

## 第1回三次市空家等対策計画策定等協議会 会議録（要旨）

I. 日 時 平成28年3月10日（木）13時30分～15時30分

II. 場 所 三次市役所本館6階 606会議室

III. 出席者

**【委員（10人）】**

伊藤美幸委員，今井秀明委員，今岡慶太郎委員，今田正志委員，岡田治幸委員  
岡辺重雄委員，藤田雅子委員，増田和俊委員，若俊治委員，渡邊なおみ委員

**【事務局】**

副市長 瀬崎智之，建設部長 上岡譲二，都市建築課長 坂井泰司  
都市建築課員（3人），定住対策課員（1人）

**【傍聴者】**

中国新聞社記者（1人）

IV. 次第

1. 委員委嘱
2. 市長あいさつ（三次市長 増田和俊）
3. 協議会規則の確認（資料1）
4. 会長選出
5. 空家を取り巻く状況（資料2, 3, 4-1, 5-1, 5-2, 6）
6. 三次市における空家の状況（資料7）
7. 空家等対策計画の骨子（案）と視点について（資料7-1）
8. 次年度実施予定の詳細調査方法について（資料8）
9. 今後の会の進め方（資料9）
10. その他

V. 会長選出等

- ・ 本協議会の会長は，委員の互選により増田和俊委員が選出された。  
（協議会規則第5条第1項）
- ・ 会長の職務代理者は，会長の指名により，岡田治幸委員に決定した。  
（協議会規則第5条第3項）

## VI. 協議会発言内容（要旨）

### <次第5. 空家を取り巻く状況（資料2, 3, 4-1, 5-1, 5-2, 6）>

— 事務局説明 —

— 意見なし —

### <次第6. 三次市における空き家の状況（資料7）>

— 事務局説明 —

#### （委員D）

- ・ 今、核家族が増えている。子どもが（親世帯から）出て行って世帯が増えるという訳である。高齢者が亡くなっていく数が多いのと、ここ（三次市）から出ていくことで人口が減るが、人口は減っても世帯数はしばらくの間増えていくという傾向は、どこの自治体でもある。

#### （委員H）

- ・ 旧三次市エリアの人口は、昭和40年と平成27年はほぼ変わっておらず、わずか2.5%の減である。それに対し旧町村エリアは、昭和40年の3万3,837人から平成27年には1万7,916人に半減した。これは、おそらく周辺部から旧三次市エリアに家を残しながら移動してきたという面もあるのではないかと思う。
- ・ 親は「わしやあ一人で暮らしていく」で、子どもが（通勤等）便利のいいところへアパートを借りるなり一戸建てを建てたりして、世帯が分離して核家族となり、よそ（他市）へ出ずに旧三次の中で相当数を吸収した面があるのではないか。これが戸数、世帯数の増加につながっているのではないかと思うし、旧三次市の人口が維持できていることの一つの要因ではないかと思う。
- ・ 周辺部の人口は、著しいところでは、昭和40年から平成27年の間に65%の減少をしていて、平均で40%くらい減少している。

#### （委員C）

- ・ ひとつお願いがある。今、戸建て住宅だけが対象となっているが、空家の問題は賃貸（物件）にもかかわってくるので、絶対の総数と、戸建てと、賃貸のアパートの空家というのも一緒に出してほしい。施策を打つ時に、必要になってくる可能性があると思う。全国統計で820万戸の空家がある中で、そのうち400万戸は賃貸だということがわかっている。

- ・ 「その他の空家」というのは何か（定義）というのには、気を付けて書いておかないと、おそらく皆さんわからないと思う。
- ・ 広島県内の空家数も、賃貸・売却用・別荘があり、その他の住宅というのも半数くらいあるので、三次市も全国や広島県と同じような数字の出し方をされた方がいいと思う。

<次第7. 空家等対策計画の骨子（案）と視点について（資料7-1）>

— 事務局説明 —

（委員D）

- ・ 三次市の特徴があると思っている。三次市の中心部地域に、周辺地域から人が集まっているのではないかという話があったが、そうすると、三次市街地とその周辺地域、特に中山間地域といわれる所では、空家問題の施策の取り方が変わってくるのではないかと思う。空家対策計画を立てるという面において、視点が変わってこないといけないと思う。
- ・ 広島県の県北の空家を見て回らせてもらっているが、中山間地域という所は本当に大変なところが多く、なかなか人が行かない。でも、三次市にはそういう所から人が集まってきている。市外からも人が集まっているので、そういう所の対策は、そこまでお金をかけなくてもいいかもしれない、ということも考えられる。
- ・ その代わり、中山間地域というのは土地の保全、国土の保全ということも考えていかなければならないというところまでくると思う。
- ・ 国が今唱えているコンパクトシティということも同時に考えていかなければならないのだから、中山間地域というのは、中心となる所の施策と、本当に離れた地域の施策の両方を考えなければならぬのだから、この4年間いろいろ空家の施策に携わってきて感じている。
- ・ 三次市の特性として考えていかれた方がいいと思う。国から出てきたそのままをやるのではなく、地域、地域のオリジナルをつくっていった方がいいと思う。

（委員F）

- ・ 空家は大変な問題で、これからどんどん出てくると思う。先程出たコンパクトシティという、国は立地適正化という言い方で、住むべき場所とそうじゃない場所を分けるというような発想を一生懸命持っているが、福祉政策をやっている人からは受けが悪いようだ。「中山間地域は人が住まなくてもいいのか、いや、そうじゃないだろう」と言う風に、都市政策をやっていると、コンパクトシティは非常に受けが悪い。

- ・ 確かにコンパクトにしなくてはいけない部分はあると思うが、地域の集落もそれなりに維持していく必要があるので、余っているから全部取り壊してしまえというようなことではない。中心部のあり方と周辺部のあり方は分けて考えていかなくてはいけないということが一つ。
- ・ 二つ目は、それをどう考えていくかといったとき、意外に日本の政策で手薄なのが、住宅政策の概念である。昔は高度経済成長期に住宅が足りず、地方では農家の次男、三男の住宅がなかったのも、市営住宅をいっぱいつくれというようなことがあった。しかし、その先人間はどこに住むのかという話があまりなかったのも、そういう発想を少し持って、住宅政策あるいは居住政策という観点から考えてみる必要がある。
- ・ 三つ目は、今回具体的な取り組みとして5点が挙げられているが、かなり意識の大転換を図ることをやらなくてはいけないようだ。これまで、空家（対策）というのは空家を持っている人がなんとかしてくれというような話だったが、それに対して、相当おせっかいなことを申し出ていかなくてはいけない。「ちゃんと管理しなさいよ」、「利活用を考えて適正管理を考えて特定空家にならないように」、「（特定空家に）なったらとっとと壊してね」、という非常におせっかいなことを言わなくてはならないので、そのおせっかいを所有者と行政の二者対立のような関係でしてしまうと、少しやっかいな感じになると思う。
- ・ 地域のコミュニティ、住民の人たちを巻き込んだ格好で特定空家を見つけ、「それなら管理しよう」、「利活用しよう」というようなことを地域の方と一緒に考えられるようなことをすればいいのではないかと思った。
- ・ 例えば、空家管理ビジネスと書いてあるが、不動産屋のビジネスにするというよりは、地域の自治組織で、毎月ちょっと見てあげようというようなことができれば、本当に気楽なものになってくるだろうと思う。
- ・ 本当に壊れそうな空家があれば、跡地活用を含めて、地域の方から要望が上がってきたときに、行政が地主、建物の所有者と調整をするという形で考えないと、ただの更地が出来てしまって、何にもこれは使えないということになってしまうので、更地になる前に地域の人たちと計画を一緒に作るということがあった方がいいのではないかと思う。
- ・ 市内をいろいろ見させていただいたが、ここは以前からの空家対策が進んでいるのか、ずいぶんと歯抜けになっている市街地だと思うので、少し寂しげな部分がある。
- ・ 最初に利活用も計画も一緒に考えてから取り壊すということにインセンティブを与える施策が必要と思う。
- ・ あとは景観の問題。景観の側面から簡単に出来るようなことが、きっと多いと思う。中山間地域という、山のようなところを走ると、いくつかの空家が朽ち果てた格好であった。あれを見た時、私自身、「取り壊すのかなあ」と思ったが、一方で、取り壊すにはお金がかかるので、生垣というか、前の方に木か何かを4〜5本植え

ておけば、5年経てばもう木が生い茂って見えなくなる。そういう景観からの整備の方が、意外にお金もかからずに安いのかな、簡単なのかなと思う。

- ・ 市街地の中の、小路を抜けるような空地の発生についても、真ん中に1,2本、木を植えておけば、それですいぶん雰囲気が変わるだろうし、それがいい悪いという問題ではなく、景観の面からも、こういう風な利用や対策があるのではないかということを考えていただいたらいいと思う。

（委員 E）

- ・ この中で一番難しいのが、特定空家の指定だと思う。先程、税法上の問題があって金銭的な事が絡むということで、特定空家の指定に関する事が一番大きいのではないかと資料を読んで思った。
- ・ 特定空家の指定をする前に、まず一番先に、震災・災害時の避難・救急活動を優先して考えるべきではないかと思う。
- ・ 例えば子どもの通学路だとか、そこに特定空家が放置されて、子どもたちに危害を与えるということもあると思うので、そういった問題と、特定空家が連なった場合に、更に倒壊する前に被害が拡大するということもあるので、そういったことを規準・ベースにした考え方をした方が良いのではという意見を持っている。

（委員 G）

- ・ 私は三次市の中山間地域で暮らしている。自分が暮らすまでは、景観を損なう空家がなぜあるかというのが疑問だったが、ここで暮らし始めてから、空家の所有者さんと話す機会があり、所有者さんなりに空家に意味があって、空家として放置せざるを得ないような状況があるということが、ある程度わかってきた。
- ・ 空家の発生予防、発生を抑止というところで、空家がなぜ発生するのか、今ある空家はなぜ空家なのかというメカニズムというか、理由がまず明らかにならないと、対応のしようがないのではないかと思う。
- ・ 空家をそのまま放置した場合にどうなるかということや、税法上の話とかを含めて、所有者さんに対し、いろんな情報や考える機会を提供するなど、離れて気になっている人に対する啓蒙、意識の向上とか、説明などということが必要になってくるのではないかと思う。
- ・ そういうときには、やっぱりコミュニティというか、地域の人たちの協力も必要になってくると思う。
- ・ 所有者さんの今の状況と考えると、これからどうするかの方角性を聞いて、所有者と連絡を取って、なんとか繋がる場所ではやっていく、というのが大事なのかなと思う。
- ・ 私の個人的な意見・考えだが、空家対策のゴール（目標）がどういう形であればしあわせなのかなと。その地域・周りは、そのゴールが今の所全然見えていない。そういうものを考えるのがこの協議会だと思う。ゴールがないまま話を進めていくの

は、あまりいいことにならないのではないかという気がする。

- ・ 空家を活用や、住み替えなどということも含めて、「こういう形が理想だよ」、「こういう風にやっていけば、みんながしあわせに暮らせるよ」、というような、ある程度のイメージの共有が出来ることが、とても必要になってくるのではないかと思う。私自身もそういうイメージをまだ持っていないが、そういうものがここに書けたらいいなと思う。

（委員 B）

- ・ いろいろ幅が広い問題だと思う。まず一番緊急性があるのは特定空家の指定とその対応だが、特に指定はあまり誰もやりたくない仕事だろうと思う。そうすると、どうしても腰がひけて、緊急であるのにもかかわらず、やるべき手法・武器を持っているのに使わない、特に行政の側だが、そこをちゃんと、もうせざるを得ないという風に追い込んでいくような計画を是非作って、実際に困っているところの部分速やかに解決出来るような計画にしてほしい。

（委員 A）

- ・ やっぱり今は空家を手放したくない、そして何年か経って住めなくなったら手放せるという事例が多い。私の家（生家）も山の中にあるが、陶芸家のような方が借りたと言ってきた。「私達はいいよね」と言っていたが、その家（生家）からお嫁に行った方が、「絶対手放すな」と言った。父が早くに亡くなったので、どうも「嫁さんが勝手にどうにかするのは嫌だ」ということらしい。「自分の兄弟がするのはいいが、嫁さんが勝手なことをするのは許さん」と。結局その話はなくなった。

（委員 D）

- ・ いつも私が例で言うのが、そういう時は、文句言う人に、「全部管理してください、お金も全部払ってください」と言う。それをしてくれないのなら、私に全部任せなさいという様な話をしないと。「管理はあなたがしなさい、その代り何か動かす時には全部私たちが口をはさむよ」というのでは進まない。ほとんどの日本人が皆そうだが、口を出す人にやってもらうようにしないと、空家の場合は特にそうしないと、全く前に進まない。

（委員 A）

- ・ 気持ちの問題という難しいところがどこの家もたぶんある。空家を持っている本人はいいのだけれど、側（周り）が結構うるさいのもあると思う。空き家に関するその辺りが相談できる場所などがあるといいなと思う。

（委員 D）

- ・ 空家の相談ができる場所をつくられた方がいいかもしれない。

（委員 A）

- ・ 今の空家の現状把握。そういうところは、地域、コミュニティもわかっているのだから、把握を一緒にやるのはどうか。それはこの空家だけでなく、自主防災とかそ

の他の面でも必要なことなので、状況の把握を危機管理課と連携して行えば、現状の把握が案外早く出来るのではないかと思う。

- ・ 空家が発生するのは、やっぱり田舎に帰らなかったから。なぜ帰らなかったかと言われると、仕事がないから。三次まで通おうと思っても1時間以上はかかるとなれば、三次まで出れば職場にも近いという考えがあって、三次に住んでいる状況。やはり仕事となれば今度は企業を呼んでくる課も、そういうところも全部一緒になってくるのかなと思う。
- ・ 亡くなった時に空家にならないようにするには、誰か住んでいたら税金が安いとか、貸せば税金の優遇があるとか、誰も住んでいなかったら税金が高い、それならば、ちょっと誰かに貸そうかなという気持ちも出てくるのかなあと思ったりする。

（委員 F）

- ・ 行政もいくつか出来るツールはあるけど、及び腰になって実行しないというケースが多い。私はずっと建築基準法の勉強をしているが、建築基準法もおかしな法律で、建てる時はあれこれいろいろ文句を言うが、建ててしまった後は知らんぷりをしているので、福山なんかではホテル火災とかやっかいなことになったが、悪い建物は使用停止命令とか、そういうことも建築基準法のなかで出来るはずだ。建築基準法では、建物を適正に管理する法律で、悪い時には命令をだせるはずなので、ひとつ検討してもらえればと思う。

（委員 J）

- ・ できることはやっていかれて、後はやはり空家の跡地をどう活用するかということを考えていく必要があると思う。それがやっぱり問題で、一番大切なことになってくると思う。それでまちづくりをしてもらって。

< 次第 8. 次年度実施予定の詳細調査方法について（資料 8） >

— 事務局説明 —

（委員 F）

- ・ 可能であれば自治会とか、集落の顔役とか、そういう方々がそれぞれの地区でどういう風にお考えなのかということ、大学アンケートのような形で出来たらいいなと思うが、公的な問題なので難しいだろうか。

（委員 D）

- ・ 相続のことなどを進めていきたいという話が出たが、おそらく普通の人は、相続なんてほとんど面倒くさいから考えてない方が多い。しかし、空家の問題というのは、相続が出来ていなかったら法律行為がほとんど何も出来ないという状況になるの

で、相続が出来ていない案件に対しては、相続を進めてくださいと言うだけでなく、相続を含めて相談を受ける窓口、そういったものをどこかで創設されたらどうかと思う。

- ・ 空家問題というのは、相続するというだけでなく、売却したいときに、これから何年か先にはインスペクションという建物の検査という問題が出てくる。特に2年後、今年今回おそらく法律が通ったのだらうと思うが、中古住宅に関してインスペクションを知らせ、するかどうかの意向を聞きなさいということが、不動産業者に課題として、2年後にはもう出る。重要事項説明書というなかで確認しなさいということが出てくるので、そういったこともやはり、所有者に対してこれからいろんなことがある（ことを知らせることが必要）ということで、空家に対する（総合）相談窓口。空家バンクは空家バンクで必要なのだけれど、それとは別に相談窓口があればと思う。
- ・ 空き家について、壊したらいいのかがわからない、どこから手をつけたらいいのかもわからない方がほとんどである。荷物があつたらどうすればいいとか、仏壇をどうしたらいいとか、そういうことが沢山あるので、そういった相談を受ける窓口が横断的に役所の中でできたら、おそらく皆さん助かるのではないかなと思う。
- ・ もう4年ぐらい、三次市で、不動産に関する無料相談会をずっとやってきた中で、相続の問題と、荷物の問題と、一度大きな問題が出ている。それに対して弁護士、司法書士、税理士等を交えて相談を受けているが、そういったことを考えると、どこかでそういったものがあれば、相談できる場所があつたらいいのではないかと思う。

#### <次第9. 今後の会の進め方（資料9）>

— 事務局説明 —

— 質問なし —

#### <次第10. その他>

（委員A）

- ・ 個人情報に気にされる方が多い。歩き回って聞こうと思っても個人情報を出したくないと言われて断られることも多い。自主防災の時に思った。

（委員G）

- ・ うちの地域で空家マップを作ろうとしたとき、どこからどう見ても住んでいないのに、「ここは空家じゃない」とものすごく怒って、所有者が怒鳴りこんでこられたという話を聞いたことがあった。やっぱり、空家と言われると管理していないというのとイコールになってしまうので、その辺りはやはり住んでいる人（所有者）の考えというのを配慮しないといけないと思う。地域、コミュニティで進めると、コミュニティの方が大変な思いをすることになるのではないかと思う。

（委員 D）

- ・ 最近、行政がコミュニティとか自治会に丸投げしようとするがそれは少し考えものである。法的な壁もいっぱいあるのに、どうしてプロを使わないのか。
- ・ 外の自治体で、空家に関する住宅の支援サービスを自治会に丸投げして、自治会からあがってきたものだけ受け付けているところがある。法的なものをクリアできないものはどうするのかと言っているのだが、「いや自治会にやってもらわないと」とかなんとか言っている。
- ・ 今ほとんど自治会とかコミュニティに丸投げして、コミュニティで活用したらいいのではないかという話になっている。確かにコミュニティから要望が出てきて活用できればいいのだが、やっぱりアプローチをかけてあげないといけない。
- ・ 活用案を出さないことにはどうしたらいいかわからない。「こういうこともできるよ」と言われると、できるのか、じゃあやってみようとなるが、「何か活用しろ」と言われると、何に使ったらいいのかと戸惑う。
- ・ 一番多い事例が、みんなが集まる場所、高齢者の集まるなんとかホームみたいな形で、週に2〜3回集まって食事作ってという形にしようかというのが多い。それは悪いことではないが、そればかり出来ても困る。
- ・ 自分たちが率先して地域に溶け込まれていかれている方を見て、そういうことをされる方へのサポートというのも市として考えていってもいいのではないかという気がする。そうすれば、コミュニティ全体、地域の方も、新しく来られた方に対する受け入れも少しは出来てくるのではないかと思う。そういうサポートも必要になってくるのではと思う。

（委員 J）

- ・ コミュニティの話を色々聞いて、ゼンリンが戸数の調査を目視でしていることについて、その後行って色々調べられると思うが、防災のこともあるし、コミュニティの方と話をされながら進められた方がいいのではないかと思う。

（委員 B）

- ・ この法律は、悪いものを抑える法律というか、空家が景観に良くないとか、危ないとかで、（取り壊しになって）元に戻って（更地になって）ゼロに戻るだけで、そのことが利活用にプラスという面がないわけではないが、特に所有者とか直接の関係者にとっては、ある意味自分の不利益を甘受しなきゃいけないというか、無理や

り壊せとか、もう売られてしまってその土地代は自分にもらえずに撤去費用を取られてしまうとか、そういうことが行われる。

- ・ そういう場面はしようがないかもしれないが、全体としてこの法律はすごく暗い法律で、明るいものを提示しているわけではなく、困ったことをなんとかしようという法律なので、もう少し具体的な施策としては、固定資産税は高くなるが壊さないといけない、それをなんとか補おうようなことを多少なりともするとか、何か工夫がないとうまく進まないのではないかという気がする。

（委員 F）

- ・ そこに建物が建っていた、次にいろんな暮らしがそこでなされていた、地域のコミュニティで仲良く暮らされていた、そういう元の住民をどう思い出すか、縁（よすが）を感じて、あんなことがあったよねと、歴史に思いをはせながら、でも今はもういないから潰すことになった、よかったねっていうような、ある意味ではお見送りの儀式である。そういうもの（歴史や思い出）をちゃんと意識しないまま、取り壊しだけでやってしまうと、せっかくの文化的な財産が勿体ない。
- ・ せっかくだから、お祭り感覚で出来るようなことを地域と一緒にやっていけたらいいのではないかと思う。それが全てではないと思うし、要件が整ったところで、協力を得られる人でないと出来ないと思うが、そういう、明るい撤去も考えられないか。
- ・ 以前やらせていただいたところは、たまたま地域の企業が注目されて、社員寮の代わりに使おうということで、若者3人が一緒にリフォームして、暮らそう、というような話に今なっている。（やってみると）いろんな段階でいろんなことが起こると思う。

（委員 A）

- ・ ブルーリバーがやっているのがまさにそういうこと。空家をブルーリバーという会社が借りて、中の清掃や修理をして、ブルーリバーがこっちの人（空き家の所有者）に家賃・賃貸料を払う。そしてブルーリバーが新たに来た人（借入人）に貸す、というような例が今2件ある。そうしていると、出られた方（空き家所有者）も懐かしくなって見に帰ってこられて、こんな風に綺麗になったのかと言って、ちょくちょく帰ってくるようになっておられる。
- ・ （青河では）新築が7件あって、今リフォームが5件、完全に買われているのが3件。賃貸が2件。

（委員 F）

- ・ 全部で1,800戸もあれば、本当にすずめの涙だと思うが、そういう活動も大事にしたい。

（委員 G）

- ・ 結局はコミュニティにいる人との信頼関係。家出とか、変な人に貸すとか、変な人

が（地域に）入っていることを一番心配されている。

- ・ そういったことを市が調査した時に貸せる状態だと判断したけれど、なかなか踏み切りがつかないということなども、相談窓口があれば相談できる。
- ・ 今までならそのままにしていたけれど、相談したら、活用するかどうか、具体的なところまではすぐに決まらなくても、ちょっと考えてみようかなとなり、次はこういうところで相談したらいいのかということをしつづつ繋げていって、その中で貸すことに至った空家が1軒出てきたら、それを見てうちも貸そうという人が増える。

（委員 A）

- ・ 今、それで増えてきている。

（委員 G）

- ・ そういった最初の一步みたいなことをこれから少しずつ出来ていったらいいのかなという気がする。空家の所有者の中には、貸そうと思えば貸せるという方はいると思う。

— 協議会閉会 —