

### 第3 監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見

#### 1 監査対象の選定理由

「第2 監査対象の概要」を踏まえて、建築都市局及びその他住生活に関する所管部署を対象とした。

#### 2 監査の視点

「第1 監査の概要 5監査の方法(1)監査の視点」に記載した監査要点について、監査を実施した。

#### 3 監査手続の流れ

##### (1) 概要の把握

公表されている市の住生活に関する計画、条例、及び助成金に関する情報等を閲覧した。また、市の住生活に関する概要を把握するために、住生活の概要について整理した資料を入手し、建築都市局及びその他住生活に関する所管部署から概要の説明を受けるとともに、住生活に関する状況及び課題について担当者へ質問を行った。

##### (2) 監査対象とした各所管部署に関する文書等の査閲及び担当者への質問

監査対象とした各所管部署に関する文書等を査閲し、各所管部署の住生活との関係を把握した上で、担当者に質問を実施し、住生活について監査の視点に基づいて検討した。所管部署への往査等は以下の通り実施した。

#### 【文書等の査閲及び質問の実施状況】

実施期日 (平成 30 年)	対象部署等	調査対象
7月 11 日	建築都市局	(全体概要把握のための予備調査)
8月6日～8月9日	建築都市局・ 子ども家庭局	資料の査閲及び質問の実施
8月 23 日～8月 24 日	建築都市局	同上
10月2日～10月3日	建築都市局	住宅供給公社の往査
10月 10 日	建築都市局	市営住宅の現場視察

#### 4 監査の結果（指摘）及び意見の概要

「2 監査の視点」に基づいて実施した監査の結果（指摘）及び意見の概要は、以下の通りである。

なお、詳細については、「5 項目別の監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見」で述べる。「監査の結果（指摘）」は、主として合規性の観点からの指摘事項であり、「監査の意見」は指摘事項には該当しないが、必要性並びに経済性、効率性及び有効性の観点から、監査人が必要と認めて述べる見解である。

##### (1) 監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数

監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数は以下の通りである。

###### 【監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数】

対象項目	結果（指摘）	意見
(1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実	—	4件
(2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進	—	6件
(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化	—	6件
(4) 住宅セーフティネット機能の充実	1件	16件
合計	1件	32件

##### (2) 監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目

監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目は、以下の通りである。なお、監査の結果（指摘）に関し、合規性の観点から特に指摘すべき事項が発見されなかった場合、「該当なし」としている。

###### 【監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目】

監査対象、結果（指摘）及び意見の項目		担当課	ページ
(1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実			43
指摘	該当なし		43
意見	(ア) 最低居住面積水準未滿世帯割合について	住宅計画課	43
	(イ) 外遊び(プレイパーク)の周知について	子ども家庭局 総務企画課	45
	(ウ) 子育てに関する評価指標について	住宅計画課	46
	(エ) 市営住宅における需給のアンマッチについて	住宅管理課	48

監査対象、結果(指摘)及び意見の項目		担当課	ページ
(2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進			51
指摘	該当なし		51
意見	(ア) 実施施策に対する評価指標について	住宅計画課	51
	(イ) 北九州市都市景観賞の開催等で選定された景観の活用について	都市景観課	54
	(ウ) 誘導区域外の建築等を誘導区域へ促す仕組みについて	都市計画課	56
	(エ) 市営住宅建替えにおける集約について	住宅整備課	60
	(オ) 借上公営住宅について	住宅整備課	62
	(カ) 老朽空き家を除却した跡地の用途について	監察指導課	64
(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化			66
指摘	該当なし		66
意見	(ア) マイホーム借上げ制度を利用した空き家の解消について	空き家活用推進室	66
	(イ) 空き家の危険度を判定する際の判定表について	監察指導課	67
	(ウ) 老朽空き家等除却促進事業における判定シートのマニュアルについて	監察指導課	69
	(エ) 老朽空き家等除却促進事業の補助申請時期について	監察指導課	71
	(オ) 老朽空き家等除却促進事業における所得制限の設定について	監察指導課	72
	(カ) 防犯に関する市の管理状況について	住宅計画課	73
(4) 住宅セーフティネット機能の充実			75
指摘	(ア) 市営住宅入居者の年次収入申告について	住宅管理課	75
意見	(ア) 市営住宅家賃滞納者への措置について	住宅管理課	80
	(イ) 福岡県営住宅との関係性について	住宅管理課	81
	(ウ) 市営住宅における収入超過者の取り扱いについて	住宅管理課	83
	(エ) 市営住宅家賃の口座振替率について	住宅管理課	85

監査対象、結果(指摘)及び意見の項目		担当課	ページ
(4) 住宅セーフティネット機能の充実			
意見	(オ) 新たに建設された市営住宅の間取りについて	住宅整備課	86
	(カ) 市営住宅における団地別の収支管理について	住宅管理課	89
	(キ) 市営住宅家賃滞納者に対する対応指針について	住宅管理課	93
	(ク) 収入申告書未提出の入居者に関する分析について	住宅管理課	97
	(ケ) 市営住宅の鍵の管理について	住宅管理課	98
	(コ) 市営住宅に入居する留学生に対する在留資格の確認作業について	住宅管理課	100
	(サ) 市営住宅入居者における連帯保証人情報のアップデートについて	住宅管理課	102
	(シ) 市営住宅入居者に対するアンケートについて	住宅管理課	104
	(ス) 市営住宅の共有スペースにおける清掃状況について	住宅管理課	105
	(セ) 広大な土地の有効活用の検討及び移転交渉の実施について	住宅整備課	113
	(ソ) 市営住宅に関する修繕について	住宅管理課	115
	(タ) 市営住宅の住民による改築について	住宅管理課	116

## 5 項目別の監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見

### (1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

#### ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局及び子ども家庭局への質問

#### イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

#### ウ 監査の意見

##### (ア) 最低居住面積水準未満世帯割合について

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

##### <内容>

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

##### 参考資料2. 成果指標の解説

###### 指標4:最低居住面積水準未満の世帯率

###### 解説

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

###### 現状値・目標値

北九州市の現状値:4.5%(平成20年)→目標値:4%(平成27年)

全国の現状値 :4.3%(平成20年)→目標値:早期に解消

###### 関係資料

住宅・土地統計調査

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

##### 参考資料3. 用語の解説

###### 最低居住面積水準

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

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

(1) 単身者 25 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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

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

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

出所: 北九州市住生活基本計画(第1期)

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

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

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

出所: 市からの回答

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

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

### (イ) 外遊び（プレイパーク）の周知について

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

#### <内容>

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

これに関して、以下の施策を北九州市立地適正化計画に記載している。

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

出所:北九州市立地適正化計画

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

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

出所:市からの回答

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

### (ウ) 子育てに関する評価指標について

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

#### <内容>

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

#### 第1章 計画の策定に当たって

##### 1 計画の策定に当たって

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

出所:元気発進！子どもプラン(第2次計画)

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



#### 4. 今後の施策

##### 4-3. 基本目標と基本施策

基本目標1 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

基本施策2 少子高齢社会に対応した住まいとまちの形成

(中略)

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

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

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

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

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

出所:市からの回答

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

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

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

## (エ) 市営住宅における需給のアンマッチについて

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

### <内容>

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

#### 【市営住宅戸数の推移】

(単位：戸)

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

出所：市作成資料を基に監査人作成

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

【市営住宅の応募状況推移】

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

出所:市作成資料を基に監査人作成

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

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

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

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

出所:市からの回答

#### ◎入居率が改善するような対策

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

#### ◎その他の用途での利用

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

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

出所:市からの回答

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

## (2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

### ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局への質問

### イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

### ウ 監査の意見

#### (ア) 実施施策に対する評価指標について

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

#### <内容>

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

#### 4. 今後の施策

##### 4-3. 基本目標と基本施策

##### 基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

##### 基本施策1 街なか活性化に寄与する住まいづくり

##### ◆街なかにおける良質な住宅の供給促進

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

(中略)

##### 基本施策3 地域の個性を生かした魅力ある住まいづくり

##### ◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成

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

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

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

#### 参考資料2. 成果指標の解説

##### 指標6 街なか居住人口の増加

###### 解説

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

###### 現状値・目標値

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

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

###### 関連資料

北九州市基本計画

##### 指標7 街なかの住宅に対して満足している市民(DID 地区内)の割合

###### 解説

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

###### 現状値・目標値

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

###### 関連資料

住生活総合調査

##### 指標8 住環境に対して満足している市民の割合

###### 解説

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

現状値・目標値

・北九州市の現状値:66%(平成 20 年)→目標値:向上(平成 27 年)

関連資料

住生活総合調査

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

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

例えば、それぞれの施策の指標としては、以下のようなものが考えられる。

【施策に対する指標の例】

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

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)を基に監査人作成

## (イ) 北九州市都市景観賞の開催等で選定された景観の活用について

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

### <内容>

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

北九州市都市景観賞は以下の目的のもと、開催されている。

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

出所:北九州市都市景観賞ホームページ

また、住生活基本計画においては以下の通り取り扱われている。

## 4. 今後の施策

### 4-3.基本目標と基本施策

#### 基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

(中略)

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

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

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

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



## 【北九州市における都市景観賞】

都市景観賞

第1回北九州市都市景観賞

第1回都市景観賞

東京第一ホテル小倉

オープンモールお城通り

小倉競馬場

八幡東田緑地

新日鐵全天候バスの鳥の絵

志井サンハイツ第二住宅管理組合  
緑のまちづくり活動

特別賞

東田第一高炉

都市景観賞インデックス

第1回都市景観賞 | 第2回都市景観賞 | 第3回都市景観賞  
 第4回都市景観賞 | 第5回都市景観賞 | 第6回都市景観賞  
 第7回都市景観賞 | 都市景観賞トップへ

出所:北九州市都市景観賞ホームページ

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

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

## (ウ) 誘導区域外の建築等を誘導区域へ促す仕組みについて

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

### <内容>

市は、コンパクトシティ構想の背景と必要性として、以下の通り述べている。

#### 1 計画策定の趣旨

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

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

出所：北九州市立地適正化計画

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

#### 【都市の課題と対応】

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

出所：北九州市立地適正化計画

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

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

出所:都市再生特別措置法

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

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

出所:都市再生特別措置法

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

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

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

出所:市からの回答

一方で、立地適正化計画においては以下の通り記載がある。

## 7 計画遂行に向けた取組

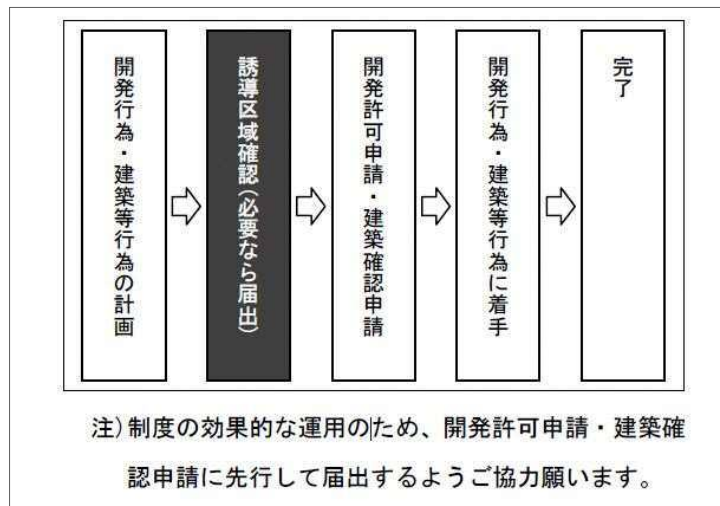
### 7-7 届出制度の運用

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

出所:北九州市立地適正化計画

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

### 【届出制度の手続きの流れ】



出所:届出手続の案内

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

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

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

## (エ) 市営住宅建替えにおける集約について

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

### <内容>

市は、立地適正化計画において、居住誘導区域について以下の通り記載している。

#### 6 居住誘導区域

##### 6-1 居住誘導区域設定の考え方

###### (1) 基本的考え方

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

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

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

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

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

ウ) 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

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

出所: 北九州市立地適正化計画

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

#### 4. 今後の施策

##### 4-3. 基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

基本施策1 街なか活性化に寄与する住まいづくり

◆街なかにおける良質な住宅の供給促進

(中略)

・市営住宅では、郊外から街なかへの再配置を促進します。

出所: 北九州市住生活基本計画(第1期)

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

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

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

出所: 市からの回答

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

## 第5章 施設分野別実行計画

### 1. 市営住宅

(中略)

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

#### 【公営住宅法で定められた耐用年数】

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

出所：北九州市公共施設マネジメント実行計画

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

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

### (オ) 借上公営住宅について

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



## <内容>

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

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

### I. ガイドラインの趣旨

(中略)

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

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

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

### 第5章 施設分野別実行計画

#### 1. 市営住宅

(中略)

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

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

出所:北九州市公共施設マネジメント実行計画

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

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

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

#### (カ) 老朽空き家を除却した跡地の用途について

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

##### <内容>

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

##### (目的)

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

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要綱

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

一方、空家等対策の推進に関する特別措置法は以下の通り定めている。

##### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

出所:空家等対策の推進に関する特別措置法

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

## 2. 空き家の現状と課題

(中略)

### 2-3. 空家等における課題

(中略)

#### (4) 空き家の跡地に関する課題

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

出所:北九州市空家等対策計画

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

### (3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

#### ア 実施した監査手続の概要

- ① 関連文書の閲覧
- ② 建築都市局への質問

#### イ 監査の結果（指摘）

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

#### ウ 監査の意見

##### (ア) マイホーム借上げ制度を利用した空き家の解消について

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

##### <内容>

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

#### 4. 今後の施策

##### 4-3.基本目標と基本施策

##### 基本目標3 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

##### 基本施策1 長期にわたって循環利用されるストックの形成

##### ◆中古住宅や空家などの流通促進

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

出所：北九州市住生活基本計画（第1期）

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

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

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

出所: 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI) ホームページ

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

#### 【マイホーム借上げ制度の累計利用件数】

相談数	登録数	契約完了
32 件	16 件	2 件

出所: 市作成資料を基に監査人作成

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

#### (イ) 空き家の危険度を判定する際の判定表について

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

##### <内容>

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

##### (定義)

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

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

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

出所:空家等対策の推進に関する特別措置法

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

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

出所:「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)

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

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

## (ウ) 老朽空き家等除却促進事業における判定シートのマニュアルについて

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

### <内容>

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

#### 【老朽空き家等除却促進事業とは】

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

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

出所：北九州市ホームページ

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

【補助対象家屋判定表】

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

出所：北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要領

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

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



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

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

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

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

#### (エ) 老朽空き家等除却促進事業の補助申請時期について

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

##### <内容>

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

(申請の受付期間)

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

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要領

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

#### (オ) 老朽空き家等除却促進事業における所得制限の設定について

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

#### <内容>

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

(目的)

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

出所:北九州市老朽空き家等除却促進事業補助金交付要綱

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

【北九州市老朽空き家等除却促進事業実績】

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

出所:市作成資料を基に監査人作成

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

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

(補助金対象空家)

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

(中略)

(6)個人が所有する空家であること。

出所:郡山市空家除却費補助金交付要綱

(カ) 防犯に関する市の管理状況について

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

<内容>

市は、住生活基本計画において、防犯に関する内容を以下の通り定めている。

4. 今後の施策

4-3.基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給

基本施策2 まちづくりと一体となった住まいづくり

◆街なかの安全で安心な住環境づくり

・地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援な

ど、自主防犯活動を促進します。

(中略)

### 基本目標3 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

#### 基本施策1 長期にわたって循環利用される住宅ストックの形成

##### ◆住宅性能表示制度の普及

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

(中略)

##### ◆防犯・防火対策の普及啓発

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

出所：北九州市住生活基本計画(第1期)

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