

## 第2期出雲市空家等対策計画の骨子（案）

背景・目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の発生予防、適正管理、利活用、管理不全な空家等の解消などの観点から、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、<b>空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき「出雲市空家等対策計画」を平成29年3月に策定した。</b></li> <li>平成31年4月に建築住宅課内に空家対策室を設置し、総合的な空家対策を実施しているが、令和2年度空家等実態調査の結果、<b>空家は増加している。</b></li> <li>市内では空家対策に取り組む民間団体が設立され、<b>多岐にわたる空家問題について、官民一体となった「オール出雲」での空家対策の取組が求められている。</b></li> <li>所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度など、<b>空家に関連した法改正に伴う新たな制度の活用等も踏まえ、第2期出雲市空家等対策計画を策定する。</b></li> </ul>	空家等の現状等	<p><b>【出雲市の空家等の現状】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度空家実態調査（外観等の目視調査）を実施し、3,062件の空家を確認（目視調査：平成27年度2,570件 ⇒ 令和2年度3,062件）</li> <li>3,062件の空家所有者等にアンケート調査を実施した結果、使用中、賃貸中、売却済などの回答が410件</li> <li><b>令和3年4月30日時点、2,652件の空家が存在すると推測</b>（3,062件－410件）（アンケート調査を踏まえた市内空家推計値：平成29年度2,083件 ⇒ 令和2年度2,652件）</li> </ul> <p><b>【所有者等アンケート調査分析結果】</b>（※詳細は資料3により別途説明）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>前回調査と比較し、本市、中国地方以外の県外居住者の割合が高くなっている。</li> <li>空家となった理由としては、「所有者等の死亡により相続したが入居していない」が48.7%と最も高い。</li> <li>何らかの形で管理されている空家が72.6%を占める一方、日常管理をされていない空家は18.6%</li> <li>必要とする情報としては、「修理や解体業者」と「空家に関する税などの制度全般」の割合が高い。</li> </ul>						
基本的な考え方	<p>第1期計画の基本方針を踏まえ、新たに3つのビジョンと4つの取組方針を定め、本市空家対策を実施する。</p> <p><b>【基本方針】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>個人財産の所有者責任を前提</li> <li>総合的かつ計画的な推進</li> <li>市民、地域、事業者との協働</li> <li>利活用は民間主体が基本</li> </ol> <p><b>【3つのビジョン】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「優しさと厳しさのある」空家対策</li> <li>「民間活力を活かした」空家対策</li> <li>「次世代に活かす」空家対策</li> </ol>	<p><b>【空家対策の4つの取組方針】</b></p> <p>4つの施策の柱＝取組方針を定める</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>空家等の発生予防</li> <li>空家等の適正管理の促進</li> <li>空家等の利活用の推進</li> <li>管理不全な空家等の対応／除却</li> </ol>	<p><b>【対象とする空家等の種類、区域】</b></p> <p>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する。</p>	<p><b>【計画期間】</b></p> <p>令和4年度～令和8年（5カ年）</p> <p>※ただし、法改正や関連計画との整合性を図る必要が生じた場合は適宜見直しを行う。</p>					
具体的な施策	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="222 924 920 1008">空家となる前（居住中）</th> <th data-bbox="920 924 1647 1008">管理されている空家</th> <th data-bbox="1647 924 2359 1008">放置され管理されていない空家</th> <th data-bbox="2359 924 2819 1008">除却後の跡地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="222 1008 920 1753"> <p><b>空家等の発生予防</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆市民意識の醸成・啓発               <ul style="list-style-type: none"> <li>各種媒体を活用した空家等の発生予防に係る周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆相談体制の充実・強化、相談会の実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な専門家との連携による空家になる前の相談体制の充実、相談会の実施など</li> </ul> </li> <li>◆独居世帯や高齢者のみ世帯への対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉協議会や民生児童委員等の関係団体との連携、情報提供</li> </ul> </li> <li>◆地域団体の活動支援、勉強会等の開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>各自治協会、コミュニティセンターなどの地域団体との勉強会、意見交換会の開催</li> </ul> </li> <li>◆相続登記の義務化に対する対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>法務局、司法書士会、行政書士会との連携、周知</li> </ul> </li> <li>◆住宅の良質化・持続化の支援               <ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震化促進事業、定住促進住まいづくり助成事業等などの周知・支援</li> </ul> </li> </ul> </td> <td data-bbox="920 1008 1647 1753"> <p><b>空家等の適正管理の促進／利活用の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等に関する情報の集約、管理               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家実態調査の実施及び苦情等による空家等の情報を集約したデータベースの随時更新</li> </ul> </li> <li>◆空家管理サービス等の周知など               <ul style="list-style-type: none"> <li>シルバーセンターによる空家等管理サービスなどの周知</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等への積極的な周知、不動産取引業者等との連携、情報共有</li> </ul> </li> <li>◆定住、移住希望者への積極的な情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>縁結び定住課と連携した空家等の情報発信</li> </ul> </li> <li>◆外国人住民への配慮、多文化共生               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクパンフレット、HPなどの多言語化</li> </ul> </li> <li>◆金融機関による空家関係資金調達の周知               <ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム、解体等に利用可能なローンの紹介</li> </ul> </li> </ul> </td> <td data-bbox="1647 1008 2359 1753"> <p><b>管理不全な空家等の対応／除却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等の所有者等に対する適正管理依頼               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家所有者調査、継続的な適正管理依頼</li> </ul> </li> <li>◆空家法による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆空家法以外の法令による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法、消防法、道路法、民法の関係法令に基づく措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆所有者不明、相続人不存在の場合の対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度などの活用</li> </ul> </li> <li>◆市補助制度の周知、活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>市老朽危険空家等除却支援事業補助金の周知、活用など</li> </ul> </li> <li>◆民間団体との連携強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>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、連携強化</li> </ul> </li> </ul> </td> <td data-bbox="2359 1008 2819 1753"> <p><b>空家等の跡地活用の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆所有者等への情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地の適正管理に関する周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクへの跡地登録、活用の推進</li> </ul> </li> <li>◆跡地活用の手法の検討               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者と地域が跡地を有効活用するための手法の検討</li> </ul> </li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p><b>「空家等に関する連携協定」を締結している民間団体（NPO 法人出雲市空家相談センター、（一社）古民家再生協会出雲支部、NPO 法人ひらた空家再生舎）の周知、取組支援、連携強化、情報共有</b></p>	空家となる前（居住中）	管理されている空家	放置され管理されていない空家	除却後の跡地	<p><b>空家等の発生予防</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆市民意識の醸成・啓発               <ul style="list-style-type: none"> <li>各種媒体を活用した空家等の発生予防に係る周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆相談体制の充実・強化、相談会の実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な専門家との連携による空家になる前の相談体制の充実、相談会の実施など</li> </ul> </li> <li>◆独居世帯や高齢者のみ世帯への対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉協議会や民生児童委員等の関係団体との連携、情報提供</li> </ul> </li> <li>◆地域団体の活動支援、勉強会等の開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>各自治協会、コミュニティセンターなどの地域団体との勉強会、意見交換会の開催</li> </ul> </li> <li>◆相続登記の義務化に対する対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>法務局、司法書士会、行政書士会との連携、周知</li> </ul> </li> <li>◆住宅の良質化・持続化の支援               <ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震化促進事業、定住促進住まいづくり助成事業等などの周知・支援</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>空家等の適正管理の促進／利活用の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等に関する情報の集約、管理               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家実態調査の実施及び苦情等による空家等の情報を集約したデータベースの随時更新</li> </ul> </li> <li>◆空家管理サービス等の周知など               <ul style="list-style-type: none"> <li>シルバーセンターによる空家等管理サービスなどの周知</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等への積極的な周知、不動産取引業者等との連携、情報共有</li> </ul> </li> <li>◆定住、移住希望者への積極的な情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>縁結び定住課と連携した空家等の情報発信</li> </ul> </li> <li>◆外国人住民への配慮、多文化共生               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクパンフレット、HPなどの多言語化</li> </ul> </li> <li>◆金融機関による空家関係資金調達の周知               <ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム、解体等に利用可能なローンの紹介</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>管理不全な空家等の対応／除却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等の所有者等に対する適正管理依頼               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家所有者調査、継続的な適正管理依頼</li> </ul> </li> <li>◆空家法による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆空家法以外の法令による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法、消防法、道路法、民法の関係法令に基づく措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆所有者不明、相続人不存在の場合の対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度などの活用</li> </ul> </li> <li>◆市補助制度の周知、活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>市老朽危険空家等除却支援事業補助金の周知、活用など</li> </ul> </li> <li>◆民間団体との連携強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>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、連携強化</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>空家等の跡地活用の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆所有者等への情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地の適正管理に関する周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクへの跡地登録、活用の推進</li> </ul> </li> <li>◆跡地活用の手法の検討               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者と地域が跡地を有効活用するための手法の検討</li> </ul> </li> </ul>
空家となる前（居住中）	管理されている空家	放置され管理されていない空家	除却後の跡地						
<p><b>空家等の発生予防</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆市民意識の醸成・啓発               <ul style="list-style-type: none"> <li>各種媒体を活用した空家等の発生予防に係る周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆相談体制の充実・強化、相談会の実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な専門家との連携による空家になる前の相談体制の充実、相談会の実施など</li> </ul> </li> <li>◆独居世帯や高齢者のみ世帯への対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉協議会や民生児童委員等の関係団体との連携、情報提供</li> </ul> </li> <li>◆地域団体の活動支援、勉強会等の開催               <ul style="list-style-type: none"> <li>各自治協会、コミュニティセンターなどの地域団体との勉強会、意見交換会の開催</li> </ul> </li> <li>◆相続登記の義務化に対する対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>法務局、司法書士会、行政書士会との連携、周知</li> </ul> </li> <li>◆住宅の良質化・持続化の支援               <ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震化促進事業、定住促進住まいづくり助成事業等などの周知・支援</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>空家等の適正管理の促進／利活用の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等に関する情報の集約、管理               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家実態調査の実施及び苦情等による空家等の情報を集約したデータベースの随時更新</li> </ul> </li> <li>◆空家管理サービス等の周知など               <ul style="list-style-type: none"> <li>シルバーセンターによる空家等管理サービスなどの周知</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等への積極的な周知、不動産取引業者等との連携、情報共有</li> </ul> </li> <li>◆定住、移住希望者への積極的な情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>縁結び定住課と連携した空家等の情報発信</li> </ul> </li> <li>◆外国人住民への配慮、多文化共生               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクパンフレット、HPなどの多言語化</li> </ul> </li> <li>◆金融機関による空家関係資金調達の周知               <ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム、解体等に利用可能なローンの紹介</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>管理不全な空家等の対応／除却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家等の所有者等に対する適正管理依頼               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家所有者調査、継続的な適正管理依頼</li> </ul> </li> <li>◆空家法による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆空家法以外の法令による対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法、消防法、道路法、民法の関係法令に基づく措置の実施</li> </ul> </li> <li>◆所有者不明、相続人不存在の場合の対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度などの活用</li> </ul> </li> <li>◆市補助制度の周知、活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>市老朽危険空家等除却支援事業補助金の周知、活用など</li> </ul> </li> <li>◆民間団体との連携強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>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、連携強化</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>空家等の跡地活用の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆所有者等への情報発信               <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地の適正管理に関する周知、啓発</li> </ul> </li> <li>◆いずも空家バンク活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクへの跡地登録、活用の推進</li> </ul> </li> <li>◆跡地活用の手法の検討               <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者と地域が跡地を有効活用するための手法の検討</li> </ul> </li> </ul>						
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆相談等総合窓口       <ul style="list-style-type: none"> <li>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するため、<b>建築住宅課空家対策室に総合窓口を設置</b></li> </ul> </li> <li>◆庁内関係課との連携       <ul style="list-style-type: none"> <li>関係課による「<b>出雲市空家等対策連絡会議</b>」を設置、横断的な連携、情報の共有</li> </ul> </li> <li>◆法定会議の開催       <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画の策定及び変更、特定空家等の認定等の協議を行うため、「<b>出雲市空家等対策協議会</b>」を設置</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆県、他自治体との情報交換       <ul style="list-style-type: none"> <li>「<b>島根県空家等対策担当者会議</b>」における県、他自治体との情報交換など</li> </ul> </li> <li>◆民間団体の取組支援、情報共有、連携強化       <ul style="list-style-type: none"> <li>連携協定を締結している民間団体の取組を支援</li> <li>民間団体相互の情報交換、連携強化、合同研修会等の開催のため、「<b>出雲市空家関係団体連絡会</b>」を設置</li> </ul> </li> </ul>								