令和４年度（２０２２年度）　第１回特定空家等審議会　議事録

【日　　時】令和４年（２０２２年）７月１５日（金）午後６時３０分から午後７時４５分
【会　　場】市役所本庁舎多目的室２
【出席委員】北村委員、黒木委員、近藤委員、棚岡委員、中澤委員　計５名　※五十音順
【欠席委員】なし
【事 務 局】外山都市整備部長、高橋建築住宅課長、建築住宅課職員　計６名

開会挨拶

外山部長　本年６月１日から第四期目の審議会がスタートした。皆様からは、これから２年間、市の空き家対策に関わっていただく。様々な御意見をいただくとともに、慎重な審議をお願いしたい。

市では、特定空家として認定した空き家の所有者や管理者に対して、継続的な行政指導や勧告を行っており、結果として、解決した事案も徐々に増えてきている。周囲に危害を与えることがないよう、今後も引続き、所有者に対して粘り強い対応を進め、特定空家の削減に努めていきたい。

また、一方では、今般の新型コロナウイルス感染症により、私たちの働き方や暮らし方が見直されており、特に首都圏の在住者などは、密度の高い都会の暮らしから、田舎暮らしに移行したいというニーズが増えてきていると聞いている。そのようなニーズを捉えながら空き家の有効活用を図ることも重要な空き家対策の一つであると考えている。

委員の皆様には、それぞれの専門分野の立場から、活発な意見交換をお願いしたい。

会長及び職務代理の選出

高橋課長　審議会には会長を置き、会長は委員の互選により定めることとなっているが、委員の皆様からの提案はあるか。

→全委員：提案なし。

それでは事務局案として、会長に黒木委員をお願いしたい。

→全委員：異議なし。

職務代理は会長が指名することになっているが、どうするか。

→黒木会長：事務局に一任する。

それでは、職務代理は近藤委員にお願いしたい。

→黒木会長：異議なし。

議事⑴柏崎市空家等対策計画について

黒木会長　議事の⑴について事務局から説明をお願いしたい。

事 務 局　この審議会に新たに３名の委員をお迎えしたことから、まずは、本市における空家対策の根幹を成す「柏崎市空家等対策計画」について簡単に説明させていただく。

市町村には、空家法第６条において計画策定に係る努力義務が課せられており、本市では、法律の施行に併せ、実態調査を行うとともに、空家等対策計画策定審議会の委員の皆様に御意見をいただきながら、平成２９年度に策定したものである。

本計画では、「所有者管理の原則」、「空き家等発生の抑制」、「特定空家等の問題解決」の三つの基本的方針を掲げている。
具体的な対策として、「空き家リフォーム補助金」、「空家等譲渡に係る所得控除」といった所有者・管理者に対する金銭的な支援措置や、「空き家バンク」といった空き家所有者における利活用面での方策を、また、「調査」、「行政指導」、「緊急安全措置」といった特定空家等に対し、市が直接的に行う措置を整理し、記載している。
実施体制としては、建築住宅課における「空き家等総合窓口の設置」や「庁内における関係課長連絡会議」などの体制面について、まとめている。
なお、本計画は、市の最上位の計画である総合計画との整合を図り、「毎年６件ずつの管理不全な空き家の削減件数」という目標指標を掲げている。
この「特定空家等審議会」は、空家法及び市の空き家条例において、特定空家等に対する助言・指導、勧告、代執行などの対処に関する事項について審議いただき、市長へ答申することとされている。
闊達な審議をお願いしたい。

質疑　なし

議事⑵各種基準等について

黒木会長　続いて、次に議事⑵の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事 務 局　「特定空家」として認定するに当たっては、市民等から管理不全空き家の通報を受け、通報があった空き家の現地調査を目視で行い、所有者の特定を行うという流れである。

認定は、基準に従い、建物と建物以外を点数化し、不良度と緊急度で判定を行い、５段階で評価する。特定空家等として認定しているものは、その評価点が、４０点以上となったものである。なお、評価点４０点以上１００点未満の物件を助言・指導、１００点以上の物件を勧告相当として分類している。

助言・指導書等の送付の運用としては、「評定点４０点以上１００点未満のもの」については、助言・指導書を繰り返し送付し改善を指導することとし、「評定点が１００点以上の「勧告相当」のもの」については、緊急度の有無により若干スパンが異なるが、両者とも助言・指導書を２回送付し、次に意見陳述機会付与通知書を送付し、それでもなお対応がされないときは勧告書を送付するという流れとなる。

勧告書が送達されると、翌年度から土地の住宅用地特例が解除となり土地の固定資産税が上昇するため、勧告書送付の前に意見陳述機会付与通知書を送付し、対応できない理由等の意見を述べる機会を与えている。
意見陳述機会付与通知書の送達後、対応できないことに正当な理由がない場合や特に反応がない場合には勧告書を送付することになるが、その際には、本審議会に事前にお諮りする。

委　　員　評価は、チェックシートのようなもので採点するのか？

事 務 局　そのとおりである。

議事⑶特定空家等認定状況及び行政指導内容（案）について

黒木会長　続いて、次に議事⑶の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事 務 局　今年度当初において、特定空家等として認定している８０件に対し、４月から６月にかけて年１回の現地調査を行った。

リストは、その結果と行政指導内容の案である。また、このリストには、平成２８年度から令和３年度までの行政指導等の履歴を示している。表記のうち、「助言」や「勧告」の右隣に「〇印」のあるものは、書面が相手に到達したもの、「×印」のあるものは宛先不明等により郵便物が戻ってきたもの、受取拒否等がなされたものである。

リスト上の特定空家等を１件ずつ説明するとかなりの時間を要するため、前年度から変化のあった特定空家等に絞り説明することとしたい。

新たに認定対象とした物件は、市内中心市街地にある１件である。平成２９年以降、継続的に軒天や外壁等が崩落し、近隣に被害等を及ぼしていたが、今年の３月に居住者の転居が確認できたため、特定空家等として認定した。この物件については、行政代執行候補として検討しているものであり、詳しくは、議事⑷において説明する。

認定を解除したものは、計６件であり、いずれも現地調査の結果、解体が確認できたものである。認定解除としたものの、風雨により廃材が飛散する等の可能性もゼロではないため、引き続き、町内会等と連携しながら、対応を行っていきたい。

行政指導の内容を変更するものとしては、２件であり、いずれも、これまで助言・指導書を複数回送付しているものの、改善の見込みがないことから、運用基準の規定に基づき、意見陳述機会付与通知を送付するというものであります。

その他の物件については、このリストに記載のとおりである。

本日の審議を踏まえ、現在作業中の所有者・納税義務者等の調査結果が整い次第、記載の内容で、助言・指導や再勧告等の行政指導を行う予定である。

委　　員　リスト上で、「相続放棄」とある物件については、これ以上の動きが取れないということか？

事 務 局　そのとおりである。

委　　員　今後の対応はどのように考えているか？

事 務 局　行政側のみですぐに解決できるものではない。過去には代執行したものもあるが、緊急度、不良度等を見ながら、対応をしていくこととなる。よって、リスト上の相続放棄物件については、様子見の状態である。

委　　員　認定解除の案件については、廃材が残っているものがあるが、人的に解体がなされたものか？それとも自然に壊れたものか？

事 務 局　人的に解体されたものであり、廃材が残置された状態である。

委　　員　（新たに認定となった特定空家等に対する）緊急措置は、写真にある緑色のネットのことか？

事 務 局　認定段階において即落下しそうな外壁が確認できたため、緊急措置として市が設置したものである。

委　　員　緊急措置を行う上、立入や措置の実施について、所有者の確認を得たのか？

事 務 局　所有者による対応が原則であるが、緊急的に市が行った措置である。回収できるかは別の問題だが、費用は所有者に請求している。

議事⑷行政代執行の検討事案について

黒木会長　続いて、次に議事⑷の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事 務 局　（資料により、対象物件の位置、構造等、所有者（法人所有）の状況及び物件の現況並びにこれまでの経過を説明）

本年３月に居住者がいなくなったことから、特定空家として認定し、助言・指導書の送付を行っている。また、近隣店舗等に剥落した外壁等を撤去し、今後の台風等によりこれ以上飛散しないよう、応急対策措置を実施中である。

当該物件の現況や所有者の状況からして、近隣住民等への悪影響を排除し、生活環境の保全を図るために、すぐにでも代執行を行うべき事案と考えているが、諸課題がある。

１点目は、工事費用面での課題である。隣接地や市道の状況から、広い敷地での解体とは異なり、重機による作業がすぐにはできない。重機が入るスペースを確保するための手作業が必要であり、結果的に高額かつ長期間を要するものとなるという課題である。費用的には、当然ながら予算措置とセットになるので、国の補助等を視野に入れながら、内部的な検討を進めていく必要がある。

２点目は、手続面での課題である。代執行を行うまでのプロセスとして、意見陳述機会付与通知や勧告、命令、戒告等の法令に基づく一連の手続が必要であるが、まずは、所有者に対し、行政指導を継続して行っていきたい。

これら諸課題に対する内部的な整理を現在行っており、今後の審議会において委員の皆様からの御意見をいただきながら、次年度以降の実施に向けた検討を進めていきたい。

なお、年度内の代執行の実施は実質的にできないが、今後の台風時期等を考えると、現状のまま放置してことはできないことから、北側・西側・南側の３面に防護ネットを設置する工事を現在実施中である。

委　　員　法人については解散をされておらず、清算状態にも無い。また、そのまま放置されているとの認識で間違いないか？

事 務 局　そのとおりである。

委　　員　法人は、家族経営であるか？

事 務 局　そのとおりである。

委　　員　解体に係る見積書は出ている状態か？

事 務 局　複数業者から徴収しており、内部で内容を精査中である。

委　　員　解体ができた場合、その後の土地の活用又は売却の見込みはあるか？費用の回収は難しいのか？

事 務 局　市が代執行を行う場合は、危険性を回避するのが第一である。よって、基礎を残して解体する例もある。売買については、市が行うことができないため、これから検討していく。

委　　員　見通しが無いとのことであるが、例えば法人の清算人による不動産の売却により費用回収ができる可能性があるとも考えられる。この点もまだ分からないということか？

事 務 局　今後である。また相談したい。

委　　員　建物の中にある残置物において、貴重なものがあるかもしれないが、この点は確認したか？

事 務 局　法的な手続きによる立入調査を行い、その際に、法人代表者の子が立会をした。確認の結果、貴重品はなく、全て廃棄して構わないということであった。

委　　員　法人所有ということで家族経営とのことであるが、株主の方たちも調査しているか？

事 務 局　登記されている取締役のみしか確認できていない。株と権利や責任の関係もあろうかと思うが、実際のところはどの程度まで責任が及ぶものか。（専門的な立場からして）各委員の見解はいかがか？

委　　員　閲覧できればそこから戸籍の調査は可能と考えるが、行政にその権限があるかは不明である。

株主にたどりつければ、株主にも責任があるという考え方ができるのか？

委　　員　責任の追及まではできないものと考える。

事 務 局　関係性を含め、今後、検討したい。

委　　員　市税や国税の滞納、その他債権者の有無も調べているか？

事 務 局　空家法に基づく権限の範囲もある。どの程度まで調査できるかは、今後、顧問弁護士等へ相談しながら対応したい。

黒木会長　内部に散乱している残置物の処分も相当の費用がかかるのではないか？

事 務 局　かなりの量がある。処分に係る見積も徴している。

委　　員　解体後に売却できる方法又は駐車場用地など再利用の方法を考えて代執行してはどうか？基礎を残す可能性もあるとのことだが、基礎が残っていると売買するのも大変だと考える。

事 務 局　代執行に伴い、市が土地所有者になることはない。代執行の基本的な考え方からして基礎の撤去まで踏まえて対応すべきか検討が必要である。

委　　員　売却の見込みや手法については、考えた方が良い。また、代執行に係る債権回収の方法を調べてみたい。土地の売れる見込みのほか、清算人がいないと法人所有の物件は売却できないと思われるので、それらを含めて考えたい。

委　　員　行政代執行法第６条の規定で、国税の滞納処分の例により、強制徴収できる。

事 務 局　市内部における債権管理マニュアル等もあることから、対応についてはよく確認したい。

事 務 局　代執行になると、国費の充当も考えている。補助金のメニューによっては、更地を地域の方の公共物として使用する等のものもあり、過去にはそのような行政代執行を行った例がある。解体後のことについては、これらも視野に入れて検討したい。

委　　員　代執行の工事発注は、市となるのか？

事 務 局　そのとおりである。

委　　員　当該物件は、隣接建物と非常に近い。解体工事そのものに危険を伴うものと考えるが、災害が起きた時の責任は市が持つのか？

事 務 局　工事上の事故等が生じないよう対処したい。災害となると別の対応になるものと考える。

委　　員　例えば、解体作業中に、外壁が倒壊して隣の住宅に破損を与えるなどの場合はどうか？

事 務 局　一般的な災害と言われるようなものが工事中に生じた場合は、施工者と市の折半のような取扱いとなるが、通常の工事上の事故という場合は、発注時の請負約款等で取扱いを決めているので、工事の瑕疵で何か起きたということになると、受注者の責任範囲となる。ただし、設計に瑕疵等があった場合は、市に責任が及ぶケースもある。

議事⑸今年度における空家対策事業計画について

黒木会長　続いて、次に議事⑸の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事 務 局　今年度の計画として、「特定空家対策」、「空家活用」、「相談体制」の３つに大別して説明する。

特定空家対策については、既認定特定空家等への行政指導や勧告等、審議会の開催、町内会や地域住民から相談を受けた事案について、各種調査や必要な措置を継続的に行う。

空家活用については、空き家リフォーム補助事業、空き家バンク事業、空き家バンク登録物件に対する家財道具処分費補助事業を行う。

実施体制については、県内１１の業界団体との空家等の適正管理に関する連携協定に基づく連携会議の開催、空き家所有者のための無料相談会の開催を予定している。

委　　員　空き家バンクに係る対応を行う場合がある。

空き家バンクの集客の方法はインターネット上か？購入希望者はどこから情報を得ているか？

事 務 局　固定資産税の納税通知書送付時に空き家バンクのチラシを入れており、チラシそのものも窓口に設置している。バンク制度そのものの周知が進み、問合せも多くなっている。

委　　員　空き家バンク制度は、「特定空家」に認定される前の有効な手段である。

委　　員　空き家バンクは、アットホーム社の運営サイトなど、ポータルサイトがある。

事 務 局　各市町村独自のページを持つ場合もあるが、本市は、全国版のサイトのほか、「アットホーム」社と「ライフル」社の２社に掲載している。

空き家バンクの仕組みが浸透してきている。全国的に探そうと考えていられる方は、特定の不動産業のサイトを見るというよりは、空き家バンクのサイトを見ているものと推察される。

事 務 局　昨年は、成約には至らなかったものの、海外からも問い合わせがあった。

黒木会長　最後に、事務局から事務連絡を願いたい。

事 務 局　次回の審議会は、特定空家等に対する行政指導に基づく、相手方からの回答などを整理するとともに、代執行検討事案に係る動向を踏まえ、１０月頃に開催させていただきたい。開催の準備が整いましたら、改めて連絡させていただくので、よろしくお願いしたい。