

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

1. 空家の発生予防

様々な機会における啓発活動の実施

●市民意識の醸成、啓発、情報発信の強化

空家等の発生予防として、幅広い世代に空家等がもたらす問題や身近に起こりえる問題として認識していただくことが重要です。広報いずもやホームページ、また、関係機関の広報誌などを活用し、分かりやすく、工夫をした情報発信に取り組みます。

- 広報いずもや関係団体の機関紙等を活用するとともに、ホームページのトップページに「空き家対策」のバナーを設けて、市補助制度や連携協定を締結している民間団体の紹介、また、空き家等に関する相談先一覧を掲載するなど、分かりやすく情報発信に努めています。なお、所有者等の利便性を向上させるため、令和 6 年度にホームページをリニューアルする予定です。
- (株)サイネックスから、空家の発生予防、適正管理、除却、民間団体との連携、相談先一覧などの情報がイラストやフローチャートを交えて分かりやすく掲載されている「出雲市空き家対策ガイドブック」の寄贈をいただき、コミュニティセンター、図書館、文化施設、温泉施設などの各施設に配布しました。
- 出雲ケーブルビジョン特集番組「出雲市の空き家事情」に出演し、空家の現状、空家対策の取組、民間団体の活動、相談窓口などについて周知を行いました。

●連携協定を締結している民間団体の活動支援

本市と連携協定を締結し、空家に係る啓発活動、発生予防、各種相談事業などに取り組んでいる、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部に対して、協力、支援を行います。

また、民間活力を活かした対策を実施するため、空家相談やいずも空き家バンクなど、民間団体への事業委託の可能性について検討を行います。

- 【NPO法人出雲市空き家相談センター】
 - ・「空き家安心サポート委託事業」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』を出雲市空き家相談センターに委託しています。
 - ・毎月開催されている同センターの定例会に参加し、相談事例検討や会員との情報共有に努めています。
- 【(一社)全国古民家再生協会島根第一支部】
 - ・全国古民家再生協会島根第一支部が各地域で開催されている終活セミナーや小学生から高校生に身近な地域の風景や古民家の魅力を感じてもらい、地域の活性化につなげることを目的とした「古民家フォト甲子園」の後援・周知等を行っています。
- 【NPO法人ひらた空き家再生舎】
 - ・ひらた空き家再生舎が管理している雲州平田駅前オープンスペース「すずかけ荘」の賑わい創出事業や「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。

➤ 【(公社) 出雲市シルバー人材センター】

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

●地域や関係団体との連携による啓発活動等の実施

空家等が引き起こす問題について、自治協会やコミュニティセンターなどの関係団体との共通認識を深め、連携を図りながら、地域住民が相互に協力し、地域社会づくりを進めることが効果的な予防策につながります。関係団体に本計画や具体的な取組について周知を行うとともに、関係団体が開催する会合等に出向き、啓発活動の充実を図ります。

- コミュニティセンター長会などで、第2期空家等対策計画の取組や空き家等に関する相談先一覧、また、連携協定を締結している民間団体の無料相談会・講師派遣事業などの周知を行い、地域団体等との連携を図り、空家について共通認識を深めています。

●相続登記の促進

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、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。）

- 広報いずもやホームページを活用し、相続登記の義務化について周知を図っています。
- 相続登記がなされていない空家の所有者等に適正管理依頼を行う際、相続登記の推進に係るパンフレットも同封し、周知を図っています。
- 出雲市シルバー人材センターと相互に連携・協力し、高齢者が元気なうちに、空家となる前から相続登記の推進などの周知を図り、将来の空家の発生予防及び管理に努めています。（一部再掲）
- 県司法書士会と連携し、同会が毎月開催し、相続登記などの相談が多い無料法律相談会について広報いずもや市ホームページに掲載し、周知を行っています。
- 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2023in しまね」に参加しました。

●空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用

相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の周知を図り、制度の活用を促進します。

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

行政の働きかけ、相談体制の充実等

●相談先の紹介

市内には、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部など、各種相談事業や終活セミナーに取り組んでいる民間団体や、弁護士会、行政書士会、司法書士会、土地家屋調査士会などの専門団体などがあります。所有者等に相談ができる団体を紹介するとともに、早めの相談の意識付けを図ります。

- 空き家等に関する相談先一覧を作成し、ホームページ、広報いずも、コミュニティセンター長会、市職員IPKなどで周知を行っています。(一部再掲)
- 出雲市シルバー人材センターと「空き家の発生予防及び管理に関する連携協定」を締結しました。協定では『空家の発生予防』として、同センターと連携・協力し、高齢者である同センターの会員及び入会希望者に対して、連携協定を締結している、出雲市空き家相談センター、ひらた空き家再生舎、全国古民家再生協会島根第一支部や空き家等に関する相談先一覧について周知を行い、早めの相談の意識付けを行っています。(一部再掲)
- イオンモール出雲に新たに設置された『デジタルサイネージ「わが街NAVI」』を活用し、連携協定を締結している民間団体の情報を発信しています。

●相談会、各種セミナーなどの開催

それぞれの家屋の問題点や将来の課題について、市民や地域が広く知識を持てるよう、相談会や各種セミナーを開催していきます。

- 出雲市空き家相談センターによる「空き家ワンストップ相談会」、全国古民家再生協会島根第一支部による「住教育セミナー」、ひらた空き家再生舎による「空き家相談会」の協力・支援を行っています。
- 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2023inしまね」に参加しました。(再掲)
- 島根行政監視行政相談センターによる「出雲合同行政相談所『空き家相談ブース』」に参加しました。
- 市職員の意識の醸成、啓発を図るため、職員研修会の開催や庁内新着情報などにより、改正空家法などの情報提供に努めています。
- 令和6年度から出雲市空き家相談センターによる市役所での空き家相談会(奇数月の第1火曜日午後/予約制)の開催について、関係課と調整を行っています。

●様々な家族事情等を踏まえた関係機関との連携

社会の多様化による様々な家族事情等を踏まえ、ひきこもり支援センターや母子・父子自立支援員などの関係機関と連携し、空家問題に係る情報提供に取り組みます。

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

●出身者会等を通じた情報発信

出身者会等を通じて情報発信を行うとともに、県外でのイベント開催時にパンフレットを配布するなど、空家相談を行う民間団体やいずも空き家バンクなどの情報提供を行います。

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

●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。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。

- 出雲高校や大社高校の生徒が取り組む空き家をテーマとした地域課題学習等に協力を行うとともに、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、意識を高めていただくよう、アドバイスを行っています。

●住宅の良質化・持続化等の支援

市木造住宅耐震化促進補助事業の活用を促し、良質で安全な住まいづくりを推進し、長期にわたる居住、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。

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

空き家等相談先一覧

空き家対策ガイドブック

空き家等に関する相談先一覧

出雲市建築住宅課空き家対策室

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

空き家等に関する相談全般

本市は、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生会、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部と空き家対策に関する連携協定を締結しています。

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

出雲市 空き家対策

株式会社サイネックス



2. 空家の適正管理の促進

適正管理に関する情報提供の実施

●所有者等への情報発信

空家等の適正な管理を促進するためには、所有者等に管理者としての意識と、適正管理に対する意識の醸成を図ることが重要です。広報いずも、ホームページ、チラシ等を利用して、分かりやすく、空家等の適正管理に関する周知・啓発を行います。

- ホームページやチラシを活用し、所有者等に対して管理者としての意識の醸成を図り、分かりやすく空家の適正管理に関して周知等を行っています。
- 空家からの建物火災が発生したことから、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。
- 出雲ケーブルビジョン特集番組「出雲市の空き家事情」に出演し、空家の現状、空家対策の取組、民間団体の活動、相談窓口などについて周知を行いました。（再掲）

●管理サービス等を実施する民間団体等の情報提供

建物の修繕や庭木の管理など、空家等の管理サービスを行う民間団体等の情報収集に努め、所有者等に情報提供を行います。

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

●リフォーム・解体ローンを実施している金融機関の情報提供

所有者等の中には、リフォームや除却の意向はあるものの、経済的な理由から費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等のリフォームや解体に係る資金をローンで提供している金融機関もあることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報を提供します。

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

空家等点検サービス



空家家のお悩み
お手伝いします。

空家等 点検サービス

あなたに代わって、お宅を訪問します。

目視でチェック!

家の外側から家屋・敷地内に問題がないか確認します。

- ①【家 屋】屋根、外壁、外窓、雨樋の確認
- ②【敷 地】 崩落、枯木、不法投棄などの状況
- ③【その他】 ボスト（駆逐物）、倒壊の状況

この2つをセットで
1回/1,850円
で実施いたします

報告書でお知らせ!

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

さらに 追加作業(別料金)もお届けします。

当センターで対応できる仕事は、事前にお見積りのうえ、実施することができます。

【仕事の例】
敷地内の除草、枯木の剪定、庭そうじ、簡単な大工仕事、連絡物の郵送など

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

出雲市ふるさと納税公式サイト 返礼品

空家等の点検・管理を お手伝いします! (1回コース)



年1回 空き家の見回り点検(目視)

行政の働きかけ、取組強化

●空家等に関する情報を集約したデータベースの管理等

空家等実態調査や苦情等による空家等の情報を集約したデータベースを随時更新し、適正管理に向けた対応状況や利活用を図るための物件情報として活用します。

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

●土地の境界確認に係る対応

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

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。

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

出雲市空き家データベース

The screenshot displays the '出雲市空き家データベース' (Shimane City Vacant Home Database) web application. The interface includes a search bar, filters, and a list of vacant homes. The table below shows the data for three entries:

ID	所在地	地番	持番	用途
1	今市町	19	34	住宅
2	今市町	19	34	住宅
3	今市町	19	34	住宅

Additional details for each entry include: 調査番号 (Investigation Number), 把握状況 (Status), 判別 (Classification), and 備考 (Remarks). For example, entry 1 has ID 1, location 今市町, and status 空家 (Vacant Home). Entry 2 has ID 2, location 今市町, and status 解体済(リサイクル) (Demolished/Recycled). Entry 3 has ID 3, location 今市町, and status 空家 (Vacant Home).

3. 空家の利活用の促進

利活用に関する情報提供の実施

●いずも空き家バンクの周知、活用

いずも空き家バンクへの登録や活用を促進するため、広報いずも、ホームページ、フェイスブック、チラシ等を利用して積極的に周知し、所有者等に登録を促します。

また、不動産業者などの関係団体と連携し、登録の増加を図ります。

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

〔令和5年度いずも空き家バンク登録・成約状況／地域別〕

項目／地域	出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計	
登録	空家	20	8	5	5	3	3	5	49
	空地	1	1	0	0	0	0	0	2
	計	21	9	5	5	3	3	5	51
成約	売買	7	5	3	5	1	2	3	26
	賃貸	2	3	0	1	0	0	0	6
	計	9	8	3	6	1	2	3	32

〔年度別いずも空き家バンク登録・成約状況／売買・賃貸合算〕

年度	空家					空地		合計	
	登録	成約				登録	成約	登録	成約
		合計	県外	市外	市内				
R5	49	29	10	7	12	2	3	51	32
R4	24	18	5	1	12	3	3	27	21
R3	18	14	2	1	11	2	0	20	14
R2	24	18	2	2	14	2	1	26	19
R1	18	17	4	1	12	8	4	26	21

(令和5年度は令和6年2月末現在)

●移住・定住希望者への情報提供

縁結び定住課と連携し、市や県が開催する移住等の相談会において、移住等希望者に、いずも空き家バンクや不動産業者などの情報提供に取り組みます。

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

●外国人住民への情報提供

まちづくりの担い手として活躍し、増加する外国人住民に対して空家情報を提供するため、ホームページの多言語化、やさしい日本語化などに取り組みます。

また、外国人住民を雇用、派遣している民間企業に出向き、意見交換を行いながら、外国人住民が空家を購入しやすい環境整備に取り組みます。

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

●リフォーム・解体ローンを実施している金融機関の情報提供（再掲）

所有者等の中には、リフォームや除却の意向はあるものの、経済的な理由から費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等のリフォームや解体に係る資金をローンで提供している金融機関もあることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報を提供します。

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

行政の働きかけ、取組強化

●活用・流通促進のための環境整備

空家等の活用・流通を促進するには、不動産市場の機能を活かすことが最も有効です。そのため、市場が機能しやすい環境を整備するための取組を推進します。

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、不動産業者などの関係団体への情報公開について検討し、流通促進を図ります。

➤ ひらた空き家再生舎と実施した平田地域空家所有者等アンケート調査をもとに、空き家バンクに登録意向のある所有者等の支援を行っています。

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、広報いずれも、ホームページ、フェイスブック、チラシ等を利用して積極的に周知し、所有者等に登録を促します。また、不動産業者などの関係団体と連携し、登録の増加を図ります。

（以下、再掲）

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

●外国人住民への情報提供（再掲）

まちづくりの担い手として活躍し、増加する外国人住民に対して空家情報を発信するため、ホームページの多言語化、やさしい日本語化などに取り組みます。

また、外国人住民を雇用、派遣している民間企業に出向き、意見交換を行いながら、外国人住民が空家を購入しやすい環境整備に取り組みます。

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

●居住以外の用途としての利活用の促進

企業のオフィスなどとして空家を活用いただくため、産業政策課と連携し、市外企業に対して利活用に係る補助制度などの情報提供に取り組みます。また、近年、生活基盤を変えず、週末などを複数の地域で暮らすライフスタイル（二地域居住）が注目されています。関係人口を増やし、二地域居住を促進するためにも、海岸部など県外在住者から人気が高い地域からの空き家バンクの登録の増加を図ります。

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

●地域住民が主体的に取り組む利活用の協力、支援

伊野地区や鳶巣地区など、地域コミュニティの活性化のため、地域住民が主体的に空家の利活用に取り組んでいる地域があります。地域にとっても空家のままにしておかないという意識を高めていただくとともに、自治振興課や市民活動支援課などの関係課と連携し、地域住民が主体的に取り組む空き家の利活用に対して、協力、支援を行います。

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

●土地の境界確認に係る対応（再掲）

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

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。

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

4. 管理不全な空家等の対応／除却

所有者等による自主的な改善等

●市老朽危険空家等除却支援補助事業の周知・活用

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

- 補助事業の概要等を取りまとめたパンフレットを作成し、（一社）しまね産業資源循環協会解体部会などの関係団体に周知を行っています。また、補助対象となる老朽危険空家の所有者等に直接周知を行い、空家の除却を促しています。
- 床面積の大きい老朽危険空家の除却を促進するため、令和5年度から老朽危険空家等除却支援事業補助金の上限額を50万円から100万円に引き上げています。
- 令和5年度は補助事業により7件の老朽危険空家が除却され、現在も老朽危険空家の所有者と令和6年度中の除却について交渉を重ねています。
（補助事業実績 令和3年度3件、令和4年度4件、令和5年度7件）
- 補助対象にならなかった空家も相談を契機に除却されており、令和6年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た空家の除却件数は114件となっています。

除却前

補助事業により除却された老朽危険空家

除却後



●関係団体との連携強化

（一社）しまね産業資源循環協会解体部会などの関係団体を紹介し、除却に係る情報提供に努めます。

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

行政の働きかけ、取組強化

●所有者等に対する適正管理依頼

空家等実態調査や市民からの相談・苦情等により、管理不全な空家等を把握した場合は、所有者等に対して適正管理依頼を行い、改善を求めます。

➤ 空家等の相談・苦情等を受けた場合、所有者（管理者・相続人を含む）調査を行い、建物の適正管理依頼を行っています。令和5年度の適正管理依頼状況は下記のとおりですが、対象空家40件のうち、25件の所有者等から電話・来庁をいただき、下記の対応をいただいています。

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

〔適正管理依頼実施状況〕

年度／地域別		出雲	平田	多伎	佐田	湖陵	大社	斐川	合計
対象空家件数 (実)	R5	17件	1件	6件	1件	1件	11件	3件	40件
	R4	14件	3件	1件	1件	1件	9件	0件	29件
	R3	26件	2件	1件	0件	0件	10件	4件	43件
所有者等人数 (延べ)	R5	20人	10人	9人	1人	1人	13人	3人	57人
	R4	17人	5人	1人	1人	1人	14人	0人	39人
	R3	39人	2人	1人	0人	0人	24人	4人	70人

(令和5年度は令和6年2月末現在)

●空家法による対応

管理不全な空家等で空家法に基づく特定空家等の措置が必要な場合は、空家法、国指針等に基づき、適切に対応していきます。

- 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。
- 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する予定です。

除却前

略式代執行により除却した特定空家等

除却後



●空家法以外の法令等による対応

管理不全な空家等が保安上著しく危険な状態にある場合や、立ち木等が道路に倒壊している場合など、空家法以外の関係法令に基づく措置を実施することで、管理不全な空家等による危険性等の排除と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

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

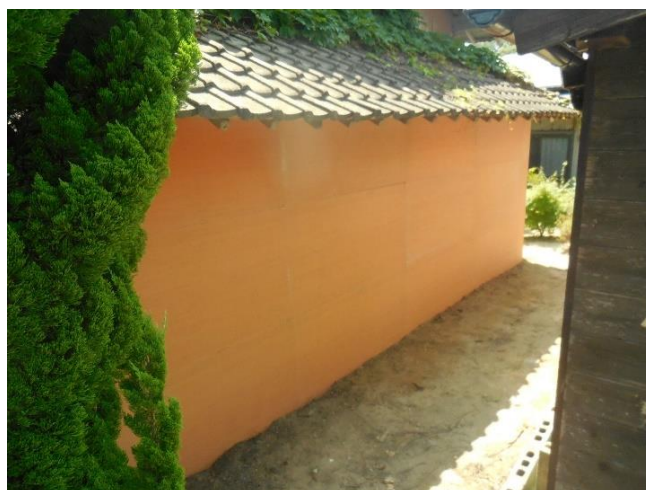
場所	緊急対応工事概要
三津町	老朽危険建物の外壁等の腐食・剥離により、窓枠、雨樋が落下寸前となり、近隣家屋や住民に被害を与える恐れが生じたため、窓枠等の撤去に係る緊急対応工事を実施しました。
湖陵町板津	老朽危険建物の外壁が腐食・剥離により隣接家屋に被害を与える恐れが生じたため、外壁等の撤去に係る緊急対応工事を実施しました。
大社町鷺浦	市道鷺浦46号線及び市道鷺浦49号線沿いに建つ老朽危険建物の窓ガラスの破損、外壁等の剥離により市道利用者や近隣家屋に被害を与える恐れが生じたため、飛散防止等に係る緊急対応工事を実施しました。
大社町修理免	市道今市街道線沿いに建つ老朽危険建物の窓枠が強風により破損し、市道利用者に被害を与える恐れが生じたため、飛散防止等に係る緊急対応工事を実施しました。
今市町	新町児童公園に近接する老朽危険建物の敷地内の樹木が近隣家屋や公園側に越境し、近隣家屋や児童公園利用者に被害を与える恐れが生じたため、樹木の伐採等に係る緊急対応工事を実施しました。
大社町杵築西	市道大土地線沿いに建つ老朽危険建物の外壁・雨樋等が剥落・飛散し、隣家家屋及び市道利用者に被害を与える恐れが生じたため、外壁等の撤去に係る緊急対応工事を実施しました。

（令和6年2月末現在）

工事前

緊急対応工事により修繕した外壁

工事後



●所有者不明、相続人不存在の場合の対応

所有者の所在が不明、死亡又は不存在の空家等について、所有者不明土地(建物)管理制度、管理不全土地(建物)管理制度の活用を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

また、市民の安全・安心を確保するため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の災害により被害が生じた又は被害が見込まれる所有者不明等の老朽危険空家等について、緊急的又は予防的な除却等を行い、危険性の排除に努めます。

- 出雲市空き家相談センター定例会の事例検討会にて、不在者財産管理制度や相続財産管理制度について意見交換を行っています。

●土地と建物の所有者が異なる場合の対応

空家となっている建物とその敷地の所有者が異なる場合で、建物の所有者が所在不明等になっており、土地所有者の所在が把握できている場合でも、空家法が建物だけでなく土地も含めて「空家等」と定義し、法の対象としているにも関わらず、土地所有者の責務について明確に規定されていないため、土地所有者に何らかの対応、負担を求めることが難しい状況です。今後も土地所有者に対して対応を求めていきますが、相続財産管理人制度などの管理制度の活用について検討します。

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

●土地の境界確認に係る対応（再掲）

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

また、地籍調査に係る国予算等を確保し、地籍調査の推進を図ります。

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

●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

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。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、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。

- 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、一定期間、固定資産税等を減額する特例措置を行います。

【参考】固定資産税等の住宅用地特例

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

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

関連資料／関連報道記事

●NPO法人出雲市空き家相談センター

空き家安心サポート委託事業「空き家相談・地域支援事業」実績（～2月末）

① 空き家相談業務

R5年	相談件数						
	売却 利活用	除却	管理	相続	終活等 将来相談	その他(取得、 近隣関係)	
4月	38	14	4	0	2	5	13
5月	31	12	2	0	2	3	12
6月	22	8	5	0	2	3	4
7月	21	7	3	0	1	3	7
8月	20	6	1	1	0	2	10
9月	19	11	0	0	0	2	6
10月	20	12	1	0	2	0	5
11月	24	12	1	3	1	0	7
12月	14	7	1	0	1	1	4
1月	16	5	0	0	0	1	10
2月	16	6	0	2	2	1	5
計	241	100	18	6	13	21	83

※一つの案件に複数の相談内容がある場合は主な相談内容にカウント

② ワンストップ空き家相談会の開催

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

【開催状況】

第1回相談会

- ・日時 令和5年6月3日（土） 13:00～16:30
- ・場所 出雲市役所本庁 くにびき大ホール
- ・相談件数 49件（事前予約47件 当日2件）
- ・相談内容 63件（内訳）売却9件／解体5件／将来相談21件／方向性相談7件
賃貸2件／相続8件／管理6件／利活用・リフォーム2件
取得1件／屋内整理2件

第2回相談会

- ・日時 令和6年1月27日(土) 13:00~16:30
- ・場所 出雲市役所本庁 くにびき大ホール
- ・相談者数 30件(事前予約28件 当日2件)
- ・相談内容 59件(内訳) 売却14件/解体9件/将来相談6件/方向性相談3件
賃貸2件/相続7件/管理6件/利活用・リフォーム2件
屋内整理2件/空き家バンク3件/終活2件/近隣問題1件
その他2件

相談会の様子



③ 地域支援事業

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

令和5年	内容
6月	・住まいの終活&相続セミナー開催(6月10日/朝山コミュニティセンター) ・総務省島根行政監視行政相談センターが来訪、相談センターの仕組みと課題などについて意見交換
8月	・住まいの終活&相続セミナー開催(8月10日/稗原コミュニティセンター)
9月	・島根県行政書士会出雲支部にて空き家対策セミナー開催(9月1日) ・住まいの終活&相続セミナー開催(9月9日/湖陵コミュニティセンター)
1月	・住まいの終活&相続セミナー開催(1月20日/出東コミュニティセンター)

④ 周知啓発活動等

- ◆ 出雲市空き家相談センターのホームページを適宜更新(いずれも空き家バンク登録物件の掲載、メールでの相談対応の強化)
- ◆ 「空き家ニーズバンク」のホームページの開設、周知チラシの作成
- ◆ マスメディア出演(BSS山陰放送「テレポート山陰」、山陰中央新報、島根日日新聞での空き家バンク・ニーズバンクの活動紹介、(出雲ケーブルビジョン特集番組「ミライへ〜出雲新話 2030〜」で空き家相談センターの活動紹介)

公道維持国に要望へ

国正副議長会議 畜産業支援も

云の正副 要な財源確保や乳製品の消
 个子市内 費拡大に向けたキャンペーン
 の維持確 ン強化も求めた。
 鷹に苦し 会議は9県の正副議長計
 岩目を、 18人で構成する。各県共通
 びめた。

の課題を踏まえて国への要
 望事項を決める目的で、毎
 年各県持ち回りで開き、来
 年は香川県である。
 (柴田広大)

山陰 8/23

人口減
イルス
かく逆風
つ、経

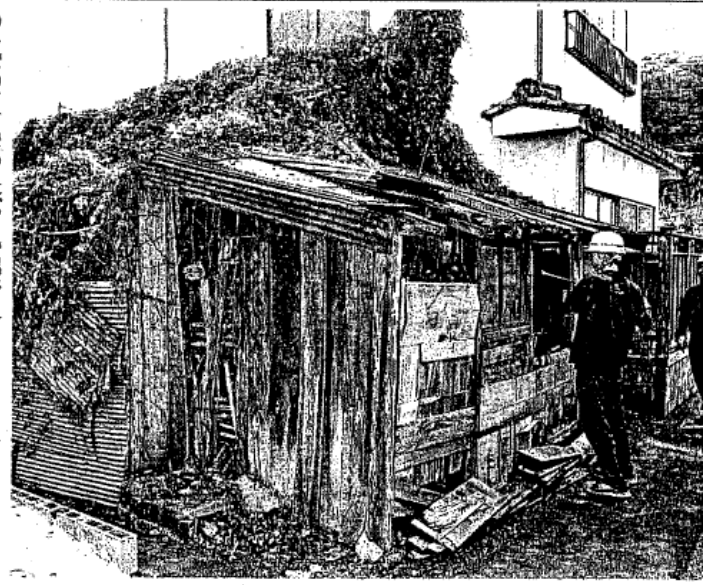
ひめ、必
平

特定空き家1棟解体

出雲市、初の略式代執行

空き家対策特別措置法に
 基づき出雲市が22日、倒壊
 の恐れがある「特定空き家」
 1棟の解体を始めた。所有
 者不明の出雲市今市町の建
 物で、同法に基づく略式代
 執行は同市で初。

築年数不明の木造瓦ぶき
 平屋建てで延べ床面積約32
 平方メートル。JR出雲市駅の
 北東約800メートルの住宅密集
 地にあり損壊が激しく、市
 は放置は危険と判断。地元
 から対策を求める声もあ
 り、4月に特定空き家に認
 定した。解体撤去費150
 万円は、国が半分の75万円、
 市が45万円、県が30万円を
 それぞれ負担する。
 この日は、市都市建設部



「特定空き家」の解体を進める作業員
＝出雲市今市町

の北脇正巳部長が現地で略
 式代執行を宣言。作業員が
 壁を剥がし、中のごみを取
 り除いた。解体完了予定は
 9月30日。

国は6月、放置すれば倒
 壊の危険性が高まる「管理
 不全空き家」を固定資産税
 の課税対象とする特別措置
 法を成立させ、空き家対策
 を強化。市空き家対策室の
 小形淳室長は「空き家は本
 来は所有者が対応すべき事
 案。適正管理を訴え、建物
 と土地の活用を推進した

い」と話した。
 島根県内の空き家対策特
 措法に基づく略式代執行は
 9例目。
 (黒沢悠太)

大学生ら50人 短期仕事体験

島根県庁

大学生や専門学校生によ
 る島根県庁での短期仕事体
 験が始まり、参加者は22日、
 丸山達也知事と面会し、最
 重要課題の人口減問題に取
 り組む県職員の仕事につい

空き家見回り 返礼品に

出雲市ふるさと納税

状態把握 写真付け報告

出雲市は、遠方で暮らす市内の空き家所有者に代わり、空き家の見回りを行うサービスを、ふるさと納税の返礼品として新たに加えた。市が協定を結ぶ市シルバー人材センターの会員が、寄付額に応じて年1〜3回、空き家の管理状態を把握し、現況を報告する。

(中村申平)

サービスでは、会員が空き家を訪れ、外観の破損状況や、庭の草木の繁茂状況などを目視で確認。結果を写真付きで郵送かメールで所有者に知らせる。寄付額は7000円、1万4000円、2万円の3種類で、それぞれ年1〜3回、会員が見回りに訪れる。

市は、空家対策特別措置法が2015年に施行されたことを受け、同年に実態調査に着手。外観の目視調査と所有者へのアンケートなどを通し、2083軒について空き家と判断した。

こうした調査結果を受け、市は20〜21年、空家対策に取り組みNPO法人など3団体と協定を締結。空き家の適正管理や利活用の模索、流通促進などに取り組んでいる一方、21年4月の調査では2652軒と600軒近く増えている。

空家対策は全国的な問題で、今春には、管理が不十分な

空き家を「管理不全空き家」と規定する空家対策特別措置法の改正案が国会に提出された。自治体の指導に従わない所有者について、固定資産税の減免を解除するとしている。

市によると、21年4月に確認された2652軒のうち、管理不全空き家は約430軒。市は所有者に改正案の意識付けとともに適正な管理を呼びかけるため、県外在住者と親和性の高いふるさと納税に注目し、返礼品としてサービスを導入することにしたという。

ふるさと納税の寄付とは別に追加料金を払えば、市シルバー人材センターの会員が空き家の除草や枝切り、室内清掃なども請け負うサービスもあり、市空き家対策室の小形淳室長は「まずはふるさと納税を通じて空き家に関心を持ってもらい、サービスを活用して管理の負担軽減につなげてもらえたら」と話している。

山陰 4/25

地域

2023年(令和5年)4月25

Page

空き家ニーズ詳細に

出雲のNPOバンク運用開始

所有者のマッチング支援

空き家対策を手がけるNPO法人出雲市空き家相談センターが、「空き家ニーズバンク」の運用を始めた。空き家を探す個人・法人の希望情報を公開することで、空き家所有者の登録を増やし、マッチングを後押しする。

センターは2018年に発足。空き家バンクへの登録支援や空き家を手に入れた人の相談にに応じている。入居に関する相談は月7〜8件程度あるという。

センターによると、所有者が手続きの複雑さを理由に手放すのをためらうケースや、入居を希望する人が物件を内見しても契約まで結びつかないケースが多かった。そこで、これまで所有者側のみだった公開情報に、空き家を求めている人の詳細なニーズを追加。利用目的や希望する価格帯、エリアなどを開示することで、マッチングしやすい環境にする。

登録は無料で希望条件の情報はホームページで公開する。

市によると、市内に空き家は21年4月末現在2652軒。センターの小豆沢貴洋理事長は「空き家ニーズバンクを通して、使いたい人と所有者双方の考えをつなぎたい」と話す。

問い合わせは市空き家相談センター、電話080(2936)7559。相談時間は平日の午前9時〜午後4時。

(黒沢悠太)

隠岐―出雲増便 JALに要望へ

隠岐空港利用促進協 官民でつくる隠岐空港利用促進協議会の2023年度総会が20日、島根県隠岐

ニホー
家ホー
ズのパ
ークム



登録は無料で希望条件の情報はホームページで公開する。

市によると、市内に空き家は21年4月末現在2652軒。センターの小豆沢貴洋理事長は「空き家ニーズバンクを通して、使いたい人と所有者双方の考えをつなぎたい」と話す。

問い合わせは市空き家相談センター、電話080(2936)7559。相談時間は平日の午前9時〜午後4時。

(黒沢悠太)

火 水

つながるよ

第5部 世代をこえて

下

「立派なのがとれたー」。島根県立大4年の小川順子さんの心が大きなサツマイモを振り当てる。孫と一緒に参加していた河原智子さん(62)も笑顔を見せた。

11月上旬、学生向けシェアハウス「とびっこハウス」前の畑で、学生や近所の人たちが集まって収穫作業が始まった。学生が育ててきた野菜だ。この畑でとれたトマトや里芋、学生たちのたこ焼きパーティーの様子など、同ハウスの管理人を務める河原さんのスマートフォンには、小川さんたちが送った写真がずらり。入居する学生たちとLINE(ライン)のグループを作り、日常的に連絡を取り合っている。「学生さんが元気に過ごしているのを見るだけで、気持ち明るくなる」

昨年4月、同県出雲市の中心部から車で約15分の島根地区に完成した同ハウスは、元は空き家だった。地区では若者が減少し、住民の高齢化が進む。約50戸ある空き家対策として、住民団体が学生向けシェアハウスづくりを同大に提案し、実現した。

2階建ての一軒家を、県立大の学生らと2年かけて改修した。個室が4部屋あり、看護栄養学部の学生ら3人が暮らす。パーベキューや試験の勉強会など、その友達も頻繁に訪れ、世代をこえた交流が自然に広がる。交流スペースで、住民向けの健康相談イベントを開いたこともある。

「運動会や小正月の行事が

シェアハウス 笑顔の源



シェアハウス前の畑で、地域の人たちや大学の学生と一緒にサツマイモを収穫する小川さん(右から2人目)

地域活動契機 学生・住民懇意に

ら、清掃活動や選挙の立会入まで、地域の活動に参加してくれる」。住民団体代表の金築邦彦さん(66)は目を細める。

近所に住む山崎順子さん(63)は今年の正月、帰省せず、一人残っていた小川さんのためにおせち料理と赤飯を作った。長女(38)が県外の大学で学んでいた頃、「雨宿り出会った高齢女性に親切にしてもらった」と言っていた。「我が子にするような気持ちで、

親元を離れて暮らす学生を応援したい」と思っている。

「きょうも元気に畑仕事をされているな」「いつもの犬の散歩だ」。小川さんは同ハウスでの暮らしで、地域の人たちに関心が向くようになった。いつの間にか、「親やおじいちゃん、おばあちゃんみないな存在」と感じる。

自分たちがしてもらっているように、一人暮らしのご近所さんたちにそれとなく目を

向ける。何を話してもないけれど、そういう関係が「地域の見守り」なんだと思う。

同大4年の吉村夏希さん(22)は、昨年春にここに来るまで、アパートで一人暮らしをしていた。新型コロナウイルスの流行で、入学から半年ほどは講義の録画を自宅のパソコンで視聴するだけの生活だった。

サークル活動やアルバイトも制限される、想像もしなかった日々。空き家をシェアハウスに改修する計画に参加して、初めて人と関わる事ができた。完成後にそのまま入居し、共有のキッチンで明け方まで話せる友達もできた。

畑で作業をしていけば、通じかかった人がアドバイスをしてくれる。時は雨でもらう。「高齢で収穫しきれない」という近所の夏みかん農家を友達と手伝いに行く、段ボール回収箱も持たせてくれた。

「地域の人がめっちゃくちゃ優しい」。何かと気にかけてくれるご近所さんたちにも囲まれ、救しかった以前の生活が遠い記憶になった。



シェアハウス内の交流スペースで、金築さん(右手前)と談笑する学生や近所の住民ら

第二のふるさと 恩返しをしたい

地域の人たちの中で暮らした経験が、卒業後の結びつきにつながることもある。

島根県立大の学生向けに作られた地域密着のシェアハウスは、同県浜田市の金城町地区にもある。大学2年生だった2016年から卒業までの3年間暮らした松江市の会社員、上代美帆さん(26)はこのシェアハウスの第一期生だ。産直市で売子を手伝ったり、祭りのステージでマイクを握ったり。近所の銭湯には毎日のように通い、地元の人と長湯をした。「手芸サークルの皆さんに教わって、卒業式用のはかまを縫ったこともいい思い出になっている」と振り返る。卒業後、3年間で巡った地域の名所や飲食店を、得意のイラストで地図にまとめて市役所へ贈った。

元々は、積極的なタイプではなかったという上代さん。この地区は人が少ないから、

何かと役割を求められることが多い」と。周囲が自分の発言や提案を前向きに受け止めてくれ、「何でもやってみよう」と思えるようになった。

松江市でまちづくりのコンサルタントリング会社に就職。仕事やプライベートで月に1度は金城町地区へ足を運ぶ。今秋には、地区の歴史ある建物を再活用するプロジェクトで、知り合いに頼まれ、寄付の返礼品のエコバッグや絵はがきのイラストを手がけた。

「金城は、第二のふるさと。ずっと関わり続けて恩返ししたい」と上代さん。若者が減っている地域で、学生たちと地域の人々の「一緒に何かをやった」というつながりが、新たな希望となっている。

第5部は、小沼聖実が担当しました。連載「つながるよ」は今回で終わります。第1〜4部は、読売新聞の医療・健康サイト「エミックス」で、「ヨミドクター」つながる第0部でも掲載しようとしています。

- ◇連載「つながるよ」第1〜4部のテーマ
 - ▽第1部「地域ではぐくむ」(1月3、4日、9〜11日)
 - ▽第2部「ケアリーパー」(3月20、21日)
 - ▽第3部「失敗してもいい居酒屋」(5月1〜3日)
 - ▽第4部「もう一つの居場所」(8月1、2日)
- ※カッコ内は紙面掲載日