

第2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9月2日（金）13時30分～15時30分

II 場 所 三次市役所本館6階 608・609会議室

III 出席者

【委員（10人）】

増田和俊委員（会長）、岡田治幸委員、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、岡辺重雄委員、藤田雅子委員、
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、
定住対策課長 古野英文、都市建築課員（4人）

【傍聴者】

なし

IV 次 第

1. 前回協議会のフォローアップ等（資料1、2、3、4）
2. 空家等対策計画の基本的な方針について（資料5、7）
3. 空家等対策の視点と具体的な取り組みについて（資料7、8、9）
4. 空家実態調査の進捗報告

V 協議会発言内容（要旨）

<次第1. 前回協議会のフォローアップ等（資料1、2、3、4）>

― 事務局説明 ―

（委員F）

- ・ 一般的に、一つの住宅に一世帯が住んでいると思いがちだが、資料2のグラフでは、住宅数総数が2万戸、世帯数が2万1,000世帯あり、住宅総数より世帯数が多い。この結果について、具体的な説明をしてほしい。

（事務局）

- ・ 国勢調査の結果から、一世帯あたりの人数が少なくなっており、世帯分離が進んでいると推測している。

（委員D）

- ・ 「農地付住宅がほしいが、新規就農者となるハードルが高い」というところで、10年くらい前に、国土交通省から県へ『宅地に隣接する1,000㎡以下の土地は売買することができるようにしなさい』という通達が出ているはず。もしこの通達が出ていれば、空家に500㎡くらいの畑が付いていると、空家と農地を一緒に売ることが出来る。確認してほしい。

（委員F）

- ・ ある自治体の農業委員会は、農地付きの空家を購入することを認めているそうだ。農地法を厳しく運用していると、誰も田舎の空家を購入して移り住めない。現代の農家は、農業だけで生計が成り立っていないのが実態なので、人を増やしていく方が重要だと考え、農家の基準を大幅に下げるなど、柔軟な運用をしていると聞いている。

（委員H）

- ・ 三次市の大きな政策の柱は定住で、いかに定住を実現させるかを最大のテーマとしている。農地法を無視することはできないが、農業委員会が農地法を厳格に守るあまり、昔の農家基準の名残を無理に踏襲して、現代の農家の実態にそぐわない運用をしているなら、農業委員会に改革してもらわなければいけない面もあるかもしれない。農地法は守らなければならないが、農地法の厳格運用は、農地の荒廃化対策としては矛盾もあるという取り方か。周辺部の家が空家になることは、そこに持っていた農地も荒廃化すること。空家へ移住しやすくすることは、別の形で農地を守り、荒廃地を防ぐことにも繋がるのかもしれない。

（委員F）

- ・ 三次市の場合、空家問題の背景・要因と課題は、盆地部分・中心部の部分と、山間部・周辺部の部分とでは、全然様子が違うはず。空家の分布のデータと合わせて、周辺部と中心部を書き分けた分析が必要ではないかと思う。周辺部は過疎化が進んでいて空家が増えている、中心部は、リユース、住み替えが上手くいっておらず空家が増えているなど、この部分を充実された方がいいと思う。

（委員E）

- ・ 中古住宅の流通関連の資料で、既存住宅市場の停滞というところの「一定の中古住宅需要はあるものの中古住宅は取引価格が低く、業としての効率が悪いいため、供給体制が十分に育っていない」という内容に興味がある。

（委員D）

- ・ 金額が低い中古物件は、取り扱いをしたくない業者が多い。仲介手数料の規準で、例えば4万円、5万というものがあるが、費用の方がかかり赤字になることが多いので誰もやりたがらない。
- ・ 中古住宅にインスペクション（診断）を行って、瑕疵保険を付けて売る方向になってきている。瑕疵保険を付けることで、住宅ローン減税や登記費用の減免措置など、色んな形で買主に優遇制度が適用される。そのような形で少しでも中古住宅を流通させようという動きが出てきている。
- ・ 中古住宅の流通の活性化を図ろうと、全国で現在14団体がツールを作っている。

今後、中古住宅に関しては、いろいろ制度が整備されてくるのではないかと思います。

- ・ 100年経っている古民家に対する優遇政策が全くない。国土交通省に対して、対応してほしいと話をしている。昭和56年以降の建物については、インスペクションを行って耐震検査の結果が1.0以上になる工事をすると、瑕疵保険を付けられるという話になっているが、昭和56年以前の建物や古民家については、耐震基準がないのでそういった耐震工事が出来ない。その辺りをもう少し、国土交通省の人達に考えてほしい。
- ・ 宅地建物取引主任者、建築士、弁護士、司法書士、解体業者などの各種専門家と、行政が集まったワンストップで空家に関する困りごとを解決できる相談窓口を市役所に一つでもいいからつくってほしい。もしそのようなことができれば、我々の業界も協力したい。

<次第2. 空家等対策計画の基本的な方針について（資料5、7）>

— 事務局説明 —

（委員F）

行政も、空家解体後の跡地活用に何かの形で積極的に関わる姿勢を見せてくれたほうが、市民は安心してくれるのではないかと思います。よく、更地になって草ぼうぼうになって、行政が知らないと言ってトラブルになっている事例がある。

（委員E）

- ・ 民間主体の積極的利活用促進とあるが、今の若い人が住宅を建てる時は、ほとんど新築。若い人は、空家を改修して住むという事例を見ていないのではないかな。
- ・ 建築業界団体と三次市が一緒になって「空家を使った方が、税制面やいろんな面でお得なので、使った方がいいですよ。」というような取り組みをした方がいいのではないかな。

（委員D）

- ・ 宅建業界がやっていることは、空家の事前相談・工事説明・リフォーム会社の紹介などを引き受ける相談窓口。市役所にも消費者から気軽にいろんなことを相談できる窓口が必要だと思う。業界団体を利用してでもいいが、もっと、タイアップしてもいいと思う。市として独自に、地域と開催していくのもいいと思う。例えば、三次市の中心部の空家をメインにした相談会や、吉舎町で吉舎町の古民家を紹介する相談窓口など。中心市街地と周辺部とは実情が違うはずなので、その地域に合った相談会を開催されては。相談会や相談窓口で、空家関連の困りごとで解決の整理がつけられるところはやっていかないといけないと思う。

<次第3. 空家等対策の視点と具体的な取り組みについて（資料7、8、9）>

— 事務局説明 —

（委員C）

- ・ 「ワンストップ型の相談窓口を設置したほうがいい」という提案に賛成。一部相談会のような形はニーズの把握にもなると思う。
- ・ 所有者が複数人いる場合は、大きな問題になるのではないか。例えば所有者が3人いるときは、指導や勧告をする時の名宛人は3人ともにするのか。将来確実に問題になる。マニュアルが必要だと思う。

（委員J）

- ・ 支援措置がいろいろとあるのは、全部Uターン者や市外に住んでいる方ばかり。三次にずっと住み続けている人に対する支援はないのか。三次市内に住んでいる人を外に出さないようにする支援措置も必要だと思う。
- ・ 三次市は奨学金制度があり、卒業後奨学金の返還が始まって通算5年間三次市に住んでいると、申請以降の返還金が免除されるという給付型だが、そのような支援措置が他にもないか。

（委員H）

- ・ 住宅のリフォームに対する補助金については、100万円や150万円の単位は膨大な費用がかかるので、市外から三次市に転入していただく定住対策に限定している。市内全ての方対象の住宅リフォーム補助はあるが、全ての方に100万円などという大きな金額を補助するというのは難しい。
- ・ その代わりに、現在三次市に住んでいる方には、ほかの形の支援で住みやすいまちづくりをしている。若い人に特化しているが、子ども18歳までの医療費をほとんど無料としていることや、保育料の二人目2分の1・三人目無料にすること、病後児保育、小児救急など、いろんな面でのサポートをしている。

（委員F）

- ・ ワンストップの相談窓口や、説明会の開催は賛成。ただ、説明会には空家の所有者で困っている人が来るが、空き家に住みたいという移住者側はほとんど来ない。空家の所有者と探し主をどのようにマッチングしていくかがとても重要。
- ・ 補助金を付けて移住者が増えたかという、必ずしもそうではない。補助金以外にも、何らかの取り組みを積極的に進めること。空家の問題は、空家さえ解消すればいいということになりがちだと感じる。空家対策は、他の施策も含めて、いろんなアプローチで空家をなくしていく、再利用していくという、沢山の実験をしていく方向だと思う。
- ・ 広島県府中市の事例のポイントは、地元企業に働きかけたこと。単身寮を出ようと引越し先を探している社員に、社長が「地元に住んだら面白いよ、お祭りにも参加できるし、周りの人達とも仲良くなれるよ。」などと、いろんなことをPRしたら、仲良し3人組がリフォームして住み始めた。地元企業で働いていて、これから子育てを始めるような若い人に、「空家に住んだら、地域で楽しくて、遊ぶところもいっぱいあるよ」というような話をする。
- ・ 文化づくりについての支援措置はシンポジウム開催などが考えられるが、跡地利用で地域の人が地域活動に使えるような支援措置がないか。例えば、子どもたちが花壇をつくるという計画に対し、30万円の補助をする。ブランコ設置は出来ないが、花壇を作りパラソルを設置して、食事が出来る場所づくりなら可能だと思うし、このような小さい規模なら跡地管理も地域コミュニティがやってくれるということになるといいと思う。実際はなかなか難しい面があると思うが、出来るところから

活用していかれたらいいと思う。

- ・ 高齢化が大きい問題になっていると思うが、中山間部は交通の便が悪く困っている高齢者が多い。このような方が街中に移住できるというような内容が、空家対策計画の素案にあればいいと思う。他の自治体では、まちなか居住促進で、高齢者の移住で空家を活用するという事例がある。予算がない中であれもこれも事業をするのは大変なので、これからは空家活用にまちづくり施策を繋げ、少し楽しくストーリーを考えて、目玉になるような仕組みを作って頂けるとより良いのではないかな。

（委員G）

- ・ 空家対策のゴール、「なぜ空家を解消しなければならないのか、空家を解消して、三次はどういう風になりたいのか」を考えていかなければならないと思う。
- ・ 今回の協議会で、みなさんの話から定住者、特に若い定住者が増えてほしいということを感じた。その施策として定住促進住宅や新しい住宅を建てて、そこに若い移住者が入って来ることが果たしてゴールなのか。若い人が入ってきて新築の家が建つ。でも住み替えが出来ず、中古の家が、空家がどんどん出てくる。そうではなく、中古住宅の見方を少し変えて、古民家や中古住宅を自分たちでリノベーションをすとか、新しい価値を生み出す形で、新しいマーケットをつくっていく。私のイメージは、まちなかの便利な場所に空家がある。昔ながらの地域の繋がりやお祭りがあったり、お店や商店街があたりする。そんなところに子ども連れの若い人がやって来て、そこにある空家を自分たちで改修して移り住み、お祭りに参加したりするというのは、すごく魅力的なプランのひとつだと思う。
- ・ 「空家をなんとかする」ということに、どんなゴールがあるのか。「その地域でどういう暮らしが可能なのか」ということは、まちなかだけではなく中山間地域も同じだが、「ここに住んだらこういう暮らしが出来ますよ、住み替えたらこういうことが出来ますよ。」という、共通のイメージや、理想のゴールをみんな考えて、見せていくことが必要になってくると思う。
- ・ 中古住宅、古民家にしても、需要がないところへマーケットを作るにはどうしたらいいか。空家に住むことに関心を持ち、いいなと思ってくれる人をどうやって増やしていくかということも同時に考えて、個別の対策を取っていくことも必要だと思う。
- ・ 空家対策をしていくことは景観を守ることに繋がる。一方、まち外れに新しい住

宅が建ち、まちなかが寂れていくというのは、良好な環境や景観には繋がらないと思う。ある程度、目指す姿をきちんと考えていく必要があると思う。

- ・ 若者世代へこういうプランやこういう事業があると情報提供することも大事だが、それよりも必要なのは、若い人が持っている「動きたい、こうしたい」という夢や希望、「こういう暮らしが出来る」というイメージの提供など、もっと大きいものではないかと感じる。なぜ空家を解消しなければならないのか、解消した後はどういう暮らしが待っているのかということも織り込んだビジョンを掲げていないと、若者には「単なる条件ばかりあって、あまり魅力がない」と目に映ることになりかねないと思う。

（委員A）

- ・ やはり相談窓口が重要だと思う。この人に聞けばなんとかなる、ここに言えばなんとかなる場所があると、すごく住みやすい。
- ・ 空家になっていくのは、年配の人の意識も変わっているからだと思う。今住んでいる子どもたちの中に、いい大学に入って、いい会社に入らなくちゃいけないという意識を植えるのではなく、やっぱり自分の住んでいる地域を見てほしい。地域に関してすごくしっかりした考えを持っている子もいるし、このまま地域でがんばりたいという子もおり、そういう意識を持てる子どもに育てていく必要もある。子どもたちの教育方針にも関係してくるのかもしれない。
- ・ 空家になってすぐの改修は少ない金額で済むが、10年くらい経ってボロボロになってきて、どうしようもなくなったから誰かどうにかしてほしいという相談がある。「10年経って直す時はこんなにお金がかかって大変だ」という情報を地域の情報誌に毎回掲載すると、解体やリフォーム費用の目安がわかるし、空家を置いて出ている方に渡せば早く貸した方がいいという意識に繋げることが出来るのではないかと思う。講演会や相談会は、興味がある人は来るが、本当に興味を持ってほしい人は来ないので、色んな方に情報が行くように地域の情報誌に載せるといいと思う。
- ・ 外への情報発信はがんばってされているようだが、三次に住んでいる人が三次の良さを知らないのではないかと思う。地元の者が三次の良さを知らないから、外に言えない、情報を出していけないという事情もあるので、地元住民にも説明が出来ればいいと思う。

- ・ 古民家に住んでもいいと思っている若い人はいると思うが、問題は水回りだと思う。家は広いし、壁も新品でなくても大丈夫だが、赤ちゃんを連れていると、水まわり、トイレとお風呂は気になる。水廻りの修繕工事に対する補助があると、空家を貸そうと思っている方も水廻りを直して貸せるので、貸しやすくなるのではないかと思う。
- ・ 住民ががんばっていかねばいけないところも沢山あると思う。
- ・ 市役所の方も忙しいと思うが、地域に出て現状を実際に見て、住民に話を聞いて、その上で考えてくれると、変わってくるところもあるのではないかと思う。色々なデータや情報も考慮しなければならないと思うが、地域の生の意見も聞いてほしい。

<次第4. 空家実態調査の進捗報告>

— 事務局説明 —

— 協議会閉会 —