

令和7年度第1回三条市空家等審議会 会議録

1 日 時 令和7年6月2日（月）午後3時30分～午後4時30分

2 場 所 三条市役所 第二庁舎2階 第2集会室

3 出席者

(1) 委員

会長 倉知 徹 新潟工科大学工学部教授

委員 石川 佳代 新潟県弁護士会

委員 石塚 健夫 新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長

(2) 事務局

長谷川 考基 三条市市民部長

坂田 和浩 三条市市民部環境課長

長谷部 潔 三条市市民部環境課長補佐

岡田 了 三条市市民部環境課生活安全・交通係長

篠田 敏規 三条市市民部環境課生活安全・交通係主任

榎本 脩人 三条市市民部環境課生活安全・交通係主事

4 次 第

(1) 開会

(2) 挨拶

(3) 議題

ア 【報告事項】 特定空家の略式代執行について（資料No.1）

イ 【報告事項】 令和7年度三条市空き家対策総合実施計画（案）の変更について（資料No.2）

(4) その他

(5) 閉会

5 議事録

(1) 事務局あいさつ

長谷川部長 本日は、今年の雪で状態が悪化した特定空家の略式代執行について、事務局より報告する予定である。

三条市では、令和3年度に東映ムービルの屋上塔屋撤去を略式代執行したが、一般の木造家屋の略式代執行は今回が初のケースとなる。

本件特定空家の状態を始め、略式代執行の必要性を判断するに至った経緯や考え方について、後ほど詳しく説明させていただく。

相続放棄による特定空家の問題については、令和5年の民法の改正もあり、相続放棄者の責任範囲が狭められたことで、今後ま

すまず顕在化することが予想される。

相続放棄等により所有者不在となった空き家を略式代執行する場合、費用を請求する相手がいないため、市の財政負担となる。そのため、家屋除却後の更地について、相続財産精算人制度や所有者不明土地管理制度などを利用して売却するなど、費用回収も視野に入れた検討が必要であると考えます。

委員の皆様から専門的な御知見に基づいて、御意見や御助言をいただきたい。

(2) 議題 1 【報告事項】 特定空家の略式代執行について（資料No. 1）

岡田係長

資料No. 1 の 1 ページを御覧いただきたい。

「1 趣旨」については、今年の積雪により状態が悪化した特定空家で、相続放棄のため所有者が確知できない物件について、略式代執行を実施し除却するものである。

略式代執行とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第 22 条第 10 項において、危険な空家の除却等の措置を行うべき者を確知できないときに、市長が代わりに措置を行うことができるものである。今回は、相続放棄により措置を行う者がいない物件のため、この条項を適用し、市が除却する。

続いて、「2 略式代執行により除却したい特定空家」について説明させていただく。まず、No. 1 の特定空家は、島田 1 丁目地内に所在し、柱や外壁、梁が隣の住居に越境しており、平成 27 年に相続放棄され、所有者がいない状況である。

近隣住民からも度々不安の声や苦情が寄せられており、これまで応急的な対応はしてきたが、今年 3 月に雪で状態が悪化し、全部解体以外に危険除去の術がないと判断し、略式代執行の検討を進めることに決定した。

続いて、資料 3 ページ、No. 2 の特定空家についてである。下田地域の荒沢地内に所在し、今年 3 月に雪の重みで一部が倒壊し、隣地に越境しているのを確認した。隣で畑仕事をしている住民から不安の声や市に対応を求める声がある。建物自体が倒壊しかけており、全部解体以外に危険除去の術がないと判断し、略式代執行の検討を進めることとした。

資料 4 ページをご覧いただきたい。三条市では、令和 3 年に東映ムービルの屋上塔屋撤去を略式代執行したが、一般の木造家屋の略式代執行は初めてとなる。そのため、略式代執行の判断基準を設定した。まず、

- ① 相続放棄物件のため改善指導すべき所有者が不在
- ② 建築物としての外壁や柱、屋根等の構造部材が崩壊又は著し

く劣化

③ 倒壊や飛散により隣接する民家や道路など周辺環境に被害が及ぶ恐れ

の全てに該当する必要がある。

今回の2棟の特定空家については、①②③の全てに該当するため、台風シーズン到来前に全部解体し更地にする除却としたいものである。

「3 概算費用」については、2棟で558万1千円となる。

「4 スケジュール」については、本審議会への報告後、6月議会に補正予算案を上程し、可決した場合、法に定める形式で公告を行い、7月に解体業者を決定し、契約後、略式代執行に着手する予定である。

続いて、資料5ページをご覧いただきたい。「5 【参考】市内の特定空家件数及び相続放棄等件数」については、3月末時点で市内に92件の特定空家が確認されており、そのうち11件が相続放棄等で所有者不在となっている。これらの特定空家については、今後、老朽化等により更に状態が悪化した場合、略式代執行について検討する必要があるものと認識している。

(3) 質疑応答

倉知会長

相続放棄した後の不動産の所有権は誰のものになるのか。

岡田係長

所有者がいない状態となる。

倉知会長

市が保有するということでもないのか。

岡田係長

そうである。

長谷部補佐

相続放棄する場合でも、放棄する財産を現に占有している場合は、相続人又は相続財産清算人に当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保管しなければならないという規定はある。

倉知会長

相続放棄が確定した後は、所有者は定まっていないということか。

長谷部補佐

そうである。

石川委員

資料6ページ、No.3の特定空き家について、緊急安全措置で除去を検討とあるが、これは略式代執行より簡易な方法で除去することが可能ということか。

岡田係長	令和５年度の三条市空家等及び空地の適正管理に関する条例改正で、緊急安全措置をすることが可能となる規定を定めている。それを根拠に、危険な部分のみを除去、又は必要な応急措置をすることができる。しかし費用もかかるため、限られた予算の中で、優先順位をつけて考えていく必要がある。
倉知会長	緊急安全措置で除去する場合、補正予算ということになるのか。
岡田係長	現在その名目で５０万円の予算があるため、まずはその範囲内で対応できるか、検討している。
倉知会長	１ページ、№１の特定空き家について、折れた柱が隣家の壁に当たっているのか。
岡田係長	当たってはいないが、わずかに隙間がある程度である。
倉知会長	隣家に危害が加わる目前であり、非常に危険な状態と理解した。№２の特定空き家は、平成２９年と、令和７年の写真があるが、この家屋は８年間で悪化していったということか。
岡田係長	そうである。老朽化により、次第に悪化していった。
倉知会長	湾曲しているように見受けられる。軒先から腐り、そこから水が入って、次々に腐っていったのではないかと思われる。

(４) 議題２【報告事項】令和７年度三条市空き家対策総合実施計画（案）の変更について（資料№２）

岡田係長	配布資料№２の１ページを御覧いただきたい。 令和７年度中に略式代執行に要した経費について国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金を受けるためには、申請時に、「空き家対策総合実施計画」の提出が必要となる。制度要綱において、市内で空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して策定することが必要となっているため、審議会に報告し意見を伺いたいものである。 今年３月に開催した令和６年度第１回三条市空家等審議会において、令和７年度三条市空き家対策総合実施計画（案）について報告させていただき、特定空家等解体費補助事業及び空家等管理活用支援法人への空家対策業務委託について国への補助申請を行ったところであるが、議題１で説明した特定空家２棟に係る
------	---

略式代執行の補助申請を追加するため、計画の変更を行うものである。

変更箇所としては、2 ページの「2 基本的方針 (4) 空き家対策総合実施計画の目標」の「目標：特定空家等の除却数」について、従前は 10 棟であったものを、略式代執行の予定件数 2 棟を追加し、12 棟としている。

また、「空き家の活用と除却に関する事項」の表で除却の欄に「三条市 特定空家等 2 棟」を追加している。

(5) 質疑応答等

倉知会長 当初の計画における特定空き家の除却 10 棟は所有者が明確なものであり、今回の議題である相続放棄された特定空家 2 棟はそこに該当しないため、施行者の欄に「三条市」と追加で記載されているのか。

岡田係長 そうである。

石川委員 除却の施行者欄について、所有者等に市は入らないのか。

岡田係長 間接補助という形の解体費補助金であるため、市は所有者等には入らない。所有者等には、所有者の他に相続人、納税義務者などが入る。

石川委員 年度内に追加で除去する必要がある場合、交付金はどうなるのか。

岡田係長 年度内の補助金交付申請については、国も予算を決めているため、他の市町村で執行の残額がでる見込みのある場合に限り、三条市も交付金の充当を受けられる可能性がある。

倉知会長 今回申請しても、満額は入らない可能性があるのか。

岡田係長 そうである。基本は 2 分の 1 補助であり、さらにそこから何割かに減額される可能性もある。

倉知会長 台風の時期が来る前に代執行を行いたいところであるが、上半期での国に対する補助金の申請は、枠がまだ空いているのか。

長谷川部長 基本的に、国に対する来年度の予算申請は前年度末頃に行うケースが多い。今の時期の補助金交付申請では、枠が空いているか、

	満額の補助が出るかは不透明である。しかし、やはり台風の時期が来る前に対処する必要があるため、申請は行うこととする。
倉知会長	全国的な状況を見て、国の予算とすり合わせていくということで理解した。
長谷部補佐	秋頃になると、また全国的な執行状況が見えてくるため、融通が利く場合がある。その可能性についても、後ほど検討する。
倉知会長	資料No.1、相続放棄された特定空家について、残りの9件は今年度中に行う可能性があるのか。
長谷川部長	現在は予算を取っておらず、代執行を行う予定はない。来年度以降に予算を取って執行していくかを検討する予定である。
倉知会長	写真を見る限りでは、残りの9件については今回代執行を行う2件ほどの緊急度はないように感じられる。
長谷部補佐	今回一覧にあげた特定空家は市で把握できているものであり、まだ確認できていない、危険な空家が存在する可能性もある。
石塚委員	少し話は代わるが、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトとはどのような団体か
岡田係長	令和4年10月に結成された団体である。三条市で特命空き家仕事人に任命した熊谷氏を中心に結成された団体であり、民間のノウハウを活かし、空き家の流通、利活用を推進している。今年1月から空家等管理活用支援法人に指定し、空家対策に係る委託業務を行っている。