

令和3年度第3回西東京市空き家等対策協議会（書面開催）に関するご意見・ご提案及び結果・回答（まとめ）

【議題】 特定空き家等の認定について（諮問）		
1 特定空き家等の認定について（資料1）	審議の結果	
妥当である 13名 ・ 妥当ではない 0名	特定空き家等の認定に係る各委員からのご回答及びご意見・ご提案等について、竹之内会長に報告し、令和4年3月11日付で、当該空き家等（2件）を西東京市空き家等の対策の推進に関する条例第11条第1項の規定に基づき、「特定空き家等」として認定することが「妥当である」との答申を受けました。	
2 特定空き家等認定について（資料2）		
妥当である 13名 ・ 妥当ではない 0名		
ご意見・ご提案等の内容	ご意見・ご提案等に関する事務局回答（今後の対応）	
1 資料1		
資料1－（4）の撮影図により管理不全状況を確認する限り、かなり住宅の不良が進行していると思われる。資料1－（5）の表2でも、合計が145点と相当程度高い数値となっている。総合的に勘案して、「特定空き家等」の認定は妥当であると考えます。	令和4年3月31日付で当該空き家等を「特定空き家等」として認定しました。今後は、建物の老朽化による危険性及び当該土地の状況を考慮し、対応を進めてまいります。	
特定空き家等に早急に認定することが必要と思われる。		
法定相続人が全員相続放棄しているのであれば、民法の規定に基づき国庫に帰すべきと考えます。早急に対応していただきたい。		
法定相続人全員が相続放棄をしているようなので、「特定空き家等」へ認定した上で早急な対応を求めます。		
居住、改修、解体等の予定がなく、近隣の住環境に与える影響が大きいと思われる。		
隣接土地所有者に当該土地購入の意思があることは、希望が持てる事案であると考えます。		
建物の老朽化が進んでおり、早急な対応が求められると考えますが、当該土地の接道状況から、建て替えは困難であると思えます。今後は、このような再建築が困難な土地を、解体更地とした後、どのような活用ができるのかを考え、支援していくことも必要ではないかと思う。		
周囲の住宅の密集度からみると、建物の倒壊による二次的被害が想定されるため、早急な対応が求められるものと思う。また、所有者の相続人が悉く死亡、若しくは相続放棄をしておき、「特定空き家等」としての認定は妥当であると考えます。		
建物の老朽化が激しく、地震等により倒壊するおそれがある。隣接する建物に被害を及ぼさず、適切な方法で進めていただきたい。		
「所有者は一人」ではなく、「所有者はいない」ということになろうかと思う。		所有者は既に死亡していることから、今後は「所有者なし」という表現に改めます。
2 資料2		
資料2－（3）にある万年塀倒壊に伴う通行人等への危険性（写真④、⑤）、基礎部分のクラック（写真⑧）、外壁のひび割れ（写真⑭）等による建築物自体の倒壊の危険性、波板目隠しの放置による隣家への危険性（写真⑮）が相当程度に高いと思われる。資料2－（4）の表2でも、合計が105点と高い数値になっている。総合的に勘案して、「特定空き家等」の認定は妥当であると考えます。	令和4年3月31日付で当該空き家等を「特定空き家等」として認定しました。今後は、建物の老朽化による危険性及び当該土地の状況を考慮した上で、成年後見人と連携し、対応を進めてまいります。	
成年後見人なので、特定空家の認定通知が送られてくれば、対処に向けて動き出すと思う、定期的に連絡して進捗を確認していただきたい。		
成年後見人がいるのであれば、これは成年後見人の仕事であると思う。早急に「特定空き家等」として認定し、成年後見人が手続きがしやすい環境にしていただきたい。		
周囲に他の建物があり、現状のまま放置すれば、周辺住民の生活に影響を及ぼすと思われる。		
隣接土地所有者に当該土地購入の意思があることは、希望が持てる事案であると考えます。		
建物の老朽化が進んでおり、早急な対応が求められると考えますが、当該土地の接道状況から、建て替えは困難であると思えます。今後は、このような再建築が困難な土地を、解体更地とした後、どのような活用ができるのかを考え、支援していくことも必要ではないかと思う。		
周囲の住宅の密集度からみると、建物の倒壊による二次的被害が想定されるため、早急な対応が求められるものと思う。引き続き、成年後見人にアプローチしていただき、適切な判断がなされることを期待する。		
成年後見人が決まったとのことで、状況の改善に向けて前進できる思ったが、現時点においては改善が見られず、今後の対応に期待したい。		
①地番■■■■の所有権について確認していただきたい。 ②成年後見人は、就任から2ヶ月までに初回の報告をする。それまで、活動することはできない。その後、不動産について対応すると思う。再度、成年後見人に連絡していただきたい。		①地番■■■■については、当該空き家所有者の所有分はありませんでした。 ②成年後見人と連携し、対応を進めてまいります。

【報告事項1】既存の特定空き家等の進捗状況及び今後の対応について	
ご意見・ご提案等の内容	ご意見・ご提案等に関する事務局回答（今後の対応）
1 認定第1号	
「特定空き家」の認定を通じて、問題が解決につながったものとする。職員の皆さんに対し感謝を申し上げたい。	各委員のご協力により、解決に至りました。
当該空き家は、業者に売却することが決まっているものと認識していた。	
ふれあいの小道を通ることがあり、建物が解体され、更地になっていることを確認した。	
2 認定第2号	
建物北側のブロック塀のひび割れ、傾斜等は、通行人等への危険性が相当程度考え得る状態と思われる。命令の対象のうち、対処すべき重要な点であることから、積極的な対応を考える必要がある。	令和4年3月31日付で、当該特定空き家等所有者等に対して、下記の措置をとることを命じた。 （1）対象となる特定空き家等の敷地北側を囲う破損、傾斜している10段積みのブロック塀を、上部より7段撤去すること。 （2）対象となる特定空き家等の敷地北側の樹木を伐採し、ブロック塀を圧迫している根を切除すること。また、伐採により残った切り株は、腐食による害虫や悪臭等の発生を防止するため、防虫、防腐処理を行うこと。  なお、市としては、当該特定空き家等の管理不全状況については、所有者が自主的に改善していただくことが望ましいと考えておりますので、引き続き、所有者に対して状況の改善に向けた対応を促してまいります。また、ブロック塀等の倒壊等の危険性に鑑み、定期的に現地を確認してまいります。
引き続き注意深く現状確認する等対応をお願いしたい。	
命令の発出は妥当であると思う。	
道路通行の安全性から早急に命令の発出が必要であると思う。	
敷地外に越境した樹木の剪定、敷地内に繁茂する竹の伐採の実施が確認できたことだけでも、大きな前進であり、行政の努力の結果と感じる。また、それらを実施した所有者に対しても、少なからず敬意を表したいと考える。	
当該空き家所在地は、歩行者や自転車がよく通る生活道路でもあることから、引き続き対応をお願いしたい。	引き続き、所有者に対し、建物の解体や売却に係る情報等を提供するとともに、売却に向けた障壁となっている、建物内の残置物の整理について支援してまいります。 また、建物及び敷地を囲う塀の危険性に鑑み、定期的に現地の状況を確認してまいります。
樹木の剪定、伐採が実施されたことから、ブロック塀等に係る対応についても、多少時間はかかると思うが、所有者に動いてもらえるのではと思う。	
具体的な動きが出始めていることのように見えるが、再度停滞しないようにしたい。内容の具体化を進めるように指導をする必要があると考える。	
解体・売却の意思が表示されても、時間はかかるかもしれない中、大谷石の塀等の状況については、引き続き注視していただきたい。	引き続き、所有者に対し、建物の解体や売却に係る情報等を提供するとともに、売却に向けた障壁となっている、建物内の残置物の整理について支援してまいります。 また、建物及び敷地を囲う塀の危険性に鑑み、定期的に現地の状況を確認してまいります。
今後も所有者の気持ちに寄り添って対応していただきたい。	
成果が表れ始めていると考える。今後も継続的な支援をお願いしたい。	
所有者に「売却の意思」があるとのことなので、引き続き対応をお願いしたい。	引き続き、所有者に対し、建物の解体や売却に係る情報等を提供するとともに、売却に向けた障壁となっている、建物内の残置物の整理について支援してまいります。 また、建物及び敷地を囲う塀の危険性に鑑み、定期的に現地の状況を確認してまいります。
所有者からの具体的な動きがあったとのこと、まだ時間がかかると思うが、継続して支援をお願いしたい。	
4 認定第5号	
「特定空き家等」の認定に基づき、着実に手続きを進めるようお願いする。	引き続き、所有者に対し、当該特定空き家等の管理不全状況を解消するために必要な措置をとるよう指導してまいります。 また、所有者のうち1人とは連絡が取れていることから、状況改善に向けた情報等を提供するとともに、対応を促してまいります。
所有者3名への対応を継続していただきたい。	
所有者3名が話し合いができていいのか心配である。この3名を繋ぐ人の存在が必要なのかと思う。	
所有者（3人のうち1名でも）の早急な対応を求める。	
所有者の対応を注視していきたい。	
【報告事項2】（仮称）西東京市空き家バンクについて	
ご意見・ご提案等の内容	ご意見・ご提案等に関する事務局回答
先行自治体の事例を参考にした結果、行政からの空き家の所有者へのアプローチと、協定締結団体の複数化を検討していることが了知できる。この点については、問題が生じないかどうかを検証しながら進めていくのが良いと思われる。	空き家所有者に対するアプローチについては、空き家の利活用等に係る意向調査の実施を予定しています。 ご協力をお願いする不動産関係団体の皆様とは、制度創設に向けて、遺漏なきよう協議・調整を行ってまいります。
全国版空き家バンクの活用も考えていくのでしょうか。	「全国版空き家バンク」の活用については、「（仮称）西東京市空き家バンク」創設に向けて、併せて検討してまいります。
西東京市という立地を考えたとき、空き家バンクを設立することで流通が促進される空き家がどれだけあるのか疑問である。再建築ができない等の瑕疵がある物件であっても宅建業者による流通が見込める地域のため。 所有者にとってのメリット、購入または賃貸希望者のメリット、宅建業者のメリットを明確にする必要があると考える。	市としては、平成29年度に実施した空き家所有者向けのアンケートにおいて、売却、賃貸等の意向を持つ空き家所有者が一定程度おり、また、他自治体の事例研究から、空き家を利活用できない理由として、「何をしたらよいか分からない」という意見が多いことなどから、そのような空き家所有者に積極的に利活用に関する情報等を提供することで、空き家バンクへの登録者数を増やし、不動産流通を促進する制度を構築できればと考えております。 空き家バンクへの登録者数を増やすことは、他自治体においても課題となっていることから、空き家所有者が空き家バンクに登録にすることによるメリットを明確に示していくとともに、購入・賃貸希望者、宅建業者のメリットについても明確に示すことができるよう制度を構築していく中で整理してまいります。
私どもは、平成30年の国土交通省の「地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」の採択を受け、「アキヤラボ」を開設、これまで数多くの空き家利活用に関する市民からのご相談を頂いてまいりました。しかしながら、ご相談者が利活用に偏っており、「マッチング」を希望する空き家所有者が少ないことが改善点です。是非、この点を「西東京市空き家バンク」との連携により補完し、西東京市の今後の空き家対策に寄与してまいりたいと考えております。	今後、実施を予定している空き家の利活用等に係る意向調査において、空き家所有者の意向を把握してまいります。その中で、利活用を希望する所有者に対して、空き家バンクへの登録を直接的に働きかけることで、利活用希望者とのマッチングの件数を増やしていきたいと考えております。
空き家バンクについては、個人間の売買に関するマッチングだけではなく、地域活動を行う団体やグループ等の活動拠点の確保という点においても期待しているところです。本会においても、お住まいになられていた方から、「家屋を使用しなくなった」とのお申し出があり、地域の活動拠点として安価でお借りしているところもあり、地域の方々から、「とてもアットホームな場所で良いですね」とのお話をいただくことがあります。互いにWIN-WINの関係で、所有者と利活用希望者が結ばれるような仕組み作りをお願いします。	今後、実施を予定している空き家の利活用等に係る意向調査において、地域の活動拠点となり得る空き家等の提供の可否についても調査する予定です。