

令和5年度第1回出雲市空家等対策協議会（R5.11.2）会議録

空き家対策室 小形室長

只今から、令和5年度第1回出雲市空家等対策協議会を開催します。私は建築住宅課空き家対策室長の小形です。よろしくお願いいたします。それでは開会にあたり、本協議会会長の飯塚市長からご挨拶をいただきます。

飯塚会長

出雲市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ごあいさつを申し上げます。委員の皆様におかれましては、平素から本市社会資本整備及び空き家対策に格別のご理解ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。また、この度は、大変ご多忙のなか、本協議会の委員に就任をいただき、改めて、お礼申し上げます。

さて、増加する空き家に対して、本市は、民間活力を活かした効果的・具体的・継続的な対策を実施するため、令和4年度に「第2期出雲市空家等対策計画」を策定し、民間団体の皆様と連携を図りながら、官民一体となった取組を実施しています。特に空き家の発生予防の観点から、市民意識の醸成、啓発、相談窓口などの情報発信を強化していますが、最近では、将来空き家になる可能性がある市民等からの相談が増えており、また、空き家バンクの登録件数及び成約件数は今年度上期で過去最高となるなど、徐々にその効果が表れてきていると認識しているところです。こうしたなか、本年6月、国は、空き家対策を強化するため、空家対策特別措置法の一部改正を行い、新たに管理不全空家や空家管理活用支援法人を規定しました。改正空家法の施行期日は12月13日となっていることから、今後、詳細が判明すると思いますが、随時、関係団体の皆様に情報提供を行い、取組等の協議をさせていただきたいと考えています。なお、報告事項にもございますが、本年3月の本協議会でも審議をいただいた特定空家の略式代執行については、ニュースや新聞でも取り上げられ、市民等からも反響があったところです。本日も特定空家の認定及び略式代執行についてご審議をいただきますが、市民の安心・安全を確保するため、皆様、忌憚らないご意見をいただきますようお願いします。

最後となりますが、空き家対策の推進のため、引き続き、皆様のご支援ご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

小形室長

それでは、委員の皆様をご紹介します。皆様におかれましては、本年9月30日の委嘱期間の終了に伴い、所属団体に委員の推薦につきましてご依頼をさせていただき、ご就任をいただいたところでございます。

なお、委員の委嘱期間は令和5年10月1日から令和7年9月30日までとなっており、本来ならば、委員の皆様、お一人お一人に市長から直接、委嘱書をお渡しすべきところでございますけれども、時間の都合もあり、お手元にご用意しておりますので、ご確認をお願いします。それでは、委員名簿の順でご紹介します。

会長の出雲市長、飯塚 俊之でございます。

続いて、出雲市議会議員、錦織 稔様です。

出雲宅建センター センター長、伊藤 勝様です。

島根県弁護士会、大國 暢子様です。

出雲市社会福祉協議会常務理事、大森 康正様です。

松江地方法務局出雲支局 支局長、加藤 裕司様です。
一般社団法人全国古民家再生協会島根第一部支部長、金築 邦彦様です。
島根県土地家屋調査士会、佐藤 大樹様です。
島根県建築士会出雲支部支部長、塩野 裕士様です。
島根県警察本部出雲警察署 地域官、田尻 厚史様です。
島根県不動産鑑定士協会 東部不動産鑑定相談所長、中村 裕一様です。
島根県司法書士会 副会長、原 信次様です。
島根県行政書士会 出雲支部副支部長、樋野 智子様です。
出雲市自治会連合会 副会長、水師 幸夫様です。
NPO法人出雲市空き家相談センター 事務局長、本常 徹様です。
NPO法人平田空き家再生舎 理事長 吉岡 拓也様です。
次に、本協議会の事務局の職員を紹介させていただきます。
北脇都市建設部長でございます。
建築住宅課空き家対策室 大賀主任でございます。

最後に、建築住宅課長空き家対策室長の小形でございます。よろしくお願いいたします。

続いて、本日の資料を確認させていただきます。お手元の配付資料一覧と併せてご確認をお願いします。

まず、次第、次に委員名簿。資料1「協議会設置要綱」、資料2「いずも空き家バンク登録・成約状況について」、資料3「特定空家等に対する略式代執行の終了について」、資料4、資料4-1「令和5年9月末における特定空家等候補について」、資料5「特定空家等の認定及び行政代執行（略式代執行）による除却について」、資料6「空家等対策に関する特別措置法」、資料7「特定空家等に対する措置」に関する国ガイドライン、最後に資料8「第2期出雲市空家等対策計画」の抜粋、以上です。皆様、資料ありますでしょうか。

それではこれより会議に入ります。協議会の議長は、出雲市空家等対策協議会設置要綱第6条の規定によりまして、会長が行うこととなっております。以降の進行は会長が務めます。なお本日の会議については、資料4-1を除く資料と議事録をホームページに掲載することとしております。議事録は、委員名を掲載せず、発言内容のみを掲載しますが、皆様、議事録の掲載につきまして、ご理解いただきますようお願いいたします。

それでは会長よろしくお願いいたします。

飯塚会長

それでは議事に入ります。皆様にはスムーズな進行にご協力よろしくお願いいたします。まず、報告事項と協議事項に入る前に、副会長の選任を行います。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、私が指名をさせていただきます。副会長には、出雲市自治会連合会副会長の水師委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

水師副会長

おはようございます。水師でございます。私が住む大社地域は、中山間地域に指定され、空き家も多く存在しますが、どうぞよろしくお願いいたします。

飯塚会長

ありがとうございました。水師副会長、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは報告事項から進めて参ります。報告事項の1点目、いずも空き家バンク登録・成約状況について、事務局、説明をお願いします。

小形室長

空き家対策室長の小形です。それでは、報告事項「いずも空き家バンクの登録・成約状況」について説明します。資料2をご覧ください。全国的に空き家が増加するなか、本市も平成19年度から「いずも空き家バンク」を実施しています。こうしたなか、資料のとおり、10月末現在、今年度の登録件数は34件で、昨年度の24件を上回り、過去最多件数となっています。また、成約件数は22件で、昨年度の18件を上回り、同じく、過去最多件数となっています。このように、登録・成約件数が堅調に推移していますが、その要因としては、連携協定を締結している市内3つの民間団体との官民一体となった空き家対策の取組が着実に成果として表れてきたと考えています。空き家バンクに登録される物件は、築年数が古く、査定金額が低い物件や、登記、相続などの問題をクリアしなければならない物件が多いのですが、民間団体のノウハウを積極的に活用することで、また、民間団体が互いに連携を図りながら、問題解決へ導き、利活用が進むケースが増えています。加えて、昨年度から、NPO法人出雲市空き家相談センターに「空き家安心サポート事業」を委託し、空き家バンクの相談体制や登録支援を強化しており、県外在住の所有者が頻繁に出雲に帰省することなく、空き家バンクに登録ができる体制づくりを行っています。もともと、空き家バンクは、移住・定住支援としてスタートしており、登録物件が増えれば、UIターン希望者の選択の幅が広がり、移住等に繋がる可能性が高まります。また、近年は、趣味を楽しむために空き家を購入するなど、居住以外の目的での購入や、資材価格高騰などの影響により中古住宅の需要が高まっており、購入者は市内在住者が多く、空き家は重要な住宅ストックにもなっています。空き家については、今後も厳しい状況が続きますが、民間団体等との連携を強化し、空き家バンク等の周知・PRを強化してまいります。以上で説明を終わります。

飯塚会長

それでは、皆様からのご質問、ご意見がございましたら、お願いします。

委員

登録件数と成約件数ですが、合計で301件と227件ということは、80件ぐらい残っているということですか。平成19年は14件で成約9件ですが、これは5件残っていると見ればいいですか。

空き家対策室 大賀主任

空き家対策室大賀です。現在、残っている物件数、登録件数は50件程度です。この成約された物件以外に、取り下げられたケースや、売却することが困難となり解体されたというケースもありますので、その件数は今回の表に記載しておりません。

委員

その後、それらの物件がどうなったのか、追跡は難しいですね。

大賀主任

成約時、購入者が市内在住者又は県外在住者なのか、情報は聞き取りにより把握しますが、その後、どのような使い方をされて、さらにその物件が他の方に所有が移ったのかなどの情報は掴んでおりません。

委員

空き家バンク登録に関連した質問ですが、登録を支援するための補助制度があると思いますが、今年度はどの程度、利用されていますか。

大賀主任

今年度の利用実績は7件です。空き家バンクに登録するための残置物処分やハウスクリーニングをする場合、上限5万円とする補助金を交付しています。なお、1件の申請で残置物処分やハウスクリーニングなどを重複して申請できますので、1件の申請で10万円の補助金を交付する場合があります。

委員

この補助金に係る問い合わせは多いと思いますが、今年度は既に予算がないとの話ですが、来年度は予算を増額される考えはありますか。

小形室長

今年度は1件あたり5万円の補助金として10件分の50万円の予算額としておりましたが、今年度、順調に申請をいただき、既に予算がなくなった状況です。ただし、今後も申請等があれば、予算を流用し、対応したいと考えています。また、来年度は今年度の実績等を踏まえた予算要求を行う考えです。

委員

登録・成約件数の資料について、1つの物件が年度内に登録されて、年度内に成約することは少ないと思います。年度を跨っての成約や取り下げもあったと思いますが、令和5年度以前に登録された物件が令和5年度に成約した物件も含む数字だと思いますが、いかがでしょうか。

大賀主任

その通りです。令和5年度の数字で言えば、令和5年4月から現在までの成約件数は22件となっていますが、成約した物件は令和元年度に登録されたものもあれば、平成27年に登録されたものもあります。

委員

この資料はこれでよいと思いますが、今後検討を加えていくうえで、例えば、令和元年に登録された物件がその後何年経過して成約したなど、物件ごと、または、成約までの平均期間などの集計が必要だと思います。私も時々相談を受けるのですが、簡単には成約にたどり着かない。その辺のご苦労を数字としても表せる方がよいと思います。また、成約に至らない物件はどのような原因があるのか、どのような状況なのか、その辺りを分かりやすく資料として用意されたら、所有者等の参考になるのではないかと思います。

小形室長

ご指摘、ありがとうございます。地域ごとの比較や登録から成約までの月数などの分析を行い、表を工夫し、公表させていただきます。

委員

外国人住民の成約は県外にカウントされていますが、近年、ブラジル国籍の外国人住民が増えているなか、外国人住民への広報も重要ですが、外国人住民の需要はあるのでしょうか。また、ブラジル国籍の外国人住民が購入したケースはありますか。

小形室長

一昨年の会議でしたが、空き家バンクに係る外国人住民への情報提供の充実というご意

見をいただき、ブラジル国籍の外国人住民を派遣している市内派遣事業者2社と意見交換会をさせていただきました。そして、昨年度、ポルトガル語の翻訳した空き家バンクのチラシを作成し、配布しています。毎月2・3件程度相談があり、実績としては、今年度1件、令和3年度1件、令和2年度1件、ブラジル国籍の外国人住民が空き家バンクの物件を購入しています。派遣事業者の皆様との話のなかで、昨今、新型コロナは落ち着いてきましたが、新型コロナやブラジルの治安の関係もあり、出雲に残りたい、住みたいというブラジル国籍の外国人住民が増えています。また、ブラジルから家族を呼び寄せるケースも増えています。その場合、アパートは狭く、戸建てを購入したいということになりますが、永住権がないため、ローンを組むことができないため、空き家バンクに登録されている、比較的査定額が低い物件を希望されるケースが増えています。

なお、本市窓口相談に来られた場合、通訳を交えながら、丁寧に説明をさせていただいていることを申し添えます。

委員

先ほど成約後の追跡はされていないと話がありましたが、成約時、購入目的などの聞き取りはされていますか。

大賀主任

成約されたタイミングで世帯構成を、また、用途については、わかる範囲で事業者の方や所有者様に聞き取りをしています。これは本市定住関連の補助金が活用できる可能性もあるため、聞き取りをしています。

委員

最近、大社地域で民泊をされたい方がいらっしゃいましたが、購入希望の目的などを公開していただければ、不動産業者としても流通に役立てることが可能と思いますので、ご協力をいただきたいと思います。

小形室長

ありがとうございます。おっしゃる通り、最近、民泊を目的として購入されるケースが数件出ています。購入される目的は居住だけではなく、趣味も含め、多様化していますが、できる範囲において情報を公開したいと考えています。

委員

成約件数が順調に推移するなか、人気のエリアがあるのでしょうか。

大賀主任

出雲地域の登録・成約件数が最も多いのですが、人気がある地域は多伎地域ですが、その要因として、海が近くロケーションが良いこと、下水道が整備されているなど、市内中心部に比較的近いなどが挙げられます。

飯塚会長

よろしいですか。また、最後に総括して質問を受けますので進めさせていただきます。

次の報告事項、「特定空家等に対する略式代執行の終了」について、事務局、説明をお願いします。

小形室長

空き家対策室長の小形です。続いて、報告事項「特定空家等に対する略式代執行の終了」について説明します。資料3をご覧ください。今市町地内の特定空家等については、本年3月に開催した本協議会において、特定空家等の認定及び略式代執行について「是」とす

るご意見をいただき、本年4月、本市では初となる特定空家等に認定するとともに、略式代執行による建物の除却を決定しました。その後、7月4日に特定空家等の除却に係る公告を行い、8月3日の措置期限までに所有者等からの申出等がありませんでしたので、8月22日に略式代執行宣言を行い、建物の除却工事に着手し、9月20日に略式代執行終了宣言を行い、すべての工程が終了しています。2ページには特定空家等の除却前、除却後の写真を掲載しています。住宅密集地において、非常に危険な建物が除却され、周辺住民の皆様、今市自治協会からも、感謝のお言葉をいただいています。3・4ページには報道資料を添付しています。ニュースをご覧になられた委員もいらっしゃると思いますが、当日は、多くのマスコミが取材に訪れ、関心の高さが伺えたところです。

なお、資料には記載しておりませんが、特定空家等の略式代執行経費は、建物の除却工事が130万円、建物内部の一般廃棄物運搬処理が20万円、計150万円で、国、県から一部補助を受けることとしています。以上、説明終わります。

飯塚会長

この件につきまして、ご意見等があればお願いします。

委員

略式代執行について、いろんな意見が寄せられたようですが、その意見はプラス的な意見だったのでしょうか。マイナス的な意見もあったのでしょうか。

小形室長

マイナス的なご意見はなく、ほぼプラス的なご意見をいただきました。所有者が不明又は不存在的な特定空家等については、市民の安心・安全を確保するため、今後も積極的に除却を行いたいと考えています。

委員

建物の除却費用について、所有者が分からないから略式代執行を実施するのですが、いつの時点か仮に所有者が分かれば所有者に請求するものと理解していますが、150万円の除却費用を回収できる可能性はあるのでしょうか。

小形室長

略式代執行に要した経費は、所有者が判明し次第、請求をすることになります。しかし、現実的には後ほど所有者が出てきて請求、支払いをいただいという事例はほぼないと考えています。

委員

今回、略式代執行が行われた特定空家の床面積が31.63㎡で、除却費が150万円となると、平米当たりの除却費は4万7400円となり、少し高いように思いますが、何か高くなる要因があったのでしょうか。

小形室長

木造建物の除却に係る国が示す標準除却費は、平米当たり3万1000円となっていますが、今回、3万1000円を超える単価となっています。なお、今回の除却にあたっては、幅員が非常に狭く、解体重機が入ることができませんでしたので、手作業で壊し、廃材等を運び出すということになりましたが、国や県と協議を行い、「かかりまし経費」と言いますが、立地条件等を踏まえ、国の標準単価を超えても致し方ないということでご理解をいただいています。

委員

代執行について、問題は費用の回収だと思いますが、代執行を実施するにあたり、費用回収の困難が問題になることがあるのでしょうか。

小形室長

特定空家等について、所有者がいるが対応しない場合は行政代執行、所有者が不存在等の場合は略式代執行になります。委員、ご指摘のとおり、略式代執行の場合、所有者が不存在であるため除却費用が回収できないことが、全国の自治体において特定空家等の除却が進んでいない要因となっているのは事実です。こうした中、現在、代執行に係る除却経費について、国2分の1、県4分の1の補助制度があります。本市も国県補助金を活用し、略式代執行を実施しましたが、国県の補助金がなければ躊躇していたかも知れません。

委員

今回の物件の床面積は30平方メートル余りで、比較的小さい建物ですが、今後は必ずしもそうとは限らず、例えば、200平方メートルや300平方メートルなどの床面積が広い建物を除却する場合は生じると、当然予算措置を行い、議会で承認を受けることとなります。行政代執行は所有者がいるので所有者に除却費用の請求はできますが、略式代執行は費用の回収が困難だと思います。行政が負担する場合、床面積が大きい建物などの場合、除却費用が高額となりますが、何とかして所有者を見つけたいという気持ちになるのではないのでしょうか。その辺りのジレンマというか、お聞かせください。

小形室長

まずもって、本市における空き家対策の取組については、個人財産の所有者責任を前提としたうえで、行政として公益上必要な措置等を適切に講じることが本市の方針です。よって、老朽危険空家は、まず、所有者等が責任を持って除却を行うこととなります。こうしたなか、本市は上限額100万円の老朽危険空家除却支援事業補助制度を設け、所有者等に建物の除却を促しているところです。しかしながら、昨今、所有者等が不明や相続放棄による相続人が不存在になるケースが増えています。これらすべての物件について略式代執行とはなりません。市民に与える危険度を踏まえ、市民の安心安全を図るため、略式代執行とすべきか、所有者調査を継続すべきなのか、判断を行っているところです。ご指摘のとおり、略式代執行は費用回収が困難であることは認識していますが、やはり本市として、市民の安心安全が第一だと考えています。

飯塚会長

他にございますでしょうか。次に進めさせていただきます。それでは最後の報告事項「令和5年9月末における特定空家等候補について」、事務局、説明をお願いします。

大賀主任

空き家対策室 大賀です。資料4、資料4-1について説明します。まず、資料4をご覧ください。本市では、特定空家になりうる老朽化した危険な建物について、特定空家等候補として抽出し、重点的に対応していくこととしています。資料4には特定空家等候補の抽出フローを記載しています。これまでの協議会で報告している内容が点線の上側となりますが、平成27年度実態調査でD判定だった物件から現地調査等を踏まえ、7件の特定空家等候補を抽出し、継続的に対応を行ってきました。その結果、令和5年3月末で2件が引き続き特定空家等候補として残っています。そして、今回が点線の下側の部分です。令和2年度実態調査でD判定であった65件について、随時、現地調査、所有者等調査、

適正管理依頼を行うとともに、物件の危険性や切迫性等を確認しました。また、令和2年度調査でD判定以外だった空き家や、調査以降に苦情相談等で新たに判明した空き家についても現地調査や危険性の確認を行いました。その結果、特定空き家等候補として新たに10件の空き家を抽出しています。よって、これまでの継続分2件と合わせて計12件が特定空き家等候補となります。

今回、特定空き家等候補とする12件について、資料4-1で建物の状況等を説明します。まず、①今市町の建物です。建物の位置図や現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査でC判定でしたが、老朽化が進み、屋根が崩落するなど危険な状態となっています。この物件は相続登記がなされておらず、複数の関係相続人がおり、そのうち一人と交渉を行っていますが、経済的事情もあり、改善はされていません。なお、この物件には抵当権が設定されています。

続いて、②今市町の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。先般、略式代執行した特定空き家に近く、狭い住宅密集地に建っています。令和2年度調査時点では居住されていましたが、空き家となり、既に外壁等の一部が崩壊し、危険な状態となっています。この物件は、建物所有者と土地所有者が異なっています。建物については、相続登記がなされておらず、複数の関係相続人がおり、そのうち一人と交渉を続けています。

続いて、③大津町の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査ではB判定ですが、ここ1～2年で老朽化が進み、屋根の一部は崩落しています。また、通行量が多い旧国道沿いに建っており、部材が落下・飛散した場合には、被害の影響が大きく危険な状況となっています。この物件も相続登記がなされておらず、複数の関係相続人がおり、そのうち一人と交渉していますが、改善はなされていません。

続いて、④高松町の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査でD判定、市道および用水路に隣接している建物で、すでに傾斜が見られる危険な状況です。この物件は建物所有者と土地所有者が異なります。こちらでも建物の相続登記がなされておらず、複数の関係相続人がおり、そのうちの一人と除却について交渉、依頼を行っています。

続いて、⑤大社町杵築北の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査では居住されていましたが、老朽化により住めなくなり、所有者が転居し、空き家となっています。海からの強風で部材の飛散等が懸念され、所有者へ除却について依頼・交渉していますが、高齢かつ経済的事情から改善はなされていません。

続いて、⑥大社町杵築西の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査では居住されていましたが、所有者が亡くなり、空き家となった建物です。この物件は建物所有者と土地所有者が異なります。これまで関係相続人に除却を依頼してきましたが、突如、相続放棄されたため、新たな関係相続人が複数名発生し、現在、調査を行っています。

続いて、⑦大社町修理免の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査では居住されていましたが、令和3年7月の水害により居住が困難となり、転居され空き家となった建物です。保育園に近い市道沿いに建っており、部材の落下や飛散による影響が大きい物件です。所有者は元居住者の親族で、所有者に対して除却の依頼・交渉を行っていますが、改善はなされていません。

続いて、⑧大社町中荒木の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和

2年度調査でD判定となっている建物です。屋根の一部崩落により、相当数の瓦が落下、隣接する市道や東隣の住宅へ飛散している状況です。相続登記がなされておらず、複数名の関係相続人がおり、そのうち一人と除却について交渉していますが、改善はなされていません。

続いて、⑨大社町鷺浦の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査でC判定ですが、現在、屋根の一部は崩落し、瓦の落下、外壁の剥離等、相当老朽化が進んでいる状況です。相続登記がなされておらず、複数名の関係相続人がおり、そのうち一人と除却について交渉していますが、改善はされていません。

続いて、⑩多伎町口田儀の建物です。位置図と現況写真はご覧のとおりです。令和2年度調査でC判定ですが、現在、屋根および外壁が損壊し、相当老朽化しています。また、海からの強風で通学路である前面の市道に部材が飛散する危険も高い状況です。所有者は会社法人でしたが、すでに破産・清算済みで法人登記も閉鎖されているため、現在は所有者不存在となっています。なお、この物件は、抵当権が設定されています。以上10件が新たな特定空家等候補です。

そして次に継続物件です。まず、①矢尾町の建物です。写真のとおり、屋根の崩落、附属建物の損壊が著しく、前面の市道に部材が飛散するなど危険な状況となっています。この物件は建物所有者と土地所有者が異なります。相続登記はなされていませんが、この建物についての関係相続人は全員が放棄したため、所有者不存在となっています。なお、土地所有者が存在しており、建物の除却について依頼・交渉を行っていますが、経済的事情もあり、断られています。この物件は、抵当権が設定されています。

そして、最後がもう一つの継続案件、②外園町の建物です。写真のとおり、市道沿いの附属建物の損壊が著しく、母屋部分の屋根および外壁も一部損壊しており、危険な状況です。所有者に対して、除却の依頼、交渉を行っていますが、経済的事情のため、改善されていません。

以上、説明しました12件を特定空家等候補とし、重点的、継続的に対応していくこととします。

飯塚会長

それでは、皆さんからご意見をいただきたいと思います。

小形室長

報告事項について、補足させていただきます。関係相続人については現在調査中ですが、関係相続人は非常に多く、その調査に時間と労力を要しているのが実情です。本来ならば、関係相続人全員を確定したうえで、全員に依頼し、除却に係る交渉を行うべきところですが、時間を要することから、まずは所有者に近い存在の関係相続人に対して、除却に係る依頼・交渉を行っている状況です。

飯塚会長

皆様、いかがでしょうか。

委員

特定空家等候補の所有者や相続人には除却を促されていると思いますが、これらの大半が中心部、住宅密集地に所在しており、建物を除却することができれば、土地は流通が可能な場所もあると思います。例えば所有者等に除却後の土地の流通を促す、また、連携協定を締結している3団体に相談を勧めるなど、アドバイスをされていますか。

小形室長

所有者等には連携協定を締結している民間団体や一般社団法人しまね産業資源循環協会解体部会などを紹介するとともに、本市除却補助金について説明しています。

委員

相談センターにも市から除却等の依頼があり相談に来たという方が多くいます。なかには除却すれば土地の流通が可能だと思われる物件もありますので、やはり解決出口が見えれば、所有者も除却する気になると思われますので、引き続き、お声掛けをお願いします。

飯塚会長

関係相続人の調査に関して、専門的知見からアドバイスやご意見等がありますでしょうか。

委員

説明を聞きながら本当に大変な作業をなさっていると思いました。大変だと思いますが、可能であれば全員調べられた方が良くと思います。関係相続人も自分の生活で精一杯で難しいと思いますが、もしかしたら関係相続人の中に知識や経済力を持った方もいる可能性がありますので、大変だと思いますが、全員を調査いただきたいと思います。

小形室長

1 2 件の特定空家等候補の抽出も検討していた老朽危険空家のケースですが、その物件は相当数の関係相続人がいて、その対応に苦慮していましたが、その内の1人が、他の関係相続人とは疎遠だが、自分も関係相続人の1人として責任があるということで、全額除却費用を用意され、現在、除却の準備を進めています。相続登記がなされていない場合、関係相続人が複数名となりますが、まず身近な関係相続人から交渉進めているところです。ただし、残念なことに、自分が関係相続人だったと知らない人多く、お叱りの電話や自分が関係相続人になっている証拠出してほしいなどの話もあります。その場合、丁寧に説明し依頼をしているところです。

委員

例えば、それぞれ条件は異なりますが、除却補助金の制度やこの物件を除却する場合、概算の除却費などの話をされているのですか。

小形室長

原則、除却に係る見積依頼は所有者等が行うべき事由ですが、高齢者独居世帯や様々な事情もあり、本市が参考見積を依頼する場合があります。ただし、これら特定空家等候補になるとかなり高額になるケースもあり、見積金額を見て、躊躇される場合があります。

委員

建物を除却するにはお金がかかりますので、除却後の土地の価値がこの程度あるので差し引きするなど、要は解体に取り組みやすい事象を示してあげることも必要だと思います。

さて、古民家再生協会では、今後の取組となりますが、古材の流通、古物商許可を取得し、まだ使用できる構造材などを流通しようという事業を検討しています。他県では古材倉庫等を運営し、いわゆるカーボンクレジットの取組を仕掛けています。来年の春から産業分類の中に古材の流通がなされますが、国は古民家を解体してただ燃やすのではなく、再利用できるものを流通させる仕組みづくりを行っています。古民家等の物件を見ると、古材として流通可能な部材があると思いますが、古材の流通により焼却処分費も減少することとなります。物件ごとに異なりますが、様々なメニューを提案させていただき、解体

に向けて取り組んでいくことが重要だと考えています。

飯塚会長

ありがとうございました。できれば所有者の負担を抑えるため、所有者には様々な提案を行い、除却の動機付けとなればと思います。また情報交換をさせていただきたいと思いますので、ご協力をお願いします。よろしいでしょうか。それでは特定空家等候補の12件を今一度確認いただき、次の協議事項に移らせていただきます。それでは特定空家等の認定及び行政代執行（略式代執行）による除却に移ります。協議会設置要綱第3条に規定されていますが、本日は特定空家等に該当するか否か、また、特定空家等に対する措置の方針について審議することとしています。皆様、ご審議をいただきますようお願いいたします。それでは、事務局より説明をお願いします。

小形室長

協議事項「特定空家等の認定及び行政代執行（略式代執行）による除却」について説明します。資料5をご覧ください。1. 方針です。先ほど令和5年9月末における特定空家等候補について説明しましたが、そのなかで、著しく危険な状態で、周囲に与える影響が大きい、多伎町口田儀と矢尾町に所在する老朽危険空家について、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める特定空家等として認定し、所有者等が不存在のため、同法14条第10項の規定に基づき、行政代執行（略式代執行）により建物を除却します。続いて、所在及び概要です。まず、多伎町口田儀の物件です。資料4-1の20・21ページと併せてご覧ください。先ほど説明しました特定空家等候補と一部重複しますが、木造瓦葺平屋建ての当該物件は、居宅、納屋、便所で構成されており、床面積は、居宅63.47平方メートル、納屋は26.44平方メートル、便所は、2.31平方メートルの計92.22平方メートルとなっています。当該物件は多伎小学校児童の通学路に指定されている市道田儀上町～越堂線沿いに建っています。建物は西隣家屋と壁が接しており、また、東隣家屋とは近接しています。海が近く、風が非常に強い場所です。資料5の3ページ、資料4-1の21ページには現況写真を掲載していますが、建物は老朽化が進み、屋根、外壁の損傷が激しく、瓦や外壁の仕上げ材の剥離、飛散、落下、柱、梁の腐朽による傾斜も見られ、危険な状況となっています。また、屋根の一部は崩落し、徐々に広がりつつあります。周辺の被害として、市道及び東隣家屋への瓦、壁材等の飛散、落下があり、東隣家屋は過去数回建物に被害を受けています。また、小動物の住処、ふん尿による悪臭、シロアリの発生もあり、燃えやすい部材が多いため、不審火による火災が発生した場合、強風による延焼も懸念されています。周辺住民が利用している建物東隣に位置する市管理道は安全確保のため、現在、通行止めとしています。市道田儀上町～越堂線は小学生の通学路にもなっていることから、周辺住民の安全・安心を確保するため、地元自治会から早期の除却について要望を受けています。なお、当該建物の所有者については、建物と土地を所有していた法人は既に破産、廃業しており、現在、法人登記簿も閉鎖されています。また、法律に基づく管理者もいないため、当該物件の所有者等は不存在となっています。なお、当該物件については、建物及び土地に抵当権が設定されていますが、抵当権者と直接お会いし、建物の危険性や本市の意向等の事情を説明し、抵当権者から略式代執行を実施する場合の事前承諾をいただいています。当該物件については、過去に競売されたようですが、購入者はなく、状況等を勘案すれば、今後、新たに物件を購入する者が現れる可能性は低いと想定しており、周囲の危険を排除するため、特定空家等に認定し、

所有者等が不存在のため、本市が略式代執行により建物を除却するものです。

続いて、矢尾町の物件です。資料4-1の22・23ページと併せてご覧ください。当該物件は、木造瓦葺平屋建て、床面積は92.13平方メートルです。当該物件は高浜小学校児童の通学路に指定され、交通量が多い市道高浜75号線沿いに建っています。建物は西隣家屋と近接しており、市道を挟んで南向かいの家屋とも近接しています。なお、当該建物は土砂災害特別警戒区域（土石流／レッドゾーン）に建っており、新築や増改築を行う場合は構造規制の対象となります。資料5の4ページ、資料4-1の23ページに現況写真を掲載していますが、全体的に損傷が激しく、屋根の一部は崩落しており、特に付属建物の傾斜が激しく、市道への倒壊が懸念されています。また、市道や西隣家屋への瓦や外壁の仕上げ材等の剥落や飛散、小動物の住処、ふん尿による悪臭、シロアリの被害なども発生しています。加えて、多伎町口田儀の物件と同様、燃えやすい部材等が散乱しており、不審火による火災が発生した場合、周辺家屋への延焼も懸念されています。建物は相当老朽化が進み、非常に危険な状況となっていることから、周辺住民の安全・安心を確保するため、地元自治会や高浜小学校からも早期の除却について要望を受けています。この建物の所有者については、建物の関係相続人全員が相続放棄をしており、管理者もいないため、所有者等は不存在となっています。なお、土地所有者が1名いますが、経済的事情により土地所有者による建物の除却は困難な状況です。また、当該物件についても、多伎町口田儀の物件と同様、建物及び土地に抵当権が設定されています。2名の抵当権者には建物の危険性や本市の意向等の事情を説明し、略式代執行を実施する場合の事前承諾をいただいています。レッドゾーンに建っている、抵当権付きの所有者不存在の物件を、今後、購入する者が現れる可能性は低いと想定しており、周囲の危険を排除するため、特定空家等に認定し、所有者等が不存在のため、本市が略式代執行により建物を除却するものです。

また、特定空家等の認定となる基準及び特定空家等の措置に係る手順については、資料5、資料6、資料7に掲載していますので、ご確認をお願いします。

なお、今後の予定として、本日の協議会において特定空家等の認定及び略式代執行についてご承認をいただいた後、速やかに市として特定空家等の認定及び略式代執行について決定を行い、随時、自治協会、消防、警察などの関係機関と協議を行ったうえで、関連予算案を出雲市議会に上程することとしています。

なお、老朽危険空家については、原則、所有者責任を前提としており、建物の除却も、まずは所有者で行うことが前提となりますが、この2つの老朽危険空家については、所有者等が不存在であり、除却に係る交渉ができません。市民の安全・安心を確保するための対応であり、ご理解をいただきますようお願いいたします。以上で説明を終わります。

飯塚会長

それでは、この件につきまして、質疑等ございましたら発言をお願いします。

委員

略式代執行の必要性は理解でき、また、否定するものではありませんが、市が除却費用を負担し、矢尾町の物件を除却する場合、土地所有者も経済的事情があるのかも知れませんが、除却後、更地となり、土地所有者が売却する場合も考えられます。その場合、除却費用を所有者に負担してもらうことは可能ですか。それとも除却費用は全額、市の持ち出しとなるのですか。

小形室長

建物と土地所有者が異なる場合、基本、土地所有者に建物の責任を問うことはできません。今回の2件の物件について、抵当権が設定されている点が共通しています。多伎町口田儀の物件についてはこれまでも数回競売をなされたようですが、結果として売れなかった。所有者が不存在という状況下、競売でも売れなかった。今後も売却の可能性は低いと考えていますが、老朽化した危険な建物がなくなれば土地の再利用は進む可能性があると考えています。むしろ、その方が地域にとっても、本市にとってもプラスになると考えています。仮に除却後、購入希望者がいる場合は不在者財産管理制度の活用なども考えられます。

また、矢尾町の物件については、建物を取り壊すと土地の価格が上がることとなります。法律上、土地所有者は建物に対する責任はありませんが、これまで土地所有者にも除却の依頼をしてきました。しかしながら、経済的事情もあり、除却には至りませんでした。周辺の皆様にも購入の可能性についてお聞きしましたが、残念ながらレッドゾーンであり制約を受けることから、購入の可能性は低いと考えています。略式代執行を実施した場合、土地所有者が若干優位となることは否めませんが、大変危険であり、周辺住民の安全・安心を確保するためにも、致し方ない対応だと考えています。

委員

やはり公益性を踏まえ、略式代執行を選択されたことは理解できますが、今回の2件だけでなく、特定空家等候補も含め、悪意のある所有者は行政が代執行を実施するまで待つケースも考えられますが、市民自らの対応を促す原則と、そうでない場合との、何か線引きや基準があるのでしょうか。

小形室長

ガイドラインは示されていますが、正直明確な線引きはありません。特定空家等候補の関係者との交渉において、ご指摘のような悪意のある方はなく、やはり経済的事情から除却が進まないケースが多いと認識しています。委員ご指摘のとおり、悪意を持ってそのまま放置することは決して良くないことであり、毅然とした対応を求めていくこととしています。また、空家法の一部改正により管理不全空き家が規定されますが、住宅用地特例の解除、土地の固定資産税が高くなるなど、法律的なことも含め、所有者には適正な対応を促していきたいと考えています。

委員

矢尾町の物件で抵当権が設定されていますが、建物が除却された場合、抵当権は解除という形になると思いますが、土地に設定されている抵当権の取扱いはどのようになるのでしょうか。

小形室長

土地については、抵当権が残ります。

委員

その場合、抵当権者がまた競売を行う可能性もあるのですか。

小形室長

あると思います。建物は除却するので抵当権が消えますが、土地は抵当権が残ります。

市として抵当権者が競売にかけられることを推奨している訳ではありませんが、老朽危険空家が建っているから、土地の利活用を進まないという事例はよくあります。

委員

仮に、競売で土地が売れた場合、略式代執行にかかった経費の清算は法律上できないもののでしょうか。

大賀主任

回収の見込みはゼロではないと思いますが、競売に対して、市が債権者として要求することはできると思いますが、抵当額が大きくて、抵当権者2名いるなか、第1抵当権者で終わる程度の金額でしか売却できないと思われまます。

委員

破産管財人などを引き受けている弁護士として、多伎町口田儀の物件は財産がなければ放棄してしまうので、空き家を生み出している立場ですが、矢尾町の物件は抵当権が設定されていますが、個人の土地所有者が事実上反射的利益を受けることとなります。抵当権者にとっては、老朽危険空家を取壊ししてでも土地を売るということであれば、管理者を選任してもらい取壊しとなりますが、抵当権者が利益を受けるのはどうなのか、と思います。その辺りについて抵当権者と協議はなされたのでしょうか。

小形室長

登記簿にも記載されていますが、多伎町口田儀の物件の抵当権者は〇〇〇〇です。〇〇〇〇と協議をした際、近年、抵当権が設定されている老朽危険空家が増えていると聞いています。抵当権者からは、債権回収の可能性は低く、地域住民の安全・安心を確保するためにも市が略式代執行することの事前承諾はいただいています。除却後、土地は更地になりますので、競売の可能性はあると考えています。

また、矢尾町の物件の抵当権者は2名いらっしゃいますが、いずれも抵当権者が亡くなり、代替わりをされています。それぞれ話をさせていただきましたが、多伎町口田儀の物件と同様、危険な状況を理解いただき、市が略式代執行することの事前承諾はいただいています。

委員

多伎町口田儀の物件ですが、ある意味、抵当権者が利益を受けるので、費用を優先的に回収させてくださいなどといった交渉や競売ではなく売却などの検討はなされたのでしょうか。

小形室長

抵当権者とは略式代執行の実施をする場合の事前承諾について話をさせていただいていますが、除却後の土地の売却に係る利益回収等については具体的な話はしていません。抵当権者も老朽危険建物が建っているから売れないという認識は持っていますが、当該物件については所有者が不存在であり、仮に除却後の土地を売却する場合、不在者財産管理制度の活用が求められることから、そこまで至っていない状況です。今後、随時協議をさせていただきたいと考えています。

委員

できれば頑張ってください。

飯塚会長

この他、皆様、いかがでしょうか。様々なご意見をいただきありがとうございました。まず、老朽危険空家が「特定空家等に該当するか否か」また、「特定空家等に対する措置の方針」について、本協議会として意見を取りまとめる必要がありますが、まず、多伎町

口田儀の物件について、特定空家等に認定し、略式代執行の実施について、異議がある方はご発言をお願いします。よろしいでしょうか。

(各委員：異議なし)

それではご承認をいただきました。

次に矢尾町の件につきまして、皆様、よろしいでしょうか。

(各委員：異議なし)

ありがとうございました。それでは2つの物件につきまして、特定空家等の認定及び略式代執行の実施について、本協議会の意見として了承することとします。

なお、皆様から様々なご意見をいただきましたので、今後の状況等については皆様に丁寧に説明をして参りたいと思いますので、事務局、よろしくをお願いします。

それでは以上で本日の議事は終了となりますが、全体を通じて、ご発言があれば、皆様、お願いします。

委員

冒頭、市長からも特別措置法の一部改正の話がありました。管理不全空き家の他、建築基準法の緩和措置が伴う空家等活用促進区域などについて、今後の市の方針や方向性につきましてお聞かせください。

小形室長

空き家対策特別措置法の一部改正については、12月13日が施行日となると思いますが、ガイドラインなどの詳細は国から示されていない状況です。なお、空家等活用促進区域については、例えば、中心市街地や地域の再生拠点、また、観光振興を図る区域などになると思いますが、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進することを目的としています。そのためにも、安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制や、指針に合った用途に用途変更等を行う場合の用途規制等を合理化することができるとされています。今後、本市に区域の設定等について検討する場合もあるかも知れませんが、規制を緩和する以上、安全を担保する必要がありますので、建築士会などの関係士業の皆様と別途協議をさせていただくこととなります。

また、管理不全空き家についてもその詳細は分かりませんが、話によると窓ガラスが割れている、瓦が落ちそう、草木が伐採されていない空き家も管理不全空き家と認定される可能性があります。今回報告しました12件の特定空家等候補は管理不全空き家になると思いますが、今後示されるガイドラインをもとに、その方針等について本協議会で審議をいただきたいと考えています。

飯塚会長

それでは、その他事項について、各委員から報告がありますので、お願いします。

委員

それでは司法書士会から報告します。本日、チラシを用意していますが、司法書士会、法務局、市町村職員による「相続相談キャラバン2023 in しまね」を開催します。司法書士に寄せられる相続案件は以前年間約100万件でしたが、高齢社会の進展に伴い、現在約120万件と聞いています。こうしたなか、県内の司法書士も相続案件の相談が増えており、加えて、民法の一部改正による相続登記の義務化に関連した相談も増えています。いよいよ相続登記の義務化が来年4月1日からスタートしますが、島根県司法書士会、地方法務局、県内19市町村の共催により、県内13会場にて「相続相談キャラバン」を

企画したところでございます。市町村ブースでは主に空き家相談を、法務局ブースでは主に遺言書に関連した相談を、司法書士会のブースでは相続登記一般、相続放棄、国庫帰属制度に関連した相談を受けることとしています。相談会は10月21日をスタートし、出雲市での開催は12月2日に予定しています。今のところの予約状況は、空き家相談が1件、司法書士に2件、法務局に3件、計6件となっています。多くの皆様にご相談いただきたいと考えていますので、皆様、周知をいただきますようお願いいたします。

委員

全国古民家再生協会島根第一支部です。11月12日には島根第一支部が主管となり、全国古民家再生協会中四国地区会員大会を出雲大社周辺で開催します。参加者は中四国会員が主となりますが、新潟県から宮崎県までの会員、総勢60名程度の会員が来雲します。大会は中四国会員並びに島根第一支部による古民家の移築・活用などの事例発表、井上出雲市副市長による講演を予定しており、また、出雲大社の正式参拝も予定しています。また、翌日には出雲市から安来市に移築しました古民家の宿を実際に見ていただく予定です。参加者には神在月の出雲大社周辺を楽しんでいただきたいと考えています。また、毎月当協会が発行している機関紙、「じゃぱとら」を配付していますが、タイミングよく、今月号の24ページに「官民連携で推し進めるまちづくり」というタイトルで、飯塚出雲市長にご執筆いただきました。ありがとうございます。内容は、出雲市の補助金を活用し、整備した県立大学学生用シェアハウスなどについて記載をいただいています。

また、当協会は住教育セミナーを開催しています。先ほどの司法書士会と共通することもあります。相続やエンディングノートなどについて、一般市民に情報発信をしています。過去にも高浜、鳶巣、今市地区、また、今年は飯南町から要請があり、セミナーを開催しています。来年2月には高松地区で開催を予定しており、現在、内容を協議しています。家の将来について話し合うことが大切であり、早めの終活を勧めています。空き家になったらこんなに大変だよ、登記をしないとお金がかかるよ、ということ、皆様に分かりやすく説明をしています。

委員

NPO法人出雲市空き家相談センターです。空き家相談センターからは第6回ワンストップ空き家相談会について報告をさせていただきます。まだチラシが完成していませんので、前回のチラシを用意しています。前回の相談会は本年6月3日に開催し、50名を超える相談者にお越しいただきました。相談会は相談センターの会員である、不動産業者、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、解体業などの様々な空き家に関する専門家が一同に集まり、ワンストップで問題解決を図るという相談会になっております。なお、第6回相談会は令和6年1月27日の土曜日、13時から出雲市役所のくにびき大ホールで開催します。毎回、50名を超える相談者がありますが、一か所で様々な相談ができますので、各団体の皆様におかれましては、ぜひ、周知をいただきますよう、お願いします。

また、相談センターでは、電話での無料相談も行っています。今年は4月以降、延べ170件の電話相談をいただいています。相談内容としては、昨年までは、将来相談、「これから空き家になるけど、どうすればよいのか」という相談が非常に多くありましたが、最近の傾向として多いのが、「空き家を探している」という相談が3件に1件のペースで増えてきています。先ほど空き家対策室からも話がありましたが、空き家を探している方はかなり廉価な空き家を探している相談が非常に多い状況です。廉価な空き家は不動産業者

に聞いても、そもそも不動産業者はそのような物件を取り扱っていないため、相談センターに聞いてくるケースが多い状況です。ただ、そのような廉価な空き家は空き家バンクに登録されている物件もありますが、なかなか相談センターにも情報が入りません。したがって、特に不動産業者の皆様にはお願いですが、流通が難しいと思われる物件の相談がありましたら、相談センターに情報をいただきますとマッチングも可能になりますので、よろしくをお願いします。

また、相談センターでは、地域活動支援として、各地域に出向き、空き家に関するセミナーや勉強会を無料で開催しています。今年度は4か所のコミュニティセンターで開催を予定しています。いわゆる「住まいの終活」と言いますが、空き家の発生予防として、空き家所有者へのアドバイス、相続登記義務化や国庫帰属制度などの新しい制度などについて話をさせていただいています。要望があればどこにでも出向きますので、自治協会やコミュニティセンターなどで活動されている方がいらっしゃいましたら、ぜひ、お声掛けをいただきますようお願いいたします。

飯塚会長

皆様、よろしいでしょうか。それでは以上で会議を終了させていただきます。本日は皆様から様々なご意見をいただきました。参考にさせていただき、少しずつ積み上げていきたいと考えております。

なお、出雲における空き家対策の取組、特に民間団体の皆様との連携した取組については全国的にも高く評価をいただいているところでございます。

また、本日は、特定空家等の認定と略式代執行による除却について承認をいただきましたが、今後も皆様に随時情報をお伝えしながら取り組んでいきたいと思っております。相手もですが、私たち自身もモラルハザードを起さないように、しっかりと考えていきたいと思っております。あらためて、皆様には有意義な会議になりましたこと、感謝申し上げます。ありがとうございました。

小形室長

皆様、本日は誠にありがとうございました。本日の会議に係る謝金、旅費については、本市規定に基づき、後日、指定口座に振り込みをさせていただきますので、ご確認をいただきますようお願いいたします。また、冒頭、お話をしました資料4-1については回収をしますので、机の上に置いていただくようお願いいたします。

それでは、最後となりますが、北脇都市建設部長がお礼を申し上げます。

北脇都市建設部長

本日は誠にありがとうございました。様々なご意見をいただき、今後役に立てていきたいと思っております。また、特定空家等の認定及び略式代執行の実施について承認をいただきありがとうございました。なお、老朽危険空家の除却等については民間団体の皆様と連携を強化し、進めて参りますので、ご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。それでは令和5年度第1回出雲市空家等対策協議会を終了します。ありがとうございました。