

令和7年度第3回狛江市空家等対策推進協議会 会議録(要旨)

1. 日 時 令和8年1月26日(月) 午後3時から4時まで
2. 場 所 狛江市役所防災センター3階会議室
3. 出席者 委 員 : 松本委員(会長)、藤田委員(副会長)、佐藤委員、
細貝委員、大山委員、谷田部委員、亀井委員、高辻委員、
都築委員、竹之下委員、古林委員
事務局 : 都市建設部まちづくり事業課 岩渕課長
都市建設部まちづくり事業課 石田課長補佐、酒井主事、
大槻主事
4. 欠席者 委 員 : 須田委員、茂木委員
5. 議 題
 - 1 立入調査の結果報告及び特定空家等の認定(諮問)について
 - 2 特定空家等(既存5件)の進捗報告について
 - 3 今後の特定空家等に対する措置等スケジュールについて
 - 4 令和7年度空き家セミナーについて

議題1 立入調査の結果報告及び特定空家等の認定(諮問)について

事務局 : 前回の協議会での審議により、特に管理不全な状態が懸念されるため立入調査を行うこととした、特定空家等候補2件の立入調査の結果を報告する。また、その結果に基づき特定空家等への認定について諮問する。

1件目の全室空室のアパートについて。直近の動向として、8月13日の屋根損壊の急激な悪化を確認後、注意喚起のカラーコーンとトラバーを設置し、所有者等へ対面での働きかけや連絡を行っているが、実管理者Bから「対処する」旨のメールを8月18日に受信したのを最後に、連絡が取れない状態が続いている。屋根の悪化を把握後には、所有者Aに3回対面し通告している。

次に立入調査の所見として、最も課題とされる屋根について、軒の大部分が剥落していることを確認した。その他、外壁の一部の剥落、屋外階段やバルコニーの腐食、敷地内にはスクーター等のごみ等が山積のまま放置されていた状態も見られた。

立入調査による結果、特定空家等に認定するよう諮問する判断基準となった。ついでには、特定空家等に認定いただけるよう本協議会に諮問する。認定理由は、屋根の著しい変形・剥落、外壁の仕上材料の剥落、屋外階段及びバルコニーの腐食、ごみ等の放置・散乱・山積。

2件目の空家等の直近の動向について。当該空家等は通知送付後、現在まで反応

がない。所有者Aは亡くなり、相続人は1名のみだが、当該相続人と連絡が取れない状態が続いている。調査により得られた送付先住所は当該空家等だが、ポストの郵送物が定期的に回収されていることを確認している。

次に立入調査の所見として、ブロック塀の一部が破損しており、高木がツタ類に覆われ、その重量のため揺れが生じることを確認した。また、樹木繁茂により外壁の一部が植物で覆われるとともに、前面道路の民地部分へも草が越境している。門扉及び玄関扉については施錠されておらず、不特定の者が容易に進入できる状態。立入調査による結果、特定空家等に認定するよう諮問する判断基準となった。については、特定空家等に認定いただけるよう本協議会に諮問する。認定理由は、塀の著しいひび割れ・破損、立木等の繁茂及び道路等への越境、立木の倒壊の恐れ、門扉及び玄関扉の未施錠。

以上、今回報告した空家等2件を特定空家等として認定してよろしいか諮問する。なお、認定の前に一箇月の改善期間を設定し最終通知を送付した上で認定を行う。

委員：立入調査を建築士の立場から参加した。1件目は庇が傾いており、バルコニーに支えられている。地震が発生すると落下する可能性がある。屋根の内部はカビが生えているように思われる。

2件目は高い木が風で揺れるだろうが、建物自体は改修すれば住むことができそうである。その他ブロック塀の破損もある。そして未施錠であるため侵入者が居住する可能性がある。玄関開けてすぐはごみ捨て場のようになっており、誰かが火をつければ火事になるため、このまま放置するのは危険と感じる。

会長：事務局の提案のとおり、一箇月の改善期間を設定した最終通知後、当該2件を特定空家等に認定してよろしいか。

委員：異議なし

【決定事項（答申）】 特定空家等候補2件について、一箇月の改善期間を設定した最終通知後、特定空家等に認定する。

議題2 特定空家等（既存5件）の進捗報告について

事務局：市内特定空家等の現状と所有者の動向等を報告する。

委員：質疑なし

議題3 今後の特定空家等に対する措置等スケジュールについて

事務局：既存特定空家等に対する措置のスケジュール及び新規特定空家等認定業務について、今後の流れを共有する。また、これまで年3回開催していた協議会について、年2回へ変更することについて説明する。回数を減らした場合でも、特定空家等候補の報告から特定空家等として勧告するまでを2年間で実施することに違いはない。主な違いは、これまで第1回で行っていた特定空家等候補の現状報告を、第2回で行う立入調査対象の選定と同時にする点である。

委員：質疑なし

議題4 令和7年度空き家セミナーについて

事務局：令和7年度の狛江市空き家セミナーは11月29日に実施。テーマは「～どうして空き家になってしまうのか？～空き家対応のプロが徹底解説 今すぐ理解 空き家の発生原因と対応方法」。講師は全日本不動産協会 和田氏へ依頼し、セミナー出席者は10組16名、個別相談はその内3組の参加。

委員：セミナーテーマの「どうして空き家になってしまうのか？」について、講師や市の見解はいかがか。

事務局：相続に伴うところが大きいと考える。また、相続が発生する前に、所有者が施設入所や入院している状況でも、いつか帰る予定としたまま相続が始まることが多い。それらを相続して放置することで空き家の状態も悪くなっていくと認識している。

会長：相続前は介護や病院等に手一杯で、家のことに気が回らない状態。そのうちに相続が始まり家が残ってしまう。その前に家の終活を考えるよう働きかけができるとうい。