

## 令和7年度 下関市包括外部監査結果報告書・概要 「空地・空家対策に係る事務の執行について」

令和8年3月27日

包括外部監査人

弁護士 山元 浩

### 第1章 包括外部監査の概要

#### 1 外部監査の種類 地方自治法第252条の37 第1項に基づく包括外部監査

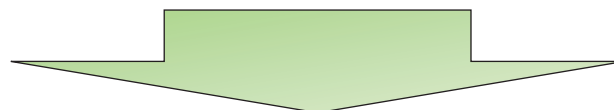
※下関市が平成17年に中核市の指定を受けてから、弁護士が監査人に選任されるのは初。

#### 2 (1) 選定した特定の事件（監査テーマ）空地・空家対策に係る事務の執行について

(2) 外部監査の対象期間 令和3年度から令和6年度 ※必要に応じて他の年度。

#### 3 特定の事件として選定した理由及び監査の視点

- ・監査人は下関市の中心であるJR下関駅のすぐ近くで法律事務所を運営している。下関駅の国道に面した地域はビルが立ち並び「活気のある街」との感があるが、道1本内陸側に入ればその様相は一変し、空家や、老朽化し崩壊しそうな家屋が密集している地域がある。
- ・公道から家まで入る道がなく、居住者は他人の家の軒先を通行しておられる地域もある。
- ・空家が密集している地域が下関市の中心街にある。空家が下関市の活性化の阻害要因となっている可能性が高いと感じている。
- ・近時、空家・空地問題の対策立法も多数成立し、地方自治体に様々な解決手段を提供している。



上記の状況を踏まえ、「空地・空家対策に係る事務の執行について」をテーマとして取り上げることが下関市の活性化を考える上で一助となると考え、包括外部監査のテーマとすることが相当であると判断した。

・監査の視点としては、適法性、3E（経済性・効率性・有効性）の視点から、特に下関市の立案している空家対策計画が実行されているか、法令が提供している対策が有効に実施されているかを重視した。

#### 4 監査の対象機関 行政目的が空家・空地の対策である事務のみに限定せず、空家・空地の対策ともなり得る事務を所管している部署を対象とした。

#### 5 監査の実施期間 令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

### 第2章 空地・空家及び所有者不明土地の現状

○空地については国土交通省の所有者不明土地の調査データを紹介した。空家については下関市の実地調査によると令和元年には空家は9,094戸あるとされている。

### 第3章 不動産の所有者やその所在場所、境界が分からないことが少なくないのはなぜか

○不動産登記は権利者のための制度であり、権利者の申請によりなされるため、申請がなされないと登記簿では所有者が分からないことがある。この点は現在登記申請の義務化も進んでいる。また、登記簿は所在・地番で特定されているが、住居表示と登記簿の所在・地番が一致していないため登記簿の検索が困難なことがある。これに対して、固定資産税等の課税のため資産税課は情報を保有しているが、これは納税情報であるので秘密とされており、その利用のための立法も整備されている。

不動産に関する情報がどこにどのように保有されているか、及び情報が欠落していたり、不完全な情報があることを指摘し、その原因を整理した。空地・空家対策に不可欠な法的知識である。

#### 第4章 空家等対策特措法・所有者不明土地特措法・民法改正の下関市における運用状況

○空家・空地（所有者不明土地）の対策のための法令が近時整備されているので、当該法令について市の取組み状況を確認した。

#### 第5章 本監査において参照した法令

○空家・空地の対策に役立ち得る法令をまとめた。

#### 第6章 下関市で策定された街づくりの計画及びプランについて

○下関市の街づくりが進み、経済が活性化すれば空家・空地問題の対策にもなると考えられるので、下関市にどのような計画があるのか確認した。活性化のために最も重要な中心市街地が同時に空家密度の高い地域であることが確認できた。

#### 第7章 下関市が実施している空家及び空地に関する事務（施策）について

○下関市の実施している施策を取り上げた。これらが監査対象の事務である。

#### 第8章 指摘・意見・所見

##### 1 監査の結果及び意見の定義

監査の結果に関しては、本報告書において、次のように定義した。

「**指摘**」：是非とも是正が必要と評価される事項

法令、条例、規則等に反していて違法と判断される事項や、違法であるものに限らず、妥当性に問題があり、是非とも是正が必要と判断した事項。

「**意見**」：是正が望ましいと評価される事項

妥当性に問題があり、是正が望ましいと判断した事項。

「**所見**」：監査した際、気づいた事項について所見として述べた。これは特に改善を求めるものではなく、気づきである。

##### 2 監査の結果及び意見の一覧

本章に記載した指摘は2件、意見3件、所見3件であった。

区分	件数
指摘	2件
意見	3件
所見	3件
合計	8件

指摘については、以下のとおり。

No.	報告	内容（要約）
1	(指摘) 空家のデータベースを作成すべきである	空家について、空家等対策特措法第 1 1 条の求める空家のデータベースの作成を目標とし、少なくとも下関市空家等対策計画において計画したデータベースを作成すべきである。本市では令和元年に空家全部の実数調査をしているのに、管理不適切な空家のみデータベース化し、全ての空家をデータベースとはしていないことが判明した。全ての空家のデータベースを作らないと、適正な空家対策の政策が実施できないしその効果も判定できないのではないか。
2	(指摘) 下関市密集市街地環境整備事業において寄附採納を受けた物件について長期間保有しないよう注意するべきである	下関市密集市街地環境整備事業において、重点整備地区を決定し、この区域内においては市が老朽建物の寄附を受けて除却し、防災空地として整備を行い、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指すこととされている。令和 7 年 3 月 3 1 日時点で寄附採納を受けながら除却未了の物件が 1 6 件認められた。除却未了の老朽建物が倒壊等で損害を発生させた場合、市には賠償義務が生じる。しかし、寄附採納を受けてから、直ちに除却するための予算が確保されていないため、寄附採納を受けた老朽建物の除却は、年 1、2 件にとどまり、相当年数そのまま市が保有することとなっている。今後、建物除却の予算措置が可能であることのバランスを取り、寄附採納を受けた建物を長期間所有しないように運用を改めるべきである。

意見については、以下のとおり。

No.	報告	内容（要約）
1	(意見) 固定資産税等の住宅用地特例の適用による軽減措置の適正化を検討するべきである	<p>居住用建物が建っている土地については、地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例が適用され固定資産税評価額が 6 分の 1（場合によっては 3 分の 1）に軽減されている。住宅の所有者等の負担を軽減する措置であるが次のような場合には軽減が除外され、通常の固定資産税等が課される。</p> <p><b>A: 構造上住宅とは認められない場合</b></p> <p><b>B: 特定空家等又はその前段階：空家等対策特措法第 1 3 条の勧告があった場合</b>          (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)</p> <p><b>C: 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</b></p> <p>C については現在、直ちには軽減措置の除外がされていない。軽減措置を除外しないと、居住しておらず、管理もしていない建物について固定資産税等が高くなることを恐れて、所有者は空家を除去しないことがある。C について適切に軽減措置を除外できるように条例等の整備をするべきである。</p>

No.	報告	内容（要約）
2	（意見）空家データベースへ各種情報を集約すべきである	空家データベースを作成した場合、空家対策事業で取得した相談内容等各種データをそれに統合すべきである。
3	（意見）行政代執行の際の解体工事の随意契約を適正化すべきである	空家に対して行政代執行で解体する等非常に大変な手続をしているので、これはすばらしいが、代執行の解体工事について随意契約としているのは問題である。適正な契約方法を採用すべきである。

所見については、以下のとおり。

No.	報告	内容（要約）
1	（所見）国庫帰属している不動産の情報の収集・活用をしていただきたい	相続人不存在や相続財産国庫帰属制度によって国庫に帰属している不動産が相当数あるので、財務省と協議し、これら不動産の情報を把握して、空地・空家対策に活用することを考えていただきたい。
2	（所見）街づくり計画の策定に際してそこにある空家の対策も検討していただきたい	下関市の街づくりの計画を策定する場合、その対象地域に空家や所有者不明土地がどの程度あるのか調査し、その対策も併せて検討していただきたい。
3	（所見）空家対策のノウハウを蓄積していただきたい	住宅政策課は相続財産清算人の選任や空家撤去の代執行という大変貴重な手続を行っている。ノウハウを蓄積していただきたい。