

**第3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11月17日（木）10時30分～12時00分

II 場 所 三次市役所本館6階 608・609会議室

III 出席者

**【委員（9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、岡辺重雄委員、藤田雅子委員、若俊治委員、渡邊なおみ委員、  
※欠席 今田正志委員

**【事務局】**

建設部長 上岡譲二、都市建築課長 坂井泰司、都市建築課員（4人）  
定住対策課長 古野英文、地域振興課長 秋山和宏  
農業委員会 花本英蔵 山下泉水

**【傍聴者】**

なし

IV 次 第

1. 前回協議会のフォローアップ等
2. 空家等対策計画（案）について
3. リーディングプロジェクトについて

## 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>

<次第2. 空家等対策計画（案）について>

<次第3. リーディングプロジェクトについて>

### ― 事務局説明 ―

#### （委員J）

- ・ リーディングプロジェクトにいろいろ書いてあるが、空家に住みたいという人がいても、問題は空家の所有者が貸し出せるか、空家を所有者が貸し出したくないというところが問題なのではないか。お墓があるとか仏壇があるとか、帰った時にちょっと寄りたいたか、それだけの理由だと思うが、それが一番の障害になって、空家が沢山あっても活用できない。そこをどういう風にしたらいいかを考えるのが一番だと思う。

#### （委員H）

- ・ 空家の発生はいろいろ理由があるが、空家をどう活かしてもらえるかということについて障害がある。活用するためには、タイミングがあると思う。

#### （委員B）

- ・ 実情は、親が亡くなって空家になっても、年に1、2回帰るためには家があった方が良くってそのまま残す。仏壇があるとか、荷物があるなどという理由もあるが、その結果がどこに行きつくかは想像がつく。とりあえず対応を先送りしている訳である。
- ・ 田舎に実家があるが、都会に出ている人に、先送りした結果がどういうことになるかということをもっと知っていただいて、次に先送りせずに、活用するならばここがリミットだと決断してもらおう。建物の現況も変化していく訳なので、もう少し、活用を考えて頂けるよう働きかける必要があるのではないかと思う。気持ちはわかるが、今決めないともっと面倒になるよということをお話させていただく必要があると思う。

（事務局）

- ・ 空家の所有者等に対し、空家に対して合理的な判断が出来るような情報を提供するのがリーディングプロジェクト1である。放置していると老朽化して使えない状態になる可能性がある上、管理費も非常にかかってくるというシミュレーションも情報提供していくということを考えている。空家に関する情報、金銭的な面や、倫理的な面なども踏まえ、合理的に判断が出来る情報を提供していきたい。

（委員J）

- ・ 空家の問題は、所有者へ個別に「こうなりますよ。」と直接言わないと、自分自身の問題と認識しない。一般的なことは、皆、「自分のことではない」と捉えがちだと思う。

（委員B）

- ・ 空家の所有者の立場から考えると、空家についていろいろ言われるのは大きなお世話だと感じると思う。地域や行政は、本来個人の財産のことについてとやかく言うべき立場ではない。
- ・ 単にチラシを配って広報するだけでなく、個々の人に働きかけしないと本気で考えて頂けないのではないかと思う。実際、地域の中で、あの家を何とかしたらいいのにとか、この家を借りたいという需要はあるのに、所有者の方は頑として貸さないということがある。やはり、個別に口説いていく方向でないと、どうしようもないと思う。

（事務局）

- ・ 実態調査で空家と判断した建物の所有者に対し、空家を今後どのようにするか等の意向調査をアンケート形式で行うことを考えている。これを第一段階としたい。

（委員F）

- ・ 今回、具体的に何をやるかという、リーディングプロジェクトというものを出してこられたが、それを確認しながら、もう一回基本的な方針を再確認していく必要があると思う。

- ・ 少し過激なことを言うと、一つ目はおそらく立地適正化計画というようなことで考えられている、居住誘導区域、いわゆるまちなかの区域では、空家をしっかり活用していこう、人が住めるようにしていこうという区分と、一方で外側にある、中山間地、周辺部というところは、空家が出てもなかなか住み替える人がいないから基本的には壊すという区分、この二つの区分をベースにする。しかし、まちなかの空家でも危険な空家は壊す、傷みがひどい空家は使わないようにしていく。一方で、山間部にある空家でも、是非使ってほしい、ただでもいいから使ってほしい、非常に立派なものだから残したい、というようなものは使っていく。原則はまちなかの空家を使い、周辺部の空家は使わないとしつつ、まちなかでも壊すもの、周辺部でも使うものという風に分けていく必要がある。まずそういうところが原理だと思う。
- ・ 二つ目に、空家を発生させないようにしようということを考えてみると、中心部においては、空家になる前に早く次の所有者を見つけるように努力しようということ。「おじいちゃんはまだ先が長くないから、次に住んでくれる人を探そう、子どもが住むのが無理だったら、早く買い手を探そうよ。」ということを書いていく。あるいは、中山間部であれば、「おじいさんはひとり暮らしだし、息子さんは帰って来ない、いろいろ仏壇などのことが気になりだろうけど、それは行政がなんとかするから、この家は取り壊すようにということを遺言に書いておいてね。」という、ある種の文化的なマインドをつくりあげていくのがいいのではないかとのものであると思う。情報があるというよりは、そういう気持ちに育て上げていく。
- ・ 市民の気持ちをそのような方向に導いていくような運動は、確かに、行政がリーディングプロジェクトの中でやっていく部分もあるが、まず地域の中で、自治会や地域のみんなで集落の点検や、何かをする中で、「自分の家はやっぱり空家になるよね。」などというようなことを地域の人たちと一緒に、生前からやっていかないといけないと感じる。空家になってしまったものは、空家バンクなどで、何年も募集をかけても買主借主が見つからないなら、3年くらいを目途に、諦めるものと、地域で使っていくものとを区別する段階を設けるとか、少し実践的な考えを深めていく必要があるのではないかと思う。自治会ごとに、年1回、空家点検というものを役員さんだけでなく、住民の人たちも一緒に考えるような、そして自分の家も将来どうなるのかと考えるような試みを、出来るところからやっつけていかれてはどうかと思う。
- ・ 仏壇があるから貸せない、売れないなどというのは、空家問題ということだけではなく、おそらく空家の所有者のご家族たちの心の整理の問題だと思う。空家という建物だけの話だけではなく、仏壇の整理をどうしますか、というような話も心の整

理をサポート出来る人たちと、一緒に考えていくとかはどうか。例えば、極端なことを言うと、廃校になった学校の建物があるから、そこにみんなの仏壇を置くことにして、みんなの共同の場所か何かにして、個々人の家の問題にしないよう、などというそんな新しい試みを、心の整理をするような形で取り組みをしていかれてはどうかと思う。

（委員A）

- ・ 青河で、今年度中に空家になると思われる家を借りる話が進んでいる。この間、所有者が来られていて、よく草刈に来ているが大変で、そろそろどうにかしたいと思っており、ブルーリバーの今までの実績をずっと見てきて、このような感じなら、預けてもいいと話をされていた。ブルーリバーの会長は、タダで買うと周りにある土地の評価を下げていくことになるから、タダでもらうことはできないと言っている。だから、借りるという選択肢になるのだと思う。
- ・ 空家の中に仏壇があるということになれば、所有権の移転について法整備がなされていないので、難しいという言葉が出ていた。その辺りの法整備が進んでいけば、ブルーリバーのような会社が仏壇などに関する所有権の権限を預かることが出来ると思う。
- ・ 所有者も、小さいものは、昨日今日と二日間泊まって片付けることができたそうだ。そのうち、使えそうなものは、新しく来てもらった人に使ってもらってもいいそうだ。田は、今は地域の人に作ってもらっているが、出来れば農地込みで貸したいという意向を持たれている。その辺りは、どんな方が来られるのかで違うだろうから、おいおい伝えていこうと考えているそうだ。

（委員H）

- ・ 移住者と所有者の間に、ブルーリバーが入っていると、所有者から安心感があると言われるのか。

（委員A）

- ・ とても安心だそうだ。借りる方は、ブルーリバーと話をするので、直接相対にならない。双方の相談もブルーリバーを通してする。何かをどうしようかとなった時に話しやすい。

（委員J）

- ・ 会社が所有者と借主の間に入るのは、特殊な例だと思う、多くは、昔からそこにずっと住んでいるというのが一番多くて、間に入る会社があるところがあまりない。
- ・ 空家をどうするかという、心の問題の整理をしないといけない。

（委員A）

- ・ リーディングプロジェクト2で三次市が行う空家の相談窓口が、ブルーリバーと同じような立場になっていくのではないかと考えている。

（委員J）

- ・ 相談窓口があるところはやりやすいのだろうと思うが、相談窓口はないところが多数派なので、個人の問題になってくることが多いと思う。
- ・ 新規の人が入ってくる時、自治会の人が入って所有者の人に話をしていくと、ちょっとは違ってくるのかもしれない。
- ・ まちなかは空家を活用しないと、空家がどんどん増えてきているので、問題になっている。

（委員H）

- ・ 私も2軒空家を管理している。どちらも仏壇があり、いつ帰ってきてもいいようにしているが、実際は帰って来ない。今、近くにいるので、いつも窓を開けるようにしているが、建物に傷みが来るのが早く、激しい。仏壇があるから、何があるから貸さないということでこのままいくと、傷んでしまってとても使えない住宅になっていくだろうという感覚を持っている。

（委員J）

- ・ 市が相談会を開催されるなら、空家の持ち主の人は、この地域に住んでいない人なので、所有者に直接案内を送るとか、直接あたってもらえないと、解決していかないと思う。地域の方は、自治会などで話をすることがあると思うが、所有者は違うところに住んでいるので、その方々へは個別に送ってもらえるか。

（委員F）

- ・ 多分、都会に住んでいる人、空家をお持ちの方は、「おじいちゃんが家を持っていた」ということしか知らない。案内を送る封書に、今どういう状況なのか、写真一枚でも添えてあげるといい。通常、所有者の子孫は、生活の内の1%も気にかけていないので、誰かから文句を言われるまで持っておこうというぐらいの気持ちだと思う。だから、貸してほしいと言われたその時、おそらく使える空家は貸さないと、地域の為にならないよと言うなど。逆に言うと、「雨漏りしてくると、2、3年後にはすっかり傷んで見る影もなくなって、おじいちゃんの昔の評判が地に落ちてしまいますよ。」ぐらいの、脅しではないが、段階に応じていろんな手だてを使って、上手く心に伝わるようにしていかないと、気持ちが変わっていかないとと思う。

（委員J）

- ・ 所有者の人は、現在の自分の生活をしているから、気にかけない。ただ、田舎に帰って墓参りする時に実家が必要だと言う。

（委員F）

- ・ たいていのケースは、時期を逸してしまう。せっかく今なら使えるのに、あと数年したら雨漏りして瓦が飛んで、これはちょっと手直しするのに数百万かかるから駄目だという話になる。そのギャップをどうしたら埋められるのかというところである。

（委員F）

- ・ 例えば、空家の今の状況をA、B、Cランクなどと分ける。Bランクは、活用は無理だが、Aランクならまだ活用できる、Cランクは危険ないので放置してはだめとか、そのぐらいの評価基準をつくって、ランク付けで所有者へ伝えるなど。
- ・ Bランクなら、まだ誰か借り手がつくとか、Cランクは、もう補修費用ばかり掛かってどうしようもないとか、そういう形で伝えていくのはどうか。

（委員B）

- ・ 実際、所有者の方が具体的に空家をどうにかしようとした時に、ブルーリバーのような受け皿になるものがないと、どうしたらいいかわからない。この役割を、地域

の自治組織なりが出来ないか。

- ・ アイデアとしては、例えば、私の地域では宗派を超えた墓地管理組合があるが、墓地の管理に絡めて行うようにするなどが考えられる。例えば、ちゃんとした空家を借りて、他の空家の仏壇をその空家へ集めて、都会へ出た人が帰ったとき、その空家に寄って、仏壇にお参りして、休憩も出来るとか、そういうことと墓地管理組合がセットになったりするのいいのではないかと思った。そういう様な、お客様も喜んでくれ、こちらも利益に繋がるような取り組みなどで、何か受け皿になる仕組みをつくれないうか。それは行政だけでは駄目で、そういう取り組みや計画に対し、行政は集落で管理運営できるようにするための多少の資金援助をする施策があればいいと思う。

（委員G）

- ・ リーディングプロジェクト2で、空家を手放したくない人にどうやって働きかけるかということや、実際動いてもらう時に相談窓口がうまく機能するように、どのように関わっていくかということなどをしっかりと考えなければならぬと思う。
- ・ 取り組みの例としては、関係団体と行政機関との連携の最初の段階から地域の人などを入れていかないといけないと思う。相談窓口に相談に行っただけで、自分からは遠い立場と感じてしまう行政の人や業者さんばかりで話しにくいということがあるのではないか。もちろん専門家からの合理的な判断は必要だが、人は合理的な判断だけでは動かない。空家のままになっている家のことをどうにかしていこうという時に、自分の見知った人がいる安心感は大きいと思う。地域の人から、「危ないから困っている。」とか、「寂れているところに人が入ってくれたらいいと思って借りたいと言う人がいる。」と実際に言われるのでは心の動きが違ってくると思う。
- ・ 所有者に働きかけるときに、誰が働きかけていくかというのが大きいような気がする。私の住んでいる家は、長年空家になっていたところを貸して頂いている。そこは今までいろんな人が貸してほしいと言う話が何度かあったが、いつも話が流れていた空家だった。たまたまタイミングも良かったのだと思うが、間に立って話をしてくださった地域の方がいた。家が借りられたのは、その人との関係も大きかったのではないかと思う。
- ・ リーディングプロジェクト3と2がリンクしていくと思うのだが、リーディングプロジェクト3で、地域の人を巻き込んで勉強会を開催するのはいいと思う。いろん



な関係団体の協力がいるだろうし、法的な整備も必要かもしれない。リフォームの知識も必要、貸す時にはどれくらいのお金が必要かなどという、空家に関する基本的な知識は全部網羅する必要があると思う。こういった知識を勉強会や研究会で、一緒になって勉強していき、そこで一緒に勉強したグループで、次は空家を持っている人たちの相談を受けるなど、勉強会でのグループをそのまま相談窓口を活かし、利用できる形があればいいのではないかな。

（委員A）

- ・ このことは、自治連に出していただいていた方がいいことだと思う。所有者が空き家をどうにかしようとするときは、まずコミュニティの方に連絡してみようと思えると思う。コミュニティの人間なら、大きい自治会は難しいと思うが、周辺部のコミュニティでは地元の者ならだいたい把握できる。今、集落支援員に空家の点検をして頂いているが、今の業務が終わっても、彼等にそのまま集落の相談員になって頂いて、空家相談コンシェルジュの出先になってもらうとか、各コミュニティに空家相談コンシェルジュと話しができる人を置くのはどうか。相談者は、まず集落支援員と話をしてみて、分からないことは弁護士や司法書士に聞いてみるということができればいいのではないかなと思う。
- ・ 集落支援員などの手当は考えていかなければならないが、今の集落支援員は空家のことを一生懸命考えて活動しておられると思うので、期間が終わったからそのまま終わりというのは、すごくもったいない。個別に話せる、リーディングプロジェクト2の相談環境をつくるというのは、すごくいいと思う。自治連も一緒に入って出来たらいいと思う。

（委員F）

- ・ 多分、自治連は、荷が重いと思うのではないかな。逆に、私が神石高原町で空家を探した時、結局誰が教えてくれたかと言うと、プロパンガス配送の方だったりするので、その地域の実情を知っている人は、いろんな形で存在するのだろうと思う。そういう人を上手く巻き込まないと、物事が動かないというところがあると思う。
- ・ むしろ自治連に期待するのは、おそらくどこの自治会でも行われている毎年1回の年次総会の時の話題のひとつとして、地域の空家に関する話をしてもらいたいと思う。すぐにはなかなか動けないと思う。

（委員J）

- ・ 持ち主の人は、元々は地域の人だけど、今は地域に住んでいない人。だから、自治連もご存知でないと思う。その場合は、持ち主が知っている地域の人が、相談しやすい人、話をしやすい人になるのではないかと思う。専門家の人もいらっしゃるわけだが、地域の人が相談員になるのであれば、所有者によって違う方になると思う。所有者が、よく知っていて相談できる人が相談員になっていたら、安心して相談できるのではないかと思う。

（委員C）

- ・ この計画案は、住民向けなのか。この資料は中身がすごく充実していて、逆にいうと、充実し過ぎていて、読まれない恐れがある。住民向けに概要版ということで内容をピックアップして、1枚、2枚ものも作成した方が良いと思う。
- ・ 市民への空家に対する啓発という意味では、少し言い方は悪いが、不安を煽るような形というか、空家を放置することのリスクを強調した表現をするなど、そのような観点を持った啓発をするのはいかがか。啓発に関しては、空家を活用する方向と、除却、いずれはつぶさないといけない方向の2つの入り口を分ける必要があるのではないかと思う。

（委員I）

- ・ 皆様のご意見を伺っていると、空家の持ち主がどこに住んでいても、まず一番話をしやすいのが自治会だと思う。自治会が受け皿をつくらないといけない、情報を収集しないとイケないことは、この場でとてもよくわかった。ただ、まだどうなるかわからないが、自治連としては、一番理想的なのは、青河のブルーリバーさんのように会社を立ち上げて運用するのが一番いいのではないかと思う。私の自治会では空家のことを来年度の議題としたいと思う。空家がある、どうかならないかとか、どう考えているのかとか。やはり、我々から空家の持ち主にアプローチできることもあるし、親戚筋からアプローチできることもあるので、あらゆる手立てをして、空家でないようにできればいいなという感想を持った。

（委員F）

- ・ 最後に、計画案を見ると、第4章のところで基本的な方針が書いてあり、5章で「空家等対策の視点と具体的な取り組み」というのが書いてあるが、この展開の次に、

5.6リーディングプロジェクトというのがある。これらをよく見てみると、5章の5.1～5.5までの枠組みは非常にわかりやすいが、順番的には、発生予防の話をしてきた部分と、今空家になっているものをどうするかという、適正管理や利活用の話を少し混同しながら話をしている。おそらく、このリーディングプロジェクトというのも混同したまま入ってきていると思う。私は5.1～5.5までの話を5.6で受けていくか、前段の4章で語るかなどという辺りの再整理をしてもらおうと、例えばリーディングプロジェクト1は何のためにあるのか、どういうことが大切なのかというところが整理できてくるのではないかと思う。ぜひお願いしたい。

— 協議会閉会 —