

令和5年度葛飾区行政評価委員会 議事要旨

会議名	葛飾区行政評価委員会 第2回第二分科会
開催日時	令和5年7月14日（金曜日） 午後2時から4時まで
開催場所	葛飾区役所新館5階 庁議室
出席者	【委員7人】 （出席）小松原会長、鈴木委員、折登委員、尾澤委員、上村委員、千田委員、白田委員 （欠席）大久保委員 【区側8人】 事務局（経営改革担当課長、事務局職員4人） 住環境整備課（住環境整備課長、企画管理係長、企画管理係主事）

会議概要

1 開会

（事務局より資料の確認）

2 事務事業評価

（住環境整備課より事業の補足説明した後、議論）

A 委員：追加資料1—1「空家等のビフォーアフター」内のような状態に至るまで、区としてどのような対処をしたのか経過を知りたい。

住環境整備課：区では、問題を抱える特定空家等に対して対処をしている。例えば、単身高齢者が施設へ入所したことに伴う空家や、借地借家で権利関係が複雑である空家などである。区では、調査をし、なるべく所有者を特定するようにしている。ただ、所有者が特定できない場合は、裁判所に清算を依頼するといった対応も今年度は進めている。空家の把握については、区職員による現地調査に加え、近所の方からの情報提供で気づくといったこともある。

B 委員：追加資料1—1「空家等のビフォーアフター」内の空家は、どのような方法で更地になったのか。

住環境整備課：区内事例1については、火事により所有者が亡くなってしまったケースである。相続人もいないため、特定空家等として相続財産の清算の手続きに入った。区内事例2については、所有者が家の中で亡くなってしまったケースである。区で調べたところ、相続人はいなかったため、特定空家等として処理を進めた。なお、現時点で所有者がいる家については、実物を見せることが難しい。

C 委員：古い家を解体するための補助を区が出していると聞いたことがあるが、現在はないのか。補助金があれば、更地にする件数が増えていくのではないのか。

住環境整備課：解体費用については、住環境整備課ではなく、建築課で補助をしている。木造住宅が密集している地域が対象のものもある。また、空家等の指導をする際に、補助金案内のパンフレットも送付している。

D 委員：資料2「空家等の現状と区の施策」に記載している、管理不全空家と特定空家の定義が似ていると思うが、区が主に対象としているのはどちらか。複数回勧告をしても所有者が動かないのであれば、行政代執行も手段としてあり得るのではないかと思う。空家は放火など、犯罪の巣窟になる可能性がある。

住環境整備課：管理不全空家は特定空家等を含む広い定義であり、窓ガラスが割れているなど、近所迷惑になる空家のことを指す。また、行政代執行については、法律の手續きに則り、慎重に行うものだと考えている。所有者がいる場合は、その方の責任のもと、財産管理をしてもらうことが第一と考えている。

D 委員：税金の支払い有無について、都税事務所と区で連携はあるのか。

住環境整備課：都税事務所の情報はなため、支払いの有無は確認できない。

D 委員：都税事務所は差し押さえをしないのか。

住環境整備課：登記簿上だと、差し押さえをしているケースは何件かあった。ただ、回収できる金額と、徴税コストが合わずに、差し押さえが解除になるケースも何件かあった。

D 委員：街の再開発に伴い、住んでいる場所からやむを得ず離れる方に特定空家を紹介するといった方法は考えないのか。

住環境整備課：特定空家等は、住むのに適した状態ではなく、建替える必要がある。

D 委員：建替え前提で考えている。立退料から建替費用を出せるのではないのか。街の再開発計画と連携を図ることで、特定空家の解消ができ、新築の家を建てることができるのではないのか。

住環境整備課：特定空家等の多くは、借地の上に建物を建てている。また、相続人同士で話がまとまらないケースがあるなど、複雑な事情が絡むことも多い。そのため、特定空家等を事業の代替地にするのは難しいと考えている。

D 委員：民間では、古い空家をリノベーションしていることもある。区として、利活用を示すことはできないのか。

住環境整備課：区が不動産事業をすることはできない。専門業者がいることは区も把握しており、そういった事業者に対応してもらうことも一つの方策と考える。

会 長：特定空家となる前に対処をすることが必要と考えている。他自治体

の事業を確認したところ、江戸川区は空家と活用希望者のマッチング事業をしている。また、老朽木造空家の除去に対し、除去工事費用の一部を助成している。足立区では、空家無料相談会を6月に3回実施している。葛飾区でも類似の事業はしていると思うが、参考にできないか。また、他自治体と比較し、空家等対策に関する区公式ホームページが分かりづらい。ホームページの改訂は予定しているか。

住環境整備課：区公式ホームページが見つらいのは把握している。これから改善できるように取組んでいく。マッチング事業についてだが、区でも空家等を活用したいという需要があることは把握している。ただし、空家等を活用してほしいと希望する方がほぼいない状況である。さらに、利活用するためには、利用の形態や周辺状況も考慮する必要がある。例えば、子ども食堂として空家を活用する場合、近隣の住環境などに左右される。なぜならば、仮に戸建てが多い地域だと、騒音問題に発展する可能性があり、近隣住民の理解を得にくいといったことがあるからだ。

会 長：江戸川区はマッチング事業の例としても利用形態が限られるが、子ども食堂や高齢者向けシェアハウスなどを挙げている。区も、事業を充実させるのであれば、マッチング事業を進めるためのネットワーク構築費に伴う予算増額も良いのではと考える。

B 委員：空家が近所にあることで危険性が高まり、衛生面でも問題がある。空家の周辺住民の人権についても考え、放置をしないでほしい。また、借地権の空家について、賃貸で活用することはできないのか。民間のノウハウを活用してほしい。空家等対策特別措置法の改正に伴い、区の権限は強くなったのではないか。何度も勧告や指導をしている所有者に対しては、行政代執行をしてほしい。

住環境整備課：空家は1件ごとに事情が違う。行政代執行をやらないというわけではなく、平成27年、令和2年、令和3年と行政代執行をしようとしたが、相手方の事情が変わり、取りやめたケースがある。近隣が迷惑していることも把握しているため、区が動くべき事態となった際は行政代執行をするようにしている。費用の回収とのバランスも考慮する必要があるため、慎重になっている。

B 委員：あまりにも行政代執行の実績が少ないように思う。これでは区が放任していると受け取ってしまう。

住環境整備課：過去、4件、行政代執行をやろうとし、実際は1件であった。他は、相続財産管理人選任の申立てをし、弁護士に処理を進めてもらうことや、所有者、地主が処理を進めるケースが大半である。

B 委員：2世代にわたり相続される代襲相続まで至ったケースはあるか。

住環境整備課：相続人の調査はしている。

B 委員：法定相続人と同じ指導を代襲相続人に行うのか。

住環境整備課：同じである。

B 委員：法改正に伴い、長きにわたって所有権移転登記をしないと、罰則があるようになるのか。

住環境整備課：相続登記の手続きが義務になった。そのため、区で所有者を調べる手間が軽減されると考える。

E 委員：意見整理表の「予算及び決算状況について」に入札とあるが、一般競争入札ではなく、指名競争入札という理解でよいか。同じ会社がある程度続けないと事業の状況が分からないのではと考える。

住環境整備課：一般競争入札ではない。委託仕様書の中で調査項目や調査方法を明記しているため、どの事業者であっても調査はできるようにしており、結果、競争性が高まり、事業費を下げることにもつながると考える。

E 委員：調査後は区が関わるため、調査はどの会社でもよいということか。

住環境整備課：仕様書の中で、資格などの要件を固めている。項目も、区でベースの調査項目を作っている。また、国のガイドラインにも沿って調査項目を作成している。そのため、どの事業者であっても問題なく調査ができると考えている。

E 委員：実際のところ、異なる業者が入っているのか。

住環境整備課：令和4年度、令和5年度は偶然同じ業者が落札をしている。令和2年度は別の業者が落札をしている。

会 長：空家特別措置法の改正に伴い、空き家活用区域を指定することができ、今後は行政代執行がしやすくなるという理解でよいか。

住環境整備課：行政代執行の円滑化ということで、改正後では、緊急的な行政代執行ができるとなっている。また、所有者不明の行政代執行や緊急的な行政代執行の費用については、これまで裁判所に申立てをし、回収しないといけなかった。しかし、法改正後は、区が直接費用を回収できるようになった。

D 委員：緊急時とはどういったパターンか。

住環境整備課：例えばブロック塀が道路に傾いてきている空家等で、所有者が対処しない場合や、屋根が道路に落ちそうであり、通行人に被害が及ぶ可能性がある場合が緊急時になると考えている。このように、総合的な状況判断が必要になる。

C 委員：ブロック塀が道路に倒れ掛かりそうな場合、区による緊急的な対処が必要と考える。対処費用は区から所有者へ請求することも可能ではないか。危険な状態を放置することはよろしくないと思う。また、所有者が把握できるケースは、勧告を繰り返せばよいと思うが、

一番問題なのが、所有者が不明なケースである。区は所有者が不明なケースに対し、対応すべきではないかと思うがいかがか。

住環境整備課：所有者が不明なケースは、1件しかない。

C 委員：何代にも渡って相続せず、登記簿上、誰に連絡をすればよいか判明しないケースがあると思うがいかがか。

住環境整備課：確かに、相続人が複数いるケースもあり、相続人がいない場合も数件ある。所有者が全く不明なケースは1件のみである。

C 委員：相続人がいないケースは、区で対応できないのか。区の事業の対象は、所有者が明確な場合のみか。

住環境整備課：事業の対象となるのは近隣に迷惑をかけている空家である。所有者の有無は関係ない。

会 長：空家等に関する専門家の派遣支援事業だが、実績はあるのか。実績があるのであれば、回数も教えてほしい。

住環境整備課：令和3年度に1件である。回数が少ないのは所管課も課題として捉えている。区公式ホームページや広報にも周知文を掲載したが、反響がない。

会 長：原因を分析する必要があるのではないか。

住環境整備課：弁護士や司法書士への相談費用の助成であるため、相談の内容がある程度固まった方でないと利用しづらいのではと考えている。今年度からは空き家等相談窓口を開設しており、メールや電話にて漠然とした相談であっても受け付けるようにしている。受け付けた相談に対しては、問題点を整理し、アドバイスをするようにしており、区民にとって使いやすい相談窓口を目指している。

会 長：令和5年度予算の委託料に含まれているということか。

住環境整備課：そのとおりである。

会 長：事業内容としては、空家を未然に防ぐための啓蒙活動も含まれているという理解でよいか。

住環境整備課：そのとおりである。

A 委員：評価表の令和4年度の決算額の中で、「財産管理人選任申立家事予納金」が870万円とあるが、これはどのような費用になるのか。

住環境整備課：家庭裁判所に財産管理人選任の申立てをした際、家庭裁判所から予納金と解体費用を求められ、870万円という額になった。

B 委員：何件分の費用か。

住環境整備課：1件分である。

B 委員：制度自体は以前からあり、令和2年度、令和3年度の財産管理人選任申立の実績がなかったと思われるが、令和4年度はどのように予算を組んだのか伺いたい。

会 長：話を整理し、次回お答えを示してほしい。

- C 委員：区から発生した費用の回収はどのように考えているのか。
住環境整備課：財産管理人が土地を売却した額から回収している。今までの予納金については、全額回収をしている。
- D 委員：行政代執行は、当事者意識が出るという点で効果的ではないか。
住環境整備課：多くの案件は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 12 条の通知を出すことで解決をしている。
- 会 長：それではこの事業の成果について確認をしていきたい。評価表に記載がある成果指標「空家等の相談等を解決した割合」の実績について、あまり変化がないように思うが、成果は上がっているのか。
住環境整備課：空家等相談受付累計棟数は増加しているが、安全確保・除却等を行った累計棟数も増えているため、結果として成果指標の実績に差がでていない。
- B 委員：区民からの相談を待つのではなく、区から動いて空家を探すといった調査はしないのか。
住環境整備課：職員が外回りの際に、問題のある空家等がないかも確認している。また、今年度は委託にて全数調査をする予定である。さらに、近隣からの情報提供があるので、ほぼ把握できていると考えている。
- B 委員：国は 5 年に 1 度しか調査をしないため、区による現場調査の頻度は高めてほしい。また、空家の相談は敷居が高いと考える。相談窓口を設置したのはいいことだと思うが、さらに相談がしやすくなるように事業を改善してもらえるとよいのではないか。
- 会 長：成果指標「空家等の相談等を解決した割合」の実績を維持しているという点については、一定の成果はあると考えるが、より効果的にする必要がある。答申作成に向けては、行政代執行の数を増やしてほしいといった考えなど、一步踏み込んだ内容にしていきたい。コストについてだが、事業費が少ないと事業をしていないと思われてしまう。区公式ホームページの改訂や、空き家を予防するための周知活動、そして江戸川区で実施しているようなマッチング事業などにも取り組んでほしい。今後、空家を増やさないための事業へ費用をかけてほしい。
- 住環境整備課：令和 5 年度の事業費は、調査もあり増えている。調査の結果は、年度末にお示しできる予定である。
- E 委員：行政代執行を積極的に行うと、一時的に予納金などの費用は増えてしまうが、それはやむを得ないと考える。
- D 委員：現地調査は委託をしていると思うが、区内全域が対象か。
住環境整備課：5 年ごとに実施している全数調査は区内全域が対象である。
- D 委員：5 年ごとに空家の件数の推移が分かるということか。
住環境整備課：そのとおりである。

会 長：地元や民生委員の方から情報収集はしているのか。

住環境整備課：自治町会から電話を受け付けることはよくある。また、職員が現場に行き、連絡をしてくれた方から直接お話を伺うなどをして情報収集をしている。

会 長：今後の方向性についてだが、空家を未然に防ぐための啓蒙活動や効率的な行政代執行も必要である旨は記載していきたい。また、足立区は「空家は壊すか、再利用するか」と明確に区民へ伝えている。区も他自治体の良い取組や周知方法を取り入れることは有効だと考える。

B 委員：高齢化社会が進むことにつれて、独居老人が増え、孤独死や施設に入ることにより空家は増えると考え。空家問題を、所管課はより喫緊の課題として捉えてほしい。また、発信力を高めることは重要である。高齢者はホームページなどを見ないため、どのように発信をしていくか考えを示してほしい。さらに、令和2年度予算の流用や、令和3年度予算の減額補正はどういった理由か教えてほしい。

住環境整備課：令和2年度予算の流用、令和3年度予算の減額補正は行政代執行を中止したことが要因である。高齢者を含む区民向けの周知としては、広報、パンフレット、リーフレットを分かりやすく作成している。

会 長：直近で所管課が広報に掲載した紙面を次回見せてほしい。

D 委員：空家等対策特別措置法の改正に伴い、所有者へ影響することをまとめ、郵送してはどうか。

住環境整備課：既にパンフレットなどを入れて郵送している。今後は改正に関する内容も含めていきたい。

B 委員：高齢者に関わる所管課から独居老人のリストはもらえるのか。

住環境整備課：高齢者の中には、既に施設へ入所している方もいることから、人を対象とするのが難しい。既に空家等である建物の所有者へ働き掛けたい。

E 委員：子ども世代へも周知をすべきである。例えば、実家が空家になるということ、そしてその対処方法などを伝えていくことは有効だと考える。

3 その他

事務局より事務連絡

4 閉会