

令和2年度 小規模事業経営支援事業費補助金  
近江八幡商工会議所 受託事業

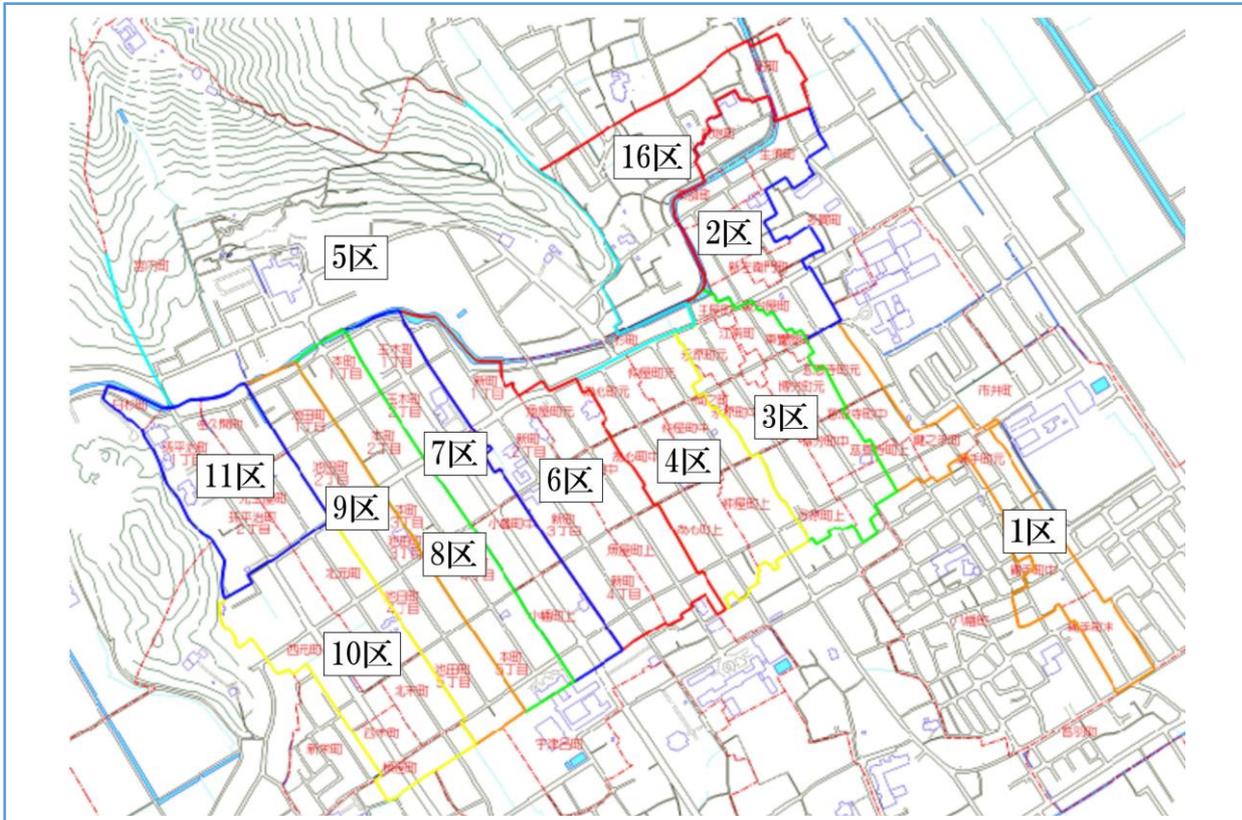
近江八幡市旧市街地エリア  
空き店舗・空き家 意識調査報告書

令和3年3月

## 目次

○ 目次 および 調査範囲	2
1. 調査概要	3
1-1. 調査の背景	3
1-2. 調査目的	3
1-3. 用語の定義/説明	3
1-4. 調査の方法	5
2. 近江八幡市旧市街地エリアの現状	5
2-1. 調査結果の分析	5
2-2. 調査の集計大綱	30
2-3. 空き家相談会	31
3. 空き店舗・空き家の活用と地域活性化に向けて	31
3-1. 相続時における権利関係の整理の啓発	31
3-2. 空き店舗・空き家に対する所有者の意識改革	31
3-3. 空き店舗・空き家を活用したまちづくり	31
4. 調査対象者からの声	32
4-1. 自由度の高い問 24 の集計とその傾向	32
4-2. 回答内容分類	33
4-3. 課題の解決に向けた取組み	36
5. 提案	37
・資料 1. 調査票	
・資料 2. 「物件所有者相談会」案内チラシ	
・資料 3. 「物件所有者相談会」相談内容まとめ	
・資料 4. 空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）	

【図 1】： 調査範囲



■本調査は、2018・2019 年度に空き店舗空き家調査を実施した 1 区～11 区・16 区の一部を、対象地域（エリア）として設定している。

## 1. 調査概要

### 1-1. 調査背景

滋賀県近江八幡市は、琵琶湖東岸に位置し、県下 19 市町の中で第 9 位の面積（177.45 k m<sup>2</sup>）を擁する都市である。又、今回調査対象地域となった旧市街地は、織田信長の死後、豊臣秀吉の甥秀次が、八幡山に築城した時代に展開した城下町にあたる。そしてこの八幡堀を基点とし全国各地へ、更には海外にも進出した商人の元祖近江商人（八幡商人）発祥の地として栄え、今でも多くの庄屋/商家が残り「町家」として保存されている。

平成 22 年（2010 年）3 月 21 日には、隣接する安土町と合併し、新生「近江八幡市」が発足した。

そして歳月を重ね、令和 2 年（2020 年）度末には市制 10 周年を迎えた。近江八幡市にとってこれは市民挙げての深く染み入る意味を持つ記念すべき年となった。

改めて近江八幡市（以下、「本市」と称する）を見渡すと、在所各地に地域資源が見い出され、且つ、触れることが出来る稀有なまちと言える。

他の地域が羨むこの特長を、如何にして広範に告知し、今まで以上に外部からの来訪者数と訪問回数を重ねていただくことを、どのように仕掛けるのかが現世代の私達に託された使命である。そのため“たかが 10 年/されど 10 年”この合併が 10 年を経て、一層日々の市民の暮らし向上に寄与するとともに、近隣同士が更に共通する課題を前向きに解決するために、私達は目的/目標を持って活動しなければならない。

今回の調査は、抱える課題に市民自らが立ち向かう姿勢を見せ、行政との連携を深めていくことが必要であることを念頭に置いた事業である。

### 1-2. 調査目的

言うまでもなく本市は、安土桃山時代から幾度かの戦禍に巻き込まれた時代の中で、歴史的な視点からは勿論、地勢的・文化的・産業的にも絶えず注目されながら、生き抜いてきた自負と気構えを備えた「まち」である。

先述した八幡山城は、1585 年（天正 13 年）に豊臣秀次によって建立されたが、時を経てその後、京極高次が入城した。1595 年（文禄 4 年）には秀次の失脚によって廃城となった。当時、城を中心にまちづくりにも努めた秀次は、人々が行き交う道の整備にも力を注ぎ、その結果として、東海道と中山道そして北国街道が交差する近江国の地の利を、活かした商業地として「まち」は、その後発展/繁栄が長く続くこととなった。

中でも、旧市街地である八幡地域は、現在では広く閑静な地であるが、往時は八幡堀（幅員 15m・全長 6k m）を加えると、約 13.1ha にも及ぶ喧騒が絶えることのない賑わいの地域であったとのことである。

この八幡堀は、湖上流通機能と戦術的防衛機能を、兼ね備えていたと伝えられている。加えて、まちなかには近世建築の歴史を表現する町家・商家・土蔵が軒を並べているが、その周辺には近代建築の粋である W.M. ヴォーリズの足跡を辿ることが出来るなど、異なった文化が相互に混じり合うことで、独特の郷愁を感じさせる町並みが続く地域である。

しかしながら、「重要伝統的建造物群保存地区（\*1）」に選定されたこの地域にも、全国各地で見られるような「空き店舗・空き家」の存在が、地域の課題としてクローズアップされている。

そのため、2018・2019 年度に「空き店舗・空き家」所有者が抱える課題を抽出し、それへの適正な活用策を講じるため、「空き店舗・空き家」の実態およびその所有者へのアンケートとして、2 つの調査を実施し、そこで得た回答を集約・分析し、報告書としてまとめた。

さらに、平成 20 年に国土交通省が制定した「歴史まちづくり法」（正式名称は「地域における歴史的風致の維持および向上に関する法律」）の活用をめざすための活動も継続して必要となり、これからは保存・維持だけでなく、活用する策をめざすことも重視する時代に推移している。そのような中で、「琵琶湖再生法（\*2）」にも謳われているように、点在する地域資源の積極的な活用策として『地域資源を資産に』を焦点に、伝建地区に存在する「空き店舗・空き家」を、市民も身近に触れることが出来る資産として活かす策を構築したいと考える。

調査方法については、次ページ以降の流れの中で確認をしていただき、調査結果の活用については、後掲する提案に基づき、実現可能な具体的事業につながることをその目的としたい。

### 1-3. 用語の定義/説明

#### (\*1) 重要伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区 / 重要伝統的建造物群保存地区

…… 昭和 50 年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足し、城下町・宿場町・門前町など全国各地の集落・町並みの保存が図られるようになった。

市町村においては伝統的建造物群保存地区を決定し、地区内の保存事業を計画するため、保存条例に基づき保存計画を定める。国は市町村からの申出を受けて、我が国にとって価値が高いと判断したものについて伝統的建造物群保存地区に選定する。

市町村の保存・活用の取り組みに対し、文化庁や都道府県教育委員会は指導・助言を行ない、又、市町村が行なう修理・修景事業、防災設備の設置事業、案内板の設置事業等に対して補助し、税制優遇措置を設ける等の支援を行なっている。令和 2 年 12 月 23 日現在、全国で重要伝統的建造物群保存地区は、43 道府県・101 市町村で 123 地区（合計面積約 3,987.8ha）あり、約 29,000 件の建造物および環境物件が特定され保護されている。

<重要伝統的建造物群保存地区の選定基準> （昭和 50 年 11 月 20 日文部省告示第 157 号）

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの

- 1 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- 2 伝統的建造物群および地割がよく旧態を保持しているもの
- 3 伝統的建造物群およびその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

#### (\*2) 琵琶湖再生法

琵琶湖は、約 400 万年の歴史を持つ世界第 2 番目の古代湖であり、60 種目を超える固有種を含む豊かな生態系を有している。又、近畿圏約 1450 万人に供する水瓶として、生活・産業を支え洪水調整など治水上においても、重要な役割を担っている貴重な資産である。

この「琵琶湖の保全及び再生に関する法律」は、後掲する提案にもあるように、貴重な国民的な資産であるとともに、健全で恵み豊かな湖として、保全および再生を図ることにより、住民の健康な生活環境の保持と近畿圏の健全な発展に寄与し、併せて湖沼がもたらす恵沢を将来にわたり享受できる、自然と共生する社会の実現をめざすとしているが、その本旨は琵琶湖を次世代に受け継ぐために制定されたものである。

琵琶湖は本市にとっても、八幡堀・西の湖・ヨシ群落など、数え切れない資源とつながっている。これは琵琶湖が多く固有種を含む豊かな生態系や生物多様性を守り、琵琶湖とともにある人々が健全な水循環の下で豊かな暮らしを営み、文化的・歴史的にも価値ある琵琶湖地域の良き伝統・知恵を、育んできたからである。琵琶湖と人とのより良い共生が形成された賜物である。

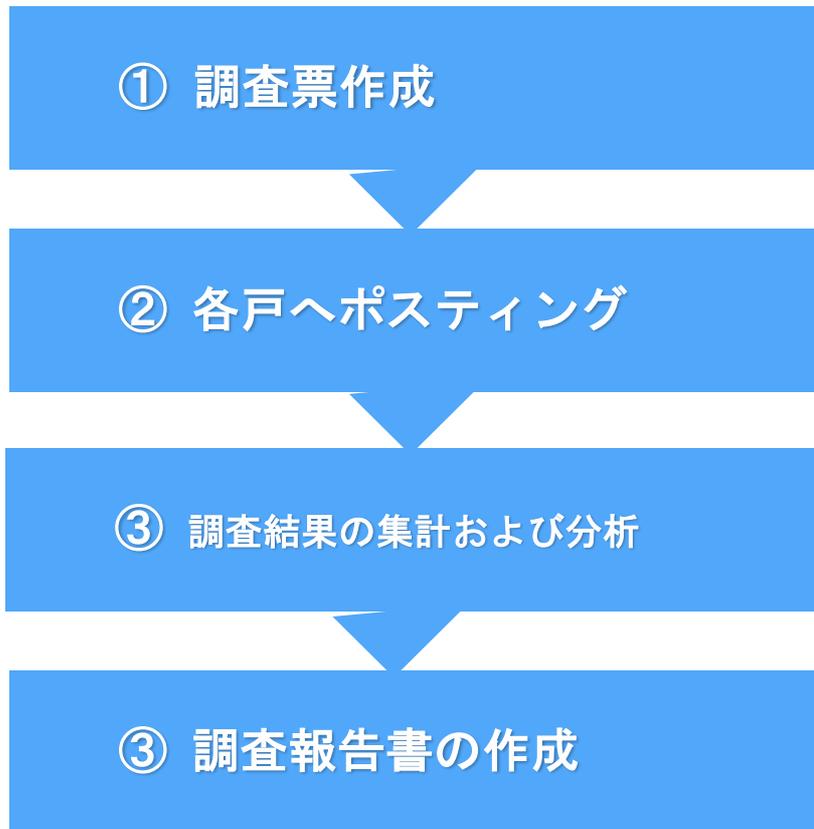
（滋賀県琵琶湖環境部琵琶湖保全再生課作成パンフレット一部引用）



## 1-4. 調査の方法

作業は下図（作業フロー）の流れに沿って実施した。又、それぞれのポイントについて後に概説した。

### 作業フロー



#### ① 調査票作成

本調査では、前回までの「空き店舗・空き家調査」とは違い、調査は現在旧市街地に住んで居られる方が対象となることから、「調査票」には、回答者の氏名・性別・職業・家屋築年代や現在の使用状態・相続人の有無などの基本的な情報を確認する項目のほか、5年後の展望など所有者の意向に関する情報や、「空き店舗・空き家」の場合には、維持管理の頻度・管理者の有無・維持経費額など、所有者の活用意思・展望に関する項目も設け、より詳しい事情の把握と正確な情報の収集に努めた。

#### ② 各戸ポスティング

調査対象エリアすべての店舗・住居にポスティング手法により「調査票」を配付した。

※尚、アパートや郵便受未設置家屋には、配付はしていない。

#### ③ 調査結果の集計および分析 / 調査報告書の作成

次ページ以降に掲載した。

## 2. 近江八幡市旧市街地エリアの現状

### 2-1. 調査結果の分析

#### (1) 各戸ポスティングによる対象物件数の把握

令和元年度近江八幡市統計表の世帯数を元に印刷し、区ごとに各戸ポスティングを行い、「表1」に示す対象物件配付数、回収数・回収率となった。

尚、アパートや郵便受未設置家屋など配布できなかった物件は実数に含んでいない。

【表1】：対象物件への配付数、回収数・率

(各戸ポスティングによる実数)

	R1世帯数	空き家想定 (H27空き家率 より)	区ごと 印刷部数	配布数	回収数	回収率	備考
1区	148	29	177	137	36	26.28%	
2区	140	19	159	138	33	23.91%	
3区	106	23	129	112	29	25.89%	
4区	141	19	160	132	32	24.24%	
5区	105	11	116	86	28	32.56%	
6区	151	16	167	140	33	23.57%	
7区	108	24	132	123	27	21.95%	
8区	141	15	156	148	32	21.62%	
9区	173	18	191	157	29	18.47%	
10区	157	16	173	125	25	20.00%	
11区	104	13	117	100	23	23.00%	
16区	120	14	134	96	26	27.08%	
	<b>1,594</b>	<b>217</b>	<b>1,811</b>	<b>1,494</b>	<b>353</b>	<b>23.63%</b>	

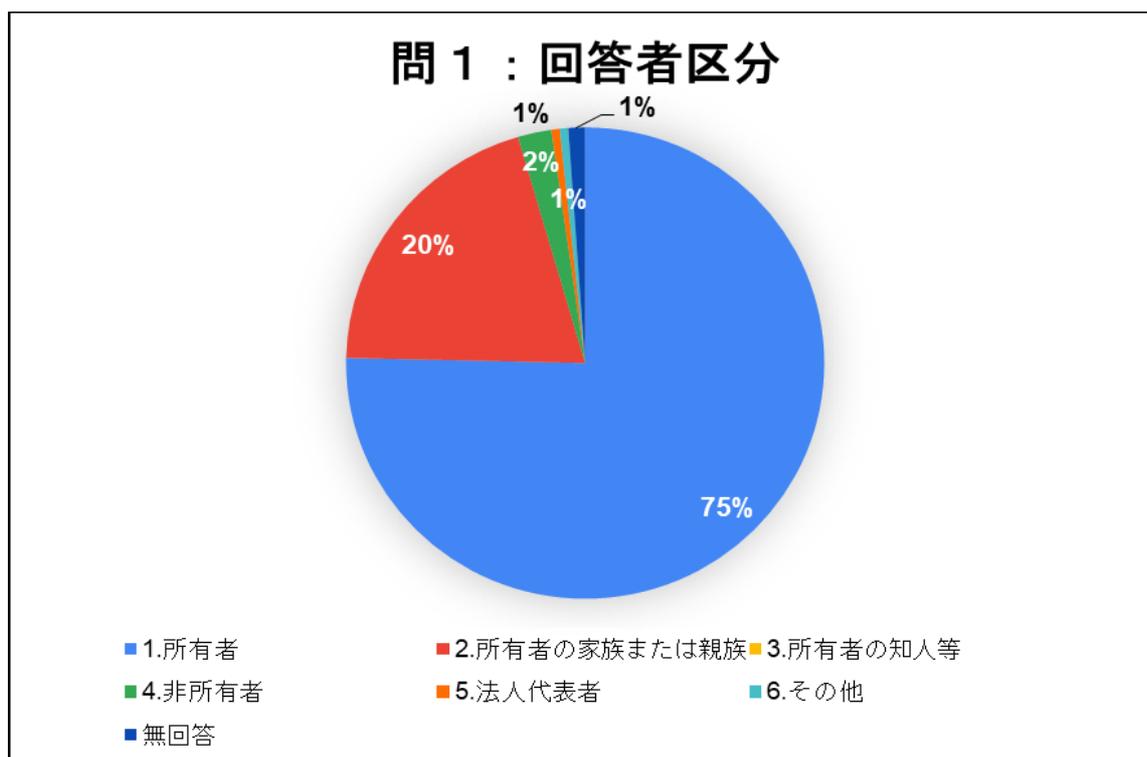
表1から判明出来るように、調査エリアの対象物件数は1,494戸となり、回収数は353件、回収率は23.63%となった。

区ごとに見ると回収率で大きく違いがあり、最も回収率が高かったのは5区で32.56%、次いで16区が27.08%、3区25.89%となり、最も低かったのは9区18.47%となった。

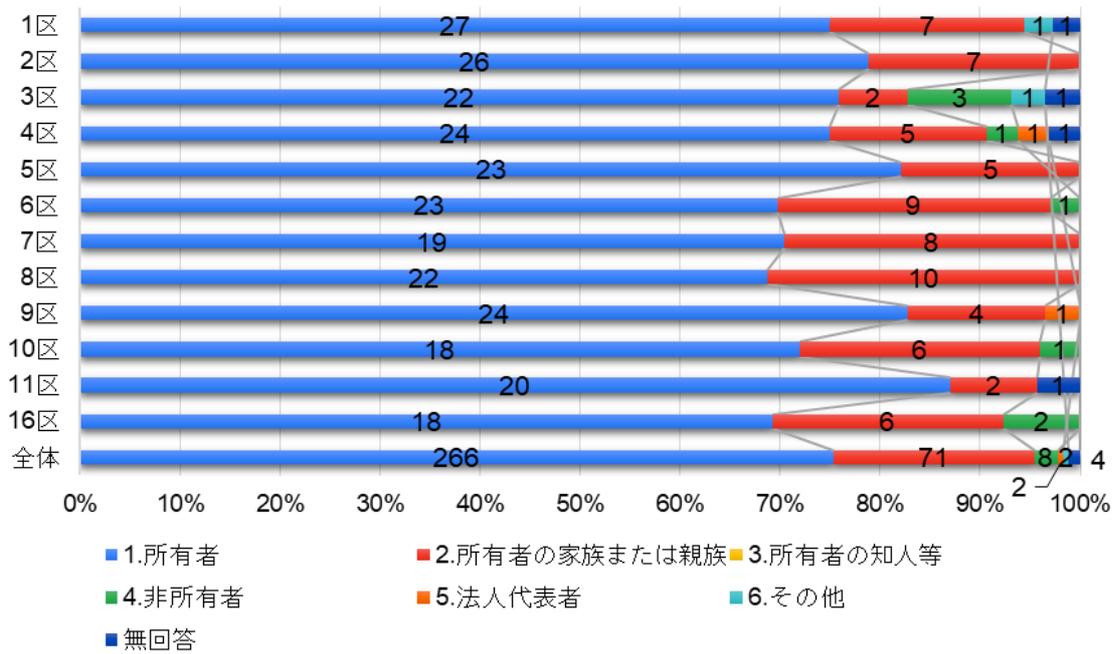
## (2) 調査票集計および分析

■ 調査票の設問に合わせて下記に示す。

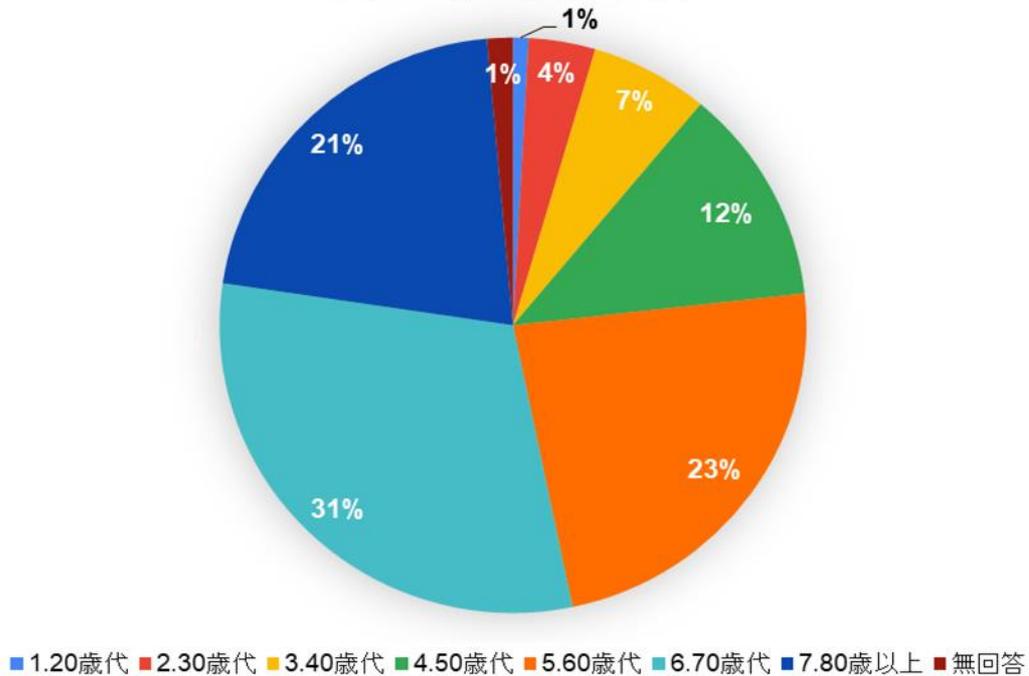
問1～11は、所有者や対象物件の状況についての設問で、全体の集計と区ごと、又は回答者年代ごとに表記する。  
※回答総数：353件



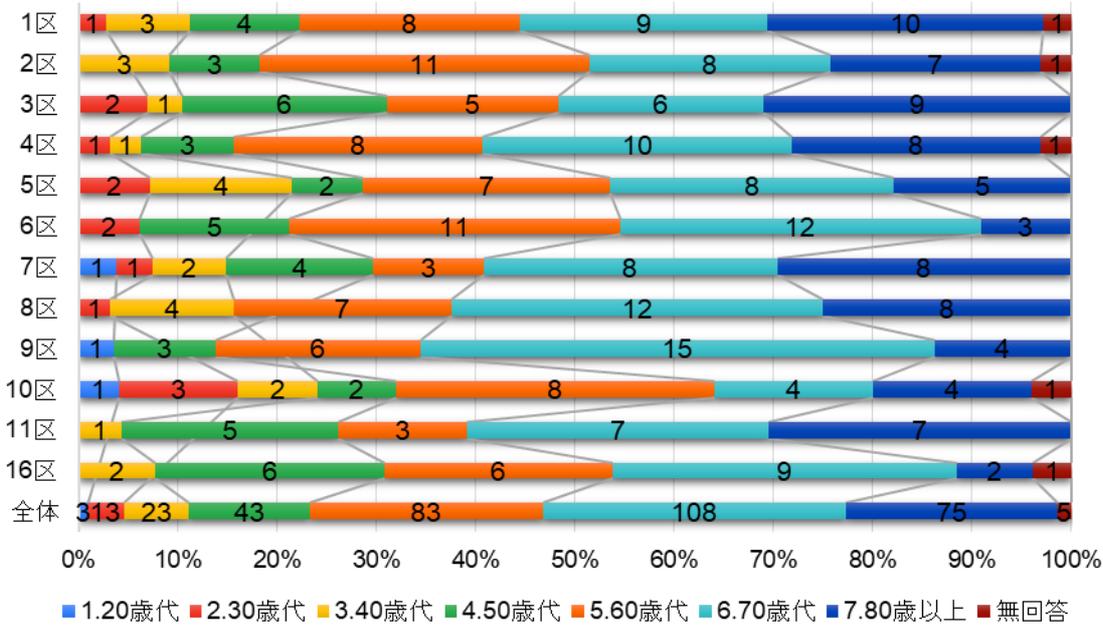
### 問 1.回答者区分（区）



### 問 2.所有者年代



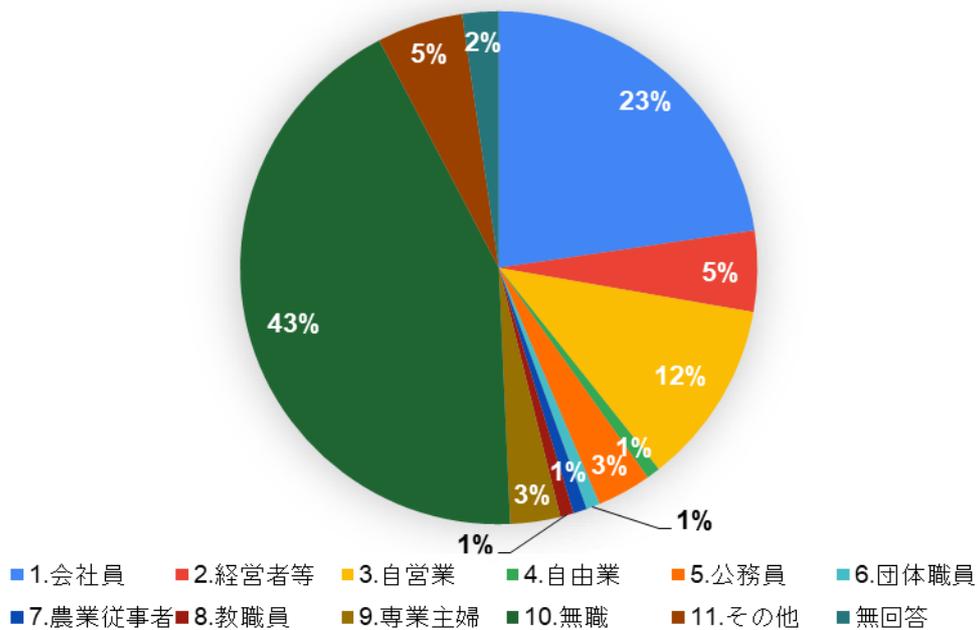
## 問2.所有者年代（区）



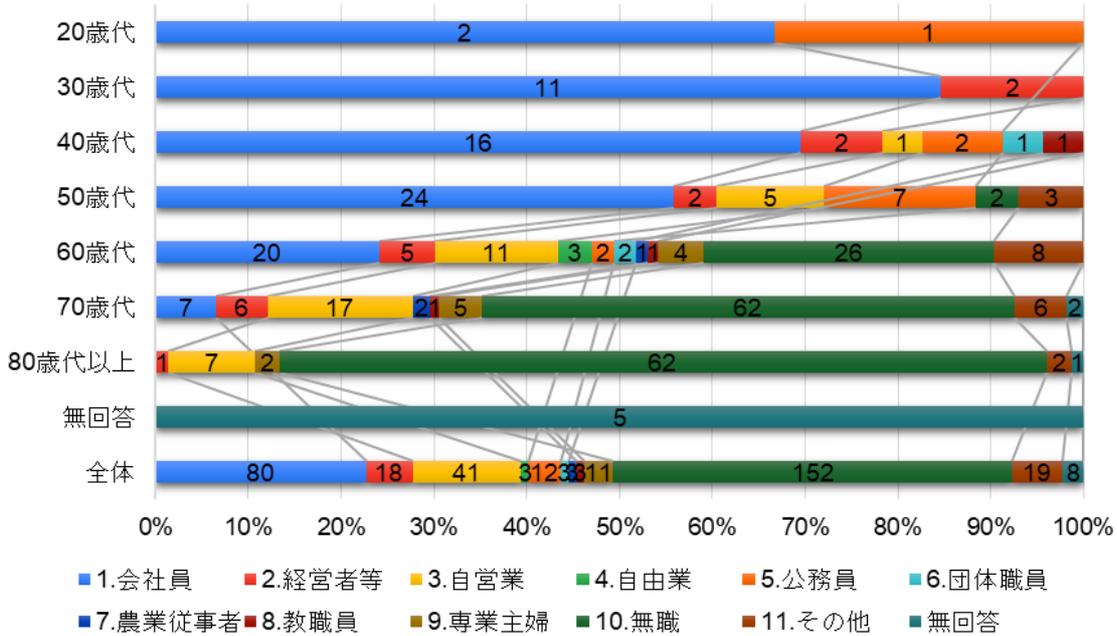
問1からわかるように、回答いただいた方々は、そのほとんどが対象物件の「所有者」(75%)か、もしくは「その家族・親族」(20%)にあたり、問2より、所有者の年代は「70歳代」が108件(31%)と最も多く占め、「80歳以上」75件(21%)、「60歳代」83件(23%)を含めると75%となった。

区ごとに見てもどの区でも同じような割合/傾向となっている。

## 問3：所有者職業

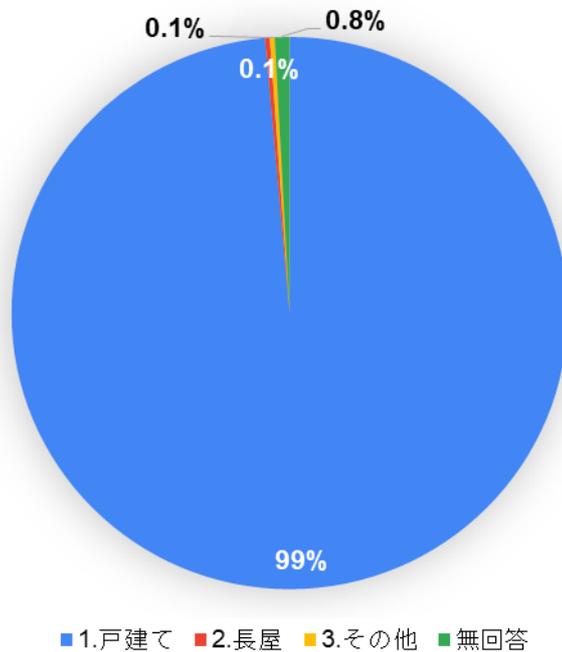


### 問3.所有者職業（年代）

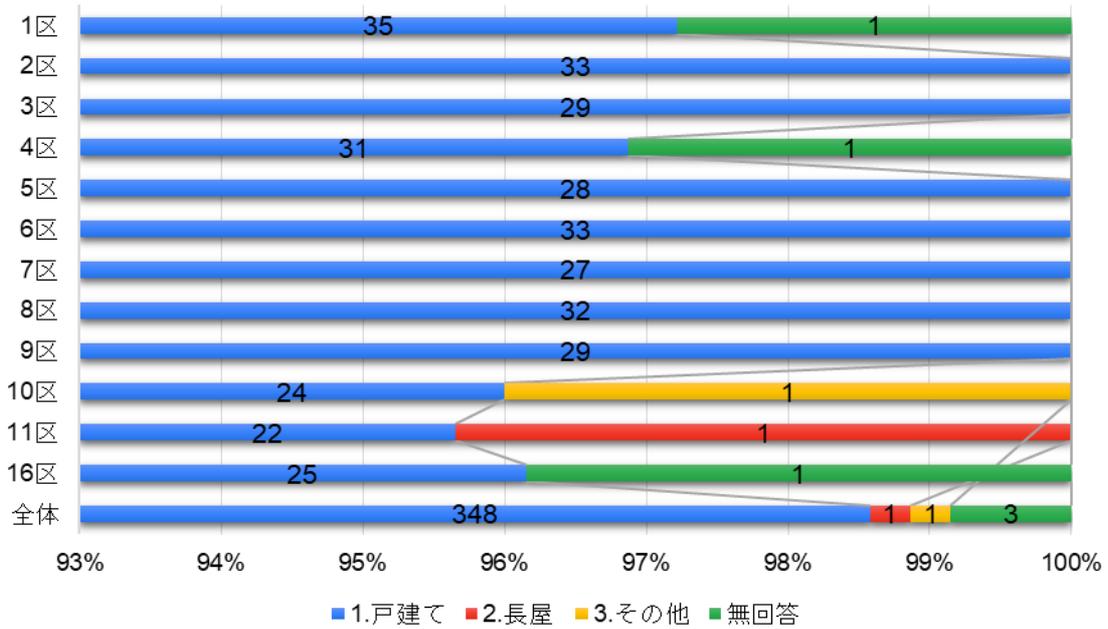


所有者の職業は、問2から70歳代以上が多い事もあり「無職」の回答が最も多く、152件(43%)、次いで「会社員」が80件(23%)とである。

### 問4：対象物件の形態

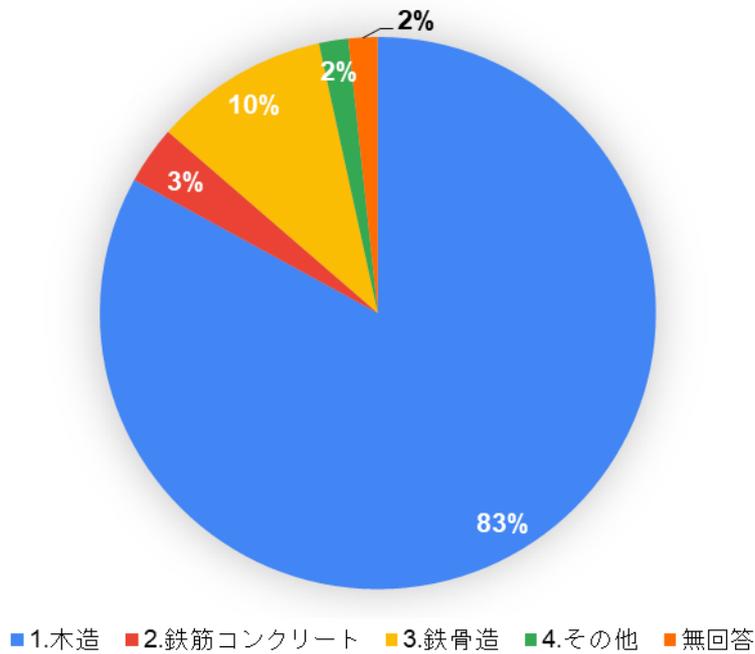


### 問4.対象物件の形態（区）

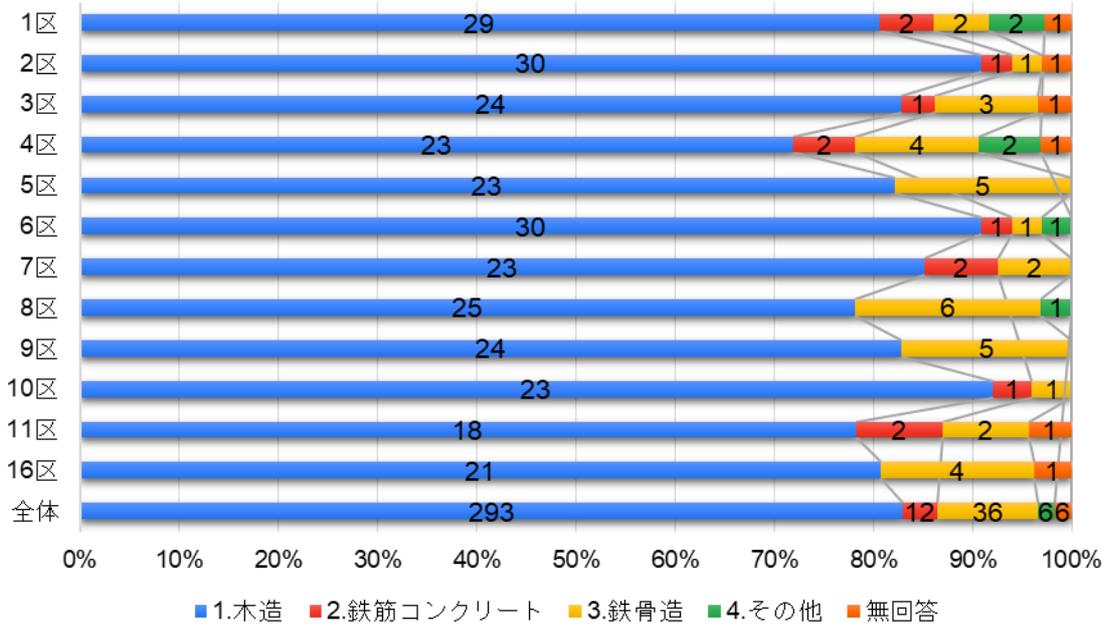


「形態」はほとんどが「戸建て」。かつての条里制の遺構がいみじくも残した文化と考えられる。この傾向は区ごとにおいても主流となっている。

### 問5：対象物件の構造

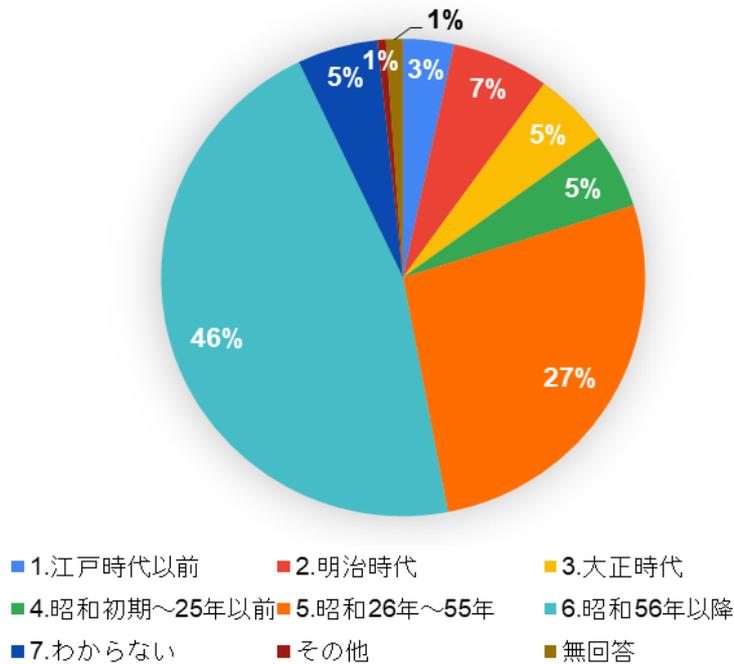


### 問 5 .対象物件の構造（区）

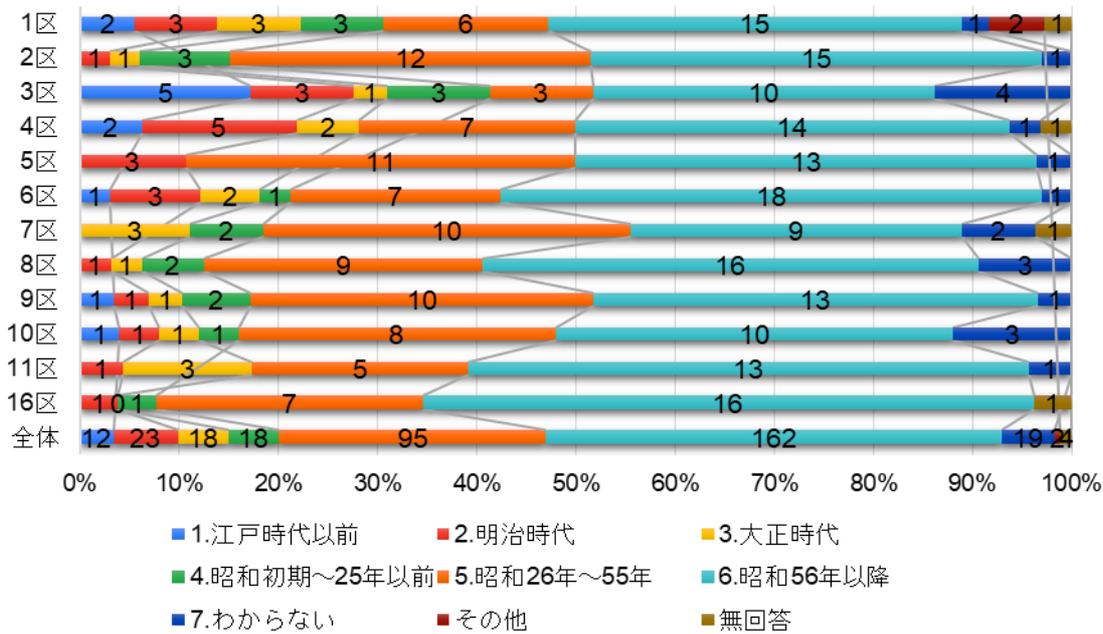


問 4 物件「形態」（既述）では戸建てが 348 件(99%)を占め、問 5 物件の「構造」では木造が 293 件(83%)と最も多い結果となった。

### 問 6 .対象物件の建築時期



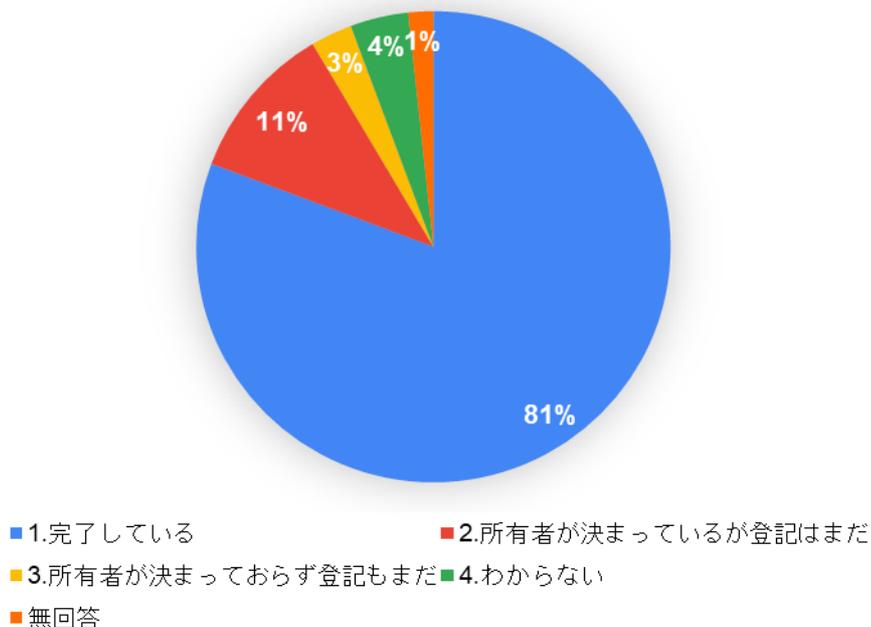
## 問6.対象物件の建築時期（区）



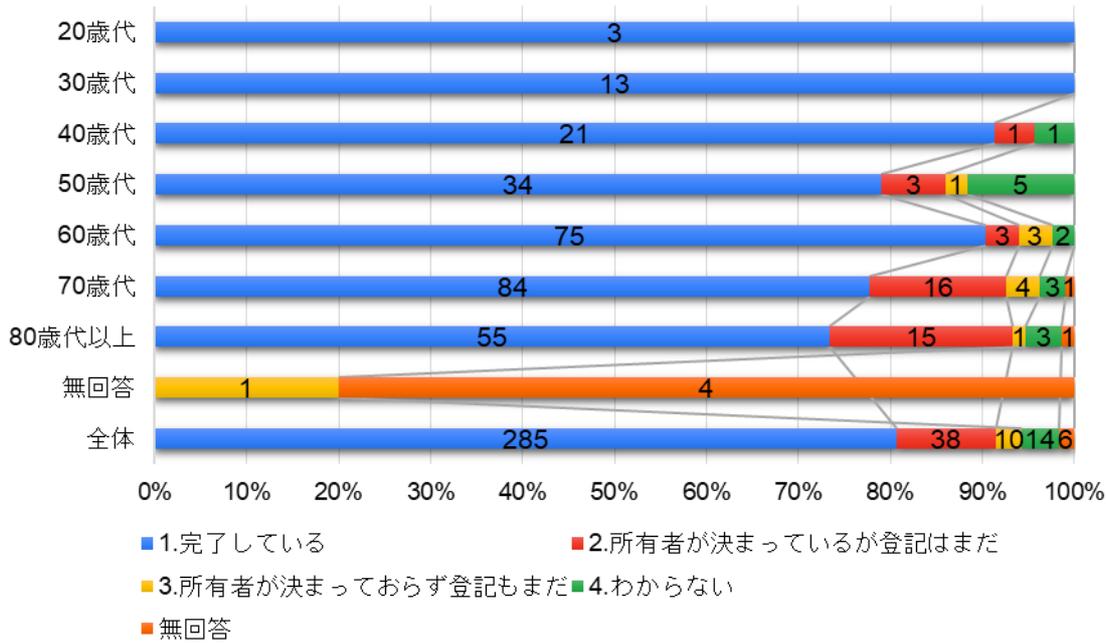
問6では、前回までの調査とは異なり、現在も居住されている物件が多く、昭和56年以降に建てられた物件が162軒(46%)と最も多く約半数を占め、次いで昭和26年～昭和55年に建てられた物件が95軒(27%)となり、昭和25年の建築基準法が施行されて以降に建てられた物件が全体の257軒(73%)を占めている。

又、「町家」と定義をされる昭和25年以前に建てられた物件は71軒(20%)となり、それが最も多く残る区は、3区12軒、次いで1区11軒、4区9軒、6区では7軒という結果となった。

## 問7：登記・相続の状況

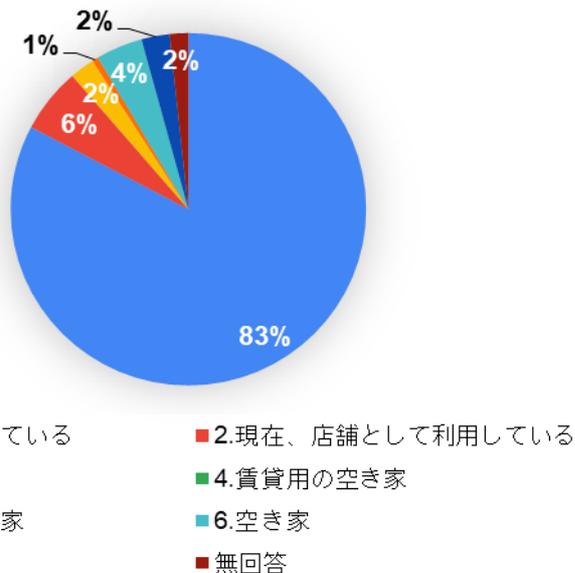


## 問7.登記・相続の状況（年代）

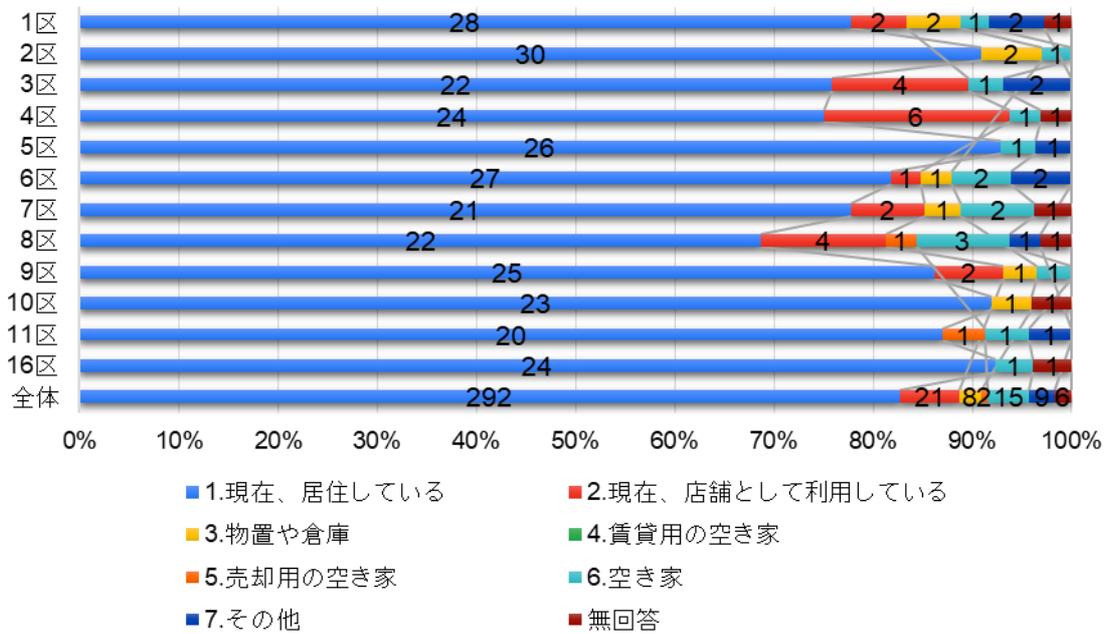


問7「登記・相続の状況」を見ると、「完了している」が285件(81%)と最も多い結果となっている。その中で年代別では、「70歳代」・「80歳代以上」で登記が出来ていないとの回答件数が他の年代と比べて多くなっている。「その他」の意見の中には、①「印鑑をもらうのが面倒」 ②「登記変更調停中だが困難」 ③「相続者が決まっておらず、登記をしていない」 ④「海外にいるので、名義変更ができない」など、多くの方が登記が出来ない理由（難問）を抱えている実情を知った。

## 問8：対象物件の現在の状況

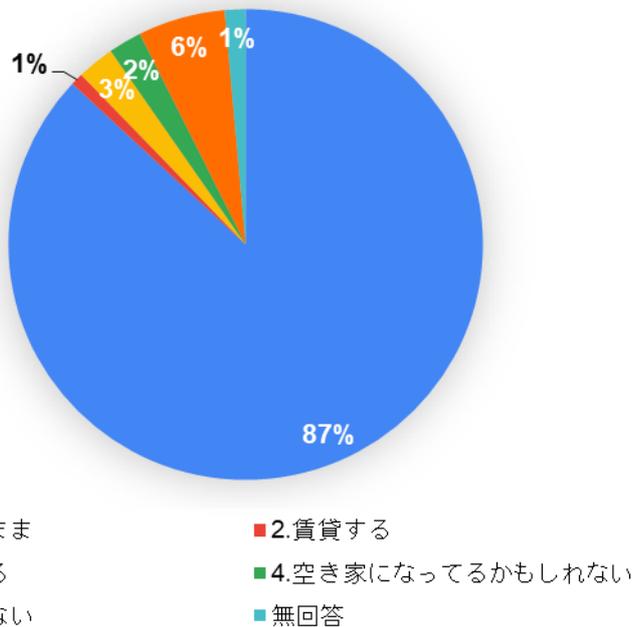


### 問 8 .現在の建物の状況（区）

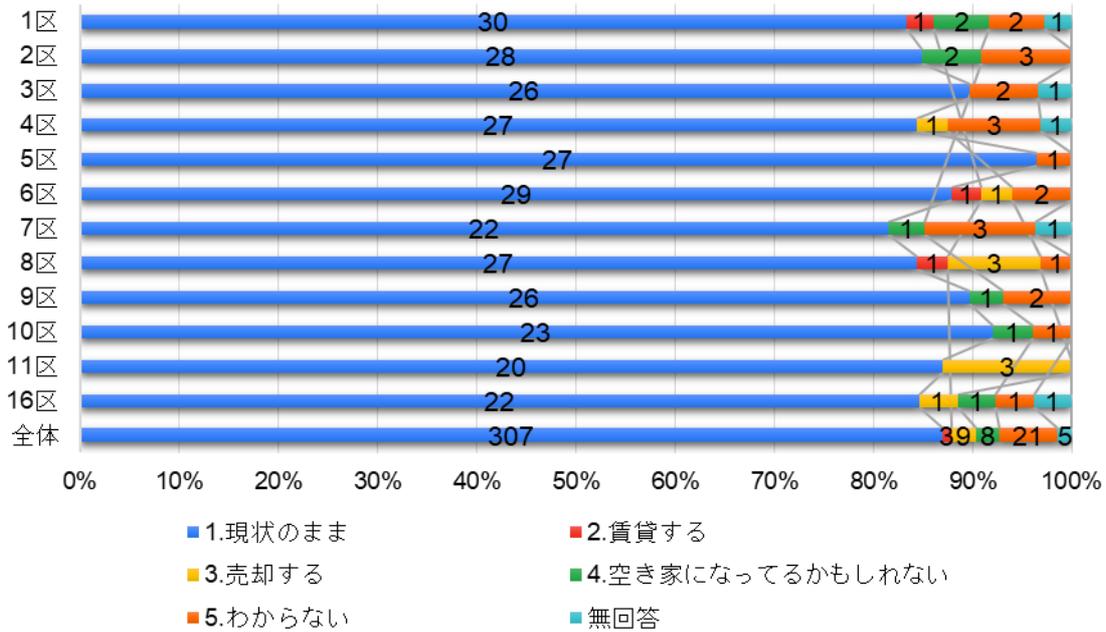


問 8 では、現在居住しているが 292 件と最も多く 83%を占め、空き家・売却用の空き家と回答した方は 17 件(5%)である。

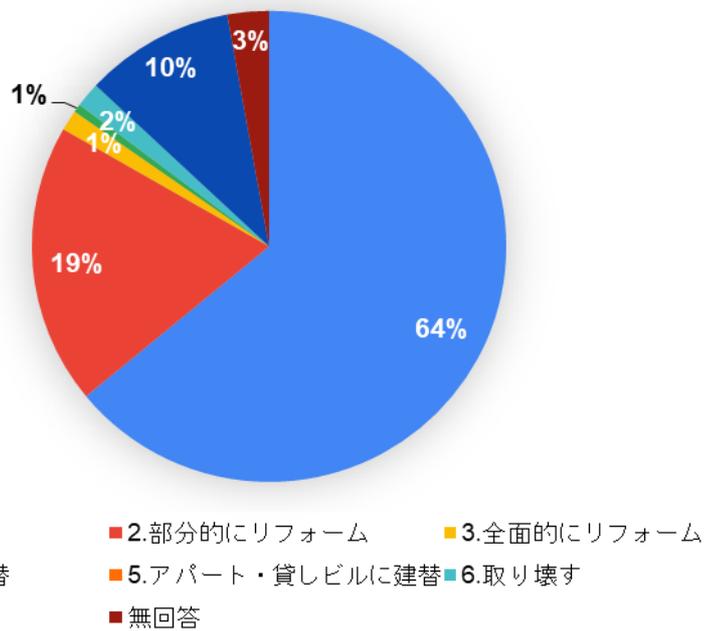
### 問9：対象物件の5年後の状況



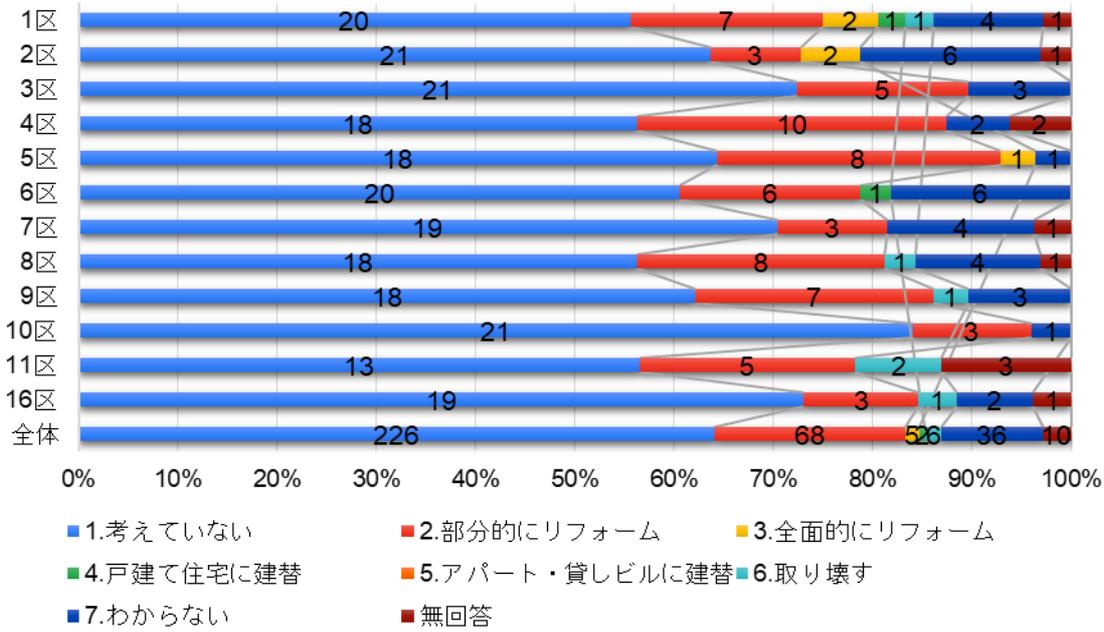
### 問 9 .対象物件の 5 年後の状況（区）



### 問10：対象物件の5年後の検討事項

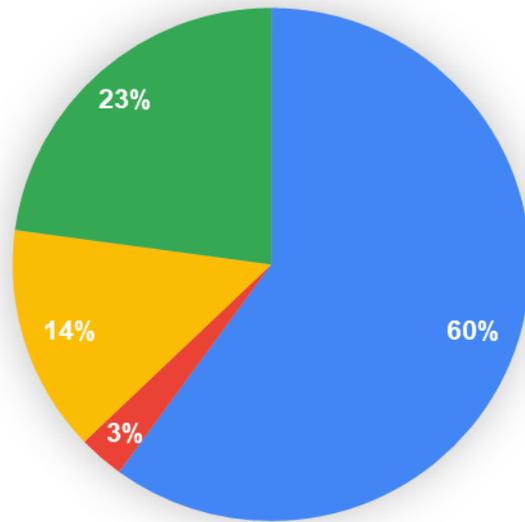


### 問10.対象物件の5年後の検討事項（区）



問9並びに問10では、対象物件の5年後の状況と検討事項の問いに対し、307件(83%)が「現状のまま」と回答し、「空き家となっているかもしれない」・「取り壊す」は両項目とも全体の2%である。課題解決の難しさは承知をしていますが、未だ目前に迫り来るものではないとの思いから決断を先延ばしにされている様相が伺える。

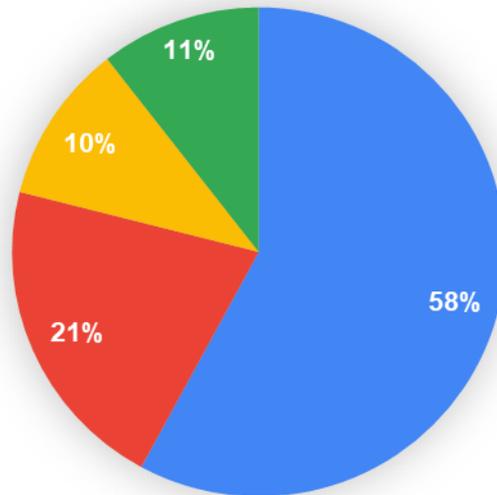
### 問11.5～10年後の店舗について



■ 現状のまま営業している ■ 業種を変更して営業している  
 ■ この先の事を相談したい ■ わからない

	現状のまま営業している	業種を変更して営業している	この先の事を相談したい	わからない
回答	21	1	5	8

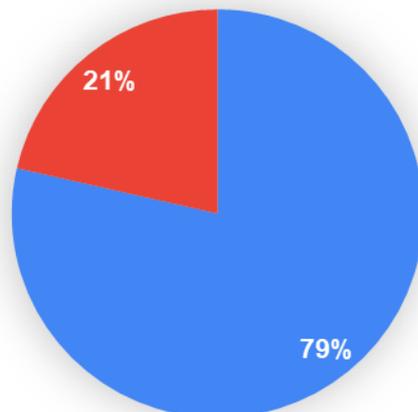
### 問11.5～10年後の店舗について (事業継承)



■所有者である自分自身 ■事業継承(身内) ■事業継承(従業員) ■その他

	所有者である自分自身	事業継承(身内)	事業継承(従業員)	その他
回答	11	4	2	2

### 問11.5～10年後の店舗について (営業していないと思う)



■住居として使用している ■空き店舗となっている ■住宅に建替えている  
■取り壊している ■賃貸 ■売買  
■その他

	住居として使用している	空き店舗となっている
回答	11	3

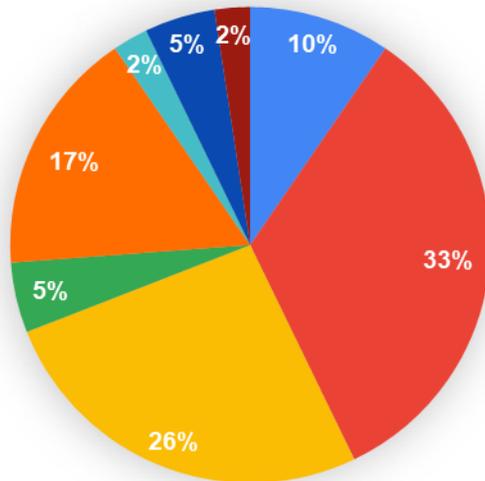
問11「5～10年後の店舗」については、「現状のまま営業している」が21件と一番多く60%を占め、次いで「この先の事を相談したい」が5件(14%)である。

又、その際経営者については「所有者である自分自身」が11件(58%)、次いで「事業継承

(身内)」が4件(21%)、「事業継承(従業員)」が2件(10%)あった。  
 設問である「営業していないと思う」には、「住居として使用している」が11件(79%)、「空き店舗になっている」が3件(21%)の回答を得た。

■以下の問12~23については「空き家等」の設問である。

## 問12. 「空き家等」となってからの年数

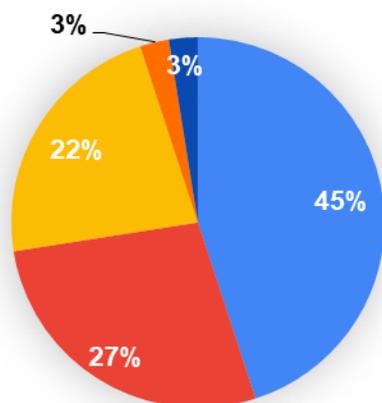


■ 1年以内 ■ 5年以内 ■ 10年以内 ■ 15年以内 ■ 20年以内 ■ 30年以内 ■ 100年以上 ■ わからない

	1年以内	5年以内	10年以内	15年以内	20年以内	30年以内	100年以上	わからない
回答	4	14	11	2	7	1	2	1

問12「空き家等」となってからの年数については、5年以内が最も多く14件(33%)、10年以内が11件(26%)となり、10年以内の回答総数が全体の29件(69%)を占めている。外見上は、未だ朽ちている様子ではないが、内部も含めて留意すべきである。

### 問13. 「空き家等」 となった理由

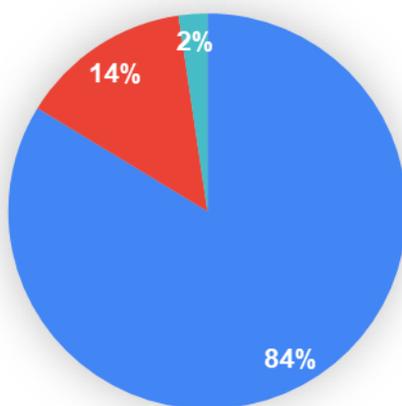


- 1. 居住していた人が死亡したため
- 2. 居住していた人が施設に入所、または入院したため
- 3. 別の住居に転居したため
- 4. 転勤等で長期不在のため
- 5. 賃借人が転居したため (未だ次の賃借人が決まっていない)
- 6. 相続人が見つからないため
- 7. その他

	1. 居住していた人が死亡したため	2. 居住していた人が施設に入所、入院したため	3. 別の住居に転居したため	4. 転勤等で長期不在のため	5. 賃借人が転居したため	6. 相続人が見つからないため	7. その他
回答	18	11	9	0	1	0	1

問 13 「空き家等」 になった理由については、「居住していた人が死亡したため」が一番多く 18 件 (45%)、次いで「居住していた人が施設に入所、または入院したため」が 11 件 (27%)、「別の住居に転居したため」が 9 件 (22%) という結果となった。

### 問14. 「空き家等」 の管理者

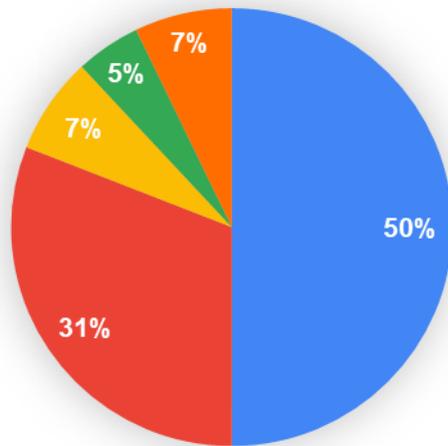


- 1. 所有者もしくは家族
- 2. 所有者の親族
- 3. 空き家等近所の人
- 4. 友人
- 5. 不動産業者
- 6. その他
- 7. 誰も管理していない

	1. 所有者もしくは家族	2. 所有者の親族	3. 空き家等近所の人	4. 友人	5. 不動産業者	6. その他	7. 誰も管理していない
回答	36	6	0	0	0	1	0

問 14 「空き家等」 の管理者については、「所有者もしくは家族」が 36 件 (84%) であり、「所有者の親族」も 6 件 (14%) あり、その殆どが血縁関係者での「管理」が判明した。

### 問15. 「空き家等」の維持管理の頻度

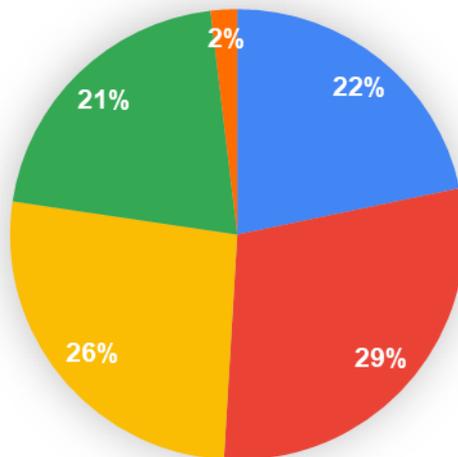


- 1. 週1回程度      ■ 2. 月1回程度      ■ 3. 半年に1回程度
- 4. 一年に1回程度      ■ 5. ほとんどしていない      ■ 6. わからない

	1. 週1回程度	2. 月1回程度	3. 半年に1回程度	4. 一年に1回程度	5. ほとんどしていない	6. わからない
回答	21	13	3	2	3	0

問15 「空き家等」の維持管理の頻度については、「週1回程度」が半数の21件(50%)、「月1回程度」が13件(31%)、「半年に1回程度」「ほとんどしていない」が共に3件(7%)、「一年に1回程度」が2件(5%)である。

### 問16. 「空き家等」の維持管理について (複数回答)



- 1. 家屋内の清掃      ■ 2. 庭の草木・雑草の手入れ      ■ 3. 風通し(空気の入替え)
- 4. 破損箇所の小修繕等      ■ 5. その他

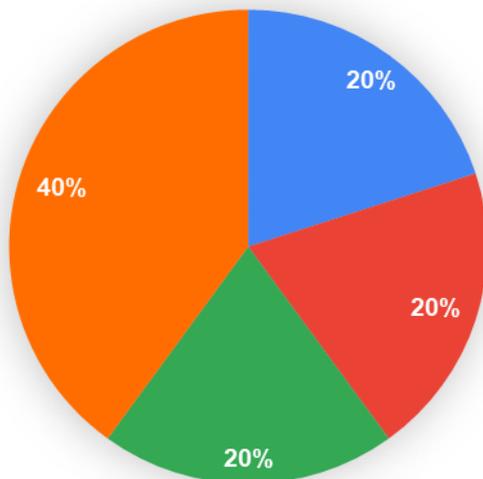
	1. 家屋内の清掃	2. 庭の草木・雑草の手入れ	3. 風通し(空気の入替え)	4. 破損箇所の小修繕等	5. その他
回答	23	31	28	22	2

問 16 「空き家等」の維持管理については、「家庭内の清掃」が 23 件(22%)、「庭の草木・雑草の手入れ」が 31 件(29%)、「風通し」が 28 件(26%)、「破損個所の小修繕等」が 22 件(21%)と、ともに同程度の割合となった。



地方商店街の現状（他市の例）

### 問17. 「空き家等」の維持管理を行っていない理由（複数回答）



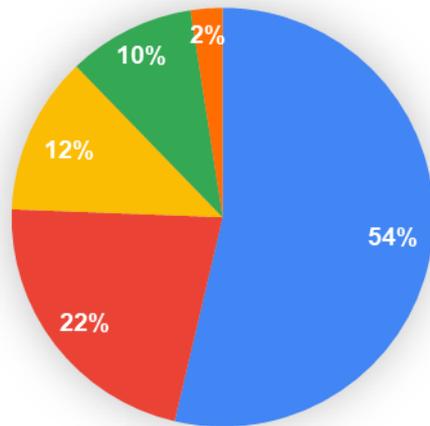
- 1.住まいが遠方のため維持管理ができない
- 2.費用の問題で維持管理ができない
- 3.権利者等が複数のため維持管理が困難である
- 4.関心がないので維持管理をしていない
- 5.その他

	1.住まいが遠方のため維持管理ができない	2.費用の問題で維持管理ができない	3.権利者等が複数のため維持管理が困難である	4.関心がないので維持管理をしていない	5.その他
回答	1	1	0	1	2

問 17 「空き家等の維持管理を行っていない理由」については、回答自体が少なく、「住まいが遠方で維持管理できない」・「権利等が複数のため維持管理が困難である」・「関心がないので維持管理をしていない」がそれぞれ1件という結果となった。

はっきり言って、所有者自身の当事者意識が低いものと思われる。又、所有する家屋と現在生活する場の距離があるため、実情の把握が未だ出来ていないものと考えられる。

### 問18. 「空き家等」の状態



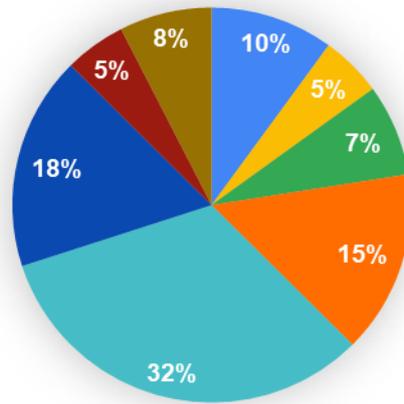
- 1.現在でも、居住は可能である
- 2.多少の修繕を行えば、居住できる状態である
- 3.老朽化が進み、大規模修繕が必要な状態である
- 4.腐朽が著しく、居住することは不可能である
- 5.その他
- 6.わからない

	1.現在でも、居住は可能である	2.多少の修繕を行えば、居住できる状態である	3.老朽化が進み、大規模修繕が必要な状態である	4.腐朽が著しく、居住することは不可能である	5.その他	6.わからない
回答	22	9	5	4	1	0

問 18 「空き家等」の状態は、「現在でも居住は可能である」が最も多く 22 件(54%)、次いで「多少の修繕を行えば、居住できる状態である」が 9 件(22%)、「老朽化が進み、大規模修繕が必要な状態である」が 5 件(12%)、「腐朽が著しく、居住することは不可能である」が 4 件(10%)となった。

多少の修繕をすれば住めることができる「空き家等」は 31 件(76%)あることが分かった。

## 問19. 「空き家等」にかかる年間の維持費

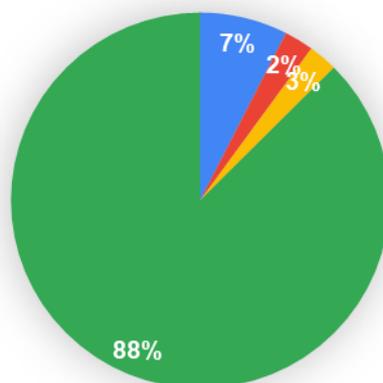


- 1.費用は不要
- 2.1万円未満
- 3.1万円～3万円未満
- 4.3万円～5万円未満
- 5.5万円～10万円未満
- 6.10万円～20万円未満
- 7.20万円～50万円未満
- 8.50万円以上
- 9.わからない

	1.費用は不要	2.1万円未満	3.1万円～3万円未満	4.3万円～5万円未満	5.5万円～10万円未満
回答	4	0	2	3	6
	6.10万円～20万円未満	7.20万円～50万円未満	8.50万円以上	9.わからない	
回答	13	7	2	3	

問19「空き家等」にかかる年間の維持費は、「費用は不要」が4件(10%)と「1万円～3万円未満」が2件(5%)、「3万円～5万円未満」が3件(7%)、「5万円～10万円未満」が6件(15%)、次いで、「10万円～20万円未満」が13件(32%)、「20万円～50万円未満」が7件(18%)、「5万円～10万円未満」が6件(15%)、「50万円以上」が2件(5%)となった。

## 問20. 「空き家等」の借り主、または、買い主を募集しているか



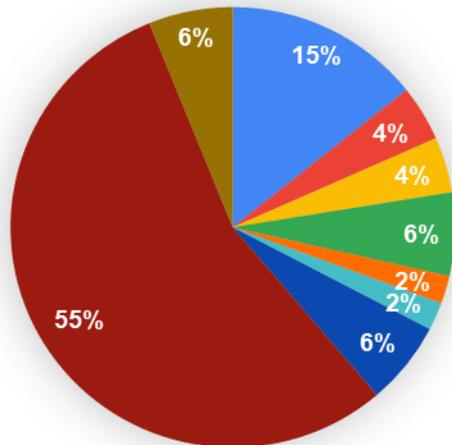
- 1.募集している
- 2.募集の準備中である
- 3.借家人・売却先は決定済み
- 4.まだ何もしていない

	1.募集している	2.募集の準備中である	3.借家人・売却先は決定済み	4.まだ何もしていない
回答	3	1	1	35

問20「空き家等」の借り主、または、買い主を募集しているかの問いでは、「まだ何も

考えていない」が最も多く 35 件(88%)、「募集している」が 3 件(7%)、「募集の準備中である」・「借家人・売却先は決定済み」がともに 1 件となった。

### 問21.「空き家等」の将来活用のため、信頼できる団体等に相談することはあるか (複数回答)

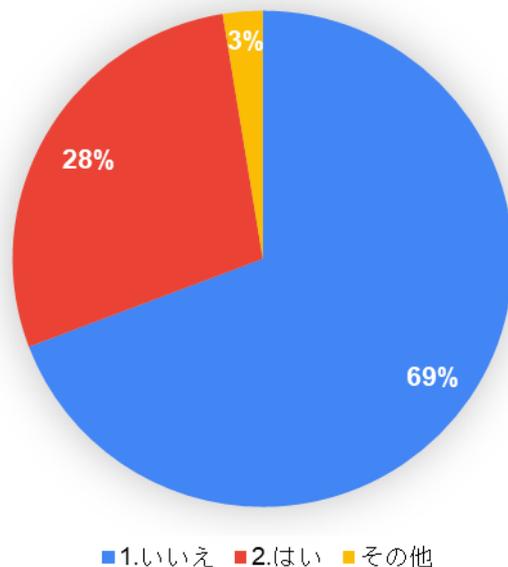


- 1.「まちづくり」のために活用できないか
- 2.相続や登記の方法について
- 3.管理ができる事業者や地域団体等が近くに居るのか
- 4.行政機関に買取や管理をお願いできるか
- 5.「空き家バンク」への登録や事業内容について
- 6.所有する建物が「特定空き家等」に該当する可能性は
- 7.「民泊」として活用できるかどうか
- 8.現在のところ、特に相談する課題はない
- 9.その他

	1.「まちづくり」のために活用できないか	2.相続や登記の方法について	3.管理ができる事業者や地域団体等が近くに居るのか	4.行政機関に買取や管理をお願いできるか	5.「空き家バンク」への登録や事業内容について
回答	7	2	2	3	1
	6.所有する建物が「特定空き家等」に該当する可能性は	7.「民泊」として活用できるかどうか	8.現在のところ、特に相談する課題はない	9.その他	
回答	1	3	27	3	

問 21 「空き家等」の将来活用のため、信頼できる団体や行政機関に何か相談することはあるかの問いには、①「現在のところ、特に相談する課題はない」が最も多く 27 件(55%)となり、次いで②「まちづくりのために活用できないか」が 7 件(15%)、③「行政機関に買取や管理をお願いできるか」・④「「民泊」として活用できるかどうか」がともに 3 件(6%)、⑤「相続や登記の方法について」・⑥「管理できる事業者や地域団体等が近くに居るのか」がともに 2 件(2%)、⑦「「空き家バンク」への登録や事業内容について」が 1 件である。

## 問22.「空き家等」の将来活用のため、信頼できる団体等に提供して良いと考えているか

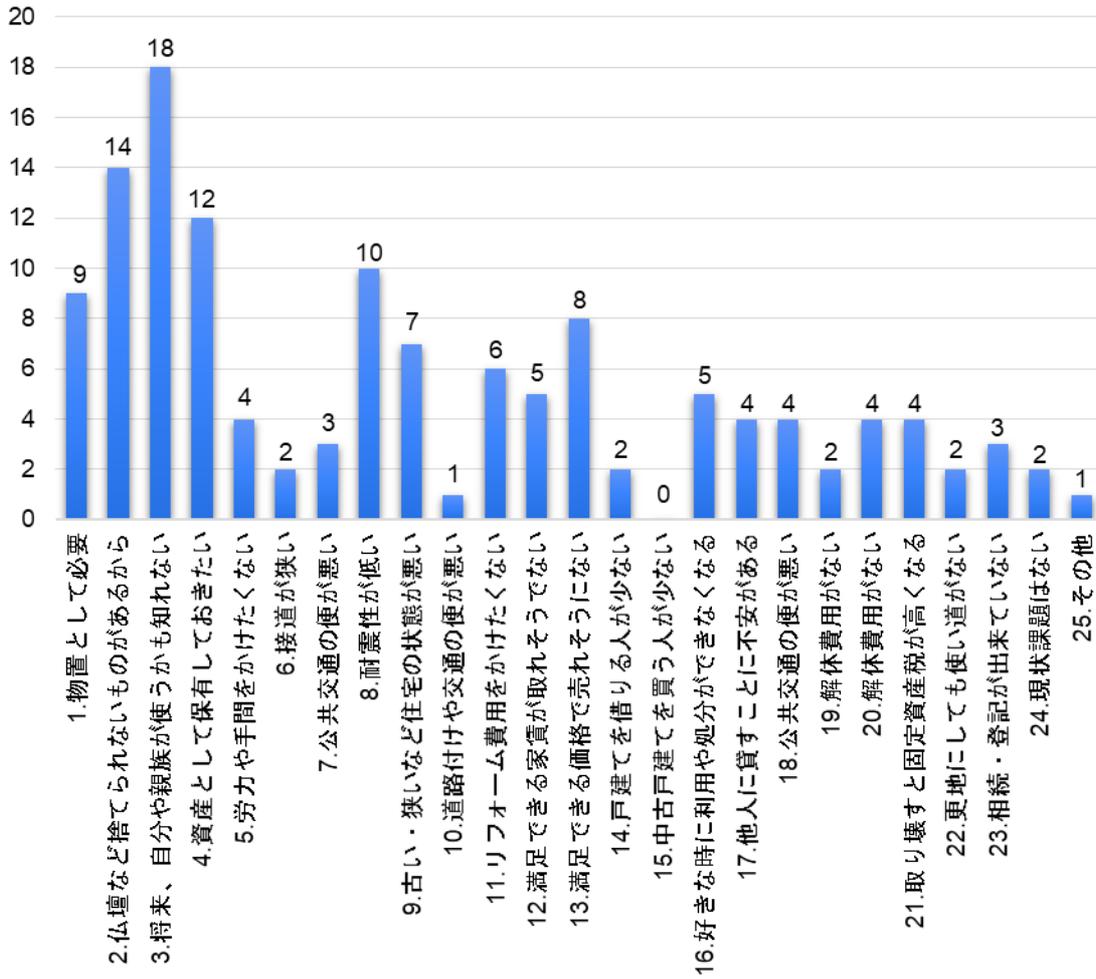


	1.いいえ	2.はい	その他
回答	27	11	1

問 22 「空き家等」の将来活用のため、信頼できる団体や行政機関に提供して良いと考えているか」の問いには、「いいえ」が 27 件 (69%)、「はい」が 11 件 (28%) となった。

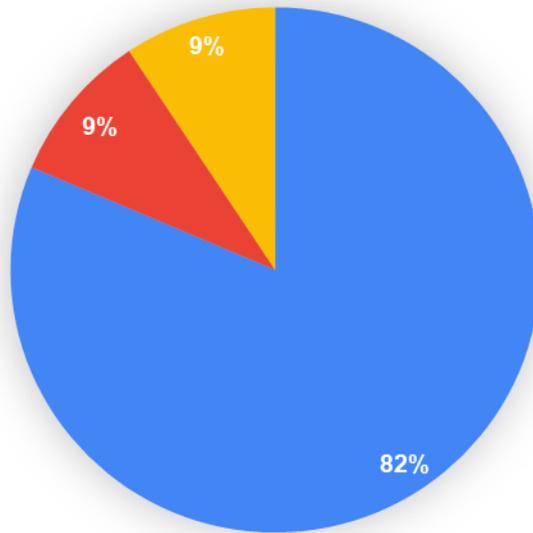
回答者のおよそ約 70% が「いいえ」に回答しているが、これは現状認識が甘く、課題の喫緊性を理解されていないと思わざるを得ない。このように多くの所有者の考えをより前向きに転換していただくため、「課題の解決」をめざした関係者参加による、定例的に検討を重ねるような協議体をつくる必要があると考える。

### 問23.「空き家等」を賃貸・売却する上での問題 (複数回答)



■次ページからの「別問 1～5」は、店舗（店舗付き住宅含む）の所有者に対する設問である。

## 別問1.「店舗等」の現在の状況について

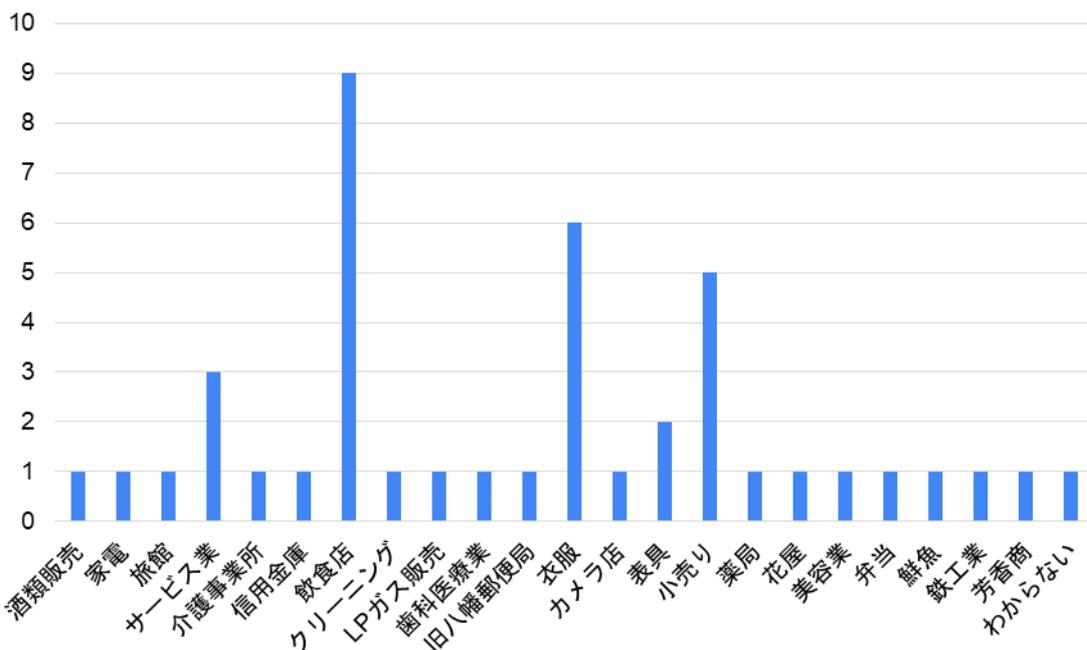


■ 1.現在、営業中 ■ 2.閉店したが器材等は  
放置状態のまま ■ 3.閉店後商品・器材等は  
撤去した

	1.現在、営業中	2.閉店したが器材等は 放置状態のまま	3.閉店後商品・器材等は 撤去した
回答	35	4	4

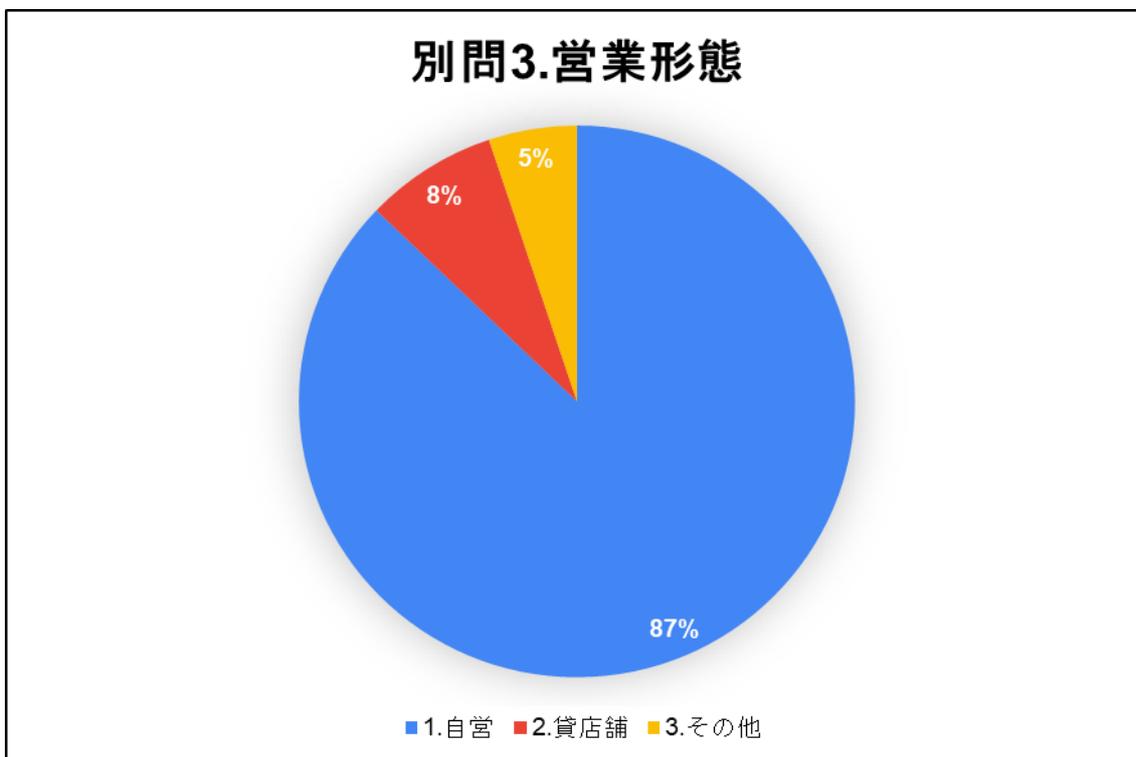
別問1「店舗等」の現在の状況については、「現在営業中」が最も多く35件(82%)、「閉店したが器材等は放置状態のまま」・「閉店後商品・器材等は撤去した」がともに4件(9%)となった。

## 別問2.営業中または営業していた業種について



	酒類販売	家電	旅館	サービス業	介護事業所	信用金庫
回答	1	1	1	3	1	1
	飲食店	クリーニング	LPガス販売	歯科医療業	旧八幡郵便局	衣服
回答	9	1	1	1	1	6
	カメラ店	表具	小売り	薬局	花屋	美容業
回答	1	2	5	1	1	1
	弁当	鮮魚	鉄工業	芳香商	わからない	
回答	1	1	1	1	1	

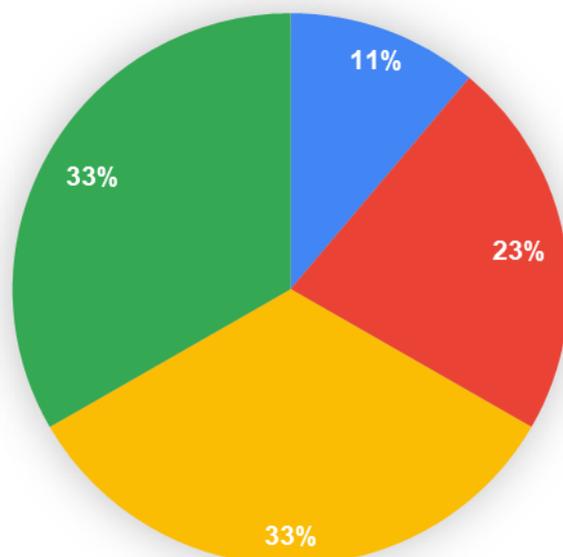
別問2 営業中または営業していた業種については、上記のように多岐にわたる業種があることがわかる。



	1. 自営	2. 貸店舗	3. その他
回答	34	3	2

別問3「店舗等」の営業形態では、「自営」が34件(87%)と最も多く、「貸店舗」が3件(8%)である。

## 別問4.営業をやめてからの年数

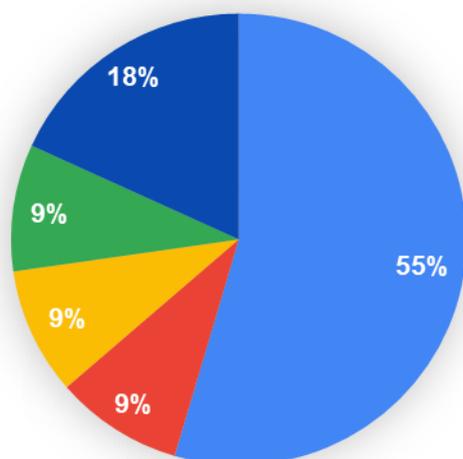


■ 1年未満 ■ 1年以内 ■ 5年以内 ■ 15年以上 ■ わからない

	1年未満	1年以内	5年以内	15年以上	わからない
回答	1	2	3	3	0

別問4「営業をやめてからの年数」については、「5年以内」・「15年以上」がともに3件(33%)、次に「1年以内」が2件(23%)、「1年未満」が1件(11%)である。

## 別問5.「空き店舗」になった理由



- 1.店主の高齢化・後継者の不在のため
- 2.他に安定した収入が得られるため
- 3.周辺の大型店舗の進出や撤退の影響
- 4.破損箇所の小修繕等
- 5.店舗の老朽化により使用不可になったため
- 6.良好な立地・出店条件を得たために移転した
- 7.その他

	1.店主の高齢化・後継者の不在のため	2.他に安定した収入が得られるため	3.周辺の大型店舗の進出や撤退の影響	4.破損箇所の小修繕等
回答	6	1	1	1
	5.店舗の老朽化により使用不可になったため	6.良好な立地・出店条件を得たために移転した	7.その他	
回答	0	0	2	

別問5「空き店舗になった理由」は、①「店主の高齢化・後継者の不在のため」が6件(55%)、②「他に安定した収入が得られるため」・③「周辺の大型店舗の進出や撤退の影響」・④「破損箇所の小修繕等」がともに1件(9%)となった。又、⑤「その他」では、「自由価格競争、価格破壊、両親の世話介護など」・⑥「店主死亡によって」という意見が挙げられている。

### 2-2. 調査の集約大綱

今回の調査では、幾つかの個別設問ごとに回答集計結果をまとめたが、それらを集約したのが以下に列挙した7項目(①～⑦)である。更にその中で伺える傾向とそれへの対策を、2項目(⑧と⑨)に短文ながら記載した。これは、後掲する「4. 調査対象者からの声」から抽出した内容をまとめ、「5. 提案」につなげていくための予告編である。

- ① 所有者の年代は「70歳代」が最も多く108件(31%)を占め、次いで「80歳以上」75件(21%)と「60歳代」83件(23%)を含めると高齢者層は75%となった。区ごとに比べても、どの区でも同じような割合/構成となった。
- ② 対象物件の建築時期は、昭和56年以降に建てられた物件が162軒(46%)と最も多く、次いで昭和26年～昭和55年に建てられた物件が95軒(27%)となり、昭和25年の建築基準法が施行されて以降に建てられた物件が全体の257軒(73%)を占めた。
- ③ 対象物件で、町家と定義をされる昭和25年以前に建てられた物件は71軒(20%)となり、最も多く残っている区は3区12軒、次いで1区11軒、4区9軒、6区7軒となった。

- ④ 登記・相続状況では、「完了している」が 285 件(81%)と最も多い結果となった。  
しかし、年代別にみると高齢者層の「70 歳代」・「80 歳代以上」で登記が出来ていないとの回答件数が他の年代と比べて多くなっている。
- ⑤ 5～10 年後の店舗については、「現状のまま営業している」が 21 件と一番多く 60%を占め、次いで「この先の事を相談したい」が 5 件(14%)となった。
- ⑥ 5～10 年後の経営者については「所有者である自分自身」が 11 件(58%)、次いで「事業継承（身内）」が 4 件(21%)、「事業継承（従業員）」が 2 件(10%)となった。
- ⑦ 5～10 年後の店舗を営業していないと答えた方の店舗の利用方法は「住居として使用している」が 11 件(79%)、「空き店舗になっている」が 3 件(21%)となっている。

.....

- ⑧ 本市でも克服すべき社会問題である、「超高齢社会化」と「人口減少化」への対策につながる「空き店舗・空き家」の問題を、<sup>ひとごと</sup>他人事とせず、<sup>じぶんごと</sup>すべての関係者は自分事として、真剣に向き合う必要がある。
- ⑨ それには、行政が専任部署を立上げ、全庁的に主体的且つ積極的に主導することが、課題解消に向けた第一歩であり、まずは法や条例等の実情に合った改正や助成制度に取り組むことが求められている。

### 2－3. 物件所有者相談会

- ・調査に合わせて相談会の開催を検討し「物件所有者相談会」と題して相談会を実施した。  
物件所有者は、困っていても相談する機会がなく、誰に相談していいのかわからない方がおられることが過去 2 年の調査で分かっており、今回の調査は居住者の方が多くいると想定されることから調査票配布時と商工会議所会報配布時にチラシを同封し参加者を募った。
- ・相談会は 2 度開催し、1 回目（1/24）は所有者 2 名・活用希望者 1 名の相談があり、2 回目（2/24）は所有者 2 名・銀行関係 1 名からの相談があった。相談内容については資料 3 にまとめる。

## 3. 空き店舗・空き家の活用と地域活性化に向けて

### 3－1. 相続時における権利関係の整理の啓発

所有関係を明確にさせることは必要不可欠な要因である。本調査の配付については、予め登記簿謄本を取得し所有者を特定して送付した。本調査で調べた登記簿謄本は、比較的最近に名義が変わっている物件が多く見受けられたが、昭和 30 年代で止まっている物件も少なくない。所有関係を明確にするためにも、滞りなく相続の手続きを行えるように準備しておくとともに、その家屋を一元的に管理することのできる体勢を整えておくことが求められている。

予めこのような事前準備を行っていくことで、「空き家」の処理を迅速に行えるだけでなく、「空き家」になることを事前に防ぐことも出来る。そのためにも権利関係の整理や啓発活動が必要であり、所有関係を明確にさせることは、必要不可欠な要因であると考えられる。

### 3－2. 空き店舗・空き家に対する所有者の意識改革

そしてもうひとつ重要なのが、先述した通り、所有者の意識改革である。

どれだけ「空き家」に関する条例や補助金制度を整備しても、所有者自身が望まなければ「空き家」を活用することはできない。

所有者の思いを汲み取りつつ、「まちの将来在るべき姿を考え、近江八幡らしいまちづくりをしていくことが必要である」という意識を芽生えさせ、活用を促すことが必要である。「空き家」に流動性を持たせることが「空き家」対策においての重大な要因である。

### 3－3. 空き店舗・空き家を活用したまちづくり

「まちづくり」には地域住民の参加が不可欠である。

承知のように、「まちづくり」とは「まち」の課題を一つひとつ解決していくこと。その結果、地域の価値の向上が徐々に具体化することになる。

本調査は、最初に述べた通り、課題としての「空き店舗・空き家」の存在と地域社会を考えることに  
ある。従来、まちづくり協議会は60代・70代の方々が中心になって「まちづくり」を進めているが、これか  
らは若い世代（子育て世代）も積極的に「まちづくり」に関わっていく必要がある。

それには、次代を継ぐ世代が住みたいと思える「まち」でなければ、その次代の子供たちも住みたいと思  
うことが出来ず、結果として留まることなく、「まち」から流出する人が増えていく。

若い世代にとって‘近江八幡がこれからどんなまちになって欲しいのか’又、‘子供たちが将来近江八幡  
に住みたいと思わせるにはどうしたらいいのか’を考えることは必須であり使命である。

本調査をきっかけに「空き店舗・空き家」を活用して、まちの人たちが気軽に集い考える‘拠点’を  
つくり、“ヒト・モノ・コト・情報”に“知恵と技”を加えることでつながり、新しい流れを可視化する  
ことができれば、「空き店舗・空き家」の所有者の意識が変わるきっかけとなるかも知れない。活用できる  
「空き店舗・空き家」が増えるならば、創業/起業や雇用が生まれ、移住者が増えるなど地域全域に活性化に  
とても良い影響を与えらると思われる。

ここまでは「空き店舗・空き家」の課題を抽出し、それらに関する命題として調査を行なったことを記載  
した。これらを基に、前年度の報告書でも述べた『空き店舗・空き家に対処する10の姿勢』を再掲し、今後  
への対処策など、課題への臨み方を関係者の皆さんに促したい。

【表3】

①	「空き店舗・空き家」を活用した拠点づくり
②	「空き店舗・空き家」所有者への活用に向けた働きかけ (啓発セミナー開催など協働意識化を進める)
③	「空き店舗・空き家」の活用提案、コーディネート (エリアマネジメントの拡がりを狙う)
④	「空き店舗・空き家」の適正管理
⑤	「空き店舗・空き家」活用に役立つ情報収集・発信
⑥	活用事例の蓄積
⑦	「空き店舗・空き家」と活用者のマッチング
⑧	移住者、起業家の窓口（相談後、関係各所へ） (若い世代が主体となるまちづくりビジョンの作成) (所有者・利活用希望者への情報発信)

#### 4. 調査対象者からの声 ～「問24」から得た対象者（回答者）の貴重な思い

##### 4-1. 自由度の高い「問24」の集計とその傾向

<前提>

・本調査報告書は、当近江八幡商工会議所（以下、「当会議所」と称す）が、一昨年度（2018年度）および  
昨年度（2019年度）に続き、市内地区毎に「空き店舗・空き家」の状況についての実態調査に継続する、  
今回は「旧市街地並びに商店街エリア」を対象に実施し、まとめたものである。

ご承知の通り、「空き店舗・空き家」の存在は、今や我が国が抱える大きな社会問題の一つとして、早急に  
解決を図るべき重い課題と考える。

近江八幡市内でも、住む人がいない家屋や、閉じられたままのお店が増えつつあり、これら負の要因により  
長い年月をかけて醸成してきた「まち」の景観・寛げる雰囲気・上質の生活文化、これらを支えとして「ま  
ち」で暮らす人々の出会い・交流が、次第に損なわれる恐れが生じている。

特に近江八幡市は、現在も歴史的・文化的な町並みや建造物の多くが「資源」として残存する貴重な「ま  
ち」である。

この町並みや町家を残し、次代にこの資源＝財産を引き繋ぐために、持ち主と買い主 / 借り主を引き合わ  
せ、お互いが手に手をとることで、信頼関係を築くことが今求められている。

第3回目となる今回の調査は、前述した「旧市街地並びに商店街エリア」内の全ての物件を12区に分け、総  
件数約1900件を対象にした、自由発言（記載方式）に重きを置いたアンケート調査である。

集計結果の概要は下表の通りです。

\*既に正式な一覧表として6ページ【表1】に掲載。

区数	世帯数 (*1)	空き家想定 (*2)	印刷部数 (*3)	配付数	回収数	回収率 (%)
12	1,597	217	1,811	1,494	353	23.63

①上段では(\*1)令和元年の数値 (\*2)平成27年空き家率より (\*3)区毎の集計数値を示す。

②下段の数値は合計数を示す。回収率のみ平均値を示す。

・当会議所では、ご回答いただいた住民のご要望やお考えを中心に、当会議所の意向を踏まえながら、大切な近江八幡市の行く末に、正面から立ち向う専門家とともに、「空き店舗・空き家」の所有者意識やその利用状況を知り、今後の利活用策を買い手 / 借り手、即ち利活用希望者からのお考えや要請内容等についての条件調整や照合（コンディション・マッチング）を図っていくことが、果たすべき役割であると考えている。

#### <問24 導入の意義>

・前回までの調査でも、回答者からの直筆のご意見（約90通）についてご記入いただく枠も用意していたし、それなりのお考えについては、一部修正・加筆しながら、報告書に掲載している。

但し、今回は、従来と大きく変化したこととして、国内外を問わず「新型コロナウイルス」の感染拡大化に影響され、普段の生活が大きく変容していることが、明らかになった。そのため調査項目に、「コロナ禍」に近因若しくは遠因することは問わず、社会に対してこれだけの影響、および、人々の生活様式の変化と関わりを考えると、「空き店舗・空き家」に関するだけでも、これまでの疑問や不明な点に関するご意見が数多く出てくるのではないかと考え、回答欄を大きく確保することで、いろいろな思いを書き留めていただくことにした。

・その結果、調査項目への回答に匹敵するくらいの「問24」への記載回答が、予期していた以上に寄せられた。実際に直接調査する関係者にとっては、予期せぬ以上のご意見が集約出来たと思っている。

以下に、ご意見の趣旨や傾向を比較しながら、なるべく異口同音については、同類にまとめたが、それでも分類は10項目に及んだ。次ページ以降は、回答のそれぞれを比較しながら読んでいただけるようにまとめた。

#### 4-2. 回答内容別分類

No.	■上段：分類タイトル 回答内容別 (下段：回答者意見の概要を列挙) 仕分け (回答者意見欄の中で*印は関係者が回答者とのヒアリングで得た考え・思いを付加したもの)
1	<p><b>■関係する法規・条例の整理および各種補助金・助成金の紹介</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●関係する家屋売買/賃借や建築等に関する法規・条例の見直し・整理。</li> <li>●関係する部署や、各種補助金・助成金の紹介等。</li> </ul>
	<p>① 現在の実質的な所有者の3~4代前から登記が出来ていない。そのため売却や住宅ローンを活用した建替えが不可。累計相続税を支払い、一定条件を満たせば変更出来る法律に改めるべき。</p> <p>② 主人が亡くなり相続手続きをしていない。相談に際しては前に居た親切な人を紹介してほしい。</p> <p>③ 住宅の固定資産税を相続税から除き、特定の方に相続させ、売却した際に徴税すれば、「空き家」は減ると思う。</p> <p>④ 市の意向に従って、存続価値のある建物を保存する際、その内容や協力する意義を評価出来る職員が必要。又、助成金制度の紹介をしてくれる職員や団体が是非必要。</p> <p>⑤ リフォーム（店舗改装）に対する補助金等の有無について教えてほしい。</p> <p>⑥ 近接する「空き地」（約50年前に当時の滋賀県住宅供給公社が販売）の除草を私費で毎年3~5回行なっている。所有者に申し入れてもナシの礫。このような場合、行政（市）は動かないのか？</p> <p>⑦ 「空き家」に野良猫やスズメバチ・カラスなどが寄って来ている。それらを除く策は無いのか？</p>

2	<p><b>■対象物件の開示</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「空き家」・「空き店舗」等の物件情報の開示。</li> <li>●必要な「迷惑をかけている所有者」への是正勧告等。</li> </ul>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 近江八幡市内だけでも、「空き家」の売却や賃借情報を知りたい。(多数)</li> <li>② 上記のような情報を一括管理出来る常設の窓口があれば良い。</li> <li>③ 情報提供は「空き店舗・空き家」だけでなく、町並み・まちなか・主要公共施設などの情報管理が出来る窓口が必要。</li> <li>④ 周辺に迷惑をかけている「所有者」を行政が特定して、何等かの処置をしていただきたい。</li> <li>⑤ 今後増えていくであろう「まち」への若者の定着化に備えて、居住補助策を制度化し、旧市街地の観光化を図り、「まち」を発展させる。</li> <li>⑥ 伝建地区の規制は厳しく、放置状態のまま朽ちていく家屋もあり、いずれ更地になることを危惧している。</li> <li>⑦ 「空き家」等の有効活用を促進するため、「空き家」等とこれを必要とする方をマッチングし易くする場として、マッチングサイトを開設してはいかがでしょうか。(既に在るかも知れませんが…)</li> </ol>
3	<p><b>■当該地域の紹介と外へ向けた広報活動</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●当該地区のPRが必要。暮らしやすさ・地域体験・町並み巡り・歴史探訪等。</li> </ul>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>① コロナ禍の影響で観光客も減少したままだが、このような時期だからこそ、集客出来る広報活動を行うべきである。新旧問わず市民にとっても、定期的に刊行される「まちの情報」紙誌は必要である。</li> <li>② (上記同様) 近江八幡の楽しみ方や遊び方など、歳時記に基づいた情報紙誌は必要。</li> <li>③ この街で生まれ育った若者が、大学や就職で外へ出てしまい、この地に戻らないようでは街の存続はない。世代を問わず街の魅力や生活する喜びを訴える策を市民挙げて考えるべき。</li> <li>④ 高齢者(65歳以上)に目を向けた暮らし(例:バス停留所にベンチを一基でも設置する等)の助成を考えてほしい。</li> <li>⑤ 「まち」の景観や家屋の姿から、個々の「空き家」を面をつなぐ方策が必要と考える。</li> <li>⑥ 古いものがそのまま残されている「まち」として全国的にも稀有な「まち」だと思う。何処かのように流行に流されたり、何処かの成功事例を真似たり、得体の知れないコンサルタントの意見を疑いもせず受け入れられたりすることで、「何処にでもあるようなパターン」ならないことを願う。</li> <li>⑦ 近江八幡ならではの自然や歴史的遺産、それらが融合した素朴でゆったりとした時間の流れ、都会では味わえない魅力を、近江八幡独自の住みやすさ、例えば、交通・買い物・医療・教育など日常生活における“不便過ぎないところ”を体験してもらう企画を常時開催してはどうですか。</li> </ol>
4	<p><b>■個人の思惑についての聴き取り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●個人的見解への聴き取り希望と、難しい個人への対応。</li> </ul>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 近い将来訪れそうな予感がしているのが、自治会運営の厳しさや、次第に住民が去ることで寂しい地域になること。今のところ具体的な提案は持ち合わせていないが、ここで暮らしている人たちを大切にすまちづくりを希望している。</li> <li>② 町並み保存の形を考え直してほしい。このままでは新町通りはゴーストタウンになる。</li> <li>③ 現在、居住している魚屋町通りには「空き家」は存在しない。</li> <li>④ 仕事をしていた時は、利便性の良いところに住まいしていたが、近江八幡のここも住み良いところ。</li> <li>⑤ このような「アンケート」を実施するのは、とても良い取組みと思う。気にも止めていなかった「空き家」問題を考えるきっかけになった。</li> <li>⑥ 「空き地」の件で一度話を聞いてほしい。八幡堀周辺とか伝統的町並み等の線引きのこと。</li> <li>⑦ 大工町の大通りから多賀町に向かうには、道と言うより本当に狭い路地を通らなくてはならない。いくら土地が広く安くても入手したい人はいないのではないか。車の往来に支障をきたすような道路幅員の見直しや拡張工事を直ぐにでも着手してほしい。多賀町・北ノ庄町周辺。</li> <li>⑧ 私の家の裏側に建つ「蔵=空き家」の所有者は近郊の町で不動産会社を営んでいる。強い風雨で外壁が崩れ、瓦も私の敷地に落下している。市役所には再三伝えているが対処してくれない。所有者で更地にして貰えれば買って良いが、先方は壊すお金がないとのこと。このままだと解決しない。</li> </ol>

## 5 ■暮らしに見合う住宅と商店等の配置計画の視点

### ●「まち」を住みやすいレイアウトに…。

- ① そこで生活する人が住まないとダメ。店舗ばかりが増えても周辺住民には何のメリットもない。
- ② 店舗を閉めてから未だ時間はそんなに経っていない。利用していただける方に使ってほしい。
- ③ 八幡堀周辺は、新旧の建造物が混在している。近江八幡を代表する八幡堀・日牟礼神宮を中心に、後世に継いでほしい。特に江戸期・明治期の建物群の維持は難しいが、当域の象徴として行政と民間併せての尽力をお願いしたい。
- ④ 駐車スペースが近接していない店舗も多くあり、道路通行の妨げ・交通安全の妨害になっている。
- ⑤ 近所に食料品を扱うお店がほしい。  
\* 重厚な歴史に裏付けられた「まち」ほど、暮らしにくいとされる。歴史を運ぶ街道筋・価値ある町家・由緒ある名所旧跡が存在する。そしてその恩恵を得ている市民の存在。これらがこの「まち」を支えてきた。見方を変えるなら「まち」を市民が住みやすいレイアウトに修正する意識が必要。

## 6 ■期待していた「まち」ではなかった… やむを得ない都会回帰

### ●新旧住民の人間関係について / お互いに相手を思う

- ① 旧市街地で古民家ライフに憧れて、都市部から引っ越してきたが、結局は再び都市部に戻ろうと思っている。  
我が家は家庭内の事情もあるが、暮らしてみても苦労したことが幾つかあった。まずは、高すぎる自治会費・雰囲気の良い左義長まつり、そして子どもが少な過ぎること。一方良かったこともある。古くからの町家が並ぶ素晴らしい景観・毎朝交差点に立つボランティアの存在で安心することができ、癒しとなった。ただこのままだと子どもの居る家庭にとっては、とても暮らしにくい生活環境であった。このままだと近い内に「まち」に住む人はいなくなってしまうと考えるようになった。  
\* 新旧住民のお互いが成長する過程が異なるため、お付き合いする中で齟齬そごが生まれるのは仕方がないと思う。ただその関係を放置したまま日常生活を送ることは、決して前向きなことではない。「違い」は「違い」として認めながら、歩み寄る姿勢をお互いが示すことが大切である。歳時記に載っている行事に参加する中で、話を交わすことから氷解が始まると言われる通り、ひとこと（一言）がふたこと（二言）になり、やがてみこと（三言）に至る、後は会話が盛り上がる。そして気持ちが通い合う。教則通りに上手く行かないかも知れないが、好意を持つことが出来れば、後は進むと思う。

## 7 ■本調査の有効性を考える時に出る 行政などへの期待と不信感

### ●本調査は全ての「所有者」に配付されているのかどうか ●「アンケート調査」への思い

- ① 歴史的・文化的に貴重な「空き家」などは保存活用する形で、行政が方向性を打ち出し、情報発信や補助金も助成する必要がある。一方、保存の必要がない「空き家」については、治安面や外見上、印象も悪いので、その対応策を所有者・行政や専門家および関係者で協議すべきである。
- ② 本調査の趣旨である「八幡堀周辺・商店街エリア」の伝統的な町並みに代表される歴史・文化資産や住民コミュニティを守り、次世代に引き継ぐためには、数十年後を見据えた空き家対策を行うことが必要との視点から捉えると、「八幡堀周辺・商店街エリアでの本来の「空き家」対策の目的は何なのか疑問に思う。
- ③ 一般的に、「空き家・空き地」の利活用による人口増は、大変重要な課題であり、その解決が最終の目的であることは理解するが、本来の意味合いからは、地域によって特色ある「まち」の形成と「まちづくり」が求められる。当該地区では、町並み・歴史・文化資源の伝承を重視するのであれば、対策の入口部分で曖昧にならないように進めていただきたい。
- ④ 「空き店舗・空き家」の流動性が高まり、若い世代の移住者が増えて「まち」に活気が戻ることを期待している。

8	<p><b>■うまく行かない近隣関係</b></p> <p>●従来からの関係性から生じる軋轢、これを解す策を考える (前述4 : 関連)</p>
	<p>① 新町の角の家屋、周辺の景観に悪影響を及ぼしている。所有者が何を考えているのか知りたい。</p> <p>② 「空き家」で放置されると近隣の家が困る。私の隣家は売りに出ているが、買い手がつかず、放置状態になっている。文化財に指定されている建築物かも知れないが、その情報について入手出来ていない。このように「情報」1つにしても共有化が出来ない状態は良くない。</p> <p>③ 「空き家バンク」に登録するにしても家が老朽化しているため難しい。</p> <p>④ 「空き家」等は事情があつてのことと思うが、駐車場に替わっていく事例が増えているのはどうかと思う。 * 「情報」の開示は難しい。それが「家」に関するものであれば尚更である。だからと言って放置したままであると時は経っても解決はしない。当事者が少しでも手を打つことで、抱える課題を解決することが出来る可能性もある。 長く培ってきた地域のつながりは、何処までも続けていきたいし、何処に居ても当地のことを憶えてほしい。</p>
9	<p><b>■バランスの良い「空き家」活用策</b></p> <p>●まちづくりの視点から</p>
	<p>① 先ずは住む予定のない「空き家」は解体すること。</p> <p>② 自家が「空き家」になるのは確実。相続時に行政(市・県・国)は何等対処してくれなかった。又、寄付すると相談しても受け入れてくれなかった。</p> <p>③ 本調査結果を基に、所有者の承諾を得て、「情報」の開示化を進める。… 所在地(地区/住所)・画像・物件データ(築後・階数・部屋数・面積等・耐震対応の有無・耐久年数・活用可能用途・購入/賃貸等条件・その他)を公開。 それを広範囲に広報する。ツールとして、HP・広報誌紙・不動産広報・現地表示</p>
10	<p><b>■提案型コメントとして掲出</b></p> <p>●「まち」の在るべき姿を「まちづくり」の視点から具体的に考える … 3名からの思い</p>
	<p>① 「地域体験」即ち「安土八幡体験」とは、近江八幡が持つ「多様性」を自ら経験していただくことである。かつては交流人口に呼び掛けていたが、今や「交流」を超えて、「関心」を抱き、「貢献」していただくための人口増加戦略である。先ずは「安土八幡体験」の拠点化づくり。「空き家」等利用可能な建物は、「町家体験」の貴重な「場」 ＝観光客用宿泊施設として安価で提供する。そして「安土八幡体験 360°」として、以下にメニューを掲げる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域体験 1 … ヨシ刈り・芋掘り・稲作体験・野菜づくり・牛の世話・釣り 等。</li> <li>●地域体験 2 … 西国めぐり・安土八幡観音寺城めぐり・サイクリング 等。</li> <li>●地域体験 3 … 数珠づくり・竹細工・靴づくり 等。</li> </ul> <p>② 生活しやすい環境とは～ について考える</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I 動きやすい路面</li> <li>II 安全性の高い道</li> <li>III 道の幅員を含む、現状に合った道の整備</li> <li>IV 高齢者が買い物しやすい店の開拓</li> <li>V 「まち」のコンセプトの見直しが必要 → 現在「生活」と「観光」が同居している</li> <li>VI 末永く成長を図るため、安土と連携した八幡地域の重要性を考える</li> </ul> <p>③ 魅力あるまちづくりに思うこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 「まち」が明るく、活気に溢れる</li> <li>ii 隣人につながる清潔な「まち」</li> </ul>

- iii 若者を集める策として、“市の移住推進施策”と“大学誘致”の始動
- iv (上記iii関連)人口増施策「まちを挙げて“子育て”」を掲げると同時に行政による助成
- v 地域にIT環境を整備した職場(ビジネススポット)エリアをつくる (空き家活用の一環)

#### 4-3. 課題の解決に向けた取組み

本調査から導くことが出来た「空き店舗・空き家」当事者の考えの傾向については、傾向を知る上では選択回答以上に、記述回答(記述を強制するのではなく、思いを自由に述べる策として自由度を高くした)からは、生身の思いや考えを知ることが出来た。それを集約し、本調査の目的であるこの社会問題の迅速な解決に向けた取組みとして下表にまとめた。

\*下表では「空き店舗・空き家」をまとめて「空き家」と表記した。

【表4】

■課題の解決に向けた取組みとして4項目を列挙する。

##### 1. 必要な「空き家」「起こし」のための組織づくり

- ・概ね所有者は個人であり、私人が有する資産の課題については、本来から公的機関の関わりは必要ないこととされてきた。時代は今、超高齢社会の真只中であり、核家族が急伸するとともに、従来からの近隣関係が希薄になっている。このような世相を背景に、「空き家」が留まることなく、続々と発生していることも仕方がないと思われる。しかしそのような時代であるが故に、やや遅きに失しているが、対応策を講じなければならないと考える。
- ・最早、他人事ではなく「自分事」とすることが緊急の事案である。

##### 2. 不動産の有効活用

- ・不動産の取扱いは至難なことであり、専門職が介入していないと前には進まないと言われてきた。そのような中で「空き家」の有効活用は、所有者にとって自己資産の運用であると同時に、社会貢献を行う使命であると考えられる。
- ・そしてその使命は、社会貢献の一例として、人口流出の歯止めにもなるということである。特に近江八幡も例外ではなく、地方都市では、そこで生まれ育った子弟が、就学や就職を機会に都心へ、又、子育て世代の流出も未だ極少ながら発生している。勿論、その逆も極少例だが事例はある。
- ・「空き家」が手頃な住まいにリノベーションされることは、人口減少にストップがかかる前向きな要因であり、合せて数多く存在する「空き地」の有効活用も、人口増施策の一環として生産性(=成算性)があると考えられる。

##### 3. 近江八幡が有する資源の資産化

- ・県内の他市町に比べ、近江八幡市の市民が郷土に抱く愛郷心は、かなり高いと思われるが、それは壮大な歴史に裏打ちされた、寺社仏閣などの建造物や、琵琶湖に育まれた自然と人々の生活、そして伝承されてきた「まち」への畏敬が、市民の心の根底にあるからだと思う。
  - ・このように溢れる資源を市民に広く伝えるために、一冊の書物(郷土を見直す愛郷手引書)にまとめる必要があると考える。これを来訪者に「まち」案内をする時、巡っていただく際のガイド役として、そして市民自らが常用する愛読書として、又、この書を新規の住民として移住して来た人や家族にも手にしてもらおう。
- 言うならば、日常生活にも観光用にも使えるバイブルとする。そのためには、今ある多過ぎる案内書の類を整理することが必須である。

##### 4. 行政や公的専門機関の取組み

- ・緊急の課題として一番多かった意見や質問は、住むには不可能な「空き家」の解体であり、これは、負担費用と周辺住民との付合いに対する不安からのものである。そのため予め行政としては「不安対策」に前以て備えるため、条例の策定やそれに準じた助成制度の設定を行う必要がある。加えて、常設の専門窓口を現地に設置することや文化的な価値のわかる担当者を置くことで、網羅的で即応的な対応に取組むべきである。

## 5. 提案

<1> 本報告書では、近江八幡市旧市街地およびその周辺で展開する独立型商店を含めて、地域住民の買い物の場を担ってきたと同時にその暮らしを支えてきた、一定の規模を持つ商業（小売業・飲食業・サービス業等）の集積を「地域商業」と呼称する。

地域商業の成り立ちは、公共施設などの集客施設を中心に、それぞれ進出した個々の店舗が、組織化されて商店街となり、さらにその周辺に追随する形で、単独出店の店舗が集まったものである。地域のニーズに応える商店街を「中心線」として、周辺の店舗を含めた商業機能が「面としての広がり」を持つことで、地域商業は地域のニーズに応えるべく形成されてきた。

比較的安価な条件で出店できる商店街周辺では、個性的な店舗が出店出来る機会も多く、現在ではこのような動きが、地域商業の魅力を高める要因となっていることが多く紹介されている。

地域商業は前述したように、地域住民の生活を支える基盤であると同時に、ユニークな店舗の魅力によって、生活に彩りを与え、添える「場」でもあった。

ところが地域商業の核と云える商店街が弱体化すると、周辺の店舗にもダメージを与えることになる。

商店街の集客力の低下は周辺にもおよび、それが周辺の店舗への影響を与えることとなり、閉店・撤退が続くことで地域商業の魅力は下がり、更に商店街の集客力を低下させるという悪循環につながっていく。

つまり商店街の活性化は、地域商業全体の活性化の要でもある。

<2> 再度確認するならば、地域商業は地域の暮らしを熟知している店舗の集積であり、単なる「買い物の場」だけではなく、人々の交流の「場」でもあり、地域との一体感も強い。

およそ半世紀前の商業集積は、商店街とその周辺で独自に展開していた商店群で構成されていた。

地域住民と近い距離や関係にあったため、多くの人々にとって特に意識することのない存在だったと思われる。

時代が流れ社会の仕組みも大きく変化する中で、地域商業にも新たな認識が付与されるようになった。

その極めつけは、“「物売る」ことだけが地域商業の役割ではなく、地域コミュニティの拠点として「人とつながる」場であることも地域商業の役割である” ということである。地域商業地を歩く、地域商業地に集まる、そして利用することが「まちを楽しむ」ことにつながり、まちの魅力になる。その役割を果たすためには、個々の店の魅力を高めると同時に、エリア全体を盛り上げていく「商店街という集積の力」を持つことが重要である。

<3> これからの地域商業は、生活基盤として地域に広く深く関わりあっていくことで地域の住民の生活を支えるだけでなく、人と人、人と地域のつながりをつくることで地域住民の生活の彩りとなる“「まちの魅力」をつくり出す”という、より大きな役割が求められている。

<4> 一方、旧市街地に目をやると、旧市街地には多くの歴史的逸話が残されてきた。それを自ら語ることなく、寡黙な佇まいから感じる重みや、洗練された意匠が醸し出す町並みこそが、音ではない『伝承の語り部』であると云える。

「伝統的建造物保存地区」という名称が示すように、歴史は守ることが大切であり、少なくとも外観については、時代の流れに飲み込まれることなく、大きな変化はあってはならないことであると、伝え教えられるてきた。

但し、守るだけでは何等生産的ではなく、云うならば非生産的＝非効率的である。そしてそれが招く“風化される速度の高速化”によって、「活用策」すら見い出せなくなってしまう。

「まち」は守ることも大切であるが、継続させることがもっと大切である。

少なくともこのエリアに存在する町家・庄屋・土蔵等々は、かつてこの建物が建造された時代には今よりもっと多くの人々が行き交い呼び交す声が聞こえたはずである。今、多くの地域にある「空き店舗・空き家」を解消する対策は、そのほとんどが総合的な視野を持たず、消極的対応しか出来ないまま今日に至っている。

全てが前述した通りではないと思うが、保存すればする程、「特定空き家」として風化する速度が増してくる。結果、「資源」の目減り状態を招くことになっている。

<5> 最適な活用策の実施を重ねること、例えば、まずは「空き家」を動かすこと、即ち“風を通す”と云う取り組みが求められている。私達が本調査で気付いたことは、『保存だけに腐心すればする程、施設の持つ居心地の良さが失せてしまう』ということである。「町家」の持つ良さをもっともっと、広範に知らし

めていくことこそ、今後長く続ける「本事業」の矜持であるのではないだろうか。

<6> 本調査で、従来の商店街像からの脱却を先ず図ることが、調査結果を今後に活かすことになることと確証を得た。既述の通り、最早“商業”に求められている使命は、単に「モノ」を売るだけでなく、商業者自らが地域住民の一人として、地域づくりへ関わりを持ちながら、地域に存在する多くの「地域資源」を活用するための活動に参画することが求められている。今、次第に近江八幡に新しい市民が移り住むようになり、又、このまちで創業するために移って来る人も増えつつある。総じてそのような人々を「新しい市民」として、これら活動の輪に誘導し、それぞれの「場」で地域循環型経済に寄与すべく、「地域資源」の『資産化』を担っていただくことを、切に求めたい。

<7> 社会に山積する“暮らし”に関わる課題の解決を図るため、拠点の1つを先ずはこの旧市街地で作ることが使命とする。

地域社会が持つ『価値』とは、自然や社会環境・文化・習俗 或いは「社会的共通資本」(\*)と呼ばれる地域内の絆も、すべては地域が生み出したかけがえのないもののことを云う。

このような視点から、私たちが今回の調査事業で得た教訓を以下に掲げる。

- ①何も対策を講じないと「空き店舗・空き家」は朽ち果てる。  
… 朽ち果てた建物が失くなると、景観の悪化は更に進行する。
- ②そして一旦失くしてしまった景観を修復するのは難しい。  
… 覆水盆に返らず (Spilt Water won't go back into its tray)
- ③「町家」が持つ情報発信力 / 影響力は大きい。  
… 「町家」は風土を語る。風土は自然・文化・暮らし・個々の生き様などがつくり上げた住処に絶えず息吹を与える。
- ④そして歴史は過去を見つめるだけでなく、未来も予感する。 現在は過去と未来を結ぶ交差点。
- ⑤住民主体の「まちづくり」にベストプラクティスは似合わない。「まち」に点在する地域資源である「空き店舗・空き家」が伝えるメッセージを再発見/再発掘することから始動。  
… 今ここにあるモノ (=空き店舗・空き家) やコト (=地域社会での暮らし) を修景し醸成する。  
結果として、「空き店舗・空き家」の所有者・それを活用したい新しい市民、そして修復各種職人の3者に、地域社会を知るまちづくり会社加わり、行政・商工会議所が支援する体制づくりが機能することとなる。

<8> 最後に掲げるのは「琵琶湖」を例示した思いである。日本では一番広大な面積を有する「琵琶湖」は大小や清濁・軽重・明暗などの比較基準にはめ込むことが出来ない、云わば精神的な市民の暮らしを支えてきた柱である。代々県内各地に住む人々の「暮らし」や「まちづくり」を支えてきた大黒柱と名付けても相応しい存在である。その県民の心を支えてきた「琵琶湖」が今、地球温暖化や心無いプラスチックをはじめゴミの不法投棄によって苦しんでいる。

一昨年・昨年と2年続いて「全層循環」(\*)2が行われなかったことから考えると、瀕死の状態にあるのでは思われる。これは「空き家」状態での放置と似たように考えられる。何故なら、何通りかの打つ手を講じることが出来るのに、手を拱いているため、症状が悪化の一途を辿ることになるという意味の証左であると云うこと。

「琵琶湖」は市民や県民だけでなく、日本国民の失してはならない財産である。同様にこの {まち} に存在する「空き家」はかつてこの「まち」が、経済的だけでなく、質の高い文化や深い人情にも大いに影響した保存すべき伝統を示す財産である。

「琵琶湖」と「空き家」とともに「深呼吸」が出来るように何等かの対応を実行していくことが、今を暮らす私達の責務である。

\* 社会的共通資本 : 人々の間にある信頼関係や社会的ネットワーク、そして互酬性の規範を含めた人間関係のこと。(Social Common Capital)

稀有な世界的な経済学者であった宇沢弘文(1928~2014)先生が提唱した概念。

全ての人々が豊かな生活を営み、優れた文化を展開し、人間的に魅力のある社会の安定的な維持を可能にする自然環境と社会的装置のことで、これを社会共通の財産とする考え方。

\* 全層循環 : 琵琶湖では、冬に酸素を多く含んだ湖面近くの水が沈み、湖底の水を押し上げて混ざり合う。湖面近くの水が、強風や雪解け水などで冷えて密度が大きくなるため、この現象で酸素が行き届くことを「深呼吸」と呼ぶ。これにより湖底の魚やエビなどが、生きやすい環境を得ることが出来る。

◎ 朗報だが、本2月1日に観測した結果、2年振りに全層循環が確認出来たとのことである。