

令和8年度第1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8月24日(月) 午後10時から11時30分まで
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)、須田委員、
佐藤委員、細貝委員、大山委員、浅沼委員、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、坂部主幹、
酒井主事、大槻主事
4. 議 題
 - 1 委員の紹介及び会長、副会長の選任について
 - 2 特定空家等(既存7件)の進捗報告について
 - 3 特定空家等の1件の勧告諮問について
 - 4 新規特定空家等候補について(立入調査案件検討)
 - 5 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
 - 6 空家等実態調査について
 - 7 住まいのこれからノートの配布について

議題1 委員の紹介及び会長、副会長の選任について

- 事務局 : 前回までの委員の皆様は、令和8年7月31日に任期が満了し、新たに委員を委嘱
させていただいたところである。新任期後、初めての協議会であるため、会長を決
定するまでの間、事務局が議事進行を務める。
- 事務局 : 当協議会は狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例施行規則第4条の規
定により委員の互選により、会長及び副会長を定めることになっている。
- 委 員 : 前期狛江市空家等対策推進協議会において会長であり、協議会設立前の準備会から
いらっしゃる松本委員に引き続きお願いしたいと思う。
- 委 員 : 異議なし
- 会 長 : 改めて会長として議事進行を務める。副会長の選任について、前期副会長であった
藤田委員に引き続きお願いしたいと思う。
- 委 員 : 異議なし

議題2 特定空家等(既存7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 : 家屋が火事により住宅の用をなしていない空家等について、元々住宅用地特例が適

用されていないとのことだが、家屋に対して課税されているか。また、住宅の用をなしていないにも関わらず「空家等」とするべきか。

事務局：家屋に対しては課税されていない。また、法における「空家等」の考え方について、法に基づくガイドラインで、火災後の家屋も「空家等」と示されている。

議題3 特定空家等の1件の勧告諮問について

事務局：指導文書を送付した特定空家等について、改善期限を越えても解消されていないため、勧告について諮問を行う。勧告により、賦課基準日が令和9年1月1日の令和9年度の固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例措置が非適用になる。

委員：異議なし

【決定事項】

当該特定空家等1件の所有者等に対して勧告することが妥当であると答申する。

議題4 新規特定空家等候補について（立入調査案件検討）

事務局：令和8年度特定空家等候補となった空家等8件へ情報提供文書を送付した結果、4件から反応があり、2件には改善依頼箇所へ対応がなされた。6月に再度現地調査を行い、対応がなされていない6件へ助言文書を送付した。

特定空家等判定表の項目を想定した順位付けを行い、悪い順に並べた上でカテゴリ分類をしている。1つ目は、管理状態が悪く立入調査を検討する空家等で、助言文書の期限後も改善が見られないようであれば、立入調査を実施したいと考える空家等2件。本議題で当該2件について立入調査の可否を審議していただく。2つ目は立入調査を行う段階に達していないと考える空家等。助言文書は送付し、適切な管理を促すが、立入調査は考えていない。

なお、情報提供として1件報告をする。樹木の繁茂で環境政策課にて初期対応を行った集合住宅について、令和8年5月の調査で敷地内で樹木が繁茂し、道路や隣地に越境していることを確認したが、その後、親族から集合住宅の一室に所有者が居住しているとの情報提供があり、空家等から除外することとした。

管理状態が悪く立入調査を検討する空家等：

①環境政策課にて、樹木の繁茂、高木の腐朽で初期対応済みの未接道の空家等。令和8年5月の調査では、外壁の剥がれ、庇の破損、瓦の外れ等、家屋の著しい劣化を確認した。加えて、屋根の剥落により屋内に貫通する穴が発生している点は特に状態が悪いと考える。当該空家等は通知送付後、現在まで反応はなく、5月時点の状況から変化はない。①の空家等は判定票の内、特に「建築物が著しく保安上危険となるおそれ」について十分に認定相当であるため、立入調査を実施したいと考える。

②当該空家等は築年数並みの経年劣化があり、外階段の一部が抜け落ちている空家等。樹木の繁茂により隣地へ越境しており、竹が隣地のアパートへ大きく越境している状況を確認できる。当該竹は、おそらくアパートの関係者により伐採がなされたが、当該空家等の敷地内の竹が要因と思われる竹が隣地の地面から生えており、特に問題であると考え。竹の高さについて、5月時点では目線の高さだったものが、6月時点で家屋の高さほどに成長している。また、当該空家等は野生動物の棲みつきや鳥の糞害の苦情もある。所有者とは令和4年度の樹木伐採対応を最後に、連絡が取れない状態が続いている。②の空家等は判定票の内、特に立木による評価項目において認定相当となる可能性が高いことから、立入調査を実施したいと考えている。

立入調査を行う段階に達していないと考える空家等：

③樹木繁茂及び蜂巣で苦情があり、環境政策課にて初期対応を行った空家等。令和8年5月の調査では、門扉開放、門柱の腐食、家屋の劣化による外壁及び軒裏の腐朽、剥がれが確認された。また、当該空家等は昨年度、ハクビシンの棲みつきについて苦情を多数受けている。通知送付後、指摘事項の内、門扉の施錠は行われましたが、家屋への指摘事項は対処がなされていない。

④樹木の繁茂で環境政策課にて初期対応済みの空家等。令和8年5月の調査では、門扉の解放及び敷地内で樹木が繁茂し、道路へ越境していることを確認した。また、6月の現地確認では、5月時点で確認されなかった不法投棄のごみの山積を確認している。2度の通知送付後も、現在まで反応はない。

その他立入調査を行う段階に達していないと考える空家等4件を説明。

事務局としては、管理状態が悪く立入調査を検討する空家等2件の特定空家等候補の立入調査を実施いたしたい。

委員：立入調査提案案件以外で報告された空家等の内③④について、状態も悪く近隣に迷惑が及んでいる案件として気になっている。立入調査を行うのはいかがか。

委員：立入調査の実施を伝えることで、対応するきっかけとなるのでは。

事務局：①②については、特定空家等の判断基準表に基づき、認定の可能性が高いものを挙げている。その他立入調査を検討する空家等については、協議会にて審議いただくもの。

会長：事務局の2件の提案に加え、委員から意見のあった2件を立入調査の対象としてよろしいか。

委員：異議なし

事務局：立入調査において事前に確認。④は樹木繁茂と不法投棄だが、仮に立入調査前にいずれかへ対処がなされた場合に実施するか。

会 長 : 仮に立入調査前に樹木繁茂・不法投棄へ対処がなされた場合でも、実施する方向でよろしいか。

委 員 : 異議なし

【決定事項】 特定空家等候補 4 件の立入調査を行う。また、立入調査案件において、事前に指摘事項へ対処がなされた場合でも立入調査を実施する。

委 員 : その他立入調査提案案件以外でも、程度の悪い空家等に対して、特定空家等認定制度の枠組み以外での対応はできないか。

事務局 : これらは環境政策課でも初期対応を行ったが解決ができず、空家法での措置を検討するためまちづくり事業課の案件となったもの。法に基づき、助言文書の通知を行うなど空家法の中で働きかけは行っている。今回の立入調査案件のように、程度の悪いものは順位が高くなり、特定空家等認定への措置がなされていく。

委 員 : 居住のあった家屋を除いているが、空家等ではなくとも管理状態が悪く近隣に迷惑をかけているという点で、空家等への措置以外での対応はできないか。

委 員 : 当該空家等の居住者について、ご高齢であったり、福祉的なサポートが必要な可能性がある。

事務局 : 居住のある家屋については、環境政策課にて継続して対応を行っていただいている。空家等ではない家屋に対しては、なかなか手段がないところ。居住者に対しては、福祉部門とも連携を行う。

議題 5 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。

委 員 : 質疑なし

議題 6 空家等実態調査について

事務局 : 狛江市では、これまで概ね 5 年ごとに、直近では令和 3 年度に同様の調査を実施し、情報を随時更新しながら活用してきた。前回の実態調査から 5 年が経ち、本調査委託を実施することで、市内全域の空家等件数、場所、状態及び所有者を把握することを目的として、今年度、空家等実態調査を実施している。また、調査結果を基に、空家等の適切な管理や利活用を促進するなどの空家等施策を進めていく。

主な委託内容は、現地調査及び危険度判定、所有者等調査及び空家等台帳作成、地理情報システム (GIS) データ作成。現在の進捗として、8 月 7 日に一巡目調査が完了している。今後は二巡目調査を行い、10 月から調査内容の精査や所有権調査、アンケート調査を実施をふまえ、その後報告書、空家等台帳及び GIS データの作成

に進む予定。

委員：質疑なし

議題7 住まいのこれからノートの配布について

事務局：空家等の発生抑制を目的として、空家等の所有者や今後所有を予定される方が、住まいについて整理・把握し、今後の行動を起こすきっかけとなるよう、「住まいのこれからノート」を作成した。本冊子は、株式会社鎌倉新書と協定を締結し作成しており、7月末に1,000部を納品している。冊子は空家等の所有者へ郵送するとともに、まちづくり事業課の窓口や各地域センター等市内施設において配布を行っており、市ホームページにおいても公開している。

委員：ケアマネージャーへの共有や、福祉施設等への配架、当該冊子を用いた説明会の実施を検討してはいかがか。

事務局：今年度の狛江市主催空き家セミナーは、当該冊子を用いた内容を予定している。また、福祉関連の周知方法も検討する。