2024（令和６）年度

包括外部監査の結果報告書

住宅に関する事業にかかる事務の執行について

2025（令和７）年２月

一宮市包括外部監査人

弁護士　川　瀬　裕　久

目次

第１章　総論 7

第１　外部監査の概要 7
1　外部監査の種類 7
2　選定した特定の事件（テーマ） 7
3　事件を選定した理由 7
4　外部監査の対象部署 8
5　外部監査の対象期間 8
6　外部監査の実施期間 9
7　外部監査の方法 9
8　包括外部監査人及び補助者 １０
9　利害関係 １０

第２　本書の構成 １１
1　章立て １１
2　指摘と意見 １１

第２章　一宮市における住宅政策 １２

第１　一宮市の現況と課題 １２
1　一宮市の概況 １２
2　人口・世帯数・世帯当たりの人員 １２
3　住宅に関する状況 １３
4　住宅に関する課題 １５

第２　一宮市における住宅に関する計画 １６
1　第７次一宮市総合計画 １６
2　一宮市住宅マスタープラン ２２
3　その他の住宅に関する主な計画 ２８

第３章　市営住宅の管理 ３０

第１　市営住宅の概要 ３０
1　市営住宅の現状 ３０

２　市営住宅に関する規定及び計画 ３２

第２　市営住宅の管理（総論） ３７

１　管理体制 ３７

２　住宅管理に関する予算（歳出） ３７

３　監査の結果 ４０

第３　市営住宅の管理（各論） ４４

１　入居手続 ４４

２　入居中の管理 ５９

３　退去手続・明渡請求 ７０

４　駐車場の管理 ７６

第４　市営住宅の修繕 ８２

１　市の修繕義務 ８２

２　修繕の実施状況 ８２

３　修繕に関する費用 ８２

４　監査の結果 ８３

第５　市営住宅の耐震性 ８６

１　耐震性の確保の必要性 ８６

２　市営住宅における耐震対応の状況 ８６

３　監査の結果 ９２

第６　現場往査 ９５

１　監査の手法 ９５

２　監査の結果（総論） ９６

３　[redacted] １０２

４　[redacted] １０４

５　[redacted] １０５

６　内割田住宅 １０６

７　[redacted] １０７

８　今伊勢住宅 １０８

９　[redacted] １０９

10　[redacted] １１１

11　[redacted] １１３

12　[redacted] １１４

13　[redacted] １１６

14　花祇住宅 …… １１７
15　[redacted] …… １１８
16　[redacted] …… １１９
17　松降住宅 …… １２１
18　[redacted] …… １２２
19　[redacted] …… １２４
20　[redacted] …… １２６
21-1　[redacted] …… １２７
21-2　[redacted] …… １３０
22　[redacted] …… １３１
23　[redacted] …… １３２
24　[redacted] …… １３３
25　[redacted] …… １３４
26　[redacted] …… １３５
27　[redacted] …… １３７
28　[redacted] …… １４０
29　[redacted] …… １４１
30　[redacted] …… １４３
31　[redacted] …… １４５
32　[redacted] …… １４６
33　[redacted] …… １４７
34　[redacted] …… １４９
35　[redacted] …… １５０
36　[redacted] …… １５２

第７　市営住宅の今後のあり方（公営住宅等長寿命化計画の掲げる課題への対応） …… １５３
１　一宮市公営住宅等長寿命化計画について …… １５３
２　耐用年限を超過した市営住宅への対応 …… １５６
３　高齢化する入居者や多様な世代への対応 …… １６７
４　監査の結果 …… １７３

第４章　市営住宅に関する債権管理 …… １８１

第１　債権管理の概要 …… １８１
１　普通地方公共団体における債権管理 …… １８１
２　一宮市における債権管理の概要 …… １８２

第２　市営住宅家賃 １８３
１　債権の内容 １８３
２　債権及び滞納の状況 １８３
３　債権管理・回収に関する条例・規則等について １８５
４　愛知県住宅供給公社への委託 １８５
５　記録等の保管状況 １８７
６　入居中の債権管理 １８８
７　退去後の滞納者に対する請求 １９０
８　時効管理 １９２
９　法的措置 １９２
10　**債権の性質と不納欠損に関する取り扱いに関する定期監査での指摘** １９２

第３　駐車場使用料 １９３
１　債権の内容 １９３
２　債権管理の状況 １９４

第４　遅延損害金（延滞金） １９４
１　債権の概要 １９４
２　債権発生の根拠 １９４
３　遅延損害金の徴収の状況 １９５

第５　使用損害金 １９５
１　債権の内容 １９５
２　債権発生の根拠 １９５
３　直近５年度の債権の状況 １９５
４　債権管理の状況 １９６

第６　市営住宅の一時使用料 １９６
１　市営住宅の一時使用について １９６
２　2022(令和４)年度・定期監査での指摘 １９６

第７　監査の結果 １９７
１　監査の手法 １９７
２　監査の結果 １９７

第５章　住宅の耐震化政策 ２０２

第１　耐震性に関する法令と計画 ２０２

１　法令 ２０２
２　一宮市における計画 ２０３

第２　実施されている事業等 ２０４
１　普及・啓発事業 ２０４
２　補助事業 ２１１

第３　監査の結果 ２１５
１　監査の対象及び監査の視点 ２１５
２　普及・啓発事業 ２１５
３　補助事業 ２１６

第６章　空き家対策 ２２０

第１　空き家対策に関する法令と計画 ２２０
１　法令 ２２０
２　計画 ２２０

第２　実施されている事業 ２２４
１　空家等実態調査 ２２４
２　相談窓口の設置 ２２４
３　空家等対策協議会の開催 ２２５
４　一宮市特定空家等判断基準の制定 ２２６
５　専門家団体との連携 ２２６
６　空き家バンクに関する情報提供 ２２７
７　特定空家等に対する措置 ２２７
８　その他 ２２８

第３　監査の結果 ２２９
１　監査の手法 ２２９
２　監査の結果 ２２９

第７章　その他の住宅に関する事業 ２３７

第１　監査の対象と監査の手法 ２３７

第２　サービス付き高齢者向け住宅に関する事業 ２３７
１　制度の概要 ２３７
２　一宮市における実施状況 ２３７

３　監査の結果 ２３９

第３　終身建物賃貸借事業 ２４５

１　制度の概要 ２４５

２　一宮市における実施状況 ２４５

３　監査の結果 ２４７

第４　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する事業 ２４８

１　制度の概要 ２４８

２　一宮市における実施状況 ２４９

３　監査の結果 ２５０

第８章　監査の結果まとめ ２５２

第１　監査の結果 ２５２

第２　監査の結果に対する対応について ２５２

１　まず対応すべきもの ２５２

２　なるべく早期に対応すべきもの ２５２

第３　おわりに ２５３

巻末資料【監査結果の一覧】 ２５４

第１章　総論

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項に基づく包括外部監査

２　選定した特定の事件（テーマ）

住宅に関する事業にかかる事務の執行について

３　事件を選定した理由

⑴　住宅に関する法体系における地方公共団体の位置づけ

住宅は、人が生活する上で必要不可欠な衣食住の１つであるところ、住生活基本法は、地方公共団体が、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」ことを定めている（第７条第１項)。この法律を受け、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律は、「国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない」（第３条）と定めているほか、公営住宅法は「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」（第３条）と定めるなど、法は、住民が住宅を確保するための施策の策定、実施を地方公共団体に求めている。

加えて、建築物の耐震改修の促進に関する法律が市町村に耐震改修促進計画策定の努力義務を課す（第６条第１項）など、住宅の耐震性という観点においても市町村は重要な役割を果たしている。

一方で、令和５年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果 （2024(令和６)年４月 30 日総務省公表）によると、「空き家数は 900 万戸と過去最多、2018 年から 51 万戸の増加、空き家率も 13.8％と過去最高」とされるなど、空き家の増加は社会的な問題となっている中、空家等対策の推進に関する特別措置法は、「市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」（第４条第１項）として市町村の責務を定めている。

このように、住宅に関する法体系において、地方公共団体に求められている役割は、広汎であり、かつ重要であるといえる。特に、令和６年能登半島地震により、被災者の住まいの確保や空き家の公費除却の必要性等の観点から、地方公共団体の役割の大きさが再認識されたところである。

⑵　一宮市における住宅施策について

一宮市では、第７次一宮市総合計画後期基本計画において、施策 11「総合的な住宅

政策に取り組みます」としており、一宮市住宅マスタープラン（計画期間は 2013（平成 25）年から 2022（令和４）年度まで）をはじめとして、一宮市公営住宅等長寿命化計画（計画期間は 2019（平成 31）年度から 2028（令和 10）年まで）、一宮市建築物耐震改修促進計画（改訂版）（2022（令和４）年度から 2030（令和 12）年度まで）、一宮市空家等対策計画（改訂版）（2017（平成 29）年度から当初期間は 2021（令和３）年度まで。その後 2026（令和８）年度までに延長）等の計画が策定されている。これらの計画は、住宅に関してそれぞれの分野・視点から順次策定されたものであることから、まずは、その相互関係を明らかにし、相互に矛盾がないか、また、適時に見直し、検証等がなされているか確認をする必要がある。

次に、一宮市では、上記各計画に基づき、公営住宅整備事業、民間木造住宅耐震診断事業及びその結果に基づく民間木造住宅解体補助事業及び民間木造住宅耐震改修補助事業、空き家等対策事業等を実施しているが、これらの事業は、上記各法令や一宮市の各計画が反映されたものであり、かつ、最小の経費で最大の効果を挙げられるものとなっていなければならず、こうした観点から監査をする意義がある。

特に、一宮市の市営住宅は、募集停止中のものも含めると 34 住宅に及ぶ。それ自体、市の財産（地方自治法第 237 条第１項、第 238 条第１項第１号）として適正に管理されなければならないことに加え、管理を委託する費用（市営住宅管理代行等業務委託料）として２億 5,000 万円余り、修繕に関する費用（施設修繕料及び施設整備工事請負費）として２億 3,000 万円余り（いずれも 2023（令和５）年度予算額）と支出する費用も小さくない。

また、市営住宅の住宅使用料の債権管理については、2022（令和４）年度の定期監査において留意事項が複数認められており、この結果を踏まえた債権管理がなされているかについても確認が必要である。

以上より、住宅に関する事業にかかる事務について、適法性、経済性、効率性、有効性の観点から監査をすることは有益であると判断し、テーマとして選定することとした。

４　外部監査の対象部署

住宅政策を主に取り扱う部署として住宅政策課

また、市営住宅の管理（指定管理）について愛知県住宅供給公社、市営住宅の債権管理について納税課も対象とした。

５　外部監査の対象期間

2023 年度（必要に応じて他の年度も対象とする）

６　外部監査の実施期間

2024 年６月 28 日から、2025 年１月 31 日まで

７　外部監査の方法

下記のほか、各項目における監査の手法も参照されたい。

⑴　資料提出要請

予備調査及び監査の中で主に以下の各資料の提出を求め、内容を確認した。

・各計画に関する資料のうち、市のウェブサイト上で公開されていないもの

特に、一宮市住宅マスタープランは、市のウェブサイトでは一宮市住宅マスタープランと題するページは存在するものの、計画自体の掲載はされていなかったことから、市に開示を求めた。

・各事業に関する要綱、要領等の内部規定

・各事業の委託契約等に関する資料

・事業に関する記録

⑵　ヒアリング

提出された資料を踏まえ、以下のとおりヒアリング等を行った。

６月 17 日　住宅政策課　住宅政策全体に関して

７月 22 日　住宅政策課　市営住宅管理に関する概要ヒアリング

８月８日　住宅政策課　空き家事業に関する記録閲覧に伴う聴き取り

８月 28 日　住宅政策課　その他事業に関する記録閲覧に伴う聴き取り

８月 30 日　住宅政策課　その他事業に関する記録閲覧に伴う聴き取り

９月 13 日　住宅政策課　計画に関するヒアリング

９月 17 日　住宅政策課、納税課　市営住宅の債権管理に関するヒアリング

10 月３日　住宅政策課　その他事業に関するヒアリング

10 月 17 日　住宅政策課、愛知県住宅供給公社　市営住宅管理に関するヒアリング

10 月 23 日　住宅政策課　耐震事業に関する記録閲覧に伴う聴き取り

12 月 19 日、20 日　納税課　市営住宅の債権管理に関する電話による聴き取り

⑶　現場往査・視察等

各市営住宅、一宮市営住宅管理事務所及び記録保管庫（いずれも一宮市役所本庁舎７階）について、以下のとおり、現場往査及び視察を行った。また、委員会、抽選会については傍聴した。

７月 17 日　現場往査の視点を検討するための下見（東五城団地、冨田団地、三ツ俣団地、祐久団地、祐久南団地、東川原団地、東加賀野井団地、江東団地）

８月 19 日　現場往査（宝江住宅、玉ノ井住宅、南新開住宅、内割田住宅、黒田住宅、今伊勢住宅）

８月 21 日　傍聴（高額所得者等対策委員会）

８月 29 日　現場往査（春明住宅、大山住宅、時之島住宅、河端住宅、島村住宅）
９月２日　現場往査（花祇住宅、和光住宅、朝日住宅、松降住宅、尾関住宅）
９月 18 日　現場往査（大和東住宅、天井住宅、玉野団地、萩原住宅、北今団地、毛受住宅）
９月 24 日　現場往査（開明団地、開信団地、東五城団地、祐久団地、祐久南団地）
９月 27 日　現場往査（苅安賀住宅、竹橋団地、三ツ俣団地、冨田団地、東川原団地、東加賀野井団地、江東団地）
10 月１日　傍聴（市営住宅公開抽選会）
10 月 17 日　視察（一宮市営住宅管理事務所及び記録保管庫）

⑷　監査報告書の作成

監査を開始した７月から本報告書の構成等を検討するなど、外形的な部分を作成し始め、記録閲覧及びヒアリング等を進めるのと並行して９月頃から本格的に作成を開始した。

⑸　対象部署との意見交換

第１稿入稿（11 月 19 日）後、11 月 25 日に納税課から意見を受け、12 月 13 日に住宅政策課と意見交換を行った。

第２稿入稿（12 月 24 日）後、2025(令和７)年１月 10 日に住宅政策課から意見を受け、同月 14 日に納税課と意見交換を行った。

第３稿入稿（１月 20 日）後、住宅政策課及び納税課から意見を受けた。

⑹　監査委員との意見交換

12 月 27 日に監査委員との意見交換を行った。

８　包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人	川瀬　裕久	弁護士
補助者	安達　徹	弁護士
補助者	金岡　宏樹	弁護士
補助者	小澤　尚記	弁護士
補助者	内田　健一郎	弁護士
補助者	中村　博太郎	弁護士
補助者	遠山　江美	弁護士

９　利害関係

包括外部監査人及び補助者は、監査の対象とした事件について、地方自治法第 252 条の 29 に規定されている利害関係はない。

第２　本書の構成

１　章立て

第２章で一宮市における住宅に関する現状と住宅に関する計画を概観した上で、第３章で市営住宅の管理に関する事業、第４章で市営住宅に関する債権管理、第５章で耐震に関する事業、第６章で空き家に関する事業を取り上げた。第７章では、その他事業として、サービス付き高齢者向け住宅事業などを取り上げた。

２　指摘と意見

法令等に違反して是正の必要がある事項及び市や出資団体が自ら定立し、又は契約書や合意書で定められた規範に違反している事項は「指摘」として記載した。また、これら法令等や規範に違反している訳ではないが、正確性を欠くものや、著しく不合理で裁量を逸脱していると認めた事項も「指摘」とした。

これに対し、経済性、効率性及び有効性の３Ｅの観点のほか、合理性や相当性の観点から、是正を推奨するものは「意見」として記載した。

第２章　一宮市における住宅政策

第１　一宮市の現況と課題

１　一宮市の概況

現在の一宮市は、2005(平成 17)年４月１日、旧一宮市・尾西市・木曽川町が合併して誕生した。一宮市公営住宅等長寿命化計画９頁には、「一宮市の概況」として以下の記載がある

> 市内には高速道路の４つのインターチェンジと一宮ジャンクションがあり、東西の大動脈である東名・名神高速道路と、太平洋側と日本海側をつなぐ東海北陸自動車道の結節点として、重要な位置にある。また、鉄道は東海道本線・名鉄名古屋本線・名鉄尾西線の３線が通っており、利便性の良い場所である。市北部から西部へと約 18ｋｍにわたって接する木曽川が育んだ豊かな自然等を生かし、「木曽の清流に映え、心ふれあう躍動都市　一宮」を将来像としたまちづくりを目指している。

２　人口・世帯数・世帯当たりの人員

⑴　人口及び世帯数の推移

市では、毎年、市民健康部市民課が「一宮市の人口動態」という資料を作成し、市のウェブサイト上で公開している。以下では、当該資料について、単に「人口動態」とし、対応する年を後ろに括弧書きで記載する。

市の人口動態（2015 年)、同（2020 年)、同（2023 年）によれば、市町村合併のあった 2005 年以降、人口が増加傾向にあったが、2012 年の 386,628 人をピークに人口が減少に転じ、2015 年の人口が 386,343 人、2020 年の人口が 384,223 人、2023 年の人口が 378,496 人と人口が減少している。

また、世帯数・世帯当たりの人員については、2015 年では世帯数が 154,021 世帯、世帯当たりの人員が約 2.51 人、2020 年では世帯数が 163,629 世帯、世帯当たりの人員が約 2.35 人、2023 年では世帯数が 167,638 世帯、世帯当たりの人員が約 2.26 人であり、世帯数が増加する一方で、世帯当たりの人員が減少する傾向にある。

⑵　年齢別人口の推移

市の人口動態（2023 年）によれば、2015 年では 15 歳未満人口が 53,931 人、15 歳～64 歳人口が 234,734 人、65 歳以上の人口が 97,678 人で、高齢化率（65 歳以上の人口／市の人口）が約 25.3％であったところ、2020 年では 15 歳未満人口が 49,996 人、15～64 歳人口が 230,712 人、65 歳以上の人口が 103,525 人、高齢化率が約 26.9％、2023 年では 15 歳未満人口が 46,254 人、15～64 歳人口が 228,660 人、65 歳以上の人口が 103,582 人、高齢化率が約 27.4％と少子高齢化が一層進んでいる。

⑶　小括

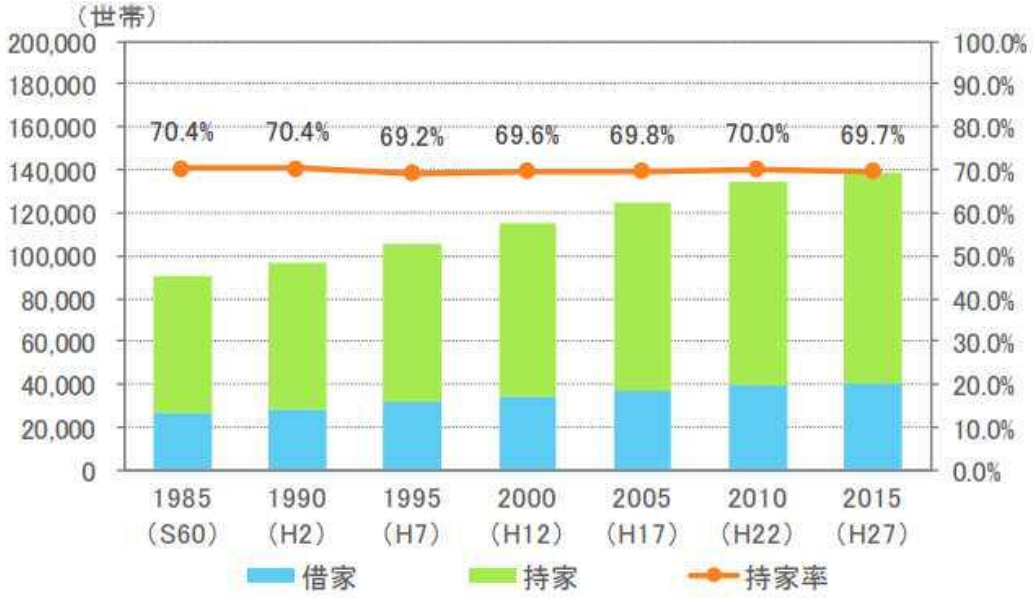
上述のとおり、市では、人口減少や少子高齢化・核家族化などの人口変動が生じており、これに伴い住宅を取り巻く状況も変化している。市では、以下に述べるような住宅に関する状況から課題が生じており、その対応が求められている。

３　住宅に関する状況

一宮市の住宅に関する状況は以下のとおりである。なお、本報告書の作成時点からするとデータとしてはやや古いが、市に確認したところ、以下に示す以降のデータは存在しないとのことであるため、そのまま掲載する。

⑴　一宮市における持家率の推移

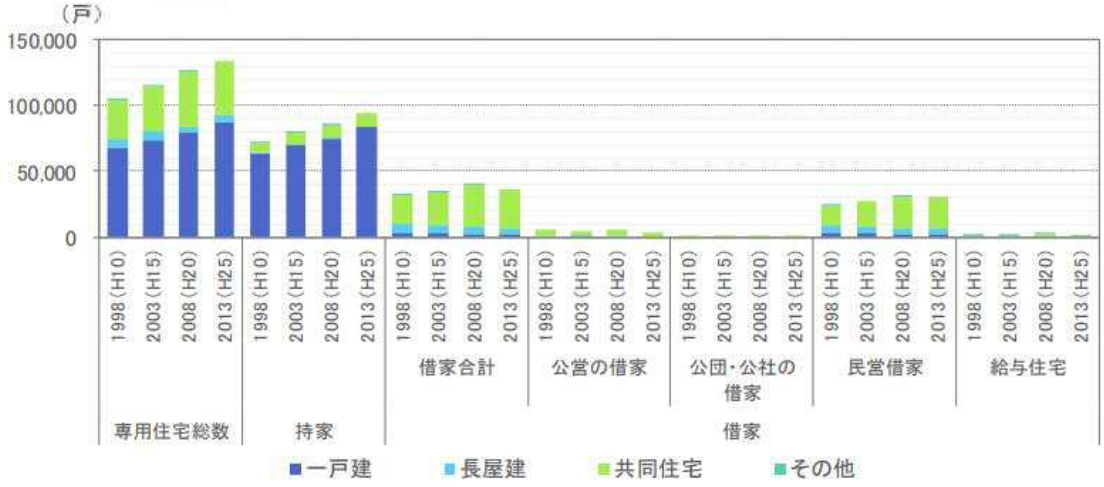
一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、市における持家率は 70%前後で推移している。



（出典：一宮市公営住宅等長寿命化計画 12 頁）

⑵　所有形態別・建て方別住宅数の推移

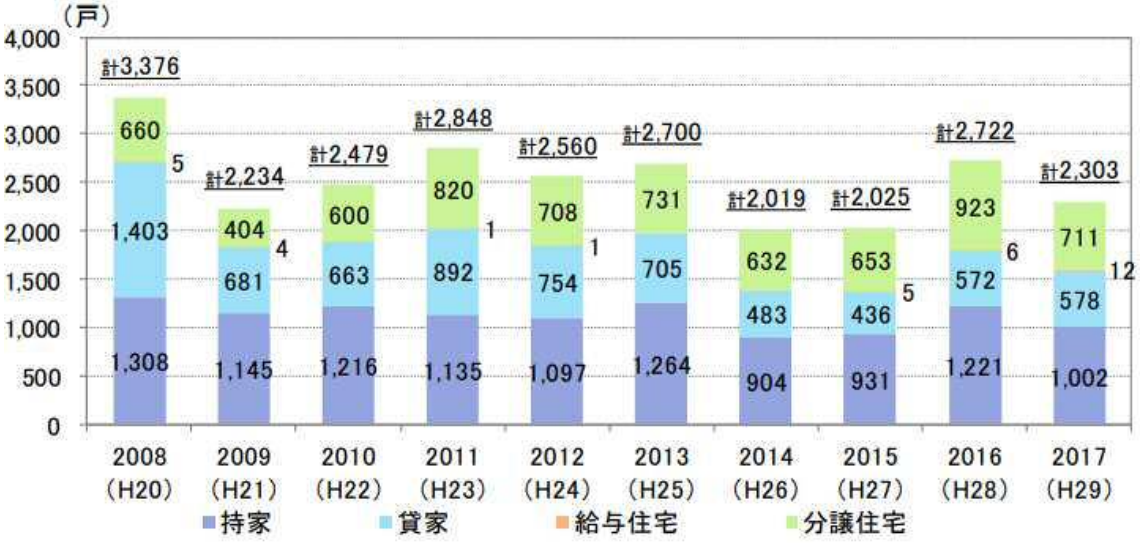
一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、1998（平成 10）年から 2013（平成 25）年にかけて一戸建の持家の増加が顕著であり、借家については主に民営の共同住宅が増加傾向を示していたが、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけて微減となっている。



（出典：一宮市公営住宅等長寿命化計画 12 頁）

⑶　新設住宅着工の動向

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、新設住宅着工数は、過去 10 年間において平均約 2,500 戸で推移しており、貸家は 2008 年には約 1,400 戸新設されていたが、2014 年以降は 400～600 戸台となっている。持家は概ね年間 1,000 戸台で推移している。



※持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの
※貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの
※給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
※分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

（出典：一宮市公営住宅等長寿命化計画 14 頁）

⑷　住宅数・空き家数の推移

住宅・土地統計調査及び一宮市空家等対策計画によれば、次のとおり、住宅数は年々増加しており、同様に空き家も増加していた。2018 年では空き家数は減少に転じているものの、空き家の数は 16,920 戸、空き家率 10.6%と多くの空き家が存在している。

	住宅総数（戸）	空き家（戸）
1998 年	123,790	11,750
2003 年	134,800	12,290
2008 年	144,830	14,940
2013 年	157,440	19,030
2018 年	159,840	16,920

（一宮市空家等対策計画（2022(令和４)年３月改定）８頁の表を元に作成）

⑸　市営住宅の現況

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、2018 年４月１日当時、市の市営住宅は全 36 住宅、管理戸数 2,785 戸であった。その後、住宅団地及び住戸の用途廃止が行われた結果、2024 年３月 31 日時点においては、市営住宅が全 34 住宅、管理戸数 2,746 戸となっている。

４　住宅に関する課題

以上の現況を踏まえ、市には、住宅に関する以下のような課題があると考えられる。

⑴　市営住宅に関する課題

ア　法令遵守及び公平の観点から

（ア）市営住宅の管理についての基本的なあり方

多数の管理住戸かつ多様な入居者が存在する市営住宅を適切に管理運営していくにあたっては、法令・条例・契約・要綱等に従って適正かつ公平に事務処理を行う必要がある。また、市営住宅に関するルールが適切に定められ、そのルールが市と市営住宅の入居者間において守られることも必要である。詳細は第３章で後述する。

（イ）市営住宅にかかる債権の適切な管理

市営住宅を管理運営していくにあたっては、市営住宅にかかる債権が適切に管理されなければ、入居者間の公平が保たれない。法令遵守や公平な利用者負担の実現という観点から、適切な債権管理が求められる。詳細は第４章にて後述する。

イ　一宮市公営住宅等長寿命化計画から

一宮市公営住宅等長寿命化計画 32 頁以下では、「市営住宅の課題」として以下の２点を記載している。詳細は第３章にて後述する。

（ア）耐用年限を経過した市営住宅への対応

市が管理する市営住宅の建物は建設時期の集中により多くの団地が同時期に耐用年限を迎え、木造・簡平・簡二の全てが耐用年限を経過している。これらは設備も古く、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、状況を見て、建替や用途廃止等の対応を進める必要がある。

（イ）高齢化する入居者や多様化する家族のあり方・世代への対応

2018 年当時、市営住宅の世帯主の平均年齢は 65.8 歳であり、その約７割が 60 歳代以上の高齢者であった。将来的に人口の高齢化が進展していく中で、市営住宅の入居者についてもさらに高齢化が進むことが考えられる。

また、2018 年当時、市営住宅の平均世帯人員は 1.87 人で、単身世帯が大半を占める状況である。特に高齢者の単身世帯は団地内外で人と交流する機会が少なくなることで、孤独死につながる可能性も高くなる。

単身高齢者のケアの充実や、高齢者だけでなく、子育て世帯や単身世帯、多人数世帯といった多様な世代に向けた住まいの提供が求められる。

ウ　近時の変化

近時は、社会変容や個人の意識の変化により家族のあり方も多様化してきており、同性パートナーによるカップル、夫婦別姓を望むがゆえの事実婚によるカップルなど、従来の家族像に当てはまらない家族の形も生まれている。市では 2022 年９月１日に一宮市パートナーシップ・ファミリーシップ宣誓制度を開始している。この制度

は、互いを人生のパートナーとし、日常生活において相互に協力し合うことを約束した二人が、パートナーとして、あるいは、生計を同一にする子などを含めたファミリーとして、その関係を宣誓する制度である。

こうした状況を踏まえ、市営住宅としても、イ（イ）で述べた多様な世代だけでなく、更に多様化する家族のあり方への対応が求められるところである。

⑵　一宮市における住宅の耐震化の現状と課題

「平成 23 年度～25 年度　愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」によれば、一宮市は、「過去地震最大想定モデル」の地震で最大震度６弱と予測されており、市の南西部において液状化危険度が大きいと想定されている。

我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとされている中、一宮市建築物耐震改修促進計画によれば、2021 年の住宅（戸建住宅、共同住宅）の耐震化の状況は、居住世帯の住宅総数 144,940 戸に対し、122,909 戸は耐震性があると推計されており、その耐震化率は約 84.7%、耐震性が不十分と判断される住宅は約 22,000 戸存在しているとされ、災害に備えた計画的な耐震化が求められている。詳細は第５章において後述する。

⑶　空き家の増加の現状と課題

前記３⑷で述べたとおり、住宅数は年々増加しており、同様に空き家も増加していた。2018 年では空き家数は減少に転じているものの、依然として空き家の数は 16,920 戸、空き家率 10.6%と多くの空き家が存在している。既存の住宅、建築物の老朽化、人口減少や高齢・核家族化などの社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、一宮市においても空き家の増加が社会問題となっている。

一宮市空家等対策計画では、「空家等の課題」として、「空家化の予防」「健全な空家等の有効活用」「地域に悪影響を及ぼす空家等の解消」を挙げている。詳細は第６章において後述する。

⑷　小括

市は、以上のような住宅に関する課題を抱えており、これらの課題を解決していくため、次のような計画が策定されている。

第２　一宮市における住宅に関する計画

１　第７次一宮市総合計画

⑴　計画の概要

総合計画は、まちづくりの基本的な考え方を明確にし、総合的・計画的に行政運営を進めるための最も根幹となる計画であり、一宮市自治基本条例第 10 条において策定することとされている計画である。

第７次一宮市総合計画は、2018(平成 30)年度から 10 年間にわたる長期計画で、「基本構想」「基本計画」「実施計画」で構成されている。

⑵　基本構想

基本構想は、市の特長・強みや社会の潮流を踏まえ、市の都市将来像と、それを実現するための「５つのプラン」と「２つのマネジメント」などを定めている。

都市将来像	「木曽の清流に映え、心ふれあう躍動都市　一宮」	
「５つのプラン」	Plan1	健やかにいきる
	Plan2	快適にくらす
	Plan3	安全・安心を高める
	Plan4	活力を生みだす
	Plan5	未来の人財を育てる
「２つのマネジメント」	Management1	人を呼び込む～シティプロモーション～
	Management2	持続可能で未来につなげる

（一宮市ウェブサイトの基本構想の記載を元に作成）

このうち、市の住宅課題に関するものは、「Plan2　快適にくらす」にあたる。

⑶　基本計画

基本計画は、都市将来像を具体的に施策という形で体系的に明らかにし、その取組の方向性や主な事業を定めるものである。計画期間 10 年間の中間年に見直しが行われている。

ア　前期基本計画の概要

前期基本計画は、2018 年度から 2022 年度まで、後期基本計画は 2023 年度から 2027 年度までの５年間の計画として定められている。

基本計画において、それぞれの施策を取り巻く現状と課題や、施策を展開する方針と主な事業が掲載されている。このうち、市の住宅課題に関するものは、「施策 11　総合的な住宅対策に取り組みます」である。

前期基本計画では、住宅に関する現状と課題が次のように整理されている。

（以下は第７次一宮市総合計画前期基本計画 30 頁以下の記載を表にしたもの）

現状	近年、人口減少等に伴い、地域社会における高齢化問題・空き家問題が顕在化し、さらに地域コミュニティが希薄化しているなか、耐震化・リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換が遅れている。
	老朽化マンション・空き家等の増加により、防災・防犯・衛生面での問題も発生している。
	居住地区は、市内のほぼ全域に広がっており、不効率な都市形態となっている。
課題	2016(平成 28)年３月 18 日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）および愛知県住生活基本計画 2025 に基づき、子育て世帯・高齢者等が安心して暮らすことのできる住生活の実現、既存の住宅等の利活用の推進を図る必要がある。
	市街地では、都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを推進し、安心・安全で良好な居住環境の創出を図る必要がある。
	郊外では、コミュニティや生活利便施設を維持するため、各種機能を一定エリアに集約化する必要がある。

その上で、事業展開の方向性が次のように示されている。

事業展開の方向性

安全・安心に住み続けることのできる住まいづくり	民間木造住宅解体補助事業 民間木造住宅耐震診断事業 民間木造住宅耐震改修補助事業
空き家等利活用の推進	空き家等対策事業 相続登記啓発事業
良好な居住環境の創出	コンパクトなまちづくり推進事業 土地区画整理事業

また、成果指標及び市民の体感指標が次のように示されている。

成果指標		
指標名	基準値	目標値
①住宅の耐震化率	72.8%	95.0%
②木造住宅解体工事費の補助件数	80 件	150 件
③空き家率	12.1%	12.1%
市民の体感指標		
指標名		基準値
住宅が耐震や老朽化の観点から安心であると思う人の割合		37.1%

なお、①住宅の耐震化率とは、新耐震基準で建設された住宅および旧耐震基準の住宅で耐震補強した住宅の総数を住宅総数で除した値である。

②木造住宅解体工事費の補助件数とは、木造住宅解体費を補助した各年度における件数である。

③空き家率とは、総務省「住宅・土地統計調査」での空き家率（５年ごとに把握）をいい、具体的には、住宅及び世帯に関する基本集計「第１－２表　居住世帯の有無（８区分）別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数－全国、都道府県、市区町村」より、市の「空き家」の戸数を市の住宅数の「総数」で除した値である。

住宅が耐震や老朽化の観点から安心であると思う人の割合とは、市民アンケート調査で「住んでいる家が、耐震や老朽化の観点から安心である」と答えた人数をアンケート回答総数で除し、100 を乗じた値である。

イ　後期基本計画の概要

次に、後期基本計画では、住宅に関する現状と課題が次のように整理されている。

（以下は第７次一宮市総合計画後期基本計画 30 頁以下の記載を表にしたもの）

現状	南海トラフ地震の発生する確率が引き上げられ、大地震地域の危険性の高い地域となったことで、市民の地震災害に対する関心は高まっているものの、費用面から住宅の耐震化の進みが遅れている。
	空き家などの老朽化により、防災・防犯・衛生面での問題が発生している。
	居住地区は、市内のほぼ全域に広がっており、不効率な都市形態となっている。
課題	2016(平成 28)年３月 18 日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）および愛知県住生活基本計画 2025 に基づき、子育て世帯・高齢者等が安心して暮らすことのできる住生活の実現、既存の住宅等の利活用の推進を図る必要がある。
	市街地では、都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを推進し、安心・安全で良好な居住環境の創出を図る必要がある。

課題	郊外では、コミュニティや生活利便施設を維持するため、各種機能を一定エリアに集約化する必要がある。

その上で、事業展開の方向性が次のように示されている。

事業展開の方向性	
安全・安心に住み続けることのできる住まいづくり	民間木造住宅解体補助事業 民間木造住宅耐震診断事業 民間木造住宅耐震改修補助事業
空き家等利活用の推進	空き家等対策事業 相続登記啓発事業
良好な居住環境の創出	コンパクトなまちづくり推進事業 土地区画整理事業

また、成果指標及び市民の体感指標が次のように示されている。

成果指標		
指標名	基準値	目標値
①住宅の耐震化率	84.7%	95.0%
②木造住宅解体工事費の補助件数	200 件	200 件
③空き家率	10.6%	10.6%
市民の体感指標		
指標名		基準値
住宅の耐震化や空き家対策が行われていると思う人の割合		8.7%

なお、住宅の耐震化や空き家対策が行われていると思う人の割合とは、市民アンケート調査で「一宮市は、耐震化への支援や空き家対策がなされていると思う」と答えた人数をアンケート回答総数で除し、100 を乗じた値である。

ウ　前期基本計画と後期基本計画における市民アンケート調査結果の比較

前期の市民アンケートが「住んでいる家」を対象とする認識調査で、安心と思う人の割合が 37.1%であったのに対し、後期の市民アンケートが「耐震化・空家対策が行われているか」という自分が住んでいる家以外の住宅も含めた認識調査で、対策が行われていると思う人の割合が 8.7%であったのは、防災・防犯・衛生面で問題がある住宅があると感じている市民が多いことの現れと考えられる。

前期基本計画策定時点より後期基本計画策定時点の方が成果指標としては数値的に向上しているものの、市民アンケート調査を踏まえると、市民は住宅の耐震化や空き家対策がいまだ不十分であると認識しているようである。

⑷　実施計画

実施計画は、各年度に実施する具体的な事業を社会情勢や財政状況を考慮して選択し、とりまとめた短期計画である。

実施計画の期間は３か年度であり、施策の改善状況や、社会情勢の変化を踏まえて事業を評価し、より効果の高い実施方法や新しい事業を常に検討する必要があることから、毎年度策定される。

2022(令和５)年度から 2025(令和７)年度までの３か年度計画によれば、事業展開の方向性で示されている主な事業のうち、住宅政策課が担当する事業及びその 2023(令和５)年度当初予算は次のとおりである。

(以下は、第７次一宮市総合計画「令和５～７年度 実施計画」29 頁以下の表の記載を元に作成したもの)

安全・安心に住み続けることのできる住まいづくり		
事業名	概要	2022(令和５)年度当初予算(円)
公営住宅整備事業	入居者の安全の確保と生活環境の保全を図るため、市営住宅の建物や設備機器、共同施設等の改修および修繕工事を行う。	219,223,000
民間木造住宅解体補助事業	旧基準の木造住宅で、市が実施する無料耐震診断の結果、倒壊の可能性が高いと診断された住宅を解体する所有者に対し、解体費の補助を行う。	40,000,000
民間木造住宅耐震診断事業	旧基準の木造住宅を対象に耐震診断員を派遣し、無料で基礎・地盤の状況、壁の配置やバランス、壁量、老朽度などの現地調査および机上解析を行う。	14,160,000
民間木造住宅耐震改修補助事業	旧基準の木造住宅で、市が実施する無料耐震診断の結果、倒壊の可能性が高いと診断された住宅に、耐震性を向上させる耐震改修工事または簡易改修工事を行う所有者に対し、補助を行う。	15,300,000
要安全確認計画記載建築物耐震改修等補助事業	緊急輸送道路等の沿道建築物で、大規模災害時に倒壊し、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物の耐震改修費等に対し、補助を行う。	5,000,000
空き家等利活用の推進		
事業名	概要	2022(令和５)年度当初予算(円)
空き家対策事業	相談窓口、空き家バンク等の照会を行い、空き家化の予防、抑制、利活用を促進する。また、周辺に悪影響を及ぼす老朽空き家の解体工事への補助や、空き家の所有者を特定するための相続人調査、特定空家等の所有者等への指導を行う。	3,360,000
相続登記啓発事業	空き家の相続登記がされていないことで、相続人の調査に多大な時間を要し、利活用の妨げとなるため、相続登記の啓発を行う。	0

⑸　監査の結果

ア　監査の手法

本項は、計画自体についての事実関係・意見を述べるにとどめ、計画に基づく各事業の監査の結果については記載を各章に譲る。計画が各種住宅課題を解消するという目的に照らして合目的的で有効な内容となっているかという観点から監査した。

イ　監査の結果

基本計画の成果指標のうち、住宅の耐震化率と空き家率については、割合の値ではなく、当該住宅の戸数を成果指標とすることが望ましい【意見】

【事実関係】

市より基本計画の成果指標について聴取したところによれば、住宅耐震化率については、目標値が 95.0％であるところ、2007(平成 19)年度が 68.0％、2012(平成 24)年度が 73.0％、2017(平成 29)年度が 76.8％、2018(平成 30)年度が 77.9％、2019(令和元)年度が 79.1％、2020(令和２)年度が 80.2％、2021(令和３)年度が 84.7％、2022(令和４)年度が 85.6％と推移している。

木造住宅解体工事費の補助件数については、前期目標値が 150 件、後期目標値が 200 件であるところ、2014(平成 26)年度が 32 件、2015(平成 27)年度が 74 件、2016(平成 28)年度が 128 件、2017(平成 29)年度が 150 件、2018(平成 30)年度が 158 件、2019(令和元)年度が 182 件、2020(令和２)年度が 189 件、2021(令和３)年度が 192 件、2022(令和４)年度が 181 件、2023(令和５)年度が 182 件と推移し、実績累計 1,468 件となっている。

空き家率については、目標値と基準値が一致しているが、その理由は、これ以上空き家を増やさないことを目標に据えているためとのことであった。

空き家率としては、2003(平成 15)年度が 9.1％、2008(平成 20)年度が 10.3％、2013(平成 25)年度が 12.1％、2018(平成 30)年度が 10.6％と推移している。

【意見】

住宅の耐震化率とは、新耐震基準で建設された住宅および旧耐震基準の住宅で耐震補強した住宅の総数を住宅総数で除した値であり、空き家率とは、市の「空き家」の戸数を市の住宅数の「総数」で除した値である。

市の住宅総数は、前記第１・３⑷で述べたとおり、年々増加している。その理由は、耐震基準を満たさない木造住宅や空き家の解体も行われる一方、それを上回る新築住宅が供給されているからであると考えられる。

成果指標について、現在のように割合の値を用いた場合、耐震基準を満たさない住宅や空き家の解体が進んでいなくとも、新耐震基準で建設される新築住宅数が増加していくことにより、住宅の耐震化率と空き家率の値は向上することとなる。

市が抱えている住宅の耐震化の遅れや空き家の問題は、割合の値が向上していても必ずしも改善されていることを意味せず、耐震基準を満たさない住宅や空き家自体がなくなることによってしか改善されないものである。市民アンケートで住宅の

耐震化や空き家対策が行われていると思う人の割合がわずか 8.7%しかなかったことを踏まえても、問題となっている住宅の戸数自体に目を向けることが望ましいと考える。住宅の耐震化の遅れや空き家の問題と直結する該当住宅の戸数そのものを指標として該当住宅の戸数の増減を明確化した方が、市民にとっても分かりやすく、市の施策の有効性を判断するのに有益であると考える。

２　一宮市住宅マスタープラン

⑴　計画の概要

一宮市住宅マスタープランは、2013 年３月に策定され、2022 年を目標年次とした今後の計画的な住宅・宅地供給並びに居住環境の向上を図るためのガイドラインとなる総合的な方向を定めることを目的とする一宮市の市町村住生活基本計画である。

市町村住生活基本計画とは、「市町村住生活基本計画の手引き」（国土交通省・2022.05.26）（以下「手引き」という。）によれば、「市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画」（手引き４頁）をいう。

住生活基本計画は、政府及び地方公共団体が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、その根拠法は住生活基本法である。

住生活基本法では、政府が住生活基本計画（全国計画）を策定することが義務付けられており、都道府県計画についても「全国計画に即して」策定することとされている（住生活基本法第 15 条、第 17 条）。一方で、市町村計画については、法律には明記されておらず、策定は任意となっている。ただし、国及び地方公共団体は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（同法第７条第１項）とされており、市町村の地域特性に応じた住宅政策を展開するために計画策定が望まれている（手引き４頁）。

市町村計画策定の意義として、①住宅分野の施策を総合的に推進するための最上位計画として機能すること、②計画行政を進めるうえでの指針として機能すること、③市町村における予算措置のための根拠計画として機能すること、④住民や事業者等の責任ある活動の指針として機能することが挙げられている（手引き５頁～８頁）。

このうち、③の市町村における予算措置のための根拠計画としての機能については、社会資本整備総合交付金の活用が念頭に置かれている。計画を実行性あるものにするには予算確保が不可欠であるが、そのためには根拠となる計画が必要であり、市町村計画は、行政内部（首長）・議会、県・国等への予算化の必要性を説明する根拠として機能する。地域の特性に応じた取組には、防災・安全交付金と社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）等が活用でき、社会資本整備総合計画（地域住宅計画）は広域で作成されることが多い為、効果促進事業や提案事業の活用に際して、住生活基本計画（市町村計画）での検討・位置付けが有効であるとされている（手引き７頁）。

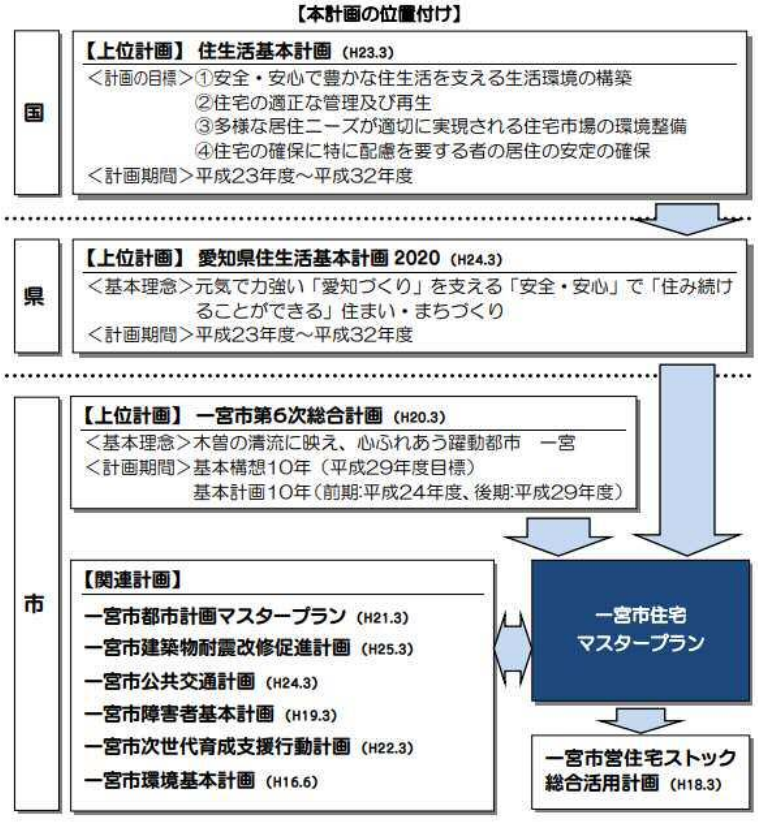
2021 年７月時点の市町村住生活基本計画の策定状況として、全国の市区町村の約３割（30.8%）が市町村計画を策定しており、一宮市と同じ中核市においては、77.4%が計画あり、6.5%が計画なし（策定予定あり）、16.1%が計画なし（策定予定なし）である（手引き２頁）。なお、愛知県においては指定都市である名古屋市、一宮市と同じ中核市である豊田市、岡崎市、豊橋市は、いずれも市町村住生活基本計画を策定している。

⑵　一宮市住宅マスタープランと上位計画・関連計画とのつながり

一宮市住宅マスタープランは、一宮市と国・県の住宅行政との連携を図るため、国・県が策定した住生活基本計画と住宅政策の基本的な部分での整合を図りつつ、市の地域特性を反映したより具体的な計画である（一宮市住宅マスタープラン２頁）。

また、一宮市住宅マスタープランと一宮市の各種計画との関連としては、第６次一宮市総合計画を上位計画とする住宅政策の部門計画として位置付けたうえで、一宮市都市計画マスタープラン、一宮市建築物耐震改修促進計画等の住宅政策に関連する各種計画と整合・連携を図るものとされている（同２頁）。

市は、一宮市住宅マスタープランと上位計画・関連計画とのつながりについて、次のとおり整理している。

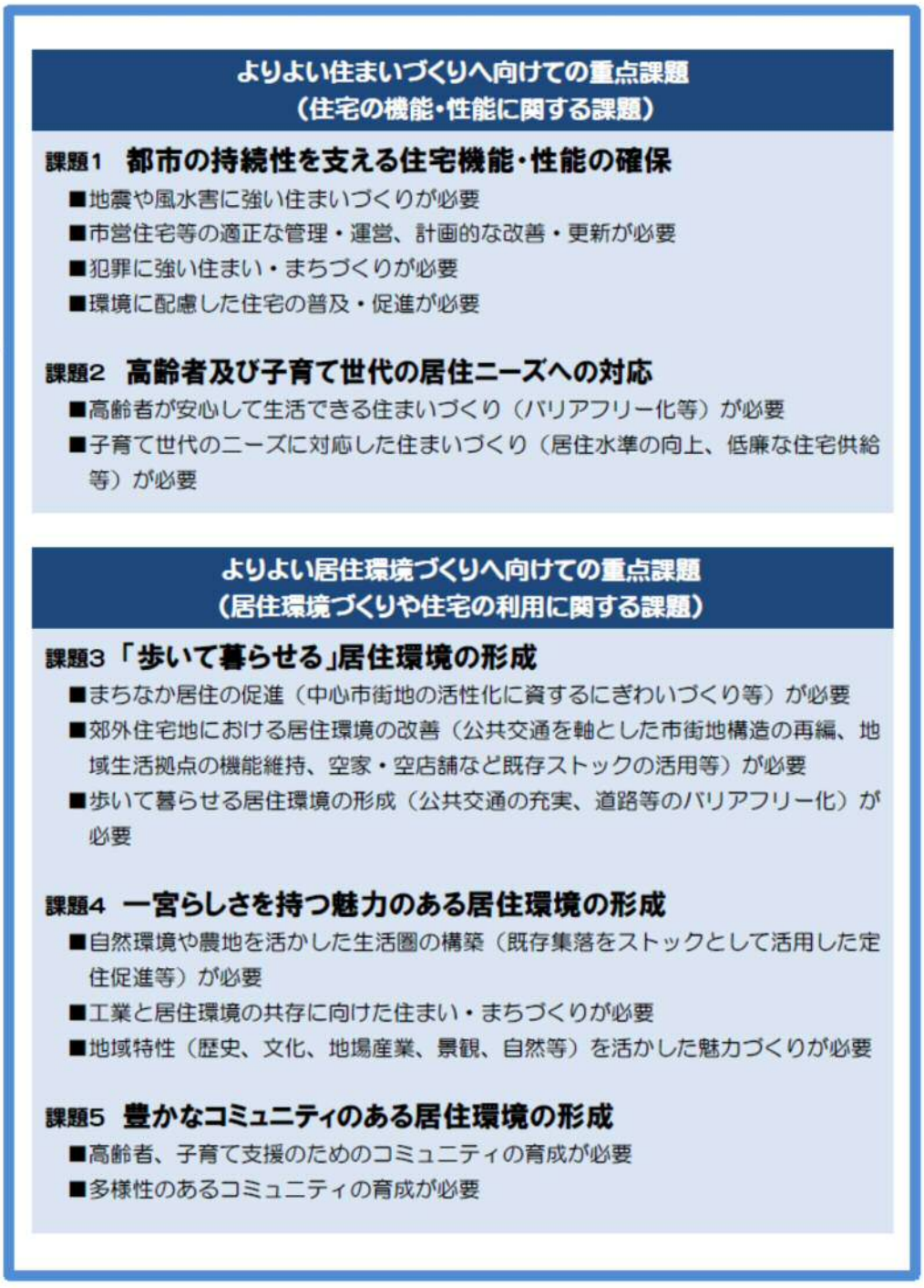


（出典：一宮市住宅マスタープラン２頁）

⑶　住宅政策の基本的方向性と展開方向性

ア　課題の整理

一宮市住宅マスタープランは、①上位計画・関連計画からみた課題、②一宮市の住宅・宅地に関する現状と動向から見た課題、③市民ニーズの実態（市民アンケート調査の結果）からみた課題、④地域別の課題を整理した上で、住まい・まちづくりに関する重点課題について次のように整理している。



（出典：一宮市住宅マスタープラン 74 頁）

イ　住宅政策の基本的方向性

上記課題を踏まえ、一宮市住宅マスタープランは、住宅施策の基本的方向性として、公営住宅の検討を行い、住まい・まちづくりの基本理念とその実現に向けた基本目標を設定している（同76頁以下）。

公営住宅の検討においては、市営住宅の供給の基本的方向性などを検討しており、2012(平成24)年度４月当時の市営住宅管理戸数2,782戸は用途廃止等により減少するが、10年後も2,500戸余を維持し、需要に対応するとしている（同78頁）。

住まい・まちづくりの基本理念については、「住み続けたいまち・住んでみたいまち」「人々が生き生きと暮らせるまち」としている。そして、その基本理念の実現に向けて、①安全・安心の住まい・まちをつくる、②さまざまな世代が生き生きと暮らす住まい・まちをつくる、③人と環境にやさしい、歩いて暮らせる住まい・まちをつくる、④一宮らしさをもった個性豊かな住まい・まちをつくる、⑤住まい・まちづくりの情報を発信するという基本目標を設定し、主として住宅等の建築物単体の建設や改修に関する施策と、居住環境の改善に関する施策を打ち出している。

⑷　一宮市住宅マスタープランの実現に向けた適切な進行管理に関する方針

一宮市住宅マスタープランは、長期的な展望のもと、2022年度を目標年次としているが、今後の社会情勢の変化や国・県等が行う住宅・居住環境整備の動向への対応が必要となることから、適正かつ柔軟に計画の見直しを図りながら運用していくこととされている。

一宮市住宅マスタープランの推進にあたっては、「計画（Plan)」→「実行（Do)」→「評価・点検（Check)」→「改善（Action)」のPCDAサイクルの実施により、継続的に進行管理を行うこととされており、計画の実行性を高めるため、必要に応じて、施策・事業の進捗状況を把握するとともに、各基本目標の達成度を示す成果目標等を用いて、施策・事業の効果について「評価・点検（Check)」するとされている。

計画期間の中間年次にあたる概ね５年後には、社会情勢の変化や施策・事業の効果に対する評価を踏まえ、一宮市住宅マスタープランの見直し（「改善（Action)」）を行うこととされており、その際には、検討・研究段階にある施策・事業等の「実行（Do)」の是非について協議し、その結果を見直しに反映するものとされている（同122頁）。

⑸　一宮市住宅マスタープランの現在の状況について

一宮市住宅マスタープランは、計画期間が2013(平成25)年度から2022(令和４)年度までの10年間であり、既に計画期間が終了している。市に対し、計画期間を終えた2023(令和５)年度以降において、計画に対する分析評価や新たな住宅マスタープランの立案などがなされているのか確認したところ、分析評価や新たな住宅マスタープランの立案はなされていないとの回答であった。

また、上記⑷に記載した一宮市マスタープランの推進にあたってのPCDAサイクルによる継続的な進行管理・評価や中間年次（2017(平成 29)年度）における見直しは行われているかを確認したところ、行われていないとの回答であった。

一宮市住宅マスタープランの計画期間中、同プランに記載されている市民ニーズの実態からみた課題が解消されているか等を確認するための市民アンケートも実施されていないとのことであった。

現在、市においては、市町村住生活基本計画に相当する住宅マスタープランは存在していない。

⑹　一宮市住宅マスタープランの策定費用

市によれば、一宮市住宅マスタープランの策定費用（業者への委託費）は、4,609,500円であった。

⑺　近年の社会資本整備総合交付金の活用状況

住宅マスタープランが、市町村における予算措置（具体的には社会資本整備総合交付金の活用）のための根拠計画としての機能を有するとされている点に鑑み、社会資本整備総合交付金の概要を説明した上で、近年の市における社会資本整備総合交付金の活用状況について述べる。

ア　社会資本整備総合交付金について

社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とし、その目的を達成するため地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づく事業等の実施に要する経費に充てるため、国が交付する交付金をいう（社会資本整備総合交付金交付要綱（2010(平成 22)年３月 26 日制定、2024(令和６)年 11 月７日最終改正）第２及び第３参照）。

社会資本整備総合交付金の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令、国土交通省所管補助金等交付規則その他の法令及び関連通知のほか、社会資本整備総合交付金交付要綱に定めるところにより行うものとされている（同要綱第１）。

社会資本整備総合交付金交付要綱第６には交付対象事業が明記されており、その中の一つに、地域住宅計画に基づく事業（地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第６条第１項の地域住宅計画に基づく事業等）がある。

愛知県においては、県及び関係市町村が主体となって愛知県地域住宅計画を策定している。

イ　近年の市における社会資本整備総合交付金の活用状況

2021(令和３)年度から 2023(令和５)年度までの社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）の活用状況は次のとおりである。

年度	事業名	事業費(円)	事業費のうち 社会資本整備総合交付金の対象金額(円)
2021 (令和３) 年度	苅安賀住宅西棟改修工事（外壁、屋根葺替、ＥＶの改修）	103,400,000	51,700,000
	苅安賀住宅受水槽改修工事（受水槽、高置水槽の改修）	20,680,000	7,956,000
	春明住宅３・４号棟衛生設備改修工事（給水管、排水管、ガス管の改修）	32,274,000	10,718,000
2022 (令和４) 年度	苅安賀住宅東棟改修工事（外壁、屋根葺替、ＥＶの改修）	92,070,000	42,644,000
	春明住宅５・６号棟衛生設備改修工事（給水管、排水管、ガス管の改修）	38,148,000	16,270,000
	松降住宅東棟衛生設備改修工事（給水管、排水管、ガス管の改修）	50,600,000	25,201,000
	春明住宅５号棟屋上防水改修工事（屋上防水の改修）	9,405,000	4,513,000
2023 (令和５) 年度	春明住宅４号棟改修工事（外壁、屋上防水の改修）	22,424,000	11,212,000
	松降住宅西棟衛生設備改修工事（給水管、排水管、ガス管の改修）	41,856,000	20,928,000
	花祇住宅改修工事（外壁、屋根葺替の改修）	49,579,000	24,789,000
	天井住宅改修工事（外壁、屋上防水の改修）	22,472,000	11,236,000
	開明団地１期棟屋上防水改修工事（屋上防水の改修）	8,344,000	4,172,000
	東五城団地１・２期棟屋上防水改修工事（屋上防水の改修）	17,393,000	8,696,000
	大山住宅F･G棟屋上防水改修工事(屋上防水の改修)	10,736,000	5,368,000

⑻　監査の結果

ア　監査方針

計画が各種住宅課題を解消するという目的に照らして合目的的で有効であったかどうかという観点から監査した。

イ　監査の結果

【事実関係】

一宮市住宅マスタープランは、計画策定費として 4,609,500 円を費やして作成された。一宮市住宅マスタープランは既に計画期間が終了しているが、計画に対する分析評価はなされていない。愛知県においては指定都市である名古屋市、同じ中核市である豊田市、岡崎市、豊橋市は、いずれも市町村住生活基本計画が存在するが、市では新たな住宅マスタープランの立案はなされていない。計画に対する PCDA サイクルによる継続的な進行管理・評価や中間年次（2017(平成 29)年度）における見直し、計画期間中の住宅マスタープランの履行状況に関する市民アンケートも行われていない。計画期間終了時の 2022(令和４)年度において市営住宅の住戸数を 2,500 戸余

とする市営住宅供給の基本的方向性についても、2023(令和５)年度末時点の住戸数が 2,746 戸であるため削減計画を実現していない。

【指摘】

(ア) 計画の分析評価を行い、住宅政策に反映させるべきである【指摘】

計画は、策定するだけでなく、計画内容を実行し、評価点検の上、改善していかなければ計画を立てる意味がない。一宮市住宅マスタープランは、計画策定費として 4,609,500 円を費やしているのであり、計画期間中及び計画期間終了後にも何ら分析評価をせず、その内容を住宅政策に反映させなかったことは事業の経済性・有効性の観点から問題がある。正しく分析評価を行い、その内容を住宅政策に反映させるべきである。

【意見】

(イ) 住宅マスタープランの計画期間が終了した現在において、新たに住宅マスタープランを策定するのか、別の住宅に関する計画内容を充実させるのか、市において住宅政策計画の方向性を検討することが望ましい【意見】

住宅マスタープランは社会資本整備総合交付金の根拠計画となるとされているところ、住宅マスタープランを新たに策定しなくてよいのか、また、計画を策定するだけで何ら計画に対する分析評価・見直しをしないという実態があると、今後、社会資本整備総合交付金等の補助金を継続的に獲得していくことに支障が生じないか、疑念も生じるところである。

社会資本整備総合交付金の根拠計画としては、住宅マスタープランのほか後述の公営住宅長寿命化計画を整備することでも可能であるため、住宅マスタープランを策定することは必須でないが、愛知県では名古屋市、豊田市、岡崎市、豊橋市では市町村住生活基本計画が存在していることを踏まえ、新たに住宅マスタープランを策定し計画実行・分析評価・見直しを徹底していくこととするのか、公営住宅長寿命化計画の内容の充実化させ、計画実行・分析評価・見直しを徹底していくこととするのか、市で住宅政策計画の方向性を検討することが望ましい。

３　その他の住宅に関する主な計画

以上のほか、市には住宅に関する主な計画として以下のものが存在する。

⑴　一宮市公営住宅等長寿命化計画

我が国の方針として、住宅セーフティネットの確保と住生活の「質」の向上に向け、老朽化した公営住宅等のストックの効率的な更新を図るため、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減が重要視されている。

一宮市においても、かつて大量に供給された市営住宅が更新時期を迎えており、厳しい財政状況の中、建物を長持ちさせながら効率的に建替を行うこと、再編・集約化による適正な管理運営をすることが必要となっている。

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、長期的な視点から市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するため、市営住宅の長寿命化を図ることを目的とする計画である。詳細は第３章で後述する。

⑵　一宮市建築物耐震改修促進計画

我が国においては、大地震がいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっており、一宮市は、「東海地震の地震防災対策強化地域」及び「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定され、大規模地震の危険性の高い地域となっている。

一宮市建築物耐震改修促進計画は、建築物の耐震化を促進することによって市民の生命や財産を守るために策定されたものであり、建築物の耐震化の実施に関する目標を定めるとともに、計画的に建築物の耐震化の促進に向けた取組を行うための具体的方針を定め、一宮市における地震による建築物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止することを目的とする計画である。詳細は第５章で後述する。

⑶　一宮市空家等対策計画

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、人口減少や高齢・核家族化などの社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等の増加が社会問題となっていることから、空家化の予防・発生の抑制、空家等の利活用の促進等の空家等対策を総合的に推進することを目的とする計画である。詳細は第６章で後述する。

第３章　市営住宅の管理

第１　市営住宅の概要

１　市営住宅の現状

⑴　2024(令和６)年３月１日現在の市営住宅の種類、住宅名、所在地、管理戸数及び構造は、次の一覧表のとおりであり、公営住宅が 31 住宅、改良住宅が２住宅、単独住宅が５住宅の合計 38 住宅（但し、うち４住宅は重複）となっている。

なお、11 住宅については、現在は募集を停止している。

令和 6年 3月 1日現在　市営住宅管理戸数

区分	住宅名	所在地	管理戸数及び構造						備考
			木造	簡平	簡2	中耐	高耐	計	
公営住宅	花祇	一宮市富士１丁目１番１				25		25	
	松降	一宮市貴船１丁目５番１				79		79	
	朝日	一宮市朝日１丁目８番１				35		35	
	尾関	一宮市浅井町尾関字平山６番地１		161	40			201	
	河端	一宮市浅井町河端字榊下８番地		81		50		131	
	今伊勢	一宮市今伊勢町新神戸字郷東４１番地１				19		19	
	大山	一宮市大赤見字大山７番地			66	64		130	
	時之島	一宮市時之島字古薬師２７番地				85		85	
	春明	一宮市春明字西砂吹堰７０番地		100	59	185		344	
	苅安賀	一宮市末広３丁目２番１					75	75	
	島村	一宮市島村字西山３番地				202		202	
	天井	一宮市萩原町串作字天井３０１番地				19		19	
	宝江	一宮市北方町北方字宝江新田砂越１１番地				35		35	
	萩原	一宮市萩原町萩原字中道８４番地		71	48	24		143	
	毛受	一宮市大和町毛受字北河原２４番地３				94		94	
	大和東	一宮市大和町於保字四之宮８４番地３				50		50	
	和光	一宮市和光２丁目８番３４					50	50	
	北今	一宮市北今字川原９番地	5					5	募集停止
	祐久	一宮市西萩原字祐久東６番地	3					3	募集停止
	東加賀野井	一宮市東加賀野井字川原２２６番地	10					10	募集停止
	江東	一宮市東加賀野井字江東８８３番地			79			79	募集停止
	竹橋	一宮市冨田字竹橋１４番地			40			40	
	祐久南	一宮市祐久字八間城７７番地		18	59			77	募集停止
	東五城	一宮市東五城字若宮３４番地				60		60	
	開明	一宮市開明字東沼７５番地				90		90	
	開信	一宮市開明字出屋敷４５番地				120		120	
	冨田	一宮市冨田字南新田１３９０番地				62		62	
	玉野	一宮市玉野字渕ケ巻５１番地他				72	40	112	
	南新開	一宮市木曽川町黒田字南新開３番地	5					5	募集停止
	玉ノ井	一宮市木曽川町玉ノ井字大縄場十ノ切７番地15他	8					8	募集停止
	黒田	一宮市木曽川町黒田字西新田西ノ切９番地	8					8	募集停止
	計		39	431	391	1,370	165	2,396	

令和 6年 3月 1日現在　市営住宅管理戸数

区分	住宅名	所在地	管理戸数及び構造						備考
			木造	簡平	簡2	中耐	高耐	計	
改良住宅	大山	一宮市大赤見字大山７番地				112		112	
	島村	一宮市島村字西山３番地				190		190	
	計		0	0	0	302	0	302	
単独住宅	東加賀野井	一宮市東加賀野井字川原２２６番地	8					8	募集停止
	三ツ保	一宮市冨田字三ツ屋１４６０番地	10					10	募集停止
	東川原	一宮市東加賀野井字東川原１５８番地			10			10	募集停止
	黒田	一宮市木曽川町黒田字西新田西ノ切９番地	2					2	募集停止
	内割田	一宮市木曽川町内割田字宮ノ越６３５番地	0			18		18	募集停止
	計		20	0	10	18	0	48	
総合計			59	431	401	1,690	165	2,746	

（出典：愛知県住宅供給公社提出の事業報告書（2024(令和６)年３月分)）

⑵　2024(令和６)年３月の市営住宅の管理戸数、申し込み状況、入居状況等は、次の一覧表のとおりである。

令和 6年 3月　入居関係業務実績報告書　　令和 6年 3月31日現在

(単位：件)

区分	住宅名	管理戸数	申し込み状況					入居状況					意見申出	同居申請	承継申請	異動届	保証人変更届	収申等申告書	緊急連絡先	その他(氏名変更等)
			3人以上	2人	単身	車椅子	計	入居済	新入居	退去	入居計	空家								
公営住宅	花祇	25					0	25			25	0								
	松降	79					0	66			66	13								
	朝日	35					0	35			35	0								
	尾関	201					0	127			127	74								
	河端	131			1		1	81		1	80	51	1			1				
	今伊勢	19					0	18			18	1								
	大山	130					0	120		1	119	11								
	時之島	85					0	85		1	84	1		1		1				
	春明	344					0	243		1	242	102	2			3				
	苅安賀	75					0	73	1		74	1	1			1				
	島村	202					0	172		2	170	32	1							
	天井	19					0	15			15	4								
	宝江	35					0	30			30	5								
	萩原	143					0	109			109	34		1	1	1		1		
	毛受	94					0	80		1	79	15		1	1	1		2		
	大和東	50					0	43			43	7								
	和光	50					0	48			48	2								
	北今	5						3			3	2								
	祐久	3	募集停止					2			2	1								
	東加賀野井	10						6			6	4								
	江東	79						45		1	44	35								
	竹橋	40					0	30		1	29	11								
	祐久南	77	募集停止					47		2	45	32								
	東五城	60					0	56			56	4								
	開明	90					0	80		2	78	12								
	開信	120					0	105			105	15	1		1	2		1		
	富田	62		1	1		2	49			49	13								
	玉野	112					0	107		1	106	6								
	南新開	5						5			5	0								
	玉ノ井	8	募集停止					5			5	3			1	1				
	黒田	8						4			4	4								
計		2,396	0	1	2	0	3	1,914	1	14	1,901	495	6	3	4	11	0	4	0	

(単位：件)

区分	住宅名	管理戸数	申し込み状況					入居状況					意見申出	同居申請	承継申請	異動届	保証人変更届	収申等申告書	緊急連絡先	その他(氏名変更等)
			3人以上	2人	単身	車椅子	計	入居済	新入居	退去	入居計	空家								
改良住宅	大山	112					0	101			101	11								
	島村	190					0	146			146	44								
計		302	0	0	0	0	0	247	0	0	247	55	0	0	0	0	0	0	0	0
単独住宅	東加賀野井	8						4			4	4								
	三ツ俣	10						4			4	6								
	東川原	10	募集停止					1			1	9								
	黒田	2						1			1	1								
	内割田	18						8			8	10								
計		48	0	0	0	0	0	18	0	0	18	30	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2,746	0	1	2	0	3	2,179	1	14	2,166	580	6	3	4	11	0	4	0	0

(出典：愛知県住宅供給公社提出の事業報告書（2024(令和６)年３月分))

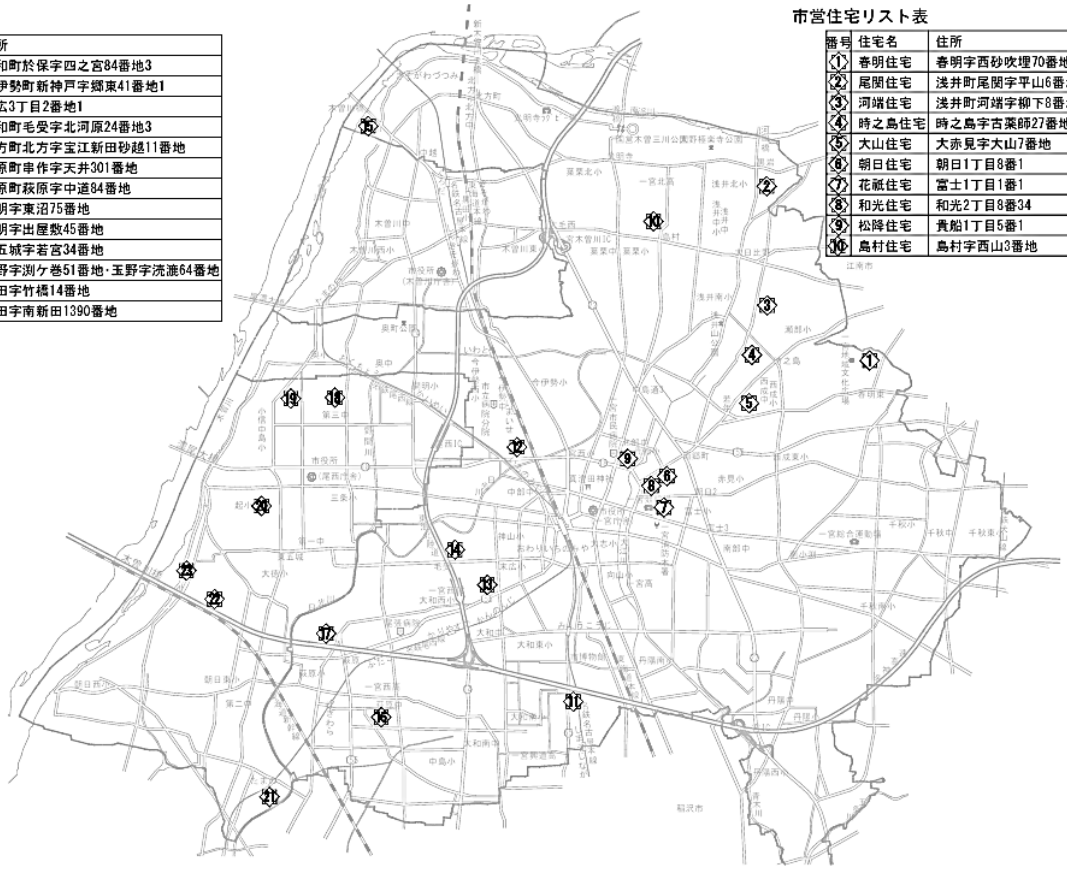
⑶　現在入居者を募集している市営住宅（23 住宅）の所在地は、下図のとおりである。

市営住宅リスト表

番号	住宅名	住所
⑪	大和東住宅	大和町於保字四之宮84番地3
⑫	今伊勢住宅	今伊勢町新神戸字郷東41番地1
⑬	苅安賀住宅	末広3丁目2番地1
⑭	毛受住宅	大和町毛受字北河原24番地3
⑮	宝江住宅	北方町北方字宝江新田砂越11番地
⑯	天井住宅	萩原町串作字天井301番地
⑰	萩原住宅	萩原町萩原字中道84番地
⑱	開明団地	開明字東沼75番地
⑲	開信団地	開明字出屋敷45番地
⑳	東五城団地	東五城字若宮34番地
㉑	玉野団地	玉野字渕ケ巻51番地・玉野字洗漉64番地
㉒	竹橋団地	冨田字竹橋14番地
㉓	冨田団地	冨田字南新田1390番地

市営住宅リスト表

番号	住宅名	住所
①	春明住宅	春明字西砂吹埋70番地
②	尾関住宅	浅井町尾関字平山6番地1
③	河端住宅	浅井町河端字柳下8番地
④	時之島住宅	時之島字古薬師27番地
⑤	大山住宅	大赤見字大山7番地
⑥	朝日住宅	朝日1丁目8番1
⑦	花祇住宅	富士1丁目1番1
⑧	和光住宅	和光2丁目8番34
⑨	松降住宅	貴船1丁目5番1
⑩	島村住宅	島村字西山3番地



（出典：一宮市のウェブサイト）

２　市営住宅に関する規定及び計画

⑴　市営住宅に関する主な規定

ア　国の法令

公営住宅の整備、管理、建替事業等に関しては、公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則がある。

また、入居者等の個人情報の保護に関しては個人情報保護法があり、住宅を含む建物の耐震性に関しては、建築物の耐震改修の促進に関する法律、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法がある。

イ　一宮市の条例・規則

公営住宅法に基づく公営住宅の整備、管理、建替事業等に関するものとして、一宮市営住宅条例（以下「条例」という。）、一宮市営住宅条例施行規則（以下「規則」という。）がある。

また、個人情報保護法の施行に関して、一宮市個人情報保護法施行条例がある（なお、この条例の附則第２項により、一宮市個人情報保護条例（平成 12 年条例第３号）は廃止された。）。

ウ　一宮市の要綱・要領（内規）

条例や規則において「市長が定める」、「市長が認める」等と規定されている事項、条例や規則を施行するに当たっての手続的・細目的な事項、条例や規則に規定のない事項等については、以下のような要綱・要領（内規）が定められている。

（ア）募集・入居に関するもの

・市営住宅への単身入居者募集事務要領（2014(平成 26)年４月１日施行）（最終改正：2023(令和５)年５月１日）

・市営住宅の入居資格に関する事務取扱要綱（2018(平成 30)年４月１日施行）（最終改正：2024(令和６)年４月１日）

・市営住宅の入居者で市営住宅への入居申し込みをする場合の取扱要綱（1981(昭和 56)年４月１日施行）（最終改正：2019(平成 31)年４月１日）

・一宮市営住宅連帯保証人取扱要領（2020(令和２)年３月１日施行）（最終改正：2023(令和５)年４月１日）

（イ）住宅使用料、共益費に関するもの

・一宮市営住宅家賃の減免及び徴収猶予事務取扱要綱（1998(平成 10)年１月 13 日施行）（最終改正：2018(平成 30)年４月１日）

・一宮市営住宅家賃の減免（福祉減額）事務取扱要綱（1998(平成 10)年１月 13 日施行）（最終改正：2021(令和３)年４月１日）

・一宮市営住宅共益費負担に関する要綱（2022(令和４)年４月１日施行）

（ウ）入居者の保管義務、禁止行為に関するもの

・市営住宅の禁止行為に係る承認基準（一部用途変更）に関する要綱（2022(令和４)年３月 18 日施行）

（エ）移転、住宅変更に関するもの

・市営住宅移転に関する取扱要領（2007(平成 19)年４月 16 日施行）

・老人及び心身障害者世帯の住宅変更承認基準（2008(平成 20)年１月 11 日施行）

・一宮市営住宅建替事業及び用途廃止に関する要綱（2020(令和２)年４月１日施行）

（オ）入居承継に関するもの

・一宮市営住宅承継承認事務処理要領（2007(平成 19)年２月７日施行）（最終改正：2023(令和５)年４月１日）

（カ）明渡しに関するもの

・一宮市営住宅迷惑行為措置要綱（2013(平成 25)年 10 月８日施行）

・一宮市市営住宅高額所得者等に対する措置に関する要綱（2009(平成 21)年７月１日施行）（最終改正：2022(令和４)年４月１日）

・一宮市営住宅の単身死亡退去に関する要綱（2018(平成 30)年７月１日施行）（最終改正：2019(平成 31)年４月１日）

（キ）駐車場に関するもの

・市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱（1995(平成７)年４月１日施行）（最終改正：2013(平成 25)年 12 月１日）

・市営住宅入居者の自動車保管場所確保の証明書発行に関する要綱(2007(平成 19)年８月１日施行)

・市営住宅駐車場の適正化に関する取扱要綱（2013(平成 25)年 12 月１日施行）

（ク）集会所に関するもの

・一宮市営住宅集会所使用要領（2012(平成 24)年４月１日施行）

（ケ）住宅管理人に関するもの

・一宮市営住宅管理人の業務要綱（2012(平成 24)年４月１日施行）（最終改正：2022(令和４)年５月 10 日）

・一宮市営住宅管理人報酬支給要領（2008(平成 20)年４月１日施行）

（コ）一時使用に関するもの

・り災者の臨時応急措置としての市営住宅一時使用に関する要綱（2019(平成 31)年４月１日以降適用）

・犯罪被害者等への市営住宅一時使用に関する要綱（2023(令和５)年 12 月 21 日施行）

⑵　一宮市の市営住宅に関する主な計画

一宮市の市営住宅に関する主な計画として、一宮市公営住宅等長寿命化計画がある。

ア　計画策定の経緯

我が国の方針として、住宅セーフティネットの確保と住生活の「質」の向上に向け、老朽化した公営住宅等のストックの効率的な更新を図るため、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減が重要視されており、一宮市においても、住宅需要に対応するため市営住宅の整備を進めてきた中で、1960(昭和 35)年代から 1970(昭和 45)年代にかけて大量に供給された市営住宅が更新時期を迎えており、将来的な人口減少が見込まれている中、厳しい財政状況下で建物を長持ちさせながら効率的に建替を行うこと、再編・集約化による適正な管理運営をすることが必要となっている。そこで、長期的な視点から市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するため、市営住宅の長寿命化を図ることを目的として、一宮市公営住宅等長寿命化計画が策定された。

イ　計画期間

計画期間は、2019(平成 31)年度から 2028(令和 10)年度までの 10 年間とし、計画内容について今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るが、場合によって中長期的（30 年程度）な視点での検討を含めた内容とするものとされている。

ウ　計画の概要と位置づけ

同計画においては、市営住宅に関する課題と基本方針として、耐用年限を超過した市営住宅への対応と高齢化する入居者や多様な世代への対応が示され、今後の市営

住宅の整備の基本方針として、以下の通り、①既存ストックの長寿命化と適正な運営、②住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス)、③利便性に配慮した市営住宅の適正配置、④地域における拠点としての活用が示されている。その詳細と計画の位置づけは以下のとおりである。

① 既存ストックの長寿命化と適正な運営

市営住宅を長期的に維持管理していくという視点から、市営住宅ストックの長寿命化や整備を推進し、老朽化した住宅の効率的・効果的な更新を実現することで、良質な住宅の供給を図る。また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理によって維持管理に要する費用の縮減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適切な耐久性の確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの縮減を図る。

② 住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス)

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保、要配慮者への対応を検討する。また、入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取り（２戸を１戸にまとめる等)、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る。

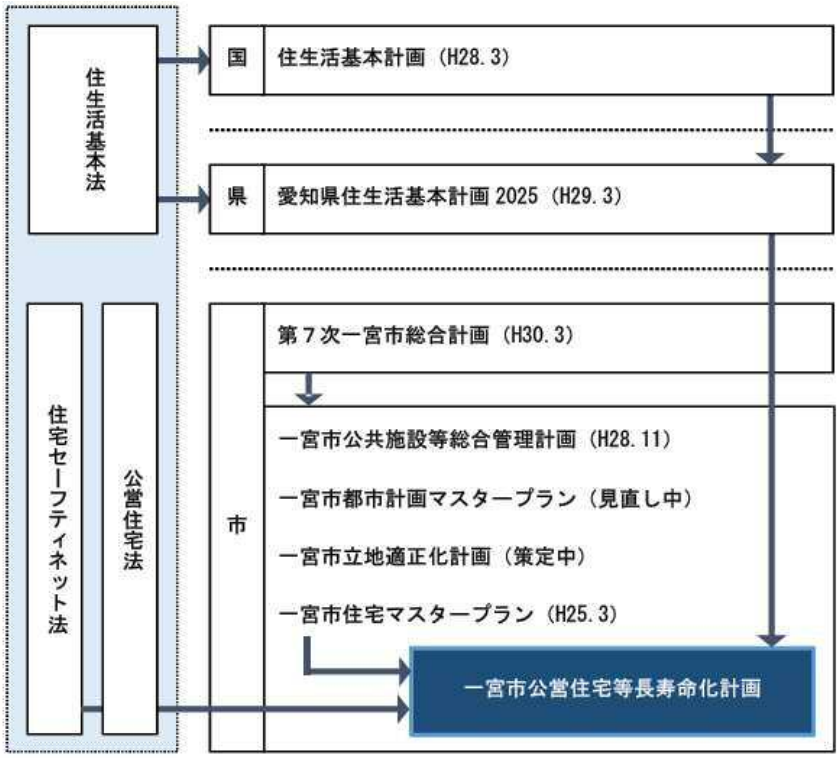
③ 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少社会を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても立地が悪く、利便性が低い住宅の規模を縮小し、利便性が高く需要が高い地域における市営住宅を重点的に整備する。生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を図る。

④ 地域における拠点としての活用

市営住宅の再編により発生した余剰地については、官民連携の可能性を含めた利活用を図る。サービス付き高齢者向け住宅等の誘致や、福祉施設、子育て施設、地域交流施設等の併設を検討することにより、市営住宅の入居者が安心して快適に住み続けられる環境を整備し、地域における拠点としての必要機能の充実を図る。

〈一宮市公営住宅等長寿命化計画の位置付け〉



（出典：一宮市公営住宅等長寿命化計画）

エ　一宮市公営住宅等長寿命化計画については、本章第７で詳述する。

第２　市営住宅の管理（総論）

１　管理体制

⑴　市の管理体制

一宮市において、市営住宅の管理については建築部住宅政策課が所管部署となっている。2023(令和５)年４月１日時点での同課の構成は、課長１名、専任課長２名、正職員 11 名、再任用職員２名及び会計年度任用職員１名の合計 17 名である。

⑵　管理の委託

ア　管理の委託の概要

市営住宅の実際の管理は､公営住宅については管理代行制度(公営住宅法第 47 条、条例第 48 条の２）が、改良住宅及び単独住宅については指定管理者制度（地方自治法第 244 条の２の３、条例第 48 条の２ないし５）が採用されており、いずれも愛知県住宅供給公社（以下「公社」という）が管理代行者又は指定管理者に選定され、実際の管理を行っている。

市と公社との間においては、市営住宅の管理代行に関する基本協定書・市営住宅の指定管理に関する基本協定書が締結され、その別紙において、業務等処理基準、業務等処理基準細目、個人情報取扱注意事項、情報取扱注意事項が細かく定められている。2023(令和５)年４月１日に締結された基本協定書の契約期間は、同年４月１日から 2026(令和８)年３月 31 日までの３年間とされ、これに基づき毎年度、市営住宅の管理代行に関する年度協定書・市営住宅の指定管理に関する年度協定書が締結されることになっている。

また、より実際の管理業務に即した具体的な処理基準として、市営住宅等管理代行業務仕様書・市営住宅等指定管理業務仕様書が定められている。

イ　公社における管理体制

一宮市役所本庁舎７階の住宅政策課の隣の区画に、市の他の課と同様のスタイルで机やキャビネット等が置かれ、そこを「一宮市営住宅管理事務所」として、公社の職員のうち一宮市の市営住宅の管理を担当する者が執務している。

人員体制は総勢７名で、うち４名が正規職員（所長及び所長代理を含む)、残る３名が嘱託職員で、いずれも一宮市の市営住宅管理事業に専属で従事している。

管理事業に当たって、公社は２台の自動車を使用しており、当該自動車は、いずれも一宮市役所本庁舎に隣接する一宮市所有の立体駐車場を利用している。

２　住宅管理に関する予算（歳出）

⑴　住宅管理費

2023(令和５)年度における住宅管理費の内容及び金額は以下のとおりである。

この中で、給料及び職員手当等以外の 1,000 万円を超える支出のうち、施設修繕料と施設整備工事請負費については本章の「第４　市営住宅の修繕」で述べ、以下では市営住宅管理代行等業務委託料について述べる。

節	細節	令和５年度		
	区分	予算額(円)	決算額(円)	差引予算残(円)
報酬	市営住宅高額所得者等対策検討委員会委員報酬	71,000	35,400	35,600
給料		27,631,000	27,600,300	30,700
職員手当等		17,750,000	17,694,183	55,817
共済費		9,098,000	8,826,579	271,421
旅費	費用弁償	3,000	1,020	1,980
	普通旅費	11,000	5,320	5,680
	特別旅費	10,000	1,020	8,980
需用費	消耗品費	570,000	568,268	1,732
	燃料費	25,000	22,230	2,770
	飲食料費/食糧費	1,000	300	700
	印刷製本費	222,000	218,900	3,100
	光熱水費	399,000	338,166	60,834
	施設修繕料	65,818,000	65,581,340	236,660
役務費	通信運搬費	66,000	11,088	54,912
	手数料	1,069,000	607,348	461,652
	火災保険料	2,721,000	2,720,359	641
	アスベスト含有調査手数料	316,000	280,500	35,500
委託費	総合行政ｼｽﾃﾑ（税系）保守委託料	6,862,000	6,861,978	22
	総合行政ｼｽﾃﾑ（税系）改修業務委託料	2,434,000	2,433,241	759
	強制執行業務委託料	193,000	38,500	154,500
	市営住宅管理代行等業務委託料	254,297,000	254,030,644	266,356
使用料及び賃借料	土地賃借料	2,619,000	2,618,919	81
	統合仮想化基盤賃借料	1,360,000	1,359,600	400
	LED照明賃借料	157,000	156,530	470
工事請負費	施設整備工事請負費	164,906,000	146,770,800	18,135,200
原材料費	修繕用材料費	47,000	43,032	3,968
備品購入費	図書購入費			
負担金、補助及び賠償金	日本住宅協会負担金	18,000	18,000	0
	各種研修会等出席負担金	8,000	7,550	450
補償、補填及び賠償金	移転補償金	1,220,000	0	1,220,000
公課費	訴訟貼用印紙代	163,000	17,600	145,400
合計		560,065,000	538,868,715	21,196,285

⑵　管理委託にかかる費用

管理委託にかかる費用として、公社に支払われる管理代行料及び指定管理料が市営住宅管理代行等業務委託料として支出されている。

市営住宅管理代行等業務委託料の直近３事業年度の決算額は以下のとおりである。

節	細節	決算額（円）		
	区分	令和３年度	令和４年度	令和５年度
委託費	市営住宅管理代行等業務委託料	245,761,969	248,235,863	254,030,644

また、2023(令和５)年度における内訳は以下のとおりである。

管理代行料

区分	内訳	金額(円)	流用額(円)	流用後予算額(円)	執行額(円)	残額(円)
基本管理料	人件費、物件費等	41,330,555	精算なし			
	消費税相当額	4,133,055				
直接費等必要額	管理人謝礼	2,906,244	−503,000	2,403,244	2,402,763	481
	光熱水費	282,730	−70,000	212,730	211,154	1,576
	施設修繕料	118,036,400	3,585,000	121,621,400	121,619,190	2,210
	共益費負担金	1,949,609	520,000	2,469,609	2,464,364	5,245
	通信運搬費(郵送料)	894,374	−6,000	888,374	885,667	2,707
	手数料	25,799,328	−2,470,000	23,329,328	23,327,314	2,014
	委託料	4,822,242	−486,000	4,336,242	4,333,861	2,381
	使用料及び賃借料	2,395,360	−570,000	1,825,360	1,823,360	2,000
合計		202,549,897	0	157,086,287	157,067,673	18,614

指定管理料

区分	内訳	金額(円)	流用額(円)	流用後予算額(円)	執行額(円)	残額(円)
基本管理料	人件費、物件費等	5,397,678	精算なし			
	消費税相当額	539,767				
直接費等必要額	管理人謝礼	439,428	0	439,428	422,862	16,566
	光熱水費	72,660	0	72,660	51,922	20,738
	施設修繕料	16,983,000	1,900,000	18,883,000	18,860,083	22,917
	共益費負担金	549,874	210,000	759,874	754,323	5,551
	通信運搬費(郵送料)	132,822	0	132,822	132,822	0
	手数料	4,776,502	−1,700,000	3,076,502	2,991,710	84,792
	委託料	77,749	0	77,749	64,285	13,464
	使用料及び賃借料	616,000	−410,000	206,000	123,200	82,800
合計		29,585,480	0	23,648,035	23,401,207	246,828

内訳のうち、管理人謝礼は、各住宅の住宅管理人に支払われる謝礼である。

施設修繕料は、住戸内の修繕工事に要する費用であり、「第４　市営住宅の修繕」で詳説する。

共益費負担金は、市営住宅のうち、空室分の共益費に相当するものである。業務仕様書上、空家（空室）における共益費については、公社が一部を負担することとなっており、そこで負担した分が管理代行料ないし指定管理料の一部として市から支払われることになる。

手数料は、樹木剪定手数料、草刈手数料、汚水集積槽清掃手数料等の手数料である。

委託料は、遊具保守委託料及び消防用設備保守委託料である。

使用料及び賃借料は、宮田用水放水使用料及び千間堀川放水使用料である。

上記管理代行料及び指定管理料のうち、直接費等必要額は、各年度末で剰余金（上記各表の残額部分）が生じた場合には公社から市に返還される（各基本協定書第７条第３項）。

市営住宅の管理代行に関する基本協定書 （管理代行料） 第７条 ３　管理代行料に剰余金が生じた場合は、甲乙協議のうえ精算を行い、事業年度決算終了後速やかに甲に返還するものとする。ただし、管理代行料の運用で得た利子収入等は精算対象から除外するものとする。 ※市営住宅の指定管理に関する基本協定書にも同様の規定が存在する。

３　監査の結果

⑴　監査の手法

市及び公社による管理の全体像について、主に法令や各種内規、委託の趣旨にしたがった管理がなされているかとの視点から、市と公社との間で交わした基本協定書、年度協定書、業務仕様書等の確認、住宅政策課職員及び公社職員に対するヒアリング、公社職員の執務する一宮市営住宅管理事務所及び記録の保管庫の確認を行った。

⑵　監査の結果

ア　一宮市役所本庁舎の一部及び駐車場について、目的外使用許可を出さずに公社に使用させることは違法である【指摘】

【事実関係】

公社は、一宮市役所本庁舎の一角で一宮市営住宅の管理業務を行い、市の駐車場に自動車を駐車している。しかしながら、市に確認をしたところ、公社の職員がこれら庁舎の一部及び駐車場使用するに当たって、公社に対する目的外使用許可は出されておらず、また、公社から使用料の徴収もしていないとのことであった。

【規範】

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができ（地方自治法第 238 条の４第７項）、許可を受けることによって、私人は行政財産を使用することが出来るようになる。そして、市は、行政財産の目的外使用の許可を受けた者（使用者）から使用料を徴収する。使用料の金額は下記表のとおりであるが、一宮市役所来庁者用駐車場のうち市長が指定するもの（一宮市役所有料駐車場）については、使用時間 30 分までごとにつき１台 100 円が使用料となる（行政財産の目的外使用に係る使用料許可条例第２条第１項・別表）。

種類	区分	単位	使用料
土地	集会その他これに類する催しのために一時的に使用する場合	1平方メートル1時間につき	1円以内で市長が定める額
	柱類、埋設管類等を設置するため継続的に使用する場合	1平方メートル1年につき	土地価格に100分の5を乗じて得た額以内で市長が定める額
建物	会議、講習会、研修会、展示会その他これらに類する催しのため一時的に使用する場合	1平方メートル1時間につき	10円以内で市長が定める額
	事務所、食堂、売店等の用に供するため継続的に使用する場合	1平方メートル1年につき	建物価格に100分の8を乗じて得た額に土地価格に100分の5を乗じて得た額を加えた額以内で市長が定める額
	広告を掲出するため建物内部の柱類、壁面等のうち市が指定する場所を使用する場合	1平方メートル1月につき	15,000円以内で市長が定める額

使用料は、原則として使用の許可の時に徴収するが、使用期間が6か月以上の場合はこれに限定されない。また、一宮市役所有料駐車場に係る使用料については、使用者が出場するときに徴収する（行政財産の目的外使用に係る使用料条例第3条）。

市長は、以下のいずれかに該当する場合には、使用者の申請により使用料の全部若しくは一部を免除し、又はその徴収を延期することができる（行政財産の目的外使用に係る使用料条例第5条第1項）。

① 国、他の地方公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

② 当該行政財産の目的外使用が行政財産の設置目的の達成に寄与すると認められるとき。

③ 使用者に災害その他特別の事情があると認められるとき。

一宮市役所有料駐車場の使用についても、以下のいずれかに該当する場合には、使用料を減免することができる（行政財産の目的外使用に係る使用料条例第5条第2項）。

① 本市の事務又は事業に係る用務により使用したとき。

② 使用者の責めに帰すことのできない理由により、一定時間を超えて使用したとき。

【指摘】

行政財産である市役所庁舎の一部及び駐車場を許可無く使用させることは違法である。公社にこのまま使用をさせるのであれば、直ちに使用許可の手続をとり、使用料の徴収をしなければならない。なお、庁舎について使用料の減免をする際には、公社の申請が必要である。

イ　市営住宅管理事業以外の記録が保管された保管庫に、公社職員やその他の私人が単独で入室できる状態は避けるべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅管理事業に関する記録のうち、退去済みの賃借人に関する記録は、住宅政策課及び一宮市営住宅管理事務所のある一宮市役所本庁舎７階の保管庫に保管されており、同保管庫内には、市営住宅管理業務以外の記録も保管されているところ、同保管庫は、平日の開庁時間中には、保管庫の扉はそもそも施錠されておらず、一般市民も入ることができる状態であることに加え、公社職員は扉の鍵を所持しており、施錠後も単独でそこに入室できる。

【指摘】

上記事実関係記載の保管庫の管理状況は、情報管理として極めて不適切である。保管庫の扉は常に施錠し、公社職員やその他私人が単独で入室できる状態は避けるべきである。

ウ　条例の廃止に伴い、基本協定書等の内容を改定すべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅の管理代行に関する基本協定書第 24 条第２項及び別紙３「市営住宅等の管理代行にあたっての情報取扱注意事項」第２、市営住宅の指定管理に関する基本協定書第 24 条第２項及び別紙３「改良住宅等の指定管理にあたっての情報取扱注意事項」第２は、一宮市個人情報保護条例（平成 12 年条例第３号）の存在を前提とした規定となっているが、一宮市個人情報保護条例（平成 12 年条例第３号）は、一宮市個人情報保護法施行条例（令和４年条例第 37 号）の附則第２項により廃止されている。

市営住宅の管理代行に関する基本協定書
（情報の保護）
第 24 条
２　乙は、一宮市個人情報保護条例（略）及び一宮市長の保有する個人情報の保護等に関する規則（略）の規定を遵守するとともに、個人情報の適切な管理のための規程を整備し、適切に運用しなければならない。
別紙３　市営住宅等の管理代行にあたっての情報取扱注意事項
第２　管理代行者は、この協定による市営住宅党の管理の業務（略）に関して知り得た情報、市から取得した情報及び指摘の趣旨に基づき市民等から取得した情報（略）を取り扱うに当たり、一宮市個人情報保護条例（略）及びその他関係法令を遵守しなければならない。
※市営住宅の指定管理に関する基本協定書にも同様の規定が存在する。

一宮市個人情報保護法施行条例　付則
（一宮市個人情報保護条例の廃止）
２　一宮市個人情報保護条例（平成 12 年一宮市条例第３号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。

【指摘】

一宮市個人情報保護法施行条例（令和４年条例第 37 号）が制定され、一宮市個人情報保護条例（平成 12 年条例第３号）が廃止されたことにより、現在では個人情報

保護法が適用されているから、これに合わせて上記の基本協定書等を改定すべきである。

エ　基本協定書で公社に対して整備を求めている各種規程、基準について、市はその有無及び内容を把握しておくべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅の管理代行に関する基本協定書及び市営住宅の指定管理に関する基本協定書には以下の規定があるが、ヒアリングの際に、市職員は、これらの規程・基準の有無及び内容を把握していなかった。

市営住宅の管理代行に関する基本協定書 （緊急時の対応） 第 15 条　乙は、災害、事故等の緊急時の対応の基準を整備するとともに、災害が発生した場合及び発生する恐れがある場合には、関係機関との連携を図り、適切で速やかな対応を行うものとし、必要のつど、甲に報告するものとする。 ２　（略） （情報セキュリティ） 第 25 条　乙は、管理代行業務等を安全、円滑、確実に処理するため、情報セキュリティに関する規程を整備し、適切に運用しなければならない。 （情報公開） 第 26 条　乙は、一宮市情報公開条例（略）及び同施行規則（略）の規程を遵守するとともに、情報の公開に関する規程を整備し、適切に運用しなければならない。 ２（略） ３（略） ※市営住宅の指定管理に関する基本協定書にも同様の規定がある。

【指摘】

市は、協定書の規定にしたがって規程及び基準が定められているか、その内容が市の意図するものとなっているかを確認し、不十分な状況であればその改善を促すため、公社に整備した規程・基準を提出させるなどして、その内容を把握すべきである。

第３　市営住宅の管理（各論）

１　入居手続

⑴　申込みから入居までの手続きの概要

ア　募集・申込み・抽選

一宮市営住宅の入居者募集については、①年３回（５月、９月、１月）の定期募集（抽選）と、②定期募集で申込者がなかった住宅について抽選日以降に先着順で受付する常時募集の、２つの方法が採られている。

定期募集は、募集住宅の中から１部屋を選択して、申込書を郵送又は市営住宅管理事務所に持参する方法で申込みを行う。部屋ごとに公開抽選で優先者１名と補欠者を２名まで決定し、優先者が失格又は辞退した場合に補欠者を順次繰上げる。

常時募集は、定期募集で申込者がなかった住宅について、抽選日以降に市のウェブサイト及び市営住宅管理事務所にて募集住宅を公表し、受付開始後、先着順で申込みを受け付ける。申込みは申込書を市営住宅管理事務所に持参する方法で行い、受付開始日の午前９時までに同じ住宅について複数の申込希望者が市営住宅管理事務所に来た場合は、申込順位を決定する抽選を行い、その順位に従って受付をする。

各募集において、１世帯が申込みできるのは１部屋に限られる。

また、各募集において、社会的に特殊な条件下にあって、住宅困窮度が特に高い者に対する社会福祉の増進を目的とした特定目的住宅があり、一定の条件を満たす世帯が優先的に入居できる。

イ　入居資格審査

申込み受付時にも聞き取り等により入居資格を確認するが、あらためて書面の提出を求めて審査する。主な入居資格は以下のとおりである。

（ア）市内に住所を有し、又は市内の事業所に勤務していること（条例第６条第１項第２号）

（イ）現に住宅に困窮していることが明らかであること（公営住宅法第 23 条第２項）

（ウ）現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）があること（条例第６条第１項第１号）。但し、（エ）の単身者申込みの場合を除く。

なお、愛知県ファミリーシップ宣誓制度に基づく宣誓書受理証明書又は宣誓書受理証明カード、もしくは一宮市パートナーシップ・ファミリーシップ宣誓制度に基づく宣誓書受領書又は宣誓書受領カードの所持者は入居できる。

（エ）単身者申込みの場合

①　次のいずれかに該当すること。

・申込日現在で満 60 歳以上の者

・生活保護受給者、又は中国残留邦人等で支援給付を受けている者

・身体障害者（１級から４級までの障害のある者）

・精神障害者（１級から３級までの障害のある者）
・知的障害者（Ａ判定からＣ判定までの障害のある者）
・戦傷病者（恩給法の特別項症から第６項症までの者と第一款症の障害のある者）
・原子爆弾被爆者（原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第 11 条第１項の規定により厚生労働大臣の認定を受けている者）
・引揚者（海外から引き揚げて５年を経過していない者）
・ハンセン病療養所入所者等（1996（平成８）年３月 31 日までに国立ハンセン病療養所又は私立ハンセン病療養所に入所していた者）
・DV 被害者
配偶者暴力防止法の規定による一時保護又は保護終了から５年未満の者
裁判所に保護命令の申立てを行い、その効力を生じた日から５年未満の者

② 日常生活に支障のない程度に健常であること、又は介護が必要であって常時介護を受けることができること。

（オ）市営住宅条例に定める収入基準に適合していること。

（カ）都道府県民税及び市町村民税を滞納していないこと（条例第６条第１項第３号）

（キ）市営住宅の家賃の納付その他市営住宅の賃貸借契約から生ずる債務について不履行がないこと（条例第６条第１項第４号）

（ク）申込者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと（条例第６条第１項第４号）

（ケ）緊急連絡先の届出

2023（令和５）年４月１日以後の申込から賃貸借契約締結の際に連帯保証人が不要となったが、代わりに緊急連絡先の届出が原則として必要となった（規則第 14 条）。

ウ　賃貸借契約の締結・入居説明会・入居

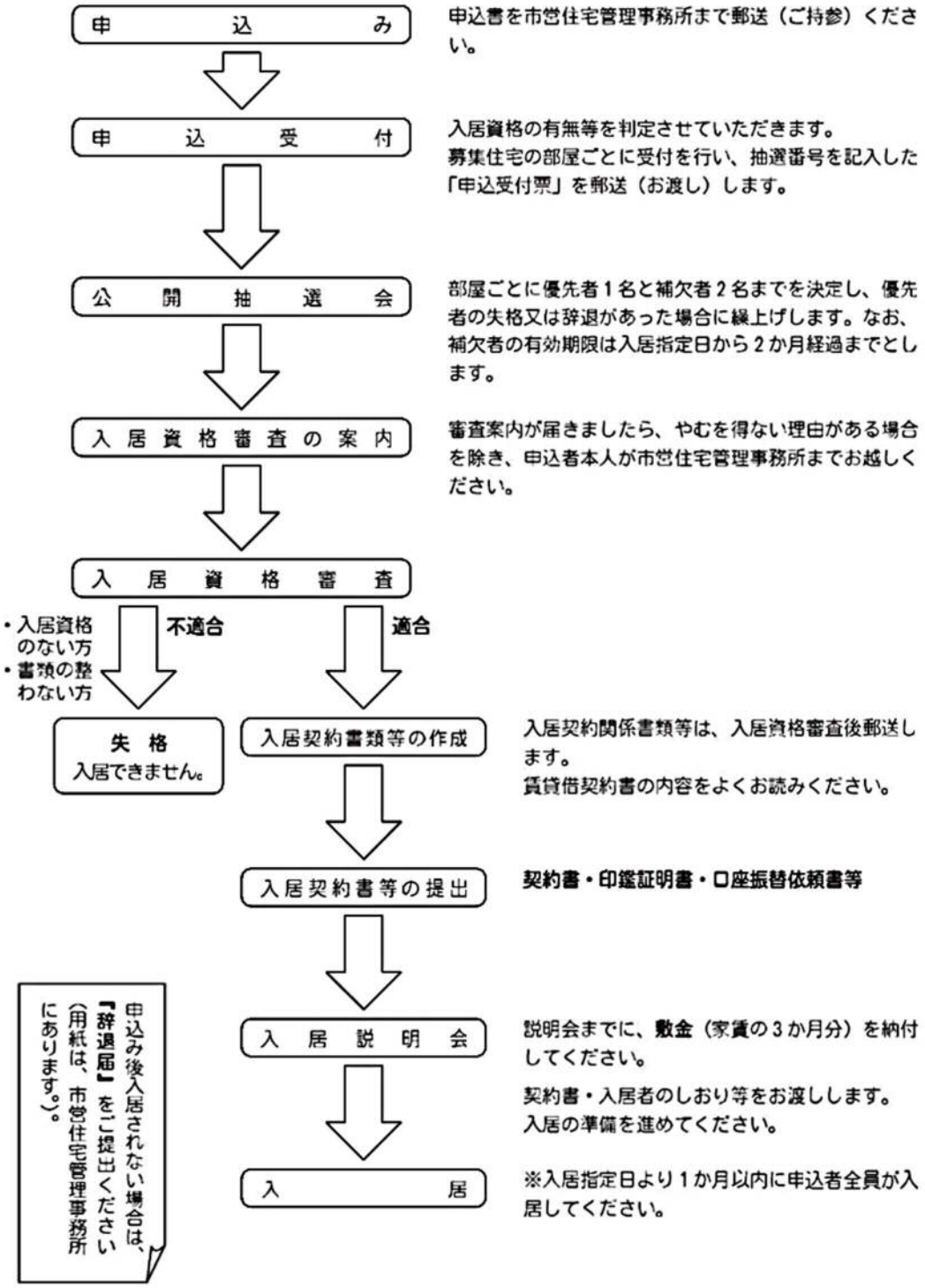
申込者が入居資格審査において適合となった場合、賃貸借契約を締結し、入居説明会の後、実際に入居となる。

入居説明会までに敷金（原則として家賃の３か月分に相当する金額（条例第 20 条第１項・第２項））を納付しなければならない。

また、入居決定者は、原則として入居指定日から１か月以内に申込者全員が入居しなければならないとされている（条例第 13 条第４項）。

エ　各募集方法における申込から入居までの流れは、以下のとおりである。

【定期募集（抽選）】



（出典：2024(令和６)年度　一宮市営住宅入居者募集総合案内書）

2024（令和６）年度に定期募集を行っている住宅は以下の通りである。

定期募集住宅一覧表（抽選）

住宅名	管理戸数	建設年度	所在地	構造	間取り		単身	WC	風呂
花　祇	25	H９	富士１丁目１番１	中耐	3DK	８・６・5.5・DK		水洗	○
松降Ａ	24	S45・46	貴船１丁目５番１	中耐	2K	６・4.5・K	○	水洗	
松降Ｂ	52	S45・46		中耐	2K	６・６・K	○	水洗	
朝　日	35	S58	朝日１丁目８番１	中耐	3DK	６・６・５・DK		水洗	○
河　端	50	S61・62	浅井町河端字柳下８番地	中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
今伊勢	19	S59	今伊勢町新神戸字郷東41番地1	中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
大山Ｂ	64	S40・43	大赤見字大山７番地	中耐	2DK	６・６・DK	○	水洗	
時之島Ａ	29	H14･16･18	時之島字古薬師27番地	中耐	3DK	６・７・４・DK		水洗	○
時之島Ｂ	52	H14･16･18		中耐	3DK	６・８・５・DK、６・8.5・5.5・DK		水洗	○
春明Ｃ	155	S45～47	春明字西砂吹埋70番地	中耐	2DK	６・６・DK	○	水洗	
春明Ｄ	30	S53		中耐	3DK	６・６・５・DK	○	水洗	
苅安賀Ａ	65	H３・５	末広３丁目２番１	高耐	3DK	６・６・６・DK		水洗	○
島村Ａ	162	S50～52	島村字西山３番地	中耐	3K	６・６・4.5・K	○	水洗	
島村Ｂ	40	S63・H1		中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
天　井	19	S60	萩原町串作字天井301番地	中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
宝　江	35	S56・57	北方町北方字宝江新田砂越11番地	中耐	3DK	６・６・５・DK		水洗	○
萩原Ｃ	24	S42	萩原町萩原字中道84番地	中耐	2DK	６・６・DK	○	水洗	
毛　受	92	S50・51	大和町毛受字北河原24番地３	中耐	3K	６・６・4.5・K	○	水洗	
大和東	50	S54・55	大和町於保字四之宮84番地３	中耐	3DK	６・６・５・DK		水洗	○
和　光	50	H７	和光２丁目８番34	高耐	3DK	８・６・５・DK、８・６・5.5・DK		水洗	○
東五城	60	S56・57	東五城字若宮34番地	中耐	3DK	６・６・６・DK、６・６・4.5・DK	○	水洗	○
開明Ａ	80	S58～60	開明字東沼75番地	中耐	3DK	６・６・６・DK、６・６・4.5・DK	○	水洗	○
開信Ａ	110	S62～H3	開明字出屋敷45番地	中耐	3DK	６・６・６・DK、６・６・4.5・DK	○	水洗	○
冨田Ａ	44	H５・７	冨田字南新田1390番地	中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
冨田Ｂ	18	H９		中耐	3DK	６・６・６・DK	○	水洗	○
玉野Ａ	17	H12	玉野字渕ケ巻51番地	高耐	2DK	６・5.5・DK	○	水洗	○
玉野Ｂ	23	H12		高耐	3DK	６・6.5・６・DK		水洗	○
玉野Ｃ	24	H22・24	玉野字涜漉64番地	中耐	1DK	６・DK	○	水洗	○
玉野Ｄ	42	H22・24		中耐	2DK	7.5・5.5・DK	○	水洗	○
玉野Ｅ	6	H22・24		中耐	3DK	４・５・６・DK		水洗	○
尾関Ａ	※46	S36～37	浅井町尾関字平山６番地１	簡平	2K	６・4.5・K	○	汲取	
大山Ａ	66	S41・42	大赤見字大山７番地	簡２	2DK	６・４・DK、5.5・４・DK	○	水洗	
春明Ａ	※41	S43	春明字西砂吹埋70番地	簡平	2K	６・4.5・K、4.5・4.5・K	○	汲取	
萩原Ａ	71	S39～41	萩原町萩原字中道84番地	簡平	2K	６・4.5・K	○	汲取	
竹　橋	40	S42	冨田字竹橋14番地	簡２	2DK	６・４・DK、5.5・３・DK	○	汲取	

以下の２つの住宅は**改良住宅**（住宅地区改良法に基づいて建設された住宅）です。

大山Ｋ	112	S37～39	大赤見字大山７番地	中耐	2DK	６・６・DK	○	水洗	
島村Ｋ	※90	S48～49	島村字西山３番地	中耐	3K	６・4.5・3.5・K	○	水洗	

【構造の説明】▽簡平…簡易耐火平屋建　▽簡２…簡易耐火２階建　▽中耐…鉄筋コンクリート３階建～５階建
▽高耐…鉄筋コンクリート６階建以上
※島村Ｋ・尾関Ａ・春明Ａの管理戸数は募集対象の戸数を掲載

（単位：円）

				住宅家賃一覧表				裁量階層の方（12ページ参照）	
ガス	EV	小学校区	中学校区	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
都市	○	富士	南部	27,600	31,800	36,400	41,000	46,900	54,100
都市	○	貴船	北部	8,000・8,200	9,300・9,400	10,600・10,800	11,900・12,200	13,700・13,900	15,800・16,100
都市	○	貴船	北部	9,400・9,600	10,900・11,100	12,400・12,700	14,000・14,300	16,000・16,300	18,500・18,900
都市	○	富士	北部	17,500	20,200	23,100	26,000	29,800	34,300
都市		浅井南	浅井	21,300・21,600	24,600・24,900	28,100・28,500	31,700・32,100	36,200・36,700	41,800・42,400
都市		今伊勢西	今伊勢	20,800	24,000	27,400	31,000	35,400	40,800
都市		西成	西成	8,800～9,300	10,100～10,800	11,600～12,300	13,100～13,900	15,000～15,900	17,300～18,300
都市	○	瀬部	西成	21,400～21,800	24,700～25,200	28,300～28,800	31,900～32,500	36,500～37,100	42,100～42,800
都市	○	瀬部	西成	26,400～27,100	30,500～31,300	34,900～35,800	39,300～40,400	44,900～46,200	51,900～53,300
都市		西成東	西成東部	9,200～9,800	10,700～11,400	12,200～13,000	13,800～14,700	15,700～16,800	18,200～19,400
都市		西成東	西成東部	14,700	17,000	19,400	21,900	25,100	28,900
都市	○	末広	中部	26,000・26,600	30,100・30,800	34,400・35,200	38,800・39,700	44,300・45,300	51,200・52,300
都市		葉栗	葉栗	14,200～15,100	16,400～17,400	18,800～20,000	21,200～22,500	24,200～25,700	28,000～29,700
都市		葉栗	葉栗	22,000・22,300	25,400・25,800	29,100・29,500	32,800・33,300	37,500・38,000	43,300・43,900
都市		萩原	萩原	20,500	23,700	27,100	30,600	34,900	40,300
都市	○	北方	北方	15,500・15,700	17,900・18,200	20,500・20,800	23,100・23,500	26,400・26,800	30,500・30,900
P		萩原	萩原	9,200	10,700	12,200	13,800	15,700	18,200
都市		大和西	大和	14,600・14,800	16,900・17,100	19,300・19,500	21,800・22,000	24,900・25,200	28,700・29,100
都市	○	大和南	大和南	16,900・17,200	19,500・19,900	22,400・22,700	25,200・25,600	28,800・29,300	33,300・33,800
都市	○	富士	北部	25,500・26,800	29,400・30,900	33,700・35,400	38,000・39,900	43,400・45,600	50,100・52,600
都市		起	尾西第一	19,100・19,500	22,000・22,600	25,200・25,800	28,400・29,100	32,500・33,300	37,500・38,400
都市		開明	尾西第三	18,900～20,300	21,800～23,400	25,000～26,800	28,200～30,200	32,200～34,500	37,100～39,800
都市		小信中島	尾西第三	20,300～22,200	23,400～25,600	26,800～29,300	30,200～33,000	34,500～37,700	39,900～43,500
都市		起	尾西第一	22,200・22,500	25,600・26,000	29,300・29,800	33,100・33,600	37,800・38,300	43,600・44,300
都市		起	尾西第一	22,700	26,200	30,000	33,900	38,700	44,600
都市	○	朝日東	尾西第二	18,500	21,400	24,500	27,600	31,500	36,400
都市	○	朝日東	尾西第二	22,300	25,700	29,500	33,200	38,000	43,800
都市	○	朝日東	尾西第二	13,900・14,000	16,000・16,100	18,300・18,500	20,700・20,800	23,600・23,800	27,300・27,500
都市	○	朝日東	尾西第二	22,600・22,800	26,100・26,300	29,900・30,100	33,700・34,000	38,500・38,800	44,500・44,800
都市	○	朝日東	尾西第二	27,300・27,600	31,600・31,800	36,100・36,400	40,700・41,100	46,500・46,900	53,700・54,200
P		浅井北	浅井	2,900・3,300	3,400・3,800	3,900・4,400	4,400・4,900	5,100・5,600	5,800・6,500
都市		西成	西成	7,700・8,300	8,900・9,600	10,200・11,000	11,600・12,400	13,200・14,200	14,500・16,000
都市		西成東	西成東部	4,700・4,800	5,400・5,500	6,200・6,300	7,000・7,100	8,000・8,100	9,200・9,400
P		萩原	萩原	3,800～4,300	4,400～4,900	5,000～5,600	5,700～6,400	6,500～7,300	7,500～8,400
都市		起	尾西第一	7,600・8,400	8,800・9,700	10,000・11,100	11,300・12,500	12,900・14,300	13,600・14,300

改良住宅は募集の基準・家賃が異なります。（15ページ参照）

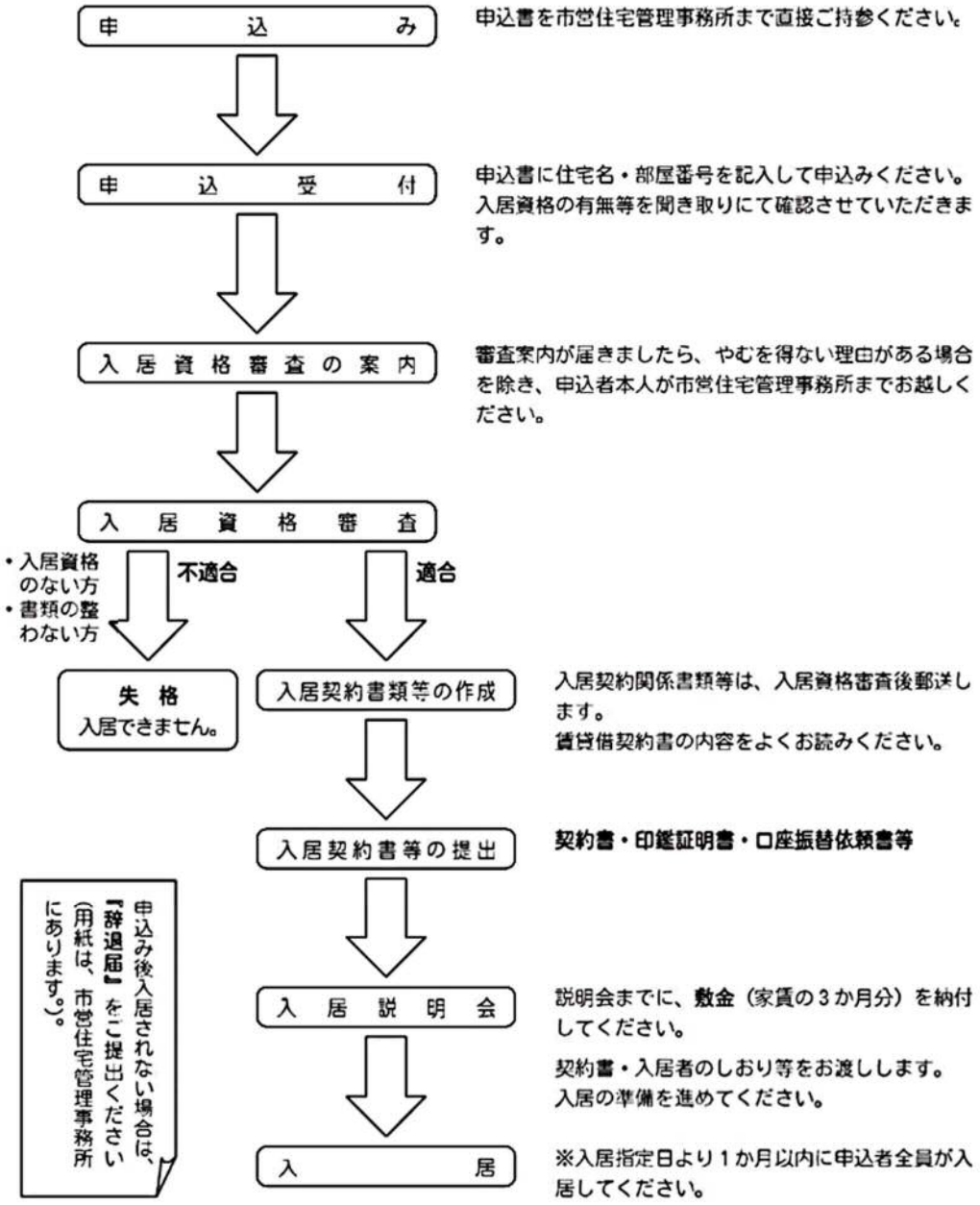
（単位：円）

都市		西成	西成	7,600～8,400	8,800～9,700	10,100～11,100	改良住宅に申込みできるのはⅢまでの所得区分の方だけです
都市		葉栗	葉栗	11,900	13,700	15,700	

1．住宅家賃は令和６年度の金額です。
2．ガスのＰはプロパン、都市は都市ガスです。
3．ＥＶはエレベーターです。
4．花祇・時之島・冨田Ｂ・玉野は３点給湯です。

（出典：2024（令和６）年度　一宮市営住宅入居者募集総合案内書）

【常時募集（先着順）】



（出典：2024(令和６)年度　一宮市営住宅入居者募集総合案内書）

オ　特定条件のある住宅（特定目的住宅）

特定目的住宅は、社会的に特殊な条件下にあり、住宅困窮度が特に高い者に対する社会福祉の増進を目的とした住宅であり、一定の条件を満たす世帯が優先的に入居できる。一宮市営住宅のうち、特定目的住宅は次の７住宅である。

多家族世帯向住宅

（単位：円）

住宅名	管理戸数	建設年度	間取り		住宅家賃一覧表 I	II	III	IV	裁量階層の方（12ページ参照） V	VI
苅安賀B	10	H3・5	4DK	6・6・6・6・DK	29,900・30,600	34,500・35,300	39,500・40,400	44,500・45,500	50,900・52,000	58,700・60,000
開明B	10	S58・59	4DK	6・6・6・4.5・DK	24,000・24,400	27,700・28,200	31,700・32,200	35,800・36,300	40,900・41,500	47,200・47,900
開信B	10	S62・63	4DK	6・6・6・4.5・DK	25,800・26,200	29,800・30,200	34,100・34,500	38,400・39,000	43,900・44,500	50,700・51,400

1．一般世帯と同じ資格でかつ下記のいずれかに該当すること。
① 入居者及び同居親族の中に**60歳以上の方又は障害者の方が含まれている４人以上**の世帯
② 入居者及び同居親族が**５人以上**である世帯

（注）定期募集で申込者のなかった住宅は、先着順にて常時募集します。常時募集時は２人以上の世帯であれば申込みできます。

車椅子対応住宅

入居後に当該世帯として下記入居資格に該当しなくなった場合は、速やかに移転し住宅を明け渡すことが条件となります。

（単位：円）

住宅名	管理戸数	建設年度	間取り		住宅家賃一覧表 I	II	III	IV	裁量階層の方（12ページ参照） V	VI
松降 T	3	S45	1LDK	6.5・LDK	18,500	21,400	24,400	27,600	31,500	36,300
毛受 T	2	S51	2DK	6・6・DK、6・5.5・DK	14,800	17,100	19,500	22,000	25,200	29,100
時之島T2	1	H16	2DK	6・7・DK	21,600	24,900	28,500	32,200	36,800	42,400
時之島T3	3	H16	3DK	5・6・8・DK	26,600	30,700	35,200	39,700	45,300	52,300

＊　車椅子対応住宅とは車椅子利用者向の特別設計の部屋で、すべて１階にあります。
＊　下肢の障害等のため日常的に車椅子を使用している方がいる世帯**（３ＤＫは単身不可）**

1．日常的に車椅子を使用している方が次のいずれかに該当すること。
① 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第５の２級以上の障害があり、かつ、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第４項の規定により交付を受けた身体障害者手帳に記載されているもの
② 恩給法（大正12年法律第48号）別表第１号表ノ２の第３項症以上の障害があり、かつ戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第16号）第４条の規定により交付を受けた戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第16号）第４条の規定により交付を受けた戦傷病者手帳を所持しているもの
③ 介護保険法（平成９年法律第123号）第19条第１項の規定による市町村の要介護状態区分の認定が要介護２以上であるもの
2．入退去の手続き能力及び当該住宅の管理能力を有するものと認められる者があり、かつ共同生活に著しく支障のない世帯であること。また、単身世帯にあっては、日常生活を営むのに介護が必要で、居室においてその介護が受けられないかまたは受けることが困難であると認められる場合は、申込みできません。

（出典：2024（令和６）年度　一宮市営住宅入居者募集総合案内書）

カ　入居申込書

入居申込書は、一宮市営住宅入居者募集総合案内書（以下「案内書」という。）に添付されており、市のウェブサイトからダウンロードできるほか、市役所本庁舎、尾西庁舎、木曽川庁舎、出張所でも配布している。

市営住宅入居申込書

（あて先）
一　宮　市　長
愛知県住宅供給公社理事長

年　月　日

申込書の記載内容が事実と相違する時、私又は同居する家族が暴力団員である時、その他入居資格を欠くときは、申込みを無効とされても異議を申し立てないことを誓約し、確認のため、愛知県警察本部に照会がなされることに同意します。また、地方税関係情報について調査することに同意します。
ここに記入した方全員が同時に入居できない時は、失格となります（死亡・出生は再審査を行います。）。

申込者	住所（〒　－　）						
	フリガナ				電話番号（携帯電話等でも可能）		
	氏名				（　　）　－		
入居する家族		氏名	続柄	生年月日 マイナンバー（個人番号）	年齢	職業	※過去１年間の所得額
	1		申込者	大 昭 平 ・ ・			円
	2	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・			
	3	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・			
	4	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・			
	5	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・			
その他の扶養家族	6	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・		※所得金額計	
	7	フリガナ		大 昭 平 令 ・ ・		※一般控除額計	
申込者の勤務先名称						※特別控除額計	
勤務先住所						※控除後収入金額	
						※所得月額・所得区分	
TEL	（　　）　－　　（内線）					※裁量階層	該当　非該当
申込住宅	住宅名	部屋番号	間取り	※種類	※構造	※抽選・受付番号	
		号		公営 改良	簡平 簡２ 中高耐	※住宅家賃	
						※入居指定日	
単身申込（該当に○）	1. 60歳以上　2. 身体障害者　3. 精神障害者　4. 知的障害者　5. その他						
住宅の状況	現在の住宅の種類			住宅に困っている理由			
	1. 持家　6. 公的住宅（公営住宅を除く） 2. 民間借家　7. 借間 3. 民間アパート　8. 寮 4. 社宅　9. 親族等と同居 5. 公営住宅　10. その他（　）			1. 狭い　5. 居住環境不良 2. 家賃が高い（月額　円）　6. 他の世帯と同居 3. 立退き要求を受けている　7. その他 4. 婚約中 （入籍予定　年　月　日）			

太枠のみご記入ください。（※印には記入しないでください）

受付印

【お願い】・収入資格の相談が必要な方は、収入のある方全員分の収入等のわかるものをご持参ください（源泉徴収票や確定申告のコピー等）。

キリトリ線

（出典：2024（令和６）年度　一宮市営住宅入居者募集総合案内書）

⑵　監査の結果

ア　監査の手法

公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則、国の通達、条例、規則、一宮市営住宅入居者募集総合案内書（以下「案内書」という。）、入居者のしおり、辞退届、一宮市のウェブサイトの記載等を検討したほか、照会書による照会、ヒアリング、定期募集の公開抽選会（2024（令和６）年 10 月１日）の見学等を行った。

イ　監査の結果

（ア）定期募集（抽選）について、広報一宮に募集情報を掲載する際には、募集中の全住宅の名称を掲載することが望ましい【意見】

【事実関係】

2024（令和６）年９月の公募が広報一宮９月号に掲載されていたが、「募集住宅」欄には現在募集中の 23 住宅のうち 16 住宅の名称を列挙した後に、「など」と記載されており、募集中の全ての住宅の名称は記載されていなかった。

【意見】

広報一宮の編集は市が行うのであり、紙面のスペース上の制約があるとはいえ、記載する住宅の名称が７つ増えても特段の支障は生じないと考えられる。

市のウェブサイトや案内書を見れば、募集中の全ての住宅を知ることができるものの、高齢者等の中にはウェブサイトを見ることが困難な者もいる可能性があるから、市営住宅に関する情報を市民に漏れなく伝えるためにも、全戸に配布される広報誌に募集中の全ての住宅の名称を記載することが望ましい。

（イ）市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、対象となる部屋の写真・間取り図を閲覧できるようにすることが望ましい【意見】

【事実関係】

定期募集では、募集住宅の中から一部屋を選択して入居申込みを行うことになっており、その選択の資料として、当該住宅の代表的な部屋の写真・間取り図が市のウェブサイトに掲載されており、また、市役所本庁舎においてこれらを閲覧することも可能ということであった（現場往査の際のヒアリング）。

〈市のウェブサイトに掲載された写真・間取り図の一例〉

エントランス

物置

玄関外

玄関内

キッチン

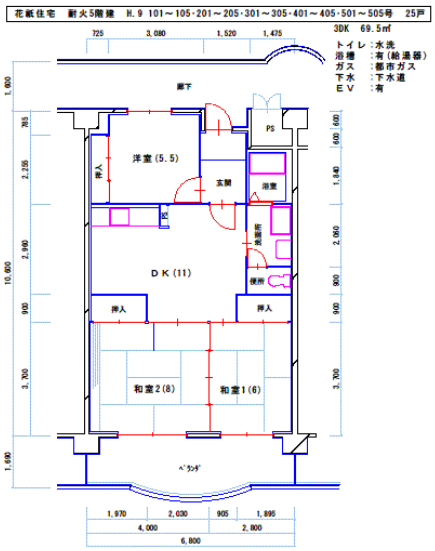
ダイニング

和室

洋室

浴室

洗面



【意見】

当該住宅の代表的な部屋の写真・間取り図は、市民が入居申込みをする上で重要な情報であり、予め閲覧させることで住居の間取りや状態等を視覚的に理解させ、抽選後の辞退を減らす効果も期待できるから、可能な限り閲覧の機会を広く設けるべきである。

市営住宅の案内書・申込書は、市のウェブサイトからダウンロードできるほかに、市役所本庁舎、尾西庁舎、木曽川庁舎、出張所でも配布しているのであるから、①高齢者等の中には、ウェブサイトで写真・間取り図を見ることが困難な者もいると思われること、②一宮市が尾西市、木曽川町との合併により面積が拡大し、市役所本庁舎まで来るのが容易ではない市民がいる可能性があることを考慮すると、こ

れらの各庁舎、出張所でも部屋の写真・間取り図を閲覧できるようにすることが望ましい。

なお、このことは、常時募集にも同様に当てはまる。

（ウ）常時募集（先着順）について、市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、常時募集の対象となる部屋の情報を公開することが望ましい【意見】

【事実関係】

年３回の定期募集で申込者が無かった空き部屋に先着順で入居でき、対象の部屋については、抽選日以降にウェブサイト及び市営住宅管理事務所（市役所本庁舎７階）で公表されることになっている。

【意見】

市営住宅の案内書・申込書は、市のウェブサイトからダウンロードできるほかに、市役所本庁舎、尾西庁舎、木曽川庁舎、出張所でも配布しているのであるから、①高齢者等の中には、ウェブサイトで対象の部屋を知ることが困難な者もいると思われること、②一宮市が尾西市、木曽川町との合併により面積が拡大し、市役所本庁舎まで来るのが容易ではない市民がいる可能性があることを考慮すると、これらの各庁舎、出張所でも、常時募集の対象の部屋を公表するようにすることが望ましい。

（エ）入居の手続において、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい【意見】

【事実関係】

入居資格について、入居者、同居者、同居しようとする親族が暴力団でないことが定められている（条例第６条第５項）。

この点に関し、国土交通省住宅局長から都道府県知事宛の「公営住宅における暴力団排除について」（国住備第 14 号平成 19 年６月１日）は、「入居の手続において「入居者及びその同居者が暴力団員ではないこと」を確約する書面を入居者から提出させる」としている。

しかし、市ではこのような確約する書面は提出させておらず、市営住宅入居申込書に「私又は同居する家族が暴力団員である時、その他入居資格を欠くときは、申込みを無効とされても異議を申し立てないことを誓約し、確認のため、愛知県警察本部に照会がなされることに同意します。」との記載があり、それに入居申込者が署名して提出するだけである。

【意見】

上記の取扱いでも、暴力団員の入居・同居を阻止しようという上記通達の趣旨に沿うものとは言えるが、入居者自身に入居者及び同居者が暴力団員ではないことを明示的に確約させる方が、心理的な面においてより暴力団員の入居・同居を阻止

する効果が高いと考えられるから、上記通達の通り、入居の手続において、入居者及び同居者が暴力団員ではないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい。

（オ）市営住宅入居申込書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい【意見】

【事実関係】

市営住宅入居申込書のひな形には、「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文が記載されている。

【意見】

入居者は、法定代理人となっている場合等は別として、自分以外の入居世帯員の地方税関係情報の調査に同意する権限は有しないと考えられるから、上記の一文は、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりする根拠とはなり得ない。

よって、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりしたいのであれば、各入居世帯員から同意を得る必要がある。

この点、ヒアリングによれば、上記同意を根拠に調査等を行ったことは全くなく、家賃決定に必要な調査等は専ら公営住宅法第 34 条により行っているとのことであった。

しかし、そうであるならば、入居者に関する不要な情報を取得・保有することを避ける観点からも、上記同意の一文を削除することを検討するのが望ましい。

なお、収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等を認めている公営住宅法第 34 条は、家賃の決定、家賃若しくは金銭の減免、敷金の減免、家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、高額所得者への明渡しの請求、収入超過者へのあつせん等又は第 40 条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときに限り適用できるのであって、これら以外の家賃等の徴収等のために同条による収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等をすることは認められないので、注意が必要である。

（カ）「緊急連絡先に関する誓約書」第２項の記載は削除するか、適用する場面を限定するのが望ましい【意見】

【事実関係】

市では、2023（令和５）年度の募集より連帯保証人制度を廃止し、緊急連絡先（入居者以外で１名）の届出に変更している。身寄りがない等の理由で緊急連絡先の届出ができない場合には、市長がやむを得ないと認めれば届出が免除されるが、「緊急連絡先に関する誓約書」を提出しなければならないとされている（条例施行規則第 14 条、市営住宅の入居資格に関する事務取扱要綱第 11 条）。

そして、「緊急連絡先に関する誓約書」第２項は、「事故等の発生に際し、入居者本人と連絡が不可能であり、貴市の住宅管理上支障が生じた場合は、貴市の処置に従い、異議を唱えないことを約束します。」との記載になっている。

【意見】

「緊急連絡先に関する誓約書」第２項の記載は包括的・抽象的であり、これが広汎に適用されるならば、入居者の権利・財産に対する違法な自力救済行為等を招く恐れがあることから、市営住宅の公共性にも鑑みると、かかる誓約条項の有効性には疑問がある。

仮に有効であるとしても、上記誓約条項によって入居者の権利・財産に対する侵害行為の違法性が阻却されるのは、民法上の正当防衛（民法第 720 条第１項）又は緊急避難（民法第 720 条第２項）が成立する場合に準ずる場合に限られると考えられ、具体的には、①緊急性が高く、②住宅管理上生じる支障の程度が大きく、かつ、③処置の内容が社会的に相当であるような場合に限られると考えられる。

よって、市としては、上記誓約条項を削除するか、あるいは、上記誓約条項を存続させるのであれば、実際にこれにより処置を行うのは、上記３要件が充足されるような場合に限ることが望ましい。

〈緊急連絡先に関する誓約書のひな形〉

年　　月　　日

（あて先）一宮市長

市営　　住宅・団地　　号

氏名

緊急連絡先に関する誓約書

私は、緊急連絡先を指定し、当該緊急連絡先に指定された者の連署による緊急連絡先届を提出することができません。下記事項を遵守することを誓約しますので、緊急連絡先届の提出を猶予くださるようお願いいたします。

記

1　引き続き緊急連絡先の確保に努め、緊急連絡先が指定できることになった場合は、速やかに緊急連絡先届を提出します。

2　事故等の発生に際し、入居者本人と連絡が不可能であり、貴市の住宅管理上支障が生じた場合は、貴市の処置に従い、異議を唱えないことを約束します。

(キ) 入居者の選考に関し、優先入居の基準を定め、運用されることが望ましい【意見】

【事実関係】

条例第９条第４項は、「市長は、第１項に規定する者のうち、20 歳未満の子を扶養している寡婦、高齢者若しくは心身障害者で市長が定める要件を備えているもの又は家族構成が当該市営住宅の規模、設備若しくは間取りに適すると市長が認める者については、第２項から前項までの規定にかかわらず、市長が割当てをした市営住宅に優先的に選考して入居させることができる。」と定めており、規則第６条がその細目等について定めている（優先入居）。

しかし、市では、優先入居制度を実施していない。市によると、その理由は、国が示している優先入居に該当する属性（高齢者世帯、障害者世帯等）に照らし合わせると（「公営住宅に係る優先入居の取扱いについて」平成 25 年６月 27 日付国住備第 57 号住宅総合整備課長通知）、入居申込者全体の約９割が優先入居者に該当することになるためである、また、優先入居制度を実施するかどうかについて、具体的な基準（例えば、優先入居に該当する者が入居申込者全体の何割以下になったら実施する等）は設けていない、とのことであった。

「公営住宅に係る優先入居の取扱いについて」平成２５年６月２７日付国住備第 57 号住宅総合整備課長通知　（抜粋）
第一　優先入居の考え方
　優先入居は、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者の募集・選考において優先的に取扱うものです。
　なお、公募によらず特定の者を公営住宅に入居させること（特定入居）ができる場合は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却等、公営住宅法第 22 条第１項及び公営住宅法施行令第５条各号に列挙する特別の事由がある場合に限られ、事業主体が独自に特定入居の事由を設定することはできないので注意してください。
第二　優先入居の対象世帯等
　法令等において公営住宅への入居における特別の配慮等が位置付けられている者等、次の世帯については、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられます。事業主体においては、これらの世帯の取扱いについて、関係通知を参考にしつつ適切な運用をお願い致します。
①高齢者世帯
②障害者世帯
③著しく所得の低い世帯
④母子世帯、父子世帯
⑤小さな子どものいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯
⑥ＤＶ被害者世帯
⑦犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯
⑧中国残留邦人等世帯

【意見】

住宅困窮度がより高い者（世帯）に優先して住宅の援助を行うという優先入居制度の趣旨は公営住宅において重要であることから、同制度を実施するかどうかの判断が恣意的にならないように、具体的な基準を定めておくべきである。

また、それに当たっては、できるだけ優先入居制度を実施する方向で基準を設けることが望ましいが、少なくとも、国が示している優先入居に該当する属性（高齢者世

帯、障害者世帯等）の入居申込者が入居申込者全体の半数以下となった場合には、優先入居制度を実施することが望ましい。

（ク）入居辞退の理由を踏まえ、適切な情報提供と、一宮市公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の実施をすることが望ましい【意見】

【事実関係】

辞退届を閲覧したところ、入居辞退の理由で多いのは、①エレベーターが設置されていないこと、②部屋の間取りが希望と合わないこと、③風呂釜が設置されておらず、入居者が自費で設置しなければならないこと、④他に住居が見つかったこと等であった。

【意見】

上記の①～③の理由については、予め開示されている当該住宅の情報、写真、間取り図等を見れば分かっていたはずと言えなくもないが、特に高齢者等の場合、これらの情報等にうまくアクセスできない可能性も考えられるから、情報等の周知を徹底することが望ましい。

また、一宮市公営住宅等長寿命化計画においては、前記のとおり、「市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応を検討する。また、入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取り（２戸を１戸にまとめる等)、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る。」としており、エレベーターや風呂釜の設置も含めて、予算との兼ね合いにはなるが、計画に基づく事業の実施が望まれる。

（ケ）入居日（入居期間）については、条例第 13 条第４項ただし書が定める例外についても記載し、入居日（入居期間）の延長の相談には柔軟に対応することが望ましい【意見】

【事実関係】

辞退届を閲覧したところ、入居辞退の理由として、ごく少数であるものの、「入居日まで長い」と「入居日まで短い」の両方があった。

この点に関し、一宮市営住宅入居者募集総合案内書（以下「案内書」という。）においては、「入居指定日より１か月以内に申込者全員が入居してください。」「入居指定日から１か月以内に申込家族全員が入居できない方」は入居資格を失うとだけ記載されており、また、入居者のしおりにおいても、「入居日は、入居指定日より１か月以内です。」とだけ記載されている。しかし、条例第 13 条第４項は、「入居決定者は、通知された入居指定日から１か月以内に入居しなければならない。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。」と規定しており、例外

的に入居指定日から１か月以内に入居できなくても入居資格を失わない場合があることを認めている。

【意見】

入居までの長短を辞退の理由とした者はごく少数であったので、現在の入居日（入居期間）で大きな問題はないと思われるが、条例の規定によれば、「特に市長の承認を受けたとき」は入居指定日から１か月以内に入居できなくても入居資格を失わないので、案内書及び入居のしおりにおいても、この例外について記載するとともに、入居決定者から入居日（入居期間）の延長について相談を受けたときは、事情をきちんと聴取し、柔軟に対応することが望ましい。

２　入居中の管理

⑴　監査の方法

公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則、国の通達、条例、規則、一宮市営住宅入居者募集総合案内書、入居者のしおり、一宮市のウェブサイトの記載等を検討したほか、照会書による照会、ヒアリング等を行った。

⑵　保管義務

ア　「入居のしおり」の出火による保管義務違反の損害賠償責任の記載が不正確である

【指摘】

【事実関係】

「入居者のしおり」３頁の「４．災害予防について」において、「出火によって住んでいる市営住宅を焼失した場合は、入居者の故意、過失の如何を問わず、保管義務違反として損害賠償責任を負う・・・」との記述がある。

【指摘】

出火によって建物を焼失させた場合の損害賠償責任については、これを不法行為と構成する場合（民法第 709 条）でも、保管義務違反（債務不履行）と構成する場合（民法第 451 条第１項）でも、いずれも加害者に過失のあることが要件となっているが、上記の書き方では、日本語として、入居者が無過失の場合でも損害賠償義務を負うとの誤解を招きかねない恐れがあり、不適切である。損害賠償責任を負うのは、少なくとも過失がある場合であることが分かる記述に変更すべきである。

なお、『公営住宅の管理　令和５年度版』（一般社団法人　日本住宅協会）70 頁には、上記記述と似たような記述として、「入居者の失火によってその入居者が住んでいた公営住宅を焼失した場合には、入居者の故意、過失（軽又は重）の如何を問わず、保管義務違反として損害賠償責任を負うものである（「失火ノ責任二関スル法律」で免責しているのは、不法行為責任である。昭和 47 年２月 18 日福島県知事あて住宅局長回答）」との記述があるが、この記述は入居者による「失火」、すなわち入居者に過失があることを前提としており、その上で、故意、重過失、軽過失のいずれの場合

でも損害賠償責任を負うとする趣旨の記載と読めるから、上記記述とは意味合いが異なる。

⑶　入居後の同居承認

ア　入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、同居承認申請書に戸籍謄本等を添付して、提出しなければならない（条例第 14 条・規則第 15 条）。

〈同居承認申請書のひな形〉

同居承認申請書

年　月　日

（あて先）
一　宮　市　長
愛知県住宅供給公社理事長

市営　住宅・団地　棟　号

氏名

下記の者を、下記事由により同居させたいので、申請します。なお、同居する親族が暴力団員である時、その他入居資格を欠くときは、申請を無効とされても異議を申し立てないことを誓約し、確認のため、愛知県警察本部に照会がなされることに同意します。また、地方税関係情報について調査することに同意します。

	氏　名	続　柄	生　年　月　日	職　業	過去１年間の所得金額
現に入居している親族		本　人	大・昭・平　・　・		円
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		

	ふりがな 氏　名	続　柄	生　年　月　日 マイナンバー(個人番号)	職　業	過去１年間の所得金額
同居させようとする親族			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
			大・昭・平　・　・		
同居させようとする理由					

添付書類　①入居者と同居させようとする親族の続柄を証する書類
②入居者と同居させようとする親族の収入を証する書類
③同意書　④その他

イ　同居承認の手続き

（ア）同居承認の手続きにおいて、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい【意見】

【事実関係】

同居承認申請書には「同居する親族が暴力団員である時、その他入居資格を欠くときは、申請を無効とされても異議を申し立てないことを誓約し、確認のため、愛知県警察本部に照会がなされることに同意します。」との記載があり、これに入居者が署名して提出することになっているが、同居者が暴力団員ではないことを確約する書面を提出させることはしていない。

【意見】

前記の通り、国土交通省住宅局長から都道府県知事宛の「公営住宅における暴力団排除について」（国住備第 14 号 2007（平成 19）年６月１日）は、「入居の手続において「入居者及びその同居者が暴力団員ではないこと」を確約する書面を入居者から提出させる」としており、かかる通達の趣旨は入居後の同居承認にも当てはまる。

上記の取扱いでも、暴力団員の入居・同居を阻止しようという前記通達の趣旨に沿うものとは言えるが、入居者自身に同居者が暴力団員ではないことを明示的に確約させる方が、心理的な面においてより暴力団員の入居・同居を阻止する効果が高いと考えられるから、入居後の同居承認についても、入居者及び同居者が暴力団員ではないことを確約する書面を入居者から提出させることを検討すべきである。

（イ）同居承認申請書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい【意見】

【事実関係】

同居承認申請書のひな形には、「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文が記載されている。

【意見】

入居者は、法定代理人となっている場合等は別として、自分以外の入居世帯員の地方税関係情報の調査に同意する権限は有しないと考えられるから、上記の一文は、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりする根拠とはなり得ない。

よって、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりしたいのであれば、各入居世帯員から同意を得る必要がある。

この点、ヒアリングしたところによれば、上記同意を根拠に調査等を行ったことは全くなく、家賃決定に必要な調査等は専ら公営住宅法第 34 条により行っているとのことであった。

しかし、そうであるならば、入居者に関する不要な情報を取得・保有することを避ける観点からも、上記同意の一文を削除することを検討するのが望ましい。

なお、収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等を認めている公営住宅法第34条は、家賃の決定、家賃若しくは金銭の減免、敷金の減免、家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、高額所得者への明渡しの請求、収入超過者へのあつせん等又は第40条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときに限り適用できるのであって、これら以外の家賃等の徴収等のために同条による収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等をすることは認められないので、注意が必要である。

⑷　入居承継の承認

ア　入居承継承認申請書提出の際に「承諾書」を提出できなくても、その理由によっては入居承継申請を却下しない運用を行うことが望ましい【意見】

【事実関係】

一宮市営住宅承継承認事務処理要領第３条第２項は、承継理由が入居者の離婚等による退去である場合には、「承諾書」（様式第１）を入居承継承認申請書提出の際に併せて提出するものとすると定めている。

【意見】

退去理由が離婚の場合は、退去する入居者が承諾書の作成・提出に協力してくれないこともありうるし、退去理由が長期入院や施設入所の場合は、そもそも承諾書の作成が困難であったり、作成しても意思能力や行為能力の点から無効ないし取消対象となることがありうる。承諾書の提出がなくても、その理由によっては、入居承継申請を却下しない運用を行うことが望ましい。

イ　退去理由欄に離婚の種類を記載する必要性・合理的理由はなく、単なる「離婚」という記載に変更すべきである【指摘】

【事実関係】

一宮市営住宅承継承認事務処理要領の様式第１「承諾書」の退去理由欄の１行目に、「＿＿＿＿と　　年　月　日に離婚・調停離婚」と記載されている。

【指摘】

退去理由欄に離婚の種類を記載する必要性・合理的理由はなく、単なる「離婚」との記載に変更すべきである。

なお、市からは、2024（令和６）年11月７日付け照会書に対する回答書（2024（令和６）年11月11日付け）において、個人のプライバシーに関わる情報であるので、今後は「離婚」の表記だけに改めたいとの回答を得ている。

⑸　家賃

ア　収入申告書のひな形に記載されている「なお、入居世帯員全員の地方税関係情報について、調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい【意見】

【事実関係】

収入申告書（条例第 17 条第２項、規則第 18 条第１項）のひな形には、「なお、入居世帯員全員の地方税関係情報について、調査することに同意します。」との一文が記載されている。

【意見】

入居者は、法定代理人となっている場合等は別として、自分以外の入居世帯員の地方税関係情報の調査に同意する権限は有しないと考えられるから、上記の一文は、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりする根拠とはなり得ない。

よって、入居者以外の入居世帯員の地方税関係情報を調査したり、税部門が有する入居世帯員の地方税関係情報を共有したりしたいのであれば、各入居世帯員から同意を得る必要がある。

この点、ヒアリングしたところによれば、上記同意を根拠に調査等を行ったことは全くなく、家賃決定に必要な調査等は専ら公営住宅法第 34 条により行っているとのことであった。

しかし、そうであるならば、入居者に関する不要な情報を取得・保有することを避ける観点からも、上記同意の一文を削除することを検討するのが望ましい。

なお、収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等を認めている公営住宅法第 34 条は、家賃の決定、家賃若しくは金銭の減免、敷金の減免、家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、高額所得者への明渡しの請求、収入超過者へのあつせん等又は第 40 条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときに限り適用できるのであって、これら以外の家賃等の徴収等のために同条による収入状況の報告請求や書類の閲覧請求等をすることは認められないので、注意が必要である。

イ　「入居のしおり」の記載は、読む者に誤解を与えないよう、正確にすべきである【指摘】

【事実関係】

「入居者のしおり」４頁の「５．家賃について　（３）高額所得者に対する措置」において、「収入超過者よりさらに高額の収入が２年以上引き続きあった場合は、『高額所得者』となります。」との記述がある。

【指摘】

条例第 28 条第２項は、上記の要件に加えて「当該認定に係る入居者が市営住宅に引き続き５年以上入居している」ことも「高額所得者」と認定する要件と定めているから、上記記述は不正確であり、入居者に誤解を与えかねない。「高額所得者」に認定される要件は、入居者の入居資格に関わる重要な事項であるから、入居者に誤解を与えないよう、「入居のしおり」に正確に記載すべきである。

⑹　敷地内への工作物の設置等の禁止

ア　規則の別表の記載は、住民に誤解を与えないよう正確かつ明確にすべきである【指摘】

【事実関係】

条例第 25 条第４号は、「市長が別に定める基準に該当し、その承認を受けたときは」、市営住宅の敷地内に工作物を設置することができると定めており、これを受けて、規則第 24 第３項は「別表第３に定める工作物設置承認基準に適合し、かつ、当該工作物の位置及び環境が当該市営住宅の管理上支障がないと市長が認めるもの」については、承認を行うと定めている。

しかし、規則の別表第３を見ると、「適用住宅」欄には「⑴簡易耐火平家建、⑵簡易耐火２階建」のみが記載されているが、「規模及び構造」欄には「⑴木造及びプレハブ構造とし、平家建に限る」（下線は引用者による）と記載されており、木造住宅も適用住宅になり得るような記載となっており、矛盾ないし不正確と疑われる記載になっている。

【指摘】

市営住宅の敷地内に工作物を設置できる要件は、多くの入居者に多大な影響を与える事項であるから、その規範は明確であることが要求される。

よって、敷地内に工作物を設置できる要件が明確となるよう、規則の別表第３の文言を確認し、矛盾ないし不正確な記載があれば変更すべきである。

イ　「入居のしおり」に矛盾する記載や不正確な記載が無いように細心の注意を払い、そのような記載があれば直ちに変更すべきである【指摘】

【事実関係】

上記の矛盾ないし不正確と疑われる記載に関連して、「入居者のしおり」７～８頁の「12．各種義務、制限について　（５）工作物の設置等の制限」においても、「①物置、居室の設置（簡平・簡２のみ）」、「②日よけ、ひさしの設置（簡平・簡２のみ）」（下線はいずれも引用者による）と記載しつつ、「設置にかかる基準は、『１５．工作物設置許可基準（別表３）』のとおりです」としているが、工作物設置許可基準（別表３）の「規模及び構造」欄には「⑴木造及びプレハブ構造とし、平家建に限る」（下線は引用者による）と記載されており、こちらも木造住宅も適用住宅になり得るような記載となっており、矛盾ないし不正確と疑われる記載になっている。

【指摘】

市営住宅の敷地内に工作物を設置できる要件は、多くの入居者に多大な影響を与える事項であるから、その規範は明確であることが要求される。

よって、敷地内に工作物を設置できる要件が明確となるよう、「入居のしおり」の文言を確認し、矛盾ないし不正確な記載があれば変更すべきである。

⑺　他の市営住宅への移転

2023(令和５)年４月１日以降は、他の住宅への移転についても、連帯保証人を付すことは要件とすべきではない【指摘】

【事実関係】

市営住宅移転に関する取扱要領第 11 条は、第１項で「移転については、新たに入居契約を締結するものとする。」と定め、第２項では「申請者が、入居契約の締結にあたり、連帯保証人を付することができない場合で、市長がやむを得ないと判断した場合は、これによらないことができる。」と定めている。

【指摘】

市は、2023(令和５)年４月１日以降の入居申込者からは連帯保証人を付することは不要という取扱にしている。したがって、新たに入居契約を締結するのであれば、移転の場合にも連帯保証人を付することは不要とすべきである。

⑻　駐輪場

ア　必要な駐輪場は速やかに設置すべきである【指摘】

【事実関係】

駐車場の設置は一宮市が行っているところ（2024(令和６)年９月 24 日の現場往査の際のヒアリング)、現場往査において、駐輪場を設置できるスペースがあるにもかかわらず、屋根はおろか、駐輪スペースの指定もなされていないため、集会所の建物の周囲等に自由に駐輪している住宅があった。

【指摘】

公営住宅等整備基準第 12 条第１項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と定めており、条例第３条の２第１項は、同整備基準が定める基準を一宮市営住宅の整備基準とすることを定めている。

一宮市営住宅条例 第３条の２　法第５条第１項に規定する公営住宅に係る整備基準については、同項の国土交通省令に定めるとおりとする。 （略）

よって、駐輪場が設置されていない住宅については、入居者の要望・意見を定期的に調査し、駐輪場を設置する必要があると認められる場合には、速やかにこれを設置すべきである。

イ　駐輪場の管理内容や役割分担に関する定めを設けことが望ましい【意見】

【事実関係】

市によると、駐輪場の実際の管理は愛知県住宅供給公社に委託して、市の予算から委託費を支払っているが、これらに関する要綱等はないとのことであった。また、市営住宅の管理代行に関する基本協定書や市営住宅の指定管理に関する基本協定書、市営住宅等管理代行業務仕様書や市営住宅等指定管理業務仕様書等においても、駐輪場の管理に関する定めは設けられていない。

他方、現場往査で確認したところ、自治会が駐輪場の管理を行っている様子が見られた。

【意見】

①移動手段として自転車や二輪車を利用する者は多く、駐輪場の管理の如何は入居者の生活に大きな影響があること、②駐輪場は市の公有財産である市営住宅の敷地内に設置されること、③市の予算が使われていることから、駐輪場の管理内容や役割分担を明確にして適正・公平な管理を実現するため、その管理に関する定めを要綱・要領や管理代行ないし指定管理の基本協定書、業務仕様書等に設けることが望ましい。

⑼　財産管理業務

ア　管理報告書の記載は正確にすべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅の管理代行に関する基本協定書・市営住宅の指定管理に関する基本協定書では、公社は、毎月 10 日までに、前月の管理代行業務及び指定管理業務等の実施状況等を記載した事業報告書を市に提出しなければならないとされているところ、公社は、毎月、各市営住宅を巡回し、下記のような調査実績表を市に提出している。

一宮　地区　　祐久　　住宅巡回調査実績表（５年度）　　様式３（第８条関係）

調査項目		巡回月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	不良箇所等の概要とその処理状況			
		実施日	6日	30日	12日	10日	28日	20日	3日	13日	25日	30日	19日	5日	月日	不良箇所等の概要	修繕等の修理状況	修繕完了確認日
		巡回者名	[redacted]															
遊園施設	各種遊具																	
	フェンス		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	車止め		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	外灯・樹木		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	ベンチ		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	整地		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
道路法面給排水側駐車場	路面		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	側溝		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	マンホールの蓋		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	擁壁		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
フェンス等外灯掲示板樹木	フェンス等		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	外灯		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	掲示板		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
建物外観	住宅棟		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	処理施設・ポンプ室		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	集会所		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
屋外施設	処理施設・ポンプ室		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	防火水槽・受水槽		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	塵上		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
空家住宅	空家住宅		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
屋内施設	階段・廊下・ホール		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	消火器等		なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし				
	その他																	
その他																		

A3版とする。

注意事項
1. 巡回調査は現地で図面などにメモし、実績表には調査内容を分かりやすく記入すること。
2. 巡回の結果、問題がなかった場合は「なし」と記入する。
3. 巡回の結果、不良箇所があり修繕等が必要と認めた場合は「番号」を記入し、その概要を右欄に記録する。なお必要に応じて配置図、写真等を添付しその位置状況等を示す。

しかしながら、例えば、「遊園施設」の「街灯」や「ベンチ」などが存在しない住宅について、本来であればそもそも存在しないことを示す斜線を入れるべき（「各種遊具」については斜線が入れてある）であるにも関わらず、問題がなかったことを示

す「なし」の記載がなされている（巡回調査実績表の注意事項には、「巡回の結果、問題がなかった場合には『なし』と記入する。」とある）。

【指摘】

調査項目のうち、そもそも存在しないものについては「各種遊具」の記載と同様に斜線を入れるなどして「問題がなかった」ことを示す「なし」とは区別して記載すべきである。

イ　樹木の剪定及び草刈りは公社が行うべき業務であり、公社が行わずに、各市営住宅の住民・自治体に行わせることは、委託契約に違反する【指摘】

仮に、草刈りや低い樹木の剪定等については、住民・自治会に任せる方式を採用するのであれば、市や公社において定期的に確認し、管理の不十分さが大きい場合には草刈り・剪定等の実施を住民・自治会に促す等の対応を行うべきである【意見】

【事実関係】

現場往査の際にヒアリングしたところ、①草刈りは、空家になっている所は市が行っているが、それ以外は、市は関与しておらず、住民・自治会が行っている、②樹木の剪定等は、高い樹木については、管理不十分による危険性等が大きいため、市が業者を選定して行い、費用も市の予算から支出されるが、低い樹木については、市は関与しておらず、住民・自治会が行っている、とのことであった。

しかしながら、市営住宅等管理代行業務仕様書及び市営住宅等指定管理業務仕様書には以下の記載があり、樹木の剪定及び草刈りは管理代行者・指定管理者である公社が行うべき業務である。

市営住宅等管理代行業務仕様書 ２　財産管理業務 ⑵　住宅等の保守管理に関する業務 ⑧樹木の剪定及び草刈り 市営住宅内の立ち木等について、定期的に剪定・消毒を行う。また市営住宅敷地内の雑草について、定期的に草刈りを行う。 ※市営住宅等指定管理業務仕様書にも同様の記載がある。

【指摘】

市営住宅内の樹木の剪定及び市営住宅敷地内の草刈りは、業務仕様書において公社が行うべき業務となっているのであるから、公社が行うべきであり、市は公社が行うよう求めるべきである。

【意見】

市の予算上の限界や、高い樹木とそれ以外とで管理不十分による危険性等に差があること等から、現状の扱いに合わせて仕様書を改定し、草刈りや低い樹木の剪定等については、市が関与せず、住民・自治会に任せることにも、全く理由がないとは言えない。

しかし、公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定めており、敷地内の雑草や低い樹木の生育状況・管理状況の如何が入居者全体の住環境や

衛生状況、生活の便等に影響を及ぼしうるのは事実であるから、市もしくは公社において定期的に状況を確認し、管理の不十分さが大きい場合には草刈り・剪定等の実施を住民・自治会に促す等の対応を行うべきである。

⑽　市営住宅管理人

ア　報酬

（ア）要領の誤記を修正すべきである【指摘】

【事実関係】

一宮市営住宅管理人報酬支給要領第２条は、「報酬は、一宮市営住宅管理人設置要綱第５条の規定に基づき、委嘱された者のうち主に管理人業務に従事する者に支給する」と定めているが、「一宮市営住宅管理人設置要綱」の開示を市に求めたところ、そのタイトルの要綱等は存在せず、「一宮市営住宅管理人の業務要綱」があるだけであるとの回答であった

【指摘】

一宮市営住宅管理人報酬支給要領第２条の「一宮市営住宅管理人設置要綱第５条」との文言は誤記と考えられるので、速やかに「一宮市営住宅管理人の業務要綱第５条」に修正すべきである。

（イ）市営住宅管理人の報酬は要綱上も市が定めることとすることが望ましい【意見】

【事実関係】

一宮市営住宅管理人の業務要綱第５条は、「管理人には、理事長が別に定めるところにより、手当てを支給する」と定めているが、実際には、報酬の受給者、支給方法、報酬月額の算出基準、支給期間等は、市が作成した一宮市営住宅管理人報酬支給要領に定められている。

【意見】

上記の通り、報酬の受給者、支給方法、報酬月額の算出基準、支給期間等は、市が作成した一宮市営住宅管理人報酬支給要領に定められており、これら以外に理事長が定めるべき事項があるのか疑問である。

そもそも、日常の住宅管理に関する業務等とは異なり、住宅管理人の報酬に関する事項は機動性や専門性がそれ程要求されるものではなく、また、管理人の報酬は管理代行料等の必要費に含まれ、実質的に市が負担していることからすると、市が決定すべきと考えられるので、理事長ではなく市が定めるところにより支給するとするのが望ましい。

イ　守秘義務

個人情報の取扱について、市営住宅管理人に対する監督をすべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅管理人の守秘義務に関する規定としては、下記がある（なお、前述のように一宮市個人情報保護条例（平成 12 年条例第３号）は、一宮市個人情報保護法施行条例（令和４年条例第 37 号）の附則第２項により廃止されている。）。

① 個人情報保護法第 25 条
「個人情報取扱事業者は、個人データ（＝個人情報データベース等を構成する個人情報）の取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。」（括弧書きは引用者による。）
② 一宮市営住宅管理人の業務要綱第６条
「管理人は、・・・その業務上知り得た入居者の個人情報に属する事項を漏らしてはならない。」
③ 市営住宅の管理代行に関する基本協定書第 24 条第１項及び別紙２「市営住宅等の管理代行における個人情報取扱注意事項」第７条第２項
「管理代行者は、市の承諾があり個人情報等の取扱いを伴う事務の全部又は一部の処理を委託する場合は、委託先において個人情報等が保護されるために必要な措置を講ずるものとする。」
④ 市営住宅の管理代行に関する基本協定書第 24 条第１項及び別紙３「市営住宅等の管理代行にあたっての情報取扱注意事項」第７条第２項
「管理代行者は、個人情報等でない取得情報の取扱いを伴う管理業務の全部又は一部を第三者に委託する場合は、当該情報の取扱いに関し、この協定において乙（＝管理代行者）が課せられている事項と同一の事項を当該第三者に遵守させなければならない。」（括弧書きは引用者による。）
⑤ 市営住宅の指定管理に関する基本協定書第 24 条第１項及び別紙２「改良住宅等の指定管理における個人情報取扱注意事項」第７条第２項
「指定管理者は、市の承諾があり個人情報等の取扱いを伴う事務の全部又は一部の処理を委託する場合は、委託先において個人情報等が保護されるために必要な措置を講ずるものとする。」
⑥ 市営住宅の指定管理に関する基本協定書第 24 条第１項及び別紙３「改良住宅等の指定管理にあたっての情報取扱注意事項」第７条第２項
「指定管理者は、個人情報等でない取得情報の取扱いを伴う管理業務の全部又は一部を第三者に委託する場合は、当該情報の取扱いに関し、この協定において乙（＝指定管理者）が課せられている事項と同一の事項を当該第三者に遵守させなければならない。」（括弧書きは引用者による。）

しかし、市及び公社にヒアリングしたところ、両者とも、市営住宅管理人に対し、業務上知り得た入居者の情報について、口頭又は書面で秘密を守るよう簡単な指示はしているものの、情報の取扱いに関する具体的な指示や指導等をしていないとのことであった。

【指摘】

市営住宅管理人については、条例第 47 条第２項が「市営住宅管理人は、入居者のうちから市長が委嘱する。」と定めているが、現状は、公社が管理代行者ないし指定管理者となっており、これを前提に、一宮市営住宅管理人の業務要綱は「愛知県住宅供給公社理事長（以下「理事長」という。）が委嘱する。」（第３条）、「理事長は、管理人が次の各号のいずれかに該当する場合は解職する」（第４条）、「管理人は、理事長の指揮監督を受け、・・・」（第８条）と定めている。

かかる規定に鑑みれば、市営住宅管理人は管理代行者ないし指定管理者である公社から管理業務の委託を受けていると解されるから、公社は、市営住宅管理人において個人情報等が保護されるために必要な措置を講じなければならず、また、個人情報等でない取得情報の取扱いに関し、前記協定において公社が課せられている事項と同一の事項を市営住宅管理人に遵守させなければならない。また、公社は、委託された個人データの安全管理が図られるよう、市営住宅管理人に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

しかし、そのような措置や監督等は行われていないのであるから、公社は速やかに、上記措置を講じ、委託された個人データの安全管理が図られるよう、市営住宅管理人に必要かつ適切な監督を行えるような体制を整えるべきである。

３　退去手続・明渡請求

⑴　退去手続

ア　退去件数

2019(令和元)年から 2024(令和６)年８月までの間の入退去件数は、下記のとおりである。なお、市において退去手続に際して退去理由を確認しておらず、退去者の退去理由の統計データは存在しない。

市営住宅年度別入退去件数一覧

(単位：件)

区　分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
R1	入居	30	7	4	0	22	7	4	5	20	5	1	1	106
	退去	8	8	11	9	7	8	9	13	8	8	12	14	115
R2	入居	14	6	0	0	12	1	3	1	11	8	5	3	64
	退去	7	7	11	15	14	7	13	9	15	10	10	15	133
R3	入居	19	9	3	0	14	6	5	1	10	9	4	0	80
	退去	16	13	8	9	10	10	6	8	8	7	12	21	128
R4	入居	16	13	1	0	11	8	2	5	9	10	3	1	79
	退去	13	10	6	8	17	14	10	14	12	7	7	18	136
R5	入居	12	6	3	17	8	8	2	1	15	5	4	1	82
	退去	9	10	9	9	9	9	15	9	13	15	10	14	131
R6	入居	11	8	3	5	12	12							51
	退去	14	3	6	8	11								42

イ　退去の申請

入居者が退去をする場合には、入居者は、市営住宅管理事務所に、「退去届兼調査依頼書」、「敷金請求書兼口座振替申請書（兼委任状）」を提出する。

ウ　住宅の退去検査

入居者は、退去日（検査日）までに、増築又は設置した工作物等を撤去するなど、入居者の負担で、原状回復を履行しなければならない（条例第 40 条第３項)。ヒアリ

ングによると、退去日までに増築等が撤去されない場合には、退去日を延長させ、退去ができないという取扱いにしている。

退去日に、入居者、市営住宅管理事務所の担当者、修繕業者の三者が立ち会って、退去検査を実施する。検査の結果、修繕の必要がある場合には、入居者が修繕業者と直接、修繕契約を締結する（条例第 40 条第３項)。ヒアリングによると、修繕業者は市営住宅管理事務所の指定業者から選ばれ、指定業者は住宅ごとに、２、３者ある。

エ　敷金の返還

市は、家賃の未納、入居者の費用負担義務の履行、工作物の原状回復の完了が確認できた後に、入居者に敷金を返還する。

入居者から敷金を修繕業者に支払うように依頼された場合には、修繕業者に支払う形で、敷金を返還する。入居者が業者と契約をした時点で敷金の返還をしており、入居者が敷金返還後に業者との契約を解除した場合には、入居者が返還された敷金を利得することになる。

⑵　高額所得者に対する明渡し

ア　高額所得者等に対する規律

（ア）収入超過者

市営住宅に引き続き３年以上入居していて、入居収入基準を超える収入がある入居者のうち高額所得者以外の者（以下「収入超過者」という。）は、市営住宅を明け渡すように努めなければならない（公営住宅法第 28 条、条例第 28 条、第 29 条)。

（イ）高額所得者

市は、市営住宅に引き続き５年以上入居していて、１か月当たりの収入が最近２年間連続して政令で定める基準（以下「高額収入基準」という。）を超える高額の収入のある入居者（以下「高額所得者」という。）に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる（公営住宅法第 29 条、条例第 30 条、第 31 条)。

明渡しの具体的な手続きについて、市は、「一宮市市営住宅高額所得者等に対する措置に関する要綱」を定めている。市は、高額所得者に対して、明渡し計画書の提出を求めた上で、一宮市市営住宅高額所得者等対策検討委員会の意見を受け、市長が明渡し請求をやむを得ないと認めた者等に対して、明け渡しの請求を行う（条例第 31 条)

（ウ）高額所得者等に対する措置

このほか、市は、高額所得者及び収入超過者に対する措置として、次のとおり規定している。

①高額所得者及び収入超過者に対する認定及びその旨の文書による通知（条例第 28 条、規則第 29 条)

②高額所得者及び収入超過者に対する指導・助言・勧告（一宮市市営住宅高額所得者等に対する措置に関する要綱第２条、第３条）

③収入超過者に対する他の適当な住宅等のあっせん（公営住宅法第 30 条、条例第 33 条、一宮市市営住宅高額所得者等に対する措置に関する要綱第２条第１項第２号）

④収入調査（公営住宅法第 34 条、規則第 18 条、賃貸借契約書第４条）

⑤高額所得者に対する政令家賃、収入超過者に対する加算家賃の徴収等の措置（公営住宅法第 28 条、第 29 条、条例第 30 条、第 32 条）

イ　高額所得者等に対する措置の実施状況

市では、毎年７月末日までに「収入申告書」の提出を求めており、提出された「収入申告書」を受けて、高額所得者及び収入超過者の認定を行う。

そして、毎年８月ころ、年に１回ほど、一宮市市営住宅高額所得者等対策検討委員会を開催し、個々の事案に応じて、高額所得者及び収入超過者に対する指導・助言・勧告、明渡請求を実施している。

なお、明渡対象者に対しては、毎年９月に翌３月末までに退去を求める通知を発することとなるが、これまでに翌３月末までに退去しなかった例はなく、訴訟まで至ったことはない。

⑶　悪質滞納者（賃料滞納者）に対する明渡訴訟

入居者が家賃を３か月以上滞納したときは、催告を要しないで、賃貸借契約を解除し、明渡しの請求をすることができる（条例第 41 条、賃貸借契約書第 17 条参照）。

市では、市と市営住宅管理事務所との定例会で協議し、家賃滞納者のうち、「悪質滞納者」と判断された入居者に対してのみ、明渡請求をしている。「悪質滞納者」との判断にあたっては、基準は特に設けておらず、滞納月数、滞納金額、滞納に至った理由、滞納者の収入や生活状況等を考慮する。明渡訴訟を提起するのは、年に１件か２件である。

「悪質滞納者」と判断された入居者について、まず、市営住宅管理事務所から、「訴訟予告通知」を発送し、それでも納付がない場合には、市から停止条件付解除通知を発送後、明渡訴訟を提起して、明渡しを求める。

⑷　単身入居者の死亡時の対応

ア　概要

市では、下記のとおり、「一宮市営住宅の単身死亡退去に関する要綱」を定め、単身入居者が死亡した場合の住宅の明渡及び残置物（残置家財）の処分に関して規定している。

（単身死亡退去者の確認方法・措置） 第３条　事務所は、次の各号のいずれかにより、単身死亡退去者であることを確認するものとする。 （略）

２　事務所は前項の場合には、単身死亡退去者確認書を作成し、市に報告するとともに、当該単身死亡退去者の連帯保証人又は親族に、退去届兼調査依頼書の提出を求めるものとする。
３　前項の退去届兼調査依頼書が提出されない場合は、市は事務所と協議のうえ、単身死亡退去者が住戸を明け渡した日の認定を行い、市営住宅明渡し日認定通知書を作成し、事務所に報告するものとする。
（残置家財の引取り）
第４条　事務所は、単身死亡退去者の連帯保証人又は親族に対して、残置家財の引取りを要請するものとする。
２　事務所が、前項による要請をした場合において、残置家財の引取りを拒否されたときは、その連帯保証人又は親族に対して、残置家財処分願の提出を求めるものとする。
（残置家財の調査）
第５条 事務所は、前条による残置家財の引取りを拒否された場合又は連帯保証人及び親族が死亡し、若しくは判明しなかったときは、残置家財を調査及び写真撮影をし、防犯及び防災のための措置を採るものとする。
２　事務所は、前項の措置を採った場合は、残置家財目録兼家財廃棄書を整備しておくものとする。
（残置家財の保管期間）
第６条 事務所は、残置家財処分願が提出された場合を除き、第５条による措置を採った残置家財については、第３条第３項で認定された日又は第４条第２項で提出を求めた日のうち、いずれか遅い日から起算して、単身死亡退去者が居住していた住戸内又は他の残置家財の保管上適当な場所に少なくとも６か月間保管するものとする。
（残置家財の処分）
第７条 事務所は、次の各号のいずれかに該当するときは、市と協議のうえ、市からの残置家財廃棄処分通知書に従い、残置家財を廃棄し、又は売却するものとする。
⑴　残置家財処分願が提出され、処分を市に委ねる意思が文書で表示されたとき。
⑵ 保管期間が満了した場合において、処分を市が行わざるを得ない状況にあると思料できるとき。
２　前項の規定により、残置家財を廃棄する場合は、使用済み残置家財に換価価値がないこと等を考慮し社会通念に従い判断するものとする。

イ　明渡し

「一宮市営住宅の単身死亡退去に関する要綱」によると、単身入居者が死亡した場合、市営住宅管理事務所が、単身死亡退去者の連帯保証人又は親族に対し、「退去届兼調査依頼書」の提出を求める（第３条第２項)。退去届兼調査依頼書が提出されない場合は、市は、市営住宅管理事務所が協議の上、単身死亡退去者が住戸を明け渡した日の認定を行い、一宮市建築部住宅政策課長名で「市営住宅明渡日認定通知書」を作成し、市営住宅管理事務所に報告する（第３条第３項)。なお、「親族」の範囲は要綱に規定されていない。

ウ　残置物の処理

「一宮市営住宅の単身死亡退去に関する要綱」によると、市営住宅管理事務所が、単身死亡退去者の連帯保証人又は親族に対し、残置家財の引取りを要請する（第４条第１項)。残置家財の引取りを拒否された場合には、連帯保証人又は親族に対して、「残置家財処分願」の提出を求め（第４条第２項)、残置家財の処分、住宅への立入り等について、許可を得る。

上記により残置家財の処分ができなかった場合には、市営住宅管理事務所が住宅に立ち入り、残置家財を調査・写真撮影をして、「残置家財目録兼家財廃棄書」を整備する（第５条）。その後、残置家財を少なくとも６か月経過保管し（第６条）、保管期間が満了した場合において、市が残置家財の廃棄・売却を行わざるを得ない状況にある場合等には、市が市営住宅管理事務所宛てに「残置家財廃棄処分通知書」を発行し、市営住宅管理事務所が残置家財を廃棄・売却する（第７条）。

エ　債務（使用損害金、原状回復費）の精算

ヒアリングによると、市は、単身入居者で死亡した場合に、入居者の相続人に対して、明渡しまでの間の未払家賃（使用損害金）、原状回復費などの債務を調定して請求していない。原状回復費については、公社が原状回復を実施し、管理代行料・指定管理料の中の「施設修繕費」として、市に請求され、最終的には、市が原状回復費を負担している。

⑸　監査の意見

ア　監査の方法

公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則、国の通達、条例、規則、要綱等を検討したほか、一宮市市営住宅高額所得者等対策検討委員会の傍聴、照会書による照会、ヒアリング等を行った。

イ　単身入居者死亡時に、相続人ではない「連帯保証人又は親族」の許可をもって、明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたり、違法である【指摘】

【事実関係】

市では、単身入居者が死亡した場合、市営住宅管理事務所が、単身死亡退去者の連帯保証人又は親族からの「退去届兼調査依頼書」の提出をもって、明け渡しを完了としている。また、残置物については、単身死亡退去者の連帯保証人又は親族からの「残置家財処分願」の提出をもって、残置物を処分している。しかし、「親族」の範囲は規定されておらず、相続人に限定されていない。

【規範】

単身入居者が死亡した場合、市は、単身入居者の「相続人」に対して、市営住宅の明渡し及び残置物の処分を求めなければならない。

単身入居者の相続人がいない場合には、裁判所に相続財産清算人の選任を申し立て、相続財産清算人に対して、市営住宅の明渡し及び残置物の処分を求める、もしくは、裁判所に入居者の特別代理人の選任を申し立て（民事訴訟法第 35 条）、亡入居者に対して、訴訟をもって、市営住宅の明渡し及び残置物の処分を求める必要がある。

【指摘】

単身入居者の連帯保証人又は親族は、必ずしも当該入居者の「相続人」とは限らない。

そのため、市が、単身死亡退去者の相続人ではない連帯保証人又は親族の「退去届兼調査依頼書」の提出をもって、明渡しを完了とし、単身死亡退去者の相続人ではない連帯保証人又は親族の「残置家財処分願」の提出をもって、残置物を処分しているのは、単身入居者の相続人の残置物の所有権を侵害して、自己の所有権の回復を図るもので、自力救済にあたり、違法である。

ウ　単身入居者死亡時に、相続人の了承なく明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたる【指摘】

【事実関係】

市は、単身入居者の連帯保証人又は親族から「退去届兼調査依頼書」が提出されないときは、市は単身死亡退去者が住戸を明け渡した日の認定を行い、明け渡されたことをする。

また、市は、単身入居者の連帯保証人又は親族から「残置家財処分願」が提出されないときは、市が残置家財の廃棄・売却をする。

【指摘】

市の対応は、相続人の承諾なく明渡し及び残置物の処分を行い、市の市営住宅の所有権の回復を図るもので、自力救済にあたり違法である。

エ　単身入居者死亡時に、生前の未払賃料、明渡しまでの間の使用損害金、原状回復費（修繕費）を調定し、相続人に請求をしなくてはならない【指摘】

【事実関係】

市は、単身入居者が死亡した場合に、入居者の相続人に対して、生前の未払賃料、明渡しまでの間の使用損害金及び原状回復費（修繕費）を調定して請求していない。

【指摘】

市の対応は、市の債権を失わせるもので違法である。そのため、単身入居者死亡前の未払賃料は、死亡後明渡しまでの間の使用損害金及び原状回復費（修繕費）は、調定の上、相続人に請求しなければならない。

オ　退去時の修繕費用は退去者や退去者が死亡している場合にはその相続人に請求すべきである【指摘】

【事実関係】

ヒアリングによると、市は、単身入居者が死亡した場合に、入居者の相続人に対して、原状回復費（修繕費用）を調定して請求せず、公社が原状回復（修繕）を実施している。その結果、公社が実施した原状回復（修繕）費用は、管理代行料・指定管理料の中の「施設修繕費」として、公社から市に請求され、最終的には、市が原状回復費（修繕費用）を負担している。

また、賃借人が業者と原状回復工事（修繕工事）の請負契約を締結することを拒否、あるいは後日請負契約を契約解除した場合、募集停止中の物件を除き、公社にて費用負担し原状回復工事（修繕工事）を行っている。したがって、市としては原状回復費

（修繕費用）の債権を有しているという捉え方はしていないものの、公社が原状回復工事費（修繕費）を負担した翌年度の市と公社との契約金額において原状回復費（修繕工事費）相当額が反映される結果として、その全額が市の負担となるという帰結となる。

【指摘】

現状の取扱いは、市が原状回復費の負担をしているにも関わらず、市は退去者に請求をしておらず、違法である。市は、賃借人が負担すべき原状回復費用について、調定の上、退去者に請求すべきである。また、単身入居者等の退去者が死亡している場合には、退去者の相続人に対して、原状回復費用を請求する必要があり、退去者の相続人がいない場合には、裁判所に相続財産清算人の選任を申し立て、相続財産清算人に対して、市営住宅の明渡し及び残置物の処分を求める必要がある。

4　駐車場の管理

⑴　市営住宅における「駐車場」の法的位置づけ

駐車場は、従前、公営住宅法上規定がなく、敷地の目的外使用等により設置されていたが、1996（平成８）年の公営住宅法改正によって、市営住宅の「共同施設」の一つとして位置づけられた（公営住宅法第２条第９号、規則第１条第６号）。

駐車場の管理義務について、市は「常に共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」（公営住宅法第 15 条）とされている。

⑵　駐車場の使用許可

ア　一宮市営住宅条例及び施行規則

条例第 46 条では、駐車場の使用許可について、下記のとおり規定されている。

> 一宮市営住宅条例 46 条
> １　市営住宅の共同施設として整備された駐車場（市長が別に定めるものに限る。）を使用しようとする者は、市長が定めるところにより申請し、その許可を受けなければならない。
> ２　前項の規定により駐車場を使用することができる者は、次の各号に掲げるすべての条件を具備する者でなければならない。
> ⑴　当該市営住宅の入居者又は同居者であること。
> ⑵　入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていること。
> ⑶　駐車場の使用料を支払うことができること。

同規定を受けて、規則第 38 条では、対象となる駐車場が指定されている。もっとも、規則では、これ以外に駐車場に関する規律はない。

イ　市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱

市では、「市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱」を定め、使用の許可については第２条で、使用料の徴収については第５条で、下記のとおり定めている。

> 市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱
> 第２条　自動車保管場所の使用をしようとするときは、当該自動車保管場所のある市営住宅の入居者は、規約を定め、入居者をその会員とする自動車保管場所運営委員

会（以下「運営委員会」という。）を組織し、当該運営委員会が市長に申請し、その許可をうけなければならない。この場合において、市長は、来訪者用駐車場その他入居者の公共の用に供することが適当であると認める敷地については、許可をしないものとする。
2　運営委員会は、前項の申請に当たっては、市営住宅自動車保管場所使用許可申請書（様式第１）に規約の写しを添えて市長に提出しなければならない。
3　市長は、前項の申請書及び規約の内容を審査し、適当と認めたときは市営住宅自動車保管場所使用許可書（様式第２）を、適当でないと認めたときは市営住宅自動車保管場所使用不許可通知書（様式第３）をそれぞれ申請のあった運営委員会に対して交付するものとする。
4　自動車保管場所の使用期間は、１年を超えることができない。
5　市長は、自動車保管場所の使用の許可について、必要な条件を付すことができるものとする。
第５条　運営委員会の代表者は、市長が発行する納付書により、毎月末までに、その月分の使用料を納付しなければならない。

ウ　使用許可の実際の運用状況

各市営住宅の入居者を会員として、市営住宅ごとに、自動車保管場所運営委員会を組織し、各市営住宅の自動車保管場所運営委員会ごとに、「市営住宅自動車保管場所使用許可申請書」を提出する。この申請書には、使用場所（各住宅の名称)、使用期間（４月１日から３月 31 日までの１年間)、使用台数が記載されている。

様式第１（第２条関係）

市営住宅自動車保管場所使用許可申請書

年　月　日

（あて先）一宮市長

申請者

住　所

氏　名

次のとおり市営　　住宅自動車保管場所を使用したいので、許可してくださるよう申請します。

1　使　用　場　所

2　使　用　期　間

3　使　用　台　数

⑶　駐車場の管理の状況

ア　愛知県住宅供給公社による駐車場の管理

市は、市営住宅と同様に、公社と「市営住宅の管理代行に関する基本協定書」を締結し、駐車場を含めた共同施設の管理に関する業務を委託している。公社の受託する

具体的な業務は、「市営住宅等管理代行業務仕様書」において、概要、下記のとおり定められている。

① 駐車場の管理に関する業務 駐車場について、住宅・団地巡回等の際に適切に利用されているか確認し、迷惑駐車等の不適切な駐車場利用がある場合は自治会又は自動車保管場所運営季員会と協議し、適切な対応を行う。 ② 駐車場に関する業務 自動車保管場所運営委員会に使用許可している有料駐車場については、毎年度、運営委員会に対し自動車保管場所使用許可申請書を提出させる。また、駐車台数の増減があった場合はその都度報告を受けるとともに使用料に反映させる。なお、修繕等を除き駐車場の管理は運営委員会が行う。 ③ 駐車場利用者の苦情・相談に関する業務

もっとも、ヒアリングによると、公社は、駐車場の損傷・修繕を確認しているのみで、実際の管理は自動車保管場所運営委員会に委ねている。

イ 自動車保管場所運営委員会による駐車場の管理

市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱第７条では、「運営委員会は、自動車保管場所を善良な管理者の注意をもって使用するとともに自動車保管場所を絶えず監視し、異常を認めたときは、直ちに市長に通報しなければならない」と規定している。そして、ヒアリングによると、駐車場の使用状況の監視・管理は自動車保管場所運営委員会が行っている。

また、「市営住宅入居者の自動車保管場所確保の証明書発行に関する要綱」によると、自動車の保管場所の確保を証する証明書の発行業務は市長が行うと規定されている。しかし、ヒアリングによると、証明書の発行業務は、市ではなく、自動車保管場所運営委員会が行っている。

⑷ 駐車場使用料の管理・回収

ア 駐車場使用料の管理・回収に関する規定

市は、市営住宅と同様に、公社と「市営住宅収納等業務委託契約書」を締結し、駐車場を含めた使用料の収納等の業務を委託している。公社の受託する具体的な業務は、「家賃等の収納・滞納整理業務仕様書」において、概要、下記のとおり定められている。

⑷ 駐車場使用料等の収納に関する業務 家賃収納業務に準じて駐車場使用料の収納を行う。ただし、駐車場使用料に関しては住宅家賃と異なり、住宅管理システム外の財務会計システム上で市職員が処理するため、納付書発行や収納確認については市に依頼する。 ⑸ 駐車場使用料等の滞納整理に関する業務 使用料滞納者に対して電話連絡や訪問等の方法により督促し、市に報告する。 現金により徴収した使用料は、⑴③現金による家賃の収納と同様に取り扱う。

イ 駐車場使用料の実際の管理・回収の方法

市は、市営住宅ごとに組織された自動車保管場所運営委員会の提出した「使用許可申請書」に基づき、市営住宅ごとに、駐車場使用料を１年分まとめて調定をし、自動車保管場所運営委員会宛てに納付書（各市営住宅の駐車場使用料の額に使用台数を

掛けた金額）を発行する。自動車保管場所運営委員会は、入居者から駐車場使用料を徴収し、市に駐車場使用料を納付する。入居者の不払いのリスクは、自動車保管場所運営委員会が負担する。

⑸　駐車場使用料の額

駐車場の使用料の額は、行政財産の目的外使用に係る使用料条例第２条の規定により算定した額とすると規定されている（条例第 46 条第３項）。

ヒアリングによると、駐車場使用料の額は、土地の価格に一定の割合を掛けて算出されており、駐車場使用料の額は下記のとおりである。

	住宅名	駐車場使用料（円/台）
1	春明住宅	1,670
2	河端住宅	1,920
3	時之島住宅	1,530
4	大山住宅	1,570
5	朝日住宅	3,170
6	花祇住宅	4,010
7	和光住宅	2,780
8	島村住宅	1,560
9	大和東住宅	1,620
10	今伊勢住宅	2,630
11	苅安賀住宅	3,640
12	毛受住宅	2,120
13	宝江住宅	1,690
14	天井住宅	2,220
15	萩原住宅	1,660
16	開明団地	1,040
17	開信団地	1,250
18	東五城団地	1,620
19	玉野団地⑴	920
20	玉野団地⑵⑶	960
21	冨田団地	1,040

ヒアリングによると、駐車場使用料を行政財産の目的外使用料の基準で算定する理由は、自動車保管場所運営委員会が駐車場使用料の徴収や自動車の保管場所の確保を証する書面の発行等の業務を行っていることを考慮し、1996（平成８）年の公営住宅法改正前からの算定基準をそのまま使用しているとのことであった。

⑹　監査の意見

ア　駐車場の使用許可を自動車保管場所運営委員会に対して行うのは条例の規定に反する【指摘】

【事実関係】

「市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱」によると、駐車場の使用許可を受けるには、市営住宅の入居者で組織された自動車保管場所運営委員会（以下

では、自動車保管場所運営委員会を市の通称である「車会」と呼称することもある。）を組織し、車会が使用許可の申請・許可を受ける必要があり、市は、入居者等個人に対して、駐車場の使用許可をすることはない。

【指摘】

（ア）条例の規定に反すること

条例第 46 条によると、駐車場の使用許可の相手は、「駐車場を使用しようとする者」であり、「駐車場を使用することができる者」は、①当該市営住宅の入居者又は同居者であること、②入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていること、③駐車場の使用料を支払うことができることの３つの要件をすべて具備する者でなければならないと規定している。

しかし、現状使用許可を受けている「車会」そのものは「駐車場を使用しようとする者」ではなく、また①市営住宅の入居者又は同居者であること、②入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていることの２つの要件を具備しない。

（イ）国の通達等では、駐車場の使用者は入居者に対する公募を想定していること

国が通達で示した「公営住宅管理標準条例（案）」（平成８年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号、平成 30 年３月 30 日国住備第 505 号）や「公営自由宅の管理（令和５年度版）」（公営住宅管理研究所編集、一般社団法人一般住宅協会発行）によると、「駐車場の使用者を入居者に対する公募により行わなければならない」とされており、入居者で組織する車会に対して、使用許可をすることは想定されていない。

（ウ）車会に対する使用許可の実質的な問題点

後述するとおり、市は、車会に対して駐車場の使用許可をする形式をとって、実質的には、車会に対して駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務を委託している。そうであれば、市は、車会の管理・徴収業務を管理・監督する必要がある。しかし、市は、車会に対する管理・監督をほとんど行っておらず、駐車場の適正かつ合理的管理が十分に行われていない。

また、車会に対して駐車場の使用許可をする形式をとることで、結果として、市が負担すべき各入居者の駐車場使用料の未払いのリスクを車会に負担させている。

（エ）結論

以上のとおり、駐車場の使用許可を自動車保管場所運営委員会（車会）に対して行うという現状は、一宮市営住宅条例に反し、実質的にも不当である。

イ　駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務等を車会に委ねるのであれば、車会と委託契約を締結すべきである【指摘】

【事実関係】

市は、「市営住宅の管理代行に関する基本協定書」や「市営住宅収納等業務委託契約書」等に基づき、公社に駐車場の管理・使用料の徴収を委託する形式をとっているが、公社が実際に担っている業務は、駐車場の損傷・修繕の確認のみである。

他方、市は車会に対して駐車場の使用許可をする形式をとっているが、車会は、駐車場の使用状況の監視・管理、自動車保管場所の証明書の発行、駐車場使用料の徴収等の業務に従事している。そのため、実態としては、市は、車会に対して、駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務を委託していることになるが、市と車会との間に、管理・徴収業務に関する契約等はない。

【指摘】

市は、車会に使用許可をするという形式を用いて、車会に駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務を委託している。その結果として、①市は駐車場の使用許可を出している駐車区画や駐車車両とその使用者を特定・把握しておらず、駐車場の不正使用に対処できない、②車会に対して、徴収業務の規則や個人情報の管理を遵守するように管理・監督できていない（[redacted]の駐車場での「車会が制裁として金銭を収受する旨の看板の内容」（本章第６の 12 参照）等）等の問題が生じており、市は、駐車場の適正かつ合理的な管理ができていない（公営住宅法第 15 条）。

したがって、市は、車会に対して、駐車場の管理・徴収業務を委託している実態に合わせて、車会との間に管理委託の契約書を締結して、駐車場の適正管理をすべきである。

ウ　駐車場使用料の算定に当たっては、土地の価格のみでは無く、償却費、修繕費、管理事務費等も考慮してなされることが望ましい【意見】

【事実関係】

駐車場の使用料の額は、行政財産の目的外使用に係る使用料条例２条の規定により算定した額とすると規定されおり（条例第 46 条第３項）、土地の価格に一定の割合を掛けて算出されている。

【意見】

駐車場が、公営住宅法上の「共同施設」として位置づけられていることを踏まえて、建設省住宅局長通達（平成３年４月１日住総発第 15 号）では、「入居者が支払うべき駐車場の使用料の設定は、償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等を基準として、近隣の駐車場料金を勘案のうえ決定し、徴収すること。」とされている。

しかし、市の駐車場使用料の金額は、土地の価格のみを考慮要素として決められている。その結果、本来考慮すべき多用な考慮要素が考慮されておらず、駐車場使用料が硬直化しており、適正な価格となっていない。

そのため、駐車場使用料の額の算定にあたっては、上記のような多様な要素を考慮できるようにすることが望ましい。

第４　市営住宅の修繕

１　市の修繕義務

市営住宅の利用関係である建物賃貸借において、市は賃貸人であり、居住者(利用者)は賃借人である。賃貸借契約では、賃貸人には賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務があり(民法第 606 条第１項)、公営住宅法第 21 条においても「事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要が生じたときは、遅滞なく修繕しなければならない。」として修繕義務を定めている。

２　修繕の実施状況

一宮市において、市営住宅の修繕のうち、建物自体や住宅全体に関わるような比較的大きな修繕は市が直接行い、個々の住戸に関する比較的小さな修繕は公社が行う。

また、2023(令和５)年度までは、個々の住戸の鍵の取替など軽微な修繕は市職員が行っており、一宮市神山三丁目７番地に所在する市の建物を住宅政策課八幡倉庫として、当該修繕を担当する職員の執務場所及び修繕のための道具や材料の保管場所としていたが、2024(令和６)年度からは、こうした修繕も公社が行うこととなった。

３　修繕に関する費用

2023(令和５)年度の市営住宅の修繕に関する費用及び内訳は以下のとおりである。

⑴　市が直接行う修繕

施設修繕料　（単位：円）

松降住宅西棟衛生設備改修工事	44,038,500
朝日住宅ほか２住宅量水器取替工事	5,685,900
大山住宅Ａ・Ｂ・Ｄ・Ｅ棟量水器取替工事	7,712,100
春明住宅５・６号棟ポンプ室給水設備修繕工事	299,860
開明団地集会室電気設備修繕工事	51,700
開明団地集会室館名サイン修繕工事	189,200
河端住宅住宅用火災警報器取替修繕工事	863,280
北今団地ほか７団地住宅用火災警報器取替修繕工事	871,200
和光住宅駐車場修繕工事	293,700
春明住宅ほか１住宅遊具塗装修繕工事	974,600
天井住宅ほか３団地遊具塗装修繕工事	799,700
開明団地ほか１団地遊具塗装その他修繕工事	1,255,100
島村住宅ほか１住宅遊具塗装修繕工事	942,700
尾関住宅ほか１住宅遊具塗装修繕工事	822,800
時之島住宅ほか２団地自転車置場照明器具修繕工事	781,000
計	65,581,340

施設整備工事請負費　　（単位：円）

春明住宅４号棟改修工事	25,545,300
東加賀野井団地ほか2団地用途廃止住宅解体工事	9,548,000
花祇住宅改修工事	51,841,900
天井住宅改修工事	23,241,900
開明団地１期棟屋上防水改修工事	8,422,700
東五城団地１・２期棟屋上防水改修工事	17,435,000
大山住宅Ｆ・Ｇ棟屋上防水改修工事	10,736,000
計	146,770,800

⑵　公社が行う修繕

市は、公社に対して、公営住宅・改良住宅等の維持管理、小規模修繕に関する業務を委託している（市営住宅の管理代行に関する基本協定書第１条第１項第１号、市営住宅の指定管理に関する基本協定書第１条第１項第１号）。この修繕等工事業務について、仕様書においては、次のとおり、規定されている。

⑴　一般修繕工事に関する業務
　①　緊急修繕
　　給排水や電気系統の故障のような緊急性のある修繕の場合は迅速に対応する。
　②　その他の一般修繕
　　入居者からの要望等により、経年劣化等により生ずる維持修繕を行う。
⑵　退去修繕工事に関する業務
　入居者が退去した後、次の入居者の入居までに、住戸を原状回復するための修繕を行う。ただし、退去者負担修繕を除く。

住宅内の修繕は公社が行い、その費用は管理代行料及び指定管理料の施設修繕費に含まれる。当該施設修繕費は、管理代行料及び指定管理料の中の直接費等必要額として、年度末の精算の対象となっており、公社が行う修繕に要した費用は、実質的に全額市が負担する扱いとなっている。

公社が行う修繕の例は以下のとおりであり、退去時の修繕で、退去者自身が実施しなかったもののうち、公社が実施したものの費用については、施設修繕費の中から支出され、最終的には市の負担となる。

公社が行う修繕の例：
台所水栓水漏れ修繕、洗面台下配管水漏れ、玄関ドア建付け修繕、風呂釜点火不良修繕、室内雨漏れ修繕、分電盤・コンセント・スイッチ交換修繕など

４　監査の結果

⑴　監査の手法

修繕に関する委託契約が適正に行われているか、経済性・効率性・有効性の観点から問題が無いかという視点で、委託契約に関する資料の閲覧及び住宅政策課、公社の職員にヒアリングを行った。

⑵　監査の結果

ア　市は、公社が修繕業者に再委託する住宅内の小規模修繕について、「小規模修繕」の範囲を明確にするとともに、一定の監督・検査を行うことが望ましい【意見】

【事実関係】

住居内の小規模修繕は、市が公社に対して業務委託をし、公社が、住宅ごとに２、３者いる指定業者に修繕を再委託して、実施している。

しかし、市は、具体的な修繕内容、委託先、委託金額等について、公社から事前に報告を受けたり、一定の審査をしたりすることなく、年度末に公社から修繕内容の概要・委託先・委託金額の報告書の提出を受けるだけで、公社の請求した金額を管理代行料及び指定管理料の施設修繕費として支払っている。

なお、2023（令和５）年度の施設修繕料の金額は、合計１億 3,501 万 9,400 円（うち管理代行料としての支払は１億 1,803 万 6,400 円、指定管理料としての支払は 1,698 万 3,000 円）であった。

【意見】

基本協定書・仕様書をみても、公社に委託している「小規模修繕」の範囲は不明確である。また、施設修繕費は相当に多額であるにもかかわらず、市は、具体的な修繕内容、委託先、委託金額等について、公社から事前に報告を受けたり、何らかの審査をしたりしておらず、修繕工事について、十分な監督・検査を実施していない。

市としては公社が実施している小規模修繕の内容が適正か確認できるよう基本協定書・仕様書において「小規模修繕」の範囲を明確にするとともに、一定の監督・検査を行うことが望ましい。具体的方法としては、小規模修繕の内容、委託先、金額等について、事前の報告・事後の審査を実施することが考えられるほか、一定以上の金額の契約（例えば、随意契約を締結できる少額の契約の金額（地方自治法施行令第 167 条の２第１項第１号）を超える金額の契約）を締結する場合には、市と修繕業者が直接契約をすることも考えられる。

イ　軽微な修繕を市職員が行い、必要以上に大きな建物を使用することは経済的合理性を欠く【意見】

【事実関係】

市では、2023（令和５）年度まで市営住宅の軽微な修繕等を市の職員２名が行い、ＪＲ尾張一宮駅から約１キロメートル西方に所在する、3,494.65 平方メートル及び 98.05 平方メートルの敷地、267.80 平方メートル、317.25 平方メートル、3.00 平方メートル、77.00 平方メートル、46.96 平方メートルの計５棟の建物を、資機材を保管する倉庫等として利用していた。

建物内の現況は以下の写真（市提供）のとおりである。

八幡倉庫西棟

＜用途＞
市営住宅の軽微な修繕を行うための道具、部品を保管していた。

＜現在＞
倉庫内をすべて整理し、令和６年度中に資産経営課に所管替えする予定。

八幡倉庫東棟

＜用途＞
市営住宅の軽微な修繕を行うための道具、部品を保管していた。

＜現在＞
倉庫内をすべて整理し、令和６年度中に資産経営課に所管替えする予定。

なお、2024（令和６）年度からは、これらの修繕も公社が行うこととなり、上記建物も 2024（令和６）年度中に資産経営課に所管替えをするとのことである。

【意見】

従前の取扱いは、建物の位置及び面積の広大さから、行政財産の最有効利用であったとは言いがたく、今後は有効に活用されることが望ましい。

第５　市営住宅の耐震性

１　耐震性の確保の必要性

現在、南海トラフ地震を含む大規模地震災害の発生可能性があり、これが発生した場合に市営住宅の倒壊や損傷、集会所や塀などの付属設備について損壊が発生すれば、市営住宅内のみならず周辺に在る者の生命身体の安全が脅かされ、また住民の財産が侵害されることになる。

したがって、一宮市は事業主体として居住者等の生命身体の安全や及び財産の保全のため、市営住宅や付属設備が地震災害に耐えうるよう、十全に修繕・補強等の対応をする必要がある。

２　市営住宅における耐震対応の状況

⑴　耐震診断及び耐震改修工事の実施状況

市営住宅における耐震診断及び耐震改修工事の実施状況は以下のとおりである。なお、対象となった市営住宅は 1981(昭和 56)年の建築基準法改正によるいわゆる新耐震基準に基づかない旧耐震基準により建設された 1981(昭和 56)年５月以前のものである。

なお、耐震診断は当該診断時の耐震基準に基づいて行われており、具体的には、2000(平成 12)年６月１日以降に行われた耐震診断はいわゆる 2000 年耐震基準、同日より前に行われたものについては 1981(昭和 56)年６月１日より施行されたいわゆる新耐震基準に依っている。

また、耐震改修工事については概ね改修工事の前年度に行われる改修工事設計時点における耐震基準に対応して実施されている。

（図表１：市営住宅の耐震性について（市提供資料））

市営住宅の耐震性について

1．旧耐震基準で建設された市営住宅一覧

NO	住宅名	棟名	建設年度	戸数	階層	耐震診断評価				診断年度	耐震改修工事実施年度	備考
						改修前	Is値	改修後	Is値			
1	松降	西棟	S45	36戸	5F	C	0.28	A	0.72	H19	H29･30	
		東棟	S46	48戸	5F	C	0.27	A	0.64	H25	H29･30	
2	尾関	1～162	S34～S37	161戸	1F	A		－	－	H19		※
		T-1～T-40	S36～S37	40戸	2F	A		－	－	H19		※
3	大山	A棟(改良)	S37	24戸	4F	B	0.39	A	0.61	H7	H28	
		B棟(改良)	S37	24戸	4F	B	0.41	A	0.68	H22	H24	
		C棟(改良)	S38	16戸	4F	B	0.52	A	0.62	H23	H25	
		D棟(改良)	S38	24戸	4F	B	0.34	A	0.61	H24	H26	
		E棟(改良)	S39	24戸	4F	B	0.36	A	0.69	H19	H24	
		F棟	S40	16戸	4F	B	0.47	A	0.62	H23	H25	
		G棟	S40	24戸	4F	B	0.30	A	0.63	H7	H23	
		H棟	S43	24戸	4F	B	0.44	A	0.63	H25	H27	
		2～11号	S41,S42	66戸	2F	A	0.73	－	－	H19		
4	春明	1号棟	S45	35戸	5F	B	0.26	A	0.63	H24	H26	
		3号棟	S46	35戸	5F	B	0.40	A	0.64	H7	H23	
		4号棟	S47	35戸	5F	C	0.28	A	0.65	H25	H28	
		5号棟	S46	50戸	5F	B	0.33	A	0.62	H23	H25	
		6号棟	S53	30戸	5F	B	0.35	A	0.60	H25	H27	
		1～101号	S36～S43	100戸	1F	A	2.75	－	－	H19		
		102～160号	S43,S44	59戸	2F	A		－	－	H19		※
5	島村	1号棟(改良)	S47	50戸	5F	A	0.96	－	－	H7		
		2号棟(改良)	S49	50戸	5F	A		－	－	H7		※
		3号棟(改良)	S48	40戸	5F	A		－	－	H7		※
		4号棟(改良)	S48	50戸	5F	A		－	－	H7		※
		5号棟	S50	40戸	4F	A	0.93	－	－	H7		
		7号棟	S51	24戸	4F	A		－	－	H7		※
		8号棟	S51	24戸	4F	A		－	－	H7		※
		9号棟	S52	20戸	5F	A		－	－	H7		※
		10号棟	S52	30戸	5F	A		－	－	H7		※
		11号棟	S51	24戸	4F	A		－	－	H7		※
6	宝江	西棟	S56	20戸	5F	B	0.43	A	0.61	H25	H27	構造上一体
		東棟	S57	15戸	5F	B		A		H25	H27	
7	萩原	2号棟	S42	24戸	4F	B	0.44	A	0.62	H7	H24	
		24～94号	S39～S41	71戸	1F	A	0.85	－	－	H19		
		99～146号	S39～S42	48戸	2F	A		－	－	H19		※
8	毛受	1号棟	S50	30戸	5F	A		－	－	H7		※
		2号棟	S50	24戸	4F	A		－	－	H7		※
		3号棟	S51	24戸	4F	A		－	－	H7		※
		4号棟	S51	16戸	4F	A		－	－	H7		※
9	大和東	南棟	S54	25戸	5F	A	0.64	－	－	H7		
		北棟	S55	25戸	5F	A		－	－	H7		※
10	東五城	1号棟	S56	30戸	5F	A		－	－	H7		※
11	江東		S40～S41	79戸	2F	A		－	－	H19		※
12	竹橋		S42	40戸	2F	A		－	－	H19		※
13	祐久南		S43	18戸	1F	A		－	－	H19		※
			S43～S45	59戸	2F	A		－	－	H19		※

＊現在募集停止中である除却予定の住宅を除く

表中の耐震診断評価については、次の表に基づき区分しています。

区分	評価
A	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
B	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
C	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

備考欄の※印について

類似判定による診断結果で、「標準設計」として建設された市営住宅を構造形式で分類し、その中で最も耐震性が低いと思われる住棟の診断結果をもとに耐震性の判定を行っています。

（図表２：募集停止中の市営住宅の耐震診断結果一覧（市提供情報から作成））

募集停止中で除却予定の市営住宅一覧

No.	住宅名	木造	耐震診断結果	診断年度
1	河端の簡易耐火構造平屋建		A	H19
2	北今	○	B	H22
3	祐久	○	B	H22
4	東加賀野井	○	B	H22
5	三ツ俣	○	B	H22
6	東川原		A	H19
7	南新開	○	B	H22
8	玉ノ井	○	B	H22
9	黒田	○	B	H22
10	内割田		A	H17

（図表３：新耐震基準で建設された市営住宅（市提供資料））

2. 新耐震基準で建設された市営住宅一覧

NO	住宅名	棟名	建設年度	戸数	階層
1	花祇		H9	25戸	5F
2	朝日		S58	35戸	5F
3	河端	3号棟	S61	30戸	5F
		4号棟	S62	20戸	5F
4	今伊勢		S59	19戸	5F
5	時之島	1号棟	H14	35戸	5F
		2号棟	H16	20戸	5F
		3号棟	H18	30戸	5F
6	苅安賀	西棟	H3	42戸	10F
		東棟	H5	33戸	10F
7	島村	6号棟	S63	24戸	4F
		12号棟	H1	16戸	4F
8	天井		S60	19戸	5F
9	和光		H7	50戸	7F
10	東五城	2号棟	S57	30戸	5F
11	開明	1号棟	S58	30戸	5F
		2号棟	S59	30戸	5F
		3号棟	S60	30戸	5F
12	開信	1号棟	S62	30戸	5F
		2号棟	S63	30戸	5F
		3号棟	H1	30戸	5F
		4号棟	H3	30戸	5F
13	冨田	1号棟	H5	20戸	5F
		2号棟	H7	8戸	4F
		3号棟	H7	8戸	4F
		4号棟	H7	8戸	4F
		5号棟	H9	6戸	3F
		6号棟	H9	6戸	3F
		7号棟	H9	6戸	3F
14	玉野	1号棟	H12	40戸	6F
		2号棟	H22	30戸	3F
		3号棟	H24	42戸	3F

⑵　現場往査による確認状況

現場往査（本章第６参照）の結果、以下の様な事例が確認された（写真は包括外部監査人補助者撮影）。

ア　建物の状況

（ア）竹橋団地

写真１、２：屋根及び庇部分に水が染み込み変色が生じている。

写真３：壁に穴が空き内部の鉄筋らしきものが露出している。

（イ）宝江住宅

写真４：１階立ち上がり部分に大きな亀裂がある。

（ウ）今伊勢住宅

写真５の１、２：１階集会所入り口の壁面が割れて鉄筋が露出している。

（エ）春明住宅

住戸の壁がブロック積みであり、筋交い等の耐震補強がされていない。

（オ）玉ノ井住宅

住戸の老朽化し屋根や壁の一部が崩落している。

（カ）黒田住宅

住戸の屋根及び壁面が劣化している。

（キ）三ツ俣団地

住戸の間口が広く耐震強度が低いにも関わらず耐震補強がされていない。

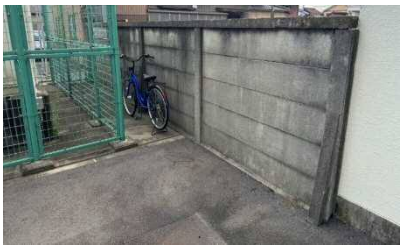
イ　付属設備の状況

（ア）花祇住宅

写真６：ブロック塀があるが中に鉄筋等が入っているか不明。柱にヒビ様のものが見られる。

（イ）松降住宅

写真７：ブロック塀があるが中に鉄筋等が入っているか不明。上部の接合部に浮きが生じている。



（ウ）宝江住宅

写真８：ブロック塀があるが中に鉄筋等が入っているか不明。

（エ）東川原団地

写真９：住居入口横にブロック塀が設置されているが耐震補強がなされておらず、鉄筋の有無も不明。

（オ）東五城団地

写真 10：ブロック塀が波打っている。中に鉄筋等が入っているか不明。また、隣地側に傾いている。

(3)　点検・補修の状況

ア　耐震診断・改修工事について

旧耐震基準により建築された市営住宅について、耐震診断の結果、区分がＢ以下（地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるないし高いもの）となった市営住宅については、耐震改修工事の実施によりいずれも区分Ａ（地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い）と改善された（図表１参照）。

しかし、改修が行われていない市営住宅については診断後に新たな耐震診断評価は行われておらず、耐震改修工事が行われた市営住宅についても改修後相当期間経過後の再度の耐震診断評価は行われていない。さらに、図表２記載の募集停止中かつ除却予定の市営住宅については、耐震診断の結果にかかわらず耐震改修工事は行っていないとのことであった。

イ　市営住宅の建物劣化に対する点検・補修について

市によると、市営住宅の経年劣化や不具合については、各住宅において定期的な点検が行われているとのことである。また、必要に応じて改善や修繕を実施しているとのことである。

しかし、耐震に関しては、後述のとおり塀について耐震対策の状況に係る点検項目が存在するが、住宅建物そのものについては存在しない。

そのため、一宮市としては、各市営住宅の建物そのものに対する耐震状況の定期点検は実施されておらず、耐震性についての資料としては上記２⑴で示された耐震診断及び耐震改修の結果のみである。

ウ　市営住宅の周囲の塀や万代塀等の付属設備の点検・補修について

市によれば、2018(平成 30)年度に塀の高さ、厚さ、控え壁の有無、基礎の有無、傾き・ひび割れ、配筋の有無、基礎の根入れ深さのほか耐震対策の状況を点検項目とするブロック塀や万代塀の点検による定期的なモリタリングを実施しているとのことであった。

点検の結果、コンクリートブロック塀のある住宅は、島村住宅のみであったところ、一部 1.2mを超える部分において控え壁が無い箇所があることを確認されたため、同年度にコンクリートブロック塀からフェンスへ改修工事を実施した。

また、同点検にて万代塀（コンクリート組立て塀）のある宝江住宅、東五城団地、花祇住宅、松降住宅、大山住宅、和光住宅、今伊勢住宅について、笠木等のクラック、コンクリート平板の経年劣化による鉄筋の露出が確認されている。

このうち、東五城団地の万代塀においては、定期的な点検により１/30 を超えない傾斜及び笠木・コンクリート平板・端部柱の破損があることが確認されているが、市としては直ちに倒壊の恐れはないものと判断しており、今後の修繕を検討しているとのことであった。

３　監査の結果

⑴　監査の手法

市営住宅及び周辺設備について、耐震性が適切に確保ないし維持されているか、有効性・経済性・有用性の観点から問題が無いか、耐震診断状況に関する書類の閲覧、現地調査及び住宅政策課に対する書面照会の方法により監査を行った。

⑵　監査の結果

ア　旧耐震基準で建設された市営住宅につき、直近の耐震診断を行ってから相当期間を経過しており、構造の劣化等も踏まえ、あらためて現時点で建物の状態確認・耐震強度の診断を行うことが望ましい【意見】

【事実関係】

一宮市の管理する市営住宅のうち、旧耐震基準で建設された市営住宅に対しては耐震診断が行われ、その結果に基づき耐震強度が低い住宅について耐震改修工事が実施されている。

その中で、耐震改修が必要とされた各市営住宅については耐震改修工事がなされ、それによってＩｓ値（構造耐震指標）はいずれも一般財団法人日本建築防災協会の「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」ないし日本建築学会の「補強コンクリートブロック造設計規準」の定める基準値を上回ったが、同数値を大幅に上回ったものではない。

その後は現在まで再度の耐震診断は行われておらず、定期的な点検でも耐震状況が項目として設定されていないところ、この度の監査における現場往査により上記２⑵のような状態が確認された。

【規範】

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときには、当該工作物の占有者が損害賠償責任を負い、その占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときには、所有者が損害賠償責任を負う（工作物責任：民法第 717 条第１項）。

また、市は賃貸人として賃借人の使用収益に必要な建物や付属設備について修繕義務を負っているところ、賃貸借契約締結の時点で、十分な耐震性能を有することが契約の内容となっていたと評価される場合には、契約で合意された耐震性能を有するように修繕する義務を負う可能性がある（東京地方裁判所 2010（平成 22）年７月 30 日判決参照）。

【意見】

過去に行われた耐震診断から長期間が経過し、耐震改修工事が行われた市営住宅を含め、以降新たな耐震診断は行われていない。当時の耐震診断ないし耐震改修工事により耐震性に問題がなかった場合であっても、その後の風雨・雨水や小規模な地震等を経た現時点での耐震性は不明である。

市は、建物について定期的な点検を行っているとのことであるが、耐震対策の状況に係る点検項目はなく、現に、現場往査で劣化や亀裂も見られていることから、住宅についても耐震対策の状況に関する点検項目を加えるなどして耐震性の観点からあらためて建物全体の状態を把握・確認するようにするとともに、一定期間を経過した住宅については、改めて耐震診断をすることも検討することが望ましい。

イ　募集停止かつ除却予定となっている市営住宅であっても、居住者がある場合は、速やかに建物等の耐震診断を行い、必要に応じ建物の耐震補強ないし住民の新たな市営住宅への転居誘導等の適切な対策を講じることが望ましい【意見】

【事実関係】

現在募集停止かつ除却予定となっている市営住宅につき耐震診断が行われているところ、10 箇所のうち診断区分がＢ（地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある）のものが７箇所存在したが、耐震補強改修工事は実施されていない。また、耐震診断の結果、診断区分がＡ（地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い）であった３箇所については、その後現在まで少なくとも 17 年間新たな耐震診断はなされていない。

他方で、現場往査の結果、上記２⑵アの各写真のような状況が確認でき、老朽化が進んでいたり、筋交いなどの構造補強がなされていないと思われる建物も見られた。

【意見】

募集停止中の市営住宅は既に耐用年数を経過した木造建築が多く、除却予定の住宅については耐震改修工事を実施していないとのことであり、日々老朽化・耐震強度の低下が進行していると考えられる。

大規模地震等が発生した場合等に備え、現に居住者が存在する限り、上記アと同様に工作物責任を負うリスクも念頭に、居住者の生命身体及び財産の保全の観点から建物について改めて現時点での耐震診断を行った上でその結果に応じて適切な対応をなすことが望ましい。

ただし、募集停止かつ除却予定の市営住宅は、耐震改修にかかるコストと耐震化で得られる効果のバランスを欠く懸念があるため、対策としては居住者に対して新たな転居先への移転交渉を行うことも選択肢として考えられる。

ウ　市営住宅の付属設備である塀等について早急に耐震診断を行い、必要に応じて補修・耐震補強等の対応を行うことが望ましい【意見】

【事実関係】

市営住宅の付属設備である塀について、現場往査の結果、上記２⑵イの各写真のような亀裂や浮きなどの経年劣化や傾きがある箇所や、コンクリートを積み上げただけの構造と思われるものも見られた。さらに、東五城団地の塀は全体に波打った状態であり隣地方向に傾いているものがみられ、越境して隣地の所有権を侵害している恐れも見受けられた。

【意見】

市は、2018(平成 30)年度にブロック塀や万代塀の点検を実施し、一部の住宅の塀は修繕を行い、現時点では直ちに倒壊の恐れはないとして定期的な点検によるモニタリングを行っているとのことであるが、上記２⑵イの各写真にあるとおり現時点でコンクリートが劣化しているものや塀が波打っているものなどもあることから、その後時間の経過により、雨水の浸食や内部劣化等で耐震性能が低下している可能性がある。

また、波打ちが見られた東五城団地の万代塀について、一宮市は１/30 を超えない傾斜であって直ちに倒壊の恐れはないとするが、目視で容易に波打ちが判別できる程度に歪んでおり、隣地所有権の侵害の可能性もあるから、放置することは相当でない。

現在、ブロック塀については「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」（平成 30 年政令第 323 号）により都道府県又は市町村が耐震改修促進計画に記載する避難路沿道の一定規模以上のブロック塀が耐震診断の義務化されているにすぎないが、市としては、後記「一宮市建築物耐震改修促進計画」の改訂版第３章３－３「関連する安全対策」第２項において、ブロック塀の安全対策も挙げており、かかる計画との整合性の観点からも速やかにブロック塀等の安全確認や修繕等の安全対策を講じていくことが望ましい。

第６　現場往査

１　監査の手法

⑴　監査の手続

市営住宅は、募集停止中のものも含めると全 34 住宅あるところ、下記日程で全ての市営住宅について、監査人及び補助者２ないし３名で現場往査を行った。当初は、市営住宅の一部を抽出して監査をすることも検討したが、住宅ごとに個別の問題がありうることや、全市営住宅を調査することで、全体的な問題点を検討することができると考えたため、全住宅について現場往査することとした。

なお、市営住宅が多数で、訪問日数も多いことから、８月 29 日と９月 24 日の２日間のみ市職員と公社職員が同行し、他の日については監査人及び補助者のみで実施した。そのため、集会所の内部については、上記２日間に訪問した住宅のみ確認している。

⑵　監査の視点

主に次のような監査の視点をもって、現場往査を行った。

1　住宅建物 （1）破損等がないか、ある場合には把握されているか。 （2）増築がないか、ある場合には適切な処理がなされているか。 （3）ベランダのアンテナ、プランターなど、落下危険物が無いか。 （4）政党のポスターなどが貼られていないか。
2　集会所 （1）建物及び附属物の管理が適切になされているか。 （2）鍵、集会所の使用簿の管理、公衆電話等の管理は適切か。
3　物置等 （1）物置の有無、設置根拠、管理状況は適切か。
4　駐車場 （1）駐車場の有無、適切に管理されているか。 （2）指定外の場所に駐車されていないか。
5　駐輪場 （1）駐輪場の有無、適切に管理されているか。 （2）指定外の場所に駐輪されていないか。 （3）破損した自転車や退去者の自転車が残されていないか。
6　敷地内管理 （1）指定の場所以外に廃棄物等が廃棄されていないか。 （2）共用スペースに菜園などを作ったり、植木鉢を置いたりしていないか。 （3）樹木の剪定状況等は適切か。
7　公園、空き地等 （1）遊具が破損していないか、その他、適切に管理されているか。 （2）有効活用がされているか。
8　掲示板、その他の附属物 （1）管理状況は適切か。
9　隣地等敷地外との関係 （1）隣接地との境界等に関する状況の確認。 （2）隣接地に水路などある場合にその関係・状況の確認。
10　その他

２　監査の結果（総論）

現場往査で共通する指摘事項等を総論的に以下まとめて記述する。

⑴　共用部分に入居者個人の所有物が置かれることがないよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

多くの市営住宅において、通路や階段、エレベーターホール等に、自転車やベビーカー、台車、鉢植え等が置かれており、中には、水槽を設置して金魚を飼っている住宅もあった。

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法第 27 条第１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

通路や階段、エレベーターホール等は、入居者の日常生活に密接にかかわる場所であり、ここに自転車等が置かれていると、入居者の日常生活に不便を来すだけでなく、災害発生時の避難や救助活動の妨げになる恐れもあるから、「正常な状態において維持」しているとは言えない。

よって、市は事業主体として、適時に、当該入居者に対し、通路等に置かれた物を撤去するように指導し、応じない場合は、その悪質性等も考慮した上で、住宅の明渡しを請求することも検討すべきである（条例第 41 条第１項第６号）。

⑵　入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居者が、敷地内の緑地や通路において、無許可で花や野菜等の栽培等をしている。

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法第 27 条第１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。そして、公営住宅法施行規則第１条第２号は「広場及び緑地」を、同条第３号は「通路」を「共同施設」に該当するとしている。

敷地内の緑地や通路において、無許可で緑地を花壇や畑等にして花や野菜等を栽培したり、通路部分等にプランターや鉢を置いて栽培したりすることは、「正常な状態において維持」しているとは言えない。そのため、市は事業主体として、適時に、当該栽培等を行っている入居者に対し、栽培等している花や野菜等を撤去して原状に復するよう指導し、これに応じない場合は、その悪質性等も考慮した上で、当該市営住宅の明渡しを請求することも検討すべきである（条例第 41 条第１項第６号）。

⑶　入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい【意見】

【事実関係】

敷地内に廃棄物と思料される動産類が放置されている。

【意見】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法第 27 条第１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

市営住宅の敷地内に廃棄物が放置されている状態は、適正な管理、正常な状態とは言えないため、そのような状態を改善する必要がある。

入居者に対しては、廃棄物を投棄しないよう、文書等で指導することが考えられるが、それとともに、市としても廃棄物を適時に処分することができるように、廃棄物の処分を排出者に警告する手続その他廃棄物の処理を定めたマニュアルを策定するなど、体制を整えることが望ましい。

なお、当該動産類が「廃棄物」に該当するかの判断について、法律上の考え方は以下のとおりである。

まず、廃棄物とは、『ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）』と定義されている（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条１項）。

そして、最高裁判所平成 11 年３月 10 日判決（刑集第 53 巻 339 頁）は、不要物とは『自ら利用し又は他人に有償で譲渡することができないために事業所にとって不要となった物をいい、これに該当するか否かは、その物の性状、排出の状況、通常の取扱いの形態、取引価値の有無及び事業者の意思等を総合的に勘案して決するのが相当である。』と判示し、いわゆる総合判断説に立つことを明らかにしている。

具体的な判断にあたっては、平成 18 年６月５日環廃対 060605004 号（各都道府県一般廃棄物行政主管部（局）庁あて　環境省　大臣官房廃棄物・リサイクル対策部廃棄物対策課長通知）は、いわゆるごみ屋敷に放置されている物が廃棄物に該当するか否かの照会に対し、該当するとしているため、参考にされたい。

なお、一般廃棄物の処理責任は市町村にあるとされており（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第６条の２）、この点でも市としては廃棄物と思料される動産類を放置することは不適切である。

⑷　入居者が、敷地外の公道に所有物を置くことがないよう指導し，指導に効果がないのであれば警察に相談するなどの対応を検討すべきである【意見】

【事実関係】

複数の市営住宅において、入居者が、敷地外の公道（側溝含む）に植木を置いたり、棚を設置して物品を置いたり、物干し竿が設置されている例があった。

【指摘】

道路占用許可を受けずに公道（側溝含む）に私物を置くことは、道路法第43条に違反し、罰則（同法第102条３号）の対象となりうる行為であるし、このような行為を放置すると、他の入居者や近隣住民、通行人等とトラブルになるおそれがあり、市営住宅の適切かつ合理的な管理（公営住宅法第15条）の実現が困難となりかねない。

また、現場を確認する限り、植木を置いている状況や棚を設置して物品を置いている状況、物干し竿が設置されている状況は、その棚や物の状態からして長期間かかる状況にあったものと推察されるものであり、これを止めるように注意・指導が十分になされているか疑義がある状況である。

そのため、上記のような行為を発見した場合には、直ちに、これを止めるよう文書等により注意・指導するなどして、その後に物品が置かれている等の状況が改善したか否かを確認し、注意・指導をしても改善しないのであれば、警察に相談するなどの対応を検討すべきである。

⑸　増築部分を撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

多くの市営住宅において、市の許可のないまま増築されている増築部分が数多く存在する。

【指摘】

公営住宅法第15条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法第27条第１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

条例第25条第３号は、「市営住宅を模様替えし、又は増築すること。」につき、市長が承認しない限り、禁止行為であると定めている。

そのうえで、規則第24条第２項は「当該模様替え又は増築が、当該市営住宅の管理上支障がなく、かつ、原状回復又は撤去が容易であると市長が認めるものに限り、行うものとする。」として承認の基準を定めている。

しかし、市営住宅、特に完成年度が古いものについては、市長の承認無く増築されている増築部分の存在が多数確認できる。

たしかに、一部の市営住宅の空き室の居室内を確認すると、特に簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造２階建については、増築をしなければ現代の生活様式に馴染まない程度に狭小であるとはいえる。

しかし、狭小であるからといって市が条例及び規則をもって定める市長の承認を得ないままの増築部分が存在することは条例に反するものである。

よって、無断増築は撤去するよう指導すべきである。また、少なくとも、退去の際には、賃借人に増築部分の撤去などの原状回復を求め、市の費用負担が生じることは厳に避けるべきである。

⑹　設置の承認を受けていない工作物等は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

上記の通り、規則の別表第３の工作物設置承認基準に適合し、かつ、当該工作物の位置及び環境が当該市営住宅の管理上支障がないと市長が認めるものに限り、市営住宅の敷地内に工作物を設置することが承認されうるが、多くの簡易耐火平家建、簡易耐火２階建、木造住宅において、上記工作物設置承認基準で工作物の設置が認められている南庭以外の場所にも、工作物が設置されていた。

【指摘】

かかる設置行為は条例違反であるので、市は、速やかに当該住宅の入居者に対し、当該工作物を撤去するように指導し、これに応じない場合は、その悪質性等も考慮した上で、当該市営住宅の明渡しを請求することも検討すべきである（条例第 41 条第１項第６号)。

なお、現場を確認する限り、工作物は設置から長期間が経過していることが推察されるものが多数あり、当該工作物を撤去するよう指導した場合には、後に、必ず撤去の状況を確認すべきである。

⑺　市営住宅の建物等に貼られた政党等のポスターは取り外すよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

複数の市営住宅において、入居者が政党等のポスターを掲出しているものがあった。

【指摘】

政党等のポスターは貼付者に対して取り外す等の注意・指導をすべきである。また、注意・指導を行った後にポスター等が取り外されているか否かを必ず確認すべきである。

公営住宅法第 27 条第１項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」としている。

また、市の「市営住宅入居者のしおり」中の「３．注意事項」（４）において、「住宅内では、共同掲示板における掲示以外、住宅内での屋外広告物ポスター等を掲示することは禁止しています。住宅、物置への掲示は、住宅の美観を損なうほか、住宅の管理、保全の上からも支障をきたします。」と定められているところである。

したがって、市と入居者との間の賃貸借契約において、ポスターを掲示しないことはその契約内容となっているものと理解でき、そうであれば、市営住宅に掲示された政党等のポスターは、貼付者に取り外す等の注意・指導をすべきである。

なお、「市営住宅入居者のしおり」における『住宅内』とは、市営住宅の敷地内をいうものと理解でき、居宅内については問題とはならないと考える。

⑻　近隣との権利関係を明確にすべきである【指摘】

【事実関係】

隣接する私有地との境界が曖昧なケース、隣接する住居の住人が市営住宅の敷地内通路を通行しているケース、市営住宅から公道に出る通路が公道なのか私道なのか曖昧なケース等があった。

【指摘】

公営住宅法第15条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定めているところ、近隣との権利関係が曖昧であると、入居者の正当な利用権が制限されたり、近隣住民とトラブルになる等して、市営住宅の適正かつ合理的な管理が困難となる恐れがある。

また、市の公有財産管理規則第２条は「公有財産の管理は、善良な管理者の注意を怠らないようにし、常に効率的にこれを運用しなければならない。」と定めている。

善良な管理者の注意、すなわち善管注意義務は、民法第298条や民法第644条で用いられている概念であるが、これは「その者が属する階層・職業などにおいて一般的に要求されるだけの注意」とされ（我妻・有泉『コンメンタール民法－総則・物権・債権－第８版』(2022年・日本評論社)）、自分の能力に応じた程度という主観的なものではなく、客観的に要求される程度の注意を意味するものとされている。

したがって、市は地方公共団体として、その有する市有財産を適切に管理する必要があり、その財産を毀損することの無いように努める必要があるが、市営住宅の敷地と隣地の境界が明確でない現状は、市の財産たる市営住宅の敷地を隣地所有者が取得時効をもって取得する事態を招来しかねない。

そこで、近隣との権利関係を明確にし、違法な使用行為については、直ちにその中止を求めるとともに、それまでの使用行為による不当な利得については、不当利得返還請求ないし損害賠償請求を行うべきである。

⑼　市営住宅の敷地内で、駐車場ではない場所への駐車をしないよう指導等すべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅の敷地内の駐車場ではない場所に駐車している車があった（駐車した者が入居者または同居者なのか、それ以外の者なのかは不明。）。

【指摘】

公営住宅法第15条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法27条１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

駐車場ではない場所への駐車は、公営住宅の共同施設である駐車場を「正常な状態において維持」するものではないので、市は事業主体として、適時に、駐車ではない場所への駐車禁止を徹底するための具体的措置を取るべきである。

⑽　駐輪場や駐輪場以外の場所の駐輪について管理を徹底すべきである【指摘】

【事実関係】

多くの市営住宅において、明らかに使用されていないと思われる自転車や自動二輪車、廃材等が駐輪場に放置されており、また、駐輪場以外の場所に自転車や自動二輪車が駐輪されていた。

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と定め、同法第 27 条第１項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

前記のとおり、駐輪場の設置は市が行い、実際の管理は公社に委託しているところ、使用されていない自転車等の駐輪場への放置や、駐輪場以外の場所への駐輪は、公営住宅又は共同施設を「正常な状態において維持」するものではないので、市は事業主体として、適時に、放置された自転車等を撤去し、駐輪場以外の場所への駐輪禁止を徹底するための具体的措置を取るべきである。

３ [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住　　所：[redacted]

イ　区　　分：公営住宅

ウ　構　　造：[redacted]

エ　戸　　数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

ア　市営住宅と隣地との境界を明確にして、市有財産を管理すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]の敷地[redacted]側に存在する集会所と公園の間の道路部分については、現場を確認しても市有地と隣地との境界がいずれにあるのかが、境界標もなく判然としなかった。

【指摘】

総論２⑻参照。

[redacted]

[redacted]

(上：現況写真（2024(令和６)年８月 19 日撮影・集会所と公園の間の道路部分を北側から南側に向けて撮影))

(右：市提供図面)

イ　入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい【意見】

【事実関係】

[redacted]のプレハブ倉庫の裏手側に破損した液晶テレビ１台が放置されていた。

【意見】

総論２⑶参照。

（左：現況写真（倉庫裏手部分を撮影）

（右：現況写真（左の写真のうち破損した液晶部分１台をアップにしたもの）

4 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

無断増築は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

建物が取り壊された箇所はいずれも砂利敷きとなっている。

他方で、現在も入居中の住居は相当程度の増築や外構の構築を伴っていることが確認できた。

【指摘】

総論２⑸参照。

５ [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

無断増築は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

建物が取り壊された箇所はいずれも砂利敷きとなっているが、現在も入居中の住居については、増築部分や生垣などの外構が構築されているのが確認できた。

【指摘】

総論２⑸参照。

６　内割田住宅

⑴　住宅の概要

ア　住所：木曽川町字内割田字宮ノ腰 636 番地

イ　区分：単独住宅

ウ　構造：中層耐火構造

エ　戸数：18

オ　完成年度：1965(昭和 40)年度

カ　管理形態：指定管理

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

特段の指摘や意見をすべき点は見当たらなかった。

7 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅及び単独住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行及び指定管理

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物や周辺の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　無断増築は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

建物が取り壊された箇所はいずれも砂利敷きとなっているが、現在も入居中の住居は相当程度の増築や外構の構築を伴っていた。

【指摘】

総論２⑸参照。

イ　屋根上にコンクリートブロックや石材を重しとして載せる行為は止めるよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

屋根部分の補修のためか、屋根上にコンクリートブロックや石材で重しとしている住居があった。

[redacted]

【指摘】

屋根上にコンクリートブロックや石材をのせて重しとする行為は、台風などに際して、コンクリートブロック等が落下して、周辺の通行人等に危害が及ぶおそれがあるので、速やかに屋根上から下ろすよう指導すべきである。

８　今伊勢住宅

⑴　住宅の概要

ア　住所：今伊勢町新神戸字郷東 41 番地１

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：中層耐火構造

エ　戸数：19

オ　完成年度：1984(昭和 59)年度

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 19 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

特に指摘や意見を要する点は見受けられなかった。

９ [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 29 日に、住宅政策課及び愛知県住宅供給公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況、駐車場、空き室の居室内、集会所及び倉庫の内部等を確認した。

⑶　監査の結果

無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分、プレハブ倉庫・増築部分の撤去を指導すべきである【指摘】

【事実関係】

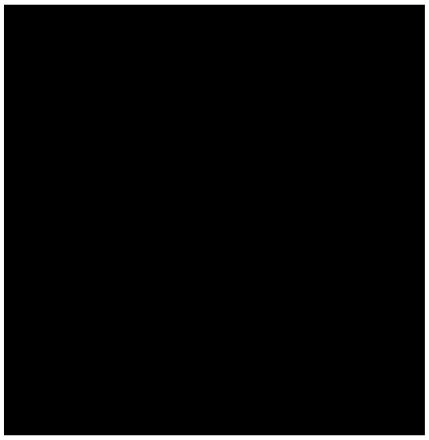
[redacted]の敷地には、増築部分、プレハブ倉庫、家庭菜園、放置されているブラウン管テレビ等が散見された。

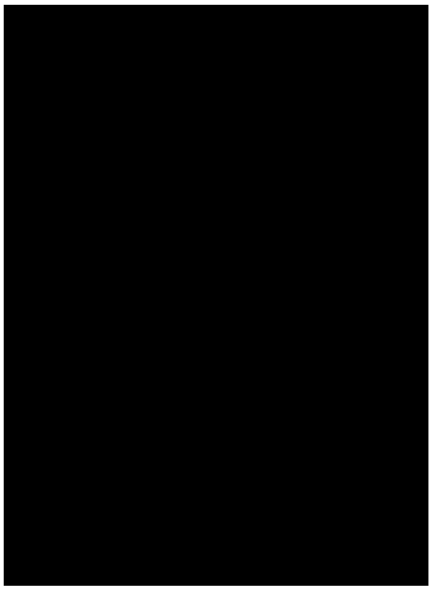
【指摘】

家庭菜園については総論２⑵参照。廃棄物については総論２⑶参照。増築部分については総論２⑸参照。プレハブ倉庫については総論２⑹参照。

集会所、空き室居室内、倉庫内には特段の問題はなかった。

（上：集会所内）
（右上：空き室居室内）
（右（２枚）：倉庫内）





10 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅及び改良住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行及び指定管理

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 29 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況、駐車場、集会所等を確認した。

⑶　監査の結果

ア　増築等を撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]につき、増築等が散見された。

【指摘】

総論２⑸参照。

イ　「[redacted]神社」に対して市有地を無償で利用させることについて違憲性を検討した上で、違憲の可能性があると判断した場合には、「[redacted]神社」の撤去及び土地明渡請求をするか、あるいは土地の譲与、有償譲渡又は適正な対価による貸付け等、違憲性を解消するための合理的で現実的な手段を検討して、可及的速やかに違憲の状態を解消すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]の敷地内にある市有地である公園の中に「[redacted]神社」といわれる神社が建立されている。

当該神社が建立された時期は不明であるが、[redacted]及びその周辺住民により建立されたものと思料される。市に確認したところ、過去に関連すると思われる他の神社に問い合わせたが、関連が無いと言われ、その後は現状のままとなっているとのことであった。

【指摘】

日本国憲法第 89 条は「公金その他の公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事

業に対し、これを支出し、又はその利用に供してはならない。」とし、国が宗教的に中立であることを要求するいわゆる政教分離の原則を、公の財産の利用提供等の財政的な側面において徹底させることにその趣旨がある。そして、同20条1項後段は「いかなる宗教団体も、国から特権を受け、又は政治上の権力を行使してはならない。」とされており、第89条は第20条第1項後段の宗教団体に対する特権の付与の禁止を財政的側面からも確保し、信教の自由の保障を一層確実なものにしようとするものである。

そして、最高裁判所平成22年1月20日大法廷判決（最高裁判所民事判例集第64巻1号1頁）は、市が連合町内会の氏子集団に対し市有地を無償で神社施設の敷地としての利用に供している行為が、憲法の定める政教分離原則に違反するとしている。そのうえで、同判決は、市長において同施設の撤去及び土地明渡しを請求しないことが違法に財産の管理を怠るものであるか否かにつき、下記の①ないし③などの事情の下では、神社敷地への無償提供行為の違憲性を解消するために撤去及び土地明渡し請求以外の他の合理的で現実的な手段が存在するか否かを原審が適切に審理判断していない等として、原審判決を破棄し、審理を高等裁判所に差し戻している。

この同判決での①ないし③の事情は次のとおりである。

① 神社施設を直ちに撤去させるべきものとすることは、氏子集団の同施設を利用した宗教的活動を著しく困難なものにし、その構成員の信教の自由に重大な不利益を及ぼすものとなる点

② 信者施設の撤去及び土地明渡請求以外に、例えば土地の譲与、有償譲渡又は適正な対価による貸付等、上記行為の違憲性を解消するための他の手段があり得ることは、当事者の主張の有無にかかわらず明らかである点

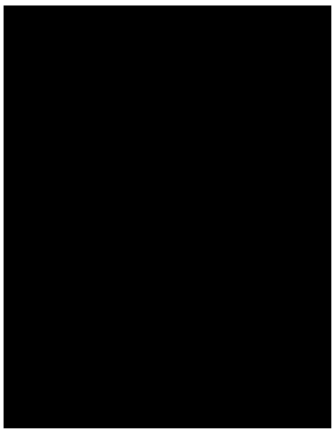
③ 原審は、当事者がほぼ共通する他の住民訴訟の審理を通じて、上記行為の違憲性を解消するための他の手段が存在する可能性があり、市長がこうした手段を講ずる場合があることを職務上知っていた点

「[redacted]神社」については、宗教法人の存在は確認できておらず、[redacted]及びその周辺住民の氏子集団により建立され、現在まで維持されてきたものと考えられる。

「[redacted]神社」に対して市有地を無償で利用させていることは，憲法第89条及び同第20条第1項後段の政教分離原則に違反する可能性がある。

そこで、市としては、事実関係の精査と違憲性の検討をした上で、違憲性があると判断した場合には、「[redacted]神社」を管理し、祭事を行っている氏子集団に対して、上記最高裁判所判決に従い、その建物を撤去し土地を明け渡すよう請求する、あるいは土地の譲与、有償譲渡又は適正な対価による貸付け等、違憲性を解消するための合理的で現実的な手段を検討し、対応しなければならない。

11 [redacted]



⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 29 日に、住宅政策課及び愛知県住宅供給公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況、駐車場、集会所等を確認した。

⑶　監査の結果

入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである【指摘】

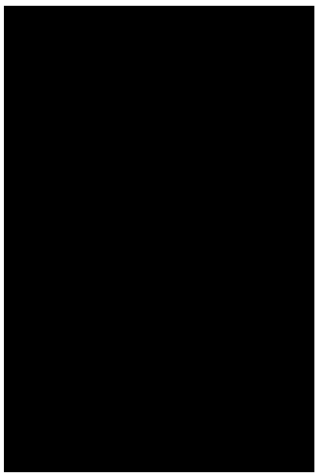
【事実関係】

家庭菜園が存在していることが確認できた。

【指摘】

総論２⑵参照。

12 [redacted]



⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 29 日に、住宅政策課及び愛知県住宅供給公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況、駐車場、集会所等を確認した。

⑶　監査の結果

ア　増築部分を撤去するよう指導すべきである【指摘】

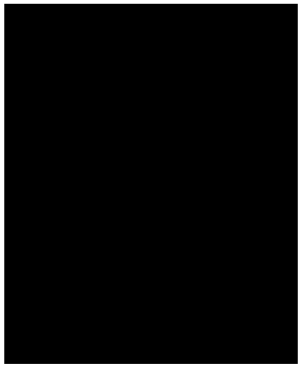
【事実関係】

簡易平屋については、多数の増築が存在している。

【指摘】

総論２⑸参照。

イ　自動車会が制裁として金銭を収受する旨の看板の内容を修正するよう指導すべきである【指摘】



【事実関係】

駐車場敷地内に『[redacted]』と記載された看板が掲げられている。

【指摘】

[redacted]の敷地は市有財産であり、市有財産を無許可で使用した場合、損害賠償を請求できるのは市のみであり、自動車会には何ら損害賠償を請求する権利は有しない。よって、あたかも自動車会が損害賠償請求権を有するかのごとき看板の文言は修正されるべきものである

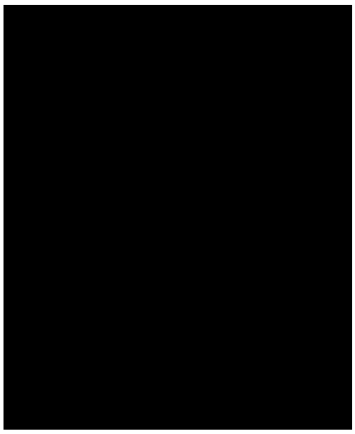
ウ　集会所を管理する[redacted]には、集会所は市において適切に管理すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]は、[redacted]している。そのため、集会所はあるものの町内会の会合などは開催されず，集会所には電気すら通電していない。

また、集会所入口のガラスが割れていることが確認できた。

さらに、[redacted]では[redacted]しているものの、集会所建物内には[redacted]に関係する動産類が多数残っている。



【指摘】

集会所内には[redacted]に関係する動産類が多数残置されていたが、今後、[redacted]され、動産類が利用される見込みがないまま、市有財産である集会所内に市の所有に属さない動産類が多数存在し、占有されている状態は望ましいものではない。

[redacted]しており、動産類を誰に引き取らせるべきかは困難な問題が伴うが、市において適切に動産類を処分できるように努めるべきである。

また、[redacted]の集会所の入口のガラスが割れており、集会所が適切に維持管理されるようにすべきである。

なお、市営住宅の入居者の高齢化に伴い、今後も[redacted]市営住宅が生じてくるものと考えられるので、[redacted]するに先立ち、[redacted]の所有する動産類が適切に[redacted]により処分されるように市としても配慮すべきである。

13 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅及び改良住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行及び指定管理

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年８月 29 日に、住宅政策課及び愛知県住宅供給公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物、集会所及び敷地内の状況等を確認した。

⑶　監査の結果

入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

敷地の一部に家庭菜園が見受けられた。

[redacted]

【指摘】

総論２⑵参照。

建物及び集会所には特段の問題はなかった。集会所の内部は整然と整理されていた。

14　花祇住宅

⑴　住宅の概要

ア　住所：富士１丁目１番１

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：中層耐火構造

エ　戸数：25

オ　完成年度：1997（平成９）年度

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024（令和６）年９月２日、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

ア　集会所の軒下に穴が開いているが、市有財産を適切に管理されたい【指摘】

【事実関係】

集会所の軒下に穴が開いていることが確認できた。

【指摘】

通気口の蓋がはずれたものと思料されるが、遅滞なく把握し、必要に応じて修理するなど、適切に管理されたい。

イ　ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい【意見】

【事実関係】

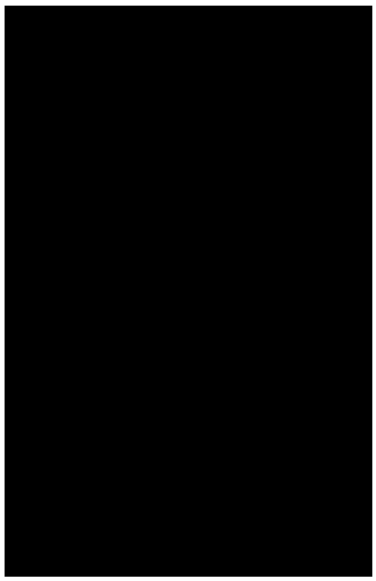
東側の隣地との境界にブロック塀が設置されている。しかし、外観からはブロック塀内に鉄筋などでの補強が入っているのか、コンクリートブロックを積み上げたにすぎないものか判然としない。

【意見】

東側隣地との境界に存在するブロック塀が耐震性を有するのか、市として確認することが望ましい。

本章第５の３⑵ウも参照。

15 [redacted]



⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月２日、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐輪場を確認した。

⑶　監査の結果

ア　入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

各階の共用部分に自転車が持ち込まれているのが確認できた。

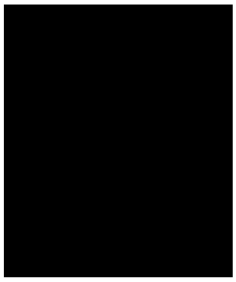
また、共用部分の鉢植えの棚を設置している入居者の存在が確認できた。

【指摘】

総論２⑴参照。

イ　ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい【意見】

【事実関係】



隣地との境界にブロック塀が設置されている。しかし、外観からはブロック塀内に鉄筋などでの補強が入っているのか、コンクリートブロックを積み上げたにすぎないものか判然としない。

【意見】

隣地との境界に設置されているブロック塀が耐震性を有するのか、市として確認することが望ましい。

本章第５の３⑵ウも参照。

16 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月２日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである【指摘】

【事実関係】

駐輪場において、ナンバープレートの無い原動機付自転車が存在することが確認できた。また、駐輪場以外でもナンバープレートの無い二輪車が存在することが確認できた。

【指摘】

ナンバープレートの無い車両については、道路運送車両法第73条１項が「車両番号を記載した車両番号標を国土交通省令で定める位置に、かつ、被覆しないことその他当該車両番号の識別に支障が生じないものとして国土交通省令で定める方法により表示しなければ、これを運行の用に供してはならない。」としており、そもそも運行の用に供することすらできないものであり、放置されている車両は速やかに撤去されるべきである。

そこで、市においてナンバープレートの無い車両に撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認し、所有者に撤去を求める、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。

イ　入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

共用部分に動産類、自転車等が存在することが確認できた。

【指摘】

総論２⑴参照。

ウ　入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

共用部分に家庭菜園が存在した。

【指摘】

総論２⑵参照。

17　松降住宅

⑴　住宅の概要

ア　住所：貴船１丁目５番１

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：中層耐火構造

エ　戸数：79

オ　完成年度：1970（昭和 45）年度～1971（昭和 46）年度

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024（令和６）年９月２日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい【意見】

【事実関係】

隣地との境界にブロック塀が設置されている。しかし、外観からはブロック塀内に鉄筋などでの補強が入っているのか，コンクリートブロックを積み上げたにすぎないものか判然としない。

【意見】

隣地との境界にブロック塀が設置されているが、このブロック塀が耐震性を有するのか、市としてこれまで確認していなければ確認されたい。

本章第５の３⑵ウも参照。

18 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月２日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　市営住宅の敷地と隣地との境界を明確にして、財産を管理すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]

市営住宅の[redacted]側の敷地について、隣地の畑と一体化しており、境界が判然としない箇所があった。また、当該場所には、ナンバープレートがなく、放置車両とみられる自動車が置かれていた（右写真参照。この写真は下の「(別添資料)[redacted]」の中央を南北方向に走る道路の東側（右側）路肩部分と赤線とが交わる部分から東側に向けて撮影したものである。)。

市に確認をしたところ、「(別添資料)[redacted]」の赤線部分が隣地との境界との回答であったが、現地を確認しても境界杭は存在しなかった。

同様に、市営住宅の南側の敷地で、上記写真の場所から中央を南北方向に走る道路の西側についても、市営住宅の敷地と隣地の民家敷地の境界が判然とせず、現地で確認する限り境界標も確認できず、現地で境界を確認することはできなかった（右写真参照。この写真は「(別添資料)[redacted]」の中央を南北方向に走る道路の西側（左側）路肩部分と赤線とが交わる部分から西側に向けて撮影したものである。)。

[redacted]

【指摘】

総論２⑻参照。

イ　増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分をするよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居している住戸については、増築部分があり、家庭菜園やゴミが散乱している状況が認められた。

【指摘】

家庭菜園については総論２⑵、ゴミについては総論２⑶、増築部分については総論２⑸参照。

19 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　共用部分の外廊下の壁にパラボラアンテナを設置することがないよう指導することが望ましい【意見】

【事実関係】

共用部分の外廊下の壁にパラボラアンテナが設置されている状況が散見された。

[redacted]

【意見】

衛星の方位の関係で外廊下の壁にパラボラアンテナを設置し、そこからの配線を外廊下を通じて居宅内に引き込んでいるものと思料されるが、外廊下は共用部分であり、第三者が通行した際にアンテナに触れてアンテナが落下する可能性があるなど、ベランダに設置するよりも危険性が高いと思われるため、外廊下の壁に設置をしないよう指導することが望ましい。

イ　入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

共用部分の外廊下に動産類が置かれている状況が散見された。

【指摘】

総論２⑴参照。

ウ　入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい【意見】

【事実関係】

市営住宅敷地内に放置されている自転車や廃棄物になっていると思料される窓枠等が確認できた。

【意見】

総論２⑶参照。

20 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　物置裏の雨樋が壊れているので修理すべきである【指摘】

【事実関係】

物置の裏部分（北側）に設置されている雨樋が破損していた。

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うようにつとめなければならない。」としており、雨樋の破損は適正かつ合意的な管理とはいえない。公社職員による巡回の際に一見して把握しづらい物陰等の部分も確認するように努め、市の財産を確実に管理・修繕されたい。

イ　入居者が敷地内において発泡スチロール等を利用して、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである【指摘】

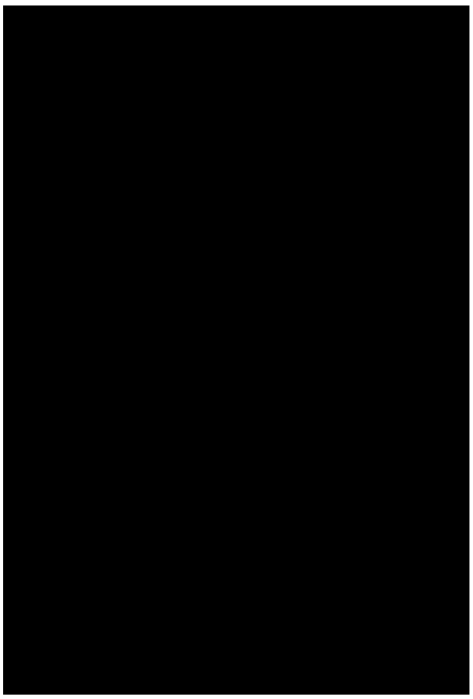
【事実関係】

共用部分には発泡スチロール箱などを利用した家庭菜園があった。

【指摘】

総論２⑵参照。

21-1 [redacted]



⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである【指摘】

【事実関係】

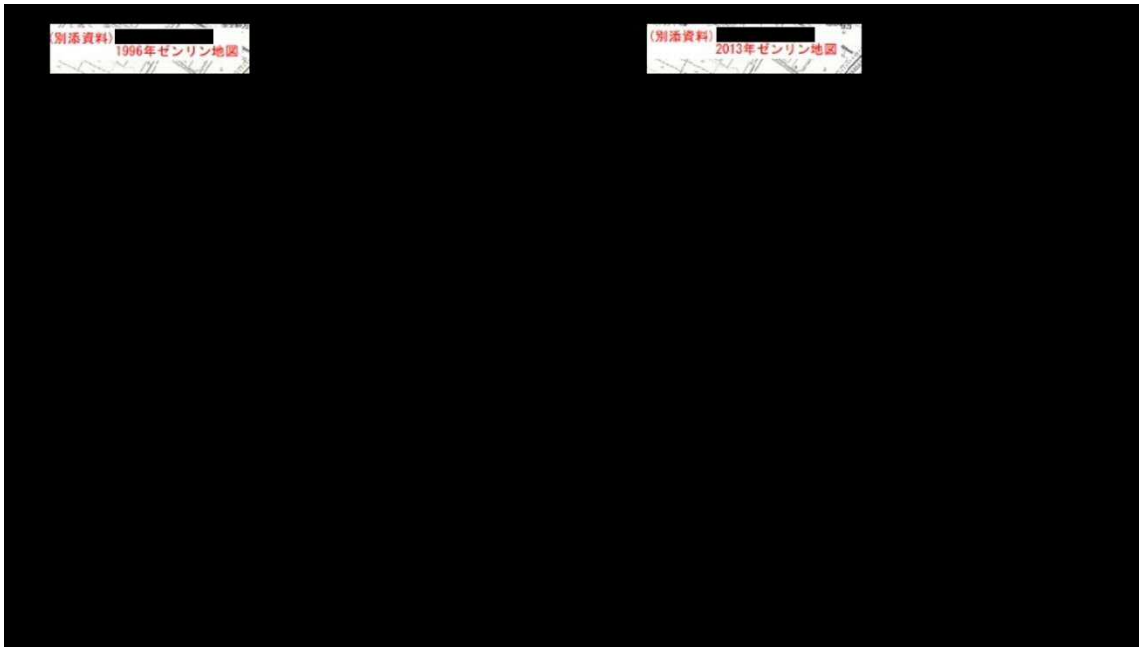
[redacted]の[redacted]部分には、市営住宅の[redacted]、[redacted]の[redacted]は明らかに市営住宅の[redacted]いるのが確認できた。

これについて、市によれば、[redacted]の敷地は、[redacted]番地から構成されているところ、これらの敷地は市有地とのことである。

そのうえで、[redacted]は[redacted]年に建て替えられて現在の[redacted]に更新されているが、それ以前は戸建ての市営住宅が存在し（「(別添資料)[redacted] 1996 年ゼンリン地図」参照)、その当時は[redacted]内の通路状部分を[redacted]も通路として利用していたものと推測され、かかる状況が現在も継続していると考えられるとのことである（「(別添資料) [redacted] 2013 年ゼンリン地図」参照)。

そして、[redacted]部分の[redacted]が市有地を利用するにあたっての賃貸借契約等の占有権原を生じさせるような契約は存在しないとのことである。

なお、[redacted]部分の[redacted]は、2001(平成13)年に増築工事を行っており、同増築にあたっては[redacted]側認定道路（市道）で建築確認が得られているとのことである。



【指摘】

事実関係記載のとおり、[redacted]部分の[redacted]は、[redacted]の[redacted]を何らの権原無く利用している。

地方自治法第237条第２項は「普通地方公共団体の財産は、条例または議会の議決による場合でなければ・・(中略)・・適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と定め、公有財産については適正な対価なく貸し付けることを原則として禁止している。

しかし、現状は[redacted]部分の[redacted]の所有者らは、何らの対価なく公有財産である市営住宅の敷地を利用している。

かかる現状を放置することは、財産の適正な管理とは到底言えないし、[redacted]部分の[redacted]の所有者が何らの対価無く市有地を利用しているのであれば、適正な対価を支払って財産の利用をしている市民等との間の平等が確保できない。

また、[redacted]部分の[redacted]の所有者により、市有地である[redacted]の[redacted]部分に通行地役権を時効取得されるおそれも十分にあり、その場合には市の財産が毀損することとなることは明らかである。

よって、まずは[redacted]部分の[redacted]所有者に対して是正を求め、あわせて権利関係を明確化すべきである。

さらに、[redacted]部分の[redacted]所有者に[redacted]の[redacted]部分の通行を認めるのであれば、賃貸借契約を締結のうえ、適正な賃料を得ることも検討すべきである。

あわせて、[redacted]部分の[redacted]の[redacted]が市営住宅の[redacted]に対して開口していることは、現地を確認すれば明らかであるにもかかわらず、現在の状況となったのはいかなる原因によるものであるのか、その原因を徹底して究明すべきである。現在の状況を把握しながら、対応を怠ったのであれば、いかなる原因で対応を怠ったのかの分析も必要である。

そして、原因の分析のうえで、市において再発を防止する方策を検討すべきである。

なお、総論２⑻も参照。

21-2 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである【指摘】

【事実関係】

ナンバープレートの無い自動二輪車や原動機付自転車が放置されていた。

【指摘】

ナンバープレートの無い車両については、道路運送車両法第 73 条第１項が「車両番号を記載した車両番号標を国土交通省令で定める位置に、かつ、被覆しないことその他当該車両番号の識別に支障が生じないものとして国土交通省令で定める方法により表示しなければ、これを運行の用に供してはならない。」としており、そもそも運行の用に供することすらできないものであり、放置されている車両は速やかに撤去されるべきである。

そこで、市においてナンバープレートの無い車両に撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認し、所有者に撤去を求める、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。

イ　ドラム缶やサッシ窓等を駐車場に置かないように指導すべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅の駐車場部分に中にタイヤなどが入ったドラム缶やサッシ窓が放置されていた。

【指摘】

総論２⑴参照。

22 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024（令和６）年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

[redacted]

⑶　監査の結果

増築部分の撤去、廃棄物の処分を指導すべきである【指摘】

【事実関係】

敷地内には散乱しているゴミや増築部分が多数見受けられた。

【指摘】

総論２⑶及び⑸参照。

[redacted]

23 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

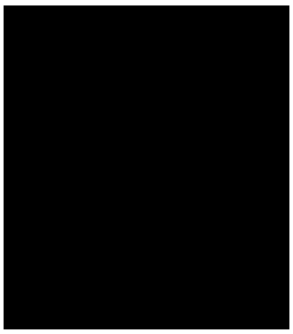
⑶　監査の結果

賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残置した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである【指摘】

【事実関係】

右写真の住戸は１棟の建物に２つの住居があり、それぞれ賃借されていたものであるが、左側部分の住居は賃借人が既に退去しているが、増築部分が残されていることが確認できた。

【指摘】



退去済の住戸であるにもかかわらず、増築部分が撤去されないままの住戸があることが現地往査において確認できた。退去した賃借人が増築を行ったのであれば、その増築部分の収去費用は賃借人が負担すべきものであり、市が負担すべきものではない。したがって、退去の際には賃借人に増築部分を収去させるか、市が行うとしても賃借人の負担のもとで行うべきである。

24 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 18 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである【指摘】

【事実関係】

放置されているナンバープレートの無い原動機付自転車が確認された。

【指摘】

ナンバープレートの無い車両については、道路運送車両法第 73 条第１項が「車両番号を記載した車両番号標を国土交通省令で定める位置に、かつ、被覆しないことその他当該車両番号の識別に支障が生じないものとして国土交通省令で定める方法により表示しなければ、これを運行の用に供してはならない。」としており、そもそも運行の用に供することすらできないものであり、放置されている車両は速やかに撤去されるべきである。

そこで、市においてナンバープレートの無い車両に撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認し、所有者に撤去を求める、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。

イ　入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい【意見】

【事実関係】

集会所の裏に放置されているタイヤが確認できた。

【意見】

総論２⑶参照。

25 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 24 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況等を確認した。

⑶　監査の結果

入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい【意見】

【事実関係】

１階ベランダ下にバッテリー１個が放置されていた。

【意見】

総論２⑶参照。

26 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

[redacted]

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 24 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況等を確認した。

⑶　監査の結果

ア　エアコン室外機が庇上に設置されているが、地震時等の落下の危険性を検討することが望ましい【意見】

【事実関係】

エアコン室外機が庇上に設置されているのが確認できた。

[redacted]

[redacted]

【意見】

エアコンの室外機のホースを居室内から居室外に通す穴部分が壁面に存在しており、穴の位置からすれば、エアコンの室外機は階下の庇上に設置せざるを得ないと考えられる。しかし、ワイヤーやロープで吊られている室外機があるものの、地震時等の場合に落下し、通行人などに危害を及ぼすおそれがあるのではという懸念があるため、その危険性を検討することが望ましい。

イ　市の財産であるフェンスの管理を十全にされたい【意見】

【事実関係】

北側隣地との境界上に設置されているフェンスが曲がっていた。

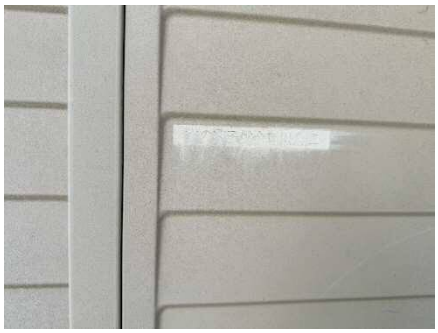
【意見】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うようにつとめなければならない。」としているところ、隣地との境界を明確にする役割を果たしている市の財産たるフェンスが曲がって破損しているという現状は適正かつ合理的な管理がなされているとはいえない。そこで、管理を十全にし、境界を明確にするよう努められたい。

ウ　プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである【指摘】

【事実関係】

敷地南側に「[redacted]倉庫」と表示されたプレハブ倉庫が設置されていることが確認できた。



【指摘】

プレハブ倉庫の存在は、市でも把握しておらず、目的外使用許可も得ていなかった。

倉庫が設置された経緯は不明であるものの、目的外使用許可なく市有地を利用させるべきではなく、撤去をさせるか、目的外使用許可の申請をさせるべきである。

エ　入居者に共用部分に個人の所有物を置かないよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

敷地の共用部分に動産類が置かれていた。

【指摘】

総論２⑴参照。

27 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 24 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況等を確認した。

なお、[redacted]の[redacted]側に隣接する民家の四囲の状況を 2024(令和６)年 10 月 22 日に再度確認している。

⑶　監査の結果

ア　市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]の[redacted]部分には、市営住宅の駐車場に隣接して、民家が建っており、同民家の自動車等の出入口は明らかに市営住宅の駐車場に開口しているのが確認できた。なお、民家の出入口を確認したところ、その敷地の四囲の状況を確認しても、市営住宅の駐車場に隣接していない[redacted]、自動車等の出入口は市営住宅の駐車場に開口している部分しか確認できない。

しかし、[redacted]部分の民家所有者が市有地を利用するにあたっての賃貸借契約等の占有権原を生じさせるような契約は存在しないとのことであり、[redacted]部分の民家所有者は、[redacted]の共用部分を何らの権原無く利用していることになる。

【指摘】

事実関係記載のとおり、[redacted]部分の民家は、[redacted]の共用部分を何らの権原無く利用している。

地方自治法第 237 条第２項は「普通地方公共団体の財産は、条例または議会の議決による場合でなければ・・(中略)・・適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と定め、公有財産については適正な対価なく貸し付けることを原則として禁止している。

しかし、現状は[redacted]部分の民家の所有者らは、何らの対価なく公有財産である市営住宅の敷地を利用している。

かかる現状を放置することは、財産の適正な管理とは到底言えないし、[redacted]部分の民家の所有者が何らの対価無く市有地を利用しているのであれば、適正な対価を支払って市の財産の利用をしている市民等との間の平等が確保できない。

また、[redacted]部分の民家の所有者により、市有地である[redacted]の共用部分に通行地役権を時効取得されるおそれも十分にあり、その場合には市の財産が毀損することとなることは明らかである。

よって、まずは[redacted]部分の民家所有者に対して是正を求め、あわせて権利関係を明確化すべきである。

さらに、[redacted]側の民家所有者に[redacted]の共用部分の通行を認めるのであれば、賃貸借契約を締結のうえ、適正な賃料を得ることも検討すべきである。

あわせて、[redacted]部分の民家の自動車等の出入口が市営住宅の駐車場に対して開口していることは、現地を確認すれば明らかであるにもかかわらず、現在の状況となったのはいかなる原因によるものであるのか、その原因を徹底して究明すべきである。現在の状況を把握しながら、対応を怠ったのであれば、いかなる原因で対応を怠ったのかの分析も必要である。

そして、原因の分析のうえで、市において再発を防止する方策を検討すべきである。

なお、総論２⑻も参照。

イ　プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである【指摘】

【事実関係】

集会所の入口右手側及び南側にプレハブ倉庫各１個が設置されていた。

【指摘】

プレハブ倉庫の存在は、市は把握しておらず、目的外使用許可も得ていない。

倉庫が設置された経緯は不明であるものの、目的外使用許可なく市有地を利用させるべきではなく、撤去をさせるか、目的外使用許可の申請をさせるべきである。

ウ　■側隣地との境界上に存在するブロック塀の耐震性を検証のうえ、撤去あるいは修繕を行うべきである【指摘】

【事実関係】

団地■側の隣地との境界上に存在するブロック塀が波打っていることが確認できた。

【指摘】

ブロック塀が波打っている状況からすれば耐震性を有しないものと思料されるが、耐震性を検討のうえで、現状では地震等の場合に倒壊する疑念があるので、撤去あるいは修繕をすべきである。

本章第５の３⑵ウも参照。

28 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 24 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況等を確認した。

⑶　監査の結果

退去して建物が取り壊された部分は空き地となっており、雑草が繁茂している状況であった。

ア　増築部分は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居中の建物に、相当程度の増築が見られた。

【指摘】

総論２⑸参照。

イ　公道上の工作物、鉢植えなどは撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

公道上に植物用のプランターや鉢を置くための棚や鉢植えなどが存在していることが確認できた。

【指摘】

総論２⑷参照。

これら動産類は現在も入居中の賃借人が設置したものと思料されるが、公道上の交通の妨げとなるものであり、工作物や鉢植えなどは撤去するように市において指導すべきである。

29 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の手続

2024(令和６)年９月 24 日に、住宅政策課及び公社職員の立会いのもと、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況等を確認した。

⑶　監査の結果

ア　増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分を指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居している住戸について、増築部分があり、家庭菜園やゴミが散乱している状況も認められた。

【指摘】

家庭菜園については総論２⑵、ゴミについては総論２⑶、増築部分については総論２⑸参照。

イ　公共水路の法定外公共物の占用許可がなされているか市において確認し、許可がなければ、鉄板等を撤去するか、許可の申請をするよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]の[redacted]側部分には公共水路が存在するところ、当該水路上に入居中の賃借人らが自動車を乗り入れることを目的とすると思われる木板や鉄板が設置されていた。

【指摘】

一宮市法定外公共物管理条例は、第２条で法定外公共物を河川法の適用がない、または準用されない河川並びに溝きょ、水路、沼，ため池及び堤防とし、第４条第１号で「法定外公共物の敷地又はその上空若しくは地下に工作物を設置すること等により法定外公共物を使用する」場合には市長の許可が必要と定めている。

[redacted]に存在する水路は法定外公共物たる水路等に該当するものと思料するが、かかる水路の占用について、何らかの許可を得ているか否か市において把握でき

ていないとのことであり、市において許可の有無を確認のうえ、許可が無い場合には、鉄板等を撤去させるか、条例に従って適切に申請をさせるべきである。

ウ　倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである【指摘】

【事実関係】

[redacted]集会所の入口[redacted]側に倉庫１個が設置されていることが確認できた。

【指摘】

プレハブ倉庫の存在は、市でも把握しておらず、目的外使用許可も得ていなかった。

倉庫が設置された経緯は不明であるものの、目的外使用許可なく市有地を利用させるべきではなく、撤去をさせるか、目的外使用許可の申請をさせるべきである。

30 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の結果

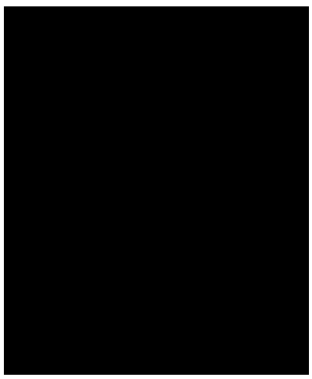
2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである【指摘】

【事実関係】

駐輪場では、所有者不明と思われる自転車が壁際に積み上げられていた。また、ナンバープレートの無い二輪車も確認できた。



【指摘】

総論２⑽参照。

また、ナンバープレートの無い車両については、道路運送車両法第 73 条第１項が「車両番号を記載した車両番号標を国土交通省令で定める位置に、かつ、被覆しないことその他当該車両番号の識別に支障が生じないものとして国土交通省令で定める方法により表示しなければ、これを運行の用に供してはならない。」としており、そもそも運行の用に供することすらできないものであり、放置されている車両は速やかに撤去されるべきである。

そこで、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである【指摘】

イ　故障している共用部分の街灯は速やかに修繕すべきである【指摘】

【事実関係】

共用部分の街灯が、現場往査の際には１箇所を除いて故障しているのが確認できた。

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うようにつとめなければならない。」としているところ、[redacted]の共用部分の街灯が、現場往査の際には１箇所を除いて故障しているという現状は適正かつ合理的な管理がなされているとはいえない。また、街灯は夜間等の防犯対策にも資するものであり、入居者ら、特に年少者が安全に生活を送るために必要な設備であることから、故障の際には速やかに修繕すべきである。

31 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

増築部分については撤去、廃棄物については処分するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居中の住戸については増築部分が散見された。また、廃棄物と思料される動産類が多数放置されていた。

【指摘】

ゴミについては総論２⑶、増築部分については総論２⑸参照。

32 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：単独住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：指定管理

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　増築部分は撤去するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

入居中の住戸については増築部分が確認できた。

【指摘】

総論２⑸参照。

イ　賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残置した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである【指摘】

【事実関係】

右写真の住戸は賃借人が既に退去しているが、増築部分が残されていた。

【指摘】

退去済の住戸であるにもかかわらず、増築部分が撤去されないままの住戸があることが現地往査において確認できた。退去した賃借人が増築を行ったのであれば、その増築部分の収去費用は賃借人が負担すべきものであり、市が負担すべきものではない。したがって、退去の際には賃借人に増築部分を収去させるか、市が行うとしても賃借人の負担のもとで行うべきである。

33 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集中

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずるべきである【指摘】

【事実関係】

団地の[redacted]部分には[redacted]民有地が存在する。現地を確認すると、民有地内の[redacted]から市有地部分の段差を乗り越えることができる鉄製のスロープが設置されているのが確認できた。

市に確認したところ、上記の図面のとおり、[redacted]部分の通路状の土地は半分程度が市有地、残りの半分程度が私有地である旨の回答があった。

【指摘】

事実関係は上記のとおりであるが，現状は市有地と私有地との境界がいずれにあるのかが現地でも確認することができない状態である。

市有地と私有地との境界線が明らかとなるような措置を講じるべきである。

また、総論２⑻も参照。

イ　隣地民家の所有者による鉢植え等は撤去させるべきである【指摘】

【事実関係】

団地の[redacted]部分には[redacted]民有地が存在する。現地を確認すると、市有地と民有地との境界上にある市有のブロック上及び市有地内に相当数の鉢植え等が存在することが確認できた。

【指摘】

現状を許容すれば、場合によっては民有地所有者に市有地の一部の時効取得を主張されるおそれが否定できないため、民有地所有者に対して、市有地及び市有のブロ

ック上の鉢植え等の動産を撤去するよう求め、今後は動産を置くことのないよう指導すべきである。

ウ　団地から[redacted]に移動できる階段部分があるところ、階段部分の土地は市有地と私有地とが混在しているので、市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずることが望ましい【意見】

【事実関係】

団地の[redacted]側部分には[redacted]にあがることができる階段が存在する。この階段部分の土地の所有関係を市に確認したところ、下記の図面のとおり、階段部分の土地の大半は市有地であるものの、その他は私有地であるとのことである。

【意見】

現状は事実関係記載のとおりであるが、市有地と私有地との境界がいずれにあるのかが現地でも確認することができない状態であるため、市有地と私有地との境界線が明らかとなるような措置を講じることが望ましい。

また、総論２⑻も参照。

[redacted]

[redacted]

エ　落書きを除去し、適切な管理を図るべきである【指摘】

【事実関係】

集会所北側（裏手）に落書きが確認できた。

[redacted]

【指摘】

公営住宅法第 15 条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うようにつとめなければならない。」としているところ、市の財産に落書きがされているという現状は適正かつ合理的な管理がなされているとはいえない。

34 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：単独住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：指定管理

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　賃借人が退去する場合には、動産類は賃借人の責任において撤去させるべきである【指摘】

[redacted]

【事実関係】

退去済の住居にエアコンの室外機が残されているのが現場往査に際して確認できた。

【指摘】

エアコンの室外機は賃借人が設置したものと思料されるので、退去にあたっては賃借人が撤去すべきものであるのに、撤去されていない。

賃借人が退去する場合には、動産類は確実に賃借人の費用負担にて撤去させるべきである。

イ　退去済の住居については、第三者の侵入、占有が無いように対応することが望ましい【意見】

[redacted]

【事実関係】

退去済の住戸については、ガラス扉は閉まっているものの、それ以上の第三者の侵入、占有が無いようにするような措置は講じられていない。

【意見】

昨今では水道の蛇口等の窃盗事案も存在するため、市有財産である金属類の盗難のおそれもあるし、退去済の住戸を第三者に占有された場合にはその退去を求めるために訴訟等を要することとなり、市に負担が生じることになることから、退去済の住戸については、第三者の侵入、占有を許すことのないように適切な措置を講ずることが望ましい。

35 [redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：単独住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：指定管理

キ　募集の有無：募集停止

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日、監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　建物解体後の空き地部分の管理を適正に行うべきである【指摘】

【事実関係】

退去済の住居について、その建物を随時取り壊して砂利敷きとし、その四囲をロープで囲っているが、現場往査の際には、一部のロープが外され、自動車の乗り入れが可能な状態となっており、現に２台の自動車が駐車されていた。

【指摘】

地方自治法第 237 条第２項は「普通地方公共団体の財産は、条例または議会の議決による場合でなければ・・(中略)・・適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と定め、公有財産については適正な対価なく貸し付けることを原則として禁止している。

そもそも、事実関係記載の状況は、市の財産たる土地を第三者が何らの占有権原無く占有することを許していることとなっている。このように何らの占有権原も無い者による占有を許さないような措置を講じるべきである。また、仮に、駐車場として利用することを希望する者がいるのであれば、駐車場として賃貸借契約を締結し、適切な対価を受けるべきである。空き地であるからといって、適正な対価なく駐車を許容した場合には、他の市営住宅等で駐車場利用料を支払って駐車している市民との間で不公平を生じさせるものであり許容できるものではない。無断での駐車場使用を許容することのないよう、空き地部分の管理を適正に行うべきである。

なお、総論２⑼も参照。

イ　退去済の住戸について、住戸部分及び増築部分の第三者の占有を許すことのないように管理をすべきである【指摘】

【事実関係】

退去済の住戸につき、何者かが家財を搬入して占有をしているのが現場往査に際して確認できた。

現地を確認すると、退去済の住戸の雨戸が開いており、居室内には経年劣化の無い布等の動産類が多数置かれており、何者かが出入りしていることは明らかな状況であった。

【指摘】

退去済の住戸であるにもかかわらず、増築部分が賃借人により取り壊されずに残存していることも問題であるが、第三者に占有を許していることにより、退去済住戸の占有者の占有を解くために訴訟等の対応が必要となる可能性がある事態となっている。

退去済の住戸につき第三者の占有を許すことの無いように管理をすべきである。

なお、市からは近隣住民に対して指導を行っている旨の回答があったが、現に占有を開始されてしまっている以上、指導には特段の効果が無いことは明らかであり、物理的に占有を許さない方策を講ずる必要がある。

36 [redacted]

[redacted]

⑴　住宅の概要

ア　住所：[redacted]

イ　区分：公営住宅

ウ　構造：[redacted]

エ　戸数：[redacted]

オ　完成年度：[redacted]

カ　管理形態：管理代行

キ　募集の有無：募集停止

[redacted]

⑵　監査の結果

2024(令和６)年９月 27 日､監査人及び補助者が訪問し、建物及び敷地内の状況を確認した。

⑶　監査の結果

ア　窓の鉄柵を処分するなどの適切な対応を講ずるべきである【指摘】

【事実関係】

窓の手すりと思料される鉄柵がはずれている住戸を複数、現場往査の際に確認した。

【指摘】

鉄柵が落下した場合には、通行人等に危害が生じるおそれがある以上、速やかに処分するなどの適切な対応を講ずるべきである。

[redacted]

イ　プレハブ倉庫やガレージの設置にあたり工作物設置承認申請や目的外使用許可を得させるべきである【指摘】

【事実関係】

敷地内にプレハブ倉庫やガレージが設置されていた。

【指摘】

プレハブ倉庫やガレージの存在は､市でも把握しておらず、目的外使用許可も得ていなかった。

倉庫等が設置された経緯は不明であるものの、目的外使用許可なく市有地を利用させるべきではなく､撤去をさせるか､目的外使用許可の申請をさせるべきである。

[redacted]

第７　市営住宅の今後のあり方（公営住宅等長寿命化計画の掲げる課題への対応）

１　一宮市公営住宅等長寿命化計画について

⑴　計画の概要

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、長期的な視点から市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するため、市営住宅の長寿命化を図ることを目的とする計画であり、2019 年２月に策定された。

計画期間は 2019 年度から 2028 年度までの 10 年間とし、計画内容について今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとされ、場合によっては中長期的（30 年程度）な視点での検討を含めた内容とするものとされている。

⑵　計画の背景

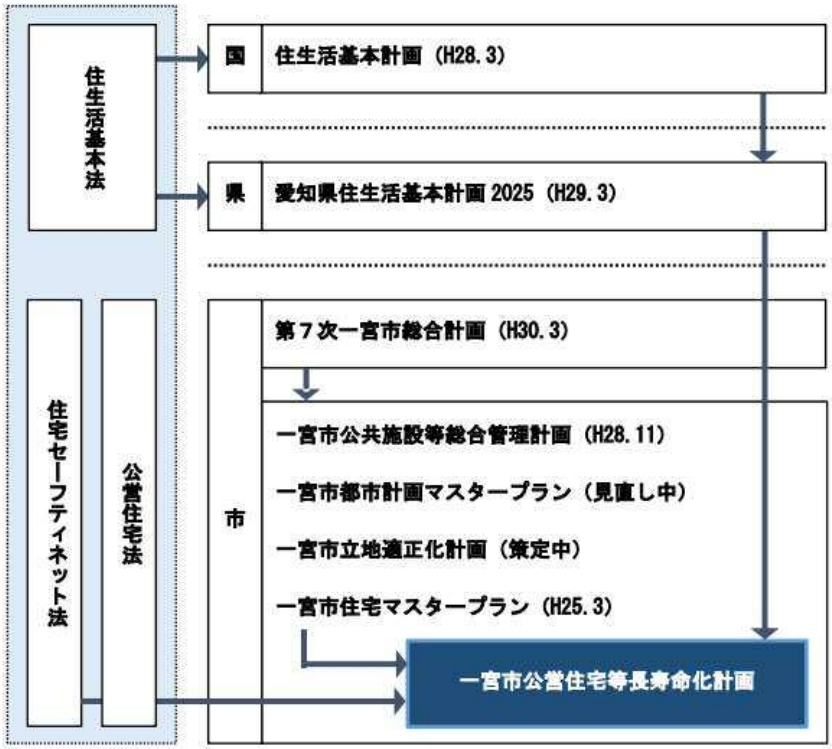
公営住宅等に関しては、厳しい財政状況の中でも老朽化した大量の公営住宅等ストックの効率的な更新を行い、セーフティネットとしての公営住宅等の需要に的確に、かつ継続的に対応することが課題となっており、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であるとされている。

一宮市においては、住宅需要に的確に対応するため市営住宅の整備を進めてきた中で、1960（昭和 35）年代から 1970（昭和 45）年代にかけて大量に供給された住宅が更新時期を迎えており、将来的な人口減少が見込まれている中、既存の大量のストックについて単純に更新を進めるのではなく、長期的に活用可能なストックは、再編・集約化の観点からも今後の方針を検討する必要が生じている。

これらの背景を踏まえ、建物を長持ちさせながら効率的に建替を行うこと、再編・集約化による適正な管理運営をすることを目的として、長期的な視点から効率的かつ円滑に実現するため、一宮市公営住宅等長寿命化計画は策定されている。

⑶　計画の位置づけ

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図り、連携をとりながら進めるものとして位置づけられている。



（出典：一宮市公営住宅等長寿命化計画２頁）

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、上位・関連計画の概要について整理した上、以下の方向性が基本的に求められており、一宮市公営住宅等長寿命化計画の策定に反映するとしている。

民間活力の導入	効率的・効果的な公営住宅の整備を行うための民間活力の導入手法（ＰＰＰ／ＰＦＩ）の検討及び推進
管理の適正化	効率的な管理のための既存の公営住宅ストックを有効活用した募集戸数の確保及び高額所得者への適切な対応等による入居者管理
セーフティネットの構築	住宅確保要配慮者へ居住場所の提供を的確に行うための空き家活用促進や公営賃貸住宅の運営主体との連携強化

⑷　一宮市公営住宅等長寿命化計画が示す市営住宅の課題と基本方針

第２章でも述べたとおり、一宮市公営住宅等長寿命化計画は、市営住宅に関する課題として、

⑴　耐用年限を超過した市営住宅への対応 ⑵　高齢化する入居者や多様な世代への対応

を掲げ、これに対する「今後の市営住宅の整備の基本方針」として、以下の４つを挙げている。

ア　既存ストックの長寿命化と適正な運営

市営住宅を長期的に維持管理していくという視点から、市営住宅ストックの長寿命化や整備を推進し、老朽化した住宅の効率的・効果的な更新を実現することで、良質な住宅の供給を図る。また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理に

よって維持管理に要する費用の縮減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適切な耐久性の確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの縮減を図る。

イ　住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応を検討する。また、入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取り（２戸を１戸にまとめる等)、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る。

ウ　利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少社会を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても立地が悪く、利便性が低い住宅の規模を縮小し、利便性が高く需要が高い地域における市営住宅を重点的に整備する。生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を図る。

エ　地域における拠点としての活用

市営住宅の再編により発生した余剰地については、官民連携の可能性を含めた利活用を図る。サービス付き高齢者向け住宅等の誘致や、福祉施設、子育て施設、地域交流施設等の併設を検討することにより、市営住宅の入居者が安心して快適に住み続けられる環境を整備し、地域における拠点としての必要機能の充実を図る。

⑶　計画の実現に向けての検討課題

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、その末尾において、「計画の実現に向けて」と題し、「計画の実現に向けて、今後の検討課題と考えられる項目」として以下の３点を示している。

ア　計画の適切な見直し

それぞれの施策が着実に実現するよう、計画の進捗状況を定期的に確認し、事業スケジュールの見直しを行う。また、計画期間における中間の５年目のほか、適切な時期に計画の見直しを行うものとする。

イ　財源の確保

計画に基づき建替、改善等の事業を進めていくためには、本市の厳しい財政状況や各種政策等を踏まえながら適正・継続的に予算を確保する必要がある。限られた財源の中で、効率的に事業を進めるために計画的な事業の実施と国・県の各種事業制度を積極的に活用していく。

ウ　移転交渉

既に住棟の１／３が耐用年数を超過している中、これらの用途廃止を円滑に進めるためには、建替事業と移転が重要となる。特に、移転交渉については、移転後の家

賃が高額になることや引越し等の作業的な負担、また、住み慣れた土地から離れるといった問題があり、市としての十分な準備が必要である。こうした問題を解決するため、適正な移転料設定のための財源確保や建替事業による移転先の確保、なるべく近隣での移転を可能にするため、政策空き家による既存住宅の確保等を計画的に進めていく。

⑷　一宮市公営住宅等長寿命化計画の策定費用

住宅政策課によれば、一宮市公営住宅等長寿命化計画の策定費用（業者への委託費）は、3,888,000円であった。

以下では、計画が示す課題の前提となる状況と計画が示す手法を概観した上で、計画の遂行状況及びここまでに述べた監査の結果から、包括外部監査人が考える今後の課題を提示する。

２　耐用年限を超過した市営住宅への対応

⑴　市営住宅の現況（市営住宅の整備の観点より）

ア　市営住宅一覧（建設年度）

一宮市における市営住宅（2018年4月1日時点）の管理戸数及び建設年度は次のとおりである。

表　市営住宅一覧（2018（平成 30）年４月１日現在）

住宅名	構造	階数	管理戸数(戸)	戸数(戸)	建設年度
花紙住宅	中層耐火	5階建	25	25	平成9年度
松陵住宅	中層耐火	5階建	79	79	昭和45～46年度
朝日住宅	中層耐火	5階建	35	35	昭和58年度
尾関住宅	簡平	平屋	201	161	昭和34～37年度
	簡二	2階建		40	昭和36～37年度
河端住宅	簡平	平屋	131	81	昭和33～34年度
	中層耐火	5階建		50	昭和61～62年度
今伊勢住宅	中層耐火	5階建	19	19	昭和59年度
大山住宅	簡二	2階建	242	66	昭和41～42年度
	中層耐火	4階建		176	昭和37～40、43年度
神之島住宅	中層耐火	5階建	85	85	平成14・16・18年度
春明住宅	簡平	平屋	344	100	昭和36・38・43年度
	簡二	2階建		59	昭和43～44年度
	中層耐火	5階建		185	昭和45～47、53年度
苅安賀住宅	高層耐火	10階建	75	75	平成3・5年度
島村住宅	中層耐火	5階建	392	240	昭和47～49、52年度
	中層耐火	4階建		152	昭和50～52、63、平成元年度
天井住宅	中層耐火	5階建	19	19	昭和60年度
宝江住宅	中層耐火	5階建	35	35	昭和56～57年度
萩原住宅	簡平	平屋	143	71	昭和39～41年度
	簡二	2階建		48	昭和39、41～42年度
	中層耐火	4階建		24	昭和42年度
毛受住宅	中層耐火	5階建	94	30	昭和50年度
	中層耐火	4階建		64	昭和50～51年度
大和東住宅	中層耐火	5階建	50	50	昭和54～55年度
和光住宅	高層耐火	7階建	50	50	平成7年度
江東団地	簡二	2階建	79	79	昭和40～41年度
竹橋団地	簡二	2階建	40	40	昭和42年度
祐久南団地	簡平	平屋	77	18	昭和43年度
	簡二	2階建		59	昭和43～45年度
東五城団地	中層耐火	5階建	60	60	昭和56～57年度
開明団地	中層耐火	5階建	90	90	昭和58～60年度
開信団地	中層耐火	5階建	120	120	昭和62～平成元年、3年度
富田団地	中層耐火	5階建	62	20	平成5年度
	中層耐火	4階建		24	平成7年度
	中層耐火	3階建		18	平成9年度
玉野団地	高層耐火	6階建	112	40	平成12年度
	中層耐火	3階建		72	平成22、24年度
西萩原団地	木造	平屋	2	2	昭和31年度
北今団地	木造	平屋	7	7	昭和28年度
祐久団地	木造	平屋	10	10	昭和30～31年度
東加賀野井団地	木造	平屋	29	29	昭和32年度
三ツ俣団地	木造	平屋	10	10	昭和38年度
東川原団地	簡二	2階建	10	10	昭和39年度
南新開住宅	木造	平屋	6	6	昭和30年度
玉ノ井住宅	木造	平屋	10	10	昭和33年度
黒田住宅	木造	平屋	16	16	昭和34年度
青木住宅	木造	平屋	8	8	昭和36年度
内割田住宅	中層耐火	3階建	18	18	昭和40年度
合　計				2,785	

その後、2019(平成 31)年度に黒田住宅４戸、北今団地２戸、東加賀野井団地６戸が、2020(令和２)年度に青木住宅８戸が、2021(令和３)年度に黒田住宅２戸、南新開住宅１戸、祐久団地３戸、西萩原団地２戸が、2023(令和５)年度に東加賀野井団地５戸、祐久団地４戸、玉ノ井住宅２戸が用途廃止され、2023(令和５)年度時点では、市営住宅の住宅数は 34 住宅(西萩原団地と青木住宅が用途廃止された。)、戸数は 2,746 戸となっている。

イ　建設年度別管理戸数

2018 年４月１日現在の市営住宅について建設年度別に管理戸数をみると、1960（昭和 35）年代から 1970（昭和 45）年代にかけて建設された住宅が多い。旧耐震基準の 1981（昭和 56）年度までに建てられた住棟が 1,958 戸であり、全体の約７割となっている。構造別にみると、木造は 1960（昭和 35）年前後、簡平・簡二は 1958（昭和 33）年から 1970（昭和 45）年に建てられており、耐用年限の 45 年を経過している。

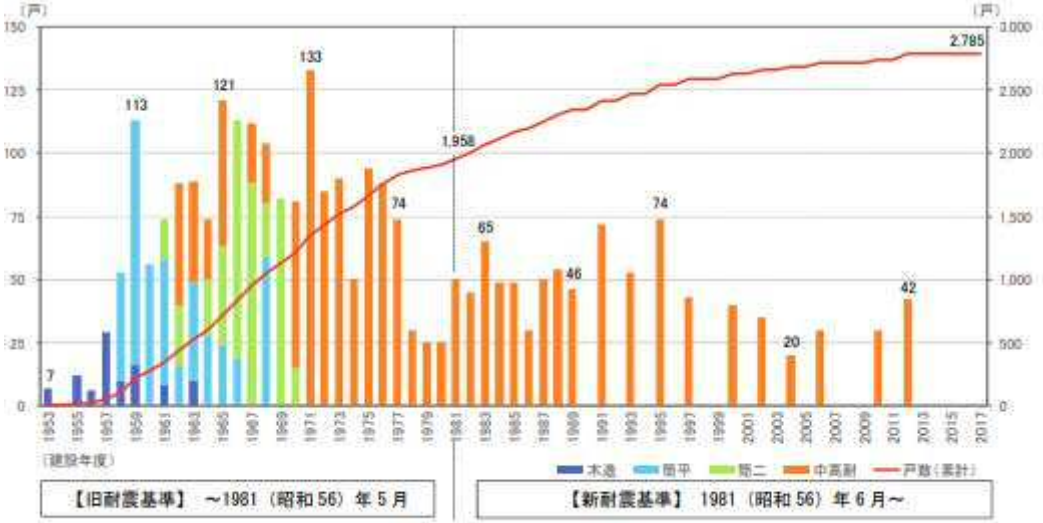


図　建設年度別管理戸数

ウ　耐用年限超過状況

2018 年４月１日現在で、市営住宅において耐用年限を過ぎた管理戸数は 930 戸であり、全体の約３分の１を占めている。耐火構造の住宅はいずれも耐用年限に達していないが、木造・簡平・簡二の住宅はすべて耐用年限を経過している。

表　耐用年限超過状況（2018（平成 30）年４月１日現在）

	木造	簡平	簡二	中高耐	合計
耐用年限超過（戸）	98	431	401	0	930
耐用年限未超過（戸）	0	0	0	1,855	1,855
合計	98	431	401	1,855	2,785

図　耐用年限超過状況

【公営住宅の構造別耐用年限】

構造	耐用年限
耐火構造	70 年
簡易耐火二階建	45 年
簡易耐火平屋建・木造	30 年

資料：公営住宅法施行令

⑵　団地別・住棟別事業手法の選定

ア　目標管理戸数

一宮市は、国土交通省が開発・配布する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム)」をもとに将来需要の推計を行い、計画期間（2028年度まで）の目標管理戸数を2,600戸、中長期（2048年度まで）の目標管理戸数を2,200戸と設定している。

イ　事業手法の選定の考え方と選定、市営住宅の供給の具体的方向性

一宮市公営住宅等長寿命化計画では、事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とされ、国土交通省住宅局住宅総合整備課作成の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(2016(平成28)年8月）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき選定が行われている。

その上で、一宮市の市営住宅について、今後の具体的な方向性と事業手法が中長期的な視点から次のように示されている。

（ア）需要の高い地域に市営住宅を集約する。

利便性が高く、需要が高いと判定された住宅に重点的に投資し、住環境向上のための改善、集約のための建替等、市営住宅の集約を図る。

都市計画マスタープランや立地適正化計画との整合を図りつつ、利便性が高い市街化区域内を基本として市営住宅を集約する。

（イ）木造・簡平・簡二の住戸を用途廃止により規模を縮小する。

木造・簡平については、築60年を経過しており、耐用年限である30年を大きく超過している。さらに、一宮市公営住宅等長寿命化計画の期間終了後には90年となるため、計画期間内にすべての木造・簡平・簡二の用途廃止を実施する。特に、木造住宅の用途廃止を最優先とする（簡二については、耐用年限は45年であるため、優先度は低い。)。

用途廃止を円滑に進めるためには、既存入居者の移転が重要なポイントとなる。

移転先の確保のため、建替・改善・借上げ等の事業手法から最適な方法を選択する。

⑶　建替・用途廃止等の事業手法の検討

ア　団地集約の考え方

将来的な人口減少や少子高齢化の進展、厳しさを増す財政状況等を踏まえ、市内に点在する市営住宅について、地域単位での再編が検討されている。

具体的には、木曽川エリア、尾西・萩原エリア、浅井・西成エリアに再編に関するエリア設定して拠点を設け、市営住宅の集約化を図り効率的な整備を行うこととされている。また、民間活力導入や余剰地の活用の検討をすることとされている。

図　再編に関するエリア設定（拠点を設ける地域）

イ　木曽川エリアの集約・建替・用途廃止等について

木造住宅の用途廃止を最優先とする。特に木曽川エリアの木造住宅については、近隣に移転先の住宅を確保できないため、黒田住宅を建替し集約拠点とすることにより、円滑に用途廃止を行うとされている。

エリアの特徴	**【木曽川エリア】** ・市民アンケートにおいて地域的な需要が高い地域 ・現在、エリア内５つの住宅すべてが老朽化により募集停止中 ・建替の優先度が最も高い
集約拠点と住宅特性	**【黒田住宅】**…判定フローによる活用方法：優先的な建替（集約） ・木造８棟 16 戸の小規模団地　※ただし、エリア内では棟数最大 ・市街化区域、敷地面積 2,761 ㎡ ・用途廃止を前提に募集停止中
	黒田住宅は、木造の小規模団地で、建設から 50 年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。旧木曽川地区の市営住宅はすべて用途廃止を前提に募集停止しており、黒田住宅についても同様である。判定では、優先的な建替（集約）とした。 木曽川エリアには小規模団地が５団地存在するが、その中でも黒田住宅は、鉄道駅が近く（黒田駅まで 100m）、大型商業施設にも近い（距離 400m）ことから、エリア内で最も利便性が高い立地となっている。よって、木曽川エリアの拠点として活用することを想定し、周辺住宅を集約する形で建替を行う。 建替後の団地は、高耐の１棟に現在の管理戸数の約２倍となる 42 戸、また、駐車場等の基本的な付帯施設を整備する想定である。建替完了後、周辺の市営住宅からの入居者移転を進める。

集約拠点：黒田住宅（16 戸⇒42 戸）			
用途廃止住宅（現入居戸数）	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
南新開・玉ノ井・青木（30）	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いため、集約拠点である黒田住宅への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
内割田（8）	災害用として利用中	ＲＣ（中耐）	黒田住宅よりも敷地が小規模であるため、現入居者は集約拠点である黒田住宅への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

ウ　尾西・萩原エリアの集約・建替・用途廃止等について

市の南西部である尾西・萩原エリアについては、以下のとおり記載がされている。

エリアの特徴	**【尾西・萩原エリア】** ・小中規模の団地が多数存在（14 団地） ・高齢化率が高く、将来人口の減少が想定される
集約拠点と住宅特性	**【萩原住宅】**…判定フローによる活用方法：簡平、簡二→建替 中耐→改善 ・27 棟 143 戸の大規模団地（簡平 17 棟 71 戸、簡二 9 棟 48 戸、中耐 1 棟 24 戸） ・市街化調整区域、敷地面積 19,963 ㎡ ・空き家率：簡平 2.8%、簡二 16.7%、中耐 4.2% ・過去 3 年間の申込割合・応募倍率 ：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍
	建設年度が古いにもかかわらず、萩原住宅の簡平・中耐は、市営住宅の中でも最も入居率が高く、立地的に需要が見込まれる住宅である。判定でも、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、簡平、簡二を建替とした。中耐は将来的には建替を見込むが、計画期間内は改善とした。 萩原住宅は、エリアで唯一、駅、バス停、スーパーがいずれも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地となっている。よって、尾西・萩原エリアの拠点として活用することとし、集約を想定した上で、建替を行う。 建替後の団地は将来需要を考慮しながら、主に低層の住棟を想定し、駐車場等の基本的な付帯施設を整備するとともに、既存の中耐 1 棟の将来的な建替用敷地を確保する。 余剰地が発生した場合は、将来の高齢化率が特に高いと予測されている地域であることを踏まえ、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービス、高齢者が安心して利用できる介護サービス等を提供できる施設への活用を想定する。

集約拠点:萩原住宅(143 戸⇒150 戸)			
用途廃止住宅 (現入居戸数)	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
江東・竹橋 ・祐久南 (167)	募集中	簡平・ 簡二	敷地が中規模である当該住宅は、集約拠点である萩原住宅が量的に足らない場合の一時的な移転施設として、検討する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
西萩原・北今 ・祐久・東加賀 野井・三ツ俣 (30)	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いため、集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
東川原 (1)	災害用として利用中	簡二	現入居者は集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

エ　浅井・西成エリアの集約・建替・用途廃止等について

浅井・西成エリアの大規模住宅について、規模を縮小するための建替を計画し、主に敷地内での移転をしながら現在の半分程度まで規模を縮小するとされている。

エリアの特徴	**【浅井・西成エリア】** ・尾関、春明に耐用年数超過の低層住宅が多数存在 ・市営住宅戸数の約半数が存在し、地域バランスとしては供給過多
集約拠点と 住宅特性	**【大山住宅】…**判定フローによる活用方法：建替検討（中高耐を含めて） ・20 棟 242 戸の大規模団地（簡二 12 棟 66 戸、中耐 8 棟 176 戸） ・市街化調整区域、敷地面積 20,026 ㎡ ・空き家率：簡二 1.5%、中耐 4.5% ・過去 3 年間の申込割合・応募倍率：簡二 34.8%、中耐 1.6 倍
	簡二、中耐からなる大規模団地で、いずれも建設から 50 年以上経過し、簡二は耐用年数を超過している。簡二、中耐とも築年数の割りに空き家率は低く、需要が高い。判定では、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、建替とした。 最寄駅が尾張一宮駅（距離約 3.5ｋｍ）であり、浅井・西成エリアの市営住宅等においては最も市中心部に近く、十分な敷地面積を確保している。よって、浅井・西成エリアの拠点として活用することとし、将来的にはエリア内で規模縮小を見込むストックの戸数を徐々に集約していくことを想定した上で、戸数は現在と同規模での整備とする。 建替後の団地は、簡二から中耐への高度利用に向けた建替のほか、需要が高いと考えられる簡二住棟として、居住性を高めた整備内容での建替を想定する。 余剰地が発生した場合は、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービスを提供できる施設への活用を想定する。

<table>
<tr><th>規模縮小住宅
（従前⇒縮小後）</th><th>現在の状況</th><th>構造</th><th>中長期計画内での方針</th></tr>
<tr><td>河端住宅
（131⇒50）</td><td>募集停止中
（簡平）</td><td>簡平・
ＲＣ
（中耐）</td><td>ＲＣ5 階建ての住棟２棟 50 戸を残し、現在募集停止中の簡平はすべて用途廃止とする。余剰地は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。</td></tr>
<tr><td>尾関住宅
（201⇒100）</td><td rowspan="2">募集中</td><td rowspan="2">簡平・
簡二</td><td>大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、ＰＦＩ手法の検討等により、福祉施設等公共性の高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。</td></tr>
<tr><td>住宅特性</td><td>・48 棟 201 戸の大規模団地（簡平 38 棟 161 戸、簡二 10 棟 40 戸）
・市街化調整区域、敷地面積 32,797 ㎡
・空き家率：簡平 14.9%、簡二 10.0%
・過去３年間の申込割合：簡平 17.4%、簡二 2.5%

簡平、簡二からなる大規模団地で、いずれも建設から 50 年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。空き家率は１割以上と高く、過去３年間において、簡平の申込割合は 17.4%であるが、簡二は 2.5%となっている。利便性に問題はないが高度利用に制限がある。
現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、低層への集約建替を検討する。既に全住棟が耐用年数を大幅に超過しているため、現入居者、特に建設年度が古い住棟の入居者に対して、速やかな団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅）等への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</td></tr>
<tr><td>春明住宅
（344⇒214）</td><td>募集中</td><td>簡平・
簡二・
ＲＣ
（中耐）</td><td>大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、ＰＦＩ手法の検討等により、福祉施設等公共性の高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。</td></tr>
<tr><td>住宅特性</td><td>・42 棟 344 戸の大規模団地（簡平 25 棟 100 戸、簡二 12 棟 59 戸、中耐５棟 185 戸）
・市街化調整区域、敷地面積 32,221 ㎡
・空き家率：簡平 15.0%、簡二 28.8%、中耐 11.9%
・過去３年間の申込割合・応募倍率
：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍

大規模団地で、簡平、簡二はいずれも耐用年数を超過している。中耐は耐用年数の 1/2 を超過している状況である。空き家率は１割以上、３割に近い住棟もあり、過去３年間において、簡平の申込割合は 14.0%であるが、簡二及び中耐は低い値となっている。判定では、利便性に問題はないが高度利用に制限がある。
現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、中層耐火構造への集約建替を検討する。既に耐用年数を超過している簡平、簡二構造の住棟の入居者に対して、中耐住棟への団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅等）への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

⑷　既存市営住宅の長寿命化の実施方針

再編方針により決定した各住宅の方針（有効活用していく団地、規模を縮小していく団地、用途廃止する団地等）に基づき、今後の修繕・改善計画の方針が定められている。このうち、計画修繕の実施方針、改善事業の実施方針については次のとおりである。

ア　計画修繕の実施方針

主な項目における実施方針が次のように設定されている。

大規模改修は耐用年数のほぼ中間である 40 年を目途に実施する。

修繕実績及び財政的な視点から、屋上防水・外壁改修は年間各３棟（24 年周期）とする。

イ　改善事業の実施方針

今後も引き続き積極的に活用を図る市営住宅ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、個別改善事業を以下の区分に分類し、それぞれの実施方針に基づき行う。

基本的な実施方針としては、事業手法の選定フローに基づく事業手法の選定結果で「維持管理」（将来にわたって維持管理）とした住棟は長寿命化型改善及び修繕、「改善」または「改善し当面維持管理」とした住棟は長寿命化型以外の改善、「当面維持管理」とした住棟は主に修繕により対応する。

ただし、「維持管理」以外の住棟でも、劣化度及び緊急度判定により、必要性が高いと考えられるものは長寿命化型改善を併せて実施することとする。

なお、優先的に実施する改善事業は「長寿命化型」に関連するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとする。

①安全性確保型

実施方針	建物の安全性能を維持する改善を実施し、入居者の安全を確保する。
実施内容	外壁落下防止改修 等

②福祉対応型

実施方針	引き続き活用を図る住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
実施内容	廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、誘導用ブロック等の設置 等

③居住性向上型

実施方針	引き続き活用を図る住棟において、住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
実施内容	外壁・最上階の天井等の断熱、3 点給湯 等

④長寿命化型

実施方針	一定の安全性や居住性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
実施内容	躯体・屋上・外壁の耐久性向上（屋上防水、外壁塗装）、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等

⑸　長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内（今後 10 年間）に実施する事業について判断するため、劣化度及び緊急度の確認に向けた調査が行われた。また、既存の調査結果を合わせて整理し、主に屋上防水及び外壁に関する劣化度を総合的に判断し、緊急度の判断が行われた。

基本的な判定基準は、次のとおりとされた。

表　劣化度及び緊急度の判定基準

●劣化度		
ランク		基本的な判定基準
2017	2018	
1	A	【屋上防水】ドレーンの軽微な損傷、防水シートのめくれ 【外壁塗装・躯体】修繕中又は修繕済み
2	B	【屋上防水】部分的に防水シートの破れ、屋上シート防水内部への浸水 【外壁塗装・躯体】部分的にはがれ・浮き・ひび割れ
3	C	【屋上防水】防水シートの浮き、防水層の劣化・内部への浸水 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・ひび割れ、一部爆裂あり
4	D	【屋上防水】防水シートの裂け・めくれ・劣化 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり
5	E	【屋上防水】ドレーンの破損、ドレーン周りシート防水の浮き 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり、アスベスト・結露有り

●緊急度	
ランク	基本的な判定基準
2018	
A	「支障なし」 当面は通常点検で管理する（目安10年以上）
B	「基本的に部分補修にて対応」：中期（目安5年～10年）での更新が必要 当面は軽微な維持管理の中で対応する
C	「部分補修又は全面改修を検討必要」：短期（目安5年以内）での更新が必要 重大な事故には繋らないが、部分的な修繕の検討が必要
D	「計画的に全面改修の検討必要」 重大な事故には繋らないが、全面的な修繕の検討が必要
E	「早い時期に全面改修必要」 重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要

一宮市の住宅団地のうち、緊急度でＥ（「早い時期に全面改修必要」重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急の更新が必要）と認定された住宅は次のとおりである。

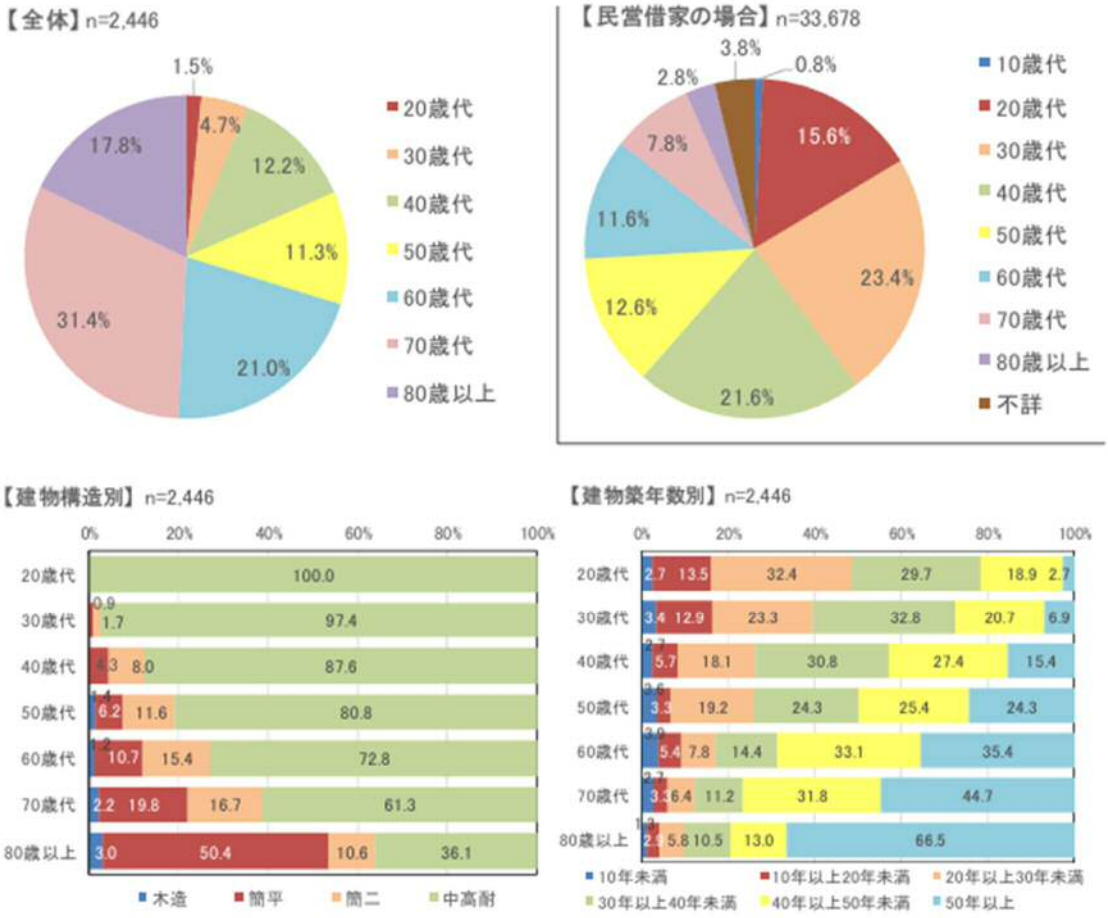
住宅団地名・号棟	建設年度	前回工事年	概要
今伊勢	1984	1984	爆裂箇所複数、窓枠下部にひび割れあり
春明 ４号棟	1972	1995	ベランダ手摺下部にひび割れ（全体的に）、階段室上げ裏に爆裂有り
島村 ３号棟	1973	1999	窓周辺・外壁にひび割れ、ベランダ下部に欠損、基礎部分に爆裂
天井	1985	1985	ベランダ上げ裏に白華、一部爆裂あり（階段室入口）、ベランダ手摺下部にひび割れあり
宝江 西棟	1981	1981	ひび割れ補修跡あり
宝江 東棟	1982	1982	スロープにひび割れ
萩原	1967	1992	窓枠下やベランダ手摺下部にひび割れあり（一部補修済み）、爆裂のおそれのある箇所あり、耐震補強部にひび割れ
和光	1996	1996	階段室・スロープにひび割れ多数、ベランダ手摺下部にひび割れ、横方向にも大きなひび

３　高齢化する入居者や多様な世代への対応

⑴　市営住宅における入居者の現況と単身・高齢化

ア　世帯主の年齢

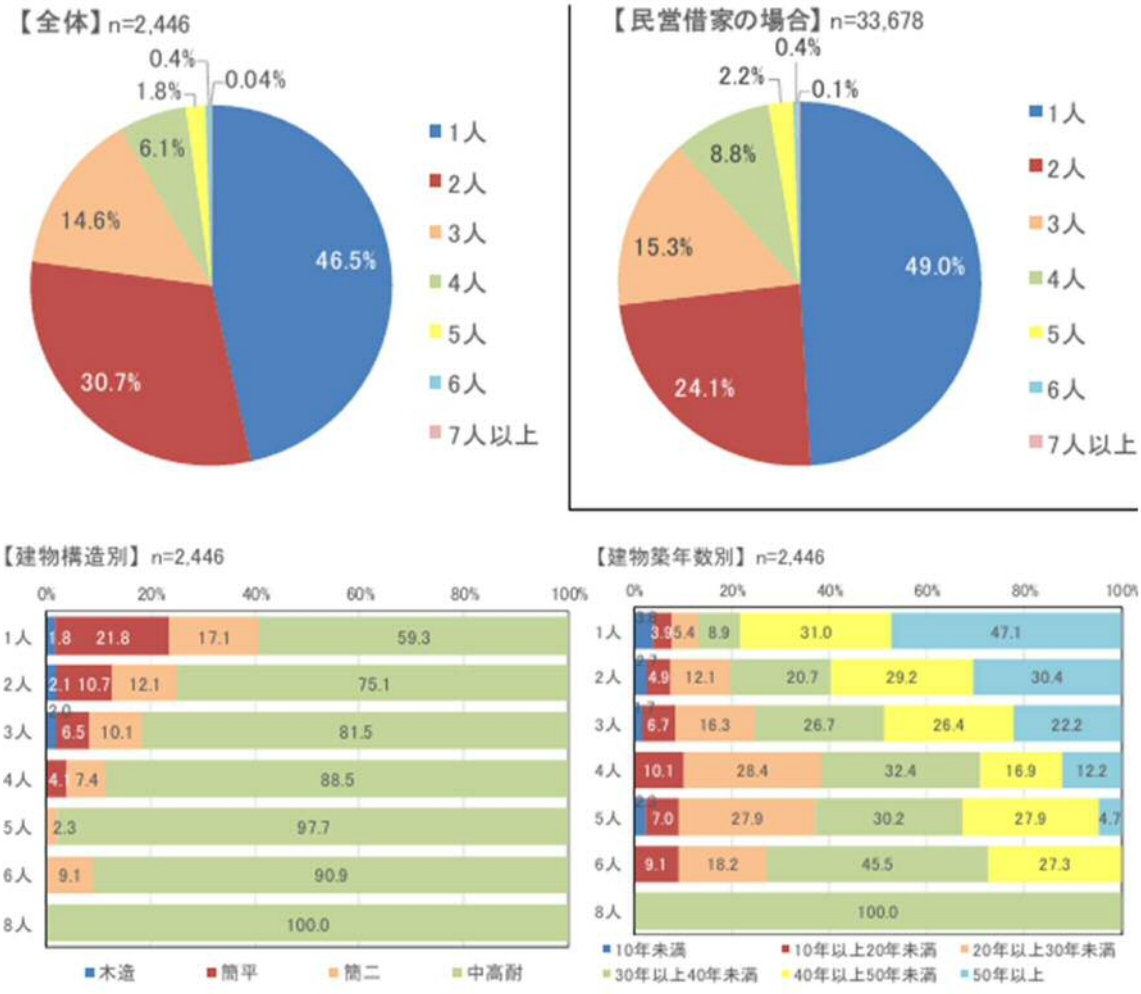
一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、以下のとおり、60 歳以上の高齢者が約７割で、年齢が上がるにつれて木造・簡平・簡二への居住が多くなっている。入居世帯の約半数が単身世帯であり、少人数世帯ほど築年数が古い住宅や木造・簡平・簡二に居住している。世帯主の年齢は、民営借家では 10～30 歳代が約４割と若い世帯が多いが、市営住宅では 60 歳代以上が約７割と高齢者が大半を占めるのが特徴である。建物構造との関連をみると、20～50 歳代では中高耐が８割以上を占めるが、年齢が上がるにつれ木造・簡平・簡二の割合が多くなり、80 歳代以上では６割以上を占める。また、建物築年数との関連をみると、築後 20 年未満の比較的新しい建物への居住は各年代において大きな差はないが、築後 50 年以上になると年代に比例して割合が多くなっている。



（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 26 頁。2018 年当時の数値）

イ　世帯人員

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、以下のとおり、入居世帯の約半数が単身世帯であり、少人数世帯ほど築年数が古い住宅や木造・簡平・簡二に居住している。世帯人員は、民営借家と市営住宅ともに単身世帯が約半数を占め、人数が多くなるにつれて割合が少なくなっている。建物構造との関連においても同様の傾向がみられ、中高耐の割合が高くなっている。また、「１人」の場合には４割以上が木造・簡平・簡 二のいずれかに居住している。そして建物築年数との関連をみると、「１人」「２人」「３人」の場合に 40 年以上の建物への居住が４割以上を占めている。

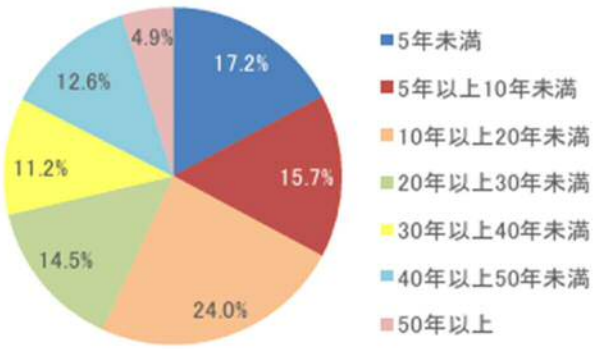


（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 27 頁。2018 年当時の数値）

ウ　居住年数

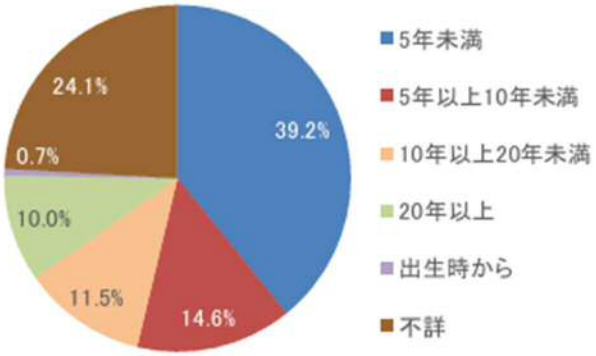
一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、以下のとおり、市営住宅では、民営借家に比べて居住年数が長くなっている。居住年数は、民営借家では 10 年未満が半数以上を占め、「20 年以上」は１割である。 一方、市営住宅では「10 年以上 20 年未満」が２割以上と最も多く、20 年以上は４割以上と高い割合となっている。

【全体】n=2,446



居住年数	世帯数	割合
5年未満	420	17.2%
5年以上10年未満	383	15.7%
10年以上20年未満	588	24.0%
20年以上30年未満	354	14.5%
30年以上40年未満	274	11.2%
40年以上50年未満	307	12.6%
50年以上	120	4.9%
計	2,446	100.0%

【民営借家の場合】n=33,678

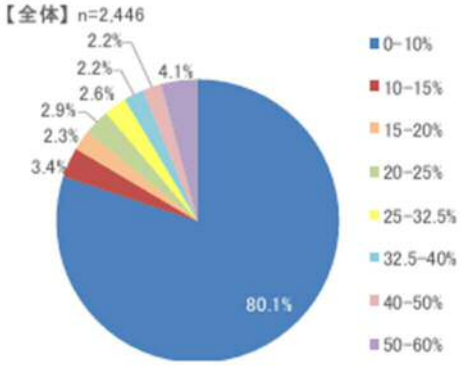


居住年数（民営借家）	世帯数	割合
5年未満	13,202	39.2%
5年以上10年未満	4,905	14.6%
10年以上20年未満	3,873	11.5%
20年以上	3,361	10.0%
出生時から	220	0.7%
不詳	8,117	24.1%
計	33,678	100.0%

（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 28 頁。2018 年当時の数値）

エ　収入分位

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、収入分位（全世帯を収入の低い順に並べたとき、各世帯の収入順位が下から何%に位置しているかを示す数値）は、「０-10%」が約８割で、本来階層（裁量階層以外の者）は約９割を占める。また、収入超過者（引き続き３年以上入居し、かつ、月収が政令で定める額を超える者）は１割に満たないものの、裁量階層（①入居者が高齢者、障害者である場合等特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合、②公営住宅が、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため建設する国の補助に係るもの又は転貸するため借り上げるものである場合）よりも多く入居している。



収入分位	人数	割合	階層	収入区分（月額所得）
0-10%	1,960	80.1%	本来階層 88.8%	0～104,000円
10-15%	83	3.4%		104,001～123,000円
15-20%	57	2.3%		123,001～139,000円
20-25%	72	2.9%		139,001～158,000円
25-32.5%	64	2.6%	裁量階層・収入超過者 11.2%	158,001～186,000円
32.5-40%	55	2.2%		186,001～214,000円
40-50%	54	2.2%		214,001～259,000円
50-60%	101	4.1%		259,001円以上
計	2,446	100.0%	－	－

（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 29 頁。2018 年当時の数値）

オ　入居状況

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、以下のとおり、エレベーターが設置された中高耐の半数が入居率 100%であり、簡平・簡二の空き家率は平均２割程度となっている。構造別に入居率及び空き家率をみると、木造では、全て用途廃止予定で募集停止していることから、平均の空き家率が約５割となっている。また、簡平・簡二では空き家率が２割弱となっている。一方、中高耐では、平均の入居率が９割を超えている。エレベーターが設置された団地は半数が入居率 100%である。

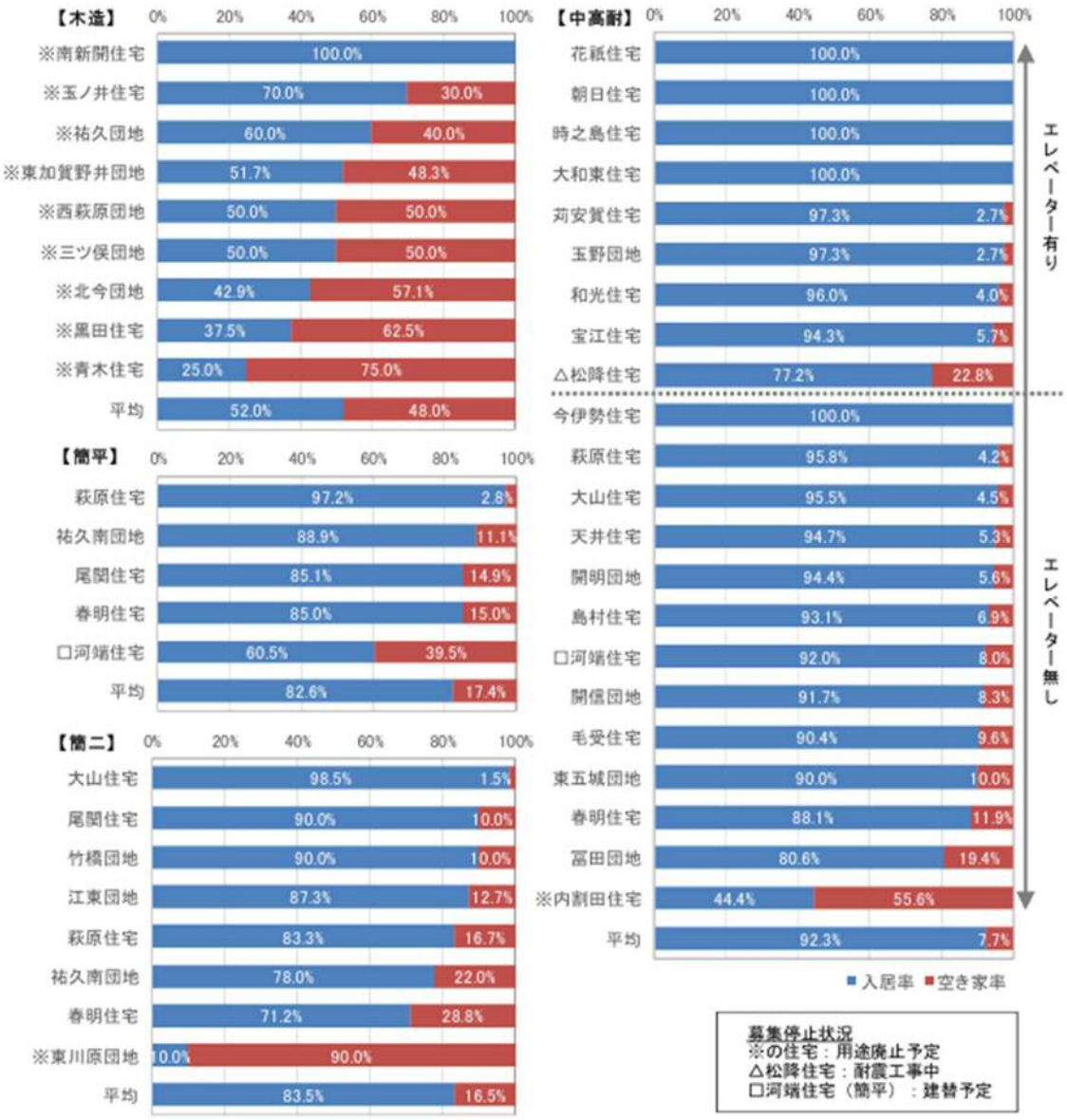


図　団地別・構造別の入居率及び空き家率

（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 30 頁。2018 年当時の数値）

カ　応募状況

一宮市公営住宅等長寿命化計画によれば、募集対象となっている団地について2015(平成 27)～2017（平成 29）年度の応募状況をみると、定期募集の募集数は 409 件、応募数は 804 件で、応募倍率は 2.0 倍である。定期募集は中高耐において行われており、築後 30 年以内の比較的新しい和光住宅、苅安賀住宅、花祇住宅、玉野団地では応募倍率が 10 倍を超えているが、それより古くなると 1 倍にも満たない団地もみられる。また、簡平・簡二では常時募集が行われ、管理戸数に対する申込者数の割合は大山住宅が 34.8%と最も多く、次いで竹橋団地が 20%となっている。

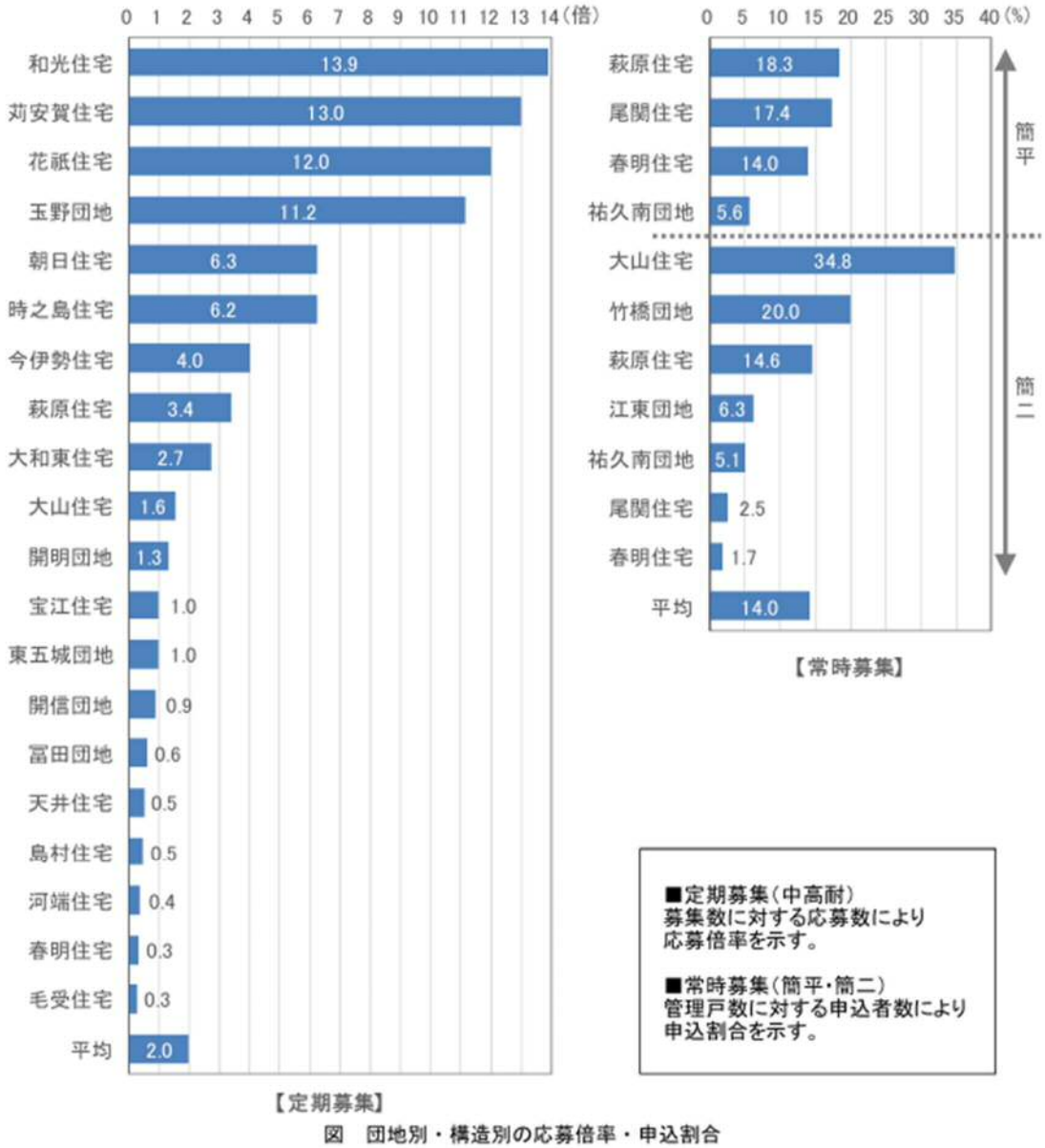


図　団地別・構造別の応募倍率・申込割合

（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 31 頁。2018 年当時の数値）

キ　小括

市営住宅の世帯主の平均年齢は 65.8 歳であり、その約７割が 60 歳代以上の高齢者である。将来的に人口の高齢化が進展していく中で、市営住宅の入居者についてもさらに高齢化が進むことが考えられる。かかる現状に対応した入居条件の設定・変更をすることや、建替時を含め、適切な時期にバリアフリー化を進めていく必要がある。また、市営住宅の平均世帯人員は 1.87 人で、単身世帯が大半を占める状況である。特に高齢者の単身世帯では団地内外で人と交流する機会が少なくなることで、孤独死に繋がる可能性も高くなる。身寄りの無い者や親族との交流が途絶えている者も少なくないので、入居者死亡後の賃貸借契約解除や残置物の取扱いをどうするかということも喫緊の課題となっている。

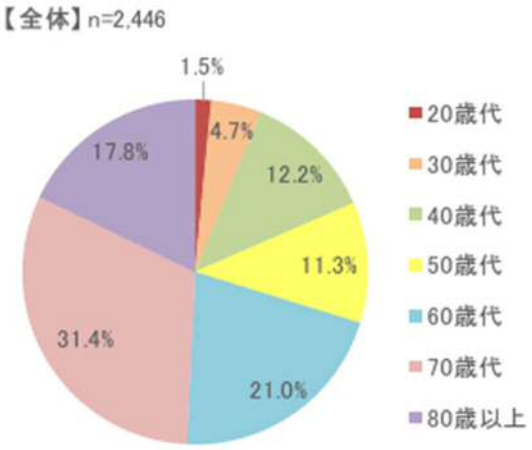


図　市営住宅の世帯主の年齢割合

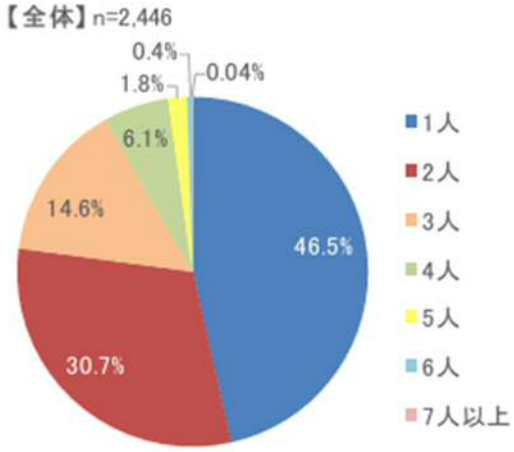


図　市営住宅の世帯人員割合

（出典　一宮市公営住宅等長寿命化計画 33 頁。2018 年当時の数値）

４　監査の結果

⑴　監査の方針

2019 年２月に策定された一宮市公営住宅等長寿命化計画に基づき建替事業・移転交渉や計画修繕・改善事業が有効かつ適切に行われているかどうか、また、各事業の処理過程に経済性や効率性を欠く点がないかという観点から、2023（令和５）年度までの一宮市公営住宅等長寿命化計画の履行状況について監査を行った。

⑵　建替事業・移転交渉に関する計画の履行状況

ア　建替事業・移転交渉の実績

（ア）用途廃止された団地

一宮市公営住宅等長寿命化計画策定以後、西萩原団地と青木住宅が用途廃止にされている。

西萩原団地については、2020（令和２）年７月に最終入居者１世帯に対し移転交渉、同年 12 月に移転承諾、2021（令和３）年３月に用途廃止となった。その後、西

萩原団地は解体され、2022(令和４)年３月 31 日に資産経営課に管理移管され、普通財産として資産経営課で管理されている。

青木住宅については、2020(令和２)年１月に最終入居者１戸が自然退去、2020(令和２)年９月に用途廃止となった。その後、青木住宅は解体され、2021(令和３)年４月１日に資産経営課に管理移管され、その後売却されている。

(イ) エリア別の団地集約の状況

木曽川エリア、尾西・萩原エリア、浅井・西成エリアいずれも未実施である。

(ウ) 建替・用途廃止に向けた折衝状況

2020(令和２)年度に西萩原団地の最終入居者に対して移転交渉をしたほか、2021(令和３)年度以降は、住戸の用途廃止に向けて、入居者数が特に少ない北今団地と祐久団地に絞って、その入居者に対し移転交渉を行っている。2021(令和３)年度は祐久団地の入居者２名に移転交渉の末、移転補償金の支払を前提とした退去を実現している。2022(令和４)年度、2023(令和５)年度も入居者に対する移転交渉を行ったが、入居者の退去は実現していない。なお、計画策定時点の市営住宅の管理戸数は 2,785 戸、2023(令和５)年度時点の市営住宅の管理戸数は 2,746 戸である。

イ　市営住宅借地関係

住宅政策課によれば、一宮市の市営住宅で敷地等を賃借している住宅として、以下のものがある。

住宅名	用途	賃貸人	対象不動産		令和５年度賃料（年額）
島村住宅	敷地	宗教法人若栗神社八幡宮	一宮市大字島村字南裏山	76番地　1,233㎡の内786.78㎡　(境内地)	
				77番地　1193.00㎡　(山林)	
				78番地　56㎡の内　38.02㎡　(田)	
				80番地　39㎡の内　1.65㎡　(宅地)	
				85番地　469㎡の内　21.82　(畑)	
				以上合計2041.27㎡	2,086,177
北今団地	排水路用地	個人	一宮市北今字川原	18番1　20.38㎡	16,976
東加賀野井団地	排水路用地	個人	一宮市東加賀野井字川原	232番1　24.00㎡　(宅地)	
				237番1　6.60㎡　(畑)	
				以上合計　30.60㎡	32,436
玉ノ井住宅	敷地	宗教法人賀茂神社	一宮市木曽川町玉ノ井字大縄場十ノ切	7番2　168.59㎡	175,839
南新開住宅	敷地	個人A	一宮市木曽川町黒田字北宿一ノ切	105番　宅地　254.96㎡の内36.36㎡	39,814
		個人B	一宮市木曽川町黒田字南新開	50番3　畑（現況道路敷）69㎡（登記）　82.64㎡	90,490
		個人C		42番4　畑（現況道路敷）39㎡（登記）　49.64㎡	54,355
		個人D		69番２　宅地　9.91㎡の内　6.9㎡	7,555
		個人E		25番12　宅地　198.34㎡の内　42.97㎡	
				28番１　宅地　165.28㎡の内　23.14㎡	
				29番1　宅地　152.06㎡の内　23.14㎡	
				以上合計89.25㎡	97,728
		個人F		39番1　宅地　195.04㎡の内　19.83㎡	17,549

このうち、計画上、団地集約化による集約拠点への移転を予定されている住宅は、北今団地、東加賀野井団地、玉ノ井住宅、南新開住宅である。

計画通りに団地集約化が進んだ場合、上記４住宅の賃料合計 532,742 円（年額）の支払がなくなることとなる。

ウ　計画を立てたならば、計画実現に向けてより具体的な計画を立てて実行していくべきであり、計画を立てただけとなっている現状の対応は不適切である【指摘】

【事実関係】

住宅政策課によれば、木曽川エリア、尾西・萩原エリア、浅井・西成エリアの各団地集約事業は未実施であり、入居者数の少ない団地入居者に対して任意に退去を求めているだけという状況である。

社会資本整備総合交付金を活用して公営住宅法に基づく公営住宅建替事業を行うということについても、これを実施するための予算の確保が困難であるとともに、将来の事業実施に向けた積立基金その他具体的な計画もなく、事業実施の見通しが立っていない。

現状、後述⑶の屋上防水・外壁の改修やライフライン設備の改修など、すぐに対応しなければ多くの入居者の生活に支障が生じる計画修繕・改善事業を優先せざるを得ず、建替事業を実施できていない。

【指摘】

一宮市公営住宅等長寿命化計画において、計画期間（2028 年度まで）の目標管理戸数を 2,600 戸、中長期（2048 年度まで）の目標管理戸数を 2,200 戸と設定し、エリア別の団地集約事業を進めることを定めているにもかかわらず、中間年度の 2023（令和５）年度を過ぎても何ら団地集約事業の実施の見通しが立っていないというのは計画の有効性の観点から問題である（なお、前述の一宮市住宅マスタープラン（2013 年３月策定 2022 年度終了）においても住宅管理戸数の基本的方向性として 2,500 戸余を維持するとされており、計画が達成していなかった。）。計画を立てたならば、その計画を実行し、評価点検の上、改善していくことが求められるところ、現状、計画を立てただけで計画の意味をなしていない。団地集約事業の優先順位、予算の確保の仕方、実施時期など計画を実現するためのより具体的な計画を立てて実行していかなければ、団地集約はいつまでも実現しない。

また、団地集約を実現すれば市営住宅の敷地等の賃料の支払もなくなるのであり、その意味でも、計画達成に向けた実行や計画内容の見直しが必要である。

⑶　計画修繕・改善事業に関する計画の履行状況

ア　計画修繕・改善事業の実績

2019（平成 31）年度から 2023（令和５）年度までの各事業の工事名、工事概要及び請負金額は次のとおりであった。

実施年度	事業種別	工事名	工事概要	請負金額 (円)
2019 (平成 31) 年度	計画修繕	萩原住宅２号棟量水器･集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	2,854,500
		島村住宅１～６号棟量水器･集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	13,707,100
		和光住宅量水器取替工事	量水器取替	2,900,700
		開信団地３期棟量水器･集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	2,641,100
	改善	萩原住宅２号棟外壁その他改修工事	外壁改修、屋上防水改修	23,086,800
		島村住宅３号棟外壁改修工事	外壁改修	24,161,500
		毛受住宅１・２号棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	11,718,000
		島村住宅４号棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	8,899,200
		宝江住宅屋上防水改修工事	屋上防水改修	7,732,800
2020 (令和２) 年度	計画修繕	時之島住宅１号棟西量水器取替工事	量水器取替	1,267,200
		東五城団地２棟･冨田団地５・６・７棟量水器取替工事	量水器取替	2,868,800
	改善	和光住宅外壁その他改修工事	外壁改修、屋根葺替	74,910,000
		毛受住宅３・４号棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	10,351,000
		島村住宅２号棟外壁改修工事	外壁改修	28,954,200
		朝日住宅屋上防水改修工事	屋上防水改修	7,920,000
		春明住宅１号棟衛生設備改修工事	給水、排水、ガス衛生設備改修	30,580,000
2021 (令和３) 年度	計画修繕	島村住宅７・８・12 号棟量水器・集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	5,438,400
		東五城団地１棟･冨田団地２・３・４棟量水器取替工事	量水器取替	3,341,800
		花祇住宅量水器取替工事	量水器取替	1,535,600
		苅安賀住宅受水槽改修工事	受水槽、揚水ポンプ、高置水槽取替	20,680,000
	改善	苅安賀住宅西棟改修工事	外壁改修、屋根葺替、EV	103,400,000
		春明住宅３・４号棟衛生設備改修工事	給水、排水、ガス衛生設備改修	33,286,000
2022 (令和４) 年度	計画修繕	島村住宅９・10・11 号棟量水器・集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	5,581,400
		開明団地１棟･開信団地４棟量水器・集中検針盤取替工事	量水器・集中検針盤取替	4,897,200
		和光住宅高置水槽改修工事	高置水槽取替	5,690,300
	改善	苅安賀住宅東棟改修工事	外壁改修、屋根葺替、EV	92,133,800
		春明住宅５号棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	9,405,000
		春明住宅５・６号棟衛生設備改修工事	給水、排水、ガス衛生設備改修	41,789,000
		松降住宅東棟衛生設備改修工事	給水、排水、ガス衛生設備改修	52,113,600

2023 （令和５） 年度	計画修繕	大山住宅Ａ・Ｂ・Ｄ・Ｅ棟量水器取替工事	量水器取替	7,712,100
		朝日住宅ほか２住宅（今伊勢・開明２）量水器取替工事	量水器取替	5,685,900
	改善	春明住宅４号棟改修工事	外壁改修、屋上防水改修	25,545,300
		花祇住宅改修工事	外壁改修、屋根葺替	51,841,900
		天井住宅改修工事	外壁改修、屋上防水改修	23,241,900
		大山住宅Ｆ・Ｇ棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	10,736,000
		開明団地１期棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	8,422,700
		【週休二日制】東五城団地１・２期棟屋上防水改修工事	屋上防水改修	17,435,000
		松降住宅西棟衛生設備改修工事	給水、排水、ガス衛生設備改修	44,038,500

イ　事実関係

一宮市の住宅団地で、緊急度がＥ（「早い時期に全面改修必要」重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急の更新が必要）と認定された住宅（前記１⑼）について、改善事業がなされているかを見ると、春明４号棟は 2023（令和５）年度に、島村３号棟は 2019（平成 31）年度に、天井は 2023（令和５）年度に、萩原は 2019（平成 31）年度に、和光は 2020（令和２）年度に改修工事が行われている。

なお、宝江西棟及び宝江東棟については、住宅政策課によれば、一宮市公営住宅等長寿命化計画において反映されていないが、既に 2018（平成 30）年度に改修工事が行われているとのことであった。

その他、各種事業の事業者の選定は、一般競争入札方式又は指名競争入札方式により行われている。2019（平成 31）年度から 2023（令和５）年度までの入札調書及び入札執行調書を確認したところ、辞退率が高くて実質的に随意契約となっているなどということはなく、入札の適正さを欠く実態は見受けられなかった。

⑷　計画の見直しの状況

計画の見直しを計画に従って行うべきである【指摘】

【事実関係】

一宮市公営住宅等長寿命化計画では、それぞれの施策が着実に実現するよう、計画の進捗状況を定期的に確認し、事業スケジュールの見直しを行い、計画期間における中間の５年目のほか、適切な時期に計画の見直しを行うものとすることとされているが、中間の５年目である 2023（令和５）年度に計画の見直しは行われていない。

【指摘】

一宮市公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅に関する事業を行うにあたって原資となる社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）の根拠計画とされている。しかし、一宮市公営住宅等長寿命化計画において定められている計画の見直し自

体も行われていないとなると、今後も同計画を根拠計画として補助金を継続的に獲得できるのか疑念も生じるところである。

前掲の住宅マスタープランについても計画後の見直しが行われていなかった。また、前述⑵のとおり、団地集約事業については、一宮市公営住宅等長寿命化計画に基づき事業を実施する見通しが立っていない。一宮市公営住宅等長寿命化計画においても、計画を立てただけとすることなく、具体的に計画を実行していけるよう、適切な計画の見直しを速やかに行うべきである。

⑸　高齢化する入居者や多様な世代への対応の状況

主に入居中の管理の結果を踏まえ、以下のとおり提言する（一部監査の意見と重複する）。

ア　募集に関する情報公表の方法

定期募集の対象住宅、当該住宅の代表的な部屋の写真、常時募集の対象部屋等の公表方法が、市のウェブサイトや市営住宅管理事務所（市役所本庁舎）での公表に絞られている。

ウェブサイトでの公表は、アクセスの容易性や即時性、業務の効率化の観点から有益ではあるが、高齢者等の中には、ウェブサイトを見ることが困難な者もいる可能性がある。また、一宮市が尾西市、木曽川町との合併により面積が拡大し、市役所本庁舎まで来るのが容易ではない市民がいる可能性があることを考慮すると、市営住宅管理事務所（市役所本庁舎）での公表だけでは、市民に十分に情報を伝えきれない恐れがある。

そもそも、案内書・申込書は、市のウェブサイトからダウンロードできるほか、市役所本庁舎、尾西庁舎、木曽川庁舎、出張所でも配布しているのであるから、これらの各庁舎、出張所でも、定期募集の対象住宅、当該住宅の代表的な部屋の写真、常時募集の対象部屋等の公表を行うべきである。

イ　単身高齢者の増加に対応した入居条件の設定・変更

定期募集の公開抽選会（2024(令和６)年 10 月１日）の際のヒアリングにおいて、入居者が２人以上であることを条件にしていたある住宅について、それまでは応募が無いことが多かったが、単身者でも入居可能と条件を変更したところ、単身高齢者の応募が増えて抽選になるようになったとの話があった。また、エレベーターの無い住宅では、１階の部屋に単身高齢者の応募がたくさん来るとのことであった。

このような単身高齢者の増加による需要の傾向を十分に検討し、かかる需要にきちんと応えられるように、各住宅の入居条件を設定または柔軟に変更するようにすべきである。

ウ　施設の改修・増設等

（ア）エレベーター・スロープ

現場往査をしたところ、エレベーターが設置されていない住宅がかなりあり、スロープが設置されている住宅は少数であった。

現在でも高齢者の入居者は多いが、今後、高齢者の入居率がさらに上昇すると考えられることから、エレベーター、スロープは可能な限り設置するようにすべきである。

（イ）駐輪場（シルバーカー）

現場往査で各住宅の駐輪場を確認したところ、特にエレベーターの無い住宅において、駐輪場にシルバーカー（手押し車）が置いてある所があった。恐らく、シルバーカーを利用している入居者が、自分の部屋までシルバーカーを持って行くことができず、駐輪場に置いているものと思われる。

外出する際にシルバーカーを使用する高齢者は多く、今後、高齢者の入居率が上昇すると考えられることから、自転車だけでなく、シルバーカーを置くことも考慮して、駐輪場の設置・管理を行う必要があると考えられる。例えば、自転車スタンドを設置することは、自転車の駐輪を整然と行うには都合がよいが、シルバーカーを置くには不便であるので、自転車スタンドを設置しないスペースも確保する等の工夫が必要と考えられる。

エ　災害対策・避難訓練等

地震や火事、水害等の発生時に単身高齢者が単独で避難するのは困難なことが多く、日頃から災害対策や避難訓練等を行い、速やかに避難等ができるように備えておく必要がある。特に、愛知県は南海トラフ地震の発生時に大きな被害が生じると想定されており、その必要性は極めて高い。

ヒアリングしたところでは、一宮市においては、危機管理課が防災に関する啓発や広報、町内単位や学区単位での避難訓練等を力を入れて行っているので、住宅政策課や愛知県住宅供給公社は、消防所の査察時に指摘等があれば対応したり、梅雨の季節や猛暑の時、騒音が発生した時に「住宅だより」を配布して告知したりしているとのことであった。

防災に関する啓発や広報、避難訓練等は、市営住宅単独で行うよりも、地域住民と一緒に行う方が実践的であるので、危機管理課が町内単位や学区単位で力を入れて行っているのであれば、それを中心に考えるのは妥当と言えるが、それだけではカバーできない市営住宅固有の課題については、住宅政策課や愛知県住宅供給公社が積極的に関わって備えをしておくべきである。

特に、災害発生時にはエレベーターが使えなくなる可能性が高いので、エレベーターのある市営住宅の２階以上に入居している単身高齢者の避難方法については、今のうちから十分に検討し、体制を整えておくべきである。

オ　死亡後の賃貸借契約解除・残置物の取扱い

（ア）単身高齢の入居者の中には、身寄りの無い者や親族との交流が途絶えている者も少なくなく、また、2023（令和５）年度の募集より連帯保証人制度を廃止し、緊急連絡先（入居者以外で１名）の届出または「緊急連絡先に関する誓約書」の提出に変更したこともあって、賃貸人死亡後の賃貸借契約の解除、残置物の取扱いに窮しているケースが見られる。

しかるに、単身高齢の入居者は今後も増加すると予測され、それに伴い、かかるケースも増加すると考えられるため、これにどのように対応すべきかが、重要な課題となっている（なお、「緊急連絡先に関する誓約書」第２項の記載は包括的・抽象的であり、その有効性に疑問があること、また、仮に有効であるとしても、その適用できる範囲は制限的・抑制的に解すべきであることは前述した。）。

（イ）この点、相続財産清算人を選任する方法が考えられるほか、民間の賃貸住宅に関するものではあるが、国土交通省が「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル契約条項」という。）を公表し、賃貸人死亡後の賃貸借契約の解除及び残置物の搬出・廃棄について、死後委任（準委任）契約の締結を柱とした対応策を示しているので、参考になると思われる。

但し、公営住宅は、民間の賃貸住宅よりも公益的性格が強いことから、死後委任（準委任）契約の締結が実質的な入居条件とならないよう、賃借人及び受任者の任意性の確保には最大限配慮すべきであるし（モデル契約条項も、その「前注」において、「賃借人及び受任者がその内容を十分に理解した上で任意に同意していることが必要である」と明記している。）、受任者についても、基本的には賃借人の推定相続人に限るのが妥当と考えられる。

第４章　市営住宅に関する債権管理

第１　債権管理の概要

１　普通地方公共団体における債権管理

普通地方公共団体の有する債権は、普通地方公共団体の財産であり（地方自治法第 237 条第１項）、普通地方公共団体は、地方自治法、同施行令、地方税法、民法その他個別法等の法令の規定に従い、適切に債権を管理しなければならない。

本章では市の市営住宅に関する債権の管理について述べるが、その前提として、普通地方公共団体の債権管理に関する法令（主に地方自治法及び同施行令）の定めを概観する。

⑴　債権の定義

一般に「債権」とは「ある特定の人が他の特定の人に対して、ある特定の行為をすること（あるいはしないこと）を請求しうる権利」などと定義されるが（中田裕康『債権総論第四版』（2020 年・岩波書店）18 頁参照）、地方自治法における債権は、「金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利」と定義されている（地方自治法第 240 条第１項）。本章で対象とするのも、この意味での債権である。

また、普通地方公共団体の債権については、公法上の原因に基づいて発生する債権を公債権（地方自治法第 231 条の３第１項）、私法上の原因に基づいて発生する債権を私債権（地方自治法第 240 条第２項、地方自治法施行令第 171 条）と分類し定義されることが多い（公債権と私債権の区別については本章第７の２⑺も参照）。

⑵　調定、納入通知及び督促

債権管理のはじめとして、発生した債権について調定及び納入義務者に対する納入通知をする（地方自治法第 231 条）。調定は、発生した権利の内容を調査・確認して具体的に所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者等納入の通知上必要な事項を内部的に決定する行為をいう（地方自治法施行令第 154 条１項参照）。納入通知は、納期限等を記載した納入通知書でしなければならず（地方自治法施行令第 154 条第２項、第３項）、納期限までに納付がない場合には、期限を指定して督促をしなければならない（地方自治法第 231 条の３第１項、同施行令第 171 条）。

⑶　滞納処分及び訴訟手続等

督促をしてもなお納付がない場合には、当該債権が滞納処分をすることのできる債権（いわゆる強制徴収公債権）である場合には滞納処分をすることができる（地方自治法第 231 条の３第３項）。当該債権が強制徴収公債権でない場合（後述のとおり本章で対象とする債権はこれに該当する）には、原則として訴訟手続等により履行を請求しなければならない（地方自治法第 240 条第２項、同施行令第 171 条の２）。

⑷　徴収緩和措置

強制徴収公債権を除く債権について、督促をしてもなお納付がない場合で、債権金額が少額で取立に要する費用に満たないときや、債務者が無資力であるときなど、一定の要件を満たすときには、その事由に応じて、取立てをしない扱いをしたり（徴収停止、

地方自治法第 240 条第３項、同施行令第 171 条の５）、履行期限を延長したり（履行延期の特約・処分、地方自治法第 240 条第３項、同令第 171 条の６）、免除をしたりすることができる（地方自治法第 240 条第３項、同施行令第 171 条の７）。

⑸　時効管理

公債権については消滅時効期間を経過することにより、私債権については消滅時効期間の経過及び債務者の時効の援用により、時効消滅する（地方自治法第 236 条第１項、第２項、民法第 145 条）。消滅時効期間を経過する前に、裁判上の請求をしたり、債務者の債務承認書等を取り付けたりすることにより、消滅時効の完成を防ぐことができる（時効の完成猶予、更新、民法第 147 条以下）。地方公共団体がする納入の通知や督促にも時効の更新の効果がある（地方自治法第 236 条第４項）。

⑹　適正な債権管理の必要性

「地方公共団体が有する債権の管理について定める地方自治法 240 条、地方自治法施行令 171 条から 171 条の７までの規定によれば、客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない」（最高裁平成 16 年４月 23 日判決民集第 58 巻４号 892 頁）とされている。

債権の適切な管理を怠り、時効消滅をさせてしまうことは、「違法若しくは不当に公金の賦課もしくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実」（地方自治法第 242 条第１項）に該当する可能性がある。

２　一宮市における債権管理の概要

⑴　債権の内容

市営住宅に関連する債権債務としては、①市営住宅使用料、②駐車場使用料、③①と②の遅延損害金、④賃貸借契約解除後の使用損害金、⑤賃借人の費用負担義務・保管義務等（退去後の原状回復義務等、一宮市営住宅条例 23 条、24 条参照）がある。

⑵　一宮市の歳入に計上されている債権

このうち、一宮市の歳入では、①市営住宅使用料を「市営住宅家賃」として、②駐車場使用料を「貸地等使用料」として、④賃貸借契約解除後の使用損害金を「使用損害金」として、計上しているのみである。

⑶　債権管理の方法

市は、公社との間で市営住宅収納等業務委託契約を締結し、公社が実際の収納業務を行っているが、退去後の滞納者の所在調査・相続人調査は、住宅政策課が行っているほか、一部の徴収困難案件については、市の財務部納税課の「債権回収特別対策室」に移管して、債権回収業務を行っている。

第２　市営住宅家賃

１　債権の内容

⑴　概要

本債権は、市営住宅の使用料である。

⑵　債権発生の根拠

債権発生の直接の根拠は、市と賃借人との間で締結された賃貸借契約である。

契約の内容は、一宮市市営住宅賃貸借契約書の各条項に定めるほか、条例及び規則の定めるところによる。

２　債権及び滞納の状況

⑴　直近５年度の債権の状況

直近５年度の市営住宅家賃の状況は、下記のとおりである。　　（単位：円）

年度	区分	（調定）金額	（調定）件数	収納額	不納欠損額	収納未済額	収納率
2023	現年度分	374,215,600	26,400	368,085,100	0	6,130,500	98.4%
	滞納繰越分	14,186,215	898	4,069,300	0	10,116,915	28.7%
	合計	388,401,815	27,298	372,154,400	0	16,247,415	95.8%
2022	現年度分	375,582,600	27,094	370,677,300	0	4,905,300	98.7%
	滞納繰越分	12,753,108	793	3,472,193	0	9,280,915	27.2%
	合計	388,335,708	27,887	374,149,493	0	14,186,215	96.3%
2021	現年度分	383,131,400	28,157	379,177,100	0	3,954,300	99.0%
	滞納繰越分	13,991,268	886	4,492,860	699,600	8,798,808	32.1%
	合計	397,122,668	29,043	383,669,960	699,600	12,753,108	96.6%
2020	現年度分	395,636,800	28,353	391,099,000	0	4,537,800	98.9%
	滞納繰越分	17,675,628	1,077	5,848,160	2,374,000	9,453,468	33.1%
	合計	413,312,428	29,430	396,947,160	2,374,000	13,991,268	96.0%
2019	現年度分	404,443,100	28,966	398,433,000	0	6,010,100	98.5%
	滞納繰越分	19,809,298	1,216	4,944,070	3,199,700	11,665,528	25.0%
	合計	424,252,398	30,182	403,377,070	3,199,700	17,675,628	95.1%
2018	現年度分	405,614,400	29,061	400,568,750	0	5,045,650	98.8%
	滞納繰越分	21,105,748	1,333	6,342,100	0	14,763,648	30.0%
	合計	426,720,148	30,394	406,910,850	0	19,809,298	95.4%

不納欠損処理をした債権の世帯数（人数）は、下記のとおりである。

2021年度　３世帯

2020年度　５世帯

2019年度　５世帯

⑵　2023(令和５)年度の収入未済額の内訳

2023(令和５)年度の収入未済額の内訳は、下記のとおりである。

年度	月数(月)	収入未済額(円)
1997	3	32,610
1998	12	104,400
1999	12	99,600
2000	9	52,200
2001	0	0
2002	12	180,000
2003	26	373,100
2004	34	449,300
2005	39	743,400
2006	26	476,838
2007	9	171,700
2008	15	387,100
2009	13	363,200
2010	31	639,700
2011	25	242,000
2012	12	106,900
2013	19	396,300
2014	17	251,800
2015	11	180,500
2016	14	197,200
2017	19	178,000
2018	33	753,667
2019	41	439,900
2020	26	497,800
2021	65	1,135,500
2022	117	1,664,200
2023	365	6,130,500
合計	1005	10,116,915

⑶　入居中の滞納者の滞納状況

公社作成の「令和５年度滞納状況報告書（６か月以上又は 10 万円以上の滞納者)」によると、入居中の滞納者の滞納状況（ただし６か月以上又は 10 万円以上の滞納者に限る、2024(令和６)年４月４日現在）は、以下のとおりである。

滞納世帯数合計　29 世帯

滞納月数平均　　10.9 か月

滞納月数内訳　　３か月以上６か月未満　　６世帯

６か月以上 12 か月未満　　８世帯

12 か月以上　　15 世帯（最長滞納月数は 21 月）

滞納金額　　合計 590 万 5,400 円、平均 20 万 3,634 円

滞納金額内訳　　10 万円未満　　４世帯

10 万円以上 20 万円未満　11 世帯

20 万円以上　　14 世帯（最多滞納額は約 40 万円）

⑷　退去後の滞納者の滞納状況

退去後の滞納者の滞納状況は下記のとおりである。

滞納世帯数合計　39 世帯

滞納月数　　合計 542 か月、平均 13.8 か月、中央値 10 か月

滞納金額　　合計 844 万 9,715 円　平均 21 万 6659 円、

中央値 17 万 1,500 円（最大滞納額は約 70 万円）

３　債権管理・回収に関する条例・規則等について

ヒアリングによると、住宅政策課では、債権管理・回収に関する規則、要綱、マニュアル、手引書、方針、その他の文書を一切作成していない。

４　愛知県住宅供給公社への委託

⑴　委託の位置づけ

市では、規則第 46 条において、「家賃、使用料等の収納事務のうち、市長が指定するものについては、管理代行者又は指定管理者にこれを委託することができる。」と定めている。

⑵　市営住宅収納当業務委託契約書

市では、公社と、下記のとおり、「市営住宅収納等業務委託契約書」を締結し、一宮市営住宅条例の別表に掲げる住宅及び共同施設の使用に係る家賃、使用料等の収納等の業務を委託している。

ア　業務委託期間（第２条）

毎年４月１日から３月 31 日まで

イ　業務委託の内容（第３条）

公社が受託する業務の範囲は、下記のとおりである。

①　家賃（退去者の滞納家賃及び損害金を含む。）及び敷金の収納事務手続等に関すること。

②　駐車場使用料の収納事務手続に関すること。

③　前２号に定めるもののほか、住宅の土地、建物の使用に係る使用料の収納事務手続等に関すること。

④　家賃等の納付指導に関すること。

⑤　その他前各号に附帯する事務。

ウ　業務委託料（第４条、第５条）

市が負担する 2024(令和６)年度の業務委託料は、22,076,755 円であり、その内訳は下記のとおりである。

区　分	内　訳	金　額（円）	備　考
基本管理料	人件費、物件費等	19,654,361	精算なし
	消費税相当額	1,965,436	
直接費等必要額	通信運搬費（郵送料）	456,958	精算する
合　計		22,076,755	

市は、上記業務委託料を四半期毎に分割し、四半期の初月末日までに概算払いする。

基本管理料の人件費、物件費等は、債権１件あたりの単価×債権数によって算出されている。

⑶　家賃等の収納・滞納整理業務仕様書

市は、公社に収納等の業務を委託するに際し、「家賃等の収納・滞納整理業務仕様書」を定めている。

仕様書においては、市営住宅家賃に関しては、「（１）家賃の収納業務」、「（２）家賃の滞納整理業務」の２つの項目の定めをしており、「（２）家賃の滞納整理業務」の内容は、下記のとおりである。

（２）家賃の滞納整理業務

①　滞納整理実施方針

管理代行者は住宅家賃の収納率向上に努めるものとする。毎年度、滞納整理の進捗状況を勘案の上、滞納整理にかかる事務の実施方針を策定し市に報告する。

②　滞納整理業務

住宅家賃滞納者に対して督促状の発送、訪問、電話等の方法により納付指導を行う業務。

長期滞納者に対しては、必要に応じ呼出し、訪問等で納付指導を行うとともに、連帯保証人に対して協力依頼の通知、支払いの請求等を行う。

生活保護受給世帯の滞納については、関係部署にその事実を報告し、生活保護法に基づく指導を要請する。家賃の代理納付等の手続を依頼する。

必要に応じて納付指導等の経過を市に報告する。

③　滞納家賃の収納

現金収納した滞納家賃は、（１）③現金による収納と同様に扱う。

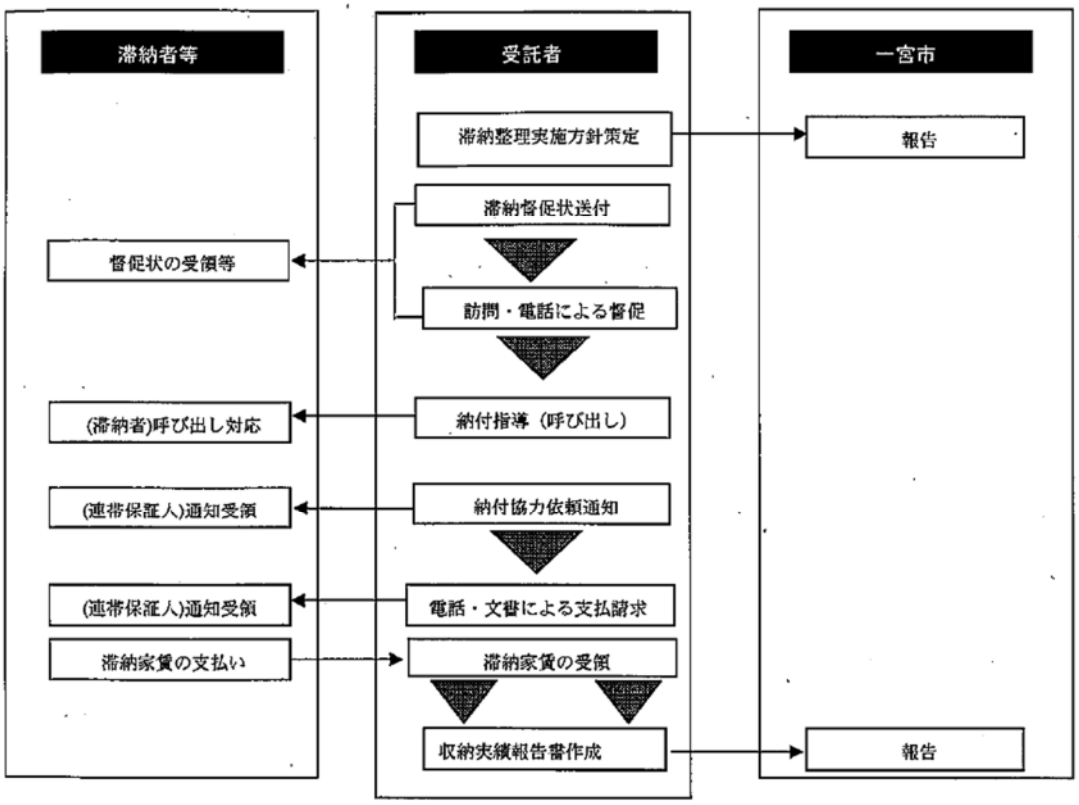
④　明け渡し訴訟に向けての業務

訴訟対象者の滞納整理状況等を市に報告する。

⑤　退去滞納者に関する業務

滞納家賃を支払わずに退去した退去滞納者については、住民票等により住所を把握し、滞納家賃の督促及び収納を行うように努める。

図表　家賃の滞納整理業務の主な流れ



⑷　一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針

家賃等の収納・滞納整理業務仕様書において、「家賃の滞納整理業務」の一つとして、「毎年度、滞納整理の進捗状況を勘案の上、滞納整理にかかる事務の実施方針を策定し市に報告する」ことが求められている。

そのため、公社では「一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針」を定めている。

⑸　公社からの報告、公社との情報のやり取りの状況

市と公社は、約２か月に１度の頻度で、「定例会」を実施し、債権管理の状況等について情報を共有している。

また、市は、公社から、毎月、「収納関係業務実績報告書」の提出を受け、「家賃徴収状況」「訪問家賃徴収」「窓口家賃徴収」の報告を受けている。各月分の家賃の支払いの有無については、市と公社の双方のパソコンから閲覧可能な専用の管理システムを用いて把握している。

５　記録等の保管状況

⑴　債権管理簿の作成

市では、債権管理簿を作成し、債権を管理している。

⑵　記録等の保管

賃貸借契約書等の原本については、入居中の者（退去後の者であっても滞納債務が残っている者も含む）については、公社が原本を保管・管理しており、退去後の者については、住宅政策課が、一定期間、保管している。

ただし、督促状や催告書の控えは保管していない。

６　入居中の債権管理

入居中の債権管理の状況は、次のとおりである。

⑴　債権の発生

市と入居者との間の賃貸借契約に基づき、市営住宅家賃が発生する。

⑵　調定

毎会計年度初めの４月に、４月の入居状況を前提に、１年間分の家賃について、市が調定を行う。５月以降の新規入居・退去・家賃の減額など、入居状況に変更がある場合には、変更の調定を実施する（一宮市会計に関する規則第３条第３項参照)。

市は、変更の調定について、個々の債権の変更内容について一覧表を付した上で、一月単位で増減金額を一括して調定を行っており、違法な運用は見受けられなかった。

ただ、ヒアリングにおいて担当者に「個々の債務者について金額の変更があっても、総額が変わらなければ変更の調定はしない。」という誤った理解が見受けられた。

調定は債権１つ１つについて実施するもので、総額が変わらず、その内訳が変わっただけだとしても、変更の調定を挙げる必要があるため、注意されたい。

⑶　家賃の収納、納入の通知

家賃の収納方法としては、①口座振替による収納、②納付書による収納、③現金による収納が予定されている。

①　口座振替により収納をする場合、入居者から、入居時に口座振替申請書の提出を受け、毎年度初めに、公社から入居者に対して、口座振替通知書を発送する。毎月、住宅政策課から市の会計管理者に調定の通知をし、会計管理者から、金融機関に対して、納入通知書を発送する。

②　納付書により納付をしている入居者に対しては、公社から、年度初めに、納入通知書と 12 か月分の納付書を送付する。

各月分の家賃の支払いの有無については、市と公社の双方のパソコンから閲覧可能な専用の管理システムを用いて把握可能である。

⑷　督促

納期限到来後、家賃の支払いが確認できない者については、公社が督促状を作成し、滞納者宛てに発送する。督促状の送付期限の決まりはないが、毎月、納期限の翌月の 20 日前後に送付している。

督促状の送付状況については、公社から、毎月、報告書の「納付指導実績表」において、住宅ごとの督促状の発送件数の報告を受けると共に、専用の管理システムに督促状の送付状況が記載される。

督促状の控えは保管していない。また、督促状の送付日は専用のシステムに記録されているが、督促状の到達日は記録していない。

⑸　納付催告・納付指導

納期限後支払のない者に対しては、愛知県住宅供給公社の職員が、訪問、電話等の方法により納付催告、納付指導を行う。

納付催告、納付指導の内容については、「一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針」に下記のとおり定められている。納付催告、納付指導は、この実施方針に基づいて、公社の裁量の下で行われる。

一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針
　市営住宅の家賃徴収において、次の取り組みを行うことにより管理の適正化を図り収納率の向上に努めます。
１　滞納者への取り組み
①　滞納者及び連帯保証人への対応
ア　滞納者への対応
・滞納初期段階（３カ月程度）において滞納者への早期接触を行い状況把握に努める。
・電話、訪問、場合によっては、呼出し等を行い個別指導に努める。
・督促状・催告書の送付により、納付指導の強化を図る。
・督促の強化を図るため、6か月以上または１０万円以上の滞納者に年２回（６月・１１月）に特別催告書を送付する。
②　納付指導の強化
・滞納が発生している状況から、滞納者の家族状況・収入状況を把握する。
・６カ月以上の滞納者については、納付計画を聴取する。その後の状況によっては納付誓約書を提出される。（納付約束不履行を繰り返す場合等）
③　滞納者への措置
・滞納の状況が改善に至らない場合には、滞納額を増加させないよう、必要に応じて今後の方針について市と協議する。

納付催告・納付指導の実績について、市は、公社から、毎月、「納付指導実績表」の提出を受け、市営住宅ごとに、文書催告（督促状、催告状、特別催告状）、退去者への納付指導、電話催告、訪問指導（面談・文書投函）、来訪指導、誓約書受理、保証人通知、納付書再発行、徴収の件数と徴収の金額の報告を受けている。

また、専用の管理システムで、折衝交渉の状況を確認でき、個別懸案事案を中心に、定例会において、公社から報告を受ける。

⑸　連帯保証人等への請求

ア　連帯保証人等への請求についての定め

連帯保証人への通知については、「一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針」に下記のとおり定められている。

１　滞納者への取り組み
①　滞納者及び連帯保証人への対応
イ　連帯保証人への対応
・連帯保証人へは、滞納に至るまでの経緯を説明し、未納額の納付を依頼する。
・必要に応じて連帯保証人あてに納付協力通知を送付する。

イ　連帯保証債務の調定

連帯保証債務について、調定をしていない。市は、その理由について、連帯保証債務について調定をすると、管理システム上、主債務と連帯保証債務が二重で計上されることになり、債権管理に支障が生じるからであると説明している。

ウ　連帯保証人等への請求状況

主債務者について、６か月以上または10万円以上の滞納が生じ、特別催告書（年２回、６月・11月）を送付する際には、連帯保証に対しても、公社から、必ず催告書を送付する。

ただし、連帯保証人に送付をするのは催告書のみで、納入の通知は発送していない。

⑹　徴収緩和措置

ア　家賃の減免、徴収猶予

世帯収入が著しく低額、病気、災害など、家賃全額の支払いが困難な特別の事情がある場合には、家賃の減免、徴収猶予が認められている（条例第18条、規則第20条、一宮市市営住宅家賃の減免及び徴収猶予事務取扱要綱、一宮市営住宅家賃の減免（福祉減額）事務取扱要綱）。

イ　地方自治法施行令の定める徴収緩和措置の実施状況

市では、地方自治法施行令の定める徴収緩和措置（徴収停止（地方自治法施行令第171条の５）、履行延期の特約等（地方自治法施行令第171条の６）、免除（地方自治法施行令第171条の７））は実施していない。

ウ　分納誓約書

納付催告・納付指導の結果、滞納家賃を分割納付する旨の合意がされた場合には、分割納付のための納付書を送付する。分割納付の合意時に、通常、分納誓約書等、分割納付の合意を証する書面は締結しない。もっとも、分割納付の不履行が重なった場合などには、分納誓約書を締結することがある。

７　退去後の滞納者に対する請求

⑴　退去後の滞納者に対する請求

市営住宅家賃の滞納者が退去した場合も、引き続き、「市営住宅収納等業務委託契約書」に基づき、公社に対して、市営住宅家賃等の収納等の業務を委託している。

もっとも、退去後の滞納者の所在調査・相続人調査は、公社ではなく、住宅政策課が行う。また、一部の案件については、財務部納税課の「債権回収特別対策室」に移管して、債権回収を行っている。

⑵　愛知県住宅供給公社による債権回収

ヒアリングによると、公社では、退去後の滞納者に対して、催告書を送付しており、一部の滞納者に対しては、電話催告、現地訪問等も実施している。

もっとも、退去後の滞納者に対しては、「一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針」記載の納付催告、納付指導をしているわけではなく、退去後の滞納者に対する収納等の事務についての実施方針は定めていない。

また、入居中の滞納者については、市は、愛知県住宅供給公社から、毎月、「収納関係業務実績報告書」の提出を受け、「家賃徴収状況」「訪問家賃徴収」「窓口家賃徴収」の報告を受けている。しかし、退去後の滞納者の債権回収状況については、毎月の定期的な報告はなく、個別懸念案件について、約２か月に１度の頻度で実施される「定例会」において、個別の報告を受けるだけである。

そして、公社から催告をしても反応がない滞納者や、現住所や連絡先が不明で催告ができない滞納者に対しては、公社は、具体的な債権回収業務はできていないとのことであった。

⑶　財務部納税課の「債権回収特別対策室」への移管

ア　移管手続

一部の案件について、住宅政策課から、財務部納税課の「債権回収特別対策室」に対して、徴収困難な案件を移管して、債権回収を行っている。

移管の基準はないが、徴収困難な案件について、債権回収能力に秀でた納税課が行うことで収納率の向上を図る目的の下、年度当初に、住宅政策課と財務部納税課が協議をして、移管する案件を決めている。移管件数は毎年５件弱であった。

イ　移管後の債権回収業務

債権回収特別対策室は、移管後に、滞納者に対して、「事案引継通知書兼催告書」を送付の上、催告業務納付交渉を実施している。

催告業務としては、文書催告、電話催告を実施している。文書催告は１か月に１回程度の頻度で実施している。電話催告は特に重点を置いて実施しており、催告書発送後には電話催告をし、滞納者と根気強く交渉している。回収可能性を高めるため、催告書の発送や電話催告は、給与の支給日に実施するようにしている。

滞納者との交渉の結果、分割納付の合意ができた場合には、住宅政策課から納付書を発送するのみで、分割納付の合意書、分納誓約書等は取得していない。もっとも、分割納付の不履行があった場合には、誓約書を提出してもらう。

ウ　滞納者の税務情報の共有について

債権回収特別対策室に移管された住宅使用料の滞納者は、住宅使用料だけではなく、税金の滞納もしていることが多い。

住宅使用料を取り扱うのは、税務部納税課の「債権回収特別対策室」の職員であり、税金を取り扱う職員とは分かれている。

しかし、システム上、「債権回収特別対策室」の職員でも、滞納者の税務情報を閲覧することができる。

住宅使用料の催告書の発送や電話催告は、回収可能性を高めるため、給与の支給日付近に税と併せて実施しているが、給与の支給日を確認するために、税の財産調査で判明した預貯金の取引履歴や勤務先を確認することがあるとのことであった。

また、税と住宅使用料については別々の担当者が納付交渉を行っているが、来庁による税の納付交渉の際に住宅使用料の担当者も同席することもあり、その際には税の財産調査で得た情報をもとに納付交渉をすることもあるとのことであった。その際、債務者から、税情報を住宅使用料の回収に用いることの同意書は取得していない。

エ　移管後の債権回収実績

移管後の債権回収実績は、下記のとおりであり、顕著な回収率の向上を示している。記録からは、特に、保証人からの回収が顕著な回収率の向上に貢献していた。

年度	移管件数	移管金額(円)	入金額（円）	回収率(%)	完納数
2021	3	941,900	412,700	43.82	1
2022	1	239,500	239,500	100	1
2023	3	500,000	455,500	91.10	2

⑷　居住調査・相続人調査

催告書が返戻されるなど滞納者の所在が不明の場合や滞納者が死亡した場合、住宅政策課が居住調査・相続人調査を実施する。もっとも、ヒアリングによると、全ての案件について、居住調査・相続人調査ができているわけではないとのことであった。

８　時効管理

ヒアリングによると、管理システム上に、「市からの督促状の送付日」と「債務者からの納付日」が反映されるようになっているため、時効管理は、「市からの督促状の送付日」と「債務者からの納付日」のみで行っている。「債務者への督促状の送達日」は、管理システムに反映されないため、督促状の送達日で時効を管理していない。

また、市では、滞納後に、口頭で分割納付の申出や誓約を受けることがあるが、分割納付の申出や誓約は管理システムに反映されない。そのため、分納納付の申出・誓約により、時効が更新したと管理していない。

９　法的措置

ヒアリングによると、市では、明渡しを求めるときに限り、法的措置（訴訟等）を実施している。未払家賃等の支払いに関しては、2017(平成 29)年ころに、少額訴訟を１件提起したことがあるのみで、原則として、訴訟・支払督促等の法的措置を実施していない。

10　債権の性質と不納欠損に関する取り扱いに関する定期監査での指摘

⑴　2022(令和４)年度定期監査での指摘

2022(令和４)年度の定期監査で、「不納欠損処分と債権放棄について」との表題で、下記のとおり指摘を受けた。

> 市営住宅の滞納家賃のうち時効の期間が経過し徴収困難と判断したものについては、不納欠損処分を行っているが、債権放棄の手続は行っておらず、条例に特別の定めもない。不納欠損とは、昭和 27 年６月 12 日行政実例によると、「既に調定された歳入が徴収しえなくなったことを表示する決算上の取扱であるから、時効により消滅した債権、放棄した債権等についてこれを行うべきである。」とされており、債権が消滅して初めて不納欠損処分が可能になると解される。不納欠損の処理は、財務会計上の処理に過ぎず、これをもって債権放棄という法的効果をもたらすものではない。

債権の消滅について、公債権は、地方自治法第 236 条に基づき時効によって消滅するが、私債権は、民法第 145 条に基づき時効の援用があって初めて消滅し、援用がない場合は権利の放棄が必要となる。権利の放棄については、地方自治法第 96 条第１項第 10 号で、法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄するためには、議会の議決を経なければならないと規定されている。

公営住宅の使用関係については、従来から、公法上の使用関係か私法上の賃貸借関係か問題とされており、昭和 59 年 12 月 13 日最高裁判所第一小法廷判決では、原則として一般法である民法及び借家法の適用があるとしており、この判例に沿って一般的には公営住宅の家賃は私債権とされている。

公営住宅使用料の性質を公債権と考えるか、私債権と考えるかによって債権の消滅に係る手続に違いがあるが、法律上の存在と会計上の存在は一致させることが望ましいので、市営住宅の債権の取扱いについて整理したうえで、法令に基づいた適正な債権管理に努められたい。

⑵　債権の性質と時効消滅の関係

住宅使用料を公債権と解した場合、地方自治法第 236 条に基づき、消滅時効期間の経過によって、債権は当然に消滅する。そのため、消滅時効期間経過後に、弁済を受けることは過誤納付となる。

他方、住宅使用料を私債権と解した場合、民法第 145 条に基づき、消滅時効期間経過後に時効の援用があって初めて債権が消滅する。そのため、時効の援用がされる前であれば、債権は消滅していないので、消滅時効期間経過後であっても、弁済を受けることは問題無い。

⑶　従前の不納欠損の状況（債権の性質の取扱の状況）

ヒアリングによると、2022(令和４)年度の定期監査で指摘を受ける以前は、市営住宅家賃を「公債権に類するもの」として取り扱い、消滅時効期間の経過した債権の一部については、債権は消滅したものとして不納欠損処分をする一方で、他の債権は、消滅時効期間が経過していても消滅していないものとして扱い、管理・回収を継続していた。

このような取扱いをした理由につき、市によると、市営住宅家賃を私債権として取り扱うと、消滅時効期間が経過したにもかかわらず債務者からの時効の援用がない債権は、実質的には回収不能であったとしても、債務者からの時効の援用の意思表示がないという一事をもって、管理を継続する必要がある。そのため、債権を消滅、不納欠損をして、債権管理の合理化・効率化を図るために、やむを得ずに「公債権に類するもの」として取り扱ったとのことである。

⑷　現在の不納欠損の状況（債権の性質の取扱の状況）

定期監査を受けて、住宅政策課では、現在、市営住宅家賃の債権の性質を検討中であり、指摘以降、不納欠損処分をしていない。

第３　駐車場使用料

１　債権の内容

⑴　概要

本債権は、市営住宅の共同施設として整備された駐車場の使用料である（条例第 46 条）。

⑵　債権発生の根拠

債権発生の直接の根拠となるのは、市が各市営住宅の「自動車保管場所運営委員会」（車会）に対して発した使用許可である（市営住宅における自動車保管場所の使用に関する要綱第２条）。

そのため、駐車場使用料の債務者は、各市営住宅の車会であり、車会は、駐車場使用料の納付義務を負う。

⑶　債権の性質

市は私債権として扱っている。

⑷　直近５年度の債権の状況

直近５年度の貸地等使用料の状況は、下記のとおりである（なお、貸地等使用料には、駐車場使用料だけではなく、行政財産の目的外使用費用も含まれている。）。

（単位：円）

年度	区分	（調定）金額	調定件数	収納額	不納欠損	収納未済額	収納率
2023	現年度分	21,708,705	270	21,708,705	0	0	100.0%
	滞納繰越分	7,700	1	0	0	7,700	0.0%
	合計	21,716,405	271	21,708,705	0	7,700	100.0%
2022	現年度分	22,213,723	270	22,213,723	0	0	100.0%
	滞納繰越分	7,700	1	0	0	7,700	0.0%
	合計	22,221,423	271	22,213,723	0	7,700	100.0%
2021	現年度分	21,875,813	288	21,868,113	0	7,700	100.0%
	滞納繰越分	0	0	0	0	0	
	合計	21,875,813	288	21,868,113	0	7,700	100.0%
2020	現年度分	22,552,793	269	22,552,793	0	0	100.0%
	滞納繰越分	0	0	0	0	0	
	合計	22,552,793	269	22,552,793	0	0	100.0%
2019	現年度分	22,289,047	260	22,289,047	0	0	100.0%
	滞納繰越分	0	0	0	0	0	
	合計	22,289,047	260	22,289,047	0	0	100.0%
2018	現年度分	22,410,514	258	22,410,514	0	0	100.0%
	滞納繰越分	0	0	0	0	0	
	合計	22,410,514	258	22,410,514	0	0	100.0%

２　債権管理の状況

債権管理の状況については、第３章・第３・４駐車場の管理を参照。

第４　遅延損害金（延滞金）

１　債権の概要

本債権は、市営住宅家賃及び駐車場使用料の遅延損害金（延滞金）である。

２　債権発生の根拠

⑴　遅延損害金（延滞金）についての定め

一宮市市営住宅条例、同施行規則、賃貸借契約、駐車場使用許可には、遅延損害金（延滞金）についての定めは存在しない。

⑵　家賃・駐車場使用料を公債権と解した場合

公債権については、条例で定めるところにより、延滞金を徴収することができる（自治法第231条の３第２項)。市では、一宮市市税条例施行規則以外に、延滞金について定めた条例はない。

⑶　家賃・駐車場使用料を私債権と解した場合

私債権については、市営住宅家賃及び駐車場使用料に遅滞が生じた場合、民法第412条、第404条第１項に基づき、遅延損害金を徴収できる。

３　遅延損害金の徴収の状況

住宅政策課では、遅延損害金（延滞金）は一律請求しない取り扱いとしている。

第５　使用損害金

１　債権の内容

市営住宅の入居者が、賃貸借契約が解除され、占有権原を失っているにもかかわらず、それ以降も不法に占有継続していることから発生する債権である。

明渡請求を行ったときは、明渡請求の翌日から明渡を行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する額以下で市長が定める額の金銭を徴収することができる（条例第41条)。

２　債権発生の根拠

不当利得返還請求権（民法第703条、同704条）もしくは損害賠償請求権（民法第415条又は民法第709条)

３　直近５年度の債権の状況

直近５年度の使用損害金の状況は、下記のとおりである。

（円）

年度	区分	（調定）金額	調定件数	収納額	不納欠損	収納未済額	収納率
2023	現年度分	0	0	0	0	0	
	滞納繰越分	307,200	2	0	0	307,200	0.0%
	合計	307,200	2	0	0	307,200	0.0%
2022	現年度分	0	0	0	0	0	
	滞納繰越分	307,200	2	0	0	307,200	0.0%
	合計	307,200	2	0	0	307,200	0.0%
2021	現年度分	94,500	1	94,500	0	0	100.0%
	滞納繰越分	317,200	2	10,000	0	307,200	3.2%
	合計	411,700	3	104,500	0	307,200	25.4%
2020	現年度分	358,360	1	358,360	0	0	100.0%
	滞納繰越分	317,200	2	0	0	317,200	0.0%
	合計	675,560	3	358,360	0	317,200	53.0%
2019	現年度分	0	0	0	0	0	
	滞納繰越分	322,200	3	5,000	0	317,200	1.6%
	合計	322,200	3	5,000	0	317,200	1.6%
2018	現年度分	0	0	0	0	0	
	滞納繰越分	628,180	3	305,980	0	322,200	48.7%
	合計	628,180	3	305,980	0	322,200	48.7%

４　債権管理の状況

市では、明渡訴訟をする際に、使用損害金を調定するのみで、不法占拠が継続している場合に必ずしも使用損害金を調定の上、請求しているわけではない。また、使用損害金を請求する際の請求金額も、家賃相当額の請求をしているのみである。

第６　市営住宅の一時使用料

１　市営住宅の一時使用について

地方公共団体は、公営住宅を、その「用途又は目的を妨げない」（地方自治法第 238 条の４第７項）ものとして目的外使用を許可することができる。市では、「り災者の臨時応急措置としての市営住宅一時使用に関する要綱」及び「犯罪被害者等への市営住宅一時使用に関する要綱」を定めて、災害により住居に困窮しているり災者や犯罪被害者に対し、市営住宅の一時使用を認めている。

２　2022（令和４）年度・定期監査での指摘

⑴　2022（令和４）年度・定期監査での指摘内容

2022（令和４）年度の定期監査において、「市営住宅の一時使用に係る事務」及び「使用料の調定に係る事務」について、下記のとおり指摘された。

⑴　市営住宅一時使用料に係る事務について

新型コロナウイルス感染症拡大の影響による解雇・雇止めにより、住宅の退去を余儀なくされる者の居所を確保するため、臨時応急措置として地方自治法第 238 条の４第７項の規定により市営住宅の一時使用を許可している。

一時使用を許可した者のうち１名１か月分の使用料が収入未済となっているが、所管課は、収納状況を定期的に確認していなかったため、このことを把握しておらず、地方自治法第 231 条の３第１項で、納期限までに使用料を納付しない者があるときは、期限を指定してこれを督促しなければならないと規定されているが、督促していなかった。

法令に基づき適切な措置を講じるとともに、使用料の収納にあたっては収納状況を定期的に確認し、未収金について早期に対応する体制を整えられたい。また、納期限までに納付されないときは、法令に基づき督促するとともに、債権の管理を適正に行う体制を構築されたい。

⑵　使用料の調定に係る事務について

歳入を決定するにあたっては、一宮市会計に関する規則３条１項に記載された必要事項を調査確認し調定を行わなければならず、既に調定した歳入に変更すべき理由が判明したときも、同様に必要事項を調査確認し調定を行わなければならないが、使用料の調定に係る事務において、適切に行われていないものが以下のとおり検出された。速やかに適切な手続を行うとともに、調定及び収納状況を定期的に確認する体制を整えられたい。

ア　市営毛受住宅の駐車場については、一宮市営住宅条例施行規則の一部改正により市営住宅の共同施設として整備された駐車場として追加され、令和３年 12 月１日から供用が開始されたが、11 月分の駐車場使用料として１か月分誤って調定されていたため、実際の収入未済はないものの、予算執行上、収入未済が発生していた。

イ　市営住宅の一時使用許可については、３か月ごとに更新手続を行っており、許可更新時に許可した月の使用料の調定をまとめて行っている。許可期間満了前に使用者からの申し出により退去した１名分の使用料について、すでに調定した使用料を退去時に減額すべきであったにもかかわらず、処理を行っていなかったため、実際の収入未済はないものの、予算執行上、収入未済が発生していた。

⑵　定期監査での指摘内容に対する対応

現在では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による解雇・雇止めにより、住宅の退去を余儀なくされる者の居所を確保するために、市営住宅の一時使用を認めている例はない。

また、定期監査での指摘を受けて、一時使用の使用料の収納にあたっては収納状況を定期的に確認し、未収金について早期に対応するようにした。

第７　監査の結果

１　監査の手法

市営住宅に関する債権について、適法な債権管理が行われているかという視点で、債権管理に関する資料の閲覧及び住宅政策課、財務部納税課、公社の職員にヒアリングを行った。

２　監査の結果

⑴　連帯保証債務の調定をすべきである【指摘】

【事実関係】

市では、連帯保証債務について調定及び納入の通知を行っていない。

【指摘】

普通地方公共団体の歳入を収入するときは、政令の定めるところにより、これを調定し、納入義務者に対して納入の通知をしなければならない（地方自治法第 231 条）。したがって、連帯保証債務についても、調定及び納入の通知を行う必要がある。

市は、連帯保証債務について調定をすると、管理システム上、主債務と連帯保証債務が二重で計上されることになり、債権管理に支障が生じるため、連帯保証債務について調定を行っていないと説明している。しかし、調定を債権管理システム上ではなく、別紙（別のエクセル）や備考欄等のシステム外で行えば、この支障が生じることはない。

⑵　督促の効力の発生時や督促以外の時効の更新事由・完成猶予事由も踏まえて時効の管理をすべきである【指摘】

【事実関係】

時効の管理は、「市からの督促状の送付日」と「債務者からの納付日」のみで行っている。債務者から滞納後に分割納付の申出・誓約を受けた場合でも、当該誓約に基づく時効管理は行っていない。

【指摘】

ア　督促には、時効の更新の効力があり、督促状が債務者に送達された日に時効が更新する（自治法第 236 条第４項）。そのため、督促による時効の管理は、市からの督促状の「送付日」ではなく、債務者への督促状の「送達日」で管理すべきである。

イ　滞納後の分割納付の申出・誓約は、債務の承認として、時効の更新（中断）の効力がある（民法第 152 条第１項）。しかし、市では、分割納付の申出・誓約を受けた場

合でも、時効が更新したと管理をしていない。その結果、本来は分割納付の申出・誓約の効果により、時効が完成していないにもかかわらず、時効が完成したものとして取り扱い、債権管理を怠った結果、本来の時効が完成してしまい、債権管理を「怠る事実」となる可能性がある（地方自治法第242条第２項）。そのため、債務者からの分割納付の申出・誓約を受けた場合には、時効が更新したとして、適切に時効の管理をすべきである。

⑶　すべての事案で、債務者の相続人・所在調査を行うべきである【指摘】

【事実関係】

債務者が死亡した場合に、すべての事案で債務者の相続人を調査していない。また、債務者が所在不明となった場合に、すべての事案で債務者の所在調査を行っていない。

【指摘】

債務者の相続人調査及び所在調査は、債権回収の基本的な手続きであり、相続人調査・所在調査を実施しないと、債権回収を行うことできない。

したがって、すべての事案で相続人調査・所在調査を行う必要がある。

⑷　退去後の滞納者に対する請求で、公社による効果的な徴収が期待しにくい債権については、市が主導して、訴訟手続により履行を請求する、外部に委託するなどの手段を検討して実施することが望ましい【意見】

【事実関係】

市営住宅家賃の滞納者が退去した場合、財務部納税課の「債権回収特別対策室」に移管した債権以外は、引き続き、「市営住宅収納等業務委託契約書」に基づき、公社に対して、市営住宅家賃等の収納等の業務を委託している。

しかし、公社は、退去後の滞納者に対して、「一宮市営住宅滞納整理にかかる事務の実施方針」記載の納付催告、納付指導をしているわけではなく、退去後の滞納者に対する収納等の事務についての実施方針は定めていない。そのため、債権回収の実施状況は債務者によってまばらであり、所在不明の滞納者に対しては、催告書の発送すらできておらず、連絡のとれない滞納者に対しては、効果的な債権回収が実施できないままになっている。

加えて、退去後の滞納者の債権回収状況について、毎月の定期的な報告はなく、個別懸念案件について、約２か月に１度の頻度で実施される「定例会」において、個別の報告を受けるだけである。

【意見】

滞納者が所在不明になったり、連絡が取れない場合など、公社に、退去後の滞納者の債権回収を委託しても、効果的な債権回収が期待しにくい場合があり、その結果として、公社によって十分とした債権回収が実施されていないことがある。

そのため、滞納者が所在不明になったり、連絡が取れない場合など、公社により効果的な債権回収が期待しにくい債権については、公社に委託したままにしておくのでは

なく、市が主導して、訴訟手続により履行を請求する、外部に委託するなどの手段を検討して実施することが望ましい。

⑸　住宅使用料の管理・回収に当たって税情報を用いるのは、地方税法第 22 条に違反すると考えられる【指摘】

【事実関係】

住宅政策課から、財務部納税課の「債権回収特別対策室」に、住宅使用料の回収を移管した際、財務部納税課の「債権回収特別対策室」では、給与の支給日を確認するために、税の財産調査で判明した預貯金の取引履歴や勤務先を確認したり、税の財産調査で得た情報をもとに納付交渉をすることがある。

【規範】

地方税に関する事務に従事する者は、その職務を遂行する過程において、私人の秘密を知り得る地位にあることから、地方税第 22 条において、当該私人の秘密を保護するために、地方税の調査又は徴収等に関する事務に従事する者は、「これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合においては、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する」と規定して、守秘義務を課している。

【指摘】

財務部納税課の「債権回収特別対策室」では、地方税の調査又は徴収等に関する事務に関して知り得た税情報を、住宅使用料の管理・回収に用いており、地方税法第 22 条の守秘義務に違反すると考えられる。

⑹　債権回収手段の一つとして、法的措置を検討すべきである【指摘】

【事実関係】

市では、未払家賃等の支払いについては、2017(平成 29)年ころに、少額訴訟を１件提起したことがあるのみで、訴訟・支払督促等の法的措置を実施していない。

【指摘】

地方自治法第 240 条第２項、同施行令第 171 条の２第３号によると、督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、同施行令第 171 条の５の措置（徴収停止の措置）を取る場合、同施行令第 171 条の６の規定により履行期限の延期をする場合、その他特別の事情があると認める場合を除き、訴訟手続により履行を請求しなければならない。

そのため、債権回収手段の一つとして、法的措置を検討すべきである。

⑺　市営住宅家賃を公債権か私債権のいずれとして、統一的に取り扱うべきである【指摘】

【事実関係】

市営住宅家賃を「公債権に類するもの」として取り扱い、消滅時効期間の経過した債権の一部を債権は消滅したものとして、不納欠損処分をする一方で、不納欠損をしていない債権は、消滅時効期間が経過していても、消滅していないものとして扱い、管理・回収を継続していた。

【規範】

ア　債権の性質に関する基本的な考え方

公債権とは、公法上の原因に基づいて発生する債権をいい、私債権とは、私法上の原因に基づいて発生する債権をいう。

当該債権が公債権であるか、私債権であるかは、当該債権の発生根拠法令の目的、要件、手続、効果などを個別具体的に検討し判断する。

イ　最高裁第一小法廷判決昭和59年12月13日判決

住宅使用料の法的性質に関し、最高裁第一小法廷判決昭和59年12月13日判決は、自治体が公営住宅の入居者に対して、明渡しを求めた事案につき、「公営住宅の使用関係には、公の営造物の利用関係として公法的な一面があることは否定しえないところ」としながら、「他方、入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、・・・事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはなく、・・・公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信頼関係の法理の適用があるものと解すべきである。」と判示した。

ウ　上記判例を踏まえ、現状では、住宅使用料は私債権として取り扱う自治体が多いように思われる。

【指摘】

定期監査での指摘のとおり、市営住宅家賃を「公債権に類するもの」として扱い、時効期間が経過した債権の一部を消滅したものとして不納欠損する一方で、時効期間が経過した債権の一部は消滅しておらず、管理回収を継続する取り扱いは、法を恣意的に解釈・運用するもので、法に基づいて行政を執行しておらず、違法である。そのため、市営住宅家賃を「公債権」か「私債権」のいずれとして、統一的に取り扱う必要がある。

⑻　債権放棄手続を定める債権管理条例の制定を検討することが望ましい【意見】

【事実関係】

市が、従前、市営住宅家賃を「公債権に準ずる」という取扱いしていたのは、市営住宅家賃を私債権として取り扱うと、消滅時効期間が経過したにもかかわらず債務者からの時効の援用がない債権は、実質的には回収不能であったとしても、債務者からの時効の援用の意思表示がないという一事をもって、管理を継続する必要があり、合理的でないと判断したためであった。

【意見】

市営住宅家賃を私債権として取り扱った場合、住宅使用料を放棄し管理を終了させるためには、政令又は条例に特別の定めがない限り、議会の議決が必要とされている（地方自治法第96条第1項第10号）。現状、市には、市営住宅家賃について、該当す

る条例がなく、債権放棄には議会の議決が必要である。そのため、債権放棄の手続負担が重く、時効期間が経過したにもかかわらず、債権者からの時効援用がない債権は、回収可能性がないにもかかわらず、管理を継続せざるを得ない。そこで、債権放棄を円滑化し、適正な債権管理を実現するために、債権放棄手続を定める債権管理条例の制定を検討することが望ましい。

第５章　住宅の耐震化政策

第１　耐震性に関する法令と計画

１　法令

耐震性に関して地方公共団体の責務等を定めた主な法令としては以下のものがある。

⑴　国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）

我が国において、大規模地震をはじめとする大規模自然災害等が発生した場合に国民の生命、身体及び財産を保護し、並びに国民生活及び国民経済を守ることは、国の果たすべき基本的な責任の一つであり、かかる大規模自然災害等に備えるため、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）が制定されている。

同法では、国のみならず地方公共団体についてもその地方公共団体の地域の状況に応じた施策を総合的かつ計画的に策定し、及び実施する責務を有するとされ（同法第４条）、市町村においても当該市町村の区域における国土強靱化地域計画を、国土強靱化地域計画以外の国土強靱化に係る当該市町村の計画等の指針となるべきものとして定めることができるとしている（同法第 13 条）。

⑵　災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）

地震を含む災害対策一般について、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）が定められている。同法では、市町村においては基礎的な地方公共団体として、当該市町村の地域並びに当該市町村の住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、関係機関及び他の地方公共団体の協力を得て、当該市町村の地域に係る防災に関する計画を作成し、及び法令に基づきこれを実施する責務が課されている（第５条）。

⑶　建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）

住宅を含む建物の耐震性に関しては、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）が制定されており、同法において、国土交通大臣が建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本方針を定めることとし（第４条）、都道府県は基本計画に基づいて都道府県耐震改修促進計画を定め（第５条）、さらに市町村が同計画に基づいて当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされている（第６条）。

⑷　南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 14 年法律第 92 号）

一宮市は、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 14 年法律第 92 号）第３条第１項に基づき、2003(平成 15)年 12 月 17 日、南海トラフ地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあるとして「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されており、同法第５条第２項に基づき、同地域においては、南

海トラフ地震に関し地震防災上緊急に整備すべき施設等の整備に関する事項について地域防災計画で定めることとされている。

２　一宮市における計画

１の法令の規定を踏まえ、市では以下の計画を策定している。

⑴　一宮市地域強靭化計画

市は、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靭化基本法第 13 条に基づき、「一宮市地域強靭化計画」を定め、第７次一宮市総合計画との整合を保ちつつ、後記の一宮市地域防災計画を含む種々の計画の指針としている。

「一宮市地域強靭化計画」では、事前に備えるべき目標のうち「１　直接死を最大限防ぐ」において、住宅・建築物等の耐震化等の促進を掲げているところ、同計画別紙の脆弱性評価結果にて耐震化の必要性の啓発や費用の補助等の必要につき言及されている。

⑵　一宮市地域防災計画

市では、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき「一宮市地域防災計画」を作成しており、同計画の「地震災害対策計画編」にて一宮市防災会議により地域防災計画（地震災害対策計画）を策定し、南海トラフ地震を含む大規模地震災害に対処すべき措置事項を定めている。

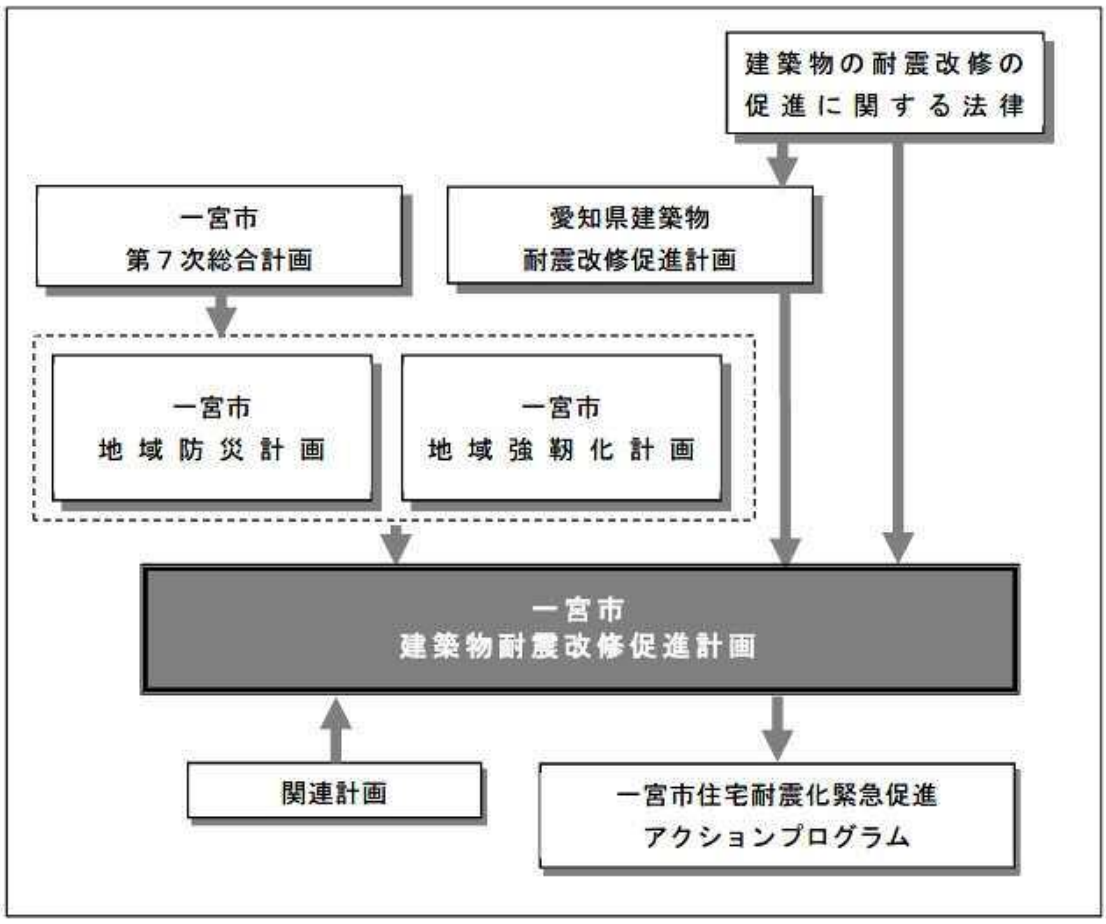
同計画の第２章「災害予防計画」第５節「建築物等の耐震推進」では、耐震化政策として公共建築物の耐震性の向上や一般建築物の耐震化促進及び減災の推進等を掲げ、各施策を実施することとしている。

⑶　一宮市建築物耐震改修促進計画

市では、上記「一宮市地域強靭化計画」「一宮市地域防災計画」及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第５条に基づき愛知県が策定した「愛知県建築物耐震改修促進計画－あいち建築減災プラン２０３０－」を上位計画として、建築物の耐震改修の促進に関する法律６条に基づく「一宮市建築物耐震改修促進計画」を策定している。

同計画では、「過去地震最大想定モデル」による災害発生の危険性を分析し、耐震化促進に向けた具体的目標や取り組むべき方策を定めている。このうち、住宅の耐震化の取組に関しては、同計画を受けた「一宮市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」において毎年度進捗状況の把握と評価、課題や改善策の検討を行っている。

これら各計画の関係を図示すると、以下のとおりとなる。



（出典：一宮市建築物耐震改修促進計画（改訂版）３頁）

第２　実施されている事業等

「一宮市建築物耐震改修促進計画」第４章「住宅の耐震化促進」及び第５章「建築物の耐震化促進」に基づき、住宅・建築物の耐震化に関し以下のような事業等を行っている。

なお、本監査における対象は原則として 2021(令和３)年度以降に実施されているものとした。

１　普及・啓発事業

⑴　耐震診断、耐震改修についての広報活動

ア　取組内容・実績

2021(令和３)年度以降に係る各事業の実施内容及び実績は以下のとおりである（本項における画像・写真はいずれも市提供)。なお、「キ　要安全確認計画記載建築物（通行障害既存耐震不適格建築物）の所有者への啓発チラシの送付」により今年度２棟の耐震性のない建築物が解消される見込みである。

いずれの事業についても各年度において積極的に実施されており、後述の補助事業に繋がる啓蒙効果を上げていると考えられる。

（ア）無料耐震診断及び耐震改修補助金についての広報掲載

無料耐震診断、耐震改修に関する補助金があることなどを市の広報誌である「広報一宮」に掲載している。この事業は、2021（令和３）年度以降 2024（令和６）年度まで各年度１回ずつ行っている（2021 年５月号、2022 年４月号、2023 年４月号、2024 年４月号）。行っている。掲載見本は右のとおり。

（イ）町内回覧板での無料耐震診断や各種補助制度の案内

無料耐震診断や各種補助金に関するチラシを市内の町内会に配付し、回覧板で案内をしてもらっている。この事業は 2021（令和３）年度以降 2024（令和６）年度まで行っている。回覧物見本は以下のとおり。

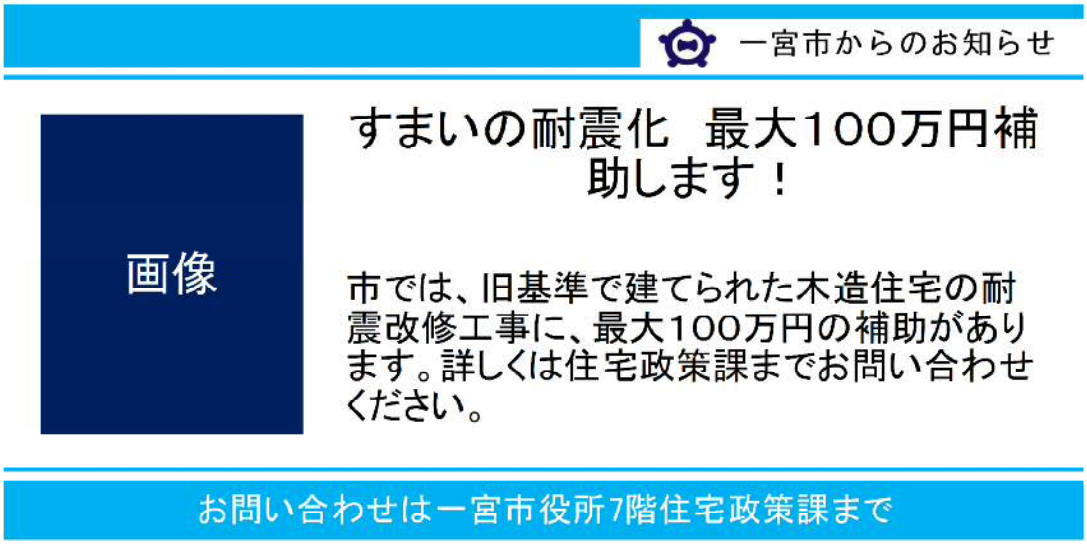
（ウ）耐震診断の申込書を市民課・出張所の窓口に設置しての配布

無料耐震診断の申込書を市役所本庁舎や各出張所の窓口において配付している。この事業は 2021（令和３）年度以降 2024（令和６）年度まで行っている。

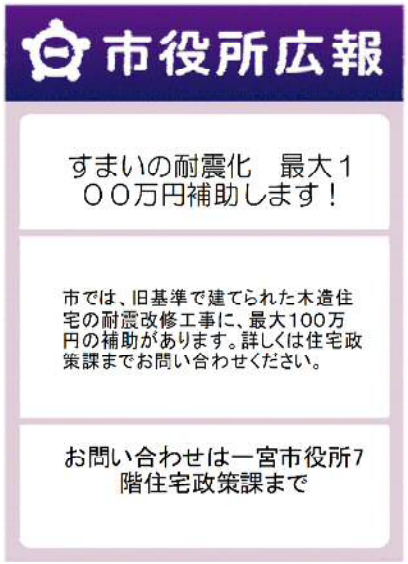
（エ）市役所本庁舎及び尾張一宮駅前ビル（以下「駅前ビル」という）の広報ディスプレイで、音声、画像による耐震化の啓発

市役所本庁舎１階及び駅前ビル１階に設置された広報ディスプレイで次のような画像及び音声を流し、耐震化の補助金等について広報をしている。この事業は 2021（令和３）年度以降 2023（令和５）年度まで行っている。本年度は行っていないものの来年度以降再開予定である。

市役所本庁舎広告付き行政情報モニターの放映イメージ



駅前ビルセタビジョンの放映イメージ



（オ）前年度に耐震診断を実施したが耐震化未実施の者に対するチラシの送付

前年度に木造住宅無料耐震診断を受け耐震化が必要と判断された住宅の所有者に対し、耐震化の補助制度を案内するチラシを送付している。この事業は、2021（令和３）年度以降 2024（令和６）年度まで行っている。送付枚数は、2021（令和３）年度 71 枚、2022（令和４）年度 49 枚、2023（令和５）年度 75 枚、2024（令和６）年度 98 枚となっている。送付物見本は右のとおり。

（カ）固定資産税納税通知書に同封するチラシに耐震化の内容を掲載

各戸に送付する固定資産税の納税通知書に同封するチラシに耐震化の内容を掲載し、耐震化施策について広報を行っている。この事業は、2021（令和３）年度以降2024（令和６）年度まで行っている。送付枚数は、2022（令和４）年度 148,131 枚、2023（令和５）年度 148,447 枚、2024（令和６）年度 148,516 枚となっている。

（キ）要安全確認計画記載建築物（通行障害既存耐震不適格建築物）の所有者への啓発チラシの送付

要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、耐震改修に係る補助金制度に関するチラシを送付し、耐震化の啓発を行っている。この事業は、2022（令和４）年度以降 2024（令和６）年度まで行っている。送付枚数は、2022（令和４）年度 13 枚、2023（令和５）年度 12 枚、2024（令和６）年度 12 枚となっている。送付物見本は右のとおり。

（ク）市内のコミュニティバス車内に耐震化啓発ポスターを掲示

一宮市のコミュニティバス（ｉ－バス）の車内に大規模地震の発生可能性や耐震改修工事の補助金制度に関する広告ポスターを掲示し、耐震化の啓発を行っている。この事業は、2021（令和３）年度以降 2024（令和６）年度まで行っている。掲示物見本は以下のとおり。

（ケ）一宮駅前広場のデジタルサイネージにて音声、画像による耐震化の啓発

尾張一宮駅前広場及び名鉄一宮駅前広場にあるデジタルサイネージ（画面）で無料耐震診断や耐震改修等の補助金に係る案内を放映し、市民に耐震化の啓発を行っている。この事業は、2023（令和５）年度及び 2024（令和６）年度に行っている。掲出内容見本は以下のとおり。

（コ）イオンモール木曽川での防災展にて耐震化啓発パネルを展示

市内にあるイオンモール木曽川で開催された「防災展」に参加し、地震や耐震化に関するパネル掲示や耐震化模型の展示を行った。この事業は、2023（令和５）年度及び 2024（令和６）年度に実施している。実施状況は以下のとおりである。

（2023（令和５）年度）

（2024（令和６）年度）

イ　各事業に係る費用

各事業における費用については以下のとおりである。なお、所管である住宅政策課での負担は生じていない。

（ア）無料耐震診断及び耐震改修補助金についての広報掲載

【担当課：広報課】広報誌への掲載料：無料

広報		印刷製本		配布（町会長への配達）		町会長から各世帯への配布	
		印刷部数（部）	金額（円）	配布件数（件）	金額（円）	配布件数（件）	金額（円）
2021	5月号	150,200	1,827,333	755	470,365	135,589	4,298,171
2022	4月号	150,200	2,227,165	756	470,988	135,665	4,300,581
2023	4月号	150,500	2,339,221	797	508,486	135,000	4,279,500
2024	4月号	150,500	2,443,518	829	528,902	未確定	

※印刷製本費及び配布（町会長への配達）は広報課の費用負担。町会長から各世帯への配布は、市民協働課が費用負担

（イ）町内回覧板での無料耐震診断や各種補助制度の案内

回覧		配布（広報と同時配布（町会長への配達））		印刷費	
		配布件数（件）	金額（円）	枚数（枚）	金額（円）
2021	8月	698	87,250	13,000	7,436
2022	8月	741	97,812	12,300	7,035
2023	8月	771	67,848	12,300	7,035
2024	7月	777	128,205	12,300	7,035

※配布（町会長への配達）は広報課負担（町内回覧一式分）、印刷費は行政課費用負担

（ウ）耐震診断の申込書を市民課・出張所の窓口に設置しての配布

印刷費は行政課負担　毎年400枚印刷し228円

（エ）市役所本庁舎及び駅前ビル広報ディスプレイで、音声、画像による耐震化の啓発

掲載費：無料

※市役所本庁舎広告付き行政情報モニターは市民課、駅前ビル七夕ビジョンは指定管理課が管理

（オ）前年度に耐震診断を実施したが耐震化未実施の者に対するチラシの送付

印刷費、郵送代は行政課負担

年度	送付件数（件）	印刷費（円）	郵送代（円）
2021	71	20	愛知減災協議会主催イベントの周知と兼ねて送付した為、愛知減災協議会から切手の提供を受け、市の負担なし
2022	49	14	4,116
2023	75	21	6,300
2024	98	28	8,232

（カ）固定資産税納税通知書に同封するチラシに耐震化の内容を掲載

年度	送付件数（件）	郵送代（円）
2021（2022.4.1送付分）	148,131	10,009,249
2022（2023.4.1送付分）	148,447	10,028,400
2023（2024.4.1送付分）	148,516	10,121,370

資産税課で作成した既存チラシの一部に掲載しているため、印刷費の追加負担なし。納税通知書の送付に係る郵送代は、資産税課負担。

（キ）要安全確認計画記載建築物（通行障害既存耐震不適格建築物）の所有者への啓発チラシの送付

印刷費は情報システム課負担・郵送代は行政課負担

年度	送付件数（件）	印刷費（円）	郵送代（円）
2022	13	7	1,092
2023	12	7	1,008
2024	12	7	1,008

（ク）市内のコミュニティバス車内に耐震化啓発ポスターを掲示

【担当課：地域交通課】　掲載料：無料

コース名	台数（台）	ﾁﾗｼｻｲｽﾞ	印刷費（円）			
			R3　2枠	R4　2枠	R5　2枠	R6　1枠
一宮コース	2	B3横				
尾西北コース	1	B3横				
尾西南コース	1	B3横				
木曽川・北方コース	1	B3横	248	248	248	124
千秋町コース	1	A3横				
大和町・萩原町コース	1	A3横	22	22	22	11

印刷費：Ｂ３サイズ　道路課負担、Ａ３サイズ　建設総務課負担

（ケ）一宮駅前広場デジタルサイネージにて音声、画像による耐震化の啓発

【担当課：都市計画課】　掲載料：無料

（コ）イオンモール木曽川での防災展にて耐震化啓発パネルを展示

イオンモールからの出展依頼につき、出展費無料。

⑵　相談に関するもの

ア　取組内容・実績

耐震化を初めとする建築全般について、市民からの相談を受け付ける建築相談を実施（2021(令和３)年度以前は「建築・地震相談」の名称で実施）している。

相談は、2022(令和４)年度までは思いやり会館、2023(令和５)年度以降はききょう会館にて毎月第２火曜日午後１時から午後４時までの間、実施されており、相談料は無料である。

相談への対応は、一宮市建築開発等指導員が行っている。同指導員は「一宮市建築開発等指導員設置要綱」３条に基づき委嘱を受けた者と資格要件が定められ、建築士や宅地開発行為の設計資格を有する者及び宅地建物取引士等の専門的知識を有する者に限定されている。

2021(令和３)年度以降に係る建築相談事業の実施状況は、2021(令和３)年度が６件（うち電話相談１件を含む。）、2022(令和４)年度が 11 件、2023(令和５)年度が 11 件であった。なお、これには耐震化以外の一般の建築相談も含まれており、地震に関する相談は０件であった。

建築相談実施件数

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
令和3年度	1(0)	0	中止	1(0)	0	中止	1(0)	1(0)	1(0)	0	1(0)	0	**6(0)**
令和4年度	1(0)	0	0	0	2(0)	2(0)	0	2(0)	1(0)	0	1(0)	2(0)	**11(0)**
令和5年度	1(0)	2(0)	1(0)	1(0)	0	1(0)	2(0)	2(0)	0	0	1(0)	0	**11(0)**

※括弧内は地震相談

※令和４年度までは思いやり会館、令和５年度はききょう会館にて実施。

（一宮市提供資料に基づき作成）

イ　事業にかかる費用

建築相談にかかる指導員 1 名あたり 1 年間の活動報償費として 8,500 円となっており、各年度の総額は以下のとおりであった。

2021（令和３）年度　8,500 円×29 人+8,500 円×183/365 日+8,500 円×182/365 日
＝254,999 円　（指導員 1 人 10 月 1 日に交替有）

2022（令和４）年度　8,500 円×30 人＝255,000 円

2023（令和５年度　8,500 円×29 人+8,500 円×295/366 日
＝253,351 円　（指導員１人委嘱期間中に逝去の為日割り計算）

２　補助事業

⑴　補助事業の概要

市は、耐震化に関する補助事業として以下の各事業を実施している。

①　木造住宅無料耐震診断

1981（昭和 56）年５月 31 日以前に着工された木造住宅（プレハブ・ツーバイフォー等を除く）について耐震診断を無料で行うもの。当該事業は 2002（平成 14）年度から実施されている。

②　民間木造住宅耐震改修補助

木造住宅無料耐震診断を受け、構造耐震指標の判定値が 1.0 未満のものを 1.0 以上とし、かつ、0.3 以上判定値を上げた改修工事に対し、100 万円を限度として補助するもの。当該事業は 2003（平成 15）年度から実施されている。

③　民間非木造住宅耐震診断補助

1981（昭和 56）年５月 31 日以前に着工された木造以外の戸建住宅、長屋及び共同住宅に対し、耐震診断費用の一部を補助するもの。当該事業は 2008（平成 20）年４月から実施されている。

④　民間木造住宅簡易耐震改修補助

木造住宅無料耐震診断を受け、構造耐震指標の判定値が 0.7 未満のものを 0.7 以上とする改修工事に対し、30 万円を限度として補助するもの。当該事業は 2008（平成 20）年 10 月から実施されている。

⑤　耐震シェルター等設置補助

木造住宅無料耐震診断を受け、構造耐震指標の判定値が 0.7 未満で②の耐震改修補助及び④の簡易耐震改修補助を受けていない住宅を対象に、耐震シェルター設置

については 25 万円を限度、防災ベッド設置については 15 万円を限度として補助するもの。当該事業は 2010(平成 22)年度から実施されている。

⑥　民間木造住宅解体費補助

木造住宅無料耐震診断を受け、構造耐震指標の判定値が 0.7 未満のものを解体する工事に対し、工事費の 23%について 20 万円を限度として補助するもの。当該事業は 2014(平成 26)年度から実施されている。

⑦　民間非木造住宅耐震改修費等補助

構造耐震指標が 0.6 未満（倒壊または大破壊のおそれ有り）となった建物を 0.6 以上（一応安全）まで向上させる耐震改修工事を実施する非木造戸建住宅に対し、100 万円を限度として補助し、マンション等の設計費にあっては戸あたり 10 万円を限度として補助するもの。耐震工事当該事業は 2014(平成 26)年 4 月から（マンション等の設計費補助は 2015(平成 27)年 7 月より拡充）実施されている。

⑧　老朽空き家解体工事費補助

一宮市空家等対策計画に基づき、空き家のうち周辺の生活環境に悪影響を及ぼすものについて、所有者が行う解体工事に対し 20 万円を限度として補助するもの。当該事業は 2018(平成 30)年度から実施されている。

⑨　要安全確認計画記載建築物耐震改修等補助

地震時における二次災害防止や緊急輸送道路等確保のため耐震診断が義務付けられた建築物の所有者が行う耐震改修等の費用を補助するもの。当該事業は 2021(令和３)年度より実施されている。

⑵　実績・現況

ア　各事業の事業開始年度以降の実績

各事業の事業開始年度以降の実績は以下のとおりであった。

住宅耐震化率の推移からも明らかなとおり、非耐震化住宅について耐震化対応が進むとともに建替などで耐震性のない住宅自体が減少していることもあって、解体費に関する補助を除き全体的に補助件数は減少傾向にある。

しかしながら、各事業について各年度一定の実施・活用されており、上記普及啓発活動が積極的に行われている効果と考えられる。

◆耐震診断・改修、空き家解体 補助一覧表

※（ ）内は予算件数

（ ）内数値は当初予算件数

① 民間木造住宅耐震診断委託料

旧基準木造住宅（昭和56年5月31日以前に着工された2階建て以下の木造住宅（在来軸組構法又は伝統構法による戸建、長屋、併用住宅又は共同住宅に限る。以下同じ。）に対し、無料で耐震診断を行う。
（平成14年度から実施）

委託額：46,300円/件 R2.4.1より 47,200円/件
国1/2、県1/4、市1/4

年度	H14～H16	H17～H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
一宮市 H14～	1,500	2480	500	570	300	220	200	250	300	300	300	300	255	270	255	263 (300)
尾西市 H14～	410															
木曽川町 H15～	131															
実績累計	2,041	4,521	5,021	5,591	5,891	6,111	6,311	6,561	6,861	7,161	7,461	7,761	8,016	8,286	8,541	8,804
補助金にて改修した件数	220	210	50	79	51	34	22	18	29	17	16	9	7	10	1	0

② 民間木造住宅耐震改修補助

①の無料耐震診断を受け、判定値が1.0未満のものを1.0以上とし、かつ、0.3以上判定値を上げた改修工事に対し、90万円を限度として補助。（平成15年度から実施）
※H23年度より補助額が60万円から90万円に引き上げ、H30年度より限度額100万円に引き上げ

限度額：100万円
国1/2、県1/4
市負担1/4

年度	H15～H16	H17～H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
一宮市 H15～	53	210	35	133 通常分	68	72	25	21	27	24	22	20	5	11	11	12 (15)
尾西市 H15～	8															
木曽川町 H16～	1			22 追加分												
計	62			計155												
実績累計	62	272	307	462	530	602	627	648	675	699	721	741	746	757	768	780

③ 民間非木造住宅耐震診断補助

・旧基準（昭和56年5月31日以前）に着工された木造以外の戸建住宅、長屋及び共同住宅に対し、耐震診断費用の一部を補助。（平成20年4月から実施）
※耐震改修促進法による要緊急安全確認記載建築物も対象

上段：戸建て
下段：共同住宅（棟ー戸

補助額：2/3　限度額：住戸・面積による限度額有
国 1/2、県 1/4、（市負担1/4）

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
	0	0	0	0	0	3	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1
	0	1ー24	0	0	0	1ー30	1ー60	0	3ー439	0	0	0	0	0	0	(1)
戸数		24	0	0	0	33	60	1	440	1	0	0	0	0	0	1
実績累計 棟数	0	1	1	1	1	5	6	7	11	12	12	12	12	12	12	13
実績累計 戸数		24	24	24	24	57	117	118	558	559	559	559	559	559	559	560

④ 民間木造住宅簡易耐震改修補助

①の無料耐震診断を受け、判定値が0.7未満のものを0.7以上とする改修工事に対し、30万円を限度として補助。（平成20年10月から実施）

補助額：10/10　限度額：30万円
国 1/2（市負担1/2）

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
	0	7	7	15	4	1	1	1	1	1	0	1	0	1	0	0 (1)
実績累計	0	7	14	29	33	34	35	36	37	38	38	39	39	40	40	40

⑤	耐震シェルター等設置補助		①の無料耐震診断を受け、判定値が0.7未満で、耐震改修補助、簡易耐震改修補助を受けていない住宅を対象に、耐震シェルターについては25万円を限度、防災ベッドについては15万円を限度として補助。（平成22年4月から実施） ※H24.7より年齢制限等の要件を撤廃														
	補助額：10/10 限度額：シェルター：25万円、ベッド：15万円 ｼｪﾙﾀｰ国1/2、県1/4、（市負担1/4） ﾍﾞｯﾄﾞ国1/2、（市負担1/2）				H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
		シェルター			2	3	4	1	0	5	2	0	1	0	0	0	1	1 (1)
		ベッド			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 (0)
	実績累計				2	5	9	10	10	15	17	17	18	18	18	18	19	20
⑥	民間木造住宅解体費補助		①の無料耐震診断を受け、判定値が0.7未満のものを解体する工事に対し、20万円を限度として補助。 （平成26年4月から実施） R3より補助率：補助対象経費の23%に変更														
	補助額：工事費の23% 限度額：20万円 国 1/2 県1/4（要件有） （市負担1/2）								H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
									32	74	128	150	158	182	189	192	181	182 (200)
	実績累計								32	106	234	384	542	724	913	1,105	1,286	1,468
⑦	民間非木造住宅耐震改修費等補助		構造耐震指標が0.6未満（倒壊または大破壊のおそれ有り）となった建物を構造耐震指標0.6以上（一応安全）まで向上させる耐震改修工事を実施する非木造戸建住宅に対し、100万円を限度として補助。（平成26年4月から実施）※マンション等の設計費補助（戸当たり10万円限度）も平成27年7月より拡充、H30年度より限度額100万円に引き上げ														
	〈改修〉 限度額：100万円 国 1/2、県1/4、（市負担1/4） 〈設計費〉 対象経費の2/3 限度額：10万円/戸								H26	H27	H28	H29	H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 (0)
	実績累計								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑧	老朽空き家解体工事費補助		一宮市空家等対策計画に基づき、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすものについて、空き家の所有者が行う解体工事に対し、20万円を限度として補助。 （平成30年4月から実施）														
	補助額：4/5 限度額：20万円 国 1/2、県1/4 （市負担1/4）												H30	H31（R01）	R2	R3	R4	R5
													10	15	15	14	17	12 (15)
	実績累計												10	25	40	54	71	83
⑨	要安全確認計画記載建築物耐震改修等補助		地震時における二次災害防止や緊急輸送道路等確保のため耐震診断が義務付けられた建築物の所有者が行う耐震改修等に補助 （令和3年4月から実施）														
	●耐震改修設計 補助額：5/6 限度額：5,000千円															R3	R4	R5
	●耐震改修等 補助額：11/15 限度額：床面積による限度額 国 2/5、県1/6 （市負担1/6）															1	1	0 (1)
	実績累計															1	2	2

（いずれも市提供資料）

イ　事業にかかる費用

各事業に関する支出・補助金総額は以下のとおりであった。

【耐震診断・改修　補助額実績一覧(単位：千円)】

事業名	2021(令和３)年度	2022(令和４)年度	2023(令和５)年度
①木造住宅無料耐震診断	12,744	12,036	12,397.9
②民間木造住宅耐震改修補助	11,000	11,000	12,000
③民間非木造住宅耐震診断補助	0	0	100
④民間木造住宅簡易耐震改修補助	300	0	0
⑤耐震シェルター等設置補助	0	250	0
⑥民間木造住宅解体費補助	36,112	34,472	34,521
⑦民間非木造住宅耐震改修費等補助	0	0	0
⑧老朽空き家解体工事費補助	2,800,000	3,400,000	2,400,000
⑨要安全確認計画記載建築物耐震改修等補助	9,129	13,758	0

(市提供資料を基に作成（数字もママ))

第３　監査の結果

１　監査の対象及び監査の視点

住宅の耐震化事業のうち、補助金に係る事務の執行については 2022(令和４)年度包括外部監査にて取り扱われているため本監査では対象外とし、耐震化事業の各施策が法令や一宮市の策定した計画の目的に即し適切に実施されているか、各施策の実施内容及び結果について検証し各施策の有効性・有用性の観点から問題が無いかの観点から、各施策の実施状況に関する統計資料の確認、2018(平成 30)年度以降の委託業務に関する決裁文書及び見積書等を含む書類の閲覧及び住宅政策課に対する書面照会の方法により監査を行った。

２　普及・啓発事業

⑴　各事業について効果測定を行った上で、その結果に応じ事業のあり方の見直しをすることが望ましい【意見】

【事実関係】

市は、第２で述べた各事業を実施しているが、その効果測定は行っておらず、事業遂行によってどの程度の効果があったのか検証していない。

【意見】

実施した事業について、定期的に効果測定を行い、補助事業への誘導効果がないものについての縮小や効果が高い事業の拡充など実情に応じて事業のあり方を随時見直していくことが望ましい。

具体的には、各種事業について開始から相当期間を経過していることから、実績をふまえて啓発の効果につき補助金制度利用者へ利用動機や施策の認知に関するアンケートを行うなどして検証を行い、検証の結果、効果の高い事業については啓発内容のアップデートを、効果の低い事業については縮小・廃止も検討することが考えられる。

特に「⑥　固定資産税納税通知書に耐震化促進チラシを同封」については、直近の耐震化率データ（2022（令和４）年度）で未耐震化住宅数が２万1,000戸であるのに対し、チラシの配布数が14万8,000枚あまりと対象戸数の７倍であり、多くが需要のない者に対する送付になっている。選別して同封することの手間等の事情があることは理解するものの、印刷及び封入コストと配布による啓発効果のバランスを意識した方法を検討するべきと考える。

⑵　地震相談の開催について周知啓発を図るべきである【意見】

【事実関係】

建築相談について、上記２⑵アのとおりの相談実績があるものの、地震相談の実績は０件である。

【意見】

地震や耐震化については上記の広報活動が活発であるため、個別に相談することが少ない可能性はある。ただ、専門家による耐震化の助言という相談の意義は大きいことから積極的に市民へ広報し活用すべきである。なお、建築相談については一宮市のウェブサイトのトップページより、暮らし・手続き＞各種相談＞〇月の各種相談日程＞不動産・建設に関する相談（不動産取引と悩みごと、登記、登記・境界問題、建築）のウェブページを辿れば「建築」の「内容」に「住宅の耐震性能など」の記載があるものの、ききょう会館の各種相談の案内ページでは「建築相談」とのみ記載されているため、インターネット検索で当該ウェブサイトに辿り着いた市民には相談の範囲がわかりにくい。そのため、ききょう会館の各種相談の案内ページでも相談対象事項として住宅の耐震性能を記載するなど一層の工夫があってもよいと思われる。

３　補助事業

⑴　木造住宅無料耐震診断事業の委託契約にあたっては、契約内容についてその内容・妥当性を毎年検討の上締結すべきである【意見】

【事実関係】

①民間木造住宅耐震無料診断では、診断を行う耐震診断員の登録要件が「一宮市民間木造住宅に対する耐震診断員派遣事業実施要綱」及び「愛知県木造住宅耐震診断員登録要綱」により定められ、実施にあたっては、「一宮市民間木造住宅に対する耐震診断員派遣事業実施要綱」第10条に基づきこれまで公益社団法人愛知県建築士事務所協会と公益社団法人愛知県建築士会のいずれかに委託する形となっている。

委託にあたっては、毎年度上記２団体に対し見積書の提出を求め、提出された見積書等の内容を踏まえて随意契約により委託先を決定している。

しかし、資料を確認した2018（平成30）年度以降において、全ての年度でいずれかの団体が見積書を提出し、他方の団体は辞退の申出書が提出されていた。また見積内容は、国及び愛知県が定める補助金交付基準額の上限額と同じ金額で見積が出ており、2020（令和２）年度に基準額が増額変更された後も同様であった。

【意見】

同事業の業務委託契約締結先選定にあたり提出された見積書及び回答書は少なくとも 2021(令和３)年度以降毎年同じ文言・内容となっていて、かつ資料を確認した2018(平成 30)年度以降、いずれの年度においても上記２団体のうち一方が国及び愛知県の基準額と同額の金額に設定された見積書を提出し、他方が辞退の回答書を提出する形となっており、上記２団体の両方が見積書を提出した年度はなかった。そのため、毎年度、１団体が辞退することで実質的に相見積もりがない状態となっていて、一宮市において見積書記載の単価の妥当性が検討された形跡がなく、業務委託契約手続が形骸化しているといわざるを得ない。

１団体からのみ提出された見積額で随意契約に至ったとはいえ委託料単価が国及び愛知県の示す基準額内に収まっている以上、委託料単価が妥当性を欠くなど市に不利ないし損害を及ぼすような内容であるとは直ちにはいえないが、見積額が常に国及び愛知県の補助金交付基準額の上限と同額に設定されていることは奇妙である。

結果的に見積額にて随意契約により業務委託契約を締結する場合であっても、提出団体に対し見積額の算定根拠について費目ごとに詳細を確認する方法や、他の実施自治体における委託料単価との比較を行う等、見積額の妥当性について検討を行うべきである。

⑵　補助事業のうち利用実績が極めて少ないものについては、制度活用に向けた周知の拡大をすすめるべきである【意見】

【事実関係】

補助事業のうち、「③　民間非木造住宅耐震診断補助」、「④　民間木造住宅簡易耐震改修補助」及び「⑤　耐震シェルター等設置補助」の最近５年間補助実績は毎年１年あたり０件ないし１件であり「⑦　民間非木造住宅耐震改修費等補助」については2014(平成 26)年度の事業開始以降利用実績が１件もない。

【意見】

非木造住宅の耐震化率はもともと高く、上記補助事業の対象となる住宅の戸数が少ないこともあるが、ほぼ同様の事業である「②　民間木造住宅耐震改修補助」については毎年一定の補助実績があることとの比較でみても件数の少なさは目立っている。

長年にわたり利用が極めて少ない補助事業については、市民の認知度が低い可能性があり、特に上記１⑴の広報活動における配布物では、非木造住宅に関する補助制度の記載がないか小さく触れられているに過ぎず、十分に周知されているとは言いがたい。隠れた需要の掘り起こしと漏れのない耐震化の観点からも、ダイレクトメールやチラシ配布、広報掲載などにより積極的に補助制度の存在を啓発すべきである。

⑶　ファイリングされた補助金に関する決裁文書につき、決裁日や施行日の記載がないものがあることから、後日の確認・検証ができるようにするため日付の記入をするべきである【意見】

【事実関係】

監査にあたり、各補助金の申請及び取下げにかかる提出書類及び添付資料についてサンプル調査を行った。

各種補助金申請や取下げのために提出された書類や添付資料は、決裁文書及び通知書案とともに申請ごとに決裁順でまとめたうえでファイリングがなされていた。また、事業ごとに年度別で書庫に分けられており、全体を通じて一宮市文書管理規則35条第１項の趣旨に従った適切な整理保存がなされていた。

ただし、決裁文書について決裁日や施行日の記載のないものが多数見受けられた。これにつき一宮市からの聴取によれば、施行日については被行政処分者に対する通知書案文に日付を記載する方法で代えているとのことであり、実際にそのように記載されていたものも存在したが、記載がないものも多数あり、いつ決裁があり、何日付けで決裁文書が発送され施行されたのか不明となっていた。

【意見】

決裁文書の保存については一宮市文書管理規則が定めているが、申請ごとにファイリングされた各提出・決裁書類の表紙に決裁日や施行日を記載することを義務づける定めはない。

しかし、文書の保存の目的が後日の確認や検証を容易にする目的もあるところ、決裁文書についてその決裁日や施行日が一覧できない場合には後日の確認・検証に支障を来す恐れがある。

この点、補助金に関する決裁文書につきサンプル調査では決裁日や施行日の記載がない文書や施行日の記載に代わり被行政処分者に対する通知書案文に日付を記載する方法で代えているものが多数あった。

このように後日の確認・検証ができない状態は望ましくなく、また決裁文書以外に他の資料を確認しなければならなくなるなど支障も生じていることから、決裁及び施行時に決裁文書に日付を記載するよう改善すべきである。

⑷　補助金につき重複申請がなされた事例があった【参考】

【事実関係】

⑥民間木造住宅解体費補助について、2023(令和５)年度に重複申請による取下げが１件確認された。

すなわち、最初に補助金申請があり、交付決定がなされたところ、当該交付決定に係る建物解体の確認決裁前に同一の物件について重複した補助金申請がなされ、重複申請分についても補助金交付決定がされたというものであった。その後、建物解体完了の確認の段階で発覚し、後行の申請が取下げられたため、一宮市に損害は生じなかった。

当該事案発生後、所管課において改善方法を検討し、地図システム上に耐震診断や補助金申請情報を申請段階で入力し、交付決定前に毎回申請者の名前や建物の所在地を

確認して同一物件について重複の申請がなされないよう手順を変更したとのことであり、現在は改善されている。

【参考】

かかる事案が生じた原因としては、それぞれの申請における起案担当者が異なっていたこと、補助金に関する情報を地図システム上に入力するタイミングが補助金の確定時であったため、交付決定時には入力されておらず申請の有無を確認できない状態であったことなどが考えられた。

結果的に事前に判明して損害は生じなかったが、悪意をもって重複申請がされていた場合には、重複して補助金が支払われた可能性がある。

このような事態は補助金その他給付業務全般において生じうるものであり、注意喚起のため参考として記載する。

第６章　空き家対策

第１　空き家対策に関する法令と計画

１　法令

⑴　空家等対策特措法の制定

全国的に空き家数が増加している中、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等に関して、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている実情がある。そこで、国は、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のため、2014(平成 26)年 11 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等対策特措法」という）を制定し、同法は 2015(平成 27)年５月に施行された。

⑵　空家等対策特措法の改正

その後、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が 2023(令和５)年 12 月 13 日に施行され、空家等対策特措法の一部改正された（以下、改正された「空家等対策特措法」を「改正空家等対策特措法」という)。

２　計画

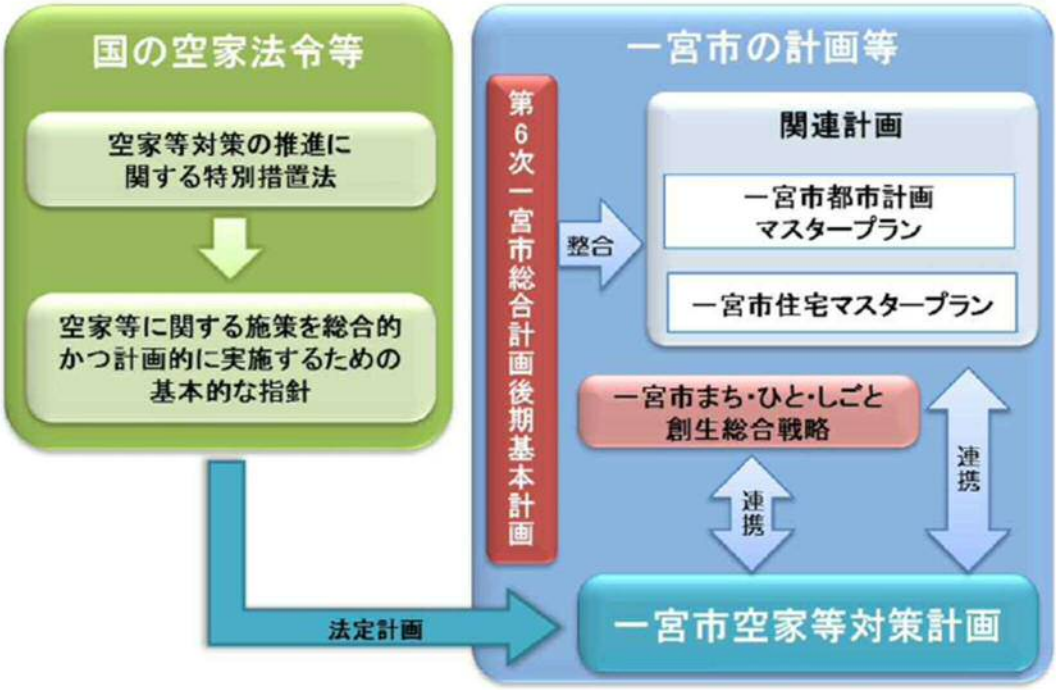
⑴　一宮市空家等対策計画の策定と計画の位置づけ

第２章で上述したとおり、市は、2017(平成 29)年３月、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、誰もが住み続けたいと思うにぎわいのあるまちづくりを目指し、空家化の予防・発生の抑制、空家等・跡地等の利活用の促進、行政・地域・専門家団体等が連携・協働して空家等対策を総合的に推進するため、一宮市空家等対策計画を策定した。

同計画は、空家等対策特措法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」に該当するものとされ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即した計画として位置づけられる。なお、空家等対策特措法第６条第２項（改正空家等対策特措法第７条第２項）においては、計画に定めるべき事項が規定されている。

空家等対策特措法第６条
２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
二　計画期間
三　空家等の調査に関する事項
四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

また、市では、2012(平成 24)年 12 月に市の最上位計画として第６次一宮市総合計画後期基本計画が策定され、この計画に即し、一宮市都市計画マスタープラン（2009(平成 21)年６月)、一宮市住宅マスタープラン（2013(平成 25)年３月）等の関連計画が定められているところ、一宮市空家等対策計画は、これらの上位・関連計画と整合を図り策定された。

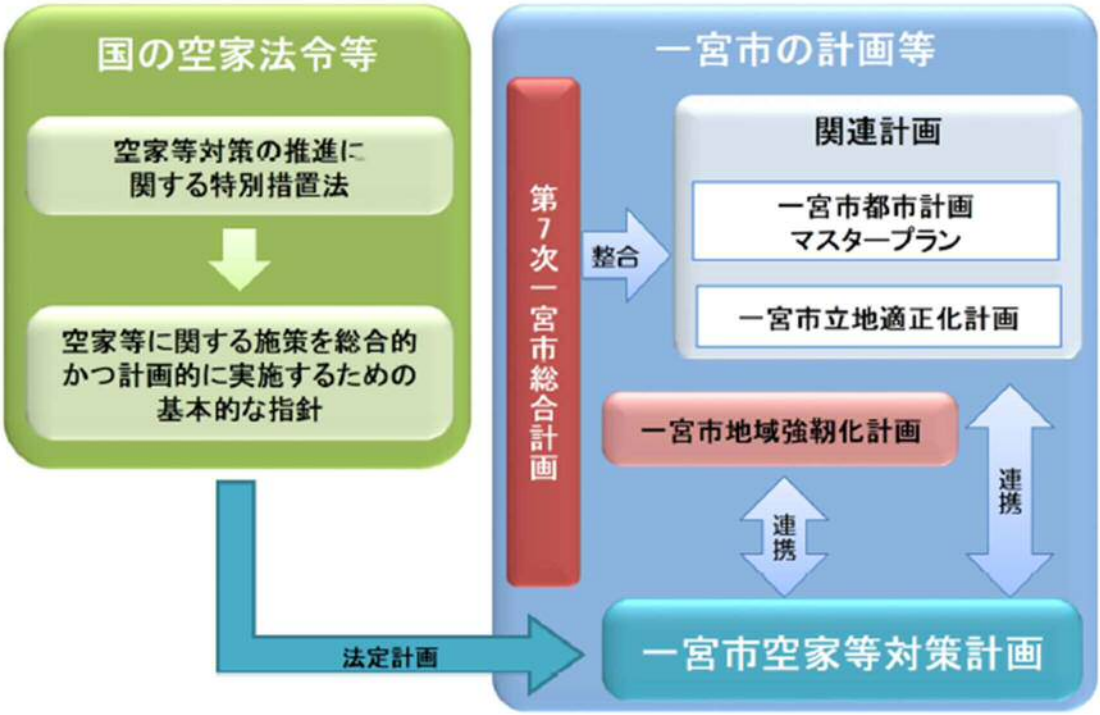


（出典：一宮市空家等対策計画２頁）

⑵　一宮市空家等対策計画の改定と計画の位置づけ

2017(平成 29)年３月に策定された一宮市空家等対策計画の計画期間は、当初、2017(平成 29)年度から 2021(令和３)年度までの５年間とされていたが、2022(令和４)年３月、国において空家等対策特措法の改正を検討していることを主たる理由として、終期を 2026(令和８)年度までとする計画期間の延長を行う改定がなされた（以下、改定された一宮市空家等対策計画を「改定一宮市空家等対策計画」という。また、本章においては、「一宮市空家等対策計画」と「改定一宮市空家等対策計画」をあわせて「各計画」という。)。

また、改定一宮市空家等対策計画は、第７次一宮市総合計画、一宮市地域強靭化計画を上位計画とし、これらに即した一宮市都市計画マスタープラン、一宮市立地適正化計画等の関連計画と整合を図るよう改定がなされた。



（出典：改定一宮市空家等対策計画２頁）

⑶　各計画における基本目標

市は、繊維産業の発展と共に成長をしながら、産業や生活の基盤となる、木曽川の豊かな自然や、名古屋から 10 分の交通の利便性を活かし、都市としての発展を続けてきた市の特色を背景に、今後、人口減少や高齢化を迎えるなかで、市民が安心して暮らせるまち、市外の子育て世代や若者から、子育てしたくなるまち、暮らしたくなるまちとして選ばれる必要があるとしている。繊維産業の発展の象徴である「のこぎり屋根の工場」や空家、中心市街地の空き店舗など、まちの資源を有効活用し、人と人のつながりを大切にしながら、にぎわいのある魅力あふれるまちを目指し、「空家を『つむぎ』　暮らしたくなるまち　いちのみや」を基本目標に掲げている。

⑷　各計画における空家等対策の基本方針

市は、上記基本目標を達成するため、空家等対策の基本方針として、各計画において以下の３点を挙げ、取組を進めている。

ア　空家等の適切な管理の促進

適切に管理されていない空家等は、防災や防犯、または衛生や景観等の面で住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。地域住民の生命や身体及び財産、ひいては健全な都市環境を保護するため、空家等の発生を抑制することを基本とし、仮に空家となった建物については適切な維持管理が行われるよう誘導することとする。

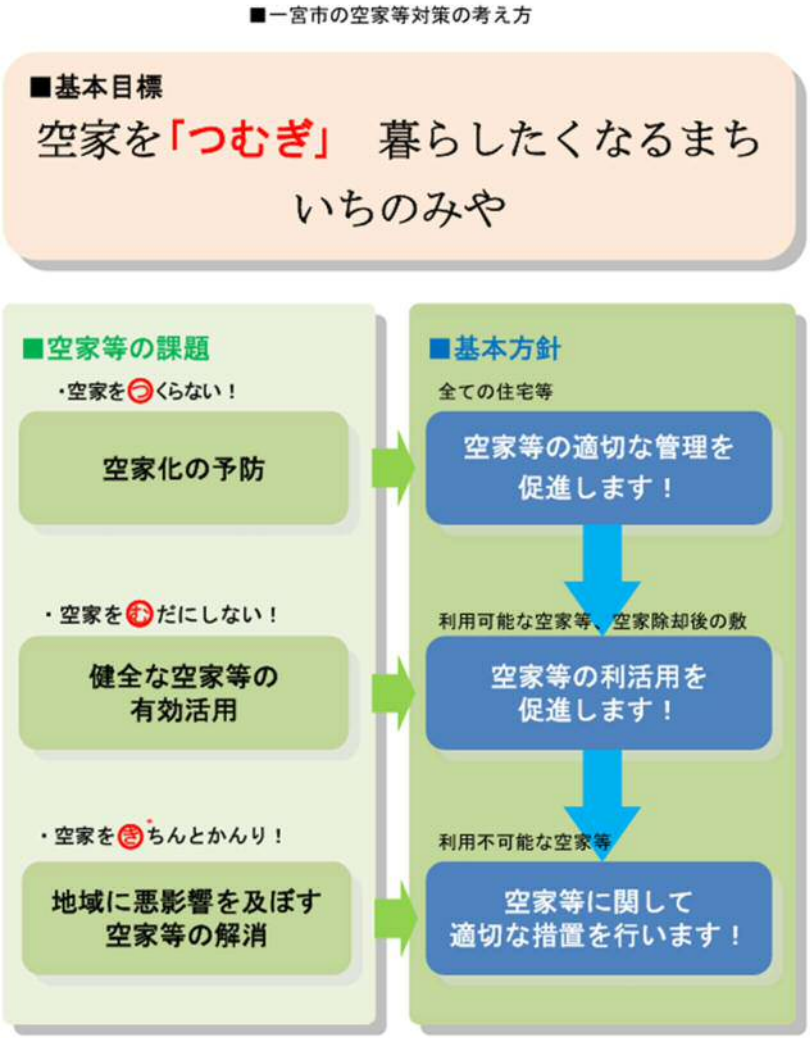
また、所有者等に対する相談窓口の体制を整備するとともに、空家等の所有者等に向けた情報提供や意識啓発を行うことで、適切に管理されていない空家等の解消及び発生の未然防止を目指す。

イ　空家等の利活用の促進

利活用が可能な空家等については、安心・安全で持続可能なまちづくりを進める上での地域資産と位置づけ、空家等の所有者等に対する啓発や各専門家団体等の相談窓口などの情報提供により市場流通化を促進し、空家の利活用を図る。

ウ　空家等に関して適切な措置の実施

適切な管理が行われていないと判断された空家については所有者等に適切な維持管理の実施を働きかけ、倒壊の恐れや衛生上の問題がある特定空家等については、空家等対策特措法（改正空家等対策特措法特措法）に基づき必要な措置を講ずるものとする。



（出典：改定一宮市空家等対策計画 18 頁）

第２　実施されている事業

１　空家等実態調査

⑴　計画策定の前段階の事業として、2015(平成 27)年から 2016(平成 28)年にかけて、市は、適切な管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、市内の空家について実態調査を行い、今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料を得ることを目的として調査を行った。

⑵　この空家等実態調査の結果、空家の総数は 1,776 件となり、連区別にみると、西成連区が 185 件で最も多く、次いで浅井町連区が 174 件、大和町連区が 150 件、丹陽町連区が 142 件となった。

そして、2018(平成 30)年、市は、この 1,776 件の中から特定空家等該当性の判断を行い、14 件を特定空家等として把握した。その他連区別の空家総数の分布状況は以下の図表の通りである。

■連区別の空家総数の分布状況

連区名	空家総数	連区名	空家総数
宮西	54	今伊勢町	64
貴船	62	奥町	46
神山	64	萩原町	102
大志	56	千秋町	86
向山	46	起	15
富士	63	小信中島	28
葉栗	81	三条	46
西成	185	大徳	54
丹陽町	142	朝日	58
浅井町	174	開明	19
北方町	47	木曽川町	134
大和町	150	合計	1,776

※浅井町連区は、浅井町地域づくり協議会が実施した調査をもとに現地調査を行った結果を含む。

（出典：改定一宮市空家等対策計画 11 頁）

⑶　市は、2015(平成 27)年から 2016(平成 28)年にかけて空家等実態調査を実施して以後、空き家に関する同等の調査を行っていない。

２　相談窓口の設置

市は、市民からの空き家に関する相談を受け、また、空き家に関する情報の提供を受ける窓口を設置している。相談内容に応じて、制度の説明を行ったり、専門家団体を紹介したり、既存の空き家の状況を把握したり、新たな空き家の存在を把握したりしている。

３　空家等対策協議会の開催

市では、空家等対策特措法第７条（改正空家等対策特措法第８条）第１項の規定に基づき「一宮市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）」を設置している。

この協議会では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うこととされ、市では、一宮市空家等対策協議会条例を制定のうえ、施行している。

一宮市空家等対策協議会条例
（設 置）
第１条　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第７条第１項の規定に基づき、一宮市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。
（所掌事務）
第２条　協議会は、次に掲げる事項について、協議するものとする。
２　法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
３　その他市長が必要と認める事項
（組 織）
第３条　協議会は、会長及び委員 10 人以内をもって組織する。
２　会長は、市長をもって充てる。
３　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
４　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
(1)　地域住民
(2)　市議会の議員
(3)　法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
(4)　その他市長が必要と認めた者
５　協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。
６　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（委員の任期）
第４条　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
２　委員は、再任されることができる。
３　委員は、任期が満了した場合においては、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。
（会 議）
第５条　協議会は、会長が招集する。
２　協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
（意見の聴取等）
第６条　協議会は、必要があると認める場合は、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。
（庶 務）
第７条 協議会の庶務は、まちづくり部において処理する。
（委 任）
第８条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、市長が定める。
付 則
（施行期日）
１　この条例は、平成 28 年 10 月１日から施行する。
（一宮市報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
（略）

４　一宮市特定空家等判断基準の制定

市は、特定空家等の該当性の判断のために、2017(平成 29)年３月、「一宮市特定空家等判断基準」を策定した。同基準は、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）(2015(平成 27)年５月）の第２章（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(2011(平成 23)年 12 月）を踏まえ、市としての判断基準を定めたものである。

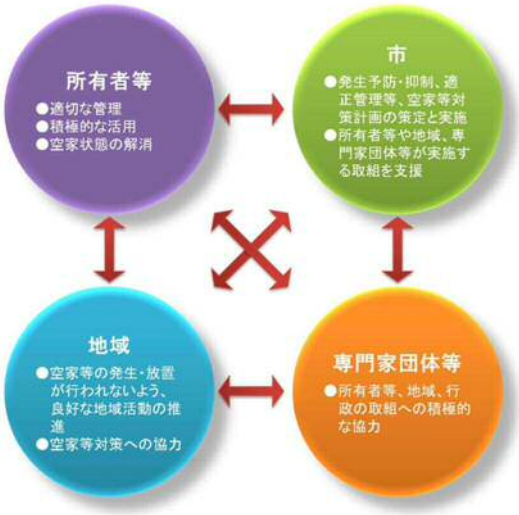
特定空家等の判断については、同基準を基に、関係各課から構成される一宮市空家等庁内連絡会議にて行い、空家等対策特措法第７条（改正空家等対策特措法第８条）の規定に基づき設置された一宮市空家等対策協議会の審議を経て行われる。

５　専門家団体との連携

空家等対策を実施するにあたっては、管理だけではなく市場への流通や法規制、地域環境やコミュニティまで様々な課題を伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となり、専門家団体等もその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援を行うなど、対策の実施に対し積極的に協力することが求められる。

そこで、市は、専門家団体との連携、協働により、空き家等の適正管理及び利活用などの対策を総合的に実施するため、「一宮市における空き家等対策に関する協定」を 2017(平成 29)年 11 月に愛知県司法書士会、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会、愛知県土地家屋調査士会と、2018(平成 30)年８月に愛知県弁護士会と、2022(令和４)年 10 月に公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部と締結した。そして市は、ウェブサイトにおいて、愛知県弁護士会を除く、協定を締結した４団体が運営する空き家に関する相談窓口を案内している。

なお、市が想定する主体ごとの役割は以下のとおりである。



■主体ごとの役割

（出典：改定一宮市空家等対策計画 20 頁）

６　空き家バンクに関する情報提供

空き家を賃貸あるいは売却したい所有者と、空家を借用あるいは購入したい希望者に対して、相互の情報を共有する仕組みであるいわゆる空家バンクについて、一宮市に関しては、「一宮市空家バンク」を愛知県宅地建物取引業協会が開設している。

そして市は、ウェブサイト等にて「一宮市空き家バンク」に関する情報提供を行っている。

７　特定空家等に対する措置

市は、適切な管理が行われていない空家等については、その実態を把握し所有者等を調査のうえ改善に向けた指導を行い、特定空家等と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて特措法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、特定空家等の解消に努めている。

その具体的な手順や流れは次のとおりである。

【特措法に基づく措置の手順】

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び、過失がなく必要措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる「略式代執行」に大別されます。

「助言又は指導」及び「勧告」は土地・建物所有者等全員に対して、「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではなく、地域住民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

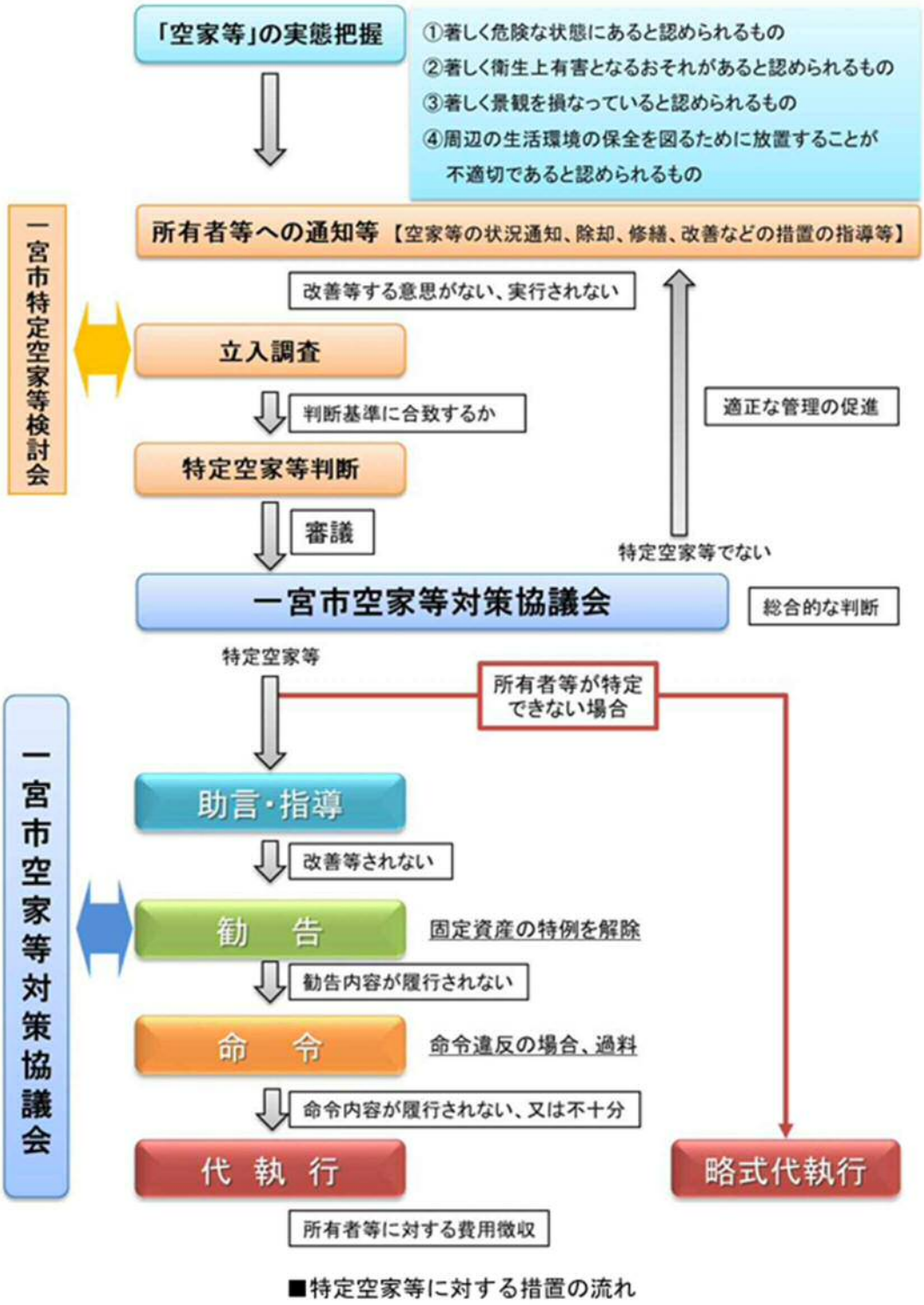
「勧告」以降の措置については、市の関係各課により設置する特定空家等検討会などで措置の内容、是非などを検討します。なお、毎年１月１日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します。

「命令」した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、命令内容を公示します。

「命令」された人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、必要に応じて、「命令」された人が履行すべき改善を「代執行」します。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。

なお、「命令」を行う対象は、原則として、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が切迫している場合とし、これ以外は市長が必要と認める場合とします。

（出典：改定一宮市空家等対策計画 26 頁）



■特定空家等に対する措置の流れ

（出典：改定一宮市空家等対策計画 25 頁）

８　その他

⑴　一宮市老朽空き家解体工事費補助金の交付

市は、倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある危険な空き家の解体を促進するため、一定の条件を満たす空き家の解体工事を実施するものに対し、解体工事に要する費用の一部について、予算の範囲内において補助金を交付している。補助金の交付額は、1戸あたり解体工事に要する費用の５分の４（上限 20 万円）である。

⑵　一宮市空き家情報冊子の配布

市では、空き家に関する税や管理の情報、関係団体の相談窓口の案内等を掲載した「一宮市空き家情報冊子」を発行し、窓口にて配布することによって、市民に対して情報提供等を行っている。

⑶　各種情報の提供

市は、法務局による遺言書保管制度、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」、相続登記の義務化、空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）などの各種情報を、市ウェブサイト等を通じて市民に対して提供している。

第３　監査の結果

１　監査の手法

2017（平成 29）年３月に策定された一宮市空家等対策計画及び 2022（令和４）年３月に一部改定された　改定一宮市空家等対策計画に関し、計画として策定された各事業について、有効かつ適切に行われているかどうかという観点から、各種資料の提供を求め、また、ヒアリングを行うなどして監査を行った。特に、特定空家等の措置に関しては、個別事案の記録も閲覧して監査を行った。

２　監査の結果

⑴　当初計画期間での計画に対する実質的な検証を実施することが望ましい【意見】

【事実関係】

改定一宮市空家等対策計画において、統計上の数値が新しい年の数値に置き換わるなどしたほか、空家等対策の取り組み状況に関して、以下のように被相続人居住用家屋等確認書の証明書交付の実績や老朽空家解体工事費補助事業の実績、空家の状況に関する統計が追記された。

6.1.3　空家等対策の取り組み状況

これまでの空家等対策の取り組み状況は、下記のとおりです。

●空家等の発生予防

被相続人居住用家屋等確認書の証明書交付実績

（単位：件）

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3
件数	12	21	22	28	32	21

令和3年12月31日現在

●空家等の利活用及び措置

実態調査後の空家の状況

（単位：件）

空家総数	1,776
特定空家等	10
除却済	612
居住・使用中	156
空家等	998

令和3年12月31日現在

老朽空家解体工事費補助事業実績

（単位：件）

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3
交付数	制度無し		10	15	15	14

令和3年12月31日現在

（出典：改定一宮市空家等対策計画 29 頁）

しかしながら、いずれも実績や統計の数値を追記しただけであって、たとえば対策のうちいずれの対策が功を奏したのかといった実質的な検証はなされていない。

【意見】

改定後の計画がより実態に即した効果を持つようにするため、元の計画の実質的な検証を行った上で改定することが望ましい。

⑵　適時に空家等実態調査を実施すべきである【指摘】

【事実関係】

市は、2015(平成 27)年から 2016(平成 28)年にかけて空家等実態調査を実施したが、その後、この空家等実態調査に基づいて把握した空き家ないしその中から該当性を判断した特定空家等のみを対象とした追従調査を行っており、約８年もの間、空家等実態調査と同等の規模の調査を実施していない。

【指摘】

市は空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないところ（改正空家等対策特措法第４条第１項)、８年もの前に把握した空き家ないし特定空家等のみを対象とした追従調査を行うだけであっては、その間に新たな空き家や特定空家等が生じている可能性がある以上、空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めているとは言い難い。

したがって、少なくとも５年間という当初の計画期間に準ずるなど、適時に空家等実態調査を実施すべきである。なお、ヒアリングによると、市は、来年度、空家等実態調査を実施するとのことである。

⑶　適時に特定空家等該当性判断を実施すべきである【指摘】

【事実関係】

市は、市民からの通報のほか、相談窓口への相談等により、随時、空き家に関する情報を把握している。しかしながら、2015(平成 27)年から 2016(平成 28)年にかけての空家等実態調査に基づいて把握した空き家の中から該当性を判断した特定空家等のみを措置の対象としている。

【指摘】

上述したとおり調査を実施しないとしても、通報や相談等により把握した情報に基づき新たに判明した空き家に関しては、適時に特定空家等該当性判断を実施すべきである。

⑷　空家等対策協議会の書面開催について根拠となる規定を定めるべきである【指摘】

【事実関係】

2023(令和５)年度において、協議会は書面にて開催された。なお、市は、協議会委員への報酬について、全委員の回答が揃った時点を職務を行った日として支給した。

【指摘】

一宮市空家等対策協議会条例においては、協議会の開催について以下のとおり規定する（一宮市空家等対策協議会条例第５条)。文言上、委員の出席を前提としていることから、書面開催を許容していると解することはできない。

したがって、2023(令和５)年度に書面にて開催された協議会は法的根拠を欠くものである。

今後、書面開催を想定するのであれば、条例自体にその旨明記する改正、あるいは、市長による定め（一宮市空家等対策協議会条例第８条参照）を定めるべきである。

一宮市空家等対策協議会条例
（会議）
第５条　協議会は、会長が招集する。
２　協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
（委任）
第８条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

なお、市が、協議会委員への報酬について、全委員の回答が揃った時点を職務を行った日として支給したことについては、「報酬は、その職務を行った日について支給する」とする一宮市報酬及び費用弁償に関する条例第４条第３項に抵触する可能性を否定できない。

一宮市報酬及び費用弁償に関する条例
（報酬の支給方法）
第４条　特別職の職員の報酬は、新たに特別職の職員となったときはその職に就職した日から支給し、退職し、又は失職したときはそれぞれそれらの日まで支給する。ただし、いかなる場合においても重複して報酬を支給しない。
２　年額又は月額により報酬を受ける者が死亡したときは、その当月分までの報酬を支給する。この場合において、年額により報酬を受けていたときは、月割計算により支給する。
３　前２項に定める者以外の者に対する報酬は、その職務を行った日について支給する。

⑸　管理不全空家等判断基準を早急に策定することが望ましい【意見】

【事実関係】

国土交通省は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（2023（令和５）年 12 月 13 日最終改正）を定めて公開している。また、愛知県内の他の自治体において、すでに管理不全空家等判断基準を策定している自治体も存在する。

【意見】

市は、管理不全空家等該当性判断のための基準をいまだ策定していないが、国のガイドラインを参考に、早急に策定することが望ましい。

なお、ヒアリングによると、市は、愛知県が今年度中に策定予定のガイドラインに基づいて策定する予定とのことである。

⑹　専門家団体の相談窓口の案内について相談内容を正確に記載することが望ましい【意見】

【事実関係】

市は、ウェブサイトにおいて、愛知県弁護士会を除く、協定を締結した４団体が運営する空き家に関する相談窓口を案内しているが、たとえば、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の主な相談内容として、「空き家の売買、管理、解体から住宅診断、税金・法律関係など、空き家に関する総合相談」と掲載している。

【意見】

この点、弁護士法第 72 条は、「弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務

を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。」と規定し、いわゆる非弁行為を禁止している。

上記公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の相談内容として掲載されている「法律関係」など「空き家に関する総合相談」に対応することの中には、弁護士法第 72 条に規定する「法律事務」に該当する場合もあり得る。そうすると、上記掲載内容は、非弁行為を助長することになりかねないことから、掲載内容を改めることが望ましい。

さらに、法律問題や紛争に関する相談については、市が協定を締結している愛知県弁護士会の相談窓口を同ウェブサイトに併記して案内するよう工夫することが望ましい。

⑺　特定空家等に対する措置

ア　公務における市職員の私物の使用は避け、情報の管理を適切に行うことが望ましい【意見】

【事実関係】

特定空家等の現地調査において、市職員の私物であるスマートフォンにより建物等の撮影を行い、そのまま画像データを記録して保管している事例があった。

【意見】

私物であるスマートフォンからインターネットを経由してデータが外部へ流出する危険性があることを鑑みると、市が管理しているデジタルカメラ等の機材を用いて撮影すべきである。緊急の対応等、やむを得ず市職員の私物のスマートフォンで撮影した場合であっても、当該データは速やかに市が管理しているパソコンやサーバーに記録して保管し、私物のスマートフォンに記録されたデータは削除すべきである。

イ　経過記録の書式や一件記録の管理方法を統一することが望ましい【意見】

【事実関係】

市は、特定空家等に対する措置を一つの事案ごとに基本的には時系列に記録した文書を作成して管理している。ただ、14 の事案を比較すると、具体的な項目や内容の記述方法は様々で、他の事案と比較しようとした場合に、比較しづらいものであった。また、経過記録だけでなく、公図や建物等の画像、戸籍謄本、送付文書など関連する資料を綴った一件記録に関しては、その綴り方が様々であった。

【意見】

経過記録は担当職員の裁量によって作成されていることが原因と思料するが、職員間の情報共有、引継ぎ等を円滑に行うためにも、統一的な書式を作成したうえで、管理することが望ましい。また、一件記録における各種資料の綴り方についても同様である。

ウ　所有者の相続人に対しては、相続放棄ではなく適切な管理を促すべきである【指摘】

【事実関係】

ある事案の折衝記録において、特定空家等の所有者の相続人に対し、「全員が相続放棄すれば市として次の解決策を講じられるが、相続放棄せずに放置しておく人が１人でもいると市として手の打ちようが無くなる」と説明した事実が認められた。

【指摘】

この点、相続放棄しない相続人が一人でもいれば市としてはその者に対して措置を講ずればよく、説明内容について誤解を招く表現が使用されていると評価できる。また、上記説明内容は相続放棄を促す説明としても捉えられるところ、市としては相続人に対して適切な管理を促すべきである。

エ　適時に適正管理通知を送付することが望ましい【意見】

【事実関係】

空家等対策特措法に基づく適正管理通知を送付すべき対象が判明しているにもかかわらず、年単位で間を空けて適正管理通知を発送する事案が見受けられた。

【意見】

すでに倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあるにもかかわらず、適正管理通知を発送する時期を遅らせる合理的な理由は見出されない。市としては、適時に適正管理通知を送付することが望ましい。

オ　建物所有者だけでなく土地所有者に対する措置も適時に講ずることが望ましい【意見】

【事実関係】

市は、特定空家等の近隣住民からの、地主である土地所有者に対する措置の求めに対して、消極的な回答を行う事案があった。

【意見】

この点、空家等対策特措法特措法上の空家等には、建物とその敷地が含まれる。したがって、地主などの土地所有者は、借地上の建物に対する権原はなく、事務管理（民法第 697 条）を除いて、取り壊しや修繕を行うことはできないが、措置の対象となり得る。通常、地主たる土地所有者と借地人たる建物所有者との間には、契約関係も含めて緊密な関係があり、土地所有者が指導等を受ければ、土地所有者が建物所有者に対して管理を促すことも期待できる。市としては、建物所有者による適切な管理が期待できない場合は、適時に土地所有者に対しても措置を講じることが望ましい。

カ　緊急安全措置を講じた場合には、その根拠を明確にすべきである【指摘】

【事実関係】

市は、緊急的に自ら特定空家等の屋根材や枝木を除却した事案があった。ヒアリングによると、市は民法上の事務管理として講じたとする。

【指摘】

この点、民法上の事務管理が成立するか疑義があり、災害対策基本法第 62 条第１項ないし第 64 条第２項や道路法第 44 条の２など、明確な法的根拠に基づいて講じ

られるべきである。なお、空家等対策特措法に緊急安全措置に関する定めがないため、この定めをおいた条例を制定することも検討に値する。これらについては、国土交通省が公開している「空き家対策における事例集　条例又は法令に基づく緊急安全措置の取組」（令和３年４月）が参考になる。

キ　適正管理通知は所有者等に送達したことが疎明できる方法で交付することが望ましい【意見】

【事実関係】

市は、所有者等に対して適正管理通知を原則普通郵便にて送付しており、場合によっては市職員が直接所有者等の自宅の郵便受けに投函するなどして交付している。中には、隣人に所有者等への交付を託す事案も見受けられた。当該事案では、記録上、交付事実の確認の有無が明らかでなかった。

【意見】

この点、適正管理通知は、所有者等に対して段階的に義務を課すための重要な文書であり、所有者等に送達したことが疎明できる方法で行うことが望ましい。適正管理通知に対する所有者等からの応答が期待できることから、一度目の交付として普通郵便にて送付することは問題とならないものの、応答がない場合の二度目の交付としては、書留郵便などを選択すべきである。また、市職員が直接所有者等の自宅の郵便受けに投函するなどして交付する場合も、市はその状況を撮影するなどしており、これ自体問題とならないものの、隣人に所有者等への交付を託すことは交付事実の確認が困難であるから避けるべきである。

ク　民間同士の折衝において市が過度に関与することは避けるべきである【意見】

【事実関係】

樹木の伐採を行う業者が特定空家等の樹木を切除するための同意書を所有者等に取り付けるため、市職員が当該業者に代わり同意書の取り付けのための折衝を所有者等に対して行った事案があった。

【意見】

空家等対策特措法上、市は、あくまで所有者等に特定空家等の適切な管理を促すにとどまり、所有者等の発意に基づいて管理されるべきであるから、業者のために所有者等と折衝することは想定されていない。そのことが直ちに違法となるとは解されないものの、たとえば樹木の切除のための同意書の取り付け等、重要な場面での関与は責任問題に発展し得ることから避けることが望ましい。

ケ　民間の郵便物等を市が保管すべきではない【指摘】

【事実関係】

特定空家等の建物の扉に挟まれたままとなっている郵便物等を、防犯上の観点から近隣住民より預かってほしいと依頼され、市が保管する事案があった。

【指摘】

市が民間の郵便物等を保管することは、なんら法的根拠に基づかないものと解され、防犯上の観点を考慮しても特定空家等の建物の扉に挟まれたままとなっている郵便物等を市が保管すべきではない。

第７章　その他の住宅に関する事業

第１　監査の対象と監査の手法

第６章までに取り上げた事業のほかに、一宮市が実施している住宅に関する事業として、一宮市のウェブサイトで取り上げられていた「サービス付き高齢者向け住宅」に関する事業（高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という）第５条以下)、終身建物賃貸借事業（高齢者住まい法第 52 条以下）及び「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティーネット住宅）制度」に関する事業（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第８条以下）について監査の対象とすることとした。

主に各事業が法令や要綱・要領に従って実施されているかという視点から、一宮市における各事業の登録数及び各事業における事務取扱要綱・要領の開示を受けた上で、登録申請書や定期報告書等の資料を閲覧し、その結果を踏まえてヒアリングを実施した。

第２　サービス付き高齢者向け住宅に関する事業

１　制度の概要

高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第 29 条第１項に規定する有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス)、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉的サービスを提供する事業を「サービス付き高齢者向け住宅事業」といい、当該事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを「サービス付き高齢者向け住宅」という（高齢者住まい法第５条第１項)。

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅を構成する建築物ごとに、申請により都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）の登録を受けることができる（高齢者住まい法第５条第１項・第６条第１項・第 77 条)。

事業者はこの登録を受けることにより、建設費、改修費に関して国からの補助が受けられる、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置を受けられる、建設費について住宅金融支援機構の融資を利用できる、というメリットがある。

一方で、都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）は、登録事業者又はその管理やサービスの提供を委託された業者に対し、その業務に関し必要な報告を求め、立入検査等を実施し（高齢者住まい法第 24 条)、登録事業者に対し、必要な措置をとるべきことを指示する（高齢者住まい法第 25 条)。

２　一宮市における実施状況

⑴　登録件数

2024(令和６)年４月１日時点における登録件数は、18 物件、652 戸である。

⑵　一宮市が行う業務

ア　要綱

一宮市は、「一宮市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に関する事務取扱要綱」（以下、第２の中でのみ「要綱」という。）に、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅の登録、その業務に関し必要な報告、検査等及び指示に関する事務の取扱について必要な事項を定め（要綱１条）、同要綱に基づいて業務を行っている。

イ　登録及び更新

一宮市は、「登録申請の方法」をウェブサイトに掲載し、「１．申請の流れ」として、以下の流れを記載している。

⑴　登録基準・設計指針の確認 計画建物が「サービス付き高齢者向け住宅」の基準に合うかどうか、登録基準・設計指針で確認してください。 ⑵　関係課（住宅政策課・高年福祉課）との事前相談 住宅政策課　登録基準、設計指針など上記（1）の内容 高年福祉課　『一宮市有料老人ホーム設置運営指導指針』に関する内容 ※老人福祉法第 29 条第１項で規定される有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅の場合 ※その他、建設地が市街化調整区域である場合は、建築指導課開発審査グループにも相談が必要です。 ⑶　登録申請書等の作成 ⑵の結果、「サービス付き高齢者向け住宅」の基準に適合するようであれば、登録申請書類を作成してください。 ⑷　作成した登録申請書等で住宅政策課と事前相談 登録申請書類が登録基準等に合うかを確認します。 ⑸　建築確認申請 建設地が市街化調整区域である場合は、都市計画法の許可申請が必要です。 ⑹　登録申請 ※事前協議の前に確認申請を進めてしまうと、確認申請の計画変更が必要になる場合があります。

なお、一宮市が中核市となった 2021(令和３)年度から 2023(令和５)年度までの間で、新規登録は０件、登録の更新は 13 件であった。

ウ　報告及び立入検査

（ア）報告

一宮市は、法第 24 条１項に基づく報告として、登録事業者に対し以下の報告をすることを義務付けている（要綱第 12 条、第 13 条）。

ａ　入居開始後 90 日以内に、入居開始日の翌日末の登録状況についての報告

ｂ　毎年５月 31 日までに、前年度３月 31 日の登録状況についての報告（以下「定期報告」という）

ｃ　市長が必要と認めたときの登録状況についての報告

ｄ　サービス付き高齢者向け住宅において事故が発生したときの報告（以下「事故報告」という）

（イ）立入検査

一宮市は、法第24条の規定による検査（以下「立入検査」という。）として以下の区分により実施している（要綱第14条）。

ａ　通常立入検査

入居開始後及び登録更新後、原則として１年以内に実施する。

ｂ　特別立入検査

要綱第13条に規定する市長に報告すべき事故や登録事項等と異なる事実が判明した場合又はおそれがある場合、その登録住宅について必要に応じて実施する。

エ　指示

一宮市は、法第25条の規定に基づき指示するときは、サービス付き高齢者向け住宅事業に関する指示書（様式第12号）により、登録事業者に指示する（要綱第16条第１項）。この指示を行う場合には、住宅政策課及び高年福祉課が共同で行う（同第３項）。

指示を受けた登録事業者は、指示項目を改善したうえで、サービス付き高齢者向け住宅事業指示事項改善報告書（様式第13号）を、指定された期日までに市長に対し提出し報告しなければならない（要綱第16条第２項）。

３　監査の結果

⑴　登録更新申請の日から遡って登録更新が認められた物件があった点について

ア　更新申請日を遡る形での登録の更新は違法である【指摘】

【事実関係】

サービス付き高齢者向け住宅「サザン富士」について登録更新の記録を確認したところ、登録更新申請がなされたのが 2022(令和４)年８月 24 日であるにもかかわらず、それに遡る 2022(令和４)年７月 12 日付で登録の更新がなされていた。

ヒアリングによりこのような取扱いをした理由を市に確認したところ、以下の回答があった。

一般的に、登録の更新申請は登録期間を経過する１月前にするよう求めているところ、「サザン富士」については１月前に更新申請が無かったため、更新申請をする意思がないのかを電話で確認したところ、「新型コロナ感染症への対応により、申請手続ができない」旨の回答があり、結果としてそのまま登録期間内に更新申請がなされなかった。後日、更新申請がなされたため、課内で検討したところ、サービス付き高齢者向け住宅の登録が抹消されると入居者が困ることになること、確定申告の期限が延長となるなど他の事業でも新型コロナ感染症の影響による申請の遅延については柔軟に対応していたことなどから、本件についても更新申請を受け付け、当初の登録期間満了日である 2022(令和４)年７月 12 日付で申請日から遡る形で登録の更新をした。ただし、何らかの法令や通達等に基づいて対応したものではない。

当時、こうした判断をした経緯の記録などは残っておらず、この回答は、対応した職員の記憶に基づくものである。

【指摘】

高齢者住まい法は、サービス付き高齢者向け住宅の「登録は、５年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う」と定めている（５条２項）。したがって、本物件の登録については登録期間である 2022(令和４)年７月 12 日の経過をもってその効力を失っているのであり、その後に更新申請がなされたとしても、遡って登録の更新を認めることは違法である。

新型コロナ感染症拡大への対応により更新申請が困難であったという事情があったとしても、事業者は法人であり、かつ複数のサービス付き高齢者向け住宅を運営しているような規模であることや、一月程度の時間的猶予があったことからすれば、不十分なものであったとしても一旦申請書の提出をさせ、不足分については追って補充させるなどの対応を取るべきであったと考えられる（登録の有効期間の満了日までに申請がなされていれば、第５条第３項の規定により、有効期間の経過後であっても更新申請に対する処分がなされるまでの間は、登録はなお効力を有するものと扱われた）。

イ　判断の経過を記録として残すべきである【指摘】

【事実関係】

本件については、法の規定に反する対応をしているが、その判断の経過が記録として残されていなかった。

【指摘】

判断の経過を記録として残さなければ、後から対応の前提となる事情や理由の真偽を確認することができず、判断の妥当性を検証することもできない。したがって、一定の理由の元で通常と異なる対応を取る場合には、判断の経過（前提となる事情、判断に至る検討内容等）を記録として残すべきである。

高齢者の居住の安定確保に関する法律（下線は引用者による）

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第５条　高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第 29 条第１項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

２　前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

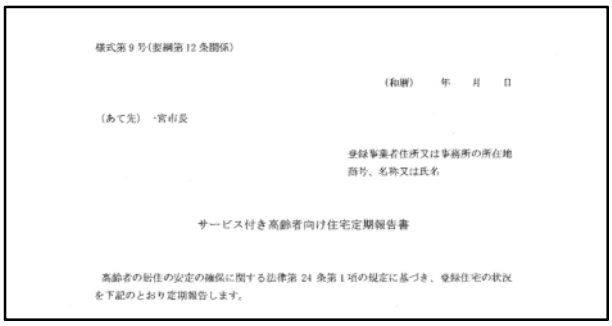
３　前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

４　前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

⑵　定期報告書について

ア　定期報告書の作成名義（提出名義）は登録事業者名義に書き換えて提出するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】


様式第９号（要綱第12条関係）

（和暦）　年　月　日

（あて先）　○宮市長

登録事業者住所又は事務所の所在地
商号、名称又は氏名

サービス付き高齢者向け住宅定期報告書

高齢者の居住の安定の確保に関する法律第24条第１項の規定に基づき、登録住宅の状況を下記のとおり定期報告します。

登録事業者から提出される定期報告書の作成名義が、様式では「登録事業者住所又は事務所の所在地／商号、名称又は氏名」となっており、実際に定期報告書が提出される際には、提出した登録事業者の情報に書き換えられるべきところが、全登録事業者18のうち８事業者について、2021（令和３）年度から 2024（令和６）年度までの間に１回以上、提出した登録事業者の情報に書き換えず様式の記載のままで提出がなされており、他の２事業者について、2021（令和３）年度から 2024（令和６）年度までの間に１回以上、登録事業者名ではなく、住宅名に書き換えて定期報告書の提出がなされていた。

【指摘】

定期報告書の作成者、提出者を明らかにするため、様式の記載のまま提出がされた場合には、登録事業者名義に換えるよう指導すべきである。

イ　定期報告書の記載内容を正確に確認し、登録内容との不一致がある場合にはその理由を確認した上で、登録事業者に対して修正等の対応するよう指導すべきである【指摘】

【事実関係】

登録事業者から提出された定期報告書の中に入居開始日や登録の有効期間等の基本情報を記載する欄があるところ、記載が誤ったまま提出されているものが複数見られた。市によると、提出された定期報告書は、情報登録システムの登録内容と突合をして確認しているが、確認が不十分だったとのことであった。

【指摘】

基本情報欄の記載が情報登録システムの登録内容と一致しない場合には、単なる誤記のほかに、登録内容と実態が一致していない場合や、登録事業者側が登録の有効期間等を勘違いしている場合などが考えられることから、提出された定期報告書の記載内容とシステム上の登録内容を正確に比較し、不一致がある場合には登録事業者に確認すべきである。

⑶　立入検査について

ア　要綱の記載にしたがって立入検査をすべきである【指摘】

【事実関係】

要綱第 14 条第１項（１）では、通常立入検査について、「入居開始後及び登録更新後、原則として１年以内に実施する。」と定められているが、2021(令和３)年４月１日以降 2023(令和５)年８月 30 日までの間に登録の更新がなされた８住宅のうち、要綱の定めにしたがって立入検査がなされたのは１住宅のみであった。

市にその理由を確認したところ、対象となる住宅が有料老人ホームである場合には、市の福祉総務課指導監査室が実施する有料老人ホームの立入検査と合同で実施しており、その調整から要綱の規定通りの立入検査がなされていない、しかしながら、登録期間である５年間のうちに１回は立入検査を実施するようにしているのと回答であった。

【指摘】

要綱の定めは、「入居開始後及び登録更新後、原則として１年以内に実施する。」というものでありながら、実際に登録更新後１年以内に立入検査が実施されたのが８住宅のうち１住宅のみというのは、要綱の規定に反する。

要綱の規定が実状と合わないというのであれば、要綱の規定の改正を含めて検討し、要綱にしたがって業務がなされるようにすべきである。

イ　立入検査においてなされている、事業者に対する改善・是正要請の法的な位置づけを明確にすべきである【指摘】

【事実関係】

立入検査において、市が改善ないし是正をすべきと考えた事由が発見された場合に、立入検査の結果通知書に「改善又は是正すべき事項」として記載し、改善報告書の提出を求めている。

一方で、要綱第 16 条には、法第 25 条の規定に基づき指示するときは、サービス付き高齢者向け住宅事業に関する指示書（様式第 12 号）により、登録事業者に指示する（要綱第 16 条第１項)。指示を受けた登録事業者は、指示項目を改善したうえで、サービス付き高齢者向け住宅事業指示事項改善報告書（様式第 13 号）を、指定された期日までに市長に対し提出し報告しなければならない（要綱第 16 条第２項)。と規定されているが、上記の改善又は是正すべき事項の通知や改善報告は、これらの様式は用いられていない。

その理由について市に尋ねたところ、立入検査における「改善又は是正すべき事項」は法第 25 条に基づく指示では無いことから、これらの様式は用いられていない、市の改善・是正の要請が法的にどのような位置づけになるのかは認識していない、との回答であった。

【指摘】

立入検査における市の改善・是正要請は、検査を受ける登録事業者側からは、何らかの強制力のあるもの、従わなければ不利益になるものと認識されうるもので

あることから、その法的な位置づけは明確にしておき、法的な規制がある場合には、その規制にしたがってなされるべきである。

例えば、行政指導に当たる場合には、行政手続法第 32 条以下の規制が及ぶのであり、担当職員はこれを理解しておかなければならない。

高齢者の居住の安定確保に関する法律
（指示）
第 16 条　市長は、法第 25 条の規定に基づき指示するときは、サービス付き高齢者向け住宅事業に関する指示書（様式第 12 号）により、登録事業者に指示するものとする。
２　前項の指示を受けた登録事業者は、指示項目を改善したうえで、サービス付き高齢者向け住宅事業指示事項改善報告書（様式第 13 号）を、指定された期日までに市長に提出し報告しなければならない。
３　登録事業者に法第 25 条の規定による指示を行う場合には、住宅政策課及び高年福祉課は、共同で行うものとする。

行政手続法
第四章　行政指導
（行政指導の一般原則）
第 32 条　行政指導にあっては、行政指導に携わる者は、いやしくも当該行政機関の任務又は所掌事務の範囲を逸脱してはならないこと及び行政指導の内容があくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであることに留意しなければならない。
２　行政指導に携わる者は、その相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをしてはならない。
（申請に関連する行政指導）
第 33 条　申請の取下げ又は内容の変更を求める行政指導にあっては、行政指導に携わる者は、申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げるようなことをしてはならない。
（許認可等の権限に関連する行政指導）
第 34 条　許認可等をする権限又は許認可等に基づく処分をする権限を有する行政機関が、当該権限を行使することができない場合又は行使する意思がない場合においてする行政指導にあっては、行政指導に携わる者は、当該権限を行使し得る旨を殊更に示すことにより相手方に当該行政指導に従うことを余儀なくさせるようなことをしてはならない。
（行政指導の方式）
第 35 条　行政指導に携わる者は、その相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならない。
２　行政指導に携わる者は、当該行政指導をする際に、行政機関が許認可等をする権限又は許認可等に基づく処分をする権限を行使し得る旨を示すときは、その相手方に対して、次に掲げる事項を示さなければならない。
一　当該権限を行使し得る根拠となる法令の条項
二　前号の条項に規定する要件
三　当該権限の行使が前号の要件に適合する理由
３　行政指導が口頭でされた場合において、その相手方から前二項に規定する事項を記載した書面の交付を求められたときは、当該行政指導に携わる者は、行政上特別の支障がない限り、これを交付しなければならない。
４　前項の規定は、次に掲げる行政指導については、適用しない。
一　相手方に対しその場において完了する行為を求めるもの
二　既に文書（前項の書面を含む。）又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）によりその相手方に通知されている事項と同一の内容を求めるもの
（複数の者を対象とする行政指導）
第 36 条　同一の行政目的を実現するため一定の条件に該当する複数の者に対し行政指導をしようとするときは、行政機関は、あらかじめ、事案に応じ、行政指導指針を定め、かつ、行政上特別の支障がない限り、これを公表しなければならない。
（行政指導の中止等の求め）

第 36 条の２　法令に違反する行為の是正を求める行政指導（その根拠となる規定が法律に置かれているものに限る。）の相手方は、当該行政指導が当該法律に規定する要件に適合しないと思料するときは、当該行政指導をした行政機関に対し、その旨を申し出て、当該行政指導の中止その他必要な措置をとることを求めることができる。ただし、当該行政指導がその相手方について弁明その他意見陳述のための手続を経てされたものであるときは、この限りでない。
２　前項の申出は、次に掲げる事項を記載した申出書を提出してしなければならない。
一　申出をする者の氏名又は名称及び住所又は居所
二　当該行政指導の内容
三　当該行政指導がその根拠とする法律の条項
四　前号の条項に規定する要件
五　当該行政指導が前号の要件に適合しないと思料する理由
六　その他参考となる事項
３　当該行政機関は、第一項の規定による申出があったときは、必要な調査を行い、当該行政指導が当該法律に規定する要件に適合しないと認めるときは、当該行政指導の中止その他必要な措置をとらなければならない。

⑷　事故報告について

ア　事故報告の基準を設けることが望ましい【意見】

【事実関係】

ある施設の立入検査の記録を閲覧したところ、「施設からの質疑」として「事故が発生すると、市に事故報告をすることとなるが、どの程度の事故から報告の対象となるのか」という質問があり、担当者が「明確な基準はない。判断に迷うようであれば、事前に要相談」と回答した旨の記録があった。

市に確認をしたところ、現時点でも特に基準は設けていないとのことであった。

【意見】

報告すべき事故の基準がないと、報告の要否について相談を受けた担当者の判断で報告の有無が変わることや、そもそも施設側の判断で相談もしないまま、本来であれば報告を要する事故であっても報告しないという事態が生じうるため、一定の基準を設け、登録事業者に周知することが望ましい。

イ　事故報告に関する記録は正確に残すべきである【指摘】

【事実関係】

ある施設の事故報告に関する記録の中に、以下の文面の書面を付して課内で供覧されたものが存在した。

みだしのことについて、２月 25 日に施設責任者から、介護保険課に FAX で事故報告がありました。高齢者施設内でコロナ感染者が多数いることから、「まん延防止等重点措置」明けに、施設責任者からも直接、状況確認すると３月１日に高年福祉課と調整しましたが、状況は完全に回復していないと思われるため、事故報告のみを供覧するものです

この件について、市にその後の経過を聞いたところ、後に、電話で内容を確認し、事件性が無いことを確認したが、記録としては残っていないとの回答であった。

【指摘】

事件性の有無をどのように判断したかを後日確認する必要が生じることや、後々の事情の変化によって再度事件性が疑われることもあり得るのであり、電話の内容

（いつ、誰が電話をしたか、誰と話したか、どのような内容だったか等）は記録として残すべきである。

第３　終身建物賃貸借事業

１　制度の概要

自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60 歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がないもの又は同居する者が配偶者若しくは 60 歳以上の親族（配偶者を除く）であるものに限る。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を終身建物賃貸借事業という（高齢者住まい法第 52 条第１項）。

終身賃貸借事業を行おうとする者は、当該事業について都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）の認可を受けることにより、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法第 30 条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができるようになる（同法第 52 条第１項）。

都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）は、認可を受けた事業者に対し、認可住宅の管理に関し必要な助言、指導を行い（同法第 65 条）、報告を求め（同法第 66 条）、必要に応じて改善命令をする（同法第 68 条）ことにより監督する。

２　一宮市における実施状況

⑴　認可件数

2024（令和６）年３月 31 日時点で、一宮市における終身建物賃貸借事業の認可はない。

⑵　一宮市が行う業務

ア　要領

一宮市は、「一宮市終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領」（以下、第３の中でのみ「要領」という。）に、終身建物賃貸借事業の認可、助言及び指導、管理状況報告、改善命令等に関する事務の取扱について必要な事項を定め、同要領に基づいて業務を行う。

ただし、2024（令和６）年３月 31 日時点で、一宮市において要領に基づいて業務を行った実績はない。

イ　認可

法第 52 条に基づく事業の認可の申請は、法第 53 条及び要領第４条に基づき、一宮市長に対する終身建物賃貸借事業認可申請書及び添付書類の提出をもってなされる。

一宮市長は、当該申請をした終身賃貸借事業者が、要領第５条第１項各号の定めにいずれも該当しない場合であって、かつ当該申請にかかる事業が法第 54 条に規定する認可の基準に適合すると認めるときは、認可するものとされている（要領第５条第１項本文）。

ウ　助言及び指導

一宮市長は、認可事業者に対し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導をすることができる（要領第 10 条）。要領上は「できる」規定であるが、法第 65 条は、「認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする」と規定しており、一宮市長には、努力義務が課されている。

エ　管理状況報告

認可事業者には、毎年 10 月 1 日現在における認可住宅に関する管理の状況について、同月末日までに市長に報告することが義務付けられている（要領第 11 条・法第 66 条参照）。

オ　改善命令

一宮市長は、認可事業者が法第 54 条各号に規定する認可の基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる（法第 68 条・要領第 13 条）。

カ　賃貸住宅への円滑な入居のための援助

一宮市長は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人等の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助をすることができる（要領第 16 条）。要領上は「できる」規定であるが、法第 72 条は「努めるものとする」と規定しており、一宮市長には努力義務が課されている。

一宮市終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領

（事業認可申請書）

第４条　終身賃貸事業者は、法第 52 条の規定による市長の認可を受けようとするときは、別記様式第１号終身建物賃貸借事業認可申請書を作成し、別表１に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

（事業の認可等）

第５条　市長は、前条の申請があった場合において、当該終身賃貸事業者が次の各号のいずれにも該当しないときであって、かつ、当該申請に係る事業が法 54 条に規定する認可の基準に適合すると認めるときは、認可するものとする。

一　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

二　禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して１年を経過しない者

三　法第 69 条第１項の規定により認可を取り消され、その取消しの日から起算して１年を経過しない者

四　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（第七号において「暴力団員等」という。）

五　精神の機能の障害により終身建物賃貸借事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

六　営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が一から五までのいずれかに該当するもの

七　暴力団員等がその事業活動を支配する者

２　市長は、前項の認可をしたときは、その旨を終身賃貸事業者に通知しなければならない。

3　市長は、第１項の終身賃貸事業者が第１項各号のいずれかに該当するとき、又は、申請に係る事業が法第 54 条に規定する認可の基準に適合しないと認めるときは、認可しない旨を終身賃貸事業者に通知するものとする。

（助言及び指導）

第 10 条　市長は、認可事業者に対し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導をすることができる。

＜参考＞高齢者の居住の安定確保に関する法律

（助言及び指導）

第 65 条　都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

（管理状況報告）

第 11 条　認可事業者は、毎年 10 月１日現在における認可住宅に関する管理の状況について、当月末日までに、別記様式第５号終身建物賃貸借事業管理状況報告書を作成し、市長に報告しなければならない。

（改善命令）

第 13 条　市長は、認可事業者が法 54 条に規定する認可の基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な処置をとるべきことを命ずることが出来る。

（賃貸住宅への円滑な入居のための援助）

第 16 条　市長は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助をすることができる。

＜参考＞高齢者の居住の安定確保に関する法律

（賃貸住宅への円滑な入居のための援助）

第 72 条　都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

３　監査の結果

⑴　要領第５条第１項第２号の規定の文言を修正することが望ましい【意見】

【事実関係】

要綱第５条第１項各号には、事業の認可をしない要件が定められているところ、第２号には、「禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して１年を経過しない者」と規定されている。

【意見】

「この法律」という表現は、当該規定が存在する法律自体を指すことが多いが、上記規定は要綱の中の規定であり、「この法律」という表現から直ちにどの法律のことを指すかが明らかでない。文理上、高齢者住まい法を指すと推測されるが、認可の要件に関わる規定であることから、一義的であることが望ましく、また、要綱第１条で高齢者住まい法について「以下「法」という。」という定義をしているのであるから、要綱第５条第１項第２号の規定は、「又は法の規定により刑に処せられ」として明確にすることが望ましい。

⑵　要領の規定が法の規定と一致していない点について、要領を修正するか、法も十分に参照して業務を行うよう担当者に周知することが望ましい【意見】

【事実関係】

一宮市が行う業務のうち、「助言及び指導」と「賃貸住宅への円滑な入居のための援助」については、法は努力義務を課す規定になっている一方で、要領は「できる」規定としている。

【意見】

要領の定めによって法の課す努力義務が免除される訳ではないため、担当者が法の規定に気づかず、努力義務が課されていることを認識しないまま業務を行うことがないよう、要領の規定を法律の規定に揃えるか、要領の規定を維持するのであれば、業務を行うにあたって法律の規定も参照して業務がなされるように担当者に周知することが望ましい。

⑶　ウェブサイト上で、サービス付き高齢者向け住宅とは切り離して、終身建物賃貸借事業の説明されるのが望ましい【意見】

【事実関係】

一宮市のウェブサイトでは、終身建物賃貸借事業に関する説明が、「サービス付き高齢者向け住宅」のページの中でなされている。

【意見】

終身建物賃貸借事業は、サービス付き高齢者向け住宅と根拠法が同じであり、かつ、サービス付き高齢者向け住宅について認可の申請がなされることが少なくないという意味では互いに関連性の強い事業ではあるが、あくまで別の事業であり、サービス付き高齢者向け住宅でなくても終身建物賃貸借事業の認可を受けることは可能であるから、終身建物賃貸借事業に関する説明は、サービス付き高齢者向け住宅とは別のページを設けるなど、切り離すことが望ましい。

第４　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する事業

１　制度の概要

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）に係る賃貸住宅をいう（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第８条）。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を構成する建築物ごとに、申請により都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）の登録を受けることができる（法第８条・第 58 条）。

事業者はこの登録を受けることにより、改修費に関して国からの補助が受けられる、住宅金融支援機構の融資を利用できる等のメリットがある。

一方で、都道府県知事（指定都市、中核市においては指定都市、中核市の長）は、登録事業者又はその管理やサービスの提供を委託された業者に対し、その業務に関し必要な

報告を求め（法第 22 条）、登録事業者に対し、必要な措置をとるべきことを指示する（法第 23 条）。

なお、昨今の状況として、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する事業の根拠法である住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が改正され、2024（令和６）年６月５日に公布された。改正法の施行は 2025（令和７）年秋頃に予定されている。

２　一宮市における実施状況

⑴　登録件数

2024（令和６）年４月１日時点における登録件数は、17 物件、76 戸である。

⑵　一宮市が行う業務

ア　要綱

一宮市は、「一宮市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録事務等取扱要綱」（以下、第４の中でのみ「要綱」という。）に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に関する事務の取扱について必要な事項を定め（要綱第１条）、同要綱に基づいて業務を行っている。

イ　登録申請

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする者は、一宮市長に対し、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書を提出しなければならない（要綱第３条第１項）。一宮市は、ウェブサイト上で登録基準を公表し、登録申請方法として、事前相談をした上で、「セーフティーネット住宅情報提供システム」上で公開される「登録システム」で申請書を作成し、添付書類とあわせて「セーフティーネット住宅情報提供システム」での電子申請する旨の説明をしている。

ウ　報告

市長は、登録内容と異なる管理がされている又はそのおそれがある場合その他市長が必要と認めるときは、法第 22 条の規定により、登録事業者に対し登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる（要綱第 11 条）。

報告の徴収は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅管理状況報告依頼書を登録事業者に送付する方法によって通知され、通知を受けた登録事業者は、指定された日までに、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅管理状況報告書を提出しなければならない（要綱第 11 条第２項・第３項）。

エ　指示及び是正報告

市長は、法第 23 条の規定により、登録された登録事項が事実と異なるときは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業指示通知書によって登録事業者に通知する方法により指示をする（要綱第 12 条）。

要綱第 12 条の規定により、指示をされた登録事業者は、速やかに措置を講じ、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業訂正事項報告書により市長に報告をしなければならない（要綱第 13 条）。

なお、法の規定では、「登録された登録事項が事実と異なるとき」だけでなく、「登録事業が（法）第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるとき」、「登録事業者が（法）第十六条又は第十七条の規定に違反したとき」（括弧書きはいずれも引用者による）も指示の対象としているが、要綱では、「法第23条の規定により、登録された登録事項が事実と異なるとき」に限定している。

一宮市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録事務等取扱要綱
（目的）
第１条　この要綱は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年７月６日法律第112号。以下「法」という。）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年10月20日国土交通省令第63号。以下「省令」という。）、及び国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年10月24日厚生労働省令・国土交通省令第１号。以下「共同省令」という。）に基づき、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に関する事務の取扱いについて必要な事項を定める。
（登録の申請）
第３条　法第８条の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする者は、法第９条第１項の規定に基づき、省令第７条に定める住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書（以下「申請書」という。）に法第９条第２項の規定に基づき、省令第10条各号に定めるものを添付し、セーフティネット住宅情報提供システム（以下「情報提供システム」という。）により一宮市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。
２　（以下略）
（報告）
第11条　市長は、登録内容と異なる管理がされている又はそのおそれがある場合その他市長が必要と認めるときは、法第22条の規定により、登録事業者に対し登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。
２　前項の規定による報告の徴収は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅管理状況報告依頼書（様式第４号）を登録事業者に通知する。
３　前項の規定による通知を受けた登録事業者は、市長が指定する日までに、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅管理状況報告書（様式第５号）を提出するものとする。
（指示）
第12条　市長は、法第23条の規定により、登録された登録事項が事実と異なるときは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業指示通知書（様式第６号）を登録事業者に通知する。
（是正事項報告）
第13条　前条の規定により、必要な措置をとるべきことを指示された登録事業者は、速やかに措置を講じ、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業是正事項報告書（様式第７号）を市長に報告するものとする。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
（指示）
第23条　都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。
２　都道府県知事は、登録事業者が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
３　都道府県知事は、登録事業者が第十六条又は第十七条の規定に違反したときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

３　監査の結果

要綱の規定が法の規定と一致していない点について、要綱を修正するか、法も十分に参照して業務を行うよう担当者に周知することが望ましい【意見】

【事実関係】

市長が登録事業者に対して指示をできる要件について、法律では、「登録された登録事項が事実と異なるとき」だけでなく、「登録事業が（法）第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるとき」、「登録事業者が（法）第十六条又は第十七条の規定に違反したとき」（括弧書きはいずれも引用者による）も指示の対象としているが、要綱では、「法第 23 条の規定により、登録された登録事項が事実と異なるとき」に限定している。

【意見】

要綱の規定によって法律上の要件が制限されるわけではないため、担当者が要綱の規定のみを見て、本来であれば指示を出すことができる場面で指示ができないと勘違いすることの無いよう、要綱の規定を法律の規定に揃えるか、担当者において法律の規定も参照しながら業務を行うよう徹底されることが望ましい。

第８章　監査の結果まとめ

第１　監査の結果

本監査において、指摘とした件数は合計で 105 件、意見とした件数は合計で 56 件である。ただし、この中には、市営住宅の耐震性（第３章第５）及び現場往査における「監査の結果（総論）」（第３章第６・２）で記載した内容と、各市営住宅（第３章第６・３以降）で記載した内容で、一部重複するものを含む。

各指摘、意見の概要については、次々ページ以降を参照されたい。

第２　監査の結果に対する対応について

第１記載のとおり多数の指摘・意見があるところ、一度に対応することは困難な場合も考えられることから、重大性・緊急性などを勘案し、以下に監査人の見解として一定の方向性を示す。なお、この見解は、あくまで監査人の意見であり、必ずしもこの見解に沿う必要があるとは考えていない。また、ここに記載の無いものについて対応を求めないものでもない。市の実状を踏まえ、適切に対応いただきたい。

１　まず対応すべきもの

⑴　特に緊急性の高いもの

本監査の中で、特に現場往査（第３章第６）によって、市営住宅の建物及び敷地という市の財産が侵害されているのではないかと考えられる状況が複数確認された（特に、第３章第６「10 [redacted]」（市有地上の神社）、「18 [redacted]」（境界不明確）、「21-1 [redacted]」、「27 [redacted]」（敷地内通行）、「35 [redacted]」（不法占拠）等）。これらの各住宅については、現状を放置すれば、所有権や通行地役権等を時効取得されたり、現状を是正するために訴訟をする必要が生じたりするなど、市の財産が毀損されるおそれがあるものであり、早急に現状を把握し、対応する必要があると考える。

なお、上記以外にも、現場往査の結果により、無許可の設置物、廃棄物の投棄、放置自転車の存在等、個々の市営住宅の管理が不十分でないかと考えられる状況が確認できたため、市においては、公社とも連携の上、市営住宅の管理の状況を定期的に確認することを検討されたい。

⑵　法令違反があると考えられるもの

本監査の中で、法令違反（あるいはその可能性）があると指摘したもの（例えば、無許可の庁舎利用（第３章第２・３）、退去手続における自力救済（第３章第３・３）、地方税法第 22 条関連（第４章第７・２）、期間経過後の更新手続（第７章第２・３））については、現状を確認の上、法令違反の状態を解消すべきである。

２　なるべく早期に対応すべきもの

⑴　計画の活用と見直し

本監査では、住宅に関するいくつかの計画を対象としたが、計画を立てたにもかかわらず活かされていないのではと考えられる状況が見られた（第２章第２等）。職員に異動がある中で、一定の方向性をもって事業を遂行するためには、計画に基づいて事業を実施し、適宜計画を見直し修正していくことが必要である。今ある計画を今一度確認し、事業の実施状況を踏まえ、適宜見直しを実施していただきたい。

⑵　要綱等の見直し

職員が統一的な基準で事業を実施するために、要綱、要領等の内部規定の存在は必要であるが、時の経過とともに、その規定と実態が乖離していくことがある。その場合には、適宜見直しを行い、要綱等の規定がなお合理性を有するのであれば実態を改善し、逆に要綱等の規定が合理性を失っているのであれば、要綱等自体の改正を検討すべきである。

本監査では、現時点で乖離が認められる箇所について指摘をしたが、当該箇所については確認の上対応するとともに、今後も定期的に見直しをすることが望ましい。

⑶　住民等への情報提供の見直し

ウェブサイト上の表示や「入居者のしおり」の記載など、住民等への情報提供内容に誤りや誤解を招くと考えられる表現などが見られた。本監査で指摘したものについては、単なる誤記と考えられるものから、内容に関連するものまで幅はあるが、表記上の誤りについては直ちに修正していただき、内容に関するものについても、指摘を踏まえて検討されたい。

第３　おわりに

本監査のテーマは「住宅に関する事業にかかる事務の執行について」であるが、監査の対象とした事務の大半を所管していた住宅政策課には、本来の業務に加え多大な負担をかけることとなった。真摯に対応していただき、感謝申し上げる。

冒頭（第１章第１、３）でも述べたとおり「住宅」は人が生きる上で不可欠なものであり、住宅に関する事業は、地方公共団体の最も重要な業務の１つである。災害等の理由により住居が失われたとき、生活困窮や高齢等による住居の確保が困難となったときに、対応ができるのは、そして住民が期待をかけるのは、まずは地方公共団体である。

本監査が、その事業遂行の一助となれば幸いである。

巻末資料【監査結果の一覧】

番号	指摘	意見	内容	頁
第２章　一宮市における住宅政策（指摘１件、意見２件）				
1		意見	基本計画の成果指標のうち、住宅の耐震化率と空き家率については、割合の値ではなく、当該住宅の戸数を成果指標とすることが望ましい	21
2	指摘		住宅マスタープランについて、計画の分析評価を行い、住宅政策に反映させるべきである	28
3		意見	住宅マスタープランの計画期間が終了した現在において、新たに住宅マスタープランを策定するのか、別の住宅に関する計画内容を充実させるのか、市において住宅政策計画の方向性を検討することが望ましい	28
第３章　市営住宅の管理（現場往査各論を除く）（指摘 31 件、意見 23 件）				
4	指摘		一宮市役所本庁舎の一部及び駐車場について、目的外使用許可を出さずに公社に使用させることは違法である	40
5	指摘		市営住宅管理事業以外の記録が保管された保管庫に、公社職員やその他の私人が単独で入室できる状態は避けるべきである	42
6	指摘		条例の廃止に伴い、基本協定書等の内容を改定すべきである	42
7	指摘		基本協定書で公社に対して整備を求めている各種規程、基準について、市はその有無及び内容を把握しておくべきである	43
8		意見	定期募集（抽選）について、広報一宮に募集情報を掲載する際には、募集中の全住宅の名称を掲載することが望ましい	52
9		意見	市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、対象となる部屋の写真・間取り図を閲覧できるようにすることが望ましい	52
10		意見	常時募集（先着順）について、市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、常時募集の対象となる部屋の情報を公開することが望ましい	54
11		意見	入居の手続において、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい	54
12		意見	市営住宅入居申込書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい	55
13		意見	「緊急連絡先に関する誓約書」第２項の記載は削除するか、適用する場面を限定するのが望ましい	55
14		意見	入居者の選考に関し、優先入居の基準を定め、運用されることが望ましい	57
15		意見	入居辞退の理由を踏まえ、適切な情報提供と、一宮市公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の実施をすることが望ましい	58
16		意見	入居日（入居期間）については、条例第 13 条第４項ただし書が定める例外についても記載し、入居日（入居期間）の延長の相談には柔軟に対応することが望ましい	58
17	指摘		「入居のしおり」の出火による保管義務違反の損害賠償責任の記載が不正確である	59
18		意見	同居承認の手続きにおいて、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい	61
19		意見	同居承認申請書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい	61
20		意見	入居承継承認申請書提出の際に「承諾書」を提出できなくても、その理由によっては入居承継申請を却下しない運用を行うことが望ましい	62
21	指摘		退去理由欄に離婚の種類を記載する必要性・合理的理由はなく、単なる「離婚」という記載に変更すべきである	62
22		意見	収入申告書のひな形に記載されている「なお、入居世帯員全員の地方税関係情報について、調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい	62
23	指摘		「入居のしおり」の記載は、読む者に誤解を与えないよう、正確にすべきである	63
24	指摘		規則の別表の記載は、住民に誤解を与えないよう正確かつ明確にすべきである	64

25	指摘		「入居のしおり」に矛盾する記載や不正確な記載が無いように細心の注意を払い、そのような記載があれば直ちに変更すべきである	64
26	指摘		2023(令和５)年４月１日以降は、他の住宅への移転についても、連帯保証人を付すことは要件とすべきではない	65
27	指摘		必要な駐輪場は速やかに設置すべきである	65
28		意見	駐輪場の管理内容や役割分担に関する定めを設けことが望ましい	65
29	指摘		管理報告書の記載は正確にすべきである	66
30	指摘		樹木の剪定及び草刈りは公社が行うべき業務であり、公社が行わずに、各市営住宅の住民・自治体に行わせることは、委託契約に違反する	67
31	指摘		一宮市営住宅管理人報酬支給要領の誤記を修正すべきである	68
32		意見	市営住宅管理人の報酬は要綱上も市が定めることとすることが望ましい	68
33	指摘		個人情報の取扱について、市営住宅管理人に対する監督をすべきである	68
34	指摘		単身入居者死亡時に、相続人ではない「連帯保証人又は親族」の許可をもって、明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたり、違法である	74
35	指摘		単身入居者死亡時に、相続人の了承なく明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたる	75
36	指摘		単身入居者死亡時に、生前の未払賃料、明渡しまでの間の使用損害金、原状回復費（修繕費）を調定し、相続人に請求をしなくてはならない	75
37	指摘		退去時の修繕費用は退去者や退去者が死亡している場合にはその相続人に請求すべきである	75
38	指摘		駐車場の使用許可を自動車保管場所運営委員会に対して行うのは条例の規定に反する	79
39	指摘		駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務等を車会に委ねるのであれば、車会と委託契約を締結すべきである	80
40		意見	駐車場使用料の算定に当たっては、土地の価格のみでは無く、償却費、修繕費、管理事務費等も考慮してなされることが望ましい	81
41		意見	市は、公社が修繕業者に再委託する住宅内の小規模修繕について、「小規模修繕」の範囲を明確にするとともに、一定の監督・検査を行うことが望ましい	84
42		意見	軽微な修繕を市職員が行い、必要以上に大きな建物を使用することは経済的合理性を欠く	84
43		意見	旧耐震基準で建設された市営住宅につき、直近の耐震診断を行ってから相当期間を経過しており、構造の劣化等も踏まえ、あらためて現時点で建物の状態確認・耐震強度の診断を行うことが望ましい	92
44		意見	募集停止かつ除却予定となっている市営住宅であっても、居住者がある場合は、速やかに建物等の耐震診断を行い、必要に応じ建物の耐震補強ないし住民の新たな市営住宅への転居誘導等の適切な対策を講じることが望ましい	93
45		意見	市営住宅の付属設備である塀等について早急に耐震診断を行い、必要に応じて補修・耐震補強等の対応を行うことが望ましい	94
46	指摘		共用部分に入居者個人の所有物が置かれることがないよう指導すべきである	96
47	指摘		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである	96
48		意見	入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい	97
49		意見	入居者が、敷地外の公道に所有物を置くことがないよう指導し，指導に効果がないのであれば警察に相談するなどの対応を検討すべきである	97
50	指摘		増築部分を撤去するよう指導すべきである	98
51	指摘		設置の承認を受けていない工作物等は撤去するよう指導すべきである	99
52	指摘		市営住宅の建物等に貼られた政党等のポスターは取り外すよう指導すべきである	99

53	指摘		近隣との権利関係を明確にすべきである	100
54	指摘		市営住宅の敷地内で、駐車場ではない場所への駐車をしないよう指導等すべきである	100
55	指摘		駐輪場や駐輪場以外の場所の駐輪について管理を徹底すべきである	101
56	指摘		一宮市公営住宅等長寿命化計画について、計画を立てたならば、計画実現に向けてより具体的な計画を立てて実行していくべきであり、計画を立てただけとなっている現状の対応は不適切である	175
57	指摘		一宮市公営住宅等長寿命化計画について、計画の見直しを計画に従って行うべきである	177
第４章　市営住宅に関する債権管理（指摘６件、意見２件）				
58	指摘		連帯保証債務の調定をすべきである	197
59	指摘		督促の効力の発生時や督促以外の時効の更新事由・完成猶予事由も踏まえて時効の管理をすべきである	197
60	指摘		すべての事案で、債務者の相続人・所在調査を行うべきである	198
61		意見	退去後の滞納者に対する請求で、公社による効果的な徴収が期待しにくい債権については、市が主導して、訴訟手続により履行を請求する、外部に委託するなどの手段を検討して実施することが望ましい	198
62	指摘		住宅使用料の管理・回収に当たって税情報を用いるのは、地方税法第 22 条に違反すると考えられる	199
63	指摘		債権回収手段の一つとして、法的措置を検討すべきである	199
64	指摘		市営住宅家賃を公債権か私債権のいずれとして、統一的に取り扱うべきである	199
65		意見	債権放棄手続を定める債権管理条例の制定を検討することが望ましい	200
第５章　住宅の耐震化政策（指摘０件、意見６件）				
66		意見	各事業について効果測定を行った上で、その結果に応じ事業のあり方の見直しをすることが望ましい	215
67		意見	地震相談の開催について周知啓発を図るべきである	216
68		意見	木造住宅無料耐震診断事業の委託契約にあたっては、契約内容についてその内容・妥当性を毎年検討の上締結すべきである	216
69		意見	補助事業のうち利用実績が極めて少ないものについては、制度活用に向けた周知の拡大をすすめるべきである	217
70		意見	ファイリングされた補助金に関する決裁文書につき、決裁日や施行日の記載がないものがあることから、後日の確認・検証ができるようにするため日付の記入をするべきである	217
第６章　空き家対策（指摘６件、意見９件）				
71		意見	当初計画期間での計画に対する実質的な検証を実施することが望ましい	229
72	指摘		適時に空家等実態調査を実施すべきである	230
73	指摘		適時に特定空家等該当性判断を実施すべきである	231
74	指摘		空家等対策協議会の書面開催について根拠となる規定を定めるべきである	231
75		意見	管理不全空家等判断基準を早急に策定することが望ましい	232
76		意見	専門家団体の相談窓口の案内について相談内容を正確に記載することが望ましい	232
77		意見	公務における市職員の私物の使用は避け、情報の管理を適切に行うことが望ましい	233
78		意見	経過記録の書式や一件記録の管理方法を統一することが望ましい	233
79	指摘		所有者の相続人に対しては、相続放棄ではなく適切な管理を促すべきである	233

80		意見	適時に適正管理通知を送付することが望ましい	234
81		意見	建物所有者だけでなく土地所有者に対する措置も適時に講ずることが望ましい	234
82	指摘		緊急安全措置を講じた場合には、その根拠を明確にすべきである	234
83		意見	適正管理通知は所有者等に送達したことが疎明できる方法で交付することが望ましい	235
84		意見	民間同士の折衝において市が過度に関与することは避けるべきである	235
85	指摘		民間の郵便物等を市が保管すべきではない	235
第７章　その他の住宅に関する事業（指摘７件、意見５件）				
86	指摘		更新申請日を遡る形での登録の更新は違法である	239
87	指摘		判断の経過を記録として残すべきである	240
88	指摘		定期報告書の作成名義（提出名義）は登録事業者名義に書き換えて提出するよう指導すべきである	241
89	指摘		定期報告書の記載内容を正確に確認し、登録内容との不一致がある場合にはその理由を確認した上で、登録事業者に対して修正等の対応するよう指導すべきである	241
90	指摘		要綱の記載にしたがって立入検査をすべきである	241
91	指摘		立入検査においてなされている、事業者に対する改善・是正要請の法的な位置づけを明確にすべきである	242
92		意見	事故報告の基準を設けることが望ましい	244
93	指摘		事故報告に関する記録は正確に残すべきである	244
94		意見	一宮市終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領第５条第１項第２号の規定の文言を修正することが望ましい	247
95		意見	要領の規定が法の規定と一致していない点について、要領を修正するか、法も十分に参照して業務を行うよう担当者に周知することが望ましい	247
96		意見	ウェブサイト上で、サービス付き高齢者向け住宅とは切り離して、終身建物賃貸借事業の説明されるのが望ましい	248
97		意見	要綱の規定が法の規定と一致していない点について、要綱を修正するか、法も十分に参照して業務を行うよう担当者に周知することが望ましい	250

第３章　市営住宅の管理（現場往査各論）（指摘 54 件、意見 10 件）				
3 [redacted]				
98	指摘		市営住宅と隣地との境界を明確にして、市有財産を管理すべきである	102
99		意見	入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい	102
4 [redacted]				
100	指摘		無断増築は撤去するよう指導すべきである	104
5 [redacted]				
101	指摘		無断増築は撤去するよう指導すべきである	105
7 [redacted]				
102	指摘		無断増築は撤去するよう指導すべきである	107
103	指摘		屋根上にコンクリートブロックや石材を重しとして載せる行為は止めるよう指導すべきである	107
9 [redacted]				

104	指摘		無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分、プレハブ倉庫・増築部分の撤去を指導すべきである	109
10 [redacted]				
105	指摘		増築等を撤去するよう指導すべきである	111
106	指摘		「[redacted]神社」に対して市有地を無償で利用させることについて違憲性を検討した上で、違憲の可能性があると判断した場合には、「[redacted]神社」の撤去及び土地明渡請求をするか、あるいは土地の譲与、有償譲渡又は適正な対価による貸付け等、違憲性を解消するための合理的で現実的な手段を検討して、可及的速やかに違憲の状態を解消すべきである	111
11 [redacted]				
107	指摘		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである	113
12 [redacted]				
108	指摘		増築部分を撤去するよう指導すべきである	114
109	指摘		自動車会が制裁として金銭を収受する旨の看板の内容を修正するよう指導すべきである	114
110	指摘		集会所を管理する自治会が解散した場合には、集会所は市において適切に管理すべきである	114
13 [redacted]				
111	指摘		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである	116
14　花祇住宅				
112	指摘		集会所の軒下に穴が開いているが、市有財産を適切に管理されたい	117
113		意見	ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい	117
15 [redacted]				
114	指摘		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである	118
115		意見	ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい	118
16 [redacted]				
116	指摘		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである	119
117	指摘		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである	119
118	指摘		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである	120
17　松降住宅				
119		意見	ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい	121
18 [redacted]				
120	指摘		市営住宅の敷地と隣地との境界を明確にして、財産を管理すべきである	122
121	指摘		増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分をするよう指導すべきである	123
19 [redacted]				
122		意見	共用部分の外廊下の壁にパラボラアンテナを設置することがないよう指導することが望ましい	124
123	指摘		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである	124

124	指摘		入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい	124
20 [redacted]				
125	指摘		物置裏の雨樋が壊れているので修理すべきである	126
126	指摘		入居者が敷地内において発泡スチロール等を利用して、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである	126
21-1 [redacted]				
127	指摘		市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである	127
21-2 [redacted]				
128	指摘		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである	130
129	指摘		ドラム缶やサッシ窓等を駐車場に置かないように指導すべきである	130
22 [redacted]				
130	指摘		増築部分の撤去、廃棄物の処分を指導すべきである	131
23 [redacted]				
131	指摘		賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残置した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである	132
24 [redacted]				
132	指摘		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである	133
133		意見	入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい	133
25 [redacted]				
134		意見	入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい	134
26 [redacted]				
135		意見	エアコン室外機が庇上に設置されているが、地震時等の落下の危険性を検討することが望ましい	135
136		意見	市の財産であるフェンスの管理を十全にされたい	135
137	指摘		プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである	136
138	指摘		入居者に共用部分に個人の所有物を置かないよう指導すべきである	136
27 [redacted]				
139	指摘		市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである	137
140	指摘		プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである	138
141	指摘		南側隣地との境界上に存在するブロック塀の耐震性を検証のうえ、撤去あるいは修繕を行うべきである	139
28 [redacted]				
142	指摘		増築部分は撤去するよう指導すべきである	140

143	指摘		公道上の工作物、鉢植えなどは撤去するよう指導すべきである	140
29 [redacted]				
144	指摘		増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分を指導すべきである	141
145	指摘		公共水路の法定外公共物の占用許可がなされているか市において確認し、許可がなければ、鉄板等を撤去するか、許可の申請をするよう指導すべきである	141
146	指摘		倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである	142
30 [redacted]				
147	指摘		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである	143
148	指摘		故障している共用部分の街灯は速やかに修繕すべきである	143
31 [redacted]				
149	指摘		増築部分については撤去、廃棄物については処分するよう指導すべきである	145
32 [redacted]				
150	指摘		増築部分は撤去するよう指導すべきである	146
151	指摘		賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残置した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである	146
33 [redacted]				
152	指摘		市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずるべきである	147
153	指摘		隣地民家の所有者による鉢植え等は撤去させるべきである	147
154		意見	団地から[redacted]に移動できる階段部分があるところ、階段部分の土地は市有地と私有地とが混在しているので、市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずることが望ましい	148
155	指摘		落書きを除去し、適切な管理を図るべきである	148
34 [redacted]				
156	指摘		賃借人が退去する場合には、動産類は賃借人の責任において撤去させるべきである	149
157	指摘		退去済の住居については、第三者の侵入、占有が無いように対応することが望ましい	149
35 [redacted]				
158	指摘		建物解体後の空き地部分の管理を適正に行うべきである	150
159	指摘		退去済の住戸について、住戸部分及び増築部分の第三者の占有を許すことのないように管理をすべきである	150
36 [redacted]				
160	指摘		窓の鉄柵を処分するなどの適切な対応を講ずるべきである	152
161	指摘		プレハブ倉庫やガレージの設置にあたり工作物設置承認申請や目的外使用許可を得させるべきである	152