

# 目 次

第1 外部監査の概要.....	1
1 外部監査の種類.....	1
2 選定した特定の事件（テーマ）.....	1
3 特定の事件（テーマ）を選定した理由.....	1
4 外部監査の方法.....	1
5 外部監査の対象期間.....	1
6 外部監査の実施期間.....	1
7 監査人補助者.....	2
8 利害関係.....	2
9 監査の結果と意見.....	2
第2 監査対象の概要.....	3
1 金沢市住生活基本計画について.....	3
2 組織.....	13
第3 外部監査の結果.....	17
第1章 総論.....	17
1 金沢市住生活基本計画における成果指標.....	18
2 他中核市との比較による金沢市の現況.....	20
3 他都市比較による金沢市施策の特徴.....	22
4 住環境施策の目的ごとのグループ化.....	33
第2章 各論.....	39
1 まちなか住宅建築奨励金.....	39
2 まちなかマンション購入奨励金.....	43
3 まちなか空き家活用促進費補助.....	46
4 まちなか中古分譲マンション改修費補助.....	50
5 郊外部移住者住宅取得奨励金.....	52
6 郊外部移住者マンション購入奨励金.....	55
7 郊外部移住者空き家活用促進補助.....	57
8 郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助.....	59
9 空き家解体促進費.....	61
10 地域連携空き家等活用事業費補助.....	65
11 空き家等管理・活用促進費.....	66
12 いい街金沢住まいづくり奨励金.....	68
13 スマートタウン整備支援事業費.....	70

14	金澤ふうライフ提案事業費.....	72
15	かなざわ定住推進ネットワーク事業費.....	74
16	石川中央都市圏定住促進事業費.....	76
17	まちなか定住総合施策費.....	77
18	住宅団地建設事業費特別会計（瑞樹団地）.....	78
19	金澤町家再生活用事業費.....	83
20	既存建築物耐震改修促進等事業費.....	87
21	市営住宅事業全般.....	91
22	市営住宅個別事業.....	117
23	がけ地防災推進事業費.....	136
24	地域道路改良事業費.....	138
25	歩行空間創出事業費.....	140
26	道路舗装補修費.....	142
27	道路側溝等補修費.....	145
28	消雪装置設置費補助.....	147
29	道路除排雪機械購入費補助.....	150
30	道路除排雪費.....	154
31	消融雪装置管理費.....	157
32	私道整備事業費補助.....	159
33	道路管理費.....	162
34	直営道路補修費.....	164
35	狭あい道路拡幅整備モデル事業費.....	167
36	道路舗装改良事業費.....	169
37	道路照明灯設置費.....	171

指摘事項・意見一覧.....	173
----------------	-----

## 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条に基づく包括外部監査

### 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度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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・転居・転出などにより、現在の住宅を引き払う場合、「壊さずに売る・貸す」が多くなっている。</li> </ul>	<p>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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・老年人口比率22.5%、年少人口比率13.8%となっており、少子高齢社会が着実に進行している。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>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。</p>

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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芳斉住宅(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。</li> <li>・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。</li> </ul>	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。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	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。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・景観の条例により、伝統環境保存区域、寺社風景保全区域、こまちなみ保存区域等が指定されている。</li> </ul>	⑧地域の誇りや個性(金沢らしさ)を表現するため、金澤町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要である。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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図が公表されている。</li> <li>・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。</li> </ul>	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。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	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。

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<p>⑪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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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」を求める声が比較的多くなっている。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者単身世帯の住宅所有関係をみると、高齢者を含む一般世帯と比べて、民営借家の占める比率が高くなっている（9.6%→21.6%）。</li> <li>・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。</li> <li>・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」を求める声が最も多くなっている。</li> <li>・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」「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。</li> </ul>	<p>⑬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"> <li>・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」を求める声が比較的多くなっている。</li> <li>・子育て世帯にとって重要な住宅・住環境施策として「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」を求める声が最も多くなっている。</li> <li>・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」の改善を求める方が多くなっている。</li> </ul>	<p>⑭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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>⑮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>

(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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑬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> <p>⑭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>	<p>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</p>	<p>I. 進展する少子高齢社会への対応</p>
<p>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。</p>	<p>B. 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進</p>	<p>II. 環境問題への対応</p>
<p>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。</p> <p>⑮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>	<p>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用転換による活用</p>	<p>III. 増加する空き家、空き地への対応</p>
<p>⑧地域の誇りや個性（金沢らしさ）を表現するため、金澤町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要である。</p> <p>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。</p>	<p>D. 二地域居住等の新たなライフスタイルの提案や金澤町家の保全・活用による魅力ある住まい・暮らしづくり</p>	<p>IV. 定住促進に関する課題</p>



課題	集約した課題	見直しの重点
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。 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。 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。 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。 ⑪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。 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。	E. 住宅・住環境の安全性の向上や良質なストックの形成 F. 市営住宅の適正な管理と計画的な更新 G. まちなか区域の定住促進の改定 H. 地域コミュニティや次世代を担う人材等の育成・支援	V. 今後とも継続して対応が必要な課題

### (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、暮らし続けたい「交流拠点都市金沢」の住まい・暮らしづくり	<b>【目標1】</b> 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
II. 環境問題への対応			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
III. 増加する空き家、空き地への対応			1-4 コミュニティを活かした地域防災力の強化
		<b>【目標2】</b> 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			
IV. 定住促進に関する課題		<b>【目標3】</b> 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
V. 今後とも継続して対応が必要な課題			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

(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	・がけ地防災推進事業費 ・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	

【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"> <li>・市営住宅補修費</li> <li>・市営住宅駐車場管理一般経費</li> <li>・住宅使用料徴収事務費</li> <li>・特定公共賃貸住宅管理費</li> <li>・従前居住者住宅管理費</li> <li>・緑住宅建替事業費（第3期）</li> <li>・市営住宅移転補償費</li> <li>・緑住宅再整備計画策定費</li> <li>・市営住宅浴室改善事業費</li> <li>・市営住宅結露対策事業費</li> <li>・市営住宅埋設ガス管改善事業費</li> <li>・市営住宅長寿命化型改善事業費</li> <li>・光が丘住宅全面的改善事業費</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
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"> <li>・市営住宅バリアフリー化改善事業費</li> <li>・市営住宅集会所バリアフリー化推進費</li> <li>・市営住宅緊急通報装置整備費</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
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"> <li>・消雪装置設置費補助</li> <li>・道路除排雪機械購入費補助</li> <li>・道路除排雪費</li> <li>・消融雪装置管理費</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
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"> <li>・まちなか住宅建築奨励金</li> <li>・まちなかマンション購入奨励金</li> <li>・まちなか中古分譲マンション改修費補助</li> <li>・まちなか空き家活用促進費補助</li> <li>・まちなか定住総合施策費</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
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"> <li>・金澤町家再生活用事業費</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
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"> <li>・金澤ふうライフ提案事業費</li> <li>・郊外部移住者住宅取得奨励金</li> <li>・郊外部移住者マンション購入奨励金</li> <li>・郊外部移住者空き家活用促進補助</li> <li>・郊外部移住者中古分譲マンション改修費補助</li> <li>・かなざわ定住推進ネットワーク事業費</li> <li>・石川中央都市圏定住促進事業費</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

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)	等
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	・いい街金沢住まいづくり奨励金 ・まちなか住宅建築奨励金	等
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	・スマートタウン整備支援事業費	等
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達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
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 ・滅失住宅の平均築後年数 ・住宅の滅失率 ・住宅のリフォーム実施戸数の比率 ・最低居住面積水準未満率 ・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)
1-3 市営住宅の適正な管理と計画的な更新	・市営住宅に新たに入居する世帯数
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
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
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
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 ・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
3-2 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進	・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
3-3 次世代の住まい・暮らしを支える人材の育成	・地区計画指定地区・まちづくり協定締結地区数

## 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・惣構堀保全室	1 名 (うち 1 名兼務)	1 用水・惣構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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 市営住宅等の用途廃止及び譲渡に関する事項</li> <li>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</li> <li>4 課の庶務に関する事項</li> <li>5 他係に属しない事項</li> </ol>
住宅管理係	11 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 市営住宅等の入居、退去等の管理に関する事項</li> <li>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</li> </ol>
住宅整備係	7 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 市営住宅等の建設に関する事項</li> <li>2 市営住宅等の維持管理に関する事項</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築行政の企画、調査及び指導に関する事項</li> <li>2 建築審査会に関する事項</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>6 課の庶務に関する事項</li> <li>7 他係に属しない事項</li> </ol>
宅地係	3 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
審査第 1 係	5 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法の規定に基づく確認、検査等に関する事項</li> <li>2 指定確認検査機関の指導等に関する事項</li> <li>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</li> </ol>
審査第 2 係	5 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>4 昇降機等の定期報告に関する事項</li> </ol> <p>(各係は、課長の定める区域をそれぞれ対象とする。)</p>



建物安全対策室	3名	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 マンションの建替え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</li> <li>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</li> </ul>
違反建築対策室	4名	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法の違反の防止に関する事項</li> <li>2 違反建築物等の是正に関する事項</li> <li>3 特殊建築物の定期報告に関する事項</li> </ul>

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 道路事業の企画及び調整に関する事項</li> <li>2 建設発生土の処理事業に関する事項</li> <li>3 課の庶務に関する事項</li> <li>4 局の所管事務で他課及び他係に属しない事項</li> </ul>
用地係	6名	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
道路係	4名	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 広域道路の整備促進に関する事項</li> </ul>
街路係	5名	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 環状道路の整備に係る企画及び調整に関する事項</li> </ul>
無電柱化推進室	4名	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
がけ地対策室	4名	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 崖地に係る災害対策の調整に関する事項</li> <li>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</li> <li>3 急傾斜地崩壊危険区域等の防災に関する事項</li> <li>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</li> </ul>

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)	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	1 道路の認定及び廃止に関する事項
占用係	6 名	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	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	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	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	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方面から考えると、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つともであり、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。

東京など大都市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満率	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	市営住宅に新たに入居する世 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	—	93件 (2013年)	122件 (2017.3)	150件 (2020年)
	空き家・町家情報のデータバ ンク登録件数	—	282件 (2008年)	365件 (2017.7)	400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)

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)
	住宅のバリアフリー化率	36% (2003年)	45% (2008年)	47.2% (2013年)	75% (2020年)
3-2 環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進	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)
	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)
3-3 次世代の住まい・暮らしを支える人材の育成	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る必要がある。

## (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況

他中核市との比較を行うことによって、金沢市の現況を把握した。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)	本監査の中心的指標として
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況は、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。

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
川越市	352	1.4	2.28	25.2	4.8	58.4	44.5

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

## 【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 - 住宅手当 (上限 1 万円 / 月、3 年間)
まちなかり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)
まちなか住宅ディスプレイポーター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ィスプレイポーター排水処理システム (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



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10万円上乘せ)

## 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階建て以下の一戸建て木造住宅 ・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)
八尾地区まち並み修景等整備事業費	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、歴史的なまち並み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
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。	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。	70万円／戸 (上限3,500万円)
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。	50万円／区画 (上限5,000万円)

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、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"> <li>・「青森県居住支援協議会」へ参画</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	

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"> <li>・「青森市空き家・空き地バンク事業」の立ち上げ</li> <li>・空き家や空き地に関する物件情報の収集及び公開</li> <li>・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</li> </ul>	

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"> <li>・「青森県居住支援協議会」へ参画</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>(※再掲)</p>	
青森市空き家・空き地バンク事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「青森市空き家・空き地バンク事業」の立ち上げ</li> <li>・空き家や空き地に関する物件情報の収集及び公開</li> <li>・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</li> </ul> <p>(※再掲)</p>	

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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> </ul>

(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建売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戸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リフォームする方に補助金を交付する。	1戸当り 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

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 m <sup>2</sup> の場合は 40 万円) 併設店舗 1 m <sup>2</sup> 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。	無料でアドバイスを受けることができ、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	新たに市営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 ヶ月間) 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

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・賃貸を検討する所有者に対し、専門業者を派遣する。	無料でアドバイスを受けることができ、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	市内にある保安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（㎡）×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、UJIターン世帯に加算あり（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、UJIターン世帯に加算あり（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、UJIターン世帯に加算あり（基本部分+加算部分の限度額100万円）

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、UJI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。	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 各市町の特徴を活かしたパンフレットを作成	

金澤ふうライフ提案事業費	<p>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</p> <p>②金澤ふうライフ体験ツアーを実施 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</p> <p>③金澤ふうライフに関する情報発信 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) Y o u T u b e 動画において、金沢の魅力を発信</p>	
--------------	---	--

### 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、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、住宅ローンにより金沢版スマートハウスを新築・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、U J 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、住宅ローンで新築・購入する 45 歳未満の方に助成する。	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



<p>かなざわ定住 推進ネットワ ーク事業費</p>	<p>①広告事業 新聞・雑誌等で住宅取得支援制度のPRを実施</p> <p>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）</p> <p>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</p>	
<p>住宅団地建設 事業費特別会 計（瑞樹団地）</p>	<p>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。</p>	

（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。

(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	(まちなか) 借入金の3% 上限50万円	(まちなか) 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) 借入金の5% 上限100万円	(郊外) 公共交通沿線限定 借入金の3% 上限30万円	(郊外) 該当補助事業なし	(郊外) UIターン若年世帯限定  上限50万円
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	(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	(まちなか) 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1/2 上限50万円	(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	(郊外) 該当補助事業なし	(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、LRT(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、社会情勢の変遷あわせ、適宜見直していく必要がある。

#### 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のようなタイプの施策か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じまない。

##### (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/h a (2040 年) 2017 年 (平成 29 年) 実績 64.8 人/h a 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		

移住促進	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		
特徴あるまちづくり	スマートタウン整備支援事業費	1,500	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じまない。	E
	金澤ふうライフ提案事業費	4,100		
	住宅団地建設事業費特別会計(瑞樹団地)	247,806		
	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		

(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 替、外壁改善 等	緑住宅建替事業費(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	258,000		
	小計	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		
	市営住宅バリアフリー化改 善事業費	42,000		
	小計	68,100		
市営住宅補修	市営住宅補修費	229,000	平成 24 年度～平成 28 年度の 決算額平均：225 百万円	C
	小計	229,000		
その他	市営住宅駐車場管理一般経 費	19,771	種々の管理業務であり他事業 との比較はなじまない。	E
	住宅使用料徴収事務費	10,319		
	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	がけ地防災推進費	10,200	民地内にある対象がけ地の把握が課題	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っている。	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		

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、住宅団地特別会計（瑞樹団地）も支出額が大きい。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会報告書(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、費用対効果の観点から、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。

**【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。



## 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金沢都市計画道路3・4・31号小立野鈴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	借入金等の 10%	200万円	・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。
	二世帯住宅		300万円	

加算部分	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)
	UJIターン 世帯	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 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、便所、浴室、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）
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、決裁伺書、支出負担行為伺書、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に重要であるとともに、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

二世帯住宅については、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近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	
加算部分	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)
	U J I ターン世帯	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。)
	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 m<sup>2</sup>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)
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、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、決裁伺書、支出負担行為伺書、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下の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。

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	平成27年度	平成28年度
住宅着工件数(A)	117	166	128	166	153
まちなか住宅建築奨励金利用戸数(B)	61	85	74	91	83
割合(B/A)	52%	51%	57%	54%	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。奨励金利用者件数が総戸数の約16%というのは、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。

**【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

区分		助成率	限度額	条件
基本部分	内部改修工事費	内部改修費の 1 / 2	50 万円	
加算部分	45 歳未満	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)
	60 歳以上	内部改修費の 1 / 2	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)
	U J I ターン世帯	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。)
ただし、限度額（基本+加算計）は 100 万円とする。				



## 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。  
(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)

### 【かなざわ空き家活用バンク】

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

かなざわ定住推進ネットワーク(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)
平成24年度	5,700	4	5,300
平成25年度	5,300	2	1,500
平成26年度	5,300	5	3,820
平成27年度	3,500	8	13,060
平成28年度	3,500	5	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読み、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読み、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、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かなざわ空き家活用バンクについて

かなざわ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かなざわ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、かなざわ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かなざわ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。

かなざわ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
	成約	9	25	16	10	18	78
空き 住戸	登録	17	12	34	30	27	120
	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かなざわ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、かなざわ空き家活用バンクへの登録が補助要件となっているだけで、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かなざわ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、かなざわ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。

**【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。

#### 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

区分		助成率	限度額	条件
基本部分	内部改修工事費	内部改修費の 1 / 2	25 万円	
加算部分	45 歳未満	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)
	U J I ターン世帯	内部改修費の 1 / 2	25 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、限度額（基本+加算計）は 50 万円とする。				

#### 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 m<sup>2</sup>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、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。

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

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	5. 緑が丘地区
2. 四十万地区	4. 北安江地区	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

### 【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
基本部分	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"> <li>・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。</li> <li>・区分所有を行わないこと。</li> </ul>
加算部分	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歳未満の子ども3人以上と同居する世帯(奨励金交付申請日現在)
	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)
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、決裁伺書、支出負担行為伺書、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（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

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（U J I 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	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)

(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）
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関わる提出書類、補助認定チェックシート、決裁伺書

## (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、マンションの景観基準に関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になる。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関わらず、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（U J I 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	内部改修工事費	内部改修費の 1 / 2	50 万円	
加算部分	45 歳未満	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)
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等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 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。

## 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（U J I 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	内部改修工事費	内部改修費の 1 / 2	10 万円	
加算部分	45 歳未満	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)
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等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。

## 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、安心して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の合計が 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つては 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	耐震性	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	10
			②構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
		外壁	①外壁の構造が粗悪なもの	25
2	構造の腐朽又は破損の程度	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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
			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

		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	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

	当初予算	決算	
	金額（千円）	件数	金額（千円）
平成28年度	2,500	8	3,670

（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読み、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読み、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：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、決裁伺書、支出負担行為伺書、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 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)
平成28年度	2,000	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・活用推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・活用推進協議会

###### 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)
平成 28 年度	240	3	223

(注) 平成 28 年度より事業開始

## (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、支出負担行為伺書、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。

## 12 いい街金沢住まいづくり奨励金

### (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 日までに設定した。

#### 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	45 歳未満	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	多子世帯	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 m<sup>2</sup>以上とする。
- ・ 住居部分の延べ面積が 100 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>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。

### 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	46,000	116	62,310
平成25年度	46,000	166	84,980
平成26年度	46,000	139	75,260
平成27年度	46,000	165	88,720
平成28年度	46,000	160	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、地区計画等の疎明資料、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、支出負担行為伺

#### (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確認した結果、いずれも期間内の申請となっており、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		
加算部分	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)
	U J I ターン世帯	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。)
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。
- ・先進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。



- ・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）	件数（件）	金額（千円）
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、支出負担行為伺

### (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。

## 14 金澤ふうライフ提案事業費

### (1) 概要

#### ①目的

人口減少社会を迎え、まちの活力を高めるためには、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。

金澤ふうライフ体験ツアー（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、金澤ふうライ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、Y o u T u b e 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（J O I N）、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、金澤ふうライ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）
平成24年度	2,000	—	2,156
平成25年度	1,500	1,065	1,246
平成26年度	1,500	1,563	1,432
平成27年度	1,500	1,098	1,507
平成28年度	1,600	486	1,288

(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。

## 15 かなざわ定住推進ネットワーク事業費

### (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)
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

(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。

## 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）
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、契約締結伺、委託契約書、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。

## 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区域の無電柱化など、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ない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。



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。

③過去5年間の収支の状況

(単位：千円)

年度	収入		支出			割合	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	B/A (%)	
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っせん手数料	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	100	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
その他	5,447		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。

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、特記すべき事項は発見されなかった。

#### 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 軒当た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。

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）末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。

## 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) (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)
	内部改修工事		
	内装改修工事		
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) (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)
	内部改修工事		
	内装改修工事		
	設備機器整備		

(注) ただし、U J I ターン該当者であっても、「店舗等以外」に係る補助金にあつては、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」に係る補助金にあつては、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
- ・伝統的な意匠及び態様にふさわしく、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）
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	1	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、支出負担行為伺

#### (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いう。

(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、「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るが、外部修復工事、内部改装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。



## 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
要緊急安全確認大規模建築物					23%	なし

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

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、建物の耐震に関するアドバイスを行う。

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)
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

補助金額	限度額
除去する塀の面積×3,500円/m <sup>2</sup>	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)
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市営住宅課が管理する住宅

住宅		根拠法令		団地数等	所在地
市営住宅	公営住宅	法律	公営住宅法	16 団地 163 棟	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、 大桑町
		条例	金沢市営住宅条例	3,398 戸	
	改良住宅	法律	住宅地区改良法	1 団地 1 棟	平和町
		条例	金沢市営住宅条例	50 戸	
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	1 団地 1 棟	芳斉
		条例	金沢市特定公共賃 貸住宅条例	9 戸	
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）		1 棟 44 戸	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ティミックスを図り、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充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	214,000円以下
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	
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

## 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、住宅に困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等は、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 m <sup>2</sup> 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。

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	芳斉	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棟の取得価格も含めている。

(注) 管理戸数は平成28年度末時点のものである。



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	芳斉	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	当初耐震不適合			合計
	補強済	補強予定	建替予定	
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
153 棟 (3,079 戸)	12 棟 (378 戸)	165 棟 (3,457 戸)
92.7% (棟数)	7.3% (棟数)	100%

(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

オ 住戸のタイプ別状況

区分	住戸面積	1 L K	1 L D K	2 K	2 D K	2 L D K	3 K	3 D K	3 L D K	4 D K	5 D K	総計	割合
緑住宅		0	0	0	142	142	302	720	0	2	50	1,358	100.0%
単身可	55㎡未満	0	0	0	134	142	302	454	0	0	0	1,032	76.0%
	55㎡以上	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	0.6%
	計	0	0	0	142	142	302	454	0	0	0	1,040	76.6%
単身不可		0	0	0	0	0	0	266	0	2	50	318	23.4%
割合		0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	10.5%	22.2%	53.0%	0.0%	0.1%	3.7%	100.0%	
		20.9%			79.1%								
市営住宅全体		20	16	24	715	257	328	2,038	20	5	73	3,496	100.0%
単身可	55㎡未満	20	16	24	541	142	緑住宅	454	0	0	0	1,517	43.4%
							緑住宅以外						
	18												
55㎡以上	0	0	0	174	0	0	0	0	0	0	174	5.0%	
	計	20	16	24	715	142	320	454	0	0	0	1,691	48.4%
単身不可		0	0	0	0	115	8	1,584	20	5	73	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%	
		29.5%			70.5%								

カ エレベータの設置状況

区分	棟数	未設置住棟	設置住棟			
			棟数	設置率	住戸数	
高層棟 (緑住宅)	4 棟	0 棟	4 棟	100.0%	532 戸	
中層棟	161 棟	142 棟	19 棟	11.8%	526 戸	
合計	165 棟	142 棟	23 棟	13.9%	1,058 戸	30.6%

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%	94%	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%	97%	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%	94%	96%	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	33	32	29	27	24	66%	64%	58%	54%	48%
18	元菊	10	0	3	3	2	2	2	30%	30%	20%	20%	20%
19	芳斉	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 金沢市の民間借家総数 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  $75.3\% \dots i / (i + ii)$

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	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成
			24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	24年度	25年度	26年度	27年度	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	45.3	47.2	48.5	50.4	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

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 K	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	0 戸	0 世帯	
3 D K (単身入居可)	10 戸	15 世帯	1.5 倍
3 D K	110 戸	111 世帯	1.0 倍
3 L D K	0 戸	0 世帯	
4 L D K	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)	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)
1	函館市	266,773	143,210	5,857	1,799	7,656	45.55	148.29	34.84
2	旭川市	343,728	177,133	4,838	1,240	6,078	71.05	277.20	56.55
3	青森市	290,721	136,191	2,768	2,118	4,886	105.03	137.26	59.50
4	盛岡市	296,558	129,125	2,604	2,989	5,593	113.89	99.22	53.02
5	秋田市	314,335	135,147	2,352	1,975	4,327	133.65	159.16	72.65
6	郡山市	335,657	138,950	3,841	1,719	5,560	87.39	195.26	60.37
7	いわき市	347,552	141,098	8,579	2,900	11,479	40.51	119.85	30.28
8	宇都宮市	521,082	227,563	3,633	3,428	7,061	143.43	152.01	73.80
9	前橋市	338,784	144,122	5,444	2,184	7,628	62.23	155.12	44.41
10	高崎市	375,035	160,180	4,071	2,909	6,980	92.12	128.92	53.73
11	川越市	350,457	152,496	1,100	1,500	2,600	318.60	233.64	134.79
12	越谷市	337,181	146,368	250	684	934	1,348.72	492.95	361.01
13	船橋市	627,816	289,321	1,377	1,260	2,637	455.93	498.27	238.08
14	柏市	415,300	176,975	833	144	977	498.56	2,884.03	425.08
15	八王子市	562,019	259,848	1,448	10,741	12,189	388.13	52.32	46.11
16	横須賀市	403,657	165,730	4,919	4,046	8,965	82.06	99.77	45.03
17	富山市	418,179	172,744	4,807	1,304	6,111	86.99	320.69	68.43
18	金沢市	465,188	200,070	3,496	3,202	6,698	133.06	145.28	69.45

	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。

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	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
	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
	その他収入	建物貸付料
災害救助負担金		
その他の収入		
支出	修繕費	市営住宅一般補修費
		市営住宅特別補修費
	管理費	市営住宅管理一般経費
		住宅使用料徴収事務費
		市営住宅駐車場管理一般経費
		特公賃管理一般経費
		元菊住宅管理費
	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
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。



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。

(単位：千円)

	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	栗崎町	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	芳斉	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。

(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
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
	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。

⑪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バランスが崩れている。
- ・ 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むため、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ってお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、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戸を除却した。

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。

## 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。

- ・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tock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事務取扱基準に基づき、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、大桑町、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、決裁伺書、工事設計書、工事完成届、支出命令書、請求書

### (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家も相当数存在する（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、特に若年齢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等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ないとまではいえない。

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回の定期募集全件について、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年間にお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年間における家賃等の減免状況は以下のとおりである。

ア 家賃の減免

	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
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



イ 駐車場料の減免

	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) 駐車場料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

(単位: 件)

減免理由	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	
単身世帯 31 千円以下、その他世帯 33 千円以下	減免額 50%	869	899	866	834	796
単身世帯 38 千円以下、その他世帯 45 千円以下	減免額 30%	55	62	63	66	72
単身世帯 45 千円以下、その他世帯 57 千円以下	減免額 10%	46	55	59	49	49
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の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注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						
	住宅	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	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							
	住宅	管理 戸数	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					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	11,701
9	松寺町	162	203		7,716	6,670	11,311
10	上荒屋	258	203		54,310	42,232	17,009
11	緑	1310	151,353	203,280	169,859	85,337	64,654
12	河原市町	64					40,824
13	金石新本町	50	203			26,151	47,958
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年間に行わ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。

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い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。

Q1：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%)		
Q2：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%)		
Q3：公営住宅の印象	はい	いいえ	わからない
建物が汚い	39.9%	20.2%	38.9%
高齢者が多い	35.4%	25.8%	37.9%
市街地から遠い	25.8%	30.3%	42.9%
家賃が安い	67.7%	0.5%	30.8%
自治体が管理しているので信頼性がある	30.8%	17.7%	50.5%
緑が多いなど環境に配慮している	17.7%	28.3%	52.5%
住み心地が良さそうである	9.6%	48.5%	40.9%
デザインが良さそうである	5.6%	55.1%	38.4%
公営住宅の情報が少ない	26.3%	30.8%	41.4%
公園や遊び場が広く、開放感がある	59.1%	6.1%	33.8%
Q4：市営住宅の入居条件（収入条件等）を充たすとして、次のような4階建ての公営住宅の入居を希望するか？ 【設備条件】 居住面積：広い サンルーム・ベランダ：あり 風呂：なし（取付け可） リビング：なし	①希望しない 65.2% ②我慢して申し込む 32.3%		

収納スペース : 広い エアコン : なし (取付け可) インターフォン : なし (取付け可) 温水洗浄便座 : なし (取付け可) エレベーター : なし 耐震補強工事 : あり	
Q5 : (Q4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%
Q6 : (Q4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%
Q7 : 公営住宅に若年世帯の入居を促すにはどうしたらよいと思うか?	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

Q1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、Q3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で信頼性がある」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、Q4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%にもものぼっており、Q6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する。

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られる。

通常、民間の賃貸住宅を探す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、数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た。

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。
- ・入居者にとって、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

の施設を専有し、営利活動を行っていると捉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。

## 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、決裁伺書、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団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)
平成24年度	20,778	3,525	20,370
平成25年度	20,515	3,494	20,016
平成26年度	20,045	3,525	20,888
平成27年度	20,763	3,513	18,599
平成28年度	19,771	3,545	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



⑤監査結果

ア 駐車場管理報告書の適正性について

平成 28 年度の駐車場管理報告書全件を閲覧した結果、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。

(3) 住宅使用料徴収事務費

①目的

住宅使用料の徴収強化を図る。

②事業概要

住宅使用料の徴収及び長期滞納者住宅明渡請求訴訟の関連事務を行う。

ア 滞納家賃の発生及び回収状況推移

(単位：千円)

	発生	回収	不納欠損	年末残	滞納発生割合
平成 24 年度	19,365	26,952	5,699	84,757	2.51%
平成 25 年度	15,632	23,879	5,827	70,684	2.06%
平成 26 年度	11,246	18,352	7,537	56,042	1.48%
平成 27 年度	11,081	11,595	5,582	49,945	1.47%
平成 28 年度	11,233	10,298	10,110	40,772	1.54%

(注) 不納欠損は行方不明等の事情により滞納のまま5年以上が経過したものについて行っている。

(注) 滞納発生割合は、家賃収入総額に占める滞納家賃の発生割合を算出したものである。

イ 滞納家賃の回収について

- i 滞納が発生した場合、市営住宅課職員及び非常勤職員である2名の徴収嘱託員が督促を行っている。
- ii 概ね10ヶ月分以上を滞納した際は法的措置に移行しているが、悪質なケースでは6ヶ月程度の滞納でも法的措置に移行することがある。

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	10,066	6,045
平成 25 年度	9,668	11,218
平成 26 年度	10,476	8,363
平成 27 年度	10,325	7,402
平成 28 年度	10,319	7,747

④監査手続

ア 家賃滞納者に対する明渡等請求訴訟について、訴訟関係資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：訴訟関係資料一式等

⑤監査結果

ア 家賃滞納者に対する法的措置の適正性について  
過去5年間における法的措置の推移は以下のとおりである。

(単位：件)

	未済	提訴	終結			強制執行
			和解	判決	合計	
平成 24 年度	0	5	2	3	5	3
平成 25 年度	0	9	1	8	9	1
平成 26 年度	0	2	2	0	2	0
平成 27 年度	0	1	1	0	1	0
平成 28 年度	0	2	1	1	2	1

(注) 判決はすべて市の勝訴判決である。

過去5年間における法的措置を行った件数及び費用の概要は以下のとおりである。

	件数 (件)	役務費 (千円)	委託料 (千円)	合計 (千円)
平成 24 年度	5	842	1,103	1,945
平成 25 年度	9	1,312	1,985	3,297
平成 26 年度	2	500	454	954
平成 27 年度	1	30	227	257
平成 28 年度	2	370	454	824

(注) 役務費は訴訟提起の際の印紙代や強制執行費用等である。

(注) 委託料は弁護士報酬である。

平成 26 年度から平成 28 年度に行われた明渡等請求訴訟全 5 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。

(4) 特定公共賃貸住宅管理費

①目的

特定公共賃貸住宅の適正な管理を図る。

②事業概要

特定公共賃貸住宅（芳斉住宅）の管理を行う。

③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	入居世帯数（世帯）	金額（千円）
平成24年度	723	9	1,705
平成25年度	1,069	7	1,412
平成26年度	1,089	7	2,250
平成27年度	1,045	9	941
平成28年度	1,029	9	1,478

（注）入居世帯数は年度途中退去者を含む。

④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

⑤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。

(5) 従前居住者住宅管理費

①目的

金沢駅西土地地区画整理事業の施行に伴う住宅困窮者の救済を図る。

②事業概要

元菊住宅の管理を行う。

平成3年頃に行われた金沢駅西土地地区画整理事業により転居を余儀なくされた住民に対し、金沢市が普通財産として貸付を行っているものである。

敷地内に5棟の建物があり、1棟に2戸の住宅があるため、合計10戸の住宅がある。

③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	世帯数（世帯）	金額（千円）
平成24年度	160	3	269
平成25年度	81	3	150
平成26年度	85	2	214
平成27年度	87	2	165
平成28年度	88	2	187

#### ④監査手続

ア 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：契約書、決裁伺書、支出命令書、請求書等

#### ⑤監査結果

ア 退去済みの住民の名前について

元菊住宅の現地視察を行ったところ、同敷地の入り口に看板が掲げられており、退去済みの住民の名前が掲示されたままとなっていた。

個人情報保護の観点からも、退去済みの住民の名前を掲げたままにするのは好ましくないため、看板自体を撤去するか、退去済みの住民の名前はマスクング等をする必要がある。

#### 【意見】

元菊住宅について、個人情報保護の観点からも、退去済みの住民の名前を掲げたままにするのは好ましくないため、看板自体を撤去するか、退去済みの住民の名前はマスクング等をする必要がある。

イ 空き家部分の有効活用について

敷地内にある5棟10戸の住宅のうち、現在入居しているのは1棟の2戸のみであり、4棟の8戸は空き家となっている。入居中の2戸が退去した後は、5棟全てを取り壊す予定であり、新たに入居者を募集することは予定されていない。

金沢駅からも比較的近く、立地条件は良いが、住宅については平成3年の建築から大規模な改修工事等はされておらず、内部の設備も十分とはいえないことから、市営住宅の管理戸数を減少させる方向であることも考慮すると、あえてこれから改修工事等を行い、住宅として活用する必要性は低く、現在の入居者が退去した後に取り壊す方向性は妥当であると考えられる。

しかし、4棟8戸の住宅が空き家のまま長期間経過することは、資産の有効活用の観点からも防犯等の観点からも好ましいとはいえないため、売却を含めた活用方法を検討する必要がある。

#### 【意見】

元菊住宅について、売却を含めた活用方法を検討する必要がある。

## (6) 緑住宅建替事業費（第3期）

### ①目的

緑住宅A1・A6棟の建替えを図る。

### ②事業概要

緑住宅A1・A6棟の建替えに向けた建築工事の実施設計及び解体工事を行う。  
建替えにより、4階建てで総戸数は48戸から41戸に減少し、エレベーター付きになる。

### 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	—	—
平成25年度	—	—
平成26年度	—	—
平成27年度	1,500	1,436
平成28年度	126,800	106,421

### ④平成28年度実績

- ア 緑住宅A1・A6棟解体工事（RC造、5階建て、2棟、48戸）を行った。
- イ 緑住宅建設工事第3期に伴う実施設計を行った。

### 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。

## (7) 市営住宅移転補償費

### ①目的

市営住宅の建替えに伴う入居者の仮住宅へのスムーズな移転を図る。

### ②事業概要

市営住宅の建替え工事に伴う入居者の仮住宅への移転補償を行う。  
1世帯あたり一律162,000円が支給され、用途は自由である。

③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	補償世帯数（世帯）	金額（千円）
平成24年度	—	—	—
平成25年度	970	6	972
平成26年度	—	—	—
平成27年度	800	8	1,296
平成28年度	5,600	34	5,508

④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

⑤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。

(8) 緑住宅再整備計画策定費

①目的

緑住宅再整備計画の策定を図る。

②事業概要

高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会の検討結果を踏まえ、緑団地の再整備計画を作成するとともに、金沢市公営住宅等長寿命化計画の検証と見直しを行った。

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	—	—
平成25年度	—	—
平成26年度	—	—
平成27年度	—	—
平成28年度	2,000	1,890

(注) 平成28年度開始事業である。

#### ④平成 28 年度実績

平成 29 年 3 月に緑住宅再整備計画を策定した。その概要は以下のとおりである。

ア 緑住宅は、昭和 40 年代後半から 50 年代前半に建設されたものであるが、現在 40 棟 1,358 戸で構成され、市営住宅全体の管理戸数 3,496 戸の 38.8%を占める大規模団地を形成している。

イ 開発された際、周囲は田園地帯であったが、近年は道路網の整備等が進み、学校や公園、商業施設も存在し、公共交通機関を利用したアクセスの利便性も向上している。

ウ 金沢市は、人口減少・超高齢化社会への対応等の観点から、緑住宅を公共交通サービスの強化の他、住宅や日常生活に必要な施設などを誘導する居住誘導区域に設定している。

エ 緑住宅 40 棟のうち、3 棟 (60 戸) は、平成 5～6 年度及び平成 26～27 年度に建替えを行った新しい建物であるが、残る 37 棟 (1,298 戸) は昭和 45 年度から昭和 53 年度に建築したもので、建物及び設備が老朽化している。

オ 耐震工事は順次行っているが、5 階建 13 棟 (376 戸) が未耐震であり、この解消が喫緊の課題である。

カ バリアフリー化は順次進めているが、市営住宅全体のバリアフリー化率は 35.4%である。

キ 入居者 (同居者を含む) の高齢者率は、平成 22 年度は 18.0%であったのに対し、平成 28 年度には 29.9%となっており、急速に高齢化が進んでいる。

ク 以上の現状に鑑み、以下の 5 点を課題としてまとめている。

- ・耐用年限を考慮した建替えや改善計画、耐震化
- ・長寿社会に対応したバリアフリー化
- ・老朽化した設備機器などの改善
- ・バランスのとれた住宅供給
- ・高齢化に対応したコミュニティの醸成

#### 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、決裁伺書、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。

### (9) 市営住宅緊急通報装置整備費

#### ①目的

住戸に緊急通報装置を整備し、高齢者の増加への対応を図る。

#### ②事業概要

額新町住宅、若草町住宅、円光寺住宅、光が丘住宅に対して、平成28年度から平成31年度の4年間で緊急通報装置の整備を行う。

緊急通報装置の設置状況は以下のとおり。

区 分		戸数	割合
設置あり	配線あり、機器あり	1,092 戸	31.6%
	配線あり、機器なし	285 戸	8.2%
設置なし		2,080 戸	60.2%
合 計		3,457 戸	100.0%

(注) 元菊住宅を除く。

#### ③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額 (千円)	件数 (戸)	金額 (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	2,900	68	2,519

#### ④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

#### ⑤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。



## (10) 市営住宅集会所バリアフリー化推進費

### ①目的

市営住宅の集会所をバリアフリー化することにより、支え合うコミュニティづくりの推進を図る。

### ②事業概要

集会所の玄関及び建物1階部分に対して、段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー化改修を行う。

### 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	—	—
平成25年度	—	—
平成26年度	—	—
平成27年度	—	—
平成28年度	1,300	446

### ④平成28年度実績

大桑町住宅集会所に対して、正面玄関のアプローチ箇所にスロープ及び手すりの整備を行うとともに、玄関内部の段差部分についてスロープの整備を行った。

### ⑤監査手続

- ア バリアフリー化の状況を確認すべく現地視察を行った。
- イ 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：契約書、決裁伺書、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

平成28年度の支出全件について、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。

(11) 市営住宅浴室改善事業費

①目的

入居率向上のため、浴槽のない住戸の環境改善を図る。

②事業概要

浴槽及び浴槽用給湯器がない住戸に対して、空室修繕に併せ、浴槽等を順次設置する。

市営住宅のうち、浴槽と浴槽用給湯器が完備されている住戸は全体の約3割、それ以外の約7割は浴槽等を自ら設置しなければならない住戸である。

浴槽等の設置状況は以下のとおり。

区分	戸数 (戸)	割合	備考
浴槽・浴槽用給湯器	1,053	30.3%	建設時対応 665 戸、改善事業 388 戸
浴槽のみ	348	10.0%	入居者が浴槽用給湯器を設置
スペースのみ	2,060	59.2%	入居者が浴槽・浴槽用給湯器を設置
スペースもなし	16	0.5%	光が丘団地 (1 棟) のみが該当
合計	3,477	100.0%	

(注) 平成 27 年 4 月時点

浴槽等がない分、家賃は低く設定されているものの、入居応募者は極めて少ない状況にある。平成 28 年度の募集及び応募状況は以下のとおり。

区分	募集戸数	申込世帯	倍率	うち応募なし
風呂あり (注 1)、エレベーターあり	68 戸	166 世帯	2.4 倍	0 戸
風呂あり (注 1)、エレベーターなし	9 戸	13 世帯	1.4 倍	2 戸
風呂あり (注 2)、エレベーターなし	19 戸	23 世帯	1.2 倍	1 戸
風呂なし、エレベーターあり	2 戸	2 世帯	1.0 倍	0 戸
風呂なし、エレベーターなし	87 戸	54 世帯	0.6 倍	17 戸
合計	185 戸	258 世帯	1.3 倍	20 戸

(注 1) 浴槽あり、給湯設備あり

(注 2) 浴槽あり、給湯設備なし

③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算	
	金額 (千円)	件数 (戸)	金額 (千円)
平成 24 年度	7,000	5	9,588
平成 25 年度	7,000	8	10,718
平成 26 年度	7,900	5	8,016
平成 27 年度	9,700	5	8,129
平成 28 年度	9,700	15	7,197

④平成 28 年度実績

緑住宅（空室）15 戸の浴槽改善工事を行った。

⑤監査手続

ア 浴室の状況を確認すべく現地視察を行った。

イ 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：契約書、決裁伺書、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

平成 28 年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

(12) 市営住宅結露対策事業費

①目的

入居中の住戸における結露の改善を図る。

②事業概要

対象団地棟の住民に対して換気扇設置の要望調査を行い、要望があった住戸に対して、浴室付近に換気扇を設置する。

【対象住宅】

平成 27 年度まで：緑住宅（4 階建）

平成 28 年度から：大桑住宅（3 階建）

③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	件数（戸）	金額（千円）
平成 24 年度	3,000	20	2,667
平成 25 年度	3,000	29	3,753
平成 26 年度	2,400	13	2,268
平成 27 年度	2,600	10	1,399
平成 28 年度	2,600	20	2,241

④監査手続

ア 関連資料を閲覧し、住民からの要望に基づき適正に行われているか検証した。

イ 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：希望調査用紙、調査結果一覧表、契約書、決裁伺書、支出命令書、請求書等

#### ⑤監査結果

##### ア 事業対象の適正性について

平成 28 年度の住民からの要望状況に係る資料を閲覧した結果、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。

##### イ 事務の適正性について

平成 28 年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

#### (13) 市営住宅埋設ガス管改善事業費

##### ①目的

ガス管の老朽化による事故の予防を図る。

##### ②事業概要

市営住宅敷地内の埋設ガス管のうち、経年劣化により交換が必要となったものについて、ポリエチレン管への切り替えを行う。

##### 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）
平成 24 年度	—	—	—
平成 25 年度	—	—	—
平成 26 年度	—	—	—
平成 27 年度	7,400	—	—
平成 28 年度	9,600	1	5,984

##### ④平成 28 年度実績

光ヶ丘団地に対してガス管の切り替えを行った。

これにより、全ての市営住宅敷地内の埋設ガス管がポリエチレン管に切り替わった。

##### ⑤監査手続

ア 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：契約書、決裁伺書、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

平成 28 年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

## (14) 市営住宅長寿命化型改善事業費

### ①目的

市営住宅を長寿命化し、ライフサイクルコストの削減を図る。

### ②事業概要

より耐久性の高い塗装材を使用し、外壁の改善工事を行う。

築年数 30 年を目安とし、住宅の状況も勘案しながら工事対象を選定している。

### ③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算	
	金額 (千円)	件数 (棟)	金額 (千円)
平成 24 年度	64,000	3	71,251
平成 25 年度	22,000	2	59,395
平成 26 年度	154,300	6	150,119
平成 27 年度	121,900	4	103,247
平成 28 年度	100,000	5	104,933

### ④平成 28 年度実績

上荒屋 1 棟、河原市 2 棟、金石新本町 2 棟の合計 5 棟に対し、外壁改善工事を行った。

### ⑤監査手続

ア 改善状況を確認すべく現地視察を行った。

イ 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：契約書、決裁伺書、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

平成 28 年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

(15) 市営住宅バリアフリー化改善事業費

①目的

住戸をバリアフリー化し、高齢者等の市営住宅の利用促進を図る。

②事業概要

バリアフリー未対応住戸のうち、空き室であるものに対して、高齢者向け流し台の設置、床の段差解消、手摺り及び緊急通報装置の設置等の整備を行う。

③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	件数（戸）	金額（千円）
平成24年度	16,000	5	13,682
平成25年度	65,000	20	63,401
平成26年度	39,500	10	38,120
平成27年度	42,000	5	19,990
平成28年度	42,000	15	40,570

④監査手続

- ア バリアフリー化の状況を確認すべく現地視察を行った。
- イ 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：契約書、決裁伺書、支出命令書、請求書等

⑤監査結果

ア 事務の適正性について

平成28年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

(16) 光が丘住宅全面的改善事業費

①目的

光ヶ丘住宅の長寿命化を図る。

②事業概要

光が丘住宅の全面的なリニューアル工事を行う。

### 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	13,000	－（注）	10,974
平成25年度	397,600	2棟（35戸）	391,263
平成26年度	－	－	－
平成27年度	8,100	－（注）	6,296
平成28年度	258,000	1棟（16戸）	218,920

（注）翌年度工事の実施設計を行った。

### ④平成28年度実績

光が丘団地64号棟の16戸に対し、建築・電気設備・給排水衛生設備工事を行った。

### ⑤監査手続

- ア 全面的改善の状況を確認すべく現地視察を行った。
- イ 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：契約書、決裁伺書、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

平成28年度の支出全件について、内容、決裁状況を確認し、関連資料との突き合わせ及び工事写真の閲覧を行った結果、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。

## (17) 高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助

### ①目的

バリアフリー仕様や緊急時対応サービス等を提供する民間賃貸住宅の、高齢者が負担できる家賃水準での供給を図る。

### ②事業概要

金沢市高齢者向け優良賃貸住宅制度に則った賃貸住宅に入居する高齢者のうち、下記要件を満たす者に対して、契約家賃と入居者負担額との差額を補助する。

#### 【金沢市高齢者向け優良賃貸住宅制度】

60歳以上の高齢者世帯を対象とし、バリアフリー仕様など一定の基準を満たす賃貸住宅を高齢者向け優良賃貸住宅に認定し、住宅の整備費（建設時）及び家賃減額分に対し補助金を交付することにより、高齢者向けの良質な住宅の供給を促進する制度である。なお、当該補助対象となる高齢者向け優良賃貸住宅はグリーンソサエティ犀川（44戸）のみであり、市の一括借り

上げではないため、空室分に市の負担は生じない。

ア 要件

- i 60 歳以上の者
- ii 次のいずれかに該当する者
  - ・同居する者がいない者
  - ・同居する者が配偶者、60 歳以上の親族、介護等のため同居が必要と市長が認める者である者

イ 補助金額

入居者の所得に応じた家賃補助であり、最大で月額 17,400 円（1R）～20,400 円（1LDK）である。

ウ 補助対象期間

2004 年度（平成 16 年度）から 2024 年度までの 20 年間

エ 入居者数等

	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
入居者数（人）	40	34	34	33	33
入居者平均年齢（歳）	79	80	79	81	80
補助金拠出額（千円）	7,475	5,996	5,828	6,065	6,184
1 人あたり平均（月額）（円）	15,572	14,696	14,284	15,315	15,616

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）
平成 24 年度	8,098	40	7,475
平成 25 年度	8,190	33	5,996
平成 26 年度	7,800	29	5,828
平成 27 年度	7,800	31	6,065
平成 28 年度	7,800	32	6,184

④監査手続

- ア 対象施設の現地視察を行った。
- イ 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：高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額申請書、入居者異動報告書、所得月額算出表等



⑤監査結果

ア 家賃減額決定手続の適正性について

平成 28 年度の新規補助対象 4 戸から無作為に抽出した 2 戸について、家賃減額の決定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。

イ 交付事務の適正性について

また、平成 28 年度の支出全額について、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。

## 23 がけ地防災推進事業費

### (1) 概要

#### ①目的

民有がけ地においてはその所有者が防災対策を施すのが原則ではあるが、多額の費用がかかるため対策が進まない側面もあるため、市が民有がけ地の防災工事費等に要する費用の一部を補助することで工事を促進し、がけ崩れによる被害の防止を図る。

#### ②事業概要

がけ地の災害防止に関する広報を行うとともに、勾配が 30 度を超える傾斜地で、高さ 3 m を越えるがけ等に対する工事等を行う者に対して、補助金を交付する。

補助対象		補助率	限度額
地盤調査		3 / 4	100 万円
工事設計	居住のある建築物に隣接するがけ地	1 / 2	75 万円
	公共施設に隣接するがけ地	3 / 4	100 万円
防災工事	居住のある建築物に隣接するがけ地	1 / 2	600 万円
	公共施設に隣接するがけ地	3 / 4	なし
抑制工事	居住のある建築物に隣接するがけ地	1 / 2	240 万円
	公共施設に隣接するがけ地	3 / 4	360 万円
応急防災工事	居住のある建築物に隣接するがけ地	1 / 2	60 万円
	公共施設に隣接するがけ地	3 / 4	90 万円
がけ近接等危険住宅の除却		1 / 2	150 万円

(注) 高さ 10m を越えるがけ地は、本事業の対象外である。

#### 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)
平成 24 年度	37,000	29	48,726
平成 25 年度	41,200	26	40,828
平成 26 年度	28,700	27	61,301
平成 27 年度	35,200	8	19,631
平成 28 年度	10,200	9	30,119

### (2) 監査手続

①がけ地防災推進事業費補助金について、道路建設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無作為に抽出した 4 件について、関連資料を閲覧し、補助対象として適正であるか検証した。

③平成 28 年度の補助対象案件から無作為に抽出した 4 件について、補助金交付事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：金沢市がけ地防災工事費等補助金交付要綱、がけ地災害防止パンフレット、領収書（所有者の外部支払分）、支出負担行為伺書、補助金交付決定通知書、工事等検査復命書、工事写真帳、補助金交付決裁伺書、工事設計書（市積算）、補助金交付申請書、補助事業実績報告書、業者見積、工事請負契約書（所有者と業者）、市税納税状況調査

### （３）監査結果

#### ①補助対象の適正性について

平成 28 年度の補助金対象案件 9 件から無作為に抽出した 4 件について、関連資料を閲覧し、補助対象として適正であるか検証した結果、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補助金交付事務の適正性について

平成 28 年度の補助金対象案件 9 件から無作為に抽出した 4 件について、関連資料を閲覧し、補助金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。

#### ③事業の全体状況について

金沢市としては、市民の自主防災意識の高揚を重視して事業を進めている。具体的には、パンフレットの配布・回覧や出前講座、ホームページ等により、市民が日常的に行う安全点検や注意すべき事項、助成制度などの周知を行うことにより、市民等から多くの相談や現地調査依頼を受けている。

しかし、対応が必要な民有がけ地については、市民等からの相談や通報等により把握しているものが多く、全体像については把握できていない。限られた予算で効果的のがけ崩れなどの被害を防止するためにも、町会等に協力を依頼するなど積極的な調査を行い、対応が必要な民有がけ地を把握する必要がある。

#### 【意見】

がけ崩れによる被害を防止するため、町会等に協力を依頼するなど積極的な調査を行い、対応が必要な民有がけ地を把握する必要がある。

## 24 地域道路改良事業費

### (1) 概要

#### ①目的

市民の暮らしや地域の安全を支えるため、現況の幅員や線形では円滑な交通の確保に支障が生じている道路を改良することにより、災害に強い都市基盤の整備を図る。

#### ②事業概要

緊急車両の通行や災害時の避難路を確保するため、狭隘な道路やカーブで視距不良が生じている道路等に対して、拡幅や局所改良等の対策工事を行う。

#### ア 事業対象

農山村集落内道路又は集落間の連絡道路、その他の生活道路において、地元町会の総意に基づく文書による要望を受け、市が必要と認めたもの。

#### イ 選定条件

- ・ 予定道路用地の土地所有者、その他の権利者全てが工事を承諾していること。
- ・ 原則として道路用地を無償で提供できること。

#### 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）
平成 24 年度	23,000	4	22,866
平成 25 年度	86,000	9	61,696
平成 26 年度	35,000	10	49,806
平成 27 年度	77,200	4	76,585
平成 28 年度	45,000	4	34,287

### (2) 監査手続

①地域道路改良事業について、道路建設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 年度に実施した全件について、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。

③入札案件について、入札及び契約手続が規則に準拠して適正に行われているか検証した。

閲覧資料：工事引渡書、工事検査調書、工事完成届、工事写真帳、変更契約締結伺、変更契約書、支出負担行為伺書、変更理由書、変更設計書、現場代理人主任技術者変更届、現場代理人の兼務確認申請書、前払金保証証書、契約締結伺、監督員選任通知書、契約書、契約保証証書、現場代理人主任技術者選任届、入札結果表、決裁伺書、競争参加資格確認申請書、工事成績評点調書、決裁伺書（入札実施）、支出負担行為伺書、当初設計書

### （3）監査結果

#### ①工事事務の適正性について

平成 28 年度に実施した全 4 件について、工事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入札及び契約事務の適正性について

平成 28 年度に実施した全 4 件のうち入札により実施されていた 3 件について、入札及び契約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。

#### ③事業の全体状況について

地域道路改良事業において、今後事業を予定している路線は 5 路線あり、総事業費は 300,000 千円程度を見込んでいる。当該事業における過去 5 年の平均予算額は約 50,000 千円であり、用地取得等が円滑に進み、今後も同規模の予算額を確保できたと仮定すると、現在の予定路線については約 6 年間で完了すると想定され、予算規模、計画年数とも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

また、平成 24 年度から平成 28 年度に実施した 31 件の分布状況について検証した結果、山隘地域 18 件、郊外地域 8 件、まちなか地域 5 件で、事業対象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。

## 25 歩行空間創出事業費

### (1) 概要

#### ①目的

市内中心部には幅員の狭い道路が多く残っているが、住居や店舗等が隣接しており道路自体を広げることは困難なことから、道路の側溝に蓋掛けを行うことにより、道路の有効な幅員の確保を図る。

#### ②事業概要

市内中心部など都市再生整備計画に定める区域内（金沢中央地区、金沢城北地区、金沢犀川地区、金沢西部地区）の幅員 3.5m未滿の道路に対して、側溝に蓋掛けを行う。

#### 【都市再生整備計画】

国が進める社会資本整備計画に呼応して、各自治体が計画、実施する都市計画事業である。この制度は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的としている。市町村はおおむね3～5年の計画を作成し、事前に目標と目標を定量化する指標を設定した上で、完了後に達成状況に関する事後評価を行うこととなっている。

#### 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）
平成24年度	10,000	4	10,009
平成25年度	5,000	2	5,962
平成26年度	10,000	1	5,779
平成27年度	10,000	2	10,712
平成28年度	10,000	3	28,290

### (2) 監査手続

①歩行空間創出事業費について、道路管理課への質問及び関連資料の閲覧を行い、併せてその上位計画である都市再生整備計画についてホームページで公開されている資料を閲覧することにより、概要を把握した。

②平成28年度の実施案件の全件について資料を閲覧し、事務が適正に行われているか検証した。

③入札案件について、入札及び契約手続が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：社会資本整備総合交付金交付要綱、都市再生整備計画、工事引渡書、工事検査調書、工事完成届、変更契約締結伺、変更契約書、支出負担行為伺書、変更理由書、変更契約締結伺、変更契約書、繰越明許費繰越通知書、工期変更願い、前払金保証証書、契約締結伺、監督員選任通知書、契約書、契約保証証書、現場代理人主任技術者選任届、入札結果表、決裁伺書、競争参加資格確認申請書、工事成績評点調書、決裁伺書（入札実施）、支出負担行為伺書、当初設計書

### （3）監査結果

#### ①事業の全体状況について

本事業は都市再生整備計画の中のひとつのメニューとして、国の社会資本整備総合交付金を受けて実施している。社会資本整備総合交付金交付要綱及び都市再生整備計画との不整合や矛盾するところはなく、特記すべき事項は発見されなかった。

なお、都市再生整備計画では実施した事業の事後評価を行うことが求められているが、平成 28 年度実施分は継続中の計画であるため、事後評価はまだ行われていない。過年度実施事業の事後評価について概観したところ、事後評価資料は適正に作成されており、特記すべき事項は発見されなかった。

#### ②工事事務の適正性について

平成 28 年度に実施した全 3 件について、工事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入札及び契約手続について

平成 28 年度に実施した全 3 件のうち、入札により実施した 2 件について、入札及び契約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。

## 26 道路舗装補修費

### (1) 概要

#### ①目的

道路利用者に対して安全で快適な走行環境を提供するため、パトロール業務や地元要望に基づき路面舗装の損傷程度を調査及び把握し、損傷の程度が重くなる前に補修を行うことで、道路を適切に維持・管理し、事故等の未然防止を図る。

#### ②事業概要

緊急輸送道路及び市内幹線道路において、パトロール業務や地元要望等に基づき路面舗装の損傷を把握するとともに、道路の優先度や交通量等を参考としながら、損傷の程度を勘案しつつ舗装補修を行う。

国に対して、補修計画を作成の上補助金（交付金）申請を行っており、1路線につき5年程度の年次計画として計画的に補修を進めている。

#### 【緊急輸送道路】

災害時の緊急輸送を円滑に行うために、高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と県知事指定の防災拠点を相互に連絡する道路であり、金沢市内では約230km（うち金沢市道約50km）が指定されている。

#### 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）
平成24年度	100,000	149	99,636
平成25年度	40,000	198	242,311
平成26年度	120,000	230	268,690
平成27年度	175,000	212	181,504
平成28年度	140,000	182	211,476

### (2) 監査手続

①道路舗装補修費について、道路管理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年度の実施工事182件から9件を抽出し、事務が適正に行われているか検証した。

③入札案件について、入札及び契約手続が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：工事引渡書、工事検査調書、工事完成届、変更契約締結伺、変更契約書、支出負担行為伺書、変更理由書、変更設計書、契約書、監督員選任通知書、契約書、契約保証証書、現場代理人主任技術者選任届、入札結果表、決裁伺書、競争参加資格確認申請書、工事成績評点調書、決裁伺書（入札実施）、支出負担行為伺書、当初設計書、工事写真帳



(3) 監査結果

①工事事務の適正性について

平成 28 年度の本事業の実施工事 182 件中から無作為に抽出した 9 件について、事務が適正に行われているか検証した結果、道路舗装補修費及び道路側溝等補修費において、連続した道路及び工期であるにもかかわらず、分割して別工事として契約しているものがあつた。

その内訳は、以下のとおりである。

No.	起案日	分類	内容	契約額 (税込、円)	契約方法	工期
1	H29/2/21	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	313,200	随意契約 1 者見積	H29/2/21～H29/2/27
	H29/3/2	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	464,400	随意契約 1 者見積	H29/3/2～H29/3/8
	H29/3/10	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	486,000	随意契約 1 者見積	H29/3/10～H29/3/16
	H29/3/21	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	486,000	随意契約 1 者見積	H29/3/21～H29/3/27
	合計			1,749,600		
2	H29/3/7	道路側溝等補修費	本多町地内道路整備工事	486,000	随意契約 1 者見積	H29/3/7～H29/3/13
	H29/3/15	道路側溝等補修費	本多町地内道路整備工事	492,480	随意契約 1 者見積	H29/3/15～H29/3/21
	H29/3/22	道路側溝等補修費	本多町地内道路整備工事	498,960	随意契約 1 者見積	H29/3/22～H29/3/28
	合計			1,477,440		
3	H29/2/28	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	442,800	随意契約 1 者見積	H29/2/28～H29/3/6
	H29/3/7	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	475,200	随意契約 1 者見積	H29/3/7～H29/3/13
	H29/3/24	道路舗装補修費	大友町地内舗装補修工事	475,200	随意契約 1 者見積	H29/3/24～H29/3/30
	合計			1,393,200		
4	H29/2/7	道路側溝等補修費	山王町地内道路修繕工事	432,000	随意契約 1 者見積	H29/2/7～H29/2/16
	H29/2/21	道路側溝等補修費	山王町地内道路修繕工事	475,200	随意契約 1 者見積	H29/2/21～H29/3/2
	H29/3/7	道路側溝等補修費	山王町地内道路修繕工事	432,000	随意契約 1 者見積	H29/3/7～H29/3/16
	合計			1,339,200		

道路工事は、予算、地域住民の了解、天候、スケジュールなど、様々な要因を勘案した上で、効率的に進める必要がある。一方、予定価格が 130 万円を超える工事については、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号及び金沢市契約規則第 22 条第 1 号に基づき、入札を実施する必要がある。130 万円以下の工事については随意契約が可能であるが、50 万円を超える工事については、工事契約事務取扱要領第 19 条第 2 項に基づき、複数者からの見積書の徴収が必要である。

上記の基準に準拠すれば、No. 1 から No. 4 までの全ての工事において、入札を実施する必要がある。

分割して契約した理由について道路管理課に説明を求めたところ、No. 1 及び No. 3 については、緊急の補修であり、12 月補正予算で認められ、2 月執行となった。当初は繰越予定であったが、雪が少なく工事が予想以上に早く進んだため、地域住民の了解を得ながら順次工事を進めたためとのことであつた。

No. 2 については、当初の工事は一般競争入札で契約し実施したが、工事が順調に進み、翌

年度実施予定箇所も年度内に実施できる見込みとなったため、当初工事と同じ業者に発注し、可能な範囲で順次工事を進めたためとのことであった。

N o . 4 については、当初の工事は一般競争入札で契約し実施したが、年度末を見据え、当初工事とは別の地元業者に発注し、可能な範囲で順次工事を進めたためとのことであった。

道路工事において、連続した工事範囲を分割し、それぞれ予定価格が 50 万円以下の工事とすることで、入札ではなく 1 者随意契約が可能であり、早期の施工が可能となる。

しかし、連続した道路、連続した工期、同一内容の工事であれば一つの工事と認識するのが一般の市民感覚であり、それをあえて分割して契約することは、分割して契約することを禁止する明文規定があるわけではないが、地方自治法の趣旨を逸脱していると誤解されかねない行為であるため、まずは原則として分割契約は取り止め、予算を次年度に繰り越した上で、入札にて契約すべきである。

しかし、道路工事には災害対応や道路陥没など急を要するものがあることは明らかであり、その場合はやむを得ず 1 者随意契約を行うことも認める必要がある。ただその場合においても、連続した道路、連続した工期、同一内容の工事を分割して契約する場合は、その理由を明確にする必要がある。

**【意見】**

道路補修等工事について、連続した道路、連続した工期、同一内容の工事を分割して契約する場合は、その理由を明確にする必要がある。

②入札及び契約手続について

無作為に抽出した 9 件のうち、入札により実施されていた 2 件について、入札及び契約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。

## 27 道路側溝等補修費

### (1) 概要

#### ①目的

降雨時の冠水対策や道路排水の機能維持のため、側溝補修、暗渠補修及び暗渠清掃等を行うとともに、大雨により崩土等が発生した際は迅速に崩土を撤去する等、市民生活に影響を及ぼす道路損傷について、要望箇所を中心として適切な対応を図る。

#### ②事業概要

##### ア 道路側溝等補修事業

道路排水の機能維持のため、側溝補修、暗渠補修及び暗渠清掃等を行うとともに、大雨等により発生した崩土等の撤去を行う。

##### イ 道路保全業務関連事業

土日・平日夜間等の時間外に発生した陥没、倒木等の応急対応を外部委託により行う。

#### 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)
平成 24 年度	315,000	857	345,330
平成 25 年度	275,000	841	334,579
平成 26 年度	265,000	894	401,698
平成 27 年度	305,000	757	303,774
平成 28 年度	305,000	774	338,143

### (2) 監査手続

①道路側溝等補修費について、道路管理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 年度の実施工事から 12 件を抽出し、事務が適正に行われているか検証した。

③入札案件について、入札及び契約手続が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：工事引渡書、工事検査調書、工事完成届、変更契約締結伺、変更契約書、支出負担行為伺書、変更理由書、変更設計書、前払金保証証書、契約締結伺、契約書、監督員選任通知書、契約書、契約保証証書、現場代理人主任技術者選任届、入札結果表、決裁伺書、競争参加資格確認申請書、工事成績評点調書、決裁伺書（入札実施）、支出負担行為伺書、当初設計書、工事写真帳

### (3) 監査結果

#### ①工事事務の適正性について

平成 28 年度の本事業の実施工事 774 件から抽出した 12 件について、事務が適正に行われているか検証した結果、前項に記載した 1 者随意契約の問題以外は適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

#### ②入札及び契約事務の適正性について

抽出した 12 件のうち、入札により実施されていた 1 件について、入札及び契約手続が適正に行われているか検証した結果、適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

## 28 消雪装置設置費補助

### (1) 概要

#### ①目的

道路上の消雪装置の設置又は改修には大きな支出が生ずるため、支出の一部を補助することにより設置や改修を促進し、冬期の道路積雪等による交通障害の解消と生活道路の安全性の確保を図る。

#### ②事業概要

道路上の消雪装置を設置又は改修する町会、商店会、消雪装置利用組合等に補助金を交付する。

#### ア 補助対象

##### i 設置費

原則、消雪配管を敷設（埋設）する長さ 80m以上、かつ、消雪対象道路の面積 400 m<sup>2</sup>以上であり、河川水、温水又は電気方式のもの。

##### ii 改修費

金沢市消雪装置設置費補助金交付要綱に基づき設置した消雪装置であり、設置後 10 年以上経過したもの。

#### イ 補助金額

設置費又は改修費の 2 分の 1 に相当する額を限度とし（公益施設アクセス道路やコミュニティバスルート道路は上乘せ措置がある）、その額は 2,000 万円を超えないものとする。また、改修費については、100 万円を超える場合に限る。

#### ウ 交付要件

- ・道路法上の道路その他の一般交通の用に供する道路であること。
- ・上水道、下水道、都市ガスその他の埋設管路が完備し、当分の間、掘り返し工事の計画のない道路であること。
- ・当該消雪装置の設置につき道路管理者等による占用の許可等を得られる道路であること。  
（道路に消雪装置を設置することは道路の占用に当たるので、消雪装置の設置には道路管理者の許可が必要となっている）。

### 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）
平成24年度	15,000	4	22,610
平成25年度	2,000	2	27,480
平成26年度	10,000	2	9,630
平成27年度	12,300	3	13,934
平成28年度	10,000	0	—

#### (2) 監査手続

①消雪装置設置費補助について、道路管理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年度は交付件数が0件であるため、平成27年度の全3件について、補助金の申請から交付までの手続きが適正に行われているか検証した。

③平成28年度は交付件数が0件であり、今後も交付件数が伸び悩むことが想定されることから、その要因について検証した。

閲覧資料：平成27年消雪装置設置費補助資料（補助金交付申請書・支出負担行為伺書・補助金交付決定通知書・補助事業実績報告書・補助金確定通知書）、金沢市消雪装置設置費補助金交付要綱、金沢市補助金事務取扱規則 等

#### (3) 監査結果

①補助金の申請から交付までの手続きの適正性について

平成28年度は補助件数が0件であるため、平成27年度に補助金が交付された全3件について、補助金の申請から交付まで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

生活道路における交通と安全性の確保のためには、消雪装置の設置は有効な手段であるが、補助件数については減少傾向にあり、平成 28 年度の交付件数は 0 件であった。近年、積雪が少ない年が続いたことも要因の一つと考えられるが、消雪装置を設置する町会等の負担額が高額となることも大きな要因であると考えられる。

過去 5 年間における補助実績は以下のとおり。

年度	事業箇所	補助団体の態様	事業費（千円）	補助金額（千円）	補助率
24	金川町	消雪組合	14,343	10,750	75%
24	扇町	町会	1,947	970	50%
24	小立野 3、4 丁目	町会	903	200（注 2）	50%
24	武蔵	消雪組合	21,399	10,690	50%
25	瓢箪町	消雪組合	19,950	9,970	50%
25	高岡町	消雪組合	24,000	12,000	50%
25	彦三町 2 丁目	消雪組合	11,025	5,510	50%
26	新堅町 3 丁目	消雪組合	8,964	6,720	75%
26	瀬領町	町会	5,832	2,910	50%
27	片町 2 丁目	町会	8,640	4,000	46%
27	扇町	町会	19,224	9,610	50%
27	法光寺町	団地自治会	648	324（注 2）	50%

（注 1）平成 28 年度は補助実績なし。

（注 2）要綱で別途上限があり、事業費は 100 万円超に限定されていない。

補助率は事業費の 50%程度と比較的高いが、事業費が高額となる分、町会等の自己負担額も高額となり、中には 1,000 万円を超える事例もある。住民等の減少や高齢化等により、費用の捻出が困難となっていることが考えられる。

また、平成 7 年 4 月 1 日以降は金沢市地下水保全条例により消雪目的での井戸掘削は認められておらず、新設の場合は水源の確保も課題となっている。

生活道路の除雪を市が全て実施するには多額の予算が必要であり、円滑かつ安全な道路環境を維持するためには、住民等の協力が不可欠である。当該補助金について、住民等の協力を促進させるためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。

### 【意見】

消雪装置設置費補助金について、住民等の協力を促進させるためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。

## 29 道路除排雪機械購入費補助

### (1) 概要

#### ①目的

除雪機械及び消雪用水中ポンプの購入には大きな支出が生ずるため、支出の一部を補助することにより購入を促進し、冬期間、降雪により市民生活に支障を及ぼす道路の除雪円滑化を図る。

#### ②事業概要

除雪機械及び消雪用水中ポンプを購入する町会等に補助金を交付する。

#### ア 補助金の内容

区分	補助率	限度額（1台あたり）
除雪機械	1 / 2	70 万円
消雪用水中ポンプ	1 / 2	5 万円

#### イ 交付要件

- ・購入した除雪機械又は消雪用水中ポンプは、当該除雪機械を購入した町会等が維持管理すること。
- ・当該補助金の交付を受けた日（以下「交付日」という。）の属する年度から、交付日から10年を経過した日の属する年度まで、この要綱による補助金の交付を受けることができない。

#### 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）
平成24年度	2,000	13	4,036
平成25年度	2,000	9	2,073
平成26年度	2,000	8	2,281
平成27年度	2,000	5	1,408
平成28年度	2,000	3	1,320

### (2) 監査手続

①道路除排雪機械購入費補助について、道路管理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年度に補助金を交付した3件について、補助金の申請から交付までの手続きが適正に行われているか検証した。

③道路除排雪機械購入費補助は、町会単位の除雪で市民の協働意識を高めるとともに、除雪の円滑化を図るため、除雪機械等の購入を補助するものである。

平成24年度の交付件数は13件であるが、その後減少を続けており、平成28年度の交付件数



は3件となっている。その要因について検証した。

閲覧資料：平成28年除雪機械購入補助金事業（補助金交付申請書・支出負担行為伺書・補助金交付決定通知書・補助事業実績報告書・補助金確定通知書）、金沢市除雪機械等購入費補助金交付要綱、金沢市補助金交付事務取扱規則 等

(3) 監査結果

①補助金の申請から交付までの手続の適正性について

平成28年度に補助金を交付した全3件について、補助金の申請から交付まで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

消雪装置設置費補助金と同様に、交付件数については減少傾向にある。過去5年間における交付実績は以下のとおり。

ア 除雪機械購入費補助金

年度	校下名	補助対象団体	町会等負担金（円）	市補助金（円）
24	東浅川	町会	400,000	400,000
24	三谷	町会	245,000	245,000
24	小坂	町会	210,000	210,000
24	医王山	町会	342,000	341,000
24	内川	町会	520,000	520,000
24	千坂	町会	323,120	322,000
24	大浦	町会	255,000	255,000
24	湯涌	町会	440,000	440,000
24	東浅川	町会	456,000	456,000
24	緑	駐車場管理組合	715,610	700,000
25	此花	町会	249,250	249,000
25	富樫	町会	1,392,545	700,000
25	富樫	町会連合会	161,000	161,000
25	東浅川	町会	740,000	700,000
26	犀川	団地自治会	253,008	252,000
26	大浦	町会	272,320	272,000
26	大桑	町会	170,200	170,000
26	八田	町会	375,600	375,000
26	内川	町会	1,546,400	700,000
26	湯涌	町会	460,000	460,000
27	辰巳	町会	403,000	403,000

27	東浅川	町会	376,680	375,000
27	花園	町会	565,000	565,000
28	川北	町会	194,000	194,000
28	三谷	町会	440,000	439,000
28	犀川	町会	685,030	684,000

#### イ 水中ポンプ補助事業実績

年度	補助対象団体	町会等負担金（円）	市補助金（円）
24	町会	47,500	47,000
24	融雪組合	54,475	50,000
24	町会	317,500	50,000
25	町会	44,492	44,000
25	町会	59,390	58,000
25	町会	26,660	25,000
25	町会	36,282	36,000
25	町会	108,767	100,000
26	町会	24,708	24,000
26	町会	28,867	28,000
27	町会	24,506	23,000
27	融雪組合	42,120	42,000

過去5年間に補助対象となった町会等については、中山間地や除雪範囲の広い地域が多い。また、除雪機については、金額の小さい小型の機械を購入している町会等もあるが、全体的には金額の大きい大型の機械を購入している町会等が多く、保管場所の確保が必要である。

交付件数の減少については、近年、積雪が少ない年が続いたことも要因の一つと考えられるが、町会等の負担額が比較的高額となることや、保管場所の確保等も大きな要因と考えられる。

一方で、生活道路の除雪を市が全て実施するには多額の予算が必要であり、円滑かつ安全な道路環境を維持するためには、住民等の協力が必要不可欠である。除雪を町会単位で住民自ら行うことは、住民の共同意識の向上のためには効果的であり、住民等の高齢化が進む中、人力による除雪と比較して、除雪機械は高い作業効率が期待できる。実際、平成27年度補助対象の町会に対して現地調査等を実施した結果、積雪時には除雪機械をほぼ100%稼働しているとの回答を得た。

金沢市の全町会数は1,360町会であり、除排雪機械購入町会数は延べ286町会(交付実績件数)であり、今後も除雪機械を町会等へ導入する余地はまだあると考えられる。

当該補助金について、住民等の積極的な除雪作業を支援するためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。

**【意見】**

道路除排雪機械購入費補助金について、住民等の積極的な除雪作業を支援するためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。

### 30 道路除排雪費

#### (1) 概要

##### ①目的

本市の市道延長の約 40%を占める除雪路線について、その 9 割以上を民間委託で除雪作業を行うことから、道路の迅速かつ適切な除雪作業を実施するため、民間保有の除雪機械を確保することにより、安定的な除雪体制の維持を図る。

##### ②事業概要

###### ア 道路除排雪委託事業

民間保有の除雪機械を優先して確保し、民間委託による除排雪作業を行う。

###### イ 直営道路除排雪事業

市保有の除雪車両の維持管理を行い、市直営による除排雪作業を行うとともに、委託業者へ小型除雪機の貸出しを行う。

###### ウ 道路除排雪一般経費事業

除雪作業本部の設置や、雪情報システム等の維持管理を行う。

除雪対象路線及び除雪基準等は以下のとおり。

路線		除雪基準	路線数	距離
1 次路線	幹線道路（バス路線等）	概ね積雪 10 cm程度	275	約 441 km
2 次路線	山間部道路	概ね積雪 20 cm以上	70	約 97 km
3 次路線	北陸本線より山側の平野部道路	概ね積雪 20 cm以上	157	約 136 km
4 次路線	北陸本線より海側の平野部道路	概ね積雪 20 cm以上	133	約 155 km
5 次路線	市街地排雪道路	概ね積雪 60 cm以上	100	約 50 km
計			735	約 879 km

##### ③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	除雪実施総延長距離(km)	金額（千円）
平成 24 年度	117,828	4,287	243,433
平成 25 年度	114,641	2,243	174,053
平成 26 年度	115,080	5,128	261,312
平成 27 年度	117,389	2,612	190,648
平成 28 年度	116,528	2,370	228,289

#### (2) 監査手続

①道路除排雪費について、道路管理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道路除排雪委託事業について、平成 28 年度実施事業より「気象予報情報提供業務委託」及び「1 月分道路除排雪等作業業務委託」の 2 件を抽出し、委託業者の選定及び契約に係る事務が適

正に行われているか検証した。

③直営道路除排雪事業について、平成 28 年度の資料を閲覧し、物品の購入や役務提供に関する契約事務が適正に行われているか検証した。

④道路除排雪一般経費事業について、平成 28 年度の資料を閲覧し、物品の購入や役務提供に関する契約事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：道路除排雪委託事業（委託契約書・仕様書・随意契約理由書・委託契約書・業務委託完了届・事業結果報告書・作業写真・道路除排雪作業委託契約書・道路除排雪作業委託業務仕様書・塩化カルシウム散布作業委託契約書）、直営道路除排雪事業（除雪機仕様書・支出負担行為伺書・契約執行伺書・入札書・物品購入契約書・物品完納届・検査調書）、道路除排雪一般経費事業（見積書・仕様書・委託契約書・随意契約理由書・支出負担行為伺書・委託業務結果報告書）、金沢市契約規則、地方自治法施行令、金沢市道路除雪計画書 等

### （3）監査結果

#### ①道路除排雪委託事業に係る事務の適正性について

「気象予報情報提供業務委託」については、積雪や路面凍結による災害や交通障害を防止するための業務を適正かつ効率的に運用することを目的とするものであり、委託業者の選定、業務委託完了届までの手続き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。

「1 月分道路除排雪等作業業務委託」について、事業結果報告書、作業委託契約書、各業者の作業写真を閲覧した結果、契約の内容、契約に係る業務及び単価設定、各社の委託金額については適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

#### ②直営道路除排雪事業に係る事務の適正性について

平成 28 年度の直営道路除排雪事業について、除雪機及び凍結防止剤の購入及び除雪機械の修繕に関する資料を閲覧し検証した結果、物品の購入や役務に係る金額、購入業者の選定事務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道路除排雪一般経費事業に係る事務の適正性について

平成 28 年度の道路除排雪一般経費事業について、借上料及び印刷費、システム保守点検業務委託に関する資料を閲覧し検証した結果、物品の購入や役務に係る金額、購入業者の選定事務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。

#### ④除雪対象選定の適正性について

除雪対象の選定について、2 次～4 次路線については、パトロールのほか、気象情報、積雪センサー、カメラ画像等により積雪情報を収集した上で、委託業者に発注している。パトロールについては、職員が適宜実施するほか、委託でも実施している。積雪情報の収集及び除雪作業の発注について検証した結果、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委託業者の確保について

道路除排雪費については、除雪業務から委託業者の撤退が続いている。

過去5年間の委託業者数の推移は、以下のとおり。

	委託業者数（社）
平成 24 年度	138
平成 25 年度	139
平成 26 年度	137
平成 27 年度	133
平成 28 年度	130

除雪機械の維持費が高額であることや、オペレーターの十分な確保が難しいことが主な要因であるが、金沢市では以下の対応を行っている。

ア 除雪機械の維持費について

除雪機械の維持費に対する委託業者への支援措置として、出勤の有無に関わらず、一定期間に必要な維持費（車検、保険料、税金相当額等）を支払っている。

イ オペレーターの確保について

オペレーター育成のため、国・県・市共催のオペレーター技能研修会を毎年開催している。

冬期の住環境向上のためには、除排雪作業は必要不可欠である。例年より降雪が少ない年もあるが、事前に正確に降雪量等を予測することは困難であるため、常に十分な除排雪体制を整えておくことが求められる。

しかしながら、高額な除雪機械の維持費やオペレーターの十分な確保が難しいことなどにより、委託業者の撤退が続いている。

冬期における十分な除排雪体制を維持するため、委託業者が抱える課題の洗い出しを行った上で、委託業者への支援のあり方を検討するなど、事業内容の見直しを行う必要がある。

**【意見】**

冬期における十分な除排雪体制を維持するため、委託業者が抱える課題の洗い出しを行った上で、委託業者への支援のあり方を検討するなど、事業内容の見直しを行う必要がある。

## 31 消融雪装置管理費

### (1) 概要

#### ①目的

積雪期において、幹線道路やバス路線で消融雪装置を作動させて安全・安心な交通状況を確保するため、金沢市の市道延長の約 10%に敷設されている消融雪装置について、計画的な補修を行うなど、適切な維持管理を図る。

#### ②事業概要

##### ア 消融雪装置補修事業

積雪期における安全・安心な交通状況を目的として、制御盤の取替や消雪井戸の清掃、消雪ポンプの取替えや消雪管のノズル交換等、老朽化する消融雪装置の補修を計画的に行う。

##### イ 消融雪装置管理一般経費

消融雪装置の保守点検等、稼働のために必要な維持管理を行う。

#### ③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算		
	金額 (千円)	装置箇所数	総延長距離 (m)	金額 (千円)
平成 24 年度	211, 361	360	213, 104	254, 343
平成 25 年度	192, 681	359	214, 093	231, 264
平成 26 年度	214, 821	358	215, 876	285, 051
平成 27 年度	215, 822	364	220, 480	260, 018
平成 28 年度	217, 246	369	224, 931	260, 704

### (2) 監査手続

①消融雪装置管理費について、道路管理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消融雪装置補修事業について、平成 28 年度実施事業より 3 件抽出し、委託業者の選定及び契約事務が適正に行われているか検証した。

③消融雪装置管理一般経費について、平成 28 年度に実施した消雪装置保守点検業務及び消雪遠隔制御監視装置保守点検業務に係る委託業者の選定及び契約事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：消融雪装置補修事業（工事写真帳・工事設計書・見積書・支出負担行為伺書・決裁伺書・開札結果・現場代理人主任技術者選任届・契約書・契約締結伺・工事完成届・工事検査調書・工事引渡書）、消融雪装置管理一般経費事業（消雪装置保守点検業務仕様書・消雪遠隔制御監視装置保守点検業務委託仕様書・委託設計書・支出負担行為伺書・入札書・入札結果表・見積書・契約書・契約締結伺・委託業務結果報告書・点検報告書・業務委託完了届）、金沢市契約規則、地方自治法施行令、消雪施設更新計画、

(3) 監査結果

① 消融雪装置補修事業の適正性について

平成 28 年度に実施した事業より抽出した 3 件について、工事の工事写真帳・見積書・工事設計書・支出負担行為伺書を開覧した結果、いずれも手順に従って計画が策定されており、特記すべき事項は発見されなかった。また、3 件について、契約方式の決定、委託業者の選定、契約締結、工事の完成までの手続きについて検証した結果、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 消融雪装置管理一般経費の適正性について

平成 28 年度に実施した消雪装置保守点検業務及び消雪遠隔制御監視装置保守点検業務について、委託業者の選定及び契約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。

③ 消融雪装置管理費の適正性について

消融雪装置の新設に係る事業は、この事業とは別事業で行われている。現在は 4 路線で新設工事を行っており、この 4 路線以外に新設計画はない。

消融雪装置の更新周期については、制御盤及びポンプは 30 年、井戸は 50 年である。経過年数及び修繕履歴から今後必要となる更新費用を算出し、極力予算が平準化されるよう、更新計画を作成しており、特記すべき事項は発見されなかった。

消融雪装置の補修箇所については、更新計画に基づき適正に選定されており、特記すべき事項は発見されなかった。



## 32 私道整備事業費補助

### (1) 概要

#### ①目的

市道認定されていない私道の舗装補修、側溝又は擁壁の新設又は改築、橋の改良又は補修、防護柵の新設等の際に、その支出の一部を補助することにより整備を促進し、市民の生活環境の向上を図る。

#### ②事業概要

市道認定されていない私道の舗装補修、側溝又は擁壁の新設又は改築、橋の改良又は補修、防護柵の新設等を行う町会等に補助金を交付する。

#### ア 補助金の内容

私道の区分	補助割合	限度額
道路法に規定する道路に準ずる公共性の高い私道（注）	10分の8	7,000,000円
その他の私道	10分の5	5,000,000円

（注）次のいずれかに該当する私道をいう。

- i 私道の整備を行うことにより、当該私道を市道編入要綱の規定により、市道に編入することができる私道で、次のいずれかの要件を具備するもの。
  - ・建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく、道路の位置指定（建築基準法上の道路としての認定を受けた私道（建築基準法第42条第1項第5号）を受けており、かつ、住宅率（人家存在率）が、概ね30%以上であること。
  - ・当該私道に面して、学校、幼稚園、公民館その他公共施設が存在すること。
- ii 住宅率（人家存在率）が、概ね50%以上であり、かつ、延長が35メートル以上の私道（袋小路を除く。）

#### イ 交付要件

幅員が1.8m以上の私道であること。

ただし、下記のいずれかに該当する場合は、補助を行わない。

- ・当該私道の敷地の所有権その他の権利を有する者の同意を得られない私道
- ・排水の流末が農業用水路又は私有地等に流入する場合において、その管理者又は所有者の承諾が得られない私道
- ・個人又は法人の開発行為によって造成された私道

#### ウ 市道認定基準

- i 市道に認定しようとする道路の幅員は、側溝を含み6メートル以上であること。

ただし、以下に掲げるものについては、この限りでない。

- ・まちなか区域及び市長が特に認める既成市街地の区域において、まちなか整備計画において位置づけられた道路側溝を含み4メートル以上
- ・建築基準法第42条第1項第3号及び第2項に規定する道路側溝を含み4メートル以上

- ・ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路指定申請時期に応じ、道路の幅員が定められている。
- ・ 路線の延長が 35 メートル未満である道路（上記に掲げるものを除く。）側溝を含み 5 メートル以上
- ii 土地区画法に係る事業により設置する道路及び都市計画法第 29 条に基づく開発行為により設置する道路にあつては、道路構造令その他の法令及び金沢市開発指導基準に適合したものであること。
- iii 原則として側溝及び隅切りを備えていること。
- iv 道路の形態が次のいずれにも該当しないものであること。
  - ・ 路面の状態が著しく粗悪で現状では道路交通に支障を認めるもの。
  - ・ 曲線半径の著しく短いもの。
  - ・ 縦断勾配が 9 パーセントを超えるもの。
  - ・ 起終点のいずれもが道路法上の道路に接続していないもの。
  - ・ 道路境界が不明確なもの。
  - ・ 道路管理上支障となる占用物件があるもの。
- v 原則として道路敷地は無償で市に寄附することができるもので、寄附採納後直ちに本市への所有権の移転が可能なものであること。

### ③過去 5 年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）
平成 24 年度	9,000	5	8,990
平成 25 年度	16,000	5	16,000
平成 26 年度	9,000	3	9,110
平成 27 年度	9,000	4	6,490
平成 28 年度	9,000	5	3,780

### (2) 監査手続

- ①私道整備事業費補助について、道路管理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 年度に実施した 5 件について、補助金の申請から交付等までの手続きが適正に行われているか検証した。

閲覧資料：平成 28 年度私道整備事業（補助金交付申請書・補助金交付決定通知書・支出負担行為伺書・補助事業実績報告書・補助金確定通知書・私道整備補助事業完了確認調書）、金沢市補助金交付事務取扱規則、金沢市私道整備費補助金交付要綱、金沢市私道整備費補助金交付要綱取扱内規、金沢市道認定要綱、金沢市道認定要綱運用細目 等

### (3) 監査結果

#### ①交付事務の適正性について

平成 28 年度に交付した全 5 件について、申請から交付まで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私道整備後の市道認定について

私道整備工事の完了時には、職員による竣工検査を行っている。その際に、整備後も通常程度の維持管理が必要である旨の指導を口頭で行っているが、特にその記録等は作成していない。

私道整備後の維持管理については、町会等で実施していくことになるが、市道に認定された場合は、その後の維持管理は金沢市で実施することになり、町会等の負担は大きく軽減されることになる。

市道認定については、金沢市道路認定要綱にその認定基準や手続きに関して必要な事項が定められており、道路の幅員や整備状況等の要件を備える必要がある。

近年の私道整備後の市道認定件数は以下のとおり。

	市道認定件数 (件)
平成 26 年度	1
平成 27 年度	1
平成 28 年度	2

私道に関する相談件数は年間 100 件程度あるが、実際に市道認定されるのは年間 1～2 件である。平成 29 年度からの取り組みとして、市道認定の可能性が高い私道について、市道認定を進めるよう、地元町会等に対する訪問及び説明を予定している。現在訪問調査の実施に向けて対象物件の抽出作業を行っているが、これらの作業について、記録等によりその進捗状況を確認することはできなかった。

私道については、整備後にかなりの時間が経過し、修繕必要箇所が多く発生しているものがある。適正な道路環境を維持するためには、道路の維持管理を金沢市で行う市道認定を促進する必要がある。そのためには、前述した多岐にわたる認定基準を満たす必要があり、市道認定に係る現状の課題を正しく把握するためにも、私道整備後の町会等への指導記録や市道認定に向けた調査等関係資料の作成・保管を徹底する必要がある。

#### 【意見】

私道整備後の市道認定を促進するため、町会等への指導記録や市道認定に向けた調査等関係資料の作成・保管を徹底する必要がある。

### 33 道路管理費

#### (1) 概要

##### ①目的

幹線道路・街路灯・地下道・金沢駅東西広場並びに市内3駅の自由通路を適切に維持管理し、金沢市民及び金沢への来訪者に対して快適な道路・広場環境の提供を図る。

##### ②事業概要

###### ア 道路清掃事業（主要幹線道路の路面清掃費）

路面清掃車等を使用した路面清掃を行う。

路面清掃対象延長：251.18 km

###### イ 道路愛護サポート事業

道路側溝等の清掃や除草等の活動を行う町会等に用具の支給等の支援を行う。

###### ウ 街路灯維持事業

街路灯の維持管理を行う。

街路灯：5,571基

###### エ 広場・地下道管理事業

横断地下道や交差地下道の維持管理を行う。

地下道：73箇所

###### オ 金沢駅東広場管理事業

金沢駅東広場の維持管理を行う。

###### カ 金沢駅西広場管理事業

金沢駅西広場の維持管理を行う。

###### キ 駐車場案内システム管理事業

駐車場案内システムの維持管理を行う。（平成27年度末で撤去済み）

###### ク 3駅関連管理事業

3駅（東金沢駅、森本駅、西金沢駅）の自由通路等の維持管理を行う。

### ③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	市道延長（km）	金額（千円）
平成24年度	344,328	2,146.1	348,801
平成25年度	324,036	2,156.4	322,204
平成26年度	419,865	2,167.7	455,107
平成27年度	423,392	2,171.5	439,427
平成28年度	427,425	2,179.5	426,301

#### (2) 監査手続

①道路管理費について、道路管理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年度に実施した、金沢市民の住環境に直接関係すると考えられる道路清掃事業、道路愛護サポート事業及び街路灯維持事業について、関係資料を閲覧し、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：平成28年度 道路清掃事業（工事設計書・幹線市道清掃業務仕様書・委託契約書・幹線市道清掃路線図・決裁伺書・入札結果表・現場責任者選任届・委託契約書・支出負担行為伺書・工事写真帳・委託業務結果報告書）、道路愛護サポート事業（支出負担行為伺書・契約執行伺書・見積書・道路愛護サポート事業届出書・道路愛護サポート事業取扱要領）、街路灯維持事業（ガス灯維持管理費負担金協定書・支出負担行為伺書・委託契約書・支払伝票・委託業務結果報告書・金沢市ガス灯保守点検報告書）、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号、金沢市契約規則第22条第2号 等

#### (3) 監査結果

##### ①道路清掃事業の適正性について

平成28年度に実施した道路清掃事業について、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る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道路愛護サポート事業の適正性について

平成28年度に実施した道路愛護サポート事業について、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る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街路灯維持事業の適正性について

街路灯維持事業について、平成28年度実施事業から無作為に3件抽出し、委託業者との契約・費用の支払いに係る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。

## 34 直営道路補修費

### (1) 概要

#### ①目的

日々のパトロール業務や地元要望に基づき、道路の破損状況に応じて、直営での応急措置ないしは外部委託発注等により道路を適切に維持管理し、所管する道路について常時良好な状態の維持を図る。

#### ②事業概要

##### ア 直営補修業務

日々のパトロール業務や地元要望に基づき、道路の破損状況が比較的軽微な場合及び緊急的な応急措置が必要と認められる場合に、直営作業にて舗装補修や緊急修繕等を行う。

##### イ 外部発注業務

民間事業者へ委託し、舗装補修（50㎡以上）や除草作業、道路街渠側溝清掃業務等を行う。

#### 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）
平成24年度	73,540	1,512	63,687
平成25年度	73,389	1,978	62,305
平成26年度	77,352	2,213	69,542
平成27年度	75,579	1,863	81,225
平成28年度	83,720	1,831	87,809

（注）件数は作業受付件数

### (2) 監査手続

①直営道路補修費について、道路管理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直営補修業務について、関連資料を閲覧し、現業職員による舗装補修や緊急修繕等の事務が適正に行われているか検証した。

③外部発注業務について、平成28年度実施事業より舗装修繕工事1件、委託業務2件を抽出し、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：直営補修業務（金沢市道路パトロール実施要領・道路パトロール日誌・パトロール班作業日誌）、平成28年度修繕工事（小額工事業者選定依頼書・小額工事業者選考伺書・見積書・支出負担行為伺書・請書・工事引渡書）、交通誘導員委託業務（委託業務仕様書・委託業務概要・決裁伺書・入札書・委託契約書・契約締結伺・支出負担行為伺書）、除草業務委託（除草業務委託仕様書・委託設計図・支出負担行為伺書・入札指名通知書・契約執行伺書・入札結果表・委託契約書・工事写真・工事工程表・委

託業務結果報告書)、金沢市契約規則、地方自治法施行令、金沢市道路パトロール実施要領 等

### (3) 監査結果

#### ①直営補修業務について

道路パトロール日誌・パトロール班作業日誌を閲覧した結果、金沢市道路パトロール実施要領に基づき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外部発注業務について

舗装修繕工事について、関連資料を閲覧し、委託業者の選定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、業者の選定から工事引渡までの手続きについても適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

交通誘導員委託業務及び除草業務委託について、関連資料を閲覧した結果、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務について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補修箇所の選定について

補修箇所については、市民等からの要望及び金沢市道路パトロール実施要領に基づくパトロールにより選定している。

過去5年間の補修の要望件数、パトロールで特定した補修対象件数及び補修した件数は以下のとおり。

	要望件数	要望のうち、 パトロールで特定した件数	補修した件数
平成24年度	1,512件	315件	1,438件
平成25年度	1,978件	690件	1,896件
平成26年度	2,213件	885件	2,094件
平成27年度	1,863件	671件	1,794件
平成28年度	1,831件	542件	1,779件

全ての不具合箇所（要望・パトロールで特定した箇所）について、一部外部要因（埋設管の破裂・漏水等）によるものを除き、その不具合の程度に応じ、直営での応急措置又は外部委託対応等、何らかの補修措置を行っており、特記すべき事項は発見されなかった。

#### ④民間委託の拡大について

効率的な道路管理業務を目的として、民間事業者への委託化を推進している。

過去5年間の補修作業の直営による件数と委託による件数は以下のとおり。

	直営による補修件数	委託による補修件数
平成24年度	1,379件	59件
平成25年度	1,864件	32件
平成26年度	1,958件	136件
平成27年度	1,670件	124件
平成28年度	1,622件	157件

民間委託の推進により、直営作業を行う道路等管理事務所の職員数は、平成24年度は15人であったが、平成28年度は11人であり、4名減少している。また、人件費についても平成28年度は平成24年度から約11,300千円減少している。

効率的な道路管理を行うため、引き続き民間委託の拡大について検討する必要がある。

#### 【意見】

効率的な道路管理を行うため、引き続き民間委託の拡大について検討する必要がある。



## 35 狭あい道路拡幅整備モデル事業費

### (1) 概要

#### ①目的

幅員4m未満の狭あい道路を解消するためのモデル事業として道路拡幅工事を行い、安全で良好な住環境の確保及び災害に強いまちづくりを図る。

#### ②事業概要

防災まちづくり協定を締結した地域を対象として、建替え時に、幅員4mの道路とするため道路中心線から2mのセットバック（壁面後退）が必要となる場合、セットバックの基準となる道路中心線の設定及び後退用地等の整備等を行う。

#### 【防災まちづくり協定】

「金沢市における災害に強い都市整備の推進に関する条例」(防災都市整備条例)に基づき、災害に強いまちづくりのため、「地区整備計画」を策定した地域と市の間で、「防災まちづくり協定」を締結している。

これまでに防災まちづくり協定を締結した地域は、金石西地区、横山町地区、森山地区である。

#### 【狭あい道路】

建築基準法第42条第2項の規定により市長が指定した道路をいう。

#### 【後退用地】

狭あい道路に接する土地であって、当該狭あい道路の中心線とその中心線から水平距離2mの線との間にあるものをいう。

#### 【隅切り用地】

狭あい道路の拡幅整備後の当該道路の境界線が、他の狭あい道路の拡幅整備後の当該道路の境界線又は4m以上の道路の境界線と交わる箇所の角地の隅角を挟む2辺を含む三角形の部分の土地で、斜辺の長さが2m以上となるものをいう。

#### 【後退用地等】

後退用地及び隅切り用地をいう。

### ③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	整備延長（m）	金額（千円）
平成24年度	2,500	27.9	2,471
平成25年度	1,500	57.6	7,925
平成26年度	1,000	0.0	1,274
平成27年度	1,000	33.0	3,183
平成28年度	1,000	58.8	3,456

#### (2) 監査手続

- ①狭あい道路拡幅整備モデル事業費について、道路管理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年度の事業対象である横山町地区及び森山地区について、契約事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：平成28年度 狭あい道路拡幅整備モデル事業費資料（事前協議書・決裁伺書・委託業務結果報告書・道路後退線確定報告書・寄付申出書・寄付証明書・決裁伺・登記嘱託書・土地売買契約書・支出負担行為伺書・土地引渡書・完了明細書・見積書・契約執行伺書・入札結果表）金沢市狭あい道路拡幅整備モデル事業実施要綱、防災まちづくり協定、測量、設計等コンサルタント業務の委託契約に係る最低制限価格算出要綱、金沢市役務に係る公募型指名競争入札実施要綱、金沢市契約規則、地方自治法第234条 等

#### (3) 監査結果

##### ①契約事務の適正性について

契約事務が金沢市狭あい道路拡幅整備モデル事業実施要綱及び関係法令に準拠し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。

## 36 道路舗装改良事業費

### (1) 概要

#### ①目的

路面舗装の損傷程度が重くなる前に補修するよう努めているところであるが、交通量が増加し路面損傷の程度が甚だしい道路については、舗装の構造的な改良対策を行い、快適な走行環境の提供を図る。

#### ②事業概要

路面損傷が甚だしく、かつ、損傷が部分的ではなく連続的であり、加えて以前と比較して交通量が増加し特に大型車両の通行が顕著となり、沿道に振動を発生させていると認められる箇所について、舗装の改良が必要であると判断した道路を選定し、舗装の構造的な改良対策として、道路の路盤改良や舗装打替え等を行う。

現在は、大型車両の通行が顕著である工業団地周辺（安原、金市等）や、中央卸売市場周辺が対象路線となっている。

#### ③過去5年間の実績

	当初予算	決算	
	金額（千円）	工事箇所（件）	金額（千円）
平成24年度	9,000	12	44,000
平成25年度	—	10	67,807
平成26年度	9,000	4	20,804
平成27年度	9,000	1	7,839
平成28年度	15,000	4	12,484

### (2) 監査手続

①道路舗装改良事業費について、道路管理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年度事業から4件を抽出し、道路舗装改良事業にかかる工事の計画が適正に策定されているかを検証した。

③平成28年度事業から4件を抽出し、契約の方式決定及び相手方の選定・契約の締結・工事の完成までの手続きが適正に行われているかを検証した。

④道路舗装改良事業費に係る工事箇所の選定方法等について検証した。

閲覧資料：道路舗装改良事業費資料（工事設計書・金沢市土木工事特記仕様書・執行計画書・決裁伺書・公告・競争参加申請確認通知書・競争参加資格確認申請書・入札結果表・現場代理人主任技術者選任届・契約書・監督員選任通知書・工事完成届・工事引渡書）、金沢市契約規則、低入札価格調査実施要領第9条第2項及び第3項、金沢市建設工事に係る制約付き一般競争入札実施要綱、道路補修要望書 等

### (3) 監査結果

#### ①工事計画策定の適正性について

平成 28 年度に実施した全 4 件について、工事設計書から執行計画の策定までが適正に行われているか検証した結果、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契約事務の適正性について

平成 28 年度に実施した全 4 件について、契約の方式決定及び相手方の選定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、相手方との契約の締結、工事の完成までの手続きについても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工事箇所選定の適正性について

工事箇所については、パトロールや要望をもとに選定している。パトロールの方法は、定例パトロールとして、週 1 回、エリアを区切ったうえで、路面や道路附属物（防護柵や反射鏡等）の異常がないか確認しているほか、地元等からの要望に基づき、随時、職員がパトロールを行っており、必要に応じて要望者の立ち合いの上、傷んだ箇所の現場調査や車両の走行性を確認し、損傷程度を判断している。

平成 28 年度に選定した工事箇所は、以下の 4 箇所である。

工事箇所	特徴	工事年度
福増町	大型車両の通行	平成 22 年度～
材木町	細街路でのバス走行	平成 21 年度～平成 28 年度
小坂町	山側環状からのアクセス道路化	平成 24 年度～平成 28 年度
駅西本町	大型車両の通行	平成 26 年度～

上記 4 箇所については、地元等からの要望及び金沢市によるパトロールに基づき選定されていたが、パトロール結果により工事箇所選定に至った記録が確認できなかった。

今後、工業団地等で路面損傷が激しい箇所は増加していくと考えられるが、財源が限られる中、より優先度が高い工事箇所を選定し、効率的に事業を進めるためにも、工事箇所を選定した経緯を明確にする必要がある。

#### 【意見】

工事箇所を選定については、より優先度が高い工事箇所を選定し、効率的に事業を進めるためにも、工事箇所を選定した経緯を明確にする必要がある。

## 37 道路照明灯設置費

### (1) 概要

#### ①目的

信号機の設置されている交差点や横断歩道、夜間における道路交通上特に危険であると認める場所等に設置されている道路照明灯の維持管理等を行うことにより、夜間における交通事故等の防止及び道路交通の安全・円滑化を図る。

#### ②事業概要

##### ア 既存照明灯の修繕

道路照明灯の球切れ等が発生した場合に補修を行う。

##### イ 老朽照明灯の点検・調査及び更新（LED化）

国から通達された道路ストック総点検要領に基づき、道路照明灯の点検及び調査を行い、老朽化していると判定された道路照明灯を順次LED照明へ更新する。

#### ③過去5年間の実績

	当初予算	決算		
	金額（千円）	工事件数（件）	うちLED照明への更新（基）	金額（千円）
平成24年度	24,000	96	39	33,101
平成25年度	20,000	140	84	70,371
平成26年度	34,000	89	25	45,769
平成27年度	30,000	120	19	39,237
平成28年度	13,000	89	22	33,564

### (2) 監査手続

①道路照明灯設置費について、道路管理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。

②一般修繕工事及びLED化更新事業について、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務が適正に行われているか検証した。

③老朽照明灯の点検業務については、平成27年度事業について、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務が適正に行われているか検証した。

閲覧資料：平成28年度 道路照明灯設置費（完成写真帳・見積書・支出負担行為伺書）、平成27年度 道路照明灯設置費（平成27年度道路照明点検業務 特記仕様書・支出負担行為伺書・見積書・請書・点検結果表・業務委託完了届）、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号、金沢市契約規則第22条第1項、金沢市契約規則第22条第6号、金沢市道路照明灯設置基準、総点検実施要領 国土交通省 道路局、大阪府ホームページ 「道路照明灯まるごとLED化」に向けた取り組みについて 等

### (3) 監査結果

#### ①一般修繕工事及びLED化更新事業に係る事務の適正性について

一般修繕工事及びLED化更新事業について、関連資料を閲覧し、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る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老朽照明灯の点検業務に係る事務の適正性について

老朽照明灯の点検業務について、関連資料を閲覧し、委託業者の選定、契約の内容、契約に係る事務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。

また、点検対象についても、いずれも設置後20年以上経過した道路照明灯を対象としており、特記すべき事項は発見されなかった。

#### ③道路照明灯のLED化について

現在、金沢市が管理する道路照明灯は5,571基あり、そのうちLED照明は544基である。平成24年度から平成28年度にかけて、設置後20年以上経過した1,796基の点検調査を実施した結果、更新が必要とされた587基について、今後のLED化の対象とした。LED化の対象とされた587基のうち、平成28年度末までにLED化を完了したものは126基である。

LED化については、国の補助金の交付状況を勘案しながら順次実施しているところであるが、機器更新に合わせたLED化では、事業完了までに相当の期間を要する。

東日本大震災後の電力需要のひっ迫により、節電・省エネは喫緊の課題となっている。LED照明は従来の照明と比較して消費電力が少なく、電力及び二酸化炭素の削減効果大きい。

省電力化による財政負担の軽減と低炭素社会への貢献のため、道路照明のLED化については早急に実施する必要があるが、現在の買い取り方式によるLED化では、初期導入時に多額の財政支出が必要となる。

機器更新に合わせたLED化では事業完了までに相当の期間を要することから、リース方式の導入を含め、事業のあり方を検討する必要がある。

#### **【意見】**

道路照明のLED化について、機器更新に合わせたLED化では事業完了までに相当の期間を要することから、リース方式の導入を含め、事業のあり方を検討する必要がある。

## 指摘事項・意見一覧

### 1. 指摘事項 2件

#### 【各論】

番号	頁	内 容
1	56	・ 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 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。
2	63	・ 危険空き家等除却費補助金の交付事務について 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. 意見 24件

#### 【総論】

番号	頁	内 容
1	17	・ 住環境施策について 住環境施策については、東京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。
2	19	・ 金沢市住生活基本計画の成果指標について 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る必要がある。
3	38	・ 市営住宅の老朽化への対応について 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。

【各論】

番号	頁	内 容
4	42	・まちなか住宅建築奨励金について 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。
5	45	・まちなかマンション購入奨励金について 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。
6	49	・かなざわ空き家活用バンクについて 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。
7	64	・空き家対策について 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。
8	65	・地域連携空き家等活用事業について 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。
9	82	・瑞樹団地の販売政策について 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。
10	86	・金澤町家再生活用事業補助金について 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。
11	115	・市営住宅の空き室について 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。
12	115	・市営住宅の情報提供について 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。
13	116	・市営住宅集会所の運営について 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。



14	122	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元菊住宅の管理について</li> </ul> <p>元菊住宅について、個人情報保護の観点からも、退去済みの住民の名前を掲げたままにするのは好ましくないため、看板自体を撤去するか、退去済みの住民の名前はマスキング等をする必要がある。</p>
15	122	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元菊住宅の有効活用について</li> </ul> <p>元菊住宅について、売却を含めた活用方法を検討する必要がある。</p>
16	137	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民有がけ地の把握について</li> </ul> <p>がけ崩れによる被害を防止するため、町会等に協力を依頼するなど積極的な調査を行い、対応が必要な民有がけ地を把握する必要がある。</p>
17	144	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事契約について</li> </ul> <p>道路補修等工事について、連続した道路、連続した工期、同一内容の工事を分割して契約する場合は、その理由を明確にする必要がある。</p>
18	149	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消雪装置設置費補助金について</li> </ul> <p>消雪装置設置費補助金について、住民等の協力を促進させるためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。</p>
19	153	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路除排雪機械購入費補助金について</li> </ul> <p>道路除排雪機械購入費補助金について、住民等の積極的な除雪作業を支援するためにも、町会等への周知を徹底するとともに、補助要件の緩和や補助金額の見直しなど、補助金のあり方について検討する必要がある。</p>
20	156	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除排雪体制について</li> </ul> <p>冬期における十分な除排雪体制を維持するため、委託業者が抱える課題の洗い出しを行った上で、委託業者への支援のあり方を検討するなど、事業内容の見直しを行う必要がある。</p>
21	161	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私道整備後の市道認定について</li> </ul> <p>私道整備後の市道認定を促進するため、町会等への指導記録や市道認定に向けた調査等関係資料の作成・保管を徹底する必要がある。</p>
22	166	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間委託の拡大について</li> </ul> <p>効率的な道路管理を行うため、引き続き民間委託の拡大について検討する必要がある。</p>
23	170	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事箇所の選定について</li> </ul> <p>工事箇所の選定については、より優先度が高い工事箇所を選定し、効率的に事業を進めるためにも、工事箇所を選定した経緯を明確にする必要がある。</p>
24	172	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路照明のLED化について</li> </ul> <p>道路照明のLED化について、機器更新に合わせたLED化では事業完了までに相当の期間を要することから、リース方式の導入を含め、事業のあり方を検討する必要がある。</p>