

長崎市監査公表第4号

地方自治法第252条の37第5項の規定により包括外部監査人から包括外部監査の結果に関する報告が提出されたので、同法第252条の38第3項の規定により、その結果に関する報告を公表します。

令和7年3月26日

長崎市監査委員	小	田	徹
同	三	谷	利博
同	吉	原	孝
同	山	本	信幸



令和6年度  
包括外部監査の結果報告書

令和7年3月

長崎市包括外部監査人

宮本 篤



令和7年3月26日

長崎市長 鈴木 史朗 様

令和6年度 包括外部監査人

宮本 篤

私は、地方自治法第252条の37第1項の規定に基づき、長崎市の包括外部監査を実施しましたので、その結果に関する報告書を次のとおり提出いたします。



# 目次

序章 監査総論 .....	3
第1 外部監査の概要 .....	3
第2 報告書の構成 .....	8
第1章 空き家の現況 .....	9
第1 位置関係 .....	9
第2 統計 .....	12
第2章 空き家に関する政策の概要 .....	27
第1 国の法制度等 .....	27
第2 長崎市の政策 .....	31
第3 老朽危険空き家の固定資産税 .....	43
第4 相続登記の義務化 .....	69
第5 空き家の有効活用 .....	71
第3章 各部局における監査結果 .....	73
第1 建築指導課 .....	73
1 建築指導課における業務内容 .....	73
2 空き家等情報バンクを活用した流通の促進 .....	73
3 特定空家等除却費補助金制度を活用した解体支援 .....	77
4 老朽危険空き家対策事業を活用した解体支援 .....	78
5 法律に基づく措置(指導、勧告、命令、行政代執行)を通じた空家等の処分 (解体を含む。)の促進 .....	80
6 建築指導課の業務体制 .....	84
7 監査結果 .....	86
第2 住宅政策室 .....	87
1 住みよかプロジェクト協力認定制度(民間連携手法)等を用いた空き家の 流通促進による住宅供給促進に関する事業 .....	87

2	空家等対策計画の見直しに関する事業 .....	89
3	定住促進空き家活用補助金に関する事業 .....	95
第3	資産税課 .....	98
1	建築指導課登録済みの老朽危険空き家に係る住宅用地特例の解除 .....	98
2	資産税課による空き家調査 .....	100
3	建築指導課との連携 .....	107
4	老朽危険空き家に対する「家屋不認定」 .....	109
5	監査結果 .....	110
第4章	指摘・意見等 .....	113
第1	指摘・意見及び評価の件数 .....	113
第2	指摘・意見及び評価の一覧 .....	113
終章	課題と提言 .....	132

## 序章 監査総論

### 第1 外部監査の概要

#### 1 監査の種類

地方自治法(以下、「自治法」という。)第252条の37第1項に基づく包括外部監査契約に基づく監査

#### 2 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

#### 3 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しょ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たところ、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。

#### 4 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。

#### 5 監査の方法

##### (1) 主な監査の着眼点

長崎市の空き家に関連する政策が、関係法令、規則及び諸規程に準拠して、適切に運営されているか。

- ・ 経済性、効率性及び有用性の観点から適切に実施されているか。

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

- ・ 空き家の推移、現状等の調査、把握
- ・ 関係法令、運用、制度等の調査、把握
- ・ 監査対象事業の選定
- ・ 監査対象事業の概要把握
- ・ 関係資料の閲覧と所轄部署に対するヒアリング
- ・ 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 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人 弁護士 宮本 篤

監査補助者 弁護士 宮川 浩介

公認会計士 林田 真知子

司法書士 朝長 真生子

8 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は自治法 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

9 指摘、意見及び評価

- (1) 本報告書において「指摘」として記載した事項は、自治法 252 条の 37

第 5 項の「監査の結果に関する報告」としての「指摘」、すなわち、適法性・妥当性に問題があり、是正措置が必要と思料するものである。

(2) 「意見」は、自治法 252 条の 38 第 2 項の「監査の結果に関する報告に添えて…提出することができる」意見、すなわち、直ちに適法性・妥当性に問題があり是正措置をとることが必要であるとまでは考えないが、是正の検討をすることが「地方公共団体の組織及び運営の合理化に資する」と思料するものである。なお、監査人としては、「指摘」、「意見」の有無や本監査において個別の検討対象となったか否かにかかわらず、関係各位において、本報告書を参考に、改善に努めていただきたいと考えている。

(3) また、事業の評価等を適切に行うため、「評価」の項目を設け、監査人の視点から、事務処理の方針・方法、成果について、評価すべき点がある場合に、助言的に述べることとした。

## 10 表記方法

### (1) 略符号

条文番号 第 1 条、第 2 条、… ⇒ 1 条、2 条、…

項番号 第 1 項、第 2 項、…⇒ 1 項、2 項、…

※ただし、条文数に枝番がある場合には、「第」を挿入する。

号番号 第 1 号、第 2 号、… ⇒1 号、2 号、…

(例)地方自治法第 240 条第 1 項 ⇒ 自治法 240 条 1 項

地方自治法第 231 条の 3 第 3 項 ⇒ 自治法 231 条の 3 第 3 項

※なお条文等の抜粋に関しては、略符号ではなく当該条文等の記載通りに記載している。

(2) 端数処理

報告書、表中の金額は、単位未満を四捨五入したり切り捨てたりしているため、内訳の集計と記載金額合計が一致しない場合がある。

(3) 財務数値の出典

各論において記載している財務数値に関しては、それぞれの団体の事業報告、会計報告などから監査人が抽出し、記載している。

## 第2 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 各部署における監査結果」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。

# 第 1 章 空き家の現況

## 第 1 位置関係

(令和 3 年 3 月長崎市空家等対策計画より引用)

長崎市は、長崎港周辺の埋め立て地と長崎港に繋がる中島川・浦上川沿いの平坦地に都市機能が集積し、平坦地が少ないため、この都市部を囲うように斜面地に住宅が点在しており、さらに、斜面地を越え外縁部にも市街地が形成されている。また、周辺の入江等にも古くからの市街地が形成されており、以前は炭鉱の町として栄えた島しょ部もあるといった地勢である。

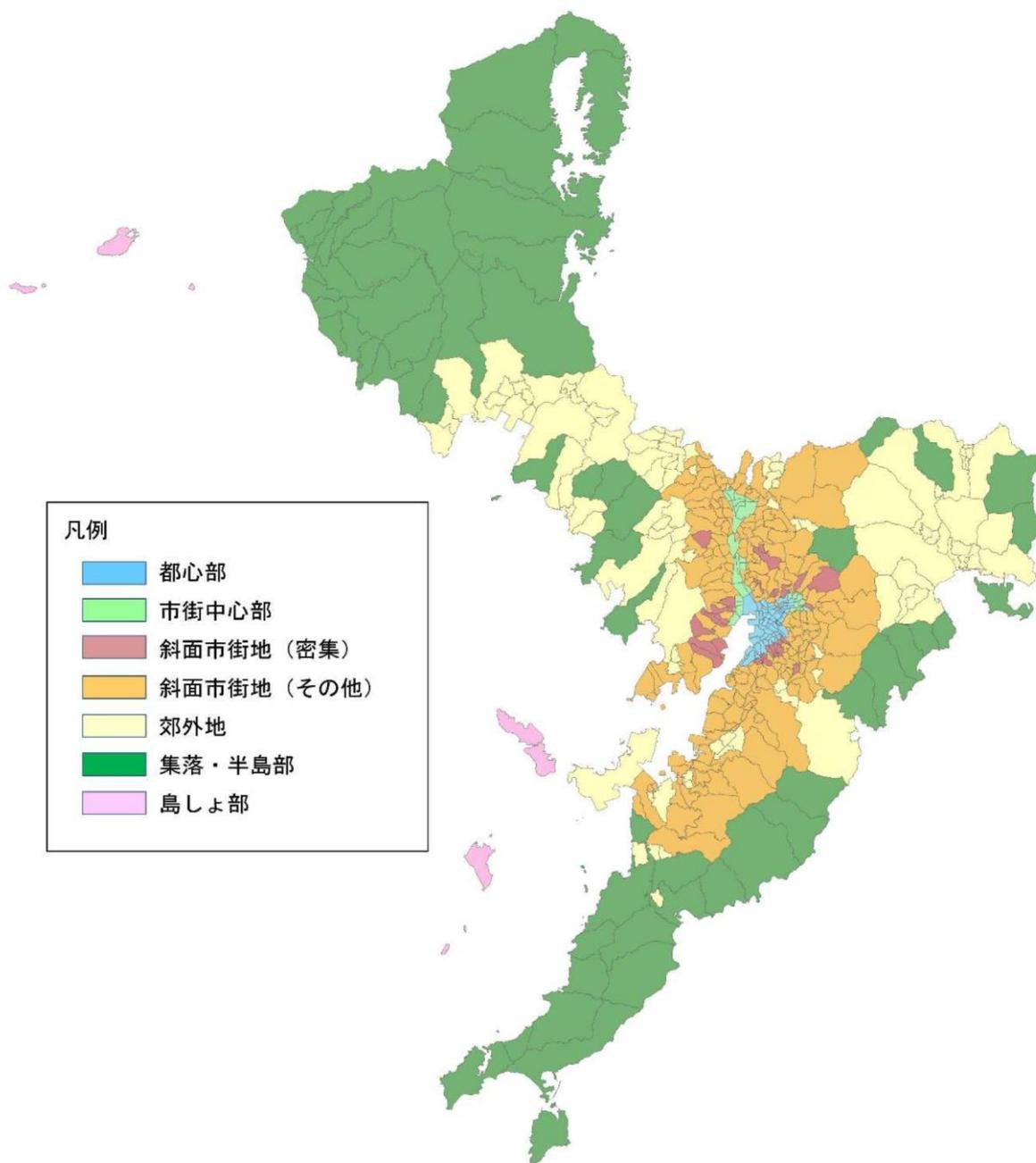
このような本市の特性から、図 1-1、2 の通りの市街地類型に分類する。

図 1-1 市街地類型の分類(出所:令和3年3月長崎市空家等対策計画)

類型別	町数	町名
都心部	63	相生町、油屋町、伊勢町、今博多町、魚の町、馬町、梅香崎町、上町、江戸町、恵美須町、大井手町、大浦町、桶屋町、尾上町、籠町、鍛冶屋町、片淵1丁目、勝山町、金屋町、榊島町、上西山町、館内町、銀屋町、麴屋町、興善町、小曾根町、五島町、栄町、桜町、十人町、新大工町、新地町、諏訪町、大黒町、玉園町、筑後町、築町、出来大工町、出島町、銅座町、常盤町、中町、浪の平町、賑町、西小島1丁目、浜町、東古川町、東山手町、船大工町、古川町、古町、松が枝町、丸山町、万才町、南山手町、本石灰町、元船町、八百屋町、八千代町、八幡町、寄合町、万屋町、炉粕町
市街中心部	28	旭町、家野町、伊良林1丁目、岩川町、大橋町、片淵2丁目、川口町、幸町、桜馬場1丁目、桜馬場2丁目、下西山町、昭和1丁目、新中川町、住吉町、宝町、千歳町、中川1丁目、中園町、花丘町、浜口町、光町、夫婦川町、文教町、弁天町、松山町、丸尾町、茂里町、若葉町
斜面市街地(密集)	30	青山町、曙町、稲田町、入船町、岩瀬道町、上田町、江平1丁目、江平2丁目、大浦東町、大谷町、片淵4丁目、上小島5丁目、下町、立山3丁目、立山4丁目、中川2丁目、中小島1丁目、中小島2丁目、中新町、鳴滝3丁目、西小島2丁目、西立神町、西山本町、浜平1丁目、東小島町、東立神町、東山町、日の出町、平戸小屋町、水の浦町
斜面市街地(その他)	185	赤迫1丁目、赤迫2丁目、赤迫3丁目、秋月町、飽の浦町、愛宕1丁目、愛宕2丁目、愛宕3丁目、愛宕4丁目、油木町、石神町、泉1丁目、泉2丁目、泉3丁目、泉町、出雲1丁目、出雲2丁目、出雲3丁目、磯道町、稲佐町、伊良林2丁目、伊良林3丁目、岩見町、岩屋町、上野町、江川町、江の浦町、江平3丁目、江里町、扇町、大手1丁目、大手3丁目、大鳥町、大山町、岡町、音無町、御船蔵町、風頭町、片淵3丁目、片淵5丁目、金堀町、鹿尾町、上小島1丁目、上小島2丁目、上小島3丁目、上小島4丁目、上銭座町、上戸町、上戸町1丁目、上戸町2丁目、上戸町3丁目、上戸町4丁目、神ノ島町1丁目、神ノ島町2丁目、神ノ島町3丁目、川上町、川平町、木鉢町1丁目、木鉢町2丁目、京太郎町、草住町、毛井首町、小ヶ倉町1丁目、小ヶ倉町2丁目、小ヶ倉町3丁目、国分町、小菅町、小瀬戸町、小峰町、米山町、竿浦町、坂本1丁目、坂本2丁目、坂本3丁目、桜木町、三和町、椎の木町、塩浜町、清水町、城栄町、昭和2丁目、昭和3丁目、白鳥町、白木町、城山町、新小が倉1丁目、新小が倉2丁目、新戸町1丁目、新戸町2丁目、新戸町3丁目、新戸町4丁目、末石町、銭座町、高丘1丁目、高丘2丁目、高尾町、高平町、田上1丁目、田上2丁目、田上3丁目、田上4丁目、竹の久保町、立岩町、立山1丁目、立山2丁目、立山5丁目、田手原町、辻町、寺町、天神町、土井首町、戸町1丁目、戸町2丁目、戸町3丁目、戸町4丁目、戸町5丁目、滑石1丁目、鳴滝1丁目、鳴滝2丁目、虹が丘町、錦1丁目、錦2丁目、錦3丁目、西北町、西琴平町、西坂町、西泊町、西町、西山1丁目、西山2丁目、西山3丁目、西山4丁目、橋口町、八郎岳町、八景町、花園町、浜平2丁目、早坂町、葉山1丁目、葉山2丁目、春木町、東琴平1丁目、東琴平2丁目、彦見町、平瀬町、平野町、平山町、深堀町2丁目、深堀町3丁目、深堀町5丁目、深堀町6丁目、富士見町、淵町、古河町、古道町、平和町、宝栄町、本河内1丁目、本河内2丁目、本河内3丁目、本河内4丁目、三川町、三ツ山町、緑が丘町、緑町、南が丘町、南町、三原1丁目、三原2丁目、三原3丁目、三芳町、目覚町、本尾町、本原町、元町、梁川町、柳谷町、柳田町、矢の平1丁目、矢の平2丁目、矢の平3丁目、矢の平4丁目、弥生町、若草町、若竹町
郊外地	104	相川町、畝刈町、畦町、網場町、現川町、エミメント葉山町、大園町、大手2丁目、大浜町、大宮町、かき道1丁目、かき道2丁目、かき道3丁目、かき道4丁目、かき道5丁目、かき道6丁目、桜山町、上戸石町、京泊1丁目、京泊2丁目、京泊3丁目、けやき台町、香焼町、小浦町、小江原1丁目、小江原2丁目、小江原3丁目、小江原4丁目、小江原5丁目、小江町、古賀町、界1丁目、界2丁目、さくらの里1丁目、さくらの里2丁目、さくらの里3丁目、三京町、三景台町、式見町、宿町、城山台1丁目、城山台2丁目、芒塚町、住吉台町、ダイヤモンド1丁目、ダイヤモンド2丁目、ダイヤモンド3丁目、ダイヤモンド4丁目、多良良町、高城台1丁目、高城台2丁目、田中町、つつじが丘1丁目、つつじが丘2丁目、つつじが丘3丁目、つつじが丘4丁目、つつじが丘5丁目、椿が丘町、鶴の尾町、鶴見台1丁目、鶴見台2丁目、手熊町、戸石町、中里町、滑石2丁目、滑石3丁目、滑石4丁目、滑石5丁目、滑石6丁目、鳴見台1丁目、鳴見台2丁目、鳴見町、西山台1丁目、西山台2丁目、晴海台町、東町、平間町、平山台1丁目、平山台2丁目、深堀町1丁目、深堀町4丁目、豊洋台1丁目、豊洋台2丁目、北栄町、北陽町、星取1丁目、星取2丁目、三重町、みたと坂1丁目、みたと坂2丁目、向町、女の都1丁目、女の都2丁目、女の都3丁目、女の都4丁目、茂木町、矢上町、八つ尾町、横尾1丁目、横尾2丁目、横尾3丁目、横尾4丁目、横尾5丁目、四杖町
集落・半島部	64	赤首町、畦別当町、飯香浦町、以下宿町、大籠町、大崎町、太田尾町、柿泊町、春日町、上浦町、上大野町、上黒崎町、蚊焼町、川内町、川原町、北浦町、琴海大平町、琴海尾尾町、琴海形上町、琴海戸根原町、琴海戸根町、琴海村松町、黒浜町、神浦江川町、神浦扇山町、神浦上大中尾町、神浦上道徳町、神浦北大中尾町、神浦口福町、神浦下大中尾町、神浦下道徳町、神浦夏井町、神浦丸尾町、神浦向町、木場町、潮見町、下大野町、下黒崎町、新牧野町、園田町、高浜町、為石町、千々町、藤田尾町、長浦町、永田町、南越町、西海町、西出津町、布巻町、野母崎榊島町、野母町、東出津町、福田本町、船石町、牧島町、牧野町、松崎町、松原町、三重田町、見崎町、宮崎町、宮摺町、脇岬町
島しょ部	4	伊王島町1丁目(※)、伊王島町2丁目(※)、池島町、高島町

※ 伊王島町1丁目、伊王島町2丁目は島しょ部で区分

図 1-2 市街地類型の分布図(出所:令和 3 年 3 月長崎市空家等対策計画)



## 第2 統計

### 1 長崎市における人口等の現状

#### (1) 総人口及び年齢3区分別人口の推移

表1に記載のとおり、本市の人口(旧合併町を含む。)は、昭和50年～60年にピークを迎え、その後約35年で約10万人減少している。年少人口及び生産年齢人口は、減少の一途をたどる一方、老年人口は増え続け、令和3年には総人口の3分の1を超えた。

#### (2) 人口動態の推移

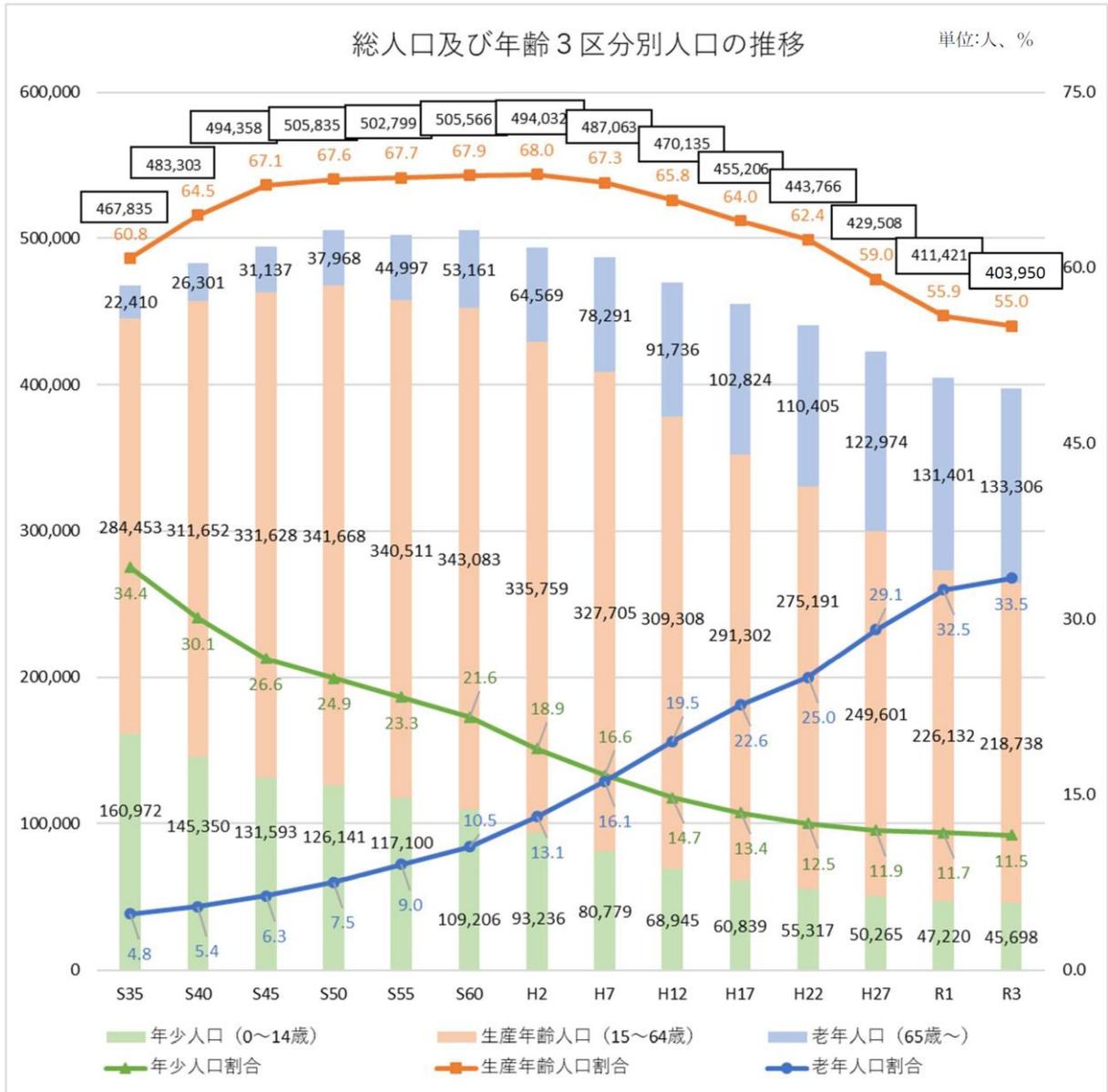
表2に記載の通り、人口動態は、昭和45年頃から社会増減(転入-転出)での減を自然増減(出生-死亡)での増によりカバーし、人口動態としては増加していたが、昭和60年頃にこれが減少に転じ、平成17年頃には自然増減も減となり、令和3年現在も人口動態としての減少が進んでいる。

年齢別の社会増減数を見ると、若い世代(20代以下)の社会減(転出超過)が進んでおり、令和1年と同3年を比較してもその傾向は変わらない。

#### (3) 世帯数の推移

表3に記載の通り、平成26年までは人口は減少しながらも世帯数は増加していたが、同年をピークに世帯数も減少に転じ、令和3年までほぼ横ばいである。しかし1世帯あたりの人員(世帯人数)は減少している。

表 1 (出所:住宅政策室提供資料)



※国勢調査に基づく各年10月1日現在の推計人口。総人口には年齢不詳を含む。

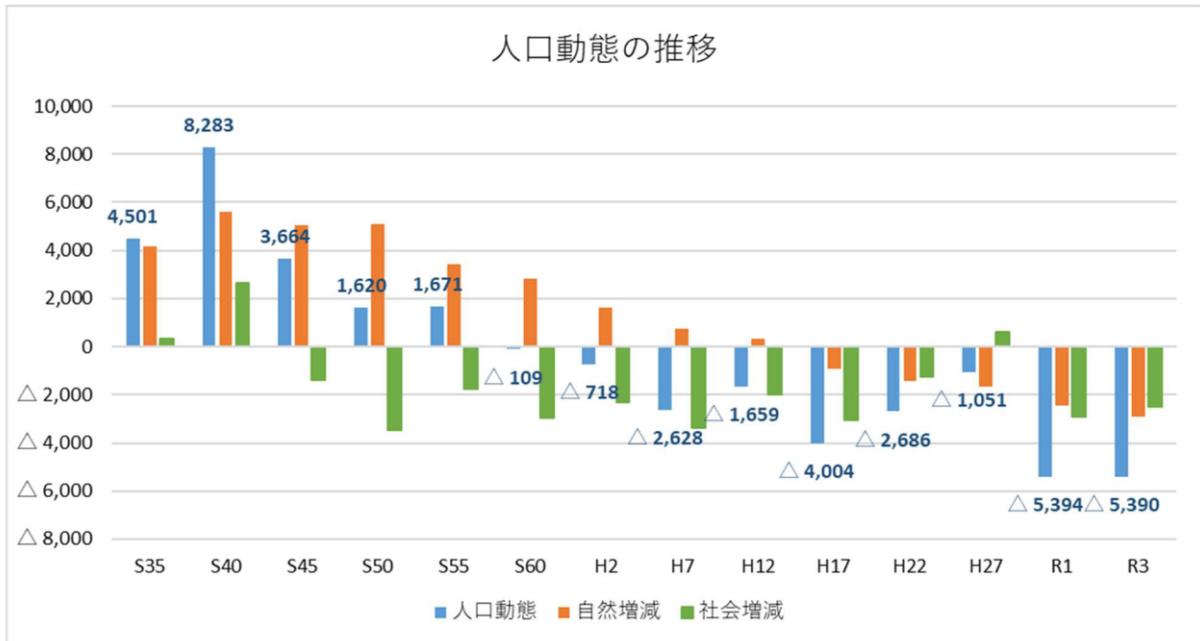
【出典:「長崎市統計年鑑」】

表 2(出所:住宅政策室提供資料)

【長崎市の人口動態の推移】

[単位:人]

	S35年	S40年	S45年	S50年	S55年	S60年	H2年
自然増減	4,168	5,628	5,068	5,091	3,414	2,828	1,602
社会増減	333	2,655	△1,404	△3,471	△1,743	△2,937	△2,320
人口動態	4,501	8,283	3,664	1,620	1,671	△109	△718
	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R1年	R3年
自然増減	763	325	△940	△1,431	△1,645	△2,461	△2,905
社会増減	△3,391	△1,984	△3,064	△1,242	594	△2,933	△2,485
人口動態	△2,628	△1,659	△4,004	△2,673	△1,051	△5,394	△5,390



※各年1月～12月の合計。

【出典:「長崎市統計年鑑」】

【年齢別転入・転出者数】

[単位:人]

	R1			R3			R3-R1
	転入	転出	社会増減	転入	転出	社会増減	社会増減
10代以下	2,085	2,874	△789	1,942	2,584	△642	147
20代	4,552	5,712	△1,160	3,842	5,015	△1,173	△13
30代	2,472	2,974	△502	2,257	2,690	△433	69
40代	1,384	1,572	△188	1,285	1,435	△150	38
50代	930	1,050	△120	973	955	18	138
60代以上	976	1,150	△174	899	1,001	△102	72
年齢不詳	-	-	-	-	-	-	-
合計	12,399	15,332	△2,933	11,198	13,680	△2,482	451

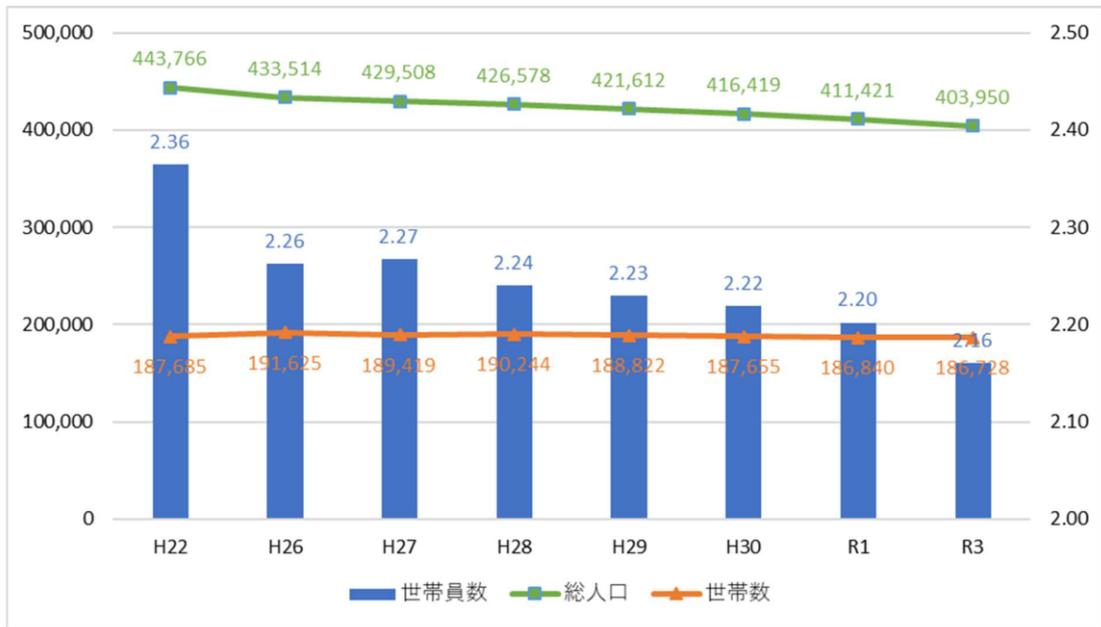
【出典:「長崎市統計年鑑」】

表 3(出所:住宅政策室提供資料)

【長崎市の総人口及び世帯数の推移】

[単位:人、世帯]

	H22	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
総人口	443,766	433,514	429,508	426,578	421,612	416,419	411,421	406,313	403,950
世帯数	187,685	191,625	189,419	190,244	188,822	187,655	186,840	186,162	186,728
世帯人員	2.36	2.26	2.27	2.24	2.23	2.22	2.20	2.18	2.16



※世帯人員＝総人口/世帯数により算出。

【出典:「長崎市統計年鑑」】

(4) 地域ごとの人口等の分析

ア 人口の比較

表 4 に記載のとおり、市街地類型別に令和 1 年と同 3 年の人口を比較すると、郊外地を除いて全ての地域で人口が減少している。その減少率は、都市機能が集約している都心部や市街中心部においては、市全体の減少率を下回っているが、斜面市街地、集落・半島部、島しょ部の減少率は顕著である。

表 4(出所:住宅政策室提供資料)

【市街地類型別の人口】

市街地類型	町数	R1		R3		増減 (R3-R1)	
		人口(人)	割合	人口(人)	割合	数(人)	増減率
都心部	63	28,480	6.8%	28,280	6.9%	△200	△0.7%
市街中心部	28	21,910	5.3%	21,580	5.3%	△330	△1.5%
斜面市街地 (密集)	30	18,780	4.5%	17,924	4.4%	△856	△4.6%
斜面市街地 (その他)	185	166,237	39.9%	161,419	39.5%	△4,818	△2.9%
郊外地	104	144,778	34.8%	144,935	35.5%	157	0.1%
集落・ 半島部	64	35,063	8.4%	33,583	8.2%	△1,480	△4.2%
島しょ部	4	1,157	0.3%	1,087	0.2%	△70	△6.1%
合計	478	416,405	100%	408,808	100%	△7,597	△1.8%

※各年末の住民基本台帳人口。

※町ごとの人口は、「住民基本台帳」に基づくものしかなく、「国勢調査」結果に基づく(1)の人口とは異なる。

## イ 世帯の比較

表 5 に記載のとおり、市街地類型別に令和 1 年と同 3 年の世帯数の動向を比較すると、世帯数は、都心部及び郊外地でわずかながら増加しているが、その他の地域では減少している。特に斜面市街地、島しょ部では減少率が大きくなっている。

表 5 (出所:住宅政策室提供資料)

### 【市街地類型別の世帯数】

市街地類型	町数	R1		R3		増減 (R3-R1)	
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	増減率
都心部	63	16,548	8.0%	16,661	8.1%	113	0.7%
市街中心部	28	12,275	5.9%	12,174	5.9%	△101	△0.8%
斜面市街地 (密集)	30	10,497	5.0%	10,189	5.0%	△308	△3.0%
斜面市街地 (その他)	185	85,734	41.4%	84,511	41.1%	△1,223	△1.4%
郊外地	104	64,133	31.0%	64,190	31.2%	57	0.1%
集落・ 半島部	64	17,264	8.3%	17,065	8.3%	△199	△1.2%
島しょ部	4	760	0.4%	732	0.4%	△28	△3.6%
合計	478	207,211	100%	205,522	100%	△1,689	△0.8%

※各年末の住民基本台帳に基づく世帯数。

※町ごとの世帯数は、「住民基本台帳」に基づくものしかなく、「国勢調査」結果に基づく(3)の世帯数とは異なる。

## 2 長崎市における空き家の現状

### (1) 空き家が発生する背景

(令和3年3月長崎市空家等対策計画より引用)

空き家が発生する背景として次のような事例が考えられる。

また、本市特有の地理的背景として、急速に市街化が進んだ時期に、その地形上車が入らない斜面地に住宅が密集して建てられており、それらが使われなくなり多数の流通しにくい空き家になっていると考えられる。

#### ア 社会的背景

- 少子化や高齢化による人口減少が進み、世帯数の減少も進んでいる
- 仕事や進学のため、長崎市外への転出が進んでいる

#### イ 地理的背景

- 斜面地に立地しており、交通の便が悪い
- 斜面地で道が狭く、建て替えや除却などが進まない

#### ウ 経済的背景

- 住宅や土地の資産価値が低いため放置されている
- 解体すると土地の固定資産税が上がるため放置されている
- 住宅を維持するための改修や解体するための費用が高い

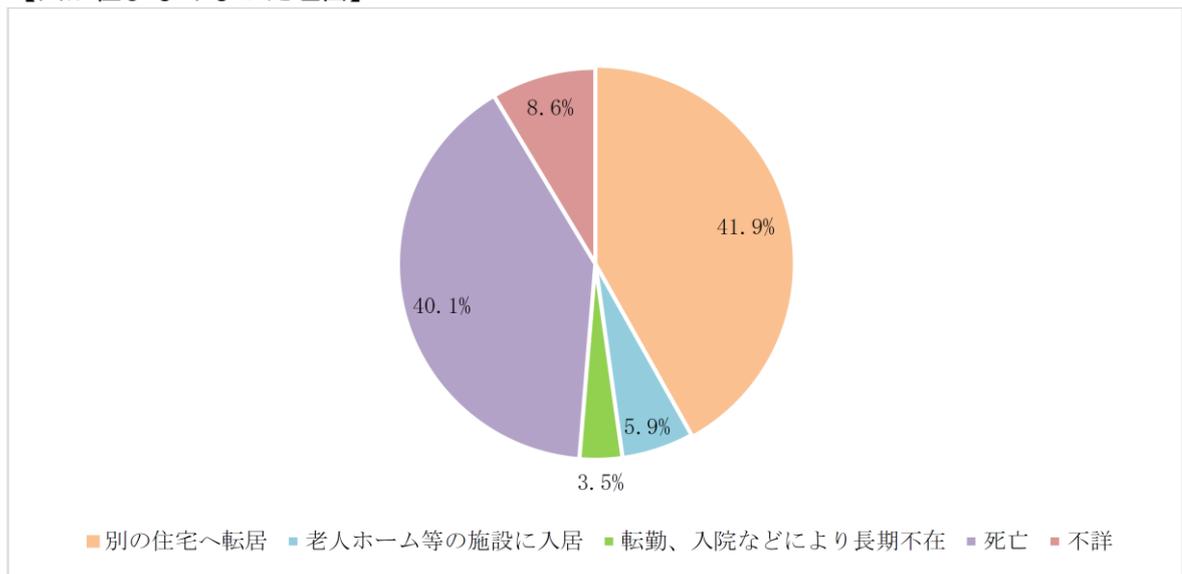
#### エ その他

- 仏壇や家財をそのままにしており、活用や解体ができない
- 特別な思い出により、あえて空き家のままにしている

なお、令和1年度に国土交通省住宅局が行った空き家所有者実態調査によると、人が住まなくなった理由としては、最後に住んでいた人が「別の住宅へ転居した」が41.9%で最も多く、次いで「死亡した」が40.1%となっている。

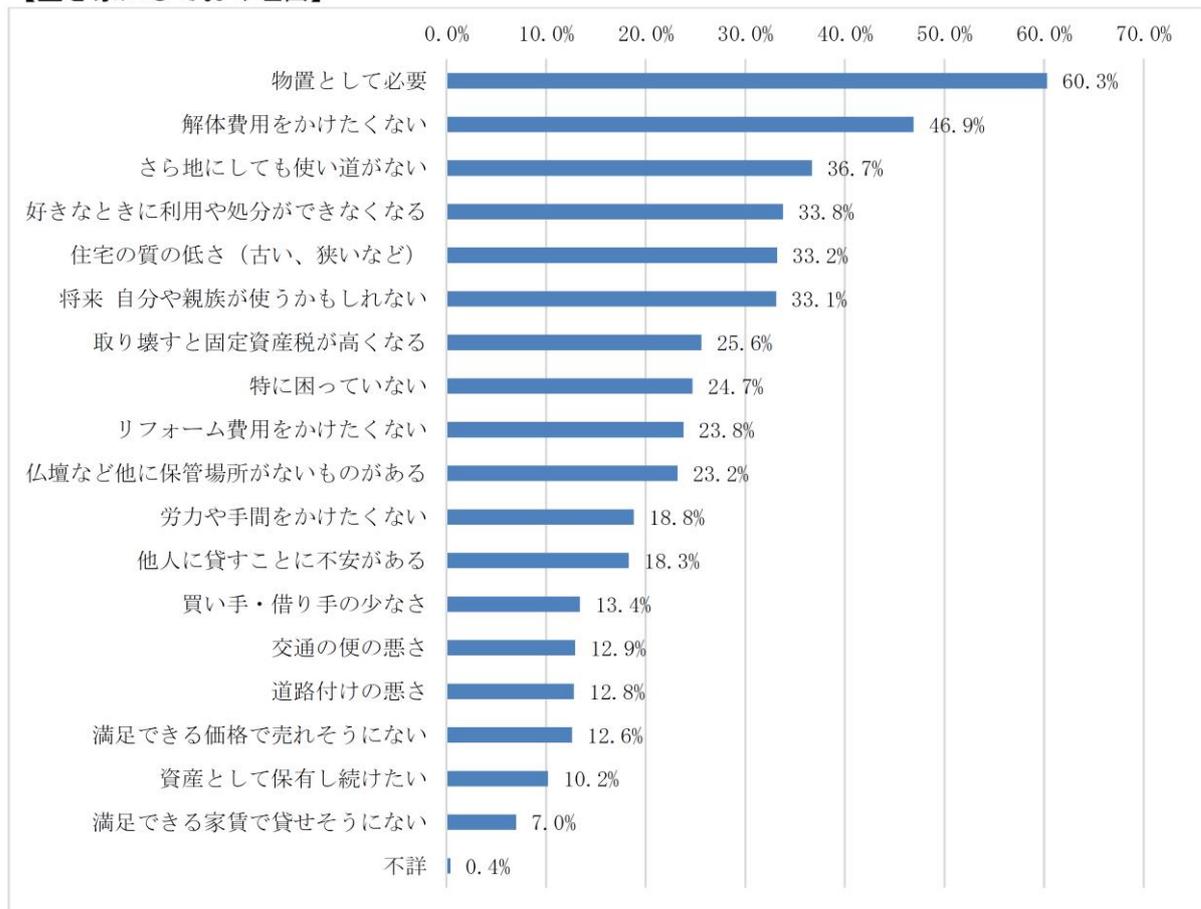
また、同調査において、今後の利用意向を、「空き家にしておく」とした理由としては、「物置として必要」が 60.3%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「さら地にしても使い道がない」が 36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が 33.8%、「住宅の質の低さ」が 33.2%、「将来、自分や親族が使うかもしれない」が 33.1%と続いている。

#### 【人が住まなくなった理由】



【出典：「令和元年度空き家所有者空家実態調査」（国土交通省）】

### 【空き家にしておく理由】



【出典：「令和元年度空き家所有者空家実態調査」（国土交通省）】

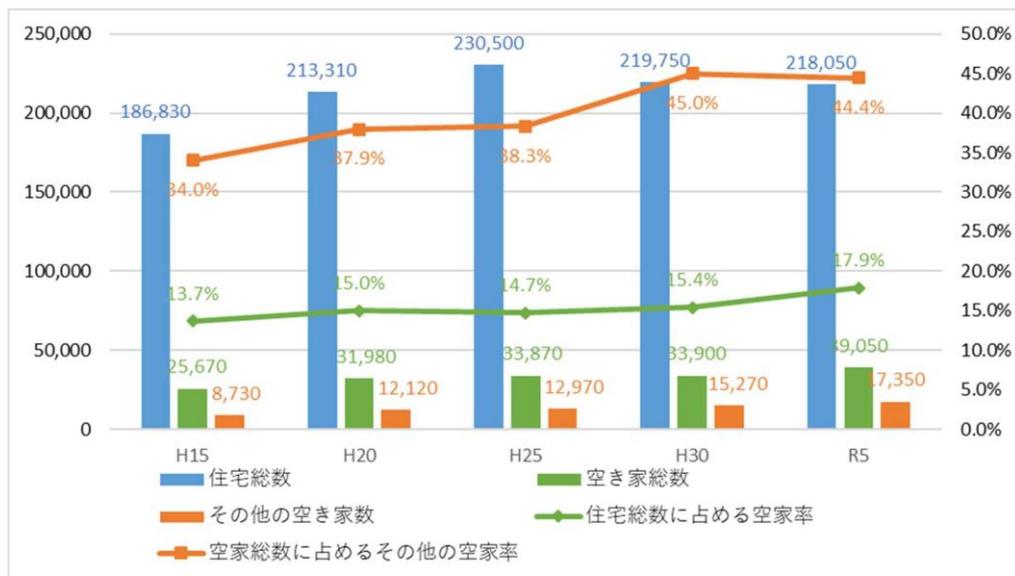
## (2) 住宅・土地統計調査の結果

令和5年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による推計では、表6に記載の通り、本市の住宅総数は218,050戸で空き家総数は39,050戸となっている。また空き家のうち、別荘や売却、賃貸用でないその他の空き家数は17,350戸となっており、5年で約2,000戸増加した。空き家率は全国平均より高い結果となった。

表 6(出所:住宅政策室提供資料)

【長崎市の住宅・土地統計調査(推計値)の推移】

	H15	H20	H25	H30	R5	R5 長崎県	R5 全国
住宅総数	186,830	213,310	230,500	219,750	218,050	655,500	65,046,700
空き家総数	25,670	31,980	33,870	33,900	39,050	113,000	9,001,600
その他の空き家数	8,730	12,120	12,970	15,270	17,350	64,900	3,856,000
住宅総数に占める 空き家率	13.7%	15.0%	14.7%	15.4%	17.9%	17.3%	13.8%
空き家総数に占める その他の空き家 率	34.0%	37.9%	38.3%	45.0%	44.4%	57.4%	42.8%

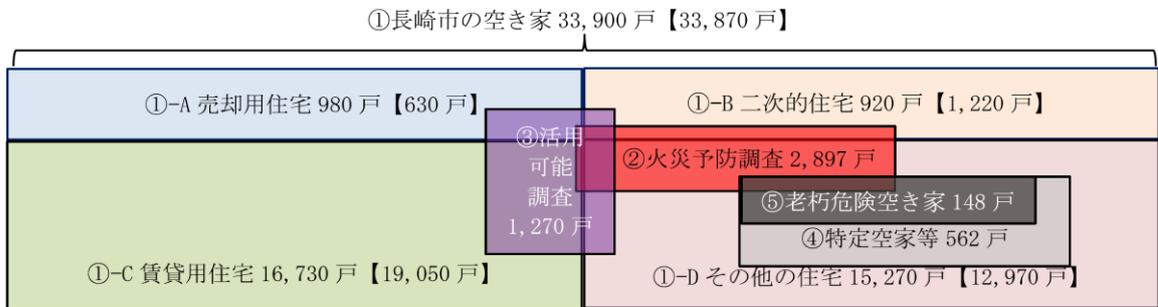


(3) 長崎市における各種調査等の結果

(令和3年3月長崎市空家等対策計画より引用)

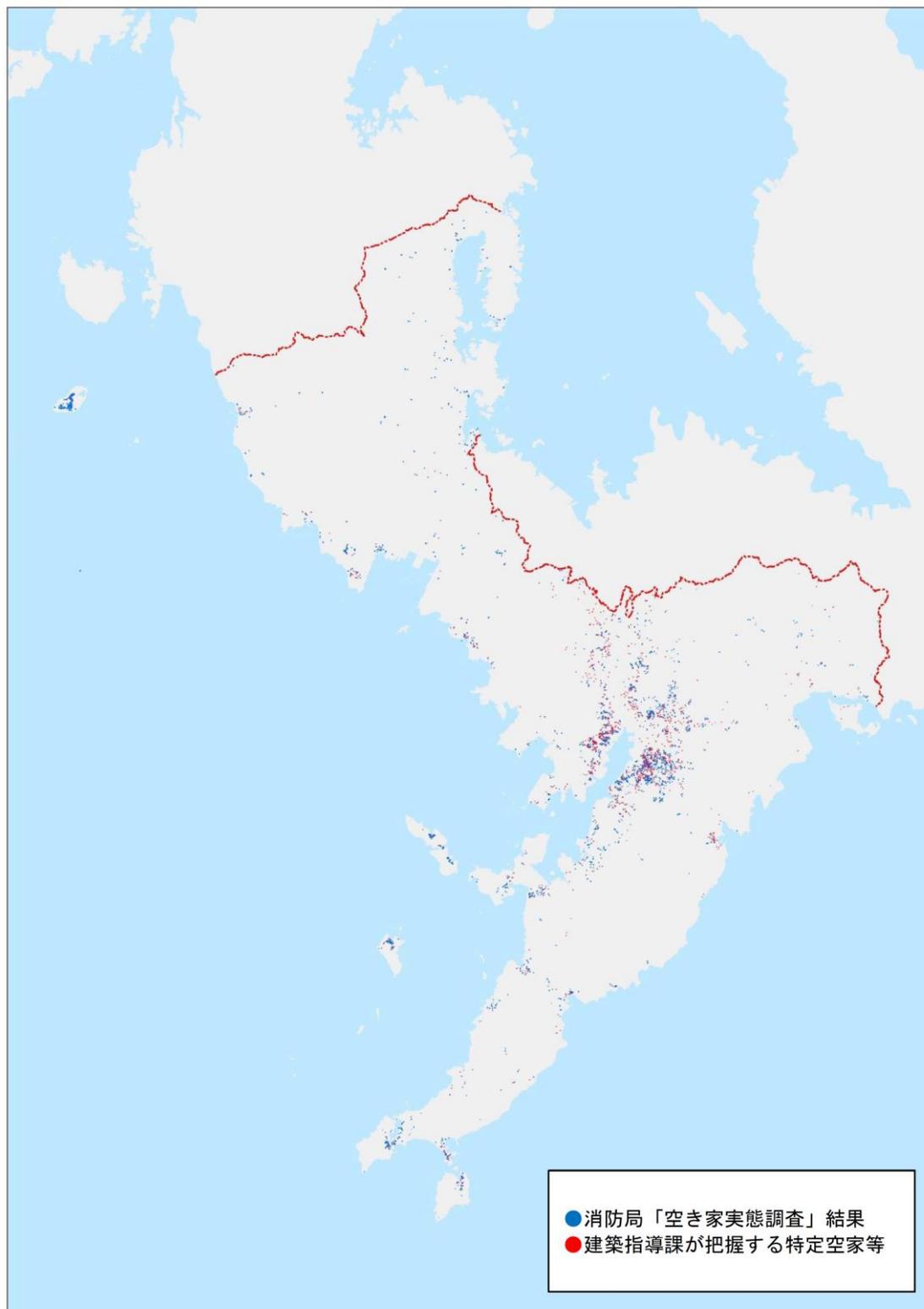
国の住宅・土地統計調査以外にも、本市では、4年に1回消防局による火災予防上の観点から空き家の実態把握、平成28年から平成30年にかけて活用可能な空き家の調査、法による指導等を行う特定空家等(老朽危険空き家も含む)の実態把握を行っており、その結果は以下の通りである。

【各種調査等の結果】



※①住宅・土地統計調査(H30)、②火災予防調査(H29)、③活用可能空き家調査(H28~H30)、④・⑤市把握数(R2.3月末)。  
※A:売却のために空き家となっている住宅、B:別荘やたまに寝泊まりする人がいる住宅、C:賃貸のため空き家になっている住宅、D:A~C以外の人が住んでいない住宅(例:入院等で長期不在、取り壊し予定の住宅など)。【】書きはH25調査の数値。  
※各種調査等の重複戸数については、不明。

## 長崎市が把握する空き家の分布状況



(4) 長崎市の特定空家等の推移

ア 市全体の特定空家等の推移

法施行前は、建築基準法や条例により、管理不全な空き家として把握、指導等を行っていたが、法施行後は、施行前の管理不全な空き家も含めて特定空家等として把握しており、その数は、年々増加し、令和5年現在で850戸となっている。また、特定空家等のうち、家屋の老朽度が100点以上の老朽危険空き家も増加している。

現在把握している特定空家等の数 850 件 ※1,923 件-1,073 件

R6.3 現在

項目		単位	~H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
相談件数		件	1,131	152	152	197	164	127	1,923
法に基づ く措置実 績 (※H25、H26 は条例に基 づく実績)	口頭指導	件	420	107	116	106	40	28	817
	連絡文書	件	135	22	62	146	107	113	585
	文書指導	件	59	5	5	8	8	4	89
	勧告	件	8	4	1	0	1	0	14
	命令	件	2	0	0	0	0	0	2
	代執行	件	1	0	1	0	0	0	2
解決件数 (解体・修繕を含む)		件	664	57	70	124	62	96	1,073

(出所:長崎市建築指導課提供資料)

うち老朽危険空き家数 181 件 ※455 件-274 件

R6.3 現在

項目		単位	~H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
相談件数		件	251	37	44	35	39	49	455
解決件数 (解体・修繕を含む)		件	112	24	31	43	21	43	274

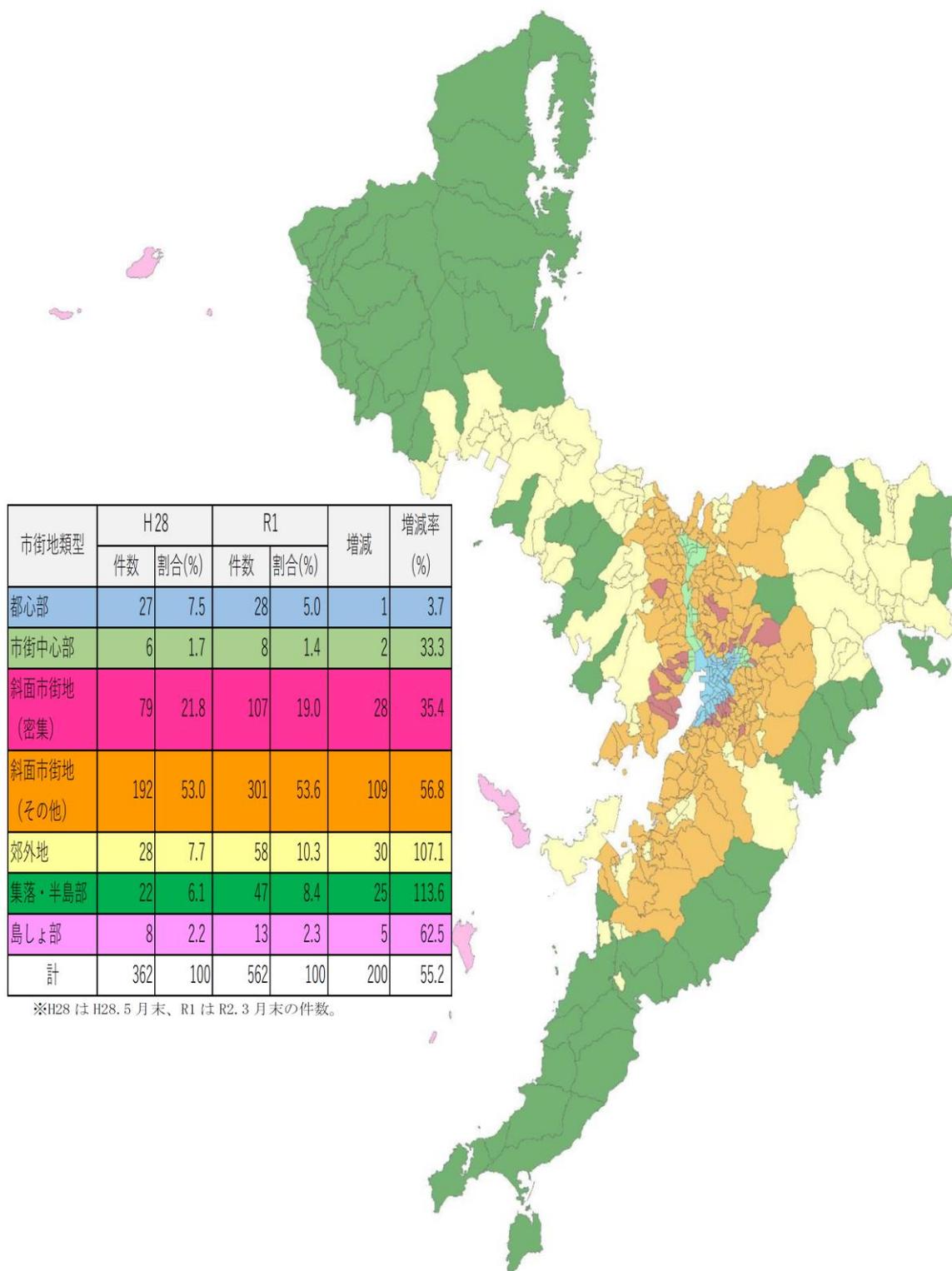
(出所:長崎市建築指導課提供資料)

## イ 市街地類型別の特定空家等の推移

(令和3年3月長崎市空家等対策計画より引用)

市街地類型別に特定空家等の数を見ると、全ての地域で増加している。特に、斜面市街地では、増加数、増加率ともに大きくなっており、郊外地、集落・半島部及び島しょ部では、増加率が市全体の増加率を上回っている。

## 市街地類型別の特定空家等の推移



## 第2章 空き家に関する政策の概要

### 第1 国の法制度等

以下では、空き家対策に関する国の法制度等の概要について述べる。

#### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)

空家法は、「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」という社会情勢を踏まえ、平成26年に制定され、平成27年に施行された法律である。

その後、使用目的のない空家が依然として増加している状況を受け、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化すべく、令和5年に改正された。

空家法の主な内容は以下のとおりである。

#### (1) 空家の状態に応じた対応

空家法2条は、「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」を「空家等」と定義し、「空家等」のうち、「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「特定空家等」と定義している。また、令和5年の法改正により、「空家等」のうち、市町村長において「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」にあると認めた空家等については、新たに「管理不全空家等」と定義されている(空家法13条)。

その上で、空家法は、①まだ「管理不全空家等」や「特定空家等」に至

っていない「空家等」については、後述する「空家等活用促進区域」制度（空家法 7 条 3 項）や「空家等管理活用法人」制度（空家法 23 条以下）を利用して、空家の活用拡大を図ること、②「管理不全空家等」については、市町村長が当該管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等になってしまう前に、必要な措置をとるよう指導・勧告できることとするなどして、管理の確保を図ること、③「特定空家等」については、市町村長が特定空家等の所有者等に対し、最終的には市町村長による行政代執行によって、特定空家等の除却まで可能とし（空家法 22 条 9 項）、さらに「災害その他非常の場合」においては、迅速に行政代執行ができることとする（空家法 22 条 11 項）などして、特定空家等の除却等を図ること等を規定している。

## (2) 国の役割について

空家法は、国が「空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務」を負っている（空家法 3 条 1 項）としている。これを受けて、後述する「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が定められている（空家法 6 条 1 項）。

また、管理不全空家等や特定空家等への措置を適切に実施すべく、後述する「管理不全空家等及び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に必要な指針」が定められている（空家法 22 条 16 項）。

## (3) 市町村の役割について

空家法は、市町村に対し、空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めることを求めている（空家法 4 条 1 項）。

なお、これを受けて、長崎市は平成 29 年 1 月に後述する「長崎市空家

等対策計画」を策定し、令和 3 年 3 月に当該計画を改定している。

(4) 空家等の所有者等の責務について

空家法は、空家等の所有者等が「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力」するよう努めるべきこととしている(空家法 5 条)。

2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)

基本指針は、空家法 6 条 1 項に基づき、平成 27 年に定められたものである(その後、空家法の改正を受け、令和 5 年に改正されている。)

基本指針では、国が実施する空家対策の方針について、①空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項、②空家等対策計画に関する事項、③所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項、④その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項に分けて説明されている。

3 管理不全空家等及び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に必要な指針(以下「ガイドライン」という。)

ガイドラインは、空家法 22 条 16 項(令和 5 年法改正前の空家法 14 条 14 項)に基づき、平成 27 年に定められたものである(その後、空家法の改正を受け、令和 5 年に改正されている。)

ガイドラインでは、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を適切に実施すべく、法が定める「管理不全空家等」や「特定空家等」の判断基準や、これらの空家等に対して取り得る措置の内容、具体的な措置を講じる場合の手続等についての考え方が示されている。

#### 4 空家等活用促進区域制度

本制度(空家法7条3項)は、令和5年の法改正により導入されたものであり、市町村において、重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、当該区域内で経済的・社会的活動の促進を図るために、空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等(建築基準法上の接道規制、用途規制、都市計画法上の市街化調整区域内の用途変更等)を可能とするものである。

#### 5 空家等管理活用支援法人制度

本制度(空家法23条)は、令和5年の法改正により導入されたものであり、市町村が、空家等の活用・管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人において、空家等の所有者等の相談への対応や、空家等の活用希望者とのマッチング等を担わせるものである。

## 第2 長崎市の政策

### 1 はじめに

長崎市は、他の都市と比べても、とりわけ空き家対策のニーズが高く、国が法制度を整備するよりも前から、独自の空き家対策を講じてきた。

具体的な政策等は以下のとおりである。

平成 18 年 「長崎市老朽危険空き家対策事業」開始

「長崎市空き家・空き地情報バンク」制度開始(\*)

\*制度開始当初は、長崎市外からの移住者支援のための政策として位置付けられていたところ、平成 28 年から空き家対策の制度として整理されたようである。

平成 23 年 「長崎市老朽危険空き家除却費補助金」制度開始(令和 3 年から「長崎市特定空家等除却費補助金」制度へ改称)

平成 25 年 「長崎市空き家等の適正管理に関する条例」を制定(平成 27 年に「長崎市空き家等対策の推進に関する条例」に改正)

平成 29 年 「長崎市空家等対策計画」を策定(令和 3 年に改定)

令和 5 年 「長崎市住宅用地特例の適用に関する空家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」を制定

以下では、これらの制度の概要について述べる。

### 2 長崎市老朽危険空き家対策事業

この制度は、「老朽危険空き家」(\*)の所有者が、その建物及び土地を長崎市に寄付等(寄付又は無償譲渡)した上で、長崎市がその建物を解体した後、跡地を公共空間(例えば広場や休憩場所、ごみ集積所等)として整備することを可能とするものである。

\*「老朽危険空き家」の定義について、長崎市老朽危険空き家対策事業実施要

綱(以下「対策事業要綱」という。)2条では、市長により、住宅の不良度の測定基準のうち、「構造の腐朽又は破損の程度」の合計評点が100点以上であるとされた木造建築物又は軽量鉄骨造建築物で、かつ、周囲に対して危険性があると判定された空き家をいうとされている。他方、長崎市空き家等対策計画では、「老朽危険空き家」とは、特定空き家等のうち、住宅の不良度の測定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」が合計100点以上のものをいうとされている。

老朽危険空き家対策事業の対象となる老朽危険空き家は、下記の条件を満たしていることが求められている(対策事業要綱3条)。

老朽危険空き家対策事業の対象となる建物及び土地の条件	
区分	条件
建物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 木造建築物又は軽量鉄骨造建築物であること。</li> <li>2 長崎市に寄附等ができること。 借地上に建っている建物にあつては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を、長崎市へ寄附等を行うことができること。</li> <li>3 建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。</li> <li>4 建物の所有者が市税を完納していること。</li> </ol>
土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 長崎市に寄附等ができること。</li> <li>2 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。</li> <li>3 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域で維持管理に支障をきたすおそれがないこと。</li> <li>4 寄附等後に災害防止のための擁壁工事等の措置が必要でないこと。</li> <li>5 維持管理に係る地元自治会の同意が得られるもの。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。</li> <li>6 土地の所有者が市税を完納していること。</li> <li>7 建築基準法第42条に規定する道路、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第10条の3第1項に規定する道、同条第4項第2号に規定する道若しくは同項第3号に規定する通路又はこれらに類する道路等(都市計画区域以外のものに限る。)に接していること。</li> </ol>

その上で、老朽危険空き家の除却等は、以下の手順で実施される。

①老朽危険空き家の所有者による市長への調査申込み(対策事業要綱 4 条)

↓

②市長による建物及び土地の調査(対策事業要綱 5 条)

↓

③市長による老朽危険空き家か否かの判定(対策事業要綱 6 条)及び  
申込者への結果の通知(対策事業要綱 7 条)

(老朽危険空き家と判定された場合)

④③の通知から 45 日以内に、必要書類を添付の上で、建物・土地の寄  
附等の申出(対策事業要綱 8 条)

↓

⑤市長において、寄附等の申出があった老朽危険空き家について、除  
却するか否かの判断(対策事業要綱 9 条)及びその結果の通知(対策事業  
要綱 10 条)

(市長が老朽危険空き家の除却を決定した場合)

⑥申込者から長崎市への所有権移転(所有権移転登記手続費用は申込  
者負担:対策事業要綱 11 条)及び老朽危険空き家の除却

↓

⑦跡地の活用及び維持・管理

### 3 長崎市空き家・空き地バンク情報制度

(1) この制度は、長崎市内の空き家・空き地を「空き家等情報バンク」に  
登録し、当該空き家・空き地の情報を利用希望者に提供するものであ  
る。

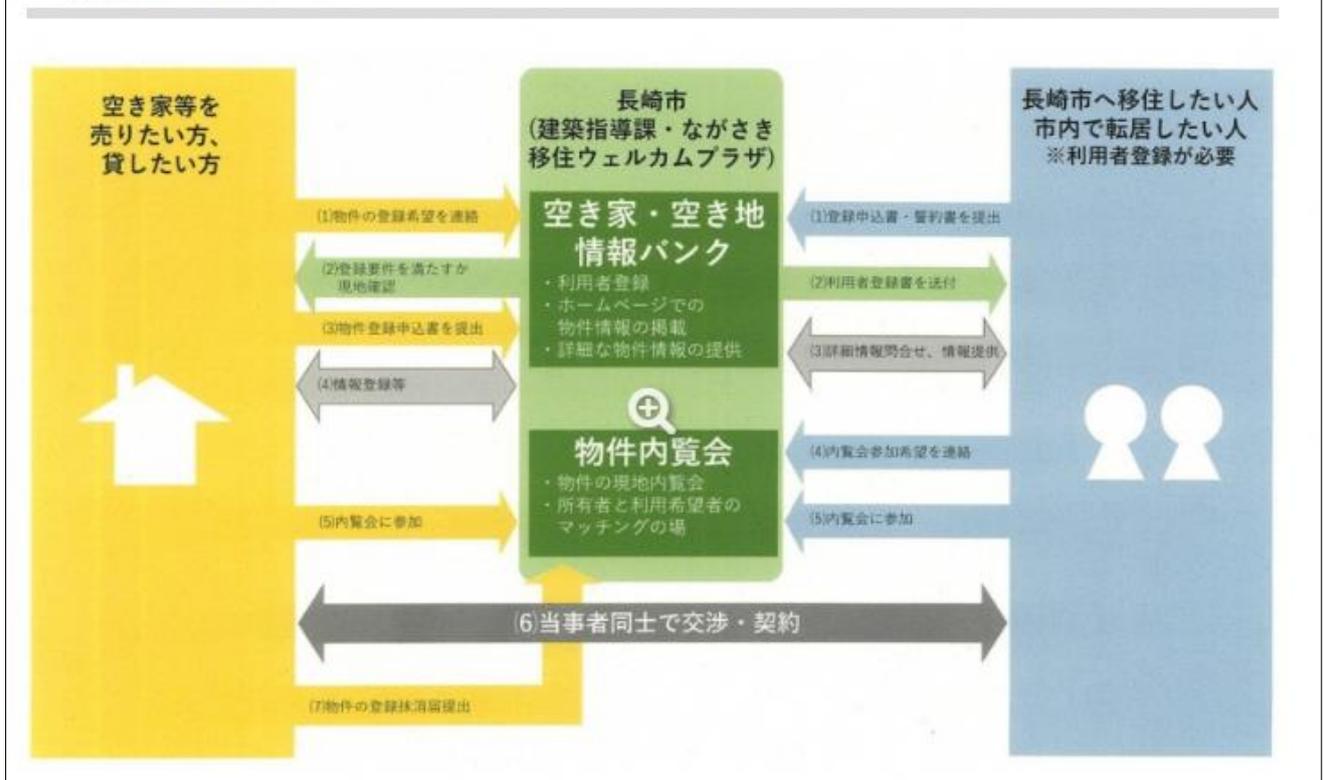
制度開始当初は、利用希望者になることができるのは、長崎市外から長崎市への移住定住を検討している者に限定されていたところ、令和 5 年度からは、市内での転居を検討している市民も利用希望者に含まれることとなった(長崎市空き家・空き地情報バンク制度要綱(以下「空き家等情報バンク要綱」という。))2 条 1 号)。

(2) 空き家等情報バンクの利用の流れは以下の図のとおりである。

空き家等情報バンクに、自身の保有する空き家・空き地を登録しようとする所有者等は、所定の書式を利用して登録申込みを行う(空き家等情報バンク要綱 4 条)。空き家等情報バンクに登録されている空き家・空き地の利用(\*)を希望する者は、所定の書式を利用して利用者データベースに登録する(空き家等情報バンク要綱 7 条)。

\*利用希望者は、「市外に住所を有し、空き家等に定住しようとする者」か「本市に住所を有し、空き家等に転居しようとする者」でなければならず、同所にて住むことが前提となっている。

## ○ 利用までの流れ



(出所：ながさき移住ウェルカムプラザホームページ)

- (3) なお、本制度において、市はあくまで情報提供をしているに過ぎず、最終的な空き家等の売買・賃貸借等の交渉や契約、紛争解決等は、当事者同士で行うことが想定されている(空き家等情報バンク要綱10条)。

## 4 長崎市特定空家等除却費補助金制度

- (1) この制度は、一定の条件を満たす建築物を対象として、その除却費の一部(最大50万円)を補助するというものである。
- (2) 制度の対象となる建築物は、長崎市特定空家等除却費補助金交付要綱(以下「除却費補助金要綱」という。)2条で示されている以下の条件を全て満たす必要がある(従前は老朽危険空き家のみを対象としていたところ、令和3年度から対象が拡大された。)
  - ① 長崎市内にあること
  - ② 現に使用されていない建築物であり、過去にその過半が住宅とし

て使用されていたこと

- ③ 木造又は鉄骨造であること
- ④ 市長が、周囲に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれがあると認め、建築基準法又は空家法の規定による指導を行っていること
- ⑤ 市長が、住宅の不良度の測定基準(住宅地区改良法施行規則別表第一(イ))のうち、「構造の腐朽又は破損の程度」の合計評点が 50 点以上(ただし長屋は 100 点以上)と測定していること

(3) 制度を利用できるのは、当該建物の登記簿(未登記の場合は固定資産税関係資料)上の所有者(法人を除く。)、その相続人、所有者又はその相続人から、当該建物の除却について同意を受けた者である(除却費補助金要綱 3 条)。なお、これらの要件に該当する者であっても、市税の滞納がある者や、暴力団関係者、当該建物の抵当権設定者等から同意を得られない者は、制度を利用することができない(長崎市補助金等交付規則 2 条の 2、除却費補助金要綱 3 条 3 項)。

(4) 補助金の交付の対象となる工事は、以下の条件を全て満たす必要がある(除却費補助金要綱 4 条)。

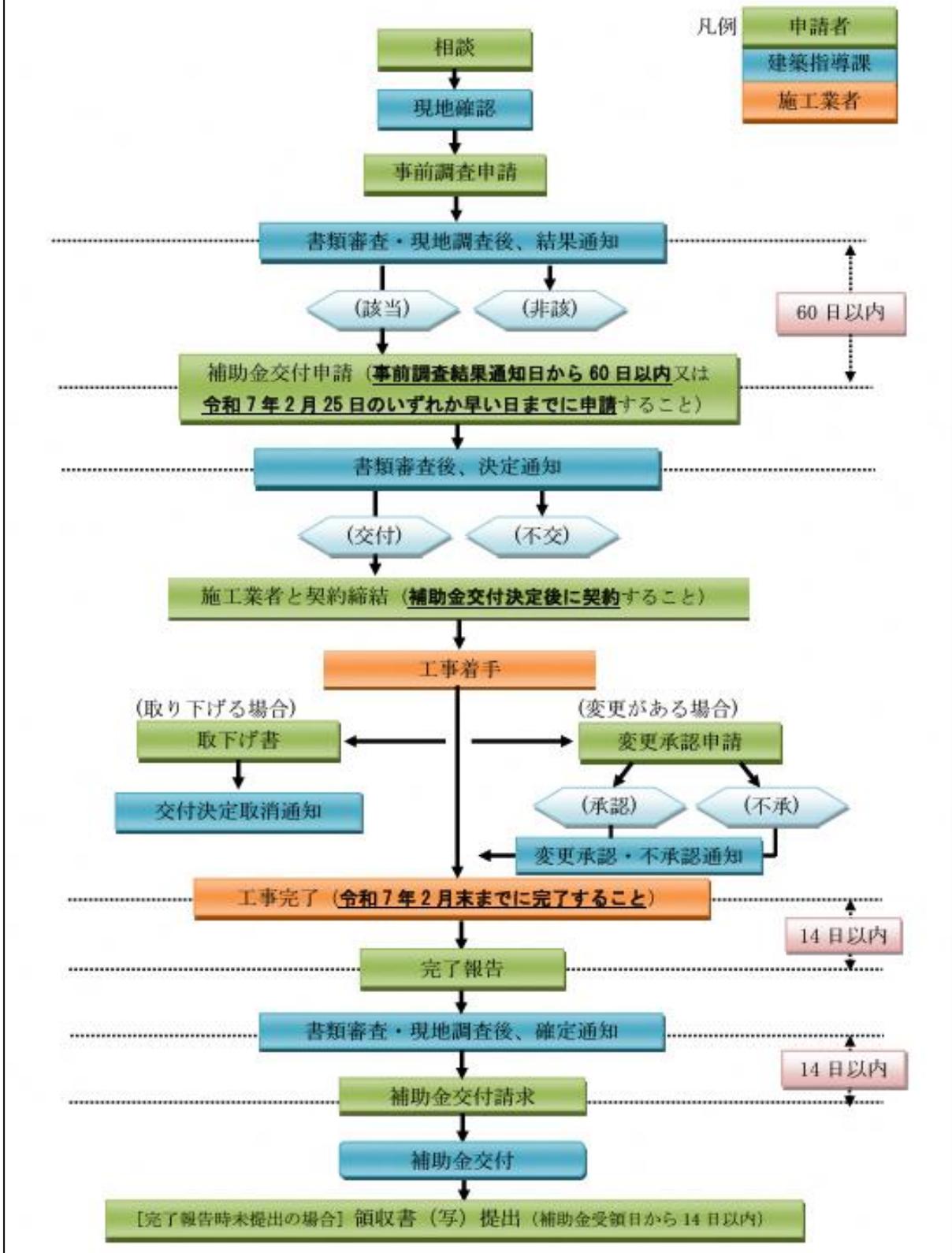
- ① 長崎市内に本店を置く法人又は長崎市内に住所を置く個人に請け負わせる除却工事であること
- ② 建設業法等による建築工事業、解体工事業等の許可又は建設リサイクル法による解体工事業に係る登録を受けた者に請け負わせる除却工事であること
- ③ 建築物の全て(基礎を含む。)の除却工事であること(ただし、長屋の場合は当該部分のみの除却工事でも可能である。)
- ④ 他の制度等に基づく補助金の交付を受けない除却工事であること
- ⑤ 補助金の交付決定前の時点で除却工事に着手していないこと

- (5) 補助金の額は、50 万円を上限として、「補助対象経費」の 2 分の 1 とする(除却費補助金要綱 6 条 1 項)。

「補助対象経費」は、建築物の除却工事費(消費税を除く。)又は国土交通省が定める標準建設費によって算出された除却工事費のいずれか少ない方の額の 80%とする(除却費補助金要綱 5 条)。

- (6) 令和 6 年度現在における、補助金の申請から交付までのフロー図は以下のとおりである。

## 長崎市特定空家等除却費補助金のフロー図



(出所：長崎市ホームページ)

## 5 長崎市空き家等対策の推進に関する条例(以下「条例」という。)

前述したとおり、この条例は、平成 25 年に制定された後、平成 26 年の空家法制定を受け、平成 27 年に改正されたものである。

具体的な内容としては、空家等の所有者等には「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に空家等の適切な管理を行」うべき責務があることが規定されており(条例 3 条)、市には市民等に対し、空家等の適切な管理及び活用に関する意識の啓発を行うこと、所有者等に対し、空家等の適切な管理及び活用について必要な支援を行うよう努めるべき責務があること等が規定されている(条例 4 条)。また、市長は空家法 7 条 1 項に基づき、長崎市空家等対策計画を策定・公表することとされている(条例 6 条)。

さらに、条例 7 条には、「空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合」には、市長において、「当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置」をとることができる旨規定されている。この「緊急安全代行措置」は、原則として所有者等の同意を得る必要があるものの、所有者等を確知することができない場合には、例外的に、所有者等の同意を得ることなく実施することができる。

## 6 長崎市空家等対策計画

- (1) 前述したとおり、空家法は、市町村に対し、空家等に関する対策についての計画(空家等対策計画)の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めることを求めており(空家法 4 条 1 項)、長崎市も条例 6 条にて、長崎市空家等対策計画を策定・公表する旨を定めている。

これを受けて、長崎市は平成 29 年 1 月に長崎市空家等対策計画(以

下「計画」という。)を策定し、その実施状況を踏まえて、令和3年3月に当該計画を改定した。なお、計画期間は令和3年度から令和7年度までとされている(計画25頁)。

(2) 計画では、長崎市における空き家及び人口等の現状を分析し、平成29年1月以降の計画の実施状況を踏まえた上で、長崎市における課題を以下のとおり設定している。

- 空き家を住宅だけでなく、様々な形態での利活用を進める必要がある。
- 空き家に関する啓蒙活動を行い、所有者等に自主管理を促す必要がある。
- 建て替えが進むような環境整備が必要である。
- 所有者等に対し、空き家になる前に家(住まい)をどうするか等を子や孫等の次の世代に伝えることを促す必要がある。
- 今後も空き家(空き地を含む。)は増加するので、相談等への対応を強化する必要がある。
- 特定空家等の除却件数より発生数が上回っており、除却を更に進める必要がある。
- 年数が経過すると空き家の老朽化が進むことに加え、権利関係も複雑化する恐れがあるため、早めの除却を進める必要がある。

(3) その上で、計画は「特定空家等にしない」、「特定空家等をなくす」という基本方針を定め、長崎市の取り組みを整理している。具体的には以下のとおりである。

【長崎市の取組み】

特定空家等にしない	
住環境の整備	リフォーム等住宅相談の充実
	民間住宅改修への支援
	歩行者の移動支援
	生活道路の整備
建て替えの促進	建て替えを可能にする条件の整備
空き家の有効活用	空家等を活用した移住・定住促進対策等の実施
	空き家・空き地バンクの対象拡大
	地域活動等のための空き家の活用検討
	空き家・空き地を市場に流通させるための仕組みづくり
所有者等の意識啓発	空き家・敷地の管理に関する情報発信及び相談体制の充実
	「住まいの終活」の推進
	空き家見守りサービスの周知
特定空家等をなくす	
老朽危険空き家への進行防止	特定空家等の除却支援
	特定空家等の経過観察の強化
特定空家等の指導強化・除却推進	老朽危険空き家の除却と跡地活用の推進
	所有者等による除却の支援
	法による指導等の強化
	特定空家等の把握や状況確認
	跡地管理の重要性に関する啓発

7 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き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

これらの条例は、老朽危険空き家等について、土地の固定資産税の軽減措置(住宅用地特例)を解除するとともに、その後一定期間内に老朽危険空き家等の除却がされた場合には、住宅用地特例の適用解除によって増額した部分の固定資産税を最大3年間減免することを通じて、老朽危険空き家等の除却を促すために制定されたものである(詳細な内容については次節にて述べる。)

### 第3 老朽危険空き家の固定資産税

- 1 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(令和5年3月23日公布)(以下、「家屋の要件を定める条例」という。)

土地の上に住宅がある場合、住宅政策上の見地から、土地にかかる固定資産税及び都市計画税(以下「固定資産税等」という。)が軽減されるため、あえて空き家の解体を控える所有者がいることも、空き家が増加する要因の一つとされている。

空き家の中には、所有者による適切な管理がなされないことで老朽化し倒壊や崩壊等の危険性が高まるなど、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「老朽危険空き家」もあり、その数は年々増加傾向にある。

これまで、適切に管理されている空き家もこうした老朽危険空き家も区別されることなく、いずれにも住宅用地特例が適用されている状況であったため、長崎市では、税負担の公平性を確保するという観点から、「家屋の要件を定める条例」を定めるとともに、老朽危険空き家の解体・除却を促進するため、「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」を制定している。

長崎市が定めた「家屋の要件を定める条例」は、以下のとおりである(出所:長崎市ホームページ)。

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

令和 5 年 3 月 23 日

条例第 1 号

(目的)

第 1 条 この条例は、住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定めることにより、本市における住宅用地特例の適切な運用を図り、もって家屋の管理状況に応じた適正かつ公平な固定資産税の賦課の実現に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅用地特例 地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)第 349 条の 3 の 2 の規定による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例をいう。
- (2) 家屋 地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものをいう。

(住宅用地特例の適用に関する家屋の要件)

第 3 条 住宅用地特例を適用する土地に係る家屋の要件は、賦課期日(長崎市税条例(昭和 25 年長崎市条例第 57 号)第 39 条に規定する固定資産税の賦課期日をいう。)において、次の各号のいずれにも該当しないものであることとする。

- (1) 住宅地区改良法施行規則(昭和 35 年建設省令第 10 号)別表第 1(イ)欄二の項における同表(ニ)欄に掲げる評点の合計が 100 点以上であること。
- (2) 人の居住の用に供される見込みがないと認められること。

(委任)

第 4 条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

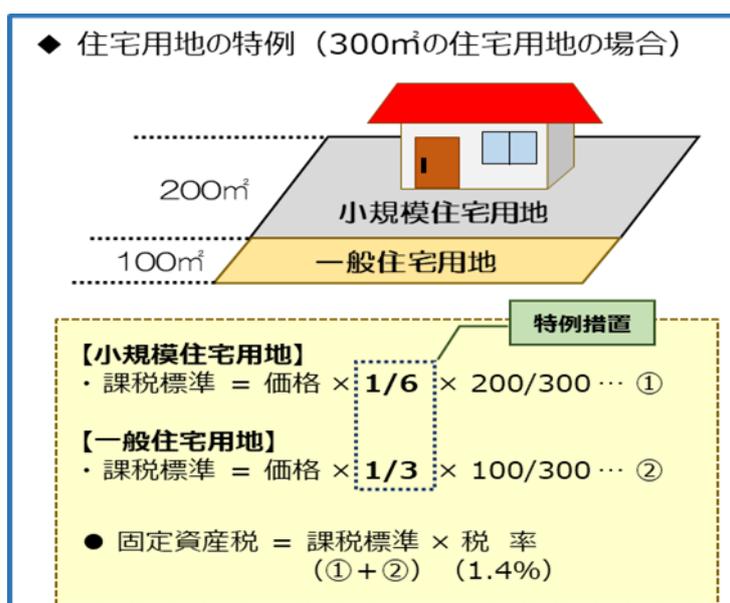
附 則

この条例は、令和 6 年 1 月 1 日から施行し、令和 6 年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

(1) 住宅用地特例とは

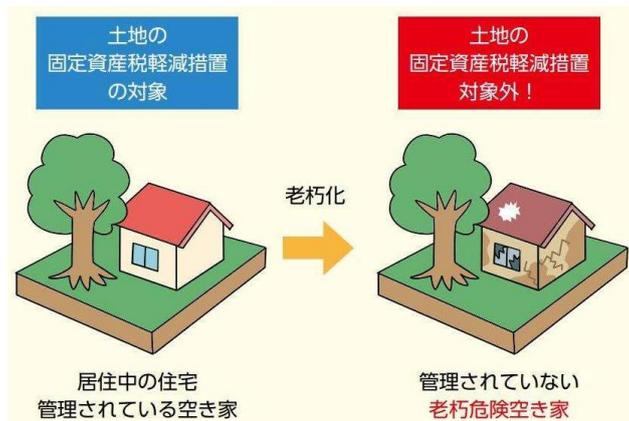
住宅用地特例とは、住宅用地の税負担軽減措置として、固定資産税の課税標準を、1戸あたり200㎡以下の部分を価格の6分の1に、200㎡を超える部分を価格の3分の1とするものであり、住宅政策上の見地から昭和48年に創設された制度である（地方税法第349条の3の2）。

以下のとおり、住宅用地特例が適用されることで課税標準が小さくなり、住宅用地特例が適用される前に比べて固定資産税の税額が安くなる。



(出所:長崎市資産税課提供資料)

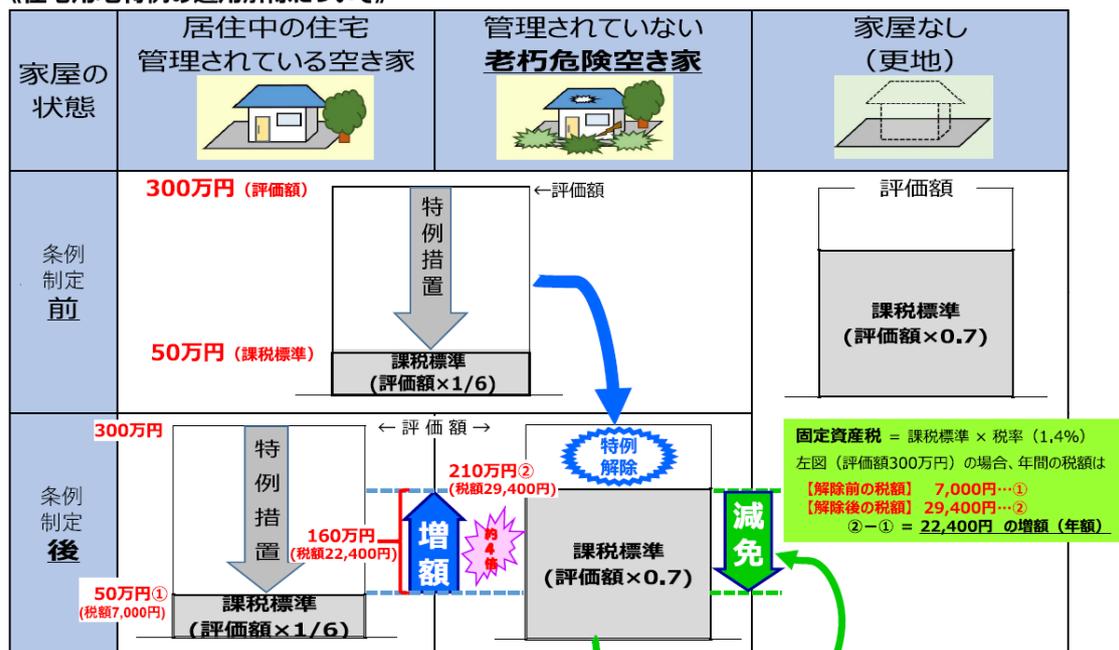
家屋の要件を定める条例制定前は、管理されている空き家も老朽危険空き家も同じように住宅用地特例が適用されていたため、空き家がない場合と比べて固定資産税が安くなっていたが、家屋の要件を定める条例制定後は、老朽危険空き家の土地の住宅用地特例が解除されるため、更地と同様の固定資産税がかかることとなった。



(出所:長崎市資産税課提供資料)

### 3 老朽危険空き家の固定資産税 (条例制定)

《住宅用地特例の適用解除について》



【問い合わせ】長崎市資産税課 ☎095-829-1131

8

(出所:長崎市資産税課提供資料)

(2) 老朽危険空き家とは

長崎市では、住宅地区改良法施行規則(昭和 35 年建設省令第 10 号)別表第一(い)欄に掲げる評定区分の「二構造の腐朽又は破損の程度」における評点の合計が 100 点以上であるものを「老朽危険空き家」と定義している。

老朽危険空き家と似たようなものとして、特定空家等と管理不全空家というものがあるが、特定空家等と管理不全空家等は、空家法において定義されているものである。

特定空家等…以下のいずれかの状態にある空家等をいう。(空家法 2 条 2 項)

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ 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

管理不全空家等…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等をいう。(空家法 13 条 1 項)

老朽危険空き家は、住宅地区改良法における不良住宅の定義を参考にしており、空家法における特定空家等のうち特に不良度の高い住宅が老朽危険空き家に該当する。



（出所：長崎市資産税課提供資料）

### (3) 家屋の要件を定める条例制定の経緯

これまで、老朽危険空き家にも住宅用地特例が適用されていたのは、住宅用地特例の解除基準が明確でなかったためである。現行の総務省通知では、以下のような場合は「住宅」に該当しないものと明示され、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないこととされているものの、数値基準等の客観的に判断できる指標までは示されていない。

- 構造上住宅と認められない状況にある場合
- 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合

等で今後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

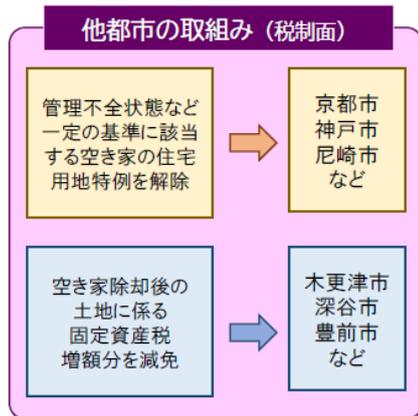
「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について」(平成 27 年 5 月 26 日付総税固第 42 号。各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局固定資産税課長通知)

一 住宅の認定

(1) ～ (3) 略

(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋(併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。)が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後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、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

こうした中、国土交通省住宅局住宅総合整備課の事務連絡(令和 3 年 3 月 30 日)にて、管理不全状態など一定の基準に該当する空き家の住宅用地特例を解除する取組を進めている市町村の事例の情報提供があったことや令和 4 年 1 月に開催された(一財)資産評価システム研究センター主催の「固定資産評価研究大会(全国規模のセミナー:総務省、全国知事会、全国市長会等の後援)」において管理不全空家等判定基準の例が示されたことなどから、長崎市でも住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を条例において定めることとした。



（出所：長崎市ホームページ）

(4) 長崎市が家屋の要件を定める条例で定めた住宅用地特例の適用要件

長崎市は、家屋の要件を定める条例第 3 条において住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を以下のとおり定めている。

<p>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</p> <p style="text-align: right;">令和 5 年 3 月 23 日 条例第 1 号</p> <p>（住宅用地特例の適用に関する家屋の要件）</p> <p>第 3 条 住宅用地特例を適用する土地に係る家屋の要件は、賦課期日（長崎市税条例（昭和 25 年長崎市条例第 57 号）第 39 条に規定する固定資産税の賦課期日をいう。）において、次の各号のいずれにも該当しないものであることとする。</p> <p>(1) 住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第 10 号）別表第 1（い）欄二の項における同表（に）欄に掲げる評点の合計が 100 点以上であること。</p> <p>(2) 人の居住の用に供される見込みがないと認められること。</p>
---

上記条文をわかりやすく説明したものが以下の図である。

## 住宅用地特例の適用に関する家屋の要件(第3条関係)

■ 総務省通知(H27.5.26付け 自治税務局固定資産税課長通知)  
地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について

空き家が

構造上住宅と  
認められない  
状態にある場合

かつ

今後人の居住の  
用に供される  
見込みがない場合

住宅用地特例  
の適用除外

条例

条例で基準を明確化

住宅の  
不良度測定表  
評点合計  
100点以上

+

人の居住の用に  
供される見込み  
がないと認められる

住宅用地特例  
を適用しない  
家屋の要件

(出所:長崎市資産税課提供資料)

総務省通知における「構造上住宅と認められない状況にある場合」について、今まで明確な判断基準がなかったが、今回の家屋の要件を定める条例において「住宅の不良度測定表による評点合計が100点以上であること」と客観的に判断できる指標が定められた。

### (5) 不良度測定の基準

長崎市では総務省通知のなかに「構造上住宅と認められない状況にある場合」という記載があることを受けて、建築物の構造面に着目した住宅地区改良法の「不良住宅」の定義を今回制定した家屋の要件を定める条例の参考にしている。

#### ア 住宅地区改良法における不良住宅

住宅地区改良法では、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「不良住宅」としており、住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業では、不良住宅は除却対象と

なっている。

不良住宅にあたるかどうかの測定は、住宅地区改良法施行規則の別表によって行い、別表により評価した点数の合計が 100 点以上のものを不良住宅と判定する。なお、住宅の区分に応じて使用する別表が異なる。

#### 住宅地区改良法

##### 第二条

4 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。

5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。

#### 住宅地区改良法施行令

##### (不良住宅の判定の基準)

第一条 住宅地区改良法（以下「法」という。）第二条第五項の規定による不良住宅の判定は、住宅の構造又は設備のうち次の各号に掲げるものについて測定する不良度による。

一 構造にあつては、基礎、土台、壁、柱、床、はり、屋根、廊下、階段、天井及び開口部

二 設備にあつては、電気設備、給水設備及び排水設備並びに台所及び便所

2 前項の規定による不良度の測定方法及び不良住宅であると判定するため必要な不良度の程度については、国土交通省令で定める。

## 住宅地区改良法施行規則

(住宅の不良度の測定方法等)

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表（ろ）欄に掲げる各評定項目につき当該別表（は）欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表（に）欄に定める評点を当該別表（い）欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表（ほ）欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによって測定する。

一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。） 別表第一

二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二

三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第三

2 令第一条第二項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

イ 長崎市が制定した家屋の要件を定める条例における不良度測定の基準

長崎市は住宅地区改良法施行規則の別表第1(い)欄二の項における同表(に)欄に掲げる評点の合計が100点以上の家屋を老朽危険空き家として住宅用地特例の解除対象としている。なお、老朽化した空き家の解体を目的とした「長崎市老朽危険空き家対策事業」でも同じ基準を使っており、長崎市として、解体する方向で考える空き家の定義として一貫性がある。

**住宅の不良度の測定基準**

《住宅の不良度測定基準》 ※住宅地区改良法施行規則 別表第1(住宅の不良度測定表) 評定区分二

(い) 評定区分	(ろ) 評定項目	(は) 評定内容	(に) 評点
二	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15
	(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
		ニ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	(四) 屋根	イ 屋根がき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		ロ 屋根がき材料に著しい剥落があるもの、軒の雲板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下ったもの	25
ハ 屋根が著しく変形したものの		50	

※ (ろ) 欄の各評定項目において、該当する評定内容が二つ以上ある場合は、最も高い評点を採用する。

**合計115点**

住宅地区改良法施行規則 別表第1に定める「住宅の不良度の測定基準」のうち、  
「(い) 欄に掲げる評定区分の二 構造の腐朽又は破損の程度」

(に) 欄に掲げる評点の合計が **100点以上** の家屋 + 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  
↓  
老朽危険空き家として、住宅用地特例の適用解除

《評点の例》  
床 ……15点  
基礎等…50点  
外壁等…25点  
屋根 ……25点  
**合計 ……115点**

(出所:長崎市資産税課提供資料)

この基準によると、例えば、住宅の床の根太落ちが著しく、柱の傾斜が著しく、壁体を貫通する穴が生じており、軒がたれ下がっているような家屋の場合、評点の合計が 115 点となるため、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は、住宅用地特例を適用する土地に係る家屋の要件を満たさず、住宅用地特例を解除することとなる。

参考)住宅地区改良法施行規則

別表第一 住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。)の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)			
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点			
一	構造一般の 程度	(略)					
二	構造の腐朽 又は破損の 程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100		
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
		(二) 基礎、土台、 柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
			イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剝落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		(三) 外壁 又は界壁	ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剝落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
			(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剝落又はずれがあり、雨もりのあるもの		15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剝落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの		25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの		50			
		三～	(略)				
		備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

2 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(令和5年3月23日公布)(以下、「固定資産税の減免に関する条例という。」)

住宅用地特例の適用解除対象となる老朽危険空き家は、今後放置状態が継続すると更に老朽化が進み、台風接近時や大雨災害時には、瓦の飛散や倒壊により近隣住民の生活環境に深刻な影響を与えるリスクが高まる。

こういった空き家は早期に除却を促す必要があるが、所有者にとっては住宅の除却費用を捻出することに加えて、住宅用地特例の適用解除に伴う固定資産税額の増加が経済的負担となり、結果、除却が進まないことが懸念される。

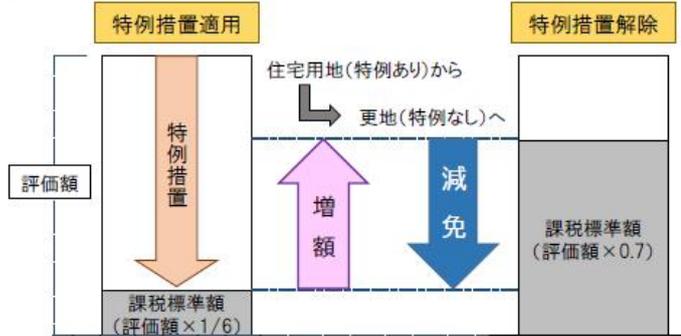
そこで、長崎市では、特例適用を解除した後に除却した住宅について、特例適用解除に伴う税額増額分を減免することで、所有者に対し、早期除却に向けての動機づけとするため、「固定資産税の減免に関する条例」を制定している。

目的

老朽危険空家等を除却した土地の固定資産税を減免することで、当該空家等の除却促進と市民の良好な生活環境を確保する

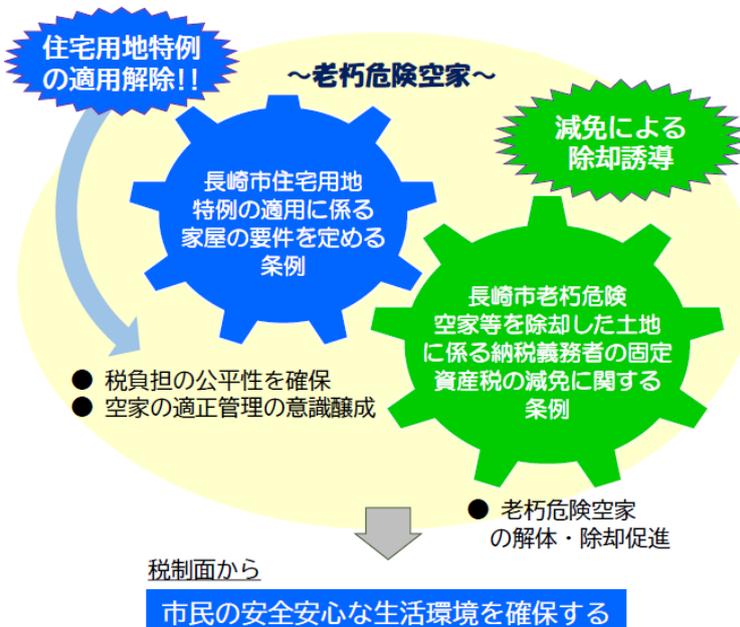
減免の適用及びその額(第3条及び第5条関係)

- 特例適用を解除した土地に存する老朽危険空家等を除却したときは、増額となる固定資産税等相当額を減免する
- 【固定資産税の減免例(200㎡の宅地)】



★固定資産税 = 課税標準額 × 税率(1.4%)  
 評価額を180万円と仮定すると…  
 【解除前の税額】 4,200円-①  
 【解除後の税額】 17,600円-② 【減免額】 ② - ① = 13,400円

(出所:長崎市ホームページ)



(出所:長崎市ホームページ)

長崎市が定めた「固定資産税の減免に関する条例」は、以下のとおりである。

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

令和 5 年 3 月 23 日

条例第 2 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、老朽危険空家等の除却を促進し、市民の良好な生活環境の確保を図るため、地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)第 367 条の規定に基づき、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を減免することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 老朽危険空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 22 条第 2 項の規定により所有者等(同法第 5 条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等又は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(令和 5 年長崎市条例第 1 号)第 3 条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋(同条例第 2 条第 2 号に規定する家屋をいう。)をいう。
- (2) 住宅用地特例 地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例をいう。
- (3) 小規模住宅用地 地方税法第 349 条の 3 の 2 第 2 項に規定する小規模住宅用地をいう。

(4) 解除等土地 老朽危険空家等の敷地の用に供されていた土地であつて、老朽危険空家等に該当したことにより住宅用地特例の適用を解除したもの又は小規模住宅用地の面積が減少したものをいう。

(5) 納期 長崎市税条例(昭和 25 年長崎市条例第 57 号)第 41 条に規定する固定資産税の納期をいう。

(6) 賦課期日 長崎市税条例第 39 条に規定する固定資産税の賦課期日をいう。

(令 5 条例 67・一部改正)

(減免の適用)

第 3 条 市長は、この条例の施行の日から令和 10 年 12 月 31 日までの間に老朽危険空家等を除却した解除等土地に係る納税義務者の固定資産税を減免することができる。

2 前項の規定にかかわらず、当該解除等土地に係る納税義務者が次の各号のいずれかに該当する場合又は市長が適当でないと認める場合は、同項の規定による減免はしない。

(1) 市税(法人にあつては、市税、法人事業税、消費税又は地方消費税)を滞納しているとき。

(2) 不正な行為等により虚偽の申請をしたとき。

(減免の範囲等)

第 4 条 前条第 1 項の規定による減免の対象となる範囲は、基準納期(第 6 条の規定による減免の申請をした日以後最初に到来する納期限が属する納期をいう。)の初日から起算して 3 年を経過する日までの間に納期限が属する納期分の固定資産税とする。

2 前項の規定にかかわらず、賦課期日において、前条第 1 項の規定による減免を受けている者が次の各号のいずれかに該当する場合又は市長が適当でないと認める場合は、当該賦課期日の属する年度の翌年度以後の年度分に係る固定資産税は減免しない。

(1) 新たに家屋を新築し、又は改修したことにより、解除等土地に新たに住宅用地特例の適用を受けたとき又は解除等土地に係る小規模住宅用地の面積が増加したとき。

(2) 解除等土地に係る納税義務者でなくなったとき(相続により当該納税義務者でなくなったときを除く。)

(3) 解除等土地を住宅用地(地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地をいう。)以外の用途に変更したとき。

(減免の額)

第 5 条 第 3 条第 1 項の規定による減免の額は、解除等土地に係る納税義務者の固定資産税の額と当該解除等土地に住宅用地特例の適用があるものとみなして算出した解除等土地に係る納税義務者の固定資産税の額との差額に相当する額とする。

(減免の申請)

第 6 条 第 3 条第 1 項の規定による減免に係る申請については、長崎市税条例第 45 条第 2 項(ただし書を除く。)及び第 3 項の規定を準用する。この場合において、同条第 2 項中「前項の」とあるのは「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(令和 5 年長崎市条例第 2 号)第 3 条第 1 項の」と、同条第 3 項中「第 1 項」とあるのは「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第 3 条第 1 項」とする。

(委任)

第 7 条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附則

(施行期日等)

1 この条例は、公布の日から施行し、令和 5 年度以後の年度分の固定資産税について適用する。ただし、第 2 条の規定(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に係る部分に限る。)は、令和 6 年 1 月 1 日から施行し、令和 6 年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

(この条例の失効)

2 この条例は、令和 10 年 12 月 31 日限り、その効力を失う。ただし、同日までに第 6 条の規定による減免の申請があつた解除等土地に係る納税義務者に対するこの条例の規定は、同日以後もなおその効力を有する。

附則(令和 5 年 10 月 6 日条例第 67 号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和 5 年法律第 50 号)の施行の日から施行する。

### (1) 適用対象

長崎市が定めた固定資産税の減免に関する条例では、条例施行の日から令和 10 年 12 月 31 日までの間に老朽危険空家等を除却した土地の納税義務者の固定資産税を減免することができるように定めている。なお、家屋の要件を定める条例第 3 条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋については、「家屋の要件を定める条例」の章で記載したとおりである。

老朽危険空家等	①	空家等対策の推進に関する特別措置法 22 条 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法 2 条 2 項に規定する特定空家等
	②	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 3 条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋

(減免の適用)

第 3 条 市長は、この条例の施行の日から令和 10 年 12 月 31 日までの間に老朽危険空家等を除却した解除等土地に係る納税義務者の固定資産税を減免することができる。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 老朽危険空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第22条第2項の規定により所有者等(同法第5条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等又は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(令和5年長崎市条例第1号)第3条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋(同条例第2条第2号に規定する家屋をいう。)をいう。

#### ア 勧告による住宅用地特例の解除

地方税法349条の3の2の規定に基づき、勧告を受けた空き家の敷地は、固定資産税の住宅用地特例が解除される。改正後の空家特措法では、特定空家等に加え、管理不全空家等に対しても指導・勧告ができることとなった。

地方税法

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第十一項を除く。)の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十三条第二項の規定により所有者等(同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

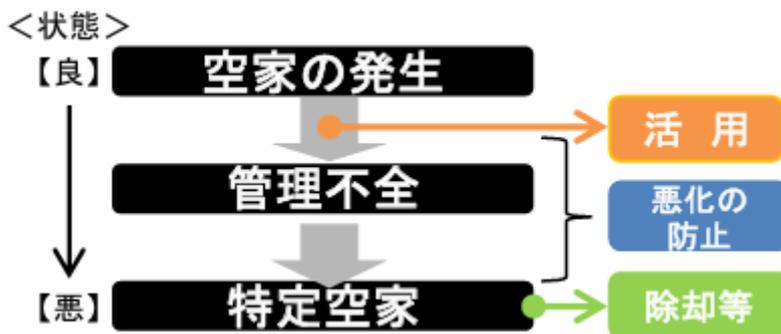
2 略

#### イ 空家法の改正

従来の空家法(平成 26 年制定)では、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めているが、特定空家になってからの対応では限界があるため、以下の三本の柱で総合的に対策を強化することを目的とした改正法(令和 5 年)が公布・施行されている。

<改正法の三本の柱>

- ①活用の拡大
- ②管理の確保(悪化の防止)←管理不全空家等に対する措置(法第 13 条)を新設
- ③特定空家等の除却等

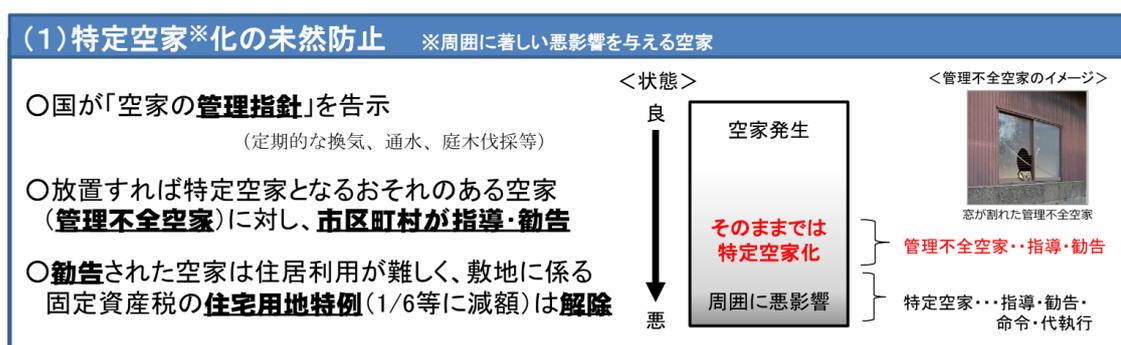


定義

- 「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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ 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

(出所:国土交通省ホームページ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 国土交通省住宅局 概要説明資料)

改正法の三本の柱の一つである「管理の確保」として、管理不全空家等に対する措置(空家法 13 条)が新設され、市区町村長が、適切な管理がなされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対して指導・勧告ができることとなった。



(出所:国土交通省ホームページ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 国土交通省住宅局 概要説明資料)

勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)349 条の 3 の 2 の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることから、改正法施行後は、特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことができるようになった。

**空家対策上の措置**

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

**<特定空家等(※1)に対する措置>**  
 市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**

助言・指導 → 勧告 → 命令 → 行政代執行

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家等に対する措置実績	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[ (※1)特定空家等 ] …以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

**<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>**  
 市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**

指導 → 勧告

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[ (※2)管理不全空家等 ] …適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大い

6

(国土交通省ホームページ:空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について 国土交通省住宅局 概要説明資料)

空家法において、特定空家等及び管理不全空家等に対して勧告することができる旨を定めているのは以下の部分である。

	定義についての条文	勧告についての条文
特定空家等	2条2項	22条2項
管理不全空家等	13条1項	13条2項

空家等対策の推進に関する特別措置法  
 (特定空家等に対する措置)

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(～略～)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 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の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。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

#### ウ 勧告により住宅用地特例が解除された場合の減免対象

長崎市が制定した固定資産税の減免に関する条例では、空家法第22条第2項の規定により勧告がされた特定空家等又は家屋の要件を定める条例3条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋を老朽危険空家等とし、老朽危険空家等を除却した場合に固定資産税を減免することができるとしているが、上述したとおり、空家特措法においては、特定空家等及び管理不全空家等に対して勧告することができ、地方税法349条の3の2の規定に基づき、勧告を受けた空き家の敷地は、固定資産税の住宅用地特例が解除される。

長崎市が勧告を受けた管理不全空家等を減免の対象に含めていないのは、長崎市では空き家に対して早期に指導を行うため、不良度が15点以上とまだそれほど損傷が進んでいない段階のものから特定空家として認定しているためである。

## (2) 減免の範囲等

本来、空き家の適正管理はその所有者等が行うべきものであるため、所有者等が自主的に空き家を除却しても、それは所有者等がその義務を果たしたにすぎない。そうすると、結果的に、「管理責任を果たして自主的に除却した人」は減免が受けられず、「放置していた人」が減免を受けられることとなり、税負担の不公平感が発生する。

一方、家屋が存在しているにもかかわらず、行政が住宅用地特例を解除する「老朽危険空家等」については、崩落の危険性がある等、所有者の管理責任に委ねるだけでは地域住民の安心安全な生活環境に支障をきたす恐れがある。

今回条例にて制定した減免の制度は、税負担の不公平感は発生するが、それよりも、地域住民の良好な生活環境を確保するという公共の福祉を優先したものである。

### 長崎市空家等対策の推進に関する条例

#### (所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に空家等の適切な管理を行わなければならない。（平27条例51・一部改正）

このように、減免措置はあくまで近隣住民の良好な生活環境を確保するという公共の福祉の観点から行うものであり、また、所有者への早期除却を促す必要があることから、当該減免の対象となる老朽危険空き家の除却期間は限定する必要がある。そのため、長崎市の条例では対象期間を条例施行の日から令和10年12月31日までの間としている。

また、減免期間を長くすればするほど税の不公平感が増すが、減免期

間が短すぎると、減額される税額も少なくなり、それでは空き家の除却に向けての動機づけとして乏しくなることを勘案し、長崎市の条例では3年間を限度としている。



(出所:長崎市ホームページ)

### (3) 減免申請

本来、老朽危険空き家の除却は、所有者による適正管理の責務の範疇で行われるべきものであり、たとえ、住宅用地特例適用が解除された後に空き家を除却して減免の要件に該当していたとしても、所有者が当該管理責任の遂行を果たす目的で行った行為であるならば、そこに減免を適用しなければならない必然性はない。

そのため、要件を満たせば減免するものではなく、あくまで納税義務者からの申請手続きにより、減免の意思確認を行ったうえで適用される。

なお、減免期間は最大で3年間となるが、減免申請は毎年度行うこととなる。また、減免に該当しないこととなった場合には、速やかにその旨を申告する必要がある。

## 第4 相続登記の義務化

### 1 相続登記とは

#### (1) 不動産登記とは(法務省ホームページより引用)

不動産登記は、私たちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿(登記簿)に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割を果たしている。

#### (2) 相続登記

相続登記とは、不動産登記簿に記載された所有者が亡くなり相続が発生した場合、相続を原因とした所有権移転登記をすることをいう。令和6年3月31日までは相続登記は義務化されておらず、登記をするか否かは相続人の判断によるものであった。そのため、亡くなった方の名義のまま登記が放置されるという問題が生じていた。

### 2 相続登記義務化の背景

#### (1) 相続登記義務化とは

令和6年4月1日に相続登記の義務化に関する法律が施行された。これにより、相続により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられた(不動産登記法76条の2第1項)。また、施行日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、相続登記をしていない場合には、相続登記の申請義務化の対象となり、令和9年3月31日まで(不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月1日以降の場合は、その日から3年以内)に相続登記をする必要がある。また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以

下の過料の適用対象となった(同法 164 条 1 項)。

## (2) 義務化の背景

相続登記がなされないこと等により、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地を「所有者不明土地」という。

所有者不明土地は、所有者の探索に時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興工事が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用に多大な影響を与える。

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州の大きさに匹敵するともいわれており、今後、高齢化が進み死亡者数の増加などにより、ますます深刻化する恐れがあり(北海道の面積まで増大)その解決は喫緊の課題となっている。

そこで、所有者不明土地の発生原因の約 3 分の 2 を占める相続登記の未了に対応するため、相続登記の申請が義務化されることとなった。

## 3 相続登記義務化が今後の空き家対策に及ぼす影響

不動産の所有者に相続が発生すると、遺産分割協議がされるまで、その不動産は相続人全員の準共有状態となる。しかし、相続人自身は確定的に不動産を取得したわけではないため不動産を所有しているという意識が薄く、結果不動産が放置され、空き家問題へと発展する恐れがあった。不動産の相続登記が義務化されたことで、不動産の所有者が確定し、そのことにより所有者意識が高まることで空き家の放置を防ぐ一助となる。

## 第5 空き家の有効活用

### 1 民泊制度への活用

近年、空き家の有効活用の方法として、民泊制度に期待が寄せられている。民泊は海外から輸入される形で日本に入ってきた考え方であり、インバウンド需要及び外国人観光客の増加によって、一層、その意義が注目を集めているところである。すなわち、外国人観光客が増加することで、より多くの宿泊施設が必要となるところ、民泊は不足するホテル・旅館等の受け皿となるだけではなく、外国人観光客の様々なニーズに対応するという、新たな価値を提供できるものでもある。

### 2 民泊制度の法規制

民泊制度は、旅館業法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法、の法規制の対象となる制度である。なかでも、住宅宿泊事業法が平成30年6月15日に施行されたことにより、旅館業法、国家戦略特別区域法の対象にならないケースであっても、民泊を行うことが可能となり、従来よりも民泊を始めるためのハードルは低くなっているのが現状である。

### 3 民泊制度のメリット・デメリット

民泊制度のメリット・デメリットとしては、一般に、以下のものが挙げられている。

#### 【メリット】

- ① 空き家の有効活用ができ、外国人観光客の宿泊施設の確保が可能となる。
- ② 空き家問題の対策として活用が可能である。
- ③ 人口が減少する地方の活性化の手段として期待される。

#### 【デメリット】

- ① 既存のホテル・旅館との競合が生じる。
- ② 民泊の需要がない地域の空き家活用が進まなくなる可能性がある。

る。

③ 外国人観光客との文化の違いに気配りが必要である。

#### 4 監査との関係

空き家対策事業として、民泊制度のメリット・デメリットを意識しながら、民泊制度の利用可能性があるか、利用可能性があるととして実現可能性はあるか、市の事業として民泊制度とどのように関わるのがよいか、等の視点を持ちつつ、監査に当たることとした。

## 第3章 各部局における監査結果

### 第1 建築指導課

#### 1 建築指導課における業務内容

建築指導課は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を担っており、空き家の周辺住民等から寄せられる苦情等も、建築指導課が受け付けて対応している。また、空き家の所有者等から、空き家の処理（例えば空き家等情報バンクや特定空家等除却費補助金制度の利用等）について相談を受けた場合も、建築指導課が窓口となって対応している。さらに、長崎市では、令和5年度から新規事業として、資産税課が、民間業者から市内の空き家のデータの提供を受けることとしているところ、そうして提供を受けたデータも、建築指導課に共有される。したがって、長崎市における空き家の情報は、全て建築指導課に集約されることとなっている。

建築指導課では、そうして把握した空き家の情報を踏まえ、前述した「特定空家等にしない」「特定空家等をなくす」という基本方針の下、空き家対策に取り組んでいる。

具体的には、①空き家等情報バンクを活用した流通の促進、②特定空家等除却費補助金制度や老朽危険空き家対策事業を活用した解体支援、③法律に基づく措置（指導、勧告、命令、行政代執行）を通じた空家等の処分（解体を含む。）の促進である。

以下では、これらの取組みの状況等について述べる。

#### 2 空き家等情報バンクを活用した流通の促進

空き家等情報バンク制度は、長崎市が、空き家等情報バンクに登録されている物件（空き家及び空き地）の情報を、利用希望者に提供することにより、空き家等の流通（売買・賃貸借）を促進するものである。

同制度の利用状況は以下のとおりである。

【空き家等情報バンクの登録物件数、利用者登録数、成約件数の推移】

	登録物件数	利用者登録数	成約件数
H28～R1	73 件	151 人	27 件
R2	14 件	93 人	
R3	12 件	79 人	4 件
R4	20 件	49 人	4 件
R5	23 件	77 人(29 人)	8 件
計	142 件	449 人	43 件

\*令和 5 年 9 月以降は、空き家等情報バンクの利用者の範囲が拡大され、長崎市外からの移住者に加え、長崎市内での転居希望者も対象となった。令和 5 年の利用者登録数 77 人中 29 人は、長崎市内の転居希望者数である。

【登録物件数の内訳】

	登録物件数	土地及び建物		土地のみ	
		売買	賃貸	売買	賃貸
H28~R1	73 件	53 件	8 件	12 件	0 件
R2	14 件	9 件	3 件	2 件	0 件
R3	12 件	9 件	2 件	1 件	0 件
R4	20 件	12 件	2 件	6 件	0 件
R5	23 件	17 件	2 件	3 件	1 件
計	142 件	100 件	17 件	24 件	1 件

【成約件数の内訳】

	成約件数	売買	賃貸
H28~R2	27 件	25 件	2 件
R3	4 件	4 件	0 件
R4	4 件	3 件	1 件
R5	8 件	6 件(1 件)	2 件
計	43 件	38 件	5 件

\*令和 5 年の売買成約件数 6 件のうち 1 件は、長崎市内の転居希望者である。

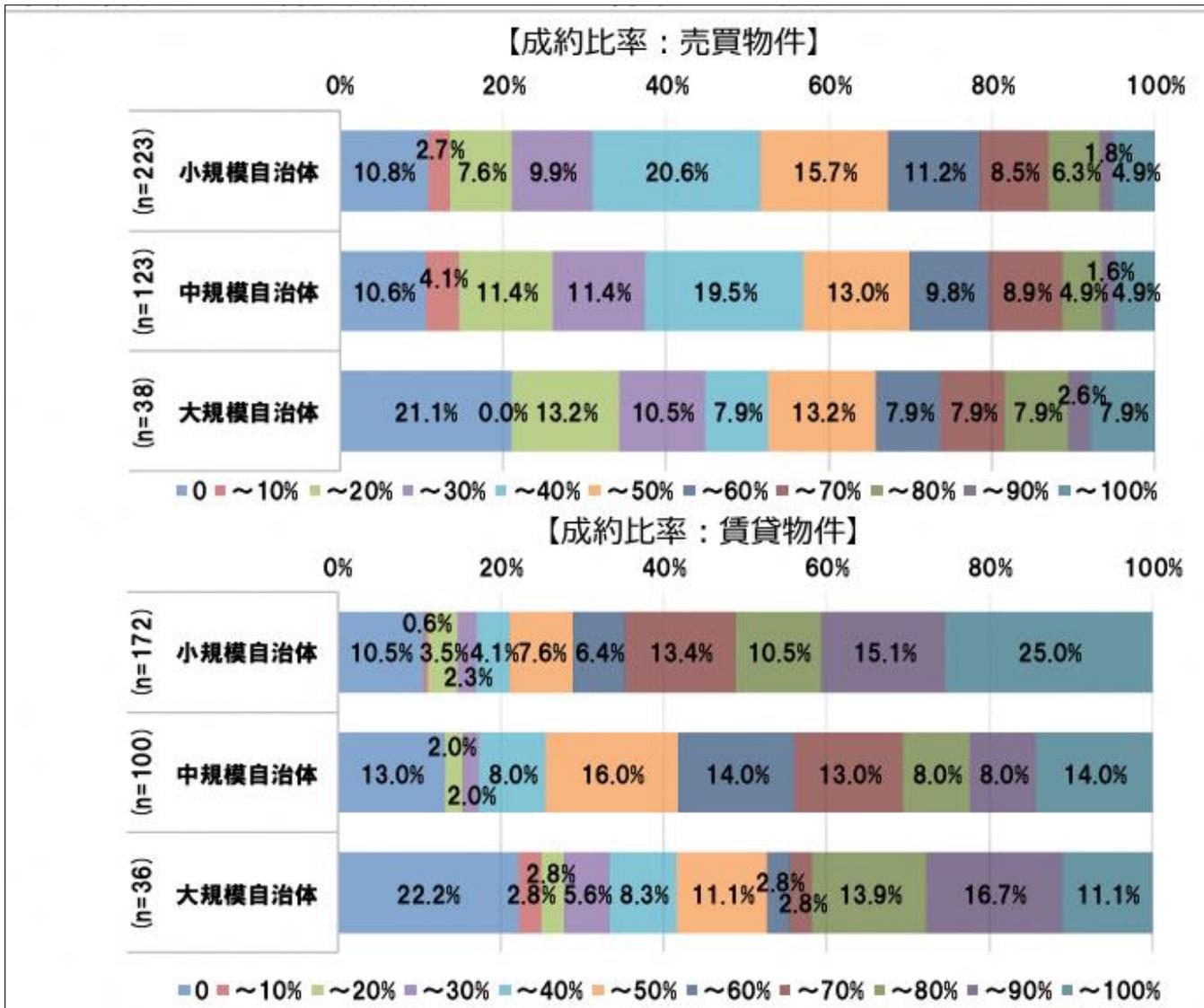
これらの表から分かるとおり、空き家等情報バンクは、利用者登録数に比して、登録物件数が少ない状況にある。

その背景の一つとして、空き家等情報バンクに登録できる物件が限られていることが考えられる。すなわち、空き家等情報バンクに登録する際には、建築指導課において、当該物件が建築基準法上の接道規制に適合しているか否か(道路に 2 メートル以上接している必要があり、適合していない場合には建て替えができなくなるため、賃貸借に供することしかできない。)、当該土地が土砂災害の特別警戒区域(レッドゾーン)

内か否か、建物の損傷状況等に問題はないかといった点を確認し、登録の可否を判断することになる。そのため、空き家等情報バンクへの登録の希望があっても、これらの事情から登録できない物件も存在するのである（なお、令和5年度に登録の相談があった62件中、接道規制やレッドゾーン内を理由に登録不可となった物件は6件あったようである。）。

また、空き家等情報バンクの登録物件数が142件であるのに対し、成約件数は43件であり、成約率は約30%（売買：約30.6%、賃貸：約27.8%）となっている。この成約率をどう見るかという点について、民間業者が令和1年に実施した「空き家バンクの運営に関するアンケート調査」によれば、大規模自治体（人口20万人以上、長崎市の人口は約39万人である。）における空き家バンクの実績は低く、アンケートに回答した自治体のうち、売買物件の成約率が30%以下の自治体は全体の約49%、賃貸物件の成約率が30%以下の自治体は全体の約33%を占めているようである。そうすると、長崎市の空き家等情報バンクの成約率は、他の自治体の比べても、特段低くはないといえる。

【全国の空き家バンクの成約率】



出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社「空き家バンクの運営に関するアンケート調査結果」

3 特定空家等除却費補助金制度を活用した解体支援

この制度は、特定空家等の除却に要する費用の一部(最大50万円)を補助金として長崎市が交付することにより、特定空家等の解体を支援するものである。

同制度の利用状況は以下のとおりである。

【特定空家等除却費補助金制度の利用状況】

	事前調査の申請	交付の申請	交付決定	完了報告
R2	21 件	18 件	18 件	18 件
R3	45 件	37 件	37 件	37 件
R4	32 件	25 件	25 件	25 件
R5	38 件	35 件	35 件	35 件
計	136 件	115 件	115 件	115 件

この表から分かるとおり、年間 30 件前後の特定空家等が、上記補助金を活用して解体されており、当該制度は特定空家等の解体促進に貢献しているといえる。

なお、事前調査の申請があったものの、補助金の交付申請に至っていないケースも若干数ある。その理由として、補助金の交付を受けても自己負担部分を拋出することができず、申請を断念したことなどが考えられる。

4 老朽危険空き家対策事業を活用した解体支援

この制度は、「老朽危険空き家」の所有者が、その建物及び土地を長崎市に寄付等した上で、長崎市がその建物を解体した後、跡地を公共空間として整備するものである。

同制度の利用状況は以下のとおりである。

【老朽危険空き家対策事業の利用状況】

	調査申込み	調査	判定		寄附等の申出	除却の決定	除却
			採択	不採択			
R2	7件	7件	0件	7件	0件	1件	1件
R3	1件	1件	1件	0件	1件	1件	1件
R4	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
R5	4件	4件	2件	2件	0件	0件	0件
計	12件	12件	3件	9件	1件	2件	2件

\*調査や判定、寄附等の申出、除却の決定及び除却までにそれぞれ一定の期間を要し、年度内に処理されないケースもある。

\*除却及び跡地整備に要した費用は、令和2年度は388万8474円(うち国費141万円、市費247万8474円)、令和3年度は373万8666円(うち国費148万、市費225万8666円)である。

このように、老朽危険空き家対策事業は、制度の利用を希望する者(調査申込みの件数)自体が少なく、事業の存在自体を知らない市民も多いのではないかとと思われる。

また、老朽危険空き家対策事業の対象地として認められるためには、当該土地が災害危険区域等でないことや、災害防止のための擁壁工事等の措置が必要でないこと、原則として、維持管理に係る地元自治会の同意が得られていることなど、種々の要件が付されている。そのため、たとえ老朽危険空き家対策事業の利用を希望していても、これらの要件がハードルとなって利用を断念せざるを得ないケースも一定数あると思われる。

もっとも、建築指導課では、老朽危険空き家対策事業が使えない場合でも、特定空家等除却費補助金制度を案内しているとのことであり、そ

うして最終的に老朽危険空き家の除去に繋がるケースもあると思われる。

また、老朽危険空き家対策事業によって除却された跡地は、公共空間として整備されることとなり、老朽危険空き家対策事業を推進することにより、特定空家等の除却と周辺地域の利便性の向上という 2 つの効果を得ることができる。この点に老朽危険空き家対策事業の意義があり、今後も特定空家等の除却を促す際の選択肢の一つとして、事業を継続するのが望ましいと考える。

## 5 法律に基づく措置(指導、勧告、命令、行政代執行)を通じた空家等の処分(解体を含む。)の促進

### (1) 法律に基づく措置の内容

#### ア 管理不全空家等の所有者等に対する措置

空家法において、市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等の状態に至らないようにするために必要な措置をとるよう指導することができる旨規定されている(空家法 13 条 1 項)。

また、同法において、市町村長は、上記の指導をしたにもかかわらず、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められる場合には、当該管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等の状態に至らないようにするために必要な具体的な措置について勧告することができる旨規定されている(空家法 13 条 2 項)。

このように、空家法上、市町村長は管理不全空家等の所有者等に対し、指導及び勧告を行うことにより、当該管理不全空家等への対応を促すことができる。

#### イ 特定空家等の所有者等に対する措置

空家法において、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる旨規定されている(空家法 22 条 1 項)。

また、同法において、市町村長は、上記の助言又は指導をしたにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されない場合には、所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告(空家法 22 条 2 項)し、それでも特定空家等の状態が改善されない場合には、当該勧告に係る措置をとるよう命令することができる旨規定されている(空家法 22 条 3 項)。その上で、同法では、市町村長は、当該所有者等が命令に従わない場合等には、行政代執行をすることができる旨規定されている(空家法 22 条 9 項)。

このように、空家法上、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、指導、勧告、命令及び行政代執行により、最終的には強制的に特定空家等を除却することができる。

#### (2) 法律に基づく措置の実施状況

長崎市における法律に基づく措置の実施状況は以下のとおりである。

【法律に基づく措置の実施状況(令和6年3月末日現在)】

	特定空家等 (カッコ内 は老朽危険 空き家)	対応依頼		文書指導	勧告	命令	代執行	解決件数 (カッコ内は老 朽危険空き家)
		口頭	書面					
~H27	828(126)	195	57	38	4	0	0	483(22)
H28	82(35)	83	21	10	1	0	0	78(26)
H29	81(44)	59	31	4	1	0	0	56(38)
H30	140(46)	83	26	7	2	2	1	47(26)
R1	152(37)	107	22	5	4	0	0	57(24)
R2	152(44)	116	62	5	1	0	1	70(31)
R3	197(35)	106	146	8	0	0	0	124(43)
R4	164(39)	40	107	8	1	0	0	62(21)
R5	127(49)	28	113	4	0	0	0	96(43)
計	1923 (455)	817	585	89	14	2	2	1073 (274)

\*管理不全空家等については、令和5年の法改正によって新たに措置の対象とな  
ったため、上記の表には計上されていない。

上記のとおり、これまで市民からの通報・相談等を受けて長崎市が  
把握した特定空家等の件数は合計 1923 件(うち老朽危険空き家は 455  
件)であり、そのうち解決に至った特定空家等は 1073 件(うち老朽危  
険空き家は 274 件)である。

したがって、令和6年3月末日現在において、長崎市が把握してい  
る特定空家等は 850 件(1923 件-1073 件)、うち老朽危険空き家は 181  
件(455 件-274 件)ということとなる。

全体として、認知される特定空家等・老朽危険空き家の件数が、解決に至った特定空家等・老朽危険空き家の件数を上回っており、このままの状況が続けば、今後も未解決の特定空家等・老朽危険空き家の件数は増加していくものと思われる。

また、特定空家等への対応のほとんどは口頭又は書面にて修理や網掛け等による対応を依頼するものであり、文書による指導も年に数件なされる程度である。これらの措置を超えて、勧告や命令、代執行に至るケースはほとんどない。

次に、解決件数 1,073 件の内訳は以下のとおりである。

【解決件数 1,073 件の内訳】

	解決件数	改修	自主解体	老朽危険空き家除却費補助金による解体	老朽危険空き家対策事業による解体	代執行による解体	その他
~H27	483	61	288	88	46	0	0
H28	78	7	51	17	3	0	0
H29	56	0	34	22	0	0	0
H30	47	4	19	21	2	1	0
R1	57	4	35	17	1	0	0
R2	70	1	45	18	1	1	4
R3	124	4	76	37	1	0	6
R4	62	1	36	25	0	0	0
R5	96	3	54	35	0	0	4
計	1073	85	638	280	54	2	14

\*「その他」は、調査等の結果、空き家でないことが判明したものである。

上記のとおり、特定空家等の解決件数のうち、その多くは所有者等自身による改修・自主解体である。他方、老朽危険空き家除却費補助金(特定空家等除却費補助金)を使って解体するケースも、全体の約4分の1を占めており、同制度が特定空家等の除却に相当程度貢献していることが確認できる。

## 6 建築指導課の業務体制

これまで述べてきたとおり、建築指導課は、空き家に関する情報を集約した上で、「特定空家等にしない」「特定空家等をなくす」という基本方針の下、空き家対策に取り組んでいる。そのため、建築指導課が担っている作業は自ずと膨大なものにならざるを得ない。

例えば、特定空家等の処理を例に挙げると、①市民からの通報・相談等による空家等の把握、②現地に出向いた上での空家等の現状確認・調査、③国が示す判断基準等を踏まえ、特定空家等に該当するか否かの判断、④対象となる空家等の所有者等の調査・特定、⑤特定空家等に該当する場合には、所有者等への助言・指導、⑥助言・指導後の改善状況の調査、⑦改善が見られない場合には、勧告の検討…というように、1件の特定空家等を処理するために、建築指導課において、複数の作業をする必要がある。

他方、建築指導課において、空き家対策を担当している職員は4人で、そのうち市民からの通報・相談に対応しているのは3人とのことであり、個々の職員に過大な負担がかかっているものと考えられる。

特に、現地での確認・調査の業務(\*)について見ると、そもそも問題となる空き家の多くは斜面地にあり、空き家まで徒歩で移動することが多い。そして、空き家に関する周辺住民等からの苦情が特に集中するのは、梅雨や台風の影響が大きい6～9月であるところ、そのような時期に徒

歩で空き家まで出向いて空き家の状況を確認・調査するのは体力的にもかなりの負担であると思われる。

\*現地での確認・調査は、特定空家等に対する措置の場面だけではなく、空き家等情報バンクへの利用登録や、特定空家等除却費補助金の申請、老朽危険空き家対策事業の利用申し込みの場面等、空き家対策のあらゆる場面で実施されている。なお、建築指導課では、毎年 300 件以上の現地調査を実施しているとのことである。

また、現地での確認・調査の業務は、職員が 2 人 1 組で実施しているところ、前述したとおり、現地確認・調査業務を担っている職員は 3 人であり、空き家に関する周辺住民等からの苦情が集中した場合には、連日確認・調査業務のために現地に赴かなければならず、この点でも負担が大きいものと思われる。

さらに、こうした現地調査が重なった場合には、市役所内での作業(例えば調査結果についての報告書作成や、申請等への対応等)が滞ることとなりかねない。

また、所有者等の調査・特定の業務について、所有者等に相続が発生している場合、戸籍等から相続人を調査する必要があるところ、そのような作業についても、建築指導課の職員が対応しているようである。

しかし、戸籍から相続人を特定する作業には専門的知識が必要なこともあり、相続関係が複雑な場合には、正確な調査に時間を要することも想定される。このような点も、事務処理を滞らせる要因となり得る。

前述したとおり、長崎市における未解決の特定空家等の件数は現在 850 件であり、しかも未解決の特定空家等の件数は増加傾向にある。このような状況下において、建築指導課の 3 人で、特定空家等の処理をはじめとする空き家対策の全て担っていくというのは、もはや不可能ではないかと思われる。

## 7 監査結果

### (1) 建築指導課の業務について(意見)

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。)

### (2) 制度の周知について(意見)

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義がある。例えば空き家等情報バンクの登録物件数は、利用登録者数の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。

## 第2 住宅政策室

### 1 住みよかプロジェクト協力認定制度(民間連携手法)等を用いた空き家の流通促進による住宅供給促進に関する事業

#### (1) 概要

「住みよかプロジェクト」は、若者や子育て世帯の市外流出の抑制と市内流入を促進するため住宅供給の観点から住みやすさを改善し「若い世代に選ばれる魅力的なまち」を目指すために長崎市が令和1年度から令和4年度までの期間に行われたプロジェクトである。住みよかプロジェクト協力認定制度はこのプロジェクトに基づき、令和2年度に創設された制度であり、まちづくりの担い手である企業等に、住みよかプロジェクトの当事者としての意識を醸成してもらい、併せて地域貢献の社会的な評価を付すことにより、若者等の居住環境を向上させ、若者等に選ばれるまちづくりに寄与することを目的として、企業等が主体、又は長崎市と協働して実施する事業を長崎市が認定する仕組みとなっている。

#### (2) 監査の視点

住みよかプロジェクト協力認定制度(民間連携手法)が空き家対策、空き家の流通促進にどのように貢献しているか。持続可能な事業となっているか。予算が適切に使用されているか。

#### (3) 監査手続

担当課へのヒアリング、長崎市ホームページ上に公開されている要綱・制度概要、申請書等の資料を確認した。

#### (4) 監査結果及び判断の根拠となった具体的事実

##### ア 認定企業へ事業実施後のヒアリングの強化(意見)

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。

#### イ 住みよかプロジェクト協力認定制度の周知(評価)

本制度については、長崎市のホームページ上で情報発信している他、認定事業者の活動資料を住宅政策室窓口で配布、住宅政策室において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などしている。また、認定式は報道機関へ周知し、事業内容について追加取材を受けた認定事業もある。市民参加型の事業(リノベ物件の内覧案内、こども工務店など)については、SNS(長崎市公式LINE)を使って広く市民へ発信し、SNSを見て参加した市民もいた。これら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。

認定事業数としては、令和3年度が6件、令和4年度が10件、令和5年度が4件、令和6年10月3日現在で3件となっており、プロジェクト期間が終了した後は、やや横ばいの傾向がみられるため、今後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。

#### ウ 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(評価)

本制度により認定された事業は、「空き家の若者向けリノベーションによる供給」事業など、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。制度上は定住人口の拡大が主目的であるが、副次的効果として空き家対策にも十分効果を発揮していると思わ

れる。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。また「未来型集合賃貸住宅の供給」事業など、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、本制度が空き家対策へ直接、間接的に貢献できていると評価する。

長崎市においては今後、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。

## 2 空き家等対策計画の見直しに関する事業

### (1) 概要

長崎市では「長崎市空き家等対策計画(令和3年3月)」において「市民が安全で安心して住み続けられるまちをつくるため、防災、衛生、景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家(特定空き家等)にしないとともに、特定空き家等をなくす」という基本理念のもと、基本方針1「特定空き家等にしない」基本方針2「特定空き家等をなくす」に資する取り組みを「空き家活用策の強化」「広報・相談・指導の充実」「老朽危険空き家への進行防止」という3つの視点により取り組んでいる。この具体的な施策について住宅政策室に関連した事業について検討した。

### (2) 監査の視点

長崎市空き家等対策計画で立案された施策が実行されているか。持続可能な事業となっているか。予算が適切に使用されているか。

(3) 監査手続

担当課へのヒアリング、長崎市ホームページ上に公開されている要綱・制度概要、申請書等の資料を確認した。

(4) 監査結果及び判断の根拠となった具体的事実

ア リフォーム等住宅相談会の周知(意見)

一般社団法人長崎県中小建設業協会、長崎県建設産業労働組合、一般社団法人長崎県建設業協会長崎支部で組織される「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。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。

住宅の適切な改修は空き家対策の 1 つであり、空き家問題を抱える市民の需要とリンクした周知方法を期待したい。例えば、本事業は長崎市ホームページ上の「市民相談」ページに情報公開されているのみであるため、それ以外の媒体、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、協議会と協力した周知方法の検討などが考えられる。

イ 民間住宅改修補助金の空き家対策との関連について(意見)

長崎市では市内に住宅を所有し居住するもの(予定を含む。)が行う住宅の改修工事に対してその費用の一部を助成する「ながさき住みよ家リフォーム補助金」及び住宅の性能向上を目的とした「住宅性能向上リフォーム補助金」を実施している。

ながさき住みよ家リフォーム補助金と住宅性能向上リフォーム補助金の予算並びに交付額の実績は表 1, 2 のとおりであり、毎年ほぼその予算が執行されている。令和 6 年度の予算に関しては、「ゼロカーボンシティ長崎」の実現に向け更なる住宅の省エネルギー化を

推進するため、住みよ家リフォーム補助金事業費を縮小し、性能向上リフォーム補助金の拡大を図ったうえで、前年度の申請実績を踏まえ、可能な限り同規模の件数を確保できるよう予算編成を行っている。

この補助金は市民からの需要も大きく、令和6年度第3期分より先着順から事前抽選制に変更となった。補助対象者は、「①市内に住宅を所有する者」、「②市内に住宅を所有する予定の者」、「③所有者が死亡し、その住宅に居住を予定している者」などがあり、対象住宅は、「自己の居住の用に供し、または供する予定の市内に存する住宅」とある。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)。

表 1 ながさき住みよ家リフォーム補助金の実績(出所:住宅政策室提供資料)

R6.3末現在

1 事業実績

	予算額 (※1) (千円)	交付 件数 (件)	交付決定額		工事費総額	
			総額 (千円)	1件あたり (千円)	総額 (千円)	1件あたり (千円)
平成22,23年度	200,000	2,182	175,946	80.6	2,688,917	1,232.3
平成24年度	140,000	1,699	138,063	81.3	2,161,509	1,272.2
平成25年度	140,000	1,719	138,017	80.3	2,035,972	1,184.4
平成26年度	140,000	1,691	139,224	82.3	2,040,132	1,206.5
平成27年度	140,000	1,627	137,659	84.6	2,012,683	1,237.1
平成28年度	140,000	1,654	139,342	84.2	1,982,150	1,198.4
平成29年度	85,000	1,026	83,094	81.0	1,173,503	1,143.8
平成30年度	60,000	842 (※2)	58,827	69.9	980,739 (※2)	1,164.8
令和元年度 (平成31年度)	85,000	1,114 (※3)	82,476	74.0	1,377,121 (※3)	1,236.2
令和2年度	84,750	1,163 (※4)	83,170	71.5	1,423,211 (※3)	1,223.7
令和3年度	64,500	904 (※5)	63,653	70.4	1,069,574 (※5)	1,183.2
令和4年度	64,500	843 (※6)	62,758	74.4	1,042,307 (※6)	1,236.4
令和5年度	64,500	799 (※7)	63,315	79.2	909,503 (※6)	1,138.3
合計	1,408,250	17,263	1,365,544	79.1	20,897,321	1,210.5

※1 予算額は補助金のみの当初予算額で事務費を除く

※2 平成30年度併用235件を含む ※3 令和元年度併用261件を含む

※4 令和2年度併用310件を含む ※5 令和3年度併用242件を含む

※6 令和4年度併用210件を含む ※7 令和5年度併用76件を含む

表2 住宅性能向上リフォーム補助金の実績(出所:住宅政策室提供資料)

R6.3末現在

1 事業実績

	予算額 (※1) (千円)	交付 件数 (件)	交付決定額		工事費総額	
			総額 (千円)	1件あたり (千円)	総額 (千円)	1件あたり (千円)
平成25年度	88,000	280	85,742	306.2	656,331	2,344.0
平成26年度	88,000	276	43,921	159.1	462,981	1,677.5
平成27年度	88,000	40	4,000	100.0		
平成29年度	30,000	352	29,513	83.8	386,507	1,098.0
平成30年度	65,000	555 (※3)	42,944	77.4	620,608 (※3)	1,118.2
令和元年度 (平成31年度)	30,000	398 (※4)	29,147	73.2	460,065 (※4)	1,155.9
令和2年度	50,500	636 (※5)	49,406	77.7	693,490 (※5)	1,090.4
令和3年度	50,500	618 (※6)	49,844	80.7	624,694 (※6)	1,010.8
令和4年度	60,500	632 (※7)	51,909	82.1	639,021 (※7)	1,011.1
令和5年度	89,800	560 (※8)	89,037	159.0	653,280 (※8)	1,166.6
合計	640,300	4,347	475,463	109.4	5,196,977	1,195.5

※1 予算額は補助金のみの当初予算額で事務費を除く

※2 平成27年度は見積書提出が省略されたため、工事費総額及び経済効果は不明

※3 平成30年度併用235件を含む

※4 令和元年度併用261件を含む

※5 令和2年度併用310件を含む。

※6 令和3年度併用242件を含む

※7 令和4年度併用210件を含む。

※8 令和5年度併用76件を含む。

## ウ 空家等管理活用支援法人制度の活用について(意見)

市に相談がある空家等の情報を、取扱いを希望する民間事業者に提供するなど、空家等が不動産市場に流通しやすくなるような仕組みづくりとして、「空家等管理活用支援法人」制度の活用を検討する必要があると考える。

空家等管理活用支援法人とは、空家等の管理や活用を行う民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを狙い、当該法人からの申請により市区町村長が指定した法人のことをいう。長崎県内では、令和6年9月1日時点で3市町により5法人が指定(五島市・1法人、雲仙市・3法人、東彼杵町・1法人)されており、支援法人どうしの横の連携により、空き家対策の一層の推進を図るため、「長崎県空家等管理活用支援法人プラットフォーム協議会」も設立された。

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年からであり、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。

### 3 定住促進空き家活用補助金に関する事業

#### (1) 概要

長崎市では、空き家を有効活用し移住や地域コミュニティの促進を図るため、市内にある一戸建て空き家住宅の改修工事等を行う方向けに「長崎市定住促進空き家活用補助金」制度を設け、その用途によって、①移住支援空き家リフォーム補助、②空き家家財処分費補助、③特定目的活用支援空き家リフォーム補助、と項目を分け、費用の一部を助成することで空き家の活用を図っている。

#### (2) 監査の視点

補助金が適切に使用されているか。持続可能な事業となっているか。

#### (3) 監査手続

担当課へのヒアリング、長崎市ホームページ上に公開されている要綱・制度概要、申請書等の資料を確認した。

#### (4) 監査結果及び判断の根拠となった具体的事実

##### ア 移住支援空き家リフォーム補助金の予算規模について(意見)

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。申請対象者は、市外から市内に転入する方又は転入後 1 年以内の方、空き家バンクに空き家を登録した方である。空き家を「買う・借りる側」と「売る・貸す側」の両方が利用できるところは評価したい。

令和 2 年～5 年の予算額が 300 万円に対し、令和 2 年の実績件数及び額が 5 件・249 万 9 千円、令和 3 年が 5 件・203 万 9 千円、令和 4 年が 6 件・290 万 1 千円、令和 5 年が 4 件・198 万 5 千円となっている。なお、令和 5 年度の利用実績は U ターン移住者が 3 件、空き家所有者が 1 件であった。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。

#### イ 空き家家財処分費補助金の見直しについて(意見)

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。

#### ウ 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(指摘)

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 件である。滞在交流施設、子供食堂などの用途に利用できる補助金であるが、10 年以上事業を継続するなど利用条件が厳しく、現時点では完全に形骸化している。

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考えため、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。

### 第3 資産税課

令和5年3月に「家屋の要件を定める条例」を制定したことにより、空家法に基づく勧告の有無にかかわらず、老朽危険空き家の住宅用地特例が解除できるようになったため、資産税課では、税負担の公平性確保の観点から、市内全域の空き家調査を実施することとした。

市内全域の空き家調査は老朽危険空き家を特定するために行うものであるが、建築指導課ですでに老朽危険空き家として175戸の空き家を把握しているため、監査対象である令和5年度は、以下のとおり、建築指導課ですでに老朽危険空き家として登録済みのもの（令和5年3月31日時点175戸）に対して解除予告と解除通知を行うとともに、長崎市内中心部の斜面市街地500戸の空き家調査を行っている。

#### 住宅用地特例解除対象者の選定プロセス

■ 空き家調査と特例解除のスケジュール

特例適用解除対象		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
<b>建築部・登録済 老朽危険空き家 《不良度100点以上》 (175戸)</b>		解除 予告 解除 通知	特例解除		
市内 全域・ 空き 家 調査	<b>① 中心部の 斜面市街地 (500戸調査)</b>	画像 判定 不良度 測定調査	特例 適用 解除 予告 解除 通知	特例解除	
	<b>①以外の地区 (4,000戸調査)</b>		画像 判定 不良度測定調査	特例 適用 解除 予告	解除 通知 特例解除

(出所:長崎市資産税課提供資料)

#### 1 建築指導課登録済みの老朽危険空き家に係る住宅用地特例の解除

建築指導課では、令和5年3月末時点において、評点100点以上の老

朽危険空き家を 175 戸把握しているが、資産税課で家屋台帳の確認や現地調査を行った後、解除予告、解除通知を行った結果、最終的に住宅用地特例の解除を行ったものは 45 件であった。

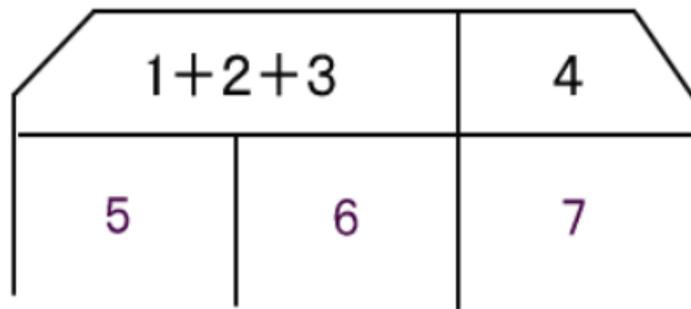
45 件に絞るまでの過程を確認したところ、すでに特例解除済みの場合や当該空き家以外にも特例対象となる家屋が同敷地内にあるなどの理由から特例適用に影響がない場合のほか、以下のようなものが含まれていた。

- ・ 土地の筆界未定(12 件)
- ・ 土地台帳が不明で、特例解除対象者が特定できないため(9 件)
- ・ 納税義務者が「亡相続財産法人」等であり、送達不可のため(3 件)

#### (1) 筆界未定地

地籍調査等が行われた際に、筆界(境界)を確認することができなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地などを筆界未定地という。例えば、1 番の土地、2 番の土地、3 番の土地が筆界未定の場合には、登記所に備え付けられている地図には、〈1+2+3〉と記載されるが、筆界が記載されないため、以下のようなデメリットがある。

- ・ 相続、贈与、売買などで分筆したいと思っても分筆できない
- ・ 年数が経過すると相続等で土地の権利者が多くなり全員の同意を得ることが困難になる場合がある
- ・ 地籍調査完了後に再度、境界を決める場合は、所有者の間で境界を決定し、自分たちの費用で測量し、法務局に地図と地積の修正を申請しなければならない



(出所:法務局ホームページ)

## (2) 所有者不明土地

相続登記がなされないこと等により、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地を「所有者不明土地」という。所有者不明土地は、所有者の探索に時間と費用が必要となり、土地の利活用に多大な影響を与える。

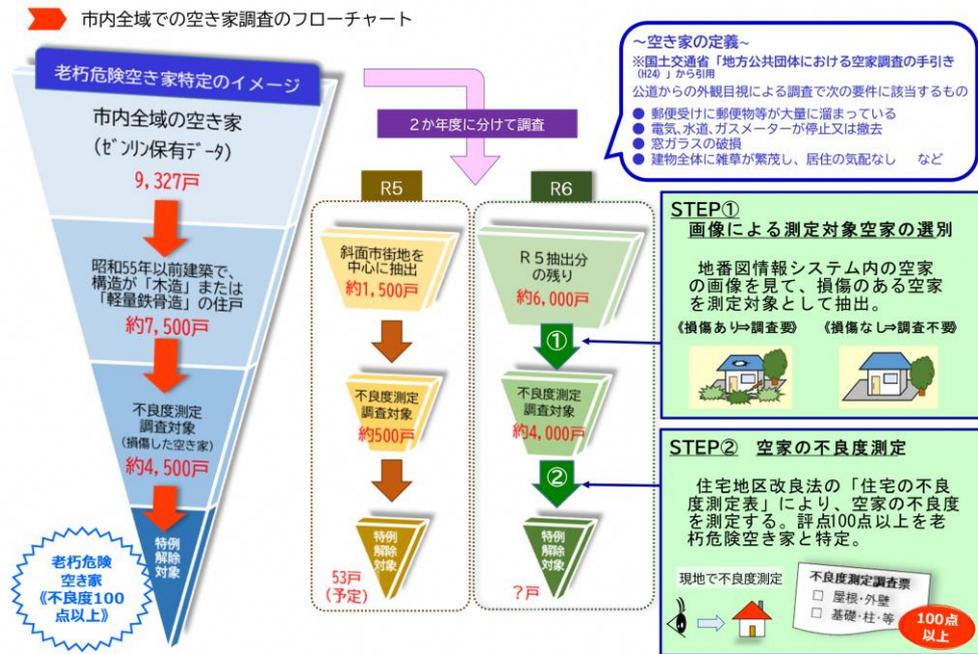
## (3) 相続財産法人

納税義務者が死亡し、相続人がいない場合、民法の規定により相続財産は法人となる。納税義務者が「亡〇〇相続財産法人」となっている場合、市から納税告知ができず、それ以上資産税課では対応できない状態になっている。

## 2 資産税課による空き家調査

空き家かどうかを特定するために一から資産税課が調査をするとなると膨大な時間がかかってしまうため、ベースとなる空き家の情報は、令和5年度に(株)ゼンリンから購入している。(株)ゼンリンは地図

作成業務のなかで、公道からの外観目視により空き家を判定しているため、長崎市が老朽危険空き家を特定する母集団として利用することについては、効率性・経済性の面からも妥当な判断だと思われる。



(出所:長崎市資産税課提供資料)

## (1) 空き家調査のプロセス

(株)ゼンリンが保有するデータによると、市内全域の空き家は9,327戸。その中から、長崎市では昭和55年以前に建築されたもので、構造が「木造」または「軽量鉄骨造」のものを抽出(約7,500戸)、その約7,500戸を地番図情報システム内にある空き家の画像を見て、損傷のある空き家(損傷の可能性のある空き家も含む)を不良度測定の調査対象として抽出(約4,500戸)、その約4,500戸に対し、2か年度に分けて不良度調査を実施し、老朽危険空き家として住宅用地特例の解除対象を特定する。

なお、長崎市が昭和55年以前に建築されたもので、構造が「木造」ま

たは「軽量鉄骨造」のものに絞っているのは、昭和 56 年から建築基準法の新耐震基準が適用されるようになったため、昭和 55 年以前に建築されたものは新耐震基準が適用されてから建築された建物より老朽危険空き家となる可能性が高いこと、および、昭和 55 年から現在までにすでに 40 年以上が経過していることから、耐用年数から考えて「木造」または「軽量鉄骨造」のものが、老朽危険空き家に該当する可能性が高いことが理由である。

監査対象期間である令和 5 年度には、約 7,500 戸のうち特に市民生活に影響が大きい長崎市内中心部の斜面市街地約 1,500 戸について、画像による測定対象空き家の選別をしたうえで、不良度測定調査を実施している。

## (2) 空き家の不良度測定調査の業務委託

上述したプロセスの中で、地番図情報システム内にある空き家の画像を見て、損傷のある空き家を不良度測定の調査対象として抽出(約 4,500 戸)するまでは、資産税課で実施しているが、実際にすべての不良度測定調査を長崎市独自で実施するには、人員的にも時間的にも限界があるため、長崎市は空き家不良度測定業務を(株)ゼンリンに業務委託している。

(株)ゼンリンとの業務委託契約は随意契約となっているが、(株)ゼンリンが空き家の所在地を把握していること、また、(株)ゼンリン以外の他社に、これらの空き家情報を提供する際には、(株)ゼンリンが著作権を有する空き家データの使用料が別途発生することから、随意契約とする理由については、合理性があると判断する。

(3) (株)ゼンリンの空き家不良度測定調査の調査結果

令和5年度に調査を依頼した500件のうち、草や立ち木の繁茂や私有地により空き地調査ができなかったものが12件、空き地となっていたものや解体中等となっていたものが27件、居住実態があったものが11件あったため、実際に不良度測定調査の対象となった空き家は450件であった。

調査期間:令和5年12月18日～令和6年1月17日

調査方法:調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から外観目視による調査を実施

調査結果		件数
①調査不可	草や立ち木の繁茂や私有地により空き地調査ができなかったもの	12件
②空き地・解体中等	現地調査を行った結果、空き地・解体中等になっていたもの	27件
③居住実態あり	現地調査を行った結果、居住実態があったもの	11件
④推定空き家	居住実態のない可能性が高い	450件
合計		500件

(出所:長崎市資産税課提供資料)

上記の450件について不良度測定調査を行った結果は、以下のとおりである。評点が0点のものが相当数あるが、資産税課が不良度測定対象の空き家を抽出する際に使用した地番図情報システム内の空き家の画像は公道からの撮影画像であり、建物全体を全て目視できないケースや、撮影ポイントが空き家から遠く詳細が判別しにくいケースもあったことから、調査漏れを防ぐために、少しでも損傷の可能性のある物件は調査対象に含めることとしたことが要因である。

(株)ゼンリンの評点		
評点	件数	割合
0点	176	39.1%
100点未満	236	52.4%
100点以上	38	8.5%
計	450	100.0%

(出所：長崎市資産税課提供資料)

評定項目ごとの評点は以下のとおりである。(株)ゼンリンには敷地の中に立ち入る権限がなく公道から外観目視による調査となるため、公道から外観目視により調査ができなかったものについては評点0(確認不可)で報告を受けている。

項目	評点	状態	件数	割合
床	0点	確認不可	443	98.4%
	0点	正常	0	0%
	10点	根太落ちがあるもの	0	0%
	15点	根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	7	1.6%
	計		450	100.0%
基礎、土台、柱又ははり	0点	確認不可	44	9.8%
	0点	正常	325	72.2%
	25点	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	39	8.6%
	50点	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	21	4.7%
	100点	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	21	4.7%
	計		450	100.0%
外壁又は界壁	0点	確認不可	8	1.8%
	0点	正常	292	64.9%
	15点	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	73	16.2%
	25点	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	77	17.1%
	計		450	100.0%
屋根	0点	確認不可	10	2.2%
	0点	正常	218	48.4%
	15点	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	64	14.2%
	25点	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	109	24.2%
	50点	屋根が著しく変形したもの	49	10.9%
	計		450	100.0%

(出所：長崎市資産税課提供資料より監査人が作成)

#### (4) 資産税課による追加調査

(株)ゼンリンから報告があった評点 100 点以上の空き家は 38 件であるが、100 点以上となる可能性のある空き家が住宅用地特例の解除対象から漏れるのを防ぐため、資産税課では、評点 90 点以上の空き家についても、建築指導課とともに撮影された写真を見て評点の再確認を行い、必要に応じて現地調査を行っている。その結果、最終的に住宅用地特例の解除対象となったのは 20 件であった。

なお、最終的に 100 点以上の件数が 38 件から 20 件に減っているのは、建物の状態によっては評点で判断に迷うものがあり、資産税課で再確認した結果、評点が下がったものがあったことが主な要因である（以下の図は、104 頁の図を再掲している。）。

(株)ゼンリンの評点		
評点	件数	割合
0 点	176	39.1%
100 点未満	236	52.4%
100 点以上	38	8.5%
計	450	100.0%

(出所：長崎市資産税課提供資料)

また、(株)ゼンリンから評点 0(調査不可)で報告を受けているものについて、資産税課では、既存の評点数に、確認不可の項目の最大点数を加えることで 100 点以上となる可能性がある場合には、追加調査を行うこととしている。

(株)ゼンリンが確認不可としたもの			
評価項目	件数	追加調査要 (件数)	メモ
床	443	右記参照	令和6年4月に床以外の総評点が85点以上のものを抜粋して3件、追加調査を実施。そのうち1件が評点100点以上となった。令和7年度に床以外の確認不可項目を確認後、必要に応じて追加調査予定。
基礎、土台、柱 又ははり	44	9	令和7年度に追加調査予定。
外壁又は界壁	8	3	令和7年度に追加調査予定。 ※上記の基礎、土台、柱又ははり9件に含まれる。
屋根	10	—	

(出所：長崎市資産税課提供資料より監査人が作成)

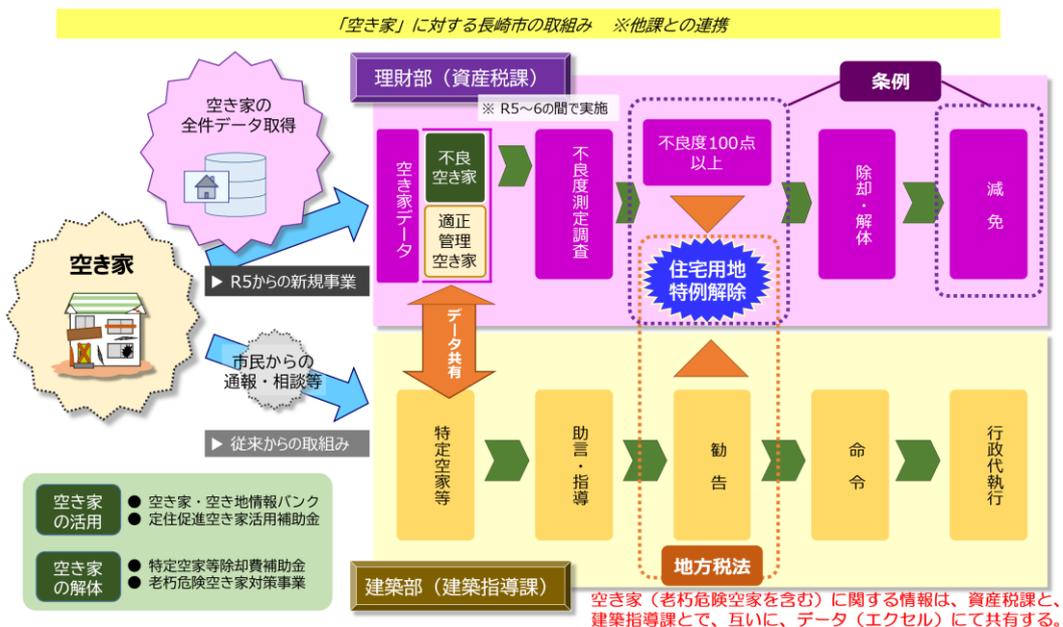
上記のように令和5年度に把握した分のほか、令和6年度に同様のプロセスで把握した物件とともに、(株)ゼンリンが「草や立ち木の繁茂や私有地により空き地調査ができなかったもの」とした12件についても、令和7年度に現地調査を実施予定である。

### 3 建築指導課との連携

#### (1) 住宅用地特例の解除に係る連携

「家屋の要件を定める条例」を制定したことにより、資産税課が住宅用地特例の解除対象となる老朽危険空き家を特定するため、建築指導課と連携していることはすでに述べたとおりであるが、従来から市区町村長から勧告を受けた特定空き家等にかかる敷地については、地方税法に基づき、固定資産税の住宅用地特例の対象外となるため、特定空き家等に係る措置を行う建築指導課は、勧告を行った場合、資産税課にその情報を書面で提供している。

また、「固定資産税の減免に関する条例」を制定したことにより、条例施行の日(令和5年12月13日)から令和10年12月31日までの間に老朽危険空き家等を除却した土地の納税義務者の固定資産税を減免することができることとなったが、建築指導課が窓口となる「長崎市特定空き家等除却費補助金」を使って老朽危険空き家を除去した場合も減免の申請対象となるため、老朽危険空き家を無くすという観点から、資産税課でも「長崎市特定空き家等除却費補助金」に関する情報を提供することが望ましい。



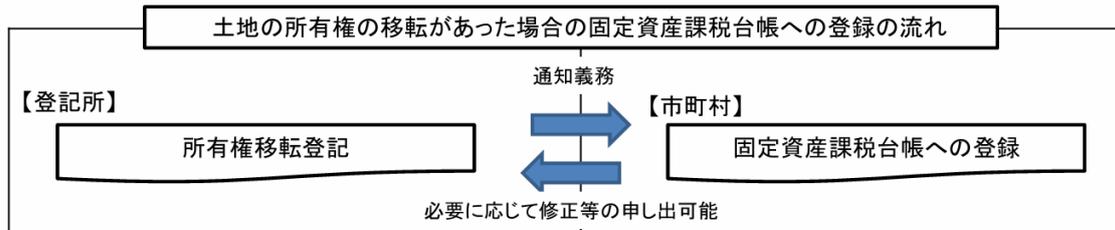
(出所:長崎市資産税課提供資料)

## (2) 空き家の所有者等の調査・特定に係る連携

各市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である価格を明らかにするために、固定資産課税台帳を備えなければならず、固定資産課税台帳には、所有権等の登記名義人の住所及び氏名又は名称、所有権の登記のないものについては所有者の氏名又は名称及び住所

を登録する必要がある。

所有権の移転登記があった場合には、その内容が市町村に通知されるため、建築指導課では、空き家の所有者等の調査・特定を行う際、資産税課に課税情報等の照会を行っている。



(出所:総務省自治税務局説明資料)

#### 4 老朽危険空き家に対する「家屋不認定」

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。

家屋不認定とした場合、固定資産税がかからなくなり、結果的に老朽危険空き家の所有者が得をしてしまうばかりでなく、空き家が名寄帳(土地や家屋の固定資産課税台帳を所有者別にまとめた一覧表)に載らなくことで所有者が空き家の存在に気付きにくくなるなどのデメリットがある。このように、家屋不認定は、老朽危険空き家を早期に無くしたいという長崎市の意図とは逆方向に働いてしまうおそれがあるが、固定資産税における家屋の定義を満たさない限り、老朽危険空き家を家屋としておくことは確かに適切でない。

## 5 監査結果

### (1) 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 (指摘)

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。

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。

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。

### (2) 「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(意見)

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。

「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。

(3) 居住実態の確認について(意見)

(株)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ます。

(4) 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)(意見)

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。

(5) 老朽危険空き家除去補助金の情報提供について(意見)

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に情報提供することをご検討頂きたい。

(6) 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(意見)

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。

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。

## 第4章 指摘・意見等

### 第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

### 第2 指摘・意見及び評価の一覧

#### 【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

## 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、協議会と協力した周知方法の検討など、周知方法を検討してほしい。</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考え、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</p> <p>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>	

## 終章 課題と提言

人口減少や高齢化、都市中心部の再開発などを背景に、長崎市においても、今後も空き家は一層増加していくことが予想される。そうした社会状況の中で、100年に一度と呼ばれるこの変革期において、新規資源の開発だけでなく、既存資源である空き家の活用、再生などにも視点を置き、新たなまちづくりのあり方を検討する時期にあると考え、本テーマの監査を実施した。

長崎市の実情を踏まえると、人口の集中する大都市とは違い、空き家に関連するコストの低さや、様々な地域コミュニティが存在する地方都市だからこそ、空き家の所有者・占有者との関係を築きやすいなどの特徴があると思われる。また、観光都市として多くの観光客を受け入れる長崎市としては、空き家の活用、再生などの新たな取り組みによって、より注目を集める存在となることも可能であり、更に観光都市としての発展を遂げることも可能ではないかと思うところでもある。

本テーマの監査結果を踏まえ、空き家に関する法改正や補助金制度などの市民への情報提供を拡充するとともに、宿泊施設の不足を補うものとしての民泊や、空家等管理活用支援法人制度の活用をはじめとして、様々な空き家の活用、再生のあり方を協議検討しながら、観光都市・長崎としての新たなまちづくりが進むことを期待したい。

また、監査の実施にあたり、建築指導課、住宅政策室、資産税課には、ヒアリングや現地視察等、様々なご協力をいただき、改めて感謝申し上げますところであるが、監査資料の提供や照会に対する回答等にあたって、やや時間を要することも散見されたので、今後の監査にあたっては、できる限り速やかな対応をしていただくよう、最後に付言させていただく。