

令和3年度  
(2021年度)

## 高崎市包括外部監査報告書

高崎市包括外部監査人

公認会計士 針谷 光秋

# 目 次

第1章 外部監査の概要	1
1 外部監査の種類	1
2 選定した特定の事件（テーマ）	1
3 特定の事件（テーマ）の選定理由	1
4 外部監査の方法	1
5 外部監査の対象期間	2
6 外部監査の実施期間	2
7 包括外部監査人及び補助者について	2
8 利害関係	2
9 その他	2
第2章 高崎市における住環境の概要	3
1 高崎市の人口の状況	3
2 住宅の状況	12
(1) 住宅の所有の関係	12
(2) 空き家の状況	12
3 公営住宅等の状況	13
(1) 市営住宅の種類と目的、根拠法令について	13
(2) 市営住宅の地域別戸数及び人口の状況	14
(3) 市営住宅の構造別、建築年別戸数	14
(4) 市営住宅の面積	15
(5) 県営住宅の地域別状況	16
(6) 県営住宅の構造別、建築年別の状況	16
(7) 市営住宅の空き家の状況について	17
第3章 市営住宅及び住宅行政に関連する組織について	18
1 建築住宅課について	18
2 群馬県住宅供給公社について	19
(1) 公社との業務分掌について	19
(2) 公社への委託の経緯	21
(3) 公社が受託している公営住宅の状況	22
(4) 公社への委託の成果について	22
第4章 財政の状況	23
1 高崎市の住環境支出の規模について	23
2 高崎市住宅費の推移	23
第5章 高崎市公営住宅等長寿命化計画について	24

1	長寿命化計画の背景及び目的	24
2	長寿命化に関する基本方針	25
3	長寿命化計画の検証	26
第6章	住宅管理システム情報について	27
1	市営住宅の竣工年度別の戸別平均面積及び入居者の平均年齢について	54
2	市営住宅の竣工年度別の家賃について	54
3	市営住宅の竣工年度別の空き家の状況について	55
4	バリアフリーへの対応について	55
第7章	市営住宅ならびに住宅行政に関連する監査結果及び意見	58
1	市営住宅の応募・入居手続	58
2	市営住宅の募集状況について	73
	(1) 市営住宅の申込み及び空き家状況	73
	(2) 高崎市のホームページにおける情報提供について	75
	(3) 入居手続に関する監査の結果	75
3	市営住宅に関する家賃決定について	76
	(1) 市営住宅の家賃の決定についての条例及び事務手続について	76
	(2) 家賃決定に関する監査結果について	80
4	市営住宅の滞納債権管理についての監査結果	86
	(1) 滞納債権の状況について	86
	(2) 滞納債権管理—法的措置、滞納債権処置、不納欠損処理状況等について	94
	(3) 明渡手続について	98
5	市営住宅の現場視察について	100
第8章	個別事業について	105
1	監査対象事業の選定について	105
2	個別の事業について	106
No. 1	一般経費	108
No. 2	市営住宅管理代行事務委託料	113
No. 3	多機能型住居住宅借上事業	117
No. 4	各所整備工事	119
No. 5	特定目的借上公共賃貸住宅事業	122
No. 6	借上市営住宅整備事業	125
No. 7	住環境改善助成事業	129
No. 8	空き家緊急総合対策事業	131
No. 9	高齢者住宅改造費補助サービス	138
No. 10	高崎市木造住宅耐震診断事業	141
No. 11	高崎市耐震改修促進計画	143

凡 例

- 1 金額は、単位の記載がない場合は円単位とした。
- 2 千円単位で表示したものは、単位未満を四捨五入した。
- 3 文中及び各表中で用いる比率（％）は、表示未満の位を四捨五入した。
- 4 各表中の符号の用法は、次のとおりである。
  - 「0.0」 当該数値はあるが表示単位未満のもの
  - 「-」 当該数値または該当するものがないもの
  - 「△」 負数を示し増減を示すときは減を表すもの

略称の表記

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| 1 高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例     | 高崎市市営住宅条例     |
| 2 高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則 | 高崎市市営住宅条例施行規則 |
| 3 高崎市公営住宅等長寿命化計画           | 長寿命化計画        |
| 4 群馬県住宅供給公社                | 公社            |

## 第1章 外部監査の概要

### 1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

### 2 選定した特定の事件（テーマ）

住環境に関する事業に係る事務の執行について

### 3 特定の事件（テーマ）の選定理由

住宅は、健康で文化的な生活を営むための基盤であり、暮らしを営む上でかけがえのない生活空間である。近年の住宅を取り巻く環境は、子育て世帯の減少や高齢者世帯の増加、生活保護世帯などの住宅確保要配慮者の増加などによる世帯の状況の変化や、甚大化する自然災害への対応、管理不全空き家による周辺環境の悪化への対応など様々な課題がある。また、市営住宅の老朽化により、今後修繕等による市の財政への影響も懸念される。

このような状況下において高崎市は様々な住環境に関する事業に取り組んでおり、令和3年度における住環境に関する事業費の予算は10億円程度と増加傾向となっており、重要性は高まりつつある。また高崎市は住宅困窮者のための住宅セーフティネットとして、市営住宅等95団地4,071戸等と大規模な公営財産を有している。住環境に関する事業は市民の安全、安心な暮らしを支えるために非常に重要な施策であることから、これらの事業に限られた市の予算、人員の中で効果的、かつ効率的に機能することが重要である。

以上のようなことから、高崎市における住環境に関する事業に係る事務執行が適切に行われているかを監査することは有意義であると判断し、特定の事件として選定した。

## 4 外部監査の方法

### (1) 監査要点

- ① 事務の執行は法令や条例等に準拠して適正に行われているかどうか。
- ② 事務の執行が効率的かつ効果的に行われているかどうか。
- ③ 契約に係る事務及び物品等の管理が適切に行われているか。
- ④ 事務を執行する部局の組織体制や人員配置が適切であるかどうか。
- ⑤ 事務の執行にあたって庁内で十分な連携が行われているか。

### (2) 主な監査手続

- ① 住環境に関する事業に係る事務の執行に関連する根拠法令等を確認し、事務処理に関連する資料の閲覧および関係部署からの聴取により、事務手続が適切に行われているかを確認。
- ② 住環境に関する事業に関連する契約事務が適切に行われているかを確認。
- ③ 住環境に関する事業に関連する施設の整備・管理及び物品の管理が適切に行われ

ているかを確認。

- ④ その他必要と認められる手続を行う。

## 5 外部監査の対象期間

令和2年度とする。ただし必要に応じて他の年度についても監査の対象とした。

## 6 外部監査の実施期間

令和3年8月1日から令和4年3月31日まで

## 7 包括外部監査人及び補助者について

職務	氏名	資格
包括外部監査人	針谷 光秋	公認会計士
補助者	兒島 宏和	公認会計士
	村越 芳美	弁護士
	高瀬 徹	税理士
	小野関 龍洋	公認会計士
	新井 勇樹	公認会計士
	木倉 也寸人	公認会計士

## 8 利害関係

包括外部監査の対象とした事件について、包括外部監査人及び監査補助者は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

## 9 その他

この報告書は、地方自治法第252条の37第5項に規定する「監査の結果」を「指摘」として報告するものであるが、「意見」として掲げられている事項は、同法第252条の38第2項に規定される「監査の結果に関する報告に添える意見」として提出するものである。

なお、報告書中の各項目についての計数は、端数処理の関係で数値が一致しない場合がある。

## 第2章 高崎市における住環境の概要

### 1 高崎市の人口の状況

#### (1) 高崎市の人口の状況

高崎市の人口の推移は次表のとおりである。総数は増加しているものの、年齢3区分において、増加しているのは65歳以上の人口のみであり15歳未満及び15歳から64歳の人口は減少していることから、少子高齢化の進行が進んでいる状況である。

令和2年における全国の人口（総務省統計局「国勢調査」令和2年より）は126,146,099人で、15歳未満は15,031,602人(12%)、15歳から64歳は75,087,865人(60%)、65歳以上は36,026,632人(29%)であるため、高崎市の年齢3区分の人口の総数における比率はほぼ全国平均と同じである。

高崎市の人口（年齢3区分）の推移

	総数	15歳未満		15歳～64歳		65歳以上	
		人口	比率	人口	比率	人口	比率
昭和45年	280,625	-	-	-	-	-	-
昭和50年	306,091	-	-	-	-	-	-
昭和55年	323,403	78,738	24%	214,964	66%	29,683	9%
昭和60年	338,297	75,105	22%	228,295	67%	34,897	10%
平成2年	346,933	64,365	19%	239,990	69%	42,147	12%
平成7年	353,879	57,356	16%	244,308	69%	52,190	15%
平成12年	358,465	54,165	15%	242,186	68%	61,955	17%
平成17年	364,919	52,890	14%	239,871	66%	72,114	20%
平成22年	371,302	51,837	14%	232,305	63%	83,806	23%
平成27年	370,884	49,298	13%	221,228	60%	97,466	26%
令和2年	372,973	46,119	12%	220,800	59%	106,054	28%

（資料：総務省統計局「国勢調査」）

注1 平成17年以前については、合併前の高崎市に倉渕村、箕郷町、群馬町、新町、榛名町、吉井町を合計している。

注2 総数は年齢不詳者を含むため3区分の合計と一致しない。なお、平成27年と令和2年は、総務省統計局公表の不詳補完結果（参考表）を引用しているため一致する。

#### (2) 高崎市の世界帯数及び1世帯あたり世帯人員の状況

高崎市の世界帯数及び世帯人員の推移は次表のとおりである。世帯数は増加しているものの、1世帯あたりの世帯人員は減少しており、単独世帯の増加、特に65歳以上の単独世帯及び65歳以上世帯員のいる一般世帯数が増加している。

令和2年における全国の世界帯数（総務省統計局「国勢調査」令和2年より）は

55,830,154世帯、1世帯あたり世帯人員は2.26人、単独世帯は21,151,042世帯(38%)、65歳以上の単独世帯数は6,716,806世帯(12%)であり、1世帯あたり世帯人員数や単独世帯の割合、65歳以上の単独世帯の割合等は高崎市の割合とほぼ同じであり、高崎市の世帯の傾向、世帯人員の減少や高齢者も含めた単独世帯の増加傾向については全国的な傾向と同じ状況と言える。

### 高崎市の世帯数及び1世帯あたり世帯人員

年	世帯数	1世帯あたり世帯人員	単独世帯		65歳以上の単独世帯		18歳未満世帯員のいる一般世帯数	65歳以上世帯員のいる一般世帯数
			世帯数	比率	世帯数	比率		
平成12年	128,521	2.79	29,985	23%	7,111	6%	-	-
平成17年	137,351	2.66	35,704	26%	9,172	7%	-	-
平成22年	147,116	2.52	43,339	29%	12,260	8%	36,813	54,511
平成27年	150,180	2.47	45,930	31%	15,493	10%	35,546	61,901
令和2年	160,981	2.32	56,573	35%	18,696	12%	-	-

(資料：総務省統計局「国勢調査」)

注3 平成12年、平成17年については合併前の高崎市に倉渕村、箕郷町、群馬町、新町、榛名町、吉井町を合計している。

### (3) 高崎市の各地域における人口ピラミッド

市町村合併前の地域別の人口ピラミッドを見ると、箕郷地域、榛名地域、吉井地域はいわゆる団塊の世代が一番多く、次に団塊ジュニア世代が多く、9歳以下の子供が少ない、全国的な傾向と近い状況であることが分かる。高崎地域も団塊ジュニア世代が一番多いものの、他の世代は上記の地域と同じ傾向である。倉渕地域は団塊の世代のみが多く、他の世代は少ない状況にあり、人口も減少しており、過疎化が進行している。新町地域は団塊ジュニア世代が多いものの、各世代のバランスは保たれている。群馬地域は団塊ジュニア世代及び十代が多く、人口も増加しており平均年齢42歳から43歳へと10年間でほとんど変わっていないため、子育て世代が増加していることが分かる。



令和3年3月末と平成23年3月末における人口ピラミッドは以下のとおりである。

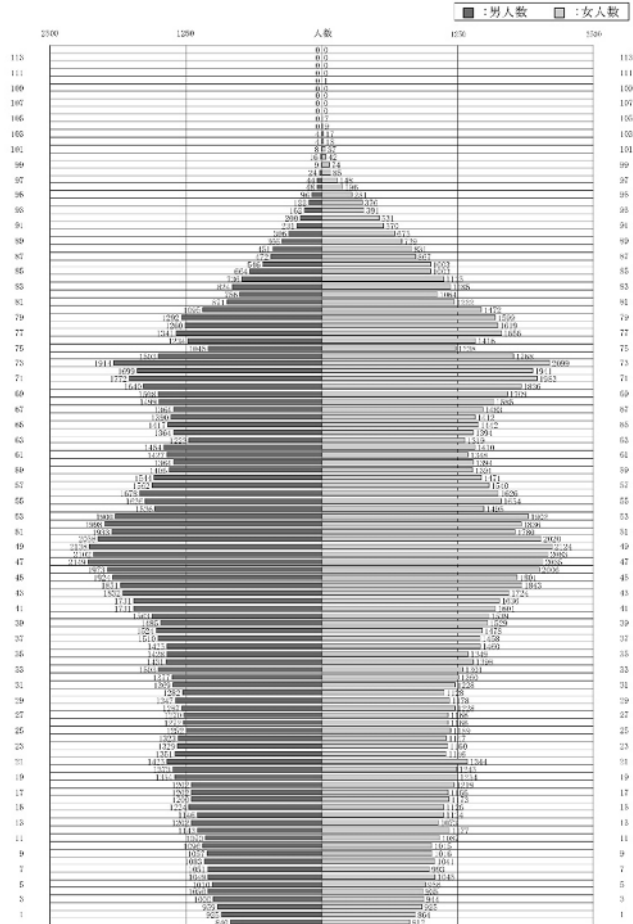


①高崎

年齢別人口集計（人口ピラミッド）

作成日： 令和 3年 1月 1日

基準日： 令和 3年 3月 31日 作成方法： 旧市町村毎に作成 対象者： 外国人を含む

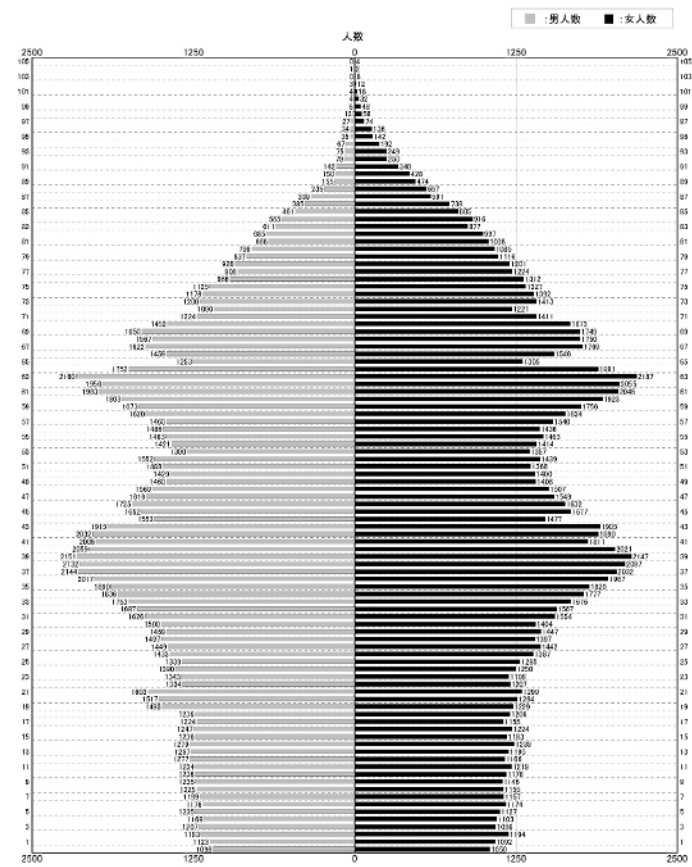


男性人口	122,426	人	女性人口	127,230	人	合計人口	249,656	人
男性平均年齢	44.95	歳	女性平均年齢	48.12	歳	平均年齢	46.57	歳

年齢別人口集計（人口ピラミッド）

作成日： 平成23年 4月 1日

基準日： 平成 23年 3月 31日 作成方法： 旧市町村毎に作成 高崎 対象者： 外国人を含む



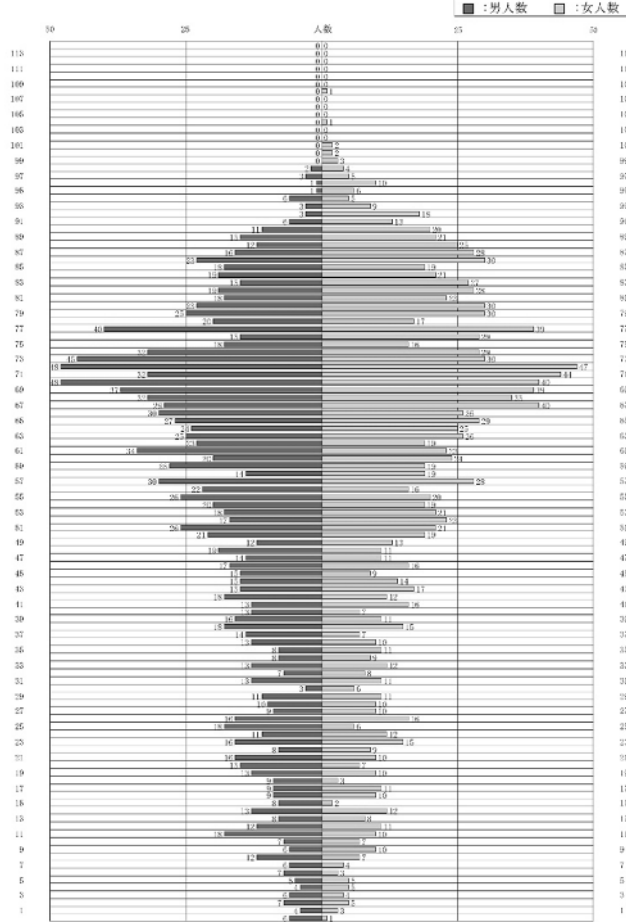
男性人口	123,823	人	女性人口	127,764	人	合計人口	251,587	人
男性平均年齢	42.12	歳	女性平均年齢	45.05	歳	平均年齢	43.61	歳

②倉渕

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 令和3年3月10日

基準日: 令和3年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 倉渕 対象者: 外国人を含む

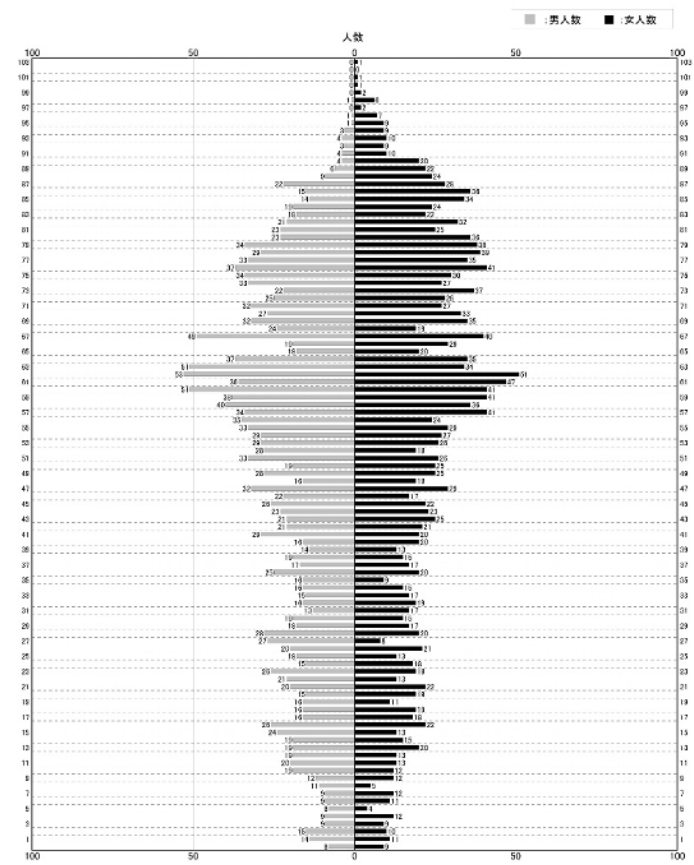


男人数 : 1,603	人	女人数 : 1,629	人	合計人数 : 3,229	人
男平均年齢 : 56.04	歳	女平均年齢 : 59.8	歳	平均年齢 : 57.43	歳

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 平成23年4月1日

基準日: 平成23年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 倉渕 対象者: 外国人を含む



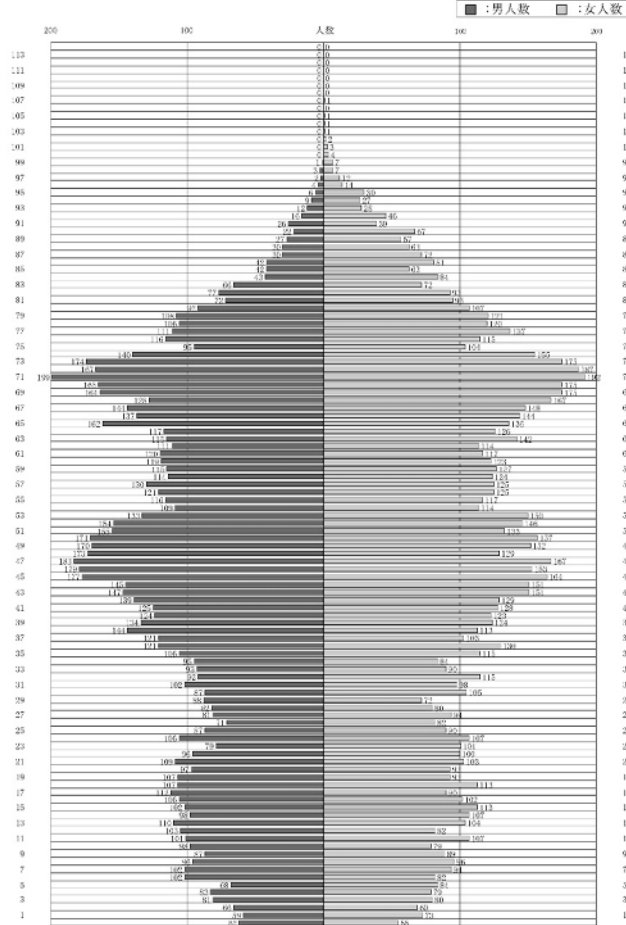
男人数 : 2,095	人	女人数 : 2,149	人	合計人数 : 4,244	人
男平均年齢 : 50.07	歳	女平均年齢 : 51.82	歳	平均年齢 : 52.48	歳

③箕郷

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日：令和3年4月10日

基準日：令和3年3月31日 作成方法：旧市町村毎に作成 郡 対象者：外国人を含む

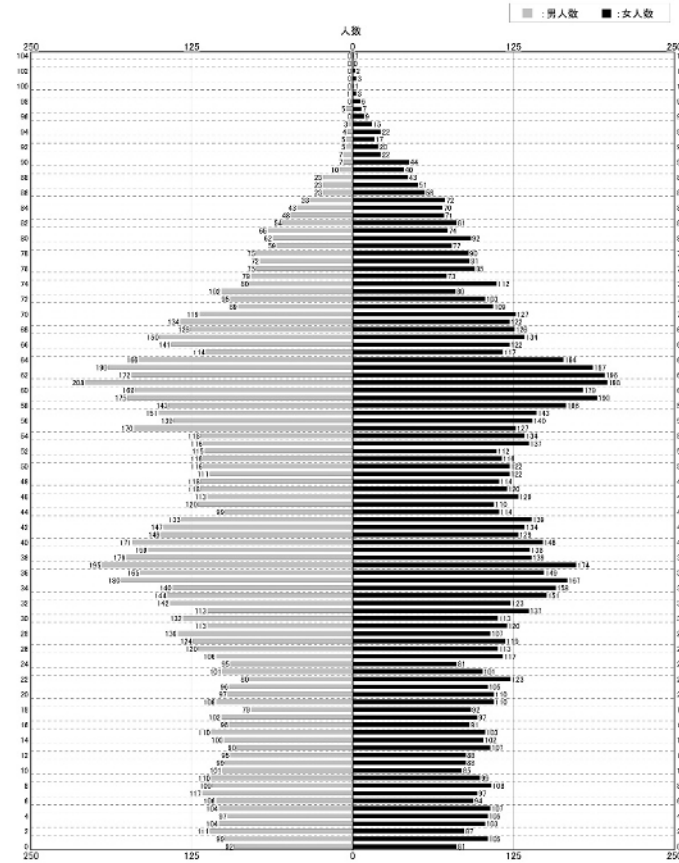


男人数	10,043	人	女人数	10,506	人	合計人数	20,548	人
男平均年齢	43.88	歳	女平均年齢	48.29	歳	平均年齢	47.11	歳

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日：平成23年4月11日

基準日：平成23年3月31日 作成方法：旧市町村毎に作成 県 対象者：外国人を含む



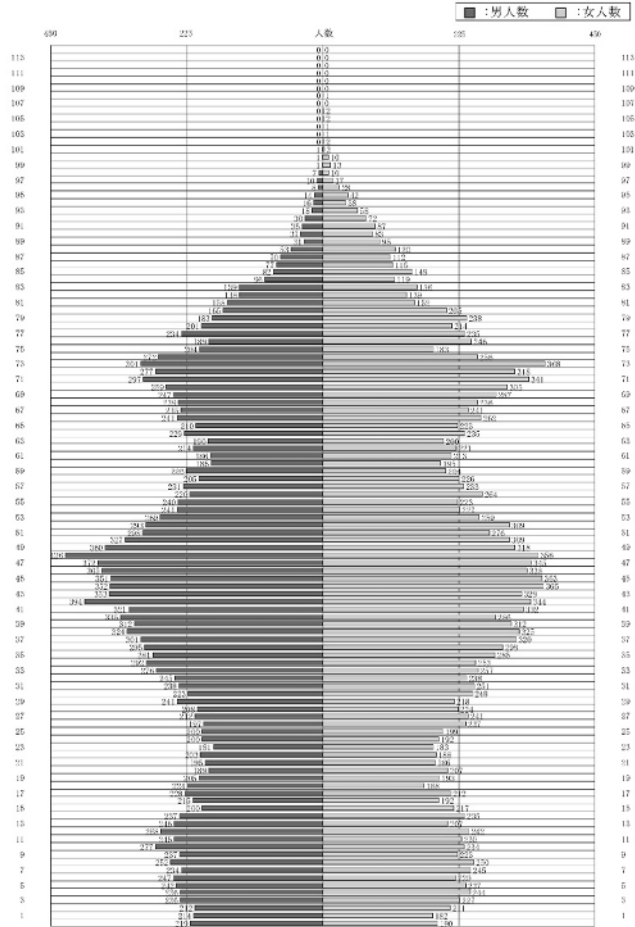
男人数	10,116	人	女人数	10,464	人	合計人数	20,580	人
男平均年齢	42.42	歳	女平均年齢	44.73	歳	平均年齢	43.60	歳

④群馬

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日：令和3年3月1日

基準日：令和3年3月31日 作成方法：旧市町村毎に作成 群馬 対象者：外国人を含む

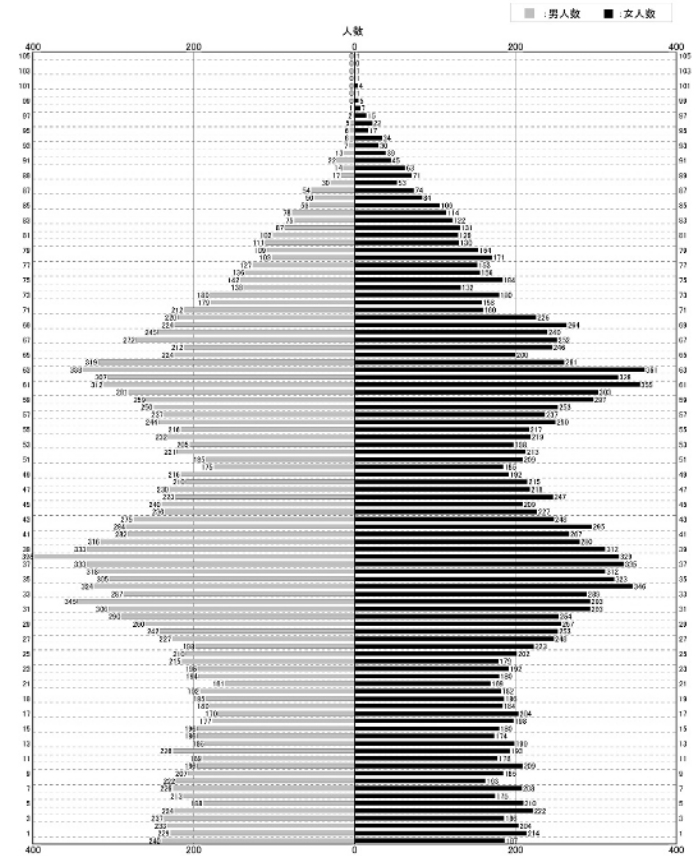


男人数	21,447	人	女人数	21,996	人	合計人数	43,443	人
男平均年齢	42.51	歳	女平均年齢	44.84	歳	平均年齢	43.69	歳

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日：平成23年4月1日

基準日：平成23年3月31日 作成方法：旧市町村毎に作成 群馬 対象者：外国人を含む



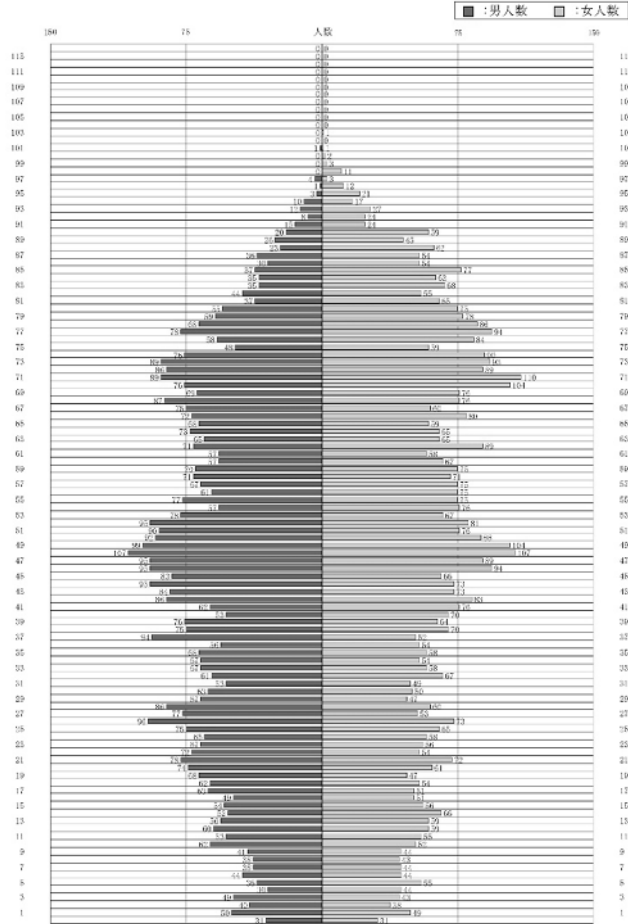
男人数	19,205	人	女人数	19,489	人	合計人数	38,694	人
男平均年齢	40.91	歳	女平均年齢	43.21	歳	平均年齢	42.07	歳

⑤新町

年齢別人口集計 (人口ピラミッド)

作成日： 令和 3年 4月 1日

基準日： 令和 3年 3月31日 作成方法： 旧市町村毎に作成 新町 対象者： 外国人を含む

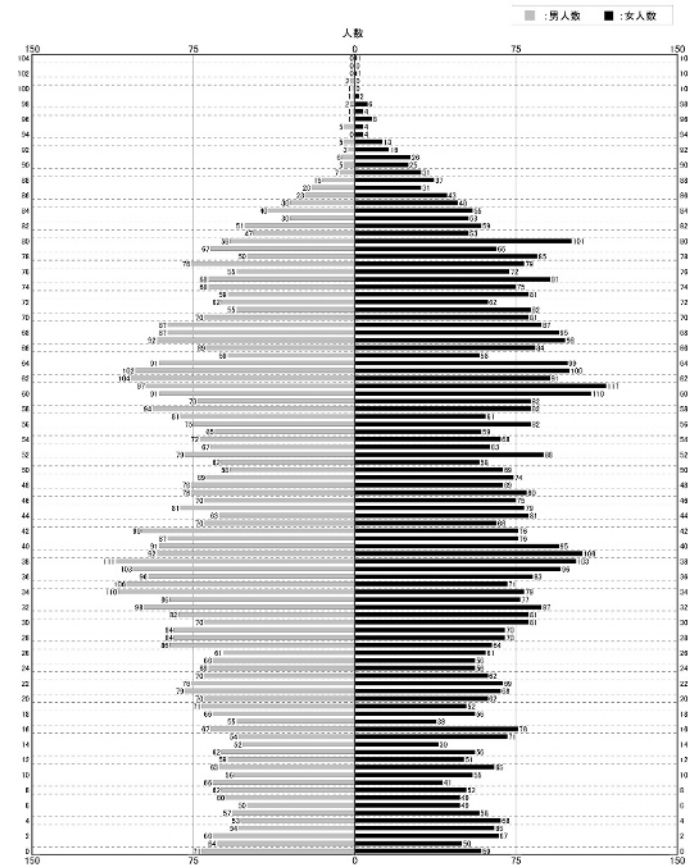


男人数	： 5,883 人	女人数	： 6,199 人	合計人数	： 12,042 人
男平均年齢	： 45.34 歳	女平均年齢	： 49.53 歳	平均年齢	： 47.58 歳

年齢別人口集計 (人口ピラミッド)

作成日： 平成23年 4月 1日

基準日： 平成 23年 3月31日 作成方法： 旧市町村毎に作成 新町 対象者： 外国人を含む



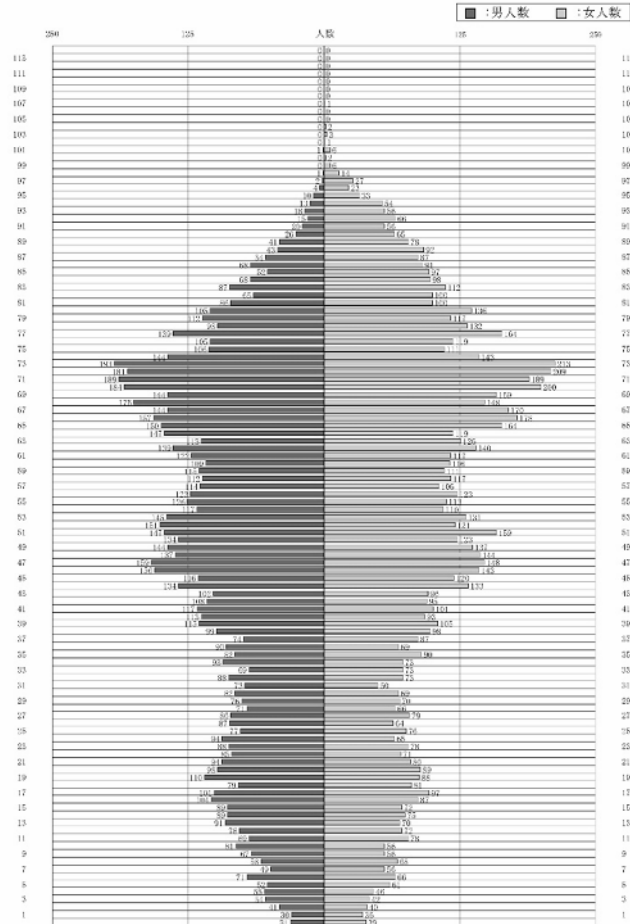
男人数	： 6,276 人	女人数	： 6,436 人	合計人数	： 12,712 人
男平均年齢	： 43.10 歳	女平均年齢	： 46.64 歳	平均年齢	： 44.89 歳

⑥榛名

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 令和3年4月1日

基準日: 令和3年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 榛名 対象者: 外国人を含む

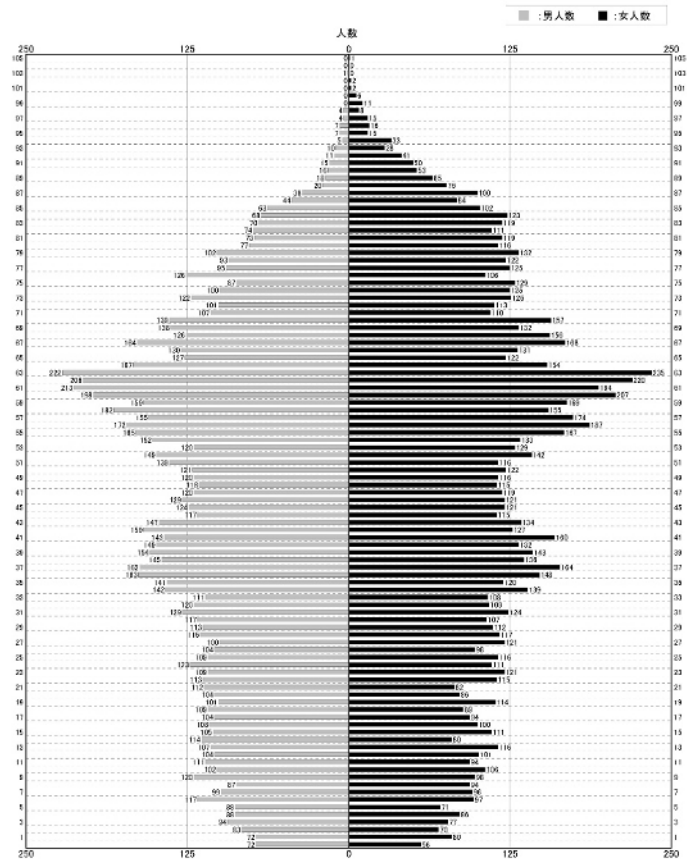


男人数	: 9,320	人	女人数	: 9,675	人	合計人数	: 18,995	人
男平均年齢	: 49.14	歳	女平均年齢	: 53.06	歳	平均年齢	: 51.13	歳

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 平成23年4月1日

基準日: 平成23年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 榛名 対象者: 外国人を含む



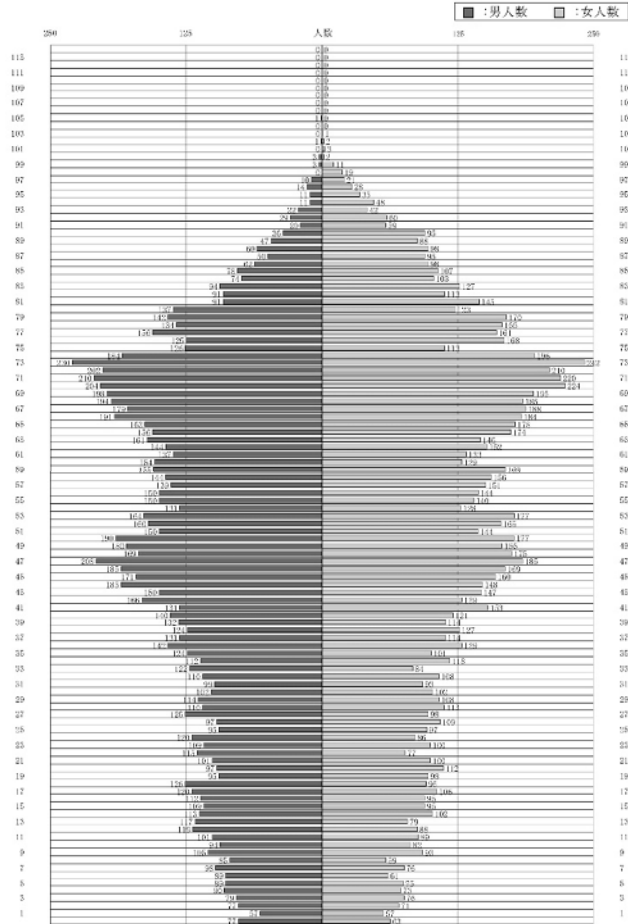
男人数	: 10,695	人	女人数	: 11,221	人	合計人数	: 21,916	人
男平均年齢	: 44.62	歳	女平均年齢	: 48.34	歳	平均年齢	: 46.53	歳

⑦吉井

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 令和3年3月1日

基準日: 令和3年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 吉井 対象者: 外国人を含む

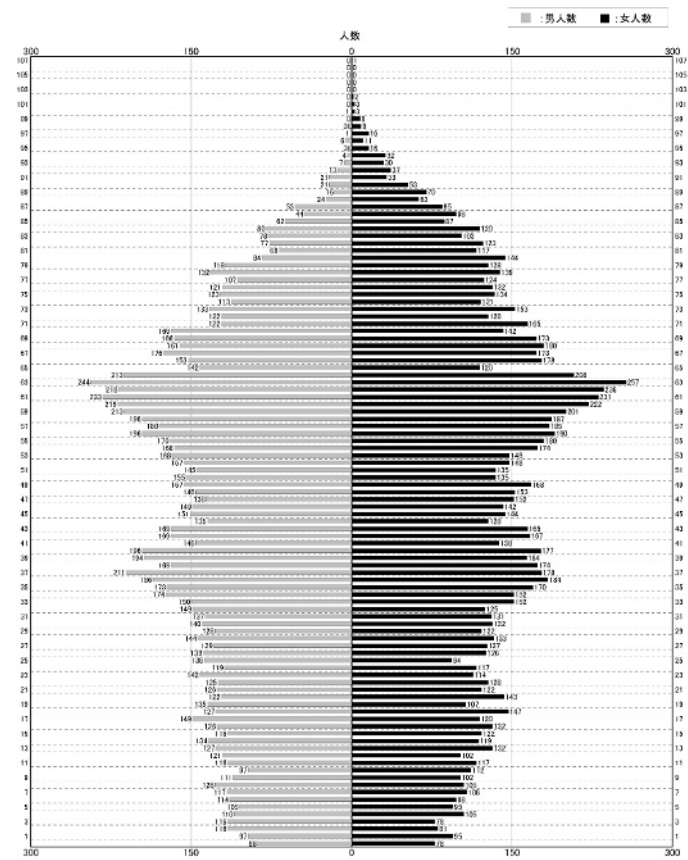


男人数	: 11,787	人	女人数	: 11,885	人	合計人数	: 23,672	人
男平均年齢	: 47.79	歳	女平均年齢	: 51.49	歳	平均年齢	: 49.65	歳

年齢別人口集計(人口ピラミッド)

作成日: 平成23年4月1日

基準日: 平成23年3月31日 作成方法: 旧市町村毎に作成 吉井 対象者: 外国人を含む



男人数	: 12,496	人	女人数	: 12,768	人	合計人数	: 25,264	人
男平均年齢	: 41.20	歳	女平均年齢	: 47.30	歳	平均年齢	: 45.77	歳

## 2 住宅の状況

### (1) 住宅の所有の関係

高崎市の世帯の種類別の専用住宅の所有の関係は次表のとおりである。

専用住宅総戸数が増加する中で持ち家の増加数が顕著となっており、比率も高まっている中で、民営の借家が減少している。これは人口減少及び持ち家の増加による、民営借家の需要の減少に伴うものと考えられる。

		平成 25 年	平成 30 年
専用住宅総戸数		141,930	147,470
持ち家	戸数	91,360	97,980
	比率	64.4%	66.4%
公営の借家	戸数	5,790	6,090
	比率	4.1%	4.1%
民営の借家	戸数	42,910	40,810
	比率	30.2%	27.7%
給与住宅	戸数	1,870	2,590
	比率	1.3%	1.8%

(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

### (2) 空き家の状況

空き家の増加は全国的な傾向であり、高崎市における空き家の増加率も全国及び群馬県全体とほぼ同水準となっている。

		平成 25 年	平成 30 年	増加率
全国	住宅数	60,628,600	62,407,400	2.9%
	空き家	8,195,600	8,488,600	3.6%
群馬県	住宅数	902,900	949,000	5.1%
	空き家	150,100	158,300	5.5%
高崎市	住宅数	178,220	180,820	1.5%
	空き家	26,450	27,910	5.5%

(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)



### 3 公営住宅等の状況

#### (1) 市営住宅の種類と目的、根拠法令について

##### ① 市営住宅及びふるさと住宅

住宅の種類	目的	根拠法令等
公営住宅	公営住宅法の規定に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅法</li> <li>・高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例 等</li> </ul>
改良住宅	不良住宅が密集することなどにより、住環境が劣っている地区において、不良住宅地区の整備改善を図った住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地区改良法</li> <li>・高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例 等</li> </ul>
モデル住宅	不良住宅が密集することなどにより、住環境が劣っている地区において、不良住宅地区の整備改善を図った住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境整備モデル事業</li> <li>・高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例 等</li> </ul>
第3種住宅	不良住宅が密集することなどにより、住環境が劣っている地区において、不良住宅地区の整備改善を図った住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小集落地区等改良事業制度要綱</li> <li>・高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例 等</li> </ul>
第4種住宅	上記以外の住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例 等</li> <li>※ 市が単独で建設を行った住宅</li> </ul>
ふるさと住宅	倉渚地域の定住促進のため、定住意思のある20歳以上41歳未満の配偶者のいる世帯が対象の戸建て住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市ふるさと住宅設置及び管理に関する条例</li> </ul>

##### ② 特定目的住宅

住宅の種類	目的	根拠法令等
レジデンス田町	高崎市内で介護・保育・看護等の仕事をする人や、大学等でこれらを学ぶ学生を対象とした、高崎市が管理する住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市多機能型住居整備事業により整備される住宅の入居管理等に関する規則</li> </ul>
南上並榎留学生住宅	高崎市内の大学、短大に在学もしくは高崎市内に在住している留学生を対象にした良質で低廉な賃貸住宅の供給を図るための住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱</li> <li>・高崎市留学生住宅入居管理規程</li> </ul>

## (2) 市営住宅の地域別戸数及び人口の状況

地域によって人口に対する市営住宅戸数の割合が異なっている。これは市営住宅の殆どが合併前の高崎市及び町村の時代に建築された住宅であり、各市町村によって施策が異なっていたためである。

(令和3年3月末)

地域名	高崎	倉渕	箕郷	群馬	新町	榛名	吉井	合計
戸数	3,311	45	0	54	254	231	176	4,071
人口	249,656	3,229	20,548	43,443	12,042	18,995	23,672	371,585
人口比率	1.3%	1.4%	0%	0.1%	2.1%	1.2%	0.7%	1.0%

## (3) 市営住宅の構造別、建築年別戸数

団塊の世代が成人を迎えた昭和41年頃からバブル経済崩壊までの平成の時代にかけて中層耐火の団地が数多く建築されており、その後は減少している。

(令和3年3月末)

	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火二階 (中層準耐火含む)	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計	
昭和40年以前	119	8	0	0	51	0	178	4.4%
昭和41年～ 昭和50年	55	162	280	8	444	80	1,029	25.3%
昭和51年～ 昭和60年	36	10	34	10	871	205	1,166	28.6%
昭和61年～ 平成7年	60	0	0	12	919	0	1,057	26.0%
平成8年～ 平成17年	15	0	196	18	227	87	407	10.0%
平成18年以降	162	0	0	0	72	0	234	5.8%
合計	447	180	510	48	2,584	372	4,071	100%
	11.0%	4.4%	12.5%	1.2%	63.5%	9.1%	100%	-

#### (4) 市営住宅の面積

市営住宅の面積は年々規模が大きなものとなっており、住環境が改善されている様子うかがえる。特に昭和50年代からは70㎡以上（戸当たり面積）のものが大半を占めており、市営住宅のストックの約半数が70㎡以上となっている。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計	
	昭和40年以前	58	120	0	0	0	0	178
昭和41年 ～ 昭和50年	0	201	508	234	6	80	1,029	25.3%
昭和51年 ～ 昭和60年	0	4	10	157	329	666	1,166	28.6%
昭和61年 ～ 平成7年	0	0	0	72	143	842	1,057	26.0%
平成8年 ～ 平成17年	0	0	0	14	77	316	407	10.0%
平成18年以降	0	0	1	32	73	128	234	5.7%
合計	58	325	519	509	628	2,032	4,071	100%
	1.4%	8.0%	12.7%	12.5%	15.4%	49.9%	100%	-

(5) 県営住宅の地域別状況

県営住宅は高崎地域と新町地域、榛名地域に存在しているが、他の地域には存在していない。

(令和3年3月末)

地域名	高崎	倉渕	箕郷	群馬	新町	榛名	吉井	合計
戸数	2,468	0	0	0	399	18	0	2,885
人口	249,656	3,229	20,548	43,443	12,042	18,995	23,672	371,585
人口比率	1.0%	0%	0%	0%	3.3%	0.1%	0%	0.8%

(6) 県営住宅の構造別、建築年別の状況

県営住宅についても、市営住宅と建設された時期、構造は似通っている。

(令和3年3月末)

	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火二階 (中層準耐火含む)	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計	
昭和40年以前	0	0	28	0	33	0	61	2.2%
昭和41年～ 昭和50年	0	0	0	0	623	0	623	22.2%
昭和51年～ 昭和60年	0	0	13	0	729	392	1,134	40.4%
昭和61年～ 平成7年	0	0	0	0	476	60	536	19.1%
平成8年～ 平成17年	0	0	84	0	307	60	451	16.1%
平成18年以降	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	0	0	125	0	2,168	512	2,805	100%
	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	77.3%	18.3%	100%	-

(7) 市営住宅の空き家の状況について

次の表は、令和3年3月31日と平成29年3月31日の市営住宅の空き家戸数である。空き家戸数の比率は平成29年の11.9%から令和3年には22.4%と急速に増加している。特に高崎地域は倍増している。理由について市へヒアリングしたところ、市営住宅の老朽化に伴い、募集を停止し、解体を目指す団地が増えていることによるものである。

(令和3年3月末)

	高崎 地域	倉渕 地域	群馬 地域	新町 地域	榛名 地域	吉井 地域	合計	
							戸数	比率
管理戸数	3,311	45	54	254	231	176	4,071	-
空き家戸数	680	3	6	71	88	62	910	22.4%
政策上の空き家 (再掲) 注4	(10)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(10)	(0.2%)
入居戸数	2,631	42	48	183	143	114	3,161	77.6%

注4 罹災者(火事等)が入居するために確保してある部屋であり、大規模な災害(大雨や大地震等)があった場合には、他に融通する住宅を用意している。

(平成29年3月末)

	高崎 地域	倉渕 地域	群馬 地域	新町 地域	榛名 地域	吉井 地域	合計	
							戸数	比率
管理戸数	3,311	45	54	254	231	176	4,071	-
空き家戸数	326	2	1	46	65	45	485	11.9%
政策上の空き家 (再掲) 注4	(10)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(10)	(0.2%)
入居戸数	2,985	43	53	208	166	131	3,586	88.1%

### 第3章 市営住宅及び住宅行政に関連する組織について

#### 1 建築住宅課について

住環境に関する施策を管轄している高崎市の部署の令和3年度における組織名、人員、分掌事務内容は次表のとおりである。

課・担当名	人数	分掌事務
建築住宅課	課長 1名	
	課長補佐 5名	
住宅管理担当	5名	・市営住宅の管理等に関する事項
		・空き家緊急総合対策等に関する事項
		・サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関する事項
		・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（住宅セーフティネット法）に基づく住宅の登録等に関する事項
建築担当	8名	・市有建築物等の設計、工事監理等に関する事項
		・住環境改善助成事業に関する事項
設備担当	4名	・市有建築物等の設備設計、工事監理等に関する事項

## 2 群馬県住宅供給公社について

### (1) 公社との業務分掌について

高崎市は市営住宅に関連する業務の一部を公社に委託している。建築住宅課と公社との業務分掌は次表のとおりである。

	建築住宅課	群馬県住宅供給公社
①応募・入居 手続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅情報の周知</li> <li>・募集案内、申込必要書類の協議</li> <li>・個別の判断を要する申込者の入居判断</li> <li>・敷金納付書の作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅情報の整理</li> <li>・募集案内、申込必要書類の作成</li> <li>・入居相談、申込指導(必要書類説明等)</li> <li>・資格審査、書類審査</li> <li>・納付書の発行</li> <li>・住宅管理システムへの入力</li> </ul>
②家賃決定・ 収納事務	<p>(家賃決定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収入に関する申告書の発送</li> <li>・申告書に関する質問対応</li> <li>・要提出催告者の確認と報告(公社へ)</li> <li>・申告書に基づく新家賃計算及び決定</li> <li>・家賃決定通知書の作成及び送付</li> </ul> <p>(収納事務)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代理納付対象者の管理及び消込</li> <li>・住居確保給付金対象者の管理及び消込</li> <li>・収納状況の確認及び点検</li> <li>・財務会計処理</li> </ul>	<p>(家賃決定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収入に関する申告書の作成、封入封緘及び仕分け</li> <li>・申告書に関する質問対応補助</li> <li>・申告書未提出者、書類不備者への提出催告</li> <li>・家賃決定通知書の封入封緘及び仕分け</li> </ul> <p>(収納事務)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・納付書の再発行</li> <li>・現金受領及び金融機関への現金納入</li> <li>・収納状況を市へ報告(毎月)</li> <li>・口座振替データの作成、送信</li> <li>・住宅管理システム消込処理</li> <li>・敷金納入通知書兼納付書の送付</li> </ul>

	建築住宅課	群馬県住宅供給公社
③使用料の滞納債権管理	<p>(滞納)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別の判断を要する滞納者の納付催告、支払い相談</li> </ul> <p>(法的措置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 訴訟または和解に必要な事務手続</li> <li>・ 訴訟または和解に必要な議会提言</li> <li>・ 個別の判断を要する和解者の納付催告</li> <li>・ 強制執行告示</li> <li>・ 強制執行</li> </ul>	<p>(滞納)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 納付催告(電話・訪問)、呼び出し、支払い相談</li> <li>・ 通知書の作成及び発送(督促状、催告書、家賃完納指導通知書(保証人へ)、残金通知書等)</li> <li>・ 納付誓約書締結及び契約履行の監視</li> <li>・ 退去未納者及び保証人への納付催告</li> </ul> <p>(法的措置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法的措置に必要な書類作成補助</li> <li>・ 和解者の履行監視・納付催告</li> <li>・ 和解不履行者への通告</li> <li>・ 強制執行告示の立会い補助</li> <li>・ 強制執行の立会い補助</li> </ul>
④明渡し手続	<p>(高額所得者)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 明渡し期限延長等の決定</li> </ul> <p>(その他明渡しに関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不適正使用など条例違反者に指導しても、なお、改善されない場合、明渡し請求を行う</li> </ul>	<p>(高額所得者)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高額所得者の認定、催告者の呼び出し、面接、明渡し期限の決定、他の住宅のあっせん</li> <li>・ 市営住宅明渡し請求の通知</li> <li>・ 明渡し期限延長等通知、延長者を市へ報告</li> </ul> <p>(その他明渡しに関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不適正使用など条例違反者に対する指導</li> </ul>



## (2) 公社への委託の経緯

高崎市は平成19年4月から公社へ管理代行業務を委託しているが、その経緯については、平成18年9月21日開催の市議会建設水道常任委員会にて、当時の住宅課長が議員の質問に答える形で説明している。概要については次表のとおりである。

指定管理者との比較	指定管理者が行うことのできる範囲は、入居者の募集や修繕、清掃等の事実行為のみであり、おおむね従来の管理委託制度と同様の範囲。 一方、管理代行制度はこれまで業務委託することができずに事業主体(市)のみが実施することができた公営住宅法が定める事務について、平成17年6月の公営住宅法改正により、市に代わって行うことができるというもの。
管理代行制度の特色	指定管理者が行える事実行為に加えて、入居者の募集、審査、決定から同居者の入居承認などの各種承認、明渡し請求などに係る一連の事務を地方住宅供給公社に一体的に代行させることができる。
管理代行制度により期待される効果	効率的で迅速な事務処理、サービスの向上が期待される。市としても、事務、職員の削減といった組織改革につながると考えられる。群馬県住宅供給公社は県営住宅の管理を長年にわたり県から委託されており、高崎市内の市営住宅と県営住宅の管理の一元化が可能となり、庁舎内に住宅供給公社の支所を設置することにより、市内の市営住宅と県営住宅の情報提供や入居時の諸手続が一か所で可能となり、市民サービスの向上が図れる。

### (3) 公社が受託している公営住宅の状況

公社が受託している公営住宅は次表のとおりである。

(単位：千円)

No.	管理自治体	管理開始	管理期間		管理規模		受託料	一戸あたり受託料
			自	至	団地数	戸数		
1	群馬県	H18.4	H30.4	R3.3	102	10,068	1,028,719	102.2
2	前橋市	H26.4	R2.4	R5.3	85	5,390	465,761	86.4
3	高崎市	H19.4	R2.4	R5.3	96	4,119	347,200	84.3
4	桐生市	H18.4	H29.4	R4.3	50	2,779	172,768	62.2
5	太田市	H18.4	H29.4	R4.3	40	3,136	324,907	103.6
6	館林市	H24.4	H30.4	R3.3	39	777	63,100	81.2
7	富岡市	H28.4	H31.4	R4.3	12	526	96,914	184.2
8	みなかみ町	H27.10	R2.4	R5.3	11	521	81,353	156.1
9	渋川市	H25.4	R2.4	R3.3	19	586	2,299	3.9

(資料：群馬県住宅供給公社「令和2年度 報告書」)

公社の報告書によると、上記のうち、渋川市は家賃等収納委託であり、それ以外は全て管理代行業務委託である。ただし、高崎市において管理代行業務委託は公営住宅82団地3,811戸であり、残りの260戸の公営住宅以外及び48戸の特定目的借上公共賃貸事業は家賃等収納委託となっている。

公社への委託料の一戸あたりの単価を比較すると、高崎市の委託料は低い水準と言える。

### (4) 公社への委託の成果について

建築住宅課へのヒアリングによると、市として公社は県内主要都市の公営住宅を管理しており、知見が蓄積されていることから、管理業務に対する効果効率が高いと判断している。具体的には、イレギュラーではあるが稀に発生する、入居者の特殊死といった事象への対応といった点では、公社ならではのネットワークと対応力が生かされているということである。

管理代行業務の委託には、一定の成果があるということが出来る。

## 第4章 財政の状況

### 1 高崎市の住環境支出の規模について

令和元年度の群馬県内12市の普通会計における歳出額に占める住宅費の比率は次表のとおりである。

高崎市は県内の市町村の中では歳出合計における住宅費の割合がやや低い水準であることが分かる。

(単位：千円)

順位	市町村	住宅費 ①	歳出合計 ②	住宅費割合 (①/②)
1	桐生市	1,030,369	45,115,411	2.28%
2	沼田市	388,192	23,824,625	1.63%
3	太田市	1,005,497	76,221,541	1.32%
4	富岡市	290,155	22,782,932	1.27%
5	館林市	242,979	27,172,603	0.89%
6	前橋市	1,015,474	138,933,088	0.73%
7	高崎市	1,047,138	164,220,833	0.64%
8	みどり市	120,721	19,147,229	0.63%
9	伊勢崎市	459,008	76,479,191	0.60%
10	渋川市	217,842	36,902,365	0.59%
11	安中市	106,797	23,162,782	0.46%
12	藤岡市	76,284	25,587,009	0.30%
合計		6,000,456	679,549,609	0.88%

(資料：総務省「市町村別決算状況調」)

### 2 高崎市住宅費の推移

平成28年度から令和2年度までの過去5年間の一般会計における住宅費と歳出合計の推移は次表のとおりである。

平成28年度と比較すると、住宅費は支出額、割合ともに年々減少している。

(単位：千円)

年度	住宅費 ①	歳出合計 ②	住宅費割合 (①/②)
令和2年度	1,026,221	201,846,530	0.51%
令和元年度	1,047,786	164,211,551	0.63%
平成30年度	1,068,550	161,807,106	0.66%
平成29年度	1,170,904	159,303,638	0.74%
平成28年度	1,446,623	161,816,809	0.89%

## 第5章 高崎市公営住宅等長寿命化計画について

高崎市は平成22年に国土交通省による社会資本整備総合交付金の事業として長寿命化計画を策定している。当該計画は将来維持すべき公営住宅戸数の決定や公営住宅の状態の把握、予防保全的な維持管理によりライフサイクルコストの縮減等が目的とされている。当初策定した計画の計画期間は10年で令和元年度末に計画期間が満了することに伴い、平成28年度に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」や社会経済情勢の変化等を踏まえ令和元年度に見直しを行った。

以下は長寿命化計画の抜粋である。

### 1 長寿命化計画の背景及び目的

#### 第1章 長寿命化計画の背景及び目的

##### 1-1 背景

国における戦後の住宅政策の一つとして、昭和26年（1951年）に公営住宅法が、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的に制定された。

また、平成18年（2006年）には、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

この法律の基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ舵を切っていくことが不可欠である。

こうしたストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっており、このような効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが重要となっている。

本市においても、平成22年（2010年）3月、「高崎市公営住宅等長寿命化計画」を策定したが、令和元年度（2019年度）末で計画期間が満了することに伴い、計画の見直しを行うこととする。

##### 1-2 目的

本計画は、平成28年（2016年）8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」により、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、各

団地や住棟の活用方針や整備内容を明らかにすることによって、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を図ることを目的とする。

#### 1-3 計画の位置付け

本計画は、国及び県における住生活基本計画、高崎市総合計画等の関連計画との整合を図りつつ、公営住宅等の長寿命化に関する計画を策定するものである。

#### 1-4 計画期間

本計画は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間の計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

## 2 長寿命化に関する基本方針

### 第3章 長寿命化に関する基本方針

本計画の基本方針は、以下のとおりとする。

#### 3-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・建築基準法に基づく定期点検や日常的な保守点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する
- ・管理する公営住宅の整備、管理データを住棟単位で整理する
- ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整理する

#### 3-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる

#### 3-3 セーフティネット住宅について

- ・公営住宅を補完するセーフティネット住宅を活用し、市内の住宅セーフティネット構築を促進する

### 3 長寿命化計画の検証

#### (1) データの正確性について

次表のとおり、長寿命化計画において数値に差異が生じていることが確認された。

具体的には、長寿命化計画の「2-4 市の管理する公営住宅等【図表 2-16】建設年度別構造別整備戸数」のうち、建物構造の集計が次表のとおり差異が生じている。

建物構造別集計

(単位：戸数)

建物構造	住宅管理システムデータ	長寿命化計画	差異
木造	447	455	8
簡易耐火平屋	180	172	△8
簡易耐火	510	510	0
低層耐火	48	120	72
中層耐火	2,514	2,442	△72
高層耐火	372	372	0
計	4,071	4,071	-

#### 意見 1 長寿命化計画における集計表について

長寿命化計画の建物構造別集計において、内訳戸数に差異を確認した。当該差異によって計画の修正等が発生することはないと判断されるが、中長期に及ぶ計画であるため、集計は正確であることが望まれる。

## 第6章 住宅管理システム情報について

建築住宅課では市営住宅の情報や入居者の情報を、住宅管理システムにて管理している。住宅管理システムが閲覧可能なパソコンは建築住宅課に3台設置されており、アクセスにはIDとパスワードで制限が設けられている。次の表は令和3年3月末における住宅管理システムのデータを一部抜粋したものである。

以降は当該情報を基に分析を行っている。

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	借上		アーバンハイツ		14	平成 13 年	5	36%	52	35,578	80		○	高層耐火 8 階建
高崎	借上	募集停止	クオリティプラザ内山		14	平成 13 年	4	29%	77	20,400	62		○	高層耐火 7 階建
高崎	借上	募集停止	ジークレフあら町		25	平成 15 年	7	28%	61	32,333	65		○	高層耐火 1 0 階建
高崎	借上	募集停止	ハートスクエア長建		14	平成 17 年	3	21%	48	33,309	66		○	高層耐火 9 階建
高崎	借上	募集停止	パールマンション		8	平成 13 年	2	25%	83	18,000	54		○	中層耐火 5 階建
高崎	借上		フローラさくら		20	平成 18 年	4	20%	52	39,919	83		○	高層耐火 6 階建
高崎	市営住宅		旭町市営住宅	1	9	平成元年	0	0%	60	40,578	69	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		旭町市営住宅	2	16	平成元年	2	13%	65	37,436	72			中層耐火 5 階建
高崎	市営住宅		高砂市営住宅	1	98	昭和 57 年	2	2%	66	25,062	87	○	○	高層耐火 1 0 階建
高崎	市営住宅		竜見 2 市営住宅	1	6	平成 8 年	1	17%	59	35,967	83			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		竜見 2 市営住宅	2	2	平成 8 年	0	0%	43	29,300	72			低層耐火平屋建て
高崎	市営住宅	募集停止	城南市営住宅	1	18	昭和 38 年	9	50%	73	9,044	32			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅	募集停止	城南市営住宅	2	15	昭和 38 年	4	27%	72	9,000	32			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅	募集停止	城南市営住宅	3	18	昭和 38 年	4	22%	75	8,257	32			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		並榎市営住宅	1	6	平成元年	0	0%	66	24,967	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		並榎市営住宅	2	6	平成 2 年	1	17%	56	25,140	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		並榎市営住宅	3	6	平成 3 年	0	0%	41	33,833	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		飯玉市営住宅	1	12	昭和 54 年	2	17%	57	22,360	59			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		東金井 1 市営住宅	A1	80	昭和 48 年	10	13%	74	21,613	76	○	○	高層耐火 1 0 階建



地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		東金井1市営住宅	A2	27	昭和53年	1	4%	67	21,950	89	○	○	高層耐火6階建
高崎	市営住宅		東金井2市営住宅	A3	24	昭和53年	0	0%	62	21,700	72			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		飯塚市営住宅	1	16	昭和53年	0	0%	61	21,113	66	○		中層耐火4階建
高崎	市営住宅		稲荷3市営住宅	1	6	平成8年	0	0%	59	38,783	86			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		稲荷3市営住宅	2	6	平成8年	1	17%	76	26,580	83			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		稲荷2市営住宅	1	4	昭和49年	0	0%	80	8,850	34	○		低層耐火2階建
高崎	市営住宅		稲荷2市営住宅	2	4	昭和49年	0	0%	72	9,025	34	○		低層耐火2階建
高崎	市営住宅		稲荷2市営住宅	3	4	昭和52年	0	0%	73	9,400	34	○		低層耐火2階建
高崎	市営住宅		岩押市営住宅	1	25	昭和55年	2	8%	64	23,143	76			中層耐火5階建
高崎	市営住宅		江木市営住宅	1	27	昭和52年	3	11%	55	20,987	71			中層耐火5階建
高崎	市営住宅		江木市営住宅	2	18	昭和53年	1	6%	62	21,659	72			中層耐火5階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	1	2	昭和60年	1	50%	44	18,700	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	2	4	昭和60年	0	0%	71	19,000	69			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	3	2	昭和60年	0	0%	49	24,500	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	4	2	昭和60年	1	50%	68	30,300	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	5	2	昭和61年	2	100%		-	69			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	6	3	昭和60年	0	0%	67	19,167	69			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	7	3	昭和60年	1	33%	47	24,650	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	8	2	昭和61年	0	0%	55	27,850	68			木造2階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	9	3	昭和61年	1	33%	51	30,450	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	10	4	昭和60年	2	50%	55	18,850	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	11	2	昭和60年	1	50%	71	18,700	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	12	4	昭和60年	2	50%	66	18,850	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	13	2	昭和60年	1	50%	47	31,100	71			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	14	2	昭和61年	0	0%	60	20,650	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	15	2	昭和61年	2	100%		-	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	16	2	昭和60年	1	50%	36	19,300	70			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	17	2	昭和61年	1	50%	59	30,300	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	18	2	昭和60年	1	50%	68	19,500	71			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	19	4	昭和60年	1	25%	68	26,633	68			木造2階建
高崎	市営住宅	募集停止	東貝沢市営住宅	20	3	昭和61年	3	100%		-	68			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	1	10	平成元年	0	0%	68	29,480	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	2	10	平成2年	0	0%	59	27,880	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	3	10	平成2年	2	20%	67	28,600	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	4	12	平成元年	1	8%	57	29,500	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	5	10	平成元年	5	50%	60	40,380	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	6	10	平成元年	5	50%	70	26,260	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	7	10	平成2年	2	20%	59	29,225	76			中層耐火3階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	8	10	平成2年	3	30%	67	36,214	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	9	8	平成2年	0	0%	60	29,088	77			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	10	10	平成2年	1	10%	61	29,522	77			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢天水市営住宅	11	10	平成2年	4	40%	57	25,083	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	1	2	昭和62年	0	0%	61	19,300	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	2	2	昭和62年	0	0%	62	24,350	65			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	3	2	昭和62年	0	0%	54	30,000	67			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	4	2	昭和62年	0	0%	39	19,000	65			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	5	2	昭和62年	0	0%	53	19,400	67			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	6	2	昭和62年	0	0%	66	19,000	65			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	7	2	昭和62年	0	0%	50	19,300	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	8	2	昭和62年	1	50%	33	19,300	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	9	2	昭和62年	0	0%	48	24,700	67			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	10	2	昭和62年	1	50%	64	29,900	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	11	2	昭和62年	0	0%	49	25,850	65			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	12	2	昭和62年	0	0%	63	24,600	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	13	2	昭和62年	1	50%	53	19,300	66			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	14	2	昭和62年	0	0%	64	24,350	65			木造2階建
高崎	市営住宅		東貝沢細井市営住宅	15	2	昭和62年	0	0%	61	19,400	67			木造2階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	1	6	平成4年	0	0%	70	33,683	78			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	2	6	平成4年	0	0%	62	30,050	75			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	3	6	平成4年	0	0%	69	24,160	75			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	4	6	平成4年	0	0%	67	23,600	80			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	5	6	平成4年	0	0%	58	38,833	80			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		貝沢市営住宅	6	6	平成4年	0	0%	60	29,967	80			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		日光市営住宅	1	12	平成2年	0	0%	65	33,425	78			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		日光市営住宅	2	16	平成2年	0	0%	62	23,625	76			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		日光市営住宅	3	12	平成3年	1	8%	59	24,155	75			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		石原市営住宅	1	18	昭和57年	1	6%	66	23,006	70			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		中石原市営住宅	1	24	昭和55年	3	13%	55	25,262	75			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		中石原市営住宅	2	8	昭和56年	0	0%	76	17,675	65	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		鶴辺市営住宅	1	12	平成4年	1	8%	61	30,127	73			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		鶴辺市営住宅	2	6	平成4年	1	17%	65	39,540	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		鶴辺市営住宅	3	6	平成4年	2	33%	71	22,925	73			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		鶴辺市営住宅	4	18	平成5年	9	50%	56	31,200	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		鶴辺市営住宅	5	12	平成5年	1	8%	45	30,191	77			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	1	6	平成元年	3	50%	53	34,500	74			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	2	9	平成元年	3	33%	64	27,517	73			中層耐火3階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	3	9	平成元年	1	11%	58	33,588	73			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	4	12	平成2年	0	0%	49	29,583	74			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	5	12	平成2年	1	8%	53	31,182	75			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		寺尾市営住宅	6	16	平成2年	9	56%	54	34,371	73			中層耐火4階建
高崎	市営住宅	募集停止	乗附市営住宅	1	4	昭和50年	3	75%	93	7,500	44			簡易耐火平屋建
高崎	市営住宅		上佐野市営住宅	1	12	昭和55年	5	42%	69	24,514	76			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上佐野市営住宅	2	9	昭和55年	0	0%	60	21,156	74			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上佐野市営住宅	3	6	昭和55年	2	33%	49	20,425	71			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	1	18	昭和58年	4	22%	61	20,800	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	2	18	昭和58年	7	39%	61	26,573	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	3	18	昭和58年	4	22%	52	24,971	75	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	4	12	昭和59年	3	25%	56	25,233	74	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	5	18	昭和58年	4	22%	58	22,679	75	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	6	12	昭和58年	3	25%	63	20,711	74	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	7	18	昭和59年	2	11%	60	24,033	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	8	18	昭和59年	1	6%	56	26,056	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	9	12	昭和59年	3	25%	66	19,775	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		佐野市営住宅	10	18	昭和59年	3	17%	61	26,227	75	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		北双葉市営住宅	1	30	昭和54年	4	13%	59	18,235	73	○		中層耐火5階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		中居市営住宅	1	30	昭和49年	4	13%	65	17,192	56	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	2	30	昭和49年	7	23%	71	14,213	49	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	3	30	昭和49年	8	27%	61	15,986	59	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	4	20	昭和50年	7	35%	64	16,023	59	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	5	30	昭和49年	9	30%	59	18,548	59	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	6	30	昭和49年	5	17%	72	15,412	54	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	7	50	昭和49年	8	16%	74	12,431	49	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	8	24	昭和51年	2	8%	63	16,882	59	○		中層耐火4階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	9	30	昭和52年	6	20%	66	21,742	68	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	10	30	昭和52年	4	13%	65	21,346	68	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	11	20	昭和52年	6	30%	56	19,400	66	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	12	30	昭和51年	6	20%	65	20,254	63	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	13	30	昭和51年	7	23%	67	18,030	65	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	14	30	昭和52年	1	3%	64	16,448	60	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	15	40	昭和51年	12	30%	58	19,964	59	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	16	40	昭和50年	11	28%	69	16,593	59	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居市営住宅	17	40	昭和50年	4	10%	72	17,219	56	○		中層耐火5階建
高崎	市営住宅		中居南市営住宅	1	24	平成元年	1	4%	54	29,839	76			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		中居南市営住宅	2	16	平成元年	2	13%	62	24,677	74			中層耐火4階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		中居南市営住宅	3	16	平成2年	2	13%	46	30,236	73			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		上小壩市営住宅	1	14	平成7年	1	7%	71	21,477	69	△(一部可)		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上小壩市営住宅	2	9	平成7年	2	22%	70	35,657	83	△(一部可)		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上小壩市営住宅	3	9	平成9年	0	0%	51	30,400	85	△(一部可)		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上小壩市営住宅	4	12	平成9年	6	50%	53	47,233	82	△(一部可)		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上小壩市営住宅	5	9	平成9年	1	11%	52	34,200	82	△(一部可)		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		上並榎市営住宅	1	20	昭和56年	3	15%	56	27,782	73			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		上並榎市営住宅	2	8	昭和56年	1	13%	65	22,914	68			中層耐火4階建
高崎	市営住宅		中尾市営住宅	1	9	平成5年	3	33%	55	37,967	83			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		中尾市営住宅	2	9	平成5年	1	11%	52	30,325	79			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		中尾市営住宅	3	9	平成5年	2	22%	46	34,186	83			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		中尾市営住宅	4	9	平成5年	2	22%	54	33,471	79			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	1	6	昭和63年	0	0%	63	22,017	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	2	6	昭和63年	1	17%	60	21,700	71	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	3	6	昭和63年	0	0%	61	26,500	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	4	6	昭和63年	0	0%	71	21,200	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	5	6	昭和63年	0	0%	67	27,033	73	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	6	6	昭和63年	0	0%	66	27,567	71	○		中層耐火3階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	7	6	昭和63年	0	0%	59	28,967	73	○		中層耐火3階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		井野市営住宅	8	18	昭和 61 年	1	6%	63	25,929	73	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	9	12	昭和 61 年	0	0%	67	19,917	71	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	10	16	昭和 62 年	1	6%	60	24,167	73	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		井野市営住宅	11	6	昭和 62 年	0	0%	73	25,933	71	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		小八木市営住宅	12	12	昭和 59 年	3	25%	52	23,256	71			中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		小八木市営住宅	13	28	昭和 59 年	5	18%	63	21,848	72			中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	1	12	平成 3 年	1	8%	60	34,970	70			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	2	12	平成 3 年	1	8%	52	22,336	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	3	9	平成 4 年	1	11%	60	23,375	72			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	4	6	平成 3 年	0	0%	65	35,883	70			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	5	12	平成 3 年	1	8%	58	25,100	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	6	6	平成 4 年	2	33%	64	21,950	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	7	12	平成 4 年	2	17%	54	29,740	70			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		浜尻市営住宅	8	12	平成 4 年	2	17%	46	27,660	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	1	12	平成 10 年	2	17%	68	24,890	83	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	2	18	平成 10 年	2	11%	55	26,981	83	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	3	12	平成 10 年	1	8%	62	26,427	83	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	4	12	平成 10 年	2	17%	66	23,320	87	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	5	12	平成 10 年	4	33%	62	21,338	86	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建



地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	㎡			
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	6	12	平成 10 年	0	0%	67	25,758	86	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	7	11	平成 12 年	4	36%	60	25,500	87	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	8	12	平成 12 年	0	0%	81	21,158	86	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	9	11	平成 12 年	2	18%	76	22,556	87	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	10	12	平成 13 年	2	17%	66	22,640	84	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	11	12	平成 11 年	3	25%	64	25,844	83	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	12	18	平成 12 年	5	28%	59	26,485	83	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	13	12	平成 13 年	2	17%	53	31,280	77	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	14	18	平成 14 年	4	22%	57	26,936	81	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		金井淵市営住宅	15	12	平成 14 年	3	25%	44	33,544	81	△ (一部可)	△ (一部)	準耐火 3 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	G	80	昭和 55 年	33	41%	60	24,549	73	○	○	高層耐火 1 0 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	H	16	昭和 55 年	5	31%	62	20,945	65	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	I	16	昭和 55 年	8	50%	61	15,738	65	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	J	24	昭和 55 年	11	46%	58	22,246	69	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	K	16	昭和 55 年	9	56%	65	22,029	69	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		鼻高市営住宅	L	24	昭和 55 年	13	54%	60	18,645	69	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		原郷市営住宅	1	12	昭和 62 年	1	8%	49	25,318	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		原郷市営住宅	2	12	昭和 62 年	1	8%	50	33,691	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		原郷市営住宅	3	12	昭和 62 年	2	17%	64	31,620	71			中層耐火 3 階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	1	6	昭和 61 年	5	83%	69	21,100	75			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	2	12	昭和 62 年	5	42%	57	23,114	74			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	3	9	昭和 62 年	2	22%	64	33,457	72			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	4	6	昭和 63 年	2	33%	47	25,800	71			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	5	12	昭和 63 年	1	8%	56	32,764	72			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上豊岡市営住宅	6	12	昭和 63 年	5	42%	56	25,871	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	1	18	平成 7 年	2	11%	57	28,844	83	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	2	7	平成 7 年	1	14%	59	22,517	70	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	3	12	平成 7 年	3	25%	59	38,433	83	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	4	7	平成 9 年	1	14%	57	34,467	74	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	5	10	平成 9 年	2	20%	62	30,100	79	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		中豊岡市営住宅	6	18	平成 9 年	3	17%	50	29,580	89	△ (一部可)		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		南新波市営住宅	1	12	平成 4 年	1	8%	46	26,336	77			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		南新波市営住宅	2	9	平成 4 年	0	0%	52	33,744	73			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		南新波市営住宅	3	9	平成 3 年	3	33%	55	30,567	76			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		南新波市営住宅	4	12	平成 3 年	1	8%	66	30,336	72			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上大類市営住宅	1	18	昭和 56 年	1	6%	64	23,482	70	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上大類市営住宅	2	18	昭和 56 年	1	6%	71	23,313	70	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		上大類市営住宅	3	6	昭和 57 年	0	0%	61	19,583	71	○		中層耐火 3 階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		上大類市営住宅	4	12	昭和 57 年	1	8%	64	23,736	74	○		中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		根小屋市営住宅	1	6	平成 5 年	1	17%	65	38,300	82			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		根小屋市営住宅	2	6	平成 5 年	4	67%	64	24,500	82			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		根小屋市営住宅	3	18	平成 5 年	8	44%	63	44,870	82			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		根小屋市営住宅	4	18	平成 5 年	6	33%	62	27,409	78			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		根小屋市営住宅	5	6	平成 5 年	1	17%	62	36,420	78			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	1	4	平成 18 年	0	0%	69	23,050	68	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	2	8	平成 18 年	0	0%	68	30,600	71	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	3	4	平成 18 年	0	0%	75	34,900	68	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	4	8	平成 18 年	0	0%	71	19,750	68	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	5	8	平成 18 年	0	0%	56	29,750	71	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	6	8	平成 19 年	0	0%	57	26,714	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	7	4	平成 19 年	0	0%	76	20,000	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	8	4	平成 19 年	0	0%	63	20,000	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	9	4	平成 19 年	0	0%	73	23,725	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	10	4	平成 19 年	0	0%	77	22,800	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	11	4	平成 19 年	1	25%	62	22,767	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	12	8	平成 19 年	1	13%	66	32,486	67	△ (一部可)		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	13	4	平成 20 年	0	0%	58	37,450	66	△ (一部可)		木造 2 階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		山名市営住宅	14	8	平成 20 年	0	0%	62	21,100	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	15	8	平成 20 年	0	0%	57	21,588	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	16	8	平成 20 年	0	0%	61	19,300	62	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	17	8	平成 21 年	1	13%	50	21,414	68	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	18	4	平成 21 年	0	0%	48	20,350	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	19	8	平成 21 年	0	0%	51	21,175	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	20	8	平成 21 年	0	0%	42	19,525	62	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	21	8	平成 23 年	2	25%	46	21,483	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	22	8	平成 23 年	0	0%	50	21,525	67	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		山名市営住宅	23	8	平成 23 年	1	13%	50	22,857	62	△（一部可）		木造 2 階建
高崎	市営住宅		岩鼻市営住宅	1	6	平成 6 年	0	0%	48	26,800	66			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅		岩鼻市営住宅	2	9	平成 6 年	2	22%	47	37,014	78			中層耐火 3 階建
高崎	市営住宅	募集停止	岩鼻市営住宅	旧 1	3	昭和 33 年	2	67%	66	3,100	35			木造平屋建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	1	24	昭和 47 年	5	21%	70	11,768	49	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	2	24	昭和 46 年	5	21%	70	12,000	49	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	3	24	昭和 45 年	7	29%	70	13,071	48	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	4	24	昭和 47 年	7	29%	67	12,812	49	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	5	24	昭和 46 年	9	38%	67	13,227	49	○		中層耐火 4 階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	6	24	昭和 45 年	6	25%	66	12,333	48	○		中層耐火 4 階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	8	6	昭和47年	3	50%	72	10,600	43	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	9	6	昭和46年	2	33%	83	10,300	44	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	10	6	昭和46年	4	67%	78	8,500	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	11	6	昭和47年	2	33%	67	11,600	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	12	6	昭和47年	1	17%	79	9,640	43	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	13	6	昭和46年	1	17%	57	10,680	44	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	14	6	昭和46年	3	50%	82	8,400	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	15	6	昭和47年	3	50%	71	8,500	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	16	6	昭和47年	1	17%	74	9,520	43	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	17	6	昭和46年	2	33%	77	12,625	44	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	18	6	昭和46年	4	67%	74	8,200	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	19	6	昭和47年	3	50%	71	9,867	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	20	6	昭和47年	2	33%	74	9,850	43	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	21	6	昭和47年	6	100%		-	43	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	22	6	昭和46年	3	50%	68	17,800	44	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	23	6	昭和46年	2	33%	75	11,225	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	24	6	昭和45年	2	33%	71	8,450	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	25	6	昭和45年	5	83%	76	8,600	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	26	6	昭和46年	2	33%	74	9,775	44	○		簡易耐火2階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	27	6	昭和45年	3	50%	66	11,700	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	28	6	昭和45年	3	50%	72	12,300	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	29	6	昭和45年	3	50%	74	8,833	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	30	6	昭和45年	6	100%		-	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	31	6	昭和45年	0	0%	61	11,867	44	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	32	6	昭和45年	3	50%	81	8,200	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅		綿貫市営住宅	33	6	昭和45年	3	50%	74	8,200	40	○		簡易耐火2階建
高崎	市営住宅	募集停止	八幡前市営住宅	1	2	昭和28年	2	100%		-	36			木造平屋建
高崎	市営住宅	募集停止	倉賀野東市営住宅	1	6	昭和53年	6	100%		-	63			低層耐火2階建
高崎	市営住宅		大応寺市営住宅	1	12	平成2年	1	8%	55	24,345	74			中層耐火3階建
高崎	市営住宅		筑縄市営住宅	1	9	平成5年	0	0%	57	27,033	78			中層耐火3階建
倉渕	市営住宅		湯ヶ沢市営住宅	A	2	昭和61年	0	0%	85	18,500	66			木造2階建
倉渕	市営住宅		湯ヶ沢市営住宅	B	2	昭和61年	0	0%	64	15,000	66			木造2階建
倉渕	市営住宅		湯ヶ沢市営住宅	C	2	昭和61年	0	0%	66	17,950	66			木造2階建
倉渕	市営住宅		湯ヶ沢市営住宅	D	2	昭和61年	1	50%	86	14,400	66			木造2階建
倉渕	市営住宅		落合ふるさと住宅	A	1	平成6年	0	0%	59	41,000	97			木造2階建
倉渕	市営住宅		落合ふるさと住宅	B	1	平成6年	0	0%	54	41,000	97			木造2階建
倉渕	市営住宅		落合ふるさと住宅	C	1	平成8年	0	0%	55	41,000	97			木造2階建
倉渕	市営住宅		落合ふるさと住宅	D	1	平成8年	0	0%	48	41,000	97			木造2階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
倉測	市営住宅		落合ふるさと住宅	E	1	平成 8 年	0	0%	49	41,000	97			木造 2 階建
倉測	市営住宅		梨子本ふるさと住宅	A	1	平成 11 年	1	100%		-	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		梨子本ふるさと住宅	B	1	平成 11 年	0	0%	39	26,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		梨子本ふるさと住宅	C	1	平成 11 年	0	0%	43	26,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		梨子本ふるさと住宅	D	1	平成 11 年	0	0%	38	26,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		大谷戸ふるさと住宅	A	1	平成 4 年	0	0%	41	41,000	97			木造 2 階建
倉測	市営住宅		大谷戸ふるさと住宅	B	1	平成 4 年	0	0%	55	41,000	97			木造 2 階建
倉測	市営住宅		大谷戸ふるさと住宅	C	1	平成 4 年	0	0%	60	41,000	97			木造 2 階建
倉測	市営住宅		大谷戸ふるさと住宅	D	1	平成 5 年	0	0%	51	41,000	95			木造 2 階建
倉測	市営住宅		田子塚住宅	A	1	昭和 47 年	0	0%	72	6,000	50			木造平屋建
倉測	市営住宅		田子塚住宅	B	1	昭和 47 年	0	0%	58	6,000	50			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	A	1	平成 14 年	0	0%	35	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	B	1	平成 14 年	0	0%	41	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	C	1	平成 14 年	0	0%	51	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	D	1	平成 14 年	0	0%	50	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	E	1	平成 14 年	1	100%		-	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	F	1	平成 14 年	0	0%	44	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	G	1	平成 14 年	0	0%	29	30,000	79			木造平屋建
倉測	市営住宅		岩氷ふるさと住宅	H	1	平成 14 年	0	0%	29	30,000	79			木造平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	1	1	平成 20 年	0	0%	38	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	2	1	平成 20 年	0	0%	47	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	3	1	平成 20 年	0	0%	37	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	4	1	平成 20 年	0	0%	43	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	5	1	平成 20 年	0	0%	33	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	6	1	平成 20 年	0	0%	42	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	7	1	平成 21 年	0	0%	43	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	8	1	平成 21 年	0	0%	38	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	9	1	平成 21 年	0	0%	45	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	10	1	平成 21 年	0	0%	40	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	11	1	平成 21 年	0	0%	43	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	12	1	平成 21 年	0	0%	43	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	13	1	平成 27 年	0	0%	30	32,000	79			木造平屋建
倉渕	市営住宅		上原ふるさと住宅	14	1	平成 27 年	0	0%	39	32,000	79			木造平屋建
群馬	市営住宅	募集停止	中泉市営住宅	1	4	昭和 53 年	1	25%	62	19,400	55	○		簡易耐火 2 階建
群馬	市営住宅		中里市営住宅	A	6	昭和 54 年	0	0%	60	18,200	55	○		簡易耐火 2 階建
群馬	市営住宅		中里市営住宅	B	6	昭和 54 年	1	17%	71	15,520	55	○		簡易耐火 2 階建
群馬	市営住宅		中里市営住宅	C	6	昭和 54 年	2	33%	61	14,600	55	○		簡易耐火 2 階建
群馬	市営住宅		中泉村合市営住宅	1	2	昭和 47 年	0	0%	73	7,000	56	○		簡易耐火 2 階建



地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
群馬	市営住宅		中泉村合市営住宅	2	2	昭和47年	0	0%	81	7,000	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		中泉中筋市営住宅	1	2	昭和49年	0	0%	55	7,300	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		中泉中筋市営住宅	2	2	昭和49年	0	0%	77	7,000	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		中泉中筋市営住宅	3	2	昭和49年	0	0%	80	7,300	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		中泉中筋市営住宅	4	2	昭和49年	0	0%	65	10,100	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		中泉中筋市営住宅	5	2	昭和49年	0	0%	65	8,050	56	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	1	2	昭和50年	0	0%	78	7,600	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	2	2	昭和50年	1	50%	48	7,600	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	3	2	昭和50年	0	0%	66	7,600	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	4	2	昭和51年	0	0%	65	7,600	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	5	2	昭和51年	0	0%	85	7,000	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	6	2	昭和51年	0	0%	59	7,300	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	7	2	昭和52年	1	50%	30	7,600	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	8	2	昭和52年	0	0%	72	7,300	67	○		簡易耐火2階建
群馬	市営住宅		保渡田市営住宅	9	2	昭和52年	0	0%	70	8,050	67	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅	募集停止	新町2区第1団地	1	1	昭和28年	1	100%		-	39			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町2区第1団地	2	1	昭和28年	1	100%		-	39			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町2区第1団地	3	1	昭和28年	1	100%		-	39			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町3区第1団地	1	2	昭和31年	2	100%		-	28			木造平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
新町	市営住宅	募集停止	新町3区第1団地	3	2	昭和31年	1	50%	74	1,600	28			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町3区第1団地	5	2	昭和31年	1	50%	94	1,600	28			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	1	1	昭和28年	0	0%	74	1,000	28			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	2	1	昭和28年	0	0%	75	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	3	1	昭和28年	0	0%	85	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	4	1	昭和28年	1	100%		-	28			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	5	1	昭和28年	1	100%		-	28			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	6	1	昭和28年	0	0%	70	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	8	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	10	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第1団地	11	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第2団地	2	1	昭和29年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第2団地	3	1	昭和29年	0	0%	95	1,500	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第2団地	4	1	昭和29年	0	0%	67	1,500	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	1	1	昭和36年	0	0%	62	5,700	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	2	1	昭和36年	1	100%		-	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	3	1	昭和36年	1	100%		-	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	4	1	昭和36年	0	0%	84	2,800	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	5	1	昭和36年	1	100%		-	30			木造平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	6	2	昭和36年	1	50%	51	5,700	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	8	2	昭和36年	2	100%		-	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	10	2	昭和36年	1	50%	56	9,800	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	12	1	昭和36年	0	0%	81	3,200	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	13	1	昭和36年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	14	2	昭和36年	1	50%	79	2,800	30			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	18	1	昭和36年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	19	1	昭和36年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町7区第3団地	20	1	昭和36年	0	0%	69	3,200	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	1	1	昭和28年	0	0%	89	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	4	1	昭和28年	0	0%	74	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	5	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	8	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	9	1	昭和28年	0	0%	72	1,300	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	10	1	昭和28年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町9区第1団地	13	1	昭和28年	0	0%	72	1,900	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	2	1	昭和35年	0	0%	81	3,000	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	3	1	昭和35年	1	100%		-	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	5	1	昭和35年	1	100%		-	35			木造平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	6	1	昭和35年	0	0%	81	3,000	35			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	7	1	昭和35年	0	0%	75	2,500	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	8	1	昭和35年	1	100%		-	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	9	2	昭和35年	1	50%	83	2,900	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	11	2	昭和35年	1	50%	69	2,500	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	13	2	昭和35年	2	100%		-	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	15	2	昭和35年	2	100%		-	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	17	2	昭和35年	0	0%	77	2,550	29			木造平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	19	4	昭和35年	2	50%	71	6,850	29			簡易耐火平屋建
新町	市営住宅	募集停止	新町10区第9団地	23	4	昭和35年	2	50%	76	2,900	29			簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	1	4	昭和44年	0	0%	70	5,700	37	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	2	6	昭和44年	3	50%	71	5,800	37	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	3	6	昭和44年	5	83%	66	9,200	37	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	4	4	昭和44年	1	25%	81	5,400	35	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	5	6	昭和45年	0	0%	76	6,633	34	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	6	6	昭和45年	2	33%	80	5,500	34	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	7	6	昭和45年	0	0%	77	5,500	34	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	8	6	昭和45年	3	50%	82	10,500	44	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	9	4	昭和46年	0	0%	75	6,400	36	○		簡易耐火平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	㎡			
新町	市営住宅		新町中河原団地	10	4	昭和46年	1	25%	67	8,900	36	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	11	4	昭和46年	0	0%	75	6,150	36	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	12	4	昭和46年	0	0%	76	6,300	36	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	13	4	昭和46年	0	0%	76	6,150	36	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	14	6	昭和47年	5	83%	72	10,900	44	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	15	6	昭和47年	0	0%	80	10,567	40	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	16	6	昭和48年	1	17%	78	11,425	43	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	17	6	昭和48年	2	33%	61	13,340	46	○		簡易耐火2階建
新町	市営住宅		新町中河原団地	18	6	昭和49年	1	17%	73	8,600	45	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	19	6	昭和49年	1	17%	73	8,600	45	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	20	6	昭和50年	0	0%	80	9,383	48	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町中河原団地	21	6	昭和50年	1	17%	73	9,800	48	○		簡易耐火平屋建
新町	市営住宅		新町つくし団地	1	24	平成19年	0	0%	70	28,300	84	△(一部可)		中層耐火4階建
新町	市営住宅		新町つくし団地	2	24	平成20年	1	4%	62	27,765	84	△(一部可)		中層耐火4階建
新町	市営住宅		新町つくし団地	3	24	平成21年	3	13%	55	32,590	84	△(一部可)		中層耐火4階建
榛名	市営住宅	募集停止	駒寄市営住宅	1	3	昭和40年	2	67%	82	2,800	37			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	駒寄市営住宅	2	3	昭和42年	2	67%	90	2,900	37			木造平屋建
榛名	市営住宅		根古屋市営住宅	A	18	昭和61年	8	44%	68	18,680	56			中層耐火3階建
榛名	市営住宅		根古屋市営住宅	B	32	昭和62年	12	38%	48	19,080	56			中層耐火4階建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
榛名	市営住宅		桜市営住宅	1	8	昭和 51 年	1	13%	67	7,171	44	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		中河原市営住宅	1	4	昭和 47 年	1	25%	65	5,000	36	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		中河原市営住宅	2	4	昭和 47 年	0	0%	65	4,475	34	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		中河原市営住宅	3	6	昭和 48 年	0	0%	73	5,333	36	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		中河原市営住宅	4	8	昭和 48 年	1	13%	78	4,843	33	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		城山市営住宅	1	10	昭和 49 年	1	10%	68	4,767	40	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		城山市営住宅	2	10	昭和 50 年	1	10%	60	5,911	45	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		城山市営住宅	3	2	昭和 51 年	0	0%	80	6,000	47	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		城山市営住宅	4	10	昭和 49 年	1	10%	75	4,511	37	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅		城山市営住宅	5	10	昭和 50 年	1	10%	68	5,656	42	○		簡易耐火平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	神山市営住宅	1	12	昭和 37 年	8	67%	77	1,975	30			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	神山市営住宅	2	10	昭和 38 年	4	40%	71	2,767	32			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	神山市営住宅	3	4	昭和 40 年	3	75%	64	2,500	32			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	奥原市営住宅	1	10	昭和 42 年	4	40%	70	4,333	40			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	奥原市営住宅	2	13	昭和 43 年	5	38%	69	4,438	40			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	トドメキ市営住宅	1	10	昭和 38 年	5	50%	75	2,200	36			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	トドメキ市営住宅	2	6	昭和 40 年	5	83%	72	2,600	37			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	三ツ子沢市営住宅	1	10	昭和 45 年	6	60%	73	3,000	32			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	三ツ子沢市営住宅	2	5	昭和 46 年	5	100%		-	32			木造平屋建

地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
榛名	市営住宅	募集停止	三ツ子沢市営住宅	3	5	昭和46年	3	60%	64	4,100	36			木造平屋建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	1	2	昭和46年	2	100%		-	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	2	2	昭和46年	0	0%	73	3,000	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	3	2	昭和46年	2	100%		-	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	4	2	昭和46年	0	0%	55	3,000	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	5	2	昭和46年	0	0%	101	3,000	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	6	2	昭和46年	2	100%		-	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	7	2	昭和47年	1	50%	86	3,000	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	8	2	昭和47年	2	100%		-	0			簡易耐火2階建
榛名	市営住宅	募集停止	井ノ下地区住宅	9	2	昭和47年	0	0%	76	3,000	0			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	下原市営住宅	1	1	昭和40年	0	0%	72	4,800	36			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下原市営住宅	2	1	昭和40年	1	100%		-	32			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下原市営住宅	3	1	昭和40年	1	100%		-	32			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下原市営住宅	4	1	昭和40年	1	100%		-	32			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下原市営住宅	5	1	昭和40年	0	0%	81	4,300	32			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	八東市営住宅	1	4	昭和43年	1	25%	75	3,800	32			簡易耐火平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	八東市営住宅	2	4	昭和43年	2	50%	85	4,600	32			簡易耐火平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	八東市営住宅	3	4	昭和44年	2	50%	76	4,000	32			簡易耐火平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	八東市営住宅	4	4	昭和44年	2	50%	74	5,650	36			簡易耐火平屋建

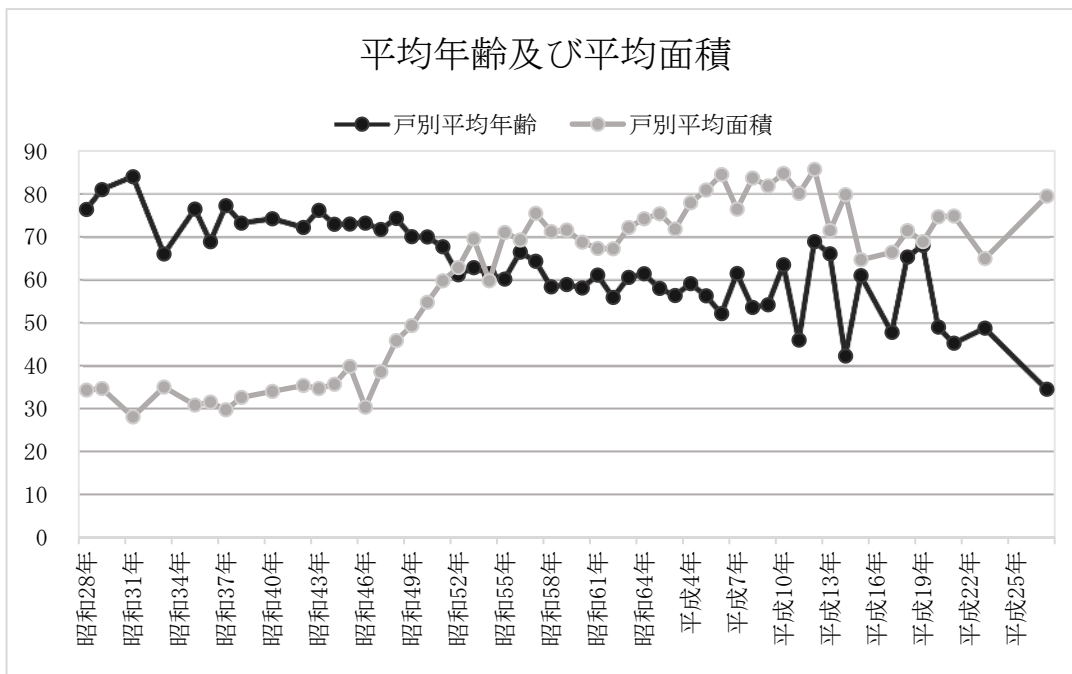
地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	㎡			
吉井	市営住宅	募集停止	八東市営住宅	5	4	昭和45年	3	75%	70	4,800	36			簡易耐火平屋建
吉井	市営住宅		上居合市営住宅	A	16	昭和58年	2	13%	55	18,700	59	○		中層耐火4階建
吉井	市営住宅		上居合市営住宅	B	12	昭和59年	2	17%	56	22,700	63	○		中層耐火3階建
吉井	市営住宅		上居合市営住宅	C	12	昭和62年	4	33%	57	25,725	59	○		中層耐火3階建
吉井	市営住宅		上居合市営住宅	D	12	昭和61年	0	0%	63	29,100	63	○		中層耐火3階建
吉井	市営住宅		本郷市営住宅	A	6	平成3年	2	33%	50	28,800	63			低層耐火2階建
吉井	市営住宅		本郷市営住宅	B	6	平成4年	1	17%	64	20,000	63			低層耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	下北原市営住宅	1	1	昭和35年	0	0%	89	2,100	30			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下北原市営住宅	3	1	昭和35年	0	0%	84	2,100	30			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下北原市営住宅	4	1	昭和35年	0	0%	67	2,100	30			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下北原市営住宅	5	1	昭和35年	0	0%	66	3,700	30			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	下北原市営住宅	6	1	昭和35年	1	100%		-	36			木造平屋建
吉井	市営住宅		下北原市営住宅A団地	1	8	平成8年	0	0%	46	23,850	70			低層耐火2階建
吉井	市営住宅		下北原市営住宅A団地	2	8	平成8年	0	0%	48	24,300	70			低層耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	1	6	昭和47年	6	100%		-	43			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	2	6	昭和47年	5	83%	62	23,000	43			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	3	6	昭和47年	2	33%	73	7,825	39			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	4	6	昭和47年	6	100%		-	39			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	5	4	昭和48年	2	50%	79	8,800	46			簡易耐火2階建



地域名	区分	募集状況	団地名	棟	戸数	竣工年度	空き家数	空き家率	平均値			単身入居	エレベーター	構造
									年齢	家賃	面積			
									歳	円	m <sup>2</sup>			
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	6	4	昭和48年	0	0%	77	8,275	43			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	7	4	昭和48年	4	100%		-	43			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	8	8	昭和49年	3	38%	74	10,220	50			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅	募集停止	柏田市営住宅	9	6	昭和49年	3	50%	74	8,900	46			簡易耐火2階建
吉井	市営住宅		馬庭市営住宅	1	12	平成7年	6	50%	52	31,417	70			中層耐火3階建
吉井	市営住宅	募集停止	岩崎市営住宅	1	2	昭和42年	0	0%	75	4,300	32			木造平屋建
吉井	市営住宅	募集停止	岩崎市営住宅	2	2	昭和42年	0	0%	54	5,450	32			木造平屋建
合計					4,071									
高崎	多機能型住宅整備事業		レジデンス田町		64	平成28年	24	38%	25	25,744	22		○	高層耐火10階建

## 1 市営住宅の竣工年度別の戸別平均面積及び入居者の平均年齢について

竣工年度が古い市営住宅は高齢の世代が多く入居しており、竣工年度が新しい市営住宅は面積が広く住環境が改善されていることから、若い世代が入居している傾向が見られる。



## 2 市営住宅の竣工年度別の家賃について

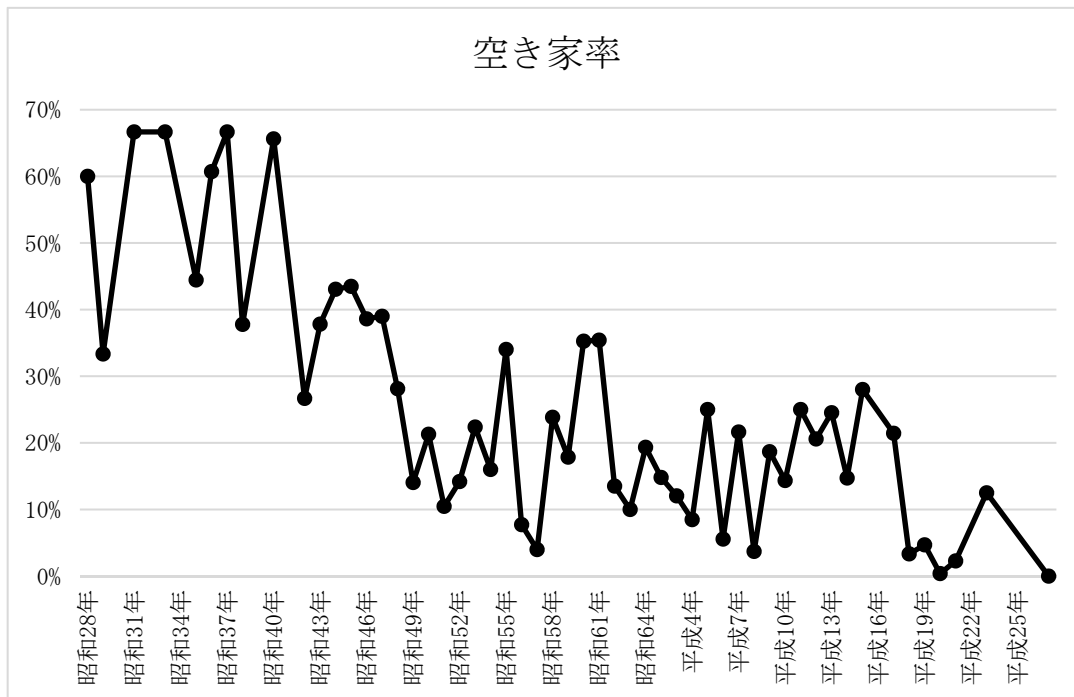
家賃については平均面積のグラフと形状が近似しており、面積に比例して高くなっていく傾向が見られる。



### 3 市営住宅の竣工年度別の空き家の状況について

空き家率は竣工年度が古い市営住宅程高いが、昭和49年頃からは一定の割合を保持している。

当該年代から市営住宅の面積が広くなり住環境が改善されていることから、竣工年度の古さよりも面積が影響している可能性が考えられる。



### 4 バリアフリーへの対応について

次の表は中層階以上の市営住宅を抽出したものである。バリアフリー、特にエレベーターが設定されている住宅は高層階に限られている。

構造	長寿命化計画	市営住宅名	平均年齢	エレベーター
高層耐火10階建	維持管理	高砂市営住宅	66	○
高層耐火10階建	維持管理	東金井1市営住宅	74	○
高層耐火10階建	維持管理	鼻高市営住宅	60	○
高層耐火10階建	対象外(借上住宅)	ジークレフあら町	61	○
高層耐火9階建	対象外(借上住宅)	ハートスクエア長建	48	○
高層耐火8階建	対象外(借上住宅)	アーバンハイツ	52	○
高層耐火7階建	対象外(借上住宅)	クオリティプラザ内山	77	○
高層耐火6階建	維持管理	東金井1市営住宅	67	○
高層耐火6階建	対象外(借上住宅)	フローラさくら	52	○
中層耐火5階建	維持管理	旭町市営住宅	65	

構造	長寿命化計画	市営住宅名	平均年齢	エレベーター
中層耐火5階建	維持管理	岩押市営住宅	64	
中層耐火5階建	維持管理	江木市営住宅	59	
中層耐火5階建	維持管理	中居市営住宅	65	
中層耐火5階建	維持管理	北双葉市営住宅	59	
中層耐火5階建	対象外（借上住宅）	パールマンション	83	○
中層耐火4階建	維持管理	井野市営住宅	60	
中層耐火4階建	維持管理	根古屋市営住宅	48	
中層耐火4階建	維持管理	小八木市営住宅	58	
中層耐火4階建	維持管理	上居合市営住宅	55	
中層耐火4階建	維持管理	上並榎市営住宅	61	
中層耐火4階建	維持管理	新町つくし団地	62	
中層耐火4階建	維持管理	中居市営住宅	63	
中層耐火4階建	維持管理	中居南市営住宅	54	
中層耐火4階建	維持管理	東金井4市営住宅	62	
中層耐火4階建	維持管理	飯塚市営住宅	61	
中層耐火4階建	維持管理	鼻高市営住宅	61	
中層耐火4階建	改善	寺尾市営住宅	54	
中層耐火4階建	改善	日光市営住宅	62	
中層耐火4階建	建替	綿貫市営住宅	68	
中層耐火3階建	維持管理	旭町市営住宅	60	
中層耐火3階建	維持管理	井野市営住宅	65	
中層耐火3階建	維持管理	稲荷3市営住宅	67	
中層耐火3階建	維持管理	岩鼻市営住宅	48	
中層耐火3階建	維持管理	原郷市営住宅	54	
中層耐火3階建	維持管理	根古屋市営住宅	68	
中層耐火3階建	維持管理	佐野市営住宅	59	
中層耐火3階建	維持管理	上居合市営住宅	59	
中層耐火3階建	維持管理	上佐野市営住宅	59	
中層耐火3階建	維持管理	上小埜市営住宅	60	
中層耐火3階建	維持管理	上大類市営住宅	65	
中層耐火3階建	維持管理	上豊岡市営住宅	58	
中層耐火3階建	維持管理	石原市営住宅	66	
中層耐火3階建	維持管理	大応寺市営住宅	55	
中層耐火3階建	維持管理	筑縄市営住宅	57	

構造	長寿命化計画	市営住宅名	平均年齢	エレベーター
中層耐火3階建	維持管理	中石原市営住宅	66	
中層耐火3階建	維持管理	中豊岡市営住宅	57	
中層耐火3階建	維持管理	東貝沢天水市営住宅	62	
中層耐火3階建	維持管理	馬庭市営住宅	52	
中層耐火3階建	維持管理	並榎市営住宅	54	
中層耐火3階建	維持管理	竜見2市営住宅	59	
中層耐火3階建	改善	貝沢市営住宅	64	
中層耐火3階建	改善	根小屋市営住宅	63	
中層耐火3階建	改善	寺尾市営住宅	55	
中層耐火3階建	改善	中尾市営住宅	52	
中層耐火3階建	改善	鶴辺市営住宅	60	
中層耐火3階建	改善	南新波市営住宅	55	
中層耐火3階建	改善	日光市営住宅	62	
中層耐火3階建	改善	浜尻市営住宅	57	
中層耐火3階建	用途廃止	城南市営住宅	73	
中層耐火3階建	用途廃止	飯玉市営住宅	57	
準耐火3階建	維持管理	金井淵市営住宅	63	△（一部有）

## 意見2 バリアフリーへの対応について

中層階（3階～5階）の市営住宅において、エレベーターが設置されていない。中層階の入居者の平均年齢も高齢化が進行していることから、長寿命化計画において用途廃止または建替とされているもの以外、つまり将来的にも使用していく市営住宅については、エレベーターの設置が望まれる。

## 第7章 市営住宅ならびに住宅行政に関連する監査結果及び意見

### 1 市営住宅の応募・入居手続

#### (1) 市営住宅の申込資格について

高崎市市営住宅は、公営住宅法等の法律に基づき、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを困窮する低所得者に対して低廉な家賃で提供することにより国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという趣旨に基づいて整備されている。そのため「住宅に困窮する低所得者」という側面から入居者に一定の資格条件が定められている。

##### ① 入居者資格

高崎市市営住宅条例第6条は市営住宅に入居することができる者の条件を入居資格として規定しているが、その概要は次のとおりである。

ア 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚約の予定者を含む。）があること

イ 現在、住宅に困っていることが明らかなこと

ウ 市町村税を滞納していない者であること

エ 高崎市内に1月以上在住し、又は高崎市内に勤務住所を有するものであること

オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定する暴力団員でないこと

カ その者の収入が次項で触れる一定の金額を超えないこと

なお、老人、身体障がい者、生活保護受給者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として高崎市市営住宅条例第6条第1項で定めるものはアによらず単身で申し込むことができるようになっている。

##### ② 入居収入基準について

市営住宅に入居申込み可能な収入の上限を入居収入基準という。入居収入基準は、申込人（同居しようとする親族がいる場合は合算）の年間所得金額から各種控除を行い、それを12か月で割った金額である。

現状の入居収入基準は次のとおりである。

- ・市営住宅：原則階層 158,000円以下
- ・市営住宅：裁量階層（注5） 214,000円以下
- ・改良住宅：原則階層 114,000円以下
- ・改良住宅：裁量階層（注5） 139,000円以下

注5 裁量階層とは、入居者が老人、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令に定める者をいう。

## (2) 募集手続の概要

入居希望者に対する一般的な募集手続は次のとおりである。

### ① 入居者の募集方法

入居者の募集方法について公営住宅法第22条では、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その他政令で定める特別の事由がある場合において、特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない、入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民に周知できるような方法で行わなければならないとしている。

この法律に基づき、高崎市市営住宅条例第4条第1項では、入居者の公募を次に掲げる方法のうち2つ以上の方法によって行うものとしている。

- ア 広報紙
- イ 新聞
- ウ ラジオ
- エ その他の方法

### ② 入居者の選考方法

入居者の選考などについて公営住宅法第25条第1項では、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならないとしている。

### ③ 募集時期

入居希望者の募集時期については、一般向け住宅とふるさと住宅で異なっている。

(定期募集) …ふるさと住宅

広報やホームページで募集している。

(随時募集) …市営住宅 (一般向け住宅)

募集対象住宅の一覧は、市役所9階公社で配布しており、ホームページ等でも公表が行われている。

申込みは、原則、先着順であり、公社の他、各支所で受け付けている。

### ④ 建替に際しての新規募集方法

高崎市では、従前の市営住宅が補修や補強を行っても建物の安全性の確保が期待できない場合や建物の長寿命化が望めない場合には集約建替を行っている。

既存の住宅に住んでいた入居者は、新築後建替住宅に優先的に移転し、それでも空室がある場合のみ、公募によって募集を行っている。

実施年度	実施地区（戸数）
平成 21 年度	山名市営住宅（28 戸）
平成 23 年度	山名市営住宅（24 戸）

⑤ 公営住宅

公営住宅法の規定に基づき建設または借り上げた住宅である。

ア 建設住宅

名称	位置	建設年度	戸数
高砂市営住宅	高崎市高砂町	昭和 56 年度	98 戸
竜見 2 市営住宅	高崎市竜見町	平成 8 年度	8 戸
並榎市営住宅	高崎市並榎町	平成元年度	18 戸
飯玉市営住宅	高崎市飯玉町	昭和 53 年度	12 戸
東金井 1 市営住宅	高崎市飯塚町	昭和 53 年度	27 戸
東金井 2 市営住宅	高崎市飯塚町	昭和 53 年度	24 戸
飯塚市営住宅	高崎市飯塚町	昭和 53 年度	16 戸
稲荷 2 市営住宅	高崎市稲荷町	昭和 52 年度	4 戸
稲荷 3 市営住宅	高崎市稲荷町	平成 8 年度	12 戸
岩押市営住宅	高崎市岩押町	昭和 54 年度	25 戸
江木市営住宅	高崎市江木町	昭和 52 年度	27 戸
		昭和 53 年度	18 戸
東貝沢市営住宅	高崎市東貝沢町一丁目	昭和 60 年度	36 戸
		昭和 61 年度	16 戸
東貝沢天水市営住宅	高崎市東貝沢町四丁目	平成元年度	42 戸
		平成 2 年度	68 戸
東貝沢細井市営住宅	高崎市東貝沢町一丁目	昭和 62 年度	30 戸
貝沢市営住宅	高崎市貝沢町	平成 4 年度	36 戸
日光市営住宅	高崎市日光町	平成 2 年度	28 戸
		平成 3 年度	12 戸
石原市営住宅	高崎市石原町	昭和 57 年度	18 戸
中石原市営住宅	高崎市石原町	昭和 54 年度	24 戸
		昭和 56 年度	8 戸
鶴辺市営住宅	高崎市石原町	平成 4 年度	24 戸
		平成 5 年度	30 戸
寺尾市営住宅	高崎市寺尾町	平成元年度	24 戸
		平成 2 年度	40 戸



名称	位置	建設年度	戸数
乗附市営住宅	高崎市乗附町	昭和 50 年度	4 戸
上佐野市営住宅	高崎市上佐野町	昭和 54 年度	21 戸
		昭和 55 年度	6 戸
佐野市営住宅	高崎市上佐野町	昭和 58 年度	84 戸
		昭和 59 年度	78 戸
北双葉市営住宅	高崎市北双葉町	昭和 53 年度	30 戸
中居市営住宅	高崎市中居町二丁目	昭和 48 年度	110 戸
		昭和 49 年度	90 戸
		昭和 50 年度	100 戸
		昭和 51 年度	124 戸
		昭和 52 年度	110 戸
中居南市営住宅	高崎市中居町四丁目	平成元年度	40 戸
		平成 2 年度	16 戸
上小埜市営住宅	高崎市上小埜町	平成 7 年度	23 戸
		平成 9 年度	30 戸
上並榎市営住宅	高崎市上並榎町	昭和 56 年度	28 戸
筑縄市営住宅	高崎市筑縄町	平成 5 年度	9 戸
中尾市営住宅	高崎市中尾町	平成 5 年度	36 戸
井野市営住宅	高崎市井野町	昭和 61 年度	30 戸
		昭和 62 年度	22 戸
		昭和 63 年度	42 戸
小八木市営住宅	高崎市小八木町	昭和 59 年度	40 戸
浜尻市営住宅	高崎市浜尻町	平成 3 年度	42 戸
		平成 4 年度	39 戸
金井淵市営住宅	高崎市金井淵町	平成 10 年度	78 戸
		平成 11 年度	12 戸
		平成 12 年度	52 戸
		平成 13 年度	24 戸
		平成 14 年度	30 戸
鼻高市営住宅	高崎市鼻高町	昭和 54 年度	96 戸
		昭和 56 年度	80 戸
原郷市営住宅	高崎市中豊岡町	昭和 61 年度	36 戸
上豊岡市営住宅	高崎市下豊岡町	昭和 61 年度	6 戸
	高崎市上豊岡町	昭和 62 年度	21 戸

名称	位置	建設年度	戸数
		昭和 63 年度	30 戸
中豊岡市営住宅	高崎市下豊岡町及び中豊岡町	平成 7 年度	37 戸
		平成 9 年度	35 戸
南新波市営住宅	高崎市南新波町	平成 3 年度	21 戸
		平成 4 年度	21 戸
上大類市営住宅	高崎市上大類町	昭和 56 年度	36 戸
		昭和 57 年度	18 戸
根小屋市営住宅	高崎市根小屋町	平成 5 年度	54 戸
山名市営住宅	高崎市山名町	平成 18 年度	32 戸
		平成 19 年度	36 戸
		平成 20 年度	28 戸
		平成 21 年度	28 戸
		平成 23 年度	24 戸
岩鼻市営住宅	高崎市岩鼻町	昭和 33 年度	3 戸
		平成 6 年度	15 戸
綿貫市営住宅	高崎市台新田町	昭和 45 年度	102 戸
		昭和 46 年度	102 戸
		昭和 47 年度	96 戸
八幡前市営住宅	高崎市倉賀野町	昭和 28 年度	2 戸
倉賀野東市営住宅	高崎市倉賀野町	昭和 53 年度	6 戸
大応寺市営住宅	高崎市倉賀野町	平成 2 年度	12 戸
湯ヶ沢市営住宅	高崎市倉渕町川浦	昭和 61 年度	8 戸
中泉市営住宅	高崎市福島町	昭和 52 年度	4 戸
中里市営住宅	高崎市中里町	昭和 53 年度	18 戸
新町 3 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 31 年度	6 戸
新町 7 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 28 年度	6 戸
新町 7 区第 2 団地	高崎市新町	昭和 29 年度	3 戸
新町 7 区第 3 団地	高崎市新町	昭和 36 年度	18 戸
新町 9 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 28 年度	4 戸
新町 10 区第 9 団地	高崎市新町	昭和 35 年度	24 戸
新町中河原団地	高崎市新町	昭和 44 年度	20 戸
		昭和 45 年度	24 戸
		昭和 46 年度	20 戸
		昭和 47 年度	12 戸

名称	位置	建設年度	戸数
		昭和 48 年度	12 戸
		昭和 49 年度	12 戸
		昭和 50 年度	12 戸
新町つくし団地	高崎市新町	平成 19 年度	24 戸
		平成 20 年度	24 戸
		平成 21 年度	24 戸
駒寄市営住宅	高崎市下室田町	昭和 40 年度	3 戸
		昭和 41 年度	3 戸
根古屋市営住宅	高崎市下室田町	昭和 60 年度	18 戸
		昭和 61 年度	32 戸
桜市営住宅	高崎市中室田町	昭和 50 年度	8 戸
中河原市営住宅	高崎市下里見町	昭和 46 年度	8 戸
		昭和 47 年度	14 戸
城山市営住宅	高崎市下里見町	昭和 48 年度	20 戸
		昭和 49 年度	20 戸
		昭和 50 年度	2 戸
神山市営住宅	高崎市上里見町	昭和 36 年度	12 戸
		昭和 37 年度	10 戸
		昭和 39 年度	4 戸
奥原市営住宅	高崎市本郷町	昭和 41 年度	10 戸
		昭和 42 年度	13 戸
ドドメキ市営住宅	高崎市高浜町	昭和 37 年度	10 戸
		昭和 39 年度	6 戸
三ツ子沢市営住宅	高崎市三ツ子沢町	昭和 44 年度	10 戸
		昭和 45 年度	10 戸
下原市営住宅	高崎市吉井町吉井川	昭和 40 年度	5 戸
八東市営住宅	高崎市吉井町吉井川	昭和 43 年度	8 戸
		昭和 44 年度	8 戸
		昭和 45 年度	4 戸
上居合市営住宅	高崎市吉井町吉井	昭和 58 年度	16 戸
		昭和 59 年度	12 戸
		昭和 61 年度	12 戸
		昭和 62 年度	12 戸
本郷市営住宅	高崎市吉井町本郷	平成 3 年度	6 戸

名称	位置	建設年度	戸数
		平成4年度	6戸
下北原市営住宅	高崎市吉井町塩川	昭和35年度	5戸
下北原市営住宅A団地	高崎市吉井町塩川	平成8年度	16戸
柏田市営住宅	高崎市吉井町矢田	昭和47年度	24戸
		昭和48年度	12戸
		昭和49年度	14戸
馬庭市営住宅	高崎市吉井町馬庭	平成7年度	12戸
岩崎市営住宅	高崎市吉井町岩崎	昭和42年度	4戸

なお、募集については、随時募集している。

#### イ 借上住宅

名称	位置	管理開始年月日	戸数
アーバンハイツ	高崎市江木町	平成13年4月1日	14戸
パールマンション	高崎市旭町	平成13年11月1日	8戸
クオリティプラザ内山	高崎市真町	平成13年11月1日	14戸
ジークレフあら町	高崎市あら町	平成15年10月1日	25戸
ハートスクエア長建	高崎市旭町	平成17年12月1日	14戸
フローラさくら	高崎市東町	平成18年4月1日	20戸

なお、募集については、随時募集している。

#### ⑥ 改良住宅

改良住宅とは、住宅地区改良法の施行に伴い不良住宅が密集する地区の改良事業に際して建設した住宅である。

名称	位置	建設年度	戸数
城南市営住宅	高崎市竜見町	昭和37年度	30戸
		昭和38年度	21戸
東金井1市営住宅	高崎市飯塚町	昭和49年度	80戸

改良住宅の募集に係る入居者資格は、通常の市営住宅と同様である。

なお、募集については、随時募集している。

#### ⑦ モデル住宅

モデル住宅とは、住環境整備モデル事業により住環境が劣っている地区において、不良住宅地区の整備改善を図った住宅である。

名称	位置	建設年度	戸数
旭町市営住宅	高崎市旭町	昭和 63 年度	9 戸
		平成元年度	16 戸

モデル住宅の募集に係る入居者資格は、通常の市営住宅と同様である。

なお、募集については、随時募集している。

#### ⑧ 第 3 種住宅

第 3 種住宅とは、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善または災害防止のため、住宅の集団的建設を行い、公共の福祉に寄与することを目的として建設した住宅である。

名称	位置	建設年度	戸数
中泉村合市営住宅	高崎市中泉町	昭和 47 年度	4 戸
中泉中筋市営住宅	高崎市中泉町	昭和 49 年度	10 戸
保渡田市営住宅	高崎市保渡田町	昭和 47 年度	18 戸
井ノ下地区住宅	高崎市中里見町	昭和 45 年度	6 戸
		昭和 46 年度	6 戸
		昭和 47 年度	6 戸

第 3 種住宅の募集に係る入居者資格は、通常の市営住宅と同様である。

なお、募集については、随時募集している。

#### ⑨ 第 4 種住宅

第 4 種住宅とは、記載された市営住宅の区分以外の市営住宅で、市が必要と認める住宅である。

名称	位置	建設年度	戸数
稲荷 2 市営住宅	高崎市稲荷町	昭和 49 年度	8 戸
新町 2 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 28 年度	3 戸
新町 7 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 28 年度	3 戸
新町 9 区第 1 団地	高崎市新町	昭和 28 年度	3 戸

第 4 種住宅の募集に係る入居者資格は、通常の市営住宅と同様である。

なお、募集については、随時募集している。

#### ⑩ ふるさと住宅

ふるさと住宅とは、高崎市ふるさと住宅設置及び管理に関する条例に基づき、倉渕町区域の住環境を整え、当該区域への定住を促進することを目的として、同条例第 4 条の要件を有する者に賃貸するために市が建設した住宅である。

ア 特定公共住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第2項の規定により、国の補助を受けて建設した住宅

名称	位置	建設年度	戸数
落合ふるさと住宅	高崎市倉渕町水沼	平成6年度	2戸
		平成8年度	3戸
梨子本ふるさと住宅	高崎市倉渕町川浦	平成11年度	4戸

イ 単独住宅

特定公共住宅以外で市が建設した住宅（高崎市市営住宅条例第2条第1号に規定する市営住宅を除く。）

名称	位置	建設年度	戸数
大谷戸ふるさと住宅	高崎市倉渕町水沼	平成4年度	3戸
		平成5年度	1戸
田子塚住宅	高崎市倉渕町権田	昭和47年度	2戸
岩氷ふるさと住宅	高崎市倉渕町岩氷	平成14年度	8戸
上原ふるさと住宅	高崎市倉渕町三ノ倉	平成20年度	6戸
		平成21年度	6戸
		平成27年度	2戸

なお、募集については、定期募集している。

(3) 新規入居者に対する事務手続

新規入居者に対する一般的な事務手続は次のとおりである。

① 募集

募集時期は上記「(2)③募集時期」のとおりである。

② 入居申込申請

入居希望者は、市役所9階公社にて、申込書類を受け取り、申込書類について説明を受けた後に、必要書類を提出する。

主な必要書類は、次のとおりである。

- ・入居申込書
- ・世帯全員の住民票
- ・市税等の完納証明書
- ・所得証明書

### ③ 入居資格審査

窓口にて入居希望者が入居資格を有するか確認する。

入居資格については、上記「1（1）市営住宅の申込資格について」のとおりである。

#### 意見3 保有資産の記載について

市営住宅に入居を希望する者が入居申込みに際して提出する市営住宅入居申込書、収支明細書等には、預貯金等の金融資産の保有状況に関する確認事項はない。

この点において、「公的住宅の供給などに関する行政評価・監視結果報告書（総務省行政評価局 平成30年7月）」では、「収入が少なくても金融資産の保有状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在する。公営住宅申し込み者に占める高齢者の割合が高まる中で、預貯金等の金融資産の保有状況を考慮せず、年金等の収入基準だけで「著しい困窮世帯」を設定することは現状にそぐわない。」という意見が公表されている。

高崎市でも、住宅困窮者であるか否かの判断に当たっては、預貯金等の金融資産の保有状況等も合わせて確認を行う必要があると考えられるため、申込書の記載方法の変更について検討されたい。

#### ・個人情報の取り扱いについて

個人情報の保護に関する法律第2条第1項では、「個人情報」を生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述などによって特定の個人を識別できるもの（他の情報と容易に照合することができ、それによって特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）、又は個人識別符号が含まれるものと定義している。

また、高崎市個人情報保護条例では、「個人情報」の取得及び保有の制限として以下の規定を設けている。

#### (収集の制限)

第6条 実施機関は、個人情報を収集するときは、その業務の目的を達成するために必要な範囲で、適法かつ公正な手段によって行わなければならない。

2 実施機関は、個人情報を収集するときは、収集の目的を明らかにして、本人から直接これを収集しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 本人の同意があるとき。

(2) 法令又は条例(以下「法令等」という。)に定めがあるとき。

(3) 出版、報道等により公にされているとき。

(4) 個人の生命、身体又は財産の安全を守るため緊急かつやむを得ない必要がある

と認めたとき。

- (5) 他の実施機関、国、他の地方公共団体、独立行政法人等又は地方独立行政法人（市が設立したものを除く。）（以下「他の実施機関等」という。）から提供を受ける場合において、法令等の定める所掌事務の遂行に必要な限度で提供に係る個人情報を利用し、かつ、当該個人情報を利用することについて相当な理由のあるとき。
  - (6) 前各号に掲げるもののほか、実施機関が審議会の意見を聴いて認めたとき。
- 3 実施機関は、前項第4号の規定により個人情報を収集したときは、その事実を本人に通知しなければならない。
  - 4 本人又は代理人による法令等に基づく申請、届出その他これらに相当する行為によって個人情報が収集されたときは、第2項の規定による収集がなされたものとみなす。
  - 5 実施機関は、個人情報の保護に関する法律第17条第2項に掲げる場合又は審議会の意見を聴いて公益上特に必要と認めた場合を除き、あらかじめ本人の同意を得ないで、要配慮個人情報を収集してはならない。

(利用及び提供の制限)

第7条 実施機関は、収集の目的の範囲を超えて個人情報(特定個人情報を除く。以下この条において同じ。)を自ら利用し、又は提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 本人の同意があるとき。
  - (2) 法令等に定めがあるとき。
  - (3) 個人の生命、身体又は財産の安全を守るため緊急かつやむを得ない必要があると認めたとき。
  - (4) 出版、報道等により公にされているものを利用し、又は提供することが正当であると認められるとき。
  - (5) 実施機関が所掌する事務の遂行に必要な限度で個人情報を実施機関の内部で利用する場合であって、当該個人情報を利用することについて相当な理由のあるとき。
  - (6) 他の実施機関等に個人情報を提供する場合であって、個人情報の提供を受けるものが、所掌する事務の遂行に必要な限度で提供に係る個人情報を利用し、かつ、当該個人情報を利用することについて相当な理由のあるとき。
  - (7) 前各号に掲げるもののほか、実施機関が審議会の意見を聴いて認めたとき。
- 2 実施機関は、前項第3号の規定により個人情報を利用したとき又は提供したときは、その事実を本人に通知しなければならない。



## 指摘1 個人情報の取扱説明について

市営住宅入居申込書において、個人情報の取扱いに関する注意書きがなされていない。

高崎市個人情報保護条例第6条及び第7条の規定により市が入居申込者から個人情報を取得する場合、その利用目的を具体的、個別的に特定することが必要である。また、原則として直接本人に対し、あらかじめ個人情報を使用する具体的、個別的に特定された業務の内容、取得の目的等を明示し取得しなければならない。

よって、市営住宅入居申込書には、入居申込者から個人情報を使用する業務の内容や取得の目的等を記載するとともに、個人情報の提供に同意することを申込資格要件として追記すべきである。また、個人情報の提供に同意することの証跡としてチェックマークを記載する欄を設けることなどの改善が必要である。

### ④ 入居者情報の入力

住宅管理システムに入居者の情報の他、所得状況、納税状況を入力する。

### ⑤ 家賃・敷金計算、市営住宅等入居決定通知書・敷金納入通知書・請書の送付

資格を満たす入居希望者に市営住宅等入居決定通知書を交付する。当該通知書には、入居予定者、家賃、敷金が記載されている。

### ⑥ 請書・保証人等書類作成

入居希望者は、請書・保証人の書類を作成する。

請書にて、各法令、条例等に遵守することを宣誓させる。また、連帯保証人を選任し自署押印をもらうとともに、所得証明書、印鑑証明書を提出させる。

令和3年1月以降の入居の申込みをした入居決定者については、高崎市市営住宅条例を改正し、連帯保証人の連署に係る規定を削除している。同様に入居承継についても、連帯保証人の連署を不要としている。

この点、総務省は、平成30年1月の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」において、69都道府県等（16都道府県及び53市区）を調査し、調査した全ての都道府県等で公営住宅の入居に際し、保証人を要求していること、63都道府県等（91.3%）で保証人に入居決定者と同程度以上の収入を有する者など収入要件を設定していることを指摘している。

また、日本弁護士連合会は、令和2年2月20日に「公営住宅の連帯保証人・保証人に関する意見書」を公表しており、この中で公営住宅の入居に際して連帯保証人等を求めることは、公営住宅法が入居者として想定している低所得者の入居を妨げ、かえって公営住宅法の趣旨に反する結果を招いてしまっていることを指摘しており、

高崎市の連帯保証人制度の廃止の施策は、「住宅セーフティネット」の中核として公営住宅が果たす役割に配慮した施策であると評価すべきである。

#### 意見4 賃貸借契約に係る重要事項について

賃貸借契約に係る重要事項については、請書の記載事項として個別明記することを検討されたい。

市営住宅の賃貸借契約に際して、住人と「請書」を取り交わしており、かかる請書には「下記〇〇住宅の入居決定を受けましたが、高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例及び高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則並びにこれらの規定に基づく指示及び命令を固く守ります。」と条例等が記載されているのみであり賃貸借契約に係る重要事項について個別に明記されていない。

自治体と債務者との間で明確に合意を取り交わすためにも、賃貸借契約に係る重要事項については、請書の記載事項として個別明記する必要がある。

#### ⑦ 敷金の納付

入居希望者は、入居敷金を納入通知書兼領収書にて入居日前に完納する。敷金は本来家賃の3か月分である。

#### ⑧ 敷金領収書提示、請書等書類提出

入居希望者は、納付済み納入通知書兼領収書のコピー及び請書を窓口へ提出する。

#### ⑨ 入居指定日通知書・鍵渡し

市営住宅の入居指定日通知書を渡す。また、鍵を指定日に入居希望者に渡す。

#### ⑩ 家賃納入通知書出力

住宅管理システムに入居決定の登録を行い、家賃納入通知書を出力する。

#### ⑪ 家賃納入通知書送付

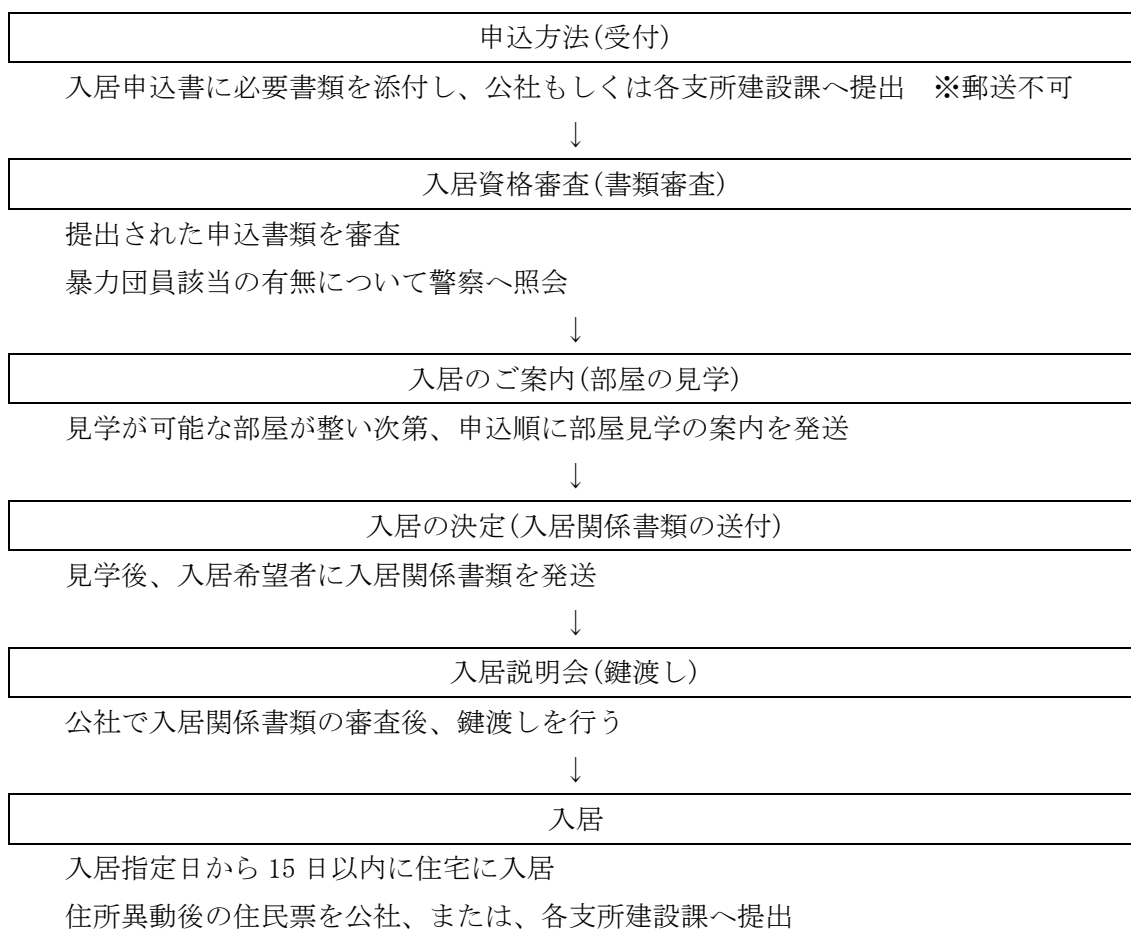
入居者に家賃納入通知書を送付する。

上記の手続は以下のフローチャートとなる。

入居申込案内書の配布

配布場所：市役所9階公社、市役所ホームページ、各支所建設課

↓



#### (4) 同居の承認について

##### ① 同居の制限

高崎市市営住宅条例第13条では、市営住宅の入居者は、親族以外の者を同居させることができないとともに、当該市営住宅への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、市長の承認を得なければならない旨規定している。

当初入居者は、入居時に同居人の申請を行うが、すでに入居している住宅に新たに同居人を同居させようとする場合は、別途同居承認申請書を高崎市に提出する。

##### ② 同居承認の条件

公営住宅法施行規則第11条の規定では、(ア)入居者が不正の行為によって入居したとき、(イ)入居者が家賃を3か月以上滞納したとき、(ウ)入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等に該当する場合においては、同居の承認をしてはならないこととされている。

ただし、上記に該当する場合でも特別の事情により、当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認められるときは、同居の承認をすることができるとしている。

## (5) 入居の承継について

### ① 入居の承継とは

市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた親族が引き続き当該市営住宅に居住し続けることを入居の承継という。

公営住宅法施行規則第12条では、(ア)入居者と同居期間が1年に満たない場合、(イ)高額所得者に該当する場合、(ウ)入居者が不正の行為によって入居したとき、(エ)入居者が家賃を3か月以上滞納したとき、(オ)入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等に該当する場合においては、入居の承認をしてはならないこととされている。

ただし、上記に該当する場合でも特別の事情により、同居の居住の安定を図る必要があると認めるときは入居の承継をすることができるとしている。

### ② 入居の承継の手続

高崎市市営住宅条例第14条では、入居の承継を希望するときは、当該入居者と同居していた親族は、市長の承認を得なければならない旨規定しており、入居承継の際には、入居承継申請書を高崎市に提出する必要がある。

## 2 市営住宅の募集状況について

### (1) 市営住宅の申込み及び空き家状況

#### ① 令和2年度 高崎市市営住宅申込件数団地別一覧表（募集停止住宅を除く）

住宅名	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
旭町	1					1					1		3
高砂							1		1	1	1		4
竜見2										1			1
並榎													0
飯玉				1									1
東金井1					1								1
東金井2(A3棟)	1			1								1	3
飯塚			1	1									2
稲荷3										1			1
稲荷2													0
岩押											1		1
江木		1										1	2
東貝沢天水				1				1		1		1	4
東貝沢細井						1							1
貝沢												1	1
日光													0
石原									1				1
中石原				1						1			2
鶴辺				1									1
寺尾								1					1
上佐野						1							1
佐野					1	1	2				2	4	10
北双葉	1	1	1					1		2			6
中居	1		4	1	1	1	3	1	3	1	3	1	20
中居南	2	1	2				1	1	1			1	9
上小墾					1	1							2
上並榎	1	1					1						3
中尾								1					1
井野	3	2	2	1			1		1		1	1	12
小八木													0
浜尻			1								1	1	3
金井淵	2	1	1		1				1	1	1		8
金井淵シルバー								1					1
鼻高		1			1			1	1				4
原郷													0
上豊岡				2									2
中豊岡			2				1			1	1		5
南新波								1					1
上大類	1			3	1	1						1	7
根小屋												1	1
山名		1	2		1	3		1			1		9
岩鼻													0
綿貫	1	1	2			1				1			6
大応寺													0
筑縄													0
湯ヶ沢													0
梨子本ふるさと													0
岩氷ふるさと							1						1
中里					1							1	2
中泉村合													0
中泉中筋													0
保渡田	1	1	1										3
新町中河原		1					1		1				3
新町つくし	3	2		1				1	1	1			9
根古屋											1		1
桜													0
中河原													0
城山									1				1
上居合			2			2	1			2	1		8
本郷									1				1
下北原A										1		1	2
馬庭			1										1
合計	18	14	22	14	9	13	13	11	13	15	15	16	173

② 令和2年度 高崎市市営住宅空き家件数一覧表（募集停止住宅を除く）

住宅名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	4/6時点	5/11時点	6/1時点	7/6時点	8/3時点	9/7時点	10/5時点	11/2時点	12/7時点	1/4時点	2/1時点	3/1時点
旭町	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	2
高砂	1	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1
竜見2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
並榎	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
飯玉	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2
東金井1	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	4
東金井2(A3棟)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
飯塚	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
稲荷3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
稲荷2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
岩押	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2
江木	1(1)	1(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	1(1)	1(1)
東貝沢天水	7	7	6	6	6	5	5	8	7	7	7	6
東貝沢細井	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貝沢	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
日光	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
石原	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	1
中石原	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2
鶴辺	12	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
寺尾	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	9
上佐野	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
佐野	10(1)	11(1)	16(1)	22(1)	22(1)	22(1)	23(1)	23(1)	23(1)	23(1)	23(1)	23(1)
北双葉	4	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
中居	27	28	29	27	24	24	27	30	29	29	30	29
中居南	5	4	3	3	3	3	3	6	6	5	4	4
上小埜	3	4	4	4	4	3	6	6	6	6	8	8
上並榎	2	1	1	2	2	2	2	2	2	4	4	4
中尾	3	3	3	3	6	6	6	6	5	6	6	6
井野	5	3	1	0	0	1	1	2	2	2	1	1
小八木	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	8	8
浜尻	4	4	3	3	2	1	2	2	5	5	5	5
金井淵	10	9	9	12	14	14	13	14	16	16	17	16
金井淵シルバー	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鼻高	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	5
原郷	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
上豊岡	12(1)	13(1)	16(1)	16(1)	16	16	16(1)	12(1)	12(1)	12(1)	13(1)	13(1)
中豊岡	11	11	11	10	9	11	11	11	10	10	11	8
南新波	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4
上大類	6	5	5	5	4	2	3	3	3	3	2	1
根小屋	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19
山名	4(1)	3(1)	4(1)	2(1)	2(1)	2(1)	2(1)	1(1)	1(1)	1(1)	1(1)	0(1)
岩鼻	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
綿貫	17	17	17	16	17	17	16	16	17	17	16	16
大応寺	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
筑縄	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
湯ヶ沢	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
梨子本ふるさと	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
岩氷ふるさと	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1
中里	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
中泉村合	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中泉中筋	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保渡田	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新町中河原	2	3	2	4	4	4	4	5	5	4	3	3
新町つくし	3(1)	2(1)	3(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	1(1)	1(1)	1(1)	0(1)	0(1)
根古屋	2	2	2	2	5	5	5	5	6	6	6	6
桜	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
中河原	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2
城山	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	3
上居合	6	7	7	6	6	6	5	5	4	4	4	2
本郷	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
下北原A	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	1
馬庭	2	2	2	1	1	1	1	1	2	3	3	3
合計	236(5)	231(5)	234(5)	238(5)	238(5)	236(4)	244(4)	255(5)	261(5)	258(5)	262(5)	252(5)

( )車いす住宅の空家件数

住戸別の管理状況を確認した結果、令和2年度においては、空き家率が20%以上でかつ応募率が10%未満の住戸が散見されるなど、著しく入居率の低い団地が確認された。

入居者が少なく、応募も少ない場合、入居者による適切な管理ができないため、雑草の繁殖や施設の荒廃が進み、修繕等の維持に係るコストも割高となる。

これらの市営住宅は長寿命化計画において維持管理または改善とされている。つまり長期的に維持されていく方針の市営住宅である。従って、そのような市営住宅はその他の事業への転用が可能であれば、住民に近隣の市営住宅への転居を促し、建物及び土地を再利用することが、市が保有する資産の運用として望ましく、地区の活性化にもつながると考えられる。

そのため、現在入居率が低く応募が少ない団地について、資産の再活用案を検討する必要がある。

#### **意見5 入居率、応募率の低い市営住宅について**

入居者が少なく、応募も少ない市営住宅については、集約や住戸利用の廃止を検討されたい。

### **(2) 高崎市のホームページにおける情報提供について**

高崎市のホームページの市営住宅一覧表内において、市営住宅の場所の地図は掲載されていない。そのため、入居希望者は市営住宅の所在地を確認するためには高崎市が運営している高崎市地図情報サービス「まっぷdeたかさき」へアクセスする必要がある。

入居希望者への利便性を高めるため、市営住宅一覧表ページ内に地図のLinkを付けること等を検討する必要がある。

#### **意見6 高崎市ホームページ上における市営住宅の表記について**

高崎市のホームページの市営住宅一覧表内において、市営住宅の場所が掲載されていないため、入居希望者は高崎市地図情報サービスにアクセスして場所を確認する必要が生じるため不便であることから、市営住宅一覧表ページ内に地図のLinkを付けること等を検討する必要がある。

### **(3) 入居手続に関する監査の結果**

#### **① 入居手続についての監査結果**

(監査手続)

入居手続が、関係諸法令に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

令和2年度の新規入居者のうち、25件を抽出し入居申込書、入居決定通知書、入居可能日通知書他関係書類の閲覧を行った。

(監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

## ② 入居者のシステム登録についての監査結果

(監査手続)

入居者の情報が住宅管理システムに登録されているか、また登録内容について上長が確認する等、内部統制の有効性について監査を実施した。

具体的には、令和2年度に入居及び退去がある25件について関連書類の閲覧、システム入力状況の確認などのヒアリングを行った。

(監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段の指摘すべき事項はなかった。

## 3 市営住宅に関する家賃決定について

### (1) 市営住宅の家賃の決定についての条例及び事務手続について

#### ① 市営住宅の家賃の決定について

公営住宅の家賃の決定は、公営住宅法第16条に定められている。

公営住宅法によれば家賃の決定は、入居者の収入、該当する公営住宅の立地条件等の諸条件によって決定されるが、その金額は近傍同種以下の家賃とすることになっている。立地条件等の諸条件については、公営住宅法施行令（以下「政令」という。）で定めるところにより、事業主体が決定することとされている。基本方針は公営住宅法によって定められ、具体的な家賃の決定については、政令によりその算定方法が規定されている。

高崎市では公営住宅の家賃の決定は高崎市市営住宅条例第15条にて規定されている。

#### 高崎市市営住宅条例第15条

(家賃の決定及び変更)

第15条 公営住宅等の毎月の家賃は、毎年度、次条第2項の規定により認定された収入（同条第3項の規定により更正された場合には、その更正後の収入の額）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、政令第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



者から次条第1項の収入の申告がない場合において、第41条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず、当該入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅等の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

上記の高崎市市営住宅条例では、「政令第2条で規定する方法により算出した額とする」とされている。

政令第2条

(家賃の算定方法)

第二条 公営住宅法（以下「法」という。）第十六条第一項本文及び第四項の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあつては、近傍同種の住宅の家賃の額）とする。

- 一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法第八条に規定する公示価格その他の土地の価格を勘案して〇・七以上一・六以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの
- 二 当該公営住宅（その公営住宅が共同住宅である場合にあつては、当該公営住宅の共用部分以外の部分に限る。）の床面積の合計を六十五平方メートルで除した数値
- 三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて一以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの
- 四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上に掲げる数値以下で定める数値

政令第2条における家賃算定方法は、家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数という各種の要素で決まることとなっている。

高崎市における各種の要素については次のとおりである。

ア 家賃算定基礎額

政令第2条2項より入居者の収入ごとにそれぞれ定められており、具体的には次表のとおりとなっている。

入居者の収入	家賃算定基礎額
104,000円以下の場合	34,400円
104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円
123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円

入居者の収入	家賃算定基礎額
158,000 円を超え 186,000 円以下の場合	58,500 円
186,000 円を超え 214,000 円以下の場合	67,500 円
214,000 円を超え 259,000 円以下の場合	79,000 円
259,000 円を超える場合	91,100 円

イ 市町村立地係数

国土交通省が公表している高崎市の立地係数は 0.95 となっている。

ウ 規模係数、利便性係数

これらの係数についてはそれぞれの住宅ごとに異なり、建設当初に設定された係数がそのまま現在まで適用されている。基本的には変更は行われない。

エ 経過年数係数

当該係数についてはそれぞれの住宅ごとに毎年更新されており、毎年変動があるものとなっている。

以上より、高崎市における公営住宅家賃は、「ア 家賃算定基礎額」が入居者の収入に応じ変動することになるため、毎年度入居者の収入の把握を行う必要があるものとなっている。そのため、公営住宅家賃算定上最も重要な要素となっている。「エ 経過年数係数」については毎年度変動こそするものの機械的な変動が想定されているもので、家賃算定金額がその変動によって大きく変動するものではない。「イ 市町村立地係数」及び「ウ 規模係数、利便性係数」は、毎年度の変更は想定されていないが、係数の更新が行われれば当然に家賃算定金額への影響が生じるものである。

近傍同種の家賃について

高崎市市営住宅条例第 15 条 3 項によれば、「近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、政令第 3 条に規定する方法により算出した額とする」とされている。

② 入居者の収入額の申告について

公営住宅家賃決定のために最も重要な要素は入居者の収入金額であることは既に述べたとおりであるが、入居者の収入額の把握については次のとおりとなっている。

高崎市市営住宅条例第 16 条

(収入の申告等)

第 16 条 市営住宅の入居者は、規則で定めるところにより、毎年度市長に対し、収入を申告しなければならない。

具体的には、建築住宅課が既入居者に対して収入に関する申告書の提出依頼の通知を発送し、入居者は収入に関する申告書へ必要事項を記載し建築住宅課へ返送することで収入金額を把握している。収入に関する申告書は、おおむね6月中旬に入居者に送り、入居者は6月末までに建築住宅課へ回答をすることになっている。

収入に関する申告書の回答入手の有無については住宅管理システムにて管理を行っている。建築住宅課担当者は、高崎市市営住宅条例に基づき、回答内容に不明点があれば市民税課に問い合わせを行い納税に関する各種資料等にて収入内容の確認を行っている。また、収入に関する申告書により収入内容の確認に関する同意を得られない入居者については、その確定申告書や源泉徴収票を閲覧することで収入確認を行っている。

### ③ 住宅管理システムについて

建築住宅課では公営住宅入居者の収入の状況やその他の情報を、住宅管理システムにて管理している。家賃算定に必要な各種の要素は収入金額を除き、住宅管理システムへ入力されており、入居者の収入を入力することで家賃の金額が自動で計算される仕組みとなっている。

住宅管理システムへの入力、収入に関する申告書を基礎として担当者が手動で行っている。入力担当者は住宅管理システムへ入力後、入力したことを示す入力済み印を収入に関する申告書へ押印している。また、入力担当者とは別の担当者が、入力担当者が行った住宅管理システムへの入力内容を確認しており、確認後はその証跡として収入に関する申告書へ確認印を押印している。

### ④ 収入超過者、高額所得者への対応について

収入超過者及び高額所得者について条件をまとめると次表のとおりである。

#### 収入条件と入居条件

	収入基準		入居基準
収入超過者	158,000円超 注6	かつ	引き続き3年以上入居
高額所得者	最近2年間で313,000円超		引き続き5年以上入居

注6 政令第6条1項2号(ア)、(イ)除く

#### 家賃の算定条件

収入超過者	近傍同種の住宅の家賃以下で政令第8条第2項に規定する方法で算定
高額所得者	近傍同種の住宅家賃
	明渡し請求の期限の翌日から近傍同種の住宅家賃の2倍に相当する金額以下

## 退去の条件

収入超過者	市営住宅を明け渡すよう努めなければならない（明渡努力義務）
高額所得者	当該公営住宅の明渡し請求の期限が到来したときは速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない

### ⑤ 家賃の減免または徴収猶予について

高崎市市営住宅条例第17条によれば、

- ・入居者の収入が著しく低額であるとき
- ・入居者が病気にかかり著しく生活が困難となったとき
- ・入居者が災害により著しい損害を受けたとき
- ・その他特別の事情があるとき

の4つの特別な事情により家賃の減免をすることができるとされている。

家賃の減免を受けようとする入居者は、減免に関する申請書をその理由を証する書類を添えて、建築住宅課に申請する。建築住宅課では当該申請があった場合、入居者の事情を調査したのち、家賃の減免について審査を行い減免の承認可否を判断している。

### ⑥ 収納事務について

公営住宅の家賃に関する収納事務については住宅管理システムにて管理が行われている。

家賃の収納については入居者からの収入申告書に基づいて決定された家賃金額を徴収することになる。家賃の支払いは当月分、当月支払となっており納期限は月末となっている。家賃の支払い方法については、口座振替、納入通知書及び督促状（金融機関やコンビニ等での支払い）、その他（クレジット等）が用意されている。家賃は高崎市の収納口座に振り込まれる。建築住宅課は情報政策課が集計作成した家賃収納に関するデータを収受し、当該データを住宅管理システムへ取り込むことで財務会計システムと突合せを行っている。

### ⑦ 収納額の報告について

公営住宅の家賃収納額は高崎市の一般会計の歳入として報告されている。建築住宅課では、住宅管理システムより集計された収納金額を基に報告している。

## （2）家賃決定に関する監査結果について

### ① 住宅管理システムについての監査結果

（監査手続）

- ・入居者から収入に関する申告書を入手しているかについて

- ・住宅管理システムへの収入額及び所得額の入力数値の検証

上記の監査手続を実施するにあたり、住宅管理システムから 25 件のサンプルを無作為により抽出した。

#### (監査の結果)

すべてのサンプルについて収入に関する申告書が提出されていた。また、同時に所得証明書類の交付または閲覧についての同意書(注7)が提出されていることを確認した。収入額及び所得について住宅管理システムへの入力内容と収入に関する申告書及び入居者への家賃決定通知書の内容に相違がないことを確認した。

注7 建築住宅課が代理で所得証明書類の交付または閲覧を行うもの

#### 意見7 徴収資料に関する保管方法のセキュリティについて

入居者から徴収した収入に関する申告書等の書類については、建築住宅課にて鍵で施錠された引出しに保管されており、鍵はダイヤル式の金庫の中に保管されている。ダイヤル式金庫の暗証番号については限られた担当者しか知りえないことになっているが、当該ダイヤル式の金庫の暗証番号について定期的な変更は行われていない。

そのため、長年の間の部署異動により建築住宅課の担当に多数の担当者が従事していることを考えれば、本来はごく限られた担当者しか知りえないダイヤル式金庫の暗証番号について多数の者が知りえる状況となっている可能性がある。また、書類の閲覧等する際に必要な引出しの鍵の使用は管理職の口頭による使用確認が行われている。

収入に関する申告書等の書類は、個人情報に記載されたものであり、かつ家賃算定のための重要なものである。そのため、書類の紛失や改ざん、個人情報の盗み見等を防止するためにも保管については慎重を期する必要がある。例えば、ダイヤル式金庫については、定期的な暗証番号の変更もしくは暗証番号の認識者の管理を行い、業務上の必要がない者が書類の閲覧等をできない環境にしておく必要がある。また、引出しの鍵の保管については使用管理簿等による管理を行い、鍵や書類を紛失した際の責任の所在を明確にしておく必要があるものとする。

#### ② 収入超過者についての監査結果

次の表は収入超過者の世帯数の経過年数と直近3年間の比較である。

収入超過世帯の推移

(単位：世帯)

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
1 年目	18	14	13
2 年目	25	37	28
3 年目	26	17	25
4 年目	26	29	25
5 年目	78	23	22
6 年目	22	59	19
7 年目	12	16	44
8 年目	5	9	15
9 年目	10	5	8
10 年目	9	7	4
10 年目超	22	27	26
合計	253	243	229

収入超過世帯数が全体に占める割合

(単位：世帯)

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
市営住宅入居世帯 (A)	3,498	3,376	3,204
収入超過世帯 (B)	253	243	229
(B) ÷ (A)	7.2%	7.2%	7.1%

住宅管理システムより集計した令和 2 年度の低所得者の家賃と高額所得者の家賃をそれぞれの公営住宅ごとに比較すると、その金額差は最小で 1.3 倍、最大で 4.1 倍となっており、それぞれの差の全体平均は 2.1 倍となっていた。また、高額所得者からの収納金額は、133,482,420 円となっており、全体収納額 863,122,320 円に占める割合は 15.4%となっている。

住宅管理システムの直近 3 年間のデータを集計した結果より、収入超過者が収入超過となっている期間は、7 年以内ではその数も一定数存在するが、8 年以降は多少減少している。一方で 10 年超の入居者についてはその数にあまり変動がないことがわかる。高崎市の公営住宅入居者数は減少傾向であり、同様に収入超過者数も減少傾向となっていることから、収入超過者の数が入居者全体に占める割合は直近 3 年間ではほぼ横ばいの結果となっている。

公営住宅法第 1 条において、「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」とされており、社会福祉の観点から低額所得者の

住居を安価な家賃で提供することで、その生活の安定の一助を目指すものであると解すると、収入超過者として認定された時点でその入居者は公営住宅法の理念から外れてしまっている状態となる。

そのため、収入超過者に対する公営住宅の明渡しについて積極的に働きかけを行うことが望ましい。

#### 意見 8 収入超過者への明渡しへの働きかけについて

現状の収入超過者への対応は毎年 1 回の収入超過決定通知書（家賃額の決定も兼ねている）を発送しているのみであり、明渡しに関しては特段の追加的な対応は行っていない。収入超過者の住宅明渡しは管理者から退去を迫る強制力はないが、積極的な訪問等により公営住宅の趣旨を深く理解をしてもらい、民間賃貸物件への移転を促すことで収入超過者の入居を減少させていくことが望まれる。

#### ③ 高額所得者についての監査結果

高額所得者として認定された入居者の推移は次表のとおりとなっている。

高額所得者の推移

(単位:世帯)

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
高額所得世帯数	8	10	3

高額所得者として認定された世帯は収入超過者に比べると非常に少数となっている。これは以下の理由が考えられる。

ア 収入超過者の公営住宅の明渡しに関しては努力義務であるのに対して、高額所得者は高崎市市営住宅条例第 3 1 条の規定により明渡し請求が行われるためである。

イ 明渡し請求が行われてもなお公営住宅を明け渡さない場合、高崎市市営住宅条例第 3 2 条において、家賃の金額が近傍同種家賃の 2 倍以下（実際は 2 倍となっている）となるためである。

近傍同種家賃の 2 倍の家賃は罰則ともいえる金額であり、入居者は公営住宅に住する経済的な便益を得られないだけでなく、家賃支払いに窮することにもなりかねない。そのため、高額所得者として認定された入居者はほとんどの場合で退去することになるため、高額所得者の数は少数で推移している。

上記のことから、家賃の負担が重くなればなるほど、公営住宅に住む経済的な便益が得られない状況となり、これが過度になると公営住宅から退去することがうかがえる。

#### ④ 家賃の減免についての監査結果

令和2年度において家賃の減免がなされている入居者は次表のとおりであった。

家賃減免の特別な事情による分類

区分	世帯数
入居者の収入が著しく低額であるとき	3
入居者が病気にかかり著しく生活が困難となったとき	0
入居者が災害により著しい損害を受けたとき	3
その他上記3項目に準ずる特別の事情があるとき	3

注8 入居者には同居者を含む。

(監査結果)

監査の結果、家賃減免の申請書が提出されていないもの、家賃減免の承認決定通知書が発行されていないものが発見された。

#### 指摘2 家賃減免の決定通知書について

家賃減額を行っている事案で家賃減免の決定通知書が発行されていない事案が発見された。

入居者が公営住宅にて災害により被災したため、当初居住していた公営住宅から別の公営住宅への転居を市が依頼したものである。入居者の転居後の公営住宅の家賃が当初居住の公営住宅よりも高くなったため、その差額を減額したものである。この差額は家賃補償としての性格のものであり、減免に関する手続の対象外と判断され、減免に関する書類は作成保管されていない。この場合、公営住宅の入居者本人の意思による転居ではないため、家賃は減額されているものの、減免に関する申請手続の対象ではないことについては特段の問題はないと考える。

しかしながら、減額したという行為の決定については一般的な減免と何ら変わらないため、家賃の決定に関する通知または減額に関する決定を行った書類が作成される必要があるものと考えられる。

#### ⑤ 収納事務に関する監査結果

令和2年度の収納状況は次表のとおりとなっている。

収納区分	収納額	構成割合
口座振替	665,229,800	77%
督促状(コンビニ)	46,356,400	5%
通常納付書(コンビニ)	45,443,300	5%



収納区分	収納額	構成割合
生活保護払	35,579,900	4%
徴収員	31,677,600	4%
窓口収納	12,026,770	1%
通常納付書	9,797,400	1%
再発行納付書（コンビニ）	9,462,360	1%
住居確保給付金払	2,591,200	0%
通常納付書（MPN）	2,024,000	0%
督促状	1,149,700	0%
敷金充当	536,800	0%
充当	435,940	0%
再発行納付書	340,900	0%
再発行納付書（MPN）	259,550	0%
再発行納付書（クレジット）	210,700	0%
合計	863,122,320	100%

上記収納区分ごとの収納金額では、口座振替による構成割合が77%と比較的高い水準となっており、収納事務は一定程度以上の軽減化が図られていると推測する。収納区分の中でも徴収員によるものが4%存在しているが、担当者による個別訪問が行われるものであるため、多くの時間と費用が費やされていると推測され、収納事務の負担軽減の観点からは、当該区分の構成割合を引き下げていくことが重要な課題となる。

#### 意見9 住宅管理システムのデータと一般会計の金額の整合性について

住宅管理システムから出力されたデータと一般会計へ報告された金額との突合せを行うことを目的として、建築住宅課へ一般会計の報告資料の提出を求めたが、財務会計システムのデータはサーバー上に保管されており、住宅管理システムとの突合せを行う時に、その都度利用しているため、建築住宅課で資料の保管はしていないとのことだった。

一般会計として報告されている公営住宅の収入数値は、高崎市の決算書の一部を構成するものであり、公営住宅の家賃収入を報告する重要な意味を持つものであることから、後日においても適時に検証可能な状態にしておき、その根拠資料については保管をしておく必要があると考える。

#### 4 市営住宅の滞納債権管理についての監査結果

##### (1) 滞納債権の状況について

###### ① 滞納債権の発生の状況について

高崎市における直近 3 年間の住宅使用料収入の状況は次表のとおりである。このうち、滞納債権にあたるものが、収入未済額である。

(単位：千円)

年度		調定額	収入済額	収入未済額
平成 30年	現年度	986,114	965,525	20,589
	過年度	66,313	14,914	51,399
	現年度+過年度	1,052,427	980,439	(注9) 71,988
令和 元年	現年度	960,099	939,051	21,048
	過年度	(注10) 71,988	17,554	54,434
	現年度+過年度	1,032,087	956,605	(注11) 75,482
令和 2年	現年度	949,433	931,418	18,015
	過年度	(注12) 75,171	17,660	57,511
	現年度+過年度	1,024,604	949,078	75,526

ここで、高崎市はこの3年間で不納欠損処理を行っておらず、収入未済額は滞納繰越分としてそのまま繰り越され、

平成30年度収入未済額(現年度+過年度) 71,988千円(注9)

= 令和元年度過年度調定額 71,988千円(注10)

というように、

前年度収入未済額(現年度+過年度) = 当年度過年度調定額

の式が成り立つはずである。しかしながら、令和元年度の収入未済額(現年度+過年度)は75,482千円(注11)となっているのに対し、令和2年度過年度調定額は75,171千円(注12)となっており、令和2年度については311千円の差異(減額)が発生している。

この差異につきヒアリングした結果、差異が生じた原因は次表のとおりである。

令和元年度末と令和２年度期首の調整表

		調定額	収入済額	収入未済額	
修正前		1,032,087,381	956,604,572	75,482,809	(注11)
原因	ア	△315,000		△315,000	
	イ		△2,800	2,800	
	ウ		△900	900	
修正後		1,031,772,381	956,600,872	75,171,509	(注12)

(注11)、(注12)は各々前ページの表に対応

ア 令和元年度出納閉鎖後に、令和元年6月末日に遡っての退去処理が発生した。令和元年7月から令和2年3月までの9か月分の家賃を調定変更により減額した。

イ 令和元年度住宅使用料について2,800円の二重納付が生じていた。出納閉鎖前に処理ができずにいた。

ウ 令和元年度住宅使用料について900円の過誤納付が生じていた。出納閉鎖前に処理ができずにいた。

**意見10 債権額の発生について**

債権額（家賃）の発生については、個別事情に応じて行っている。

本来的には、債権額（家賃）の発生については一律のルールに則って行われて然るべきところである。個別事情に応じているのは、徒に債権額を発生させたところで実際の収入の見通しがなければ、意味がないという判断も働いている。

一方で、家賃には減免措置がある。減免には本人の申請がないと難しいということであるが、債権額（家賃）の発生は一律のルールに則って行い、個別事情に応じて減免とするといった運用にしていく方が望ましい。

② 滞納債権の発生期別分析

ア 滞納債権データについて

建築住宅課から、令和2年度末(令和3年3月期)での滞納債権データ(以下、「データ」とする。)を入手し、分析を行った。

当該データには現年度(令和2年度発生分)のデータもあったが、データ入手のタイミング的に滞納金額が整理されていないものであったため、今回の分析からは除いて検討した。

一方、決算上の金額は、別に「過年度分収入額表」という帳票において確定させており、ここに各年度別金額が、家賃と駐車場別に集計されている。「過年度分収入額表」の合計数値は決算の過年度分数値と合致する。

データと「過年度分収入額表」を確認したところ、過年度発生分につき、決算上

の金額とデータ上の金額で差異が発生していることが判明した。

具体的な差額は次表のとおりである。

決算金額	免責金額の差異 (ア)	収納予定(速報)の差異 (イ)	データ金額
57,511,660	3,423,420	10,000	54,078,240

(ア) データ上では免責金額として金額があったが、決算上では免責金額が反映されていない。

(イ) データ上では収納予定(速報)となっており滞納金額から除かれているが、決算上は滞納金額のままになっている。なお、平成24年度に発生したデータである。

### 指摘3 正確な債権額の把握について

前項①の表「令和元年度末と令和2年度期首の調整表」イ、ウの事由は、月次の出納段階で債権額の差異原因を調査、究明すべき性質のものであるが、出納期間閉鎖後に二重納付、過誤納付の処理を行っている。

また、住宅管理システムから出力した滞納債権のデータと、決算で用いている数値に齟齬が生じている。データの方が実態を反映しているとのことであるが、決算数値(財務数値)と合っていないため、正確な債権額の把握ができていない状況であると言わざるを得ない。

正確な債権額の把握のため、月次による消込確認を徹底するとともに、債権額の確認及び整理が必要である。

### ③ 滞納債権分析—発生年度別

上記の状況にあって、入手したデータのうち過年度分については、データ金額を決算額に修正することができるため令和元年度以前のデータを正のものとして、以下のように令和2年度における過年度分の滞納債権の分析を行った。

滞納債権を発生年度別に集計すると次表のとおりである。

令和2年度における過年度滞納債権の分布表

(単位：%)

年度	金額		合計	比率	累計	
	家賃	駐車場			金額	比率
昭和60年	273,600	0	273,600	0.5	273,600	0.5
昭和61年	290,400	0	290,400	0.5	564,000	1.0
平成2年	9,000	0	9,000	0.0	573,000	1.0
平成3年	393,730	0	393,730	0.7	966,730	1.7
平成4年	954,119	0	954,119	1.7	1,920,849	3.3
平成5年	1,605,140	57,540	1,662,680	2.9	3,583,529	6.2
平成6年	892,010	51,500	943,510	1.6	4,527,039	7.9
平成7年	294,200	22,660	316,860	0.6	4,843,899	8.4
平成8年	258,375	18,540	276,915	0.5	5,120,814	8.9
平成9年	845,840	27,000	872,840	1.5	5,993,654	10.4
平成10年	871,800	79,800	951,600	1.7	6,945,254	12.1
平成11年	1,211,700	98,700	1,310,400	2.3	8,255,654	14.4
平成12年	506,600	50,400	557,000	1.0	8,812,654	15.3
平成13年	1,316,220	91,120	1,407,340	2.4	10,219,994	17.8
平成14年	881,360	153,660	1,035,020	1.8	11,255,014	19.6
平成15年	818,690	114,160	932,850	1.6	12,187,864	21.2
平成16年	1,662,900	148,150	1,811,050	3.1	13,998,914	24.3
平成17年	3,466,240	248,150	3,714,390	6.5	17,713,304	30.8
平成18年	3,667,510	153,460	3,820,970	6.6	21,534,274	37.4
平成19年	2,007,600	78,090	2,085,690	3.6	23,619,964	41.1
平成20年	2,149,700	61,500	2,211,200	3.8	25,831,164	44.9
平成21年	932,260	30,100	962,360	1.7	26,793,524	46.6
平成22年	749,000	51,300	800,300	1.4	27,593,824	48.0
平成23年	1,757,580	67,500	1,825,080	3.2	29,418,904	51.2
平成24年	2,336,520	139,000	2,475,520	4.3	31,894,424	55.5
平成25年	1,825,470	49,080	1,874,550	3.3	33,768,974	58.7
平成26年	1,690,050	72,110	1,762,160	3.1	35,531,134	61.8
平成27年	2,452,380	124,566	2,576,946	4.5	38,108,080	66.3
平成28年	1,731,950	78,270	1,810,220	3.1	39,918,300	69.4
平成29年	3,086,039	116,380	3,202,419	5.6	43,120,719	75.0
平成30年	5,357,880	312,030	5,669,910	9.9	48,790,629	84.8
令和元年	8,103,671	617,360	8,721,031	15.2	57,511,660	100.0
合計	54,399,534	3,112,126	57,511,660	-	-	-

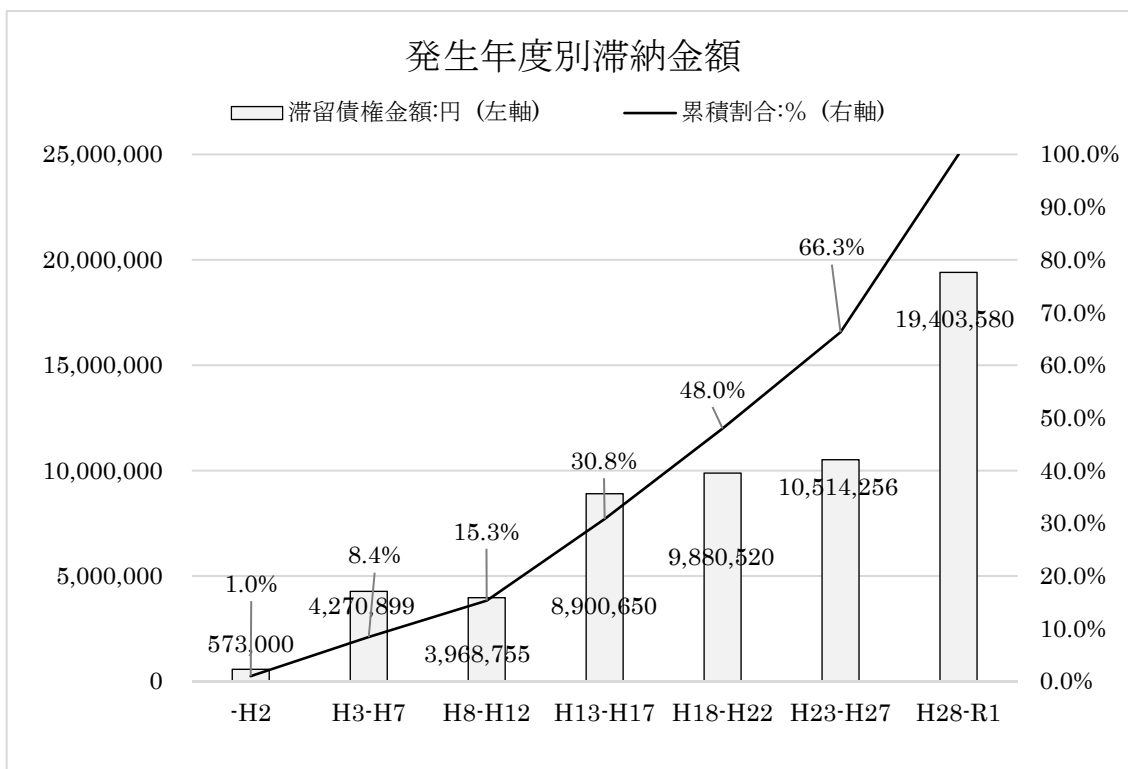
また、退去済と入居中で区分し集計すると次表のとおりである。

【年度別過年度滞納債権額 - 退去済、入居中別】

(単位：%)

年度	退去済				入居中			
	金額	比率	累計		金額	比率	累計	
			金額	比率			金額	比率
昭和 60 年	273,600	0.8	273,600	0.8	0	0.0	0	0.0
昭和 61 年	290,400	0.9	564,000	1.7	0	0.0	0	0.0
平成 2 年	9,000	0.0	573,000	1.7	0	0.0	0	0.0
平成 3 年	393,730	1.2	966,730	2.9	0	0.0	0	0.0
平成 4 年	954,119	2.9	1,920,849	5.7	0	0.0	0	0.0
平成 5 年	1,662,680	5.0	3,583,529	10.7	0	0.0	0	0.0
平成 6 年	943,510	2.8	4,527,039	13.5	0	0.0	0	0.0
平成 7 年	316,860	0.9	4,843,899	14.5	0	0.0	0	0.0
平成 8 年	276,915	0.8	5,120,814	15.3	0	0.0	0	0.0
平成 9 年	872,840	2.6	5,993,654	17.9	0	0.0	0	0.0
平成 10 年	951,600	2.8	6,945,254	20.8	0	0.0	0	0.0
平成 11 年	1,256,400	3.8	8,201,654	24.5	54,000	0.2	54,000	0.2
平成 12 年	479,400	1.4	8,681,054	26.0	77,600	0.3	131,600	0.5
平成 13 年	1,347,940	4.0	10,028,994	30.0	59,400	0.2	191,000	0.8
平成 14 年	1,035,020	3.1	11,064,014	33.1	0	0.0	191,000	0.8
平成 15 年	932,850	2.8	11,996,864	35.9	0	0.0	191,000	0.8
平成 16 年	1,811,050	5.4	13,807,914	41.3	0	0.0	191,000	0.8
平成 17 年	3,714,390	11.1	17,522,304	52.4	0	0.0	191,000	0.8
平成 18 年	3,820,970	11.4	21,343,274	63.8	0	0.0	191,000	0.8
平成 19 年	2,085,690	6.2	23,428,964	70.1	0	0.0	191,000	0.8
平成 20 年	2,126,700	6.4	25,555,664	76.4	84,500	0.4	275,500	1.1
平成 21 年	813,500	2.4	26,369,164	78.9	148,860	0.6	424,360	1.8
平成 22 年	517,400	1.5	26,886,564	80.4	282,900	1.2	707,260	2.9
平成 23 年	760,990	2.3	27,647,554	82.7	1,064,090	4.4	1,771,350	7.4
平成 24 年	661,100	2.0	28,308,654	84.7	1,814,420	7.5	3,585,770	14.9
平成 25 年	578,200	1.7	28,886,854	86.4	1,296,350	5.4	4,882,120	20.3
平成 26 年	671,020	2.0	29,557,874	88.4	1,091,140	4.5	5,973,260	24.8
平成 27 年	628,556	1.9	30,186,430	90.3	1,948,390	8.1	7,921,650	32.9
平成 28 年	272,370	0.8	30,458,800	91.1	1,537,850	6.4	9,459,500	39.3
平成 29 年	464,419	1.4	30,923,219	92.5	2,738,000	11.4	12,197,500	50.7
平成 30 年	979,780	2.9	31,902,999	95.4	4,690,130	19.5	16,887,630	70.1
令和元年	1,528,921	4.6	33,431,920	100.0	7,192,110	29.9	24,079,740	100.0
合計	33,431,920	-	-	-	24,079,740	-	-	-

上記の各年度別の表を5年ごと（直近のみ平成28年度から令和元年度の4年間に集計すると、次のグラフのとおりである。なお、累積割合は過年度分(令和2年度を含まない令和元年度以前発生 of 債権金額)に対する割合である。

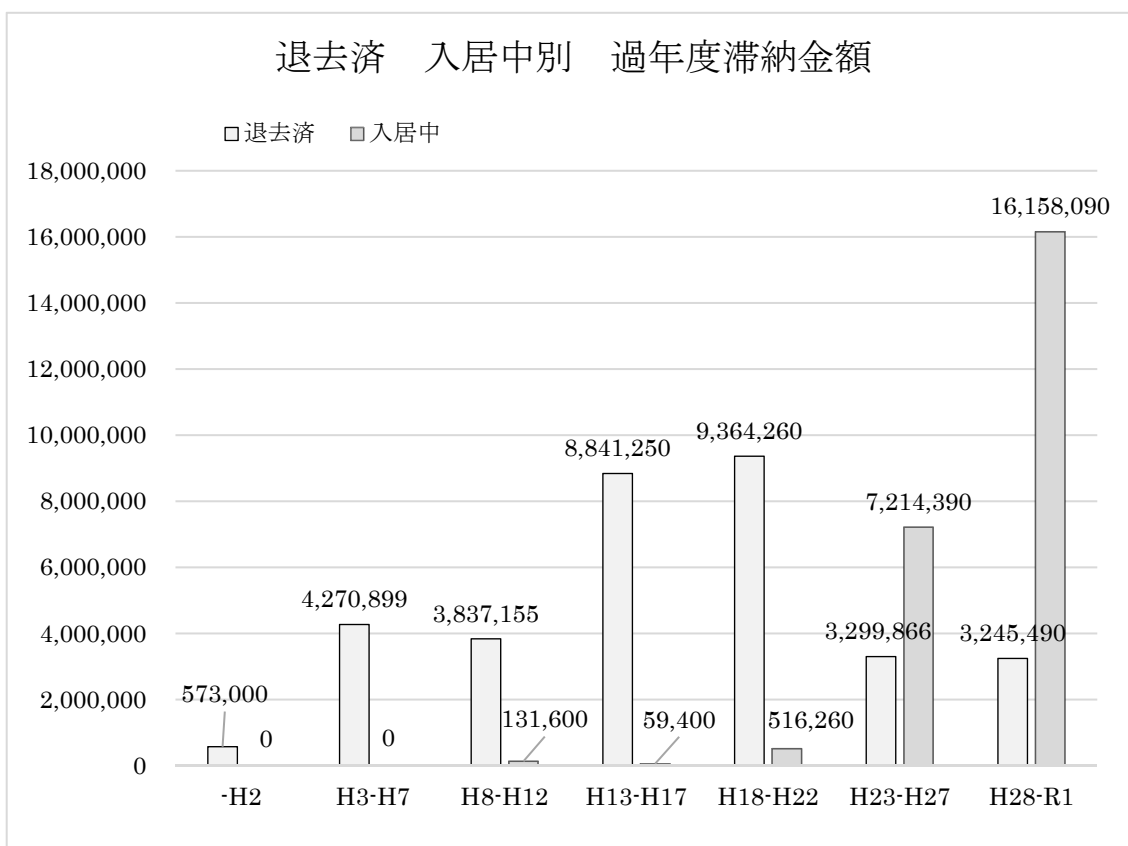


令和2年度を基準とすると、その10年前である平成22年度以前の滞納金額が27,594千円で過年度分債権金額57,511千円の48%と半分弱を占めている。

公営住宅使用料の性質を私債権と判断した場合、時効期間は5年となるため、この5年を一つの区切りとして考えると、令和3年3月末時点で5年経過している債権、すなわち平成27年度以前に発生した債権は38,108千円であり、過年度分の債権額57,511千円に対して66.3%、現年度発生債権18,015千円も加えた全債権額75,526千円に対して50.5%という比率となる。

また、古い債権も残っており、最も古いものは昭和60年代に発生している。それらは「過年度分収入額表」とも合致していることから、市の決算上、昭和60年度に発生した債権が残存していることとなっている。これらの債権は、経緯があつて残っているものもあれば、中には所在不明となっている可能性があるものもあるということである。

退去済、入居中別に5年ごとに集計すると次のグラフのとおりである。



滞納債権額のうち、入居中であるものが直近になるほど多くなっている。また、平成8年度から平成12年度の間で入居中の未納額が発生しているが、これは平成11年度から発生したものである。

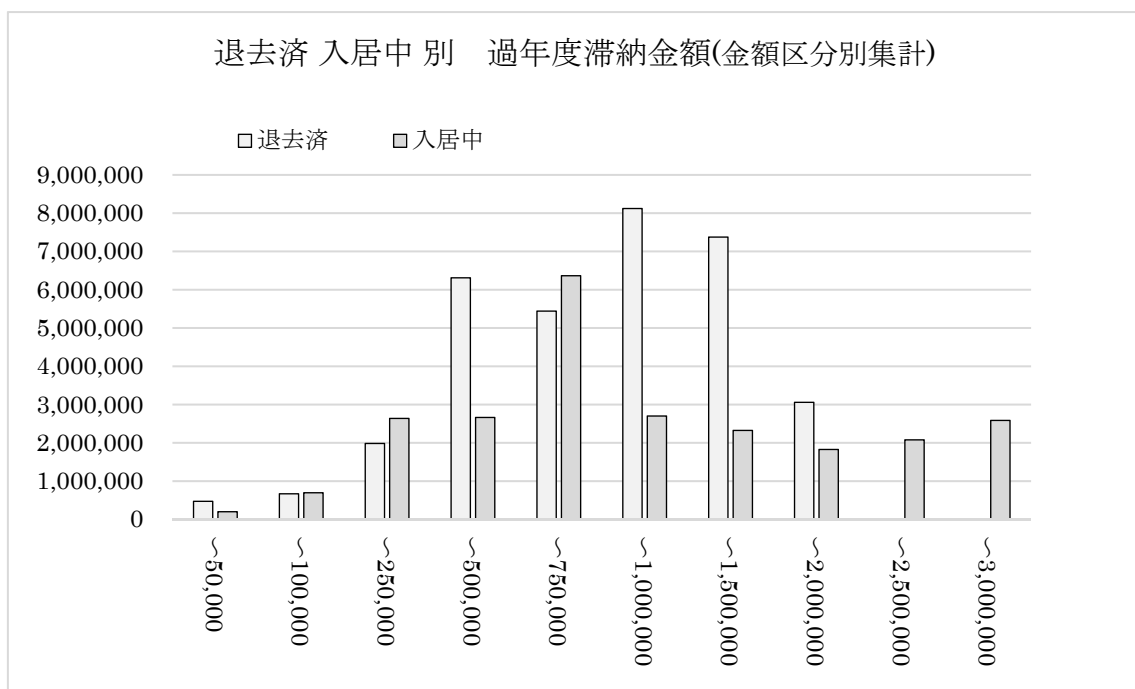
入居中にもかかわらず、平成11年度という20年以上前に発生した債権が未だに残っているのは、滞納発生後に入居者が賃料を支払った場合、古いもの（未納のもの）から優先的に充当するのではなく、新しいもの（直近）に充当していることから、未納期のものが更新されずいつまでも滞納債権として残ったままとなるためである。



④ 滞納債権の滞納金額別集計

滞納債権を、退去済、入居中別に、実人数、金額範囲で集計すると次の表及びグラフのとおりである。

滞納金額範囲	退去済		入居中		計	
	人数	金額	人数	金額	人数	金額
～50,000	19	473,205	9	200,910	28	674,115
～100,000	9	670,051	9	696,180	18	1,366,231
～250,000	11	1,984,200	17	2,638,390	28	4,622,590
～500,000	17	6,310,079	8	2,662,550	25	8,972,629
～750,000	9	5,440,830	10	6,364,360	19	11,805,190
～1,000,000	9	8,120,540	3	2,702,030	12	10,822,570
～1,500,000	6	7,374,215	2	2,325,380	8	9,699,595
～2,000,000	2	3,058,800	1	1,826,660	3	4,885,460
～2,500,000	0	0	1	2,077,880	1	2,077,880
～3,000,000	0	0	1	2,585,400	1	2,585,400
合計	82	33,431,920	61	24,079,740	143	57,511,660
平均値		407,706		394,750		402,179
中央値		282,700		187,570		237,190



全体的に平均値＞中央値となっており、特に入居中では平均値が中央値の倍以上の数値となっている。これは、高額滞納者が全体の平均を引き上げていることを示す。

入居中のものについては、高額所得者で明渡しを請求を受けた者が期限が到来しても明け渡さない場合には、高崎市市営住宅条例第32条第1項の規定により、期限が到来した日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができることとされているところ、それに該当し、家賃が高くなったにもかかわらず支払いがなされていないため、高額の滞納となっているという傾向がある。

## (2) 滞納債権管理—法的措置、滞納債権処置、不納欠損処理状況等について

### ① 債権の性質について

公営住宅の家賃を、地方自治法第225条の行政財産の使用料と捉えて非強制徴収公債権として扱うか、民法上の賃貸借関係と捉えて私債権と扱うかについては、自治体によって見解が異なっている。

なお、その扱いにより、債権の消滅(消滅時効)について次表のとおり差異がある。

		非強制徴収公債権	私債権
時効	期間	5年 (地方自治法236条)	5年(民法166条。2020年4月以前に発生した債権については改正前民法169条。)
	援用の要否	不要	必要

高崎市においては、これまで、公営住宅の家賃を非強制徴収公債権と捉えるか私債権と捉えるかについての債権の性質に関する明確な意思決定は行ってこなかった。

しかしながら、どちらと捉えるかにより債権の消滅のルールが異なるなどしているため、債務者との間で疑義が生じることを防ぐためには、早急に意思決定をする必要がある。

#### 意見11 滞納債権の性質の決定について

滞納債権の性質について、早急に内部決定するとともに、今後疑義が生じることのないよう、内部決定の過程や決定日等を記録しておくべきである。

### ② 滞納債権の管理状況について

#### ア 督促の実施方法、頻度

実施方法及び頻度は、以下のとおりである。

(ア) 督促状の発送：毎月納期限後20日以内(翌月17日頃に発送)

(高崎市財務規則第42条)

(イ) 催告状の発送：6月、9月、12月、3月

原則として、滞納者全員に発送している。

ただし、事前に担当部署に連絡のあった滞納者に対しては送付しない取扱いとしている。

(ウ) 徴収員による電話催告、訪問徴収

随時行っている。

令和2年度における具体的な督促等の件数は、次表のとおりである。

		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
文書での納入指導	督促状	337	324	306	250	271	271	284	271	285	273	255	300	3,427
	催告書	0	0	60	0	0	42	0	0	43	0	0	66	211
	完納指導依頼書	0	0	76	0	0	47	0	0	45	0	0	84	252
	明渡予告	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	最終通告書	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
電話での納入指導		158	207	121	141	162	214	271	195	140	129	86	174	1,998
訪問での納入指導		202	168	229	173	201	165	207	185	206	159	250	183	2,328
呼出しに応じた者		0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2	4
その他納入相談		58	18	51	23	23	25	39	21	38	21	56	37	410
退去未納者	電話	4	2	0	1	2	7	0	1	2	3	1	4	27
	文書	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	訪問	13	8	15	11	13	9	12	9	12	0	0	4	106

また、徴収員による収納の状況は、次表のとおりである。

	現年度分	過年度分	合計	累計	内徴収員分	徴収員分累計	累計対 前年比 率(%)	徴収員 分対前 年度比 率(%)
(例)	現年収納分	現年収納分	現年収納分	現年収納分	現年収納分	現年収納分		
	前年	前年	前年	前年	前年	前年		
4月	653,800	5,933,502	6,587,302	6,587,302	4,499,443	4,499,443	94.4	90.5
	471,920	6,505,955	6,977,875	6,977,875	4,969,135	4,969,135		
5月	2,273,970	1,448,030	3,722,000	10,309,302	3,116,220	7,615,663	85.8	82.2
	1,808,980	3,235,496	5,044,476	12,022,351	3,789,956	8,759,091		
6月	4,388,700	3,191,395	7,580,095	17,889,397	5,521,730	13,137,393	94.5	112.4
	4,038,290	2,860,920	6,899,210	18,921,561	4,911,530	13,670,621		
7月	2,812,890	1,928,650	4,741,540	22,630,937	3,836,190	16,973,583	96.1	112.5
	2,869,900	1,751,210	4,621,110	23,542,671	3,410,620	17,081,241		
8月	4,131,490	1,550,930	5,682,420	28,313,357	4,454,820	21,428,403	94.5	89.7
	4,848,530	1,563,180	6,411,710	29,954,381	4,964,260	22,045,501		
9月	2,768,560	1,189,570	3,958,130	32,271,487	2,981,070	24,409,473	95.1	88.3
	3,209,790	762,960	3,972,750	33,927,131	3,377,050	25,422,551		
10月	4,614,077	1,154,340	5,768,417	38,039,904	4,332,027	28,741,500	92.2	88.9
	6,076,686	1,242,437	7,319,123	41,246,254	4,872,196	30,294,747		
11月	3,731,243	603,480	4,334,723	42,374,627	3,587,843	32,329,343	94.5	122.7
	3,026,530	587,640	3,614,170	44,860,424	2,923,360	33,218,107		
12月	4,814,450	871,420	5,685,870	48,060,497	4,338,490	36,667,833	92.9	88.2
	6,206,350	653,120	6,859,470	51,719,894	4,918,990	38,137,097		
1月	3,830,030	652,340	4,482,370	52,542,867	3,676,070	40,343,903	93.7	105.4
	3,745,870	600,710	4,346,580	56,066,474	3,488,410	41,625,507		
2月	4,710,710	477,560	5,188,270	57,731,137	3,617,270	43,961,173	93.4	83.6
	5,219,720	512,210	5,731,930	61,798,404	4,329,200	45,954,707		
3月	4,089,200	391,430	4,480,630	62,211,767	3,274,470	47,235,643	93.9	91.1
	4,085,800	361,280	4,447,080	66,245,484	3,593,610	49,548,317		
合計	42,819,120	19,392,647	62,211,767	62,211,767	47,235,643	47,235,643	93.9	95.3
	45,608,366	20,637,118	66,245,484	66,245,484	49,548,317	49,548,317		

イ 督促に応じない場合の措置

訪問や電話、窓口での納付相談の際に、明渡しや訴訟等の可能性を説明しながら、納付を促している。

ウ 滞納者の財産調査

現在は実施していない。

本年度中に高崎市市営住宅条例施行規則の見直しを行い、来年度以降に実施することを予定している。

**意見 1 2 滞納者の財産調査について**

現在は滞納者の財産調査は行われていない。滞納者の状況を把握するためにも財産調査を速やかに実施されたい。

エ 滞納者に対する減免制度の周知状況

高崎市においては、高崎市市営住宅条例第 17 条の規定により、以下のいずれかに掲げる特別の事情がある場合において、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対しては、家賃の減免又は徴収猶予をすることができるとされている。

(ア) 入居者（同居者を含む。以下、同じ。）の収入が著しく低額であるとき。

(イ) 入居者が病気にかかり著しく生活が困難となったとき。

(ウ) 入居者が災害により著しい損害を受けたとき。

(エ) その他 (ア) ～ (ウ) に準ずる特別の事情があるとき。

このような制度に関しては、滞納者に対し、督促、催告、訪問徴収等の納付相談において、他の部署による支援制度等と併せて説明されている。

なお、減免又は徴収猶予の申し出前の債権については、減免又は徴収猶予の対象としていない。

**意見 1 3 減免または徴収猶予の対象となる家賃の拡大について**

現状において、減免または徴収猶予の対象とする家賃は、減免または徴収猶予の申し出後のものに限られており、申し出前の家賃については減免等の対象とされていない。

しかしながら、申し出後の家賃につき減免等の事由がある者は、生活に困窮しており、申し出前の家賃を支払うことができない状況となっていることが多いものと考えられる。

減免等の申し出前の家賃についても、申し出者の事情に応じ、減免等の措置を講ずることができるよう運用を改めることが望まれる。

#### 意見 14 福祉部局との連携について

家賃滞納者に関しては、公社内で定期的に会議を実施して方針を検討し、個別に社会福祉課や障害福祉課などの窓口を紹介したりするなどしているが、同会議に福祉関係者が参加するなどの対応は取られていない。

家賃滞納者の中には、生活に困窮する者も多く、福祉的な支援が必要となる者も少なからず存在している。

家賃の滞納を契機として、福祉部局と連携して滞納者の生活状況等を把握し、必要に応じて福祉サービスの提供を行うことがスムーズにできるようになれば、滞納者の生活再建に繋がり、ひいては滞納家賃の減少、市全体のサービス向上にも繋がるものと考えられる。

家賃滞納者に対する対応について、福祉部局との連携強化を図ることが望まれる。

#### ③ 不納欠損処理の状況について

平成27年度以降、不納欠損処理をした事例はない。

平成26年度までは、回収不能と判断した滞納家賃については、不納欠損処理を行っていた。

#### 指摘 4 滞納債権の不納欠損処理について

現在管理されている滞納家賃の中には、滞納者の所在が不明なケースなど、明らかに回収不能と思われるものが存在している。また、住宅管理システムの滞納債権のデータ上、最も古く発生した債権は昭和60年度のものとなっており、理由なく単にデータ上及び決算数値上で残っているだけのものもある。そのようなものについて債権管理を継続することは、費用対効果の面からしても妥当ではない。

回収不能な債権については、不納欠損処分を行うべきである。

#### ④ 法的措置の実施状況について

訴訟等は、平成26年度以降提起していない。

本年度中に基準や要綱等を整え、家賃滞納者が所在不明な上に明渡未了といったケースなどで話し合い等が困難な者に対しては来年度以降に訴訟提起を実施することを検討している。

#### (3) 明渡手続について

令和2年度における明渡請求及び任意明渡の件数は、次表のとおりである。

家賃の滞納者に対する明渡請求の手続については、現在、建築住宅課において要綱や基準等の作成を検討中である。

請求理由	請求件数	任意明渡件数
高額所得者（注13）	6件	6件
家賃滞納者	0件	0件
その他	0件	0件
合計	6件	6件

注13 高崎市市営住宅条例第31条に規定する高額所得者。

#### 意見15 家賃滞納者に対する法的措置の実施基準について

高崎市においては、平成27年度以降、家賃滞納者に対する明渡訴訟の提起等の法的措置は講じられていない。現在、建築住宅課において法的措置の実施基準等を整備しており、来年度以降の実施を検討しているとのことであった。

高崎市市営住宅条例第40条第1項第2号の規定により、家賃を3か月以上滞納した者に対しては明渡しを請求することができる旨定められているが、家賃滞納者の中には、相応の収入を得ているにもかかわらず滞納を続ける者もいれば、生活保護基準以下の収入しか得ていないなど現に生活に困窮していて家賃を支払えない者もいると考えられる。

公営住宅法第1条の規定により、公営住宅には福祉的な役割も求められているところであり、滞納家賃の月数分等を根拠に一律に法的措置を講ずることは妥当ではない。

家賃滞納者に対する明渡訴訟の提起等の法的措置を講ずるにあたっては、当該措置の対象者の事情を確認し、相応の収入を得ているにもかかわらず滞納を続けている者、市からの連絡に対して一切応答しない者等、悪質と思われる者のみを対象とするような制度設計がなされることが望まれる。

## 5 市営住宅の現場視察について

全 95 団地中入居者が存在していない 2 団地を除く 93 団地について、令和 3 年 1 1 月 1 6 日より述べ 4 日間にて現場視察を実施した。

連番	視察日	指摘意見	住宅名	住所
1	11 月 16 日		ジークレフあら町	高崎市あら町 2 番地 4
2	11 月 16 日		ハートスクエア長建	高崎市旭町 1 1 3 番地 7
3	11 月 16 日		フローラさくら	高崎市東町 1 1 7 番地 1
4	11 月 16 日		アーバンハイツ	高崎市江木町 3 0 9 番地 5
5	11 月 16 日		クオリティプラザ内山	高崎市真町 3 5 番地 4
6	11 月 16 日		パールマンション	高崎市旭町 4 番地 2 7
7	11 月 16 日		旭町市営住宅	高崎市旭町 4 番地 2
8	11 月 16 日		高砂市営住宅	高崎市高砂町 2 5 番地 3
9	11 月 16 日		東金井 1 市営住宅	高崎市飯塚町 1 1 8 8 番地 6
10	11 月 16 日		東金井 2 市営住宅	高崎市飯塚町 1 2 5 0 番地 4
11	11 月 16 日		飯玉市営住宅	高崎市飯玉町 7 4 番地 2
12	11 月 16 日		稲荷 2 市営住宅	高崎市稲荷町 3 番地 2
13	11 月 16 日		稲荷 3 市営住宅	高崎市稲荷町 1 1 番地
14	11 月 16 日		日光市営住宅	高崎市日光町 9 番地
15	11 月 16 日		貝沢市営住宅	高崎市貝沢町 8 7 8 番地 1
16	11 月 16 日		上大類市営住宅	高崎市上大類町 1 2 4 1 番地
17	11 月 16 日		東貝沢細井市営住宅	高崎市東貝沢町 1 丁目 1 0 番地
18	11 月 16 日		東貝沢市営住宅	高崎市東貝沢町 1 丁目 2 4 番地 1
19	11 月 16 日		東貝沢天水市営住宅	高崎市東貝沢町 4 丁目 2 6 番地 2
20	11 月 16 日		井野市営住宅	高崎市井野町 1 6 6 番地 1
21	11 月 16 日		小八木市営住宅	高崎市小八木町 2 0 0 2 番地 1
22	11 月 16 日		浜尻市営住宅	高崎市浜尻町 9 4 6 番地 4
23	11 月 16 日		中尾市営住宅	高崎市中尾町 5 1 3 番地 1
24	11 月 16 日	指摘 5	中泉市営住宅	高崎市福島町 9 3 3 番地 2
25	11 月 16 日		中泉中筋市営住宅	高崎市中泉町 6 2 5 番地 4
26	11 月 16 日		中泉村合市営住宅	高崎市中泉町 6 3 2 番地 4
27	11 月 16 日	指摘 5	中里市営住宅	高崎市中里町 7 5 番地
28	11 月 16 日		保渡田市営住宅	高崎市保渡田町 9 1 6 番地
29	11 月 16 日		南新波市営住宅	高崎市南新波町 1 3 8 番地 1
30	11 月 16 日		上小埜市営住宅	高崎市上小埜町 8 2 5 番地
31	11 月 16 日		筑縄市営住宅	高崎市筑縄町 6 8 番地 8



連番	視察日	指摘意見	住宅名	住所
32	11月16日		上並榎市営住宅	高崎市上並榎町1286番地
33	11月16日		並榎市営住宅	高崎市並榎町172番地
34	11月19日		飯塚市営住宅	高崎市飯塚町169番地
35	11月19日		竜見2市営住宅	高崎市竜見町257番地
36	11月19日		城南市営住宅	高崎市竜見町256番地1
37	11月19日		石原市営住宅	高崎市石原町1230番地
38	11月19日		中石原市営住宅	高崎市石原町1519番地2
39	11月19日		寺尾市営住宅	高崎市寺尾町2614番地1
40	11月19日		鶴辺市営住宅	高崎市石原町3550番地2
41	11月19日		根小屋市営住宅	高崎市根小屋町2145番地
42	11月19日		山名市営住宅	高崎市山名町1631番地1
43	11月19日		馬庭市営住宅	高崎市吉井町馬庭392番地1
44	11月19日	指摘5	柏田市営住宅	高崎市吉井町矢田239番地
45	11月19日	指摘5	八束市営住宅	高崎市吉井町吉井川460番地
46	11月19日		下原市営住宅	高崎市吉井町吉井川558番地1
47	11月19日		本郷市営住宅	高崎市吉井町本郷205番地1
48	11月19日		下北原市営住宅A団地	高崎市吉井町塩川69番地1
49	11月19日		下北原市営住宅	高崎市吉井町塩川109番地1
50	11月19日		上居合市営住宅	高崎市吉井町吉井867番地1
51	11月19日	指摘5	岩崎市営住宅	高崎市吉井町岩崎70番地2
52	11月19日	指摘8	新町2区第1団地	高崎市新町35番地
53	11月19日	指摘8	新町3区第1団地	高崎市新町87番地1
54	11月19日	指摘8	新町7区第1団地	高崎市新町475番地2
55	11月19日	指摘8	新町7区第3団地	高崎市新町922番地2
56	11月19日	指摘8	新町7区第2団地	高崎市新町937番地1
57	11月19日	指摘8	新町9区第1団地	高崎市新町1571番地
58	11月19日		新町つくし団地	高崎市新町1745番地1
59	11月19日	指摘8	新町10区第9団地	高崎市新町2057番地5
60	11月19日		新町中河原団地	高崎市新町1192番地7
61	11月19日	指摘7	倉賀野東市営住宅	高崎市倉賀野町2427番地1
62	11月19日		大応寺市営住宅	高崎市倉賀野町3606番地5
63	11月19日	指摘8	岩鼻市営住宅	高崎市岩鼻町239番地5
64	11月19日		綿貫市営住宅	高崎市台新田町307番地1
65	11月19日		岩押市営住宅	高崎市岩押町9番5号

連番	視察日	指摘意見	住宅名	住所
66	11月22日		北双葉市営住宅	高崎市北双葉町3番1号
67	11月22日		江木市営住宅	高崎市江木町132番地
68	11月22日		中居市営住宅	高崎市中居町2丁目17番地
69	11月22日		中居南市営住宅	高崎市中居町4丁目27番地
70	11月22日		佐野市営住宅	高崎市上佐野町786番地
71	11月22日		上佐野市営住宅	高崎市上佐野町5番地2
72	11月22日		鼻高市営住宅	高崎市鼻高町47番地5
73	11月22日		原郷市営住宅	高崎市中豊岡町826番地1
74	11月22日		中豊岡市営住宅	高崎市下豊岡町1280番地1
75	11月22日		上豊岡市営住宅	高崎市下豊岡町1179番地1
76	11月22日		金井淵市営住宅	高崎市金井淵町100番地1
77	11月24日	指摘5	城山市営住宅	高崎市下里見町1570番地1
78	11月24日	指摘5	中河原市営住宅	高崎市下里見町2687番地1
79	11月24日	指摘8	井ノ下地区住宅	高崎市中里見町1294番地1
80	11月24日	指摘5	神山市営住宅	高崎市上里見町253番地1
81	11月24日	指摘5	桜市営住宅	高崎市中室田町1461番地1
82	11月24日		上原ふるさと住宅	高崎市倉渕町三ノ倉2248番地1
83	11月24日		大谷戸ふるさと住宅	高崎市倉渕町水沼380番地1
84	11月24日		落合ふるさと住宅	高崎市倉渕町水沼303番地1
85	11月24日		岩氷ふるさと住宅	高崎市倉渕町岩氷342番地1
86	11月24日		湯ヶ沢市営住宅	高崎市倉渕町川浦3718番地1
87	11月24日	指摘6	田子塚住宅	高崎市倉渕町権田259番地4
88	11月24日		梨子本ふるさと住宅	高崎市倉渕町川浦947番地4
89	11月24日		根古屋市営住宅	高崎市下室田町3532番地
90	11月24日	指摘5	駒寄市営住宅	高崎市下室田町2617番地
91	11月24日	指摘5	三ツ子沢市営住宅	高崎市三ツ子沢町429番地
92	11月24日	指摘5	奥原市営住宅	高崎市本郷町621番地
93	11月24日	指摘5、8	ドドメキ市営住宅	高崎市高浜町2005番地
94	-	指摘7	乗附市営住宅	高崎市乗附町3517番地
95	-	指摘7、8	八幡前市営住宅	高崎市倉賀野町1491番地

#### 指摘5 市営住宅敷地に設置された構築物について

市営住宅の敷地に、プレハブなどの構築物が複数発見された。建築住宅課へのヒアリングによると、市町村合併時にはすでに存在しており、建築の際にどのような手続が行われたかは記録が残っておらず不明とのことである。

入居する際に当時の町村の条例でどのように規定されていたかは不明であるが、現在は次の条例が適用されるため、入居者が明け渡すときには入居者の費用で撤去が行われるように改めて周知するべきである。

##### 高崎市市営住宅条例

第27条 入居者は、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ市長の承認を得なければならない。

(3) 市営住宅敷地内に工作物を設置するとき

2 市長は、前項の承認を行うにあたり、入居者が当該市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ことを条件とするものとする。

#### 指摘6 動物の飼育について

上記の市営住宅の現場視察を行った際に、市営住宅内から犬の鳴き声が複数回聞こえた。

市営住宅では犬・猫・鳥その他動物を飼育または餌づけすることは禁止しており、入居申込み時に配付しているパンフレットでも周知しているため、入居者に改めて周知をされたい。

#### 指摘7 老朽化の著しい市営住宅の解体撤去について

市営住宅の中には、入居者がおらず、老朽化が進行しているものがある。老朽化の著しい住宅は、治安上の問題や衛生面、景観など地域に悪影響を与えるため、速やかに解体撤去がなされるべきである。

## 指摘 8 建物解体に伴う条例改正について

すでに解体され現存していない住戸が、現在も高崎市市営住宅条例に載っている状況が確認できた。

市営住宅を撤去した場合には速やかに手続を行われたい。

なお、解体された市営住宅と解体年度は次表のとおりである。

名称	住戸	地域	解体年度
岩鼻	1	高崎	平成 26 年
新町 2 区第 1	2	新町	平成 26 年
新町 7 区第 1	2	新町	平成 26 年
新町 7 区第 3	5	新町	平成 26 年
新町 10 区第 9	3	新町	平成 26 年
井ノ下地区住宅	8	榛名	平成 31 年
八幡前市営住宅	1	高崎	令和 2 年
ドドメキ市営住宅	4	榛名	令和 2 年
新町 7 区第 1	3	新町	令和 2 年
新町 7 区第 2	1	新町	令和 2 年
新町 9 区第 1	3	新町	令和 2 年
新町 2 区第 1	1	新町	令和 2 年
新町 3 区第 1	2	新町	令和 2 年
合計	36		

## 第8章 個別事業について

### 1 監査対象事業の選定について

監査対象事業の選定に対しては、令和2年度の高崎市決算書の歳出の8款「土木費」4項「住宅費」1目「住宅管理費」を中心として、3款「民生費」3項「高齢者福祉費」2目「在宅福祉費」の一部事業と、8款「土木費」1項「土木管理費」2目「建築指導費」の一部事業を対象としている。

(単位：千円)

項目	事業費名	事業名	No	決算額	単独/補助
<b>住宅管理費</b>				<b>1,026,221</b>	
	一般経費	一般住宅管理人報酬	1	3,149	市単独事業
		駐車場管理人報酬	1	2,916	市単独事業
		役務費	1	7,070	市単独事業
		市営住宅管理代行等業務委託料	2	346,700	市単独事業
		土地借上料	1	2,693	市単独事業
		多機能型住居住宅借上料	3	52,398	市単独事業
		パソコン等借上料	1	748	市単独事業
		各所整備工事	4	154,601	補助事業
		水道加入負担金	1	20,345	市単独事業
	特定目的借上公共賃貸住宅事業	5	20,609	市単独事業	
	借上市営住宅整備事業	6	93,132	補助事業	
	住環境改善助成事業	7	138,191	市単独事業	
	空き家緊急総合対策事業	8	86,899	市単独事業	
	<b>在宅福祉費</b>				<b>498,674</b>
	在宅サービス事業	高齢者住宅改造補助金	9	7,460	補助事業
<b>建築指導費</b>				<b>427,555</b>	
	建築物等耐震化促進事業	木造住宅耐震診断委託料	10	126	補助事業
		耐震改修促進計画策定委託料	11	2,629	市単独事業

## 2 個別の事業について

### (1) 個別の事業について

選定した監査対象事業については、事業区分と事業種別で分類した。

事業区分については、国等の制度を含めた補助事業と、市の予算のみで実施する市単独事業の2つである。

事業種別については、補助金・負担金事業、委託事業及びその他の3事業に分類した。その他を除く2事業には、それぞれ監査要点と監査手続を設定し監査を行った。監査要点及び監査手続は以下のとおりである。

なお、その他については事業に合わせて監査要点及び監査手続を設定したため、個々の項目において説明する。

### (2) 補助金・負担金事業

#### ① 監査要点

- ア 補助対象は適切か、公益上の必要性はあるか。
- イ 補助金の申請、決定、交付等の手続は定められた手順によっているか。
- ウ 補助金額の算定及び交付時期は適切か。
- エ 補助事業の実績報告は適切か。
- オ 補助交付団体への指導・監督は適切か。
- カ 補助事業の効果測定及びそのフィードバックは適切か。

#### ② 監査手続

- ア 交付（変更）申請、交付決定及び事業実績報告書の審査等の事務が、関係諸法令等に従い適正に行われているかを検証するため、補助金関係書類を閲覧する。
- イ 支出負担行為書等の資料を閲覧し、支出が適正に行われているか確認する。
- ウ 補助金の支出額の実在性・正確性を確認するため、事業実績報告書の検証や関連する証書類との突合を行う。
- エ 事業の詳細、事業による効果の検証等を行うため、担当部署に対するヒアリングを実施する。

### (3) 委託事業

#### ① 監査要点

- ア 契約の方式及び相手方の選定方法は適正か。
- イ 委託理由に合理性があるか。
- ウ 委託事務に必要な件数、金額が予算上明確になっているか。
- エ 委託料の算定方法は適正か。
- オ 委託契約は適法であり、支払いは正確か。
- カ 委託料は業務の内容に対し適正な水準か。委託先では業務コストの削減努力が

行われているか。

キ 当該委託契約は予定した行政目的達成に貢献しているか。

ク 委託成果品の検査及び委託契約の履行について適時、適切に確かめられているか。

② 監査手続

ア 委託先の選定や委託料の算定、契約及び委託料の支払いなどの事務が適正に行われているか検証するため、関連資料を閲覧する。

イ 事業の詳細、事業による効果の検証等を行うため、担当部署に対するヒアリングを実施する。

ウ 管理事業については、関連資料を閲覧するとともに、関係者への聴取や視察を行う。

## No. 1 一般経費

### (1) 一般経費の概要について

住宅管理費における、一般経費の目的費目推移は次表のとおりである。なお、以下、「ケ 市営住宅管理代行等業務委託料」、「セ 多機能型住居住宅借上料」、「タ 各所整備工事」については、別項目で取り上げている。

(単位：円)

No.	目的費目名	平成30年度	令和元年度	令和2年度
ア	嘱託報酬等	0	2,644,048	20,596
イ	職員人件費	96,085,208	90,093,100	93,160,302
ウ	再任用職員人件費	3,677,232	4,083	4,206
エ	一般住宅管理人報酬(報償金)	3,148,740	3,155,040	3,149,160
オ	駐車場管理人報酬(報償金)	2,916,480	2,916,480	2,916,480
カ	旅費	20,640	0	0
キ	需用費	2,630,659	3,254,228	2,990,743
ク	役務費	7,392,300	7,437,555	7,070,294
ケ	市営住宅管理代行等業務委託料	325,700,000	331,700,000	346,700,000
コ	建物調査委託料	0	742,500	363,000
サ	住宅管理システム保守委託料	1,866,888	1,141,815	0
シ	共架料	72,576	73,248	73,920
ス	土地借上料	2,737,217	2,737,217	2,693,217
セ	多機能型住居住宅借上料	52,398,768	52,398,768	52,398,768
ソ	パソコン等借上料	0	249,480	748,440
タ	各所整備工事	169,983,673	171,047,289	154,601,064
チ	図書費	46,332	166,986	94,210
ツ	水道加入負担金	14,895,600	13,586,400	20,345,000
テ	日本住宅協会負担金	18,000	18,000	18,000
ト	研修・大会参加負担金	10,000	0	32,130
ナ	公営住宅使用料返還金	0	0	3,700
ニ	自動車重量税	6,600	13,200	6,600
合計		683,606,913	683,379,437	687,389,830

### (2) 監査手続について

上記のうち、①エ・オ、②ク、③サ・ソ、④ス、⑤ツについて、任意にサンプルを抽出し、支出負担行為書等の関係資料を閲覧し、ヒアリングを行って内容を把握した。

### (3) 監査結果について



- ① エ・オ 一般住宅管理員及び駐車場管理人報酬（報償金）について  
 管理人については、条例以下で次表のとおり定められている。

	住宅管理人	駐車場管理人
条例	<p>第55条 市長は、住宅管理人を置くことができる。</p> <p>2 住宅管理人は、管理に関する事務及び入居者との連絡等の事務を行う。</p>	<p>第54条 駐車場の使用手続その他の駐車場の使用について必要な事項は、規則で定める。</p>
規則	<p>第34条 市長は、入居者又は入居者資格のある者のうちから住宅管理人(以下「管理人」という。)を委嘱するものとする。</p> <p>2 市長は、管理人に予算の範囲内で手当を支給するものとする。</p> <p>3 管理人は、次に掲げる事項を処理するものとする。</p> <p>(1) 市営住宅及び共同施設の管理及び破損報告に関すること。</p> <p>(2) 申請、承認等届出書類に関すること。</p> <p>(3) 市営住宅及び共同施設の電気料金等の支払いに関すること。</p> <p>(4) 入居者相互の連絡に関すること。</p> <p>(5) 別に定める市営住宅家賃・駐車場使用料納入通知書兼領収書の配布に関すること。</p> <p>(6) 保管義務及び禁止事項の指導に関すること。</p> <p>(7) その他市長が必要と認めること。</p>	<p>第28条 市長は、市営住宅の共同施設として整備された駐車場(以下「駐車場」という。)を使用している市営住宅の入居者(以下「使用者」という。)のうちから駐車場管理人を委嘱するものとする。</p> <p>2 市長は、駐車場管理人に予算の範囲内で手当を支給するものとする。</p> <p>3 駐車場管理人は、次に掲げる事項を処理するものとする。</p> <p>(1) 駐車場の管理及び破損報告に関すること。</p> <p>(2) 申請、承認等の届出書類に関すること。</p> <p>(3) 保管義務及び禁止事項の指導に関すること。</p> <p>(4) その他市長が必要と認めること。</p>
要綱	<p>第2条 管理人は市営住宅の入居者の互選により選出されるものとする。(…略)</p> <p>第3条 管理人の任期は、1年とする。ただし、再任は妨げない。</p> <p>第8条 (略…)手当の額は、次の各号により算出した額とする。</p> <p>(1) 駐車場管理人手当(月額) 管理区画数×70円</p> <p>(2) 住宅管理人手当(月額) 管理戸数×70円</p>	

※条例：高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例

規則：高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則

要綱：高崎市市営住宅管理人及び駐車場管理人に関する要綱

また、「高崎市市営住宅のしおり」では、管理人の仕事について以下のように記述されている。

- ・各種届出用紙の配布とその届けの確認
- ・共同施設の管理と共益費の管理
- ・市営住宅内の清掃などの取りまとめ
- ・回覧文や掲示物の取り次ぎ、配布、連絡調整など
- ・建物の修繕などの取り次ぎ
- ・駐車場の適正な管理

(ア) 管理人の業務範囲について

令和2年度の住宅管理人報酬の振込一覧表を確認したところ、A市営住宅の住宅管理人報酬として、上期、下期とも各々7,560円（乙欄での源泉徴収前）が支払われていた。

ここから、当該住宅管理人の管理戸数としては上記要綱より  
 $7,560 \text{円} \div 6 \text{か月} \div 70 \text{円} = 18 \text{戸}$ と推定される。

A市営住宅は、条例上は18戸存在しているが、うち3戸については昭和33年度に建設された建物であり、用途廃止予定で既に募集を停止しているもので、火災保険料の付保対象からは外れている空き家である。

当該事項についてヒアリングを行ったところ、当該住宅に関しては町内会において利用の実態があり、保全管理をしてもらうという意味合いもあって住宅管理人報酬の管理戸数に含んだということである。

しかしながら、住宅管理人の業務として「共同施設の管理」があるが、空き家の管理までは含まれないと考えられるため、3戸分については、住宅管理人の管理対象ではないものと考えられる。また、他の物件の住宅管理人報酬では、条例上存在するものであっても実態に応じて支払っていないものが含まれるものと推定される。（令和2年度の住宅管理人報酬で計算すると、 $3,149,160 \text{円} \div 70 \text{円} \div 12 \text{月} = 3,749 \text{戸}$ と、条例上の市営住宅4,071戸よりも少ないため。）

また、個々の住宅によって住宅管理人が実際に行っている業務は幅がある状況となっている。本来の業務以上のことをしている住宅管理人もおり、管理人の厚意に甘えているといった見方も否定できない。

**意見16 住宅管理人の業務範囲の整理について**

個々の住宅によって住宅管理人が実際に行っている業務は幅がある状況となっている。本来の業務以上のことをしている住宅管理人もおり、管理人の厚意に甘えているといった見方も否定できない。改めて管理人のなすべき業務を整理することが望まれる。

(イ) 管理人による金銭管理について

住宅管理人の業務には、共益費の管理等、現金の授受が伴う業務も含まれるが、現状、市から会計報告は求めている。

現金の授受を伴うものは、不正や横領といったリスクが含まれるため、住宅管理人に対し一定の報告を求めることが望まれる。

**意見 17 住宅管理人からの金銭管理報告について**

住宅管理人の業務には、共益費の管理等、現金の授受が伴う業務も含まれるが、現状市は金銭管理についての報告は受けていないとのことから、不正リスクも考慮し、住宅管理人に対し金銭管理の報告を求めることが望まれる。

② ク 役務費について

役務費については、令和2年度の7,070,294円のうち火災保険料が6,958,735円と、そのほとんどを占めている。火災保険の対象は3,940戸665棟である。

戸数については、用途廃止が決定しており入居者がおらず募集もしていないところは付保をしていないところもあるため、管理戸数と異なっている。棟数については、各団地にある集会室やポンプ施設といったものも含むため、条例上より多い。支払先は、地方自治法第263条の2の規定による委託を受け、住宅の火災による損害について相互救済事業を行う団体である、公益社団法人全国公営住宅火災共済機構である。

③ サ・ソ 住宅管理システム保守委託料及びパソコン等借上料

市では平成12年度に公営住宅総合管理システムを開発・導入し、以降、システム改修や機器の入れ替え等を行っていた。これが、令和元年まで発生していた住宅管理システム保守委託料である。

令和元年12月になって、高崎、前橋、伊勢崎の三市による合同基幹システムが構築され、稼働することとなった。この稼働にあわせ、平成25年度に購入し、サポートが終了することが公表されていたWindows7をOSとする住宅管理システム専用端末の入れ替えを行った結果発生してきたのが、パソコン等借上料である。借上料にはPC17台、ディスプレイ3台、プリンタ1台の他、それらのシステム設定、搬入設置、旧来使用していたPC等ハードの撤去処分も含む。

導入にあたっては、購入かリースかの検討の末、見積合わせによって、月々62,370円(税抜56,700円)で、令和元年12月1日から令和6年11月30日の5年間のリース契約となった。

④ ス 土地借上料について

市営住宅として使用している土地の借上料である。内訳は次表のとおりである。

団地名	平成30年度	令和元年度	令和2年度
下北原市営住宅A団地	2,295,140	2,295,140	2,295,140
岩崎市営住宅	250,077	250,077	250,077
井ノ下地区住宅	192,000	192,000	148,000
合計	2,737,217	2,737,217	2,693,217

井ノ下地区住宅について令和2年度に借上料が減少した理由について、ヒアリングしたところ、老朽化した建物を解体して、そこに係る土地を返還したためということであった。

⑤ ツ 水道加入負担金

計量法に基づく水道メーターの法定更新に伴い、市所有の水道メーターを水道局貸与メーターに更新した際に発生した水道加入金である。それまで、親メーターと子メーターという関係で、法定更新ごとにメーターの交換が必要であったが、水道加入金を支払うことで、個別メーターとしての扱いとなる。水道メーター交換に係る費用が以後水道局の負担になるため、水道メーター交換が一巡すれば、建築住宅課の水道メーター交換工事費としての費目はなくなることとなる。

## No. 2 市営住宅管理代行事務委託料

1	事業の名称	市営住宅管理代行事務委託料								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	公営住宅法第47条								
4	事業目的	市営住宅の一体的かつ迅速な事務処理によるサービスの向上及び市の組織改革を図る。								
5	事業の概要	公営住宅法に基づき、公社に対して管理代行を求めるもの。なお、公営住宅法上、家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することは除かれている。 また、公営住宅法に基づかない市の管理する住宅についても、事務の効率化の観点から、公社に管理の業務委託をしている。								
6	事業区分	市単独事業								
7	事業種別	委託事業								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年度</th> <th style="text-align: center;">実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">平成30年度</td> <td style="text-align: center;">325,700</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和元年度</td> <td style="text-align: center;">331,700</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和2年度</td> <td style="text-align: center;">346,700</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	325,700	令和元年度	331,700	令和2年度	346,700
年度	実績額									
平成30年度	325,700									
令和元年度	331,700									
令和2年度	346,700									
9	閲覧資料	高崎市市営住宅及び共同施設の管理代行業務契約書 ほか、各業務委託契約書								
10	課題	市としては、管理代行業務はその成果を上げていると考えている。今後、例えば現在管理人が行っている業務も委託する場合もありうるが、業務の峻別が課題となる。								

1.1 監査結果

(1) 概要について

高崎市の決算における、公社に対する支払内訳の推移は次表のとおりである。

(単位：千円)

	通 番	契約(業務)内容	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
一 般 経 費	1	管理代行業務	290,016	295,562	303,249
	2	家賃等収納業務	16,045	16,150	16,366
	3	修繕関係業務	14,337	14,622	15,403
	4	施設管理関係業務	3,314	3,308	9,668
	5	入居者管理関係業務	1,127	1,176	1,100
	6	入退去関係業務	861	882	914
		小計	325,700	331,700	346,700
注 1.4	i	家賃等収納業務	261	266	266
	ii	入退去等管理業務	230	234	234
		小計	491	500	500
		合計	326,191	332,200	347,200

注 1.4 特定目的借上公共賃貸住宅事業の経費

一般経費の小計金額は、上記 8「過去 3 年間の決算の状況」の額と一致している。

高崎市が公社と交わしている契約を整理すると次表のとおりである。

通 番	業務内容	制度的位置付	業務における 市営住宅等の範囲
1	市営住宅及び共同施設の 管理代行業務	管理代行制度 (公営住宅法47条)	公営住宅 3,811戸
2	市営住宅家賃等収納業務	(地方自治法施行令 158条第1項)	
3	市営住宅修繕関係業務	業務委託	公営住宅以外 260戸(注15)
4	市営住宅施設管理関係業務		
5	市営住宅入居者管理関係業務		
6	市営住宅入退去関係業務		
i	家賃等収納	業務委託	特定目的借上 公共賃貸住宅 48戸
ii	入退去等管理		

注15 ここでの公営住宅以外とは、改良住宅2団地131戸、モデル住宅1団地25戸、第3種住宅4団地50戸、第4種住宅4団地17戸、ふるさと住宅6団地37戸をいう。

公営住宅については、公営住宅法に基づいて公営住宅に関する管理業務である上記2～6の業務(家賃等収納、修繕、施設管理、入居者管理、入退去)を公社へ管理代行として業務委託できるが、公営住宅以外については公営住宅法の法的枠組の制度外となるので、別途、各々の業務に分けて業務委託をしているということになる。

ただし、家賃等収納業務に関しては、管理代行業務にすでに含まれるところであるが、契約書上は別途契約している。

#### ① 業務範囲について

市営住宅家賃等収納業務の契約書上、業務範囲として公営住宅3,811戸も含むこととなっている。公営住宅は管理代行業務に含まれているため、当該理由を確認したところ、収納業務については、管理代行業務にて委託しているが、徴収員の業務については、家賃収納業務にて契約しているとのことであった。

#### ② 対象物件の明確化

業務契約の対象となる物件につき、「1 管理代行業務契約書」では「市営住宅及びこれに付随する共同施設」とある一方、「3 住宅修繕関係業務委託契約書」及び「4 施設管理関係業務契約書」では「市営住宅及び共同施設」となっている。表記の差についてヒアリングしたところ、意味するところは「市営住宅及びこれに付随する共同施設」と変わらないということである。

管理代行業務は、公営住宅法で規定されているため、解釈可能であるが、それ以外の業務契約は、厳密に言えば対象物件を特定する必要がある。そうすると、「市営住宅及び共同施設」の文言では、市営住宅については対象が一覧として明示されている一方、共同施設が何を指すのか必ずしも明らかではないため、共同施設をめぐる解釈の余地が生まれかねない。したがって、共同施設について正確に定義することが望まれる。

#### 意見 18 業務委託契約書の作成について

高崎市と群馬県住宅供給公社との間で締結されている契約において、「2 市営住宅家賃等収納業務」については「1 管理代行業務契約」の業務範囲に含まれるため、契約は不要である。

また、「3 住宅修繕関係業務委託契約書」及び「4 施設管理関係業務契約書」の共同施設については、公営住宅法で規定されておらず、対象となる施設について解釈の余地が生まれるため、契約書に正確に定義することが望まれる。



### No. 3 多機能型住居住宅借上事業

1	事業の名称	多機能型住居住宅借上事業								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	高崎市多機能型住居整備事業により整備される住宅の入居管理等に関する規則								
4	事業目的	高崎市内で介護・保育・看護等の仕事をする人や、大学等でこれらを学ぶ学生に住宅を提供するため。								
5	事業の概要	多世代間の交流を目的として中心市街地に整備された多機能型住居において、介護、幼児期の教育、保育、看護等の分野を学ぶ学生やそれらの施設で働く人を対象とした住宅を供給することにより、民間事業者と市が協働し、まちなかの居住人口の増加を図る。								
6	事業区分	市単独事業								
7	事業種別	その他								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: center;">単位（千円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>実額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>52,398</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>52,398</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>52,398</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実額	平成30年度	52,398	令和元年度	52,398	令和2年度	52,398
年度	実額									
平成30年度	52,398									
令和元年度	52,398									
令和2年度	52,398									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市多機能型住居整備事業により整備される住宅の入居管理等に関する規則</li> <li>・支出負担行為書</li> <li>・賃貸借契約書</li> </ul>								
10	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設に駐車場がないことが課題である。入居対象者としては、学生のほか「市内障害者または高齢者福祉施設、保育所、病院等で働く方」となっているが、駐車場がないため実質的には学生の割合が多くなっている。</li> <li>・市の単独事業であるため公営住宅等とは異なり、当該施設の法的な根拠が薄いため、今後当該施設をめぐるトラブルには注意が必要である。</li> </ul>								

#### 1.1 監査結果

##### (1) 交付事務の適正性について

令和2年度の当該施設の入居状況について、入居の申込みに係る手続や入居に係る審査及び契約等の事務が適正に行われているか検証した結果、以下の指摘を除いてい

ずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。なお、入居要件を満たさないケースとしては、所得要件により非該当となるケースが一番多かった。

(2) 申込みの要件の確認について

入居の申込みにあたって「入居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと」については、入居手続において特にチェックする資料は存在していないが、建築住宅課へのヒアリングによると、高崎市が警察へ照会することにより要件を満たすか否かを確認しているとのことであり、特段の問題はないものと判断した。

(3) 入居後の要件の確認について

高崎市多機能型住居整備事業により整備される住宅の入居管理等に関する規則第3条第1項第5号の規定による「市長が定める地域活動等に従事することができること（注16）」という入居後の要件の確認方法についてヒアリングしたところ、具体的な活動について活動報告等を求めているわけではなく、確認は行っていないとのことである。

注16 「入居申し込みのご案内」によると、地域活動（町内会活動、高崎まつりへの参加、近隣清掃等）に従事することができる人、本住宅自治会活動に従事することができる人となっている。

**指摘9 入居後の要件の確認について**

高崎市多機能型住居整備事業により整備される住宅の入居管理等に関する規則第3条第1項第5号の規定には「市長が別に定める地域活動等に従事することができること」とあるが、現状は入居者に従事状況を確認していない。

当該住居においては、各フロアで選定された連絡員のうち、その代表者が当該地域の区長と町内会の行事等のやりとりを行っているため、その仕組みを利用し報告を求める等、定期的に確認が行われるべきである。

(4) 入居者との契約について

当該施設の所有者と市との賃貸借の契約期間は令和4年3月（5年間）までとなっている。一方、市と入居者の間における、入居申込みにある入居期間は最長10年となっているため、所有者と市の賃貸契約については、更新を前提とした申込案内となっている。

#### No. 4 各所整備工事

1	事業の名称	各所整備工事								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	高崎市契約規則								
4	事業目的	市営住宅につき、建物の維持管理及び住宅環境整備の充実に を図るため								
5	事業の概要	市営住宅の整備工事。詳細は下記。								
6	事業区分	補助事業(工事の種別による)								
7	事業種別	補助金・負担金事業(工事の種別による)								
8	過去3年間の決算の状況	(単位：千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>169,983</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>171,047</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>154,601</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	169,983	令和元年度	171,047	令和2年度	154,601
年度	実績額									
平成30年度	169,983									
令和元年度	171,047									
令和2年度	154,601									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・執行伺</li> <li>・建設工事請負契約書</li> <li>・契約締結伺</li> <li>・支出伺</li> </ul>								
10	課題	老朽化に伴い補修が必要な建物が増えてきており、限られた予算で適切な補修工事を行っていくことが求められる。								

#### 1.1 監査結果

##### (1) 各所整備工事概況

過去3年分の団地別整備工事費の推移は次表のとおりである。

(単位：千円)

名称	平成30年度	令和元年度	令和2年度
東金井2団地	19,278	0	0
東貝沢天水団地	16,114	21,450	23,123
佐野団地	0	63,855	30,800
中居団地	16,304	22,356	15,653
中居南団地	56,915	37,015	0
金井淵団地	15,692	0	0
江木団地	0	0	37,526
井野団地	28,799	23,177	30,555
綿貫団地	0	0	4,191

名称	平成30年度	令和元年度	令和2年度
各所整備	16,881	3,194	12,753
合計	169,983	171,047	154,601

また、各年度の工事について、工事分類及び契約方法別に集計すると次表のとおりである。

平成30年度

(単位：千円)

	金額			件数		
	指名入札	随意契約	合計	指名入札	随意契約	合計
外壁・屋上	118,238	0	118,238	4	0	4
給水管	15,144	1,942	17,086	1	2	3
水道メーター	0	4,010	4,010	0	5	5
外階段	14,580	1,112	15,692	1	1	2
火災警報器	6,728	2,376	9,104	2	2	4
浴室	0	4,659	4,659	0	5	5
その他改修	0	1,193	1,193	0	2	2
合計	154,690	15,292	169,982	8	17	25

令和元年度

(単位：千円)

	金額			件数		
	指名入札	随意契約	合計	指名入札	随意契約	合計
外壁・屋上	145,497	0	145,497	5	0	5
給水管	20,735	601	21,336	2	1	3
水道メーター	0	4,215	4,215	0	6	6
合計	166,232	4,816	171,048	7	7	14

令和2年度

(単位：千円)

	金額			件数		
	指名入札	随意契約	合計	指名入札	随意契約	合計
外壁・屋上	119,724	1,569	121,293	4	4	8
給水管	15,653	0	15,653	1	0	1
水道メーター	0	6,143	6,143	0	6	6
解体	0	3,526	3,526	0	3	3
その他改修	3,960	4,026	7,986	1	6	7
合計	139,337	15,264	154,601	6	19	25

長寿命化計画に基づき行われる工事は社会資本整備総合交付金の交付対象となり、工事費の概ね50%が国から補助される。外壁・屋上、給水管といった金額の大きい工事はこの交付金を財源として行っている。毎年水道メーター工事が行われているが、これは計量法に基づき8年間で交換が義務付けられているものであることから、不可避免的に発生していたものである。ただし、水道局管理メーターに随時更新していることから、更新後の交換費用は水道局の負担となる。

なお、市営住宅及びその付随する共同施設の一般及び緊急修繕は、公社への管理代行業務契約の中に含まれている。

## No. 5 特定目的借上公共賃貸住宅事業

1	事業の名称	特定目的借上公共賃貸住宅事業								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱 高崎市留学生住宅入居管理規程								
4	事業目的	高崎市内の留学生に良質で安価な家賃の住宅を提供するため。								
5	事業の概要	国の「特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱」に基づき、市内の大学又は短大在学中の住宅に困窮する留学生に貸すために賃貸住宅を借上げているもの。								
6	事業区分	市単独事業(現状、経緯は以下詳述)								
7	事業種別	補助金・負担金事業→その他								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年度</th> <th style="text-align: center;">実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">平成30年度</td> <td style="text-align: center;">22,472</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和元年度</td> <td style="text-align: center;">20,602</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和2年度</td> <td style="text-align: center;">20,609</td> </tr> </tbody> </table> <p>うち 20,102 千円が借上料で支出のほとんどを占める。</p>	年度	実績額	平成30年度	22,472	令和元年度	20,602	令和2年度	20,609
年度	実績額									
平成30年度	22,472									
令和元年度	20,602									
令和2年度	20,609									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成13年度特定目的借上公共賃貸住宅供給計画承認申請書提出伺</li> <li>・高崎市特定目的借上公共賃貸住宅(留学生住宅用)一括借上契約書</li> <li>・支出負担行為書</li> </ul>								
10	課題	平成14年4月1日から令和4年3月31日まで20年間の契約で借上している。契約期間満了後の取扱いにつき、現行枠組みを精算し、市の完全な独自事業として、介護施設等の福祉施設で働く外国人向けの借上住宅事業として実施する方向となっている。								

## 1.1 監査結果

### (1) 特定目的借上公共賃貸住宅の概要

国の「特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱」に基づき、民間の土地所有者が建設した住宅を市で借り上げているものである。特定目的借上公共賃貸住宅は国の制度に基づくものであるため、過去には市の負担額に対する補助があり、その割合は次表のとおりであった。

	負担額割合		
平成17年度まで	国費 1/2	県費 1/4	市費 1/4
平成18年度～令和元年度	県費 1/4	市費 3/4	
令和2年度以降	市費		

令和2年度から国費から市費となった理由は、国の三位一体の改革に伴う税源移譲によるものである。また、負担額に対する補助が国費から移譲されたあとも、同要綱に基づく枠組みで行われている。

市においてはこの特定目的を留学生専用として整備していた（市内の大学または短期大学に在学または入学見込みの留学生が対象。現実的には高崎経済大学の学生が中心となる。）。概要は次表のとおりである。留学生用の住宅であるため、通称、留学生住宅と呼んでいる。

	沖町留学生住宅	上並榎留学生住宅	南上並榎留学生住宅
住 所	沖町 486-11	上並榎町 188-2	上並榎町 322
敷 地 面 積	675 m <sup>2</sup>	1,060 m <sup>2</sup>	1,656.65 m <sup>2</sup>
構 造	鉄骨造 2 階	鉄骨造 3 階	鉄骨造 3 階
戸 数	20 戸	30 戸	48 戸
間取り（居住面積）	1K(16.55 m <sup>2</sup> )	1K(25.87 m <sup>2</sup> )	1K(20.92 m <sup>2</sup> )
借上料(1戸あたり)	29,600 円	43,000 円	34,900 円
借上料(年間) (=1戸あたり借上料 ×戸数 ×12か月)	7,104,000 円	15,480,000 円	20,102,400 円
契 約 期 間	H9.4.1～H29.3.31	H10.4.1～H30.3.31	H14.4.1～R4.3.31

当初留学生住宅は3棟あったが、うち2棟はすでに契約期間満了により建物所有者へ返還している。また、残る一つである南上並榎留学生住宅についても、令和3年度中に契約期間が満了となる。

(2) 南上並榎留学生住宅について

南上並榎留学生住宅は、全部で48戸あるが、その入居状況は次表のとおりである。

年度 \ 月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	合計
平成30年度	47	46	46	46	46	46	46	48	48	48	48	47	562
令和元年度	47	46	45	45	46	47	47	46	46	46	46	45	552
令和2年度	47	47	47	47	47	47	47	45	43	42	40	35	534

家賃収納と入退去管理については公社と業務委託契約を締結してその業務を委託している。建物所有者である民間事業者とは定期的な会合の機会を設けており、適宜情報交換を行っている。

家賃については、平成30年度が9,800円/月で、令和元年度以降が9,700円/月である。また、家賃収納において滞納はない。

建物借上料から入居者からの収納額を差し引いた実質的な市の家賃負担額は次表のとおりである。

年度	建物借上料 ①	入居者からの収納額 ②	市の家賃負担額 ③ (①-②)
平成30年度	20,102,400円	5,507,600円	14,594,800円
令和元年度	20,102,400円	5,354,400円	14,748,000円
令和2年度	20,102,400円	5,205,000円	14,897,400円

このように、当初の、留学生に良質で安価な住宅を提供するという目的は果たされているものと考えられる。

(今後の課題)

南上並榎留学生住宅については、令和3年度において建物所有者との契約期間が満了し、当初はそのまま建物を返還する予定で、入居希望者にもその旨案内していた。そのような中、介護施設等の福祉施設で働く外国人の需要が増す一方で住居の確保に苦慮しているという現状から、改めて当該住宅を借り上げ、市内の福祉施設で働く外国人を対象とした住宅として活用しようとする計画が令和2年度後半になって持ち上がった。これまでの国による制度的な枠組みからは離れて、市独自の事業として再出発を予定している。公平性と効率性を両立させた慎重な制度設計が求められる。



## No. 6 借上市営住宅整備事業

1	事業の名称	借上市営住宅整備事業								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	高崎市市営住宅の設置及び管理に関する条例								
4	事業目的	中心市街地活性化の一環として、定住人口の回復を目的に借上市営住宅の供給を行うもの。								
5	事業の概要	民間の土地所有者により建設される賃貸住宅を借上げ、市営住宅として供給するもの								
6	事業区分	補助事業（当初整備時）								
7	事業	補助金・負担金事業（当初整備時）								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: right;">単位（千円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>93,132</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>93,132</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>93,132</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	93,132	令和元年度	93,132	令和2年度	93,132
年度	実績額									
平成30年度	93,132									
令和元年度	93,132									
令和2年度	93,132									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支出負担行為書</li> <li>・ 高崎市借上市営住宅事業に関する賃貸借契約書</li> <li>・ 随意契約理由書</li> </ul>								
10	課題	20年間の賃貸借契約が満了を迎え、再契約の手続きを行うなかで、建物の老朽化に伴う修繕がこれまで以上に必要となるため、今後も、高崎市と建物所有者との修繕区分を明確化し、適切に管理することが望まれる。								

## 1.1 監査結果

### (1) 概要

現在、市営住宅としての借上住宅は次表のとおりである。

名称	所在地	管理開始年月日	借上料 月額 (千円)	戸数
アーバンハイツ	高崎市江木町	平成13年4月1日	1,288	14戸
パールマンション	高崎市旭町	平成13年11月1日	552	8戸
クオリティプラザ内山	高崎市真町	平成13年11月1日	1,113	14戸
ジークレフあら町	高崎市あら町	平成15年10月1日	2,025	25戸
ハートスクエア長建	高崎市旭町	平成17年12月1日	1,043	14戸
フローラさくら	高崎市東町	平成18年4月1日	1,740	20戸

注1.7 計6棟 95戸 借上料月額7,761千円(年93,132千円)

あらかじめ借上市営住宅として活用されることを前提に、公営住宅整備基準に適合した設計を行っており、竣工時には建設費の一部について市が建物所有者に補助金を交付している。また、市営住宅として20年間借上管理されることを条件に、建物所有者に交付した補助金の半額が国庫補助金として市に交付されている。

いずれの物件も賃貸借契約書上の借上期間は20年であり、契約終了時には現状有姿により賃貸人に返還し、市は入居者を退去させることとなっている。

借上住宅のいずれの契約においても、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、借上料を改定することができるかとされている。

- 一 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相応となった場合
- 二 近傍同種の住宅の家賃に比較して賃料が不相応となった場合
- 三 物件に改良を施した場合

借上住宅は、ほぼ全室を一括借上げしているが、そのすべてにおいて借上料が改定されないままとなっている。

通常、民間の一括借上契約においては、契約期間が20年間というのはよく見られるものの、賃料については3年もしくは、長くても10年程度で見直しが図られるのが一般的である。

また、貸主は民間の一括借上契約においては通常必要となる物件管理料を負担しなくて済むことから、貸主にとって民間契約に比して経済的に利益が発生していると考えられる。

人口減少局面にあつて空き家が増え、住宅供給が全般的に過剰になっている現在において、今後は市営住宅を市が保有するのではなく借上げにより供給するケースが出てくるものと思われる。その際には借上料につき当初から柔軟に設定できるようにしておくことが望まれる。

#### 意見 19 賃料の改定について

借上住宅の賃貸借契約書上は全て借上期間が 20 年となっており、賃料改定が可能な契約となっているにも関わらず、20 年間に於いて 1 度も賃料は改定されていない。

民間の契約であれば長くても 10 年程度で賃料改定は行われるため、定期的に賃料改定の条件について検討し、賃料の改定が行われることが望まれる。

#### (2) 契約完了物件について

アーバンハイツについては令和 3 年 3 月 31 日、パールマンション、クオリティプラザ内山については令和 3 年 10 月 31 日で契約期間満了となる所、この 3 物件はいずれも新たに契約期間を 10 年とした「高崎市借上市営住宅事業に関する賃貸借契約書」(以下、契約書)を締結している。

これにより、借上料は以下のように改定となった。

名称	借上料(賃料)月額		減少率 (①-②)/①
	従前 ①	改定後 ②	
アーバンハイツ	1,288,000	1,005,200	22.0%
パールマンション	552,000	523,200	5.2%
クオリティプラザ内山	1,113,000	792,000	28.8%

借上料はいずれも減少した。減少率に幅があるが、個別物件の特性に応じたものである。

令和 3 年度に契約更新となったいずれの物件の契約書においても、第 2 条第 3 項にて「甲は、乙が原契約に基づき本物件に入居させている入居者を、本契約の締結後も引き続き居住させることについて承諾する。」とあるが、原契約がどの契約を指すのか、契約書上明らかにされていない。

確かに、原契約は明らかに変更前の契約であり、原契約の意義をめぐって紛議が発生する可能性はないと考えられるものの、「本契約」と対をなす「原契約」が何かを契約書上示さずにいるのは不体裁である。

## 意見 20 契約書の用語について

高崎市借上市営住宅事業に関する賃貸借契約書が更新されているが、いずれの契約書も第2条第3項にて「甲は、乙が原契約に基づき本物件に入居させている入居者を、本契約の締結後も引き続き居住させることについて承諾する。」とあるが、原契約の入居者が誰であるか明確にされてはいないため、入居者について記載すべきである。

## No. 7 住環境改善助成事業

1	事業の名称	住環境改善助成事業								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 建築担当								
3	根拠例規	高崎市住環境改善助成事業実施要綱								
4	事業目的	住宅の長寿命化と居住環境の改善を促進すると共に、市内中小事業者の支援と地域経済の活性化を図る								
5	事業の概要	市民が所有し、かつ、居住する住宅の改修、修繕、模様替え等を市内の施工業者を利用して行った工事費の一部を助成する事業								
6	事業区分	市単独事業								
7	事業種別	補助金・負担金事業								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年度</th> <th style="text-align: center;">実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">平成30年度</td> <td style="text-align: center;">134,379</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和元年度</td> <td style="text-align: center;">125,001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和2年度</td> <td style="text-align: center;">137,582</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	134,379	令和元年度	125,001	令和2年度	137,582
年度	実績額									
平成30年度	134,379									
令和元年度	125,001									
令和2年度	137,582									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高崎住環境改善助成事業実施要綱</li> <li>・ 申請書</li> <li>・ 支出負担行為書</li> <li>・ 交付決定通知書</li> <li>・ 実績報告書</li> </ul>								
10	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施要綱第4条の申請要件について、所得制限の撤廃や複数回利用をしたいといった要望が多く対応に苦慮している。</li> <li>・ 実績報告書の提出については、提出期限が近くなった段階で申請者に対して提出を促している現状がある。本来であれば、申請者が速やかに報告書を提出すべきものであり、行政の事務負担が増加している。</li> </ul>								

### 1.1 監査結果

#### (1) 交付事務の適正性について

令和2年度事業実績について、交付申請に係る手続や助成金額算定、交付決定及び実績報告書の審査等の事務が適正に行われているか検証した結果、以下の指摘を除いていずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

また、担当者へのヒアリングにより不交付決定通知の送付や当該助成金の返還命令

等は行われたことはない。

(2) 交付件数について

交付件数は次表のとおりである。

年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
交付件数	720 件	668 件	752 件

**指摘 10 申請のチェックリストについて**

申請対象者の要件として、「高崎市暴力団排除条例第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に該当しない者」とあるが、申請者が提出する事前申請時の申請条件確認シートには当該確認項目がないため、高崎市住環境改善助成事業実施要綱に規定する申請者に該当しない者が混在する可能性がある。従って高崎市暴力団排除条例第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に該当しない者であるかを事前申請のチェックリスト及び申請条件確認シートで確認がなされるべきである。

## No. 8 空き家緊急総合対策事業

1	事業の名称	空き家緊急総合対策事業								
2	所管部課等	建設部 建築住宅課 住宅管理担当								
3	根拠例規	高崎市空き家助成金交付要綱								
4	事業目的	年々増加する市内の空き家への総合的な対策のため								
5	事業の概要	<p>管理されていない老朽化した空き家が年々増えているため総合的な対策として、以下の8つの制度で補助金による助成をおこなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度1【空き家管理助成金】</li> <li>・制度2【空き家解体助成金】</li> <li>・制度3【空き家解体跡地管理助成金】</li> <li>・制度4【空き家地域サロン改修助成金】</li> <li>・制度5【空き家地域サロン家賃助成金】</li> <li>・制度6【空き家活用促進改修助成金】</li> <li>・制度7【定住促進空き家活用法賃助成金】</li> <li>・制度8【空き家事務所・店舗改修助成金】</li> </ul> <p>各制度の詳細は後葉に記載の「各制度の概要について（参考）」を参照。</p>								
6	事業区分	市単独事業								
7	事業種別	補助金・負担金事業								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: right;">単位（千円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>133,022</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>123,570</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>85,964</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	133,022	令和元年度	123,570	令和2年度	85,964
年度	実績額									
平成30年度	133,022									
令和元年度	123,570									
令和2年度	85,964									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市空き家緊急総合対策パンフレット</li> <li>・上記、制度1～8それぞれの制度案内資料</li> <li>・高崎市空き家〇〇助成金交付要綱（〇〇は各制度の名称）</li> <li>・歳出伝票一覧表よりサンプルで各制度の支出負担行為決裁資料を閲覧</li> </ul>								
10	課題	予算不足（前年度に助成が受けられなかった申請が年度当初に集中することで結果として当年度予算も不足する）								

・各制度の概要について（参考）

No.	制度名称	内容（助成対象）	助成額（補助額）	対象者	R2 年度決算
1	空き家管理助成金	空き家の建物内部の清掃費用や敷地内の除草費用	・清掃、除草費用の1/2 ・上限 200 千円	所有者及び法定相続人	42 件 4,220 千円
2	空き家解体助成金	空き家の解体費用	・解体費用の 4/5 ・上限 1,000 千円	所有者及び法定相続人	82 件 57,104 千円
3	空き家解体跡地管理助成金	解体跡地の除草等の費用	・費用の 1/2 ・上限 200 千円	跡地の所有者及び法定相続人	6 件 330 千円
4	空き家地域サロン改修助成金	地域サロンとして利用するための改修費用	・費用の 2/3 ・上限 5,000 千円	・サロン運営団体及び個人 ・所有者（サロンへの貸出が前提）	2 件 7,933 千円
5	空き家地域サロン家賃助成金	空き家を地域サロンとして借りる場合の家賃	・家賃の 4/5 ・上限 50 千円/月	サロンの運営団体等	14 件 5,952 千円
6	空き家活用促進改修助成金	空き家を住居として活用する場合の改修費用	・改修費用の 1/2 ・上限 2,500 千円（倉渕・榛名・吉井は 5,000 千円）	空き家取得者（予定者）	2 件 4,915 千円
7	定住促進空き家活用家賃助成金	住居として借りる場合の家賃（倉渕・榛名・吉井の地域限定）	・家賃の 1/2 ・上限 20 千円/月	入居予定者	3 件 510 千円
8	空き家事務所・店舗改修助成金	空き家を事務所や店舗として活用する場合の改修費用	・改修費用の 1/2 ・上限 5,000 千円	・事務所・店舗等の運営予定者 ・空き家の所有者	1 件 5,000 千円
小計					152 件 85,964 千円
空き家緊急総合対策事業等に係る相談業務					935 千円
合計					86,899 千円



## 1.1 監査結果

### 意見 2.1 制度全般の情報の周知度について

空き家緊急総合対策事業の市民への周知については、その内容が高崎市のホームページに掲載されている他、原則として全世帯に配布されている広報にて行われている。

当該制度は一定の条件に合致すれば、年齢や所得等の制限もなく、全ての人が申請できるものであるが、当該制度がどの程度市民へ周知されているかは不明である。

現在の少子高齢化の環境下では、今後、空き家管理等その対策を行うべき対象物件は確実に増加することが予想される。助成金制度を知らないことで空き家管理そのものを躊躇・放棄することも想定される。よって、当該制度の内容を市民へ周知させていく方法についても検討の余地があると考ええる。

市としては、今後、申請者に対して当該制度を知った経緯（情報源）について、申請時にアンケートを取るなどして把握することが今後の情報発信に役立つものと考ええる。

特に高齢者など情報弱者に対する情報発信方法を検討するためにも行うべきである。

## 意見 2 2 空き家管理における除草作業等の単価について

当該制度において対象者（申請者）に助成される金額は要綱で次のとおり明記されている。

### 高崎市空き家管理助成金交付要綱

（助成金の額）

第 5 条 助成金の額は、管理事業に係る経費に 2 分の 1 を乗じて得た額とし、200,000 円を上限とする。

対象者が助成金を申請する際には、見積書等の予定金額が確認できる書類と施工前の現場写真等が市に提出される。

令和 2 年度の実績の中からサンプルにて半数程度、申請書類を確認したが、申請者が除草等を依頼した業者からの見積単価については概ね一定の幅で近似している。ただし、一部については他の申請に比べ、その作業規模（敷地面積等）に鑑みて、見積単価及び請求単価が高額と考えられるものが存在している。

申請にあたり金額の上限はあるものの、基本単価についての条件（上限等）がないため、同一作業でも依頼する業者によって金額が異なる可能性があり、結果としてその作業内容の適正な金額の把握が困難となる。

作業内容の適正な金額を担保するため、市としては、（公社）高崎市シルバー人材センター等で設定している単価を基礎として申請者の単価を比較する、あるいは、過去の申請実績をもとに除草作業等の平均単価（人工）を算定、見積単価と当該単価と比較する等の対応を行うべきと考える。

### 意見 2 3 空き家解体における解体作業等の単価について

当該制度において対象者（申請者）に助成される金額は要綱で次のとおり明記されている。

#### 高崎市空き家解体助成金交付要綱

（助成金の額）

第 6 条 助成金の額は、解体事業に係る経費に 5 分の 4 を乗じて得た額とし、1,000,000 円を上限とする。

対象者が助成金を申請する際には、見積書等の予定金額が確認できる書類と施工前の現場写真等が市に提出される。

当該制度は補助金の上限額が比較的高額であるため、申請者に対しては口頭で解体業者 3 社程度から見積もりを取るようにと伝達しているが、申請の要件とはなっていない。また、市としても申請時に提出される見積書等は確認するものの、基準となる単価等と比較しているわけではない。

補助率が 5 分の 4 であり、また、金額の上限も 1,000,000 円と高額である以上、面積あたりの基準単価等を設定し当該単価と比較する、あるいは、見積りを 3 社以上から取ることを申請要件とすることが制度の透明性担保のために必要と考える。

### 意見 2 4 空き家解体跡地管理における制度自体の見直しについて

当該制度の利用者（申請者）は限定されており、次のとおり明記されている。

#### 高崎市空き家解体跡地管理助成金交付要綱

（趣旨）

第 1 条 この要綱は高崎市空き家解体助成金交付要綱に基づき、空き家解体助成金の交付を受けた者が、その解体跡地を管理する場合に限り、予算の範囲内で助成金を交付することに関して、高崎市補助金交付規則に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

上記のとおり、対象者は「2 空き家解体助成金制度」の利用者に限定している。

しかしながら、市としては解体助成金の利用者に対してこの制度の案内等を行っていないのが実情である。空き家解体助成金制度の利用は、通常はその後の利用目的が概ね決定していることが多いこと、及び市の予算の関係上積極的に案内はしていないとの事であるが、助成金支給を予算上の都合で行わないのであれば、空き家緊急総合対策制度そのものの趣旨が損なわれる可能性がある。

よって、空き家解体跡地管理助成金については、制度の廃止も含めて見直すことを視野に検討すべきであると考ええる。

## 意見 2 5 地域サロン改修における改修工事等の単価について

当該制度において対象者（申請者）に助成される金額は要綱で次のとおり明記されている。

### 高崎市空き家地域サロン改修助成金交付要綱

（助成金の額）

第 5 条 助成金の額は、改修工事に係る経費に 3 分の 2 を乗じて得た額とし、5,000,000 円を上限とする。

対象者が助成金を申請する際には、見積書等の予定金額が確認できる書類（工事内訳明細がついたもの）と施工前の現場写真等が市に提出される。

建築住宅課へのヒアリングによると、内容を詳細に確認しているとの事であるが、見積金額について実際に比較する単価等が設定されているわけではない。

補助率が 3 分の 2 であり、また、金額の上限も 5,000,000 円と高額である以上、制度の透明性担保のために、面積あたりの基準単価等を設定し当該単価と比較する、あるいは、見積りを 3 社以上から取ることを申請要件とすることが必要と考える。

## 指摘 1 1 空き家事務所・店舗改修助成金における改修工事等の単価について

当該制度において対象者（申請者）に助成される金額は要綱で次のとおり明記されている。

### 高崎市空き家事務所・店舗改修助成金交付要綱

（助成金の額）

第 5 条 助成金の額は、改修工事に係る経費に 2 分の 1 を乗じて得た額とし、5,000,000 円を上限とする。

対象者が助成金を申請する際には、見積書等の予定金額が確認できる書類（工事内訳明細が付いたもの）と施工前の現場写真等が市に提出される。

また、要綱でないが、利用者への案内書類（事業別パンフレットとして市のホームページにも掲載）の中には次の記載がある。

### 助成を受けられる工事等の要件

～中略～

※次のような工事は対象となりません。

- ・一般的な市場価格より明らかに高額と思われる工事

上記のとおり、対象とならない工事の例として「一般的な市場価格より明らかに高額と思われる工事」との記載があるが、実際には比較すべき明確な市場価格等は設定していない状態である。

助成金額の上限は 5,000,000 円と高額である以上、明確な市場価格の設定を行い当該単価と比較するための基準を設けるべきである。

また、上記要件は案内書類（事業別パンフレット）にのみ記載されているため、空き家事務所・店舗改修助成金要綱にも明記すべきである。

## No. 9 高齢者住宅改造費補助サービス

1	事業の名称	高齢者住宅改造費補助サービス
2	所管部課等	福祉部 介護保険課 介護サービス担当
3	根拠例規	高崎市介護保険外在宅福祉サービス事業実施要綱
4	事業目的	高齢者が居住する住宅のバリアフリー改修に必要な費用を補助し、在宅生活の継続を支援するため
5	事業の概要	<p>以下の工事を行った際に、補助対象とみなされた工事費用に6分の5を乗じた額（上限額：750,000円）を補助するもの。</p> <p>① 手すりの設置          ② 滑りの防止等のための床材等の変更          ③ 洋式便器等への便器の取替え          ④ 滑りの防止や段差の解消等のためのユニットバスの設置          ⑤ 段差の解消          ⑥ 引き戸等への扉の取替え          ⑦ レバー式への蛇口の取替え          ⑧ ホームエレベーターの設置          ⑨ 移動用リフトの設置</p> <p>対象者は</p> <p>(1) 前年分所得税非課税の世帯で、要介護2から要介護5までと判定された60歳以上であるものの属する世帯</p> <p>(2) 前年分所得税非課税の世帯で、60歳以上であるもののみの世帯</p> <p>ただし、次のア、イいずれにも該当しない人</p> <p>ア 同一敷地内に居住している者が所得税を課せられている場合</p> <p>イ 当該世帯又は同一敷地内に居住している者が所得税を課せられている者に扶養されている場合</p>
6	事業区分	補助事業
7	事業種別	補助金・負担金事業

8	過去3年間の決算の状況	(単位：千円)	
		年度	実績額
		平成30年度	4,660
		令和元年度	4,969
		令和2年度	7,460
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高崎市介護保険外在宅福祉サービス事業実施要綱</li> <li>・申請書</li> <li>・支出負担行為書</li> <li>・調査票</li> <li>・交付決定通知書</li> <li>・完了報告書</li> </ul>	
10	課題	<p>群馬県の在宅すこやか生活支援事業費補助金（県単）の対象事業のうち高齢者住宅改造費補助サービスは廃止となったため、令和2年度をもって高崎市においても廃止となった。市単独事業での継続も検討されたが、補助金額が大きいことなどを理由に廃止となっている。そのため、介護保険制度の住宅改修費給付や市単独事業である住環境改善助成事業の活用を促している現状がある。なお、令和2年度の実績額が大きくなったのは、事業廃止が決定したことによる駆け込み申請が主な原因と考えられるが、今後の高齢化や住宅の改修需要の状況を見守る必要がある。</p>	

## 1.1 監査結果

### (1) 交付事務の適正性について

令和2年度事業実績について、交付申請に係る手続や補助金額算定、交付決定及び事業実績報告書の審査等の事務が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。また、担当者へのヒアリングにより不交付決定通知の送付や当該助成金の返還命令等は行われたことはない。

### (2) 制度の適用について

要綱第21条の規定によると、「重度身体障害者住宅改造費補助事業によるバリアフリー化工事等の費用の補助を受けることとなる場合にあっては、当該工事に係る費用については、この節の規定による補助は行わないものとする。」とあるが、制度の申請フローにおいて、他制度との関係が資料上確認できないものがあった。

ヒアリングの結果、事前チェックにおいて要介護認定等の確認が行われる際に障害についての確認も行われている。障害がある場合には、担当者が障害福祉課に個別に照会し、対象となるか否かを確認している。

#### **意見 2 6 制度の適用に関する事務手順について**

バリアフリー化工事等の費用が、重度身体障害者住宅改造費補助事業の対象となる場合は当該補助の対象となるが、対象となるか否かは介護保険課の担当者が障害福祉課へ個別に照会を行っている。

本事業は令和 2 年度をもって終了した事業であるが、当該判定については、チェックリストを作成する、または申請フローの中で明記する等、事務手順を明確化すべきであった。

適正な事務執行に努められたい。



No. 10 高崎市木造住宅耐震診断事業

1	事業の名称	高崎市木造住宅耐震診断事業								
2	所管部課等	建設部 建築指導課 建築指導担当								
3	根拠例規	建築物の耐震改修の促進に関する法律								
4	事業目的	個人の木造住宅を対象に建物の倒壊の危険性を調査することにより、市民の耐震に関する意識の向上を図り、市内に存する建物の耐震化率の向上に寄与することをもって、地震に強い安全で安心なまちづくりを目指すことを目的とする。								
5	事業の概要	<p>昭和56年5月までに建築確認申請を受けた木造建築物の所有者から耐震診断の申込みがあり、高崎市が診断を実施することが適当であると認めたときに、診断業務の実施を一般財団法人群馬県建築士事務所協会に依頼する。</p> <p>診断業務は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（国土交通省）」の別添に示される建築物の耐震診断の指針と同等以上の効力を有する方法として、国土交通大臣より認定された一般財団法人日本建築防災協会が定める木造住宅の耐震診断と補強方法に基づき行われる一般診断法により行い、図面などの基礎的資料及び現地調査から得られた内容に基づき、耐震診断結果報告書を作成し、本市に提出する。</p> <p>診断に係る費用については、全額公費で負担し、申請者の負担は無い（派遣建築士の交通費 1,000 円と図面が無い場合の図面作成費 10,000 円は、申請者負担）。</p>								
6	事業区分	補助事業								
7	事業種別	委託事業								
8	過去3年間の決算の状況	<p style="text-align: center;">単位（千円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年度</th> <th style="text-align: center;">実績額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">平成30年度</td> <td style="text-align: center;">315</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和元年度</td> <td style="text-align: center;">221</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和2年度</td> <td style="text-align: center;">126</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績額	平成30年度	315	令和元年度	221	令和2年度	126
年度	実績額									
平成30年度	315									
令和元年度	221									
令和2年度	126									
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支出負担行為書</li> <li>・ 診断書</li> </ul>								
10	課題	耐震に関してどのような補助金があるかについては、市民全体に対して周知が図られているとはいえない状況である								

		<p>る。耐震に関する補助金の申請は実際に耐震工事を施工する業者等が代行しているケースがほとんどである。事業の目的である市民の耐震に関する意識をどのように向上させ、直接的に当該補助金の利用を推進するかが課題である。</p>
--	--	---

## 1 1 監査結果

### (1) 交付事務の適正性について

令和2年度事業実績について、交付申請に係る手続や補助金額算定、交付決定及び事業実績報告書の審査等の事務が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

### (2) 実績額及び実施件数について

当該補助金の実績額及び実施件数が減少している理由は、「高崎市耐震改修促進計画」に基づき策定された「高崎市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」の取組内容において当該事業以外に「耐震診断費補助」、「耐震補強設計費補助」、「耐震改修費補助」が盛り込まれており、これらの補助金は主にリフォーム業者が営業の手段として活用しているため、改修費の補助金を利用することを主目的として耐震診断をリフォーム業者が自ら実施する流れが確立されているためと考えられる。

### 意見27 耐震改修に関する補助金制度の周知について

耐震に関してどのような補助金があるかについては、市民全体に対して周知が図られているとはいえない状況である。耐震に関する補助金の申請は実際に耐震工事を施工する業者等が代行しているケースがほとんどである。

市民の耐震に関する補助金制度についての理解を高めるために、高崎市のホームページに耐震に関する補助金制度の横断的な案内を掲示するなど周知への対応が望まれる。

No. 1 1 高崎市耐震改修促進計画

1	事業の名称	高崎市耐震改修促進計画
2	所管部課等	建設部 建築指導課 建築指導担当
3	根拠例規	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の耐震改修の促進に関する法律</li> <li>・ 建築基準法</li> <li>・ 個人情報の保護に関する法律</li> <li>・ 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針</li> <li>・ 群馬県耐震改修促進計画</li> <li>・ 群馬県地域防災計画</li> <li>・ 高崎市総合計画</li> <li>・ 高崎市耐震改修促進計画</li> <li>・ 高崎市地域防災計画</li> <li>・ 高崎市個人情報保護条例、同施行規則</li> <li>・ その他関係法令及び通達等</li> </ul>
4	事業目的	<p>高崎市では、平成19年度に「高崎市耐震改修促進計画」を策定し、住宅及び建築物の耐震化の促進に取り組んでいる。</p> <p>しかし、首都直下型地震、南海トラフ地震等の大規模な地震の発生に備えて、建築物地震に対する安全性を一層促進することが求められていることから、耐震改修に関する法律等上位計画との整合性を図り、これまでの進捗状況及び効果を検証し、より実効性の高い「高崎市耐震改修促進計画」に改定することを目的とする。</p>
5	事業の概要	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 計画準備</li> <li>(2) 資料収集・整理</li> <li>(3) 建物データ整理</li> <li>(4) 住宅の耐震化の現状と目標</li> <li>(5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第14条各号に挙げる建築物の耐震化の現状と目標</li> <li>(6) 建築物の耐震化を促進するための施策の整理</li> <li>(7) パブリックコメント実施の運営支援</li> <li>(8) 計画書作成</li> </ol>
6	事業区分	市単独事業
7	事業種別	委託事業

8	過去3年間の決算の状況	(単位：千円)	
		年度	実績額
		平成30年度	0
		令和元年度	0
		令和2年度	2,629
9	閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伺い書</li> <li>・業務委託契約書</li> <li>・支出負担行為書</li> <li>・パブリックコメント</li> <li>・アクションプログラム</li> <li>・高崎市耐震改修促進計画（A4版簡易製本）</li> <li>・上記電子データ（PDF）</li> <li>・特定建築物等台帳（A4版ファイル製本）</li> <li>・前号に関するGIS搭載データ</li> <li>・業務実施計画、会議録等資料</li> </ul>	
10	課題	<p>公開された「高崎市耐震改修促進計画」に対するパブリックコメントが0件であったことからわかるように、市民全体として耐震に対する関心が薄い。実際の地震等の災害が起こってからでは遅いため、今後は関心を高めていく施策の策定が課題となる。</p>	

## 1.1 監査結果

### (1) 契約について

以下の指摘を除き、計画策定を委託する際の入札プロセス、落札業者との契約に関する事務が適正に行われているか検証した結果、いずれも適正であり、特記すべき事項は発見されなかった。

#### 意見28 会議録の資料の保管について

会議録については、コロナ禍にあり、メールや電話での打ち合わせを複数回行ったものを担当者が集約してデータで作成していたが、印刷して回覧されていなかった。本来であれば、部署で回覧及び承認され、記録簿として正式に保管するべきである。

## 第9章 指摘及び意見

ここまでの外部監査の結果、次表のとおり指摘は11件、意見は28件となった。

詳細については各項目を参照されたい。

区分	番号	項目	ページ
指摘	1	個人情報の取扱説明について	69
	2	家賃減免の決定通知書について	84
	3	正確な債権額の把握について	88
	4	滞納債権の不納欠損処理について	98
	5	市営住宅敷地に設置された構築物について	103
	6	動物の飼育について	103
	7	老朽化の著しい市営住宅の解体撤去について	103
	8	建物解体に伴う条例改正について	104
	9	入居後の要件の確認について	118
	10	申請のチェックリストについて	130
	11	空き家事務所・店舗改修助成金における改修工事等の単価について	137
意見	1	長寿命化計画における集計表について	26
	2	バリアフリーへの対応について	57
	3	保有資産の記載について	67
	4	賃貸借契約に係る重要事項について	70
	5	入居率、応募率の低い市営住宅について	75
	6	高崎市ホームページ上における市営住宅の表記について	75
	7	徴収資料に関する保管方法のセキュリティについて	81
	8	収入超過者への明渡しへの働きかけについて	83
	9	住宅管理システムのデータと一般会計の金額の整合性について	85
	10	債権額の発生について	87
	11	滞納債権の性質の決定について	94
	12	滞納者の財産調査について	97
	13	減免または徴収猶予の対象となる家賃の拡大について	97
	14	福祉部局との連携について	98
	15	家賃滞納者に対する法的措置の実施基準について	99
	16	住宅管理人の業務範囲の整理について	110
	17	住宅管理人からの金銭管理報告について	111
	18	業務委託契約書の作成について	116

区分	番号	項目	ページ
意見	19	賃料の改定について	127
	20	契約書の用語について	128
	21	制度全般の情報の周知度について	133
	22	空き家管理における除草作業等の単価について	134
	23	空き家解体における解体作業等の単価について	135
	24	空き家解体跡地管理における制度自体の見直しについて	135
	25	地域サロン改修における改修工事等の単価について	136
	26	制度の適用に関する事務手順について	140
	27	耐震改修に関する補助金制度の周知について	142
	28	会議録の資料の保管について	144