

## 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

## 1 主な意見と対応

項目		意見	対応
1	1 - ① - II - ア 基礎及び土台	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、目視の際に雑草等の一部除去を検討する必要がある。	立入調査実施における注意事項等で整理する。
		畳が浮いているが、畳だけの問題か、その下の床にも問題があるか、剥がしてみないと分からない。	
2	1 - ① - II - イ 柱、梁、筋かい	点検口から、天井裏を見ないと梁等の確認はできない。	立入調査実施における注意事項等で整理する。
3	1 - ① - III - イ 外壁	外壁は木造モルタル仕上げ、またはタイル張りが想定されているが、トタン張り、板張りの可能性もある。	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。又は、剥落、飛散の恐れがある。」に修正し、4を削除する。
		ツタが巻き付いているような家について。壁に根が入り込む等、建物の劣化につながる恐れもあるようだが、そういった項目はないのか。	壁に草木が入り込んでいる。の項目を追加する。
4	1 - ① - III - イ 外壁 4 - ② 生活環境の保全 (動物)	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が、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なのでは。	壁体の貫通が原因で、蜂の巣ができている場合は、両方にチェックが付くことを想定している。内容が違うのでダブルカウントには該当しない。
5	1 - ① - III - ウ 看板、給湯設備	室外機のボルトのゆる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。	原則2階以上に限定するよう、修正する。ただし、道路境界間際に設置されている場合等の歩行者に危険が及ぶことが想定される場合に限り、立入調査実施における注意事項等で整理する。
6	1 - ② 擁壁	擁壁は厳密には家屋ではなく地盤である。擁壁に仮に不備が見つかる、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。その場合、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。	擁壁が崩れる範囲を想定し、行政が全体的な対策を講じるには限界があるため、通常空家等対策と同様、所有者が対策を講じるものである。
		擁壁について、水が抜けないような状況であれば大変危険である。貯まった水が流れる時、あらゆる物が滑って一気に崩れる危険がある。	
7	2 - ① - 1、2 衛生上有害	一般にアスベストは、鉄骨等の耐火被覆に使用されるため、外階段や駐車場の躯体に鉄骨が使用されていなければ、アスベストが使用されている可能性は低いと考えられる。	2 - ① - 2は、ガイドラインに参考として示されたマニュアル等による新設であるため、削除する。(2 - ① - 1は、ガイドラインに示されたものであるため、残存する。)
		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。	

8	2-②-1、2 衛生上有害 3-①-5 景観の不調和	3-①-5「ごみの山積」は、2-②とダブルカウントになるので、項目は残したままでも良いが点数からは除外することを検討したほうが良い。	衛生面におけるゴミの項目は、敷地内で発生する臭気及び害虫による発生を想定しているため、建物の外部及び内部であり、景観面におけるゴミの項目は建物外部におけるゴミの放置を想定している。
		景観の面でチェックすべきは外から見えるゴミについて、衛生面でチェックすべきは外のゴミと中のゴミと両方という理解で良いか。	
9	3-① 景観の不調和	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。	4-①に生活環境における立木の項目や、4-②-4での害虫の発生の項目で判断する。
10	4-① 生活環境の保全 (立木)	立ち木等が電線に触れてしまって危ないケースがあると思うが、それに関する項目はないのか。	立木が電線等の高架物に触れている。の項目を追加する。
11	4-② 生活環境の保全 (動物)	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。夏と冬に調査をすとなると長期に及ぶため、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。	立入調査実施における注意事項等で整理する。
12	4-②-4 生活環境の保全 (動物)	蟻害については床や天井をはがしてみないと分からない場合もある。	立入調査実施における注意事項等で整理する。
13	4-②-5 生活環境の保全 (動物)	戸袋は古いと中に鳥の巣等がある場合があるので、外観ではなく中に入っている戸を開けて、覗き込まないと分からないものもある。 たる木の隙間から動物が入り込むケースもある。	立入調査実施における注意事項等で整理する。
14	総合判定	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にされているので、評価は良いものになってしまう。	空家等特措法及び空家等対策計画の目的のとおり、適正に管理されているのであれば、立入調査(特定空家等の認定)の対象外。
15	全体	風呂場は増築したものと思われる。基礎や土台のつくりが簡素である。増築部分を建物本体と同等に扱うかどうか。	基本的には、全体で判断するが、増築部分しか見えない場合等が考えられるため、立入調査実施における注意事項等で整理する。
16	全体	大きな、致命的な、著しい等の明確な基準を示した方がよい。	建築物により、度合い等が異なること、又国及び、東京都が明確な定義をしていないことから、現行の表記のままでお願いしたい。

## 2 その他意見（実地調査の感想等含む）

	意見
1	吸収剤がないので、屋根から染み出した雨水が飽和状態となり、雨漏りとなっている状態が見受けられる。
2	雨漏りは、直接の原因となっている部分ではなく、天井の低いところから漏れるので、現段階では、原因箇所は不明。
3	柱と戸袋が立派なので、公庫住宅であったものを払い下げられた建築物だと想定される。
4	風呂等の上がトタン屋根であったことや、周りの同じような物件で、この箇所だけ違うことから、リフォーム後に付けたものだと想定される。
5	築55年の物件なので、このような住宅だと借り手が見つかず、建て替えをした方がよいと思われる。
6	風呂場も狭いので風呂場からシャワーに、トイレも和式から洋式にすると、費用も膨大に発生するので、建て替えてしまった方がよいと思われる。
7	屋根、軒に段がついている。難が有るとと思われる。
8	雨どいは、水がうまく流れるように若干の勾配があるものであるが、雨どいが劣化して逆勾配になっている。流れるべき方向に水が流れないと思われる。
9	玄関外からも見える柱の根本が腐朽している。このように外に柱がむき出しになっている建物はめずらしい。