

## 会 議 記 録

次の審議会（協議会）を下記のとおり開催したので報告します。

審議会等名称	第2回近江八幡市空家等対策審議会		
開催日時	平成29年2月23日（木）午後2時から午後5時まで		
開催場所	南別館2階 教育委員会会議室		
出席者 ※会長等◎ 副会長等○	◎横山委員、○中委員、辻委員、中田委員、村田委員、松崎委員 都市整備部長、産業経済部長、建築課長及び職員、商工労政課長及び 課長補佐、文化観光課職員、総務課長及び職員		
次回開催予定 日	平成29年5月		
問い合わせ先	総務課 文書法規グループ 電話番号 0748-36-5558 メールアドレス <a href="mailto:010408@city.omihachiman.lg.jp">010408@city.omihachiman.lg.jp</a>		
会議記録	発言記録 ・ <input type="checkbox"/> 要約	<input type="checkbox"/> 要約し た理由	<input type="checkbox"/> 長時間の会議であり、内容を整理した ため
内容	別紙のとおり		

## 第2回近江八幡市空家等対策審議会 会議要録

日 時：平成29年2月23日（木）午後2時～午後5時  
場 所：近江八幡市役所 南別館2階 教育委員会会議室  
出席者：横山委員（会長）、中委員（職務代理）、辻委員、中田委員、  
村田委員、松崎委員  
事務局 都市整備部長、建築課長、建築課主幹  
産業経済部長、商工労政課長、商工労政課長補佐  
文化観光課副主幹、  
総務課長、総務課主任主事

### 1 開会

### 2 あいさつ

会 長 本日は、盛りだくさんとなっている。佳境の一步手前といったところ。もらっていた宿題を勉強してきた前提で進めるので、よろしく願います。

### 3 協議

#### (1) 空家対策計画について

資料「近江八幡市空家等対策計画」について、建築課、商工労政課及び文化観光課から順次説明（委員には事前に資料配布済）

#### 【主な意見等】

- ・調査やアンケート結果を反映し、地域特性について記述した方が良い。
- ・地域特性と活発なコミュニティの強さを盛り込むなど、きめ細かな計画、独自性を活かす空家対策としてほしい。近江八幡ならではの空家対策といえるような内容にしてほしい。
- ・空家対策については、市が主体となりすぎるのではなく、地域の役割を重要視するべき。地域づくりにつながる空家対策が考えられると良い。
- ・空家になる前のアドバイス等ができる窓口、仕組みができると良い。除却は最後の手段であり、活用の早期対応が重要。

#### 【その他委員からの内容確認事項、回答等】

委 員 第2章の現状と課題について、人口推移の将来の見通しの記述が必要ではないか。  
また、地域（学区）ごとに調査を行うとのことだが、地域ごとの特性の分析、この地域には空家が多い、こちらは少ないなどについては、入れていくのか。

建 築 課 昭和48年線引き当時の新興住宅地や、それ以前の住宅地には空家が多いようであるが、入れていく。

委 員 無理かもしれないが、それぞれの地域ごとの対策を入れられたら入れたら良いと思う。

会 長 アンケート結果も出すのか。

建 築 課 表などを用いて出す。

会	長	空家発生メカニズムなどが分かればより良い。 住宅数の統計は出せるのか。3ページの住宅総数の推移のようなもの。 世帯数ベースであれば。
建	課	人口は増加か。
会	長	既に減少が始まってきている。
建	課	減少しているのに、住宅が増えている。だから空家も結局増える。
会	長	駅の北側は人口が減っているが、南側は増えている。
委	員	世帯分離により、住宅数が増える傾向にある。
建	課	そういった分析は重要。
会	長	上位計画との連携とあるが、上位計画では、地域づくりについて書かれている。この計画も、単に空家について考えるのではなく、地域づくりの視点から書くべきではないか。「連携」と書く意図を明確に。
部	長	「連携」というより「整合」の方がしっくりくるかもしれない。
会	長	例えば、空家を減らすために若者を呼ぶ。そのためのリフォーム助成を行う。そういう対策が変わってくる。大きな地域の目標と空家活用の結びつきを意識すべき。
部	長	8ページあたりにそのような記述をしている。
会	長	空家そのものの議論に見えた。とにかく地域づくりとの連携が大切。
委	員	上位計画を知らないの言いにくい面はあるが、市の方向性、例えば市街化をどうするのか、コンパクトシティでいくのかなど、その方向性で空家の取扱いも変わっていくということ。
委	員	八幡の町家は、京都と似ている部分もあって、間口が狭くて奥に広い。ただ、ほとんどの場合、八幡の家は田舎である分、土地も家屋も広い。お年寄りが一人で住んでいることも多く、亡くなったらそのまま空家になってしまう。しかし、若者を呼ぶには広すぎて、リフォームをするにもお金がかかるため、結局駅近くのマンションの方が良いになってしまう。
会	長	先日テレビで見たが、町内でお金を出し合って、空家をつぶして畑にしたり、交流スペースとして利用したりして、良いと思った。税金等がどうなっているのかは分からなかったが。
委	員	上位計画を意識して、進めてください。
部	員	町屋情報バンクには、すべての町屋の情報があるのか。
委	長	旧城下町の部分の空き町屋の情報となっているので、全域の空家情報に広げていきたい。
部	員	まっせはどうなっているのか。
委	長	まっせは、まちづくり会社であり存続中。行政と協力しながら取組みをされている。
委	員	私見ではあるが、地域ごとに空家の活用ができるよう考えればより良いと思う。八幡の城下町以外にも、街道や安土城下など、いろいろ特色がある。
委	員	旧城下町に住んでおられるお年寄りも、買い物をするにも駅前まで出て来なくてはならないし、さらに郊外の空家となると活用自体が難しくなる。匠のような人が利用されたりするケースはあるが、なかなか利用しにくい。
		田舎の長男も昨今は外へ出ていくことも多く、残った老世帯が亡くなったら空家になってしまうが、そういったところの対策は難しい。小手先の

会 長 施策では無理。  
そういう意味においては、この計画は、どこにでも言える内容の空家対策になってしまっている。近江八幡の独自性に対応した内容としてほしい。では、それには何をどうすれば良いのかと言われると難しいが。  
近江八幡は、沖島等の特性のある地域がたくさんある。地域特性と活発なコミュニティの強さを盛り込むなど、きめ細かな計画、独自性を活かす空家対策としてほしい。

委 員 調査結果がまだなので、書けないのかも分かりませんが、検討してください。

建 築 課 独自性については、アンケート等の結果を整理し、これまで取組みの事例のある空き町屋の事例も参考に、再検討したいと思う。

会 長 7ページの取組み体系の図が分かりにくい。この上から下へ書かれた矢印は何を意味しているのか。

建 築 課 市から所有者等への働きかけを意図しているが、分かりにくければ修正する。

会 長 この図は、市から放射状に体系が作られているように見える。市が頑張り過ぎで、地域や所有者等が行う単発の取組みに対して市が支援するかのように見える。もっと地域がより主体となる体系にした方が良い。市が頑張りすぎると、逆に失敗する例もある。

部 長 空町屋バンクの例でいくと、空家といえど、所有権や宅建法等により市が積極的に関与しにくい部分も多い。結局、専門家の手を借りるしかない。

会 長 市が主体となって空家対策等をするより、それぞれが活動を行うことが主で、市は支援を行う程度の方が良い。あまり市を主体としない方が良い。7ページの図では、地域がいわゆる「チクリ屋」のような役割しか読み取れない。もっと空家をどうしていくのかを考える主体となるべき。

委 員 外の方から近江八幡の良さを指摘されることが多い。観光もだいぶ進んできており、空家を観光に結び付けるような対策もあるかと思う。  
また、地域の人々は、自分たちの地域の空家に結構意識はあると思う。あそこの家が空家になったなといったように日頃気づいたりしている。市に言うだけではなく、自分たちにできることもあるのではないか。草津市の駒井沢町で、自分たちの地域の空家であった場所を地域で使えるようにした例もある。

会 長 「協働」が地域と市の関係。

委 員 地域に何か施設を設けようとすると、反対される場合もある。市は、その調整役も担うつもりはあるのか。

建 築 課 私どもの立場で、この図を作ってしまったところもある。前段の第3章がもう少し膨らむと、この図も変わってくるかと思う。委員の意見はごもっともで、言いたいことは分かります。

部 長 まちづくりのワークショップを取り込んだ形での空家対策が必要になるのかと思う。

会 長 ワークショップだけではないが、地域と空家対策に繋がりがほしい。

部 長 そうなると、行政自体の体制づくりも必要になってくる。

会 長 そう。今のままでは、市が背負いすぎ。NPOは多いのか。

部 長 景観づくりなどの取組みをされている団体はあるが、まちづくりそのものをベースにした取組みをされているNPOは少ない。八幡山や白鳥川などの地域資源に限定した取組みが多い。

会	長	良い例として、既に解散されたかと思うが、丹波篠山等がある。 正直、「空家バンク」というのは、ありふれていて陳腐化している。名称はこれで良いのか。
部	長	名称等については、また検討します。
会	長	不動産業者的なバンクの形態だけではなく、「〇〇さん、うちの市に来ませんか」といった一本釣りをするような仕組みもある。バンク自体は、うまくいっているのか。
部	長	田舎なので、正直それほどの成果ではない。まだまだ先祖の財産意識が強く、お金に困って手放したなどと思われたくないという思いも強い。
委	員	草津でもそうだが、逆に空家を活用したくないという方も多い。1件バンク登録されたただけであった。
部	長	田舎は空家を売りにたくない。新興住宅地は空家を売りたい。2つ両極端の傾向がある。1つのバンクでは難しく、新たな仕組みづくりが大切になると思う。
会	長	空家そのものを発生させないような仕組みはできないのか。
委	員	無理だと思う。私の地域でも将来空家になりそうな人がおり、私が間に入って業者や銀行、市等に働きかけたりしているが、難しい。建築条件等の関係もあるようで売るにも売れない。市は、どこまで踏み込めるのか。
委	員	土地の価値も関係する。不動産業者や銀行は、採算が取れないような土地だと協力してくれず、手放したくても手放せない。
会	長	まさに松崎委員がされていることが、空家対策の活動を担っている。普通は、それすらもなく、誰にも相談できず、相続だけはされて空家になっているケースが多い。
建	課	利活用に関する窓口、空家の総合窓口などが、盛り込めていない。
会	長	空家になる前のアドバイス等ができる窓口、仕組みができると良い。除却は最後の手段であり、活用の早期対応が重要。
会	長	10ページ、11ページの特定空家等に対する措置については、法に基づくもので、専門である事務局で確認しておいてください。
会	長	12ページの空家等に関する対策の実施体制は、役所の中の体制という意味か。
建	課	市の組織の体制です。
会	長	ここでは、調整会議が実は重要である。縦割りではなく横断的な取り組みが重要。組織の本気さが必要になる。専属はいるのか。
建	課	これから空家対策はますます重要になると認識しているが、今のところ専属はなく、これからの状態。

## (2) 特定空家等判定基準について

資料「近江八幡市特定空家等の判断基準（案）」について、建築課から説明

### 【主な意見等】

- ・判定調査票について、文言整理が必要。
- ・「特定空家等の判定」欄については、精査が必要。

【その他委員からの内容確認事項、回答等】

会	長	3 / 6 ページにフロー図があり、2つのケースが書かれているが、両方あるのか。	
建	築	課	今は左のケースもあるが、将来的には減ってくると思われる。
委	員	長	該当の最終判断は難しい。 確かに。
委	員	課	調査票に、「おそれがある」と「既に見られる」の違いは何か。 建築的に見てわかるが、これからそうなるであろうものか、既にあるのか。
委	員	課	項目は分かれているが、取扱いとしては同じになるのか。 結局は、同じです。
建	築	課	「可能性がある」と「おそれがある」の違いは何か。言葉は揃えた方が 良い。
建	築	課	文言を整理します。 「不同沈下等により」、「腐食等により」とあるが、原因の特定までは要 らないのではないのか。
建	築	課	国のガイドラインに沿っている。 これだと、これ以外の原因では該当しないことになるのではないのか。
建	築	課	「等」で拾う。 主要構造物のところに、瓦が入っているが、主要構造部ではないのでは。 また、3と4は程度の違いか。
建	築	課	整理します。 ③で「景観を損なっている状態」とあるが、1)は空家等の状態につい ての調査であるので、2)の周辺への影響の方が良いのではないのか。
部	長	長	③は、単にその建物の見た目のこと。 そうであれば、③のタイトルを変えた方が良い。
建	築	課	整理します。 周辺への影響は、判断が難しい。隣同士が仲が悪いなどの要素も関係し てくる。客観的な判断が求められる。
建	築	課	自治会との連携の中で取り組んでいく。 最終ページの特定空家等の判定について、書き方が分かりにくい。
委	員	課	実際は、この調査票を使う前に、特定空家に該当させるかどうかの下調 べはする。先に通知を送ったり一定の対応を行った後の、どうしようもな い場合のもので、そのような余程の場合のものは、そんなに多くはない。
会	長	長	全体的に、分かりにくい。「実際にあまりないから」というのではなく、 判断のシステムは別物。誰がやっても同じように出来る必要がある。
委	員	員	実際にはないからという事務局の言い分もわかるが、どんな場合にも対応 できるようにということ。
委	員	員	個人の判断はなるべくしないというのが、常套手段。特定空家に該当す るかないかぎりぎりの場合は、どう判断するのか。
委	員	員	この基準でいくと厳しい。1つでもチェックがつくと、かなりのものが 該当してくることになる。
会	長	長	だいぶひどい状態のものがあって、それより少しましなものがあつたと する。そのぎりぎりの判断は、誰がどのようにしてするのか。

建 築 課 市が、組織として。  
 会 長 その時に、判断する基準がなければ、個人の判断になってしまう。ぎり  
 ぎりの場合の線引きはどうするのか。  
 委 員 この審査会に諮ったりするのでは。  
 建 築 課 その場合もあり得ます。  
 委 員 今の話でいくと、基本的に素人が見ても、誰が見ても悪い状態のものし  
 か対象としないのが前提で、それを特定空家に指定した場合に、何を根拠  
 に指定したのかというときに出す資料的な意味のものということですね。  
 建 築 課 そうです。境界線上のものは、特定空家に指定しないのが基本方針。で  
 会 長 きるだけ、面談等で解決を図りたい。  
 前提の場合だとしても、その前段で判断するときに使えるような客観的  
 な判断基準にした方が良いのではないかと。下見に行くか行かないかの判断  
 は、何を根拠に決めるのか。その判断にも使えるような基準にしておくべ  
 きではないかと思う。  
 3 / 6 ページの情報を保有する空家の状態が悪化というのは、どうやっ  
 て判断するのか。  
 建 築 課 難しい。  
 会 長 最後の判定も、「1つ」がよく分からない。  
 委 員 申し訳ないのですが、要するに、この図表が分かりにくい。  
 総 務 課 特定空家に判断されたときに、されても仕方がないという説得力のある  
 表現を求められているというように受け止めました。  
 建 築 課 本日決定予定であったが、整理し、再度次回に提示したいと思います。

### (3) 空家の実態調査について

資料「実態調査等による空家件数」について、建築課から説明

### (4) その他

資料「近江八幡市空家等に関する調査票」について、建築課から説明

会 長 アンケートは、3割返ってきたら御の字。1割程度のこともある。  
 建 築 課 前回宿題をいただいていた、建物は大丈夫でも周りの状態で特定空家に  
 指定された場合に、税制的優遇措置が無くなるかどうかということですが、やはり特定空家として指定された以上、措置はなくなるとのことです。

## 4 閉会