

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8回近江八幡市空家等対策審議会		
開催日時	令和8年1月15日(木) 15時05分から17時00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○	<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、井上えり子、中睦、村田美穂子、大野英明、井上善一、川上優、矢場義章 ・ 事務局 小林良孝、谷川誠、青山雄磨、中村祐士 ・ 関係者（地域おこし協力隊） 渋江正利 		
次回開催予定	令和8年3月4日（水）午前		
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 発言内容の趣旨を明確にするため
発言者 司会 小林部長 司会	<p>ただいまから第8回空家等推進対策審議会を開催させていただきます。開会にあたりまして都市整備部長の小林からごあいさつを申し上げます。</p> <p><u>都市整備部長挨拶</u></p> <p>それでは、会議に先立ち、配布資料の確認をさせていただきます。</p>		

【配布資料読み上げ】

以上となります。よろしいでしょうか。

なお、資料2および資料3については、特定の個人を識別する情報が含まれていますので、会議終了後に回収させていただきます。その他の資料につきましては、お持ち帰りいただいて差し支えございません。

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。

前回開催より、審議会委員に交代および新任がありました。つきましては、議題に入る前に委員の皆様を全員紹介させていただきます。

～ 委員紹介 ～

～ 事務局紹介 ～

本空家等対策審議会の会議の成立についてであります。委員定数8名の全員の出席をいただい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

	<p>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。</p> <p>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3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。</p> <p>では、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4条に基づき、進行を会長にお願いいたします。</p> <p>今回で審議会は8回目になるそうなのですが、私の記憶では、これまで特定空家等や管理不全空家等の判定が中心で、空家の利活用とか、地域づくりにどう役立っているかといった議題は、あまり取り上げられてこなかったように思います。</p> <p>これからは、空家の数も増えてきている状況の中で、壊して終わりではなく、どう利活用していくのか、まちづくりにどう関わらせていけるのか、そういった前向きな議論も進めていければと思っています。</p> <p>そういう意味では、認定作業と、これからの利活用・活性化、この両輪で考えていく場にしていきたいと思いますので、どうぞよろしくをお願いします。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>会長</p>	<p>異議なし。</p>
<p>各委員</p>	

	<p>議題(1) 管理不全空家等の判定について</p> <p>～ 資料に基づき説明 非公開情報 ～</p>
会長	管理不全空家等の基準について、今一度説明をお願いします。
事務局	管理不全空家等の判定調査票をもとに判定しており、項目と影響度、周囲からの要望、一定の空家の状態というのが満たされましたので、審議対象としています。
会長	チェック項目が一定数あれば、管理不全空家等の判定を行うということでしたか。
事務局	個数はなく、一点が深刻な場合もあるので、加えて、所有者等の方の対応状況等も踏まえた上で判断しています。
会長	特定空家等の場合はどうでしたか。
事務局	特定空家等の場合は、別の調査票を使っています。特定空家等として見るのか、管理不全空家等として見るのか、その判断に応じて調査票を使い分けさせていただきました。
F 委員	形式なところで、判定調査票の空家等の状態で、屋根材や外壁材について、例えばその他建築物の突出物についての項目であれば破損にチェックが付いているのですが。
事務局	チェックが一部漏れており訂正します。破損に該当します。
F 委員	所有者や相続人の方への連絡なんですが、草木の繁茂などについて対応のお願いをしても、結局のところ全く対応して

事務局	<p>もらえていない、という状況なんですか。</p> <p>一部は対応いただいている状況です。通報当時、敷地内に車があったりしましたが、撤去など一定の対応はいただけていますが、所有者の意向としては、相続登記が完了してから解体とのことで、現在、その対応はいただけていない状態です。</p>
B 委員	<p>管理不全空家等と特定空家等の指定の順番についてですが、特定空家等に指定する際には、必ず管理不全空家等を経なければならないのか、それとも経ずにいきなり特定空家等に指定できるのか、お伺いしたいと思います。</p> <p>空家特措法で定義されている特定空家等に該当するのであれば、草木の繁茂といった状態だけでも成立する場合があります。そうであれば、特定空家等に指定することで、少なくとも繁茂の部分については、より早く対応していただけるのではないかと感じています。管理不全空家等よりも、やや強い調子で指導できるのではないかという印象です。</p>
事務局	<p>管理不全空家等の段階を経る必要はなく、過去にも最初から特定空家等で諮問させていただいている案件もあります。今回の案件については、管理不全空家等相当ということで調査させていただいて、議題に上げた次第です。委員のご指摘いただいたとおり、特定空家等として成立する場合もあると考えております。</p>
会長	<p>そうすると、特定空家等に該当する可能性もあるということですが、所有者の方が全く対応せず無視しているという状況でもない。そういった事情も踏まえて、諮問の際の判断材料とし、今回は管理不全空家等に留めることになった、とい</p>

事務局	<p>うことですね。</p> <p>そうです。もともと所有者の方には一定の対応の意思がありましたので、その経過を見守っていたという事情もあります。相続登記を進めてから解体したいという主張もされていて、その点については一定の道理も理解できる場所でした。</p> <p>特定空家等の判定についてですが、直ちに倒壊のおそれがある建物という観点で見た場合、右側の付属棟の一部は倒壊していますが、母屋の部分はしっかり建っている状況です。そういった判断から、今回は特定空家等ではなく、管理不全空家等の候補として諮問させていただいた、という経過があります。</p>
B 委員	<p>おそらく空家特措法では、草木の繁茂だけでも特定空家等に指定できる場合があると思います。建物自体の状態もそれなりに悪いのですが、草木の繁茂の状況にも注目すれば、特定空家等と判断する可能性もあるのではないかという印象を持っています。</p> <p>それから、もう一つ少し踏み込んだ点になりますが、相続人のことについてお伺いしたいです。被相続人の配偶者の方は、判断できる状況にあるのでしょうか。もしご本人が判断できない状態であれば、処分に踏み切るまでに相当な時間がかかることになります。そのあたりはいかがでしょうか</p>
事務局	<p>当市からの文書は相続人 3 名の方に送付していますが、そのうちお一人が、いわば相続人代表のような形でご意見をいただいている状況です。そのため、その他の相続人の方々の状況については、明確に把握できていないわけではありません。</p>
B 委員	<p>相続人を代表されている方が、そのあたりの事情を十分に</p>

事務局	<p>理解されないまま、ご自身の判断だけで売却できると考えておられるようであれば、実際には簡単には進まないと思いますので、一度しっかり確認しておいたほうがいいかもしれませんね。</p> <p>相続人を代表されている方と、被相続人の配偶者の方は近くにお住まいのようですので、お互いにやり取りできる環境にはあるのではないかと想定しています。また、配偶者の方は介護施設に入所されているため、その代わりに他の方が相続人代表として対応されているのではないかと考えています。</p> <p>さらに、直近で相続人代表の方に連絡した際には、登記について司法書士に相談しているというお話もありましたので、一定程度、法律に詳しい方が関わっておられるのではないかと注視しているところです。</p>
F 委員	<p>登記簿上の面積と現況が一致していないということですが、実際には一棟の建物として建っているのでしょうか。右側がもともとの建物で、左側が後から増築された、というような構造になっているのですか。</p>
事務局	<p>不明です。建築確認の概要書も見当たりません。ただ、登記簿に記載されている面積を見る限りでは、おそらく増築されたものではないかと考えています。</p>
A 委員	<p>先ほどの、管理不全空家等か特定空家等かという点ですが、相続人代表の方が市からの連絡に応じておられるということもあって、今回は管理不全空家等という判断になったのだらうと思います。ただ、管理不全空家等であっても、勧告が出されれば特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例の</p>

F 委員	<p>適用から外れることとなりますので、その点も含めて、所有者の方々にしっかり説明していただき、対応をお願いできればと思います。</p> <p>建物の増築時期については分かりませんが、近くが集団登校の集合場所にもなっており、事故が起きないように、地元の方が看板を設置するなど注意喚起をされている状況です。</p> <p>質問の意図としては、物件の右側の部分だけが管理不全空家等に該当する、という判断もあり得るのかなと思ったということです。左側についても壁の破損があると説明されましたが、もし右側と同程度の状態であれば、管理不全空家等として扱うこと自体は問題ないと思っています。</p> <p>ただ、判定調査票では両方をまとめて評価されていたので、その点が気になりました。間違っているというわけではなく、外観を見る限り右側のほうが古そうに見えたので、そういったケースもあり得るのかと思い、質問させていただきました。</p>
事務局	<p>過去の事例では、敷地内に複数の建物があり、その一部だけを指定したケースもあります。今回は、建物が一体となっている状況でしたので、あえて分けずに全体を一つの物件として判断させていただいています。</p>
会長	<p>まずは管理不全空家等として認定し、相続の手続きを進めていただくことや、場合によっては部分的な解体をお願いするなど、認定によって後押しするという意味でも、管理不全空家等として認定する形でよろしいのではないかと思います。</p> <p>ほかにご意見がなければ、管理不全空家等相当として判定し、必要な対応を早急に進めていただくよう、所有者の方へ</p>

各委員	<p>お伝えいただければと思います。</p> <p>異議なし。</p>
	<p><u>議題(2)第2次空家等対策計画の現状と第3次空家等対策計画に向けた課題整理について</u></p>
	<p>～ 以降公開、資料に基づいて説明 ～</p>
会長	<p>問題点や課題が山積している状況ではありますが、それらを整理したうえで、今後は空家の実態調査を実施し、その結果をベースに、第2次計画で明らかになった課題も踏まえながら、新たに第3次計画を策定していく。その基本的な方向性としては、予防を重視していくということになる、大まかには、そういった説明でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
会長	<p>それに向けて、この場で議論していくべき点は、どのあたりになるでしょうか。</p>
事務局	<p>次回以降の審議会の基本方針案の策定を進めたいと考えておりますので、それに向けて何かご意見をいただければと思います。</p>
会長	<p>そうですね。第2次計画についてのレビューや反省を行いたいと思いますが、課題として6つ整理されています。その中でも発生予防については、確かにこれまで私たちが取り組んできた内容が、ほとんど特定空家等の認定にとどまっており、課題であると認識しています。ただ、この課題が実感としてはあまり伝わってこないのではないかと感じています。</p>

	<p>す。どこに、どのような問題があったのか、その点を教えていただきたいと思います。</p> <p>また、成功事例の共有不足という点についても、実際には成功事例をほとんど耳にしていません。やはり、こうした取り組みが非常に効果的だった、こういう事例があった、といった成功例の中に、今後の新しい方針を考えるヒントがあるように思います。そのあたりについても、少し教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>予防の取り組みが不足しているという点についてですが、実際には、今ご覧いただいているとおり、管理不全空家等の審議が中心となっており、状態が悪化してからではどうしても対応が遅れてしまうという状況があります。後ほど詳しく説明しますが、自治会に調査を依頼したところ、私たちが把握していた以上に多くの空家が存在することも分かってきました。</p>
会長	<p>ちなみに、当初はどれくらいの数を想定されていたのでしょうか。</p>
事務局	<p>1,000件前後と想定していました。</p>
会長	<p>調査結果は約1,300件と先ほどおっしゃっていましたので、当初の想定とそこまで大きく乖離しているわけではないということですね。</p>
事務局	<p>自治会によっては空家が0件と報告されているところもありますし、私たちとしても現在、対応状況を確認している空家があります。こうした点を踏まえると、正確な数値はまだ把握できていませんが、実数としてはおそらく1,500件程度</p>

	<p>はあるのではないかと考えています。</p> <p>私たちが現在把握しているのはごく一部で、継続的に対応しているものは百数十件ほどにとどまっています。そうになると、残りの約 1,400 件はどうなっているのかという話になります。この中には、まだ私たちが対応しなくてもよいレベルの空家も含まれており、市場に戻せる可能性のある物件もあるかもしれません。そうした物件については、できるだけ早期に対応していきたいと考えています。</p> <p>また、所有者の相続関係が複雑になる前に何とか手を打ちたいという思いもあります。相続登記の義務化も始まっていますので、それに向けたアプローチも進めていければと考えています。</p>
会長	<p>例えば、1,000 数百件もの空家が発生している状況を十分に把握できていないということは、当然ながら発生予防の課題につながってくると思います。では、仮にその程度の空家が実際に存在するとした場合、それを予防するための具体的な措置については、これから新たに検討していくことになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。予防措置のあり方について検討していきたいと考えています。そのためにも、皆さまからご意見を頂戴できればと思います。</p>
F 委員	<p>少しよろしいでしょうか。実際には、所有者の方が亡くなったり、入院や施設入所といった事情が重なったりすることが、空家発生のきっかけになっているのだと思います。その段階では、「今のうちに対応しなければならない」という意識自体を持ってない状況にあるのではないのでしょうか。相続人となる方も、日頃から状況を見ていて、今のうちに何とかし</p>

事務局	<p>ておこうと考える方は実際にはほとんどおらず、本当に切羽詰まって必要に迫られないと動かないケースが多いように感じています。</p> <p>親御さんが戻ってくるかもしれないという希望的観測で動かないままでいたり、これは親の問題であって自分たち子どもには関係ないと考えられたり、そうした傾向の方が多く印象があります。問題を後回しにされる方のほうが、むしろ多いのではないのでしょうか。</p> <p>そうすると、予防といっても、どの時点でどのようにアプローチするのが難しいと感じています。固定資産税の請求書に案内を同封されているとのことですが、それを見ても、うちはまだ考えなくていいと受け取られる可能性もあり、なかなか行動につながらないのではないかと思います。</p> <p>ですので、確かに予防は重要ですが、問題意識を持っている方は少数派だという印象があります。こうした点について、何か具体的に検討されている取り組みはありますか。</p> <p>一番具体的な取り組みとしては、お悔やみの手続きを想定しているところです。委員がおっしゃったとおり、現在お住まいの方に事前の段階で空家について考えていただくのは、やはり相当ハードルが高いと感じています。本市では年間約1,000人ほどの方が亡くなられており、そのうち約700件については、固定資産税の納税義務者変更の申請を窓口で記入していただいています。</p> <p>亡くなられた際の手続きは必ず市役所にお越しいただく必要がありますので、そのタイミングで、空家対策についても少し踏み込んだお話を1件1件できれば、危機感を持っていただけますし、これまでとは異なるアプローチが可能になるのではないかと考えています。</p> <p>成功事例についてですが、昨年度から住宅施策推進室が単</p>
-----	---

	<p>独の室として動き始めたという経緯があります。それまでは、通報を受けて対応するという取り組みが中心でした。昨年度からは、お悔やみの手続きの際に空家対策に関する案内も同封する取り組みを始めました。これまでは保険や税金などの手続きのみを案内していましたが、そこに空家対策、とりわけ重要な相続に関する内容も加えています。</p> <p>この案内は、亡くなられた方に関する手続きの場面でお渡ししており、こうした取り組みを始めたことで、実際に問い合わせが増えてきました。また、空家のパンフレットを作成し、どこでも手に取っていただけるようにしたこと、さらに相続登記の義務化が始まったことも重なり、相談件数が増加しています。その結果、空家を放置せず、早めに対応していただくよう働きかける機会が増えてきました。</p> <p>さらに、終活世代の方に向けたエンディングノートの活用も進めています。相続される側だけでなく、相続してもらう側にも準備をしていただき、自分が亡くなった後のことを相続人にきちんと伝えておいてもらうという方向性です。</p> <p>これまでの空家対策は通報対応が中心で、その部分が厚くなる一方、予防や流通の取り組みは手薄になっていました。体制が変わったことを受け、昨年度からはできるだけ予防に力を入れていこうと取り組みを進めており、今年も継続して実施しています。</p> <p>また、通報があり状態が進行していた空家については、これまで審議会で5件を特定空家等として認定していただきましたが、そのうち4件はすでに解決しています。</p> <p>やはり、認定には一定の効果があるということですね。</p> <p>あります。それに、単独の室になったことで、やはり動きやすくなったという点もあります。直接交渉させていただく</p>
会長	
事務局	

A 委員	<p>機会も増えましたし、電話で連絡を取る場面も多くなっています。</p> <p>その中で、これまでに行ってこなかった取り組みとして、通知を送付する際にアンケート用紙を同封するようにしました。今後どのようにされる予定かを伺う内容を入れておくと、意外と返信があります。何とかしたいというお気持ちはしっかり伝わってきますので、そうした方々に対して集中的に電話や通知を繰り返し行っていることも、規模は小さいながら確かな成功事例の一つだと考えています。</p> <p>こうした取り組みを踏まえると、予防・対策・流通といった項目自体の書き方は同じでも、実際に具体的に進めていける内容を計画の中に盛り込んでいくことが必要ではないかと考えています。</p> <p>今おっしゃったように、やはり相続の問題が非常に大きいと感じています。私も空家の相談や空家バンクの相談を受けていますが、相談に来られる物件のほとんどが相続登記を済ませていません。結局こちらから、まず相続登記をしてくださいとお願いしたり、手続きの説明をしたりする必要があります。私たちは知識がありますが、一般の方の中には、登記がされていないと不動産が売却できないということ自体をご存じない方も多いのではないかと思います。</p> <p>ですので、まずは相続登記の重要性について、もっと周知していただきたいと感じています。それに、空家の予備軍も相当数あるはずで、子どもたちはすでに別の場所に住まいを構えていて、高齢の親御さんだけが暮らしている住宅は、地域に何千件という単位で存在していると思います。</p> <p>できれば、納税通知の中に相続登記義務化の案内や、エンディングノートと同じように一度ご自身の不動産の登記内容を確認してくださいという注意喚起を入れていただけると助</p>
------	---

	<p>かります。こうした点も含めて、より広く住民の方に向けた周知・広報を進めていく必要があると考えています。</p> <p>また、利活用の面ですが、市には空家バンクの活用をもう少し進めていただきたいと思っています。せっかく室が単独になったわけですので、空家バンクをより積極的に活かしていければと感じています。</p>
会長	<p>今、そういった委員の活動と市との連携はあるのでしょうか。横のつながりがないと、こちらではこれを行い、別のところではまた別のことを行うという形になってしまい、全体を十分にカバーできないのではないかと感じています。</p>
事務局	<p>実は、流通の部分についても、先ほどの予防や対策と同じくらい重要だと考えています。予防と対策については先ほどお話ししたとおりですが、流通に関しては、どのような方向性になるかは、まだ明確ではありませんが、地域おこし協力隊の力も借りられないかということで、現在勉強しているところです。</p> <p>では、これまで空家バンクが存在していたにもかかわらず、なぜ十分に流通につながらなかったのかというと、民間の不動産会社が行う売買仲介と、空家バンクに登録することとの間に、ほとんど差別化がなかったからです。わざわざ空家バンクに登録しなくても、知り合いの不動産会社に依頼した方が早いという感覚があり、差別化ができていない状況では、空家バンクが十分に活用されず、目立たない存在になっていました。</p> <p>一方で、他市町の事例を見ると、空家バンクに登録された物件を子育て世代が購入する場合や、定住目的で購入される場合に、リフォーム補助金を出す制度を設けている自治体もあります。国もこうした補助制度を認めている部分がありま</p>

	<p>す。例えば、100万円の補助が必要な場合、その半分を国が負担し、残りの半分を県と市で分担するといった制度が実際に存在します。</p> <p>本市としても、今後こうした制度を整えていかなければならないという話がありますが、当然ながら予算が伴いますので、先ほどの話と同様に簡単には進みません。ただし、こうした制度をどのように活用できる形で構築するかは、流通の面で非常に重要なポイントだと考えています。</p> <p>また、流通を進めるための人材も必要です。地域おこし協力隊だけでは対応しきれませんので、専門の宅建業者や司法書士などにも加わっていただき、チームとして取り組む必要があります。東近江市では、まさにこうした形で連携されており、非常に有効に機能している事例があります。近くに良い例がありますので、そうした取り組みを学びながら、流通を促進する方法を検討していく必要があると感じています。</p> <p>そうすると、現時点では官民連携がまだ十分とはいえない状況があるということですね。ただ、今おっしゃったように、これからチームをつくって一緒に取り組んでいくことで、新しい動きが生まれてくるように感じます。</p>
会長	
A 委員	<p>実は、東近江市さんも一度失敗を経験されているんです。空家バンクを民間に任せて進めようとされたものの、専門家の方が来られても、実際には業者の方がなかなか動いてくれないという状況があったそうです。そうした事情もあり、この分野は非常に難しい面があります。</p> <p>その中で、東近江市さんでは率先して一つの団体を立ち上げ、商工会にも協力を得ながら空家バンクの相談体制を整えられました。その取り組みがかなり成果を上げていると聞いています。</p>

E 委員	<p>ですので、そのあたりの資料なども参考にさせていただくと良いのではないかと思います。</p> <p>商工会議所には不動産部会がありますし、そこが市の広報に広告を 2 回ほど掲載し、相談会も開催されたと聞いています。実際に何人か相談に来られた方もおられたようです。ただ、相談するとすぐに売却しなければならないのではないかとという抵抗感もありますし、先ほど話に出た守秘義務の問題もありますので、そのあたりをもう少し丁寧に話し合っていけば、より良い形で進められるのではないかと感じています。</p> <p>また、私の仕事の関係でも、これまでこの審議会で扱われた物件の中には、相続登記が進んで動き始めているものがあります。そうした物件は売却が可能になり、実際にお客さんが動き出している状況もあります。そういう意味では、問題解決につながっている事例も出てきています。</p> <p>こうした取り組みをうまく活用していけば、全体の動きにもつながっていくのではないかと考えています。</p>
会長	<p>不動産部会には、さまざまな業者の方が参加されているわけですね。</p>
E 委員	<p>宅建業の方や司法書士、建築業者の方も参加されています。そうした中で、相続関係の手続きにはやはり難しい部分が多く、司法書士に依頼しないと対応できないことも少なくありません。</p>
会長	<p>ただ、そういう意味では、専門家がそろった集団が既にあり、これまではそれぞれがある程度個別に動いてこられたところを、うまくつないでいくことで新しい可能性が見えてくるように感じました。その団体の中では、皆さん個別に活動</p>

事務局	<p>されているわけですね。</p> <p>市では、空家対策に向けて協力事業者の登録制度を設けています。宅建業の方をはじめ、司法書士、解体業者など、さまざまな業者の方が登録されており、実際にその協力業者に依頼して問題解決につながった事例もあります。</p> <p>ただ、現状ではあくまで登録業者という位置づけにとどまっており、連絡が取れるという筋道があるだけで、制度としての枠組みやルールがまだ整っていません。登録されている事業者も30社ほどありますが、仕組みとして十分に機能しているとは言い切れない状況です。</p> <p>ですので、こうした部分をもう少し制度としてきちんと整備することができれば、より具体的な動きが生まれてくるのではないかと考えています。</p>
会長	<p>先ほどおっしゃったチームというのは、まさにそのあたりの制度づくりも含めて、組織化できれば良いと考えています。それと、早期発見の取り組みについてですが、たしか住之江区だったと思いますが、高齢者の方が施設に入られた段階で、施設側から情報提供を受ける仕組みを導入されています。</p> <p>その時点で、この方がどこに住んでおられるのか、家族がいないのか、一人暮らしで今後空家化のリスクが高まる可能性があるのか、といった情報を空家対策担当へ共有してもらう連携です。エンディングノートのような事前準備までいなくても、かなり差し迫った段階で空家発生の可能性を把握できるため、一つの有効な手がかりになるのではないかと感じています。</p> <p>D委員、こういった取り組みの可能性はあるのでしょうか。</p> <p>個人情報の問題もありますので難しい部分はありますが、</p>

D 委員	<p>市からケアマネジャーへ、そしてケアマネジャーから施設へと情報が上がっていく流れはあります。そうした情報がしっかりと連携していれば、必要な情報はいつでも把握できると思います。</p> <p>ただ、家族の方が言わないでほしいと情報を伏せられるケースもあります。施設側が提供できる情報については積極的に共有していただいても構わないと思いますが、家族が情報を隠したいという意向を持っている場合には、どうしても提供できない状況になります。そこが難しいところです。</p> <p>とはいえ、それ以外の部分については問題ないと思います。個人情報の取り扱いが適切であれば、協定を結ぶことも可能ですし、重要事項説明の段階で契約に入られる際に、こうした情報を提供してよいかどうかを確認しておけば、支障なく対応できると考えています。</p>
会長	<p>それと、どうしても最後は自治会に頼らざるを得ないという状況がありますが、自治会組織を空家対策ともっとしっかりと結びつけていくことも必要ではないかと感じています。単に空家を見守るだけでなく、地域にとって必要な施設や機能を空家を活用して補っていく、そういった取り組みがあっても良いのではないかと考えています。</p>
D 委員	<p>現在、介護業界では空家をシェアハウスとして活用してはどうかという話がよく出ています。実際、空家を探しているという声も多く、施設の費用が高額であることから、シェアハウスがほぼ唯一の選択肢になりつつある状況です。</p> <p>施設に入所すると、ユニット型では月に20万円ほどかかりますので、相当な年金を受給していないと入れません。そうになると、どうすればよいかという問題が出てきます。</p> <p>そこで、今後この地域から隣接地域にかけて、シェアハウ</p>

	<p>スを 3～4 か所ほど計画的に整備しようという動きがあります。空家を活用すれば国から補助金も出ますし、1 部屋あたり 100 数万円の補助が受けられるため、国土交通省に申請すれば採択される仕組みになっています。</p> <p>こうした背景もあり、現在シェアハウス整備に向けた取り組みがどんどん進んでいる状況です。</p>
<p>会長</p>	<p>シェアハウスというのは、入居される方は何らかのケアが必要な方を想定しているのでしょうか。</p>
<p>D 委員</p>	<p>ケアが必要なほどではなくても、近くにデイサービスなどの施設があれば、その方はそこを利用できます。デイサービスに通えるので、重度の方は難しいとしても、ある程度の認知症があっても自立して生活できる方であれば、シェアハウスで十分暮らしていけます。</p> <p>そのうえで、そうした高齢者の方と管理者、さらに若い世代の方をマッチングして一緒に暮らすという形です。高齢者だけの住まいではなく、世代を超えて共同生活をするスタイルですね。こうした取り組みは、今どんどん広がってきています。</p>
<p>会長</p>	<p>大阪の長居では、空家になっていた古いアパートを所有していた不動産業者が、高齢の女性の単身者を 1 階に、2 階には海外から来られた介護士の方を入居させ、介護をする・されるという関係ではなく、日常的に一緒に生活する環境のなかで自然な見守りを生み出したいという思いで整備された事例があります。</p> <p>この取り組みが非常にうまく機能していて、困った時には若い方が自然に手助けできるような関係性が生まれているそうです。</p>

	<p>こうした取り組みが、市でも実現できると良いですね。</p>
D 委員	<p>ある程度の広さが確保できて、一人当たりの面積要件も満たし、7 部屋ほどつくることができれば、階層ごとにさまざまな使い方ができるんですよ。そうした理由もあって、介護事業所が空家活用に動いているという状況も確かにあります。空家をシェアハウスとして活用することは非常に有効で、私の団体でも実際に空家を探しているところです。</p>
F 委員	<p>それは、賃貸という形でしょうか。</p>
D 委員	<p>賃貸です。</p>
会長	<p>シェアハウスは地域で住めるという点がとても良いですね。</p>
D 委員	<p>私の団体でも外国人の方を雇用していますので、そうした方々が住める場所があれば良いと感じています。それほど、今シェアハウスという形はさまざまな場面で検討されており、活用の幅が広がってきています。</p>
事務局	<p>本市は市街化調整区域が多いため、調整区域に入るとどうしてもさまざまな制約が生じます。ただ、都市計画法第 34 条第 11 号の範囲であれば、対応できる可能性もあると考えています。</p>
会長	<p>既存の空家を活用する形であれば、調整区域であっても制約は受けないのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>市街化調整区域は用途に厳しい制限がかかりますので、た</p>

D 委員	<p>とえ住宅であっても、必ずしも賃貸できるとは限らないんです。</p>
事務局	<p>市街化調整区域であっても福祉の事業所は立てられますよね。</p> <p>そうですね。福祉関係であれば活用は可能です。ただし、それが本当に福祉を目的としたものなのか、単なる賃貸なのか、その線引きは明確にしておく必要があります。</p> <p>また、昨年度 1 年間の業務の中でも、施設として空家を活用したいという問い合わせが複数件ありました。しかし、実際に情報を公開できるかどうかは、所有者の同意がなければ難しいのが現状です。来年度に予定している空家所有者の意向調査の中で、こうした点についても確認し、活用の可能性を広げていければと考えています。</p>
会長	<p>そのような情報は、外部へ提供は難しいのでしょうか。</p>
事務局	<p>所有者の同意があれば、対応は可能です。先ほどの、施設に入所される方の情報提供について同意を確認する仕組みと同じ考え方ですね。</p> <p>今後、自治会調査の後に実施する本格的な再調査では、アンケート項目を追加することを検討しています。具体的には、空家の賃貸利用に関する問い合わせがあった際、所有者の意向として紹介してよいかどうかを確認できる内容を盛り込む予定です。</p> <p>現在も、通報があった際には物件の状況を踏まえ、同様の趣旨を含むアンケートを行っています。通報が入るような物件は、すでに利用が難しい状態であったり、今後の見通しが立たないケースも多く、どちらかというところと解体したいという</p>

<p>B 委員</p>	<p>回答が多いのが実情です。</p> <p>ただ、所有者や相続人と何らかの形で接触できるタイミングがあれば、空家の活用提案も含めてお話ししていくことが必要だと考えています。</p> <p>それから、シェアハウスもそうですし、会長がおっしゃったアパートのような形も、ある程度の規模がないと活用が難しいという課題があります。さらに、アパートは空家特措法の対象外で、全室が空き室にならない限り空家として扱われません。</p> <p>そのため、例えば相続税対策で建てたものの、現在はほとんど入居者がいないといった物件でも、本来であれば声をかければ活用の可能性があるにもかかわらず、現状では制度の対象になりにくい状況です。</p> <p>そういったケースも仕組みの中に組み込んで、成功例として積み上げていけるように、市としてもある程度の覚悟を持って取り組んでいく必要があるのではないかと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>そうですか、アパートは現行制度では対象に含まれていないんですね。アパートも空家対策の対象として位置づけられないかという点については、今後の検討課題になると思います。</p> <p>あと、すみません。今来ていただいている地域おこし協力隊の方が、現在どのような活動をされているのか教えていただけますか。</p>
<p>渋江氏</p>	<p>改めまして、渋江と申します。よろしく申し上げます。</p> <p>昨年8月に着任し、現在でおよそ半年ほどになります。</p> <p>正直なところ、まだ表立った活動や、成果として見えるよ</p>

	<p>うな取り組みは十分にできていない状況です。</p> <p>現在行っている業務としては、市から依頼のある空き家対応があります。管理不全とまではいかないものの、かなり老朽化が進んでいる空き家がある場合には、担当の方と一緒に現地を確認したり、同行したりしています。</p> <p>また、売却の見込みがありそうな物件については、不動産会社との間に入り、まず私の方で所有者の方と調整を行い、そのうえで不動産会社へつなぐ、といった役割も担っています。</p>
会長	<p>では、これからですね。</p>
事務局	<p>ちょうどきっかけということで、前の計画にも伴走型の相談体制というところがありますので、そういったところから何か切り開いていけることもないかな、ということで考えています。</p>
会長	<p>試しに、まずは伴走型で、一回空き家が出た段階から継続的に関わっていけるような事例を見つけて実践してみると、今後参考になるデータというか知見が得られるんじゃないかと思いますね。</p>
事務局	<p>すでに所有者の方の同意を、アンケートで取れている案件については、何件か渋江さんにつないでいます。私たちは事業者を斡旋したり紹介したりできる立場ではないので、その点が心苦しかったのですが、そこをうまく介入していただいたことで、すでに解決の目処が立っている案件もあります。</p>
会長	<p>地域おこし協力隊は市職員ですか。</p>

事務局	市職員ではありません。
会長	<p>では、もう少し自由に取り組めるということですね。ぜひ、その立場を最大限に活かして頑張っていただければと思います。</p> <p>さて、議題4つのうち、まだ2つしか進んでいませんので、この議題については一旦ここまでとしたいと思います。これは再来年度に向けたテーマでもありますし、今後、市として議論をさらに深めていけると考えています。</p> <p>本日は、課題だけでなく、未来志向でさまざまな可能性についてお話を伺うことができ、とても有意義でした。今後の空家対策が楽しみになるような内容でしたので、ぜひその方向で検討を進めていただければと思います。</p>
	<p>議題(3) 令和8年度近江八幡市空家対策総合実施計画について</p> <p><u>て</u></p> <p>～ 資料に基づき説明 ～</p>
会長	それでは、計画については、審議会と連携して策定していく必要があるということですね。
事務局	その通りです。
会長	<p>そういう意味で、皆さんにご検討いただきたいのは、3つの項目です。</p> <p>1つ目は、特定空家等の除却に対する補助金で、1件あたり100万円の補助をするというものです。</p> <p>2つ目は、地域全体・市全体の空家調査を実施するための調査費用。</p>

	<p>そして 3 つ目が、財産管理人制度を活用するための予納金です。これは私もまだ詳しくない部分がありますが、その制度を使うための支援という位置づけになります。</p> <p>以上の 3 点について、いかがでしょうか。</p>
G 委員	<p>実際のところ、これまで国の補助金はあまり活用されてこなかった、という理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>来年度が初めての活用になります。</p>
G 委員	<p>あとは、今後この補助金を活用して来年度に大規模な調査を実施し、その結果が今日お話しされたような前向きな対策につながっていくと考えています。そのうえで、例えば修繕すればさらに活用できる物件について、その修繕費用の補助などは、また次の段階で検討される、という理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
会長	<p>財産管理人というのがどのような制度が詳しく教えていただけますか。</p>
F 委員	<p>相続放棄などがされて所有者がいない財産については、こちらでは処分することができないので、裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことになります。裁判所では弁護士を選任し、その弁護士が清算人として、不動産であれば不動産の処分まで行うという制度です。予納金としては、80 万円ぐらい必要だと思います。</p>
会長	<p>管理人に支払う費用が 80 万円ということでしょうか。</p>

F 委員	<p>80 万円すべてがそのまま報酬に充てられるわけではなく、まずは 80 万円程度を裁判所に予納することになります。その後、不動産などの財産が処分され、すべての清算が完了した段階で、裁判所が清算人に対する報酬決定を行います。事案によって異なりますが、80 万円が満額そのまま報酬になるとは限らず、余った分については返還されることが多いです。</p>
会長	<p>要するに、売却によって得られる費用で本来支払うべきものを、あらかじめ前払いしておく、という仕組みですね。</p>
F 委員	<p>そうですね。売れない場合ももちろんありますので、利活用ができそうな物件については、制度を活用していくのが良いと思います。</p>
事務局	<p>裁判所と話をすると、例えば隣の方が購入されるなど、確実に処分先が分かっている場合に申立てをしてください、というスタンスなんです。</p> <p>また、申立てはこれまでに 1 回行っていきます。これは国の補助金なしで対応したケースですが、今年、長期間空家となっている物件があり、相続人が海外におられて行方不明という状況でした。何年もどうしようもない状態が続いていたため裁判所に相談したところ、申立てをしていただければ対応できます、との回答をいただきました。</p> <p>ちょうど隣の方がいつでも購入するとおっしゃっていたこともあり、購入の意思が明確であれば、手続きを踏めば処分できますよ、というアドバイスもいただきました。</p> <p>最終的にどれだけ費用がかかるかは、まだ手続きが完了していないため不明ですが、この手続も国の補助金の対象になるとのことです。</p>

	<p>そのため、まずは 1 件事例として取り組んでおき、今後同様のケースが出てきた場合には、国の支援を受けながら対応していこうと考えています。</p>
会長	<p>売れた代金はどこに入るのでしょうか。</p>
F 委員	<p>結局、相続人がいらっしゃらないので、最終残ったお金は国庫に帰属します。</p>
会長	<p>市に入ってくればいいのにはと思いますね。実際に手間がかかるのは市の側ですし、そのあたりはうまくお伝えいただければと思います。</p>
F 委員	<p>法律でそのように定められていますので、最終的には遺産が残ったという扱いになります。相続人がいらっしゃらない場合は、その残った分が国庫に帰属する流れになります。</p>
会長	<p>わかりました。具体的なケースとして裁判所への申立てもあるということですので、それも含めた計画案の 3 点でいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>1 点だけ補足です。計画期間は来年度いっぱいという形になっています。再来年度に国の補助金を再度活用する場合は、同じような形で内容を調整したうえで、改めてお諮りすることになりますので、その際はまたよろしくお願いたします。</p>
会長	<p>今回の 3 点に限らず、さまざまな事業に補助金も活用していただければと思います。</p>
事務局	<p>わかりました。</p>

	<p>議題(4) 特定空家等・管理不全空家等の判定方法について</p> <p>～ 資料に基づき説明 ～</p>
会長	<p>簡単に説明しますと、これから空家調査が進んでいく中で、管理不全空家等や特定空家等が一気に増えてくることが想定されます。これまでは審議会を開いて判定してきましたが、手続きが非常に煩雑になってきている。</p> <p>そのため、明らかに特定空家等として判定できると考えられるものについては、市のほうで私たちの代わりに判断していただき、その結果を報告してもらおうという手続きに変更したい、ということですね。いかがでしょうか。</p>
F 委員	<p>今の追加の点ですが、管理不全空家等については、これまで通り審議会で審議するということでよろしいですね。</p>
事務局	<p>その通りです。管理不全空家等については、状態がかなりひどければ特定空家等にしたらどうかという話にもなりますので、明らかに管理不全空家等のままというシチュエーションはあまり考えられないんです。</p>
会長	<p>管理不全のほう判断が難しいので、そこは審議会判定していく。一方で、特定空家等は比較的判断がつきやすいので、そういうことですね。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
会長	<p>今まで特定空家等の判定を 5 件行ってきましたが、そのうち 1 回だけ、倉庫の案件で、審議会としては「これは特定空家等に入れなくてもいいのではないか」という判断になり、</p>

事務局	<p>市のご提案と私たちの判断が分かれたことがありましたよね。</p> <p>そういう意味では、おおむね判断は一致していると思いますが、そのように市のほうで判断に迷われる場合については、これまでどおり審議会に諮問していただく、ということですね。</p> <p>そうですね。先ほどの管理不全空家等の調査票があると思いますが、今画面に映しているのが特定空家等の調査票になります。</p> <p>この場合、大きく違うのは、レベル1・レベル2・レベル3という区分をしている点です。レベル2やレベル3については、管理不全空家等の調査票と大きくは変わりませんが、レベル1はすでに倒壊や屋根の崩落、落階といった、明らかに危険で潰れていると言える状態で、はっきりと判定できるものになります。</p> <p>このレベル1に加えて、影響度あり・切迫性ありといったケースが出てきた場合には、申し訳ないのですが、審議会への諮問を省略させていただき、市長の認定で対策を進めたいという考えです。</p> <p>影響度の多くは、例えば通学路で道路に影響がある、通行に支障が出る、お隣の家が大きく傾いてしまっている、といったケースです。</p> <p>こうした状況になると、レベル2であっても影響度がかなり高くなりますので、そのような物件については、諮問を省略させていただきたいというお願いになります。</p>
会長	<p>それでは、レベル1が一番重いということになりますね。</p> <p>まずここに該当することが基本の前提で、そこに影響度と周囲からの要望、この2つが加わって、3つが基本になるという</p>

	<p>ことですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
会長	<p>皆さん、いかがでしょうか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>そういう空家は、実際にたくさんあるんでしょうか。自治会調査のほうにも報告されていたんでしょうか。</p>
C委員	<p>はい。田舎のほうは、いろいろ事情があって対応が難しいところもあります。また、自治会に空家対策として寄せられるものは、近隣の家からすぐ苦情が来るケースが多いんです。まずは草が伸びているとか、隣から虫が来る、蛇が出るといった連絡がすぐに入る。自治会としても、どうしたらいいものかと悩むところで、市に連絡することもあります。</p>
会長	<p>そうなんですね。では、特定空家等の判定については、市のほうで代行していただき、あまり無理な判定はなさらないようお願いいたします。</p> <p>以上で本日の議題はすべて終了とさせていただきます。</p> <p>それでは、事務局にお返しします。</p>
司会	<p>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。</p> <p>次回の審議会については、令和8年3月4日（水）午前を予定しております。</p> <p>開催の1か月前を目安に、正式にご案内申し上げますので、ご都合をお繰り合わせくださいますようお願いいたします。</p> <p>。</p>

	<p>なお、冒頭でお伝えしました通り、資料2および資料3については、特定の個人を識別する情報が含まれていますので、この場で回収させていただきます。その他の資料につきましては、お持ち帰りいただいて差し支えございません。</p>
--	--

以上を持ちまして、第8回空家等対策審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。