

令和3年度
包括外部監査の結果報告書

< 監査テーマ >

市の住宅政策について

前橋市包括外部監査人

松 井 理

目 次

第1 包括外部監査の概要.....	1
1. 外部監査の種類.....	1
2. 選定した特定の事件（テーマ）.....	1
3. 事件を選定した理由.....	1
4. 外部監査の方法.....	2
5. 主な監査手続.....	3
6. 監査の実施期間.....	3
7. 包括外部監査人及び補助者.....	3
8. 利害関係.....	3
9. その他.....	3
第2 監査対象の概要.....	5
1. 国の住宅政策の基本方針.....	5
2. 群馬県の住宅政策の基本方針.....	10
3. 近隣市の基本方針.....	12
4. 前橋市の住宅政策.....	15
第3 監査結果及び意見.....	41
【監査結果及び意見の件数一覧】.....	41
【住生活基本計画に関連する監査結果及び意見】.....	42
1. 住生活基本計画に関連する監査結果及び意見.....	42
① 国の計画と本市の計画との間に一部整合性を欠くことについて【意見】.....	42
② 平成24年3月の計画の総括、評価が行われていないことについて【意見】.....	42
③ 「基本計画」の目標期間が公表以前の年度となっていることについて【結果】..	43
【個別業務に関する監査結果及び意見】.....	44
1. 入居手続.....	44
(1) 入居申込者の資格.....	44
(2) 入居までのフロー.....	44
(3) 入居募集.....	45

(4) 入居倍率.....	45
(5) 入居辞退者.....	47
(6) 高齢者、母子世帯、障害者世帯の取り扱い.....	48
(7) 入居手続に関連する監査結果及び意見.....	48
① 入居申込資格に「市営住宅の家賃の滞納」がないことについて【意見】.....	48
② 入居資格審査における不動産所有の確認について【意見】.....	49
③ 「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」の入手を欠く事例について【結果】.....	49
④ 要支援・要介護者のシルバーハウジングの入居資格について【意見】.....	50
2. 退去手続.....	51
(1) 退去手続等.....	51
(2) 退去時の修繕について.....	51
(3) 退居手続に関連する監査結果及び意見.....	54
① 入居希望者への間取り等の見える化について【意見】.....	54
② 敷金の適切な管理について【意見】.....	54
③ 退去届内容の適切な確認について【結果】.....	55
3. 使用料.....	55
(1) 使用料の算定.....	55
(2) 使用料の徴収.....	57
(3) 使用料の徴収方法.....	57
(4) 使用料の減免制度.....	58
(5) 収入調査.....	59
(6) 使用料に関連する監査結果及び意見.....	59
① 家賃の算定方法について【結果】.....	59
4. 滞納整理.....	60
(1) 滞納整理業務.....	60
(2) 滞納整理に関連する監査結果及び意見.....	61
① 家賃の徴収方法について【意見】.....	61
② 長期化した滞納債権について【意見】.....	61
③ 訪問員による徴収について【結果】.....	65
5. 各種の手続（同居承認、名義承継など）.....	67
(1) 同居承認.....	67
(2) 名義承継.....	69

(3) 構築物設置許可申請	71
(4) 家賃減免申請	73
(5) 世帯員増減届	75
(6) 長期不在届	76
(7) 各種の手続（同居承認、名義承継など）に関連する監査結果及び意見	76
① 月例報告書の記載誤りについて【意見】	76
② 退去時の原状回復、撤去について【意見】	77
6. 管理代行	77
(1) 管理代行制度について	77
(2) 管理代行制度の導入経緯について	78
(3) 管理代行制度と指定管理者制度の業務比較	81
(4) 管理代行制度と指定管理者制度の法的根拠	82
(5) 管理代行制度導入の状況	82
(6) 管理代行にかかる管理費用について	83
(7) 管理代行に関連する監査結果及び意見	83
① 消費税率改正における試算について【意見】	83
② 管理代行制度と業務委託の併用について【意見】	84
③ 市のモニタリングの状況について【意見】	85
④ 管理代行制度導入後の検証について【意見】	85
⑤ 保守点検の執行計画について【意見】	86
7. 一般修繕	86
(1) 一般修繕の業務内容及び業務フロー	86
(2) 一般修繕に関連する監査結果及び意見	88
8. 市営住宅管理人	89
(1) 市営住宅管理人に関する概要	89
(2) 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見	90
① 共益費出納業務の責任所在の明確化について【意見】	90
② 共益費金額の把握について【結果】	90
③ 会計報告書の徴収について【意見】	91
④ 管理人手当の金額算定根拠について【意見】	91
9. 共同施設の管理	93
(1) 共同施設管理の概要	93

(2) 集会所	93
(3) 駐車場	93
(4) 共同施設の管理に関連する監査結果及び意見	95
① 集会所の管理運営の委嘱内容の明文化について【意見】	95
② 駐車場管理運営委員会の会計報告について【意見】	96
10. 苦情等処理の状況.....	96
(1) 苦情等処理に関する業務	96
(2) 苦情等処理の状況に関連する監査結果及び意見.....	97
① 苦情等処理の内容の報告体制について【意見】	97
11. 公有財産台帳及び備品台帳.....	97
(1) 公有財産台帳について.....	97
(2) 備品台帳について.....	100
(3) 公有財産台帳及び備品台帳に関連する監査結果及び意見.....	100
① 公有財産台帳の記載漏れについて【結果】	100
12 「長寿命化計画」	101
(1) 「長寿命化計画」の概要	101
(2) 長寿命化計画における市営団地の建物に関する長寿命化の判定	104
(3) 長寿命化計画実現のための提唱.....	108
(4) 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見.....	110
① 朝倉団地特定住宅について【結果】	110
② エレベーター設置について【意見】	110
③ エレベーター設置工事前の住民説明について【意見】	113
④ 長寿命化計画の策定における入居者への意見聴取がないことについて【意見】	114
⑤ 共同施設の利用について【意見】	115
13. 現地視察.....	115
(1) 現地視察の概要	115
(2) 現地視察に関連する監査結果及び意見.....	117
① 入居者のいない建物の物置の撤去について（朝倉町団地）【意見】	117
② 集会所等の使用状況の把握がされていないことについて【意見】	117
③ 集会所に国会議員のポスターが貼ってあることについて【結果】	118
④ 団地内の敷地に業務用看板が設置されていることについて【意見】	118
⑤ 共用スペースの空き地を畑として使用している事例について【結果】	119
⑥ 共用施設の不適切な使用について【意見】	120

⑦ 児童公園における遊具等の取り扱いについて【意見】	120
⑧ 管理代行者が行う日常点検等の保全業務の確認について【意見】	121
⑨ 入居率の低い団地または住棟について、集約化を図ることについて【意見】 ...	122
第4 空家等対策	130
1. 前橋市における空家等対策の概況	130
2. 空家等対策計画の策定について	130
(1) 計画策定の背景	130
(2) 本計画の位置づけ	131
3. 空家等の現状	132
(1) 前橋市の空家率	132
(2) 空家実態調査結果	134
(3) 空家管理システムの導入	137
4. 空家等対策に係る基本的な方針	137
(1) 空家等対策の目的	137
(2) 空家等対策の基本理念	138
(3) 空家等対策の基本的事項	138
(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	139
(5) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	142
(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	143
(7) 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	144
5. 空家等対策の基本的施策	145
(1) 空家利活用センターの設置	145
(2) 空家利活用ネットワーク	147
(3) 空家等に関する補助制度	150
(4) その他（平成30年度追加）	153
6. 空家等対策に関連する監査結果及び意見	153
① 補助金等の実績及び効果の検証が不十分であることについて【意見】	153
② 補助金の交付要件の充足を確認する疎明資料の不備について【結果】	154
③ 工事業者と申請者が実質的に同一である場合について【意見】	156
④ 補助金条件である「住宅として利用する」に抵触するおそれについて【意見】	156
⑤ 二世帯近居・同居建築補助の要件不十分の可能性の補助金について【意見】 ...	157

⑥ 空家等の所有者に関する情報の内部利用の促進について【意見】	157
---------------------------------------	-----

第1 包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類

本外部監査は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第252条の37第1項、第2項及び第4項に基づく包括外部監査である。

2. 選定した特定の事件（テーマ）

（1）外部監査のテーマ

市の住宅政策について

（2）外部監査の対象期間

原則として令和2年度（必要に応じて過年度及び令和3年度を含む。）

3. 事件を選定した理由

住宅政策は、戦後復興期から住宅に困窮する市民にとって重要な関心事である。前橋市は現在、住宅政策として市営住宅事業、空家等対策事業、耐震補強支援事業、バリアフリー化支援事業等多岐にわたり実施している。その中でも市営住宅事業、空家等対策事業は予算的に多額であり、市民にとっても特に関心が高いと思われる。そこで市が行う住宅政策のうち市営住宅事業、空家等対策事業に焦点を当てて監査を実施した。

市営住宅は、昭和34年から建設され、令和3年4月1日現在、団地数は33団地、棟数は221棟、管理戸数は5,390戸となっている。社会経済情勢は、戦後復興期から少子高齢化へと大きく変化しているが住宅のセーフティネットの重要性は依然として高い。市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて建設されたものが多く、最も古い市営住宅は50年以上経過し、活用の方向性を含めて再生等の検討が求められている。既存ストックの長寿命化による長期有効活用、必要に応じた効率的かつ円滑な更新には、多額の支出を要する。その事務執行が適法に行われていること、経済的、効率的、有効的に行われていることは重要なテーマであり、市民の関心も高いと思われる。また、平成27年3月には、市営住宅の実現可能な改善を効率的に実施する、という観点から「前橋市公営住宅等長寿命化計画」（令和3年3月に改訂版を作成）が立案され公表されている。当該計画がスムーズに進行することは、現在の入居者及び将来の入居者にとって有効であると考えられる。

市営住宅の本来の主旨である「真に住宅に困窮する世帯」に対して公平な支援のため、このような世帯が的確に入居できる仕組み作りの構築、適切な運用は本来の主旨の達成目標から大きな関心である。令和3年3月時点で市営住宅の空き部屋率は、27.7%

（1,439戸）であり、市内の空家等については、平成30年調査では住宅総数166,130戸に対して26,340戸で15.9%である。

これらの状況に鑑み、前橋市の住宅政策のうち市営住宅及び空家等対策について各種法令等に適合した事務がなされているか、維持管理は有効・適切か、という観点から外部監査を実施することが有用と判断した。

4. 外部監査の方法

(1) 外部監査の対象部局等

主として 都市計画部 建築住宅課

(2) 外部監査の実施目的

外部監査制度の目的は、地方公共団体の監査機能の強化にあり、監査に係る専門性及び独立性を担保することにより監査に対する市民の信頼を高めることにある。特に包括外部監査の趣旨は、地方公共団体の様々な監査機能のうち、特に財務監査の機能強化を中心とするものであり、その目的は、監査テーマに選定した特定の事務の執行が法令及び条例等に従って合規性の面で問題がないかどうかを検証すること、併せて経済性、効率性等の面で意見を述べる必要はないかどうかを検討し、外部監査結果報告書に取りまとめることにある。

従って、地方公共団体が作成する決算書の正確性を全体として保証するものではないが、包括外部監査人が選定した監査テーマに関して、合規性の観点での意見を述べることで地方公共団体の財務事務の改善を促し、事務事業の見直しの際の指針等に活用されるべき効果を有するものと考ええる。

(3) 監査の視点

市が実施する住宅政策のうち、特に市営住宅に関する事業、空家等対策に関する事業の管理運営に係る事務の執行について以下の点を監査の視点とした。

- ① 市営住宅に関する事業、空家等対策に関する事業の財務事務の執行が、関連する各種法令及び条例・規則・要綱等に従い処理されているかどうかについて
- ② 市営住宅に関する事業、空家等対策に関する事業の財務事務の執行を合規性の視点で検証することと合わせて、財務事務の執行等が経済性、効率性の面でも改善の余地がないかどうかについて
- ③ 市営住宅に関する事業、空家等対策に関する事業の財務事務の執行が、効果的に実施されているかどうかについて

5. 主な監査手続

上記に記載した監査の視点に基づき、市営住宅の事務手続や事業別に監査担当者を分担し、監査手続を実施した。具体的に実施した主な監査手続の概要は以下のとおりである。

- ・ 関連書類一式の閲覧等を実施し、関連規則等との照合を実施した。
- ・ 担当部署に対してヒアリング及び調査・分析等を実施した。
- ・ 必要に応じて、現場視察を行った。

6. 監査の実施期間

令和3年7月1日から令和4年3月25日まで

7. 包括外部監査人及び補助者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 松井 理

(2) 補助者

公認会計士 柄澤 徹

公認会計士 武藤 善行

公認会計士 田中 陽子

公認会計士 高間 春樹

公認会計士 新井 勇樹

弁護士 星野 公洋

公認会計士 星野 圭亮

公認会計士 南雲 拓也

公認会計士 長島 祐太

8. 利害関係

前橋市と包括外部監査人及び補助者との間には、自治法第252条の29に定める利害関係はない。

9. その他

- (1) この報告書は、自治法第252条の37第5項に規定する「監査の結果」として報告するものであるが、「意見」として掲げられている事項は、同法第252条の38第2項に規定される「監査の結果に関する報告に添える意見」として提出するものである。

- (2) 上記意見は、各所管課に対しての改善意見であるが、項目によっては市全体で取り組んでもらいたい事項もあることを付言しておく。
- (3) 本報告書を作成するにあたり、前橋市から入手した資料の他に「現代群馬懸政史」、「戦災と復興（前橋市）」等を利用した。
- (4) 報告書中の表の内訳金額については、端数処理の関係で合計金額と一致しない場合がある。また、文中に数値を引用した場合にも端数処理の関係で金額が一致しない場合がある。

第2 監査対象の概要

前橋市の住宅政策としては、市営住宅事業、空家等対策事業、耐震補強支援事業、バリアフリー化支援事業、新築・増築における固定資産税の減免事業等多岐にわたっている。これらの事業は市単独で実施可能な事業もあるが、国の基本方針や県の基本方針との連携も必要な事業もある。そこで国との連携や県との連携、近隣市町村との連携を概観したのち、市の住宅政策の経緯、個々の住宅政策等について概要を示し、各論として市営住宅事業、空家等対策事業を展開することとする。

1. 国の住宅政策の基本方針

(1) 戦後の住宅政策

日本における戦後の住宅政策は、大きな流れとして420万戸と言われた住宅不足への、まずは応急的対策が行われ、その後「1世帯1戸」を目標に量的確保が行われ、その目標が達成されたのち住宅の質的確保を目標として実施されている。

具体的には、応急的対策として昭和20年から21年にかけて、以下の法令等により緊急的な住宅政策が実施された。

- ・住宅緊急措置令（昭和20年11月）

元兵舎や工場の寄宿舍、倉庫、空家などを住宅として利用できる工作物に対し、知事などに使用権を設定できる権限を付与

- ・罹災都市借地借家臨時処理法（昭和21年8月）

借りていた建物が天災で倒壊や焼失した場合、再築された建物を借家人が優先的に借りられたり、建物が借地上にあった場合は復興時に優先的に借地権が与えられることなどを規定していた。

- ・特別都市計画法（昭和21年9月）

戦争で災害を受けた市（東京都区部を含む）の復興を促進するため、復興計画、緑地地域等に関して都市計画法等の特例を定めた。

上記の他、「地代家賃統制令（昭和21年）」、「臨時建築制限令（昭和21年）」等が制定され、これら一連の施策は、終戦直後の混乱状態に対応する応急措置として実施されたが、住宅建設は、民間の復興意欲に支えられ、昭和21年から23年にかけて順調に伸びた。

終戦後の約5年間の応急対策期により、政府の補助又は融資によらないで民間の自力で建設される住宅の建設は大いに促進された。しかし、民間の自力による建設もその限度に達し、その時点で住宅に困窮している者は、自分で住宅を建設する程の資力を持たない低収入の人々がその大部分となり、この点から国及び地方公共団体の援助によって建設される低廉な住宅の供給の必要性が認識されるようになった。

昭和 25 年 5 月に公布された「住宅金融公庫法」により住宅金融専門機関として住宅金融公庫（現在の独立行政法人住宅金融支援機構）が設立された。これは政府出資金、政府からの借入金を資金源として、個人及び賃貸住宅を建設しようとする国民に対して、長期、低利の資金を供給する特殊法人であり、これにより、民間の自力建設を推進するものであった。しかし、当時は個人で資金を借り入れて住宅を建設することができる人は限られており、ほとんどの国民は、住宅に困窮している状態にあった。そこで昭和 26 年に「公営住宅法」（以下「公住法」という。）が制定され、地方公共団体が国の補助を受けて低所得者向けの低家賃賃貸住宅である公営住宅を建設管理する公営住宅制度が創設された。更に大都市圏への人口集中に対応する必要性が生じたことから、行政区域を超える広域圏にわたる開発事業主体として昭和 30 年に「日本住宅公団法」が公布され、これにより日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）が設立され、大規模宅地開発が行われることとなり、戦後の応急的な制度より恒久的な住宅供給政策に移行された。

こうして、昭和 30 年代以降、日本が大都市を中心に高度成長をしていくタイミングで公庫融資、公営住宅、公団住宅という政策手法の三本柱が確立された。

（2）住宅建設計画法（昭和 41 年 6 月 30 日 法律第 100 号）

昭和 30 年代前半には、住宅政策の三本柱を中心に住宅建設の具体的目標を掲げた長期計画「住宅建設 10 か年計画」（昭和 30 年度から昭和 39 年度まで）を初めて策定した。この計画は、昭和 30 年度当初の住宅不足数を約 270 万戸と推定し、これを概ね 10 か年で解消することを目標としたものであった。

しかし、昭和 30 年代後半には、人口の都市集中と核家族化が進行し、世帯数は増加したが、住宅はそれに追いつかず、当時国が掲げていた「1 世帯 1 住宅」を実現する、という目標が達成困難な見通しとなった。そこで、昭和 41 年 6 月に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力しあって住宅建設の強力な推進を目指すこととなった。この計画は、国や地方公共団体が、住宅や住宅資金を直接供給することにより、住宅不足を解消すること、つまり住宅の量を確保することを主な目的として、公的資金住宅の計画的な建設を核として体系的に組み立てられたものである。このような取組の結果、昭和 48 年に全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回った。また平成 15 年には、最低居住水準未満の世帯が 42%となり全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成した。しかし、住宅や住環境の質は、依然として国際的には低水準であり、地震に対する住宅、高齢者や子育て世帯に適した住宅環境の整備、環境問題への対応、地域の伝統・文化等と調和した居住環境づくり、住宅に困窮する者への公平かつ柔軟なセーフティネットの確保など、住宅や住環境をめぐる諸課題に的確に対応し、豊かで魅力ある住生活の実現を追求する住宅政策が徐々に求められるようになった。そこで、経済成長に乗った右肩上がりの住

宅需要を前提とした公的資金を財源とした計画制度や施策体系について、その在り方を根本から見直すことが求められ、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が公布・施行された。

(3) 住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日 法律第 61 号）

住生活基本法は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものである。その基本理念及び施策として以下の 4 つを掲げている。

① 「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化を図ること」

これは、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、国及び地方公共団体は、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギー使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものであること。

② 「地域における良好な居住環境の形成、維持及び向上を図ること」

これは、良好な居住環境の形成が図られるよう、国及び地方公共団体は、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものであること。

③ 「住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備を図ること」

これは、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、国及び地方公共団体は、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものであること。

④ 「居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等を図ること」

これは、国民の居住の安定の確保が図られるよう、国及び地方公共団体は、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅

及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものであること。

同法は、基本理念に則り、これらの施策を推進するため政府は、基本的な計画（全国計画）を定めなければならない、としている（住生活基本法第15条）。政府は、これを受けて平成18年9月に、その後の10年間における目標や基本的な施策等を定めた「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：平成18年度～27年度 以下「全国計画」とする。）を閣議決定した。その後、平成23年3月に平成23年度から平成32年度の10年間を計画期間とする「全国計画」が閣議決定され、その後、5年が経過するごとに計画の見直しを行い、現在は令和3年3月に令和3年度から次の10年間の「全国計画」が策定されている。

「全国計画」の骨子

計画期間	令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間
住生活をめぐる現状と課題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けている。単身世帯数、高齢者世帯数が増加している。 2. 生活保護受給世帯、障害者手帳所持者を含む世帯、在留外国人の世帯等、住宅の確保に配慮を必要とする世帯は多様化している。 3. 我が国の居住世帯5,360万戸のうち省エネルギー基準未達成の住宅が3,450万戸を占めている。 4. 居住目的の無い空家が、この20年間で約182万戸から約349万戸と約1.99倍に大きく増加している。 5. コロナ禍を契機として、地方・郊外での居住のほか二地域居住等の複数地域での住まいを实践する動きが本格的に進みつつある。 6. 情報通信インフラ※1の全国整備が進み、社会経済のDX※2が進展し、AI※3等を活用した利便性の高い住まいの技術開発が進んでいる。 7. 自然災害に対応するため安全な街づくりに向けた法整備が進んでいる。 8. 住宅に関連する住生活産業のすそ野がひろがりつつある。
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全、安心の確保に向けた取組が一層求められている。 ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し対策が急務となっている。 ・コロナ禍、二地域居住・地方居住、ワーケーションといった暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらすための機会を提供する。 ・住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

目標	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【「居住者・コミュニティ」からの視点】</p> <p>目標3 子供を産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支えあい、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【「住宅ストック・産業」からの視点】</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
----	--

※1 インフラ（インフラストラクチャー）

情報通信を支える基盤（下部構造）のこと。インフラは、最初に整備することと、その機能を維持し続けることが重要である。

※2 DX（Digital Transformation：デジタル・トランスフォーメーション）

企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズをもとに、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに業務そのものや、組織、プロセス、企業文化、風土を変革し、競争上の優位を確立すること。その意味するところは、以下のような内容である。

1. デジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること
2. 既存の価値観や枠組みを根底から覆すような革新的なイノベーションをもたらすもの

※3 AI（Artificial Intelligence：アーティフィシャル・インテリジェンス）

明確な定義は確立されていないが、コンピューターがデータを分析し、推論（知識を基に、新しい結論を得ること）や判断、最適化提案、課題定義や解決、学習（情報から将来使えそうな知識を見つけること）などを行う、人間の知的能力を模倣する技術を意味する。

本計画は、住生活をめぐる国全体の課題認識と施策の方向性を提示するものであり、都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待されている、としている。また、当該計画は、目標の達成度を示す指標を設定し、施策の効果について定期的な分析・評価を行うこととしている点も注目に値する。

群馬県及び本市においても国の「全国計画」を上位に位置づけ、それぞれが整合性を図り、「住生活基本計画」を策定している。

2. 群馬県の住宅政策の基本方針

(1) 群馬県の戦後の住宅政策

戦後における群馬県の住宅不足数は、空襲による罹災 14,036 戸、疎開取壊しによるもの 3,500 戸、海外引揚者の需要増 23,000 戸、戦時中の住宅供給不足 5,000 戸、合計 45,536 戸であった。群馬県も国の制度に合わせて昭和 27 年 3 月に「群馬県住宅建設資金貸付条例」を制定し、一般個人が住宅建設する場合の頭金の一部を、市町村を通じて貸付し、自力建設の促進を図った。また、昭和 29 年 4 月に、群馬県を中心として「財団法人群馬県住宅公社」を設立し、「住宅公社に対する資金貸付条例」を制定し、公社の木造分譲住宅建設等に対して資金を貸し付けし、一般住宅困窮者が安全かつ容易に住宅が取得できるような方策を講じ、一般住宅の建設の推進を図って今日に至っている。

これに対して公営住宅政策としては、昭和 20 年 9 月に政府が戦災都市に応急簡易住宅を建設する、という閣議決定をしたことに伴い前橋市、伊勢崎市等の罹災都市に木造平屋建 6.25 坪の住宅を 250 戸ほど建設した。これは、昭和 16 年に発足し、戦時中庶民住宅の建設を行ってきた住宅営団が行ったものであるが、昭和 22 年に「勅令第 7 号閉鎖機関令」により、その業務を地方公共団体が引き継ぐことになった。これにより、国庫補助住宅の建設は地方公共団体が行うこととなり 2 分の 1 ないし 3 分の 2 の国庫補助による低廉な家賃の住宅を昭和 22 年度初めて前橋市、伊勢崎市が事業主体となって建設を行い、昭和 23 年度より漸次事業主体も増加し昭和 26 年の「公住法」の裏付けを得て事業は一層強化された。

群馬県が本市に県営住宅を建設したのは、昭和 24 年度に住宅難の緩和のために向町（平和町）地内に建設したものが初めてである。これは、コンクリート造り 2 階建てで国庫補助を受けている一般市民住宅である。翌 25 年度からは、鉄筋コンクリート 3 階建てと合わせて建設することとなり、昭和 30 年度には、小家族向きの簡易耐火構造の住宅も建設されることとなった。

昭和 29 年 4 月には群馬県を中心として「財団法人 群馬県住宅公社」が設立され、それが昭和 40 年 11 月に「地方住宅供給公社法」に基づく「群馬県住宅供給公社」（以下「住宅公社」という。）に改組され、良質で低廉な住宅の供給と良好な県営住宅の維持管理を行っている。群馬県内では、県営住宅を除き、本市を含めた 7 市・1 町で市営及び町営住宅の管理を、住宅公社に委託している（一部委託を含む）。

(2) 群馬県の住宅建設計画及び住生活基本計画

昭和 41 年に制定された住宅建設計画に基づき、群馬県は、同年を初年度とする「第一期住宅建設 5 か年計画」を策定した。その後、平成 13 年度から平成 17 年度までを期間とする「第 8 期住宅建設 5 か年計画」を策定した（計画は第 8 期計画で終了している）。その基本課題は、以下を主とするものである。

- ① 多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備
- ② 少子高齢社会を支える居住環境の整備
- ③ 中心市街地居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備
- ④ 消費者が利用しやすい住宅市場の環境整備の推進

このような基本課題のもと、計画と実績は以下のとおりであった。

区分	計画（戸数）	実績（戸数）	差異（戸数）
公営住宅	2,600	1,208	1,392
高齢者向け優良住宅	1,200	75	1,125
特定優良賃貸住宅	1,000	13	987
改良住宅等	230	0	230
住宅金融公庫住宅等	36,500	10,955	25,545
公的助成民間住宅	500	252	248

その後、群馬県は住生活基本法に基づき平成18年度から27年度までの10年間を計画期間とする第1期「群馬県住生活基本計画（群馬県住宅マスタープラン）」（以下「マスタープラン」という。）を策定し、さらに平成28年度から令和7年度までを計画期間とする「群馬県住生活基本計画2016」（以下「マスタープラン2016」という。）を策定して現在に至っている。

「住宅建設5か年計画」は、住宅に関する量的確保を目標としたのに対し、「住生活基本計画」は、必要な住宅戸数は満たされたという前提のもと、質的観点を重視した計画となっている。第1期「マスタープラン」は、

- ・ 部局間及び市町村等との役割を見直し、連携を強化する
- ・ 県民参加、NPO、ボランティア団体等との協働
- ・ 既存ストックの有効活用
- ・ 県民への情報提供の拡充

を基本方針とし、安全で安心な住まいづくり、豊かでゆとりある住まいづくり、地域特性に応じた住まいづくり、を目標としている。また、市町村との役割の見直し、連携を基本方針の一つに掲げ、本市が中核都市に移行したことに伴い地方分権の推進、市町村のそれぞれの役割を見直し、それぞれの立場での有機的な相互連携を推進するとしている。「マスタープラン」は、住宅問題ばかりでなく、地域のコミュニティまで踏み込んでおり、その点において住生活に関する本県における基本的計画としての位置づけと言える。群馬県は、現在、本市をはじめ高崎市、伊勢崎市、太田市等に90団地の県営団地を設置しているが、令和3年3月末現在、本市内に設置する群馬県営住宅は11団地でありその内訳は以下のとおりである。

【前橋市に設置する群馬県営住宅の一覧】

団地名	所在地	棟数	戸数	建設年度	家賃（円）
城東団地	前橋市城東町 5-9-1	1	45	H11	23,600 ～ 65,500
朝倉団地	前橋市朝倉町 3-8-1 他	6	108	S63. H1	12,000 ～ 50,400
南橋団地	前橋市南橋町 12-1 他	3	63	S39. S40	12,000 ～ 46,800
広瀬第一団地	前橋市広瀬町 2-32 他	15	377	S43～H18	12,500 ～ 68,200
広瀬第二団地	前橋市広瀬町 2-26-2 他	13	311	S47～S49	12,400 ～ 63,200
朝日町団地	前橋市朝日町 3-33-6 他	4	96	S51. S52	15,800 ～ 38,700
下細井団地	前橋市下細井町 385-1 他	13	228	S52	15,100 ～ 49,800
下新田団地	前橋市下新田町 768	11	272	S53～S56	18,000 ～ 46,400
田口団地	前橋市田口町 1229-9 他	8	156	S59. S60	21,800 ～ 43,400
萱野団地	前橋市江木町 928-1	10	272	S61～H5	21,800 ～ 64,100
元総社第二団地	前橋市元総社町 1281-1	6	80	H23～H25	14,000 ～ 52,100
合 計		90	2,008		

※ 現在募集を停止しているものは除く。

※ 家賃には共益費・駐車場使用料・地元区費（自治会費等）は含まない。

※ 建設年度における S は昭和、H は平成を意味する。

3. 近隣市の基本方針

群馬県内には、12 の市があり、住宅政策に関してそれぞれが総合計画、基本計画を策定している。その概要は以下のとおりである。

市名	計画名	期間	概要	備考
安中市	第2次安中市総合計画	2018年度 ～ 2026年度	本計画は、まちづくりの最上位の計画として、市政の各分野における取組の方向性を示すとともに、それらを効果的、効率的につなぎ、総合的な施策展開を図る役割を担うもの	市営住宅の役割として特に近年では若者等の市内への定住の促進や高齢者の暮らし易さを確保することが求められており長寿命化と適切な修繕、バリアフリー化などを計画的に推進する事が必要である
伊勢崎市	伊勢崎市住生活基本計画	2018年度 ～ 2027年度	住宅施策がその効果を発揮するためには、さまざまな分野の施策と連携することが必要である。新たな住宅課題に対応しつつ、今後の伊勢崎市の住宅施策を総合的に推進していくために、本計画を策定するものである	市営住宅における子育て世帯向け住宅の供給 結婚・出産を希望する若年・子育て世帯に対して、その世帯の家族構成に適した住宅に居住できるように、必要とする広さや間取りの住宅の供給を行う

市名	計画名	期間	概要	備考
太田市	太田市都市計画マスタープラン	2018年度 ～ 2027年度	都市計画法第18条の2に基づき定められるもので、都市における長期的なまちづくり及び都市計画の総合的な指針を指すもの	市営住宅の老朽化に伴う修繕・建替等の様々な検討を行いながら、住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、総体的かつきめ細い住環境整備に努める
桐生市	桐生市住生活基本計画 (住宅マスタープラン)	2021年度 ～ 2030年度	今後10年間の具体的な住宅施策の展開方向を示し、様々な住宅施策を計画的・総合的に推進していく	国や群馬県の住宅施策の動向を受け「桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)2021～2030」として、今後の具体的な住宅施策の展開方向を示す
渋川市	渋川市住生活基本計画 (渋川市住宅マスタープラン)	2012年度 ～ 2021年度	渋川市の特性に応じた施策を示すとともに、少子高齢化社会、地球規模での環境問題など、急激に変化する社会情勢に対応した施策を計画的、総合的に推進していく	平成18年2月20日に渋川市、伊香保町、小野上村、子持村、赤城村、北橋村の1市1町4村の合併により、様々な居住特性を持つ地区で形成され、渋川市が抱える住宅に関する諸課題の解決に向けた新たな施策の展開が必要になっている
高崎市	高崎市第6次総合計画	2018年度 ～ 2027年度	高崎市第六次総合計画は、企業誘致、商業・工業・農業の活性化、新しい都市型サービス産業の育成。高崎アリーナ・高崎芸術劇場・高崎駅東口再開発など賑わいを創出する都市政策。潤いと穏やかな暮らしの福祉、介護、子育て支援の質的充実。教育、文化、スポーツ、市民活動の振興、快適で安全な住環境の整備。これらの施策を「高崎でしかできない、高崎らしいやり方」で実現する。そのために「変革する高崎」を掲げ、繊細さと大胆さで実現する計画とする。	昭和40年から50年代に建設された市営住宅の老朽化対策や昨今の空き家数の増加に伴う施策、さらには住宅に係る経済的な負担軽減などを踏まえた既存住宅を有効活用する対策が重要な課題となっている

市名	計画名	期間	概要	備考
館林市	館林市第6次総合計画	2021年度 ～ 2030年度	日本全体における人口減少や 少子高齢化その他諸々の課題 に対し中長期的な視点からの 確かつ迅速に対応し、館林市 の健全な発展を図るもの	住宅に困窮する低額所得者、 高齢者、子育て世帯などの居 住の安定の確保が図れるよう に、既存住宅のストックの有 効活用や効率的な維持管理を 推進し、良質な住宅の供給を 行えるよう努める
富岡市	第2次富岡市総合計画	2016年度 ～ 2027年度	富岡市を取り巻く状況の変化 を踏まえ、中・長期的なビジ ョンをもって地域の課題に冷 静かつ的確に対応するととも に、より豊かな市民生活を実 現し、「世界遺産のまち」に ふさわしいまちをめざすため の最上位計画として策定する もの	まちなか居住の促進と、良好 なまちなみの形成のため、富 岡製糸場周辺における空き家 の活用や既存の市営住宅の建 替え等が求められている
沼田市	沼田市第六次総合計画	2017年度 ～ 2026年度	沼田市のまちづくりの基本と なる「沼田市民憲章」、「森 林文化都市宣言」の理念をふ まえつつ、地方分権への対応 と人口減少時代の地方創生な ど、こころ豊かな暮らしが実 感できる沼田市を創造してい くもの	全ての市営住宅で老朽化が進 み、最後に建築した団地にお いても既に約20年が経過して いる。特に老朽化した7団地 は、募集を停止している。今 後ますます老朽化が進み修繕 や建替等が必要な団地が増 え、早急な対応が必要である
藤岡市	第5次藤岡市総合計画	2018年度 ～ 2027年度	市民と行政が藤岡市の課題や まちづくりの方向性を共有 し、協働してまちづくりを進 めていくための指針となるも の	市営住宅の適正管理の推進 (1) 公住法の耐用年数を超え た老朽木造住宅については募 集を停止しているため、計画 的に除却する。 (2) 入居戸数が少ない場合に は、最寄りの団地への移転補 償等により集約化し、市営住 宅の用途廃止及び借地の返還 に向けた具体策を検討する。 (3) 中長期計画に基づく更 新、維持管理 現在の公営住宅等長寿命化 計画に沿った管理を進めると ともに、当該計画の検証も併 せて行いながら、次期計画に その結果を反映する。

市名	計画名	期間	概要	備考
みどり市	第2次みどり市総合計画	2018年度 ～ 2027年度	これまで地域が守り育ててきた資源を活用しながら、市民と行政が協働して特色あるまちづくりを推進するため、総合計画を策定するもの	公営住宅は、需要に応じた適正な規模で維持管理を行い、利用者が快適に居住できる環境を整える

住宅政策に関して、「住生活基本計画」を策定している市は、本市を含め4市（他は伊勢崎市、桐生市、渋川市）であり、それ以外の市は、各市の総合計画の中の住環境等の住宅部門の計画として基本計画を策定している。この点において本市は、国が策定した「全国計画」、県が策定した「マスタープラン2016」との関係を整理しており、市営住宅等に関して積極的に取り組んでいることができているといえるであろう。各市の計画の中で、注目するのは、藤岡市の計画で、「(2) 入居戸数が少なくなった場合には、最寄りの団地への移転補償等により集約化し、市営住宅の用途廃止及び借地の返還に向けた具体策を検討する。」としている点である。これは、デリケートで非常に難しい問題であるが、このような施策が実現できれば、市営住宅の問題は相当程度、改善することができるであろう。本市の市営住宅に関する計画の中ではこのような施策を記載した計画はまだない。

4. 前橋市の住宅政策

(1) 前橋市の住宅政策

住宅政策には、住宅そのものを供給する事業や既存住宅の補強事業、高齢化対策事業、固定資産税の軽減事業、空家等対策事業等が考えられるが、本市が現在、住宅政策として実施している事業の主なものは下記のとおりである。

【市が実施している住宅政策】

事業の区分	実施事業名	担当課等
住宅を供給する事業	・市営住宅事業	建築住宅課
既存住宅の補強事業	・前橋市木造住宅耐震診断者派遣事業	建築指導課
	・前橋市木造住宅耐震改修費補助事業	建築指導課
	・前橋市診断済住宅無料訪問相談事業	建築指導課
福祉関連事業	・前橋市介護保険の住宅改修に係る助成金事業	介護保険課
	・前橋市重度身体障害者（児）住宅改造費補助金	障害福祉課
固定資産税の軽減事業	・新築住宅の固定資産税の軽減事業	資産税課
	・バリアフリー改修工事に係る固定資産税の軽減事業	資産税課
空家等対策事業	・空家等対策支援事業（外装改修事業）	建築住宅課
	・リフォーム補助事業	建築住宅課
	・特定目的補助事業	建築住宅課
	・二世帯近居・同居補助事業	建築住宅課
	・解体費補助事業	建築住宅課

住宅を供給する事業（市営住宅事業）及び空家等対策事業は今回の監査で個別に監査対象としており、それ以外の主な住宅対策の概略は以下のとおりである。

・前橋市木造住宅耐震診断者派遣事業

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災以降、各地で大地震が頻発しており、平成23年3月11日には東日本大震災、平成28年4月14日には熊本地震が発生した。大地震はいつ・どこで発生してもおかしくない状況にある、との認識が広がっていることから、本市では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりを推進するために、耐震診断に対する支援を行っている。

当該事業は、都市計画部建築指導課が実施している事業であり、市内にある木造住宅の所有者に対して、市が耐震診断者を派遣して耐震診断及びその住宅の耐震改修等に関する助言等を行うことにより、地震に対する建築物の安全性の確保・向上を図るとともに、耐震診断・改善を促進し、震災に強いまちづくりを推進するものである。

耐震診断者を派遣し耐震診断及び耐震改修訪問相談を行う対象となる建築物は、以下の各号の全てに掲げる要件に該当するものである。

- イ. 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての住宅又は併用住宅（住宅部分の床面積が2分の1以上のもの）
- ロ. 平屋建て又は2階建てであること
- ハ. 在来軸組構法で建築されたもの

※在来軸組構法は、家を支える方法として、主に柱や梁といった軸組（線材）で行う工法である。近年は、木材枠組壁構法が義務付けられており、これはフレーム状に組み立てられた木材に構造用合板を打ち付けた壁や床で家を支える工法である。

耐震診断者は、耐震診断の結果を「木造住宅耐震診断実施結果報告書」にまとめて速やかに市長に報告し、市長は内容を審査し派遣依頼者に報告することとなっている。また、耐震診断者は、派遣依頼者に対し耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断された住宅の耐震改修の実施に係る相談、助言等を行うものとする。耐震診断者は訪問相談を終えたときは、相談を受けた内容等の結果について、「木造住宅耐震改修訪問相談実施報告書」を作成し、速やかに市長に報告するものとなっている。

「上部構造評点」は震度6強～7程度の地震発生を想定し、その家屋の倒壊の可能性を数値化したものである。上部構造評点と判定の関係は下表のとおりである。

上部構造評点	判定コメント
1.5以上	倒壊しない
1.0以上 1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上 1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

耐震診断者への報酬の支払いは、1件当たり 31,500 円であり、当該事業の平成 30 年度から令和 2 年度までの実績は以下のとおりである。

【前橋市木造住宅耐震診断者派遣事業 実績】

年 度	件 数	金 額 (円)
平成 30 年度	15	472,500
令和元年度	20	630,000
令和 2 年度	24	756,000

この事業は、一定の期間を経過した木造住宅の耐震診断というだけのものではあるが、派遣依頼者の所有する家屋がどのような状況なのか、その現状を理解し、今後どのような対策を講じたらよいかという方向性を把握するだけでも一定の効果はあるものとする。依頼件数も僅かではあるが年々増加しており、今後も継続を期待する事業である。

・前橋市木造住宅耐震改修費補助事業

当該事業は、都市計画部建築指導課が実施している事業であり、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条に規定する前橋市耐震改修促進計画に基づいて、木造住宅の耐震改修を行う者に対して費用の一部を補助することにより、地震に対する建築物の安全性の向上を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的として実施されるものである。事業の対象となる耐震改修工事は、次のいずれかに該当するものである。

イ. 耐震改修工事

改修後の上部構造評点が 1.0 以上となる耐震性の向上を図る工事。この場合、耐震性の評価は、一般社団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法について」に規定する一般診断法又は精密診断法によるものとする。

ロ. 耐震シェルター等の設置工事

- ・耐震シェルター（居室又は居室の一部に設置され、地震により建物が倒壊しても、居住者の生命を守る空間を確保できる工事）を設置する工事
- ・耐震小型シェルター（寝ている人の身を落下物等から保護し、生命を守ることができるベッド型やテーブル型等の小型シェルター）を設置する工事

対象となる者は、本市の住民で次に該当する個人である。

イ. 耐震改修工事については、木造住宅の所有者であること。

ロ. 耐震シェルター等の設置工事について

- ・耐震シェルター等の設置工事については、高齢者（申込時の年度末時点において満 65 歳以上である者）のみの世帯、障害者（身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳の交付を受けた者）を含む世帯に属する者であること。

ハ. 申込者の市税の滞納がないこと。

当該事業による交付金額は、以下のとおりである。

イ. 耐震改修工事に係る助成額は、対象経費に5分の4を乗じて得た額で千円未満の端数を切り捨てたもの（100万円を上限とする）。

ロ. 耐震シェルター等設置に係る助成額は、対象経費に3分の2を乗じて得た額で、千円未満の端数を切り捨てたもの（30万円を上限とする）。

当該事業の平成30年度から令和2年度までの実績は以下のとおりである。

【前橋市木造住宅耐震改修費補助事業 実績】

年 度	件 数	金 額 (円)
平成30年度	3	2,400,000
令和元年度	3	2,400,000
令和2年度	3	3,000,000

※ 助成額は、令和元年度までは、1件当たり800,000円

※ 令和2年度は、1件当たり1,000,000円である

耐震診断者派遣事業は、1年当たり15件から24件と依頼する者がいるが、その結果耐震工事を実施する者や、耐震シェルター等を設置する者は、少ないと考えられる。

・ 前橋市診断済住宅無料訪問相談事業

当該事業は、令和2年度より、都市計画部建築指導課が実施している事業であり、過去において本市の耐震診断を受けたことのある者又は耐震診断を受ける者は、診断済の住宅について具体的な耐震工事について無料で相談を行うというものである。無料相談を実施した者への1報酬の支払いは、1件当たり31,500円である。

当該事業の令和2年度の実績は、以下のとおりである。

【前橋市診断済住宅無料訪問相談事業 実績】

年 度	件 数	金 額 (円)
令和2年度	25	787,500

当該事業は、令和2年度から始まったばかりの事業であるので、今後広く市民に利用されるように広報活動等を進めることを期待される場所である。

・ 前橋市介護保険の住宅改修に係る助成金事業

当該事業は、福祉部介護保険課が実施している事業であり、介護保険法第45条（居宅介護住宅改修費の支給）及び第46条（介護予防住宅改修費の支給）に基づき、要介護者・要支援者が、在宅生活の継続と自立した日常生活を営むために手すりの取り付けなどの対象工事を実際に居住する住宅について行い、前橋市が要介護者・要支援者の心身の状況や住宅の状況などから必要と認めた場合に住宅改修費が支給されるものである。

対象となる工事は、以下のとおりである。

イ. 手すりの取り付け

転倒予防若しくは移動または移乗動作に資することを目的として設置するもの

ロ. 段差の解消

通路の段差又は傾斜を解消するもの

ハ. 滑りの防止及び移動中の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更

屋内・屋外とも本人の動線上の工事が対象となる。

ニ. 引き戸への扉の取替え

扉全体の取替え、扉の撤去、ドアノブの変更、戸車の設置

ホ. 洋式トイレへの変更

和式便器から洋式便器への取替え

ヘ. その他

手すりの取付け、スロープの設置等に伴う壁面の強化等

新築・増築の場合や老朽化を原因とする改修工事は対象とはならない。間取りや骨組みが変更となる大規模な工事についても対象とはならない。また、申請時点での心身の状況等に基づいた改修工事が対象となるのであって、将来的な予測に基づく改修は対象とはならない。支給限度基準額は、要介護状態にかかわらず 200 千円である。200 千円までの対象工事については、工事費を支払う時点の利用者の負担割合に応じて 9 割、8 割又は 7 割分を住宅改修費として支給するものである。

当該事業の平成 30 年度から令和 2 年度までの実績は以下のとおりである。

【前橋市介護保険の住宅改修に係る助成金事業 実績】

年 度	件 数	金 額 (円)	平均支給額 (円)
平成 30 年度	1,156	113,384,832	98,083
令和元年度	1,167	116,781,687	100,069
令和 2 年度	1,109	112,242,555	101,210

当該事業については、過去 3 年間、件数は継続して 1,000 件を超えており、市民には非常に浸透している制度と考えられる。また、支給限度基準額は 200 千円であるので過去において当該助成金を受けた金額が 200 千円に満たない場合には、200 千円まで支給されるのでこのようなことも広報活動を行うことが期待される。

・前橋市重度身体障害者（児）住宅改造費補助金

当該事業は、福祉部障害福祉課が実施している事業であり、重度の障害を有する者に適するように住宅設備を改造するための経費の一部を補助することにより、障害者の在宅生活環境の改善を促進するとともに、家族の負担軽減を図り、障害者の福祉の向上に

寄与することを目的としている。補助対象者は、以下の全てに該当する障害者又は当該障害者と生計を同一にする者である。

- イ. 前橋市内に居住する者で、本補助金の交付申請から事業の完了までの間、在宅生活を継続している者
- ロ. 身体障害者福祉法第 15 条第 4 項の規定により、身体障害者手帳の交付を受けている者
- ハ. 身体障害者福祉法施行規則 別表第 5 号により次の何れかに該当する者
 - ・ 下肢の障害の程度が 1 級又は 2 級の者
 - ・ 体幹の障害の程度が 1 級又は 2 級の者
 - ・ 下肢及び体幹の重複障害で障害の程度が 1 級又は 2 級の者
 - ・ 資格の障害の程度が 1 級の者
 - ・ 上肢の障害の程度が 1 級又は 2 級の者

対象となる工事は、以下のとおりである。

- イ. 障害者のために行う新築及び増築を除く浴室、トイレ、玄関又は、台所の改造工事
その他市長が特に必要と認める改造工事
- ロ. 当該年度に事業を開始し、完了する工事
- ハ. 介護保険の居宅介護（支援）住宅改修費又は重度身体障害者等に対する日常生活用具給付事業の住宅改修費の給付対象となる工事については、補助対象としない。

該当する工事を行った場合の補助金額は、以下のとおりである。

- イ. 補助基本額 600,000 円
- ロ. 補助率 6 分の 5
- ハ. 補助基本額と補助対象となる改造に要した費用の額を比較して少ない方の額に 6 分の 5 を乗じて得た金額。

当該事業の平成 30 年度から令和 2 年度までの実績は以下のとおりである。

【前橋市重度身体障害者（児）住宅改修費補助金 実績】

年 度	件 数	金 額 (円)
平成 30 年度	5	2,184,000
令和元年度	1	123,000
令和 2 年度	2	637,000

平成 30 年度は、5 件で 2,184 千円と比較的に多かったが、令和元年度、2 年度は件数も金額も少ない。市民に対しての広報活動が少なかったのか、原因の検討も必要である。

・新築住宅の固定資産税の軽減事業

当該事業は、財務部資産税課が実施している事業であり、下記の要件を満たす新築住宅について、新築後一定の間、その家屋のうち120平方メートルまでの住宅部分について税額が2分の1に軽減される制度である。

- イ. 併用住宅（店舗などと住宅が併用される家屋）も全体床面積の1/2以上が住宅で、かつ住宅部分が表の条件に該当する場合であれば、住宅部分のみ適用される。店舗や事務所などの非住宅部分は、減額対象とならない。
- ロ. 面積要件(280平方メートル以下)には住宅と一体的に利用されている物置、車庫等の床面積も含まれる。
- ハ. 二世帯住宅の場合は、それぞれの世帯に減額が適用される場合がある。

(軽減の期間)

減額される期間は、以下のとおりである。

【減額適用期間の一覧表】

	一般住宅	長期優良住宅
一般住宅	新築後3年間	新築後5年間
中高層耐火住宅 (3階以上)	新築後5年間	新築後7年間
適用される面積	50平方メートル（一戸建て以外の貸家住宅は40平方メートル）以上280平方メートル以下の建物で、120平方メートル以下は全面積、120平方メートルを越えるものは120平方メートルまでが対象である。	

当該事業の平成30年度から令和2年度までの新規発生件数及び累積件数の実績は以下のとおりである。

【新築住宅の固定資産税の軽減事業 実績】

	累積棟数 (棟)	うち当年度に新規 に発生した棟数 (棟)	累積金額 (千円)	うち当年度に新規に 発生した金額 (千円)
平成30年度	8,317	2,313	356,516	103,066
令和元年度	8,421	2,420	376,502	114,266
令和2年度	8,810	2,332	393,925	119,875
合計	25,548	7,065	1,126,943	337,207

・バリアフリー改修工事に係る固定資産税の軽減事業

当該事業は、財務部資産税課が実施している事業であり、新築された日から一定以上経過した住宅について、自己負担額が50万円を越えるバリアフリー改修工事を行い、一定の条件を満たす場合、申告により固定資産税が軽減される。

対象となる住宅は、新築された日から10年以上経過し、かつ、改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下の住宅で賃貸を除く。併用住宅は居住部分が床面積の2分の1以上ある家屋である。また、固定資産税が軽減される家には次のいずれかの人が居住していること

- イ. 65歳以上の者（改修工事が完了した翌年の1月1日現在）
- ロ. 要介護認定又は要支援認定を受けている者
- ハ. 障害者の人

対象となる改修工事は以下のとおりである。

- イ. 廊下の拡幅
- ロ. 手すりの取付け
- ハ. 階段の勾配緩和
- ニ. 床の段差の解消
- ホ. 浴室の改良
- ヘ. 引き戸への取替え
- ト. 便所の改良
- チ. 床の滑り止め化

減額の内容は以下のとおりである。

改修工事が完了した年の翌年度に限り、当該家屋の床面積100平方メートル分までを限度として、固定資産税額を3分の1減額する。

（注意）省エネ（熱損失防止）改修工事による減額措置との併用が可能である。

減額を受けるためには、上記の条件を満たす改修工事の完了後3か月以内に申告する必要がある。当該事業の平成30年度から令和2年度までの新規発生件数及び累積件数の実績は以下のとおりである。

【バリアフリー改修工事に係る固定資産税の軽減事業 実績】

	累積棟数 (棟)	うち当年度に新規 に発生した棟数 (棟)	累積金額 (千円)	うち当年度に新規に 発生した金額 (千円)
平成30年度	4	4	50	50
令和元年度	3	3	38	38
令和2年度	3	3	29	29
合計	10	10	117	117

(2) 前橋市営住宅政策

① 市営住宅の経緯

本市では、昭和 20 年 9 月 1 日に、戦災者、引揚者等の生活の安定等を中心に市の全般的復興計画を本格的に実施する機関として市役所内に「復興事務局」を設け、住宅、学校、病院、浴場等の社会資本の整備に着手した。そして昭和 21 年 10 月 2 日の市議会において一般市民に対して市営住宅を建設することに決定し、昭和 22 年に、まず始めは六供町に 150 戸を建設し、以後、国領町、旧才川町（現在の若宮町及び日吉町の一部）その他市内各所に次々に市営住宅を建設し、戦災者、引揚者、住宅困窮者の住宅の緩和に努めた。この時の六供町の住宅は、二戸建 75 棟、一戸の敷地面積 24 坪 75 m²、建坪 8 坪 25 m²、部屋は 2 室 9 畳、工事費は 303 万 4 千円で、150 万円は本市の起債、150 万円は国庫補助によるものであった。昭和 21 年以降本市が建設した貸住宅は昭和 37 年度までに市営住宅 1,677 戸（内分譲 600 戸）、市住宅以外のもの 310 戸（内分譲 140 戸）であった。

その後、現在管理している市営住宅団地としては、昭和 34 年に朝倉町団地、昭和 41 年に広瀬団地、昭和 43 年に西片貝町改良住宅団地等が設置されている。現在管理している市営住宅団地の一覧は 32 ページに記載している。

市営住宅は、昭和 40 年代から昭和 60 年代にかけてその多くが建設されてきたが、当時は、現在作成されている「住生活基本計画」のような市全体として立案された計画はなく、住宅団地ごとに計画が立案されていた。それは、戦後、高度成長時代と住宅の量を確保することが国の課題として最優先されたことによるものであるが、それがゆえに当時建設された市営住宅の老朽化、設備の陳腐化といった状況が到来しており、これにどのように対応していくかが現在の市営住宅の最重要課題である。また、当時建設された市営住宅は現在の居住ニーズに適合していない整備水準の低い住宅もあり、これらの市営住宅については、全面的改善などによって根本的に刷新していくなどの対応が必要であり、この対応も大きな問題である。更に市営住宅における 65 歳以上の高齢者がいる世帯の割合は、4 割を超えており、入居者の高齢化が進んでいる。このような高齢者への重点的な支援として、居住者の生活支援サービスが付いたシルバーハウジングや高齢者向けの特定目的住宅等を供給しているが、入居者の高齢化と高齢者需要の増加は、それを上回るスピードで進行している。そのため、福祉部門との連携によって、高齢者が安心して暮らせる環境を整えることが求められているが、これも大きな課題である。このような課題に対処すべく住宅政策に関していろいろな計画が策定されているが、本市の市営住宅に関する計画として「前橋市総合計画」「前橋市住生活基本計画」「前橋市公営住宅等長寿命化計画」について概観することとする。

② 前橋市総合計画

前橋市総合計画は、当初、昭和 33 年 5 月に計画期間を 10 年とし昭和 42 年度を目標として作成された「新市建設計画基本計画」が始まりである。その後、10 か年ごとに更新しながら継続して作成され、現在は、平成 30 年から令和 9 年を計画期間とする「第七次前橋市総合計画」が作成されている。

当初の新市建設計画基本計画は、「新市町村建設促進法」（昭和 33 年 3 月 29 日法律第 22 号）（廃止 昭和 40 年 3 月 29 日法律第 6 号）に基づき、本市の飛躍的發展を図るために有機的な發展を実施すべく建設経営の具体策を総合化したものであり、本市の基盤の強化と住民の福祉の向上を目的として構想を立て策定したものである。本計画は農業計画から商工・観光計画、交通・通信計画、ガス施設普及計画、都市計画、水政計画、教育計画、住宅計画、厚生計画、上下水道計画、行政機構合理化等計画、財政金融計画と多岐に及んでいる。このうち住宅計画の一部として、市営住宅建築計画が策定されている。住宅全般に係る課題として、本市は戦災により全市の約 8 割が焼失し著しい住宅不足となっているが、商店街においては、公庫融資並びに自力建設によって併用住宅を建設して落ち着きは見られるものの、俸給生活者の住宅はなお、著しく不足し市営住宅の公募に際しては、約 5 倍以上の申込者のある状況であるとしている。この時点における昭和 42 年度までの 10 年間の住宅建設目標を以下のように設定している。

(単位：戸)

区分 年度	現在戸数	県営住宅	市営住宅	公団住宅	住宅金融公庫融資住宅	民間自力建設住宅	その他	不足戸数
基準年 昭和 32 年度	928	24	68	6	110	700	20	2,770
計画目標 昭和 42 年度	12,000	306	1,530	168	2,200	7,546	250	0

上記のうち市営住宅の建設は以下のように計画されていた。

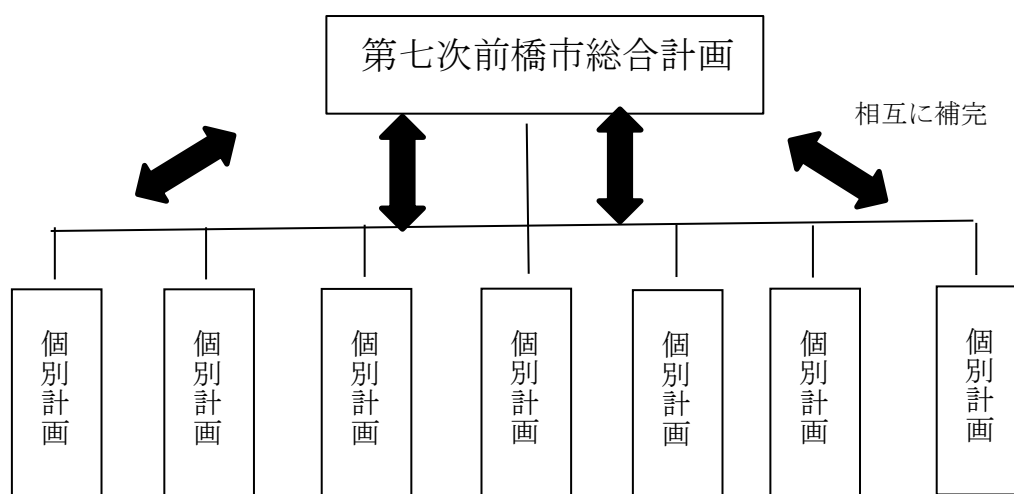
(単位：戸)

区分 年度	第 1 種				第 2 種			合計	概算 事業費 (千円)
	木造	簡易耐 火平屋	簡易耐 火二階	計	木造	簡易耐 火平屋	計		
基準年 昭和 32 年度	4	12	24	40	28	-	28	68	25,453
計画目標 昭和 42 年度	381	166	226	773	543	214	757	1,530	341,688

現在は、第七次前橋市総合計画となっており、それは長期的な視点に立って、地域全体で共有していく基本理念や目指すべき町のあり方を示す「基本構想」と、基本構想のもと、中・長期的に推進する重点テーマや施策を示す「推進計画」の2層構成となっている。基本構想及び推進計画が示す考え方は、本市が所管するすべての行政分野に関わる計画や事業推進の前提となるものであり、相互に補完しあうことで各分野における取組の効果を高めるものである、としている。

当該計画は、基本構想としてまちづくりの基本理念の「ビジョン」を示したものであって政策方針を定めているが具体的な数値は示しておらず、成果指標としては、大きな項目についてのみ定めている。重点施策としては、①教育・人づくり、②結婚・出産・子育て、③健康・福祉、④産業振興、⑤シティプロモーション、⑥都市基盤の6つの章を定めている。注目するのは、当該計画が単に行政が行うべき役割を定めた計画として公表しているのではなく、成果目標を定めた各項目について、市民が行うべきものとして期待する役割、企業・団体が行うべきものとして期待する役割、行政が担うべき役割を明記している点である。重点施策として定めた6つの章ごとに、関連する個別計画を示している。

★総合計画と各個別計画との関係



③ 前橋市住生活基本計画

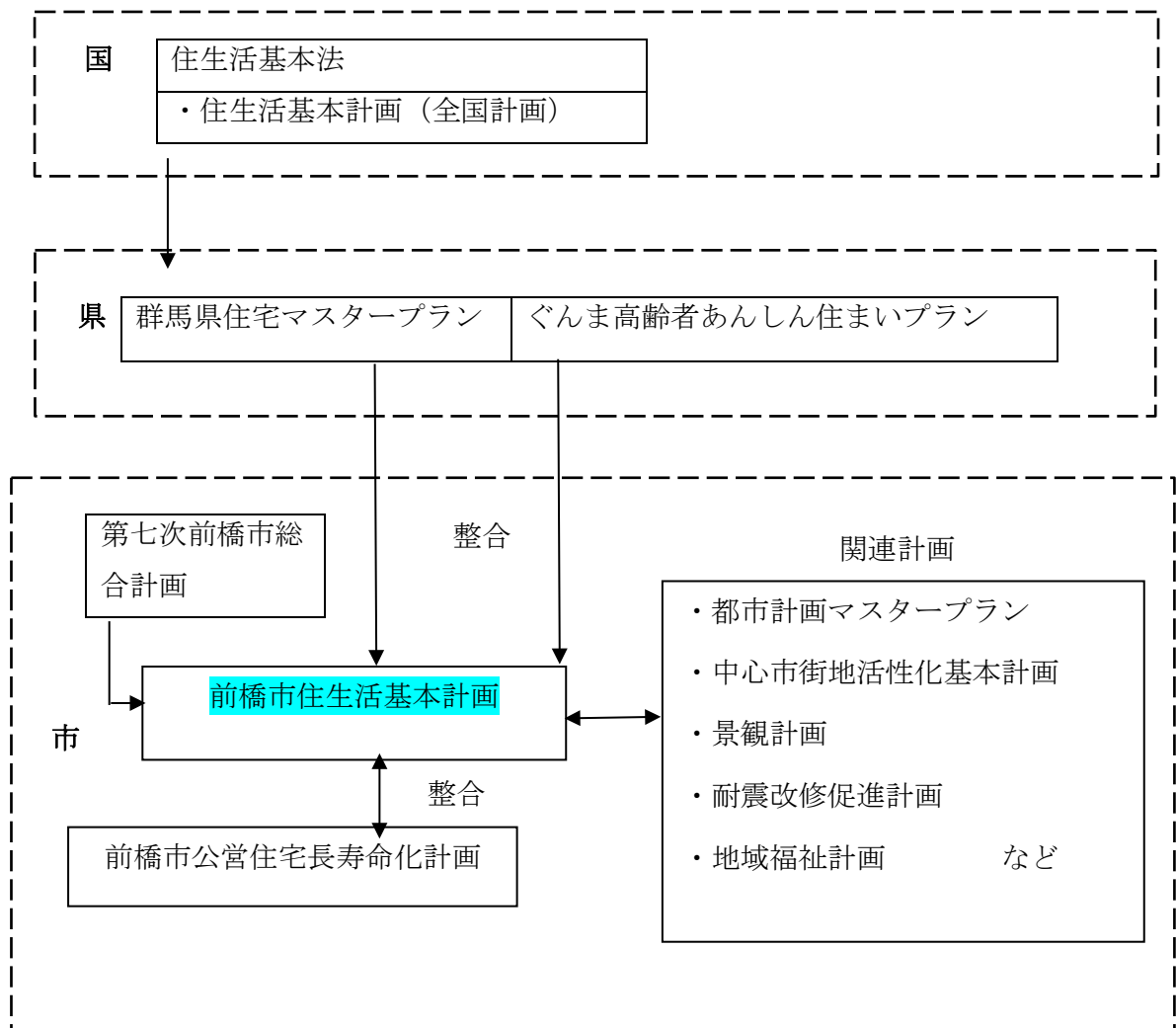
「前橋市住生活基本計画」（以下「基本計画」とする。）は、住生活基本法（平成18年 法律第61号）が、平成18年に制定されたことに伴い、国が策定した「全国計画」及び群馬県が策定した「マスタープラン」や「前橋市総合計画」をもとに平成24年3月に作成されたものである。当初の計画期間は、平成24年から令和3年までであったが、令和3年3月に改訂版が作成され、令和7年まで延長されている。

戦後より、住宅政策は、全国的に住宅困窮者に対する「量」の確保を念頭に実施してきたが、「住生活基本法」は「量」から「質」への新たな施策転換を図った。少子高齢化が

進み、価値観やライフスタイルが多様化する中で、人々が安全に、安心して暮らし、真の豊かさを享受できる社会を築くことが求められていることによる。本市においても、市民のニーズに応じた良質な住宅の供給や、防災、防犯、福祉や環境問題に配慮した住宅が必要とされており、このような昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向等を把握し、住生活基本法に基づく「マスタープラン 2016」との整合性を図りつつ、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅政策を推進するために本計画を策定した。その位置づけは、上位計画である第七次前橋市総合計画の住宅部門における住生活基本計画である。

基本計画は、概ね 10 年間で推進を図るものとしていたが、群馬県の「マスタープラン 2016」の計画期間が平成 28 年から令和 7 年までであることや、第七次前橋市総合計画の計画期間が平成 30 年から令和 9 年までであることなどから今後計画が予定されている各施設との整合性を図り、計画期間を平成 23 年度から令和 7 年度までとしている。

・「基本計画」の位置づけ



「基本計画」は、住宅を取り巻く課題として以下の5つを挙げている。

- A) 人口・世帯に関わる課題
- B) 住宅ストックに関わる課題
- C) 地域住環境に関わる課題
- D) 公的住宅に関わる課題
- E) 良質な住宅の供給に関わる課題

上記のうちD)の課題に掲げている公的住宅に関わる課題として、更に以下の3つを掲げている。

イ. 老朽住宅の建て替え、維持管理の推進

老朽化が著しい市営住宅の建て替え及び用途廃止を推進するとともに、その他の既存市営住宅について、適切な維持管理を行いながら安全に長期間活用できるようにしていくことが求められている。

市営住宅は、簡易耐火平屋建て及び2階建ての約150戸が耐用年数を経過若しくは今後10年以内に耐用年数を経過し、建て替えや用途廃止などが急務となっている。また、全体の約2割が耐用年数の1/2をすでに経過し、今後10年以内にはさらに全体の約4割が耐用年数の1/2を経過することから、適切な維持管理を行いながら安全に長期間活用できるようにするとともに、計画的な建て替えなどの建築更新をしていくことが必要である。

ロ. 他の公的住宅との連携強化

収入超過者の住み替え誘導や建替え等の事業の円滑化事業、市営、県営、特定優良賃貸住宅等を有効に活用できるよう各種の公的住宅の連携強化が必要である。

本市には、市営住宅が5,460戸、県営住宅が2,300戸のほか、特定優良賃貸住宅74戸の公的住宅があるが、市営住宅の応募倍率は5.1倍（平成22年）、県営住宅においても、数倍という状況にある。その一方で特定優良賃貸住宅は空き部屋が31戸（平成22年10月）とアンバランスな状況にあり、市営住宅の収入超過世帯の住み替え誘導など有効活用のための連携が必要である。

市営住宅の建て替えや大規模修繕等の実施に当たって入居者の仮移転が必要となるが、建て替え団地周辺の他の市営住宅の活用だけでは不十分な場合があり、隣接する県営住宅や特定優良賃貸住宅の有効な活用が望まれることから、柔軟にこうした公的住宅との連携強化を図ることが必要である。

ハ. 地域の居住環境への寄与

市営住宅は、福祉的なサポート、地域コミュニティの場など、地域に開かれた場を提供するとともに、周辺の街並み景観へ与える影響を考慮し、景観及び緑化への十分な寄与が求められている。

市営住宅は、地域の貴重な公共の財産であり地域の住宅に困窮する世帯の生活をサポートするだけでなく地域の高齢者・障害者などの福祉的なサポートの場として、また、地域コミュニティの場等として福祉施設や集会施設、公園、広場等必要に応じて地域に開かれた場を提供していくことが求められている。

また市営住宅は、地域の中で一団の建物で周辺の街並み景観へ影響を与えることが大きいことから周辺との調和に十分に配慮し景観及び緑化に寄与していくことが必要である。

これら、3つの問題は、市営住宅の現在置かれている課題として重要であるが、これらが実践されているかは検証の余地がある。「基本計画」は、令和3年3月に改訂版が公表されているが平成24年3月に策定された当初の計画から年数等を新しく書き換えただけの感があり当初計画の検証・評価は書類としては残されていない。また、成果指標として3つの項目、「安全・快適で良質な住まい・まちづくり」「すべての市民に優しい住まい・まちづくり」「豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくり」を掲げ、それぞれ4つ、5つ、2つの指標を掲げているが現状値が平成20年度であり目標値は平成32年度となっている。令和3年3月に公表された改訂版においても目標値の年度は平成32年度のままである。住宅政策に係る基本方針として基本理念とテーマを掲げ現状値と目標値を設定したにもかかわらずこれらの検証・評価が行われていないのは残念である。

④ 前橋市公営住宅等長寿命化計画

「前橋市公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）の位置づけは、「第七次前橋市総合計画」における住宅に関する施策の方向性を、より体系的・具体的に示した住宅部門の分野別計画である「基本計画」の市営住宅に関する整備及び管理に関して実施方針を示すものであり、長期的な視点で市営住宅等の活用のあり方を検討し、今後の具体的な活用計画を定めるものである。長寿命化計画については、前橋市の住宅政策の箇所において別掲することとする。

(3) 前橋市営住宅の状況について

本市の市営住宅は、現在管理しているものは、昭和34年から建設され、最も古いもので建設後60年以上経過し、活用の方向性を含めて再生等の検討が求められている。令和3年4月1日現在、合計33団地、5,390戸の市営住宅を管理しているが、これらの内訳は、市営住宅

26 団地 5,105 戸、改良住宅 5 団地・205 戸（市営住宅と一体となって 1 団地を含む）、再開発住宅 1 団地・22 戸、特別市営住宅 1 団地・50 戸、厚生住宅 1 団地・8 戸となっている。

なお、前橋市営住宅管理条例（昭和 35 年前橋市条例第 23 号 以下「管理条例」という。）による市営住宅、改良住宅、再開発住宅、特別市営住宅の住宅区分は以下の定めによる。

住宅の区分	管理条例による意義
市営住宅	市が、建設、買取り又は借上げを行い低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその付帯施設で、法の規定による国の補助に係るものをいう
改良住宅	市が、住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)に基づく住宅地区改良事業により建設した住宅をいう
再開発住宅	市が、都市開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく市街地再開発事業の施行に伴って建設した住宅をいう
特別市営住宅	市が、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）第 18 条第 1 項の規定により建設した住宅をいう

※厚生住宅は、管理条例によるものではなく、「前橋市母子住宅に関する条例」（昭和 45 年 3 月 31 日条例第 23 号）によるものである。

① 市営住宅団地の位置図について

市営住宅地図は、ホームページに公表されているが、ここでそれを添付すると以下のとおりである。

これを見ると、市営住宅は、主に市街化区域内の中心部の商業地を取り囲む住宅地に多く立地しており、全戸数の約7割が居住誘導区域内に立地している。郊外に立地している芳賀団地、清里団地、江木団地、上泉団地等は、比較的規模が大きく、居住誘導区域外であっても、最寄りの駅やバス停から徒歩圏の400m以内に立地しており、交通アクセス条件は良好である。



② 地区別に見みた市営住宅の供給率

前橋市を16の地区に分けて世帯数、人口、市営住宅・県営住宅等の入居状況等については以下のとおりである。

市全体でみると、全世帯数に対する市営住宅の供給率は、5.1%である。上川淵地区、芳賀地区、清里地区で10%を超えている一方で、下川淵地区、総社地区、城南地区、大胡地区、宮城地区、粕川地区、富士見地区では、供給率は0%となっているなど、地区間で格差が発生している。

・地区別にみた市営住宅の供給率

地区	世帯数	人口	市営住宅等						県営住宅	公的賃貸住宅	世帯数に対する供給率
			市営	改良	再開発	厚生	特別	計			
本庁管内	28,420	57,940	1,134	130	22	0	50	1,336	224	1,560	5.5%
上川淵地区	11,306	25,261	1,867	0	0	8	0	1,875	857	2,732	24.2%
下川淵地区	3,536	9,198	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
芳賀地区	3,954	9,529	458	0	0	0	0	458	0	458	11.6%
桂萱地区	12,915	28,751	417	40	0	0	0	457	272	729	5.6%
東地区	14,390	32,193	49	35	0	0	0	84	272	356	2.5%
元総社地区	8,514	17,072	189	0	0	0	0	189	80	269	3.2%
総社地区	6,001	13,227	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
南橋地区	18,109	39,216	820	0	0	0	0	820	447	1,267	7.0%
清里地区	1,466	3,633	160	0	0	0	0	160	0	160	10.9%
永明地区	9,983	22,628	15	0	0	0	0	15	0	15	0.2%
城南地区	7,287	18,704	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
大胡地区	7,273	18,126	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
宮城地区	2,903	7,724	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
粕川地区	4,168	10,762	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
富士見地区	8,793	22,669	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
総計	149,018	336,641	5,109	205	22	8	50	5,394	2,152	7,546	5.1%

③ 市営住宅の一覧

前橋市が管理している市営住宅の面積、棟数、管理戸数、入居戸数、管理戸数に対する入居戸数は、以下のとおりである。これを見ると市が管理している市営住宅の管理戸数に対する入居戸数は、全体で70%程度であることがわかる。また、六供団地や駅南口改良住宅団地は、管理戸数に対して入居戸数は、100%である反面、芳賀団地は46.1%、江木団地は、51.6%と低迷していることがわかる。また、街中の住宅団地は比較的高い入居率を示しているのに対して、郊外の関根団地、清里前原団地、上泉団地等は入居率が比較的低いことがわかる。

【市営住宅の一覧】

団地名	住所等	面積(㎡)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	管理戸数に対する入居割合 (%)	備考
岩神団地	岩神町三丁目29番	15,738.50	7	271	242	89.3	
昭和団地	昭和町二丁目12番	12,755.10	7	129	100	77.5	
国領団地	国領町一丁目9番	7,153.00	3	136	112	82.3	
若宮団地	若宮町三丁目8番	1,802.30	2	25	22	88.0	
城東団地	城東町五丁目15番	15,354.50	10	188	158	84.0	
六供団地	六供町一丁目23番地1	1,019.80	1	12	12	100.0	
天川団地	天川町1620番地1	8,899.00	6	108	79	73.1	
日吉団地	日吉町三丁目34番地5	18,247.00	3	88	74	84.1	
江木団地	亀泉町21番地7	22,292.10	12	252	130	51.6	
元総社町団地	元総社町335番地	13,769.60	7	189	144	76.2	
朝倉町団地	朝倉町二丁目11番地6	25,935.20	17	288	195	67.7	T棟10戸募集停止
南橋町団地	南橋町5番地	50,106.00	30	720	483	67.1	
広瀬団地	広瀬町一丁目17番地	126,169.00	52	1,535	1,086	70.7	第3、6、7、20団地を建替えを検討。第11団地を用途廃止予定
芳賀団地	高花台二丁目10番地	32,217.40	15	458	211	46.1	
朝日町団地	朝日町四丁目9番	7,351.50	5	112	96	85.7	
関根団地	関根町548番地	5,720.00	3	60	37	61.7	
後閑団地	後閑町2番地	2,577.00	3	40	24	60.0	
文京団地	文京町四丁目6番	2,437.60	2	35	25	71.4	
南第一団地	南町三丁目16番地3	1,805.26	1	30	29	96.7	
西片貝団地	西片貝町二丁目114番地1	5,002.40	3	57	48	84.2	
天川大島団地	天川大島町263番地2	1,144.10	1	15	13	86.7	
清里前原団地	青梨子町1357番地	16,241.30	13	160	96	60.0	
上泉団地	上泉町1481番地	10,832.00	5	108	76	70.3	

団地名	住所等	面積(㎡)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	管理戸 数に対 する入 居割合 (%)	備考
荒牧団地	荒牧町 50 番地 6	2,305.00	1	40	37	92.5	
古市団地	古市町一丁目 15 番地 2	3,460.60	2	49	43	87.8	
小計		411,800.87	212	5,155	3,698	71.76	
駅南口改良住宅団地	南町三丁目 47 番地 1	1,758.23	1	30	30	100.0	
駅南口改良住宅第二団地	南町三丁目 16 番地 2	1,805.26	1	30	28	93.3	
日吉町改良住宅団地	日吉町一丁目 1 番地 7	3,500.24	1	70	67	95.7	
西片貝町改良住宅団地	西片貝町四丁目 12 番地 24	1,310.78	1	40	26	65.0	
古市町改良住宅団地	古市町 557 番地	2,686.57	1	35	22	62.0	
若宮町再開発住宅団地	若宮町三丁目 353 番地 3	1,680.13	2	22	14	63.6	
住吉第一団地	住吉町一丁目 14 番	1,465.61	1	50	35	70.0	
小計		12,741.21	7	227	187	82.4	
朝倉団地母子住宅	朝倉町二丁目 10 番 11	355.98	1	8	3	37.5	用途廃止予定
小計		355.98	1	8	3	37.5	
合計		424,898.06	220	5,390	3,888	72.1	

④ 過去3か年における市営住宅の管理戸数、入居戸数、世帯人数別戸数、入居日、入居者数、入居者の年齢構成、世帯所得は以下のとおりである。

【過去3か年の管理戸数、入居戸数、世帯人数別戸数、入居日、入居者数、入居者の年齢構成、世帯所得】

		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
管理戸数		5,394		5,394		5,390	
入居戸数		4,047		3,901		3,797	
入居率		75.0%		72.3%		70.4%	
世帯人数別戸数	単身	1,614	39.9%	1,635	41.9%	1,669	44.0%
	2人世帯	1,380	34.1%	1,334	34.2%	1,294	34.1%
	3～4人世帯	945	23.4%	834	21.4%	747	19.7%
	5人以上	108	2.7%	98	2.5%	87	2.3%
	計	4,047		3,901		3,797	

入居日	昭和	831		797		771	
	平成	3,216		2,992		2,794	
	令和	0		112		232	
	計	4,047		3,901		3,797	
		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
入居者数		8,177		7,487		7,180	
年齢	0～6歳	184	2.3%	174	2.3%	178	2.5%
	7～12歳	364	4.5%	338	4.5%	323	4.5%
	13～15歳	243	3.0%	230	3.1%	218	3.0%
	16～18歳	306	3.7%	285	3.8%	266	3.7%
	19～30歳	1,005	12.3%	801	10.7%	692	9.6%
	31～50歳	1,691	20.7%	1,527	20.4%	1,452	20.2%
	51～60歳	1,019	12.5%	943	12.6%	918	12.8%
	61～70歳	1,089	13.3%	1,068	14.3%	1,070	14.9%
	71～80歳	1,467	17.9%	1,415	18.9%	1,399	19.5%
	81歳以上	809	9.9%	706	9.4%	664	9.2%
	計	8,177		7,487		7,180	
		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
世帯所得	0円	1,216		1,210		1,261	
※住吉除く	1～100万未満	1,014		987		980	
	100～200万未満	849		795		780	
	200～300万未満	497		498		437	
	300～500万未満	365		325		269	
	500万以上	51		51		35	
	計	3,992		3,866		3,762	

これを見ると、市営住宅の入居戸数、入居者数ともにこの3年間で減少しており、特に入居者数はこの3年間で1,000人近く減少している。反対に単身者の戸数は増加している。また、50歳以上の入居者数は、さほど減少していないが、13歳から50歳までの入居者数は、

大きく減少しており、この3年間で市営住宅における高齢化が進んでいることがわかる。さらに世帯所得を見ると、300万円から500万円未満、あるいは500万円以上の世帯数は大きく減少しているのに対して、0円の所得世帯数は増加している。

このことから、一人世帯の増加、入居者の高齢化、低所得世帯の増加という市営住宅が抱えている問題がうかがえる。

⑤ 市営住宅の棟数、階数、構造、建設年度、経過年数、残存年度等について

本市においては、昭和40年代の後半から昭和60年代にかけて大量に市営住宅の整備を行ってきている。昭和30年代から昭和40年代にかけて整備された簡易耐火構造の団地は、その多くが耐用年限を超過しており、早急に建替え又は用途廃止が求められる。一方で、本市の市営住宅の大半を占める中層耐火構造の団地は、耐用年限の二分の一を経過するものが多く、一斉に更新時期を迎えている。

このような状況を踏まえ、今後のストック活用においては、建設時期ごとのストックの特徴を捉えて、適切な活用手法を選択し、多様な活用手法の組み合わせによって、施設の長寿命化と事業量の平準化を図ることによってライフサイクルコストの縮減を実現することが求められる。

なお、市営住宅の耐用年数は、公住法施行令第3条第2項において以下のように定められている。

構 造	耐用年限
木造・簡易耐火構造平屋建	30年
簡易耐火構造二階建の住宅	45年
耐火構造の住宅	70年

【市営住宅の棟数、階数、構造、建設年度、経過年数、残存年度】

団地名	棟数 (棟)	階数 (階)	構造	建設年度	耐用年 数	経過年数	残存年数	備考
岩神団地	7	4～9	中耐、高層	S61～H6	70	36～27	34～43	
昭和団地	7	2～4	耐二、中耐	S53～H1	70	44～33	26～37	
国領団地	3	3～5	中耐	S47～S63	70	50～34	20～36	
若宮団地	2	2～4	耐二、中耐	S62～H7	70	35～27	35～43	
城東団地	10	2～5	耐二、中耐	S54～S63	70	43～34	27～36	
六供団地	1	3	中耐	S56	70	41	39	
天川団地	6	3～4	中耐	S54～S55	70	43～42	37～38	
日吉団地	3	5	中耐	S54～H10	70	43～24	37～46	
江木団地	12	3～5	中耐	S56～S61	70	41～36	29～34	
元総社町団地	7	5	中耐	S55～S62	70	42～36	28～34	

朝倉町団地	17	2～5	簡二、中耐	S34～S61	70	61～36	9～34	
南橋町団地	30	4～6	中耐、高層	S57～H27	70	40～7	30～63	
広瀬団地	52	1～12	簡平、中耐、高層	S41～H9	70	56～25	14～45	
芳賀団地	15	4～5	中耐	S49～S59	70	48～38	22～32	
朝日町団地	5	5	中耐	S52～S61	70	45～36	25～34	
関根団地	3	5	中耐	S53	70	44	26	
後閑団地	3	3～4	中耐	S57～S58	70	40～39	30～31	
文京団地	2	5	中耐	S62	70	35	35	
南第一団地	1	5	中耐	S62	70	35	35	
西片貝団地	3	2～5	耐二、中耐	S63	70	34	6	
天川大島団地	1	5	中耐	S62	70	35	35	
清里前原団地	13	3～4	中耐	H1～H3	70	33～31	37～39	
上泉団地	5	3～4	中耐	H4～H5	70	30～29	40～41	
荒牧団地	1	5	中耐	S47	70	50	20	
古市団地	2	5	中耐	S52	70	45	35	
小計	212							
駅南口改良住宅団地	1	5	中耐	S50	70	47	23	
駅南口改良住宅第二団地	1	5	中耐	S62	70	35	35	
日吉町改良住宅団地	1	5	中耐	S56	70	41	29	
西片貝町改良住宅団地	1	4	中耐	S43	70	54	16	
古市町改良住宅団地	1	4～5	中耐	S58	70	39	31	
若宮町再開発住宅団地	2	4	中耐	S59	70	38	32	
住吉第一団地	1	10	高層	H1	70	33	37	
小計	7							
朝倉団地母子住宅	1	2	簡二	S44	45	53	17	
小計	1							
合計	220							

・市営住宅事業の財務状況は次のとおりである（空家等対策事業を含む）。

歳入の部			平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	備 考
使用料及び手数料	住宅使用料	市営住宅使用料	1,152,443,550	1,106,402,740	1,071,618,310	1,050,297,520	1,009,968,415	市営住宅又は駐車場の使用料。金額は現年度のものと同年度のもの。基本は振込であるが、期日が遅れると納付書払いになる。
		市営住宅駐車場使用料	112,888,300	108,760,910	106,844,320	104,542,770	102,284,730	市営住宅又は駐車場の使用料。金額は現年度のものと同年度のもの。基本は振込であるが、期日が遅れると納付書払いになる。
		特別市営住宅使用料	25,613,670	24,403,230	23,826,970	22,219,750	22,597,740	市営住宅又は駐車場の使用料。金額は現年度のものと同年度のもの。基本は振込であるが、期日が遅れると納付書払いになる。
		特別市営住宅駐車場使用料	3,865,980	3,894,400	3,817,800	3,611,100	3,458,840	市営住宅又は駐車場の使用料。金額は現年度のものと同年度のもの。基本は振込であるが、期日が遅れると納付書払いになる。
		電柱等土地使用料	1,279,550	1,384,230	1,358,550	1,380,630	1,406,460	入金先は、東京電力、NTT、東京ガス、NTTドコモ
	建築手数料	サービス付き高齢者向け住宅事業登録手数料	100,000	100,000	70,000	50,000	10,000	登録手数料は、1件1万円
		住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録手数料	0	0	16,600	0	0	平成30年度の手数料は、24戸分である。
国庫支出金	住宅費国庫補助金	社会資本整備総合交付金	137,714,000	358,906,000	138,597,000	62,610,000	114,400,000	交付金の内容は、整備事業補助金であり、交付率は4割である。
		空き家対策総合支援事業補助金	10,080,000	10,400,000	4,344,000	2,380,000	9,000,000	交付金の内容は、空家対策支援事業補助金である。
財産収入	普通財産貸付収入	土地家屋貸付収入	415,678	415,678	401,818	401,818	401,818	貸付収入の内容は、広瀬団地における東京ガスの整圧器である。
		特別市営住宅土地家屋貸付収入	2,875,992	2,875,992	2,875,992	2,875,992	2,875,992	貸付収入の内容は、店舗の家賃と駐車場収入である。
諸収入	預金利子	市営住宅敷金預金利子	9,923	8,152	11,491	14,124	7,479	収入の内容は預金利子である。
	保険料等	自動車損害賠償・施設管理賠償等 保険金収入	149,626	369,935	0	0	0	事故が発生したときの保険金である。
		雑入	全国公営住宅火災共済機構火災共 済給付金	6,256,436	0	0	0	0
	全国公営住宅火災共済機構住宅災 害見舞金		284,000	760,090	0	0	0	事故が発生したときの保険見舞金である。
	全国公営住宅火災共済機構住宅防 火施設整備補助金		0	0	1,035,000	30,000	105,100	補助金の内容は、消火器及び格納庫の整備に係るものである。
	相続財産債権者配当受入金		0	993,600	0	0	0	平成29年度の受入金は、空家対策事業に係るもので、 略式代執行の金額と同額である。
	市営住宅敷金受入金	0	0	0	0	394,150	敷金を整理をした結果のものである。	
市債	住宅債	公営住宅建設事業債	138,200,000	578,800,000	133,600,000	66,200,000	113,500,000	国庫事業の市負担分借入金。返済期間は10年から15年。
歳入の部合計			1,592,176,705	2,198,474,957	1,488,417,851	1,316,613,704	1,380,410,724	

歳出の部		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	備 考	
建築費	建築総務費 (空家対策費が殆ど)	報酬	5,424,300	3,986,183	5,417,000	4,058,126	7,452,100	空家対策委員会の委員報酬・嘱託員の給与である。
		給料	34,697,628	36,704,700	37,547,571	41,783,660	39,082,200	正規職員の給与である。令和2年は10人（課長、営繕係、設備係8人分）。
		職員手当等	19,849,965	21,326,064	21,885,761	24,286,795	25,209,699	正規職員の賞与である。令和2年は10人（課長、営繕係、設備係8人分）。
		共済費	12,012,712	12,411,519	13,070,651	14,279,562	14,387,276	社会保険、共済年金掛け金である。
		旅費	171,560	181,120	93,240	30,260	0	職員が研修会に出席するための交通費である。
		需用費	621,193	707,339	1,271,445	784,774	931,587	コピー代、ガソリン代、消耗品である。
		役務費	6,555	79,110	0	138,038	0	相続財産管理人申し立てにかかる費用である。
		委託料	5,818,739	10,063,440	1,322,920	526,400	1,522,400	空家緊急対応業務である。
		工事請負費	993,600	810,000	0	0	0	平成28年度、平成29年度の支出は、略式代執行の工事費である。
	負担金補助金及び交付金	113,833,000	94,489,700	94,209,000	98,604,000	86,754,000	空家対策事業補助金（取り壊し、外壁含む）。	
	建築費合計	193,429,252	180,759,175	174,817,588	184,491,615	175,339,262		

歳出の部		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	備 考	
住宅費	住宅管理費	報酬	1,968,000	1,980,000	3,882,000	4,308,000	2,084,400	産休育休代替職員の給与費である。
		給料	26,322,840	26,155,380	25,399,020	23,357,520	22,535,700	正規職員の給与である。住宅政策係分
		職員手当等	14,016,838	13,749,306	13,045,577	12,930,425	14,043,008	正規職員の給与である。住宅政策係分
		共済費	8,328,042	8,330,762	8,344,198	7,869,635	7,886,300	社会保険、共済年金掛け金である。
		報償費	0	0	0	0	0	
		旅費	0	0	0	0	0	
		需用費	888,203	981,209	961,087	674,164	634,786	コピー代、ガソリン代、消耗品、訴訟関係の印紙代である。
		役務費	7,130,852	6,410,652	17,697,951	6,964,806	5,996,917	通信運搬費、郵券代、訴訟の申し立ての予納金、明渡供託金火災保険料である。
		委託費	433,132,623	456,944,144	457,864,489	460,971,405	480,177,374	公社業務代行委託 弁護士報酬等。
		使用料及び賃借料	546,563	544,521	544,679	549,797	548,327	電波障害解消対策電柱強化料。
		工事請負費	77,196,024	106,672,248	99,937,205	98,012,821	83,094,867	国庫補助金にならない市営住宅単独の整備費である。
		備品購入費	0	0	0	0	0	
		負担金補助金及び交付金	710,000	300,000	111,329	31,396	33,880	市の水道局に支払いの金額である。
		補償補填及び賠償金	538,011	11,550	0	0	0	市営住宅の建屋のための移転補償費（南橋団地）
	償還金利子及び割引料	0	0	0	18,960	0	過入金の返還分	
	公課費	0	0	0	0	0		
	市営住宅建設費	給料	30,306,945	31,523,823	29,491,849	31,309,100	30,023,700	正規職員の給与である。
		職員手当等	18,184,548	17,204,063	15,995,765	19,020,678	19,279,340	正規職員の給与である。
		共済費	9,960,725	10,218,831	9,666,017	10,293,028	10,187,891	社会保険、共済年金掛け金である。
		報償費	0	0	0	88,800	35,700	長寿命化計画の委員会の報酬
		旅費	133,120	98,800	83,340	91,120	0	交通費である。
		需用費	948,486	1,210,039	716,877	917,297	856,970	コピー代、ガソリン代、消耗品、訴訟関係の印紙代
		役務費	1,497,230	844,390	953,380	533,280	495,500	構造計算適合性判定手数料当
		委託料	2,709,115	4,968,000	4,173,120	15,119,000	7,425,000	市営住宅屋内外の回収に係る委託費、設計修正等、一部国庫補助金で使われているもの。
		使用料及び賃借料	0	0	142,560	215,820	217,800	自動車借り上げ料（群馬トヨペットよりネッツ）。
		工事請負費	428,974,000	979,381,160	349,812,093	138,215,000	295,946,076	市営住宅の整備事業である。財源は補助金4割、市債4割、残余は入居料。
		備品購入費	769,613	0	0	0	0	自動車の購入。
負担金補助金及び交付金		48,600	59,600	18,000	50,100	18,000	日本住宅協会の会費。	
補償補填及び賠償金		0	2,304,000	0	0	780,000	入居者の移転補償費である。場所は南橋団地及び朝倉団地である。平成29年度は192000円×12件 令和2年度は195000円×4件。	
公課費	8,200	6,600	0	0	0	自動車重量税。		
地域優良賃貸住宅管理費	負担金補助金及び交付金	7,698,600	8,040,000	8,550,000	0	0	地域優良賃貸住宅家賃低廉化家賃補助代である。	
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業	負担金補助金及び交付金	0	0	0	0	0		
住宅費合計		1,072,017,178	1,677,939,078	1,047,390,536	831,542,152	982,301,536		
建築費・住宅費の部合計（歳出の部）		1,265,446,430	1,858,698,253	1,222,208,124	1,016,033,767	1,157,640,798		
歳入－歳出		326,730,275	339,776,704	266,209,727	300,579,937	222,769,926		

過去5年間における市営住宅債の発行額、償還元金、償還利子、未償還元金は以下のとおりである。

【公営住宅債の残高】

(単位：円)

区分		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
発行額	現年	138,200,000	578,800,000	133,600,000	66,200,000	113,500,000
	繰越	49,200,000	0	20,100,000	0	10,900,000
	合計	187,400,000	578,800,000	153,700,000	66,200,000	124,400,000
償還元金		366,923,102	364,315,970	344,787,741	358,570,478	350,447,435
償還利子		52,320,162	44,296,056	37,015,104	31,208,945	25,793,928
未償還元金		2,852,444,932	3,066,928,962	2,875,841,221	2,583,470,743	2,357,423,308
要償還年数		7.8	8.4	8.3	7.2	6.7

※要償還年数は、未償還元金／償還元金で算出している

市営住宅債の発行残高は、平成29年度の3,066百万円をピークに毎年減少をしている。それに伴い、要償還年数も減少しており、財政的には望ましいことである。平成29年度に発行額が578,800千円と他の年度に比較して多額の市債が発行されているが、これは南橘町第五団地のNC-15棟の建設のためである。今後の市債の発行残高の計画は、特に立案はされていないが、今後5年間は、特に新しい住宅計画もないので当面はこのような状況が続くとのことである。

第3 監査結果及び意見

【監査結果及び意見の件数一覧】

監査結果及び意見の件数一覧は、下記のとおりである。監査結果及び意見は、各項目の箇所に記載している。

項目	監査結果	意見	計
住生活基本計画関連	1	2	3
入居関連	1	3	4
退去関連	1	2	3
使用料関連	1	0	1
滞納関連	1	2	3
その他手続（同居承認など）	0	2	2
管理代行	0	5	5
一般修繕	0	0	0
市営住宅管理人	1	3	4
共同施設の管理	0	2	2
苦情等処理状況	0	1	1
公有財産台帳及び備品台帳	1	0	1
長寿命化計画関連	1	4	5
現地視察	2	7	9
小計	10	33	43
空家等対策事業	1	5	6
総計	11	38	49

【住生活基本計画に関連する監査結果及び意見】

1. 住生活基本計画に関連する監査結果及び意見

① 国の計画と本市の計画との間に一部整合性を欠くことについて【意見】

(現状)

住生活基本法第15条は、国に対して「住生活基本計画（全国計画）」の作成を求めている。同法第17条では都道府県に対して（県レベルの）「住生活基本計画」の作成を求めている。同法では、市町村に対しては計画の作成を求めているが、本市では、計画を積極的に作成し公表している。

国は、平成18年9月に「全国計画」を策定し、その後5回の改訂を行い、現在は令和3年3月版として公表している。最新の計画では、新型コロナウイルス感染症に対する二地域居住・地方居住、ワーケーションといった暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観を提供したり、新技術を活用したDXの推進、激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保といったようなことを目標としているが、本市の作成した「基本計画」ではそのような事項は盛り込まれていないか重視されていない。

(問題点)

国が作成した令和3年3月版の「全国計画」は本市が作成する「基本計画」の上位に位置するものである。これは、国が現在直面する課題を把握、認識しての計画であるのに対して、本市の「基本計画」は、平成24年3月に作成・公表された「基本計画」をほぼそのまま踏襲した形での計画であり、本市が、現在直面する課題の把握・認識が不十分である。

(改善策)

「基本計画」を策定するにあたり、本市が、現在直面する課題を真剣に把握し、それを認識し、現在の課題に即応した適切計画を策定することが望まれる。

② 平成24年3月の計画の総括、評価が行われていないことについて【意見】

(現状)

本市が当初策定した「基本計画」の計画期間は平成23年度から令和2年度までのものであり、令和3年3月に公表された改訂版は、その計画期間を延長した後継のものである。本来ならば平成23年度に公表した当初計画について計画期間の終了時である令和2年度末以降に総括、評価を行うべきであったが、そのような手続きは取られていない。現行の計画の内容も必要な年度の修正をした程度の改訂で、それまでの実績について総括・評価等が行われていない。

(問題点)

平成23年度に公表した「基本計画」について達成度はどうだったのか、未達成の部分があるとすれば、計画を阻害する要因は何だったのか。それを克服するためには、何が必要な

のか、といった当初計画の総括・評価が行われていないのは、次の計画を立案するときにおいて目標の設定が困難である。

(改善策)

当初計画について、計画期間が終了した段階でその計画の総括・評価を行うことが望ましい。

③「基本計画」の目標期間が公表以前の年度となっていることについて【結果】

(現状)

令和3年3月に公表された「基本計画」の計画期間は、平成23年度から令和7年度までであるが、成果指標として掲げられている目標値の年度が平成32年度のみである。計画期間が令和7年度までであれば、目標値の年度も令和7年度とすべきである。

(問題点)

令和3年3月に公表された「基本計画」の計画期間が、平成23年度から令和7年度までとなっているが、成果指標として掲げられている目標値の年度が平成32年度では、既に過去の期間であり、問題である。

(改善策)

令和3年3月に公表された「基本計画」の計画期間が、令和7年度までであれば、目標値の年度も令和7年度とすべきである。

【個別業務に関する監査結果及び意見】

1. 入居手続

(1) 入居申込者の資格

市営住宅は、市が住宅に困っている者のために国からの補助を受けて建てた住宅であり、入居には一定の資格が必要であり、それは以下のとおりである。

① 申込者は、成人（20歳未満の既婚者を含む）で申込日現在、前橋市内に住んでいるか、勤め先が前橋市内にある者

ただし、以下に該当する単身者は市外在住でも申込可能である。

(ア) 60歳以上の者

(イ) 生活保護を受けている者

(ウ) 身体障害者（1級～4級）

(エ) 精神障害者（1級～3級）

(オ) 知的障害者で（エ）に規定する精神障害の程度に相当程度と認められている者

(カ) 難病患者で手帳または受給者証等の交付を受けている者

(キ) DV被害者（関係機関の証明書が必要）

なお、同居は親族に限る。但し、次の場合は、同居予定親族として認められる

(i) 婚約者

(ii) 結婚しているのと同様（内縁）と認められる者

(iii) ぐんまパートナーシップ宣誓制度により、パートナーと認められた者

② 現在、住宅に困っている者

③ 申込者及び同居予定親族が、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団員でないこと

④ 住民税に未納のない者

⑤ 前年中の所得（同居予定親族の所得も含む）の月額が、一定以下である者

⑥ 次の条件を満たす者

ア 群馬県在住の緊急連絡人1名をつけることができる者

イ 単身者の場合、身元引受人1名をつけることができる者

ウ 敷金として、家賃の3か月分を指定日までに納入できる者

エ 毎月末までに、その月分の家賃などを納入できる者

オ 入居可能日から1か月以内に入居できる者

(2) 入居までのフロー

入居までのフローは以下のとおりである。

入居申込書等の提出	必要書類の提出
↓	
書類の審査	提出された申込書類の審査により、入居資格の有無を決定
↓	
斡旋順位を決定	希望団地ごとにの斡旋順位（申込順）を決定
↓	
入居の案内	団地に空き部屋が生じた場合、斡旋順位上位の方から順次案内
↓	
部屋の下見	下見後、入居希望の部屋を決定
↓	
入居の決定	入居希望者に、「入居説明会」の通知と入居手続きに必要な書類を送付
↓	
入居説明会	必要書類に記入のうえ、説明会に出席 説明会后、「市営住宅使用許可証」、玄関の鍵等を渡す
↓	
入居	入居可能日から1か月以内に入居

注：但し、特別市営住宅入居募集の場合は、申込後、直ぐに下見が可能。また、特別入居の場合には、早急な入居が必要となることから、多少手続きが異なる。

(3) 入居募集

一般の市営住宅の入居者募集の案内は、令和2年6月に作成され、随時募集が行われている。特別市営住宅（住吉第1団地）の入居者募集も随時実施されている。

シルバーハウジングの募集は、募集期間令和2年9月1日～令和2年9月25日で、世帯用3戸、単身用3戸に対して実施された。

この他、災害等による緊急入居や、DV入居（配偶者からの暴力等による避難的入居）は随時実施されている。

(4) 入居倍率

一般及び特別市営住宅は、随時募集のため、入居倍率は算定できない。築年数の浅い住宅や前橋駅周辺の住宅では、順番待ちとなっている一方で、築年数の経過している住宅や郊外の住宅では空き部屋も目立つ状況となっている。最近では、前橋市の人口が減少していることから、一般の住宅も空き家が目立ってきており、住宅確保困難者のための住宅である市営住宅も同様の傾向がある。

なお、市営住宅の令和3年9月1日現在の入居可能な空き部屋数・申込状況は以下のとおりである。

団地名	入居可能な 空き部屋数	入居申込 数	倍率
岩神第1・2・5・6	9	3	0.33
岩神第3	0	4	—
昭和第1・2・3	10	2	0.2
国領第1・2・3	8	0	0
若宮第1	1	0	0
若宮第3	0	0	0
城東第1・2・3・4	5	1	0.2
六供	0	0	0
天川	6	0	0
日吉	2	2	1
日吉第2	0	10	—
江木第1・2・3	13	0	0
元総社町第1・2	11	1	0.09
朝倉町第1・2・3（一部募集停止）	5	0	0
南橘町第1～4・8・9	73	0	0
南橘町第5	0	16	—
広瀬第1・4・8～21（一部募集停止）	78	8	0.10
広瀬第5	11	7	0.63
芳賀第1～5・7	9	1	0.11
朝日町	1	2	2
朝日第2	1	0	0
関根	5	0	0
後閑	6	0	0
文京第1	3	0	0
南第1	0	4	—
西片貝第2・3	1	1	1
天川大島第1	0	0	0
清里前原	18	0	0
上泉	13	1	0.07
駅南口改良	0	2	2
駅南口改良第2	0	3	3

団地名	入居可能な 空き部屋数	入居申込 数	倍率
日吉町改良（店舗除く）	0	5	5
若宮町再開発	2	0	—
西片貝町改良	1	0	—
荒牧	2	0	—
古市第1	0	0	—
古市第2・改良	4	0	—
合計	298	73	0.24
住吉第1	15	0	—

一方、シルバーハウジングの募集は以下のとおりである。

区分	公募数	応募数	倍率
世帯用	3	1	0.33
単身用	3	4	1.33
計	6	5	0.83

(5) 入居辞退者

入居には一定の時間がかかるため、辞退する者もいる。過去3年間の辞退者は以下の通りである。

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
件数	46	49	31

辞退理由としては、

民間が決まった

- ・ 他の市営住宅が決まった
- ・ 入居費用が用意できない
- ・ 不動産の売却ができない
- ・ コロナ禍で引っ越しをしたくない

などが挙げられる。2年に一度の頻度で、申し込みから1年以上経過している待機者を対象に意思確認を行っており、待機期間が長い場合、入居申込書を提出していても、入居が決まるまでの間に辞退する者もいる。

なお、入居費用が用意できないという入居希望者には、住宅公社で風呂釜のリースをしていることを紹介したり、必要に応じて生活保護制度を案内したりしている。

(6) 高齢者、母子世帯、障害者世帯の取り扱い

前橋市市営住宅の入居申し込みの資格は、原則として、前橋市に住んでいる者か、勤務先が前橋市内にある者（管理条例第5条）とされている。しかし、60歳以上の者（高齢者）や、身体障害者・精神障害者等の単身者については、前橋市外在住でも申込みが可能であり、住居が探しにくい高齢者等に対して一定の配慮をしている。但し、単身者は入居できる住宅が限られている。これに対し、母子世帯に関しての取扱いは特に定められていない。

また、通常、前年中の所得の月額（基準収入月額）が、158,000円までの世帯が入居可能であるが、裁量階層世帯においては、214,000円まで可能である。この、裁量階層世帯とは、

- ・ 高齢者世帯……申込者が60歳以上、かつ同居者のいずれもが60歳以上か18歳未満
- ・ 障害者世帯……申込者又は同居親族に障害者で次のいずれかに該当する者がいる世帯
 - ・ 身体障害者（1級から4級）
 - ・ 精神障害者（1級か2級）
 - ・ 重度の知的障害者（療育手帳の障害程度がA重・A中・A1～A3の者）
 - ・ 難病患者（手帳または受給者証等の交付を受けている者）
- ・ 子育て世帯……小学校就学前の子供がいる世帯

一方で、シルバーハウジング※の入居申し込み資格者は、年齢制限が課されており、世帯用の場合は、60歳以上の夫婦のみの世帯（夫婦のいずれもが60歳以上）、単身用の場合は、60歳以上の単身者とされている。更に、居宅での自立した日常生活（歩行、自炊、食事、着脱衣、入浴、排せつなど）が可能で、団地内において円滑な共同生活を営むことができる者と規定されており、要支援・要介護認定を受けている場合は申し込むことができない。

※ シルバーハウジングとは、60歳以上の高齢者が、地域の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、設備及び運営面で配慮された住宅である。トイレ・浴室などに手すりの設置、床段差の解消など利用しやすい構造上の配慮や、緊急通報システムの設置など安全面の配慮が施してある。また、運営面では、L S A（ライフサポートアドバイザー）が安否確認・緊急時の対応を行う。

(7) 入居手続に関連する監査結果及び意見

① 入居申込資格に「市営住宅の家賃の滞納」がないことについて【意見】

(現状)

現在、入居申し込みの資格には、住民税を滞納していないこと、が挙げられており、住民税に未納がないことの証明書の添付が求められているが、過去に市営住宅の家賃を滞納していないことは、入居申し込みの要件に挙げられていない。

(問題点)

過去に市営住宅等の入居歴があり、退去時に家賃の滞納があった者でも入居資格を有している。

(改善案)

住民税の滞納だけではなく、過去における市営住宅等の家賃の滞納等がないことも、入居資格要件に含めることを検討することが望ましい。

② 入居資格審査における不動産所有の確認について【意見】

(現状)

市営住宅は、市が住宅に困っている者のために、国からの補助を受けて建てた住宅であり、申込者及び同居予定親族に土地や家屋などの不動産を持っている場合は原則として申し込みができないとされている。しかし、入居申込書では、住宅困窮の事情を記入する欄はあるが、申込者及び同居予定親族が不動産を所有しているかどうか記入する欄はない。

(問題点)

不動産の所有の有無について、本市に住民票がある者に対しては、市のシステムにより不動産の有無を確認しているとのことであるが、本市以外に住民票があり、勤め先が本市の者については、確認できないとのことである。

(改善案)

入居資格要件である居住用不動産の有無について、入居審査を適切に実施するため、入居申込書に記入してもらい確認することが望ましい。

③ 「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」の入手を欠く事例について【結果】

(現状)

令和2年度の新規入居者131件から、任意に20件をサンプリングし、必要書類が入手されているか確認したところ、災害入居者1件において「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」が入手されていなかった。

(問題点)

玄関の鍵をいつ、何本渡したのかは退去時のトラブルを防ぐためにも、明らかにしておく必要がある。

(改善案)

災害で入居の緊急性が高く、直ぐに入手出来ない場合であっても、入居後出来る限り速やかに、「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」を入手することが必要である。

④ 要支援・要介護者のシルバーハウジングの入居資格について【意見】

(現状)

一般の市営住宅には、要支援・要介護認定を受けている高齢者も住むことができ、必要に応じて、ヘルパーを依頼したり、デイサービス等を利用したりして日常生活を送っている。その一方で、要支援・要介護認定を受けている高齢者は、設備及び運営面で配慮されたシルバーハウジングの入居資格がない。

これは、平成 22 年に前橋市シルバーハウジングの管理運営要綱を「申込者を 60 歳以上の健常者に限定するもの」と改訂したためである。

この改訂の主な理由は、以下のとおりである。

- ・シルバーハウジングはあくまでも住宅であり、福祉施設ではないこと
- ・シルバーハウジングに常駐するライフサポート・アドバイザー（以下「L S A」とする。）は、高齢者の生活を支援する者であり、ヘルパーや介護者ではないこと
- ・シルバーハウジングに要介護者を入居させてしまうと入居者はL S Aに対し、介護者として期待してしまい、L S Aと衝突することが想定されること
- ・L S Aは特別な教育や訓練を受けた者ではなく、シルバー人材センターから派遣された高齢者であり、そのような期待には応えられないこと

(問題点)

要支援・要介護認定を受けている者こそ、手摺が設置されバリアフリー化された施設での生活が望ましい。一般の市営住宅では、手摺の設置は可能であるが許可を受ける必要がある。また、退去時には全て撤去しなければならない。そのような制限のもと、実際に取り付けるのは困難であると推察される。さらに、ヘルパーを利用している要支援の高齢者こそ、ヘルパーが来ない日の安否確認、緊急時の対応が必要な場合も想定される。

(改善案)

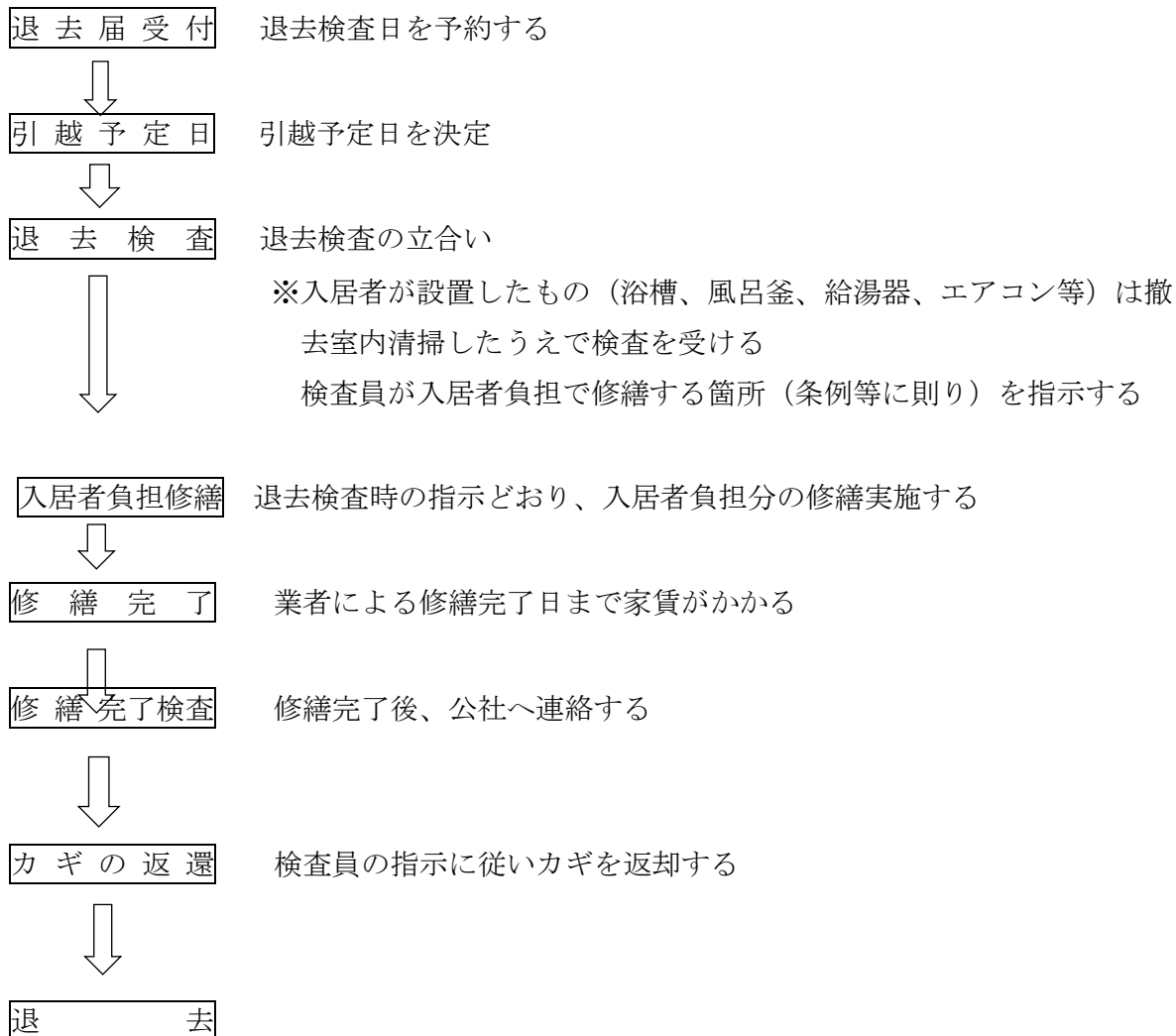
L S Aをヘルパーや介護者として期待するおそれがあるという理由で、本来、設備及び運用面で配慮された住宅が必要な要支援・要介護者が、入居申込者から排除されている。このため、要支援・要介護者は、一般の市営住宅には申し込めるが、シルバーハウジングには申し込めないという状況である。例えば、大阪市では、高齢者ケア付市営住宅（手摺の設置、段差の解消や緊急通報システムなど、高齢者向けの設備が備わった住宅で、入居者の生活相談や、急病などの緊急時に一時的に家事の援助を行う生活援助員を配置した住居）の申し込み要件に、居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができること、として、要支援・要介護者の入居も認めている。

シルバーハウジングにも要支援・要介護者が入居できるように再検討することが望ましい。なお、L S Aに過度な負担を強いることを避けるために、入居申込の際にL S Aの仕事内容を詳しく説明して理解を促すとともに、入居者がL S Aに過度な要求をした場合には、退居に応じる旨の署名を求めることも有用と考えられる。

2. 退去手続

(1) 退去手続等

入居者は、当該市営住宅を明け渡そうとするときは、明け渡す日の7日前までに市長に届け出て、市長が指定する者の検査を受けなければならない（管理条例第42条第1項）。退去手続の流れは、以下のとおりである。



(2) 退去時の修繕について

退去時における市と入居者の費用負担義務については、管理条例第24条及び第25条に規定されており、以下の通りとなっている。

前橋市営住宅管理条例

第24条 次に掲げる費用は、市の負担とする。

- (1) 市営住宅の壁、柱、床、天井、屋根及び階段の主要な部分並びに給水管、排水管、電気配線、ガス管並びに消防設備の修繕に要する費用
- (2) 共同施設の修繕に要する費用

2 前項の規定にかかわらず、借上げ市営住宅の修繕費用に関しては、市長が別に定める。

3 入居者の責に帰すべき事由によって第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、その費用の全部又は一部を負担しなければならない。

前橋市営住宅管理条例

第25条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、衛生給排水設備等の小修繕に要する費用及び使用料
- (2) ガラスのはめ替え、障子及び襖の張替え、畳表替え並びに鍵修理に要する費用
- (3) 排水管及び煙筒の掃除に要する費用
- (4) 共同施設の使用に要する費用
- (5) その他市長が指定した費用

また、入居者負担となる具体的な修繕箇所は、以下の通りである。

【退去者の負担で行う修繕費等の主な内容及び要領】

修繕箇所	修繕方法	修繕等の要領
畳	表替え	<ul style="list-style-type: none"> ・裏返し不可 品質は JAS3 種 2 等品 ・縁は普及品 ・ビニール製の畳表は不可 ・故意又は過失による芯までの焦げやへこみは芯毎入居者負担
フローリング等の木床材	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・故意又は過失による大きな傷、焦げ跡など落ちない場合は張替え（柄をできるだけ合わせる）
ビニール系シート	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・故意又は過失による大きな傷、焦げ跡など落ちない場合は張替え（柄をできるだけ合わせる）
ビニールクロス	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・よごれ、落書きなど清掃（専用の洗剤を使用） ・上張り等したものは撤去 ・故意又は過失による下地の石膏ボード等に穴などの損傷がある場合は下地補修
プラスター等 (塗り壁又は塗装壁)	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・汚れ、落書きなど清掃（専用の洗剤を使用） ・故意又は過失により剥がれたりしていたら補修
タイル	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・故意又は過失による割れ、剥がれは張替え（同色または、近い色のタイルを使用）
ステンレス	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・退去者が貼ったアルミ箔などは撤去（接着剤とも）
柱	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃で対応できない汚れ、傷等はカンナ、サンドペーパーを掛け充填材で埋めた後塗装（洋間の場合）、和室の場合は木目のへぎ材を張るか薄い板を張る。小さいキズは、パテ処理後サンドペーパー掛け
プリント石膏ボード和室	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・故意又は過失による傷、落書き、シール貼りの跡など清掃で対応できないものは張替え

修繕箇所	修繕方法	修繕等の要領
吸音石膏ボード又はボード類塗装面	清掃	・故意又は過失による傷、落書きなど清掃で対応できないものは塗装（既存と共色）
襖 天袋	張替え （新調の事）	・切り貼り不可 ・柄は中帯タイプを原則とし、太鼓張り（袋張り） ・枠、組子の破損は補修又は取替え ・故意又は過失による取手に傷、落書きなどがあり、補修、清掃で対応できないものは取替え ・しわの多いものは不可（原則業者に依頼）
障子	張替え （無地）	・しわの多いものは不可（原則業者に依頼） ・故意又は過失による枠、組子の破損は補修又は取替え
玄関ドア	清掃	・シールなどのはがし
玄関錠	返却	・鍵が3本ない場合は、スペアキーを作成し3本返却
外部サッシ	清掃	・特にレール部分、ガラリ、枠を綿密に清掃
塗装仕上げ建具	清掃	・シール等のはがし、その後清掃で対応できない場合は塗装 ・故意又は過失による板の破損は張替え、建具本体の新規作成
プリント・化粧合板仕上げ	清掃	・シールなどでプリント柄が剥離した場合は塗装 ・故意又は過失による板の破損は張替え
ガラス	清掃	・割れやひび、落書き、油汚れ等清掃で対応できない場合は取替え（柄を合わせる）ガラス留め（ビート）も同様
金具など	修繕 取替	・クレセント、チョウツガイ、チョウネジ、戸車、木製建具のレール、ドアクローザー、ドアチェーン、ドアスコープなど明らかに退去者の責により破損したもの
網戸	撤去 張替え	・退去者が設置したものは撤去 ・市設置の物で穴あきや膨れ等破損したものは張替え
照明器具	撤去 清掃	・退去者が設置したものは撤去 ・市設置の流し手元灯、浴室灯など油汚れやカビがひどい部分は念入りに清掃
コンセントカバー、蛍光灯カバー、スイッチ等	清掃	・破損は交換
洗面器・便器など	清掃	・水あか、黄ばみなどは念入りに清掃 ・明らかに退去者の責による割れ、ヒビがある場合は取替え
浴槽・バランス釜・給湯器	撤去 清掃	・退去者が設置した浴槽、バランス釜、給湯器は撤去 ・市が設置したものは清掃 ・レンタルした浴槽、バランス釜は清掃
排水管	表面清掃	・洗面器下や流し台の内部

修繕箇所	修繕方法	修繕等の要領
流し台（シンク、調理台、ガス台）	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・さびや油污れは念入りに落とす ・退去者が貼ったアルミ箔などは撤去する
流し台（扉・側板内部床や壁面等）	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃
湯沸器（取付板、本体）	清掃 撤去	<ul style="list-style-type: none"> ・なくした場合は設置
換気扇（本体、フード）	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・油污れ等は念入りに清掃（専用の洗剤を使用）
スリーブ・キャップ	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・なくした場合及び破損は設置
カーテンレール、ペーパーホルダー、物干し金物、バルコニー手摺	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・外してなくした場合は設置、品物があれば取付

（出典：前橋市営住宅すまいのしおり抜粋）

（3）退居手続きに関連する監査結果及び意見

① 入居希望者への間取り等の見える化について【意見】

（現状）

市営住宅の間取りは、市のホームページに掲載しているが、パンフレット等の紙媒体への掲載は行われていない。また、建物全体の写真はホームページに掲載しているが、内部の写真は掲載していない。

（問題点）

入居希望者は、日時を決め現地で内覧しない限り部屋の状況を確認できない状況である。

（改善策）

一般的に、高齢者はパソコン等の活用をする機会が少ない。またパソコン等の利用の格差があるため、間取りは紙媒体でも閲覧できるように配慮すべきである。また、市営住宅の部屋の内部の写真は防犯上のことを考慮するとホームページ上で公開する必要は必ずしもないと考えられるが、入居希望者が窓口で閲覧できるようにすることが望ましい。

② 敷金の適切な管理について【意見】

（現状）

敷金は、入居者ごとにその金額、領収日、返還日、家賃充当額、修繕充当額等を管理システムに入力し管理している。

（問題点）

令和2年度の退去届 241 件から任意に 20 件を抽出し、敷金管理台帳との記載内容について確認した。その結果「家賃充当額」「修繕充当額」「本人還付額」の顛末の記載について敷金管理台帳と退居届の記載内容が 3 件異なっていた。

(改善策)

敷金は、適切に管理がなされるべきものであり、敷金管理台帳と退去届の記載内容は一致している必要がある。

③ 退去届内容の適切な確認について【結果】

(現状)

令和2年度の退去届 241 件から任意に 20 件を抽出し、記載内容について確認を行った。退去届には、敷金の返還有無欄が設けられているが、敷金の返還の有無が記載されていないものが 5 件あった。また、住宅公社の担当者の押印欄は 2 つあるが、2 つのうち 1 つにしか押印のないものが 9 件あった。

(問題点)

敷金の返還の有無欄は、敷金の返還の有無を確認する欄であるからこの欄に記載のないことは、後で返還の有無を確認するときに確認できない。

また、押印欄の 2 つのうち、1 つは、システムへの入力作業終了欄（入力内容は、退居届提出日、退居日、転出先住所等）であり、もう 1 つはシステムへの入力内容の確認欄である。2 つの押印欄はその作業内容が異なる。作業内容が異なるのであるから、それぞれに作業終了の押印をする必要がある。

(改善策)

退去届は、重要な書類であるのでその記載は漏れなく行われるように注意する必要がある。担当者は漏れなく記載されていることを適切に確認し、記録する必要がある。

3. 使用料

(1) 使用料の算定

公住法第 16 条第 1 項及び公営住宅法施行令(以下「公住法施行令」とする。)第 2 条によると、市営住宅の家賃は、「応能応益型家賃」により入居者の所得と入居する住宅の規模や利便性により部屋ごとに決定され、かつ近傍同種の住宅家賃以下と定められている。その具体的な算定式は下記のとおりである。

家賃 = 1. 家賃算定基礎額 × 2. 市町村立地係数 × 3. 規模係数 × 4. 経過年数係数 × 5. 利便性係数

1. 応能負担 = 所得

2. ~ 5. 応益負担 = 住宅の規模や利便性

① 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額は、基準月収額を算出し、それをもとに8段階に区分された収入分位により決定される(下記表参照)。収入分位、家賃算定基礎額は公住法施行令第2条第2項、政令月収は公住法第23条第1項及び公住法施行令第6条に規定されている。

収入分位と家賃算定基礎額の関係は下記のとおりである。

収入分位	政令月収		家賃算定基礎額
	下限値	上限値	
1 (0.0%~10.0%)	0円	104,000円	34,400円
2 (10.0%~15.0%)	104,001円	123,000円	39,700円
3 (15.0%~20.0%)	123,001円	139,000円	45,400円
4 (20.0%~25.0%)	139,001円	158,000円	51,200円
5 (25.0%~32.5%)	158,001円	186,000円	58,500円
6 (32.5%~40.0%)	186,001円	214,000円	67,500円
7 (40.0%~50.0%)	214,001円	259,000円	79,000円
8 (50.0%~)	259,001円	—	91,100円

② 市町村立地係数

市町村立地係数は、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して0.7~1.6の範囲で決定される。前橋市は0.95である。公住法第44条第3項並びに公住法施行令第2条第1項、第1号及び第3号並びに第3条第1項に規定する国土交通大臣が定める期間等第2号別表にて規定している。

③ 規模係数

規模係数は、住戸専用面積65㎡を基準として、入居住宅の住戸専用面積を65で除した数値である。

④ 経過年数係数

経過年数係数は、建物の老朽度を勘案した数値である。公住法施行令第2条1項第3号及び告示第3号により規定されている。

- ・木造以外 : $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$
- ・木造 : $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$

⑤ 利便性係数

利便性係数は、住宅のある区域や周辺の状況、住宅の設備等を考慮して、0.5~1.3の範囲で決定する。

前橋市の利便性係数は、改正公住法及び改正管理条例の施行による家賃算定に伴い(平成10年4月1日)、住宅団地ごとの利便性を考慮した広域的利便性に各住宅の居住性による利便性を反映し設定されている。

具体的な算定式は下記のとおりである。

$\text{利便性係数}(0.5 \sim 1.3) = (\text{イ}) \text{広域的利便性} - (\text{ロ}) \text{居住性利便性}$
--

(イ) . 広域的利便性

広域的利便性は、当該団地の固定資産税評価額の市内最高価格団地の評価額に対する割合を基準として 0.7～1.0 の範囲で設定する。

広域的利便性	Log10(当該団地の固定資産税評価額相当額)
係数=	Log10(同一市内の市営住宅における固定資産税評価額相当額の最高値)

(ロ) . 居住性利便性

- ・ 簡易 2 階、同平屋住宅、特別低家住宅(旧厚生住宅)、特定目的住宅(高齢者、障害者)は、利便性係数を 0.7 とする。
- ・ 風呂釜・給湯器の設置状況により、計算後の数値より 0.05 (浴槽のみ設置)または 0.06 (浴槽+給湯器なし)を差し引く。

(2) 使用料の徴収

使用料の徴収については、前橋市市営住宅家賃等収納業務委託契約書に基づき、管理を代行する住宅公社に委託している。

使用料の徴収に関する委託業務内容は下記のとおりである。なお、当委託内容につき「前橋市住宅家賃等収納業務仕様書 別表」にて詳細な業務内容が明記されている。

1. 家賃等収納関係業務

- (1) 家賃の決定(変更)の補助に関すること
 - ア 家賃決定通知書送付業務
- (2) 家賃及び駐車場使用料の収納に関すること
 - ア 納入通知書・納付書の送付
 - イ 納付書再発行
 - ウ 収納・消しこみ
 - エ 敷金納付書送付・消し込み
- (3) 翌年度家賃決定に係る収入調査に関すること
 - ア 収入に関する申告書の送付・受理・提出督促
- (4) 家賃及び駐車場使用料並びに敷金の還付手続きに関すること
 - ア 過納付による還付・充当

(出典：「前橋市営住宅家賃等収納業務仕様書」より一部抜粋)

(3) 使用料の徴収方法

使用料の徴収方法は下記のとおり 4 つの方法から選べる。入居者により選択される。

- ① 口座振替
- ② 現金納付(コンビニ)
- ③ 現金納付(窓口OCR・パンチ・MPN)※訪問集金(徴収嘱託員による訪問徴

収)含む

④ 代理納付

使用料の徴収事務は住宅公社が対応しており、家賃等収納消込業務、生活保護受給者の家賃納付は前橋市が対応している。

(4) 使用料の減免制度

使用料の減免制度については管理条例第 19 条及び第 23 条第 2 項に規定する敷金につき規定化されている。

(家賃等の減免又は徴収猶予)

第 19 条 市長は、次に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃又は第 23 条に規定する敷金の減免若しくは徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかり著しく生活が困難となったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前 3 号に準ずる特別の事情があるとき。

(敷金)

第 23 条 市長は、入居者から入居時における 3 か月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

2 市長は、第 19 条各項のいずれかの特別の事情がある場合においては、敷金の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して市長が定めるところにより当該敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(出典：管理条例より一部抜粋)

また、当管理条例に基づき「前橋市営住宅家賃等の減免等に係る事務取扱要領」にて詳細な事務内容が明記されている。具体的な家賃減額割合は下記のとおり。

(家賃等の減額)

基準額に対する収入の割合	減額割合
基準額の 10 分の 2 以下の場合	10 分の 5
基準額の 10 分の 2 を超え、10 分の 3 以下の場合	10 分の 4
基準額の 10 分の 3 を超え、10 分の 4 以下の場合	10 分の 3
基準額の 10 分の 4 を超え、10 分の 5 以下の場合	10 分の 2

(5) 収入調査

入居後の使用料は、管理条例第 18 条に基づき、毎年 6 月に実施される収入申告により算定される。未申告の場合は、管理条例で定められる最高額の家賃（近傍同種家賃）となる（管理条例第 16 条第 1 項）。

(家賃の決定)

第 16 条 市営住宅(店舗及び特別市営住宅を除く。以下この項において同じ。)の毎月の家賃は、毎年度、第 18 条第 3 項の規定により認定された収入(同条第 4 項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第 30 条において同じ。)に基き、近傍同種の住宅の家賃(第 33 項の規定により定められたものをいう。)以下で令第 2 条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 37 条第 1 項の規定による請求を行ったにもかかわらず、市営住宅の入居者が、その請求に応じないときは、当該市営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(収入の申告等)

第 18 条 入居者は、毎年度、市長に対し、収入を申告しなければならない。

2 前項に規定する収入の申告は、法施行規則第 7 条に規定する方法によるものとする。

3 市長は、第 1 項の規定による申告に基づき、収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の規定による認定に対し、市長の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは当該認定を更正するものとする。

(出典：条例より一部抜粋)

(6) 使用料に関連する監査結果及び意見

① 家賃の算定方法について【結果】

(現状)

家賃は上記のとおり次の計算式に基づき算定している。

家賃＝1. 家賃算定基礎額× 2. 市町村立地係数× 3. 規模係数× 4. 経過年数係数× 5. 利便性係数

1.～4. の項目は法令で定められており、市の裁量で決定されるのは「5. 利便性係数」のみであるが、利便性係数の改定、見直しについて規程化、明文化されていない。

利便性係数の改定状況を確認したところ、直近で正式な決裁案件を確認できたのは平成 12 年 10 月であり、以降、平成 18 年の試算を最後に決裁資料は確認できなかった。

(問題点)

・利便性係数について

確認できた平成 12 年の決裁では、再計算した係数は従来比で上昇していたが、当初導入時から各団地の利便性に著しい変動がないとして導入時の利便性係数を継続する方針としていた。平成 18 年時の試算資料でも改定された形跡はないため、導入時の利便性係数が現在も継続している。

公住法施行令第2条第4項では、利便性係数は、「広域的利便性－居住性利便性」で計算するものとされている。広域的利便性は固定資産税評価額を基に算定されており、それは約20年前の固定資産税評価額を基に算定されている。そのため、現在のあるべき使用料と実際の使用料とが乖離している可能性がある。

また、最近、各団地にエレベーターを新設している棟があるが、利便性係数の変更は行われていない。

(改善策)

利便性係数の改定に関する業務フローを整備すべきである。

広域的利便性は固定資産税評価額の改定時に更新すべきであり、居住性利便性については現状の設備状況を反映できるよう適宜検討、更新していく必要がある。

4. 滞納整理

(1) 滞納整理業務

基本的な滞納整理業務は住宅公社へ委託している。委託業務内容は下記のとおり。

なお、業務仕様書別表にて詳細な委託業務内容が記載されている。

2. 滞納家賃対策関係業務

(1) 家賃滞納に関すること

- ア 督促状・催告書の発送
- イ 滞納整理・退去未納者滞納整理
- ウ 和解事項監視

(2) 法的措置手続きの補助に関すること

(出典：前橋市営住宅家賃等収納業務仕様書より一部抜粋)

滞納整理に関する業務のうち、長期滞納者に対する法的措置手続(訴訟管理)に関しては市が担当している。また、直近3期の家賃滞納額の推移は下記のとおり。年間使用料の約1%程度が滞納となっている。

(単位：円)

	令和元年5月		令和2年5月		令和3年5月	
	1年内調定額-①	471件	11,875,310	414件	10,864,990	275件
2年超調定額	656件	19,045,725	783件	22,155,485	801件	22,078,355
合計	1,127件	30,921,035	1,197件	33,020,475	1,076件	29,339,270
1年内調定額割合 (①÷②)		1.1%		1.0%		0.7%
市営住宅使用料 -②		1,071,618,310		1,050,297,520		1,009,968,415

※建築住宅課から入手した「過年度収入額表」より監査人作成。なお、前期1年内調定額が確定するのが出納帳閉鎖の5月度のため5月末を基準に指標化している。

(2) 滞納整理に関連する監査結果及び意見

① 家賃の徴収方法について【意見】

(現状)

使用料の徴収方法は、前述したとおり以下の4つの方法から入居者が選択する。

各徴収方法の過去3年間における割合の推移は、以下のとおりである。

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
①口座振替	64.0%	54.6%	55.3%
②現金納付(コンビニ)	29.4%	31.3%	31.4%
③現金納付(窓口(OCR・パンチ・MPN))	6.3%	6.3%	5.9%
④代理納付	0.3%	7.8%	7.4%

※資料源泉：建築住宅課作成資料を基に監査人作成

納入方法については、上記納入方法を入居時に紹介の上、入居者が選択している。原則の納入方法があるわけではなく、あくまで入居者の自由選択である。

(問題点)

口座振替は約58%(3か年平均)であり、現金納付(上表②、③合計)が約37%(3か年平均)となっている。大半の入居者は口座振替を選択している。現金納付を希望するのは、主に収入が年金のみの高齢者が多く、年金支給月に支払うためとのこと(年6回のため一時的な滞納が発生する)である。

この点、現金納付では納入通知書の作成、発送費用がかかる上、家賃滞納者の大半は現金納付を採用しており納付書の納付期限が到来し再発行するケースも多い。加えて、現金納付を採用している高齢者は体調不良などにより納付困難となる可能性も高い。

(改善点)

口座振替は入居者利便性が高く、現金納付に比べ事務負担、経費削減が見込める。また、滞納の未然防止の観点からも口座振替を原則とするのが適切である。

② 長期化した滞納債権について【意見】

(現状)

滞納整理は、主に住宅公社が「前橋市営住宅家賃等収納業務仕様書：2 滞納家賃対策関係業務」に基づき管理している。

平成30年4月時点で5か月以上の滞納かつ直近(令和3年9月)でも3か月以上の滞納者の状況は、以下のとおりである。

【表 1】

No.	滞納月数 (平成 30 年 4 月)	直近の滞納状況 (令和 3 年 9 月現在)	初回催告書送付日	現状
65	5	8	平成 12 年 7 月	退去済
66	5	7	平成 19 年 5 月	入居中
69	5	7	平成 19 年 10 月	入居中
70	5	8	平成 30 年 1 月	退去済
71	5	3	平成 27 年 8 月	退去済
73	5	3	平成 10 年 10 月	入居中
77	6	10	平成 29 年 10 月	入居中
78	7	9	平成 23 年 10 月	入居中
82	8	6	平成 29 年 11 月	入居中
83	9	8	平成 25 年 8 月	退去済
87	11	17	平成 25 年 9 月	退去済
88	12	4	平成 27 年 6 月	退去済
89	13	4	平成 17 年 5 月	入居中
92	13	15	平成 14 年 12 月	退去済
93	15	16	平成 9 年 12 月	入居中
94	16	8	平成 26 年 3 月	退去済
95	46	49	平成 9 年 7 月	入居中

また、平成 30 年 4 月時点で 5 か月以上の滞納者のうち直近で滞納 3 か月未満の滞納者は以下のとおりである。

【表 2】

No.	滞納月数 (平成 30 年 4 月)	直近の滞 納状況 (令和 3 年 9 月現在)	初回催告書送付日	現状	備考
64	5	0	平成 23 年 12 月	退去済	いずれの 滞納者も 催告書及 び再催告 書の送付 が複数回 あり、継
67	5	1	平成 8 年 7 月	退去済	
68	5	0	平成 30 年 1 月	退去済	
72	5	0	平成 19 年 10 月	入居中	
74	5	0	平成 19 年 10 月	退去済	
75	5	2	平成 23 年 1 月	入居中	
76	6	0	平成 25 年 8 月	入居中	

79	7	0	平成 26 年 6 月	退去済	続した滞 納が確認 された。
80	7	0	平成 16 年 3 月	入居中	
81	8	1	平成 13 年 6 月	入居中	
84	10	2	平成 26 年 1 月	入居中	
85	10	0	平成 12 年 8 月	入居中	
86	11	0	平成 26 年 12 月	入居中	
90	13	0	平成 29 年 1 月	退去済	
91	13	2	平成 25 年 6 月	入居中	

※資料源泉：月次滞納者リスト及び滞納者管理資料を基に監査人作成

・表 1 考察

平成 30 年 4 月現在、5 か月以上滞納している者 32 名のうち、現在も 3 か月以上滞納している者は 17 名、うち 9 名は現在も入居中である。いずれの滞納者も初回催告書送付(3 か月～4 か月滞納者)から現在(退去)に至るまで数年を経過している。

・表 2 考察

直近での滞納月数が 3 か月未満となった滞納者につき、現在(退去時)までの経過概況を確認したところ全ての滞納者につき催告書及び再催告書が複数回送付されており、3 か月以上の滞納が長期間継続していた。

(問題点)

管理条例では、3 か月以上の滞納が発生した場合、明渡請求ができること明記されている。

(住宅の明渡請求)

第 43 条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において、当該入居者に対し当該市営住宅の明渡しを請求することができる。

(2) 家賃を 3 か月以上滞納したとき。

※資料源泉：条例より一部抜粋

現状の訴訟管理フローチャートでは、催告書及び再催告書の請求に応じない場合、法的措置予定者の選定対象となるが、当法的措置予定者選定の要件は以下のとおりである。

(1) 訴訟対象者指導状況を作成する

(2) 滞納額及び滞納月数の多い滞納者から順に訴訟対象者とする

(3) 上記に拘らず、建築住宅課の働きかけや接触に応じない悪質な滞納者も訴訟対象者とする

※資料源泉：「訴訟管理フローチャート」より一部抜粋

ここで、上記要件 (2) では「滞納額及び滞納月数の多い滞納者から順に」とあるが、金額基準、滞納月数の基準は明記されていない。現状、主に 3～4 か月以上の滞納者につき、過去の状況(電話対応の可否や訪問による面談実績)も踏まえ住宅公社が選定している。その後、呼出しに応じない者、連絡見込みのない滞納者に対し最終催告書を発送している。現状フローに

沿った対応はしているものの、上記表のとおり滞納が継続し、最終催告書、明渡請求までに時間を要した結果、滞納家賃及び事務負担の増加を招いたことは明白である。

また、前述した滞納整理における直近3期の家賃滞納額の推移をみても2年超の滞納額が解消している傾向は見受けられず、滞納は長期に渡り継続している。

この点、長期にわたり滞納、部分返済を繰り返し滞納が長期にわたり継続している事は、適正に納付している入居者に対し著しく公平性を欠いている。

(改善策)

現在のフローでは明渡請求可能となる3か月以上の滞納から実際の明渡請求に至るまでが長く、滞納家賃、事務負担の増加を招いているおそれがある。

そもそも催告書及び再催告書の請求に応じない時点で悪質であり、今後の滞納リスクが非常に高いことは明白である。セーフティネットの役割はあるものの、公平性の観点から適時最終催告の後に明渡請求をする必要がある。

ただし、マニュアルに従った形式的な対応ではセーフティネットの役割に反するケースも想定されるため、訴訟管理は慎重な判断が求められる。

この点、家賃は応能応益型であるが、所得水準からしても1か月、2か月の滞納でさえ入居者負担は大きく早期解消が困難となる可能性が非常に高い。特に収入の安定しない入居者や体調不良の継続する入居者に滞納が継続する傾向が見受けられた。現状のフローでは1~2か月の滞納者へは電話連絡及び督促状の発送、訪問員による戸別訪問を実施しているが、滞納者の多くは連絡がとれず、戸別訪問による徴収時もほぼ不在である(下記「訪問員による徴収について」参照)。

従って、公平性の観点から訴訟管理には適時判断が求められるが、市営住宅の存在意義からすると、滞納整理において最も重要なのは滞納を未然に防止し、かつ滞納の増加、継続を最小減に抑えることである。

そのため、入居時には滞納した場合の住宅公社への連絡の周知徹底、1か月でも滞納した場合、即時に面談、状況を把握し、必要であれば他部署と連携して滞納者の情報を共有し、滞納家賃の増加及び長期化を未然に防止、解消できる体制を整備することが望ましい。

具体的には、事前、事後で下記のような対応が考えられる。

[事前]

- ・入居時の説明の際、滞納した場合の手続き、措置を周知徹底する。
- ・滞納となる可能性がある場合は、予め住宅公社へ連絡するよう周知徹底する。
- ・1か月でも滞納した場合、必ず問い合わせに対応するよう周知徹底する。

[事後]

- ・1か月滞納者に対し、電話連絡、督促状発送後(翌月20日発送)も連絡がつかない場合、長期滞納のおそれがあるため、重点的訪問対象とし状況調査をする。なお、以後もモニタリング対象とすることが望ましい。

- ・平日日中の戸別訪問では不在率が高いため、連絡がつかない入居者に対しては土日訪問も検討する。
- ・状況確認の結果、今後も滞納が増加するおそれや就業の継続が見込めない場合は、社会福祉課と連携し生活保護の要請を促すなど、他部署と連携し対応する。また、担当課として滞納に関する測定可能な明確な目標値や成果指標を設定し、滞納改善の見える化を行うことも考えられる。

③ 訪問員による徴収について【結果】

(現状)

滞納者については、住宅公社が徴収嘱託員による訪問徴収を実施している(現金、窓口納付が困難な入居者の徴収も対応)。徴収結果は「家賃徴収員巡回結果」として毎月市へ提出されている。

訪問徴収員による徴収結果は以下のとおりである。

- ・訪問集金(徴収)の直近3期の件数及び比率推移

【訪問件数と結果】

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
訪問件数	5,242	4,655	2,748
徴收件数	129	130	113
面談件数	376	332	189
不在件数	4,692	4,061	2,435
管理件数	40	132	11
他	5	0	0

⇒訪問件数を分母に徴収数以下を比率化すると以下のとおりである。

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
徴収率	2.5%	2.8%	4.1%
面談率	7.2%	7.1%	6.9%
不在率	89.5%	87.2%	88.6%
管理率	0.8%	2.9%	0.4%
その他	0.0%	—	—

※資料源泉：(1)、(2)共に実績報告書「家賃徴収巡回結果」より監査人作成
 毎月の徴收件数は10件～15件であり、徴收件数が0の日も多い。徴収率は3か年平均で3%程度であり、不在率は3年間を通し90%に近い。

また、徴収されているのは一部の滞納者(身体的に納付が困難な者や高齢者)がほとんどであり、悪質な滞納者(法的措置予定者)からの訪問徴収件数は極めて少ないとのことである。

なお、令和2年度の訪問数が少ないのは新型コロナウイルスの感染防止対応とのことであった。

(問題点)

上記のとおり徴収率は低く、また不在率は高い。

この点、委託者の市から徴収率の目標値は設定されておらず、月次及び年間の実績報告においても徴収率や不在率について特段評価、改善指導されていなかった。

ここで、住宅公社へ委託している業務仕様書における訪問徴収員による滞納家賃徴収では下記業務が仕様として記載されている。

ア.1か月以上の滞納者をリスト化し、団地訪問計画を作成

イ.計画的に滞納者のいる団地を訪問し、滞納家賃を徴収

※資料源泉：「前橋市営住宅家賃等収納業務仕様書：別表 滞納整理等関係事務：滞納整理」より一部抜粋

しかしながら、「団地訪問計画」は作成されておらず、訪問は毎月の滞納者リストをもとに徴収員に任せられていた。

滞納家賃の徴収業務につき委託者たる市で目標値、計画値が設定されていないこと、毎月の徴収結果に対する評価改善指導がないことが、上記徴収率の低さ、不在率の高さの要因の一部であるといえる。

(改善策)

市では滞納家賃の徴収を住宅公社へ委託している以上、徴収率の評価改善をしなければならない。具体的には下記のような業務フローが考えられる。

①年間目標の設定

過年度の訪問徴収の結果、滞納状況から年間の訪問徴収の目標値を設定

↓

②月次訪問計画の作成

上記計画、現滞納状況を踏まえ月次訪問計画を作成し訪問

↓

③月次訪問計画の評価、改善

計画に基づく訪問徴収の結果を評価、改善指導し、翌月以降の計画へ反映。

↓

④年度単位で再度評価、来年度計画へ反映⇒①へ

また、上記意見「滞納整理について」の改善点記載のとおり、市営住宅における滞納整理では滞納を増加、長期化させない取組が重要であるため、1か月の滞納が発生した時点で連絡がとれず、不在が継続する滞納者については、重点的訪問対象者とするといった計画立案が必要である。

5. 各種の手続（同居承認、名義承継など）

（1）同居承認

①公住法の取扱い

市営住宅の入居者が入居当初の同居親族以外の者を同居させる場合には、公住法第27条第5項及び公住法施行規則第11条の規定に基づき、事業主体の承認を得なければならない。なお、事業主体が原則として承認をしてはならない場合は2つあり、①同居を認めることにより、当該世帯の収入が入居収入基準を上回る場合と②入居者が法定明渡事由（公住法第32条第1項1号から第5号までのいずれか）に該当している場合である。ただし、いずれの場合も入居者が病気にかかっていること、その他特別の事情が存在し、入居当初の同居親族以外の者を同居させることが必要であると事業主体が判断した場合には、当該事業主体は同居の承認をすることが可能である。

公営住宅法

第27条第5項 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

第32条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によって入居したとき。
- 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。
- 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀き損したとき。
- 四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。
- 五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。
- 六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

公営住宅法施行規則

第 11 条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第 27 条第 5 項の規定による承認をしてはならない。

一 当該承認による同居の後に於ける当該入居者に係る収入が令第 6 条第 1 項に規定する金額を超える場合

二 当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する場合

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第 27 条第 5 項の規定による承認をすることができる。

② 前橋市の取扱い

公住法の定めを受けて、市では入居当初の同居親族以外の者を同居させる場合には、管理条例第 14 条及び前橋市営管理住宅条例施行規則第 9 条の規定に基づき、市長の承認を得なければならないと規定している。なお、市長が原則として承認をしてはならない場合は 3 つあり、①同居を認めることにより、当該世帯の収入が入居収入基準を上回る場合、②入居者が明渡事由（管理条例法第 43 条第 1 項第 1 号から第 6 号まで又は第 8 号のいずれか）に該当している場合、③同居させようとする者が暴力団員である場合である。ただし、いずれの場合も入居者が病気にかかっていることその他特別の事情が存在し、入居当初の同居親族以外の者を同居させることが必要であると市長が判断した場合には、同居の承認をすることが可能である。

前橋市営住宅管理条例

(同居の承認)

第 14 条 市営住宅の入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の承認をしてはならない。

(1) 同居の後に於ける当該入居者に係る収入が第 5 条第 3 号ア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれ同号ア、イ又はウに掲げる金額を超えることとなるとき。

(2) 当該入居者が第 43 条第 1 項第 1 号から第 6 号まで又は第 8 号のいずれかに該当するとき。

(3) 同居させようとする者が暴力団員であるとき。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、第 1 項の承認をすることができる。

前橋市営管理住宅条例施行規則

(同居の手続)

第9条 入居者は、条例第14条の規定により同居の承認を得ようとする場合は、市営住宅同居承認申請書を市長に提出しなければならない。

③ 事務フロー

同居承認の申請書(市営住宅同居承認申請書)の受付窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社である。住宅公社で申請書に不備がないか、同居承認の要件を満たしているかどうか書類審査を実施している。

④ 承認件数

平成30年度から令和2年度における、同居承認の件数は下記のとおりである。不承認件数が0件となっているのは、住宅公社で事前相談をしており、同居承認の要件に合致しないケースはそもそも申請を受理しないためと建築住宅課担当者より回答を受けている。

・同居承認に関する調査(申請件数、承認件数及び不承認件数)

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
申請件数	35件	31件	30件
承認件数	35件	31件	30件
不承認件数	0件	0件	0件

(出典：建築住宅課提供資料)

(2) 名義承継

① 公住法の取扱い

市営住宅の入居者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人が市営住宅の使用権を当然には承継しない。一方で、残された同居者の居住の安定について一定の配慮が必要であることから、公住法第27条第6項及び公住法施行規則第12条において事業主体の承認を受けて、引き続き、当該市営住宅に居住することができる」と規定されている。また、承認を申請できる者は、入居者の死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者に限定されている。なお、事業主体が原則として承認をしてはならない場合は3つあり、①承認を申請する者の同居期間が1年に満たない場合(入居者の当初入居時からの同居親族を除く。)②承継後の世帯の収入が高額所得者の収入基準を上回る場合③入居者が法定明渡事由(公住法第32条第1項1号から第5号までのいずれか)に該当している場合である。

公営住宅法第27条第6項

公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

公営住宅法施行規則第12条

事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第 27 条第 6 項の規定による承認をしてはならない。

① 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を 含む。）である場合を除く。）

② 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第 9 条第 1 項 に規定する金額（法第 29 条第 2 項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあつては、当該条例で定める金額）を 超える場合

① 当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する者 であつた場合

2 前条第 2 項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

② 市の取扱い

公住法の定めを受けて、市では市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、管理条例第 15 条及び同第 28 条、管理条例施行規則第 15 条の規定に基づき、市長の承認を得なければならないと規定している。なお、承認を受けようとする者又はその者と現に同居する者が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならないとされている。

前橋市営住宅管理条例

（入居の承継）

第 15 条 市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、公住法施行規則第 12 条で定めるところにより、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、前項の承認を受けようとする者又はその者と現に同居する者が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならない。

（許可事項）

第 28 条 市営住宅に入居を許可された世帯員内で名義人を変更するような事態が生じたときは、直ちに市長の許可を受けなければならない。

前橋市市営住宅管理条例施行規則

（名義変更）

第 15 条 入居者は、管理条例第 28 条に規定する市長の許可を受けようとするときは、市営住宅名義人変更申請書を市長に提出しなければならない。

③ 事務フロー

入居承継の申請書(市営住宅名義人申請書)の受付窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社である。住宅公社で申請書に不備がないか、入居承継の要件を満たしているかどうか書類審査を実施している。

④ 承認件数

過去3年間(平成30年度～令和2年度)の承継申請の件数及びその許否を調べたところ下記の表のとおりであった。不承認件数が0件となっているのは、住宅公社で事前相談をしており、入居承継の要件に合致しないケースはそもそも申請を受理しないためと建築住宅課担当者より回答を受けている。

なお、入居承継の承認がなされたケースのうち、承認件数が圧倒的に多いのは配偶者からの申請がなされたケースであった。次いで、子、兄妹の順で多く、これら以外の者で承継承認がなされたケースは1件もなかった。なお、令和2年度の入居承継件数45件の内訳を調べたところ、死亡39件、転出5件、離婚1件であった。

・入居承継に関する調査(申請件数、承認件数及び不承認件数)

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
申請件数	35件	43件	45件
承認件数	35件	43件	45件
不承認件数	0件	0件	0件

(出典：建築住宅課提供資料)

(3) 構築物設置許可申請

① 公住法の取扱い

市営住宅の入居者が市営住宅を模様替え・増改築する場合には、公住法第27条第4項の規定に基づき、事業主体の承認を得なければならない。

公営住宅法

(入居者の保管義務等)

第27条第4項

公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。

② 市の取扱い

公住法の定めを受けて、市では市営住宅の入居者が市営住宅を模様替え・増改築する場合には、管理条例第27条第2項の規定に基づき、市長の承認を得なければならないと規定し

ている。なお、原状回復又は撤去が容易なものに限り承認することとなっている。また、住宅返還時には、入居者の負担において原形に復すこととなっている。

前橋市住宅条例

(入居者の保管義務等)

第 26 条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者は、自己の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀損したときは、これを原状に復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(禁止事項)

第 27 条 入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 敷地、住宅又はその附帯施設を他の者に貸し、若しくはその入居の権利を他の者に譲渡する行為

(2) 市営住宅を市営住宅以外の用途に使用する行為

(3) 周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為

(4) その他市長が必要と認めて禁止する行為

2 入居者は、市営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の許可を受けたときは、この限りでない。

前橋市営住宅管理条例施行規則

(模様替え、増築等)

第 14 条 入居者は、条例第 27 条第 2 項に規定する市長の許可を受けようとするときは、市営住宅増改築許可申請書を市長に提出しなければならない。

② 事務フロー

構築物設置許可申請の窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社である。住宅公社で申請書に不備がないか、要件を満たしているかどうか書類審査を実施している。

③ 申請件数

平成 30 年度から令和 2 年度にかけての構築物設置許可申請の件数の推移は次のとおりである。令和 2 年度の構築物設置許可申請 196 件のうち 155 件がエアコンの設置、79 件が網戸の設置、56 件が湯沸器の設置を含んでおり、その他は B S ・ C S アンテナの設置、手摺りの取付け、洗浄便座の設置等の申請がある。他の年度についてもエアコンの設置を含む申請が圧倒的に多い傾向にある。

・構築物設置許可申請に関する調査（申請件数、承認件数及び不承認件数）

区分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
申請件数	179 件	140 件	196 件
承認件数	179 件	140 件	196 件
不承認件数	0 件	0 件	0 件

（出典：建築住宅課提供資料）

（４）家賃減免申請

① 公住法の取扱い

市営住宅の家賃は低廉なものであるが、そもそも収入が著しく低い場合には低廉であっても家賃自体を捻出することが困難な場合があり、また特別な事情の変更があった場合には一時的に家賃の支払が困難となることがある。そのため公住法第 16 条第 5 項において、市営住宅の事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる」と規定されている。

公営住宅法

（家賃の決定）

第 16 条

5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

② 市の取扱い

・家賃等の減免等の対象者

公住法の定めを受けて、市では管理条例第 19 条の規定に基づき、市長は入居者（同居者を含む）に特別の事情がある場合においては、家賃等の減免又は徴収の猶予をすることができるとしている。また、前橋市営住宅家賃等の減免等に係る事務取扱要領第 2 条では家賃等の減免等の対象となる場合として、①入居者（同居者を含む）の収入基準月額が 5 万 2 千円以下のとき、②入居者（同居者を含む）が疾病にかかり、収入基準月額から市長が当該療養に要すると認定した経費の月額を控除した額が 5 万 2 千円以下のときと規定している。なお、いずれの場合においても家賃等の支払能力が 3 月以内に回復すると認められるときは、家賃等の減免は行わず、徴収の猶予を行うものとされている。

前橋市営住宅管理条例

（家賃等の減免又は徴収猶予）

第 19 条 市長は、次に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃又は第 23 条に規定する敷金の減免若しくは徴収の猶予をすることができる。

(1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。

- (2) 入居者又は同居者が病気にかかり著しく生活が困難となったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。

・減額割合

家賃等の減額をする場合においては、前橋市営住宅家賃等の減免等に係る事務取扱要領第3条の下記の表の割合に応じて行うものとされている。

基準額に対する収入の額の割合	減額割合
基準額の10分の2以下場合	50%
基準額の10分の2を超え、10分の3以下の場合	40%
基準額の10分の3を超え、10分の4以下の場合	30%
基準額の10分の4を超え、10分の5以下の場合	20%

④ 事務フロー

市営住宅家賃等減免・徴収猶予申請書の窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社であり、申請書に不備がないか、要件を満たしているかどうか書類審査を実施している。

⑤ 周知方法

市では、入居者に対しては①家賃決定通知書、②市営住宅使用料(家賃)及び駐車場使用料納入通知書兼口座振替通知書、③収入申告書の提出に関するお知らせ、④前橋市市営住宅「すまいのしおり」の主に4つの文書に周知文書を記載することで家賃の減免制度について周知している。また、入居者から住宅公社や市の担当者に対し家賃の支払が困難である旨の相談があった場合には、家賃の減免申請をするよう案内している。

⑤ 申請件数

平成30年度から令和2年度にかけての市営住宅家賃等減免・徴収猶予申請書の件数の推移は次のとおりである。

【市営住宅家賃等減免申請件数及び審査結果】

	申請件数	許可件数	減免割合				減免月数	減免前家賃 A	減免金額 B	減免後家賃 C (A-B)	減免割合 B/A	不許可件数
			20%	30%	40%	50%						
平成30年度	713	713	20	33	32	632	8,128	167,524,400	80,075,600	87,412,900	47.8%	0
令和元年度	697	695	14	27	35	619	7,915	158,856,100	75,173,800	81,682,300	47.9%	2
令和2年度	693	691	15	29	21	626	7,884	162,742,300	78,383,100	84,359,200	48.2%	2

(出典：建築住宅課提供資料)

※ 不許可になった令和元年度の2件、令和2年度の2件は家賃の滞納によるものである。

(5) 世帯員増減届

①市の取扱い

市では、入居者の同居者が出生、死亡又は退去した場合など、入居許可を受けた世帯員が増減した場合、管理条例 29 条第 2 号及び前橋市営管理住宅条例施行規則第 16 条の規定に基づき、世帯員増減届を市長に提出しなければならないとされている。

前橋市住宅管理条例

(届出事項)

第 29 条 入居者は、次の場合は、速やかに市長に届け出なければならない。

(2) 入居許可を受けた世帯員が増減したとき。

前橋市営住宅管理条例施行規則

(世帯員増減届)

第 16 条 入居者は、条例第 29 条第 2 号に該当する場合は、速やかに市営住宅世帯員増減届を市長に提出しなければならない。

② 事務フロー

世帯員増減届の受付窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社である。住宅公社で届出書に不備がないかの確認を実施している。

③ 届出件数

平成 30 年度から令和 2 年度にかけての世帯員増減届の件数の推移は次のとおりである。異動理由としては、転居による減少が最も多く、そのあと死亡による減少、出生による増加と続いており、下記のような件数となっている。

【平成 30 年度から令和 2 年度の届出件数】

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
届出件数	215 件	171 件	172 件

【異動理由別の世帯員の増減数】

異動理由	平成 30 年度 人数	令和元年度 人数	令和 2 年度 人数
転居	△168	△145	△143
死亡	△44	△49	△62
離婚	△12	△12	△6
婚姻	△17	△1	△2
出生	+25	+14	+8
その他	0	△3	△5
合計	△216	△196	△210

(出典：建築住宅課提供資料)

(6) 長期不在届

① 市の取扱い

市では、正当な事由により、住宅を引き続き 15 日以上使用しない場合、管理条例第 29 条第 1 号の規定に基づき、長期不在届を市長に提出しなければならないとされている。

前橋市住宅管理条例

(届出事項)

第 29 条 入居者は、次の場合は、速やかに市長に届け出なければならない。

(1) 市営住宅を引き続き 15 日以上使用しないとき。

② 事務フロー

長期不在届の受付窓口は、市営住宅の管理を代行する住宅公社である。住宅公社で届け出書に不備がないかの確認を実施している。

③ 届出件数

平成 30 年度から令和 2 年度にかけての長期不在届の件数の推移は次のとおりである。

なお、令和 2 年度の長期不在届の提出状況を確認したところそのほとんどが入院によるものであった。

【平成 30 年度から令和 2 年度の届出件数】

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
件数	38 件	43 件	34 件

(出典：建築住宅課提供資料)

(7) 各種の手続（同居承認、名義承継など）に関連する監査結果及び意見

① 月例報告書の記載誤りについて【意見】

(現状)

令和 2 年度の同居承認申請件数は 30 件であったが、住宅公社作成の月例報告書（前橋市営住宅管理業務等執行状況報告書）に記載されていた申請件数は 31 件と相違が見受けられた。また、市営住宅名義承継申請件数は 45 件であったが、月例報告書に記載されていた申請件数は 44 件と相違していた。

いずれも相違理由は、住宅公社担当者の集計誤りとのことであった。

(問題点)

月例報告書の報告内容に誤りがあったが、そのことに気付いていなかった。検証が不十分であることが要因であると考えられる。

(改善策)

月例報告書の報告内容について、定期的に申請書原本との照合などの検証を行うことが望ましい。また、前橋市営住宅及び共同施設に係る管理代行業務等仕様書に記載の通り、管理

業務等の適正を期するため、住宅公社に対して調査、必要な指示を行うべきか検討することが望ましい。

② 退去時の原状回復、撤去について【意見】

(現状)

入居者が実施した模様替え、増築については退去時に原状回復または撤去を求めている。

(問題点)

入居者の利便性を高める模様替え、増築について、退去時に一律に撤去を求めることは合理的ではない。

(改善策)

事務処理要項等では、退去時に市に寄付が可能であることが明確となっていない。市において必要があると認めた場合は、退去時に寄付することを可能とする事務処理要項等の改正を検討することが望ましい。なお、他の自治体では、市長が認めた場合には寄付を認める取り扱いが認められている自治体もある。

6. 管理代行

(1) 管理代行制度について

市営住宅の管理については、入居者の決定や明渡し請求など、中立・公平な立場で適切な判断が求められることから、公住法において、地方公共団体たる事業主体しか行い得ないとされていた。

しかし、少子高齢化等社会の経済情勢の変化により、住宅困窮者が増加・多様化してきており、これらの者の居住の安定を確保するためには、地方公共団体が地域の実情に応じて、地域の市営住宅ストックを有効に活用する必要がある。

このため、地域における市営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、市営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより、入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう公住法が改正（平成 17 年 6 月）され、管理代行制度が設けられた。

本市についても、平成 26 年 4 月より公住法(下記参照)に基づく管理代行制度を導入し、市営住宅の管理代行等業務を、住宅公社へ委託している。前橋市は住宅公社と「前橋市営住宅管理代行業務委託契約書」を締結し、これに基づき、令和 2 年度においては、465,761,830 円の管理等委託料を支払っている。

公営住宅法

(管理の特例)

第 47 条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理

を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって当該公営住宅又は共同施設の第3章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
- 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

(2) 管理代行制度の導入経緯について

市営住宅管理の民間委託については、新行政改革推進計画において実施項目として定められ、管理委託の方法を検討し、管理代行が最も合理的、効果的かつ安定的であるとの結論から、平成26年4月より住宅公社による管理代行による管理を実施している。

管理代行とは、公住法第47条に「管理の特例」として規定されている公営住宅の管理方法で、事業主体である市の同意に基づき、地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅の管理業務を受託する。その業務範囲は、入居者の決定、同居人の承認、高額所得者への明渡し請求等の公住法上の決定行為を行うことができ、単なる事務の委任ではなく、責務を伴う事業主体の立場を代行するのが大きなメリットになる。一方、指定管理者制度は、委託できる業務の範囲が行政判断の不要な機械的な事務や事実行為に限られている。

そのため、管理代行制度は住宅管理における大部分の業務を委託することが出来るため、業務の合理化、効率化に大きく寄与することが期待できる（平成25年1月30日決裁）。管理代行制度・指定管理者制度・直営の比較は、以下のとおりである。

【管理代行制度・指定管理者制度・直営の比較】

区分	管理代行制度	指定管理者制度	直営
根拠法令	公住法第47条	自治法第244条の2	—
趣旨	単なる事務の委託ではなく責務を伴う事業主体の立場を代行する。	地方公共団体の指定を受けた指定管理者が管理業務の一部を行う。	—

受託者	地方住宅供給公社	原則公募により法人その他の団体が受託する。	—
業務範囲	入居者の決定、同居者の承認、高額所得者への明渡し請求等の公住法上の決定行為を行うことができる。	申請書類の受付など行政判断が不要な機械的事務のみに限られる。仕様書に依存するが、能力に限界あり。	—
主な業務	<ul style="list-style-type: none"> ①入居申込の受付審査 ②入居者の決定 ③清掃・修繕等の維持管理 ④住宅の模様替え・増築承認 ⑤入居承認・同居者承認申請の受付 ⑥入居承継・同居者承認申請の承認 ⑦高額所得者・不正入居者等に対する明渡し請求 ⑧入居者に対する収入状況の報告請求 ⑨家賃の徴収行為 ⑩苦情相談に関するもの ⑪滞納整理に関するもの ⑫高額所得者に対する住宅明渡しに関するもの ⑬駐車場の管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ①入居申込の受付審査 ②入居者の決定 ③清掃・修繕等の維持管理 ④住宅の模様替え・増築承認 ⑤入居承認・同居者承認申請の受付 ⑥入居承継・同居者承認申請の承認 ⑦高額所得者・不正入居者等に対する明渡し請求 ⑧入居者に対する収入状況の報告請求 ⑨家賃の徴収行為 ⑩苦情相談に関するもの ⑪滞納整理に関するもの ⑫高額所得者に対する住宅明渡しに関するもの ⑬駐車場の管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ①入居申込の受付審査 ②入居者の決定 ③清掃・修繕等の維持管理 ④住宅の模様替え・増築承認 ⑤入居承認・同居者承認申請の受付 ⑥入居承継・同居者承認申請の承認 ⑦高額所得者・不正入居者等に対する明渡し請求 ⑧入居者に対する収入状況の報告請求 ⑨家賃の徴収行為 ⑩苦情相談に関するもの ⑪滞納整理に関するもの ⑫高額所得者に対する住宅明渡しに関するもの ⑬駐車場の管理業務
業務の処理迅速性	公営住宅管理に特化した専門的団体である住宅公社が行うことで、迅速な住宅管理業務の遂行が期待できる。	指定管理に関しては、現行の公住法の下では、委託できる業務が限られる。窓口受付、退去修繕などで人員削減効果は見込めない。	定期人事異動があり、今後の財政事情を鑑みると職員の増員も期待できない。直営体制で5,500戸という膨大な戸数の管理は結果的にサービスの低下に繋がりがかねない。

修繕の対応迅速性	住宅公社は、住宅管理に特化した専門集団であり、既に群馬県、高崎市、太田市、桐生市、館林市、みどり市が導入の実績がある。住宅修繕のみのため、迅速な対応が出来ると期待できる。	業者によっては退去修繕等の処理速度が上がる可能性はある。また、相模市のように修繕コストが直営に比べ抑えられている事例もある。	業務が多岐にわたり、修繕住戸も相当数に上るため、空き部屋から斡旋可能住宅になるまで6か月以上かかる場合もあり、申込者の入居待機時間を長引かせている可能性がある。
コスト試算	職員人件費 178,222,600円 駐車場管理委託費 0円 委託経費 88,000,000円 住宅管理コスト 3,500,000円 合計 269,722,600円	職員人件費 202,222,600円 駐車場管理委託費 0円 委託経費 80,000,000円 住宅管理コスト 4,000,000円 合計 286,222,600円	職員人件費 251,113,000円 駐車場管理委託費 15,000,000円 委託経費 0円 住宅管理コスト 5,000,000円 合計 271,113,000円
削減コスト	▲1,390,400円	15,109,600円	—
課題・問題点	プロパー職員養成期間が必要なため段階的な職員減となる。 住宅管理に精通した職員が異動になると、公社の業務に対する監理、監督が難しくなる傾向はある。	市営住宅の管理という特殊性、専門性、継続性が要求される業務のため、指定管理者が変更したり、途中で廃業したりする場合の影響が非常に大きい。また、採算性が期待しにくい業務でもあり、参入事業者の限定化、見つからない可能性もある。競争原理が働かず、費用の低減効果が本当に期待できるか不明確が部分もある。	

(平成25年1月30日決裁起案書貼付書類抜粋)

(3) 管理代行制度と指定管理者制度の業務比較

管理代行制度と指定管理制度を比較すると、指定管理者制度は、行政判断が不要な機械的
事務及び事実行為のみ可能であり、管理代行制度は、事業主体の同意を得て、権限を代行す
ることが可能であるため、業務範囲が広がる。その比較は、以下のとおりである。

【管理代行制度と指定管理制度の業務比較】

公住法	条文内容	管理代行	指定管理者
16条1項	公営住宅の毎月の家賃決定	×	×
16条2項	近傍同種の住宅の家賃決定	×	×
16条4項	家賃の減免	×	×
18条1項	敷金の徴収	×	×
18条2項	敷金の減免	×	×
18条19項	家賃又は敷金の徴収猶予	×	×
22条1項	入居者の公募及び特定入居	○	×
25条1項	入居者の決定	○	×
27条3項	公営住宅以外の用と併用の承認	○	×
27条4項	公営住宅の模様替え、増築に係る承認	○	×
27条5項	入居者の際に同居した親族以外の者の同居承認	○	×
27条6項	名義人死亡時、同居者の継続住居の承認	○	×
28条2項	収入超過者に対する明渡し請求	×	×
28条3項	家賃の減免、徴収猶予規定に関する準用	×	×
29条1項	高額所得者に対する明渡しの請求	○	×
29条6項	明渡し期限後の金銭徴収	×	×
29条7項	明渡し期限の延長	○	×
29条8項	家賃の減免、徴収猶予規定に関する準用	×	×
30条1項	斡旋等の努力義務	○	×
32条1項	入居者に対する明渡し請求	○	×
32条3項	明渡し請求を受けた者に対する金銭の徴収	×	×
32条4項	損害賠償請求	×	×
32条5項	借上げ期間満了に伴う明渡し請求の事前通知	○	×
32条6項	借上契約が終了時の借家法34条1項の通知	○	×

公住法	条文内容	管理代行	指定管理者
33条1項	公営住宅監理員の設置、任命	○	×
34条	収入状況の報告の請求等	○	×
令6条2項	単身入居者要件の調査、市町村への意見請求	○	×

(4) 管理代行制度と指定管理者制度の法的根拠

- ・管理代行制度（公住法の改正 平成17年6月）

公住法第47条（管理の特例）

（主旨）事業主体以外の地公共団体又は地方住宅供給公社は、事業主体の同意を得て公営住宅の管理を行うことができる。この場合においては、当該事業主体の権限を代行する。

- ・指定管理制度（自治法の改正 平成15年9月）

自治法第244条の2の3（公の施設の設置、管理及び廃止）

（主旨）地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するために必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該地方公共団体が指定するもの（指定管理者）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

(5) 管理代行制度導入の状況

管理代行制度については、群馬県、高崎市、太田市、桐生市、館林市で導入済みである。

【指定期間及び対象施設】

契約書等	期間
「前橋市営住宅の管理に関する基本協定書」	3年更新
「前橋市営住宅管理代行業務委託契約書」	毎年更新
「前橋市営住宅管理業務委託契約書」	毎年更新
「前橋市営住宅の管理に関する同意書」	毎年更新
「前橋市営住宅の管理に関する協議書」	毎年更新

【対象施設】

管理委託方法	対象施設
管理代行	市営住宅及びこれに付随する共同施設
業務委託※	市営住宅以外（改良住宅・再開発住宅・店舗・特別市営住宅）

※管理代行は公住法第47条で公営住宅及びこれに付随する共同施設のみと定められているため、市営住宅以外については業務委託という形で住宅公社に委託している。

(6) 管理代行にかかる管理費用について

令和2年度の管理費用は465,761,830円であり、その内訳は次のとおりである。

(内訳)

人件費	86,037,600円
管理事務費	7,851,600円
維持修繕及び保守点検等	371,872,630円
合計	465,761,830円

金額は、住宅公社から予算案（各節・細節毎の諸経費の詳細記載含む）の提出を受け、市側で各項目（内容）を精査して、住宅公社と最終調整した上で決定される。平成26年度から令和2年度までの管理代行等委託料の推移は以下のとおりである。

【管理代行等委託料推移表（平成26年度～令和2年度）】

(単位：千円)

項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
人件費	76,680	76,680	77,954	80,190	81,766	84,257	86,037
事務費	6,696	7,152	7,200	7,136	8,076	8,079	7,851
需用費等	317,809	317,577	339,109	367,405	364,636	364,637	371,872
合計	401,185	401,409	424,264	454,731	454,479	456,973	465,761

※需用費等とは、修繕費、保守委託費、手数料、管理人手当等

(7) 管理代行に関連する監査結果及び意見

① 消費税率改正における試算について【意見】

(現状)

平成25年10月29日の起案書「市営住宅の管理代行について(伺)」(下記参照)の中で、「今後消費税が10%に引き上げられた場合、経費削減効果は見込まれない。しかしながら、行財政改革推進計画の方針に則り、管理代行を実施することとして、事務をすすめる。」と記載されていた。

【消費税等を含んだ経費比較表（平成25年10月29日起案書）】

区分	直営	管理代行（前橋市試算）		
		5%	8%	10%
消費税率	—	5%	8%	10%
職員人件費	228,613,000円	159,722,600円	159,722,600円	159,722,600円
駐車場管理委託料	14,252,400円	5,449,500円	5,605,200円	5,709,000円
委託経費	—	74,550,000円	76,680,000円	78,100,000円
合計	242,865,400円	239,722,100円	242,007,800円	243,531,600円
削減コスト	—	▲3,143,300円	▲857,600円	666,200円

(問題点)

令和元年10月から消費税率が10%となったが、それにより実際にどの程度の経費削減効果となっているのかが検証されていない。そのため、平成25年10月29日起案時の見込計算の適切性の事後検証が行われていない。

(改善策)

消費税率10%となった現在で実際どのようになっているか検証し、平成25年10月29日の起案の適切性を再検証することが必要である。これにより、現在導入している管理代行制度の適切性や在り方が評価できるだけでなく、今後、消費税率が改訂された際の意思決定に役立つと考えられる。

② 管理代行制度と業務委託の併用について【意見】

(現状)

市では、公住法に基づいて管理代行制度を導入しているが、改良住宅・再開発住宅及び店舗、特別市営住宅については、公住法により管理代行制度を利用できないため、随意契約により管理代行業者である住宅公社に業務委託している。

随意契約理由としては、公住法に規定する以外の市営住宅について、仮に他の民間企業に委託した場合には、市営住宅内で問い合わせ先等が異なり、業務の非効率化となる可能性が考えられ、同じ住宅公社（管理業務の内容は、管理代行と業務委託で一緒）で一元管理するのが、業務効率及び市民サービス向上の観点からも適当であると考えたためである。

(問題点)

管理代行と業務委託で業務内容がすべて一緒であるため、業務仕様書も一緒であり、業務報告についても、管理代行と業務委託について、合算して報告書を作成し、報告している。

市営住宅管理業務委託契約の「前橋市営住宅管理業務仕様書」では、第6において以下のように規定している。

6. 業務の実地及び報告

(1) 市営住宅管理業務等執行計画

- ⑥提出書類は、市営住宅の一元的な管理を実施する目的に従い、別途契約の前橋市営住宅管理代行業務委託契約に基づく仕様書において指示する書類と併せて提出するものとする。

と記載がある一方で、市営住宅管理代行業務委託契約の「前橋市営住宅及び共同施設に係る管理代行業務等仕様書」では、上記のような記載はない。

そのため、報告書の内容について管理代行業務のみの報告と誤認する可能性がある。

(改善策)

市営住宅管理代行業務委託契約の仕様書にも「⑥提出書類は、市営住宅の一元的な管理を実施する目的に従い、別途契約の前橋市営住宅管理業務委託契約に基づく仕様書において指示する書類と併せて提出するものとする。」と記載することが望ましい。

また、両者の仕様書の「8.月例報告」についても、両者を併せて提出するものとする旨の記載がないため、追加で記載することが望ましい。

③ 市のモニタリングの状況について【意見】

(現状)

市のモニタリングの状況について、仕様書に規定しているとおり、管理代行者である住宅公社が、毎月10日までに月例報告し、その業務が適正に行われているかを確認している。

(問題点)

仕様書の中では「管理業務等の適正を期するために住宅公社に対して報告を求めることが出来る。また、市は住宅公社に対し実地に調査し、若しくは必要な指示をすることができる。」とあるが過去に報告を求めたことはない。

また、通常と異なることが発生した場合には、事前に住宅公社から相談又は報告を受けているため、月例報告の中で特に深く報告を求めることや、実地調査に行ったことはない。なお、事前相談又は報告内容は、明確な形で記録保存されていない。

(改善策)

今後の管理のためにも、月例報告の前に事前に相談又は報告があるのであれば、事前相談時にどのような相談を受けたのか、それをどのように解決（納得）したかを備忘録として、明確に記録保存しておくことが望ましい。

④ 管理代行制度導入後の検証について【意見】

(現状)

管理代行制度の導入後6年ほど経過しているが、経費削減や業務効率化等の検証は実施していない。

(問題点)

検証されていないため、管理代行制度を導入した効果が測定されておらず、更なる経費削減や業務効率化のための業務仕様書の見直しなどが行われていない。

(改善策)

管理代行制度は、当初の導入効果として業務効率や経費削減を掲げている。導入後の効果を検証していないとなると管理代行制度を導入すること自体が目的となってしまう、本来の目的が達成されているのか不透明である。その結果、業務改革が推進されていないということも考えられる。

「① 消費税率改正における試算について【意見】」で記載したとおり、消費税率の改定により経費削減効果は、見込めないとされている。「行財政改革推進計画」では、

「民間にできることは民間に任せる」を基本的な考え方として、民間委託等の積極的な活用による更なる業務改革を推進し、民間委託等により捻出された人的資源を職員自らが対応すべき政策分野に集中させていく。

とされており、目的を達成できているのか検証し、更なる業務改革を推進していく必要がある。

⑤ 保守点検の執行計画について【意見】

(現状)

保守点検の周期等（執行計画）の検討及び実施について、住宅公社が実施するのか市が実施するのか、保守点検の仕様書及び別表に明確な記載がない。

(問題点)

執行計画の検討及び実施についての明確な記載がないため、責任の所在が曖昧となっている。

(改善策)

現状では、保守点検の周期等（執行計画）の実施は、住宅公社側で行っているため、今後何か問題等が発生した場合に適切に検証可能となるように、実態に合わせて、仕様書に住宅公社側の実施項目として明記すべきである。

7. 一般修繕

(1) 一般修繕の業務内容及び業務フロー

一般修繕の業務内容及び業務フロー等は下記の仕様書別表に記載のとおりである。

	業務範囲	詳細
修繕関係業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般対応 ・ 過去修繕 ・ 定期点検の不具合項目修繕 ・ 入居前修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕箇所確認（入居者からの依頼等） ・ 負担区分※の判断及び調整 ・ 修繕発注・修繕工事依頼書発行 ・ 住宅システムに入力（特別な内容の修繕を特記一覧、施設情報へ入力、市に報告） ・ 現場監督 ・ 完了検査 ・ 施行箇所の報告

※負担区分（修繕費用負担区分）については、「前橋市営住宅の修繕費用負担区分に関する要項」に定められている。

仕様書別表による入居者負担の主な修繕は、下記のとおりである。

工事種別	修繕部分名称
建具	玄関ドアの錠前の修理、取替
硝子工事	ガラスの取替（副資材含む）
畳工事	畳表（縁含）取替
塗装工事	外廻り鋼製建具塗装替
	内壁塗装替
	天井塗装替
内装工事	天井仕上材の汚れ、修理
	壁造作材
	クロスの剥がれ、汚れ、張替え
	床（CF・塩ビ等）の汚れ、張替
給水工事	各種水栓類
排水工事	排水管（埋設管）
衛生工事	便器の取替
	汚水・トイレの詰まり、清掃
	ロータンク内器具（ボールタップ等）
	便座
風呂設備	止水ゴム栓及びチェーン類
電気工事	照明器具の修理
	電球、蛍光管の交換
	コンセント、スイッチの修理、取替
	換気扇の修理、取替
	チャイムの修理、取替
	インターホンの修理、取替
	電話接続端子の修理、取替
瓦斯工事	ホース類（ガス）
テレビ工事	接続端子
	入居者設置テレビの修理
造作・備品類	洗面器
	戸棚、下駄箱、玄関ベンチ
	各住戸牛乳受
	24時間換気用給気口

（出典：「前橋市営住宅の修繕費用負担区分に関する要項」別表抜粋）

過去3年間における修繕の件数及び修繕の金額は下記のとおりである。

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
一般修繕件数	2,452件	2,648件	2,417件
一般修繕金額	275,704,074円	269,188,045円	273,214,334円

保守点検について一般修繕におけるその業務内容及び業務フロー等は下記の仕様書別表に記載のとおりである。

	業務範囲	詳細
住宅及び共同施設の管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防設備保守点検 ・ 避難器具保守点検 ・ 給水装置保守点検 ・ 排水桝点検調査 ・ 浄化槽設備保守点検 ・ 受水槽清掃及び水質検査 ・ 昇降機保守点検 ・ 昇降機内防犯カメラ保守点検 ・ 遊具保守点検 ・ 電波障害、テレビ共視聴装置保守点検 ・ 緊急通報システム保守点検 ・ 新入居時排水設備清掃 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札等により保守点検業者の選定 ・ 契約締結 ・ 入居者への周知（掲示、回覧、入居説明会出席等） ・ 点検実施・入札等により業者選定 ・ 報告書受理 <ul style="list-style-type: none"> ※指摘事項がある場合は、改善策を検討 ・ 支払い、市に報告 ・ 不具合箇所の点検、改修を行う。 <ul style="list-style-type: none"> ※点検の結果、危険性や緊急性を伴う不具合箇所が判明した場合は、市と協議し速やかに改善を図ること。緊急改修の場合、経費は市と協議すること。 ※新入居時排水管清掃については、当番業者を入居説明会で周知し、各入居者に直接業者に連絡させ、日程調整を依頼し、入居者立会のもとで実施する。排水管清掃は、新入居時は市で費用負担する。通常排水管の定期清掃は各団地の共益費で管理人主導により実施する。

(出典：仕様書別表抜粋)

(2) 一般修繕に関連する監査結果及び意見

一般修繕に関連する監査結果及び意見は特に検出されなかった。

8. 市営住宅管理人

(1) 市営住宅管理人に関する概要

管理条例第 25 条は、共用部分及び共同施設に係わる以下の費用について入居者の負担としている。

- ① 電気、ガス、衛生給排水設備等の小修繕に要する費用及び使用料
- ② ガラスのはめ替え、障子及び襖の張替え、畳表替え並びに鍵修理に要する費用
- ③ 排水管及び煙筒の掃除に要する費用
- ④ 共同施設の使用に要する費用
- ⑤ その他市長が指定した費用

同管理条例第 62 条は、管理人の委嘱について「市長は、市営住宅の管理に関する事務の一部を補助させるため、市営住宅管理人（以下「管理人」とする）を置くことができる」とし、令和 2 年度は 108 人の管理人が任命されている。なお、管理条例施行規則第 24 条によると市営住宅の管理人は、入居者のうちから市長が委嘱することとされている。

(管理人の委嘱)

第 24 条 市営住宅の供用の開始時における管理人は、入居者のうちから市長が委嘱する。

2 任期満了後の管理人の選出は、団地ごとに入居者の推薦に基づき、市長が適任と認めた者を委嘱することにより行うものとする。

管理条例施行規則第 27 条は、管理人の処理事項について次のように定められている。

(管理人の処理事項)

第 27 条 管理人は、次の事項を処理するとともに、必要と認めた事項については、速やかに市長に報告しなければならない。

- (1) 各種文書等の配布等
- (2) 申請・届出書類等の保管及びその届出指導
- (3) 禁止事項についての指導
- (4) 入居者の保管義務についての指導
- (5) 入居者の負担する維持修繕及び清掃等についての指導
- (6) その他市長が特に依頼した事項

また、『前橋市営住宅「すまいのしおり」』によると、共用部分及び共同施設に関わる入居者が負担する費用に充てるための共益費の徴収及び支払事務は、管理人が行うこととされている。

(2) 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見

① 共益費出納業務の責任所在の明確化について【意見】

(現状)

管理人は、共益費にかかる処理として共益費の出納を行っているが、当該職務を行うことの定めは、『前橋市営住宅「すまいのしおり」』に記載されているのみであり、条例や委嘱状等においては定められていない。

(問題点)

管理条例で管理人の処理事項は定められているが、管理条例で定められていない共益費の出納業務も行っている。管理条例上は、共同施設の使用に関する費用は、入居者の負担と定めているのみであり、当該費用の負担方法等については、入居者の自治に委ねており、共益費の管理は、市の業務ではないとする考え方ができるのかもしれないが、市営住宅に入居する場合には、共益費の負担は必要不可欠なものであり、『前橋市営住宅「すまいのしおり」』や管理人の手引等から共益費の出納は、市が委嘱した管理人の地位に基づく業務であると考えられる。

(改善策)

管理人の職務内容を精査し、管理人の職務を明確にすべきである。特に共益費は、金銭の取扱いであり、その責任所在を整理する必要がある。

② 共益費金額の把握について【結果】

(現状)

共益費の金額は、管理人が決定しているとのことであり、市及び管理代行業者である住宅公社はその設定金額を把握していない。

(問題点)

共益費の金額を把握していないため、入居希望者に対して共益費の金額を提示できていない。一般的に入居希望者は月額費用負担額を考えた上で入居決定するものであり、共益費の金額が分からなければ、入居の意思表示を容易に判断できない。

(改善策)

共益費の内容を把握し、入居希望者に提示することは当然のことであり、共益費の内容及び金額を把握すべきである。また、共益費は共同施設の使用に要する費用などに充てられるものであるが、公有財産の維持保全の責務は、市にあり、当該責務を果たすためにも共益費の内容及び金額を把握する必要がある。

③ 会計報告書の徴収について【意見】

(現状)

『前橋市営住宅「すまいのしおり」』は、管理人に対し年に1回以上入居者へ共益費に関する会計報告を行うように指導しているが、市は管理人からその会計報告書の提出を求めている。

(問題点)

市は管理人からその会計報告書の提出を求めているため、管理人から入居者へ共益費に関する会計報告が行われているのか、また、繰越金がいくらあるのか把握していない。

市営住宅に関連する団体で収支のある団体は、管理人（共益費）、駐車場管理運営委員会、自治会（所管は生活課）の3団体である。共益費及び駐車場管理運営委員会のすべての会計報告書を監査期間中に入手するのは困難であったため、可能なところから任意に数件（結果として各6件）入手し、確認したところ、以下の点で問題がある。

- ・収支報告を行っていないところがある。
- ・会計報告期間が1年間ではなく、11か月となっている。11か月決算としているのであれば、問題ないが毎年4月～2月を報告期間としている可能性がある。
- ・預金通帳残高と繰越金額が一致していない。差額分が現金として保有されているのであれば、問題はないが確認できない。
- ・市営住宅管理人（共益費）、駐車場管理運営委員会、自治会は別団体であるが、収支報告が合算されているところがある。
- ・預金通帳を作成せずに現金で管理している団体がある。現金は間違いが生じやすい。管理上、金融機関口座を持つことが必須ではないが、多数の入居者から預かっている金銭の管理は金融機関口座で行うことが望ましい。

(改善策)

条例上、共益費は入居者の自治に委ねているとの考えによるのかもしれないが、市営住宅の管理運営上、共益費は必須のものであり、市営住宅の管理者として会計報告書の提出を求め、不適切な支出がないかなど一定のモニタリングを行うべきである。

④ 管理人手当の金額算定根拠について【意見】

(現状)

管理条例施行規則第28条は、「管理人に対し予算の範囲内で事務費を交付できる」とし、令和2年度は、108人の管理人に対し総額4,523,280円の手当を支給している。当該手当は、高層・中層耐火構造は70円/戸（総額4,497,360円）、簡易耐火平屋・簡易耐火二階建は60円/戸（総額25,920円）が支給されるが、手当の算定方法を定めた規則等はない。

(問題点)

管理人に支給する手当は、令和2年度実績では管理人1人当たり年間5,040円～117,600円である。管理条例上は、管理人に支給する手当は、事務費の交付に限定しており、実務上で使用している単価が事務費相当額であることを明瞭にする必要があるが、算定方法が整理されておらず、不透明である。

(改善策)

管理人に支給する手当は、事務費相当額であることを明瞭に示すためにもその算定方法を明文化する必要がある。

なお、群馬県の県営住宅管理人に対する手当の算定根拠は把握できなかったが、金額は次のとおりであった。「県営住宅 管理人の手引」を見ると概ね業務内容は同一と考えられるが、21戸以上からは市の方が高い手当となっている。

入居中戸数	月額(円)	1戸あたり単価(円)
1～5戸	900	180.0
6～10戸	1,100	110.0
11～15戸	1,300	86.6
16～20戸	1,500	75.0
21～25戸	1,700	68.0
26～30戸	1,900	63.3
31～35戸	2,100	60.0
36～40戸	2,300	57.5
41～45戸	2,500	55.5
46～50戸	2,700	54.0
51～55戸	2,900	52.7
56～60戸	3,100	51.6
61～65戸	3,300	50.7
66～70戸	3,500	50.0
71～75戸	3,700	49.3
76～80戸	3,900	48.7

注：81戸以上の場合5戸単位で以降200円ずつ加算

また、インターネットで他市の状況を確認したところ、以下のような状況であった。

横浜市営住宅監理員及び管理人規則：1戸当月額50円とする。ただし、技術面のみを担当する者については20円とする。

光市非常勤職員の報酬等に関する規則：住宅割 月額1,500円、管理戸数割1戸当月額60円

越前市営住宅条例施行規則：1戸当月額50円を超えない範囲

9. 共同施設の管理

(1) 共同施設管理の概要

公住法、公住法施行規則は共同施設について次のように定義している。

公営住宅法

(用語の定義)

第2条

この法律において、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。

九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

公営住宅法施行規則

(共同施設の種類)

第一条 公営住宅法第二条第九号に規定する国土交通省令で定める共同施設は、次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

このうち、市営住宅における集会所の管理は、自治会が行っており、駐車場の管理は駐車場管理運営委員会又は管理代行業者である住宅公社が行っている。

(2) 集会所

建築住宅課では、前橋市営住宅団地集会所等管理要綱に基づき自治会に管理運営を委嘱している。過去の裁判所の判決文によれば自治会について「自治会は、町内会の別名でもあり一定地域に居住する住民等を会員として、会員相互の親睦を図り、会員福祉の増進に努力し、関係官公署各種団体との協力推進等を行うことを目的として設立された任意の団体」とされている（東京簡易裁判所判決平成19年8月7日、平成18年(ハ)第20200）。

(3) 駐車場

管理条例第64条は、「市は次の事務を駐車場管理運営委員会に委託することができ、委託する場合には委託料を支払う」としている。

- ・共同施設の維持、修繕及び改良に関すること。

- ・共同施設に係る環境整備に関すること。
- ・その他共同施設の管理に関するもののうち市長が別に定めるもの

市は、市営住宅の管理を公住法第 47 条第 1 項の規定により、住宅公社に委託している。住宅公社は、一部の駐車場管理を各団地の駐車場管理運営委員会に再委託している。駐車場管理運営委員会への委託内容は、団地駐車場管理業務仕様書で次のとおりとしている。

- ・使用者の決定
- ・駐車場内の環境保全
- ・申請手続の補助
- ・不法駐車車両等の指導
- ・駐車場内の安全管理
- ・市営住宅駐車場業務完了報告書の提出

令和 2 年度における市営住宅の駐車場管理者の状況は、以下のとおりである。なお、昨今は入居者の高齢化で駐車場管理運営委員会の適切な運営が難しくなっている。運営委員会がない団地の駐車場は、管理代行業者である住宅公社が管理している。

団地	駐車 区画数	運営委員会名の 有無	年額 委託料
広瀬第 3, 6, 7, 20	200	無	—
広瀬第 1	183	有	219, 600
広瀬第 21	41	有	49, 200
広瀬第 8	83	有	99, 600
広瀬第 4, 11	359	有	430, 800
広瀬第 5, 9, 10, 12 など	694	無	—
天川団地	76	有	91, 200
朝倉町第 1, 2	194	有	232, 800
朝倉町第 3	43	有	51, 600
南橋町団地	530	有	636, 000
上泉団地	117	有	140, 400
江木団地	185	有	222, 000
芳賀団地	460	無	—
岩神第 2 団地	12	無	—
岩神第 3 団地	72	有	86, 400
岩神第 1 団地	41	有	49, 200
昭和第 1 団地	59	有	70, 800
昭和第 2 団地	16	無	—
昭和第 3 団地	12	無	—

国領第 1, 2	12	有	14, 400
国領第 3	12	無	—
若宮第 1 団地	3	無	—
若宮第 3 団地	19	有	22, 800
若宮町再開発	7	無	—
城東団地	167	有	200, 400
日吉団地	38	有	45, 600
日吉第 2 団地	67	有	80, 400
日吉町改良住宅	住宅 56	有	67, 200
日吉町改良住宅	店舗 10	有	12, 000
西片貝団地	63	有	75, 600
南第 1、駅南口改良第 2	36	有	43, 200
駅南口改良住宅	30	有	36, 000
六供団地	6	無	—
朝日町団地	50	有	60, 000
文京第 1 団地	10	有	12, 000
天川大島第 1	15	無	—
元総社町団地	203	有	243, 600
古市第 2、古市町改良	14	無	—
清里前原団地	164	有	196, 800
住吉第 1 団地	30	有	36, 000
計	4, 389	有 28 無 12	3, 535, 600

注：駐車場管理運営委員会への委託は、管理代行業者である住宅公社が行っている。委託料は、1 区画あたり 100 円/月で支払われている。

(4) 共同施設の管理に関連する監査結果及び意見

① 集会所の管理運営の委嘱内容の明文化について【意見】

(現状)

市は、前橋市営住宅団地集会所等管理要綱に基づき、入居者等を中心に構成されている自治会に集会所の管理運営を委嘱している。しかしながら、同要綱には管理運営の何を委嘱するのか定められていない。

(問題点)

集会所内の備品整備や簡易な修繕については自治会が行い、大規模な修繕が必要な場合は、市と協議した上でその対応を決めているとのことであるが、取り決めに関する公的な文

書がない。また、委嘱に対する報償費は無償であるが、無償とすることや委嘱期間の定めもない。

(改善策)

集会所は共同施設であり、行政財産である。委嘱するのであれば、管理要綱に委嘱内容を明確に定め、報償費の定めや委嘱期間も明確にする必要がある。

② 駐車場管理運営委員会の会計報告について【意見】

(現状)

市は、住宅公社を通じて市営住宅駐車場管理委員会に駐車場の使用者の決定、駐車場内の環境保全などの業務を委託しているが、会計報告の提出を求めている。

(問題点)

「前橋市営住宅駐車場に関する取扱要綱」第2条第3号は、市営住宅駐車場管理運営委員会を「駐車場の存する市営住宅の入居者等で組織する営利を目的としない団体で、当該駐車場の現地管理業務を行うもの」と規定している。それによれば市営住宅駐車場管理運営委員会で生じた余剰金は市営住宅駐車場の維持管理のために使用すべきと考えられるが、市は委員会に対し会計報告を求めている。そのため、市は収支状況や余剰金を把握していない。

また、入居者の高齢化等により、平成27年度 8団体、平成28年度 2団体、平成29年度 1団体、令和3年度 3団体との委託契約を終了しているが、当該団体が解散しているのか解散していないかを含め当該団体の余剰金の処理についても把握していない。

(改善案)

駐車場管理運営委員会は、任意団体であるものの、市と密接な関係にあることを鑑みるとその収支内容を把握し、不適切な支出がなされないように一定程度のモニタリングを行うべきである。また、余剰金の有無を調査し、その取扱方法を定めるべきである。さらに委託契約を終了した団体に対しては、解散の有無や余剰金の有無を調査する必要がある。

10. 苦情等処理の状況

(1) 苦情等処理に関する業務

苦情等処理に関する業務は、管理代行業者である住宅公社が受付窓口となっている。市営住宅等に関する苦情等を受けた場合は、対応記録として公営住宅システム上でメモを作成しているが、市に報告することまでは求めている。

苦情受付内容で多いのは、騒音関連が多いとのことである。その理由としては、建物が古く上下階での物音が聞こえやすい、異なる世代間のライフスタイルによる生活時間帯の違いによる等の要因とのことである。

(2) 苦情等処理の状況に関連する監査結果及び意見

① 苦情等処理の内容の報告体制について【意見】

(現状)

苦情等が発生した場合は、それは公営住宅システムのメモ欄に入力しているとのことである。メモは一覧としては抽出できないため、一覧性のある苦情等の受付簿はない。管理代行業者である住宅公社から重要だと思われる苦情等は、報告を受けているとのことあるが報告文書はない。

(問題点)

入居者の満足度向上や周辺環境の治安維持のため、苦情内容を把握することは重要である。しかし、苦情等の報告体制が明確に定まっておらず、そのため、重要な事案を看過する可能性がある。

(改善案)

苦情等の内容は、千差万別であり、すべての苦情等の報告を求める必要はないと思われるが、真摯に対応しなければならない苦情等を明確にし、住宅公社から文書での報告を求め、対処する管理体制を構築すべきである。また、システム改修時には、費用対効果も勘案した上で一覧性のある苦情受付簿の機能を追加することを検討することが望ましい。

1 1. 公有財産台帳及び備品台帳

(1) 公有財産台帳について

市は、自治法第 238 条に定める公有財産を管理するために、前橋市財務規則（以下「財務規則」とする。）第 172 条で公有財産の区分及び種目を次のように定め、公有財産台帳を整備している。

【公有財産の区分及び種目表：別表第 3(第 172 条関係)】

区分	種目	単位	備考
土地	敷地	平方メートル	庁舎、学校、公舎等の敷地をいう。
	公園、山林、宅地、田、畑	平方メートル	
	原野	平方メートル	
	溜池	平方メートル	
	雑種地	平方メートル	
	その他	平方メートル	
立木竹	樹木	本	庭木、その他材積を基準とし価格を算定しがたい樹木をいう。但し、苗圃にあるものを除く。
	立木	立方メートル	材積を基準とし価格を算定するものをいう。
	竹	束	
建物	事務所建	平方メートル	図書館、病院、保育所等の主な建物をいう。

	学校建	平方メートル	
	住宅建	平方メートル	公舎、市営住宅等の建物をいう。
	工場建	平方メートル	
	倉庫建	平方メートル	
	雑屋建	平方メートル	物置、廊下、便所等他の種目に属さないもの。
工作物	門	個	木門、石門等各1か所をもって1個とする。
	囲障	メートル	さく、へい、垣、生垣等をいう。
	池井	個	貯水池、ろ水池、井戸、プール等1か所をもって1個とする。
	照明装置	個	設備一式をもって1個とする。
	通信装置	個	設備一式をもって1個とする。
	貯槽	個	油槽、水槽等をいい、各その個数による。
地上権等	地上権	平方メートル	
	地役権	平方メートル	
	鉱業権	平方メートル	
特許権等	特許権	件	
	実用新案権	件	
	商標権	件	
	著作権	件	
	その他	件	特有の名称
有価証券	株券	株	
	社債券	口	
	地方債証券	口	
	国債証券	口	
出資による 権利等	出資による権利		
	持分	口	
	出資証券	口	
	受益証券	口	

また、財務規則第184条で主務課長は、その事務を所掌する公有財産について、以下の事項に関して常にその状況を把握し、適切な措置を講じなければならないとしている。

- ・使用状況の適否
- ・維持保全状況の適否
- ・境界標その他標識の設置の有無及び設定状況の適否
- ・現状と公有財産台帳及び図面等との符号及び適否
- ・その他公有財産の管理上必要な事項

統一地方会計基準による貸借対照表などの財務書類を作成するために、市では公有財産台帳・備品台帳（後述）をもとに固定資産台帳を作成している。公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点は、次のとおりである。

【公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点】

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、仕様、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心（道路、河川など 同台帳上に整備されていない資産もある）	すべての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし（原則）	あり
減価償却	なし	あり

出典：総務省HP 資産評価及び固定資産台帳整備の手引き（平成26年9月30日取りまとめ）

公有財産は、行政財産と普通財産に分類される。

行政財産とは、公用又は公共用に供し、または供することを決定した財産であり、例えば、以下のようなものである。

- ・公用財産（市が直接使用する財産）・・・庁舎、消防施設など
- ・公共用財産（市民が共同利用する財産）・・・学校、図書館、市営住宅、公園など

普通財産とは、行政財産以外の財産で、例えば、行政目的に使用しなくなった施設の跡地や、金銭の代わりに相続税として物納された土地、建物などである。

建築住宅課が所管している公有財産の概要は、以下のとおりである。なお、以下は固定資産台帳から転記して作成した。

【建築住宅課が所管している公有財産の概要】

（単位：千円）

項目	勘定科目	個数	取得価額	令和2年3月末 帳簿価額
事業用資産	土地	289	16,949,181	16,949,181
事業用資産	建物・建物附属設備	403	72,645,195	20,609,932
事業用資産	構築物	5	148,110	80,607
インフラ資産	構築物	1	4,673	0

注：事業用資産は、インフラ資産及び物品以外の有形固定資産のことをいう。

インフラ資産は、システムまたはネットワークの一部であること、性質が特殊なものであり代替の利用ができないこと、移動させることができないこと、処分に関し制約を受けることといった特徴の一部またはすべてを有するものであり、例えば道路ネットワーク、下水処理システム、水道等が該当する。

(2) 備品台帳について

市は、自治法第 239 条に定める物品を管理するために、財務規則第 210 条で物品を次のように定め、第 232 条に基づき備品台帳を整備している。

区分	内容
備品	その性質及び形状を変えなく比較的長期間継続して使用又は保存に耐え得るもので、1 品の価格が 3 万円以上のものをいう。
消耗品	1 回又は短期間の使用によって消費されるもの又は消耗損傷し易いもの及び備品の程度に至らない消耗器材をいう。
原材料	工事又は加工等のため消費する素材又は原料
動物	飼育を目的とする獣類又は鳥類等をいう。

また、財務規則第 230 条は、原則として毎年 8 月中に、備品について記録してある数量と現物との照合を行い、その一致を確認した上、必要がなくなった備品については、所属替又は不用の決定をしなければならないと定めている。

建築住宅課が所管している備品は、以下のとおりである。なお、以下は固定資産台帳から転記して作成した。

【建築住宅課が所管している備品】

(単位：千円)

項目	勘定科目	個数	取得価額	令和 2 年 3 月末 帳簿価額
物品	備品	2	2,289	457
物品	車両運搬具	8	6,806	192
管理物品	—	16	666	—

(3) 公有財産台帳及び備品台帳に関連する監査結果及び意見

① 公有財産台帳の記載漏れについて【結果】

(現状)

国領第一団地を視察した際に、比較的新しい物置があった。公有財産台帳を確認したところ、公有財産としての登録はされていない。当該物置は、平成 29 年 3 月 30 日に完成したエレベーター設置工事（工事契約金額 48,578 千円）に含まれている※ものであり、その購入代金は推定で 5,499 千円である。なお、固定資産台帳には登録されており、その内容は以下のとおりであった。

※：エレベーターを設置するにあたり、既存の物置を撤去する必要があったため、撤去後に新しい物置を設置した。

(単位：千円)

項目	勘定科目	取得日	耐用年数	取得価額	R2年3月末 帳簿価額
事業用資産	建物/昇降機（エレベーター設置）	H29/3/30	17年	48,578	39,980

(問題点)

エレベーターや物置は、それぞれ財務規則第172条別表第3の建物（住宅建）、建物（雑屋建）に該当し、公有財産であるが、公有財産登録されていない。公有財産は、市民の共通財産であり、その管理・処分は適切に行う必要があるが、市が規則等で定めた方法で管理されていない。

また、本工事におけるエレベーターと物置は、別財産であるとともにその耐用年数も異なるにもかかわらず、適切に固定資産台帳に登録されていない。

(改善策)

財務規則第172条に基づき、適切な区分で公有財産登録する必要がある。また、財産の適正な管理、公会計制度へ対応するためにも、財産管理・区分登録に関するガイドラインを定め、適切な基準で台帳登録できる体制を整備する必要がある。

また、建築住宅課では長寿命化計画等に基づいてエレベーター設置工事や耐震工事を実施していることから他に登録漏れがないかも確認する必要がある。

1.2 「長寿命化計画」

(1) 「長寿命化計画」の概要

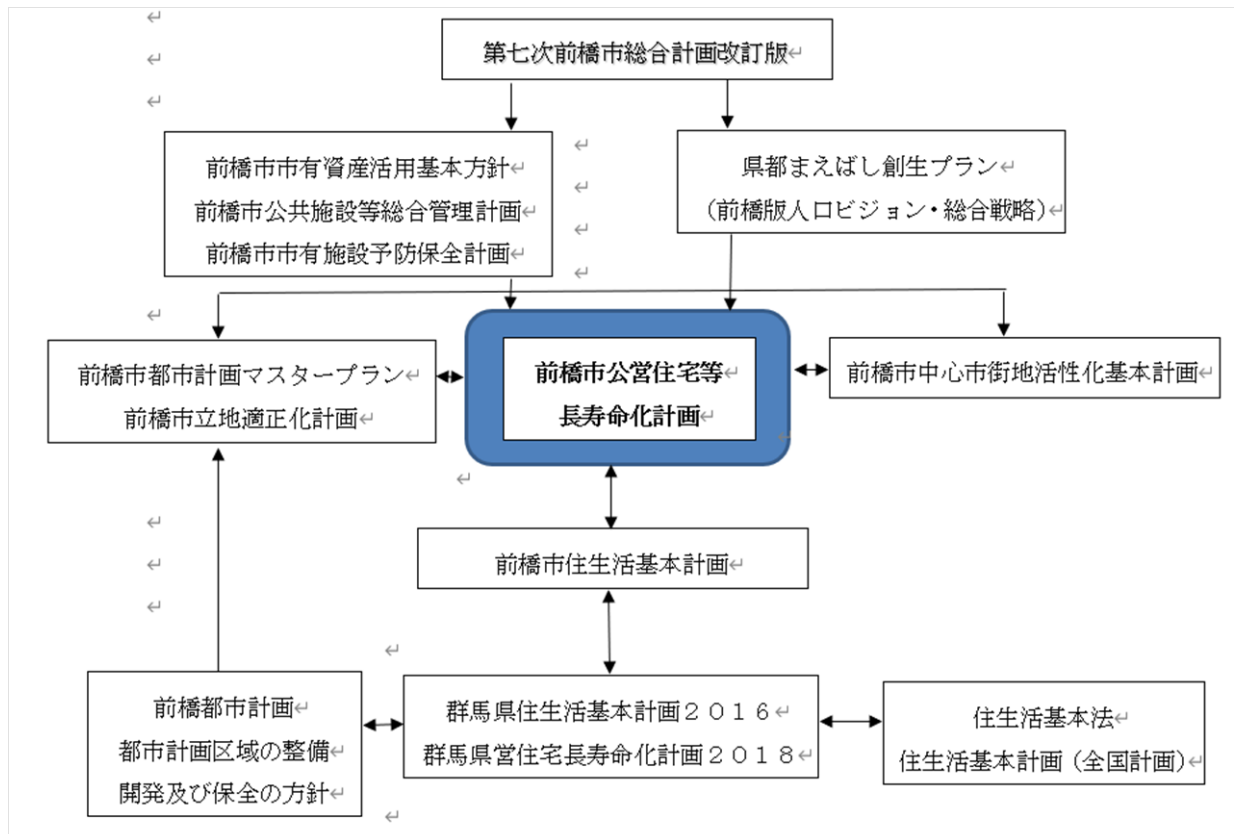
本市では、市営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を実現するために平成22年に初めて長寿命化計画を策定し、平成27年に改訂を行い、市営住宅等の維持管理を進めてきている。

また、社会経済情勢の大きな変化の中、住宅のセーフティネットの重要性は高まっており、現在の財政状況を鑑み既存ストックの長寿命化による長期有効活用、必要に応じた効率的かつ円滑な更新が求められている。また、平成28年8月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改訂され、維持管理に関する取組の強化が求められている。

本市の市営住宅は昭和34年から建設され、もっとも古い市営住宅は建設後50年以上経過し、活用の方向性を含めて再生等の検討が求められている。また、昭和40年代から50年代にかけて建設された市営住宅の設備面等の改善時期にあるストックが多くあることから、実現可能な改善を効率的に実施する必要がある。

耐火構造の市営住宅は、耐用年限が70年となっており、市で建設した場合、建設後70年間建物を維持管理する必要があることから、本市の長期的な市営住宅需要を見据えた整備が求められている。そのため、本市における市営住宅の住宅セーフティネットとしての役割と必要性の検討を行い、これに基づいた市営住宅の長寿命化計画を策定することを目的とする。

★前橋市公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



先にも述べたように、長寿命化計画は、当初、平成22年に策定され、平成27年に改訂版が策定され、令和3年3月に策定されたものが現在のものとなっている。本計画は、7名の長寿命化計画検討委員会により策定されたもので、計画期間は、令和2年から令和11年度までとなっている。計画の項目は以下のようになっている。

序章 計画の目的と位置づけ

1. 長寿命化計画策定の背景と位置づけ
2. 計画の位置づけ
3. 計画の対象
4. 計画の期間
5. 計画見直しのポイント

第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握 <ol style="list-style-type: none"> 1. ストックの現状等 2. 劣化状況等の実態 3. 入居者等の現状等 4. 市営住宅ストック活用の進捗状況 5. 将来ストックの推計
第2章 長寿命化に関する基本方針 <ol style="list-style-type: none"> 1. 市営住宅の課題 2. 長寿命化計画に関する基本方針 3. 居住水準の目標
第3章 事業手法の選定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 手法選定の概要 2. 判定基準及び結果
第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針 <ol style="list-style-type: none"> 1. 点検の実施方針 2. 計画修繕の実施方針 3. 改善事業の実施方針 4. 建替事業の実施方針 5. 長寿命化のための事業実施予定一覧
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果 <ol style="list-style-type: none"> 1. 予防保全的な維持管理による効果 2. ライフサイクルコストの算出
第6章 計画の実現に向けて <ol style="list-style-type: none"> 1. 財源措置 2. 庁内の推進体制の整備 3. 事業推進に向けた課題
資料編

長寿命化計画が、現在の市営住宅の課題として掲げていることは、まず、人口減少時代への対応である。今後人口の減少が推計され、これに伴い世帯数も減少すると予測される。こうした人口・世帯の動向を踏まえ、将来的な需要動向を考慮して、市営住宅の適正な供給量と既存ストックの活用を検討する必要があるとしている。次に少子・高齢化への対応である。人口の高齢化に伴い、高齢単身世帯、高齢者夫婦世帯が増加しているが、高齢者のみの世帯は、民間の貸家では入居制限を受けることがあり、公的借家はその受け皿として機能している。また、民間市場では利益が優先される傾向が高い状況にあることから、住戸面積が

狭い借家が多く、借家に居住する子育て世代において最低居住面積水準※を確保できていない世帯が多く、子育て世帯を対象に低廉で良質な住宅を供給することも必要である。

※最低居住面積水準

→世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準で、「住生活基本計画（全国計画）」において以下の計算式で定めている。

- ・単身者：25 m²
- ・2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

最低居住面積水準、都市居住型誘導居住面積水準、一般型誘導居住面積水準の1人から6人までの国が定める面積は以下のとおりである。

(単位：m²)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25	30	40	50	57	66.5
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95	109.25	128.25
一般型誘導居住面積水準	55	75	100	125	142.50	166.25

また、市有財産のマネジメントとして、本市は市営住宅を含めた市有財産を現在の財政規模で全てを現状のままで更新することは困難であり、長寿命化によって長期的に使用するだけでなく市有財産全体において積極的に保有総量の縮減に取り組む必要があり、保有総量の削減を図ることも重要であるとしている。そして、本市の都市計画マスタープランがコンパクトな街づくりに向けて、施設の集約や土地利用の誘導などを進めている中で、国においては都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設され、都市機能誘導区域への都市機能の集約、居住誘導区域への居住機能の集約を加速させようとしており、本市においても、令和元年に「前橋市立地適正化計画」が策定され、コンパクトなまちづくりと公共交通によるネットワークの連携を図る計画としている。

上記の課題のもとに、市営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を実現することが本計画の目的であり、令和元年4月1日現在の市営住宅の状況に基づいて計画が作成されている。令和元年4月1日の市営住宅の状況は以下のとおりである。

★前橋市市営住宅概況等（平成31年4月1日現在）

管理戸数	団地数	棟数
5,394戸	33団地	221棟

(2) 長寿命化計画における市営団地の建物に関する長寿命化の判定

本計画における市営住宅の長寿命化に関する基本方針は、以下のように定めている。

- ・ 住宅の安全性及び居住性を考慮し、改善事業の実施により、住宅性の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む
- ・ 使用のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの削減を図る。
- ・ 定期点検によって建物の老朽化や劣化の状況を的確に把握し、適切な修繕や改善の実施につなげる。住宅の特徴に応じて、適切な修繕や改善のメニューを選択し、効率的なストックの活用を図る。

上記の基本方針のもと、市営住宅について診断をし、どのように対応するかを判定している。その選定にあたっては、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）のフローに基づき実施している。その選定に用いたデータは以下のとおりである。

<選定に必要なデータ一覧>

判定		調査項目		単位	
基礎データ		所在地（住所）		団地	
		敷地面積		団地	
		住棟数		団地	
		管理戸数		団地	
		棟別個数		住棟	
		建設年度（築後年数）		住棟	
		階数		住棟	
		構造		住棟	
1次判定	団地敷地の現在の立地環境の社会的特性を踏まえた管理方針	需要	空き部屋率、応募状況	団地	
		効率性	敷地面積、住棟配	団地	
		立地	居住誘導区域、利便性、安全性	団地	
	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体の安全性	耐震性の有無		住棟
		避難の安全性	二方向避難の確保		住棟
			防火区画の確保		住棟
		居住性	高齢化対応	バリアフリー	
	設備		給湯・浴槽設備		住棟
	共用部分		E V設置		住棟
	E Vの安全に係る技術基準		平成26年基準		住棟
	改善の可能性	耐用年数		住棟	
判2次	【Aグループ】LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定	事業量の試算、LCCの効果		住棟	

	【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	将来のストック量推計		全市	
		用途廃止の可能性、LCC比較		住棟	
3 次 判 定	集約・再編の可能性	総合的判断		団地	
	実施時期の調整	実施可能事業量、緊急度		団地	
	計画期間における実施手法の決定	個別改善	安全性確保	耐震性の有無、2方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、EVの安全に係る技術基準	住棟
			福祉対応型	高齢化対応、共用部分	住棟
			居住性向上型	住戸内各部、設備	住棟
			長寿命化型	長寿命化の実施状況	住棟
全面的改善		事業要件		住棟	

1次判定の結果は以下のとおりである。

1次判定		対象戸数
維持管理		169
優先的な建替		0
Aグループ	改善、又は建替	1,895
	優先的な改善、又は優先的な建替	0
Bグループ	維持管理、又は用途廃止	32
	改善、建替、又は用途廃止	3,298
	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0
	優先的な建て替え、又は優先的な用途廃止	0
総 計		5,394

ここで維持管理、優先的な建替に分類されたものは、3次判定へ進み、Aグループ、Bグループは2次判定に進む。

2次判定の結果は以下のとおりである。

2次判定	対象戸数
建替	623
改善	1,272
改善し当面維持管理	3,264
維持管理	169
当面維持管理	32
用途廃止	34
総 計	5,394

2次判定の結果について見直しを行い、最終的な選定結果（3次判定）とする。
判定基準は以下のとおりとする。

ア. 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

総合的判断として、団地単位での効率的かつ均質性のあるストック活用、周辺で実施される公共事業との連携、地域単位での効率的ストック活用を踏まえて総合的に判断する。

イ. 事業量の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定及び「ア」で建替又は改善と判定された住棟について、計画期間内における概算事業費を算出し、今後の見通しを付ける。

「改善」と「改善し当面維持管理」については緊急のものが発生した場合は、実施時期を調整する。

ウ. 計画期間における実施手法の決定

建替または改善に判定された住棟について、実施可能な事業量や既に実施が決定されている、安全性に問題があるなどの緊急性を勘案し、計画期間の10年間で実施するものを判定する。

改善については、以下のとおり個別改善と全面的改善の判定を行うとともに、個別改善については、さらに改善内容（安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型）について検討する。

指標	判定方法	判断基準	
個別改善		改善について、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型（共用部分）は、下記の項目で×となったものを実施する。その他の個別改善は、需要で「活用に適する」となった団地について行う。	
	安全性確保型	耐震性の有無	○（不要）：昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に対応（耐震診断により耐震性が確認されたもの及び耐震改修したものを含む） ×（仏要）：上記に該当しない
		2方向避難の確保の状況	○：2方向避難が確保されている ×：上記に該当しない
		防火区画の設置状況	○：防火区画が設置されている ×：上記に該当しない
		エレベーターの安全に係る技術基準	○：平成26年の基準に対応している ×：平成26年の基準に対応していない
	高齢化対応	○：高齢者入居可能住戸について平成3年以降の高齢者対応に適合 ×：上記に該当しない	

	福祉対応型	共用部分	○：5階以上の住棟でエレベーターがある、または5階以上の住棟でエレベーターがないが、設置スペースがない ×：上記に該当しない
	居住性向上型	設備	○：3か所給湯及び浴室・浴槽がある ×：上記に該当しない
	長寿命化型	長寿命化の実施状況	○：建設から10年以上経過 ×：上記に該当しない
全面的改善	事業要件	○：上記で3つ以上×があり、かつ全面的改善の要件（構造が耐火造、かつ計画期間内に経過年数が原則30年以上経過し、かつ残耐用年数が原則30年（標準管理期間）以上ある）かつ、10年間以内に改善事象未実施を満たす、かつエレベーターがない場合はスペースがある ×：上記に該当しないもの	

3次判定の結果は以下のとおりである。

3次判定	対象戸数
建替	288
改善（長寿命化型＋安全性確保型＋福祉対応型＋居住性向上型）	30
改善（長寿命化型＋安全性確保型）	348
改善（長寿命化型＋福祉対応型＋居住性向上型）	399
改善（長寿命化型）	120
改善し当面維持管理（長寿命化型＋安全性確保型）	118
改善し当面維持管理（長寿命化型＋福祉対応型）	427
改善し当面維持管理（長寿命化型）	1,303
改善し当面維持管理（長寿命化型＋福祉対応型＋居住性向上型）	114
維持管理	2,233
用途廃止	14
総計	5,394

（3）長寿命化計画実現のための提唱

長寿命化計画は、最後に計画の実現に向けて以下の3つを提唱している。

① 財源措置

長寿命化計画では、主に「長期的な事業量の平準化」と「既存ストックの長期的な活用」の2つの観点から、建替事業、個別改善事業、計画修繕等、市営住宅ストックの総合的な活用事業を推進することとなる。

事業の着実な推進に向けては、地域住宅計画に事業を位置づけ、計画的に事業を推進していくことが必要である。また、建替事業実施によって生じた余剰地の売却費等を事業費に充てることなどにより、必要な財源措置を図ることが望まれる。

② 庁内の推進体制の整備

・福祉部局との連携の充実

入居者が安心して暮らせる住宅・住環境を形成するため、必要に応じて福祉部局と連携して対応を検討する。

・関係部局との協議・調整体制の整備

建替事業に伴う建設地については、公共公益施設や福祉施設等の事業化など敷地の多様な活用が想定されることから、関連部局との協議・調整体制を整備するなどして、継続的に協議していく必要がある。

・群馬県、住宅公社との連携

市内の県営住宅や公社住宅は、建替や改善事業の住み替え先の一つとして考えられることから、市営住宅で住み替え先を確保することが困難な場合は、群馬県や住宅公社に打診して、住み替え先を提供してもらうことが必要である。

③ 事業推進に向けて

・中長期にわたる事業の継続的かつ円滑な推進

長寿命化計画は、計画期間を10年としているが、住棟ごとの事業の実施計画は30年という中長期を見据えたものとなっている。そのため、計画期間内の10年間に事業を実施しない住棟についても、点検や修繕、必要に応じて改善を実施するとともに、10年間で実施する住棟との優先順位の入れ替えも含め、社会経済情勢や行財政状況を勘案し、柔軟に対応することが重要である。

・移転・集約への対応

長寿命化計画では、人口減少に伴う市営住宅需要の減少を見据え、移転・集約（用地廃止を含む）が必要になるが、移転・集約は、入居に係る負担が大きくなることが想定されることから、きめ細かい対応を行う必要がある。

・空き部屋への入居ルールの明確化

今後は、建替事業や福祉対応の個別改善事業の推進に伴い、住み替え住宅を量的に確保することが必要になってくる。そのため、空き部屋の利用目的が多様化することによる新規需要対応とストック活用事業対応との優先順位や、対象者の年齢、属性に応じた優先順位など、空き部屋利用のルールの明確化を図る必要がある。

長寿命化計画は、このような住棟の今後のライフサイクルコストの縮減や整備計画を示したほか、上位計画である「第七次前橋市総合計画」（平成30年3月）や「第2期県都まえばし創成プラン」（前橋版人口ビジョン・総合戦略）、「前橋市都市計画マスタープラン」（令和2年5月）、「前橋市立地適正化計画」（平成31年3月）、「前橋市市有資産活用基本方針」（平成26年5月）、「前橋市公共施設等総合管理計画」（平成27年8月）など関連計画との関係の整理や概要の説明等を行っている。

(4) 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

① 朝倉団地特定住宅について【結果】

(現状)

市は、通常の市営住宅とは別枠で「前橋市母子住宅に関する条例」(昭和45年3月31日条例第23号)を定め、特定住宅を設けている。当該条例の概要は以下のとおりである。

項目	条	条 例 の 概 要
目的	(第1条)	特定家庭のために市において特定住宅を設置し、低廉な家賃で入居させることにより、特定家庭の生活の安定と向上を図ること。
入居の対象者	(第3条)	母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和39年法律第129号)に定める特定の者で、市長が母子寮に入寮させるより特定住宅に入居させることが適当と認めたものとする。
使用期間	(第6条)	3年とする。ただし、その使用期間は、市長の許可を得て更新することができる。
住宅明渡し義務	(第14条)	入居者は、特定家庭でなくなったときは、当該特定住宅を明け渡さなければならない。

現状、新規の募集はしておらず、2階建てのうち2階部分は閉鎖され、入居しているのは1階部分の3戸で、すべて高齢単独女性である。条例の目的に合致する特定家庭ではないためその時点で入居の対象者ではなく、本来であれば明け渡しをしてもらわなければならないはずであるが、その手続きがなされずに今日に至っている。

なお、特定住宅は昭和44年度建設のため既に築50年以上を経過した建物で、平成27年時点の長寿命化計画にて用途廃止相当と判断されている。

(問題点)

現状の入居者は、条例の定める条件を満たしていない。かかる状況に至った経緯についても、もはや不明であるとのことである。築年数が経過しているといっても、他の同様の市営住宅に比して著しく低廉な家賃となっており、他の市営住宅にて独居している者との不公平感がぬぐえない。

(改善策)

現在の入居者は条例違反の状態となっているので、担当部署と協力してその解消を図るべきである。

② エレベーター設置について【意見】

(現状)

過去3年度におけるエレベーターの設置費用は、以下のとおりである。

(単位：円)

実施年度	工事内容	決算金額	年度別金額計
令和2年度	元総社町第二団地RC棟既設公営住宅エレベーター設置工事	101,200,000	121,198,000
	広瀬第五団地UD棟エレベーター改修工事	19,998,000	
令和元年度	元総社町第二団地RD棟既設公営住宅エレベーター設置工事	98,615,000	115,115,000
	広瀬第五団地UA・UB棟エレベーター改修工事	16,500,000	
平成30年度	元総社町第一団地G棟既設公営住宅エレベーター設置工事	41,649,600	245,218,800
	城東第一団地RA棟既設公営住宅エレベーター設置工事	91,800,000	
	元総社町第二団地RB棟既設公営住宅エレベーター設置工事	96,325,200	
	広瀬第一団地TC・TD棟エレベーター改修工事	15,444,000	

既存建物にエレベーターを設置する工事は、建物の構造により違いはあるものの概ね1基3,000万円程度の費用がかかり、1棟で1億円程度の費用がかかっている。このうち、半分程度は国の社会資本整備総合交付金の予算措置があるとはいえ、市の財政負担に与える影響は大きい。

市は、6階以上の住宅については建設当時からエレベーターを設置していた。公住法第5条に基づく公営住宅整備基準が改正された平成3年以前に建設された5階建て建物にはエレベーターは設置していない。市では、既存の5階建て建物のエレベーター設置については、建物残耐用年数やエレベーターの設置スペース及び搬入経路などの施工可能性を考慮したうえで、基本的に設置する方針としている。

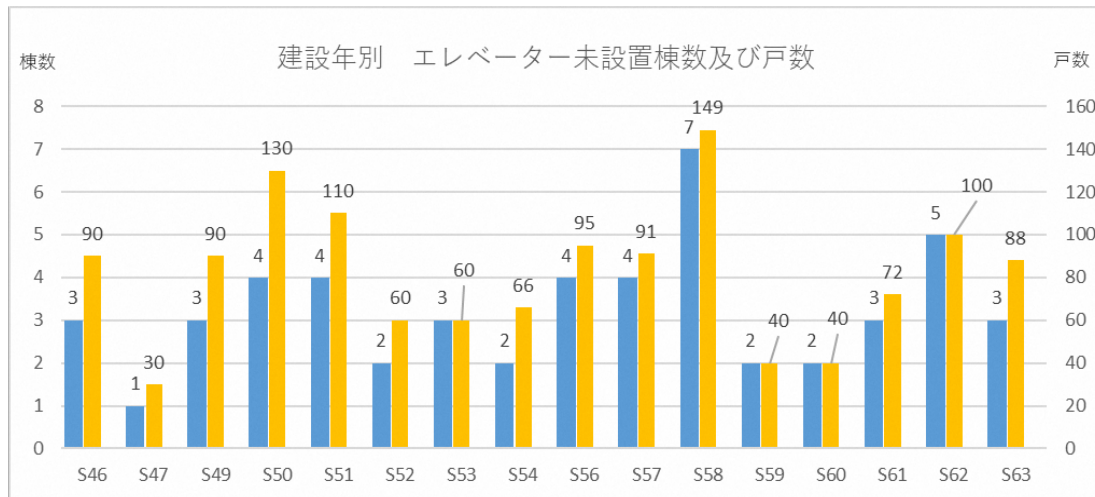
5階建て以上の建物のエレベーター設置状況は以下のとおりである。

建物階数	戸数(戸)			建物棟数(棟)		
	エレベーター設置状況			エレベーター設置状況		
	設置済	設置未済		設置済	設置未済	
5	1,177	1,311	2,488	33	52	85
6	239	0	239	6	0	6
8	183	0	183	5	0	5

9	215	0	215	5	0	5
10	50	0	50	1	0	1
12	44	0	44	1	0	1
合計	1,908	1,311	3,219	51	52	103

※各棟に設置されているわけではないものの、棟は別であるが繋がっているため1棟のみの設置であるが事実上各棟で利用できるという団地(岩神第三団地等)については、便宜的に各棟に設置されているものとして上記では集計している。

上記の通り、6階以上の建物については全てエレベーターが設置済である。なお、4階建て建物にもエレベーターが設置されているものが1棟ある。ここで、5階建て建物についてエレベーターが未設置の建物の建設年別の状況は、以下のグラフのとおりである。



このように、エレベーター未設置の建物は、すべて30年以上前に建設されたものとなっている。

5階建て建物でエレベーター未設置のものは52棟あるが、そのすべてにエレベーターを設置する(できる)わけではない。物理的に搬入困難であったり、4階以上をすでに幹旋停止をしている物件があったりするため、現実的に設置候補となる棟数は限られてくる。その中でも、担当課としては、高齢化率や入居率といった一定の優先順位を設けて設置することとしている。また、社会資本整備総合交付金の交付要件として、エレベーター設置後の残耐用年数が20年以上あることとされていることもあって、それに応じて古い建物への設置もしないこととしている。

(問題点)

上記の事情と、予算的な制約を踏まえ、担当部署で有する計画では、既存建物へのエレベーター設置工事は年に1~2棟にとどまっている。長寿命化計画において、以前は具体

的な建物を示したうえで設置計画を立てていたが、直近のそれにおいては、具体的な建物を示すことまではしていない。

設置候補となる建物につき、利便性の増加とともに共益費の増加にもつながることから既存入居者へ与える影響が大きいと、事前に入居者への意向調査等はしていない。

(改善策)

予算的な制約がある中、今後のエレベーター年間設置予定数は現実的な棟数であると考えられる。一方、その設置は施設管理者として市の専決事項であることから入居者への意向に左右されないということではあるが、電気料金の増加による共益費の負担増や清掃作業など入居者へ与える影響は大きいと考えられることから、対象とした建物については工事着工前に入居者への丁寧な説明を行うべきである。

③ エレベーター設置工事前の住民説明について【意見】

(現状)

令和2年度に広瀬第五団地UD棟(8階建)の1基しかないエレベーターにつき、老朽化した機器等の改修に伴い耐震性、安全性の向上を図るために改修工事が行われた。当該工事では、契約締結後の工事開始直前になって入居者への負担軽減サポート業務を追加し、契約変更していた。その経緯の概要は、以下のとおりである。

令和2年8月5日	工事請負契約締結 当初契約金額 18,700,000 円 (消費税等込。以下金額につき同) 工期:令和2年8月6日から令和3年1月28日まで
令和2年9月7日	前払金として7,480,000円支払
令和2年9月29日	請負者が全体工程表提出 令和2年12月5日から同26日が既存エレベーター停止時期となることが確定
この間、入居者に対して工事の説明。入居者には車いすを日常的に使用している者がおり、エレベーター停止期間中の手荷物運搬、移動といった措置(負担軽減サポート)について要望を受ける。	
令和2年10月1日	請負業者に対し上記措置について案が無いのか検討依頼
令和2年10月7日	請負業者において負担軽減サポート業務を提供していることから対応可能とのことで、見積書(当初見積金額1,980,000円)を添えて提案を受ける。
令和2年10月23日	負担軽減サポート業務を追加する旨の工事請負変更契約締結 変更金額(増額)1,298,000円

	見積金額との差異は運搬作業員の単価減少が主
令和2年12月5日-26日	エレベーター停止、負担軽減サポート業務実施
令和3年1月20日	工事完成
令和3年1月26日	完成検査合格・引渡
令和3年2月12日	工事残金 12,518,000円支払

負担軽減サポート業務の内容としては、各階からのゴミ運搬、手荷物の運搬、新聞の運搬、介添え、杖の設置、子育て世代への介助(ベビーカーの上げ下げ代行他)、階段昇降機の貸し出しとなっている。市は利用実績の報告を受けており、実績としては手荷物運搬165回、ごみ捨て代行40回、階段昇降機サポート18回となっている。

(問題点)

住民への連絡が、契約締結後に行われたことにより、負担軽減サポート業務の必要性の把握が遅延したため、当初契約に織り込めず、時間的制約により他の代替的なサポート方法も検討されていない。

当該工事は、突発的・緊急的な改修工事とは異なる工事である。また、エレベーターが1基しかないという事情、入居者の中に配慮が必要な者がいることといった情報は事前に調査可能であり、当初工事契約前の段階から負担軽減サポート業務の必要性は認識できたと思われる。

(改善策)

計画段階で住民のニーズを聞き取り、想定される事態を織り込んだ工事計画を立案することが望ましい。

④ 長寿命化計画の策定における入居者への意見聴取がないことについて【意見】

(現状)

長寿命化計画の策定にあたり、入居者に対してアンケートやヒアリングを実施していない。

(問題点)

長寿命化計画は、「公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しLCC（ライフサイクルコスト）の縮減等をめざすもの」とされている。

適切な点検や修繕のためには、入居者から意見を聞くことは有用であると考えられるが、計画策定にあたってアンケートやヒアリングは行われていない。

(改善策)

市営住宅は老朽化しており、入居者も低減傾向にある。実際の老朽度合いや利便性等については、実際に暮らしている入居者からヒアリングすることは有用であると考えられる。現状では、入居者から十分な意見を把握できる体制となっていない。定期的にアンケートを実施し、各種施策の一助とすることを検討することが望ましい。

⑤ 共同施設の利用について【意見】

(現状)

令和3年3月に改定された長寿命化計画P.2計画の対象にて、共同施設を含む旨の文言があるが、実施計画では共同施設について触れている箇所は、P.59③住環境の影響への配慮にて、「…適正に配置する…」との記載がある程度である。

(問題点)

計画の対象としているのに、共同施設に関する記述がほとんど見受けられず、十分に検討を行った形跡が見当たらない。

(改善策)

市営住宅たる団地は、個々の建物のみでなく、共同施設（集会所や駐車場など）も含めて一体を構成するものであり、効率的かつ円滑な整備維持が必要である。国が作成したインフラ長寿命化基本計画にある「社会構造の変化や新たなニーズへの対応」に即した共同施設の在り方を検討するべきである。

また、長寿命化計画P.1に「…本市の長期的な市営住宅需要を見据えた整備が求められている…」との記載がある通り、団地を構成する共同施設の更新の状況も市営住宅需要に影響する側面があることを鑑みると、共同施設についても在り方を十分に検討する必要がある。

1.3. 現地視察

(1) 現地視察の概要

市は、実際に市営団地をどのように維持・管理しているのか、という観点から現地視察を行った。対象とした市営団地の抽出基準は、下表の8つの基準であり1つの基準から2団地を抽出した。その他特別な団地として朝倉母子住宅団地を加え、全部で17団地を対象とした。

・現地視察の団地の抽出基準及び対象の団地は以下のとおりである。

抽出基準	対象となった団地
空き部屋率の高い団地	国領団地、元総社町団地
団地内に賃貸物件のある団地	住吉団地、日吉町改良団地
建設年数の新しい団地	清里前原団地、上泉団地
建設年数の古い団地	荒牧団地、朝倉町団地
市街地の団地	昭和団地、城東団地
棟数の多い団地	南橋町団地、広瀬団地
面積の広い団地	江木団地、芳賀団地
面積が狭い団地	天川大島団地、六供団地
特別な団地	朝倉母子住宅

現地視察を行う際の着眼点としては以下のような項目を挙げたが、対象となる施設を有していない団地もあるため監査人が重要と認識した着眼点をもって現地視察を行った。

固有項目	着眼点
団地の状況	オープンスペース・デッドスペースは適切か
	共用スペースの占有はないか
	団地内に物置用はないか
	公共交通機関の利用状況はどうか
共通項目	着眼点
住宅の管理状況	保全状態はどうか
	空き部屋の状況はどうか
駐輪場の管理状況	一部占有されていないか
	放置車両がないか
	保全状態はどうか
駐車場の管理状況	一部占有されていないか
	放置車両がないか
	保全状態はどうか
共用施設の管理状況	一部占有されていないか
	保全状態はどうか
遊具の管理状況	保全状態はどうか
集会所の管理状況	保全状態はどうか
	管理すべき備品はないか
その他	ペットを散歩させていないか

(2) 現地視察に関連する監査結果及び意見

① 入居者のいない建物の物置の撤去について（朝倉町団地）【意見】

(現状)

現在、朝倉町団地のT11～16棟及びT17～20棟には、入居者はいない。この両棟の玄関先に木造の高さ2mほどの物置が設置されているが、使用されなくなってから相当期間が経過しているのか、一部、崩れかかっている箇所があった。

(問題点)

危険であり、景観上も芳しくない。

(改善策)

危険であるので早期に取り壊すなど対策を講じる必要がある。



② 集会所等の使用状況の把握がされていないことについて【意見】

(現状)

集会所等の使用は自治会に一任しているとのことであるが、その活動内容や実施事業等については、正確に把握していない。「前橋市営住宅団地集会所等管理要綱」では、第1条で「管理条例に規定する共同施設として設置された集会室・集会所の管理及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。」とし、第4条では、使用の制限として、集会場等の使用目的が次の各号のいずれかに該当するときは、使用の承認を取り消すことができるとし、以下を列挙している。

(1) 市営住宅入居者等の生活の秩序を乱す恐れのあるもの

- (2) 特定の政治活動、宗教活動、または選挙運動を行うもの
- (3) 宿泊の用に供するものまたは宿泊を伴うもの
- (4) 営利を目的とする事業の用に供するもの
- (5) その他、市営住宅入居者の共同の福祉に反するもの

(問題点)

集会所等で開催される講演会や文化会等について市が全く把握していないのは問題である。1回や2回のスポットで使用する団体等とはともかく、年間を通して長期間使用するような団体については、反社会的な団体や宗教団体、政治団体が使用していた場合は問題である。

(改善策)

市は、自治会に実績報告として、年間を通して長期間使用するような団体についてのリストを作成し、市に提出させ、市は内容を確認することが望ましい。

③ 集会所に国会議員のポスターが貼ってあることについて【結果】

(現状)

岩神町四丁目集会所に国会議員のポスターが貼ってあった。

(問題点)

集会所等の使用について前述のとおり「前橋市営住宅団地集会所等管理要綱」第4条では、使用の制限として、集会所等の使用目的が次の各号のいずれかに該当するときは、使用の承認をとりけすことができるとしている。集会所等に国会議員のポスターを貼付することは、前述しているとおおり、禁止されている行為の(2)の特定の政治活動、宗教活動、または選挙運動を行うものに該当する。公共の施設なので特定の国会議員のポスターの貼付は問題である。

(改善策)

特定の国会議員のポスターの貼付は避けるべきである。

④ 団地内の敷地に業務用看板が設置されていることについて【意見】

(現状)

城東団地及び上泉団地の敷地内の一角に、業務用の看板が掲げられていた。

(問題点)

このことについては2つの問題点がある。

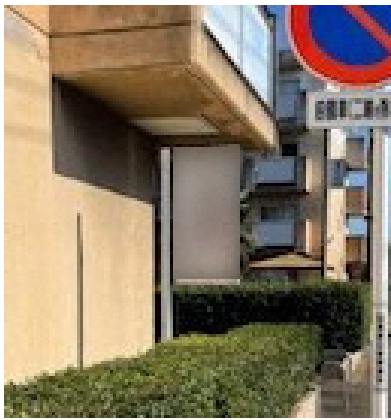
第一に、市営住宅では、原則として事業を営むことが認められていないが、公住法第27条第3項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。」としている。これを受けて、管理条例第27条第1項第2号では、「市営住宅の居住者の禁止事項とし

て、市営住宅を市営住宅以外の用途に使用する行為。」とし、市営住宅を居住の用以外に供してはならないことを規定している。しかし、政策的に入居者から事業の用に供する申請書が提出され、市長の承認を受けていれば事業を営むことが認められる。そこでこのような申請書が市に提出されているか確認したところ、市長の承認を得ている書類は見当たらなかった。

第二に、看板等を設置するに際し居住者から申請書が出ているのか確認したが、申請書の提出は確認できなかった。

(改善策)

市営住宅を事業に供することの申請書が出ていないのであれば、早急に提出させるべきである。また、看板については状況の把握を行い、ルールに則っていないのであれば改善を図るべきである。



⑤ 共用スペースの空き地を畑として使用している事例について【結果】

(現状)

住棟の前の共用スペースの空き地を畑として利用しているケースがあった。

(問題点)

共用スペースは、原則として入居者全員が利用できるスペースである。これを個人的に利用することは想定されておらず、問題である。

(改善策)

市営住宅の共用地については、個人が使用する畑としては想定されていない。速やかに撤去をしてもらうべきである。



⑥ 共用施設の不適切な使用について【意見】

(現状)

各団地には、共用施設として駐輪場が設置されているが、駐輪場に放置自転車や古タイヤなどの放置された粗大ゴミが散見された。

(問題点)

管理条例第 27 条 1 項 3 号に入居者の禁止行為として規定する「周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為」に該当しうるものであり、入居時の案内にて禁止されている行為である。共用施設は、入居者全員が利用できる施設であり、特定の入居者が占有することは許されるものではない。入居者全員が快適な生活を送るためにも共用施設は、普段から整理整頓されていることが求められる。

(改善策)

管理条例第 27 条 3 号に入居者の禁止行為として規定する「周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為」に該当するものであり、入居時の案内で禁止されている行為である。放置自転車や古タイヤなど放置された粗大ゴミについては、年度点検の時に撤去依頼の貼紙等を行い、又は管理人や市と連絡を取るよう依頼し、応答がない場合には市が撤去することも必要である。



⑦ 児童公園における遊具等の取り扱いについて【意見】

(現状)

市営住宅における児童遊園、遊具について、古い団地では利用されている形跡がない。児童遊園、遊具については、群馬県供給公社への委託業務の中で最低限の保守点検は規定されている。

公住法第 5 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき制定されている公営住宅等整備基準第 13 条に「児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。」と規定されている。それを受けた前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例の第 14 条に全く同じ文言で規定がされている。

(問題点)

市営住宅における児童遊園、遊具において万一の事故があった場合には問題である。

(改善点)

古い遊具などについては、撤去も視野にいれた対応がなされているが、児童遊園は法令上設置が求められているものであり、児童遊園(児童向け遊具)でないと社会資本整備総合交付金の補助対象とならないという事情が存するとはいえ、公営住宅等整備基準は「参酌すべき基準」であることから、その設置にあたっての運用は前橋市独自の工夫の余地があると思われる。今後市営住宅の児童遊園を更改していくにしても、一律に遊具を設置するものではなく、周辺の都市公園との調和も考慮した高齢入居者に資するものであることが望まれる。

⑧ 管理代行者が行う日常点検等の保全業務の確認について【意見】

(現状)

市営住宅における共同施設や外構、緑化の状況の管理等の日常点検は、上述したように、管理代行者が実施することとなっているが、十分な管理がなされているとはいえない。

(問題点)

日常点検は管理代行者が行うことになっているが、実施状況の確認が不十分である。また、団地内の木々の伐採は、管理代行者が年に一度アンケートを行っているが、各団地の管理人の依頼に基づいて実施しており、管理人からの依頼がなければ実施されず、団地により整備状況に差異がある。

(改善策)

各団地の日常点検を市が行うのか管理代行者が行うのか、改めて整理し住環境の向上に努められたい。また、木々の伐採についても、原則各団地の管理人からの依頼で行うということに問題ないが、依頼人からの依頼がないとしても、一定の頻度で市又は管理代行者からの発注により保全業務を行うことが望ましい。

・団地内の樹木が電線に触れている。

・団地内の樹木であるが、繁茂している。



- ・住棟の近傍に樹木が繁茂している



⑨ 入居率の低い団地または住棟について、集約化を図ることについて【意見】

(現状)

芳賀団地を現地視察した際、入居者の少ないことが感じ取られた。芳賀団地は、赤城山のすそ野である高台に立地し、不便である上に、建物の建築年度も昭和49年から昭和59年にかけてであり、既に48年から38年が経過している。芳賀団地の全ての15棟について、過去5年間の管理戸数、募集停止戸数、入居可能戸数、入居戸数、入居者数、退居戸数、新規入居戸数等を調べてみたところ、以下のようであった。

芳賀第一団地 RA棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	24	20	20	20	28
入居戸数(2)	14	14	14	14	14
募集停止戸数(3)	6	10	10	10	2
空戸数	16	16	16	16	16
募集戸数(1)-(2)-(3)	10	6	6	6	14
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	1	0	0	0	0
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	41	31	31	29	28
15歳以下居住者(人)	13	8	7	5	5
65歳以上居住者(人)	15	11	11	10	9

芳賀第一団地 RB棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	24	23	22	22	28

入居戸数(2)	18	17	16	15	12
募集停止戸数(3)	6	7	8	8	2
空戸数	12	13	14	15	18
募集戸数(1)-(2)-(3)	6	6	6	7	16
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	1	1	1	3
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	45	48	37	34	23
15歳以下居住者(人)	5	9	4	4	1
65歳以上居住者(人)	17	16	12	12	13

芳賀第一団地 RC棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	29	28	30	28	30
入居戸数(2)	20	18	18	16	15
募集停止戸数(3)	1	2	0	2	0
空戸数	10	12	12	14	15
募集戸数(1)-(2)-(3)	9	10	12	12	15
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	5	3	0	2	1
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	43	38	35	29	28
15歳以下居住者(人)	4	4	4	4	3
65歳以上居住者(人)	21	17	15	14	13

芳賀第二団地 RD棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	25	24	24	24	24
入居戸数(2)	18	15	15	12	11
募集停止戸数(3)	5	6	6	6	6
空戸数	12	15	15	18	19
募集戸数(1)-(2)-(3)	7	9	9	12	13
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	3	3	1	3	1
新入居戸数	1	1	0	0	0
居住者(人)	51	34	33	25	24
15歳以下居住者(人)	10	7	6	4	4
65歳以上居住者(人)	10	11	11	11	11

芳賀第二団地 RE棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	32	32	32	32	32
入居可能戸数(1)-(3)	31	30	30	30	30
入居戸数(2)	22	19	18	16	15
募集停止戸数(3)	1	2	2	2	2
空戸数	10	13	14	16	17
募集戸数(1)-(2)-(3)	9	11	12	14	15
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	2	5	2	2	1
新入居戸数	1	0	0	0	0
居住者(人)	42	36	31	25	23
15歳以下居住者(人)	2	1	1	0	0
65歳以上居住者(人)	20	16	17	16	14

芳賀第三団地 RF棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	40	40	40	40	40
入居可能戸数(1)-(3)	33	29	28	28	28
入居戸数(2)	26	24	24	24	22
募集停止戸数(3)	7	11	12	12	12
空戸数	14	16	16	16	18
募集戸数(1)-(2)-(3)	7	5	4	4	6
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	2	1	0	1
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	49	45	41	39	36
15歳以下居住者(人)	3	3	3	2	1
65歳以上居住者(人)	19	18	17	19	18

芳賀第三団地 RG棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	32	32	32	32	32
入居可能戸数(1)-(3)	27	27	27	27	27
入居戸数(2)	22	21	20	19	18
募集停止戸数(3)	5	5	5	5	5
空戸数	10	11	12	13	14
募集戸数(1)-(2)-(3)	5	6	7	8	9
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	1	1	1	1

新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	61	54	43	39	37
15歳以下居住者(人)	5	1	0	0	0
65歳以上居住者(人)	20	19	17	16	15

芳賀第四団地 RH棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	16	16	16	16	16
入居戸数(2)	13	13	13	13	10
募集停止戸数(3)	14	14	14	14	14
空戸数	17	17	17	17	20
募集戸数(1)-(2)-(3)	3	3	3	3	6
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	0	0	0	3
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	33	29	26	25	21
15歳以下居住者(人)	0	0	0	0	0
65歳以上居住者(人)	11	11	10	10	8

芳賀第四団地 RI棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	27	26	26	26	26
入居戸数(2)	19	19	19	15	15
募集停止戸数(3)	3	4	4	4	4
空戸数	11	11	11	15	15
募集戸数(1)-(2)-(3)	8	7	7	11	11
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	0	0	4	0
新入居戸数	1	1	0	0	0
居住者(人)	49	50	43	32	32
15歳以下居住者(人)	7	5	5	2	2
65歳以上居住者(人)	9	10	10	11	11

芳賀第五団地 O棟

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
総戸数(1)	12	12	12	12	12
入居可能戸数(1)-(3)	12	12	12	12	12
入居戸数(2)	10	9	8	8	9
募集停止戸数(3)	0	0	0	0	0

空戸数	2	3	4	4	3
募集戸数(1)-(2)-(3)	2	3	4	4	3
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	1	2	1	2	0
新入居戸数	2	0	0	2	0
居住者(人)	27	28	19	20	22
15歳以下居住者(人)	11	11	7	9	7
65歳以上居住者(人)	0	0	0	2	2

芳賀第五団地 R J棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数(1)	40	40	40	40	40
入居可能戸数(1)-(3)	28	28	28	28	28
入居戸数(2)	20	19	18	16	16
募集停止戸数(3)	12	12	12	12	12
空戸数	20	21	22	24	24
募集戸数(1)-(2)-(3)	8	9	10	12	12
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	3	2	1	2	0
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	51	42	33	26	26
15歳以下居住者(人)	7	5	3	2	1
65歳以上居住者(人)	12	14	12	10	12

芳賀第五団地 R K棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数(1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	24	24	24	24	24
入居戸数(2)	16	16	15	13	13
募集停止戸数(3)	6	6	6	6	6
空戸数	14	14	15	17	17
募集戸数(1)-(2)-(3)	8	8	9	11	11
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	2	0	1	2	1
新入居戸数	0	0	0	0	1
居住者(人)	38	40	29	26	27
15歳以下居住者(人)	2	1	1	1	1
65歳以上居住者(人)	15	14	11	11	12

芳賀第七団地 R L棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	32	32	32	32	32
入居可能戸数(1)-(3)	29	27	26	26	26
入居戸数(2)	22	21	20	19	17
募集停止戸数(3)	3	5	6	6	6
空戸数	10	11	12	13	15
募集戸数(1)-(2)-(3)	7	6	6	7	9
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	0	1	1	1	0
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	74	66	52	47	38
15歳以下居住者(人)	12	11	6	4	3
65歳以上居住者(人)	10	10	9	11	12

芳賀第七団地 RM棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	25	17	16	16	15
入居戸数(2)	13	10	10	9	8
募集停止戸数(3)	5	13	14	14	15
空戸数	17	20	20	21	22
募集戸数(1)-(2)-(3)	12	7	6	7	7
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	1	4	1	1	1
新入居戸数	0	0	0	0	0
居住者(人)	29	19	15	13	12
15歳以下居住者(人)	3	1	1	1	1
65歳以上居住者(人)	7	7	6	7	6

芳賀第七団地 RN棟

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	30	30	30	30	30
入居可能戸数(1)-(3)	25	21	21	21	21
入居戸数(2)	18	17	17	17	16
募集停止戸数(3)	5	9	9	9	9
空戸数	12	13	13	13	14
募集戸数(1)-(2)-(3)	7	4	4	4	5
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3

退去戸数	1	2	0	0	1
新入居戸数	1	0	0	0	0
居住者(人)	42	40	37	35	30
15歳以下居住者(人)	2	2	2	2	2
65歳以上居住者(人)	9	9	11	12	13

芳賀団地（全棟）

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
総戸数 (1)	458	458	458	458	458
入居可能戸数(1)-(3)	379	352	350	348	363
入居戸数(2)	271	252	245	226	211
募集停止戸数(3)	79	106	108	110	95
空戸数	187	206	213	232	247
募集戸数(1)-(2)-(3)	108	100	105	122	152
応募者数 ※芳賀団地全体	2	2	1	1	3
退去戸数	19	26	11	21	14
新入居戸数	6	2	0	2	1
居住者(人)	675	600	505	444	407
15歳以下居住者(人)	86	69	50	40	31
65歳以上居住者(人)	195	183	169	172	169

全体で見ると、総戸数 458 戸に対して令和 2 年 3 月現在、入居戸数は 211 戸であり全体の 46%である。過去 5 年間の募集戸数は 587 戸に対して応募戸数はわずかに 9 戸である。また、過去 5 年間の退居戸数は 91 戸に対して新規入居戸数はわずかに 11 戸である。更に芳賀団地の居住者は 407 名と少数である上に 15 歳以下はわずかに 31 人であるのに対して 65 歳以上の居住者は 169 人である。個別にみると第 7 団地の RM 棟は、総戸数 30 戸に対して入居戸数はわずかに 8 戸であり、居住者は 12 人である。総戸数に対して入居戸数が 50%以下なのは 15 棟中 10 棟であり 50%超の入居戸数はわずかに 5 棟である。

(問題点)

長寿命化計画を、建物の長寿命化と財政支出の平準化を目的にハード面での計画立てをしているが、空き部屋問題については、長寿命化計画に加えて、市公営団地全体でソフト面での対応が必要と考える。

芳賀団地を例にとると、前述のとおり建築後、48 年から 38 年が経過しており、今後、修繕費が増加するものと考えられる。また市営住宅では、5 階建て以上の建物には、エレベーターの設置も予定されている。しかし、人気が高くなく、空き部屋の多い団地、棟にエレベーターの設置といった新規事業を実施するのは得策とは考えられない。このような将来的に入居者が増える要素が少ない団地に市費を投入するのは費用対効果に疑問が生じる。

また、空き部屋が多いと入居者が行う共用部分の清掃や樹木剪定などの管理が疎かになるとともに、共益費も一住戸当たりの負担額が多くなることになり、住環境の悪化や入居者の負担増などの問題が生じると考える。

(改善策)

入居率の低い団地あるいは棟については、入居者と工事費の集約化を図るために住み替えを促すことが得策と考える。

長寿命化計画の中でも建物の建替え時において、入居者の集約化を謳っているが、長寿命化計画とは別に入居者の集約化を図る必要があると考える。他の団地や入居者の多い棟への移転について理解を得られる入居者に、移転をして貰うことが出来れば、仮に市が移転費用を負担したとしても、修繕費やエレベーターの設置費用を入居率の高い団地、棟に集中することができ、結果的には支出が少なく出来るのではないかと考える。また、入居率の高い棟に住み替えれば、住戸当たりの共益費は割安になり、入居者の負担も抑えられるので、建物の建替えが絡まない入居者の集約化を長寿命化計画に組入れるなどの検討をされたい。

入居者に対して市の都合で住み替えを強要するのは、法律上の問題がある可能性があると共に、入居者の私生活に関連するデリケートな問題である。また、住み替えに移転同意していただいても、入居希望先に必ず入居できるか否かは不確定であり、移転者と新入居希望者が入居希望部屋での競合も生じるなどの問題が発生する可能性がある。しかし、入居率の低い団地にあっては、住み替えによる集約化について、所得調査の時に併せてアンケートという形で住み替えについて意見を求めるなどの検討をされたい。入居率の高い棟に住み替えが進めば、共益費は割安になり、市のコストも抑えられると考える。

第4 空家等対策

1. 前橋市における空家等対策の概況

近年、我が国は、超高齢化及び人口減少の時代に突入し、社会全体の構造が大きな転換期を迎えている。かねてから問題視されてきた空家等の問題は、前橋市でも放置できない問題となっている。平成25年の住宅・土地統計調査の結果によれば、前橋市の空家率は15.9%であり、全国の平均値である13.5%に比較して高い割合となっている。空家等が全て問題となるわけではないが、管理不十分な空家、いわゆる「特定空家等」に該当する空家等については、防犯、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す恐れがあり、その対策に本格的に取り組む必要がある。

本市では、全国的に法律が整備される以前の平成25年7月に「前橋市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、全国でも先進的に空家等問題に取り組んできたが、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等対策法」という。）が完全施行されると、先の条例を全部改正し、新たに平成27年6月に「前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例」（以下「空家等対策条例」という。）を制定した。これらの法令に基づき平成27年12月に、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示す「前橋市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定し、平成30年5月及び令和2年3月に一部改訂を行い現在に至っている。

※「空家等」とは、建築物又はこれに付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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（空家等対策法第2条第1項）

※「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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いう。

2. 空家等対策計画の策定について

（1）計画策定の背景

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念される。このような状況を背景に、空家等対策計画が策定されたが、その経緯は、以下のとおりである。

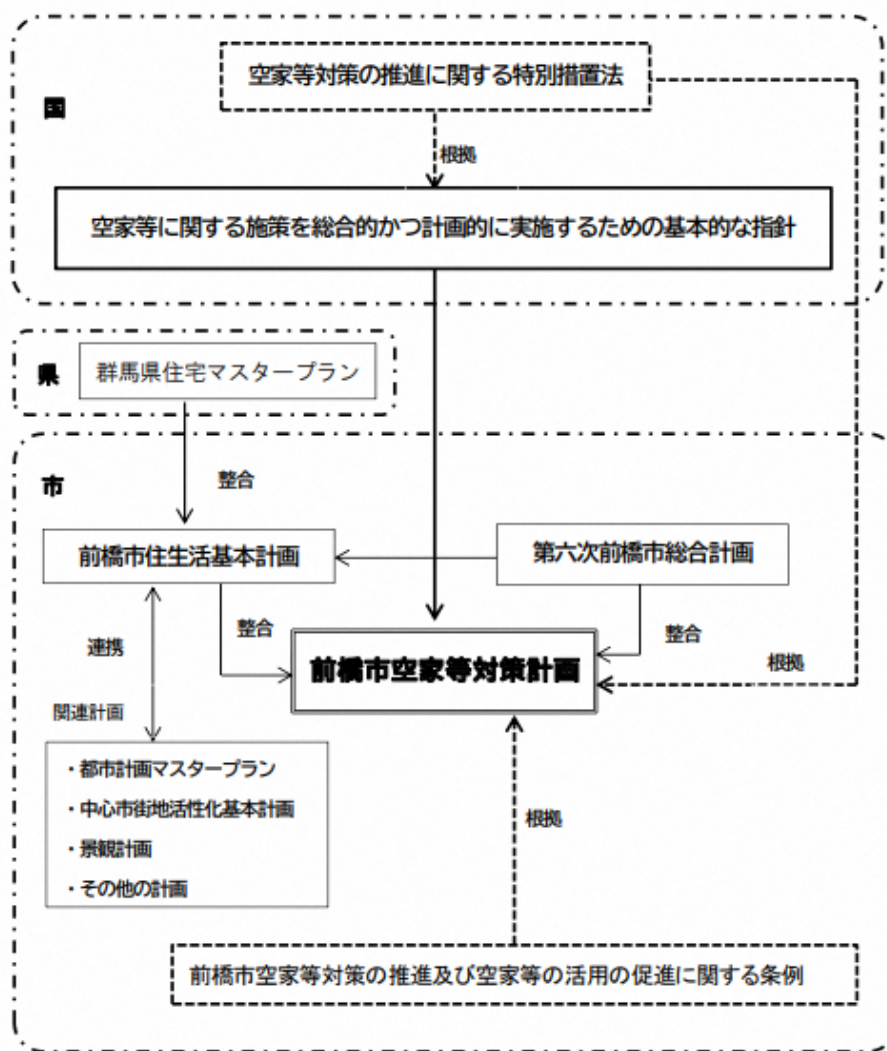
・平成25年7月1日…「前橋市空き家等の適正管理に関する条例」が施行された。

※国に先行し、空家等の問題に取り組む。

- ・平成 26 年 11 月 27 日…「空家等対策法」が公布された。施行は平成 27 年 5 月。
- ・平成 27 年 6 月 26 日…「空家等対策条例」が公布・施行された。
(上記条例の全部改正)
- ・平成 27 年 12 月…空家等対策計画が策定される。
- ・平成 30 年 5 月…本計画一部改訂① ※「重点地区」「最重点地区」を設定。
- ・令和 2 年 3 月…本計画一部改訂② ※計画期間の延長。

(2) 本計画の位置づけ

空家等対策計画は、空家等対策法第 6 条第 1 項及び空家等対策条例第 8 条第 1 項の規定に基づき、策定されるものであり、本市の空家対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものである。

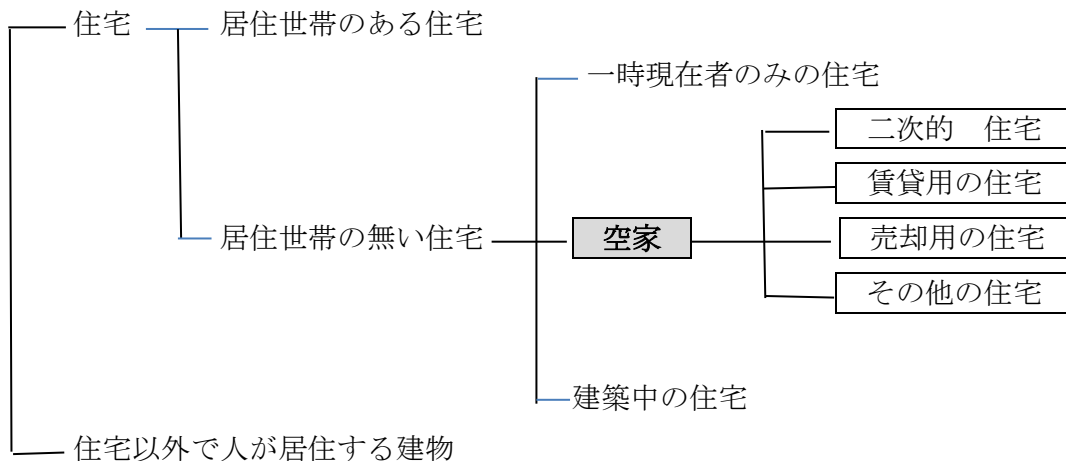


3. 空家等の現状

(1) 前橋市の空家率

平成30年住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数は166,130戸であり、空家等数は、26,340戸（15.86%）である。平成25年の前回調査では、住宅総数は157,190戸であり、空家数は24,980戸（15.89%）で1,360戸増加したが、空家率は0.03ポイント減少している。

なお、住宅・土地統計調査における空家の定義は以下のとおりとなっている。



- ・「二次的住宅」 …別荘など、週末や休暇時に避暑・保護などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」 …新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」 …新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」 …人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

・前橋市の空家数・空家率

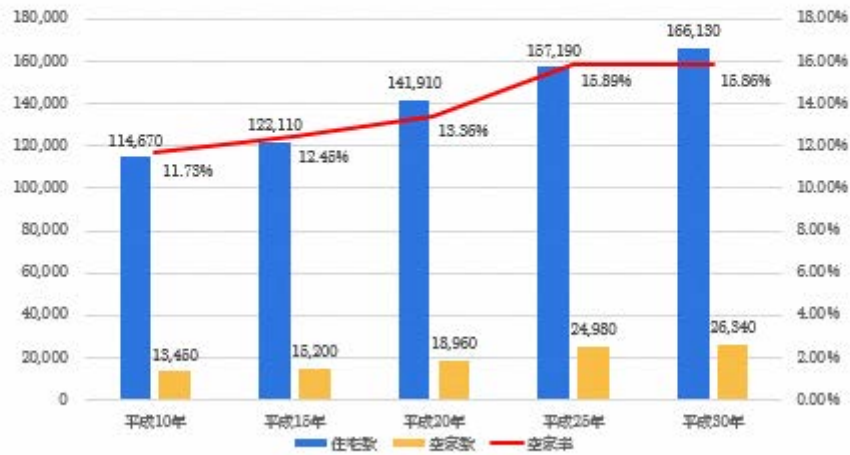
区分	平成25年			平成30年			空家率 増減
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.52	62,407,400	8,488,600	13.60	0.08
群馬県	902,900	150,100	16.62	949,000	158,300	16.68	0.06
前橋市	157,190	24,980	15.89	166,130	26,340	15.86	△0.03
高崎市	178,220	26,450	14.84	180,820	27,910	15.44	0.60
桐生市	55,550	9,630	17.34	63,120	13,170	20.87	3.53
伊勢崎市	89,620	12,220	13.64	95,420	13,150	13.78	0.14
太田市	96,070	15,510	16.14	101,170	14,010	13.85	△2.29
沼田市	22,760	3,750	16.48	23,030	4,120	17.89	1.41
館林市	35,040	5,460	15.58	36,260	6,060	16.71	1.13
渋川市	33,460	5,010	14.97	35,520	6,000	16.89	1.92
藤岡市	27,410	3,330	12.15	28,650	3,890	13.58	1.43
富岡市	19,960	3,280	16.43	21,860	3,140	14.36	△2.07
安中市	26,680	4,600	17.24	27,630	4,900	17.73	0.49
みどり市	22,770	3,810	16.73	22,820	3,730	16.35	△0.38

<資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)>

この表を見ると空家率の全国平均は、平成25年は、13.52%、平成30年は13.60%であるのに対して、前橋市の空家率は、15.89%、15.86%となっており、空家率は全国平均を上回っている。群馬県平均は、平成25年は、16.62%、平成30年は16.68%であるので、空家率は群馬県平均を下回っている。また、桐生市は平成30年は空家率が20.87%となっており、5軒に1軒が空家であるという高い割合を示している。

※本市の空き家率

区分	空き家率		
	平成25年	平成30年	増減率
全国	13.52%	13.60%	0.08ポイント増
群馬県	16.62%	16.68%	0.06ポイント増
前橋市	15.89%	15.86%	0.03ポイント減



資料：住宅土地統計調査

(2) 空家実態調査結果

①本市の空家等に関する実態調査の方法は以下のとおりである。

- ・平成 27 年…サンプリング調査

サンプリング調査は、前橋駅周辺半径 1Km に位置する 12 町を選定し、目視による全棟調査とした。

- ・平成 28～29 年…本調査実施

本調査における対象区域は、原則として本市全域とする。調査の対象とするのは、空家等対策法第 2 条第 1 項（※）に規定する空家等とする。調査内容及びその方法は、空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等を調査することとし、その調査方法は民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査をおこなううえで適切の方法により行う。

※空家等対策法第 2 条第 1 項

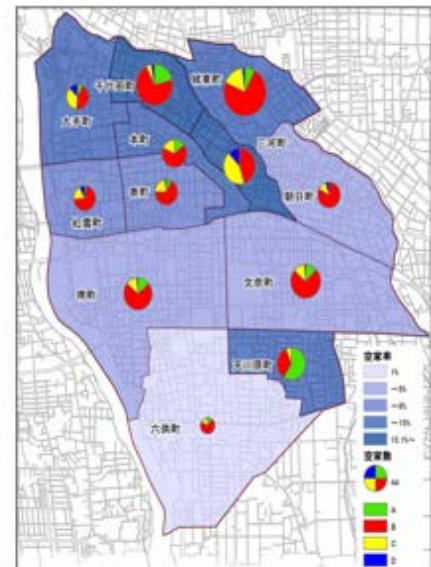
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

サンプリング調査の結果

空家等の状態を4区分に評価判定

評価判定	空家の状態
A	損傷は見当たらず流通に乗っている (入居募集の看板がある)
B	特に損傷は見当たらない
C	軽度の損傷がある
D	重度の損傷がある(特定空家候補)
F	判定不可能(直接確認できない(住宅など))

地区名	住宅数	空家数	A判定	B判定	C判定	D判定	空家率	F判定
朝日町	1,029	41	0	34	5	2	4%	14
文京町	1,760	72	9	53	9	1	4%	41
三河町	544	82	0	37	35	10	15%	1
表町	655	41	3	28	9	1	6%	38
本町	440	49	7	33	9	0	11%	23
千代田町	469	108	23	77	5	3	23%	57
城東町	1,231	146	11	108	24	3	12%	71
大手町	318	39	3	17	14	5	12%	22
紅雲町	595	39	1	28	7	3	7%	18
南町	1,427	65	9	47	8	1	5%	12
天川原町	1,667	65	7	47	10	1	4%	7
六供町	769	17	10	6	1	0	2%	8
合計	10,904	764	83	515	136	30	(平均) 7%	312



5

空き家等実態調査結果（全市域）

地区名	住宅数	空家数	A判定	B判定	C判定	D判定	空家率	F判定
本庁管内	17,562	1,268	107	922	203	36	7.22%	0
上川湾地区	15,106	371	67	144	137	12	2.46%	11
下川湾地区	6,500	116	10	61	39	6	1.80%	0
芳賀地区	8,367	199	9	76	90	20	2.37%	4
雑萱地区	15,947	648	30	274	307	34	4.06%	3
東地区	8,932	197	36	138	17	6	2.21%	0
元総社地区	4,383	189	24	142	21	2	4.31%	0
総社地区	3,730	105	23	70	11	1	2.82%	0
南横地区	11,675	338	70	218	44	4	2.90%	2
清里地区	2,868	74	4	19	34	17	2.60%	0
永明地区	10,444	298	25	159	99	14	2.85%	1
城南地区	15,672	456	19	151	234	47	2.91%	5
大胡地区	12,971	506	21	211	225	47	3.90%	2
宮城地区	9,650	426	26	247	97	53	4.40%	3
粕川地区	9,800	326	17	95	173	37	3.30%	4
富士見地区	17,949	641	18	332	259	27	3.60%	5
合計	171,556	6,158	506	3,259	1,990	363	(平均) 3.59%	40

- ・本市の令和2年度における空家等の実態調査の方法は以下のとおりである。
- ・令和2年8月～同3年2月17日…令和2年度前橋市空家等実態調査（重点地区）

A. 損傷は見当たらず流通に乗っている空き家の状況



B. 特に損傷は見当たらない空き家と思われる建物の状況



C. 軽度の損傷がある空き家と思われる建物の状況



D. 重度の損傷がある空き家と思われる建物の状況(特定空き家候補)



(3) 空家管理システムの導入

空家等対策法第 11 条に基づき、空家等実態調査業務にて判明した空家等対策法第 2 条に基づく空家等の所在地や現況等の情報及び過去の確知情報をデータベース化している。管理不全な空家等に対する苦情対応及び空家等対策法第 14 条に基づく法的措置の効率化を目的としシステムを構築した。

8,000 件以上のデータが登録済みで、対応状況や状況写真を随時更新している。

1 空き家台帳（空き家管理システム）の状況

令和 3 年 5 月 1 日までの状況を集計した。令和 2 年度の新規台帳数は 162 件であった。前橋工科大及び㈱ゼンリンが調査をした案件と苦情・通報により把握した現時点での空き家指導件数は 6,124 件であり、前年度と比較すると 181 件の減少が確認された。これは令和 2 年度新たに 162 件増加したが、富士見地区におけるゼンリン調査現況確認を実施したことにより、指導案件に含まれていた現地未確認の案件、約 250 件を調査し確認が終了したことによる影響が大きいと考えられる。

【空き家管理システムの状況】

(令和 3 年 5 月 1 日現在)

管理状況	工科大調査 (H27~28)	ゼンリン調査 (H29)	苦情・通報等								R02	計
			H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01 (H31)	小計		
台帳数	2,771 2,292 注1 479 注2	3,866	195	157	209	342	186	226	128	1,443	162	8,242
指導案件			83 (-2)	78 (3)	107 (0)	164 (-13)	107 (0)	112 (0)	90 (-6)	729	143	6,124
特定空家	2,119 (-42)	3,121 (-242)	7	0	1	0	0	0	0	8	0	8
指導中			43	48	63	81	50	78	68	431	110	541
観察中			33	30	43	83	57	34	22	302	33	335
指導外案件	652 (62)	745 (242)	112 (2)	79 (0)	102 (1)	178 (13)	79 (0)	114 (2)	38 (0)	720	19	2,118
解体	175 (18)	83 (34)	87 (2)	53 (-1)	70 (3)	120 (12)	38 (0)	44 (1)	8 (0)	437	7	685
居住中	148 (2)	124 (85)	17 (1)	13 (1)	22 (-2)	36 (-1)	27 (0)	39 (1)	10 (1)	164	2	438
居住以外利用	52 (0)	92 (61)	5 (-1)	5 (0)	5 (1)	14 (1)	8 (0)	15 (0)	6 (3)	59	4	206
抹消 注3	274 (32)	430 (59)	2 (0)	4 (0)	5 (0)	7 (1)	5 (0)	10 (0)	0 (0)	34	1	738
その他	3 (2)	16 (3)	1 (0)	4 (0)	0 (-1)	1 (0)	1 (0)	6 (0)	14 (-2)	26	5	51

注1 工科大業務委託調査に伴い報告された空き家の件数

注2 工科大業務委託調査とは別に、後日、空き家である可能性が高いと報告された件数

注3 抹消とは、台帳重複などが主たる原因であるが、業務委託調査で報告されたものが、後日苦情・通報等があった場合、集計上の理由で調査台帳を抹消し、該当年度で新たに台帳を作成し移し替えていることによる。

注4 () の数字は前年比

(令和 2 年度 空き家指導状況報告より)

4. 空家等対策に係る基本的な方針

(1) 空家等対策の目的

空家等対策の目的は、空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的としている。

(2) 空家等対策の基本理念

空家等対策として以下の3点を基本理念としている。

(ア) 快適な住環境の保全

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指す。

(イ) 安全で安心なまちづくりの推進

市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進する。

(ウ) 空家等を活用した定住の促進

空家等の活用を本市への定住促進につなげる、という視点からも空家等の問題に取り組む。

(3) 空家等対策の基本的事項

(ア) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、前橋市内全域とする。

- ・重点地区（平成30年度追加）…特に空家率が高い地区
- ・最重点地区（平成30年度追加）…重点地区のうち、最も空家率の高い地区

※短い期間で反復して実態調査を行うなど、その推移を見守るとともに、空家等の解消に向けた施策を重点的に展開する。

対象地区：市内全域

重点地区：三河町・大手町・城東町・国領町・本町・住吉町・若宮町・平和町

最重点地区：千代田町

(イ) 対象とする空家等の種類

空家対策法第2条第1項に規定する「空家等」の住宅

(ウ) 計画期間

平成27年度から令和6年度まで

(エ) 空家等の実態調査に関する計画

本市は、データベース作成のための空家等の実態調査を実施する。

- ・対象区域…原則として市内全域
- ・対象…空家対策法第2条第1項に規定する空家等。
- ・調査内容及び方法等

調査内容…空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等を調査

調査方法…民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行う上で適切な方法

- ・その他…上記調査実施後においても、重点地区及び最重点地区については空家数の推移を把握するため、重点地区にあつては概ね2年～3年毎に、最重点地区にあつては概ね1年～2年毎に実態調査を行う。
- ・調査結果…前記「3. 空家等の現状」参照
 - 平成27年度サンプリング調査
 - 平成28年度実態調査
 - 平成29年度実態調査

(オ)所有者等による空家等の適切な管理の促進

所有者等が死亡又は不明な場合には、市において調査を尽くして、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促す。なお、所有者等やその相続人など、空家を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、空家等対策条例に基づく緊急応急措置や、空家等対策法に基づく行政代執行を含めて市が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討する。

(カ)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地について所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上につながる。

(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(ア)基本的方針

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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努める。

(イ)特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、空家等対策法に基づく措置を行うこととなるが、慎重な手続を期すため、市の関係各課の長で組織する「前橋市特定空家等判定委員会」（以下「委員会」という。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を行う。

(ウ)特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する否かを判定する基準は、「『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（ガイドライン）」に定める内容を基本とする。

特定空家等への対応と判断基準

※市への新規通報件数

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
通報件数	195件	151件	209件	344件	191件	225件	128件	159件

※通報件数には警察・消防等からの通報等を含む。

「『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(ガイドライン)」を適用

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の基準

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の基準

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の基準

著しく景観を損なっている状態の基準

(エ)前橋市空家等対策協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、「前橋市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）に報告する。また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴く。

(オ)緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、空家等対策条例に基づき、市は必要最低限の措置を講ずる。

緊急応急措置	R02	R01	増減
実施件数	15 件	18 件	-3 件
消防局・警察署への協力要請	11 件	9 件	2 件
自治会との協働対応	1 件	3 件	-2 件
業者への業務委託	0 件	1 件	-1 件
担当課にて対応	3 件	5 件	-2 件

緊急応急措置の多くは、強風等により屋根材等が剥離し、飛散する恐れが高まったことによるものであった。建材が飛散すると、人や交通等に重大な事象が発生する恐れが極めて高いことから措置を実施した。また、作業箇所が2階など高所の場合も多く、所轄の消防署に11件の協力を依頼した。

(緊急応急措置)

前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用に関する条例第11条第4項

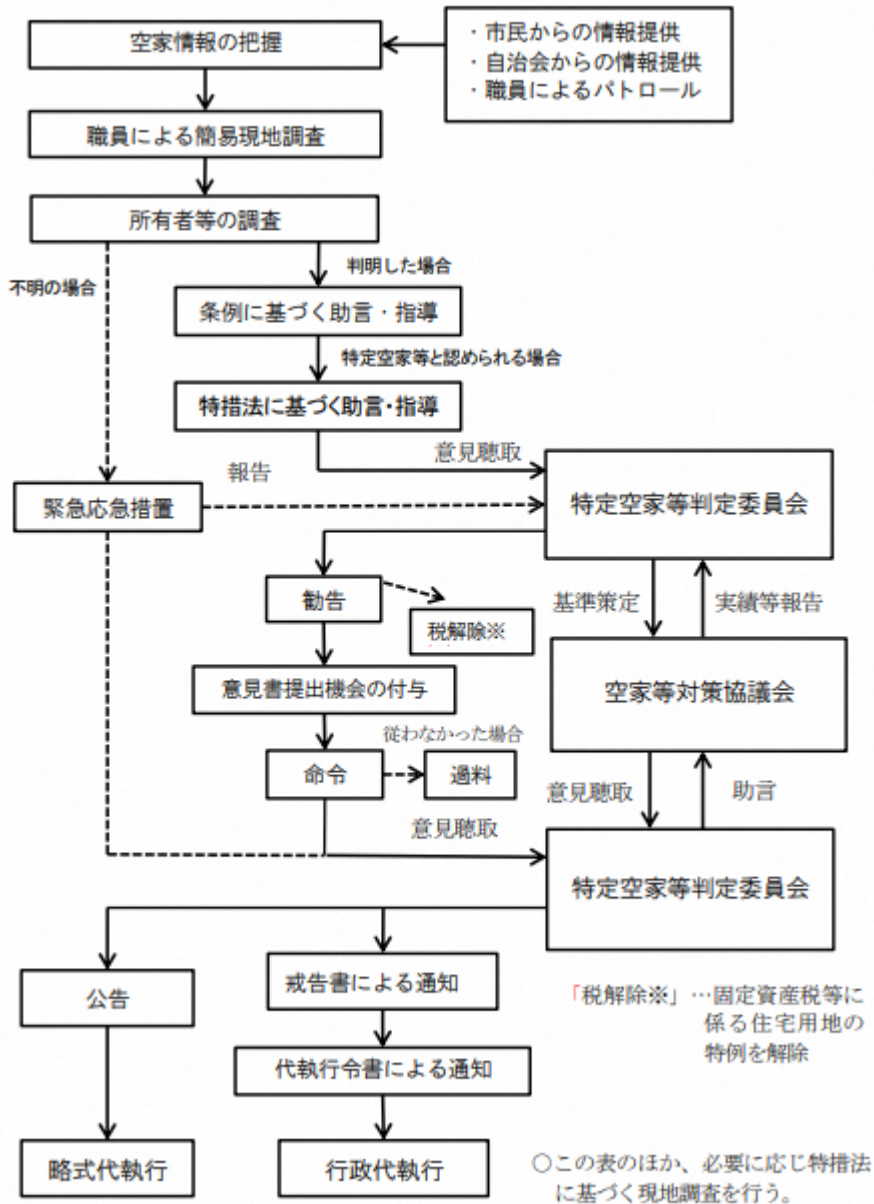
市長は、空家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するために必要な最低限の措置を講ずることができる。

(令和2年度 空家等指導状況報告より)

(カ) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、以下のフロー図のとおりである。なお、空家等対策法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除される。

○特定空家等に対する措置のフロー図



(5) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(ア) 前橋市空家利活用センターの設置

平成 27 年 4 月 1 日に建設部建築住宅課に「前橋市空家利活用センター」（以下「センター」という。）を設置し、市民等からの空家等に関する相談に対応している。（平成 30 年度から都市計画部に移管）

(イ)空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者等から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、市職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施する。これは、市職員が空家等の外観や内部などを簡易的に確認・点検し、改修等の実施により、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかをアドバイスするものである。

令和2年度は実施されていない。現状は、電話による相談で足りるか、後記相談会で代替している。

(ウ)空家等に関する相談会の実施

法律、不動産、建築等、様々な分野の団体等を協力して、年に1回以上相談会を開催する。

※令和元年から年に2回程度（宅建業協会・全日不動産協会 各1回）実施

令和2年度 10月開催：参加者20人 2月開催：参加者10人

広報まえばしやホームページで告知

参加者は、高齢者中年が多く、相談内容は、相続したが使い道がないので手放したい等

(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(ア)組織体制

- ・ 主管部局
都市計画部建築住宅課
- ・ 庁内組織
「前橋市特定空家等判定委員会」

組織		
No	役職	所属
1	委員長	都市計画部長
2	副委員長	建築住宅課長
3	委員	危機管理室長
4	委員	資産税課長
5	委員	生活課長
6	委員	ごみ減量課長
7	委員	都市計画課長
8	委員	建築指導課長
9	委員	道路管理課長
10	委員	消防局予防課長

(イ)前橋市空家等対策協議会（条例9条）

会長を市長とし、18人以内の委員で構成する前橋市空家等対策協議会を組織する。

(注) 委員の定数は、平成 27 年度は 15 人以内、平成 28 年度は 17 人以内

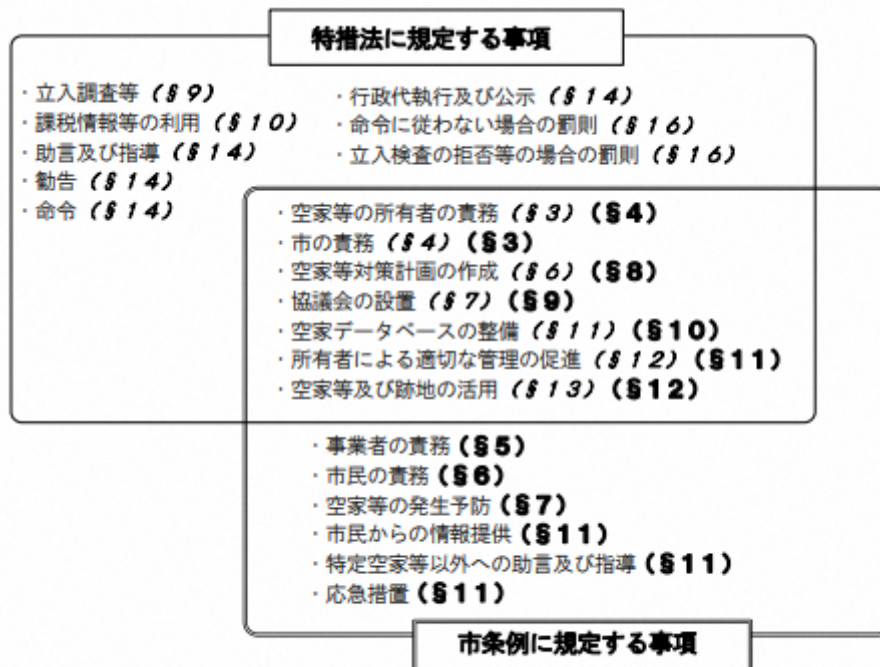
No	関係分野	推薦依頼団体等
1	市町村長	市長
2	市町村議会議員	市議会建設水道常任委員長
3	警察関係	前橋警察署長
4	警察関係	前橋東警察署長
5	消防関係	前橋市消防局長
6	弁護士	群馬弁護士会
7	司法書士	群馬司法書士会
8	土地家屋調査士	群馬土地家屋調査士会
9	宅地建物取引業者	(一社)群馬県宅地建物取引業協会前橋支部
10	宅地建物取引業者	(公社)全日本不動産協会群馬県本部
11	建築士	(一社)群馬建築士会前橋支部
12	自治会	前橋市自治会連合会
13	金融・経済	群馬銀行
14	市民	公募
15	市民	公募
16	不動産鑑定士	(公社)群馬県不動産鑑定士協会
17	行政書士	群馬行政書士会前橋支部
18	法務局	前橋地方法務局

(7) 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(ア) 基本的な考え方

空家等対策法及び空家等対策条例の両側面から、多岐にわたる空家等の課題に対応することが可能となる。また、空家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関との連携の上、対策を講ずることが必要である。

(イ) 空家等対策法と空家等対策条例との関係



[太数字は新条例、斜数字は特措法の条番号を示す]

(ウ) 関係団体との連携

- ・不動産関係団体との連携
- ・警察との連携
- ・消防との連携
- ・自治会との連携
- ・その他関係団体との連携（弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、行政書士会、不動産鑑定士協会及び金融・経済団体等の関係団体）

平成 29 年 12 月に群馬弁護士会、群馬司法書士会、群馬土地家屋調査士会、一般社団法人群馬建築士会、群馬県行政書士会、公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会（6 団体 順不同）と「前橋市における空家等対策の推進に関する協定」を締結

5. 空家等対策の基本的施策

(1) 空家利活用センターの設置

(ア) 設置の経緯

平成 26 年度…空家等の利活用に関する研究を建設部において開始

平成 27 年 4 月…建設部建築住宅課に「空家利活用センター」を設置

(イ) 機能

市民等からの相談への対応を始め、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能すること

(ウ) 職員配置

空家等の問題に精通した専属の職員や建築士の資格を持つ職員を配置し、空家等に関する建築学的な視点からの指導や助言を行うことも可能

2 空き家指導の状況

令和2年度の指導では、前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例に基づき、当該年度及び過去に登録した案件を含め、223件の指導を実施した。前年より33件の増加となっている。

指導方法は、主に所有者へ文書で改善を促し、253通の文書（調査文含む）を送付し、改善率は39.9%となっている。前年より若干、改善率は向上している（前年は35.8%）。また、所有者の特定ができないため、親族等へ空き家管理者の照会を4件送付したが、現状の改善及び特定につながった事例は無かった。

また、令和2年度は特定空家の所有者に対し「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく行政指導を1件送付し、状況に一部改善が見られた。

指導文	対象件数	郵送件数	改善件数	改善率
1回送付	198 (30)	198 (30)	83 (18)	41.9%
2回送付	24 (4)	48 (8)	5 (2)	20.8%
3回送付	1 (-1)	3 (-3)	1 (1)	100.0%
計	223 (33)	249 (35)	89 (21)	39.9%
前年比	117.37%	116.36%	130.88%	
調査文	4	4	0	

* () は前年比の数字

* 改善件数のうち、15件は解体済みとなった。

3 指導内容（苦情の原因）

管理不全な空き家に対し、適正管理を求める文書を送付したなかで、それぞれの指導内容を集計した。集計は調査文も含め、雑草・樹木の繁茂や建物の損傷、病虫害の発生などに区分し、同一の文書に複数の要因があった場合は、内容に応じ按分（*注1）し集計した。

指導文書の約7割が敷地内の雑草や樹木に起因するもので、建物損傷によるものは3割弱という結果であるのは前年と同様であった。その他の理由としては、ブロック塀の傾き、カーポート等の付属建物損傷、廃棄物等の散乱などである。

また、令和2年度は、スズメバチに関する案件が3件（集計は按分上5.5となっている）寄せられた。

注1：指導文（調査文含む）の改善内容が、敷地内樹木等と家屋損傷の対応といった混合の内容であった場合、要因は敷地内樹木等を0.5、家屋損傷等を0.5として扱った。よって件数の総数は、郵送件数である253件となる。

管理不全空き家の指導内容	件数	割合	前年 件数
敷地内樹木・雑草等の繁茂	165.3	65.3%	152.4
家屋損傷、建材飛散の恐れ	67.3	26.6%	59.9
病虫害発生等	5.5	2.2%	5.8
その他	14.9	5.9%	9.9
計	253	100.0%	228

【その他】の主な理由

- ・ブロック塀の傾き
- ・カーポート等の付属設備損傷
- ・廃棄物等の散乱 など

（令和2年度 空き家指導状況報告より）

(2) 空家利活用ネットワーク

(ア) 概要

空家利活用ネットワークとは、空家等の所有者等からの「売却したい」又は「貸したい」という希望や、市民等からの「空家等を購入したい」又は「空家等を借りたい」という希望に対し、市が窓口となって、登録事業者に情報を提供し、あるいは登録事業者から情報を提供いただくなど、空家等の市場への流通や、空家等の利活用を促進する仕組みで、平成27年7月27日から開始した制度

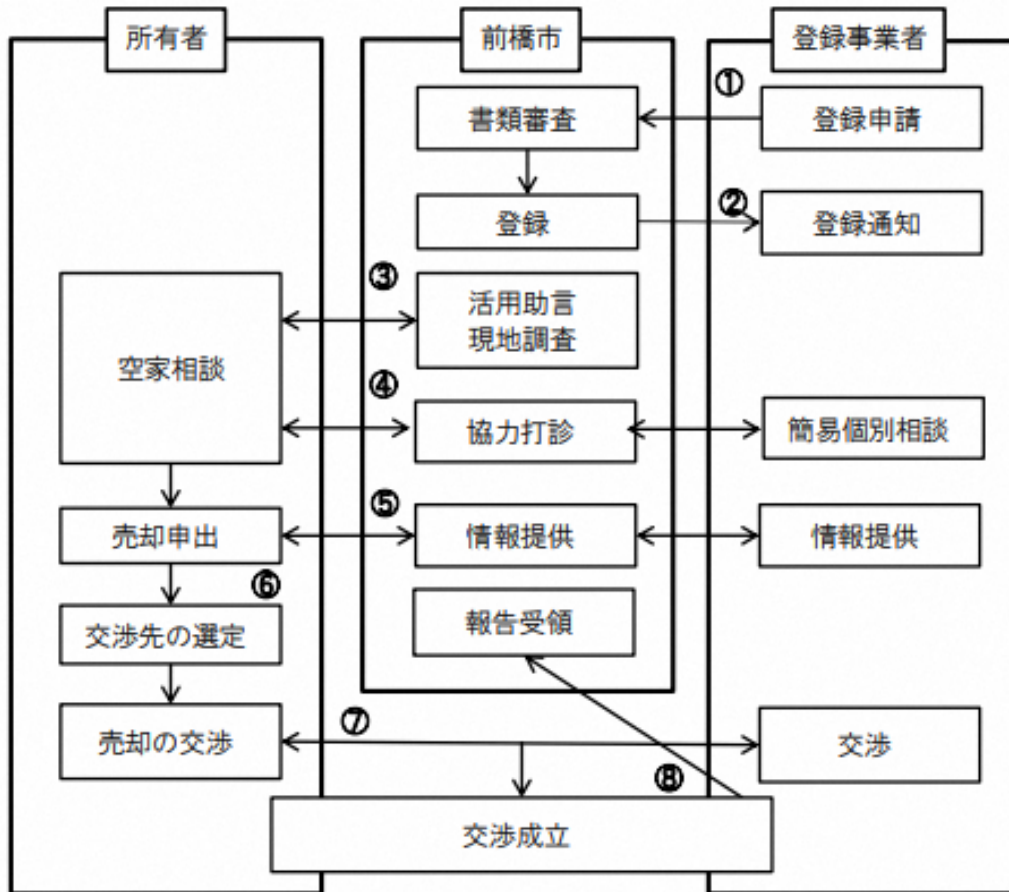
(イ) 組織

空家利活用ネットワークは、本市の区域内で宅地建物取引業許可を受けて不動産業を営む事業者のうち、市に協力を申し出たもので組織し、運営する事業である。

※登録事業者 106業者 R3.8月末時点

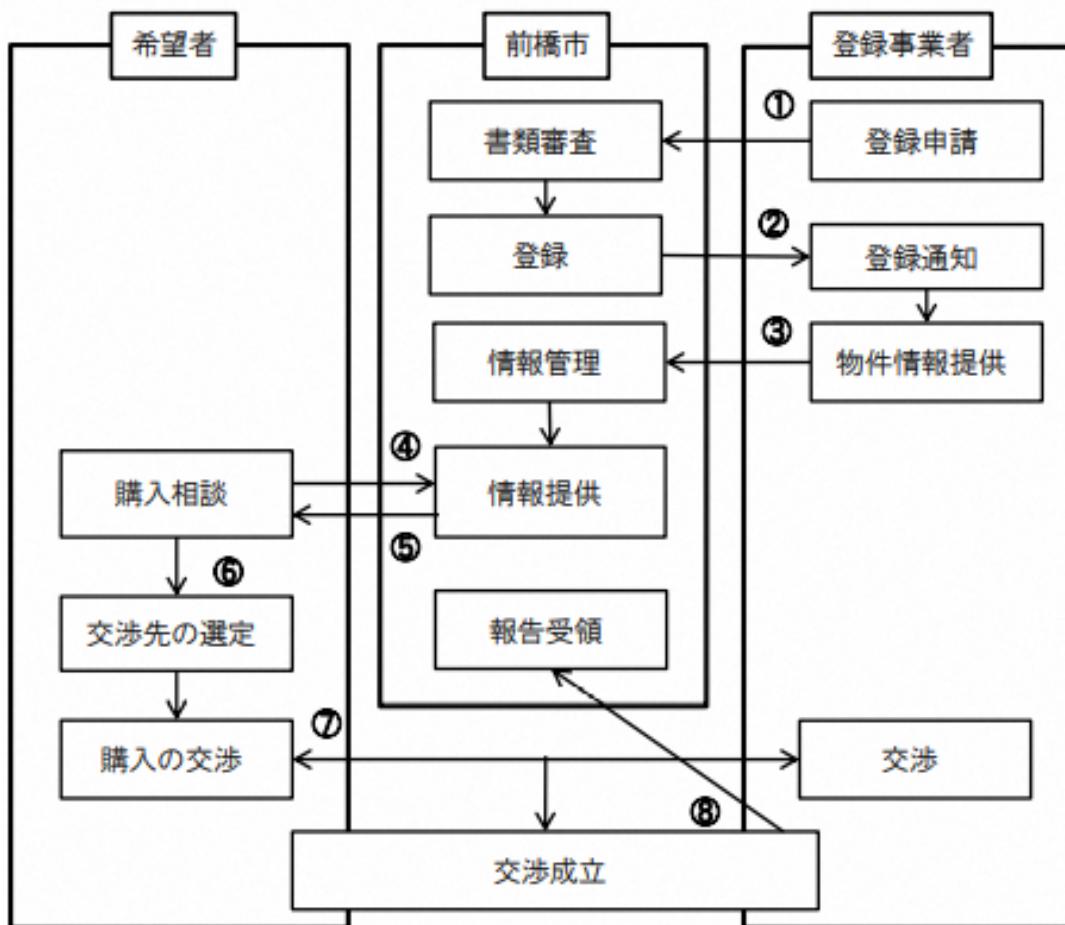
(ウ) 業務フロー は以下のとおりである。

○空家の所有者が売却する場合



- ①あらかじめ市に協力事業者の登録申請を行います。
- ②市で審査を行い、登録した事業者には、登録通知書をお送りします。
- ③空家の所有者は、空家利活用センターに相談いただいた場合、市は、活用に関する助言や現地調査などを行います。
- ④空家の所有者の要望により、当該空家を取扱地区としている登録事業者に簡易な個別相談を打診し、応じていただける場合は、相談を行っていただきます。
- ⑤空家の所有者から売却の申出があった場合、当該空家を取扱地区としている登録事業者を紹介します。
- ⑥登録事業者のうちから、所有者が任意で交渉先を選んでいただきます。
- ⑦所有者が登録事業者と直接交渉していただきます。
- ⑧交渉が成立した場合には、その旨を空家利活用センターに報告していただきます。

○希望者が空家等を購入する場合



- ①あらかじめ市に登録申請を行います。
- ②市で審査を行い、登録した事業者には、登録通知書をお送りします。
- ③登録通知を受けた登録事業者は、斡旋可能な物件情報を市に提供します。
- ④購入希望者は、空家利活用センターに相談を行います。
- ⑤市は希望者の条件に応じて、あらかじめ登録事業者からいただいた物件情報を提供します。
- ⑥希望者は当該物件情報を参考にして、任意で交渉先を選んでいただきます。
- ⑦希望者が登録事業者と直接交渉していただきます。
- ⑧交渉が成立した場合には、その旨を空家利活用センターに報告していただきます。

(3) 空家等に関する補助制度

(ア)概要

平成 27 年 7 月 1 日から、空家等に関する補助制度を導入した。

空家等が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として、導入したもので、また、空家等の有効活用と併せ、本市への移住・定住促進や子育て世帯や若年夫婦世帯への支援を含めた制度としたものである。

※法令上の根拠：前橋市補助金交付規則

○補助実績

R3.3.31 現在

補助金の種類	区分	H27～30		R1		R2		合計	
リフォーム補助	申請合計	94 件	84,441,000 円	17 件	16,995,000 円	13 件	15,453,000 円	124 件	116,889,000 円
	基本額	小計	74,484,000 円	小計	15,775,000 円	小計	11,466,000 円	小計	101,725,000 円
	加算額	小計	9,957,000 円	小計	1,220,000 円	小計	4,125,000 円	小計	15,302,000 円
	※転入加算		53 人		6 人		19 人		78 人
	※子育て加算		50 人		9 人		8 人		67 人
	※若年夫婦加算		16 件		4 件		2 件		22 件
特定目的補助	申請合計	5 件	6,831,000 円	1 件	86,000 円	2 件	3,314,000 円	8 件	10,231,000 円
二世世代近居・同居補助	申請合計	110 件	161,301,000 円	23 件	31,822,000 円	25 件	37,429,000 円	158 件	230,552,000 円
	基本額	小計	127,778,000 円	小計	26,122,000 円	小計	28,822,000 円	小計	182,722,000 円
	加算額	小計	33,523,000 円	小計	5,700,000 円	小計	8,607,000 円	小計	47,830,000 円
	※転入加算		82 人		12 人		29 人		123 人
	※子育て加算		117 人		22 人		29 人		168 人
	※若年夫婦加算		70 件		13 件		12 件		95 件
解体費補助 <small>※「申請合計」の件数は基本額のみの</small>	申請合計	363 件	75,559,000 円	78 件	14,768,000 円	96 件	12,990,000 円	537 件	103,317,000 円
	基本額	小計	36,264,000 円	小計	7,895,000 円	小計	9,741,000 円	小計	53,900,000 円
	加算額	小計	39,295,000 円	小計	6,873,000 円	小計	3,249,000 円	小計	49,417,000 円
	※駐車場		67 件		11 件		2 件		80 件
	※建物		115 件		28 件		8 件		151 件
外装改修	申請合計	148 件	26,172,000 円	250 件	34,913,000 円	127 件	17,568,000 円	525 件	78,653,000 円
合計(外装改修除く)		572 件	328,132,000 円	119 件	63,671,000 円	136 件	69,186,000 円	827 件	480,989,000 円
合計		720 件	354,304,000 円	369 件	98,584,000 円	263 件	86,754,000 円	1,352 件	539,642,000 円

転入者
総数
201人

(イ)補助制度の詳細

●空家等を活用した二世世代近居・同居住宅支援事業

①二世世代近居・同居住宅建築工事費補助

親又は子と近居（直線距離が概ね1キロメートル以内をいう）又は同居するために、空家等を取得し、その空家等を除却して、跡地に住宅を新築する工事に係る費用に対する補助をする。

②二世世代近居・同居住宅改修工事費補助

親又は子と近居（直線距離が概ね1キロメートル以内をいう）又は同居するために、空家等を取得して、改修する工事に係る費用に対する補助をする。

1.空家等を活用した二世世代近居・同居住宅支援事業

○幼児にとっては、前橋市が「ふるさと」に！ そして一生の記憶に！

★空家の減少【命題】

☆定住の促進

- ・地域の活性化（自治会・学校）
- ・地域経済の活性化（買い物等）

☆子育て支援

- ・孫の送迎を親夫婦が代わって

☆高齢者福祉の増進

- ・親夫婦が病気などの場合も安心

☆市内建築業者等の受注機会の拡大

- ・地域経済振興

☆住民税・固定資産税の増収



※H27からR2の6年間で、158件の申請があり、約2億3,000万円の補助金を交付
→市外からの転入123名、子育て世帯（子どもの人数）168名

●空家等の活用支援事業

①空家等のリフォーム補助（居住支援）

空家等を住居として活用するために行う改修工事に係る費用に対し補助をする。

②空家等のリフォーム補助（特定目的活用支援）

空家等を学生、留学生等の共同住宅や、地域のコミュニティスペースなどの「まちづくりの活動拠点」として活用するために行う改修工事に対する補助をする。

2.リフォーム補助(居住支援・特定目的活用)

★空き家の活用

- ・空き家の改修を促進することで、地域の治安・衛生の改善を図る。
- ・空き家を住居に活用することで、定住世帯を増やし、地域の活性化を図る。

★特定目的活用事例

①空き家を地域住民が自由に使えるフリースペースに改修



②郊外の空き家を学生が居住するシェアハウスに改修



改修前



改修後



※H27からR2の6年間で、132件の申請があり、約1億1,600万円の補助金を交付
→市外からの転入78名、子育て世帯(子どもの人数)67名

●老朽空家等対策事業

昭和56年5月31日以前に建築され、倒壊等のおそれや将来的に特定空家となる可能性がある空家等の解体工事に係る費用に対する補助をする。

3.老朽空き家対策(解体費補助)

★空き家の減少【命題】

☆跡地利用の促進

- ・基本補助額の抑制
- ・跡地を活用(駐車場利用や住宅等建設)の場合に加算

☆安易な解体の抑制

- ・昭和56年以前の旧耐震のみ対象

☆市内建築業者等の受注機会の拡大

- ・市内業者のみに限定



※H27からR2の6年間で、537件の申請があり、約1億300万円の補助金を交付
うち、跡地利用として231件分を交付

●外装改修事業（平成30年6月より新規事業）

空家等となる前から改修することで周辺に重大な影響を及ぼすような状態になることを予防し、空家等の発生を抑え、住み続けてもらうことを目的とする。

4.外装改修事業

★空き家の発生抑制

- ・空家となる前から改修することで、周辺に重大な影響を及ぼすような状態になることを予防し、空き家の発生を抑え、住み続けてもらうことを目的として制定

☆条件（令和2年度）

- ・60歳以上の者が居住している、築25年以上経過している戸建ての住宅
- ・世帯員の中に所得金額500万円以上の者がいない世帯であること
- ・事前相談があった案件の中から建築年数の古い順に150件

☆対象箇所

- ・屋根、外壁、雨樋等の外部に面している部分

☆H30.6からの新規事業



- ☆市内建築業者等の受注機会の拡大
- ・市内業者のみに限定

※H30からR2の3年間で、525件の申請があり、約7,800万円の補助金を交付

(4) その他（平成30年度追加）

- (ア) 全国空き家対策推進協議会への参画
- (イ) 全国版空き家バンクへの参画
- (ウ) 空家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化

6. 空家等対策に関連する監査結果及び意見

① 補助金等の実績及び効果の検証が不十分であることについて【意見】

(現状)

空家等に関する補助制度としては、以下のものがある。

- ・空家等を活用した二世帯近居・同居住宅支援事業
 - ①二世帯近居・同居住宅建築工事費補助
 - ②二世帯近居・同居住宅改修工事費補助
- ・空家等の活用支援事業
 - ①空家等のリフォーム補助（居住支援）
 - ②空家等のリフォーム補助（特定目的活用支援）
- ・老朽空家等対策事業（解体費補助）

・外装改修事業（平成30年6月より～新規事業）

上記補助制度の情報は、「空き家管理システム（指導状況）」に入力され、過去の実績や効果を検証できるようになっている。また、その結果を受けて次年度以降の補助金制度に反映できるようになっている。しかし、その情報が次年度以降の補助金制度に十分に反映されていない。

（問題点）

「空き家管理システム（指導状況）」に補助金制度の情報を掲載しているのですが、過去の状況や実績の検証が可能な状況であるが、十分に活用が出来ているとは言えない。また、近年、補助制度の効果を検証するのに必要な利用者からのフィードバック（アンケート）を得ていない。そのため、次年度に実施する際の交付条件の変更なども客観的な根拠に基づくものではなく、主観的、一時的な感が否めない。

なお、令和3年度の変更点は、以下のとおりである。空き家対策協議会の意見に基づく変更であるが、データベースや利用者からのフィードバックを根拠とするものではない。

- ・補助額変更 解体補助 令和2年度最大10万 → 令和3年度最大20万円へ
外装改修 令和2年度15万円 → 令和3年度10万円へ

- ・併用不可 二世世代近居新築は解体補助と併用可能であったが併用不可へ。

理由：併用を認めると事務手続や確認が煩雑でミスやトラブルのもととなるため

（改善策）

補助金の利用者からのフィードバック（アンケート）等入手し、それをもとに補助金制度に反映すべきである。

② 補助金の交付要件の充足を確認する疎明資料の不備について【結果】

（現状）

空家等に関する補助制度としては、(1)で記載したものがある。当該補助制度について、担当課は、各種の書類を徴求し、補助金の交付要件該当性（二世世代か、近居か、同居する者と申請者との関係、市内の事業者かなど）を確認している。

（問題点）

○空家等を活用した二世世代近居・同居住宅支援事業

- ・添付資料から補助金の交付要件該当性が読み取りにくいので、添付資料に親族関係図の様式を準備し申請者に記載してもらうなどして、申請者に作成や提出を求める疎明資料の追加を検討すべきである。担当者の事務処理が膨大なことから、要件該当性の確認などにミスが生じやすい状況にある。
- ・添付資料の住宅地図を確認しても近居か否かを判断できない。近居の有無を検討した地図の添付漏れと思われる。

- ・工事完了前、居住実態が存在しない時点の住民票の移転を認めている。資金融資や就学の関係で一定程度前の転居は認める必要があるものの、相当程度以前（3か月以上）ともなると明白に実態と反するため今後の検討を要する。
 - ・工事業者は市内業者であることが条件であるところ、市内に住宅展示場のみを有する事業者を認めている。今後、市内業者の可否判断に際し市税の納入の有無などの確認を検討すべきである。
 - ・申請者の子でない（申請者が扶養義務を負うものではない）中学校終了前の子も同居の事実をもとに子育て世帯支援加算の対象としているが、今後の検討を要する。
 - ・補助金の実績報告書の綴り漏れがあった。
 - ・土地所有者の死亡を戸籍（除籍）謄本などで確認していない。
 - ・相続が発生している対象地については、事業報告時に相続登記の完了等を確認すべきである。所有者と申請者とが一致していない場合、建物所有者（申請者）と土地所有者が分離することになるが、建物利用権の設定があるのか（土地の賃貸借契約など）、建物登記なども徴求して確認すべきである。
- 空家等の活用支援事業（空家のリフォーム事業）について
- ・補助金の受給者より空家等を取得したことの疎明資料として売買契約書のみを入手し、全部事項証明書（登記簿）で確認していない事例があった。
 - ・リフォーム補助金について、リフォーム済みの完成検査を実施したものの、写真集に確認済みの認証文言の記載がない事例があった。
 - ・登記簿上の所在地と住居表示は異なる場合があるが、場所的には同一地である。場所的に同一地であり、それを確認したにもかかわらず、同一地の旨の説明がなされていない事例があった。資料を添付すべきである。
 - ・建物使用貸借契約書に対象建物の記載が漏れていて対象物を特定できない事例があった。
 - ・工事完了前、居住実態が存在しない時点の住民票の移転を認めている。資金融資や就学の関係で一定程度前の転居は認める必要があるものの、相当程度以前（3か月以上）ともなると明白に実態と反するため今後の検討を要する。
- 老朽空き家対策事業（解体補助）
- ・相続が発生している場合、申請者が相続人であることの確認を被相続人の戸籍をとって確認すべきである。
 - ・複数等の解体の場合（申請も複数）に対象物件を写真などで明確に特定すべきである。
- 外装改修事業
- ・申請者世帯の所得確認の結果を示す資料が添付されていない。所得情報のデータを担当者が確認しているとのことであるが、確認の結果を資料上明確に示すべきである。
 - ・対象建物の所有者と申請者の関係性が明確でない。

・固定資産税評価証明書上の所在地と住所が一致しない対象物があるが、同一地であるならば、同一地であることを確認した旨の説明資料を添付すべきである。

(改善策)

補助金の交付に必要な書類は、様式に則って準備すべきである。

③ 工事業者と申請者が実質的に同一である場合について【意見】

(現状)

補助金の申請にあたり、工事業者と申請者は別人でなければならないが、工事業者は法人であるが、その代表者と申請者が同一である事例があった。

(問題点)

法人と個人とでは人格は別と考えられるものの、法人の規模（実質的に個人事業の形態もあり得る）によっては「申請者自身が行う工事」として補助金の交付要件を充足しないことになるため、問題である。

(改善策)

工事業者の規模などを確認し同一人でないことを確認すべきである。

④ 補助金条件である「住宅として利用する」に抵触するおそれについて【意見】

(現状)

リフォーム補助金は、住宅として利用する建物のリフォームを目的として交付することとなっている。

(問題点)

本補助金は、住宅として利用する建物のリフォームが、交付条件であるところ、当該案件では、建物の所有者である親が子に使用貸借してテレワークを主とする住宅として交付決定を得ている。担当課は、使用者が住民票を移転していることを確認しているものの、一時的に住民票を移転し、住宅として利用しているように見せかけることも可能である。また、後に親族外の他人に賃貸借することも可能である。このことから、補助金の交付後も居住確認など実態調査をし、条件に抵触するような実態が認められた場合には取消等の措置が講じられるよう条件整備を検討すべきである。なお、店舗等のリフォームについては他の担当部署で補助事業がある。

(改善策)

リフォーム補助金は、住宅として利用する建物のリフォームについて交付されるべきものなので、リフォームの内容を十分に確認するとともに、居住の実態については、担当部署で1年後くらいには確認すべきである。また、事業用の補助金については、他の担当部署で扱っていることを説明すべきである。

⑤ 二世帯近居・同居建築補助の要件不十分の可能性の補助金について【意見】

(現状)

二世帯近居・同居建築補助の要件は、「空家等を購入等により取得し、空家等を除却した跡地に、6か月以内に住宅を建築しようとする個人」である。

(問題点)

本補助金の申請者は、空家等の取得の確認ができない。なお、同事例において、上記要件ただし書き「除却する者と建築する者が異なる場合には両者が親子関係にある場合のみ申請できる」の該当性について、土地所有者と申請者には親子関係が認められない（土地所有者…妻の母 申請者…妻の夫）。義理の親子関係も認めるのであれば、その旨条件を補足すべきである。

(改善策)

補助金の申請の内容を十分に確認する必要がある。

⑥ 空家等の所有者に関する情報の内部利用の促進について【意見】

(現状)

諸々の目的から市役所の内部において、各部課が空家等の所有者等について戸籍の追跡調査を行っている。その部課及び目的は、以下のとおりである。

- ・ 建築住宅課…空家等の管理のため
- ・ 資産税課……固定資産税の徴収のため
- ・ 介護保険課……介護福祉に関する業務のため
- ・ 市民課……住民の登録等に関する業務のため

現在、各部課がそれぞれに戸籍の追跡調査を行っているが、建築住宅課は、資産税課へ一部その状況を照会しており、照会する事項は、「空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項」に限っている

(問題点)

空家等所有者として相続人が多数存する場合などは、相続関係を把握するための資料（戸籍謄本）の収集だけでも煩雑な事務手続が必要となり、多大な時間を要する。各部課が、それぞれに戸籍の追跡調査を実施しているのでは、職員が同じ作業を実施しており不合理である。

(改善策)

例えば、空家対策のため空家等の所有者等の調査を行うにあたり、空家等対策法第10条第1項に基づき、市の資産税課が地方税に関する調査等に関する事務に関して知りえた情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって空家等特別措置法第2条1項に規定する空家等の所有者に関する氏名その他法の施行のために必要な限度の情

報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、空家等対策法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である（国住備第943号・総行地第25号・平成27年2月26日付国土交通省住宅局住宅総合整備課長／総務省自治行政局地域振興室長通達）。資産税課との情報共有は、通達に記載の限度で図られており各課の連携は、概ね良好である。もっとも、現在は、資産税課が把握する情報には、相続関係図等の空家等対策に有意義な情報も存している。相続関係図等の情報は、戸籍謄本等を徴求して作成される情報であり、同資料を徴求できる法の根拠をもつ部局であれば、作成される結果に相違はないものであり、事務手続及び時間的な効率化を図るため、上記事項に含まれると解釈でき、内部利用を認める法の趣旨及び上記通達にも反しないものと解される。

以上のことから、空家等所有者等の情報の把握において、事務手続及び時間的労力の効率化のために相続関係図等の情報の内部利用を行うことを検討すべきである。