

令和6（2024）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6（2024）年11月25日（月）午前10時から午前12時00分まで

【会場】市役所本庁舎4階4-2会議室

【出席委員】部会長、委員B、委員C、委員D 計4名

【欠席委員】委員E

【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6（2024）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 拶

事務局A 本日の審議会は、管理不全空家等及び特定空家等の認定調査結果と認定の解除、また、空家等除却支援補助金の申請状況や緊急安全措置実施検討事案についての御報告とともに、特定空家等勧告措置について御審議をいただきたい。

また、その他として、同協議会のもう一方の部会である空家等対策計画策定・事業実施委員会の審議状況や5年ごとに総務省統計局が実施している住宅・土地統計調査結果についても御報告させていただく。

委員の皆様には、それぞれの専門分野で視点の異なる立場から、活発な意見交換と御審議をお願いしたい。

部会長選出

事務局B それでは、次第の3にあるとおり部会長選出に移る。

本審議会は、条例第8条第10項に規定されている「部会」の1つである。また、規則第13条第2項で部会長は部会の委員の互選により定めることとされている。

部会長について、立候補又は御提案などはあるか。

立候補が無いため、予め、事務局で用意させていただいた案を提案させていただきたい。

事務局としては、幅広い視点で意見を募り、まとめていただくという部会長の性質から、委員Aをお願いしたいと考えているが、皆様いかがか。

（一同承認）

それでは、委員Aに部会長をお願いしたい。

また、本審議会を含め、協議会は市長の附属機関であるため、議事については市からの諮問事項という位置付けとなる。部会長からは、議事に係る審議の結果を答申という形でまとめていただきたい。

会議成立確認

部会長 本日は、委員5名のうち委員Eが欠席のため、出席は4名である。市空家適正管理条例施行規則第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御報告する。

報告事項（1） 管理不全空家等及び特定空家等認定調査結果について

部会長 それでは次第に従って議事を進めたい。報告事項（1）「管理不全空家等及び特定

空家等認定調査結果について」事務局から報告をお願いしたい。

事務局C 空家特措法の改正により、管理不全空家等の区分が新設され、それに伴い市空家適正管理条例及び同施行規則の改正を行い、新たな基準にて、調査・認定を行った。

資料1-1「特定空家等リスト」を見ていただきたい。こちらは特定空家等に認定したリストになる。昨年度より件数が大幅に増えているが、これは、法改正前の管理不全・管理不適切空家を新たな基準に従い、特定空家等に認定したためである。管理No.81以降は今年新たに特定空家等に認定したものである。また、管理No.が欠番となっているものは、認定解除されたものや管理不全空家等リストに移行したことによるものである。

リスト上部中央の青い部分に令和6（2024）年度行政指導区分とある。この列は、現在までにどの段階まで行政指導が進んでいるかを表している。今年度から建物所有者だけでなく、土地所有者に対しても行政指導文書を送っている。そのどちらに送ったかを示しているのが、令和6（2024）年度指導対象という列である。土地・建物は土地と建物の指導対象が同じ場合を示している。また、灰色の行については、相続放棄や名宛人調査中などの理由により認定はしているが、行政指導文書送付先がないことを示している。

11月15日現在、特定空家等は新規の認定53件を含む102件を認定している。

次に資料1-2「管理不全空家等リスト」を見ていただきたい。リストの構成要素は特定空家等リストと同じである。11月15日現在、管理不全空家等は、新規に15件認定し、うち1件を解除したため、14件となっている。次の参考資料1-3「柏崎市特定空家等認定基準・対応要領」に基づき、管理不全空家等又は特定空家等に認定し、対応に当たっている。

部会長 ただいまの報告について御意見、御質問等はあるか。

委員B 今年から指導対象に空家の敷地の所有者を加え、行政指導文書を送っているが、いつ頃のタイミングで送付したのか。また、行政指導文書を送付し、届いている人のうち、反応や効果はどのくらいあるのか。

事務局D 送付時期については、調査件数自体が非常に多く、通常7月頃に終わるが、今年は11月までかかってしまった。また、今年から空家の敷地の所有者にも行政指導文書を送付しているが、全体の2割程度である。反応は、電話、FAX、来庁というケースが多いが、土地所有者からの反応は更に2～3割と非常に少ない。効果があつたかという点においては、土地所有者からの反応はあまりよくない。なぜ送られてくるのか分からないといったものや建物を撤去してほしいと逆に要望がくる状況である。土地の所有者から積極的に建物の所有者に働きかけ、対応するといった動きはみられない状況である。

委員B 空家の敷地の所有者におかれて、間接占有者として民法の717条の工作物責任を負う可能性があることが浸透していないということか。

事務局D 行政指導文書にも根拠法令を付記しているが、御理解されていない方が多いのかと思う。電話などしてもなかなか伝わりづらい状況である。

委員B 何か別の方法を考える必要があるのかもしれない。

委員D 相続放棄をしても、最低限の管理義務があるということを聞いたことがあるが、相

続放棄をすると市では何もできないのか。

委員B 改正前の民法では、相続放棄をしたとしても、次の管理者が見つかるまでは、適切な管理をしなければならなかった。しかし、民法の改正に伴い、保存義務は現に占有しているうちに留まるとの条文に書き換わった。そのため、現に占有していないものに関しては責任を負わないこととなった。空き家の場合、現に占有しているケースはほとんどないのではないかと思います。

事務局D 相続放棄事案に対する対応は、行政指導文書の送り先が無いため、送れないということになる。

報告事項（２） 管理不全空家等及び特定空家等認定解除について

部会長 報告事項（２）「管理不全空家等及び特定空家等認定解除について」事務局から報告をお願いしたい。

事務局C 資料２を見ていただきたい。今年度はこれまでに、管理不全空家等１件、特定空家等２件の計３件の認定を解除した。

まず資料２－１大和町の特定空家等である。近隣住民からの苦情を受け平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、助言・指導書を継続的に送っていたところ、令和５（２０２３）年に解体の意向が示され、令和６（２０２４）年９月１７日に解体したことを確認したため、認定を解除した。

次に資料２－２宮場町の管理不全空家等である。町内会長から連絡を受け、平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定したが、認定基準の見直しにより令和５（２０２３）年に管理不適切な空き家に認定替え、令和６（２０２４）年に越境している枝を理由に、管理不全空家等に再認定した。８月に指導書を送付したところ、９月に対応したとの報告を受け、越境枝の伐採を確認したため、認定を解除した。

最後に資料２－３上方の特定空家等である。近隣住民から雑草・萱に関する苦情を受け、令和６（２０２４）年９月に特定空家等に認定し、助言・指導書を送付したところ、同月に対応したとの報告を受け、現地調査で対応を確認したため、認定を解除した。

部会長 ただいまの報告について御意見、御質問等はあるか。

委員B 資料２－２、２－３について、認定解除になってはいるが、建物はそのまま残っている。今後建物をどのように管理処分するかについて、所有者または管理者の方がどのような見解を有しているかを教えていただきたい。

事務局C 資料２－３については、不動産事業者から売りに出すと聞いている。

事務局D 資料２－２については、所有者が来庁して、将来的に解体したいという話をされている。ただし、費用の面ですぐには解体できないと聞いている。

委員C 資料２－３について、指導内容が「建築資材（外壁、屋根）の剥落及び飛散を防止する措置を講じてください。」と書いてあるが、写真からでは対応したのかわからない。実際に措置はとられていたのか。

事務局C 所有者から外壁、屋根について修繕した旨の報告を受けている。

事務局D 屋根、外壁を簡易な資材ではあるが、補修をしていることを市で確認した上で、認定解除している。

報告事項（３） 空家等除却支援事業補助金の申請等状況について

部会長 報告事項（３）「空家等除却支援事業補助金の申請等状況について」事務局から報告をお願いしたい。

事務局Ｃ 資料３を見ていただきたい。この空家等除却支援事業補助金は、令和６（２０２４）年４月から始まった制度であり、国の補助を活用し、特定空家等に認定されているもの、又は、不良度判定で１００点を超えるものについて、補助率１／２、限度額５０万円、居住誘導区域内の限度額は１５万円を加算し６５万円を補助するものである。固定資産税納税通知書に同封している空き家相談窓口チラシの裏面にこの制度の概要を記載するとともに、行政指導文書を送付する際にもこのチラシを同封するなどして周知を図っている。

４月の制度開始以降、現時点で計３６件の相談があった。要件を満たしていること、予算の範囲内ということから、資料３の受付ＮＯ．１から５までに記載の５件について交付決定をした。

相談を受ける中で感じることは、相続と名義の問題である。空き家の除却は、売買と同じく民法上の処分行為に該当することから、相続登記が完了していない場合、相続人全員の同意が必要となる。この補助金の申請を受領するに至らないケースの大半は、相続登記が完了していない、又は、相続人の同意が得られていないため、時間がかかっているというものである。

当該補助金により、適切に管理されていない、周囲に迷惑をかけている空き家が５件除却されたという効果はあるものの、相続の問題、登記の問題について意識啓発を図っていくことが重要であると改めて感じた。

部会長 ただいまの報告について御意見、御質問等はあるか。

委員Ｃ 予算はどのくらいあるのか。

事務局Ｃ 今年度の予算は２６５万円であるが、執行額は２７１万２千円となったので、空き家対策事業費の予算をやりくりして対応した。

部会長 予算が２６５万円ということだが、申請件数が増えた場合どうするのか。

事務局Ｃ 基本的には、予算の範囲内での執行となる。今後この補助制度が認知され、需要が増えれば、予算について見直しをしていきたい。

報告事項（４） 緊急安全措置実施検討事案について

部会長 報告事項（４）「緊急安全措置実施検討事案について」事務局から報告をお願いしたい。

事務局Ｃ 資料４を見ていただきたい。特定空家等の管理番号順に御説明する。

資料４－１ Ｎｏ．１７東本町三丁目の事案である。中心市街地に位置し、市道２－５号線に面する特定空家等である。この後の勧告措置実施検討事案として、審議していただくものでもある。平成３０（２０１８）年に特定空家等に認定し、助言・指導書を送付してきた。令和４（２０２２）年に町内会及び近隣住民から外壁剥落、庇脱落の恐れ、屋上アンテナ破損の恐れ、アスベスト含有の恐れ等について、複数回にわたり、苦情・相談があった。令和６（２０２４）年３月に、所有者本人が自力で市道側１階庇に係る剥落等防止措置を試みたところ、庇が落下し、亀裂が拡大した。その後ブルーシートで被う措置を所有者本人が実施した。その後も外壁の剥落等が確認され、１０月には前面道路に面した１階上部の約７０ｃｍの外壁が落下した。剥落し

た周辺には亀裂があり、さらなる剥落の恐れがある。また、屋上塔屋部の外壁も剥落し、飛散している様子が確認できる。状況の悪化次第では、緊急安全措置が必要であると考えている。

次は、資料４－２　Ｎｏ．２４荒浜三丁目の事案である。国道から奥まった位置にあり、隣家と近接している。平成２７（２０１５）年に特定空家等に認定し、勧告書も繰り返し送付しているが、所有者からの連絡が一切ない状態である。平成２９（２０１７）年に飛散防止ネットを設置、令和３（２０２１）年には倒壊した物置の片付け及びネットの補修を事務管理として実施している。建物の状態が年々悪くなっており、躯体そのものが崩れ、外壁の一部が隣家へ迫ってきていることから、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

次は、資料４－３　Ｎｏ．３２笠島の事案である。こちらは現在名宛人調査中の事案になる。がけ地にある空き家であり、写真には写っていないが、この空き家の下には住宅がある。飛散防止グリーンネットの取付及び飛散部材の片付け等の事務管理を過去に市が行ったことから、法的には「継続義務がある」とも捉えられるため、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

次は、資料４－４　Ｎｏ．３３笠島の事案である。道路に面しており、建物に傾斜が認められる。過去に筋交い、ワイヤー固定等の事務管理を市が行ったことから、継続義務があるものと解されるため、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

次は、資料４－５　Ｎｏ．４３与板の事案である。こちらは相続放棄であることを確認している事案である。よって、名宛人がいないことから、行政指導は従前より行っていない。屋根に設置した雪止めアングルが一部破損しており、飛散防止のネットも外れている。これらは、平成３０（２０１８）年に事務管理により市が行ったものである。よって、継続義務があるものと解されるため、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

次は、資料４－６　Ｎｏ．４７善根の事案である。こちらも相続放棄であることを確認している。緑色の屋根の母屋、崩れ果てている作業所、隣接地の小屋に近接する倉庫、鉄骨で組まれたカーポートの４棟がある。建物別に状態が異なることから、問題のないカーポートを除く３棟それぞれについて評価をしている。また、これまでの経過及び町内会の申立てから、崩れ果てた作業所だけでなく、母屋と倉庫の２棟について問題意識を持っていることを確認している。内容としては、急勾配である母屋の屋根からの落雪、倉庫の倒壊等について心配しているというものであった。母屋については、市道ギリギリに建っていることから、落雪の申し出についても十分理解できる状況であり、解体が必要であると考えている。

次は、資料４－７　Ｎｏ．５６野田の事案である。こちらは現在名宛人調査中の事案である。倒壊の危険があるとの相談を受け、平成２７（２０１５）年に特定空家等に認定をした。道路に面した南側及び西側の外壁や屋根が剥落・飛散しており、平成２５（２０１３）年から事務管理によりグリーンネット掛け及び落下物整理等を行ってきた。よって、継続義務があるものと解されるため、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

最後に、資料４－８　No. 68 高柳町岡野町の事案である。こちらは所有している法人がみなし解散となったことから、令和５（２０２３）年度から勧告書を送付していない。屋根が大きく崩落しており、柱、外壁が腐朽し倒壊・剥落している。平成２８（２０１６）年に単管バリケード設置等の事務管理を実施していることから、こちらにも継続義務があるものと解されるため、いずれかの時期に対応が必要なものと考えている。

以上８件である。中心市街地にある事案、過去に事務管理を実施したことによる継続義務を有すると解される事案、相続放棄が確認されている事案など、状況は様々だが、委員の皆様方の御意見を伺いながら進めていきたいと考えている。

部会長　　ただいまの報告について御意見、御質問等はあるか。

委員D　　債権の回収について、回収の催告はどのくらいの頻度で行っているのか。
また、市の職員が自前で行った作業費用も請求すべきではないか。

事務局D　　請求の頻度についてだが、必ず毎年年度当初に行っている。事務管理、緊急安全措置及び行政代執行のすべてにおいて請求を行っている。

市の職員が自前で行った作業については、おっしゃるとおり、稼働した時間を時給換算し請求するべきだと思うが、請求をしていなかった過去の事案について算出をし、今から請求するというのは適切ではないということで断念をした経緯がある。ただし、令和４（２０２２）年度以降に発生した事案については、件数は少ないものの請求をしていくべきということで、計算し請求している。

また、昨年条例改正の時に御説明したが、事務管理という位置付けになると継続義務が生じる。債権の性質上、私債権であり、回収に関する強制力が弱いということから、緊急安全措置のことをしっかり定める必要があるということで条例改正した。従って、緊急安全措置ではない事務管理という性質で実行する措置というのは、今後生じないという整理をしている。

債権回収という点では、税務課と協力している。緊急安全措置又は略式代執行について、非強制徴収公債権又は強制徴収公債権として、納付書については督促を送付し、納付されないという時点で、税務課に債権管理を移管するという運用にするため、今後そういったことも生じないだろうと考えている。

委員B　　市役所職員が自前で行う作業について、物件によっては、けがなどの損害を被る恐れがある。他の自治体でも、職員が自前で作業を行っているのか。また、自前の作業で措置を行うのか業者に依頼するのかについての判断基準があれば教えていただきたい。

事務局D　　県が年に２回取りまとめを行っている調査を見ると、過去に事務管理という性質で行っているのは、ほぼ柏崎市だけである。県が主催している会議に参加することもあるが、市の職員が自前で作業を行い、対処しているというケースは、ほぼ聞かない。緊急安全措置的に実施しているケースも県内他市町村を見ても非常に少ない状況である。私個人としても、危険な事案は複数あるため、職員が自ら行って資材を打ち付けるようなことは、公務災害ということも考えると大変危険ではないかと思っている。

市の職員が自前で作業を行うのか業者に頼むかの線引きについて、そこに関する明

確な規定等はない。過去に行った事案だと、窓ガラスが割れており、職員が自らコンパネを打ち付けたというような記録もある。また散らばった資材の片づけや覆う措置をしたという記録がある。実際の危険度はわからないが、職員が行って何かあった場合のことを考えると、困った人に対してすぐに応えたいという気持ちはあるものの、なかなか難しい面があるのではないと思う。

委員B 公務災害のリスクがあるため、職員自身の安全なども含め十分ご検討いただければと思う。

委員C 債権の強制徴収公債権、非強制徴収公債権の違いを教えてください。

委員B 滞納処分ができるか否かの違いである。強制徴収公債権は滞納処分を行う事ができるが、非強制徴収公債権は滞納処分を行う事が出来ない。

委員C 資料4-1 No. 17 東本町三丁目の件だが、行政から出している立入調査通知書やその他の文章に返答や来庁などの反応はないが、行動を起こしたということか。

事務局D 何度も行政指導文書を送っているが反応が無く、かなり危険な状態が続いていることから、昨年12月に話をしたいと通知をしたうえで、課長以下3名で名宛人の住所地に出向いた。しかし、本人との面会はできなかった。親族とみられる車の出入りを確認したが、面会には至らなかった。過去に送った行政指導文書の写しを封筒に入れ、ポストに投函し、帰庁した。反応が全くない状態が続いていたが、その約1か月後に実家から市の方に電話をしたほうがいいと言われたということで本人から電話があった。柏崎市に行くと言われたので、現地でお会いした。緊急安全措置を検討し、業者が決まり発注をした当日、本人が夜中に庇及び外壁の一部を落とす作業をしていたところ、外壁が落下し、その下敷きになり救急車で運ばれるということがあった。その後も危険な状態が続いており、アスベスト暴露の可能性もあることから、現地に来た際に立会いし、対応しないと駄目だということを言い続けてきた。10月には、大きな外壁が剥落したという通報を受け、行政指導文書の再送付、メール及び架電などを行ったが、音信がないというのが現状である。

議事 特定空家等勧告措置について

部会長 それでは、議事に移る。「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たい。

事務局D 資料5を見ていただきたい。特定空家等の管理番号順に御説明する。

資料5-1 No. 1 鯨波三丁目の事案である。平成27(2015)年に特定空家等に認定し、平成29(2017)年及び令和元(2019)年から令和6(2024)年まで助言・指導書を送付してきた。建物北側の状態が特に悪く、令和6(2024)年7月に軒裏、雨樋、外装材及び瓦の飛散・落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-2 No. 6 番神一丁目の事案である。平成28(2016)年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。平成28(2016)年に所有者の娘と名乗る人物から経済的に対応できないと回答があった以降反応がない。建物南東側の状態が特に悪く、令和6(2024)年7月に外壁、雨樋及び軒裏の飛散・落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-3 No. 17 東本町三丁目の事案である。先程、緊急安全措置実施

検討事案として御説明したが、平成30（2018）年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。外壁の剥落が複数回あり、所有者による対応が一部なされたこともあるが、状態は悪化している。令和6（2024）年10月に約70cmの外壁が落下したとの報告を受け、架電、メール送付及び助言・指導書の再送付を行ったが、反応及び対応はない。

次に資料5-4 No. 18諏訪町の事案である。住宅と旅館の2棟があり、それぞれ特定空家等に認定している。外壁が落下した際には、アスベスト含有の調査、当該箇所の閉塞作業を行うなどの対応はあったが、指導内容全てに対する対応は現在までなされていない。令和6（2024）年2月に所有権の移転を確認し、新たな所有者に助言・指導書及び報告徴収書を送付したが反応がなかった。再度令和6（2024）年7月に外壁及び軒裏の飛散・落下防止並びに敷地内のごみの撤去に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-5 No. 21劔の事案である。平成27（2015）年に特定空家等に認定し、平成28（2016）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。平成30（2018）年に所有者が来庁し、用地買収に前向きな姿勢を示したが、それ以降反応がない。近隣土地所有者から倒壊の危険性、衛生面等についての苦情が複数回あり、事務管理も複数回にわたり行ってきた。令和6（2024）年7月に窓ガラス及び外装材の剥落・飛散の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-6 No. 23荒浜三丁目の事案である。平成27（2015）年に特定空家等に認定し、平成28（2016）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。平成30（2018）年から平成31（2019）年にかけて、近隣住民から破風板・瓦の剥落、蔦の繁茂に関する苦情を複数回受けている。令和6（2024）年7月に軒裏、雨樋、外壁及び扉の飛散・落下に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-7 No. 26藤井の事案である。平成27（2015）年に特定空家等に認定し、平成28（2016）年、平成29（2017）年及び令和元（2019）年から令和6（2024）年まで助言・指導書を送付してきた。令和6（2024）年7月に瓦、軒及び雨樋の飛散・落下の防止や隣地に越境している立ち木の伐採等に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-8 No. 27安田の事案である。平成27（2015）年に特定空家等に認定し、平成28（2016）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。過去に近隣住民や町内会から窓ガラスや軒裏の飛散に関する苦情が来ており、令和6（2024）年7月に軒裏、外装材の飛散及び落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料5-9 No. 34笠島の事案である。平成28（2016）年に特定空家等に認定し、平成29（2017）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。令和元（2019）年に所有者から解体費が200万以下なら解体したいという旨の回答書が届くが、その後の反応及び対応はない。令和6（2024）年7月に軒裏、外装材の飛散及び落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料５－１０　Ｎｏ．３８米山町の事案である。平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、平成２９（２０１７）年から３０（２０１８）年及び令和２（２０２０）年から令和６（２０２４）年まで助言・指導書を送付してきた。建物所有者関係者曰く、解体を前提に土地所有者に建物を譲ったので名義変更もしていないとのことであった。令和５（２０２３）年に土地所有者の夫から解体の意思が示されたが、自ら申告した解体期限を先延ばしにして、現在に至るまで解体はされていない。令和６（２０２４）年７月に軒裏及び外装材の飛散・落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、土地所有者からの反応はない。建物所有者からは、自費での解体を検討しているという旨の意見陳述書を受領した。

次に資料５－１１　Ｎｏ．３９宮川の事案である。平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。令和３（２０２１）年に建物所有者の関係者から、市が解体したら費用を分割で支払いたいという意向を確認し、緊急安全措置同意書を受領した。令和６（２０２４）年７月に屋根材、外装材及び資材の飛散・落下の防止に関する助言・指導書を送付したところ、建物所有者からの反応及び対応はない。土地所有者関係者からは、解体を希望する事、費用の一部負担も考える旨の意見陳述書を受領した。

次に資料５－１２　Ｎｏ．４０椎谷の事案である。平成３０（２０１８）年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。令和２（２０２０）年に空き家上部の板材が落下し、令和３（２０２１）年には、窓が外れ隣家に寄りかかっていると報告を受けた。令和６（２０２４）年７月に外装材及び屋根材の飛散・落下の防止並びに敷地内に山積しているごみの処分に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料５－１３　Ｎｏ．４９大沢の事案である。平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、平成２９（２０１７）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。平成３１（２０１９）年に所有者より費用の問題ですぐにはできないが、解体する意思及び指摘箇所に対する補修を行う意思を確認し、指導箇所に対する対応を確認したが、認定解除には至らなかった。令和６（２０２４）年７月に柱、外壁、軒及び軒裏の飛散・落下の防止に加え、山積しているゴミの処分に関する助言・指導書を送付した。それに対し所有者から毎年補修の対応を取っている事、近年中に解体する事、建物周辺の建築資材に関しては少しずつ処分していくという旨の意見陳述書を受領した。

次に資料５－１４　Ｎｏ．６３大広田の事案である。平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、平成２９（２０１７）年から毎年、助言・指導書を送付してきた。令和６（２０２４）年７月には軒及び外装材の飛散・剥落の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

次に資料５－１５　Ｎｏ．７４西山町妙法寺の事案である。平成３０（２０１８）年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。平成３０（２０１８）年に所有者から建物の解体を自身で行っていくとの電話を受け、年々解体が進んでいる。令和６（２０２４）年７月に建物の崩落、倒壊の防止及び散乱している廃材の処分に関する助言・指導書を送付したところ、令和６（２０２４）年９月から作業を再

開する旨の意見陳述書を受領した。その後１０月に現地調査を行った結果、一部対応がなされていることを確認した。

最後に資料５－１６　Ｎｏ．７６西山町下山田の事案である。平成２８（２０１６）年に特定空家等に認定し、毎年、助言・指導書を送付してきた。特定空家等認定以前の平成２４（２０１２）年に管理不全空き家等に認定している。平成２５（２０１３）年に、所有者の長男から「市役所へ行って相談したい」という趣旨の電話があったが、現在に至るまで来庁はない。令和６（２０２４）年７月に外装材の飛散及び落下の防止に関する助言・指導書を送付したが、反応及び対応はない。

部会長　最初に確認をするが、この審議会で特定空家等勧告措置の採決を取られた後、どのような動きになるのか御説明いただきたい。

事務局Ｄ　勧告するべきという答申を頂いた場合には、内部的な手続を経た後、勧告書を名宛人に速やかに送付する。勧告書を送付した事案については、税務課に勧告書を送付した旨の通知を行う。税務課では、１月１日固定資産の賦課期日をもって、勧告書の送付がなされたものについては、令和７（２０２５）年度の固定資産税から住宅用地の特例が適応除外となる。

また、改正された空家等対策の推進に関する特別措置法第２２条第１１項に規定されているが、勧告まで進んだ事案については、災害等特別な事情があり、やむを得ない場合、命令等の措置を飛ばし、緊急代執行という対応ができるという規定がある。そのため、勧告がなされた事案については、万が一災害などが起こった場合その措置を講ずることができることになる。

委員Ｄ　先程した質問に関してだが、空き家を所有していても、現に占有していない場合、周りに損害を与えても責任を負わないということか。

委員Ｂ　相続放棄事案に限った話である。

委員Ｄ　所有者がいる場合には、現に占有していなくても、責任があるということか。

委員Ｂ　おっしゃるとおりである。行政指導に対し、反応なしと書いてあるが、これは、届いているが反応がないという理解でよろしいか。

事務局Ｄ　おっしゃるとおりである。

事務局Ｂ　この議事については、不利益処分になるため、個別審議でお願いしたい。

議事に係る質疑・採決

部会長　それでは採決に移る。

資料５－１　Ｎｏ．１鯨波三丁目の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

（意見なし、一同承認）

資料５－２　Ｎｏ．６番神一丁目の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

（意見なし、一同承認）

資料５－３　Ｎｏ．１７東本町の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

（意見なし、一同承認）

資料５－４　Ｎｏ．１８諏訪町の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

（意見なし、一同承認）

資料５－５　Ｎｏ．２１ 劔の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

(意見なし、一同承認)

資料５－６　Ｎｏ．２３ 荒浜三丁目の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

(意見なし、一同承認)

資料５－７　Ｎｏ．２６ 藤井の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

委員Ｂ　　反対意見ではないが、写真を見ると空き家の状態が悪いようには見えない。建築資材の飛散、落下というものがわからない。当初枝の越境で町内会長から相談があり、その他の事は言っていないように見える。現地調査をした上での判断だとは思っているが、いかがか。

事務局Ｄ　　調査は今年の６月３日に行っている。撮影の仕方が悪く映ってはいないが、外観目視で瓦、軒、雨樋の一部が脱落していることを確認しており、その内容を助言・指導書に記載し送付している。

部会長　　この事案に関しては、勧告措置を行うということでよろしいか。

(一同承認)

資料５－８　Ｎｏ．２７ 安田の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

(意見なし、一同承認)

資料５－９　Ｎｏ．３４ 笠島の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

(意見なし、一同承認)

資料５－１０　Ｎｏ．３８ 米山町の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

委員Ｂ　　この件に限らず、所有者が対応すると言っている事案がある。対応を待たずして勧告を出すべきか気になるのだがいかがか。

事務局Ｄ　　この件に関しては、過去からずっと対応すると言っているが、いまだに対応がない。いつまでこの言葉を信じて勧告を出さないかというところがある。委員の皆様方にお諮りしたい内容である。

部会長　　この事案に関しては、対応すると言っているが、対応がなされてきていないので勧告措置を行うということでよろしいか。

(一同承認)

資料５－１１　Ｎｏ．３９ 宮川の特定空家等の勧告措置に関して、意見陳述書の提出があるため、事務局から説明をお願いしたい。

事務局Ｄ　　行政指導文書の送り先は、建物の名宛人、土地の名宛人別々に送付している。建物の名宛人からは反応がなく、土地の名宛人から意見陳述書が提出された。内容としては、土地の管理者として空き家の撤去を希望すること、撤去の費用に関して行政の補助制度を利用し、一部負担することと考えていること、空き家所有者の不法な占拠状態は不本意であることの３点である。土地の所有者から解体補助制度の相談はない。建物の解体をするときは土地の所有者のみではできず、建物の所有者等が動く必要がある。

委員Ｃ　　土地の所有者からは反応があるが、勧告を行い、不利益処分を受けるのは土地の所有者ということか。

事務局D おっしゃるとおりである。そのため、この事案は判断が難しいと思われる。

委員B 意見陳述書の提出から1か月しか経過しておらず、対応するにしても1か月では短いと思われる。

部会長 一番大事な建物所有者からの反応はないが、土地所有者は、動こうとしており、期間も短いため、勧告に進まず、様子を見るという選択肢もある。

委員B 勧告を出すことによって対応する気が削がれてしまう可能性があるのではないか。

事務局D おっしゃるとおりである。今回お諮りしている事案全てを勧告措置にしたいという考えではない。

部会長 この事案は保留ということでよろしいか。
(一同承認)
勧告措置は保留とする。
資料5-12 No. 40 椎谷の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。
(意見なし、一同承認)
資料5-13 No. 49 大沢の特定空家等の勧告措置に関して、意見陳述書の提出があるため、事務局から説明をお願いしたい。

事務局D 意見陳述書の内容は、「毎年の指導に対し、その都度、補修の対応を取ってきた。現在まで改善がなされていないとは誠に遺憾である。建物は近年中に解体する予定である。建物周辺の建築資材に関しては、少しずつ廃棄をしていくこととする。本件建物の所在地は住宅密集地ではないため、ご理解の上よろしく願いいたします。」との内容である。

委員B 意見陳述書にあるとおり、建物が山間地にある事案だと思う。すぐに被害が生じる余地があるのかは疑問である。意見陳述においては近年中に解体するとのことであり、勧告措置は保留としてよいと考える。ただ、近年中というのが曖昧なため、具体的なプランを提出していただくようお願いをし、それを見て判断するのがいいのではないか。

委員C 委員Bがおっしゃるとおり、具体的なプランを出していただくのがよいのではないだろうか。

部会長 この事案は保留ということでよろしいか。
(一同承認)
勧告措置は保留とする。
資料5-14 No. 63 大広田の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

委員B 令和5(2023)年に送付した際は文書が返ってきているが、今年は送れたというのとは何か理由があるのか。

事務局D 送付先が変わっている。所有者の調査を税務課に依頼をし、回答を受けて送付するわけだが、今年調査した結果、昨年とは異なる回答を受けたため、そこに送った結果到達したということになる。

部会長 この事案に関しては、勧告措置を行うということでよろしいか。
(一同承認)
資料5-15 No. 74 西山町妙法寺の特定空家等の勧告措置に関して、意見陳

述書の提出があるため、事務局から説明をお願いしたい。

事務局D 意見陳述書の内容は、今年度行った解体の作業内容と作業日が時系列順に細かく書かれている。また、作業を中止した理由及び再開の目途についても書かれている。

委員B 建物用途の種別不明というのは、どのような趣旨か。

事務局D 元々は居宅であったが、税務課に照会した結果、課税されておらず、税務課からの回答において種別が記載されていないためである。また、課税されていないため、既に住宅用地特例は効いていない。

部会長 この事案は保留ということによろしいか。

(一同承認)

勧告措置は保留とする。

資料5-16 No. 76 西山町下山田の特定空家等の勧告措置に関して意見等はあるか。

委員C 物置の中の物が移動しているが、使用実態があるのか。

事務局D 近隣の住民に話を聞いたところ、「この建物の所有者と話をしており、この物置に自分の物を置かせてもらっている。」とのことであった。

委員B 建物所有者にとっては間接占有に当たると思われる。そもそも特定空家等になるのかということになる。

事務局D 使っている部分が建物全体ではなく、物置だけとなっていると思われる。

委員B 建物と物置を一体としてみるのか。

事務局D 一体としてみるのかという問題に対しても、登記がされておらず判断が難しい。

委員C 構造上建物と物置は繋がっていると思われる。

委員B 権利などを確認していただいてから勧告措置の判断をするのがよいのではないか。

部会長 この事案は保留ということによろしいか。

(一同承認)

勧告措置は保留とする。

以上が特定空家等勧告措置検討事案の16件になる。改めて確認するが、資料5-11 No. 39、資料5-13 No. 49、資料5-15 No. 74、資料5-16 No. 76の計4件を保留とする。

その他：柏崎市空家等対策推進協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）の開催・審議状況等について

部会長 その他について、事務局から報告をお願いしたい。

事務局D 柏崎市空家等対策推進協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）の開催・審議状況等について御報告する。

条例改正により設置した「柏崎市空家等対策推進協議会」は、本審議会のほか、「空家等対策計画策定・事業実施委員会」という部会が設けられている。

まず初めに、資料6の参考資料「柏崎市における主な空家等対策事業」を見ていただきたい。こちらは、本市における空家等対策に係る事業を整理したものである。本審議会は、この3つのステージのうち右側にある第3ステージの部分、特定空家等又は管理不全空家等への対処という点について御審議いただく部会である。もう一つの部

会は、第1ステージ、第2ステージの部分での所要の事項について御審議いただくとともに、本市空家等対策計画の改定までを担うものである。

ここで、資料6を見ていただきたい。もうひとつの部会である「空家等対策計画策定・事業実施委員会」の開催・審議状況について御説明する。なお、本審議会の委員のうち、部会長、委員E、委員Dの3名がもう一つの部会の委員も担っていただいている。

まず、「1 開催・審議状況」についてである。これまで、2回の部会を開催している。1回目は7月1日に開催し、委員会の位置づけや当面のスケジュールをお示しするとともに、本市空家等対策計画の概要、これまで実施してきた空家等対策の事業概要、また、新たな空き家対策を行う旨の相談を受けた2団体の動き等について御説明した。また、今後の空家等対策計画の見直しを進めるに当たり、昨年12月の法改正により制度化された「空家等管理活用支援法人の指定制度」の概要、協定締結団体と提案のあった2団体の関係性を含め整理する必要がある旨を御説明し、まずは、この支援法人の指定を行うか否かを検討するため、広く提案募集を行うことについてお諮りした。結果として、原案どおり提案募集を行うとともに、指定に関する検討を進めることが妥当である旨の答申を得た。市としては、この答申を受け、7月1日からお盆前の8月9日までの期間を定め、提案募集を行った。

次に、この提案募集を踏まえ、提案のあった団体から、会議の場にお越しいただき、提案を受けたのが、8月29日に開催した第2回委員会である。資料に記載の2団体から提案内容を聞き、質疑応答を含め委員の皆様方にディスカッションしていただいた。結果として、提案内容を踏まえ、空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討を進めることが妥当である旨の答申をいただいた。

次回第3回の委員会は、今週の29日金曜日に開催し、指定に係るプロポーザル実施要領及び審査基準について御審議いただく予定である。また、あわせて今年度の空き家セミナー実施についても御審議いただく予定である。

空家等管理活用支援法人の指定については、資料中2に記載のスケジュール案で委員会にお諮りしたいと考えている。12月議会の議決後、プロポーザルに係る公告を行い、2月25日（火）にプロポーザルを実施し、指定及び新年度における業務委託をしたいというものである。業務委託は、管理不全な空き家への対応以外の相談対応業務、意識啓発業務、現在、市職員が対応している空き家バンク関係の業務を予定している。

次に、資料中3に記載の空き家相談窓口チラシについてである。これまで連携協定を締結した12団体を相談先として記載しているが、空家等管理活用支援法人の指定を検討しており、指定された場合は、相談における1次対応を指定された法人が行う想定である。よって、チラシの内容そのものの見直しを抜本的に行う必要があると考えることから、令和7（2025）年度は固定資産税の納税通知書への同封は行わないこととし、チラシ作成後、町内回覧等により対応することとしたいと考えている。

次に、資料中4に記載の今年度の空き家セミナー実施についてである。

初回の令和4（2022）年度は委員Bから空き家対策全般について、2回目の令和5（2023）年度は、司法書士会、宅建協会の2名より、相続登記義務化を踏ま

えた内容と空き家売却に係る方法や実態について御講演いただいた。

いずれも多く受講者がおられ、アンケート結果でも、ほとんどの方の満足度が高い旨の回答をいただいた。

よって、今年度も継続して実施したいと考え、今週金曜の委員会でもお諮りしたいと考えている。内容的には昨年度のセミナーは会場に入りきれないほどの来場者があったこと、また、市が相談を受ける内容としても相続登記や売却に係る問題が非常に多いことから、昨年度と同じ内容をベースとし、委員の皆様方からも、これというものがあれば反映していきたいと考えている。

以上が、もう一つの部会である空家等対策計画策定・事業実施委員会における開催・審議状況等についてである。

その他：住宅土地統計調査結果及び地域別空き家率調査結果について

事務局D 初めに、「(1) 令和5(2023)年度住宅・土地統計調査結果」から御説明する。

資料7-1を見ていただきたい。国が実施した統計調査結果が、9月25日に公表された。1枚目が全国と新潟県の空家率の推移であり、2枚目が新潟県20市の空家率の比較というものである。

前回の平成30(2018)年度から5年を経て実施された結果、全国では13.6%から13.8%の伸びだったが、新潟県で見ると、14.7%から15.3%と空家率の増加が高い傾向にあることが分かる。県内20市の中の数値を見ると、新潟県の空家率を上回ったものが7市あり、その中で柏崎市はワースト4位という結果であった。前回平成30(2018)年度調査時では、柏崎市は空家率が16.9%、20市中ワースト6位という結果だったため、芳しくない結果であったと捉えている。

次に、資料7-2を見ていただきたい。こちらは、市が今年度実施したコミュニティ区域別の空家率の分析結果である。国の統計上は、市町村が最小単位であるため、それを地域別に算出しようとすると独自で行う必要がある。市としては、平成28(2016)年度に一度算出しており、現行の空家等対策計画にもその数値を記載しているところだが、今回は国の統計調査にあわせて昨年度の状態を分析した。分析に際しては、住宅地図会社が保有している空き家のデータ、市が保有している住宅データ(GIS上の家屋図形)を使用しており、コミュニティ区域別に算出・色分けをおこなった。資料7-2の表を見ると、上条、南鯖石、別保、野田、高柳の5地区が20%を超過しており、特に野田地区では約4割という結果になっている。また、中心市街地またはその近郊では、空家率は先ほどの地域に比べて低いものの、空き家の件数に着目すると、中央地区では平成28(2016)年度が104件だったものが令和5(2023)年度に200件、剣野地区では平成28(2016)年度に83件だったものが令和5(2023)年度に168件といずれも2倍になっている。資料7-2の次に、令和5(2023)年度版、平成28(2016)年度版、平成28(2016)年度→令和5(2023)年度の空き家の増加率と3種類のデータを地域別に色分けしているので、後ほど御確認いただきたい。

また、「特定空家等」という数についてだが、法令で定める特定空家等とは異なり、地図会社の調査員による基準での判定結果ではあるものの、全市でみると、平成28

（2016）年度が73件、令和5（2023）年度に154件と約2倍になっている。

国が行った統計調査、市が独自に行った地域別の空家率の説明は以上となる。いずれにしても、本市の空き家の数そのものは、全国的・全県的それぞれの傾向より高いものとなっていることが分かる。これらを平均値より上回るためには、様々な角度からの政策・施策により人口減少に歯止めをきかせるための対策ということになるかと思う。

空き家対策という点からすれば、空き家の数そのものを増加させないということは現実的でなく、「管理不全な空き家をいかに増やさないか」という点に着目し、本空き家等対策推進協議会のもう一つの部会（空き家等対策計画策定・事業実施委員会）において、3つのステージのうちの、第1ステージ「入口戦略」の部分に重点を置いた施策、事業実施について検討され、実行していくことが重要であると考えている。

その他：次回の管理不全空家等及び特定空家等審議会について

事務局D 第2回の委員会は、会場の都合上、3月25日（火）、26日（水）、27日（木）の3日間のいずれかで開催したいと考えている。会議終了後、メールにて日程調整をさせていただきたい。

閉会

事務局B 令和6（2024）年度第1回柏崎市空き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。