

8 郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助

(1) 概要

①目的

郊外部の市街化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56年6月1日以降に確認済証が交付された中古分譲マンションを購入し、自ら定住するために内部改修工事をする移住者(UJIターンン世帯)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	10万円	
加算部分	内部改修費の1/2	10万円	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
- ・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)	金額(千円)
平成28年度	300	1		100

(注)平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

- ①郊外部移住者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中古分譲マンション改修費補助金交付要綱、金沢市郊外部移住者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、郊外部移住者空き住戸活用事業完了実績報告書、郊外部移住者空き住戸活用事業完了確認調査書等

(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1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等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。

外壁	①外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
	②外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
屋根	①屋根ぶき材料の一部に剥落又は外れがあり、雨もりのあるもの	15
	②屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒の垂れ下がったもの	25
	③屋根が著しく変形したものの	50

ア 補助金の内容

助成率	限度額
除却費用(注)の1/2	50万円

(注) 危険空き家等の全部を除却する工事(除却事業)に要する費用

イ 要件等

- ・危険空き家等が市内に存在すること。
- ・危険空き家等に所有権以外の権利が設定されていないこと。
- ・空き家等除却事業者以外に当該危険空き家等の所有者等が存在する場合、その全員が除却事業の実施に同意していること。
- ・除却工事を解体等事業者に請け負わせるものであること。

③過去5年間の実績

平成28年度	当初予算 金額(千円)	2,500	決算 件数	金額(千円)	3,670
	平成28年度より事業開始	8			

(注) 平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

- ①空き家解体促進費について、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。

9 空き家解体促進費

(1) 概要

①目的

管理不全により周辺への悪影響を及ぼす危険性がある空き家の除却費用を補助することにより、安心で安全な住環境の促進を図る。

②事業概要

金沢市の現地調査により、危険空き家等と判定された空き家の解体工事を行う所有者等に対し、補助金を交付する。

【危険空き家等】

空き家等のうち、その周辺の生活環境を阻害していると認められるもので、空き家等危険度判定基準において評点が70点以上(金沢市地域連携空き家等活用事業補助金交付要綱の補助対象事業に係る空き家等及び市長が特に必要があると認める空き家等)にあっては50点以上)と判定された建築物をいう。ただし、故意に破壊等をしたものを除く。

【空き家等危険度判定基準】

判定区分	判定項目	判定内容	評点
1	構造一般の程度	①昭和56年5月以前の耐震構造基準により建築されたもの	20
	基礎	①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ②構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10
2	外壁	①外壁の構造が粗悪なもの	20
	基礎、土台、柱又ははり	①柱が傾斜している(1/60未満程度)もの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等 小修理を要するもの	25
		②基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しい(1/60以上、1/20未満程度)もの、はり が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数が所に腐朽又は破損があるもの等 大修理を要するもの	50
構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のある(傾斜1/20以上程度)もの	100	

閲覧資料：金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱、平成28年度歳出予算差引簿、決裁同書、  
支出負担行為何書、補助金交付申請時の提出書類、危険空き家等除却事業完了実績報  
告書、危険空き家等除却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8件のうち1件について、契約日の記載がなく印紙が貼付されていない  
工事請負契約書の写しや、印紙が貼付されていない領収書の写しが添付されていた。契約日の記  
載や印紙の貼付がないことは契約の成立とは無関係であるが、通常、契約書の日付については契  
約成立日や契約の効力発生日を明らかにするため記載が必要とされており、印紙についても印紙  
税法上、課税文書への貼付消印が必要とされている。補助金交付申請書や事業完了報告書と同様  
に、添付資料についても契約内容や支払金額を裏付ける重要な資料であることから、内容の確認  
を徹底すべきである。

【指摘事項】

危険空き家等除却費補助金の交付事務について、補助金交付申請書や事業完了報告書と同様に、  
添付資料についても内容の確認を徹底すべきである。

②空き家に対する施策について

空き家に関する相談については、相談内容によって複数の担当課で受け付けているが、迅速か  
つ的確に対応するため、住宅政策課内に総合相談窓口を設置している。

過去5年間の空き家に関する相談件数は以下のとおり。

相談内容	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
家屋損壊	22件	34件	39件	22件	77件
家屋一部損壊	16件	8件	20件	39件	33件
ゴミ、草木・樹木	45件	47件	57件	66件	35件
無施錠・防犯	4件	2件	3件	2件	3件
スズメバチ・害虫	4件	0件	11件	6件	6件
火災のおそれ	0件	1件	2件	0件	0件
その他	4件	4件	3件	12件	48件
合計	95件	96件	135件	147件	202件

相談件数は、平成28年度においては202件で、3年前の平成25年度と比較して約2倍に急増  
しており、急速に社会問題として認識されつつある。相談内容に関して最も件数が多いのは「家  
屋損壊」であり、「家屋一部損壊」を含めると平成28年度では相談件数の半分以上の割合を占め  
ており、次いで「ゴミ、草木・樹木」に関する相談が多くなっている。

平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことを受け、金  
沢市においても「金沢市空き家等管理・活用計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいる。

しかし、空き家対策を全て行政の力で実施するには多額の財政支出が予想されることから、本  
監査の対象とした3事業のみならず、関係課の既存事業を含めて費用対効果を検証するとともに、  
空き家や跡地の有効活用策なども含め、人口増加につながる空き家対策のあり方について検討す  
る必要がある。

【意見】

空き家対策について、関係課の既存事業を含めて費用対効果を検証するとともに、空き家や跡地  
の有効活用策なども含め、人口増加につながる空き家対策のあり方について検討する必要がある。

10 地域連携空き家等活用事業費補助

(1) 概要

①目的

地域と連携して、使用可能な空き家の集会所への活用や、跡地のポケットパーク整備を支援し、空き家の活用及び老朽化した空き家の取り壊しの促進を図る。

②事業概要

町会等及び所有者等並びに市が、空き家等又は空き家等の跡地を集会所施設やポケットパーク等として活用することについて協定を締結した場合に、町会等が行う工事費の一部を補助する。

ア 補助金の内容

助成率	限度額
補助事業費用の2/3	100万円

イ 交付要件

・空き家等活用協定を締結する。

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	2,000	0	0	-

(注)平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

①地域連携空き家等活用事業費補助について、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。

閲覧資料：金沢市地域連携空き家等活用補助金交付要綱

(3) 監査結果

①制度の周知について

町会等から制度の照会はあるものの、協定締結までには至っていないため、補助実績はまだまだない。町会等に対して空き家や空き地における様々な活用事例を紹介するなど、制度の周知を徹底する必要がある。

【意見】

地域連携空き家等活用事業について、町会等に対して空き家や空き地における様々な活用事例を紹介するなど、制度の周知を徹底する必要がある。

11 空き家等管理・活用促進費

(1) 概要

①目的

空き家等管理・活用促進協議会及び専門部会を開催し、空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する事項について協議することにより、空き家等に関する取り組みの推進を図る。

②事業概要

ア 空き家等管理・活用促進協議会

i 組織構成

会長 市長、ほか委員 9名

(委員は、空き家等の適切な管理及び活用に関し識見を有する者のうちから、市長が委嘱する。)

ii 平成28年度開催状況

開催日	出席者	協議事項
平成29年2月28日	委員9名	空き家等対策の取り組み状況及び今後の課題等について

イ 専門部会

i 組織構成

委員 5名

(協議会の委員のうちから会長が指名する専門委員5人以内で組織)

ii 平成28年度開催状況

開催日	出席者	協議事項
平成28年8月9日	委員5名	特定空き家等の判断基準について
平成29年2月8日	委員4名	危険な空き家等に対する取り組みについて

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	会議開催回数	金額(千円)	金額(千円)
平成28年度	240	3	240	223

(注)平成28年度より事業開始

12 いい街金沢住まづくり奨励金

(1) 概要

①目的

地区計画等を定めた良好なまちづくりを実践している地区で、子育て期にある若年世代をターゲットに、住宅を新築・購入し定住してもらうことにより、定住人口の増加を図る。  
 当該奨励金は、若年層の金沢市外への転出を抑制するために創設したものであるが、近年、金沢市内への転入が増加しているため、金沢市への移住者を対象とした制度（郊外部移住者住宅取得奨励金制度）を創設し、当該奨励金を平成28年度で廃止することとした。ただし、制度の移行期間として、認定申請期間を平成28年9月30日まで、交付申請期間を平成29年3月31日まで設定した。

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)
加算部分	借入金の1.0%	50万円	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)

イ 交付要件

- ・ 建築主が45歳未満であること。
- ・ 地区計画等の計画に適合したものであること。
- ・ 敷地面積が地区計画等で定められた面積以上であること。ただし、敷地面積の規定がない場合は150㎡以上とする。
- ・ 住居部分の延べ面積が100㎡以上240㎡以下であること。
- ・ 住宅の延べ面積の1/2以上が居住の用に供すること。
- ・ 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。
- ・ 敷地内の緑被率が30%以上であること。

(2) 監査手続

①空き家等管理・活用促進費について、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空き家等管理・活用促進費について、関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

③金沢市空き家等管理・活用推進協議会及び同専門部会について、議事録等を閲覧し、開催状況及び会議内容が「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」と照らし合わせ適切であるか検証した。

閲覧資料：歳出予算個別要求書、歳出決算事業別執行実績表、支出負担行為同書、支出負担行為兼支出命令書、金沢市空き家等管理・活用推進協議会議事録、金沢市空き家等管理・活用推進協議会専門部会議事録及び関係資料、証憑書類

(3) 監査結果

①事務の適正性について

空き家等管理・活用促進費について、契約執行や支払に関する決裁及び事務処理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。

また、協議会及び同専門部会の開催内容についても、議事録を確認したところ、条例に基づく内容のもと、活発な議論が行われており、特記すべき事項は発見されなかった。

13 スマートタウン整備支援事業費

(1) 概要

①目的

市が認定したスマートタウン内で金沢版スマートハウスを新築・購入しようとする者を支援することにより、金沢らしい環境に配慮した住宅の集積とともに、定住人口の増加を図る。

②事業概要

認定を受けたスマートタウンにおいて、自己が居住するスマートハウスを、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。

【認定スマートタウン】(平成29年4月1日現在)

- ・ スマートタウンウッドパーク東金沢

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	申請者の年齢が45歳未満 (申請年度の4月1日現在)
45歳未満	借入金等の2.5%	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。)
加算部分	借入金等の2.5%	50万円	
U J I ターン世帯			
ただし、加算部分の合計額の限度額は50万円とする。			

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100㎡以上240㎡以下の専用住宅であること。
- ・ スマートハウスの年間の一次エネルギー消費量がゼロ以下であること。
- ・ 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(断熱等性能等級又は一次エネルギー消費量等級4以上)又は長期優良住宅の認定通知書の交付を受けること。
- ・ エネルギー計測装置を設置すること。
- ・ 創エネルギー設備(太陽光発電やガスコージェネレーション機器等)を設置すること。
- ・ 先連省エネルギーシステムを導入すること。
- ・ 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24年度	46,000	116	62,310	62,310
平成25年度	46,000	166	84,980	84,980
平成26年度	46,000	139	75,260	75,260
平成27年度	46,000	165	88,720	88,720
平成28年度	46,000	160	83,740	83,740

(2) 監査手続

- ①いい街住まいづくり奨励金について、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平成28年度の補助対象案件から8件抽出し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：計画認定申請書、奨励金額算出表、地区計画等の説明資料、建築住宅性能評価書、長期優良住宅認定通知書、計画認定通知(控)、計画変更届出書、奨励金交付決定及び額の確定通知、支出負担行為同

(3) 監査結果

- ①交付事務の適正性について  
平成28年度実施案件から無作為に抽出した8件について、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申請期間について  
平成28年度実施案件から無作為に抽出した8件について、認定申請日及び交付申請日が期間内となっているかを検証した結果、いずれも期間内の申請となり、特記すべき事項は発見されなかった。

14 金澤ふうらいフ提案事業費

(1) 概要

①目的

人口減少社会を迎え、まちの活力を高めていくためには、創造性あふれる識者との交流と定住の促進を図る必要がある。このため、首都圏等に居住し、影響力が大きく、発信力が強いと考えられる富裕層、IT関連のクリエイター、建築家及びデザイナーなどに対し、金沢ならではの食文化や町家での居住などのライフスタイルを提案し、首都圏等からの移住や二地域居住の促進を図る。

②事業概要

首都圏に在住するクリエイターなど創造性あふれる子育て世代の方々を対象に、金沢への移住・二地域居住を促進するため、金沢の充実した住環境と歴史・文化等の魅力のプロモーションを行う。

金澤ふうらいフ体験ツアー（首都圏等からの移住希望者に対して、伝統工芸体験、金澤町家見学などの企画を提供するもの）や、金澤ふうらいフに関する情報発信（金沢市のホームページでツアー体験談、金沢に移住した人の体験談紹介や、YouTube等のインターネット動画において金沢の魅力を発信することを含む）等を行う。主な事業は以下のとおり。

- ア 移住プロモーション
  - 移住・交流推進機構（JOIN）、ふるさと回帰支援センター、石川県などの移住関係団体と連携し、移住フェアに出展する。
- イ 移住体験ツアー
  - 首都圏等からの移住希望者を対象に体験ツアーを実施する。
- ウ 移住情報の発信
  - 移住者向けホームページに文化人インタビューを掲載するとともに、金澤ふうらいフ動画の掲載を行う。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額（千円）	ホームページアクセス件数	金額（千円）	金額（千円）
平成24年度	2,000	—	—	2,156
平成25年度	1,500	1,065	1,246	1,246
平成26年度	1,500	1,563	1,432	1,432
平成27年度	1,500	1,098	1,507	1,507
平成28年度	1,600	486	1,288	1,288

・雨水利用設備（容量50リットル以上のもの）を設置すること。

③過去5年間の実績

	当初予算		金額（千円）
	金額（千円）	件数（件）	
平成24年度	—	—	—
平成25年度	10,000	2	3,000
平成26年度	10,000	8	11,990
平成27年度	9,000	3	4,290
平成28年度	1,500	2	3,000

(2) 監査手続

- ①スマートタウン整備支援事業費について、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平成28年度の補助対象案件全2件について、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：認定申請書、金沢スマートハウス奨励金制度チェックシート、奨励金額算出表、スマートハウス要件検討関連資料、長期優良住宅認定通知書、計画認定通知（控）、変更届出書、金沢スマートハウス奨励金交付申請書、奨励金交付決定及び額の確定通知書、支出負担行為届

(3) 監査結果

- ①交付事務の適正性について  
平成28年度の補助対象案件全2件について、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。

15 かなざわ定住推進ネットワーク事業費

- (2) 監査手続  
 ①金澤ふうライフ提案事業費について、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平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：支出負担行為伺、旅行命令簿

- (3) 監査結果  
 ①事務の適正性について  
 平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、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。

- (1) 概要  
 ①目的  
 住宅関連団体等と市が一体となって住宅取得需要の掘り起こし活動を実施し、定住人口の増加を図る。

②事業概要  
 住宅の取得を検討としている人を広く対象とし、以下の事業を実施している。

- ア 広告事業  
 新聞・雑誌等で住宅取得支援制度のPRを実施する。

イ 会議開催  
 かなざわ定住推進ネットワークを組織し、意見交換等を実施するもの。構成団体は、住宅関連団体及び宅地建物取引に関する団体等である。

ウ 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する取り組みである。平成28年度からは、対象区域を、これまでのまちなか区域のみから郊外部にも拡大し、「かなざわ空き家活用バンク」として運営している。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	奨励金交付件数	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	1,580	204件		1,511
平成25年度	1,440	229件		1,427
平成26年度	1,870	240件		2,024
平成27年度	1,470	290件		1,457
平成28年度	1,470	356件		1,705

(注) 奨励金交付件数は、定住促進関連事業全体の合計数を記載している。

- (2) 監査手続  
 ①かなざわ定住推進ネットワーク事業費について、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平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：支出負担行為伺、見積書、請求書



16 石川中央都市圏定住促進事業費

(1) 概要

①目的

石川中央都市圏の構成市町（金沢市、白山市、かほく市、野々市市、津幡町、内灘町）が連携し、それぞれの個性を提案する移住フェアを実施し、都市圏全体の魅力を広く発信することで、広域的な移住・定住人口の増加を図る。

②事業概要

金沢市近郊に移住を希望する者を対象とし、以下の事業を実施している。

ア 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、石川中央都市圏構成市町で共同出展を行う。

イ 移住情報の発信

石川中央都市圏構成各市町の特色を活かしたパンフレットの作成を行う。

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	出展件数	金額(千円)	金額(千円)
平成28年度	2,000	1件		1,698

(注) 平成28年度より事業開始

(2) 監査手続

①石川中央都市圏定住促進事業費について、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平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：入札関連資料、契約締結向、委託契約書、支出負担行為回、旅行命令簿

(3) 監査結果

①事務の適正性について

平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、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。

(3) 監査結果

①事務の適正性について

平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、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。

17 まちなか定住総合施策費

(1) 概要

①目的

定住促進会議の開催や定住促進施策のPRを目的とする。

②事業概要

- ア 定住促進会議開催費
- イ まちなか定住促進情報広報活動費

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	会議開催回数	金額(千円)	
平成24年度	842	1回	1,112	
平成25年度	867	1回	1,319	
平成26年度	788	0回	887	
平成27年度	848	0回	918	
平成28年度	778	1回	1,062	

(2) 監査手続

- ①まちなか定住総合施策費について、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平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：支出負担行為伺、見積書、見積結果表、納品書

(3) 監査結果

①事務の適正性について

平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、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。

18 住宅団地建設事業費特別会計(瑞樹団地)

(1) 概要

①目的

金沢市では、平成5年度より「21世紀を展望し都市の活力を増進するため、市民のニーズに対応した低廉で優良な住宅の提供」を標榜して、瑞樹団地を造成、分譲販売している。金沢市の住宅政策を反映した造成・販売事業であるため、民間事業者が行う住宅団地販売に比べ、原価に近い価格で販売できる点、購入者が税制優遇を受けやすい点、調和のとれた街づくりのための建築協定等を結びやすい点など、公共事業が造成・販売を行うことが意義あるものとして事業化されたものである。

木越地区近辺の郊外に造成するものであり、豊かな自然環境・交通アクセスの良さを売りにし、金沢市北部地区での定住人口の確保を企図したものとなっている。

②事業概要

ア 全体概要

- i 事業期間：1993年度(平成5年度)～2025年度(予定)  
(注)区画整理事業は2012年(平成24年)3月に終了
- ii 施工区域：木越町、大場町、千木町、福久町 約40.3ha
- iii 規模：宅地 約900戸、人口3,000人、平均区画面積 約230㎡(70坪)
- iv 事業費：約223億円(建物費を除く)

イ 団地の特色

個々の住宅には、住宅設計指針により最低居住面積を設定し、比較的ゆったりとした住空間にするとともに、黒瓦、生垣の設置をルーラル化することで落ち着きと調和のとれたまちなみづくりを志向している。

また、調整池の緑地的整備や団地内全域の無電柱化など、良好な景観の創出に努めるとともに、高齢化社会に向けた段差解消などのバリアフリーにも取り組んでおり、平成14年度都市景観大賞最高賞「美しいまちなみ大賞」及び平成22年度第6回住まいのまちなみコンクール最高賞「国土交通大臣賞」を受賞した。

ウ 過去10年の宅地販売の状況

好調な景気動向等により、1995年(平成7年)から2006年度(平成18年度)までは年平均60区画の住宅販売があった。特に1995年(平成7年)分譲開始当初は申込者が多く、抽選で購入者を決定しなければならぬほどの人気ぶりであった。2007年度(平成19年度)以降は経済環境の停滞や他の住宅団地との競合もあり、年平均9区画程度の販売状況となっている。当初の販売計画では、2003年度(平成15年度)までに完売の見込みであったが、販売数が落ち込んだことで、事業完了年度を2011年度(平成23年度)に延長し、さらに、2021年度に延長した。しかしその後も販売状況は低調であり、現在では2025年度に向けて完売することを見込む計画となっている。

③過去5年間の収支の状況

(単位：千円)

年度	収入		支出			割合 B/A (%)	年度末 借入残高
	分譲収入 (A)	その他収入	販売促進 事業費 (B)	公債償還 (利子含む)	人件費、 施設維持等		
24年度	102,166	63,383	31,476	117,830	16,243	30.8	1,013,820
25年度	198,267	26,178	44,767	163,980	15,697	22.6	865,320
26年度	104,045	152,039	56,536	188,807	10,741	54.3	689,320
27年度	125,715	133,739	59,114	185,947	12,335	47.0	513,320
28年度	124,968	117,001	54,165	172,688	15,116	43.3	347,720

(注) その他収入の主な内容は、一般会計繰入金である。

分譲収入に対する販売促進事業費の割合がこの3年間、40%を超えている状況にある。  
平成28年度の販売促進事業費の内容は、以下のとおりである。

制度	金額 (千円)	支出先	内容
瑞樹団地販売促進業務委託費	12,000	金沢市分譲住宅建設協力会	総合的な企画の実施 住宅展などのイベント開催 新聞広告、パンフレット制作
瑞樹団地モデル住宅展示販売業務	33,500	金沢市分譲住宅建設協力会	モデル住宅を建設した業者に対して一棟当たり2,500千円(別途、幹線道路加算1,000千円)の外構支援費を支出するもの。
瑞樹団地分譲住宅用地販売あつせん手数料	3,118	成約先 6件	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3%の斡旋手数料を支出するもの。
みずき縁結び報奨金 その他	100 5,447	紹介事例 1件	瑞樹団地に住所を有する成年者の契約成立報奨金制度 区画割再編工事関連、まちづくりのしおり製作費等
合 計	54,165		

(2) 監査手続

- ①住宅団地建設事業費特別会計について、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瑞樹団地販売事務所及び瑞樹団地の視察を行った。
- ③平成28年度の支出に関する資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

年度 (平成)	分譲数 (累計)	予定 販売数	実績 販売数	販売数 (累計)	累計 販売率 (%)	年度末残数
18年度まで	890			723	81.2	167
19年度	890	34	6	729	81.9	161
20年度	890	25	11	740	83.1	150
21年度	891	17	8	748	84.0	143
22年度	891	13	6	754	84.6	137
23年度	892	13	14	768	86.1	124
24年度	892	13	7	775	86.9	117
25年度	892	13	12	787	88.2	105
26年度	892	14	7	794	89.0	98
27年度	892	14	8	802	89.9	90
28年度	894	14	8	810	90.6	84

エ 販売施策の状況

- i 行政担当者には住宅用地を販売するノウハウが不足しているため、住宅用地販売のノウハウを持つ団体(金沢市分譲住宅建設協力会、以下「建設協力会」)に販売を委託してきた。建設協力会のハウスメーカーが建築したモデル住宅を使い、春・秋には住宅展を開催してきた。平成29年度においては、積極的に住宅展のPRを行った結果、住宅展来場者数が前年比5倍と大幅に増加した。
- ii 販売価格については、周辺の住宅地の不動産鑑定評価額と比較し、一定以上の開きがあれば販売価格を見直すこととしている。市有財産審議会に諮り、議会の議決を経て価格変更となる。過去において、平成17年10月に一律13.4%の値下げ、平成21年4月に幹線道路沿いで6.2%の値下げ、平成23年4月に一律12%の値下げを行った。平成23年以降は標準地の不動産鑑定評価額に大きな下落がないため、価格を据え置いている。
- iii 単価を近隣住宅地と同程度に引き下げているが、1区画の面積が80坪~100坪と大きく、総額では高額になり販売に苦戦してきた。平成28年度に一部の区画で5区画分を7区画に分割し、一区画あたりの価格を抑える取り組みも行っている。

この結果、これまで住宅メーカーがモデル住宅を建築した場合、3年以内にすべて完売となっている。すなわち、住宅メーカーがモデル住宅を建築して販売活動を行えば、数年以内にすべて分譲できる可能性が高いと考えられる。

しかし、このペースで2025年度まで販売促進費を計上し続けるならば、8年間で約4億円の販売促進費が発生することになり、2016年度(平成28年度)未借入残高を超えてしまう。瑞樹団地における販売促進費の費用対効果について再検討し、販売政策を見直す必要がある。

**【意見】**  
**瑞樹団地における販売促進費の費用対効果について再検討し、販売政策を見直す必要がある。**

閲覧資料：建設協力会との委託契約書、委託業務結果報告書、建設協力会の決算報告書、宅地売買契約書、分譲住宅用地譲渡あっせん契約書、住宅展モデル住宅出展支援事業完了報告書、支出負担行為伺、不動産鑑定評価書

### (3) 監査結果

#### ①事務の適正性について

分譲収入については、平成28年度8件中7件の宅地売買契約書を確認した。販売促進事業費については、支出総額54,165千円のうち、瑞樹団地販売促進業務委託費12,000千円の1件中1件、瑞樹団地モデル住宅展示販売業務委託33,500千円の10件中10件、瑞樹団地分譲住宅用地販売あっせん手数料3,118千円の6件中6件、みずき縁結び報奨金100千円の1件中1件、その他追加工事代金等5,447千円中の3,279千円分について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、特記すべき事項は見られなかった。

#### ②販売政策について

瑞樹団地の造成・分譲販売事業は当初、1993年(平成5年)から2003年(平成15年)の期間で完了する予定であったが、販売数量の落ち込みから事業終了年度を2025年度まで延期した。2016年度(平成28年度)末の時点で84区画が未販売の状況となっており、販売済み割合は90.4%である。すなわち売れにくいところが約1割残っているという状況である。

専門の住宅業者とも連携し、販売施策を尽くしているが、経済の長期低迷、競合する住宅団地の存在、そして美しいまちなみを維持するための多岐にわたる規制のために住宅建築費がかさむなど、販売低迷の状況は短期的に解決するものではないと考えられる。これまでの販売努力を今後も地道に続けることになると考えられるが、この施策を続けても事業終了予定年度である2025年度に完売となる保証はない。

一方、販売促進費については、分譲収入に対する販売促進費の割合が5年間平均で約40%と極めて高くなっている。分譲住宅1軒当りの販売促進費の平均は5,858千円である。この主な内容は、年2回程度の住宅展の開催関連費用のほか、住宅メーカーにモデル住宅を建築してもらい、販売促進費を支給するものがある。金沢市と住宅メーカーとの間で「共同分譲事業に関する協定書」を締結し、以下の取り決めを行っている。

ア 一時使用を認められた期間は、土地使用開始から5回目の住宅展開催後の月末まで、概ね3年間である。

イ 一時使用を認められた期間の土地使用料は無償である。

ウ モデル住宅を建設した場合、メーカーに対して1棟あたり2,500千円(別途幹線道路沿いは1,000千円が加算される)を販売促進費として支給する。

エ 期間内に住宅を譲渡できなかったときは、メーカーが自社買取するか、原状回復の上、市へ返還する。

オ 一時使用期間に当該宅地を販売した場合、住宅メーカーに3%の成約手数料を支払う。

19 金澤町家再生活用事業費

(1) 概要

①目的

金沢市はかつて城下町として栄え、藩政期以来のたたずまいを今でも残している。特に、昭和25年以前に建てられた伝統的な建築物である金澤町家は、このような歴史を感じさせてくれるとともに、まちのにぎわいや金沢らしい魅力を醸し出す大切な景観要素となっているため、外部修復や内部改修等に対して補助金を交付することにより、金澤町家の積極的な活用と再生を図る。

②事業概要

認定金澤町家において、伝統的な外観を回復するための修復や復元、柱、梁、基礎などの主要構造部の修繕及び補強や内部改修などの取り組みに関する支出を行う所有者等に対して、補助金を交付する。

【認定金澤町家】

金澤町家再生活用事業対象建築物認定要綱に基づき認定を受けた建築物、昭和25年以前に建築された建築物で、建築当時の外観が良好な状態に維持され、又は回復可能なもの。

ア 補助金の内容

建築種類	対象経費	補助率	限度額
認定金澤町家 (共通)	耐震性能診断	事業に要する費用の3/4以内	30万円
	防災構造補強設計	事業に要する費用の2/3以内	20万円
	防災構造整備	事業に要する経費の1/2以内	250万円 (UJIターン該当者は300万円)
認定金澤町家 (店舗等を除く)	外部修復工事	事業に要する経費の1/2以内	150万円(ただし、屋根の改修工事及び内部・内装改修工事はそれぞれ50万円)
	内部改修工事		
	内装改修工事		(UJIターン該当者は、総額で200万円、屋根の改修工事及び内部・内装改修工事はそれぞれ100万円の限度)
認定金澤町家 (店舗等)	外部修復工事	事業に要する経費の1/2以内	250万円(ただし、屋根の改修工事は50万円、内部改修工事・内装改修工事及び設備機器整備は合計して150万円)
	内部改修工事		
	内装改修工事		(UJIターン該当者は、総額で300万円、内部改修工事・内装改修工事及び設備機器整備は合計して200万円の限度)

(注) ただし、UJIターン該当者であっても、「店舗等以外」に係る補助金にあっては、外部修復工事、内部改修工事及び内装改修工事に要する費用に対する補助金の額と、防災構造整備に要する費用に対する補助金の額との合算した額の限度額を400万円とし、また、「店舗等」に係る補助金にあっては、外部修復工事、内部改修工事、内装改修工事及び設備機器整備に要する費用に対する補助金の額と防災構造整備に要する費用に対する補助金の額との合算した額の限度額を500万円とする。

イ 交付要件

- ・補助対象区域内(条例に定める伝統環境保存区域、伝統環境調和区域および近代的都市景観創出区域のうち、一定の区域であること)の建築物で、個人又は法人が自己の居住又は事業の用に供するために所有するもの。
- ・昭和25年以前にされた建築物で、その本来の伝統的外観が良好な状態に維持され、又は回復させることが可能なもの
- ・伝統的な意匠及び様様にふさわしく、必要に応じて主要構造部の適切な修繕及び補強を行うもの

③過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数(件)	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	22,000	16	35,750	
平成25年度	22,000	16	44,030	
平成26年度	22,000	7	22,920	
平成27年度	22,000	10	17,470	
平成28年度	22,000	8	22,720	
平成29年度	繰越明許費			4,000

(2) 監査手続

- ①金澤町家再生活用事業について、歴史都市推進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平成28年度の補助対象案件8件について、関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：補助金交付申請書、対象建築物認定申請書、審査委員会の会議録、対象建築物認定通知、実績報告書、補助事業完了確認、補助金確定通知、支出負担行為

(3) 監査結果

- ①事務の適正性について  
補助金額については、補助対象の町家のうち、店舗や事務所その他事業の用に供する施設である「店舗等」への支援がより手厚くなっている。これは、住居利用と比較してより規模が大きい

改修工事が必要であることや、事業により地域の雇用を創出し、地域経済の活性化も期待できるためである。

「店舗等」の要件は、金澤町家再生活用事業補助金交付要綱第2条第2号において以下のように規定されている。

金澤町家再生活用事業補助金交付要綱（抜粋）

第2条 この要綱で使用する用語の意義は、金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例（平成25年条例第1号）で使用する用語の意義の例によるほか、次に定めるところによる。

(2) 店舗等 認定金澤町家のうち、金澤町家再生活用事業の実施後の用途が店舗、貸家（専用住宅を除く。）、宿泊施設、工房、事務所その他事業の用に供する施設である認定金澤町家を含む。

(7) 設備機器整備 店舗等の利便性を高めるための給排水設備、衛生設備又は電気設備の設置及び整備をいう。

要綱上、上記「店舗等」の要件を満たせば、「店舗等」として補助金額が算定されると考えられるが、補助金額算定時に、担当課において工事内容を確認し、「店舗等」の要件を満たす認定金澤町家の工事であっても、工事が店舗等の利便性を高めるものではなく、住宅程度の工事内容であれば、「店舗等を除く」として補助金額を算定していた。この判断の根拠は、要綱第2条第7号とこのことである。

平成28年度においては、以下の3件については、「店舗等」の要件を満たす認定金澤町家に対する工事であったが、工事内容が店舗等の利便性を高めるものではなく住宅程度の工事内容と判断したため、「店舗等を除く」として補助金額を算定していた。

ア A町家（個人名のため仮称で記す。以下同じ。）

当該認定金澤町家は事務所用途であるが、住宅程度の設備類の設置であり、店舗等の利便性を高めるための設備の導入がないため、外部修復工事、内部改修工事及び内装改修工事について、「店舗等を除く」として補助金額を算定していた。

イ B邸

当該認定金澤町家は事業用兼住宅であるが、対象事業の利便性を高めるための設備の導入がないため、外部修復工事、内部改修工事及び内装改修工事について、「店舗等を除く」として補助金額を算定していた。

ウ C邸

当該認定金澤町家は、計画概要書において、店舗兼住宅としての利用が想定されており、変更計画概要書において、料理のテナントが入ることが決まっていたが、テナント部の設備を含めた工事を4月以降に別途予定していたことから、「店舗等を除く」として補助金額を算定していた。

本事業は、以前は補助金交付対象がより広範囲であったため、市民行政評価の結果を踏まえ、補助対象を限定、明確化して、現在の内容に改められた。

要綱上、設備機器整備に係る支出については、「店舗等の利便性を高めるための給排水設備、衛生設備又は電気設備の設置及び整備」という要件が明記されていないが、外部修復工事、内部改修工事及び内装改修工事については、要綱上明記されていない、店舗等の利便性を高めるための工事内容かという担当課の判断により、「店舗等」の要件を満たすかを判断していることから、「店舗等」の要件を、要綱上明確に規定する必要がある。

**【意見】**  
**金澤町家再生活用事業補助金について、「店舗等」の要件を、要綱上明確に規定する必要がある。**

iii 過去5年間の実績

(単位：件又は千円)

年度	当初予算		決算		決算の内訳					
	件数	金額	件数	金額	木造住宅			非木造建築物		
					診断	設計	改修	小計	診断	設計
平成24年度	100	35,000	42	29	28	99	1	—	—	1
	45,780	4,170	5,650	33,960	43,780	2,000	—	—	—	2,000
平成25年度	83	35,000	22	20	31	73	6	3	1	10
	68,150	2,070	3,860	43,850	49,780	6,080	1,700	10,590	18,370	
平成26年度	49	265,000	13	11	12	36	10	1	2	13
	248,040	1,180	2,210	15,990	19,380	45,400	530	182,730	228,660	
平成27年度	38	123,000	9	7	12	28	8	1	1	10
	99,580	880	1,250	15,280	17,410	26,040	540	55,590	82,170	
平成28年度	80	63,000	30	26	20	76	—	2	2	4
	59,010	4,170	5,630	28,890	38,690	—	1,500	18,820	20,320	

20 既存建築物耐震改修促進等事業費

(1) 概要

①目的

耐震基準を充たしていない建築物は地震により倒壊等を起こす危険があるため、耐震改修工事や危険建築物の除去を促進することにより、市民の安全確保を図る。

②事業概要

ア 既存建築物耐震改修工事費等補助事業

i 概要

現行の建築基準法に定める耐震性能を有していない既存の木造住宅(昭和56年5月以前に建築された木造住宅)や非木造建築物(不特定多数が利用する建築物等)に、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事を行う所有者等に対し、補助金を交付する。

ii 補助金の内容

【木造住宅】

対象	耐震診断		耐震設計		耐震改修工事	
	補助率	限度額	補助率	限度額	補助率	限度額
一戸建て住宅	3/4	15万円	2/3	23万円	2/3	160万円
共同住宅						60万円×住戸数

【非木造建築物】

対象	耐震診断		耐震設計		耐震改修工事	
	補助率	限度額	補助率	限度額	補助率	限度額
一戸建て住宅	2/3	20万円	2/3	10万円	2/3	170万円
共同住宅	2/3	200万円	2/3	100万円	2/3	1億円
緊急輸送道路沿建築物	2/3	200万円	2/3	100万円	2/3	1億円
非木造建築物	1/3	100万円	1/3	50万円	7.6%	2,000万円
要緊急安全確保大規模建築物					23%	なし

イ 木造住宅耐震アドバイザー派遣事業

i 概要

昭和56年5月以前に建築された木造住宅の所有者等からの要請に基づき、耐震アドバイザー(建築士の免許を有し、建築物の耐震技術等に精通している者)を派遣し、建築物の耐震に関するアドバイザーを行う。

ii 過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数(件)	金額(千円)	件数(件)
平成24年度	600	12	331	
平成25年度	600	10	268	
平成26年度	600	9	255	
平成27年度	600	19	549	
平成28年度	600	74	2,096	

(注1) 訪問1回あたり平均1時間40分程度

(注2) 耐震アドバイザー派遣の時間単価は、1人1時間当たり8,640円(税込)

(注3) 平成28年度に件数が急増しているが、平成28年4月に発生した熊本地震により、木造住宅における耐震改修の必要性を意識した市民が増加したためと考えられる。

ウ 危険ブロック塀等改善対策費補助事業

i 事業概要

通学路等に面する部分に設置された、倒壊等の危険性があるブロック塀等を除去する者に対し、補助金を交付する。

ii 補助金の内容

補助金内容	補助金額	限度額
除去する塀の面積×3,500円/㎡		10万円

iii 過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	件数(件)	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	400	3		159
平成25年度	400	5		208
平成26年度	400	8		400
平成27年度	400	10		598
平成28年度	400	6		309

(2) 監査手続

- ①既存建築物耐震改修促進等事業について、建築指導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既存建築物耐震改修促進等事業について、交付事務が適正に行われているか検証した。
- ③既存建築物耐震改修促進等事業について、補助金額の算定が適正に行われているか検証した。
- ④耐震アドバイザー派遣業務について、業務委託先との契約内容を確認し、支出金額について関連資料との突き合わせを行うことにより、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料等：金沢市既存建築物耐震改修工事費等補助金交付要綱、金沢市既存建築物耐震改修工事費等補助金交付要綱の取扱い、補助金交付申請書、交付決定通知書(写・控)、交付金額の算定資料、実績報告書、請求書・領収書等、耐震アドバイザー派遣業務委託仕様書、委託業務結果報告書、耐震アドバイザー派遣業務報告書、耐震アドバイザー派遣結果報告書(添付書類を含む)

(3) 監査結果

- ①交付事務の適正性について  
交付事務に係る申請書等を閲覧した結果、交付事務はいずれも適正に行われており、特記すべき事項は発見されなかった。

②補助金額算定の適正性について  
補助金額の算定資料を閲覧した結果、補助金額の算定はいずれも適正に行われており、特記すべき事項は発見されなかった。

③耐震アドバイザー派遣業務の適正性について  
耐震アドバイザー派遣業務について、業務委託先との契約内容を確認し、支出金額について関連資料との突き合わせを行った結果、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。また、アドバイザー派遣による効果を確認するため、耐震アドバイザーからの報告書を閲覧した結果、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。



21 市営住宅事業全般

(1) 市営住宅概要

①市営住宅職が管理する住宅

住宅		根拠法令	所在地
市営住宅	公営住宅	法律 公営住宅法 条例 金沢市営住宅条例	若草町、緑が丘、平和町、円光寺、額新町、光が丘、金石曙、金石新本町、河原市町、粟崎町、松寺町、上荒屋、緑、八日市、田上本町、大森町
	改良住宅	法律 住宅地区改良法 条例 金沢市営住宅条例	平和町
特定公共賃貸住宅	法律	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	芳斉
	条例	金沢市特定公共賃貸住宅条例	
元菊住宅	普通財産の貸付による地方自治法(第238条の5)	1団地 5棟 10戸	元菊
	高齢者向け優良賃貸住宅(注)	高齢者の居住の安定確保に関する法律(改正前)	千日町

(注) 民間賃貸住宅への補助金を交付しているもの。

②申込手続等

ア 平成29年度の募集時期

区分	募集物件の公表時期	募集時期	入居可能日
定期募集 (年4回)	平成29年4月25日	平成29年5月1日～10日	平成29年7月1日
	平成29年7月25日	平成29年8月2日～8日	平成29年10月1日
	平成29年10月24日	平成29年11月1日～8日	平成30年1月1日
	平成30年1月23日	平成30年2月1日～7日	平成30年4月1日
随時募集 (常時募集)	常時申込を受け付けており、対象物件はホームページで公開している。		

イ 入居者資格要件

- ・ 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- ・ 原則として、現に同居し、または同居しようとする親族があること。
- ・ 本市の区域内に住所又は勤務場所を有していること。
- ・ 市町村税を滞納していないこと。

- ・ 入居しようとする世帯員の所得月額合計が法令で定める金額以下であること。
- ・ 暴力団員でないこと。

ウ 申込時に必要な書類

入居申込書、調査同意書、個人番号通知カード、戸籍謄本、所得証明書、無資産証明書 等

エ 敷金

入居時の家賃の3か月分

オ 収入要件等について

i 収入とは、公営住宅法施行令第1条第3号に規定する収入をいい、例えば給与収入の場合、年間の総支給額から給与所得控除を差し引き、さらに所定の控除を行った後の所得額を算出し、これを12で割った月額を指す。

ii 後述のとおり、高齢化が進行していることから、町会運営などの課題を解決するため、若者の入居によりコミュニケーションを図り、地域社会の基盤をつくる必要があることから、若年世帯及び子育て世帯の入居要件を緩和した。

iii 収入要件等は入居時の資格であり、入居継続のための資格ではないとされているため、入居開始後に収入要件を満たさなくなった場合(収入が基準を上回った場合等)等においても退去する義務はないが、3年以上入居している場合は「収入超過者」となり、退去するように努めなければならない。

公営住宅法施行令第9条に定める収入金額(313,000円)を最近2年間引き続き超過し、継続して5年以上市営住宅に入居している場合は、「高額所得者」となり、原則として市長が定める期限までに退去しなければならない。

iv 収入基準の詳細は以下の通りである。

世帯の状況	所得月額
一般の世帯	158,000円以下
障害のある方のいる世帯	
申込者が60歳以上で、同居予定者がいずれも60歳以上又は18歳未満の世帯	214,000円以下
中学校を卒業する年齢に達していない子どものいる世帯	
夫婦の合計年齢が70歳以下の世帯	
災害等による特別の場合	
同上(災害発生の日から3年経過後)	158,000円以下

④各住宅の建築時期及び建設費等

	住宅名	建築年月	管理戸数	延床面積 (㎡)	取得価格 (千円)	1㎡あたり取得価格 (千円)
1	若草町	平成7年8月	16	1,340	291,564	218
2	緑が丘	平成16年9月	12	982	213,990	218
3	平和町	平成15年1月	19	1,865	377,897	203
4	円光寺	昭和61年8月 ～平成5年6月	78	5,978	991,612	166
5	額新町	平成1年10月 ～平成24年3月	273	20,426	3,757,730	184
6	光が丘	昭和62年8月 ～平成4年3月	263	18,385	1,907,838	104
7	金石曙	平成2年8月 ～平成9年10月	180	14,350	3,226,341	225
8	栗崎町	平成8年11月 ～平成15年11月	270	22,914	5,211,652	227
9	松寺町	平成7年5月 ～平成21年4月	162	13,358	3,449,356	258
10	上荒屋	昭和58年12月 ～平成2年3月	258	20,217	2,863,690	142
11	緑	昭和47年2月 ～平成28年3月	1,310	86,077	9,187,210	107
12	河原市町	昭和57年12月 平成2年8月	64	5,580	742,975	133
13	金石新本町	昭和63年8月	50	4,432	610,188	138
14	八日市	平成14年9月	32	2,844	748,650	263
15	田上本町	平成17年11月 平成19年8月	60	3,992	1,006,488	252
16	大桑町	昭和54年4月 ～平成6年1月	351	26,657	2,657,509	100
17	平和町 (改良)	平成6年1月 平成12年3月	50	2,756	494,105	179
18	元菊	平成3年8月	10	458	69,291	151
19	芳芥	平成14年10月	9	770	213,922	278

(注) 取得価格は、金沢市の固定資産台帳に記載されている取得価格である。  
 (注) 取得価格は、現存する建物の取得価格の合計であるが、緑住宅については、平成28年12月に解体したA1棟・A6棟の取得価格も含まれている。  
 (注) 管理戸数は平成28年度末時点のものである。

カ 抽せん

入居申込者の人数が募集対象戸数を上回っている等の場合には、保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している場合等において、住宅に因窮する度合いが著しく高いと認められるものでない限り、立会人を設けた上、公開抽せんを実施して入居者を決定している。  
 なお、募集対象戸数が申込者数を上回っている場合は、公開抽せんは行われない。

③賃料の決定方法

ア 公営住宅の家賃には、入居者の収入及び入居期間に応じて次の3種類のものがある。

- ・ 本来入居者の家賃
- ・ 収入超過者の家賃
- ・ 高額所得者の家賃

i 本来入居者の家賃の決定方法

次の計算式によって算定している。

家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

家賃算定基礎額 (国が定めているもの)	入居者の収入に応じて34,400円～91,100円まで定められている。 月収259,001円以上の場合には近傍同種家賃となる。
市町村立地係数 (国が定めているもの)	金沢市の立地係数は「1」と定められている。
規模係数	当該公営住宅の床面積(住戸専用面積)を65㎡で除した数値
経過年数係数	木造等とそれ以外によって経過年数に応じた係数が定められている。 (古い建物ほど係数が低くなる＝家賃が安くなる)
利便性係数	事業主体が地域の状況や設備等を勘案して0.5～1.3の範囲で設定する。

ii 収入超過者の家賃の決定方法

近傍同種の住宅の家賃を上限として、次の計算式によって算定している。

本来入居者の家賃 + (近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃)

×収入に応じて設定される率

iii 高額所得者の家賃の決定方法

近傍同種の住宅の家賃としている。

⑤建物の状況

ア 住宅別の状況

住宅名	管理戸数	棟数	エレベーター数(基)	階数別棟数					集会所
				3階	4階	5階	7階	11階	
1 若草町	16	1		1					
2 緑が丘	12	1	1	1					
3 平和町	19	1	1	1					
4 円光寺	78	6		6					
5 額新町	273	14	3	12	2				
6 光が丘	263	17		1	16				
7 金石曙	180	10		5	5				有
8 栗崎町	270	12	3	10	2				有
9 松寺町	162	7	4	2	5				有
10 上荒屋	258	16		15	1				有
11 緑	1,310	38	9	23	11	1	3		有
12 河原市町	64	4		4					有
13 金石新本町	50	3		1	2				有
14 八日市	32	1	1		1				
15 田上本町	60	3	1	3					有
16 大桑町	351	29		29					有
17 平和町(改良)	50	1				1			
18 元菊	10	5							
19 芳育	9	1	1	1					
合計	3,467	170	24	61	83	17	1	3	9

(注) 元菊住宅の5棟はいずれも平屋建てである。

イ 建築からの経過年数

経過年数	経過年数別の棟数(全165棟)	割合
20年以上	144棟	87%
30年以上	99棟	60%
35年以上	84棟	51%
40年以上	51棟	31%
45年以上	33棟	20%
50年以上	8棟	5%

ウ 耐震化の状況

適合済 (2,689戸)	当初耐震不適合			合計 (3,457戸)
	補強済 20棟 (390戸)	補強予定 0棟 (0戸)	建替予定 12棟 (378戸)	
133棟 (2,689戸)	20棟 (390戸)	0棟 (0戸)	12棟 (378戸)	165棟 (3,457戸)

耐震化済	耐震化未了	合計
92.7% (棟数) 153棟 (3,079戸)	7.3% (棟数) 12棟 (378戸)	100% 165棟 (3,457戸)

(注) 平成29年4月1日現在

(注) 元菊住宅を除く。

エ バリアフリー化の状況

バリアフリー化済み：1,227戸 (全体(元菊住宅を除く)の35.5%)

(内訳) 建設時対応：913戸、住戸改善：314戸

⑥入居戸数及び入居率

過去5年間の入居戸数及び入居率の推移は以下のとおり。

住宅名	管理戸数	政策空家	入居戸数(戸)					入居率				
			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	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
1 若草町	16	0	16	16	15	16	16	100%	100%	100%	100%	100%
2 緑が丘	12	0	12	12	12	11	11	100%	100%	100%	92%	92%
3 平和町	19	0	19	19	19	19	19	100%	100%	100%	100%	100%
4 円光寺	78	0	73	73	76	74	70	94%	94%	94%	95%	90%
5 額新町	273	7	255	247	243	225	217	93%	90%	89%	82%	79%
6 光が丘	263	78	174	172	173	178	174	66%	65%	66%	68%	66%
7 金石曙	180	0	174	171	171	171	168	97%	95%	95%	95%	93%
8 栗崎町	270	0	255	262	265	258	264	94%	97%	98%	96%	98%
9 松寺町	162	0	154	156	153	155	152	95%	96%	96%	94%	94%
10 上荒屋	258	0	243	235	232	232	225	94%	91%	90%	90%	87%
11 緑	1310	137	1,149	1,131	1,091	1,027	1,008	88%	86%	83%	78%	77%
12 河原市町	64	0	63	60	57	54	56	98%	94%	89%	84%	88%
13 金石新本町	50	0	49	48	49	48	48	98%	96%	98%	96%	96%
14 八日市	32	0	31	32	32	32	31	97%	100%	100%	100%	97%
15 田上本町	60	0	59	59	58	56	55	98%	98%	97%	93%	92%
16 大桑町	351	0	318	323	308	295	279	91%	92%	88%	84%	79%
17 平和町(改良)	50	26	32	32	29	27	24	66%	64%	64%	54%	48%
18 元菊	10	0	3	3	3	2	2	30%	30%	20%	20%	20%
19 芳青	9	0	8	6	7	8	8	89%	67%	78%	89%	89%
合計	3,467	248	3,088	3,057	2,992	2,888	2,827	89%	88%	86%	83%	82%

(注) 入居戸数は各年度9月30日時点のものである。

(注) 政策空家とは、建替え等が予定されているため、新規募集を行っていない空き家である。

(注) 入居率は政策空家を含めた母数で算出している。

民間の賃貸物件の入居率については、総務省の住宅土地統計調査(平成25年度 最新)の結果から下記のとおり概算で75%程度であると見込まれるため、民間の賃貸物件に比較すれば市営住宅の入居率は比較的高いと考えられる。

- i 金沢市の民営借家総数 70,040
- ii 金沢市の空き家(賃貸用) 22,980(公営住宅含む)
- iii 入居率 75.3%・・・i / (i + ii)

オ 住戸のタイプ別状況

区分	住戸面積	1L1K		2K		2LDK		3K		3DDK		3LDK		4DK		5DK	計	割合	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
緑住宅		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.6%
単身可	55㎡未満	0	0	142	142	142	142	302	302	720	0	0	0	0	0	0	1,358	100.0%	
単身不可	55㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,032	76.0%	
計		0	0	142	142	302	302	302	302	720	0	0	0	0	0	0	2,390	76.6%	
割合		0.0%	0.0%	10.5%	10.5%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	53.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	100.0%	79.1%	
市営住宅全体		20	16	24	715	257	328	2,038	20	5	73	3,496	100.0%				3,496	100.0%	
単身可	55㎡未満	20	16	24	541	142	302	454	0	0	0	1,517	43.4%				1,517	43.4%	
単身不可	55㎡以上	0	0	0	174	0	0	0	0	0	0	174	5.0%				174	5.0%	
計		20	16	24	715	142	320	454	0	0	0	1,691	48.4%				1,691	48.4%	
単身可		0	0	0	0	115	8	1,584	20	5	73	1,805	51.6%				1,805	51.6%	
割合		0.6%	0.4%	0.7%	20.4%	7.4%	9.4%	58.3%	0.6%	0.1%	2.1%	100.0%	70.5%				100.0%	70.5%	

カ エレベーターの設置状況

区分	棟数	未設置住棟		設置住棟	
		住棟	住戸数	棟数	住戸数
高層棟(緑住宅)	4棟	0棟	0戸	4棟	532戸
中層棟	161棟	142棟	11,805戸	19棟	526戸
合計	165棟	142棟	11,805戸	23棟	1,058戸
					30.6%

⑧平成28年度の入居者募集状況

住戸のタイプ	募集戸数	申込世帯	倍率
1 L K (単身入居可)	2戸	8世帯	4.0倍
2 D K (単身入居可)	22戸	62世帯	2.8倍
2 L D K (単身入居可)	21戸	39世帯	1.8倍
2 L D D K (単身入居可)	17戸	16世帯	0.9倍
3 K (単身入居可)	3戸	7世帯	2.3倍
3 K (単身入居可)	0戸	0世帯	
3 D K (単身入居可)	10戸	15世帯	1.5倍
3 D K (単身入居可)	110戸	111世帯	1.0倍
3 L D D K (単身入居可)	0戸	0世帯	
4 L D D K (単身入居可)	0戸	0世帯	
合計	185戸	258世帯	1.3倍
(うち、単身入居可の住戸)	(58戸)	(131世帯)	(2.2倍)

⑨他の中核市との比較

中核市	人口 (人)	世帯数 (戸)	市営住宅戸数 (戸)	市営・県営住宅合計戸数 (戸)	人口÷市営住宅戸数	人口÷市営住宅戸数	人口÷市営+県営住宅戸数
1 函館市	266,773	143,210	5,857	7,656	45.55	148.29	34.84
2 旭川市	343,728	177,133	4,838	6,078	71.05	277.20	56.55
3 青森市	290,721	136,191	2,768	4,886	105.03	137.26	59.50
4 盛岡市	296,558	129,125	2,604	5,593	113.89	99.22	53.02
5 秋田市	314,335	135,147	2,352	4,327	133.65	159.16	72.65
6 郡山市	335,657	138,950	3,841	5,560	87.39	195.26	60.37
7 いわき市	347,552	141,098	8,579	11,479	40.51	119.85	30.28
8 宇都宮市	521,082	227,563	3,633	7,061	143.43	152.01	73.80
9 前橋市	338,784	144,122	5,444	7,628	62.23	155.12	44.41
10 高崎市	375,035	160,180	4,071	6,980	92.12	128.92	53.73
11 川崎市	350,457	152,496	1,100	2,600	318.60	233.64	134.79
12 越谷市	337,181	146,368	250	684	934	492.95	361.01
13 船橋市	627,816	289,321	1,377	2,637	455.93	498.27	298.08
14 柏市	415,300	176,975	833	144	498.56	2,884.03	425.08
15 八王子市	562,019	259,848	1,448	12,189	388.13	52.32	46.11
16 横須賀市	403,657	165,730	4,919	8,965	82.06	99.77	45.03
17 富山市	418,179	172,744	4,807	6,111	86.99	320.69	68.43
18 金沢市	465,188	200,070	3,496	6,698	133.06	145.28	69.45

⑦入居者数及び入居者平均年齢  
過去5年間の入居者数及び入居者平均年齢は以下のとおり。

住宅名	管理戸数	入居者数(人)					入居者平均年齢(歳)				
		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	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
1 若草町	16	29	31	28	29	28	40.8	43.0	42.3	45.2	46.9
2 緑が丘	12	20	20	19	20	20	58.8	59.8	54.0	47.9	48.9
3 平和町	19	28	29	28	26	27	68.9	68.7	68.9	70.4	71.1
4 円光寺	78	122	129	127	122	127	52.0	52.4	54.6	55.4	54.7
5 額新町	273	523	485	454	419	388	43.8	45.3	47.2	48.5	52.9
6 光が丘	263	396	363	404	392	373	43.8	45.3	45.6	46.6	47.8
7 金石曙	180	351	335	335	330	306	46.3	47.4	48.0	48.5	50.2
8 栗崎町	270	587	572	551	547	522	41.6	42.9	44.6	45.0	46.2
9 松寺町	162	359	358	344	338	334	37.2	38.7	39.1	40.3	40.9
10 上荒屋	258	525	501	501	473	454	43.1	44.3	44.3	45.3	46.7
11 緑	1,310	2,575	2,493	2,338	2,195	2,082	41.8	42.6	43.5	44.6	45.9
12 河原市町	64	192	185	170	157	164	30.8	31.8	33.5	34.2	33.6
13 金石新本町	50	101	101	99	99	93	46.3	46.8	47.7	48.4	49.4
14 八日市	32	49	53	53	47	46	50.9	50.0	49.9	49.7	51.0
15 田上本町	60	92	94	93	87	87	49.0	50.1	49.9	54.5	54.3
16 大桑町	351	820	776	761	706	679	39.0	40.2	40.5	42.0	42.5
17 平和町(改良)	50	44	41	37	33	33	65.3	65.0	65.7	65.4	66.4
18 元菊	10	3	3	2	2	2	85.0	82.0	83.0	84.0	85.0
19 芳斉	9	13	12	17	20	18	50.9	59.6	53.8	50.4	49.4
合計	3,467	6,829	6,581	6,361	6,042	5,783	42.4	43.5	44.3	45.4	46.5

⑩収支計算の概要

ア 市営住宅の収入及び支出について

収入		支出	
家賃等収入	住宅使用料 駐車場使用料 特公賃駐車場使用料 特公賃住宅使用料 敷地使用料	修繕費	管理費 工事費等
補助金収入	防災安全社会資本整備交付金 社会資本整備総合交付金 公的賃貸住宅家賃対策補助	管理費	管理費 元菊住宅管理一般経費 市営住宅駐車場管理一般経費
その他収入	建物貸付料 災害救助負担金 その他の収入	管理費	元菊住宅管理一般経費
		工事費等	住宅建設費(2目)

		(単位：千円)						
		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	平成29年度	平成30年度
収入	家賃等収入	845,792	829,375	823,463	811,106	778,932		
	補助金収入	73,819	235,507	142,851	284,261	190,605		
	その他収入	8,926	5,739	4,158	3,681	2,125		
	計	928,537	1,070,621	970,472	1,099,048	971,662		
支出	修繕費	227,451	217,820	220,452	218,221	240,522		
	管理費	90,360	93,165	87,641	119,420	88,296		
	工事費等	190,660	643,043	366,661	695,661	504,096		
	計	508,471	954,028	674,754	1,033,302	832,914		
	収支差額	420,066	116,593	295,718	65,746	138,748		

(注) 支出には、市営住宅課職員の人件費(平成28年度総額137,402千円)及び建物の減価償却費は含まれていない。これらを含めずに計算すれば、市営住宅の運営は概ね黒字を確保している状態であるといえる。

中核市	人口 (人)	世帯数 (戸)	市営住宅 戸数 (戸)	県営住宅 戸数 (戸)	市営・県営 住宅合計 戸数 (戸)	人口÷ 市営住宅戸 数	人口÷ 県営住宅 戸数	人口÷ (市営+ 県営住宅 戸数)
19 長野市	382,141	158,549	3,548	4,170	7,718	107.71	91.64	49.51
20 岐阜市	412,589	175,371	3,623	1,202	4,825	113.88	343.25	85.51
21 豊橋市	377,575	153,206	4,157	2,829	6,986	90.83	133.47	54.05
22 豊田市	422,947	173,621	2,332	5,170	7,502	181.37	81.81	56.38
23 岡崎市	383,493	155,905	2,852	1,714	4,566	134.46	223.74	83.99
24 大津市	342,163	144,143	2,953	1,134	4,087	115.87	301.73	83.72
25 豊中市	402,453	186,166	2,614	5,378	7,992	153.96	74.83	50.36
26 高槻市	354,771	158,274	574	6,607	7,181	618.07	53.70	49.40
27 枚方市	404,939	176,663	28	7,889	7,917	14,462.11	51.33	51.15
28 東大阪市	495,615	234,213	1,197	5,807	7,004	414.05	85.35	70.76
29 姫路市	534,605	213,324	6,016	5,809	11,825	88.86	92.03	45.21
30 尼崎市	451,915	211,178	10,807	3,914	14,721	41.82	115.46	30.70
31 西宮市	484,560	229,723	9,639	3,900	13,539	50.27	124.25	35.79
32 奈良市	361,423	159,297	2,345	2,582	4,927	154.12	139.98	73.36
33 和歌山市	362,647	152,890	6,085	2,964	9,049	59.60	122.35	40.08
34 倉敷市	483,547	205,042	4,227	1,687	5,914	114.39	286.63	81.76
35 下関市	271,020	130,350	7,029	3,423	10,452	38.56	79.18	25.93
36 福山市	471,340	203,791	3,230	2,092	5,322	145.93	225.31	88.56
37 高松市	427,400	192,032	4,191	4,746	8,937	101.98	90.05	47.82
38 松山市	516,076	244,924	4,645	2,459	7,104	111.10	209.87	72.65
39 高知市	334,223	162,379	4,979	2,175	7,154	67.13	153.67	46.72
40 久留米市	305,993	130,262	4,609	2,967	7,576	66.39	103.13	40.39
41 長崎市	433,729	210,535	9,568	6,791	16,359	45.33	63.87	26.51
42 佐世保市	250,965	105,939	5,568	3,512	9,080	45.07	71.46	27.64
43 大分市	478,241	214,752	5,034	6,007	11,041	95.00	79.61	43.32
44 宮崎市	399,996	175,921	5,476	3,943	9,419	73.05	101.44	42.47
45 鹿児島市	603,779	274,655	11,053	4,820	15,873	54.63	125.27	38.04
46 那覇市	323,293	147,296	5,809	2,628	8,437	55.65	123.02	38.32
47 呉市	232,230	111,861	3,587	1,052	4,639	64.74	220.75	50.06
平均	398,206	176,352	4,255	3,309	7,564	93.58	120.35	52.65

(注) 平成28年6月時点

(注) いわき市は災害公営住宅を含んでいる。

(注) 金沢市については、元菊住宅及び特定公共賃貸住宅は上記集計から除外している。

イ 減価償却費の試算

減価償却費の試算は以下のとおり。  
仮に減価償却費を計上すると、年間約8億円が計上される計算となる。

	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
住宅名	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
1 若草町	6,433	6,433	6,433	6,433	6,433
2 緑が丘	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721
3 平和町	8,425	8,425	8,425	8,425	8,425
4 円光寺	21,775	21,775	21,775	21,775	21,775
5 額新町	69,982	81,357	81,357	81,357	81,357
6 光が丘	39,214	37,636	36,025	33,424	32,847
7 金石曙	71,345	71,345	71,345	71,345	71,345
8 粟崎町	115,157	115,157	115,157	115,157	115,157
9 松寺町	76,534	76,534	76,534	76,534	76,534
10 上荒屋	62,951	62,901	62,886	62,886	62,886
11 緑	187,845	187,747	187,505	187,445	180,381
12 河原市町	16,345	16,345	16,345	16,345	16,345
13 金石新本町	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440
14 八日市	16,536	16,536	16,536	16,536	16,536
15 田上本町	22,332	22,332	22,332	22,332	22,332
16 大桑町	58,465	58,465	58,465	58,465	58,465
17 平和町(改良)	13,807	13,807	13,807	13,807	13,807
18 元菊	2,263	143	0	0	0
19 芳芥	4,720	4,720	4,720	4,720	4,720
合計	812,290	819,819	817,808	815,147	807,506

(注) 一律、新定額法によって算定している。

(注) 取得価格は、金沢市の固定資産台帳に登録されている取得価格を用いている。

(注) 耐用年数は、金沢市の固定資産台帳に登録されている耐用年数を用いている。

ウ 人件費及び減価償却費を含めた収支計算  
職員の人件費及び減価償却費を含めて収支計算を行うと、以下のとおりとなる。

	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
家賃等収入	845,792	829,375	823,463	811,106	778,932
補助金収入	73,819	235,507	142,851	284,261	190,605
その他収入	8,926	5,739	4,158	3,681	2,125
計	928,537	1,070,621	970,472	1,099,048	971,662
修繕費	227,451	217,820	220,452	218,221	240,522
管理費	90,360	93,165	87,641	119,420	88,296
工事費等	190,660	643,043	366,661	695,661	504,096
人件費	137,402	137,402	137,402	137,402	137,402
減価償却費	812,290	819,818	817,808	815,147	807,505
計	1,458,163	1,911,248	1,629,964	1,985,851	1,777,821
収支差額	-529,626	-840,627	-659,492	-886,803	-806,160
1年あたり平均	-744,542				

(注) 人件費は年度により大きな変動がないと考えられるため、一律平成28年度における金額を用いて試算した。

⑩市営住宅の課題

市営住宅を取り巻く社会的情勢及び金沢市における市営住宅の現状を踏まえ、平成27年度に「高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会」を開催し、報告書を取りまとめた。同報告書の要旨は以下のとおりである。

ア 市営住宅が抱える課題

- ・建物の5割(83棟)が築35年を経過し、建物の老朽化が進んでいる。
- ・耐震化率が平成27年度末で91.6%であり、未耐震住宅が14棟ある。
- ・約7割がバリアフリー未対応である。
- ・高齢者など単身入居希望者が増加しているが、単身入居可能な住宅は約3割である。
- ・エレベーターが設置されている住戸は全体の約3割である。
- ・浴槽と給湯器が完備されている住戸は全体の約3割である。
- ・緊急通報装置が設置されている住戸は全体の約4割である。
- ・高齢者世帯が増加するとともに高齢単身世帯の割合が増え、若年世帯が減少してコミュニティマンションが崩れている。
- ・入居率が年々低下している。
- ・募集時期が決まっているため、早急に入居を希望する方に対応できない。

## イ 市営住宅の今後の運営方針

- i 少子高齢化社会に対応した住宅を提供すること  
高齢化の進展により住宅の確保が必要な高齢者が増加するとともに、少人数世帯が増加するため、対応が必要となる。
- ii 子育て世帯等の生活基盤を支える住宅を提供すること  
人口減少社会の中で未来を担う子供を育てるため、子育て世帯や若年世帯の居住の安定を図る必要がある。
- iii コミュニティの維持や安全・安心に配慮した住環境を提供すること  
居住者の高齢化やコミュニティの希薄化により自助や公助が困難となり対応が必要である。

## ウ 課題への対応策

- i 建物の老朽化と安全安心の確保  
平成28年3月時点において、耐用年数(耐火構造70年)の1/2である35年を経過した建物が5割を占めており、耐震性が不足する住宅が14棟ある。  
順次建替えや耐震補強工事を行うとともに、未耐震住宅に居住している者の住み替えを推進し、また、維持管理コストの低減を図る。
- ii 住宅供給のアンバランスの解消  
約7割が3DKなど3人以上の世帯向けの住宅であるが、子供の結婚や就職を機に家族が小規模化するなど、住戸タイプと世帯人数が乖離しており、また、少人数世帯用住戸が少ないことから、単身世帯の応募倍率が高くなっている。  
そこで、新築時(建替え時)に少人数世帯用住戸を増加させるとともに、既存住宅でも単身世帯が入居できる住戸タイプを増加させて対応する。

## iii 現代の一般的な住居水準に満たない住宅の存在

- ・バリアフリー化を進める。
- ・平成20年度から浴室改善工事を進めているが、浴槽と給湯器が完備された住戸は全体の3割にとどまっております。今後整備件数を増加させていく。
- iv コミュニティの再生
  - ・高齢化が進み、若年世帯が10年間で半減している状況に鑑み、ホームページの充実等による情報提供を強化するとともに、若年世帯及び子育て世帯の入居要件を緩和して入居を促進し、コミュニティミックスを図る。
  - ・住宅管理人や集会所を利用してコミュニティの醸成を図る。

## v 市営住宅の総数と管理のあり方

- ・総人口の減少に伴い、必要な市営住宅戸数も減少すると見込まれることから、建替えを進めながら縮減に努める。
- ・上記縮減によって出てくる余剰地の有効活用を検討する。
- ・県営住宅と隣接している市営住宅が存在することから、管理の効率化を石川県と協議する。
- ・空き室の有効活用を促進するため、随時募集を導入する。
- ・民間賃貸物件の借上げは、有用な面もあるものの、借上げ期間が長期になれば財政負担が増大するほか、期間満了前の空き室の増加や期間満了後の移転の問題など解決すべき課題が多いため、導入しない。
- ・家賃補助については、金沢市においては公営住宅が不足している状況にはないため、導入しない。

## ⑫上記課題の各対応策に関する金沢市の取り組み

上記報告書が作成されたのは平成28年3月であり、本監査対象である平成28年度においては、同報告書作成から1年が経過していることになる。平成28年度における上記各課題への対応策の進捗状況は以下のとおりである。

## ア 建物の老朽化と安全安心の確保

- i 計画的な建替と未耐震住宅の解消  
平成28年度末現在、耐震性が不足する住宅は12棟であり、耐震化率は92.7%である。
- ii 未耐震住宅に居住している者の住み替えを推進  
平成27年度末現在、14棟あった未耐震住宅中13棟が緑住宅5階建てであり、平成28年度に緑住宅再整備計画を策定し、建替えを進めることとしている。また、平成28年度中に14世帯の住み替えを行い、2棟48戸を売却した。  
また、残る1棟は平和町改良住宅であるが、説明会を開催し、家賃負担増の軽減や移転費の支給などの住替促進制度について説明した。

## iii 維持管理コストの低減

緑住宅第3期において、単純な建物形状とすると共に、2棟を1棟に集約しエレベーター等に係る費用の縮減を図った。また、躯体に埋め込まずメンテナンスの容易な配管・配線設備とした。

## iv 安全の確保

緊急通報装置について、整備済みの965戸に加え、平成28年度において68戸を整備した。



・緑住宅第3期において、コミュニティスペースを設置することとし、エレベーターホール付近にベンチを設置した。

オ 市営住宅の総数と管理のあり方  
 i 市営住宅の管理戸数  
 平成28年度末現在、3,448戸(元菊住宅10戸と芳斉住宅9戸を除く)となり、平成27年度末の3,468戸から20戸の減少となった。

ii ストックマネジメント  
 平成28年度から随時募集を開始した。概要は以下のとおり。  
 ・金沢市営住宅随時募集基準に基づき、平成28年4月1日から実施  
 ・原則として定期募集で応募のなかった住戸が対象  
 ・先着順に受付  
 ・定期募集と同時に申込みできない等の制限あり  
 ・平成28年度における随時募集の総戸数は96件、申込件数は54件、入居決定件数は28件であった。

(2) 監査手続  
 ①市営住宅の現状について、諸データより分析を行った。  
 ②各住宅の現地視察を行った。  
 市営住宅については、平和町、河原市町、緑、額新町、光が丘の各住宅について視察を行うとともに、特定公共賃貸住宅である芳斉住宅、普通財産の貸付を行っている元菊住宅についても視察を行った。  
 また、空き室がある住宅については、内部を閲覧し、状況を確認した。  
 ③市営住宅が抱える課題について、市営住宅課への質問及び関連資料の閲覧を行うことにより、分析を行った。  
 ④申込手続について、入居申込書等の関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。  
 ⑤公開抽せんについて、市営住宅課への質問及び関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。  
 ⑥家賃の決定について、収入申告書及びその添付資料等の関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。  
 ⑦家賃等の減免について、申請書及び添付資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。  
 ⑧修繕費及び工事請負費について、関連資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。  
 ⑨不動産登記事項証明書を閲覧し、金沢市の所有であるか確認した。

閲覧資料：市営住宅入居申込者綴、市営住宅申込当選者綴、見積書、業務設計書、入札書、入札結果書、契約書、業務完了届、工事検査調書、工事引渡書、訴訟関係資料一式、不動産登記事項証明書、収入申告書、基準家賃台帳、賃貸借契約書、駐車場管理報告書等、決裁同書、工事設計書、工事完成届、支出命令書、請求書

イ 住宅供給のアンバランスの解消  
 i 建設時の対応  
 緑住宅第3期では、2DKを主流に3DKなどをミックスし、さらに、多子世帯を対象とした4DKを整備するタイプ別供給計画とした。また、コミュニティミックスへの配慮として、エレベーターを中心に高齢者世帯を若年世帯が囲むよう住戸を配置した。  
 緑住宅第3期のタイプ別戸数は以下のとおり。

部屋タイプ	戸数
2DK	27戸
3DK	8戸
4DK	6戸
計	41戸

ii 現状での対応  
 これまで単身入居ができなかった3DK等の住戸のうち、55㎡未満の住戸は単身入居できるように取扱いを変更した。

ウ 現代の一般的な住居水準に満たない住宅の改善  
 平成28年度は下記事業により整備を進めた。

住宅	事業	整備戸数
緑住宅	浴室改善事業	15戸
	バリアフリー化改善事業	36戸
光が丘住宅	全面的改善事業	16戸
	合計	67戸

(注) 平成27年度からの繰越分を含む。

エ コミュニティの再生  
 i 子育て世帯等の居住誘導  
 裁量世帯(月額収入基準21万4千円以下)の対象を拡大した。  
 ・「子育て世帯」の変更(子どもが「就学前」→「義務教育終了前」に変更)  
 ・「若年世帯」の新設(夫婦の合計年齢が70歳以下)  
 ii 団地の魅力アップ  
 ・ホームページ掲載に向け、入居基準判定シートを作成し、近隣の利便施設の調査を実施した。  
 ・外壁のリフォームを5棟に対して行った。  
 iii 地域コミュニティの醸成  
 ・緑住宅建替えに関し、安原地区において地域との意見交換を実施した。  
 ・大桑町住宅集会所において、バリアフリー化等の改修を行い、活用促進を図った。

②申込手続の適正性について  
過去5年間の申込状況は以下のとおり。

	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
募集戸数(A)	192	150	129	139	203
申込者数(B)	472	385	342	288	256
入居者数	161	133	97	88	113
倍率(B÷A)	2.46	2.57	2.65	2.07	1.26

平成28年度に実施された4回の定期募集案件について、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。

③公開抽せん等の適正性について  
公開抽せん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。

④家賃決定の適正性について  
過去5年間に於ける収入超過者及び高額所得者の推移は以下のとおりである。

	収入超過者(世帯)	高額所得者(世帯)
平成24年度	195	0
平成25年度	192	1
平成26年度	327	3
平成27年度	321	14
平成28年度	311	9

平成28年度の緑住宅での家賃決定手続から無作為に抽出した10件について、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。

⑤家賃等の減免の適正性について  
過去5年間に於ける家賃等の減免状況は以下のとおりである。

	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
減免前家賃(千円)	312,396	330,307	334,449	309,654	297,397
減免後家賃(千円)	191,433	203,646	213,340	189,973	180,376
減免額(千円)	120,963	126,661	121,109	119,681	117,021

(3) 監査結果  
①市営住宅に係る関連データを分析した結果について  
ア 入居率  
入居率は平成24年当時89%であったが、年々下落し、平成28年時点で82%となっている。建物及び設備の老朽化に伴う政策空室も相当数存在する(管理戸数全体の約7%)。

イ 入居者平均年齢  
入居者の平均年齢は平成24年当時42.4歳であったが、毎年上昇し、平成28年時点で46.5歳となっている。

平成28年時点で入居者の平均年齢が最も若いのは33.6歳の河原市町で、最も高齢なのは71.1歳の平和町である(元菊住宅を除く)。この要因については場所的な特性から導かれていると考えられるため、特に若年層の誘致に成功していると考えられる市営住宅は存在しなかった。

ウ 募集状況  
単身世帯も入居可能な部屋の倍率が高く(1.5倍~4.0倍)、ファミリー向けのみの部屋は低迷している(0.9倍~1.0倍)。また、2DK以下の倍率が高く(2.8倍~4.0倍)、2LDK以上の部屋は低迷している(0.9倍~2.3倍)。

エ 収支計算  
職員の人件費と建物の減価償却費を考慮対象外とすれば、概ね黒字を確保している状態であるといえるが、人件費及び減価償却費を考慮すれば、年間平均約7億4500万円の赤字が計上される結果となった。

過去5年間の平均入居戸数(2970.4戸)で割ると、1戸あたり年間250,654円(1か月あたり20,888円)の赤字となる。つまり、1世帯あたり月額約2万1000円の家賃補助を支出しているのと同額の金額であるといえるが、過度とはいえず、収支計算上は特段の問題はないと考える。

オ 他の中核市との比較  
平成28年6月時点で、金沢市の人口は465,188人、金沢市の市営住宅戸数は3,496戸、県営住宅(金沢市内に存在するもの)戸数は3,202戸である。  
市営住宅の存在する割合は133.06人に1戸であり、全国平均の93.58人に1戸を下回っており、47の中核市の中では32位である。  
県営住宅を含めると、金沢市の69.45人に1戸の割合で存することになるが、これは全国平均の52.65人に1戸を下回っており、中核市の中では33位である。  
他の中核市と比較して、やや少ない状況と考えられるが、今後人口減少社会に入っていく観点からすると、現状より戸数を増やさなければならぬとまではいえない。

イ 駐車場の減免

	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
申請件数(件)	90	92	87	90	91
減免額(千円)	1,487	1,501	1,487	1,530	1,488

(注) 駐車場の減免事由は自動車税等の減免を受けていることのみ。

ウ 減免理由ごとの内訳

減免理由	(単位:件)				
	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
生活保護受給者で、減免前の家賃の額が住宅扶助限度額を超えているもの	0	0	0	0	0
生活保護受給者で、病気による入院加療のため住宅扶助の支給を停止されたもの	0	0	0	0	0
年度途中において収入が著しく減少した者	90	78	60	64	79
単身者世帯31千円以下、その他世帯33千円以下	869	899	866	834	796
減免額50%					
単身者世帯38千円以下、その他世帯45千円以下	55	62	63	66	72
減免額30%					
単身者世帯45千円以下、その他世帯57千円以下	46	55	59	49	49
減免額10%					
小計	970	1,016	988	949	917
入居者または同居者が病気のため6ヶ月以上の療養を要する場合は療養時所得が上記金額以下の者	27	27	38	33	34
震災、風水害、火災その他の災害により著しい損害を受けた者	0	0	0	0	2
その他市長が特に必要があると認められる者	0	0	0	0	0
合計	1,087	1,121	1,086	1,046	1,032

平成28年度の家賃等の減免申請から無作為に抽出した25件について、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。

⑥修繕費及び工事請負費の適正性について

修繕費は、住民からの通報等を受けて行う緊急修繕や入居者負担のものを除く退去修繕に係る費用である。

工事請負費は、屋上防水・外壁などの計画修繕や改善のための費用である。

修繕費及び工事請負費の過去5年間の支出状況は以下のとおりである。

なお、修繕費については元菊住宅・芳斉住宅のみ分類して把握しているが、その他の住宅分については、複数の住宅に渡って修繕を発生しているものもあり、住宅ごとに区分して把握していない。

(単位:千円)

	修繕費				
	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
住宅					
1 元菊	147	9	51	0	19
2 芳斉	868	277	1,105	47	680
3 その他	192,896	179,153	178,735	171,494	174,267

(単位:千円)

	工事請負費				
	管理 戸数	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度
住宅					
1 若草町	16				4,352
2 緑が丘	12				
3 平和町	19				
4 円光寺	78	6,976	8,648		296
5 額新町	273	203	8,942	2,620	1,778
6 光が丘	263	3,130	389,973	9,266	225,023
7 金石曙	180			4,163	11,829
8 栗崎町	270	203	8,288	6,713	5,129
9 松寺町	162	203		7,716	6,670
10 上荒屋	258	203		54,310	42,232
11 緑	1310	151,353	203,280	169,859	85,337
12 河原市町	64				40,824
13 金石新本町	50	203			26,151
14 八日市	32				
15 田上本町	60				
16 大桑町	351	16,697	17,195	29,240	
17 平和町(改良)	50				
18 元菊	10				
19 芳斉	9				
合計	3,467	179,171	636,326	267,838	181,568
					436,735

過去5年間に発行された修繕及び請負工事等から修繕費5件、工事請負費2件、業務委託1件、を抽出し、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。

収納スペース エアコン インターフォン 温水洗浄便座 エレベーター 耐震補強工事	: 広い : なし (取付け可) : なし (取付け可) : なし (取付け可) : なし : あり
Q 5 : (Q 4 について「希望しない」と回答した方について) 次の住まいをどうするか?	①今の住宅のままで我慢する、公営住宅の良い物件が出るまで待つ 40.4% ②親等との同居を考える 19.2%
Q 6 : (Q 4 について「希望しない」と回答した方について) 何が改善されれば公営住宅への入居を検討するか?	①風呂 46.5% ②エアコン 17.2% ③リビング 11.6%
Q 7 : 公営住宅に若年世帯の入居を促すにはどうしたらよいかと思うか?	①情報公開、イメージの改善、アピール(安い家賃で快適な暮らしができる等) ②今どきの設備の導入(広いキッチン、風呂、ネット完備等) ③外観のデザインを若者向きにする、内装を綺麗にする

⑦不動産の名義について  
 底地について、不動産登記事項証明書を閲覧した結果、金沢市所有であることを確認した。  
 建物については、地方公共団体の所有不動産の登記義務が免除されており、未登記である。公有財産台帳を閲覧した結果、金沢市所有であることを確認した。

⑧入居率向上に向けた市営住宅のイメージ改善について  
 高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会において指摘された各課題及び対応策については、平成28年度において実行に移されている。  
 平成28年度より導入された随時募集は、募集総戸数96件に対し、申込件数が54件、入居決定件数が28件であり、一定の成果を上げている。しかし、年々低下している入居率への対応はまだまだ不十分と思われる。

市営住宅において若年世帯の入居率が低いという課題に関し、平成27年10月に大学生を対象に実施した、住まいに関するアンケート調査の結果は以下のとおりである。

Q 1 : 住居を選ぶ際に重視する条件	①家賃 (37.9%) ②間取り・広さ (32.8%) ③内装の美しさ (10.1%)	はい 39.9% 35.4% 25.8%	いいえ 20.2% 25.8% 30.3%	わからない 38.9% 37.9% 42.9%
Q 2 : 住居を選ぶ際に重視する周辺環境	①治安 (27.8%) ②スーパーマーケット (23.2%) ③交通機関 (21.7%)	はい 67.7% 30.8% 17.7%	いいえ 0.5% 17.7% 28.3%	わからない 30.8% 50.5% 52.5%
Q 3 : 公営住宅の印象	建物が汚い 高齢者が多い 市街地から遠い 家賃が安い 自治体が管理しているのに信頼性がある 緑が多いなど環境に配慮している 住み心地が良さそうである デザインが良さそうである 公営住宅の情報が少ない 公園や遊び場が広く、開放感がある	はい 39.9% 35.4% 25.8% 67.7% 30.8% 17.7% 9.6% 5.6% 26.3% 59.1%	いいえ 20.2% 25.8% 30.3% 0.5% 17.7% 28.3% 48.5% 55.1% 30.8% 6.1%	わからない 38.9% 37.9% 42.9% 30.8% 50.5% 52.5% 40.9% 38.4% 41.4% 33.8%
Q 4 : 市営住宅の入居条件 (収入条件等) を満たすとして、次のような4階建ての公営住宅の入居を希望するか?	①希望しない ②我慢して申し込む	はい 39.9% 35.4% 25.8%	いいえ 20.2% 25.8% 30.3%	わからない 38.9% 37.9% 42.9%
【設備条件】 居住面積 サンルーム・ベランダ : あり 風呂 リビング	: 広い : なし (取付け可) : なし : なし			

Q 1 において、住居を選ぶ際に重視する条件として挙げられている家賃 (37.9%)、間取り・広さ (32.8%) について、市営住宅はいずれも優れており、Q 3 における公営住宅の印象として、「自治体が管理しているのに信頼性がある」との回答も多い (30.8%) にもかかわらず、「住み心地が良さそうである」との意見は9.6%しかなく、「建物が汚い」(39.9%) 等の否定的な印象も多い。  
 また、Q 4 において、収入等の入居条件を満たすとしても、設備条件がよくない市営住宅への入居は希望しないとの回答が65.2%にも上っており、Q 6 において、改善が必要な設備として、風呂 (46.5%)、エアコン (17.2%) 等が指摘されている。  
 以上のアンケート結果から考察すると、「市営住宅のイメージ改善」及び「設備の改善」の2点に重点的に取り組むことにより、入居率の向上は可能と考えられる。

設備については、全住戸のうち浴槽と給湯器が完備されている住戸が約3割 (平成27年4月時点) というのは現代の社会情勢に鑑みればあまりにも少ないと考えられるが、設備の改善については順次進められており、一定の成果・改善が見られると考えられる。  
 その他、バリアフリー化や緊急通報装置等の設備の改善、単身入居可能な部屋数を増加させていること等についても、一定の成果を上げていると考えられる。

市営住宅のイメージ改善については、様々な方策が考えられるが、民間賃貸住宅を参考として、現代的な感覚の名称とすることなども、検討に値するものと考えられる。

の施設を専有し、営利活動を行っていると思えられかねない状況にある。  
集会所の運営に係るガイドラインを策定し、地域の共同の福祉のための使用について明確に規定する必要がある。

**【意見】**  
市営住宅集会所について、集会所の運営に係るガイドラインを策定し、地域の共同の福祉のための使用について明確に規定する必要がある。

また、現地視察を行ったところ、空き室の中で、窓側に設置されている障子戸の障子が破れたままになっているものが複数認められた。外部から見える障子戸の破れ等の破損については、市営住宅のイメージ悪化に繋がる可能性があるため、次の入居者決定までの間、障子戸を外しておおくなどの配慮が必要である。

**【意見】**  
市営住宅の空き室について、外部から見える障子戸の破れ等の破損については、市営住宅のイメージ悪化に繋がる可能性があるため、次の入居者決定までの間、障子戸を外しておくなどの配慮が必要である。

また、適宜適切な情報提供を行うことにより、イメージの改善及び入居率の向上は可能であると考ええる。  
通常、民間の賃貸住宅を探求際には不動産業者を訪問して部屋の概要について説明を受けた後、物件をピックアップして内見した上、入居物件を決定するという順序を辿ることが多いと考えられるが、市営住宅については、事前に内見はできず、入居申込み手続きを行い、入居決定を得てからでなければ部屋の中を見ることができない。

市営住宅においては、タイプ別に似通った住宅を提供してきたため、間取り図等の図面で足りるという理由によるが、築年数も設備も様々であるため、図面のみでの提供では不十分であり、ホームページ等での内部写真の掲載など、入居希望者への情報提供を強化する必要がある。

**【意見】**  
入居率向上のため、ホームページ等での内部写真の掲載など、入居希望者への情報提供を強化する必要がある。

⑨集会所の運営について  
市営住宅集会所の運営については、市が地域の団体と委託契約を締結し、集会所の使用は地域の共同の福祉のために使用することとなっている。市から運営を委託するにあたり、市では具体的なガイドライン等を設けていないため、ある集会所では、受託者の判断で、全国展開されているフランチャイズ形式の学習塾が週2回、大会議室にて開設されているという使用がなされている。

当該使用が地域の共同の福祉に資するか否かについては、当該学習塾は全国展開されているフランチャイズ形式の塾であるため、料金は全国一律である。このため料金体系とは別に、  
・当該学習塾は入居者の子供を対象としており、これに反する場合は、集会所の使用を認めない。  
・入居者にとつて、当該学習塾がなければ、他の学習塾へ通う交通費や個人講師の派遣などによる、より高い負担でしか学習機会を確保できない状況にある。  
といった観点から、地域の共同の福祉に資するものと判断されている。  
しかし、当該学習塾では、近隣から見えるよう学習塾名を示した貼紙を集会所2階の窓に掲示するとともに、学習塾名が記載された上り旗を集会所周囲に常時設置しており、一部の者が公共

22 市営住宅個別事業

(1) 市営住宅補修費

① 目的

市営住宅のメンテナンスを図る。

② 事業概要

- ・緊急修繕及び退去修繕の実施
- ・屋上防水、給湯器更新等計画的な修繕の実施
- ・火災警報器の取替

③ 過去5年間の予算及び決算

	当初予算 (千円)	決算 (千円)
平成24年度	199,000	227,451
平成25年度	199,000	217,820
平成26年度	209,000	220,452
平成27年度	204,000	218,221
平成28年度	229,000	240,522

④ 平成28年度実績

- ア 緊急修繕  
1,146件実施
- イ 退去修繕  
176戸
- ウ 市営住宅屋上防水改良工事  
2棟実施 (緑、金石曙)
- エ 給湯器更新工事  
90戸 (栗崎、緑、松寺)
- オ 火災警報器更新工事  
791戸 (松寺、河原市、栗崎、若草、円光寺、光が丘、金石曙、金石新本町)

⑤ 監査手続

ア 関係書類を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：契約書、決裁何書、支出命令書、請求書等

⑥ 監査結果

ア 事務の適正性について関係書類を閲覧した結果、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) 市営住宅駐車場管理一般経費

① 目的

市営住宅駐車場の適正な管理を図る。

② 事業概要

入居者で構成されている管理組合が、駐車場の空きスペースの把握や無断駐車等への対応などの管理業務を行う。3ヶ月に1度駐車場管理報告書を作成し、市に報告している。

管理組合に対しては、委託料として1区画あたり月額411円を支払っている。

上記金額は、平成20年1月の駐車場有料化の際、1区画あたり400円と定められ、消費税増税(5%→8%)に伴って411円に改訂されたものである。その算定根拠は以下のとおりである。

項目	1台あたり単価	算定根拠
常勤職員費(1名)	111.19円	150千円/月÷1,349区画
非常勤役員費(2名)	92.66円	125千円/月÷1,349区画
巡回調査手当	111.19円	3千円×10名×5回/月÷1,349区画
清掃費	21.62円	350千円/年÷12月÷1,349区画
作業員装備費	27.18円	440千円/年÷12月÷1,349区画
通信費	6.18円	100千円/年÷12月÷1,349区画
その他事務費	29.03円	470千円/年÷12月÷1,349区画
合計	399.05円	

↓

委託料単価	400円
-------	------

(注) 職員費等の単価、事務費などの支出見込額は、有料化以前から駐車区画の調整等を行うために、利用者が費用を負担して常勤職員を雇用している緑田地駐車場管理組合の決算実績額を参考にして算出した。

③ 過去5年間の実績

	当初予算		決算	
	金額(千円)	駐車場区画数(区画)	金額(千円)	金額(千円)
平成24年度	20,778	3,525	20,370	20,370
平成25年度	20,515	3,494	20,016	20,016
平成26年度	20,045	3,525	20,888	20,888
平成27年度	20,763	3,513	18,599	18,599
平成28年度	19,771	3,545	18,794	18,794

④ 監査手続

ア 駐車場管理報告書を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：駐車場管理報告書等