

令和7年度包括外部監査の結果報告書

～市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行について～

令和8年2月

甲府市包括外部監査人 小野正毅

目 次

第1	包括外部監査の概要	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	事件を選定した理由	1
4	外部監査の対象部署	1
5	外部監査の対象期間	1
6	外部監査の実施期間	1
7	外部監査の方法	2
8	包括外部監査人及び補助者	3
9	利害関係	3
10	市営住宅及び空き家対策に関する法における地方公共団体の位置づけ	3
11	指摘と意見	4
第2	甲府市における住宅政策	5
1	甲府市の概況	5
2	人口・世帯数・世帯当たりの人員	5
3	住宅に関する状況	5
4	住宅に関する計画	6
5	住宅に関する課題	7
第3	市営住宅の管理	8
1	市営住宅の概要	8
	（1）市営住宅の現状	8
	（2）市営住宅に関する規定及び計画	13
2	市営住宅の管理（総論）	13
	（1）管理体制	13
	（2）住宅管理に関する予算	14
3	市営住宅の管理（各論）	16
	（1）入居手続	16
	（2）入居中の管理	21
	（3）退去手続・明渡し請求	26
	（4）共同施設の管理	42

4	使用料	45
	(1) 家賃	45
	(2) 共益費	49
	(3) 駐車場使用料	50
5	滞納整理	52
	(1) 入居中の債権管理	52
	(2) 退去後の滞納者に対する請求	52
	(3) 時効管理	52
	(4) 法的措置	53
6	市営住宅の修繕	54
	(1) 市の修繕工事	54
	(2) 「工事請負費」としての修繕工事の実施状況	55
	(3) 甲府市市営住宅駐車場整備実施計画	57
7	市営住宅の耐震性	61
8	苦情処理の状況	62
9	配偶者からの暴力被害者への居住安定性支援	62
10	市営住宅に関する公有財産台帳	63
11	市営住宅の今後の在り方	66
	(1) 長寿命化計画	66
	(2) 耐用年限を超過した市営住宅への対応	68
	(3) 高齢化する入居者や多様な世代への対応	75
12	現地往査	81
	(1) 監査の手法	81
	(2) 現地往査で共通する掲示板の管理	82
	(3) 南西団地	82
	(4) 南西第二団地	84
	(5) 荒川団地	86
	(6) 宮塚団地	89
	(7) 善光寺団地	92
	(8) 北新団地	94
	(9) 里吉団地	95
	(10) 東河原疎開住宅	97
	(11) 上九一色定住促進住宅	98

(12) 後屋団地	99
(13) 大里北団地.....	103
(14) 大里南団地.....	105
(15) 大里住宅	108
(16) 上町住宅	109
(17) 東下条住宅.....	113
(18) 城南団地	116
(19) 山城南団地.....	120
第4 空き家対策.....	125
1 空き家対策に関する法令と計画.....	125
(1) 法令.....	125
(2) 定義.....	125
(3) 市の責務.....	126
(4) 空き家対策計画.....	126
2 空き家の現状	128
(1) 甲府市の空き家数及び動向.....	128
(2) 空き家実態調査の結果	128
3 実施されている事業.....	129
(1) 相談窓口の設置.....	129
(2) 空き家対策の実施体制	129
(3) 空き家バンクに対する情報提供	130
(4) 特定空家等に対する措置.....	132
第5 監査結果のまとめ.....	144

第1 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行について

なお、地方自治法252条の30第1項の趣旨に基づいて、甲府市監査委員に対し、令和7年6月25日、同事件を選定の旨、後掲の「事件を選定した理由」を付して通知した。

3 事件を選定した理由

住宅は、生活の基盤であり、健康で文化的な最低限度の生活（憲法25条1項）を営むために必要不可欠な要素である。そのため、公営住宅が、「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、また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」（公営住宅法1条）として設置されている。

近年の物価高騰により、母子世帯、高齢者世帯等の低額所得者に厳しい経済状況が続いており、住宅セーフティネットとしての市営住宅の役割は高まっている。

また、他の地方都市同様、甲府市においても人口減少が継続する中、空き家が増加している。空き家は、防災、衛生、景観等の観点から住環境を悪化させるものとして問題化し、対策法（空き家法）が制定されている。他方で、住宅セーフティネット法により住宅確保要配慮者のため空き家を活用する方向性も打ち出されており、実際の空き家対策についての関心は高い。

そこで、監査対象として、市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行が適切に行われているか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 外部監査の対象部署

市営住宅に関しまちづくり部住宅課、空き家対策に関しまちづくり部空き家対策課

5 外部監査の対象期間

原則令和6年度を対象（令和6年4月1日～令和7年3月31日）とする。但し、必要に応じて、令和5年度以前及び令和7年度の既執行分を含む。

6 外部監査の実施期間

令和7年7月17日から令和8年2月18日まで

7 外部監査の方法

(1) 監査の視点

ア 包括外部監査人の監査について、地方自治法252条の37第1項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、同法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査するものとする」と定め、また同法252条の37第2項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る管理が同法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨にのっとってなされているかどうか、特に、意を用いなければならない」と定める。

ここに引用されている地方自治法第2条第14項及び第15項の規定は、以下のとおりである。

第14項 地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに最小の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない。

第15項 地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

イ 以上のことから、次に掲げる視点を常に意識して、監査を行った。

(ア) 合規性（適法性）

事業が、関連法令や条例を順守して行われているか。

(イ) 経済性・効率性・有効性（いわゆる3E監査）

住民福祉の増進に寄与するものであるかを検証するとともに

① 無駄な支出が行われていないか、財源の確保に努めているか（経済性）

② 最小の経費・労力で、成果を上げているか（効率性）

③ 所期の目的や趣旨に見合った成果が現れているか（有効性）

(ウ) 公平性

すべての市民に対し、公平な取り扱いがなされているか。

(エ) 透明性

市民の目線に立ち、事業経営について、市民に対する説明責任が果たされているか。

(2) 監査の主たる実施方法

ア 担当者へのヒアリング、徴求した書類（関連台帳・帳簿・申請書・伝票等）の閲覧及び担当者からの意見聴取を繰り返すことにより、事業概況を正確に把握したうえで、その分析を行った。

イ 関係法令及び条例を把握し、これらに準拠した事業運営がなされているか確認を行った。

ウ 市営住宅の現地視察を行うことにより、その実態を把握し、併せて管理の状況を確認し、担当者へのヒアリングを踏まえ、分析を行った。

8 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人	小野 正毅	弁護士
補助者	高岡 敏夫	公認会計士
補助者	加藤 隆博	公認会計士
補助者	前田 晋吾	公認会計士
補助者	馬場 健治	弁護士

以上5名

なお、包括外部監査人は、甲府市との間で、地方自治法252条の36第1項の規定に基づいて、令和7年4月1日付で包括外部監査契約書の調印を了している。また、包括外部監査人は、甲府市監査委員に対し、令和7年4月23日、地方自治法252条の32第1項の規定に基づいて、上記各補助者に監査の事務を補助させたい旨の協議を申し出、甲府市監査委員から、令和7年4月30日付でこのことに異存のない旨の回答を得ている。

9 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、監査の対象とした事件について、地方自治法第252条の29の規定により制限されるべき利害関係（「自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身上に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係のある事件」に該当する利害関係）は存しない。

10 市営住宅及び空き家対策に関する法における地方公共団体の位置づけ

(1) 市営住宅

住宅は、人が生活するうえで必要不可欠な要素であるところ、住生活基本法は、「国及び地方公共団体が、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。」ことを定めている（第7条第1項）。この法律を受け、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律は、「国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。」（第3条）と定めている。

また、公営住宅法は、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」（第3条）と定めている。

すなわち、法は、地方公共団体に対し、住民が住宅を確保するための施策の策定、実施を要請している。

(2) 空き家対策

空き家の増加が社会問題となっている中、空き家対策の推進に関する特別措置法は、「市町村は、第7条第1項に規定する空き家対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」(第4条第1項)として、市町村の責務を定めている。

11 指摘と意見

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

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

なお、実行されている施策や活動のうち、肯定的に評価できるもの(良好な点)についても「意見(肯定)」として記載している。

指摘と意見の全体を俯瞰するため「第5 監査結果のまとめ」(144頁以下)で、一覧表にまとめている。本件監査では、指摘19、意見49であった。

第2 甲府市における住宅政策

1 甲府市の概況

甲府市は、平成元年に市制施行100周年を迎え、平成12年から特例市となり、平成18年に中道町、上九一色村の北部との合併を行った。開府（武田信玄の父信虎が、城下町（甲斐の府中）の建設に着手した時から）500年を迎えた令和元年には、中核市に移行している。

甲府市は、山梨県のほぼ中央部に位置し、首都東京から西へ約100kmの距離にあつて、JR中央本線、中央自動車道及び国道20号（甲州街道）で結ばれている。

甲府市は、南北に長く、市域は東西15.3km、南北41.5km、面積212.47km²で、北に八ヶ岳、南に富士山、西に南アルプス連峰を望む。市街地は、甲府盆地の中心に位置し、おおむね平坦であるが、北に高く南に低く傾斜している。

2 人口・世帯数・世帯当たりの人員

（1）人口及び世帯数の推移

甲府市統計書によると、市の人口は、平成4年には、200,199人で20万人を超えていたが、平成7年以降減少傾向にあり、令和元年188,777人となって19万人を切り、令和7年1月1日現在、183,850人である。

これに対し、世帯数は、平成4年には74,153世帯であったが、その後増加傾向が継続しており、平成18年に8万世帯を超えて80,565世帯、令和元年には9万世帯を超え90,579世帯となり、令和7年1月1日現在、94,633世帯となっている。

以上から、一世帯当たりの同居人数の減少が伺える。平成4年に2.7人であった一世帯当たりの平均人数は、令和7年には1.9人にまで減少している。

（2）年齢3区分別人口の推移

国勢調査によると令和2年の年齢3区分別人口は、15歳未満が21,391人、15歳～64歳が108,390人、65歳以上は、54,487人となっている。年齢別割合を平成7年と比較すると15歳未満は14.7%から11.6%に、15歳～64歳が69.1%から58.8%に減少しているのに対し、65歳以上は、16.1%から29.6%に増加しており、少子化、高齢化ともに進行していることが判る。

（3）小括

以上から、市では、人口が減少し、少子化、高齢化、核家族化の進行が継続している。これにより、住宅を取り巻く状況も変化しているものと思われる。

3 住宅に関する状況

（1）住宅数・空き家数

令和5年度に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、甲府市の総住宅数は、

106, 290戸であり、居住世帯のない住宅は、20, 500戸で、空き家率は、19.3%となっている。平成30年度の「住宅・土地統計調査」では、住宅総数は、107, 420戸、居住世帯のない住宅は、24, 010戸で空き家率22.4%であった。空き家率は、3.1ポイント減少している。ちなみに、令和5年度同調査における山梨県全体の空き家率は、20.4%であった。山梨県は、前回調査で、空き家率ワーストワンであったが、今回調査で若干の改善を見ている（全国4位）。

（2）所有形態別住宅数

令和2年国勢調査によると持ち家49, 643世帯、公営住宅4, 044世帯、民間借家27, 809世帯、給与住宅2, 781世帯、間借り1, 708世帯、その他836世帯となっている。持ち家率は、57.17%であり、民間借家率は、32.03%である。

4 住宅に関する計画

市営住宅に関しては、甲府市市営住宅長寿命化計画（第3、11(1)参照）、甲府市市営住宅駐車場整備実施計画（第3、6(3)ア参照）があり、空き家問題に関し、第2期甲府市空き家対策計画（第4、1(2)参照）が策定されている。

その他、甲府市マンション管理適正化推進計画が存在する。これは、マンションの老朽化や管理組合の担い手不足といった課題に対応し、適切な維持管理を促進するための計画である。

ところで、甲府市には、現在、住宅マスタープランが存在しない。平成10年に平成18年を計画目標年次とした「甲府市住宅マスタープラン」が策定されたが、現在はこれに相当する計画はない。

監査の結果

【意見】

甲府市においても今後の計画的な住宅・宅地供給並びに居住環境の向上を図るためのガイドラインを策定する必要があるのではないかと。

住生活基本法では、政府が住生活基本計画（全国計画）を策定することが義務付けられており、都道府県計画についても全国計画に即して策定することとされている（住生活基本法第15条、第17条）。一方で、市町村計画については、法律には明記されておらず、策定は任意となっている。

しかし、国及び地方公共団体は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（同法第7条第1項）とされており、市町村の地域特性に応じた住宅政策を展開するために計画策定が望まれている。計画行政を進めるうえでの指針となるだけでなく、市における予算措置の根拠計画として機能することも考慮すると、住宅分野を総合的に推進するための上位計画の策定が必要かつ有効であると思料する。

5 住宅に関する課題

(1) 市営住宅の課題

ア 市営住宅の管理

多数の住戸、多様な入居者が存在する市営住宅を適切に管理運営するには、法令、条例、契約、要綱等に従って、適正かつ公平に事務処理を行う必要がある。これらの内容及び運用の詳細について、第3、1から4において記載する。

イ 債権の管理

市営住宅の管理運営に当たっては、法令遵守や利用者負担の公平の観点から、使用料等の債権管理が適切に行われなければならない。詳細は、第3、5において記載する。

ウ 修繕、長寿命化

市営住宅の修繕には、相応の費用が掛かるだけでなく、予算の関係上、計画的に実施しなければならない。

また、市営住宅が、長期にわたり安全で快適な住まいを提供できるよう、住宅の種類ごとに果たすべき役割や地域性にも配慮した上で、団地別・住棟別の長寿命化の方針を定める必要がある。それとともに、長寿命化のための維持管理計画や長寿命化に資する予防保全的な修繕や改善を推進し、更新コストの削減や計画期間における事業量の平準化を図る必要があり、甲府市市営住宅長寿命化計画が策定されている。修繕、長寿命化の詳細は、第3、6、7、11において記載する。

(2) 空き家の増加の現状と課題

前記3(1)で述べたとおり、近年、空き家数、空き家率は増加していたものの令和5年度には、若干減少している。しかし、空き家数20,500戸、空き家率19.28%となっており、多くの空き家が存在している。

空き家は、適正な管理が長期間なされないままに放置される可能性が高く、その状態が悪化し、周辺の住民・地域に悪影響を及ぼす恐れがある。景観、衛生、治安、防災上のリスクが高まるほか、屋根、外壁等の落下、崩落の危険もある。さらには、周辺地域の地価下落、ひいては、街の活気が失われるといったことにもつながりかねない。

人口減少が続く中、適切かつ十分な対応がなされなければ、さらなる空き家増加が見込まれる。空き家等対策の詳細は、第4において記載する。

第3 市営住宅の管理

1 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の現状

ア 現在の市営住宅の種類、団地名、棟数、管理戸数、敷地面積等は、次の一覧表の通りである。

種類別管理戸数

住宅の種類	合計
公 営 住 宅	1,965 戸 (85.0%)
地 域 特 別 住 宅	320 戸 (13.8%)
特定公共賃貸住宅	20 戸 (0.9%)
定住促進住宅	7 戸 (0.3%)
合 計	2,312 戸 (100.0%)

公営住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	南西団地	8	208	10,786.0	1	S43	1968	中耐	4	24	2K
					2	S43	1968	中耐	4	24	2K
					3	S44	1969	中耐	4	24	2K
					4	S44	1969	中耐	4	24	2K
					5	S45	1970	中耐	4	24	3K
					6	S45	1970	中耐	4	32	2K
					7	S46	1971	中耐	4	32	3K
					8	S46	1971	中耐	4	24	2K
2	山城南団地	11	79	9,571.5	1	S45	1970	簡耐2	2	6	3K
					2	S45	1970	簡耐2	2	6	3K
					3	S46	1971	簡耐2	2	6	3K
					5	S46	1971	簡耐2	2	4	3K
					6	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					7	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					8	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					9	S48	1973	簡耐2	2	8	3DK
					10	S48	1973	簡耐2	2	6	3DK
					11	S48	1973	簡耐平	1	5	3DK
					12	S55	1980	中耐	5	20	3DK
					3	南西第二団地	5	130	7,642.3	1	S47
2	S47	1972	中耐	4						16	3K
3	S48	1973	中耐	5						30	3DK
4	S48	1973	中耐	5						30	3DK
5	S48	1973	中耐	5						30	3DK
4	後屋団地	9	270	26,606.4	1	S49	1974	中耐	5	30	4K
					2	S49	1974	中耐	5	30	4K
					3	S49	1974	中耐	5	30	4K
					4	S50	1975	中耐	5	30	4K
					5	S50	1975	中耐	5	30	4K
					6	S56	1981	中耐	5	30	3DK
					7	S56	1981	中耐	5	30	3DK
					8	S57	1982	中耐	5	30	3DK
					9	S57	1982	中耐	5	30	3DK
5	荒川団地	6	160	11,936.0	1	S51	1976	中耐	5	20	4K
					2	S51	1976	中耐	5	30	4K
					3	S52	1977	中耐	5	30	3DK
					4	S52	1977	中耐	5	20	3DK
					5	S53	1978	中耐	5	30	4K
					6	S53	1978	中耐	5	30	3DK
6	城南団地	2	60	6,986.0	1	S54	1979	中耐	5	30	3DK
					2	S54	1979	中耐	5	30	3DK

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
7	宮塚団地	4	48	5,194.2	1	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					2	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					3	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					4	S55	1980	中耐	3	12	3DK
8	大里北団地	4	120	10,215.3	1	S58	1983	中耐	5	30	3DK
					2	S58	1983	中耐	5	30	3DK
					3	S59	1984	中耐	5	30	3DK
					4	S59	1984	中耐	5	30	3DK
9	善光寺団地	3	100	9,339.5	1	S60	1985	中耐	5	30	3DK
					2	S60	1985	中耐	5	30	3DK
					3	S61	1986	中耐	5	40	3DK
10	大里南団地	3	80	6,178.3	1	S62	1987	中耐	5	30	3DK
					2	S62	1987	中耐	5	20	3DK
					3	S62	1987	中耐	5	30	3DK
11	里吉団地	12	410	51,612.5	1	S63	1988	中耐	5	30	3DK
					2	S63	1988	中耐	5	30	3DK
					3	H1	1989	中耐	5	30	3DK
					4	H1	1989	中耐	5	30	3DK
					5	H2	1990	中耐	5	30	3DK
					7	H3	1991	中耐	5	40	3DK
					8	H3	1991	中耐	5	30	3DK
					9	H4	1992	中耐	5	40	2LDK・3DK
					10	H4	1992	中耐	5	40	2LDK・3DK
					11	H5	1993	中耐	5	40	2LDK・3DK
					12	H6	1994	中耐	5	20	3LDK
					13	H7	1995	中耐	5	20	3DK
					14	H8	1996	中耐	5	30	3DK
					12	北新団地	4	299		A	H24
B	H28	2016	高耐	7						63	1DK~3LDK
C	H30	2018	高耐	6						77	1DK~3LDK
D	H26	2014	中耐	4						36	1DK~3LDK
13	警察公舎	1	4		1	S24	1949	木平	1	4	2K
14	東河原疎開住宅	1	1		1	S35	1960	木平	1	1	2K
15	後屋住宅	5	20		5	S37	1962	簡耐平	1	20	2K
16	古上条住宅	6	20		6	S38	1963	簡耐平	1	20	2K
17	後屋第二住宅	4	19		4	S39	1964	簡耐平	1	19	2K
合 計									2,028		

地域特別住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	上町住宅	4	120	7,687.9	1	S39	1964	中耐	4	20	3DK
					2	S39	1964	中耐	4	20	3DK
					3	S39	1964	中耐	4	40	2K
					4	S39	1964	中耐	4	40	2K
2	大里住宅	2	80	5,007.9	1	S51	1976	中耐	5	40	2DK
					2	S51	1976	中耐	5	40	2DK・3DK
3	東下条住宅	2	80	4,148.0	1	S44	1969	中耐	4	40	2K
					2	S44	1969	中耐	4	40	2K
4	里吉団地	1	40		6	H2	1990	中耐	5	40	3DK
合 計										320	

特定公共賃貸住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	里吉団地	2	20		13	H7	1994	中耐	5	10	3LDK
					14	H8	1995	中耐	5	10	3LDK
合 計										20	

定住促進住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	上九一色定住促進住宅	7	7	712.9	A	H12	2001	木造	2	1	4LDK
					B	H12	2001	木造	2	1	4LDK
					C	H13	2002	木造	2	1	4LDK
					D	H14	2003	木造	2	1	4LDK
					E	H14	2003	木造	2	1	4LDK
					F	H15	2004	木造	2	1	4LDK
					G	H16	2005	木造	2	1	4LDK
合 計										7	

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P12～14。
 なお、公営住宅No.13 警察公舎、No.15 後屋住宅、No.16 古上条住宅、No.17 後屋第二住宅は、
 現在、用途廃止、除却されている。)

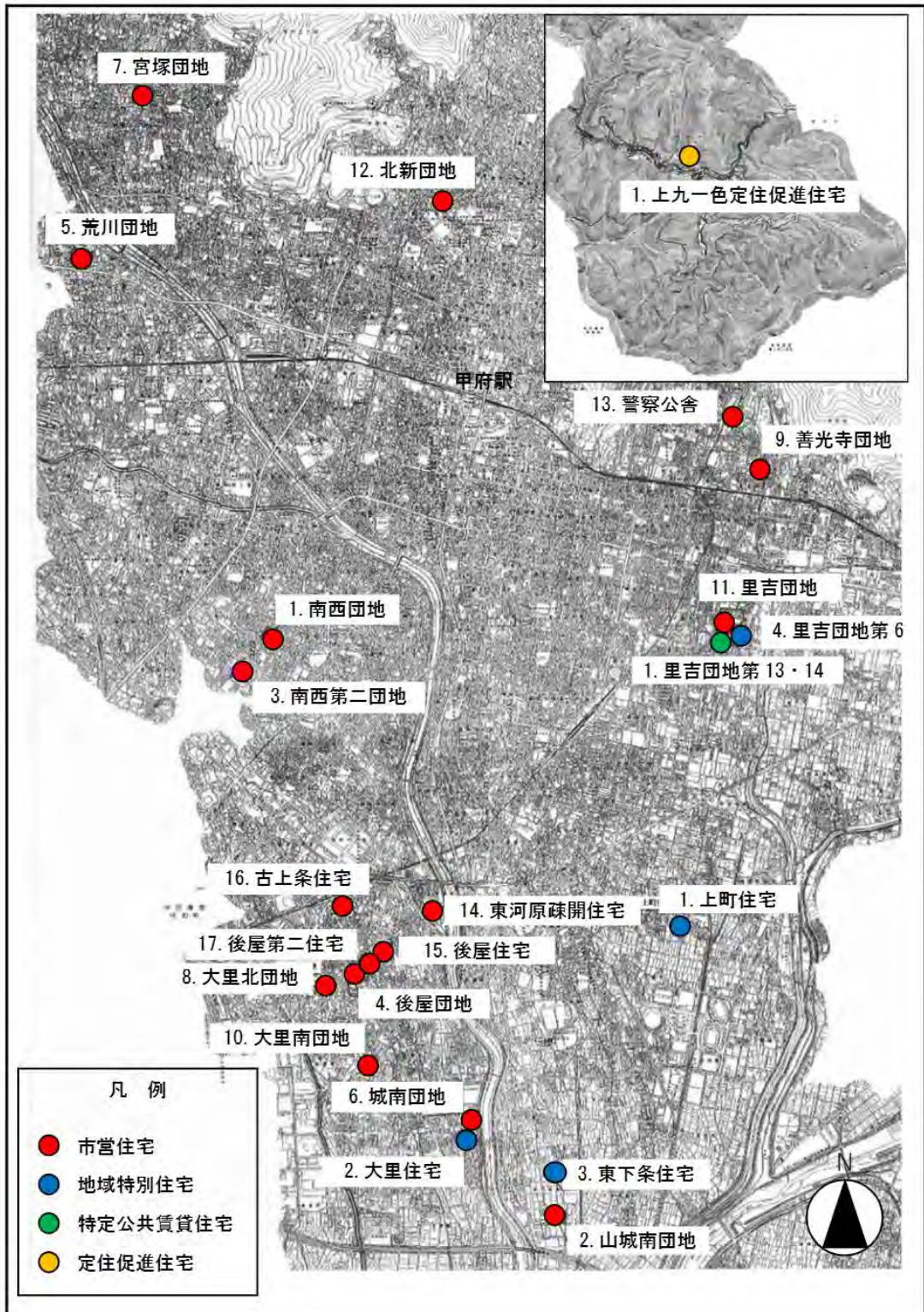
イ 各団地の設備等は、次の一覧表の通りである。

エレベーター、三点給湯は、北新団地のみ設置されている。

団地名 号棟	建築 年度	経過 年数	浴室 浴槽	三点 給湯	E V	高齢 対応	集会 所	駐車 場	駐輪 場	児童 遊園	外部 物置
南西団地 1, 2	S43	51	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 3, 4	S44	50	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 5, 6	S45	49	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 7, 8	S46	48	○	×	×	×	○	○	○	×	×
山城南団地 12	S55	39	○	×	×	×	○	○	○	○	×
南西第二団地 1, 2	S47	47	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西第二団地 3~5	S48	46	○	×	×	×	○	○	○	×	×
後屋団地 1~3	S49	45	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 4, 5	S50	44	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 6, 7	S56	38	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 8, 9	S57	37	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 1, 2	S51	43	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 3, 4	S52	42	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 5, 6	S53	41	○	×	×	×	○	○	○	○	×
城南団地	S54	40	○	×	×	×	○	○	○	○	×
宮塚団地	S55	39	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里北団地 1, 2	S58	36	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里北団地 3, 4	S59	35	○	×	×	×	○	○	○	○	×
善光寺団地 1, 2	S60	34	○	×	×	×	○	○	○	○	×
善光寺団地 3	S61	33	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里南団地	S62	32	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 1, 2	S63	31	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 3, 4	H1	30	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 5	H2	29	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 7, 8	H3	28	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 9, 10	H4	27	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 11	H5	26	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 12	H6	25	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 13	H7	24	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 14	H8	23	○	×	×	×	○	○	○	○	×
北新団地 A	H24	7	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 B	H28	3	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 C	H30	1	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 D	H26	5	○	○	○	○	○	○	○	○	×
上町住宅	S39	55	○	×	×	×	×	×	○	○	×
大里住宅	S51	43	○	×	×	×	○	×	○	○	×
東下条住宅	S44	50	○	×	×	×	×	×	○	○	×
里吉団地 6 (地域特別)	H2	29	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 13・14(特公賃)	H7~8	23~ 24	○	×	×	×	○	○	○	○	×
上九一色 定住促進住宅	H12~ 16	15~ 19	○	○	×	×	×	○	○	×	○

高齢者対応⇒住戸内バリアフリー、手すり、スロープ ○三つ該当、×該当なし
(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P19)

ウ 市営住宅等の位置は、次の図のとおりである。



(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P15。
 なお、公営住宅No.13 警察公舎、No.15 後屋住宅、No.16 古上条住宅、No.17 後屋第二住宅は、
 現在、用途廃止、除却されている。)

(2) 市営住宅に関する規定及び計画

ア 市営住宅に関する主な規定

(ア) 国の法令

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本法として、住生活基本法がある。

公営住宅の整備、管理、建替事業等に関しては、公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則がある。また、住宅確保要配慮者に関して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）があり、同法の一部を改正する法律が、令和7年10月から施行されている。

(イ) 甲府市の条例・規則

公営住宅法に基づく公営住宅の整備、管理、建替事業等に関するものとして、甲府市市営住宅条例、甲府市市営住宅条例施行規則、甲府市市営住宅管理人設置規則、甲府市市営住宅譲渡処分条例、甲府市市営住宅譲渡処分条例施行規則、甲府市市営住宅敷地貸付規則、甲府市上九一色定住促進住宅条例、甲府市上九一色定住促進住宅条例施行規則がある。

(ウ) 甲府市の要綱

条例や規則を施行するにあたっての手続的・細目的な事項、条例や規則に規定のない事項について、以下の要綱が定められている。

甲府市市営住宅敷地内自動車保管場所に関する取扱要綱、甲府市市営住宅使用料徴収員取扱要綱、甲府市市営住宅用途廃止実施要綱、甲府市市営住宅入居承継事務取扱要綱。

イ 市営住宅に関する主な計画

市営住宅に関する主な計画として、甲府市市営住宅長寿命化計画がある。

この計画は、市営住宅が長期にわたり安全で快適な住まいを提供できるよう、住宅の種類ごとに果たすべき役割や地域性にも配慮したうえで、団地別・住棟別の長寿命化の方針を定めるとともに、30年間の長期維持管理計画を見通し、長寿命化のための維持管理計画や長寿命化に資する予防保全的な修繕や改善を推進し、更新コストの削減や計画期間における事業量の平準化を図ることを目的として策定されたものである。

甲府市市営住宅長寿命化計画については、第3、11、(1)で詳述する。

2 市営住宅の管理（総論）

(1) 管理体制

市営住宅の管理業務の所管はまちづくり部住宅課となっている。住宅課内の住宅係では市営住宅の管理や修繕、住宅使用料の算定や入退去などの手続きを担当、経理係では住宅使用料や駐車場使用料の滞納管理を担当している。

令和7年4月1日時点の住宅課の人員は課長1名、住宅係は課長補佐1名、係長1名、主

任4名、会計年度任用職員1名、経理係は係長1名、主任1名、会計年度任用職員2名となっている。

現状、市営住宅の管理業務は市のまちづくり部住宅課が担当していて、消防用設備の保守管理業務、給水用水槽の清掃、鳩駆除業務、昇降機の保守点検等業務などを外部に委託している。

(2) 住宅管理に関する予算

まちづくり部住宅課における歳入歳出の状況は以下のとおりとなっている。

(単位：千円)

区分	款	令和5年度		令和6年度		令和7年度	
		予算	実績	予算	実績	予算	
歳入	使用料及び手数料	507,586	487,940	516,811	478,078	519,558	※1
	国庫支出金	124,943	112,622	96,560	84,212	102,756	※2
	諸収入	5,394	3,960	6,451	3,632	5,953	
	市債	69,800	66,800	108,200	85,400	110,000	※3
	その他	0	0	0	0	0	
	合計	707,723	671,323	728,022	651,322	738,267	
歳出	報酬	6,037	4,990	4,969	4,969	5,027	※4
	需用費	48,336	48,291	56,017	55,999	64,817	※5
	委託料	24,651	21,578	28,327	25,950	31,707	※6
	工事請負費	128,227	119,687	160,259	142,144	170,024	※7
	償還金 利子及び割引料	7,503	5,850	7,185	7,019	6,328	※8
	その他	15,225	11,412	14,757	12,257	11,505	
	合計	229,979	211,808	271,514	248,338	289,408	

※1 使用料及び手数料（実績）の内訳

適用		令和5年度	令和6年度
住宅使用料	現年度分	458,855	446,114
	過年度分	11,431	12,539
駐車場使用料	現年度分	14,548	16,950
	過年度分	197	340
行政財産目的外使用料		2,870	2,100
住宅督促手数料		40	35
合計		487,940	478,078

※2 国庫支出金

国庫支出金は、国土交通省の社会資本整備総合交付金が活用できる甲府市市営住宅長寿命化計画に基づいた市営住宅（公営住宅法に基づく住宅）の屋上防水工事及び外壁改修工事、また、同交付金で、新築から10年間市営住宅（公営住宅法に基づく住宅）に交付される公的賃貸住宅家賃低廉化事業等からなる。

※3 市債

市債の予算額は、公営住宅等の公的賃貸住宅の整備事業等に充てられる公営住宅建設事業債を市営住宅等の屋上防水工事や外壁改修工事等の工事において、国の補助がある場合はその分を除いた市が負担する費用を計上している。実績は予定していた工事の実施状況（実施の有無及び金額）により決まる。

※4 報酬は会計年度任用職員の給与である。

※5 需用費

需用費には建物修繕費が含まれている。建物修繕費の主な修繕内容は入居中の住戸における不具合箇所の修繕、空室の入居に向けての壁紙張替えなどの修繕であり、令和5年度実績47,865千円、令和6年度実績55,467千円、令和7年度予算64,470千円である。

※6 委託料の主なものは下記の通りである。

- ・令和5年度実績
北新団地A棟外消防用設備保守点検業務委託5,830千円、北新団地昇降機保守点検業務委託（長契）4,673千円他である。
- ・令和6年度実績
里吉団地外消防用設備保守点検業務委託3,300千円、北新団地昇降機保守点検業務委託（長契）4,673千円、北新団地外消防用設備保守点検業務委託5,940千円他である。
- ・令和7年度予算

北新団地昇降機保守点検業務委託、北新団地外消防用設備保守点検業務委託他である。

※7 工事請負費の主なものは下記の通りである。

・令和5年度実績

南西団地7号棟外壁改修工事 30,230千円、南西団地8号棟外壁改修工事 23,720千円及び市営住宅駐車場整備工事（里吉団地第二期）31,823千円他である。

・令和6年度実績

上町住宅1号館外壁改修工事 21,120千円、後屋団地1号館外壁改修工事 34,535千円、後屋団地2号館外壁改修工事 34,517千円及び市営住宅駐車場整備工事（里吉団地第三期）38,517千円他である。

・令和7年度予算

後屋団地1号館屋上防水改修工事、後屋団地3号館外壁改修工事他である。

※8 償還金利子及び割引料は退去者への敷金及び駐車場保証金の還付金である。

監査の結果

【意見】

公営住宅の管理業務については現在直営としているが、指定管理者制度を採用している県、市町村がある。今後、人口減少に伴う市営住宅の使用料の減少、「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」により駐車場の整備が進むにつれその管理業務の増加が予想される。

公営住宅の管理業務を直営する場合には、市が直接管理するため公共サービスとしての公平性や安定性が保たれやすい、長期的な関係構築が可能で住民の声を反映しやすい、自治体が直接運営するため管理状況の把握や改善が迅速に行える等のメリットがある。一方、人件費や維持管理費が市負担となり財政的な圧迫要因になることもある。また、民間のノウハウや技術を活用しづらくサービスの多様化や効率化が難しい等のデメリットもある。

直営、指定管理制度の何れの方式にも一長一短があるが、地域のニーズや自治体の財政状況、民間事業者の能力などを踏まえ、直営を継続するか、民間活力を導入するかの検討を行うことが望ましい。

3 市営住宅の管理（各論）

（1）入居手続

ア 入居申込者の資格

市営住宅に入居することができる資格は、以下の通り甲府市市営住宅条例第6条に定められている。

(入居者の資格)

第6条 市営住宅に入居することができる者は、次の各号（老人、障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者（次条第2項において「老人等」という。）にあっては第2号から第5号まで、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条又は福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第40条の規定により法第23条各号に掲げる条件を具備するとみなされる者）にあっては第3号及び第5号）に掲げる条件を具備する者でなければならない。

（平12条例49・平13条例22・平20条例14・平24条例9・平25条例11・令6条例40・改）

（1）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婚姻の予約者を含む。以下同じ。）があること。

（2）その者の収入がアからカまでに掲げる場合の区分に応じ、それぞれアからカまでに定める金額を超えないこと。

ア 入居者又は同居者に（ア）から（オ）までのいずれかに該当する者がある場合 21万4千円

（ア）障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

（イ）戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

（ウ）原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項に規定する厚生労働大臣の認定を受けている者

（エ）海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

（オ）ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

イ 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上の者である場合 21万4千円

ウ 同居者に18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がある場合 25万9千円

エ 災害により滅失した住宅に居住していた者が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係る市営住宅又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる市営住宅に入居する場合 21万4千円（当該災害発生の日から3年を経過した後）にあっては、15万8千円

オ 同居者が配偶者（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婚姻の予約者を含む。以下同じ。）のみであって、入居者又は配偶者のいずれかが39歳以下の者である場合 25万9千円

カ アからオまでに掲げる場合以外の場合 15万8千円

- (3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- (4) 市町村民税又は特別区民税を滞納していない者であること。
- (5) その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。

また、甲府市市営住宅条例第11条により、山梨県内に居住する者（市長が特別の理由があると認めるときは、これ以外の者）で独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有し、市長が適当と認めるものを連帯保証人として賃貸借契約を締結すること、ただし、市長は、規則で定める特別の事情があると認める入居決定者に対しては、連帯保証人を要しないこととすることができることとされている。

具体的には以下の通り、甲府市市営住宅条例施行規則第6条で連帯保証人の資格を定めている。

（連帯保証人等）

第6条 条例第11条第1項第1号に規定する連帯保証人は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。（平13規則26・平22規則15改）

- (1) 山梨県内に住所を有する者であること。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。
- (2) 独立の生計を営む者であること。
- (3) 条例第8条第2項に規定する入居決定者と同程度以上の収入を有する者で当該入居決定者の家賃その他の当該市営住宅等に係る債務を保証する能力を有するものであること。
- (4) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅に入居していない者であること。

2 入居者は、条例第15条（条例第62条及び第68条において準用する場合を含む。）の規定により連帯保証人の変更を要するときは、直ちに、新たに前項各号に掲げる条件を具備する連帯保証人を決定し、市長の承認を得なければならない。この場合において、入居者は、変更後の連帯保証人となるべき者の印鑑登録証明書及び収入を証する書類を添付した市営住宅連帯保証人変更承認申請書（第4号様式）を市長に提出しなければならない。（平18規則58改）

3 市長は、前項の規定により提出された申請書に係る事項を承認したときは、書面によりその旨を当該申請を行った者に通知するものとする。

4 入居者は、当該入居者の連帯保証人が住所又は氏名を変更したときは、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

5 条例第11条第1項第1号ただし書の規則で定める特別の事情があると認める入居決定者及び条例第15条第2項ただし書の規則で定める特別の事情があると認める入居者とは、次の各

号に掲げる者で、連帯保証人を立てることが困難であると認める相当な理由を有するものとする。(平27規則29、平28規則7・令2規則30・令6規則40改)

(1) 生活保護を受給している者

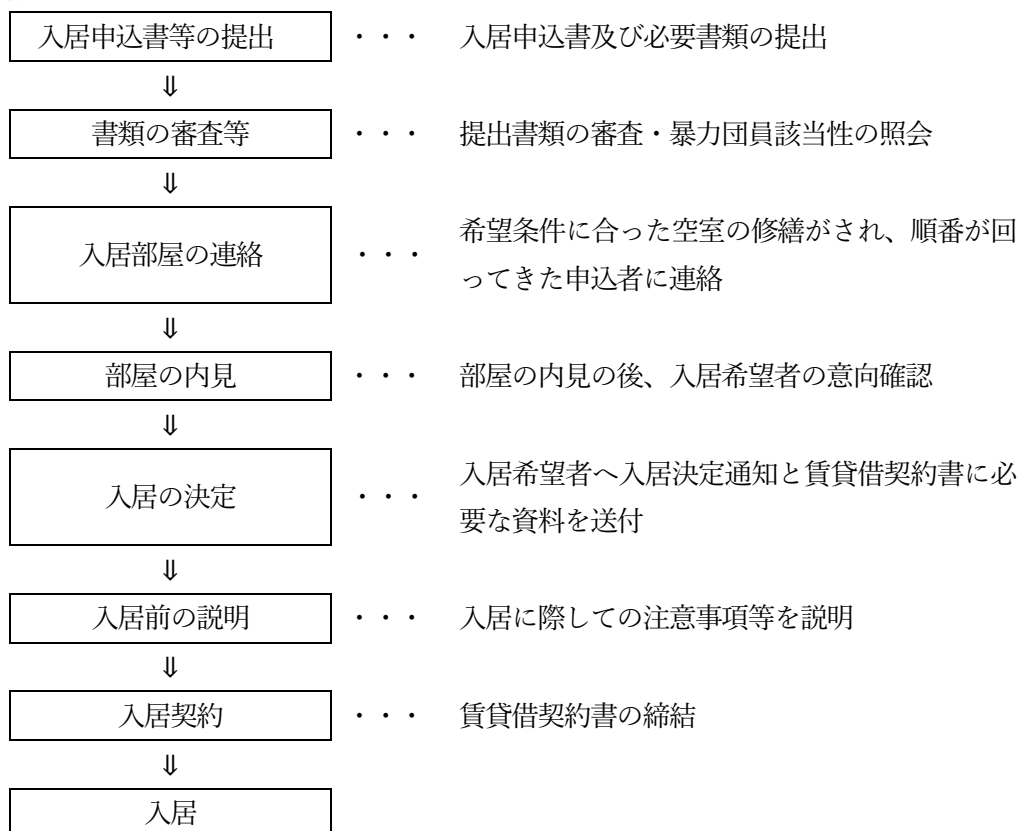
(2) 配偶者暴力防止等法第1条第2項に規定する被害者でア又はイに該当するもの

ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号に規定する一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条に規定する保護が終了した日から起算して5年を経過していない者

イ 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所が発した命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

(3) 家賃等債務保証業者(賃貸住宅の賃借人の家賃の支払等に係る債務を保証することを業として行う者をいう。)との間で締結した、当該者が入居しようとする市営住宅の家賃の支払等に係る債務の保証に係る契約を証する書面を提出できるもの

イ 入居までのフロー



市営住宅の入居の申し込み時の提出書類は、以下の通り甲府市市営住宅条例施行規則第3条定められていて、具体的には下記となっている。

(入居申込書)

第3条 条例第8条第1項(条例第62条及び第68条において準用する場合を含む。)の規定による市営住宅の入居の申込みは、市営住宅入居申込書(第1号様式)を市長に提出して行わなければならない。

2 前項の市営住宅入居申込書には、次に掲げる書類で入居の申込みをしようとする者及び同居しようとする親族(条例第6条第1号に規定する親族をいう。以下同じ。)に関するものを添付しなければならない。(平12規則49・平18規則58・平24規則18・平25規則20-改)

(1) 収入(条例第2条第5号に規定する収入をいう。以下同じ。)又は所得(条例第2条第6号に規定する所得をいう。以下同じ。)を証する書類

(2) 住民票の写し

(3) 入居の申込みをしようとする者又は同居しようとする親族が条例第6条第2号アからウまでに掲げる場合のいずれかに該当するときは、それを証する書類

(4) 市町村民税又は特別区民税の納税証明書

(5) その他市長が必要と認める書類

ウ 入居募集

市営住宅(公営住宅法に基づく住宅)、特別市営住宅(地域特別賃貸住宅及び旧雇用促進住宅)及び特定市営住宅(特定公共賃貸住宅)の入居申し込みについては空室が多いことから抽選による定期募集は採用しないで随時受付をしている。なお、空室が多いといっても希望の団地、希望の部屋、希望の階での即入居可能でないことも多く、また、申込者の希望に該当する部屋が確保できた順に修繕を実施していることから、申込から入居まで時間を要することもある。

上九一色定住促進住宅については、空きが出次第、募集をしている。

入居希望者は市のホームページで公開されている市営住宅空き情報の閲覧、住宅課窓口での入居相談や福祉部局等での生活相談等を通して応募している。ホームページでは団地ごとに、建設年度戸数、建物の構造、所在地、外観の写真、部屋面積、間取り、最低家賃(月額)、申込者待人数等が公開されている。

エ 入居倍率

入居倍率は、募集戸数を定めて応募者の中から抽選で入居者を決定する場合に生じるものであり、市の場合は随時受付しているため該当はない。なお、空室があっても申込者の希望に合致しない、空室の修繕待ちなど随時募集でも順番待ちが生じている。

オ 入居辞退者

入居の申込みを取り下げた件数(申し込みしたが契約に至らず申し込みを取り下げた件数)は、令和4年度80件、令和5年度79件、令和6年度80件となっている。主な取

げ理由は、他の住宅へ入居することになった、団地の部屋や設備等が希望に合わなかった、勤務先等現在の状況が変わった等による。

カ 高齢者、母子世帯、障害者世帯の取り扱い

高齢者（60歳以上の単身高齢者）は単身者向け住戸に入居できる。また、入居者が60歳以上の者で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上の者である場合は、収入基準額21万4千円が適用される。

母子世帯は同居者に18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がある場合に該当すれば、収入基準額25万9千円が適用される。

障がい者世帯（単身の障がい者）は単身者向け住戸に入居できる。また、入居者又は同居者に障がい者がいる場合は、収入基準額21万4千円が適用される。

※収入基準額とは当該世帯に適用される収入額（税法上の所得額－公営住宅法施行令に規定される各種控除）。

キ 外国人の取扱い

外国人も日本人と同様の基準を適用し、申込、入居できる。但し、在留カードとパスポート、結婚している場合は結婚の証明書、独身の場合は独身の証明書の提出が必要である。

監査の結果

【意見】

市のホームページでは団地ごとに、建設年度、戸数、建物の構造、所在地、外観の写真、部屋面積、間取り、最低家賃（月額）、申込者待人数等を公開している。

市営住宅の空室率が高いこと、入居希望者の利便性に鑑み、市のホームページ上、代表的な部屋の写真（今回、包括外部監査で現地視察したことにより各団地の実情がよくわかりました。）、近隣の公共施設等の案内等も掲載することも考えられる。

（2）入居中の管理

ア 入居者の管理義務

公営住宅法は、事業主体に対し、公営住宅及び共同施設の状況に常に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努める義務を課している（公営住宅法第15条）。また、事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならないとされる一方、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときはこの限りでないとされている（同法第21条）。

甲府市市営住宅条例では、これらの法の趣旨を踏まえ、入居者に対する具体的な義務を定めている。すなわち、市営住宅の入居者は、当該市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならないとされ（条例第

24 条第 1 項)、入居者の責めに帰すべき事由により市営住宅又は共同施設を滅失し、又はき損したときは、原状に復し、又はその費用を賠償しなければならないとされている(同条第 2 項)。

これに対応して甲府市市営住宅条例施行規則では、入居者がしてはならない行為として、市営住宅等を不潔・乱雑にしてその外観を損すること、市営住宅等及び付帯施設を損傷し、若しくは汚損するおそれのある作業等を行うことを例示して禁止している(規則第 18 条)。

また、入居者が負担すべき費用として、電気・ガス・水道及び下水道の使用料、し尿・汚物及びごみの処理等に要する費用、共同施設等の使用又は維持管理に要する費用その他市長が定める費用が掲げられている(条例第 23 条)。修繕費用についても、畳の表替え・ふすまの張り替え・破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓・点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕費用を除き、市の負担とする一方(条例第 22 条第 1 項)、入居者の責めに帰すべき事由による修繕については、入居者に修繕又は費用負担義務を課している(同条第 3 項)。

さらに、入居者は、市営住宅の周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならないとされている(同第 25 条)。これらの入居者義務に違反した場合には、明渡し請求事由(条例第 43 条第 1 項第 5 号等)ともなり得る。

イ 同居承認

公営住宅法は、入居者が当該公営住宅の入居の際に同居していた親族以外の者を同居させようとするときは、事業主体の承認を受けなければならない旨を規定している(公営住宅法第 27 条第 5 項)。また、同条第 6 項は、入居者が死亡し、又は退去した場合に、その死亡時又は退去時に同居していた者が、事業主体の承認を受けて引き続き当該公営住宅に居住することができる旨を定めている。これらは、公営住宅の供給対象を適切に管理しつつ、同居者の居住の安定にも配慮する趣旨の規定である。

甲府市市営住宅条例は、市営住宅の入居者が、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、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならないと定めている(条例第 13 条第 1 項)。ここでいう親族には、婚姻をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者等も含まれる(条例第 6 条第 1 号参照)。

甲府市市営住宅条例施行規則は、この同居承認手続を具体化しており、入居者が同居の承認を得ようとするときは、市営住宅同居承認申請書(第 10 号様式)を市長に提出しなければならないと定めるとともに(規則第 10 条第 1 項)、承認した場合には書面で通知することとしている(同条第 2 項)。加えて、同居させようとする者が暴力団員であるときは、市長は同居の承認をしてはならないと規定されており(条例第 13 条第 2 項)、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の趣旨を踏まえた団地内の安全確保の仕組みとなっている。

ウ 名義承継

公営住宅法第 27 条第 6 項は、入居者が死亡し、又は退去した場合に、その死亡時又は

退去時に当該入居者と同居していた者が、事業主体の承認を受けることにより引き続き当該公営住宅に居住することができる旨を定めている。この規定は、遺族等の居住の安定を図る一方で、入居資格を欠く者が無制限に居住を継続することを防止する趣旨を有する。

甲府市市営住宅条例は、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者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならないと定めている（条例第14条第1項）。

甲府市市営住宅条例施行規則では、この名義承継の承認申請について、市営住宅入居承継承認申請書（第12号様式）の提出を義務付け、申請者及びその連帯保証人の印鑑登録証明書や収入を証する書類等を添付させることとしている（規則第12条第1項・第2項）。また、承認後は、新たな入居者として市営住宅賃貸借契約書（第3号様式）を提出することが求められる（同条第4項）。

この承認申請は、死亡又は退去の事実発生後30日以内に行うこととされている（条例第14条第2項）。また、承継を希望する者が暴力団員であるときは、市長は承認をしてはならない旨が規定されている（同条第3項）。

エ 構築物設置許可申請（模様替え・増築）

公営住宅法第27条第4項は、公営住宅の入居者が当該公営住宅を模様替えし、又は増築してはならないとした上で、事業主体の承認を得た場合にはこの限りでない旨を定めている。この規定により、建物の安全性や耐久性を確保しつつ、必要な改修については事業主体の管理の下で認める仕組みとなっている。

甲府市市営住宅条例では、市営住宅の入居者は当該市営住宅を模様替えし、又は増築してはならないとする一方、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を得たときはこの限りでないと定めている（条例第29条第1項）。市長が承認を行う際には、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、その費用をもって原状回復又は撤去を行うべきことを条件とするものとされ（同条第2項）、承認を得ないで模様替え又は増築を行った場合には、入居者は自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならないとされている（同条第3項）。

甲府市市営住宅条例施行規則では、模様替え・増築の承認申請手続として、市営住宅模様替え（増築）申請書（第19号様式）の提出を義務付け（規則第21条第1項）、承認の対象となる工事の範囲を、①市営住宅をき損しない程度の模様替え、②物置・風呂場・日よけ等で一定の要件（木造等で平家建又は2階建の住宅であること、10㎡以内であること、住宅から独立していること、退去時の原状回復が容易であること、隣家の同意があること）を満たす増築に限定している（同条第2項）。承認した場合は書面で通知することとされている（同条第3項）。

オ 世帯員異動届

公営住宅法は、公営住宅の入居者資格として、その者の収入が政令等で定める額を超えないこと及び現に住宅に困窮していることを少なくとも具備すべき条件とすると定めている（公営住宅法第 23 条）。また、家賃については、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入や公営住宅の立地条件等に応じて決定するものとされている（同法第 16 条第 1 項）。

甲府市市営住宅条例においても、入居者資格として、現に同居し又は同居しようとする親族があること、収入が規定の上限額を超えないこと、現に住宅に困窮していること、市町村民税等を滞納していないこと、暴力団員でないこと等が定められている（条例第 6 条）。家賃についても、法の規定を受けて、毎年度、収入認定に基づき決定する仕組みとされている（条例第 16 条、第 17 条）。

このように、公営住宅法第 23 条及び第 16 条並びに甲府市市営住宅条例第 6 条、第 16 条等は、世帯の収入及び構成を前提として入居資格や家賃を決定することを予定している。

甲府市市営住宅条例施行規則では、世帯構成の変動を把握するための具体的手続として、出生・転出・死亡等により同一世帯に属する者に異動があった場合には、市営住宅世帯員異動届出書（第 11 号様式）に異動を証する書類を添付して速やかに市長に提出する義務を定めている（規則第 11 条）。この届出により、市は最新の世帯構成を把握し、入居資格の維持状況や家賃算定の適否、さらには収入超過者・高額所得者の認定（条例第 30 条、第 32 条、第 34 条等）を適切に行うことができる。

このため、実務上は、婚姻・出生・死亡・転出等により世帯員に増減があった際には、当該異動届の提出を通じて、その情報に基づき、公営住宅法第 23 条及び第 16 条並びに甲府市市営住宅条例第 6 条、第 16 条等に基づく判断を行う運用がなされている。

カ 長期不在届

公営住宅法第 32 条第 1 項は、事業主体が入居者に対し公営住宅の明渡しを請求できる事由を列挙しており、その一つとして「入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき」を掲げている（公営住宅法第 32 条第 1 項第 5 号）。これは、各地方公共団体が条例で定める具体的な義務違反を、明渡し請求の根拠とし得ることを意味する。

甲府市市営住宅条例では、入居者が市営住宅を引き続き 15 日以上不在にするときは、規則の定めるところにより届出をしなければならないと定めている（条例第 26 条）。甲府市市営住宅条例施行規則は、この届出手続として、市営住宅不在届出書（第 17 号様式）の提出義務を規定している（規則第 19 条）。

また、市長は、入居者が正当な事由によらないで 15 日以上市営住宅を使用しないときは、市営住宅の明渡しを請求することができるものとされている（条例第 43 条第 1 項第 4 号）。

これにより、公営住宅法第 32 条第 1 項第 5 号を受けて、甲府市においては「長期不在届義務（条例第 26 条・規則第 19 条・第 17 号様式）」及び「正当な理由なき 15 日以上の未使用（条例第 43 条第 1 項第 4 号）」が、具体的な条例違反及び明渡し請求事由として位置付けら

れている。

キ 市営住宅監理員・市営住宅管理人

公営住宅法第33条は、公営住宅監理員を置くことができる旨を定め、同監理員に対し、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどらせ、これらの良好な状態を維持するため入居者に必要な指導を行わせることとしている。

甲府市市営住宅条例は、法の規定を受け、本市に市営住宅監理員を置くこととし（条例第79条第1項）、市職員のうちから市長が任命するものとしている（同条第2項）。市営住宅監理員は、市営住宅等及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、市営住宅等及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を行うとされている（同条第3項）。

甲府市市営住宅条例施行規則では、市営住宅監理員を当該業務を担当する課長及び係長とする旨を明記し（規則第39条）、組織上の位置付けを与えている。また、立入検査権限の行使に当たっては、身分証票として市営住宅立入検査員証（第29号様式）を携行させることとしており（規則第40条）、入居者に対する説明責任・透明性を担保している。

さらに、市長は、市営住宅監理員の職務を補助させるため、市営住宅管理人を置くことができることとし（条例第79条第4項）、市営住宅管理人は、市営住宅監理員の指揮を受けて、市営住宅等及び共同施設の修繕すべき箇所の報告等、入居者との連絡の事務を行うものと規定されている（同条第5項）。

ク 自治会組織

公営住宅法及び甲府市市営住宅条例には、自治会組織そのものを直接規定する条文は設けられていない。他方、公営住宅法が共同施設を「公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設」として位置付けていること（公営住宅法第2条第9号）や、公営住宅の整備に当たり、共同施設の整備に努めることとされていること（同法第5条）、さらに事業主体に対し公営住宅及び共同施設の適正な管理義務が課されていること（同法第15条）を踏まえると、入居者による自主的な団体（自治会）が、日常的な清掃活動やルールの周知等を通じて、住環境の維持・向上に寄与することが期待されていると解される。

甲府市においても、条例第3条の15が集会所の位置・規模を住戸数や敷地条件等に応じた適切なものとするを求めているように、共同施設は自治会活動の拠点となることが予定されている。また、甲府市市営住宅条例に基づく市営住宅監理員及び市営住宅管理人（条例第79条）が、市営住宅団地における自治会と連携しつつ、共同施設の利用調整や環境美化等を行うことにより、市営住宅及びその周辺環境の維持が図られている。自治会は、法令上の義務ではないものの、市営住宅団地における自主管理・コミュニティ形成の中核として、実務上重要な役割を果たしている。

(3) 退去手続・明渡し請求

ア 退去手続

制度の内容

甲府市市営住宅条例では、市営住宅の入居者が当該市営住宅を明け渡そうとするときは、その 15 日前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長の指定する者の検査を受けなければならないと規定している（条例第 42 条第 1 項）。

甲府市市営住宅条例施行規則は、この届出を具体化し、市営住宅退去届（第 22 号様式）により行うものとしている（規則第 24 条）。退去届には、退去予定日や連絡先に加え、検査日時や鍵の返還状況、家賃・敷金の精算欄等が設けられており、退去事務と原状回復・精算を一体的に管理できる様式となっている。退去届は管理部署で回覧され、空室状況の更新が行われる。その後、家財の片付けが完了した上で、チェックリストに基づいた退去前検査を行い、合格後に退去手続が行われる。

また、入居者が条例第 29 条の規定により模様替え又は増築をしたときは、前記検査の日の前日までに、入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならないとされている（条例第 42 条第 2 項）。

家賃については、市長が入居者から入居可能日（条例第 11 条第 3 項）から市営住宅の明渡しの日までの間、家賃を徴収することとされ（同条第 19 条第 1 項）、新たに入居又は明渡しをした月においては日割計算を行うこととされている（同条第 19 条第 3 項）。入居者が正規の手続を経ずに立ち退いた場合には、市長が明渡し日を認定し、その日までの家賃を徴収することとされている（同条第 19 条第 4 項）。

敷金については、入居時に家賃 3 月分相当額を徴収し（条例第 20 条第 1 項）、明渡し時に未納家賃又は損害賠償金があれば敷金から控除した上で残額を還付することとされている（同条第 20 条第 2 項）。敷金は公営住宅管理システム「住まいる 7」で管理されているが、紙の台帳でも管理している。

監査の結果

【意見】

本市市営住宅においては、現行運用上、入居者退去時に退去理由を聴取していない。退去理由の蓄積は、住宅の老朽化や設備水準、周辺環境、入居者支援の在り方等に関する傾向を把握し、将来的な住環境の改善や募集・管理方針の見直しを検討するうえで、一つの参考資料となり得る。本市においては、個人情報の適切な取扱いに配慮しつつ、退去理由を定型的に把握することの必要性や活用方法について検討を行い、その必要性が認められる場合には、過度な負担とならない範囲で聴取方法を工夫することが期待される。

イ 高額所得者に対する明渡し

(ア) 制度の内容

甲府市市営住宅条例では、毎年度の収入認定の結果、収入超過者及び高額所得者を認定し、

書面で通知することとしており（条例第30条第1項・第2項）、甲府市市営住宅条例施行規則はそれぞれ収入超過者認定通知書（第20号様式）及び高額所得者認定通知書（第21号様式）の様式を定めている（規則第22条・第23条）。

収入認定自体も、入居者からの市営住宅収入申告書（第13号様式）及び添付書類に基づき行い、その結果は収入認定通知書（第14号様式）により通知される仕組みとされている（規則第13条、第14条）。入居者は、これらの通知内容に不服がある場合、更正申立書（第15号様式）により収入の更正を求めることができ（規則第15条第1項）、市長が更正した場合には、その旨及び新たな認定収入額が書面で通知される（同条第3項）。

（イ）収入超過者及び高額所得者の定義

甲府市市営住宅条例では、入居者の収入が、入居資格として定める収入基準（条例第6条第2号）を超え、かつ市営住宅に引き続き3年以上入居している場合、その入居者を「収入超過者」として認定する（条例第30条第1項）。入居者の収入が、直近2年間連続して政令で定める高額所得基準を超え、かつ市営住宅に引き続き5年以上入居している場合、その入居者を「高額所得者」として認定している（条例第30条第2項）。

このように、収入超過者は「入居資格の収入基準を上回った入居者」、高額所得者は「より高い基準を2年間連続で上回り、かつ入居期間が長い入居者」と整理されている。

（ウ）収入超過者に対する対応

a 認定と通知

毎年度、入居者からの収入申告に基づき収入認定を行い、その結果、入居者の収入が入居資格の収入基準（条例第6条第2号）を超え、かつ3年以上入居している場合には、市は当該入居者を「収入超過者」として認定し、その旨を本人に通知しなければならない（条例第30条第1項）。

b 明渡し努力義務の周知

収入超過者と認定された入居者は、市営住宅を明け渡すよう努める義務を負うため（条例第31条）、市は、認定通知において、この努力義務の趣旨及び今後の住まいの確保に向けた検討を行う必要があることを周知することが求められる。

c 家賃の引上げ

収入超過者について、市は、法令及び条例に基づき、毎年度の家賃を近傍同種の住宅の家賃以下で引き上げる必要がある（公営住宅法第28条第2項、条例第32条第1項）。これにより、収入状況に応じた負担を求めつつ、一般の賃貸住宅への移行を促すこととなる。

（エ）高額所得者に対する対応

a 認定と通知

入居者の収入が、直近2年間連続して高額所得基準を超え、かつ5年以上入居している場合には、市は当該入居者を「高額所得者」として認定し、その旨を通知しなければならない（公営住宅法第29条第1項、条例第30条第2項）。

b 明渡し請求

高額所得者について、市は、期限を定めて市営住宅の明渡しを請求することができる

れており（公営住宅法第29条第1項、条例第33条第1項）、その期限は、請求の日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日としなければならない（同条第2項）。

c 特別の事情への配慮

高額所得者であっても、入居者又は同居者の病気、災害、近い将来の定年退職等により収入が大きく減少することが見込まれる場合など、条例で定める特別の事情があるときには、市は、本人からの申出に基づき、明渡し期限を延長することができる（公営住宅法第29条第8項、条例第33条第4項）。

このため、市は、高額所得者からの申出内容や収入見通し等を確認し、必要に応じて期限延長の可否を判断する役割を負う。

d 家賃の設定及び2倍以下相当額の徴収

高額所得者について、市は、その入居期間中の家賃を近傍同種の住宅の家賃としなければならない（公営住宅法第29条第6項、条例第34条第1項）、明渡し請求の期限が到来した後も退去しない場合には、近傍同種家賃の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる（公営住宅法第29条第7項、条例第34条第2項）。

e 高額所得者の状況

令和4年度 該当11件

令和5年度 該当8件

令和6年度 該当12件

f 高額所得者への実際の対応

（明渡し請求及び期限設定・指導等）

高額所得者と認定された世帯に対しては、「高額所得者等に対する市営住宅明渡し請求等事務処理要領」に基づき「住宅明渡し請求通知」を併せて送付し、明渡し期限を設定している。明渡し期限は、「明渡し請求の日から起算しておおむね1年を経過する日の属する月の末日」等とされており、この期限までの自主的な住宅明渡しを求めている。併せて、「住宅明渡し等計画書」の提出を求め、面接（ヒアリング）により家族構成、勤務先、退職予定、転居先見込み等の状況把握と指導を行い、自主的明渡しに向けた具体的計画の策定を促している。

さらに、明渡し請求等の事務処理を定めた「住宅明渡し期限延長基準」においては、申請に基づき明渡し期限の延長を認めている。主な延長理由としては、長期入院・治療を要する病気や移動困難な重篤な病状、災害・交通事故等による著しい損害、近い将来の定年退職等による収入の大幅減少見込み、民間賃貸住宅や他の公的住宅への入居、住宅新築等の転居計画が進行中で具体的な退去時期が見込まれている場合等を挙げている。延長の可否は審査のうえ決定し、「住宅明渡し期限延長承認（又は非承認）通知書」により本人に通知することとしている。

一方、退職等により収入が減少し、高額所得者基準に該当しなくなったと判断される場合には、本人からの申出と審査に基づき「住宅明渡し請求の取消し」を行い、「住宅明渡し請求取消通知書」を送付することとしている。

(明渡期限到来後の措置)

明渡期限の概ね1か月前においても明渡しが見込めない場合、甲府市は「住宅契約解除予告通知書」を内容証明郵便等により送付し、指定期限までに明渡しとなされないときは賃貸借契約の解除に踏み切る旨を事前に予告することとしている。

その後、明渡期限到来後も入居が継続している場合には、「住宅賃貸借契約解除通知書」を送付し、賃貸借契約を解除することとしている。この場合、契約解除日から実際の明渡しまでの期間については、近傍同種住宅の家賃の2倍相当額以下の金銭を損害賠償金として徴収することができるとしている。なお、高額所得者であって、明渡期限（および延長後の期限）到来後もなお明渡しが行われない場合には、「住宅明渡しに係る訴訟」を提起することとしており、勝訴判決が確定しても任意の履行がなされないときは、遅滞なく強制執行の申立てを行うものとしている。

(記録・個別管理)

高額所得者および明渡請求対象者については、「高額所得者個別記録」により一元的な管理を行うこととしており、同記録には、認定年月、勤務先、入居年月、面接（ヒアリング）の内容、明渡計画および指導内容等を記載し、各世帯の状況を継続的に把握できる内容となっている。

監査の結果

【意見】

法令上の退去請求権と実務運用について

本市区市営住宅においては、一定の要件に該当する場合には、法令上、入居者に対して退去を請求しうる立場にあるものの、実務上は直ちに強制的な退去を求める対応は行っていない。所管部署によれば、法令上は退去の請求を行うことができるものの、訴訟等の法的手続を経なければ強制執行に至ることはできないことから自主的な退去を促しているとのことであった。

このように、本市が法的な権限の存在を踏まえつつも、現場においては慎重な運用を行っていることは、入居者の生活実態や人権への配慮という観点から一定の理解ができる。

他方で、退去請求権の行使基準や、法的措置の検討に至るまでの判断プロセスが明文化されていない場合には、個々の事案ごとに対応がばらつき、結果として公平性や透明性に対する疑念を招くおそれもある。本市においては、法令上の権限と実務上の運用との関係について、内部基準やマニュアル等により整理し、入居者への説明可能性も含めたルールづくりを進めることが望まれる。

ウ 退去時の修繕

(ア) 制度の内容

公営住宅法第21条は、事業主体が、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他国土交通省令で定める附帯施設につ

いて修繕する必要が生じたときは、遅滞なく修繕しなければならない旨を定める一方、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときは、その限りでないとしている。

甲府市市営住宅条例では、市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用のうち、畳の表替え、ふすまの張り替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓・点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕費用を除く部分は、市の負担とすることとしている（条例第22条第1項）。他方、入居者の責めに帰すべき事由によって同条第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、入居者は、市長の指示に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならないとされている（同条第22条第3項）。

入居者が退去する際には、前記のとおり、事前に市営住宅監理員等の検査を受けることとされており（条例第42条第1項、規則第24条・第22号様式）、この検査において住宅の状態が確認される。検査結果は退去届様式中の「建物及び附属施設の損傷箇所等」の欄に記載され、同時に家賃・敷金の精算欄とも連動する構成となっている。

これに基づき、公営住宅法第21条及び甲府市市営住宅条例第22条に従い、市の負担による修繕と入居者負担による修繕とが区分され、敷金の精算（同条第20条第2項）等が行われる仕組みとなっている。

（イ）入居者への周知について

市では入居者への周知方法の1つとして、「市営住宅のしおり」を入居時に渡している。しおりのP.13に入居者の負担で修繕するものが次の通り明示されている。

市営住宅修繕費用の負担区分基準

	市の負担で修繕するもの	入居者の負担で修繕するもの
住宅の本体	経年劣化による住宅の構造部分の破損 生活による一般的な汚れ（退去時）	天井・壁・床・柱等の汚損、剥離 子どものいたずら書き等
建具・畳	経年劣化による根太、畳床、建具の損傷	<u>襖の張り替え・畳のへり及び表替え</u> ※ 建具・ガラスの破損、鍵の破損、紛失
厨房設備	経年劣化による流し本体・戸棚の取替 経年劣化による換気扇の故障	流し、戸棚の破損、ゴミ受け・トラップ等 換気扇（清掃等が不十分で破損したもの）
給排水設備	給排水管、止水栓、汚水及び雨水枡 共用配管及び支持金物 一部のパイプファン	洗面台・便器・洗濯機パン等の破損 パッキン・ゴム栓類、ロータングの消耗品 水栓類の破損、排水管の詰まり・清掃
電気設備 ガス設備	電気の配線・ガス配管 風呂釜の故障による修繕	電球・点滅器等の消耗品 スイッチ・コンセント・ローゼット ガス漏れ警報器、風呂・風呂釜の破損 不当な使用による故障
その他	受水槽設備、排水用ポンプ設備 駐輪場・ゴミ集積場等の団地内工作物 避難器具、遊園地及び遊具など	物干・便所の手すり・タオル掛け 郵便受け及び牛乳受けなど

※市営住宅を退去する際には、すべて原状に復し、検査に合格したのちに明け渡すことになっております。入居期間が短く破損箇所が全く無い場合でも、畳の表替えと襖の張替えは全面にわたり行なっていただきます。これらにかかる費用は、すべて退去者の負担となります。

※上記に係らず、入居者に帰すべき理由によって住宅または共同施設を滅失、またはき損、もしくは汚損したときは入居者の負担となります。

監査の結果

【意見】

退去時修繕に係る修繕業者の紹介・斡旋について

本市市営住宅においては、入居者退去時の原状回復に係る修繕について、入居者と修繕業者との直接契約に委ねており、本市は特定の修繕業者の紹介・斡旋を行っていない。こうした取扱いは、行政として特定の事業者に対する便宜供与や癒着の疑念を避け、公平性・中立性を確保するとともに、契約責任の所在を明確にする観点から、一定の合理性が認められる。

もっとも、入居者、とりわけ高齢者等の情報を得づらい立場の方にとっては、適切な修繕内容や修繕費用の妥当性を自ら判断することが容易ではなく、不安や負担の増大、さらにはトラブル発生時の相談先が必ずしも明確でないといった課題が生じうる。

本市においては、現行の「業者を直接紹介しない」という基本方針を維持しつつ、退去時の案内文書における原状回復の負担区分や見積書の確認ポイント、消費生活センター等の相談窓口の明示など、入居者に対する情報提供の一層の充実を図ることが望まれる。また、要配慮世帯に対しては、関係機関と連携した個別的な支援の在り方について検討を進めることが期待される。

エ 賃料滞納者に対する明渡訴訟

(ア) 明渡訴訟

公営住宅法（昭和26年法律第193号）では、入居者が家賃を3月以上滞納したときは、事業主体は、その入居者に対して明渡請求することができる（公営住宅法第32条第1項第2号）。

もっとも、公営住宅の家賃滞納者への対応について、国土交通省は、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付、住総発第79号建設省住宅局長通知）において、家賃の滞納が生じた場合、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じることとし、このとき併せて、収入等の状況、入居者の事情を十分に把握するとともに、保証人に対しても早期に入居者の家賃滞納の状況を通知することと定める。また、把握した入居者の収入状況等に基づき、入居者の置かれている状況に応じて、個別具体的に家賃の納付指導を行うこと、必要に応じて臨戸訪問を実施することを求める。

さらに、把握した入居者の収入状況等により、家賃を支払う経済力があきながら滞納している者であることが明確になった者等誠意の見られない者については、法令等の規定により所要の措置を講ずる等厳正な措置をとることとする一方、入居者の収入状況等により、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずること等により、入居者の支払い能力に応じて負担の軽減を図るようにすることと定める。なお、この場合、民生部局との連携を十分にとることと定める。

(イ) 本市における訴訟実績

本市において令和2年度以降に提訴された明渡訴訟は、令和2年7月30日提訴、令和2年9月24日判決、令和2年12月18日提訴、令和3年2月5日判決、令和3年3月17日提訴、令和3年5月27日判決の3件であり、いずれも第1審の甲府地方裁判所によって、本市の勝訴で終結している。令和6年末現在で、1件については、退去が完了しているが、残り2件については、退去手続がなされていない。

地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第12号では、市が訴訟提起を行うに当たって議会の議決が求められる。そのため、各訴訟提起に当たっては、甲府市

議会の議決を受け、山梨県弁護士会所属の弁護士を代理人に選任した上で、訴訟がなされている。

もっとも、令和2年度以降の提訴がないが、当該期間は、所謂コロナ禍であり、新型コロナウイルスの影響による収入の減少を理由とすることや、物価高騰から生活費不足となり、家賃支払が困難である旨の回答をする入居者が見受けられ、社会状況的な面から訴訟提起が行いにくい状況が認められたことが一因となっている。今後は、今日における社会情勢を加味した上で、適切な提訴を行う予定である。

(ウ) 訴訟費用

a 訴訟費用

訴訟費用には、申立手数料（原則収入印紙で納付）、申立郵券予納（郵便切手で予納又は電子予納）が代表的なものである。また、これとは別に訴訟に代理人を選任する場合には、代理人への報酬が発生する。

b 訴訟代理人

裁判所で訴訟代理人は、原則として、弁護士でなければ訴訟代理人となることはできない（弁護士代理の原則、民事訴訟法（平成8年法律第109号）第54条第1項）。ただし、簡易裁判所においては、その許可を得て、弁護士でない者を訴訟代理人とすることができる（同条第2項）。なお、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第6項により、簡易裁判所に限って、司法書士にも訴訟代理権が認められる。もっとも、簡裁訴訟代理等関係業務については、法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること及び同人の申請に基づき法務大臣が簡裁訴訟代理等関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であることが必要となる（同条第2項）。

c 弁護士報酬

監査対象期間において、司法書士に対し、建物明渡訴訟の代理人を依頼した記録は見当たらないため、報酬については、弁護士に関する内容のみとする。弁護士報酬は、従来、弁護士の強制加入団体である日本弁護士連合会が定める弁護士の報酬に関する規定により定められていた。しかし、平成16年4月より、弁護士の報酬の定めは一部の例外を除き撤廃され、弁護士の報酬は、依頼者と弁護士の間で自由に定めることになった（弁護士報酬自由化）。そのため、弁護士が所属する各法律事務所によって、報酬規程を定め、弁護士の自由裁量により報酬額を定めることとなった。もっとも、弁護士実務上、日本弁護士連合会が定めていた報酬基準（以下「旧報酬基準」という）は、一定の基準とされ、多くの法律事務所で、旧報酬基準に則した報酬規程を定めている。他方、旧報酬基準は、平成16年に撤廃された基準であり、今日における物価高騰、賃金上昇の観点から、旧報酬基準をそのまま、現在においても使用することは、経済的合理性を欠くことにもなりかねず、事案の性質等を踏まえ、適切な金額の算出を行う必要がある。

d 費用支払

令和2年度以降における弁護士への報酬については、旧報酬基準及び他事例を参考にした

支払がなされており、適切な支出であった。

(エ) 訴訟結果

令和2年度以降の3件については、いずれも明渡を認容する判決がなされており、結果については適切であった。

監査の結果

【意見】

明渡訴訟については、公営住宅が有する住居確保の視点を踏まえた上で、督促等の手続を十分に行い、入居者の状況を適切に把握した上で実施する必要がある。本市における明渡訴訟においては、十分な手続・調査を経た上で、提訴やむなしという事案に対して行われており、訴訟を選択する過程に問題点は見受けられない。また、訴訟過程、訴訟結果についても適切であった。

訴訟費用負担についてであるが、いずれの訴訟も訴訟費用は被告の負担とする旨の判旨が見受けられる。訴訟費用（裁判所の費用のみ）については、判決等の主文でその負担者とその負担の割合を定められるが、具体的な金額については定められない。そこで、訴訟費用の償還を求め、又は強制執行をするためには、裁判所に対して「訴訟費用額確定処分」の申立をし、その具体的な金額を確定することが必要となるが、本市においては、訴訟費用額確定処分の申立は行われていない。訴訟費用は、敗訴当事者による負担が原則ではあるものの、回収可能性等、事案により個々対応を検討する必要があることから、事案に則し、適切な判断を行う必要がある。今後も、代理人弁護士と協議の上、適切な判断がなされることを期待する。

代理人（弁護士）費用については、旧報酬基準及び他事例を参考にした金額であって、支出に相当性が認められる。他方、前述のとおり、旧報酬基準は、平成16年に撤廃された基準であり、今日における我が国の物価変動、賃金上昇の観点から、旧報酬基準をそのまま、現在においても使用することは、経済的合理性を欠くことにもなりかねない。訴訟は、高度に専門的な業務であり、その専門性に対する対価支払については、労力に相当する費用を支出する必要がある。そのため、旧報酬基準を1つの基準とすることもあり得るが、十分に労力に相当する金員の支出を行うことが求められる。

オ 入居者の死亡時の対応

(ア) 公営住宅の居住権の承継

a 相続

相続は、被相続人の死亡によって開始し（民法882条）、相続人は、相続開始の時から、相続人の一身に専属したものを除き（民法896条ただし書）、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（民法896条本文）。従って、一般的に建物賃借権も通常の権利として相続の対象となると解される。

b 居住権の相続

公営住宅法について判例は、「公営住宅法は、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りる住宅を建設し、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ものであって（一条）、この法律によって建設された公営住宅の使用関係については、管理に関する規定を設け、家賃の決定、家賃の変更、家賃の徴収猶予、修繕義務、入居者の募集方法、入居者資格、入居者の選考、家賃の報告、家賃の変更命令、入居者の保管義務、明渡等について規定し（第三章）、また、法の委任（二五条）に基づいて制定された条例も、使用許可、使用申込、申込者の資格、使用者選考、使用手続、使用料の決定、使用料の変更、使用料の徴収、明渡等について具体的な定めをしているところである（三条ないし二二条）。右法及び条例の規定によれば、公営住宅の使用関係には、公の営造物の利用関係として公法的な一面があることは否定しえないところであって、入居者の募集は公募の方法によるべきこと（法一六条）、入居者は一定の条件を具備した者でなければならないこと（法一七条）、事業主体の長は入居者を一定の基準に従い公正な方法で選考すべきこと（法一八条）などが定められており、また、特定の者が公営住宅に入居するためには、事業主体の長から使用許可を受けなければならない旨定められているのであるが（条例三条）、他方、入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、前示のような法及び条例による規制はあっても、事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはなく、このことは、法が賃貸（一条、二条）、家賃（一条、二条、一二条、一三条、一四條）等私法上の賃貸借関係に通常用いられる用語を使用して公営住宅の使用関係を律していることから明らかであるといわなければならない。

したがって、公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信頼関係の法理の適用があるものと解すべきである。

ところで、上記法及び条例の規定によれば、事業主体は、公営住宅の入居者を決定するについては入居者を選択する自由を有しないものと解されるが、事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、両者の間には信頼関係を基礎とする法律関係が存するものというべきであるから、公営住宅の使用者が法の定める公営住宅の明渡請求事由に該当する行為をした場合であっても、賃貸人である事業主体との間の信頼関係を破壊するとは認め難い特段の事情があるときには、事業主体の長は、当該使用者に対し、その住宅の使用関係を取り消し、その明渡を請求することはできないものと解するのが相当である」（最高裁判所昭和59年12月13日第一小法廷判決 民集 第38巻12号1411頁）。

そこで、公営住宅の使用に関して、民法の相続法に関する規定が適用されるかが問題となった。この点判例は、「公営住宅法は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、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ものであって（一条）、そのために、公営住宅の入居者を一定の条件を具備するものに限定し（一

七条)、政令の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、入居者を決定しなければならないものとした上(一八条)、さらに入居者の収入が政令で定める基準を超えることになった場合には、その入居年数に応じて、入居者については、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない旨(二一条の二第一項)、事業主体の長については、当該公営住宅の明渡しを請求することができる旨(二一条の三第一項)を規定しているのである。以上のような公営住宅法の規定の趣旨にかんがみれば、入居者が死亡した場合には、その相続人が公営住宅を使用する権利を当然に承継すると解する余地はない」と判示する(最高裁判所平成2年10月18日第一小法廷判決 民集 第44巻7号1021頁)。

したがって、公営住宅(市営住宅)の使用権は、相続人に対して当然に承継するものではない。

c 同居人の地位承継

同居者等に関しては、その居住権を確保するため、「公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者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。」と定められる(公営住宅法第27条第6項)。なお、同条に規定する国土交通省令は、「事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第二十七条第五項の規定による承認をしてはならない。一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第六条第一項に規定する金額を超える場合 二 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する場合」(公営住宅法施行規則(昭和26年建設省令第19号)第11条1項)と定め、「事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他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るときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。」(同規則第11条2項)と定める。

なお、本市条例は、上記各条項に関し「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者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならない。」と定め(甲府市市営住宅条例(平成9年9月16日 条例第54号)第14条第1項)、規則においては「条例第14条第1項(条例第62条及び第68条において準用する場合を含む。)の規定により入居者の地位の承継の承認を得ようとするときは、市営住宅入居承継承認申請書(第12号様式)を市長に提出しなければならない。」(甲府市市営住宅条例施行規則(平成9年10月1日 規則第35号)第12条第1項)と定める。

年 月 日

(あて先)甲府市長

住 所

氏 名 ㊟

住所の名称(住宅 号館 号室)

市営住宅入居承継承認申請書

次のとおり市営住宅の入居者の地位の承継の承認を得たいので、甲府市市営住宅条例施行規則第12条第1項の規定により申請します。

前 入 居 者 の 氏 名			
承 継 し よ う と す る 者 の 氏 名		前入居者との続柄	
個 人 番 号			
承 継 前 の 連 帯 保 証 人 の 氏 名			
承 継 跡 の 連 帯 保 証 人 の 氏 名	㊟		
承 継 を し よ う と す る 理 由			

注 次の書類を添付すること。

- 1 承継しようとする申請者の印鑑登録証明書
- 2 承継後の連帯保証人の印鑑登録証明書及び収入を証する書類
- 3 (1) 前入居者が死亡した場合は、戸籍抄本
(2) 前入居者が退去した場合は、当該事実を証する書類

(イ) 単身居住者死亡時

a 相続人に対する請求

居住権は当然には承継されるものではないが、一定の条件の下、同居人等に地位の承継が認められ得る。他方、単身居住者においては、承継をする同居者がいないことから、原則として地位の承継が生じることはない。そのため、単身居住者が市営住宅居住時又は契約中に死亡した場合の法的関係が問題となる。まず、単身居住者が死亡した場合には、相続が発生し、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。そのため、未払賃料、退去までの間の賃料又は賃料相当損害金については、相続人に承継されることになる。また、居室内に残置される家財道具等の動産類の所有権についても、相続人に承継される。そのため、相続人は、動産類の撤去義務を負うこととなり、相続人に対して、未払賃料、建物明渡の請求を行うこととなる。

b 相続財産清算人

次に、相続人が不存在又は全員が相続放棄をした場合などによって、相続人のあることが明らかでない時、相続財産は法人を形成する（民法第 951 条）。法人を形成することから、動産類、未払賃料債務についても相続財産法人を形成することとなる。相続財産法人を形成した場合には、利害関係人の申出により、清算人を選任することとなり（民法第 952 条第 1 項）、裁判所によって相続財産清算人が選任される。同清算人においては、法律に基づいて相続財産の債権者や受遺者に弁済を行うこととなる。もっとも、相続財産清算人の選任には費用がかかる点、処理期間が長期になるという問題がある。

c 残置物への対応

国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知（国住備 105 号平成 29 年 1 月 25 日）における「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）」は、自治体による残置物の移動について、「事業主体等において、民法第 5 編第 6 章の規定による相続財産管理人の選任がなされる前に残置物を移動する必要があるときは、財産権を侵害しないよう留意しつつ、民法第 3 編第 3 章の規定による事務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、適切に移動を行うものとする。」とされる。もっとも、移動をした物品の管理方法、保管期間に関する指針はなく、本通知は不十分である。そのため、「市営住宅等の単身入居者死亡に関する処理要領」等を制定し、処理要領に従った処理がなされる行政も存在する。

(ウ) 連帯保証人

本市においては、「山梨県内に居住する者（市長が特別の理由があると認めるときは、これ以外の者）で独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有し、市長が適当と認めるものを連帯保証人として賃貸借契約を締結すること。ただし、市長は、規則で定める特別の事情があると認める入居決定者に対しては、連帯保証人を要しないこととすることができる。」

（甲府市市営住宅条例第 11 条第 1 項第 1 号）と定め、原則として、賃貸借契約締結に際し、連

帯保証人を定めることとしている。そのため、賃料未払が生じた際には、連帯保証人に対し請求を行うこととなる。なお、民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）により改正され、令和 2 年 4 月 1 日に施行された改正民法により、根保証である連帯保証人に対しては、極度額を定める必要があり（民法第 465 条の 2 第 1 項）、無制限の連帯保証契約を締結することができなくなった。

監査の結果

【意見（肯定）】

a 同居人への地位の承継

本市市営住宅においては、一部単身者用住居を除き、原則として世帯向けの居室を用意している。そのため、契約者である入居者の死亡後もその配偶者や子ら同居人が入居継続を希望することが生じる。本市における地位承継については、第 12 号様式により適切に実施されており、今後も適切な地位承継手続を実施することを期待する。

【意見】

b 単身入居者死亡時の処理

本市においては、市営住宅等の単身入居者死亡に関する処理要領として、単身入居者死亡時の残置物の取り扱いに対する要領が存在する。本市市営住宅において、単身入居者が死亡した際には、当該事務取扱要領により対応をしているところであるが、残置物の移動を行わず、物が居所内に残置する状況も見受けられる。残置物に関しては、所有権等の事情から安易に処分することができず、現行法下では、各行政機関における対応にも限界がある。他の行政機関においては、国に対して働きかけを行い、法改正等を求める動きも見受けられる。残置物撤去に関しては、あらかじめ、死亡時に所有権を放棄して残置物が処分されることに同意するという趣旨の書類の提出を受ける方法、処分を自治体などに委託する契約を結ぶ方法が考え得る。自らの死亡後の所有物等の処理について委任契約を結ぶことは死後事務委任契約と呼ばれ、今日において注目される契約類型である。他方、死後事務委任契約は、委任事務発生時に既に委任者が死亡していることから、意向の確認ができず、生前に詳細な契約内容を定めておく必要がある。また、自治体と同契約を直接結ぶことについても、利益相反関係が生じる恐れもあり、望ましいかについては、十分な検討が必要となろう。本市においては、法改正を求める動き等にも注視し、本市として行える対応策を検討することが求められる。

【意見】

c 連帯保証人

本市においては、山梨県内に居住する者（市長が特別の理由があると認めるときは、これ以外の者）で独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有し、市長が適当と認めるものを連帯保証人として賃貸借契約を締結することを原則し、現在契約中の大多数の物件に連帯保証人が存在する。なお、生活保護受給者・DV 被害者への連帯保証人については、免除する

場合があり、適当な知人等がおらず、人的担保の提供が困難な場合は、家賃等債務保証業者における保証（指定業者はなし）を求めることもある。

保証人を定めることについて国は、2018年（平成30年）3月30日付け国土交通省住宅局長通知『「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について』において、「今般の民法改正による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念される場所、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じることがないように、保証人に関する規定を削除するもの。」という趣旨の下、入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除することを通知している。加えて、日本弁護士連合会においては、2020年（令和2年）2月20日「公営住宅の連帯保証人・保証人に関する意見書」と題し、「公営住宅に入居を希望する際に連帯保証人・保証人を求めている地方公共団体は、関連する条例を改正し、連帯保証人・保証人を不要とすべきである。」と意見している。本市においても、前記通達、意見を加味し、連帯保証制度の必要性を再検討し、条例等の適切な改正を行うべきであろう。今後の議論を注視する必要がある。

カ 外国人入居者の死亡時の対応

外国人の本邦における相続法の適用

（ア）国際相続

外国人が死亡した場合の相続について、法の適用に関する通則法（平成18年法律第78号）第36条は、「相続は、被相続人の本国法による。」と定めることから、死亡した外国人の本国の法律に従って、相続手続がなされることとなる。もっとも、「当事者の本国法によるべき場合において、その国の法に従えば日本法によるべきときは、日本法による」（同法第41条）。そのため、外国人が被相続人となる相続については、当該外国人の本国法を調査し、相続財産の確定、相続人の確定を行う必要がある。

以下一例として、東アジア圏の2か国の制度について述べる。

大韓民国（以下「韓国」という）籍の居住者が死去した場合、韓国における国際私法においては、相続は死亡当時の被相続人の本国法によると定められており、在日韓国人の相続手続は、韓国の法律の規定に従って進めることが原則となる。なお、韓国における相続人の範囲は日本法における相続人の範囲と異なることから、相続人調査については慎重に行う必要がある。

フィリピン共和国（以下「フィリピン」という）籍の居住者が死去した場合、フィリピンにおける民法では、被相続人の本国法を適用すると規定しているので、フィリピンの法律の規定に従って進めることが原則となる。もっとも、フィリピンは、私的身分関係に適用される法律が、宗教によって異なる「人的不統一法域」であるため、相続に関して原則的にフィリピン民法が適用されることになるが、イスラム教徒の場合はムスリム身分法が適用されることになるため注意が必要となる。原則に従い「フィリピン民法」が適用される場合の相続についてであるが、フィリピン民法では、法定相続人とその相続分について、「遺言がある場

合」と「遺言が無い場合」とに分けて規律し、遺言が無い場合のフィリピン民法の規定は非常に複雑となり、相続人調査については慎重に行う必要がある。また、フィリピン民法では、日本で採られる相続人の協議で分割方法を決める包括承継主義ではなく、裁判所が指定する者による分配を行う管理清算主義が採られている。管理清算主義のもとでは負債を清算後にプラスの財産が残った場合のみ分配が行われることになる。そのため、被相続人にプラスの財産が残っていない場合には、相続人に対して有する債権につき、請求を行うことができなくなることが予想され、相続人に対し、督促等の請求を行う際は、被相続人の財産調査等を念入りに行い、慎重に行う必要がある。

(イ) 相続放棄

外国人の被相続人に対する相続放棄であるが、家事事件手続法(平成23年法律第52号)は、「裁判所は、相続に関する審判事件(別表第一の八十六の項から百十の項まで及び百三十三の項並びに別表第二の十一の項から十五の項までの事項についての審判事件をいう。)について、相続開始の時ににおける被相続人の住所が日本国内にあるとき、住所がない場合又は住所が知れない場合には相続開始の時ににおける被相続人の居所が日本国内にあるとき、居所がない場合又は居所が知れない場合には被相続人が相続開始の前に日本国内に住所を有していたとき(日本国内に最後に住所を有していた後に外国に住所を有していたときを除く。)は、管轄権を有する。」(第3条の11第1項)と定め、日本国内に住所がある又は居住していた若しくは外国に住所を有さず日本国内に住所を有していた場合には、日本の裁判所に管轄があり、相続放棄手続を行なう余地がある。もっとも、管轄を有していたとしても、法の適用に関する通則法第36条は、「相続は、被相続人の本国法による。」と定めるため、本国法において相続放棄の定めがない場合には、原則として相続放棄を行うことができない。他方、法の適用に関する通則法第42条は「外国法によるべき場合において、その規定の適用が公の秩序又は善良の風俗に反するときは、これを適用しない。」と定めており、外国法により相続放棄を行うことができないことが公序良俗に反する場合には、本邦において相続放棄を行う余地がある。

監査の結果

【意見】

a 相続調査の方法

本市において、外国人との賃貸借契約締結時には、在留カード等でその者の国籍を確認することとなる。そのため、居住者の国籍については、本市において確認することが可能である。その上で、居住者が死亡した際には、まず、同居人がある場合には、同居人に対する地位の承継を検討し、同居人が地位の承継をしない場合、又は、単身者であった場合には、相続人の調査を行うこととなる。本市における相続人調査の方法は、住民票・戸籍を調査する方法で行っており、可能なものについては、広域請求を実施している。

もっとも、外国人入居者の相続人又は日本人入居者であっても海外に居住地がある若しくは移転をした相続人については、他国における居住実態等の調査までは行うことができ

ず、相続人を確定することができていない。他国における居住実態調査については、各国における法制度の違いから苦慮することが見込まれるが、日本人が海外に居住地を移転している場合においては、大使館等の協力を得て、可能な限り居住調査及び督促手続等を行うことが求められる。

また、相続放棄の調査については、相続人より、家庭裁判所が発行する受理証明書等の書類により確認を行っているが、偽造等の可能性にも配慮し、本市において、管轄の家庭裁判所に対し、利害関係を有することを理由とした相続放棄有無照会を行うことも検討すべきであろう。

【意見】

b 相続人への督促方法

上記相続調査の方法を経て、相続人を確定した後、相続人へ督促手続を行なうこととなる。もっとも、本市における督促に際して、居住者の財産調査、被相続人の本国法の調査は不十分であり、管理清算方式を採用する国の被相続人に対しても督促を行なっていることが見受けられる。本市（担当課）において、各国の相続制度につき、調査・理解について不足が見受けられることから、今後、外部専門家（外国法務弁護士や外国法の教授など）を招き、学習会を実施するなどの方法で各国の相続制度について、十分な理解を深めることが求められ、今後の知見の蓄積に期待をすところである。

（４）共同施設の管理

ア 駐車場の管理

（ア）制度の内容

甲府市市営住宅条例では、第 8 章において、市営住宅駐車場の管理に関する規定を設けているが、甲府市市営住宅条例施行規則はこれを受けて、申請・許可・契約・使用料減免等の具体的手続を定めている。

まず、市営住宅駐車場の使用申請は、市営住宅駐車場使用申請書（第 23 号様式）により市長に提出することとされている（規則第 30 条）。使用を許可した場合、市長は市営住宅駐車場使用許可通知書（第 24 号様式）により通知する（規則第 31 条）。使用許可を受けた者は、市営住宅駐車場賃貸借契約書（第 25 号様式）により賃貸借契約を締結しなければならず（規則第 32 条第 1 項）、その際、使用者の印鑑証明書の添付が求められている（同条第 2 項）。使用料の額は、規則別表において定められており（規則第 33 条、別表）、月額 3,000 円（消費税・地方消費税を含む）とされている。

別表（第33条関係）

（平27規則21、平27規則38・令3規則2・令4規則3・令5規則24・改）

区分	金額（1区画につき月額）
北新団地駐車場	3,000円
善光寺団地駐車場	3,000円
大里南団地駐車場	3,000円
里吉団地駐車場	3,000円

備考 この表の額は、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定に基づく消費税の額及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定に基づく地方消費税の額を含んだ額である。

使用料又は保証金の減免・徴収猶予については、生活保護受給者や自動車税・軽自動車税の減免を受けている自動車を駐車する場合等を「特別の事情」として掲げ（規則第34条第1項）、減免額及び期間、徴収猶予の方法を市長が別途定めることとしている（同条第2項～第4項）。申請は、市営住宅駐車場使用料等減免（徴収猶予）申請書（第26号様式）により行い（規則第35条第1項）、承認した場合は書面で通知される（同条第2項）。長期不使用の場合には、市営住宅駐車場長期不使用届出書（第27号様式）により届出を行い（規則第37条）、駐車場を明け渡す場合には、市営住宅駐車場明渡し届（第28号様式）を提出する（規則第38条）。

（イ） 駐車場整備実施計画

a 計画の概要

「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」は、「市営住宅駐車場整備計画策定に向けた整備方針」（平成28年3月決定）及び「甲府市市営住宅駐車場整備全体計画」（平成29年3月策定）を受けて、市営14団地（住宅）に係る駐車場整備の施工順位及び概算事業費並びに実施スケジュールを具体的に定めるものであり、今後の駐車場整備事業を円滑かつ計画的に推進することを目的としている。

b 施工順位

施工順位は、各団地の駐車場充足率、入居率、施工単価、残存年数等のデータに基づく要素に加え、施工規模・難易度、仮設駐車場の要否、既存工事との合併発注の可否等の個別事情及び事業費の年度間平準化を総合的に勘案して決定されている。現時点の入居者に対する駐車場充足率が1を下回る団地は得点を割増して上位に位置付け、現況戸数に対する充足率が1を超える団地は得点を加算して下位に位置付ける手法を採用している。得点評価に基づく順位を基本としつつ、例えば施工規模が大きく難易度の高い里吉団地については、初年度実施とした場合の施工リスクが高いことから、施工の段取りが確立される時期を見据えて施工順位を下げるなど、実務上の配慮による調整が行われる中で、駐車場不足が大きく入居

率が高い団地、施工単価が比較的廉価な団地、残存年数が長く投資効果が長期にわたり見込まれる団地が優先的に整備される構造となっている。

c 実施スケジュール

実施スケジュールは、2019年度から2036年度までの長期にわたり、各団地の工事費及び設計等委託費を複数年度に配分する形で策定されており、とりわけ整備区画数が多く施工規模の大きい団地については2か年以上の分割施工とすることで、年度間の事業費負担の平準化を図っている。

d 事業費の財源

概算事業費の財源は、社会資本整備総合交付金（補助率50%）、公営住宅建設事業債等の起債（充当率100%）及び市単独費から構成されており、計画全期間における工事費と委託費を合わせた財源内訳が年度別に整理されている。なお、交付金等の財源が計画どおり確保できない場合には、関係部署との協議により実施スケジュールを見直すこととされており、財政状況の変動に応じて柔軟に計画を修正し得る仕組みとなっている。

監査の結果

【意見（肯定）】

駐車場整備の推進について

本市市営住宅の敷地内における駐車場については、整備前の段階において、自治会が自主的に管理を行い、料金を徴収することなく、自治会の管理の中で利用区画の割当てがなされていた。この運用は、地域の実情に即した柔軟な対応として機能してきた一方で、利用実態の把握や公平な利用、将来的な維持管理の在り方といった面については、必ずしも十分に整理されていない状況がうかがわれる。

本市においては、既に策定されている駐車場整備に関する計画に基づき整備を進める中で、特に、従前の「自治会による使用料を徴収しない自主管理」という運用から変更が生じることから、駐車場整備の趣旨や必要性などについて各団地の整備開始前に自治会等に対し説明を行ってきている。これにより駐車場整備に対しての住民の理解が得られ、計画に沿った駐車場整備の着実な推進が期待されるため、今後においても同様の取り組みが望まれる。

イ 集会所の管理

（ア）制度の内容

公営住宅法は、共同施設として児童遊園や集会所等を位置付けており（公営住宅法第2条第9号）、公営住宅の整備に際して共同施設の整備に努めることとしている（同法第5条第2項）。共同施設の具体的な整備基準については、国土交通省令で定める基準を参酌して、事業主体が条例で定めることとされている（同条第1項、第2項）。

甲府市市営住宅条例では、第2章の2において市営住宅及び共同施設の整備基準を定めており、そのうち集会所については、第3条の15において、「集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸の数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を

確保した適切なものでなければならない」と規定している（条例第3条の15）。甲府市市営住宅条例施行規則は集会所個別の使用手続までは定めていないが、前記のとおり市営住宅監理員・管理人の設置（規則第39条、第40条、第29号様式）により、共同施設全般の維持管理体制を整えている。

この規定により、集会所は、市営住宅団地内における活動拠点として、住戸数や敷地条件に応じた適正な位置と規模で整備されることが求められている。集会所の具体的な利用方法や使用料等については、条例に詳細な規定は設けられていないが、公営住宅法第15条及び甲府市市営住宅条例第79条並びに甲府市市営住宅条例施行規則第39条・第40条に基づく事業主体の管理義務の一環として、市営住宅監理員及び市営住宅管理人が、自治会等と連携しつつ日常の鍵管理、清掃、利用調整等を行うことにより、共同施設としての適正な維持管理が図られている。

(イ) 集会所の整備状況

現在、すべての市営住宅団地において集会所が整備されている。

4 使用料

(1) 家賃

ア 市営住宅（公営住宅法上の住宅）の家賃

甲府市市営住宅条例上、住宅課管轄の住宅は市営住宅（公営住宅法上の住宅）、特別市営住宅及び特定市営住宅に分類される。

市営住宅（公営住宅法上の住宅）の毎年の家賃は、入居申し込み時には所得が分かる書類（源泉徴収票、確定申告書の控え、課税証明書等）を提出し、その後は、市営住宅入居者から毎年6月1日～6月30日までの期間に、入居世帯全員（別居している扶養親族等も含む。）の前年一年間の収入について、提出・申告をしてもらい、申告された収入に応じ次年度の家賃が算定される。収入の申告がされない場合は収入未申告者となり、収入に関係なく近傍同種の家賃（最高家賃）が適用される。最近3年間の収入未申告者は令和4年度42件、令和5年度39件、令和6年度38件となっている。

最近3年間の最高家賃、平均家賃、最低家賃の推移は下記となっている。

(単位：円)

適用	令和4年度	令和5年度	令和6年度
最高家賃	94,500	96,900	129,800
平均家賃（各年4月）	23,296	23,555	24,090
最低家賃	5,200	6,200	6,400

※ 令和6年度の最高家賃が高くなった理由は住宅使用料が最も高い北新団地で、近傍同種家賃での決定がされた世帯があったため。

家賃は下記の通り、収入に応じ、本来入居者の家賃、収入超過者の家賃、高額所得者の家賃の何れかとなっている。

(ア) 本来入居者の家賃

本来入居者の家賃は、収入月額に基づく家賃算定基礎額及び応益係数に基づき計算される。応益係数は市町村立地係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数の4つである。

$\text{本来入居者の家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$
--

家賃算定基礎額は入居している全員の年間所得金額の合計から各種控除を控除し、当該金額を月額に換算した額（収入月額）に応じて決まる。

各種控除及び入居者の収入月額に応じて国が定める家賃算定基礎額は下記の通りである。

各種控除

控除名	控除対象者		控除額（対象者1人につき年額）
基礎控除	入居者本人又は同居親族で、過去1年間に給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する者		10万円（給与所得及び公的年金に係る雑所得の合計額が10万円未満の場合はその額）
親族控除	入居者本人以外で、同居親族及び同居しないが所得税法上の扶養親族である者		38万円
老人扶養控除	70歳以上の同一生計配偶者及び扶養親族		10万円
特定扶養親族控除	16歳以上23歳未満の扶養親族（配偶者を除く。）		25万円
障害者控除	本人、同居者、扶養親族、控除対象配偶者で次に該当する者	所得税法施行令10条1項で定める障害者（下記に該当する者を除く。）	27万円
特別障害者控除		上記の障害者のうち、精神又は身体に重度の障害がある者で所得税法施行令10条2項で定める者	40万円
寡婦控除	所得税法施行令11条で定める寡婦		27万円（所得金額から基礎控除により控除した残額（基礎控除による控除がない場合は、当該所得金額）が27万円未満の場合はその残額）
ひとり親控除	所得税法施行令11条の2で定めるひとり親		35万円（所得金額から基礎控除により控除した残額（基礎控除による控除がない場合は、当該所得金額）が35万円未満の場合はその残額）

入居者の収入月額に応じて国が定める家賃算定基礎額

収入分位	収入月額（円）	家賃算定基礎額（円）
1	0～104,000	34,400
2	104,001～123,000	39,700
3	123,001～139,000	45,400
4	139,001～158,000	51,200
5	158,001～186,000	58,500
6	186,001～214,000	67,500
7	214,001～259,000	79,000
8	259,001～	91,100

応益係数であるは市町村立地係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数の内容は下記の通りである。

係数の種類	内容
市町村立地係数	公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差に応じた値で国土交通大臣が、各市町村の地価の状況を勘案して0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める値である。山梨県甲府市の場合は0.9となっている。
規模係数	公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した係数。よって、公営住宅の規模に応じた家賃が設定されることになる。
経過年数係数	公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が定める数値である。
利便性係数	各地方公共団体が公営住宅の属する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して0.5以上1.3以下で定める数値である。

(イ) 収入超過者の家賃

収入超過者とは、市営住宅に引き続き3年以上入居している方で、提出された収入申告の所得が公営住宅法施行令で定める基準を超える方のことをいう。収入超過者と認定された方は、市営住宅の居住資格を直ちに失うわけではないが、市営住宅の主旨を理解していただき、住宅を退去、明け渡す努力をお願いしている（甲府市市営住宅条例第30条、第31条、第32条）。最近3年間の収入超過者は令和4年度145件、令和5年度143件、令和6年度145件となっている。

収入超過者家賃は下記により計算される。

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{本来入居者の家賃} + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来入居者の家賃}) \times \text{収入月額と収入超過者に認定されてからの年数に応じて設定される率}$$

近傍同種の住宅の家賃は毎年度、公営住宅法施行令第3条に規定する方法により算出した額であり、近傍同種の住宅の複成価格に国土交通大臣が定める一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交

通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を12で除した額である。

また、年数に応じて設定される率は公営住宅法施行令第8条により下記のとなっている。

収入月額（円）	収入超過者に認定されてからの年数				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
158,001～186,000	1/5	2/5	3/5	4/5	1
186,001～214,000	1/4	2/4	3/4	1	
214,001～259,000	1/2	1			
259,001～	1				

(ウ) 高額所得者の家賃

高額所得者とは、市営住宅に引き続き5年以上入居している方で、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える収入のある方のことをいう。高額所得者と認定された方は、市営住宅の主旨を理解していただき、一定期間内に住宅を退去、明け渡していただくことになっている。最近3年間の高額所得者は令和4年度11件、令和5年度8件、令和6年度12件となっている。

高額所得者の家賃は下記により計算される。

高額所得者の家賃＝近傍同種の住宅の家賃

イ 市営住宅（公営住宅法上の住宅）以外の家賃

公営住宅法上の住宅を除く甲府市市営住宅条例に基づく特別市営住宅（里吉団地6号館及び旧雇用促進住宅3カ所）及び特定市営住宅（里吉団地13・14号館の一部）の家賃は入居者の収入金額に依らず固定金額である。また、上九一色定住促進住宅条例に基づく上九一色定住促進住宅の家賃は入居者の収入金額に依らず固定金額（世帯構成により25,000円又は40,000円）となっている。

特別市営住宅、特定市営住宅及び上九一色定住促進住宅の家賃は収入金額に依らず定額となっているが、見直しについては、次のとおり規定されている。

<ul style="list-style-type: none"> ・特別市営住宅は甲府市市営住宅条例第58条第3項に 市長は、次の各号の一に該当する場合には、家賃を変更することができる。 (1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。 (2) 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると認めるとき。 (3) 特別市営住宅について改良を施したとき。 ・特定市営住宅は甲府市市営住宅条例第65条第3項に 市長は、次の各号の一に該当する場合には、家賃を変更することができる。 (1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。 (2) 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると認めるとき。 (3) 特定市営住宅について改良を施したとき。
--

- ・上九一色定住促進住宅は上九一色定住促進住宅条例第 12 条第 2 項に
市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、家賃を変更することができる。
- (1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 定住促進住宅について改良を施したことに伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

過去における家賃の変更については、特別市営住宅（里吉団地）及び特定市営住宅（里吉団地）は平成 17 年に家賃の変更を行った。また、特定市営住宅（旧雇用促進住宅 3 カ所）は平成 22 年に市営となって以来、上九一色定住促進住宅は建設以来、家賃の変更は行っていない。

ウ 家賃の徴収

徴収は市が直接実施していて、委託をしていない。徴収には、口座振替、納付書払い、生活保護制度の住宅扶助による代理納付（生活保護制度所管課である生活福祉課から住宅の貸主へ直接家賃の納付が行われる制度）があり、令和 6 年 4 月 1 日時点では、口座振替が約 53.5%、納付書払いが約 37.0%、代理納付が約 9.5%となっている。

口座振替への変更について勧奨を行っている。新規入居時や、納付相談の際に口座振替への変更を勧奨するとともに、毎年の家賃の納付書を送付する際には口座振替申込書を同封する等をしている。

エ 家賃の減免制度

甲府市市営住宅条例第 18 条により次のいずれかに該当する特別な事情がある場合は家賃の減免又は徴収の猶予ができる場合がある。

- ・入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき
- ・入居者又は同居者が病気にかかっているとき
- ・入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- ・その他前 3 号に準ずる特別な事情があるとき

なお、最近 3 年間の減免・徴収猶予の申請及び認定の状況は下記となっている。

年度	申請	認定
令和 4 年度	0 件	0 件
令和 5 年度	0 件	0 件
令和 6 年度	1 件	0 件

(2) 共益費

甲府市市営住宅条例第 23 条及び市営住宅賃貸借契約書第 11 条により共同施設に係る費用は入居者の負担とされている、すなわち、市営住宅では、共同生活を維持するための費用が必要となる。こうした費用は、「共益費」として入居者に負担していただくことになる。この費用の負担及び徴収方法は、各団地自主管理組織（いわゆる自治会）において決めているの

で、入居の際、管理人、自主管理組織の役員等に問い合わせさせていただくことになっている。
なお、入居者に負担していただく共益費は次の通りとなっている。

- ・階段灯、防犯灯(街灯)、揚水(圧力)ポンプ等の電気料金
- ・共同水道の使用料金
- ・集会所等の維持管理運営費
- ・その他、団地内の清掃、環境の整備など負担しなければならない費用等

(3) 駐車場使用料

現在「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づき市営住宅駐車場の整備を進めている。整備が終了した団地である北新団地、善光寺団地、大里南団地及び里吉団地については住宅課で管理する賃貸借契約が必要な有料駐車場になっている。

市営住宅駐車場の使用料の額は、市営住宅駐車場に係る償却費、修繕費、管理事務費及び地代並びに近傍同種の駐車場の料金を勘案し、規則で定める（甲府市市営住宅条例 73 条）とされており、甲府市市営住宅条例施行規則の別表（第 33 条関係）にて、下記の通り定められている。

区分	金額(1区画につき月額)
北新団地駐車場	3,000 円
善光寺団地駐車場	3,000 円
大里南団地駐車場	3,000 円
里吉団地駐車場	3,000 円

なお、北新団地、善光寺団地、大里南団地及び里吉団地を除き、他の団地の駐車場は市で管理する駐車場はないため、市で「(自動車)保管場所使用承諾証明書(車庫証明の取得に必要)」の発行は出来ない。但し、身体障がい者向け特定目的市営住宅入居者については、身体障がい者向け住戸の各戸に1台分の駐車場が整備されていることから「保管場所使用承諾証明書」は発行される。

監査の結果

【指摘】

収入未申告者に対する収入調査

市営住宅の毎年の家賃は入居世帯全員（別居している扶養親族等も含む。）の前年一年間の収入について、申告をしてもらい、申告された収入に応じ次年度の家賃が算定される。収入の申告がされない場合は収入未申告者となり、収入に関係なく近傍同種の家賃（最高家賃）が適用される。

収入未申告者に対し近傍同種の家賃を適用するに留まっているが、さらに、収入超過者又は高額所得者と認定された者との公平性確保のために、公営住宅の入居者の収入状況を追跡調査する権限が公営住宅法の趣旨から付与されているため、市が単独で収入を把握することにより収入超過者又は高額所得者に該当するか否かを調査し、各々対応することが必要である。

【意見】

高額所得者に対する対応

高額所得者には一定期間内に住宅を退去、明け渡していただくことになっている。高額所得者と認定された方は最近3年間では令和4年度11件、令和5年度8件、令和6年度12件（収入未申告者に対する収入未調査による潜在的な高額所得者数除く。）となっている。

市は高額所得者に対し、「健康的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等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。」という市営住宅の主旨を理解していただき退去計画を提出させ、退去の相談を行う等しているが、市は高額所得者に対し、引き続き明け渡しの努力を推進する必要がある。

【指摘】

市営住宅（公営住宅法上の住宅）以外の家賃の見直し

公営住宅法上の住宅を除く甲府市市営住宅条例に基づく特別市営住宅及び特定市営住宅の家賃、及び甲府市上九一色定住促進住宅条例に基づく上九一色定住促進住宅の家賃については各々条例により家賃の見直しができることとされている。しかし、具体的な物価の変動、近傍同種の住宅の家賃との均衡に係る判断の拠り所となる適用指針等がないため家賃の変更はほとんどされていない。

家賃改定の適用指針等を設け、それに基づき家賃の見直し（値上げ又は値下げ）の必要性を検討すべきである。

【意見】

市営住宅駐車場使用料

現在、市営住宅駐車場使用料については、新築の際に整備した1ヵ所及び「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づき市営住宅駐車場の整備が終了した3ヵ所の市営住宅については、甲府市市営住宅条例施行規則の別表（第33条関係）により1区画につき月額3,000円を請求している。なお、1区画の駐車場使用料については詳細な積算資料は残されていない。

甲府市市営住宅条例73条によると市営住宅駐車場の使用料の額は、市営住宅駐車場に係る償却費、修繕費、管理事務費及び地代並びに近傍同種の駐車場の料金を勘案し規則で定めるとしている。

今後「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」の実施により有料駐車場が増加するため、現在は4ヵ所の市営住宅一律の駐車場使用料としているが、団地毎による発生費用、近傍同種の料

金、個々の団地の利便性等の各々の団地の特殊要件を考慮した上で、定期的に駐車場使用料の妥当性について検討し駐車場使用料を定めることが望ましい。

また、「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づく市営住宅駐車場の整備がなされていない市営住宅の駐車スペースについては管理を自治会に任せていて、市は使用料を請求していないし、また、「保管場所使用承諾証明書」も発行していない。しかし、一般市民との公平性の観点から、秩序ある駐車スペースの管理のため、また、いずれは市営住宅駐車場の整備により駐車場使用料を請求することになるならば、駐車場整備前の状況により算定された使用料を請求することができないかを検討することも考えられる（管理業務の増加に対しては外部への委託も可能である。）。

5 滞納整理

(1) 入居中の債権管理

本市においては、滞納管理システムを導入し、管理を実施する。同システムには、納付状況が随時更新されるため、滞納者との対応後に、滞納管理システムに交渉経過を入力し、滞納状態リストを管理する。本市においては、家賃滞納者に対して、甲府市市営住宅使用料滞納整理方針に基づき手続を実施している。滞納が生じた場合、滞納者に対し、督促状を発送し、並行して徴収員又は担当課職員の電話催告、徴収員が訪問徴収又は納付書を手渡して納付を促す。次に、催告書を発送し、納付が無ければ、連帯保証人への納付指導依頼書を発送する。さらに、納付がなければ、本人に対して、特別催告を行い、連帯保証人に対して、連帯保証債務履行請求、さらに納付がなければ、最終催告書を送付し、最終催告書での納付もない場合には、提訴を検討する。

(2) 退去後の滞納者に対する請求

退去については、訴訟退去又は自主退去が存在する。退去後の滞納者への請求については、退去者の住所把握が必要となるところ、本市においては、住民票で住所を確定させ、徴収員又は担当課職員の電話催告又は訪問、次に、催告書を発送し、納付が無ければ、連帯保証人への納付指導依頼書を発送する。さらに、納付がなければ、本人に対して、特別催告を行い、連帯保証人に対して、連帯保証債務履行請求、その上で、納付がなければ、最終催告書を送付し、最終催告書でも納付が無い場合は、提訴を検討する。

(3) 時効管理

ア 消滅時効

民法第166条第1項は、「債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。」と定め、各号において、「債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。」「権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。」と定める。また、同条2項では「債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から二十年間行使しないときは、時効によって消滅する。」と定める。

イ 公営住宅使用料への消滅時効の適用

公営住宅の使用関係については、前述のとおり、借家法が一般法として適用されるとするのが、判例の考え方である。入居者の選別については、一定の要件を具備した者に対し、使用許可という行政処分の形をとっているが、これも形式的行政処分と考えられ、住宅困窮者に対し、公平に使用機会を付与するという機能を持たすための法技術と考えられる。さらに、公営住宅の使用が開始されると、入居者と地方公共団体との関係は、一般の建物の賃貸借と本質的に異なることはない。また、公営住宅の使用料については、地方自治法第231条の3第3項に規定する「法律で定める使用料」には該当しないため、使用料の滞納については、民事訴訟法及び民事執行法の手続に従い強制徴収する必要があり、一般の建物の賃貸借料と異なる扱いをする必要はない。したがって、公営住宅の使用料に関する時効は、一般の賃料債権と同様に、民法第166条によるべきである。

ウ 時効管理方法

本市における時効管理については、年度はじめに滞納管理システムから時効予定表を設定し、対象者を抽出したリストを作成し、時効起算点に対する消滅日をリスト上で管理をする。リスト記載の消滅日が早い債権から順次対応を行なっている。

エ 時効の更新

本市においては、消滅時効の更新（中断）手続として、分割納付誓約書の取り交わし及び訴訟手続を実施している。各件数については、分割納付誓約書取り交わしが令和2年度73件、令和3年度64件、令和4年度116件、令和5年度137件、令和6年度126件となっている。訴訟については、令和2年度の3件実施されている。

(4) 法的措置

ア 法的措置の種類

前述のとおり、市と賃借人の関係は、一般賃料債権と考えられることから、民事訴訟法及び民事執行法による手続となり、滞納者に対する法的措置として考えられる手続としては、簡易裁判所における支払督促、簡易裁判所又は地方裁判所による通常訴訟が挙げられる。

イ 支払督促

支払督促とは、金銭、有価証券、その他の代替物の給付に係る請求について、債権者（賃貸人）の申立により、その主張から請求に理由があると認められる場合に、支払督促を発する手続である。同手続においては、債務者が支払督促を受け取ってから2週間以内に異議の申立をしなければ、裁判所は、債権者の申立により、支払督促に仮執行宣言を付さなければならず、債権者はこれに基づいて強制執行の申立てをすることができる。ただし、債務者が異議申立を行った場合は、通常訴訟に移行することとなる。（最高裁判所HP参照、

https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_13/index.html
アクセス日 2025/8/27)。

ウ 通常訴訟

個人間の法的な紛争、主として財産権に関する紛争の解決を求める訴訟であり、民事訴訟法に従って審理が行われる。(最高裁判所 HP 参照、https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_01_01/index.html アクセス日 2025/8/27)。

エ 本市での手続

本市では、滞納金請求のみを提訴した案件はなく、建物明渡訴訟と同時に滞納金についても請求を行っている。

監査の結果

【意見】

本市における滞納額は、相当額となっており、滞納金の適切な回収は、市財政の健全化の観点からしても重要な課題である。本市においては、公営住宅の住居確保の観点を重視しすぎるあまり、滞納金回収について十分な労力が割かれていないように見受けられる。そのため、本市においては、訴訟手続の積極的な活用は見受けられず、消滅時効の期間が経過している債権も見受けられる。消滅時効の期間が経過してしまえば、債権者からの援用手続により、請求権が消滅することになり、本市における不納欠損となってしまう。公営住宅の賃料は低廉であるが、市財政においては重要な収入源であり、収入源確保という観点を欠くことなく、法的措置を積極的に行うことが求められる。

上記のとおり滞納金の回収は、市財政の健全化の点からしても、重要な課題であり、他の自治体では、滞納金回収業務を法律事務所に委託し、法律事務所において回収業務を実施する自治体も認められることから、本市においても適切な回収業務実施のための施策を考案する必要がある。

なお、内容証明郵便による督促書類の送付については、安価である電子内容証明郵便の活用を検討を求めたい。

6 市営住宅の修繕

(1) 市の修繕工事

市営住宅の修繕業務は、まちづくり部住宅課が担当しており、そのうち住宅係が市営住宅の修繕業務のほか、管理や入退去手続等を担当している。令和7年4月1日時点の住宅課住宅係は課長補佐1名、係長1名、主任4名、会計年度任用職員1名の7名体制である。

建物修繕工事として、入居中の住戸における不具合の修繕、空室の入居に向けての壁紙の張替などは、予算上「需用費」として処理されており、過去3年間で次の通りである。施工費

の上昇などにより年々増加傾向となっている。

- ・令和4年度 建物修繕費（331件）44,300千円
- ・令和5年度 建物修繕費（385件）47,864千円
- ・令和6年度 建物修繕費（385件）55,467千円

大規模修繕、駐車場整備、風呂釜改修工事等については、予算上「工事請負費」として処理されている。

「工事請負費」の内訳としては、まず、令和2年3月に改訂された「甲府市市営住宅長寿命化計画」に基づいた外壁改修工事や屋上防水改修工事が大規模修繕として実施される。次に、平成30年10月に決定された「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づいた市営住宅の駐車場整備が毎年計画的に進められている。その他、白蟻対応工事及び風呂釜改修工事等の緊急的工事がある。

(2)「工事請負費」としての修繕工事の実施状況

令和4年度から令和6年度の工事实績は次のとおりである。

令和4年度修繕工事实績

(単位：円)

事業名	事業概要	工事費
南西団地6-138号室 空室改修工事	床クッションフロア貼替 他1式	1,287,000
南西団地8-196号室 空室改修工事	畳新調 他1式	1,144,000
南西団地2号棟 外壁改修工事	外壁塗装 1,558.6㎡ ベランダ床超速硬化ウレタン吹付 111.0㎡他1式	18,753,900
南西団地4号棟 外壁改修工事	外壁塗装 1,558.6㎡ ベランダ床超速硬化ウレタン吹付 111.0㎡他1式	17,820,000
南西団地4号棟 屋上防水改修工事	屋上防水（平場） 329.3㎡ 屋上防水（立上り） 43.9㎡他1式	5,775,000
南西団地6号棟 外壁改修工事	外壁塗装 1,938.5㎡ ベランダ床超速硬化ウレタン吹付 235.1㎡他1式	25,795,000
南西団地6号棟 屋上防水改修工事	屋上防水（平場） 413.0㎡ 屋上防水（立上り） 54.7㎡他1式	8,415,000
市営住宅駐車場整備工事 （里吉団地 第一期）	駐車場整備工事 駐車面・車道舗装工 584㎡他	24,717,000

100 万円以上の工事	(上記 8 件)	103,706,900
100 万円未満の工事	(風呂釜改修工事等 25 件)	8,044,938
合 計	33 件	111,751,838

令和 5 年度修繕工事実績

(単位：円)

事 業 名	事 業 概 要	工事費
南西第二団地 4-95 号室 空室内装改修工事	4-95 号室改修工事 1 式	1,058,200
南西第二団地 3 号棟 屋上防水改修工事	屋上防水 (平場) 384.0 m ² 屋上防水 (立上り) 27.1 m ² 他一式	7,150,000
南西第二団地 2 号棟 屋上防水改修工事	屋上防水 (平場) 243.0 m ² 屋上防水 (立上り) 17.9 m ² 他一式	5,610,000
南西団地 7 号棟 屋上防水改修工事	屋上防水 (平場) 437.0 m ² 屋上防水 (立上り) 40.0 m ² 他一式	8,030,000
南西団地 7 号棟 外壁改修工事	外壁塗装 1549 m ² ベランダ床超速硬化ウレタン吹付 310 m ² 他 一式	30,230,200
南西団地 8 号棟 外壁改修工事	外壁塗装 1155 m ² ベランダ床超速硬化ウレタン吹付 190 m ² 他一式	23,720,400
市営上町住宅 受水槽ポンプ取替工事	受水槽給水ポンプユニット取替 2 台 配管接続工事、電源接続工事 1 式	3,300,000
市営住宅駐車場整備工事 (里吉団地 第二期)	駐車場整備工事 駐車面・車道舗装工 577 m ² 他	31,823,000
100 万円以上の工事	(8 件)	110,921,800
100 万円未満の工事	(風呂釜改修工事等 30 件)	8,765,031
合 計	38 件	119,686,831

令和6年度修繕工事実績

(単位：円)

事業名	事業概要	工事費
上町住宅1号館 外壁改修工事	外壁他塗装 1330.0 m ² アスベスト含有仕上げ塗材撤去他一式	21,120,000
上町住宅1号館 屋上防水改修工事	屋上防水(平場) 374.0 m ² 屋上防水(立上り) 58.0 m ² 他一式	5,775,000
後屋団地集会所 屋上防水改修工事	屋上防水(平場) 158.0 m ² 屋上防水(立上り) 21.5 m ² 他一式	2,618,000
後屋団地1号館 外壁改修工事	外壁他塗装 1530.0 m ² ベランダ床超速硬化ウレタン塗膜防水 302.0 m ² 他一式	34,534,500
後屋団地2号館 外壁改修工事	外壁他塗装 1594.0 m ² ベランダ床超速硬化ウレタン塗膜防水 264.0 m ² 他一式	34,516,900
市営住宅駐車場整備工事 (里吉団地 第三期)	区画線工L=500m、伐採工一式、 付帯工一式	38,516,500
旧後屋住宅跡地整備工事	整地工一式、構造物取壊し工一式、 付帯工一式	1,221,000
100万円以上の工事	(上記7件)	138,301,900
100万円未満の工事	(風呂釜改修工事等12件)	3,842,559
合計	19件	142,144,459

(3) 甲府市市営住宅駐車場整備実施計画

ア 駐車場整備実施計画の概要

平成30年10月に決定された「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」は、各団地に駐車場整備による入居者のメリットが多い団地、入居率の高い団地等の5つの要素に得点を付け、合計得点の上位から施工順位を定め、毎年度の予算制約のなかで、施工順位に基づいて駐車場整備を実施している。

令和2年度に善光寺団地の駐車場から整備がスタートし、令和7年度において城南団地まで整備が進んでいる。

駐車場整備は、全戸数に対して1区画駐車場を割当てるとの考えに基づいて整備が進められており、管理戸数分及び来客用として棟ごとに2戸分の駐車場区画数を整備している。

過去3年間の駐車場整備工事費用は、次の通りである。

- ・令和4年度 里吉団地第一期 駐車場整備工事（190台分）24,717千円
- ・令和5年度 里吉団地第二期 駐車場整備工事（170台分）31,823千円
- ・令和6年度 里吉団地第三期 駐車場整備工事（138台分）38,517千円

イ 入居率推移からみた全戸に1区画駐車場を整備する計画の評価

駐車場供用開始状況と入居率推移の表を作成し、入居率の視点から考えてみた。

入居率を3年前と比較すると、No.2 山城南団地(12号館)及びNo.13 大里住宅については入居率に変化がないものの、この二つを除きすべて入居率が低下している。入居率が10%以上低下している団地は4件あり、入居率の減少傾向に歯止めがかかる気配はない。

駐車場整備工事が実施され駐車場が供用開始となったNo.9 善光寺団地、No.10 大里南団地及び一部供用を開始したNo.11 里吉団地について、駐車場整備供用に伴い入居率が改善されたとの結果には至っていない。

駐車場供用開始状況と入居率推移

No.	住宅名	管理戸数	令和4年 4月時点	令和5年 4月時点	令和6年 4月時点	令和7年 4月時点	3年前との 入居率比較	駐車場 供用 開始 年 度
			入居率	入居率	入居率	入居率		
1	南西団地	208	91.3%	92.8%	89.9%	87.0%	-4.3%	-
2	山城南団地(12号館)	20	80.0%	80.0%	75.0%	80.0%	0.0%	-
3	南西第二	130	87.7%	83.8%	81.5%	83.1%	-4.6%	-
4	後屋団地	270	76.7%	75.2%	73.3%	71.1%	-5.6%	-
5	荒川団地	160	71.9%	71.9%	68.8%	65.6%	-6.3%	-
6	城南団地	60	80.0%	75.0%	73.3%	70.0%	-10.0%	-
7	宮塚団地	48	85.4%	81.3%	75.0%	70.8%	-14.6%	-
8	大里北団地	120	71.7%	67.5%	67.5%	65.0%	-6.7%	-
9	善光寺団地	100	81.0%	79.0%	76.0%	71.0%	-10.0%	R 3
10	大里南団地	80	87.5%	85.0%	85.0%	78.8%	-8.7%	R 4
11	里吉団地	470	70.4%	66.8%	64.0%	61.1%	-9.3%	※
12	上町住宅	120	77.5%	76.7%	68.3%	67.5%	-10.0%	-
13	大里住宅	80	48.8%	47.5%	50.0%	48.8%	0.0%	-
14	東下条住宅	80	30.0%	30.0%	28.8%	28.8%	-1.3%	-

 は、3年前と比較し、入居率が10%以上低下した団地等

※No.11 里吉団地については、複数年度に整備されており、供用開始は次のとおりである。

- ・令和5年度供用開始 里吉団地第一期工事（190台分）
- ・令和6年度供用開始 里吉団地第二期工事（170台分）
- ・令和7年度供用開始 里吉団地第三期工事（138台分）

現在、「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づき全戸数に対して1区画駐車場を割当てるとの考えで整備が進められている。人口減少が確実に想定され、低下傾向が続く入居率推移も考慮した中で、入居率が100%に近づくことは考えにくく、全戸数に対して1区画駐車場を割当てる考えをとると必要以上に駐車場数を整備してしまう可能性がある。

ウ 駐車場の対入居世帯利用率からの考察

次に、入居世帯数のうちどの程度の入居世帯が駐車場を利用しているかの視点から考えた。下表は、令和6年度までに共用を開始した駐車場の入居世帯数と駐車場の利用（賃貸）区画数である。

例えば、北新団地をみると令和7年3月末時点で入居世帯数277戸の駐車場のうち203区

画が利用されているに過ぎず、対入居世帯数利用率は73.3%となる。

駐車場整備した4つの団地について、すべてこのような状況になっており、入居世帯の利用率は、一番高い善光寺団地で85.9%、一番低い北新団地で73.3%となっている。

入居率が100%となったとしても、このデータからは駐車場を利用する世帯は90%以下に留まることが想定される。

なお、駐車場の区画数は空室も含めた全戸数として整備されているので、駐車場全区画に対する利用率（対区画数利用率）は4つの団地において、すべて70%を下回る結果となっている。

市営団地駐車場利用状況

R7年3月末時点

団地名	区画数	賃貸借契約 件数	対区画数利用率
	入居世帯数		対入居世帯数利用率
北新団地	299	203	67.9%
	277		73.3%
善光寺団地	100	61	61.0%
	71		85.9%
大里南団地	80	53	66.3%
	62		85.5%
里吉団地 1号～10号	340	163	47.9%
	206		79.1%

監査の結果

【意見】

「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」の見直しを検討

上記から、現在の駐車場整備計画の全戸数に対して1区画駐車場を割当てるとの考えに基づいて整備を進めた場合、入居率の低下の問題に加えて、駐車場区画の空き区画の問題を発生させてしまう恐れがある。

このため、全戸数に対して1区画の駐車場を整備するのではなく、全戸数に対して80%若しくは90%程度の割合で区画数を抑えた整備を検討されたい。

また、極端に入居率の低い大里住宅及び東下条住宅の駐車場整備については、慎重な判断が求められる。

【意見】

空き駐車場の貸付条件緩和を検討

下の写真は、既に整備された大里南団地の駐車場である。利用がない駐車場については、コンクリートを基礎にしたポールが設置され駐車場の利用ができないようにガードしている。

入居世帯の利用率が低い原因の一つとして考えられるのは、1世帯に対して1区画駐車場を割当てる考え方のため、1世帯で複数の駐車場区画を利用したくてもできないルールとなっている。



大里南団地の駐車場の写真

このような運用をすると市民の便益を増加させるための公の財産としての駐車場が活用されない結果となってしまう。

このため、1世帯に対して複数利用の要望があるのかを調査し、複数利用希望がある場合には、空き駐車場区画のうち一定数を複数利用の希望がある世帯に貸し出すことを検討されたい。

7 市営住宅の耐震性

昭和56年5月31日以前に建設に着手した建物が、旧耐震での建築物となることから、耐震性の確認を行うため、耐震診断を平成13年度から平成23年度までに順次実施している。

耐震診断実施団地は次の通りであり、耐震診断を実施した全ての建物において、耐震診断結果は適切と(社)山梨県建築士事務所協会 耐震診断・補強計画判定委員会により判定され、補強工事などを行う必要のない建物となっており、問題なかった。

なお、共同住宅の建物は、壁式工法で建設されているので、建物内に耐力壁と呼ばれる壁が無数にあり、耐震性には有利に働くため、甲府市の市営住宅においても補強工事を行うことなく耐震性を有しているとの判定になった。

- ・南西団地（1号館～8号館）
- ・南西第二団地（1号館～5号館）
- ・後屋団地（1号館～5号館）
- ・荒川団地（1号館～6号館）
- ・城南団地（1号館、2号館）

- ・宮塚団地（1号館～4号館）
- ・山城南団地（12号館）

8 苦情処理の状況

市営住宅の苦情は、まちづくり部住宅課が担当しており、苦情件数は年間40件程度である。苦情については、年度No、通し番号、日付、相談者、相談内容、市の対応等を記載した一覧表が作成される。過去からの苦情についても通し番号で管理され、履歴が判明するよう管理されている。

令和6年度分の苦情の一覧表を確認した結果、苦情の種類としては、隣人の騒音、迷惑駐車、異臭、鳩の糞害等であり、住宅課で対応できる範囲で適切に対応している状況であった。対応に問題があると考えられる案件は発見できなかった。

9 配偶者からの暴力被害者への居住安定性支援

平成16年に発出された「配偶者からの暴力被害者の公営住宅への入居について（平成16年3月31日国住総第191号）」において、配偶者からの暴力被害者への居住安定性支援が要請されている。

甲府市におけるDV被害者への対応としては、甲府市市営住宅条例第6条における「特に居住の安定を図る必要がある者」として、甲府市市営住宅条例施行規則第2条において、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律第1条第2項に規定する被害者で次のア又はイに該当するものは、単身者向け住戸への入居ができるものとしている。

ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号に規定する一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条に規定する保護が終了した日から起算して5年を経過していない者

イ 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

また、同規則第6条第5項において、連帯保証人を立てることが困難であると認める相当な理由を有するものとして、上記ア、イに該当するものを規定しており、連帯保証人を要しないとすることができるとしている。

甲府市では、DV被害者に対する対応要綱などは定めていないものの、DV被害者の相談に対し速やかに対応ができるよう、普段から修繕済みの住戸を確保しており、DV被害者や関係機関からの相談を受ける中で、国土交通省通知の内容を踏まえ、入居要件を満たす場合は確保している住戸への入居を提案するなど、状況に配慮した対応を行っている。

DV被害者に対する市営住宅の目的外使用については、国土交通省通知において、DV被害者であることの要件とともに、「公営住宅法第23条第2号に規定する住宅困窮要件を満たす者であること。」同条第1号に規定する収入要件も満たす者については、「公募による入居を待つ

ことのできない緊急に迫られる事情がある者に限られること。」としており、通常の入居手続きにより入居することができない者に対して認めることを想定しており、公営住宅の入居要件に該当しない場合においては、必要に応じて対応している。

なお、近年での甲府市における相談においては、入居基準額を超過する収入を得ているケースはなかった。

10 市営住宅に関する公有財産台帳

公有財産である市営住宅が適切に管理されているか、市営住宅に関する公有財産台帳の調査を行った。

なお、公有財産は、地方自治法第 238 条第 1 項に定められたもので、具体的には不動産、船舶、地上権、特許権、株式、出資などが公有財産となる。公有財産は、地方財政法第 8 条において、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」と規定されている。

甲府市では「甲府市公有財産取扱規則」において、公有財産の取得、管理及び処分に関し必要な事項を定めており、同規則第 15 条において、次の通り管理の注意事項を定めている。

(管理)第 15 条 部長は、その管理する公有財産について常に現況を把握し、特に次の各号に掲げる事項に注意しなければならない。

- (1) 公有財産の維持、保存及び使用の適否
- (2) 貸付け又は使用させた公有財産の使用状況及び貸付料又は使用料の適否
- (3) 土地の境界(境界杭の設置の有無の確認を含む。)
- (4) 公有財産の増減
- (5) 公有財産と公有財産台帳との符合

同規則第 31 条で公有財産台帳の作成が求められている。

(公有財産台帳)第 31 条 総務部長は公有財産台帳(第 10 号様式)を、部長及び委員会等はその所管に属する公有財産について公有財産台帳副本を作成し、記録しておくなければならない。

公有財産台帳は、地方公共団体が所有または管理する公有財産を体系的に記録・管理するための帳簿であり、地方自治法に基づき整備・管理が求められているものである。

具体的な公有財産台帳(第 10 号様式)には 6 種類の台帳様式が存在する。

- その 1 土地台帳
- その 2 建物台帳
- その 3 立木竹台帳
- その 4 機械器具台帳
- その 5 工作物台帳
- その 6 有価証券(現金)台帳

監査の結果

【指摘】

公有財産台帳に未登録なものは網羅的に記録すべきである。

甲府市は、令和6年度に里吉団地第三期駐車場（138台分）を38,517千円で整備した。駐車場は、土地に定着した人工物となることから工作物に該当する。工作物は、公有財産台帳を作成し、記録しておかなければならないものとされている。現在、その作成及び記録はなされていない状況であった。

甲府市の市営住宅における駐車場整備は、平成30年度に策定した「甲府市市営住宅駐車場整備計画」に基づき令和2年度から整備工事がスタートしたものである。令和2年度善光寺団地駐車場整備工事（27,445千円）、令和3年度大里南団地駐車場整備工事（26,092千円）、令和4年度里吉団地第一期駐車場整備工事（25,347千円）及び令和5年度の里吉団地第二期駐車場整備工事（31,823千円）のすべてが公有財産台帳に未記録であった。

公有財産台帳は、「主として財産の運用管理、現状把握を目的として備えることとされている」（総務省 地方公共団体における固定資産台帳の整備等に関する作業部会報告より）ことから、どのような財産をどこに、どのくらい、いくらで保有しているかという情報の基礎となるものであることから、本来、公有財産台帳に登録すべきものは網羅的に記録すべきである。

甲府市公有財産取扱規則より

（台帳価額）第33条

公有財産台帳等に記載すべき公有財産の価額は、購入に係るものは購入費、交換に係るものは交換当時における評定価格、収用に係るものは補償価格、その他のものは次の各号に掲げる区分によって定めなければならない。

（平13規則44・改）

- （1）立木竹については、材積に単価を乗じて得た額又は見積価額
- （2）建物、工作物及びその他の動産については、建築費又は製造費
- （3）法第238条第1項第4号及び第5号に掲げる権利については、取得価額又は見積価額
- （4）法第238条第1項第6号に掲げる有価証券のうち、株券については発行価額、その他のものについては額面金額

【意見】

公有財産台帳の電子化と規則の齟齬

甲府市の公有財産台帳は、平成20年度頃に電子帳票化されシステムで運用されている。甲府市公有財産取扱規則第31条において、「総務部長は公有財産台帳（第10号様式）を、部長及び委員会等はその所管に属する公有財産について公有財産台帳副本を作成し、記録しておかなければならない。」と規定されている。「第10号様式」は次に示す通りで個々の資産ごとに必要な項目の記載をする様式である。

第10号様式(第31条関係)(その5)

No. _____

工 作 物 台 帳

敷 地		①市有地 ③その他		②借地		土地台帳 対象番号		建物台帳 対象番号		図面番号		
評 価 年 月 日												
数 量 又 は 延 長												
評 価 額												
年 月 日 事 由	名 称 又 は 用 途	構 造 形 式	単 位	数 量	取 得 価 格	施 設 年 月 日 耐 用 年 数	評 価 額					年 月 日 原 因 事 由
							年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

財産区分	名 称	所 在 地	主 管 部 名	図面番号	整理番号

年 月 日 事 由	名 称 又 は 用 途	構 造 形 式	単 位	数 量	取 得 価 格	施 設 年 月 日 耐 用 年 数	評 価 額					年 月 日 原 因 事 由
							年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

管理状況の記録

(記載要領)

- 1 事務所、事業所、公舎ごとに別業とする。
- 2 新たに記載するときは黒又は青書し、減少するときは朱書して従来の記載を朱抹する。
- 3 原因事由には修繕等評価額に変動を生じた事項を記入する。

電子化された公有財産台帳においても「第 10 号様式」で定められた記載項目を網羅している。

実質的には、電子化された公有財産台帳による管理運用に問題はないものの、公有財産取扱規則の様式では現在運用されていないため、現在の電子化された公有財産台帳の運用と公有財産取扱規則で齟齬をきたしている。

甲府市公有財産取扱規則を電子化された公有財産台帳の運用に合わせて改訂し、両者を一致させるべきである。

なお、甲府市公有財産取扱規則における様式での印刷が管理運営上必要な場合には、電子化したシステムを様式集に合せて出力できるようにすることも考えられるが、平成 20 年度頃に電子化し、現在に至っていることから、その必要性は薄いと思われる。

11 市営住宅の今後の在り方

(1) 長寿命化計画

ア 計画の概要

甲府市は、「甲府市市営住宅長寿命化計画」(令和 2 年 3 月改定)において、市営住宅、地域特別住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅を対象に、長寿命化の方針を定めるとともに、30 年間を見通し、長期的な維持管理および改善の推進、更新コストの削減や計画期間における事業量の平準化を図ることとしている。なお、計画期間は令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間としている。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第 1 章「計画策定の背景と目的」p1、第 4 章「長寿命化に関する基本方針」p29～31、第 5 章「長寿命化を図るべき市営住宅」p32)

イ 計画の背景

国において住生活基本法および公営住宅等長寿命化計画策定指針が示され、既存ストック

を重視した住宅政策への転換が図られている。甲府市においても、市営住宅の多くは昭和 40 年代～50 年代に集中的に建設されており、建替・改修コストの増大が予測される状況にある。このため、厳しい財政状況の下で、公営住宅ストックの長寿命化と LCC 縮減を図ることが課題とされ、本計画が策定されたものである。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第 1 章「計画策定の背景と目的」p1～3)

ウ 計画の位置づけ

甲府市市営住宅長寿命化計画は、第 6 次甲府市総合計画、甲府市公共施設等総合管理計画および甲府市公共施設再配置計画を踏まえて定められた個別計画であり、山梨県住生活基本計画などの関連計画との整合を図りつつ、市営住宅分野における中長期的な指針として位置付けられている。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第 1 章「計画策定の背景と目的」p1)

エ 長寿命化計画が示す市営住宅の課題と基本方針

計画では、市営住宅ストックの現況と課題として、次のような点が整理されている。

- ・多くの中層耐火住宅が、耐用年数 70 年のうち 1 / 2 を超える築後年数となっており、建物や設備の老朽化対策が課題となっていること
- ・昭和 20～30 年代に建設された木造住宅および簡易耐火住宅計 123 戸は既に耐用年数を経過しており、政策空家とした上で、居住者退去後に解体・用途廃止する方針とされていること
- ・三点給湯設備やエレベーターが未整備の住棟が多く、近年の生活水準や高齢化に十分対応しきれていないこと

- ・上層階の空き戸数割合が他階より高く、高齢者による階段昇降負担等から上層階への入居が敬遠されていること
- ・団地内の公園・児童遊園が高齢化、少子化により利用が減少し、未利用地化・管理不全が生じていること

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第2章「市営住宅を取り巻く現状」p2～11、第3章「市営住宅ストックの現況と課題」p12～28、第9章「建替事業の実施方針」p55～56)
これらを踏まえ、計画は次のような基本方針を示している。

- ・公営住宅の目的および住宅セーフティネット法に基づき、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等に対し、安全で適切な規模や家賃の住宅を供給すること
 - ・予防保全的な維持管理及び耐久性等の改善を実施することにより、ストックの長寿命化とLCCの縮減を図ること
 - ・高齢者、子育て世帯等が誰もが快適に過ごせるよう、高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備や機能の確保、福祉施策との連携等を進めること
 - ・需要および地域バランスやまちづくりの施策を考慮しながら、建替、用途廃止、改善、維持管理の組合せにより、団地の統廃合を図ること
 - ・ストックデータや点検結果を整理、データ化し、予防保全的な維持管理を推進すること
- (出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第4章「長寿命化に関する基本方針」p29～31、第5章「長寿命化を図るべき市営住宅」p32～35)

オ 長寿命化計画の策定費用

甲府市市営住宅長寿命化計画は、「甲府市市営住宅等長寿命化計画策定業務委託」として外部委託により作成されている。業務委託契約書（業務委託 設計-000687）によれば、委託金額は 5,390,000 円（消費税および地方消費税の額 490,000 円）であり、一般競争入札の結果、株式会社間瀬コンサルタント甲府営業所が契約している。

カ 計画進捗、実現に向けての検討課題

甲府市市営住宅長寿命化計画は、10年間の計画期間における事業手法別戸数（維持管理・改善・用途廃止等）や、各年度の長寿命化改修（屋上防水・外壁）の整備プログラムを示しているが、これを確実に実行していくためには、以下の項目についての検討、実施が望まれる。

- ・計画された改善事業、用途廃止等の実施状況と、実際の進捗の乖離を定期的に把握し、必要に応じて優先順位や事業量を見直す仕組み
- ・将来需要推計（著しい困窮年収未済世帯数）と、実際の入居率、入退去動向との整合を検証し、目標管理戸数や供給のあり方に反映させること
- ・点検結果、修繕履歴、退去入居情報等を一元管理し、長寿命化計画の評価や更新に活用すること

監査の結果

【意見】

甲府市は、「甲府市市営住宅等長寿命化計画」（令和2年3月改定）において、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とし、市営住宅等の長寿命化改修、計画修繕、建替・用途廃止等を計画的に実施することにより、長期的なライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業量の平準化を図ることとしている。

しかしながら、実際の工事の実施に当たっては、

- ・国庫補助金が当初見込んだ水準を下回ることにより、計画していた工事を翌年度以降に繰り延べざるを得ない事例が生じていること
- ・令和4年度以降の建設物価の上昇により、事業費が計画策定時の想定を大きく上回っていること

などから、計画書において示された年度別の実施予定と、実際の発注状況との間に乖離が生じている。

このような状況は、老朽化が進行している市営住宅ストックに対する長寿命化改修等の実施時期の遅延を招き、個別修繕の増加等によりLCC縮減の効果を損なうおそれがあるとともに、バリアフリー化や設備改善の遅れを通じて、高齢者や子育て世帯等に対する住宅セーフティネット機能の発揮に影響を及ぼすおそれがある。

したがって、市においては、

- ・国庫補助の実績や建設物価の動向を踏まえ、長寿命化計画の定期的な見直し（ローリング）を行い
- ・優先度の高い団地・工事種別を明確にしたうえで年度別の実施スケジュールを再構成すること

により、計画の実効性を高めつつ、公営住宅ストックの長寿命化とLCC縮減の両立が図られるよう取り組むことが望まれる。

（2）耐用年限を超過した市営住宅への対応

ア 市営住宅の現況

a 市営住宅一覧

令和2年に策定した甲府市市営住宅長寿命化計画（注：市営住宅の現況としては、既に用途廃止済みの住宅も含まれている：以降同様）によれば、市が管理する市営住宅等は、公営住宅2,028戸、地域特別住宅320戸、特定公共賃貸住宅20戸、定住促進住宅7戸、合計2,375戸である。公営住宅は南西団地、山城南団地、南西第二団地、後屋団地、荒川団地、城南団地、宮塚団地、大里北団地、善光寺団地、大里南団地、里吉団地、北新団地、警察公舎、東河原疎開住宅、後屋住宅、古上条住宅、後屋第二住宅から構成され、地域特別住宅等は上町住宅、大里住宅、東下条住宅および里吉団地内の一部棟から構成されている。

なお、現況としては警察公舎、後屋住宅、古上条住宅、後屋第二住宅がすでに用途廃止されており、合計2,312戸となっている。

現在の市営住宅の種類、団地名、棟数、管理戸数、敷地面積等の一覧表は、本書「第3 市営住宅の管理 1 市営住宅の概要 (1) 市営住宅の現状」(8頁～11頁)のとおりである。

b 建設年度別戸数管理

建設年度別にみると、公営住宅の多くは昭和40年代後半から昭和60年代にかけて建設されており、特に昭和50年代の中層耐火住宅がストックの大部分を占める。一方で、北新団地など平成24年以降に建設された高層耐火・中層耐火住宅も存在する。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅の現況と課題」p12～18)

c 耐用年限超過状況

耐用年数は、RC造について旧耐震を70年、新耐震および耐震改修済を80年、簡易耐火造2階建てを45年、木造・簡易耐火平家建てを30年と設定されている。これに基づき、簡易耐火造および一部木造住宅は既に耐用年限を経過している。

- ・木造：警察公舎(昭和24年)、東河原疎開住宅(昭和35年)等
- ・簡易耐火平家建：後屋住宅(昭和37年)、古上条住宅(昭和38年)、後屋第二住宅(昭和39年)、山城南団地11号館(昭和48年)
- ・簡易耐火2階建：山城南団地1～10号館(昭和45～48年)

これらについては、政策空家として入居者退去後に解体・用途廃止する方針が整理されている。

(5) 耐用年限

簡易耐火造はすべて耐用年限を経過しており、木造も上九一色定住促進住宅を除き耐用年限を経過している。RC造はいずれも耐用年限を経過していない。

団地名 号棟	構造	耐用 年限	建築年度 和暦	建築年度 西暦	1/2 経過	耐用年限	令和元年度時点の 耐用年限経過状況
南西団地	RC	70	S43~46	1968~1971	2003~2006	2038~2041	▲19~▲22 ○
山城南団地1~10	簡耐2	45	S45~48	1970~1973	1993~1996	2015~2018	1~4 ×
山城南団地11	簡耐1	30	S48	1973	1988	2003	16 ×
山城南団地12	RC	70	S55	1980	2015	2050	▲31 ○
南西第二団地	RC	70	S47~48	1972~1973	2007~2008	2042~2043	▲23~▲24 ○
後屋団地1~5	RC	70	S49~57	1974~1975	2009~2010	2044~2045	▲25~▲26 ○
後屋団地6~9	RC	80	S56~57	1981~1982	2021~2022	2061~2062	▲42~▲43 ○
荒川団地	RC	70	S51~53	1976~1978	2011~2013	2046~2048	▲27~▲29 ○
城南団地	RC	70	S54	1979	2014	2049	▲30 ○
宮塚団地	RC	70	S55	1980	2015	2050	▲31 ○
大里北団地	RC	80	S58~59	1983~1984	2023~2024	2063~2064	▲44~▲45 ○
善光寺団地	RC	80	S60~61	1985~1986	2025~2026	2065~2066	▲41~▲42 ○
大里南団地	RC	80	S62	1987	2027	2067	▲43 ○
里吉団地	RC	80	S63~H8	1988~1996	2028~2036	2068~2076	▲44~▲52 ○
北新団地	RC	80	H24~H30	2012~2018	2052~2058	2092~2098	▲68~▲74 ○
警察公舎	木造	30	S24	1949	1964	1979	40 ×
東河原疎開住宅	木造	30	S35	1960	1975	1990	29 ×
後屋住宅	簡耐1	30	S37	1962	1977	1992	27 ×
古上条住宅	簡耐1	30	S38	1963	1978	1993	26 ×
後屋第二住宅	簡耐1	30	S39	1964	1979	1994	25 ×
上町住宅	RC	80	S39	1964	2004	2044	▲20 ○
大里住宅	RC	80	S51	1976	2016	2056	▲32 ○
東下条住宅	RC	80	S44	1969	2009	2049	▲25 ○
里吉団地6 (地域特別)	RC	80	H2	1990	2030	2070	▲46 ○
里吉団地13,14 (特公賃)	RC	80	H7~H8	1995~1996	2034~2036	2075~2076	▲51~▲52 ○
上九一色 定住促進住宅	木造	30	H12~H16	2000~2004	2015~2019	2030~2034	▲11~▲15 ○

※令和元年度の耐用年限経過状況欄の「○」は耐用年限未経過、「×」耐用年限経過を意味する

※RC造の耐用年数は旧耐震のものを70年、新耐震及び耐震工事済のものを80年とした。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現況と課題」P18)

イ 団地別・住棟別事業手法の選定

a 目標管理戸数

甲府市市営住宅長寿命化計画では、住宅・土地統計調査および家計調査に基づき、公営住宅の施策対象となる「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、2015年度から2040年度までの将来需要を算出している。その結果、2019年度から2029年度にかけて、公営住宅等の需要は約87.8%に減少すると見込まれている。

■将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

<世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯>

(単位：人)

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	5,287	5,196	5,140	5,077	4,912	4,577
2人	4,612	4,585	4,434	4,179	3,695	3,296
3人	2,548	2,457	2,353	2,276	2,076	1,918
4人	1,870	1,841	1,757	1,672	1,614	1,596
5人	487	463	440	422	405	390
6人以上	194	200	202	200	195	189
合計	14,997	14,742	14,328	13,826	12,897	11,966



算出した「著しい困窮年収未満の世帯数」によると、収入分位を「第Ⅰ分位」「第Ⅱ分位」に加えて、「第Ⅲ分位」「第Ⅳ分位」まで推計する。本市においては「第Ⅰ分位」「第Ⅱ分位」までを対象とするものとし、本市における「著しい困窮年収未満の世帯数」とする。

【2015年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0円以上 ～ 241万円未満	241万円以上 ～ 355万円未満	355万円以上 ～ 488万円未満	488万円以上 ～ 710万円未満	710万円以上 ～	
1人	3,953	1,265	68	0	0	5,287
2人	2,750	1,259	603	0	0	4,612
3人	1,430	714	404	0	0	2,548
4人	602	523	709	36	0	1,870
5人	204	112	152	19	0	487
6人以上	99	40	40	16	0	194
合計	9,037	3,914	1,976	70	0	14,997

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

【2020年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0円以上 ～ 227万円未満	227万円以上 ～ 334万円未満	334万円以上 ～ 457万円未満	457万円以上 ～ 670万円未満	670万円以上 ～	
1人	3,709	1,375	112	0	0	5,196
2人	2,522	1,197	865	0	0	4,585
3人	1,343	635	462	17	0	2,457
4人	569	412	780	69	0	1,841
5人	194	99	134	37	0	463
6人以上	104	42	32	22	0	200
合計	8,441	3,761	2,396	144	0	14,742

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

【2025年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0円以上 ～ 214万円未満	214万円以上 ～ 314万円未満	314万円以上 ～ 428万円未満	428万円以上 ～ 633万円未満	633万円以上 ～	
1人	3,500	1,488	152	0	0	5,140
2人	2,292	1,088	1,054	0	0	4,434
3人	1,245	578	496	34	0	2,353
4人	530	307	760	160	0	1,757
5人	181	87	117	56	0	440
6人以上	104	45	26	27	0	202
合計	7,852	3,594	2,606	276	0	14,328

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

【2030年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0円以上 ～ 201万円未満	201万円以上 ～ 295万円未満	295万円以上 ～ 400万円未満	400万円以上 ～ 598万円未満	598万円以上 ～	
1人	3,323	1,554	200	0	0	5,077
2人	2,067	967	1,050	95	0	4,179
3人	1,141	533	519	83	0	2,276
4人	488	228	661	295	0	1,672
5人	167	78	101	76	0	422
6人以上	101	47	23	28	0	200
合計	7,288	3,408	2,553	577	0	13,826

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

【2035 年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0 円以上 ～ 189 万円未満	189 万円以上 ～ 278 万円未満	278 万円以上 ～ 375 万円未満	375 万円以上 ～ 565 万円未満	565 万円以上 ～	
1人	3,173	1,480	259	0	0	4,912
2人	1,851	863	981	0	0	3,695
3人	1,036	483	455	103	0	2,076
4人	445	208	517	445	0	1,614
5人	153	71	85	95	0	405
6人以上	97	45	25	29	0	195
合計	6,753	3,150	2,321	672	0	12,897

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

【2040 年度】

<公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（合計）>

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 (世帯)
	0 円以上 ～ 178 万円未満	178 万円以上 ～ 261 万円未満	261 万円以上 ～ 351 万円未満	351 万円以上 ～ 533 万円未満	533 万円以上 ～	
1人	2,947	1,371	258	0	0	4,577
2人	1,658	772	866	0	0	3,296
3人	939	437	409	133	0	1,918
4人	405	188	391	611	0	1,596
5人	139	65	73	113	0	390
6人以上	91	42	28	27	0	189
合計	6,180	2,876	2,025	884	0	11,966

※世帯数は整数になるよう四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	計（世帯）	推計方法
2015 年度	9,037	3,914	12,951	目標年とする 2029 年度は 2025 年と 2030 年との間にある。 5 等分した 1 分を減じた値を目標値とする。
2020 年度	8,441	3,761	12,202	
2025 年度	7,852	3,594	11,446	
2030 年度	7,288	3,408	10,696	
2035 年度	6,753	3,150	9,903	
2040 年度	6,180	2,876	9,056	

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030
世帯	11,446	11,296	11,146	10,996	10,846	10,696

年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020
世帯	12,951	12,801	12,651	12,502	12,352	12,202

公営住宅等の需要減少率

$$10,846 \div 12,352 = 0.8780764 \Rightarrow 87.80\%$$

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第 5 章「長寿命化を図るべき市営住宅」 p37～p39)

現行の公営住宅および地域特別住宅の合計 2,348 戸から、用途廃止対象となる 123 戸を除いた 2,225 戸は、将来需要戸数（約 2,062 戸）を上回っており、総量としては一定の余裕を持ちつつ老朽ストックの整理・再編が可能とされている。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第 5 章「長寿命化を図るべき市営住宅」 p35～40)

b 事業手法の選定の考え方と選定、市営住宅の供給の具体的方向性

団地別・住棟別の事業手法選定は、国の策定指針に基づく一次・二次・三次判定フローにより行われている。一次判定では需要・効率性・立地、躯体安全性・避難安全性・居住性、二次判定で LCC 比較、三次判定では団地単位の効率的活用に関する検討等により、各住棟

を「維持管理」「改善（個別・全面）」「建替」「用途廃止」に区分している。

これにより、北新団地等の新しいストックは「維持管理」、多くの中層耐火住宅は外壁・屋上等の長寿命化型改善による「個別改善」、木造・簡易耐火住宅等は「用途廃止」として整理されている。

■三次判定

団地名	棟番号	構造	階数	建築年次		耐用年数	耐用年数の1/2経過年		耐用年数の経過年		管理戸数	1次判定その2 ブルグ		2次判定 判定結果	3次判定 判定結果
				和暦	西暦		和暦	西暦	和暦	西暦		判定結果	ブルグ		
南西団地	1	中耐	4	S43	1968	70	H15	2003	R20	2038	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	4	S43	1968	70	H15	2003	R20	2038	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	4	S44	1969	70	H16	2004	R21	2039	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	4	S44	1969	70	H16	2004	R21	2039	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
	5	中耐	4	S45	1970	70	H17	2005	R22	2040	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
	6	中耐	4	S45	1970	70	H17	2005	R22	2040	32	改善又は建替	A	改善	個別改善
	7	中耐	4	S46	1971	70	H18	2006	R23	2041	32	改善又は建替	A	改善	個別改善
	8	中耐	4	S46	1971	70	H18	2006	R23	2041	24	改善又は建替	A	改善	個別改善
山城南団地	12	中耐	5	S55	1990	70	H27	2015	R32	2050	20	改善又は建替	A	改善	個別改善
南西第二団地	1	中耐	4	S47	1972	70	H19	2007	R24	2042	24	改善又は建替	A	改善	維持管理
	2	中耐	4	S47	1972	70	H19	2007	R24	2042	16	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	5	S48	1973	70	H20	2008	R25	2043	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	5	S48	1973	70	H20	2008	R25	2043	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	5	中耐	5	S48	1973	70	H20	2008	R25	2043	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
後藤団地	1	中耐	5	S49	1974	70	H21	2009	R26	2044	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	5	S49	1974	70	H21	2009	R26	2044	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	5	S49	1974	70	H21	2009	R26	2044	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	5	S50	1975	70	H22	2010	R27	2045	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	5	中耐	5	S50	1975	70	H22	2010	R27	2045	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	6	中耐	5	S56	1981	70	H28	2016	R33	2051	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	7	中耐	5	S56	1981	70	H28	2016	R33	2051	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	8	中耐	5	S57	1982	70	H29	2017	R34	2052	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	9	中耐	5	S57	1982	70	H28	2016	R33	2051	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
荒川団地	1	中耐	5	S51	1976	70	H23	2011	R28	2046	20	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	5	S51	1976	70	H23	2011	R28	2046	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	5	S52	1977	70	H24	2012	R29	2047	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	5	S52	1977	70	H24	2012	R29	2047	20	改善又は建替	A	改善	個別改善
	5	中耐	5	S53	1978	70	H25	2013	R30	2048	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	6	中耐	5	S53	1978	70	H25	2013	R30	2048	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
城南団地	1	中耐	5	S54	1979	70	H26	2014	R31	2049	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	5	S54	1979	70	H26	2014	R31	2049	30	改善又は建替	A	改善	個別改善
吉塚団地	1	中耐	3	S55	1980	70	H27	2015	R32	2050	12	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	3	S55	1980	70	H27	2015	R32	2050	12	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	3	S55	1980	70	H27	2015	R32	2050	12	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	3	S55	1980	70	H27	2015	R32	2050	12	改善又は建替	A	改善	個別改善
大里北団地	1	中耐	5	S58	1983	70	H30	2018	R35	2053	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	2	中耐	5	S58	1983	70	H30	2018	R35	2053	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	3	中耐	5	S59	1984	70	H31	2019	R36	2054	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	4	中耐	5	S59	1984	70	H31	2019	R36	2054	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
香光寺団地	1	中耐	5	S60	1985	70	R2	2020	R37	2055	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	2	中耐	5	S60	1985	70	R2	2020	R37	2055	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	3	中耐	5	S61	1986	70	R3	2021	R38	2056	40	改善又は建替	A	改善	維持管理
大里南団地	1	中耐	5	S62	1987	70	R4	2022	R39	2057	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	2	中耐	5	S62	1987	70	R4	2022	R39	2057	20	改善又は建替	A	改善	維持管理
	3	中耐	5	S62	1987	70	R4	2022	R39	2057	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
里吉団地	1	中耐	5	S63	1988	70	R5	2023	R40	2058	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	2	中耐	5	S63	1988	70	R5	2023	R40	2058	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	3	中耐	5	S64	1989	70	R6	2024	R41	2059	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	4	中耐	5	S64	1989	70	R6	2024	R41	2059	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	5	中耐	5	H2	1990	70	R7	2025	R42	2060	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	7	中耐	5	H3	1991	70	R8	2026	R43	2061	40	改善又は建替	A	改善	維持管理
	8	中耐	5	H3	1991	70	R8	2026	R43	2061	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	9	中耐	5	H4	1992	70	R9	2027	R44	2062	40	改善又は建替	A	改善	維持管理
	10	中耐	5	H4	1992	70	R9	2027	R44	2062	40	改善又は建替	A	改善	維持管理
	11	中耐	5	H5	1993	70	R10	2028	R45	2063	40	改善又は建替	A	改善	維持管理
	12	中耐	5	H6	1994	70	R11	2029	R46	2064	20	改善又は建替	A	改善	維持管理
	13	中耐	5	H7	1995	70	R12	2030	R47	2065	20	改善又は建替	A	改善	維持管理
	14	中耐	5	H6	1996	70	R13	2031	R48	2066	30	改善又は建替	A	改善	維持管理
	北新団地	A	高耐	9	H24	2012	70	R29	2047	R54	2082	123	維持管理	-	改善不要
B		高耐	7	H28	2016	70	R33	2051	R58	2086	63	維持管理	-	改善不要	維持管理
C		中耐	6	H30	2016	70	R35	2053	R70	2088	77	維持管理	-	改善不要	維持管理
D		中耐	4	H26	2014	70	R31	2049	R66	2084	36	維持管理	-	改善不要	維持管理
上町住宅	1	中耐	4	S39	1964	70	H11	1999	R16	2034	20	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	4	S39	1964	70	H11	1999	R16	2034	20	改善又は建替	A	改善	個別改善
	3	中耐	4	S39	1964	70	H11	1999	R16	2034	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
	4	中耐	4	S39	1964	70	H11	1999	R16	2034	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
大里住宅	1	中耐	5	S61	1976	70	H23	2011	R28	2046	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	5	S61	1976	70	H23	2011	R28	2046	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
裏下条住宅	1	中耐	4	S44	1969	70	H16	2004	R21	2039	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
	2	中耐	4	S44	1969	70	H16	2004	R21	2039	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
里吉団地 6	6	中耐	5	H2	1990	70	R7	2025	R42	2060	40	改善又は建替	A	改善	個別改善
里吉団地 13	13	中耐	5	H7	1995	70	R12	2030	R47	2065	10	改善又は建替	A	改善	個別改善
里吉団地 14	14	中耐	5	H6	1996	70	R13	2031	R48	2066	10	改善又は建替	A	改善	個別改善
上九一色定住 促進住宅	7	木造 2階	2	H12~ H16	2000~ 2004	30	H27~ H31	2015~ 2019	R11~ R15	2030~ 2034	7	維持管理	-	改善不要	維持管理

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第5章「長寿命化を図るべき市営住宅」p34~36、p41~51)

c 建替・用途廃止等の事業手法の検討

建替および用途廃止については、甲府市公共施設再配置計画との整合のもと、施設総量の適正化、地域バランス、入居者の移転先の確保、余剰地の再活用（駐車場整備、民間活力の導入等）を踏まえて検討することとされている。原則として長寿命化を優先しつつも、条件の変化により建替が必要となる場合には、PPP/PFI等の手法も含め効率的な事業実施を検討する方針となっている。

（出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第9章「建替事業の実施方針」 p55～56）

（3）高齢化する入居者や多様な世代への対応

ア 世帯主の年齢

甲府市市営住宅長寿命化計画における入居者データによれば、南西団地、北新団地では、世帯主75歳以上の割合が4割以上と高く、また南西団地では60歳未満世帯が約16.5%にとどまるなど、高齢世帯が多く入居している団地が存在する。一方、城南団地や里吉団地では60歳未満世帯の割合が高く、団地ごとに年齢構成が大きく異なる。

【団地別入居世帯主の年齢】

（単位：％）

団地名	60歳未満	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
南西団地	16.5	6.5	15.5	19.0	42.5
山城南団地	30.0	6.7	26.7	6.7	30.0
南西第二団地	37.8	9.2	7.6	21.8	23.5
後屋団地	51.5	7.8	14.7	9.8	16.2
荒川団地	44.9	9.4	15.7	9.4	20.5
城南団地	66.7	5.6	14.8	7.4	5.6
宮塚団地	44.2	23.3	9.3	9.3	14.0
大里北団地	59.8	5.4	9.8	6.5	18.5
善光寺団地	60.5	4.7	16.3	3.4	15.1
大里南団地	69.6	8.7	8.7	10.1	2.9
里吉団地	69.4	8.6	7.8	4.7	9.4
北新団地	33.9	5.0	7.3	11.0	42.7
警察公舎	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
東河原疎開住宅	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
後屋住宅	0.0	0.0	0.0	14.3	85.7
古上条住宅	33.3	16.7	0.0	33.3	16.7
後屋第二住宅	16.7	16.7	16.7	0.0	50.0
上町住宅	25.9	8.6	12.3	22.2	30.9
大里住宅	46.3	14.6	14.6	17.1	7.3
東下条住宅	20.0	10.0	23.3	23.3	23.3
上九一色定住促進住宅	85.7	14.3	0.0	0.0	0.0

※横覧の計が四捨五入の処理のため100.0%にならない場合がある

（出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現況と課題」 p24）

イ 世帯人員

5人以上世帯数は、里吉団地で18世帯、後屋団地で7世帯などにとどまり、全体としては1～4人程度の少人数世帯が多数を占めている。住生活基本計画における最低居住面積水準との関係では、多人数世帯が小規模住戸に居住しているケースも想定され、住戸規模と世帯人員のミスマッチの解消が課題とされている。

【団地別入居世帯に占める5人以上世帯割合】

団地名	入居世帯数(戸)	5人以上世帯数(戸)	占める割合(%)
南西団地	200	2	1.0
山城南団地	30	1	3.3
南西第二団地	119	0	0.0
後屋団地	204	7	3.4
荒川団地	127	3	2.4
城南団地	54	4	7.4
宮塚団地	43	2	4.7
大里北団地	92	4	4.3
善光寺団地	86	1	1.2
大里南団地	69	3	4.3
里吉団地	360	18	5.0
北新団地	218	9	4.1
警察公舎	1	0	0.0
東河原疎開	1	0	0.0
後屋住宅	7	0	0.0
古上条住宅	6	0	0.0
後屋第二住宅	6	0	0.0
上町住宅	81	1	1.2
大里住宅	41	3	7.3
東下条住宅	30	0	0.0
上九一色定住促進住宅	7	4	57.1

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現況と課題」p25)

ウ 居住年数

計画には詳細な居住年数分布は示されていないが、世帯主の年齢構成から、長期入居世帯が一定数存在することがうかがわれる。建替・用途廃止の検討にあたっては、こうした長期入居世帯の生活基盤への影響を考慮し、丁寧な説明と移転先確保が必要である。

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現況と課題」p24)

エ 収入分位

甲府市市営住宅長寿命化計画では、公営住宅の施策対象を「第Ⅰ分位」「第Ⅱ分位」の収入分位とし、住宅・土地統計調査等に基づき将来の「著しい困窮年収未達の世帯数」を推計している。

1人世帯（60歳以上高齢者）をはじめとして、低所得層の高齢世帯が一定割合を占めることが示されており、ここからも住宅セーフティネットとしての役割が見て取れる。

（出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第5章「長寿命化を図るべき市営住宅」p37～40）

オ 入居状況

公営住宅の入居率は82.0%、地域特別住宅は52.8%、特定公共賃貸住宅は40.0%、定住促進住宅は100.0%であり、地域特別住宅および特定公共賃貸住宅の入居率が相対的に低い。団地別にみると、北新団地の入居率は98.2%と高い一方、山城南団地1～11号館や後屋住宅、古上条住宅、後屋第二住宅等の政策空家とされている団地では入居率が低い。また、最上階における空き戸数割合は、後屋団地・大里北団地・里吉団地等で、最上階以外の空き戸数割合を上回っている。

	団地名	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	空き家 戸数 (戸)	うち		入居率 (%)	募集状況
						政策 空き家	実質的 空き家		
公 営 住 宅	南西団地	4	208	200	8	0	8	96.2	
	山城南団地 12	5	20	18	2	0	2	90.0	
	山城南団地 1～11	1・2	59	12	47	47	0	20.3	政策空家
	南西第二団地	4・5	130	119	11	0	11	91.5	
	後屋団地	5	270	206	64	0	64	76.3	
	荒川団地	5	160	127	33	0	33	79.4	
	城南団地	5	60	54	6	0	6	90.0	
	宮塚団地	3	48	43	5	0	5	89.6	
	大里北団地	5	120	92	28	0	28	76.7	
	善光寺団地	5	100	86	14	0	14	86.0	
	大里南団地	5	80	69	11	0	11	86.3	
	里吉団地	5	410	335	75	0	75	81.7	
	北新団地	4～9	222	218	4	0	4	98.2	C棟(77戸) R2.4.1 供用開始
	警察公舎	1	4	1	3	3	0	25.0	政策空家
	東河原疎開住宅	1	1	1	0	0	0	100.0	政策空家
	後屋住宅	1	20	7	13	13	0	35.0	政策空家
古上条住宅	1	20	6	14	14	0	30.0	政策空家	
後屋第二住宅	1	19	6	13	13	0	31.6	政策空家	
小計			1,951	1,600	351	90	261	82.0	
地 域 特 別 住 宅	上町住宅	4	120	81	39	0	39	67.5	
	大里住宅	5	80	41	39	0	39	51.3	
	東下条住宅	4	80	30	50	50	0	37.5	80戸募集停止
	里吉団地 6	5	40	17	23	0	23	42.5	
小計			320	169	151	50	101	52.8	
特 公 賃	里吉団地 13, 14	5	20	8	12	0	12	40.0	
小計			20	8	12	0	12	40.0	
定 住 促 進	上九一色 定住促進住宅	1	7	7	0	0	0	100.0	
小計			7	7	0	0	0	100.0	
合計			2,298	1,784	514	140	374	77.6	

※北新団地C棟はR2年4月1日供用開始のため算入していない

【後屋団地】

号棟	階数	空き戸数 (戸)	空き戸数		管理戸数 (戸)	管理戸数		最上階 空き戸数割合 ①/③ (%)	最上階以外 空き戸数割合 ②/④ (%)
			最上階 空き戸数 ① (戸)	最上階以外 空き戸数 ② (戸)		最上階 管理戸数 ③ (戸)	最上階以外 管理戸数 ④ (戸)		
1	5	12	3	9	30	6	24	37.5	50.0
2	5	9	4	5	30	6	24	20.8	66.7
3	5	5	1	4	30	6	24	16.7	16.7
4	5	4	1	3	30	6	24	12.5	16.7
5	5	2	2	0	30	6	24	0.0	33.3
6	5	7	3	4	30	6	24	16.7	50.0
7	5	15	3	12	30	6	24	50.0	50.0
8	5	4	2	2	30	6	24	8.3	33.3
9	5	6	3	3	30	6	24	12.5	50.0
全体		64	22	42	270	54	216	39.3	19.4

【大里北団地】

号棟	階数	空き戸数 (戸)	空き戸数		管理戸数 (戸)	管理戸数		最上階 空き戸数割合 ①/③ (%)	最上階以外 空き戸数割合 ②/④ (%)
			最上階 空き戸数 ① (戸)	最上階以外 空き戸数 ② (戸)		最上階 管理戸数 ③ (戸)	最上階以外 管理戸数 ④ (戸)		
1	5	9	3	6	30	6	24	50.0	25.0
2	5	8	4	4	30	6	24	66.7	16.7
3	5	5	2	3	30	6	24	33.3	12.5
4	5	6	2	4	30	6	24	33.3	16.7
全体		28	11	17	120	24	96	45.8	17.7

【里吉団地】

号棟	階数	空き戸数 (戸)	管理戸数		最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)	最上階 管理戸数 ③(戸)	最上階以外 管理戸数 ④(戸)	最上階 空き戸数割合 ①/③ (%)	最上階以外 空き戸数割合 ②/④ (%)
			最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)						
1	5	4	1	3	30	6	24	16.7	12.5	
2	5	7	1	6	30	6	24	16.7	25.0	
3	5	2	1	1	30	6	24	16.7	4.2	
4	5	4	1	3	30	6	24	16.7	12.5	
5	5	7	2	5	30	6	24	33.3	20.8	
7	5	7	1	6	40	8	32	12.5	18.8	
8	5	4	0	4	30	6	24	0.0	16.7	
9	5	8	3	5	40	8	32	37.5	15.6	
10	5	5	4	1	40	8	32	50.0	3.1	
11	5	8	5	3	40	8	32	62.5	9.4	
12	5	6	2	4	20	4	16	50.0	25.0	
13	5	5	2	3	20	4	16	50.0	18.8	
14	5	8	2	6	30	6	24	33.3	25.0	
全体		75	25	50	410	83	327	30.1	15.3	

【里吉団地・地域特別住宅】

号棟	階数	空き戸数 (戸)	管理戸数		最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)	最上階 管理戸数 ③(戸)	最上階以外 管理戸数 ④(戸)	最上階 空き戸数割合 ①/③ (%)	最上階以外 空き戸数割合 ②/④ (%)
			最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)						
6	5	23	5	18	40	8	32	62.5	56.3	
全体		23	5	18	40	8	32	62.5	56.3	

【里吉団地・特定公共賃貸住宅】

号棟	階数	空き戸数 (戸)	管理戸数		最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)	最上階 管理戸数 ③(戸)	最上階以外 管理戸数 ④(戸)	最上階 空き戸数割合 ①/③ (%)	最上階以外 空き戸数割合 ②/④ (%)
			最上階 空き戸数 ①(戸)	最上階以外 空き戸数 ②(戸)						
13	5	7	2	5	10	2	8	100.0	62.5	
14	5	5	2	3	10	2	8	100.0	37.5	
全体		12	4	8	20	4	16	100.0	50.0	

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「入居状況(入居率・最上階入居状況)」p21～23)

監査の結果

【意見】

甲府市市営住宅長寿命化計画によれば、南西団地、北新団地、後屋住宅、後屋第二住宅等では、世帯主75歳以上の割合が4割以上と高く、南西団地では60歳未満世帯が約16.5%にとどまるなど、高齢世帯が多く入居している団地が存在する一方、城南団地や里吉団地では60歳未満世帯の割合が高いなど、団地ごとに年齢構成が大きく異なっている。

また、全体としては1～4人程度の少人数世帯が多数を占める一方、多人数世帯が小規模住戸に居住しているケースも想定され、住戸規模と世帯人員とのミスマッチの解消が課題とされ

ている。

さらに、長期入居世帯が一定数存在すると見込まれることから、建替・用途廃止の検討に当たっては、生活基盤への影響を十分に考慮した丁寧な説明と移転先の確保が必要とされている。

収入面では、公営住宅の施策対象を第Ⅰ・第Ⅱ分位の低所得層として位置付けており、1人世帯(60歳以上高齢者)をはじめとした低所得高齢世帯が一定割合を占めるなど、住宅セーフティネットとしての役割が強調されている。

しかしながら、

- ・ 単身向けは原則60歳以上に限定されており、事実上の「高齢者向け住宅」となっているものの、その戸数には限りがあること
- ・ 高齢入居者ほど1～2階を希望し、エレベーターのない団地では上階の空室が生じやすくなっていること
- ・ 北新団地を除き、多くの住棟では1階住戸でも入口まで5～6段の階段を必ず上がる必要があるなど、構造上バリアフリー化に制約が大きく、「完全バリアフリー」化は相当に困難であること
- ・ サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)事業者との連携については、バリアフリー基準の厳しきや構造的制約から、現時点で具体的な計画はないこと

など、高齢入居者の身体状況や居住ニーズに十分に対応しきれていない側面がうかがわれる。

一方で、市は高齢化が進んでいる団地のコミュニティ活性化等を目的として、若い夫婦世帯や18歳以下の子どもがいる子育て世帯について入居時の所得上限を引き上げるなど、多世代居住を促進する取組も行っているが、これは主として「誰を入れるか」という入口規制の工夫にとどまっており、高齢者が実際に安心して住み続けられる住戸配置・階層配置、住戸規模と世帯人員のミスマッチ解消、高齢世帯から子育て世帯までを見通したストック全体の再編方針といった観点からのハード・ソフト一体の中長期的な対応方針が、十分に具体化されているとは言い難い。

したがって、市においては、団地ごとの年齢構成、世帯人員、収入分位、入居階層別の空き家状況等を踏まえ、

- ・ 高齢者向け住戸の確保方針(戸数目標や配置階層を含む)
- ・ 多人数世帯への住戸規模の適正化
- ・ 若年、子育て世帯との多世代共生を図る団地ごとの役割分担

をより一層明確にしたうえで、長寿命化計画や団地再編の方針に反映させること、北新団地以外の既存ストックについても、高齢化の進展と世帯構成の多様化に対応した市営住宅ストックの活用が一層図られるよう取り組むことが望まれる。

12 現地往査

(1) 監査の手法

ア 監査の手続

市営住宅は、募集停止中のものも含め、全17住宅あるところ、下記日程で全ての市営住宅について、監査人及び補助者2ないし3名で現場往査を行った。住宅ごとに個別の問題があり得ること、全市営住宅を調査することで、全体的な問題点を検討することができる考えたため、全住宅について現地往査することとした。

なお、全ての日程で市職員が同行し、空室がある市営住宅のみ住宅内を確認した。

イ 監査の視点

主に次のような監査の視点をもって、現場往査を行った。

1 住宅建物
(1) 破損等がないか。ある場合には、把握され対応が予定されているか。 (2) 増築がないか。ある場合には適切な処理がなされているか。 (3) ベランダのアンテナ、プランターなど落下危険物がないか。 (4) 落書き等はないか。 (5) 政党のポスターなどが貼られていないか。 (6) ペットの飼育はされていないか。 (7) 営業行為をしている者はいないか。 (8) 空き部屋の数、比率、部屋の状況はどうか。 (9) 消火設備の設置状況はどうか。
2 集会所
(1) 建物及び付属物の管理が適切になされているか。 (2) 鍵、集会所の使用簿の管理は適切か。
3 物置等
(1) 物置の有無、設置根拠、管理状況は適切か。
4 駐車場
(1) 駐車場の有無、管理状況は適切か。 (2) 無断駐車、放置車両の有無。 (3) 白線の消失や車止めの破損はないか。
5 駐輪場
(1) 駐輪場の有無、管理状況は適切か。 (2) 指定外の場所に駐輪されていないか。 (3) 破損した自転車や退去者の自転車が残置されていないか。
6 敷地内管理
(1) 指定の場所以外に廃棄物等が廃棄されていないか。 (2) 共用スペースに私物が放置されていないか。菜園を作る、植木鉢を置く等はないか。 (3) 樹木の剪定状況等は適切か。

7 公園、空き地等
(1) 遊具、ベンチが破損していないか。その他、適切に管理されているか。 (2) 有効活用がされているか。有効活用を検討しているか。
8 塀、掲示板その他付属物
(1) フェンスに破れや倒壊がないか。ブロック塀の耐震性はどうか。 (2) 掲示板その他の付属物の管理状況は適切か。
9 隣地等敷地外との関係
(1) 隣接地との境界等に関する状況の確認。 (2) 隣接地に水路などがある場合にその関係・状況の確認。

(2) 現地往査で共通する掲示板の管理

監査の結果

【意見】

掲示板は自治会が管理し、住民に必要な情報が掲示されている。掲示物が正式に自治会の承認を受けたものであることが一目で分かるために、無断掲示や勝手な広告を防ぎ掲示板の秩序を維持するために、「自治会が内容を確認している」という安心感を住民に与えるために、また、承認印がないものは撤去対象であり掲示物の入れ替えや撤去の判断が容易になるため、掲載物に自治会の承認を可視化する仕組みとして、承認済みのスタンプを押印する等の取組があれば望ましい。

(3) 南西団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市上石田4丁目19番
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造4階建
- (エ) 戸数 8棟 208室
- (オ) 開設年度 昭和44年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 6,700円～19,200円

イ 監査の手続

2025年(令和7年)8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両

監査対象物件内には、甲府市が入居者用に用意する有料駐車場は存在せず、来客用駐車スペースの整備もないが、対象物件内では、ある程度秩序が保たれた中で、空きスペースに自動車が駐車されている。

監査対象物件内において、複数台の放置車両が見受けられた。放置自動車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(イ) 放置車両（二輪）

監査対象物件内において、複数台の放置二輪車が見受けられた。放置二輪車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(ウ) 共用スペース利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、ベランダ下空間について、戸を設置するなどして、占有する状況が常態化している世帯があった。また、物品の放置、菜園の実施が見受けられた。共用スペースへの独占・物品放置により、住環境悪化が懸念されることから、当該廃棄物撤去については、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居率は約86%と高く、目的を十分に達しているものと評価できる

他方、監査対象物件は、築年数が経過しており、入居者も長期入居者が多く見受けられる。そのため、監査対象物件内においては、一部の棟で共用スペースの占有の常態化が深刻であり、これを解決することが喫緊の課題である。また、洗濯スペースが屋外に認められるなど、設備上の劣化が見受けられる。水回りについては改修工事を実施したとのことであるが、今後も、居住環境の利便性向上に向けた改修が必要であろう。なお、監査対象物件は、8棟のうち6棟が単身者用であり、賃料も低廉であることから、今後も福祉的支援が必要な市民に対し、福祉行政と協力の下、適切な利用を継続することを求める。

(4) 南西第二団地

ア 住宅の概要

(ア) 住所 甲府市下石田2丁目16番・18番

(イ) 区分 公営住宅

(ウ) 構成諸室 1・2号館：中層耐火構造4階建 3～5号館：中層耐火構造5階建

(エ) 戸数 5棟 130室

(オ) 開設年度 昭和48年度

(カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 有

(ク) 使用料 9,600円～24,100円

イ 監査の手続

2025年(令和7年)8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両(二輪)

監査対象物件内において、複数台の放置二輪車が見受けられた。放置二輪車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(イ) 共用スペース利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、ショッピングカート・廃棄物の放置が見受けられた。共用スペースへの物品放置により、住環境悪化が懸念されることから、当該廃棄物撤去については、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を十分に達しているものと評価できる。他方、監査対象物件は、築年数が経過しており、設備更新等が必要となる時期になっている。同時期に建設された南西団地と共に、建替え等の進捗もふまえ、今後の管理に注視したい。

(5) 荒川団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市荒川2丁目12番
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造5階建
- (エ) 戸数 6棟 160室
- (オ) 開設年度 昭和52年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 14,900円～37,700円

イ 監査の手続

2025年(令和7年)8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両

監査対象物件内には、甲府市が入居者用に用意する駐車場は障害者用スペースを除き存在しないが、各戸1か所の来客用駐車スペース（使用料負担なし）が設置されている。

当該駐車スペース内において、複数台の放置車両が見受けられた。監査対象物件については、近年中に駐車場整備予定があるものの、現時点において、放置自動車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(イ) 共用スペース利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、廃タイヤの放置・除雪備品等が見受けられた。共用スペースへの放置により、住環境悪化が懸念されることから、当該廃棄物撤去については、早急な対応が求められる。



【意見】

(ウ) 車両の駐車場所

建物に車が横付けされていると、消防車が接近できずホース展開や放水が困難になる、住民が避難する際に車両が障害物となり迅速な避難を妨げる可能性がある、また、火災時に駐車車両が燃料源となり火勢を拡大させる危険がある。

消防活動や避難性能を確保するために駐車場所の配置を工夫することを自治会に対して指導することが望まれる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を十分に達しているものと評価できる。他方、監査対象物件内駐車スペース（来客用）については、事実上、入居者が使用する駐車スペースとされていること、自治会の判断により、通路を駐車スペースとして占有することを事実上容認していることから、管理が適切であるとは言い難い。そのため、市においては駐車スペースを適切に整備・管理運営を行うことが求められ、今後の駐車場整備状況、貸出状況については、注視する必要がある。

また、監査対象物件は、障がい者用住居を12戸設置しており、監査時点で10戸が入所している。もっとも、障がい者用住居といっても、現在のバリアフリールームとは異なり、十分なバリアフリー設備が整っていると言い難く、設備更新等を行い、障がい者に使い勝手の良い住居の整備を求めるところである。



(6) 宮塚団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市山宮町1900番地、千塚5丁目15番
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造3階建
- (エ) 戸数 4棟 48室
- (オ) 開設年度 昭和56年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 18,900円～43,500円

イ 監査の手続

2025年（令和7年）8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両

監査対象物件内には、甲府市が入居者用に用意する有料駐車場は存在しないが、各戸1か所の来客用駐車スペース（使用料負担なし）が設置されている。

当該駐車スペース内において、複数台の放置車両が見受けられた。監査対象物件については、近年中に駐車場整備予定があるものの、現時点において、放置自動車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。

加えて、駐車スペースとして整備がなされていない場所（敷地内通路行き止まり）に中型トラックが駐車されている。当該駐車車両については、自治会により駐車を容認する取り扱いがなされているが、当該駐車場所は本来通路であり、駐車を前提とする場所ではないことから、現状の取り扱いについては解消の上、適切な駐車を求めるべきである。



(イ) 放置廃棄物

監査対象物件内ゴミステーションにおいて、廃棄物放置（テレビ）が見受けられる。廃棄物の放置により、住環境悪化が懸念されることから、当該廃棄物撤去については、早急な対応が求められる。

監査対象物件敷地内において、複数のハンガーが放置されていることが確認された。廃棄物の放置により、住環境悪化が懸念されることから、当該廃棄物撤去については、早急な対応が求められる。



(ウ) 共用スペース利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、タイヤの放置が見受けられた。共用スペースへの放置により、住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。

(エ) 落書きについて

監査対象物件内に落書きが見受けられた。落書きの放置により、住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を十分に達しているものと評価できる。他方、監査対象物件内駐車スペース（来客用）については、事実上、入居者が使用する駐車スペースとされていること、自治会の判断により、通路を駐車スペースとして占有することを事実上容認していることから、管理が適切であるとは言い難い。そのため、市においては駐車スペースを適切に整備・管理運営を行うことが求められ、今後の駐車場整備状況、貸出状況については、注視する必要がある。

また、設備に対する落書きや廃棄物の放棄が多いことから、住環境への悪影響が心配されるところであり、適切な管理整備を行うことを期待する。

(7) 善光寺団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市善光寺3丁目20番
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造5階建
- (エ) 戸数 3棟 100室
- (オ) 開設年度 昭和61年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 21,400円～52,100円

イ 監査の手續

2025年（令和7年）8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) ペットの飼育

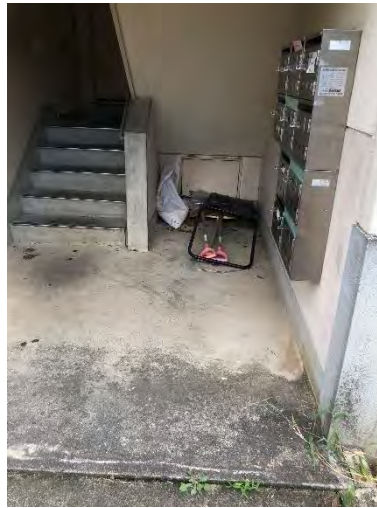
監査日において、住居内より動物の鳴き声らしき声が確認された。本物件は、ペットの飼育を全面的に禁止しており、一時的に預かるなどの行為も禁止している。当該住宅の住民に対しては、適切な指導・処分が求められる。

(イ) 自転車置き場

監査対象物件の自転車置き場において、雨樋の損傷が見受けられた。本市においても昨今、集中的な豪雨（所謂ゲリラ豪雨）に見舞われることが散見されることから、雨樋の早急な修理が求められる。

(ウ) 共用スペースの利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、除雪器具の放置が見受けられた。共用スペースへの放置により、住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(エ) ゴミの散乱

監査対象物件内には、複数のゴミ（空き缶・お菓子の袋など）が散乱していることが見受けられる。これらゴミの散乱を放置することは、害虫・害獣の発生を惹起する危険も高く、住環境の悪化に繋がるおそれが高いことから、早急な対応が求められる。

(オ) 落書き

監査対象物件の外壁に多数の落書きが散見された。落書きの内容についても、過激なものであり、これら落書きを放置することは、住環境の悪化に繋がるおそれが高いことから、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を十分に達しているものと評価できる。監査対象物件は、築年数も浅いことから、居室内について清潔であったが、監査対象物件内においては、落書き・ゴミの散乱が目立ち、管理不全が心配される。また、固く禁止されているペットの存在がうかがわれ、入居者における入居条件等の厳守がなされていないことが見受けられる。監査対象物件は、3棟 100 室の規模であることから、自治組織によるゴミの回収やポイ捨て・落書きへの啓発等の行動を管理者である本市も関与して行うことが望まれるであろう。監査対象物件の近隣には、小学校・中学校が存在し、安心・安全に学びを得るためには、特に管理不全に陥るのを防ぐ必要がある。監査対象物件の管理不全は、近隣地域に悪影響を及ぼしかねず、今後の環境改善の方策につき、注視する必要がある。

(8) 北新団地

ア 住宅の概要

(ア) 住所 甲府市北新1丁目5～6番、2丁目4番

(イ) 区分 公営住宅

(ウ) 構成諸室 A棟 鉄筋コンクリート造9階建 B棟 鉄筋コンクリート造7階建
C棟 鉄筋コンクリート造6階建 D棟 鉄筋コンクリート造4階建

(エ) 戸数 4棟 299室

(オ) 開設年度 平成26年度

(カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 有

(ク) 使用料 18,300円～70,700円

イ 監査の手續

2025年(令和7年)8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数も満戸に近く、目的を十分に達しているものと評価できる。

監査対象物件は、市営住宅として一番新しい物件であり、建物内においても非常に清潔である。また、共用スペース・遊具についても、腐食・損傷等はない。駐車場については、甲

府市において整備をしており、駐車場の管理についても適切であった。掲示板においては、敷地外での移動販売車の告知がなされていた。監査対象物件の周辺には、十分な商店が見当たらないため、移動販売車による販売は入居者の住環境に好要件となっていると思われる。なお、公共住居内のスペースは利用していないようである。今後、高齢化が生じることからすると、他の公共住居においても移動販売車による販売を受けることは、居住者にとって望ましいことと思われる。市においては、入居者の住環境調整という点も踏まえ、移動販売車等の販売の許諾及び使用料の減免などを検討することも必要となると考えられる。



(9) 里吉団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市里吉2丁目3、4、8、9、10、11番
- (イ) 区分 公営住宅（一部、地域特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅）
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造5階建
- (エ) 戸数 14棟 470室
- (オ) 開設年度 平成元年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 22,400円～69,000円
 - 6号館（固定）55,300円
 - 13・14号館の一部（固定）69,400円

イ 監査の手続

2025年（令和7年）8月7日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 共用スペース利用

監査対象物件内共用スペースにおいて、除雪器具の放置が見受けられた。共用スペースへの放置により、住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。

(イ) 放置車両（二輪）

監査対象物件駐輪場内において、長期間放置された二輪車が発見された。施設管理上、長期間の放置は望まれず、放置二輪車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を十分に達しているものと評価できる。

監査対象物件は、470室を有する大規模の市営団地である。棟数についても14棟であり、本市の市営団地として最大である。監査対象物件には、2つの自治会が存在し、集会場についても2か所の用意がなされている。第1集会場は、日中は放課後児童クラブとして利用されており、夏休期間中であった監査日においても、子どもたちの元気な声が聞こえる環境であった。また、監査対象物件には、多くの遊具が存在し、十分な手入れ（1年に1度以上の手入れがされている）がされ、安全な状況となっていた。もっとも、近年の猛暑により、日中の利用が困難となっていることもあり、今後は、屋根などを付けた全天候型の遊具の設置なども望まれるところである。また、公共施設としての観点から、遊具等の地域住民への開放についても検討が求められる。

監査対象物件は、駐車場整備も完了しており、放置車両は一切見受けられなかった。また、枠外駐車等も監査日においては見受けられなかった。ゴミ等の散乱もなく、除草も十分になされていたため、住みよい住環境が整っているとと言える。もっとも、入居率に関しては、高水準

とまでは言えず、今後は、住みよい住環境が整っていることをいかに市民に対して伝え、入居率を上昇させるかが課題となり、入居募集施策には注視する必要がある。



(10) 東河原疎開住宅

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市上小河原町 1156 番地
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 木造セメント瓦葺平屋建
- (エ) 戸数 1戸
- (オ) 開設年度 昭和 35 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 なし
- (ク) 使用料 2,900 円～6,600 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）7 月 29 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【意見】

監査対象物件は、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、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して、昭和 36 年 3 月 1 日に建設された。建設当時、同様の住宅が複数戸建設されたが、監査対象物件以外の物件は、その用途を終え、払下げ又は契約終了の上、取壊しがなされてきた。監査対象物件は、最後に残る疎開住宅である。現時点において、入居者の募集は実施しておらず、今後新たな入居者への貸し出しは予定されていない。賃貸借終了後は、取壊しが見込まれる。入居者の居住権確保の観点から、入居者の意向を確認しつつ、今後の管理・運営を行うことが必要となる。



(11) 上九一色定住促進住宅

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市古閑町 836 番地ほか
- (イ) 区分 単独住宅
- (ウ) 構成諸室 木造 2 階建
- (エ) 戸数 7 戸
- (オ) 開設年度 平成 12 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 あり
- (ク) 使用料 25,000 円又は 40,000 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）7 月 29 日に、監査人及び補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【意見】

監査対象物件は、旧上九一色村時代に村の政策として建設が進められたものであって、市町村合併により甲府市が引き継いだものであり、上九一色地区への定住化を促進し、地域の活性化を図ることを目的として建設された。監査対象物件では、建設当時から短期的な空室状況はあるものの、相当期間、入居が継続しており、定住促進、定住者確保という目的を一定程度満たしている。

監査対象物件は、築年数も浅く、近時まで入居者がいたことから管理が十分に行き届いており、民間の賃貸物件と遜色ない。2階建であって、1階部分にリビングダイニング、2階に個室3部屋を有し、1階に独立したバス及びトイレ、2階にトイレを有する。また、2台分以上の駐車場、庭、バルコニーを備えており、居住環境が非常に整っている。

監査対象物件は、監査日時時点で2軒の空室となっている。当該空室は、昨年度に退去者が立て続けに出たことで生じたものであって、監査日現時点では入居募集を行っていた。募集には一定の応募又は問い合わせがあることから、今後、入居者の決定が期待される所であり、物件の適切な管理が行われている。他方、上九一色小学校の閉校（2008年）の影響もあり、子育て世代の定住促進に寄与できるかについては、今後の状況を注視する必要がある。



(12) 後屋団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市後屋町 653 番地
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造 5階建
- (エ) 戸数 9棟 270室
- (オ) 開設年度 昭和 50 年度
- (カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 有

(ク) 使用料 12,600 円～41,800 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）10 月 29 日に、補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両

監査対象物件内には、駐車スペースの区画がある程度整備され、自治会管理のもとで利用されている。この駐車スペースは、「甲府市市営住宅駐車場整備実施計画」に基づいたものではなく、利用料は徴収されていない。

監査対象物件内において、放置車両が見受けられた。放置自動車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



(イ) 放置廃棄物

監査対象物件内において、複数個所に古タイヤ等が廃棄されていた。放置された廃棄物による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を達しているものと評価できる。

監査対象物件は5階建であり、昭和50年度建築当時においては、高齢化が進んでおらず、4階、5階の上層階住居も1階、2階の低層階住居と変わらない需要があったであろうが、現在においては、入居者の高齢化により4階、5階の上層階の需要が低下し1階、2階の低層階に比べ空室が目立っている状況である。



建物は、階段の左右に各室がある構造となっていることから、エレベータ設置による上層階への入居促進施策は、1棟に複数台のエレベータを設置しなければならず、現実的ではない。

甲府市では上層階への入居要件を緩和するなどの施策を行っているものの、この状況を打破するには至っていない。

これから、人口減少が益々進み住宅需要が減少していくなかで、一度設置した公営住宅を短期的に減少させることは不可能である。現状を分析し、将来の人口減少動向、入居者の平均年齢の推移、施設老朽化の度合い、セフティーネットとしての公営住宅需要などを考慮した長期的視点での課題対応が求められる。

具体的には、地域対応活用（平成21年2月27日付け国住備第117号「公営住宅の地域対応活用について」）を利用することも考えられる。

地域対応活用とは、「公営住宅は本来、住宅の確保が難しい低所得者に安い家賃で供給するのが目的だが、空き家増加を踏まえ、国が認定すれば自治体の裁量で空き家を弾力的に活用できるようにした。（出典：日経新聞 令和7年11月29日 目的外で蘇る公営住宅）」制度である。

具体的事例（出典：国交省 公営住宅の地域活用について）としては次のようなものがある。

地域対応活用計画の事例（R元～R3年度）について① 国土交通省

事業主体名	使用用途	住宅使用者	承認期間	活用内容・その他の条件等
1. 高齢者の見守り等を含めたコミュニティの活性化（大学生用住居など）				
大阪府 大東市	市内中小企業事業者の社宅	住宅困窮の市内中小企業の従業員	承認日 ～R3.3.31	<ul style="list-style-type: none"> ○定着を促進することで、事業者の発展を後押しし、市の総合戦略で進める「職住近接のまちづくり」の取組を進める。 ○利用事業者は住宅に困窮している従業員の住宅として使用 ○修繕工事等で間取り変更する場合は市の了承が必要 ○自治会活動を義務づけ
三重県	大学生及び指導教員用住宅	大学生及び大学の指導教員	R4.4.1～ R5.3.31	<ul style="list-style-type: none"> ○使用する住戸は3階以上の住戸 ○大学から選定された学生及び指導教員 ○自治会に加入し自治会活動に積極的に参加 ○単身又は複数名での居住。複数居住の場合は同居者同士で円滑に生活可能であること。なお、複数居住は同性限定
札幌市	大学生用住宅	大学生	R4.4.1～ R5.3.31	<ul style="list-style-type: none"> ○活用住戸は募集をかけても応募が少ない高層階住戸 ○大学に在籍する学生（留学生は除く） ○自治会に加入し、活動に可能な限り積極的に参加すること。（除雪当番、班長当番、清掃活動、自治会行事の手伝い等） ○単身又は複数名での居住。複数の場合は同性に限り、同居者同士で円滑に生活可能であること
鳥取県	大学・高等専門学校（18歳以上）用住宅	大学生・高等専門学校生	承認日～ R3.3.31	<ul style="list-style-type: none"> ○学校等の推薦を受けた者が2名以上で居住 ○県指定の自治会活動及び地区の社会福祉協議会活動に参加
茨城県 常総市	保育士資格取得者	市内民間保育施設で稼働する保育士	R3.3.1～ R4.2.28	<ul style="list-style-type: none"> ○保育士の資格を有している者を含む若年夫婦世帯又は単身者（市内外在住問わず。既に市内の保育施設に勤めている保育士が属する世帯も対象） ○市内で認可を受けている民間保育園等で働くこと ○除草作業や清掃など団地内活動へ参加

（13）大里北団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市大里町 1415 番地
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造 5階建
- (エ) 戸数 4棟 120室
- (オ) 開設年度 昭和 59 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 20,800 円～50,700 円

イ 監査の手続

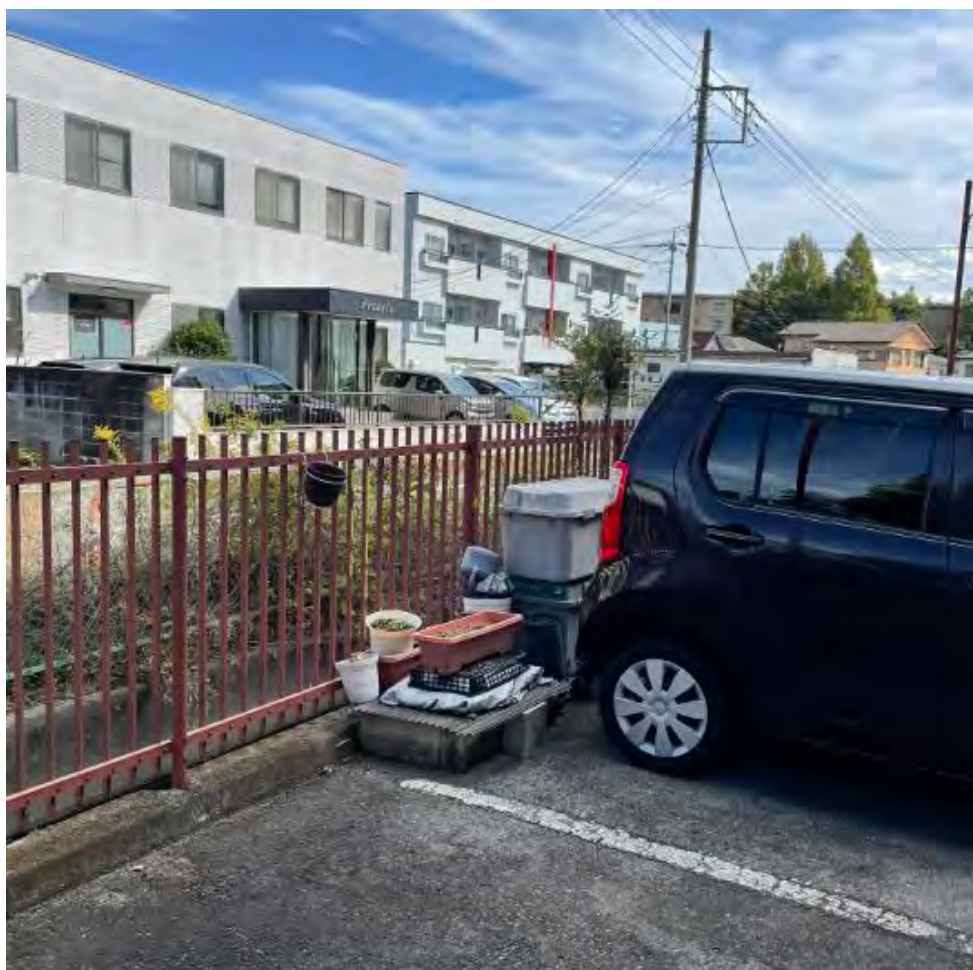
2025 年（令和 7 年）10 月 29 日に、補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 駐車スペース利用

駐車スペースに私物と思われる物品が置かれていた。駐車スペース利用者の多数がこのように私物を置くことになると、全体の美観を損ねることになり、住環境悪化が懸念されることから、私物撤去についての対応が求められる。



【意見】

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を達しているものと評価できる。

他方、令和4年4月の入居率71.7%に対し、令和7年4月の入居率は65.0%と年を追うごとに入居率が下がっている状況である。特に入居者の高齢化により上層階の空室が目立っている。

これから、人口減少が益々進み住宅需要が減少していくなかで、一度設置した公営住宅を短期的に減少させることは不可能である。現状を分析し、将来の人口減少動向、入居者の平均年齢の推移、施設老朽化の度合い、セフティーネットとしての公営住宅需要などを考慮した長期的視点での課題対応が求められる。

(14) 大里南団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市大里町 4137 番地
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造 5 階建
- (エ) 戸数 3 棟 80 室
- (オ) 開設年度 昭和 63 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 22,000 円～52,900 円

イ 監査の手続

2025 年(令和 7 年) 10 月 29 日に、補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車を確認した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置車両(二輪)

監査対象物件内において、複数台のナンバーのない放置二輪車が見受けられた。放置二輪車による住環境悪化が懸念されることから、早急な対応が求められる。





【意見】

(ア) 全般

監査対象物件は、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、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して建設された。入居者数の陰りも見受けられるが、目的を達しているものと評価できる。

他方、令和4年4月の入居率 87.5%に対し、令和7年4月の入居率は 78.8%と 3 年間で約 9%低下し、年を追うごとに入居率が下がることが推測される。特に入居者の高齢化により上層階の空室が目立っている。

これから、人口減少が益々進み住宅需要が減少していくなかで、一度設置した公営住宅を短期的に減少させることは不可能である。現状を分析し、将来の人口減少動向、入居者の平均年齢の推移、施設老朽化の度合い、セフティーネットとしての公営住宅需要などを考慮した長期的視点での課題対応が求められる。

【意見】

(イ) 網戸について

公営住宅には網戸が設置されておらず、入居者が任意で網戸を設置している。サッシ枠には網戸用のレールもなく、下記写真のように工夫して網戸を設置しているのが現状である。

公営住宅に網戸設置がされていないことは、温暖化が進む現在においては、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備するという趣旨とは相いれないのではないかと感じる。少なくともサッシ等の交換の際には、網戸レールがあるサッシ枠とすることを検討されたい。



【意見】

(ウ) 鳩の糞害

上層階のベランダにおいては、鳩のねぐらとなるケースがある。空室を見学した部屋のベランダにおいても鳩の糞が散乱していた。

この対策として、入居者は自己の負担においてネット等の設置を行い鳩の侵入を防いでいる。

居住環境整備のための居住者の負担に対して、甲府市として補助金等により入居者の経済的負担を和らげることを検討されたい。



(15) 大里住宅

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市大里町 3340 番地 2
- (イ) 区分 旧雇用促進住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造 5 階建
- (エ) 戸数 2 棟 80 室
- (オ) 開設年度 昭和 51 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有
- (ク) 使用料 22,800 円～32,500 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）10 月 29 日に、補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を確認した。

監査の結果

【意見】

大里住宅は、平成 22 年に独立行政法人雇用・能力開発機構より甲府市が購入した住宅である。現在は市民の生活の安定と住宅不足を緩和するために賃貸されている。

大里住宅は駐車場スペースがないという特徴があり、来客用駐車場 2 台と緊急車両用駐車場 1 台分が確保されているのみである。

令和 4 年 4 月からの入居率は 50%程度で推移しており、令和 7 年 4 月の入居率は 48.8%と全戸数の半分は空室となっている状況である。政策空家を除き、甲府市の市営住宅のうち一番低い入居率となっている。

甲府市でも、空室の解消のため、令和 7 年 1 月 1 日より、大里住宅の 3 階から 5 階の住戸への 60 歳未満の単身者が申込めるようにするなどの施策を講じているところである。



令和 7 年 4 月現在も入居率が 50%を下回っている状態であることから、抜本的な施策がない限り、市営住宅として維持していくことがよいのか再検討すべき時期に来ているのではな

いかと考える。

なお、大里住宅の道路を隔てて城南団地が設置されていることから、この関係性を活かした施策がないかも含めて長期的視点で検討していただきたい。



(16) 上町住宅

ア 住宅の概要

(ア) 住宅 甲府市上町 1248 番地

(イ) 区分 旧雇用促進住宅

(ウ) 構成諸室 中層耐火構造 4 階建

(エ) 戸数 120

(オ) 開設年度 昭和 39 年度

(カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 有

(ク) 使用料 16,200 円～32,300 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）11 月 19 日に、監査補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を視察した。

監査の結果

【意見】

(ア) 空室の前の共用スペースの清掃

空室となっている区画の前の共用廊下において、動物の糞が床面に溜まっており、清掃が行き届いていない状態であった。

共用スペースについては、入居状況にかかわらず、日常かつ計画的な清掃が実施され、常に清潔な状態が維持されていることが望ましい。

特に廊下等の通路部分は、利用者・来訪者が通行する基本的な動線であるため、全区画にわたり一定水準以上の清潔さが確保されている状態が適切といえる。

共用スペースの清掃が不十分な状態が継続すると、利用者や来訪者に不衛生な印象を与え、施設全体のイメージ低下につながるおそれがある。

また、ほこりや汚れの蓄積により、転倒等の安全面のリスクや、衛生面での問題（アレルギー・害虫発生等）が生じる可能性も否定できない。さらに、空室部分の前のみ清掃が行き届いていない状況は、「利用中の区画との扱いの差」として捉えられ、管理体制への信頼性を損なう要因となり得る。

以上を踏まえ、市としては、共同生活の場である市営住宅の居住環境の維持については、住民による自助努力および住民間の共助による対応を基本とする旨を周知したうえで、共用スペースの清掃について、空室・入居中の別を問わず全区画の廊下を対象に、住民に清掃活動の働きかけを行うことが適当である。あわせて、清掃の実施状況を確認できるチェックリスト等を整備し、定期的な点検を行うことで、清潔な環境が継続的に維持される仕組みを構築するよう住民に促すことが望ましい。



【指摘】

(イ) 共用スペースの私的利用

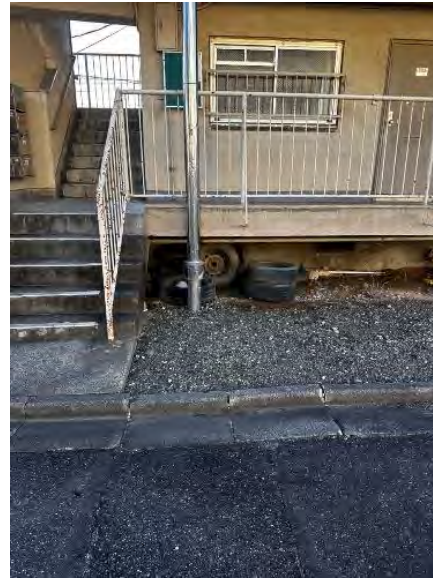
共用スペースの私的利用が認められた。具体的には、共用の廊下部分に私物が置かれていたほか、建物下の隙間部分にタイヤが保管されている状況が確認された。

共用スペースである廊下や建物下のスペースについては、入居者等の私物を保管する場所ではなく、通行や建物管理のために確保されるべき共用部分である。

そのため、これらの共用スペースには原則として私物を放置・保管せず、常時、安全かつ円滑な通行と適切な建物管理が可能な状態が維持されていることが望ましい。

共用スペースに私物やタイヤ等が保管された状態が継続すると、通行の妨げとなり、災害時や緊急時の避難経路を狭めるなど、安全性の低下を招くおそれがある。また、見た目の雑然さにより、施設全体の美観や公共性に対する意識低下を招き、他の利用者による更なる私物放置を誘発する可能性もある。さらに、タイヤ等の保管状況によっては、害虫・小動物のすみかとなるなど、衛生面・建物保全の観点からも好ましくない影響が生じることが懸念される。

以上を踏まえ、市としては、共用スペースにおける私物の保管は入居のしおり等により禁止する方針が既に示されていることを踏まえ、当該方針が十分に遵守されていない現状を改善するため、廊下および建物下の隙間部分に私物・タイヤ等が放置されている場合には、入居者等に対し禁止事項の再周知および自主的な持ち帰りを促す注意喚起を行うことが望ましい。あわせて、共用スペースの使用ルールを改めて入居者等に周知徹底するとともに、私物放置が常態化しないよう、市として定期的な巡回・点検を実施し、放置が確認された際には適切に状況把握と注意喚起を行うことが適当である。



【指摘】

(ウ) 階段の段差への注意喚起の案内の必要性

階段の一部において、他の段差と比べて高さが異なる箇所があり、利用者がつまずくおそれのある段差が存在していた。当該箇所には、段差の存在を示す注意喚起の表示や色分け等の視認性向上措置は講じられていなかった。

階段は、利用者が安全に昇降できるよう、段差の高さが一定であること、またやむを得ず段差形状が変則的となる箇所については、視認しやすい表示や色分け、注意喚起の案内等により、つまずきや転倒のリスクが低減されていることが望ましい。高齢者や子ども等、多様な利用者を想定し、誰にとっても段差の存在が認識しやすい状態となっていることが適切である。

段差形状が他と異なる箇所について、当該段差の存在を明確に示すための注意表示や段鼻部の色分けなど、視認性向上の措置を速やかに講じることが望ましい。



【意見（肯定）】

監査対象物件は、市民の生活の安定と住宅不足を緩和することを目的に運営されている。独立行政法人雇用・能力開発機構から払い下げされたもので、修繕をしながら運営している。施設内には駐車スペースがなく、住民は隣接する駐車場を個別に契約している。施設内には車両が一切なく、植栽も良好に維持され、下草もほとんど見られないなど、外観は極めて良好な状態であった。これは自治会による適切な管理の成果と考えられるが、他の施設においても同様の水準で管理が行われるよう、市としても日常的な維持管理に関する指導や情報提供等を積極的に行っていくことが望ましい。

（１７）東下条住宅

ア 住宅の概要

(ア) 住宅 甲府市東下条町 142 番地

(イ) 区分 旧雇用促進住宅

(ウ) 構成諸室 中層耐火構造 4 階建

(エ) 戸数 80

(オ) 開設年度 昭和 44 年度

(カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 無

(ク) 使用料 16,100 円又は 17,000 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）11 月 19 日に、監査補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を視察した。

監査の結果

【指摘】

(ア) 放置廃棄物

団地敷地内において、適切に処分されていない廃棄物が放置されている状況が確認された。具体的には、団地敷地内の一角に使用済みタイヤが複数本放置されており、長期間にわたり撤去されていないとみられる状態であった。

団地敷地内は、入居者等が安全かつ快適に生活できる環境として維持されるべきであり、廃棄物については所定の方法により適切に分別・収集・処分されていることが望ましい。特に、使用済みタイヤのような大型廃棄物については、放置することなく、自治体の定める処分方法または専門業者への委託等により、計画的かつ速やかに処理されている状態が適切である。

団地敷地内に廃棄物が放置された状態が継続すると、景観の悪化や住環境の質の低下を招き、入居者の満足度や団地全体のイメージ低下につながるおそれがある。

また、タイヤ等の廃棄物は雨水の滞留等を通じて蚊などの害虫発生の要因となり、衛生面

や公衆衛生上のリスクを高める可能性がある。

さらに、一度放置を許容すると、ほかの入居者等による不適切な廃棄物放置を誘発し、団地全体の管理秩序を損なう要因となり得る。

市としては、廃棄物の適正な処理は社会の基本的なルールであり、入居者等が遵守すべき事項であることを改めて周知したうえで、団地敷地内に使用済みタイヤ等の廃棄物が放置されている状況については、共用スペースの私的利用への対応と同様に、定期的な巡回・点検により状況確認を行い、放置が確認された場合には、当該入居者等に対して適正な処理を行うよう促すなど、必要な働きかけを行うことが望ましい。あわせて、継続的な確認を通じて、同様の廃棄物放置が再発・常態化しないよう廃棄物の適正処理を住民に啓発することが望まれる。



(イ) 共用スペースの私的利用

駐輪所の一角に、入居者等の私物とみられるタイヤや保存コンテナが置かれており、本来の駐輪目的以外で継続的に使用されている状況が確認された。なお、現時点では駐輪している自転車は少なく、直ちに駐輪スペースが不足する状況にはない。

駐輪所は、自転車等を適正に駐輪するための共用スペースであり、入居者等の私物を保管する場所ではない。そのため、駐輪区画およびその周辺スペースには、自転車等の正当な駐輪以外の目的で私物を放置・保管することなく、常に整理された状態で、安全かつ円滑な駐輪・通行が確保されていることが望ましい。

駐輪所内にタイヤや保存コンテナ等の私物が置かれた状態を容認すると、共用スペースを私的に占有してよいという誤った前例となり、他の入居者による私物放置を誘発するおそれがある。その結果、雑然とした状態が常態化し、施設全体の美観や管理水準に対する信頼を損なう可能性がある。また、動線付近に物品が置かれることで、利用者がつまずく等の安全面のリスクが生じることも懸念される。

市としては、共用スペースにおける私物の保管は入居のしおり等により禁止する方針が既に示されていることを踏まえ、当該方針が十分に遵守されていない現状を改善するため、廊

下および建物下の隙間部分に私物・タイヤ等が放置されている場合には、入居者等に対し禁止事項の再周知および自主的な持ち帰りを促す注意喚起を行うことが望ましい。あわせて、共用スペースの使用ルールを改めて入居者等に周知徹底するとともに、私物放置が常態化しないよう、市として定期的な巡回・点検を実施し、放置が確認された際には適切に状況把握と注意喚起を行うことが望まれる。



【意見】

(ウ) 空室部屋の老朽化

空室となっている部屋について、著しい老朽化が認められた。具体的には、写真のとおり、壁紙の剥がれ・破れ、キッチン横の棚の損傷、畳の大きな欠損等が見られ、現状のままでは居住に供することができない状態であった。当該部屋については、入居前に修繕を行う方針とされているが、必要な修繕範囲が広く、相応の費用負担が予想できる。一方で当該市営住宅については、政策空家として維持しており、新たな入居募集は行っていない。

空室であっても、将来的な活用可能性や資産価値の維持の観点から、最低限の維持管理が行われ、著しい老朽化や破損が放置されない状態が望ましい。老朽化した空室を長期間放置し、入居の可能性が低いにもかかわらず、入居時には多額の修繕費用を要する状態を容認すると、結果として費用対効果の低い支出が生じるおそれがある。また、空室の破損や劣化が進行することで、雨漏りや構造部への影響等、建物全体の保全にも悪影響を及ぼす可能性がある。さらに、老朽化した空室が多数存在する状況は、団地全体のイメージや資産価値の低下につながり、将来的な活用の選択肢を狭める要因となり得る。

以上を踏まえ、新たな入居を基本的に見込まない空室については、現在の方針のとおり、大規模な内装修繕を前提とせず建物体の安全・保全に必要な最低限の維持管理にとどめること、将来的に活用を検討する部屋については、修繕費用と見込まれる利用期間・効果を比較し、費用対効果の観点から優先順位を付けて修繕を実施すること等により、空室老朽化への対応を行うのが望ましい。



【意見】

監査対象物件は、独立行政法人雇用・能力開発機構から払い下げされたもので、市民の生活の安定と住宅不足を緩和することを目的とし、修繕をしながら運営している。施設内には駐車スペースがなく、住民は隣接する駐車場を個別に契約している。現在は政策空き家となっており、新たな入居者の募集は行わず、他団地の建て替えなどの際の一時的な受け入れ場所として維持されている。上記の監査結果の通り、空室の老朽化も激しく新たに入居者がある場合にも、入居できる状態にするための費用も他団地に比べて大きくなる。空室率も71.2% (57/80室) と高く、今後の維持管理については継続的な検討が必要である。

(18) 城南団地

ア 住宅の概要

- (ア) 住所 甲府市大里町 3252 番地
- (イ) 区分 公営住宅
- (ウ) 構成諸室 中層耐火構造 5 階建
- (エ) 戸数 60
- (オ) 開設年度 昭和 54 年度
- (カ) 管理形態 直営
- (キ) 募集の有無 有

(ク) 使用料 16,100 円～38,800 円

イ 監査の手続

2025 年（令和 7 年）11 月 19 日に、監査補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を視察した。

監査の結果

【指摘】

植栽の管理

団地敷地内の植栽について、管理が十分に行き届いていない箇所が確認された。具体的には、団地敷地と外部（土手）との境界付近の団地側の部分において、雑草の繁茂や樹木・低木の伸び放題の状態などが見られ、適切な剪定・除草等が実施されていない状況であった。

団地敷地内の植栽は、景観の維持や防犯・防災、境界の明確化等の観点から、計画的な剪定・除草等により適切な状態に管理されていることが望ましい。

特に、敷地境界付近の植栽については、内外の見通しや通行の安全性等にも配慮し、過度に繁茂したり、境界線を不明確にしたりしないよう維持管理されていることが適切である。

植栽の管理が不十分な状態が継続すると、雑草や樹木の繁茂により景観が損なわれ、団地全体の印象悪化につながるおそれがある。また、見通しが悪くなることで、防犯上の死角が生じたり、不審者の潜伏場所となったりするなど、安全面のリスクが高まる可能性がある。さらに、雑草等の放置により、害虫や小動物の発生が増えるなど、団地内の衛生・環境面で望ましくない影響が生じる懸念がある。

市としては、大きな植栽については、現状の繁茂状況や見通しへの影響等を確認するため、現在行っている定期的な巡回・点検を実施し、問題が大きくなる前に剪定・除草等の必要な手入れを継続することが望ましい。あわせて、巡回・点検の結果を踏まえて必要箇所を随時把握し、優先順位を付けて手入れを実施するなど、管理不十分な箇所が恒常化しないよう継続的に状況確認と対応を行うことが適当である。



【意見（肯定）】

集会所の活用

団地内に設置されている集会所について、使用頻度が低くなりがちな施設であるところ、現在は児童クラブとして活用されており、放課後等の子どもの居場所として一時的に利用されている状況が確認された。

団地内の集会所は、団地住民の交流や福祉の向上に資する拠点として、有効かつ継続的に活用されていることが望ましい。特に、少子高齢化やコミュニティの希薄化が進む中では、子どもの安全な居場所づくりや地域とのつながりの場として機能することは適切であるとする。



【指摘】

共用スペースの私的利用

共用スペースの私的利用が認められた。具体的には、共用廊下のうち、住民の玄関と玄関の間のスペースに、入居者等の私物とみられる保存コンテナが置かれており、本来の通路部分が私物の保管場所として使用されている状況が確認された。

共用廊下は、入居者や来訪者の通行動線として確保されるべき共用スペースであり、個々の入居者の私物を恒常的に保管する場所ではない。そのため、玄関前や玄関間のスペースを含め、通路部分には私物を放置・保管することなく、常に安全かつ円滑な通行が確保され、共用部分としての統一感や整然とした状態が維持されていることが望ましい。

共用廊下に保存コンテナ等の私物が置かれた状態を容認すると、通行の妨げとなり、特に高齢者や子どもがつかまずくなどの転倒リスクが高まるおそれがある。また、災害・火災等の緊急時には避難経路の一部が狭められ、迅速な避難や消火活動の妨げとなる可能性がある。さらに、特定の住戸前のみが私物で占有される状況は、他の入居者に対する不公平感や、「共用部分を私的に使ってよい」という誤った前例を生み、結果として廊下全体の雑然化・美観の低下、管理水準への信頼低下につながる懸念がある。

市としては、共用スペースにおける私物の保管は入居のしおり等により禁止する方針が既に示されていることを踏まえ、当該方針が十分に遵守されていない現状を改善するため、廊下に私物が放置されている場合には、入居者等に対し禁止事項の再周知および自主的な持ち帰りを促す注意喚起を行うことが望ましい。あわせて、

共用スペースの使用ルールを改めて入居者等に周知徹底するとともに、私物放置が常態化しないよう、市として定期的な巡回・点検を実施し、放置が確認された際には適切に状況把握と注意喚起を行うことが適当である。



【指摘】

ゴミの放置

団地敷地内においてゴミの放置が認められた。具体的には、ゴミが敷地内の共用部分に放置されており、一定期間回収・処理されていない状況が確認された。

市としては、ゴミを所定の収集場所・収集日等のルールに従って排出し、適切に処理することは社会の基本的なルールであり、入居者等が遵守すべき事項であることを踏まえ、自治会等の住民組織に対し、入居者等への注意喚起および周知を行うよう依頼することが望ましい。

そのうえで、敷地内の共用部分にゴミの放置が確認された場合には、共用スペースの私的

利用への対応と同様に、市として定期的な巡回・点検により状況確認を行い、放置が確認された際は、自治会等に必要な働きかけを行うことが望ましい。あわせて、継続的な確認を通じて、同様のゴミ放置が再発・常態化しないようゴミの適正廃棄を住民に啓発することが望まれる。

【意見（肯定）】

監査対象物件は、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、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運営されている。こちらの施設も市として駐車場の整備はされていないものの、住民による運営管理が適切に行われている印象を受けた。

また、こちらの集会場は、放課後児童クラブにも使われており、集会所の活用がされていた。さらに団地敷地内には、市内に4つある「資源物24時間ステーション」も併設されており、地域に密着した住宅施設となっている。

（19）山城南団地

ア 住宅の概要

(ア) 住所 甲府市東下条町463番地

(イ) 区分 公営住宅

(ウ) 構成諸室 1～10号館:簡易耐火ブロック造2階建

11号館:簡易耐火ブロック造平屋建 12号館:中層耐火構造5階建

(エ) 戸数 12棟79室

(オ) 開設年数 昭和46年度

(カ) 管理形態 直営

(キ) 募集の有無 12号館のみ有

(ク) 使用料 1～11号館 7,700円～20,700円

12号館 18,100円～41,500円

イ 監査の手續

2025年（令和7年）11月19日に、監査補助者が訪問し、建物周辺の状況や駐車場を視察した。

監査の結果

【指摘】

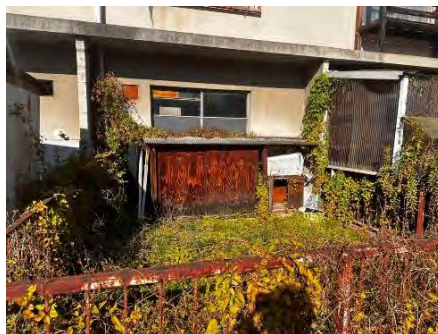
増築について

団地内の1号館から11号館の住居において、増築とみられる事例が複数確認された。具

体的には、各住戸の専用庭部分に、写真のような物置が設置されている住戸が多数見られ、この状態が個別・一時的なものではなく、長期間にわたり常態化している可能性があると考えられた。

本来、団地内の住戸部分への増築や付属物の設置については、建築基準法や関係条例、団地の管理規約等に基づき、事前の申請・許可により統一的な基準で管理されていることが望ましいが、当時の申請・許可については当時の資料が残っていないため許可の有無は確認できなかった。

当該部分は、既に取り壊しが予定されており、現時点で居住者もいないことから、個別の物置設置自体が直ちに居住者の安全に影響を与える状況ではないことも事実であるが、同敷地内に別棟の市営住宅があるため、計画に基づく早急な取り壊しが望まれる。



【指摘】

共用スペースの私的利用

12号館において共用スペースの私的利用が認められた。具体的には、共用スペースである廊下に入居者等の私物とみられる傘や掃除道具が置かれていたほか、駐輪所内に個人保有のタイヤが保管されている状況が確認された。

共用スペースの廊下および駐輪所は、入居者や来訪者の通行・駐輪のために確保されるべき共用部分であり、個々の入居者の私物を恒常的に保管する場所ではない。そのため、廊下には傘や掃除道具等の私物を放置せず、常に安全かつ円滑な通行が確保されていること、また駐輪所についても、自転車等の正当な駐輪以外の目的でタイヤ等を保管しないことにより、整理された共用空間が維持されていることが望ましい。

共用スペースの廊下に傘や掃除道具が置かれた状態が継続すると、通行の妨げとなり、特に高齢者や子どもがつかずく等の転倒リスクが高まるおそれがある。また、駐輪所に個人保有のタイヤが保管されることを容認すると、駐輪スペースが雑然とし、「共用スペースを私物保管に利用してよい」という誤った前例となり、他の入居者による私物放置を誘発する懸念がある。こうした状態が放置されると、共用部分の美観や秩序が損なわれ、団地全体の管理水準やルール遵守に対する信頼低下につながるおそれがある。

市としては、共用スペースにおける私物の保管は入居のしおり等により禁止する方針が既に示されていることを踏まえ、当該方針が十分に遵守されていない現状を改善するため、廊下などに私物・タイヤ等が放置されている場合には、入居者等に対し禁止事項の再周知および自主的な持ち帰りを促す注意喚起を行うことが望ましい。あわせて、共用スペースの使用ルールを改めて入居者等に周知徹底するとともに、私物放置が常態化しないよう、市として定期的な巡回・点検を実施し、放置が確認された際には適切に状況把握と注意喚起を行うことが適当である。





【指摘】

放置車両

団地敷地内において、使用実態のない放置車両が2台確認された。1台はナンバープレートが取り付けられておらず、長期間放置されてきたと見られる状態であり、車体には落書きがあるほか、ガラスの破損も認められた。もう1台はナンバープレートが付いているものの、タイヤがパンクしており、日常的に利用されている様子は見られなかった。

団地敷地内の駐車スペースは、適切に登録・管理された車両が、実際の使用実態に基づいて駐車する場所として運用されていることが望ましい。長期間使用されていない車両や、ナンバープレートのない車両、破損が著しい車両などについては、放置を容認せず、所有者の確認や撤去等の対応が図られている状態が適切である。

ナンバーのない車両や、落書き・ガラス破損のある車両、長期間動かされていないとみられる車両が放置された状態が続くと、

- ・景観や治安イメージの悪化により、団地全体の印象・評価が低下するおそれ
- ・不法投棄やいたずら等を誘発し、さらなる環境悪化・治安悪化につながる可能性
- ・子どもなどが車両に近づき、破損部分でのけが等の危険にさらされるおそれ

がある。また、放置車両をそのままにしておくことは、「敷地内に長期間車両を置きっぱなしにしても問題にならない」という誤ったメッセージとなり、駐車ルールや敷地管理全般に対する遵守意識の低下を招く懸念がある。

市としては、団地敷地内で放置車両が確認された場合であっても、基本的には住民による自治的な維持管理が機能するよう働きかける観点から、自治会等の住民組織に対し、可能な範囲で所有者の把握に努め、所有者が判明した場合には当該所有者に対して自主的な移動や適切な処理を促すなど、必要な対応を行うよう依頼することが望ましい。

あわせて、所有者が不明である場合又は自治会等による働きかけのみでは改善が得られない場合には、住民組織からの相談・情報提供を受けた上で、市が関係部局と連携し、法令等に基づく対応手続の要否を検討することが望まれる。

また、放置車両が恒常化しないよう、自治会等に対し、団地内の駐車の取り扱い（長期未使用車両への注意喚起の方法等）について住民間で申し合わせや注意喚起を行うよう働きかけることが望ましい。



【意見】

監査対象物件は、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、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運営されている。構成諸室が特徴的で、1～10号館はブロック造2階建、11号館はブロック造平屋建、12号館は中層耐火構造5階建となっている。1～11号館に関しては取り壊しが予定されており、上記の監査結果のとおり、1～11号館に関しては増築が行われているところがあり、退去時の撤去もされていなかったが、この物件に関してはこの状況は継続しない。

今後も運営される12号館に関しては、共用部にゴミや蜘蛛の巣が見受けられた。日常的な施設の維持管理は、自治会を中心に行うことになっているが、自治会での管理が十分ではない印象を受けた。市としても、施設の価値の向上と良好な状態の確保のため、施設管理について運営状況の把握、改善を促す必要があると考える。

第4 空き家対策

本章では、文章の明確性を担保するため、一部正式表記でない表記を用いる場合がある。

1 空き家対策に関する法令と計画

(1) 法令

ア 空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

目的 この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空き家等対策計画の作成その他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする（空き家等対策の推進に関する特別措置法1条）。

イ 甲府市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（平成28年9月23日条例第36号）

目的 この条例は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に定めるもののほか、空き家等の適切な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空き家等の活用を促進し、もって地域の活力の向上による魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする（甲府市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下本章において「条例」という。）1条）。

(2) 定義

ア 空き家等

甲府市内にある建築物又はこれに附属する工作物であっ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。（条例2条1項）

イ 特定空き家等

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き家等をいう。（条例2条2項）

ウ 管理不全空き家等

空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。（条例2条3項）

(3) 市の責務

市は、空家等の適切な管理及び活用の促進を図るため、必要な施策を実施しなければならない(条例4条)。

(4) 空き家対策計画

甲府市空家等対策計画(平成29年4月制定 平成30年8月改訂)

第二期甲府市空家等対策計画(令和4年4月制定)

ア 計画策定の背景

(ア) 甲府市空家等対策計画(以下「対策計画」という。)の策定背景

「近年、地域における人口減少や超高齢化の進行に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態となっている住宅その他の建築物等が年々増加しており、このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、及び景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが少なからず存在します。

今後、空き家の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進するため、空き家に関する総合的な対策の実施が求められています。

こうした中、平成27年5月26日に全部施行となった「空家等対策の推進に関する特別措置法」、並びに、国が決定した「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(以下「基本指針」という。)により、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的に実施するため、国の基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることが望ましいとされたことから、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「甲府市空家等対策計画」を策定することとしました。(対策計画より抜粋)

(イ) 第二期甲府市空家等対策計画(以下「第二期対策計画」という。)の策定背景

「地域における人口減少や超高齢化の進行に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態となっている住宅その他の建築物等が年々増加しており、こうした空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが存在します。

今後、管理不全の空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、空家等に関する総合的な対策の実施が求められています。

こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)により、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的に実施するため、空家等に関する対策についての計画を定めることが望ましいとされたことから、平成29年1月1日に「甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」(以下「条例」という。)に基づき、本市における空家

等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「甲府市空家等対策計画」（以下「第一期計画」という。）を策定し、3つの基本方針のもと空家等に関する対策の各種取組を展開してきました。

今回、第一期計画の策定から5年が経過し令和3年度までの計画期間となることから、これまでの取組内容の検証及び空家等への対策に係る分析等を行うとともに、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（令和3年6月30日改正）」（以下「指針」という）等を考慮し、課題を整理した上で「継承することを基本路線」としながら、更に実効性のある計画とすることとして、庁内会議である「甲府市空家等総合対策検討委員会」や法第7条の規定に基づく「甲府市空家等対策協議会」などの協議を踏まえ「第二期甲府市空家等対策計画」（以下「第二期計画」という）を策定しました。（第二期対策計画より抜粋）

イ 計画の位置づけ

（ア）対策計画の位置づけ

「この計画は、本市における空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条1項及び「甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」に基づき、策定するものです。

本計画は、「ひと・まち・自然が共生する未来創造都市 甲府」を基本構想の都市像に掲げる本市の最上位計画である「第六次甲府市総合計画」の下位計画として位置づけ、本市の重点施策をまとめた“こうふ未来創り重点戦略プロジェクト”や人口減少の克服をめざす「甲府市総合戦略」など他の計画等と連動させ、整合を図りながら推進します。（対策計画より抜粋）

（イ）第二期対策計画の位置づけ

「本計画は、「ひと・まち・自然が共生する未来創造都市 甲府」を将来あるべき都市像に掲げる本市の最上位計画である「第六次甲府市総合計画」における様々な施策のうち、「住環境の向上」を目指す下位計画として位置づけています。また、「甲府市都市計画マスタープラン」や「甲府市立地適正化計画」をはじめ、地域強靱化のための「甲府市国土強靱化地域計画」等、他の計画と整合連携を図ることとします。（第二期対策計画より抜粋）

ウ 計画の目的

（ア）対策計画の目的

「空家等に関する対策について、本市の基本的な方針を示すことによって本市（行政）、空家等の所有者や管理者及び市民等の責務と責任の範囲を明確にするとともに、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することによって市民の良好な生活環境の保全と地域の活力向上による魅力あるまちづくりに寄与することを目的とします。（対策計画より抜粋。）

（イ）第二期対策計画の目的

「本市の空家等に関する現状を分析し課題を整理した上で、条例で規制する本市（行政）、空家等の所有者等及び市民等の責務に基づき、より実態に即した対策を、総合的かつ計画的に実施していくことを目的に、計画を策定します。（第二期対策計画より抜粋）

2 空き家の現状

(1) 甲府市の空き家数及び動向

ア 平成 29 年度空家等実態調査における空き家数

平成 29 年度に実施した空家等実態調査において、3008 件の空き家を把握した。

イ 平成 29 年度以降の空き家数の変動について

空き家数については、新たに空き家が生じ増加したり除却により減少したりと、刻々と変化していくことから、全数把握は困難であり、空き家対策において、地域の方からの相談等による現地調査のほか、建設リサイクル法の届出（解体に関する情報）や、空き家情報カードによる情報収集等により、空き家数の増減の把握を進めた。

なお、令和 3 年度空家等実態調査前の段階（令和 2 年度末）で 463 件の空き家が解消された。

平成 29 年度空家等実態調査では、平成 26 年度調査と比較し 173 件減少したが、令和 3 年度調査では 383 件空き家数が増加した。増加要因として、今回は各地区自治会長の協力の中で調査を行ったことから、これまで把握できなかった空き家が判明したことも増加の要因であると考えられる。

ウ 令和 3 年度空家等実態調査における空き家数

現地調査後の空き家と思われる家屋（空き家候補）数は 3805 件であった。その上で、空き家候補の所有者または管理者等にアンケート調査を実施し、「空き家でない」と回答があった 367 件及び、現地調査後に除却された 47 件を除いた 3391 件を空き家数とした。

（以上令和 3 年度甲府市空家等実態調査報告書（以下「空家等報告書」という。）参照）

(2) 空き家実態調査の結果

令和 3 年度甲府市空家等実態調査

ア 調査の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法第 11 条において、「市町村は空家等に関するデータベースの整備等、空家等に関する情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めること」とされており、管理不全の空家等の実数や状態を把握し、管理不全の空家等の適切な管理に向けた対策検討の基礎資料とするため、平成 25 年度から 26 年度にかけて第 1 回調査、平成 29 年度に第 2 回調査を行いました。

今回 3 回目となる空家等実態調査は次期空家等対策計画策定の基礎資料とするため、これまでに蓄積した空き家のデータを基に、水道の閉栓情報や税情報と合わせ、新たに自治会から空き家情報の提供をいただく中で、職員が外観目視による調査等を全市域において実施しました。」

（空家等報告書抜粋）

イ 調査対象地域

山梨県甲府市全域

ウ 調査方法

自治会の協力を得ながら、まちづくり部空き家対策課（以下「空き家対策課」という。）にて実施

エ 調査期間

令和3年4月1日～令和3年11月30日

オ 使用した資料

既存実態調査結果、登記簿データ、水道使用者データ（閉栓情報ほか）、固定資産税課税台帳など

カ 令和3年度甲府市空家等実態調査における「空き家」について

国が示す「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）に則り、『年間を通じ「居住や利用がされていない」建築物』

◎「空き家」となるケース

- ・空き家の管理（草刈、家の中の掃除など）のみをしている（居住なし）。
- ・残置物をそのまま置いている。物の出し入れを1年以上していない。

◎「空き家でない」となるケース

- ・週末、月末に居宅として使用している（二地域居住や別荘など）。
- ・倉庫として使用し、定期的に建物内の物を出し入れしている。

キ 空き家の分類

A：小規模の修繕等により再利用が可能。（または殆ど修繕等の必要はない。） B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。 C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。 D：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。と分類をした。

結果、空き家の総数としては市域全体で3391件あり、再生利用可能な空き家としては2833件（Aランク274件+Bランク2559件）、空き家の総数に占める割合は83.5%（Aランク8.1%+Bランク75.4%）、管理不全の空き家としては558件（Cランク459件+Dランク99件）、空き家の総数に占める割合は16.5%（Cランク13.6%+Dランク2.9%）となった。（以上空家等報告書参照）

3 実施されている事業

（1）相談窓口の設置

ア 空き家相談窓口（空き家対策課） 開設 平成29年4月1日

イ 相談実績

空き家相談件数 611件（管理不全空家等に関する相談・苦情 281件、利活用に関する相談330件） 令和5年4月1日～令和6年3月31日

改善依頼件数 190件（指導後改善件数122件、うち建物等撤去件数10件） 令和5年4月1日～令和6年3月31日

（2）空き家対策の実施体制

ア 特定空家等の措置（令和5年4月1日～令和6年3月31日）

略式代執行 2件 費用 8,783,500円

イ 特定空家等除却費助成制度（令和5年4月1日～令和6年3月31日）

実績 3件 費用 3,000,000円

（ア） 目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する特定空家等の除却を促進し、市民の安全・安心の確保並びに住環境及び景観の改善を図るため、特定空家等の除却工事に要する費用について、予算の範囲内で特定空家等除却費助成金を交付するものとし、その交付については、甲府市補助金等交付規則（昭和38年11月規則第50号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（イ） 助成対象者

助成金の交付を受けることができる者（以下「助成対象者」という。）は、対象物件の所有者又は管理者（法人である場合を除く。）であつて、次のいずれの要件も満たすものとする。

- （1） 空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第3項の措置を命令されていない者。
- （2） 本市の市税に滞納がない者。
- （3） 本助成金を利用したことがない者。

（ウ） 助成対象工事

助成金の交付の対象となる工事は、次のいずれにも該当する工事とする。

- （1） 特定空家等のすべてを除却する工事であること。
- （2） 建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく許可又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項に規定する登録を受けた市内施工業者により行われる工事であること。
- （3） 助成対象工事について、この要綱による助成金及び国、地方公共団体等による同様の助成金等の交付を受けていないこと。

（エ） 助成金の額

助成金の額は、助成対象経費に2分の1を乗じて得た額（その額に1千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）又は100万円のいずれか低い額とする。ただし、補助率加算対象家屋または補助率加算対象者は、助成対象経費に5分の4を乗じて得た額（その額に1千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）又は100万円のいずれか低い額とする。助成金の交付の対象となる経費は、助成対象者が特定空家等を除却する工事並びに廃材の運搬及び処分に要した経費とする。

（3）空き家バンクに対する情報提供

ア 甲府市空き家バンクの概要

甲府市では、空き家及びその跡地の有効利用を通して、定住の促進や地域の活性化を図り、活力あるまちとして不動産流通の活性を促すために、令和5年7月10日から甲府市空き家バン

ク制度をリニューアル（対象地域を全市とした）した。

一般の人にとって不動産の売買というのは人生でも数回のみのためノウハウがない。一方で、不動産の取引に関する様々な法改正が進んでおり、そうした中で安心安全な取引を行うためには、不動産のプロフェッショナルである宅建業者の力が必要であることから、制度に理解を示した事業者が制度事業者として事業に協力している。

リニューアル後の空き家バンク制度では、甲府市内全域の物件を対象とし、制度事業者が登録申請を行った物件を、ホームページ等で紹介を行うなどして、購入・賃借希望者へ情報を提供している。

イ 制度利用の流れ

空き家所有者は、制度事業者と相談の上、専任媒介契約又は専属専任媒介契約（以下、専任媒介契約等、ただし、賃貸は例外）を締結し、併せて制度事業者へ空き家バンク登録に関する同意書を提供する。

専任媒介契約等締結後に、制度事業者が市へ空き家バンクへの登録申請を行う。

購入・賃借利用希望者は、希望物件の担当制度事業者へ直接問い合わせの上、制度事業者の仲介のもと、空き家所有者と交渉や契約を行う。

ウ 累計件数（令和7.3.31現在）

登録件数	37件
成約件数（空き家バンク経由）	14件
抹消件数	3件

監査の結果

【意見】

本制度による制度事業者の登録は、57社（令和7年4月1日現在）である。他方、令和7年3月31日現在の登録件数は、37件であり、制度事業者登録を行っている事業者であっても、空き家バンクへの物件登録を行っていない事業者が多数存在することが見受けられる。また、成約件数についても本制度の対象区域を市内全域へ広げた令和5年から累計して14件にとどまり、事業性に疑念を感じざるを得ない。

まず、登録件数について、制度開始後37件に留まることから、登録件数増加策について検討する必要がある。他市町村においては、種々工夫を凝らしており、他市町村の施策についても参考とすべきであろう。一例とすれば、市民税の家屋敷課税者への納付書に案内を同封する（秋田県鹿角市）、死亡後の手続き書類に案内を同封する（愛媛県八幡浜市）といった方法で市民に対し、制度の周知を図っている。本市における空き家バンクの市民認知度についての調査はないが、利用総数からして、十分な周知がなされているとは評価し難い。そのため、他市で実施するような、本市が発出する書類に案内を同封する方法で、市民への周知を徹底することが求められる。当該方法を用いる利点として、事業費として必要となるのは、案内文の印刷費だけであり（同封するため通信費が生じない）、安価かつ迅速な実施が可能であろう。また、費用的制約があるものの、他市においては、地域活動を通じた物件登録に対

する補助金交付（山口県光市）、家財道具の処分費用への補助金交付（茨城県笠間市）を行うことによって、物件登録数の増加を図っている。本市においては、登録件数が少ないことが顕著であり、登録件数の増加を喫緊の課題とし、他市の政策も参考としつつ、施策の早急な検討を願いたい。

次に、成約件数についてであるが、制度開始後 14 件に留まり、制度目的を十分に達しているとは評価し難い。そもそも、上記のとおり、登録件数が低調であることも成約件数が少ない一因であろう。他方、他市町村においては、制約件数増加を図るためにも種々工夫を凝らしている。一例とすれば、物件の備考欄に傷み具合等の情報を掲載（山形県川西町）、見学希望の少ない物件の金額を見直し（大分県日田市）を行っている。これら方法は事業費が生じないが、制度事業者の協力が不可欠であり、本市においては、制度事業者と協議の上、成約件数増加に向けた施策の早急な検討を願いたい。

最後に、他市における制度促進として、相談センターによる登録書類作成のサポートの実施（兵庫県たつの市）、登録受付窓口を郵便局に設置（山口県美祢市）、周辺市町村との利用申込様式や手続きの統一（埼玉県県央 5 市町）、移住制度と合わせて物件情報を周知（山口県山口市）、空き家を購入、賃借して起業する方への支援（奈良県宇陀市）、サブリース事業者の改修に対する補助金交付（福井県越前市）、一般社団法人と連携した運営（福岡県宗像市）、一般財団法人と連携した運営（岐阜県郡上市）、地域おこし企業人によるバンクの管理運営（岩手県釜石市）など促進施策が見受けられる。本市においても他市の促進施策を参考に、本市に適合した促進施策の早期実行を期待するところである。

なお、本年度（令和 7 年度）の登録が令和 7 年 8 月末日現在で、21 件となっており、成約件数も 7 件となっている。今年度実施した市の広報への掲載、組回覧板への掲載、固定資産税の納税通知書への空き家バンクのチラシの同封といった周知活動が功を奏したものとみられ、今後も、登録件数増加のために積極的な施策を期待するところである。

（４）特定空家等に対する措置

ア 管理不全空家等・特定空家等の該当性判断方法（フロー）

イ 特定空家等該当判断後の対応（フロー）

○管理不全空家等の該当判断について



○特定空き家等の該当判断について



管理不全な空き家について、所有者調査を行い、所有者等へ適正な管理の指導をしている。しかし、状況が改善せず、周辺への悪影響が懸念される場合に、当該空き家を特定空き等に該当すると判断して、行政指導、行政処分を行っていく。

特定空き等に該当するかの判断については、担当課だけではなく、庁内での合意をもって、外部委員による判断を仰ぎ、最終的に、市が特定空き家等該当の判断をする。

ウ 略式代執行

(ア) 制度概要

略式代執行とは、特定空家などの所有者などが特定できない場合、行政が措置を行うことをいい、特定空家などの措置にかかる略式代執行は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき行われる。

(イ) 監査対象案件

令和4年度 1件

令和5年度 2件

令和6年度 1件

監査の結果

【意見（肯定）】

a 令和4年度実施案件

(a) 令和4年度実施案件（以下、「R4案件」という。）の対象特定空家等は、羽黒地域の存在した火災により、損傷した物件である。当該物件の特定空家等該当判断、執行方法について監査を行った。

(b) 特定空家等該当判断に至るプロセス

特定空家等該当判断に至るプロセスについてであるが、当該対象物件については、既に火災により全焼認定がされており、特定空家等（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的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）に該当するかにつき、慎重な検討が求められる物件であった。

本件物件は上記のとおり、既に全焼と認定されていたことから、「空家」（条例2条）に該当するかが問題となる。「建物」とは、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」（不動産登記法規則（平成17年法務省令第18号）第111条）と定められている。

既に全焼をしている以上、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有しているとは言えず、その目的とする用途に供し得る状態にあるとも言えないことから、対象物件は「建物」ではないと考えることが相当であろう。

他方、「建築物」とは、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。」（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第2項）と定められている。

条例2条によれば、「空家」とは「甲府市内にある建築物」とされており、「建物」である必

要はない。したがって、条例2条に照らし、「空家」に該当すると判断されるべきである。

(c) 特定空家等該当判断の適正性

本件物件については、火災によって全焼したため、躯体強度が著しく低下し、建築物としての用途を廃しており、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であることは明らかであった。また、物件の所有者調査において、所有者は火災により死亡しており、相続人調査については、業務の特殊性等から競争入札によらず、随意契約を行った一般社団法人山梨県公共嘱託登記司法書士協会に委託を行った。戸籍については、公用請求を用いて収集し、同協会担当司法書士により、適切に調査・実施がされた。

上記のとおり、所有者がおらず管理が行き届いていないことから、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的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であると言え、「特定空家等」に該当すると判断ことは相当である。

(d) 執行方法の適正性

本件物件においては、特定空家等該当判断後、入札を実施の上、落札業者において解体撤去工事がなされた。撤去に先立ち、公示を実施の上、当該年度の略式代執行実施要項の制定がなされ、同実施要項に則した執行がなされたものであって、執行方法は適正であった。

以上のとおり、本件物件を特定空家等に該当するとの判断および執行方法は、適正であった。もっとも、本件物件においては上記のとおり、「建物」に該当しないことから、担当課及び本市における判断過程には苦悩が見受けられた。他市事例及び市内同条件物件の調査等の上、迅速さを意識しつつも、適切な判断をすべく慎重な検討が重ねられたものと考えられる。本件においては、自治会からの陳情について甲府市議の紹介（所謂紹介議員）があったが、当該紹介議員への所謂付度をせず、上記慎重な検討・調査を行った上で、行政として法令・条例に適した判断を行ったものであり、行政の公正性・公平性を十分に担保した判断であった。

本件物件を特定空家等に該当すると判断したプロセスに問題点はなく、今後、同条件物件が見受けられた場合には、迅速な特定空家等への認定及び代執行を行われることを期待する。

b 令和5年度実施案件①

(a) 令和5年度実施案件①（以下、「R5①案件」という。）の対象特定空家等は、山宮地域の存在した物件である。当該物件の特定空家等該当判断、執行方法、執行完了後の財産管理について監査を行った。

(b) 特定空家等該当判断の適正性

本件物件は、長期間の使用がなされていない状況で一部崩落も認められることから、躯体強度が著しく低下し、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であることは明らかであった。

本件物件は、家屋登記簿（全部事項証明書）及び固定資産家屋課税台帳に記載がなく、敷地については、寺院が所有者として登記がなされていた。本市において、当該寺院につき法

人登記確認及び山梨県私学文書課（以下「山梨県担当課」という。）への確認をする方法で調査を実施したところ、当該寺院は法人登記がなされておらず、山梨県においても把握をしていなかった。近隣住民への聞き取り等から当該寺院は、廃寺であることが判明した。その後、地籍調査時の資料から、近隣の寺院に合寺された可能性が浮上したため、当該寺院へ調査を実施したが、合寺されたものではなく、近隣寺院は、廃寺に協力をしたに過ぎず、土地及び本件物件の所有権の承継も受けていないとの回答であった。加えて、近隣住民への聞き取りにより浮上した関係者の相続人への調査も実施したがいずれも本件物件の所有権を承継した者はおらず、当該調査結果により、所有者不明と判断を行った。なお、相続人調査については、業務の特殊性等から競争入札によらず、複数単価契約により入札（見積り合せ）の上、随意契約を行った一般社団法人山梨県公共嘱託登記司法書士協会に委託を行った。戸籍については、公用請求を用いて収集し、同協会担当司法書士により、適切に調査・実施がされた。

当該判断についてであるが、本件物件には登記が見当たらないことから、全部事項証明書に記載内容をもって所有者の特定又は不存在を基礎づけることが不可能であった。建物においては、「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない」と定められる（不動産登記法（平成16年法律第123号）第47条1項）。なお、平成16年改正前不動産登記法（明治32年法律第24号）第93条1項においても、「建物ヲ新築シタルトキハ所有者ハ一ヶ月内ニ建物ノ表示ノ登記ヲ申請スルコトヲ要ス」と定められる。しかし、建物については、新築後、登記がなされないケースが存在し、所謂未登記建物となり、所有者の確定が困難となっているという社会情勢が認められ、本件物件も同様に所有者確定が困難な物件であった。一般的に未登記建物の所有者を調査する方法として考えられるのは、①課税台帳による確認、②土地所有者へ所有の確認又は賃貸先の確認、③住宅地図の記載確認、④近隣住民への聞き取りが考えられる。本件物件に関し、①については上記のとおり記載がなかった。②については、上記のとおり土地所有者は廃寺であり、その後土地所有権の承継を受けた者がいない。③・④については、住宅地図に記載があった者が近隣住民への聞き取りにより判明した建築者と同一であると判明したものの、当該者は既に死亡しており、相続人においても本件物件を相続したという認識は見られなかった。

本件物件の所有者調査については、上記4つの視点から所有者調査を行い、いずれの方法を用いても所有者を確定できなかったものであり、調査を尽くしたといえ、本件物件につき、所有者が不明であると判断することは合理的であったと考えられる。

従って、本件物件は、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的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ことから、「特定空家等」に該当すると判断することは相当である。

(c) 執行方法の適正性

本件物件においては、特定空家等該当判断後、入札を実施の上、落札業者において解体撤

去工事がなされた。撤去に先立ち、公示を実施の上、当該年度の略式代執行実施要項の制定がなされ、同実施要項に則した執行がなされたものであって、執行方法は適正であった。

(d) 執行完了後の財産管理

代執行に際し、動産又は金銭等が発見された場合、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき、引き取りに関する手続が求められる。本件物件の執行においては、動産の引き取りに関し、保管期間、保管場所を公示を行っており（令和6年2月15日甲府市公示第69号）、適切な管理がなされている。

c 令和5年度実施案件②

(a) 令和5年度実施案件②（以下、「R5案件②」という。）の対象特定空家等は、湯村地域の存在した物件の一部である。当該物件の特定空家等該当判断、執行方法について監査を行った。

(b) 特定空家等該当判断の適正性

本件物件は、所有者死亡のため、長期間の使用がなされていない状況で、建物付属物であるテラスの崩落が認められた。当該テラス部分は、躯体強度が著しく低下し、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であることは明らかであった。

本件物件の所有者は、既に死亡しており、戸籍において相続人調査を実施したところ、全ての相続人から相続放棄を行ったとの回答を得た。本市においては、管轄の家庭裁判所に対して、相続放棄有無照会を実施し、全ての相続人が相続放棄を完了していることを確認した。相続人不存在であることから、本件物件が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的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、「特定空家等」に該当すると判断することは相当である。

(c) 執行方法の適正性

本件物件においては、特定空家等認定後、入札を実施の上、落札業者において解体撤去工事がなされた。撤去に先立ち、公示を実施の上、当該年度の略式代執行実施要項の制定がなされ、同実施要項に則した執行がなされたものであって、執行方法は適正であった。

d 令和6年度実施案件

(a) 令和6年度実施案件（以下、「R6案件」という。）の対象特定空家等は、青沼地域の存在した物件である。当該物件の特定空家等該当判断、執行方法、執行後の財産管理について監査を行った。

(b) 特定空家等該当判断の適正性

本件物件は、長期間の使用がなされていない状況で一部崩落も認められることから、躯体強度が著しく低下し、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であることは明らかであった。

本件物件は、家屋登記簿（全部事項証明書）に記載はないが、居住者の相続人への調査等により、土地登記名義人（故人）が家屋所有者であると認定をした。もっとも、土地登記名義

人は既に死亡しており、同人の相続人調査については、戸籍及び複数単価契約により入札（見積り合せ）を実施の上、行政書士への依頼を行い適切になされている。相続人のうち1名を除き、相続放棄を行った。また、相続放棄を行っていない相続人についても、住民票の公用請求の結果、住民票が職権消除されており、所在不明であった。以上の経緯により、本件物件については、所有者不明であると適切に認定がされており、「特定空家等」に該当すると判断することは相当である。

(c) 執行方法の適正性

本件物件においては、特定空家等該当判断後、本市においては、所有者を確知することができなかったため、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第10項の規定に従い、官報公告（令和6年12月5日付官報（号外第283号））及び公示（甲府市告示第700号）を行った。公告期間満了後、入札を実施の上、落札業者において解体撤去工事がなされた。撤去に先立ち、当該年度の略式代執行実施要項に則した執行がなされたものであって、執行方法は適正であった。

(d) 執行完了後の財産管理

代執行に際し、動産又は金銭等が発見された場合、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき、引き取りに関する手続が求められる。本件物件の執行においては、動産の引き取りに関し、保管期間、保管場所を公示を行っており（甲府市公示第445号）、適切な管理がなされている。

エ 行政代執行

(ア) 制度概要

行政代執行とは、特定空家などの所有者などに代わって行政が強制的に措置を行うことをいい、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき行われる。

行政代執行法は行政代執行について、「法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。」と定める（行政代執行法第2条）。

行政代執行を行うためには、以下の各手続を行なう必要がある。

行政代執行法3条1項 相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

行政代執行法3条2項 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

上記行政代執行法により定められる手続の他に再戒告手続をとることも考えられる。

(イ) 監査対象事案

令和6年度 1件

監査の結果

【意見（肯定）】

- a 令和6年度実施案件（以下、「代R6案件」という。）の対象特定空き家は、甲府市が建設し、払い下げを行った元市営住宅であり、東光寺地域に存在した物件である。当該物件の特定空家等該当判断、手続の適正性、費用回収について監査を行った。
- b 特定空家等該当判断の適正性
- 本件物件は、長期間の使用がなされていない状況で建物の傾きが認められることから、躯体強度が著しく低下し、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であることは明らかであった。所有者については、特定空家等該当判断当時においては、死亡した者が登記名義人となっていた。本市においては、戸籍等の調査により、相続人を確定し、通知を行ったところ、相続人により特定空家等該当判断後、相続登記がなされた。もっとも、相続人による管理がなされていた事実は認められず、本件物件は長期間管理がなされていないことから、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であると言え、「特定空家等」に該当すると判断することは相当である。
- c 手続の適正性
- (a) 本件物件は、上記のとおり特定空家等該当判断後、所有権移転登記手続がなされ、所有者が判明している物件である。所有者が認められる特定空家等については、本市においては、前述のとおり、特定空家等除却費助成制度を定め、解体費用の助成を行っている。従前、本件物件について本市は、特定空家等除却費助成制度による解体費用助成決定を行った申請取下げがなされた経緯が認められる。
- 所有者が認められる特定空家等に対する執行については、行政代執行の方法によるところであるが、本市においては、特定空家等該当判断後、各法に従い、所有者に対し、以下の手続を取った。
- ①空き家対策の促進に関する特別措置法第14条第1項に基づく助言・指導書の発出
 - ②同法第14条第2項に基づく勧告書の発出
 - ③同法第14条第2項に基づく勧告書の再発出
 - ④同法第14条第3項の命令にかかる事前の通知書
 - ⑤同法第14条第3項に基づく命令書の発出
 - (⑥同法第14条第1項に基づく過料の報告（裁判所）)
 - ⑦行政代執行法第3条1項に基づく戒告書の発出
 - ⑧同法第3条1項に基づく戒告書の再発出
 - ⑨同法第3条2項に基づく代執行令書の発出

これら手続はいずれも法に従ったものであり、各発出文書についても、法要件に適した内容であった。

- (b) 本件物件においては、再戒告処分(③)取消の訴え期限経過後、入札を実施の上、落札業者が決定した。業者決定後、代執行令書により設定した動産の排出期限経過後、同業者において解体撤去工事がなされた。撤去に先立ち、執行責任者を選定の上、執行がなされたものであって、執行方法は適正であった。

d 費用回収

(a) 手続の適正

行政代執行において、その費用を義務者から徴収することができる(行政代執行法第2条)。当該費用徴収の手続につき、本市は行政代執行法第5条に基づき、代執行費用の納付命令を実施し、同命令納付期限までに納付が無かったことから督促を行っており、各文書においては、法により求められる事項の記載が認められるため、適正であった。

(b) 現実の回収

今後の費用回収業務においては、督促期間経過後も納付が無い場合、国税滞納処分例に基づき、財産調査を経て、差押手続へと進むことになる。なお、差押については、動産・不動産・金銭(預貯金含む)・給与等が考えられるが、本件物件においては、撤去後の土地が義務者名義であることから、不動産執行が考えられるものの、不動産の立地、転売可能性、評価費用等を考慮した上で差押財産としての適切性を判断する必要がある、費用回収の点については、今後も注視することが求められる。

【意見】略式代執行、代執行全体

本監査対象であった略式代執行4件、代執行1件については、いずれも法令に従い、適切に実施されたことが認められる。ただし、近年特定空家等が増加している現状からして、令和4年度以降において合計5件(略式4件、代執行1件)のみの実施であることは、行政に求められる空家撤去の要請に十分な対応ができていないとまでは評価し難いものである。他方、近年の作業費用高騰の影響もあり、無秩序に略式代執行、行政代執行を実施することは、本市の財政基盤に悪影響を及ぼす恐れもあり、一定の基準を用いて実施を検討する必要がある。

R4案件においては、火災の影響が大きく、倒壊の危険性が高い物件でありながらも、特定空家等該当判断に時間を要し、撤去までに相当期間が経過していることが見受けられた。今後、同様の火災案件においては、R4案件を1つの基準として、特定空家等該当判断の迅速化、撤去の早期化が図られることを期待する。

R5①案件において、建物未登記、土地廃寺所有という特殊事案ではあるものの、未登記建物については、今後も見受けられることは十分に考えられることから、R5①案件における調査方法をマニュアル化するなどして、未登記建物に対する調査方法を確立することが期待される。また、廃寺においては、昨今、不活動宗教法人に関する問題が生じているところであるが、令和6年には文化庁より、不活動宗教法人の状況等に関する調査結果が公表されている。宗教法人が有する不動産について、宗教法人法(昭和26年法律第126号)第50条第1項では、解

散した宗教法人の残余財産の処分は、合併及び破産手続開始の決定による解散の場合を除くほか、規則で定めるところによるとし、同2項では、前項の場合において、規則にその定がないときは、他の宗教団体又は公益事業のためにその財産を処分することができる。同3項では、前2項の規定により処分されない財産は、国庫に帰属すると定められている。そのため、本市においても、宗教法人が所有する空き家に関する調査及び特定空家等該当判断を実施する際には、宗教法人法等の関係法令に照らし、国庫帰属の可能性を考慮し、所有者等の把握に努め、適切な判断が必要となる。その際には、必要に応じ、県又は国の担当機関への確認等も行うことが求められる。

R5②案件は、比較的小規模な案件であったが、建物の一部（テラス）のみを撤去するという方法を用いている。建物全体の撤去に比べ費用的に安価であり、かつ、倒壊の危険性が高い部分を的確に撤去することができることから、適切な方法であったと考えられる。他方、当該建物本体についても、所有者がいない建物であることから、適切な管理は望めず、将来的には倒壊の危険性が生じることが懸念され、課題の先延ばしに過ぎないとの評価も出来得る。緊急性から、順序を立てて撤去をすることは、財源との関係では必要となっていくことではあるが、十分な予算措置を講じて、迅速な撤去が行うことが本市に求められる役割であり、今後の本市の予算措置を注視する必要がある。

R6案件においては、建物が未登記であったことから、土地登記名義人と建物所有者の関係性の確定、土地登記名義人の相続人特定に長期間を要していた。今日、相続登記が義務化されたとはいえ、未登記建物の問題は今後も課題となることから、本市においては、課税部門等の他部門とも連携し、建物所有者の適切な把握を行える体制作りが急務となろう。R5①案件と共に、本案件における経験を蓄積し、未登記建物に対する調査方法をマニュアル化するなどして、未登記建物に対する調査方法を確立することが期待される。いずれの監査対象案件においても、戸籍等の広域交付（請求）システム導入前のため、本籍地等への郵送による取得がなされており、戸籍等の収集に時間を要していたようである。今後は、広域交付システムの導入により、迅速な収集が可能になると考えられ、本市においても広域交付システムの有効活用が期待される。

代R6案件においては、現時点において代執行費用の回収がなされていない状況ではあるが、特定空家等の撤去の本来的義務者は所有者であり、所有者に対する費用負担を求めることが認められている以上、本市においても十分な調査を行い、実効的な差押の実施、確実な費用回収がなされることを期待する。

第5 監査結果のまとめ

本報告書における、指摘事項及び意見は、以下の通りである。

番号	区分	内 容	頁
第2 甲府市における住宅政策			
1	意見	今後の計画的な住宅・宅地供給並びに住環境の向上を図るためのガイドラインを策定する必要があるのではないか。	6
第3 市営住宅の管理			
2	意見	市営住宅の管理業務について、直営を継続するか、民間活力を導入するかの検討を行うことが望ましい。	16
3	意見	入居希望者の利便性に鑑み、市のホームページに代表的な部屋の写真、近隣の公共施設等の案内も掲載したらどうか。	21
4	意見	過度な負担とならない範囲で、入居者退去時に退去理由を聴取し、記録化して今後の施策の参考資料としたらどうか。	26
5	意見	退去請求に関する法令上の権限と実務上の運用との関係について、内部基準を整理し、マニュアル化することが望まれる。	29
6	意見	退去時修繕について、入居者に対する情報提供の一層の充実を図り、要配慮世帯に対しては、個別的支援の在り方について検討することが期待される。	31
7	意見	訴訟費用については、回収可能性を考慮しつつ事案に即し、適切な判断がなされることを期待する。	34
8	意見 肯定	地位承継については、適切に実施されており、今後も適切な地位承継手続を実施することを期待する。	39
9	意見	単身入居者死亡時の残置動産は、所有権等から安易に処分できず、現行法下では対応に限界があるが、本市として行える対応策の検討が求められる。	39
10	意見	保証人が確保できないために市営住宅に入居できないといった事態が生じないように、連帯保証人制度の必要性を再検討すべきである。	39
11	意見	相続放棄の調査は、家庭裁判所が発行する受理証明書等の書類により確認を行っているが、偽造等の可能性にも配慮し、管轄の家庭裁判所に相続放棄有無照会を行うことも検討すべきである。	41
12	意見	外国人入居者が死亡する場合もあるので、担当職員には、各国の相続制度の理解を深めることが期待される。	42

13	意見 肯定	駐車場整備にあたっては、その趣旨や必要性等を事前に自治会等に説明しており、今後も同様な取り組みが望まれる。	44
14	指摘	収入未申告者に対しては、収入超過者又は高額所得者との公平性確保のため、市が収入調査を行うべきである。	50
15	意見	高額所得者に対し、公営住宅の趣旨を理解していただき、引き続き明渡しを推進する必要がある。	51
16	指摘	公営住宅法上の住宅以外の住宅について、家賃改定の適用指針等を設け、見直しの必要性を検討すべきである。	51
17	意見	一律となっている駐車場使用料は、個々の団地毎の妥当性について、検討することが望ましい。	51
18	意見	市財政の健全化の観点から、滞納金の適切な回収業務実施のための施策を検討する必要がある。	54
19	意見	全戸数に対して1区画駐車場を割り当てるとの駐車場整備は、入居率を考慮すると、区画数を抑えた整備を検討されたい。	60
20	意見	既に整備された駐車場に空区画が見られる。1世帯での複数台数の利用について検討されたい。	60
21	指摘	整備した駐車場は工作物に該当するため、公有財産台帳に未登録なものは、網羅的に記録すべきである。	64
22	意見	甲府市公有財産取扱規則を、電子化された公有財産台帳の運用に合わせて改訂し、両者を一致させるべきである。	64
23	意見	長寿命化計画の定期的な見直しと年度別実施スケジュールの再構成に取り組むことが望まれる。	68
24	意見	高齢者向け住戸の確保、多人数世帯への住戸規模の適正化、多世代共生を図る団地毎の役割分担を明確にし、長寿命化計画や団地再編の方針に反映させることが望まれる。	79
第3 12 現地往査			
(2) 現地往査で共通する掲示板の管理			
25	意見	掲示物が自治会の承認を受けたものであることを可視化する仕組み（承認済スタンプ等）があれば望ましい。	82
(3) 南西団地			
26	指摘	放置車両（四輪・二輪）、共有スペースの占有物品の放置について、早急な対応が求められる。	83

27	意見	住戸の多くが単身用で家賃も低廉であることから、福祉的支援が必要な市民に対し、福祉行政と協力の下、適切な利用を継続することを求める。	84
(4) 南西第二団地			
28	指摘	放置車両（二輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	85
29	意見	築年数が経過しており、同時期に建設された南西団地とともに、建替え等の進捗も踏まえ、今後の管理を注視したい。	86
(5) 荒川団地			
30	指摘	放置車両（四輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	87
31	意見	消防活動や避難性能を確保するために駐車場所の配置を工夫することを自治会に対して指導することが望まれる。	88
32	意見	障がい者用住居が設置されているところ、バリアフリー設備が不十分であることから、障がい者が使いやすい住居の整備を求める。	89
(6) 宮塚団地			
33	指摘	放置車両（四輪）、放置廃棄物、共用スペースの利用、落書について、早急な対応が求められる。	90
34	意見	通路の占有、廃棄物の放置、落書など、住環境への悪影響が心配されるところであり、適切な管理整備を期待する。	92
(7) 善光寺団地			
35	指摘	ペットの存在がうかがわれることから、対処が必要である。共用スペースの利用、自転車置き場の損傷、ゴミの散乱、落書について対応すべきである。	92
36	意見	今後の環境改善の方策につき、注視する必要がある。	94
(8) 北新団地			
37	意見	敷地外だが移動販売車による販売が行われている。移動販売車等の販売の許諾について、検討しても良いのではないかと。	94
(9) 里吉団地			
38	指摘	放置車両（二輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	96

39	意見	駐車場が整備され、除草もなされている。住環境が整っていることをいかに市民に伝え、入居率の上昇に繋げられるかが課題である。	96
(10) 東河原疎開住宅			
40	意見	賃貸借終了後は、取壊しが見込まれるが、入居者の意向を確認しつつ、今後の管理・運営を行うことが必要である。	98
(11) 上九一色定住促進住宅			
41	意見	建設以降、定住促進、定住者確保の目的を一定程度満たしてきたが、上九一色小学校閉校の影響もあり、子育て世代の定住促進に寄与できるか注視する必要がある。	99
(12) 後屋団地			
42	指摘	放置車両（四輪）、放置廃棄物に対し、早急な対応が求められる。	100
43	意見	上層階の入居促進施策として、「地域対応活用」を利用することも考えらえる。	101
(13) 大里北団地			
44	指摘	駐車スペースに私物が置かれており、対応が求められる。	103
45	意見	入居率が年を追うごとに下がっており、公営住宅整備の意義と需要を考慮した長期的視点での課題対応が求められる。	104
(14) 大里南団地			
46	指摘	放置車両（二輪）に対し早急な対応が求められる。	105
47	意見	入居率が年を追うごとに下がっており、公営住宅整備の意義と需要を考慮した長期的視点での課題対応が求められる。	106
48	意見	少なくともサッシ交換の際には、網戸レールがあるサッシ枠にすることを検討されたい。	106
49	意見	鳩の糞害対策に対する入居者の負担につき、市は補助を検討されたい。	107
(15) 大里住宅			
50	意見	入居率が50%を下回っており、政策空家を除き市営住宅のうちで一番低い入居率である。市営住宅として維持していくことが良いのか再検討すべき時期に来ており、長期的視点で検討されたい。	108

(16) 上町住宅			
51	意見	住民に共用スペースの清掃活動の働きかけを行うことが望ましい。	110
52	指摘	共用スペースの私的利用について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	111
53	指摘	階段の段差が他と異なる箇所について、注意喚起の案内などを講じることが望まれる。	112
54	意見 肯定	上記指摘事項等はあるものの、全体として自治会による非常に適切な管理がなされている。	113
(17) 東下条住宅			
55	指摘	放置廃棄物、共用スペースの私的利用について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	113
56	意見	空室について、団地全体のイメージや資産価値の低下を考慮し、適切に対応することが望ましい。	115
57	意見	政策空家としているため、空室率が71.2%と高く、今後の維持管理について継続的な検討が必要である。	116
(18) 城南団地			
58	指摘	敷地内の植栽について、管理が不十分な箇所が恒常化しないよう、継続的に状況確認と対応を行うことが適当である。	117
59	意見 肯定	団地内の集会所が児童クラブとして活用されており、肯定的に評価できる。	118
60	指摘	共用スペースの私的利用、ゴミの放置について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	118
61	意見 肯定	上記指摘事項等はあるものの、住民による運営管理が適切に行われている。	120
(19) 山城南団地			
62	指摘	物置が設置されている住戸が複数存在する。取壊しが予定されている住戸においてではあるが、計画に基づく早急な収去が望まれる。	120
63	指摘	共用スペースの私的利用、放置車両について、状況把握と注意喚起を行うべきである。所有者不明車両については、市が関係部局と対応を検討する必要がある。	122

64	意見	共用部にゴミが見られるなど、自治会での運営管理が十分でない印象を受けた。施設管理について改善を促す必要がある。	124
第4 空き家対策			
65	意見	空き家バンクの登録事業者数、登録件数、成約件数、いずれも不十分であると感じる。登録件数、成約件数向上のため工夫をすべき。	131
66	意見 肯定	特定空家等に対する令和4年度から令和6年度までに行われた4件の略式代執行について、各手続を確認した。いずれも適正に実施されていた。	136
67	意見 肯定	令和6年度に行われた行政代執行について、手続を確認した。適正に実施されていた。	141
68	意見	略式代執行、行政代執行の事例を集積し、今後の実施にあたっての参考資料とすべきである。	142

令和7年度包括外部監査の結果報告書

～市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行について～

発行日 令和8年2月19日
発行者 甲府市包括外部監査人 小野正毅
印刷 株式会社 峡南堂印刷所

無断複写・複製・転載などを禁じます。
