

会 議 録

会議の名称	令和元年度 西東京市空き家等対策協議会（第2回）
開催日時	令和元年8月23日（金）午前10時00分から正午まで
開催場所	田無庁舎 5階503会議室
出席者	（委員）阿部泰之、岩崎光子、稲垣靖之、上田真一、上村勇夫、内山実、及川昇一、小原啓嗣、竹之内一幸、妻屋良男、福室武、武藤進、盛美樹（敬称略） （事務局）柴原都市整備部長、田中住宅課長、稲垣住宅課住宅係主査、廣瀬住宅課住宅係主事、長谷川住宅課住宅係主事
議 事	1 開会 2 議事 〈議案1〉 特定空き家等の認定について（諮問） 〈議案2〉 特定空き家等の認定について（諮問） 〈議案3〉 特定空き家等の認定について（諮問） 〈議案4〉 特定空き家等の認定について（諮問） 〈報告事項〉 西東京市空き家等対策計画の策定について 3 その他 4 閉会
会議資料の名称	≪配布資料≫ 資料 1 議案1～4 資料 2-1 西東京市空き家等対策計画策定スケジュール（今後の予定） 資料 2-2 西東京市空き家等対策計画（素案） ≪参考資料≫ 参考資料1 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例 参考資料2 管理不全な空き家等に対する措置の流れ～条例に基づく措置のイメージ～ 参考資料3 第1回西東京市空き家等対策協議会会議録 参考資料4 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） 参考資料5 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>1 開会</p> <p>【委員】 出席の確認。秋山委員から欠席の連絡を受けている。西東京市空き家等の対策の推進に関する条例第26条第2項に規定する定足数、つまり総委員の半数の出席を満たしており本協議会は有効に成立することを報告する。 続いて本協議会は、条例第28条の定めにより、会議の傍聴及び会議録は原則公開となっているが、同条1項2号に規定する「会議を公開することにより公平かつ円滑な審議が阻害されるおそれがあるとき。」に該当すると判断し、会議の一部を非公開としたい。また、会議録は発言者の発言内容ごとの要点記録として一般に公開し、正確性を期すため、事務局で会議の録音をしたい。</p> <p>【各委員】 異議なし。</p> <p>《傍聴人入場》</p>	

2 議事

【委員】

本日の協議会は一部非公開となるため、進行の都合上議案に入る前に事務局より事前報告を行う。

【事務局】

資料2-1より、西東京市空き家等対策計画の策定スケジュールについて、資料2-2より西東京市空き家等対策計画の素案について説明。

【委員】

意見、質問等あるか。

【委員】

計画の対象について。高齢者住宅のような空き家等になるおそれのある物件に対しても啓発活動を行っていくことが予期されているように感じるので、法に規定する空き家等だけではなく予備軍も含めより広く対象を考えるべきである。

【委員】

対象を絞るのか、対象を広げるのか、計画の策定方法は様々あると思うのでこの場で決めるということではないが、意見として検討してもらいたい。

〈議案1〉特定空き家等の認定について（諮問）

【委員】

事務局より説明を求めます。

【事務局】

議案1について説明。

【委員】

事前に資料が配布されていたが、改めてご意見ご質問を受け付ける。

【委員】

立ち入り調査等を行ったのか、行っていなければ今後検討しているのか。

【事務局】

現時点では行っておらず、今のところ検討していない。

【委員】

住宅不良度の判定基準、表2の2-⑤屋根の箇所に関して。25点と○をつけて選択されているが、15点の箇所は○をつけて選択しないのか。

【事務局】

イ、ロ、ハの項目から一つ選ぶことになっている。

【委員】

所有者及び親族と接触しているとのことだが、所有者に判断能力はあるのか。

【事務局】

判断能力はある。状況を改善したいとの意思はあるが、諸事情により放置している状態。

【委員】

特定空き家等の認定に関して個人的な事情を考慮していると手続きが進みづらくなるので、できる限り客観的な判断をお願いしたい。また、表2の評点に関して、15点の項目に○をつけることは問題ないのではないか。合計評点に加算するのは一項目だが、不良度の内容

は複数〇がついてもよいのではないか。

【事務局】

そのとおりである。

【委員】

参考資料2について、第10条（予防のための助言または指導）とあり、苦情等の対応記録も資料にあるが、対応記録等は残っているのか。

【事務局】

記録は残っている。本日の資料は概要になっている。

【委員】

所有者は別の場所に住んでいるということで間違いないのか。

【事務局】

そのとおりである。

【委員】

事務局も理解の上作成していると思われるため、資料を信用して問題ないように思う。

【委員】

認定に関して、客観的な判断が必要とのことだが、建物の客観的な状況ということか。例えば現在空き家等であっても今後住み直すつもりだという事情があればそれも客観的にとらえられるように思う。

【事務局】

物件に対する客観的な判断だけということになる。

【委員】

あくまで特定空き家等に認定したからといって所有者が即不利益を被るわけではない。認定したからこそ空き家等に住み直すなどの反応が期待されるといったことを理解して認定すべき。

【委員】

資料（認定基準）を見る限りではごみ、立木、窓ガラス等の3点（認定基準に該当する項目）の改善を求めていくと思うが、写真を見る限り建築物の不良度は高いように感じる。外観目視による判断が難しいことは理解できるので、今後立ち入り調査は行わないのか。また、どのような状況になれば立ち入り調査を行うのか。

【事務局】

まずごみ等の状況が改善され、立ち入りが可能となった段階で検討する可能性はある。

【委員】

立ち入り調査を行った後に不良住宅であると判明した場合、再度認定を行うことになり非常に時間が掛かる。住宅の状態が緊急を要するものと判明した場合も考慮し早い段階で建築物の除却を見据えた認定を行うべきではないのか。

【委員】

調査方法は任意調査になる。断固拒否された場合は強制調査もあり得るが、今回のケースは任意調査に協力してくれるように思う。

認定基準 I-1 に関して100点を超えていなければ認定できないわけではない。外観目視や詳細な調査によって緊急性が判明すればその都度対応すべき。

【委員】

状況が改善されると特定空き家等の認定は解除されるということになるが、全てが改善される前に例えば倒壊の危険性が明らかになった場合、その事項を追加で認定していく形になるのか。

【事務局】

追加で認定していく形になる。

【委員】

写真⑤の外壁の構造が粗悪なものとあるが、住宅の不良度判定の判定基準には加味されな

いのか。また、判定基準の外壁に関して改めて説明が欲しい。

【事務局】

表2は、参考資料4の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」2ページ、表1にある詳細な判定基準から外観目視により判定できる項目を抜粋したものとなっている。

【委員】

外壁の構造が粗悪というのは内部の界壁も含まれるのか。

【事務局】

外壁で判断する。参考資料4の4ページより、通常使用されている外壁材量と比較して外壁として当然備えていなければならない耐久等が著しく劣る材料や構造のものを「仮設的なもの」と考えて評定している。

【委員】

外観から柱等が傾斜しているのが確認できるということは内部の構造体から劣化していないとあり得ないように思う。基礎に関しても判定不可となっているが、ごみを移動させすぐ確認できるのでは。

【委員】

外観目視といえど、専門家ではない市の職員では判断しかねるのも理解できる。だからこそこの場で専門家からのご意見をもらいたい。

【委員】

未登記の場合の情報を詳細に資料に載せてほしい。

【事務局】

検討する。

【委員】

以上で議案1について意見・質問を締め切る。

〈議案2〉特定空き家等の認定について（諮問）

【委員】

事務局より説明を求めます。

【事務局】

議案2について説明。

【委員】

意見・質問を受け付ける。

【委員】

電線に達するほど伸びた樹木は東京電力に連絡をすると伐採を行うと聞いたことがあるが、そのような対応経過はないのか。

【事務局】

本件については近隣住民が手の届く範囲で伐採しているおり、東京電力へ連絡はしていない模様。他の空き家等に関しては事務局から連絡をし、伐採してくれた事例はある。

【委員】

経過をみると所有者と会えていないようだが理由はあるのか。病気等の理由なのか。

【事務局】

病気等ではなく一方的に接触を拒否されている状況。

【委員】

倒れそうなブロック塀に緊急安全措置は行っていないのか。

【事務局】

行っていない。

【委員】

認定後、緊急安全措置を行えるということか。

【事務局】

状況に応じて行う。

【委員】

緊急安全措置としてブロック塀の撤去は難しいように思う。可能であってもロープやネットを張り巡らせる程度。

【委員】

長年近隣からの苦情が寄せられており非常に危険な状況に思う。鉄パイプを設置するなど対応できないのか。

【委員】

この高さのブロック塀だと本来、内側に控え壁があるはずだが確認はできるのか。

【事務局】

内側までは確認ができない。

【委員】

もし控え壁がないのであれば早急な対応が必要になる。

【委員】

あくまで代執行ではないので緊急安全措置に関しては限界がある。特定空き家等に認定されていないとかなり制限がある。

【委員】

緊急安全措置の検討もしているのか。

【事務局】

7月1日の条例施行に伴い措置の必要性を内部で検討していたが、いまだ実施には至っていない。

【委員】

塀が高く内部の建築物等の確認が難しいように思うのだが、居住していないことの確認は取れているのか。また、内部の調査は行ったのか。

【事務局】

居住はされていない。長年郵便物を回収している形跡がなく所有者は別の場所に居住している。立ち入り調査は行っておらず内側の状況は不明。

【委員】

以上で議案2について意見・質問を締め切る。

〈議案3〉特定空き家等の認定について（諮問）

【委員】

事務局より説明を求めます。

【事務局】

議案3について説明。

【委員】

意見・質問を受け付ける。

【委員】

1つの敷地に複数の建築物A～Cがあるが、登記されているのはどの建物か。

【委員】

登記簿と市の課税情報が異なっているのでは。登記情報は更新されていないが、市の課税情報は最新のものになっているのでは。

【事務局】

登記上の建築物はBが該当する。

【委員】

3棟の建物は一体で認定するのか、個別に認定するのか。一体であれば附属建物等の認識はどうなるのか。

【事務局】

同一敷地内なので一体を空き家等として認定する。

【委員】

住宅の不良度判定の手引き案を見ると「屋根が著しく変形」という項目があるが、写真を確認すると既に飛散してしまっているので変形の範囲すら超えており更に評点が高くなるように思う。専門家の意見も聞きたい。

【事務局】

今の意見を加味し、専門家である福室委員の意見をもらいそれらを考慮し事務局で答申後の流れを考えたい。

【委員】

屋根の著しい変形の範囲を超えており評点をさらに上げてよいと考える。

【事務局】

委員各位の意見から、提示した評点の変更をこの場で行いたい。屋根の評点が25点から50点に変わると、合計が85点から110点に変わる。よって認定基準 I-1 に該当することになる。

【委員】

各委員の異論がなければ評点の変更及び認定基準 I-1 への該当を協議会の意見としたい。

【委員】

議案 1 に関しても屋根は著しく変形しているように思う。

【委員】

議案 1 は屋根の形状を保っているということでの事務局が示す評点だと思う。ただ、参考資料 4 「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」は概要版なのか、本編があるのか。詳細な資料はあるのか。

【事務局】

これ以上の詳細は法律になる。住宅地区改良法や住宅地区改良法施行規則により測定基準が規定されているが、それらをわかりやすく紐解いたものが参考資料 4 になるため、あくまで参考資料 4 が判断基準となる。

【委員】

ドローンを調査には導入できないのか。

【事務局】

上空から確認がとれたら确实だが、市にドローンの所有がないのが現状であり難しい。

【委員】

以上で議案 3 について意見・質問を締め切る。

ここで改めて、資料 1 議案 3 における住宅の不良度判定に係る評点の変更をこの場で行いたい。屋根の評点が25点から50点に変わると、合計が85点から110点に変わる。よって認定基準 I-1 に該当することになる。

【委員】

時間の都合上、今回予定していた議案 4 に関しては次回の協議会にて協議する。よって、これより議案 1 から議案 3 の審議を開始する。傍聴人に退席をお願いする。

《傍聴人退席》

審議内容は非公開

議案 1・・・妥当と認める

議案 2・・・妥当と認める

議案 3・・・妥当と認める

【委員】

議案 4 に関しては次回の協議会で協議を行う。なお今後の特定空き家等への認定件数は何件を予定しているか。

【事務局】

今回の進捗を踏まえ、今年度の諮問件数を確認・調整する。

3 その他

【事務局】

次回は10月25日（金）午前10時からを予定している。会場はイングビル第1・第2会議室。次回は特定空き家等への認定に係る諮問及び西東京市空き家等対策計画の策定に係る協議を行う予定である。なお、資料1に関してはこの場で回収する。

4 閉会

以上