行うなかで、相続登記がなされないため、関係相続人の把握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、空家法では即座に対応ができないことから、民法720条（緊急避難／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います。なお、今年度は、表のとおり、市道や県道沿いに建っている6件の老朽危険空家の緊急対応工事を実施しています。

続いて14ページ、『所有者不明、相続人不存在の場合の対応』と『土地と建物の所有者が異なる場合の対応』については、近年、相続放棄により所有者が不存在になる事例や、土地の所有者は存在するものの、建物の所有者が所在不明、または不存在になる事例が多い状況です。この場合、行政が関与することは難しいこともありますが、出雲市空き家相談センター一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意見交換を行うとともに、そのような場合の最善な対応策について検討を行っています。

続いて、15ページ、『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』についてです。空家の除却が進まない要因の一つとして、空家を除却し、更地にした場合、住宅用地特例の適用がなくなり、土地に係る固定資産税等が高くなることが挙げられます。この制度については下記のとおりですが、新年度から、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、住宅用地特例が適用された場合と同様に、資料には一定期間とありますが、

2年間、固定資産税等を減額する特例措置を行います。

16ページ以降には、取組に係る関連資料、関連報道記事を掲載しております。このなかで、出雲市空き家相談センターに空家安心サポート事業として委託している「空き家相談業務」の相談件数を掲載しています。毎月、売却、利活用、終活、将来相談などの様々な相談が寄せられています。4月から2月までの相談件数は、241件で、毎月平均21件の相談が寄せられています。

また、今年度2回実施したワンストップ相談会、各地域での相談支援事業などの実績も掲載していますので、ご確認をいただきますよう、お願いします。

以上、説明を終わります。

飯塚会長

それでは説明がありましたが、ページ数も多いので、区切って質疑を受けたいと思います。まず1ページから6ページ、空き家の発生予防、空き家の適正管理の促進について、ご意見等いただきますよう、お願いいたします。

委員

5ページ、空き家等点検サービスのふるさと納税についてどの程度実績がありますか。

小形室長

担当課である縁結び定住課に確認したところ、問い合わせはあるようですが、実績は0件と聞いています。ただし、シルバー人材センターに確認しましたが、ふるさと納税で初めてこのサービスを知ったという所有者等も多く、定期的な空き家管理サービスの依頼を受けていると聞いています。

委員

4ページの学校教育における情報提供及び協力というところで、市内の中学校高校、出雲高校とか大社高校の生徒が空き家をテーマにした総合学習をやっているということで、それに対していろいろ協力を行っているということでございますけども、先般3月頭くらいに邑智郡の矢上高校でも同様の総合学習をしていて、それについて高校生が、地域の住民とかに、そういう課題があるというようなことでの取り組みをしているという新聞報道があったと思いますけども、そういうような感じで出雲市においても、総合学習というのはどこがされて、それについてどのような支援とかを行っておられるから、ちょっとお尋ねできればと思います。

小形室長

学校教育におけるということは本来小学校、中学校、高等学校あると思います。小学校中学校では、本来は総合学習を使ってですね、空き家の授業も、来年度、今教育委員会のほうで、そういうことができないのか。学校単位になりますけれども、その可能性について協議を進めているところでございます。

また、実際に高校生になるとですね、空き家のどちらかというところ、高校生の空き家に対する総合学習というのが、発生予防ではなくて、空き家を使った利活用、どういうふうにしたらできるのかというところの学習をなさっている状況でございます。

我々、空き家対策室職員もそこに参加して、利活用について重要だということとともに、やっぱりその発生予防、皆様が将来、空き家の所有者になる可能性があるよ、というところを現在、我々としては話をしているところでございます。

なお、今年度ですね、初めて大学生のインターンシップを空き家対策室で受けました。

今回、矢尾町の特定空家も見学していただきました。大学生の皆さん、非常にびっくりしていきまして、やはり自分も空き家の所有者になる可能性があるということに認識したというアンケートをいただいております。非常に良い、効果があったというふうに認識しております。

委員

やっぱり発生防止っていうところになると、結局、モラルの向上っていうのがあると思うので、若いうちからそういうことを、学習する、考えるっていうのは非常に良いことかなと思いますので、引き続きよろしくをお願いします。

飯塚会長

ありがとうございました。よろしいでしょうか。それでは7ページからの空き家の利活用の促進と、管理不全な空き家の対応についてお願いします。

委員

8ページの移住・定住希望者への情報提供について、縁結び定住課と連携されていますが、助成事業の実績等についてお聞かせください。

小形室長

すみません。自然豊かな地域住まいづくり助成金等の実績について、今資料を持ち合わせておりません。

委員

縁結び定住課の助成事業なので、空き家対策室で実績は持っておられないと思いますけど、一つは空き家バンクの活用促進ということで、先ほども資料いただきましたが、今年度かなり実績が上がっている。我々の相談センターの方も、非常に相談件数も増えていまして、ただ増えるとともに、特に空き家バンクに関しての相談の中で非常に多いのが、この空き家バンク登録物件を購入したうえで、自分でリフォームして、利活用したいという相談が結構多い。先ほどの自然豊かな地域づくり助成金とか、こういった定住希望者のリフォーム助成というのは、従来からあるんですけども、この空き家対策としてのリフォーム助成制度というのが、今までなくてですね、大体その空き家バンクで買って自分で活用しようとしたら、中山間地域に関しては、先ほどの助成金ですね、そういったものが使えるんですけども、中山間地域でない部分、例えば市街地とか、そういったところでの活用に関しては、そういった制度がないために、いざ購入するにしても、ちょっと資金というところで、難色示されて断念されるケースが非常にありまして、今までのリフォーム助成っていうのは、どうしても定住者、定住の促進という面になりますけれども、空き家対策としてのリフォーム助成制度を今後、ぜひ検討していただければというところで、ちょっとこれは意見ですが。

小形室長

委員がおっしゃったご意見については、開会中の今議会一般質問でも、同様のご意見を頂戴しています。現在、人口減少の著しい地域への移住定住を促進するために、過疎地域、辺地地域等に限定するというリフォーム助成を行っているところでございます。ご提案の住宅リフォームの対象地域を広げるということにつきましては、移住定住の観点から、また空き家対策の観点からも含めてですね、また今後の検討課題とさせていただきたいと思っております。県においては、居住地域を限定せずに、子育て世代やバリアフリー等々のリフォーム助成の制度がございまして、県の補助制度については、すぐ予算が枯渇してしまうとい

う状況でございます、実は9月末ぐらいにはもうすでに予算がなくなるという状況になっているところでございます。他方で、こういう状況も踏まえながら、情報提供に努めていきたいと思っております。この意見につきましては次年度以降の本市の課題とさせていただきます。

飯塚会長

助成事業の実績については、時間あるので、縁結び定住課に情報提供を依頼してください。会議中に分かればお知らせしたいと思えます。その他、ありますか。

委員

冒頭、会長の挨拶にもございましたが、1月1日に、大きな地震が発生し、テレビの場面でリアルに古い家屋が崩れていくような場面も放映されましたが、管理不全空家はもちろんですけども、空き家を利活用促進することは私も大賛成なんですけど、どうしても所有者がもう空き家にしてしまうものというのは、その古いものとか、お金をかけて耐震工事とかはしてないものが多いと思えます。昭和56年の建築基準法の改正前のものがやっぱり倒壊した空き家、建物が多かったと思うんですけども。

そういう、今回の地震、などによって、空き家の利活用ということに何か影響が出るようなこととか、或いは利活用を考えている人からのご質問が増えたとか、そのようなことはあるんでしょうか。

小形室長

能登半島地震を契機に、空き家問題だけではなく、家の耐震性についてお尋ねが増えてくる状況でございます。

土井豆課長

住宅の市内の耐震化の状況でございますけども、耐震化の進捗状況を示す数字に、耐震化率という数字がございます、これは分母に住宅の戸数、棟数ではなく戸数をとりまして、その全体戸数に対して先ほどおっしゃいました、昭和56年6月1日以降の、いわゆる新耐震と言われる建物と、それからそれ以前の建物であっても、耐震補強とか、そういった改修されたものを合わせたいわゆる、新耐震基準に適合した住宅の戸数がどのくらいあるかというのをパーセントで示したものであります。出雲市は令和4年度末の数字で、大体81%だったと思えます。この数字がどのくらいかということですけども、国が出している全国の耐震化率が87%です。ただ、これは平成30年の住宅土地統計調査を基に出した数字でございますので、若干資料が古いものになります。

令和5年に住宅土地統計調査行われていますので、その結果がまとまったら最新の数字を国が出してくると思えます。そうすると、もっと高い数字になると思えます。島根県全体では、大体75%ぐらいでございます。

先ほどおっしゃいました能登半島の地震で、特に被害が大きかった珠洲市や輪島市についてですが、耐震化率が新聞報道にもありましたけど、40%から50%程度ということで、かなり耐震化が遅れていたことも、大きな要因かなというふうに思っております。古い建物を大切にされる風土も相まって、耐震化が進んでなかったというふうに思えます。

我々としましては、空き家や現在住まわれている住宅については、旧耐震のものについては、補助制度を設けておりますので、そういった制度を活用していただいて、耐震化を進めているという状況でございます。

委員

ありがとうございます。必ずしも古い建物がすべて危険とは限らないかもしれませんが、私の知り合いにも、古民家が好きな人がいますが、もし、ちょっとこれは、あまり耐震性が良くなさそうだなという空き家を活用したいというような人が出てきたときに、それは、お勧めしていいものなのか。それなりの費用をかけて対応しないと、いけませんよって言うと多分、金銭的に無理ってことになるんでしょうけど。そういうとき、どういうふうな態度をとればいいのかなんてちょっと思うことがあるんですけどね。

土井豆課長

まず、古い建物については、どのぐらいの耐震性があるのかという確認が第一に必要なと思っております。ほんのちょっとだけ筋交をつければ耐震性が確保されるのか、それとも大々的に大きく工事をしなくちゃいけないものかについては、なかなか見ただけではわかりませんので、やはり専門の建築士さんとかに相談する必要があります。こちらも相談を受けた場合は建築士さんを紹介しますので、まずそこで耐震診断でチェックしてもらってところから始まると思っております。そういった場合についても耐震診断の助成制度がありますので、まずはそういった制度を活用していただきながら、我々としても建築関係の団体の皆さんと協力して取り組んでいきたいと思っております。

委員

先ほどご紹介いただいたように、昭和56年以前の建物、そこに一つ線引きあるわけですね。今おっしゃったようにいわゆる古民家が好きな方、これは極端な話、基礎のない石場建ての建物、いわゆる伝統工法で建てるような建物。これやっぱり雰囲気が良いから残したい、使いたいという方がたくさんの相談にいらっしゃいます。そういう中で我々の再生協会というのは、国交省のリフォーム事業者団体に登録してしまして、伝統工法をどういうふうに耐震補強したらいいかっていうマニュアルとかですね。それに対してもさっきあったように総合調査をしていかないと、耐震性とかもろもろですね、当然経費がかかります。そういう意味での、普通の耐震診断と伝統工法の耐震診断及び補強、それぞれ補助金メニューとかあると、非常に使いたい方にとってはプラスになると思ってます。

委員さんおっしゃったように、やはり空き家対策という意味で、その購入とか耐震とかの別枠の補助金なんかがあると、これ非常に背中を押してあげることができるんですね。現に、今私も空き家バンク登録物件を3件、購入して住みたい、事業用にしたいというふうなご相談を受けています。いずれも古い建物なんですね。

現存の補助金なんかには当てはめようと思うと、事業用というのは非常に少なくてですね。居住に関してはありますが、でも事業用としてなかなかないので、逆にその有利な資金制度、保証金いらないよとか、そういうものを紹介してるんですね。

他県ではそういう古い建物を購入する、リフォームする場合、地方の金融機関と連携して、ピンテージローンという金利の安いものを作っています。そういうものがやっぱりこのエリアにも広がっていった紹介できるようになれば、もうちょっとこれも、空き家を活用していただけるのかなというふうにも考えています。

飯塚会長

ありがとうございます。

委員

今の令和5年度の空き家バンクの登録成約件数を見ると、県外の方が購入されているっ

ていうのが成約件数が多い。先ほども委員さんも言われたように、縁結び定住課との連携ということで、我々ちょっと見てると、縁結び定住課は定住、空き家相談は相談センターということで、それぞれちょっと動きがリンクしてないところが、ちょっと見受けられるものですから、県外の方が住まれるってことは定住を促進する必要性があるわけであってですね。これにつきましてはさらなる強化を図っていただいて、例えば空き家バンクに登録してある物件を購入されると、こういったメリットがあるんだよとか、そういうことで定住につなげるような連携がもう少し取れないかなど。それとか例えば買われた方に今言ったリフォームの助成金であったり、買われた方について何年かの縛りはあるんですけども住まれた方については、何らかのメリットがあるとか、そういった対策が取れば、まだまだ流通に寄与できるんじゃないかなというふうに思いますが、そこら辺の対策が取れるでしょうか。

小形室長

まず、ご指摘をいただきました縁結び定住課との連携ということで、これはもう当然のことだと思いますし、これからさらに連携したいと思います。

3月末に東京出雲ふるさと会が開催されますけれども、ここでも空き家バンク等々の情報提供をさせていただき、引き続き、出身者会も含めて情報提供に努めます。

また先ほどおっしゃった、やはり定住に繋がるような、そして空き家の利活用を進むというのが一番大事だと思っています。その中で、冒頭リフォーム助成の話がありましたけれども、やはり委員おっしゃるように、やっぱりその空き家バンクに登録している物件が、リフォーム助成の対象というふうになれば、それは予算関係もありますけれども、そういうことであれば、首都圏からの購入者ももう少し増える。というのは、空き家バンクに登録する物件がそもそも、リフォームが必要な物件が中心でございますので、やはりそういう一つの後押し、また提供いただく所有者の方またお手伝いをいただく、不動産業者の皆様もやっぱり交渉がしやすい、そういうメリットもあると思います。

引き続き、縁結び定住課とですね、まずリフォーム助成の可能性について、続き協議検討させていただきたいと思っております。

飯塚会長

先ほどの委員からの質問の回答できればお願いします。

空き家対策室 大賀主任

空き家対策室 大賀です。縁結び定住課で所管している「自然豊かな地域住まいづくり助成金」の今年度の実績は、件数としては42件。助成金額の総額が約651万円でございます。2月末現在の数字になりますけれども、年度実績としては変わりません。以上です。

小形室長

これは先ほどおっしゃったように中山間地域いわゆるリフォーム助成ということでございます。ですので、中山間地域に定住されている、定住のために中山間地域にこられた方が家を購入してリフォームするという方が対象でございますし、現にその家にお住みになってる、中山間地域にお住みになってる方がリフォーム調整をしても、対象になるというのが合わせて42件、助成金額が650万円というところでございます。

飯塚会長

他よろしいでしょうか。それでは議事を進めさせていただきます。

今年度の取組ということで報告させていただきましたが、本当に皆さん方のご協力をいただいた空き家バンクの登録成約件数も見ていただいたように、非常に効果が上がっているなというふうに思っているところでありますし、先ほどいただいた、移住・定住政策、空き家政策リンクしているところと、独立している部分、あると思いますし、政策的に中山間地域にということもありますんで、それは定住としてもそういうことですし、空き家としてもうちちょっと使い勝手というか、こういうようなことが流通しやすいような環境ってことがあればまたそれは今後の課題というところで、進めさせていただければというふうに思います。

それでは、次の報告事項の「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について」の説明をお願いします。

空き家対策室 大賀主任

空き家対策室の大賀です。この度の空家法の一部改正について、資料3により説明いたします。まず1ページ目に、法改正の概要をお示ししております。今回の法改正の背景としましては、平成27年に空家法が施行されて以降、空き家対策を進めてきておりますけれども、人口減少等が進む中で、空き家の数が年々増加、今後も増加する見込みです。

これまでの空家法では、特定空家等に対する措置が中心に規定をされておりましたけれども、特定空家等に対する措置の充実だけでなく、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させて、空家等対策を総合的に強化することを目的として改正が行われております。

改正の中身についてですが、まず初めに「所有者の責務強化」です。

これまでは、所有者等は、空き家等の適切な管理に努めるということとされておりましたけれども、今回それに加えて、国や自治体の施策に協力する努力義務が追加されております。

その他項目を立てておりますけれども、まず重立ったところとして、「空き家等活用促進区域」、それから「支援法人制度」、それから特定空家化を未然に防止する管理ということでの「管理不全空家」、これらについては後程、資料を用いてご説明をいたします。

それ以外のところを先に説明いたします。

2. 所有者把握の円滑化についてです。これは、もともと空家法では、市町村長は空き家等の所有者等の把握に必要な情報を他の自治体に求めることができると規定をされておりますけれども、今回の改正で空き家等に工作物を設置しているもの、要は電気メーターやガスメーターを設置している、電力会社やガス事業者に対して情報の請求ができるということが明確化されました。

それから、3. 特定空家等の除却のところですが、特定空家等の状態の把握に関しては、これまで立入調査権が認められておりましたけれども、この度、市町村長が所有者等への意向把握ができるように報告徴収ができる、報告徴収権が新たに加わりました。

次に、代執行の円滑化というところの「緊急代執行制度」です。通常、特定空家等に対して行政代執行する際には、所有者等への指導、勧告、命令等の措置を行う必要があります。今回の法改正によりまして、災害その他非常の場合においては、保安上著しく危険な状態にあるとして勧告されている特定空家等について、命令等の手続きを経ず、緊急代執行ができるという規定が創設されております。

続いて、財産管理人による空家等の管理・処分についてです。空き家等の建物、土地の所有者が不明、不存在である場合、民法の不在者財産管理制度や、所有者不明土地建物管

理制度などを活用して、財産管理人による空き家等の適切な管理、処分を行うことができます。ただし、これらの制度については、民法上では、裁判所への財産管理人の請求権は利害関係人に限定されておりますので、市町村で申立てをする場合には、利害関係人にあたる旨を証明する必要がございました。

今回の法改正によって、空き家等の適正な管理のために必要と認められるときは、市町村長も選任請求が可能となりました。

これについては、相続放棄によって所有者が不存在となった空き家も、今後増加していくと思われますので、財産管理制度の活用を検討するケースも出てくるのではないかとこのように考えております。

続きまして、後程説明としておりました大きな改正点をご説明いたします。

まず、『管理不全空家等』についてです。

これまでは、「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」などの、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等に対して、指導・勧告・命令などの措置を行うことができましたが、年々空き家の増加が見込まれる中、特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理を促すため、「そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等」を『管理不全空家』と位置づけ、所有者等に指導・勧告の措置を講じることができるようになりました。そして、管理不全空家等として勧告を受けた場合、その管理不全空家の敷地については、特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となります。

管理不全空家等に該当するかどうかの判断については、国ガイドラインに示される基準を参考に、周辺への影響度、急迫性などを勘案し、総合的に判断することになります。

ちなみに、前回の協議会で特定空家等候補10件の報告をしましたが、この特定空家等候補については、すでに管理不全な状態であるため、今後改めて所有者等に適正管理を促したうえで、管理不全空家等の認定を検討していく考えです。

続いて、3ページの『空家等管理活用支援法人』についてです。

これは、市町村長が、空家等の管理や活用を図る活動を目的とするNPO法人や一般社団法人などの民間法人を「空家等管理活用支援法人」に指定することで、指定された支援法人が、公的立場から活動しやすい環境を整備し、市町村の補完的な役割を果たすことを目的とした制度です。

支援法人は、所有者等への情報提供や相談、所有者等からの委託に基づく空き家の活用や管理、市町村からの委託に基づく所有者探索、空家等の管理又は活用に関する調査研究、普及啓発などの業務を行うことができます。また、市町村に対して、空き家の財産管理人の選任請求の要請や、空家等対策計画の策定等に係る提案ができるようになります。

この支援法人については、各市町村のニーズに応じて、市町村長の裁量で指定することとなりますが、本市においては、「空家等対策に関する連携協定」を締結している民間団体の協力によって、法に規定された支援法人が行う業務はすでに取り組みしており、この空家等対策協議会にも委員として参画いただいています。あえて指定する場合、指定される法人側も、事業実施計画書や報告書の提出等の事務負担が発生し、市町村の監督を受けることとなります。

よって本市は、現状において、法人指定するメリットはないことから、空家等管理活用支援法人の指定を行わないこととしています。

そして次に、『空家等活用促進区域』についてです。4ページ、5ページをご覧ください。空家等の発生は、その状態が悪化することにより倒壊の危険があるという物理的なことだけではなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空き家をできるだけ活用することで、老朽危険空家の発生抑制、さらには、地域の活性化に繋がることが期待されます。

他方、活用したい空き家があっても、築年数が長い空き家を活用するうえでは、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあります。

こうした背景を踏まえ、今回の改正法では、市町村が、中心市街地や地域再生拠点などの区域のうち、経済的社会的活動の促進のために空き家等の活用が必要と認められる区域を、『空家等活用促進区域』として設定し、その区域の「空家等活用促進指針」とともに、空家等対策計画に定めることによって、安全確保を前提に、接道規制や用途規制の合理化をすることができることとなりました。

この空家等活用促進区域として定めることができるのは、「中心市街地」「地域再生拠点」「地域住宅団地再生区域」「歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域」など、法令で規定されている区域に限られます。

この促進区域内では、建築基準法上の接道規制や用途規制について、空家等活用促進指針に「特例適用要件」を定め、公表することによって、当該要件に適合する空き家に対して、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。

この度の規制の合理化などの改正概要は資料にもありますので、お読み取りいただければと思いますが、そもそも、この促進区域の設定は、単に空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用によって、経済的社会的活動を促進することが目的です。

つまり、そのエリアを「どのようにしていくのか」（中心市街地の活性化、観光・文化振興、移住・定住、コミュニティ維持など）という目的があり、その目的のために空き家の利活用が必要となるが、利活用するにあたり、用途規制等が支障となっている場合において、安全が担保できるという条件のもとに規制の合理化ができるというものです。

よって、空き家対策という観点のみではなく、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、移住・定住などの関係部局と共通認識を深め、市全体の施策・計画の中で議論・検討していく必要があります。

説明は以上でございます。

飯塚会長

ありがとうございました。それでは空家法の一部改正について質疑がございましたら、お願いします。

委員

1つ伺います。先ほどの中心市街地、地域再生拠点、等々、そういうエリアを指定することができるということですが、具体的に何か、市の方としては、このエリアをこういう区域として考えているということはあるのでしょうか。というのは、この「歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域」というところに、最近、大社町周辺の空き家、観光客が来るんだけど、空き家たくさんあるんですね。大社町というのはご存じのとおり道路が非常に狭くて、路地の中に密集していたりして、壊すともう建てられない。現状のものを活用したいっていうことでもいろいろ制約があってですね。出雲大社とかにあまり近すぎるとちょっとエリア的にそういう事業ができない、ということも相談受けていまして。

何か具体的に例えば集中心市街地の、その歴史的風致の維持向上、当然観光にも繋がっていくわけですが、ご検討をされているエリアがありますでしょうか。

小形室長

昨年12月に空家法が一部改正され、概要が出たのは年明けというところでございます。最初の方は、接道要件とかですね、その用途変更とかがやり易くなるよ、といった感じだったんですけども、実はやっぱりしっかりとこの区域を指定することがまず大事、空き家ということのみならず、そのまちづくりをどう市町村が考えていくかということが大事だということが示されたわけでございます。

ご指摘のとおり、出雲市の課題としてはやはり中心商店街、中心商店街を含む中心市街地、そして大社地域、特に杵築を含む出雲大社周辺、客観的にこの2つの区域が、見込まれるところではありますけれども、ただいま現在はまだ中身については、何も白紙というか、正直なところです。

委員

私、今日初めてこの資料拝見したんですけど、画期的な法律の改正だなと思います。例えば、先ほど委員が言われたように、大社地域の街の中とか、今市町の街中で、昔からそこに住んでいたんですけど、外へ出て、家を建てる人ってのがすごく多いんですよ。それが結局空き家になって、おじいさんおばあさんが住んでいるんですけども、亡くなったら空き家になってしまうっていうパターンが非常に多くて、この法律を上手に使ってけば、そういう人も自分が生まれ育ったところで家を直すことができる可能性があるなというような法律です。

例えば外部から移住してくる人はもちろんですけど、そこで建て直すこともできるという可能性があるんで、ぜひこれらは検討して見られる価値があるかなと思います。建築住宅課さんの中にあるので、ぜひそういう前向きに相談していただいたらどうかと思います。

土井豆課長

今回、そういった接道要件と用途規制で、計画に規定すると緩和できる、ということが示されているところでございまして、ただ、よくよく国のガイドラインを見ますと、手続き的にもただ単に、この計画に記載すればそのまま適用できるということではございませんでして、基本的には市町村が特定行政庁と議論した上で、ある程度緩和の方向性を計画の中に記載して、最終的な手続きは、例えば用途規制でありますと建築審査会にかけて、また公聴会とかにより周辺の皆様の意見を聞きながら最終的な判断をすることになります。

その中では、やはり1月に起こった能登半島地震でも大規模な火災があったりとか、そういったこともございますので、緩和する上では、街中の安全をどう担保するかということで、緩和と安全の担保をセットで考えていく必要があるということが前提になっている状況でございます。

国の考えも、全部が全部緩和というような形にもなっておりませんので、やはりその辺は、考えていく必要がある内容だと思っています。

先ほど言いましたように、建築審査会の外部の専門委員の意見とか、地域の皆さんの意見とか、安全に対する考え方とか、そういったものもセットで考える必要がありますので、例えば地域の皆さんが概ね反対されることについての許可は難しいと思いますし、そういったことも含めて考えていく必要があると思います。

小形室長

ただいま現在は、この状況というのは、観光と、商工、都市計画の担当課には情報提供しております。将来的にこの区域を、出雲市の想定される区域をどういうふうに原課として、まずビジョンを開いていくのか、まず検討いただきたいということで、あくまで今現在では、情報提供しているというところでございます。

委員

できましたらスピード感を持ってやっていただきますと。能登地震なんかでも狭い通りに面したものが倒壊したので、被災者を助けに行けないとか、そういうことがたくさん起きているわけですね。今日のニュース見ますと、国交省がいわゆるその耐震の地域によって係数があって、関東関西1で、島根県は0.9だけでいいわけですね。地域によって0.8もある。これを一律に見直そうという。だから耐震性能っていうのは、非常に国交省として重視してるわけですね。

とはいえ、さっきの昔ながらの住み慣れた細い通りに面した皆さんが、すぐすぐに現行の建築基準法に則って建て替えができるかという、セットバックすることができない状況っていうのが多いと思うんですね。そういう意味でも、何かスピード感を持って、出雲市はこういうふうな考えだと、このエリアに関してこうなんだっていうふうなものでも、逆にこっちから、大社の例をお話しましたけど、じゃあ大社地域についてちょっと検討してみようとか、そういうふうなことを始めていただくと、また皆さんにもそういう情報も出しやすい。ぜひお願いをしたいと思います。

1つの例で、私、鳶巣地区なんですけど、自治協会で風水害の情報伝達訓練、避難訓練とかやっていますけど、ちょっと今度は地震に対する、突然来る地震に対してどういう対応したらいいのかという検討、来年度、住民対象に講座を開こうということで準備しています。自分の家の状況を知らないことには、うちの家が、耐震性があるのかないのか。家具が倒壊して命が守れるのかどうか。まず、そういう情報発信と自分の家の診断をしてもらおうという、また建築住宅課にもお出かけいただいたりして、そういう講座をしようと思っていますけど、やっぱりそういう意識を市内の皆さんが持たないと、本当の有事のときは、能登と同じ環境のところたくさんあると思う。道路が向こういけないとかいうところがあると思いますので、少しそういう防災面も併せて、早急にご検討いただければ。

さきほど言いました鳶巣地区に限らず、各エリアですね、地震に対しての出前講座みたいなことも積極的に提案をされると、今だったら皆さん関心高い。ぜひお願いしたい。

土井豆課長

せっかくの機会ですので、建築住宅課の中で地震対策出前講座という非常に力を入れて取り組む事業がございまして。従来、耐震窓口で相談を受けてはいますが、どうしても待っているような状況では耐震化も進まないということで、平成27年から職員が地域へ出掛けていき出前講座をおこなっています。平成27年からこれまで、計54回開催し、延べ1,200名弱くらいの方に参加いただいています。

講座では、地震によってどのように住宅が壊れるのかということだけではなく、最初にどういった仕組みで地震が起こるのか。それから、特にメディア等でマグニチュードとか震度とか、そういった用語が出ますが、そもそもマグニチュードと震度は何が違うのかとか、情報を聞いてもそれを正しく判断できないといけませんので、そういったところ

から始め、建物の補強をどうすればいいのか。それから先ほどおっしゃいました家具の固定、これも大事でございまして、特に阪神淡路大震災では、家具の下敷きになって亡くなった人が非常に多かったという報告があります。そういった事例もお示ししながら、お金がかかって今すぐには耐震補強できないという方についても、まずは家具の固定をしていただくように説明し、あわせて補助制度の紹介をしています。それから、市は住宅全体の補強補助をやっておりますが、県の方では、特定の部屋の1室補強とか、市がやっていない事業もございまして、そういったものも補足説明しながら、全体として耐震化の底上げができるように取り組んでおります。ご要望あれば、我々も積極的に出かけいきますので、そういうお話をさせていただく機会があればよろしく申し上げます。

飯塚会長

ほか、いかがでしょうか。協議事項で決めていただく内容も残っていますので、先に進めさせていただいて、その後に発言いただきたいと思います。

それでは協議事項の方に入らせていただきます。第2期出雲市空家等対策計画の改訂について、事務局から説明をお願いします。

小形室長

それでは、協議事項、第2期出雲市空家等対策計画の改訂について説明します。

第2期計画の計画期間は令和4年度から8年度までの5年間ですが、空家等の状況や法改正、また、社会情勢等の変化に応じて適宜、見直しを行うこととしています。先ほど、空家等対策の推進に関する特別措置法、以降、空家法といいますが、空家法の一部改正について説明しましたが、この度、改正空家法で新たに規定された「所有者の責務強化」、「管理不全空家」、「空家等管理活用支援法人制度」、「空家活用促進区域制度」、また、計画を策定した令和4年3月から2年が経過し、その間、改正民法により新たな制度も始まっていることから、この度、第2期空家等対策計画を改訂するものです。

それでは、資料4をご覧ください。今回の改訂に係る修正項目を一覧にしています。上段には改正空家法で新たに規定された項目、下段はその他とし、それぞれの項目に係る第2期計画の該当項目、ページを記載しています。

なお、説明は資料5改訂する計画の該当ページ順ではなく、改正空家法の項目順とさせていただきます。該当ページが飛びますが、ご了承ください。また、加筆修正箇所は赤字・下線で記載しています。

最初に「改正空家法の施行」について、計画5ページをご覧ください。計画の概要、計画の背景に「改正空家法の施行について」記載しています。「加えて」から「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を、」を加筆しています。

続いて、「所有者の責務強化」について、計画20ページをご覧ください。計画の基本的な考え方、基本方針、個人財産の所有者責任を前提に、改正空家法に規定された「所有者の責務強化」を加筆しています。

続いて、「管理不全空家等」についてです。新たに「管理不全空家等」が規定されたことから、管理不全空家等及び本市の手続き等について計画に加筆するものです。なお、「特定空家等」については既に規定していることから、大半の修正箇所が「特定空家等」の前に「管理不全空家等」を追記する内容となっています。

それでは、ページ順にご確認をお願いします。7ページをご覧ください。空家等の定義

に管理不全空家等の定義について加筆しています。

続いて、21ページをご覧ください。基本目標、(1)実効性のある空き家対策に管理不全空家等を加筆しています。

続いて、25ページをご覧ください。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に、管理不全空家等などの新たな制度について分かりやすく周知等を行うこととしています。

続いて、30ページ、空家法による対応、35ページ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置、36ページ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図についてです。現行計画では特定空家等に係る手順を定めていましたが、管理不全空家等が規定されたことから、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」とし、措置のフロー図について、この度、管理不全空家等を加えた措置のフロー図としたところです。なお、措置のフロー図については、改正空家法、国ガイドラインで示された手順等を踏まえ作成しており、本市独自の手順等ではございません。

続いて、「空家等管理活用支援法人制度」についてです。計画28ページをご覧ください。この制度についても、先ほど概要等を報告させていただきましたが、空家の利活用の促進、行政の働きかけ、取組強化に加筆しています。前段で制度の概要を、後段で本市の対応を記載しています。

続いて、「空家等活用促進区域制度」についてです。同じく計画28ページをご覧ください。この制度についても、先ほど概要等を報告させていただきましたが、空家の利活用の促進、行政の働きかけ、取組強化に加筆しています。前段で制度の概要を、後段で本市の対応を記載しています。

以上が改正空家法に係る計画の改訂箇所になります。

それでは、資料4の下段、その他について説明いたします。目次は省略することとし、計画23ページ、「相続登記の促進」をご覧ください。令和6年4月から始まる相続登記義務化について、時期を加筆しています。

続いて、計画34ページをご覧ください。除却後の跡地活用の促進、流動性の低い跡地活用の取組に、低未利用土地等譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置制度について加筆しています。

この制度は、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地発生予防に向け、令和2年7月から、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設されました。特例措置は、譲渡価格が500万円以下（一定の場合には800万円以下）の低額な低未利用地等を譲渡した場合に、譲渡所得から100万円が控除されるものです。計画策定時にも制度は始まっていましたが、近年、跡地活用策として注目されており、この度、加筆をするものです。

最後となりますが、37ページをご覧ください。計画策定時、未施行だった制度は既に施行されていること、また、一部、名称の修正等を行っています。

以上、説明を終わります。

飯塚会長

それでは、改訂内容について説明させていただきました。これは協議事項でありますので、後ほどご承認をいただきたいと思いますが、これまでのところでご意見あればお願いします。

委員

こちらからの意見なんですけども、条例の策定を協議会として目指してみてもいいかなってところが、意見でございます。内容としては、例えばですけど、空き家となった場合に、県の所在地と代表連絡先を速やかに市に届け出をする、といった内容のものができないかなど。理由としては、今の近くの葬儀屋さんと取り組みの中で、空き家になったタイミングで、身内の方々にその空き家バンクだとか、空き家の利活用を斡旋しているんですけども、なかなかそこからの成果が得られないといったところがあり、やはりこうして条例として拘束力が出てくると、そういった方々に対しても働きかけやすいついていうことと、あとはもしそういった簡単な1枚紙の情報がですね、データベース化されたときに、その空き家を利用したいっていう方に対しての支援我々の方でもやっているんですけども、どこが空き家なのかということと、その連絡先を探すっていうすごく苦勞するんですね。なので、こういった空き家になった一番初めの新鮮な状態から空き家の情報を仕入れることと、移住者への支援っていうことが、ダイレクトにできるっていうことと言えば、こういった条例の策定とかができるとすごく良いな、というふうに考えたところでございます。

それこそ、空き家バンク、空き家相談センターさんがやっているような情報なんかも、そういった方々に逐次情報として発信できるようになれば、空き家バンクへの成約率が一層高まる、ということも期待できるのかなど。またご検討いただければと思います。

あと、一応ちょっとこれだけとは思ったのが、空家等活用促進区域っていうところが先ほどからの話にありましたけど、一応平田の本町通り付近もですね、再建築不可物件に該当するような場所ですので、また検討する際には、ご一考いただけたらと思います。

以上です。

飯塚会長

条例化については、この計画の中には、条例化を目指すといったことはうたわれていませんので、ご意見としてそういうことがあればということで。

ほか、ありますか。

委員

確認ですが、35ページの管理不全空家等及び特定空家等に関する措置について、特定空家とは異なり、管理不全空家については、本協議会に意見を求めず、市が認定をできるという解釈でよろしいですか。

小形室長

はい、その通りです。特定空家等については、法令上、本協議会のご意見を踏まえ、認定することになりますが、管理不全空家等については、法律上、意見聴取は求められていません。

委員

その管理不全空家として市で認定した物件について、例えばこういう協議会の方で報告するとか、そういうような考えは。

小形室長

管理不全空家につきましては、いろいろ出雲市の方でもありますけれども、やはりタイムラグが、その管理不全空家を認定したときに、タイムラグが出てくるかもしれませんけれども、基本的には、その当該年度で、この物件について認定しました。その認定した後、

改めて所有者の方が管理をいただいたので、認定から外しました。こういう事例が出てくるとは思いますけれども、この数値につきましては、ご報告をさせていただく予定です。

委員

あともう1点。固定資産税の住宅用地特例の除外、このタイミングというか、これ認定したうえで、すぐ除外されるわけじゃなくて、勧告をしたうえで、それに従わなかった場合には除外っていうことになるかと思えますけど、大体そのスケジュール感というか、そういったところって何か示されるものなのか、あくまで、市の判断ということでしょうか。

小形室長

国交省のガイドライン等には、特段そういう期間というのは定められてなく、市町村の裁量になります。我々、現時点でまだ管理不全空家の認定はまだですけど、これからすることとなりますが、やはり所有者様、または管理者様の意向、やっぱり対応される気がするのか、まず本当に前向きに対応いただけるかどうかという、その意思を確認したうえで、それを適切に判断していきたいと考えます。

委員

ありがとうございました。

どうしても相談センターに相談される案件というのは、この管理不全に近い空き家の相談というのが、やはり非常に多いもので、こちらもこういう法改正については、相談があるたびに、この制度についてはちょっと説明をしています。

ですので、これはもうやはり所有者の一応責任というところになってくるかと思うので、こちらからもちょっと強く促しをしていこうかとは思っていますので、この制度について市の方のスケジュール、あり方というか、そういったところはまた情報共有させてもらえばと思います。

飯塚会長

ありがとうございます。他の委員の方、いかがでしょうか。

委員

34ページの低未利用地の所得税の100万円の控除、本市においてこれ調査検討を行いますと書いてありますけども、これの調査検討というのは、どういう内容の調査ということなんでしょうか。

小形室長

はい、すみません。ここは削除しておく部分でした。

委員

私、ちょっと事案があって、低未利用地の売却の仲介させてもらって、この制度自体は何か建物を建てないと利用できない制度だったみたいです。それで、この度低未利用地を長年持っておられた方、売却されたんですけども、買われた方が駐車場として利用したいと。自分の家の敷地に駐車場がないので、隣接するものを買って、駐車場として利用するために買いました、ということになった場合、これ使えなかったんですよ。

これも国交省での取組になっていると思えますけども、何かそこら辺での緩和が、できるのであればですね、低未利用地の利用促進というのが図れるかなというふうに思いますが、その辺の検討は出雲市として、単独でならないことなんでしょうか。

小形室長

今、未利用地は皆さん関心持たれていまして、また、不動産事業者の皆様もご協力いただいて、積極的にこういう活用いただいております。今年度の実績も上がってきています。おっしゃるように、駐車場はちょっと条件的に厳しい。ただ、明確に国交省からの、これは駄目、あれは駄目という、そういう指針もなかなかない状況だと、都市計画課から聞いています。

従って、また出雲市の中でまずやっぱりきちんと、その状況、聞いた上で、やっぱり利用されるのであれば、駐車場であっても、やはりきちんと利用されるので、土地を放置しておくよりは、我々はいいと思っておりますので、その都市計画課も含めてですね、また関係行政八市、県内の中でもいろいろ意見交換をさせていただいて必要に応じて、良しとすれば、また要望等々に上げていきたいというふうには考えております。

飯塚会長

これは、文言修正しますか。

小形室長

はい、ここは上2段を削除させていただきます。具体的に、「国において ～ 調査検討を行います。」の部分と、「また、」の部分も削除します。

飯塚会長

では、そのように修正をお願いします。

よろしいですか。それでは、ご意見もいただいたところでありまして、設置要綱のとおり、この空き家等対策計画の変更については協議会として意見を取りまとめる必要があります。よろしいですね、まとめさせていただきます。

そのうえで、先ほど修正ありましたけども、最終的に事務局で確認させていただいて、文言とか、あと数字など、そういうものを誤り等がないか、確認させていただきたいと思っておりますので、最終的には事務局の方に一任させていただきたいというふうに思いますがよろしいでしょうか。

(各委員：異議なし)

それでは、そのようにさせていただくことを前提といたしまして、空等対策計画の変更について、本協議会として承認することに賛成の方は挙手願います。

(各委員：挙手)

はい、ありがとうございます。委員全員挙手ということで承認させていただきます。

それでは、以上を持ちまして本日の議事は終了となりますが、全体を通してご発言があればお願いします。

委員

今回の管理不全空家という法の一部改正によって、そういった制度を設けられたというのは画期的なことじゃないかと思うんですが、先ほど発言がありました、特定空家等となるおそれがある空き家について管理不全空家等するというふうなことでございます。それで特定空家等につきましてはこの協議会で一応承認をもらうという形ですけれども、管理不全空家等については、市の方でガイドラインに基づいて、そういった空き家の所有者に対しての勧告を行われるということなんです、私ども特定空家等につきましては写真等

でいろいろ資料提供していただくんですが、管理不全空家等というのは何段階かあるような感じがするんですね。それで、どの段階で管理不全空家等として、市の方で認定されて、最終的には特定空家等になってくるといふ案件もあるといふふうに、そういった流れの中で、管理不全空家等の今どの段階にあるのが、何件ぐらいありますよと。さらに進んで、崩壊が一部あるようなところから特定空家等までにはいかないんだけどもそういった案件があるのが次の段階ですよと。それで最終的に特定空家等ですよといふふうな、1つの流れといふのをどうしても知りたいという面がありましたので、もし、そういった基準とを設けられておるようでしたら、それも管理不全空家として認定するのは協議会の仕事ではないんだけど、我々としては内容をちょっと知りたいといふのがありますので、できれば、そういった方法も検討していただけたらなといふふうに思っております。

小形室長

管理不全案件につきましては、基本、今現在市で把握している物件、また苦情があった物件、この所有者に対してですね、冒頭説明もしましたけれども、適正管理依頼を出して、管理をいただくお願いをしているところでございます。

今後スキームをですね、新年度の早い段階で作らせていただいて、適正管理の依頼を回数、またその危険度、管理不全の度合い等々を含めたスキームを作らせていただいて、またご報告をさせていただきたいと思っております。

委員

ちょっと漠然とした話ばかりで恐縮なんですけど、私はこの出雲市の空き家対策っていうのは、市役所さんの姿勢にしても、実際の取組についても、今日ご出席の民間3団体のご活躍もあって、かなり積極的といふか進んでいるような印象を持っているんですが、新聞報道なんか読んでみると、県内でも邑南町とか、津和野町もでしたかね、なんか結構いろんなことをやっておられるところも、あるようなんですね。それでそこと比較してとかそういうことじゃなくて全国的に見てですね、この出雲市はやっぱり進んでいる方だと解釈してもいいんでしょうか。

それから、もし可能であれば、出雲市さんから見てもうらやましいぐらいすごく頑張っている地域とか、全国の市町村とかがあればちょっと教えていただけるといいかなと思います。

小形室長

ありがとうございます。

まず市長が就任されて、民間団体との連携による、協力的な空き家対策の促進ということとを公約にされて以降、頑張ってきたところでございます。関係団体の皆様のご協力、また、多方面の方々のご協力をいただいて、出雲市の空き家対策というのは、県内の中でもやはりかなり進んでいる。それは何が進んでいるかといふと、やはり民間との連携部分においては、相当進んでいると思っております。国土交通省からも出雲市の方のご意見を聞きたいということで、いろいろ受けておるところでございますし、また視察も多くございます。こういう関係団体の皆様の連携なしでは空き家対策が進まないと理解しておりますので、かなり頑張っているといふふうには理解しております。

他方、やっぱり世帯数が多いですので、老朽危険空き家等も増えるということとはございますけれども、引き続き、これからも頑張っていきたいと思っております。

県内の中では、やっぱり出雲市が進んでいると思いますけども、老朽危険空き家に対する強力な姿勢を示されているのは隠岐の島町です。先般も町長自ら略式代執行ではなく、行政代執行されました。

やはりその老朽危険空き家の除却を進めるというのは、やはり隠岐の島町。連携協定等を含めた利活用が出雲市だというふうに、私個人としては思っております。以上です。

委員

全国的に注目すべきところがありますでしょうか。市町村とか。

小形室長

全国的にはですね、ちょっとなかなか人口規模が、比較ができないところがありますけど、全国はなかなか分かりませんが、中国地方で言えば、鳥取県倉吉市は頑張っているというふうには思います。

飯塚会長

よろしいですか。はい、ありがとうございました。

いくつか課題といいますか、今日、特に法律改正の中でいろいろあったと思います。今日は簡易版でお示ししましたが、またしっかりと、いろいろ取り組むべきものがありますので、スピード感を持ちながらという話もありまして、しっかりとその辺のことを踏まえながらやるべきことだというふうに思っています。その地域の選定であったりですね、ご意見をいただいたと思っていますので、今後について、検討という言葉は使っちゃいけないかもしれませんが、しっかりと受けとめさせていただきたいというふうに思っているところでございます。

それと本当に重ねてではありますけども、今日この結果が、空き家バンクの結果等もありますようにですね、民間の連携が、非常にグリップがよい中で、結果も年々上がって、成果が見えてきているということでもあります。今日もこの協議会、非常に活発に毎回ご意見をいただいているところでございまして、しっかりと生かしながら、誇れるような、先駆けとなるような取組をしていきたいというふうに思っているところでございます。

ちょっと北脇部長の最後の挨拶を先取りしたみたいなの、次喋りにくいかなと思いますけど、私からは、以上でございまして、議事を事務局に返したいと思います。

小形室長

本日は、皆様誠にありがとうございました。

ご審議をいただきました、空家対策計画の修正等につきましては、速やかに行い、また、市ホームページに掲載したいと考えております。

また、この会議に係る謝金や旅費につきましては、規定に基づき、ご指定のありました口座に振り込みをさせていただきますので、ご確認をいただきますようお願いいたします。

それでは最後に、北脇都市建設部長が挨拶を申し上げます。

北脇都市建設部長

都市建設部長北脇でございます。皆様には、本当にありがとうございました。

もう市長の方から大分挨拶していただいたので、私の方からあまりありませんが、今年は能登地震もあったことで、耐震性のことが空き家に対しても大分話題になったかなと。

それと空家等活用促進区域、これの関係が特に興味あるところで、言われました大社地域、そして平田本町、そういうところを商工観光に提供だけではなくて、やはりまちづくりとして、建築の方も一緒になって考えるべきかなと思いますので、そこら辺は一度相談

して、どういう状況かというのを、来年度ところで、単にこれを報告するだけじゃなくてですね、横の連絡を取ってまちづくりをどういうふうに進めているかということも報告できたらというふうに思っております。これはちょっと宿題でもらって、また事務局の方で連携を取ってですね、お話させていただきたいと思います。

今後も民間団体と連携を強化しながら、空き家対策についてはどんどん進めていきたいと思っております。皆様、引き続き、今日のような活発な意見をいただきまして、市として空き家対策を進めたいと思っております。

本日の第2回出雲市空家等対策協議会、これを持ちまして終了させていただきます。
ありがとうございました。