

会 議 録

会 議 名	令和3年度第1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11月10日（水） 18時00分～19時30分
開催場所	小金井市役所本庁舎 第一会議室
出席委員（敬称略）	会長：西岡真一郎 座長：宇於崎勝也 中澤武久、中山広美、渡辺ふき子、藤原真由美、宇田和弘、石黒正人、持丸康和、亙理鐵哉、上原和、小早川良信、辻川幸広、清水幸男
欠席委員（敬称略）	なし
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、穂山地域安全係長、堀地域安全係主任、岡本まちづくり推進課住宅係主任
会議次第	1 開会 2 市長挨拶 3 委員紹介 4 議題 (1) 座長及び職務代理者の指名について (2) 令和2年度第2回空家等対策協議会会議録（案）について（報告） (3) 特定空家等認定基準（案）について ① 令和2年度第2回空家等対策協議会の主な意見と対応 ② 立入調査について (4) その他 5 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3年度第1回小金井市空家等対策協議会

令和3年11月10日(木)

【地域安全課長】 皆様、こんばんは。定刻前ですが、皆様お揃いですので、これより令和3年度第1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。

本日は、お忙しい中、本協議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本協議会の座長が決まるまでの間、司会進行を務めさせていただきます、地域安全課長の官奈でございます。どうぞよろしくお願いたします。着座にて失礼いたします。

まず、議題に入る前に、協議会について4点ほど報告等をさせていただきますと思います。

まず、1点目でございます。本日の出席委員の状況でございます。委員の皆様、全員出席しておりますので、本協議会は成立しているということを御報告させていただきます。

続きまして、2点目でございます。配付資料の確認でございます。まず、本日の資料としまして、本日の次第。それから、令和2年度第2回小金井市空家等対策協議会会議録(案)でございます。次に、資料1、空家等対策協議会委員名簿でございます。続きまして、資料2、空家等対策協議会運営要領でございます。資料3、令和2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でございます。資料4、小金井市特定空家等認定基準(案)でございます。資料5、立入調査までの流れでございます。資料6、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条に基づく立入調査の方針でございます。資料7、関係機関へのフロー図でございます。資料8、立入調査実施通知書(案)でございます。資料9、立入調査の準備等でございます。続きまして、右上に協議会限り資料というものでございます。こちら、小金井市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則(案)となります。なお、次第と協議会限り資料以外につきましては、開催通知とともに事前に委員の皆様方に送付させていただいております。

資料の確認につきましては以上でございますけれども、何か過不足等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

なお、先ほど申し上げました協議会限り資料につきましては、本日の協議会終了後に回収させていただきますので、協議会終了後、お持ち帰りにならず、御自身の席のところにもそのまま置いていただきますようお願いいたします。

続きまして、3点目でございます。所掌事項等についてでございます。本日は、改選後、初めての協議会ということでございまして、新たな委員の方もいらっしゃるものではございますけれども、事前に概要等について説明させていただいておりますので詳細については割愛させていただきます。

また、会議の公開についてでございます。改めてお伝えさせていただきます。小金井市市民参加条例の規定によりまして、会議は原則公開となっているところでございますけれども、個別具体的な事例などについて協議する場合は、小金井市市民参加条例及び個人情報保護条例により非公開とすることができることとなっております。この協議会につきましては、令和元年度第1回の協議会におきまして、特定空家等認定基準(案)に関することは非公開とすることが決定されてございますので、非公開とさせていただきます。

また、会議録作成のため、発言内容につきましては、録音させていただいておりますので、恐れ入りますが、御発言する際には最初にお名前を名のっていただいておりますよう、お願いいたします。

なお、会議録作成の際には発言者名を記載させていただきますけれども、公開する際には、発言者の部分をA委員、B委員などと明記しまして、委員の皆様にご公開時期を御報告

させていただいた上で公開させていただきたいと考えております。

続きまして、4点目、委嘱状の交付の関係でございます。新型コロナウイルス感染症対策としまして、市長からの交付は差し控えさせていただき、委員の皆様の方の机の上に置いてございますので、御確認の上、御査収いただきますようお願いいたします。

本協議会についての説明は以上でございます。

続きまして、市長挨拶でございます。それでは、初めに西岡市長から御挨拶申し上げます。

【市長】 皆様、こんばんは。小金井市長の西岡真一郎でございます。

本日は大変お忙しい中、令和3年度第1回小金井市空家等対策協議会に御出席、御参加を賜りまして誠にありがとうございます。また、今年度は委員が改選されまして初めての協議会となります。各委員の皆様方におかれましては、本協議会の委員就任を御快諾いただきまして、誠にありがとうございます。継続して委員に就任していただく皆様方には、これまでの議論の様々な経過を踏まえつつ、引き続き小金井市の空き家対策が適切に行われますように、どうか御理解、御協力、御尽力いただきますようお願いいたします。また、新たに新規に委員に就任された皆様方におかれましても、これまでの様々な経験や知見、また小金井市の空き家対策についてぜひ取り組みたいという熱い思いで御就任をいただきまして、本当にありがとうございます。ぜひ空家等対策協議会の中で御自身の御経験を大いに生かしていただきますよう、また活発な議論をしていただきますようお願い申し上げます。

小金井市の空家等対策は、平成26年に制定されました空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、平成29年3月に小金井市空家等対策協議会条例を制定いたしました。各委員の皆様方の意見を聞きながら、平成31年3月に小金井市空家等対策計画の策定が行われました。私も市長に就任しましたのが平成27年でございますので、この空き家の取り組みとともに、市長として様々な取り組みに皆様とともに力を尽くしてきたと思っております。

小金井市空家等対策計画の策定から今日まで、特定空家等を判断するための認定基準の作成に着手してまいりました。特に前期の皆様方には大変活発な御議論や、また御自身の研究活動など、非常に誠意をもって取り組んでいただきましたことに感謝申し上げます。ありがとうございます。しかしながら、コロナ禍の影響もありまして、協議会の開催を見合わせてきたために、予定よりも大幅に作成に時間がかかってしまいましたが、おおむね形となっている状況でございます。

本日は、前回の協議会でいただきました御意見を踏まえまして、認定基準の最終調整を行わせていただきたいと思いますと考えております。また、事務局からは、次の段階となります、極めて重要な立入調査の内容の協議も行っていくとのことでありますので、皆様の御協力をお願い申し上げます。

コロナ禍におきまして、まだまだ感染症対策、予断を許さない状況ではありますが、コロナ対策をしっかりとした上で、近隣住民の皆様が困っている空家等を解消すべく努力していく所存であります。

委員の皆様方におかれましても、活発に御議論いただきまして、この協議会での成果によりまして、小金井市から管理不全の空家等が1件でも多く解消されますよう、将来の小金井市の安全対策の一翼を担っていただけるよう、お願いさせていただきたいと存じます。

簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。任期中、大変お世話になりますが、何とぞ皆様、よろしく申し上げます。

【地域安全課長】 次に、本日は、改選後、最初の協議会ということでございますので、各委員の皆様方の簡単な御紹介をさせていただきますので、一言御挨拶をお願いいたしま

す。

—各委員自己紹介—

【地域安全課長】 ありがとうございます。以上、市長を含めまして14人の委員構成となっております。なお、皆様の席次につきましては、委員構成順に御着席をいただいております。席次につきましては、お手元の資料1の名簿の裏面のほうに付させていただきますので、御確認いただければと思います。

続きまして、事務局を御紹介させていただきます。総務部長の加藤でございます。

【総務部長】 総務部長の加藤でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 地域安全課地域安全係長の穂山でございます。

【地域安全係長】 地域安全係長の穂山と申します。引き続きこちらのほうを担当させていただきますので、よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 同じく地域安全課地域安全係主任の堀でございます。

【地域安全係主任】 地域安全係主任の堀と申します。よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 改めまして、地域安全課長の宮奈と申します。よろしくお願いいたします。

また、本日、まちづくり推進課住宅係主任の岡本が出席しています。

【住宅係主任】 まちづくり推進課、岡本と申します。よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 以上になります。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、これより議題に入らせていただきます。

まず初めに、議題（1）座長及び職務代理者の指名についてでございます。

資料2を御覧いただきたいと思います。運営要領第2条におきまして、会長は市長をもって充てると規定しているところでございます。この規定に基づきまして、市長には引き続き会長の職務に就いていただきます。

続きまして、第3条におきまして、協議会の進行及び意見集約は座長が行うこととしてございまして、座長は会長が指名する者をもってこれを充てるというところでございます。この規定に基づきまして、会長に座長の指名をお願いいたします。

【会長】 規定に基づきまして、私から座長の指名を行わせていただきたいと存じます。

まず、改めまして会長職に就任させていただきました西岡でございます。よろしくお願いいたします。これまでもそうですが、この審議会、市長が会長職に就きました。そして、全ての会議にこれまでも私、出席をさせていただきました。今後も引き続き、この会議には私自身も出席をさせていただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、座長職についてでございます。都市計画という大きな視点から空家等の対策を考えることができ、また、前期の空家等対策協議会の座長に就任させていただきましたA委員に引き続きお願いしたいと思います。どうかよろしくお願いいたします。

【A委員】 了解いたしました。

【地域安全課長】 座長のほうには、席の御移動をお願いいたします。

【座長】 改めましてよろしくお願いいたします。

私、空家対策計画が策定されることから座長を務めさせていただいていまして、最初は何もないところから検討を始めて、こういうことを空き家のためにやっていった方がいいんじゃないかという文言を決める、冊子を作ってまいりました。ようやく空き家に手をつけて、小金井の中で実際の空き家を減らすという活動に入れる時期に入ったかなというふうに思います。非常に重要な時期になりますので、皆様方、よろしく御協力お願いいたします。

【地域安全課長】 ありがとうございます。

ここで、座長が選出されましたので、議事の進行につきまして座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【座長】 それでは、運営要領に基づきまして、私の方で進行させていただきます。

会長は市長ということに決まっております。これは運営要領で決まっておりますのでそういうことなんですけども、会長がどうしても出られないとか、市長ですから御都合いろいろあると思いますので、その場合に備えまして、事前に会長を代理するという職務代理者というのを決めておくということになっております。運営要領に基づきまして会長が指名することとなりますので、これも会長、お願いいたします。

【西岡会長】 それでは、職務代理者には、B委員にお願いします。B委員、よろしくお願いたします。

【B委員】 こちらこそよろしくお願いたします。

【会長】 ありがとうございます。

【座長】 ありがとうございます。

それでは、議題2、令和2年度第2回空家等対策協議会会議録（案）について（報告）を議題といたします。委員改選前の協議会のことですが、まず事務局から説明していただき、内容について御質問等あればお願いしたいと思います。それでは、事務局、お願いします。

【地域安全係長】 令和3年3月22日に、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した。会議録につきましては、事前に委員の皆様へ送付させていただきました。委員の皆様が内容を確認の上、修正内容を確認した上で、協議会として会議録を決定させていただいております。既に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事前に送付させていただいております。この内容でよろしければ、会議録として決定させていただきます。会議録の公開につきましては、先ほど課長より説明があったとおり、非公開部分をA委員、B委員と明記して、委員の皆様へ公開時期を御報告した上で公開させていただきます。

また、今後の会議録の取扱いについてですが、市民参加条例施行規則第5条に基づいて、第1号、全文記録、第2号、発言者の発言内容ごとの要点記録、第3号は会議内容の要点記録の中から選択するという形になっておりますが、今までの会議録の形式と同様に、発言者の内容ごとの要点記録とさせていただきます。

以上になります。

【座長】 ありがとうございます。

ひとつは前回の会議録の内容についてよろしいか。ということと、もう一つ、今の会議録については、要点記録にします。というお話があったかと思いますが、この2点について、何か御意見等ございますでしょうか。

よろしいかな。と思われまして、このままということにさせていただきます。

次に（3）、特定空家等認定基準（案）についてになりますが、①令和2年度第2回空家等対策協議会の主な意見と対応と②立入検査についてを一括して説明したいと事務局から伺っております。事務局から説明をお願いいたします。

【地域安全係長】 それでは、一括して御説明させていただきます。

まず、資料3を御覧いただきたいと思います。前回の空家等対策協議会の主な意見と対応ということとまとめさせていただいております。新委員の皆様には、事前に今までの経過については御説明させていただいておりますので、協議に入らせていただきます。

主に3点ございました。1点目、左側が委員からの御意見、右が対応という形にさせていただきます。1点目、資料4のP8の5というところになるんですけども、

草木が内部に入る状態は壁が壊れているためである、文言の検証をしてください。ということの意見がございました。対応なんですけれども、外壁のモルタル等が裂ける等の腐朽があるとの修正は可能なのですけれども、結局、草木を取らないと判別できないことであることから、1、外壁の外装材の浮き上がりの項目に含まれると判断し、5、外壁から草木が内部へ入り込んでいる。の項目を削除する。ということにさせていただきます。要は、外壁から草木が入ってくるということは、もう外壁が腐朽しちゃっている。腐っている。というような状態になりますので、1のこの内容に含まれるというような判断をさせていただきたいというふうに考えて、こちらの5のほうは削除させていただくというような形を取らせていただきたいと思います。

2番目なんですけれども、資料4、P5になります。基礎・土台の部分は、腐朽すると致命的で倒壊の危険性が高く、一発アウトを検討したらどうかというような意見がございました。対応としましては、建築士の資格を持っている方が市におられますので、その方と協議させていただいて、対応としましては、基礎・土台が大幅に腐朽すると家屋等が傾くということもあり、家屋の傾斜での一発アウトというのも既に想定しておりますので、こちらは現状のままとさせていただきたいというふうに考えてございます。

続きまして、3点目なんですけれども、具体的な立入調査に向けた内容を検討して、協議会に提示してほしいという御意見をいただきました。これから立入調査の概要等について御説明させていただきたいと思っております。

資料5を御覧いただきたいと思います。カラー刷りのものです。左側、7、特定空家等への対応、基本方針4というのがございまして、これが、小金井市で定めた小金井市空家等対策計画の抜粋になっています。その中で、法律上、フローチャート図に基づいてやっていくんですが、どうしても見えない部分というのが、出てきています。それを右側に示してございます。1から9番までございます。こちらを順に説明していきたいと考えてございます。

フローチャート図の真ん中です、情報の提供、助言等から立入調査までのところを1から7ということで、定めさせていただきまして、まず一番初め、何をやっているかということ、今、実際に皆さんに検討していただいている小金井市特定空家等認定基準の作成をやっております。これを作成すると、2番目としまして、空家等実態調査結果及び住民からの相談状況に基づき、立入調査候補案件の選定という形で進んでいきたいと思っております。選定に当たっては、資料6ということで、立入調査の方針というのも実際に、決めていきたいと考えてございます。資料6を御覧いただきたいと思います。

空家等対策の推進に関する特別措置法第9条に基づく立入調査の方針ということで、まずひとつ目、立入調査の目的というものになります。外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する。また、必要に応じて内部に立ち入って、柱や梁等の状況を確認するということが、実際に中に入って調査をするということになっています。

ただし、※印になりますが、空家等の内部に立ち入らずとも目的を達成し得る場合、いわゆる外観目視調査で足りる場合、建物が腐朽していて倒壊等の恐れがある場合は、基本的には内部に入らないということで考えてございます。

2番目、立入調査対象家屋の選定ということで、平成28年に実際した空家等実態調査結果、こちらは空家等対策計画の中にも入っておりますので、後で見いただければと思います。その結果で管理不全と分類されたもの、それと、市への相談件数、建物経過年数、それらを考慮して、実際、立入調査に入る家屋の選定をしていきたいと考えてございます。

3番目、立入調査の実施者になります。専門部会における第三者の評価が必要という形

になりますので、小金井市の市役所の職員、地域安全課と、先ほど言った建築士の資格を持っている方、それらと、小金井市長が委任した者ということで、建築士の資格を有する人、これらの者で同日に実施していきたいというふうに考えてございます。

4番目、立入調査の実施時間ということで、おおむね1時間から2時間にしています。外観目視調査とか、前期の委員会で実際に調査、模擬調査みたいな形でさせていただいたんですけども、その結果を踏まえて大体これ位の時間がかかるであろうということで設定させていただいてございます。

5番目、立入調査の実施数ということで、1年間に概ね10件を想定しています。ただし、実際に行ってみたらもう家屋が除却されている場合、又は市が不必要と判断した場合、後は社会情勢において実施が困難な場合は、実施しないということで考えてございます。市が不必要と判断した場合というのは、10件ずつやっていると、どうしても状態の悪いものからどんどん良いものになっていくんです。もうこれ以上はいいんじゃないかというものについては基本的には実施しません。それと、社会情勢というのが、こういったコロナ禍です。今の段階ではちょっと難しいなという状況を見ながら市で実施しないと判断した場合は実施はしません。

続きまして、立入調査の内容及び判定ということで、今、皆さんに協議していただいている小金井市特定空家等認定基準を用いて実際に調査し、認定基準上の判定を行っていくという形になります。

続きまして、7番目、所有者等への立入調査の通知という形になります。所有者等の住民票上の住所の確認を行った上で、適正手続の保障の観点から、立入調査5日前までに通知するという形にしています。こちらは、法律上、規定されておりますので基本的に5日前までに必ず通知するということになります。通知方法は、受け取った、受け取っていないということが出てくる可能性がございますので、簡易書留と特定記録の2通で住民票上の住所に通知させていただきたいと考えてございます。

続いて、裏面になります。8番目です。所有者等への立入調査通知の内容ということで、小金井市長名で通知させていただきます。内容は別紙、資料8のとおりということで、こちらは後で説明します。通知文は、小金井市特定空家等推進に関する特定措置法施行細則で定めるというふうにさせていただきます。

続きまして、9、通知後の所有者の要望における対応という形になります。立入調査の立会いです。所有者の立入調査の立会いは、基本的には認めています。ただし、所有者等の都合によって日程の再調整を伴う場合は、可能な範囲で再調整を行わせていただきますけれども、再調整が困難な場合、緊急性が高い場合とか、実際に委託等を考えてございますので、その契約期間等もございませぬ。立会い等の日程が合わない。という場合については、所有者の立会いがなくても立入調査を行っていきます。

※印としましては、法律上、権利者の立会いというところまではまだ踏み込んでいないということもございませぬので、立会いがなくても実施させていただく。と書いてございませぬ。

続きまして、所有者が立入調査を拒否した場合です。通知をしたときに、事前に所有者等から立入調査を拒否するという旨の連絡が来ても、立入調査は実施させていただきます。基本的には、物理的な強制力に至らない行使においては、所有者等の意思に反して立入調査を行うということは法律上、適法であると認められているので、拒否する旨が来ても実施します。

2番、実施日です。所有者等が現地において、対象家屋に入れさせないというような拒否の抵抗をしたい場合、こちらの場合については、抵抗を排除する権限というのは市には与えられていないので、この場合は立入調査は延期させていただきます。ただし、所有者等

には20万円以下の過料を科すという形で、法律上、決まっておりますので、法の手続きとなり、家庭裁判所に市が訴える形になります。その上で、家庭裁判所が過料の手続きを行っていくという形になってございます。

続きまして、3番目、調査結果の開示です。所有者等から立入調査結果の開示請求があった場合、調査したら結果をすぐ見せてとかということがあるかもしれませんが、あくまで法に則った手続きになりますので、情報公開請求の手続きを経た上で開示させていただきます。

続きまして、10番目、備考という形になります。立入調査の再調査になります。立入調査を実際にして、特定空家に認定されなかった場合でも、空家等は、年々腐朽していきますので、原則ですけれども、3年経過後は再調査を可能にするというふうを考えてございます。

次に、空家等でなかった場合。立入調査を実施する際に、所有者が住んでいたことが分かり、空家等でなかったことが判明したとしても、今までの手続きが、事前調査を経た上で空家等と認められていますので、適法であるということになります。

なお、立入調査の過程で、その使用が現になされていることが判明した場合、空家等でないことが明らかになった場合は、当然、それ以降は立入調査を実施しません。少し違う事例があるんですけども、明らかに空家等だろうというところがあって、改善要求のお手紙を出したんですけど、その後、その人の法定代理人である弁護士から電話がかかってきたんです。そこには介護が必要な人が住んでいて、自分で身動きができないという状況でした。そのような事例もありますので、実際に入ってみたら住んでいる人がいたということも想定できる。と思います。

空家等に占有者が存在した場合です。調査等の結果、占有者が判明した場合でも、空き家等の判断は当該建築物の使用実績で判断することになるので、占有者がいても使用実績がなければ空家等となります。占有者なんですけれども、通知をするのはあくまで所有者又は管理者になります。占有者のことは全く考えていません。実際に空き家所有者に通知を送っても、占有者がいて、そこを倉庫として使っていたりとか、仮に調査に入った時に、たまたま占有者が来ていても、使用実績がなければ、基本的には調査をさせていただくという形になります。ただ、ホームレスとか、明らかに全然、関係ないという人がいた場合については、警察に通報させていただくという規定にさせていただいております。

以上が、立入調査の方針ということで定めさせていただきたくて考えてございます。

流れに戻ります。資料5に戻っていただきまして、今のこの方針に基づいて、実際に調査の選定ということで、市の職員等による選定をさせていただきます。

次、3番になります。市役所職員による対象家屋の状況調査ということで、実際に該当の空き家があるのか、確認させていただきます。

実際に該当の空き家がある。となった時に、次に関係機関に違法性等の照会をします。資料7になります。

まず左側、市の道路管理課に道路法の違反であるかどうかということを確認させていただきます。道路法では、空き家であっても、空き家でなかったとしても、基本的に道路法の中でそのものを撤去することができます。今、一番相談事が多いのが、相当大きな樹木が越境している。これが近隣に相当迷惑がかかっているというところがあって、家屋の腐朽まではグレーな部分がある。そういったところについて、実際、照会をかけて道路法の中で撤去します。というものであれば、道路法の中でやってもらう。そうではなくて、空家等で対応するんだということであれば、空家等対策特別措置法において対処するというような流れになります。

続きまして、真ん中。建築基準法違反の場合です。多摩建築指導事務所に実際に照会を

かけさせていただきます。違反建築物によっては、多摩建築指導事務所の方で動いているという物件が何件かございますので、動いていただいている物件であれば、最終的には建築指導による代執行も可能ですので、多摩建築指導事務所ですべてやっただく。そこまではやらない。というのであれば、空家等の対策でやっていくという形になります。

続きまして、真ん中の右です。各種制度による改善対応中ということで、市のごみ対策課、環境政策課、地域安全課という形になります。これは、市民から相談があったときに、もう既に相続財産管理制度とかを使って、市民の方が動いているというものになります。例えば、市民が、相続財産管理制度により裁判所に訴えて、裁判所から弁護士が選任されて、そこから売却するまでの手続きを弁護士がやりますので、選任されてから売却までに相当の時間がかかります。目に見える形では空家等があるんですけども、実際に動いているものについては、基本的には経過観察とさせていただきたいと思います。じきになくなるであろうということになります。それで照会をかけて、そういう動きはないということであれば、空家等対策特別措置法で処理するという形になります。

最後になります。点線になっています。消防署ということで、危険排除事案への該当という形になります。消防署でやれることというのは、生命の危険に関するものについては撤去するという形で聞いておりますので、あくまで生命の危険に対するものとなると部分的な撤去しかないの、根本的な解決に至っていないということになります。ですので、照会かけるかどうかというと、まだグレーの部分があるので、あくまで点線とさせていただいてございます。ただ、仮に照会かけたところで、該当あり、なしに関わらず、基本的には空家法で処理するという形になりますので、どちらにしても空家法の処理により立入調査が進むというようなフロー図にさせていただいてございます。

続きまして、資料5にまた戻っていただきまして、5番目です。この関連フロー図の中でも関係各課の所管、照会をかけたところ、空家法でやります。という形になりましたら、資料4のP19になります。空家等情報というものがございまして、今の空き家の所有者や管理者、建物が構造上どうなっているのか。というのを実際に市が調べて記入していきます。この調査を終わった後に、6番目に、立入調査の対象案件ということで、実際に協議会に提示をさせていただく。というふうに考えてございます。

それが終わりましたら、協議会から了承という形で、次、7番目ということで、所有者等への立入調査通知、先ほどの方針の中で保留にさせていただいた、資料8に立入調査実施通知書（案）ということで、市から、所有者又は管理者に5日前までに通知をさせていただく。というふうに考えてございます。

こちらは、左上に様式第1号（第3条関係）と書いてありますが、これは、協議会限り資料の中の部分になります。これは、精査中なので、協議会限り資料として提示しております。内容が決まったら、皆さんに公開という形になります。

何を定めているかということなんですけども、資料5に戻っていただいて、左のフロー図の中の立入調査、真ん中の法第9条第2項というところの中から、左側の行政代執行（法第19条9項）というところまでの手続きを定めたものになります。様式として、こういう形で通知します。ということを決めています。まだ精査中ですので、今日はこの説明はしませんので、こういう手続きをやるんだ。ということを見ておいていただければと思います。

これが終わりますと、実際の立入調査に入ります。立入調査の実施という形で、8番なんですけども、資料9になります。立入調査の準備等、カラー刷りのA4になります。これは必需品ということで、調査員の装着物ということで、ヘルメット、ゴーグル、防じんマスク、裏面にいくと、ジャンプスーツ、手袋、長靴で、これらはもう既に準備してあります。いつでも調査に入れるということで御紹介させていただきました。

(2)の調査道具も4つ挙げさせていただいています。まず左下、クラックスケールというのがあります。これは、左のところに目盛りがあって、建物に対してひびが入ったりするんですけど、このひび割れの大きさを調べるものになります。簡易なものになりますけれども、紙であったりとか、金属であったりとか、色々あります。打診棒といって、叩いてどれ位の強度があるかというのを調べるものになります。続いて、振り下げ棒といって、左の部分に柱を当てて錘を垂らして、これがどれぐらい揺れるのか。ということで傾き度を調べるというものになります。最後に精密角度計というもので、今、基礎がここにあると仮定して、ここにこの精密角度計を置くと、角度がどれ位なのかというのが表示されます。こういったものを使いながら、実際にやっていきたいと考えてございます。

実際に立入調査が終わった後に、この調査結果ということで、写真や基準上での総合判定表やその他注意事項、例えば、ここは通学路でした。など、そういったもろもろの備考欄を協議会に報告をさせていただいて、実際に特定空家として認定すべきか、どうなのかという意見を聞いた上で、市が特定空家等として認定するかどうかを決めていきます。そういうような流れになっています。

立入調査のための概要については以上になります。

**【座長】** ちょっと長い説明でしたので理解が大変かもしれませんが、基本はこの資料4という認定基準についてになります。実はこれ、2年以上位かけていて、中身について、この文言で良いのかとか、これが足りないとか、これはもうちょっと変えた方が良いとか、この位の方が良いとかというのをやってきました。今回資料3の1番と2番が前回出た意見です。あまり細かすぎない方が良い、土台に関しては今の文言で良いんじゃないか。というのが事務局からの回答でした。そして、3番に関しては、立入調査のことで、これからやらなきゃいけないんですけども、立入調査というのは、市の職員と建築士の方が、極めて実務的に行っていきます。ですので、我々のほうは、今、御説明をいただいたことに関して、ある程度、理解をしていれば、あとはもう事務局お任せになってしまっ、ちゃんと見てきてくださいね。と我々は言うだけという話になります。その辺の資料が5、6、7、8、9と協議会限り資料というものなので、こちらの方は事前に見ていただいた時に何の話かなと思ったかもしれませんが、我々がやることではなくて、極めて実務的に進んでいく。という、その裏づけになりますので、そういうふうに御理解をいただければよろしいかなと思います。

今、申し上げたように、かなりの長い間、この認定基準の協議をやってきました。認定基準は、実はもう1個、別パターンがあって、これに決まったのが1年位前。これで最終的にチェック項目をどうしようか。といって協議してきました。そろそろもうまとめなければならぬ。という話なんですけれども、今の事務局の説明と私が今、申し上げたことに関して、何か御意見等あればお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ、C委員。

**【C委員】** 資料6の中にあります空家等対策の推進に関する特別措置法第9条に基づく立入調査の方針の中の5番目なんですけど、立入調査の実施数ということで、1年間に概ね10件と書かれているんですけど、この10件はどのような根拠で出されているのかということを知りたいと思います。

**【地域安全係長】** 10件の根拠なんですけれども、実際に調査をやって、特定空家等と認めて手続的なことを考えると10件位が妥当じゃないか。というように考えさせていただきました。特に何か明確な根拠があってどうこうというものではなくて、10件位が年間妥当ではないかというふうに考えますので、他の自治体でも、10件位となっているので、そうさせていただきました。

**【C委員】** 分かりました。と言いますか、苦情をたくさんいただいているので、

やはり1回目はできるだけ多くの調査をしていただきたいと思います。2回目、3回目の調査は、2年、3年と経るに従って、調査件数がそれほど多くないと思うんですけど、やはり第1回目の調査というのはもう少し幅広く調査していただくことができたというのが、私の要望といいますか、期待なんです。毎年10件ということにはならないと思うんですけど、その辺の柔軟さというものがあつたらありがたいなと思ひまして、お聞きしました。

【座長】 もうちょっと正確に答えないといけないと思うんで、今、特定空家として考えられるのはおおよそ何件ぐらいだと思ひていますか

【地域安全係長】 概ね、想定ですが6件です。

【C委員】 6件。

【座長】 小金井市全体で、今、それ位の数しかないんで、そんなにC委員が心配されるほどたくさんはない状況だと思ひます。

【C委員】 分かりました。ありがとうございます。

【地域安全係長】 もう少し言うと、相談をいただいている件数というのが1件とか2件の建物に集中してしまっているんです。実態調査の結果で管理不全という分類されているところがあるんですが、その6件と住民から相談を受けている2件位しかないんです。認定するかどうかは、調査に入ってみないとどうなるか分からない。というところがあるんですが、その辺を踏まえても、やっぱり6件位になるんじゃないかと考えています。

【C委員】 ありがとうございます。

【座長】 妥当という言葉が良いかどうかなんですけれども、市の職員と、それから任命される建築士の方がいて、我々も簡易でシミュレーションをやりましたけど、大体2時間位調査にかかると考えていて、それを整理をしていって、事前、事後で色々な書類のやり取りをするということを考えると、10件できれば大したもんかなという位の手間のかかりようだと思ひます。ただ、最初の年に6件全部できてしまえば、それ以降の年というのは、毎回、1件発生するか、発生しないかですので、それほど心配するようなことはないかもしれません。やってみないと分からないと思ひます。

他にいかがでしょうか。D委員、どうぞ。

【D委員】 同じく資料6の立入調査の方針に関して、2点ほど質問があります。まず1点目は、ひとつ目のところの立入調査の目的のところにあスタリスクがありますけども、この中で、空家等の内部に立ち入らずとも目的を達成し得る場合、括弧して、ここから先ですが、外観目視の調査で足りる場合等というのがありますが、これは具体的にどういうケースを事務局で想定されているか教えていただきたい。

それはなぜかというところ、ここ、倒壊等が想定されるというのがその隣に入っているんで、外観で見てもこれは倒れそうだとすれば、当然、中に入る必要はないと思ひます。それはもう一発アウトになっているから。とか、そういうことが考えられるわけですが、認定基準に従えば、内部の柱の確認とかというのもあるんで、それでアウトになる可能性もあるわけなんです。それをあえて見ずして、外観だけで、内部の調査をやらなくても良いだろうと。要は認定基準に項目があるにも関わらず、もう見なくていいという判断をするわけなんです、その判断の仕方についてちょっと教えていただきたいというのが1点です。

あと、もう1点は、次の裏のページになりますが、立入調査の9の(2)の②ですが、実施日という項目です。ここで、所有者の抵抗があつた場合には立入調査を延期するとありますが、延期した後はどうされるのかということなんです。要は、いわゆる過料に処すということは、いわゆる予防的な措置として、所有者が過料に処される可能性があるんで抵抗しないだろうという、そういう効果も発生すると思うんです。しかしながら、仮に抵抗してしまつた場合の、過料があるなら家裁で御検討いただくとして、それで、実際の調

査の方は実務として市としてはしなければいけないわけであって、延期したものは、また所有者がいないタイミングで抜き打ち的に現地へ行くのか、そのあたりの延期後の対応についても教えていただけたらと思います。

**【地域安全係長】** まず1番目は、外観目視調査で事足りるというものなんですけれども、基本、入れないというところもあるんですが、確かに中に入らないと分からないという部分はあると思います。ただ、それ以外でも、壁や基礎とかで、ほぼ項目がついているというようなもの、後はごみだとか、立木だとか、そういったものでほぼほぼチェックが入っているものについては、もうこれは基準上特定空家等になるでしょうということになれば、危険を顧みて入る必要性はないと考えていますので、あえて方針に書かせていただいたところになります。原則は入るんですけれども、その中で入る必要がないというものもあるので、こう書かせていただきました。

2つ目は、調査の延期についてなんですけれども、基本的に延期という形になるので、後日、また設定して入る予定ではあります。ただ、入る時期等につきましては、まだ、そこまで詰めているものではなかったので、今いただいた御意見等を今後、担当部署と詰めさせていただきたいと思います。

**【D委員】** すみません、今の御回答の中で1つ目のほうなんですけど、結局、立入らずとも目的を達成し得る場合というのは、いわゆるもう認定基準の他の項目でアウトになっているというケースを想定していると、そういうことでよろしいですか。

**【地域安全課長】** そうです。

**【D委員】** 分かりました。

**【座長】** よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

繰り返しになりますが、この認定基準というもので、職員と建築士の方でチェックをしていって、最後のページのものが、総合判定表です。総合判定表に全ての情報が集約をされてきますので、後からまた話題になるかもしれませんが、次回以降、我々は、写真だとか、その他、事務局が上げてくる情報を見て、これは協議会として特定空家等として認定すべきと判定をした後に、その次の段階に入りましょうかというような役割を担うことになると考えています。そういう段取りになります。ということで、見やすいですかと言われると、もっと字が大きい方が良いとか、そういう話も、実際、あるとは思うのですが、他にございませんか。

最後に確認しておきたいんだけど、この総合判定表、各ページに色がついて、緑とか赤とかついている部分や、丸がついているもの、ないものがありますが、これは何でしたか。

**【地域安全係長】** 以前にお渡ししているんですけれども、丸が付いているのは例示の写真があったものです。

**【座長】** それは調査のときも付くんですか。

**【地域安全係長】** 付きません。協議の過程で付けているものなので、基準として決定する時は、全部消します。

**【座長】** 完成版になったときには、基本的にはモノクロみたいな形になって、丸とか三角とか、何も付いていないスマートなものになります。ということで良いですね。

**【地域安全係長】** そうです。

**【座長】** 他によろしいでしょうか。

さっきも言いましたけど、結構長い間やってきて目にたこができてい人がいっぱいいると思うんですけど、これに関しては、これから次の段階に進むためにも、協議会としてこの認定基準作成のための協議を終了したいと思いますけれどもいかがでしょうか。

【座長】 皆さん、頷いてらしたんで宜しい。ということでございますので、事務局は、本日、出た意見を踏まえて、最終的なチェックをお願いしたいと思います。

事務局から何かありますか。

【地域安全係長】 本日の意見等を踏まえて、今後、認定基準の決定をしていきますが、修正等が生じた場合については、会長及び座長において調整を一任させていただきたいと思いますので、御了承ください。今回指摘された色分けだとか、そういったものが出てきた場合についても修正させていただきますので御了承いただきたいと思います。

【座長】 それでは、4、その他になります、事務局から何かありますかでしょうか。

【地域安全係長】 3点ございます。

1点目になります。今後の協議会の在り方についてになります。小金井市空家等対策協議会の所掌事項というのは、小金井市空家等対策協議会条例に基づいて、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項という形になってございます。対策計画なんですけれども、平成31年3月に作成しております、また変更の必要に応じて5年を目途に見直すということになってございます。現在、見直し時期にはなっていませんので、今は実施に関する事についての協議をさせていただいています。

先ほどの資料5を、もう一度、御覧いただきたいと思います。現在なんですけれども、中央右側の1の小金井市空家等対策認定基準の作成の項目を協議しているところで、対策計画の中にも具体的には何も明記しないという状態になります。ただし、今後、中央左側の立入調査のフローチャートに基づくと、左側の赤く囲った項目というのがありまして、立入調査の方針とか特定空家等の判断、特定空家等に対する措置は（仮称）特定空家等専門部会で協議するという形になっています。（仮称）特定空家等専門部会については、実際、対策計画を作成する際に、現在の協議委員会の中からピックアップして選出するのか、新たに協議会委員以外から専門性のある人を選出するとか、協議会でも協議させていただいて、最終的には、（仮称）特定空家等専門部会で協議という表記とさせていただいています。

ただ、今までの委員の皆さんの協議会における協議状況等を踏まえると、（仮称）特定空家等対策専門部会で協議は行わず、そのままこの協議会で協議していきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思いますが、どうでしょうか。

【座長】 今、事務局からあったのは、仮称の専門部会を本当は作って、そこでまずもんでください。というようなことを対策計画の中では入れていたんです。私は座長でしたので、私の責任でもあるんですけども、皆さんに全部お諮りするよりは、もうちょっとコンパクトな人数でとイメージしていたのですが、事務局から、今ありましたように、これだけ専門家が揃っていて有意義な御意見を毎回いただけていますので、絞って云々というよりも、このまま皆さんに専門部会の役割もそのまま担っていただこう、つまり専門部会を設置せずに、この協議会で議論をしていこうということをお願いしたいということでございますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。またお手数をおかけすることになるとは思いますけれども、専門部会を設置せずに協議会で協議をしていくというような手続きになりますので、次回からもよろしくお願ひいたします。

後は事務局から何かありますか。

【地域安全係長】 この件につきましてなんですけれども、軽微な変更ということで対策計画を変更させていただきます。その他の変更案件については、対策計画の見直し時期は令和5年度になりますので、変更の必要がある案件があれば、協議会の意見を聞いた上で変更させていただきます。

【座長】 令和5年度まで、我々、任期があるんだよね。

【地域安全係長】 あります。

【座長】 我々が次の見直しもやらなきゃいけない。という話ですね。最初から宿題が重いですが、次に2点目をお願いいたします。

【住宅係主任】 それでは、小金井市空家等対策計画における空家等の利活用の促進の活動状況について、説明をさせていただきます。

まず、今までの経過について御説明させていただきます。小金井市では、平成29年度に空き家の実態調査を行いまして、市内にある空き家の状況を確認し、平成30年度に小金井市空家等対策計画を策定してきました。また、平成28年度に空き家の有効活用適正管理、空き家の発生の未然防止等を推進するため、不動産関係者、建築関係者、法律関係者の皆様、専門家の団体及び金融機関の8団体と協力、連携に関する空き家の有効活用適正管理等の推進に関する協定を締結させていただきました。その後、平成30年度には、2団体、令和元年度には1団体に加わっていただきまして、現在、11団体の方々の御協力をいただきながら、空き家の利活用に向けた検討、相談等を行ってきております。

小金井市の状況としましては、不動産流通が作用していることもありまして、空き家バンク等を現段階では検討しておりません。空き家の有効活用適正管理等の推進に関する協定を締結しております11団体の皆様の協力を得まして、毎年、本日、御参加いただいております委員の方にも御協力いただいている、住まいのなんでも相談会を開催をさせていただいております。

令和2年度からは、新型コロナウイルス感染症の影響もありまして、対面式での相談会の開催は実施しておらず、オンラインでの相談会を実施してきました。令和2年度に実施しましたオンラインでの相談会では、利用された方から、リモートは対面と違ってあまり緊張しなくてよかった。また、不動産売却に関する疑問、不安が専門家の説明、助言により解決した、小金井市と利害関係のない法的機関を通しての相談がより広く市民にとって可能になればよいと思う、といった声をいただくことができました。

ただし、オンラインでの相談では、当日、持参した資料を見せる際、カメラに写りにくいなどの課題もありましたので、今年度、実施しました住まいのなんでも相談会の際には、相談者から事前に資料を提供してもらい、対応いただける専門家の方に事前に配布をさせていただきました。その結果、今年度は話がスムーズにできたと考えております。

相談会以外にも、市として空き家の利活用を検討するため、庁内において、空家対策庁内検討委員会利活用促進部会というものを組織しております。この部会は、活用希望の空き家の相談があった際に、庁内などで利活用を検討することを目的としております。令和元年に1件相談がありましたが、体制の準備を進めておりましたところ、最終的には相談者の相続等の関係で活用には至りませんでした。今のところ、他には利活用の話がないため開催に至ってはおりません。

また、令和2年度から3年度にかけまして、住宅マスタープランの改訂作業を進めており、ワークショップや策定委員会の中でも空家等の対策についての話題にはなっております。特に令和4年度に始動を指しております居住支援の話の中では、今後の住宅確保、要介護者への支援の一環としまして、空き家を有効活用できるよう進めてほしいとの意見が上げられております。今後も空き家の利活用に向けまして、市民の方が活用できる情報を提供し、小金井市の空家対策に向けた取り組みが進んでいけるよう、努力していきたいと考えております。

説明は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

お分かりになりましたでしょうか。担当課が違うので難しい話があるんですが、対策計画というのは、もともと空き家を発生させないというところから始まって、空き家が発生

してしまったらどうしよう、空き家が発生したら、使えるものだったら使わせていただきましょう、それを誰が使うのとかという話になって、最終段階に特定空家みたいなものが出てきて、それについて、これまで、2年以上、コロナ禍でずっと検討してきたんですけど、実は特定空家に関することって結構狭い部分で、本来は、小金井市はそっちではなくて、もし仮に使える空き家があるなら使っていきましょう。という方が主題目になる。なって欲しい。と私は思っているんです。事務局は分かりませんが、なって欲しい。と思っています。

今、チラッと話がありましたけども、住宅マスタープランというのが、今改訂作業にかかっています、そちらでも座長をさせていただいています。住宅マスタープラン、来年の春の改訂を終えて出す予定になっていますが、そこでも使えそうな空き家があるんじゃない。という話題が何回も出て、それを市の方で借りていただいて、リノベーションをして、何とか市民の皆さんに使っていただこうとか。というアイデアを出したらどうか。というようなことが言われていますので、この空家等対策協議会でも、実際はそちらの議論を本当は進めて欲しいんです。という話なんです。

だから、我々の役割は、空き家を発生させないところから始まって、利活用をどうするかということも含まれているので、特定空家等だけ認定して、それを壊しましょう。とかいう話が我々の協議内容だけではない。と私は思っています。空き家をどう使っていくのか。小金井市のためにどう使っていくのか。ということこれから議論をしていきたいし、いく場にもしていきたいと思っていますので、別の課でやっていることですが、ここにも来ていただいて、もう既に11団体と協力関係の準備は、出来ていますので、御相談いただけたら、どこの団体と協力をしてどうやっていきたいと思いますかということまで来ていますから、その一步を踏み出すためにも、皆様のお知恵を少し拝借したい。それを次回以降、やっていきたい。と思っていますので、そこにも御協力くださいということであえて説明をいただきました。

何か御意見、御質問ございますでしょうか。どうぞ。

【E委員】 居住支援ということになると、非常に困っている人というか、そういう人が対象になる支援でしょう。社会福祉協議会とも協力している市があるようですが、小金井市の場合、どうなんですか。

【住宅係主任】 現在、来年の始動に向けまして、社会福祉協議会の方にも御協力をいただきながら、準備を進めさせていただいております。

【E委員】 分かりました。

【座長】 他にいかがでしょうか。

大分役割が重くなっていきますけれども、申し訳ございませんが、ぜひ御協力をお願いいたします。

では、3点目についてお願いいたします。

【地域安全係長】 次回の日程なんですけれども、1月下旬から2月を目途に考えております。1か月前を目途に日程調整をしたいと考えておりますので、そのときは御協力をお願いしたいと思います。

【座長】 全体を通しまして何かございますでしょうか。

私の進行は、大体こんな感じでやらせていただきます。なるべく格式ばらないようにしたいと思いますが、よろしく御協力ください。

皆さんのほうから御意見なければ終了したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

それでは、本日の協議会はこれで閉会いたします。どうもありがとうございました。