

令和3年度第1回出雲市空き家等対策協議会 会議録

事務局

それでは開会にあたり、協議会の会長である飯塚市長がご挨拶申し上げます。

飯塚会長

出雲市長の飯塚です。本日は、令和3年度第1回出雲市空き家等対策協議会を開催いたしましたところ、皆様にはご多用なところ、お出かけいただき誠にありがとうございました。本市では、平成27年の「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を受け、平成29年3月に平成29年度から令和3年度までを計画期間とした「出雲市空き家等対策計画」を策定したところです。今般、この計画期間が終了することから、第2期計画の策定に向けて、委員の皆様から意見を頂戴し、ご議論いただきたいと思いますと考えております。第1期計画期間内においては、皆様にご協力をいただき、空き家問題の解決に向けた体制整備が進んでおりますことに、改めて感謝申し上げます。さて、本市の状況についてお話しさせていただきますと、本市の議会においては、令和元年度、令和2年度において、「空き家活用特別委員会」にて、空き家活用についてご議論いただき、執行部に対して提言をいただきました。市内の各地区においては、空き家問題をそれぞれの地区や地域の課題と位置づけ、関係者への働きかけ、地域での利活用など様々な取り組みを頂いております。また、本日もご参画いただいている民間の皆様においてNPO法人などを設立いただき、積極的に本市の空き家問題に取り組んでいただいております。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と本市は、空き家問題の解決に向け、連携協定を締結したところです。また、それぞれの専門家の皆様にも、様々な面でご協力いただき、感謝しているところです。また、市におきましても、それまで、空き家の総合相談窓口を防災安全課が、いずも空き家バンクを縁結び定住課が、建物の管理不全に対する指導等を建築住宅課がそれぞれ対応していましたが、平成31年4月から建築住宅課内に空き家対策室を設け、空き家に関する対応等を一元化してまいりました。国においても、所有者不明や管理不全の建物に対する管理人制度の導入や、越境する樹木などに対する相隣関係の整備など、大幅な民法の改正が、本年3月に行われ、2年以内の施行になることとなっております。本日の議論が、本市の空き家問題の解決に向けた取組のため、有意義な議論になりますことをお願い申し上げ、冒頭のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。続いて、協議会委員の皆様をご紹介します。なお、本来ならば、委員の皆様、お1人お1人に市長から直接委嘱書をお渡しすべきところですが、時間の都合もあり、お手元に用意していますのでご確認いただきますようお願いいたします。それでは、お手元にある名簿の順でご紹介します。会長は飯塚市長です。続いて、委員の皆様をご紹介します。

出雲市市議会議員、福島様です。

島根県弁護士会弁護士、大國様です。

出雲市社会福祉協議会常務理事、大森様です。

出雲宅建センターセンター長、勝部様です。

NPO法人ひらた空き家再生舎理事、門脇様です。

一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部支部長、金築様です。

島根県土地家屋調査士会副会長、佐藤様です。

島根県建築士会出雲支部支部長、塩野様です。

島根県不動産鑑定士協会不動産鑑定士、中村様です。

島根県司法書士会相談役、原様です。

次に、島根県行政書士会出雲支部副支部長、日野様でございますが、本日は所用によりご欠席です。

島根県警察本部、出雲警察署、地域官、福代様の代理で、地域課、藤井様です。

松江地方法務局出雲市局支局長、丸岡様です。

出雲市自治会連合会会長、水師様です。

NPO法人出雲市空き家相談センター事務局長、本常様です。

以上、本日は14名の委員の皆様にご出席をいただいております。続きまして、協議会の事務局職員を紹介いたします。金山都市建設部長です。都市建設部建築住宅課空き家対策室大菅室長です。小形係長です。小松技師です。最後に建築住宅課長の土井豆です。どうぞよろしくお願ひします。それでは議事に入る前に、本日の配付資料をご確認いただきます。資料は、次第、委員名簿、資料1、資料2、資料3、資料4、資料5、以上です。皆様、資料はございますでしょうか。なお、皆様に事前にお配りしました出雲市の空き家対策事業についての資料もお手元にご用意いただきますようお願いいたします。それではこれより会議に入りたいと思います。協議会設置要綱第6条の規定により、会議は会長が議長となりますので、以降の進行につきましては、会長である飯塚市長が行います。それでは、市長、よろしくお願ひします。

飯塚会長

改めまして会長を務めさせていただきます飯塚です。皆様にはスムーズな会議の進行につきましても協力をいただきますようお願いいたします。それではまず、副会長の選任をいたします。協議会設置要綱第5条の規定により、副会長は、会長が指名することとなっておりますので、私が指名させていただきます。副会長は出雲市自治会連合会の水師委員をお願いしたいと思います。

水師副会長

出雲市自治会連合会の会長の水師です。よろしくお願ひいたします。空き家対策についてですが、皆様と一緒に協議して参りたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

飯塚会長

ありがとうございました。それでは、早速会議に移りたいと思います。委員の皆様にはどうぞ忌憚のないご意見ご発言をいただきますようお願いいたします。それでは、事務局、説明をお願いします。

事務局

本日はまず資料2、資料3について一括して説明をさせていただきます。その後、皆様からご意見ご質問をいただいた後、資料4、資料5についてご議論いただく予定としております。本日の会議の終了時間は概ね17時を予定しておりますが、資料も多いため、ポイントを絞っての説明となりますことをご了承いただきますようお願いいたします。それでは、資料2の協議会の進め方について説明をいたします。第2期出雲市空き家等対策計画の策定について、協議会の開催は本日を含め3回を予定しております。先ほどもご説

明をしましたが、本日は第2期計画の骨子案をご提示し、ご議論いただきたいと思います。なお、次回の協議会は、現在11月24日を予定しています。第2回協議会では本日いただきましたご意見を受け、第2期計画の素案をご提示したいと考えています。また、3回目の協議会は来年1月を予定しています。協議会として計画案を取りまとめていただき、パブリックコメント、議会への報告など経て、第2計画を策定する考えです。続いて、事前配布資料「出雲市の空き家等対策事業」について説明いたします。お手元にご準備いただけますでしょうか。それでは、ポイントを絞って説明いたします。まず、2ページをご覧ください。空き家等の相談件数です。令和2年度は207件の相談を受けています。そのうち、177件が建物に関する相談となっています。相談があると、(2)のとおり、適正管理の依頼をしています。(2)の②所有者等に対する建物適正管理依頼は、令和2年度76件、関係者にして88名に適正管理の依頼をしています。3ページには地域別、空き家の状況、対応状況などの一覧を記載しています。続いて4ページをご覧ください。適正管理依頼後、76件について何らかの適正管理をいただいています。相談をいただいたものを含めて31件、率にして51%ですが、何らかの解決に向けたアクションをいただいています。そのうち7件については建物を除却いただいています。一方、半数については何もなされていない状況です。5ページ(3)をご覧ください。危険空き家等についての対応です。所有者が不明、相続人関係者が不明で、かつ市道に面しており、大変危険な状況にある老朽危険建物については昨年度3件、緊急的な対応工事しています。これは民法の緊急避難に基づき対応しています。6ページからの市内の空き家数の状況についてご説明します。中段、市全域、平成27年度調査件数2,570件という数字を記載しています。2,570件については、第1期計画の計画値ということで掲載しています。この計画期間内に解体、居住によって、空き家でなくなったもの、解体が300件、新たに入居いただいたものを597件確認しています。その後、令和2年度に空き家の実態調査を実施しております。それまでの苦情や相談で受けた206件と実態調査で把握した1,183件を合わせて、3,062件、市内に空き家を確認しています。この空き家の所有者等に対して、昨年12月から本年3月にかけて、空き家所有者等実態アンケートを実施しています。その回答で、410件は「空き家でなく使用中」と回答をいただいております。現在の空き家数としては、8ページ、下段にある2,652件。空き家の推計値3,062からアンケートで空き家ではないとの回答を引いた2,652件が空き家の推計値と認識しています。続いて令和2年度アンケート結果について説明します。別冊ですが、資料3、4ページをご覧ください。3,062件について固定資産税の送付先などを突合し、2,420件の空き家所有者等にアンケートを送付しています。その結果、1,501件回答をいただいています。4ページ目中段に配付数回収数を記載しています。回収率は62%、かなり回答をいただいたと考えています。その中には、夫婦で所有している物件や、双方から回答をいただいたものもありましたが、重複した22件を除き、1,479件のアンケート結果について分析をしています。地域毎については、5ページ(2)に記載しています。また、43地区ですが、都市計画の12区域に分けており、区域毎でも分析をしていますので、ご確認をお願いします。6ページ以降には数字を記載しています。今回のアンケートは主に管理に着目した質問項目となっています。なお、アンケート用紙は51ページ以降に添付しています。問1で所有状況を、問2で空き家になった理由を、問3で管理状況、問4で電気ガス水道の使用状況を伺っています。これについてはアン

ケートの実施時期に凍結による水道管の破裂、また、昨年度空き家の火災が2件発生したこともあり、あわせて伺ったところです。問5で今後の予定を、問6で活動団体の認知度を伺っています。また、問7でどのような情報が足りないのかということも伺っています。それぞれの詳細な結果については時間の都合上、割愛をいたします。47ページをご覧ください。各地域の管理状況、水道・ガス・電気の使用状況、今後の利用意向の結果を地域ごとにまとめています。出雲の中央・北部・西部の今後の利用意向として、解体せず利用するといったところ、出雲南部は予定がないという回答いただいています。平田の中央についても利活用が高いといったところ。平田の東部については解体をする、また、平田の西部や、佐田につきましては、現行予定がないという回答が一番多い状況です。湖陵につきましては売却したいという意向、また、大社については利活用に向けた意向が多い、斐川については予定がないという回答が一番多かったなど、各地域の事情や特色が分かると思います。それでは、事前配付資料、12ページをご覧ください。本市では空き家をホームページで紹介する、いずれも空き家バンク事業を実施しています。令和2年度は登録が24件、成約が18件となっています。成約18件のうち、市内14件。県外からのIターンが2件、県内からのIターンが2件となっており、購入者は18件のうち14件となっています。県内は松江などから2件、県外からは広島などから2件となっています。県外は兵庫県から平田に、広島県から多伎に空き家を求めていただきました。また、県内のIターンでは、松江市から佐田に、美郷町から多伎に空き家を求めていただきました。空き家バンクは平成19年から事業を実施していますが、昨年度、過去最高の登録をいただいたところです。続いて、15ページをご覧ください。市は昨年度から今年度にかけて空き家関連民間団体と連携協定を締結しています。本日は委員としてご出席いただいています。15ページ、NPO法人出雲市空き家相談センター、16ページ、全国古民家再生協会島根第一支部、17ページ、NPO法人ひらた空き家再生舎の活動や取り組みについて記載をしています。また、21ページについては先ほど市長の挨拶にもありましたが、本年3月、空き家に関連した法令が大幅に改正されています。条項等について抜粋をしていますので、ご確認をお願いします。主なところでは相続財産の管理、民法940条。相続放棄した場合の措置の規定が変わっています。改正後、その放棄の時点に相続財産に属する財産を現に占有しているときはということで、責任の度合いが若干、狭まっているような条文となっております。22ページからは、所有者不明土地の管理命令等を記載しています。この条項については新設となっておりますのでご確認をいただきますようお願いいたします。また、24ページ、管理不全で管理ができない建物についても管理命令ができるという条文が新たにできています。25ページ、1-4ですが、竹木管理、従前ならば竹の子は取れるけど柿は取れなかったというのが民法の立て付けでありましたが、竹木なども一定の条件であれば伐採が可能という法改正がなっていますので、ご確認をいただきますようお願いいたします。以上、速足での説明となりましたが、今後のスケジュール、事前配付資料のポイントについて説明をさせていただきました。なお、皆様にはマイクを準備しています。ご発言の際は、手前のボタンを押していただきまして、トーク、緑色のボタンがつけばマイクがオンになります。よろしく願いいたします。

飯塚会長

先ほど事務局から説明がありました、今後の日程、本市の空き家等対策事業、所有者等アンケート調査結果について、ご意見ご質問があればご発言をお願いします。

委員

事前配付資料の12ページ、いずれも空き家バンク事業の平成26年度の成約件数が33件で、他の年度と比べてかなり多くなっていますが、何か特別な働きかけや周知等をされたのですか。

事務局

すみません。縁結び定住課が所管していた頃のデータで、詳細については把握していません。

委員

法律の一部改正や新たな制度が新設されましたが、空き家になった後、相続人がいない、見つからない、また財産放棄をされて空き家の管理をいただく方がいないなど、地元、近隣住民は非常に心配、また、迷惑を受けています。財産放棄をされた場合、結果的にどうなるのかとよく聞かれますが、いかがでしょうか。

事務局

本日は法律の専門家の委員もいらっしゃいますので、後ほどお話しをいただければと思います。不在財産管理人や相続財産管理人という制度は、土地、建物だけではなく、借金から有価証券を含めたすべての財産の管理ということで、使い勝手が悪かったということもあります。今回の法律改正により、建物、土地に特化した管理制度ができたものと認識しています。すべてが決定した訳ではありませんが、今後の議論の中で規定等が順次整備されていくと考えています。また、そのような情報が入りましたら、皆様に情報提供をさせていただき、ご意見等をお聞かせいただきたいと思います。

事務局

補足します。事前送付資料の3ページに令和2年度適正管理依頼状況を掲載していますが、依頼者の中には相続放棄された方もいらっしゃいます。相続放棄された場合、誰も管理をしなくなりますが、現状、相続放棄をされても管理義務はあるので、市から粘り強く依頼をしています。この実績には相続放棄をされた後に適正管理依頼を受け、空き家の管理をいただいた事例もあります。なお、所有者不明建物管理制度などの新たな制度については市としても勉強不足であることから、今後、専門家の皆様のご意見をいただきながら、活用に向けて検討を行う考えです。

委員

分かりました。しかし、相続放棄をしているから自分には関係ない、管理する必要はないという話をよく聞きます。したがって、逆に相続放棄が空き家の管理から逃れる手段になっており、相続放棄をしても管理義務は残ることを皆さんに分かってもらっていない現状があります。先ほど粘り強く依頼を行うとおっしゃいましたが、しっかり説明しないといけない。相続放棄をされた方は地元にはいない場合が多いのですが、実際に住んでるその地元の方から、どうしたらいいのかという相談をよく受けます。管理義務についてももっと公けにいただければと思います。いかがでしょうか。

事務局

はい。ご意見ありがとうございます。今後もっと公けにしたいと考えていますが、先ほど若干話をしたとおり、これまで民法940条に基づき対応いただいていたことが、今後、変わることとなります。それらも含め、丁寧に説明し、対応を依頼していきたいと思っています。

委員

実はこの問題はすごく難しいと思っています。確かに今までは940条の規定で、ご存知ない方も多いので、相続放棄をすればそのままでもいいと思っていられる方にもきちんと管理してくださいと言えたと思うのですが、それもなかなか難しいのではないかと、現に占有している方ということで逆に責任は狭まっています。よく、困ったご近所の方から相談をいただき、相続財産管理人の申し立てをいただくと、大体弁護士が選任されます。私も何件か選任されていますが、裁判所の許可を取って空き家を解体することはできますが、さて、お金をどうしましょうかとなり、結局、最後はお金の問題になってくることが多いと思います。相続財産管理人は相続人が全員亡くなった場合、不在財産管理人は行方不明の場合などで、私が管理してる物件もあります。あの辺りにいらっしゃるけど連絡が取れない、どうもお金を持っていないようだなどの事例にはなかなか適用されない場合が多かったのですが、法改正により、この建物について緊急的に何か対応をしないといけないということで、利害関係人による申し出ができるようになったのが今回の土地や建物の管理制度です。しかし、結局、最後はそれも誰がお金を出すのかという問題になってくると思います。どうしてもっていうことであれば、とりあえず解体、申し立てをして、あとはお金の請求を所有者にするという話だと思えますが、現実問題難しいとは思いますが。

委員

事前配付資料の3ページ、管理依頼状況についてです。市からの依頼により7件の建物が除却されましたが、依頼後、所有者はすんなりと受け入れてもらえたのでしょうか。仕事上、現場に行くケースが多く、隣接する家が今にも崩れそうになっており、その所有者に建物の除却を依頼しますが、何百万円という多額のお金が必要で躊躇される場合や、除却後の土地の固定資産税が高くなるからと応じていただけない場合が多くあります。このように市が依頼して7件も除却されたということは何か特別な方法があったのかということと、先日現場で、傾いて倒れそうなブロック塀があり、市はブロック塀を壊すための補助金を設けていると所有者から聞いたが、その補助制度について教えていただければと思います。

事務局

空き家の除却については後ほど小形が説明しますが、ブロック塀の除却については、地震により大阪でブロック塀が倒れて小学生が亡くなるという痛ましい事故を受け、国がブロック塀の除却補助金を創出し、本市もその国補助金を活用し、ブロック塀の除却補助制度を設けています。ただし、どこでもよいという訳ではなく、通学路や緊急輸送経路などの補助要件があります。

事務局

資料のとおり、令和2年度は7件の除却をいただきました。うち3件は比較的問題なく除却をいただきました。しかし、残り4件について、実績としては令和2年度に除却をいただきましたが、令和2年度以前から除却の依頼をしており、所有者には台風シーズンや北風が強く吹く冬季など、その都度、粘り強く、依頼を行ってきました。空き家の管理をしてこなかった所有者としては、行政から適正管理通知が届くと、ドキッとされるのか分かりませんが、やはり何らかの対応をいただけることが少しずつ分かってきました。除却等については、今後も粘り強く依頼をしていく考えです。

委員

ありがとうございます。粘り強く依頼をすることが重要と思います。難しいかもしれませんが、できれば、市だけではなく、各関係機関からの依頼があれば所有者も建物の対応等、前向きになると思いますし、そのような連携を取っていただきたいと思います。

委員

事前配付資料8ページ、中段の表の②です。実態調査の空き家の推計値が3,062件で、そのうち課税情報等不突合件数が570件で、結局アンケート送付件数が2,492件ということですが、これは、課税情報等で住所等を確認されたということでしょうか。それとも、他の方法で探しても住所が見つからなかったとか、誰か分からなかったということでしょうか。

事務局

課税情報で突合していますが、中には建物の地番と住所が土地の地番と建物が違うこともあります。1件1件精査をしていますが、相続放棄されて管理者がいない物件もこの中に含まれています。他のデータ、例えば前回のアンケートの回答なども活用していますが、主に固定資産税の課税情報に基づき、アンケートを送付しています。

委員

他の市町村と比べて件数が多いとか少ないとか分かりますか。

事務局

平成30年度に全国一斉の土地建物調査が行われています。回答率については、県東部は全体的に少なく、県西部が高いと思っています。ただし、統計データではどこまで固定資産税の情報と突合しているのか明らかにされていません。

飯塚会長

まだまだご議論があろうかと思いますが、資料4、対策計画に定める国の指針及び資料5、第2期対策計画骨子案が重要な議論となりますので、次に資料4と資料5について議論をいただきたいと思います。時間を見て、後ほどまた質問を受けたいと思いますが、次に進ませていただきます。それでは事務局、説明をお願いします。

事務局

資料4と資料5について説明をします。なお、資料5の計画骨子案については、具体的な施策を中心に、ポイントを絞っての説明となりますが、よろしくをお願いします。それでは、まず、資料4をご覧ください。各自治体が策定する「空家等対策計画」について、国が定めた「空き家等に関する事項（国指針）」を記載しています。あくまでも指針であり、この通りに記載する必要はありませんが、各自治体の計画、また、本市第1期計画にもこれらの事項が盛り込まれており、第2期計画も同様とするところです。次に資料5、計画骨子案について説明をいたします。第2期計画については、平成28年度に策定した第1期計画を基に、第1期計画策定以降の市内空き家の現状、課題、新たな市の取組、民間団体の取組、また、空き家に関連した法律改正や新たな制度などを加えた構成としています。それでは、まず、計画の「背景・目的」です。第1期計画策定後、空き家対策室を新設し、空き家対策に取り組んでいるものの、残念ながら市内の空き家は増加しています。他方、空き家対策に取り組む民間団体が3団体設立され、本市と空き家対策に係る連携協定を締結いただくなど、複雑で多岐にわたる空き家問題について、官民一体となり、「オール出雲」での取組が求められています。加えて、民法の一部改正や所有者不明建物管理制度など、空き家に関連した法律改正や新た

な制度の活用などを踏まえ、本市空き家対策の指針となる、第2期空き家等対策計画を策定するものです。なお、順番が前後しますが、右端のとおり、計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5カ年とし、また、対象とする空き家の種類、区域については、第1期計画と同じく、空家法第2条第1項で規定する「空家等」、この「空家等」とは建築物又は附属する工作物であり、常にその他の使用がなされていないもの及びその敷地のことを言いますが、加えて、活用の促進に係る観点から「空家等の跡地」も対象に含めることとします。次に「空き家の現状等」です。空き家の現状等については先ほど説明いたしましたので省略します。なお、全国の各自治体が策定している計画にも空き家の現状等が記載されていますが、本市のように、住民基本台帳や水道閉栓状況との突合、また、目視ではありますが、現地調査を実施し、老朽度判定を加えた実態調査を実施している自治体はそれほど多くはなく、加えて、所有者等にアンケート調査を実施し、分析を実施している自治体も多くはないことを申し添えます。次に「空き家対策の基本的な考え方」です。本日はこの中で、特に4つの取組方針に係る具体的な施策についてご意見をいただきたく存じます。まず、「空き家対策の基本方針」です。事前配付資料の第1期計画の14ページと合わせてご覧いただくと分かりやすいと思います。基本方針は、第1期計画の4つの方針、「個人財産の所有者責任を前提」、「総合的かつ計画的な推進」、「市民、地域、事業者との協働」、「利活用は民間主体が基本」を踏襲し、第2期計画では、「優しさと厳しさのある空き家対策」、「民間活力を活かした空き家対策」、「次世代に活かす空き家対策」の3つのビジョンと、「空き家の発生予防」、「空き家の適正管理の促進」、「空き家の利活用の推進」、「管理不全な空き家の対応／除却、除却とは建物を解体することですが、この4つの施策の柱である取組方針を新たに定め、効果的、具体的、継続的な空き家対策の取組を実施していく考えです。具体的な施策をご覧ください。住居（建物）の常態、段階と4つの取組方針をリンクさせています。それでは、1つ目の取組方針「空き家の発生予防」から説明いたします。居住中の「空き家となる前の段階」において、まずは、居住中の所有者等に対して空き家から生じる問題などを周知、理解いただき、空き家を発生させない意識の醸成、啓発活動が特に重要となります。また、空き家が増加する要因の1つとして、複雑で多岐に関連する空き家問題について、どこに、何を相談していいのかわからないというご意見をいただきます。3つの民間団体では、積極的な相談の受入れ、相談会の開催などを実施いただいておりますが、今後も民間団体等と連携し、相談体制の充実を図り、特に若い世代、現役層への効果的な取組を実施する考えです。次に「独居世帯や高齢者のみ世帯への対応」と「地域団体の活動支援、勉強会等の開催」です。少子高齢化や核家族化が進んだことによる、地域社会、コミュニティの希薄化も空き家が増加した要因の1つとも言われています。社会福祉協議会、民生児童委員、また各自治協会の会合に出向き、勉強会や意見交換会を行っていますが、引き続き、関係団体の皆様と連携、情報交換を図ります。なお、補足ですが、先般、第一生命研究所が、高齢化に伴い、認知症の人が所有する住宅が2021年現在、全国に221万戸あるとの推計を報告しています。認知症の人が所有する住宅で適切な対策が取られないと、放置による老朽化や倒壊リスクが高まりますが、今後、様々な問題意識を持って、取組を進める考えです。続いて、「相続登記の義務化に対する対応」です。本日は法務局から丸岡委員、司法書士会から原委員にご出席いただいております。後ほど関連したお話があると思いますが、簡単にご説明しますと、土地、建物の不動産を相続した場合、名義変更をする必要がありますが、これまで相続登記は

「当事者の任意」に任されていたので、全国的に相続登記されないまま放置されている不動産が増えて問題となっています。このような問題を受け、本年2021年4月に「相続登記を義務化する」改正法案が可決され、2024年をめどに施行される見込みです。改正法が施行されると、相続登記が義務化され、怠った人には罰則が科せられる見込みです。なお、実際、空き家の苦情相談を受け、登記簿を取得し、所有者調査を行う際、相続登記がなされていない事例は相当数あります。その場合、相続人が広がり、所有者調査に相当な時間を要します。また、利活用にも関係しますが、空き家を売却したくても、相続登記がなされていないため、前に進まない事例もあります。相続登記の義務化については、法務局、司法書士会と連携し、周知等を行います。続いて、2つ目、3つ目の取組方針である、「空き家の適正管理の促進、利活用の推進」についてです。この取組は、管理されている空き家の常態とリンクしますが、まずは、市民等からの空き家の苦情、要望等に対し、迅速な対応が可能となるよう、本市空き家データベースを随時更新いたします。また、特に県外在住の空き家所有者から問い合わせが多い空き家の管理について、シルバー人材センターなどが実施されている「空き家管理サービス」の周知等を行います。続いて、「いずれも空き家バンク活用の推進」です。平成19年度の事業開始以降、本年9月末までに207件の登録、153件の成約をいただいています。なお、購入者は定住、UIターン者もいますが、大半は市内在住者です。本市もアンケート調査に併せて、空き家バンクのパンフレットを送付するなど、所有者に周知を行っていますが、今後も不動産業者の皆様や縁結び定住課と情報共有、連携を図りながら、積極的に空き家を登録いただくよう、取り組みます。なお、ブラジル国籍の外国人住民が多く暮らす本市において、近年、外国人住民から空き家バンクや中古住宅の購入についてお尋ねがあるようになりました。しかし、専門的な用語も多く、パンフレットが多言語化されていなくため、理解いただくまで時間を要しています。外国人住民でも理解いただけるよう、パンフレットなどの多言語化について検討を進めます。また、一部の金融機関におかれましては、リフォームや解体等に利用可能なローン制度を設けています。「金融機関による空き家関係の資金調達」についても周知を図ります。続いて、3つ目の取組方針である、「管理不全な空き家の対応／除却」です。状態としては、放置され管理されていない空き家とリンクしますが、まず、本市としては、市民の安全・安心を確保するため、管理不全な建物の所有者等に対し、厳しさを持って、対応を求めることとなります。その取組の中心は、所有者等に対する建物の適正管理依頼です。相続人を含めた所有者調査については労力と時間を要しますが、実績のとおり、依頼後、建物の除却や管理など、多くの所有者に何らかの対応をいただいています。今後も、粘り強く継続的に、建物の適正な管理依頼を行います。続いて、「空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施」です。特定空家等に対する措置の実施については、事前配付資料11ページをご覧ください。管理不全状態の空家等で、市として関与すべき事案と判断された空家等のうち、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等に基づき適切に対応することが求められています。本市は第1期計画において特定空家等に対する措置の考え方について定め、6つの空き家を特定空家候補として選定しているものの、現時点において認定には至っていません。老朽危険空家とは言え、個人財産ではありますが、市民の安心・安全を確保するため、老朽化した危険空き家の所有者に対しては、特定空家等の認定も念頭に置き、継続的な取組を実施していく考えです。また、空家法以外の、建築基準法や消防法、民法などの法令に基づく措置により、所有者に対

して適切な建物の維持管理等を求めます。続いて、「所有者不明、相続人不存在の場合の対応」です。管理不全な空き家の中には、所有者が不明、相続人が不存在の事例も見受けられます。これら空き家が市民生活や道路の通行等に支障がある、または、重大な影響を与える場合に限り、民法第720条の緊急避難の規定により、本市が必要最小限の範囲で、緊急対応工事を実施していますが、あくまでも緊急的な措置であり、建物すべての除却や売買等に本市が関わることはできません。所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度などの新たな制度の活用については、司法書士会などの関係団体からその内容等について教授をいただくとともに、活用に向けて、どのような課題や問題があるのか、精査を進めて参ります。なお、本市は、本年6月に老朽化危険空き家除却支援補助制度を設け、老朽化した危険空き家の除却を推進しています。現在、補助制度を活用し、2件の空き家の除却が進んでいますが、引き続き、補助制度について周知等を図ります。また、空き家の除却を実施する事業者が加盟されている「しまね産業資源循環協会解体部会」などの民間団体との情報共有、連携を図りながら、安心して、所有者が空き家を除却する体制を整えます。続いて、4つの取組方針には入っていませんが、空き家等の跡地活用の促進についてです。空き家等の跡地は、あくまでも個人のものであり、行政が関与することはほとんどありませんが、所有者と地域が跡地を有効活用するための手法や検討などに関与できればと考えています。なお、いずれも空き家バンクは、建物だけではなく、除却後の跡地などの土地も登録が可能ですので、土地の登録についても周知等を図ります。以上、具体的な施策に係る説明とさせていただきます。最後に実施体制です。これまでと同様、建築住宅課内の空き家対策室が中心となりますが、新たな取組として、「出雲市空き家関係団体連絡会」について説明をいたします。空き家対策に取り組む3つの民間団体とはそれぞれの連携協定に基づき、これまで同様、その取組を支援しますが、1つの自治体に民間団体が3つも存在するメリットを最大限に活かし、民間団体相互の情報共有、連携強化、また、合同研修会の開催を目的とした、「出雲市空き家関係団体連絡会」を設置し、空き家対策を実施したいと考えています。以上、速足での説明となりましたが、委員の皆様、よろしくお願いいたします。

飯塚会長

先ほど資料4、資料5について説明がありましたが、皆様からご意見をいただきたいと思えます。しかし、時間の都合と項目が多岐にわたることからポイントを絞って、ご意見をいただきます。まず、4つの取組方針と具体的な施策を中心にそれぞれご意見をいただきたいと思えます。最初に、空き家の発生予防について、ご意見を願います。

委員

全国古民家再生協会島根第一支部は昨年9月に市と連携協定を締結し、その後、空き家の発生抑制という目的で、住教育セミナーを開催しています。今月31日にもパルメイトで開催しますが、まさしくこのセミナーは発生予防に対する周知等を目的にしています。市と建築士会にも後援をいただいています。まずは、空き家にしないこと。後々、空き家になればどのような問題が発生するのか。住み続けていただくことが重要ですが、もし空き家になった場合、どのような対応をするべきはその次のステップだと考えています。やはり市には当法人に限らずご協力をいただき、精力的にそのことを発信していくことが大切だと思っています。また、一番問題は、空き家の発生予防で、空き家予備軍と言われている高齢者独居世帯、高齢者夫婦世帯が多くいらっしゃいます。我々の業界も75歳くらいまでに家の将来について家族で話し合い、後々のことを相談しましよ

うということをセミナーで話をしています。機会を過ぎれば、認知症になるなど、問題が解決できなくなる可能性があります。その点を普段から常に市民に情報発信していくことが大切だと考えています。それから県外の方、遠方の方からの相談が増えており、空き家対策室からも情報をいただきながら、現在取り組んでいます。また、現在取り組んでいる学生向けのシェアハウス事業については、空き家対策室に大変ご協力をいただいております、何とかハード整備ができる状況まで整いました。そういう面で、民間が行う活動に対して、引き続きご支援をいただくとともに、活用していくためにも1つでも情報をいただきたいと思っております。また、様々な相談を受けるなかで、いずれも空き家バンクを知らない所有者も多くいらっしゃいます。ぜひ、積極的な周知をいただきたいと考えています。また、発生予防に関しては、年間で大体4回程度、コミュニティセンターや税理士を対象に勉強会を開催しています。我々の団体以外にも勉強会などを行っていらっしゃいますので、更なるご支援をいただければ、もっと一般の市民に関心を持っていただけたらと思います。また、そのような説明の中に先ほどありました相続登記の義務化などを入れ、長文でお示ししても市民には分かりにくいので、簡単に記載し、3年以内に相続登記が必要です、登記をしなかった場合は10万以下の罰則がありますなど、分かりやすく、市民に情報発信をする必要があると考えています。それが、発生予防に繋がると思っています。

事務局

先ほど空き家予備軍という話がありました。令和3年3月末の数値ですが、市内における高齢者独居世帯が約9500世帯、高齢者夫婦世帯が約7000世帯、その他兄弟親子で居住されている世帯が1000世帯ですので、市内では約1万7千世帯が空き家予備軍の皆様であると推測しています。このような空き家予備軍等については、先般開催された大社地域自治協会での勉強会でも話をさせていただいており、計画に盛り込めればと思っています。

委員

先ほどお話しがりましたが、私もその通りだと思っています。昨年度まで市議会に空き家活用特別委員会があり、私もその委員でしたが、同じような意見が出ました。空き家となるのは相続などの様々な問題が関係しますが、やはり発生予防をまずしっかりとやらないといけない。空き家をつくらないということに、しっかり力を入れなければ、今後、ますます空き家が増えると思っています。そういう意味では、市民の意識が非常に重要だと思います。例えば、夫婦2人暮らしで子供が外に出ている場合、その後いずれ誰もいなくなることが想像されますが、例えば60代、70代でまだ働けるときにしっかりと、自分の家の後始末、要は終活ですが、計画を立てなければ、認知症になってからでは親戚もなかなか対応できません。まだ現役で働けるときに、例えば、解体するための貯金が必要だとか、いなくなった場合、親戚など誰に管理を頼むのなどの計画を立てることが、将来空き家をなくす、また、空き家を利活用していく方向に向かうと思います。現在、市も市民意識の醸成、啓発活動に取り組んでおり、今後の考えもあると思いますが、そういった意味ではもっと強く市民に訴えていかないといけないと思います。例えば、広報いずもに掲載しても誰も読まない。常会で広報いずもを配って終わりで、広報いずもの何ページにこのような記事が掲載されていますということを誰も言わない。せっかく良いことが掲載されていても、それを見る機会がないということになります。私は常会で今回の広報いずもにはこのような記事が掲載されていますよ、皆さん

に該当することですから、このページを読んでくださいねとお伝えしています。例えば広報いずもに特集ページを設けていただき、自治委員やコミュニティセンターを通して、しっかり読んでいただきたいと周知することが重要で、また、先ほど話がありました相談先についてもご紹介いただき、空き家に対する市民意識の醸成、啓発を行う必要があると思います。

事務局

ありがとうございます。周知方法については工夫していく必要があると考えています。空き家予備軍と言われる方も含め、空き家に対して懸念をされている皆様の対応について計画に記載していきたいと考えています。

飯塚会長

すべからく、きちんと情報発信をすることは必要だと思いますし、先ほどありました分かりやすく説明する工夫が必要だと思います。また今後具体的な取組の中で検討いただきたいと思っておりますが、ここで、相続登記の義務化について何かしらアドバイスなどをいただければと思います。

委員

県内には司法書士が110名弱いますが、施行までもう少し時間があるので、司法書士会の研修会等の実施により、会員のレベルアップを目指し、邁進したいと考えています。この相続登記の義務化については、注目しており、ぜひ皆様と一緒に進めたいと思います。やはり、皆、損には弱い訳ですから、特に過料の10万円について、強調いただきたいと思います。

事務局

また、様々な情報について共有させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

委員

追加ですが、随分前から市では死亡時における手続き等のワンストップサービスを実施され、その際、相続登記のお声がけをいただいております。今後もぜひお声がけをいただきますようお願いするとともに、課税明細書に相続登記が未了ということが分かるように、はっきり印をつけていただくと非常に有りがたいと思っております。

事務局

死亡時における手続きのワンストップサービスについては、3、4年ぐらい前から実施していますが、相続登記については固定資産税の関係で資産税課がご案内しています。今後も資産税課と連携し、死亡時、相続登記の義務化について今まで以上に周知したいと思っております。また、法務局からも様々なパンフレットをいただいておりますので、ぜひ、配布をしたいと考えています。

飯塚会長

他にご意見はございませんか。

委員

空き家の発生予防の独居世帯や高齢者独居世帯への対応ということで、社会福祉協議会や民生児童委員との連携と記載されていますが、具体的にはどのような連携を想定されているのでしょうか。

事務局

社会福祉協議会、児童民生委員、高齢者あんしん支援センターなどの様々な団体があ

りますが、皆様とご協力させていただいています。昨年度、また、今年度も各団体に向けて、空き家の相談先等について周知をしているところです。今後も様々な機会を見つけて、まずは、相談先についてご案内をすることが重要と考えています。

委員

ありがとうございます。社会福祉協議会や民生委員は、高齢者独居世帯や高齢者夫婦世帯と密接に関わっておられ、その方々から一番相談を受けやすいと思いますので、社会福祉協議会などの関係機関との連携は非常に重要だと思います。加えて、我々、出雲市空き家相談センターも市と連携し、空き家ワンストップ相談会を開催しています。その相談会において、空き家の問題は高齢者独居世帯が中心ですが、例えば障害をお持ちの子どもがいる世帯で、父親が子どもを家で見れていたが、父親が亡くなられた場合や、引きこもりの子どもがいる世帯など、高齢者独居世帯だけではなく、このような方も、将来うちの家はどうなるんだろうということで、相談会にいらっしゃる場合が多くあります。高齢者だけではなく、様々な場合において、将来、空き家の問題に行き着くと思いますので、そのような関係機関に対する働き掛けも、空き家の発生予防に関して必要だと思っています。加えて先ほど相続に関連し、課税明細書を送付される際に相続の未了について分かるようにしてほしいというお話がありました。我々も相談を受けますが、まず相談者自身が自分の家の不動産について意外と知っていない。親から相続していると言われて、実際調べてみたら、実は曾祖父の代で相続登記がされていなかったなど。このような事例が結構多くあります。あとは自宅の接道の問題です。普通の公道との間に実は他人の民地があり、家自体は非常に立派であるけれども、不動産としての流通価値がなかったとか、所有者や特に相続されたお子さんなど、意外と把握されていません。したがって、住まいの健康診断と言ってよいのか分かりませんが、人間ドックと同じで、元気なうちに自分の家の状況についてきちんと知っておく必要がありますという啓発活動がもっと必要であると思います。

事務局

はい。法務局におかれましては、今市地区と大津地区における長期相続未了土地に係る調査を実施いただいておりますが、1つはそのような方々に対する啓発活動も必要だと考えており、それらを含め、計画に盛り込んでいければと考えています。

委員

先ほどのお話しのとおり、法務局では長期相続土地未了の解消ということで、数年前から市町村と協議をして、相続登記がなされていないため公共事業等が進められないと、誰の名義となっているのか分からないということで、法務局の方で、ある一定程度、土地に限ってですが、相続登記未了土地に関して、法務局が戸籍等取り寄せ、法定相続人を明らかにし、法務局の職権で登記を行い、閲覧に供する取組を現在実施しています。今年度、出雲管内ではおよそ100程度ですが、毎年徐々に進めていくと同時に、登記に関しては法務局の基幹業務であることから、令和6年からスタートする新しい相続登記制度についても周知を行いますので、皆様のご協力をお願いします。

飯塚会長

ありがとうございます。また、どうぞよろしく申し上げます。すいませんが、ここで進行させていただきます。まだ議論がありましたら、最後、またはメールなどにより、ご意見をいただきたいと思います。それでは次に空き家の適正管理の促進と利活用の推進についてご意見をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

委員

空き家の適正管理の促進ということで、全国的に空き家が増え、問題となっていますが、本市において全国で1つだけ違うのは外国人住民への配慮というか、非常に多くの外国人の方が住んでおり、外国人住民に空き家を利用していただくことは他の市町村では実施できない方策だと思います。外国人住民に上手に空き家を利用いただきながら空き家対策を実施していくことで、市独自の取組が実施できるのではないかと思います。現在、ブラジル国籍の方が圧倒的に多いのですが、生活習慣などの違いにより、すぐに溶け込めない可能性もありますが、派遣会社が市内に何件があり、大きい規模の派遣会社だと2千人ぐらいの職員を派遣されていますので、そのような派遣会社と直接コンタクトを取られて、一緒に空き家を利用する方法について協議をしたら、ある程度、その可能性はあると思います。今、ある企業は児童クラブや保育園を建設し、地域と溶け込みを図ろうという取組を実施されています。また、ブラジルの方に農業をしてもらおうということで、65歳くらいまでは働いてもらえるが、65歳以上になった場合の方々をどのように働いてもらえるのかということを考えていらっしゃる会社もありますので、そのような方としっかりと連携すれば、市独自の空き家対策が展開できるのではないかと思います。

事務局

ありがとうございます。実際、昨日もブラジル国籍の外国人住民からご相談を受けており、また、空き家ではありませんが、毎日のように市営住宅の入居について相談を受けています。そのような面に加えて、農業となりますと取得の条件や手続き上の問題もありますので行政書士と相談をしながら取り組むとともに、多分化共生の観点から計画に盛り込んでいきたいと考えています。

委員

ブラジル国籍の外国人住民から来るのを待つのではなくて、外国人住民を雇用されている企業等に出掛けて、いろいろな話ができるかという意味です。

事務局

すいません。ありがとうございます。先ほど社会福祉協議会や民生委員の話もありましたが、同じように派遣会社に出向き、まずは皆さんと意見交換を行い、ぜひ計画に盛り込ませていただきたいと思います。

委員

適正管理の定住、移住について少し話をしたいと思います。先ほど紹介したように、県立大学学生向けのシェアハウス事業については市にもご協力をいただき、現在進めています。本市にはこの他にも出雲医療看護専門学校や島根大学医学部で学ぶ学生もいます。ぜひ、今回市に新設いただいた空き家活用住宅等整備支援事業補助制度を幅広く利用いただくため、制度の充実を図っていただきたいということが1つ。それと、いずれも空き家バンクの成約件数は市中心部が多いのですが、ということは市中心部の物件を購入された方が移られた場合、逆に元の家が空き家になったということも考えられます。人口減少の中でいかに空き家を有効に活用していくかということになると、やはり関係人口を増やしていくことも1つの方策だと思います。その中で今年3月に国土交通省国土政策局地方振興課が事務局となり、全国二地域居住等促進協議会が設立されました。新型コロナの影響もあり、テレワークや自然環境の良い場所での子育てを考えている方からのニーズが増えていると聞いています。ちなみに、現在、この協議会の会員として

加入している県内自治体は島根県、浜田市、江津市、奥出雲町、美郷町、邑南町、隠岐の島町などで、私が見る限り、本市は加入されていません。現在市はIT系など積極的に企業誘致をされていますが、ぜひ、移住定住に加えて、二地域で居住いただき、空き家等を活用いただくような活動をしていく必要があると思います。

事務局

ありがとうございます。ご指摘のとおり、空き家の利活用については居住だけでなく利用も考えられます。そのことも計画に盛り込んでいきたいと考えています。なお、二地域居住ということで問い合わせはいただいておりますが、実際のところ、その二地域は少し遠すぎるとか、新型コロナの影響により移動制限があり移動できないといった話もいただいております。空き家バンクについては県外在住者から問い合わせをいただいておりますので、居住だけでなく、利用という観点も含めて、計画に盛り込めればと考えています。

事務局

補足しますが、UIターン希望者から人気がある地域は多伎地域と佐田地域ですが、空き家バンク登録物件を地域別で見ると出雲地域と平田地域が大半であり、多伎地域と佐田地域からの登録件数は少ない状況です。特に多伎地域の久村地区は人気がありますが、やはり、人気がある地域からの空き家バンクの登録件数を増やすことが1つの方策だと考えています。

飯塚会長

ITのことでしたら、先般、稗原地区の方にIT企業が古民家を改築し進出してきた事例もあります。そういう意味では、居住としてもそうですが、今後オフィスとして活用いただくことも期待できると思っております。その他、何かありませんか。専門的な観点から流通等についてアドバイスをいただきますでしょうか。

委員

我々としてはどうしても流通が主眼となり、流通に乗るか乗らないかということで、ある程度、区分けをせざるを得ない立場です。よって、特に中山間地域や市中心部から遠い場所の物件は流通の条件としては厳しいところです。あと、先ほどお話しがあったように、道路や近隣の土地、要は再建築ができるかどうかというところ、それから崖、レッドゾーン、イエローゾーンなどの土砂災害警戒区域なども流通に影響します。なお、流通に乗りにくい物件は空き家バンクに登録することによって、我々の業界を通さずに流通、売却させる方法も実際ありますので、そのようなところを連携しながら、協力し、利活用に努めていきたいと思っております。

事務局

空き家バンクについては、売却価格200万円までの空き家であれば個人での登録が多い状況ですが、200万円を越えると不動産業者が仲介となり、空き家バンクに登録いただく物件が多いと思っております。平成26年度から平成元年度までのデータですが、100万円から100万円未満は6対4。100万円から200万円は同じく6対4。400万円を超えると10対9となり、高額になればなるほど専門的、ローンの問題もありますので、不動産業者の仲介物件が多くなると思います。そういったところも含めて、流通に乗りにくい物件は空き家バンクで、流通に乗るものは積極的に民間事業者の活用をいただくことの骨子案としています。

飯塚会長

それでは次に管理不全の空き家の対応、除却についてご意見をお願いします。

委員

この対策計画に記載してよいのか分かりませんが、警察署との連絡体制の構築ということで、私も8月まで現場に配属されていましたが、巡回連絡と言いまして、1軒1軒訪問し、独居のおじいさんやおばあさんにお声掛けをし、特殊詐欺の被害防止や、様々な相談、任意ですが、緊急連絡先を聞くなどしています。例えば、隣の家からトタンが飛んできて、車にキズが付いたと言われて見たら本当にキズが付いていたこともあります。誰にも言うこともなく、泣き寝入りをされたことなどを巡回連絡で情報を得ています。その他、風が強い時、隣の物が飛びそうですなどの通報もあります。どこに言っただけでいいのか分からないため、警察署や交番に連絡があり、飛ばないように一時的な対応、措置はしますが、正直、警察としてできることはそこまでで、それ以上になると申し訳ありませんが市への相談を勧めます。その場合、本当に市に相談された場合は被害等を把握できると思いますが、相談しない方もいるのではないかと考えています。警察への通報によって情報を得た空き家、巡回によって情報を得た危険老朽化空き家などがありますが、市も既に把握されている情報もあると思いますが、情報共有の仕方も重要だと思います。交番員が具体的に市に個別に電話するなどの情報共有はよろしくないと思うので、制度にして書面にすると煩雑になる話だとは思いますが、例えば、地域課を通じて市空き家対策室と連絡を取る、月に1回報告するなど、何でもよろしいのですが、平素からそのような取組を考えていく必要もあると思います。参考までにお伝えします。

事務局

ありがとうございます。おっしゃるとおり、書面等にまとめると煩雑になり、緊急性があるときに対応できない可能性もあります。また、今後協議をさせていただきたいと思います。なお、基本的に緊急を要する場合、空き家対策室に連絡をいただければ、何らかの対応をします。もともと空き家の総合相談窓口は防災安全課の安心安全係が担当していました。この安心安全係は防犯も担当していましたが、防犯は安心安全係に残して、空き家対策室を新設しましたので、連絡体制や情報共有について再度確認し、場合によっては、ご相談をさせていただきたいと思います。

委員

建物が放置され、どうしようもなくなった際に弁護士が登場することになるのですが、先ほど申したとおり、結局、費用の問題があり、なかなか対応できず、放置されている事例は結構あります。先日、市内の弁護士は、法改正について勉強会を開催しましたが、やはり、最後はお金の問題になるのかなという話をしていました。本日、市老朽危険空き家等除却支援事業補助制度を知ったのですが、周知をいただくとともに、法的にできることであれば、市の予算で、除去していただくということも今後進めていただきたいと思います。

事務局

相談を受ける中で、最後はお金、費用の問題になるという事例も多々あります。現在の老朽危険空き家等除却補助制度は所有者に対する補助金ですが、例えば、所有者不明建物管理人などが補助制度を利用することができないか、国の補助制度を利用していますが、今後の検討の課題と考えています。

委員

最後に記載されている、しまね産業資源循環協会解体部会等の情報共有、連携強化とありますが、これは具体的にはどのようなイメージなのでしょうか。

事務局

除却を考えている所有者からお尋ねがあった際、特定の業者を推薦することはありませんが、お尋ねの内容で多いのは、どこに相談すればよいのか、費用はどの程度必要なのかということです。しまね産業資源循環協会解体部会は新たなホームページを立ち上げ、所有者に分かりやすく、周知を行っています。市民、所有者にとって除却しやすい環境づくりという側面において情報共有、連携強化を行いたいと考えています。

委員

分かりました。危険な建物は解体を促進することが重要ですが、我々古民家再生協会も全国に82支部程度あり、様々な活動、取組を行っています。この中で、先般一部の支部は、自治体といわゆる再資源化、SDGsの観点から、例えば古材の流通や古材の一部を利用して建て替えをした場合に税制面やポイントの付与など、環境面も考慮し、行政と一体になって取り組む内容の協定を締結しました。解体を促進するのもよろしいのですが、やはり再資源化、循環型の社会ということテーマとして掲げてみてはどうかと思い、質問をさせていただきました。

事務局

ありがとうございます。また環境面も含め、内部で検討をさせていただきます。

飯塚会長

他にご意見はございませんか。予定していた時間になりましたが、もう1項目、除却後の跡地活用についてご意見をいただきたいと思います。皆様、ご意見がございましたでしょうか。

委員

除却後の建物を解体した後の土地は雑種地になるとと思いますが、そのような場合、固定資産税が上がるため、そのことが理由で除却されない方もいらっしゃると思います。そういう意味でこの空き家バンクに跡地を登録した場合も同じように雑種地扱いになるのでしょうか。

事務局

建物が建っている場合、固定資産税の通常の税率から減免がかかり6分の1になっています。建物を除却すると固定資産税が上がるのではなくもとの税率に戻るという表現をしていますが、固定資産税の問題もあり、除却が前に進まないこともあります。しかしながら、課税の公平の面から、除却後の固定資産税減免などの税制度はないのが現状です。市議会の特別委員会でもそのようなご意見をいただき、検討等を重ねましたが、国の考えや法的な問題もあります。引き続き、除却に係る何かインセンティブについても検討をする考えはありますが、全国で直接税を減免とする自治体はございません。事務局では、税の公平的な課税の面から考えると難しいのではないかと考えているところでは。

委員

やはり、まず、空き家バンクに登録いただくことで利活用が進むと思いますので、何らかの支援等を考えていただけたらと思います。

飯塚会長

ありがとうございます。他にございませんか。全般を通して構いません。

委員

はい。意外と土地と建物の所有者が異なる事例がかなり存在します。特に今市地区の一部の町屋には昔からの地主や銀行が所有されている土地に、建物だけを所有されている場合が多く、そこが空き家になると、解体したら土地を返して終わりになるので、例えば200万とか250万かけて解体したら空き地になった時点でお返しする。その壊した後の土地は返して終わりになるというところで解体費を出してすべてが終わってしまうような感じになるので、場所によって不動産の様々な所有関係の事情があるので、それらの事情に応じた方策が必要だと思います。

事務局

はい。ご指摘のとおり、特に今市、大津、大社にそのような事例が多くあります。最終的に更地にして土地所有者に戻すのか。建物を残したまま土地所有者に戻すのか、当時は口約束も多く、契約書がないため、代を重ねるうちに分からなくなっている事例が多いのも事実です。民法改正により様々な管理制度ができ、そのような制度の活用により、解決ができないかと考えていますが、借主貸主という民民の契約であるため、行政として関与できないところもあります。今後検討をしたいと考えています。

事務局

時間はありませんが、補足します。空き家バンクに登録する物件は建物、土地となっていますが、古い家付きの土地ということで、空き家バンクに登録することも可能です。このような場合、土地の購入者は古い家を除却し、活用することとなりますが、空き家の所有者にとって、建物の評価額はないものの、土地代がありますので、その土地代で建物が除却されるという感じだと思います。

飯塚会長

その他、時間もありませんが、全体を通して何かありませんか。

水師副会長

今日の話を受け、私たちも具体的にどのようにすれば今の問題が解決できるかということに切り込み、全部をやり遂げることは難しいと思いますが、1つ1つ積み重ねていきながら、事例として展開し、具体的に、どうしたら解決できるのかということに切り込んでいきたいと考えています。どうぞよろしくお願いします。

飯塚会長

ありがとうございます。それでは十分にご意見を聞き出せなかったところもありますが、時間もございませんので、またアドバイスやご意見がございましたら、また、担当課に直接ご連絡をいただきますようお願いします。次回11月に開催します第2回協議会に反映できるようにしていきたいと思いますので、よろしくお願いします。なお、議事は終了しますが、せっかくの機会ですので、お手元にある資料についてご紹介をお願いします。

委員

本日配付した資料は、当法人が雲州平田駅前の旧角好古堂跡地にシェアハウス兼交流スペースをつくっています。そちらで、これから全5回空き家相談会の開催と、島根県立大学と協定を締結していることから、県立大学の教授に健康講座を実施いただく内容のチラシです。前回第1回を開催し、予想以上の反響があり、様々な方が相談に来てい

いただきました。当法人の感覚としては、空き家を活用したい方はすごく多いのですが、所有者の顔が見えてこない。相談に来ていただく方や物件を紹介していただけるが少し少ない状況です。説明があったアンケート結果を見ても、空き家の所有者が現状のままでよいと思っている回答が最も多く、その方々にどう働きかけていいのか。私たちの課題として思っておりますので、また皆様のお知恵をお借りできたらと思います。よろしく申し上げます。

飯塚会長

それでは議事を終了しますが、事務局から何かありましたらお願いします。

事務局

ありがとうございました。その他ご意見等がありましたら、メールや電話でも構いませんので事務局までいただきますようお願いいたします。本日いただきましたご意見をもとに、計画の素案を作成し、皆様に議論をいただきたいと考えております。なお、次回は11月24日、15時を予定しています。皆様にはあらためてご案内をいたしますが、事前にご確認をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

事務局

皆様、長時間にわたり協議をいただき誠にありがとうございました。本日は多くの貴重なご意見をいただきました。皆様のご意見をもとに対策計画の素案を作成し、次回の協議会で議論をいただきたいと思っております。本日はどうもありがとうございました。