

令和7年度第1回出雲市空家等対策協議会（R8.3.9）会議録

建築住宅課 三原課長

只今より、令和7年度第1回出雲市空家等対策協議会を開催します。私は、都市建設部建築住宅課長の三原でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたり、本協議会の会長である飯塚市長がご挨拶申し上げます。

飯塚会長

それでは、開会にあたってご挨拶を申し上げます。

平素より、市政全般にわたる様々なところで、ご理解とご支援をいただいておりますこと感謝を申し上げます。またとりわけ、本市の社会資本整備の議題である空き家等の関係につきましては、深いご理解いただいておりますことを感謝申し上げます。委員の皆様には、継続してお願いする委員の皆様、そして新しく委員になられた皆様がいらっしゃいますが、引き続きどうぞよろしくお願いを申し上げます。

そして、本市の空き家対策につきましては、平成27年に国において空き家法が施行されたことを受け、平成29年には第1期、令和4年からは第2期の出雲市空家等対策計画を策定し、ここにいらっしゃる皆様方をはじめとする関係団体の皆様方と連携し、官民一体となった空き家対策を基軸として取り組んでいるところでございます。

詳しくは会議の中で説明をさせていただきますが、現在5年ぶりに市内の空き家の実態調査を行っているところでございます。現在、中間ではありますので、最終的には詳しく分析をする必要がありますが、心配しておりました空き家数の大幅な増加は、今のところ見られないのかなと思っております。現段階ではありますが、今までの取組に一定の成果があったものではないのかと思うところでございます。更にこの空き家対策がしっかりと進むよう、皆様方のご意見をいろいろといただきながら、取り組んで参りたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

またこの第2期の取組では、先ほど申しあげた成果が見られるわけでありませうけれども、高齢化や核家族化の進展などから、今後も空き家数がどうなっていくのかという不安定な要素もありますので、いろいろな取組を強化していくことが必要だと思っております。

本日、説明させていただく中で、皆様方のお気づきの点、また専門の立場から様々なご意見をいただきますようお願い申し上げます。開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。

建築住宅課 三原課長

それでは、委員の皆様をご紹介させていただきます。

なお、本協議会委員の委嘱期間は令和7年10月1日から令和9年9月31日までとなっており、今年の改選において、快く本協議会委員の委員をお受けいただいたことに感謝申し上げます。

今回の改選で9名の方に継続していただき、また新たに6名の委員にご就任いただいております。

それでは、お手元の名簿順で、委員の皆様をご紹介いたします。

会長の出雲市長 飯塚俊之でございます。

続きまして、新たにご就任いただいた出雲市議会議員、吉井安見様でございます。

次に、出雲宅建センター センター長 伊藤勝様でございます。

次に、一般社団法人全国古民家再生協会島根県第一部支部 金築邦彦様でございます

次に、島根県土地家屋調査士会 佐藤大樹様でございます。

次に、新たにご就任いただいた、島根県警察本部 出雲警察署 地域官 塩野純也様でございます。

次に、新たにご就任いただいた、島根県司法書士会 理事 塩野真弓様でございます。

次に、新たにご就任いただいた、一般社団法人島根県建築士会 新宮美華様でございます。

次に、新たにご就任いただいた、社会福祉法人出雲市社会福祉協議会 地域福祉課 課長補佐 澄田明子様でございます。

次に、島根県行政書士会 樋野智子様でございます。

次に、出雲市自治会連合会 副会長 松本俊憲様でございます。

次に、NPO法人出雲市空き家相談センター 事務局長 本常徹様でございます。

最後に、NPO法人ひらた空き家再生舎 糸川沙織様、島根県弁護士会 大國暢子様、松江地方法務局出雲支局 支局長 大島稔様、公益社団法人島根県不動産鑑定士協会 中村裕一様につきましては、本日は所用のためご欠席となっております。

続いて事務局を紹介いたします。

三代都市建設部長でございます。

坂本都市建設部次長でございます。

郷原建築住宅課主査でございます。

建築住宅課空き家対策室桑本室長でございます。

同じく森山主事でございます。

最後に建築住宅課の三原でございます。

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あわせてご確認をお願いします。事前に送付させていただいてる資料が「次第」「委員名簿」「資料1 協議会設置要綱」「資料2 第2期空家等対策計画に掲げる具体的な取組の令和7年度実施状況について」「資料3 令和7年度空家等実態調査及び所有者アンケートについての中間報告」「資料4 第3期出雲市空家等対策計画の策定について」。

次に本日お配りした資料が、「出雲空家バンク登録・成約件数(裏面が佐田空家相談センター記事)」「資料4 追加資料 第3期出雲市空家等対策計画の策定において検討する内容について」。最後に参考資料といたしまして、「第2期出雲市空家等対策計画」「概要版」も含めて、お配りしております。

それでは、会議に入ります。

協議会の議長は、協議会の設置要綱第6条の規定により会長が行うこととなっておりますので、以降の進行は会長が務めます。

なお、本日の会議につきましては、これまでと同様に資料と協議録をホームページに掲載することとしております。協議録は委員名を掲載せず、発言内容のみ掲載することとしております。皆様には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申し上げます。

それでは会長、よろしく申し上げます。

飯塚会長

それでは議事の進行をさせていただきたいと思っておりますので皆様方にはスムーズな議事の進行、ご協力

をよろしくお願ひいたします。会議に入る前に、今回は委員改選後、初めての開会となりますので改めて副会長決定する必要がございます。

出雲市空家等対策協議会設置要綱第 5 条において、副会長は委員のうちから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。副会長には、前回に引き続き松本委員にお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

松本副会長

副会長に指名されました松本でございます。

本当に素人でございますので、皆様のご意見をお聞きして、しっかりと勉強していきたいと思っております。どうぞよろしくお願ひいたします。

飯塚会長

松本副会長、引き続きよろしくお願ひいたします。

それでは会議に入ります。

まず報告事項の 1 点目、「第 2 期出雲市空家等対策計画に掲げる具体的な取組の令和 7 年度実施状況について」事務局より説明をお願いします。

空き家対策室 桑本室長

報告事項の 1 つ目である「第 2 期出雲市空家等対策計画に掲げる具体的な取り組みの令和 7 年実施状況について」、空き家対策室の桑本から説明いたします。

まず本日お配りした第 2 期空家等対策計画の概要版をご覧ください。各項目を色分けしており、具体的な取組を箇条書きで書いております。これに沿って、本日、実施状況についてご説明させていただきます。

資料 2 をご覧いただき、計画の 4 つの施策に応じた今年度の取組状況についてご説明させていただきます。説明が空き家対策の全般にわたりますので、時間の都合上、要点の説明ということについてご了承くださいませ。

まず 1 ページ目の空き家の発生予防についてです。

「市民意識の醸成、啓発、情報の発信の強化について」は、新たに空き家を発生抑制するため、重要なことでありまして、特に各種広報媒体などを活用して空き家対策の情報発信に努めております。昨年度の本協議会でもご説明いたしましたが、令和 6 年度～7 年度の 2 ヶ年間で、出雲市、空き家対策総合ウェブサイトの構築に取り組んでおります。これまで、複数サイトに分かれていた空き家に関する情報を一元化することで、わかりやすい空き家情報の提供を図っております。いずれも空き家バンクについては、令和 7 年 4 月に先行して公開しておりますが、今年度 10 月に、空き家に関する相談先の情報や相談セミナーの開催情報、支援制度などすべての情報を集約した総合ウェブサイトを開設しました。

空き家情報の周知は重要な取組と考えており、空き家所有者が市外や県外の場合だとなかなか広報紙等の情報だけでは相談会の情報発信が難しいため、今後、毎年 4 月に送付している固定資産税納税通知にチラシを同封するなどして、このサイトの周知の拡大を図ってまいります。

2 ページ目には、本市と空き家対策に関する連携協定を締結する N P O 法人出雲市空き家相談センタ

一、全国古民家再生協会島根第一部、NPO法人ひらた空き家再生舎、公益社団法人出雲市シルバー人材センターとの連携した取組を掲載しております。官民で連携した対策は本市の特徴であり、空き家所有者からの相談を受ける体制を整えて、周知を行っています。

4 ページ下段をご覧ください。

連携する団体を含めた出雲市の空き家相談窓口の一覧を作成して公開しております。なるべく早期のところで、所有者からの相談に繋がるよう情報の周知を進めております。

続いて5 ページ目、適正管理の促進についてご説明いたします。

近年、空き家の管理意識の高まりから、県外など遠方にお住まいの空き家の所有者の方からの空き家の管理についての相談が増えております。5 ページ記載の出雲市シルバー人材センターについては、市と空き家の管理に関する連携協定を締結しており、独自に空き家の点検サービスを実施されており、空き家所有者から相談があった場合は、こちらを紹介させていただいております。また民間事業者でも空き家点検を始めるところが増えてきております。本日は、出雲市シルバー人材センターに実績を伺っておりますのでご紹介させていただきますが、令和3年度から空き家の点検サービス実施しておられ、現段階では利用者が5名。点検は1回当たりの単位になっており、年間点検数は31件ということです。令和3年の開始時点で4人契約、点検数が18件ということでしたので、だんだんと依頼が増えていっていることを伺っております。

続いて7 ページをご覧ください。

空き家の利活用の促進についてご説明します。

利活用につきましては、市内の民間団体の皆様にご協力いただき、官民一体となった取組を基軸として、民間の持つノウハウを活用させていただくことで成果が上がっています。これまで官民連携をした取組により、令和5年度から空き家バンクの登録数、成約数が大きく増加したこともこの協議会で説明して参りました。本年度についてですが、本資料には、2月10日現在の実績を掲載しております。上段の表は、地域別の空き家バンクの登録実績になります。本日、別途、直近の空き家バンクの情報お配りしておりますので、そちらの方をご覧ください。一枚紙の資料で、3月4日時点の空き家バンクの実績をお示しさせていただいております。

まず登録数についてですが、令和5年度は、前年と比べ倍増し、昨年度についても、さらにそこから登録数が増加した結果となっております。本年度も3月4日の時点で、昨年実績54件を上回り、現時点で55件の登録となっております。成約数につきましても、同じく令和5年度から増えてきており、令和5年度、令和6年度と30件を超える成約となりました。

本年度も3月4日時点で28件となっております、最終30件まで届くかどうか微妙なところではありますが、引き続き高水準は維持できるのではないかと考えております。

こうした空き家バンクが大きく伸びた要因としては、のちほど説明させていただきますが、令和4年度から取り組んでいます「空き家安心サポート事業」の成果と考えております。この事業では、空き家に関する様々な相談業務やワンストップ空き家相談会などの開催、また空き家バンクの運営や空き家バンクの登録支援などをNPO法人出雲市空き家相談センターに委託したことで、相談内容に沿ったアドバイスができる専門家とのマッチングや空き家バンク登録を伴走型で支援するなど、空き家の掘り起こしに繋がり、登録数が増加しております。

また成約数も、空き家相談センターの会員である出雲宅建センターをはじめとする市内不動産事業者

の皆様にご協力いただき、こちらも増加しているところであります。また、のちほど空き家安心サポート事業の具体的な説明をいたします。

あわせて、成約時に聞き取りをした空き家を購入された方のデータを載せております。令和5年度は、県外市外の方の購入が市内の方より多くなっておりませんが、近年、市内の方のほうが、市外の方より、購入が多いという傾向となっております。移住者の方の購入も一定程度あるなか、近年、建築費の高騰から市内の方が空き家をリフォーム目的で購入されるというケースも増えてきておりまして、空き家など中古住宅への需要の高まりが要因と考えております。

資料8ページの一番下です。

移住定住希望者に対する、空き家バンク情報の提供及びリフォーム支援についてご覧ください。

本年度から実施した取組としてご紹介しますが、市の縁結び定住課で、移住者が住宅を購入しリフォームする費用について助成する制度があります。空き家バンクの登録・成約の促進策として、空き家バンク物件を通じて購入されたものについては、補助率・上限額をともに上乘せするものとなっております。通常、移住者の方がリフォームされる際の補助費が、工事費の10%で10万円が上限というところがありますが、空き家バンクの物件を購入されてリフォームされる場合は、工事費の30%で80万上限にひきあげ、空き家バンクの成約促進を図っております。これは、今年度から始めたもので、実績としては、この制度全体で10件の補助制度の利用がありました。そのうち4件が空き家バンク物件を購入され本要件が適用となりました。今後もこういった制度の周知を図って、空き家バンクの成約促進、また成約率を上げることで、より多くの方に登録していただくことにつなげていこうと考えております。

続いて、10ページをご覧ください。

管理不全空き家の対応・除却です。まず市で実施しております老朽危険空き家等除却支援補助金についてご説明いたします。この補助制度は、国が示す不良住宅に該当するような倒壊の可能性があるような空き家を対象とするもので、申請に基づいて調査を行い、補助決定して除却費の一部を補助することで、早期の除却を進めていくものであります。

こちらの制度は、令和3年度から実施しており、除却実績は、令和3年度が3件、令和4年度が4件、令和5年度が7件、令和6年度が9件で、本年度につきましては、一覧表の通り、6件の空き家の除却となっております。特に令和6年度につきましては、年明けに能登半島地震が発生し、この補助制度に係る空き家の除却希望について多くの相談がありました。

本年度は6件に届きましたが、本市が特定空き家候補として注視しております老朽危険空き家の所有者の方と交渉を重ねたところ、本補助制度を利用いただき、2件の特定空き家候補の除却に繋がりました。これにより、昨年度末10件の特定空き家候補があるということをご説明しておりますが、こちらが今現在8件となっております。

続いて11ページをご覧ください。

所有者等に対する適正管理依頼についてです。市民からの空き家の相談や苦情を受けた場合、管理者や相続人を含む所有者調査を行って、空き家の適正管理依頼を行っております。今年度は27件の空き家に対して、延べ54人の所有者に管理適正依頼を行っております。その結果、15件の所有者の方から、電話等でご反応をいただきました。それから民間団体の相談や実際に相続登記や売却の手続きに進まれた方が3件、建物の修繕、樹木の伐採等に応じていただいた方が4件、除却済・令和8年度に除却予定が8件となっております。この8件のうち、今年度に4件はもう除却されております。管理適正依頼により、半数

以上の方がご反応いただいております。未対応未反応の案件につきましては、引き続き依頼文と内容を強めていくなどして、対応を求めていますと考えております。

続いて、空き家法による対応でございます。

所有者が不存在等の所有者不確知である特定空き家候補については、令和5年度に今市町、令和6年度に矢尾町、多伎町口多義の合計3件について、特定空き家に認定し、略式代執行によって除却をしました。代執行終了後は、昨年度末に10件の特定空き家を候補としておりますが、10件のいずれも所有者が存在する空き家となっております。本年度については、略式代執行による除却は行っておりません。当然ではありますが、空き家所有者に対し所有者責任による除却を求めていることとしております。先ほど、老朽危険空家等除却補助金で説明した2件については、所有者の方が補助制度を使って、除却されております。今後も所有者責任に基づき、除却制度を利用した空き家の早期の解体の方を求めています。

12ページ上段をご覧ください。

管理不全空き家に対する対応です。

これは特定空家までの状態ではいかないが、管理不全の空き家に対し、認定・指導などをしていくものになっておりまして、現在、所有者に対して複数回の適正管理を実施したもので、改善が見られない2件につきまして、今年度中に認定指導を行う予定としております。来年度中に期限を設けて、期限までに指導内容に対する改善措置がされない場合は、令和9年度の固定資産税から土地に係る固定資産税が上昇するような対応を行ってまいります。

続きましてその下をご覧ください。

空き家法以外の法令による対応についてです。苦情等による所有者の調査を行う中で、関係相続人の把握に時間を要す場合や管理不全な空き家が歩行者や通行車両などに被害を及ぼす場合、空き家法では即座に対応ができないことから、民法第720条の緊急避難・正当防衛の規定により、危険を排除する緊急対応工事を実施しております。今年度の実績につきましては、表の通りとなっております。市道沿いに立っている4件の老朽危険空家等の緊急対応工事を実施しております。

続いて13ページの中段、老朽危険空家等の除却に係る土地の固定資産税等の減免についてご説明いたします。これまで、空き家の除却が進まない要因として、空き家を除却した場合、土地に係る固定資産税が上昇するということが、空き家の除却の推進の妨げとなることがありました。そのため、令和6年に新たな減免制度を新設し、市の老朽危険空家除却支援補助金により除却された後の土地について、除却後2年間、固定資産税が上昇する額を減免するという制度となっております。これについて、令和6年度にこの補助事業によって除却された9件のうち6件が固定資産税の減免対象となっております。残りの3件につきましては、建物所有者と土地の所有者が別だったとの理由から対象外となっております。

本市としましても、空き家の固定資産税の上昇することから除却を躊躇されている方に対し、2年間の猶予があるということで、その間に除却後の跡地利用について検討していただくなど、早期の除却を説明する1つの手段となっております。

最後になりますが、14ページから、先ほども触れましたが、令和4年度から取り組んでいるNPO法人空き家相談センターに委託し、空き家所有者からの相談や伴走型支援をする空き家あんしんサポート委託事業について、実施状況を説明いたします。

まず①空き家相談業務ですが、空き家に関する相談のうち、近隣の老朽危険空家などの相談は市空き家対策室が空き家法に基づき対応しておりますが、空き家を所有する方からの利活用等の相談について

は、不動産事業者や司法書士など様々な専門家が会員として所属している出雲市空き家相談センターへ相談事業を委託いたし、相談内容に応じて専門家から具体的にアドバイスをすることで、空き家の活用や管理の促進を図っております。市が連携協定を結ぶ、他の2団体である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についても、相談内容に応じたご協力をとっていただいております。

相談件数につきましては、表をご覧ください、1月末で234件の相談を対応いただきました。

②の市役所空き家相談会の実施につきまして、これは令和6年度からの新事業であります、2ヶ月に1回、市役所を相談会場とした相談会を開催しています。これはあらかじめ、いただいた空き家のご相談内容に応じて専門家とマッチングすることで、空き家の所有者からの相談に対し解決策を助言するというものになります。

③ワンストップ空き家相談会の開催についてです。こちらは、年2回開催し、不動産売買のことや、相続、解体、残置物の処分など、空き家に関する様々な相談に対応ができる専門家が相談会場に一同に集まり、様々な相談内容に応じて複数の専門家が相談に加わることで、ワンストップで相談に対応する取組となっております。本年度も6月と1月に開催し、空き家所有者だけではなく、将来的に今お住まいの家が空き家になるかもしれないといった将来相談にも対応しております。参加された方からは、ご好評をいただいているところでありますが、こうした相談会等を通じて、多くの空き家が空き家バンクに掲載されるなど、空き家の利活用をするにあたっては不可欠な事業となっております。

続いて、④地域支援事業をご覧ください。こちらは地域に出向き、無料相談会やセミナーを開催することで、空き家に対する意識の醸成や協力体制の構築を図るという取組です。2月まで記載しておりますが3月にも日御碕コミュニティセンターでセミナーを実施予定です。今年度はこうした地域支援を実施するなかで、佐田地域において、佐田空き家相談センターという地域組織の発足を支援することができました。先ほどご覧いただきました、空き家バンクの3月4日の直近の資料をお配りしましたが、その裏面をご覧くださいと、佐田空き家相談センター発足の資料を掲載させていただいておりますので、またご覧いただけたらと思います。

最後に、⑤周知啓発活動のおきましても、空き家ニーズバンクなど、空き家を探しておられる方向けの情報掲載にも取り組んでいるところであります。

長くなりましたが、本年度もこういった関係団体の皆様のご協力があり、成果が上がっていることをお話し、説明を終わります。

飯塚会長

それでは、令和7年度の実施事業について、質疑・ご意見等ありましたら、お願いしたいと思います。

委員

今までの取組の中で、ホームページでの発信はやっておられ、見たところによると、どちらかという発生しないようにとか、意識の高い人向けの施策をやっておられると思います。やっぱり実務をするなかで、隣の家が空き家で困るとか、近所の人から空き家があってどうしたらよいか相談を受けることがあります、私の業務の中であれば、隣接の所有者を調べて、その方といろいろ話をしていく流れになります、近所の空き家のことで困っている方に対して、どうしたらいいかと困っている方がたくさ

んおられる感覚あります。そういう方々が、市役所でいろいろ所有者を調べて、適正管理やっておられることを知らない方が非常に多いと思います。ホームページでも、空き家を発生しないようにとか、活用とかっていうことを書いてあるんですが、どちらかというと、意識の高い人に向けての発信はあるんですけども、実際に困っている市民の方々の窓口になりますよという部分が若干弱い部分もありますので、そうしたところも発信していただければと思います。

桑本室長

確かにと思いました。予防啓発というところでこれから空き家にならないようにというのは、当然、重要な取組と思っておりますが、現在、空き家で困っている方向けの相談先として、市の方に問い合わせただいて、所有者調査などを行うという部分については、広報の方で取り組んでまいります。

委員

なかなか、個人だと、どこにおられるのか、誰が所有者かっていうのはわからないケースが多いです。市役所で調べていただけるということなので、なかなか売却とかに繋げるのは難しいかもしれませんが、NPO法人等と協力してやっておられますので、非常に効果的な対策、窓口だと思います。

ぜひとも、そちらの方、発信していただければと思います。

委員

1つ確認ですが、8ページの空き家バンク登録物件のリフォーム支援は移住者向けということでございますが、この移住者というのは、出雲以外、例えば大田市や県外から来られる方を対象というような考え方でよろしいでしょうか。

桑本室長

おっしゃる通り、移住定住の取り組みとして、令和6年度までは市内の中山間地域物件に対してのリフォーム補助という内容でやっておりました。例えば、中山間地にお住まいの方がそこでリフォームされる場合、それから中心街にお住まいの方が中山間地へ転居されてリフォームされる場合、また市外から転居して中山間地域にお住まいになった場合、リフォーム費用に対して補助対象となる制度でありました。なかなかこの場合だと、市内の郊外の地域だけが対象になっていましたが、令和7年度からは市内にお住まいの方が使えなくなりましたが、市外からであれば、例えば、今市の中心街に入られても、海端や山間部に来られたとしても、移住者である限りはこの制度が使えるというものに変更、そのうえで空き家バンク物件を買っていただくと、この補助率等が上がる制度に変更させていただいております。

移住者の定義は、市外に5年以上。おられた方です。

委員

先ほど説明があったように、やはり新築住宅っていうのがなかなか建てられない世代の方が、市内のアパートに住んでるんだけど、空き家バンク登録物件を買って、リフォームして住みたいという方がおられます。そういう方々と同じ市内の移動なので使えないため、何かその辺でもう少しこういう制度があると、空き家バンク登録した物件に対しての流通が促進できるのかなと考えているところなのです。

で、またご検討いただければと思います。

それと先ほどご意見もありましたが、私も今年度は鳶巣地区、高松地区で住教育セミナーをさせていただき、建築士会さんには空き家になった際の活用方法といったこととお話をさせていただきました。一般の方だと、どうしようどうしようとまずわからないこと多く、一番はやはり発生抑制だと思います。住教育セミナーの目的は、子育て世代の、親さん、親御さん、ご夫婦なんかは、実家があるけど、何かの仕事の具合でアパートに出たりしておられるので、やはりそこに帰っていただき、子供さんにもそういう家の大切さを知っていただきたいというふうな思いでセミナーをやっています。その辺もやはり発生抑制で、セミナーでお話しするのは、これだけ空き家が増えてきて相続登記も義務化されて、しないといけないというところからお話をし、どうしても空き家になってしまったものについて、その流通・活用の仕方っていうものを先ほどの建築士会さんにもお話をし、個人でなされる部分にはリフォーム補助金とかいろいろあるんですけど、事業でされる場合のいろんな支援制度や、商工連合会とか、大きな事業だと国の事業とかあることをお伝えしております。もう少し入口の発生抑制の部分も力を入れつつ、きちんと相続登記をしてくださいねっていうところと、どうしても空き家になったときの活用方法や相談窓口の充実といった一連の流れをわかりやすく一般市民の方に周知する必要があるかなと思っておりますので、またご検討ください。

桑本室長

わかりやすい相談体制等、必要な情報をホームページに掲載し、整理してまいります。

委員

13 ページの下段中段のところ、固定資産税の減免というものがありますが、令和7年度は6件の実績があったというところですが、確かに更地にすることで税金が高くなるんじゃないかというご心配される方もおられると思いますが、2年間ということですが、逆に言うと2年間の間に何か、変化が起これなければ、更地のままだけでも税金が高くなることになると思いますが、この6件の実績について、この2年間の間にどういうふうな動きになりそうか把握されているか伺います。

桑本室長

本制度は始まったばかりのものですが、実際に解体されたのは昨年途中で解体されて建物がなくなっているの、本来だったらこの令和7年度の固定資産税から土地の税金が上がるというもので、我々の方でも跡地利用というところは何かお手伝い出来ればと思っています。ご希望があれば、空き家バンクは、家だけでなく跡地の方の売却情報とかも掲載可能なため、そういったところにも支援していこうと思いますが、なかなか跡地を今後どうされるかという具体的などころまでは我々もちょっと踏み込んでいけないところがありまして、特に今回この減免の対象となっているのは、そもそもすぐに壊さないで倒壊の恐れがある空き家のため、固定資産税が急に上がるっていうことではなく2年間の猶予があるので早く解体して除却をご検討いただけないかという趣旨としております。

委員

2点確認ですが、ページで言うと11ページから12ページですが、特定空き家候補が8件あって、あと

管理不全空き家を2件認定予定とのことですが、第2期計画の36ページ37ページあたりに、そういった認定するためのフローが載っており、こういう過程で判断されていることは確認できるんですけど、実際に特定空き家が認定されるまでのところのプロセスについて、空き家対策室でどう判断しておられるのか、それとも建築住宅課とか、様々なところと連携して決定をされているのかを1つ確認したいです。もう一点が、その他の法令による措置ですね。これ2期計画にも書いてありますが、様々な民法の管理制度、例えば、不在者財産管理制度や所有者不明土地管理制度とか、他にも地域福祉増進事業とかいろいろ様々な措置がありますが、これ今まで活用された実績があるかどうかをお聞きします。

桑本室長

特定空き家候補につきましては、今後、特定空き家に認定して、何らかの法的措置を取っていかねばならないものが8件ということでご説明させていただいております。これは以前から特定空き家候補として継続注視している空き家を含めて、5年に1回実施している空き家の実態調査で前回空き家だったところが今回も空き家なのかどうかを調査しております。

調査のなかで、建物の老朽具合についても外観目視の調査ではありますが、AからD判定をつけており、Aは今すぐにも住める、Bが少し手を加えれば住める、Cはある程度改修が必要というもの、Dは老朽危険空き家の可能性があるものとなっております。今回の調査で新たに200程度あがってきております。

また、プロセスや体制について、市の空き家対策室に加え、建築住宅課の建築技師も含めて、市内にある老朽危険空き家の可能性がある建物を確認し、この10件に加えて、新たな候補を入れていくどうかを判断していくこととなります。

もう1つ、ご質問がありました民法改正による所有者が不存在である物件に対する対応のところがあります。令和5年度の空き家法の改正の中でも、所有者が不存在であったり不明であるものについて、市が関係人となって裁判所に管理人の選任を求めることができるようになった制度です。まだ、現段階のところこの制度を使って、対応をしていく考えのある建物はまだありません。

委員

我々も相談を受ける立場からすると管理不全の空き家を、2件想定しておられるというところなんですけど、肌感覚だともっとあるのではないかと考えていますので、どういうプロセスかなということを知りたかったということと、あとは民法による様々な制度で、まだ今まで活用実績がないということですけども、これは次の第3期の計画にもかかってくると思いますけど、もう少しこちらの制度を積極的に活用するような取組を考えていただければいいのかなと思います。

委員

現在、出雲の方でも頼れる身寄りがいないというような身元保証という問題があるなかで、出雲市内でも42の地区社会福祉協議会というものがございまして、そちらの地区社協でも、やはり終活という分野に関しては、今後やっていけなくちゃいけないという声を聞いております。そういったなかで、地域支援事業を行っていらっしゃるって書いてありますが、住まいの終活や相続セミナーというようなものを、例えば、大きな単位でなく、小さな地区ごとに講座や勉強会を開催された場合、出前講座をやっていただけるものか確認させていただきたいです。先ほどご意見があったように、発生抑制や終活っていうところ

を地域の皆さんに今一度考えていただくという場面があってもいいかなと思って質問をさせていただきました。

桑本室長

こちらの地域支援事業につきましては、いろいろ広報の方で、取組の周知を図っておりますが、主にコミュニティセンター長会等へ、独自に事業として取り組んでいかれませんかっていうかたちでご説明させていただいております。単位につきましては、実際に地域の方で出前講座を開催しておられるNPO出雲市空き家相談センターがおられますので、ぜひ、単位についてもご相談いただいて、講座やセミナー等受けさせていただけたらと思います。

委員

福祉分野からのご意見は非常に貴重で、我々の相談も非常にそういう内容が多く、特に安心支援センターとか、そういったところから個別に相談いただいたりしています。逆に、ぜひこちらの方からも出向いて、そういった住まいの終活や、相続の話をさせていただきたいと思います。どういう単位でも構いません。大きい単位でもいいし、本当に小人数の勉強会みたいな単位でもいいです。利用者さん向けでも、実際の相談支援員さん向けでも、どういったかたちでもできるかなど。その辺は内容を聞かせいただいて、決めていただければと思います。

桑本室長

1つ補足させていただくと、こういった取組をケアマネージャーさんの会の方でも情報周知させて頂いております。

委員

いろいろな対策、非常にいい対策かなというふうに思っております。

私の方からは、実務上のお話をさせていただこうと思いますが、相談案件の中で、現在、既存不適格状態になっている建物があります。これを壊すことによって、建築基準法の現行基準に合わないということで、どうしても壊したら再築できない土地に建っている空き家が結構多い状況です。そういったことを救済するような方策が今のところ何もないというところがあり、我々の方もどうしていいかわからない状態っていう案件が結構あります。そういったことの救済方法ですが、基準法との絡みになるとは思うんですけども、何か救済ができるような、協議をしていただきたいなというふうに思っております。

それとあと地域的なことでありますが、出雲市は農地が結構あり、農地付きの空き家ってのは結構あり、このことが非常に足枷になっている状態もあります。これにつきましては、我々開発業者といたしまして、この度の法改正で、建築条件付の土地の分譲というのを認めていただく予定になっておりますけれども、こういったものにも当てはまらないものも結構あります。この農地が足かせになって、空き家がそのまま残ってしまうというような不循環も発生してきている事案がありますので、そういったところの対策も、救済措置がとれるような何か協議をしていただきたいなというふうに思っております。

桑本室長

確かに、既存不適格の空き家を一旦壊してしまうと、再建築が難しく、そのまま放置されるところも増えてきているかと思います。令和5年の空家法の改正の中で、空き家促進区域ところで、基準法の部分を緩和できるような制度もできております。ただ、これがどうしてもその基準法の部分につきましては、防災や安全面のところもありますので、例えば、市街地再生のために、その空き家が支障になるようなものであれば、そういった制度の見直しをすることができているところではありますが、まずその区域自体を都市計画の区域であったりとか、計画の中でこの地域をこういった方向にしていこうとするために空き家が支障となる場合だとそういった場合に検討ができるという制度になっておりますので、この立地適正化等の検討もあるなかで、この制度も含めた検討はしていこうと思っております。

農地につきましては、今ここで思いつくもがは無いところではありますが、我々も農業委員会であったり、農地関係の担当の方とも状況を確認したうえで、また協議をしていこうと思っております。また具体的なご相談とかも頂ければと思っております。

委員

資料2にもあるとおり、相続登記が義務化になって、令和9年3月までが猶予期間となっておりますが、空き家問題と相続登記というのはすごく密接に関係していると思っており、名義が変わってないない活用がしにくいという観点から、ぜひ相続登記をしてもらいたく思い、周知を図っていきたく思っています。

現在、相続の申告登記件数がそんなに伸びてはいないのですが、そういった相続登記の予備的な登記がこれからも積極的に活用されれば、まず登記を見ただけでも名義自体は変わってないけれど、何人かの連絡先が登記を見ただけでわかるようになり、空き家の利活用とか、誰のものかわからない不動産が無くなるのではないかと思っています。なかなかちょっと難しいかもしれないんですが、もし市役所で固定資産税の納税通知書とか、空き家のアンケートとか、そういった市民の皆さんに資料を提供される時に、司法書士会が出しているパンフレットとか、相続登記がお済みですかというようなりフレッツなどを、一緒に入れていただくようなことができそうであれば、お声がけをいただくと、私たちのPRにも繋がるので、そういったことを検討していただければと思っております。

桑本室長

空き家対策としても、相続登記の義務化はとても期待した制度であり、周知啓発の方には取り組んでいこうと思っております。固定資産税の通知につきましては市の資産税課とも相談し、今日いただいたご意見を伝えようと思っております。

委員

他の委員さんからもご意見が出ていましたけれども、建築基準法が変わり、空き家の改修が非常に難しくなってきたり、弊社の方でもいろいろお問い合わせいただいたりして、案を出すんですが、今後住み続けるために減築しようと思っても、なかなか基準法に合うように改修しないといけないことや、建築資材等がすごく高騰しており、予算がないため、泣く泣く最低限の改修しか行えず、古いまま住み続けておられる方がおられます。

また、改修ができないまま、空き家になってしまっていく物件が、その分増えていくのではないかなというのを業務を通じて思っておりまして、なかなか、法律のため、難しいところではあるとは思いますが、何かしら緩和措置とか、そういうふうなものも検討していただけたらと思います。

建築住宅課 郷原主査

建築基準法の関係で、リフォームをする際に、建築基準法の方では、大規模の修繕や大規模な模様替えと法律的には言いますが、例えば 2 階建ての古い住宅を改修するとき、今までだと外壁として鉄板張ってというようなことが比較的簡単にできたものが、今年の 4 月から法令が改正になりました。

大規模改修の大規模とは、壁だったら半分の面積であったり、屋根だったら半分の面積以上のものをする場合に、確認申請が必要になり、それに伴って法令チェックをしていくと、ある程度のお金をかけて大規模に改修しないと、現在のままでは住み続けることができないということになります。

これは法律のことでありますので、なかなかこれを緩和するというのが、今のところございません。やはり建築基準法というのが最低の基準を示すもので、人命或いは財産を守るためのもののため、あまり緩和しすぎると、皆様の安全を守れない建物ができるしまう、又は健康を害する建物ができるしまうということになりますので、要は救済をするようなところは、なかなか難しい面があるかなと思っております。ご理解の方をよろしくお願いいたします。

委員

今のことに関連する救済措置ということについて、我々は古民家の改修とか得意としていますが、国交省でもいわゆる新耐震基準以前のものを見捨てているわけではなく、極端な話、石場建ての建物や伝統工法の建物とかたくさん残っているわけで、それに対する救済緩和措置を持っています。構造計算上のものや建築基準法上で、今年の 4 月に改正されて省エネ基準が非常に厳しくなっていますが、それを自治体が決められる気候風土適用住宅という制度があり、各自治体があるあたりの気候風土に沿って、いわゆるその省エネ等の法律に基づいた数値ではなく、そのエリアで、例えば、周辺に植栽すると建物の影響少ないからそれで認めるみたいなことを、自治体ごとに決めているところもあると私聞いてます。ぜひそういうことをすると、先ほどの大規模リフォームにしても、全部壁をはぐって断熱精度を高めてということまでしなくても、リフォーム等ができるのかなというふうに解釈をしておりますが、いかがでしょうか。気候風土適用住宅のことをお聞かせください。

郷原主査

省エネ法の方で、要は今までですと断熱性能を高めるとか、気密性を高めるとかということで、省エネを向上させていこうという面がありました。ただ、地域的に、例えば、沖縄とかだと通風を確保することによって暑さをしのぐとか、全国各地いろいろな気候によって建物作りも当然変わってきております。その関係で、気候風土適用住宅ということで、それぞれの県とか市町村で決められるようになっております。ただ、今、なかなか島根県の気候風土を考えたそういった省エネの考え方というものが、現在のところはありません。出雲市も同じく、そういった検討の方はしましたけれども、例えば、出雲市独自の気候風土によって、建物の方をどう変えていくについて少し検討したものとして、例えば築地松があります。築地松というのは北西の風に対して、住まいを守る特徴があります。それから西日を遮ることができ

るので、築地松がある家は、比較的に西日を受けないということで、省エネ法的には、要は熱が建物に入っていないため、そういった面はいい面があるのかなとは考えましたが、なかなか出雲市全体の気候風土で特徴的なものがそこまで考えられなかったということで、多少検討はしましたけれども、そこまでの段階になっており、特に省エネ法という気候風土適応住宅っていうのは、出雲市において定めていない状況になっております。これについては島根県全体で考えていくべきなのかなとも思っております、今後の課題かなと思っております。

委員

確かにおっしゃるように島根県全体で考えるべきことだと思うんですが、平野部と中山間地域でもずいぶん気候も違います。先ほどおっしゃった築地松について私も考えていて、どちらかというとな築地松を持ってらっしゃる家は、私たちが取り組む大きな古民家等のそういう案件が非常に多いです。いったん検討がクローズされたのか、今後も検討されることがあるのか、また内部で協議いただければと思います。

飯塚会長

あと2つ案件もあるため、最後に総括でご意見をいただければと思います。議事を進行いたします。

次に令和7年度の空家等実態調査及び所有者アンケートについての中間報告について説明をお願いします。

桑本室長

令和4年度から5年間を計画期間とした第2期出雲市空家等対策計画が令和8年度で計画期間が終了し、令和9年度からの第3期計画策定の基礎資料とするために、本年度、本市の空家等実態調査及び所有者アンケートを実施しております。

実態調査についてですが、これは現地調査であり、昨年末に終わっております。現地調査は敷地に立ち入らず、公道からの建物を外観目視で調査するというものであるため、建物の使用状況を確認することが難しいです。そのため、建物の所有者や管理者を調査し、所有者に対して空き家であるのか、使用されている建物であるかをアンケート調査で確認しております。

現在、アンケートを2月のところでお送りし、3月の半ばまでをアンケートの回収期限として、実施している最中であります。アンケート回収後は使用されている建物を除き、本市の空き家の推定値を確定する予定です。本日の段階では、まだ調査途中ですので、あくまで中間報告というところになりますがご説明させていただきます。

資料でご覧いただき、まず①の空き家等実態調査についてです。本年度の6月から12月の期間で市内全戸を対象として、空き家の可能性がある建物を抽出しております。これにつきましては、ゼンリンの情報や住民基本台帳、水道の閉栓情報等、様々な情報から空き家の可能性のある建物を抽出し、今回の調査では、4,132件の建物が空き家の可能性があるという結果から、対象家屋へ現地調査を行っております。

次のページをご覧ください。

本調査は平成27年度から、5年おきに実施しており、今回は3回目の調査となります。中段の表をご覧ください、平成27年度は、現地調査で確認した段階で空き家と思われる建物が2,570件となっております。

ます。令和2年度は3,062件となっており、今回の調査では、前回令和2年度に確認した3,062件から、1,276件がすでに除却されている、または居住中、または別の用途で使用されていることを確認しており、残り1,786件が空き家のままとされていると思われまます。

また、水道情報や地図情報の方から、新たに1,123件の空き家と思われる建物を確認しており、合計で2,909件の建物を対象に、空き家の可能性があるとしてアンケート調査の実施しております。アンケート前の段階ではありますが、これは前回調査と比べて、全体が3,062件で今回は2,909件ですので、153件減少した結果となっております。また建物調査では、先ほどご説明いたしました、老朽度AからDを定めておりまして、下の表をご覧くださいと、老朽度については、A、B、C、比較的軽いものから中程度くらいのところについては、空き家の件数が減少してきていますが、Dの老朽化が激しいものについては、53件増加した結果となっております。

7ページをご覧ください。

6ページから7ページにかけて、昨年度の協議会の方で説明させていただいておりますが、国が5年おきに住宅の統計調査を行っており、この表が昨年度公開されている令和5年度の住宅土地統計調査の結果となっております。

7ページの上段をご覧くださいと、出雲市は、平成30年度と令和5年度の結果があり、空き家の総数が平成30年の7,450件から令和5年は8,980件と1,530件の空き家が増えているように思われますが、その内訳をご覧くださいと、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他住宅となっており、二次的住宅はいわゆる別荘利用されている建物、それから賃貸用住宅はアパートの空き室も含んだ戸数となっております。見ていただくと分かりますが、この増加のほとんどが賃貸用住宅、要は賃貸アパートとかの空き部屋が増加している結果になっており、一番下のその他住宅のところをご覧くださいと、そういった賃貸用や別荘住宅を除くと平成30年の5,050から令和5年の4,940と110件減少した結果になっています。松江市においても同様に空き家数が減少しております。島根県全体の数字も上がっておりますが、出雲市と松江市以外の地域では、空き家の数がのきなみ増加していることが、国の調査でもあらわれております。この結果について、我々も実際どうなのかなということを思っておりますが、今回、国の統計調査はあくまで統計調査ですが、我々が行った全戸対象の実態調査の結果としても、国の調査と同じような傾向が出たというのが今の段階であります。

それから3ページのお戻りください。

3ページ以降には、我々が市で行った調査の各地域の状況を挙げております。地域別に見ると、出雲地域、平田地域、多伎地域、斐川地域では減少という結果となっております。対して佐田地域、湖陵地域、大社地域の方では増加したという結果と今の段階ではなっており、国の調査でも同じ傾向であります。どちらかというところと中心地域の方が減少して、周辺地域が増加している結果となっております。

5ページをご覧ください。

調査結果の要因としまして、やはり建築費が高騰しているなかで、中古住宅の需要の高まりを我々も感じているところです。空き家バンクの成約数も伸びていることでもあります。民間取引の方でも住宅の利活用が進んでいることと予想しております。また、空き家の除却も進んでおり、市に届け出のある建築リサイクル法に基づく除却届では、令和4年度以降、毎年、年間120件以上の空き家が除却されてるところも確認しております。特に令和6年度は、能登半島地震の発生もあり、解体の届け出が120件超で動いていたのが、年間173件出ており、空き家所有者の意識がこの5年間のところで高まっているので

はないかと思っております。

資料の5ページの下段、所有者アンケートについてご覧ください。

先ほどご説明した通り、現在、所有者に対してアンケート調査を行っております。今後の予定としましては、回収したアンケートについて4月末を目標に、集計を進めてまいります。

その下の表をご覧ください、これも前回調査、前々回調査と今回調査の比較を挙げております。前回調査では、3,062件をまず現地調査のほうで確認しており、アンケートの結果、410件の方については、使用中との回答があり、それを差し引いた2,652件が令和2年の空き家推計値となっております。今回の調査では、現地調査の段階でやや減少しておりますが、この平成27年度及び令和2年度と比べて、平成27年は空き家数が2,083件。令和2年は2,652件ということで、5年間で600近く空き家が増えたというのが前回の調査でありました。今回の調査では、この途中経過の状態で、例えばアンケートで空き家を使用中という回答数少なかったとしても、前回以上に空き家数伸びてしまうことはなく、統計上、ある程度増加の伸びを抑えられていることが、今回の見込みとなっております。一番危惧しておりました空き家が加速度的に増加しているのではないかということは、回避できたのではと思っております。

これは、ひとえに関係団体、皆様のご協力があった取組の成果だと思えます。本日の段階ではこういった中間報告ですが、詳しくは次回の協議会でお示しをしたいと思います。

飯塚会長

実態調査及び所有者アンケートについて、現時点で何か気になること等ございますか。

それでは、次回の協議会で確定したものをお示ししたいと思います。

続いて、最後の項目である第3期出雲市空き家等対策計画の策定についての説明をお願いします。

桑本室長

続きまして、資料4 第3期出雲市空き家等対策計画の策定についてご説明いたします。

これまでの説明のなかで、次期計画である第3期計画の策定についても、ある程度触れさせていただいております。まず、計画期間について、本市では、平成27年5月に国で空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたことを受け、平成29年3月に、平成29年から5年間を計画期間とする第1期出雲市空き家等対策計画を策定しております。また令和4年には、第2期計画を策定しており、来年度の令和8年度で計画期間が終了することになっております。今年度からは第3期計画の策定を進めていくこととなり、来年度は本協議会の方でも、次期計画策定に向けたご審議をいただきたいと考えております。

2番目、計画を定める事項についてですが、国の指針を掲載しておりますが、それに加えて、計画の方針の他、空き家に関する調査、管理の促進、また特定空家等に対する措置、空き家の相談への対応など多岐にわたって計画を進めることとなっております。

次ページにいきまして、今回は新任委員もおられますので、第2期計画でどのようなことを取り組んできたがかわらず簡単に説明いたします

第3期計画では、①実効性のある空き家等対策②民間活力を生かした空き家等対策③次世代に活かす空き家等対策、この3つを基本目標とし、基本目標をもとに4つの基本方針、①個人財産の所有者責任を前提、②総合的かつ計画的な推進、③市民及び事業者等との協働、④利活用は民間主体が基本としてい

ます。柱となる4つの施策のなかで、空き家の進行する時間軸を示しておりますが、場面に応じて、まず空き家になる前については発生抑制や予防に係る意識の醸成の取り組みを進めております。それから、残念ながら空き家となってしまったが、まだ管理されている状態の場合は、必要に応じて管理を促進していきます。また、空き家がまだ傷んでなく使える状態のところについては、空き家の利活用促進を進めていくというものであります。それから、だんだん空き家が放置されていくなかで、もう老朽危険空き家になってしまった場合は、その除却に向けて補助制度であったり、極端にいうと代執行制度とか、そういったところの取組を段階に応じて、進めております。具体的な取組については、先ほど、本年度の取組をご説明いたしました。概要版にも具体的な取組が載っていますので、またそちらもご覧ください。

④のところについて、この計画の基軸である官民一体となった空き家対策の取組について、下の図をご覧くださいと分かりやすいですが、市と連携協定を締結しております3つの団体が互いに情報連携をし、空き家所有者からの相談に応じて対応する体制が、民間の力を活用した第2期計画の基軸となっています。

4ページをご覧ください。

第2期計画の取組の状況としては、官民一体となった取組を進めた結果、空き家バンクなど各所において、成果があがっていると思っております。各種問題に応じて官民ですみ分けを行い、利活用は民間中心で、空き家法による対応は行政で対応しているところで、住宅支援制度や代執行などの危険な空き家の排除にもつなげているところであります。こういった官民一体となった取組で、空き家所有者の意識の醸成も進んだところであり、空き家の除却もともに進んだのがこれまでの結果だと思っております。

ここで1つ修正いただきたいところあり、4ページの7行目「こうした取組の成果が空き家調査の途中経過で、大きな空き家数の増加の見込み」か書いていますか、ここ、「大きな空き家数の増加とならない見込みとなっている」と修正をお願いします。全く真逆の文言で申し訳ありませんでしたが、修正いただきたいと思っております。こうした空き家数の大きな増加とならない見込みとなっており、第2期計画で、関係団体の皆様と空き家対策に取り組んだ成果となっております。

しかしながら、一方では、人口減少や高齢化が進む中で、今後も空き家数の増加する可能性はあろうかと思っております。さらなる空き家対策の取り組みを強化していく必要と考えています。

第3期計画の策定においては、第2期計画で成果が見られている官民連携の取組については継続し、先ほど少し説明をさせていただきましたが、佐田地域などで地域独自の空き家対策の取組が出てきており、こうした地域の取組も加えていくことで、地域が持つ空き家所有者の情報等を利活用促進に生かすなど、さらなる空き家対策の取組を検討していきたいと考えております。

また建築費の高騰の話も先ほどから出ていますが、空き家を購入してリフォームするなど、空き家に対する需要の高まりもあるなか、情報発信も重要な取組と考えており、3期計画の中ではそういったところも力を入れていきたいと思っております。

5ページをご覧ください。

最終的なアンケート結果とか分析は、また今後お示ししたいと思っておりますが、第3期計画を策定していく中で、検討していきたい事項を書き出しておりますので、ご覧いただければと思います。

まず1番目の計画の基本的な考え方については、当然であります、2期計画の成果や課題を整理して、今後の見通しを加味した上で、新たな基本目標や基本方針を決定していこうと思っております。

2番目としまして、空き家等の実態把握と利活用の促進では、これまでの官民連携に加え、地域との連

携、空き家バンク情報の発信の強化という要素も加えていこうと思っております。

3 番目として、適切な管理の促進及び特定空き家等の対応につきましても、適正管理依頼や特定空き家等の対応の課題を整理し、今後の方針を検討するほか、地域が持つ情報との連携も図りたいと思っております。

4 番目、空き家等対策の体制づくりでは、今後もさらなる相談体制の拡充を図るとともに、情報周知の強化を検討していこうと思っております。

最後 5 番目 計画の進捗の管理のところにつきまして、本協議会でも取組状況を報告するとともに、向こう 5 年の間に、空き家対策を取り巻く状況が変化することがあった場合、柔軟に計画変更など対応をとっていくことを考えております。

また、本日、資料 4 の追加資料というものをお配りしております。

こちらは 12 月・3 月議会の一般質問において、第 3 期計画の策定のなかで、空き家対策の推進に関する条例の制定についての検討が必要とのご意見があっており、5 つの内容について、条例の制定を検討するようにご意見いただいております。

- (1) 市が、老朽危険空家等の急な損壊など緊急的対応実施するにあたり、個人の資産に対して、応急工事ができることができる根拠を、条例で定める必要性。
- (2) 令和 5 年 1 2 月に施行された「改正空家法」で拡大された、空家等管理活用支援法人制度や、空家等活用促進区域への対応。
- (3) 「所有者不明土地管理制度」に関する対応。
- (4) 空き家の所有者の市への届出を義務化し、管理意識や利活用の促進を図ること。
- (5) 地域で実施される空き家対策の取組に関する支援や連携。

最後のページをご覧ください。

来年度の計画策定に係るスケジュールを載せております。

来年度、空き家調査結果や分析作業をまとめた後に、9 月に第 1 回協議会を開催し、第 3 期計画の目標や基本方針を含めた計画の骨子案をお示ししご検討いただきたいと考えております。検討いただいた骨子案に沿って、計画の素案を策定し、11 月に第 2 回協議会を開催し、委員の皆さまにお諮りさせていただきたいと思っております。その後、12 月議会では、計画素案を報告するとともに、1 月にはパブリックコメントを実施し市民の皆さまに意見を広く伺って参りたいと思っております。

パブリックコメントを受けた最終の計画案について、2 月に第 3 回協議会でお諮りし、3 月に計画策定という流れを予定しておりますので、協議会の委員の皆様にはご足労をおかけする機会も増えてこうかと思っております。本市の将来にも関わる重要な空き家対策計画となりますので、ご理解ご協力いただき、皆様の専門的な見地からご意見をいただけたらと思っておりますので、よろしく願いいたします。

飯塚会長

それでは、第 3 期計画策定の方針や考え方についての説明でしたが、皆さまご意見いかがでしょうか。

委員

私は 11 年前に U ターンし、それでこの第 2 期計画を策定される策定前の時期から、この会に参加させていただいていますが、振り返ってみるとみると、本当に空き家対策が進んだなあと思っております。市

長の積極的な姿勢や職員の皆さんの努力があって、本当に空き家対策が進んできたなあというふうに思いました。

私は最初に、この会で発言したときに私自身はそのUターンするにあたって、市のホームページで空き家バンクを拝見し、それから宅建センターさんのホームページとかも拝見し、また古民家も懂れてとか、そんな話をしました。その頃は、まだ空き家バンクっていうものは私のような一部の物好きしか見てなくて効果がありますかね、という意見も出たような気がするんですが、今日の空き家バンクの資料を見てすごいなと思っています。

また、老朽空き家への対策も進んでるんですけど、また次の計画を策定されるにあたって、もちろん今の検討事項とかは当然必要だと思いますが、私がすごく今気になってることがありまして、人口がどうしても減少傾向にあるのに、家自体がものすごく増えてるんですね。その要因の1つは、農地転用とかして、田んぼだったところにどんどん新しい家が建っています。でも、それがこの中心市街地の方は、例えば、私が住んでいる大津とかは、結構この5年くらいですごく家が増え、若い共働きのご家庭の皆さんが住んでおられます。当然そういう方たちの実家は、たぶんもう少し周辺部とかにあるかと思いますが、昔は家というのは、親が子に残す財産みたいな感じだったんですが、お子さんもそれはわかっているはいるけれども、もっと通勤に生活に便利な場所に住みたいということで、私は行政書士会の委員として、農地転用の仕事とかをしてるメンバー多いので言いづらいのですが、このままでいいんだろうかと思っています。

今、全国的に熊だとかイノシシとか鹿の問題がありますが、そのうちこういう家の問題も出てくると思います。だから、私は、すごく対策が進んできて素晴らしいなと思うと同時に、既存の住宅が空き家になることを防止して、空き家になってうまく活用すればいいんだけど、危険な空き家があったりすることを防止するっていうのも大切ですが、いったい家は全体でどのぐらいまであればいいのか、増やしていいのか、市全体のいろんな環境も考えて、そういうことも少し考えていかないといけない時期に来てるのかなと思います。ただ一方では消極的な理由ではありますが、建築費の高騰から中古物件の需要が高まって、流通が活発化してるってこと自体はすごくいいことで、だから、今まで若いときアパートに住んで、将来は一戸建てにっていうのを、これからは若いときは中古物件をリフォームして住んで、将来は親が残してくれた家に戻るみたいな、そういう2地域居住のような感覚で、人生のステージとともに住む家や住む場所も変わっていくような形があると良いかと思いました。利用される家がちゃんとあるという、管理される家があるという、そのような住み方も考えてもいいんじゃないかなんていうふうに思いました。それがこの空き家等対策計画に盛り込めるのかどうかわかりませんが、発生してしまった空き家とか既存の空き家をきちんと活用する、老朽化するのを防止するっていうだけじゃなくて、もうちょっと何か今の出雲市の現状を見ると、島根県の中では非常にいい状態だとは思いますが、今のこの状態のままでいいのかなっていうのをすごく不安に思っているんで、少しご検討いただければなと思っています。

それからもう1つこれは本当に余計なことかもしれませんが、私は若い方が東京や大阪に出て、そのこと自体を否定しているわけではありませんが、できれば、いずれ戻ってきてもらいたいと思うんです。若い方が今の東京で高額な値段のマンションとかを買ってしまうと、もうそのローンに追われて戻ってくれなくなるんですね。特に配偶者の方が、別の地域の方だったりすると、いろんなそういう事情があって帰って来れなくなるので、余計なことではありますが、東京や大阪に出てもいいから、住宅は買わず

に、同じ値段で立派な住宅がいくらでも出雲で手に入るの、別に 20 代で帰ってこなくても、30 代 40 代、50 代 60 代帰ってきて、本当に良質な家に住むというような考え方をしたいなど。教育の場面とかでも若い人に、訴えていただければなと思っております。

桑本室長

貴重なご意見だと思います。空き家対策としての、取り組んでいくところの方向性の中で、どの程度、今のご意見入れて行っていけるかというのがありますが、いただいたご意見、参考とさせていただきます。

委員

佐田の地域で空き家の取組を始められたとのことですが、実は私たち、大社地域の空き家、或いはその活用の方法を考えており、やっぱり大社というところは出雲の顔ですので、そこが廃れて空き家が多くなり、利活用の面では商売に向けての空き家活用が進んでおると思うんですけども、そうじゃない若い人が住んでもらいたいと考えおります。私は何を心配してるかということ、結局その、学校の児童数が減っていく現状を懸念しています。特に大社小学校ですね、荒木は増えてるんですけど。

本当に出雲の顔の場所で、商売はどんどん活発になってるけれども、そこに住んで子供を育てるという子育ての世代の子供たちが、少なくなっていることはやっぱりおかしいなというような問題意識を持っておりまして、そのためにどうするのがいいのかということ、真剣に考え、またセミナーだとかを実施していこうと思っております。私はその教育の財産として大社は素晴らしいものがあると思います。地域の文化とか伝統を受け継いでいく活動もありますが、出雲市全体ですけれども音楽のまちとか、とそういうこともありますし、子供たちが育っていく環境としては素晴らしいものがあると思います。

それを空き家対策の面から、若い人がそこに住んで子どもを育てていこうという、それを特区じゃないですけれども、ある程度そこに集中してみんな考えるような場面を作っていかないと、少子化の問題も大きな課題ではありますけれども、そういうふうないろんな観点を加味して、空き家対策も考えていかなければ、解決にならんかなということを思っています。そういう面で佐田地区の次に、私はその立候補して、しっかりと地域で空き家対策を考える取組していきたいなというふうに考えて、次の計画に頑張って、一緒に勉強していくかというふうに思っています。

どうぞよろしくお願いいたします。

桑本室長

私どもも地域の活動というところには支援していくということを次期計画でも考えていこうと思っております。ご意見ありがとうございます。

委員

今日配られた資料で追加資料をご説明いただいたんですけど、市議会の一般質問でこの空き家の条例の件でご意見があったということですが、この条例に関しては昨年度の空き家対策協議会の場でも委員の中から確か条例についての意見があったかと思っております。また、昨年 8 月に連携 3 団体である空き家相談センターと、古民家再生協会さんそれからひらた空き家再生舎さん、それから市の空き家対策室と合同で先進地視察ということで兵庫県と西脇市に行き、いわゆる空き家活用特区に関していろいろやり

方を聞いてきたところです。今回こういうことが市議会の中で意見があったということですが、この条例の制定について、空き家の管理活用に関する条例という形になるのではないかという気もするのですが、これに関してはこの第3期計画の中で検討されていくということでよろしいでしょうか。

桑本室長

市議会でご意見いただいたところを、3期計画の策定のなかで条例化の必要性について検討していきたいと考えております。

委員

それについては、この協議会でどのような関わりを持っていくのか、もちろん計画の策定に関しては設置要綱にもあります通り、協議会のなかで決めていくということになると思いますが、せっかく協議会には、法律の専門家である弁護士、司法書士、土地家屋調査士も含めておられます。例えば、法制度に係るものについては、そういった専門家の見地が大変必要だと思いますし、先ほど、古民家再生協会さんや建築士会からもあったような建築基準法の関係、こういったことも、ここに記載されている空き家等活用促進区域にかかってくるころだと思います。例えばこれは提案ですけれども、部会のようなものをこの協議会とは別に設けて、法整備に関する部会、建築関係の部会とか、この活用促進区域とかのあたりの部会とかを設けて、このスケジュールでいくと9月が次回の対策協議会ということになるので、それまでのところで、その部会から何か意見をまとめてもらって、この協議会に出し、素案の1つの参考にしていただくというようなこともちょっと検討していただいてもいいかなと思っております。

桑本室長

空き家法のところの改正の部分につきましては、部会の設置ということで、ご意見ありがとうございました。ただ先ほど少し空き家促進区域等を説明しましたが、なかなかこの条例で定めていくところについて、整理させていただきまして、またご相談させていただけたらと思いますので、よろしくお願いいたします。

委員

ぜひ検討していただいて、特にこの一般質問の中でも、1番のいわゆる緊急対応等もおそらくこれからどんどん増えていく可能性があるのかなと思っております。実際に空き家相談センターにもこういった、近所の方からの相談とかもありますし、どんどん増えていくところではあるので、早めにきちっとしたルールづくりが必要ではないかと思っております。

また空き家の届出義務に関しても、これも前回の協議会の中でも意見が出てきたと思いますし、所有者の意識の促しをするためにも、是非ともこれを盛り込んでいただくような条例の検討を進めていただきたいなと思っております。

委員

皆様方の専門的な知識についていくのが精一杯でございますが、市長のおっしゃる防犯の観点から少しお話をさせていただきます。警察としましては市民の皆様の安全安心を確保、これが大事であると考

えております。実は2023年の9月ごろだと承知しているんですが、福井県の方で、通学途中の子どもたちに近くのブロック塀が崩れて、大怪我をしたような事案もあつたりしております。ご意見あつた中で、このような空き家がどんどん経年に伴って老朽化していくと、通学路であるとかとかさうでないにかかわらず、例えばこれが沿線道路沿いであれば、そこを通る車とか我々にも、交通への影響があるのではないかなというふうに考えております。

今の警察活動の中で巡回連絡というものを行っており、皆様方のご家庭をお伺いさせていただいて、お住まいの方の人数や連絡先緊急連絡先等を、聞いて回っている地域警察官が多々おります。そうした中で、この管内をくまなく、地域警察官が皆様方の個人情報を集約して、有事の際に、例えば、そこには誰が住んで何人住んでおられる、どういうところにお勤めで日中は何をしておられるか、こういうのを把握しておりますので、こちらの市の担当の方と連携をさせていただければ、例えば、今後地域にはどれぐらいの空き家があつて、こういうことをされる予定だということを教示いただければその管内の警察官が近くへ行つたときに、ABCD判定のDのところがあるからちょっと見てみようかというようなことができるかと思ひます。やり方については、警察と市の担当の方とやりとりをして、条例とかさういったものの制定までに至らなくても、いわゆる照会とか何かさういう形で適正な手続きで、個人情報の教示という形がとれば、所有者不明とかさういった問題もなくなるのではないかなと思ひております。

また毎日のように、事案対応が終わつて帰る途中に、いろんなどころを回つてみるというパトロールはやっておりますので、さういったところで情報というのも提供できれば、関係性が構築できるのではないかなと思ひております。

飯塚会長

いろいろ貴重なご意見いただきましてありがとうございます。

また第3期計画の案やアンケート調査の結果をまたお示ししたいというふうに思ひます。

それでは、事務局の方、お願いします。

三原課長

本日はご審議いただきありがとうございます。また、本会議に係る謝金及び旅費等につきましては、本市の規定に基づき、後日、指定されました口座に折り込みさせていただきますのでご確認いただきますようよろしくお願いいたします。

それでは最後に、三代都市建設部長がお礼申し上げます。

都市建設部 三代部長

都市建設部長の三代でございます。

皆様、本日は誠にありがとうございます。

本日いただきました貴重なご意見を参考にしまして、今後の空き家対策、さらに前に進めていきたいというふうに思ひます。空き家の利活用に関しましては今日の会議もさうでございますけれども、民間団体との強い連携、これが本市の特徴であるというふうに思ひます。その結果として、空き家バンク登録・成約数では目に見えた成果が出ており、先ほど会議の中でもお示しをさせていただいたように上がつてきているというところがございます。今後も利活用のノウハウをお持ちの民間団体の皆様とともに一体

となった取組を進めていきたいと考えております。

また新年度におきましては、議題にもありました通り、令和9年からの5ヵ年間、これを期間とする第3期の空き家等対策計画の策定についてご審議頂きます。空き家対策をさらに進めていくための1つの契機となる重要なものですので、この審議につきましてもどうぞよろしくお願いいたします。

最後になりますが、委員の皆様の引き続きの力添えをお願い申し上げまして、本日の出雲市空き家等対策協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。