

令和 7 年 3 月 26 日

令和 6 年度 包括外部監査の結果報告書(概要版)

長崎市包括外部監査人 弁護士 宮本 篤

令和 6 年度の包括外部監査を終了しましたので、その概要をご報告いたします。

1 監査のテーマ(特定の事件)

長崎市の空き家に関連する政策について

2 監査のテーマ(特定の事件)の選定理由

本来、空き家は、その所有者等又は占有者が適正な維持管理に努めなければならないところ、所有者不明や経済的問題等の要因により、長年放置され老朽化し、倒壊などの危険性のある空き家が全国的に増加している。長崎市においても同様の傾向にあり、同市の特色である斜面地や島嶼部などの地域においては、その傾向が顕著に見られるところである。この点、近年、①空家等対策の推進に関する特別措置法が令和 5 年 12 月 13 日に一部改正されて、市の対応範囲が拡大したこと、②平成 29 年 1 月に長崎市空家等対策計画のマニュアルが制定(令和 3 年 3 月に改定)された後、一定の期間が経過しており、主な施策である長崎市空き家・空き地情報バンク、定住促進空き家活用補助金、老朽危険空き家除去費補助金、老朽危険空き家対策事業等の検証を行う必要があること、③固定資産税の徴収について、長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例、

及び長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例が令和 5 年 3 月 23 日に公布され、税の徴収業務に変更が生じたこと、④空き家の主な原因の一つは、相続の発生にあると言われていているところ、令和 6 年 4 月 1 日から、相続登記の義務化に関する制度が開始され、相続人は不動産を相続で取得したことを知った日から 3 年以内に、相続登記をすることが法律上の義務となったこと、⑤長崎市の人口減少・世帯数減少の傾向は非常に顕著であり、空き家が今後より一層増加すると見込まれることから、空き家に関連する政策は、市民にとって関心の高いテーマであると考えた。また、長崎駅周辺の再開発や長崎スタジアムシティの開業など、100 年に一度の変革期を迎えていると言われるところ、観光都市・長崎として、インバウンドの外国人観光客など、国内外からの観光客が一層増加することが期待されている。一方で、民泊についての制度が整備されるなど、宿泊施設を補うものとして、空き家の活用が期待されるところでもある。これらのことから、長崎市の空き家の現状と対策について検討することは、非常に有意義であると判断したため、今年度の監査テーマ(特定の事件)として選定した。

3 監査の対象期間

原則として令和 5 年度(令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日まで)。ただし、必要に応じて令和 4 年度の執行分を含む。

4 監査実施者

包括外部監査人(弁護士)

監査補助者(弁護士 1 名、公認会計士 1 名、司法書士 1 名)

5 監査の方法

(1) 主な監査の着眼点

合規性	地方自治法等法令に違反していないか
経済性	無駄なコストがかかっているか
有効性	目的とした成果をあげているか
効率性	より成果の出る方法はないか

(2) 主な監査手続

- ア 監査対象事業の選定
- イ 監査対象事業の概要把握
- ウ 関係資料の閲覧と所轄部署に対するヒアリング
- エ 現地視察

6 監査の実施期間

令和6年4月1日から令和7年3月26日まで

7 報告書の構成

本件テーマの監査にあたっては、長崎市特有の地形等を踏まえて、空き家の推移や現状を把握することが必要であると考えた。また、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正、相続登記の義務化をはじめ、民泊制度の見直し等、近年、様々な法改正や運用の見直しが行われているところであり、長崎市も直面する人口減少との関係についても精査する必要があると思われることから、監査人において、監査に先立ち、関連する法改正等の情報の収集・知識の整理を行った。

そこで、報告書の構成においても、「第1章 空き家の現況」「第2章 空き家に関する政策の概要」の項を設け、空き家に関する統計、関係法令、

相続登記の義務化、民泊制度の概要等を記述した後、「第3章 各部局における監査結果」の項において、担当所轄課ごとに、監査の経過や結果等（予算執行の当否の視点から、法令等に従って適正に処理されているか、費用対効果に配慮したものになっているか、所期の成果を上げているかなど）を報告することとした。

8 報告書の要約

概要版では、報告書のうち、特に重要と考えられる項目のみを抜粋して、以下記載する。また、指摘、意見及び評価の内容については、全体版と比較して、簡略化した内容を記載している。

9 監査結果の概要

(1) 指摘、意見及び評価の件数

指摘、意見及び評価の件数は、以下のとおりである。

指摘：2件

意見：13件

評価：2件

(2) 指摘、意見及び評価の内容

指摘、意見及び評価の件数及び主な内容は、以下の表のとおりである。

【指摘の一覧】

No.	表題
11	特定目的活用支援空き家リフォーム補助金の見直しについて
12	空き家不良度測定業務委託にかかる議事録の作成・保存について

【意見の一覧】

No.	表題
1	建築指導課の業務について
2	制度の周知について
3	認定企業へ事業実施後のヒアリングの強化
6	リフォーム等住宅相談会の周知
7	民間住宅改修補助金の空き家対策との関連について
8	空家等管理活用支援法人制度の活用について
9	移住支援空き家リフォーム補助金の予算規模について
10	空き家家財処分費補助金の見直しについて
13	「家屋不認定」を行った老朽危険空き家への今後の対応について
14	居住実態の確認について
15	納税通知書発送時の情報提供について(2次元コードの活用)
16	老朽危険空き家除去補助金の情報提供について
17	住宅用地特例の適用解除通知(事前のお知らせ)の発送時期について

【評価の一覧】

No.	表題
4	住みよかプロジェクト協力認定制度の周知
5	住みよかプロジェクト協力認定制度の空き家対策への貢献

【指摘及び意見、評価の内容】

1 建築指導課

No.	指摘/意見
1	意見
表題	
建築指導課の業務について	
概要	
<p>建築指導課は、空き家等対策の中核を担う部署であるが、特定空家等の増加に処理が追い付いていない現状がある。これらに対応する方策として、担当職員を増やすのが最も効果的ではあるものの、限られた予算の中で、人員増強が難しいことも想定できる。その場合であっても、建築指導課が現在担っている業務の一部を外部に委託するなどして、建築指導課の負担を軽減することが望ましい。例えば、前述した所有者等の調査・特定の業務、とりわけ相続人調査の業務について、専門職団体や、市民生活部など戸籍に関する業務を専門に行っている部門と連携することが考えられる(なお、この点について、監査人から長崎県司法書士会に照会したところ、司法書士会は非営利団体であるため市から事業を直接受託することは難しいが、長崎市からの要請があれば、何らかの形で協力をしたいとのことであった。)</p>	

No.	指摘/意見
2	意見
表題	
制度の周知について	
概要	
<p>長崎市においては、「特定空家等にしない」「特定空家等をなくす」という明確な方針の下、きめ細かい制度が設けられている。しかし、これらの制度が十分活用されているかは疑問がある。例えば空き家等情報バンクの登録物件数は、利用登録者の3分の1程度と少なく、老朽危険空き家対策事業も、調査申込みの件数自体が年に数件あるかないかといった状況である。この点については、例えば毎年5月の固定資産税の納付書の送付の際に、空き家等対策の諸制度をまとめたチラシを同封するなどして、制度の周知を図るのが望ましいと考える。</p>	

2 住宅政策室

No.	指摘/意見
3	意見
表題	
認定企業へ事業実施後のヒアリングの強化	
概要	
<p>認定企業が事業実施した後、フォローアップの一環として意見交換をしているとのことであったが、資料等でその具体的な内容が確認できなかった。事業実施後に認定企業に対し、「制度への要望、改善内容」を中心にヒアリングをすることで協力認定制度のブラッシュアップをしていくことが望ましい。</p>	

No.	指摘/意見
4	評価
表題	
住みよかプロジェクト協力認定制度の周知	
概要	
<p>地域課題を解決しようとしている企業等の情報を得るとその企業へ直接本制度の周知をする、報道機関・SNS（長崎市公式LINE）の活用などの周知方法はいずれも予算をかけず効果的に周知できていると評価できる。近年の認定事業数はやや横ばいの傾向がみられるため、今後ともこれまでの周知活動を継続するとともに更なる周知方法を検討してほしい。</p>	

No.	指摘/意見
5	評価
表題	
住みよかプロジェクト協力認定制度の空き家対策への貢献	
概要	
<p>認定された事業のほぼ全ての事業が直接的、間接的に空き家対策に貢献していた。本制度により、企業は事業が認定されることで長崎市ホームページ上に事業内容が公表され、社会貢献による自社のブランド力の向上、PRに繋がるというメリットがある。異なる業種の企業が横断的に協力して実施している事業もあり、長崎市においては今後も、認定企業同士の連携を促進し、新たな空き家対策事業の掘り起こしなどに寄与することを期待したい。</p>	

No.	指摘/意見
6	意見
表題	
リフォーム等住宅相談会の周知	
概要	
<p>「長崎市住宅相談連絡協議会」と協定を交わし、市民相談コーナーで、月 1 回、住宅増改築、修繕等の相談などに対応しているが、相談件数は令和 1 年 5 件、同 2 年 20 件、同 3 年 13 件、同 4 年 3 件、同 5 年 0 件であり、近年の件数は減少傾向にある。例えばリフォーム補助金等の周知ページにリンクを貼付するなど、協議会と協力した周知方法等について検討してほしい。</p>	

No.	指摘/意見
7	意見
表題	
民間住宅改修補助金の空き家対策との関連について	
概要	
<p>「ながさき住みよ家リフォーム補助金」及び「住宅性能向上リフォーム補助金」は予算規模も大きく、令和6年度第3期分から事前抽選制となった補助金である。この補助金は個人資産の形成に係るもので、空き家対策としては後に記載する別の補助金制度があるが、本件補助金の予算額が大きいため、副次的に空き家対策としても効果を得られるような補助金の活用方法を検討してほしい(例えば、抽選にあたり、空き家所有者、空き家購入予定者を優先する、対象住宅に建築年月日を考慮する、空き家対策に繋がるリフォームを優先するなど)。</p>	

No.	指摘/意見
8	意見
表題	
空家等管理活用支援法人制度の活用について	
概要	
<p>現在、長崎市では空き家の市場流通のため「空き家バンク」を運用しているが、当初の目的が移住者支援であったため、本制度の利用対象者を長崎市民に拡大したのは令和 5 年であり、その対象者は未だ事業者には拡大していない。空き家バンクの利用を事業者へ拡大することで、事業者が利用価値の高い空き家を独占してしまい、移住者支援のという当初の目的を制限してしまう恐れもあるが、空家等管理活用支援法人制度を活用し、長崎市と事業者との間に支援法人が入ることで、移住者支援を阻害しない範囲でより効率的に空き家を市場に流通させる仕組みを検討してほしい。</p>	

No.	指摘/意見
9	意見
表題	
移住支援空き家リフォーム補助金の予算規模について	
概要	
<p>この補助金は空き家のリフォームについて 1 件につき上限が 50 万円で工事代金の 50%相当まで補助される制度である。空き家の解消に直接寄与できる補助金であるが、年間数件の利用に留まっている。空き家のリフォームとなるとやはり大がかりな工事が予想されるため、例えば現在の 50 万円の利用上限を上げることで、より大きな工事でも利用しやすくするなどの検討も必要ではないだろうか。関連する他の補助金を見直して本補助金の予算規模を上げるなど、空き家対策全体の補助金のあり方を検討すべきと考える。</p>	

No.	指摘/意見
10	意見
表題	
空き家家財処分費補助金の見直しについて	
概要	
<p>この補助金は1件につき上限が10万円で経費の50%相当まで補助される制度である。令和2年～5年の予算額20万円に対し、令和2年の実績件数及び額が0件・0円、令和3年は1件・10万円、令和4年は1件・3万7千円、令和5年は1件・1万2千円と利用状況はかなり少ない。本件補助金は空き家バンクの登録者が利用できる補助金で、補助金により家財処分が促されれば流通する空き家も増える期待があるが、利用状況を見ると形骸化している面も見られるため、補助金自体の見直しも検討すべきと考える。</p>	

No.	評価
11	指摘
表題	
特定目的活用支援空き家リフォーム補助金の見直しについて	
概要	
<p>特定目的活用支援空き家リフォーム補助金は空き家を地域交流に資する建物用途に変更し事業を行う者で、10年以上事業を継続する者が利用できる。1件につき上限が150万円で工事代金の50%相当までとなっているが、令和2～5年まで予算化されておらず、利用件数も0件であり、現時点では完全に形骸化していると言わざるを得ない。</p> <p>先で述べた空家等管理活用支援法人であれば、空き家活用のノウハウもあり、当該補助金の活用もできるものとするため、空家等管理活用支援法人制度の活用と併せて本件補助金の今後の在り方を検討すべきである。</p>	

3 資産税課

No.	評価
12	指摘
表題	
空き家不良度測定業務委託にかかる議事録の作成・保存について	
概要	
<p>長崎市では、空き家の不良度測定業務を外部委託しており、「長崎市空き家不良度測定業務委託仕様書」において、「業務を適正かつ円滑に行うため、発注者と受注者は常に緊密な連絡を取り、その都度、議事録を作成し、発注者の承諾を得たうえで発注者と受注者が各一部ずつ保管すること」と定めているが、議事録が作成・保存されていなかった。</p> <p>決定事項の共有、責任の所在の明確化、業務の優先順位の明確化などのためにも議事録は作成すべきである。</p> <p>なお、当該指摘事項については、すでに令和6年8月5日に資産税課に伝えており、令和6年度からは議事録が適切に作成・保存されていることを確認している。</p>	

No.	評価
13	意見
表題	
「家屋不認定」を行った老朽危険空き家への今後の対応について	
概要	
<p>老朽危険空き家は家屋としての要件(①外気遮断性 ②土地定着性 ③用途性)を満たさないため、資産税課にて「家屋不認定」を行い、固定資産税の課税対象から除外することとなる。その結果、資産税課では所有者情報をはじめとする課税情報の把握を行わなくなるが、老朽危険空き家を含む特定空家については建築指導課の指導の対象であるため、建築指導課では引続き所有者等の把握を行う必要がある。</p> <p>「家屋不認定」を行うことにより、従来、資産税課に照会していた所有者等の情報を、今後は建築指導課独自で調査・特定しなければならなくなるため、民間の活用も含め、役割分担等について早急に見直すことをご検討頂きたい。</p>	

No.	評価
14	意見
表題	
居住実態の確認について	
概要	
<p>ゼンリンの不良度測定調査時に、居住実態があったことを理由に不良度測定調査の対象から除外されたものがある。このようなものについては、空き家の不良度測定調査時以降に居住実態がなくなり、その後も人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、不良度測定の評点合計が 100 点以上であれば住宅用地特例の解除対象となるため、追加で賦課期日(1月1日)時点の居住実態の確認が必要であると考える。</p>	

No.	評価
15	意見
表題	
納税通知書発送時の情報提供について(2次元コードの活用)	
概要	
<p>納税通知書発送時に「固定資産税・都市計画税に関するお知らせ」チラシを同封することにより、老朽危険空き家の住宅用地特例解除などの情報がすでに提供されているところであるが、紙面では情報量に制限があることから、2次元コードの活用もご検討頂きたい。</p>	

No.	評価
16	意見
表題	
老朽危険空き家除去補助金の情報提供について	
概要	
<p>老朽危険空き家除去補助金の担当部署は建築指導課であるが、住宅用地特例とも密接に関係している補助金であることから、資産税課でも固定資産税の納税通知書や住宅用地特例の解除通知を送付する際などに情報提供することをご検討頂きたい。</p>	

No.	評価
17	意見
表題	
住宅用地特例の適用解除通知(事前のお知らせ)の発送時期について	
概要	
<p>住宅用地特例の適用解除通知(事前のお知らせ)は、基本的には 1 月に発送することとしているものの、令和 5 年度は令和 6 年 1 月ではなく令和 6 年 3 月に発送されていた。早めに納税者にお知らせした方がよいため、今後は 1 月に発送することが望ましい。</p> <p>なお、令和 6 年度は予定通り令和 7 年 1 月に発送されている。</p>	