

第 12 回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 令和 6 年 10 月 15 日（火）10:00～11:30
2. 場 所 松江市役所 本庁舎 3 階 第 2 常任委員会室
3. 出席者
 - (1) 委員 15 名
上定昭仁委員、篠原栄委員、金築育代委員、石倉徳章委員、富田恵美子委員、永野茜委員、常住郁衣委員、山田正人委員、梶谷圭一委員、福岡拓司委員、加藤幹久委員、正岡さち委員、田中昌子委員、湯浅佳代委員、世良匡司委員
 - (2) 事務局 5 名
まちづくり部長、住宅政策課長、住宅政策課空家対策係長、住宅政策課職員 2 名
4. 内 容
 - (1) 開会
 - (2) 挨拶
 - (3) 委員紹介
 - (4) 会長選出
 - (5) 議事
 - ・ 概要説明
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法について
 - ・ 法令等の概要（資料①～資料③）
 - (2) 法改正及び空家に関する取組みの拡充について
 - ・ 第 2 次松江市空家等対策計画(追補)の概要（資料④）
 - ・ 協議事項
 - (1) 第 2 次松江市空家等対策計画の追補について
 - ・ 第 2 次松江市空家等対策計画の追補修正点（資料⑤、⑥）
 - (2) 特定空家への対応について ※非公開
 - ・ 勧告の処分を行った特定空家についての報告（資料⑦）
 - (6) 閉会

5. 会議経過

発 言 者	議 事
事務局	これより第 12 回松江市空家等対策協議会を開催させていただきます。 それでは、開会にあたりまして上定松江市長よりご挨拶申し上げます。
上定市長	皆さん、おはようございます。松江市長の上定でございます。 委員の皆様方にはお忙しいところ空家等対策協議会にお出かけいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から市政運営、空家対策以外も含めて多大なご理解ご支援をいただいておりますことに、まずはお礼を申し上げます。ありがとうございます。 松江市内の空家の状況について私から説明させていただきます。ご存知の方もいらっしゃるかと思いますが、総務省が 5 年ごとに調査を実施している住宅・土地統計調査というものがございます。直近の数字となる令和 5 年度の数値が先月公表されました。全国にもたくさん空家がございまして約 900 万戸の空家がございます。この空家が前回調査の平成 30 年度の結果と比べたときにどうなっているかということ、5.6%増えています。また、島根県の状況がどうかということ、全国の空家数 900 万戸のうち 54,000 戸が島根県内の空家数となり、5 年前と比べて 11.1%増えています。それでは、松江市がどうなのかということ、松江市は 5 年前に 12,830 戸あった空家が令和 5 年度には 11,510 戸と減っている状況です。割合でいうと 11.5%減っています。それでは、なぜ減っているのかということ、市民の皆さんのうち空家を持っていられる方がリフォームをしたり建て替えをしたり、あるいは解体をされているということだと思います。ただし、実態として我々 20 万人の人口規模で 11,510 戸の空家があるというのは、やはり非常に重いことです。この状況を受け止めなければならないというふうに考えているところでございます。また、木造を除く鉄骨造などの空家については 300 戸、26.3%増加していることを踏まえた上で、我々は対策を考えていかなければなりません。国が、空家等対策の推進に関する特別措置法というものを定めており、松江市もこれに基づいて空家等対策計画を策定し、今年度は令和 4 年度から令和 8 年度までの第 2 次計画の中間年となります。本日は皆さまにお集まりいただき、第 2 次計画の取組みについてご審議いただき、必要な修正・追補を行う予定でございます。市民の皆さんにとって、空家とは非常に不安の材料でございまして、まちのにぎわいを大きく喪失させる要因にもなっております。こういった状況に対してどのような対策を施すことによって、安心・安全に暮らせるまちをつくっていくのか。これは大変大きな課題だと考えているところでございます。各分野の専門家の皆様に、お集まりいただいておりますので、ぜひとも、忌憚のないご意見をいただきまして、松江市の空家対策を一步も二歩も三歩も進めていきたいと思っております。何卒よろしくお願いいたします。

事務局	ありがとうございました。改めまして事務局を代表して、まちづくり部長より本協議会の位置付け及び本日の会議の概要について、簡単にご説明申し上げます。
事務局	本協議会につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法第8条、松江市空家等対策協議会条例に基づきまして、松江市が設置する協議会でございます。この協議会につきましては、平成28年の8月に第1回を開催いたしまして、本日は12回目となります。ただし、今回の協議会につきましては、新たに選任された委員の方々もおられますので、新体制での1回目ということになります。先ほど市長からもありました、空家等対策の推進に関する特別措置法の概要についても後ほどご説明をさせていただきたいと思います。また、令和4年の3月に策定いたしました、第2次松江市空家等対策計画の中間検証についても行っておりますので、こちらについてもご確認いただきたいと思います。加えまして、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正にあたり市が行うことができることが増えていきますので、松江市といたしましても空家対策に関する施策の拡充をしたいと思っています。計画に追記しておりますので、委員の皆様から忌憚ないご意見等を頂戴したいと思っています。最後に、特定空家に指定しておりました空家が、生活道路にまで影響を及ぼした案件が一件ございます。こちらにつきましては、市から勧告を行わせていただきまして、こちらについても会議の中で皆様の方にご報告をさせていただきたいと思っています。本日は委員の皆様方から様々なご意見を頂戴したいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。
事務局	本日の協議会は概ね1時間程度を予定しております。よろしくお願いいたします。 続きまして、委員の皆様のご紹介、本日の出欠状況、配布資料の確認をさせていただきます。 はじめに、委員紹介でございますが、時間の都合上お手元の委員名簿をご確認いただければと思います。なお、委員の皆様の任期につきましては、松江市空家等協議会条例第4条第1項の規定により2年間となり、令和8年7月31日まででございます。よろしくお願いいたします。 続いて、本日の出欠状況でございます。本日は全委員の皆様にご出席いただいております。松江市空家等対策協議会規則第3条第2項の規定に基づきまして、委員の過半数以上の出席がございますので、本会議は成立しております。 続きまして、資料の確認をさせていただきます。 次第の資料一覧と合わせてご確認ください。 資料①：空家等対策の推進に関する特別措置法

	資料②：松江市空家等対策協議会条例 資料③：松江市空家等対策協議会規則 資料④：第 2 次松江市空家等対策計画(追補)【概要】案 資料⑤：第 2 次松江市空家等対策計画(追補)【素案】に対するご意見について 資料⑥：第 2 次松江市空家等対策計画(追補)案 資料⑦：勧告の処分を行った特定空家についての報告 続いて、会議の公開・非公開について確認させていただきたいと思います。本協議会につきましては、松江市情報公開条例第 30 条の規定に基づきまして、原則公開としたいと思います。ただし、協議事項 (2) につきましては、個別の空家を取り上げてご説明するものでございます。直ちに個人を特定することはできませんが、写真等を公にすることにより、個人の権利利益を害するおそれがございますので、非公開としてよろしいでしょうか。 <異議なし>
事務局	ありがとうございます。それでは協議事項 (2) につきましては非公開とさせていただきます。 続いて、会長の選出でございます。本協議会の会長の選出をお願いします。会長の選出につきましては、松江市空家等対策協議会規則第 2 条第 2 項の規定に基づきまして、会長は議員の皆様の互選に定めることとなっております。いかが取り計らいましょうか。
篠原委員	本委員会の委員の中に市長さんがおられます。上定市長以外はないと思いますが、皆さんいかがでしょうか。 <異議なし>
事務局	ありがとうございます。ただいま篠原委員から松江市長上定委員を会長に推薦する旨のご発言がございましたが、皆様いかがでしょうか。 <一同、拍手>
事務局	異議の無い旨を確認いたしました。松江市長の上定委員が松江市空家等対策協議会会

	長に選任されました。会長におかれましては、議長席に移動をお願いいたします。 <上定会長、議長席に移動>
事務局	会長就任にあたりまして、一言ご挨拶をお願いいたします。
上定会長	会長に選出いただきました上定でございます。円滑な議事進行に努めてまいります。 第2次計画について、皆様からご意見をいただき反映させていくことが今回の会議の趣旨でございます。どうかご協力のほど何卒よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。議事に入る前に、松江市空家等対策協議会規則第2条第4項の規定に基づき、会長より職務代理者の指名をお願いいたします。
上定会長	職務代理者につきましては、正岡委員を指名いたします。
事務局	正岡委員、ただいま上定会長からご指名がございましたが、よろしいでしょうか。
正岡委員	はい。承知しました。力不足ですがよろしくお願いします。 <一同、拍手>
事務局	正岡委員、どうぞよろしくお願いいたします。 それでは、議事に進みたいと思います。松江市空家等対策協議会規則第3条第1項の規定に基づき、ここからは、会長が議長となり議事の進行をお願いいたします。
上定会長	早速議事に入らせていただきます。会議次第に基づきまして、概要説明(1)「空家等対策の推進に関する特別措置法について」及び概要説明(2)「法改正及び空家に関する取組みの拡充について」の説明をお願いします。
事務局	概要説明(1)及び(2)について資料①、資料②、資料③、資料④を使って説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。 資料①、資料②、資料③ 空家等対策の推進に関する特別措置法等について説明

	資料④ 法改正及び空家に関する取組みの拡充について説明
上定会長	ただいまの事務局からの説明について、委員の皆様からご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。 <意見なし>
上定会長	意見がありましたら、次の説明の後でも構いませんのでよろしくお願いいたします。それでは続きまして、会議次第の協議事項に入ります。(1)「第2次松江市空家等対策計画の追補について」の説明をお願いします。
事務局	協議事項(1)について資料⑤、資料⑥を使って説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。
	資料⑤、資料⑥ 第2次松江市空家等対策計画の追補について説明
上定会長	委員の皆様には大変丁寧にご確認いただき、きめ細やかなご意見をいただきましたことを私からもお礼申し上げます。ありがとうございました。それでは、今の説明内容について委員の皆様からご意見と質問等をいただければと思います。
田中委員	田中でございます。先日、山陰合同銀行に行った際に「どうする？空き家」というチラシが置いてありました。空家について非常に分かりやすく書かれていました。例えば、勧告措置を受けると固定資産税が3倍になる等、非常にキャッチーに書かれていました。税金が高くなるような話は、皆さん敏感に反応されると思いますので、そういったことを全面的に出すと良いかと思いました。ただ、松江市さんがされるといやらしいかもしれませんが、そのくらい大変なことだと認識していただくには「税金」というものを前に出すことが一つの方法かなと思ったところです。 もう一点いいでしょうか。何をもって空家というのかということもあるのですが、空家に関する情報収集がなかなか難しいと思います。市は水道の閉栓データを元に空家数を推計されていたと思いますが、そういった行政内のネットワークを駆使することも大事で一つの方法だと思います。ただし、地域のお年寄りや民生児童委員さんとの連携なども大切になると思います。また、地域には長老と言われるような方もいらっしゃると思います。そういった方は昔のことをよく覚えていらっしゃるため、元々住まわれていた方の情報を聞くと、「奥さんはどこから嫁に来た」などルーツなどもご存じ

	なので、連携すると良いかなと思います。そういう方々の昔からの情報も利用して空家対策に向かっていくとより良い対策に結びつくのではないかと考えています。
事務局	ありがとうございます。貴重なご意見をいただきました。現在把握している情報として、空家の可能性がある住宅の分布を資料⑥の 8 ページ～11 ページに表現しております。こちらは、上下水道局と連携しまして水道の閉栓データを元に、「1 年以上継続して水道が閉栓されている住宅」を「空家の可能性がある住宅」として集計したものです。お示ししている数値には、既に更地になったものも含まれているため、正確性という面では課題もある状況でございます。そういった状況の中で、今後、民生児童委員の皆様や委員がおっしゃる地域のことを良くご存じの方々、また町内会をはじめとした団体の皆様方とも連携し、情報を頂戴することで、できるだけ正確な数字に近づけたいというふうに考えております。今後とも取組みを進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。
上定会長	田中委員がおっしゃったチラシはパンフレットのようなものでしょうか。
田中委員	これはチラシで銀行の ATM の横にあったので持って帰ってみました。
上定会長	分かりました。そういったものも参考にできるといいですね。ありがとうございます。
事務局	そういったチラシについて、私達も確認し、どういった表現が市民の皆様方にご理解いただきやすいのかも含めて税務部局とも検討したいと思います。よろしくお願いいたします。
上定会長	他にご意見ございませんか。
篠原委員	篠原でございます。町自連に関係していることとしてご説明の中で本庄の取組みについて触れられたと思います。私の聞くところでは、美保関でも取組みも考えておられるようです。地域でも空家は問題になっておりまして、地域として何か取組もうという動きが見えるようになってきています。また、今年度の町自連の視察は空家対策になりそうな話になっています。市との連携になりますが、地域でそういった活動をしているところをしっかりと支援してもらいたいなと思っています。 もう一点、8 月頃だったと思いますが、国交省が空家の活用事例を今年度中にいくつかの自治体を調査して、その結果を公表するという話を聞きました。いわゆる事例集のようなものになるのかと思っており、ここに載るような事例は好事例だと思います。

	ので、こういった資料なども集めていただき、各地域にも情報提供していただければと思います。よろしくお願いします。
事務局	ありがとうございます。おっしゃるとおり、特に本庄、美保関、鹿島については地域で空家対策に関する取組みをされていると伺っております。特に、鹿島の恵曇地区からは今年度中のところで空家セミナーを開催してもらえないかというような申し出もいただいております。国交省のお話もありましたが市内の事例も含めた様々な事例をご紹介できるように、こちらの方でも情報収集したいと思っております。どうぞよろしくお願いします。
上定会長	他に何かございませんでしょうか。
永野委員	永野と申します。非常に素晴らしい資料で具体的に踏み込んだ内容になっているのではないかと思います。委員として感謝申し上げます。 資料⑥の 42 ページに新たな取組みの一つとして、相続財産清算人に関する記載があったと思います。この点についてですが、相続人がそもそもいないのではないかということに「気づく」ポイントがあると思います。私も家庭裁判所に相続放棄されているかを確認したりすることもあります。実際は、固定資産税の滞納状況や水道の閉栓状況など複合的に推測していくのかなと思うのですが、そもそも相続人がいないということを早い段階で確認できないと意味がないのかなと思っています。このような点はどのようにして確認されていくのか教えていただけたら幸いです。
上定会長	事務局からお願いします。
事務局	ありがとうございます。まずは、登記情報から確認を行います。私ども行政として、法律の中で個人情報に踏み込むことを許されている部分がございますので、固定資産税情報、戸籍、住民票といったあたりから調査をします。一定時間かかりますが、そういった方法で確認をしていきます。所有者が判明したケースについては、手紙を送付したりします。つまり、戸籍情報から調査し、相続関係図を作り、相続放棄がなされているかどうかということを確認しています。永野委員はご存じの内容になりますが、今回の法改正によって新たにできることになったことに関して改めてご説明させていただきます。今までは、私どもの方から検察にご依頼させていただき、検察から裁判所に選任依頼をしておりましたが、これを自治体が直接裁判所に選任依頼を行っても良いということになりました。これによって、スピード感を上げて対応ができるのではないかと思いますので、活用していければと思っていますところ です。

上定会長	永野委員、いかがですか。
永野委員	私の質問の仕方が良くなかったかもしれませんが、相続人の調査をしようという決断するタイミングがあるのかなと思っています。市が所有者の情報を常に正確に把握できるとは思っていないので、調査するタイミングは早い方がいいのかなと思っています。このような趣旨で質問させていただきました。
事務局	少し取り違えておりました。市に相談をいただいたタイミングから始まることになります。網羅的にすべてを把握するということとはできておりません。
上定会長	他、いかがでしょうか。
常住委員	常住と申します。資料⑥の 42 ページに記載の空家バンクについてです。松江市が行っている空き家バンクの取組強化のために家財道具等の処分費用の一部を支援するというご説明がありました。また、現在、空き家バンクへの登録件数がまだまだ少ないという話もありました。結局のところ市民目線から見ると、一般の業者さんと松江市の空き家バンクのすみ分けといいですか、空き家バンクのメリットが分からないのかなと思っています。行政が行う空き家バンクの意義やメリットがあると思うのですがいかがでしょうか。例えば、民間業者さんが取り扱えないような物件も松江市の空き家バンクでは取り扱うなどのメリットがあれば、そういった点をもっと打ち出していくような方向性を考えておられるのでしょうか。
事務局	ありがとうございます。資料⑥の 42 ページ、空家バンク事業の 1 行目をご覧ください。中心部でも老朽化が著しいもの、狭小地や接道していない土地に建っているような不動産市場で流通しにくい物件を取り扱うといったところがすみ分けの部分だと思っております。不動産市場で流通するような物件については、不動産市場にお任せすべきだと思いますが、なかなか流通しにくい物件については松江市の空き家バンクが取り扱うべきだと思っております。最近の取組みになりますが、建物としては非常に使いつらいものであっても、解体した跡地が利用可能という扱いで登録している物件も 2 件程度掲載しています。今後は、これまでの取組みについての反省も踏まえながら進めていきたいと思っております。
上定会長	いかがでしょうか。
常住委員	もう一点、資料⑥の 43 ページの空家等管理活用支援法人指定について新たな取組みとして始められるということでした。また、空家に関する相談については、新たに空

	家専用のコールセンターを設け、対応することになると思います。そうすると、支援法人は具体的に何をするようになるのでしょうか。イメージがわいていないため、よく分からないのですが、どのような内容の活動をされることを目的としているのでしょうか。具体的なイメージがあるのかを教えてくださいましたらと思います。
上定会長	事務局、お願いします。
事務局	この制度については、法改正された令和 5 年の 12 月以降の動きでございますので、全国でもまだ現在のところ 29 自治体程度しか取り組んでない状況です。我々としては島根県の中でも他の自治体に先駆けて取り組みたいと思っております。以前から不動産団体の方々から、市場で流通、活用したいと思っている空家があるが、所有者の方を探すことができないというようなご相談を受けておりました。しかし、今までは個人情報に関する事項ですので、調べることはできても、こちらから情報をお出しすることができませんでした。今後、空家等管理活用支援法人指定制度を導入し、不動産団体や NPO 法人などが指定を受ければ、空家の所有者情報について所有者ご本人の同意をいただいた上でお答えすることができるようになります。
常住委員	もう一度説明を伺いたいののですが、空家等管理活用支援法人に指定された法人からの依頼であれば、松江市は個人情報を提供できるということでしょうか。
事務局	おっしゃるとおりです。空家等管理活用支援法人に指定された法人からの依頼であれば、所有者の同意を得たうえで個人情報を提供することが可能となります。
上定会長	他に質問はよろしいでしょうか？
石倉委員	石倉と申します。個人的な意見を述べさせていただきます。地域性を考慮した上で、私が申し上げることをご理解いただきたいと思います。先ほど篠原委員からのご発言ありましたように、本庄のように上手くいっている地域、事例があります。そういった事例を各地域に上手く広げていただきたいということが一つございます。私が住んでいる場所の近くの支所を見ますと、支所には専門の担当者はいないと思います。そうすると、上手くいっている地域とそうでない地域で大きな差が出てくると思いますので、是非力を入れてやっていただきたいと思います。支所の人員はこれから減っていくと思います。ただ、事務事業は増えていますので、一つ一つ行っていくのは非常に困難であろうかと思います。これは、市長さんに言わないといけないのかもしれませんが考慮いただきたいと思います。それと、県内に古民家や空家を探している事務局があります。こちらは民間でして、職員の方に聞きますと、色々な空家を何とかしようと思っても、リフ

	オームが必要なものやトイレなどの水廻りの修繕には多くのお金がかかるということでした。今日の資料には予算のことは書いてありませんが、予算についても一つ考慮を願いたい。物価が上がっていますが、修繕に係る費用も大きく上がっています。もう一つ、参考に言いますと、私の家の周りに7、8軒の空家があります。私の家から奥に3キロか4キロ離れた地域では、4、5軒の空家がありましたが全ての物件が売却か賃貸されました。これらにどのような違いがあるのかと思いました。私が一軒一軒聞いたわけではないですけれども、いくつか聞いてみると大体分かりました。早く決断をして、売りに出すとか、貸しに出す。こういったことを頑張ったところですよ。そうしなかったところの空家は、売れません。もちろん、松江市中心部のような多くの空家があるところでは全て上手くいくことは難しいと思いますが、一部、過疎といわれるようなところでは売れることもあります。空家を探すと有るようで無い。無いようで有る。“無いようで有る”のは、もうどうしようもないようなところはたくさん有るという状況でございますので、そういったことを参考にいただければと思います。以上です。
上定会長	ありがとうございました。事務局からお願いします。
事務局	ありがとうございます。本当におっしゃるとおりだと思っております。まず、篠原委員のご意見への回答とも重なりますが先進的なモデルケースになっているような取り組みをもっと市民の皆様方に知っていただくというような活動が必要かなと思っております。現時点での取り組みは十分でないと思っておりますので、今後加速させていく必要があると思っております。そういった中で、先ほどおっしゃった古民家や空家に関する団体、つまり空家にまつわる団体と言いましょうか、そういったところについても、まだまだ十分連携できていないところもございますので、そういった方々のご意見も伺いたいと思います。そこでの意見内容をすぐ予算に反映することができるのかはありますが、こういったことがまず必要かを把握するところから始めたいと思っております。今回、拡充する取り組みとして強く打ち出させてもらったものとして「空家対策全般に関する情報発信の多様化」があります。先ほど田中委員からチラシのご紹介もございましたが、様々な空家に関する情報をお知らせしていくことが現時点では十分でないと思っておりますので、今後力を入れて取り組んでいきたいと思っております。
上定会長	私から、支所の件についてお話しします。支所においては支所機能を保つことに加えて、専門的な能力や知識が必要であるという声を市民の方からいただいています。市民の皆様の多様なニーズに応えるために、専門知識を持つ本庁の職員と一体となってカバーしていくことが空家対策に限らず必要な部分になってきますので、本庁で情報

	を集約して、他の地域の先進的な取組などを含めて、オール松江市として取り組んでいきたいと思っています。 時間の制約もございまして、最後にご意見があればお願いいたします。
正岡委員	最近動画を観ている途中で自動的に出てくる動画があり、そこでは、子どもの居場所として空家を活用してくれる人いませんか、と言っています。島根県なのか松江市が行っている取組みかは分かりませんが、頻繁に出てきます。結構いいなと思っています。子どもの居場所、放課後の居場所というのが無いので、そういったところに活用してもらえるようなことがあればすごくいいと思います。
上定会長	事務局からお願いします。
事務局	情報をいただきありがとうございます。関連するところで資料⑥の 42 ページに「空き家再生等推進事業」というものがございます。こちらが地域の交流拠点として活用する取組みを支援する制度でございまして、子どもの居場所づくりや地域の取組みに対応していくこともできるのではないかと思います。子どもの安心安全にもつながると思いますので、ご発言いただいた内容も含めて検討し進めていきたいと思っています。
上定会長	皆さん、活発なご意見ありがとうございました。 それでは、今までの話をまとめさせていただきますと、今回お示しさせていただいた追補（案）については、この内容をもとに進めさせていただくということでよろしいでしょうか。 <異議なし>
上定会長	ありがとうございます。 続きまして、協議事項の(2)「特定空家への対応について」に移りますが、先程、ご了解いただきましたとおり、ここからは非公開とさせていただきます。それでは、事務局より説明をお願いします。
事務局	非公開議事についての説明、質疑応答。
上定会長	そうしますと、議事はすべてこれで終了となりますが、何か全体を通してございまし

	たらお願いいたします。 <意見なし>
上定会長	よろしいでしょうか。それでは議事進行にご協力いただきましてありがとうございました。 進行を事務局にお返しします。
事務局	委員の皆様には、活発なご議論をいただき、ありがとうございました。 本日の協議記録につきましては、後日、委員の皆様にお送りさせていただきます。 それでは、以上を持ちまして、第 12 回松江市空家等対策協議会を閉会いたします。 本日は、ありがとうございました。