

令和7（2025）年度第3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8（2026）年3月25日（水）午前10時から午前12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3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 本日の審議会では、法に定められている手続を行うに当たり、各段階における措置期限の設定を含む、管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領の改正案と、個別の事案に係る勧告や命令発出について、活発な意見交換と審議をお願いする。

部会長へ

事務局B それでは、会の進行について、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6名中5名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ため、本会議が成立していることを報告する。

議事 柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領改正について

部会長 それでは、議事「柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領改正について」事務局から説明をお願いします。

事務局C 資料1「認定基準・対応要領改正の背景及び主な改正内容について」を見ていただきたい。

今回の主な改正内容は、資料中の「2改正内容」に記載の4点である。

改正内容1点目、1番大きな変更点は、各行政指導文書の措置の期限及び提出期日についてである。「資料1 A3縦、改正法に伴う空き家分類・フロー行政指導区分及び行政指導文書等」に記載のとおり、空家等に対する行政指導は、最初に注意喚起文書を送付し、それでもなお、状態が改善されない場合、助言・指導書、勧告書、命令に係る事前の通知書、命令書、氏名等の公表に係る意見陳述機会付与通知書と計6つの段階を経ることになる。各行政指導における措置の猶予期限等における期間の設定については、国のガイドラインに明確な記述がないことから、本市の運用としては、社会通念上、見積徴収から施工に要する一般的な期間を設けることとし、注意喚起文書は1か月、それ以外は、2か月という期間を設定して内部決裁を受けた上で発出している。今年度、特定空家等の状態が悪化し、助言・指導段階、勧告段階で市が緊急安全措置や緊急代執行を行わざるを得なかった事案が生じたが、これらは、市が措置を行ったことから、所有者による対応がなされていないにも関わらず、勧告や命令等の発出ができない、又は、別の内容として、助言・指導からやり直さざるを得ない状

況となっている。また、令和7（2025）年9月には命令に従わなかった場合の氏名等公表を含む罰則の強化を盛り込んだ条例改正を行ったが、これらの事案は命令措置ができていないことから、現状では、この氏名等公表に至る状況にない。特定空家等の状態及び名宛人の反応対応がなされないことを踏まえて措置命令の発出を行うことと、近隣住民の安全確保を目的とし措置を行うことは別のものではあるものの、行政からの名宛人に対する対応という観点から見ると、住民感情として納得を得るための説明を行うことが難しい状況である。前述のとおり、措置命令に従わない場合の氏名等公表までは計6段階を経る必要があるわけだが、全く反応がない名宛人に対しても、助言・指導以降の各段階を同じ期間を設けた上で運用をすることにより、このような状況が生じてしまっていることから、資料1における表のとおり、措置期限等について短縮したい。この期限等については、行政手続法第30条及び行政不服審査法に係る事務取扱ガイドラインに関する規定を参考に、名宛人における対応や意見陳述等弁明に最低限必要と考えられる期間を確保した上で、設定するものである。この改正により、命令発出までに要する時間が、約11か月程度から約6か月程度となり、市が措置を行わざるを得ない事案における氏名等公表などの罰則等適用に係る整合性を一定程度確保したいというものである。ただし、期間を短縮するものの、勧告や命令発出については、処分性が強いものであるため、この後の議事にもあるとおり、基本的に、現状どおり本審議会へ諮問し、答申を得た上で行う。

改正内容2点目は、通報者等への情報提供についてである。通報者に対しては、個人情報保護の観点から、「行政指導文書を送った事実のみを伝達する」と定めているが、過去の通報者から、「文書を送ったら連絡をもらえるはずだった」という苦情も寄せられている。管理不全空家等及び特定空家等が増加の一途をたどる中、市から積極的に文書を送付したという事実を伝えることは事務の遂行上、限界がある。よって、今回、「通報者から問合せがあった際に限り伝達する」という規定を加え、今後はこのような運用としたいと考えている。

改正内容3点目は、現地調査の実施人数についてである。現地調査では、空き家の写真撮影及び現地調査票の作成を行っている。現在は、必ず複数名で現地調査を実施するとの規定になっているが、これは、空き家の状態の調査が、1人の判断に依存することを防ぐためというのが主な理由である。この考え方自体には変わりはないが、過去から勧告を繰り返し行っている事案などは、写真の比較により過去からの変化を見るだけであり、また、大きな変化が生じているものは限りなく少ない状況である。当然ながら、勧告発出しているものが命令発出基準に該当するような大きな変化が生じた場合は、複数名で確認する必要があると考えるが、大半のものについては、単独の調査員で確認を行うことで支障がないと考えられる。また、前述のとおり管理不全空家等及び特定空家等が増加の一途をたどっていることから、事務を円滑に行うためにも、「必ず複数名」ではなく、「原則、複数名」に改めたいというものである。

改正内容4点目は、市公式ホームページにおける公表の期間についてである。市公式ホームページでは、デジタルタトゥー等への懸念があることから、氏名及び住所は公表せず、当該特定空家等の所在地や措置命令の内容を公表するに留めているが、現状の規定では、公開期間が1か月とされている。この運用だと、市公式ホームページ

における公開が終了した場合、内容を確認する主な手段が、現地に行き、標識を確認するのみとなる。また、特定空家等であっても、現地を見ずに売買され、所有者が変わるような事案も生じていることから、措置命令に従わないほど状態が悪いものについては、少なくとも市として公表しておくべきとも考えられる。初の氏名公表等を令和8（2026）年3月5日に行ったが、実際に運用すると、このような課題があることに気づかされた。よって、市公式ホームページでの公表については、現状どおり、氏名及び住所は含まないものの、期間としては「命令が解かれるまで」に改正したいというものである。

その他、記載内容に過不足があった点を修正している。

以上で説明を終了とする。

部会長 只今の内容について意見、質問等があればお願いします。

委員C 氏名等公表の実施したことによる、周囲からの反響及び名宛人からの反応はあったのか。

事務局C 報道機関や県内外の自治体から多くの問い合わせがあった。
名宛人からの反応等は一切ない状況である。

委員B 期限、期日の規定において、2か月程度と記載があるが、程度とは、具体的にどのくらい許容されるものか。

事務局C 数日である。原則、2か月として運用を行うが、相談件数が年々増加しており、事務手続き上の余裕を確保するため、程度と記載している。

委員A 市公式ホームページにおける氏名等公表について、掲載件数が増えていくことが想定される。現行のホームページでは、写真など大きく掲載されているが、今後は、件数に応じて、ホームページの見やすさを考慮し、取捨選択して掲載した方が良い。

事務局C 最初の氏名等公表であり、件数が2件だけということで、現在は大きく写真を載せ、目立つように掲載をしている。別紙という形でPDFを掲載している自治体もあるため、件数に応じて見やすさを考慮しつつ、適切な掲載方法をとる。

部会長 それでは、採決に移る。

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

全委員 （一同承認）

議事 特定空家等命令措置について

部会長 次に、議事「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 資料2を見ていただきたい。

この一覧表は、特定空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領において定められている「特定空家等命令発出基準」に該当するものである。一覧表中、No. 2（特定空家等No. 24）及びNo. 6（特定空家等No. 45）については、令和8（2026）年3月5日に氏名公表等を行った事案である。また、No. 5（特定空家等No. 43）、No. 7（特定空家等No. 47）及びNo. 9（特定空家等No. 68）の3件については、相続人不存在や法人みなし解散が確認され、行政指導文書の名宛人がいない事案である。この5件を除く計9件が、この後、個別に説明し、命令発出について諮問する事案である。

資料3表紙を見ていただきたい。

右側の「諮問内容」欄に記載しているが、特定空家等命令発出基準に該当するものの勧告措置をまだ講じていない事案が6件ある。勧告措置、その後の命令と段階が進むため、それぞれについて諮問するという方法もあるが、本審議会を高い頻度で開催することが難しく、4か月から6か月スパンでの開催となるため、この6件については、今回、勧告措置実施後、名宛人からの反応や対応がなされなかった場合を予め考慮し、命令発出まで諮問したい事案となっている。この後の審議において、勧告措置を講じないとされた場合には、自動的に命令についても講じないこととなる。また、命令発出に係る判断材料として、勧告書送付後の名宛人の反応及び対応が含まれることから、この6件については、勧告書送付後1か月の措置の期限までに、名宛人による反応及び対応が無い場合という条件を付した上で、諮問することとする。そのため、仮に勧告及び命令について講じる方向で答申を得た事案であっても、勧告書送付後に名宛人からの反応や対応があった場合は、命令措置を講じることとはせず、再度、次の審議会に諮ることとする。この前提を念頭に置いていただき、審議いただきたい。

資料3-1、東本町三丁目の事案である。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たが、令和7（2025）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。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た。費用は現在に至るまで、支払われていない。この措置の外壁を剥がす工程において、市道前面側3階建て部分における構造部材である鉄骨の腐食を確認したことから、指導内容を「鉄骨造部の解体・撤去」に強め、助言・指導書から送付したが、現在に至るまで対応はなされていない。

資料3-2、諏訪町の事案である。令和7（2025）年1月9日に現在の所有者である法人Bへの所有権移転を確認し、注意喚起文書を送付したところ、令和7（2025）年中に改修を行い、簡易宿泊所として活用する旨の意思表示があった。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（2025）年7月28日に外壁の剥落を確認し、行政指導文書の送付及び電話、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。そのため、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が、措置費用は現在に至るまで支払われていない。

資料3-3、笠島の事案である。令和7（2025）年に債権に係る承継者確認を行い、結果、2名を債権の承継者及び行政指導の名宛人として確認している。債権承継者2名のうち1名から、月に2,000円～2,500円ずつ、12～16年かけて返済したいという債権分割納付に係る申し出を受けた。令和8（2026）年3月31日から返済を開始するとのことである。行政指導に対する回答はなく、空家等の状態も改善されていない。

資料3-4、野田の事案である。令和7（2025）年に債権及び管理に係る承継者確認を行い、結果、4名をこれらの承継者として確認している。その後、助言・指導書及び状況悪化に伴う連絡文書送付を2度しているが、名宛人から反応及び対応は

ない。写真のとおり、この冬に状態が悪化し、空家等がつぶれ、前面道路である市道に建築資材が落下したことから、道路管理者が通行止めの措置を行っている。

資料3-5、中央町の事案である。令和5（2023）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た。しかし、令和7（2025）年8月28日に日除けが落下したことから、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、数日後に現地で面会し、認定の経緯及び解体に係る補助金の説明を行った。その際に解体補助制度を活用して、令和7（2025）年10月には解体する旨の意思を確認した。しかし、所有者による対応はなされず、電話やメールによる連絡にも反応がないことが多い状態となった。令和7（2025）年12月には、市道に面するガラス部の状態が悪化したため、所有者へ連絡したところ、自身で指摘箇所の修繕を試みたが、結果的に、措置期限までに十分な措置がなされず、通学路にも面していたため、市として緊急安全措置を実施した。その後、再度日除け脱落部分の外壁の状態が悪化したため、所有者へ連絡したところ、対応がなされなかったため、2度目の緊急安全措置を実施した。緊急安全措置に要した費用については2度とも納付命令を行っているが、未納の状態である。

資料3-6、諏訪町の事案である。当初土地の所有者自らが市へ通報をしてきたものである。この土地所有者によれば、建物の管理者と認識している人物を呼び出し、危険性や損害賠償責任等について伝え、対応を促したところ、その人物が飛散しそうなシャッターボックスを切り取る作業や剥落しそうな2階部の外壁をテープで止める措置を講じているようである。この土地所有者が建物管理者と認識している人物は、市が行った所有者調査結果における建物の管理者ではない。また、市が行政指導文書を送付している建物管理者からは、一切の連絡がない状況である。

ここまでの、勧告及び命令について諮問していただく6件である。

この後の3件は、既に勧告措置を講じているため、命令発出のみを審議いただくものである。

資料3-7、柳橋町の事案である。平成28（2016）年から行政指導を行っているが、現在に至るまで、名宛人による反応及び対応が無い。令和3（2021）年には市が事務管理で飛散防止ネット掛けの措置を行っている。

資料3-8、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（2024）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、1年以上経過した現在においても解体工事は行われていない。

資料3-9、鯨波三丁目の事案である。令和6（2024）年に助言・指導、令和7（2025）年に勧告書を送付しているが、現在に至るまで、名宛人による反応及び対応がない。前面道路及び隣接建築物に面した外壁の損傷が激しく、近隣住民より、資材が飛散してくる旨の苦情が入っている。

以上9件、審議のほど、よろしく願います。

部会長

資料3-1、東本町三丁目の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があれ

ばお願いする。

委員D 資料3-1、東本町の事案について、買付が入ったとの記載があるが、実際に購入者が現れ、売買が進行しているのか。

事務局C 実際に、買付があり、売買が進行しているのかは分からない。仲介や媒介契約の有無等についても知る事が出来ない。ただ、所有権が変わっていないということは事実として確認している。

委員D 債権がある空家等の所有権が変わった場合、債権は元の所有者に請求するのか、新しい所有者に請求するのか。

事務局C 原則、債権が生じた時点の債務者に対し請求を行う。

部会長 資料3-1、東本町三丁目の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-2、諏訪町の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員A 指導内容に記載されているゴミとは、どのようなものか。

事務局C 居宅からの落下物や家庭ごみ、廃タイヤ等が飛散防止ネットに覆われた状態で居宅と写真の建物の間に、放置されている。

委員C 仮囲いの損料は発生しているのか？

事務局B 買い取りのため、損料は発生していない。

部会長 資料3-2、諏訪町の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-3、笠島の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員B 令和8(2026)年3月31日から債権の分割納付を行うという意思表示があったという認識でよいのか。

事務局C その認識で良い。補足だが、この債権は、元の所有者の時に生じたものである。債権の種類は、事務管理である。債権発生当時の所有者が亡くなったことから、相続人調査を行い、債務者及び当該空家等の承継者として、2人を特定した。今回その内の1人から分割納付に係る相談を受けた。申告のあった金額の場合、完済に十数年の時間を要することになる。しかし、地方税法上の運用として税務課が分割納付を認めた場合でも、概ね1年、最長で2年であるため、この分割納付について積極的に市として認めることはできないと回答をしている。そのため、市の当座の預金口座を通知し、自身で納付額を決め、納付してもらうよう伝えている。

部会長 資料3-3、笠島の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-4、野田の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員D 倒壊防止について行政指導を行っているが、行政指導文書送付後に建物中央部が潰

れたため、修繕というレベルではなく、解体を行うしかないと考える。

事務局C 先程の事例と同様に、これまでの名宛人が死亡したため、債権及び当該空家等の承継者を特定する作業を行い、空家等の承継者として4人を特定した。この4名については、行政指導文書及び承継確認文書に一切の反応が無い。周囲の方の安全を確保するため、道路管理者において、通行止めを行っているが、前面道路は、回覧板を回す際に使用する程度であり、迂回ルートがあるため、近隣住民には迂回ルートを通るようお願いをしている。

部会長 資料3-4、野田の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-5、中央町の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があればお願いする。

全委員 (意見なし)

部会長 資料3-5、中央町の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-6、諏訪町の勧告書送付及び命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員B 脱落しそうな外壁をテープで止めてあるが、テープを貼っただけでは脱落を防止する効果はほとんどないと思われる。

部会長 資料3-6、諏訪町の事案は、勧告書送付後、1か月の措置の期限内に名宛人による反応及び対応が無い場合に限り、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 ここからは既に勧告措置を講じており、命令について諮問する案件である。

資料3-7、柳橋町の命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員A 行政指導文書は届いているのか。また、名宛人は亡くなっているか。

事務局C 文書は届いており、名宛人も亡くなっていない。

部会長 文書は届いているが、名宛人からの反応が一切ないことから、資料3-7、柳橋町の事案は、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-8、笠島の命令措置実施について、意見等があればお願いする。

委員C 認定基準・対応要領の改正に伴い、措置期限等が縮まることになる。改正前に措置期限を2か月として勧告や命令を発出しているものは、改正によって措置期限が1か月に縮まるのか。

事務局C 発出時点のルールに従うことになる。改正前に措置の期限を2か月としたものは2か月のままであり、改正後に発出するものは1か月となる。

部会長 資料3-8、笠島の事案は、命令措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料3-9、鯨波三丁目の命令措置実施について、意見等があればお願いする。

全委員 (意見なし)

部会長 資料3-9、鯨波三丁目の事案は、命令措置を講じてよいか。
全委員 (一同承認)

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 次に、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D 資料4を見ていただきたい。

これらの事案は、特定空家等命令発出基準に該当しないため、勧告措置についてのみ諮問する14件である。この14件の中には、前回審議会時に様子を見る等の理由により勧告を見送った事案が含まれている。前回審議会の答申結果を個別の資料の最後にあるその他特記事項の欄に記載しているため、参考にさせていただきよう願います。

また、資料4-13及び資料4-14については、前回審議会において、名宛人による対応がなされているため、勧告措置は不要と答申を頂いている事案になる。

資料4-1、東の輪の事案である。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(2022)年より相談を受けている。令和7(2025)年6月に、土地所有者A氏が相続財産清算人の申立てに係る委任を弁護士に行ったようであり、委任を受けた弁護士からその旨の報告を書面で受けている。しかしながら、それ以降、名宛人及び弁護士からの連絡はない状態である。

資料4-2、米山台5丁目の事案である。立ち木について行政指導を行ったところ、名宛人が来庁し、令和7(2025)年5月～10月に対処するとの意思表示があったが、現在まで指摘箇所への対応はなされていない。

資料4-3、原町の事案である。管理者よりリフォームを行い、令和8(2026)年3月に住み始めるとの意思表示があったが、令和8(2026)年3月6日時点でリフォーム工事は開始されていない状態である。

資料4-4、荒浜三丁目の事案である。令和7(2025)年度に行政指導文書を送付したところ、所有権移転が生じた旨の連絡を名宛人である前所有者から受けた。前所有者によれば、新所有者は、リフォームを行い、居住することを目的とし、購入したとのことであった。そのため、新所有者に対し、管理状況を確認する旨の文書を送付したが、回答が無く、また、状態に変化も見られなかったため、令和7(2025)年12月に新所有者へ行政指導文書を送付している。しかし、現在まで、反応及び対応はない状態である。

資料4-5、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。面会ができていない土地所有者によれば、令和6(2024)年に建物所有者と面会し、令和7(2025)年の夏までに対応すると言質を取ったとの報告を受けている。しかし、現在に至っても対応はなされていない状態である。また、令和7(2025)年7月に意見陳述機会付与通知書を送付しているが、返答がない。

資料4-6、高柳町岡野町の事案である。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、お金を渡し従妹に雪下ろしを依頼したという旨の電話及び回答書を受けている。また、指摘箇所に対して令和7(2025)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。対応期

限超過後の令和7（2025）年7月に意見陳述機会付与通知書を送付したが、返答がない状態である。

資料4-7、田塚一丁目の事案である。所有者A氏より、買主が解体することを前提に地元不動産事業者を介して売却予定であるという旨の連絡を受けているが、現在まで指摘箇所への対応はなされていない。前回審議会では、売買が起る可能性があるため、対応を待つとの判断から、勧告措置を見送っている。

資料4-8、大湊の事案である。令和7（2025）年7月に特定空家等として認定を行い、行政指導文書を送付したが、現在まで、名宛人による反応及び対応はない状態である。

資料4-9、東条の事案である。現地調査時に管理者と遭遇し、何とかしたいが、所有権が曖昧であるとの相談をうけ、登記取得や司法書士への相談を助言した。その後、注意喚起文書を送付し、反応が無かったことから、特定空家等へと認定を行い、意見陳述書を送付した。その結果、意見陳述書を持参し、相続登記はこれからする予定であるものの、当該行政指導に対処する費用が無いとの発言があった。

資料4-10、西山町大津の事案である。令和7（2025）年7月に特定空家等へと認定を行い、行政指導文書を送付したところ、名宛人である法人より、解体を行うため、業者選定を当社外部役員に任せているとの電話があった。その後、外部役員から、2度にわたり、解体に係る相談が市へあったが、現在に至っても対応がなされていない状態である。

資料4-11、藤元町の事案である。令和7（2025）年7月に特定空家等へと認定を行い、行政指導文書を送付したが、現在まで、名宛人による反応及び対応は無い状態である。

資料4-12、東本町三丁目の事案である。苦情相談を受け、注意喚起文書を送付したところ、所有者が来庁し、購入者が解体を行う事を前提として3年前から売りに出しているものの売却に至っていないこと、解体に係る見積もりが1,800万円と高額で費用が捻出できないこと、隣の空き地に飛散した外壁等は、定期的に回収しているとの発言があった。1か月以内に対応の目的を連絡してほしいと伝えたが、2か月間、所有者からの反応及び対応がなかったため、特定空家等へと認定し、行政指導を行っているが、現在まで、反応及び対応はない状態である。

資料4-13、大沢の事案である。令和4（2022）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（2024）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。前回の審議会では、修繕等の対応を取っているため、勧告措置は不要であるとの答申を受けている。

資料4-14、西山町妙法寺の事案である。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（2024）年及び令和7（2025）年には、解体に係る進捗状況を報告する意見陳述書の提出があった。また、つい先日、現地調査実施時において、所有者が解体作業を行っている状況であることを確認した。また、今年中に解体及び廃材撤去を行うとの報告を受けている。前回の審議会において、解体等の対応を取っているため、勧告措置は不要であると答申を受けている。

- 以上14件、審議のほどよろしく願います。
- 部会長 資料4-1、東の輪町の勧告書送付について意見があれば願います。
前回の審議会から相続財産清算人を委任された弁護士からの反応はあったのか。
- 事務局C 反応はない。
- 委員A 相続人が複数おり、その調査等に時間が掛かっている場合がある。弁護士から反応はなくとも対応中の可能性があるため、一度当該弁護士に対して進捗確認を行った方がよい。
- 進捗確認の結果、状況に進展が見られない場合、勧告措置を講じるのがよい。次回審議会時に判断をするのか、今回の答申として進捗が見られない場合に限り勧告措置を講じると留保付きで判断するのかは、考える必要がある。
- 委員C 条件付きで勧告措置を講じるとする場合、どの程度の進捗であれば、勧告書を送付しないというような線引きが必要になる。私は、勧告書を送付し、次回審議会時に進捗確認結果を踏まえ、勧告の取消について判断するのが良いと考える。
- 事務局C 勧告措置を講じた場合、住宅用地特例が解除されるため、固定資産税が上昇する。ただ、毎年1月1日時点の状況で課税を行うため、勧告書を送付した場合であっても、今年中に勧告を取り消すことで、固定資産税が上昇することは無い。
- 委員A 予納金には限りがあり、その金額の範囲内で管理業務を行わなければならないため、相続財産清算人の立場からすると、固定資産税が上昇して相続財産の負担が増加すると困ることになる。
- 事務局C 相続財産清算人が選任された場合であっても安心できるという訳ではない。金銭的な理由により、空き家の状態が改善されず、放置された事例があると聞いたがどうか。
- 委員A そのような事例はあるかもしれない。ただ、相続財産中に不動産がある場合、裁判所においては、その不動産を今後どう処分するのかということを考慮して、予納金を決定することになる。もちろん、不動産の管理処分については、個別の事例における裁判所及び清算人の判断による。
- 部会長 弁護士へ進捗確認を行い、次回審議会時に勧告措置実施について判断するのが良いと考えられることから勧告措置を講じないとしてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料4-2、米山台の勧告書送付について意見があれば願います。
所有者が来庁し、対処するとの発言があるが、期限を超過した現在において、対応が確認できていないため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料4-3、原町の勧告書送付について意見があれば願います。
管理者からリフォームして住むとの回答があるが、期限を超過した現在において、リフォーム及び居住が確認できていないため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料4-4、荒浜三丁目の勧告書送付について意見があれば願います。
名宛人による対応及び反応が無いため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)

- 部会長 資料４－５、安田の勧告書送付について意見があればお願いします。
現時点の状況で判断すると、前回審議会時に判断した案件であり、前回審議会以降、名宛人による反応及び対応がないため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－６、高柳町岡野町の勧告書送付について意見があればお願いします。
この事案についても、前回審議会時において、様子を見ると答申を行った案件である。その後の進捗等はどうか。
- 事務局C 雪下ろしを実際に行っているかどうかは分からない。建物の傾斜について指導しているが、お金は払えないとの発言があり、指導箇所に対しての対応はなされていない。
- 部会長 指摘箇所への対応がなされていないため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－７、田塚一丁目の勧告書送付について意見があればお願いします。
- 委員B 売買の話が無かったことになっている可能性がある。空家等の状態も一切の変化がない。
- 部会長 前回審議会から、名宛人による反応及び対応が無いため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－８、大湊の勧告書送付について意見があればお願いします。
名宛人による反応及び対応が無いことから、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－９、東条の勧告書送付について意見があればお願いします。
何とかしたいが資金が無いとの発言があり、空家等の状態が改善されていないため、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－１０、西山町大津の勧告書送付について意見があればお願いします。
- 委員A 名宛人から、解体費用補助金の利用について問い合わせがあったとのことである。今年度４月から新たに補助金の申込みが始まるため、その対応を待ってもよいと考える。
- 部会長 所有者からの動きがあり、補助金の申請期間がまだ始まっていないため、勧告措置を講じないとしてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－１１、東本町三丁目の勧告書送付について意見があればお願いします。
名宛人による反応及び対応が無いことから、勧告措置を講じてよいか。
- 全委員 (一同承認)
- 部会長 資料４－１２、東本町三丁目の勧告書送付について意見があればお願いします。
- 委員C 土地所有者は別にいるのか。所有者が別の場合、土地所有者だけ不利益を被ることになる。
- 事務局C 建物は法人Aが所有しており、その法人Aの代表取締役がA氏である。また、建物は２つの土地にまたがって建っており、１つの土地の所有者は法人Aであり、もう１つの土地は、A氏及びB氏他１名の所有となっている。
- 部会長 所有者より資金が無く解体できないとの回答があり、空家等の状態の改善がなされ

ていないため、勧告措置を講じてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料4-13、大沢の勧告書送付について意見があればお願いします。

委員A 令和6(2024)年の8月以降対応が無いという認識でよいか。

事務局C 敷地に入れないため、対応されたことを確認するのは難しい。所有者から対応したとの連絡はない。

委員A 指導内容に記載されているゴミはどのようなものか。

事務局C 外壁の一部と思われるトタンが敷地内に落ちている。

部会長 最終的に解体する意思があること、周囲への危険性が低いことから、勧告措置を講じないとしてよいか。

全委員 (一同承認)

部会長 資料4-14、西山町妙法寺の勧告書送付について意見があればお願いします。

直近の現地調査時に所有者による対応が確認できたため、勧告措置を講じないとしてよいか。

全委員 (一同承認)

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します。

事務局D 前回の審議会から現在までに特定空家等として新たに3件の認定を行った。いずれも、近隣住民から通報があった事案である。資料5-2は、命令について、資料5-3は勧告について先程諮問した事案である。また、資料5-1については、つい先日、柏崎市除却支援事業補助金を利用し解体を行った事案となっている。

以上で「管理不全空家等及び特定空家等新規認定について」の報告を終わる。

部会長 只今の内容について意見、質問等があればお願いします。

全委員 (意見、質問なし)

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します。

事務局D 前回の審議会から現在までに、特定空家等9件の認定取消を行った。内訳としては、解体が7件、修繕が1件、リフォームが1件となっている。なお、解体で解決した7件中5件が柏崎市除却支援事業補助金を利用した除却である。

今年度は、計10件の特定空家等が補助金を利用し、解体された。補助金が解体の決め手になっている事案も多く、一定の効果があるものと認識している。以上で「管理不全空家等及び特定空家等認定取消について」の報告を終わる。

部会長 只今の説明に、意見、質問等があればお願いします。

委員C 補助金予算の拡充は検討しているのか。

事務局C 需要に応じて、補正も含め検討していく。令和7(2025)年度においては、予算要求時の想定より、需要が多かったため、9月議会で補正予算を要求し、予算を拡充している。

その他 柏崎市空家等対策計画(第2期)について

部会長 次に、その他「柏崎市空家等対策計画（第2期）について」事務局から説明をお願いします。

事務局C 現在、柏崎市空家等対策計画（第2期）の策定を行っており、パブリックコメントを実施している。空家等管理活用支援法人の指定から1年弱が経過したが、相談に来る8割が二次流通の難しい案件である。空き家になってからでは、遅いことから、所有者管理の原則に立ち返り、空き家になる前から対策を行うという内容になっている。基本方針を【空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～】とし、様々な施策を行う。

以上で説明を終了とする。

部会長 只今の説明に、意見、質問等があればお願いします。

全委員 （意見なし）

部会長 以上で、議事及び報告を終了とする。

閉会

事務局B 以上で、令和7（2025）年度第3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）を終了とする。