

会議録（要点記録）

会 議 名 称	令和7年度第2回小金井市空家等対策協議会
事 務 局	まちづくり推進課
開 催 日 時	令和8年2月2日（金）午後2時00分～午後4時00分
開 催 場 所	小金井市市民会館萌え木ホール（3階 A会議室）
出 席 委 員	会長 白井 亨 委員 座長 宇於崎 勝也 委員 委員 山口 雅人 委員 吉良 のりこ 委員 豊田 憲生 委員 立川 健豊 委員 土屋 丈 委員 工藤 博 委員 亘理 鐵哉 委員 上原 和 委員 小早川 良信 委員
欠 席 委 員	小林 功 委員 谷村 英俊 委員 小紫 かおり 委員
事 務 局	都市整備部長 若藤 実 まちづくり推進課長 永井 紘作 まちづくり推進課住宅係長 穂山 琢也 まちづくり推進課住宅係主任 岡本 幸宏
傍聴の可否	可 ・ 一部不可 ・ 不可
傍 聴 者 数	0人
会 議 次 第	1 開 会 2 令和7年度第1回空家等対策協議会会議録について 3 報告事項 (1) 空き家所有者へ送付している書類（資料1） (2) 小金井市内でのドローンの活用（資料2） (3) 小金井市の空き家相談フローチャート（資料3） 4 議 題 (1) 令和7年度の立入調査結果について（資料4～7） (2) 管理不全空家等の目視基準（資料8～10） (3) 空家等対策協議会委員提案について（委員提案資料1） 5 その他 (1) 特定空家等の状況について (2) 今後のスケジュール等 6 閉 会
会 議 結 果	別紙「要点記録」のとおり

提出資料 (一部非公開)	資料1 送付文書一式 資料2 ドローンに関する警視庁資料 資料3 小金井市の空家相談フローチャート 資料4 令和7年度立入調査報告 資料5 令和7年度立入調査報告 資料6 令和7年度立入調査報告 資料7 令和7年度立入調査報告について 資料8 小金井市管理不全等 目視基準 資料9 小金井市管理不全等 目視基準 資料10 小金井市管理不全等 目視基準 ※資料4から10までは個人情報のため非公開 ＜委員提案資料＞ 空家等対策における相談員制度等について（提案）
-----------------	--

1 開 会

2 令和7年度第1回空き家等対策協議会会議録について

（事務局） 前回の会議録について説明

（座 長） 1点修正をしたい。6ページの私が発言したところで、「私の認識では市街化区域の中ではドローンは飛ばせない」という発言の「市街化区域」を「人口集中地区」と変更したい。

了承を得る。

3 報告事項

(1) 空き家所有者へ送付している書類（資料1）

（事務局） 資料1について説明

（座 長） これは封筒に入れて、誰宛に送っているのか。

（事務局） 封筒に入れて、納税通知者の方に送っている。

（委 員） この通知を送る先は、近隣の方から何か連絡が入った住居に送っているということか。

（事務局） 苦情が出ている住居の所有者に対して、市の職員が現地を確認したうえで改善を求める必要がある場合に送付する。

（委 員） 苦情が入らなければ、明らかに空き家と分かっても送られないということか。

（事務局） そのとおりである。

(2) 小金井市内でのドローンの活用（資料2）

（事務局） 資料2について説明

（委 員） ドローンだと敷地の中に入って行って個人のプライバシーまで見れてしまう。市としては管理不全空き家等の調査に使うのか、特定空き家等の立入調査に使うのか、どういう方針でいるのかを確認したい。

（事務局） どちらにおいてもドローンを活用することは考えていない。

(3) 小金井市の空き家相談フローチャート（資料3）

（事務局） 資料3について説明

（座 長） 1年間にどれぐらいの相談の連絡が市に来るのか。

（事務局） まちづくり推進課で18件程度、環境政策課が年間約50件程度、市として合算するとおおよそ50件から70件程度の相談があると考えている。

（委 員） 利活用と苦情の相談を合わせて50から70件ということか。

（事務局） 利活用したいという相談についてはカウントしていない。

（座 長） 利活用の相談を感覚的に答えるとどれくらいか。

（事務局） 年間で10件もない。多くの相談は、市内の空き家を借りたい、活用したいとの相談のため、不動産関係者を紹介している。

（委 員） フローチャートは市報などに載せて公開する予定はあるのか。

（事務局） 前向きに検討させていただく。電話番号を載せること等の調整したうえで検討させていただきたい。

4 議 題

(1) 令和7年度の立入調査結果について（資料4～7）

（事務局） 資料4～7について説明

（委 員） ブロック塀が何か所もあり、傾いているように感じた。傾いているところはなかったか。

（事務局） 傾いているところが1件あった。

（委 員） ブロック塀は、鉄筋が一定間隔で入っていないといけないと思うが、入っていないところがあったのか。

（事務局） 今回はそこまで確認をできていない。

（委 員） オーナーさんとは連絡が取れているのか。

（事務局） 立入調査の通知をしたときに反応があったところは1件もない。ただ、期日を定めて通知しているので立入調査は行った。

（委 員） 前回、空き家に関する相談機能を強化しようという話題があったが、空き家を早期に解決に導くためにはどのような機能があったらいいのかについては何か検討されているのか。

（事務局） 所有者と接触が図れないと何も動かないところがある。後程の委員提案も含めて検討していきたい。

（委 員） チェックシートの認定基準は、後半の内容は危険性が高いと考えていいのか。

（事務局） グレードではない。通し番号である。

（委 員） 動物の糞があったが、動物の特定はできているのか。

（事務局） 糞があったことはわかるが、動物の特定までは難しい。

（委 員） 駐車場への越境において、駐車場の所有者などからは苦情はないのか。

（事務局） 苦情は来ていない。

（委 員） 電柱を覆っている樹木について、東京電力から連絡は来ていないのか。

（事務局） 来ていない。

（委 員） 道路への越境もあるが、市道への越境部分を市で伐採はできないのか。

（事務局） 以前の事例ではあるが、所有者の同意がない場合、伐採できなかった事例がある。

（座 長） 蚊に刺されたということだが、保険には入っているのか。

（事務局） 行政職員は保険に入っていない。

（座 長） 事故等ないように注意して実施していただきたい。

（事務局） 承知した。

（座 長） 議論をつくしたようなのでまとめる。今回の3件について、事務局の報告どおり特定空家等には認定しないという判断でよいのか。

—了承—

（座 長） それでは、協議会として、特定空家等とは認定しないという判断をする。

(2) 管理不全空家等の目視基準（資料8～10）

（事務局） 資料8～10について説明

（座 長） 基本的には管理不全空家等は、目視だけでは判断できないところが圧倒的に多いという話だと思う。小金井市には、それほど目視だけで判断できる管理不全空家等はないと思っている。そのため、段取りとして特定空家等の立入調査を行い、その結果から特定空家等にならなかったとしても、状態によって管理不全空家等には該当するという考え方であると思う。

（委 員） 他の近隣自治体の状況等はどのような感じか。

（事務局） 23区のほうでは目視基準で管理不全空家等としているところがある。世田谷区では住戸の数も日本で一番多いため、空き家率自体はほかの自治体と変わらないが、空き家の総数が圧倒的に多く、その関係で管理不全を目視基準で定めて実施をしている。その際、特定空家等の認定基準と管理不全空家等の基準を別々に設けて行っ

ていると聞いている。

(委 員) その基準は、特定空家等基準が2分の1、管理不全空家等が4分の1ということか。
(事務局) 目視基準は国が参考として出しているものを基準として、職員が現地に行って確認をしている。ただし、世田谷区では建築職の方が現地に行っていて見ているので、そのあたりが小金井市との違いとなる。

(委 員) 小金井市は建築職の方が行くことは難しいのか。
(事務局) 小金井市の場合は特定行政庁ではないので、建築指導課という課がない。小金井市にあるのは建築営繕課といって、学校とかの営繕をする部署では建築士の資格を持っている。他自治体では建築指導をやっている方が主体となっているところが多い。小金井市では、多摩建築指導事務所をお願いしなければならず、難しいと考えている。

(座 長) 立入調査には、建築士の方がいないのか。
(事務局) 建築士の資格を持っている方に参加いただいている。

(委 員) 高齢者が増えている中で、空き家も増えていくと予想している。コミュニティ拠点として居場所づくりなど、小金井市にも必要になっていく中で、本当に致命的なところまで家が悪化する前に何か可能性を作っていけたらと思う。

(事務局) 令和5年度、令和6年度において小金井市でも終活の関係で、空き家にしない取組を進めてきている。まちづくり推進課では利活用を中心に空き家になる前に事前に相談してもらい、相続で子供たちが住むのか、それとも売買して別の人たちに販売するのか、そういったことを中心に講演会とか説明会とかをやってきた。また、そういう方々にも相談会に来てもらうような取組をしてきた。

(委 員) 利活用懇談会で実施している相談会の回数はどれくらいなのか。
(事務局) 年1回ではあるが、イベントに来たお父さんお母さん世代だけでなく、若い世代の方たちにも参加してもらうことで、家について考えてもらうような取組を進めている。

(座 長) 実施時期をお盆の間などの子どもが帰省しているときを狙って実施しないと、相談に来て難しいのではないかと。開催時期を少し検討していただきたい。寒いときは外出を控える方が多いので、相談会の時期について検討をお願いしたい。

(委 員) 管理不全空家等についての基準は前回も議論したが、結果的に思ったよりハードルが高い。今後、運用も含めて見直しがされるのか。あと、立入調査に行くメンバーで建築士の方もいるということだが、建物の外壁や軒が傷んでいると、そこから先の傷み方は加速度的に進むので、重点的に確認するなど、中まで入らなくても明らかに近いうちに倒壊まで懸念されるような予測的なところもあると思う。今後の運用の中で何かできないかなとは思っている。

基準は基準として一度決めたことなので、それはきちんと進めていただくことが基本だと思う。ただ、感想としては、これで管理不全空家等にならないのかという実感を持ったので、そのあたりを揉んでいただければと思う。

(事務局) 特定空家等にはならないとなったが、管理不全空家等は認定基準がないので整理していない。今回、この基準で了承されれば今回報告した3件は管理不全空家等になる。

(委 員) 勘違いしていた。

(委 員) 管理不全空家等の基準が難しいため、他自治体の基準を見て決めることはできないか。

(座 長) 事務局もいろいろ考えたうえで、別の基準を作るとダブルスタンダードになる。そうすると、管理不全空家等にするための基準と特定空家等するための基準が両立してしまい、作業手続上は複雑になると思われる。管理不全空家等から特定空家等に変更するときも、もう一度やり直しという話になる。しかし、特定空家等で基準を

定めておけば、4分の1、または2分の1という話となるため、管理不全空家等が進んでいけば特定空家等に変更していくこととなるし、時間の流れでもって同一の判断ができると考えている。

管理不全空家等を増やしたいわけではない。個人の持ち物のため、慎重に確認し、どれも管理不全空家等にしたいという話ではない。結果的には特定空家等に至らないが、このまま放置されるとまずいところを管理不全空家等にしていく。そこに今度、所有者へアプローチして対応してもらうような段取りにしていけると考えている。

(委 員) この基準で実施し、様子を見るということで理解した。その結果、管理不全空家等に該当するのが一戸も出てこないとか、弊害が出てきた場合には、見直すことも考えていただきたい。

(事務局) 今回の基準で判断すれば、今回立入調査を行った3件とも管理不全空家等には該当する。そのため、全く該当しないことにはならないと考え、この基準で進めていきたいという提案である。

(委 員) 理解した。

(委 員) 行政としては、管理不全空家等の判断はできなかったとしても地域住民から空き家の通報が入ったら、現地を確認のうえ改善を求める通知対応などを行っていくということによいか。

(事務局) 現地確認を行ったうえで必要に応じて対応する。

(委 員) 助言・指導の手紙を送っても、改善されなかった場合、立入調査という流れになるのか。

(事務局) お示しできる基準はないが、通報が多かったり、現地確認したときに傷んでいると判断したところを中心に立入調査を行っている。

(委 員) 助言・指導の話に戻るが、通知は納税通知者に出しているが、管理を複数で行っている場合もある。関係する人にも送っていただけないか。

(事務局) 納税通知者だけではなく、登記簿への記載者など、対象を広げることを検討していきたい。

(委 員) 相続登記してないときの対応はどうしているのか。

(事務局) 今のところ税部門の所有する情報を基にしており、市内に所有者不明土地等はない。

(委 員) 早期の段階で任意の御協力につなぎ、管理不全空家等や特定空家等にならないよう、未然に防げるとよいと思っている。

(座 長) 多方面から情報を収集し、早めに手当てをすることで管理不全空家等を生じさせないほうがいいということで理解した。

今回、管理不全空家等の認定基準について、大きな反対はなかったと考えている。この事務局案をそのまま採用ということによろしか。

—了承—

他自治体の事例については、次回の会議の中で参考に出してもらう。

それでは本日、立入調査に入った3件については特定空家等には認定しないとなったが、管理不全空家等には基準に照らすと該当する。本協議会として、3件を管理不全空家等と認定する方向でよろしいか。

—了承—

(座 長) では、そのように手続きを進めていただきたい。

(3) 空家等対策協議会委員提案について（委員提案資料1）

(座 長) 前回、委員から提案があった内容について、資料にまとめたということなので説明をお願いしたい。

- (委 員) 委員提案資料について説明
- (座 長) 提案の一つは、専門分野から来られている 7 団体がこの提案をどう考えているか。もう一つは市として制度を創設する場合、運営における意見を伺いたい。国分寺市では相談員の団体と協定を結んでいる。各委員の意見を伺いたい。
- (委 員) こういうことはどんどんやったほうがいいと思う。前向きに進めていかなければと考えている。会としては全面的に協力する思いである。
- そのうえで、市に伺いたい空き家バンクは実施しているのか。
- (事務局) していない。
- (委 員) 空き家バンクとかの創設をまずやってもいいと思った。やる気のある所有者の人たちが、市を通じてホームページとか、掲載されるようになるので、まずはそれがいいのではないかと考えている。
- 今回の制度だと所有者と密に連携を取り、利活用の話等に発展していくと考えている。そのため、私はどんどんやったほうがいいと思っている。
- (座 長) 新しい課題として、空き家バンクの話もあった。今回は意見として受け止め、次にいきたいと思う。他の団体はどうか。
- (委 員) 「費用の支払い」について、市が相談員に対して費用を払わないのは仕方ないが、相談者が料金を支払うというのは最初から生じるのか。また、別途と記載の部分は、別途は他に何かあるのか。
- (委 員) 前提として、特定空家等と管理不全空家等を対象として考えている。その場合、市からの依頼に基づき、準公務員的な立場で土地の所有者にアプローチをする。そのため、そこまでは相談員として活動する人に対しては、どこからも費用は支払われない。しかし、相談の結果、販売、改修、設計などの相談があった場合は、「別途費用がかかることを説明し、了解を取った上で徴収することが可能と考えている。
- (委 員) 専門的なことを詳しく調べたり、助言することは有料になる可能性がある。
- (座 長) 相談員として相談を受けている間は無料とし、専門分野の詳細の内容になったら料金が発生することを相手方に説明した上で進めていく。もし、「費用がかかるなら結構です」と言われたら、そこから先は相談対応をしないということになる。
- (委 員) 無料相談を何度も何度も繰り返し、長時間にわたって行われる場合もある。そういう場合は途中で断るのか。
- (委 員) その場合、市へ報告を行い、市の指示に従っていただきたいと考えている。
- (委 員) 制度が始まる前にそのあたりの細かいところを決めておいたほうがよい。今回の話の主題は、制度の導入についてだと思っている。そこに論点を置いて議論をしたほうがよいと思う。お金のことが気になるが、仕事として受ける話は先の話だと思っている。
- (委 員) ご意見のとおり、各団体から相談員を推薦なしでも可とする前提というのは、そこにある。相談だけ受けて持ち出しという可能性もある。それが嫌だと考えれば推薦をしないこともありだと思っている。
- (委 員) 私のイメージは、「住まいのなんでも相談会」がずっと行われているような感覚になると思う。今回提案の制度ができると相談しやすくなると思う。市にもメリットがあると思っている。
- (座 長) 市として、このような制度を構築することは可能か。
- (事務局) 考えているのは、説明された自治体の例を参考にしながら、賛同いただける委員と仕組みを作っていく。その中で、市のルールとして申請や報告方法の整理を行っていく。
- (座 長) 空家等対策協議会委員には 7 団体がいるが、資料 3 の空家等の通報があった際に対応する団体として銀行、税理士など今委員となっていない団体もある。そのため、最初は現委員の中で始め、徐々に相談員を増やしていったらいい、いろいろな相談に対応

- できるように増えていくようなことも考えられると思うが、どう思うか。
- (委 員) 今の意見には大賛成である。利活用懇談会の相談会がなかなか実りあるものになっていない中で、この空家等対策協議会では、特定空家等と管理不全空家等に絞り、所有者に対して注意喚起も含めて対応していけると思っている。
- ただし、利活用懇談会のメンバー、それ以外にも様々な団体があるが、最初は現空家等対策協議会委員で仕組みを作って進めていきたい。いきなり間口を広げず、実施していく中で足りない部分が見つければ広げていくなど、検討する余地はあると思っている。市としてはどう考えているのか。
- (事務局) 市では、将来的には提案いただいた形へと広げていけたらと思っているが、始めるにあたっては、空家等対策協議会委員で議論して進めていく必要があることから、現委員で始めていくのがよいと思っている。
- (委 員) 空家等対策協議会員を増やすためには、条例の改正が必要だと思っているが、どうなのか。
- (事務局) 委員を増やすには、条例改正で議会の可決を受け、併せて予算措置が必要となる。
- (委 員) 小金井市の空家等対策計画が作成から5年以上を経過しているが、見直しは行っているのか。
- (事務局) 令和5年に国の法改正があり、それを踏まえて令和6年に計画の一部を改定し、管理不全空家等の記述を追記した。
- (委 員) 空き家に関する相談は、相続の問題以外にも複数あり、空家等対策協議会委員だけで完結する話題は少ないと思っている。東京都の空き家対策でワンストップ窓口の活用も視野に入れて、最初に相談が寄せられた関係者がアテンダーとして1人つき、課題解決に向けて調整していける体制を作ってはどうかと思っている。
- (座 長) 今回の提案では、特定空家等と管理不全空家等に限った話と思っている。現委員からの反対の意見はないと判断している。特定空家等や管理不全空家等に認定がされた住宅所有者に対して、相談員が相談に乗っていくという制度について早急に検討を進めてほしいと思っている。
- (事務局) 早急に考えていきたいと考えている。

5 その他

(1) 特定空家等の状況について

(事務局) 状況を報告

(2) 今後のスケジュール等

(事務局) スケジュール等を説明

(委 員) 空家等相談員制度の話を検討するのであれば、2回だけであると難しい可能性あるため、臨時の委員会も御検討いただきたい。

(事務局) 承知した。

(委 員) 空き家バンクの創設もすごく大事だと思っている。管理不全空家等にならなかったとしても、対応に苦勞されている人が市のホームページを見て何かをするきっかけとなるかもしれない。ぜひ検討していただきたい。

(委 員) 空き家バンクの件で意見がある。空き家バンクは全国的にうまくいっているところとうまくいっていないところがある。うまくいっているところは、掲載件数が多いため比較的選択ができる利点がある。一方で、数件しか掲載していないところだとアクセスをしない。多摩地区の空き家バンクのある市区町村と協働することで、物件の数が増えるメリットがある。なるべく労力をかけずに空き家バンクの設置に小金井市も動ければと思っている。

(座 長) 意見ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

なければこれをもちまして本日の協議会を終了する。