

美里町監査委員告示第3号

地方自治法第242条第1項の規定による請求について、同条第5項の規定により監査を実施したので、その結果について次のとおり公表する。

令和7年8月18日

美里町監査委員 石澤光市

美里町監査委員 藤田洋一

第1 請求のあった日

令和7年6月20日

第2 請求人

1人

第3 請求の内容（原文のとおり）

1 美里町職員措置請求書

（1）請求の要旨

貴町が令和6年8月8日付けで株式会社ゼンリン仙台営業所と委託契約を締結した「令和6年度美里町空き家調査業務」の報告書につきまして、調査にあたり遵守すべき国土交通省の『空き家等に関する総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』に定める最も重要な下記述の調査項目が欠落しておりました。

- ①近隣住民への聞き取り調査。 ②法務局への登記記録確認。
- ③所有者への住民票確認。 ④所有者への把握調査。

○除かれた項目により建築物の所有者等による利用実績が客観的に判断できず、信用性が薄れています。さらに、貴町は契約内容を十分に吟味せず、より安価で的確な他の方法があることを知りながら、信用性の低い調査方法を指示する事は地方自治体の責任と義務を放棄した不当行為です。

○『空き家状況マップ』は町民が自分の土地、家を取り巻く環境を知る上では重要な情報であり、須田副町長が担当課長へ公表するなど指示した事は町民への背任行為です。町民の資産価値への影響や、今後の将来を考える上では大切な情報ですので公表しない理由はないことから早急に公表してください。何故ならば、此の地域は貴町の顔というべき地域、早急に何らかの対策等が必要とされる地域だからです。早急に公表が必要な地域です。

上記述の事から早急に適正措置を請求します。

（2）事実証明書（請求の要旨に添付された事実を証する書面）

- ① 『令和6年度美里町空き家調査業務』於補足資料（写し）

② 令和6年度美里町空き家調査業務報告書（写し）

2 新たな事実証明書の提出

令和7年6月25日付けで請求人から「住民監査請求に係る追加書類の提出について」が提出された。

（1）要旨（原文のとおり）

1. 事実を証する新たな要項

○（株）ゼンリン仙台営業、「業務委託契約書」第6条〈検査及び検収〉於お訊ねします。“発注者は成果物受領後に14日以内に検査を行い、合格したものを検収する”とあります。然し、使用中の建物等を空家と判定する誤判定、真実と違う箇所が存在している。因って、此の検収方法、履行に疑義がありますので客観的に誰でも分かるように説明して下さい。

○「令和6年度美里町空き家調査業務 仕様書」第1章総則〈現地調査〉第25条於「但し、事前の同等調査により美里町全域の空き家と思われる所在地等の情報を乙が所有している場合は、調査の対象を当該の住宅に限定することができる。この場合においては、乙は甲に当該情報の内容を説明し承諾を得なければならない。」とあります。それでは、上記述の調査内容は担保できますか。誰が担保するのですか。お訊ねしますのでご説明してください。

上記述の事から早急に適正な措置を請求します。

（注）【備考】については、本文への記載を省略した。

（2）追加する事実証明書

① 業務委託契約書（写し、第1条～第8条）

② 令和6年度美里町空き家調査業務 仕様書（写、一括）

③ 特徴、重ね合せ図面×1部

（注）事実を証する書面の内容については、本文への記載を省略した。

第4 請求書の受理

本件監査請求は、令和7年6月20日付けでこれを受理した。

第5 監査の実施

本件監査請求について、地方自治法（以下「法」という。）第242条第5項の規定により、次のとおり監査を実施した。

1 監査資料の請求

令和7年7月7日付けで町長に対し請求人の請求要旨に関連する書類等の提出を求め、令和7年7月14日付けで提出を受けた。

2 請求人の証拠の提出及び陳述

本件監査請求について、法第242条第7項の規定に基づき、令和7年7月8日、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人は陳述を行わず、上記第3に掲げた事実証明書に追加するような、新たな証拠の提出もされなかった。

令和7年7月9日、陳述の機会及び追加証拠の提出を再確認したところ、請求人か

ら陳述を行わないこと、並びに新たな証拠の提出はない、との申出を受けた。

3 監査の対象課

町民生活課、まちづくり推進課

4 陳述を聴取した職員

町民生活課長、まちづくり推進課長

5 監査対象事項

以下の2項目を監査対象事項とした。

- (1) 本件監査請求において、請求人は美里町職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）の1. 請求の要旨の中で「令和6年度美里町空き家調査業務」により作成された『令和6年度美里町空き家調査業務報告書』（以下「調査業務報告書」という。）は国土交通省の『空き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「基本的な指針」という。）に定めた最も重要な調査項目が欠落している旨を主張していることから、監査対象事項は、「調査業務報告書」作成のための契約内容とした。
- (2) 「調査業務報告書」の作成について、より安価で的確な他の方法があることを知りながら信用性の低い調査方法を指示することは責任と義務を放棄した不当行為と主張していることから、監査対象項目を「調査業務報告書」作成業者の選定方法とした。

なお、請求人の『空き家状況マップ』を早急に公表してください。との主張は、監査の対象にならないと判断し監査対象事項から除くこととした。

第6 監査結果

本件監査結果については、合議により、次のとおり決定した。

本件監査請求のうち、「調査業務報告書」には調査項目が欠落し、かつ、信用性の低い調査方法を指示する事は地方自治体の責任と義務を放棄した不当行為との主張については、理由が無いものと認め、これを棄却する。

本件監査請求のうち、『空き家状況マップ』を早急に公表してくださいとの主張については、法242条第1項に規定する請求理由に該当しないと認められるため、これを却下する。

上記「第3 請求の内容」の「2 新たな事実証明書の提出」の「1. 事実を証する新たな要項」において、「客観的に誰にでも分かるように説明してください。」「お訊ねしますのでご説明してください。」との要望については、法242条第1項に規定する請求理由に該当しないと認められるため、これを却下する。

監査対象事項に係る主な事実経過等

(1) 「調査業務報告書」作成のための契約内容

- ① 「基本的な指針」には、「空き家等の実態把握」の方法が示されており、「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」を空き家等と判断し、これを基に、

人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況や登記記録並びに所有者の住民票の内容、管理状況、所有者の利用実績の確認などを経て、空家等と判断するよう促している。

- ② 令和6年度美里町空き家調査業務にかかる業務委託契約書の仕様書の第25条（現地調査）において、原則、美里町全域の全ての住宅に対し、現地におもむき目視において空き家を特定する、と記載されている。
- ③ 町民生活課職員の陳述では、本契約にかかる業務は「空き家と思われる家屋」を外観から把握することを目的としたもので、本契約書の内容は「基本的な指針」の「空家等の実態把握」の方法に従ったものと、回答している。
- ④ 「基本的な指針」には、一度の調査で「空家等の実態把握」が終了するような記載は見当たらないことから、本契約により作成された「調査業務報告書」に請求人が欠落と主張する内容が網羅されていないことを指摘し、信用性の低い調査方法を指示する事は地方自治体の責任と義務を放棄した不当行為です、との請求人の主張には理由がない。

（2）「令和6年度美里町空き家調査業務」の受託者の選定

- ① 美里町は、業務委託契約において一定金額以上の契約を締結する場合には、法234条3項の入札方法により受託者を選定することとしている。
- ② 「令和6年度美里町空き家調査業務」の受託者の選定において、業務委託の契約金額が一定金額を超えると見込まれたため、美里町の入札制度に従い応札者の中から受託者を選定している。
- ③ 以上のことから法令等に従って適正な選定が行われていたと認める。
請求人が「より安価で的確な他の方法があることを知りながら信用性の低い調査方法を指示」と主張しているが、「基本的な指針」にはその方法が示されておらず、具体的な調査方法は地方自治体に委ねられていると解される。

第7 意見

空き家等の把握について「基本的な指針」に基づき、初めに外観からの空き家と思われる家屋の把握、次に所有者への実態把握調査、さらに近隣住民からの聞き取り調査、登記記録の確認、所有者への住民票確認など、業務が予定されているところ、美里町は令和6年度に外観調査が実施され、この調査に基づく「調査業務報告書」を基に令和7年度は、空き家の所有者への実態調査を行うこととしている。監査請求による監査により、『空き家状況マップ』の作成の拠り所とした方法による空き家等の把握も一つの方法であるが、外観上「空き家と思われる家屋」の調査から開始した「基本的な指針」に従った方法に疑問を挟む余地はない。また、「空き家と思われる家屋」の実態調査を行うことは、美里町の今後の空き家対策としての必要な情報の収集が目的であり、空き家の所在地等を公表するための業務でないことは明らかである。

なお、「基本的な指針」は業務の手本またはガイドライン的なものであり、強制力

や罰則は無い。よって指針に従わないからと言って不作為または違法性を問うことができないことは言うまでもない。

今般の監査請求では、請求者は調査項目、調査方法、調査結果等について、何度か関係職員に説明を求め、あるいは積極的な提案をしていると認められるが、請求者の質問及び要望等に対して十分な回答が得られなかったことから、監査請求が提出されたものと推察する。関係職員は説明の仕方を思案し、提案に対する応否や説明不足による誤解等が発生しないよう丁寧な対応に心掛けていただきたい。