

第4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29年2月24日（金）10時30分～12時00分

II 場 所 三次市役所本館6階 605・606会議室

III 出席者

【委員（8人）】

増田和俊委員（会長）、岡田治幸委員、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、

※欠席 伊藤美幸委員、今井秀明委員

【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（4人）

【傍聴者】

なし

IV 次 第

1. あいさつ

2. 協議内容

（ア）前回協議会のフォローアップ等

（イ）パブリックコメントの結果について

（ウ）空家対策計画（案）について

3. 空家実態調査の進捗報告

4. 来年度の協議会について

5. その他

## V 協議会発言内容（要旨）

### ― 事務局説明 ―

#### （委員）

- ・ 資料1の方の5. 1黄色のところですが、民間業者との連携、不動産業者等と連携した相談会の開催ですが、具体的にどのようにしていくかということはありませんか。

#### （事務局）

- ・ 来年度計画していますのは、空き家対策の講演会と相談会をセットにしたような形で、年に複数回開催できればと考えております。前半で講演会を行い、基本的な情報を提供した後に、後半で、個別の相談会といったようなことをできればと考えております。

#### （委員）

- ・ 無料相談会、私どもは年に一回ではありますが、11月に三次市の方でもやっております。空き家の利活用に関する講演など、わたしどもの方から講師を派遣して広島市の方でも1時間等やっておりますので対応できるかと思えます。良ければご利用いただければと思います。

#### （委員）

- ・ そういった相談会を開催するのであれば、専門職の方が一堂に会してするような相談会の方が、住民の方には良いのではと思います。

#### （委員）

- ・ 税理士さんも入れられた方が良いと考える。

#### （委員）

- ・ 空き家の問題は非常に大変なので、関係団体と協力してやるんだということを市の一番のスタンスとして宅建業者さんと連携の協定を組まれて一緒にやりましょうという形、形を作ることが大切だと思います。

#### （委員）

- ・ 三次市さんと宅建協会はすでに協定を結んでいる。新しい動きとして、福山市さんは活用したい、貸したい、売りたいということを希望されている方について、宅建業者へ情報を流してもいいか、という意向調査を取っている。調査の結果情報提供に同意があれば、宅建協会のほうが、希望する業者へ割振りして、販売してくれということになれば、売買契約をするとか、賃貸が良いということになれば、契約の活動をするとか、といったとこ

ろまで踏み込まれた協定を結んでおられる。今まで個人情報などあって、なかなかそこまで、踏み切れなかった。

（委員）

- ・ 基本方針の図について、立地が良いと悪い、良いと悪いという表現は価値判断がある。立地というと分かりにくい。むしろここは、まちに近いところというところと、立地が悪いと言わず、中山間地と2つに分けていったらいいんじゃないかと。つまり、まちに近いところは、積極的な活用とか、中古市場で売りに出したりすることができる。市場に乗りやすいと。でも、中山間地ということと言うと、これは地域と協力しながらでないといけないんだ、というメッセージになって、単純に市場に流したらできるという感覚ではなく、もっと積極的に空き家バンクを使うとか何か地域と協力していくという形も、リーディング3のところ、出てくるといいかなと思う。立地が悪いというところでも行政的には地域と一緒に何かやるんだ、という積極的なメッセージとしてお使いいただければいいのかなと思う。

（委員）

- ・ リーディングプロジェクト3の地域という表現。今の段階の、市の方が書かれている地域というのはどのようなものか。

（事務局）

- ・ 基本的には自治連単位を考えています。住民自治組織を中心として地域ごとに移住を受け入れるようなネットワーク組織を、それぞれの地域に今作ってもらっているところです。構成員としては、自治会連合会が中心となり、移住者をうまく受け入れていくためにどんなことをするかというのを作っていただいております。

（委員）

- ・ それぞれの実態に合わせた組織づくりをしていくといったことを、プロジェクトの最初のスタートとして、やっていくべきではないかなと思います。まず、ネットワークを作ってください、できたネットワークで勉強しましょうというのではなくて、ネットワークをどうやって作っていくか、というところをまず、一番最初にやるべきなのではないのかなと感じました。

— パブリックコメント結果について 事務局説明 —

（委員）

- ・ 資料の中に、特定空家というのが出てきていますが、市民の方も非常に興味を持っていると思いますので、どういう目的で特定空家というものを使っていくのかという整理があるとい

いなと思います。例えば、これは特定空家ですとなった時に、特定空家シールか何かをぺたぺた貼ってあげるなど、何か特定空家表示制度のようなものを作ったらどうですかね。地震の時には、応急危険度判定の紙を貼られますよね。あれは、建築の法律に基づいた制度ではなくて、本当に危険だから貼っているということもある。

（事務局）

- ・ 特定空家については所有者の方へお願いをまずするのですが、所有者だけの問題ではなく行政としてもしっかりと関わっていかねばと考えています。計画の中にも、特定空家の措置に関することを書いております。対応の優先順位を付けていくとか、また、措置の具体的な手続きのマニュアル化、というのもしっかりと決めていきたい。

（委員）

- ・ 特定空家を認定するのは、どういった基準で誰が判定していくのか、これが一つかなと。それと特定空家と認定されて解体をするときにインセンティブがないのかどうか。固定資産税を、例えば特定空家を解体した時は固定資産税を3年は今のままにしますよとか、解体補助金についても、期限を切って、特定空家に認定されてから何年間は補助金を受けられますよというようなメリハリを付けないと、壊さないといけないなと思いつつも、ずるずる引っ張っておけば何とかなるなという気持ちがほとんどだろうと思いますので、どこかで踏切りをつけるためのインセンティブを検討されたらどうなんだろうかなと思います。

— 空家等対策計画（案）について 事務局説明 —

（委員）

- ・ この調査は、結構コストがかかっていると思う。継続的な調査や実態の把握が必要だと思う。そのあたり、例えば次の調査が何年後か、どのように継続していくのか想定についてお話しいただければ。

（事務局）

- ・ 集落支援員さんからの聞き取り等を行ってデータベースに登載していくといったところを考えております。また、市街地については、パトロールを実施したり相談があった物件についてデータベースに追加していくことを考えています。

（委員）

- ・ 個人的には、Dランクというのは再利用の可能性がないよと認識するのか、そうじゃないよという言う話になるのか、そのあたりが気になります。Dは利用が困難ではというようなことを積極的なメッセージとして出されるのかなと思うわけです。一方AとかBとかを対象

に、地域の人たちでこれ使えるんじゃないのとか、地域からここは使いたっていうようなものを出していただくといったような取組をされたらどうかと思います。スクリーニングをかけないと、Bランクの建物も期待を持ったままどんどん全部特定空家になっていくといったことになると不幸だなと思います。

（事務局）

- ・ 本市としまして、まずは、状態のいいA、Bランクについては活用し、立地が悪いものも状態のいいものは地域の皆様がたと行政の力を合わせ活用しつつ、状態の悪いものは除却の方向に誘導するためのことをこの計画の中で示させていただいています。

（委員）

- ・ 比較的、状態のいい空き家が多いということがいえるかと思いますが、この状態のいい空き家をいかに空き家バンクに誘導していくかということを考えなければいけないと思います。そのためには、意向調査を早めにとって、利活用にもっていくような方向性を作らないといけない。空き家バンクに登録すると、全国から見てくれますから。広島の小さなところだけで見てもらうよりも、全国から見てもらう方が良いと思います。東京のふるさと回帰センターなどにもどんどん情報を出していくといったことが必要なのかと思います。

— アンケートについて 事務局説明 —

（委員）

- ・ アンケートのなかで、相続放棄をしたいといったことは調査されないのでしょうか。

（事務局）

- ・ 相続放棄というのは相続人であることを確知してから何日、といったようなこともありますし、様々な条件や要件もあるので、具体的に相続放棄といったことを書くかということについてはこの度は控えております。

（委員）

- ・ これを単純な意向調査として学術的に考えるのではなくて、これをきっかけに空き家バンクにぜひ登録していただくとか、除去を進めてもらうとか、誘導していかなければならないのではないかと思います。そういう意味では、空き家バンクの資料ですとか、ある種のペナルティ、税金上がるかも知れませんよくらいの情報を一緒に同封して、積極的に改善される方向に持って行っていただければ良いのだと思います。

（委員）

- ・ 意向調査を所有者さんが受け取って、これに答えていくうちに色々なものが沸き起こると思います。その時、不明な点はここに問い合わせればいいんだなということは分かるのですが、ここに、こんなところが気になるとか、意見を記入してくださいと、ここに記入した意見で、記名欄を書いていると、この意見に対して反応があるのか、あるいはないのかが分からないと思います。書いているうちに不安になった時に、まず何はともあれ相談したいと、そういう気持ちになる方もいるのではないかと思います。その時に、一緒にお知らせの中に、無料相談会や勉強会や講演会をやります、といったようなことが情報提供できれば、一緒に入っていれば、ここに行けばいいんだなとわかるのですが。気持ちが動いたとき、すぐ次のステップに繋がっていくというのはずいぶん違うと思います。単なる意向調査ではなく次につなげることを考えるのであれば、意向調査をする側が、次にどういうことを望むかといったことを確実に想定して、次につなげていく必要があるのではないかと。私はこの意向調査だけでは、もらった側が困惑するというか、不安になるというか、そのあとに繋げるといったことでは弱い部分があるのではないかと思います。

（事務局）

- ・ もともとは、アンケート調査という内容で検討していましたが、アンケート調査だと帰ってこないのではないかとということも心配して、意向調査にさせてもらっている。中でも、前向きな方については、今後情報なりを送らせていただくといった段取りを考えている。まずはその第一歩として、前向きな方のスクリーニングをして、今後、対策の方にもつなげていきたいと考えております。

（委員）

- ・ 集落支援さんへの情報提供について、宅建業者や不動産業者へ公開してもいいかということはどうされる意向か。福山市が準備しているところだが、どういう反応になるかそれが気になるところ。その反応を見てからでもいいかもしれない。その際は、市の方から、こういう業者が電話しますといったことを言っておいていただいて、電話という流れが良いかと思えます。

（事務局）

- ・ 本日もいただいたご意見を踏まえ、精査確認させていただきますが、修正がある場合は会長へ一任いただき、計画を策定させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

（委員一同）

- ・ 異議なし

— 協議会閉会 —