

会議録（要点記録）

会議名称	令和7年度第1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7年7月18日（金）10時00分～12時00分
開催場所	小金井市役所本庁舎3階 第一会議室
出席委員	<p>会長 白井 亨 委員</p> <p>座長 宇於崎 勝也 委員</p> <p>委員 小林 功 委員 山口 雅人 委員</p> <p>吉良 のりこ 委員 豊田 憲生 委員</p> <p>立川 健豊 委員 土屋 丈 委員</p> <p>工藤 博 委員 亘理 鐵哉 委員</p> <p>上原 和 委員 小早川 良信 委員</p> <p>小紫 かおり 委員</p>
欠席委員	谷村 英俊 委員
事務局	<p>都市整備部長 若藤 実</p> <p>まちづくり推進課長 永井 紘作</p> <p>まちづくり推進課住宅係長 穠山 琢也</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 ・ <input type="checkbox"/> 一部不可 <input type="checkbox"/> ・ 不可
傍聴者数	0人
会議次第	<p>1 開 会</p> <p>2 委員紹介</p> <p>3 座長及び職務代理者の指名</p> <p>4 令和6年度第1回空家等対策協議会会議録について（資料1）</p> <p>5 議 題</p> <p>(1) 空家等対策協議会 経過等（資料2）</p> <p>(2) 小金井市管理不全等 目視基準（案）（資料3）</p> <p>(3) 今後のスケジュール等</p> <p>6 閉 会</p>
会議結果	別紙「要点記録」のとおり
提出資料 （一部非公開）	<p>資料1 令和6年度第1回空家等対策協議会会議録（案）</p> <p>資料2 空家等対策協議会 経過</p> <p>資料3 小金井市管理不全等目視基準（案）</p>

要点記録（案）

1 開会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

4 座長及び職務代理者の指名

（事務局） 座長及び職務代理者の指名に移る。

小金井市空家等対策協議会運営要領第2条において、協議会に会長及び職務代理者を置くこととし、同条第2項において、会長は、市長をもって充てることとなっている。この規定に基づきまして、小金井市長が会長となる。

続いて、第3条に協議会に座長を置くこととし、同条第3項において、座長は、会長が指名する者をもってこれに充てるとなっている。会長より、指名をお願いします。

（会長） 座長には、都市計画という大きな視点から空家等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していただきました宇於崎委員を指名する。

（委員） 了承

（事務局） 続いて、職務代理者の指名に移る。

協議会運営要領第2条第5項に、会長及び座長に事故があるとき、又は会長及び座長が欠けたときは、その職務を代理する者として、職務代理者を決めておくことになっている。同条第4条において、会長が指名することとなっているため、会長をお願いします。

（会長） 職務代理者には、亘理委員をお願いします。

（委員） 了承

5 報告

令和6年度第1回空家等対策協議会会議録について了承された。

6 議事

(1) 空家等対策協議会 経過等（資料2）

(事務局) 資料2を用いて空家等対策協議会の今までの経過の説明

(座長) 事務局から説明がありましたが、ご意見等あればお願いしたい。

(委員) 特定空家等、管理不全空家等は、住民のクレームから始まるのか。現地調査や立入調査の物件の候補は、庁内の職員のみでやっているのか。市の職員が積極的に現地見回りをしているのか。

(事務局) 立入調査は委託を組んでおり、委託事業者の建築士資格を持った方と市の建築士の資格を持った職員、所管である地域安全課の職員とで行っている。立入調査の物件については、平成29年11月に小金井市空家等実態調査報告書を公表しており、そこからピックアップした住居や、近隣からクレームが入った住居で、改善がなされていない住居に対して、立入調査の候補を選定している。

(委員) 特定空家等の候補が隣の自治体よりもかなり少ない。住民からのクレームはそこまで多くないのか。

(事務局) 市民の方から苦情がある場合、まちづくり推進課が総合窓口となっているが、内容によっては直接担当課に行く情報もある。内容に応じて担当課が現地を確認し、必要な対応措置を行っている。小金井市で一番多いのが樹木の越境に関する苦情である。

(委員) 空家法の制度趣旨は、地域住民の安全・安心なので、地域住民がこれは危険だと思ったら、その危険な状態を除去するために行政が動くということに主眼を置いていただきたい。

地域によってはハクビシンが多いところもあるが、小金井市は害獣の問題とかはどうなのか。

(事務局) 害獣に関しては、環境政策課に連絡がいつている。

(会長) 補足として、環境政策課ではハクビシンなども含めた害獣の捕獲のための機材の貸し出しや対策を行っている。

(委員) 分かった。

- (座 長) 以前の報告では、住民からの苦情のデータベースができていて、それを関係課で共有しているという理解をしているが、どうなのか。
- (事務局) 座長のお話のとおり情報を共有している。
- (座 長) 他にご意見等ある方は。
- (委 員) 認定されなかった空き家を見る限り、特定空家等に認定されていいのではないかというふう感じた。この線引きがある程度明確なのか。また、所有者の意向が影響するのか。
- (事務局) 認定については、立入調査を行い、その結果を総合的に判定している。資料3の裏面を御覧いただきたい。総合判定の中で(2)から(7)、(8)、(9)、(10)から(13)の4つの分類のうち2つにマルがつくと特定空家等に認定される。もしくは(1)だけでも特定空家等として認定される。
- 特定空家等の場合は、マルが項目の中で2分の1以上ある場合マルと判定し、2分の1なければバツということになる。
- 所有者の意向は考慮していない。
- (委 員) 分かった。確認だが、このチェックシートに基づいて評価したもので判断するのか。
- (事務局) 現地確認を行ったうえで、本協議会に調査結果を報告している。
- (会 長) 最終的に決定するのは、本協議会に諮り、協議会の意見を聞いたうえで市が最終的に決定する。
- (委 員) 該当していないという結果がでたとしても、本協議会で「認定すべきだ」と判断し、ひっくり返ることはあるのか。
- (座 長) 今まではない。基本的にはポイント制である。
- ポイントがかなり細かく、ひびが入っている、ずれているなど、目視で状況を判断できる内容で決めている。それをマル・バツでポイント制にしているため、現地調査の結果がそのまま出てきて、協議会で議論をし、「あれは明らかに特定空家等ではないか」という議論はいつもするが、基本的に

はポイントに従って決めている。

今回、管理不全空家等ができたので、特定空家等とならなければ管理不全空家として対応していくことを考えている。

(委員) 分かった。

(委員) 除去費用の助成金または補助金はあるのか。

(事務局) 空き家に特化した助成金、補助金はない。

耐震改修助成制度の中に除却の補助があるため、そちらを案内している。

(委員) 小金井市の特定空家等で残っているところへの対応は、指導・助言だけなのか、勧告まで行っているのか。

(事務局) 勧告までしている物件はある。

(委員) 除去費用の助成金は、国からの補助がある。命令までいくと所有者の負担が大きいため、命令前の事前手続の段階までに補助の内容も紹介していただきたい。

(2) 小金井市管理不全等 目視基準 (案) (資料3)

(事務局) 資料3を用いて小金井市管理不全等 目視基準 (案) の説明

(座長) 事務局から説明がありましたが、ご意見等あればお願いしたい。

(委員) 特定空家等の基準をベースにしており、かなり技術的な面や外観目視じゃ分からないところがいっぱいあると思う。

制度的にはいろいろ思うところはあるが、管理不全の勧告をしている自治体はあるのか。

(事務局) 知っている情報の範囲であれば、大田区や世田谷区では管理不全の基準に基づき、指導・助言や必要に応じて勧告の手続きを進めていると聞いている。

(委員) 特定空家等の立入調査は、中に入って確認できるため特定空家等にならなくても管理不全空家等になる事例も出てくると思う。

(事務局) 状況などを含め、本協議会にかけていきたいと思っている。

(委員) 理解した。

(座長) 他はいかがか。

(委員) 例えばアスベストが含まれているかどうか、目視で確認できないところが明らかにある項目がある。例えば大田区や世田谷区へのヒアリングの中で同様の項目があったのか。

(事務局) 大田区と世田谷区は、特定空家等とは別基準を作成した上で行っていたが、小金井市には特定空家等の認定基準があることから、その基準を小金井市に合った形で整理をしていきたいと考えている。

(委員) 分かった。

(座長) 他はいかがか。

(委員) 目視調査に関して、ドローンを使うわけにはいかないのか。

(事務局) ドローンについて、一定の基準があったと記憶している。使えるとなっても、市にドローンがなく、予算等のこともあるため、ご意見として受け止めたい。

(座長) 私の認識では、人口集中地区の中では、ドローンは飛ばせない。これは法律で決まっており、特別な許可が必要になると記憶している。

(委員) 管理不全空家等のチェックリストの中で、建物の傾斜は20分の1という数字が具体的に入っており、これは計測器を使わないと計測できない。本当は20分の1以上傾いているけれども、斜線なのでマルの項目が足りなくなり、管理不全空家等にポイントが届かない可能性があるかと思っている。目視でできるところは限界があるため、もう少し甘くしても良いと思った。

ドローンについて、100グラム以下のものであれば航空法関係に引っかからないと聞いている。

(座長) 管理不全空家等の段階で手を入れないと特定空家等になってしまうことを理解してもらうためにも一つの基準のほうがわかりやすいと考えている。ただ、私の思いは、管理不全空家等を積極的に探していくことは考えてい

ない。特定空家等を調査し、特定空家等にならなかったが管理不全空家には該当する。そこを重点的に考え、特定空家等になる前に整備をしてほしい。だから、基本的には外観目視だが、外観目視調査に職員が行くイメージではなく、特定空家等の調査を行ったが、特定空家等に至らなかったものを段階的に何とかしてもらいたいと思っている。

(委員) 管理不全空家等が確かに認定しやすければいろいろと手段が講じられるが、他方で考えていかないといけないのは、管理不全空家等と認定されることで不利益を被る人も出てくる。だから、認定しやすければいいという話でもないのかなと思う。これは事例を重ねていく中でスタンダードをつくっていただけたらなと思う。

(事務局) 特定空家等の認定基準をつくる時に携わっていた者だが、1回走り出した基準は簡単には変更できないと考えている。そこはご理解いただきたい。

(座長) 最初の管理不全空家等にするときには、この協議会の中で諮る。実際にこの案で試行的にやってみて、本当にこれで適切に動かせるのかどうかをもう一度皆さんに御議論いただいた上で運用になると思う。

宿題として、一応承認ということで、少し動かしてみて、その上でもう一度議論いただき、正式に決定していきたいと思う。

次第の5の(2)を終了とする。

(3) 今後のスケジュール等

(事務局) 今後のスケジュールは、次回を令和8年1月から2月頃の間で予定をしている。場所や時期等については、改めて連絡する。

(座長) 今、宿題になったことも含めてご議論いただければと思う。

(委員) 考え方について質問したい。

市としては、積極的に特定空家等になる前の管理不全空家等の家屋を何とかしていきたいということなのか、市民から苦情があったのに対して最低限対応するのか。宅建協会としては、管理不全空家等の戸数が増えたとき、

それをどうしていくかという部分では協力したいと思っている。所有者の意見や要望に応じて、各委員の協力を得ながら対応していきたいし、協議会の枠の中でそういった体制づくりができたらと思っている。

国分寺市では、国分寺市自身が認定する空き家相談員という制度を作っており、特定の人に対して認定を与えて、空き家に対する相談の対応をしている。

(事務局) 空家等対策計画の中で利活用の分野は、協定団体と連携して対応を進めることとなっており、空き家の持ち主には協定団体の連絡先を紹介している。その後、持ち主のほうから関係団体に電話をしてもらって、団体と調整を図っており、これは引き続き続けていきたいと考えている。

ご提案の話は、市としても助言・指導をした後、なかなか動きが取れない方、前回の会議の中でも「本人が動けない場合にはやはり市がもう少し何かすることはできないのか」という御提案をいただいておりますので、勧告以上になってしまった方については、委員の皆様の御協力を仰ぎながら、対応できる仕組みを検討できればと考えている。

ただし、今の時点でご提案できるスキームはないため、次回、ある程度スキームについて調整させていただいた上で提案できればと考えている。

(委員) 今すぐということではなくて、順番があると思うので、そういう方向性を検討していただければ、ぜひ御協力させていただきたいと思う。

(委員) 管理不全の目視基準を今回検討したが、空き家の苦情があった場合の市の対応はどうなっているのか。国土交通省のチラシなどもあり、そういったものは利用していないのか。

(事務局) 令和6年度までは地域安全課が行っていたが、我々も同行していたので、その方法について説明する。まず、空き家として近隣から苦情が出ている場合には、空き家の所有者の方に空き家に対しての相談窓口が地域安全課で行っていることなどを通知する。その際、一緒に耐震改修の除却の補助であったり、利活用の12団体の協定団体のチラシを入れて投函をしてい

る。

あとは、それを見ていただいてアクションを取っていただければと思っています。樹木の越境等になると環境政策課から、通知を送っている。

(委 員) 日頃から建物を維持管理していくために必要事項があるから、案内を同封したらどうかという意見だと思います。

(委 員) そうである。

(事務局) 今までの活動についてご報告をした。今後は国土交通省のチラシなども併せて入れさせていただければと考える。

(座 長) 配付している一覧を出したうえで整理して、専門の先生方のご意見を入れていき、不足しているものを確認したほうが良いと思う。

(事務局) 了解した。

(座 長) どこかの段階で皆さんにお示しして、ご意見をいただきたいと思う。

(委 員) 国立市では、特定の宅建業者、司法書士、土地家屋調査士、弁護士などもおり、空き家電話相談員としてホームページに上げて、空き家問題に悩んでいる所有者が相談できる仕組みができています。

(事務局) 小金井市の状況は、利活用のホームページはあり、各団体の電話番号を掲載している。しかし、個別の支店等の掲載はしていない状況である。

(座 長) ご意見をふまえ、空き家相談員がどういう資格なのか調べてみてほしい。その際手続きや流れなど、他市の事例を確認していただきたい。

(委 員) 国分寺市の空き家相談員は、「士」ではなくて「員」と言われているため、その整理が必要だと考える。

あと、小金井市においては、空き家利活用懇談会と、この空家等対策協議会がある。懇談会は今までどおりの対応しつつ、空家等対策協議会の中で相談を受けて積極的に特定空家等をなくしていく、もしくは管理不全空家等をなくしていくためのスキームづくりをしてはどうかと提案させていただく。

(事務局) ご意見を伺って検討する。前向きにやっていきたいと思う。

(委員) 罰金を科すような協議会にしたくないと考えている。小金井市は、どの地域においても価値がない土地はないと考えており、最終的には手続と相続の話でもめているところに落ち着くことが多いと思う。つまり、売買等につながれば何とかなる。そこまでの手続がうまくいかない、そこに罰金を科したからと言って解決するとは全く思えない。

相談者の相談の中身のフローチャートがばらばらなため、いろいろな内容で困っている方がおり、提案のあったワンストップのサービスがあったらいいなと私も思っている。

もう一つ言いたいのが、相続をする際、行政から連絡が来ない限り、その相続人は相続した家が特定空家等に指定されていることが分からないこともある。

今後、相続していたという土地と建物が出てくると思う。プライバシーの保護の観点からも行政が家系図を作成し、あなたも権利人であることを伝えていかない限り本人は知らない状況になってしまう。

(座長) 空き家相談のフローチャートは前から欲しいと思っていた。内容に応じて対応する団体がわかると相談しやすい。相談者が適切な相談先に行き着けるようにするための仕組み、うまく動かせる流れなど、少し考えていきたい。

他にいかがでしょうか。

なければこれもちまして本日の協議会を終了する。