

行 政 監 査

1 監査の実施期間

令和4年10月4日から令和5年3月2日まで

2 監査の対象

第五次富士市総合計画で定められた7つの施策大綱のうち、「都市基盤」の中から、次の事務事業を抽出し、監査の対象とした。

◎ 事務事業名 空家等対策推進事業

担 当 課 都市整備部住宅政策課

3 監査の範囲・方法

監査の範囲は、令和3年4月1日から令和4年3月31日までに執行された事業内容を基本として、提出された資料に基づき、担当職員からその内容等の説明を聴取した。

ただし、指標等の分析や課題等の検証などに必要な場合は、令和2年度以前の執行状況及び令和4年度の執行状況も対象とした。

監査の方法については、富士市監査基準に基づき、事務事業の実施状況、進め方等を次の5つの観点から検証するとともに、今後の本市の行政運営に資するための方策を検討した。

①合規性 ②正確性 ③経済性 ④効率性 ⑤有効性

なお、経済性、効率性、有効性の観点からの監査に当たっては、行政評価等の結果やベンチマーキング(他都市との状況を比較して評価する手法)を活用しながら、課題解決に向けた分析及び検討を行った。

4 監査の結果

監査の結果は、5つの監査観点ごとに1から5までの評点を付し、担当課の評価と監査委員の評価が比較できるようレーダーチャートを用いて表すとともに、評価に基づく改善要望事項を5点提示したので、今後の事務事業の執行に活かされたい。

【監査の観点】

合規性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業が法令、条例等に従って適正に行われているか。 ・ 事業を執行する上で必要な要綱等が整備されているか。
正確性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務手続が適切かつ正確に行われているか。 ・ 事業に関係する書類、データ等に誤謬や計算ミスはないか。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・ もっと少ない費用で実施できないか。 ・ 事業を執行する上で、適正な人数で事務が行われているか。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務の執行上、簡略化又は改善できるプロセスはないか。 ・ より短い時間で事務の処理ができないか。
有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会情勢や環境の変化に活動内容が有効に機能しているか。 ・ 目標を達成するための手段・方法が最適又は十分であるか。目標値は妥当であるか。 ・ 対象者のニーズを充足しているか。

【評点の内容】

評点		評価内容
5	優れている	先進的で、極めて優れている。
4	やや優れている	適切に行われ、良好な結果が見られる。
3	普通	概ね妥当である。
2	やや劣っている	少し問題があり、改善の余地がある。
1	劣っている	色々な問題が散見し、大幅な改善が必要である。

(注 意)

文中及び各表中の金額及び比率は、原則として単位未満を四捨五入してあるが、端数調整により合計数と一致しない場合がある。

行政監査目次

1	事務事業の概要	74
	(1) 事業の背景	74
	(2) 事業の概要	75
2	事務事業の分析	82
	(1) 特定空家等の対応(合規性、有効性の検証)	82
	(2) 県内他市の状況(経済性、効率性、有効性の検証)	85
	(3) 例規等に関する検証(合規性、正確性の検証)	91
3	評価	93
4	監査結果に基づく改善事項等	95

◎ 空家等対策の促進による住環境の保全について（都市整備部住宅政策課）

1 事務事業の概要

(1) 事業の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加している。

本市においても空き家は増加しており、平成30年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、富士市内108,640戸の住宅のうち、14,410戸(13.3%)は居住者がいないという推計結果が発表されている。

所有者による適切な管理が行われていない空き家の中には、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策特別措置法」という。）が施行され、住民に最も身近で、個別の空き家の状況を把握できる市町村が主体的に空家対策を行うこととなった。

なお、空き家に関して本監査で用いる用語は以下のとおりである。

ア 空家等

空家対策特別措置法第2条第1項に規定されている空き家で、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。

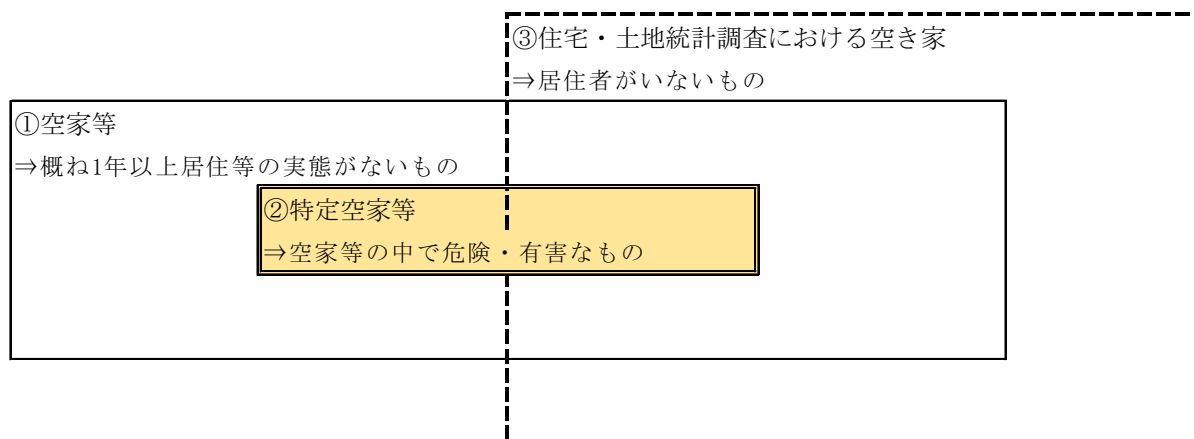
イ 特定空家等

空家対策特別措置法第2条第2項に規定されている空き家で、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的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。

ウ 住宅・土地統計調査における空き家

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査における空き家で、一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段人が居住していない住宅をいう。

【図表 1】 各空き家の相関図



(2) 事業の概要

ア 住宅・土地統計調査における空き家の現況

空家等については各自治体に関する統一的基準に基づいた統計資料はなく、各自治体の判断で実態調査を行っているが、調査手法及び実施年度が異なっている。このため、現況把握には総務省が 5 年ごとに実施している住宅・土地統計調査における空き家戸数を用いる。なお、住宅・土地統計調査は、区域内から抽出した住宅を対象としている標本調査である。

住宅・土地統計調査における空き家戸数の推移状況を示したものが図表 2 である。

【図表 2】 住宅・土地統計調査における空き家戸数の推移 (単位：戸)

	富士市			静岡県			全国		
	住宅総数	空き家	空き家率	住宅総数	空き家	空き家率	住宅総数	空き家	空き家率
平成10年度	78,630	5,620	7.1%	1,388,100	165,700	11.9%	50,246,000	5,764,100	11.5%
平成15年度	84,910	7,900	9.3%	1,487,300	201,000	13.5%	53,890,900	6,593,300	12.2%
平成20年度	92,000	10,410	11.3%	1,597,900	226,800	14.2%	57,586,000	7,567,900	13.1%
平成25年度	104,490	13,290	12.7%	1,659,300	270,900	16.3%	60,628,600	8,195,600	13.5%
平成30年度	108,640	14,410	13.3%	1,714,700	281,600	16.4%	62,407,400	8,488,600	13.6%
20年間の増加率	138.2%	256.4%	185.6%	123.5%	169.9%	137.6%	124.2%	147.3%	118.6%

※住宅総数：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの。

本市の平成 30 年度住宅・土地統計調査における空き家戸数は 14,410 戸であり、住宅総数の 13.3%には居住者がいない状況となっている。全国的に空き家戸数は増加傾向にあり、過去 20 年間で約 1.5 倍に増加しているが、本市の増加率は全国より高く、約 2.6 倍となっている。

また、本市の平成 30 年度調査における空き家戸数内訳と県内他市の状況を示したものが図表 3、図表 4 である。

【図表 3】 平成30年度住宅・土地統計調査における空き家戸数内訳 (単位：戸)

区 分	戸 数	説 明
二次的住宅	90	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、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他：ふだん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
賃貸用の住宅	8,450	新築・中古を問わず、賃貸のために空室になっている住宅
売却用の住宅	430	新築・中古を問わず、売却のために空室になっている住宅
その他の住宅	5,450	上記以外の人が住んでいない住宅。例えば、転勤・入院などのため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等
合 計	14,410	

※端数処理の関係上、各区分を合わせた戸数と合計数は一致していない。

【図表 4】 県内の平成30年度住宅・土地統計調査における空き家戸数等 (単位：戸)

	平成30年度住宅・土地統計調査			
	住宅総数	空き家	その他の住宅	その他の住宅割合
静岡県全体	1,714,700	281,600	88,300	5.1%
浜松市	359,600	46,700	16,100	4.5%
静岡市	333,100	47,900	13,600	4.1%
富士市	108,640	14,410	5,450	5.0%
沼津市	95,360	15,050	4,730	5.0%
磐田市	70,010	8,500	2,060	2.9%
藤枝市	59,000	6,980	3,200	5.4%
焼津市	58,400	7,140	2,560	4.4%
富士宮市	55,290	6,510	3,270	5.9%
三島市	52,380	7,570	2,200	4.2%
伊東市	50,230	19,750	4,100	8.2%

※住宅総数上位10市分

図表 3 において、本市における空き家の主な内訳は「賃貸用の住宅」で 8,450 戸となっているが、管理不全となるおそれのある「その他の住宅」が 5,450 戸となっており、市民の安全・安心という観点からは特に注視する必要がある。

また、図表 4 において、本市の住宅総数等は上位に位置しているが、住宅総数に対するその他の住宅の割合は 5.0%と平均的な割合になっている。

イ 富士市空家実態調査

住宅・土地統計調査は標本調査のため、空家等の実態は統計調査の傾向と異なる可能性がある。また、空家等と住宅・土地統計調査における空き家は定義も異なっており一致していない。このため、市内全域における空家等の総合的な把握を目的として、平成 27 年度に富士市空家実態調査を実施している。調査方法の概要は以下のとおりである。

①調査対象の整理

水道閉栓情報、庁内関係課の苦情等の情報、住宅地図情報、町内会からの情報を整理し、空家等候補を選出する。

②現地調査

国土交通省が示している「空き家調査の手引き」に準拠し、空き家調査票を用いて空家等候補の現地確認を行う。空家等の主な判定理由は以下の項目としている。

- ・電気メーターが動いていない。
- ・郵便受けに大量の郵便物やチラシ等がたまっている。
- ・近隣住民からの情報。
- ・集合住宅の管理人等からの情報。
- ・外観が廃屋風(人が住んでいる気配がない)。
- ・雨戸を閉め切っている。
- ・その他(カーテンがない、表札がない)など。

住宅・土地統計調査における空き家と実態調査の結果を比較したものが図表5である。なお、住宅・土地統計調査における空き家戸数は、実態調査年度の直近である平成25年度の戸数で比較している。

【図表5】 住宅・土地統計調査における空き家と空家実態調査結果の比較 (単位：戸)

区 分	H25住宅・ 土地統計調査	H27空家実態調査	
	空き家	空家等	特定空家等候補
戸建住宅	4,490	1,826	151
集合住宅	8,800	314	108
合 計	13,290	2,140	259

実態調査の結果、空家等と判断された戸数は2,140戸となった。住宅・土地統計調査における空き家と比較して集合住宅の戸数が大きく減少しているが、これは建物内の全室が空き部屋の場合に限り空家等と判定されるためである。

【参考】 集合住宅における空き家の定義の違い

	集合住宅1	集合住宅2
住宅・土地統計調査 における空き家	空き部屋	空き部屋
	空き部屋	空き部屋
	空き部屋	居住
	空き部屋	空き部屋
空家等	4戸	3戸
	4戸	<u>0戸</u>

本市では主に戸建住宅の空家等 1,826 戸に対して各事業等を展開している。令和 3 年度には実態調査結果の更新を行っており、戸建住宅の空家等は 402 戸(22.0%)増加し、2,228 戸となっていた。住宅・土地統計調査における空き家と同様に空家等も増加傾向となっている。

また、令和 3 年度の空家実態調査で把握した空家等に対しては、アンケート調査とともに各補助制度等の周知を行っており、効率的に広報を行っている。

ウ 事業等の実施状況

本市における主な空き家関連事業等の実施状況を示したものが図表 6 である。

【図表 6】 富士市の主な空き家関連事業等の実施状況

年 月	事 項
平成29年5月	富士市空家等対策協議会 発足
平成30年3月	富士市空家等対策計画 策定
平成31年1月	富士市空き家バンク 運用開始
平成31年4月	富士市危険空家除却促進補助金制度 運用開始
令和2年4月	富士市空き家リフォーム支援補助金制度 運用開始
令和3年7月	富士市空家等の適正管理に関する条例 施行

平成 27 年 5 月の空き家対策特別措置法施行を受け、平成 30 年 3 月に空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため「富士市空家等対策計画」を策定しており、この計画に基づいて「富士市空き家バンク」、「富士市危険空家除却促進補助金制度」、「富士市空き家リフォーム支援補助金制度」などの運用を順次開始している。

また、富士市空家等対策計画では成果指標として図表 7 に示した項目を設定しており、事業の進行管理に努めている。

【図表 7】 富士市空家等対策計画における成果指標及び令和3年度末実績

指 標	目標値	令和3年度末実績
(1) 空き家等相談件数	100件/年	87件/年
(2) 管理不全な空家等の除却件数	5件/年	5.5件/年
(3) 空き家バンク登録件数	20件 (常時登録件数)	17件 (最大値、令和3年度実績)
(4) 空き家バンク有効活用件数	80件 (令和7年度まで)	14件 (令和3年度まで)

エ 富士市空き家バンク

空家等の有効活用を通し、空家等の発生や増加を抑制するとともに、地域の活性化を図るため平成 31 年 1 月から富士市空き家バンクを運用している。空き家バンクに登録された物件は、市の外部サイト「富士市移住コトはじめ」内の空き家バンクページ及び連携サイトに掲載される。制度の概要及び実績は図表 8、図表 9 のとおりである。

【図表 8】 富士市空き家バンク制度の概要

項目	内容
名称	富士市空き家バンク
対象物件	居住を目的として建築した個人が所有する住宅であって、現に居住しておらず、宅地建物取引業法に基づく媒介を依頼する契約がされている家屋及びその敷地。(相続・登記されていること等諸要件あり)
運用の流れ	<p>①空き家所有者 : 空き家バンクに物件を登録 (要媒介契約) ②空き家利用希望者 : 空き家バンクの利用者登録 ③ " : 空き家バンクに希望する物件を問合せ ④仲介宅建業者 : 空き家利用希望者に物件情報を紹介 ⑤売買・賃貸借契約締結</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> 物件登録期間は2年間で、手続きにより更新可能。 空き家バンクへの登録は、「富士市空き家リフォーム支援補助金」を受けるための要件となっている。 不動産売買等における安全性を考慮し、令和4年度から媒介契約を必須としている。

【図表 9】 富士市空き家バンク実績

項目	H30	R1	R2	R3	合計
空き家物件の新規登録	3 件	4 件	7 件	18 件	32 件
取引成立 (賃貸)	0 件	1 件	0 件	9 件	10 件
〃 (売買)	0 件	0 件	1 件	3 件	4 件

オ 富士市空き家リフォーム支援補助金

空き家を有効活用することにより、周辺環境の改善及び地域コミュニティの維持に寄与するため、令和2年4月から富士市空き家リフォーム支援補助金制度を運用している。制度の概要及び実績は図表10、図表11のとおりである。

【図表10】 富士市空き家リフォーム支援補助金制度の概要

項目	内容	
名称	富士市空き家リフォーム支援補助金	
対象物件	個人が居住を目的として建築した市内に存在する住宅であって、現に居住していない住宅のうち、当該住宅の所有者からの申出により、その情報を市が登録しているもの。(富士市空き家バンクへの登録が必要)	
対象者	賃貸人、賃借人、売却者、購入者のいずれかに該当する者。(要契約) (当事者間が3親等以内の親族でないこと等諸要件あり)	
対象工事	空き家の居住の用に供する部分に係る次に掲げる工事のうち、賃貸借契約又は売買契約を締結した日から空き家の引き渡し日以後3月を経過する日までに着手する工事であって建築基準法その他の法令に違反しないもの。 (1)水道・ガス又は電気設備の改修工事 (2)台所、トイレ又は風呂の改修工事 (3)内装、外装又は屋根の改修工事 (4)修繕、改修、増築その他の空き家の性能を維持させ、または向上させる工事のうち市長が必要と認めるもの	
補助金額 (最大100万円)	基本額 (限度額80万円)	加算額 (一律20万円)
	交付対象工事に要した経費の1/2(千円未満切捨て)	【交付の対象が賃借人又は購入者で、1年以上継続して市外に居住して本市に転入する場合】 一律20万円
交付の流れ	申請者	富士市
	①交付申請書の提出 ③工事施工 実績報告書の提出	②書類審査 交付決定通知書の送付 ④書類審査・現地調査 確定通知書の送付 補助金の交付

【図表11】 富士市空き家リフォーム支援補助金実績

項目	H30	R1	R2	R3	合計
補助金交付件数	-	-	1件	3件	4件
補助金交付額	-	-	800千円	1,916千円	2,716千円
交付額における特定財源	-	-	0千円	0千円	0千円
特定財源の事業名	空き家対策総合支援事業 (国補助金)				

カ 富士市危険空家除却促進補助金

外装材の剥離や脱落が見られるなど、危険な状態にある空き家を除去し、安全で安心な暮らしの確保及び居住環境の改善を目的として、平成31年4月から富士市危険空家除却促進補助金制度を運用している。制度の概要及び実績は図表12、図表13のとおりである。

【図表12】 富士市危険空家除却促進補助金制度の概要

項目	内容	
名称	富士市危険空家除却促進補助金	
対象物件	居住されていないことが常態である一戸建ての住宅及び長屋であって、次のいずれかに該当するもの。 ①昭和56年5月31日以前に建築された空家及び同日において工事中であった空家であって、別に定める基準に適合するもの ②空き家対策特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等であって、別に定める基準に適合するもの	
対象者	危険空家の所有者(法人を除く)及びその相続人。 (市税を滞納していない者等諸要件あり)	
対象工事	市内の危険空家の全部及びその附属物を除却する工事。 (解体事業者が行う工事等諸要件あり)	
補助金額 (最大50万円)	基本額 (限度額30万円)	加算額 (限度額20万円)
	交付対象工事に要した経費の 1/2 (千円未満切捨て)	【所有者等の市町村民税が非課税の場合】 交付対象工事に要した経費の 1/10 (千円未満切捨て)
交付の流れ	申請者	富士市
	①事前調査申出書の提出 ③交付申請書の提出 ⑤工事施工(除却) 実績報告書の提出	②書類審査・現地調査 交付対象判定通知書の送付 ④交付決定通知書の送付 ⑥書類審査・現地調査 確定通知書の送付 補助金の交付
備考	・対象物件における「別に定める基準」は、静岡県空き家等対策市町連絡会議(特定空家部会)が作成した『「特定空家等」と判断するための判定基準』を準用している。	

【図表13】 富士市危険空家除却促進補助金実績

項目	H30	R1	R2	R3	合計
補助金交付件数	-	8件	7件	23件	38件
補助金交付額	-	2,800千円	2,679千円	8,121千円	13,600千円
交付額における特定財源	-	450千円	150千円	171千円	771千円
特定財源の事業名	空き家対策総合支援事業(国補助金)				

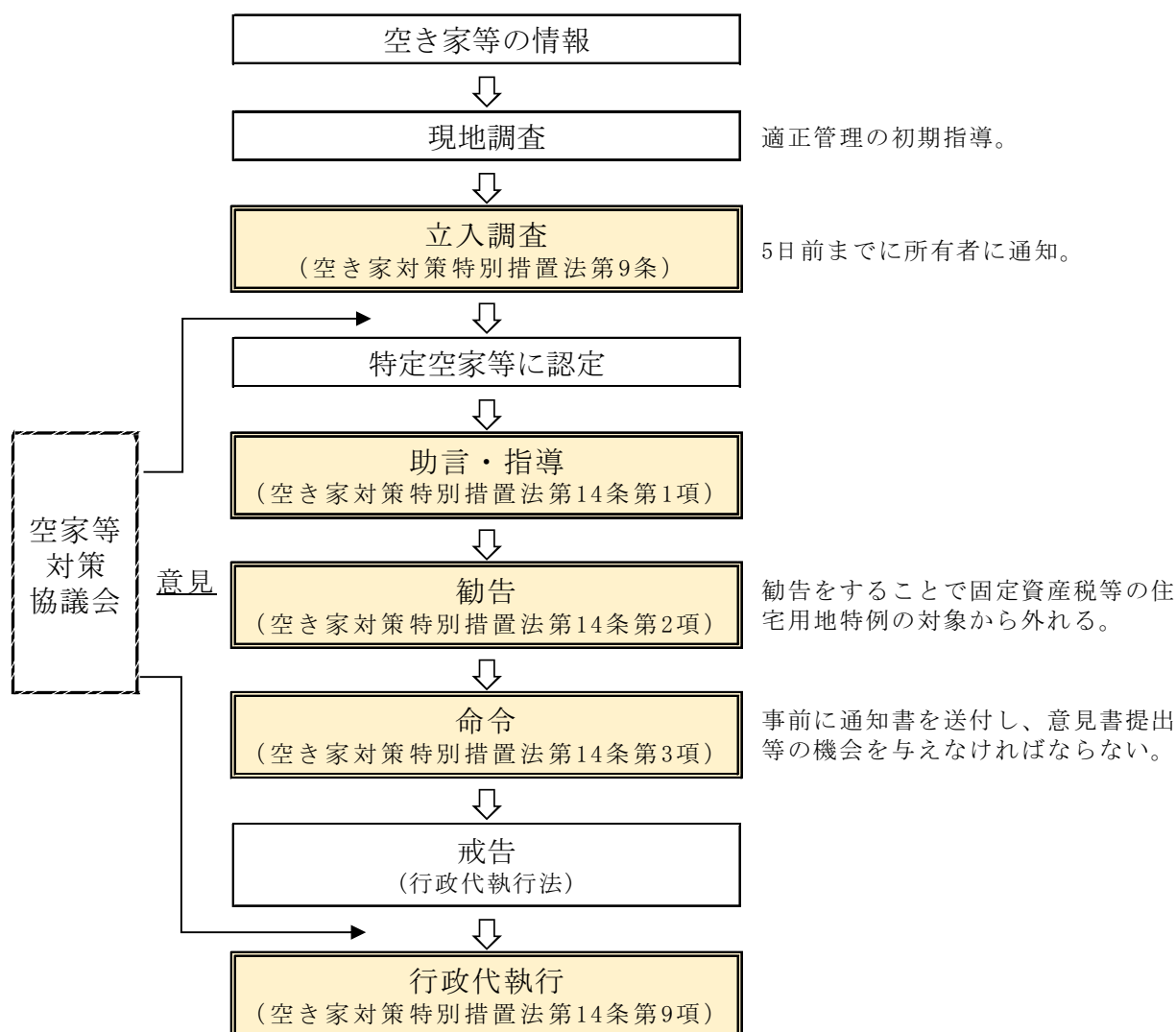
2 事務事業の分析

(1) 特定空家等の対応(合規性、有効性の検証)

特定空家等は、「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」などと定義されており、空き家対策特別措置法の目的の一つである「地域住民の生命、身体又は財産を保護する」という点からは優先して対応する必要がある。

本市において、所有者が判明している特定空家等への対応フローは図表 14 のとおりである。

【図表14】 所有者が判明している特定空家等への対応フロー



空き家対策特別措置法に則って対応を定めており、特定空家等認定の際には、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』(国土交通省)及び『「特定空家等」と判断するための判定基準』(静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会)等に基づいて判断するとともに、空家等対策協議会に諮った後に認定をしている。

次に、本市における特定空家等の事案を示したものが図表 15 である。

【図表15】 特定空家等の事案一覧

No.	特定空家等 認定日	当初相談 受付日	延対応 日数	助言等 回数	改善	備考	
1	H31. 2. 8	H29. 1. 12	54 日	14 回			
2		H29. 3. 3	11 日	9 回	除却(R1. 11. 20)	危険空家除却促進補助金を活用	
3		H30. 10. 1	36 日	17 回	除却(R3. 7. 2)	危険空家除却促進補助金を活用	
4		実態調査に よって把握		27 日	14 回		
5				21 日	15 回		
6				20 日	12 回		
7				5 日	2 回	除却(R2. 2. 17)	危険空家除却促進補助金を活用
8				13 日	6 回		隣接地
9							
10				16 日	11 回		
11		R1. 8. 2	H29. 10. 23	24 日	7 回		
12			H30. 12. 26	4 日	1 回	除却(R1. 12. 1)	危険空家除却促進補助金を活用
		平均	19.3 日	9.0 回			

※延対応日数には、戸籍調査や電話の不通など所有者等と接触していないものを含む。

※助言等回数は、特定空家等認定後の所有者等への対面、電話、通知等による助言等の回数。

平成30年度と令和元年度に特定空家等を認定しており、認定数は12件となっている。除却された4件を除く8件の特定空家等が現存しており、継続して助言・指導を行っているものの、資金不足や相続の問題などにより改善に至っていない。なお、改善された4件についてはすべて危険空家除却促進補助金を活用している。

特定空家等に対しては図表14で示したフローに従って対応を行っているが、空き家対策特別措置法に基づく勧告、命令、行政代執行は実施していない。

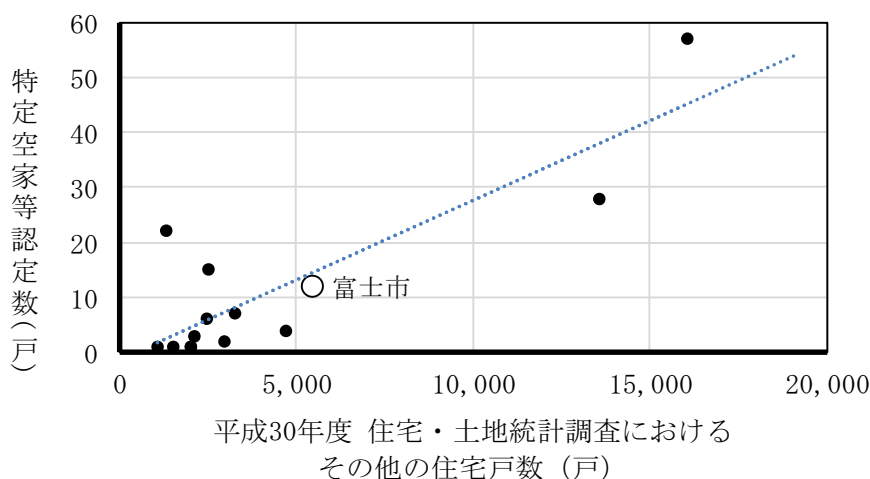
また、県内他市における特定空家等の対応実績を示したものが図表16である。

【図表16】 県内他市の特定空家等対応実績 (単位：戸)

都市名	認定 (判定) (a)	助言・ 指導 (b)	勧告 (c)	命令	行政 代執行	略式 代執行	改善 (除却等)	助言・ 指導率 (b/a)	勧告率 (c/a)
浜松市	57	57	12			5	31	100%	21%
静岡市	28	20	2			1	7	71%	7%
牧之原市	22	21					8	95%	0%
焼津市	15	14	1				11	93%	7%
富士市	12	12					4	100%	0%
富士宮市	7	6					6	86%	0%
島田市	6	6					3	100%	0%
沼津市	4	2					2	50%	0%
下田市	3	3						100%	0%
熱海市	2	2	2				1	100%	100%
伊豆の国市	1	1	1	1	1			100%	100%
裾野市	1	1	1					100%	100%
磐田市	1	1						100%	0%
掛川市	1	1						100%	0%
合計	160	147	19	1	1	6	73	91.9%	11.9%

※各実績は平成27年度から令和3年度までの合計戸数。

※実績のある市のみ記載。



県内23市のうち、14市(60.9%)で特定空家等の認定(判定)実績があり、認定数に対して助言・指導は91.9%で実施しているが、勧告は11.9%となっており、命令及び行政代執行の実施数は更に少なくなっている。

管理不全となるおそれがある住宅・土地統計調査におけるその他の住宅戸数と、特定空家等認定数には正の相関関係が見られたが、本市はその他の住宅戸数に対する特定空家等認定数がやや少ない状況となっている。空家等の戸数は増加傾向にあることから、特定空家等の認定については適時空家等対策協議会に諮ることが望ましい。

また、現存する8件の特定空家等の所有者等に対しては、数年間にわたって助言・指導を続けているが改善に至っていない。空き家対策特別措置法には、助言、指導によって改善が見られない場合は勧告ができる旨が規定されている。

○空き家対策特別措置法第14条第2項

市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

本市では勧告の実績はなく、県内他市の実施率も低くなっている。各市とも勧告の実施に関しては慎重を期していると考えられるが、勧告によって固定資産税等の住宅用地特例の対象外となり、特定空家等の所有者等の費用負担が増すことも勧告が実施されない要因の一つと考えられる。

以上を考慮すると、勧告の実施にはより客観的な判断が求められるが、県内では実施に関する基準を設けている市はなかった。全国的には大阪市などで判定表を用いた基準を定めており、一定の水準で勧告等の実施判断をしている。すべての特定空家等の所有者等に対して勧告を実施する必要はないが、勧告に関する基準を定めることについては検討が必要である。

(2) 県内他市の状況(経済性、効率性、有効性の検証)

空き家関連事業等の実施状況について、県内22市にアンケート調査を実施し、その調査結果を活用して比較分析を行った。なお、表記を統一するため、表中の記載と各市の要綱における文言が一致しない場合がある。

ア 空き家関連事業等

本市と県内各市の空き家関連事業等の実施状況を示したものが図表17である。なお、いずれの事業等も実施は義務ではない。

【図表17】 県内各市の主な空き家関連事業等実施状況

事業等	富士市	実施数	実施率	平均策定等年度
空家等対策計画 策定年度(当初計画)	H29	22 市	95.7%	H30
協議会 発足年度	H29	14 市	60.9%	H29
関連条例 施行年度	R3	6 市	26.1%	H29
空き家バンク 開始年度	H30	19 市	82.6%	H30
空き家改修補助金 開始年度	R2	10 市	43.5%	H30
空き家除却補助金 開始年度	R1	15 市	65.2%	R1

各事業等は平成29年度から令和元年度にかけて実施している市が多く、本市も同様の傾向となっている。本市では、空き家対策特別措置法に対応する主要な事業等はすでに実施しており、補助金等も含めて各制度は比較的充実している。

イ 空き家バンク

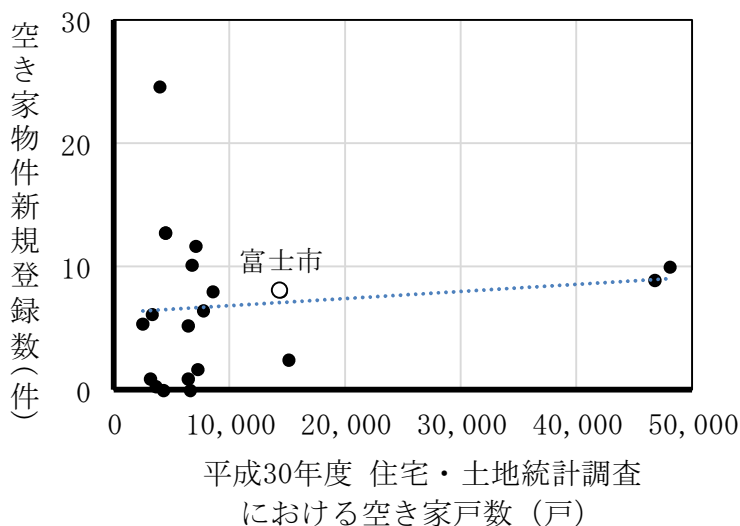
県内各市の空き家バンク実績を示したものが図表18である。

【図表18】 県内各市の空き家バンク実績

(単位：件)

項目	下田市	島田市	藤枝市	伊豆市	静岡市	浜松市	富士市	磐田市	三島市	牧之原市	ほか9市	合計	平均
開始年度	R1	H28	H23	H21	H28	R2	H30	R3	H27	H28	H28~R3	—	—
空き家物件新規登録数	24.7	12.8	11.8	10.2	10.0	9.0	8.0	8.0	6.6	6.2	17.5	124.8	6.6
取引成立(賃貸)	5.0	3.2	4.4	2.6	0.2		2.5			2.2	1.8	21.9	1.2
取引成立(売買)	7.7	4.6	2.2	5.0	9.4	1.5	1.0	6.0	5.2	3.4	6.1	52.1	2.7
取引成立率	51%	61%	56%	75%	96%	17%	44%	75%	79%	90%	45%	59%	59%

※各件数は平成29年度から令和3年度までの単年度実績。



県内23市のうち、19市(82.6%)で空き家バンクを実施しており、全体で年間124.8件の空き家物件新規登録数に対し、賃貸で21.9件、売買で52.1件の取引が成立している。各市の制度に大きな違いはないが、一部の市では媒介契約を必須としているものや、対象を市街化区域など一部地域に限定しているなどの特徴が見られた。

住宅・土地統計調査における空き家戸数は空き家全体の概数と考えられるが、空き家物件新規登録数との相関関係は確認できなかった。取引の成立も含めて、各市の不動産市況などによって実績が左右されている可能性がある。

ウ 空き家改修補助金

県内各市の空き家改修補助金実績と本市における実績の詳細を示したものが図表19、図表20である。

【図表19】 県内各市の空き家改修補助金実績

項目	藤枝市	磐田市	沼津市	静岡市	富士市	ほか5市
名称	①中山間地域活性化推進事業費補助金 ②空き家活用・流通促進事業費補助金	中古建物リフォーム事業費補助金	空き家活用定住支援補助金	空き家改修事業補助金	空き家リフォーム支援補助金	—
開始年度	①H22・②H30	H28	R2	H28	R2	H27～R3
補助金交付件数	38.4件	23.4件	4.5件	3.0件	2.0件	3.4件
補助金交付額	10,997千円	11,505千円	3,575千円	2,054千円	1,358千円	1,211千円
交付額における特定財源			1,325千円	924千円		
特定財源の事業名等			空き家再生等推進事業(国交付金)	その他事業	空き家対策総合支援事業(国補助金)	空き家対策総合支援事業(国補助金)(1市)
補助率	1/2	1/2	1/1	1/3	1/2	1/2(5市)
補助上限額	50万円	100万円	150万円	100万円	100万円	35万円～80万円
1件あたりの補助金交付額	29万円	49万円	79万円	68万円	68万円	36万円
空き家バンクへの登録				必要	必要	必要(4市)
備考		補助額は工事費の1/2と補助基準額を比較して少ない額		市街化区域内が対象		

※補助金交付件数、補助金交付額、交付額における特定財源は、平成29年度から令和3年度までの単年度実績。

【図表20】 富士市空き家リフォーム支援補助金実績詳細 (単位：円)

NO.	年度	申請者	領収書金額	補助額		差額 (自己負担額)
				基本額	加算額 (転入者)	
1	R2	購入者	1,773,200	800,000	0	973,200
2	R3	賃貸人	632,060	316,000	0	316,060
3		賃貸人	1,674,156	800,000	0	874,156
4		購入者	2,138,180	800,000	0	1,338,180
		平均	1,554,399	679,000	0	875,399
		比率	100.0%	43.7%	0.0%	56.3%

県内23市のうち、10市(43.5%)で空き家改修に関する補助制度があるが、補助金額の算出方法や加算条件など、制度内容は各市で異なる点が多い。子育て世帯や転入者に対して補助金額を加算している市が多く、空き家だけでなく移住・定住・子育て支援等の施策と連携した補助制度が多くなっている。

各市の実績を比較すると、補助の要件として空き家バンクへの登録を規定している市は補助金交付件数が低い傾向が見られたため、登録を補助要件から除外することについては検討の余地がある。

空き家バンクへの登録を不要とした場合、補助の対象範囲は数千件規模に大きく広がるが、不動産関係者所有物件など市場原理に任せていても有効活用が期待できる空き家も補助の対象となる。空き家の有効活用という点では効果が見込めるが、相応の予算措置も必要となるため、有効性と経済性のバランスを考慮する必要がある。

エ 空き家除却補助金

まず、本市の危険空家除却促進補助金の詳細を示したものが図表21である。

【図表21】 富士市危険空家除却促進補助金実績詳細

NO.	年度	事前調査における判定						領収書金額	補助額		差額 (自己負担額)	補助額のうち 国補助額	備考	
		詳細調査不要 (一見して危険)		建築物が倒壊 等するおそれがある		屋根、外壁等 が脱落、飛散 等するおそれがある			擁壁が危険	基本額				加算額 (非課税者)
		建物等 の状態	建物等 の状態	周辺 影響	建物等 の状態	周辺 影響	建物等 の状態							
1	R1	-	L1	○	L2	×	L0	-	799,200	300,000	0	499,200		
2		L1	L1	○	L2	×	L1	○	1,404,000	300,000	0	1,104,000		
3		L1	L1	○	L2	×	L1	○	726,000	300,000	0	426,000	150,000 特定空家等	
4		L1	L1	○	L2	×	L1	○	3,113,000	300,000	200,000	2,613,000	150,000 特定空家等	
5		L1	L2	△	L2	△	L1	○	1,674,000	300,000	200,000	1,174,000		
6		L1	L1	○	L2	△	L1	○	1,429,450	300,000	0	1,129,450	150,000 特定空家等	
7		L1	L1	△	L2	×	L1	○	2,200,000	300,000	0	1,900,000		
8		L1	L1	○	L2	×	L1	○	1,580,000	300,000	0	1,280,000		
9	R2	L1	L1	○	L2	×	L1	○	825,000	300,000	0	525,000		
10		L1	L1	○	L2	△	L1	○	1,210,000	300,000	121,000	789,000		
11		L1	L1	○	L2	×	L1	○	1,837,000	300,000	183,000	1,354,000		
12		L1	L1	○	L2	×	L1	○	1,210,000	300,000	0	910,000		
13		L1	L1	○	L2	×	L1	○	1,034,000	300,000	103,000	631,000		
14		L1	L1	×	L3	×	L1	○	1,320,000	300,000	0	1,020,000	150,000 不良住宅	
15		L1	L1	△	L2	△	L1	○	1,727,000	300,000	172,000	1,255,000		
16	R3	L1	L1	×	L2	×	L1	○	660,000	300,000	0	360,000		
17		L3	L3	×	L3	×	L1	○	1,828,200	300,000	0	1,528,200		
18		L2	L2	×	L2	×	L1	○	902,000	300,000	0	602,000		
19		L2	L2	×	L2	×	L1	○	792,000	300,000	0	492,000		
20		L2	L2	×	L2	×	L1	○	896,500	300,000	0	596,500		
21		L3	L3	×	L3	×	L1	○	572,000	286,000	57,000	229,000	171,000 特定空家等	
22		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,110,000	300,000	0	810,000		
23		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,320,000	300,000	132,000	888,000		
24		L1	L1	×	L2	△	L1	○	1,970,000	300,000	0	1,670,000		
25		L1	L1	×	L1	×	L2	-	880,000	300,000	0	580,000		
26		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,254,000	300,000	0	954,000		
27		L1	L1	×	L2	×	L1	○	572,000	286,000	57,000	229,000		
28		L1	L1	×	L2	×	L1	○	2,695,000	300,000	0	2,395,000		
29		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,145,320	300,000	114,000	731,320		
30		L1	L3	×	L3	×	L1	○	700,000	300,000	0	400,000		
31		L1	L1	×	L2	△	L1	○	2,442,000	300,000	200,000	1,942,000		
32		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,570,079	300,000	0	1,270,079		
33		L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,474,000	300,000	146,000	1,028,000		
34	L1	L2	×	L2	×	L1	○	1,320,000	300,000	132,000	888,000			
35	L1	L1	×	L3	×	L1	○	650,000	300,000	65,000	285,000			
36	L1	L1	×	L2	×	L1	○	1,469,930	300,000	146,000	1,023,930			
37	L1	L1	×	L3	×	L1	○	1,200,000	300,000	0	900,000			
38	L1	L2	×	L3	×	L1	○	2,860,000	300,000	200,000	2,360,000			
平均								1,378,202	299,263	58,632	1,020,307			
比率								100.0%	21.7%	4.3%	74.0%			

※事前調査における判定には、静岡県空き家等対策市町連絡会議（特定空家部会）が作成した「特定空家等と判断するための判定基準」を準用している。

※建物等の状態 → L1：小破、L2：中破、L3：大破

※周辺影響 → ○：ほとんど影響がない、△：影響がある、×：相当の影響がある

事前調査によって担当者が空き家を確認しているが、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判断された空き家が多く、これらの建物等の状態は「L2：中破」又は「L3：大破」が9割以上で、周辺への影響は「△：影響がある」又は「×：相当の影響がある」となっている。

事前調査時には「特定空家等と判断するための判定基準」を準用した判定調査票を用いており、各項目の評価を組み合わせ、最終的に図表22に示した総合判定によ

って補助対象の確認を行っている。

【図表22】 判定調査票における総合判定
判定調査票の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価
↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L3	×	特定空家等
	L3	△	特定空家等（又は経過観察）
	L3	○	経過観察
	L2	×	特定空家等（又は経過観察）
	L2	△	経過観察（又は特定空家等）
	L2	○	経過観察（又は空家等）
	L1	×	空家等
	L1	△	空家等
	L1	○	空家等

図表21におけるNO.6は特定空家等であるが、総合判定は「L2:中破、△:影響がある」となっている。補助を受けた9割以上が同等以上の判定となっていることから、除却された空き家の多くは特定空家等として認定する余地があったと考えられる。

また、図表21におけるNO.4は特定空家等の除却であり国からの補助を受けているが、市の補助合計額500,000円の1/2である250,000円が国からの補助対象となるところ、加算額を除いた150,000円を対象としていた。

次に、県内各市の空き家除却補助金実績を示したものが図表23である。

【図表23】 県内各市の空き家除却補助金実績

項目	藤枝市	磐田市	浜松市	三島市	伊東市	富士市	ほか9市
名称	空き家解体・除却事業費補助金	空き家除却事業費補助金	空家等除却促進事業費補助金	既存建築物耐震性向上事業費補助金	廃屋解体・撤去補助金	危険空家除却促進補助金	—
開始年度	H30	H29	R2	H29	H23	R1	H29～R3
補助金交付件数	43.3件	20.2件	13.5件	12.8件	12.8件	12.7件	8.4件
補助金交付額	11,265千円	9,796千円	5,987千円	3,519千円	3,796千円	4,533千円	5,097千円
補助率	23/100	1/2	1/3	1/1	1/2	1/2	1/3～4/5
補助上限額	30万円	50万円	50万円	30万円	30万円	50万円	30万円～300万円
1件当たりの補助金交付額	26万円	48万円	44万円	27万円	30万円	36万円	61万円
空き家対策特別措置法第14条に関連する措置		勧告で対象外	命令で対象外			勧告で対象外	勧告で対象外(2市) 命令で対象外(1市)
備考	除却後の土地の固定資産税等減免制度あり	除却後の土地の固定資産税等減免制度あり				非課税者に補助率1/10で最大20万円加算	

※補助金交付件数、補助金交付額は、平成29年度から令和3年度までの単年度実績。

県内23市のうち、15市(65.2%)で空き家除却に関する補助制度があるが、対象となる建物が異なるなど、制度内容は各市で異なる点が多い。

補助金交付件数は藤枝市が最も多くなっているが、補助率や補助上限額は最も低くなっており、他市の状況を見てもこれらの関連性は低いと考えられる。本市の補助金交付件数は年間12.7件だが、令和3年度実績は23件となっており、他市と比較し

でも高い水準まで実績が伸びている状況である。

空き家対策特別措置法第14条に関連する措置として、富士市を含む4市が勧告を受けた者を補助対象外としており、2市が命令を受けた者を補助対象外としている。また、空き家除却後は固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなるが、一部の市では期間を定めて減免制度を設けていた。

次に、空き家除却補助金に対する特定財源について示したものが図表24である。

【図表24】 空き家除却補助金の特定財源について

項目	藤枝市	磐田市	浜松市	三島市	伊東市	富士市	ほか9市
補助金交付額	11,265 千円	9,796 千円	5,987 千円	3,519 千円	3,796 千円	4,533 千円	5,097 千円
交付額における特定財源	5,620 千円			1,224 千円		257 千円	1,949 千円
特定財源の割合	49.9%			34.8%		5.7%	38.2%
事業名	空き家対策総合支援事業(国補助金)					○	3市
	空き家再生等推進事業(国交付金)						5市
	その他の事業	○			○		
主な補助対象	①空家等(跡地要件有)						2市
	②不良住宅						5市
	③特定空家等		○			○	2市
	④その他	○	○	○	○	○	4市

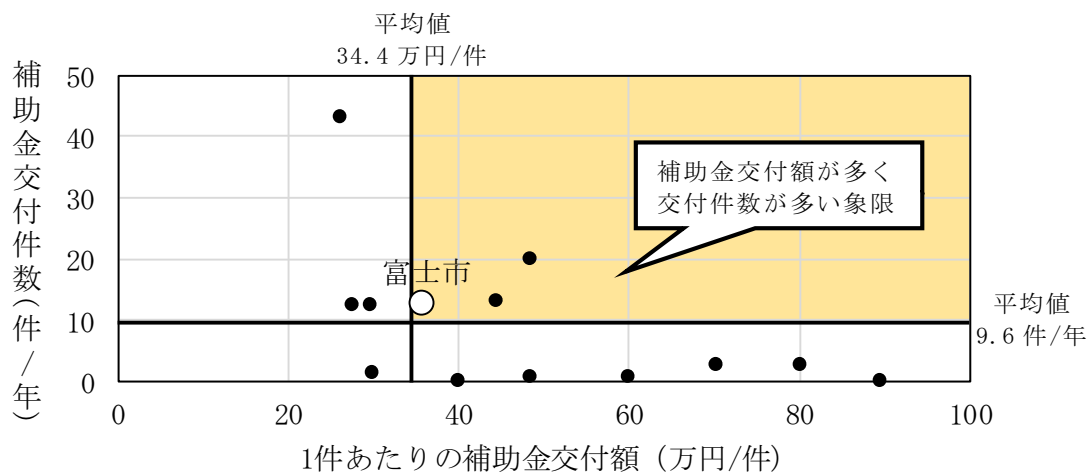
※補助金交付額、交付額における特定財源は、平成29年度から令和3年度までの単年度実績。

補助制度がある15市のうち、11市が国の補助金又は交付金を活用している。主な補助対象のうち、①空家等(跡地要件有)、②不良住宅、③特定空家等については「空き家対策総合支援事業(国補助金)」の要件となっており、①空家等(跡地要件有)、②不良住宅については「空き家再生等推進事業(国交付金)」の要件となっている。市によっては、国の補助金及び交付金の要件と一致するものに限って空き家除却補助金の対象としている制度も見られた。

本市では不良住宅1件と特定空家等4件の除却について国の補助を受けているが、補助金交付額における特定財源割合は5.7%と低くなっている。

次に、各市の1件あたりの補助金交付額と補助金交付件数の関係を示したものが図表25である。

【図表25】 各市の1件あたりの補助金交付額と補助金交付件数



本市の実績は、1件あたりの補助金交付額36万円/件、補助金交付件数12.7件/年となっており、他市と比較すると交付額、交付件数ともやや多い状況となっている。また、補助金交付額から特定財源を差し引くと、平均値は34.4万円/件から27.8万円/件まで下がるため、本市の交付状況はコスト面でやや課題があると考えられる。

補助上限額と補助金交付件数の関連性は低いと考えられるため、補助上限額の引き下げも視野に入るが、現状では平均して約138万円の経費に対して概ね36万円を補助しており(図表21参照)、補助比率は26%程度と高くはないため、上限額を見直す必要性は低いと考えられる。一方で特定財源の割合は補助金交付額の5.7%と低いいため、コストの削減においては、国補助金の一層の活用を検討すべきである。

本市では空き家対策総合支援事業(国補助金)を活用しているが、事業における主要な補助対象は特定空家等と不良住宅である。特定空家等については、危険空家除却促進補助金の事前調査における総合判定などから、特定空家等に類する空き家は複数あると考えられるため、空家実態調査などによって把握した危険な空家等を適時空家等対策協議会に諮ることで、認定数が増える可能性がある。

不良住宅は、住宅地区改良法第2条第4項において次のように規定されている。

○住宅地区改良法第2条第4項

この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

具体的には、同法施行規則において示されている「住宅の不良度の測定基準」によって不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。評定内容は基礎、柱、外壁、床等の状態などを評価するもので、令和2年度には不良住宅の除却として国からの補助を受けているが、実績は1件のみとなっている(図表21、NO.14参照)。この空き家の総合判定は「L3:大破、×:相当の影響がある」となっているが、同等の判定となっている空き家が複数あることから、これらも不良住宅と判定できる可能性がある。

(3) 例規等に関する検証(合規性、正確性の検証)

空家等対策推進事業は、主に以下の例規に則って事務を行っている。

条 例	富士市空家等の適正管理に関する条例
規 則	富士市空家等の適正管理に関する規則
要 綱	富士市危険空家除却促進補助金交付要綱
	富士市空き家リフォーム支援補助金交付要綱
要 領	富士市空き家バンク実施要領

例規の内容及び実際の事務手続きについて検証を行ったところ、以下の改善すべき点が見受けられた。

ア 富士市空家等の適正管理に関する規則 第4条第2項(特定空家等の通知)

前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書(第5号様式)により当該所有者等に対し通知するものとする。

規則には上記の条文が規定されており、特定空家等の状態が改善された場合は特定空家等状態改善通知書(第5号様式)によって遅滞なく通知をする必要がある。しかし、令和3年7月中旬に除却された特定空家等に対して、1年6ヶ月以上が経過した令和5年2月15日に通知を行っていたため、不作為と受け取られないよう早期に通知を行う必要がある。

イ 富士市危険空家除却促進補助金交付要綱 事務手続きについて

当該補助金に関しては以下の諸要件があるため、事前調査や補助金交付申請時などに詳細を確認する必要がある。

- ①事前調査において、経過観察等の判定となること。
- ②交付基本額は、経費の1/2とし30万円が上限であること。
- ③市町村民税非課税者への加算額は、経費の1/10とし20万円が上限であること。
- ④特定空家等、不良住宅、跡地要件有の空き家は補助金交付額の1/2が国補助の対象となること。 など

事前調査における判定については判定調査票を用いており、判定に至った事由などを客観的に確認できる運用となっている。

補助金交付額については、「金額チェックシート」が添付されていた申請書もあったが、半数以上の補助金交付額が加算額なしの30万円となっていることもあり、添付されていない申請書も散見していた。しかし、国に補助対象事業費を少なく報告した事例もあったため(図表21、NO.4参照)、交付基本額、加算額、国補助対象事業費については「金額チェックシート」を活用の上で項目を追加するなどして、一括で確認する手法を検討されたい。また、その他の要件として、補助金の交付は1世帯1度限りとするなど確認が漏れやすいものもあるため、これらも含めてチェック体制を整えることが望ましい。

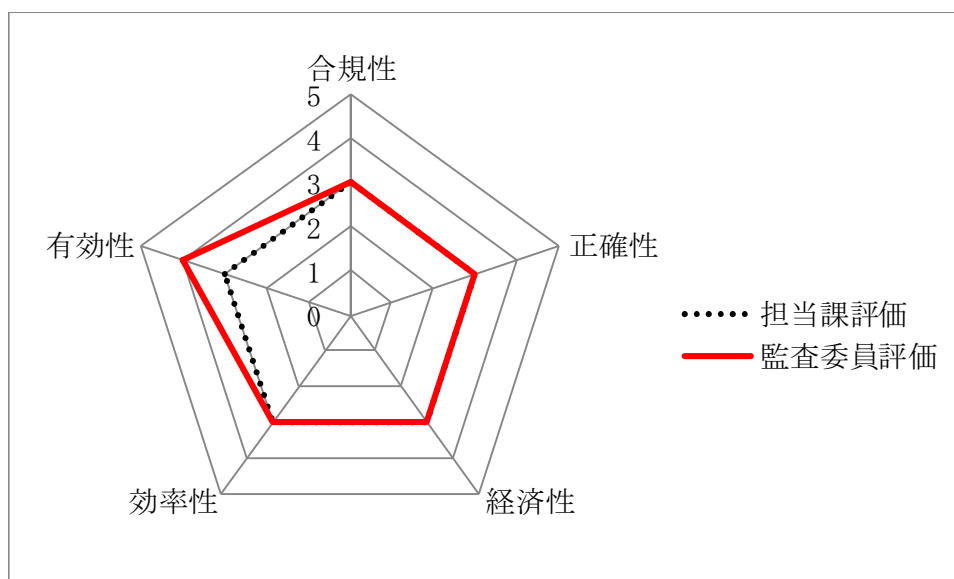
3 評価

<担当課評価>

監査の 視点	担当課 評価	判断の根拠、課題等
合規性	3	<ul style="list-style-type: none"> ・国の空家特措法に定めるもののほか、市条例・規則を制定するとともに、協議会設置や計画策定、施策実施、空き家及び特定空家等への適正管理の指導等を実施している。 ・緊急安全措置等要綱を整備し、具体的な施策を行えるよう準備している。 ・空き家の活用に向けた空き家バンク制度は、実施要領を定め、適切に行い、申請件数が年々増加している。 ・空き家対策に関する補助制度(危険空家除却促進補助金、空き家リフォーム支援補助金)は、要綱を制定し適切に行っている。
正確性	3	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金の交付事務は、適切に行っている。 ・空き家所有者への指導通知の送付は、所有者を特定し適切に行っている。 ・空き家をデータベース化した空き家管理台帳の更新において、多くの個人情報やデータを取り扱うことから、所有者、相続人の特定には十分留意している。
経済性	3	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に効果のある補助金を取り扱っているが、申請・交付件数とも増加している。対象経費の1/2、かつ上限を設定し、受益者負担が生じるよう制度を定めている。 ・草木の繁茂や保安上危険な空き家の改善などの空き家相談は、毎年100件程度寄せられており、リマインドも必要な状況であるが、この解決に向けた空き家所有者への指導は職員のマンパワーに頼っている。
効率性	3	<ul style="list-style-type: none"> ・補助制度に関する事務は、必要な手順、確認作業など、概ね簡略化されている。 ・現地確認、調査が必要であり、事務処理は最大限短い時間とするようにしている。 ・空き家問題の解決には、現地確認、所有者及び相続人の特定、改善に向けた粘り強い指導など手間がかかるが、その中で無駄がないよう課内で協議しながら進めている。 ・空き家バンク利用者登録事務の電子化や補助金の申請簡略化など更なる改善を検討していく必要がある。
有効性	3	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に向け「予防の推進」「適正管理・除却の推進」「利活用の推進」の3つの方針及び各目標を定めて計画的に取り組んでいる。 ・空き家及び適正な管理がされていない空き家は、全国的に増加しており、周囲に与える悪影響は全国的に問題となっている。このことから、行政が空き家対策を実施することは、空き家増加抑制に有効であり、迷惑を被っている市民への影響をなくすため、有効と考えられる事業を実施していく必要がある。 ・空き家の活用について、宅建業者など専門家と協力体制を築き、市役所という信頼性を生かした広報を行うことにより、空き家の流通に寄与している。

< 監査委員評価 >

監査の視点	監査委員評価	判断の根拠、課題等
合規性	3	事業を執行する上で必要な条例、規則、要綱等は整備されており、これらに基づき事務は概ね適正に執行されているが、一部で規則に定められた通知が大きく遅延していたため、不作為と受け取られないよう早期に通知を行う必要がある。
正確性	3	各補助金や空き家バンク等に係る事務については概ね適切に行われていたが、危険空家除却促進補助金の特定財源である空き家対策総合支援事業(国補助金)の補助対象事業費を少なく報告していた事例があったため、金額等の確認方法を整えることが望ましい。
経済性	3	令和元年度以降、人件費を除く事業費の多くは危険空家除却促進補助金が占めているが、他市比較の結果から、1件あたりの補助金交付額は交付件数に見合った金額となっている。一方で、補助金交付額に対する特定財源の割合は5.7%と低くなっていたので、国の補助金についてはより一層活用することが望ましい。
効率性	3	多岐にわたる事業を限られた職員で実施しており、効率的な事務の執行に努めている。また、令和3年度空家実態調査で把握した空家等に対して、空き家バンクや補助制度等の周知を行っており、効率よく実績の向上に結び付けている。
有効性	4	空家等に対しては、予防、適正管理・除却、利活用を推進することで所有者等に自発的な取り組みを促すこととしており、必要な事業等を計画的に実施している。事業の中でも、危険空家除却促進補助金は実績が伸びており、特定空家等の除却においても効果を発揮していた。



4 監査結果に基づく改善事項等

監査の結果、改善や検討が望まれる事項を次のとおりまとめたので、適切な対応を講じられたい。

(1) 成果指標

富士市空家等対策計画において、4つの成果指標を設けており、目標値を毎年一律の件数又は令和7年度までの累計件数としている。しかし、進行管理においては単年度ごとの目標値と実績に応じて、適時新たな施策の実施や目標値の修正等を行う必要があるため、各年度における成果指標の動向を注視しながら適正な進行管理に努められたい。

(2) 特定空家等の認定

危険空家除却促進補助金の事前調査において、特定空家等に該当する可能性がある空き家が複数見られたが、特定空家等の認定数は令和3年度末で12戸とやや少ない状況となっていた。空家実態調査の結果から、空家等の総数も増加傾向にあることから、特定空家等に該当する可能性がある空き家については適时空家等対策協議会に諮ることを検討されたい。

(3) 特定空家等の所有者等への勧告

特定空家等の所有者等に対する勧告の実施については、所有者等の税負担が増す側面もあることから、より客観的な判断が必要となる。全国的には勧告実施に関する基準を設けている自治体もあることから、本市においても同様の基準を設けることを検討されたい。

また、危険空家除却促進補助金第3条第4号において、補助対象者は勧告を受けていない者と規定している。特定空家等の所有者等に対する警告的な規定と考えられるが、県内では同様の規定を設けていない市も多いため、危険空家の除却促進という趣旨も考慮した上で当該条項の必要性を検討されたい。

(4) 危険空家除却促進補助金

補助金交付額に対する特定財源の割合は5.7%と低い状況にあるため、事前調査時などに、空き家対策総合支援事業(国補助金)の要件の一つである不良住宅の判定を行い、国補助金の一層の活用を検討されたい。

また、空家等を除却した跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるものについても国補助金の対象となるが、実績はない状況となっていた。現行の危険空家除却促進補助金制度には跡地利用に関する規定はないが、地域活性化に資することにもなるため、補助率や補助額の優遇等を検討されたい。

(5) 空き家除却後の土地に対する固定資産税等の減免

県内の一部の市において、空き家除却補助金を活用して空き家を除却した場合、除却後の土地に対する固定資産税等の減免制度を設けており、空き家除却の促進に寄与していると考えられる。税収との兼ね合いはあるが、当該制度の導入について検討されたい。