

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 7 回近江八幡市空家等対策審議会		
開催日時	令和 7 年 1 月 1 6 日(木) 1 4 時 3 0 分から 1 7 時 1 0 分まで		
開催場所	近江八幡市役所 4 階 第 5 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、中睦、川上優、矢場義章 - 事務局 - 都市整備部住宅施策推進室 - 小林良孝、青山雄磨、中村祐士、栄畑隆夫		
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 青山 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 -
発言者 小林理事	<u>都市整備部理事挨拶</u> 空家等対策審議会については、平成 28 年 10 月に第 1 回の審議会を開催し、本日で 7 回目を数えます。 これまで 6 回の審議会を開催し、空家等対策計画の策定、特定空家判定基準の策定、また特定空家の判定など、様々な場面で委員の皆様のご協力を賜り、あらためてお礼申し上げます。 さて、昨年の住宅土地統計調査の速報が公表されて以来、様々なメディアで空き家に関する状況が報道されています。全国で 900 万戸に及ぶ空き家があり、また 5 年前から比べても 51 万戸増加し、30 年前からですと 2 倍に増加しているそうで、そういったことが報道されることにより、市民の方も		

	関心を持たれているのではないかと思います。やはり、防災面や生活環境の面で空き家が気になるという声も多いでしょう。 私たち、住宅施策推進室が4月より部内室となりました。空き家対策については、これまでもイメージを持っていましたが、改めて対策を考えるために研修に参加したり、勉強を行っています。その中で、市民の方から空き家の通報を受ける前の段階で、空き家となる前の対策にも取り組まなければならないと考えています。 また、さまざまな場所で管理不全な状態の空き家が出てくると思いますが、そのたびに審議会を開催し、委員の皆様から専門的な見地でご意見を賜れればと思います。 今回は、先にお知らせしております通り、特定空家の判定および管理不全空家の判定について行いたく、本日はよろしくお願いいたします。
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。 令和6年11月1日に任期満了を迎え、再任の委員様を除き、審議会メンバーに一部交代がありました。議題に入る前に委員の皆様を紹介させていただきたいと思います。
各委員	～ 委員紹介 ～
事務局	本空家等対策審議会の会議の成立についてではありますが、委員定数7名のうち4名の出席をいただいております、出席者が

	委員の過半数を超えておりますことから、審議会規則第4条第3項の規定に基づき、会議が成立していることを報告いたします。 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綱に基づき傍聴人を2名まで認め、会議の公開に関する取扱要綱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承知おきください。
事務局	<u>議題(1) 会長の選任について</u> 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。 会長の選任について、いかがいたしましょうか。
委員	事務局一任。
事務局	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。
各委員	異議なし。
事務局	それでは皆様の承認によりまして、横山委員が会長にご就任されました。
横山会長	<u>横山会長挨拶</u>

	審議会に先立って、審議対象となる空き家の現場確認を行い、市内を一回りしてきました。近江八幡市は空き家が少ない自治体だと認識していましたが、空き家の予備軍を含めて随分増加している印象があります。そういう意味では、先ほど、小林理事が仰ったように、空き家になってからの対策も当然重要ではありますが、空き家になる前の対応というのを積極的に働きかけていけるような取り組みを、審議会の場で検討していければと思います。 皆様、どうぞよろしくお願いいたします。
横山会長	議題(2)の特定空家等の判定、議題(3)管理不全空家の判定、並びに議題(4)既存の特定空家にかかる対応経過については、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。
事務局	<u>議題(2) 特定空家の判定について</u> ～資料に基づき説明 非公開情報 ～
横山会長	先ほど、現場確認を行い、建物の状況は把握していますが、特定空き家として判定するには基本的にきちんとした手続きが必要ですので、その手続きを踏まえながら、最終的に特定空家に該当するのかを判定していきたいと思います。 この建物については、屋根が落ちていることが分かります。また、内部が侵食されていることも容易に推測できます。 調査票にある屋根材の剥落というのは、隣の空き地から見たときの左側が剥がれていることを指摘しているのですね。

事務局	そのとおりです。
横山会長	空き家等の状態の判定に関しては、調査票の棟・母屋・野 地板の変形に該当するということでしょうか。
各委員	異議なし。
川上委員	地震の関係で、南海トラフ地震が発生した場合、滋賀県も 仮に震度 5 や 6 といった影響があるとしたら、非常に危ない ので、空き家等の状態の判定のレベルも上げてもいいのかなと 思います。 結局は自然が相手であり、地震などで建物が崩れたり、塀 がつぶれたりしているのが現実です。 そのような意味では、少しでも早く所有者に対応してもら うことが必要ですね。
横山会長	そのように感じます。 敷地が 240 m ² とのことですが、隣の空き地は含みますか。
事務局	含まずに、対象地のみで 240 m ² であると思います。
横山会長	それであれば問題ないと思います。 当該敷地内に別棟があるように見受けられたのですが、登 記はありますか。
事務局	登記上はありませんが、課税上は 3 棟あります。
横山会長	どこまでを対象にするかが悩ましいですね。対象はどこま でと考えますか。

事務局	調査については本体のみとしています。
横山会長	本体のみの判定を行うことに問題はありませんか。
事務局	前回の審議会においても、敷地内に複数棟ある場合は個別に判断をいただいています。
横山会長	今回の場合、別棟は壊れてはいないので、一体のものとして考えた場合、今回は登記されている本体部分に関しての判定で進めたいと思います。 判定調査票の影響度もありそうに思われます。通学路に面しており、何かあった場合、必ず影響があるということで、切迫性もあるということでよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
横山会長	自治会からの要望はなく、近隣からの苦情がないけれども、所有者本人が相談してきているという一番これが重い話だと思います。 判定調査票において、判定する空家等の状態はレベル１、加えて影響度あり、切迫性ありで、特定空家等相当に該当すると判定してよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
横山会長	なお、特定空家特定等相当の判定は行いますが、対象物件の経過について、借家として使用されていたとのことですが、物件内の借家人の持ち物の権利などは言及されていないのですが、どのように考えますか。

中委員	明確に借家人が所有権を放棄されていることが分からない状態ではありますが、本件に関しては、市が対応するものではなく、所有者の方との間の問題であり、審議会としてはそれと関係なく建物の判断を行えばよいと考えます。
事務局	当時から、所有者から相談は受けています。当時住んでいた方の関係者には通知を送っていますが、反応はありませんでした。最後は、連絡がない場合は、建物内部の物を放棄したとみなしますと送っており、所有者にもその旨伝えていますが、もう一度確認してくださいと伝えています。 配達証明付の郵便で連絡を行っているので、受け取りはされている状況です。
中委員	明確に回答はされていないので、所有権を放棄されたことにはならないですが、市が行政代執行で解体をするようなことがなければ、相続された方と所有者の間の問題ですね。
横山会長	分かりました。
事務局	<u>議題(3) 管理不全空家の判定について</u> ～ 資料に基づき説明 非公開情報 ～
横山会長	本件が本市においては、管理不全空家の初めての判定案件ですので、厳密に審議を行いたいと思います。 平成 29 年から対応しているということで、8 年ぐらい経過していますね。最初は瓦の落下から始まっているのですね。
中委員	所有者の経過について教えてください。

事務局	昭和 49 年から現所有者が所有しています。
中委員	新築時から現所有者が所有されているのですか？
事務局	そのとおりです。
中委員	いつから空き家になったかわかりますか。
横山会長	軒先の瓦だけが新しくなっていたので、一度対応されたのではないかと思います。現在状態が良くないのは間違いないですね。
事務局	水道の使用記録を確認したところ、開栓中ですが、平成 25 年 11 月からは水量がゼロとなっています。
中委員	支払いはなされているのでしょうか。
事務局	開栓中ですので、基本料金はかかってくるものと思われます。
横山会長	空き家の隣に防護ネットが立っていましたが、いつから立っているか分かりますか。
事務局	平成 29 年 6 月 28 日に文書を送っており、その時にはすでに、写真に写っています。
中委員	平成 29 年に所有者に面談されたときは、早急に対応いただきたい旨、伝えられたと思いますが、相手方の反応はどうでしたか。

事務局	状況を理解いただき、前向きな回答をいただいていたので、その時は対応してもらえないのかと考えていました。
中委員	建物に居住されるとか、そういった話がありましたか。
事務局	そのような話には至っていません。
横山会長	倉庫として利用している状態ではないので、空き家では間違いないですね。 平成 29 年までは良かったとしても、それ以降は所有者の対応の悪さが際立っていると感じます。 まだ、瓦が落下する可能性もあり問題があります。管理不全空家は管理を促すための認定をするものであり、本件については適合するのではないかと思います。いかがでしょうか。また、罰則など法的な拘束力などはありますか。
事務局	管理不全空家となり指導書を送付したのち、勧告書を送ります。勧告を受けると固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。
横山会長	一応拘束力はあるのですね。
川上委員	これまで特定空家と認定されなければ、固定資産税の軽減措置が対象となっていなかったのですが、それではなかなか進まないということで、行政の方で、管理不全空家を認定することで、税の優遇を外していくことが可能になりました。
横山会長	本件が特定空家かと言われると、そこまでではないと思いますので、そういう意味では適当かと思います。

矢場委員	将来的に、所有者が居住するつもりはないですね。
事務局	経過を見ている限りでは、居住するつもりではないように思われます。
矢場委員	配達証明郵便で受け取りを拒否されたらどうなりますか。
事務局	いったん郵便局に持ち帰り、不在票を入れられます。郵便局に受け取りに行かなければ、市へ返送されます。その場合、レターパックにそのまま入れて、送付しています。レターパックですと、追跡記録で相手方に届いたことが分かります。また、本件については、出張の際に所有者宅を訪問し、郵便受けに投函しています。
中委員	物件の状態が悪かったので瓦が落ちたのでしょうか。また一般的な住宅で、普通に居住していても、落雪とともに瓦が落下することはあるのでしょうか。
川上委員	瓦そのものを釘で部分的に止めたりしていますが、雪でずれたり、土との粘着がなくなったり、地震等で落ちることもあります。
矢場委員	何らかで瓦がずれて、水がたまり落ちてしまうことも考えられます。
川上委員	空き家については、庇も傷んでおり、鉄のさび方や波板の状況を見るに、空き家となって15年以上たっているのではないかと思います。雑草についても自治会で対応されているのですよね。

横山会長	軒先の瓦が交換されているのは、雪の影響で交換されたの かもしれません。建物に弱点を持っていて、今年雪が降ると、 また瓦が落ちそうな感じもしますね。
中委員	平成 29 年の時点で築 40 年を過ぎていますね。
横山会長	ある意味管理不全として適当な物件と思われます。
川上委員	所有者に通知を出して、所有者が空き家を見に来られたこ とはありますか。
事務局	把握はしていませんが、隣の方に聞く限りでは、当時はあ まり来られたという感じではなかったと記憶しています。
横山会長	空き家の状態ですが、現場確認したところ、下地の路地板 が腐朽して抜けているところがありました。屋根材の破損に 該当すると思います。 裏側の軒あたりも破損していますね。呼び方がよくわから ないですが。
川上委員	物干しの屋根あたりですね。
横山会長	判定調査票にはどの項目に該当しますか。
事務局	どこにも当たらないようでしたら、末尾に記載は可能です。
横山会長	下屋という表現は一般的でしょうか。
中委員	一般的ではなさそうですね。

事務局	判定調査票は国のガイドラインを参考にしたのですが、ガイドラインによると、その他建築物の突出物に軒やバルコニーを含めています。本市の判定調査票にはバルコニーに関しては、別に項目を設けているので、そうすると、その他建築物の突出物に当たると思われます。
川上委員	バルコニーはなかったですね。
事務局	その他建築物の突出物の項目でいいでしょうか。
矢場委員	その他建築物の突出物の項目で、1階テラスの屋根破損としましょう。
横山会長	対応状況は悪いということは判定に関わらないのでしょうか。
事務局	判定調査票にも項目があります。前回、矢場委員からもご指摘をいただいております。
横山会長	他に意見がないようですので、管理不全空家等相当に該当すると判定してよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
事務局	今後対応していくうえで、特定空家でも同じですが、管理不全空家について、どのタイミングで、固定資産税の軽減措置を外していくことが妥当でしょうか。
中委員	順番的には、いきなり勧告ではなく、指導が先にあります

	よね。
事務局	そうです。相手方が無視を続けた場合、最後はどのような形がよいでしょうか。
中委員	相手方に文書が到達したことは、実際にサインはないにしても、レターパック等で到達していることは、確認できますよね。
事務局	確認はできます。
中委員	この返答がなければ、このように対応しますなど、期限を設けてみてはどうでしょうか。
事務局	文章にそういったことを盛り込むことも想定していますが、実際に本当に受け取られたかどうかという点も気にしています。
中委員	裁判の送達は、本来、特別送達で受け取ってもらわないといけないのですが、受け取ってもらえないときに最終的に書留郵便に付する、それと同じような話なのかと思います。 受理していただけないとしても、相手方に届いていることが分かる形で対応して、期限を設けて予告しておけばいいのではないのでしょうか。
事務局	実際の固定資産の軽減措置を除外する措置は、税担当部署で行うことになります。税担当部署と協議の上進める形となりますが、当室は税担当部署に事情を説明する立場にあります。本件については、実際の勧告を行うまでにはまだ時間があると思いますので、今後、経過や方向性を相談させていた

	だくこともあるかもしれませんが、その際はよろしくお願いいたします。
中委員	すでに管理不全空家の認定を行っている自治体もあります。積極的に固定資産の軽減措置を除外する対応はしていないと思いますが、情報収集の上対応いただければと思います。
事務局	<u>議題(4)既存の特定空家にかかる対応経過について</u> ～ 資料に基づいて報告 非公開情報 ～
事務局	<u>議題(5)令和 6 年度の空き家対策の取り組みについて</u> ～ 以降公開、資料に基づいて報告 ～
横山会長	説明に関していかがでしょうか。
川上委員	滋賀県宅地建物取引業協会において、空き家相談員という制度があります。研修を受けて実施しているものであり、こういった制度も、利用していった方がよいのではないかと思います。
事務局	近江八幡商工会議所様や安土町商工会様と連携することを前提として、空き家バンクを設けていますが、一般の不動産関係の方と差別化できていないという課題があります。空き家バンクに登録すると、リフォームの助成が受けられるといった自治体もありますが、国県の補助制度など、そういったものを明確にお伝えしながら、近江八幡商工会議所の不動産部会様や安土町商工会様と連携し、空き家バンクを通して利用者のマッチングを図り、かつ利用者の方への助成というメリットも生み出していくということを検討しているところ

	です。市では宅建業の資格もありませんので、今後、連携の一つとして考えていくこともあるかと思います。 そういったことをもう一步踏み込んで考える中で、地域おこし協力隊の方が、そこを取り持つことができないかとも考えているところです。こういった仕組みになるのか、検討段階ではありますが、令和 7 年度以降施策を進めてまいりたいと思いますので、ご協力のほどお願いいたします。
川上委員	話は変わりますが、成年後見人が立てられている方の場合、空き家の対応はどうなりますか。
中委員	裁判所が監督を行っていますので、成年被後見人ご本人の利益になるようにしか動けないですね。
川上委員	空き家といえども、賃貸等しないともったいないと思います。こういったことは問題とはなっていませんか。
中委員	空き家を売却しないと、生活費が賄えない場合、裁判所も売却を認めていきますが、特段に処分する必要がない場合、あえて売却しなさいとはならないですね。成年後見人は管理だけをしておくことになります。
川上委員	成年後見人が立てられている空き家について、日常的に目が届かず、自治会で管理を対応せざる得ない場合もあるかと思います。 また、相続放棄をされているケースもあると思います。所有者不明の土地については、40 年後に北海道の面積にも及ぶとも危惧されています。国庫に帰属させる制度もありますが、実際にはハードルが高いらしく、なかなか難しいですね。 市としては、どうでしょうか。

事務局	相続放棄されるとか、所有者が見つからない場合、所有者不明土地管理制度を活用していくことが有効ではないかと考えています。また、従前からある相続財産管理人制度なども、制度を勉強していきたいと思っています。 成年後見人制度については、私たちも、成年後見人の方とその他の親族の方との考え方が相違しているので、解決が進まないというケースも見ています。難しいですが、地域の生活を脅かすことはできませんので、安全性の確保の観点などから、粘り強く説明させていただくことになろうかと思います。
横山委員	空き家バンクについてですが、以前お話をさせていただいたかと思いますが、あまり効果はないですね。今後も継続されますか。空き家バンクをやめて、違う方向にいったほうがいいのかと思います。空き家バンクは基本的に受け身ですよ。情報を待っているという形になるので、なかなか動かないと思うのです。それより、何かもう少し違う形で、空き家を何とかしたいという人を積極的に掘り起こすとか、逆に空き家が欲しい人を積極的に見つけるような方策を考えるのがよいのではないかと思います。
中委員	ある空き家バンクに問い合わせたとき、担当する業者が当番制のようになっており、業者により熱意が異なり、どこに当たるかで全く対応が変わる場合もあるとのことでした。 市が近隣住民との関係性等も考えながら、適当だと思いう買主の方とのマッチングを行うという意味ではメリットだと思います。しかし、その空き家バンクに問い合わせたときに、知っている不動産業者があれば、そちらに問い合わせいただいた方がよいとも言われました。多分、そういうことだとは

事務局	思うのですが、すべてがすべて上手くいくとは思えませんし、結局のところ、仲介する不動産業者が良い業者であれば上手くいくでしょうし、そうでなければ、空き家バンクに登録しているだけの状態になってしまう感じでしょうね。 検討段階ではありますが、滋賀県宅地建物取引業協会様や近江八幡商工会議所の不動産部会様の中でも熱意のある方に依頼して、相談会を開催することも考えています。相談希望者と熱意のある業者を結び付けられるよう、待っているだけでなく、こちら側から積極的に動いていくような試みを考えていかなければいけないと思っています。 近江八幡商工会議所の不動産部会様も空き家相談会を実施されていますね。
川上委員	そうですね。
横山委員	公営の空き家バンクですと、物件内容の精度が高くない場合もありますし、そのような試みの方が良いかと思います。
事務局	連携する団体と市の双方で協力しながら、広報なども図っていければと思います。
川上委員	滋賀県宅地建物取引業協会については、各自治体と提携を行っています。近江八幡市にお住まいの方は、近くの宅建業者が分かるかもしれませんが、遠方にお住まいの方、ご自身でパソコンで調べて業者を探されるかもしれませんが、市の方でも協力事業者の登録などをされていると思います。不動産部会に連絡いただいた場合、部会員全員通知を行い、その中で担当いただく業者を募っているところです。

横山会長	空き家情報誌についてですが、配布はいつから始まっていますか。
事務局	去年の 12 月 16 日あたりから配布しています。
横山会長	配布から 1 か月ぐらいですね。反応はまだないですか。
事務局	総合窓口にも設置しているのですが、年末までの 2 週間で 30 部ほどお持ち帰りいただいています。 広報 12 月号に掲載しました空き家すごろくに関しても、3、4 件すぐに問い合わせをいただきました。
横山会長	空き家情報誌については、よく内容が整理できており、お悔やみの手続きにおいて配布するというのも良いと思います。
事務局	住まいのエンディングノートも、ぜひ使っていただきたいと思っています。これは市が作っているわけではなく、国や日本司法書士連合会などで作られたものです。こういった情報を可能な限り空き家情報誌に載せようと思うと、どうしても二次元コードを使ったりしているのですが、そこは使い方なども含めて検討の余地はありそうです。
横山会長	先ほど、地域おこし協力隊について、空き家所有者に寄り添うという言葉がありましたが、どちらかというと、地域おこし協力隊は地域おこしに興味がありますので、空き家問題全般を解決する役割というより、上手に空き家の利活用をしてもらい、地域おこしにつなげていく、そちら側に重点的に活動していただいた方がいいのではないのでしょうか。 相続とか解体とかそういった難しいところに地域おこし協

中委員	力隊に依存するのではなく、もう少し彼らの特性を活かした、いわゆる空き家を使うとか活用するという世界の活動に重点を置いた方が良いのではないかという気がします。 現実的には、地域おこし協力隊が相続等に関わっていくことは難しい気がしますね。
事務局	現在、市の方にも、空き家問題に関わりたいという企業からの問い合わせも多数あります。空き家の数は増加の一途ということもあり、お話を聞いていると、空き家所有者と事業者の間での相談窓口を開いたり、そういったところでビジネスチャンスがあるのかもしれませんが。そのあたりも模索しつつ、市内でも空き家の利活用を検討しているまちづくり会社もあり、前者の取り組みだけでなく、利活用に関しても本人の特性に合わせて取り組んでいただければと思っています。
横山会長	それがいいと思います。 ところで、近江八幡市の空家施策に関する予算についてですが、従来通り、補助金については設けないという方針でしょうか。
事務局	市単独の補助金については、もう少し検討しなければいけませんが、国や県の補助制度を市が利用するという形のものは、全国の自治体で条件が変わりませんので、条件を整理して、活用していかなければいけないと思っています。
横山会長	ふるさと納税は活用されないのでしょうか。一応、まちづくりに関わるような形で、例えば、他自治体でも 500 万円ほど補助制度を設けている事例が紹介されていましたが、まちを活性化するための空き家活用というのは、少し重点的に補

事務局	助していき、そこに地域おこし協力隊が連動していけば、まず何か良いモデルを作ることが可能だと思いますね。 町家にしろ、農村集落にしろ、近江八幡市の空き家のポテンシャルは高いと思いますので、そういったものをうまく活用していくのはあると思います。 昨年４月より、住宅施策推進室が独立した室となり、様々な空家対策の可能性を検討していかなければいけないという意識を持って取り組んでいるところです、委員の皆様にもご指導いただきながら進めていければと思います。
横山会長	住宅施策推進室が独立して設立されたことも良いことだと思っていますし、今後、審議会を核にして、色々な施策ができてくるといいなと思います。 また、エリア別に、町家とか、街中の住宅街、それから郊外の農村とかニュータウンとか、それぞれで、一つずつ面白い事例が出てくるといいなと思います。
事務局	近江八幡市内だけでも、地域により家に対する考え方も異なります。街中ですと、区画整理ができていますので、利活用は進めやすいと思います。逆に農村集落は、接道も狭く、市内においても、全く異なる施策を行っていく必要がありますので、今後も委員の皆様のご意見を賜りますようお願いいたします。
横山会長	それでは、以上で本日の議題は全て終了します。 長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。