

高崎市監査委員告示第7号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、令和3年度包括外部監査の結果に基づく措置状況の通知があったので、下記のとおり公表する。

令和4年6月1日

高崎市代表監査委員 小 泉 貴代子

記

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1 措置通知があった年月日 | 令和4年5月19日 |
| 2 監査結果及び措置内容  | 別紙のとおり    |

令和3年度包括外部監査の結果に基づく措置内容

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
第5章 高崎市公営住宅等長寿命化計画について					
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ものと考えられるが、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。	計画等作成に際しては、複数の担当で詳細に確認を行い、正確な集計に努める。	26	建設部 建築住宅課
第6章 住宅管理システム情報について					
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。	建物の構造や建築年度等、住宅の状態を調査し、効果的な設置手法等について研究していく。	57	建設部 建築住宅課
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					
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の際に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。	入居申込書の記載方法や、財産調査の必要性について研究していく。	67	建設部 建築住宅課
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。	申込書に個人情報の取り扱いに関する内容や利用目的等を明示すると共に、個人情報の提供に同意することの意思確認ができる様式を検討する。	69	建設部 建築住宅課
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。	市と入居者の明確な合意形成のため、請書の記載事項について検討する。	70	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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。	長期間入居のない戸建ての住宅や、改修の困難な住宅などについては、予算や地域の実情に合わせて、順次解体撤去を行っている。	75	建設部 建築住宅課
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。	入居希望者がホームページを閲覧しやすいように表示の仕方を工夫していく。	75	建設部 建築住宅課
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。	金庫の暗証番号変更や鍵の使用について見直し、現在の担当者以外の職員が取り扱えることのないように、慎重に管理することとする。	81	建設部 建築住宅課
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。	市営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸されることが目的であり、収入超過者は住宅を明け渡すように努力する義務があるとされている。今後、収入超過者に対しては、引き続き訪問や通知により市営住宅の趣旨について理解を求めていく。	83	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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。	指摘のあった事例は災害に対する緊急の対応であったため、内部協議の結果、家賃の減額を行ったものである。今後も、入居者の事情に配慮し、適正な処理を行っていく。	84	建設部 建築住宅課
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。	財務会計システムのデータはサーバー上で保管されているため、突合せを行った際に検証した内容について履歴を残すことで適時検証可能な状況を維持する。	85	建設部 建築住宅課
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。	債権額の発生は財務規則に則り適正に運用していく。減免は入居者の個別の事情に配慮していく。	87	建設部 建築住宅課
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。	住宅管理システムと財務会計システムの基準となる日付（窓口等での支払日と市への送金日）が異なるため差異が生じる。 今後は定期的に突合せを行い差異の要因を速やかに確認する。	88	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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。	滞納債権の取扱いについて決定し、適正に運用する。	94	建設部 建築住宅課
意見12	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。	財産調査について入居者からの同意を得る方法やその手続を研究する。	97	建設部 建築住宅課
意見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	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。	申請者の個別の事情に応じ、減免や徴収猶予等の対応について柔軟に対応していく。	97	建設部 建築住宅課
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。	入居者の高齢化が進行するなど、今後、ますます福祉部局との連携が必要になってくる。入居者の個別の事情に対応するため、連携強化を図っていく。	98	建設部 建築住宅課
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。	滞納者の実態を調査し、債権の整理を行い、回収できない滞納債権については、権利放棄の手続を行ったうえで、不納欠損処分を行っていく。	98	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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。	法的措置の実施基準について整備し、実施にあたっては、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等を対象に、個別の事情に配慮しながら手続を進めていく。	99	建設部 建築住宅課
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。	指摘のあった住宅は、すでに建設から年数が経過しており、構築物の設置についての経緯の確認が難しいが、明渡しの際の撤去については指導を徹底する。	103	建設部 建築住宅課
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。	ペットを飼育していると認められる入居者には、ペットの禁止について通知や訪問、呼出しなどの対応を行っているが、今後も、転出を促すなど粘り強い対応を行っていく。	103	建設部 建築住宅課
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。	長期間入居のない戸建ての住宅や、改修の困難な住宅などについては、予算や地域の実情に合わせて、順次解体撤去を行っている。	103	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管																																																												
指摘8	建物解体に伴う条例改正について	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>住戸</th> <th>地域</th> <th>解体年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>岩鼻</td> <td>1</td> <td>高崎</td> <td>平成26年</td> </tr> <tr> <td>新町2区第1</td> <td>2</td> <td>新町</td> <td>平成26年</td> </tr> <tr> <td>新町7区第1</td> <td>2</td> <td>新町</td> <td>平成26年</td> </tr> <tr> <td>新町7区第3</td> <td>5</td> <td>新町</td> <td>平成26年</td> </tr> <tr> <td>新町10区第9</td> <td>3</td> <td>新町</td> <td>平成26年</td> </tr> <tr> <td>井ノ下地区住宅</td> <td>8</td> <td>榛名</td> <td>平成31年</td> </tr> <tr> <td>八幡前市営住宅</td> <td>1</td> <td>高崎</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>ドドメキ市営住宅</td> <td>4</td> <td>榛名</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>新町7区第1</td> <td>3</td> <td>新町</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>新町7区第2</td> <td>1</td> <td>新町</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>新町9区第1</td> <td>3</td> <td>新町</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>新町2区第1</td> <td>1</td> <td>新町</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>新町3区第1</td> <td>2</td> <td>新町</td> <td>令和2年</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>36</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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			市営住宅の管理状況を確認し、条例の管理戸数を実態に合わせる改正を行った。	104	建設部 建築住宅課
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																																																																	
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あり、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。	立地条件や入居者の高齢化等により、管理人の業務も各団地ごとに内容や方針が異なるため、各団地の管理人業務の把握に努めていく。	110	建設部 建築住宅課																																																												
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。	金銭管理をはじめとする住宅管理が適正に行われるよう、市営住宅ごとの状況の把握に努めていく。	111	建設部 建築住宅課																																																												
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。	契約内容について、群馬県住宅供給公社と協議の上、適切に対応する。	116	建設部 建築住宅課																																																												

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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」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。	入居者が地域活動等に従事したことを確認できる体制を整備する。	118	建設部 建築住宅課
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年間において1度も賃料は改定されてない。 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。	契約更新に際して、契約期間を10年間とし、賃料の改定を行っていく。	127	建設部 建築住宅課
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。	再契約時の入居者について、建物所有者と高崎市において一覧を保管し、情報を共有していく。	128	建設部 建築住宅課
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。	申請要件の確認については、今後、申請条件確認シートの活用を含め、適切な確認方法を検討し対処していく。	130	建設部 建築住宅課
意見21	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。 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。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。	本制度については、高崎市民に対しては毎年4月に広報高崎で周知を図るとともに、市ホームページにおいても市外の住民を含めて広く周知を行っている。 また、高崎市と提携している協力団体による空き家相談会等も適宜実施して市民への周知に努めている。 今後は助成金申請者へのアンケート等の手法も含めて情報収集を進め、効果的な周知方法について研究していく。	133	建設部 建築住宅課



項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
意見22	空き家管理における 除草作業等の単価に ついて	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>空き家の立地条件及び作業内容が案件ごとに大きく異なり、一律の単価設定は難しい状況にあるが、適正な金額を担保するため比較方法について研究していく。</p>	134	建設部 建築住宅課
意見23	空き家解体における 解体作業等の単価に ついて	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>空き家の構造、立地条件、作業内容等が案件ごとに大きく異なり、一律の単価設定は難しい状況にあるが、引き続き、申請にあたっては複数業者への見積もり合わせを勧めるとともに、適正な金額を担保するため比較方法について研究していく。</p>	135	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
意見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	<p>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。</p> <p>高崎市空き家解体跡地管理助成金交付要綱 （趣旨）</p> <p>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。</p> <p>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は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。</p>	<p>空き家の所有者は県外在住者や高齢者も多く、解体後の跡地管理が難しいケースも多いため、解体を検討する際の不安要素の一つとなっている。そのため、本助成により空き家の解体を促すことが必要なケースも想定されている。</p> <p>今後は空き地における雑草繁茂等の環境衛生問題についての主管部署等とも連携を図りながら、空き家解体跡地管理助成金の周知等を図っていく。</p>	135	建設部 建築住宅課
意見25	地域サロン改修における改修工事等の単価について	<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>空き家の構造、立地条件等が案件ごとに大きく異なり改修に係る金額も大きく異なっている。また、サロン事業においてはサロンの目的等により、必要となる改修の内容や程度等が異なるため、一律の単価設定は難しい状況であるが、引き続き、申請にあたっては複数業者へ見積もり合わせを勧めるとともに、適正な金額を担保するため比較方法について研究していく。</p>	136	建設部 建築住宅課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
指摘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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>空き家の構造、立地条件等が案件ごとに大きく異なり改修に係る金額も大きく異なっている。また、店舗事務所においては店舗等の事業内容により、必要となる改修の内容やグレード等が大きく異なる（特に店舗において）。そのため、一律の単価設定や要綱への明記は難しい状況であるが、引き続き、申請にあたっては複数業者への見積もり合わせを勧めるとともに、適正な金額を担保するため比較方法について研究していく。</p>	137	建設部 建築住宅課
意見26	制度の適用に関する事務手順について	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本事業は令和2年度をもって廃止となっているが、他の補助事業において、補助対象となるか判定する手順を明確にするために、チェックリストの作成又は申請フローへの明記等の方法を検討し、適正な事務執行に努めていく。</p>	140	福祉部 介護保険課

項番及び区分		指摘及び意見内容	措置内容	報告書 頁番号	所管
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。	本制度については、毎年4月の広報高崎に制度の概要を掲載するほか、制度開始時から市ホームページにおいて制度の内容や申請書類などを掲載している。 ホームページにおいては、現行より検索しやすい方法を検討し、周知度を高めていきたい。 また、制度の相談会の開催や固定資産税の納税通知書への案内文掲載などを今後も継続し周知を図っていく。	142	建設部 建築指導課
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。	事務手順を見直し、メールや電話で行う担当者レベルでの簡易的な打ち合わせについても、打合せ記録簿に記載し、決裁を受けるなどして課内での情報共有を図っていく。	144	建設部 建築指導課

指摘 11 件  
意見 28 件  
計 39 件