令和6年度　「包括外部監査」に係る措置状況一覧（意見）

No	表題	担当部署	措置状況		公表日
			措置済み	検討中	
1	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。）。	建築指導課	○		令和7年6月30日
2	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。	建築指導課	○		令和7年6月30日
3	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。	住宅政策室		○	
6	「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。	住宅政策室	○		令和7年6月30日
7	「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）。	住宅政策室	○		令和7年6月30日
8	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。	建築指導課 住宅政策室		○	

No	表題	担当部署	措置状況		公表日
			措置済み	検討中	
9	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。	住宅政策室		○	
10	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。	住宅政策室		○	
13	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。	建築指導課	○		令和7年6月30日
14	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。	資産税課		○	
15	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。	資産税課		○	
16	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。	建築指導課	○		令和7年6月30日
17	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。	資産税課	○		令和7年6月30日