

令和7年監査公表第1号（住民監査請求）

地方自治法第242条第1項の規定による住民監査請求について、同条第5項の規定により、監査を実施したので、その結果を公表する。

令和7年6月26日

半田市監査委員 西 川 承

半田市監査委員 小 出 義 一

住民監査請求監査結果

令和7年4月24日付け、請求人から提出のあった、地方自治法第242条第1項の規定に基づく「住民監査請求書（10枚）」について、次のとおり通知する。

第1 監査の請求

1 請求人

半田市■■町■■丁目■■番地の■■
■■ ■■

2 請求書の提出

令和7年4月24日

3 請求の要旨

請求人から提出された、住民監査請求書に記載された事項に基づく請求の要旨は、以下のとおりである。

●令和7年4月24日付け、「住民監査請求書（10枚）」

地方自治法242条1項の規定に則り、本件請求書を提出しますので、必要な措置を求めます。陳述を求めます。

第1. 請求の趣旨

半田市■■町■■-■■-■■の住宅の土地は、建築基準法の規定で建替え及び新築できません。この住宅の所有者は、●●●●に令和6年9月から令和7年3月の間に改修工事（リノベーション工事）との名目で工事を発注しました。同所有者は、本工事を発注する前に、半田市建築課に耐震工事補助金申請を提出して受理されています。この補助金は、修繕工事の場合でなければ申請できません。

ところが、●●●●は、リノベーション工事（大修理・模様替え）と称して、実際は、改築の見做し新築に該当する工事を行っている状況でした。

従って、上記の耐震工事補助金は、支給対象外です。

請求人は、この件について、市建築課に証拠を示して、工事内容について調査していただくよう依頼しましたが同課は、応じてくれません。

本請求書は、半田市が申請者に、耐震工事補助金▲▲▲を支給したものとの前提（支給の状況を半田市長が開示を拒んでいます。）で、不当な公金の支出であるとの問題提起をします。

＊「住民監査請求書（10 枚）」の内、「第 2．請求の理由」、「第 3．建築に関する用語説明と法規則」、「第 4．提出する証拠書証（書証 1．～書証 7.）」については、記載を省略している。

第 2 請求の要件審査

令和 7 年 4 月 24 日に提出された住民監査請求書（10 枚）は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条第 1 項及び第 2 項に規定する要件について、所定の要件を具備しているものと認め、令和 7 年 5 月 26 日付けで受理を決定し、同日付けで請求人へ通知した。

第 3 監査の実施

1 請求人による証拠の提出及び陳述の機会

法第 242 条第 7 項の規定に基づき、請求人に対して令和 7 年 6 月 11 日に陳述の機会を与え、請求人の陳述を受けた。

（陳述に出席した請求人） ■■■ ■■■

また、同日、「令和 7 年 4 月 24 日付け、住民監査請求書（10 枚）に関する証拠の提出及び陳述について（提出）3 枚」の提出があり、これを受理した。

2 監査の対象事項

請求人から提出された「住民監査請求書（10 枚）」の「請求の趣旨」欄には、「半田市が申請者に、耐震工事補助金▲▲▲を支給したものとの前提（支給の状況を半田市長が開示を拒んでいます。）で、不当な公金の支出であるとの問題提起をします。」と記載されている。

したがって、当該住宅における耐震工事補助金の支出について、法第 242 条第 1 項に規定する「違法又は不当な公金の支出」に該当するか否かを対象とした。

3 関係書類の提出

監査対象部局である建設部建築課から提出された関係資料の要旨は、次のとおりである。

（1）住宅工事について

（ア）本件工事は、瓦・土・野地板・外壁・内壁・間柱・床板・根太・大引等を撤去し、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等だけにし、耐震補強工事やリフォーム工

事を実施している。耐震補強工事としては、屋根を瓦からルーフィング材（軽い屋根材）への変更、柱の金物補強、壁へ構造用合板の取り付け、基礎はコンクリートを打設し根固め補強、既存の柱は木材を沿えることで補強、壁や小屋を筋交い補強、リフォーム工事としては、間取り変更やサッシ・水回り等の設備の更新を実施している。

（イ）改築の定義において「建築物の全部若しくは一部を除却」とあるが、これは通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等の全部若しくは一部を撤去することであり、壁や瓦、建築設備などを撤去することではない。本件工事では、壁や瓦、建築設備など既存の部材の多くを撤去しているが、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等が残っていることから、建築物を除却しておらず、建築物を建てていないので改築には該当しない。

（ウ）本件工事は、敷地が更地になっていないため、新築には該当しない。建築物の主要構造部である「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」の一種類以上について過半の修繕や模様替を実施している（具体的には、屋根材を全て撤去し修繕・模様替をしている）ことから、「大規模の修繕及び模様替」に該当する。

（エ）建築基準法第6条第1項では、「4号建築物（木造の2階以下、延べ面積500㎡以下の建築物など）を建築（新築・増築・改築・移転）しようとする場合には、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない」と規定されている。よって、当該住宅について大規模の修繕及び模様替を行う場合、建築確認申請は必要ない。

（オ）建築基準法第43条では、「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない」と規定されているが、接道は建築確認申請の審査の中で求められるものであることから、建築確認申請の不要な大規模の修繕及び模様替に該当する本件工事は、接道がなくても実施可能である。

（2）耐震改修費補助金について

当該住宅における耐震改修費補助金は、「半田市民間木造住宅耐震改修費補助金交付要綱」に基づき、昭和56年5月31日以前に着工された2階建て以下の木造住宅を対象に、耐震診断の判定値を1.0以上とする補強計画に基づく耐震補強工事に対して交付を行なったものである。

当該住宅は、昭和45年建築の2階建て木造住宅で、改修前の耐震診断の判定値が0.09であったものが、本件工事を行うことで判定値は1.67となっている。

○要綱に基づく補助金交付に係る手続きは次のとおり。

第6条 補助金の交付申請書受付日 令和6年8月29日

第7条 補助金交付決定通知日 令和6年9月6日

第8条 着手届の提出・受理日 令和6年9月18日

第9条 中間現地確認日 令和6年10月31日

第12条 完了実績報告書提出・受理日 令和7年2月17日

(3) 建築基準法の抜粋

第2条第1号 建築物

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、これに附属する門若しくは塀、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をいい、建築設備を含むものとする。

第2条第13号 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

第2条第14号 大規模の修繕

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

第2条第15号 大規模の模様替

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

第6条第1項

建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて確認の申請書を提出して建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

第1号 別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物(劇場、映画館、病院、学校、百貨店、倉庫、自動車修理工場等)で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの

第2号 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの

第3号 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの

第4号 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域若しくは景観法第74条第1項の準景観地区内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

第43条第1項

建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く)に2メートル以上接しなければならない。

第1号 自動車のみ交通の用に供する道路

第2号 地区計画の区域内の道路

※令和7年4月1日に建築基準法が改正されているが、改正前の規定に基づいている。

(4) 愛知県建築基準法関係例規集による用語の定義

(ア) 新築

建築物が存在しない土地である更地に建築物を造ることをいい、「改築」を含まないものとする。

(イ) 改築

建築物の全部若しくは一部を除却し、またはこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いてこれと用途、規模、構造の著しく異なるものを造ることをいい、「増築」「大規模の修繕」などに該当しないものをいう。

(ウ) 大規模の修繕

「修繕」とは、建築物の主要構造部である「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」の一種以上について、老朽化や災害などにより従前の規模、構造、機能が損傷し建築物の性能や品質が劣化した場合、おおむね同様の形状、寸法、材料により造り替え従前の状態に向かって回復せしめることをいい、当該主要構造部の一種以上について行う過半の修繕を「大規模の修繕」という。

(エ) 大規模の模様替

「模様替」とは、修繕と同様、建築物の性能や品質が劣化した場合に、従前とは異なる仕様（材料など）を用いて造り替える工事をいう。つまり、既存建築物の原状の回復を内容としない点で「修繕」と異なる。

第4 監査委員が認定した事実

監査対象事項に関して、次のとおり事実関係を認めた。

1 本件工事について

本件工事は、瓦・土・野地板・外壁・内壁・間柱・床板・根太・大引等を撤去し、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等だけにし、耐震補強工事やリフォーム工事を実施している。屋根材については、全てを撤去し修繕・模様替を行っている。

壁や瓦、建築設備など既存の部材の多くを撤去しているが、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等は残して工事を行っている。

当該住宅は、木造2階建てであるため、建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物である。

本件工事の行われた敷地は、建築基準法第43条の規定により、新築・増築・改築・移転をすることはできない土地である。

また、本件工事は、建築基準法第2条第14号に規定されている大規模の修繕及び同条第15号に規定された大規模の模様替に該当すると判断したものであり、愛知県建築基準法関係例規集を参考としている。

2 補助金について

「半田市民間木造住宅耐震改修費補助金交付要綱」は、地震発生時における木造住宅の倒壊等による災害を防止するため、旧基準木造住宅の耐震改修工事を実施する者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、必要な事項を定めることを目的としている。

要綱第3条には、補助の対象として次のように記載されており、その全てを満たして

いると判断している。

第3条 補助金の対象は、次の各号の全てを満たす者が、同一敷地に所有する住宅1戸とする。

(1) 旧基準木造住宅を所有する者（現にその建物に居住する者で、所有者の同意を得られるもの又は同等の権利を有するものを含む。）であること。

(2) 市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料及び後期高齢者医療保険料について滞納がない者であること。

(3) 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でないこと。

また、第4条には、補助の対象工事が記載されており、本案件は次の(1)に該当すると判断している。

第4条(1)第2条第2号ア（半田市が実施する無料耐震診断）又はイ（一般財団法人愛知県建築住宅センターが実施した耐震診断）に規定する木造住宅耐震診断の結果、判定値1.0未満と診断された旧基準木造住宅について、判定値を1.0以上とする補強計画に基づく耐震改修工事。ただし、1.0未満の階別方向別上部構造評点を、旧判定値又は判定値（耐震改修工事前）に0.3を加算した数値以上とする工事に限る。

当該住宅は、昭和45年に建築された2階建ての木造住宅であり、改修前に行った半田市が実施する無料耐震診断によると判定値が0.09であったが、本件工事を行うことで判定値を1.67とする工事である。

第5 監査委員の判断

請求人は、「半田市■■町■■-■■-■■の住宅の土地は、建築基準法の規定で建替え及び新築できません」と主張している。また「住宅の所有者は、工事発注前に半田市に耐震工事補助金申請を提出して受理されているが、この補助金は、修繕工事の場合でなければ申請できず、支給対象外です。」とも主張している。

そこで、本件工事の内容と補助金交付の手続きについて、次のとおり判断する。

請求人は、本件工事は「改築の見做し新築」に該当すると主張しているが、本件工事は、更地に造られたものではないので新築には該当しない。また、改築に該当するかは、「建築物の全部若しくは一部の除却」が為されたのか否か、すなわち、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等の全部若しくは一部を除却したか否かで判断されることになる。本件工事では、壁や瓦、建築設備など既存の部材の多くを撤去しているが、通し柱やはり、屋根の骨組み、基礎等は、除却していないと言える。したがって、改築には該当しない。そして、建築物の主要構造部である「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」の一種類以上について過半の修繕や模様替を実施していることから、大規模の修繕及び模様替に該当する工事であると判断できる。

建築基準法第6条第1項の規定では、「建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて確認の申請書を提出して建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない」と規定されている。ここで木造2階建ての建築物については、第4号に掲げる建築物に該当するため、建築しようとする場合は確認申請書の提出が必要となるが、本件工事について

は、建築ではなく、大規模の修繕及び模様替に該当する工事であるため、確認申請書の提出は必要ない。

本件工事の敷地は、請求人の言うとおり、建築基準法第 43 条の規定で建築することのできない敷地であるが、確認申請書の提出が不要な大規模の修繕及び模様替に該当する本件工事は実施可能であると認められる。

補助金交付の手続きについては、「半田市民間木造住宅耐震改修費補助金交付要綱」に基づき交付金が支払われており、補助対象の要件については、第 3 条と第 4 条に規定されている。

要綱第 3 条には、補助金の対象が規定されており、当該住宅は、自己所有の昭和 45 年に建築された 2 階建ての木造住宅であり、申請者は滞納もなく、暴力団員でもない。よって、申請者は全ての要件を満たしている。

また、当該住宅は、改修前の耐震診断の判定値が 0.09 と低い数値であったことから、地震発生時における倒壊等による災害を防止するよう、判定値を 1.67 に上げる工事を実施したものである。

したがって、本件工事は、要綱第 4 条（1）に該当する工事であると判断できる。

さらに、補助金交付に至るまでの手続きについては、請求人は、「申請通り工事をしているのか市は確認していない」と主張しているが、市は、要綱に基づき、補助金の申請、工事の着工から完了に至るまでの間、各種届出や報告の手続きを適正に審査したのは勿論のこと、担当職員による中間における現地確認や、完了検査も実施されており、請求人の主張に理由はない。

以上のことから、当該住宅における耐震工事補助金の支出については、法第 242 条第 1 項に規定する「違法又は不当な公金の支出」であるとは認められない。

第 6 結果

本住民監査請求については、以下のとおり決定した。

本住民監査請求は、理由がないと認められるので、地方自治法第 242 条第 5 項の規定により棄却する。

以上