

令和7（2025）年度第1回柏崎市空家等対策推進協議会 (管理不全空家等及び特定空家等審議会) 議事録

【日 時】令和7（2025）年8月22日（金）午前10時から午前11時まで

【会 場】市役所本庁舎4階4-2会議室

【出席委員】部会長、委員A、委員B、委員C、委員D 計5名

【欠席委員】なし

【事務局】都市整備部長、建築住宅課長、建築住宅課職員 計6名

開 会

事務局B これより、令和7（2025）年度「第1回柏崎市空家等対策推進協議会「管理不全空家等及び特定空家等審議会」を開催する。

挨 捏

事務局A 本市では、9月定例会議において、空家等の適正な管理に関する条例の改正を予定している。

条例改正の趣旨は、繰り返し行政指導を行っているものの、名宛人からの反応がなく、また、改善がなされないものが多くなってきてていることから、管理不全な空家等を増加させないための抑止力となるよう、罰則の強化が必要と考えたからである。

本日の審議会は、条例改正前ではあるが、改正に対応する管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領等の改正について審議をいただく。

委員の皆様には、それぞれ専門分野の異なる立場から、活発な意見交換と審議をお願いしたい。

部会長へ

事務局B それでは、会の進行について、部会長からお願いする。

会議成立確認

部会長 本日は、委員5名全員が出席となっている。市空家適正管理条例規則第12条第2項では、会議の開催は過半数の出席が必要とされているので、本会議が成立していることを報告する。

議事 柏崎市空家等の適正な管理に関する条例の改正及び関係例規の改正について

部会長 それでは、本日の議事「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領等の改正について」に入る。事務局から説明をお願いする。

事務局C 本日は、条例改正の検討に至った背景、条例改正案の概要を説明するとともに、罰則強化に向けた空家特措法の運用面での見直しが必要となることから、条例改正がなされた場合における「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」の改正案等について審議していただきたいと考えている。

なお、条例改正案については、令和7（2025）年7月2日（水）から令和7（2025）年8月1日（金）正午まで、パブリックコメントを実施したが、結果として、意見の提出はなかった。現在、市議会9月定例会議において、この条例改正案を審議いただくよう、議案提出に向けた準備を進めている。

それでは、条例改正の検討に至った背景及び条例改正案の概要を説明する。

まず、資料1を見ていただきたい。条例改正検討の契機となったのは、以前からこ

の審議会でも話題となっている東本町三丁目地内の特定空家等の外壁剥落が生じたこと、また、繰り返しの勧告書送付でも反応がない特定空家等が相当数あるというものである。

上段は、東本町三丁目地内の特定空家等である。令和7（2025）年5月3日（土）、ゴールデンウィーク後半の初日に近隣住民からの通報によりこのように大規模な外壁の剥落を確認した。令和6（2024）年11月28日と本年令和7（2025）年1月31日の2度に渡り勧告書を送付したものの、所有者からの反応は全くなかった。3月には、たまたま所有者が来庁していたところを見かけたため、声をかけ面会した。この際は、ゴールデンウィーク前までに何らかの措置を講ずるとのコメントを得ていたものの、結果的には何の措置もされない状態であったところ、このように外壁の剥落が生じたものである。幸いにして、以前から道路管理者による措置として歩道部に設置していたバリケード内に、落下した外壁が収まり、ケガ人はいなかった。約4m×2mと非常に大きく、かつ重量の重いものが落下したため、バリケードがなく、歩行者がいたらとすると恐ろしい状況であった。

下段は、つい最近の事案だが、諏訪町地内の特定空家等である。以前から特定空家等に認定し、行政指導を行ってきたところだが、認定後の令和5（2023）年12月、令和6（2024）年2月と2度にわたり所有者が代わり、また、最新の所有者からは今年中に何らかの対応をすると確認していたところである。

また、昨年度の審議会でも報告したとおり、緊急安全措置の検討を踏まえ、状況を注視しなければならない特定空家等も相当数あるが、これらはいずれも、固定資産税住宅用地特例の適用除外を含む勧告措置を講じ、また、繰り返し勧告書を送付しているにも関わらず、対応がなされない、又は反応が全くなないという状態のものである。加えて、一部のものについては、空家特措法に基づく立入調査や報告徴収に係る通知をしても全く反応がないという状況である。つまり、勧告措置を講ずることによる効果は低い。管理不全な空家等を増加させないためには、「抑止力」となる罰則の強化、条例改正が必要と判断し、条例改正に向けた動きをとることとなったものである。

主な罰則強化の内容は、資料1中段から裏面にかけて記載した次の4つである。

①空家特措法による命令に従わない場合は、氏名・住所、当該特定空家等の所在地、措置命令の内容を公表する。

②命令に違反（従わない）場合、空家特措法で規定する過料を適用する。

③空家特措法に基づく報告徴収に応じない、虚偽の報告をした、立入調査を拒み、妨げ、忌避した者には、空家特措法で規定する過料を適用する。

この②、③は、法による過料の規定があり、裁判所が過料に処するものであるが、市町村長が過料事件通知を裁判所に行うことが起点となることから、今後は、それらを厳しく運用していくということを条例に明示的に規定するというものである。

④命令発出に伴い設置した標識を毀損した場合は、5万円以下の過料に処するというものである。

※標識は、近隣住民や町内会に対し、命令を受けた者の情報を知らしめるものとして重要な位置づけであり、それらを毀損した場合は、周知ができなくなるとい

うことになる。よって、刑事罰である刑法に基づく器物損壊罪とは別に、地方自治法を根拠とし、市空家条例に規定し、行政罰として市長が過料を科すというものである。

ここまでが、条例改正の検討に至った背景及び条例改正案の概要である。

具体的な条例改正の内容については、A4横の資料2に記載している。また、今回の改正に併せ、用語の用い方など、軽微な改正を併せて行う予定である。

なお、この内容については、冒頭申し上げたとおり、パブリックコメント実施の結果、意見等がなかったため、このまま条例改正案として、市議会9月定例会議で審議いただくよう準備を進めている。

それでは、ここからは、委員の皆様方に審議いただきたい内容である「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」の改正案についてである。

今一度、資料1を用意いただき、1枚目の裏面、最下段にある「3罰則強化に伴う空家特措法運用見直し」部分を見ていただきたい。

空家特措法の運用見直しは1点のみ、同法第22条第3項に基づく「命令」を発出していくというものである。これまで、本市における命令の発出件数は2件、いずれも行政代執行による解体を行うこととなったものにのみ必要な手続きとして行ったものである。言い換えると、これまでの本市における空家特措法の運用としては、「勧告」までであり、これを繰り返し行うというものである。しかし、先ほど申し上げたとおり、この勧告措置及び不利益処分が管理不全な空き家の減少に直結するかというと非常に難しい面があることから、管理不全な空き家等を増加させないための「抑止力」となる一手が必要となった。

現状、勧告の発出については、行政指導や意見陳述の内容を含む相手方の反応及び対応から、この審議会において皆様方にお諮りしているが、今後は、「命令発出」をどのような考え方で行っていくか、その部分が重要であり、また、透明性及び公平性を確保する観点も必要であるため、「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」の改正が必要と考える。

ここで、資料3④「特定空家等命令発出基準」を見ていただきたい。この発出基準を定め、認定基準・対応要領の一部として位置付けた上で、改正を行う。命令発出基準の内容について説明する。この内容は、命令発出を前提とし、氏名公表や過料などに係る規定と運用をされている先進自治体である京都市や神戸市にヒアリングや資料提供等の協力をいただきながら、それらを参考に作成したものである。

まず、方針としては、全ての勧告を行った特定空家等を対象にするのではなく、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」というものを大前提とするものである。具体的には、資料3③空き家等現地調査票での2枚目に記載の内容に該当したものを対象にする。ガイドライン別紙2から別紙4の内容に該当していたとしても命令発出の対象にしない想定である。また、これに該当しただけでなく、「2各基準」に示す「(1)敷地外への影響度が大きいこと」及び「(2)名宛人による自主的解決の見込みがないこと」の2つを充足した場合に、命令発出に係る本審議会への諮問対象とするというものである。

ここで、各基準の内容について説明する。

- ・敷地外への影響度は、(1)のア、イに具体的例示を交えて記載しているが、損傷箇所が一般通行道路に面する位置にあり、傾斜、崩落又は落下等により、通行人又は通行車両へ危害が及ぶことが切迫している状態である場合、又は、隣地の建築物又はこれに附属する工作物へ著しい損害を与えた若しくは住人へ直接危害を与えることが切迫している状態という判断基準で考えている。
- ・名宛人による自主的解決の見込みがないことについては、こちらも(2)のアからエに例示を含めて記載のとおり、正当な理由がなく、是正を拒否するような発言又は書面に記載のある場合、勧告書の受領又は到達が確認できるが一切の連絡がない場合、勧告書の受取を拒否した場合、是正する旨の回答を得ているものの、一向に是正されない場合のいずれかに該当した場合という判断基準で考えている。

これらを充足したものについては、この審議会において、命令発出について審議いただきたいと考えているが、審議会もすぐに開催できるわけではないため、緊急を要する場合は、審議会への諮問を省略させていただくこととしたいと考えている。

次に、命令に従わない場合の氏名等公表に関する運用案について説明する。ここで、A 4 縦の資料3②を見ていただきたい。

公表に係る手段は、3つある。1つ目が当該特定空家等の敷地内に設置する標識、2つ目が市役所掲示場、3つ目が柏崎市ホームページである。この3つのうち、最も慎重に検討したものが、市ホームページであり、ここに氏名や住所を含むかというところが非常に悩ましいものであった。検討の結果、公表した内容がSNSなどで拡散され、社会問題の1つであるデジタルタトゥーに繋がる恐れがあり、制裁的な意味合いが強くなりすぎるとの考え方から、市ホームページにおける公表内容には、氏名や住所は含まず、当該特定空家等の所在地と命令措置の内容のみとするというのが原案である。一方、標識は、前述のとおり、近隣住民への所有者等の情報を周知するという目的としては、最も効果が高いものであり、近隣住民や町内会が、相隣関係・民法を根拠とする所有者等への通知等の動きをとる際の一翼を担うものであると考えることから、氏名や住所は含むべき、また、期間も命令が解かれるまでの間とするというものが原案作成時の検討結果である。

ここまで説明を踏まえ、管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領の改正案についてまとめて説明する。ここで、A 4 横の資料3①新旧対照表を見ていただきたい。

- ・まず、「空き家等現地調査票」を別紙1とするものである。理由は、先ほど説明した資料3④「特定空家等命令発出基準」を、この認定基準・対応要領の別紙2と位置付けるためである。
- ・資料2ページ目の緊急安全措置は、条例改正に伴う条項ズレによる対応である。
- ・同じく資料2ページ目の認定できる事案を確認した場合の注意喚起文書送付については、3月の審議会で説明した内容になるが、指摘のとおりの記述に修正し、その内容を反映したものである。
- ・同じく資料2ページ目の勧告、勧告書送付等については、「第5 特定空家等及び管理不全空家等に係る認定後の対応」部において規定したほうが適切であろうとの判断から、規定する場所を移動させるものである。

・資料3ページ目下段から4ページ目にかけては、先ほど説明した命令発出に係る判断基準を「ウ」に規定するほか、空家特措法及び条例改正を踏まえて必要となる手続きを規定するものである。

・資料5ページ目中段では緊急代執行による対応をとる場合、既に実施している東本町三丁目の事例のように、審議会の皆様方に諮問する時間がない場合があるため、審議会への諮問を省略できる旨を規定するものである。

なお、A3縦の資料4だが、令和5年の改正空家特措法施行時に作成したものに、今回の条例改正を踏まえ、各様式を整理したものである。下段の太枠内が大きな改正点であり、赤字のものが様式の番号が変更となるものである。本日配布していないが、様式については、空き家条例の施行規則で定めているものとなるため、本日の審議結果、また、9月の条例改正に係る議会での審議結果に併せ、規則改正を行いたいと考えている。

改正の時期だが、条例改正案は議決の日を公布の日とする予定のため、認定基準・対応要領及び規則とも、それに併せた改正を行いたいと考えている。

議事に係る質疑・採決

部会長　　只今説明があった内容について意見、質問等があればお願ひする。

委員C　　氏名及び住所の公表がプライバシーの侵害当たる可能性については、検討は行ったのか。

事務局C　　検討は行っている。空き家対策の推進に関する特別措置法及び新潟県柏崎市空家等の適正な管理に関する条例に基づき、注意喚起文書、助言・指導書、勧告書、命令前通知、命令と5回通知を行う。それに加え、行政手続法の観点から氏名等の公表前に意見を述べる機会を設けているため、計6回の通知をすることになる。ここまでのことを行った上で公表することについて、プライバシーの侵害に該当することはないだろうというのが検討の結果である。

ただし、インターネット上に公開する内容については、デジタルタトゥーの恐れがあるため、氏名及び住所は公表しないというのが今回の案である。

委員B　　認定基準・対応要領の第5(1)のカに「氏名等の公表を必要が無いと客観的かつ合理的な判断ができる場合を除き、氏名等を公表する。」とあるが、この客観的かつ合理的な判断は誰が下すのか。

事務局C　　判断は市が行う。先程も触れたが、氏名等公表までに6回通知を行う。現在に至っても対応がなされず、審議会で勧告・命令について諮問し、必要であるとの判断を経た上で公表まで措置が進むため、出てきた意見が客観的かつ合理的な理由であることは、ほとんど無いと考えている。

委員D　　氏名を公表してもなお対応がなされない場合に過料を科すのか。また、過料を科してもなお、何の対応もなされない場合、次はどのような対応をするのか。

事務局C　　命令に従わない場合に氏名公表及び過料を科すことになる。過料については、法律において規定されており、過料に処するのは、市町村ではなく、国、裁判所である。過料については、今後市において厳しく運用をしていく上で、明示的に条例上へ規定するものであり、抑止力としての意味合いが強いものである。

命令の後は、戒告、代執行令書の発出、代執行実施という対応があるが、命令に従

わないすべてを行政代執行することは現実的ではない。

委員 A 資料 3-4 発出基準の 1 方針に記載のある「勧告措置」は、勧告に書かれた内容に対し、措置が取られない場合についてという意味合いだと思われるため、「勧告に係る措置」の方が適切ではないか。

事務局 C おっしゃるとおりである。修正する。

委員 C 資料 3-2 別表の標識を設置する期間について、命令が解かれるまで設置すると記載されているが、命令を解くというのはどのような時か。また、その際に命令を解いたという趣旨の文書を相手に送付するのか。

事務局 C 命令を解くのは、命令に記載されている行政指導内容に対し、対応がなされた時である。助言・指導、勧告、命令と行政指導が進むが、基本的に同じ行政指導内容で進まなければならない。「外壁が剥落しているため、飛散防止措置を講じてください。」というような内容が行政指導内容として文書に書かれ、その内容について、対応がされた時点で命令が解かれ、特定空家等ではなくなるため、認定取消を行い、通知を相手に行う。

部会長 それでは、採決に移る。

議事「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領等の改正について」、賛成の方は挙手願う。

(一同承認)

以上で議事を終了とし、以降の進行を事務局にお返しする。

その他

事務局 B ここで次回以降のスケジュール等について連絡する。

事務局 C 次回委員会は、10月3日（金）午前9時から開催する。

内容は、現在実施中である管理不全空家等及び特定空家等に係る現地調査結果を踏まえた勧告発出、また、条例改正について議決され施行となっていた場合は、命令発出について審議いただく予定である。

閉会

事務局 B 以上で、令和7（2025）年度第1回柏崎市空家等対策推進協議会（管理不全空家等及び特定空家等審議会）を終了する。