長崎市監査公表第12号

監査の結果に基づき、措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、次のとおり公表します。

令和7年6月30日

長崎市監査委員　小　田　　徹
同　　三　谷　利　博
同　　永　尾　春　文
同　　山　﨑　　猛

1　監査の種類

包括外部監査（令和7年3月26日付 長崎市監査公表第4号）

2　監査の期間

令和6年4月1日から令和7年3月26日まで

3　措置を講じた部局

区分	部局名	所属名
指摘	財務部	資産税課
意見	建築部	住宅政策室 建築指導課
	財務部	資産税課

4　措置を講じた内容

監査の結果に基づき、市長が措置を講じた内容は別紙のとおりである。

所属名	指摘	措置
資産税課	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 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。	令和6年度の「空き家の不良度測定業務」を令和6年12月3日に契約締結したが、令和6年12月から令和7年3月まで、毎月行った受注者との協議において、その都度議事録を作成し、内容確認のうえ、受注者と発注者でそれぞれ一部ずつ保管した。今後は、契約後の事務スケジュールチェック表と照らしあわせ、再発防止に努めることとした。

所属名	意見	措置
建築指導課	1　建築指導課の業務について 　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。）。	特定空家等の所有者が死亡し相続が発生しているものについては、相続人調査を司法書士等の専門家に外部委託した。
建築指導課	2　制度の周知について 　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。	固定資産税納税通知に同封するお知らせに、空き家バンク等の問合せ窓口を記載した。 また、建築部で発行している住宅支援制度のパンフレットに空き家バンクのページを追加するとともに引き続きホームページでも周知を図る。
住宅政策室	6　リフォーム等住宅相談会の周知概要 　「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。	より、有効な相談に結び付くよう、リフォーム補助金等の周知ページにリンクを貼付しており、今後も長崎市住宅相談連絡協議会と連携し周知に努めていく。

所属名	意見	措置
住宅政策室	7　民間住宅改修補助金の空き家対策との関連について 「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）。	ご指摘いただいた補助金については、空き家以外の住宅も対象としているが、空き家活用におけるリフォーム補助金については、別途補助上限のさらに高い補助メニュー（定住促進空家活用補助金）を用意しており、また、目的ごとに補助メニューの住み分けを行っているため、それぞれの補助メニューの目的に沿った活用推進を図っていく。
建築指導課	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 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。	特に時間と労力がかかる特定空家等の所有者が死亡し相続が発生しているものについては、相続人調査を司法書士等の専門家に外部委託した。 そのほかの調査についても引き続き民間活用を含め検討する。
建築指導課	16 老朽危険空き家除去補助金の情報提供について 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。	固定資産税納税通知に同封するお知らせに、市の補助金等の問合せ窓口を記載した。

所属名	意見	措置
資産税課	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 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。	令和6年度は、令和7年1月31日に「住宅用地特例の適用解除通知」を41件発送した。令和7年度も、令和8年1月の早期に発送する予定である。