

5 項目別の監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見

(1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局及び子ども家庭局への質問

イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(ア) 最低居住面積水準未満世帯割合について

市が、北九州市住生活基本計画の成果指標として定めている、「最低居住面積水準未満率」について、計画通りに進捗していない。これに関する具体的な原因及び理由を分析した上で、今後の住宅政策に生かすことが望まれる。

<内容>

市は、北九州市住生活基本計画の成果指標として、「最低居住面積水準未満率」を定めている。当該指標の内容は以下の通りである。

参考資料2. 成果指標の解説

指標4:最低居住面積水準未満の世帯率

解説

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅面積確保の達成状況の指標として、最低居住面積水準未満世帯数の割合を設定します。

現状値・目標値

北九州市の現状値:4.5%(平成20年)→目標値:4%(平成27年)

全国の現状値 :4.3%(平成20年)→目標値:早期に解消

関係資料

住宅・土地統計調査

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

参考資料3. 用語の解説

最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。その面積(住戸専用面

積・壁芯)は、住生活基本計画(全国計画)の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり定められている。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

出所: 北九州市住生活基本計画(第1期)

一方、平成25年における「最低居住面積水準未達率」の実績率は4.9%であり、平成20年における4.5%と比較して、増加する結果となった。同結果について、市の見解は以下の通りであった。

上記結果の要因には、様々な要因が考えられ、例えば統計の対象を居住者がいる住宅としているため、郊外で面積の広い住宅が空き家になった場合には、母数から除かれることにより、結果として、最低居住面積水準未達率が上がることがある。また狭小なストックの更新がなされないことなども考えられる。

なお、住宅の取得や賃借、家賃補助等の補助金を交付する事業では、面積要件等を課して、事業者等に対し良質な住宅供給を促すとともに、出前講演や市で発行している「住まいづくりの手引き」などで住宅ストックの質の向上を働きかけており、老朽空き家等除却事業などにより、狭小な質の低いストックを減らす取り組みも行っている。

出所: 市からの回答

現状、市は最低居住面積水準未達率を成果指標として北九州市住生活基本計画に掲げているものの、実態としては参考数値としての位置づけとなっており、同指標が目

標に反して増加したにも関わらず、その直接的な原因等の分析は必ずしも精緻に行われていないとのことであった。最低居住面積水準未満率の低減という目標に対して、市が推進する上述の施策は一般に有効であると考えられるものの、指標の推移の原因の分析をより精緻に行うことで正確に課題を識別し、最低居住面積水準未満率の効率的な低減につながる施策を検討することが望まれる。

(イ) 外遊び（プレイパーク）の周知について

市は、自然とふれあい、さまざまな外遊びができる機会を提供することが子どもの健全育成に重要であるとの観点から、「子どもたちが自分の責任で自由に遊ぶ場」であるプレイパークをまちづくり活動の一環として、NPO 団体等と協働で開催している。しかし、開催日時、場所などのプレイパークに関する情報を得ようとしても容易に得られる状況になっていない。現状、広報が十分に行われているとは言えないため、市のホームページへの掲載などを通して市民へ周知し、より広く子どもに自然とのふれあいや外遊びの場を提供することが望まれる。

<内容>

市は、人口減少、少子・高齢化社会においても、地域活力を維持・向上するため、まちづくり活動の支援や地域課題の解決に取り組んでおり、地域における包括的な支援・サービスの提供体制の構築を目指している。

これに関して、以下の施策を北九州市立地適正化計画に記載している。

外遊び(プレイパーク)の検討	子どもの健全育成を図るため、自然にふれあい、さまざまな外遊びができる機会を提供することが重要であるとの観点から、自然の地形や樹木を利用し、「子どもたちが自分の責任で自由に遊ぶ場」であるプレイパークについて、先進事例調査や本市での実現可能性、NPO等との協働のあり方などの検討を行います。
----------------	---

出所:北九州市立地適正化計画

進捗について、市の担当者によれば、現在は月に1回程度、小倉南区の堀越キャンプ場でプレイパークが開催されているとのことであった。しかし、毎月のプレイパーク開催状況については、市のホームページで情報を得ることができない状態となっている。これに関する市の見解は以下の通りである。

インターネットでは、北九州市の外部リンクである「子育てマップ」や「若者応援サイト YELL」で開催情報等を掲載している。

出所:市からの回答

市からの回答の通り、外部リンクの市のホームページでは開催情報が確認できることであるが、まちづくり推進のための施策を幅広く周知する観点から、市が直接運営するホームページにおいても、これらの情報を掲載することで、子育て世帯に広く周知を図り、子どもに自然とのふれあいや外遊びの場を提供することが望まれる。

(ウ) 子育てに関する評価指標について

市は、住生活基本計画において、子育てに関する実施施策を複数掲げているものの、これらの施策に対応する成果指標が十分でないように見受けられる。子供の成長を支える取り組みの達成状況を確認するため、現状の成果指標の見直しを検討することが望まれる。

<内容>

市は、「人はまちの最大の財産」という考えのもと、まちづくりの基本方針の柱の一つに「人づくり」を掲げ、多様な人材が輝くまちづくりに取り組んでいる。中でも、次代を担う子どもたちの成長を支える取り組みを重要視し、平成 27 年に「元気発進！子どもプラン（第2次計画）」を策定し、様々な施策に取り組んでいる。市は本計画を策定するに当たって、以下の通り述べている。

第1章 計画の策定に当たって

1 計画の策定に当たって

これまで本市は、「元気発進！子どもプラン（北九州市次世代育成行動計画【平成 22～26 年度】）」などに基づき、保険、医療、福祉、教育をはじめ、雇用、住宅、生活環境等の幅広い施策を展開し、総合的なまちづくりを進めてきました。しかしながら、少子化が急速に進む時代に対応し、新たな一歩を踏み出すためには、子どもが健やかに生まれ、子どもを生き育てることの喜びを実感できるまちの実現に向けた取組をより一層充実・強化する必要があります。

出所:元気発進！子どもプラン(第2次計画)

また、市は居住ニーズの多様化にあわせて、各々のライフスタイルに応じて安全で快適な住まいを確保する必要があると考えている。特に子育て世帯については、北九州市住生活基本計画において、以下の通り実施施策を記載している。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

基本目標1 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

基本施策2 少子高齢社会に対応した住まいとまちの形成

(中略)

- ・子育てにやさしい住まいづくりの普及促進
- ・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進
- ・子育て世帯の住生活の安定を支える子育て支援サービスの充実
- ・子育て世帯の住生活の安定を支える民間活動への協力・支援

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

上記のように子育て世帯の住生活を向上させる実施施策が定められているものの、施策の進捗状況を計る指標は定められていない。これに対する市の見解は以下の通りであった。

住生活基本計画は、今後の住宅施策の方向性を示すものであり、個別の事務事業等については、個別の事業目標を設定して事業を行っている。様々な施策に総合的に取り組んだ上で、住生活基本計画の成果指標を設定している。なお、住生活基本計画においては、「ファミリー向け優良賃貸住宅における子育て世帯の割合(※)」を子育て世帯に関する成果指標として掲げている。

※「ファミリー向け優良賃貸住宅における子育て世帯の割合」とは、特定優良賃貸住宅入居世帯のうち、世帯主が39歳以下の割合とされている。

出所:市からの回答

このように住生活基本計画では、子育て世帯に対する施策の成果指標として「ファミリー向け優良賃貸住宅における子育て世帯の割合」が指標として定められている。しかしながら、同指標は住宅供給のみに焦点を置いたものであり、上述の基本目標1に列挙されている項目のうち「子育て世帯の住生活の安定をさせる子育て支援サービスの充実」、「子育て世帯の住生活の安定をさせる民間活動への協力」といった施策に対する成果指標としては、必ずしも合致しないものと考えられる。また、「子育てにやさしい住まいづくりの普及促進」、「子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進」といった施策の観点から考えても、特定優良賃貸住宅に入居している世帯の割合は、各年度の特定優良賃貸住宅の供給数に影響を受け、入居している子育て世帯数は変わらないにも関わらず、特定優良賃貸住宅の件数が減少すると入居率が高まるといったケースが考えられる。このため割合ではなく、ファミリー向け優良賃貸住宅における子育て世帯数自体を

成果指標とすることが、施策が十分に行われているかを判断する指標としてより有用と考えられ、成果指標の見直しを検討することが望まれる。

一例として福岡県宗像市では子育て世帯向け補助金の利用者数を成果指標としている。

(エ) 市営住宅における需給のアンマッチについて

市が有する市営住宅に対する応募状況について、平成 29 年度における全市の応募倍率が 6.6 倍と高い一方で、市には多数の空き家が存在する。当該状況は需要と供給がアンマッチになっていると考えられるため、今後は平準化に向けた取り組みが必要である。

<内容>

市が有する市営住宅戸数について、平成 25 年から平成 29 年までの4月1日時点における戸数は以下の通りである。

【市営住宅戸数の推移】

(単位：戸)

区別	H25 年	H26 年	H27 年	H28 年	H29 年
合計	32,939	32,876	32,847	32,922	32,801
門司	5,899	5,881	5,874	5,874	5,850
小倉北	6,746	6,746	6,746	6,746	6,746
小倉南	3,862	3,857	3,838	3,879	3,833
若松	2,512	2,512	2,504	2,558	2,533
八幡東	2,025	2,025	2,017	2,017	2,016
八幡西	9,307	9,267	9,252	9,232	9,213
戸畑	2,588	2,588	2,616	2,616	2,610

出所：市作成資料を基に監査人作成

また、市営住宅は、国と市が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し住宅困窮者に対し、低廉な家賃で供給するものである。これについて、市営住宅の応募状況の推移は、以下の通りである。

【市営住宅の応募状況推移】

区分		H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
全市	募集	915 戸	885 戸	1,127 戸	1,019 戸	882 戸
	応募	6,989 件	6,378 件	7,730 件	6,642 件	5,841 件
	倍率	7.6 倍	7.2 倍	6.9 倍	6.5 倍	6.6 倍
門司	募集	167 戸	141 戸	196 戸	189 戸	139 戸
	応募	1,141 件	879 件	1,138 件	950 件	963 件
	倍率	6.8 倍	6.2 倍	5.8 倍	5.0 倍	6.9 倍
小倉北	募集	179 戸	189 戸	242 戸	188 戸	171 戸
	応募	2,172 件	2,064 件	2,577 件	2,046 件	1,718 件
	倍率	12.1 倍	10.9 倍	10.6 倍	10.9 倍	10.0 倍
小倉南	募集	109 戸	111 戸	129 戸	123 戸	131 戸
	応募	769 件	894 件	682 件	836 件	685 件
	倍率	7.1 倍	8.1 倍	5.3 倍	6.8 倍	5.2 倍
若松	募集	82 戸	80 戸	108 戸	98 戸	84 戸
	応募	394 件	363 件	685 件	353 件	238 件
	倍率	4.8 倍	4.5 倍	6.3 倍	3.6 倍	2.8 倍
八幡東	募集	56 戸	52 戸	70 戸	70 戸	62 戸
	応募	529 件	453 件	565 件	748 件	517 件
	倍率	9.4 倍	8.7 倍	8.1 倍	10.7 倍	8.3 倍
八幡西	募集	253 戸	239 戸	294 戸	268 戸	214 戸
	応募	1,526 件	1,216 件	1,472 件	1,292 件	1,104 件
	倍率	6.0 倍	5.1 倍	5.0 倍	4.8 倍	5.2 倍
戸畑	募集	69 戸	73 戸	88 戸	83 戸	81 戸
	応募	458 件	809 件	611 件	417 件	616 件
	倍率	6.6 倍	11.0 倍	6.9 倍	5.0 倍	7.6 倍

出所:市作成資料を基に監査人作成

上表の通り、平成 29 年度における全市の倍率は 6.6 倍となっており、需要が供給を上回っている状況にあると言える。一方、市には多数の空き家が存在するのも事実であり、また、市営住宅の入居率は必ずしも一定ではない。これらに関する市の見解及び今後の方針は以下の通りである。

市営住宅はその所在地や入居できる部屋の階層、またエレベーターの設置状況等によって応募状況に大きな差がでている。例えば、平成 30 年8月募集の空き家入

居者募集では、小倉北区のときわ台団地(1-705 号室)の応募件数は 110 件であるが、門司区の折戸口団地(1-57 号室)は応募件数が0件である。

応募件数の多い団地に公募できる住戸が多数ストックされているわけではないため、応募状況のみをみて需要と供給のバランスを改善することは難しいと考える。

出所:市からの回答

◎入居率が改善するような対策

定期募集で応募のなかった団地については、7月、11 月及び3月の年3回、先着順募集として新たに入居者を募集している。また、切迫した住宅困窮状態にある入居希望者への迅速な対応、空き家期間の短縮化によるストックの効率的な活用を図るため、門司区及び若松区の一部団地において常時募集を行っている。

◎その他の用途での利用

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸するために整備されるものであって、用途もこの目的に沿ったものに限定されているが、その用途又は目的を妨げない場合に限り国土交通大臣の承認を得ることで目的外使用をすることもできる。

その他の用途で市営住宅の利用を認められているのは、社会福祉法人等に対して社会福祉事業での活用(目的外使用)である。本市においては、北九州市営住宅条例第 47 条及び市営住宅社会福祉事業等実施要綱により、日常生活に援助等を行うことにより身体障害者、知的障害者及び精神障害者の自立生活を助長することを目的として、グループホームを運営する社会福祉事業者に対し、市営住宅の目的外使用許可を認めることができとしている。平成 18 年以降2件の相談があったが、いずれも都心部の人気の高い団地や新築団地を希望しており、こうした団地は戸数が少ないうえに入居希望者が多いためまとまっていない。保健福祉部局から相談があれば検討したいと考えている。

出所:市からの回答

市からの回答にある通り、所在地のみならず、エレベーター等設備の有無によっても、市営住宅の需要は大きく変動するものと考えられる。よって、需要が少ない市営住宅に対して、その需要が少ない理由に応じて優先的に修繕や設備の改善を行う等、市営住宅に関する需要を平準化させる取り組みを行うことが、より多くの住宅困窮者に対する住宅供給及び市の保有する資産の有効活用につながるものと考えられる。

(2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局への質問

イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(ア) 実施施策に対する評価指標について

市は、住生活基本計画において、街なかで快適に居住できる住宅供給の促進を行うための施策を複数掲げている。一方、これらに関する成果指標は、主に人口の増加数や住民の満足度調査となっている。施策の実施による成果を把握し、成果を基に継続や中止の可否を合理的に判断するためにも、成果指標をより具体化することが必要である。

<内容>

市は、住生活基本計画において、街なかで快適に居住できる住宅供給の促進を行うための施策を複数掲げている。一例をあげれば以下の通りである。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

基本施策1 街なか活性化に寄与する住まいづくり

◆街なかにおける良質な住宅の供給促進

- ・良好な街並みの形成や、市街地環境の整備、改善を行うため、敷地の有効利用を図る建築物と、公開空地などを一体的に整備し、周辺環境に配慮した良質な建築物を整備します。
- ・街なかの良質な高層住宅の建設を促進するため、総合設計制度などを活用し、市街地の整備改善に対する総合的な配慮がなされた建築物について容積率の制限などの緩和を行います。
- ・街なかにおける良質な分譲住宅供給を促進するため、住宅供給公社と民間による共同分譲などに取り組みます。

(中略)

基本施策3 地域の個性を生かした魅力ある住まいづくり

◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成

- ・住宅地の良好な街並みを維持・形成するため、市民が参画する地区計画・建築協定・景観協定などの地区のルールづくりの仕組みを積極的に活用します。
- ・地域性を生かした住まいづくりを促進し、良好な住宅地を形成するため、住宅事業者と協働して総合住宅展を開催し、さまざまな形式のモデル住宅やモデル的街並みを提案していきます。

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

一方、以下の通り、これらに対する成果指標として設定されているのは、居住人口の増加及び市民に対する満足度調査の結果である。

参考資料2. 成果指標の解説

指標6 街なか居住人口の増加

解説

良質な住宅供給や取得支援による街なかの人口定着状況を示す指標として、街なか居住人口を設定します。

現状値・目標値

・北九州市の現状値:約 58 万人(平成 20 年)→目標値:約 59 万人(平成 25 年)

※街なか居住人口とは、街なかの目安となる昭和 45 年国勢調査時における人口集中地区の現在の人口

関連資料

北九州市基本計画

指標7 街なかの住宅に対して満足している市民(DID 地区内)の割合

解説

現在の住宅の広さや性能などに対する市民意識を示す指標として、住宅に対して満足している市民(DID 地区内)の割合を設定します。

現状値・目標値

・北九州市の現状値:65%(平成 20 年)→目標値:向上(平成 27 年)

関連資料

住生活総合調査

指標8 住環境に対して満足している市民の割合

解説

現在の住宅周辺の治安・道路・防災・自然・景観・生活利便などに対する市民意識を示す指標として、住環境に対して満足している市民の割合を設定します。

現状値・目標値

・北九州市の現状値:66%(平成20年)→目標値:向上(平成27年)

関連資料

住生活総合調査

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

現状の成果指標である街なか居住人口の増加や市民満足度の向上という指標では、それぞれの施策が目標通りに実施されているのかを把握することは必ずしもできず、指標の好転が当該施策の実施に起因するものなのか、あるいは施策とは関係のない経済環境の変化やその他の影響によるものなのか分析することができない。施策の実施による成果を把握し、成果を基に各施策の継続や中止の可否を合理的に判断するためにも、成果指標をより具体化することが必要である。

例えば、それぞれの施策の指標としては、以下のようなものが考えられる。

【施策に対する指標の例】

施策		指標の例
街なかにおける 良質な住宅の 供給促進	・良好な街並みの形成 ・市街地環境の整備、改善を行うため、敷地の有効利用を図る建築物と、公開空地などを一体的整備 ・周辺環境に配慮した良質な建築物の整備	該当する整備案件の件数
	・街なかの良質な高層住宅の建設の促進 ・市街地の整備改善に対する総合的な配慮がなされた建築物について容積率の制限などを緩和	緩和された容積率の建築物の件数
	・街なかにおける良質な分譲住宅供給の促進 ・住宅供給公社と民間による共同分譲などへの取り組み	共同分譲の実施件数
多様な手法を活用した良好な街並みの形成	・地域性を生かした住まいづくりの促進 ・良好な住宅地の形成 ・住宅事業者と協働して総合住宅展を開催し、さまざまな形式のモデル住宅やモデル的街並みを提案	総合住宅展の開催件数

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)を基に監査人作成

(イ) 北九州市都市景観賞の開催等で選定された景観の活用について

市は、地域の個性を生かした魅力ある住まいづくりを促進するため、市民主体の魅力ある住まい・まちづくりに力を入れている。その実施施策の一つとして、景観に関する情報発信や支援として北九州市都市景観賞を開催し、魅力的な建築物や街並みを表彰している。このため、北九州市都市景観賞を受賞した建築物や街並みを、市の資産と捉え活用すべきである。

<内容>

北九州市都市景観賞とは、市内の個性的で魅力ある景観づくりに貢献している建築物や街並みなどを、「北九州市都市景観賞」として表彰するものであり、平成 11 年度より概ね3年に1回、現在まで7回開催されており、全 60 の景観が表彰されている。

北九州市都市景観賞は以下の目的のもと、開催されている。

この賞は、建築物や緑化スペース他、魅力ある都市景観の向上に寄与したものを広く紹介することにより、多くの市民の皆様の参加を得て、美しいまちづくりを形成していくことを目指しています。

出所:北九州市都市景観賞ホームページ

また、住生活基本計画においては以下の通り取り扱われている。

4. 今後の施策

4-3.基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

(中略)

- ・北九州市都市景観賞など景観を高める取り組みを活用し、魅力的な住まいづくりや住環境の保全に対する市民意識の高揚を図り、個性的で魅力ある住宅地の景観の向上を促進します。

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

開催年にはイベント等も行い一定の盛り上がりを見せる北九州市都市景観賞であるが、市は表彰を行った景観について、表形式での一覧化は行っているが、市内のどこに北九州市都市景観賞を受賞した景観があるのか、地図上で把握することが困難となっている。

以下は都市景観賞のホームページであるが、開催回ごとにページが分かれており、詳しい内容を一覧の形で見るができない。

【北九州市における都市景観賞】

The screenshot shows the website for the 1st Kyushu City Urban Landscape Award. The navigation menu on the left includes: ホーム (Home), 景観とは (About the Award), 景観を構成しているもの (Elements of the Award), 美しい景観がもたらすもの (Benefits of Beautiful Scenery), みんなでつくる、美しい景観 (Creating Beautiful Scenery Together), 都市景観賞 (Urban Landscape Award), 建築文化賞 (Architecture Culture Award), 緑の街かど賞 (Green Street Corner Award), 都市の色彩賞 (Urban Color Award), 北九州市都市景観賞 (Kyushu City Urban Landscape Award), and ギャラリー (Gallery). The main content area is titled '都市景観賞' and '第1回北九州市都市景観賞'. It lists the following winning sites: 東京第一ホテル小倉 (Tokyo Daiichi Hotel Kokura), オープンモールお城通り (Open Mall Okajima-dori), 小倉競馬場 (Kokura Racecourse), 八幡東田緑地 (Hachiman Higashi Nochi Ryuchi), 新日鐵全天候バスの鳥の絵 (Nippon Steel All-Weather Bus Bird Painting), 志井サンハイツ第二住宅管理組合 緑のまちづくり活動 (Shii Sun Heights 2nd Residential Management Association Green City-making Activity), and 特別賞 (Special Award) 東田第一高炉 (Higashi Nochi Daiichi Blast Furnace). At the bottom, there is a '都市景観賞インデックス' (Urban Landscape Award Index) with links to the 1st through 7th editions and a 'Top' link.

出所:北九州市都市景観賞ホームページ

受賞した景観を容易に把握できるようにすることは、市外からの移住者の増加や、観光客の誘致につながるとともに、周辺住民自身もこれらの景観を身近に感じることができ、市民の参加、美しいまちづくりという目的の達成を促すものと考えられることから、これらの景観についてホームページ上でマッピングする等により受賞景観を一覧化し、ホームページの閲覧者が容易に現地を訪問できるようにすることが有用である。

市には、世界遺産登録された官営八幡製鐵所関連施設や鉄道駅として初めて国の重要文化財に選定された門司港駅があり、また平成 30 年には、工場夜景が高く評価され、新日本三大夜景都市にも選出されている。北九州市都市景観賞を開催、表彰するだけにとどまらず、それらを他の著名な景観と共に市の資産として捉え、活用することが望まれる。

(ウ) 誘導区域外の建築等を誘導区域へ促す仕組みについて

市はコンパクトシティ構想実現のため、誘導区域外で計画されている建築等を誘導区域へと促す、立地誘導を試みている。しかし都市再生特別措置法に定められている届出制度では、立地誘導を行うまでに至っていない。立地誘導という目的を達成するために届出制度の運用方法の変更、または新たな施策を講じることが望まれる。

<内容>

市は、コンパクトシティ構想の背景と必要性として、以下の通り述べている。

1 計画策定の趣旨

本市は、今後、急速な人口減少と超高齢化により、住宅市街地の低密度化、地域活力の低下が進み、厳しい財政状況下では、市民生活を支えるサービスの提供が困難になることが想定されます。

このような人口減少下においても、地域の活力を維持増進し都市を持続可能なものとするため、商業・医療・福祉施設等や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めていくことの必要性が高まっています。

出所：北九州市立地適正化計画

また、コンパクトシティを実現するうえで生じる都市構造上の課題と対応として以下のものがあげられている。

【都市の課題と対応】

課題	対応
地域活力の低下	・生活利便性の高い区域への居住誘導による人口密度の維持 ・人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置
拠点機能の低下	・拠点への都市機能の誘導
公共交通の衰退	・公共交通による移動の促進、利便性の向上、ネットワークの維持・存続 ・公共交通軸周辺への居住の誘導
財政への影響	・持続可能な都市経営のための行政コストのマネジメント
災害に対する不安感の増大	・斜面地から生活利便性の高い平地へ居住を誘導

出所：北九州市立地適正化計画

国も、コンパクトシティを推進するため、都市再生特別措置法において、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等及び都市機能誘導区域外における誘導施設(大規模集客施設)の建築等に関し、事前の届出が必要な旨を定めており、それを受けて、北九州市立地適正化計画においても届出制度に関する内容が記載されている。

- 第 88 条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第4条第 12 項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)であって住宅その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの(以下この条において「住宅等」という。)の建築の用に供する目的で行うもの(政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。)又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為(当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。
- 1 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 3 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 4 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第1項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあるせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

出所:都市再生特別措置法

第 108 条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者(当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。)は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 1 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 3 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 4 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第1項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

出所:都市再生特別措置法

上記の通り、届出制度は、誘導区域外で行われる建築等について届出を受け、動態を把握すると共に、立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことを通じて立地誘導するために設けられた制度である。市では、本届出制度を以下の通り運用している。

立地適正化計画に基づく事前届出制度については、動向把握とともに、届出手続きの手間による抑止力と、届出を行う住宅メーカー等に対し居住誘導区域を認識し

てもらう機会とし、将来的に集合住宅等を建築する場合に居住誘導区域を選択してもらう一助と考えている。

出所:市からの回答

一方で、立地適正化計画においては以下の通り記載がある。

7 計画遂行に向けた取組

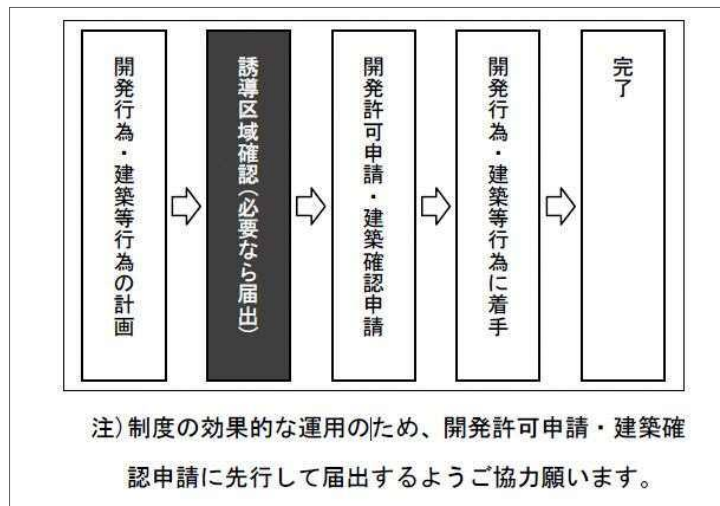
7-7 届出制度の運用

届出制度は、都市機能区域外における誘導施設の整備の動きや居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。届出制度の運用にあたっては、届出者への各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能や居住の区域内への立地誘導を図ります。

出所:北九州市立地適正化計画

届出制度の手続の流れは以下の通りであり、計画が立てられた後に届出が行われることとなる。しかしながら、この時点で立地誘導を図ったとしても、例えば民間企業であれば、すでに一定の社内手続を経て、意思決定や契約手続等が進捗していると考えられることから、立地誘導に応じることは困難であるケースが多いと想定される。

【届出制度の手続きの流れ】



出所:届出手続の案内

実際に、市の担当者に対するヒアリングでは、立地誘導の事例はなく、実態としては動態把握のみになっているとの回答があった。上述の通り、現状の本制度によって直接的に立地誘導を促すことは、実務上困難であると考えられ、市としても、本制度の立地

誘導の効果としては、届出を課すことにより、届出者の居住誘導区域の認識を促すことや居住誘導区域外での開発を抑止するといった効果を期待することとどまっているとのことであった。しかしながら、一定の区域に生活上必要な機能を集中させるコンパクトシティ構想を実現させるという観点からは、市が立地適正化計画に記載している通り、本制度における届出を活用して、立地誘導を図っていくことは有用である。

立地誘導という目的に、より効果的に寄与するため、例えば、法律上の届出の期限は、開発行為の着手 30 日前までであるが、より早期の届出を促す等、届出制度の運用方法の変更や新たな施策を講じることで、本制度をより有効に活用することが望まれる。

(エ) 市営住宅建替えにおける集約について

市は、市営住宅について、郊外から街なかへの再配置を促進する旨を住生活基本計画に記載している。一方、直近の事例を見ると、居住誘導区域外の市営住宅を集約のために建替え等する際に居住誘導区域内への集約をしていない事例もある。コンパクトシティ構想実現の観点から、市営住宅建替えの際は居住誘導区域内への集約を更に進めるべきである。

<内容>

市は、立地適正化計画において、居住誘導区域について以下の通り記載している。

6 居住誘導区域

6-1 居住誘導区域設定の考え方

(1) 基本的考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導する区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、国の「都市計画運用指針」では以下のとおりです。

ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ) 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ) 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

また、居住誘導区域に含まないこととすべき区域として、市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業専用地域などが挙げられています。

出所: 北九州市立地適正化計画

また、北九州市住生活基本計画においても、市営住宅の郊外から街なかへの再配置を施策として掲げている。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

基本施策1 街なか活性化に寄与する住まいづくり

◆街なかにおける良質な住宅の供給促進

(中略)

・市営住宅では、郊外から街なかへの再配置を促進します。

出所: 北九州市住生活基本計画(第1期)

一方、以下の市からの回答の通り、基本的には街なか居住を推進しているものの、平成 29 年においては、居住誘導区域外へ集約建替えが行われた事例もある。

本市では、老朽化した市営住宅の建替えに際して、まちづくりの観点から、街なかなどの利便性のよい所での居住を誘導する方向で、集約・再配置を推進している(公共施設マネジメント実行計画に位置づけあり)。

基本的には、街なか居住を誘導する方向で建替えを行っている(平成 28 年: 守恒本町、北横代)。一方近年行っている複数の郊外団地グループの集約建替え事例において、個別の敷地規模・立地条件・廃止後の跡地利活用等を総合的に勘案し選定した結果として、居住誘導区域外での建設となっているものもある(平成 29 年: 横代南、宮の前、平成 30 年: 野面)。

出所: 市からの回答

居住誘導区域外において、建替えが行われると以下の通り制約が生じることとなる。

第5章 施設分野別実行計画

1. 市営住宅

(中略)

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給するために、国の補助を受けて整備していることから、耐用年数以前に建物を建替えたり、用途廃止するには、国の承認が必要となっています。

【公営住宅法で定められた耐用年数】

住宅の構造	耐用年数
耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）	70年
準耐火構造（補強コンクリートブロック造）	45年
木造	30年

出所：北九州市公共施設マネジメント実行計画

公営住宅を建設すると、耐用年数の到来以前に建物の建替えや用途廃止を行うには国の承認が必要となる。このような制約があることから、現時点で居住誘導区域外に市営住宅を建てることは、長ければ70年もの期間、居住誘導区域外にある市営住宅へ住み続けることに繋がる。これは、街なか居住を目指している市にとって望ましい状況であるとは言い難い。

コンパクトシティ構想実現の観点から、市営住宅建替えの際は居住誘導区域内への集約を更に進めるべきである。

(オ) 借上公営住宅について

公営住宅を建設した場合、耐用年数未到来の建物の建替や用途廃止に関して、国の承認が必要となる。そのため、今後、居住誘導区域外において、市営住宅を建替えることは、居住誘導区域外の居住者が長期間にわたり住み続けることへと繋がる。市営住宅の居住誘導区域外の物件の建替えについては、借上公営住宅を利用すること等により、長期所有物件への投資リスクを抑えつつ、必要な市営住宅を確保することができる可能性もある。市は、既存の市営住宅の老朽化後も市営住宅のサービス水準を維持するため、平成40年頃より民間住宅の活用などを検討することを予定しているが、この時期を早めることを検討することが望まれる。

<内容>

公営住宅を再配置、新規建設する場合、土地の取得費や建設費など、多額の初期投資を要する。また、市では今後の世帯数の増減について、平成 32 年頃まで微増し、その後、減少へと転じることを想定している。よって、公営住宅の需要は通減していく環境にあるため、長期の管理が必要となる市営住宅を新たに建築することは経済効率性を害する恐れがある。

特に、居住誘導区域外での市営住宅の建替えについては、同区域外の人口減少が顕著になることが想定される中、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の利用が有効かつ効率的な施策となる可能性がある。「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」(平成 21 年 5 月 国土交通省)によれば、借上公営住宅を利用することのメリットは以下の通りである。

I. ガイドラインの趣旨

(中略)

- ① 建設費等の投資の軽減による効率的な公営住宅供給
- ② ストックの地域的偏在の改善
- ③ 地域の公営住宅需要に応じた供給量の調整

出所:既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)

このため借上住宅を利用することにより、今後の人口減少の可能性が高い居住誘導区域外においても、初期投資を軽減し、投資リスクを抑えつつ、必要に応じて市営住宅を確保することができるようになって考えられる。市は民間住宅の活用について、公共施設マネジメント実行計画で以下の通り今後の予定を記している。

第5章 施設分野別実行計画

1. 市営住宅

(中略)

平成 50 年頃から耐用年数を経過した老朽市営住宅が増加し、戸数を大幅に減少させることとなりますが、その際は、あらためて世帯数の状況などを踏まえながら、空き家など民間住宅を活用することなどにより、必要なサービス水準を維持します。

民間住宅の活用などについては、その 10 年程前から検討を進めるとともに、活用しやすい制度の構築について、国への働きかけに取り組みます。

出所:北九州市公共施設マネジメント実行計画

市は、北九州市公共施設マネジメント実行計画において、平成 50 年頃に見込まれる

既存の市営住宅の老朽化への対策として、その 10 年ほど前から検討を進めるとしている。しかしながら、上記の背景を踏まえ、立地適正化計画に基づく居住誘導区域外に低リスクで効率的に市営住宅を配置するという観点から、その検討時期を早めることが望まれる。

特に北海道千歳市等の先進事例の調査や、利用可能な民間住宅の状況の把握、新設する場合と比較してのコスト試算等は、より早期に着手することが可能と考えられる。

(カ) 老朽空き家を除却した跡地の用途について

市は北九州市空家等対策計画において、空き家等における課題の一つとして、空き家の跡地に関する課題をあげている。現在、老朽空き家等除却促進事業においては、空き家除却後の土地の用途についての定めがない。この点につき、空き家の所有者のインセンティブを高め、より積極的に空き家の除却を促進できるように、跡地について対策をとることが期待される。

<内容>

老朽空き家等除却促進事業は、危険な空き家等の除却をもって市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的としている。本事業の目的について、北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要綱では以下の通り定めている。

(目的)

第1条 この要綱は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進するため、予算の範囲内で家屋の除却に要する費用の一部を補助することにより、もって市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的とする。

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要綱

現状、市は、空き家等を除却した後の跡地の取扱については、適切な管理を促すのみにとどまっている。

一方、空家等対策の推進に関する特別措置法は以下の通り定めている。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

出所:空家等対策の推進に関する特別措置法

これに関連して、北九州市空家等対策計画においても、空き家等における課題の一つとして、空き家の跡地に関する課題をあげている。

2. 空き家の現状と課題

(中略)

2-3. 空家等における課題

(中略)

(4) 空き家の跡地に関する課題

- 除却後の空き家の跡地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- 立地が良好な空き家の跡地については、市場で流通されることで、新たな活用が求められます。
- また、良好な空き家と同様、地域住民の地域資源として利活用されることが求められます。

出所:北九州市空家等対策計画

これについて、空地になった土地の利用方法は、立地や面積等の観点から、有用な用途を見つけることが容易でないケースも多いと想定される。しかし、空き地の有効な用途を提示し、当該用途への転用を支援することは、所有者に対し、老朽空き家の除却及びその後の土地の適切な管理を促す観点から重要な課題であるため、市としても重点的に取り組むことが期待される。

(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局への質問

イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(ア) マイホーム借上げ制度を利用した空き家の解消について

空き家等の適切な管理と利活用の促進のため、マイホーム借上げ制度の普及啓発を行っている。同制度の利用について、平成 30 年8月 14 日までに契約完了に至ったのはわずか2件であり、利用が少数にとどまっている。中古住宅や空き家などの流通促進をより効果的に進めるために、他の施策の検討等も含め、目的達成への推進が期待される。

<内容>

市は、良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化の具体的な施策として、ライフステージに応じた住み替えニーズに応え既存住宅の循環利用を促進する、マイホーム借上げ制度の普及啓発を掲げている。

4. 今後の施策

4-3.基本目標と基本施策

基本目標3 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

基本施策1 長期にわたって循環利用されるストックの形成

◆中古住宅や空家などの流通促進

- ・高齢世帯や子育て世帯などのさまざまなライフステージに応じた住み替えニーズに応え、既存住宅の循環利用を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うマイホーム借上げ制度の普及啓発を行い、空家となった持家の活用や住み替えを促進します。

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う、マイホーム借上げ制度とは以下の通りである。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」は、シ

ニアの皆さま(50 歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

出所: 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI) ホームページ

市が普及啓発をしているマイホーム借上げ制度であるが、平成 18 年 10 月創設以降、平成 30 年 8 月 14 日時点までに契約完了に至ったのはわずか 2 件である。

【マイホーム借上げ制度の累計利用件数】

相談数	登録数	契約完了
32 件	16 件	2 件

出所: 市作成資料を基に監査人作成

そのため、現状、本制度が中古住宅や空き家などの流通促進に寄与しているとは言いがたい。時代は所有から賃借や共有に移行しつつある。よって、中古住宅や空き家などの流通促進という目的を達成するために、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」に限らず、サブリースそのものの普及啓発を行うなどの対応することが望まれる。

(イ) 空き家の危険度を判定する際の判定表について

現状、空き家の危険度の判定に際し、各区及び市で異なる資料が使用されており、引継ぎが生じる場合には重複した作業が行われている。効率化のために、判定表を統一することが望まれる。

<内容>

平成 27 年 2 月、全国で増加している空き家に対応するため、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、特定空家等についての取扱が定められた。同法によれば、特定空家等は、以下の通り定義されている。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

出所:空家等対策の推進に関する特別措置法

また、特定空家等に該当するかどうかの判定基準についての記載がある国土交通省のガイドラインには以下の通り記載がある。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。

出所:「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)

これを受けて、市は、特定空家等を判定するための判定表を作成している。一方、各区においては、同判定表と異なる老朽空き家危険度引継ぎ判定表が使用されているとのことであった。このため、各区から市に引継ぎが生じる場合には、書類の作成及び保管のコストが増加する要因となっている。

市の担当者によれば、これらは今後統一するように準備を進めているとのことであった。作業の効率を高め、コストを削減する観点から、早期の問題解消が望まれる。

(ウ) 老朽空き家等除却促進事業における判定シートのマニュアルについて

老朽空き家等除却促進事業において、当該空き家等が補助対象かどうかを判定する基準として補助対象家屋判定表を利用している。家屋の部位、状態ごとに評点がつけられ、一定点数を超えれば補助対象となる仕組みである。しかし、判定表の評価項目は担当者の主観的な判断が求められるものが多くなっていることから、基準を明確に定めたマニュアルを作成することが望まれる。

<内容>

老朽空き家等除却促進事業は、老朽化した空き家等の除却に要する費用の一部を補助する制度である。本制度は以下のような目的のもと導入されている。

【老朽空き家等除却促進事業とは】

建築物の管理は所有者自らの責任で行うことが原則ですが、中には、防災・安全及び衛生面において、周辺の住環境への悪影響が問題となっているものもあります。また、敷地周辺の道が狭い家屋等については、売買や賃貸などがされず、解体、新築などの更新が進まないため放置される可能性が高く、今後、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、住環境の悪化防止、保全を図る観点から、所有者自らが除却するよう、除却に要する費用の一部を補助する制度を設けました。

出所：北九州市ホームページ

市は、当該事業において、申請のあった建築物が老朽空き家等に該当するかどうかの判定基準として補助対象家屋判定表を用いている。

【補助対象家屋判定表】

補助対象家屋判定表			
①建築物の倒壊等するおそれがあるか否か			
部位	状態	判定項目	評点
基礎・土台・柱・はり	低 注意が必要なもの	・構造材が破壊している	25
		・構造材が腐朽している	
	中 構造的な倒壊のおそれのあるもの	・基礎に複数箇所ひび割れがある	50
・基礎が浮腫している			
・構造材が欠損している			
高 倒壊の危険のあるもの	・基礎が切断、数箇所破壊している	100	
	・不同床下により基礎の相当部分が空に浮いている		
	・建物の傾きが1/60以上/20未満である		
②屋根等が落下、飛散等するおそれがあるか否か			
部位	状態	判定項目	評点
屋根	低 一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある	15
	中 著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又はずれがある	25
	・全体的に波打っている		
高 著しく変形したもの	・穴があいている	50	
③外壁等が落下、飛散等するおそれがあるか否か			
部位	状態	判定項目	評点
外壁	低 下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
	中 著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・構造材又は下地材が著しく露出している	25
	・下地材が破損し穴があいている		
高 著しい損傷が見られるもの	・構造材又は下地材が著しく破壊している	50	
④屋外附帯設備等が脱落、転倒等するおそれがあるか否か			
部位	状態	判定項目	評点
④-1 看板、給湯設備、屋上木根等	低	・破損又は脱落している	15
		・腐食している	25
④-2 屋外階段、バルコニー	低	・腐食、破損又は脱落している	
		・傾きが1/60以上/20未満である	25
	高	・著しく腐食、破損又は脱落している	
		・傾きが1/20以上である	
⑤接道状況の悪い敷地上にあるか否か			
部位	状態	判定項目	評点
接道	低	敷地に接する道路の幅員が2m未満である敷地	15
		敷地に接する道路が階段状である敷地	
		道路に接する間口が2m未満である敷地	
		その他これらに類するものとして市長が認める敷地	

出所：北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要領

この判定表により、建築物の判定項目に基づき、状態に応じて部位ごとに点数をつけ、評点が25点以上であれば補助の対象になるとされている。

しかし判定表を見ると、判定基準の文面には主観的な判断が求められるものが多く見受けられる。例を挙げると、屋根等が落下、飛散等するおそれがあるか否かについて「剥落又はずれがある」ならば15点、「著しい剥落又はずれがある」ならば25点となる。また、外壁等が落下、飛散等する恐れがあるか否かについて、「構造材又は下地が露

出している」ならば 15 点、「構造材又は下地が著しく露出している」ならば 25 点となる。

上記のいずれについても前者項目のみならば補助対象とはならず、後者項目に該当すれば補助対象となる。このように担当者の主観によって補助対象か否かの判定に差異が生じれば、公平性が損なわれる恐れがある。

この点、現在は担当者間で判定に関する差異が生じないよう、定期的に判定会議を開催して担当者間の意思を統一しているとのことであった。しかし、頻繁に会議を行うことは業務の効率性の阻害に繋がる。また、判定の基準となるマニュアルが存在しないということは、統一された基準が明文化されていないということであり、同じ担当者、もしくは判定会議における判定であってもタイミングによって差異が生じてしまう可能性がある。また、経験が不足している担当者にとって参考となる指標がないことも問題であると言える。

担当者間、またはタイミングによって判定に差異が生じないようにするため、また、作業効率化の観点から、これまでの判定会議において得られた知見を、形式知としてマニュアル化することが望まれる。

(エ) 老朽空き家等除却促進事業の補助申請時期について

市は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進し、もって市民の安全で安心な居住環境の形成を図る目的を達成するため、老朽空き家等除却促進事業の判定表による評点が 75 点以上の老朽空き家等について、年間を通して補助の申請を受け付けている。しかし、その旨が記載されているのは、補助金交付要領の第9条のみとなっており、一般の利用者にとって当該情報を得ることは困難となっている。空き家等の老朽化が進行している場合には、年間を通して補助金の申請を受け付けている旨の情報をその他の方法でも周知することが望まれる。

<内容>

老朽空き家等除却促進事業は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進し、もって市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的としている。そのため、より危険度の高い空き家等について、いち早く対応を促すため、現地判定基準表の評点が 75 点以上の空き家等については補助申請を、年間を通して受け付ける旨が補助金交付要領に記載されている。

(申請の受付期間)

第9条 補助金の交付申請の受付は、前期及び後期の2期に分けて行う。ただし、補助対象家屋判定表における第3条の判定による評点の合計が75点以上の老朽空き家等についての補助事業に係る当該申請の受付は、年間を通して行うものとする。

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要領

しかしながら、当該情報は補助金交付要領の第9条に記載されているのみであり、パンフレットやホームページにも明示されていない。この点、市の担当者によれば、利用者からの事前相談時に担当者が口頭で説明しているとのことである。しかし、危険度の高い空き家等を早期に除却することは本事業の目的においても重要なことである。そのため、老朽化が進行している場合には、年間を通して申請を受け付けていることを容易に利用者の目に入る場所に明示し、周知することが望まれる。

(オ) 老朽空き家等除却促進事業における所得制限の設定について

老朽空き家等除却促進事業の補助金の支給対象には所得制限を設けておらず、また法人も交付対象となっている。市の当該補助金の予算が毎年上限近くまで利用されている現状を鑑みると、補助金を受けて空き家を除却したいという市民の需要は高く、補助対象者の所得によって段階的に制限等を設けるといった対応により、より効率的に目的を達成できる可能性がある。

<内容>

老朽空き家等除却促進事業において、市では法人や所得の多い個人も補助対象となっている。この点は、市は、補助要綱に記載された危険な状態の空き家の除却を推進するという本事業の目的から、特に支給対象者に制限は設けていないとのことである。

(目的)

第1条 倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進するため、予算の範囲内で家屋の除却に要する費用の一部を補助することにより、もって市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的とする。

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要綱

本事業の補助金は、空き家の除却費の一部のみの交付であるにも関わらず、需要が高く、毎年予算の上限近くまで利用されている。市の担当者によれば、当該事業については計画の交付戸数を大きく上回る応募実績があるとのこと、本事業の予算実績額の直近3事業年度の推移は、以下の通りである。

【北九州市老朽空き家等除却促進事業実績】

	H27 年度	H28 年度	H29 年度
予算額	95,000 千円	75,000 千円	90,000 千円
決算額	92,440 千円	73,721 千円	89,458 千円

出所:市作成資料を基に監査人作成

このような状況を鑑みれば、法人や所得の多い個人に対しては、その所得等に応じて補助金の交付額を制限しても空き家除却のインセンティブを大きく損なう可能性は低く、補助がなければ空き家の除却を行うことが資金的に難しい個人に対して優先的に補助金を交付することにより、危険な空き家の除却を効率的に促進できるものと考えられる。

例えば、福島県郡山市では個人の所得制限は設けていないものの法人を対象としていない。市においてはどのような制限を設けることが適切なのか、検討することが望まれる。

(補助金対象空家)

第2条 補助金の交付の対象となる空家(以下「補助対象空家」という。)は、次の各号のいずれにも該当する空家とする。

(中略)

(6)個人が所有する空家であること。

出所:郡山市空家除却費補助金交付要綱

(カ) 防犯に関する市の管理状況について

市は、住生活基本計画において、防犯・防火対策の普及啓発に関する目標施策を定めている。一方、これに対応する成果指標は定められておらず、同施策に関する達成状況を把握することが難しい状況となっている。このため、適切な成果指標を作成し、達成状況を適時に把握する必要がある。

<内容>

市は、住生活基本計画において、防犯に関する内容を以下の通り定めている。

4. 今後の施策

4-3.基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

基本施策2 まちづくりと一体となった住まいづくり

◆街なかの安全で安心な住環境づくり

・地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援な

ど、自主防犯活動を促進します。

(中略)

基本目標3 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

基本施策1 長期にわたって循環利用される住宅ストックの形成

◆住宅性能表示制度の普及

- ・住宅の構造、防火性能、高齢者などへの配慮など、住宅の性能を項目評価する住宅性能表示制度の利用を促進します。

(中略)

◆防犯・防火対策の普及啓発

- ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」などを活用し、住宅や住宅地の防犯性能の向上に関する普及啓発を図ります。

出所：北九州市住生活基本計画(第1期)

一方、これらの施策に関する成果指標は定められておらず、同施策に関する達成状況を把握することが難しい状況となっている。住生活基本計画に施策として定めている以上、市としては適切な目標を設けたうえで達成状況を把握し、目標が達成されたかを確認し、達成されていない場合はその原因等を分析して今後の施策立案に反映するべきである。このため、地域における防犯組織の支援状況、防犯機能を備えた住宅の件数や普及率、犯罪件数等の適切な成果指標を策定し、達成状況を適時に把握する必要がある。

(4) 住宅セーフティネット機能の充実

ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局への質問
- ③ 市営住宅等への現場視察

イ 監査の結果（指摘）

(ア) 市営住宅入居者の年次収入申告について

市は、市営住宅の入居者から毎年提出される年次の収入申告に基づき、翌年度の家賃を決定している。北九州市営住宅条例においては、入居者からの収入の申告がない場合には、近傍同種の住宅の家賃とする旨が定められている。しかしながら、収入未申告者の内、収入超過者の一部で翌年度の家賃は近傍同種の住宅の家賃にならず、条例通りの運用がなされていない。

このため、市は、収入申告を怠っている入居者の市営住宅使用料の決定に関する事務手続を見直し、運用方法を周知徹底する必要がある。

<内容>

市営住宅入居者の収入の申告について、北九州市営住宅条例第 12 条に、以下の通り定められている。

(収入の申告及び認定)

- 第 12 条 入居者は、毎年度、市長に対して、収入を申告しなければならない。
- 2 前項の規定による収入の申告の方法については、規則で定める。
 - 3 市長は、第1項の規定による収入の申告に基づき収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。
 - 4 入居者は、前項の規定により認定された額について、規則で定めるところにより市長に意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、理由があると認めるときは、当該認定した額を更正するものとする。

出所:北九州市営住宅条例

一方、「平成 29 年度 収入申告業務実績報告書」によれば、平成 30 年3月末時点で、以下表の通り、485 戸について収入申告が未提出となっている。

【市営住宅入居者の収入未申告数】

		6月	7月	8月	9月	10月
現年度分	申告累計	13,594 件	23,753 件	24,831 件	25,359 件	25,805 件
	未申告数	15,485 件	5,326 件	4,248 件	3,720 件	3,274 件
	申告率(%)	46.7%	81.7%	85.4%	87.2%	88.7%
		11月	12月	1月	2月	3月
現年度分	申告累計	26,875 件	27,465 件	27,743 件	28,158 件	28,594 件
	未申告数	2,204 件	1,614 件	1,336 件	921 件	485 件
	申告率(%)	92.4%	94.4%	95.4%	96.8%	98.3%

出所:平成 29 年度 収入申告業務実績報告書

また、北九州市営住宅条例第 11 条において、使用料の決定について、以下の通り定められている。

(使用料の決定)

第 11 条 公営住宅の毎月の使用料は、毎年度、次条第3項の規定により認定された収入(同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第 27 条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で令第2条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者若しくは同居者が暴力団員であるとき、又は入居者からの収入の申告がない場合において第 34 条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず入居者とその請求に応じないときは、当該公営住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 令第2条第1項第4号に規定する事業主体が定める数値は、市長が定める。

3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第 3 条に規定する方法により算出した額とする。

出所:北九州市営住宅条例

一方、実際に市で行われている、収入申告の未申告者に対する翌年度の使用料の決定は以下の通りであった。

【収入申告の未申告者に対する使用料の決定】

入居者	使用料の決定	決定の根拠
高額所得者	近傍同種家賃を適用	条例に基づく決定
収入超過者	ランク別家賃を適用(※)	国の通知に基づく決定
本来入居者	近傍同種家賃を適用	条例に基づく決定

(※)収入超過者の家賃は「近傍同種家賃」を適用するまで公営住宅法施行令第8条において、家賃に割増率を乗じた額が加算される。

出所:市からの回答を基に監査人作成

上表によれば、収入超過者の使用料の決定について、条例通りの運用がなされていない。これについて、市からの回答によれば、以下の通り、国土交通省からの「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について」に従った処理をしているとのことであった。

【高額所得者に対する措置に係る留意事項等について】

事 務 連 絡

平成30年12月14日

都道府県・政令市
公営住宅管理担当課長 殿

国土交通省住宅局
住宅総合整備課長補佐

公営住宅における高額所得者等に対する措置に係る留意事項等について

本年5月から7月にかけて実施した公営住宅における高額所得者等の実態調査について、別添のとおり調査結果概要を送付させていただきます。

収入超過者、高額所得者、収入未申告者（以下「高額所得者等」という。）への対応については、これまでも「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成16年6月30日付け国住総第53号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）、「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について」（平成22年12月2日付け国住備第84号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等により周知しているところですが、平成30年1月には、総務省行政評価局の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視」においても、高額所得者等に対する的確な対応を図る観点から、高額所得者に対する明渡請求や収入未申告者に対する収入調査を実施していない事業主体に対して、実施状況調査の結果に基づき必要な改善を求める旨の勧告がなされたところ

です。
つきましては、上記通知及び調査結果を踏まえ、下記のとおり、高額所得者等に対して適切な措置を講じていただきますよう改めてお願いします。

なお、都道府県にあつては貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対しても、この旨周知徹底されるようお願いいたします。

記

1. 高額所得者及び収入超過者に対する文書による通知等にあたっての留意事項
高額所得者に対して通知を発出する場合にあつては、特別な事由がない場合には明渡の対象となる旨の説明や今後の明渡請求のスケジュール等についてもその内容に含めるなど、対象者に対し、十分な理解を促すように努めてください。
また、収入超過者に対する通知についても、明渡努力義務が課せられていることをその内容に含めるなど、対象者に対し、十分な理解を促すように努めてください。

2. 高額所得者及び収入超過者に対して住宅のあっせん等をする際の留意事項
住宅のあっせん等を行うにあたっては、面談等により具体的な希望を十分に把握した上で、周辺の都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社住宅等の空家情報を提示できるよう、その問い合わせ窓口の情報整備に努めるとともに、必要に応じて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年法律第112号）第51条の規定に基づく居住支援協議会の活用等により、民間賃貸住宅の情報収集し、幅広く情報提供できるよう努めてください。
3. 高額所得者を対象とした明渡要領等の策定にかかる留意事項
高額所得者への対応を進めていくうえで、その手続きの明確化を図ることは、公営住宅の適正な管理を図る観点から重要であるため、依然として未策定である事業主体におかれましては、「要領」の名称の如何にかかわらず、その事務処理について、指針となるべき規定等の整備に努めてください。
なお、要領の策定にあたっては、「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成16年6月30日付国住総第53号）等を参考にしてください。
4. 高額所得者に対する明渡請求にかかる留意事項
高額所得者が公営住宅に継続して居住することは、入居者資格を有する低額所得者から入居の機会を奪うことになり、ひいては公営住宅法（以下「法」という。）の趣旨に反するおそれがあることから、原則として、法第29条第1項に基づく明渡請求を行うことが適切と考えられます。
なお、明渡しを猶予する場合にあたっては、入居者の諸事情について確認するとともに、その妥当性について十分考査したうえで真にやむを得ない事情であるかを判断するべきものと考えます。
5. 収入未申告者に対する留意事項
高額所得者等の認定を確実に実施するために、収入未申告者に対しては、法令に基づき収入状況を必ず報告させるようにするとともに、請求後も未申告である者に対しては収入調査を確実に実施し、高額所得者又は収入超過者に該当することが判明した場合にあっては、適切に認定を行ってください。
6. 高額所得者等に対する取組み体制についての留意事項
高額所得者等に対する取組みについては、各事業主体が法の趣旨を十分に認識し、適切に対応することが最も重要です。都道府県におかれましては、管内市町村の取組みが不十分な場合は、当該市町村の公営住宅管理担当者へ助言を行うなど、制度の理解促進にご協力いただきますようお願いいたします。

出所：市提出資料

一方、上記の通知は、市営住宅の趣旨は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することであり、高額所得者に対しては明渡しの対象となる旨の説明、収入超過者に対しては明け渡し努力義務が課せられていることを伝達する趣旨の通知であると考えられる。このため、収入未申告者、かつ、収入超過者の翌年度の使用料の決定について、同通知の内容を引用することは妥当ではない。また、現状の運用によると、同市営住宅に入居する収入超過者の家賃が、それ以外の入居者の家賃を下回る状況も想定される。このため、市は、市営住宅の使用料の決定に関する事務手続を見

直し、運用方法を周知徹底する必要がある。

ウ 監査の意見

(ア) 市営住宅家賃滞納者への措置について

市には、平成 29 年度において、3,393 世帯の滞納者が存在する。現状、市は、北九州市営住宅条例において、滞納者に対する督促、延滞金の徴収に関する規定を定めておらず、滞納者に対して遅延損害金や督促手数料を請求していない。これらは、滞納者に対してペナルティとして課す費用負担であり、指定納期限内に適切に家賃を支払った入居者との公平性の観点から、延滞金等を適切に算定し請求を行う必要があると考えられる。

<内容>

市における、家賃の滞納者に関する情報は以下の通りである。

【滞納者内訳】

(単位:世帯)

年度	滞納者数	(内訳)	
		入居者	退去者
H27	3,469	2,738	731
H28	3,328	2,594	734
H29	3,393	2,580	813

出所:市作成資料を基に監査人作成

【市営住宅使用料滞納者に係る法的措置状況】

(単位:世帯)

年度	契約解除 通知	完納・ 分納等	契約解除 成立	法的措置		
				即決和解	訴訟上の 和解	明渡判決 強制執行 等
H27	19	13	6	1	0	5
H28	27	18	9	0	1	8
H29	28	12	16	1	2	13

出所:市作成資料を基に監査人作成

上表の通り、一定の水準で滞納者数は推移している、また、滞納者について措置は行っているものの、毎年約 20 百万円の不納欠損が発生するとのことである。これに関する市の見解は以下の通りである。

住宅使用料の滞納整理については、効率的な債権管理と回収活動を行うよう努めているが、市営住宅が低所得者向けの住宅であることから、高齢者や母子世帯などの生活困窮者に対しては、個別の事情を十分に把握したうえで、福祉部局との連携を図りながら、市営住宅に住み続けたままでの分割納付等による滞納解消を指導している。一方で、再三の指導にも従わず滞納の解消に応じない等の悪質な滞納者に対しては、住居の明け渡しを求めた法的措置(訴訟提起等)を実施している。

不納欠損処理した債権は、こうした法的措置等を実施した債権が約 75%を占めており、家賃を支払えず住居を明け渡した者の債務であるため、経済的に差押え等の積極的な回収の手立てのない事実上回収不能又はそれに近い債権である。

従って、平成 29 年度決算では、強制執行等を実施しても回収できない債権や行方不明者、破産者などの債権について、平成 29 年 6 月に制定された「北九州市債権管理条例」に基づき債権放棄(平成 30 年 9 月議会に報告)を行い、調定額約 66 億円に対して約 0.3%、滞納額約 3 億 3,400 万円の約 6.6%の約 2,200 万円(95 件:平均約 23 万 2,000 円/件)を不納欠損処理している。

出所:市からの回答を基に監査人作成

一方、担当者によれば、これらの滞納者に対しては遅延損害金や督促手数料は請求していないとのことである。これらは、滞納者に対してペナルティとして課すものであることや、指定納期限内に適切に家賃を支払った入居者との公平性の観点から、延滞金等を適切に算定し請求を行うことが考えられる。しかし、全ての滞納者に対して請求することは、住宅困窮者に対する福祉といった観点やその他の実務上の事情から困難な場合もあることを考慮し、十分な収入があるにも関わらず、市営住宅の家賃を支払わない収入超過者に対しては、遅延損害金を請求することを検討することが考えられる。

(イ) 福岡県営住宅との関係性について

市は、住宅困窮者に対する公営住宅の供給の観点で、福岡県との連携の強化を図ることで、公営住宅の利便性を高めることを検討することが望まれる。

<内容>

市は、住宅困窮者に対する公営住宅の供給に係る福岡県との連携として、各区役所の窓口において、福岡県営住宅に関する情報が記載されたパンフレットを常備し、市営住宅の入居希望者が窓口に来た際などに同時に紹介等を行っている。県との連携はこのような内容にとどまっており、市における、より多くの住宅困窮者に住宅を供給する観点からは、現状よりも県との連携を高めるべきと考えられるが、これに関する市の見解は以下の通りである。

各区役所の市営住宅相談コーナー窓口に福岡県営住宅のパンフレットを募集期間に限って置いているが、福岡県営住宅の団地説明や入居に関する説明は一切行っておらず、また、福岡県営住宅の管理者からも紹介等の依頼は受けていない。窓口に福岡県営住宅のパンフレットを置くことで職員の負担をかけることはなく、市民にとっては、市営住宅の案内と福岡県営住宅の募集状況を知ることができる手段となっており利便性を増す結果となっている。

県営住宅に入居中の者は市営住宅へ入居申し込みをすることは可能であるが、市営住宅に入居している者は、原則、県営住宅への申し込みはできない。このように公営住宅法に基づいて建設している住宅ではあるが、裁量の範囲内で県と市の運用に差異があるため、連携をするには、運用規定の整備等が必要となるため、ただちに実施することは難しい。

出所:市からの回答

市からの回答の通り、県との連携に当たっては、運用規定の整備等の多くの事務作業が生じることが想定される。しかし現在のように県営住宅に入居している者は市営住宅へ申し込みできるにも関わらず、市営住宅の入居者が県営住宅に申し込むことができないという点は明らかにアンバランスであり、また個々に様々な事情を有する市営住宅の入居者にとっても、必要に応じて県営住宅への転居を申し込むことが可能となるよう県に働きかけることが、長期的には、住宅困窮者の減少や市民の利便性の増加につながるものと考えられる。

また、他市の連携事例として、久留米市が市のホームページに福岡県住宅供給公社のリンク先を掲載していることがあげられる。このため、北九州市においても、北九州市住宅供給公社のホームページに、福岡県住宅供給公社のウェブサイトをクリック先として加える等の連携体制を構築することは、運用規定の改定を行わなくとも短期的に対応可能な施策として検討が望まれる。

【住宅供給公社ホームページ】



出所:北九州市住宅供給公社ホームページ

(ウ) 市営住宅における収入超過者の取り扱いについて

市営住宅に入居する収入超過者は、住宅を明け渡すように努める努力義務がある。現状、市は、当該義務が明け渡しの努力義務にとどまることから、住宅を明け渡さない収入超過者に対する対応として、明け渡しの努力義務について通知する書面を送るのみとなっている。この点、努力義務ではあるものの、市営住宅が生活困窮者のために住宅を供給することを本来の趣旨としていることを勘案すると、市は、収入超過者に対して、明け渡しの促進に向けた方策を検討する必要がある。

<内容>

市営住宅に入居する収入超過者は、住宅を明け渡すように努める努力義務があり、北九州市市営住宅条例において、以下の通り定められている。

(収入超過者の認定)

- 第 27 条 市長は、入居者が公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、第 12 条第3項の規定により認定した当該入居者の収入が第7条第1項第3号ア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれ同号ア、イ又はウに掲げる金額を超えるときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。
- 2 市長は、入居者が公営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、第 12 条第3項の規定により認定した当該入居者の収入が最近2年間引き続き令第 9 条に規定する金額を超えるときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。
- 3 入居者は、前2項の規定による認定について、規則で定めるところにより市長に意

見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、理由があると認めるときは、当該認定を取り消し、又は変更することができる。

(収入超過者の明渡し努力義務)

第 28 条 収入超過者は、公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

出所:北九州市市営住宅条例

また、収入超過者数及び解消数の推移は以下の通りである。

【収入超過者の状況】

(単位:人)

区分	H27 年度	H28 年度	H29 年度
収入超過者	2,210	2,199	2,210
解消数	584	537	551

出所:市作成資料を基に監査人作成

一方、市は、収入超過者の明け渡し義務が努力義務にとどまることから、住宅を明け渡さない収入超過者に対する対応として、明け渡しの努力義務について通知する書面を送るのみとなっている。これについて、市の見解は以下の通りである。

公営住宅法第 28 条の解釈では、収入超過者は、居住の継続性を認める観点から、家賃については、公平性を確保する割増家賃としつつも、入居者の明渡し「努力」義務にとどめられており、事業主体による明渡し請求はできないこととなっている。一方、公営住宅法第 29 条の解釈では、もはや低額所得者とはいえない一定額以上の収入を有する高額所得者が公営住宅に居住し続けることは、公営住宅の目的に反し、かつ著しく不公平となることから、事業主体は「明渡し請求をすることができる」としている。従って、収入超過者に対しては、最終的には近傍同種家賃を徴収しつつ、通知により明渡しを努力を注意喚起するとともに転居先のあっせんの相談についても周知しており、適正な運用を行っている。

出所:市からの回答

最終的に近傍同種の家賃を課すという点から、市の回答にも一定の合理性は認められるものの、市営住宅の趣旨は生活困窮者のために住宅を供給することを本来の趣旨としていること、及び実際に相当数の収入超過者が市営住宅に入居し続けている状況を踏まえると、現状のように書面を送るのみの対応では不十分であるように考えられる。

特に入居の需要が十分にあり、応募倍率が高いエリアの市営住宅に入居する収入超過者に対しては、対象の市営住宅の状況によって濃淡をつけ、個別の指導や面談を

行う等、明け渡しの促進に向けた方策を検討する必要がある。

(エ) 市営住宅家賃の口座振替率について

市営住宅に関する家賃の納入方法は、口座振替による方法と納入通知書で納める方法がある。家賃滞納件数を減少させる観点からは、口座振替への移行を促進することが有用と考えられることから、滞納者に関する口座の見直しや口座振替への移行を検討することが望まれる。

<内容>

市営住宅に関する家賃の納入については、以下の通り定められている。

入居から退去まで

4. 住宅使用料(家賃)の納入について

(1)住宅使用料(家賃)の納入方法について

<家賃を納める時期>

- ・毎月の家賃は、その月の末日までに納めることになっています。
- ・ただし、新しく市営住宅に入居した場合で、入居日が月途中のとき(1日付以外のとき)は、入居した月の家賃(日割り計算したもの)は翌月の家賃と一緒に納めていただきます。

<家賃を納める方法>

- ・口座振替による方法と納入通知書で納める方法があります。
- ・口座振替
毎月、指定された預貯金口座から自動的に納めることができます。市内の金融機関(ゆうちょ銀行、銀行、信用金庫、農協等)であれば、どこでも申込みできます。
- ・納入通知書(納付書)
市から納入通知書を郵送しますので、最寄りの金融機関(ゆうちょ銀行、銀行、信用金庫、農協等)や市・区役所の収納窓口で納めていただきます。納入通知書は年1回(4月)郵送します。また、その間に入居された場合や家賃の金額に変更があった場合は、その都度新しい納入通知書を郵送します。
※コンビニエンスストアでの納入はできません。
※家賃の納入は口座振替が便利で、確実に納めることができます。ぜひご利用ください。

<口座振替の申込方法>

- ・新しく入居する方

預貯金通帳、通帳の印鑑、口座振替申込書を持って、金融機関窓口で手続きをしてください。

- ・すでに入居している方

預貯金通帳・通帳の印鑑・最近の家賃の領収書をもって、金融機関窓口で手続きをしてください。申込書は、金融機関の窓口に用意してあります。

<口座振替の開始時期>

- ・申込みをしていただきますと、口座振替の開始月に、市から納入方法変更の通知をお送りします。

<口座から振替する日>

- ・毎月の末日が振替日になっていますので、前日までに入金しておいてください。
- ・振替日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日に振替えます。

<振替する口座を変更する場合>

- ・新しく振替する金融機関窓口で手続きをしてください。

<振替する口座を解約する場合>

- ・現在振替している金融機関窓口で手続きをしてください。

出所:北九州市 市営住宅 住まいのしおり

担当者によれば、平成30年3月末時点における口座振替率は約72%とのことである。家賃滞納件数を減少させる観点からは、口座振替への移行を更に促進することが有効と考えられるが、これに関する市の見解は以下の通りである。

滞納解消のための口座振替への移行勧奨や長期口座振替不能者に対する口座の見直しの指導は、収入申告や減免申請の受付時、滞納者への納付指導時等を通じて随時行っており、1ヶ月から2ヶ月の短期滞納者については、平成26年3月時点の4,233件から平成29年3月時点の3,727件に減少している。

出所:市からの回答

市からの回答の通り、口座振替への移行を推奨した結果、短期滞納者は減少傾向にあるものの、依然として一定数の短期滞納者は存在することから、更なる改善のための指導を継続することが望まれる。

(オ) 新たに建設された市営住宅の間取りについて

平成30年12月現在、建設中の市営住宅である萩原団地について、間取りが最低でも2DK(49㎡)となっていた。一方で、市営住宅入居者に占める単身者世帯の割合が増加していること、また、国が示す誘導居住面積水準は単身40㎡であることを踏まえると、

今後建設予定の市営住宅については、過度な広さとならないような計画を策定する必要がある。

<内容>

市が、平成 30 年 12 月末時点で、整備中の市営住宅は以下の通りである。

【整備中の市営住宅】

小倉南区	(仮称)横代南団地
八幡西区	(仮称)宮の前団地
八幡西区	萩原団地

出所:北九州市ホームページ

これらの内、萩原団地に関する住宅整備事業に関する資料の閲覧を行った。なお、萩原団地に関する詳細は以下の通りである。

【萩原団地の詳細】

建設地	八幡西区萩原二丁目 3 番
敷地面積	2,724. 66 平方メートル
用途地域	第一種中高層住居専用地域
事業年度	平成 25 年度から
建設年度	平成 29 年度
階数	6階
戸数	24 戸
備考	工期:平成 30 年春～平成 31 年春

出所:北九州市ホームページ

【萩原団地の完成イメージ】



出所:北九州市ホームページ

一方、同団地の間取りを確認したところ、最低でも 2DK(49 m²)となっていた。これについて、以下の通り、単身者については、最低居住面積水準が 25 m²、国が示す誘導居住面積水準が 40 m²であることを踏まえると現状の間取り面積は過大になっているように見受けられる。これに対する市の見解は以下の通りである。

- 本市の市営住宅整備については、入居対象となる世帯の規模等に応じた住戸面積・供給割合等を整備基準の中に設定し、型別供給を行っている。
- 間取りは、住戸面積により 50・60・70 m²の3タイプに区分しており、2DK の 50 m²タイプは、単身専用住戸ではなく、2人世帯まで対応可能な広さとなるよう基準面積(45～55 m²)を設定している。

※国が示す誘導居住面積水準は単身 40 m²、2人 55 m²

出所:市からの回答

参考資料3. 用語の解説

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住生活基本計画(全国計画)の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり定められている。

(1)単身者 25 m²

(2)2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

市からの回答にある通り、市は、2人世帯まで対応可能な広さとなるよう同団地の基準面積を設定している。一方で、現在の北九州市では、人口の減少と高齢化に伴い単身世帯が増加しており、今後は更にその傾向が強まると見込まれている。また、平成30年4月1日時点における、市営住宅入居戸数に占める高齢者の単身世帯数の割合は以下の通りである。

【単身世帯数の割合】

入居戸数	単身世帯数 (65歳以上)	割合
28,608 戸	9,539 世帯	33.3%

出所:市からの回答を基に監査人作成

当該状況を勘案すると、今後建設予定の市営住宅については、相当程度単身世帯の入居が見込まれる中、団地の最低面積の部屋が2人世帯以上を想定したものとなっている。今後入居する世帯構成の傾向を考慮し、過度な広さとならないように計画を策定する必要がある。

(カ) 市営住宅における団地別の収支管理について

市は、市営住宅の収支について、現状では市営住宅全体を単位とした収支管理を行っており、個々の市営住宅単位での収支管理を行っていない。各市営住宅の収支を把握し、それぞれに対する収支状況等の分析を行うことが、より有効かつ効率的な運営につながるものと考えられる。

<内容>

本市の管理受託住宅管理事業(市営住宅等管理業務)を行っているのは住宅供給公社である。

II 事業の概要

3 管理受託住宅管理事業(市営住宅等管理業務)

市営住宅は、健康で文化的な生活を営むため、住宅に困窮する低所得者を対象に設置し、市民生活の安定と社会福祉の推進に寄与することを目的としています。

公社は、市営住宅の管理業務について、昭和62年の維持修繕業務の受託を皮切りに、逐次受託業務を拡大してきました。

平成18年度から平成20年度の年度の3年間は、指定管理者として、平成21年度から平成25年度の5年間は、管理代行と指定管理者の併用で全ての

市営住宅の管理を行いました。

さらに、平成 26 年度から平成 30 年度の5年間も、引き続き管理代行と指定管理者の併用で全ての市営住宅の管理を行っています。

管理運営にあたっては、「法令の遵守」、「公平公正な姿勢」、「個人情報の保護」、「人権・福祉問題に対する理解」を基本理念として、入居者・入居希望者の皆様に公平公正なサービスを提供して参ります。

出所:北九州市住宅供給公社 平成 30 年度 事業概要

【平成 30 年度 市営住宅等管理戸数】

平成 30 年 4 月 1 日現在

区分	管理戸数等	備考
市営住宅	32,783 戸	うち公営住宅 27,800 戸 うち改良住宅等 4,983 戸
市営住宅駐車施設	18,580 区画	

出所:北九州市住宅供給公社 平成 30 年度 事業概要

また、当該業務は以下の業務から構成されている。

II 事業の概要

3 管理受託住宅管理事業(市営住宅等管理業務)

(中略)

(1) 募集関連業務

定期募集のほか先着順等の常時募集を実施しており、入居の申込受付から抽選、あっせん、鍵渡し等の入居手続きを行っています。

なお、平成 26 年4月からは市民の利便性向上を目指し、各区役所の市営住宅・市公社住宅相談コーナーの窓口の営業時間を北九州市に合わせて、毎週木曜日は 19 時まで延長しています。

また、平成 27 年2月から、定期募集においてあき家入居者募集及び新婚入居者募集は年6回(2・4・6・8・10・12 月)、住宅困窮者募集は年4回(2・6・8・10 月)実施し、あき家入居者募集及び新婚入居者募集においては、窓口受付に加え郵便及びインターネット受付を行っています。

(2) 入居者関連業務

入居中における各種届出等の受付、証明の発行、不正入居者や高額所得者に対する指導を行っています。また、団地内での動物の飼育、騒音、ゴミの不法投棄等の迷惑行為による苦情・要望等を受け付け、改善を図るよう指導を行っています。

また、ふれあい巡回員が、市営住宅に居住する 65 歳以上の一人暮らしの

高齢者を訪問し、相談等の受付や安否確認を行うなどの活動をしています。

この活動によって、相談等への助言や市の福祉関係機関等への取り次ぎを行い、更には緊急時に備えて連絡先を把握しておく等の、高齢者が安心して暮らせる日常づくりに努めています。

(3) 使用料収納・納付指導関連業務

市営住宅使用料の収納業務については、3ヶ月以内の短期滞納者や、滞納したまま退去した方に対し、電話・文書・訪問などによる納付指導を行っています。

また、すでに入居している方で、低収入等の生活困窮者に対する住宅使用料減免措置の受付・審査を行っています。

(4) 施設管理関連業務

修繕工事に関しては、ストックの有効活用の視点から、良好な状態で住宅が維持できるように必要な改修を行い、住宅の安全及び良好な住環境の確保を図っています。

維持保全関連では、樹木の剪定・草刈・排水管掃除等の維持保全や、エレベーター・ポンプ設備・消防用設備・貯水槽などは定期的に保守点検を行っています。

その他、建物や設備等で発生した緊急事故については、24 時間対応する体制を整えています。

(5) 駐車場管理及び迷惑駐車対策・放置自動車対策関連業務

市営住宅駐車場の契約や各種申請の受付などの管理業務及び滞納者に対する納付指導業務を行っています。

また、駐車場の不足する団地については、北九州市と地元の協議が整ったところから、駐車場の整備を行っています。

その他、通路や空き地などの迷惑駐車や放置自動車への対応を行っています。

なお、所有者不明の放置自動車等については、市と協議のうえ、撤去・処分を行います。

出所:北九州市住宅供給公社 平成 30 年度 事業概要

住宅供給公社の管理受託住宅管理事業における、平成 28 年度及び平成 29 年度の収支状況は以下の通りである。

【管理受託住宅管理事業の収支状況】 (単位:百万円)

		H28 年度	H29 年度
管理受託住宅 管理事業	収益	4,027	4,364
	費用	4,027	4,364
	経常利益	0	0

出所:北九州市住宅供給公社 平成 30 年度 事業概要

一方、市営住宅の収支状況について、市の担当者によれば、以下の理由により、市営住宅ごとの収支状況を把握していないとのことであった。

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることを目的に供給されているため、民間の賃貸住宅とは違って、毎年度入居者からの収入申告に基づき所得額に応じて使用料(家賃)を決定している。また、入居者が病気や災害、失職などにより収入が著しく減少するなど特別な事情がある場合には、その事情を勘案して家賃の減免を行っている。このため、仮に入居率が一定であっても収入総額は異なることになる。支出については団地ごとの工事費の算出は可能であるが、事務費(人件費を含む)関係の算出は工事の有無等により条件が異なることから煩雑となる。

このような事情から、現在団地ごとの収支状況を把握することまでは行っておらず、市営住宅全体としての収支状況を把握しているにとどまっている。市営住宅の効率的な運営に努めることは当然必要なことではあるが、公営住宅の供給目的や住宅のセーフティネット機能を果たしている状況等を鑑み、収支状況が赤字ということをもって、直ちに当該団地を閉鎖するなどの措置を講じることは公営住宅法の趣旨にも反しており、適切でないと考えている。

出所:市からの回答

本市の市営住宅の戸数は、平成 30 年4月1日時点で 32,783 戸にのぼり、棟数や団地数でも相当数が管理されている。これらの各物件については、建築時期、面積、立地等、入居者の様々な情報があり、市はそれらの情報に基づき、各物件の運用、管理の方針を策定しているが、収支情報は把握していない。市営住宅は、生活困窮者の支援という目的を含むため、不採算の物件であっても処分や閉鎖といったことを直ちに行うケースは少ないと考えられる。しかし、市営住宅に関する事業の財源が市民からの税金であること、また、入居率の低い物件も存在していることを踏まえると、市営住宅であってもコストや収入の面から可能な限り効率的に管理、運用することは必要である。この点、複数の物件の管理を行うにあたり、各物件の収入やコストの状況を把握し、状況に応じて必要な施策を検討するためには細分化された収支情報が必要不可欠である。

このような観点から、事業全体で収支管理するのではなく、団地ごとに収支を把握することが、有効かつ効率的な市営住宅の管理及び運営において必要なものと考えられる。

(キ) 市営住宅家賃滞納者に対する対応指針について

市は、市営住宅の家賃滞納者に対する滞納整理の事務の流れを「北九州市営住宅家賃滞納整理要綱」に定めている。同要綱では、督促状や催告状のような文書の送付については、どのような要件に該当する滞納者を対象とするかの指針が定められているものの、電話や直接訪問については、どの滞納者に対して行うかの判断が職員個人の裁量に任せられており、マニュアルで定められていない。これらの督促に関する指針を明確にして、より公平かつ効率的な滞納整理を行うことが望まれる。

<内容>

市は、市営住宅家賃の滞納整理を適切に行うために、以下の通り、「北九州市営住宅家賃滞納整理要綱」を定めている。

【市営住宅使用料 滞納整理事務の流れ】

- ① 滞納1ヶ月目：督促状の送付
- ② 滞納3ヶ月目：催告状の送付(名義人、連帯保証人)
- ③ 滞納3～4ヶ月目：契約解除予告通知送付(滞納金額、納入期限)
- ⑤ 滞納4～5ヶ月目：契約解除通知(法的措置開始)
- ⑥ 滞納6ヶ月目以降：訴訟提起、即決和解、強制執行等

出所：市作成資料を基に監査人作成

(目的)

第1条 この要綱は、市営住宅家賃の滞納整理を適切に行うために必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 北九州市営住宅条例で規定する市営住宅をいう。
- (2) 家賃 市営住宅、付帯施設、倉庫、店舗等の使用料及び付加使用料をいう。
- (3) 滞納 家賃を納付期限までに納付しないことをいう。
- (4) 滞納者 家賃を滞納している市営住宅の入居者及び退去者をいう。

- (5) 法的措置 条件付使用許可取消(通知書送達の日から 14 日以内に全額の支払がなければ、契約を解除するもの)、契約解除(通知書の送達の日をもって契約を解除するもの)、支払督促、即決和解、調停、明渡訴訟、強制執行等をいう。

(期限内納付等の周知)

第3条 市営住宅の家賃は、納付期限内に必ず納付すべきことを入居者に明確にするとともに、必要に応じ「住宅だより」等によりその旨の周知を図る。

(督促)

第4条 家賃を滞納している者に対しては、納期限後 20 日以内に督促状を発して督促する。

(納付指導)

第5条 滞納者については、その個別の事情に応じ次に掲げる指導等を行い、滞納整理記録票にその指導状況等を記録する。

(1) 文書による納付指導

- ア 滞納整理票を年6回奇数月に作成する。
- イ 3か月滞納者に対して、勧告書を送付する。
- ウ 過年度分滞納者又は現年度分3か月以上滞納者、退去滞納者及びこれらの連帯保証人に対し、毎月催告状を送付する。
- エ 必要に応じ、通告書等を送付する。

(2) 電話又は訪問による指導

(3) 分割納付、家賃の減免等の相談

(4) 生活保護受給者については、納付指導及び代理納付を各区保護課に依頼する。

2 短期滞納者に対しては、北九州市住宅供給公社による指導を行う。

3 長期滞納者(4か月以上)に対しては、法的措置をもって対処する。

(退去滞納者への対応)

第6条 滞納家賃を納付しないまま退去した滞納者については、引き続き納付指導を行い、必要に応じ法的措置を取る。

(条件付使用許可取消)

第7条 再三にわたる納付指導にもかかわらず、4か月以上家賃を滞納した者については、条件付使用許可取消通知書を送付する。

(契約解除)

第8条 前条の条件付使用許可取消通知に応じて、納入指定期限までに全額入金したにもかかわらず、その後再度家賃を滞納したものについては契約解除通知書を送付する。

(訴訟)

第9条 第7条の条件付使用許可取消通知に応じず納付する意思のない者又は前条の契約解除通知書に応じず納付及び明渡しの意味のない者については、連帯保証人を含めて、家賃支払及び家賃明渡しに係る訴訟を提起する。

(和解)

第10条 第7条の条件付使用許可取消通知の期限内に全額の支払がなされなかった者、又は契約解除通知の送付を行った者のうち、明渡訴訟を提起する前に滞納家賃の一括納付を行った者で、保証能力を有する連帯保証人を付した者については、連帯保証人を含めて明渡訴訟提起前の和解(即決和解)を行うことができる。

2 明渡判決後、強制執行を申し立てる前の者で、訴訟費用、滞納使用料、損害賠償金のうちの使用料相当額を全額支払い、保証能力を有する連帯保証人を付した者については、連帯保証人を含めて和解(即決和解)を行うことができる。

3 強制執行(初回に限る)を申し立てた者のうち、訴訟費用(債務名義が判決の場合のみ)、滞納使用料、損害賠償金を全額支払い、保証能力を有する連帯保証人を付した者については、連帯保証人を含めて和解(即決和解)を行うことができる。

第11条 第9条の訴訟を提起した者のうち、滞納使用料及び訴訟費用を一年以内に完納することを誓約し、保証能力を有する連帯保証人を付した者については、連帯保証人を含めて、訴訟上の和解に応じることができる。

(支払督促)

第12条 滞納家賃を納付する意思のない退去滞納者及び連帯保証人に対しては、支払督促の申立を行う。

(強制執行)

第13条 次に定める場合は、滞納者に対して強制執行の申立を行う。

- (1) 家屋明渡等請求訴訟に勝訴した場合
- (2) 和解又は調停条項について不履行となった場合

(3) 債務名義を有する退去者及びその連帯保証人のうち、退去後の誠実な納付が履行されない場合は、債権差押を実施する。

(連帯保証人への納付指導依頼)

第 14 条 納付についての誠意のみられない滞納者については、その連帯保証人に対し納付指導を依頼する。

(連帯保証人への保証債務履行請求)

第 15 条 前条の規定による連帯保証人に対する納付指導依頼によっても滞納者が納付しない場合は、必要に応じて連帯保証人に対して法的措置により連帯保証債務履行請求を行う。

出所:北九州市住宅家賃滞納整理要綱

また、より具体的な納付指導のため、実際の指導を行う際のマニュアルとして、「市営住宅臨戸訪問納付指導マニュアル」及び「電話による納付指導マニュアル」を作成している。

一方、滞納者に対して、何ヶ月以上の延滞者には訪問または電話するといった定量的な基準は定められていない。また、市が実施した家賃滞納者への納付指導の履歴については、滞納整理票に全て集約されているが、平成 30 年 3 月末時点における家賃滞納者の内、5 名について納付指導の履歴を確認したところ、3 名については直近半年以内に定期的な連絡をとっているものの、2 名については、毎月催告状を送付するのみの対応となっていた。これらに関する市の見解は以下の通りである。

滞納 1～2 ヶ月目は督促状を送付し、3 ヶ月目は名義人、連帯保証人に対し催告状を送付している。催告状を送付しても滞納の解消に応じない場合に電話連絡を実施し、連絡がつかない滞納者に対して訪問指導を実施することとしている。確かに新規滞納者に対しての定量的な基準による電話や訪問による納付指導は初めての人には有効であるが、滞納を繰り返す滞納者については、年金支給日や児童扶養手当支給日前など、滞納者の個別事情に沿ったタイミングでの納付指導がより効果的である。平成 30 年 3 月末の 3～5 月滞納者の約 88% (3～5 月滞納者 1,315 人のうち前年同月に滞納がある者は 1,160 人) が滞納を繰り返していることから、効果的な納付指導として、各担当者が滞納者の実情を把握し、滞納者の状況に応じた個別具体的な対応を実施しており、定量的な対応を行っていない。

毎月催告状の送付のみとなっていた 2 名については、既に市営住宅を退去した者の債務である。催告書が返戻されたため調査したところ、住民票の追跡調査により県外に転居していた。転居先が遠方であり、電話番号が把握できないため、訪問指導

をする機会を得るのも難しく、転居先の新住所に催告状を送付していたものである。

出所:市からの回答

市からの回答の通り、家賃滞納者に対する納付指導は、個々の滞納者の状況に応じた対応が必要で、各担当者の知識や経験に基づく判断が必要になるケースも多いと想定される。しかし類似した状況にある滞納者に対して担当者によって指導を行うか否かの判断が異なってしまう、あるいは、人事異動等によって担当者が変わった際に同じ対象者に対して指導を行うか否かの判断が一貫しないといった可能性を勘案すると、滞納者にとって公平感を欠き、また市の職員にとっても判断が難しく、速やかに業務に対応できないケースもあると考えられる。したがって指導の対象者の選定に関しても、組織内の情報共有やノウハウの継承のため、より具体的な事務マニュアルを作成することが有効と考えられる。

(ク) 収入申告書未提出の入居者に関する分析について

市は、毎年度における収入の申告に関する未申告者について、未申告理由の分析及び今後の取り組みへの反映を行っていない。収入申告率は約 98%で推移しているものの、収入の申告は北九州市営住宅条例にも義務付けられていることから、自発的な申告を強く促すとともに、未申告に関する原因及び理由を分析、検討する必要がある。

<内容>

市営住宅の入居者の収入の申告について、毎年度における収入申告が義務付けられている。一方、収入申告率の推移は以下の通りであり、常時一定程度の未申告者が存在する。

【市営住宅入居者の収入申告率】

年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
収入申告率	97.9%	98.1%	98.0%	98.0%	98.3%

出所:市作成資料を基に監査人作成

一方、市は、毎年度における収入の申告に関する未申告者について、未申告理由の分析等を行っていない。これに関する市の見解は以下の通りである。

未提出理由の多くは、多忙や書類紛失、失念を理由とするものである。このため、督促状の送付、来年度家賃のお知らせ、電話連絡、ふれあい巡回員による声かけなど様々な方法により、収入申告書提出を促している。

収入申告書の未提出理由別の集計といった整理は行っていないが、収入申告書

提出に関する督促事務のなかで相手方から得られた未提出理由等の情報については、住宅管理システム内のメモ欄に記録しており、未提出理由等は個別に確認することができるよう管理している。また、未提出者への指導の際にも当該情報を活用している。

出所:市からの回答

市からの回答の通り、相手側から得られた範囲での理由の管理は行っており、未提出者を個別に指導する際は、その未提出理由を踏まえて行っているものの、これを基に未提出者全体の提出率向上を促すような総合的な取り組みの検討は行っていない。収入申告率は約98%と高い水準で推移しているものの、収入の申告は北九州市営住宅条例にも義務付けられていることから、把握した未申告に関する原因及び理由を分析し、更なる収入申告率の改善に繋がる施策を検討する必要がある。

(ケ) 市営住宅の鍵の管理について

市は、市営住宅の鍵の管理について、以下の方針により管理を行っている。

- ① 空き家の鍵は市が管理しているものの、保管場所は特段施錠されていない。
- ② 保有する鍵について、定期的な現物調査を行っていない。

これらについて、鍵の盗難による紛失リスク防止のため、市は適切に現物管理を行う体制を構築する必要があると考える。

<内容>

市が行っている市営住宅の鍵の管理状況は、以下の通りである。

管理場所について	空き家の鍵は市が管理しているものの、保管場所は特段施錠されていない。
現物確認について	保有する鍵について、定期的な現物調査を行っていない。

出所:市からの回答

上記に関する市の見解は以下の通りである。

管理場所について	<p>市営住宅から退去者が出ると、使用していた鍵は公社営繕課が保管することとなる。保管先は営繕課事務所内のキャビネットの引き出し 180 段で、地区別・団地別に区切りを作り管理しているが、このキャビネットは施錠されていない。入居者のいない市営住宅の鍵は、必要に応じて貸し出される。その貸出先は、建築業者、住宅管理課、住宅整備課及び公社管理第二課のみであり、各月の貸し出し本数は 100 本程度である。</p> <p>貸出状況は、原則、地区の担当者が鍵を入れている封筒(下記の通り3本のうち1本が貸し出される)に貸出日、受領者名を記入して管理をしている。</p> <p>なお、新規入居者が決まった住戸は、必ずシリンダーを交換し新しい鍵を入居者に渡している。また、鍵の交換をした古い鍵は、シリンダーとともに業者に処分を依頼している。</p>
現物確認について	<p>営繕課の管理している鍵は入居者のいない部屋の鍵であり、原則、一住戸につき3本である。それを袋に入れて保管しているが、貸出しの際にはそのうち1本を受領者に渡し、残り2本を元の袋へ戻し、キャビネットの引き出しへ戻している。そのため、鍵の保管を確認するためには袋の中身を確認しなければならない。</p> <p>また、毎月 100 本程度の貸し出しがあることから、延べ 200 本程度の鍵の移動がある。</p>

出所:市からの回答

市からの回答について、施錠されていないキャビネットでの保管では、鍵の紛失のリスクがあるものと考えられる。また、定期的な現物確認を行っている場合には、そのタイミングで鍵の紛失に気付くことができるため、紛失した鍵が不正に使用されるといったリスクを一定程度低減できるが、市は、定期的な現物確認も行っていない。このため、空き家への不当な侵入や滞在等の新たな犯罪を引き起こす可能性がある。したがって、市は現状の鍵の管理方針を見直す必要があると考えられる。

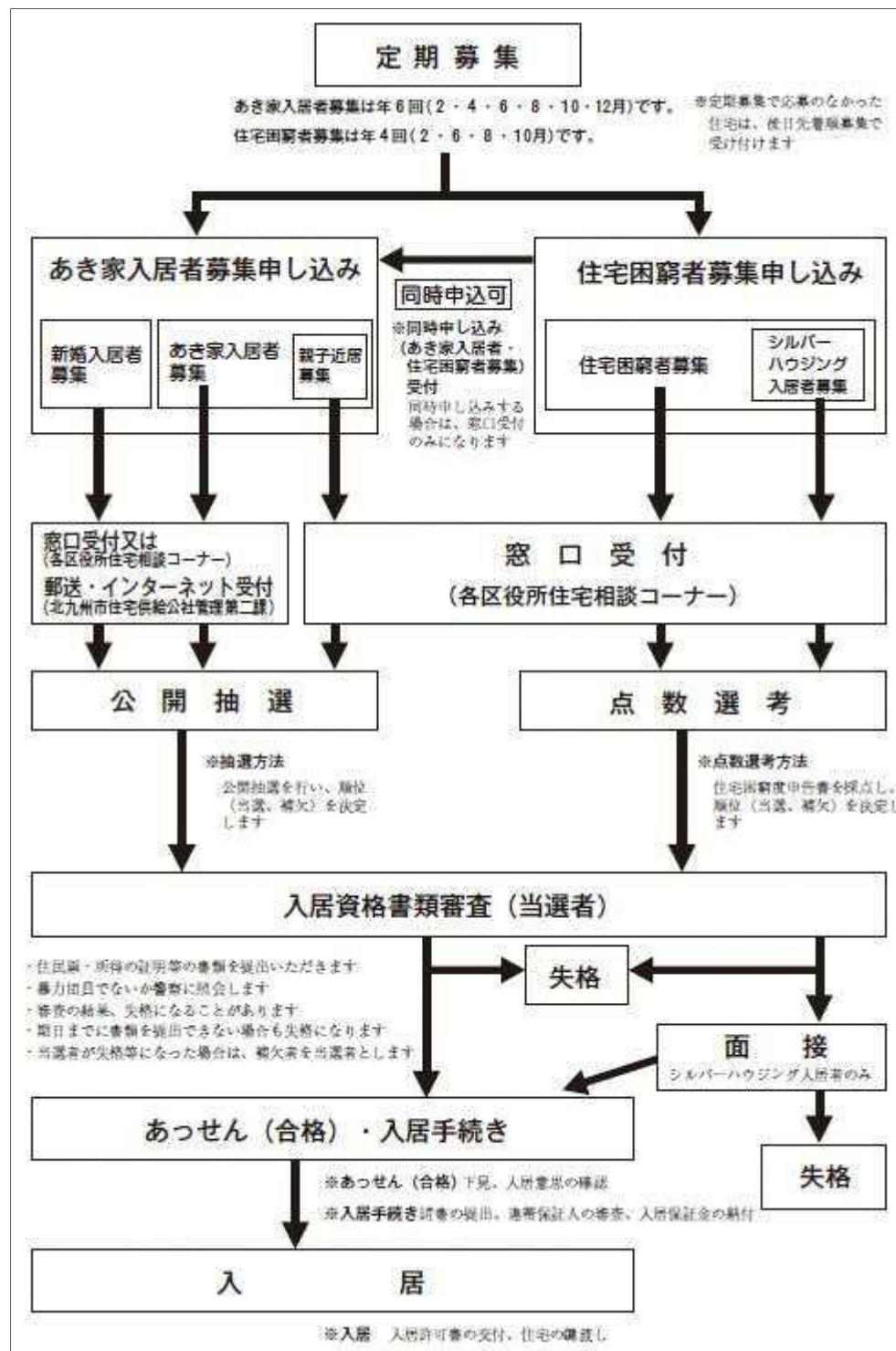
(コ) 市営住宅に入居する留学生に対する在留資格の確認作業について

市は、市営住宅に関する外国人の入居者について、入居時の入居資格は確認しているが、その後の更新時の在留資格を確認する必要はないという方針をとっており、在留資格の継続的な確認を行っていない。しかし、市民の税金を財源としている市営住宅に、在留資格のない外国人が入居することには、問題があると考えられるため、在留資格を有していることの確認を行うことが望まれる。

<内容>

市営住宅の募集から入居までの流れは以下の通りである。

【市営住宅の募集から入居まで】



出所:北九州市営住宅申込資格案内書

入居時の審査に関する事務手続の合規性を確認するため、平成 29 年度における市営住宅入居者から、サンプル 17 世帯を抽出し、審査時の事務手続に使用した資料等の閲覧を行った。同手続の結果、事務手続に関する不備は検出されていない。

一方、市は外国人の入居事務手続について、以下の通り定めている。

申込者本人が日本国籍を有し、北九州市内に住所または勤務場所がある方。
外国人については、北九州市内に住所があり、住民票に記載されている在留期間が6ヶ月以上ある方。この場合、在留の資格は問いません。

出所:北九州市営住宅申込資格案内書

市は、住所と在留期間の確認は行っているものの、在留資格の有無については、確認対象としていない。外国人については、日本人と異なり、日本に滞在すること自体について在留資格が求められている。これに反して違法に日本に滞在している外国人が、市民の税金を財源に公的機関である市が管理する市営住宅に入居することは、市民の財源を適切に運用するという観点から適切とはいえず、在留資格を引き続き有していることを確認することは重要であると考えられる。このため、市は、入居者が外国人の場合については、入居時以降についても、引き続き在留資格を有していることの確認を行うことが望まれる。

(サ) 市営住宅入居者における連帯保証人情報のアップデートについて

市営住宅の入居者が、入居時に設定する連帯保証人は、入居者より申請がない限り、住所や連絡先等の情報のアップデートが行われない。家賃の円滑な回収の観点から、連帯保証人の重要性は大きいと考えられるため、連帯保証人の状況に変化が生じていないか定期的に確認を行う体制の構築を検討されたい。

<内容>

市は、市営住宅の入居に関して、一部例外を除き、連帯保証人を立てることを求めている。

(入居の手続等)

第10条 公営住宅の入居者として決定された者は、市長が指定した日までに次に掲げる手続をしなければならない。

(1) 規則で定める条件を具備する連帯保証人を立てること。

(2) 第15条第1項の保証金を納付すること。

2 市長は、特別の事情があると認める者については、前項の規定にかかわらず、同項第1号の連帯保証人を要しないこととすることができる。

出所:北九州市営住宅条例

【市営住宅の申込資格】

市営住宅に申し込むには申込時点で次の1～10のすべてに該当していることが必要です。

(中略)

8. 連帯保証人が立てられること

北九州市内に住所を有し、入居後の住宅使用料等について保証できる確実な所得(入居する方と同程度以上の所得)のある連帯保証人(1名)が立てられること。

連帯保証人の続柄は問いませんが、同居しようとする親族が連帯保証人になることはできません。また、入居手続き時に、連帯保証人になられる方の所得を証明する書類および印鑑証明が必要です。

なお、連帯保証人に外国人を立てる場合は、出入国管理及び難民認定法の規定による永住許可を受けた方、または特別永住者として永住する資格を得た方に限られ、資格を証明する公的な書類が必要となります。

出所:北九州市住宅供給公社ホームページ

一方、市営住宅の入居者が、入居時に設定する連帯保証人は、入居者より申請がない限り、情報のアップデートが行われないとのことである。これに関する市の見解は以下の通りである。

連帯保証人は、入居者と同程度以上の収入があればその要件を満たしている。このような理由から入居者の状況によっては、連帯保証人が生活保護を受給している場合でも認めている。そのため、連帯保証人に求める役割は、家賃の滞納整理のみならず、無断退去、孤独死における住宅の明け渡しの承諾、動産処理の承諾等の役割も負っており、必要な存在と考えている。

しかし、一方で国は「公営住宅管理標準条例(案)」を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留

意点を通知した。また、平成32年4月施行予定の民法の一部を改正する法律では、個人根保証契約に極度額の設定が必要になることから、本市では、それにあわせて連帯保証人のあり方を検討することとしている。

連帯保証人のアップデートについてはその必要性を十分に認識しているため、今後の連帯保証人のあり方を検討する中で、連帯保証人のアップデートについても検討していきたい。

出所:市からの回答

連帯保証人の役割には家賃の滞納整理のみならず、無断退去、孤独死における住宅の明け渡しの承諾、動産処理の承諾等も含まれている。このように重要な役割を担っている連帯保証人であるが、入居時に確認がなされるだけであり、以降は入居者からの申請がない限り、確認が行われていない。そのため、市営住宅入居者が家賃を滞納し、連帯保証人へ請求を行った際、転居や死亡といった理由で連帯保証人の所在を把握できず、実質的に連帯保証人が不在の状態となっているケースがあった。

市の担当者に確認すると、「公営住宅管理標準条例(案)」や民法の改正に応じて、連帯保証人のあり方を検討する際、連帯保証人情報を適時にアップデートすることについても検討することであった。市営住宅を適切に運営するため、連帯保証人の状況に変化が生じていないかどうか定期的に確認を行う体制の構築を検討されたい。

(シ) 市営住宅入居者に対するアンケートについて

市営住宅の入居者に対して、市営住宅の満足度等に関するアンケート調査が効果的に行われていないように見受けられる。今後の市営住宅に関する方針を策定するに当たり、入居者のニーズや問題点等を把握することは有意義な情報になるものと考えられる。現状の課題等を把握する観点から、入居者に対するアンケート調査の実施方法を検討することが望まれる。

<内容>

市営住宅の入居者のニーズや問題点等を把握することは有意義な情報になるものと考えられる。これについて、市は、現状、以下のアンケートの Q7で対応しているとのことであった。

【市営住宅の満足度等に関するアンケート】

<p>市営住宅相談コーナー 平成 年 月 日</p> <p align="center">*「窓口サービス」アンケート調査票*</p> <p>■本日のご用件は、お済みになりましたでしょうか。 市営住宅運営サービス向上のため、アンケートにご協力下さい。</p> <p>Q1. 今日ほどのご用件で実行されましたか。 <input type="checkbox"/> 募集申込 <input type="checkbox"/> 減免申請 <input type="checkbox"/> 情報収集 <input type="checkbox"/> 入居中の申請・届出（減免以外） <input type="checkbox"/> 相談など <input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p>Q2. 用件が済むまでにお待たせしましたか。 <input type="checkbox"/> 非常に早かった <input type="checkbox"/> 早かった <input type="checkbox"/> 時間がかった <input type="checkbox"/> 非常に時間がかった</p> <p>（「時間がかった」「非常に時間がかった」と答えられた方へ） どのくらい時間がかりましたか。 <input type="checkbox"/> 5分程度 <input type="checkbox"/> 10分程度 <input type="checkbox"/> 20分程度 <input type="checkbox"/> 30分以上</p> <p>Q3. 職員の言葉づかいや態度はいかがでしたか。 <input type="checkbox"/> 大変良かった <input type="checkbox"/> 良かった <input type="checkbox"/> 悪かった <input type="checkbox"/> 非常に悪かった</p> <p>（「悪かった」「非常に悪かった」と答えられた方へ） 良い評価をいただくためには何が必要ですか。 <input type="checkbox"/> 声の大きさ <input type="checkbox"/> ゆっくりとした口調 <input type="checkbox"/> 正しい敬語などの使用 <input type="checkbox"/> 丁寧な挨拶 <input type="checkbox"/> 笑顔 <input type="checkbox"/> お詫びの言葉 <input type="checkbox"/> 好感のもてる身だしなみ <input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p>Q4. 職員の説明はわかりやすかったですか。 <input type="checkbox"/> 大変わかりやすかった <input type="checkbox"/> わかりやすかった <input type="checkbox"/> わかりにくかった <input type="checkbox"/> 非常にわかりにくかった</p> <p>（「わかりにくかった」「非常にわかりにくかった」と答えられた方へ） 良い評価をいただくためには何が必要ですか。 <input type="checkbox"/> 明快な説明 <input type="checkbox"/> 専門用語を多用しない <input type="checkbox"/> 一方的な説明をしない <input type="checkbox"/> 丁寧な口調 <input type="checkbox"/> 職員自身の字遣 <input type="checkbox"/> 説明そのものがなかった <input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p align="right">裏面へ続く ➡</p>	<p>Q5. 窓口の案内表示、窓口カウンター、など施設面で不満を感じましたか。 <input type="checkbox"/> 大変満足 <input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 不満 <input type="checkbox"/> 非常に不満</p> <p>（「不満」「非常に不満」と答えられた方へ） 良い評価をいただくためには何が必要ですか。 <input type="checkbox"/> 案内表示の工夫 <input type="checkbox"/> 待合スペースの工夫 <input type="checkbox"/> 部屋の明るさ <input type="checkbox"/> 清潔感 <input type="checkbox"/> プライバシーの確保 <input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p align="center">※ 添紙の枚数やお返ねなど、窓口にお電話されたことのある方にお伺いします。</p> <p>Q6. 職員の応対についてどのような印象をお持ちですか。 <input type="checkbox"/> 大変良い <input type="checkbox"/> 良い <input type="checkbox"/> 悪い <input type="checkbox"/> 非常に悪い</p> <p>（「悪い」「非常に悪い」と答えられた方へ） 理由をお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 声がかさかった <input type="checkbox"/> 職員が一方的だった <input type="checkbox"/> 受け答えが機械だった <input type="checkbox"/> 時間がかった <input type="checkbox"/> 名前を名乗らなかった <input type="checkbox"/> 説明が不十分だった <input type="checkbox"/> たらいまわしにされた <input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p>Q7. ほかにご意見があればご記入ください。 </p> <p>Q8. よろしければ、お客様についてお知らせ下さい。 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>性別</td> <td><input type="checkbox"/> 男性</td> <td><input type="checkbox"/> 女性</td> </tr> <tr> <td>年齢</td> <td><input type="checkbox"/> 10～20代</td> <td><input type="checkbox"/> 30～40代</td> <td><input type="checkbox"/> 50～60代</td> <td><input type="checkbox"/> 70歳以上</td> </tr> </table> </p> <p align="center">～ご協力ありがとうございました～</p>	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性	年齢	<input type="checkbox"/> 10～20代	<input type="checkbox"/> 30～40代	<input type="checkbox"/> 50～60代	<input type="checkbox"/> 70歳以上
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性							
年齢	<input type="checkbox"/> 10～20代	<input type="checkbox"/> 30～40代	<input type="checkbox"/> 50～60代	<input type="checkbox"/> 70歳以上					

出所:「窓口サービス」アンケート調査票

しかしながら、上記のアンケート調査票は、住宅供給公社に訪れた市営住宅の入居者に対する、住宅供給公社の職員の対応等に関するアンケートである。アンケート回答の中には、市営住宅に関する要望等を記載する入居者もいるとのことであるが、現状の調査方法では、市営住宅の満足度等に関するアンケート調査が効果的に行われているとは言い難い。今後の市営住宅に関する方針を策定するに当たり、入居者の立場から見た現状の課題等を把握する観点から、入居者に対するアンケート調査の実施方法（既存のアンケート調査票の文言の修正、新たなアンケート票の作成等）を検討することが望まれる。

(ス) 市営住宅の共有スペースにおける清掃状況について

現場視察の結果、市営住宅の共有スペースにて、自転車、バイク及びチラシ等が散乱しており、段ボールが積まれている他、様々な点で規則に反した形で使用されている状況であるため、入居者に指導を行い、環境の改善を図ることが必要と考えられる。

<内容>

市は、市営住宅に関する快適な団地生活のため、「北九州市 市営住宅 住まいのしおり」において、共用部分の管理に関する規則を以下の通り定めている。

団地生活を快適に

1. 共用部分

入居者の皆さんで大切にして、常に環境の美化に心がけてください。団地の敷地は、共同の庭ですから大切に使ってください。

また柵などで区切っているところへ立ち入ったり、空き地を占有して、物置、車庫を造ったり、野菜畑などにすることは絶対にやめましょう。

【入居者の皆さんで保護・清掃してください】

※団地内の道路

※住宅周囲の排水溝

定期的に共同で清掃をするようにしてください。

※建物内外の排水管詰まり

防止のため、定期的に洗浄してください。

※子どもの遊び場(空き地)

団地内の子どもの遊び場は、保護者がよく気をつけてあげてください。

※アパートの廊下・階段

通行の邪魔になるので、物は絶対に置かないようにしましょう。

※集会所(室)

※エレベーター・エレベーターホール

※自転車置き場

駐輪に当たっては、ルール、マナーを守りましょう。スペースには限りがあるので整理しておいてください。不要になった自転車などは、大型ゴミ処理時に廃棄してください。また、お部屋の前や通路などに自転車を置くことは禁止しています。

※団地倉庫

※団地内へのゴミ等の不法投棄については、法令で禁止されています。

出所:北九州市 市営住宅 住まいのしおり

市営住宅入居者のルール遵守の状況を確認するため、以下の市営住宅について、現場視察を実施した。

【現場視察した市営住宅】

校区	所在地	団地名
小倉北区	今町一丁目2番1	紫川
小倉南区	守恒本町一丁目 17 番2	守恒本町
小倉南区	横代北町二丁目 12 番1	東蜷田
門司区	北川町 10 番 17	北川
門司区	藤松二丁目2番1	藤松
戸畑区	中原東三丁目 13 番1	皆好園
戸畑区	沢見一丁目4番 11	小沢見
若松区	大井戸町1番 29	老松
八幡西区	萩原二丁目3番5	萩原
八幡西区	下上津役三丁目 22 番1	塔野
八幡東区	西本町一丁目6番2	本町

出所:市提出資料を基に監査人で抽出

現場視察の結果、住民のルールの遵守状況について、以下の点が検出された。

(紫川)

本来の駐輪スペースとは異なる共用部分に自転車、原動機付自転車が駐輪されている状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(東蝸田)

非常用の隔板の前に物が置かれている状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(北川)

市営住宅の共用スペースについて、市に無断で菜園化している状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(皆好園)

本来の駐輪スペースとは異なる共用部分に自転車、また、共用部分に通行の邪魔になると思われるものが置かれている状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(小沢見)

本来の駐輪スペースとは異なる共用部分に自転車が駐輪されている状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



団地内の敷地について、草が生い茂っており、通行の妨げとなる状況である。団地内の敷地は共同のものであることから、環境の美化に心がける必要がある。



(老松)

団地の郵便受け周辺がゴミで散乱している状況である。また、団地の廊下に段ボールが放置されていた。通行の邪魔になることから、放置されている物は排除する必要がある。



(萩原)

市営住宅の敷地内が植木鉢等で占有されている状況である。また、市営住宅の敷地にも関わらず、菜園化されている。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(本町)

共用部分に通行の邪魔になると思われるものが置かれている状況である。居住者に対して、適切な指導を行うことが望まれる。



(セ) 広大な土地の有効活用の検討及び移転交渉の実施について

八幡西区の塔野団地については、昭和 43 年建設であり、老朽化が進んでいる。また、敷地自体は 6,500 ㎡と広大である一方、入居世帯数は 12 世帯に留まっている。既存入居者に移転を促すことの困難性はあるものの、低入居率住宅の維持コストの削減及び敷地の有効活用の観点から、その他の用途での使用を含め、活用を検討する必要があるものと考えられる。

<内容>

八幡西区の塔野団地の建設時期は昭和 43 年であり、入居世帯数も 55 世帯中、12 世帯と少なく、老朽化が進んでいる。市の担当者によれば、同団地については、既に募集停止をかけており、現在、他団地を含めた集約廃止の検討を進めているとのことであった。敷地自体は非常に広大であり、敷地の有効活用の観点から、早期に集約廃止の方針を定め、現入居者との合意形成を図りながら移転手続を進めることが必要である。

(塔野)

非常に敷地面積が広いものの、同団地は入居率が低く、現時点では有効に使用されていないように見受けられる。今後は市営住宅としてではなく、その他の有効的な用途での使用を検討する必要があるものと考えられる。



(ソ) 市営住宅に関する修繕について

現場視察を行った市営住宅の内、外壁の破損等がある市営住宅が見受けられたため、適時に修繕を行う必要がある。

<内容>

(小沢見)

市営住宅と同敷地内において集会所が存在するが、同集会所についてひびが入っていたものの、現状、適切に修繕が行われていない状況である。

集会所の修理は住宅供給公社が行うことになっており、同集会所は過去2回(平成17年及び平成20年)、業者が小規模な修理を行っている記録があるものの、今回のひびについては市民からの報告がなかったため、認識していなかったとのことであった。適時に修繕を行う必要がある。



(タ) 市営住宅の住民による改築について

入居者による市営住宅の増築については条例で禁止されているにもかかわらず、市に無断で増築を行っている市営住宅が見受けられた。

<内容>

市営住宅に関する増築について、北九州市営住宅条例において、以下の通り定められている。これについて、現場視察を行った市営住宅の内、市に無断で増築が行われている状況が見受けられた。

(模様替え等の禁止)

第22条 入居者は、公営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を得たときは、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の承認をする場合は、入居者が当該公営住宅を明け渡すときは入居者の費用で原状回復又は撤去を行うべき旨の条件を付すものとする。

3 入居者は、第1項ただし書の承認を得ないで公営住宅を模様替えし、又は増築したときは、市長が指定する日までに自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

出所:北九州市営住宅条例

入居から退去まで

5. 入居中の申請・届出 ⇒各区役所の市営住宅相談コーナー

住宅の増築・改築・模様替え

市営住宅は公の施設であり、市民全体の財産ですので、増築、改築、模様替えは原則認めていません。

※ただし、手すりの設置など軽微な模様替えについては、ご相談下さい。

出所:北九州市 市営住宅 住まいのしおり

(北川)

市に無断で増築をしている状況である。増築については、条例で禁止されていることから、早期に改善することが必要である。なお、改善するまでの間、地方自治法第238条の4に基づく、目的外使用許可をする等の適切な対応を取るべきである。

