

会議録（要点記録）（案）

会議名称	令和6年度第1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7年3月17日（月）14時00分～15時30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 鹿子木 将登 委員 山口 雅人 委員</p> <p>たゆ 久貴 委員 豊田 憲生 委員</p> <p>石黒 正人 委員 工藤 博 委員</p> <p>亘理 鐵哉 委員 上原 和 委員</p> <p>小早川 良信 委員 小紫 かおり 委員</p> <p>谷村 英俊 委員</p>
欠席委員	古川 雅実 委員
事務局	<p>総務部長 北村 高 地域安全課長 宮奈 勝昭</p> <p>地域安全課地域安全係長 宮腰 誠</p> <p>地域安全課地域安全係主任 後藤 理花</p> <p>まちづくり推進課長 堀池 浩二</p> <p>まちづくり推進課住宅係長 倉澤 亮</p> <p>まちづくり推進課住宅係主任 岡本 幸宏</p> <p>建築営繕課建築営繕係主任 関口 亮太</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 市長あいさつ</p> <p>3 委員紹介</p> <p>4 報告</p> <p>令和5年度第1回空家等対策協議会会議録について</p> <p>5 議題</p> <p>(1) 令和6年度の立入調査結果について</p> <p>(2) 特定空家認定家屋の経過について</p> <p>(3) 小金井市空家等対策計画の一部変更について</p> <p>(4) 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)	資料 1：令和5年度第1回空家等対策協議会会議録（案） 資料2-1：令和6年度立入調査について 資料2-2～2-4：小金井市特定空家等認定基準 資料 3：小金井市空家等対策計画の一部変更について

要点記録（案）

1 開会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

4 報告

令和5年度第1回空家等対策協議会会議録について

5 議事

(1) 令和6年度の立入調査結果について

（事務局） 今年度は3件を候補物件として準備を行い、3件全てについて立入調査を行った。

1件目、屋根に穴が見られるなど家屋の損傷があり、ブロック塀に大きなひび割れ、不法投棄も見られ、周囲に及ぼす影響に鑑み、立入調査を実施することとした。

2件目、ごみの山積、建物の大きなひび割れ、外階段及び階段先の入口にゆがみ等が見受けられ、通行人が多い場所であることもあり大変危険である。これまで倉庫という扱いとしてきたが、令和6年度は所有者からの聞き取りにより倉庫として使用していないことが確認でき、東京都多摩建築指導事務所との連携においても空き家として指導するのが適切である旨の指摘があったことから、空き家として対応する。

3件目、外壁仕上げの剥がれ、ゆがみ、立木の繁茂がある状態である。窓も空いたままとっている。所有者が補修を実施しているところも見られるが、家屋の損傷が大きく、周囲への影響に鑑み、立入調査を実施した。

－認定基準に基づく調査結果の報告－

（座長） 4件目は特定空家に認定されなかったが、所有者と連絡が取れているため、何らかの動きを今後期待したい。3件目はなかなか所有者と連絡が取れてないうえに、すでに外階段が外れそうな雰囲気もあり、周りに迷惑をかけなような気がする。

（委員） 4件目の物件について、建替えはできるのか。

（事務局） 建替えはできない。隣地の方に買い取ってもらい、解体費を捻出したいと考えて

おり、今はそこで止まっている。

(委員) 単独所有ではないため、対立しているなどはあるか。

(事務局) お二人ともきちんと処分はされたいと、このままではいけないという気持ちは持っているが、金銭的な問題と聞いている。

(委員) 無接道についてはちゃんと手続きを取って、通行権や、位置指定道路を取っておくべきであった。

(委員) 向かいの住人名義の私道や隣接する活用されていないような土地を買い取り、一体のまとまった土地としてはどうか。

(事務局) 市がどこまで介入できるかという問題があるが、よい視点をいただいたと思う。

(委員) チェックシートの4の②、害虫や動物の項目が何も書いていないが、確認できるか。

(事務局) 動物の住みつきがあるという話は聞いたことがあったが、実際にはその存在を確認できなかった。証拠が取れないため、丸にはできない。

(委員) 無施錠であれば、中に入って確認できないか。

(事務局) 無施錠であったが、所有者がいなかったため、入っていない。

(委員) 外側の被害がひどいと、無施錠でも中に入ると危険である。

(委員) 害虫や動物の駆除についても考えてほしい。

(事務局) 環境政策課で担当しており、連携を取りながらやっているなので、伝える。

(委員) 所有者が遠方の方に対して、金銭的なサポートはあるか。

(事務局) 遠方の方に対しても文書と電話番号がわかれば、電話で連絡をしている。東京都の空き家ワンストップ相談窓口など無料の相談を案内している。

(委員) 例えば、NPO法人で管理してくれるサービスはお金がかかるので、所有者がお金がなくて対処できないということになると、結局は指導に従わなかったということで、固定資産税が不利益になってしまうのではないか。

(事務局) 直ちに不利益になるわけではなく、特定空家等の認定、指導、勧告を行ってからになる。

できる範囲では相談に乗っていく。

(委員) 害虫駆除のサポートはあるか。

(事務局) スズメバチの駆除グッズの貸出しはあるが、自分でやらなければならない。駆除費用を出すことはできない。今のところはそのような状況であるが、原則として家の管理は所有者でしていただく必要がある。

(座長) 管理不全空家に害虫が出たときは、特定空家等になる前の管理不全空家に指導を

積極的に行い、改善してもらおうというやり方がある。

(3) 令和4年度認定の特定空家等の進捗状況について

(事務局) 令和4年11月に4件の空き家に対して立入調査を行い、令和5年2月の協議会で報告した案件の進捗状況を報告する。1～3件目までは特定空家等に認定、4件目は認定に至らなかったものである。

1件目、令和5年11月に建物の除却が完了し、認定解除となった。

2件目、令和5年6月に建物の除却が完了し、認定解除となった。

3件目、令和5年3月、7月、12月の3回、指導・助言書を送付したが、まだ

解

決していない。主たる所有者と話ができるようにはなってきている。

4件目、改善要請を続けているが、進展はない。

今後、3件目については、勧告措置を視野に入れて所有者との交渉を進めていきたく考えている。勧告を行った場合、翌年1月1日時点で状況が改善されていなければ、固定資産税の住宅用地特例が外れ、固定資産税が上がることになる。

本日、委員の皆様にご意見をいただいたうえで進めたい。また、勧告の時期については事務局に一任していただきたい。

4件目については、特定空家等にはなかったが、法改正により指導、勧告の対象となる管理不全空家等として扱えるかどうか、認定基準を参考に検討していきたい。

(座長) 事務局からの問いかけがあった3件目の特定空家等について、勧告措置を視野に入れて、進める方向でよいかという点について意見を伺いたい。

(委員) 助言・指導書を送付する際に、どういった理由で放置されているのかとか、何か事情があるのかというような、それに対して回答してくださいという質問書のようなものは入っていないのか。

(事務局) 現時点では入れてない。正式にやるとなると、法改正で報告徴収権ができていますので、回答しないと過料が科される状況になることもある。

状況の聞き取りは関係者からできているので、資料を求めることはしていない。

(委員) 理由は分かっているということか。

(事務局) 分かってきている。

(委員) 経済的な理由があるのか。

(事務局) 経済的な理由はなさそうだが、高齢で動きにくいということはある。

(座 長) 支援法人のようところが相談に乗り、不動産業者や宅建業者につないでくれたらよい。支援法人については調査・研究が必要である。

(4) 今後のスケジュール等

(事務局) 来年度、管理不全空家等の認定基準を作成することが必要になっているので、ご審議いただきたい。来年度の立入調査は、今年度見送った案件をはじめ、新たな案件も出てきたら必要に応じて実施する。立入調査した結果は協議会で報告する。

6 閉会