

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 令和8年8月7日（金）15時30分～17時00分

II 場 所 三次市役所本館6階 602・603会議室

III 出席者

【委員（9人）】

大畑友紀委員（会長）、近村義昭委員（代理）、和田健作委員、橋岡徹委員、
田村賢治委員、宮本正和委員、田中雄平委員（代理）、喜多嶋秀美委員、
福岡誠志委員

※欠席 今岡慶太郎委員

【事務局】

建設部長 濱口 勉、都市建築課長 熊谷 宏惣、
まちづくり交通課長 伊藤 浩司、都市建築課員（5人）

【傍聴者】

1名（中国新聞社）

IV 次 第

1. 開会
2. 挨拶
3. 委員紹介および会長選出
4. 報告事項
 - ・三次市空家等対策計画の改定と協議会の役割について（資料1）
5. 議事
 - （1）当市における空き家の現状と課題（資料2-1、資料2-2、資料3-1、資料3-2）
 - （2）空家等対策計画の改定方針について（資料4）
 - （3）改定方針を踏まえた対応施策等について（資料5）
6. 閉会

V 協議会発言内容（要旨）

<次第5. 議事（1）当市における空き家の現状と課題>

― 事務局説明 ―

（委員）

- ・ 昭和55年以前の建物は旧耐震基準だが、2000年の基準改正前の建物も空き家になれば問題化する。また、確認申請を取っていないガレージ等の違反建築物が付随していると、売却が難しくなるという問題もある。

（委員）

- ・ 不動産流通の立場から言うと、解体費用のほうが高くつく「マイナス価値の不動産」が増えている。これからは「0円」ではなく、売主がお金を出して引き取ってもらう時代になる。空き家バンクでも「お金を払うから引き取ってほしい」という物件を扱っていく必要があるのではないか。

（委員）

- ・ 以前は移住（Iターン/Uターン）やリフォーム、解体に対する市の補助金の手厚かったが、現在は減額されている。使い物になる空き家が少ない現状を考えると、早期解体を促すためにも補助金を少し増やしてほしい。

（委員）

- ・ 山間部の空き家は獣害（熊など）の温床になりやすく、地域住民の不安要素になっている。県外に住む所有者は、家が1年でどれだけ急速に傷むか（屋根が落ちる等）を把握していない。また、家財道具の片付けに多額の費用（3桁万円など）がかかるため放置されがちである。生前からの荷物整理の啓発が必要。

<次第5. 議事（2）空家等対策計画の改定方針について>

— 事務局説明 —

（委員）

- ・ 親族間の話し合いがないまま相続が発生することが空き家増加の要因。空き家への固定資産税を高くし、古い家に住めば税を安くするような、ペナルティとインセンティブの条例化が必要ではないか。

（委員）

- ・ 空き家の固定資産税を上げるという意見についてだが、少子化で両親双方から複数の空き家を引き継がざるを得ない子どもも増えている。売れない不動産の税金が上がると、子どもの首を絞めることにもなりかねないため配慮が必要。また、国庫帰属制度も現状では使い勝手が悪く、更地にしないと返せない等のハードルがある。

（委員）

- ・ 親が入院してから家の話をすると苦しい話になってしまう。「元気なうちに家族で家のこと、荷物のことを明るく話そう」という啓発を、市の広報誌などで発信していくことが重要だと思う。

（委員）

- ・ 新築で家を建てたタイミングから、その家のゴール（将来どうするか）を一緒に考えておくようなアプローチができると良いのではないか。

（委員）

- ・ 今の制度のままでは空き家は増え続ける。所有者の責任として「空き家にしないルールづくり」を国や法令に求めていく必要がある。また、価値の低い土地が放棄される問題への法的対応も計画の中で検討すべき課題と考えている。

<次第5. 議事（3）改定方針を踏まえた対応施策等について>

— 事務局説明 —

（委員）

- ・ 空き家が放置される最大の理由は「そのままにしておいても困らない（税金が年2～3万程度で済む）」から。本当に減らしたいなら、反発があっても「特定空家」の認定をどんどん厳しく進めていくしかない。

（委員）

- ・ 移住者への補助金についてだが、手厚くすれば効果はある反面、自治体間でのゼロサムゲーム（移住者の奪い合い）になってしまう。行政の補助金に頼りきりにならないような魅力づくり、施策づくりを研究していきたい。

（委員）

- ・ 移住者は補助金ありきではなく、まずは「三次市に行きたい」と思ってから補助金の存在を知るケースが多い。空き家バンクのHPが見づらくなったとの声があるので、地図から検索しやすくしたり、「小学校が頑張っている地域」など特色をアピールして引きをつくることが大事。また、ひきこもりや単身世帯など、社会課題の解決のために空き家を活用する視点も良いと思う。

（委員）

- ・ 移住者は地域の環境をよく調べてから来る。ぽつんと空き家があるような地域なら良いが、ボロボロの空き家ばかりの地域には来ない。周囲への迷惑だけでなく、地域全体の魅力維持のためにも、行政と住民が一緒に考えていく必要がある。

（事務局）

本日いただいた意見を踏まえ、事務局で次期計画の素案を整理し、次回の協議会で提示させていただきます。

— 協議会閉会 —