

## 令和3年度第2回出雲市空家等対策協議会 会議録

### 事務局

委員の皆様には、お忙しい中、前回に引き続き、ご出席をいただき誠にありがとうございます。なお、本日は前回ご欠席でした、樋野委員、福代委員にご出席いただいておりますので、ご紹介します。お手元の委員名簿をご覧ください。名簿順にご紹介します。島根県行政書士会出雲支部副支部長 樋野様でございます。続いて、島根県警察本部出雲警察署 地域官 福代様でございます。本日は、丸岡委員様が所用によりご欠席であり、15名の委員の皆様にご出席いただいておりますことをご報告させていただきます。また、本日の議事につきましては、後日、配付資料とあわせて、市ホームページで公開させていただく予定としています。なお、委員の皆様が発言につきましても、委員発言とし、個人名を出さずに公開することについてご了承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。本日の会議は16時30分までとしています。限られた時間ではございますが、委員の皆様、どうぞよろしく申し上げます。これより会議の進行につきましては、会長である飯塚市長が行います。それでは飯塚会長、よろしく申し上げます。

### 飯塚会長

本日は大変お忙しい中、皆様、ご出席いただき誠にありがとうございます。また、先ほどご挨拶いただきました、樋野様、福代様、どうぞよろしく申し上げます。さて、前回は第2期空家等対策計画の骨子案について説明をさせていただきましたが、空き家対策の4つの取組、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、管理不全な空き家の対応/除却について皆様からご意見等をいただきました。本日はご意見等を踏まえ作成した計画の素案について事務局から説明をさせていただき、前回と同様、ご意見等をいただきたいと思います。限られた時間ではございますが、皆様には忌憚のないご意見をお願い申しあげ、挨拶とさせていただきます。それでは事務局、お願いします。

### 事務局

さて、前回会議において、皆様から様々なご意見をいただきましたが、本日は計画素案について改めてご意見をいただきたいと思います。それではまず資料1をご覧ください。前回、皆様には、計画骨子(案)の、主に空き家対策の基本的な考え方として、4つの取組方針、空き家の発生予防、空き家の適正管理の促進/利活用、管理不全な空き家の対応/除却、空き家等の跡地活用の促進についてご意見をいただきました。既に皆様には前回の会議録を送付しておりますが、資料1はご意見等を取組方針ごとに取りまとめた資料です。

まず、空き家の発生予防についてです。上段の具体的な施策に対し、下段緑色枠内にご意見等を記載しています。空き家の発生予防については、まず、市民意識の醸成、啓発が重要ということで、空き家問題について強く市民に訴えること、工夫ある情報発信についてご意見をいただきました。また、様々な家族事情を背景に、社会福祉協議会やひきこもり支援センターなどの関係団体との連携、情報共有等についてもご意見をいただいたところです。また、相続登記の義務化については、相続登記がなされていない事

案が多いため、その問題点や新たに始まる相続登記の義務化に係る周知等についてご意見をいただきました。

次に、空き家の適正管理の促進、利活用についてです。黄色枠内にご意見等を記載しています。市空き家活用住宅等整備支援補助事業の積極的な周知、活用、また、外国人住民が非常に多い本市において、外国人住民を雇用、派遣されている企業に出向き、意見交換を行いながら、外国人住民に空き家を活用いただくための方策の検討、また、移住、定住に加えての二地域居住として、企業のオフィス等としての利活用についてもご意見をいただきました。そして、利活用については、出雲宅建センターなど、民間事業者と積極的に連携を図り、流通に乗りにくい物件についても、いずれも空き家バンクに掲載し、その利活用を図ることとご意見をいただいたところです。

次に、管理不全な空き家の対応、除却についてです。桃色枠内に記載しています。管理されていない危険な空き家等の対応に関する出雲警察署などの関係機関との情報共有の方法や、非常時連絡体制等の確認についてご意見をいただきました。また、建物の除却については、市だけではなく関係機関との連携による除却依頼、市補助制度の積極的な周知、再資源化や循環型社会をテーマに加え、税制面等のインセンティブの付与についてもご意見をいただきました。また、法律の一部改正等に伴い、新たな管理制度が設けられることとなりましたが、除却について、やはり最後は費用の問題が残ることから、行政による除却の実施等についてもご意見をいただきました。

最後に、空き家等の跡地活用の促進についてです。青色の枠内に記載しています。空き家バンクの積極的な周知、活用、除却後における税制面等のインセンティブの付与、土地と所有者が異なる場合に対する対応等についてご意見をいただきました。以上、資料1の説明とします。委員の皆様、よろしく申し上げます。

#### 飯塚会長

先ほど資料1について説明がありましたが、資料2、計画素案の説明後にご意見等を受けたいと思います。それでは、資料2、計画素案について、説明をお願いします。

#### 事務局

資料2、空家対策計画の素案についてご説明します。2ページ目をご覧ください。

第1章から第4章までの章立てとしています。第1章の計画の概要、第2章の空き家の現状については、前回、資料として皆様にご提示させていただきました数値等を記載していますので、ご確認をお願いします。

続いて、18ページをご覧ください。第3章、空き家等対策の基本的な考え方について、前回の骨子案の4つの基本方針、三つのビジョンを記載しています。ここは計画骨子の再掲となっていますので、ご確認をお願いします。

続いて、20ページをご覧ください。第4章、空家等対策の具体的な施策についてです。先ほど資料1のご説明をいたしました。これらご意見等を踏まえ、4つの施策、方向性、具体的な施策を記載しています。再度、2ページをご覧ください。第4章として、空き家の発生予防、空き家の適正管理の促進/活用、放置され管理されていない空き家等への対応/除却、除却後の跡地活用の推進、特定空き家等に対する措置等、他の法令による措置等、推進体制の7項目について記載をしています。もう一度、20ページをご覧ください。空家の発生の予防からご説明します。施策の方向性として2つ

記載しています。1つは、様々な機会における啓発活動の実施、2つ目として、狙いを定めた働きかけや相談体制の充実等としています。②の具体的な施策にある、方向性1、様々な機会における啓発活動の実施では、市民意識の醸成、啓発、情報発信の強化、連携協定を締結している民間団体の活動支援、地域や関係団体との連携による啓発活動等の実施、相続登記の推進、空家の特別控除制度の周知・活用の5項目を記載しています。続いて、21ページ、方向性2、狙いを定めた働きかけや相談体制の充実等では相談体制等を中心に7つの具体的な施策について記載しています。相談先の紹介では、空き家対策室の創設や民間団体の活動、取組などを受け、相談先の紹介を強化することとしています。また、併せて、相談会や各種セミナーも重要となります。加えて、空き家になる前の対策、様々な情報発信が必要とのご意見をいただいております、具体的に市社会福祉協議会、民生児童委員等との連携という項目建てをしています。また、空き家問題は高齢者だけの問題ではないとのご意見をいただいております、様々な家庭事情等を踏まえた関係機関との連携により対応を行うこととしています。続いて、情報発信、情報提供等についてですが、出身者会などへの情報発信、また、市内の中学校、高校においては、総合学習の一環として空き家問題に取り組んでいらっしゃいますが、出前授業などの実施や情報発信等について記載をしています。また、未永く住むため、住宅の良質化、持続化の支援を記載しています。

続いて22ページをご覧ください。空家の適正管理の促進、利活用について記載しています。施策の方向性としては、情報提供の実施と行政からの働きかけ、取組強化としています。方向性1、適正管理、利活用に関する情報提供の実施に係る具体的な施策として7項目記載しています。所有者への情報発信、民間団体等の情報収集、いずれも空き家バンクの周知、活用、移住、定住希望者への情報提供としています。また、外国人住民が多く暮らす本市において、外国人住民への情報提供ということで、ホームページの多言語化ややさしい日本語化の取組、また、派遣会社との意見交換等について記載をしています。加えて、今年度から実施しています、空家をシェアハウスとして改修する補助事業の市空き家活用住宅等整備支援事業についても記載しています。また、リフォームや解体ローンを取り扱っている金融機関があります。前回会議でご意見がありましたが、最後はお金の問題ではありませんが、リフォームや解体ローンを取り扱う金融機関の情報提供についても記載しています。また、23ページには方向性2、行政の働きかけ、取組強化に係る具体的な取組を4項目記載しています。本市の空き家関連の情報についてはデータベースで管理を行っていますが、随時、更新を行います。活用・流通促進のための環境整備では、所有者への意向調査と空き家バンクの周知（再掲）を記載しています。個人情報保護の問題もあり、不動産事業者に直接空き家情報を提供することは困難ではありますが、所有者の同意を前提として、できるだけ情報共有を行いたいと考えています。また、先ほど説明しました外国人住民への情報提供を再掲しています。

4項目目として、居住以外の用途としての利活用の推進を記載していますが、今後、企業のオフィスなどの活用などにも取り組みます。

続いて24ページをご覧ください。放置され管理されていない空家等への対応、除却について記載しています。方向性1、所有者責任で自主的な改善を促すに係る具体的な取組として3項目記載しています。1つ目に、本年度から実施している市老朽危険空家

等除却支援補助事業の周知、PR、続いて、様々な関係団体との連携強化、そして、除却については金銭的な問題も関係することから、金融機関の情報提供を再掲しています。続いて、方向性の2、行政からの働きかけ、取組強化に係る具体的な取組として6項目記載しています。引き続き所有者等に対する適正管理依頼を行うとともに、空家法、空家法以外の法令等による対応を求めていきます。また、前回ご意見をいただきましたが、所有者不明、相続人不存在の場合の対応、土地と建物の所有者が異なる場合の対応についても記載しています。また、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、危険の未然防止に努めます。

続いて28ページです。除却後の跡地活用の推進について記載しています。跡地活用については、基本的に民間での活用が中心になると考えていますが、4項目記載をしています。前回ご説明しましたが、空き家バンクは建物だけでなく、土地について掲載をしていますので、積極的な情報発信を行うこと、また、民間での流通が基本となりますが、流動性の低い跡地をどうしていくかということが問題となります。民間不動産事業との連携強化、そして、地域における跡地活用の支援、国において検討されている低未利用地・管理不全土地等の対策の検討について、本市においても検討を進めていきたいと考えています。なお、空き家を除却した場合、住宅用地の特例から外れ、固定資産税が上がるため、除却が進まない要因の1つとも言われています。税制面において、何らかのインセンティブが必要ではないか、固定資産税が上がるので減免にならないだろうかというご意見をいただいておりますが、検討する必要があると思っています。

次に29ページは、管理されていない、放置された空き家について空家法に基づく措置、特定空家について記載をしています。これについては、第1期計画にも記載していますが、30ページには措置に係るフロー図を掲載しています。空家等の確認、特定空家等の判断を経て、特定空家等への措置ということですが、本市の場合、中央4つ目の四角に記載しているとおおり、所有者等に対する建物の適正な管理依頼に力を入れていることが前回お話しをさせていただいたとおおりです。

次に31ページ、他の法令による措置ということで、(1)に活用が想定される民法の管理制度について記載しています。(2)では同じく活用が想定される所有者不明土地の利用円滑化等に関する特別措置法の制度について記載していますが、地域での跡地利用や地域福利事業等もこの制度に含まれます。

32ページには、その他の法令について記載していますが、先ほどのその他の法令と同様、別の法令等による措置も可能であるということでありましたら、お話しを聞かせていただきたいと思えます。

最後となりますが、33ページに推進体制を記載しています。第1期計画と同様、総合窓口、出雲市空家等対策協議会、出雲市空家対策等連絡会議について記載していますが、空き家等に係る民間団体が設立され、積極的な活動をいただいていることから、これら関係民間団体との意見交換の場として、出雲市空き家関係団体連絡協議会を新たに記載しています。

なお、総合窓口につきましては、以前は防災安全課内とし、防災安全課、建築住宅課、縁結び定住課の3課に跨っていた空き家対策関係について、建築住宅課内に空き家対策室を設置しましたので、空き家対策室を総合窓口としています。

非常に早口での説明となりましたが、前回、皆様からのご意見等も盛り込み、計画の素案を作成したところです。たたき台ではありますが、ご意見等をいただきたく存じます。よろしくお願ひします。

**飯塚会長**

それでは、まず、資料1について、皆様からご意見等をお願いします。

ご意見等がないようですが、次の素案に関連し、資料1について発言していただいても構いません。それでは、続いて素案についてご意見を聞かせていただきたいと思います。計画素案につきましては、多岐にわたっておりますので、最初に第1章の計画の概要、第2章の空き家等の現状、第3章の、空き家等対策の考え方についてご意見をいただきたいと思ひます。

**飯塚会長**

よろしいですか。ご意見等がないようですが、また、全体を通してご意見があればいただきたいと思ひます。それでは、計画の重要な部分である、第4章、空き家等対策の具体的な施策の空き家の発生予防、空き家の適正管理の促進、利活用についてご意見があればお願いします。

**委員**

前回説明されたと思ひますが、相続登記の推進に係る、令和3年の法律改正による相続登記の義務化について、分かりやすく教えていただけないでしょうか。

**事務局**

今年3月の法律改正により、令和6年から不動産の相続を知った日から3年以内の相続登記手続きが義務化となりました。また、ご確認をいただければと思ひます。

**委員**

相続される方、要は登記されている方がお亡くなりになった際、死亡届などの手続きを行います。その際、相続する方にはどの時点で相続登記の義務化などの法律改正などの情報を伝えるのですか。

**事務局**

本市では、お亡くなりになった際、煩雑な手続きを一括して1つの窓口で行えるよう、ワンストップ窓口サービスを実施しています。まだ、国から相続登記の義務化に係る具体的な通知がありませんので、ワンストップ窓口サービス時、相続登記の義務化について市民の皆様にお話しができていませんが、今後、様々な資料提供があれば、ワンストップ窓口サービス時にご説明したいと考えています。

**委員**

空家の適正管理の促進に関連し、15ページに空き家バンクの状況として、登録、成約件数が記載されていますが、現在どのように運用しているのか。最近雲南市中で、空き家バンクを通しての売買関係の仕事をしました。雲南市中では皆さんが協力し、空き家バンクが流通の要になっていると思ひます。出雲市は、今後どのような形で運用されるのでしょうか。

**事務局**

空き家バンクについては、15ページに登録、成約件数を記載していますが、必ずしもその年度に登録された物件がその年度に成約した訳ではありませんので、分かりやすく加筆をさせていただきます。また、空き家バンクの運用ですが、空き家の利活用については、基本、民間における流通が主と考えており、前回会議でお話しがありました流通に乗らない物件や、もしくは、個人で何とかしたいと考えている方の物件は空き家

バンクに掲載することだと考えています。なお、最近では、不動産事業者を通して空き家バンクに登録し、幅広く周知をされている方もいらっしゃいます。また、空き家バンクに登録したいがどこに相談すればよいのか分からないという市民もいますが、宅建センターからは情報をいただければ会員に話をしますとご協力のお話もいただいています。大変有りがたいことに本市においては、民間の不動産事業者にご協力をいただき、また、ある程度すみ分けをさせていただいていますが、特に石見地域ではそのような取組がないと伺っていますので、そのような窓口を作りたいと聞いています。

#### 委員

特に県外在住者は、出雲市が運営している空き家バンクなので掲載されている物件は大丈夫と信用されていると思います。できれば宅建センターと連携し、幅広く展開いただければと思います。

#### 委員

21ページの下段に、住宅の良質化、持続化の支援とありますが、この文面は空き家になる前の家を良質化していくとの意味合いなのでしょうか。

#### 事務局

はい。永く家に住んでいただく、次の世代に受け継がれていくなど、空き家になる前の対応ということで記載しています。空き家になる前という表現がありませんので、加筆等を検討したいと考えています。

#### 委員

確かに文面をじっくり読むと先ほど言われたように、仮に空き家になっても誰かが住み続けることができるよう、良質な住宅を確保していこうというのがよく分かります。その中で、定住促進住まいまちづくり助成というのは、これも空き家になる前の建物に対する助成でしょうか。

#### 事務局

この定住促進住まいまちづくり助成については、空き家になる前、子育て世代のリフォームについても現在適用しています。一方、空き家バンクの登録物件についてもこの制度の対象となっています。記載については工夫をしたいと考えています。

#### 委員

私にはこれらまちづくり助成や定住促進助成がどちらかと言うと空き家になった後のイメージがあったものですから、先ほど子育て世代というのが含まれてれば、この中に入っているとも良いと思いますが、少し表現を検討された方が良いと思います。

#### 委員

先ほど空き家バンクの話が出ましたが、自分の個人的な経験をもとに発言させていただきます。私は東京で働いており、6年前の平成27年にUターンをしました。それまでは東京で死ぬだろうと思っていましたが、平成23年に東日本大震災があり、ちょっとしたきっかけで、何となく、Uターンを考え始め、実家の建物は既になくなっていましたが、住まいとしての拠点が欲しくなり、行政の信用力というか、まず、空き家バンクを見て、そのうち、だんだん気持ちが変わっていきました。最初のうちは、何となくホームページを見ていただけでしたが、だんだん、こういう場所に住んだら、こういう家に住んだら、という気持ちが高まり、残業して仕事から帰っても夜1時までホームページを見てました。最初は空き家バンクだけを見ていましたが、宅建センターや別の民間不動産業者のホームページも見られるようになり、最終的に民間不動産業者の取引により現在の家を購入しました。空き家バンクですべてが完結しなくても、空き家バンクを見る機会を契機に、移住・定住希望の気持ちがだんだん高まっていけばいいのではないかと思います。今はネットで情報を得る人が多いと思いますので、この情報発信についてはすごく大切なことだと思います。正直、空き家が1件もなかったら、空き地が

1件もなかったら、私は出雲に帰ってこなかったと思います。最初は中古住宅を探していましたが、だんだん家を建てる土地を購入したいと思うようになりました。空き家があることによって、気持ちが悪くなっていく人もいますので、情報がうまく発信され、利用されればよいと思ってます。県外在住者の中には出雲に帰りたいと思っている人が多いと思いますので、出身者会などの働きかけるような仕組みがあれば良いと思っています。

#### 事務局

これまでも出身者会には様々な情報提供を行ってきましたが、新型コロナの影響もあり、出身者会が開催されず、情報提供ができない状況です。一方で、ズームなどのオンライン開催もあることから、様々な機会を通して情報提供を行う考えです。

#### 飯塚会長

経験に即したお話しをいただき、また、そのような活動が非常に大切だということがよく分かりました。しっかりと発信していきます。

#### 委員

空き家の発生予防については、今後、地域団体や関連団体と連携と図り、精力的に啓発活動を実施することが大切ですが、同時に、いわゆる管理不全の空き家の発生抑制についても対応する必要があると考えています。結局、発生した空き家をなるべく早期に対応できるような体制、それを止めていかないと最終的には放置されて管理できない空き家となります。これは空き家の発生予防なのか、空き家の適正管理なのかという問題もありますが、いずれにしても、管理不全な空き家としないための早期発見と対応に係る取組、活動について盛り込んでいただきたい。具体的には当協議会に参加してある各業界の皆様、宅建センターなどの各種士業の皆様、それから、例えば、金融機関などもあります。空き家になったことを素早く察知できるような、管理不全な空き家にならないための周知や活動をいただきたいと思います。

また、22ページに空き家の利活用について記載されています。具体的な施策として、所有者への情報発信や外国人住民への情報提供などがありますが、やはり利活用ということだけが先走ってしまうと、利活用先の地域とのずれが生じてきて、実際、空き家を使用される方と地域がうまくいかない事例もあり、地域の人達と一体となった利活用の取組をしていかないと、結局、定住促進にも繋がっていきません。まず、地域の方に配慮しつつ、地域にとっても空き家のままにしておかない、空き家の利活用が大切という意識を高めるような活動も盛り込んでいただきたいと考えています。

なお、先ほど空き家バンクの話が出ましたので付け加えますが、いずれも空き家バンクのホームページが検索しにくいというご意見があります。ホームページを検索しやすくだき、その辺りも若干修正をいただければと思います。

#### 事務局

空き家にしない対応について検討していきたいと考えています。様々な関係機関の皆様との情報のやり取りや具体的な取組について考えたいと思います。また、空き家バンクの閲覧、検索についてですが、空き家バンクは縁結び定住課が所管している移住・定住者向けのサイト、いずれも暮らしの1つのコンテンツとしてページ建てをしています。先ほどのご指摘は以前から伺っていますが、サイトの作成者にいずれも空き家バンクを検索した場合、すぐにヒットするよう、依頼をしています。

#### 委員

前回、相続登記の義務化について話をさせていただきました。素案に記載されており、喜んでます。ありがとうございます。また、空き家の利活用についてですが、空き家の処分が可能になった際、意外と土地の境界がネックになることが多く、土地の境界が確認できず、結局空き家を処分できなかったということがあります。特に町屋には空き家が多いのですが、利活用するためには土地の境界確定が必要となります。当協議会

には土地家屋調査士の委員もいらっしゃいますが、特に町屋周辺は地籍調査がなされておらず、ぜひ国に働きかけて地籍調査を推進いただければ、案外、不動産の処分ができ、利活用等が活発になるのではないかと思います。ぜひ、国に地籍調査の推進について働きかけていただきたいということと、22ページの空き家バンクの周知・活用について、公民館などに出向いて周知等をなされているのですか。

#### 事務局

空き家バンクの周知については、先ほども話がありました出身者会等に情報提供をさせていただいています。また、各地域におきましても、コミュニティセンター長会や自治協会関係の会に出向き、説明やご協力をお願いをしています。新型コロナの影響もあり、会合等に出向く機会が少ないのが現状ですが、文章等によるやり取りは行い、また、先般、大社地域においては、地域で空き家問題について考える、取組を行っていくということで、会合等に出向き、お話しをさせていただいています。

#### 飯塚会長

地籍調査の推進など、国への働きかけについては、また、国県要望等で対応していきたいと思います。

#### 事務局

地籍調査については、地籍調査課がございますので、連携し、国への働きかけ、予算確保等に取り組んでいきたいと思います。

#### 飯塚会長

時間の都合もありますので、この部分については最後とさせていただきます。また、メールなどでご意見をいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

#### 委員

前回、空き家バンクの登録物件は市中心部が多く、多伎・佐田地域は少ないと説明がありましたが、中山間地域になると、どうしても空き家だけではなく、周辺には田畑などの付帯物件があると思いますが、UIターン希望者の中には田畑も希望されている方もいると思います。田畑などの付帯物件が負の遺産となるのか、インセンティブとなるのか分かりませんが、建物だけでなく、これら付帯物件をうまく活用いただき、関係課で連携を取っていただきたいと思います。

#### 事務局

空き家バンク登録物件には、田、畑、山などの様々な付帯物件があります。必要に応じて、農林や森林担当課などと情報共有を行っています。ただ、小さい畑がここにあるなどの細かい情報については落とし切っていないので、今後検討していきたいと考えています。

#### 飯塚会長

続いて、放置され管理されていない空家等への対応、除却、そして、除却後の跡地活用の推進、特定空家等に対する措置等、また、他の法令等による措置等について、ご意見があればお願いします。

#### 委員

26ページの対処フロー図ですが、放置されて管理されていない空き家の対応について、関係団体との連携を強化していくということですが、どうしても所有者が分からない、そのような事例が非常に多いのが実情です。職業柄、我々も何とか所有者を探すのですが、相談を受けた時に誰が所有者なのか分からないことが多く、そうした場合、固定資産課税台帳を見せていただければ一番簡単に所有者が分かるのですが、我々民間の者が簡単に見れるものではありません。もちろん法律的な問題があることは認識していますが、関係団体との連携とあるので、なかなか見れない資料や情報を提供いただけるものなのか。今後、どんどんと朽ちていく空き家を早い段階で見つけて資産として活



用するにしても、誰が所有者なのか分からないと話になりません。その辺りをお聞かせください。

#### 事務局

固定資産課税台帳の情報提供については、やはり、現行法令では難しいと思っています。そのようなご意見があるということは承知していますし、国にも伝えてあります。現在使用できるものは固定資産課税台帳の情報ぐらいですが、一步踏み込み、住基の情報とか、全国各地の状況も閲覧可能となるのではないかとという情報もあります。今後、国に対して要望等を行っていきますが、適宜ご相談をいただきたいと考えています。

#### 委員

法律に基づくものですので、簡単にはいかないと思いますが、やはり一にも二にも情報が重要だと思っています。空き家が今どのような状況なのか、所有者が誰なのか、各関係機関が連携し、対応をしていかないと解決には結びつきません。そこは市が核となり、各関係団体とスムーズな情報共有をいただければ解決に結びつくと思います。ぜひ、お願いします。

#### 委員

すでに議論されている中にも、いろいろと関連が出ていますが、流通に乗らない不動産を流通に乗せるための対応が必要だと考えています。皆さんもご覧になった方がいるかも知れませんが、11月19日付け朝日新聞の全国版に、建築基準法上の再建築不可物件を所有されていた札幌市在住の元所有者の話として、固定資産税を払い続けてきたが、再建築不可物件のため手放したくてもなかなか引き取り手がなく、評価額は高かったものの、結局10万円で売却したとの記事が掲載されていました。また、後半では、北海道大学名誉教授の本市にある再建築不可物件の実家に係る固定資産税等の記事が掲載されていました。以前相談を受けましたが、このような流通に乗らない物件は多く、再建築不可物件についても、やはり公平に土地を評価してあげることが必要だと思います。流通に乗りにくい物件をいかに空き家バンクに登録していくのか、民間不動産業者がどのように情報発信をしていくのか、また逆に、そのような家や土地が欲しいと思っている方もいらっしゃるかも知れません。固定資産の評価の見直しについては、会長の市長としては市収入の問題もあることから、難しいところだと思いますが、1つでも2つでも流通に乗せるという意味では、見直しも必要ではないかと思っています。

また、先ほど話がありましたが、空き家バンクの登録物件がまだまだ少ないと考えています。先般もある方からホームページを見たけど希望する物件がないという話がありました。今後、関係団体との連携を強化し、登録物件を増やしていく必要があると思います。併せて、相続登記の義務化について明確にしてあげると売却が進むと思います。

#### 事務局

空き家バンクについて、登録を進めるためには家族の意思決定が一番だと考えており、特にそのような意識付けについて取り組みたいと考えています。また、固定資産税の話や再建築不可物件などについては正直難しい問題ですが、現在国においても多角的に検討がなされていると聞いており、また、28ページには低未利用土地の対策の検討について記載しています。今後、第2期計画期間中にそのような議論が進み、第3期計画においては具体策の検討になるだろうと思っていますが、様々な手法等について検討を進めていきたいと思っています。

#### 委員

自治協会でも鳶巣版空き家バンクについて議論をしていますが、地域として迎え入れる体制ができていないという話がありました。現在、鳶巣地域においてはシェアハウス事業を進めていますが、議論を進める中、今度は女性の方から2歳までの子どもを預かるような施設ができないだろうかという話も出ています。ぜひ、市空き家バンクが中心となり、例えば、そういう地域があればリンクできるようなシステムを作っていた

だき、情報共有ができるとしたならば、地域課題解決のためにも空き家や跡地の利活用が考えられると思っています。

#### 事務局

31ページをご覧くださいませでしょうか。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に地域福利事業を記載しています。先ほどご発言がありました様々な活用について、空家法以外の情報を掲載しています。

#### 委員

追加の質問となりますが、14ページに空き家数の推計が記載されています。空き家の利活用などの話が出た際、どこが空き家となっているのかなどの情報を民間にいただくことができますでしょうか。なかなか難しいとは思いますが、また、今後そのような検討をされるのか、教えていただけますでしょうか。

#### 事務局

情報提供を行うためには所有者の同意が必要だと考えています。個人情報観点から直接、情報を提供することは難しいと考えており、この計画素案もそのような建付けになっておりません。今後も難しいのではないかと考えています。

#### 飯塚会長

それでは最後となりますが、32ページ、33ページの推進体制についてご意見があればお願いします。

#### 委員

総合窓口について、計画素案には空き家対策室が総合窓口と記載されていますが、市民が市役所の空き家対策室に来て、相談することはかなり敷居が高いのではないかと私は感じています。なお、11月17日付け山陰中央新報に松江市が外部相談窓口を設置するという記事が掲載されていました。この総合窓口を空き家対策室だけにしているのか、それとも、松江市のような外部相談窓口のお考えがございませうか。

#### 事務局

相談窓口ということで記載しています。当協議会には民間団体からの委員も参画いただいておりますが、民間団体の皆さんには外部窓口として尽力いただいております。併せて、あんしん支援センターや民生委員を通じた相談の受付もいただいております。総合相談窓口という、いわば元締めを空き家対策室で行っており、具体の相談窓口はここじゃないといけないなどではなく、関係団体等の皆さんにご協力をいただき、幅広い相談窓口を設け、情報が入れば共有し、対応等を進めていきたいと考えています。書きぶりとしてはこのようになりますが、松江市のような相談窓口の外部委託についても検討している段階でございませうが、広く窓口は持ちたいと考えています。

#### 委員

わかりました。文面とすればもうちょっとやわらかく、ある程度、相談窓口の例を挙げていただけたらと思います。

#### 委員

近年、NPO法人の様々な活動が新聞で多々取り上げられており、また、今回、新たに3つのビジョンが掲げられています。その中の1つ、オール出雲となり、官民一体となった取組の実施について、33ページの推進体制の4番目、出雲市空家関係団体連絡会、まさしくNPO法人等との連携を図っていくことが重要だと考えています。また、前回いただきました出雲市の空き家対策事業にそれぞれのNPO法人の活動が記載されていますが、大変期待しているところです。関連し、市では民間団体との何か具体的な連携等についてお聞かせいただければと思います。

#### 事務局

NPO法人の委員の皆様、説明をお願いします。

## 委員

お手元のワンストップ空き家相談会のチラシをご覧ください。NPO法人出雲市空き家相談センターは、毎年、出雲市との協働事業によりワンストップ空き家相談会を開催しています。今回で3回目となる相談会は来年1月29日に市役所くにびきホールで開催します。チラシのとおり、空き家に関する様々な相談について、専門家が一堂に集まり、1回の相談会で空き家に関係する複数の相談ができるような体制を整えています。前回も約70件の相談をいただき、多くの相談者に来場いただきました。なお、今回はコロナ禍ということもあり、ズームを使用したオンライン相談会も行います。チラシは12月下旬に発行される広報いずもと併せて市内に全戸配布をしますので、ぜひ、お申し込みいただきたいと思います。

もう1点、いずも空き家バンク登録支援事業を実施しています。いずも空き家バンクの登録について、高齢者や県外在住者などの所有者のなかにはご自身で登録が進まない方が多くいるので、当NPO法人が現地調査や空き家の間取図を作成するなどのお手伝いを行い、いずも空き家バンクの登録までこぎつける支援を行っています。いずも空き家バンクの登録に向けて第一歩を踏み出していただくための、この事業についても周知をいただきますようお願いいたします。

## 委員

古民家再生協会島根第一支部は前回も話をしましたが、市民向けの住教育セミナーをこれまで3回開催しています。NPO法人出雲市空き家相談センターと同様、実家を空き家にしない、また、空き家になったらどうなるのかなど、空き家の発生予防を中心とした取組を行っています。そうしたなか、鳶巣地区の空き家を改修し、現在、地学連携により、県立大学出雲キャンパス女子学生用のシェアハウス事業に取り組んでいます。来年4月からの4名の学生入居のため、現在、ハード整備を始めたところです。しかし、そう潤沢の資金がある訳ではなく、11月29日から1月27日までクラウドファンディングを行っています。この場をお借りし、恐縮ですが、ぜひ、皆様におかれましては、多くの皆様に情報発信をいただき、クラウドファンディングにご協力をいただきますようよろしくお願いいたします。なお、学校等からお聞きしますと、まだまだ需要はあるとのことですので、将来的には2棟目、3棟目を整備していきたいと考えています。また、鳶巣地区においては、小規模ですが、2歳児までの地域型保育事業に取り組みたいという女性がいらっしゃいます。空き家に係る地域の課題を解決するため、地域や住民の方にアドバイスを差しあげるのも、我々民間団体の役割であると思っています。まずは、出雲市に大変ご協力いただいている鳶巣シェアハウス事業、何とか成功させたいと思っていますので、よろしくお願いいたします。お手元には昨年度の鳶巣シェアハウス事業に係る活動報告書をご用意していますので、ご覧いただければと思います。

## 飯塚会長

ありがとうございました。予定していた時間も過ぎていますが、先ほども申しあげましたが、お気づきの点やご意見等がございましたら、事務局に電話、メールなどによりお返しいただければと思います。よろしくお願いいたします。次回の第3回協議会では、皆様からいただきましたご意見等を踏まえ、計画案をお示ししたいと考えています。なお、今回も皆様から貴重なご意見をいただきました。特に空き家バンクについては、力点となる、登録、周知、連携など改めて共有できたと思っています。様々なご意見を参考にさせていただきながら、次の会に向かって参りたいと思いますので、皆様、引き続きよろしくお願いいたします。本日の会議を終了させていただきます。

また、先ほどご紹介がありました、相談会やクラウドファンディングなどについて、周知等のご協力をいただきますよう、お願いします。本日はありがとうございました。