

会 議 録

会 議 名	令和2年度第2回小金井市空家等対策協議会
事務局（担当課）	地域安全課
開催日時	令和3年3月22日（火） 14時00分～16時00分
開催場所	小金井市商工会館 3階 萌え木ホールA
出席委員（敬称略）	会長：西岡真一郎 座長：宇於崎勝也 百瀬和浩、中澤武久、村山ひでき、藤原真由美、清水輝明、 宇嶋吉樹、持丸康和、小早川良信、清水幸男
欠席委員（敬称略）	亙理鐵哉、嶋幸一、田辺康弘
その他出席者	なし
傍聴者	0名（非公開）
事務局出席者	加藤総務部長 宮奈地域安全課長、穉山地域安全係長、堀地域安全係主事 森まちづくり推進課住宅係長
会議次第	1 開会 2 報告 (1) 令和元年度第2回空家等対策協議会会議録について (2) 令和元年度第2回空家等対策協議会での主な意見について (3) 立入調査における市の方向性について (4) 市が実施した外観目視調査について (5) 協議会委員を対象とした立入調査模擬（結果）について （令和2年度第1回空家等対策協議会） (6) 令和2年度第1回空家等対策協議会での主な意見について 3 議題 (1) 特定空家等認定基準（案）について （チェック方式・点数方式の方向性の最終検討） (2) その他 4 閉会
会議内容	別紙のとおり ※会議を非公開と決定したため、認定基準作成後、発言委員名 をA、Bで表記して公開
提出資料	別紙のとおり
その他	なし

令和2年度第2回小金井市空家等対策協議会

令和3年3月22日(火)

【事務局】 定刻前ですが、皆さんお揃いになりましたので、これから協議会を始めさせていただきますと思います。本日は、年度末のお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

会議を開催する前に、事務局より連絡事項が3点ございます。

まず、1点目でございます。出席の関係でございます。本日、A委員、B委員、C委員から欠席の連絡をいただいております。なお、本日の出席については、当協議会の成立要件は満たしておりますので、ここで確認をさせていただきます。

続きまして、2点目でございます。会議の非公開の関係でございます。以前に決定されているところでございますけれども、小金井市の協議会は、小金井市市民参加条例によりまして、原則公開となっております。ただし、令和元年度第1回の本協議会におきまして、認定基準案を協議する際は、協議会運営要領第8条のただし書、「公開することが協議会の適正な運営に支障があると認められるときは、出席委員の過半数の議決をもって非公開とすることができる」という規定を準用しまして、特定空家等認定基準案に関することにつきましては、非公開とするということが決定してございますので、本日の協議会は非公開とさせていただきます。改めて御報告いたします。

続きまして、3点目でございます。職員の紹介でございます。ちょっと開催が空いてしまったのですけれども、令和2年度4月1日付で職員の人事異動がございましたので、異動した職員を御紹介させていただきますと思います。

まず、私、地域安全課長の宮奈と申します。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、地域安全係主事の堀でございます。

それから、本日、異動ではないのですけれども、まちづくり推進課の住宅係の係長の森でございます。

どうぞよろしく願いいたします。

連絡事項は以上でございます。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

【会長】 皆様、こんにちは。小金井市長の西岡真一郎でございます。

着座にて失礼いたします。新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、昨今、起立しての御挨拶はなるべく控えるようになっております。着座での挨拶ということで御理解いただきたいと思います。よろしく願いします。

皆様、本日は、年度末の大変なお忙しい中をわざわざお時間をいただきまして、お集まりいただき誠にありがとうございます。これより令和2年度第2回小金井市空家等対策協議会を開催させていただきます。

まず初めに、新型コロナウイルス感染症により、協議会の開催が遅れてしましまして、大変申し訳ございません。この間、事務局では空家等実態調査結果に基づきまして、管理不全全棟と修繕利用が見込める案件につきまして、今まで協議してきた認定基準案を用いて、外観目視調査を実施しているところでございます。

本日は、前々回に開催をさせていただきました協議会でいただいた御意見や、前回、協議会委員を対象に実施をさせていただきました模擬調査でいただいた御意見、また、小金井市による外観目視調査の結果を踏まえまして、事務局から追加・修正等の提示を行わせていただきたいと思いますので、各項目につきまして、内容の精査を再度お願い申し上げます。

また、前々回から事務局よりチェック方式、点数方式の2案の提示を受けており、どちらの方式を採用するのか未だ決定をしておりません。特定空家等における認定基準における協議は、新型コロナウイルス感染症の影響があったものの、2年間の協議となっておりますので、内容の精査だけではなく、2案の選択につきましても協議をし、本日、協議会といたしまして、どちらの方式を採用したほうが良いのかの判断をしていきたいと思っております。よりよい協議をしていきたいと考えておりますので、各委員の皆様のご理解と御協力をお願い申し上げます。

それでは、会議に入りたいと思います。進行につきましては、座長に交代させていただきたいと思っております。座長、よろしくお願いたします。

【座長】 皆さん、こんにちは。これより私のほうで進行させていただきます。本日の協議会はお手元の次第に沿って進行させていただきます。

それでは、議題に入る前に、まず、配付資料の確認を事務局よりお願いいたします。

【事務局】 本日の配付資料につきましては、1点目が、まず、お手元に配付させていただきました次第になります。2点目以降は事前に送付させていただいております「令和元年度第1回小金井市空家等対策協議会会議録（案）」、資料1としまして「令和元年度第2回小金井市空家等対策協議会の主な意見と対応」、資料2としまして「立入調査における方向性」、資料3としまして「外観目視調査」。こちらはカラー刷りのパワーポイントの印刷になります。資料4としまして「立入調査模擬（結果）」。こちらカラー刷りのパワーポイントの資料になります。資料5としまして「令和2年度第1回空家等対策協議会における主な意見と対応」。こちらはA4の横刷りになります。資料6としまして「特定空家等認定基準（案）チェック方式（令和3年3月22日）」。資料7「特定空家等認定基準（案）点数方式（令和3年3月22日）」。最後に、「小金井市空家対策認定基準（案）変更点（R3.3）」こちらカラー刷りのパワーポイントになります。

以上になりますので、お手元に資料がない方は挙手をお願いいたします。

事務局からは以上になります。

【座長】 ありがとうございます。資料のほうはよろしいでしょうか。

それでは、次第に沿って進めていきたいと思っております。本日の協議会の趣旨は、今までの協議会でいただいた御意見をもとに事務局で内容を検討しておりますので、委員の皆様には再度認定基準（案）について御意見をいただきたいと思っております。また、会長より今お言葉がありましたけれども、チェック方式と点数方式、どちらにするかというところまでは本日出していきたく思います。本任期中での協議会の成果を一定示したい。これをどっちかに決めるというところまでで示しておきたいと思っておりますので、委員の皆様にはよろしくお願いたします。

それでは、まず初めに、報告事項（1）「令和元年度第2回小金井市空家

対策協議会会議録について」を事務局より報告していただきたいと思います。それでは、お願いします。

【事務局】 それでは、まず、議題（１）になります。

こちら、令和元年12月26日に開催しました協議会の会議録については、事前に委員の皆様へ送付させていただいたところ、何名かの委員から修正等がございましたので、それを反映したものを再度送付させていただいてございます。この内容でよろしければ、会議録として決定いたします。

会議録の公開につきましては、委員名をA委員、B委員と表記を変更した後に、認定基準作成後、時期を見て公開していきたいと考えております。公開時期が決まりましたら、また協議会に御報告させていただきたいと考えております。

令和2年度第1回の会議録につきましては、先般実施した立入調査の模擬になりますけれども、資料5の「令和2年度第1回空家等対策協議会における主な意見と対応」で、対応させていただきたいと思います。会議録というものがございませんので、主な意見の対応というところで対応させていただければと思っております。

以上になります。

【座長】 もう1年以上前の話になってしまいましたが、前回の会議録と、それから、先日グループに分かれて模擬調査を行いました。その点に関しては後ほど説明があるということですが、何か御意見等あれば伺いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、令和元年度第2回の会議録については、このとおりとすることをお願いいたします。

次に、報告事項（２）「令和元年度第2回空家等対策委員会での主な意見について」から（６）の「令和2年度第1回空家対策等協議会での主な意見について」を一括して報告していただきます。御質問も一括してお受けいたしますので、まず、説明をお願いいたします。

【事務局】 ちょっと長くなるかもしれませんが、よろしくお願ひしたいと思います。

まず初めに、資料1のA4判の紙を御覧いただきたいと思います。これは1年前の開催のものになってしまうんですけども、令和元年度の第2回、先ほどの会議録の協議会における主な意見と対応について御説明させていただきたいと思います。

まず、1番、委員から御意見になります。総合判定において3項目以上としていたものが2項目以上と修正された理由は何かというところがございます。こちらは認定基準案の最後の判定のところ、3項目に丸がついていたから認定するというようなものになっていたのを、2項目にするというように修正させていただきました。その理由は何かというと、建物が危険で入れる状態でないものでも、特定空家等と判定できるように修正させていただきました。ただし、基準上で判定結果が特定空家等と判定される場合であっても、協議会等の意見を聞いた上で最終的な判断をさせていただきますので、こちらでお願いしたいと思います。

続きまして、総合評価を3分の2以上とした根拠は何かということですが、こちらも総合判定のところ、D委員からいただいていたかと思うのですが、実際の該当項目の3分の2以上の根拠は何ですか。という

ところがございました。こちらは、明確な根拠はないと、そのときも御回答させていただいたのですけれども、各委員の意見を伺った上で適宜修正していくというような形をとってございます。今回、外観目視調査を経て、先ほど会長からもお話がありましたとおり、皆さんからの意見を踏まえて、案を修正しておりますので、その点も踏まえた上で意見を伺えればと考えてございます。

3点目。判定方法は建物本体の目視だけか。というところで、立入調査でどこまで入れるのか。というところが関わってくるかと思えます。どこまで入れるかにつきましては、次の報告事項2で御説明させていただきたいと思えます。

続きまして、4番目。一発でアウトとなるような建物があると思うのですけれども。というような形で御意見を伺いました。対応としては、市として認定したほうがよいと判断するものであれば、協議会等の意見を伺った上で認定の可否を決定する。これが原則というように考えてございますが、一発アウトの項目も、今回、案として作成してございますので、こちらも後で御確認いただいた上で御意見等を伺えればと思っております。

5番目につきましては、実際にシミュレーション等を行い、データをストックした上で最終的に協議会に諮ったほうがよい。というような御意見を伺いました。こちらは実際想定できる建物等で検証する必要があると考えてございます。模擬等を実施する場合には、近隣住民や所有者等にハレーションがあるので、検証方法は検討するという回答とさせていただきたいと思えます。こちらは、前段につきましては、データをストックということで、(4)の外観目視調査結果でお話しさせていただきたいと思えます。

後段の模擬調査を実施する場合には、前回やった模擬調査は、修繕利用の位置づけになっておりまして、実際の特定空家等候補のものではございませんので、こちらの特定空家等候補を想定している場合については、ハレーションがあるので、検証方法は検討させていただきたい。というような御回答とさせていただきたいと考えてございます。

6番目につきましては、近隣住民から相談された情報を新たなシートとして作成してはどうか。というような御意見をいただきました。今までに相談された対応記録はデータベース化されておりますので、新たなシートというのは、今のところ、作成は考えてございません。

7番目としまして、ごみが要因となり3項目に該当するものがあると、配点が3倍になるのではないかと。というような御意見をいただきました。国のガイドラインで記載されているものを除く。というのはなかなか難しいと考えてございます。ごみの種類により該当しない場合もございますので、今後作成する立入調査における注意事項等で判断していきたい、整理させていただきたい。と考えてございます。

8番目になります。点数方式の屋根の変形について、項目を分割したことによる点数の配分が気になる。こちらはF委員からいただいたと思うのですけれども、屋根の点数は確かに50点と高かったんです。一応、点数を再検証させていただいたところですが、実際、外観目視調査をやったところ、そこまで違和感がなかったというところではございました。ですので、今のところ、この点数で行けるかな。というふうに考えてございます。

協議会後に出された意見ということで、何名かの委員からいただきました。

こちらにも記載させていただきました。

点数方式にきめ細かな判断基準を客観的かつ明快に示すべき。確認はできなくとも、その恐れや懸念があることを備考欄に明示し、評価の対象とすること。というようなことをごさいます。総合判定の中でも、備考欄を踏まえて判定していきたいと考えてごさいます。後の案の検討のところでも触れていきたいと思うのですけれども、国や都が範囲を定めていないものを市で独自で定めていくというところは、なかなか難しいのかな。と考えてごさいます。

2番目につきましては、近隣住民からの申入れ等も重要な評価基準として扱うことが必要と考える。という御意見がごさいます。立入調査の対象の可否を判断する上で、住民からの申入れや今までの対応記録等が重要な要因と考えておりますので、案の中に入れるということではなく、立入調査の対象になるかどうか。というところで判断していきたいと考えてごさいます。

最終的な判断は、総合的な判断とすることが望ましいと考える。という御意見をいただきました。最終的な判断は、基準の結果もそうなのですから、協議会の意見を聞いた上で、最終的な判断をしていきたいと考えてごさいます。

1年前のものになりますけれども、結構重要な御意見等をいただいておりますので、こちらのほうを詳しく説明させていただきました。こちらは資料1になります。

続きまして、資料2、立入調査における方向性。こちらA4判の1枚になります。立入調査はどこまで入れるのか。というところで、市の法務担当と他の自治体に対して聞き取り調査を行って、その上でこのように判断させていただきました。読み上げさせていただきます。

「市は建物を故意または過失による損害をしない範囲で調査を行う。草木を踏みつける等の調査をする上で不可抗力と言えるものについては、建物の損壊として考慮しない（法に立入調査の規定がある以上、上記規定の担保があると考えられる。）」というものになっています。よって、特定空家等認定基準の作成に際して、各項目については、建物には基本的には入れる。という前提で協議をお願いしていきたいと考えてごさいます。

それと、補足ですけれども、立入調査は規定上、対策計画でも必ずやるところなんですから、調べさせていただいたところ、「できる」という規定になっておりまして、外観目視調査で事が足りるという場合は、必ずしも立入調査は必須ではないということだけ付け加えさせていただければと思います。

これは資料2になります。

続きまして、資料3、カラー刷りのパワーポイントの印刷物になります。こちらは会長等からもお話がありましたとおり、市のほうで特定空家等認定基準（案）を用いた外観目視調査を実施させていただきました。外観目視調査なのですから、特定空家等認定基準（案）を用いて調査をするということで、皆さんに実際にやっていただいた模擬調査で実施した時点での案を使って行ってごさいます。日付はR1となっているのですけれども、R2の間違いになります。大変申し訳ございませんでした。

この調査は、法に定めた調査ではないため、敷地等には入りません。平成29年に実施した空家等実態調査結果に基づき、その時点で管理不全は

13件だったのですが、今、6件に減っていますので、この6件と修繕利用7件をピックアップさせていただきまして、13件を実際にやっております。これを1戸ずつ説明していくと時間がないので、こちらの方は、資料を見ていただければと思います。その後、修繕利用という並びになっていまして、写真と空家等の情報と実際に我々が行ったチェック方式と点数方式の結果を並べさせていただいておりますので、こちらはお時間があるときに見ていただければと思います。

最後から2ページ目のところ、「調査結果（総合判定）」というところを御覧いただきたいと思います。

調査を実際にやったところ、この4番と6番の物件、これは管理不全で、明らかにぼろぼろになっているんですけども、総合判定では特定空家等にならなかったのです。

それを踏まえて、次のページを御覧下さい。外観目視調査の結果について、何でこういう状態になってしまったのか。ということなのですが、基礎等の建物の根幹に関わる部分について不明と判断される項目が結構多かったのです。不明と判断されてしまうと、基準上から完全に評価が抜けてしまうので、全くそこは評価されないというものになってしまいます。その結果、明らかに腐朽している建物において、建物に関する評価があまり悪い結果じゃないということになってしまいました。

一番下の3番目は、感想なのですけれども、チェック方式、点数方式のやりやすさの判断において、あまり差はございませんでしたということで説明させていただきます。

その下になります。これらの結果を踏まえて、どうしましょうか。というところなのですが、実態調査の結果を尊重し、かつ、建物の腐朽実態に合わせると、評点についてちょっと修正を加えていきたい。と考えてございます。各評点について、先ほど3分の2以上というところがあったのですが、これを2分の1に修正していきたいと思います。また、点数方式の基礎部分について、こちらは係数を掛けていくのですけれども、その評点が高く、不明となる場合が多いので、係数をBについては0.5から1、Cについては1から2に修正をさせていただきたいと考えてございます。

そうすると、それによってどうなるか、「調査結果（総合判定）」が最後のページなのですけれども、蛍光で黄色く塗った部分が全部修正されまして、総合判定のチェック方式、点数方式、両方全て一緒の評価になります。かつ、総合判定以外の項目のところも全部チェック方式と点数方式が全部、マル、マル、バツ、バツということで全部並びます。こちらのほうで修正を考えていきたいと思います。

こちらが市が実施した外観目視調査結果の検討結果という形になります。

その上で、次に資料4で、皆さんにも立入調査に御参加いただきました。資料4、こちらのカラー刷りのパワーポイントの印刷物を御覧いただきたいと思います。

こちらは立入調査模擬についてで、思い出すために読ませさせていただきます。実施日は令和2年12月22日です。模擬調査の主目的は、委員各々が調査を実際に実施するというよりも、この基準案がどのような内容なのかということも踏まえて、内容を確認していただきました。チェック方式と点数方式の選択をその場でしていただければ、と考えてございました。調査実

施に当たっては、密を避けるため、皆さんの御協力の下、3班各4名に分かれて実施させていただきました。実施時間は、おおむね1時間から1時間30分程度で終わることができました。

続きまして、2ページ目になります。対象家屋は、外観はこのような形でした。下段に空家等情報が載っていきまして、こちらは個人情報になるのですが、市のデータベースの情報になってございます。実際に立入調査を行う場合は、もう少し詳しく調べる必要性がある。というふうに考えてございます。抜けている部分が結構ありますので、こちらのほうを埋めていけたら。というふうに考えてございます。

続きまして、次に実施後のアンケートを取らせていただきました。そうしたところ、5名の方からいただくことができました。どちらがいいですか。ということなんですけれども、チェック方式を選択された方が4名、点数方式が1名という形になってございます。

何でチェックを選んだのですかというところで、こちらは点数方式の場合、建物と擁壁のみが点数で、他の項目がチェック方式となってしまう。判断方法が統一されたほうがよい、分かりやすいですよ。ということです。また、点数方式の点数の重みづけの判断が難しい。シンプルで分かりやすく異なる担当者でも方向性を示すことができる。マルバツですので、あるかないかという形になります。点数方式は、行政職員が扱うには煩雑で難しい側面があります。ということでございます。

逆に、点数方式を選択した理由。ABCの三段階評価できることから、調査実施時に評価しやすい。Cの危険までとはいかないが、Aの全く危険がないわけではないので、おおむねBでいいのではないかと。というような考え方もできますよ。ということでございます。

最後に、その他意見ということで、3点ございます。点数方式における基準点とABCの係数はおおむね異論はない。点数方式による数値による判断をする場合は、「部分的な」や「恐れがある」という抽象的な表現はなじまない。また、点数方式により立入調査を実施し、所有者等から厳密な観測結果や実験による検証が求められた場合、それ相応の覚悟と準備が必要ということもいただいています。これは確かに、市としても相当な準備が必要かなと考えてございますので、そういった意見も頂戴したところはありがたいところだと思っております。

この模擬調査を踏まえて、その場に出た意見とか、ここを直したほうがいいですよ。という意見が、こちらのA4判の横のものになっております。こちらは資料5になります。

主な意見と対応ということで、まず、「基礎及び土台」というところになります。1点目です。雑草等が繁茂して基礎・土台が確認できない可能性があるため、一部除去を検討する必要がある。畳が浮いていて、剥がしてみないと分からない。この件につきましては、立入調査実施における注意事項等で、認定基準の中に入れるのではなくて、立入調査実施における注意事項等でここを整理していけたらな。というふうに考えてございます。

次、「柱、梁、筋かい」のところになります。点検口から天井裏を見ないと梁等の確認ができない。実際に調査時には、点検口から中に入って見させていただいたりしたのですが、こちらも見ないと分からないものなので、調査をする人が気づくように、立入調査実施における注意事項等で整理

しておくことを考えております。

続きまして、外壁になります。木造のモルタル仕上げ、または、タイル張りが想定されているけれども、トタン張り、板張りの可能性もある。対応は、1と3の内容を合わせ、「外壁の外装材に浮き上がりや剥落、腐朽、破損が見られる」に修正し、4を削除する。これについては、最後の議題のところの新旧対照表でこちらを詳しく説明させていただきます。要は、内容を合わせて、あふれたものを削除するという考え方ですので、そういうようなイメージを持っていただければいいかな。と思っております。

続きまして、壁に根が入り込む等、建物の劣化につながるような恐れもある。というのがあるのですけれども、確かに壁に草木が入り込んでいると建物の劣化につながっているので、今回、「壁に草木が入り込んでいる」という項目を追加させていただいてございます。詳しくは新旧対照表で見いただければと思います。

続きまして、4点目。壁体の貫通について、スズメバチ等がそこから侵入して巣を作ることがある。壁体の貫通が「建物の倒壊・保安上危険」のチェック項目にあるけれども、ハチ等の問題であれば、「生活環境の保全」の項目とするのが適正ではないか。ハチの問題なので、建物倒壊というよりは、生活の環境の保全じゃないか。ということだと思います。対応につきましては、建物、貫通が原因でハチの巣ができてるのは、両方にチェックがつくと考えていただければ。と思っております。壁体は貫通していますし、ハチの巣もできています。ということで、内容が違うものなので、ダブルカウントにはならないと考えてございます。

続きまして、5点目「看板、給湯設備」です。室外機のボルトの緩みや外れについては、室外機が上階にある場合には、落下の恐れがあるため危険であるが、庭等にある場合、ボルトが外れたところで特に危険はないように思われる。これは市の職員も本当に目から鱗というか、よく気づいていただけたかな。というところでございます。確かに、2階に室外機とかがあって、落ちてくるとするのは、確かに危険だと思うんですけれども、1階にあって、そこがさびていても、あまり危険はないんじゃないか。というところですので、ここは2階以上に限定させていただきたい。というふうに考えてございます。

ただ、1階であっても、通学路に面しているところに置いてあつたりすると、確かにそこは危ないということがございますので、その部分がある場合については、注意事項等で整理させていただきたいと考えてございます。

6点目、「擁壁」になります。擁壁は、厳密には家屋ではなく、地盤である。小金井のような「はけ」の場合、当該家屋1軒の問題では済まない。擁壁は問題なし。となる可能性が高く、最終判断において分母だけを増やす結果になりかねない。という意見と、擁壁については、水が抜けないような状況であれば大変危険である。たまった水が流れたとき、あらゆるものが滑って、一気に崩れる危険があるということで、これは1軒の問題じゃない。1軒の擁壁が崩れてしまうと、みんな土砂崩れみたいに崩れてしまうということだと思うんです。確かにご指摘のとおりなんですけれども、そうすると、全体的な対策ということになってしまうと行政では限界があるので、あくまでこれは単体の空家等対策と同様、1軒で扱っていただいて、所有者等に対策を講じていただきたいというふうに考えてございます。

7点目、「衛生上有害」になります。アスベストの件です。アスベストは外階段や駐車場の躯体に鉄骨が使用されていなければ、使用されている可能性が低い。また、木造の建物については、アスベストを使用していることはほとんどないという形になりましたので、認定基準上の色分けで、国のガイドラインとして示されているマニュアル等による新設のものについては、削除させていただきます。ガイドラインにあるものは残すというように形にさせていただきます。というように考えてございます。

続きまして、8点目、「衛生上有害」と「景観の不調和」のところになります。ごみの山積みです。こちらはダブルカウントになるので、項目は残したままでもよいが、点数から除外することを検討したほうがよい。もうひとつは、景観の面でチェックすべきは外から見えるごみで、衛生面でチェックすべきは、外のごみと中のごみの両方という理解でいいか。というようにものがございます。対応としましては、衛生面におけるごみの項目については、建物の外部及び内部、景観面におけるごみの項目については、建物外部におけるごみの放置ということで想定させていただいてございます。この御指摘のとおりかな。というふうに考えています。

続きまして、9点目「景観の不調和」になります。立木の問題は景観だけの問題ではない。蚊等の問題もあると思うということでございます。こちらについては、立木の項目や害虫の発生の項目で、蚊の問題については、こちらのほうを判断していただければと考えてございます。

10点目につきましては、「生活環境の保全（立木）」ということで、立木が電線に触れて、危ないケースがあると思う。ということなんですけれども、実際、この相談は結構市のほうにも来ています。実際に危険なので、「立木が電線等の高架物に触れている」という項目を追加させていただきたい。というふうに考えてございます。

11番目。「生活環境の保全（動物）」です。虫や動物の状況については、季節や天候によるところも大きい。例えば、冬に調査をしたならば、夏の状況については、近隣へヒアリングすればよいのではないかと。こちらのほうについても、立入調査実施における注意事項のほうで整理していきたいと考えてございます。

12番目。「生活環境の保全（動物）」です。蟻害については、床や天井を剥がしてみないと分からない場合もある。こちらについても、注意事項で整理させていただきたいと思えます。

13番目。「生活環境の保全」の最後です。戸袋は、外観ではなく、中に入っている戸を開けてのぞき込まないと分からないものもある。たれ木の隙間から動物が入り込むケースもあるというようなこともございますので、実際現地を見て御指摘いただいたことなんですけど、確かにそうかなと思えますので、こちらのほうも注意事項で整理させていただきます。

14番目。「総合判定」です。こちらは修正等ではないんですけれども、載せさせていただきました。この建物だと所有者が隣に住んでおり、枝木も伐採され適正に管理されているので、評価はよいとなってしまふ。実際そうなんです。これは大前提なんですけれども、特措法及び市の対策計画の目的のとおり、実際適正に管理されているのであれば、基本的には立入調査の対象外になりますので、その点を再認識の上でも載せさせていただきました。

15番目「全体」ということで、増築部分を建物本体と同等に扱うかどうかというところなんですけれども、実際に、模擬調査に行ったときに、増築部分しか基礎のところが見えなかったというような御指摘を受けています。建物本体の部分は隠れてしまって分からないということがございましたので、こちらについては、基本的に全体で判断していくか、増築部分しか見えない状況で判断していくのか、立入調査実施前の注意事項等で再度こちらは検証させていただきたいと考えてございます。

最後に、「全体」です。「大きな」、「致命的な」、「著しい」等の明確な基準を示したほうがよいということです。こちらも先ほどお話しさせていただいたんですけれども、市の建築士に聞いてみたところ、建築物により度合いが異なってしまうということなんです。建物の構造によって「大きな」、「致命的な」という範囲が変わってきてしまうということなので、なかなかこれを明確に定義することが難しいということを言われました。また、国とか東京都も、そういったところもあって、明確な基準を出さないのか。ということがございましたので、できれば現行の表記のままをお願いしたい。というふうに考えてございます。

続きまして、その他意見なんですけれども、こちらは感想とかそういったことなので、省略させていただきたいと考えてございます。

報告については、以上になります。

【座長】 ありがとうございます。

報告が終わりましたけれども、今のところで何か御意見、御質問があればお受けしたいと思うのですが、いかがでしょうか。どうぞ、D委員。

【D委員】 資料3に関する質問なんですけれども、これは市のほうで外観目視調査を実施したということで、今回初めて見させてもらったのですが、後ろから2ページ目、「外観目視調査の結果を踏まえて」というところ、ここが肝になるところだと思うんですけれども、このところで、各評点について3分の2から2分の1に修正という形で書いてあるのです。BとCもこういう形で修正と書いてあるのですが、これは結局、現場実態を抽象的に見たときに、客観的に評価したものと齟齬が出ているので、主観的に見たような評価と客観的なものを合わせるように客観的な基準を変えているというようなイメージで捉えられます。何でこれが総合判定でこの結果になるのかという、そういう素朴な主観を客観側のほうに反映したということです。

このような評点のところの修正というもので、それが果たして正しく反映されているか。特定空家にすべき家屋としての実態にきちんと照らし合わせたときに、合っているかどうかといったところの具体評価、そういったものというのをしないままに、ここまでで止めているんですけれども、こうした結果、結果的に総合判定はこうなりましたということに対して、結局この修正でよかったね、悪かったねとか、そういう判断まで踏み込んで書かれていないわけです。市の説明があったらいただきたいなと思っています。

【事務局】 この修正でよかった、悪かったというところは、そこまでの検証は確かにできてはいないんですけれども、ただ、今想定できる特定空家等候補というところについての外観目視調査を実際に全部やったところ、ちょっと合わなかった部分、先ほど言ったように、これが何でというところがあるので、そこに合わせていきたいというところがあるのです。この建物が何で特定空家等にならないのかとなってしまうと、そこまでの裏の検証というところまで

行かないけれども、そこまでするようになるように努力、努力という言い方は変かもしれないですけど、そういうふうに合わせていきたいという思いは正直ございます。

そこで、D委員から言えば、「それじゃあ足りないんだよ」というのであれば、もうちょっと検証する必要があるのかとは思いますが、なかなか物件等を考えると、そこまでできない状況の中で、そこは難しいかと考えてございます。

【D 委員】 要は、今回、この調査は不明なところも結構あるわけですよね。その不明なところというのが結果的に評価されないと、それが全体評価の中で影響してしまう。そういったことを是正しようということなんですけど。現実には、先ほどの立入調査の方針の方向性のところでは、建物に入れる前提で協議をお願いしたいという形になっていたんです。ということは、全部見た上で判断。見えないところというのは、どう取り扱うというのは別に考えることで、総合評価の段階で3分の2、2分の1とか、そのところに手をつける話かどうかということはあるかと思うのです。

【事務局】 確かにそうですね。おっしゃるとおりなのです。ただ、実際全部建物に入れるかという、正直厳しい部分があります。もう腐朽してしまっているの。中に入れない。見た感じでもう入れないというところもあるので、そういった外観目視だけでも、先ほど、判断できるものは判断をしたいという部分もあって、客観的なところに行ってしまう形になってしまうところがあるのか。と思っています。

【座 長】 ほかにいかがでしょうか。

僕の意見を言っているのかどうか分からないですけど、ある意味、前回までは仮説を立てて、こうではないかというような机上での議論をして、ほかの自治体や何か他のものも参考にしながら、例えば、ポイント、係数を作ったりだとか、3分の2なのか2分の1なのかというような机上で考えていたものを、実態を見たら、やっぱりこれは普通に考えれば特定空家に転んでいるのに、特定空家にならないということから、仮説を検証していったら、事実近づけていくためにこういうふうに変更したほうがより実態に近いという解釈だと思うのですよね。おっしゃるとおり、仮説の段階で、何もなかったら仮説を立てたって、それが正しいか正しくないかは分からないから実態調査を幾つかやってみて検証したということではないか。と思います。今でさえ、これが全部正しいと言われると全く分からないんですけども、小金井市の中で検証できる13件をやってみた結果がこうであるというので、とりあえず、我々は今これが正しいという前提に立たないと、これ以降は話が進まないということのような気がするんです。

この後、まだチェック方式と点数方式の詳しい説明がありますので、一度、議題のほうに入って、具体の説明をしてもらってからもう一度お聞きしたいと思います。議題1の特定空家の認定基準についてチェック方式と点数方式の方向性の最終検討というところについて説明をお願いします。

【事務局】 それでは、基準について説明させていただきます。

資料につきましては、資料6がチェック方式の基準案になります。資料7が点数方式の基準案になります。先ほどの報告も踏まえまして、ある程度まとめているものでございます。それで、資料8をもとに説明させていただきますので、資料8を御覧ください。適宜、資料6、7の基準案のほうを御

参照いただければと思います。

それでは、まず、資料8の1ページ目の下のスライドになります。基準案を修正するに当たりまして、チェック方式、点数方式共通になりますけれども、記載の4点の項目を踏まえて修正をさせていただいております。

まず、1点目につきましては、一貫しているところでございますけれども、当協議会でいただいた意見につきましては、できる限り反映していくということでございます。

それから、2点目につきましては、認定基準の各項目に色づけしてございます黄色の部分になるんですけれども、こちらは国のガイドラインで具体的な例として挙げられているものになりますので、こちらの項目の削除は、基本的には行わないというところでございます。

それから、3点目につきましては、実際に市民から御相談を受けた内容等につきまして、平成29年度に実施しました実態調査の結果の内容も考慮しまして、項目に追加・修正を行うというところでございます。

それから、4点目につきましては、国や東京都から具体的に示されていない事項を市で独自に定めることは、差し控える。と考えているところでございます。例えば、先ほど御報告にありましたとおり、「致命的」とはどの程度とか、「部分的に」はどの程度かというところについてがその例でございます。

続きまして、1ページ目の裏面をお願いいたします。まず、チェック方式の変更点でございます。下のスライドを御覧いただければと思います。チェック方式の4ページから17ページの部分でございます。こちらの評価の項目を変更してございます。具体的な修正内容としましては、該当しない場合に、今まで空白というところでしたけれども、チェックをしやすいように、バツ印をつけるように修正してございます。記載が実際の表でございます。

続きまして、2枚目をおめくりください。チェック方式の8ページになります。こちらは、前回までは3番目と4番目の項目は、モルタル仕上げ、タイル張りを想定していた項目でしたけれども、トタン張り等も想定できるとの御意見をいただきましたので、対応内容を統合しまして、記載のとおり、「外壁の外装材に浮き上がりや、剥落、破損が見られる。または、剥落、飛散のおそれがある」に修正をさせていただいております。それと同時に、項目4の「外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険がある」を削除させていただいております。

それから、先ほどの報告事項において、委員の方からの主な御意見でありましたとおり、草木が建物の中に侵入し、建物の腐朽につながる点を踏まえまして、外壁から草木が入り込んでいるという項目を追加させていただいております。次のスライド下になりますけれども、こちらが今申し上げた点を図に表したものでございます。

続きまして、裏面をおめくりください。こちらはチェック方式の9ページになります。こちら先ほどの報告事項において、委員からの主な意見でございました、エアコンと室外機の劣化につきまして、危険性を考慮しまして、2階以上に設置を追記させていただいております。下が図を表したものでございます。

それから、続きまして、次のページを御覧ください。チェック方式、13ページになります。こちらはアスベストの項目でございます。空家等対

策計画で取り扱う住宅につきましては、木造住宅が主なものとなるところでございますけれども、木造住宅ではアスベストを含む建築物がほぼないという御意見をいただきましたので、2番目の項目を削除させていただいております。

それから、同じページ下のスライドになります。チェック方式の16ページの部分でございます。こちらは立木の内容になります。立木が繁茂し、電線等の高架物に触れて困る。との相談を市で一定数受けてございますので、この項目を新規に追加させていただいております。

それから、同じページの裏面のほうをおめくりください。こちらはチェック方式20ページになります。判定表の部分でございます。下のスライドと合わせて5点ほどになりますけれども、いわゆる一発アウトの項目と総合判定の項目に分けさせていただいております。まず、建物における傾斜に関する項目につきましては、ひとつでも該当した場合には、基準上建物の項目はマルと判定するという一発アウトの項目を設けさせていただいております。

その上で、ひとつ目として、調査項目番号の傾斜と基礎・土台の項目を二重線で少し区切るという形の表記をしてございます。2つ目につきましては、判定において、傾斜の部分を除いて判定していただくために、「ア傾斜を除く」の欄を追加させていただいております。3つ目につきましては、保安上危険となる恐れのある状態を傾斜とそれ以外に分割したところのものでございます。

それから、下のスライドに行きまして、残りの2つ、4つ目。5つ目につきましては、総合判定の欄の修正になります。市の外観目視調査の結果を踏まえまして、先ほど申し上げましたように、判定の目安を3分の2から2分の1に変更してございます。また、2項目以上がマルの場合、判定基準の上では特定空家等と考えられる。を傾斜に関する項目、いわゆる一発アウトとしたところから文言の整理をしたところで、1-1が該当の場合、または、1-1を除いた2項目以上がマルの場合、判定基準の上では特定空家等と考えるという文言を変更してございます。

次のページでございます。こちらが今申し上げた部分の新旧の対照のものでございます。上が変更前、下が変更後ということで、①から⑤まで検討したものでございます。

続きまして、同じページの裏面を御覧いただければと思います。

点数方式の変更点でございます。下のスライドを御覧いただければと思います。こちらのひとつ目が、各項目において該当しないような場合、特段その旨を記入する欄が今までございませんでしたので、チェックをしやすいうように、不存在・不明の項目を追加したものでございます。

2つ目が、市による外観目視調査の結果を踏まえまして、補正係数をBが0.5から1.0、Cの項目を1.0から2.0に修正をさせていただいております。

それから、3点目以降につきましては、外壁と建築付属物になりまして、チェック方式と同じ変更内容でございます。

次のページを御覧いただければと思います。右下に9ページの番号が振ってあるものでございます。こちらが新旧の対象の部分になります。上が変更前、下が変更後、また、左が変更前、右が変更後というところでございます。

続きまして、裏面を御覧いただければと思います。こちらは傾斜における項目、いわゆる一発アウトとしたことから、最後の合計得点について傾斜の項目を除いたもので修正してございます。一番下の合計得点の項目でございます。実際の表では2つの項目に分ける形を修正してございます。上が変更前、下が変更後ということで修正してございます。

次に、下のスライド、点数方式の4ページから10ページでございます。点数方式も衛生に関する項目から生活環境に関する項目は、チェック方式と同様の変更でございます。こちら先ほど申し上げたとおりでございます。

それから、最後のページを御覧いただければと思います。点数方式、まず11ページでございます。こちらのチェック方式と同じ傾斜に関する項目に該当した場合、一発アウトの内容というところでございます。こちらチェック方式とほぼ同様の内容でございます。

下のスライドも、チェック方式と同様の部分を記載のとおり変更してございます。

資料の最後のページの裏面になります。こちらが新旧の対照表でございます。上が変更前、下が変更後というところでございます。

以上が点数方式の修正内容となります。

それぞれの修正内容は以上でございます。

【座 長】 ありがとうございます。

説明が終わりましたけれども、今の認定基準案について、御意見があればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

結局、傾きの部分が一発アウトになるので、それも3分の2から2分の1にした理由になるんですか。それは関係ない。

【事務局】 そこまで計算はしていなかったです。家が傾いているときは人が住めるような状態ではないので、これはもう一発アウトでいいかなと思います。

【座 長】 そうすると、点数方式の1番目のところは、1の①のIと書いてあるところ、これは「建物」と書いてあるけど、「傾斜」なんだよね、きっと。

【事務局】 失礼しました。傾斜です。

【座 長】 点数方式の裏の一番上ですね。色がついているところ。一番上、「建物」と書いてある。「傾斜」に修正が漏れています。

【事務局】 新旧対照表のこちらの資料8のところも、すみません、「建物」というところに「傾斜」のほう、修正をお願いいたしたいと思います。

【座 長】 いかがでしょうか。

これは特定空家等の認定だからあまり当てはまらないけど、建物が不同沈下で傾斜するなんて、よくあるとまではいえませんが、ある可能性はありますよね。特定空家等でなければ、そういう場合は、ジャッキアップして直したり、基礎を少し固めたりして、直さなきゃいけないのだけれども、これは誰も住んでいなくて、腐朽して傾いたというのですから、その辺のところは誤解はないと思います。

僕ばかり変なことを聞いてあれなんだけど、建物の壁に草木が入り込んでいる項目を、新しく加えたじゃないですか。草木が建物に入り込むってどういうイメージなんだろう。イメージ的には、ツタ状のやつが絡みついて、例えば、甲子園みたいに外壁のところにツタが絡まっているみたいなのはあり得るけど、草が壁から生えているとか、木が壁の中に入ったとはあまり考えにくい。

- 【事務局】 隙間から入るイメージを想定しています。
- 【座長】 隙間が空いていたら、それは壁が壊れているのであつて。「草木が内部に」というのは、ちょっと考えたほうがいいのかもしいかな。
- 【事務局】 分かりました。もう一度、そこは検証します。
- 【座長】 いかがですか。どうぞ。
- 【E委員】 今、座長がおっしゃったように、モルタルのところにツタが入り込んでいくんですよ。そのツタを剥がすとモルタルまでが裂けていくので、そこから水が入っていった劣化というのはあるんです。我々が物件をやるときに、ツタを早く切るには、最初のうちは、まだ葉っぱが生えて、モルタルの上で這ったり、ときには結構面倒くさい。それを剥がしたときの、モルタルの滑落も困りますので、それ以外に通常、草が入るということは、余程のことがない限りない。
- 【座長】 ちょっと文言を吟味してください。
- 【事務局】 はい。
- 【D委員】 よろしいでしょうか。
- 【座長】 どうぞ、D委員。
- 【D委員】 今回、一発アウトというのができて、これはよろしいかと思うんです。メリハリがつく、ということだと思うんですけど。その考え方はすばらしいと思うんですけども、ただ、それが現実にこの中にちゃんと反映されているかということだと思うんです。その観点からすれば、この土台というのは、地盤が傾斜しているなんていうのは当然一発アウトだと思いますが、次の裏のページを見ていただくと、例えば、構造耐力上の主要部分の損傷とか。チェック方式で見ていただいて、5ページですかね。基礎・土台というのは、建物においては極めて重要なことだと思うんです。ここで、例えば、②番で土台の致命的な腐食とか破損とか変形とか、基礎と土台にそれが確認できる。これはまさに致命的で、地盤の傾斜と匹敵するレベルの倒壊の危険性というのもある意味、高いと思うんです。
- だから、その辺りで、一発アウトというのをつくったこと自体は大きな進展だと思うんですけども、ただ、それに入れ込んでいくものを、何を具体的に入れ込んでいくかということころですよ。その辺りというのを少しお考えいただくと、よりメリハリのついた形になるんじゃないかなということがあります。
- 【座長】 検討事項でいいですか。
- 【事務局】 はい。おっしゃる趣旨はすごくよく分かっていて、建物の根幹を成すところが致命的になってしまっているんですから、そうすると、当然崩れてきたりとかという危険な状況になるので、そこは検証させていただきたいと思えます。
- 【座長】 変な話だけど、基礎はどれぐらい種類あるか知っている。
- 【事務局】 ベタ基礎、布基礎。それ位しか、知りません。
- 【座長】 大抵、住宅では布になっているか、大体外側から見れば分かると思うんだけど。
- これは後で聞いたほうがいいのかもしいかなけど、実際に調査に行くときにはどのようなメンバーで考えていますか。
- 【事務局】 実際の調査の際には、委託のほうも考えてございまして、建築士の関係の委託と、市にいる建築士の資格を持った方。空家等対応をやる職員で実施し

たいというふうに考えています。

【座 長】 担当課の職員と市の中にいる建築士の職員と、それから、委託先の一級建築士をもって第三者の目で御覧くださる方のチームで行って、この方式に点数を入れたり、マルバツを入れたりするということが想定されているみたいなんですけど、そういうことを考えたときに、この2つの方式で適正に判断できるかということが今問われていると思うんですけども。

おおむね御理解は得られたような気がするんですが、大丈夫でしょうか。

そうすると、今日の課題になるのは、これから、2つの方式があって、どっちに決めていきたいと思いますか。といった話ですよ。2つともこれ以上並行して議論していても、結局は、今言ったみたいな、これから実際の作業に入っていくときに、まだこれから2つ両方やっていきますというわけにいかないの、どちらかの方式に絞るという作業が今我々に求められていることなのんですけども、いかがでしょうか。ここで委員の皆様はどうでしょうかと1時間悩んでもらうわけにいかないの、事務局で何かアイデアはありますか。

【事務局】 事務局の感想等も少しちょっと加えながらお話しさせていただきたいと思えます。

先ほど市における外観目視調査の報告でお話しましたが、チェック方式と点数方式とにあまり差異というか、やり辛さだとか、そういうところは実際にはなかったです。立入調査では、現在のところ、専門家の方と一緒にやっておりませんが、職員も一緒にやりますので、その点を踏まえると、ありか、なしか、を選択するチェック方式のほうがやり易いかな。というふうには考えています。

また、協議会でも対象とした模擬調査の意見でも、チェック方式の方がよかったというほうが多かった。ということと、点数方式だと、建物については3段階評価みたいな形になって、その後は全部マルバツなんです。全部マルバツで統一してしまった方がいいかなということもございますので、事務局としては、チェック方式のほうでできればなというふうには考えております。

【座 長】 チェック方式がいいかなということらしいんですが。委員の皆様から「いや、やっぱり点数方式のほうがよくないか。」という意見がここでもございましたら、お願いしたいんですが。どうぞ、F委員。

【F 委員】 質問です。最後の修正を加えてのところ、点数方式のほうに修正を加えていて、チェック方式に一致してきたという作りに見えるんです。そういうことですよ。

【座 長】 結局、さっきの仮説の話の繰り返しになってしまうけど、点数方式みたいに多くを直すよりは、従前から考えていたチェック方式のほうが、修正も要らずにそのまま使えそうということにもなるんですよ。

いかがですか。皆さんまだ熟考中というところもあるかもしれませんが、皆様の顔を見ると、おおむねチェック方式で行けそうなんじゃないの、事務局としてもやりやすいほうでやったほうがいいんじゃないのというような顔をされているようですので、その方式を決定したいと思いますよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【座 長】 ありがとうございます。では、このチェック方式で、また事務局で協議会のこの判断を踏まえて、認定基準の方式というのを決定していただきたいと思います。また、重ねて内容についても、本日、また幾つか意見が出ましたので、各々検討だとか、もう少し見直しして、事務局としてどうやったら具体的に作業ができるのかということを考えてきて下さい。我々は、こうやって集まって、机の前で議論しているだけなので、実際に現場に行って、やってきてくださるのは、さっき出てきたこういうチームでやりますよという人たちですから、その人たちがやりやすいように作り込んでいかなないとできないので、そこについても、次回までに詰めていただいて、こういう方法で進めますので御意見を下さい。というような聞き方を次にしていただければ、より具体的に来年度動けるかなと思いますので、そうしていただけますか。

【事務局】 はい。

【座 長】 では、次は、議題の2。その他ですね。事務局のほうからお願いいたします。

【事務局】 その他、1点ございます。委員の改選の関係でございます。本年6月29日に皆様方の委員の任期が満了となるところでございます。年度明けまして、また、関係団体へ推薦の依頼のお願いをさせていただきたいと考えているところでございます。なお、今後、立入調査また特定空家等の認定のほうに入っていくところでございますけれども、事務局でも、再度、どの関係団体へ推薦をお願いするかにつきましては、また検討させていただいた上で推薦をお願いさせていただきたいと思っておりますので、どうか御了承いただければと思います。

また、公募委員につきましては、もし御協力いただけるようであれば、再度、応募していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【座 長】 ありがとうございます。次回の開催目途はありますか。

【事務局】 6月29日で任期が切れてしまうので、次の委員改選の手続きが終了後になります。7月後半から8月位にできればと思っております。

【座 長】 これで改選ということになりますので、皆様方、これでお仕事終わりという方もいらっしゃるでしょうし、また同じメンバーでやったほうが分かりやすいだろうという方もいらっしゃると思っておりますので、御協力いただける場合には、引き続き、ぜひお願いしたいと思っております。

それでは、これで本任期中の協議会終了となりますけれども、今まで協議会を振り返って、委員から何か御意見があればお伺いしたいと思っておりますけど、いかがでしょうか。よろしいですか。

本日は協議会をこれで閉会にします。どうもありがとうございます。