

# 令和7（2025）年度第2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10月3日（金）午前9時から午前11時30分まで

【会場】市役所本庁舎4階4-1会議室

【出席委員】部会長、委員A、委員B、委員C 計4名

【欠席委員】委員D

【事務局】都市整備部長、建築住宅課長、建築住宅課職員 計5名

## 開 会

事務局B これより、令和7（2025）年度「第2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 拶

事務局A 9月定例会議において、氏名等の公表及び過料規定を含む「空家等の適正な管理に関する条例」の改正案が原案どおり議決され、9月24日に施行となった。このことにより、前回8月22日に開催した第1回審議会で審議していただいた「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」が改正され、運用が開始された。

本日の審議会では、個別の事案に係る勧告発出及び命令発出について審議いただく。多数の事案であることから、資料を事前に確認いただき、意見等をいただいているため、疑義のある事案を中心に、審議をお願いする。

## 部会長へ

事務局B それでは、会の進行については、部会長からお願いします。

## 会議成立確認

部会長 本日は、委員Dが欠席のため、委員4名が出席となっている。新潟県柏崎市空家等の適正な管理に関する条例等の施行に関する規則第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ため、本会議が成立していることを報告する。

## 議事 管理不全空家等及び特定空家等勧告措置について

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勧告措置について」事務局から説明をお願いします。

事務局C 本日配布した資料のうち、「その他②」意見提出シート結果まとめのとおり、事前に意見を出していただいたが、記載内容を拝見したところ、管理不全な空き家の対応に際し、委員の皆様方に共通認識を持っていただけるよう、いくつかお伝えしたほうが良いと感じた点がある。

まず1点目、土地所有者を含む法的な管理責任という点である。

その他資料③を用意していただきたい。こちらは、行政指導文書を送付する際に、必ず同封しているものである。令和4（2022）年度から始めた空き家セミナーにおいて、弁護士から話していただいた内容を踏まえ、空家等対策の推進に関する特別措置法、柏崎市空家等の適正な管理に関する条例、民法、土地基本法から、名宛人、つまり所有者等に関連する部分を抜粋してまとめているものである。2ページ目下段の柏崎市空家等の適正な管理に関する条例第3条では、所有者等による管理義務を規定している。第3条第2項は、建物を所有していないが敷地を所有しており、貸して

いる人にとっての義務を規定している。続いて、4ページ目下段の民法においても第709条、第717条に管理・損害賠償責任等が、5ページ目の土地基本法では第6条において、土地所有者等の責務が規定されている。以上を踏まえ、市としては、所有者調査の結果、土地と建物が別の所有者等であった場合、それぞれに対し、この文書を同封し、行政指導を行っている。

次に2点目、名宛人へ市の制度等を周知しているというものである。

市としては、その他資料④のとおり、令和6（2024）年度から特定空家等を対象に除却を行う際の補助制度を運用開始している。また、利活用や売買については、法に基づき指定した空家等管理活用支援法人への業務委託という形でNPO法人 a i s a を相談窓口として設置し、その他資料⑤のとおり案内チラシを配布している。行政指導を受ける所有者等が次の行動につなげられるよう、これらのチラシも行政指導文書に必ず同封している。

次に3点目、相続放棄事案の確知方法についてである。

行政指導文書の送付時は、名宛人情報を特定するため、必ず年1回以上、管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領に基づき、市税務部門へ照会をかけている。回答は、土地と建物別々に、所有者等の情報を得ている。この所有者等という情報は、登記情報、納税義務者情報それぞれの住所、氏名である。相続放棄については、放棄に係る手続きが完了している確認済み、未確認又は手続き未了といった分別の上、住所、氏名の情報を得ている。よって、放棄に係る手続き完了済みの方は名宛人にできないため、当然ながら行政指導文書送付も行っていない。逆に、資料中AやBなどと表記のあるものは、放棄に係る手続きが未確認又は未了であり、行政指導文書を送付できた名宛人として整理できる。

最後に4点目、名宛人の住所情報の限界についてである。判明した情報から、行政指導文書を特定記録郵便により送付するが、宛所なしとして返戻されるケースがある。返戻された場合、戸籍や他市町村の住民票について調査をするが、住民票が異動されていない場合は、それ以上の追跡ができず、結果的には行政指導文書は送付できないという結論になる。来年から日本郵便に1件1,000円の手数料を納付した上で、郵便の転送情報を提供するというサービスを開始する旨の通知があったが、電気、ガス等の事業者に係る情報は明確な方針が打ち出されておらず、その情報を得ることは現時点ではできないという状況である。

この後、個別事案について説明し、審議いただくが、これらの点を念頭にいれて審議いただければ幸いである。

事務局D      今回は、事案が多いため、特に審議の必要性が高い、名宛人からの反応及び対応がある、資料1-1から1-15についてのみ、個別説明を行った後に、質問意見等の時間を設ける。その他、名宛人による対応が無い事案については、個別の説明は行わず、後ほど数件ずつまとめて審議いただく。

また、本日お配りした「その他①」補足資料及び「その他②」意見提出シートを適宜見て審議の参考にさせていただきたい。それでは個別説明を行う。

●資料1-1東の輪町の事案である。

建物所有者は死亡し、相続人が相続放棄を行っている。土地所有者から令和4年より

相談を受けており、土地所有者A氏が自ら動き、相続財産清算人の委任を弁護士に行っている。

●資料1-2番神2丁目の事案である。

令和6年に飛散及び侵入防止措置等の対応を確認したが、認定解除には至らなかった。所有法人曰く、当該空き家につながる私道に石やコーンを設置されるなどの妨害行為により、当該空家等の解体を断念した経緯があるとの事である。周辺の道路状況については、本日配布した補足資料を見ていただきたい。

●資料1-3宮川の事案である。

行政指導に対し、建物管理者及び土地所有者からの反応があり、除却支援補助金の交付申請がなされ、解体を行う予定である。

●資料1-4大沢の事案である。

令和4年に数年後には解体したいと考えており、それまでは指摘箇所への補修を行うとの電話を受けた。また、令和6年には毎年指導箇所への対応をしている旨の意見陳述書の提出があった。対応については補足資料を見ていただきたい。所有者が対応した箇所について具体的な明言は無かったが、現地調査において覚知したものは、本日配布した資料のとおりである。

●資料1-5西山町の事案である。

過去からの行政指導に対し、自身で少しずつ解体を行っており、令和6年及び令和7年には、解体の進捗状況を報告する意見陳述書の提出があった。年々解体作業が進行しており、対応されていることを確認している。

●資料1-6橋場町の事案である。

令和5年に雑草の越境に対する注意喚起文書を受け、所有者関係者より、除草についての対応を行った旨の電話があった。その後令和6年に管理不全空家等への認定を行い、瓦のズレ及び基礎のひび割れについて指導書を送付したが、その後の反応及び対応はない。

●資料1-7橋場町の事案である。

土地名宛人A氏からは何とかしたい、対応すると反応があるが、その後相続放棄の手続きを行っており、土地名宛人B氏からは、お金が無く対応できない旨の回答書を受領している。

●資料1-8安田の事案である。

建物所有者からの反応及び対応は一切ない。令和6年に土地所有者から建物所有者を探し、面会を行った結果、令和7年の夏までに対応する旨の言質を取ったと報告を受けた。しかし、現在に至っても対応はなされていない。

●資料1-9大沢の事案である。

令和4年に管理者A氏によって当該空家等の一部が解体されたことを確認したが、その後一切の対応及び連絡がなく、対応する旨の連絡も来ていない。所有者の孫及び管理者の親戚からは対応できない旨の連絡を受けている。

●資料1-10大沢の事案である。

土地・建物管理者A氏より、解体に係る見積もりを取ったが、費用が無くできないこと、雪下ろしを従妹にお金を渡し依頼したという旨の電話及び回答書を受領した。ま

た、指摘箇所に対して令和7年6月までに対応する旨の回答書を受領したが、対応はなされていない。

●資料1-1-1 高柳町の事案である。

令和6年から所有者A氏より、除却支援補助金に係る問い合わせが複数回ある。また、令和7年には、事前調査申込書の提出があり、解体を行う予定である。

●資料1-1-2 田塚の事案である。

所有者A氏より、買主が解体することを前提に売却予定であるという旨の連絡があり、現在まで指摘箇所への対応はなされていない。

●資料1-1-3 比角の事案である。

令和2年に雑草、庇の剥落、室外機の落下についての注意喚起文書を送付したところ、所有者の娘から連絡があり、指摘箇所への対応を確認した。詳細は補足資料を見ていただきたい。その後、令和6年に破風板、雨樋、立ち木についての助言・指導書を送付したところ、所有者より、遠方であり金銭的にも対応できない旨の回答書を受領した。

●資料1-1-4 吉井の事案である。

同一敷地内には元々、特定空家等として認定されていた空き家があったが、令和6年に除却している。また、当該空家等についても2～3年後に除却するという旨の回答書を受領した。

●資料1-1-5 北園町の事案である。

令和7年に認定し、行政指導を行ったところ、名宛人の保佐人から対応する旨の連絡があり、先日の9月26日に対応完了の報告を受けた。写真は補足資料のとおりである。現在、認定取消について課内で協議中である。

以上15件、審議のほど、よろしく願います。

部会長 これより審議に移る。只今説明のあった15件については、1件ずつ質問意見等を聞いた上で採決を行う。

それでは、資料1-1-1 東の輪町の事案について、意見等があれば願います。

委員B 相続財産精算人の選任申し立てを行っており、選任された場合、解体に向けて進む予定であるため、選任される相続財産清算人の対応を待つ方が良いと考える。

委員C 予算等の理由で結局、対応されないといったことが考えられるが、今は様子を見るのが良いと考える。

委員A 裁判所へ相続財産清算人の申し立てを行い、選任後、危険な物件であればその後の処理をどのように行うのかということも含め、裁判所の関与の下、相続財産清算人が管理対応を行う。そのため、現時点で勧告書送付は不要であると考えます。

部会長 資料1-1-1 東の輪町の事案は、勧告措置を講じないとしてよいか。

一同承認

次に資料1-2 番神2丁目の事案について、意見等があれば願います。

委員B 当該空き家は、柏崎市道に接道しているのか。

事務局C 接道している。

委員B 車止め等があり不自由だが、市道に接道しているという事であるならば、この事案は勧告措置を講じるべきであると考えます。

- 部会長 資料1-2番神2丁目の事案は、勧告措置を講じるとしてよいか。  
一同承認  
次に資料1-3宮川の事案について、意見等があればお願いします。  
除却支援補助金の申請がきており、交付決定を行っているため、対応する意思があると考える。そのため勧告措置は講じないとしてよいか。  
一同承認  
次に資料1-4大沢の事案について、意見等があればお願いします。
- 委員B 写真を見ると一部だが、指導箇所を対応しているのが分かる。そのため、勧告措置は不要であると考え。
- 部会長 資料1-4大沢の事案は、勧告措置を講じないとしてよいか。  
一同承認  
次に資料1-5西山町の事案について、意見等があればお願いします。
- 委員A 勧告を行うと住宅用地特例が外れるため、慎重に考えるべきであること、住宅用地特例が外れても、税金があまり上がらず、抑止力になるのか疑問であることから、前提として、基本的に勧告書を発出しない方向で考えている。  
この案件については、所有者による対応が少しずつ実施されているため、勧告発出は不要であると考え。
- 事務局C 補足をさせていただく。住宅用地特例についてだが、この事案のような状態の空き家の場合、既に住宅用地特例が外れている。そのため、現在諮っているものの中には、既に住宅用地特例が外れている事案がある。
- 委員C 対応はされているが、既に崩れており、資材が飛散する危険性がある。また、少しずつ進んではいるが、10年後20年後にどうなっているのかが分からない。そのため、早く対処してもらった方が良いと考える。先ほどの資料1-4大沢の事案と対応したという点は共通しているが、少し違うと考えている。
- 部会長 この空き家の危険性についてはどの程度か。
- 事務局C 事務局から危険性について、申し上げることはできないが、当該空き家から道路までの距離は4m以内である。また、周囲には家がなく、離れたところに1件あるのが現状である。
- 部会長 近隣に住宅が無く、対応が進んでいることから、資料1-5西山町の事案は、勧告措置を講じないとしてよいか。  
一同承認  
次に資料1-6橋場町の事案について、意見等があればお願いします。
- 委員B 指導内容の瓦のズレに係る対応がなされておらず、令和5年から名苑人による反応がないため、勧告書を送付すべきだと考える。
- 委員A 令和5年の7月から動きがないが、資料を見ると、損傷個所が道路に面していないこと、隣接建築物に損害等を与えることが切迫していないという記述があるため、勧告書を送付せず、親族による対応を待ってもよいと考える。ただ、勧告書送付に反対というわけでは無い。
- 部会長 資料1-6橋場町の事案は、勧告措置を講じるとしてよいか。  
一同承認

次に資料1-7中田の事案について、意見等があればお願いします。

委員A 相続放棄の委任を受けた司法書士からの電話だけでは、正式な契約関係が分からないため、どこまで確認をするかという問題がある。相続放棄を確認する場合は、証明書を提出してもらうのが良い。

委員B 勧告をするべきと考える。ただ、相続放棄を確認した場合は、名宛人から外れることになる。

部会長 資料1-7中田の事案は、勧告措置を講じるとしてよいか。  
一同承認

次に資料1-8安田の事案について、意見等があればお願いします。

委員A 土地所有者が昨年10月に来年の夏までに対応すると建物所有者の言質を取ったと回答しているが、実際の対応はあったのか。

事務局D 一切の対応は確認できていない。

事務局C 土地と建物の所有者が別々にいる。建物の所有者からは一切の反応が無い。最初の相談としては、土地の所有者が建物所有者の所在が分からず困っているというものだった。その後、土地の所有者自らが動き建物所有者へ面会を行い、対応するという言質を取ったと報告を受けている。しかし、現在まで対応はなされていない。勧告へ進み、住宅用地特例が解除された場合、1番困るのは、行動してきた土地所有者である。

委員A 土地の所有者が不利益を被るという事だが、土地の所有者はできることを行っている。そこをどう判断するのかという問題がある。今の段階では、土地所有者へ現在の状況を確認したうえで、その時にまた勧告するか否か判断するのが良いと考える。

部会長 資料1-8安田の事案は、勧告措置を講じないとしてよいか。  
一同承認

次に資料1-9大沢の事案について、事前に回答いただいた意見において全員が勧告措置を講じてよいという回答になっているため、勧告措置を講じるとしてよいか。

一同承認

次に資料1-10高柳町岡野町の事案について、意見等があればお願いします。

委員A 土地・建物管理者とは連絡が取れている。解体の見積もりを取る、雪下ろしについて従妹に依頼するといったように、全く対応する意思がないというわけではない。そのため、勧告措置を講じるまでではないと考える。

事務局C 苦情の申立人が建物の傾斜を指摘している。写真だとわかりづらいが現地だと傾斜していることが一目瞭然である。傾斜について指導をしているが、回答とすると指導内容と直接関係が無い除雪についてである。

委員B 傾斜していること、多雪地域であること、県道に面していることを鑑み、解体、傾斜の改善に向けて動いていないようだとすると勧告措置を講じて良いと考える。

委員A 指導内容と反応・対応がずれているということは事実である。ただ、連絡が取れており、何らかの対応をとる努力をしているのに勧告を出されることに対する心理的な影響を考慮する必要がある。

事務局C 行政指導の対象となっている人物は大半が高齢であるが、ある時ふと亡くなったということが多々ある。亡くなってしまうと行政指導がゼロからスタートすることになってしまう。

- 部会長 傾斜への対応等、現在の対応状況を確認し、その反応をみてから再度、審議するのが良いと思うがいかがか。
- 一同承認
- 次に資料1-11 高柳町岡田の事案についてだが、事前意見において全員が勧告措置を講じないとなっているため、勧告措置を講じないこととしてよいか。
- 一同承認
- 次に資料1-12 田塚の事案について、意見等があればお願いする。
- 委員A 所有者が変わるため、新所有者がどのように対応するかを聞いてから判断したほうが良いと考える。
- 委員B 意見陳述書の提出等に記載してあるが、他に所有者とコンタクトはとったのか。
- 事務局C 資料に載っている対応がすべてである。今年の1月時点では、売却後に解体を行う前提で不動産業者と話が進んでいた。その不動産業者によると状態が悪い現状のまま売却可能であり、2名の購入検討者の内、1名は空き家を見ずに購入するという意思表示がある。この時には、3月に売却すると言っていたが、その後状況に変化が無く、7月に改めて行政指導文書を送付した。その後、1月の主張と同様の意見陳述書の提出があった。
- 委員B 土地所有者は、別にいるのか。
- 事務局C 共有名義であり、建物の所有者が二人いる。
- 委員A そうなると共有者との調整が必要であるため、時間が掛かる場合がある。
- 委員B 対応意思はあるが、行政指導に対する処置が今までなされていない。これについて勧告措置を講じない場合、対応すると言えば良いということになりかねないため、勧告措置を講じるべきだと考える。
- 委員A 勧告書を送付し、所有者が変わった場合、新所有者に対し、助言・指導書からやり直すため、無駄にならないかという懸念がある。
- 事務局C 今回勧告措置を講じない場合、次回審議会において再度、その時の状況で審議していただく事になる。
- 部会長 次回審議会まで時間を置き、相手の対応を見るというのが良いと思われるが、いかがか。
- 一同承認
- 次に資料1-13 比角の事案について、意見等があればお願いする。
- 委員A 土地所有者の娘が指摘箇所に対する処置を行っているのが4年前である。過去の実績をどう判断するかという問題である。
- 部会長 4年前に行政が指摘した箇所に対する対応は確認済みとなっているが、その時は、対応が確認されたため、認定解除を行ったのか。
- 事務局C 令和2年の段階では特定空家等へは認定されていない。注意喚起文書の段階で反応があったため、そこで対応が終了している。改めて、法及び条例改正を踏まえ現地を確認した結果、特定空家等へと認定を行った。認定後に助言・指導書を送付したところ、土地所有者から遠方であること、金銭的にも対応できないという回答書を受領した。
- 委員A 特定空家等へ認定した後に対応がなされていないということであれば勧告措置を



いか。

一同承認

次に、資料1-26桜木町の事案から資料1-28椎谷の事案について、意見、質問等があればお願いします。

委員A 資料1-26桜木町の事案については、先ほどの資料1-23畔屋の事案と状況的に同様であり、勧告を講じるのが良いと考える。

部会長 資料1-26桜木町の事案から資料1-28椎谷の事案について、勧告措置を講じることとしてよいか。

一同承認

最後に資料1-29中浜の事案から資料1-38中浜の事案についてである。いずれの事案も名宛人による反応及び対応が無い。これらの事案に対し意見、質問等があればお願いします。

委員A 資料1-29中浜の事案については、先ほどの資料1-23畔屋、資料1-26桜木町と同様であり、勧告を講じるのが良いと考える。

部会長 資料1-29中浜の事案から資料1-38中浜の事案について、勧告措置を講じる事としてよいか。

一同承認

#### 議事 管理不全空家等及び特定空家等命令措置について

部会長 次に、議事「管理不全空家等及び特定空家等命令措置について」事務局から説明をお願いします。

事務局D 先日の議会において「空家等の適正な管理に関する条例」が可決、施行となったため、前回の審議会で諮ったとおり「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」を改正し、新たに命令発出の基準が設けられた。

特定空家等命令発出基準を見ていただきたい。特定空家等に対する行政指導には、助言・指導、勧告、命令があるが、この命令を行うための基準を定めたものがこの基準になる。空き家現地調査票のガイドライン別紙1に該当項目があり、かつ、2各基準の各号を満たした場合に命令発出が可能という基準になっている。命令に従わない場合は、氏名等を公表するほか、50万円以下の過料を科すことになる。

最初に資料2-1荒浜三丁目の事案である。現在に至るまで、行政指導文書の名宛人である土地及び建物の所有者による反応及び対応が一切なく、自主解決の見込みがない。やむを得ず、平成29年及び令和3年に飛散防止ネット設置等の措置を市が実施した。資料裏面の一枚目の写真にあるとおり、建物正面向かって右側の外壁が歪んでおり、倒壊した場合、隣地の住人に直接危害を与えることが切迫している。以上から命令発出基準(1)のイ及び(2)のイに該当するため、命令発出について諮問する。

次に資料2-2笠島の事案である。市道に面した空き家だが、前面道路に向かって傾いており、危険な状態である。令和6年11月に勧告書を受けた所有者Aの妻から解体に係る相談を受けたが、それ以降の連絡が無く、10ヶ月以上経つ現在においても解体工事は行われていない。以上から命令発出基準(1)のア及び(2)のエに該当しているため、命令発出について諮問する。

最後に資料2-3善根の事案である。こちらも資料2-1の事案同様、現在に至るまで行政指導文書の名宛人である土地及び建物の所有者による反応及び対応が一切なく、自主解決の見込みがない。市道に面している土蔵部の外壁に大きな穴が開いており、屋根の瓦が剥がれ、飛散防止ネットによってかろうじて脱落・飛散を免れているが、ネットの劣化が進んでいることを確認している。この飛散防止ネットは市で設置したものではなく、設置者は不明である。以上から命令発出基準(1)のア及び(2)のイに該当するため、命令発出について諮問する。

以上3件、審議のほど、よろしく願います。

部会長 これより審議に移るが、只今説明のあった3件については、先ほど同様1件ずつ質問意見等を聞いた上で採決を行う。

それでは、資料2-1荒浜の事案について、意見提出シートでは全員が命令措置実施に同意していたが、質問意見等はあるか。(質問意見なし)

命令措置を講じることとしてよいか。

一同承認

次に資料2-2笠島の事案について、意見等があれば願います。

委員A 令和6年11月に所有者の妻から解体業者へ依頼したいとの意思表示がある。解体業者の都合ですぐ解体できない場合もあるため、その対応を待ってもよいと考える。

委員B 解体の意思表示から一年が経っているが、もう少し待ってもよいと考える。

委員C これから雪が降るため、命令の有無にかかわらず、解体は3月以降になるだろう。

部会長 解体に係る手続きを行っている最中に、命令発出を行った場合、対応する意思が無くなってしまふ懸念もあるため、命令発出は、行わない方がよいと考える。

資料2-1荒浜の事案について、命令措置を講じないこととしてよいか。

一同承認

最後に資料2-3善根の事案についてだが、資料2-1荒浜の事案同様、意見提出シートにおいて全員が命令措置実施に同意していたが、質問意見等はあるか。(質問意見なし)

命令措置を講じることとしてよいか。

一同承認

事務局C 命令前には命令前通知を行うと法律、条令に定められている。命令前通知への反応も踏まえ命令を行うことになる。

## 報告(1) 管理不全空家等及び特定空家等新規認定について

部会長 次に、報告事項(1)「管理不全空家等及び特定空家等新規認定について」事務局から報告をお願いする。

事務局D 今年度において現在までに管理不全空家等を2件、特定空家等を11件の計13件を新たに認定した。認定の経緯としては、近隣住民及び町内会長等からの苦情によるものが12件、除却支援事業補助金の事前調査申込みによる認定が1件となっている。また、特定空家等のうち2件は、相続放棄であることを確認している。

資料1-13中央町の事案については、この後の報告事項(3)「中心市街地の特定空家等について」で詳しく説明する。

部会長 只今の説明について、意見、質問等があれば願います。(質問、意見等なし)

## 報告（２） 管理不全空家等及び特定空家等認定取消について

部会長 次に、報告事項（２）「管理不全空家等及び特定空家等認定取消について」事務局から報告をお願いする。

事務局D 今年度において、現在までに管理不全空家等が１件、特定空家等が６件の計７件を認定取消した。認定取消７件の理由としては、解体が２件、修繕が３件、管理を確認したものが１件、居住を確認したものが１件となっている。解体で解決した２件については、２件とも柏崎市除却支援事業補助金を利用した除却である。

この２件の他に除却支援事業補助金の申請が７件あり、今後７件の特定空家等が除却される見込みである。

部会長 只今の説明について、意見、質問等があればお願いします。

委員A 認定取消事案について、行政指導がどの段階まで進んでいるのかが分かると、今後の参考になるため、良いと考える。

事務局C 次回の審議会から報告内容に加えたいと思う。

## 報告（３） 中心市街地の特定空家等について

部会長 次に、報告事項（３）「中心市街地の特定空家等について」事務局から報告をお願いする。

事務局C 今年度に入り、中心市街地にある３件の特定空家等が立て続けに状態が悪化し、条例に基づく緊急安全措置、法による緊急代執行を実施せざるを得ない状況となった。３件中２件については、緊急措置を要すると判断されたが、措置の実施について本審議会に諮る時間的余裕がなかったことから、既に措置に着手している。

まずは、資料５－１を見ていただきたい。以前より前面道路に面した塔屋や庇、外壁が非常に危険な状態であり、複数回にわたり助言・指導書及び勧告書を送付してきた。しかし、今年の５月３日には、前面道路に面した４ｍ×２ｍの外壁が脱落した。幸いにして、脱落した外壁は道路管理者が設置していたバリケード内に収まり、怪我人はいなかった。緊急措置として、脱落した外壁の撤去、アスベスト含有調査を経て、緊急代執行として、市道前面側の外壁を撤去するとともに閉塞すること、それ以外の箇所については外壁飛散防止ネットを敷設する措置を講じている最中である。この措置を講ずる中で、外壁を剥がす工程において、市道前面側の３階建て部における構造部材である鉄骨の腐食を確認した。すぐにこの鉄骨造部が倒壊するものではないと考えているが、大規模地震発生時などに倒壊等が懸念される状況である。このことから、これまでの勧告書に記載してきた「建築資材（特に外壁）の飛散及び落下を防止する措置を講じてください。」という内容を「鉄骨造部の解体・撤去」に強め、助言・指導書から送付している。対応期限を令和７年１１月２１日としており、対応されない場合は、次回の審議会において勧告措置について審議していただく。

次に資料５－２を見ていただきたい。令和３年に特定空家等へ認定し、行政指導を行ってきたが、所有権が法人清算人から法人Ａに移り、さらに令和７年１月９日に現在の所有者である法人Ｂへと移転した。現在の所有者である法人Ｂに対し注意喚起文書を送付したところ、令和７年中に改修をした上で簡易宿泊所としての活用を予定している旨の意思表示を受けていたため、特定空家等認定に係る通知及び行政指導文書の送付は控えていた。しかし、改修工事をされることのない状況が続く中、令和７年

7月28日に近隣住民からの通報を受け、外壁の剥落を確認した。このことを受け、特定空家等認定及び行政指導文書の送付、電話・メール・FAXでの連絡を試みたが、いずれも連絡がつかない状態であった。剥落した範囲は少なかつたものの、使用されている外壁部材の形状から、大規模な剥落が懸念されること、また、所有者からの反応が全く無いことから、条例による緊急安全措置として、安全鋼板の設置及びネット掛けを行った。

最後に資料5-3を見ていただきたい。令和5年に外壁が剥落する危険があるとの通報を受け、名宛人に注意喚起文書を送付したところ、数日後には現地へ来た上で、町内会長や近隣住民へ今後の説明と謝罪を行うとともに、指摘箇所の修繕を行っていくことを確認した。その後、修繕作業を行っている様子は確認できたものの、昨年冬季から作業が進んでいない状況であり、名宛人に今後の意向を確認する方向で町内会と相談していたところである。そのような状況下、令和7年8月28日に日除けオーニングが落下したとの通報を受けた。幸い、この事案も怪我人はなかつたものの、外壁に敷設されている電光板の更なる落下が懸念されることから、特定空家等へ認定するとともに、助言・指導書を送付した。あわせて所有者へ架電し、状況を伝えたところ、数日後には現地で面会することができ、認定の経緯及び解体に係る補助金の説明を行った。結果的には名宛人が解体補助金を利用して解体する旨の意思表示を確認しており、順当に進めば、本年11月頃には解体される見込みである。

3件に共通することは、いずれも所有者が「現地を見ずに取得した」ということ、また「不動産投機目的の取得である」ということである。この3事案中、2事案は、「不動産事業者を通じて、お金を払って所有権移転をした。責任はもうない。」ということの前所有者から言われたものであり、また、1事案は「原発が稼働すれば宿泊所として活用できると不動産事業者から言われた」というものである。所有権移転により適切に管理活用されるのであれば、空き家対策としては成功といえるが、このような状況に陥っているものが複数生じているのが現状であり、これらはまさしく「モラル」の問題と言ってよいのではないか。これらに対する抜本的な解決策がすぐに見つかるわけではないが、今現在進めている本市空家等対策計画の改定作業の中でもこのことを共有し、対応方針等について議論していくことも必要ではないかと考えているところである。

部会長 只今の説明について、意見、質問等はあるか。⇒（質問、意見等なし）  
以上で、議事及び報告を終了とする。

#### その他

事務局B 次回審議会は、令和8（2026）年3月25日（水）午前10時から開催する。  
内容は、今回と同様に勧告及び命令発出について御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2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。