

## 第 10 回松江市空家等対策協議会（書面開催）の結果について

### 1. 会議の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 会議資料の送付   | 令和 4 年 2 月 14 日（月）                       |
| 委員意見の募集期間 | 令和 4 年 2 月 15 日（火）から令和 4 年 2 月 25 日（金）まで |
| 意見書の提出方法  | FAX、メール                                  |
| 会議資料の送付先  | 全委員（14 名）                                |
| 意見提出者数    | 9 名                                      |
| 意見等項目数    | 14 件（報告事項に関するもの：5 件、議事に関するもの：9 件）        |

### 2. 委員意見と回答

#### ● 報告事項に関する意見

| 意見提出委員  | 資料の該当ページ | 項目(該当箇所)   | 意見の概要  | 事務局の回答   |
|---|----------|--|--|--|
| 【資料①-1「第 2 次松江市空家等対策計画（素案）に対する意見募集の結果及び意見に対する市の考え方について（概要）」に関する意見（0 件）】 |          |  |  |  |
| ＜意見なし＞  |          |  |  |  |
| 【資料①-2「第 2 次松江市空家等対策計画（素案）に対する意見募集の結果及び意見に対する市の考え方について」に関する意見（3 件）】     |          |  |  |  |
| 森脇委員  | P. 3～4   | 4-1. 空家等対策の基本的施策<br>基本方針 2（情報提供）<br>【意見番号：20～29】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等に関する課題について<br/>市のホームページや市報等により空家の所有者や管理者に対し空家の適正管理に向けた啓発を行っていくのと平行して、遠方（松江市以外）にお住まいの納税義務者に対し、固定資産税の納税通知書の発行に合わせて、税務課と協力して、空家に関するパンフレット（利活用の必要性、空家バンクのPR等）を作成し、納税通知書に同封して、空家に対する理解を促すようにするといいいのではないのでしょうか。</li> </ul> | ご指摘のとおり納税義務者に対し納税通知書等をお送りする際に、空家に関するチラシを同封して空家対策に向けた啓発を行うことは検討すべきと考えており、既に他の自治体ではこのような取り組みを行っている例があることも承知しております。これらの自治体から費用対効果の面も含めて情報収集をおこなうとともに、税部局とも協議しながら連携して検討を進めていきたいと考えております。   |
| 梶谷委員  | P. 6～7   | 4-1. 空家等対策の基本的施策<br>基本方針 4（利活用）<br>【意見番号：38～46】  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家の活用方法は松江市の担当者が空家を見に行き、活用方法（シェアハウス・カフェ・売り土地）を協議されるのでしょうか。</li> </ul>   | 空家の所有者、「(仮称)松江市空き家相談センター」のアドバイザー、場合によっては松江市の担当者も加わり、現地の空家を確認のうえで、所有者のご希望も伺い、協議しながら活用方法を検討していくこととなります。  |
| 梶谷委員  | P. 6～7   | 4-1. 空家等対策の基本的施策<br>基本方針 4（利活用）<br>【意見番号：38～46】  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家バンクへの登録はどんな物件でも可能でしょうか。登録可、不可がある場合は何か基準がありますか。</li> </ul>  | 「松江市空き家バンク」に登録が可能な物件は、土地建物の所有関係の整理がなされている物件で、安全に取引していただくために所有者が宅地建物取引業者と売却又は賃貸に関する媒介契約の締結を行う物件としています。なお、所有者が賃貸での活用を希望される場合については、前述に加え、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築された一戸建ての住宅、又は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅で耐震診断により安全性が確認できているもの若しくは耐震改修が完了しているもので、一戸建ての住宅であることが要件となります。 |

| 意見提出委員  | 資料の該当ページ  | 項目(該当箇所)      | 意見の概要   | 事務局の回答  |
|---|-----------|---------------|---|---|
| 【資料②-1「空家等実態調査の概要について」に関する意見(0件)】                         |           |               |   |   |
| <意見・質問なし>   |           |               |   |   |
| 【資料②-2「空家等実態調査の結果について」に関する意見(0件)】                         |           |               |   |   |
| <意見・質問なし>   |           |               |   |   |
| 【資料③-1「第2次松江市空家等対策計画(案)における対比表(素案からの修正箇所)について」に関する意見(1件)】 |           |               |   |   |
| 常住委員  | P. 6、8、10 | 【番号:10、13、16】 | ● 番号10、13、16の表示が顕著にわかりやすくなりました。   | 市民の皆様に分かりやすいよう表現を修正いたしました。  |
| 【報告事項全体に関する意見・質問(1件)】                                     |           |               |   |   |
| 湯浅委員  | —         | —             | ● わかりやすい報告内容で、質問はありません。<br>パブリックコメントに市民の皆様から、計画内容や空家の利活用等のご意見やご提案が寄せられていて、活気のある松江市にしたいとの思いや施策への関心の高さを感じました。 | パブリックコメントでは、多くの市民の皆様からご意見等をお寄せいただき、空家対策に関する市民の関心の高さを改めて認識したところです。<br>お寄せいただいたご意見を反映させていただくことで、より内容の充実した計画となりました。ご協力いただきました皆様に改めてお礼申し上げます。 |

● 議事に関する意見

| 意見提出委員                              | 計画(案)ページ | 項目(該当箇所)     | 意見の概要   | 事務局の回答  |
|-------------------------------------|----------|--------------|---|---|
| 【資料③-2「第2次松江市空家等対策計画(案)」に関する意見(9件)】 |          |              |   |   |
| 森脇委員                                | P. 31    | 3-1. 基本的な考え方 | ● 漁師の高齢化が進み、漁業に携わる人口が、減少している状況において、都会から、週末など住める期間に空家を利用して、漁業に携わる人を募集してみれば、海辺の空家にも住みたい人が来られる可能性があるのではないのでしょうか。漁業権の問題があり、新人には、なかなか簡単には漁業権を与えることが出来ないという問題があるが、これだけ、漁業人口が減少している状況では、新規に漁師を募集してみるという方法も有りではないのでしょうか。<br><br>また、農地に関しても、都会から、農業のできる場所に住んで、家庭菜園から始めて、徐々に農地を増やしてみたい人を募集してみてもはどうでしょうか。そのためには、農地法のしぼり(農地の取得はある程度の農地を持っていないと農地の取得が出来ない)を軽減する必要がありますが。 | 就業先と住宅をセットでご案内できる体制を整えることは、たいへん重要であると考えております。<br>水産業については、漁業の担い手対策が喫緊の課題であり、島根県と共同でUIターン者の受け入れの推進を行っているところです。就業者を受け入れる際には、住宅の確保が問題となるため、島根県や本市各支所、町内会・自治会と連携を図りながら、その確保に向けて取り組んでおります。<br>また、農業につきましては、本市にもUIターン希望者から農地付きの空家の取得を希望する声が寄せられており、UIターンの促進や新規就農者確保の観点からも検討を開始しているところです。一方で、農業に従事していない方が農地を取得する際の面積要件をどのようにするのか、遊休農地の解消策となりえるのか、取得後の周辺農家への影響が懸念されないかなどの諸課題もあることから、他自治体の事例も参考にしながら、関係部署と協議を進めていきたいと思っています。<br>いずれにしましても、今後も引き続きUIターン希望者の受け入れが円滑に行えるよう、関係部署と連携し、空家を有効活用できる仕組みの構築について検討を進めていきたいと考えております。 |

| 意見提出<br>委員 | 計画（案）<br>ページ | 項目（該当箇所）                         | 意見の概要  | 事務局の回答  |
|------------|--------------|----------------------------------|--|---|
| 門脇委員       | P. 31        | 3-1. 基本的な考え方                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者、関係団体と連携して対策するとなっているが、5年間の具体的対策がありません。例えば、利用者（腐朽、破損なし）、町内関係団体と地域ごとに毎年、相談会を開催していただきたいと思います。</li> </ul>  | <p>このたびの計画策定にあたり、市内 29 公民館地区ごとの意見交換会や単位自治会の会長の皆様にアンケート調査にご協力いただきました。その中で、地区内の空家に対して様々な取り組みが行われている町内会・自治会があることがわかりました。</p> <p>今後は地域との連携が重要であることから、積極的に取り組んでおられる町内会・自治会と情報交換会などを行い、成功事例などを他の自治会等へ情報発信を行うことにより空家に関する取り組みへの意識啓発に努めていきたいと考えております。</p> <p>また、アンケート調査の結果、約 4 割の地区から「利活用ができると思われる空家を知っている」とのご回答をいただきましたので、今後改めてヒアリングを行い、地域とのつながりを強化しながら掲載物件の掘り起こしを進め、空き家バンクを充実していきたいと考えております。</p> |
| 湯浅委員       | P. 34        | 4-1. 空家等対策の基本的施策<br>基本方針 2（情報提供） | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設入所やお亡くなりになられ自宅が空家になることが予測される場合、お元気なうちからご本人やご親族に家に関する相談窓口等が紹介できるように、介護支援専門員（ケアマネジャー）や障がい者相談事業所、地域包括支援センター等の専門職向けに、研修会やチラシの配布等をよろしくお願いします。</li> </ul> | <p>空家発生の可能性について、事前に情報を得ることができる体制づくりは、空家の抑制を進めていく観点から、たいへん重要であると考えております。今後は、介護支援専門員（ケアマネジャー）や障がい者相談事業所、地域包括支援センター等の専門職の皆様と積極的につながる必要であり、関係の情報をいただきながら、お元気なうちからご本人やご親族からのご相談をお受けできる環境を整えていきたいと考えております。</p> <p>具体の取り組みとして、出前講座の実施や社会福祉協議会などが開催される研修会、終活セミナーなどにも積極的に参画し、併せて啓発用チラシの配布なども進めていきたいと考えております。</p>   |
| 門脇委員       | P. 34        | 4-1. 空家等対策の基本的施策<br>基本方針 2（情報提供） | <ul style="list-style-type: none"> <li>相談窓口、情報提供について、町内（地域ごとに）、関係団体にセンター窓口を設置し、情報を相互交換し、具体的対策を図っていただきたいと思っております。</li> </ul> <p>今後空家が予想される所有者に相続（令和 6 年法改正）と合せ、毎年セミナーを開催していただきたいと思っております。</p> | <p>各町内会・自治会の皆様と情報交換できる環境づくりは空家対策を進めていくうえで、たいへん重要と考えております。また、地域ごとに空家対策に関する情報の窓口づくりを進めていただき市にお知らせいただきますと、組織的につながることができ、空家への取り組みがより有効に機能すると思っております。今後、このあたりも地域との情報交換の場をとらえて啓発させていただきたいと考えております。</p> <p>また、セミナー等につきましては出前講座の実施や社会福祉協議会などが開催される研修会、終活セミナーなどにも積極的に参画していきたいと考えておりますし、法改正などについても説明の中に織り込んでいきたいと思っております。</p>   |

| 意見提出委員 | 計画(案)ページ | 項目(該当箇所)               | 意見の概要   | 事務局の回答  |
|--------|----------|------------------------|---|---|
| 森本委員   | P. 40    | 4-3. 各関係主体の役割と推進体制     | <ul style="list-style-type: none"> <li>「市民・地域の役割」の文中について<br/>第2次計画(案)では、新たに相談センターの設置や専門アドバイザーの配置など、しっかりとした相談体制が示されており、活用が期待されるものと思います。<br/>しかしながら、所有者である方がそこへどり着くまでには、その方はもちろんですが、地域の中でのフォローが必要ではないかと思えます。地域全体で問題解消に取り組む必要があることから、計画案中のP40には、「地域の住民間で良好な関係を築き、地域環境・コミュニティの維持に向けて努力する」とありますが、やや物足りない気がします。<br/>地域の中で誰がどのような役割を果たすのが良いのか。自治会長なのか、それとも民生委員なのか、言及できないでしょうか。具体的過ぎて難しいかもしれませんが、いずれにしても地域の中でのフォローができる雰囲気が必要かと思えます。ご一考のほどお願いします。</li> </ul> | <p>市全域(29 公民館地区)の単位町内会長、自治会長の皆様を対象としたアンケート調査では、「地区内で利活用できると思われる空家をご存じですか」という問いに対して、4割以上の方から「知っている」とご回答をいただきました。今後、この町内会・自治会から空家の情報をいただきながら、本市で場所や所有者等を確認し、利活用可能な空家の掘り起こしにつなげていきたいと考えております。</p> <p>また、空家対策を進めるうえで、市と地域のつながりを強化していきたいと考えておりますが、地域の中でどのような方がどのような役割を担われるのかは、地域の実情によって異なると考えられますので、今後それぞれの地域と協議を重ねることが必要になると考えております。</p> <p>いずれにしましても、ご指摘のとおり空家対策を推進していくためには地域の中でフォローできる雰囲気づくりはたいへん重要な要素となりますので、計画(案)P34 基本方針2「情報提供の充実」の①の記述の中に「地域からの情報を得ながら」という語句等を、P34 基本方針3の「空家の適正管理の推進」の①の記述の中に「地域とも連携しながら」という語句を追加修正いたします。</p> |
| 田中委員   | P. 43    | 5-1. 計画の進捗管理と施策の有効性の検討 | <ul style="list-style-type: none"> <li>第9回の議事に基づき、「関連する法制度の改正(予定)」を追加したことは評価できます。<br/>ただ、表13は年度単位で作成されているため、緑の矢印を長くして、令和6年4月1日施行を正確に表現してはどうかと思われます。</li> </ul>  | <p>ご指摘のとおり計画(案)P.43表13は年度単位で作成しておりますので、緑の矢印を長くして、「不動産登記法の改正」や「相続等により取得した土地所有者の国庫への帰属に関する法律」の施行を正確に表現するよう修正いたします。</p>  |
| 湯浅委員   | 全体       | —                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>担当課の皆様が、アンケート調査やヒヤリング等で丁寧に実態把握をして、課題を分析されているので、とても分かりやすい計画になっていると思います。</li> </ul>  | <p>町内会・自治会連合会の役員の皆様、各単位自治会長の皆様、公民館などのご協力によりいただきました様々なご意見を反映しながら計画を充実するよう努めたことにより、課題の抽出と整理やその対策など、分かりやすいものになったと思っております。</p> <p>ご協力いただきました皆様には改めてお礼申し上げます。</p>  |
| 宮迫委員   | 全体       | —                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等が適切に管理されず廃屋等になったまま放置された場合、犯罪等の温床になりかねず、治安上好ましくありません。<br/>日本一安全な「県都まつえ」実現のためにも今回策定された空家等対策が計画どおり進むことを祈念しております。</li> </ul>  | <p>ご指摘のとおり空家対策を進めることは、犯罪の予防にもつながると考えておりますので、このたび策定する計画に基づいて、今後も引き続き様々な空家対策を積極的に推進してまいります。</p>   |

| 意見提出<br>委員 | 計画（案）<br>ページ | 項目（該当箇所） | 意見の概要   | 事務局の回答  |
|------------|--------------|----------|---|---|
| 小林委員       | 全体           | —        | <p>● 「松江市空家等対策計画」の策定に関しては現状案で良いと思います。計画の実現に向けて、どのような体制でどのような作業を進めていくのかを具体的に検討しておく必要があると感じています。空き家対策協議会において今後も検討を進めていくのでしょうか？</p> <p>今後の具体的な作業としては、モデルエリアを設定し、活用手法を検証していくこともありかと思えます。パブリックコメントを参照しつつキーワードを整理すると以下のようになりそうです。</p> <p>事業の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の活用：新たな居住者が見込まれるエリア</li> <li>・空家の維持：条件によって居住者が見込まれるエリア</li> <li>・空家の解体：集落の維持が困難なエリア</li> </ul> <p>エリアの設定（空家の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境を優先：海や山の暮らしが体験できる。<br/>都会からの移住。若者・中高年。</li> <li>・教育環境を優先：安心して子育て・教育ができる。<br/>都会から、周辺地域からの移住。若者。</li> <li>・医療福祉環境を優先：医院や余暇施設が整備されている。<br/>都会から、周辺地域からの移住。中高年。</li> </ul> <p>利用方法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居利用（単一世帯、シェアハウス、お試し居住）</li> <li>・商業利用（飲食、小売り、コワーキングスペース）</li> <li>・公共利用（老人福祉、保育、医療、展示、交流）</li> </ul> <p>住環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古いまま/水回りの改善/温熱環境の改善/バリアフリーの改善</li> </ul> <p>組織と対応フローについては、より分かりやすいものを作成する必要があるかと思えます。業務を試行しつつ役割分担等を仮決めし、継続して修正していく必要がありそうです。</p> <p>学生のシェアハウスとしての利用については、学生に対するアンケート調査を実施するなどして需要を確認できればと思います。</p> | <p>「松江市空家等対策計画」の策定に関しては現状案で良いとのご意見をいただき、ありがたく思っております。</p> <p>このたびの計画策定に関する協議会につきましては、令和4年3月30日開催の「第11回松江市空家等対策協議会」において、計画(案)を委員の皆様にご確認いただき、計画策定に向けとりまとめさせていただきたいと考えております。</p> <p>この計画に基づき施策を展開していくにあたり、今後の進め方についてもご提案をいただきありがとうございました。具体的な作業方法まで例示いただきましたので、このご提案を参考にさせていただきながら検討してまいります。</p> <p>また、空家を学生のシェアハウスとして活用することにつきましては、島根大学を含む複数の大学等に既にご相談しているところです。今後、その可能性について協議を深めていきたいと考えております。</p> |