

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 10 回近江八幡市空家等対策審議会		
開催日時	令和 8 年 6 月 1 7 日(水) 10 時 30 分から 11 時 50 分まで		
開催場所	近江八幡市役所 本庁舎 4 階 第 2 委員会室		
出席者 ※会長◎ 副会長○	- 近江八幡市空家等対策審議会委員 ◎横山 俊祐、井上 えり子、中 睦、村田 美穂子、 林 吉夫、川上 優、矢場 義章 - 市長 - 徳永 久志 - 事務局 - 小林 良孝、谷川 誠、中村 祐士、大橋 則夫		
次回開催予定	未定		
問い合わせ先	所属名 都市整備部住宅施策推進室 担当者名 中村・大橋 電話番号 0748-36-5787 メールアドレス 011219@city.omihachiman.lg.jp		
会議記録	発言記録 ・ 要約	要約した理由	発言内容の趣旨を明確にするため
発言者 事務局	おはようございます。10 時 20 分から開始予定でしたが、10 分遅れということで、ただいまから第 10 回近江八幡市空家等審議会を開催させていただきたいと思います。それでは開会に当たりまして徳永市長より挨拶を申し上げます。		
市長	<u>市長挨拶</u>		
事務局	市長、ありがとうございました。市長においては、他の公務のため、ここで失礼させていただきます。		

事務局	本審議会は、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に委員となっただき、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し、及び審議を行っていただいております。 前回開催により、審議会の委員に交代及び新任がございましたので、審議に入る前に、改めて委員の皆様を全員紹介させていただきますと思います。 ～ 委員紹介 ～ 本日、空き家等対策審議会の会議の成立についてですが、定員数8名のうち7名の出席をいただいております。出席者が委員の過半を超えておりますことから、審議会規則第4条3項の規定に基づき、会議が成立していることをご報告させていただきます。 なお、この会議については、審議会規則第4条第6項の規定により、原則公開としていますが、個人情報を含む内容など、協議の内容によっては審議会に諮った上で非公開とさせていただきます。また、本日は会議の傍聴に関する取扱要項に基づき、傍聴人を3名まで認め、会議の公開に関する取扱要項に基づき、審議、速報及び、会議記録を後日公開いたしますのでご了承おきください。これより次第に従いまして議事に入りたいと思います。近江八幡市空家等対策審議会規則第4条に基づき進行を会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。
会長	それでは、次第にしたがって進行いたします。最初に、審議事項に入りたいと思います。ここで、議題(1)の管理不全空

	家等の判定については、特定 の個人が識別される情報を含んでいますので、近江八幡市空家等対策審議会規則第4条第6項の規定に基づいて、非公開 とすることを提案します。
各委員	異議なし。
会長	次に管理不全空家の判定、先ほど皆さんご覧いただいた建物でございますが、それについて、これから審議を進めていきたいと思います。まずは事務局から、空家について、状態、あるいは周りからの意見などをご説明いただきます。
事務局	議題(1) 特定空家等・管理不全空家等の判定について ～ 資料に基づき説明 非公開情報 ～
会長	ありがとうございました。一点確認させてください。判定については、蔵の部分だけを対象とするのでしょうか。それとも、母屋を含めた敷地内の建物全体を管理不全空家等として判定するのでしょうか。
事務局	建物の所有者は同一であり、母屋と蔵を含めて一体の建物としてご審議いただきたいと考えております。ご覧いただいたとおり、建物同士が接続しており、別棟ではありません。仮に別棟であれば個別に判断することも考えられますが、本件については一体の建物として取り扱うことが適当であるとと考えております。そのため、蔵だけではなく、母屋を含めた建物全体について管理不全空家等と判定するかどうか、ご審議をお願いいたします。
会長	所有者による対応は、現在まで全く行われていないということでしょうか。

事務局	現在やり取りをしているのは、相続人である登記名義人の次子（以下、「次子」という。）ですが、次子は代理人弁護士を選任されており、当件については代理人弁護士が連絡担当している状況です。代理人弁護士からは、別の弁護士に本件物件の処分を依頼しており、売却を前提に手続きを進めていると伺っています。しかしながら、現時点では具体的な進展が見られないため、当室からは継続的に対応を進めるよう、次子へ通知している状況です。
会長	建物に手を加えて改善するということではなく、売却を前提として所有者が対応を進めたいという意向なのでしょうか。
事務局	はい。そのような方針であると伺っています。
会長	今回は少し判断が難しい案件だと思います。これまでの案件は、現地を確認した結果、危険性が高く、管理不全空家等と判断しやすいものが多かったと思います。一方で、本件は建物全体として見ると中程度の損傷という印象です。また、所有者も全く対応していないわけではなく、弁護士を介して一定のやり取りは行われている状況です。
事務局	弁護士を介して連絡は取れていますが、対応が具体的に進んでいるという状況ではありません。
会長	経過内容では、ずっと処分をするという話をされている中で、一向に進んでいないという状況ですが、どの段階からその話は出たのですか、

事務局	令和元年に次子へ文書通知を行った後、代理人弁護士から連絡があり、その際、処分の意向を伺っております。
会長	それから約 7 年が経過していますが、その間、具体的な対応は行われていないということでしょうか。
事務局	令和元年当時、代理人弁護士からは売却を前提として対応を進める方針であると伺っていました。そのため、令和元年から令和 4 年頃までは、その対応を見守っていた状況です。しかし、その後、別件で通報があったことを契機に進捗状況を確認したところ、売却手続等がほとんど進んでいないことが判明しました。そのため、現在は当室から継続的に代理人弁護士へ連絡し、対応を促している状況です。
会長	正面から見て左側の軒の一部が大きく剥がれており、危険な状態であることは間違いありません。写真を見る限りでは柱にも腐朽が見受けられます。 特に蔵の部分については管理不全空家等に該当する状態であると考えています。一方で、所有者側の対応状況なども含めて、総合的にご判断いただきたいと考えております。ご意見をお願いいたします。
A 委員	売却が進まない理由はいくつか考えられますが、例えば希望売却価格などが影響している可能性もあるのではないかと思います。所有者に対し、売却に向けた対応をより積極的に進めていただくためにも、本件を管理不全空家等に指定することで、対応の進展につながる可能性があると考えます。
B 委員	平成 6 年に所有権保存登記をされていますが、建物としては母屋と倉庫は一体として登記されている。ということによ

事務局	ろしいですか。 母屋と倉庫は同じ地番で登記されており、倉庫は付属建物とされています。
B 委員	現在は次子に代理人弁護士が就き、建物の処分に向けて対応を進めているとのことですが、その間にもう一人の相続人である登記名義人の配偶者（以下、「配偶者」という。）がお亡くなりになり、その相続分の帰属先が現時点では明らかになっていません。推測ではありますが、相続放棄がなされる可能性も考えられます。その場合には、配偶者の相続分について相続財産清算人の選任が必要になることも想定されます。 処分を進めるためには、相続財産清算人が選任された場合、その清算人と次子が協力して手続きを進める必要があると思われます。一方で、本件を管理不全空家等に指定しなければ、次子としても対応を急ぐ動機が生じにくく、また、相続財産清算人の選任についても積極的な動きがなされない可能性があります。その結果、市の対応を待つ形となり、清算人が選任されてからようやく処分に向けた手続きが進むことも考えられます。 そのため、所有者等に早期の対応を促し、対応が遅れることによる不利益についても認識していただくという観点から、本件を管理不全空家等に指定することが適当ではないかと考えます。以上です。
会長	お二人の委員からは、建物の処分や相続手続きを含め、所有者等に早期の対応を促すためにも、本件を管理不全空家等に指定してはどうかとのご意見をいただきました。ほかの委員の皆様はいかがでしょう。

C 委員	先ほどの説明では、関係者 7 名の相続放棄の状況について現在調査中とのことでしたが、この調査は代理人弁護士が行っているのでしょうか。
事務局	いいえ。当室において調査を進めているところです。
C 委員	建物を売却するためには、相続関係が適切に整理されていることが前提になると思います。また、代理人弁護士がどのような形で売却手続を進めているのか、その状況も明らかにならなければ、手続は進みにくいと考えます。実際に処分を進めるためには、まず相続関係を整理することが最も重要ではないかと思います。
B 委員	仮に配偶者の相続分が甥や姪に承継され、その方々が相続放棄をされた場合には、市が相続財産清算人の選任申立てを行う必要が生じることも考えられます。相続財産清算人が選任されれば、その清算人が主導して次子の代理人弁護士と連携し、売却に向けた具体的な手続を進めることが期待されます。その意味では、相続財産清算人が選任されることにより、現在よりも手続が進みやすくなるのではないかと考えます。
会長	まずは相続人を確定し、相続関係を整理していただくことが重要だと思います。その点については、市からも働きかけを行っていただき、その上で本件を管理不全空家等として認定し、所有者との協議を進めていくという流れになるのでしょうか。ちなみに、売却については建物ごと売却するという考え方でしょうか。
事務局	詳細は不明ですが、売却方針であるという点は伺っていま

	す。以前、代理人弁護士からは、隣接地の所有者へ売却する方向で検討していると聞いています。 ただ、市としては、最終的には建物を解体していただくことが必要であると考えており、解体が最優先であると認識しています。
D 委員	一点よろしいでしょうか。現況写真に写っている樹木ですが、枝が国道側へ大きく張り出しており、危険な状態であるように見受けられます。調査の項目に、立木の枝の張り出しに関する事項を追加していただければと思います。
会長	調査項目が一つ追加となりますが、その点も踏まえ、本件を管理不全空家等として判定したいと思いますが、いかがでしょうか。ご異議ございませんか。
各委員	異議なし。
会長	本件につきましては、管理不全空家等に指定することで、所有者に適切な対応を促すことを目的としておりますので、今後の対応をよろしくお願いいたします。
事務局	承知しました。
会長	以上で、管理不全空家等の判定に関する審議を終了いたします。 続きまして、次第の「空家等実態調査業務の実施について」に移ります。今年度、市において空家等の実態調査を実施する予定ですので、その内容について事務局から説明をお願いします。説明後、審議会としてご意見等がございましたらお伺いしたいと思います。

事務局	議題(2)空き家の実態調査業務実施について ～ 以降公開、資料に基づいて説明 ～
会長	今年度の計画は、このスケジュールに沿って進める予定であるわけですが、前半部分につきましては、主に市内における空家の所在を把握し、特定する作業が中心となります。その後、11月以降に実施を予定している「所有者意向調査」において、把握した空家の所有者に対してアンケート調査を行うということですね。 そのアンケート内容については、たたき台のようなものはございますか。
事務局	委託事業者からは、現時点でアンケートの具体的なプランはまだ提示されておられません。 参考としまして、他市町で昨年度実施した事例では、アンケートは比較的シンプルな内容となっており、主に①現在の建物の状況、②建物の所有者、③敷地の所有者の3項目について把握するものとなっているものもあります。 本市としましても、想定している空家数は1,000件を超える可能性があると思込んでおり、所有者へ個別に接触する機会は限られることから、このアンケートは重要な情報収集手段になると考えております。 そのため、基本的な項目に加え、今後の空家対策に資する情報として、例えば情報提供の可否、連絡先の確認、情報公開の同意などを盛り込むことができればと考えております。 これにより、状態の良い空家については早期に市場流通につなげるなど、施策展開にも活用できるものと考えております。
会長	先ほど市長から「2050年には放置空家ゼロを目指す」との

事務局	方針が示されたとの説明がありました。今後 20 数年の取組の第一段階として、まず空家を特定し、それぞれの空家について所有者がどのような意向を持っているのかを把握することが重要であると考えます。 その上で、その意向に応じて市としてどのような施策を講じるのかを判断できるような内容を、今回のアンケート調査で把握することが必要であると考えます。 ただし、アンケートの具体的な設問内容については、本日の段階で急に提示されて議論することとなり、委員としても検討に戸惑う部分があると感じております。 補足させていただきます。本日、アンケート調査の草案をお示しできればよかったのですが、委託業者との協議の都合上、本日の段階では提示ができておりません。 つきましては、草案が整い次第、メール等で委員の皆様へ送付させていただき、ご確認の上、改めてご意見をメール等で頂戴できればと考えております。このような対応でよろしいでしょうか。
会長	ぜひそのように進めていただきたいと思います。
事務局	本日は報告という形とし、アンケート案につきましては、後日メールまたは郵送にて共有いただき、それに対して各委員からご意見をいただく形で進めていただければと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。
会長	また、本日は時間も限られておりますが、委員としての立場から、所有者に対してこのような内容を確認できれば有効ではないかといったご意見がございましたら、この場でもぜひご発言いただければと思いますが、いかがでしょうか。

C 委員	通知や指摘を受けた所有者が、当該建物を「空家」と認識しているかどうかが重要ではないかと思います。所有者が空家でないと認識している場合には、対応が進まない可能性があるのではないのでしょうか。
A 委員	その点は重要であり、実際の調査でも同様の傾向が見られます。そのため、「空家」という表現を前面に出すのではなく、例えば「この建物についてお伺いします」といった形で、所有されている建物の住所を示した上で質問する形式を採用している事例もあります。
会長	最初から「空家」という表現は用いないということですか。それはよい工夫だと思います。
A 委員	参考に上げられている他市町の事例につきましても対象建物として整理しているため、その点を気にされる所有者も一定数おられると認識しております。
事務局	以前、当室で対応していた特定空家の事例においても、自治会から空家として報告されたことに対し、所有者が強い抵抗感を持たれ、手続が円滑に進まなかった経過がありました。このように「空家」という表現に対して敏感に受け止められる方は一定数おられるものと考えられます。 また、外観上は空家に見えるものの、売却予定や活用予定があるものなど、国の調査区分では複数の類型が存在します。本来の意味での「空家」は限定的であり、実態としては多様な状況があるため、その分類を適切に整理することが重要であると考えます。

会長	参考事例では実態把握の質問項目が主で、意向については問わないということですか。
B 委員	具体的に今後どのようにしたいかという点については、現時点で所有者自身が判断できない場合もあるため、詳細な活用方針までを必ずしも問う必要はないのではないかと考えます。一方で、当該建物について「相談したい」といった意向の有無など、今後の対応につながる基本的な意向については、把握しておくことが望ましいのではないかと思います。
D 委員	私は、こうした意向についても設問として聞いてよいのではないかと考えます。市で実施している空家バンクへの登録等にもつながる可能性があり、利活用の促進という観点からも有効であると思います。
事務局	市に寄せられる自治会からの相談の中には、町内に空家が存在する場合に関するものもあり、自治会によっては、空家となり住人不在の場合は自治会費を減額するなどの取扱いを設けている事例があると伺っております。 また、そのような場合において、所有者の連絡先を知りたいという要望も、過去に複数寄せられている状況です。 こうしたことから、アンケートにおいて、自治会等からの連絡希望があった場合に所有者情報を提供してよいかどうかについて、情報提供の可否を確認するチェック項目を設けることも検討できるのではないかと考えております。 地域によっては、こうした情報提供が可能となることで自治会運営の円滑化につながるケースもあると考えられますので、その点も含めて検討したいと考えております。
E 委員	当自治会では、「住んでいない＝空家」として整理しており、

	空家を放置することは自治会としても問題があると認識しております。そのため、自治会費としての徴収は行わず、「自治会協力金」という形で費用負担をお願いしております。 現時点では、自治会内の空家についてはすべて把握しており、相続人や所有者が市外等に居住している場合であっても、所在の把握はできている状況です。その上で、自治会協力金の徴収を行っております。 ただし、今後当該空家をどのように取り扱うのかについてはまでは把握できておらず、その点については行政側での聞き取りやアンケート調査等により状況を把握し、適正な管理や処分につなげていただきたいと考えております。 なお、当自治会の地域は利活用が進みにくい土地柄であり、駅周辺や観光地のような地域であれば活用の余地もあると思いますが、現状では難しい状況です。そのため、空家を今後どのようにしていくのかについては常に課題として認識しております。 また、当自治会においても管理不全と思われる空家が発生しており、相続人等に対して改善の依頼を行っているものの、十分な対応が得られていない状況もございます。
会長	地域内の空家をすべて把握されているとのことですが、どのような方法で把握されているのでしょうか。
E 委員	近隣に親戚の方がおられる場合が多く、そうした方からの情報提供が主な情報源となっております。また、当自治会には 10 軒程度の隣組があり、各組の評議員から空家が発生した際に自治会へ情報が共有される仕組みとなっております。
会長	そうすると、ほぼ確実にどの建物が空家であるかは把握できているということですね。

E 委員	市の情報を得るまでもなく、親戚や自治会内の情報により把握できている状況です。ただし、転出されて空家となった時点で速やかに把握しないと、その後の状況が分からなくなることもあります。
会長	空家になった時点で、すでに居住者がいない状態を把握されているということですが、これは意識的に取り組まれているのでしょうか。
E 委員	自治会としての取組として行っております。
会長	自治会協力金については、どのような方法で徴収されているのでしょうか。
E 委員	空家の所有者に対して郵送で通知を行い、自治会の口座へ振り込みをお願いする形で案内しております。 所有者の住所や、町内の空家予備軍についても把握しており、当自治会では今後も空家が増加していくと認識しております。 協力金は３段階に区分しており、①一般会員、②土地・建物を所有しているものの居住しておらず、住民票があつて他所におられる方、(いわゆる施設等に入所されている方) ③土地・建物は所有しているが居住実態がなく、完全に他所に居住されている方の３段階で金額を分けて徴収しています。 なお、土地のみを所有されている方については徴収しておりません。
会長	E 委員の自治会における空家の把握や協力金の徴収方法については、一定の実践例として他の地域における参考モデル

	になり得るのではないかと考えます。
A 委員	私の実家もいわゆる田舎地域ですが、たとえ居住していない場合であっても、昔からの地域的なしごらみがあるため、請求されれば支払わざるを得ないというような心理的な関係性があると感じます。そのため、一般論としてこの仕組みをそのまま他地域に適用することは難しく、モデル化しにくい面があると思います。やはり地域の土地柄や特性による違いが大きいと考えます。
事務局	本市内でも、空家対策に積極的に取り組んでいる自治会がある一方で、自治会機能そのものが弱体化しており、実態把握や運営が困難な地域もあると認識しております。そのため、地域によっては収拾がつかないような状況も見受けられるのが実情です。
会長	このような状況を踏まえると、空家対策についても、組織が整っている自治会とそうでない自治会とで、対応方法を変えることも考えられるのではないのでしょうか。
事務局	昨年度の自治会報告等の状況を見ましても、適切に調査結果を提出いただける自治会等、さまざまな自治会が混在している状況でございます。そのため、自治会の状況に応じて対策を分けるという考え方も理論上は可能ではありますが、どこで線引きを行うかという課題も生じるものと考えております。 このため、現時点では市内全域については標準的な対応で進めていきたいと考えております。 なお、来年度において住生活基本計画の策定を予定しておりますので、その中で本日いただいたようなご意見も踏まえ

	ながら、今後の施策のあり方について検討してまいりたいと考えております。
会長	確認させていただきます。アンケート調査につきましては、たたき台が完成次第、委員の皆様へ送付させていただきます。その内容をご確認いただいた上で、改めてご意見をいただく形とし、本日の段階では一旦ペンディングとさせていただきます。
事務局	承知しました。本日いただいたご意見につきましては、可能な限りアンケート内容へ反映させていただきたいと考えております。
会長	それでは、3 つ目の議題「第 2 次空家等対策計画の一部修正について」に移ります。こちらは、先ほどの住生活基本計画との整合を図る観点から、一部修正を行う必要が生じているものでございます。その内容について、事務局よりご説明いたします。
事務局	議題(3)第 2 次空家等対策計画の一部修正について ～ 資料に基づいて説明 ～
会長	計画期間の延長については妥当であると考えますが、文言の追記内容についてご説明いただいた点についてはいかがでしょうか。修正内容自体は実態として整理されている内容であり、審議事項としての必要性は低いようにも思われます。 また、新たに空家の「除却」という文言が追加されていますが、これに関連して、第 2 次計画の中で除却に対する支援制度を設けるということも想定されているのでしょうか。

事務局	例として、国費等を用いて除却に関する支援制度を設けるにあたっては、計画上にその位置づけを明記する必要がある旨、国からも支持を受けております。そのため、今後の施策展開を可能とする観点から、「除却」に関する文言を計画に盛り込む必要があるものと認識しております。
会長	実際にそういう施策を用意されるということですか。
事務局	補足させていただきます。除却に関しましては、今年度新たに要綱を整備しており、特に危険性が高い空家の除却を促進する場合に限り、上限 100 万円の補助を行う仕組みを既に構築しております。 ただし、本補助制度は、緊急性が高く除却を特に推進する必要がある案件に限定した運用を想定しており、現時点では積極的に広く周知しているものではございません。 本来であれば、次期計画の見直しと併せて要綱整備を行う予定でしたが、スケジュールの関係上先行して制度整備を行っております。そのため、今回、第 2 次計画の一部修正として「除却」に関する記載を追加するものでございます。
会長	年度でいうと令和 8 年度中に、次年度である令和 9 年度に向けて実現を目指すという理解でよろしいでしょうか。また、この補助制度については公表されるものなののでしょうか。それとも非公表の扱いとなるのでしょうか。
事務局	最終的には公表することになるものと考えておりますが、積極的に広く利用を促すという性格の制度ではないと認識しております。 本制度は、特定空家等として認定されたもののうち、特に

事務局	危険性が高く、緊急的に除却が必要と判断される場合に限り適用する要綱として整備しているものです。そのため、対象を限定した運用を前提としており、何でも対象とするものではないです。 また、本制度の趣旨として、特定空家等の状態で長期間放置されることを助長するものではなく、あくまで必要な場合に限り対応するものとしております。 公表の方法につきましては、その趣旨を踏まえた上で、改めて整理・検討させていただきたいと考えておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。 公表というよりも、特定空家等に認定された所有者に対して、今後必要な措置を進めていただくための手段の一つとして、近江八幡市にはこのような制度もあるということを示し、早期対応を促す目的で活用するという整理が適切ではないかと考えます。 そのため、特定空家等に該当しない方に対して広く周知する必要ではなく、あくまで特定空家等への対応の一環として運用するものではないかと考えます。
B 委員	修正案の文言について確認ですが、「空家等及び跡地の除却及び活用促進」とありますが、「跡地の除却」という表現は適切なのでしょうか。
D 委員	「空家の除却及び跡地の活用促進」といった整理の方が分かりやすいのではないかと考えます。
B 委員	空家そのものについても活用促進を図る必要がある一方で、除却した上で跡地を活用するという流れもあると考えます。そのため、両方を並列に記載すると、跡地も除却の対象

会長	であるような誤解を招く可能性があり、表現の整理が必要ではないかと思います。 表現としては、「空家の除却及び跡地の活用推進」といった形で整理するのが分かりやすいのではないかと考えます。
事務局	空家等そのものについても活用を促進する必要があると考えます。一方で、除却した上で跡地の活用を促進するという 2 つの方向性があると認識しております。 そのため、これらを一括して表現すると「跡地も除却の対象」と誤解される可能性があるため、表現の整理が必要ではないかと思います。 本件につきましては、最終的に会長に修正案をご確認いただいた上で決定させていただくことでよろしいでしょうか。
A 委員	運用面で一点気になる点がありますので申し上げます。 特定空家等については一定の条件が付されているため問題はないと理解しておりますが、近江八幡市においては、保存・活用すべき建物も一定数存在しているものと考えます。 そのため、本来は保存・活用を想定していた建物について、他部署では保存対象と認識していたにもかかわらず、所有者の判断により除却が選択され、結果として補助制度を活用して除却が進んでしまうといった事態については注意が必要ではないかと思います。 保存・活用すべき建物について、特定空家等に該当した場合でも除却補助の対象とするのか、あるいはそもそも特定空家等として扱わないのかといった整理も含め、制度運用上の考え方については慎重に整理しておく必要があるのではないかと考えます。

事務局	市として保存・活用していきたい建物につきましては、基本的には伝統的建造物群保存地区（伝建地区）に該当する建物を中心となっております。 当該区域につきましては、文化振興課が所管しており、建物の保存・活用に関する全般的な管理を行っております。そのため、伝建地区内の空家対策についても、文化振興課が主体となって対応しているところです。 このことから、当室におきましては、伝建地区内の空家対策については、これまでのところ直接的な対応は行っていない状況でございます。
会長	市として保存していきたい建物については、この補助制度の対象にはならないという認識でよろしいでしょうか。また、特定空家等として認定すること自体が想定されないという理解でよろしいでしょうか。
事務局	基本的には、特定空家等に該当する建物として扱うことは想定しておりません。現時点では、空家等対策の推進に関する特別措置法の枠組みの対象としてではなく、文化財的価値を有する建物については文化振興課の所管において保存・活用を図る方針としております。そのため、文化財分野での対応を優先する整理としております。
会長	一方で、特定空家等に指定し、必要な対応がなされない場合には代執行も辞さないという強い姿勢で対応している自治体もあると承知しております。そのような中で、長期間適切な管理が行われてこなかった建物に対して補助金を活用することについては、制度運用として違和感がある部分もありますが、その点についてはいかがでしょうか。

事務局	一概に特定空家等全てを対象とするものではなく、特定空家等に至る過程においては、所有者側にも様々な事情があるものと認識しております。 例えば、対応する意思はあるものの資力がなく、結果として改善が進まないといったケースも想定されます。そのような場合の解決手段の一つとして、本補助制度を一定程度用意しておく必要があると考えております。 なお、補助金の交付を目的として意図的に特定空家等に該当させるような事案については、対象外とすることができるよう要綱上の規定等も整備しております。そのため、不適切な利用や趣旨に反する運用がなされないよう留意しているところでございます。
B 委員	考え方の整理としては、行政代執行に至る場合には行政側にとっても一定の手間や費用が発生するものと認識しております。その点で、補助金 100 万円の水準が高いか低いかという議論はあるものの、結果として所有者が任意で解体に踏み切るのであれば、行政側にとっても一定の効果やメリットはあるのではないかと考えます。 その意味では、懸念点はあり得るものの、一つの手法として制度として備えておくこと自体は有意義ではないかと思えます。
C 委員	特定空家等になるまで長期間放置されている建物については、先ほどの議論のとおり、相続問題や資金面の問題など複数の要因が重なっているケースが多いと考えられます。 そのため、建物の規模等にもよりますが、100 万円の補助を講じたとしても必ずしも解決に至るとは限らず、実態としては解決が難しい場合も多いのではないかと考えます。

事務局	ご指摘いただいたとおり、特定空家等として除却に至る段階では、相続が複数世代にわたって遡るケースもあり、その調整には相当の労力を要するものと認識しております。そのような状況を踏まえ、必要な対応を進めていくことが重要であると考えております。 一方で、行政代執行に至った場合には、その費用が回収できない可能性が高いという課題もございます。そのため、できる限り所有者による自主的な対応を促すことが重要であり、その手段の一つとして本補助制度を位置付けているものです。 なお、補助額については、国や県からの補助も含まれ、市が残りを負担する仕組みとなっており、市単独で全額を負担するものではございません。国・県の制度を活用した財政的にも有利な仕組みであると認識しております。 このようなことから、早期対応を促すための有効な手段の一つとして、制度として維持・運用していきたいと考えております。
A 委員	除却の支援を行うということであれば、除却後の土地の取扱いについても課題になると考えます。建物を除却した後に所有者がそのまま土地を保有する場合、いわゆる空き地問題が生じる可能性があります。空き地についても、1 年程度で雑草が繁茂するなど、周辺環境への影響が生じることが想定されます。 そのため、建物を維持管理できない状況であれば土地の管理も困難であるケースが多いと考えられ、除却とあわせて売却を促すなど、所有者に一定の条件を付すことも含め、何らかの対応方策を検討する必要があるのではないかと考えます。

事務局	ご意見ありがとうございます。今後の施策検討の参考とさせていただきます。 なお、国の制度としても様々なメニューが用意されており、例えば除却後の跡地を地域で活用する場合に対する支援や、空家をリフォームして活用する際に子育て世帯に限定する制度、あるいは一定期間の定住を条件としたリフォーム補助など、多様な制度がございます。 このように、空家を除却して終わりではなく、その後の空き地化や放置を防ぐための取組も重要であると認識しております。 今後、第 3 次空家等対策計画の策定に向けては、こうした点も含めて検討を深めていく必要があると考えておりますので、引き続き審議会委員の皆様にもご意見を賜りながら進めてまいりたいと考えております。
会長	令和 9 年度に策定予定の住生活基本計画との整合を図る中で、今回の第 2 次空家等対策計画の一部修正が行われていると理解しております。 その上で、今後の 2 年間を助走期間と捉えた場合、住生活基本計画の策定を見据えて、この第 2 次計画の段階で何らかの施策を追加・修正しておく必要はないのでしょうか。例えば、除却以外の空家対策についても、事前に一定の整理をしておく必要はないのかと考えますが、いかがでしょうか。
事務局	その点につきましては、基本的には次期第 3 次計画の中で見直しを行う予定としております。本計画はあくまで第 2 次計画の期間延長に伴うものであり、当初の計画期間を 1 年延長する位置付けでございます。 そのため、現時点での大幅な内容変更は想定しておらず、今回の修正内容で対応可能であると考えております。

会長	わかりました。他にご意見等はございますか。 それでは、本件の審議は以上で終了いたします。
事務局	皆様、本日はスムーズな議事進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。また、会長におかれましても円滑な進行をいただき、重ねて御礼申し上げます。 なお、委員の任期につきましては 2 年間となっており、今年度 9 月末をもって現任期が満了となります。そのため、次回の審議会は 11 月以降の開催を予定しており、今回の委員構成による会議は本日が最後となります。改めて委員の選任手続きを行う予定ですので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。 以上で、第 10 回近江八幡市空家等対策審議会を閉会いたします。ありがとうございました。