

別記様式第3号（第6条関係）

会 議 記 録

次のとおり附属機関等の会議を開催したので報告します。

附属機関等名称	第6回 近江八幡市空家等対策審議会		
開催日時	令和6年2月29日(木) 14時から17時まで		
開催場所	近江八幡市役所4階 第1委員会室		
出席者 ※会長◎ 副会長○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近江八幡市空家等対策審議会委員 ◎横山俊祐、中睦、村田美穂子、中小路康治、大川富美雄 川上優、矢場義章 ・ 事務局 総務部総務課 川端啓司、川瀬雅彦、栗田誠司 都市整備部建築課 石見誠子、栄畑隆夫 産業経済部商工振興課 岡田明、山根友 		
次回開催予定	未定		
問い合わせ先	所属名 総務部総務課 担当者名 栗田 電話番号 0748-36-5558 メールアドレス 010408@city.omihachiman.lg.jp		
会議記録	発言記録	・ 要約	要約した理由 -
発言者 総務課長	<p>総務課長挨拶</p> <p>この審議会は、近江八幡市空家等対策の推進に関する条例第10条の規定に基づき設置するものであり、建築関係、法律関係、福祉関係、不動産関係、自治会関係と幅広い分野の方々に委員をお願いし、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置その他空家等に関する対策について必要な事項を調査・審議を行っていただくものです。</p> <p>前回令和4年6月の審議会は、コロナ禍のため書面開催により実施したことから、集まったの審議会は平成30年3月以来の約6年ぶりとなります。委員の皆様も変更となっていることから、紹介をさせていただきます。</p>		

各委員	～ 委員紹介 ～
総務課長	<p>以上委員 7 名全員に出席いただいております、出席者が委員の過半数を超えることから、審議会規則第 4 条第 3 号の規定に基づき、この会議が成立していることを報告いたします。</p> <p>なお、この会議については審議会規則第 4 条の規定により原則公開としますが、個人情報を含む内容については審議会に諮った上で非公開とします。</p> <p>また、会議の傍聴に関する取扱要綱に基づき傍聴人は 5 名まで認め、会議の公開に関する取扱要綱に基づきこの会議の審議速報及び会議記録を後日公開します。</p> <p><u>議題 1 会長の選任について</u></p>
総務課長	<p>審議会規則第 3 条第 2 項の規定により、委員の皆様の互選により会長を選任します。</p> <p>会長の選任について、いかがいたしましょうか。</p>
A 委員	事務局一任
総務課長	<p>事務局案として、前回会長に就任いただいております横山委員に引き続き会長をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。</p>
各委員	異議なし。
総務課長	<p>それでは皆様の互選によりまして、横山委員が会長にご就任されました。</p>
会長	<p><u>会長挨拶</u></p> <p>近江八幡市は特定空家が少ない自治体だと認識しています。地域の皆様の意識は非常に高いと考えていますが、前回</p>

	<p>の審議会から時間が経過していますので、空家や管理不全も増えていると思います。</p> <p>なるべく空家を出さないということが基本ではないかということで、利活用に向けての積極的な方策を含めて近江八幡市が住環境として素晴らしいものになっていけるように、まちづくりという観点もいれながら、この審議会を進めていければと考えています。</p>
会長	<p>議題 2 特定空家の判定について</p> <p>特定空家の判定については、個人情報も多く含むことから、非公開としてよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p>
事務局（建築課）	<p>特定空家の判定に諮問する 5 件については、空家が発生してから適正な管理がされないまま放置又は一度応急対策がとられていながらも適正な状態にならず放置すると倒壊の恐れがある状態と判定したのになります。</p> <p>特定空家に判定されますと、法的措置が可能となり、市の指導に従わず勧告を受けると、固定資産税の軽減措置、住宅用地特例が受けられなくなります。</p>
事務局（建築課）	<p>議題 2-1 事例 1 について</p> <p>～ 事例 1 について説明 非公開情報 ～</p>
会長	<p>これは倉庫ですね。裏に母屋があるのでしょうか。</p>
事務局（建築課）	<p>そのとおりです。</p>
B 委員	<p>もう誰も住んでないのですか。相続も何もされてないのですか。</p>

事務局(建築課)	相続は、今浮いている状態です。
B 委員	所有者の対応は、どういう状況ですか。
事務局(建築課)	令和2年8月に自治会から連絡があり、6か月後には相続人の1人を訪問し、空家の状況を説明しています。その旨を自治会長に報告しているなかで、相続人から電話があり、解体を検討したい、見積もりをとっているとのことでしたが、前に進まず放置が続いています。その後、適正管理の依頼として、半年に1回の割合で通知を出しています。
会長	通知は合計何回ですか。反応はありましたか。
事務局(建築課)	4回です。令和5年12月に電話をいただき、お住まいのところで相続が発生し、親の家のことを考える時間が作れず、前に向くのに時間がかかっているということでした。 市としては、隣家に傾きかけている状況から放置できないということで、法的な手続に入るということを伝えています。
会長	この建物に関して、所有者は何ら改善しようという意図は見られないという判断でいいですか。
事務局(建築課)	気持ちはあるが、動けないという状況です。
C 委員	全て現認してきました。ここが一番危なかったですね。倒れそうです。
D 委員	相続人の1人から相談、解体の見積もり依頼がありました。地元の業者を推薦して見積もりを提出していますが、解体するには莫大なお金がかかかりますので、経済的なことで相談も受けました。

<p>会長</p>	<p>いろいろなアプローチはされているが動いていないという状態ですね。周辺への影響というのも重要な判断基準になりますし、個人の財産でもありますので、慎重に判断いただきたいと思います。</p>
<p>A 委員</p>	<p>この物件が特定空家として認定された場合に、市としてどのような対応をされる予定でしょうか。</p>
<p>事務局（建築課）</p>	<p>まず指導の通知になります。これまでは対応を促すような内容でしたが、法的な対応になったということで少し強制的な内容となります。ここで対応がなされないと勧告となり、住宅用地特例、固定資産税減免措置が外れ、更地の状態と同じ固定資産税がかかることとなります。最終的には代執行の手続が可能となりますが、できるだけ自身での対応を促していきたいと考えています。</p>
<p>A 委員</p>	<p>裁判所における管理命令等の手続、そこまではないということでしょうか。</p>
<p>事務局（建築課）</p>	<p>そうです。</p>
<p>B 委員</p>	<p>対応の期間はどれくらいをみているのでしょうか。令和 2 年の写真ですよ。通知などの期間だけで 10 年程度みるものなのでしょうか。その間で潰れてしまいますよね。</p>
<p>会長</p>	<p>隣家に寄りかかっている状態ですので、なるべく早い対応が必要になると考えます。令和 2 年からもう既に 4 年近くが経っていますので、対応がないのであれば代執行ということも視野に入れる必要があると思います。</p>
<p>D 委員</p>	<p>市の方で応急処置的な対策は考えていないということとし</p>

	<p>ようか。</p>
事務局(建築課)	<p>所有者がいますし、今の状態では、市で応急処置というのは施しようがないと考えています。するのであれば解体になります。</p>
D委員	<p>特定空家に認定したときに国の補助金があると思いますが、市としての補助制度はないのでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>ありません。</p>
会長	<p>結論を出したいと思います。この事例を特定空家として判断しますが、いかがでしょうか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>全員の合意ということで、事務局の案どおり特定空家に判定いたします。</p>
	<p><u>議題 2-2 事例 2 について</u></p>
事務局(建築課)	<p>～ 事例 2 について説明 非公開情報 ～</p>
会長	<p>全体で 5 棟ありますよね。一番小さい建物に関しては全く情報がないということでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>確認しようとしたのですが、草木が生い茂っている状態で、屋根のみ確認できました。周囲の状態から状態はよくないと判断しました。</p>
会長	<p>5 棟ありますので、1 棟ずつ調査表を作成した方よいと思います。1 つ悪いと全て悪いと考えるのはどうなのでしょう。</p>

C 委員	<p>それぞれ、こういう老朽状況があるということを示していた方がよいと思います。</p> <p>全部解体となると非常に費用がかかりますので、市の指導として、例えば隣家に影響のある北側の蔵だけを解体するなどの指導はできないのでしょうか。</p> <p>そうするとしばらくは影響ないと思いますので、個々に判断する方がよいかと思います。</p> <p>将来的には全部壊さないと駄目だと思いますが、すぐに壊す必要があるか、ないかでいうと、他の事例と比べると、少し待てるのではないかと思います。</p>
D 委員	<p>北側の蔵が一番緊急性があると思います。所有者の方と連絡は取れているのですか。</p>
事務局(建築課)	<p>名義人はお亡くなりになっています。相続人が3名います。こういう状況で、このままでは倒壊のおそれがありますということは通知しています。1人から電話をいただき、別の者に任せているということでしたが、その方からは手紙で返事される状況で、直に話しができていません。</p>
B 委員	<p>北側の隣接している蔵だけ解体してはどうかという話ですが、隣の母屋についても手を入れないと将来的には同じですよ。</p>
会長	<p>母屋が崩落しているのは下屋の部分で、そこを外せば母屋自体は何とかなるという状態なのではないでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>下屋の崩落のほか、のし瓦のずれ、土壁と板張りの板の方が風化してなくなっている状況です。</p>

D委員	動物が住み込んでいるという説明もありました。
会長	<p>南の農業系の建物 2 棟は構造的にはまだ大丈夫なのでしょう うか。この壁は抜けているわけではなく、元々こういう壁と いうことですね。</p> <p>この 2 棟を特定空家として判断できる重大な欠陥というの があるのでしょうか。</p>
事務局(建築課)	ここというものはないです。
会長	そうすると特定空家として全ての棟を判定するのは、難し いと思います。
事務局(建築課)	ここを利活用することを考慮し、解体を促すのですが、南 の農業系の建物 2 棟が解体せず残った場合、他の部分が使え るのかという話になります。
会長	おっしゃっている意味はわかりますが、我々は建物の不具 合がどういう状況なのかという基準で判断をしていますの で、将来の利活用に関してここが残ったら困る、だから全体 を特定空家にしようという判断は、基準には即さないと思 いますが、いかがでしょうか。
事務局(建築課)	<p>個々に分けて判定した場合、管理不全というものがありま すので、例えば北の蔵は特定空家、母屋は管理不全空家、農 業系の建物 2 棟についてはもう少し様子見となり、1つの敷 地内で判定が分かれることになります。</p> <p>確かに基準だけ判断すると、特定空家に判定できない部分 はあるかと思います。</p>
会長	我々はこの 5 棟全てを特定空家にする基準を持ち合わせて

E 委員	<p>いないですね。</p> <p>個々の建物について判定すべきだと思います。</p> <p>判定するために、所有者の立入の許可は必要なのでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>必要になります。</p>
E 委員	<p>連絡が取れていない場合、外観だけで判断することになります。この事例のように大きな敷地に何棟もたっている場合、個々に判定することが現実的に可能なのでしょうか。</p>
会長	<p>一番小さい建物については確認ができなかったもので、難しいですね。</p>
E 委員	<p>遠くから見て判断することになると思いますので、そこも含めて、全体として判断してしまっているのかという疑問があります。</p> <p>特定空家への対処は、将来に利活用したいというところもあるとは思いますが、周囲への安全性などが主体ではないのでしょうか。一度に解体した方が将来の利活用にとってメリットがあるという理由で全てを判定するのは、難しいと思います。</p>
A 委員	<p>登記はどうなっているのでしょうか。その内容によっても対処の方策が変わると思います。</p> <p>母屋があって、その他が付属建物として登記されているのであれば 1 棟の建物として判定することも考えられると思いますが、個々で登記しているのであれば、それらは別々の建物になりますので、個々で判断すべきなのか、全体で判断すべきなのかというところも変わってくると思います。</p>

事務局(建築課)	<p>個々に登記されている状況であれば個々の判断が可能であり、母屋の付属という登記状況であれば一体として判定が可能であるということでしょうか。</p>
A 委員	<p>どちらとも考えらえると思います。付属建物として登記している場合、1棟の建物という考え方もできると思いますが、主を壊したら付属を主に持ってくるということもできます。所有権としては1つですから、一体として考えてしまうということも可能でしょうし、個々に、ということも可能だと思います。</p>
会長	<p>南の農業系の建物のうち、南から2つ目の建物の写真はないのでしょうか。北側から写真が取れそうなものですが。</p>
事務局(建築課)	<p>その建物に関しては、穴が開いているとか、そういうところはなかったと記憶しています。全体写真で遠目ではありますが、確認ができます。</p>
A 委員	<p>これはスレートなのでそれほど古くないと思います。</p>
会長	<p>特定空家の判断基準に照らし合わせると、全体を特定空家とするのは無理があるような気がしますが、いかがでしょうか。全体で判定した方がいいという意見はありますか。</p>
A 委員	<p>全体的に駄目という状態であれば可能だと思うのですが、先ほどのスレートの建物はまだ大丈夫に見えます。おそらく作りから見ると鉄骨であり、ストレートでふいているということはそれほど古くない。おそらく50年も経ってないだろうと思います。</p>
B 委員	<p>ストレートなのでアスベストのほうが怖いですね</p>

会長	どうでしょうか。全体での判断は無理ということでしょうか。
各委員	異議なし。
会長	隣家に影響がある一番北側の蔵に関しては、屋根も落ちていますし、これに関してのみ特定空家の判定をするということでしょうか。
A委員	隣の母屋まで含めてもいいのではないのでしょうか。
D委員	北側の蔵と母屋は木造です。南側の農業系の建物は鉄骨なので、木造の2つを特定空家とするのがいいと思います。
会長	<p>1番北側の蔵は屋根が完全に落ち、瓦が落ちて草が繁茂しています。隣家にも影響があります。母屋に関しては下屋が完全に崩落しており、ひどい状態です。</p> <p>これら2棟を特定空家として判定します。よろしいでしょうか</p>
各委員	異議なし。
会長	全員の合意ということで、この2棟について特定空家に判定いたします。
事務局(建築課)	<p>議題 2-3 事例 3 について</p> <p>～ 事例 3 について説明 非公開情報 ～</p>
D委員	相続人の方と連絡は取れているのですか。
事務局(建築課)	はい。

会長	<p>下屋を取り除いて、壁をふさげば周辺への影響はなくなるのでしょうか。この建物自体の棟は、まだそこまでのように見えますが、瓦が少し落ちているのでしょうか。</p>
事務局（建築課）	<p>瓦が落ちていますし、水が建物の中に入っているように見て取れますので、柱の足元の腐食が進んでいるのではないかと推測していますが、内部が見られない状況と、土壁が厚いのか、どっしりとしていて傾いているのかわからない状態です。</p>
会長	<p>基本的に下屋の問題ということでしょうか。</p>
事務局（建築課）	<p>下屋と、応急処置されたと思われる壁の青いプラスチック部分についても、その後更に水が回って穴が広がっています。</p>
会長	<p>本体部分のケラバが欠けているように見えます。屋根自体が落ちているということですね。もう少しピシッとした写真を撮っていただければと思います。</p> <p>北側の里道は人が使っているので、危険性があるということですね。</p>
E委員	<p>これは致し方ないと思います。</p>
会長	<p>これを放置するのはまずいということで、特定空家として判定します。よろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>全員の合意ということで、事務局の案どおり特定空家に判定いたします。</p>

	<p>議題 2-4 事例 4 について</p>
事務局(建築課)	～ 事例 4 について説明 非公開情報 ～
会長	<p>これも 2 棟ありますので、共通点は多いとは思いますが、形式としては1つずつ調査票を作成した方がいいと思います。</p> <p>道路に関しては写真で十分説明がつきますが、隣家の影響が見えにくく、隣家がどの家なのかというのもわかりづらい。わかる写真を用意していただければ説明がつきやすいと思います。</p>
E 委員	<p>調査表は、2 棟の建物を共通してチェックしているのでしょうか。1 棟ずつ内容は違うのでしょうか。</p>
会長	<p>内容はほぼ一緒だと思いますが、厳密に言えば違うと思います。</p>
E 委員	<p>個々に違うと思いますから、2 つに分けていただければと思います。</p> <p>写真の土壁が落下しているという部分がよくわからないのですが、この写真でわかりますか。</p>
会長	<p>別の写真の方がわかりやすいですね。</p>
事務局(建築課)	<p>逆光になっており、見えづらくなっています。</p>
会長	<p>こういうものはちゃんとした方がいいですね。修正されるそうです。</p>
C 委員	<p>この道路は生活道路で非常に狭く、建物も道路ぎりぎりに建っていて、しかも傾いている。通行していてかなり危険だと感じます。これは早く何とかした方がいいと思います。</p>

会長	早急に対応が必要ということで、特定空家として判定します。よろしいでしょうか。
各委員	異議なし
会長	全員の合意ということで、事務局の案どおり特定空家に判定いたします。
	<u>議題 2-5 事例 5 について</u>
事務局(建築課)	～ 事例 5 について説明 非公開情報 ～
C委員	2、3 日前に確認に行くと、解体していました。
事務局(建築課)	協議を重ねて、解体することとなりました。
会長	特定空家の判定を考えているということを伝えた結果、解体が進んだのですか。
事務局(建築課)	ここは長い間空家の状態で、相続の代表の方は解体して売りたいという思いをお持ちでしたが、ことが進まず、登記も進まなかったという状況が何年も続いていました。事業者が力を貸してくださり、登記もうまくいったということで、最終的に解体に着手ということになりました。
	<u>議題 3 管理不全空家の認定基準について</u>
会長	ここからは公開といたしますが、よろしいですか。
各委員	意義なし。
会長	管理不全空家というのは、昨年の 12 月に特措法の改正があり、新しく登場したジャンルです。この審議会で管理不全空

事務局（建築課）	<p>家の判断を行う可能性もありますので、皆様にご審議いただき、その基準について、ご了解いただけるかどうかということをお諮りしたいと思います。</p> <p>令和5年12月の空家特措法の改正によりまして、管理不全空家に係る措置というものが追加されました。これまでは空家の発生から特定空家という流れでしたが、その間に、新たに管理不全空家というものができました。</p> <p>管理不全空家は、法のなかで空家の発生から特定空家の状態に至るまでの間に法的措置を加えることにより、特定空家化の未然防止、早い段階での有効活用、適切な管理の促進、これらによる地域経済の活性化という目的があると説明されています。</p> <p>管理不全空家は、適切な管理が行われていないことにより、放置すればいずれ特定空家に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家とされており、状態としては、窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態のものとされています。</p> <p>管理不全空家に認定されますと、法に基づいた指導監督が可能となり、市の指導に従わず勧告を受けますと、特定空家と同じく固定資産税の軽減措置、住宅用地特例が受けられなくなりますので、こちらも慎重に判断をする必要があります。</p> <p>今回、法の改正に基づき、判定・判断に使用するようにと指針・ガイドラインが作成されました。本市では、既に特定空家の判断基準を作成しておりますが、今回このガイドラインに準じたものにしたいと考え、特定空家の判断基準の方も手を加えています。</p> <p>特定空家の判断基準は、指針と照らし合わせて文言の修正を行っております。修正箇所の例をあげますと、建築物全体の詳細な状態として、「地盤の傾斜・陥没が目視で確認できる」としていたところを、指針に合わせ「目視で確認出来る程建</p>
----------	---

物が大きく傾斜している」に修正しています。また、屋根材・外壁材等については「落下・ずれ・飛散」等のように記載していましたが、指針にはそこまで詳しく書いていませんので修正し、敷地内のごみ等の詳細な状態として「悪臭の発生のおそれのあるほど著しい動物の糞尿」を加えています。

指針では特定空家等と管理不全空家等で参考となる基準が書きわかれており、特定空家等は、「倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜、倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落、倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ」の項目となっています。

管理不全空家については、「屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落、構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等、雨水浸入の痕跡」の3項目になっています。

市の管理不全空家の判断基準は、建築物の危険な状態として、「敷地周辺より目視の範囲」と記載しました。これは、特定空家は調査のため所有者の承諾を得た上で敷地に入ることができますが、管理不全空家に法的な方法がないことから、あくまでも周辺から見て取れる範囲で判断するという事です。そのまま放置すれば周囲に影響を及ぼすであろうということで、敷地の中で完結するような状況、例えば瓦がそのまま下に落ちている、ガラスが割れている、そのような状況のものを判断することになります。

会長

今までは特定空家というカテゴリーしかありませんでしたが、特定空家の基準を少し厳しくし、その代わりに管理不全空家という中間的なものを用意することによって、放置しておけば、特定空家に向かうであろうという建物をいくつかの基準で見て、管理不全空家として判断するというご説明だったと思います。

管理不全空家として判定すると、その後の対応はどうなる

	<p>のでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>まず行政指導を行います。従わない場合は勧告となります。勧告になりますと固定資産税の軽減措置、住宅用地特例が外れてしまいます。その間に適正な対応をしていただければよいのですが、放置し続けると今度は特定空家の判断を行うこととなります。</p>
A委員	<p>管理不全空家や特定空家の判定をした場合に、行政の立ち入りなどはできるようになるのでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>できません。特定空家の調査については、所有者の承諾を得て入ることができます。</p>
A委員	<p>特定空家の調査は承諾があればできるという話ですね。ということは管理不全空家の判定に関しては、立ち入りはできないということですね。</p>
事務局(建築課)	<p>入ることはできないので、外観調査のみになります。</p>
会長	<p>中に入れないというのは結構問題ですよ。</p>
事務局(建築課)	<p>条例において、特定空家、管理不全空家関係なく、建物の状況を確認するために立入る場合には、事前に所有者の承諾を得るという手続を定めています。</p>
C委員	<p>管理不全空家の判断をこの審議会で審議するために、条例等の改正を行うのでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>この審議会は、空家対策に関することを審議いただくものになりますので、管理不全空家についても含んでいるという</p>

会長	<p>ことで、条例の改正は行いませんが、ご審議いただくこととなります。</p> <p>特定空家の判断基準に関しては、大幅な変更というわけではなく、少し厳しく、わかりやすくなっていると思います。</p> <p>この内容でよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>全員の合意ということで、事務局の案どおり特定空家の判断基準に関して承認いたします。</p> <p>続けて、新しく定められた管理不全空家の判断基準に関しては、例えば、判断基準案のそれぞれの項目の中に、飛散の「おそれ」と書いてあります。この判断は難しいですが、その後に詳細な状態について記載されていますので、それを見ながら「おそれ」に該当するのかどうかを判断することになると思います。</p> <p>影響度というものがありますが、管理不全空家というのは基本的に利活用に向けてきちんと管理しておきましょうということだと思いますので、特定空家のときに我々が判断基準としていた隣家や道路への影響というのは、考えなくてもよいと思うのですが、いかがでしょうか。</p>
事務局(建築課)	<p>判断の基準としては含まないのですが、空家が置かれている状況も確認したいという思いがあり、項目としては残しています。</p>
D委員	<p>調査票のなかに、市の適正管理依頼に何回対応したのか、無視だったのかを記載する項目があり、これについては前から入れてほしいと考えていました。対応をしていただいている方もいれば、全く管理する意思がないという方もいらっしゃ</p>

会長	<p>やいますので。よく考えていただいてありがとうございます。</p> <p>どうやって空家を見つけ出すのかという問題もあります。</p> <p>通報があっても既に手遅れという場合もあると思いますので、もう少し手前の段階で、利活用できるように管理できたらいいと思います。発見のシステムみたいなものがあればいいのですが。そういう意味で、自治会との連携が重要だと思います。</p>
事務局(建築課)	<p>連合自治会の会議に参加し、気になる建物があったら連絡していただくようお願いしていたことが以前にはありましたが、現在は行っていません。</p>
E 委員	<p>定期的に情報収集というのは難しいところがあると思いますが、新たに管理不全空家がありましたので、「管理が行き届いてない建物があれば、こちらにご通報ください」というようなものを市のホームページの掲載など、広報をしたらどうでしょうか。</p>
B 委員	<p>なぜこのような問題がでてくるかということですが、相続がきちっとされてない。子供が遠方にいってしまい、相続せずにそのままになってしまっているということが大きな原因のようです。</p> <p>そうなる前に、貸すとか、売却するとか、そういうことを徹底したらいいと思います。国では 3000 万円までの控除がありますので、「こういうものがありますよ」というような形で、市をあげてやっていくことが大切だと思います。</p>
会長	<p>空家対策の PR 活動とか、支援する仕組みの構築というものは重要になってくると思います。</p>

A 委員	<p>相続登記に関しましては、令和 6 年 4 月 1 日から義務化になりますので、3 年間の猶予はありますが、故意に相続登記をしなかった場合は、過料に処するという形になります。</p> <p>相続財産について、「そんな土地とかいららないですよ」ということになれば、相続財産の国庫帰属という手続もあります。ただ、国がそれを必要としてくれるのか、地方公共団体がサポートしてくれるのかという問題はありますが、選択肢として、市として伝えていただくというのも一つの方法だと思います</p>
E 委員	<p>放置ではなく、放棄される方が多いです。所有者の誰もいない土地が残ってしまうケースが多く、相続人の間で処分できるような物件だったらよいのですが、田舎の建物になると、管理にお金がかかってしまい、相続人同士の押し付け合いになることもあります。相続登記の義務化というので、どこまで解決できるのか、思うところではあります。</p> <p>国庫帰属についても費用がかかります。建物を解体して更地にしないといけないなどの条件もありますので、ハードルは高いと思います。</p>
会長	<p>判断基準は、実際に適用もしたことがないので、案として今日はフィックスし、その上で、実際に案件が出てきたときに不備があれば改定はするということはできるのでしょうか。</p>
事務局 (建築課)	<p>可能です。</p>
会長	<p>おかしなところはないですし、きちっと押さえてあると思いますので、この内容で本日はお認めいただいて、また運用に際して、必要があれば修正をしていくということでしょうか。</p>

各委員	異議なし
会長	<p>それでは特定空家の判断基準、管理不全空家の判断基準については、事務局の案どおりとし、必要があれば改正を行うということで承認いたします。</p>
	<p>議題 4 改正空家法の取組について</p> <p>～議題 3 の中で説明を行ったので、省略～</p>
会長	<p>議題 5 空家バンクの状況について</p> <p>法改正の話もそうですが、空家は解体するとか、特定空家になるまで待っておくといったものではなく、利活用していかないと収拾がつかないという状況をようやく国も気がついたみたいで、利活用に向けてどういう方策をとっていくのか、そのときには、空家情報をまずみんなに広報、周知していくことが重要になってくるということで、空家バンクが見直されてきています。</p> <p>また、近江八幡市には空家対策計画があり、令和 4 年に策定し、2 年が経ちましたので、その方策が具体的にどれぐらい進捗し、どのような成果があり、どのような課題があったのかということについても触れていただきたいと思います。</p>
事務局 (商工振興課)	<p>本市では、空家の所有者と利活用の希望者のマッチングをサポートしています。平成 29 年度から始め、物件については令和 6 年 2 月 19 日時点で売却希望物件が 3 件、売却又は賃貸の希望物件が 1 件、合計 4 件の登録があります。利用者は、購入希望 19 件、賃貸希望 3 件、合計 22 件という状況です</p> <p>現状と課題ですが、物件情報の周知方法として、全国版の空家バンクを取り扱っているアットホームとライフのホーム</p>

ページに掲載をさせてもらっているほか、本市の窓口にてご覧いただくという形での対応や、市の広報にて記事特集し物件を紹介したりもしています。

しかしながら、空家の所有者の方からの登録の問い合わせ、希望というものが年に数件しかない状況で、登録された方についてもホームページへの公開を躊躇される方が多いのが現状です。理由については、ホームページに掲載をすることで、この建物が空家であるということを知られたくないということが主なご意見でした。登録をしていただいた物件についてはホームページへの掲載を促していますが、窓口のみの公開となるケースが多く、なかなか周知ができていません。

利用者につきましては、年々登録数が増えており、昨年度は8名、今年度は11名でした。

利用者は、主に県外からの移住の問い合わせ、登録が増えており、特に最近では都市圏内から老後ゆっくり暮らしたいということで、地方には古民家があるというイメージで問い合わせが多いのですが、そういった方は少し小さめの古民家をイメージしていることが多く、本市の古民家はあまりにも広いと、そこまで広い土地はいらぬというお話をいただきます。

物件と利用者のマッチングがうまくいっていないということも課題ですし、県外の方が多くなか、窓口での物件の公開を希望されている所有者の方が多く、どのように利用者に情報を伝えるのか、情報の開示ができていない状況でマッチング率も低く、それも課題となっています。

窓口、電話、メールでの相談については、今年度2月19日時点で相談件数は30件になります。平成29年度から令和5年度で平均すると年間35件ほど問い合わせをいただいています

物件の所有者からの問い合わせについては、県外に親族が住まれており、定期的に本市に帰ってきて空家の管理をして

	<p>いるのですが、何十年も空家を管理していて、自分も年を重ねており、息子に渡すか、売ろうかというので悩まれている状況で、ご案内はするのですが、話が止まってしまうケースが多いです。そのほか、要介護状態という形で施設に入られて、お宅が空家になっているということで悩まれているケースも多いです。</p> <p>利用者については、ホームページに載っている物件は問合せが比較的多く、価格、間取り、周辺環境など詳細について内容が多いのですが、空家バンクに利用者として登録後に情報を開示することになると説明すると、ほとんどの方が、最初の問い合わせだけで終わってしまう状況です。</p> <p>低価格の物件を希望される方も多いですが、商工会議所の不動産部会の方で担当している不動産会社と所有者との話し合いで価格が決められることになっており、金額等について市のほうではお答えができない状況です。</p> <p>空家バンクは、空家の利活用のスタート地点、ここが起点になる場所だと思いますので、借りたい人、貸したい又は売りたい人との出会いの場をどう作っていくかだと思います。必ずしも上手くいっているわけではないですが、多少の可能性は見えているという状況かと思います。</p> <p>売るとか、解体とか、相続の仕方とか、もしわからないことがあれば滋賀県建築士会と滋賀県宅地建物取引業協会が中心となって滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会としてやっていますので、そういう情報が入っているのであれば、こういう窓口もありますよと情報提供していただければ、1つでも減らしていけるのかなと思います。個人の方がお店に行くのは一歩足が引けるということもあるみたいですよ。</p> <p>商工会議所不動産部会としても、予約制で年2回相談を受</p>
会長	
D委員	
B委員	

<p>会長</p>	<p>けていますが、最近は少ないですね。3人4人っていう感じです。</p> <p>利用者は22件登録があって、実際にここで生活が始まった人というのは何人ですか</p>
<p>事務局 (商工振興課)</p>	<p>過去の方も含め、市で物件が処理できたと把握しているのは23件中6件です。</p>
<p>会長</p>	<p>4分の1だから悪くないですね。健闘しています。</p>
<p>事務局 (商工振興課)</p>	<p>なかには、ここには物件の登録はしていただきましたが、別のルートでも並行して進められていて、そこで売却が決まったので登録を取り消すという方もいらっしゃいます。</p>
<p>F委員</p>	<p>利用者の数が多くて、登録している物件が少ないというのは、少し驚きました。私の友人で別の自治体で購入した方がおり、日本財団で補助金をもらったり、自分で改装したり、いろいろとやっています。</p>
<p>会長</p>	<p>そういった成功物語みたいなものを広報できると広がっていくのではないのでしょうか。</p>
<p>事務局(建築課)</p>	<p>適切な管理が行われていない空家の推移ですが、管理不全のまま残っている物件はあまり増えていません。ということは、対応はしてくださっているということです。例えば令和4年3月から令和6年1月までの期間で未対応の件数を見ただけですと、2件しか増えていません。新たに寄せられている案件は10数件ですので、成果は出ていると考えています。</p> <p>未対応の物件については、相続放棄を全員がされていてどうしようもない物件や、所有者が海外にいておりうごかし</p>

	<p>ようなない物件というものが数件あります。こういったものに対応していくためにも、強化が必要と考えています。</p> <p>法改正により財産管理人の請求を市町村長ができるようになりましたので、その活用も来年度から積極的にしていこうと考えています。</p> <p>空家バンクの報告にもありましたが、今後は空家として放置される前に、利活用に繋げていくという、前向きな、早い段階での対策が必要であると考えています。</p> <p>市の体制としましては、現在は 5 課で対応をしていましたが、令和 5 年度に建築課の中に住宅施策推進室を設置いたしました。これは空家だけに限らず、市内の住宅を全般的に考えていきたいと思いますというものです。しかしながら、人員の体制が整っていないという状況で、具体的な運用ができていませんでしたので、体制を確保し、近江八幡市の空家を含んだ住宅をどうしていくのかということを実施として、来年度動き出したいと考えています。</p> <p>また、自治会との連携や専門の方々のご協力も必要だと思いますので、強化に繋げていければと考えています。</p>
会長	<p>この審議会で判定まではするのですが、その後の動向がよくわからないので、その後の進捗等についてお聞きしたいです。</p>
事務局（建築課）	<p>令和 2 年に書面決裁にて審議いただきました案件については、その後、法に基づく指導、勧告を行いました。それにより土地に対する固定資産税の特定措置は解除され、いよいよ代執行というところで、自ら解体の工事に着手されました。今現在は骨組みだけが残っております。</p> <p>建物は解体されたのですが、隣家への影響を考慮し敷地内の大木についても判定に含めましたので、特定空家の解除はまだしていません。</p>

会長	<p>特定空家の判定というものは効果があるのですね。判定されてから急速に動いています。</p> <p>この地区は優等生に見えるのですが、何か理由があるのでしょうか。管理不全となっている空家の減り方もそうですし、対応済みも非常に多いです。成功事例は重要で、それを他の地区にどう反映するのか。調べていただくといいと思います。</p>
A 委員	<p>その地域で開発があり、業者が買い受けて潰してしまうことがあります。開発が進んでいる地域もありますから、そういったものが大きいのかもかもしれません。</p>
会長	<p>コミュニティの力で、自力で変わっていくという事例が出てくるといいと思いますね。</p> <p>この審議会は特定空家の判定だけではなく、どうやって空家を減らしながら利活用に繋げ、それが地域作りに繋がっていくのか、というところを、ご検討いただくものだと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>どうもありがとうございました。</p>