

令和5年度 葛飾区行政評価委員会評価表

事業名	空家等対策	担当部	都市整備部
		担当課	住環境整備課

基本情報

政策番号	13	政策	地域街づくり	施策番号	4	施策	良好な住環境づくり
事業の目的	地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全等を推進し、良好な住環境づくりをする。						

実施内容	<p>適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。そのため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等対策協議会の助言を受け、空家等管理者への助言・指導等を行い改善を促すことで、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全等を図っている。また、空家等の適正管理等を推進するため、専門家団体との連携による空家等の利活用の促進に取り組んでいる。</p> <p>【具体的業務内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 現地調査、所有者調査、管理状況確認通知送付、助言・指導、勧告、命令、戒告、行政代執行等の業務及び空家等対策協議会の運営を行う。 2 空家等に関する専門家の派遣支援事業及び空家等適正管理助成事業を行う。 3 空き家等相談窓口及び専門家による個別相談会を実施する。また相談窓口をまとめたリーフレットを作成し、周知を行っている。 4 空家等対策に協力できる協力事業者を募り、空き家に関する悩みを抱える相談者が直接又は空き家等相談窓口を通じて協力事業者に依頼できる体制作りを行う。 5 空き家所有者等を対象に空き家の適正管理等をテーマにしたセミナーを実施している。 6 被相続人居住用家屋等確認書及び低未利用土地等確認書の交付 空き家の譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除するもの。 広報紙やホームページ、セミナーで制度の周知を行っている。 7 「葛飾区における空家等の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」の締結
------	--

実績情報

成果指標											
目標・実績	指標	指標の根拠	単位	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	目標	令和5年度		
	空家等の相談等を解決した割合	安全確保・除却等累計棟数/空家相談受付累計棟数	%	目標	75	75	85			85	実績
目標との乖離の考察	「空家等の相談等を解決した割合」は一定の実績値を確保できた。しかし、対応中の案件のうち、権利関係や費用負担など複数の課題を抱える空家等の増加により難航する案件が多く存在するため、問題解決までに時間がかかっているほか、新規相談による件数の増加により「空家等の相談等を解決した割合」が減少したと考える。										



活動指標											
目標・実績	指標	指標の根拠	単位	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	目標	令和5年度		
	安全確保・除却等を行った累計棟数	—	棟	目標	712	787	977			1,062	実績
空家等の相談・情報提供等新規受付累計数	相談・情報提供等による受付棟数	棟	目標	950	1,050	1,150	1,250	実績	934	1,022	1,130
被相続人居住用家屋等確認書及び低未利用土地等確認書交付数	—	件	目標	60	60	60	60	実績	65	63	56

所管課による自己評価

必要性	○	建物居住者の死亡や高齢化による施設入所等により空き家の増加が見込まれており、空き家等対策を推進することは喫緊の課題であるため必要である。
効率性	○	職員では対応が難しい専門的な知識を要する相談や建物の危険性など専門的な知識を求められる空家等現地調査及び調査報告書の作成を民間事業者に委託しているため効率化が図られている。
有効性	△	これまでの累計実績から、一定の有効性はあったと判断できるが、対応中の案件のうち難航している案件については、複数の問題を解決する必要があるため、解決までに時間がかかる。そのため、成果指標が伸び悩んでおり、一部の案件については有効性が十分に発揮できていないと考える。

各指標の達成状況に対する所管課の見解	適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、法に基づき助言、指導、勧告、命令等の措置を実施し、2年連続し成果指標の目標を達成できた。そこで令和4年度は、成果指標の目標を85%に設定し、さらに不在者財産管理人の選任申立てなど区だけでは解決が困難な案件にも取り組んだ。しかしながら、空家等の解決の前に、借地料の未払いや2世代にわたり相続がされず、相続人特定が困難など、複数の課題を抱える案件も多く目標を達成できなかった。調査や相続人等への働きかけを粘り強く行い、解決に繋げていく。
--------------------	--

今後に向けた所管課の見解	適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、法に基づく措置を引き続き行っていく。6月に法改正が可決されたため、今後、国から示されるガイドラインを参考に管理不全空家等への対応も適切に行い、地域住民の身体・財産の保護、生活環境の保全等を推進していく。また、空き家等相談窓口や個別相談会、セミナー実施が問題のある空き家の解決と合わせて、空き家が管理不全に陥る前の問題解決にも繋がるよう、広く周知を図り、空家等の予防にも注力していく。さらに、空き家対策に関連する法改正等（所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度等）を区ホームページで所有者等に向けて周知するとともに、事業への活用を検討していく。
--------------	--

予算及び決算状況 ※単位は円単位

内訳		令和2年度	令和3年度	令和4年度	経費の主な内訳
予算	①当初予算	18,404,000	16,367,000	17,003,000	
	②補正予算		-11,000,000		
	③繰越予算				
	④流用等	-12,170,000			
小計 (①+②+③+④)		6,234,000	5,367,000	17,003,000	
予算財源	一般財源	6,234,000	5,367,000	17,003,000	
	国庫支出金				
	都支出金				
	その他				
決算	⑤執行額	3,159,002	4,101,321	12,655,704	
	委員報酬	¥726,000	¥504,000	¥692,000	空家等対策協議会委員報酬
	報償費	¥0	¥0	¥8,700,000	財産管理人選任申立家事予納金
	消耗品	¥38,051	¥29,105	¥42,787	事務用品等購入費
	通信運搬費	¥208,891	¥67,466	¥78,557	協議会開催通知、空家所有者への通知等
	手数料	¥0	¥26,000	¥800	財産管理人選任収入印紙代
	委託料	¥2,170,100	¥3,333,000	¥2,950,200	現地調査委託、命令標識作成委託
	使用料及び賃借料	¥15,960	¥21,750	¥14,360	駐車場使用料
	補助金	¥0	¥120,000	¥177,000	管理委託費助成、樹木せん定費助成
	⑥間接額	793,000	984,000	799,000	
⑦人件費	業務量(人)	2.50	2.50	2.50	
総コスト⑧=(⑤+⑥+⑦)		23,452,002	24,085,321	33,204,704	

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単位の定義	安全確保・除却等を行った棟数		
実績数値(⑨)	128	87	75
単位あたりコスト(⑧/⑨)	183,218.77円	276,842.77円	442,729.39円

決算増減の主な理由	財産管理人選任申立てによる増
-----------	----------------

●住宅・土地統計調査における「空き家」について

空き家

以下に掲げる「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」をいいます。

二次的住宅

「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）」をいいます。

賃貸用の住宅

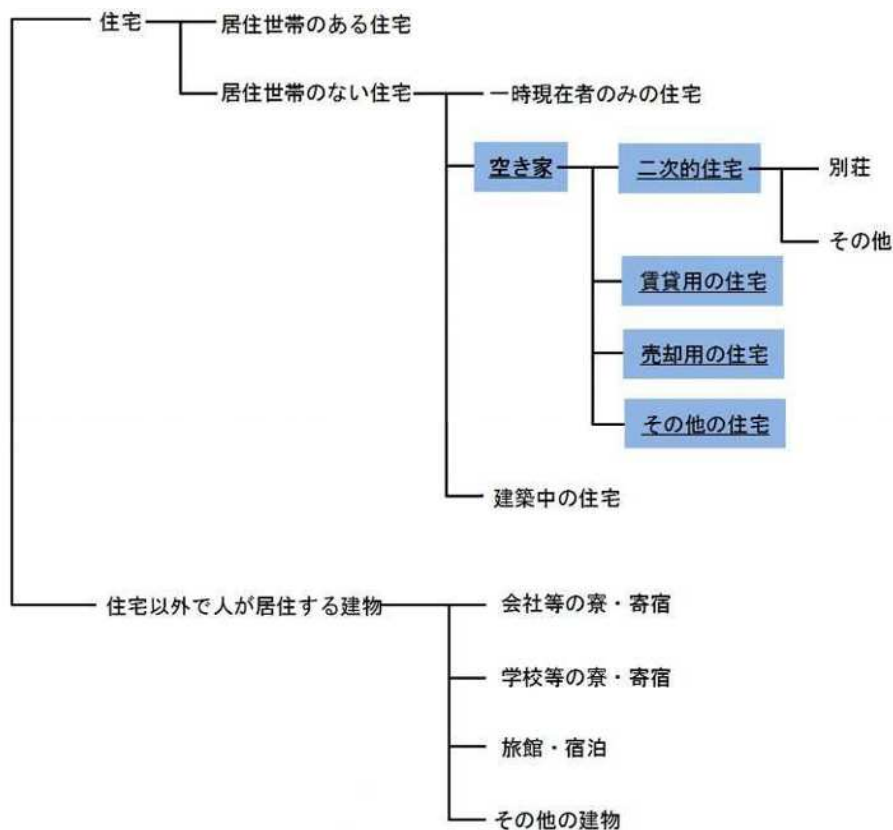
「新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅」をいいます。

売却用の住宅

「新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅」をいいます。

その他の住宅

「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」又は「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいいます。



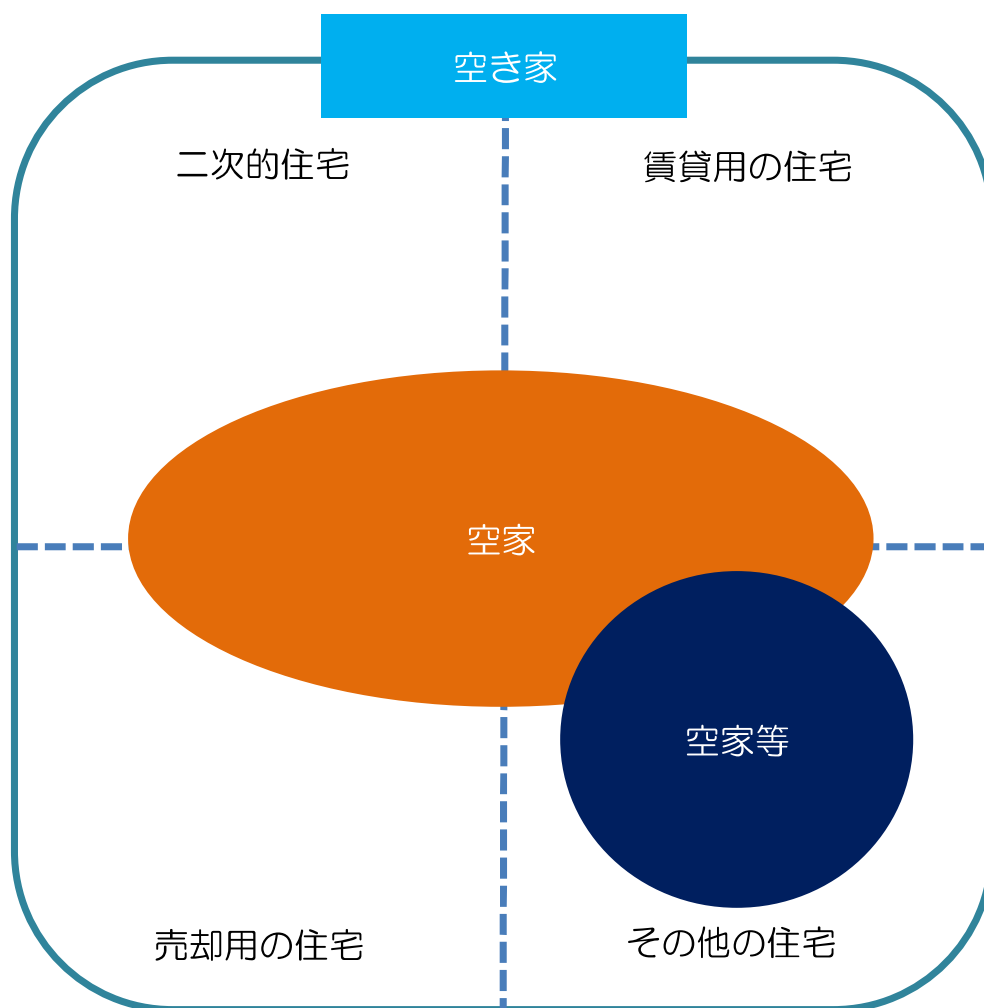
● 「空家等」、「空家」の定義について

空家等

空家等とは、法第2条第1項^{※1}に定義されるものをいいます。

空家

空き家の中でも、戸建住宅に限定されたものを指しています。

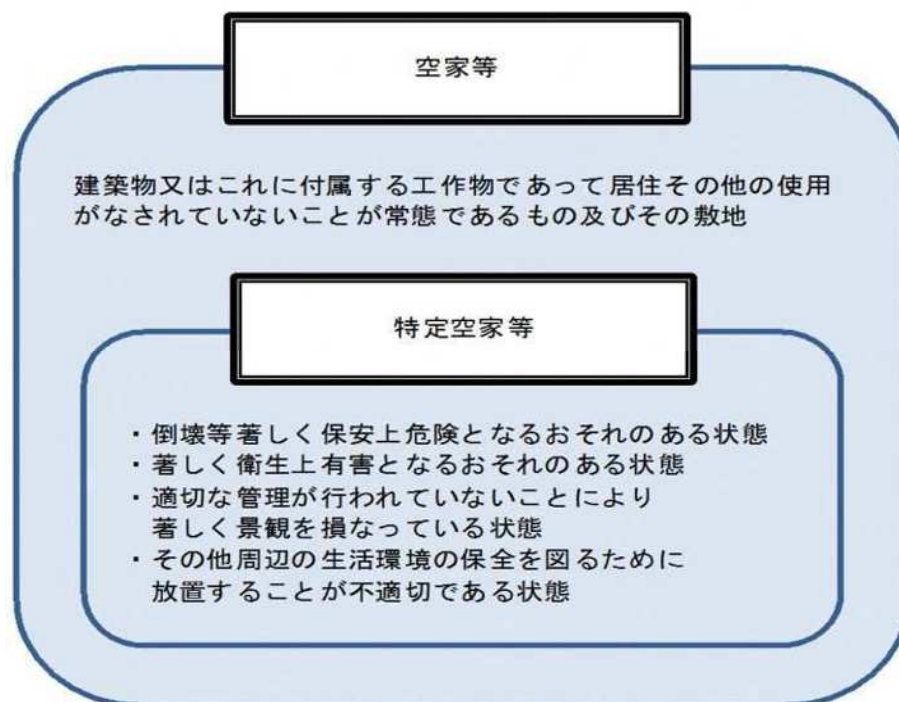


※1 空家等対策の推進に関する特別措置法

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

● 「特定空家等」について

適切な管理が行われていない空家等が近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、法第2条第2項^{※2}に規定された空家等を「特定空家等」と定め、近隣住民の住環境の保全・向上のために、特定空家等の権利関係者に対する助言・指導・勧告等の各種措置を行うことと規定されています。



※2 空家等対策の推進に関する特別措置法

第二条

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

空家等のビフォーアフター

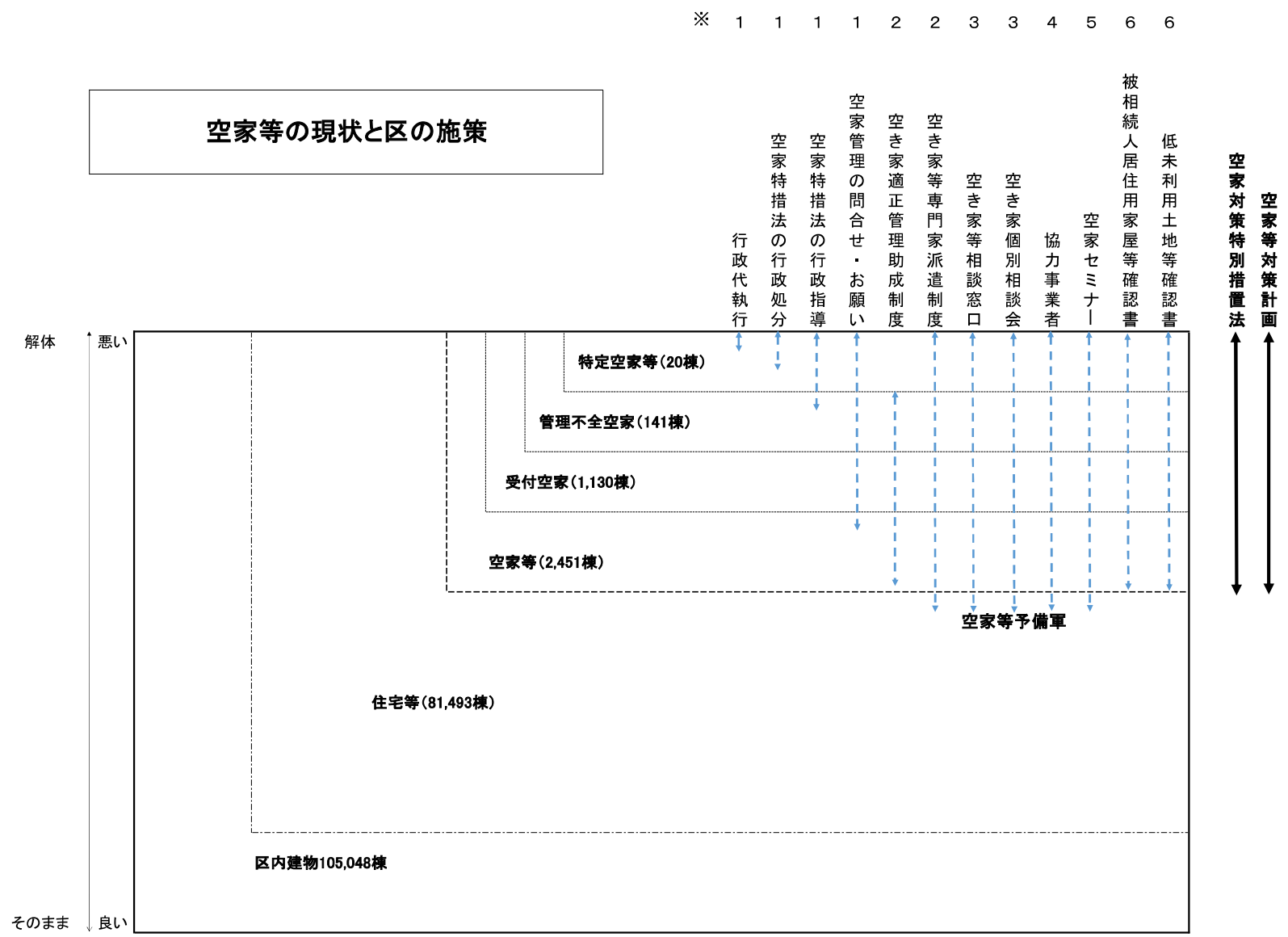
区内事例 1



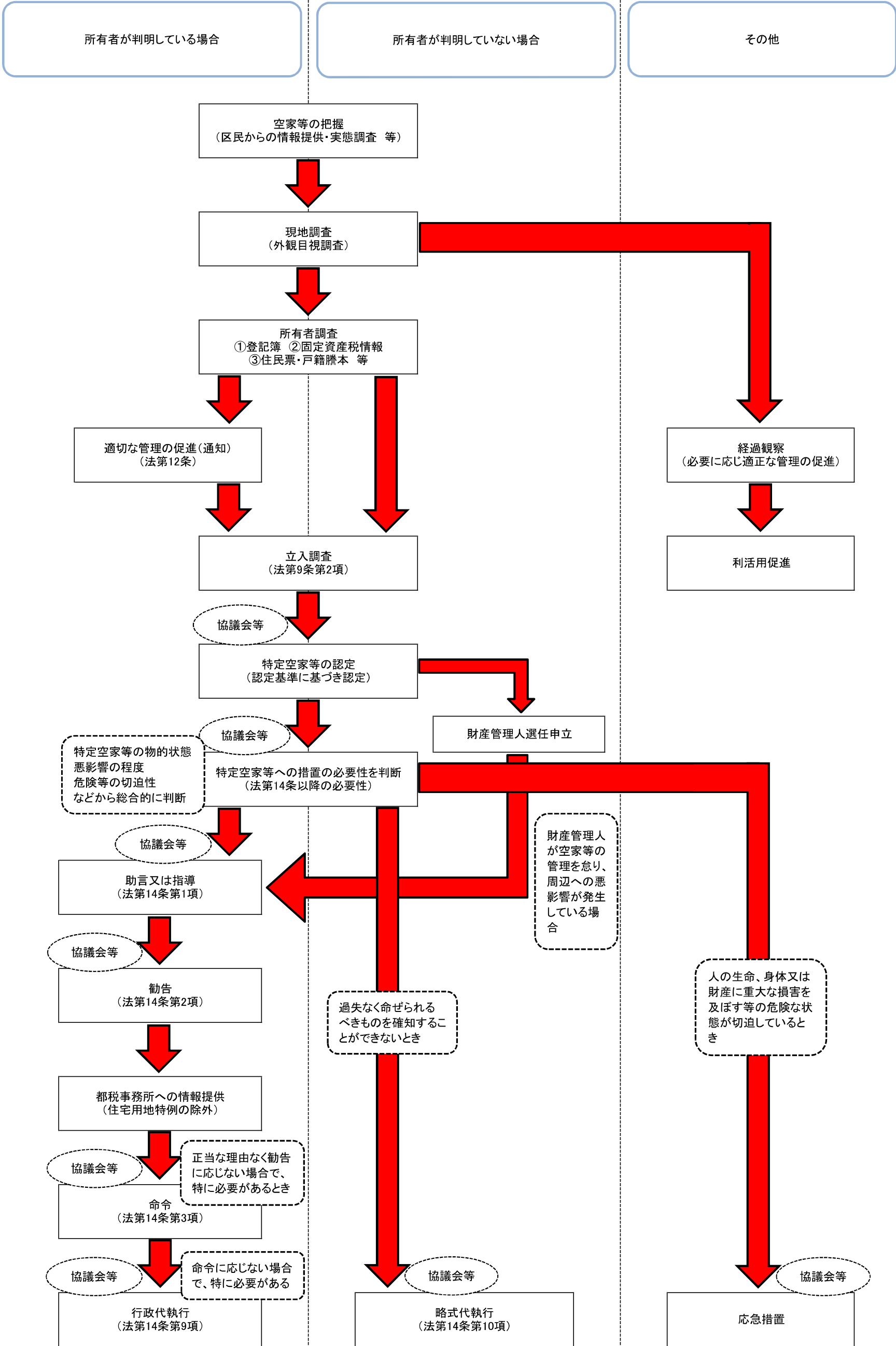
区内事例 2



空家等の現状と区の施策



※ 施策の番号は、行政評価委員会評価表の実施内容の【具体的業務内容】の番号と同じ。



特定空家等棟数

単位:棟

資料3-1

	新規認定数	認定数(累計)	対応済み(累計)	対応中棟数
令和2年度	6	66	46	20
令和3年度	10	76	50	26
令和4年度	6	82	62	20

※:棟数は年度末時点で算出

空き家セミナー参加者数等

単位:人

資料3-2

	実施回数(回)	年間参加者 ^{※1}	アンケート 回答数 ^{※2}	アンケート回答の内訳	
				空き家所有者 ^{※3} (見込みも含む)	未回答 ^{※3}
令和2年度	2	40	未実施	-	-
令和3年度	1	7	未実施	-	-
令和4年度	1	8	6	5	1
令和5年度	1	16	15	13	2

※1.セミナー参加者の対象者は、「区内に在住の方」「区内に空き家をお持ちの方」(その他、来場された方)

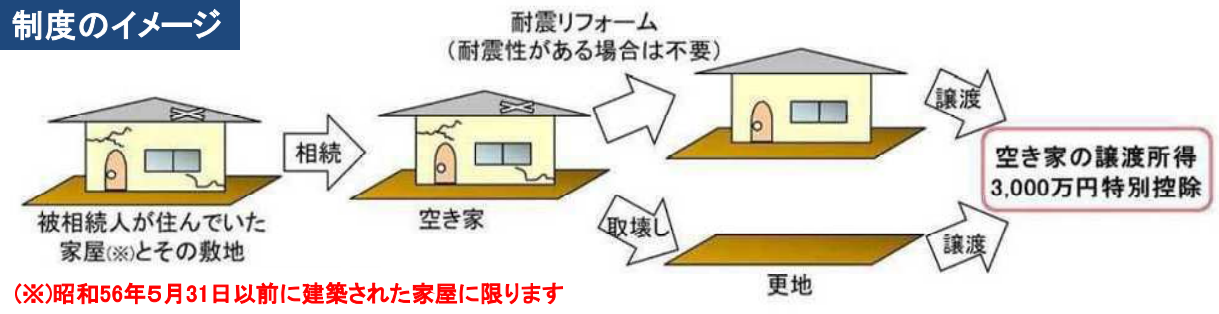
※2.セミナー参加者を対象にアンケート調査を実施し、回答にご協力いただいた件数

※3.アンケート回答のうち、区内空き家所有者もしくは所有する見込みがある方の回答数と同設問の未回答数

空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震基準を満たした又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。**

制度のイメージ



平成31年度(令和元年度)税制改正のポイント

これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が被相続人居住用家屋(以下「家屋」という。)に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。

相続開始日を起算点とした適用期間の要件

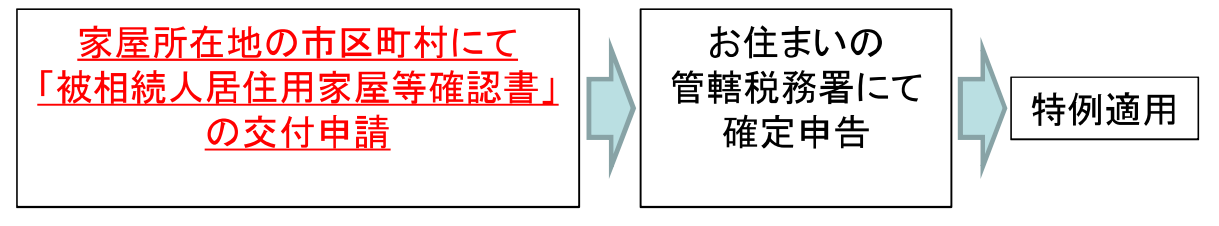
特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。



特例を受けるための手続



令和4年度決算内訳

資料4-1

①空家等対策協議会委員報酬			
	委員報酬	692,000円	空家等対策協議会及び専門部会委員報酬（各3回開催） ¥692,000-
②現地調査等委託費			
	委託料	2,950,200円	空家等の現地調査委託 ¥2,860,000- 命令標識作成委託 ¥90,200-
③空家等管理適正化支援助成			
	補助金	177,000円	見回り等の管理委託費及び樹木せん定費助成 ¥177,000-
④財産管理人選任申立予納金等経費			
	報償費	8,700,000円	不在者財産管理人選任申立予納金 ¥8,700,000-
	手数料	800円	相続財産管理人選任申立に係る収入印紙
	その他	135,704円	各種通知郵送料及び駐車場使用料等 ¥135,704-
	合計	12,655,704円	