

(素案)

第2期
出雲市空家等対策計画

令和4年度(2022)～令和8年度(2026)

令和4年(2022) 月

出雲市



目次

第1章 計画の概要

1. 計画の背景	.....	3
2. 計画の目的	.....	3
3. 計画の基本理念	.....	3
4. 計画の位置付け	.....	4
5. 計画の期間	.....	4
6. 計画の対象	.....	4
7. 空家等の定義	.....	4
8. 計画の対象区域	.....	5
9. 計画の目標	.....	5

第2章 空家等の現状

1. 全国の状況	.....	6
2. 島根県の状況	.....	7
3. 空家等実態調査による出雲市の空家の状況	.....	9
4. 空家等の相談受付状況	.....	14
5. いずも空き家バンクの状況	.....	15
6. 空家等の発生要因	.....	17
7. 空家等が引き起こす問題	.....	17

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 4つの基本方針と3つのビジョン	.....	18
2. 空家等対策の柱となる4つの施策	.....	19

第4章 空家等対策の具体的な施策

1. 空家の発生予防	.....	20
2. 空家の適正管理の促進/利活用	.....	22
3. 放置され管理されていない空家等への対応/除却	.....	24
4. 除却後の跡地活用の推進	.....	28
5. 特定空家等に対する措置等	.....	29
6. 他の法令等による措置等	.....	31
7. 推進体制	.....	33

資料 1

① 空家等対策の推進に関する特別措置法	.....	資料- 2
② 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の基本的な指針	.....	資料- 7
③ 「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン) ※ 参考様式を除く	.....	資料- 24
④ 出雲市空家等の適正管理の手続きに関する規則	.....	資料- 56
⑤ 出雲市空家等対策協議会設置要綱	.....	資料- 71
⑥ 出雲市空家等対策連絡会議設置要綱	.....	資料- 74

資料 2

- ① 令和2年度 空家実態アンケート結果について

注) 『空家』と『空き家』

本計画においては、固有名詞として使用されている『空き家』以外は、『空家』と表記する。

第 1 章 計画の概要

1. 計画の背景

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が成立し、平成27年5月26日に全面施行されました。本市においては、空家法の施行を受け、平成29年3月に出雲市空家等対策計画（以下「第1期空家等対策計画」という。）を策定し、建築住宅課内に空き家対策室を新設し、空家に係る総合窓口を設けるとともに、「出雲市空家等対策連絡協議会」及び「出雲市空家等対策協議会」を設置し、横断的、総合的な空家対策の施策を推進してきました。しかしながら、市内の空家は増加傾向にあり、中には相続放棄などにより、所有者等が不在となっている空家も多く存在します。

このような中、国においては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）が平成30年度に施行され、令和3年4月には、民法改正により、不在建物管理人や管理不全建物管理人制度の導入がなされたところです。

また、近年、NPO法人出雲市空き家相談センター、一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部、NPO法人ひらた空き家再生舎など、空家対策に取り組む民間団体が設立され、相談会や維持管理など、積極的な空家対策の取組が実施されるとともに、官民一体となった「オール出雲」での空家対策が求められています。

本市における空家等を取り巻く環境や、今般の空家に関連した法律改正等による新たな管理制度の活用等を勘案し、より効果的な空家対策を総合的に推進するため、現行計画を改定し、令和4年度から令和8年度までを計画期間とする「第2期出雲市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の目的

本計画は、生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防を図り、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法の規定に基づき、策定するものです。

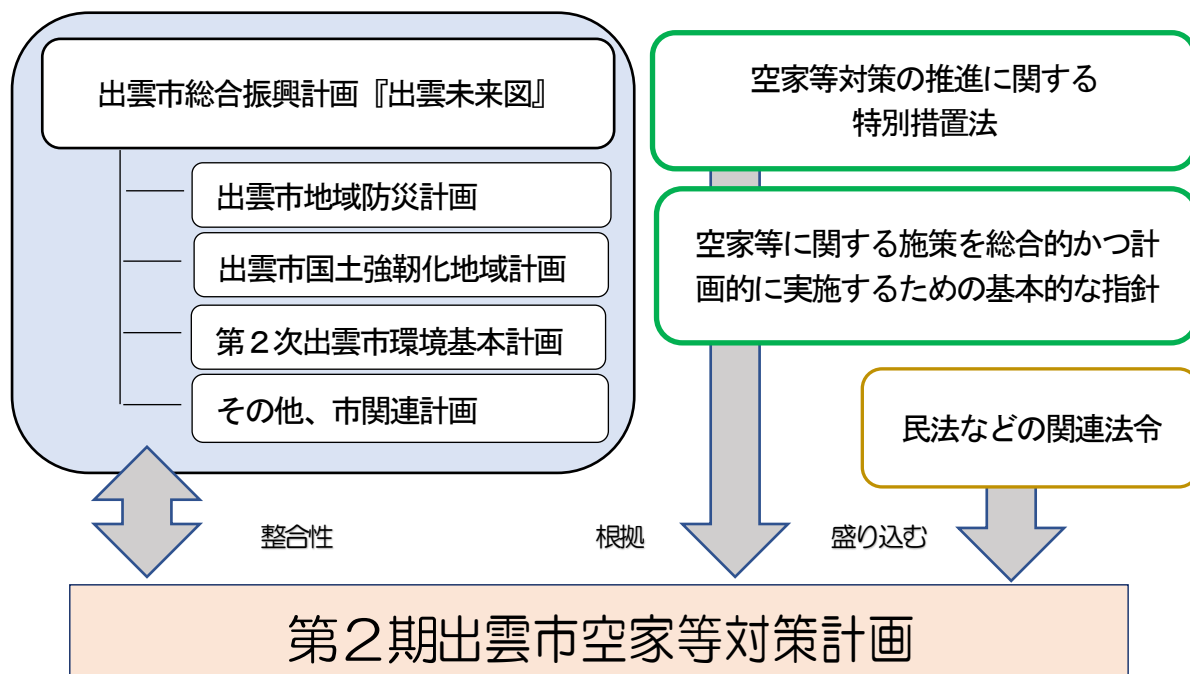
3. 計画の基本理念

空家等に関する対策は、施策を展開するに当たり以下の点を基本理念とします。

- (1) 管理不全の空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、空家等の所有者等が必要な措置を適切に講じられるよう行うものとします。
- (2) 地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理、発信その他の必要な措置を行うものとします。
- (3) 市、市民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組みます。
- (4) 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす管理不全の建物等に対しては、個人の財産権を尊重しながらも、空家法やさまざまな諸法令に基づき、対策に取り組みます。

4. 計画の位置付け

本計画は、空家法に基づき策定し、令和3年6月に国から示された「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の基本的な指針」（以下「国指針」という。）に即した計画とします。また、上位計画である出雲市総合計画「新たな国づくり計画『出雲未来図』」や『まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」・「第2期総合戦略」』と連動した計画と位置づけます。



5. 計画の期間

計画期間は、新たな出雲の国づくり計画『出雲未来図』の目標年度との整合性を図る意味から令和4年度（2022）から令和8年度（2026）までの5年間とします。

なお、本市の空家等の状況や社会情勢等の変化に応じ、適宜、見直しを行うものとします。

6. 計画の対象

本計画の対象は、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します。ただし、市民からの相談の多くは、戸建住宅に関するものが大半を占めることから、当面は、戸建住宅（併用住宅を含む）を優先的に取り組むこととします。

7. 空家等の定義

本計画の対象は、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します。ただし、市民からの相談の多くは、戸建住宅に関するものが大半を占めることから、当面は、戸建住宅（併用住宅を含む）を優先的に取り組むこととします。そのため、計画では「建築物」に限定しない意味で用いる場合や、空家法に基づく助言、指導、措置等の対象物として用いる場合など、この定義に即した表記が望ましいと認められる場合には、「空家等」と表記しております。一方、既に事業名等の固有名詞として表記が確立しているものについては、「空家」及び「空家」と表記しています。

また、空家等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を空家法第2条第2項では「特定空家等」と定義されています。

なお、外観上は長屋であっても、隣接する住戸との界壁が二重になっているものなど、それぞれの住戸が個別の建築物である場合には、一般の戸建ての空家と同様に取り組みます。

8. 計画の対象区域

平成27年度及び令和2年度に実施した空家等実態調査の結果から、空家等は市内全域に分布していることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

9. 計画の目標

(1) 良好な環境で快適に暮せるまち

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(2) 安全・安心が守られるまち

管理不全な空家等は、倒壊等の危険など地域住民への危険性が懸念されるため、適切な管理を推進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 災害に強いまち

老朽化した空家等は、地震時の揺れや風水害によって倒壊する危険性が高いと考えられます。倒壊した空家は、避難や応急活動の妨げとなるなど、さまざまな障害となります。そのため、建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空家等は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

(4) 移住・定住促進による活気のあるまち

管理不全な空家等が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方、適切に管理された空家等は地域資源としての一面も持っています。そのような空家等の情報を居住希望者に提供することにより、移住・定住促進を図り、活気のあるまちづくりを目指します。

(5) 空家等の利活用が図られるまち

定住や移住だけでなく、シェアハウスやオフィスなど、居住以外の用途での利活用を図るため、民間不動産事業者や企業誘致等の担当課と連携し、積極的な情報提供に努め、空家の利活用が図られるあるまちづくりを目指します。

第2章 空き家等の現状

1. 全国の状況

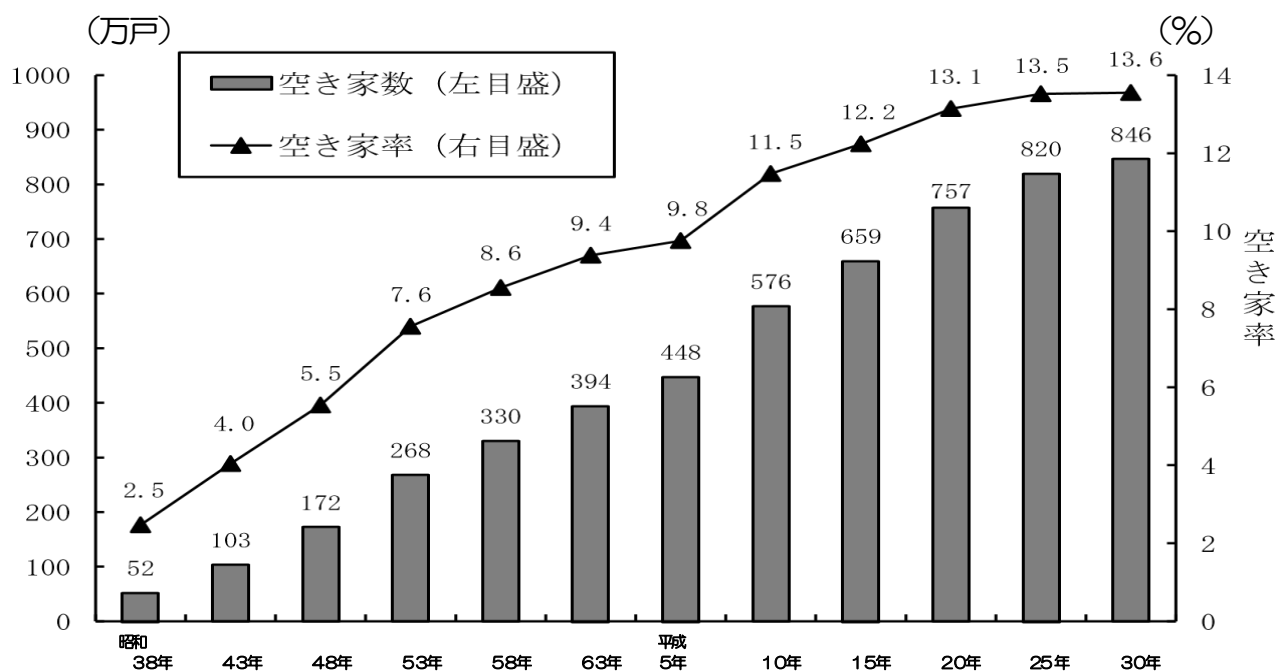
総務省統計局による、住宅土地統計調査による空家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成30年では846万戸となっており、平成30年では846万戸となっています。

また、総住宅数に占める空家の割合（空家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では、13.6%と過去最高となっています。

なお、住宅統計調査は、統計的な数字であり、全戸調査ではなく、アパートやマンションの一室も1戸として計上されています。また、別荘などの二次的な利用の建物（二次的住宅）も計上されています。二次的住宅を除いた空家数及び空家率は、それぞれ808万戸、12.9%となっています。

図2-1-1 空家数及び空家率の推移 全国（昭和33年から平成30年）

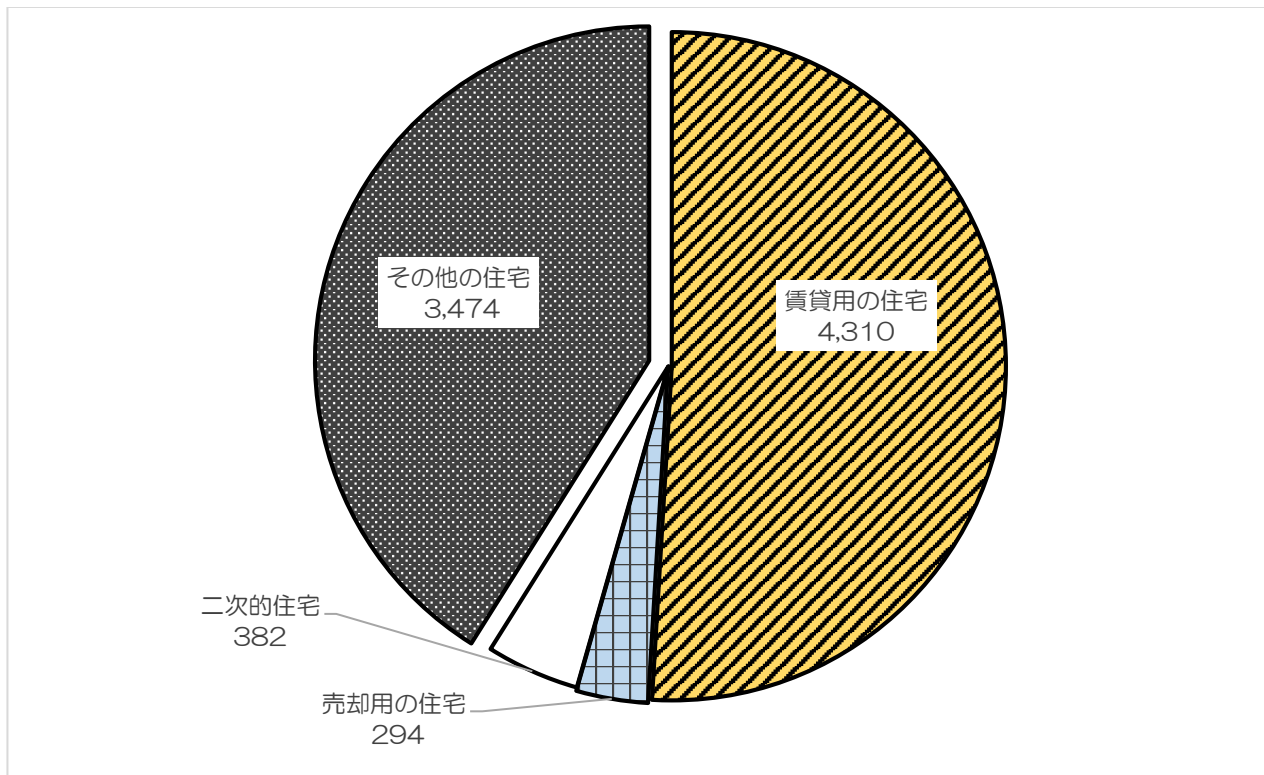
～平成30年度住宅土地統計調査より～



空家846万戸の内訳としては、アパートの空き室等も含めた賃貸用の住宅が431万戸（50.9%）、売却用の住宅が29万戸（3.5%）、二次的住宅が38万戸（4.5%）、その他の住宅が347万戸（47.1%）となっています。この計画で優先として取り組むこととしているのは、その他の住宅に分類される戸建て住宅です。前回の平成25年度の住宅・土地統計調査と比較すると、賃貸用の住宅は、2万戸（0.4%）の増加、売却用の住宅は1万戸（4.5%）の減少、二次的住宅は、3万戸（7.3%）の減少、その他住宅は、29万戸の増加となっており、平成15年以降、賃貸用の住宅の空家の割合は、低下を続ける一方で、戸建てなどその他の住宅の割合は上昇を続けています。

図2-1-2 空家の内訳（全国）

～平成30年度住宅土地統計調査より～（単位：千戸）



2. 島根県の状況

総務省統計局の住宅土地統計調査による島根県内の空家は、前回調査の平成25年が総戸数304,200戸に対して44,800戸（14.7%）となっており、平成30年では、総戸数314,200戸に対して48,300戸（15.4%）と増加しており、『その他の空家』については、全国平均5.6%に対して島根県は、10.5%と全国4位の高水準となっています。

参考

① 高知県12.7%、② 鹿児島県11.9%、③ 和歌山県11.2%、④ 島根県10.5%

過疎化と少子高齢化等により、県西部や中山間地域において空家の増加が続いていますが、都市部においても周辺部のみならず、中心部においても空家は増加しています。

表 2-2-1 県及び県内 8 市の空家の住宅土地統計調査の調査値

市町村・年度	出雲市			島根県			松江市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	64,050	69,610	5,560	304,200	314,200	10,000	94,550	96,210	1,660
居住あり	56,840	62,010	5,170	258,300	264,700	6,400	81,550	83,150	1,600
同居世帯なし	56,660	61,770	5,110	257,200	263,900	6,700	81,010	82,930	1,920
同居世帯あり	190	250	60	1,100	900	▲ 200	540	220	▲ 320
居住世帯なし	7,200	7,600	400	45,900	49,500	3,600	13,000	13,060	60
一時現在者のみ ※1	140	80	▲ 60	800	900	100	250	90	▲ 160
空き家総数	7,020	7,450	430	44,800	48,300	3,500	12,630	12,830	200
二次的住宅 ※2	270	100	▲ 170	2,100	1,500	▲ 600	530	360	▲ 170
賃貸用の住宅	3,530	2,230	▲ 1,300	12,900	13,000	100	5,660	5,040	▲ 620
売却用の住宅	80	70	▲ 10	800	600	▲ 200	460	170	▲ 290
その他の住宅	3,140	5,050	1,910	29,000	33,200	4,200	5,980	7,270	1,290
建築中	50	70	20	300	300	0	120	130	10
住宅以外居住 ※3	130	110	▲ 20	500	600	100	130	130	0
空き家総数/住宅総数	10.96%	10.70%	-0.26%	14.73%	15.37%	0.65%	13.36%	13.34%	-0.02%
その他住宅/住宅総数	4.90%	7.25%	2.35%	9.53%	10.57%	1.03%	6.32%	7.56%	1.23%

市町村・年度	浜田市			益田市			大田市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	28,210	28,860	650	22,810	22,420	▲ 390	18,190	17,560	▲ 630
居住あり	23,910	23,910	0	19,200	18,760	▲ 440	13,480	13,160	▲ 320
同居世帯なし	23,710	23,810	100	19,190	18,610	▲ 580	13,440	13,110	▲ 330
同居世帯あり	190	110	▲ 80	10	150	140	40	50	10
居住世帯なし	4,310	4,950	640	3,610	3,660	50	4,710	4,400	▲ 310
一時現在者のみ ※1	90	400	310	30	-	-	60	20	-
空き家総数	4,200	4,520	320	3,560	3,640	80	4,630	4,370	▲ 260
二次的住宅 ※2	80	140	60	200	10	▲ 190	450	360	▲ 90
賃貸用の住宅	830	1,460	630	520	710	190	770	740	▲ 30
売却用の住宅	60	30	▲ 30	40	50	10	20	120	100
その他の住宅	3,240	2,890	▲ 350	2,800	2,870	70	3,400	3,160	▲ 240
建築中	10	20	10	20	10	▲ 10	20	10	▲ 10
住宅以外居住 ※3	30	60	30	40	60	20	60	50	▲ 10
空き家総数/住宅総数	14.89%	15.66%	0.77%	15.61%	16.24%	0.63%	25.45%	24.89%	-0.57%
その他住宅/住宅総数	11.49%	10.01%	-1.47%	12.28%	12.80%	0.53%	18.69%	18.00%	-0.70%

市町村・年度	安来市			江津市			雲南市		
	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減	H25	H30	H25⇒H30 増減
住宅総数	14,080	14,440	360	12,250	12,370	120	14,540	14,190	▲ 350
居住あり	12,420	12,140	▲ 280	9,780	9,550	▲ 230	12,640	12,320	▲ 320
同居世帯なし	12,400	12,120	▲ 280	9,690	9,470	▲ 220	12,640	12,310	▲ 330
同居世帯あり	20	10	▲ 10	100	80	▲ 20	10	10	0
居住世帯なし	1,670	2,310	640	2,470	2,820	350	1,900	1,880	▲ 20
一時現在者のみ ※1	30	180	150	30	70	40	30	0	▲ 30
空き家総数	1,620	2,130	510	2,410	2,750	340	1,850	1,860	10
二次的住宅 ※2	90	80	▲ 10	50	20	▲ 30	50	50	0
賃貸用の住宅	280	670	390	250	390	140	470	380	▲ 90
売却用の住宅	40	90	50	30	70	40	30	20	▲ 10
その他の住宅	1,210	1,300	90	2,080	2,270	190	1,310	1,400	90
建築中	10	-	-	30	-	-	20	10	▲ 10
住宅以外居住 ※3	50	20	▲ 30	20	70	50	30	10	▲ 20
空き家総数/住宅総数	11.51%	14.75%	3.25%	19.67%	22.23%	2.56%	12.72%	13.11%	0.38%
その他住宅/住宅総数	8.59%	9.00%	0.41%	16.98%	18.35%	1.37%	9.01%	9.87%	0.86%

3. 空家等実態調査による出雲市の空家の状況

本市の空家数は、次の方法で推計しています。

I 平成27年度空家実態調査に基づく空家の追跡
・リサイクル法等の届出等による解体等の把握、追跡
II 令和2年度空家実態調査
・住民基本台帳等と家屋台帳の突合による住所照合 ・水道の閉栓状況等の突合 ・住宅地図（ZENRIN）による突合 ・現地調査
III 令和2年度空家等実態アンケート調査
・アンケートによる利用状況（使用中等）の除外

I 平成27年度空家実態調査に基づく空家の追跡

建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。）の規定に基づいて提出されるリサイクル届により、空家と推定している物件が解体される際に、当該空家を除外することにより、追跡調査を行いました。

II 令和2年度空家等実態調査

本市における空家等の実態を把握し、効果的な空家等対策等を検討するため、市内全域を対象に実態調査を実施しました。

(1) 対象地区

出雲市全域

(2) 調査期間

令和2年6月～令和2年12月

(3) 調査対象

空家法第2条第1項に規定され、国の「住宅・土地統計調査」における空家のうち、戸建、賃貸や売却用の住宅を除くもの

(4) 空家等の推定方法

公道からの外観目視により、空家等と思われる建物を次の観点から調査を実施

- ① 雑草等の繁茂の状況
- ② 表札の有無
- ③ 郵便受けのチラシ等の有無
- ④ 電気メーターの稼働状況
- ⑤ 売り・貸しの表示の有無

図 3-Ⅱ-1 令和2年度空家等実態調査フロー及び該当件数

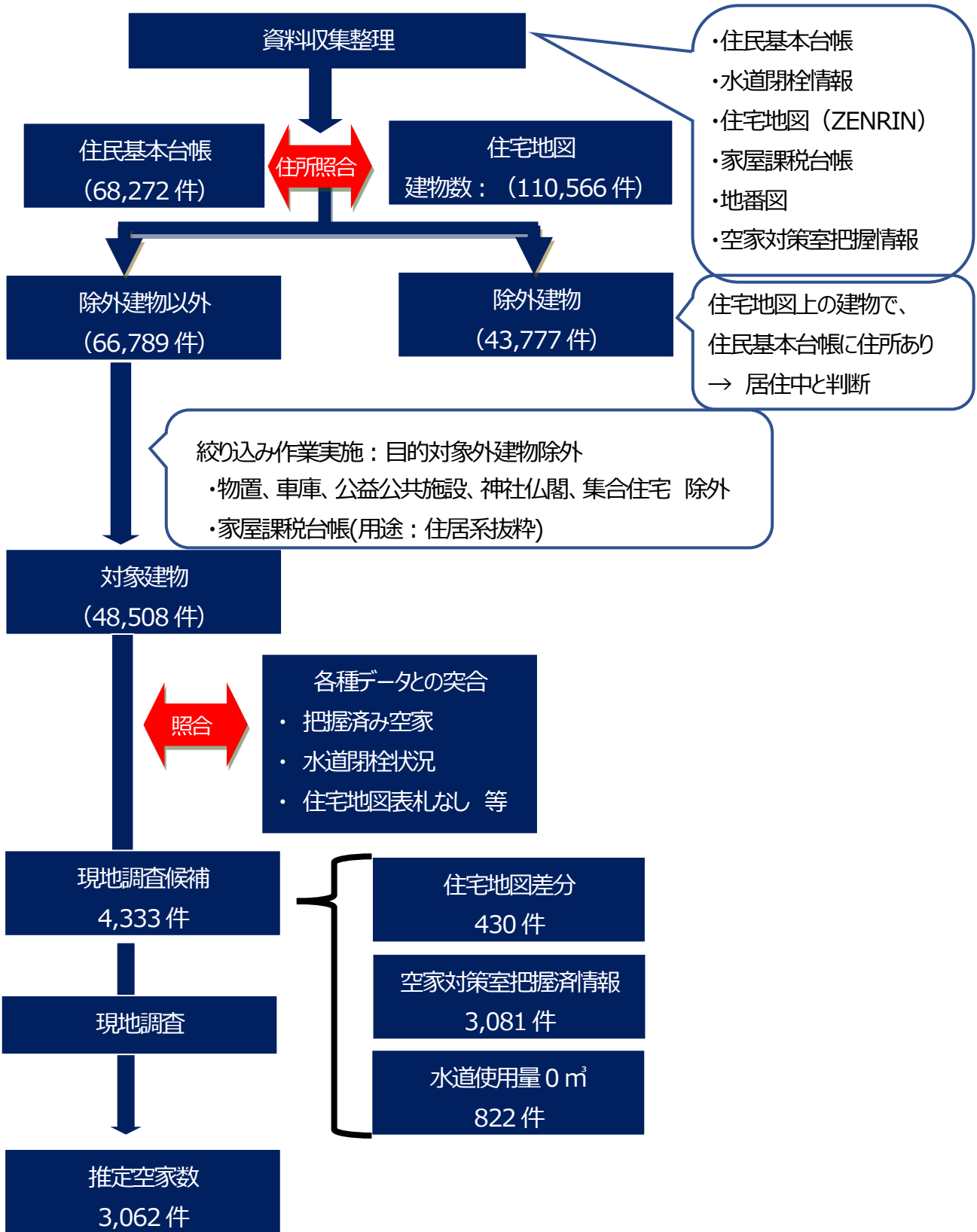


図 3-Ⅱ-2 空家等実態調査現地調査シート

図面番号				調査番号				
1 調査年月日等								
調査年月日								
車庫	<input type="checkbox"/> 有(台)	<input type="checkbox"/> 無						
2 空家判定								
判定	<input type="checkbox"/> 空家	<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)	<input type="checkbox"/> 集合住宅	<input type="checkbox"/> ビル(雑居)	<input type="checkbox"/> 駐車場	<input type="checkbox"/> 更地	<input type="checkbox"/> 不明	
判定指標	雑草・茂み	<input type="checkbox"/> 敷地内雑草繁茂により建物確認不可						
	表札等	<input type="checkbox"/> 有()		<input type="checkbox"/> 無				
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっていない		<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている		<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない		<input type="checkbox"/> 動いている		<input type="checkbox"/> 確認できない		
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有()		<input type="checkbox"/> 無				
	その他							
3 調査項目								
用途	<input type="checkbox"/> 住居	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> その他()					
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造						
建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他()					
階数	<input type="checkbox"/> 平屋	<input type="checkbox"/> 2階建て	<input type="checkbox"/> 3階建て			<input type="checkbox"/> その他()		
雨どい	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> 一部破損		<input type="checkbox"/> 破損				
空家の基礎調査								
建物の外観	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾き	<input type="checkbox"/> 著しい傾き	<input type="checkbox"/> 崩壊の危険	<input type="checkbox"/> 確認不能		
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥落	<input type="checkbox"/> 著しい剥落	<input type="checkbox"/> 著しい変形	<input type="checkbox"/> 確認不能		
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 下地一部露出	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出または穴が開いている			<input type="checkbox"/> 確認不能	
	その他							
建物の周囲	塀・柵等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部に亀裂・傾きがある		<input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある			
	擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部に亀裂・傾きがある		<input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある			
	雑草・樹木	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし		<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に影響を及ぼす恐れあり			
	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 少量放置されている			<input type="checkbox"/> 大量放置されている		
	外部からの侵入	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 窓・玄関等から建物内へ侵入が容易である			<input type="checkbox"/> 第三者の侵入が認められる		
	動物の侵入・害虫発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 動物(猫,ねずみ等)の侵入・害虫(蜂の巣等)の発生により周囲に影響がある					
	その他							
【備考】								

(5) 調査結果の概要

① 地区別空家数

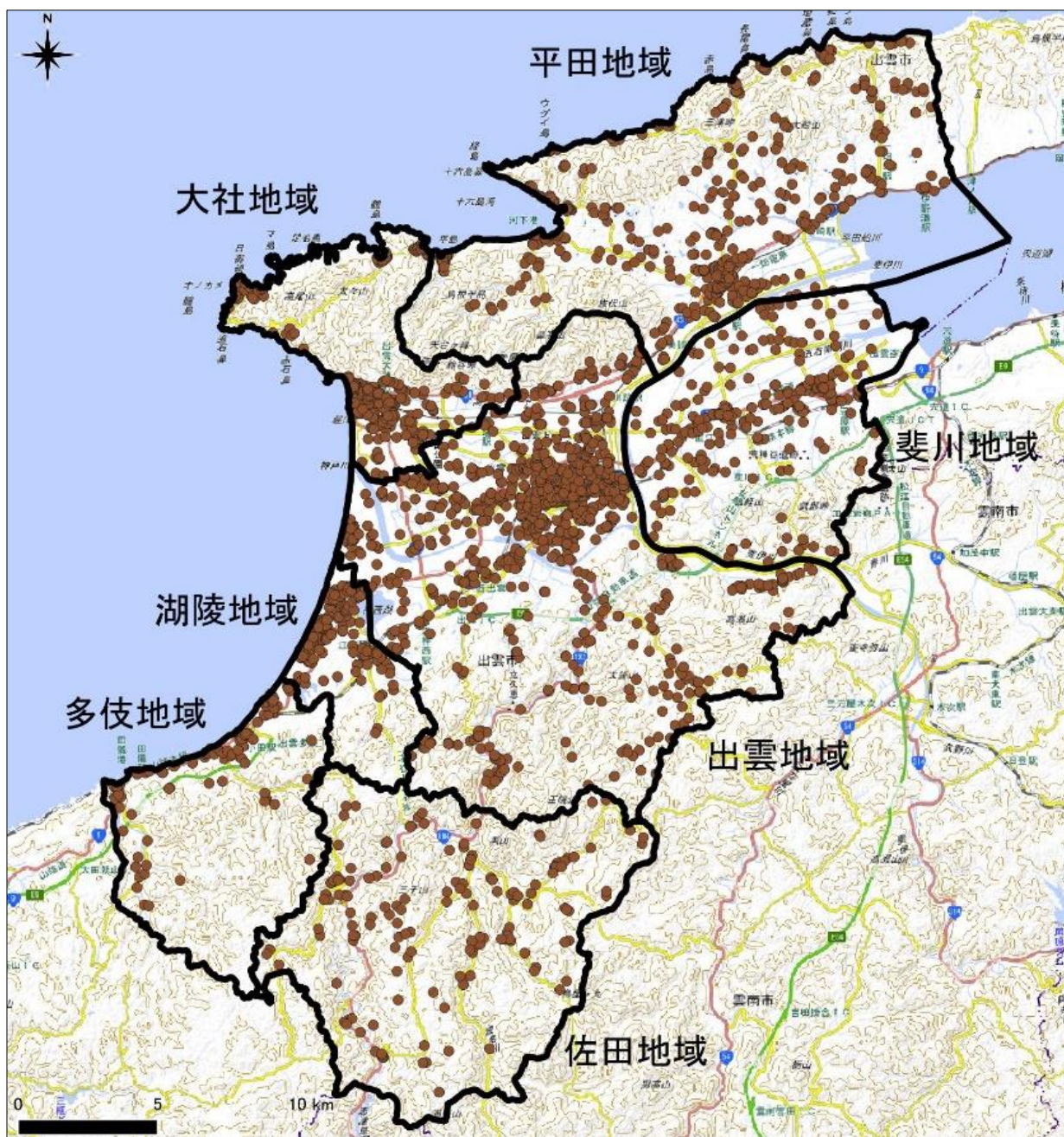
(単位：件)

地域	合計	A	B	C	D	判定不明
出雲市	3,062	2,246	339	157	65	255
出雲地域	1,203	901	115	42	18	127
平田地域	600	461	61	34	16	28
佐田地域	157	99	17	14	8	19
多伎地域	119	76	19	10	4	10
湖陵地域	250	176	39	20	7	8
大社地域	439	318	57	26	7	31
斐川地域	294	215	31	11	5	32

※ 老朽度判定区分 (外観目視)

判定	状態
A	すぐに住めそうなもの
B	少し手を加えれば住めそうなもの
C	改築など手を加えなければ住めないもの
D	老朽化がはげしく危険なもの
判定不明	判定項目である傾斜・屋根・外壁のうち1項目でも外観目視できなかったもの

図 3-II-3 出雲市内の空家の分布状況



Ⅲ 令和2年度空家等実態アンケート調査

令和2年度空家等実態調査において把握した空家3,062件のうち、固定資産税のデータで突合できた空家2,420件の所有者に対してアンケート調査を実施し、1,501件の回答（回収率62%）をいただきました。うち、同一家屋、複数所有者などの重複回答を除いた1,479件についてアンケートの回答を分析しました。分析の詳細は、資料2のとおりです。

Ⅳ 空家数の推計（計画値）

アンケート調査により、使用中、解体済み若しくは売却済み等と回答されたものを除いて、本計画での基準となる空家推計値としています。

地域		件数	A	B	C	D	判定不明
市全域	調査	3,062	2,246	339	157	65	255
	使用中	▲410	▲318	▲44	▲20	▲2	▲26
	推計値	2,652	1,928	295	137	63	229
出雲地域	調査	1,203	901	115	42	18	127
	使用中	▲203	▲159	▲16	▲6	▲1	▲21
	推計値	1,000	742	99	36	17	106
平田地域	調査	600	461	61	34	16	28
	使用中	▲80	▲67	▲7	▲3	▲1	▲2
	推計値	520	394	54	31	15	26
佐田地域	調査	157	99	17	14	8	19
	使用中	▲5	▲4	▲0	▲0	▲0	▲1
	推計値	106	67	16	9	4	10
多伎地域	調査	119	76	19	10	4	10
	使用中	▲13	▲9	▲3	▲1	▲	▲
	推計値	106	67	16	9	4	10
湖陵地域	調査	250	176	39	20	7	8
	使用中	▲17	▲12	▲1	▲3		▲1
	推計値	233	164	38	17	7	7
大社地域	調査	439	318	57	26	7	31
	使用中	▲48	▲38	▲5	▲4	▲0	▲1
	推計値	391	280	52	22	7	30
斐川地域	調査	294	215	31	11	5	32
	使用中	▲44	▲29	▲12	▲3	▲0	▲0
	推計値	250	186	19	8	5	32

4. 空家等の相談受付件数

年度	建物に関する相談	草木、虫など環境面の相談	その他の相談	計
R02	176	37	2	192
R01	46	37	33	116
H30	33	25	2	60
H29	26	14	1	41
H28	21	14	6	41
H27	36	17	11	64
H26	12	12	0	24

※建物・環境の両方に係る相談は、建物に計上

5. いずも空き家バンクの状況

(1) 年度別登録・成約件数

(単位：件)

年度	空家					空き地	
	登録	成約				登録	成約
		合計	県外	市外	市内		
R2	24	18	2	2	14	2	1
R1	18	17	4	1	12	8	4
H30	19	16	5	1	10	2	3
H29	20	14	2	0	12	1	2
H28	17	14	4	1	9	7	1
H27	21	19	5	2	12	4	3
H26	33	20	8	2	10	4	4
H25	16	9	3	2	4	2	2
H24	8	4	2	1	1	3	2
H23	14	10	7	2	1	1	0
H22	8	6	4	2	0	3	2
H21	8	8	3	3	2	0	2
H20	5	9	1	3	5	0	5
H19	14	9	3	1	5	18	3
合計	207	153	50	22	81	53	33

(2) いずも空き家バンク地域別成約物件数 (H28~R2の5カ年分)

(単位:件)

		出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計
総合 計	Iターン県外	3	4	2	2	0	3	1	15
	Iターン市外	2	1	1	2	0	0	0	6
	Uターン	0	0	0	1	0	0	0	1
	市内	31	7	2	1	5	2	4	52
	計	36	12	5	6	5	5	5	74
内 訳									
		出雲	平田	佐田	多伎	湖陵	大社	斐川	合計
R 2	Iターン県外	0	1	0	1	0	0	0	2
	Iターン市外	0	0	1	1	0	0	0	2
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	9	2	0	0	2	0	1	14
	計	9	3	1	2	2	0	1	18
R 1	Iターン県外	1	1	1	1	0	0	0	4
	Iターン市外	1	0	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	6	3	0	1	1	1	0	12
	計	8	4	1	2	1	1	0	17
H 30	Iターン県外	0	1	0	0	0	2	0	3
	Iターン市外	1	0	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	1	0	0	0	1
	市内	2	1	1	0	0	0	1	5
	計	3	2	1	1	0	2	1	10
H 29	Iターン県外	0	1	0	0	0	1	0	2
	Iターン市外	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	9	0	1	0	1	1	0	12
	計	9	1	1	0	1	2	0	14
H 28	Iターン県外	2	0	1	0	0	0	1	4
	Iターン市外	0	1	0	0	0	0	0	1
	Uターン	0	0	0	0	0	0	0	0
	市内	5	1	0	0	1	0	2	9
	計	7	2	1	0	1	0	3	14

6. 空家等の発生要因

空家等は、現に使用されていない状況にあっても、所有者等において適正に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等については、所有者等自らの責任においてなされるべきものです。しかしながら、様々な要因により、管理不全の空家等が発生し、社会問題化しています。

(1) 所有者等

- 管理者意識の希薄化
- 遠方に居住し、実態を把握していない
- 経済的負担（改修、除却費用を負担できない）
- 活用や除却の意向がない、活用の仕方がわからない
- 他人に貸すことに抵抗がある
- 高齢化による施設入所や単身世帯化が進んでいる
- 情報の入手先がわからない、相談先がわからない
- 動産がある（仏壇など）

(2) ご近所、地域社会など

- 所有者等に働きかけることに抵抗がある
- 所有者等の世代が代わり、現在の所有者等が分からない
- 近隣との付き合いがない

(3) 市場

- 需要と供給のミスマッチ
- 情報不足、新築住宅の供給が中心

(4) 法制度

- 固定資産税の住宅用地特例があり、除却が進まない

7. 空家等が引き起こす問題

管理不全の放置された空家等は、安全・安心な市民生活に悪影響を及ぼします。

(1) 防災・防犯上の不安

近隣の空家等が管理不全のまま放置された場合、心理的に防災・防犯上の観点から不安が生じます。

(2) 周辺環境の悪化

敷地の草木の繁茂や有害鳥獣等の住みかになり、近隣へ被害を及ぼす問題が発生します。また、ごみが不法投棄される場合もあります。

(3) 景観の悪化

空家等が管理不全のまま放置された結果、外観が悪化し、その周辺の景観を損なう場合があります。

(4) 倒壊などによる事故の懸念

空家等が管理不全のまま放置され、老朽化が進行した場合、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産へ危害を及ぼすおそれがあります。

(5) 地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難となり、地域力の低下につながります。

第 3 章 空家等対策の基本的な考え方

1. 4つの基本方針と3つのビジョン

本市における空家等に対する問題や基本理念を踏まえ、本市における空家等対策の基本方針、ビジョンを次のとおりとします。

4つの基本方針

(1) 個人財産の所有者責任を前提

本市における空家等対策の取組については、個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

(2) 総合的かつ計画的な推進

空家等に対する規制や支援だけでなく、の空家等発生の未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進します。

(3) 市民や地域との協働

空家等の問題は市全域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また、複雑化しているものであるため、その課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民及び事業者等と協働した取り組みを推進します。

(4) 利活用は民間主体が基本

空家等の利活用については、あくまでも民間で行うことを基本としますが、情報の提供等、市として何をどこまで関与するかについては、出雲市空家等対策協議会等での議論を踏まえ、取り組むこととします。

3つのビジョン

(1) 優しさと厳しさのある空き家対策

空き家対策については、基本方針で示すように、個人財産の所有者責任が前提となりますが、それぞれの所有者や関係者が積極的に空き家問題解決にむけ動く際には、解決を支援します。一方で、放置された空き家などに対しては、空き家法などを活用し、指導などの強化や、特に危険な空き家については、法に基づく特定空き家の指定などを通じ、所有者・関係者意識をもっていただき、解決にむけた取組が進むよう施策を展開します。

(2) 民間活力を活かした空き家対策

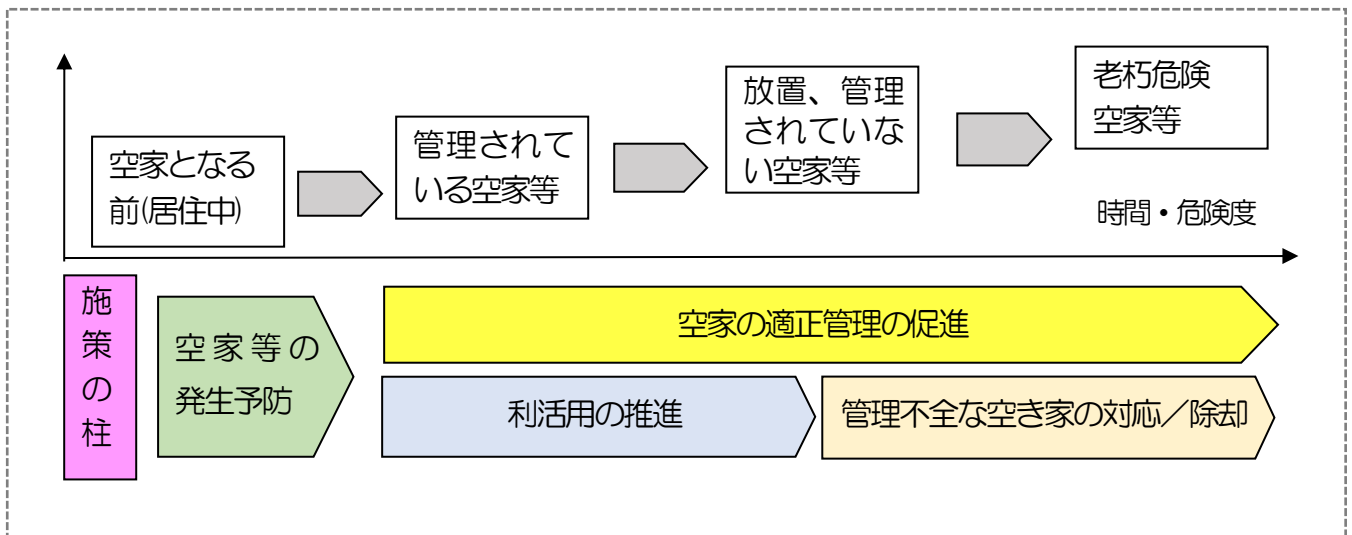
空き家問題については、事案ごとにその解決方法も異なるため、様々な民間の専門家と連携して解決に取り組めます。特に、空き家になる前の段階での相談体制を強化することで、市民の問題解決にむけた行動を支援してきます。また、空き家の利活用については、民間の様々な取組が進むよう施策を展開します。

(3) 次世代に活かす空き家対策

空き家も、本市の住宅ストックの一部を形成しています。また、本市独特の散居村集落などの景観を構成する大きな要素となっています。空き家を購入希望する世帯が比較的小規模の世帯が多いことから、特に、農家住宅では、その住宅広さが一因として、流通に載らないことが発生しています。空き家が、居住用途としての利用だけでなく、オフィスや集会施設など、さまざまな活用方法が展開される施策を展開します。

2. 空き家等対策の柱となる4つの施策

計画では、住宅の空き家化となる段階に応じて空き家等対策の柱となる4つの施策、「発生予防」、「適正管理の促進」、「利活用の推進」、「管理不全な空き家等の対応／除却」を定め、各段階に応じた取り組みを行い、さらに、除却後の跡地についても利活用が図られるよう取り組みます。



第 4 章 空家等対策の具体的な施策

1. 空家の発生予防

① 施策の方向性

方向性 1：様々な機会における啓発活動の実施

方向性 2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実等

② 具体的な施策

方向性 1：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。ホームページや広報いずも、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。

☞ 連携協定を締結している民間団体の活動支援

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、空家相談いずも空き家バンクなどの事業について、民間団体への事業委託の可能性についても検討を行います。

☞ 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、各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あえる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。自治協会などの関係団体に本計画や施策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。

☞ 相続登記の推進

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ることから、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、相続登記の推進を行います。

- ・市役所死亡時ワンストップ窓口サービスにおける相続登記の周知
- ・市課税明細書における未相続の強調表示 など

☞ 空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、制度の活用を推進します。

方向性2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実等

☞ 相談先の紹介

市内には、市の関係部署をはじめ、民間でも、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市と連携協定を結び、空家問題の解決に向けた団体や、行政書士や司法書士などの専門団体などがあり、相談ができる体制があるという認識を市民にもっていただき、早めの相談を意識付けます。

☞ 相談会、各種セミナーなどの開催

それぞれの家屋の持つ問題点や将来にむけた検討点など、幅広い知識が市民や地域でもてるようにセミナーや相談会を開催していきます。

☞ 市社会福祉協議会や民生児童委員等との連携

高齢者等の生活支援や相談窓口については、さまざまな状況に応じ、相談体制が整備されています。民生児童委員、出雲あんしん支援センターなどを通じ、空家問題に係る情報提供に取り組みます。

☞ 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。

☞ 出身者会等を通じた情報発信

都市部の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。

☞ 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。生徒の多くが卒業後、市外、県外に就学、就職しますが、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。

☞ 住宅の良質化・持続化の支援

木造住宅耐震化促進事業、定住促進住まいまちづくり助成など、市が実施している支援事業の活用を促し、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。

2. 空家の適正管理の促進／利活用

① 施策の方向性

方向性1：適正管理、利活用に関する情報提供の実施

方向性2：行政の働きかけ、取組強化

② 具体的な施策

方向性1：適正管理、利活用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、チラシ等の各種媒体を利用して、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。

☞ 管理サービス等を実施する民間団体等の情報収集

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。

☞ 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、チラシ等の各種媒体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、不動産取引業者団体と連携し、登録の増加を図ります。

☞ 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事業者情報などの情報提供に取り組みます。

☞ 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。

☞ 市空き家活用住宅等整備支援事業補助制度の周知・活用

市空き家活用住宅等整備支援事業補助制度（シェアハウス改修事業）を周知し、積極的な空家の利活用を促します。

☞ 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

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必要な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。

方向性2：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。

☞ 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り組みを推進します。

① 所有者等への意向調査（活用の意思）の実施

平成27年度に実施した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。この意向調査結果をもとに、同意を得られた空家データのいずも空き家バンクへの登録や、不動産取引業者団体への情報公開について検討し、流通促進を図ります。

② いずも空き家バンクの周知、活用（再掲）

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、チラシ等の各種媒体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、不動産取引業者団体と連携し、登録の増加を図ります。

☞ 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努めます。

☞ 居住以外の用途としての利活用の推進

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、二地域居住を推進するためにも、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。

3. 放置され管理されていない空家等への対応／除却

① 施策の方向性

方向性 1：所有者等による自主的な改善等を促す施策の実施

方向性 2：行政からの働きかけ、取組強化

② 具体的な施策

方向性 1：所有者等による自主的な改善等を促す施策の実施

☞ 市老朽危険空家等除却支援事業補助事業の周知・活用

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

☞ 関係団体との連携強化

所有者等の中には除却の意向はあるものの、所有者等から相談先や費用に係る問い合わせが多くあります。この場合、特定の事業者を紹介することはできませんが、（一社）しまね産業資源巡回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。

☞ 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必要な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。

方向性 2：行政からの働きかけ、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、管理不全状態の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。（26ページのフロー図参照）

☞ 空家法による対応

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、国指針、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下、「国ガイドライン」という。）に基づき、適切に対応していきます。（特定空家等に対する措置等については29ページに記載）

☞ 空家法以外の法令等による対応

管理不全な状態の空家が、著しく保安上危険な状態である場合や、火災予防上著しく不適切な状態にある場合、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、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度等の活用を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

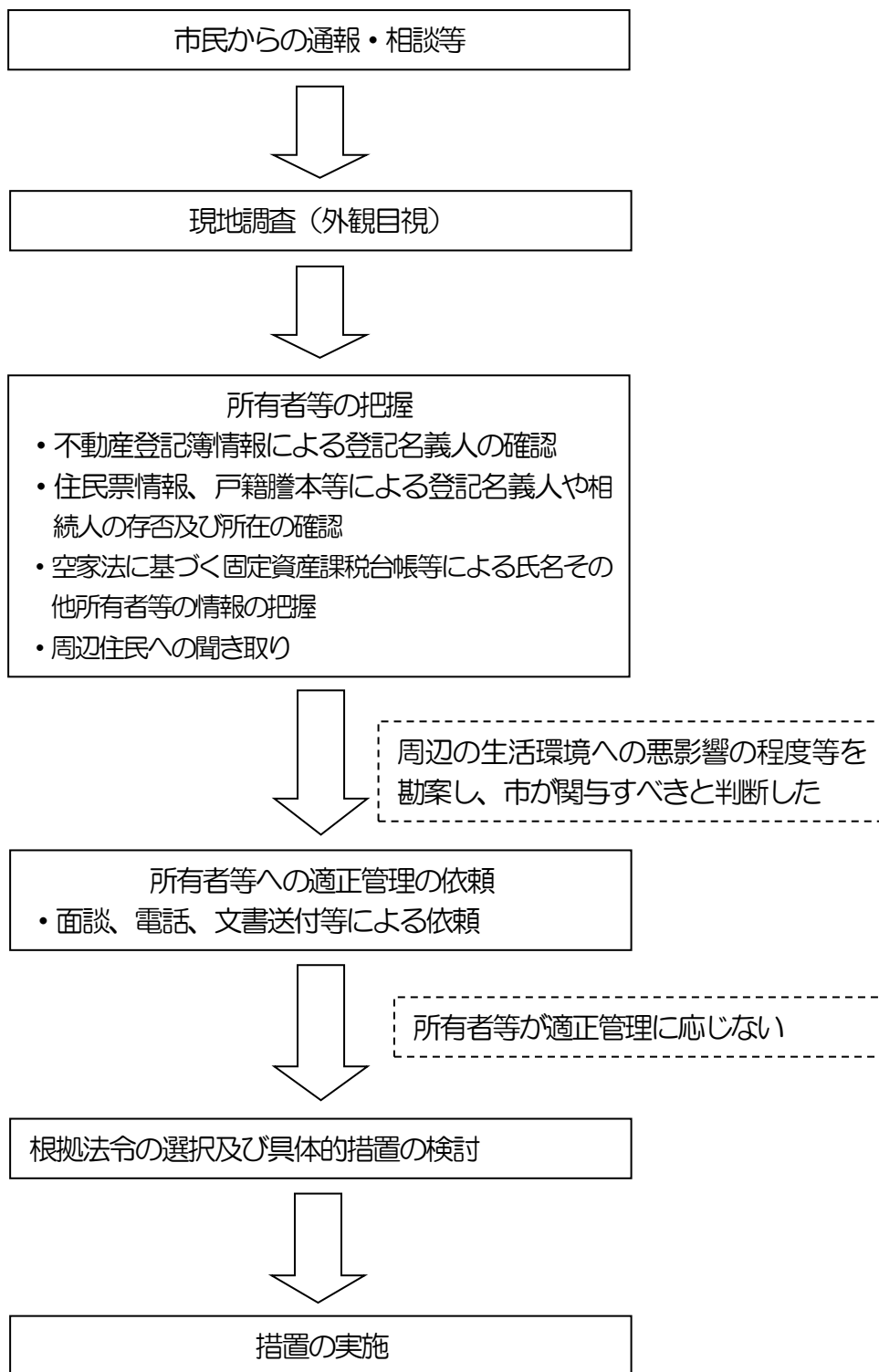
☞ 土地と建物の所有者が異なる場合の対応

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、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。

☞ 警察、消防などの関係機関との連絡体制等の構築

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、改善が必要な空家の把握、当該空家の所有者等への積極的な働きかけを行います。

管理不全の空家等への対処フロー図



●対処手段の選択肢となる諸法規

法令	措置内容
建築基準法	違法建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">勧告⇒命令⇒代執行</div>
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件又は消防の活動に支障となると認められる物件に対する除去等の措置 命令⇒代執行 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	不法投棄等により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の措置 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
道路法	道路上の違法放置物件が、交通に危険を及ぼしていると認められる場合に、違法放置物件の除去 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">命令⇒代執行</div>
災害対策基本法	災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物の一時使用が可能 災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる
民法	相続財産清算人、不在財産管理人、所有者不明土地・建物管理人、管理不全土地・建物管理人などの諸制度を活用した空家等の管理者等の選任
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	地域福利増進事業を実施する際の、所有者不明土地の使用権の知事による裁定

4. 除却後の跡地活用の推進

管理不全な状態が進行した空家は除却することが有効な対策となりますが、除却だけを進めると跡地である空地が増加し、そのまま放置された場合、環境や景観などの問題が生じることが懸念されます。所有者には除却後の跡地活用についても情報発信等に取り組みます。

👉 所有者等への情報発信

除却後の跡地の適正な管理、利活用等について、ホームページ、広報いずも、チラシ等の各種媒体を利用し、情報発信を行います。

👉 いずも空き家バンクの周知、活用（再掲）

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、市のホームページ、チラシ等の各種媒体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、不動産取引業者団体と連携し、登録の増加を図ります。

👉 流動性の低い跡地活用の取組

・不動産事業者等との連携強化

不動産事業者等と連携し、いずも空き家バンクや不動産事業者による情報発信を高めることで、跡地の市場流動性を高める取組を行います。

・地域における跡地活用の支援

地域における流動性の低い除却後の跡地について、所有者と地域が有効活用できるための仕組み、手法を検討します。

・低未利用土地・管理不全土地等の対策の検討

国において、検討している低未利用土地、管理不全土地等の対策方法について、危険空家の除却後の空地対策として、本市においても調査検討を行います。

👉 除却後の跡地におけるインセンティブの検討

空家の除却が進まない要因の1つとして、空家の除却後、宅地に係る固定資産税の小規模住宅用地や一般住宅用地の特例が外れることが挙げられます。一方で、空家の除却のインセンティブとして、適切な時期に空家除却後の跡地を売買した場合には、所得税の控除等国において制度化されています。空家の所有者が、適切な時期に空家の処分等の判断ができるように、また、土地が有効活用できるように情報提供を行うとともに、空家の問題解決に向けたインセンティブ等を検討します。

5. 特定空家等に対する措置等

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、国指針、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下、「国ガイドライン」という。）に基づき、適切に対応していきます。

なお、具体的な手順については、空家法の規定に基づき制定した「出雲市空家等の適正管理の手続きに関する規則」のとおり進めるものとします。

(1) 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断し対処するものとします。

(2) 特定空家等の判断

管理不全の空家等のうち、特定空家等に該当するか否かの判断は、国ガイドラインの基準を参考に、立入調査（空家法第9条）を実施し、出雲市空家等対策連絡会議において十分な検討をした上で「出雲市空家等対策協議会」の意見を踏まえ慎重に行うものとします。

(3) 特定空家等の措置の手順

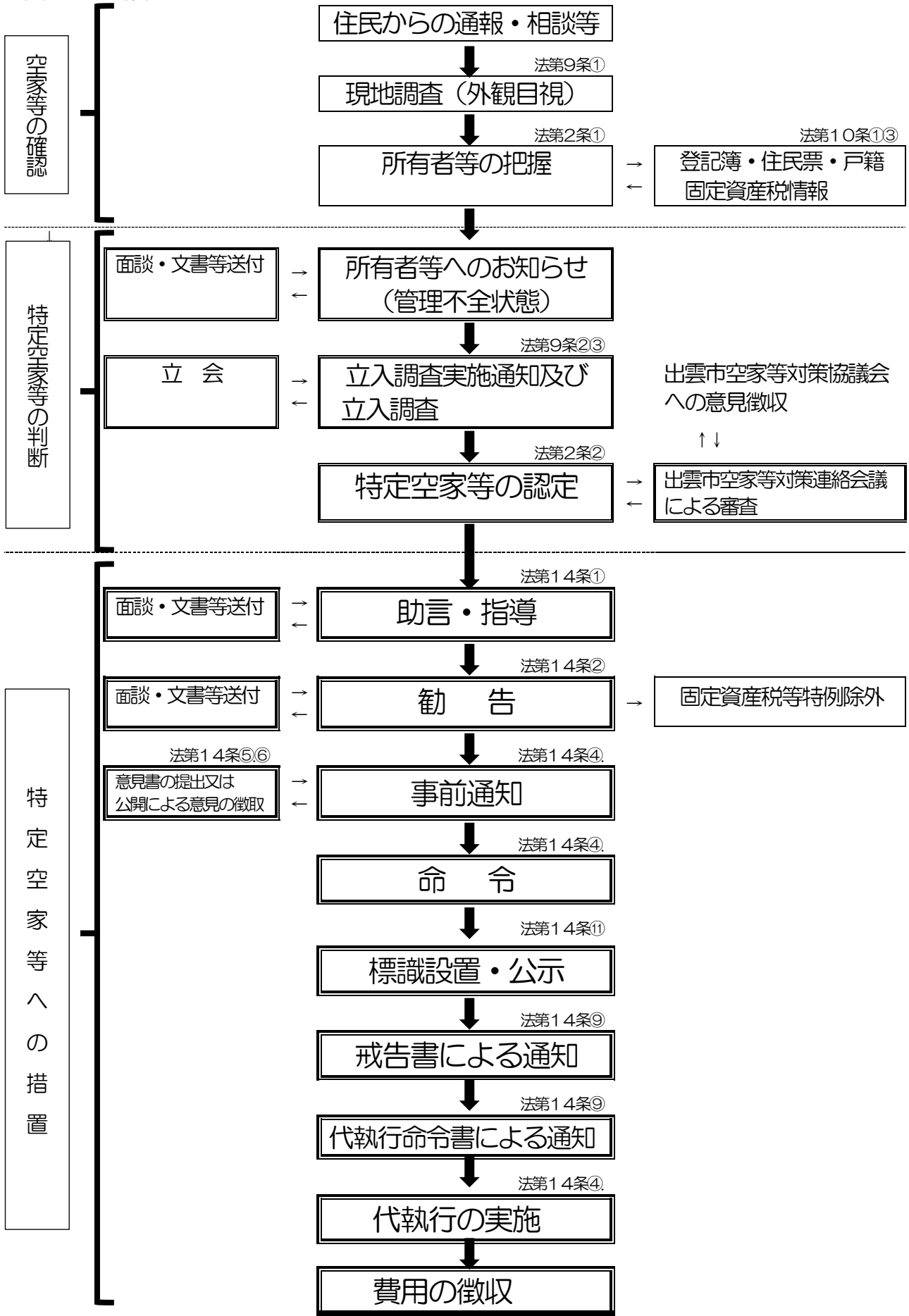
特定空家等に対する措置は、空家法及び国ガイドラインに基づき行うこととし、本市においては「出雲市空家等の適正管理の手続きに関する規則」により進めるものとします。（「特定空家等措置のフロー図」参照）

特定空家等と認められる空家等に対し空家法の規定を適用した場合、市長は、当該特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（空家法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができます（同条第9項）。以上の措置は、助言又は指導、勧告、命令、代執行の順で措置を行っていきます。

また、市長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

なお、特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地の特例の対象であって、空家法第14条第2項の規定に基づき、市長が当該特定空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

特定空家等措置のフロー図



6. 他の法令等による措置等

全国的に所有者不明の土地が増えており、内閣府の所管する所有者不明土地問題研究会の報告では、2016年に410万ヘクタールとなっており、所有者対策が進まない場合、2040年には、720万ヘクタールとなり、北海道の面積（7780万ヘクタール）に相当すると推計されています。このような状況を背景に、所有者不明土地等に対する様々な関係法令が整備されています。なお、これら関係法令については、空家、管理不全の建物に対しても使用できる（土地の附随物としての建物を含む）制度もあるため、活用できる場合は、保全管理等に活用することとします。

(1) 活用が想定される『民法』の管理制度等

制度	制度の概要
不在財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者等が不明である場合に利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が不在財産管理人を選任し、その土地等の財産の管理をおこなう。 ● 不在財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有する財産の売却処分などを行うことができる。
相続財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者等が既に死亡し、相続人のあるとが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その相続財産を管理・清算を行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる。 ● 相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、相続財産の売却処分などを行うことができる。
所有者不明土地(建物)管理制度 ※令和3年改正時新設	個々の土地・建物の管理に特化した新たな管理制度で、裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任。また裁判所の許可があれば売却も可
管理不全土地(建物)管理制度 ※令和3年改正時新設	利害関係人の請求により、当該土地・建物を対象として、管理不全土地・建物管理命令を発令し、管理不全土地管理人を選任し、管理をさせる。

※令和3年改正時新設の制度については、未施行（公布から2年以内の施行）

(2) 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

制度	制度の概要
地域福利事業	特定所有者不明土地を公共の福祉に供する整備に利用する際、都道府県知事の裁定により、10年間を上限（延長可）に使用権を設定。使用内容が合致すれば、民間企業やNPO法人でも使用権を取得できる。
財産管理制度に係る民法の特例	所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に財産管理人の選任等の請求をすることが可能。簡易建築物でない建築物がある場合も、土地の付属物としての財産管理人の選任の請求をすることが可能。 (※民法上は利害関係人に又は検察官のみに選任請求が認められている。)

(3) 『その他の法令』の制度

実施事業	根拠法	行為	対応方法の概要
土地区画整理事業	土地区画整理法	換地処分	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能【公示送達】
市街地再開発事業	都市再開発法	権利変換	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能【公示送達】
土地改良事業	土地改良法	未同意の扱い	事業実施には、受益地域内の事業参加資格者の3分の2条の同意が必要であるが、土地所有者等が不明で意思を確認できない場合、未同意として取扱う。
遊休農地の活用	農地法	利用権の取得	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、農地中間管理機構が利用権を取得する。
認可地縁団体の所有不動産の管理	地方自治法	所有権移転登記	認可地縁団体の構成員が登記名義人になっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有している等の場合、市町村が一定の手続きを経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登録名義人とする所有権移転登記の申請が可能
個人信託・民事信託	信託法	管理等	認知症等により契約行為ができなくなる前に、家族などと信託契約を結ぶことにより、契約条件でさだめのある事項について、不動産の管理や売買を行うことができる。

7. 推進体制

空家等をもたらす問題は、建築、環境、景観、消防、防犯といった多岐の分野にわたっており、また、市内においても関係部局による組織横断的な対応が求められています。

本市では、空家等に係る相談の総合窓口を設置するとともに、関係法令に基づき対応を進めていくため、次のような体制を整備しています。

(1) 総合窓口

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、建築住宅課空き家対策室に総合窓口を設置しています。

なお、相談・苦情等が各行政センターや各課に寄せられた場合は、市民の利便性に鑑み、各行政センター等が受け付けますが、その後の対応は相談内容等により、環境、道路、防災安全等の担当課と連携して進めます。

(2) 出雲市空家等対策協議会

出雲市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は、出雲市空家等対策協議会設置要綱に基づき、法務、建築、不動産の専門家、議会、住民代表等で組織し、事務局を建築住宅課空き家対策室に据え、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、特定空家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

(3) 出雲市空家等対策連絡会議

出雲市空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）は、出雲市空家等対策連絡会議設置要綱に基づき、関係課をもって組織し、事務局を建築住宅課空き家対策室に据え、空家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

(4) 出雲市空き家関係団体連絡会（仮称）

本市と連携協定を締結している民間団体の取組を支援するとともに、民間団体相互の情報交換、連携強化を図るため、出雲市空家等活動団体連絡会（仮称）を設置します。

