

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1回）
開催日時	令和元年7月5日（金）10：00～12：00
開催場所	田無庁舎 5階503会議室
出席者	丸山浩一市長 （委員）阿部康之、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、武藤進（敬称略） （事務局）松本まちづくり担当部長、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 〈議題1〉会長の選出について 〈議題2〉副会長の選出について 〈議案1〉特定空き家等の認定基準について（諮問） 3 その他 4 閉会
会議資料の名称	≪配布資料≫ 資料 1-1 西東京市特定空き家等の認定基準（案） 資料 1-2 ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕 資料 1-3 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） 資料 2 西東京市空き家等対策協議会年間スケジュール（案） 資料 3 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≫ 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 空き家等対策の推進に関する特別措置法
記録方法	☐ 全文記録 ☒ 発言者の発言内容ごとの要点記録 ☐ 会議内容の要点記録

会 議 内 容

開式

《市長挨拶》

《委嘱状交付》

1 開会

【事務局】

会長選出までのあいだ、都市整備部まちづくり担当部長が議事進行を務める。

【まちづくり担当部長】

出席の確認。秋山委員、妻屋委員、福室委員、盛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。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。

【各委員】
異議なし。

《傍聴人入場》

【まちづくり担当部長】
議事に入る前に事務局より事前案内を行う。

【事務局】
資料2により協議会の年間スケジュール、参考資料1・2より法律・条例で定める定義、資料3より特定空き家等の認定後の流れ等を説明。

【まちづくり担当部長】
ご意見、ご質問等あるか。

【各委員】
なし

【まちづくり担当部長】
なお、特定空き家等の認定、認定後の措置等に関しては事案が発生し次第、都度説明をする。

2 議事

〈議題1〉会長の選出について

【まちづくり担当部長】
会長については西東京市空き家等対策の推進に関する条例第25条1項の規定により互選により選出するとされているため、委員の皆様にご協議いただきたい。

【上田委員】
竹之内委員を推薦する。

【まちづくり担当部長】
他に立候補、ご推薦されたい方はいるか。

【各委員】
なし

【まちづくり担当部長】
竹之内委員、ただいまご推薦があったがいかがか。

【竹之内委員】
お受けする。

【まちづくり担当部長】
委員からの推薦並びに竹之内委員のご承諾もいただけたため、本委員会の会長を竹之内委員としたいがいかがか。

【各委員】
異議なし。

〈議題2〉副会長の選出について

【竹之内会長】
副会長は会長が指名するとされている。上田委員を指名したいがいかがか。

【各委員】
異議なし。

【上田委員】

お受けする。

【竹之内会長】

副会長を上田委員とする。

〈議案１〉特定空き家等の認定基準について（諮問）

《市長から会長へ諮問書の提出》

【事務局】

資料1-1、資料1-2、資料1-3により特定空き家等の認定基準（案）について説明。

【竹之内会長】

ご意見、ご質問等はあるか。

【及川委員】

特定空き家等の認定の際、現地確認は事務局だけで行うのか、委員も共に行うのか。

【事務局】

事務局のみで行う予定である。

【竹之内会長】

認定基準は国のガイドラインに基づいて作成したとのことだが、西東京市独自の要素はあるのか。

【事務局】

資料1-3「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」表２の評点が100点以上となるものを「建築物が倒壊等する恐れがある」の判断基準として盛り込んでいる。住宅の不良度が現地を確認した者の視点によって差異が生じないようこの基準を当てはめて判断する。

【竹之内会長】

別の自治体と比較等をした際、基準に盛り込む項目に漏れはないのか。認定基準に当てはめれば適正に認定したと担保が取れる内容となっているのか。

【事務局】

あくまでも基礎となる基準は国が示すもの。そこに外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）を足しているがあくまでも補足的な意味合いであるため、これ以上もこれ以下でもないものと認識している。

【上田副会長】

資料1-3・表２「３防火上又は避難上の構造の程度」における各評点は密集住宅地域と農家住宅等密集度の低い地域において差を設けるのか。

【事務局】

資料1-3・10頁より、「延焼のおそれのある外壁」は隣地境界線、道路中心線からの距離に応じて判断される。各距離が規定より離れていれば表２における「延焼のおそれのある外壁」ではなくなるため評点項目からも除外される。また、壁面数及び壁の材質に応じて点数が変わることになる。なお、地域環境への影響度も判断基準となるため、密集していない地域の住宅に関しては最初から認定する一覧より除外される可能性もある。

【武藤委員】

認定基準の中から、主要な部分だけを確認するのか、細部まで確認するのか。

【事務局】

まず４つの認定基準のどこに該当するか確認し詳細を当てはめていく。案件に応じて複数該当するものもあれば、一つしか該当しない場合も考えられる。その詳細に当てはまる箇所を現地で写真撮影を行い、協議会において提示する。

【武藤委員】

現地調査は事務局だけなのか改めて確認したい。写真による判断だけで十分なのか。

【事務局】

原則は事務局のみと考えている。写真を手元資料及びプロジェクターに投影し提示する方法としたい。

【及川委員】

認定される当事者から考えると現地を確認する職員が専門的な知識を持っているのか質問が出る可能性が高い。また、公平性の観点からも、最終的な認定に踏み切る際に写真だけで判断した場合、当事者からの質問に説明がつくのか。

【上田副会長】

現実的に委員が予定を合わせて現地に行けるか、最終的な認定を行うのは市長であること等を加味すると他の自治体でも基本的に写真判定で確認を行っており、委員が現地を確認するのはあくまでも例外的な場合となる。明らかに倒壊しそうな建物は写真でも明白な場合が多いが、事務局には写真を多く用意するなど十分な準備をお願いしたい。

【事務局】

詳細な資料を用意する。

【竹之内会長】

委員からの質問に対し、すべてその場の資料で回答できるような準備をお願いしたい。二度手間が発生しないよう、不要と思われるような写真等まで用意するのが安全である。

【上村委員】

認定基準の妥当性を実際に検証したのか。

【事務局】

検証はしていないが、平成29年に行った実態調査を基に抽出した管理不全空き家等を対象に特定空き家等への認定を予定しており、これから詳細な現地調査を行う。

【上村委員】

認定基準の改定の可能性はあるか。

【事務局】

視野に入れている。

【内山委員】

建築基準法に根拠を求める場合があることや、行政代執行を視野に入れていることから勘案し、建築士や建築士の資格を持つ職員が業務を行うことは考えているか。

【事務局】

考えていない。判定基準を基に事務局で業務を行う。

【小原委員】

周辺環境への影響等の情報を詳細に資料に盛り込んでもらいたい。

【竹之内委員長】

特定空き家等への認定が妥当か判断するために、事務局への要望を多く提案することで円滑に協議が進むので、この場で可能な限り意見をもらいたい。

【及川委員】

資料は事前に配付してもらいたい。

【事務局】

そのようにする。

【上村委員】

管理不全空き家等になった所有者の事情や背景等は説明するのか。

【事務局】

説明の予定はない。背景等は認定の判断材料にはならず、個人情報の観点からもそぐわないと考える。

【竹之内会長】

背景を知ることによって認定に影響が出る可能性もある。行政実務上の観点から客観的に判断するのが一般的である。

【上田副会長】

①基準Ⅳ-7シロアリの飛散は出所の判定が難しいがどう判定するのか。②基準Ⅳ-8門扉の

施錠されていない等軽微な場合は緊急安全措置を行うことで特定空き家等の認定を回避する
場合はあるのか。③雪に関する項目がないがどう判断するか。

【事務局】

①シロアリの発生状況だけで判断する予定。②まず認定することで自主改善を促す。その
後代行等の措置を依頼された場合、改善後の状況によって認定から除外することは考えられ
る。③雪に対する想定はしていない。

【上田副会長】

「シロアリがいる」ことが認定基準になるということか。

【事務局】

そのとおり。ただ、シロアリの被害により土台等が劣化することで、さらに他の基準に合
致してくると予想される。

【上田副会長】

シロアリは徐々に建物を侵食するので周辺環境への影響の観点から判断基準とするのは難
しい。より明確に状況を説明するようお願いしたい。

【事務局】

そのようにする。

【上村委員】

認定基準の項目に関して、1項目でも当てはまれば認定されるということか。

【事務局】

そのとおりである。

【上村委員】

地域環境への影響は個別に判断することになると思うが、どのように判断するのか。

【事務局】

例えば、空き家等にムクドリが巣を作ったことによる騒音の苦情、ハクビシンの糞尿によ
る臭気の苦情などがあれば地域住民への影響があると判断ができる。

【上村委員】

その空き家等の周りに家がなく、影響が少ない場合はどうなるか。

【事務局】

先ほど説明したとおり、周囲に影響がなければ特定空き家等への認定はなされない。

【竹之内会長】

空き家問題を解決するために形式的に認定せざるを得ない場面があるかもしれない。まだ
この場で委員の意見を集約したい。

【内山委員】

上田副会長に質問。他自治体において、諮問された特定空き家等へ認定される確率はどれ
くらいなのか。

【上田副会長】

基本的に協議会に諮られた案件は特定空き家等に認定されている。認定されることによる
所有者の不利益はほぼなく、あくまで自主改善を促すことが主な目的だという意味で認定さ
れる確率は高い。

【竹之内会長】

情報提供としての意味合いも強い。行政から特定空き家等への認定だけでは不利益処分を
与えるものではないという説明が必要であるし、委員としてそれらを認識して協議を行う必
要もある。

【事務局】

確かに所有者への不利益はほぼない。書面による助言指導を複数回行うなど丁寧な対応が必
要となる。

【上村委員】

特定空き家等への認定がなされたことは公開されるのか。

【事務局】

公表はしない。外部から照会があっても回答しない。

【及川委員】

今後事務局で想定している特定空き家等への認定件数は何件か。

【事務局】

十数件を想定している。

【稲垣委員】

空き家等の近隣住民からの苦情等の状況も説明に交えてもらいたい。

【事務局】

地域環境への影響度から認定を考える場合に苦情状況を盛り込める場合は盛り込みたい。

【内山委員】

助言指導の回数は決めているか。

【事務局】

状況による。

【竹之内委員長】

ここで意見を締め切る。認定基準の採決を採る。

《全会一致》

《会長から担当部長へ答申書を手渡す》

3 その他

【事務局】

今回は8月23日（金）を予定している。会場は田無503会議室。次回は特定空き家等への認定に係る諮問を行う予定である。

4 閉会

以上