真岡市行政評価システム

評価対象年度　令和7 年度

事務事業評価マネージメントシート

作成日　令和8年5月1日

事務事業名	空き家対策事業		担当課・係	市民生活部　くらし安全課　空き家対策係	
政策名	No 4	「都市づくり」～暮らしやすさアップ！～		【重点】総合計画重点事業　【戦略】総合戦略該当事業	
施策名	No 2	安全で快適な住まい・まちづくり	事業期間	毎年度実施　（開始年度令和５年度～）	
関連個別計画	真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略		関連するSDGs･DX		DX
法令根拠	空家等対策の推進に関する特別措置法　真岡市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例　真岡市空き家バンク事業実施要綱　外				
事業内容	①空き家対策事業（解体補助事業）　②空き家対策事業（適正管理）　③空き家バンク事業（利活用）				
求められる成果	今後も空き家が増加すると推測されることから、生前対策としてエンディングノート等を活用するほか、適正な管理や解体補助、空き家バンクへの登録など空き家対策として幅広く周知を行うことにより、空き家の発生抑制や利活用につなげる。 また、幅広く相談に対応できるよう協定を締結した民間団体と連携を図り、相談体制を強化することにより、所有者の空き家に関する意識向上を図る。 解体補助については、解体費用の一部補助（50万円限度）を行うことにより特定空家の除却を促進する。 利活用については、空き家バンクの登録物件数が増加することにより空き家バンクの成約数の増加につながり、空き家の利活用の促進になる。 そのほか、空き家バンク制度を通じて、空き家の市場流通を図るとともに、リフォームなど空き家の質の向上により管理が不全な空き家の発生や近隣住民に悪影響を及ぼすことが抑制され、さらには、真岡市への移住・定住の促進や地域コミュニティの活性化につながる。				
前年度記載「今後の方向性と課題への対応・改善策」	・今後も空家等が増加すると推測されることから、空家等の発生及び管理が不全な空家等の特定空家化を抑制するため所有者を調査し、所有者に対して適正な管理をするよう指導・助言を行い、空家等の状態に応じて除却や利活用の促進を図る。 ・空き家に関する相談に一元的に対応するため民間事業者等と協定を締結し、空き家対策を推進しており、今後も引き続き、空き家に関する相談窓口として対応する。 ・利活用できる空き家については、空き家バンク事業や官民連携による相談窓口を活用し、移住・定住に寄与するとともに、空き家の市場流通を図る。 ・様々な媒体を活用して引き続き空き家バンク事業の周知を行い、空き家バンクへの物件登録及び利用促進の拡大を図り、市民が安全で快適な暮らしができるよう生活環境を向上させる。 ・空き家を有効活用した移住・定住の促進を図るため、庁内の関係部署と連携し、調査研究を行う。 ・必要に応じて協定を締結している民間事業者等と連携し空き家対策を推進する。				
事業概要・施策実施状況	令和５年度より空き家の除却や利活用、適正管理を中心とした空家等対策の周知・強化に取り組んでいる。 ◎空き家の除却　空家等解体費補助を活用し令和５年度末現在で累計12件の除却が行われたが、解体には多額の費用を要するほか解体後は固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となる等金銭的な理由等により解体が進んでいない。 【特定空家等認定件数】 R4:3件、R5:11件 【空家等解体補助】補助件数　R4:3件、R5:9件 ◎空き家の利活用　空き家バンクへの物件登録及び利用者登録が増加傾向にあり、成約数は目標数を上回っている。また、空き家バンクを通した成約数に伴い、リフォーム補助金の利用件数も増加している。今後も空き家バンク制度の周知を強化し登録物件の充実を図るほか、真岡市への移住・定住を見据え、空き家の更なる利用促進を行っていく必要がある。 【空き家バンク成約数(累計)】　H28～R2:20件、R3:30件、R4:40件、R5:51件 ◎空き家の適正管理　令和5年の法改正により、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家として新たに管理不全空家が追加され、現在の空き家が管理不十分な空家等(管理不全空家、特定空家等)に進行することを防止するため、所有者に対して適正な管理指導・助言を行い、状況に応じて補助金を活用した除却や利活用の促進を図っている。				

1.現状把握の部（1）事務事業の目的と指標

ア）手段（主な活動・Do）

令和7年度実績

【除却（解体）】※空家等解体補助の活用
・特定空家等の除却の促進
【利活用】※空き家バンクによる利活用の促進
・栃木県宅地建物取引業協会との連携及び意見交換会の実施
・空き家バンクへの物件情報登録及び利用登録者への新規登録物件周知
【適正管理】※適正な管理指導・助言
・空き家の発生及び特定空家化を抑制するために適正管理依頼の実施
・特定空家の認定及び行政指導・勧告の実施
【発生抑制】※相談会等の実施
・栃木県司法書士会及び栃木県宅地建物取引業協会による相談会の実施
・窓口及び各種会議等におけるエンディングノート等の配布
【その他】
・空家等対策に関する真岡警察署との協定締結及び犯罪抑制のための情報共有
・相続財産管理人制度の活用（相続財産清算人の選任申立）
・所有者に向けた各種チラシ等同封による空家等対策の周知
・固定資産税等納税通知書に制度案内書同封
・広報誌等による空家等対策の周知

イ）活動指標（事務事業の活動量を示す指標）の推移

	名称	単位	初年度からの実績値の比較 R7	R8	R9	R10	R11
②	空き家管理の指導件数	件	121				
①	特定空家等認定件数（累計）	件	42				
③	空き家バンク制度周知活動	回	83				
③新	空き家バンク成約物件（累計）	件	75				

ウ）対象（誰を、何を対象にしていますか）

※人・自然資源等

【対象者】
・市内に存する空き家の所有者
・市内に存する空き家の売却や賃貸を希望する所有者
・本市に移住・定住を希望している方や住替え希望者
【対象となる空き家】
・居住その他の使用が概ね1年以上なされていない市内に存する空き家
・周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家
・個人居住を目的として建築された現在住んでいない(住まなくなる予定)建物

エ）対象指標(対象の大きさを表す指標)の推移

	名称	単位	初年度からの実績値の比較 R7	R8	R9	R10	R11
①②③	認知空き家件数（年度末時点）	件	706				

オ）意図(この事業によって、対象を成果に導くための方向性どう変えたいですか)

空き家の売却や賃貸を希望する所有者と空き家の購入や賃借を希望する利用者のマッチングを図る空き家バンク事業により、空き家の利活用を促進し、本市への移住・定住者の増加を見込むとともに空き家の増加を抑制する。
また、周囲に著しく悪影響を及ぼすおそれのある空き家を特定空家等に認定し、解体を促進するとともに、特定空家になるおそれのある管理が不全な空家等の所有者に適正な管理を促し、特定空家の発生を抑制する。

カ）成果指標(対象における意図された対象の程度)の推移

	名称	単位	初年度からの実績値の比較 R7	R8	R9	R10	R11	目標値 R11
①	特定空家等解体費補助金交付件数（累計）	件	29					70
②	指導等により状況が改善された空き家件数	件	41					
③	空き家バンクを通した成約件数	件	13					

（2）総事業費(決算)の推移（単位：千円）

			R7	R8	R9	R10	R11
事業費	財源内訳	特定財源 国・県支出金	3,750	7,000	0	0	0
		特定財源 地方債	0	0	0	0	0
		特定財源 その他	0	0	0	0	0
		一般財源	11,299	11,746	0	0	0
	事業費合計		15,049	18,746	0	0	0
	コスト対前年比			124.6	0.0	0.0	0.0

2.1次評価の部　※原則は事後評価、ただし複数年度事業は途中評価

(1)目的妥当性評価

①政策体系との整合性：事業の目的（対象・意図）は市の政策体系（結果）に結び付き、社会環境や住民ニーズ等を考慮した上で目的は妥当ですか？

【評価理由】
人口減少等に伴う空き家の増加により、防災・防犯・環境衛生等、地域の住環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。そのため、早期に空き家を有効活用することにより、地域住民の生活環境の向上に寄与するほか、空き家の所有者に対する適正管理依頼や空家等解体費補助金の交付等を行うことにより、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の発生抑制を図る。
このことから、市の「安全で快適な住まい・まちづくり」の政策体系に結びついており、目的は妥当である。

□ 向上の余地はある。　■ 向上の余地はない。

②公共関与の妥当性：なぜこの事務事業を市が行わなければならないのですか？　民間やNPO、市民団体などに委ねることはできませんか？

【評価理由】
空き家は人口減少をはじめ様々な要因が組み合わされて全国的に増加しており、今後さらに増加すると推測されることから大きな社会問題となっている。
適切に管理されず放置された空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、老朽化による危険な空家等もさらに増加することが見込まれることから、市民が安全で快適に暮らすことができるように防災・衛生・景観等、生活環境の保全を図る必要がある。
一方で、早期に空き家の有効活用を図ることにより、空き家の増加に伴う地域住民への影響だけでなく、移住・定住等による人口減少対策など、今後のまちづくりにも寄与することから公共の関与は妥当である。
そのほか、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、ＮＰＯ法人等の法人を空家等管理活用支援法人として指定ができるようになったことから、空家等管理活用支援法人について調査・研究し、官民連携を見据えた空き家対策を進めていく。

□ 市が行わなければならない。　■ 市以外でも可能である。

③対象と意図の妥当性：事務事業の現状や成果から考えて、対象と意図を見直す必要がありますか？

【評価理由】
空き家対策の対象としている空き家は、市内に存する居住その他の使用がなされていない状態が概ね1年以上経過している空き家である。その中でも、周囲に著しく悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等や特定空家になるおそれのある管理が不全な状態の空き家の発生の抑制を図る。
また、有効活用できる空き家の売却や賃貸を希望する所有者と空き家の購入や賃借を希望する利用者のマッチングを図る空き家バンク事業により、空き家の利活用の促進や移住・定住の支援、官民連携による相談窓口の活用により市場流通を推進する。
このことにより、市民が安全で快適に暮らすことができるように防災・衛生・景観等、生活環境の保全を図れることから、対象と意図は妥当であり、対象と意図を見直す必要はない。

■ 対象・意図を見直す必要はない。　□ 対象を見直す。

(2)有効性評価

④成果の向上余地：事務事業の成果は出ていますか？事務事業のやり方を見直した結果、向上余地があるか判断してください。

【評価理由】
空き家は、主に人口減少や核家族化、社会ニーズの変化等の様々な要因が組み合わされて全国で増加しており、今後もさらに増加することが推測されることから大きな社会問題となっている。また、空き家は、適切に管理されず放置されれば、危険な空家等もさらに増加することも見込まれる。このため、法令に従い、有効活用できる空き家については、空き家バンク事業、民間団体やＮＰＯ法人等と連携した空き家活用の促進のほか、管理が不全な空家等の特定空家化を抑制するための適切な管理指導を行うとともに、国の補助金を活用した特定空家等の除却等の促進など対応強化をする必要性がある。
また、空き家の有効活用や適正管理、発生予防のために空き家対策に関する周知の拡大を図るほか、協定を締結している司法書士会や栃木県宅地建物取引業協会と連携した専門的な知見を有する専門職による相談会の開催等、民間団体等と連携しながら相談しやすい相談体制を構築し、相談のきっかけとなる機会を作ることも必要であることから、向上の余地がある。

■ 向上の余地はある。　□ 向上の余地はない。

⑤類似事業との統廃合・連携の可能性：類似の目的や活動形態を持つ他の事務事業がありますか？　ある場合は、その事務事業との統合・連携ができますか？

■類似事業と統合・連携ができる　【類似事業名】空き店舗バンク
□類似事業と統合・連携ができない　【評価理由】類似の目的や活動形態を持つ他の事務事業（類似事業）はないが、空き家または空き店舗の利用希望者に対する情報を一元化する等、商工観光課で所管している空き店舗バンク事業と部分的に連携を図れる可能性がある。
□類似事業はない

(3)効率性評価

⑥事業費の削減余地：成果を下げずに実施主体の見直しによりコスト削減をできますか？実施方法の適正化によりコスト削減をできますか？

【評価理由】
全国的に空き家は増加傾向にあり、空き家の所有者等を調査し、その所有者等に対する適正な管理のための指導や助言、特定空家等の除却等の促進、空き家バンク事業による移住・定住の促進や地域の活性化を図る必要がある。
その中でも、特定空家等の除却等に係る費用は、国庫補助を活用しながら必要最小限の予算で対応していることから、実施主体の見直しによりコストを削減する余地はない。

■ 削減余地はない。　□ 削減余地がある。

⑷事務事業の課題(Check）事業実施における反省点、環境変化や関係者からの意見等を踏まえた検討課題、予算上の課題点、費用対効果向上のための課題

【課題】・空き家に関する相談体制の充実と空き家の適正管理のための所有者の意識の向上　・空き家バンクへの物件登録及び利用者登録の増加（移住・定住のための周知強化）
・物価高騰に伴う除却費用の増加と特定空家等の除却等の促進（補助制度の周知強化）　・空き家の管理における所有者や相続人調査に関する庁内部署連携

【課題の克服の方向性】
・空き家に関する各種相談等に一元的に対応するため、窓口だけではなく協定を締結している民間事業者等と連携し、空家等に関する相談体制を強化する。
・各種犯罪や災害等を抑制するため、空き家所有者に対する管理依頼とともに、防犯・防災を啓発する。
・利活用が見込める空き家については、空き家バンク事業の周知を強化し、物件登録及び利用促進の拡大を図り、市への移住・定住や空き家の市場流通を促進する。
・空き家の発生及び管理が不全な空家等の特定空家化を抑制するため、所有者を調査し、所有者に対して継続して空き家の適正な助言指導を行う。
・様々な媒体を活用し危険性等を周知するとともに、周囲に著しく悪影響を及ぼすおそれのある空き家を特定空家等に認定し、補助金を活用した解体を促進する。
・空き家（将来空き家となるケース含む）について、庁内の関係部署や地域、警察と連携して情報を共有し、初動対応を円滑に進めるため早い段階から対応を検討する。
・解体等の対応がなされない特定空家等について、勧告を行うことにより固定資産税等の住宅用地特例を解除し、対応を促す。

⑸今後の方向性と課題への対応・改善策（Action➡Plan）

□現状維持　■やり方改善　□目的拡充　□目的絞り込み　□統合　□廃止

①ただちに取り組むべきこと
空き家に関する相談体制の強化と所有者の意識向上、建物の状態等に応じた空家等の利活用や適正管理、特定空家等の除却等の促進等、空家等対策について幅広く周知を行う。
また、令和７年度に真岡市における空家等対策に関する協定を締結した真岡警察署と連携し、空き家を狙った空き巣等の犯罪の防止や特定空家になるおそれのある管理が不全な状態の空き家の監視を行う。

②長期的な計画で検討すること
・特定空家等に認定した空家等に対する解体促進のための補助制度の効果的な周知方法
・空き家や空地の発生を抑制する手法
・対応がなされない特定空家等の所有者に対する勧告及び固定資産税等の住宅用地特例を解除を行い、空家等の状態や周辺への悪影響によっては、行政代執行も検討する。
・相続人不存在の空家等に対する相続財産管理制度の活用

（６）改革・改善による期待効果

		コスト		
		削減	維持	増加
成果	向上		■	
	維持			
	低下			

3.2次評価

（１）2次評価者として判断した今後の事業の方向性

□ 廃止　□ 休止　□ 目的絞り込み
□ 目的拡充　■事業やり方改善
□ 予算削減　□ 予算増大
□ 現状維持（従来通りで特に改革改善をしない）

（２）その他2次評価会議で指摘された事項

（３）改革・改善による期待効果

		コスト		
		削減	維持	増加
成果	向上		■	
	維持			
	低下			