



金 沢 市 公 報

第 2 9 3 3 号 の 3

平成30年(2018年)4月11日

〒920-8577

金沢市広坂1丁目1番1号

発行所 金 沢 市 役 所

◎ 目 次

ページ

● 監査公表

○ 監査公表 (第8号)

(監査事務局) 1

監 査 公 表

● 金沢市監査公表第8号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人 塚崎俊博から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表します。

平成30年4月11日

金沢市監査委員	林		充	男
金沢市監査委員	中	村	哲	郎
金沢市監査委員	横	越		徹
金沢市監査委員	中	西	利	雄

包 括 外 部 監 査 結 果 報 告 書

平成30年3月28日

金沢市監査委員	林		充	男	様
金沢市監査委員	中	村	哲	郎	様
金沢市監査委員	横	越		徹	様
金沢市監査委員	中	西	利	雄	様

包括外部監査人 塚 崎 俊 博

住環境施策に関する財務事務の執行について

第1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び金沢市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づき包括外部監査

2 選定した特定の事件(テーマ)

住環境施策に関する財務事務の執行について

3 特定の事件(テーマ)を選定した理由

金沢市においては、平成27年3月の北陸新幹線開業に伴い、首都圏からのアクセスが向上し、交流人口が大幅に増加している。

一方で、我が国の人口は、2008年に減少に転じ、その減少は今後加速的に進むとされており、増加基調にある金沢市の人口も、国立社会保障・人口問題研究所における地域別将来推計人口によれば、2040年には現在より4万5千人余り減少するとされており、地域経済や市民生活への大きな影響が想定されている。

今後も金沢市が持続的な発展を続けるためには、引き続き人口を維持していくことが必要であり、金沢の個性を生かした移住・定住の促進や生活道路の整備など、住環境施策を推進することが求められている。

このような状況を鑑みて、住環境施策に係る事務を精査し、適正かつ効果的に行われているかどうかについて検証することは、有益であると考え選定した。

4 外部監査の方法

(1) 監査要点

- ①財務事務の執行が関係する法令・条例等に基づいて適正に行われているか。
- ②契約(請負、委託)に係る事務が適正に行われているか。
- ③事務事業の執行が適正かつ効果的・効率的に行われているか。
- ④補助金の支出が関係法令等に準拠して適正に行われているか。

(2) 主な監査手続

主に質問、閲覧、必要に応じて視察、現物確認等を実施した。

5 外部監査の対象期間

原則として平成28年度を対象とした。ただし、必要に応じて過年度及び平成29年度の一部分についても監査の対象とした。

6 外部監査の実施期間

平成29年6月6日から平成30年3月16日まで

7 監査人補助者

窪田 隆之 (公認会計士)

深澤 智士 (公認会計士)

岡田 裕美子 (公認会計士)

細見 孝次 (公認会計士、弁護士)

横田 泰子 (税理士)

8 利害関係

包括外部監査の対象とした特定の事件につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

9 監査の結果と意見

取り上げるべき点について、是非とも改善すべき点を「指摘事項」とし、より望ましい運営が行われるためには有用であると判断した点を「意見」として記載した。

第2 監査対象の概要

1 金沢市住生活基本計画について

全国的な動向として、2006年(平成18年)6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月に「住生活基本計画(全国計画)」が策定された。石川県においても全国計画を踏まえ、今後の住生活の安定及び質の向上に向けた基本理念、目標、推進すべき施策等を定めた「石川県住生活基本計画」が策定された。

金沢市においても、国及び県の計画を踏まえ、「金沢市住生活基本計画」を2009年(平成21年)5月に策定し、『住みたいまち、暮らし続けたい「歴史都市・金沢」の住まいとまちづくり』を基本理念として、人口減少や少子高齢社会等に対応した住宅政策を進めてきた。現在の計画は、2014年(平成26年)3月に見直しを行ったものであり、2020年までが計画期間となっている。本計画では、「現況」→「課題」→「方向性」→「施策」→「成果指標」が体系立てて整理されており、その要旨を以下に記載する。

(1) 現況分析と課題の整理

住宅・住環境に関する現況の分析と課題の整理を行う。

①住宅に関する課題

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・2020年における金沢市の推計人口は約46.0万人で、現在(46.2万人)よりも減少することが見込まれている。 ・2008年(平成20年)現在の空き家数は38,150戸で、1993年(平成5年)と比べて2倍以上となっている。 ・転居・転出などにより、現在の住宅を引き払う場合、「廉さず」に売る・貸す」が多くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ①人口減少時代の到来を見据え、住宅ストックの有効活用を重視した取り組みが必要である。
<ul style="list-style-type: none"> ・2008年(平成20年)現在の建築時期別住宅戸数は、1980年(昭和55年)以前に建築された住宅が全体の30.1%を占めている。 ・耐震性が確保されている住宅は、まちなか区域 40.4%、当該区域外 61.3%である。 	<ul style="list-style-type: none"> ②近年の地震の多発による建築物の被害状況等を鑑みて、老朽化した住宅の建替や改修などの耐震対策が必要である。
<ul style="list-style-type: none"> ・2008年(平成20年)現在の省エネルギー設備等の導入状況は、太陽熱利用 4,830戸(2.6%)、太陽光利用 860戸(0.5%)、二重サッシ・複層ガラス窓 45,910戸(25.5%)となっている。 ・住まい・周辺環境の現況評価では、「省エネルギー対応」に対する評価が最も低くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ③地球温暖化防止を推進するため、住宅の長寿命化、省エネ化の推進及び金沢産材などの活用を通じた森林の整備・保全などによる環境負荷軽減の取り組みが望まれる。
<ul style="list-style-type: none"> ・老年人口比率 22.5%、年少人口比率 13.8%となっており、少子高齢社会が著実に進行している。 ・高齢化が進む社会において重要な住宅施策として、「住宅のバリアフリー化や福祉サービスの充実による在宅支援の充実」を求める声が多くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ④高齢になり身体機能の低下した時も自立して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化の普及が必要である。

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・市内には16団地(3,480戸)の市営住宅と特定公共賃貸住宅の若者住宅(9戸)を供給しているほか、県営住宅やUR賃貸住宅等も供給されている。 ・市営住宅では、老朽化が進んだ住宅において、ストックの状況に応じた機能改善が必要になっている。 ・成果指標の達成状況を見ると、子育て世帯の誘導居住面積水準(58.5%)が従前値(60%)より低く、未達成となっている。 ・他市町への転出理由として、結婚などを機に「住宅の価格・家賃」「住宅の広さ・設備」の改善を求める方が多くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ⑤市営住宅においては、適正な維持管理による長寿命化と計画的な更新が必要である。 ⑥子育て世帯の多様なニーズに対応した住まいづくりによる定住促進を図るため、子育て世帯に対する居住支援が必要である。

②住環境に関する課題

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか区域の人口は、減少傾向が続いており、平成25年度における対前年度比増減率は△0.8%である。 ・まちなか区域の老年人口比率は、32.4%となっており、高齢社会から超高齢社会へと移行している。 ・まちなか区域在住者の約8割、同区域外在住者の約3割が、転居・転出先として同区域内を選択している。 ・まちなか区域では、注力すべき住宅政策として「市内中心部の活性化に向けた定住促進」を求める声が多くなっている。 ・まちなか区域における歴史的建築物は、年間約140棟以上が消失している。 ・景観の条例により、伝統環境保存区域、寺社風景保全区域、まちなみ保存区域等が指定されている。 ・歴史的まちなみの残る密集木造住宅地では延焼が危惧される。 ・中心部においても土砂災害危険箇所が指定されているほか、犀川・浅野川の洪水避難地区が公表されている。 ・注力すべき住宅政策として「災害に対する住宅の安全性の確保」を求める声が比較的多くなっている。 ・生活圏の人口対5年前比増減率は2.1%、金沢市以外では2.8%となっている。 ・平成22年以降の平均では、まちなか区域の社会動態人口は転入超過に転じている。 	<ul style="list-style-type: none"> ⑦少子高齢社会が進展している「まちなか区域」の持続的な発展を図るため、定住(特に若年層)の促進に積極的に取り組む必要がある。 ⑧地域の誇りや個性(金沢らしさ)を表現するため、金沢町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要である。 ⑨相次いで発生する大規模な自然災害から市民の生命を守るため、災害に強い住環境の形成が必要である。 ⑩新幹線開業を見据えつつ、交流人口の増加と定住の促進を図るため、魅力向上と受け入れ体制の整備が必要である。

(2) 課題の集約と見直しの重点

整理した課題をその共通性に基づき集約し、見直しの重点を導く。

課題	集約した課題	見直しの重点
④高齢になり身体機能の低下した時自立して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化の普及が必要である。	A. 高齢者や障害のある人、子育て世帯など誰もが住みやすい住宅・住環境の形成	I. 進展する少子高齢社会への対応
⑥子育て世帯の多様なニーズに対応した住まいづくりによる定住促進を図るため、子育て世帯に対する居住支援が必要である。		
⑩高齢者世帯の増加に対応するため、多様なニーズに対応した居住施設整備及び居住支援が必要である。		
⑫子ども達が健やかに育つよう、安全で優しい生活環境の整備が求められている。	B. 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進	II. 環境問題への対応
⑬地球温暖化防止を推進するため、住宅の長寿命化、省エネ化の推進及び金沢産材などの活用を通じた森林の整備・保全などによる環境負荷軽減の取り組みが望まれる。		
⑮人口減少時代の到来を見据え、住宅ストックの有効活用を重視した取り組みが必要である。	C. 空き家化の抑制と適正な維持管理、低未利用地の土地利便転換による活用	III. 増加する空き家・空き地への対応
⑯快適な住環境の整備を図るため、空き家化の抑制と適正な維持管理及び低未利用地の解消による住環境の改善が求められる。		
⑰地域の誇りや個性(金沢らしさ)を表現するため、金沢町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要である。	D. 二地域居住等の新たなライフスタイルの提案や金沢町家の保全・活用による魅力ある住まい・暮らしづくり	IV. 定住促進に関する課題
⑲新幹線開業を見据えつつ、交流人口の増加と定住の促進を図るため、魅力向上と受け入れ体制の整備が必要である。		

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> 地区計画区域及びまちづくり協定区域において市民・事業者の理解と協力のもと、良好なまちなみの形成が進められている。 	<p>①今後も良好なまちなみづくりに継続できるように、地域と行政の協働による住まい・暮らしづくりの推進体制の構築が必要である。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 注力すべき住宅政策として「地域における防犯対策の充実」を求めている声が多い。 高齢化が進む社会において重要な住環境整備として「日常の買い物や通院などの利便性」「火災・地震・水害などに対する安全性」「地域でのコミュニティ活動や生きがいの充実・支援」が上位に挙げられている。 高齢者単身世帯の住宅所有関係を見ると、高齢者を含む一般世帯と比べて、民間借家の占める比率が高くなっている(9.6%→21.6%)。 市内には高齢者福祉施設が31施設、サービス付き高齢者向け住宅の登録が22施設ある。 金沢市全体として注力すべき住宅政策として「高齢者などへの生活支援サービスの充実」を求めている声が多く聞かれている。 高齢化が進む社会において重要な住宅政策として「住宅のバリアフリー化や福祉サービスの充実による在宅支援の充実」「介護保険施設の充実」「ケアハウスの充実」が上位に挙げられているほか、「サービス付き高齢者向け住宅の充実」の意向が高まっている。 	<p>②高齢者等が、慣れ親しんだ環境で居住を継続できるように、見守りや防災避難など緊急時に対応できる地域コミュニティの形成が求められている。</p> <p>③高齢者世帯の増加に対応するため、多様なニーズに対応した居住施設整備及び居住支援が必要である。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 注力すべき住宅政策として「子育てに配慮した住環境の整備」を求めている声が多い。 子育て世帯にとって重要な住宅・住環境政策として「子供の遊び場・公園などの利便性」「生活道路の歩行時の安全性」を求めている声が多い。 他市町への転出理由として、結婚などを機に「住宅のまわりの環境」の改善を求めている方が多くなっている。 	<p>④子ども達が健やかに育つよう、安全で優しい生活環境の整備が求められている。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 平成13年以降、低未利用地の面積、箇所数は増加傾向にあったが、平成25年では減少に転じている。 まちなかの低未利用地や空き地の活用に係る支援制度が設けられている。 平成20年現在の空き家数は約4万戸であり、さらなる少子高齢化の進展により今後も増加が見込まれる。 空き地所有者の意向として「空地のまま利用する」が最も多くなっている。 	<p>⑤快適な住環境の整備を図るため、空き家化の抑制と適正な維持管理及び低未利用地の解消による住環境の改善が求められる。</p>

(4) 具体的な施策

施策の方向性に沿って、具体的な施策を推進する。

【方向性1-1】住宅・住環境の安全性の向上

方向性	関連事業
1-1-1 住宅・建築物の耐震化の促進	・既存建築物耐震改修促進等事業費 等
1-1-2 密集市街地における安全な居住環境の整備	・狭あい・道路拡幅整備モデル事業費 等
1-1-3 災害に強い住環境整備の推進	・がけ防災推進事業費 ・地域道路改良事業費 等
1-1-4 防犯に配慮した住宅の普及	
1-1-5 空き家の未然防止と適正管理の推進	・空き家等管理・活用促進費 ・空き家解体促進費 等
1-1-6 人や自転車にやさしい交通環境の整備	・歩行空間創出事業費 ・道路舗装補修費 ・道路側溝等補修費 ・道路管理費 ・私道整備事業費補助 ・直営道路補修費 ・道路舗装改良事業費 ・道路照明灯設置費 等

【方向性1-2】良質な住宅ストックの形成や宅地供給の誘導

方向性	関連事業
1-2-1 長期優良住宅等の住宅取得支援による良質な住宅ストックの形成	
1-2-2 既存住宅の良質化	
1-2-3 空き家の有効活用	・空き家等管理・活用促進費 ・地域連携空き家等活用事業費補助 ・まちなか空き家活用促進費補助 等
1-2-4 マンションの管理適正化	
1-2-5 既存住宅団地の再生	
1-2-6 土地利用の整序による住宅地の供給	

課題	集約した課題	見直しの重点
<p>②近年の地震の多発による建築物の被害状況等を鑑みて、老朽化した住宅の建替や改修などの耐震対策が必要である。</p> <p>⑤市営住宅においては、適正な維持管理による長寿命化と計画的な更新が必要である。</p> <p>⑦少子高齢社会が進んでいる「まちなか区域」の持続的な発展を図るため、定住（特に若年層）の促進に積極的に取り組む必要がある。</p> <p>⑨相次いで発生する大規模な自然災害から市民の生命を守るため、災害に強い住環境の形成が必要である。</p> <p>⑩今後も良好なまちづくりを継続できるように、地域と行政の協働による住まい・暮らしづくりの推進体制の構築が必要である。</p> <p>⑫高齢者等が、慣れ親しんだ環境で居住を継続できるように、見守りや防災避難など緊急時に対応できる地域コミュニティの形成が求められている。</p>	<p>E. 住宅・住環境の安全性の向上や良質なストックの形成</p> <p>F. 市営住宅の適正な管理と計画的な更新</p> <p>G. まちなか区域の定住促進の改定</p> <p>H. 地域コミュニティや次世代を担う人材等の育成・支援</p>	<p>V. 今後とも継続して対応が必要な課題</p>

(3) 施策の体系化

見直しの重点から施策の方向性を定める。

見直しの重点	基本理念	目標	方向性
I. 進展する少子高齢社会への対応	住みたいまちを暮らし続けたい	【目標1】安全に安心してすごせる質の高い住まい・暮らしづくり	1-1 住宅・住環境の安全性の向上 1-2 良質な住宅ストックの形成や宅地供給の誘導 1-3 市営住宅の適正な管理と計画的な更新 1-4 コミュニティを活かした地域防災力の強化
II. 環境問題への対応	暮らし続けたいまちを暮らし続けたい	【目標2】歴史と文化が感じられる心豊かな住まい・暮らしづくり	2-1 まちなか区域の定住促進 2-2 金澤町家の保全・活用の推進 2-3 金沢の住まい・暮らしの魅力向上と情報発信
III. 増加する空き家、空き地への対応	暮らし続けたいまちを暮らし続けたい	【目標3】人と人との絆、人と自然の調和による持続可能な住まい・暮らしづくり	3-1 誰もが住みやすい住環境の向上 3-2 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進 3-3 次世代の住まい・暮らしを支える人材の育成
IV. 定住促進に関する課題			
V. 今後とも継続して対応が必要な課題			

【方向性1-3】市営住宅の適正な管理と計画的な更新

方向性	関連事業
1-3-1 市営住宅の計画的な改善と建替	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅補修費 市営住宅駐車場管理一般経費 住宅使用料徴収事務費 特定公共賃貸住宅管理費 従前居住者住宅管理費 緑住宅建替事業費(第3期) 市営住宅移転補償費 緑住宅再整備計画策定費 市営住宅浴室改善事業費 市営住宅結露対策事業費 市営住宅理設ガス管改善事業費 市営住宅長寿命命化型改善事業費 光が丘住宅全面的改善事業費等
1-3-2 高齢者や障害のある人に配慮した市営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅バリアフリー化改善事業費 市営住宅集会所バリアフリー化推進費 市営住宅緊急通報装置整備費 高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助等
1-3-3 市営住宅における子育て世帯に配慮した設計	
1-3-4 災害時における市営住宅の活用	

【方向性1-4】コミュニティを活かした地域防災力の強化

方向性	関連事業
1-4-1 地域のコミュニティ活動の支援	
1-4-2 地域活動の拠点整備	
1-4-3 降雪時の快適な住環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> 消雪装置設置費補助 道路除排雪機械購入費補助 道路除排雪費 消融雪装置管理費等
1-4-4 地域団体、学生などとの連携による防災・防犯力の強化	

【方向性2-1】まちなか区域の定住促進

方向性	関連事業
2-1-1 まちなかにおける住宅取得等の支援	<ul style="list-style-type: none"> まちなか住宅建築奨励金 まちなかマンション購入奨励金 まちなか中古分譲マンション改修費補助 まちなか空き家活用促進費補助等
2-1-2 まちなかにおける良好な住宅地の供給・誘導	
2-1-3 低未利用地の土地利用転換による活用	
2-1-4 定住促進策の改定	
2-1-5 多様な都市機能の集積による魅力的な住環境の創出	
2-1-6 まちなかにおける地域コミュニティの再生	

【方向性2-2】金澤町家の保全・活用の推進

方向性	関連事業
2-2-1 金澤町家の維持・修復	
2-2-2 金澤町家の居住性・利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 金澤町家再生生活用事業費等
2-2-3 金澤町家の活用促進	
2-2-4 金澤町家に対する市民意識の醸成と人材育成	
2-2-5 金澤町家を活かしたまちづくりの推進	
2-2-6 金澤町家保全活用支援団体の活動支援と育成	

【方向性2-3】金沢の住まい・暮らしの魅力向上と情報発信

方向性	関連事業
2-3-1 新たなライフスタイルの提案による定住人口の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 金澤ふらライフ提案事業費 郊外部移住者住宅取得奨励金 郊外部移住者マンション購入奨励金 郊外部移住者空き家活用促進補助 郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助 かなざわ定住推進ネットワーク事業費 石川中央都圏定住促進事業費等

2-3-2	地区計画・まちづくり協定による良好な住宅地の誘導	・いい街金沢住まいづくり奨励金 ・住宅団地建設事業費特別会計(瑞樹団地)
2-3-3	中山間地域等における移住や定住の促進	
2-3-4	景観計画等に基づいた優良な景観誘導	

【方向性3-1】誰もが住みやすい住環境の向上

方向性	関連事業
3-1-1	高齢者や障害のある人にやさしい住環境の整備
3-1-2	多様な住まい・住まい方の実現のための住宅等の供給促進
3-1-3	地域包括ケアシステムの構築
3-1-4	子育て世帯の持ち家取得に対する支援の推進
3-1-5	子育て応援住宅等による居住水準の向上
3-1-6	地域ぐるみでの支え合いの促進
3-1-7	買い物環境の向上

【方向性3-2】環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進

方向性	関連事業
3-2-1	スマートタウンの整備促進などによる省エネルギー化に配慮した住宅の普及・促進
3-2-2	住宅の長寿命化や低炭素化等による環境負荷の低減
3-2-3	金沢の風土に対応した住まいづくり
3-2-4	公共交通機関等の利用促進や自転車通行空間の整備
3-2-5	地域産材(金沢産材)の活用

【方向性3-3】次世代の住まい・暮らしを支える人材の育成

方向性	関連事業
3-3-1	次世代を担う子ども連などへの住教育の推進

3-3-2	建築技術者の育成	
3-3-3	地区計画・まちづくり協定の締結の推進	
3-3-4	地域コミュニティや学生・NPO・商店街など多様な主体との協働	

(5) 成果指標の設定
施策の方向性に対応して成果指標を設定し、進捗状況を測定する。

方向性	成果指標
1-1 住宅・住環境の安全性の向上	・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ・新築住宅における長期優良住宅の割合 ・減失住宅の平均築後年数 ・住宅の減失率 ・住宅のリフォーム実施戸数の比率 ・最低居住面積水準未達率 ・住宅や住環境に対する総合評価の満足度(市民アンケート調査)
1-2 良質な住宅ストックの形成や宅地供給の誘導	・市営住宅に新たに入居する世帯数
1-3 市営住宅の適正な管理と計画的な更新	・まちなか区域の人口の年間社会動態
2-1 まちなか区域の定住促進	・優良町家の認定件数 ・空き家・町家情報のデータバンク登録件数
2-2 金澤町家の保全・活用の推進	・地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数
2-3 金沢の住まい・暮らしの魅力向上と情報発信	・サービスピッチ付き高齢者向け住宅の供給戸数 ・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 ・住宅のバリアフリー化率
3-1 誰もが住みやすい住環境の向上	・省エネルギー対策を講じた住宅の比率 ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ・金沢版スマートハウスの戸数
3-2 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進	・地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数
3-3 次世代の住まい・暮らしを支える人材の育成	

2 組織

監査対象として取り上げた住環境施策を所管している部署の平成29年4月1日現在における組織名、人員、分掌事務は、以下のとおりである。

(1) 文化スポーツ局

課等・係	人数	分掌事務
歴史都市推進課	課長1名 課長補佐1名	
企画庶務係	3名	1 歴史都市施策の総合的な推進及び連絡調整に関する事項 2 文化的景観の保護に関する事項 3 公益社団法人金沢職人大学校に関する事項 4 課の庶務に関する事項 5 他係に属しない事項
保存整備係	10名	1 伝統的建造物群保存地区に関する事項 2 こまちなみの保存育成に関する事項 3 寺社風景の保全に関する事項 4 歴史建造物の保全及び整備に関する事項 5 歴史のみち筋の整備に関する事項
用水・憩購堀保全室	1名 (うち1名兼務)	1 用水・憩購堀の保全に関する事項
町家保全活用室	5名 (うち2名兼務)	1 町家の保全及び活用にに関する事項 2 金澤町家情報館に関する事項

(2) 都市整備局定住促進部

課等・係	人数	分掌事務
住宅政策課	課長1名 課長補佐1名	
住宅政策係	7名	1 住宅政策の企画、調査及び推進に関する事項 2 定住促進施策の推進に関する事項 3 民間住宅の建築及び管理の相談に関する事項 4 サービス付き高齢者向け住宅事業に関する事項(登録に係る事項に限る。) 5 瑞樹団地に関する事項
空き家活用推進室	4名 (うち4名兼務)	1 空き家等の活用の推進に関する事項 2 空き家等の適正管理に係る啓発に関する事項 3 特定空き家等に対する措置に関する事項

課等・係	人数	分掌事務
市営住宅課	課長1名 課長補佐1名	
企画庶務係	4名	1 市営住宅及び特定公共賃貸住宅(以下「市営住宅等」という。)の企画に関する事項 2 市営住宅等の用途廃止及び譲渡に関する事項 3 特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅に関する事項 4 課の庶務に関する事項 5 他係に属しない事項
住宅管理係	11名	1 市営住宅等の入居、退去等の管理に関する事項 2 市営住宅等の家賃の賦課、徴収及び滞納整理等に関する事項
住宅整備係	7名	1 市営住宅等の建設に関する事項 2 市営住宅等の維持管理に関する事項
建築指導課	課長1名 課長補佐2名 (うち1名兼務)	
指導係	6名	1 建築行政の企画、調査及び指導に関する事項 2 建築審査会に関する事項 3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定等に関する事項 4 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の規定に基づく届出等に関する事項 5 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の規定に基づく特定建築物の建築計画の認定等に関する事項 6 課の庶務に関する事項 7 他係に属しない事項
宅地係	3名	1 都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する事項 2 建築基準法の規定に基づく道路の位置の指定等に関する事項 3 租税特別措置法の規定に基づく優良宅地及び優良住宅等の認定に関する事項
審査第1係	5名	1 建築基準法の規定に基づく確認、検査等に関する事項 2 指定確認検査機関の指導等に関する事項 3 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の規定に基づく認定等に関する事項 4 昇降機等の定期報告に関する事項 (各係は、課長の定める区域をそれぞれ対象とする。)
審査第2係	5名	

建物安全対策室	3名	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物に係る耐震改修等安全対策の指導に関する事項 2 マンションの建替等の円滑化に関する法律の規定に基づく認可等に関する事項 3 地震による被災建築物の応急危険度判定に関する事項
違反建築対策室	4名	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法の違反の防止に関する事項 2 違反建築物等の是正に関する事項 3 特殊建築物の定期報告に関する事項

(3) 土木局

課等・係	人数	分掌事務
道路建設課	課長1名 課長補佐2名	
企画庶務係	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路事業の企画及び調整に関する事項 2 建設発生土の処理事業に関する事項 3 課の庶務に関する事項 4 局の所管事務で他課及び他係に属しない事項
用地係	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路及び橋りょうの用地買収及び物件移転補償に関する事項
道路係	4名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路(都市計画街路を除く。)の新設及び改良に関する事項 2 広城道路の整備促進に関する事項
街路係	5名	<ol style="list-style-type: none"> 1 橋りょう及び都市計画街路の新設及び改良に関する事項 2 環状道路の整備に係る企画及び調整に関する事項
無電柱化推進室	4名	<ol style="list-style-type: none"> 1 無電柱化事業に係る調整及び工事の施行に関する事項
がけ地対策室	4名	<ol style="list-style-type: none"> 1 崖地に係る災害対策の調整に関する事項 2 崖地に係る私有地の防災対策の指導及び助成に関する事項 3 急傾斜地崩壊危険区域等の防災に関する事項 4 宅地造成等規制法の規定に基づく宅地造成の許可等に関する事項

課等・係	人数	分掌事務
道路管理課	課長1名 課長補佐2名	
庶務係	7名 (うち1名兼務)	<ol style="list-style-type: none"> 1 駅前広場及び地下道の管理に関する事項 2 課の庶務に関する事項 3 他係に属しない事項
管理係	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の認定及び廃止に関する事項
占用係	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の占用許可に関する事項 2 道路台帳に関する事項 3 道路の除雪に関する事項
整備係	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路における歩道ネットワークの整備に関する事項 2 交通安全施設の整備に関する事項 3 橋りょうの管理に関する事項
維持修繕係	7名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の維持修繕に関する事項 2 駅前広場及び地下道の維持修繕に関する事項 3 道路の消融雪装置に関する事項 4 道路の防災及び災害復旧工事に関する事項
生活道路室	6名	<ol style="list-style-type: none"> 1 法定外道路(内水整備課及び農業基盤整備課が所管するものを除く。)の維持管理に関する事項 2 私道の市への移管促進等に関する事項 3 狭あい道路の拡幅整備に関する事項
道路等管理事務所	15名	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路等の維持管理の直営工事に関する事項 2 工事用資材及び器具の出納及び保管に関する事項 3 車両の保全及び管理に関する事項 4 道路除雪の直営作業に関する事項 5 水防作業に関する事項

第3 外部監査の結果

第1章 総論

本項では監査における結果の総論について述べる。監査対象としての住環境施策について多面から考え、総論は依って立つ価値基準により見解が異なってしまうことが想定されるため、最初に立場を明確にしておく。

平成26年に日本創成会議が発表した「消滅可能性都市」全896自治体の一覧は、大きな反響を呼んだ。地方を中心に人口減少が深刻化する中で、平成27年3月の北陸新幹線金沢開業の効果などにより、金沢市の人口は増加基調にある。しかしながら、加速度的に進む少子高齢化により、近い将来金沢市においても人口は減少に転じ、地域経済や市民生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

そこで、人口を増加させるための施策について、最小の経費で最大の効果を挙げさせることを主要な目的とし、そのための住環境施策という観点からどう考えるかという立場を取っている。個人財産の取得や改善のために税金を投入する施策には、慎重でなければ社会の公平性が保たれないという主張はもともとであり、耳を傾けるべき見解である。しかしながら、地方を中心とした人口減少は我が国にとって深刻な問題であり、本監査では、人口問題解決のための施策は、市政の発展ひいては住民の福祉の増進につながるものであり、公平性は保たれるとの立場を取った。

なお、この問題解決は、住環境施策だけで行うものではなく、例えば産業振興、教育や福祉の充実、都市文化的事業の存在などにも大きく影響されるものである。しかしながら、監査資源に限られる包括外部監査において各分野の施策を複合的に検討対象とすると、かえって問題の焦点が見えにくくなるため、本監査では他分野施策の影響は基本的に考慮外とした。

また、現在の我が国が抱えている人口減少問題の対策のひとつとして、東京一極集中の是正が必要であると言われていることを考慮しなくてはならない。参考として合計特殊出生率の数字を掲げると、平成20年～24年において、全国1.38、東京都1.11、石川県1.46、金沢市1.39(人口動態市町村別統計、厚生労働省調)となっている。東京都の出生率が全国で最も低く、そこに人口が集中すれば人口減少問題は加速することになる。

東京都から金沢市へ人口が流入することは歓迎できるが、近隣自治体からの流入については、既に石川県においては金沢市に人口が集中している現状から、近隣自治体の人口減少を加速させ、長期的には望ましい状況には至らないと思われる。

今後、金沢市が人口増加を目指す住環境施策については、東京都など大都市からの人口流入と近隣自治体からの人口流入を区別して考え、東京都など大都市からの人口流入をはじめ、人口増加につながる施策に重点を置く必要がある。

【意見】
住環境施策については、東京都など大都市からの人口流入をはじめ、人口増加につながる施策に重点を置く必要がある。

1 金沢市住生活基本計画における成果指標

金沢市住生活基本計画では、施策の進捗状況を把握するために、施策の方向性ごとに成果指標を設定している。成果指標が適切であるか否かは外部監査において重要な論点であり、その状況について検討した。

金沢市住生活基本計画における成果指標及び進捗状況は、以下のとおりである。

方向性	成果指標	従前値 (2008年)	中間値 (2013年)	現状値 (2017年)	目標値 (2020年)
1-1 住宅・住環境の 安全性の向上	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	57% (2007年)	61% (2013年)	82% (2015.3)	90% (2015年)
1-2 良質な住宅ス トックの形成 や宅地供給の 誘導	新築住宅における長期優良住宅の割合	—	16% (2013年)	17% (2016年)	20% (2020年)
	滅失住宅の平均築後年数	26年 (1998年 -2003年)	26年 (2003年 -2008年)	25年 (2008年 -2013年)	40年 (2020年)
	住宅の滅失率	12% (1998年 -2003年)	10.9% (2003年 -2008年)	8.0% (2008年 -2013年)	6% (2020年)
	住宅のリフォーム実施戸数の比率	3% (2003年)	4.4% (2008年)	5.5% (2013年)	7% (2020年)
	最低居住面積水準未達率	3% (2003年)	2.2% (2008年)	2.0% (2013年)	早期解消
	住宅や住環境に対する総合評価の満足度 (市民アンケート調査)	—	43% (2013年)	80% (2017年)	50% (2020年)
1-3 市営住宅の適 正な管理と計 画的な更新	市営住宅に新たに同居する世帯数	—	774世帯 (2009年 -2012年)	1,410世帯 (2009年 -2016年)	1,560世帯 (2013年 -2020年)
2-1 まちなか区域 の定住促進	まちなか区域の人口の年間社会動態	-140人 (2006年 -2008年)	+22人 (2011年 -2013年)	+65人 (2013年 -2015年)	+30人 (2018年 -2020年)
2-2 金澤町家の保 全・活用の推 進	優良町家の認定件数 空き家・町家情報のデータベース登録件数	—	93件 (2013年)	122件 (2017.3)	150件 (2020年)
2-3 金沢の住ま い・暮らしの魅 力向上と情報 発信	地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数	78地区 (2008年)	92地区 (2013年)	98地区 (2016年)	概ね 110地区 (2020年)

(2) 成果指標値の推移

金沢市住生活基本計画は2020年までを計画期間としており、現時点では、多くの指標が順調に推移しているが、方向性3-1から3-3までに属する指標の進捗状況が遅れている。

方向性3-1から3-3までに属する指標については、バリアフリー化や省エネルギー対策など、住宅性能の向上に関するものが多い。これらの指標を向上させるためには、住宅所有者等にある程度の自己負担が発生するが、この負担を軽減できれば、指標の改善は比較的容易に実現可能と思われる。しかし、個人財産の改善に公金を支出するものであり、さらなる支出拡大はハードルが高く、現状を見る限りでは目標達成は困難と思われる。

2 他中核市との比較による金沢市の現状

他中核市との比較を行うことにより、金沢市の現状を把握した。48中核市の中での金沢市の順位(上位が望ましい)と、その指標を選定した理由は次のとおりである。

指標	順位	選定理由
人口	13位(降順)	本調査の中心指標として
5年増減率	11位(降順)	近年の人口動態の指標として
世帯当り人数	26位(降順)	単身世帯の増加状況を判断する指標として
高齢化率	15位(昇順)	住民年齢構成の代表的指標として
対県人口比率	44位(昇順)	人口集中度合いの判断指標として
一人当り住民税額	11位(降順)	経済活動の活発さを個人ベースで捉える指標として
道路改良率	5位(降順)	道路環境の総合的判断指標として

この指標から判断できる金沢市の現状は、中核市の中では明確に都市型であり、人口についてはある程度多い中で増加もしており、単身世帯が多いと思われるが高齢化は比較的進んでおらず、経済は活発、道路整備は進展しており、石川県内では人口が相当集中している。

方向性	成果指標	従前値 (2008年)	中間値 (2013年)	現状値 (2017年)	目標値 (2020年)
3-1 誰もが住みやすい住環境の向上	サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数	-	477戸 (2013年)	988戸 (2017.3)	1,000戸 (2020年)
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	60% (2003年)	58.5% (2008年)	59.5% (2013年)	70% (2020年)
3-2 環境にやさしい住まい、暮らしの普及促進	住宅のバリアフリー化率	36% (2003年)	45% (2008年)	47.2% (2013年)	75% (2020年)
	省エネルギー対策を講じた住宅の比率	20% (2003年)	25% (2008年)	31.8% (2013年)	45% (2020年)
3-3 次世代の住まい、暮らしを支える人材の育成	新築住宅における長期優良住宅の割合	-	16% (2013年)	17% (2016年)	20% (2020年)
	金沢版スマートハウスの戸数	-	10戸 (2013年)	19戸 (2016年)	350戸 (2020年)
	地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数	78地区 (2008年)	92地区 (2013年)	98地区 (2016年)	概ね110地区 (2020年)

(1) 成果指標の適切さについて
 施策の効果を適切に測定するためには、適切な成果指標を設定する必要があるが、金沢市住生活基本計画で設定されている成果指標には、以下の課題がある。

- ①【方向性1-1】住宅・住環境の安全性の向上
 設定されている指標は耐震住宅比率のみであるが、住宅・住環境の安全性向上のためには、防火や防犯などに関する指標も取り入れることが望ましい。
- ②【方向性2-3】金沢の住まい・暮らしの魅力向上と情報発信
 設定されている指標は地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数のみであるが、魅力向上と情報発信のためには、情報発信の件数やホームページのアクセス数などに関する指標も取り入れることが望ましい。

【意見】
 金沢市住生活基本計画における成果指標について、より適切な指標を取り入れられる必要がある。

都市名	人口 (千人)	5年増減率 (%)	世帯当り人数 (人)	高齢化率 (65歳以上%)	対県人口比率 (%)	一人当り住民 税額(千円)	道路改良率 (%)
函館市	264	△4.2	1.84	32.5	5.0	41.6	71.9
旭川市	342	△2.0	1.93	30.9	6.4	41.0	75.5
青森市	288	△3.6	2.11	28.3	22.4	41.1	37.0
八戸市	233	△2.6	2.17	27.6	18.1	42.6	69.7
盛岡市	292	△0.8	2.18	25.3	23.1	54.3	75.6
秋田市	313	△2.5	2.31	28.0	31.1	47.3	85.1
郡山市	327	0.3	2.35	24.0	17.2	52.9	64.5
いわき市	346	5.6	2.44	28.3	18.2	47.4	58.5
宇都宮市	520	0.9	2.36	23.3	26.4	62.1	80.6
前橋市	338	△0.8	2.32	27.3	17.2	54.6	59.4
高崎市	374	0.0	2.32	26.3	19.1	54.6	49.8
川崎市	352	1.4	2.28	25.2	4.8	58.4	44.5

【出典等】

人口 : 平成29年3月(各自治体のホームページ記載の住民基本台帳人口)
 5年増減率 : 平成29年3月/平成25年3月(各自治体のホームページ記載の住民基本台帳人口)
 世帯当り人数 : 平成29年3月人口/世帯数(各自治体のホームページ記載の住民基本台帳人口、世帯数)
 高齢化率 : 平成28年3月65歳以上人口/全年齢人口(宇都宮市統計データバンク)
 対県人口比率 : 平成27年10月市人口/県人口(国勢調査)
 一人当り住民税額 : 平成27年分個人住民税額/人口(総務省調)
 道路改良率 : 平成28年3月市道改良道路総延長/市道実延長(宇都宮市統計データバンク)

3 他都市比較による金沢市施策の特徴

本監査で対象とした住環境施策のうち、まちなか定住促進、移住促進、空き家対策、特色あるまちづくりを直接的な施策目的とする事業について、他都市にその内容を照会し、金沢市との比較を行った。比較対象とした都市は、富山市、青森市、福井市の3市である。富山市及び青森市は、コンパクトシティの実現を目指している代表的な市として選択した。福井市は、金沢市と同じ北陸地方にあることから比較対象としてふさわしいと考え選択した。

(1) 富山市

① まちなか定住促進

事業名	事業概要	補助金額等
まちなか住宅取得支援事業費	「まちなか」で一定水準以上の戸建て住宅を建設・取得される方、分譲住宅を取得される方へ補助金を交付する。	金融機関の借入額の3% (上限50万円)
まちなか共同住宅建設促進事業費	「まちなか」で一定水準以上の共同住宅を建設される方へ補助金を交付する。	100万円/戸 (上限5,000万円、併設店舗等整備補助金含む)
まちなか住宅家賃助成事業費	「まちなか」以外から「まちなか」の賃貸住宅へ転居する方(所得制限あり)へ補助金を交付する。	家賃一住宅手当 (上限1万円/月、3年間)
まちなかリフォーム補助事業費	「まちなか」の空き家を自ら居住するためもしくは世帯員増加のためにリフォームする方へ補助金を交付する。	100万円以上の工事費の10% (上限30万円)
まちなか住宅デイスボーズ一排水処理システム整備支援事業費	まちなか居住推進事業の認定を受けて整備される共同住宅や戸建て住宅にデイスボーズ一排水処理システム(生物処理型のみ)を設置される方へ補助金を交付する。	5万円/戸 (上限250万円)
まちなか住宅転用支援事業費	遊休化した業務や商業ビル等を改修して、一定水準以上の共同住宅に転用される方へ補助金を交付する。	100万円/戸

都市名	人口(千人)	5年増減率(%)	世帯当り人数(人)	高齢化率(65歳以上%)	対県人口比率(%)	一人当り住民税額(千円)	道路改良率(%)
越谷市	339	2.7	2.29	23.8	4.6	60.2	85.5
船橋市	631	2.5	2.16	23.1	10.1	67.8	49.2
柏市	414	2.8	2.27	24.6	6.6	65.9	80.5
八王子市	563	△0.2	2.22	25.2	4.1	62.8	83.1
横須賀市	410	△2.9	2.47	29.8	4.5	55.9	56.2
富山市	418	△0.7	2.39	28.2	39.4	55.9	76.6
金沢市	454	0.6	2.23	25.2	39.5	59.6	84.6
長野市	382	△1.3	2.39	28.0	18.3	52.4	45.9
岐阜市	413	△1.3	2.33	27.3	20.4	57.3	51.8
豊橋市	378	△0.6	2.44	24.0	5.0	59.0	59.3
岡崎市	385	1.7	2.44	21.6	5.1	68.4	66.6
豊田市	424	0.4	2.42	21.2	5.6	74.2	74.6
大津市	342	0.2	2.36	24.7	24.2	58.3	71.4
豊中市	404	1.7	2.16	25.1	4.6	71.4	77.9
高槻市	354	△0.7	2.22	27.8	4.0	56.7	75.8
枚方市	405	△1.2	2.28	26.1	4.6	54.7	83.4
東大阪市	499	△1.5	2.22	27.1	5.7	46.9	68.0
姫路市	534	△0.4	2.28	25.2	9.7	51.5	67.9
尼崎市	463	△1.1	2.01	26.7	8.4	50.1	80.8
西宮市	485	0.9	2.21	22.7	8.8	77.8	84.4
奈良市	360	△1.4	2.25	28.7	26.6	60.4	64.0
和歌山市	362	△1.6	2.36	28.9	38.0	49.4	59.5
倉敷市	484	0.2	2.33	26.0	25.3	49.0	53.0
呉市	230	△4.0	2.06	33.5	8.1	49.0	15.6
福山市	469	△0.5	2.29	26.6	16.6	48.1	60.2
下関市	268	△3.8	2.06	33.1	19.3	43.9	62.6
高松市	429	0.0	2.21	26.3	44.1	54.0	63.2
松山市	515	△0.4	2.10	25.8	37.5	46.3	65.5
高知市	334	△1.8	2.05	27.7	46.4	48.4	60.7
久留米市	306	0.3	2.33	25.2	6.0	47.3	61.8
長崎市	430	△2.2	2.04	29.1	31.6	44.8	62.8
佐世保市	253	△2.0	2.40	29.2	18.6	40.5	66.5
大分市	478	0.4	2.21	24.7	41.2	49.8	76.4
宮崎市	404	△0.5	2.10	25.4	36.9	44.7	88.8
鹿児島市	605	△0.4	2.07	24.7	37.0	46.7	80.7
那覇市	323	1.4	2.17	20.7	22.5	44.6	102.4

まちなか宅地整備促進事業費	「まちなか」で一定水準以上の宅地開発を行う事業者へ補助金を交付する。	70万円/区画 (上限7,000万円)
②移住促進		
事業名	事業概要	補助金額等
マルチハビテーション推進事業費	「まちなか」で二地域居住のための住宅を取得される県外在住者へ補助金を交付する。	25万円/戸 (市内に3親等以内の高齢者がいる場合10万円上乗せ)
③空き家対策補助事業なし		
④特色あるまちづくり		
事業名	事業概要	補助金額等
木造住宅耐震改修支援事業費	市内にある木造住宅で、下記の要件を満たす住宅に補助金を交付する。 (部分耐震改修についても補助) ・2階建て以下の1戸建て木造住宅 ・建物の過半が昭和56年5月31日以前に着工して建てられたもの ・在来軸組工法による住宅	耐震改修工事費の2/3 (上限60万円、中心市街地及び公共交通沿線の場合は上限90万円)
八尾地区まちなか修景等整備事業費	補助対象エリア内の質の高い伝統的家屋の表構えを維持・保全するための工事及び新築・改築・増築・修繕等において、歴史的なまちなかに調和した家屋の表構えを創出する修景工事に補助金を交付する。	一般建築物等の新築・改築・増築・修繕 ①建築物外観修景 補助率70%、限度額100万円 ②格子等修景 補助率90%、限度額35万円 ③外構物修景 補助率70%、限度額35万円 金融機関の借入額の3% (上限30万円、上限額の上乗せあり)
公共交通沿線住宅取得支援事業費	「公共交通沿線居住推進補助対象地区」で一定水準以上の戸建て住宅を建設・取得される方、分譲住宅を取得される方へ補助金を交付する。	70万円/戸 (上限3,500万円)
公共交通沿線共同住宅建設促進事業費	「公共交通沿線居住推進補助対象地区」で一定水準以上の共同住宅を建設される方へ補助金を交付する。	50万円/区画 (上限5,000万円)
公共交通沿線宅地整備促進事業費	「公共交通沿線居住推進補助対象地区」で一定水準以上の宅地開発を行う事業者へ補助金を交付する。	

公共交通沿線ひとり親家庭等家賃助成事業費	ひとり親家庭等が「公共交通沿線居住推進補助対象地区」の民間賃貸住宅へ居住する方へ補助金を交付する。	家賃一住宅手当 (上限1万円/月、3年間)
公共交通沿線リフォーム補助事業費	「公共交通沿線居住推進補助対象地区」の空き家を自ら居住するためもしくは世帯員増加のためにリフォームする方へ補助金を交付する。(平成29年度より実施)	100万円以上の工事費の10% (上限30万円)
高齢者の持ち家活用による住み替え支援事業費	まちなか、公共交通沿線居住推進地区に居住する高齢者が、まちなかへ住み替えされ、従前の持家を「子育て世帯」等へ転貸する場合、貸主、借主双方に対し支援を行う。	①不動産事務手数料 負担する借主・貸主へ60千円を補助 ②成約時の一時金(リフォーム相当) 貸主へ60千円を補助 ③家賃補助 借主へ10千円/月を補助 (最長5年)
まちづくり計画策定支援事業費(まちなか)	地元住民が主体となるまちづくり計画の策定を支援する。	100万円/件 (限度額・5年間累計)
地域材活用推進事業費(とやまの木が見える家づくり推進事業費)	市内で新築、増築又はリフォームされる木造住宅の目に見える箇所に、市内産材を一定量使用される方に対し補助金を交付する。 補助金の交付対象となる住宅は下記の要件を満たすこと。 ①市内で自ら居住するのために、新築、増築又はリフォームされる木造住宅で、使用される木材量のうち20%以上が市内産材であること。 ②床、内・外壁、天井など住宅の目に見える箇所に、20㎡以上市内産材が使用されていること。 ③平成27年4月1日以降に着工される住宅で、平成28年3月10日までに完成又は補助金に関する箇所が施工完了すること。	・厚さ30mm以上の板材使用の場合 3,000円/㎡ ・厚さ30mm未満の板材使用の場合 1,000円/㎡ (但し、上限額1棟あたり200千円、予算の範囲内で交付)

(2) 青森市

① まちなか定住促進

事業名	事業概要	補助金額等
まちなか住み替え支援事業費	<ul style="list-style-type: none"> 「青森県居住支援協議会」へ参画 住み替えに関する情報提供、相談のための窓口の設置による市民への対応 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅入居に関する情報提供、相談等のための窓口の設置による市民への対応 高齢者等の転居等に伴い発生する空き家等の適正管理及び有効活用 	

② 移住促進

事業名	事業概要	補助金額等
青森市空き家・空き地バンク事業費	<ul style="list-style-type: none"> 「青森市空き家・空き地バンク事業」の立ち上げ 空き家や空き地に関する物件情報の収集及び公開 物件所有者及び利用希望者に対する制度周知及び窓口対応等 	

③ 空き家対策

事業名	事業概要	補助金額等
まちなか住み替え支援事業費	<ul style="list-style-type: none"> 「青森県居住支援協議会」へ参画 住み替えに関する情報提供、相談のための窓口の設置による市民への対応 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅入居に関する情報提供、相談等のための窓口の設置による市民への対応 高齢者等の転居等に伴い発生する空き家等の適正管理及び有効活用 	
青森市空き家・空き地バンク事業費	<ul style="list-style-type: none"> 「青森市空き家・空き地バンク事業」の立ち上げ 空き家や空き地に関する物件情報の収集及び公開 物件所有者及び利用希望者に対する制度周知及び窓口対応等 	

④ 特色あるまちづくり

事業名	事業概要	補助金額等
自主除排雪活動支援事業費	<p>町会等が自主的に地域内の道路の除排雪を行う場合に経費の一部を支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> 道路排雪に対する補助 補助率：通常時4分の1、豪雪時4分の2、豪雪災害時4分の3 助成限度額：300万円/年 (地域コミュニティ除排雪制度実施団体については、シーズン通じて補助率2分の1、助成限度額300万円) 豪雪時等の市民雪寄せ場に対する補助 補助率：豪雪時4分の2、豪雪災害時4分の3 助成限度額：15万円/年

(3) 福井市

① まちなか定住促進

事業名	事業概要	補助金額等
二世帯型戸建て住宅建設等補助	まちなか地区内で、良質な二世帯型戸建て住宅を新築する方、または新築の良質な二世帯型戸建て住宅を購入した方に補助金を交付する。(新築二世帯型戸建て住宅に併設店舗を建設した場合に補助)	1戸当たり50~100万円 併設店舗1㎡当たり1万円(上限あり) (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり
共同建て住宅建設補助	まちなか地区内で、隣接地の狭小敷地等の所有者等と共同して良質な住宅を建設する方に補助金を交付する。(新築共同建て住宅に併設店舗を建設した場合に補助)	1戸当たり50万円 併設店舗1㎡当たり1万円(上限あり) (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり
戸建て住宅等リフォーム補助	まちなか地区内で、戸建て住宅を良質な住宅にリフォームする方に補助金を交付する。	1戸当たり50万円限度 (対象工事費の1/3) (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり
共同住宅リフォーム補助	まちなか地区内で、既存共同住宅を良質な住宅にリフォームする方に補助金を交付する。	1戸当たり50万円限度 (対象工事費の1/3) (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり
職住近接住宅リフォーム補助	まちなか地区内で、雑居ビル内の既存の住宅をリフォームする方、又は既存のオフィスビル等を共同住宅に転用するためによりリフォームする方に補助金を交付する。	1戸当たり50万円限度 (対象工事費の1/3) (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり

空き家流通アドバイザー派遣事業費	市内の空き家の売買・賃貸を斡旋する者に対し、専門業者を派遣する。	無料でアドバイザー派遣、1件あたり1万円を市からアドバイザーに支払う。
老朽危険空家等除却支援事業費	市内にある取壊上危険となるおそれがある特定空家等(又はこれに準じる空家等)を解体するときの費用の一部を補助する。	上限50万円(①又は②の小さい方) ①延床面積(m ²)×5,000円 ②解体費用総額の2分の1

④特色あるまちづくり

事業名	事業概要	補助金額等
多世帯同居リフォーム支援事業費	多世帯で同居するためのリフォームに対して補助金を交付する。	対象工事費の3分の1(上限80万円) (U・Iターン世帯が新たに同居する場合、更に20万円を加算。(最大100万円)) 他要件あり
多世帯近居住宅取得支援事業費	多世帯で近居するための住宅取得に対して補助金を交付する。	50万円 (U・Iターン世帯は20万円加算) 他要件あり (平成29年10月31日まで受付し、申込み多数の場合は抽選)

(4) 金沢市

①まちなか定住促進

事業名	事業概要	補助金額等
まちなか住宅建築奨励金	まちなか区域において、住宅ローンにより、自ら定住するために、1戸建ての住宅を新築・購入する者に奨励金を交付する。	借入金の10% 一般住宅：限度額200万円 二世帯住宅：限度額300万円 駐車場等活用、45歳未満、60歳以上、多子世帯、U・Iターン世帯に算入あり(加算部分限度額100万円)
まちなかマンション購入奨励金	まちなか区域において、住宅ローンにより、自ら定住するために、新築分譲マンションを購入する者に奨励金を交付する。	借入金の5% 限度額100万円 45歳未満、60歳以上、U・Iターン世帯に算入あり(加算部分限度額50万円)
まちなか空き家活用促進費補助	まちなか区域において、かなざわ空き家活用バンクに掲載された空き家を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。	内部改修工事費の1/2 45歳未満、60歳以上、U・Iターン世帯に算入あり(基本部分+加算部分の限度額100万円)

小規模集合住宅建設補助	まちなか地区内で、4戸以下の小規模で良質な賃貸集合住宅を建設する方に補助金を交付する。	1戸当り50万円(住戸面積が40~55㎡の場合は40万円) 併設店舗1㎡当り1万円(上限あり) 他要件あり
若年夫婦世帯等家賃補助	福井市外からまちなか地区の民間賃貸住宅に入居する若年夫婦世帯及び子育て世帯に対して家賃等の一部を補助する。	家賃の3分の1 (月額上限1万5千円、U・Iターン世帯は月額上限2万5千円) 他要件あり
まちなか住まいアドバイザー派遣費	支援事業を活用してまちなかに良質なストックを増やしてもらうことを目的に、専門家を派遣する。	無料でアドバイザー派遣、1件あたり2万円を市からアドバイザーに支払う。

②移住促進

事業名	事業概要	補助金額等
U・Iターン若年夫婦世帯等住宅取得支援事業費	U・Iターンした若年夫婦世帯や子育て世帯の住宅取得に対して補助金を交付する。	50万円 他要件あり
若年夫婦世帯等住宅応援家賃支援事業費	新たに市管特定公共賃貸住宅に入居する若年夫婦・子育て世帯の家賃の一部を補助する。	月額2万5千円 (U・Iターン世帯には1万円加算) 補助期間：2年(24ヵ月間) 他要件あり

③空き家対策

事業名	事業概要	補助金額等
空き家リフォーム支援事業費	福井市内の空き家のリフォームを行う方に補助金を交付する。	対象工事費の1/5(上限30万円) (U・Iターン世帯又は子育て世帯が居住する場合は上限50万円、まちなか地区の物件の場合20万円加算) 他要件あり
空き家取得支援事業費	U・Iターン世帯又は子育て世帯の空き家の購入に対して補助金を交付する。	50万円 (まちなか地区の物件の場合20万円加算) 他要件あり
U・Iターン世帯空き家居住家賃支援事業費	U・Iターン世帯の空き家の家賃の一部を補助する。	家賃の3分の1 (月額上限2万5千円) 他要件あり

金澤ふうらい P Rを実施 ②金澤ふうらい体験ツアーを実施 対象者：首都圏等からの移住希望者 活動内容：伝統工芸体験、金澤町家見学など 実施時期：毎年秋頃 ③金澤ふうらいに関する情報発信 市のホームページで事業実施内容を紹介(ツア ー参加体験談、移住体験談など) YouTube動画において、金沢の魅力を発 信	①首都圏等で開催される移住セミナーに参加し、 PRを実施 ②金澤ふうらい体験ツアーを実施 対象者：首都圏等からの移住希望者 活動内容：伝統工芸体験、金澤町家見学など 実施時期：毎年秋頃 ③金澤ふうらいに関する情報発信 市のホームページで事業実施内容を紹介(ツア ー参加体験談、移住体験談など) YouTube動画において、金沢の魅力を発 信
---	--

③空き家対策

事業名	事業概要	補助金額等
空き家等管理・活用促進費	空き家等管理・活用推進協議会及び専門部会の開催	
空き家解体促進費	市が定める基準を満たす「危険老朽空き家」の除去費用を補助する。	限度額 50万円 (補助率 1/2)
地域連携空き家等活用事業費補助	空き家所有者、町会、市の三者が協定を結び、町会が空き家やその跡地を活用する場合には、整備費の一部を補助する。	限度額 100万円 (補助率 2/3)

④特色あるまちづくり

事業名	事業概要	補助金額等
スマートタウン整備支援事業費	市が認定したスマートタウン内において、住戸ローンを購入する者に奨励金を交付する。	借入金の5% 限度額 100万円 45歳未満、UJ I ターン世帯に 加算あり(加算部分限度額 50 万円)
いい街金沢住まいづくり奨励金	対象区域において、住戸ローンで新築・購入する者に奨励金を交付する。	借入金の2.5% 基本部分：限度額 50万円 多子世帯に加算あり

まちなか中古分譲マンション改修費補助	まちなか区域において、かなざわ空き家活用バンクに掲載された中古分譲マンションの空き住戸を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。	内部改修工事費の1/2 45歳未満、60歳以上、UJ I ターン世帯に加算あり(基本部分+加算部分の限度額 50万円)
まちなか定住総合施策費	①「定住促進会議」開催費 ②まちなか定住促進情報広報活動費 ③一般経費	

②移住促進

事業名	事業概要	補助金額等
郊外部移住者住宅取得奨励金	郊外部において、移住者が、住戸ローンにより、自ら定住するために、1戸建ての住宅を新築・購入する者に奨励金を交付する。	一般住宅：借入金の5.0% 限度額 100万円 二世帯住宅：借入金の7.5% 限度額 150万円 45歳未満、多子世帯に加算あり (加算部分限度額 50万円)
郊外部移住者マンション購入奨励金	郊外部において、移住者が、住戸ローンにより、自ら定住するために、新築分譲マンションを購入する者に奨励金を交付する。	借入金の2.5% 限度額 50万円 45歳未満に加算あり (加算部分限度額 50万円)
郊外部移住者空き家活用促進費補助	郊外部において、移住者が、かなざわ空き家活用バンクに掲載された空き家を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。	内部改修工事費の1/2 45歳未満に加算あり (基本部分+加算部分の限度額 100万円)
郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助	郊外部において、移住者が、かなざわ空き家活用バンクに掲載された中古分譲マンションの空き住戸を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。	内部改修工事費の1/2 45歳未満に加算あり (基本部分+加算部分の限度額 20万円)
石川中央都市圏定住促進事業費	①移住プロモーション 東京都内で開催される移住イベントに都市圏で共同出展 ②移住情報の発信 各市町の特色を活かしたパンフレットを作成	

(6) 共通施策の各都市比較

ほぼ共通していると思われる代表的補助事業について、4都市間比較を行った。

	金沢市	富山市	青森市	福井市
住宅取得補助金	(まちなか) 借入金の10% 上限200万円 (郊外) 借入金の5% 上限100万円	(まちなか) 借入金の3% 上限50万円 (郊外) 公共交通沿線限定 借入金の3% 上限30万円	(まちなか) 該当補助事業なし (郊外) 該当補助事業なし	(まちなか) 二世帯住宅限定 上限100万円 (郊外) U I ターン若年世帯限定
住宅リフォーム補助金	(まちなか) 空き家取得限定 工事費の1/2 上限50万円 (郊外) 空き家取得限定 工事費の1/2 上限50万円	(まちなか) 空き家取得または世帯員増 工事費の10% 上限30万円 (郊外) 空き家取得または世帯員増 公共交通沿線限定 工事費の10% 上限30万円	(まちなか) 該当補助事業なし (郊外) 該当補助事業なし	(まちなか) 良質住宅へ改善 工事費の1/3 上限50万円 (郊外) 空き家取得限定 工事費の1/5 上限30万円

(注) 記載した補助金額は基本部分であり、条件により加算される分は含んでいない。

同じ目的を持った類似の施策であるが、

- ・富山市は郊外全体を対象とせず、L R T (次世代型の路面電車システム)の沿線への誘導施策を取っているのがわかる。
- ・福井市は二世帯住宅や若年世帯に限定することにより、若い人の増加に力を入れていることがわかる。
- ・金沢市は補助金額が大きく限定条件が少ないため、幅広く力強く政策を打っていることがわかる。

上記のように、同様に見える施策であっても、各市で現況や目指すべきまちの方向性にあわせて、補助対象や要件等を工夫していることがわかる。

金沢市の住環境施策においても、目指すべきまちの方向性を明確にした上で、社会情勢の変遷にあわせ、適宜見直ししていく必要がある。

かなざわ定住推進ネットワーク事業費	①広告事業 新聞・雑誌等で住宅取得支援制度のPRを実施 ②会議開催 かなざわ定住推進ネットワークを組織し、意見交換等を実施(構成団体:住宅関連団体、宅地建物取引に関連する団体等) ③かなざわ空き家活用バンクの運営 ホームページで空き地、空き家、中古分譲マンションの売買・賃貸情報を掲載するとともに各種支援制度を紹介
住宅団地建設事業費特別会計(瑞穂団地)	住宅販売事業者からなる団体に住宅展(モデル住宅・宅地販売会)の開催及び現地販売事務所の運営を委託するとともに、住宅販売事業者等の斡旋により宅地購入希望者に分譲区画の販売を行った場合、当該住宅販売事業者等に対して斡旋手数料を交付する。

(5) 各都市の施策の特徴

- ①富山市
まちなかにおいては共同住宅(マンション等)を建設する者に豊富な補助メニューを用意し、その1階部分の店舗に補助金の加算を行っている。また、公共交通沿線を人口誘導地区とし、住宅取得者への補助メニューを用意している。
- ②青森市
除排雪に対する補助メニューが豊富で充実している。
- ③福井市
住宅リフォームと若年世帯に対する補助メニューが豊富で充実している。
- ④金沢市
住宅取得者に対する補助がマンションも含むなど豊富であり、補助割合も大きく充実している。類似した補助メニューをまちなかと郊外に用意し、まちなかの補助割合を高くすることでまちなかへの誘導を図っている。
全体として、似た施策を行っている部分もあるが、それぞれの都市で特徴が見られた。
金沢市の施策は、コンパクトシティの実現を目指している代表的な市である富山市や青森市と比較しても遜色はなく、まちなかへの誘導を図るための補助メニューも充実している。

移住促進 特徴あるまちづくり	郊外部移住者住宅取得奨励金	10,000	2016年(平成28年) 人口自然減446人	A
	郊外部移住者空き家活用促進費補助	1,500		
	郊外部移住者マンション購入奨励金	0		
	郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助	300		
	石川中央都市圏定住促進事業費	2,000		
	かなざわ定住推進ネットワーク事業費	1,870		
	いい街金沢住まいづくり奨励金	46,000		
	小計	61,670		
	スマータータウン整備支援事業費	1,500		
	金澤ふうらいフ提案事業費	4,100		
住宅団地建設事業費特別会計(瑞樹団地)	247,806	それぞれ特色の強い事業であり、まとめて他事業との比較はならない。	E	
小計	253,406			

(2) 歴史都市推進課

施策目的	事業名	平成28年度予算(千円)	現状把握	施策のタイプ
町家保全活用	金澤町家再生活用事業費	22,156	町家の保全活用が目的 町家減少数は約100棟/年	B
	小計	22,156		

4 住環境施策の目的ごとのグループ化

本監査で対象とした全事業をその施策目的ごとにグループ化し、それぞれの施策グループがどういうタイプの施策を取りまとめたものが下表である。この表は、全体として効果的な支出配分が行われているかどうかを考察するための資料として作成した。

施策タイプA：近年発生し始めた問題に対処する施策であり、問題を完全解決することは難しいにしても相応の効果は期待できる。

施策タイプB：近年発生し始めた問題に対処する施策であり、問題を完全解決することは難しいが放置はできない。効果は限定的である。

施策タイプC：過去から長期継続して行っている施策であり、それによって機能を維持または僅かずつでも向上させている。

施策タイプD：過去から長期継続して行っている施策である。目的の完了には多額の支出が必要であり、現状の施策効果は限定的である。

施策タイプE：特色が強い事業、または一般経費の集計的な区分のいずれかであり、他事業との比較にはならない。

(1) 住宅政策課

施策目的	事業名	平成28年度予算(千円)	現状把握	施策のタイプ
空き家対策	空き家等管理・活用促進費	3,500	全空き家数 37,720戸 (2013年(平成25年)) 実質空き家数 12,570戸 (2013年(平成25年))	B
	空き家解体補助費	2,500		
	地域連携空き家等活用事業費補助	2,000		
	小計	8,000		
まちなか定住	まちなか住宅建築奨励金	100,000	まちなか区域人口密度目標 70.3人/ha (2040年) 2017年(平成29年)実績 64.8人/ha 2016年(平成28年) まちなか人口減少581人	A
	まちなか空き家活用促進費補助	3,500		
	まちなかマンション購入奨励金	70,000		
	まちなか中古分譲マンション改修費補助	3,000		
	まちなか定住総合施策費	778		
	小計	177,278		

(3) 市営住宅課

施策目的	事業名	平成28年度予算 (千円)	現状把握	施策の タイプ
市営住宅建築、外壁改善等	緑住宅建築事業費(第3期)	126,800	現在、建替計画を策定し進行しているのは緑住宅のみ。	D
	市営住宅移転補償費	5,600		
	緑住宅再整備計画策定費	2,000		
	市営住宅長寿命化型改善事業費	100,000		
	光が丘住宅全面改善事業費 小計	258,000 492,400		
市営住宅改善	市営住宅緊急通報装置整備費	2,900	わずかずつであるが浴室の設置、バリアフリー化を進めている。	B
	市営住宅集会所バリアフリー化推進事業	1,300		
	市営住宅浴室改善事業費	9,700		
	市営住宅結露対策事業費	2,600		
	市営住宅埋設ガス管改善事業費	9,600		
市営住宅補修	市営住宅バリアフリー化改善事業費	42,000	平成24年度～平成28年度の決算額平均：225百万円	C
	小計	68,100		
	市営住宅補修費	229,000		
	市営住宅駐車場管理一般経費	229,000		
	小計	19,771		
その他	住宅使用料徴収事務費	10,319	種々の管理業務であり他事業との比較はなじまない。	E
	特定公共賃貸住宅管理費	1,029		
	従前居住者住宅管理費	88		
	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助	7,800		
	小計	39,007		

(4) 建築指導課

施策目的	事業名	平成28年度予算 (千円)	現状把握	施策の タイプ
防災	既存建築物耐震改修促進事業費	64,290	旧耐震基準住宅は、約33,000戸年間1,000戸ほど減少	B
	危険ブロック塀等改善対策費補助	400		
	小計	64,690		

(5) 道路建設課

施策目的	事業名	平成28年度予算 (千円)	現状把握	施策の タイプ
防災	かけ地防災推進費	10,200	民地内にある対象かけ地の把握が課題	B
	小計	10,200		
防災・安全	地域道路改良事業費	45,000	今後事業を予定している路線は5路線	C
	小計	45,000		

(6) 道路管理課

施策目的	事業名	平成28年度予算 (千円)	現状把握	施策の タイプ
道路補修	道路舗装補修費	140,000	平成24年度～平成28年度の決算額平均：663百万円	C
	道路側溝等補修費	305,000		
	直営道路補修費	83,720		
	道路照明灯設置費	21,000		
	小計	549,720		
雪対策	道路除排雪費	116,528	除雪対象路線を1次路線から5次路線に分類し、それぞれ除雪基準を設定している。	C
	道路除排雪機械購入費補助	2,000		
	消融雪装置管理費	217,246		
	消雪装置設置費補助	10,000		
	小計	345,774		

道路改良 (防災、安全)	歩行空間創出事業費	10,000	道路の有効な幅員の確保等を行 い、道路環境の向上を図つて いる。	D
	狭あい道路拡幅整備モデル事業費	1,000		
	道路舗装改良事業費	15,000		
	私道整備事業費補助	9,000		
	小計	35,000		
その他	道路管理費	427,425	種々の管理業務の集積であり 他事業との比較はなじまな い。	E
	小計	427,425		

【意見】
市営住宅老朽化による建替えなど多額の投資が生じるときは、費用対効果の視点から、老朽化施設の廃止や管理戸数の縮減、代替的な施策導入の可能性について検討する必要がある。

上表で比較的財政負担が大きいグループについて、それぞれの状況説明を加える。市営住宅建替外壁改善事業は、施設の老朽化を完全に補い得る施策を続けるには、現行予算を大きく上回る財政支出が必要である。同じく市営住宅改善事業も、現在の社会環境に見合った魅力的な市営住宅にしていくためには、多額の支出が必要という状況にある。かつては住宅施策の主流であった市営住宅だが、老朽化への対策が、今後最も大きな課題であると思われる。

また、住宅地特別会計(瑞樹団地)も支出額が大きいが、公債の償還費が多くを占めている。この償還分は今から避けることはできないのでやむをえないとしても、かなり分譲割合が進んだ瑞樹団地は人口増加策という面からの今後の大きな効果は期待しにくい状況となっており、この事業も支出に対する効果を再考する時期にあると思われる。

道路管理費も大きな金額となっているが、これは複数の駅前広場を初めとする多くの場所の管理経費を集積したものであり、この金額の大きさだけで支出の効果を論ずることは難しいものである。本監査の対象とした住環境施策のうち、近年の問題に対応するための施策(タイプA、タイプB)の予算合計は412,094千円、過去からずっと継続して実施してきた施策(タイプC、タイプD)の予算合計は1,696,894千円。予算規模としては、過去から継続してきたタイプの施策がおよそ4倍となっている。さらに、施設の老朽化が進むために、過去から継続してきた支出が今後増加することも予測されている。

この状況を見ると、近年の問題に十分な対策を施すためには、過去から継続してきた施策については、その効果に基づいて選択と集中をすべき時代を迎えていると考えられる。その中で、今後最も議論を尽くすべきなのが、前述した市営住宅の老朽化対策と市営住宅改善事業の投資判断である。

「高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討報告書(平成28年3月)」(以下、「検討会報告書」)では、市営住宅の10年後の管理戸数を現在の95%とするという方針が示されている。これは人口減少予測に基づいて決められた方針であり合理性が認められるが、その管理戸数を維持するために多額の更新投資が必要となることもまた事実である。検討会報告書では、家賃補助について、「公営住宅が不足している状況にはないため、導入しない。」とされているが、住環境施策全体として見た場合の支出効果の観点からすると、少なくとも建替えなど多額の投資が生じるときは、費用対効果の視点から、老朽化施設の廃止や管理戸数の縮減、代替的な施策導入の可能性について様々な比較検討を行い、地方自治法が求めるところの最少の経費で最大の効果(地方自治法第2条第14項)が得られる施策であるかどうかの検討を行う必要がある。

第2章 各論

1 まちなか住宅建築奨励金

(1) 概要

①目的

まちなか区域に、自己が居住する戸建て住宅を住宅ローンにて新築又は購入しようとする者を支援することにより、その定住を促進し、まちなか区域における定住人口の増加を図る。

【まちなか区域】(平成29年4月1日現在)

- ・犀川、浅野川、西日本旅客鉄道株式会社北陸線、金沢都市計画道路3・4・24号小立野古府線及びびん浪都市計画道路3・4・31号小立野給見線で囲まれた区域
- ・菊川1丁目(金沢都市計画道路3・4・24号小立野古府線の東側に限る。)
- ・野町1丁目、野町2丁目、野町3丁目、野町4丁目
- ・白菊町(金沢都市計画道路3・3・11号専光寺野田線の北側に限る。)
- ・千日町
- ・弥生1丁目
- ・泉1丁目
- ・清川町
- ・法島町(金沢都市計画道路3・4・24号小立野古府線の西側に限る。)
- ・寺町1丁目、寺町2丁目、寺町3丁目、寺町4丁目、寺町5丁目
- ・東山1丁目、東山2丁目、東山3丁目
- ・山の上町(金沢都市計画道路7・6・1号卯辰山公園線の西側に限る。)
- ・小橋町
- ・昌永町
- ・森山1丁目、森山2丁目(金沢都市計画道路3・3・5号森山有松線の南側に限る。)

②事業概要

まちなか区域(近代都市景観創出区域を除く)において、自己が居住する戸建て住宅を、住宅ローンにて新築又は購入する者に奨励金を交付する。

ア 奨励金の内容

区分	助成率	限度額	条件
基本部分	一般住宅	200万円	
	二世帯住宅	300万円	<ul style="list-style-type: none"> ・他方の世帯と構造上独立し、かつ各世帯が自己の専用部分だけで生活できるもの。 ・区分所有を行わないこと。

駐車場等活用	借入金等の 1.5%	30万円	3年以上更地の土地に建築する場合
45歳未満	借入金等の 2.5%	50万円	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)
60歳以上	借入金等の 1.0%	20万円	申請者の年齢が60歳以上 (申請年度の4月1日現在)
多子世帯	借入金等の 1.0%	20万円	18歳未満の子ども3人以上と同居する世帯(奨励金交付申請日現在)
加算部分			①石川中央都市圏内に現に勤務し、若しくは事業を営んでいる者又は勤務し、事業を営む予定である者 ②金沢市内に移住して3年を経過しない者、又は移住する予定である者 ③金沢市内に移住する前に、市外に3年以上居住していた者 (認定申請日現在①～③すべてに該当する場合に適用される。)

ただし、加算部分の合計額の限度額は100万円とする。

(注1) 借入金等とは、戸建て住宅の新築又は購入に係る借入金額、若しくは当該住宅の工事請負金額又は購入額(土地の取得費を除く)のいずれか低い方の金額をいう。

(注2) 共有の場合、限度額は持ち分に応じて按分した金額となる。

(注3) 石川中央都市圏とは、金沢市、白山市、かほく市、野々市市、津幡町、内灘町の4市2町を指す。

イ 交付要件

- ・返済期間が10年以上の借入金があること。
- ・家屋の延べ面積が75㎡以上(二世帯住宅の場合は150㎡以上)280㎡以下であること。(登記等により確認)
- ・延べ面積の2分の1以上が自己の居住用に使われること。
- ・瓦を用い、軒の出のある勾配屋根とすること。(屋根の一部を瓦に代えて太陽光設備を設置する場合は、全体の屋根面積の2分の1以下とすること。)
- ・外壁及び開口部には、できる限り伝統的な意匠及び素材が用いられること。
- ・塗壁かつ4畳半以上の畳敷きの和室を設けること。
- ・敷地を緑化すること。(緑被率30%以上)
- ・景観条例に基づく景観形成基準に適合していること。
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能評価書の交付、又は長期優良住宅の認定通知書の交付を受けること。
- ・住宅性能評価書の交付を受ける場合は、評価項目のうち「高齢者等への配慮」は等級2以上とすること。

- ・長期優良住宅の認定通知書の交付を受ける場合は、階段、浴室、便所、トイレ、及び玄関に手すりを設置すること。
- ・建築確認申請書の提出前に、計画の認定を受けること。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	100,000	73	172,560	
平成25年度	100,000	59	134,810	
平成26年度	100,000	69	163,440	
平成27年度	100,000	82	202,520	
平成28年度	100,000	80	187,020	

(2) 監査手続

- ①まちなか住宅建築奨励金について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
- ②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付要件等を確認した。
- ③奨励金交付に関する資料を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定等の手続が交付要綱及び取扱要領に従って適正に行われているか検証した。

閲覧資料：事業概要資料、金沢市まちなか住宅取得建築奨励金交付要綱、金沢市まちなか住宅建築奨励金交付要綱取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁同書、支出負担行為同書、まちなか住宅建築計画認定申請時の提出書類及び奨励金交付申請時の提出書類、定住促進事業実績表等

(3) 監査結果

- ①交付事務の適正性について
平成28年度交付実績80件のうち無作為に抽出した20件について、まちなか住宅建築奨励金交付要綱に定める建築計画申請に係る計画審査及び認定、交付申請に係る審査、交付決定及び交付額算定等の手続が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

②交付要件について

交付要件の一つに、「塗壁かつ4畳半以上の畳敷きの和室を設けること」とある。家屋の外観についての要件は街並みの景観上必要であるが、内部造作は個人の嗜好に関わるものであり、一見不合理に思えるが、これを交付要件としているのは、和室は市民の伝統文化の継承に資するため重要な要素であるとともに、塗壁や畳等の職人技の承継のために必要であるとの判断によるものである。その他、交付要件についてはいずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

- ③交付件数については、限度額が300万円と一般住宅より手厚い助成内容となっているが、過去10年間の平均利用(認定)件数が2件となっており、利用が少ない状況にある。

石川県住生活基本計画2016によれば、石川県内の新築される持ち家の戸当たり床面積は、平成元年以降減少傾向にあり、平成14年度まで140㎡以上あったものが、平成26年度は過去最低の130㎡となっている。これは、単世帯による住宅が多くなり、広さを必要とする二世帯住宅へのニーズが少なくなってきたことも影響していると考えられる。

他の自治体においては、三世帯同居や、同居でなくても親子同居世帯への住宅取得に対し助成する事業が実施されている。金沢市においても少子高齢化が進み、単身老人世帯が増加している状況を考えると、同居でなくとも近くに親子世帯が住むことは、お互いの介護支援や育児支援が可能となるなど、少子高齢社会におけるサポート体制構築の有効な手段の一つと考えられることから、住宅ニーズやライフスタイルの変化を踏まえ、他の助成制度への変更等も検討する必要がある。

【意見】

利用が少ない二世帯住宅への助成について、住宅ニーズやライフスタイルの変化を踏まえ、他の助成制度への変更等も検討する必要がある。

2 まちなかマンション購入奨励金

(1) 概要

①目的

まちなか区域に自己が居住する新築分譲マンションを住宅ローンにて購入しようとする者を支援することにより、その定住を促進し、まちなか区域における定住人口の増加を図る。

②事業概要

自己が居住する、あらかじめ認定を受けた新築分譲マンションを住宅ローンにて購入する者に奨励金を交付する。

ア 奨励金の内容

区分	助成率	限度額	条件
基本部分	借入金等の5.0%	100万円	
45歳未満	借入金等の2.5%	50万円	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)
60歳以上	借入金等の1.0%	20万円	申請者の年齢が60歳以上 (申請年度の4月1日現在)
加算部分		50万円	①石川中央都市圏内に現に勤務し、若しくは事業を営んでいる者又は勤務し、事業を営む予定である者 ②金沢市内に移住して3年を経過しない者、又は移住する予定である者 ③金沢市内に移住する前に、市外に3年以上居住していた者 (交付申請日現在①～③すべてに該当する場合に適用される。)

ただし、加算部分の合計額の限度額は50万円とする。

(注) 共有の場合、限度額は持ち分に応じて按分した金額となる。

イ 交付要件

- ・返済期間が10年以上の借入金があること。
- ・あらかじめ金沢市による認定を受けた新築(完成して1年以内)分譲マンション
- ・区分所有される長屋建て又は共同建てのマンション(分譲住宅)であって1棟に2戸以上の住戸を有するもの
- ・登記上の住戸専有面積が55㎡以上であること。
- ・景観条例に基づく景観形成基準に適合していること。
- ・敷地を緑化すること。(緑被率15%以上)
- ・同一敷地内に戸数分の駐車施設を設置すること。
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能評価書の交付、又は長期優良住宅の

認定通知書の交付を受けること。

- ・住宅性能評価書の交付を受ける場合は、評価項目のうち「高齢者等への配慮」は等級2以上とすること。

- ・金沢市における地域コミュニティの活性化の推進に関する条例に基づきあくあしんコミュニティ集合住宅の認定を受けること。(15戸以上の場合)

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	
平成24年度	-	0	-	-
平成25年度	-	0	-	-
平成26年度	8,000	16		20,680
平成27年度	40,000	25		33,390
平成28年度	70,000	71		87,570

(注) 平成24及び平成25年度は、認定を受けたマンションの完成予定がなく、奨励金交付が見込まれなかったため、予算計上を行っていない。

(2) 監査手続

①まちなかマンション購入奨励金については、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。

②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。

③奨励金交付に関する資料を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定等の手続きが交付要綱及び取扱要領に従って適正に行われているか検証した。

閲覧資料：事業概要資料、金沢市まちなかマンション購入奨励金交付要綱、金沢市まちなかマンション購入奨励金交付要綱取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁回書、支出負担行為回書、まちなかマンション供給計画認定申請時の提出書類及び奨励金交付申請時の提出書類、定住促進事業実績表等

(3) 監査結果

①交付事務の適正性について

平成28年度交付実績71件のうち無作為に抽出した20件について、まちなかマンション供給計画申請に係る計画審査及び認定、奨励金交付申請に係る交付決定及び交付額算定等の手続きが適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

②交付件数について

まちなか区域における分譲マンション建築棟数は、平成18年度の制度開始以降16棟で、そのうちまちなかマンションとして認定されたものは半分以上の6棟である。そして、実際に奨励金の交付を受けた件数は、6棟427戸のうち168戸で約40%、全16棟1,002戸に対しては約16%

となっている。

制度開始以降のまちなか区域における分譲マンション建築棟数とまちなかマンション認定棟数及び奨励金交付件数は以下のとおり。

建築確認申請年度	まちなか区域における分譲マンション建築棟数(総戸数)	まちなかマンション認定棟数(総戸数)	認定マンションにおける奨励金交付件数
平成18年度	6 (207)	2 (80)	32
平成19年度	2 (174)	1 (45)	24
平成23年度	2 (106)	0 (0)	0
平成24年度	1 (77)	0 (0)	0
平成25年度	2 (185)	2 (185)	65
平成26年度	1 (117)	1 (117)	47
平成28年度	2 (136)	0 (0)	0
計	16 (1,002)	6 (427)	168

(注) 平成20年度から平成22年度及び平成27年度は、まちなか区域における分譲マンションの建築確認申請がなかったため、行を省略した。

住宅着工件数(A)	まちなか区域における戸建住宅着工件数とまちなか住宅建築奨励金利用戸数は以下のとおり。		
	平成24年度	平成25年度	平成26年度
117	166	128	166
61	85	74	91
割合(B/A)	52%	51%	57%
			54%

まちなかマンション購入奨励金は、金沢市認定の新築分譲マンションの購入者が補助対象者となっている。奨励金利用件数が総戸数の約16%というのには、まちなか住宅建築奨励金利用戸数がまちなか区域の戸建住宅着工件数の半分以上となっている状況と比べると、決して多いとは言えない。

認定マンションが少ないことが奨励金利用者の少ないことに影響していることも考えられるため、マンション供給事業者が金沢市が推進する「まちなか定住促進」への理解をより一層促し、認定マンションの建設が積極的に行われるよう事業者へ働きかけられるなど、事業者の協力を得られるよう工夫する必要がある。

【意見】

まちなかマンション購入奨励金について、マンション供給事業者に金沢市が推進する「まちなか定住促進」への理解をより一層促し、認定マンションの建設が積極的に行われるよう事業者へ働きかけるなど、事業者の協力を得られるよう工夫する必要がある。

3 まちなか空き家活用促進費補助

(1) 概要

①目的

まちなか区域で空き家を購入しようとする者を支援することにより、空き家の活用を図るとともに、まちなか区域における定住人口の増加を図る。

②事業概要

まちなか区域において、空き家(昭和26年以降に建築されたもの)を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。

【空き家】

建築から1年を経過した専用住宅又は併用住宅で、現に使用していないもの。

【内部改修工事】

外観改修工事(屋根及び外壁の改修工事をいう。)及び耐震改修工事等以外の改修工事で、市長が適当であるとみとめるもの。

ア 補助金の内容

基本部分	区分	助成率	限度額	条件
加算部分	内部改修工事費	内部改修費の1/2	50万円	①石川中央都市圏内に現に勤務し、若しくは事業を営んでいる者又は勤務し、事業を営む予定である者 ②金沢市内に移住して3年を経過しない者、又は移住する予定である者 ③金沢市内に移住する前に、市外に3年以上居住していた者(交付申請日現在①～③すべてに該当する場合に適用される。)
	45歳未満	内部改修費の1/2	50万円	
	60歳以上	内部改修費の1/2	20万円	
	UJ1ターーン世帯	内部改修費の1/2	50万円	
ただし、限度額(基本+加算計)は100万円とする。				

閲覧資料：事業概要資料、金沢市まちなか空き家活用促進補助金交付要綱、金沢市まちなか空き家活用促進補助金交付要綱取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁同書、支出負担行為同書、補助金交付申請時の提出書類、補助金交付決定額の算出、工事設計書、まちなか空き家活用事業完了実績報告書、まちなか空き家活用事業完了確認調査書、補助金額確定通知書等

(3) 監査結果

①交付事務の適正性について
平成28年度交付実績全5件について、交付事務が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

②まちなか空き家活用バンクについて
まちなか空き家活用バンクへの登録物件であることが当該補助の要件となっている。平成28年度の交付実績を閲覧すると、全5件のうち物件の売買契約日とまちなか空き家活用バンクへの登録日の間が一週間から10日前後と日付の近いものが3件あった。また、まちなか空き家活用バンクへの登録が補助の要件となっているものは、この他にも「まちなか中古分譲マンション改修費補助金」、「郊外部移住者空き家活用促進事業費補助金」、「郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助金」があるが、それらにも売買契約日とまちなか空き家活用バンクへの登録日が近い物件があり、売買契約を前提に登録された物件ではないかと思われる事例が見られた。

まちなか空き家活用バンクの過去5年間の登録件数及び成約件数は以下のとおり。

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計
空き家登録	11	6	13	9	16	55
空き家成約	9	25	16	10	18	78
空き家登録	17	12	34	30	27	120
空き家成約	24	23	32	23	38	140

本来であれば、空き家所有者が積極的にまちなか空き家活用バンクに登録し、空き家活用を考えている人に情報提供していくべきであるが、先のような事例からは、まちなか空き家活用バンクへの登録が補助要件となっただけで、空き家所有者と活用者を繋ぐという本来の機能を十分に果たしていない。

また、平成25年度住宅・土地統計調査結果によれば、金沢市における実質的空き家といわれる「その他の空き家」数は12,570戸であり、過去5年間の登録件数と比較してもまちなか空き家活用バンクが十分に活用されていないことがわかる。「金沢市空き家等管理・活用計画」にも、まちなか空き家活用バンクへの物件登録を促すための取り組みが記載されていることから、本来の空き家所有者と活用者とのマッチング手段として活用されるよう、その存在を広く周知し、より積極的な利用を促すとともに、運用の適正化を図るための補助要件の見直しを検討する必要がある。

イ 交付要件
 ・まちなか空き家活用バンクに掲載された空き家であること。
 ・売買契約後自己所有とし居住すること。
 ・(専用住宅及び併用住宅(居住部分が1/2以上))
 ・昭和56年5月31日以前に確認済証が交付されたものは、耐震診断、耐震設計、耐震改修を行うこと。
 (金沢市既存建築物耐震改修工事費等補助制度に準じた助成)

【まちなか空き家活用バンク】

まちなかに存する空き地、空き家若しくは空き住戸又は郊外部に存する空き家若しくは空き住戸で、売却し、又は賃貸しようとするものに関する情報を、インターネットを通して一般に提供するシステム。

- i 事業主体
まちなか空き家活用ネットワーク(住宅関係業界と金沢市で構成)
- ii 経緯
 ・平成22年7月、まちなか区域に点在する空き地や空き家などの低未利用地を有効に活用し、まちなかへの定住促進につなげるため、「金沢まちなか住宅再生バンク」として運用を開始した。
 ・平成28年4月、金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例の改正及び金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例の施行に合わせ、名称及び内容等を改正した。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	5,700	4	5,300	5,300
平成25年度	5,300	2	1,500	1,500
平成26年度	5,300	5	3,820	3,820
平成27年度	3,500	8	13,060	13,060
平成28年度	3,500	5	3,550	3,550

- (2) 監査手続
- ①まちなか空き家活用促進費補助について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
 - ②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。
 - ③補助金交付に関する資料を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定、事業完了実績報告書の審査の手続きが適正に行われているか検証した。

4 まちなか中古分譲マンション改修費補助

(1) 概要

①目的

まちなか区域で中古分譲マンションを購入しようとする者を支援することにより、空き住戸の活用を図るとともに、まちなか区域における定住人口の増加を図る。

②事業概要

まちなか区域において、中古分譲マンション(昭和56年6月1日以降に建築されたもの)の空き住戸を購入し、自ら定住するために内部改修工事をする者に補助金を交付する。

【空き住戸】

建築から1年を経過したマンションの専有部分で、現に使用していないもの。

【内部改修工事】

専有部分に関する改修工事で、市長が適当であると認めるもの。

ア 補助金の内容

基本部分	区分	助成率	限度額	条件
加算部分	内部改修工事費	内部改修費の1/2	25万円	申請者の年齢が45歳未満(申請年度の4月1日現在) ①石川中央都市圏内に現に勤務し、若しくは事業を営んでいる者又は勤務し、事業を営む予定である者 ②金沢市内に移住して3年を経過しない者、又は移住する予定である者 ③金沢市内に移住する前に、市外に3年以上居住していた者(交付申請日現在①～③すべてに該当する場合に適用される。)
	45歳未満	内部改修費の1/2	25万円	
	UJIターン世帯	内部改修費の1/2	25万円	
ただし、限度額(基本+加算計)は50万円とする。				

【意見】

かなざわ空き家活用バンクについて、本来の空き家所有者と活用者とのマッチング手段として活用されるよう、その存在を広く周知し、より積極的な利用を促すとともに、運用の適正化を図るための補助要件の見直しを検討する必要がある。

5 郊外移住者住宅取得奨励金

(1) 概要

①目的

郊外部の対象区域において、自己が居住する戸建て住宅を、住宅ローンにて新築又は購入しようとする移住者（U・J・I・ターン世帯）を支援することにより、移住者人口の増加による地域の活性化及び定住の促進を図る。

②事業概要

対象区域において、自己が居住する戸建て住宅を、住宅ローンにて新築又は購入する移住者（U・J・I・ターン世帯）に奨励金を交付する。

【対象区域】（平成29年4月1日現在）

地区計画区域	
1. 金沢西部地区金沢駅港線	19. 金沢西部第二地区
2. 泉野町3丁目地区	20. 八日市出町地区
3. 若松・給見地区	21. 横川3丁目地区
4. 金沢西部西地区	22. 松村第二地区
5. 直江地区	23. 大桑第三地区
6. 瑞樹団地地区	24. 野田地区
7. 上原第一地区	25. 三池高柳地区
8. 上荒屋東部地区	26. 中屋地区
9. 金沢西部東地区	27. 三口第二地区
10. 鞍月地区金沢駅港線	28. ウッドパーク玉鉾地区
11. 鞍月東地区	29. アーバンガーデン泉本町地区
12. 鞍月西地区	30. 木曳野地区
13. 太陽が丘西部地区	31. 戸坂第二地区
14. 安原中央地区	32. 笠舞2丁目地区
15. 福久町東部地区	33. 無量寺第二地区
16. 南森木・塚崎地区	34. 塚崎南地区
17. 田上第五地区	35. 東金沢イースト地区
18. 田上本町地区	36. ウッドパーク小立野地区
	37. サンシャイン鳴和地区
	38. 太陽が丘東部地区
	39. サンシャイン千木地区
	40. ウッドパーク上荒屋地区
	41. 笠舞本町2丁目地区
	42. パークサイド四十万地区
	43. イータウンかなざわ地区
	44. ガーデンシティ小坂地区
	45. 大河南地区
	46. 副都心北部直江地区
	47. 副都心北部大友地区
	48. 松村フレッシュタウン地区
	49. 米泉町10丁目地区
	50. 福久町地区
	51. 旧小坂小学校地区

まちづくり協定区域	
1. 神野地区	3. 泉野町1丁目泉工会地区
2. 四十万地区	4. 北安江地区
	5. 緑が丘地区
	6. 北安江下丁地区

防災まちづくり協定区域	
1. 金石西地区	

イ 交付要件

- ・かなざわ空き家活用バンクに掲載された空き住戸であること。
- ・売買契約後自己所有とし居住すること。
- ・登記上の住戸専有面積が50㎡以上であること。
- ・昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された、耐震性を有する分譲マンションであること。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	
平成24年度	3,500	11	3,930	
平成25年度	3,500	2	500	
平成26年度	3,400	11	4,200	
平成27年度	3,000	10	3,360	
平成28年度	3,000	14	4,600	

(2) 監査手続

- ①まちなか中古分譲マンション改修費補助について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
- ②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。
- ③補助金交付に関する資料を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定、事業完了実績報告書の審査等の手続が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：事業概要資料、金沢市まちなか中古分譲マンション改修費補助金交付要綱、金沢市まちなか中古分譲マンション改修費補助金交付要綱取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁何書、支出負担行為何書、補助金交付申請時の提出書類、補助金交付決定額の算出、工事設計書、まちなか空き住戸活用事業完了実績報告書、まちなか空き住戸活用事業完了確認調書、補助金額確定通知書等

(3) 監査結果

①交付事務の適正性について
平成28年度交付実績全14件について、交付申請に係る審査、交付決定及び交付額算定等の手続が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

【移住者】

交付申請日において、金沢市に移住して3年を経過しない者又は移住しようとする者で、次の要件に該当するもの。

- ・金沢市、白山市、かほく市、野々市市、津幡町、内灘町の区域内において現に勤務し、若しくは事業を営んでいること又は勤務し、若しくは事業を営む予定であること。
- ・金沢市の区域内に移住する前に金沢市の区域外に3年以上居住していたこと。

ア 奨励金の内容

区分	助成率	限度額	条件
一般住宅	借入金等の 5.0%	100万円	
二世帯住宅	借入金等の 7.5%	150万円	<ul style="list-style-type: none"> ・他方の世帯と構造上独立し、かつ各世帯が自己の専用部分だけで生活できるもの。 ・区分所有を行わないこと。
45歳未満	借入金等の 2.5%	50万円	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)
多子世帯	借入金等の 1.0%	20万円	18歳未満の子とも3人以上と同居する世帯(奨励金交付申請日現在)
加算部分			ただし、加算部分の合計額の限度額は50万円とする。

(注) 共有の場合、限度額は持分に応じて按分した金額となる。

イ 交付要件

- ・返済期間が10年以上の借入金があること。
- ・住宅部分の延べ面積が100㎡以上(二世帯住宅の場合は150㎡以上)280㎡以下であること。
- ・住宅の延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。
- ・敷地面積及び住宅等が地区整備計画等の内容に適合したものであること。
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能評価書の交付、又は長期優良住宅の認定通知書の交付を受けること。
- ・敷地内の緑被率が30%以上であること。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	金額(千円)
平成28年度	10,000	21		27,810

(注) 平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

- ① 郊外部移住者住宅取得奨励金について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
- ② 交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。
- ③ 奨励金交付に関する資料を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定等の手続が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：事業概要資料、金沢市郊外部移住者住宅取得奨励金交付要綱、金沢市郊外部移住者住宅取得奨励金交付要綱取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁同書、支出負担行為同書、郊外部移住者住宅取得計画認定申請時の提出書類及び奨励金交付申請時の提出書類、定住促進事業実績表等

(3) 監査結果

- ① 交付事務の適正性について
平成28年度交付実績21件のうち無作為に抽出した15件について、建築計画申請に係る計画審査及び認定、交付申請に係る審査、交付決定及び交付額算定等の手続きについて適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

6 郊外部移住者マンション購入奨励金

(1) 概要

①目的

郊外部の市街化区域で新築分譲マンションを住宅ローンにて購入しようとする移住者(UJIターン世帯)を支援することにより、移住者人口の増加による地域の活性化及び定住の促進を図る。

②事業概要

郊外部(市街化区域に限る)において、自己が居住する、あらかじめ認定を受けた新築分譲マンションを住宅ローンにて購入する移住者(UJIターン世帯)に奨励金を交付する。

ア 奨励金の内容

区分	助成率	限度額	条件
基本部分	借入金等の 2.5%	50万円	
加算部分	借入金等の 2.5%	50万円	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)

(注) 共有の場合、限度額は持分に応じて按分した金額となる。

イ 交付要件

- ・返済期間が10年以上の借入金があること。
- ・あらかじめ金沢市による認定を受けた新築(完成して1年以内)分譲マンション
- ・登記上の住戸専有面積が55㎡以上であること。
- ・景観条例に基づく景観形成基準に適合していること。
- ・敷地を緑化すること。(緑被率15%以上)
- ・同一敷地内に戸数分の駐車施設を設置すること。
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能評価書の交付、又は長期優良住宅の認定通知書の交付を受けること。
- ・住宅性能評価書の交付を受ける場合は、評価項目のうち「高齢者等への配慮」は等級2以上とすること。
- ・金沢市における地域コミュニティの活性化の推進に関する条例に基づくあんしんコミュニティ集合住宅の認定を受けること。(15戸以上の場合)

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	金額(千円)
平成28年度	-	0	-	-

(注) 平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

- ①郊外部移住者マンション購入奨励金について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
- ②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。
- ③郊外部マンション供給計画申請に関する資料を閲覧し、計画認定の手続きが適正に行われているか検証した。

閲覧資料：事業概要資料、金沢市郊外部移住者マンション購入奨励金交付要綱、金沢市郊外部移住者マンション購入奨励金交付要綱取扱要領、郊外部マンション供給計画認定申請に關する提出書類、補助認定チェックシート、決裁同書

(3) 監査結果

①交付事務の適正性について

平成28年度から事業が開始されているが、平成29年1月に郊外部マンション供給計画の認定を受けたものが1件のみで、奨励金の交付実績はまだない。
しかし、郊外部マンション供給計画認定申請、審査及び認定に係る手続きについては、マンションの景観基準に關して敷地内の緑被率の計算誤りが見られた。緑被率の計算においては、交付要綱取扱要領に算定基準が明記されており、それを基に計算されることとなる。申請時における緑地面積の計算に誤りがあったが、担当課ではそれを訂正することなく誤った計算により補助認定チェックシートを作成し、認定審査を行っていた。住宅政策課に確認したところ、認定審査への影響がなかったため、特に指摘や訂正依頼を行わなかったとのことであるが、認定の可否を正確に判断するためには、認定審査への影響の有無に關わらず、補助認定チェックシートの作成及び確認を確実に行うべきである。

【指摘事項】

郊外部移住者マンション購入奨励金の交付事務について、認定の可否を正確に判断するためには、補助認定チェックシートの作成及び確認を確実に行うべきである。

7 郊外部移住者空き家活用促進補助

(1) 概要

①目的

郊外部の市街化区域で空き家を購入しようとする者を支援することにより、空き家の活用とともに、移住者人口の増加による地域の活性化及び定住の促進を図る。

②事業概要

郊外部(市街化区域に限る)において、昭和26年以降に建築された空き家を購入し、自ら定住するために内部改修工事を行う移住者(UJIターン世帯)に補助金を交付する。

ア 補助金の内容

区分	助成率	限度額	条件
基本部分	内部改修費の1/2	50万円	
加算部分	内部改修費の1/2	50万円	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)

イ 交付要件

- ・かなざわ空き家活用バンクに掲載された空き家であること。
- ・売買契約後自己所有とし居住すること。
- ・昭和56年5月31日以前に建築された住宅については、耐震診断、耐震設計、耐震改修を行うこと。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数	金額(千円)	金額(千円)
平成28年度	1,500	4		3,000

(注)平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

- ①郊外部移住者空き家活用促進補助について、住宅政策課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、概要を把握した。
- ②交付要綱及び取扱要領等を閲覧し、交付目的、対象事業、交付条件等を確認した。
- ③補助金交付に関する書類を閲覧し、交付申請書の審査及び交付決定、事業完了実績報告書の審査の手続きが適正に行われているか検証した。

閲覧資料：金沢市郊外部移住者空き家活用促進事業費補助金交付要綱、金沢市郊外部移住者空き家活用促進事業費補助金交付取扱要領、平成28年度歳出予算差引簿、決裁伺書、支出負担行為伺書、補助金交付申請時の提出書類、補助金交付決定額の算出、工事設計書、郊外部移住者空き家活用事業完了実績報告書、郊外部移住者空き家活用事業完了確認調査等

(3) 監査結果

①交付事務の適正性について

平成28年度交付実績全4件について、補助金交付申請に係る手続き及び補助金額算定、交付決定に係る手続きが適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。