

会議録（要点記録）

会議名称	令和4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5年2月6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 座長 宇於崎 勝也 委員 委員 中澤 武久 委員 渡辺 ふき子 委員 藤原 真由美 委員 宇田 和弘 委員 石黒 正人 委員 辻川 幸広 委員 鈴木 健司 委員</p>
欠席委員	<p>中山 広美 委員 亙理 鐵哉 委員 上原 和 委員 小早川 良信 委員</p>
事務局	<p>総務部長 加藤 明彦 地域安全課長 宮奈 勝昭 地域安全課地域安全係長 宮腰 誠 地域安全課地域安全係主任 堀 菜々子 まちづくり推進課住宅係長 倉澤 亮 まちづくり推進課住宅係主任 岡本 幸宏 建築営繕課建築営繕係主任 鈴木 克昌 建築営繕課建築営繕係主任 関口 亮太</p>
傍聴の可否	可 ・ 一部不可 ・ <input type="checkbox"/> 不可
傍聴者数	0人
会議次第	<p>1 開会 2 市長あいさつ 3 報告 令和3年度第2回空家等対策協議会会議録について 4 議題 (1) 特定空家等の認定について ア 立入調査の結果について イ 認定について（確認） (2) 特定空家等認定後の対応について ア 特定空家等認定後の指導・助言、勧告、命令について イ 特定空家等の認定の解除について</p>

	ウ 今後の空家対策について 5 閉会
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3年度第2回小金井市空家等対策協議会会議録(要点記録)(案) 資料2-1 : 令和3年度第2回小金井市空家等対策協議会の主な意見と対応 資料2-2 : 空家立入調査について 資料2-3 : 小金井市特定空家等認定基準(調査番号①、⑤、⑧、⑦) 資料 3 : 特定空家等認定後の対応について

会議録（主な発言要旨等）

1 開会

2 市長あいさつ

3 報告

令和3年度第2回空家等対策協議会会議録について

4 議事

(1) 特定空家等の認定について

ア 立入調査の結果について

(事務局) 前回協議会で、立入調査の候補物件9件をお示しした。協議会でいただいた意見やその後の経過によって、最終的に4件に絞って立入調査を行った。まずは立入調査を行わなかった5件の経過を報告する。

1件目、立入調査の前段として送付した事前通知に、所有者から反応があった。空き家を売却するので立入調査を待ってほしいという申出であった。その後実際に売りに出され、譲渡の見込みが立っている。

2件目、これまでの市からの改善要請が2回と少なく、空き家というより大木の問題であることや所有者に処分の意向があることから、立入調査は実施しなかった。結果、昨年末に大木を含め除却され、現在は更地になっている。

3件目、これまでに改善要請を何度も行ってきた。共有者同士の不和により家屋の管理や処分が滞っていたが、法律事務所が介入したことにより解決が見込まれる。

4件目、これまでに改善要請をしていないことや、前回協議会で家屋ではなく納屋であると指摘を受けたことから、特定空家の候補としては不適當であるとし、立入調査は実施しなかった。

5件目、物置として利用されている形跡があり、その場合空家には該当しないことから、立入調査は実施しなかった。

(委員) 法律事務所の介入があった件に関して、どういった解決の方向性が見いだされるのか、またどのぐらいの期間で進展が見込まれるのか。

(事務局) 法律事務所が入ったことにより、共有者同士売却したいという意思の統一ができ、解体、売却に向けて進んでいる、まだ少し時間はかかるが、不動産業者も入って準備を進めているとのこと。

(委員) 共有になっていると、共有物分割の調停を裁判所に申し立てて、裁判所での話し合いが行われる。話が見つからない場合には、次に裁判の手続きがあり、裁判所で競売の手続きを取って、売却代金を共有の持分の割合に応じて分割することで解決する。恐らく本件は裁判手続きがとられ、解決すると思われる。

(事務局) つづいて、立入調査を実施した4件の報告に移る。調査の概要について、所要時間

は1件当たり1時間程度で、調査員は地域安全課職員2名、建築営繕課の建築士1名、委託業者の建築士1名の合計4名で行った。

1件目の報告である。先に最終結果を報告すると、認定基準上、特定空家に該当するという判定であった。

－認定基準に基づく調査結果の報告－

立入調査後、所有者に特定空家に認定される可能性があるかと伝え、空家の改善をお願いしたところ、建て替えて賃貸としたいが資金の面でうまくいかず、すぐには改善できない、特定空家の認定になっても仕方ないと思うとのことであった。建て替えが実現するまで最低限管理をするよう伝えるも、善処していただける様子はなかった。

(委員) 建て替えを検討しているということだが、もう不動産業者に話がされているのか。

(事務局) 不動産業者に話はしているようである。

(委員) 特定空家に認定されてもなお、改善が見込まれない可能性もあると思われ、課題を感じる。

(事務局) 2件目の報告である。先に最終結果を報告すると、認定基準上、特定空家に該当するという判定であった。

－認定基準に基づく調査結果の報告－

本物件については、立入調査後、所有者が不動産業者と契約を交わし、現在は売りに出されているとのことである。解決は見込まれるものの、1月末時点では買手はついておらず、解体等がいつになるかは未定である。

3件目の報告である。先に最終結果を報告すると、認定基準上、特定空家に該当するという判定であった。

－認定基準に基づく調査結果の報告－

空家の管理をすべき所有者は連絡しても応答がなく、話ができている。家屋の崩壊は著しく危険な状態である。

4件目の報告である。先に最終結果を報告すると、認定基準上、特定空家に該当しないという判定であった。

－認定基準に基づく調査結果の報告－

特定空家に該当せずとも、ハクビシンの住みつきや軒の腐朽が見られ、状態は悪い。所有者から改善要請に対する反応がなく、電話番号も分からず、所有者の居住地も遠方でアプローチができないという状態である。引き続き注視し、所有者への働きかけを継続、状況が悪化すれば再度特定空家候補とする。

イ 認定について（確認）

(事務局) 立入調査を実施した4件の特定空家等への認定について。基本的には認定基準の総合判定に基づいて行うものとする。1～3件目は認定基準上、特定空家に該当するという判定であったため、認定する方向で考えている。2件目は既に売りに出ているという状況ではあるが、まだ買手が決まっておらず、家屋の解体がいつになる

か未定であることから、特定空家に認定する方向で考えている。最後に報告した4件目は認定基準上、特定空家に該当しないという判定であったため、特定空家への認定はしない方向で考えている。

(委員) 4件目は特定空家には認定しないとのこと。今まで特定空家だけが固定資産税の軽減措置がなくなるということであったが、国の方向性として、それに準ずる建物についてもそうした措置が可能になると示されている。それについてお分かりになれば伺いたい。4件目の物件は、それに該当するのではないか。

(事務局) 事務局としても、報道ベースではあるが、法律の改正や、管理不全空き家等に関する新たな動きがあると伺っている。今後、法改正の内容や、国のガイドライン等が示されたところで、どういった対応ができるか、本協議会にも示しながら進めていきたい。

(委員) 2件目はすでに売りに出ているということだが、特定空家の認定をする意味があるのか。もう広告も出ているのか。

(事務局) 広告は、一般向けにはまだ公開されていないのか、確認は取れていない。表には出てないが、不動産業界内で流通しているということはある。

(委員) 不動産業者は、売主から依頼を受けた場合、仲介契約を結んで、その後レインズ(REINS)という情報流通機構に載せることになっている。そこで閲覧された状況等を所有者に報告する。本物件が売りに出ているのであれば、媒介契約書があって、都度、不動産業者から所有者に対して、どの程度反響があったかを知らせていると思う。レインズは一般の人は閲覧できない。媒介契約書を交わしているか確認を取るとよい。

(委員) 所有者が不動産業者と契約書を交わしているかどうかという確認はとれるのか。強制力はないと思われる。その場合、所有者が言ったことを信じるしかない状況にあり、所有者の話には、こんなことを考えている、今すぐにはではないが、こんなことをやろうと思っているという話を含む場合もあると思う。本当に処分に向けて動きがあれば何の問題もなく、特定空家になったとしても、助言・指導の段階できちんと売買ができていくというような段取りが踏めればよい。

(委員) 総合判定で特定空家に該当となっているのに、付度をする必要はないと考える。そういう事例を作ると、この後の運用が難しくなる。こういう状況だったら総合判定で丸がついても認定しないという事例を、最初からつくるべきではない。ルールどおりにやった上で、もし助言・指導書を出す前に解決することになれば、それはそれでよいと考える。

(委員) 所有者が解決すると約束しても、結局結果が出るまで何年もかかってしまうということがあり得る。粛々と進めるのがいいのではないか。まずは今回特定空家の認定をする方向でよいと考える。

(座長) 認定基準をもって特定空家と判定された3件については、特定空家に認定する方向で協議会の意見としてまとめる。

(2) 特定空家等認定後の対応について

ア 特定空家等認定後の指導・助言、勧告、命令について

(事務局) 認定後の助言・指導、勧告、命令については資料3のとおりである。特定空家に対しては、助言・指導、勧告、命令、行政代執行ができる。

市が特定空家を認定し、その所有者に対して、まずは助言・指導書を送る。助言・指導書の様式は、小金井市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則に定めがあり、特定空家の所有者に対して、必要な措置を取ってくださいという内容になっている。

この文書を送るだけでなく、電話等でもできる限り連絡を取りながら、進捗状況を確認し、助言・指導をすることで自主的な解決につながればよいと考えている。

ただしこのステップで改善されなければ、次のステップである勧告に進むことになる。勧告も文書で通知する。この勧告を出した時点で、その後の固定資産税について、住宅用地に対する特例を受けられなくなる。その後、勧告で解決しなければ命令、行政代執行と続いていくことになる。市としては、できれば勧告の前の助言・指導の時点で改善されるよう、相手と連絡を取りながら進めていく。

イ 特定空家等の認定の解除について

(事務局) 特定空家に認定したのち、所有者が改善を行った場合には、認定を解除することになる。解除するには、認定前の立入調査と同じように、現場へ行って調査を行い、認定前と同じ認定基準を用いて評価をする。総合判定で特定空家に該当しなければ、認定を解除する旨を空家等対策協議会へ諮問したいと考えている。しかし、建物を売却する場合や、改善して固定資産税の賦課期日が迫っているような場合等、速やかに認定を解除すべきケースがあり得る。その場合、事務局で判断し認定を解除、空家等対策協議会には事後承諾を得るという形にしたいと考える。

ウ 今後の空家対策について

(事務局) 1点目、立入調査について。来年度も令和4年度と同様に行う。前回の協議会で調整したとおり、事務局で特定空家の候補を選定し調査を実施、その結果を協議会に諮る。

2点目、一般的な空き家について。特定空家ばかりでなく、日々、市民から苦情や通報がある。そういった空き家に対しては、これまでどおりその都度現場確認をして、所有者への指導を行う。

3点目、小金井市空家等対策計画の見直しについて。空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されるとの報道があった。新たに管理不全空家を規定して、改善がなければ宅地としての固定資産税の優遇措置を解除するというものである。今後、国の動向を見極めながら、本市の計画の見直しについても、来年度検討していく。

(委員) アの指導・助言、勧告、命令について。文書を郵送したが戻ってきてしまい送達できない、あるいは受け取りを拒否されたということは今まであったか。そういう場合に、指導・助言、勧告、命令の効力が及ばず、次の段階に進めないということになると思うが。

- (事務局) 立入調査実施通知について、返戻になった先はあった。返戻になったところについては、居住地を突き止めて何とか送達して立入調査を行った。今後、新たに立入調査を行うような空家等で、送達できないケースが出てくる可能性はある。
- (委員) 裁判になることもあり得る。効力を争うことにならないためにも考える必要がある。裁判だと公示送達という方法がある。
- (委員) 特定空家等に認定しない4件目も状態は悪い。このあとどのような対応をするのか。
- (事務局) 所有者の方と直接話がしたいと考えており、電話番号等を調べるも手がかりはつかめていない。住所は分かっているので、文書での改善依頼を続けていく。

5 閉会