

会 議 録

会議の名称	令和4年度第3回西東京市空き家等対策協議会
開催日時	令和5年3月31日（金）午後2時00分 から 午後3時30分 まで
開催場所	田無第二庁舎5階 会議室
出席者	（委員）秋山委員、稲垣委員、岩崎委員、上田委員、上村委員、竹之内委員、田中委員、武藤委員、盛委員（五十音順） （事務局）古厩まちづくり部長、坂本住宅課長、坂本係長、青木主事
議 事	1 開会 2 議事 【議案1】特定空き家等（2件）の認定について（諮問） 【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 （2）特定空き家等への行政代執行の実施について 3 その他 4 閉会
会議資料の名称	≪事前配付資料≫ 資料1-(1) 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項の規定に基づく特定空き家等の認定について① 資料1-(2) 案内図 資料1-(3) 建物撮影箇所確認図・建物写真 資料1-(4) 西東京市特定空き家等の認定基準 資料1-(5) 土地登記簿、公図 資料2-(1) 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項の規定に基づく特定空き家等の認定について② 資料2-(2) 案内図 資料2-(3) 建物撮影箇所確認図・建物写真 資料2-(4) 西東京市特定空き家等の認定基準 資料2-(5) 土地、建物登記簿・公図 資料3 既存の特定空き家等の進捗状況と今後の対応について 資料4 特定空き家等への行政代執行の実施について（報告） 資料5 次期「西東京市空き家等対策計画」の策定について
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	
1 開会 ≪事務局挨拶≫ 【事務局】 委員の人事異動に伴い、令和5年3月1日付で後任者に委員の委嘱を行った。 【会長】 出席者の確認。本日の出席者は9名となっており、「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以降「条例」という。）第26条第2項」に規定する定足数を満たしており、本協議会は有効に成立していることを報告する。	

会議の公開について。「【議案１】特定空き家等（２件）の認定（諮問）」については、「条例第28条第１項第２号」に規定する「会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が阻害されるおそれがあると認められるとき」に該当する。

また、「【報告事項】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」及び「特定空き家等への行政代執行の実施について」は、「条例第28条第１項第１号」に規定する「会議において取り扱う情報が、西東京市情報公開条例第７条各号に掲げる不開示情報に該当するとき」に該当する。

以上のことから、議事の進行は、「【議案１】特定空き家等の認定」に係る事務局からの説明及び質疑応答までを公開とし、特定空き家等として認定が妥当であるかの審議・採決、「【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」及び「【報告事項２】特定空き家等への行政代執行の実施について」は非公開としたいがよい。

【各委員】

異議なし。

【会長】

傍聴者について。傍聴希望者はいないことから、このまま議事を進行する。

【会長】

次に「会議録」及び「会議資料」の公開については、「会議資料」の内容に当該空き家等の所在地等が含まれていることから、「西東京市情報公開条例第７条第２号」に掲げる「公に公開することにより、個人の権利利益を害するおそれがあるもの」に該当すると判断し、「会議録」のみの公開とする、また、会議録作成のため事務局で会議の録音を行うがよい。

【各委員】

異議なし。

2 議事

【会長】

「特定空き家等（２件）の認定について（諮問）」の審議に先立ち、開会前に市長から本協議会へ「諮問書」の提出を受けていることを報告する。

【会長】

【議案１】「特定空き家等（２件）の認定について（諮問）」事務局より説明を求める。

【事務局】

【議案１】について説明

《議案１》

【会長】

資料１の空き家等に係る「特定空き家等への認定」について意見、質問等あるか。

【委員】

西東京市特定空き家等の認定基準（以降「認定基準」という。）は周囲への悪影響を含まず、物的基準のみで判断しているのか。

【事務局】

物的基準に加え、周囲への悪影響等を踏まえて総合的に判断している。

【委員】

当該空き家等のブロック塀は、傾斜していることに加え、ひび割れは見られるのか。

【事務局】

大きなひび割れは確認できないが、当該空き家等の建物東側の門扉の脇のブロック塀は、多少剥がれ落ちている様子が確認できる。

【委員】

当該空き家等のブロック塀に倒壊等の危険性があるのであれば、今後、歩行者等に対する注意喚起等が必要と考える。

【委員】

当該空き家等の所有者の年齢はいくつか。

【事務局】

70歳台である。

【委員】

固定資産税の課税台帳の確認はしているようであるが、固定資産税に係る通知書を送付しているかについて確認しているか。

【事務局】

法令に基づき確認できる権限は、所有者に関する情報のみであることから、通知書を送付しているかについては確認できていない。

【委員】

通知書の送付状況については、所有者に関する情報としてとらえることができると考えるので、可能な範囲で調査をお願いしたい。

【委員】

所有者の親族はどうなっているのか。

【事務局】

90歳代の母親がいる。また、甥、姪がおり、それぞれ30歳代、40歳代である。これまでの経過において、母親は高齢であることから対応が難しい状況にある。所有者の姪については、当該空き家等の管理状況を説明し、敷地外に越境した樹木の剪定をしていただいた経緯がある。甥、姪とは連絡が取れる状況にある。

【委員】

所有者に兄弟はいるのか。

【事務局】

兄弟は既に死亡している。

【委員】

今後の対応としては、親族に関する状況から、不在者財産管理人制度の活用が考えられる。

【事務局】

当該空き家等については、特定空き家等として認定した後で、不在者財産管理人制度の活用を検討していきたいと考えている。

審議・採決（非公開）

【会長】

資料2の空き家等に係る「特定空き家等への認定」について意見、質問等あるか。

【委員】

土地、建物の登記簿より平成23年に西東京市が差押をし、26年に解除されていることが確認できるが、これは26年までは誰かが住んで管理されていたと考えてよいか。

【事務局】

差押となった理由は分からない。平成26年ごろまでは、親族等が当該建物の管理をしていたのではと推察できる。

【委員】

所有者が戸籍の附票において、職権消除となっている状況は、現時点でも変わらないか。

【事務局】

変わらない。

【委員】

法定相続人は存在するのか。

【事務局】

存在しない。

【委員】

資料1の空き家等と同様に不在者財産管理人制度の活用が考えられる。

【委員】

外壁がはがれている箇所が確認できるが、剥がれた部材等は、敷地外に落下、飛散等しているのか。

【事務局】

敷地外に飛散等している状況は確認していないが、その可能性はあると考える。また、敷地外に飛散等した部材等については、近隣の方が処分してくれたものを思われる。

【委員】

敷地外に飛散等しているようであれば、危険であることから、近隣の方に確認するべきである。

【委員】

建物壁面に設置されているエアコンの室外機が破損し、落下、飛散等するおそれがあるが、これも敷地外に落下等するおそれがあるのか。

【事務局】

落下したとしても敷地内に収まる状況にある。

【委員】

建物内部に入ったのか。

【事務局】

建物内部には入っていない。

【委員】

資料2-4において建物の不良度測定基準を示しているが、その点数は100点に満たないことから、当該空き家等は、建物の倒壊の危険性ではなく、ブロック塀の傾斜、樹木の繁茂等を理由として特定空き家等として認定の可否を検討するものとする。不良度測定基準の点数が100点に満たない建物に関する認定について、認定基準の改正を含めて検討する必要があると考える。また、認定基準だけでなく、これまでの経過等を加味して認定するのであれば、より分かりやすい指標を示す必要があると考える。

【事務局】

不良度測定基準については、建物そのものの状態を建築士による立入調査を実施し算出するものである。認定基準については、国のガイドラインを参照し作成したものであるが、条例を制定して3年が経過し、また空家特措法の改正等を踏まえて、修正等を検討していく。ブロック塀の傾斜、樹木の繁茂に関する事項については、認定基準の中のⅠ-9及びⅣ-2で示しているところである。

【委員】

郵便物は届いているのか。

【事務局】

郵便受けは塞がれており、届いていないものと思う。

【委員】

固定資産税は払っているのか。

【事務局】

納付状況については確認できていない。

【委員】

危険な空き家等であることは理解できるが、より慎重に所有者調査を実施するべきと考える。

【会長】

認定基準における点数については100点以上であれば、特定空き家等として認定する状態にあると判断できるが、100点未満の場合は、より慎重に判断するべきであるとする。

審議・採決（非公開）

《報告事項（非公開）》

3 その他

【会長】

その他の事項について事務局から何かあるか。

【事務局】

令和元年度に策定した「西東京市空き家等対策計画」の計画期間が、令和5年度末をもって満了となるため、令和5年度において、令和6年度から令和10年度までを対象とする新たな計画を策定する。計画の策定に関する事項は、「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例」の規定に基づき、「西東京市空き家等対策協議会」の所掌事項となるため、本協議会において調査・審議等を進めていく予定である。

4 閉会

以上