

会 議 録

会 議 名	令和元年度第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	令和元年8月19日（月） 17時00分～19時00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 百瀬和浩、中澤武久、村山ひでき、藤原真由美、清水輝明、 宇嶋吉樹、持丸康和、亙理鐵哉、小早川良信、嶋幸一、 上村久子、田辺康弘
欠席委員（敬称略）	なし
その他出席者	なし
傍聴者	0名
事務局出席者	加藤総務部長 大関地域安全課長、穉山地域安全係長
会議次第	1 開会 2 市長挨拶 3 委嘱状交付 4 委員紹介 5 議題 (1) 座長及び職務代理者の指名について (2) 平成30年度第4回空家等対策協議会会議録（案）について（報告） (3) 今までの経過について (4) 特定空家等認定基準（案）について (5) その他 4 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



令和元年度第1回小金井市空家等対策協議会 会議録

令和元年8月19日(月)

【地域安全課長】 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、これより令和元年度第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、地域安全課長の大関でございます。どうぞよろしく願いいたします。なお、ここから失礼して、着座にて説明させていただきます。

まず、議題に入る前に、何点か報告等させていただきたいと思えます。

本日の委員の出欠状況でございますが、A委員より、遅れる旨のご連絡をいただいております。したがって、現在、A委員を除く、委員全員が出席しておりますので、本協議会は成立していることをご報告いたします。

次に、配布資料のご確認をお願いします。まず、本日、机上に配布させていただきました資料として、本日の次第、資料1として、空家等対策協議会委員名簿、資料2として、空家等対策協議会運営要領、資料5として、小金井市空家等対策について(今までの経過など)、最新の特定空家等候補(写真)、特定空家等の判定基準の考え方、次に、事前に送付いたしました、平成30年度第4回空家等対策協議会会議録(案)、資料3として、特定空家等認定基準(案-チェック方式)、資料4として、特定空家等認定基準(案-点数方式)、最後に事例集でございます。また、新規に着任いただいた委員につきましては、空家等対策計画を同封させていただいております。

なお、資料3、資料4、事例集、最新の特定空家等候補(写真)、特定空家等の判定基準の考え方の5点については、個人情報等が含まれていることから、後ほど取扱いについては、本協議会において諮る事項になりますので、現時点では傍聴席には置いておりませんので、ご了承いただきたいと思えます。

過不足等はないでしょうか、よろしいでしょうか。

続きまして、本日は改選後の協議会ということで、新たな委員の方もいらっしゃいますので、本協議会の所掌事項等について、簡単にご説明させてい

たきます。

空家等対策計画の57ページの協議会条例をご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7条第1項の規定に基づき、当該協議会を置き、所掌事項としましては法第6条第1項に規定する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について協議するとなっております。

なお、当該計画については前期の協議会において、皆様のご協力により作成しておりますので、今期は、特定空家等認定基準の作成について、ご協議いただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

空家等対策の推進に関する特別措置法につきましては、当該計画の46ページから50ページまでに記載しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

また、小金井市市民参加条例の規定より会議は原則公開となっておりますことから、協議会の開催日を公開し、傍聴を認めることや、また、会議録を公開させていただきます。なお、個別具体的な事例などについて協議する場合については、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させていただきます。本日は、個人情報を扱う事例がありますので、その際、傍聴者にはご退席いただきますので、よろしく願いいたします。

また、会議録作成のため、発言内容について録音させていただきますので、恐れ入りますが、ご発言の際は最初にお名前を名乗ってからご発言いただきますよう、お願いいたします。本協議会についての説明は以上となります。

次に2の市長挨拶になります。西岡市長から、ご挨拶を申し上げます。

**【市長】** 皆様こんばんは。ご紹介いただきました市長の西岡真一郎でございます。本日は、大変お忙しく、暑い中ご足労いただき、令和元年度第1回小金井市空家等対策協議会に皆様にお集まりいただきありがとうございます。また、皆様方には常日頃、小金井市政の発展のために、色々な面でご協力いただきまして感謝いたしております。今年度委員が改選されて、今回は初めての協議会となります。委員の皆様には、委員就任をご快諾いただきありがとうございます。継続して委員に就任されている皆様、これまでの議論を踏まえつつ、これからもよろしく願いしたいと思います。新たに委員に就任された

皆様には、これまでの経験を踏まえつつ、この協議会の中で活発なご審議を賜りたいと思います。

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し、委員の皆様の見解を聴きながら、小金井市空家等対策計画の策定に着手いたしました。その前段では、小金井市空家等実態調査を行い、前任の委員の皆様には、報告書をお配りし、その報告を踏まえて審議をいただいております。その結果、平成31年3月に小金井市空家等対策計画を策定することができました。この場をお借りしまして、委員の皆様、策定にご尽力いただきました関係者の皆様方に改めて御礼申し上げます。

さて、今年度以降は、小金井市空家等対策計画に基づき、空家等対策を実施していくこととなりますが、特定空家等における措置が課題となっております。協議会委員の皆様には、その前段階である特定空家等における認定基準の策定にご尽力いただきたいと思いますと考えております。小金井市が犯罪のない安全、安心な、また景観の良い魅力あるまちとなることは、すべての市民の皆様方の願いであろうかと思っております。その中で空き家問題はテレビ等のメディアでもクローズアップされるほど、社会現象となっている事項であります。その中で小金井市では、11団体と協定を締結させていただきまして、空家等に対する幅広い専門的知見を有する方にご協力いただき、住まいの何でも相談会や、空き家に対する相談窓口を設置するなど、11団体の方々にご尽力をいただいているところでございます。また、昨今私も日々地域の現場に出しておりますが、町会長会、自治連絡会、ブロック会を開催し、市内4地域で会合を開いており、空き家に対するご意見やご指摘をいただくことが増えてきている状況であります。一刻も早く近隣住民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。皆様と共につくった空家等対策計画、課題となっております特定空家等に対する認定基準作成等は、作ること以上にその理念を様々な施策に展開をしていくことが、重要なことだと思っております。小金井市としても努力してまいりますので、委員の皆様にも、活発にご議論いただき、この協議会での成果が将来の小金井市の安全、安心対策の一翼を担っていただけるようお願いしたいと思います。簡単ではございま

すが、冒頭の挨拶とさせていただきます。

【地域安全課長】 ありがとうございます。3. 委嘱状交付になります。委嘱状の交付を行います。市長お願いいたします。

－各委員へ委嘱状の交付－

【地域安全課長】 次に、4. 委員自己紹介となります。本日は、委員改選後、最初の協議会ということから、各委員の簡単な紹介をさせていただきますので、一言ご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、委員構成順にご着席をしていただいております。こだわり等がなければ、今現在の席次にてお願いしたいと考えております。席次につきましては、お手元の資料1名簿の裏面に掲載しておりますので、ご確認いただければと思います。

続きまして、事務局を紹介させていただきます。総務部長の加藤でございます。地域安全課地域安全係長の穂山でございます。最後に、改めまして地域安全課長の大関でございます。

以上になります。よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 それでは、これより5. 議題に入ります。まず初めに、「議題(1)座長及び職務代理者の指名について」、担当から説明いたします。

【事務局】 資料2をご覧ください。平成29年度に協議会を立ち上げ、平成29年度第1回協議会において、協議会運営要領を定めております。第2条をご覧ください。会長は市長をもって充てると規定しております。従いまして、市長には引き続き会長をお願いいたします。

続いて、第3条をご覧ください。第3条には、座長の項目があり、協議会の進行及び意見集約は座長が行うこととし、座長は、会長が指名する者をもって、これに充てるとしてあります。それでは、運営要領に基づき、会長に

座長の指名をお願いします。

【会 長】 それでは、私から指名させていただきます。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を務めていただいた、B委員に引き続きお願いをいたします。

【B 委員】 了解いたしました。

【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、議事の進行を座長にお願いしたいと思います。

【座 長】 皆様、また同じ顔で申し訳ありませんが、2年間積極的にご協力いただき、計画は非常に良いものができたのではないかと、思います。これから、また2年間をかけて、この運用と今日も会長からお話がありましたけれども、特定空家等の認定基準をこの協議会の中で定めていかなければならないので、この議論を暫く進めていかなければならないだろうな、と、思っております。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、運営要領に基づき私が進行をしていきたいと、思います。会長は市長に決まっておりますが、会長が都合等により出席できない場合に備え、事前に会長を代理する職務代理者を決めたいと、思います。運営要領に基づき、会長が指名することとなりますので、会長お願ひいたします。

【会 長】 職務代理者には、C委員にお願いしたいと思います。

【座 長】 一言ありますか。

【C 委員】 引き続きよろしくお願ひいたします。

【座 長】 それでは、議題に進んでいきたいと、思います。議題の(2)平成30年度第4回空家等対策協議会会議録(案)について(報告)を議題とします。委員改選前の協議会のことですが、まず事務局より報告していただき、質問等あればお願いしたいと思います。では、まず事務局から報告をお願いします。

【事務局】 平成31年2月15日に平成30年度第4回小金井市空家等対策協議会を開催いたしました。会議録については、事前に委員の皆様へ送付させていただきました。委員の皆様が内容確認の上、修正内容を確認した上で公開することとしてございます。何名かの委員から、修正がありましたので、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

れば、会議録として決定し、正式な会議録として公開いたします。

なお、委員改選を踏まえて、ホームページ上には今後修正等があることを前提に会議録案という形で事前に掲載しております。その点は、ご了解いただきたいと思います。

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号は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ことになりますが、今までの会議録の形式と同様に、発言者の発言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】 説明等ありましたけれども、ご意見等あればお願いいたします。

【座 長】 では、ないようですので、説明どおり、案を取って報告とさせていただきます。

【座 長】 続きまして、(3)今までの経過についての説明がありますので、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 (表紙) 小金井市空家等対策について、今までの経過などと、いうことで、新規の委員もいらっしゃいますので、継続委員の方は、復習と思って聞いていただければと思います。

(1ページ) 空家等対策の背景等になります。平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて、各自治体による空家対策が注目されるようになりました。その中で、自治体でも対策を講じていくわけなのですが、法律上、その中でも、所有者が住んでいなくても、所有者が「この建物は使用している」と言われると空家等にはなりませんし、所有者等が一年の内、数回滞在、手入れ等をするだけで空家等にはならないと、いうことになります。

(2ページ) 空家等の数なのですが、平成25年住宅・土地統計調査上、小金井市では、空家の中でも別荘、賃貸、売却用住宅を除いた、その他住宅とされるものが、空家等の数値となり、統計上の数値となりますが、1,250戸となっております。

(3ページ) 統計上は、1,250戸でしたが、抽出調査、いわゆるサンプル調査でしたので、平成29年度に市内の空家等の実態調査を実施しまし



た。調査方法は、外観目視調査、調査地域は小金井市全域、調査対象は、戸建て住宅、長屋・共同住宅、店舗・事務所専用建物などで、建物総数が27,312戸、これは、平成25年こがねいの統計から引用しております。空家等と想定される建物が405件（軒）としており、うち管理不全空家等、いわゆる特定空家等候補が12件（軒）ありました。現在、調査したところ、半数の6件（軒）となっております。

（4ページ）先ほど、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定された、と言いましたが、法律の中に市町村の責務の規定もありまして、空家等対策計画を策定すること、空家等に関する対策を実施すること、その他必要な措置を講じることとされております。

（5ページ）市としては、市町村の責務を実施するために、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する協議会を平成29年3月に設置しました。

（6ページ）空家等対策協議会の委員構成ですけれども、名簿も机上に置かせていただいております。法律の規定上、市長にご参画いただいていることがより重要な協議会なのかなと考えております。委員構成は以下のとおりとなっております。

（7ページ）前期の委員の皆様、関係機関の皆様、パブリックコメント等にご参加いただいた市民の皆様等のご協力もあって、小金井市空家等対策計画を平成31年度3月に策定することができました。対策計画の主な内容については、以下のとおりとなります。その中で、赤で囲った、空家等の発生を予防する事項、空家等の適切な管理に関する事項、空家等利活用の促進に関する事項、特定空家等に対する措置、空家等に関する相談への対応に関する事項が非常に重要と考えております。

（8ページ）この項目について、5つの基本方針を各々定めております。

（9ページ）その5項目についての相関図です。居住中の住宅においては、基本方針1の発生予防、空家等が発生及び管理不全になってしまったら、基本方針2の適正管理の促進、基本方針3の利活用の促進、空家等が倒壊の危機等になったら、基本方針4の特定空家等への対応となり、全体を通じて、基本方針5の空家等に対する相談機会の充実を図っていききたいと考えており

ます。

(10ページ) ここからは、基本方針に基づき、各々の施策等になります。赤字部分が重要であり、1番目の空家等発生予防では、居住段階から空家等としないように備えることの必要性を啓発していきたいと考えています。具体的な施策として、納税通知書を活用した関連情報の案内や高齢者福祉のしおりの中に、空家等のページを設けて、啓発等をしております。

(11ページ) 2番目としては、空家等の適正管理の促進です。所有者等による適正な管理を支援することにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。主な施策としては、官民協働による啓発冊子の作成、シルバー人材センターや空き家・空き地管理センターに関する情報提供を行っております。所有者等に適正管理のお願いをする文書には、シルバー人材センターや空き家・空き地管理センターのチラシも同封しております。

(12ページ) 3番目としましては、空家等の利活用の促進になります。賃貸・売買に際しての後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域活性に資する空家等の有効活用を促進していきます。施策としては、マイホーム借り上げ制度に関する情報提供を行っております。小金井市は、協議会でも意見が出ていましたとおり、不動産業者が多数ありますので、所有者が一步踏み出して、流通にのせてくれれば、各専門家が対応していただけるということですので、情報提供に留めているという状況でございます。

(13ページ) 4番目の特定空家等への対応です。地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置を適切に講じ、生活環境の保全を図っていきます。必要な措置というところが、行政が法に基づき執行していくものとなります。執行にするにあたって、これから協議をお願いすることになる、特定空家等の認定基準の作成となります。

(14ページ) 最後、5番目の空家等に関する相談機会の充実になります。住民等から空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させるということで、関連団体等との連携による情報提供を図るとともに、専門家団体と協定を締結し、相談体制を構築しております。先ほどの会長（市長）の挨拶にもあったように、住まいの何でも相談会の開催や、11団体との協定がございます。

(15 ページ) ここからは、令和元年度の協議内容ということで、簡単にまとめさせていただきました。先ほどの5つの基本方針の中の特定空家等への対応についての事項となります。右側のフロー図の中の立入調査を行うための目安として、特定空家等の認定基準の作成を行います。

(16 ページ) そもそもの特定空家等の定義を記載いたしました。特定空家等とは管理がなされておらず、1として、そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、2として、そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、3として、適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、最後、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態と定義づけられております。ただ、内容が抽象的であって、また、人により評価が変わってきますので、それを判定する認定基準が必要となります。

(17 ページ) 特定空家等認定基準の作成ということで、特定空家等の内容を明確化するために、空家等対策協議会、下部組織としての特定空家等認定基準作成部会及び庁内検討委員会の意見を聞いて、特定空家等認定基準を作成していきたいと考えています。作成した特定空家等認定基準を用いて、実際に立入調査を実施し、その判定結果を踏まえて、また空家等対策協議会等の意見を聞いた上で、市が特定空家等と認定するか、決定していきます。認定基準の内容については、議題4で説明していきます。今までの経過というところでは、以上となります。

**【座長】** 事務局からの説明が終わりました。特定空家等というのは、法律でこういうものということが定められていますが、誰が見てもそうだよ、と言わないと、後で困ってしまうので、その基準を皆さんのお知恵を拝借しながら、決めていきましょう、というのが当面の課題になろうか、と思います。何か今のご説明に対してご意見等あればお願いいたします。

**【D 委員】** 基本的な質問で申し訳ないのですが、2番目の空家等の適正管理の促進というところに、シルバー人材センターや、空き家・空き地管理センター（見守り、管理代行）の情報提供とあるのですが、自分の空き家が千葉の房総にあるんですけど、行って帰ってくると6千円位の交通費がかかる。垣根とか雑草等の除去等をするとお泊せざるを得ないのですが、この見守り・管理代

行というのは、実際に月1回見守ってくれる、とか等の具体的な施行は始まっているのでしょうか。

【事務局】 実際に始まっておりまして、空き家・空き地管理センターに限りますと、月1回現地で外観目視調査を行い、報告書も作成してくれる。また、看板を立てることも可能で苦情も受けてくれる。それで1回100円となっています。ただ、初期費用として2,100円かかります。

【D委員】 年間ベースで全部お願いすることは可能なんですか。

【事務局】 詳しい契約の話は、把握しておりませんので、空き家・空き地管理センターに聞いていただきたいと思います。

【D委員】 台風の後とか、自分には行けないので、状況が全く分かりません。そのようなことにも対応していただけるんですか。

【事務局】 契約の話になるので、詳細は把握できませんが、現地に行って、報告書を作成していただくことは可能です。

【座長】 他にいかがでしょうか。引き続きの委員は、分かっている話だと思うのですが、新規委員の方で聞きたいことがあれば、お願いします。

【E委員】 これまでの経過の中で、基本方針が1番から5番までありますが、1番から3番までと5番は協議会の中で議論が進められてきて、今回の役割は4番の特定空家等への対応で、先ほどからお話いただいている認定基準の作成、これが主力のテーマと考えてよろしいのでしょうか。

【座長】 そのようになります。今回の協議会に繰り越したものとなります。他にいかがでしょうか。

【座長】 それでは、次に進めていきたいと思えます。続きまして、(4)特定空家等認定基準(案)について、になります。事務局からこの案件については、説明資料等を踏まえて個人情報、写真を扱うとの説明を受けておりますので、小金井市市民参加条例第6条第2項及び小金井市個人情報保護条例第12条に基づき非公開といたします。傍聴の方は本日いませんが、形式的に傍聴者は退席になります。それでは、事務局より説明をお願いします。

【事務局】 それでは、事前に写真はお渡ししておりますが、スクリーンにも映しますので、こちらもご参照いただければと思います。最新の特定空家等候補について、ご説明いたします。

(表紙)平成29年度の実態調査の結果で、管理不全と分類された、現在の6件(軒)の最新の状態になります。委員の皆様には現状を把握していただくとともに、後で、協議していただく、認定基準案の協議の際に参考にしていただければと思います。

—個人情報を含むため非公開—

**【座長】** 事務局からの最新の特定空家等候補についての説明が終わりました。続いて、小金井市特定空家等認定基準(案)の説明に入るところですが、事前に事務局より、会議の取扱いについて協議会の皆様に諮りたい事項があるとのことですので、お願いしたいと思います。

**【事務局】** 小金井市特定空家等認定基準(案)については、事前に委員の皆様には送付させていただきましたが、認定基準は、他の自治体でも公開に踏み切っているところが少ないこと、当基準が他人の財産に影響を与えるものとなることから、資料2の協議会運営要領第8条のただし書き、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、出席議員の過半数の議決をもって非公開とすることができる、の規定を準用し、特定空家等認定基準(案)の協議をする際には非公開としていただきたい、旨の提案をいたします。

協議会の適正な運営に支障があると認められることについては、〇〇委員が〇〇の発言をしたから、こうなった、後で述べさせていただきますが、認定基準案について、自治会から要望事項がでております。この要望に対しての発言等が人の財産に関わることであり、公開すると委員の発言を非難される可能性もあることから、今後、委員として発言できなくなる可能性も考慮して、提案をさせていただきます。

**【座長】** 事務局から提案がありました。直接的に個人情報を扱うものではないんですけど、他人の財産に影響を与えることになりそう、という理由もあるので、運営要領を準用して、出席委員の過半数の同意で非公開としたい。過半数の同意で非公開とすることができる、というルールのもとで動かしていきたいということです。要するに、この内容を詰めていくときは、皆さんの積極的な意見を聞きたいので、あの委員がこういったから、後でこうなった、

とか言われなくないので、非公開としたい、ということです。後で、議事録の公開の方法に関して、事務局から整理があると思いますが、全くこの内容を表に出さないということではなくて、どの委員がどの発言をしたか分からない形で、後々は公開がされるけれど、この場では非公開にしたいという提案です。

【F 委員】 認定基準の協議の時には非公開、出来た時には当然公開されるということが良いですか。

【事務局】 認定基準の公開については、検討段階です。公開している自治体が余りにも少ないので、公開することにより小金井市の認定基準が他の自治体のスタンダードになるのがちょっと怖い部分があります。小金井市の場合は、建築指導課がないので、その点も踏まえて、公開、非公開については、今後協議させていただきたいと思います。

【F 委員】 認定基準自体が市民に目の触れることがない形で、特定空家等に認定されてしまった場合、後々、認定された所有者に対してどういう説明をするのか、それは難しい問題なのかな、と思っています。現状では、認定基準を作成している自治体でも公開しているところは少ないのですか。

【座長】 特定空家等に認定されれば、それは個人の持ち物ですから、市と個人の間でやりとりをして、きちんと個人が納得していただければ良いという部分があると思います。認定基準を市民に周知しておいて、この基準でやりますよ、というのをいつできるのかを継続審議の中で決めていきたいと思っています。他にご質問はありませんか。

【D 委員】 先ほどの事例の中で、所有者が分かれているとのことでしたが、借地権がある、なし、で認定基準の内容は変わるのでしょうか。

【座長】 それもこれから諮っていく事項だと思います。色々なことがまだ不明瞭の中で行っておりますので、委員の皆様からお知恵を拝借しながら、決めていかなければならないと思っています。

【座長】 それでは、非公開に賛同するということに賛成の方は挙手をお願いします。

—全員賛成—

【座 長】 それでは、非公開とすることにいたします。今日は傍聴人がいないので、手続きは省きます。次に、事務局から特定空家等認定基準（案）について説明をお願いします。

【事務局】 最初に一言申し上げたいと思いますが、この資料は、平成31年3月に作成した空家等対策計画策定中に、内部で検討をしてきた資料になりますので、文言が対策計画と若干違う部分がありますので、ご了承ください。中身については、特定空家等の認定基準を作成するにあたり、他市の事例等を抜粋しております。その点も踏まえて、ご説明させていただきます。

(1)特定空家等の定義につきましては、先ほど説明中にあげた、今までの経過の中に記載させていただきましたとおりです。

次の、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための必要な指針（ガイドライン）は、次のページに記載させていただいております。

(2)特定空家等に対する措置に係るフローも、今までの経過の中に記載させていただきましたとおりです。このフロー図に基づき、現在までに完了している箇所は、市町村による実態把握、住民からの情報提供に基づき、空家等の所在等を把握するための調査、それに基づく情報の提供、助言等を近隣住民に迷惑をかけている空家等所有者に対して実施しているところです。今後、立入調査を行うにあたり、該当する空家等をどのような視点で見ていくのかを定めていくものが認定基準になります。

2ページになります。国からのガイドラインを記載しております。4項目あり、これだけだと、抽象的なので、もう少し具体的にしたものが、認定基準の内容と考えていただければ結構かな、と思います。例えば、別紙1、そのまま放置すれば倒壊著しく保安上危険となるおそれがある状態、1建築物が著しく保安上危険となるおそれがある、(1)建築物が倒壊などするおそれがある。イ柱が傾斜している、という項目がありますが、柱がどこまで傾斜していれば特定空家等になるのか、というところを定めていくものです。

3ページになります。3認定基準を定める理由については、3項目ありますけれど、一番は、特定空家等に認定した後に、所有者に説明する際、一番効果的なものとなる、と考えております。

次に、判定基準の分類ですけれど、一般に4方式あります。各々、メリッ

ト等があります。市では、事前に送付させていただいておりますとおり、チェック方式と点数方式の2案を作成しておりますので、その点も踏まえて聞いていただければと思います。

まず、始めに個別方式となります。該当する空家等を事案ごとに判断していくものになります。特徴としては、その事案ごとに判断していくので、客観的、統一的な目安となる担保等が必要となってきます。柔軟性については、各々判断していくので、対応が可能となります。

体制については、実際協議会等で意見を聞いていく際に、担保となるものがないので、客観性の担保が必要となります。期間は、実際に立入調査を行う際に、現地で状態を確認しながらと、想定していただければと思います。そうすると、時間がどうしてもかかります。事例として、次の4ページに他自治体の事例を掲載しておりますので、ご参照ください。

次にチェック方式となります。これは、定性評価ということで、該当するものに○を付けていくというものになります。柔軟性としては、この項目に該当するのかわ、どうかも含めて、ある程度確保はできると考えております。体制としては、チェックをするだけなので、便宜的には一般職でも可能としております。期間は、該当項目に○、×をつけるだけなので、時間はかかりません。5ページに他自治体の事例を掲載しておりますので、ご参照ください。

次にランク付け方式になります。これは、各項目をここから、ここまでといったカテゴリーに分けて、評価をしていくものとなります。基本的に○を付けていくので定性評価という形になります。柔軟性は、カテゴリーになるので、チェック方式に比べると困難となります。体制については、人により、どこに入れたらよいのか、判断できない部分が想定されますので、建築についての知識等がないと難しい部分があります。期間としては、人により、どのカテゴリーに入れたらよいのか判断できない部分が想定されますので、時間がかかります。6ページに他自治体の事例を掲載しておりますので、ご参照ください。

最後に点数方式となります。定量評価となります。点数を付けていく形になりますので、評価する人が、どの点数を付けるのかはその人の判断になり



ます。柔軟性は、人により目線が違いますので、点数にバラツキがでることが想定されますが、一律の基準を用意することは困難となります。体制については、建築士や建築職の人でないと難しいと考えております。期間については、点数を付ける形になりますので、時間はかかります。8ページに他自治体の事例を掲載しております。

10ページ以降は、災害等で被災された際の応急危険度判定表を記載しておりますので、参考資料としていただけたら、と考えております。

それでは、先ほどの説明を踏まえて、チェック方式と点数方式の2案を作成しましたので、まず、資料3特定空家等認定基準（案-チェック方式）をご覧ください。

1ページになります。こちらは、説明書きになります。右側の灰色の部分に、注意書きがございまして、後で出てまいります。項目の黄色が、ガイドラインに記載されている事項、緑色が、ガイドラインに記載されている事項の内容を拡充したもの、赤色が、他都市事例を参考としたもの、ここには記載しておりませんが、白色で記載したものが、専門部会等から得た意見を参考に入れたものとなっております。

2ページになります。先ほどの項目の総合判定表となっております。先ほどの調査項目に該当する番号を、この表に○をして、そのトータルで判定をしていくものとなっております。なお判定の方法については、後ほど委員の皆様のご意見を聞いていきたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。

4ページをお開きください。4ページから、具体的な項目となります。

#### — 4～18ページ読み上げ —

最後19ページが判定票となります。今までの項目の番号に○印をつけていただき、○の数の個数により判定を行います。1建築物、2衛生、3景観、4生活環境、各々で判定を行います。各項目の目安として2/3以上が該当すれば、特定空家等として判定します。あくまで特定空家等の認定基準であることから、1の建物が特定空家等への判定が必須であり、2～4の内、2項目がプラスで判定されれば、総合判定として認定基準上での特定空家等と

判定する、という方式をとっていきたいと考えております。ただし、この判定方法については、市でも悩んでおり、今説明してきた各項目が、該当がないのか、そもそも存在しないのか、によって、分母は変わってしまうことが想定されます。協議会委員の皆様には、各項目の内容で良いのか、修正するのか、削除するのか、ということ、また、判定方法についても、ご意見をいただければと考えております。

次に資料4 特定空家等認定基準（案-点数方式）になります。

2ページをご覧ください。先ほどの1の建物の項目に基準点を設けて、その状態に応じて係数をかけ、点数を算出する方式です。項目ごとの点数を集計し、総合得点で特定空家等と判定するものです。3ページ及び4ページは、衛生、景観、生活環境は、点数化せず、チェック方式を設定しております。項目は、先ほどのチェック方式と一緒になので、説明は割愛いたします。

5ページの判定方法も1の建物については、100点以上を認定基準上、特定空家等と判定しておりますが、2から4はチェック方式と変更はありません。

委員の皆様には、チェック方式、点数方式の選択の意見もお願いしたいと考えておりますが、専門部会の委員から、点数方式で建物を見ていく際、その人の目線や、どこを重視するかによって、点数にばらつきがでてくることが想定される。とのご意見をいただいております。

また、最後に東町にある自治会から、認定基準の作成にあたっては、安全・安心の面から、近隣への影響の観点を入れてほしい、との要望を受けておりますので、ご報告させていただきます。

認定基準の説明は以上になります。

**【座長】** 事務局からの説明が終わりました。事務局が説明を省いてしまったのですが、この判定基準というのは、小金井市内の木造の戸建て住宅、又は店舗併用住宅を対象とするものであって、鉄骨造などは含んでいない。構造が違っていると判定基準が変わってきてしまうので、まずは木造の判定基準を作りましょう、ということになっています。ですので、これが入っていない、あれが入っていない、とかあると思うのですが、先ほど事務局がお見せした特定空家等になりそうな住宅をイメージしながら、この項目は外せないとか、この項

目は入れた方が良いとか、そういう項目作りをしていきたいということです。  
このような点から、何かご意見等あればお伺いしたいと思います。

【G 委員】 資料の読み方で確認したいのですが、特定空家等候補で現在の最新の写真がついているのですが、写真撮影は平成29年の段階でよろしいのでしょうか。6件（軒）ともいつ頃撮ったものなのかを確認したいと思います。それと、資料3の認定基準案のチェック方式の中で具体的な項目が挙げられていて、項目の横の番号に○がついているのですが、この項目が特定空家等の候補に該当するものということで良いのでしょうか。ちょっと聞き取り難かったので、再度ご説明いただきたいと思います。

【事務局】 写真撮影の時期ですが、平成29年当時は特定空家等候補が12件（軒）あったのですが、現在は6件（軒）となっております。写真撮影時期は、全て8月14日、つい最近になります。認定基準案の番号に丸がついているものについては、別途参考として配布しました事例集に掲載されている項目になります。

【座長】 よろしいでしょうか。他にありませんか。

【H 委員】 周りへの影響ということなんですが、周りに影響がなければ、いくら危なくとも問題ないという考えが成り立つんですけど、例えば、敷地が大きくて敷地の境界から建物が離れていて、他の人がその敷地に入れない場合は、その建物がどんなに危険であっても関係ない。そのような状況であれば、免除するような規定があっても良いのかな、と思うのですが。

【事務局】 事務局として考えていきたいのが、近隣の方が一番迷惑を被っているので、それを解消したいという考えはあります。H委員が言うように、近隣の方に影響がないのであれば、特定空家等から外した方が良く、この協議会で判断するのであれば、その考えを尊重したいと思います。

【H 委員】 市内でそのようなところはありますか。

【事務局】 先ほどの6件（軒）の中の道路に囲まれたところが、唯一該当するかな、とは思いますが、倒れると隣の住宅にかかってくるので、該当するとまでは言えません。また、広い土地であっても、例えば台風で屋根が飛んできて、他の人の土地に落ちることも想定されるので、そのような家屋も認定していく必要はあると思います。

【D 委員】 はくびしんの巣になっているような相談もあるんですか。

【事務局】 そのような小動物に関する相談も結構あります。

【E 委員】 2点ありまして、1点目が冒頭の説明の中で、方式は色々な自治体で決めている。とのことですが、事務局の案が2案あって、ランク付け方式がないのですが、何か理由があるのですか。2点目が、チェック方式の中で、3分の2以上が判定のメルクマールとなっていますが、3分の2の数字がどこから出てきているのか。例えば、基礎の大きな亀裂やひび割れ、破損又は変形が確認できる。のような、1つの項目に該当すれば、十分倒壊の危険性があると判断できるものがある。どれかに一つに該当すれば倒壊の危険性があるような項目があるのに、それがトータル3分の2という形で認定の判断の際に使われるということなので、事務局の考えや根拠等をお聞きしたい。

【事務局】 一つ目のランク付け方式を作らなかった理由は、まず行政の一般職でもできる方式ということでチェック方式を考えました。当初は行政だけでやっへ行こう、という考えがあって、単純に○、×を付けるだけなのでチェック方式を作りました。ただ、それで進めていくと、建築関係を全く挟まない中で決めていくのは、厳しいものではないか、という意見があり、実際に建築士の方にも評価をしていただきたいという考えから、点数方式を作成しました。ですので、チェック方式を作って、点数を作ってということだったので、ランク付けは作らなかった、検討しなかったということです。

3分の2の根拠については、知識等がない中での作成でしたので、厳しい目で考えて行こう、ということで、判定方法を3分の2以上にしてみました。E委員のご指摘のように、基礎部がダメになっていたら、アウトだということであれば、委員の意見を尊重して適宜修正を加えていきたいと考えています。

【座長】 ざっくりいくのであれば、点数方式に近づいていきますし、細かくみていくのであれば、チェック方式の方が、行政の一般職の方でも見て判断が付きやすいと思います。3分の2の根拠はないと私も思います。

チェック表には直接関係ないのですが、先ほどD委員が仰っていた借地であることとか、写真にもあった建物と土地の持ち主が別であるというような情報は、基準の中のどこかに入ってくるのでしょうか。そういうことは考慮

せずに建物だけで判断していくのでしょうか。事務局の方で方針等があればお願いします。

【事務局】 今のところは建物だけで考えていきたいと思います。

【座長】 権利関係ではなく、建物を見て判断するということですが、先ほどの6件（軒）を見ていくと、草木の繁茂によって、周りに迷惑をかけているという苦情が多いのではないかと思うのです。それはもう建物ではなくなってしまう。特定空家等の診断の場合は、項目としてはありますが、建築の視点から考えると、土地建物という塀や玄関は含むが、草木は含まない。そうなってくると、建築の領分から違ったものとして判定基準に重きが置かれて、それで決まってしまうことは、いかがなものか、と思います。

【事務局】 苦情などがあることは事実なのですが、原則、空家等なので、家を主体と考えております。繁茂等の苦情で行政も困っていることは事実なのですが、建物を除いて、草木だけでは、特定空家等にはならないと思います。

【座長】 草木の処理については、何か補助はあるんですか。

【事務局】 草木の処理の補助金はありません。

【座長】 草木の処理をお願いして、それが処理されれば、特定空家等に認定されない箇所はありますか。

【事務局】 大きな木を切ってくれば、苦情等がなくなるという箇所はあります。

【H委員】 先ほどの事例で、除草剤を撒いたけれど、効かなかったというお話がありましたけれど、実際そうだったんですか。

【事務局】 半年位前に裏の庭全面に撒いたそうなんです、その時は効果があったそうなんです、現在はこのような状態です。

【A委員】 借地権の問題なんですが、借地権が消える場合があります。裁判所で認定するんですけど、建物が朽廃した場合なんです。条文上、建物が朽廃した場合とは、腐る、廃すると解されます。建物としての機能がなくなった場合、借地権は消滅します。建物の朽廃の基準と特定空家等の基準は似ているところや重なるところがあります。裁判所が朽廃すると判断する基準を客観的に入れ込むということができるのではないかと、思います。事例のランク付け方式の一番良いところは、建物の概要がでております。裁判所が一番重要視するのは建築年数です。建築されてから、どれ位経過しているのかが結構重

要な基準となります。建築されてから、60年、70年経過していると減価償却も終わっているのに、主観的ではなく客観的な基準で判断ができるので、建物の概要による構造、階数、規模、建設年、この項目は登記さえしてあれば、すぐ分かるものですから、これをチェック項目の中に入れ込むことができれば、少し客観的な判断になるかな、と思います。借地権も消えていることが分かる場合もあるので、少し問題が減るかなという印象があります。チェック方式にしても点数化方式にしても主観的な項目がすごく多いので、登記簿上分かることは、客観的な指針として入れた方が良いと思います。

【H 委員】 借地権の問題ですが、神社、仏閣等は建築年数が100年、200年になります。個人の住宅だって、管理が行き届いていれば、100年だってもちます。今は100年住宅という時代ですから。

【A 委員】 人が住んでいて、管理がされていれば、住宅はもちます。

【H 委員】 年数だけでなく、不朽の度合いも見ないと、年数だけで判断するのはどうかと思います。

【A 委員】 年数だけで決める訳ではありません。朽廃の要件はもっと沢山あります。ただ、建築年数と人が住まなくなって何年経つのか、が重要視されます。

【座 長】 登記簿情報は、入れることはできますか。

【事務局】 入れられると思います。

【C 委員】 市役所の資産税課で、登記簿がなくても、建築年月日等の建築の情報は把握しているのではないのでしょうか。

【事務局】 市で情報は持っています。特措法の中でも、内部で情報を利用することができますので、建築の情報を入れることはできると思います。

【座 長】 客観的なデータを少し盛り込みながら、そこにも少し点数を付与する、とか出来るのではないのでしょうか。

【F 委員】 A委員からの意見は、基礎データとして、固定資産税の課税時期から建物がいつ建ったか、というのが、市で分かると思います。そうすると、その建物が新耐震以降のもの、旧耐震のものかも分かるので、その構造も一定の評価が書類上で、図面や設計図がなくても分かるのではないかと、思います。事前段階での評価として、管理、運営の評価を別にした上で、維持管理の話以前に、建物の成り立ちが分かるので、一定の評価を軸に入れるべきではな

いか、と思います。現存する建物に、人が評価をする以前の段階でそういった評価を入れるべきだと思います。

【事務局】 客観的なデータを盛り込む方向で調整したいと思います。

【C委員】 登記をされなくても、増築をした等については、資産税課が一番良く把握していると思います。これは、非常に役立つと思います。

【I委員】 基本的なところまで、遡ってしまうんですけど、特定空家等の措置に係るフロー図がありますが、立入調査というのが法第9条第2項に書いてあるんですが、これは強制力のある立入調査になるのでしょうか。

【事務局】 所有者等に通知をした上での調査で、強制力のあるものになります。立入調査のやり方、空家等に鍵がかかっている状態でどうやって入るのか、鍵をどうやって借りるのか、等があるので、実際に立入調査をやっている自治体に聞いていきたいと思っています。

【I委員】 警察の立場から言うと、許可なく用地に入ってしまう、調査する者が住居侵入における告訴状を受けてしまった場合に、どうやって措置すれば良いのか。告訴状を受理してしまってもよいのか、受理しなくて良いのか、そういうことがあるので、告示等の行政手続きを踏んで、立入調査ができるということでもよろしいでしょうか。

【座長】 細かい手続きなので、明確にしておいた方が良いでしょう。

【事務局】 分かりました。

【C委員】 建物の基準なので、建物が危険ということで、重点が置かれているんですけども、侵入可能なところに不審者が入ってしまう、逃亡者が隠れ住んでしまう、火災の心配、そのような観点が入っていない、というところが気になっています。そういう項目は入れられないのでしょうか。

【座長】 火災というのは、具体的には。

【C委員】 ごみ等が散乱していたり、建物の中が見えてしまっている、状態です。後は、犯罪にならないか、延焼の危険はないのか、その部分は、市民の声があるのではないのでしょうか。

【事務局】 実際に空家等で相談を受けるのは、樹木の繁茂や小動物がほとんどです。現在は、防災の関係や不審者の関係の相談は、全くと言っていいほどないです。先ほどの事例で1件（軒）ありましたが、警察がパトロール等を行っ

ていただいていることから、現在は相談がないという状態です。

【座長】 大きな通りから距離が相当あったり、裏に回ると人通りが少なく、隠れて何かやりやすいというような地区です。例えば、4周道路に囲まれていても、その4周の道路が全然人通りがなければ、全然意味がないので、人通りも踏まえたような指標が必要になると思うのですが。

【H委員】 木が繁茂していてもそうですね。

【D委員】 チェック方式で心配となるのが、データの見間違いです。チェックする際には、担当者一人でやるのですか、それともチェックする際の判定の手引きみたいのがあるのですか。

【事務局】 該当するか、どうかにチェックをしていくんですけど、一人でやることは考えていません。数人でやるとともに、建築士にもご協力いただきたいと考えています。

【D委員】 それは書類上、どこかに書いてあるのですか。

【事務局】 今のところは、明記しておりませんが、実施する前には明記していく予定です。

【座長】 まだ、何も決まっていない話ですけど、計画を立てた時のイメージとしては、現場に行って、認定基準に基づいてチェックをしてきて、そこで解答が出てきたら、この協議会の場で写真や認定基準の結果を見て、判定をして決めていく。何重ものセーフティを張って、そう簡単には特定空家等には認定しない。先ほど写真を見ましたけれど、これでも特定空家等に認定して良いですか、と言っても全ての人が認定して良いという訳ではないと思います。最後の決定者は市長になるので、訴えられると市長が被告になってしまいますので、そういうことがないように厳重にセーフティをかけていきたいと考えています。

今日、この場で議論して意見を出していただいていますけれど、今日これで終わりではなくて、宿題として持ち帰っていただきたいと思います。1ヶ月位を目途にチェックリストの項目や点数の項目を見ていただいて、細かいところも含めて、違うのではないかと、こういう項目を含めた方が良いのではないかと、というご意見をそれぞれの立場でご覧いただきたいと思います。これを充実させて、1ヶ月後位に庁内の専門部会にフィードバックしていた



だいて、そこですり合わせをしながら、また固めていく。それで次回のこの協議会の時にこのリストをもう一度お見せして、どうですか、ということは何回かやりたいと思います。この場で意見を言わなかったから終わりではありませんので、ぜひ電話でもメールでも結構ですので、事務局まで意見をお寄せいただければと思います。その上で何かご意見がございますか。

【E 委員】 冒頭質問させていただきましたように、チェック方式と点数方式という具体的なものを事務局が示されましたので、内容をみているのですが、そもそも、どの方式を取っていくことが良いということが決まっていません。この段階からチェック方式の項目の具体的な内容を出していくのか、それ以前にどの方式が良いのか、という議論があるんですが、そこはもうせずに具体的な内容に入っていくという理解でよろしいのでしょうか。

【事務局】 チェック方式と点数方式の2案をお示ししています。基本的な内容はリンクしていると思っていますので、どちらの方式を選ぶのか、ということと、具体的な内容について、良いか、悪いかの意見を聞いていきたいと考えています。

【E 委員】 そうすると、チェック方式か点数方式か、で行きたいので、それはどちらにするのかの議論はあります。ただ、どちらにしても内容については、じっくり見ていただきたいという理解で良いでしょうか。

【事務局】 そのようにお願いします。

【座 長】 特定行政庁ではないので、建築指導課が内部になく、建築専門職が少ない中で何とかやっていきたいとすると、この2つの方式しか選べないのではないかと。つまり、個別になれば専門家が行ってみないと分からないですし、ランク付けになれば、専門的な知識がなければ、どこのランクになるのかの判断が難しい、ということで、一般職でもできる方式をまず探ったということです。最終的にE委員が言うように、この方式が良いのではないのか、ということであれば、今検討している内容を上手く流用して、良いものができるようにしていければ、と考えています。

【F 委員】 この議論はちょっと離れてしまうかもしれませんが、最新の特定空家等候補ということで見させていただいたんですが、この6件（軒）の所有者は全て把握されているんですか。

- 【事務局】 この6件（軒）については、把握しております。
- 【F委員】 その方に対して、何かしらの対応をしているのですか。
- 【事務局】 相談があったところについては、対応しております。
- 【F委員】 それは所有者からですか。
- 【事務局】 近隣の方から相談があった際に対応しております。何も相談がない箇所については、まだ何もしておりません。
- 【F委員】 写真を見る限りでは、近隣の方から相当の相談がきているのかな。ということ、この状態は危険だな。ということを私は思いました。
- 【座長】 それでは、毎回宿題で申し訳ありませんが、よろしくお願いいたします。最後に(5)その他になります。事務局から説明をお願いします。
- 【事務局】 まず、会議録の取扱いについてです。今回の協議会について会議録（案）を作成し、委員の皆様にご名前を伏せて確認を取った後、A委員、B委員のように委員名を伏せて公開することを考えています。公開時期については、発言内容により、発言者が推定される場合があるため、認定基準作成後、状況を見て公開したいと考えています。これでよろしいでしょうか。
- 【座長】 公開するための手続きとして、自分の名前がA委員、B委員になることと、公開時期については、適正な時期を見計らいたいということですが、よろしいでしょうか。
- それでは皆さんご賛同いただいたということで、そのようにしていきたいと思えます。後、事務局をお願いします。
- 【事務局】 次に、次回の日程ですが、12月を目途に考えております。1～2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、その時はご協力をお願いいたします。
- 【座長】 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。