

## 第11回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 令和4年3月30日(水) 15:00～16:00
2. 場 所 松江市役所 本庁西棟5階 防災センター
3. 出席者
  - (1) 委員 14名  
上定昭仁委員、門脇勉委員、岩本雅之委員、森本秀歳委員、川島光雅委員、田中裕幸委員、永野茜委員、常住郁衣委員、加藤慎也委員、森脇照美委員、湯浅佳代委員  
※欠席 3名(小林久高委員、宮迫賢治委員、梶谷圭一委員)
  - (2) 事務局 6名  
松尾 歴史まちづくり部長、江藤 建築指導課長、中島 建築指導課住宅政策係長、中谷 建築指導課主任、寺田 建築指導課主事、伏原建築指導課主事
4. 内 容
  - (1) 開会
  - (2) 挨拶
  - (3) 議事
    - ・協議事項
      - (1) 第10回松江市空家等対策協議会のご意見に対する市の考え方について
        - ・第10回松江市空家等対策協議会の意見に対する市の考え方について(概要)  
(資料①-1)
        - ・第10回松江市空家等対策協議会の意見に対する市の考え方について  
(資料①-2)
        - ・第2次松江市空家等対策計画(案)における対比表(修正箇所)について  
(資料②-1)
      - (2) 第2次松江市空家等対策計画(案)について
        - ・第2次松江市空家等対策計画(案)(資料②-2)
        - ・小林委員、宮迫委員、梶谷委員からのご意見(資料③)
        - ・令和4年度からの主な取り組み(資料④)
  - (4) 閉会

## 5. 会議経過

発 言 者	議 事
松尾部長	<p>ただいまより第 11 回松江市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>私は、本日の協議会の進行を務めます歴史まちづくり部長の松尾と申します。よろしくお願ひします。</p> <p>それでは開会にあたりまして、本協議会の会長であります上定市長よりご挨拶をお願いいたします。</p>
上定市長	<p>失礼いたします。松江市長の上定でございます。マイクの都合がありまして、大変失礼ながら座らせていただきます。皆さまには年度末の大変お忙しいところ、第 11 回となります空家等対策協議会にご参加いただきまして本当にありがとうございます。前回、第 10 回につきましては 2 月 14 日に開催の予定でしたが、皆さまご承知のとおり、まん延防止等重点措置の実施地域となりまして、大変失礼ながら書面での実施とさせていただきます。その際に、空家等対策計画（素案）に対するパブリックコメントをしておりましたので、その結果についてのご報告と第 9 回空家等対策協議会で委員の皆さまよりいただいたご意見をもとに計画（案）をお示ししたところございました。その時に出していただきましたご意見に基づきまして、今回は最終案ということでお示しさせていただきたいと考えております。その上で、取りまとめを行っていきたくと考えておりますので、是非、皆さまより忌憚のないご意見を頂きまして来年度以降の取り組みにつなげていきたくと考えております。本日はよろしくお願ひいたします。</p>
松尾部長	<p>ありがとうございました。本日の協議会は概ね 1 時間程度を予定しております。よろしくお願ひいたします。</p> <p>続きまして、事務局より本日の出欠状況並びに配布しております資料の確認をさせていただきます。</p>
江藤課長	<p>失礼いたします。建築指導課課長の江藤でございます。私の方から出欠状況のご報告並びに資料の確認をさせていただきます。</p> <p>本日は、島根大学の小林委員、松江警察署の宮迫委員、全日本不動産協会島根県本部の梶谷委員よりご欠席のご連絡を頂いております。委員の総数 14 名に対しまして、11 名の出席がでございます。過半数に達していますので、規則の第 3 条第 2 項の規定に基づきまして、本会は成立しております。</p>

	<p>&lt;資料の確認&gt;</p> <p>(資料①-1) 第 10 回松江市空家等対策協議会の意見に対する市の考え方について (概要)</p> <p>(資料①-2) 第 10 回松江市空家等対策協議会の意見に対する市の考え方について</p> <p>(資料②-1) 第 2 次松江市空家等対策計画 (案) における対比表 (修正箇所) について</p> <p>(資料②-2) 第 2 次松江市空家等対策計画 (案)</p> <p>(資料③) 小林委員、宮迫委員、梶谷委員からのご意見</p> <p>(資料④) 令和 4 年度からの主な取り組み</p> <p>続きまして、会議の公開の確認でございます。</p> <p>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、公開することとしております。案件によりましては、例外的に非公開とする場合がございますが本日の案件は会議の運営上、支障を生ずるものではありませんのですべて公開とさせて頂きたいと考えております。</p> <p>松尾部長 ただいま説明申し上げました件につきまして、会議を公開とさせて頂きたいのですが、皆さまよろしいでしょうか。</p> <p>&lt;異議なし&gt;</p> <p>ありがとうございます。ご異議はないようですので、本日の本会議は公開といたします。尚、傍聴される皆さまには受付時にお渡しいたしました注意事項を遵守頂きますようよろしくお願い致します。</p> <p>それでは、議事に進みたいと思いますが、ご発言の際はお手元の卓上マイクの銀色のボタンを押していただきますと赤色になりますので点灯の後にご発言をお願いいたします。ご発言を終えられましたら、もう一度銀色のボタンを押していただき、スイッチをオフにして赤色が消えていることをご確認いただきますようよろしくお願い致します。</p> <p>それでは、松江市空家等対策協議会規則第 3 条の規定に基づきまして、会長が議長となり議事の進行をお願いします。</p> <p>上定会長 それでは、議事に入らせて頂きます。会議次第に従いまして、議事 (1) 第 10 回松江市空家等対策協議会のご意見に対する市の考え方について事務局より説明をお願いします。</p> <p>中島係長 建築指導課の中島と申します。私の方から資料の説明をいたします。</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料①-1、①-2</span> について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第 10 回協議会 (書面会議) でいただいた意見の内容を説明。</li> </ul>
--	---

上定会長	<p>資料②-1) について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回提示していた計画（案）からの修正箇所を説明。</li> </ul> <p>ありがとうございました。事務局からの説明について、委員の皆さまよりご意見、ご質問をいただければと思います。</p> <p>特に無いようでしたら、先に事務局より次の議事の説明を頂き、その後でご意見を頂ければと思います。それでは、議事（2）第2次松江市空家等対策計画（案）について事務局より説明をお願いします。</p>
中島係長	<p>資料③) について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小林委員、宮迫委員、梶谷委員から頂いている意見について説明。</li> </ul> <p>資料④) について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和4年度から行う取り組みの内容について説明。</li> </ul>
上定会長	<p>ありがとうございました。全ての議事を通じての内容で構いませんのでご意見、ご質問をいただければと思います。</p>
永野委員	<p>3点ございます。</p> <p>1点目として、終活セミナーの件について法的な整理をすると、成年後見人を付けなければならなくなった際、例えば認知症等により判断力が低下した時は不動産の売却は家庭裁判所の許可が必要となります。一般的に成年後見人は親族になる場合もありますが、弁護士や司法書士になる場合もあります。どのような時に売却を検討するかというと、年金や預金が足りず施設への支払いができない場合などです。成年後見人が付いた場合、裁判所の許可が必要となり売却が進まないケースがあることを意識して頂くと、判断力があるうちに所有者に判断して頂くことが利活用を進める上で大切になるかと思えます。</p> <p>2点目。空家は賃貸借には向かないと言われていています。なぜならば、不動産所有者が修繕義務を尽くさない可能性があるためです。貸す場合は、契約形態を工夫する必要があると思います。恐らく、尾道市で成功している事例があると思いますので、尾道市から契約形態などの情報を収集し、不動産会社などにも情報を提供するのはいかがでしょうか。利活用のスキームのようなものを提供できると特に、小さな不動産会社は助かるのではないかと思います。</p> <p>3点目。金融機関との連携について計画（案）の中に記載されています。前回もお話させて頂きましたが、少し分かりにくいかと思いますので具体例を挙げます。所有者が亡くな</p>

	<p>り、相続放棄された空家が担保物権の場合を想定します。この場合、島根県は不動産価値が低いので競売はコストがかかりすぎるためあまり行いません。そこで、相続財産管理人を選任して初めて売却ができることとなります。相続財産管理人の報酬は決まっていますが、約 50 万円程度です。つまり、金融機関は売却先を探すことが大変な上に、売却するためには 50 万かかるということです。そうすると、コストがかかりすぎて売却ができないことが想定され、利活用が全く進まないことが考えられます。金融機関は情報を持っておりマンパワーもあります。事前に市から金融機関に情報提供をすることで、早期に債権回収に踏み込む等の予防策ができる可能性があると思います。相続財産管理人の報酬が高いこと、売却先を探すことが金融機関の悩みとなっています。このあたりを理解して頂けると良いかと思います。金融機関との連携は小さな市町村ではできないので、松江市のようなマンパワーがあるところが先陣をきってやることで島根県全体が活性化するのではないかと思っています。</p>
江藤課長	<p>大変貴重なご意見ありがとうございました。</p> <p>1 点目は、所有者の判断力があるうちに判断してもらうことが大切であるとのこと指摘でした。現在、社会福祉協議会との連携を強化するように協議を続けているところです。空家になりそうなもの、いわゆる空家予備軍の情報も把握し、早めにアプローチできる体制を整えていく必要があると思っています。</p> <p>2 点目は、尾道市の例を挙げて頂きました。尾道市は先進的な取り組みを行っているということで我々も連絡を取らせて頂いているところではありますが、利活用のスキームなどの細かい情報までは把握できておりませんので、今後情報収集していきたいと思っています。</p> <p>3 点目については、金融機関とのつながりについてご指摘頂きました。以前、永野委員からご意見を頂き本編の中に金融機関とのつながりについて記載させて頂いているところですが、今回お話を頂いたとおり、さらに連携を強める必要があると考えています。早めの情報交換や情報共有を行うことが金融機関との連携では特に大切になってくると感じました。ご意見ありがとうございました。</p>
川島委員	<p>先ほど、永野委員より相続財産管理人の話があったが、年間どれくらいあるものだろうか。</p>
江藤課長	<p>相続財産管理人の選任は、裁判所に申し立てられるものですので、その全体件数については把握しておりません。少なくとも、現在までのところで松江市が空家対策として対応を行う中で相続財産管理人を選任していただいて空き家を処理できた件数は 1 件です。今、申し立てをお願いしている、あるいは動きがある件数は 2 件です。</p>
川島委員	<p>数件なのですね。</p>

江藤課長	<p>相続財産管理人の申し立てをお願いするような例は、相続人が全くいなくなった状態のときです。たとえば相続放棄などで相続する方がいなくなった場合には検察に申し立てを依頼する流れとなります。このようになる前に相続人が定まる場合などがほとんどであり、相続財産管理人の申し立てを依頼する件数としては少ない状況です。</p>
門脇委員	<p>資料④について</p> <p>令和4年からの主な取り組みについて、空き家相談センターの設置が4月からと資料④に記載があります。相談センターと地域との連携はどのように行っていくのでしょうか。</p> <p>また、本庄では来年度に相談センターを作りたいと考えています。</p>
江藤課長	<p>門脇委員の地元の本庄地区では積極的に空家対策に取り組んでおられるということで我々も非常に参考にさせていただいているところです。地域との連携については、まず市が地域の皆様とつながり、得た情報を相談センターにお伝えする流れになると思います。また、案件に応じて専門的なアドバイザーのアドバイスのもと、解決に向けて取り組んでいくことになると考えています。先ほど、お話いただいたように、地区で相談センターを設けるといった取り組みは大変興味深いところであり、参考にさせていただきたいと思います。市内にはいろいろな地区があり、本庄地区のように積極的に空家問題に取り組んでいるところばかりではないと考えています。先進的な事例として、他の地区にもその情報を提供させていただくことにより、市全体として空家問題への意識啓発を進めていければと思っています。</p>
上定会長	<p>他には、いかがでしょうか。</p>
門脇委員	<p>今回の計画は、前回の計画と比較して、随分取り組みが進んだのではないかと思います。地区へのアンケート、意見交換会など様々なかたちで意見を聞いて作られた計画となっており、前回の計画と比べると充実した内容になっていると思っています。この計画をもとに、これから5年間取り組みが行われることになると思いますが、資料③に記載の小林委員の意見に、取り組みの進捗状況と定期報告をした方がよいとあります。市からは、中間年度に協議会を行うと考えが記載されていますが、もう少し細かく今後の取り組み状況や進捗状況の報告をどのように行う予定か伺いたい。</p>
江藤課長	<p>小林委員からも進捗管理について同様のご意見を頂いております。本編（資料②-2）の43ページに進捗管理、有効性検証、計画見直しについて記載している欄がありますが、この中に毎年度、取り組みの検証・見直しを事務局で行う予定としております。また、計画期間5年間の中間年度である令和6年度に協議会を開催し、委員の皆様に進捗管理・検証のご報告をさせていただきご意見を伺うことで、計画年数の残期間でより有効な取り組みが</p>

上定会長	<p>できるようにしていきたいと思っています。</p> <p>もし、その他にご意見が無いようでしたら、今回お示しさせていただきました第2次松江市空家等対策計画（案）をご確認、ご了解いただいたということによろしいでしょうか。よろしければ委員の皆様、拍手の方をお願いできればと思います。</p> <p>&lt;委員一同、拍手&gt;</p> <p>ありがとうございます。今後、正式な決済手続き等を経まして計画を策定していきたいと考えています。</p> <p>本日の議事は全て終了となりますので、進行は事務局にお返しします。</p>
松尾部長	<p>委員の皆さまには今年度4回にわたって協議会を開催させていただき、毎回活発なご議論、ご質問・ご意見を頂きました。誠にありがとうございました。</p> <p>本日、ご確認いただきました計画（案）につきましては、会長も申し上げましたとおり策定に向けて必要な手続きを進めていきたいと考えております。</p> <p>それでは、協議会の終わりにあたりまして上定市長よりご挨拶をお願いします。</p>
上定市長	<p>改めまして、皆さまには貴重なお時間を年度末の大変お忙しいところ、最終案のご確認をいただきましてありがとうございます。これがスタートでございます。先ほど、門脇委員からもありましたが、我々松江市もギアを入れ替えて行っていきます。空家の問題が年々顕在化し深刻な問題となっていくています。まちづくりにあたって、マンションも含めてどう対応していくのが喫緊の課題と捉えています。今回、お認め頂きました計画をスタートし、実行していくための歩みを進めていかなければならないと考えております。資料④ではお示ししていますが、令和4年度から松江市空き家相談センターの設置、空き家バンクの充実・PRを一番に進めることによって対策を具体化していきたいと考えています。先ほどもありましたとおり、1年ごとにレビューしていきますし、必要に応じてこの協議会の皆さんからのご意見を頂き、修正・改善を重ねながら空家対策を実効性のあるものにしていきたいと考えておりますので、引き続き皆さまからは変わらぬお力添えを頂きますようお願いいたしまして、私からの最後のご挨拶とさせていただきます。</p> <p>本当にありがとうございました。</p>
松尾部長	<p>ありがとうございました。それでは、以上をもちまして、第11回松江市空家等対策協議会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。</p>