

会議録（要点記録）

会議名称	令和3年度第2回小金井市空家等対策協議会
事務局	地域安全課
開催日時	令和4年3月30日（水）18時00分～20時00分
開催場所	小金井市商工会館3階 萌え木ホール
出席委員	<p>会長 西岡 真一郎 委員</p> <p>座長 宇於崎 勝也 委員</p> <p>委員 中澤 武久 委員 中山 広美 委員</p> <p>渡辺 ふき子 委員 藤原 真由美 委員</p> <p>宇田 和弘 委員 石黒 正人 委員</p> <p>持丸 康和 委員 亙理 鐵哉 委員</p> <p>上原 和 委員 辻川 幸広 委員</p> <p>清水 幸男 委員</p>
欠席委員	小早川 良信 委員
事務局	<p>総務部長 加藤 明彦 地域安全課長 宮奈 勝昭</p> <p>地域安全課地域安全係長 穠山 琢也</p> <p>地域安全課地域安全係主任 堀 菜々子</p> <p>まちづくり推進課住宅係長 森 純也</p> <p>まちづくり推進課住宅係主任 岡本 幸宏</p>
傍聴の可否	可 ・ 一部不可 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 不可
傍聴者数	0人
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告 令和3年度第1回空家等対策協議会会議録について</p> <p>3 議題 (1) 空家等対策協議会の議事の在り方について (2) これまでの空家等対策協議会会議録の取り扱いについて (3) 立入調査家屋の選定について</p> <p>4 閉会</p>
会議結果	別紙「会議録（主な発言要旨等）」のとおり

提出資料 (非公開)	令和3年度第1回小金井市空家等対策協議会会議録(案) 資料1:空家等対策協議会会議録の公表(案) 資料2:立入調査家屋の選定(案)について 資料3:空家等情報 参考資料:小金井市特定空家等認定基準
---------------	--

会議録（主な発言要旨等）

1 開会

2 報告

令和3年度第1回小金井市空家等対策協議会会議録について

3 議事

(1) 空家等対策協議会の議事の在り方について

(事務局) 小金井市の会議については、小金井市市民参加条例により、原則公開となっているが、これまで本協議会において特定空家等認定基準について協議する際には、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、協議会に同意を得た上で非公開としてきた。

今後の協議会においては、空家への立入調査をはじめ、特定空家等の認定に関する協議など、個人情報を含む協議を行う。その点を踏まえ、この協議会で個人情報を扱う際は、これまでと同様に非公開とすることが適当であると考えます。

また、今後の会議録の公開について、議題として個人情報の取扱いが大変多くなり、会議録になじまない内容であることを考慮し、要点記録という形で公開することが適当であると考えます。

(委員) 異議なし

(2) これまでの空家等対策協議会会議録の取扱いについて

(事務局) 令和元年度第1回協議会から前回の令和3年度第1回協議会までの5回分が、現在非公開となっている。このたび、特定空家等認定基準が定まったことから、今までの非公開となっている会議録のうち、公開できる部分について、委員の氏名をA委員、B委員とアルファベット表記した上で公開することを考えている。個人情報を含む等、公開できない部分については「以下、非公開」と記載した上で非公開とする。

(委員) 個人情報部分の非公開について、開示請求等があった際に備えて、非公開部分がどこからどこまでかを明確にしておくべきである。例えば「何行から何行は非公開」と記載する等。

(事務局) 関係部署に確認して適切に行う。

(3) 立入調査家屋の選定について

(事務局) 立入調査の候補としている家屋について、関係機関へ違法性等の照会を行った。現在のところ、空家等対策特別措置法以外（道路法、建築基準法、消防法等）で違反等により関係機関が対応している家屋はなかった。よって、候補家屋について空家等対策特別措置法で対象とすることとし、対象家屋の選定にあたっては、「平成29年度空

家等実際調査結果に基づき、管理不全と分類された家屋」「関係各課において相談件数の多い家屋」「相談は少ないが老朽化が進行している家屋」を候補とした。

本日の協議会において10件の候補家屋を報告させていただく。

(案件報告)

(委員) 報告のあった10件のうち、1件は最近除却されたため候補から除外するとのことであるが、その分他の案件がプラスされるのか。

(事務局) 案件の今後の増減については、事務局に一任していただければと考えている。

(委員) 立入調査をするということは、今後特定空家等として扱う可能性があるということである。管理者に改善依頼を何度行っても埒が明かないような案件が、特定空家等の俎上にあがるものとする。今回立入調査の候補としてあがった空家等については、既に改善依頼をしていて、その上で改善がされていない案件ということか。改善依頼が済んでいない案件があれば、まずはそれをするべきである。

(事務局) ご指摘のとおりである。丁寧に対応していく。

(委員) 対象家屋の選定にあたって、「相談は少ないが老朽化が進行している家屋」はどのようにして探したのか。

(事務局) これについては、近隣住民から相談を受け、市職員が現地確認を行った結果、老朽化が著しいと判断したものであるが、例えば認知したのが最近で、現時点での相談件数は少ないものの状態が悪いもの等が含まれる。

(委員) 対象家屋等の中には相続が発生している案件があり、相続人が複数いることも考えられる。相続人の洗い出し等、必要な手続を順序をもって行うべきである。

(委員) 建物を除却すると、土地の固定資産税が高くなる。小金井市は不動産価値が高く、空家除却後、基本的にはすぐ売れると思うのでそれほど心配はない。しかし、接道条件が取れていない場合、更地にすると税金が上がり、新しく建築もできないため買い手がつかないことが懸念される。このような空家の所有者についてケアが必要である。

(委員) 接道が2メートルに満たない場合は、隣地とセットで売却する等の対応をしないと、建物は建てられないと思われる。道幅が4メートル近くあれば43条2項道路として、道の所有者と隣地の方々から実印と印鑑証明書をもらえれば建物が建てられるが、関係ないの方々から印鑑証明書をいただくというのは本当に大変なことである。何か良い知恵があればと思うが。

(委員) 隣接する方を買っていただくのが一番良いが、それが難しければ今の話のように協定道路を造るか、連担建築物設計制度を使うという手法もある。連担を使えば接道していなくても建物を建てられる可能性はあるが、住宅でやることはあまりない。

(事務局) 立入調査候補家屋のうち、取壊しの確認ができた案件があったように、調査を実施するまでに状況が変化することが考えられる。案件の増減については、会長と座長に了解を得た上でだが、事務局に一任していただきたい。また、今回初めての立入調査ということで、調査家屋の選定案をお示ししたが、今後はこちらについても会長及び座長に了解を得た上でだが、事務局に一任していただきたいと考える。

(委員) 異議なし

- (委員) 立入調査は、市職員・建築士・委託業者が一緒に行くとのこと。調査に使用するチェックリストの項目は、専門家でなくても○か×かを判断してチェックできるものになっているが、リスト以外のことで特記すべき事項や、調査に同行した専門家による考察等があれば、備考欄に記入するとよいのではないかと。
- (委員) 空家の所有者にとって、これまでのような改善依頼の文書が届くのと、いざ立入調査の文書が届くのとでは、受けるショックが大きく違うと思う。立入調査の文書を送付した結果、どんな連絡があったとか、こういう抗議があったとか、そういうやり取りの経過は、今後のことを考える上で重要な材料となる。また、立入調査に立ち会う所有者がいれば、その時の発言等もメモして、次回協議会の際に示していただきたい。
- (事務局) 所有者とのやり取りについては記録を残していく。また、立入調査の通知の前に、所有者に対して、今後立入調査が入る可能性があるという通知をする予定である。それでも改善がされない場合に、立入調査の通知を送ろうと考えている。
- (委員) 空家の所有者について、不明であるとか連絡がとれない場合に、突き止めていくのは大変なことだと思うが、行政の権限を十分行使しながらうまく調査していただきたい。
- (委員) 今回は対象案件10件程度とのことであるが、次回以降はどのような方針でいるのか。
- (事務局) 次回以降も関係課に聞き取り等をしてしながら、同じように対象家屋を選定していきたいと考えている。
- (委員) スケジュールの確認である。今回対象とする案件については、特定空家等に認定するかどうかを令和4年度中に判断し、場合によっては指導・助言等の手続きを進めていく。
- (事務局) 次回協議会では、実際に立入調査をした結果をお示ししたいと考えている。

4 閉会