

令和3年度 包括外部監査結果報告書

住宅事業に関する財務事務の執行について

令和4年2月
盛岡市包括外部監査人
公認会計士 加藤 聡

(本報告書における記載内容等の注意事項)

1. 端数処理

報告書の数値は、割合や比率の計算を除き、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額が内訳の合計と一致しない場合がある。公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため端数処理が不明確な場合もある。

2. 報告書の数値等の出所

報告書の数値等は、原則として盛岡市が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。一方、報告書の数値等のうち、盛岡市以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出所を明示している。また、監査人が作成したものについてもその旨明示している。

3. 結果及び意見

本報告書では、監査の結論を【結果】と【意見】に分けて記載している。【結果】は、今後、市において措置することが必要であると判断した事項である。主に、合规性に関すること(法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項)となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断される場合についても同様に、【結果】として記載している。

また、【意見】は【結果】には該当しないが、経済性・効率性・有効性の視点から、施策や事業の運営合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、市がこの意見を受けて、然るべき対応を行うことを期待するものである。

4. 消費税及び地方消費税（消費税等）の表記

本報告書に記載されている取引金額は、原則として消費税等を含んだ金額である。消費税等を含まない金額で表記する場合には、別途その旨の記載を行っている。

5. 凡例

本文中で使用する法令等の略語は次のとおりである。

地方自治法	⇒	自治法
地方自治法施行令	⇒	自治令
盛岡市財務規則	⇒	財務規則
盛岡市市営住宅条例	⇒	市営住宅条例

目 次

第1章 監査の概要	1
1. 監査の種類	1
2. 選定した特定の事件（監査テーマ）	1
3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由	1
4. 監査の対象期間	1
5. 監査の実施期間	1
6. 監査従事者の資格及び氏名	2
7. 利害関係	2
第2章 監査の視点	3
1. 監査の基本的な方針	3
(1) 法令等への準拠性	3
(2) 事業の有効性	4
(3) 事務の効率性・経済性	5
(4) 指定管理者制度の運用について	6
2. 監査要点	7
(1) 住宅の整備状況	7
(2) 指定管理者の監督	7
(3) 使用料の算定	7
(4) 募集・入居事務	7
(5) 使用料の徴収	8
(6) 維持管理業務	8
(7) 資産の管理	8
3. 監査手続	9
(1) 監査対象事業の概要把握	9
(2) 関連資料の閲覧と所管部署に対する質問	9
(3) 現地又は現物の視察	9
(4) 監査報告書の作成	9
第3章 監査対象の基本的事項	10
1. 盛岡市の市営住宅の概要	10
(1) 市営住宅とは	10
(2) 盛岡市の市営住宅	11
2. 市営住宅にかかる計画	15
(1) 住生活基本法と岩手県住宅マスタープランについて	15
(2) 住宅マスタープランについて	16
3. 市営住宅の管理	20
(1) 市営住宅の管理業務	20
(2) 指定管理者の業務	20
4. その他の住宅事業	25

第4章 外部監査の結果及び意見—総論— 26

1. 監査の結果及び意見の総括	26
（1）市営住宅の整備状況について	27
（2）市営住宅の使用料について	29
（3）市営住宅の募集事務について	33
（4）市営住宅の維持管理業務について	34
（5）その他の課題について	36
2. 監査の結果及び意見のまとめ	39

第5章 外部監査の結果及び意見—各論— 45

1. 市営住宅の整備状況	45
（1）概要	45
（2）監査の結果	48
2. 指定管理者の監督	54
（1）概要	54
（2）監査の結果	55
3. 使用料の算定	58
（1）概要	58
（2）家賃の減免・高額所得者への明け渡し請求	65
（3）監査の結果	68
4. 募集事務	72
（1）概要	72
（2）監査の結果	78
5. 入居手続	82
（1）概要	82
（2）監査の結果	85
6. 使用料の徴収	87
（1）概要	87
（2）監査の結果	91
7. 維持管理業務	97
（1）概要	97
（2）修繕に関する業務	98
（3）保守管理に関する業務	102
（4）監査の結果	113
8. 資産の管理	117
（1）概要	117
（2）監査の結果	118
9. 盛岡市民間建築物アスベスト含有調査補助金	120
（1）概要	120
（2）監査の結果	121
10. 盛岡市ブロック塀等撤去工事費補助金	122
（1）概要	122
（2）監査の結果	122
11. 長期優良住宅認定制度	124
（1）概要	124
（2）監査の結果	127

第 1 章 監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 4 項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

住宅事業に関する財務事務の執行について

3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由

住宅事業は、市が行う施策の中でも特に生活の基盤に直結するものの一つである。一昨年から続く疫病の蔓延により、市民生活の基盤が脅かされていることが想定される現状では、住まいにかかる施設等の機能維持は非常に重要な課題であると考えらる。

また、市は、盛岡市総合計画[実施計画]2021-2023（以下、「実施計画」という。）において、生活困窮者への支援として市営住宅の入居者が健康的で文化的な生活を維持できるよう、市営住宅の建て替えやリフォームなど適正な維持管理を行っていきとしている。特に、盛岡市が管理する市営住宅は、昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備されたものが多く老朽化が進んでいるため、実施計画が掲げるように計画的な建て替えやリフォーム等の再整備が適切に実行される必要がある。

疫病の蔓延に起因する経済情勢の悪化は、遠からず市の財政状況にもマイナスの影響を及ぼすと考えられる。それゆえ、住宅事業のような重要な施策であっても効率的な事業運営が求められることは言うまでもない。

私は、このような考えから、令和 3 年度の盛岡市包括外部監査における特定の事件（監査テーマ）を住宅事業に関する財務事務の執行についてとした。

4. 監査の対象期間

原則として令和 2 年度（令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日まで）
ただし、必要に応じて令和元年度以前及び令和 3 年度の執行分を含む。

5. 監査の実施期間

令和 3 年 7 月 2 日から令和 4 年 2 月 1 日まで

6. 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人	公認会計士	加藤 聡
監査補助者	公認会計士	荒谷 祐介
	公認会計士	石崎 一登
	公認会計士	井上 正之
	公認会計士	木下 哲
	公認会計士	谷川 淳

7. 利害関係

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

第2章 監査の視点

1. 監査の基本的な方針

令和3年度盛岡市包括外部監査における特定の事件(監査テーマ)を選定した理由は前述したとおりである。この選定理由を踏まえて決定した監査の基本的な方針は、以下のとおりである。

(1) 法令等への準拠性

① 関係法令等への準拠性

地方公共団体が行う事業は、自治法及び自治令、財務規則などを中心とした地方自治の基本となる法令・条例・規則等(以下、「法令等」という。)の規定に従うものである。

また、住宅事業に関係する法令等としては、公営住宅法、住宅地区改良法、市営住宅条例、盛岡市改良住宅条例、盛岡市コミュニティ住宅条例などがある。さらに、平成18年6月には、国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる住生活基本法が施行されている。

住宅事業にかかる事務は、これらの法令等に則って実施されなければならない、監査上も法令等への準拠性は、第一に検証すべき事項と考える。

② 盛岡市住宅マスタープランの達成度

盛岡市では、平成9年度に最初の「盛岡市住宅マスタープラン」(以下、「住宅マスタープラン」という。)を策定した。以後、平成18年11月に上述した住生活基本法の施行を受けて、社会状況の変化や時代背景などを踏まえた改訂が行われている。令和3年度においては、平成28年度から平成37年度(令和7年度)を計画期間としたものとなっている。

住宅マスタープランの詳細な内容は後述するが、同プランに記載されている住宅施策の方針は以下のとおりとなっている。

図表1 盛岡市における住宅施策の方針

基本目標	施策の方向性
1. 既存住宅ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり	(1) 既存住宅の利活用促進
	(2) 空き家の利活用・除却の促進
2. 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり	(1) 若年世帯・子育て世帯の居住安定確保への支援
	(2) UIJターン若年世帯への居住支援

基本目標	施策の方向性
3. 高齢者が安心して暮らすことができる 住まいづくり	(1) 高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進
	(2) 賃貸住宅における高齢者の円滑入居の促進
4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の 居住の安定確保	(1) セーフティネットを支える仕組みの充実
	(2) 公営住宅の適正な供給に向けた管理運営

(出典:盛岡市住宅マスタープラン 2016)

このように市の住宅施策は住宅マスタープランにおいて基本的な方向性が示されており、またそれに付随する具体的な対応策や目標とする指標も明示されている。外部監査においては、これらの施策や対応策が確実に実行されているか、そして、どのように実行されているかという点についても着目して検討を加えていくこととする。

(2) 事業の有効性

① 福祉事業としての有効性

市が住宅施策を行う理由は様々である。盛岡市総合計画では、その施策の目標ごとに4つのカテゴリーを明示している。

第一に、安定した生活の確保である。市営住宅の入居者が健康的で文化的な生活を維持できるように、市営住宅の建て替えやリフォームなど適正な維持管理を行うとしている。

第二に、空き家等対策の推進である。市民の良好な生活環境を保全するため、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるような空き家・空き地の所有者・管理者に対し適正な管理を促すとしている。

第三に、良好な住宅地の誘導である。建築基準法など、建築物を取り巻くさまざまな法律や条例の制定、改正等に迅速かつ的確に対応して、各種制度の積極的活用を図り、建築物が適正化された良好な住宅地の形成を推進するとしている。

第四に、既成市街地の再整備である。既成市街地における公共施設等の整備改善を図るため土地区画整理事業や生活環境整備事業を実施するとともに、中心市街地における良好な市街地環境の創出や土地利用の適正化を図るため再開発事業を推進し、人がにぎわうまちづくりを進めるとしている。

上記の4項目から、市が実施する住宅施策の背景には、住宅は市民が安全に安心して生活していく上で最も重要な基盤の一つであるという考えが見える。したがって、上記の4つの施策の方向性はいずれも市民生活のインフラ面と密接に関係している。

一方、住宅にかかる取引や土地の利用などについては、多くの場合、民間における需用と供給がそのバランスをとって調整が進むものである。そうであれば、市の住宅施策は一体どのような人を対象として想定しているのか。それは、やはり自力では住宅の確保が難しい人のためということになる。これは、住宅施策の公益上の目的には福祉事業としての意義付けを見出せなければならないということであり、そうでなければ税金を使って行うべきではないということである。

外部監査においては、そのような観点、すなわち福祉事業としての本質が住宅政策の中にあるのかという点も意識して検討を加えていくこととする。

② 施策における公平性の観点

生活に困窮する人々を対象とした施策は、多くの人の理解、賛同を得られると思われる。しかし、そこに不公平を思わせるものが発生すると途端に多くの人々がその施策や事業自体を否定することがある。これにより、重要な福祉事業の土台が揺らいでしまう可能性すらある。それゆえ、地方公共団体が行う事業には公平性が特に強く求められると考える。

衣食住という概念が示すように、「住宅」は人間が生きていく上で必ず関わるものであり、基本的人権に直結するものである。誰でも関わるがゆえに、誰がどこにどのような条件で居住するかは誰にとっても関心事であり、それゆえ公平性の議論になりやすいといえる。特に、市の住宅施策の受益者はそこに住んでいる市民だけというわかりやすさがあるため、入居者の選定や家賃の設定などは特に公平性の観点を意識して決定されなければならない。また、住居そのものの立地や住居設備の仕様が優れている場合、入居したいと考える市民は想定より多くなるであろう。そのような状況における公平性は特に多くの市民の理解が得られるようなものでなければならない。

(3) 事務の効率性・経済性

市が実施する事業は、その効果や効能について特に留意すべきであると考えられるが、当然のことながら、同じ効果を得るにしても1円でも事業費の安価な方法が選択されるべきである。このことは、自治法第2条の第14項にある「地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」という条項の土台にある考え方でもある。それゆえ、監査においては、事業の内容から非効率な部分がないか、経済的合理性に反している部分がないかを検証していく。

地方公共団体が行う住宅政策は基本的には福祉政策の一環として行われるものであるが、一方で福祉の分野に効率性や経済性の概念を持ち込むことは穏当を欠くといった見方もある。しかし、一定の予算が与えられたならば、その予算で少しでも

多くの事業を実施し、市民が受ける行政サービスの充実を企図すべきである。その意味では、明らかな無駄は排除すべきであることは言うまでもない。したがって、福祉政策といえども事業の遂行にあたっては効率性や経済性を度外視してよいものではなく、監査においてはその点においても十分に検証対象としていくこととする。

(4) 指定管理者制度の運用について

① 指定管理業務の実施面の検討

指定管理者は、協定書や仕様書に従い、施設の管理運営業務を行っていく。監査においては、指定管理者がこれらに沿って施設を管理運営しているかという点についても検証していくこととする。

一方、施設を管理運営していく中で、指定管理者が協定書や仕様書以外にも留意しなければならないものがある。その中の代表的なものとしては、指定管理者自らが提示した利用者数等の目標や計画である。これらについて、定量的な目標については監査上もこれが達成されているかを検証していくこととなるが、定性的な計画や予定については、それがどのような形で達成されているか、深く考察する必要がある。

加えて、指定管理者が施設を管理運営していく上で、市から貸与されている資産の管理は適切に行う必要がある。また、それだけではなく、施設の設備についても利用者の安全等の観点から不備があってはならず、日常の点検や修繕、その上で必要に応じて適切な建替計画などがなくてはならない。監査上はこの点についても検証することとする。

② 市の関与にかかる問題

年間を通じて施設の管理運営が行われたのち、指定管理者から市に対して年度の報告が行われる。監査では、これが適切に行われているかどうかを検証する。他方、市はこういった年度の報告をただ受けていれば良いというものではない。市は、これを受けて、管理運営方法の妥当性やその改善案、指定管理料の金額設定の妥当性、今後の管理運営に関するリスク要因といったものを評価し、検討しなければならない。この点についても、市が毎年度継続的な取組みを行っているか検証していく。

2. 監査要点

『1. 監査の基本的な方針』に従って定めた監査要点(監査手続によって検証すべき事項)は、以下のとおりである。

(1) 住宅の整備状況

- ・ 住宅計画の策定状況及びその歴史的経緯を把握し、過去、特に直近それに沿った市営住宅の整備は行われてきたか。当該計画は老朽化の事実を十分に踏まえたものといえるか。
- ・ 住宅整備工事の契約は適切に実施されているか。
- ・ バリアフリー化への対応は適切に行われているか。
- ・ 県営住宅との棲み分けは適切といえるか。

(2) 指定管理者の監督

- ・ 指定管理者の選定事務は、公平性及び透明性が担保されたものとなっているか。
- ・ 基本協定書及び年度協定書に管理業務に関する事項、費用に関する事項及びその他の管理に必要な事項が適切に記載されているか。
- ・ 指定管理者が提出している事業計画書、月例報告及び事業報告書の記載内容は網羅的かつ簡潔なものとなっているか。また、これらに基づいて市は指定管理者に適切な指導を行っているか。
- ・ 収支の状況から指定管理料の積算額は妥当であるといえるか。

(3) 使用料の算定

- ・ 使用料(家賃)水準の根拠は適切といえるか。維持管理コストの比較から、高すぎる場合、又は低すぎる場合の原因はやむを得ないといえるか。低所得者への配慮は十分か。
- ・ 住宅の収支状況は把握されているか、悪い場合の原因は分析されているか。

(4) 募集・入居事務

- ・ 募集事務、資格審査、入居条件チェック、使用料の計算、契約締結は定められた手順に沿って行われているか。
- ・ 空室が発生した場合の対応は迅速かつ適切といえるか。
- ・ 募集事務、資格審査、入居条件チェック、家賃計算は公平性への配慮が十分といえるか。

(5) 使用料の徴収

- ・ 使用料の徴収は有効かつ経済的な方法(引落等)で行われているか。
- ・ 使用料の減免にかかる手続は適切に行われているか。
- ・ 現金で収納している場合、現金管理は適切に行われているか。
- ・ 使用料を滞納している入居者への対応は適切に実施されているか。
- ・ 不納欠損処理は適切に行われているか。
- ・ 条件変更時の対応、収入超過者や高額所得者の把握及び対応は適切に実施されているか。
- ・ 住民を退去させる手続は適切に実施されているか。また、近年におけるその実績はどのようなものか。

(6) 維持管理業務

- ・ 修繕計画は適切に策定されており、そのとおり実行されているか。
- ・ 修繕工事の契約は適切に実施されているか。
- ・ 付保、地震保険はどのように対応しているか。
- ・ 防火、防災対策は適切に行われているか。
- ・ 修繕の必要性の確認、防災関係の対応、ゴミ不法投棄など、建物及び周辺環境の管理は適切といえるか。

(7) 資産の管理

- ・ 関連する資産・不動産は適切に管理されているか。
- ・ 敷地に遊休しているものはないか。
- ・ 財産管理、台帳の整備などは適切に行われているか。

3. 監査手続

『2. 監査要点』に記載したそれぞれの事項を検証するために実施した監査手続は以下のとおりである。

(1) 監査対象事業の概要把握

監査対象事業についての事業説明資料等を閲覧した。また、これらの資料について、事業の所管課から意見聴取を行い、事業の概要を確認した。

(2) 関連資料の閲覧と所管部署に対する質問

監査対象事業について、予算の執行に関連する資料及び事業の実績又は効果を検証することができる資料を閲覧し、これを精査した。また、指定管理者に関する資料を閲覧し、これを精査した。

これらの内容については、必要に応じて適宜所管部署に対し質問を実施している。

(3) 現地又は現物の視察

監査対象事業によっては、必要に応じて実地に赴き、事業の実施状況を視察した。また、現場担当者に事業の概況について意見を聴取した。

(4) 監査報告書の作成

以上の結果を取りまとめて、監査報告書を作成した。

第3章 監査対象の基本的事項

1. 盛岡市の市営住宅の概要

(1) 市営住宅とは

市営住宅とは、現に住宅に困っている市民が、安価な家賃で入居することを目的として、市と国との負担で建設された公営住宅である。そのため、法令等で入居資格や収入に応じた家賃設定などが規定されており、原則としてその条件に合致しないと入居できない施設である。

【公営住宅法】

(公営住宅の供給)

第3条 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額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。

(国及び都道府県の援助)

第4条 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。

2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与えなければならない。

市営住宅以外に市が管理する公営住宅には、改良住宅とコミュニティ住宅がある。改良住宅は、不良住宅が密集する地区などの改良事業を行うために制定された住宅地区改良法に基づき建設された住宅である。令和3年4月現在、市営盛岡駅前アパート(図表3のNo.12)が盛岡市改良住宅条例で改良住宅として設置されている。

一方、コミュニティ住宅は、市営住宅と同様、整備地区内において居住する住宅に困窮すると認められる者に賃貸するために市が建設した住宅及びその附帯施設を指すが、収入が中程度である市民を対象としている点が市営住宅と異なる。令和3年4月現在、市営盛岡駅西通アパート(図表3のNo.11)が盛岡市コミュニティ住宅条例でコミュニティ住宅として設置されている。

なお、本報告書内では、原則として、市営住宅、改良住宅及びコミュニティ住宅を合せて「市営住宅」と記載している。

(2) 盛岡市の市営住宅

盛岡市における市営住宅は、盛岡地域¹に 15 団地、都南地域に 4 団地、玉山地域に 4 団地の計 23 団地ある。

図表 2 平成 29 年度及び令和 3 年度における市営住宅管理戸数

時点	地域区分	団地数	棟数	管理戸数	入居世帯数	入居率
R3年 4月1日	盛岡地域	15 団地	107 棟	2,158 戸	1,775 世帯	82.3%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	197 世帯	90.4%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	89 世帯	84.8%
	計	23 団地	161 棟	2,481 戸	2,061 世帯	83.1%
H29年 4月1日	盛岡地域	15 団地	108 棟	2,209 戸	1,868 世帯	84.6%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	209 世帯	95.9%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	95 世帯	90.5%
	計	23 団地	162 棟	2,532 戸	2,172 世帯	85.8%

※ 管理戸数は、市営住宅において市が実際に管理している戸数である。

最近 4 年間における入居世帯数は減少傾向がはっきりしている。これは、管理戸数が減ったこともあるが、入居率も減少しており、あまり人気のない住宅への入居が進まないことが大きく影響している。

盛岡市における市営住宅は、最も古いもので昭和 40 年代前半にできたものがあるが、新しいものは平成 20 年代や令和になってからできたものもあり、完成年度は様々である。それゆえ、建て替えや大規模修繕の計画は比較的立てやすいとも思われるが、逆に古くからある住宅は常に不人気なものとなってしまう可能性がある。

市営住宅の各団地の概要及び配置は、次のとおりである。

図表 3 市営住宅一覧（※団地名の「AP」はアパートである。）

No.	団地名	所在地	構造	完成年度	間取り	家賃
1	市営谷地頭 AP	厨川五丁目	中層耐火 5 階建	S48～51	3DK	11,100 円～
2	市営岩脇緑が丘住宅	岩脇町	簡易耐火 2 階建	S45、55	3K	11,900 円～
3	市営北厨川 AP	厨川二丁目	中層耐火 5 階建	S50～61	3DK	13,300 円～
4	市営観武台住宅	月が丘三丁目	簡易耐火平屋・2 階建	S42～43、59、H20～21	1K、3DK	10,100 円～

¹ ここでは、旧都南村のあった地域を「都南地域」、旧玉山村のあった地域を「玉山地域」、旧都南村及び旧玉山村と合併する前の旧盛岡市域を「盛岡地域」としている。

No.	団地名	所在地	構造	完成年度	間取り	家賃
5	市営月が丘 AP	月が丘三丁目	中層耐火 4 階建	H11～19	1DK～3DK	14,700 円～
6	市営青山西 AP	青山三丁目	中層耐火 4 階建	H5、7	2K～3DK	18,100 円～
7	市営青山三丁目 AP	青山三丁目	中層耐火 3・4 階建	H6～8	1DK～3DK	21,200 円～
8	市営青山二丁目 AP	青山二丁目	中層耐火 4 階建	S47～48、H30～R1	1DK～3DK	11,100 円～
9	市営青山一丁目 AP	青山一丁目	中層耐火 3・4 階建	S45、H26～28	2DK～3DK	8,700 円～
10	市営前九年 AP	前九年三丁目	中層耐火 4 階建	S56	1DK、3DK	17,200 円～
11	市営盛岡駅西通 AP	盛岡駅西通一	高層耐火 8 階建	H9	2LD、3DK	62,000 円～
12	市営盛岡駅前 AP	盛岡駅前通北通	中層耐火 5 階建	S48、54	3DK	13,400 円～
13	市営つつじが丘住宅	つつじが丘	簡易耐火 2 階建	S44、57	2DK、3DK	8,500 円～
14	市営川目 AP	東山一丁目	中層耐火 5 階建	S52～53	1DK、3DK	14,400 円～
15	市営仙北西 AP	西仙北一丁目	中層耐火 5 階建	S61～H4	2DK、3DK	17,900 円～
16	市営見前 AP	東見前 9 地割	中層耐火 3 階建	H7～8	2DK、3DK	24,700 円～
17	市営柿の木 AP	西見前 12 地割	中層耐火 3・4 階建	S54～56、H4～5	3DK	18,000 円～
18	市営法領田 AP	乙部 31 地割	中層耐火 3 階建	S58～60	2DK、3DK	17,800 円～
19	市営大ヶ生住宅	乙部 22 地割	木造平屋建	S59～60	3DK	15,700 円～
20	市営渋民団地	渋民字大前田	木造平屋建	H18～20	2DK	15,900 円～
21	市営夏間木第 1 団地	好摩字夏間木	木造平屋建	H23	1DK～3DK	12,000 円～
22	市営夏間木第 2 団地	好摩字芋田向	簡易耐火平屋建、木造平屋建	S50～52、H21	1DK～3DK	9,500 円～
23	市営夏間木第 3 団地	好摩字夏間木	木造 2 階建	S63～H2、H26	3DK	16,300 円～

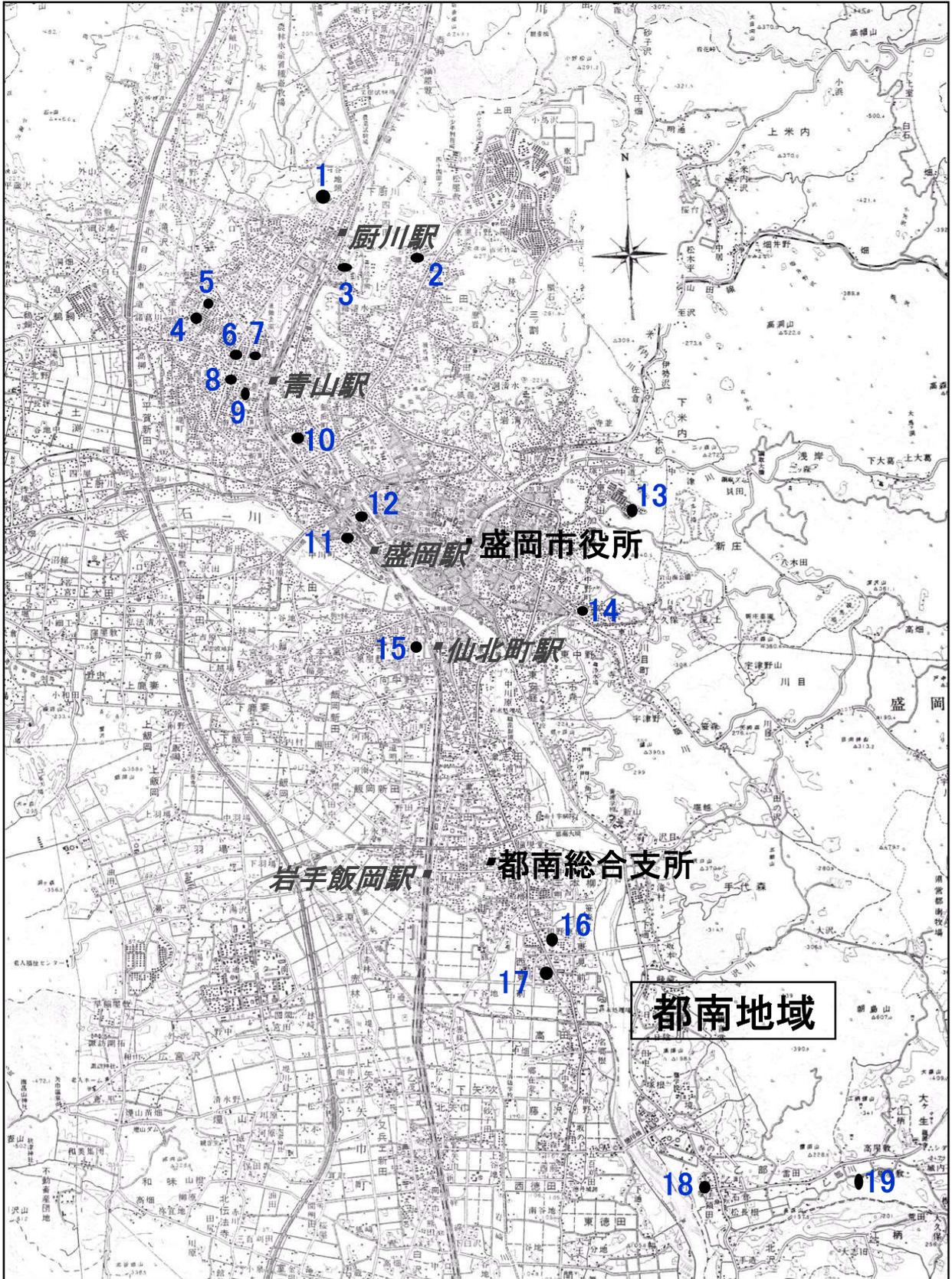
※ 表中の家賃額は最も低い収入分位のもので、実際の家賃は入居世帯の収入等によって異なる。

また、同一団地内でも部屋のタイプによって、最も低い家賃が異なる場合がある。

※ 「11. 市営盛岡駅西通アパート」は、コミュニティ住宅である。

※ 「12. 市営盛岡駅前アパート」は、改良住宅である。

図表 4 市営住宅の配置図（図中の数字は表の番号）





玉山地域

2. 市営住宅にかかる計画

(1) 住生活基本法と岩手県住宅マスタープランについて

戦後の我が国においては、戦災等による住宅難に対応するため様々な住宅建設計画が策定され住宅難の解消に努めてきた。しかしながら、人口の都市部への集中や世帯の細分化等により、その後も住宅需要は増加の一途をたどり、高度経済成長に入る昭和 40 年代になっても厳しい住宅事情は続いた。このような状況に対応するため、住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって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ため、昭和 41 年「住宅建設計画法」が制定された。

その後、「住宅建設計画法」に代わって、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が成立した。これは、近年の急速な少子・高齢化社会の進展や将来の生活様式の多様化などを見据えて、住宅の量を確保することではなく質を向上することに目標を転換する必要が生じた結果である。この「住生活基本法」では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めることになっているが(住生活基本法第 15 条)、この法律に基づいて、平成 18 年 9 月に、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定された。この「住生活基本計画(全国計画)」では次の目標をあげている。

- (1) 良質な住宅ストックの形成及び将来の世代への承継
- (2) 良好な居住環境の形成
- (3) 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- (4) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

また、これらの施策を実現する横断的な施策として、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進することも重要であるとしている。さらに、「住生活基本法」では、「住生活基本計画(全国計画)」に即して都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画を定めるものとする。」(住生活基本法第 17 条)と定めている。岩手県では、これを受けて、掲げられた基本理念や「住生活基本計画(全国計画)」に位置付けられた施策を踏まえつつ、岩手県としての住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本方向や推進すべき施策の内容を定め、住まい・まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とした「岩手県住宅マスタープラン(岩手県住生活基本計画)」(以下、「県住宅マスタープラン」という。)を平成 19 年 3 月に策定した。

その後、県住宅マスタープランは、平成 24 年度に中間見直しを行っている。見直しにあたっては、平成 21 年 5 月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正や、平成 23 年 3 月の住生活基本計画(全国計画、計画期間:平成 23~32 年度)の改訂、県の平成 21 年度の「いわて県民計画」の策定等を反映するとともに、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災津波からの復旧・復興、さらに被災者を含めた住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実化に力点を置きながら、計画期間についても全国計画に合わせて平成 32 年度までの計画に改訂した。

平成 24 年度の中間見直し以降、国においては、平成 26 年 11 月の「まち・ひと・しごと創生法」施行に伴う「まち・ひと・しごと総合戦略」の策定、平成 28 年 3 月の住生活基本計画(全国計画、計画期間:平成 28~37 年度)の改訂があるなど、県住宅マスタープランを取り巻く状況に大きな変化があった。

また、岩手県においては、東日本大震災津波からの復興を進めるに当たり、平成 23 年 8 月に復興基本計画及び復興実施計画を策定し、「安全の確保」、「暮らしの再建」、「なりわいの再生」の3つの原則に基づいた施策の実施、また、国の「まち・ひと・しごと総合戦略」を受けて、ふるさと振興及び人口減少への対応に取り組んでいる。

さらに、平成 28 年度には災害公営住宅の建設場所の見直しを行ったこと等を踏まえ、平成 28 年度から平成 37(2025)年度までを計画期間として計画の改訂を行い、現在の県住宅マスタープランに至っている。

(2) 住宅マスタープランについて

市の住宅マスタープランは、住生活基本計画(全国計画)及び県住宅マスタープランとの整合を図るとともに、盛岡市総合計画を上位計画として、都市計画、福祉施策等と連携した住宅政策を総合的に展開するための計画である。

平成 9 年に当初計画を策定し、平成 18 年に改訂を行っているが、人口減少及び高齢化の進行を背景とした社会情勢の変化を踏まえ、計画期間を令和 7 年度までの 10 年間とした 2016 年改訂版を策定した。

以下、住宅マスタープランの内容を概括的に説明する。

① 住宅施策の基本理念

平成 27 年度からスタートした盛岡市総合計画では、目指す将来像を「ひと・まち・未来が輝き世界につながるまち盛岡」とし、その実現のため4つの基本目標を次のように設定した。

盛岡市総合計画【基本構想】2015～2025

【目指す将来像】

ひと・まち・未来が輝き 世界につながるまち盛岡

【基本目標】

- 人がいきいきと暮らすまちづくり
- 盛岡の魅力があふれるまちづくり
- 人を育み未来につなぐまちづくり
- 人が集い活力を生むまちづくり

住宅は、市民が生活を営む上でもっとも基本となる空間であり、憩いや安らぎなど生活を楽しむ場でもある。そのため、人々の健康的で文化的な生活の確保を前提としながら、盛岡市総合計画の目指す将来像「ひと・まち・未来が輝き 世界につながるまち盛岡」の実現に向け、市では、

『盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり』

を住宅施策の基本理念として定めることとした。

② 基本目標

市では、上述した住宅施策の基本理念『盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり』を実現するため、これからの住宅施策展開の柱となる基本目標を以下のように設定した。

【盛岡市住宅マスタープラン 2016年改訂】

【基本目標1】 既存ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり

● 施策の方向性1: 既存住宅の利活用促進

本市には14万戸以上の住宅があります。これらの既存住宅は多くの所有者にとって大きな財産であるとともに、街並み形成などに寄与するまちを構成する重要な資源となっています。

そのため、人口減少の進行が予想される中、所有者が既存住宅を長く良好な状態で利用できるよう、また、所有者自らが居住することがなくなる場合も、所有者あるいは新しい所有者によって有効に利活用できるよう対応を図ります。

● 施策の方向性2: 空き家の利活用・除却の推進

本市の住宅戸数は、世帯数を1万5千戸以上上回っており、人口減少に伴い街並みに適さない荒れた住宅や倒壊等の恐れのある危険な住宅なども含む空き家が増加していくことが懸念されます。

そのため、良好な状態にある空き家の利活用及び危険な状態にある空き家等の除却の推進を図ります。

【基本目標 2】 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

●施策の方向性 1:若年世帯・子育て世帯の居住安定確保への支援

人口減少や少子高齢化の進行を背景に「盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では「共につくる『子どもと子育てにやさしいまち盛岡』」を目指すこととしています。

そのため、「盛岡市子ども・子育て支援事業計画」などに基づく関連施設整備や居住環境整備などに合わせて、若年世帯や子育て世帯の居住の安定確保を図ります。

●施策の方向性 2:UIJターン若年世帯への居住支援

人口減少・少子高齢化を踏まえると都市の活力維持のためにも、多くのUIJターン若年世帯を迎え入れていくことが必要です。

そのため、これら市外から転入してくる若年世帯の住宅確保などに対する支援を図ります。

【基本目標 3】 高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり

●施策の方向性 1:高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進

本市でも高齢化の進行が予測されており、盛岡市総合計画では平成 37 年の高齢化率が 30.0%になると見込まれています。そのため、高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等を促進します。

●施策の方向性 2:賃貸住宅における高齢者の円滑入居の促進

金銭的保証に対する不安、緊急時対応に対する不安などから、高齢者が民間賃貸住宅に入居しづらい状況があります。

そのため、入居者と貸主の双方が抱える不安や心配事を解消することにより、高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します

【基本目標 4】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

●施策の方向性 1:セーフティネットを支える仕組みの充実

高齢者をはじめ、障がい者、ひとり親世帯、被生活保護世帯など、住宅の確保に関して特に配慮が必要な住宅確保要配慮者が安心して住み続けられることができる住宅セーフティネットの構築が必要とされています。

そのため、住宅確保要配慮者の住まい確保に対して、民間賃貸住宅への入居支援や情報提供・相談体制などの充実を図ります。

●施策の方向性 2:公営住宅の適正な供給に向けた管理運営

市営住宅や県営住宅といった公営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割を担います。

そのため、前述の高齢者世帯や子育て世帯・障がい者世帯のための取組のほか、市営住宅はその中核を担う住宅として適正な供給に向けた管理運営を図ります。

③ 目標とする指標

市では、住宅マスタープランで設定した基本目標の主な事項について、計画期間終了時(令和7年度)における達成状況の成果指標を次のとおり設定している。

また、市は、成果指標の検証を今後実施する国勢調査及び住宅・土地統計調査の結果等を用いて行うとしている。

1. 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率 41.5%(H25年度) → 60%(R7年度)
2. 子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率 33.4%(H25年度) → 40%(R7年度)
3. 市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合 86.6%(H27年度) → 93.0%(R7年度)

※ 一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

3. 市営住宅の管理

(1) 市営住宅の管理業務

市営住宅に関して市が行っている業務は、主に長期的な施設の管理や計画に関することなどである。これらは、建設部建築住宅課が担当している。建築住宅課の所掌事務は次のとおりである。

【住宅係】

市営住宅の計画・管理，サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に関する業務，住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に関する業務，住宅関連事業に係る連絡調整，東日本大震災による被災者への補助金交付事業に関する業務など

【建築係】

市有建築物の建築計画・設計・工事監理

【機械設備係】

市有建築物の機械設備に関する建築計画・設計・工事監理

【電気設備係】

市有建築物の電気設備に関する建築計画・設計・工事監理

(2) 指定管理者の業務

市は、平成 20 年度から市営住宅管理業務に指定管理者制度を導入している。選定は公募により行われている。現在の指定管理者は、株式会社寿広（事務所名称：市営住宅指定管理センター（以下、「管理センター」という。））であり、指定期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までである。指定管理者が行う業務の詳細は次のとおりである。

1 入退去に関する業務

(1) 募集関係業務	
定期募集 (年4回)	① 空住戸の調査、募集住戸の市との協議、決定等 ② 入居申込書、及び案内書の作成・配布等 ③ 入居申込書の受付、審査、公開抽選、抽選結果報告・進達 ² 等
入居相談受付	電話・窓口での募集案内等

² 進達は、市に書類を取り次ぐこと。

(2) 入居関係業務	
定期募集入居	① 入居説明会(『すまいのしおり』による入居者への説明会) ② 入居決定通知書の交付、敷金納付書の交付等 ③ 請書等受理 ④ 鍵の引渡し ⑤ 管理台帳の整理等
承継入居	① 承継入居承認申請書の受付、審査、進達等 ② 管理台帳の整理等
同居承認	① 同居承認申請書の受付、審査、進達等 ② 管理台帳の整理等
入居者の異動	① 入居者異動届の受付、審査、進達等 ② 管理台帳の整理等
不正入居者対策	① 情報収集、調査、報告等 ② 改善措置等
入居者指導	① 各種申請・届出の指導、受付、審査、進達等
不測の対応 (病死等)	① 相談等の受付、情報収集、調査、報告、対策の協議 ② 保証人・警察等への連絡・立会い依頼等の対応 ③ 退去手続き指導、退去調査、荷物対応等 ④ 退去修繕等 ⑤ 管理台帳の整理等

(3) 退去関係業務	
退去	① 明渡届の受付、審査、進達等 ② 敷金還付請求受付、審査、進達等 ③ 退去修繕確認等 ④ 鍵返還受領 ⑤ 最修繕の見積書、修繕伺い、発注、施工、完成、検査等 ⑥ 管理台帳の整理等
明渡請求	① 明渡請求(市)の補助等 ② 強制執行(市)の補助等

2 収入申告に関する業務

収入申告	① 収入申告書用紙の配布、回収、審査、進達等 ② 意見申出書、更正認定申請書の受付、審査、進達等
未申告者の指導	未申告者のチェック、電話指導、訪問指導等

3 苦情処理に関する業務

苦情処理	① 各種苦情(騒音、ペット等)の受付体制の確立等 ② 調査、検討、処理等 ③ 処理記録簿の作成、報告等
------	---

4 保証人に関する業務

変更	保証人変更申請書の受付、審査、請書の整理等
異動	保証人異動届の受付、審査、請書の整理等
指導	保証人の指導

5 修繕に関する業務

随時修繕	① 修繕願の受付、調査等(入居者、管理人会議) ② 見積書、修繕伺、発注、施工、完成、検査等
緊急修繕	① 緊急通報の受付(24時間) ② 緊急修繕の市への報告等 ③ 見積書、修繕伺、発注、施工、完成、検査等
退去修繕	① 退去届受理時に退去検査日を設定 ② 退去者負担額の決定、修繕及び支払い方法の確認等 ③ 検査、報告等

6 緊急対応(24時間)に関する業務

緊急修繕	① 緊急修繕の受付 ② 調査、緊急補修、被災者への対応等 ③ 本復旧
災害	① 暴風、豪雨、地震、火災等の被害受付報告等 ② 調査、緊急修繕、被災者の救済等 ③ 本復旧
事故	① 事故の受付報告等 ② 調査、緊急補修、被災者の対応等 ③ 処理

7 住宅の使用に関する業務

一時不使用	① 一時不使用届の受付、審査、進達等 ② 管理台帳の整理等
模様替	① 原状変更承認申請書の受付、審査、進達等 ② 管理台帳の整理等

8 防火管理に関する業務

防火管理	<ul style="list-style-type: none"> ① 防火管理者の任命、届出等 ② 消防計画の作成、提出等 ③ 消防施設(警報装置、消火器、非常通路、送水管等)の点検、補修等 ④ 避難訓練の計画、実施等 ⑤ 入居者の防火・消防意識の啓発等
整備事業	消火器の設置、点検、交換、詰め替え等

9 保守管理に関する業務

保守管理	(略) * 別紙 3 保守管理仕様書による
保守点検業務の委託	保守点検業務の専門業者との業務委託契約の締結、検査、報告等

10 駐車場に関する業務

(1) 募集関係業務	
募集 (定期・随時)	<ul style="list-style-type: none"> ① 使用申込書の配布・注意事項説明等 ② 使用申込書の受付、審査、進達等
使用	<ul style="list-style-type: none"> ① 使用決定通知書の交付等 ② 駐車場管理台帳の加除整理等

(2) 異動・返還等業務	
異動	<ul style="list-style-type: none"> ① 異動届(車両・所有者の変更)の受付、審査、進達等 ② 駐車場管理台帳の加除整理等
返還	<ul style="list-style-type: none"> ① 返還届の受付、審査、進達等 ② 駐車場管理台帳の加除整理等

(3) 維持管理関係業務	
管理	巡回監視等
不法・迷惑駐車 対策	<ul style="list-style-type: none"> ① 調査、報告等 ② 貼紙、コンクリートブロック設置等による排除等
維持修繕	区画線、フェンス、舗装等の修繕
車庫証明	自動車保管場所使用承諾証明書の受付

11 団地管理人に関する業務

団地管理人	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理人推薦状の受付、委嘱状の配布 ② 報酬の支払い等 ③ 指導、育成、団地運営等
-------	--

12 団地自治会に関する業務

団地自治会	<ul style="list-style-type: none"> ① 団地自治会の組織化、育成、指導等 ② 活性化対策等 ③ 連携した団地運営等
-------	---

13 建替事業等に関する業務

建替・リフォーム事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 建替・リフォーム説明会、アンケート調査等の補助業務 ② 住替先や仮住居等の確保、修繕、入居手続指導、進達等 ③ 退去調査、残置物の処分、指導等 ④ 再入居者の入居手続指導、進達等 ⑤ 用途廃止住宅の解体までの維持管理等
------------	---

14 住環境整備に関する業務

住環境整備	清掃、除草、選定等の調査、施工等
放置車両等の処理	<ul style="list-style-type: none"> ① 調査、照会、指導、勧告、警告等 ② 所有者不明車両等の警察への相談、撤去、処分等

15 巡回点検等に関する業務

巡回点検	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物、駐車場、遊具等の安全点検等 <ul style="list-style-type: none"> * 遊具等の維持管理については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂第2版)」(平成26年6月国土交通省)による。 ② 管理人、自治会、入居者等からの情報収集等 ③ 空き家の点検、保全等
------	--

4. その他の住宅事業

市が実施する事業で、次に挙げるものは直接住宅施設に係る事業ではないが、市民の住居と密接に係る事業であるため、令和 3 年度の包括外部監査における対象事業とした。

図表 5 監査対象事業（市営住宅関連事業を除く）

事業名	事業内容
危険なブロック塀等の撤去に関する補助金	<p>地震発生時の避難路の安全確保と安全通行を図るため、避難路に面するブロック塀等(※1)の撤去工事費(※2)の一部を補助する。</p> <p>(※1) 次の構造でつくられた塀をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造 ・ 補強コンクリートブロック造 <p>(※2) 次のすべての要件を満たすものが対象工事である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 避難路に面している部分。 ・ 道路面からの高さが 1 メートル以上のもの。 ・ 市職員による現地調査により、倒壊の危険性があると判断されたもの。 <p>(注) 避難路とは、国道、県道、市道及び小中学校が指定した通学路をいう。</p>
民間建築物アスベスト含有調査に関する補助金	<p>アスベストによる健康被害の未然防止を図るため、民間建築物(※1)のアスベスト含有調査費の一部を補助する。</p> <p>(※1) 次のすべての要件を満たすものが対象建築物である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 吹付け建材が使用されていることが確認でき、アスベスト含有の恐れがある建築物 ・ 解体を目的としてアスベスト含有調査を行うものではない建築物 ・ アスベスト含有調査に関して、他の補助等を受けていない建築物
長期優良住宅の認定制度	<p>長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号)に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造および設備について講じられた優良な住宅のことをいう。長期優良住宅の建築(増築及び改築を含む)・維持保全をしようとする人は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画(長期優良住宅建築等計画)を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。</p> <p>認定を受けた長期優良住宅建築計画に基づき、建築および維持保全が行われる住宅(認定長期優良住宅)については、様々な税制の特例が適用される。</p>

第4章 外部監査の結果及び意見－総論－

1. 監査の結果及び意見の総括

令和3年度盛岡市包括外部監査における特定の事件(監査テーマ)は、「住宅事業に関する財務事務の執行について」とした。包括外部監査人は、この特定の事件について、監査の基本的な方針を定め、それに基づいて監査要点を抽出し、各監査要点について監査手続を実施した。その結果及び意見の総括は、以下のとおりである。

また、本章『2. 監査の結果及び意見のまとめ』に事業ごとの監査の結果及び意見の要約を一覧形式でまとめ、続く『第5章 外部監査の結果及び意見－各論－』において、事業ごとの監査の結果及び意見の詳細な内容を記載している。

※【監査の結果】

【監査の結果】は、今後、市において措置することが必要であると判断した事項である。主に、合規性に関すること(法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項)となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断される場合についても同様に、【監査の結果】として記載している。

※【意見】

【意見】は【監査の結果】には該当しないが、経済性・効率性・有効性の視点から、施策や事業の運営合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、市がこの意見を受けて、然るべき対応を行うことを期待するものである。

(1) 市営住宅の整備状況について

① バリアフリー化の達成について

『第3章 監査対象の基本的事項 2. 市営住宅にかかる計画』に記載したとおり、市の住宅マスタープランでは、「高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり」を掲げ、「高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進」に取り組んでいる。そして、この取組みについては、次のような目標を掲げている。

高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
41.5%(H25年度) → 60%(R7年度)

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(以下、「一定のバリアフリー化率」という。)とは、盛岡市全体における高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅³に居住している世帯の割合である。

ここで、市は上記のとおり目標値 60%の達成に向けてバリアフリー化に取り組んでいるのであるが、現状では成果指標の値が把握されておらず、進捗管理がなされていない。少なくとも計画の終期である令和7年度の前には設定した成果指標の値を把握し、目標達成に必要な対応を検討することが必要である。

また、上記目標に掲げた一定のバリアフリー化率は、市営住宅だけではなく、他の公営住宅や民間住宅を含む、盛岡市全体にかかるものであるが、市営住宅のバリアフリー化は市として積極的に取り組むことが可能であり、目標を達成するためには市営住宅のバリアフリー化率を向上させることも重要である。加えて、基準年度である平成25年4月1日時点の市営住宅のバリアフリー化率は33.7%と、市全体の一定のバリアフリー化率 41.5%より低い値⁴となっていることから、市営住宅のバリアフリー化の取組みが今後の課題として重要であるといえる。

そこで、一定のバリアフリー化率の目標値 60%の構成要素の一つとして、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定し、取組みを進めることも検討されたい。

³ 一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、「2箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。

⁴ 市営住宅のバリアフリー化率は、総管理戸数に対する高齢者仕様住宅の割合で算出している。そのため、一定のバリアフリー化率とは分母が異なり、単純比較はできないことに留意する必要がある。

② 市営住宅の整備の方向性

市における近年の人口減少や空き家率の上昇傾向を考慮すると、地域の実情を踏まえつつも、現時点で空き家率の高い複数の団地を集約することや、同じ団地内で空き家率の高い棟を集約することがまずは検討されると考えられる。

他方、将来的に市営住宅の需要が減少していくことを想定した場合、如何に集約化による管理の効率化や経費削減のメリットを享受できたとしても、集約化の際の建設費等のコストが相当程度発生することを考えると、市営住宅を新たに建て替えることにはメリットを見出せない可能性がある。このような考えからは市営住宅の建て替えを行うのではなく、代替的な手法として、借上公営住宅の制度を利用することが有用であると考えられる。

借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成8年の公営住宅法の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度である。

借上公営住宅には、①直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能であること、②公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能であること、③期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能であること、などのメリットがある。

また、「平成30年住宅・土地統計調査」によると、盛岡市の空き家は21,990戸（内、賃貸用13,050戸）であり、令和3年4月1日時点の市営住宅の管理戸数2,481戸（内、空き家420戸）を大きく上回る数の空き家が存在している。このように、民間住宅の空き家が多数あり、空き家率も上昇傾向にあることを考慮すると、民間空き家の利活用策としても、借上公営住宅制度を利用することは有用であると考えられる。

市は、近年の人口減少や空き家の増加傾向を踏まえ、市営住宅を新たに建て替えるのではなく、借上公営住宅制度を利用するなど、既存民間住宅の活用についても検討されたい。

(2) 市営住宅の使用料について

① 使用料の算定にかかる指摘事項

使用料の算定にかかる指摘事項としては、利便性係数の告示の改正漏れについて記載した。

詳細は『第5章 外部監査の結果及び意見－各論－ 3. 使用料の算定』に記載しているが、市営住宅の使用料は次の算式で計算される。

$$\begin{aligned} & \text{(公営住宅の家賃)} = \\ & \quad \text{(家賃算定基礎額)} \times \text{(市町村立地係数)} \times \text{(規模係数)} \\ & \quad \times \text{(経過年数係数)} \times \text{(利便性係数)} \end{aligned}$$

また、上式の中の利便性係数は盛岡市においては、次のように決定している。

$$\begin{aligned} & \text{[盛岡市における利便性係数]} \\ & \text{利便性係数} = \text{立地条件における係数} - \text{住戸設備の有無による係数} \end{aligned}$$

今般の監査においては、令和 2 年度における住戸ごとの家賃の一覧から任意にサンプルを抽出し、収入申告書の収入金額、市町村立地係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数を検討し、設定された各住戸の家賃が公営住宅法及び市営住宅条例等に基づいて正確に算定されているか否かを確認した。

その結果、玉山区に位置する市営住宅 4 団地(渋民団地、夏間木第 1～第 3 団地)に適用されている利便性係数が「市営住宅の家賃に係る利便性係数」(平成 9 年 11 月 27 日告示第 349 号 最終改正令和 3 年 1 月 21 日告示第 34 号)に記載された係数と異なっていた。所管課によれば、平成 18 年の旧玉山村との合併後に盛岡市営住宅となった住宅については、利便性係数を構成する立地条件における係数を 0.15 減算する旨を、市長決裁を得た上で適用していたが、当該告示に示す立地条件における係数の値は改正していないとのことであった。

当該告示は、利便性係数の算定方法及び算定に用いる係数を定めるものである。玉山区に位置する市営住宅に関する減算は立地条件における係数に関するものであり、市長決裁を得ているとはいえ、当該告示に示す係数を改正した上で適用する必要がある。

② 使用料の徴収にかかる指摘事項

使用料の徴収にかかる指摘事項としては、入居の承継手続が未完結の入居者について記載した。

今般の監査においては、令和 2 年度末(令和 3 年 3 月 30 日時点)における家賃及び駐車場利用料の滞納者リストから、滞納金額が大きい債権、長期にわたり回収が滞っている債権及び令和 2 年度に発生したうちで金額が大きい債権等を中心に任意のサンプルを抽出し、交渉経過等の閲覧、市の担当職員及び滞納整理専門員へのヒアリングを行った。

その中において、入居者が住宅から退去し、その際、滞納していた家賃を一括で支払っているものの、同居人が入居の承継手続を完結しないまま入居を継続し、入居者の退去後に同居人が滞納した家賃を入居者に請求するも未弁済となっている事案があった。

そもそも、公営住宅の入居者は、法定の入居者資格を有する者の中から決定されるため、入居者が死亡又は退去した場合に同居人や相続人が当然に入居資格を承継することはなく、公営住宅法第 27 条第 6 項において、事業主体の承認が必要とされている。市においても、市営住宅条例第 15 条第 1 項において市長の承認を得ることが定められている。

本件においては、入居者が退去した当初に、同居人が入居の承継手続を行ったものの、連帯保証人選任の遅れ等により中断し、その後、市においても入居の承継手続完結を求める催告を怠ったとのことである。このため、入居の承継手続が完結しないままに令和 2 年度の時点で 6 年が経過し、公営住宅法及び市営住宅条例に反する状態が長期にわたり継続しているが、本来、使用権が承継できる要件に該当しないのであれば、入居者と非入居者間の公平性を確保するためにも、法的手続も含めて強く退去を求める必要がある。

現在、同居人は滞納した家賃の支払いに同意しているとのことであるが、入居の承継手続が完結しない状態を長期にわたり残置したことが、同居人による家賃の滞納額に対する回収交渉を複雑化させた面がある。本件については、あらためて入居の承継の要件に該当するか整理した上で、必要な措置をとる必要がある。

また、他に類似の事案がないか確認し、今後、入居の承継手続が長期にわたり未完結のままとなる状態が継続しないよう、入居の承継の対象となる事案をリスト化して完結状況を明確化する等、事務処理方法を見直す必要がある。

③ 連帯保証人制度について

現在、市営住宅に入居するに際しては、原則として連帯保証人が必要とされているが、令和 2 年度末における家賃及び駐車場利用料の滞納者リストから、滞納金額が大きい債権、長期にわたり回収が滞っている債権及び令和 2 年度に発生したうちで金額が大きい債権等を中心に抽出した任意のサンプルについて検討したところ、連帯保証人自身の高齢化等による資力に乏しい事案、連帯保証人が既に死亡している事案、連帯保証人の所在が不明となっている事案等が散見された。

このような状況は連帯保証人の保証能力の低下を招きかねないこともあり、市は、令和 2 年度に全ての入居者に対して連帯保証人に関するアンケート調査を行っている。その結果、アンケート送付数 2,002 件に対して 1,746 件(回収率 87.2%)が回答し、このうち連帯保証人が死亡との回答が 123 件、連帯保証人が存命である場合でも、連帯保証人としての役割を果たせないとの回答が 129 件、合わせて回答者の 14.4%に相当する事案で連帯保証人に何らかの問題を抱えているという状況であることがわかった。

このアンケート調査を受けて、令和 2 年度においては、例年を大幅に上回る 81 件の連帯保証人変更申請があり、入居者が連帯保証人を見直す契機となったといえるが、仮に全てが新たな連帯保証人を申請するものであったとしても、連帯保証人が死亡していると回答した 123 件には及ばない水準である。

今回のアンケート調査は、入居者に連帯保証人の見直しを促す取組みの一つになったといえるが、今後も連帯保証人制度を維持していくのであれば、入居者に対して連帯保証人情報を定期的に問い合わせること等も含めて、連帯保証人の実効性を確保するための取組みを引き続き検討する必要がある。

また、連帯保証人の実効性を確保するためには、上記のような市の入居者に対する水際的な対応も重要であるが、他方で、公営住宅の運営における保証人制度についてより抜本的な対策も考えていく必要があると思われる。これは、市営住宅の入居者もさることながら、連帯保証人自身が全体的に高齢化しており、そもそもその保証能力に限界があることは自明であるためである。よって、以下では市において令和 2 年 4 月から導入された家賃債務保証制度について言及する。

平成 30 年 3 月に国土交通省からの技術的助言として、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」(国土交通省 平成 30 年 3 月 30 日)が出されており、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難になることが懸念されるとして、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきである旨が示されている。

この流れを受けて、各事業主体において保証人制度の見直しが図られており、令和3年4月1日の国土交通省の調査においては、全事業主体(調査時点:384団体)の23.0%が保証人を求めないと回答しており、中核市(調査時点:60市)においても、全体の41.7%となる25市が保証人を求めないものとしている。

盛岡市においても、市営住宅に入居する際、連帯保証人を確保することが難しい市民が円滑に入居できるよう、保証人制度を補完するものとして、令和2年4月から家賃債務保証制度を導入しており、令和3年9月末時点までに累計で38件の利用があったところである。

保証人制度は、入居者の家賃の納付行動を促すことや、家賃を滞納した場合における弁済を保証するといった経済的な側面だけではなく、入居者と長期間にわたり連絡が取れない場合等における緊急連絡先や身寄りのない高齢者死亡時等における家財等処分時の相談先としての役割も期待されるものであり、保証人制度を廃止した場合に、この点をどのように確保するかが重要な課題といえる。

一方、市における現状の連帯保証人制度も、その実効性に課題を抱えていることは確かであり、今後、市営住宅の適切な管理のために必要な機能の担保と、保証人の確保が困難な者への対応のバランスを図りつつ、今般導入した家賃債務保証制度の利用動向や、保証人自体を廃止した他の事業主体における運用実態等について研究を進め、連帯保証人制度のあり方をあらためて検討されたい。

(3) 市営住宅の募集事務について

市営住宅の募集事務については、市及び指定管理者が管理するホームページ上の情報に関する事項を指摘した。これらの情報は市営住宅への入居を検討している市民にとっては入口にあたるものであり、その内容が検討材料として相応しい正確さと詳細さを兼ね備えたものであることは当然に求められる。そのような考えから、以下の2点について指摘し、市が今後の事務に活かして欲しいと考える。

指定管理者が作成している管理センターのホームページでは、コミュニティ住宅の随時募集のページに空室情報が掲載されているが、令和3年9月の監査実施時点において令和2年6月22日現在の情報が掲載されていた。掲載されている空室情報は1年以上前の情報であり、もはや空室情報としての役割を果たしていない。入居希望者のためにも、空室情報を適時に更新する必要がある。

また、同じく令和3年9月時点の市のホームページと管理センターのホームページに掲載されている市営住宅の随時募集の住宅を見比べたところ、既に入居が決定した住宅2戸について、市のホームページにおいては既に削除されていたが、管理センターのホームページではまだ削除されていなかった。管理センターのホームページについても適時に更新することを心がけていただきたい。

次に、募集住宅の各部屋の情報についてであるが、市や管理センターのホームページにおける物件情報として、住宅名、間取り、家賃、建設年度等の情報は掲載されているが、間取り図や部屋の内部の写真は掲載されていなかった。

民間の賃貸物件の情報検索サイトでは、間取り図や部屋の内部の写真の掲載は当たり前に行われており、入居希望者への情報提供という部分について民間事業者と比較すると、大きく遅れているのではないかと考える。

また、市営住宅の場合、募集住宅の内覧対応は住宅のエリアが広大であり、人員等の問題から対応はしていないとのことであるが(ただし、コミュニティ住宅については内覧対応している。)、この点についても、入居前に住宅の内部の状況を知りたいと思うのは入居希望者として当然であり、部屋の間取り図、部屋の内部写真の情報を事前に提供することで、入居希望者も入居申込時から入居するまでの間、部屋の中をイメージすることができ、部屋の内部が当初想像していたものと異なるという理由での入居辞退のリスクを小さくすることに寄与するであろう。

入居申込は管理センターにて対面で行われ、入居申込時に管理センターで間取り図や部屋の内部の写真の閲覧は可能であるものの、パソコンやスマートフォンが広く普及している昨今においては、入居希望者のためにも、市のホームページや管理センターのホームページにおいて、募集住宅の各部屋の情報に、間取り図や部屋の内部の写真も掲載することが望ましいと考える。

(4) 市営住宅の維持管理業務について

① 再委託にかかる手続

指定管理者が実施する市営住宅の維持管理業務は、指定管理者が市の承認を受けた場合に限り、その一部について第三者に再委託することができる(盛岡市改良住宅等の管理運営に関する基本協定書(以下、「基本協定書」という。)第5条第2項)。これは、指定管理者と再委託先事業者との間における責任関係の明確化が目的であるが、適切な事業費の見積りを行う上でその負担関係を明確にしておく必要があるためでもある。再委託にかかる手続上の問題としては、次の2点を指摘した。

一つは、指定管理者が負担する修繕業務についてである。

指定管理者が再委託した修繕業務については、現状、指定管理者と再委託先事業者の間で委託に関する契約書が締結されていない。

修繕が実施される際には、指定管理者が修繕工事発注依頼書を事業者に提出し、修繕工事終了後、事業者が修繕工事報告書を指定管理者に提出することとなっている。その後、修繕工事が適切に実施されたか否かについては、指定管理者が確認することとなっているが、指定管理者が要求する水準の工事が実施されていない場合に責任関係が曖昧になる可能性がある。そのため、指定管理者と再委託先事業者との間で委託に関する契約書を締結し、文書により責任関係を明確化しておくことが必要である。

もう一つは、二次委託が再委託になっている場合の手続である。

指定管理者は、排水管高圧水洗浄業務及び飲料水水質検査業務について、社内の指定管理業務担当部門から社内の他部門に一次委託し、その後、当該他の部門が二次委託先として第三者に再委託しているが、当該第三者については再委託先として市の承認を受けていない。

社内の他部門を通じた事務であっても指定管理者が第三者に業務を委託している事実が変わりはなく、再委託について基本協定書に基づき市の承認を受けるべきである。

② 市営住宅内屋外遊具・一般製品の使用禁止措置及び修繕について

市営住宅の敷地内には、公園などの広場が設けられている場合があり、その中にブランコや滑り台などの遊具やベンチなどが設置されていることがある。以下、これらの屋外遊具・一般製品にかかる指摘である。

市営住宅内の屋外遊具・一般製品について、指定管理者の再委託先事業者が保守点検を行い、使用の可否について評価をしており、12 団地、25 個の屋外遊具・一般製品で使用不可の評価がなされている。市は指定管理者が巡回時等に危険個所の確認を行い、劣化、破損がないことの報告を受け、一部の屋外遊具・一般製品について使用禁止等の措置をとっているが、網羅的には実施できていない。

遊具・一般製品の取り扱いの専門家たる再委託先事業者が、遊具等を使用継続した場合に子供達が怪我をしてしまう可能性があるなど、安全性の面で重要な指摘をしており、重大な事故が発生する前に網羅的に使用禁止等の措置をとるとともに、早急な修繕や、状況によっては撤去の措置をとるべきである。

また、条件付きで使用可能となっている遊具等についても再委託先事業者が早期の修繕を勧めているものが複数あり、市は予算の関係で修繕できていないが、利用者の安全に関わるものでもあり、早期の修繕を実施されたい。

③ 退去に伴う残置物の取り扱いについて

市は市営住宅からの退去に伴い残置物の撤去義務を入居者に指導し、連帯保証人に対しても同様の義務を負わせている。市営住宅からの退去に伴う残置物は、長期間放置されると、住宅の衛生面や避難路の確保など、住宅環境の維持保全に悪影響を及ぼすおそれがある。実際、単身入居者の死亡時に、連帯保証人も既に死亡しているケースや、連帯保証人が残置物の引き取りを拒否するなどして、結果として残置物が長期間放置されている住戸が複数ある。また、この他にも何らかの理由で残置物が放置されている住戸が複数ある。しかしながら、市はこのような住戸がどのくらい存在するのかを正確に把握していない。

国土交通省は、平成 29 年 1 月 25 日に全国の都道府県の公営住宅担当者に対し、「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の策定について」と題する通知を発出し、地方公共団体による残置物の速やかな移動、保管、処分を促しているが、市は単身入居者死亡時の対応も含めた残置物についての具体的な対応方針を策定していない。

よって、市は残置物の取り扱いに係る処理要領等を策定し、残置物を速やかに移動、保管、処分し、住宅環境の維持保全に努めるべきである。

(5) その他の課題について

① 未利用地について

市内には、以前市営住宅に利用されていたが、その後建物は取り壊され、現在は未利用地になっているものが4箇所ある。

市では、いずれの土地も管財課に所管替して売却等処分したいとしているが、境界が不明確である、あるいは稼働中の給水管や汚水管等の設備が敷地を通過しているため工事を行う際には撤去せざるを得ないなどの理由があつて、これが実現できないでいる。

市でも売却等処分の意向があるならば、当該土地の売却可能性と売却時の対価の見積りを取り、上記の問題点を克服するために発生する負担(境界明確化のための測量や折衝にかかる費用及び給水管等を付け替えるための工事代金など)と比較して、売却時の対価の方が高いならば、先行して発生する負担を甘受してでも処分の道筋をつけるべきである。

無論、売却時の対価の方が低いということならば、あるいはそもそも売却できる可能性が低い場合には、現状維持もやむを得ないが、その場合には、物置や資材置き場、駐車場など現在も一部の未利用地で行っているような何らかの利用方法を前向きに検討することも必要である。

② 盛岡市ブロック塀等撤去工事費補助金について

本事業は監査対象年度である令和2年度から開始された事業であるため、事業効果の検証については、令和3年度以降に実施されていくものである。下記意見はその際の参考にされたい。

本補助金の交付要綱には、「事業効果の検証に係る基準は、危険ブロック塀台帳に記載されたブロック塀の数に対する当該補助金により撤去されたブロック塀の数とする。」と明記されている。

この点につき所管課に確認したところ、監査の当初時点においては数値目標が設定されていないとの回答であったが、後日、数値目標を設定しているとの回答がなされた。その数値については、予算要望時の資料にて確認できたが、監査の当初時点において数値目標が設定されていないとの回答があつたことは、課内における数値目標の共有が不十分であつたともいえる。

数値目標は事業継続や実施方法の良否の判断基準でもあり、非常に重要なものである。今後は、事業効果の検証等を通じて、課内における数値目標の共有方法を検討されたい。

③ 長期優良住宅認定制度⁵について

長期優良住宅の機能を十分に発揮させるためには、適切な維持保全の実施が不可欠であることから、認定計画実施者は、維持保全を行うとともに、維持保全の状況について記録を作成し、保存しなければならない。そのためには、認定計画実施者に対し、市が注意喚起や技術的支援を行うことが重要となってくる。

それを踏まえ、国は「認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保について(技術的助言)」において「認定長期優良住宅の適正な維持保全を確保するための事務処理マニュアル」(以下、「事務処理マニュアル」という。)を配布している。事務処理マニュアルでは、維持保全状況に関する調査の実施について記載されており、認定計画実施者を対象に認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査を行うことを求めている。

令和 2 年度の抽出調査は岩手県が取りまとめており、岩手県の令和 2 年度認定長期優良住宅維持保全状況に関する抽出調査事務処理要領に基づき、市が実施している。調査対象は、工事完了日または建築完了届の提出日が、平成 21 年度及び平成 26 年度の住宅となっている。つまり築後 10 年及び 5 年の住宅が対象となっている。

平成 21 年度分では、記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のものが 1 件、平成 26 年度分では、報告を受領していないものが 2 件(報告督促中1件、その他1件)、記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のものが 2 件あった。

今般の監査では、これら合計 5 件の是正指導状況についてヒアリングを行い、その結果は次のとおりであった。

平成 21 年度分の 1 件は、実施した維持保全(点検・補修等)の記録⁶が有るべきところ、「該当なし」との報告を受けたため、再確認をすべく是正指導準備中となっているとのことであった。

平成 26 年度分の報告を受領していないもの 2 件のうち、報告督促中の 1 件は、定期点検等実施予定者となっていた法人に報告依頼を行うも、点検部門が別法人に移っていたことにより改めて報告依頼を行うこととなったため、報告督促中となっているもの、その他の 1 件は、認定計画実施者と連絡がとれない状況になっているものであるとのことであった。記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のもの 2 件は、実施した維持保全(点検・補修等)の記録が有るべきところ、「無し」との報告を受けたため、再確認をすべく是正指導準備中となっているとのことであった。

⁵ 長期優良住宅認定制度の詳細については、『第5章 外部監査の結果及び意見—各論— 11. 長期優良住宅認定制度』を参照。

⁶ 「有り」、「無し」、「該当なし」の3つの選択肢のいずれかを丸で囲む様式となっている。

市は、是正指導状況について、課共有フォルダ内のエクセルに記録を行っている。そこで、当該記録を閲覧し、これら事案の是正指導状況について確認したところ、令和2年10月下旬頃に、定期点検等実施予定者に電話や必要書類の交付を行っているのみで、その後、監査実施時点(令和3年10月)までの間において、是正指導状況の進捗が見られなかった。

長期優良住宅制度の根幹である適正な維持保全を確保するためには、維持保全に係る是正指導を継続的に行い、適正な維持保全を行わなければならないことについての意識づけを図る必要がある。そのためには、指導日時、対応者、指導内容等の経過を記録するだけでなく、是正指導の進捗状況を適宜把握し、進捗していなければ促す等の進捗管理を行う必要がある。

2. 監査の結果及び意見のまとめ

監査の結果及び意見の一覧は次のとおりである。結果が 9 項目、意見が 24 項目あり、合わせて 33 項目である。

<結果及び意見の要約一覧表>

項目	現状の問題点	解決の方向性
1. 市営住宅の整備状況		
【意見 1】成果指標(一定のバリアフリー化率)の進捗管理について	住宅マスタープランの計画期間終了時である令和 7 年の一定のバリアフリー化率の目標値は 60%である。しかし、監査実施時点(令和 3 年 10 月)において、成果指標の値は把握されていなかった。	設定した成果指標の値を適切に把握し、高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等が、想定通りに促進されているか否か、進捗管理を行う必要がある。
【意見 2】一定のバリアフリー化率の目標値の検証方法の検討について	目標年度である令和 7 年度においては、当該年度の調査結果が存在せず、目標値の達成状況を検証することができないこととなる。	他の統計調査結果を利用できないか検討する、あるいは令和 5 年住宅・土地統計調査結果から目標年度の一定のバリアフリー化率を推計することができないかなど、目標値の達成状況を検証する方法を検討する必要がある。
【意見 3】市営住宅のバリアフリー化率の目標設定について	一定のバリアフリー化率の目標値 60% (令和 7 年) の構成要素の一つとして、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定し、取組みを進めることが重要であるが、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定していない。	市営住宅のバリアフリー化の取組みの進捗管理を行うためにも、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定する必要がある。
【意見 4】市営住宅のバリアフリー化対象の拡大について	平成 4 年度より前に建設した市営住宅は、高齢者仕様となっていないため、住戸内の段差解消や手すりの設置等の高齢者向け改善工事を行うことにより、バリアフリー化を図る必要がある。	現在、平成 4 年度より前に建設した市営住宅のうち 1 階及び 2 階部分の住戸を高齢者向け改善工事の対象としているが、これを 3 階部分に拡大することで、市営住宅のバリアフリー化を進めることも必要である。
【意見 5】市営住宅の集約化の検討について	空き家率を時系列でみると、上昇傾向にある。また、空き家率を団地別にみると、建設年度が古いほど空き家率が高くなっている。	団地の統合による集約化により、管理の効率化と経費の削減を図ることも可能であると考えられる。市営住宅の集約化を検討されたい。

項目	現状の問題点	解決の方向性
【意見 6】既存民間住宅の活用検討について	市営住宅の需要は減少していく環境にあるため、多額の初期投資に加え、長期の管理が必要となる市営住宅を新たに建て替えることは、経済効率性の観点からは慎重に判断することが求められる。	近年の人口減少や空き家の増加傾向を踏まえ、市営住宅を新たに建て替えるのではなく、借上公営住宅制度を利用するなど、既存民間住宅の活用を検討する必要がある。
2. 指定管理者の監督		
【意見 7】指定管理者の選定時における評価書の記入について	指定管理者候補者選定審査評価表への点数の記入については、審査員 4 名中 2 名が鉛筆で記入している。	改ざんにつながるおそれがあるものを使用すべきではなく、本件のような種類の文書には消せない筆記用具を使用するように心がける必要がある。
【意見 8】収支報告における経理処理について	指定管理者の経理する帳簿の相手先欄に指定管理者自身の名前が記載されているものがある。このような経理処理では、これらの業務にかかる本当の費用が不明である。	その構成要素が分かる資料（積算根拠資料）を入手し、利益が排除された金額で経理されていることを確認する必要がある。
3. 使用料の算定		
【結果 1】市営住宅の家賃に係る利便性係数の告示の改正漏れについて	玉山区に位置する市営住宅 4 団地に適用されている利便性係数が「市営住宅の家賃に係る利便性係数」に記載された係数と異なっていた。	玉山区に位置する市営住宅に関する減算は立地条件における係数に関するものであり、市長決裁を得ているとは言え、当該告示に示す係数を改正した上で適用する必要がある。
【結果 2】収入申告書の添付書類の不備について	収入申告書に「市民税・県民税 税額決定・納税通知書」の写しが添付されているものの、実際の所得情報が記載されていない箇所の写しが添付され、所得情報が確認できないものがあった。	結果的に、家賃の決定には影響がなかったとのことであるが、収入申告書を受領するにあたっては、添付書類に不備がないよう確認を徹底する必要がある。
【意見 9】市営住宅に関する事務におけるマイナンバーの利用について	現状においても、市税部門から入手する所得情報を家賃算定に用いているが、マイナンバーを利用することにより、所得情報のみならず住民記録との連携も可能となる。	入居者又は申込者の利便性の向上、事務手続の電子化による正確性の向上並びに処理の簡素化による事務効率の向上の観点から、市営住宅の管理に関する事務にマイナンバーを利用することを検討されたい。
【意見 10】家賃等の軽減及び支払いの猶予制度のより一層の周知について	令和 2 年度における家賃等の軽減制度の適用件数は 1 件のみであり、支払いの猶予については、過去 5 年間で遡っても適用事例はない。	新型コロナウイルス感染症による影響から経済的に回復しているとは言えない状況にあることから、家賃等の軽減及び

項目	現状の問題点	解決の方向性
		支払いの猶予制度の存在や適用要件等について、入居者に対して、より一層の周知を図りたい。
4. 募集事務		
【結果 3】市営住宅指定管理センターの募集住宅情報の更新について	管理センターのコミュニティ住宅の随時募集のページに掲載されている空室情報が1年以上前の情報であった。 また、既に入居が決定した住宅2戸について、市のホームページにおいては既に削除されていたが、管理センターのホームページではまだ削除が行われていなかった。	管理センターのホームページの随時募集の住宅についても適時に更新、削除すべきである。
【意見 11】募集住宅の間取り図等の情報掲載について	物件情報として、住宅名、間取り、家賃、建設年度等の情報は掲載されているが、間取り図や部屋の内部の写真は掲載されていなかった。	市や管理センターのホームページにおいて、募集住宅の各部屋の情報に、間取り図や部屋の内部の写真も掲載することが望ましい。
【意見 12】入居率の改善に向けて	定期募集の応募者そのものの減少傾向や、随時募集後の未入居住宅の増加傾向が見受けられる。	和室の洋室化、二部屋を一部屋にして居住空間を改善する、キッチンや洗面所の水回り設備を新しいものに更新する等の改善についても検討されたい。
【意見 13】募集方法の見直しについて	定期募集が行われたが、応募がない住宅について、現在の募集の仕方だと、12ヶ月のうち6ヶ月しか募集が行われない。	通常、募集が行われる期間が長い方が、入居希望者も当該募集住宅を目にする機会が増え、応募の可能性が高くなるであろうことを考慮すると、過去の定期募集のデータから抽選の可能性が低いアパートについては、年間通して随時募集をした方がよいのではないかと。
5. 入居手続		
【結果 4】指定管理者仕様書の手続フローの更新について	現状の手続フローの記載では、指定管理者では作成することができない入居者台帳が指定管理者でも作成できるように読み取れ、本来作成される書類名が適切に記載されていないため、指定管理者が業務を遂行するにあたり混乱をきたす可能性が否定できない。	手続フローは定期的に見直し、適宜更新する必要がある。

項目	現状の問題点	解決の方向性
【意見 14】住民票等の取り扱いについて	一部の住民票等については入居申込時の数ヶ月前に取得したものが提出されていた。実際の住民票等のデータを反映していないリスクも想定される。	募集案内に住民票等の有効期限を明記するといった対応が望ましい。
6. 使用料の徴収		
【結果 5】入居の承継手続が未完結の入居者について	入居者が住宅から退去し、その際、滞納していた家賃を一括で支払っているものの、同居人が入居の承継手続を完結しないまま入居を継続し、入居者の退去後に同居人が滞納した家賃を入居者に請求するも未弁済となっている事案がある。	本件については、あらためて入居の承継の要件に該当するか整理した上で、必要な措置を取る必要がある。また、他に類似の事案がないか確認し、事務処理方法を見直す必要がある。
【意見 15】連帯保証人の実効性を維持する取組みの継続的な実施について	連帯保証人自身の高齢化等による資力に乏しい事案、連帯保証人が既に死亡している事案、連帯保証人の所在が不明となっている事案等が散見される。	今後も連帯保証人制度を維持していくのであれば、入居者に対して連帯保証人情報を定期的に問い合わせること等も含めて、連帯保証人の実効性を確保するための取組みを引き続き検討されたい。
【意見 16】連帯保証人制度のあり方の検討について	保証人制度は、経済的な側面だけではなく、入居者と長期間にわたり連絡が取れない場合等における緊急連絡先や身寄りのない高齢者死亡時等における家財等処分等の相談先としての役割も期待されるものであり、保証人制度を廃止した場合に、この点をどのように確保するかが重要な課題といえる。	市営住宅の適切な管理のために必要な担保機能の確保と、保証人の確保が困難な者への対応のバランスを図りつつ、今般導入した家賃債務保証制度の利用動向や、保証人自体を廃止した他の地方公共団体における運用実態等について研究を進め、連帯保証人制度のあり方をあらためて検討されたい。
【意見 17】住宅敷地使用料、店舗使用料及び弁償金の管理方法について	住宅敷地使用料、店舗使用料及び弁償金の債務者は、数が少ないことから、滞納管理システム上での管理を行わず、過去からの歳入予算整理簿と債務者と交渉等を行った際に作成した交渉履歴等により債権管理を行っている。	担当職員が異動等により交代する可能性等も踏まえると、債権額、時効の開始時期及び返済予定額等を滞納管理システムに登録して管理することを検討されたい。
7. 維持管理業務		
【結果 6】指定管理者と再委託先における業務委託契約書締結について	指定管理者と再委託先事業者の間で委託に関する契約書が締結されていない。	指定管理者と事業者との間で委託に関する契約書を締結し、責任関係を明確化することが必要と考えられる。

項目	現状の問題点	解決の方向性
【結果 7】排水管高圧水洗浄及び飲料水水質検査業務の再委託の承認	社内の指定管理業務担当部門から社内の他部門に一次委託し、その後、当該他の部門が二次委託先として第三者に再委託しているが、当該第三者については再委託先として市の承認を受けていない。	社内の他部門を通じた事務であっても指定管理者が第三者に業務を委託している事実が変わりはなく、再委託について基本協定書に基づき市の承認を受けるべきである。
【結果 8】市営住宅内屋外遊具・一般製品の使用禁止措置及び修繕について	市は指定管理者が巡回時等に危険個所の確認を行い、劣化、破損がないことの報告を受け、一部の屋外遊具・一般製品について使用禁止等の措置をとっているが、網羅的に実施できていない。	重大な事故が発生する前に網羅的に使用禁止等の措置をとるとともに、早急な修繕や、状況によって撤去の措置をとるべきである。
【結果 9】用途変更の承認記録について	市の承認を得た場合には用途変更が可能となっているが、入居時に承認を得ている事実を確認できる書類や記録が残っておらず、入居時に用途変更の要件を満たしたかを確認することができなかった。	用途変更の承認については、例外的な措置であり、その事実を事後的に確認できるように書類や記録を残すべきである。
【意見 18】浄化槽保守点検業務仕様書の見直しについて	浄化槽は令和元年度に撤去済みであり、当該業務は当初から令和2年度に実施される予定はなかった。しかし、基本協定書において浄化槽保守点検業務仕様書を定めており、本来は不要な仕様書が含まれている。	基本協定書の見直しを適切に行うべきである。
【意見 19】シルバーハウジング緊急通報システム点検業務の活用について	シルバーハウジングの居住者のうち8世帯は固定電話を敷設しておらず、緊急時に民間警備会社への通報が行われない状態となっている。	固定電話を敷設していない居住者に対して敷設を促すとともに、状況によって、市が固定電話の敷設や利用に補助を実施するなど、すべての居住者が当該緊急通報システムを十分に利用できる環境を整備すべきである。
【意見 20】退去に伴う残置物の取り扱いについて	単身入居者死亡時の対応も含めた残置物についての具体的な対応方針を策定していない。	残置物の取り扱いに係る処理要領等を策定し、残置物を速やかに移動、保管、処分し、住宅環境の維持保全に努めるべきである。
8. 資産の管理		
【意見 21】集会所の利用状況について	岩脇緑が丘住宅を視察した際、敷地内に設置されている集会所の状況を確認したが、入り口付近の様	建物の老朽化による事故も考えられるため、最低限安全に使えるように維持していくこと

項目	現状の問題点	解決の方向性
	子からあまり利用されていないとわかる状態であった。	は必要である。 また、住宅の建て替えなどが行われる際、その利用頻度などを踏まえて必要性を再検討することが望ましい。
【意見 22】未利用地について	以前市営住宅に利用されていたが、その後建物は取り壊され、現在は未利用地になっているものが、市内に4箇所ある。	当該土地の売却可能性と売却時の対価の見積りを取り、発生する負担と比較して、売却時の対価の方が高いならば、処分の道筋をつけるべきである。 売却時の対価の方が低いということならば、あるいはそもそも売却できる可能性が低い場合には、物置や資材置き場、駐車場など何らかの利用方法を検討することも必要である。
9. 盛岡市民間建築物アスベスト含有調査補助金		
(結果、意見なし)		
10. 盛岡市ブロック塀等撤去工事費補助金		
【意見 23】事業効果の検証について	事業効果の検証に係る基準として、監査の当初時点においては数値目標が設定されていないとの回答であったが、後日、数値目標を設定しているとの回答がなされた。課内における数値目標の共有が不十分であったともいえる。	今後は、事業効果の検証等を通じて、課内における数値目標の共有方法を検討されたい。
11. 長期優良住宅認定制度		
【意見 24】維持保全に係る是正指導の早期実施について	是正指導状況について確認したところ、令和2年10月下旬頃に、定期点検等実施予定者に電話や必要書類の交付を行っているのみで、その後、監査実施時点（令和3年10月）までの間において、是正指導状況の進捗が見られなかった。	維持保全に係る是正指導の進捗状況を適切に把握し、是正指導を早期に実施するよう取り組む必要がある。

第5章 外部監査の結果及び意見—各論—

1. 市営住宅の整備状況

(1) 概要

① 市営住宅の概要

盛岡市の市営住宅は、令和3年4月1日時点で下記のとおり、23団地、161棟、管理戸数2,481戸となっている。

図表 6 市営住宅一覧（令和3年4月1日時点）

番号	団地・住宅名	建設年度	主要構造	階数	管理戸数	管理戸数計	棟数
1	谷地頭アパート1号館	昭和48年	鉄筋コンクリート造	5	50	180	4
	谷地頭アパート2号館	昭和49年			50		
	谷地頭アパート3号館	昭和51年			50		
	谷地頭アパート4号館	昭和51年			30		
2	岩脇緑が丘住宅1～14号棟	昭和45年	鉄筋コンクリート簡易耐火造	2	84	84	14
3	北厨川アパート1号館	昭和50年	鉄筋コンクリート造	5	30	490	14
	北厨川アパート2号館	昭和53年			30		
	北厨川アパート3号館	昭和59年			30		
	北厨川アパート4号館	昭和54年			30		
	北厨川アパート5号館	昭和58年			40		
	北厨川アパート6号館	昭和57年			30		
	北厨川アパート7号館	昭和57年			40		
	北厨川アパート8号館	昭和54年			50		
	北厨川アパート9号館	昭和55年			40		
	北厨川アパート10号館	昭和55年			40		
	北厨川アパート11号館	昭和59年			40		
	北厨川アパート12号館	昭和60年			30		
	北厨川アパート13号館	昭和60年			30		
	北厨川アパート14号館	昭和61年			30		
4	観武台住宅18～20号棟	昭和42年	鉄筋コンクリート簡易耐火造	1	12	111	22
	観武台住宅21, 22, 26～29号棟	昭和42年	鉄筋コンクリート簡易耐火造	2	38		
	観武台住宅30～36号棟	昭和43年			34		
	観武台住宅37～42号棟	昭和43年			27		
5	月が丘アパート1号館	平成13年	鉄筋コンクリート造	4	24	118	5
	月が丘アパート2号館	平成15年			28		
	月が丘アパート3号館	平成17年			24		
	月が丘アパート4号館	平成19年			24		
	月が丘アパート5号館	平成11年			18		
6	青山西アパート1号館	平成5年	鉄筋コンクリート造	4	32	72	3
	青山西アパート2号館	平成4年			24		
	青山西アパート3号館	平成6年			16		

番号	団地・住宅名	建設年度	主要構造	階数	管理戸数	管理戸数計	棟数
7	青山三丁目アパート1号館	令和2年	鉄筋コンクリート造	5	32	184	5
	青山三丁目アパート2号館	平成28年			32		
	青山三丁目アパート3号館	平成27年			36		
	青山三丁目アパート4号館	平成26年			36		
	青山三丁目アパート5号館	平成26年			48		
8	青山二丁目アパート1号館	平成29年	鉄筋コンクリート造	4	32	112	4
	青山二丁目アパート2号館	平成30年			32		
	青山二丁目アパート5号館	昭和47年			24		
	青山二丁目アパート6号館	昭和48年			24		
9	青山一丁目アパート1号館	平成6年	鉄筋コンクリート造	3	12	56	4
	青山一丁目アパート2号館	平成5年			12		
	青山一丁目アパート3号館	平成6年		4	16		
	青山一丁目アパート4号館	平成7年			16		
10	前九年アパート1号館	昭和56年	鉄筋コンクリート造	3	24	72	3
	前九年アパート2号館				24		
	前九年アパート3号館				24		
11	盛岡駅西通アパート	平成8年	鉄骨鉄筋コンクリート造	8	42	42	1
12	盛岡駅前アパート1号館	昭和48年	鉄筋コンクリート造	5	32	53	2
	盛岡駅前アパート2号館	昭和54年			21		
13	つつじが丘住宅1～11号館	昭和44年	鉄筋コンクリート簡易耐火造	2	84	84	11
14	川目アパート1号館	昭和53年	鉄筋コンクリート造	5	30	150	4
	川目アパート2号館	昭和52年			40		
	川目アパート3号館				40		
	川目アパート4号館				40		
15	仙北西アパート1号館		昭和61年	鉄筋コンクリート造	5	30	350
	仙北西アパート2号館	昭和62年	30				
	仙北西アパート3号館	昭和63年	30				
	仙北西アパート4号館		30				
	仙北西アパート5号館		30				
	仙北西アパート6号館	平成元年	30				
	仙北西アパート7号館	平成2年	30				
	仙北西アパート8号館		30				
	仙北西アパート9号館		30				
	仙北西アパート10号館		平成3年			40	
	仙北西アパート11号館	平成4年	40				
16	見前アパート1号館	平成8年	鉄筋コンクリート造	3	12	24	2
	見前アパート2号館	平成7年			12		
17	柿の木アパート1号館	昭和54年	鉄筋コンクリート造	4	24	72	7
	柿の木アパート2号館	昭和55年			24		
	柿の木アパート3号館	昭和56年			24		
	柿の木アパート4号館	平成5年		3	12	54	
	柿の木アパート5号館	平成6年			18		
	柿の木アパート6号館	平成4年			12		
	柿の木アパート7号館				12		

番号	団地・住宅名	建設年度	主要構造	階数	管理戸数	管理戸数計	棟数
18	法領田アパート1号館	昭和58年	鉄筋コンクリート造	3	12	48	4
	法領田アパート2号館				12		
	法領田アパート3号館	昭和59年			12		
	法領田アパート4号館				12		
19	大ケ生住宅1～10号室	昭和59年	木造	1	10	20	10
	大ケ生住宅11～20号室	昭和60年			10		
20	渋民団地1号棟	平成18年	木造	1	2	8	5
	渋民団地2号棟	平成19年			2		
	渋民団地3号棟	平成20年			2		
	渋民団地4号棟				1		
	渋民団地5号棟				1		
21	夏間木第1団地1号棟	平成23年	木造	1	4	21	5
	夏間木第1団地2号棟				4		
	夏間木第1団地3号棟				4		
	夏間木第1団地4号棟				4		
	夏間木第1団地5号棟				5		
22	夏間木第2団地85～89号室	昭和50年	鉄筋コンクリート簡易耐火造	1	5	36	7
	夏間木第2団地90～94号室				5		
	夏間木第2団地95～99号室	昭和51年			5		
	夏間木第2団地100～104号室	昭和52年			5		
	夏間木第2団地1号棟	平成22年	木造		3		
	夏間木第2団地2号棟				9		
	夏間木第2団地3号棟				4		
23	夏間木第3団地1～6号室	平成元年	木造	2	6	40	14
	夏間木第3団地7～12号室	昭和63年			6		
	夏間木第3団地13～16号室				4		
	夏間木第3団地17, 18号室				2		
	夏間木第3団地19～24号室	平成元年			6		
	夏間木第3団地25～28号室	平成2年			4		
	夏間木第3団地29～32号室				4		
	夏間木第3団地33～40号室				8		
					計	2,481	161

(出典:市提供資料より監査人作成)

② 住宅マスタープラン

住宅マスタープランは、住生活基本計画(全国計画)及び県住宅マスタープランとの整合を図るとともに、盛岡市総合計画を上位計画として、都市計画、福祉施策等と連携した住宅政策を総合的に展開するための計画である。

現行の住宅マスタープランは2016年改訂版であり、計画期間は平成28年度から平成37(令和7)年度までの10年間である。

「盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり」を基本理念とし、下記の4つの基本目標を掲げ、住宅施策の展開を図っている。

図表 7 住宅マスタープランの基本目標

基本目標 1	既存ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり
基本目標 2	若年世代・子育て世代が安心して暮らせる住まいづくり
基本目標 3	高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり
基本目標 4	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

(出典:住宅マスタープラン)

③ 盛岡市市営住宅長寿命化計画

盛岡市市営住宅長寿命化計画は、住宅マスタープランを上位計画として、将来の建物更新の予測、計画調整による事業量の平準化、適切な更新の実施を図るための計画である。

計画期間は、平成 25 年度から平成 34(令和 4)年度までの 10 年間である。

基本方針として、①耐久性の向上につながる修繕の実施、②予防保全的な維持管理の実施を掲げ、市営住宅の長寿命化を図っている。

(2) 監査の結果

【意見 1】成果指標(一定のバリアフリー化率)の進捗管理について

市は、住宅マスタープランにおいて、基本目標 3 として「高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり」を掲げ、「高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進」に取り組んでいる。この取り組みについては、計画期間終了時における達成状況を検証するため、次のとおり、成果指標を設定し、目標値を掲げている。

高齢者(65 歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 41.5%(H25 年度) → 60%(H37 年度)

高齢者(65 歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率とは、高齢者(65 歳以上の者)のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅⁷に居住している世帯の割合である。なお、この値は、市営住宅だけではなく、他の公営住宅や民間住宅を含む、盛岡市全体の状況を示すものである。

住宅マスタープランの計画期間終了時である平成 37(令和 7)年度の一定のバリアフリー化率の目標値は 60%である。市は、この目標値 60%の達成に向けて、バリアフリー化の取り組みが順調になされているか否か、その進捗状況を把握しながら、施策を展開する必要がある。しかし、監査実施時点(令和 3 年 10 月)において、成

⁷ (再掲) 一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、「2 箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。

果指標の値は把握されていなかった。

市は、設定した成果指標を適切に把握し、高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等が、想定通りに促進されているか否か、進捗管理を行う必要がある。

【意見 2】一定のバリアフリー化率の目標値の検証方法の検討について

住宅マスタープランにおける成果指標として、一定のバリアフリー化率を設定しているが、その基準値は41.5%（平成25年度）となっている。基準値は、「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）を設定根拠としているため、住宅マスタープランの計画期間の始期（平成28年度）からすると、基準年度がやや古いものとなっている。

一方、一定のバリアフリー化率の目標値は60%（平成37（令和7）年）としており、目標年度である住宅マスタープランの計画期間の終期（平成37年度）に検証することとしている。

しかし、総務省の住宅・土地統計調査は、5年に一度行われているため、直近の調査結果は「平成30年住宅・土地統計調査」であり、次の調査は平成35（令和5）年、その次の調査は平成40（令和10）年となる。つまり、目標年度である平成37（令和7）年においては、当該年度の調査結果が存在せず、目標値の達成状況を検証することができないこととなる。

市は、他の統計調査結果を利用できないか検討する、あるいは平成35（令和5）年住宅・土地統計調査結果から目標年度の一定のバリアフリー化率を推計（測定）することができないかを検討するなど、目標値の達成状況を検証することができるよう、検証方法を検討する必要がある。

【意見 3】市営住宅のバリアフリー化率の目標設定について

【意見 1】で記載したとおり、住宅マスタープランで設定している一定のバリアフリー化率の値は、市営住宅だけではなく、他の公営住宅や民間住宅を含む、盛岡市全体の状況を示すものである。そのため、一定のバリアフリー化率の目標値を達成するためには、市営住宅のバリアフリー化率を向上させるだけでは不十分ではあるが、重要な取組みであることには違いない。また、基準年度の一定のバリアフリー化率は41.5%であるが、平成25年4月1日時点の市営住宅のバリアフリー化率は33.7%と、盛岡市全体の一定のバリアフリー化率より低い値⁸となっていることから、市営住宅のバリアフリー化の取組みが重要であるといえる。

したがって、一定のバリアフリー化率の目標値60%（平成37年）の構成要素の一つとして、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定し、取組みを進めることが

⁸（再掲）市営住宅のバリアフリー化率は、総管理戸数に対する高齢者仕様住宅の割合で算出している。そのため、一定のバリアフリー化率とは分母が異なり、単純比較はできないことに留意する必要がある。

重要である。しかし、市は、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定していない。

市は、市営住宅のバリアフリー化の取組みの進捗管理を行うためにも、市営住宅のバリアフリー化率の目標値を設定する必要がある。

【意見 4】市営住宅のバリアフリー化対象の拡大について

平成 4 年度以降に建設した市営住宅は、段差のない住戸及び手すりの設置を標準仕様(以下、「高齢者仕様」という。)として整備しているため、一定のバリアフリー化住宅となっている。一方、平成 4 年度より前に建設した市営住宅は、高齢者仕様となっていないため、住戸内の段差解消や手すりの設置等の高齢者向け改善工事を行うことにより、バリアフリー化を図る必要がある。

市はこれまで、平成 4 年度より前に建設した木造及び簡易耐火構造を除く市営住宅のうち、1 階及び 2 階部分の住戸を対象に高齢者向け改善工事を行ってきた。令和 2 年度末時点の高齢者向け改善工事の実績は、下表のとおりであり、対象住戸 553 戸のうち、549 戸が改善済みとなっている。

図表 8 高齢者向け改善工事实績（令和 3 年 3 月末時点）

(単位:戸)

団地名	管理戸数	高齢者向け改善		
		対象住戸 (A)	改善済 (B)	未実施 (B)－(A)
谷地頭アパート 1～4 号館	180	72	71	1
北厨川アパート 1～14 号館	490	196	195	1
青山二丁目アパート 5～6 号館	48	24	24	0
前九年アパート 1～3 号館	72	33	33	0
川目アパート 1～4 号館	150	56	56	0
仙北西アパート 1～9 号館	270	104	102	2
柿の木アパート 1～3 号館	72	36	36	0
法領田アパート 1～4 号館	48	32	32	0
計	1,330	553	549	4

(出典:市提供資料より監査人作成)

しかし、この高齢者向け改善工事の実績(対象住戸 553 戸、改善済 549 戸、未実施 4 戸)は、平成 30 年 4 月 1 日時点から変化していない。未実施の 4 戸については、居住者の了解が得られず、改善工事を実施することができない状況である。つまり、改善工事を実施するには、退去を待つしか方法はなく、未実施住戸の解消には時間を要することとなる。

市営住宅の建て替えにより、市営住宅のバリアフリー化率は向上しているものの、

必ずしも全ての建て替えが実施されるわけではない。つまり、市営住宅のバリアフリー化率を向上させるためには、平成 4 年度より前に建設した市営住宅のバリアフリー化を進めることが必要であるといえる。

現在、平成 4 年度より前に建設した市営住宅のうち 1 階及び 2 階部分の住戸を高齢者向け改善工事の対象としているが、これを 3 階部分に拡大することで、市営住宅のバリアフリー化を進めることも必要であろう。高齢者仕様(段差のない住戸及び手すりの設置)は、小さい子どもがいる子育て世代にとっても役立つものであるといえる。

したがって、市は、市営住宅のバリアフリー化率の向上に向けて、高齢者向け改善工事の対象を拡大することを検討されたい。

【意見 5】市営住宅の集約化の検討について

令和 3 年 4 月 1 日時点の市営住宅の空き家率は、下表のとおりである。

図表 9 市営住宅の空き家率（令和 3 年 4 月 1 日時点）

区分	団地数	棟数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	空き家率
盛岡地域	15 団地	107 棟	2,158 戸	1,775 戸	383 戸	17.7%
都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	197 戸	21 戸	9.6%
玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	89 戸	16 戸	15.2%
計	23 団地	161 棟	2,481 戸	2,061 戸	420 戸	16.9%

(出典：市提供資料より監査人作成)

空き家率(計画空き家⁹を含む。)を時系列でみると、平成 31 年 4 月 1 日時点の空き家率 14.2%、令和 2 年 4 月 1 日時点の空き家率 15.6%、令和 3 年 4 月 1 日時点の空き家率は 16.9%となっており、上昇傾向にある。

また、空き家率を団地別にみると、空き家率(計画空き家を除く。)は 0.0%から 53.6%と幅がある。傾向としては、建設年度が古いほど空き家率が高くなっている。棟別にみても同様の傾向であり、空き家率(計画空き家を除く。)の幅は、0.0%から 80.0%とさらに大きい。

近年の人口減少傾向や空き家率上昇傾向等を考慮すると、地域の実情を踏まえつつも、現時点で空き家率の高い複数の団地を集約することや、同じ団地内で空き家率の高い棟を集約することを検討する必要があると考えられる。団地の統合による集約化により、管理の効率化と経費の削減を図ることも可能であると考えられる。

市は、市営住宅の集約化を検討されたい。

⁹ 計画空き家とは、市営住宅の適正な維持管理に向けて、建替事業や用途廃止を予定している団地において、円滑な事業実施のため、政策的に入居募集を行わない住戸のことである。

【意見 6】既存民間住宅の活用検討について

上記【意見 5】において、市営住宅の集約化について述べたが、集約にあたっては、市営住宅を建て替える必要が出てくる可能性がある。しかし、市営住宅の建て替えには、土地の取得費や建設費など、多額の初期投資を要する。

一方、盛岡市総合計画の作成時(平成 26 年度)に市が行った人口推計では、盛岡市の人口は、令和 22 年には 247,898 人となり、平成 22 年から比べると約 16.5% の減少が見込まれるなど、市の人口減少の進行が予想されている。

つまり、市営住宅の需要は減少していく環境にあるため、多額の初期投資に加え、長期の管理が必要となる市営住宅を新たに建て替えることは、経済効率性の観点からは慎重に判断することが求められる。

この点、市営住宅の建て替えを行うのではなく、代替手法として、借上公営住宅の制度を利用することが有用であると考え。借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成 8 年の公営住宅法の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度である。

借上公営住宅のメリットは、以下のとおり、効率的な公営住宅の供給、地域的偏在の改善、需要の変化に対応した供給量調整が可能な点である。

図表 10 借上住宅のメリット

- 直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能
- 公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能
- 期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能

(出典:「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」(平成 21 年 5 月:国土交通省)より監査人作成)

また、「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、盛岡市の空き家は 21,990 戸(内、賃貸用 13,050 戸)であり、令和 3 年 4 月 1 日時点の市営住宅の管理戸数 2,481 戸(内、空き家 420 戸)を大きく上回る数の空き家が存在している。このように、民間住宅の空き家が多数あり、下記のとおり、空き家率も上昇傾向にあることを考慮すると、民間空き家の利活用策としても、借上公営住宅制度を利用することは有用であると考え。

図表 11 盛岡市の空き家率の推移

区分	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
住宅総数	140,330 戸	145,070 戸	149,650 戸
空き家	19,480 戸	20,990 戸	21,990 戸
空き家率	13.9%	14.4%	14.7%

(出典:「住宅・土地統計調査」より監査人作成)

「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」では、①既存の民間住宅ストックの活用、②借上期間の柔軟な設定、③地方公共団体の事務負担の軽減を基本的考え方としており、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給を推進する上で必要となる標準的な諸手続等を取りまとめており、借上公営住宅制度を利用するにあたって、参考になると思われる。

市は、近年の人口減少や空き家の増加傾向を踏まえ、市営住宅を新たに建て替えるのではなく、借上公営住宅制度を利用するなど、既存民間住宅の活用を検討する必要がある。

2. 指定管理者の監督

(1) 概要

① 指定管理業務の内容

市営住宅等の令和2年度における指定管理業務の内容は次のとおりである。

指定管理者	株式会社 寿広
指定期間	5年(平成28年4月1日～令和3年3月31日)
指定管理料、 利用料金等	指定管理料
指定管理者が 行う業務の内容	<p><市営住宅条例> (指定管理者による管理) 第62条 市営住宅及び共同施設の管理は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)に行わせるものとする。ただし、次条第1項の申請がなかったとき又は同条第2項に規定する審査の結果、指定できるものがなかったときは、この限りでない。</p> <p>(指定管理者による管理の基準) 第66条 指定管理者の行う市営住宅及び共同施設の管理の基準は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 法、地方自治法、この条例及びこの条例に基づく規則等の規定に基づき、適正に管理すること。</p> <p>(2) 取得した個人情報を適正に管理すること。</p> <p>(指定管理者の業務) 第67条 市営住宅及び共同施設の管理に係る指定管理者の業務は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 市営住宅への入居、退去等の手続に関すること。</p> <p>(2) 共同施設の利用の手続に関すること。</p> <p>(3) 入居者に対する指導及び連絡に関すること。</p> <p>(4) 施設及び設備の維持管理に関すること。</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が定める業務を行うこと。</p> <p>(事業報告書の提出) 第68条 指定管理者は、毎年度終了後、市長が定める日までに、当該年度について次の事項を記載した事業報告書を作成し、市長に提出しなければならない。ただし、年度の途中において地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき指定を取り消されたときは、当該指定を取り消された日後、市長が定める日までに、当該指定を取り消された日の属する年度の初日から当該指定を取り消された日までの期間について次の事項を記載した事業報告書を作成し、市長に提出しなければならない。</p> <p>(1) 業務の実施状況</p> <p>(2) 管理経費の収支状況</p> <p>(3) その他市長が必要があると認めた事項</p>

注:改良住宅条例及びコミュニティ住宅条例にも同様の規定があるが、ここでは省略する。

② 指定管理業務にかかる収支の状況

市営住宅等の指定管理業務にかかる収支状況の推移は次のとおりである。

収支状況の推移					
(単位:千円)					
区分	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度
収入計	92,238	94,769	97,226	95,990	98,180
指定管理料	92,227	94,791	95,041	95,781	97,764
その他	11	▲21	2,185	209	415
支出計	92,238	94,769	97,226	95,990	98,180
一般管理費	24,854	24,893	25,181	24,713	25,063
(うち、人件費)	(20,250)	(20,250)	(20,250)	(20,362)	(20,625)
維持修繕費	51,387	51,141	53,075	51,046	52,061
保守管理費	15,995	18,734	18,969	20,231	21,054
指定管理事業収支	0	0	0	0	0

(2) 監査の結果

【意見 7】指定管理者の選定時における評価書の記入について

令和3年度から令和7年度までを指定期間とする指定管理者の選定が、令和2年度に行われた。その際、市営住宅等指定管理者候補者選定審査会の4名の審査員が項目ごとに評価を行い、指定管理者候補者選定審査評価表に採点結果を記入しているが、この指定管理者候補者選定審査評価表への点数の記入については、4名中2名が鉛筆で記入している。

行政は文書主義のもと、正確な文書作成が求められる。したがって、改ざんにつながるおそれがあるものを使用すべきではなく、本件のような種類の文書には消せない筆記用具を使用するように心がける必要がある。

また、最近、他の地方公共団体などでは、評価表をその場でエクセルに入力しプリントアウトして委員に配布、各委員が確認した上で、議事録に残すというような方法を採用しているところも見られるので参考にしていきたい。

【意見 8】収支報告における経理処理について

指定管理者が提出する管理センターの収支報告書には、「支出の部」として、次のような項目(勘定科目)が設けられ、それぞれの金額が記載されている。

図表 12 収支報告書の支出内容

項目(勘定科目)	
【支出の部】	
一般管理費	
	直接経費
	人件費
	管理運営選任
	本社バックアップ(警備含む)
	管理人報酬
	・・・(省略)
維持修繕費	
	維持修繕費(外注費)
	維持修繕費(直営対応)
保守管理費	
	貯水槽清掃保守点検費
	排水管高圧水洗浄費
	消防用設備等保守管理費
	エレベーター保守管理費
	受水槽法定検査費
	シルバーハウジング設備保守管理費
	草刈り伐採他
	維持修繕費(外注費)
	維持修繕費(直営対応)
	遊具保守点検
	その他管理費(施設点検他)

(出典:令和2年度管理センターの収支報告書より監査人作成)

上表の中にある維持修繕費の「維持修繕費(外注費)」、保守管理費の「貯水槽清掃保守点検費」、「排水管高圧水洗浄費」、「消防用設備等保守管理費」、「その他管理費(施設点検他)」については、当該勘定科目の総勘定元帳の「相手先」欄に「寿広」と記載されているものがある¹⁰。言うまでもなく、寿広とは指定管理者である。管理センターは、あくまで指定管理者である寿広が市営住宅の指定管理を行っていく上で構えている事務所の名称である。このことから、現状では、上記の勘定科目については指定管理者の経理する帳簿の相手先欄に指定管理者自身の名前が記載されているものがあるということになる。

無論、これらの業務については、指定管理者が自身と契約を交わしているわけで

¹⁰ 維持修繕費と草刈り伐採他に維持修繕費(直営対応)という項目があるが、この「相手先」欄には、物品等の購入先であるホームセンターなどの名称が記載されている。

はなく、指定管理者が自身の組織に属する人員や設備で業務を行っているに過ぎない。したがって、業務の遂行そのものについては全く問題ない。問題は、このような経理処理では、これらの業務にかかる本当の費用が不明であるという点である。

まず、指定管理者が自身に発注しているような経理処理では、当該金額に利益が乗っている可能性が否定できない。仮に利益が乗っている場合、指定管理者は、より低コストで業務を行うべく業務フローに則って入札や見積合わせを行わなければならない。指定管理者自身が行うより安価に業務を実施してくれる事業者がいなければならぬということである。また、利益が乗った金額で経理されている以上、現行の指定管理料が適正な金額であるかという点を検討し直さなければならない。

このように指定管理者が自身に発注しているかのような経理処理をしている場合は、市は、その構成要素が分かる資料(積算根拠資料)を入手し、利益が排除された金額で経理されていることを確認する必要がある。やや事務手続は増えるが、金額が一定額以上の委託業務に限定して行うだけでも管理上は意義があるため、実施を検討されたい。

3. 使用料の算定

(1) 概要

① 市営住宅の家賃制度

1) 原則的な枠組み

盛岡市営住宅を含む公営住宅の使用料(家賃)は、公営住宅法及び公営住宅法施行令等に基づき、事業主体が定めるものとされている。

公営住宅の家賃は、入居者の家賃負担能力に応じたものとなることを基本としつつ、これに個々の住宅の便益に応じた補正を加える応能応益家賃制度が導入されており、近傍同種の住宅の家賃が上限とされている。また、応能応益家賃制度の下、入居者間及び入居者・非入居者間の公平性を確保するため、毎年度における入居者の収入及び個々の住宅の状況に基づき、家賃を決定することとされている(公営住宅法第 16 条第 1 項、地方公営住宅法施行令第 2 条)。

【公営住宅法】

(家賃の決定)

第 16 条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃(次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 34 条の規定による報告の請求を行ったにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

盛岡市営住宅の事業主体は盛岡市となることから、市営住宅条例第 16 条に家賃の定めを置き、公営住宅法施行令第 2 条に規定する方法により算出した額とする旨を定めている。

【市営住宅条例】

(家賃の決定)

第 16 条 市営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第 3 項の規定により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第 3 項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で、令第 2 条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 37 条第 1 項の規定に基づく請求を行ったにもかかわらず、市営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該市営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する事業主体の定める数値は、市長が定める。

3 第 1 項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第 3 条に規定する方法により算出した額とする。

2) 家賃の算定方法等

i 家賃の算定方法

公営住宅の家賃の算定方法は公営住宅法施行令第 2 条第 1 項に定められており、以下の算式にて表すことができ、毎年度、入居者の収入や各住戸の立地や設備等の状況に応じた家賃が住戸ごとに算定される。

$$\begin{aligned} \text{(公営住宅の家賃)} = & \\ & \text{(家賃算定基礎額)} \times \text{(市町村立地係数)} \times \text{(規模係数)} \\ & \times \text{(経過年数係数)} \times \text{(利便性係数)} \end{aligned}$$

【公営住宅法施行令】

(家賃の算定方法)

第 2 条 公営住宅法(以下「法」という。)第 16 条第 1 項本文及び第 4 項の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額(当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額)とする。

- 一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法(昭和 44 年法律第 49 号)第 8 条に規定する公示価格その他の土地の価格を勘案して 0.7 以上 1.6 以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの
- 二 当該公営住宅(その公営住宅が共同住宅である場合にあっては、当該公営住宅の共用部分以外の部分に限る。)の床面積の合計を 65 平方メートルで除した数値
- 三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて 1 以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの
- 四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値
 - イ 0.5
 - ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値
 - (1) 1.3
 - (2) 1.6 を第一号に掲げる数値で除した数値

ii 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額は公営住宅法施行令第 2 条第 2 項に定められている。入居者の収入に応じて 8 段階(収入分位 I～Ⅷ)設定されている。家賃負担能力(応能部分)を反映する項目であり、家賃算定基礎額が大きくなるほど、家賃は相対的に高く算定される。

図表 13 入居者の収入と家賃算定基礎額

収入分位	入居者の収入 ^(注)	家賃算定基礎額
I	104,000 円以下の場合	34,400 円
II	104,000 円を超え 123,000 円以下の場合	39,700 円
III	123,000 円を超え 139,000 円以下の場合	45,400 円
IV	139,000 円を超え 158,000 円以下の場合	51,200 円
V	158,000 円を超え 186,000 円以下の場合	58,500 円
VI	186,000 円を超え 214,000 円以下の場合	67,500 円
VII	214,000 円を超え 259,000 円以下の場合	79,000 円
VIII	259,000 円を超える場合	91,100 円

(注)「収入」とは、入居者及び同居者の過去一年間における所得金額の合計から、所定の控除額を控除した額を 12 で除した額をいう。

(出典：公営住宅法施行令)

また、盛岡市における令和 2 年 3 月末及び令和 3 年 3 月末時点における入居世帯ごとの収入分位の構成は**図表 14**のとおりであり、入居者全体の 80%が収入分位 I に区分される。

図表 14 盛岡市における入居世帯の収入分位の構成

収入分位	令和 2 年 3 月末時点		令和 3 年 3 月末時点	
	世帯数	構成割合	世帯数	構成割合
I	1,686	80.5%	1,655	80.4%
II	86	4.1%	100	4.9%
III	64	3.1%	58	2.8%
IV	64	3.1%	55	2.7%
V	75	3.6%	73	3.5%
VI	46	2.2%	45	2.2%
VII	31	1.5%	29	1.4%
VIII	42	2.0%	44	2.1%
無申告	1	0.0%	0	0.0%
合計	2,095	100.0%	2,059	100.0%

(出典：市提供資料より監査人作成)

iii 市町村立地係数

市町村立地係数とは、公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして 0.7 以上 1.6 以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値である。

「公営住宅法第 44 条第 3 項並びに公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号及び第 3 号並びに第 3 条第 1 項に規定する国土交通大臣が定める期間等」(建設省告示第 1783 号 最終改正令和 2 年 3 月 25 日国土交通省告示第 420 号)において、盛岡市の市町村立地係数は 0.85 と定められている。

iv 規模係数

規模係数とは、公営住宅の床面積の合計を 65 m²で除した数値である。なお、床面積は、共用部分(バルコニー部分も共用部分に含まれるものとする。)を除く住戸専用面積をいう。

規模係数は住戸ごとに設定され、床面積が大きな住戸ほど規模係数が大きくなり、家賃は相対的に高く算定される。

v 経過年数係数

経過年数係数とは、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。住戸ごとに設定され、建設時からの経過年数が長いほど経過年数係数が小さくなり、家賃は相対的に低く算定される。

経過年数係数の算定方法は、公営住宅の構造及び当該公営住宅の存する地域に応じて定められており、盛岡市においては、以下の算式により算定される。

住宅の構造	算定方法
木造	$(1 - 0.0087 \times \text{建設時からの経過年数})$
木造以外	$(1 - 0.0039 \times \text{建設時からの経過年数})$

(注 1)平成 16 年度 10 月 1 日時点で管理を開始していた住宅については、当年度の経過年数係数が、従前の方法により算定した平成 16 年度時点の経過年数係数を超えるときは、平成 16 年度時点の経過年数係数を採用する。

(注 2)建築後に住戸改善事業を行った場合には、国土交通大臣が定める方法により経過年数係数に反映させる。

vi 利便性係数

ア 利便性係数の概要

利便性係数とは、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘

案して 0.5～1.3(ただし、1.6 を市町村立地係数で除した数値の方が小さい場合には、当該数値とする。)の範囲で定める数値であり、公営住宅の市域内における立地条件や各住宅又は住戸における設備の差等を反映させるものである。住戸ごとに設定され、立地条件や設備等の条件が良いほど利便性係数が大きくなり、家賃は相対的に高く算定される。

イ 盛岡市が設定する利便性係数

盛岡市の市町村立地係数は 0.85 のため、市は 0.5～1.3 の範囲で利便性係数を定めることが可能であり、市営住宅条例第 16 条第 2 項の規定に基づく「市営住宅の家賃に係る利便性係数」(平成 9 年 11 月 27 日告示第 349 号 最終改正令和 3 年 1 月 21 日告示第 34 号)において、具体的な係数を定めている。

市においては、市営住宅の位置する場所及び住戸設備の有無の 2 面から市営住宅の利便性を捉えている。

このうち、市営住宅の位置する場所の利便性は地価に反映されているものとし、盛岡市内の公営住宅の所在する住宅地の固定資産税評価相当額の最も高い地点(基準地点)と、当該団地の位置する地点の固定資産税評価相当額とを比較し、数値化したものをその団地の立地条件における係数としている。令和 2 年度においては、団地ごとに 0.9190～0.9908(改良住宅を除く。)の係数が設定されている。

また、住戸設備の有無による利便性の差については、その設備の戸当り工事費が比較的高く、設備の有無により利便性に差があるものを対象とし、その設備の住戸全体の戸当り工事費に占める割合を指数化したものを住戸設備の有無による係数としており、立地条件における係数から、住戸設備の有無による係数を減算する方式で算出した係数を利便性係数としている。

[盛岡市における利便性係数]

利便性係数 = 立地条件における係数 - 住戸設備の有無による係数

【市営住宅の家賃に係る利便性係数】

盛岡市市営住宅条例(平成 9 年条例第 32 号。以下「条例」という。)第 16 条第 2 項の規定により、同項に規定する数値を次のとおり定め、平成 9 年 12 月 1 日から施行する。

条例第 16 条第 2 項に規定する数値は、1 の立地条件における係数から 2 の住戸設備の有無による係数を減じた数とする。

1 立地条件における係数

次表の左欄に掲げる市営住宅の名称の区分応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる係数とする。

市営住宅の名称	立地条件における係数	
市営岩脇緑が丘住宅	0.9575	
(以下、略)		

2 住戸設備の有無による係数

次表の左欄に掲げる設備区分ごとに同表の中欄に掲げる場合に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる係数とする。

設備	有無	係数
エレベーター	無	中層住宅の4・5階 0.03 中層住宅の2・3階 0.015 車イス住戸はすべて 0.03
三箇所給湯	無	0.01
浴室・浴槽	無	0.05 車イス住戸はすべて 0.05
浴槽	無	0.03
下水道	無	0.025
急階段	有	簡易耐火構造2階建 0.1

vii 近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して公営住宅法施行令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定めるものとされている。

【公営住宅法】

(家賃の決定)

第16条 (第1項 略)

2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

【近傍同種の住宅の家賃の算定方法】

第3条 法第16条第2項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の複成価格(当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。第13条第1項において同じ。)に国土交通大臣が定める1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で除した額とする。

3) 収入の算定方法

公営住宅制度における収入は、公営住宅法施行令第 1 条第 3 号に定められており、入居者及び同居者の過去一年間における所得金額から所定の控除額を控除した額を 12 で除した額とされている。

また、公営住宅の入居者又は申込者間の公平性を確保する観点から、世帯人数の違い等各世帯の状況の相違を収入に反映させるため、同居者の人数等に基づく控除額が設定されており、令和 2 年度の家賃決定に適用される控除は**図表 15**のとおりである。

【公営住宅法施行令】

(用語の定義)		
第 1 条 この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。		
(一号～二号 略)		
三	収入	入居者及び同居者の過去一年間における所得税法(昭和 40 年法律第 33 号)第 2 編第 2 章第 1 節から第 3 節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適当である場合においては、事業主体が国土交通大臣の定めるところにより認定した額とし、以下「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額を 12 で除した額をいう。

図表 15 令和 2 年度の家賃決定に適用される控除制度

控除名	控除対象者	控除額
同居親族等控除	同居者又は所得税法上の同一生計配偶者若しくは同居以外の扶養親族	1 人につき 38 万円
老人控除対象配偶者控除	控除対象配偶者のうち年齢 70 歳以上の人	1 人につき 10 万円
老人扶養親族控除	扶養親族のうち年齢 70 歳以上の人	1 人につき 10 万円
特定扶養親族控除	扶養親族のうち年齢 16 歳以上 23 歳未満の人	1 人につき 25 万円
障がい者控除	○戦傷病者手帳、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳のいずれかの交付を受けている人 ○その他所得税法上の障がい者控除の対象となる方	・身体 1・2 級、精神 1 級、療育 A →1 人につき 40 万円 ・身体 3～6 級、精神 2・3 級、療育 B →1 人につき 27 万等

控除名	控除対象者	控除額
寡婦(夫)控除	夫(妻)と死別または離婚(扶養すべき家族がいること)した後婚姻していないか、夫(妻)の生死が不明の人。	1人につき27万円 ただし、所得額が27万円以下の場合には所得額相当額。

(出典:盛岡市ホームページより監査人作成)

② 使用料の決定手続

公営住宅法施行令第1条第3号において、公営住宅制度における収入は、入居者及び同居者の過去一年間における所得金額を基礎とする旨が定められていることから、市においては、毎年度、7月末までに入居者から収入申告書(課税所得証明書等の入居者及び同居者の収入を証明する書類を含む。)の提出を求め、入居者の収入等の情報を住宅管理システムに登録し、システム上において、翌年4月からの使用料(家賃)を算定している。

また、翌年1月に、市税部門が保有している所得情報を住宅管理システムに取り込んでおり、収入申告書の情報と差異が生じる場合には、必要に応じて、入居者に確認を行っている。

以上の手続により決定した翌年4月からの使用料(家賃)については「市営住宅収入認定額通知書」に記載し、2月中に入居者宛てに通知する。

(2) 家賃の減免・高額所得者への明け渡し請求

① 盛岡市の家賃減免制度

公営住宅法第16条第5項において、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認める場合には、事業主体が家賃を軽減することを認めている。

これを受けて、市では市営住宅条例第21条において、家賃又は敷金の軽減に関する定めを置くとともに、支払いの猶予についても定めている。なお、過去3年間における適用件数の推移は図表16のとおりである。

図表 16 家賃等の軽減及び支払いの猶予の適用件数

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
家賃等の軽減	4件	1件	1件
支払いの猶予	0件	0件	0件

(出典:市提供資料より監査人作成)

【市営住宅条例】

(家賃又は敷金の軽減又は支払の猶予)

第 21 条 入居者は、次の各号のいずれかに該当する場合において、市長が必要があると認めるときは、市長の定めるところにより、家賃又は敷金の軽減又は支払の猶予を受けることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が負傷又は病気により多額の費用を要したとき。
- (3) 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。
- (4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。

【公営住宅法】

(家賃の決定)

第 16 条 (略)

5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

② 高額所得者等への対応

1) 収入超過者

公営住宅法第 28 条第 1 項において、入居者は、引き続き 3 年以上入居している場合において、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入のあるときは、公営住宅を明け渡すよう努めなければならない旨が定められており、市においても、市営住宅条例第 30 条第 1 項において、該当する者を収入超過者として認定し、その旨を通知することとしている。なお、盛岡市における基準額は、一般世帯で 158,000 円である。

【市営住宅条例】

(収入超過者等の認定)

第 30 条 市長は、毎年度、第 17 条第 3 項の規定により認定した入居者の収入の額が第 6 条第 1 項第 1 号の金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き 3 年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知するものとする。

(明渡し努力義務)

第 31 条 収入超過者は、市営住宅を明け渡すように努めなければならない。

【公営住宅法】

(収入超過者に対する措置等)

第 28 条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

2) 高額所得者

事業主体は、入居者が引き続き 5 年以上入居している場合において、最近 2 年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準(313,000 円)を超える高額の収入があるときは、期限を決めて、公営住宅の明渡しを請求することができる旨が定められており、市においても、市営住宅条例第 30 条第 2 項において、該当する者を高額所得者として認定し、その旨を通知するとともに、当該住宅の明け渡しを請求している。なお、過去 3 年間における明渡し請求件数の推移は**図表 17**のとおりである。

図表 17 高額所得者に対する明渡し請求件数

区分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
明渡し請求件数	3 件	4 件	2 件

(出典:市提供資料より監査人作成)

【市営住宅条例】

(収入超過者等の認定)

第 30 条 (第 1 項 略)

2 市長は、第 17 条第 3 項の規定により認定した入居者の収入の額が最近 2 年間引き続き令第 9 条に規定する金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合にあつては、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知するものとする。

(高額所得者に対する明渡しの請求)

第 33 条 市長は、第 30 条第 2 項の規定により入居者を高額所得者として認定した場合は、当該入居者に対し、期限を定めて当該市営住宅の明渡しを請求するものとする。

【公営住宅法】

第 29 条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

(3) 監査の結果

【結果 1】市営住宅の家賃に係る利便性係数の告示の改正漏れについて

令和2年度における住戸ごとの家賃の一覧から任意に22件を抽出し(コミュニティ住宅である盛岡駅西通りアパートを除く22団地から1件ずつ、収入分位がばらけるよう抽出。)、収入申告書の収入金額、市町村立地係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数を検討し、設定された各住戸の家賃が公営住宅法及び市営住宅条例等に基づいて正確に算定されているか否かを確認した。

その際、玉山区に位置する市営住宅4団地(渋民団地、夏間木第1～第3団地)に適用されている利便性係数が「市営住宅の家賃に係る利便性係数」に記載された係数と異なっていた。所管課によれば、平成18年の旧玉山村との合併後に盛岡市営住宅となった住宅については、利便性係数を構成する立地条件における係数を0.15減算する旨を、市長決裁を得た上で適用していたが、当該告示に示す立地条件における係数の値は改正していないとのことであった。

当該告示は、利便性係数の算定方法及び算定に用いる係数(立地条件における係数及び住戸設備の有無による係数)を定めるものである。玉山区に位置する市営住宅に関する減算は立地条件における係数に関するものであり、市長決裁を得ているとはいえ、当該告示に示す係数を改正した上で適用する必要がある。

図表 18 玉山区に位置する市営住宅に係る立地条件における係数

団地名	立地条件における係数		差異
	告示における係数	適用している係数	
市営渋民団地	0.9237	0.7737	△0.15
市営夏間木第1団地	0.9297	0.7797	△0.15
市営夏間木第2団地	0.9297	0.7797	△0.15
市営夏間木第3団地	0.9306	0.7806	△0.15

(注1) 令和2年度の家賃算定に適用されている数値である。

(注2) 「差異」は家賃算定に適用している係数から告示における係数を差し引いたものである。

(出典: 市提供資料より監査人作成)

【結果 2】収入申告書の添付書類の不備について

令和2年度における住戸ごとの家賃の一覧から任意に抽出した22件について、収入申告書及び添付書類の内容と家賃の基礎情報として住宅管理システムに登録されている内容との整合性を確認したところ、収入申告書に「市民税・県民税 税額決定・納税通知書」の写しが添付されているものの、実際の所得情報が記載されていない箇所の写しが添付され、所得情報が確認できないものがあった。

所管課によれば、別途、市税部門から入手する所得情報を家賃算定に用いてお

り、控除の適用もない入居者であったことから、結果的に、家賃の決定には影響がなかったとのことであるが、収入申告書を受領するにあたっては、添付書類に不備がないよう確認を徹底する必要がある。また、『【意見 9】市営住宅に関する事務におけるマイナンバーの利用について』に記載するように、添付書類の削減に向けた個人番号(以下、「マイナンバー」という。)の利用についても併せて検討されたい。

【意見 9】市営住宅に関する事務におけるマイナンバーの利用について

現在、年に1回、全ての入居者から収入申告書の提出を求めており、その際、課税所得証明書等の収入を証明する書類の添付を求めている。

一方、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(以下、「マイナンバー法」という。)第9条第1項及び「行政手続法における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律別表第一の主務省令で定める命令」第18条第1項において、公営住宅の家賃を決定するための収入の申告の受理を始めとする公営住宅の管理に関する事務は、法定事務としてマイナンバーを利用することが認められている。

現状においても、市税部門から入手する所得情報を家賃算定に用いているが、マイナンバーを利用することにより、所得情報のみならず住民記録との連携も可能となる。このため、入居当初の同居人以外が同居しようとする際の市営住宅同居承認申込書の添付書類や、入居申込の際に障がい者の方に提出を求めている身体障害者手帳の提出を省略することも可能となる。また、それ以外にも、市のマイナンバー独自利用事務に位置付けることにより、療育手帳等の提出の省略も可能となろう。

いずれにしても、入居者又は申込者の利便性の向上、事務手続の電子化による正確性の向上並びに処理の簡素化による事務効率の向上の観点から、市営住宅の管理に関する事務にマイナンバーを利用することを検討されたい。

【マイナンバー法】

(利用範囲)

第9条 別表第1の上欄に掲げる行政機関、地方公共団体、独立行政法人等その他の行政事務を処理する者(法令の規定により同表の下欄に掲げる事務の全部又は一部を行うこととされている者がある場合にあつては、その者を含む。第三項において同じ。)は、同表の下欄に掲げる事務の処理に関して保有する特定個人情報ファイルにおいて個人情報を効率的に検索し、及び管理するために必要な限度で個人番号を利用することができる。当該事務の全部又は一部の委託を受けた者も、同様とする。

別表第一(第9条関係)

<p>19 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第16号に規定する事業主体である都道府県知事又は市町村長</p>	<p>公営住宅法による公営住宅(同法第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。)の管理に関する事務であつて主務省令で定めるもの</p>
--	--

【行政手続法における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律別表第一の主務省令で定める命令】

<p>第18条 法別表第一の19の項の主務省令で定める事務は、次のとおりとする。</p> <p>一 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第16条第1項若しくは第28条第2項の収入の申告の受理、その申告に係る事実についての審査又はその申告に対する応答に関する事務</p> <p>二 公営住宅法第16条第4項若しくは第28条第4項の収入の把握に関する事務</p> <p>三 公営住宅法第16条第5項(同法第28条第3項及び第5項並びに第29条第9項において準用する場合を含む。)の家賃若しくは金銭若しくは同法第18条第2項の敷金の減免の申請の受理、その申請に係る事実についての審査又はその申請に対する応答に関する事務</p> <p>四 公営住宅法第18条第1項の敷金の徴収に関する事務</p> <p>五 公営住宅法第19条(同法第28条第3項及び第5項並びに第29条第9項において準用する場合を含む。)の家賃、敷金若しくは金銭の徴収猶予の申請の受理、その申請に係る事実についての審査又はその申請に対する応答に関する事務</p> <p>六 公営住宅法第25条第1項の入居の申込みの受理、その申込みに係る事実についての審査又はその申込みに対する応答に関する事務</p> <p>七 公営住宅法第27条第五項若しくは第六項の事業主体の承認の申請の受理、その申請に係る事実についての審査又はその申請に対する応答に関する事務</p> <p>八 公営住宅法第29条第1項又は第32条第1項の明渡しの請求に関する事務</p> <p>九 公営住宅法第29条第6項の家賃の決定又は同条第7項の金銭の徴収に関する事務</p> <p>十 公営住宅法第29条第8項の期限の延長の申出の受理、その申出に係る事実についての審査又はその申出に対する応答に関する事務</p> <p>十一 公営住宅法第30条第1項のあっせん等に関する事務</p> <p>十二 公営住宅法第34条の収入状況の報告の請求等に関する事務</p> <p>十三 公営住宅法第48条の条例で定める事項に関する事務</p>

【意見 10】家賃等の軽減及び支払いの猶予制度のより一層の周知について

市では市営住宅条例第21条において、収入が著しく低額となった入居者又は同居者等を対象として、その家賃又は敷金の軽減に関する定めを置くとともに、支払いの猶予についても定めている。しかし、令和2年度における家賃等の軽減制度の適用件数は1件のみであり、支払いの猶予については、過去5年間に遡っても適用事例はない。

一方、令和2年以降、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止のため、首都圏を始めとする地域に緊急事態宣言が発出される等し、飲食・観光関連業種を中心として、全国的に大きな経済的影響が生じている。その結果、入居者の中にも、収入の減少や失業等により生活に困窮する者が生じていることも想定され得るが、所管課によれば、結果として家賃等の軽減及び支払いの猶予の利用実績は少ないものの、特段、その要因は把握していないとのことである。

当然、当該制度以外での対応もあり得るものであり、必ずしも適用件数を伸ばすことが目的ではないが、新型コロナウイルス感染症による影響から経済的に回復しているとは言えない状況にあることから、家賃等の軽減及び支払いの猶予制度の存在や適用要件等について、入居者に対して、より一層の周知を図られたい。

図表 19 家賃等の軽減及び支払いの猶予の適用件数（再掲）

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
家賃等の軽減	4件	1件	1件
支払いの猶予	0件	0件	0件

(出典:市提供資料より監査人作成)

4. 募集事務

(1) 概要

① 募集・入居に関する指定管理者の業務

盛岡市では、市営住宅等の管理業務について指定管理者制度を導入しており、株式会社寿広が指定管理者として選定され、指定管理者が設置する管理センターにおいて業務が行われている。募集・入居に関する指定管理者の業務は以下のとおりである。

図表 20 募集・入居に関する指定管理者の業務

募集関係	
定期募集(年 4 回)	<ul style="list-style-type: none"> ・空住戸の調査、募集住戸の市との協議、決定等 ・入居申込書、及び案内書の作成・配布等 ・入居申込書の受付、審査、公開抽選、抽選結果報告・進達等
入居相談受付	<ul style="list-style-type: none"> ・電話・窓口での募集案内等
入居関係	
定期募集入居	<ul style="list-style-type: none"> ・入居説明会(『すまいのしおり』による入居者への説明会) ・入居決定通知書の交付、敷金納付書の交付等 ・請書等受理 ・鍵の引渡し ・管理台帳の整理等
承継入居	<ul style="list-style-type: none"> ・承継入居承認申請書の受付、審査、進達等 ・管理台帳の整備
同居承認	<ul style="list-style-type: none"> ・同居承認申請書の受付、審査、進達等 ・管理台帳の整理等
入居者の異動	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者異動届の受付、審査、進達等
不正入居者対策	<ul style="list-style-type: none"> ・情報収集、調査、報告等 ・改善措置等
入居者指導	<ul style="list-style-type: none"> ・各種申請・届出の指導、受付、審査、進達等
不測の対応(病死等)	<ul style="list-style-type: none"> ・相談等の受付、情報収集、調査、報告、対策の協議 ・保証人・警察等への連絡・立会い依頼等の対応 ・退去手続き指導、退去調査、荷物対応等 ・退去修繕等 ・管理台帳の整理等

(出典:「盛岡市市営住宅等指定管理者業務仕様書」より抜粋)

② 募集方法と募集から入居までのスケジュール

市営住宅の入居者の募集は定期募集と随時募集の2種類ある。定期募集は年4回(4月、7月、10月、1月)募集が行われる。市営住宅の他に、中堅所得者を対象に建設されたコミュニティ住宅があるが、コミュニティ住宅については、随時募集のみ行われている。

どの月の定期募集も、募集住宅決定から鍵の引渡し、入居までの日程は同様であり、令和2年7月の定期募集の日程は以下のとおりである。

図表 21 令和2年7月の定期募集の日程

年月日	内容
5月22日(金)	募集住宅決定
6月19日(金)	募集案内作成
6月24日(水)	案内配布物作成
6月26日(金)	募集案内掲示開始
7月14日(火)	募集受付開始
7月20日(月)	募集受付終了
8月3日(月)	公開抽選会
8月7日(金)	募集住宅修繕
8月11日(火)	入居説明会
8月17日(月)	請書提出締切日
8月27日(木)	鍵の配布
9月1日(火)	入居日

(出典:令和2年度 第2期(7月)定期募集日程表より抜粋)

定期募集で入居者が決まらなかった住宅は、定期募集月の翌月初めに開催される公開抽選会終了後から次回の定期募集開始前日までの間、随時募集として入居者の募集が行われる。

また、随時募集の住宅は、随時募集の期間は入居希望の申込の可能性があるため、次回の定期募集の住宅の対象からは除かれる。よって、たとえば7月の定期募集で入居者が決定しなかった住宅はそのまま随時募集に移行し、10月の定期募集の募集開始の前日まで随時募集として募集が行われ、随時募集終了後は次々回の1月の定期募集で対象となる。

③ 募集住宅の決定

定期募集を行うにあたり、募集住宅を決める必要があるが、退去者が出た住宅を全て募集するわけではない。募集を行うにあたり、原状回復のための修繕を行う必要があり、修繕の費用も市の予算の範囲内で行われる。そのため、管理センターにおいて、修繕の規模、修繕費用に応じて各空室の住宅をランク分けし、部屋の状態が良好な住宅や、小規模な修繕により対応可能な住宅、修繕費用がかからない住宅を中心に管理センターで募集住宅案を作成し、市と協議の上で募集住宅を決定する。また、市営住宅の多くが盛岡地区にあるが、都南地区、玉山地区の住宅も募集対象になるよう、バランスも考慮して募集住宅を決定している。

④ 抽選

定期募集において、各住宅の入居申込者が募集した住宅の戸数を上回る場合は、公開抽選により入居者を決定する(市営住宅条例第9条2項)。その抽選にあたって、以下に該当する場合は、優遇措置として特別抽選番号が1つ(ア、イの両方に該当する場合は2つ)付与される。

【市営住宅入居者募集案内】

ア 優遇世帯(災害、不良住宅、市営住宅建替事業、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業及び特定公共事業により住宅に困窮している方、市営住宅の既存入居者で世帯構成及び心身の状況からみて必要と認められる方、20歳未満の子を扶養している配偶者のいない方、引揚者、炭鉱離職者、要件を備えている高齢者・心身障害者、DV被害者)。

イ 多数回落選(直近1年間の入居申込回数が3回以上で、その抽選結果すべてが選外である)。

各入居申込者に抽選番号が1つ付与されているため、上記のア、イ、どちらにも該当する場合は、3つの抽選番号が付与されることになる。

⑤ 公募の例外

次に掲げる事由に該当する者については、公募によらず市営住宅に入居させることができる。

【市営住宅条例】

(公募の例外)

第5条 市長は、次の各号に掲げる理由のいずれかに該当する者については、公募を行わないで市営住宅に入居させることができる。

- (1) 災害による住宅の滅失
- (2) 不良住宅の撤去
- (3) 市営住宅の借上げに係る契約の終了
- (4) 市営住宅建替事業による市営住宅の除却
- (5) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 59 条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 3 条第 4 項若しくは第 5 項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- (6) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 20 条(第 138 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和 36 年法律第 150 号)第 2 条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- (7) 現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- (8) 現に特定住宅(身体障害者用住宅及び高齢者世話付住宅をいう。以下同じ。)に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)が次条第 3 項又は第 4 項に規定する要件を欠くに至ったことにより、市長が入居を募集しようとしている市営住宅(特定住宅を除く。)に当該既存入居者又は同居者が入居することが適切であること。
- (9) 市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

⑥ 募集の周知

募集の周知方法については、条例に定められている。現在は、市の広報紙、管理センターのホームページ、市役所や支所等における募集案内の配布等で周知しており、条例に記載されている新聞やテレビによる募集の周知は、現在は行われていない。

【市営住宅条例】

(入居者の公募の方法)

第4条 市長は、市営住宅の入居者の公募を次に掲げる方法のうち 2 以上の方法によって行うものとする。

- (1) 盛岡市広報
- (2) 新聞
- (3) テレビジョン

(4) 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
 2 市長は、前項の公募に当たっては、市営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を明示するものとする。

⑦ 募集倍率

平成 30 年 4 月から令和 3 年 7 月までの定期募集の入居申込結果は以下のとおりである。

図表 22 平成 30 年 4 月から令和 3 年 7 月までの定期募集の入居申込結果

募集時期	住宅名	募集戸数	応募者数	倍率	最高倍率	随時募集戸数	随時募集入居決定戸数	随時募集後未入居戸数
R3 年 7 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山二他	30	36	1.20	16	18	-	-
R3 年 4 月	谷地頭、北厨川、観武台、月が丘、青山西他	29	40	1.38	12	17	5	12
R3 年 1 月	谷地頭、北厨川、観武台、月が丘、青山西他	30	42	1.40	10	14	9	5
R2 年 10 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山三他	30	52	1.73	16	21	13	8
R2 年 7 月	谷地頭、北厨川、観武台、青山西、青山三他	35	68	1.94	21	10	5	5
R2 年 4 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山一他	24	31	1.29	8	10	5	5
R2 年 1 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山三他	20	70	3.50	14	3	1	2
R1 年 10 月	北厨川、観武台、月が丘、青山西、青山三他	19	61	3.21	14	8	7	1
R1 年 7 月	北厨川、観武台、青山三、青山二他	29	89	3.07	13	6	5	1
H31 年 4 月	谷地頭、岩脇緑が丘、北厨川、観武台他	22	70	3.18	24	7	5	2
H31 年 1 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山三他	21	70	3.33	20	3	2	1
H30 年 10 月	谷地頭、北厨川、観武台、月が丘、青山西他	20	77	3.85	14	4	3	1
H30 年 7 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山西、青山二他	28	82	2.93	16	9	3	6
H30 年 4 月	谷地頭、北厨川、月が丘、青山二他	22	73	3.32	16	6	4	2

(出典:指定管理者作成「定期募集の応募状況」、建築住宅課作成資料より抜粋)

令和 2 年度から定期募集の募集戸数を増やしているが、随時募集となる住宅の戸数も令和 2 年 1 月までは一桁だったものが、令和 2 年 4 月以降は二桁に増加し、定期募集における入居者は従前とそれほど変わらない結果となっている。倍率も概ね 3 倍台で推移していたものが、令和 2 年度に入ってから応募者数も減少傾向にあり、1 倍台に低下している。また、随時募集後の未入居住宅戸数の推移を

見てみると、令和元年度以前と比較すると、令和 2 年度以降は増加傾向にある。これらの要因について所管課に確認したところ、令和 2 年 4 月は新型コロナウイルスによる影響も考えられるが、エレベーターが設置されていない階段室の 4、5 階建ての住宅や、浴槽、風呂釜が設置されておらず持ち込まなければならない住宅等、条件が良くない住宅は入居希望者に敬遠され、なかなか応募がない状況であり、その結果が入居申込結果の数値に表れているのではないかということであった。

定期募集の倍率が下がり、随時募集後の未入居住宅戸数が増えつつある中で、最高倍率が 10 倍を超える住宅もある。築年数が浅かったり、エレベーターが備え付けられていたり、募集区分として「中学生以下の子供が一人以上いる世帯」という制限がついておらず高齢者等でも応募することができるといった住宅については、倍率が高くなる傾向にある。

⑧ 空き家対策

住宅マスタープランでは、「市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合」(以下、「入居率」という。)が成果指標として設定されている。管理戸数、入居世帯数、市営住宅等の入居率の推移は以下のとおりである。

図表 23 管理戸数、入居世帯数、市営住宅等の入居率の推移

区分	管理戸数	入居世帯数	市営住宅等の入居率
平成 27 年 10 月 1 日時点	2,568	2,224	86.6%
平成 29 年 4 月 1 日時点	2,532	2,172	85.8%
平成 30 年 4 月 1 日時点	2,484	2,142	86.2%
平成 31 年 4 月 1 日時点	2,480	2,128	85.8%
令和 2 年 4 月 1 日時点	2,467	2,082	84.4%
令和 3 年 4 月 1 日時点	2,481	2,061	83.1%
令和 7 年度	—	—	93.0%

(出典:住宅マスタープラン、建築住宅課作成資料)

令和 7 年度までに入居率 93.0%を目標としているが、入居世帯数は年を追うごとに減少しており、これに伴い市営住宅等の入居率も低下傾向にある。これに対して市としては、募集戸数を増やす対応や、住宅のハード面について、浴室空間があるものの浴槽・給湯設備が設置されていない住宅については、盛岡市市営住宅長寿命化計画に基づき、浴室をユニットバス化する浴室改善工事や、手すりの設置、段差の解消、ブザーの設置といった高齢者向け改善工事を行い、居住水準を高めるよう努めている。

(2) 監査の結果

【結果 3】市営住宅指定管理センターの募集住宅情報の更新について

管理センターのホームページでは、コミュニティ住宅の随時募集のページに、コミュニティ住宅の空室情報が掲載されている。空室情報の掲載状況を確認したところ、令和3年9月28日時点で令和2年6月22日現在の情報が掲載されていた。

掲載されている空室情報は1年以上前の情報であり、もはや空室情報としての役割を果たしていない。入居希望者のためにも、空室情報を適時に更新する必要がある。

また、令和3年9月28日時点の市のホームページと管理センターのホームページに掲載されている市営住宅の随時募集の住宅を見比べたところ、既に入居が決定した住宅2戸について、市のホームページにおいては既に削除されていたが、管理センターのホームページではまだ削除されていなかった。

入居決定は市が行い、その情報は市から管理センターに随時伝達されることであるが、入居希望者が、既に入居が決定し削除されていない住宅の情報を見て、入居申込に管理センターを訪れることも考えられ、入居希望者によってはクレーム問題に発展することも想定される。既に入居が決定した住宅については、管理センターのホームページの随時募集の住宅についても適時に更新、削除すべきである。

【意見 11】募集住宅の間取り図等の情報掲載について

募集住宅の各部屋の情報は市のホームページや管理センターのホームページに掲載されており、たとえば、管理センターの令和3年7月の定期募集として掲載されていた物件情報は以下のように掲載されていた。

図表 24 管理センターのホームページに見られる物件情報の例示

住宅名	階数、住戸タイプ	募集戸数	間取(畳)	家賃(円)	所在地	構造	建設年度	浴槽・風呂釜	ガス	駐車場(1世帯1台)	学区	
											小学校	中学校
青山一丁目アパート	2号館3階(304号)	1	8,6,5,DK	24,600 ～ 48,300	青山一丁目	3階	H6	持込	都市	有	青山	厨川

(出典:指定管理者ホームページに掲載されている物件情報)

物件情報として、住宅名、間取り、家賃、建設年度等の情報は掲載されているが、間取り図や部屋の内部の写真は掲載されていなかった。民間の賃貸物件の情報検索サイトでは、間取り図や部屋の内部の写真の掲載は当たり前に行われており、入居希望者への情報提供という部分について民間事業者と比較すると、大きく遅れているのではないだろうか。また、市営住宅の場合、募集住宅の内覧対応は住宅のエリアが広大であり、人員等の問題から対応はしていないとのことであるが(ただし、コ

コミュニティ住宅については内覧対応している。)この点についても、入居前に住宅の内部の状況を知りたいと思うのは入居希望者として当然であり、部屋の間取り図、部屋の内部写真の情報を事前に提供することで、入居希望者も入居申込時から入居するまでの間、部屋の中をイメージすることができ、部屋の内部が当初想像していたものと異なるという理由での入居辞退のリスクを小さくすることに寄与するであろう。入居申込は管理センターにて対面で行われ、入居申込時に管理センターで間取り図や部屋の内部の写真の閲覧は可能であるものの、パソコンやスマートフォンが広く普及している昨今においては、入居希望者のためにも、市のホームページや管理センターのホームページにおいて、募集住宅の各部屋の情報に、間取り図や部屋の内部の写真も掲載することが望ましい。

【意見 12】入居率の改善に向けて

住宅マスタープランにおいて、入居率が成果指標として設定されている。この市営住宅の管理戸数には、入居者募集が行われない計画空き家と計画空き家に準ずる住宅も含まれる。成果指標の達成目標は令和7年度で93%となっているが、年々入居率は低下傾向にある。

図表 25 市営住宅管理戸数

年月日	区分	団地数	棟数	管理戸数	入居世帯数	入居率
令和3年 4月1日 時点	盛岡地域	15 団地	107 棟	2,158 戸	1,775 世帯	82.3%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	197 世帯	90.4%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	89 世帯	84.8%
	計	23 団地	161 棟	2,481 戸	2,061 世帯	83.1%
令和2年 4月1日 時点	盛岡地域	15 団地	107 棟	2,144 戸	1,793 世帯	83.6%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	198 世帯	90.8%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	91 世帯	86.7%
	計	23 団地	161 棟	2,467 戸	2,082 世帯	84.4%
平成31年 4月1日 時点	盛岡地域	15 団地	107 棟	2,157 戸	1,832 世帯	84.9%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	205 世帯	94.0%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	91 世帯	86.7%
	計	23 団地	161 棟	2,480 戸	2,128 世帯	85.8%
平成30年 4月1日 時点	盛岡地域	15 団地	107 棟	2,161 戸	1,843 世帯	85.3%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	205 世帯	94.0%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	94 世帯	89.5%
	計	23 団地	161 棟	2,484 戸	2,142 世帯	86.2%
平成29年 4月1日 時点	盛岡地域	15 団地	108 棟	2,209 戸	1,868 世帯	84.6%
	都南地域	4 団地	23 棟	218 戸	209 世帯	95.9%
	玉山地域	4 団地	31 棟	105 戸	95 世帯	90.5%
	計	23 団地	162 棟	2,532 戸	2,172 世帯	85.8%

(出典: 建築住宅課作成資料)

『(1) 概要 ⑦ 募集倍率』に掲載した平成 30 年からの定期募集の入居申込結果からもわかるとおり、定期募集の応募者そのものの減少傾向や、随時募集後の未入居住宅の増加傾向が見受けられる。そのような中で市としては、盛岡市市営住宅長寿命化計画に基づいて浴室のユニットバス化する浴室改善工事や、手すりの設置、段差の解消等の高齢者向け改善工事を行って、居住水準を高めるよう努めているが、他にも改善すべき点があるのではないかと考えられる。たとえば、視察した谷地頭アパートは、間取りが 6 畳(和室)、6 畳(和室)、3 畳(洋間)、DK、若しくは、6 畳(和室)、4.5 畳(和室)、3 畳(洋間)、DK となっており、それぞれ 80 戸、100 戸の住宅が供給されているが、間取りの在り方について検討の余地があると考え。どちらの間取りも和室中心の間取りであるが、昨今の賃貸物件の多くが洋室中心の間取りとなっている。また、入居希望者の中には広い居住空間を好む入居者もいれば、老朽化した水回り設備を敬遠する者もあり、入居希望者のニーズも多様化している。ほぼ同じ間取りを大規模に供給するだけでは多様化した入居者ニーズへの対応は難しいであろう。

当然、市の予算の範囲内でできることは限られるだろうが、和室の洋室化、二部屋を一部屋にして居住空間を改善する、キッチンや洗面所の水回り設備を新しいものに更新する等の改善についても検討されたい。

【意見 13】募集方法の見直しについて

市営住宅の募集方法について、4 月、7 月、10 月、1 月の年 4 回行われる定期募集と、定期募集で応募がなかった住宅について、次回の定期募集まで募集が行われる随時募集の 2 種類ある。たとえば、4 月の定期募集の対象となった住宅について、入居者の応募がなく、その後、随時募集へ移行、再度定期募集で募集が行われた場合の募集スケジュールは以下のとおりとなる。

図表 26 募集スケジュールの例

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
A 室	定期 募集	随時 募集	随時 募集	/	/	/	定期 募集	随時 募集	随時 募集	/	/	/

(出典: 所管課からヒアリングの上、監査人作成)

4 月の定期募集で入居者が決まらなかった住宅は、5 月初めに開催される公開抽選会終了後から次回の 7 月の定期募集の募集開始前日までの間、随時募集として入居者の募集が行われる。7 月の定期募集の募集住宅は 5 月下旬に決定するが、随時募集の住宅は、随時募集の期間は入居希望の申込の可能性があるので、

7月の定期募集の募集住宅の対象からは除かれ、8月に行われる10月定期募集の募集住宅の決定を経て、10月の定期募集の募集住宅となる。

令和2年4月以降の定期募集の住宅別申込状況を閲覧したところ、募集倍率が1.0倍を超える、すなわち抽選が行われる住宅は、各定期募集の募集住宅全体の半分にも満たない。一方で、定期募集が行われたが、応募がない住宅について、現在の募集の仕方だと、12ヶ月のうち6ヶ月しか募集が行われない。通常、募集が行われる期間が長い方が、入居希望者も当該募集住宅を目にする機会が増え、応募の可能性が高くなるであろうことを考慮すると、過去の定期募集のデータから抽選の可能性が低いアパートについては、年間通して随時募集をした方がよいのではないだろうか。

コミュニティ住宅は、年間通して随時募集を行っているので、市営住宅についても、抽選の可能性が低いアパートに限定して年間を通しての随時募集も可能と考えられる。

5. 入居手続

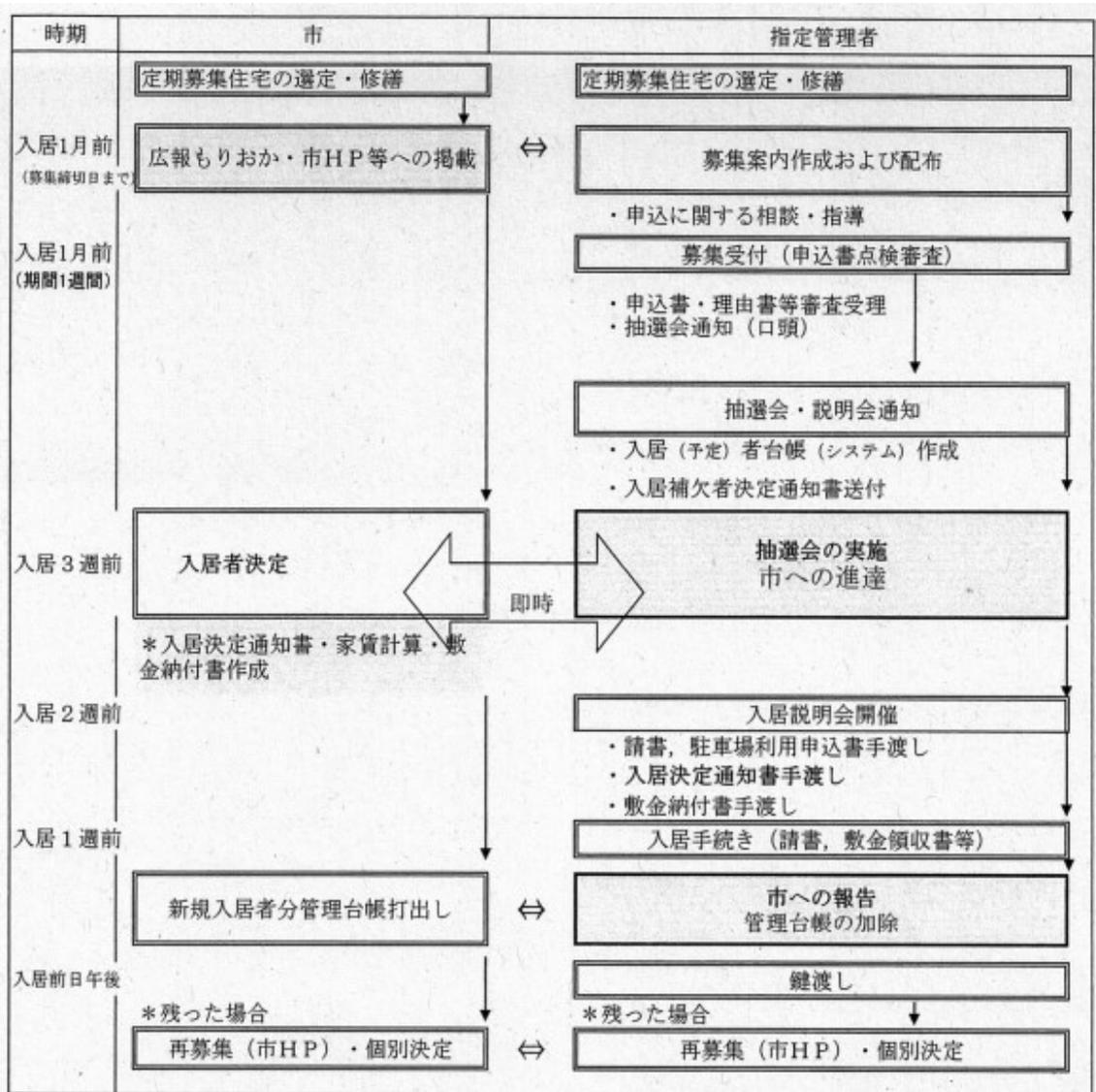
(1) 概要

① 入居申込

入居の申込は、入居申込書に必要書類を添えて、管理センターの窓口まで直接持参する必要がある。申込時に、住宅に困窮している状況を確認しつつ、提出書類の確認を行うため、郵送による申込みは受付けていない。

定期募集の場合の、入居手続のフローは以下のとおりである(ただし、記載内容については【結果 4】参照のこと。)

図表 27 入居手続のフロー



(出典:「盛岡市市営住宅等指定管理者業務仕様書」)

② 入居資格と入居申込時に提出する書類

市営住宅の入居資格について、募集案内には以下のように記載されている。

【市営住宅入居者募集案内】

- (1) 現に住宅に困窮していること。
- (2) 所得が法定基準内であること。
- (3) 市町村民税を滞納していないこと。(※滞納があっても市長の認める事情があるときは入居できる場合があります。)
- (4) 過去に市営住宅に入居して家賃滞納などが無いこと。
- (5) 申込者および同居しようとする人が暴力団員でないこと。

所得が法定基準内であることについて、世帯全員の所得の合計が法定基準内であることが必要である。過去 1 年間の総所得から控除額(同居親族等控除、老人控除対象配偶者控除、老人扶養親族控除、特定扶養親族控除、障害者控除、寡婦(夫)控除)を引いた額を 12 ヶ月で割った額(所得月額)が次の範囲内である必要がある。

【市営住宅入居者募集案内】

一般世帯(単身者含む)

158,000 円以下であること。

障がい者・高齢者・小学校就学前の子どもがいる世帯

214,000 円以下であること。

※ここでの「高齢者のいる世帯」とは、入居者本人が 60 歳以上であり、かつ同居者のいずれもが 60 歳以上または 18 歳未満の世帯をいいます。

コミュニティ住宅の場合は中堅所得者を対象にした住宅であるため、世帯全員の所得の合計月額が 200,000 円から 601,000 円の範囲内である必要がある。

この所得月額に応じて、家賃の金額が決まる。入居者は、毎年 7 月末までに収入申告書を提出しなければならず、収入申告書を基に計算された所得月額で翌年度の家賃が決定される。

入居申込時に必要な書類は以下のとおりである。

【市営住宅入居者募集案内】

- (1) 市営住宅入居申込書・申込理由書
- (2) 収入を証明する書類（入居する家族全員分）
- (3) 住民税の納税証明書（最新のもの、非課税の場合は非課税証明書）
- (4) 住民票（入居する家族全員分の氏名、続柄、本籍の記載があるもの。外国人の方は家族全員分の氏名、続柄の記載があるもの。）
- (5) 該当する場合は次の書類も必要となる
単身者・・・「戸籍謄本」と「単身入居の入居者資格認定のための申立書」
母子（父子）世帯・・・「戸籍謄本」
婚約中の方・・・「誓約書及び婚約証明書」と二人分の「戸籍謄本」
現在賃貸住宅に入居の方・・・「賃貸借契約書」の写し
障がい者の方・・・「身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳」
留学生の方・・・「在学証明書」「学生証」
DV 被害者の方・・・裁判所からの保護命令、婦人相談所等からの証明書
※上記以外にも必要に応じて書類を提出していただく場合がある。

③ 入居申込書の審査及び入居決定後の手続

入居申込書の審査は、まず入居申込書の受付を行う管理センターでチェックが行われる。その後、市の所管課において2～3名によるチェックが行われている。定期募集の抽選会終了後に入居者を市が決定し、市営住宅管理システムに入居者情報等の入力をする市管課で行う。この市営住宅管理システムは市の所管課において入力、閲覧することができ、管理センターでは入力、閲覧することはできない。

入居決定した者に対して、市営住宅管理システムから出力した市営住宅入居決定通知書が送付される。入居説明会において入居手続について説明した後に、入居手続に必要な書類が入居者から提出され、鍵の引き渡しが行われる。入居決定後の入居手続において入居者が提出しなければならない書類は以下のとおりである。

【市営住宅入居者募集案内】

- ・本人分
入居請書、敷金の領収書
- ・連帯保証人分
印鑑登録証明書、収入を証明する書類(所得証明書、源泉徴収票など)、住民税の納税証明書

また、入居決定者及び同居しようとする者が暴力団員でないことを確認するため、所管課において岩手県警への調査依頼を行っている。

④ 入居者等の異動等

入居後、同居者が死亡、退去等した場合、入居の際に同居した親族以外の親族を同居させようとする場合等は、異動届、承認申込書等を提出する必要がある。

図表 28 入居者等の異動等に際して提出する書類

内容	提出すべき書類
同居者が死亡、退去(就職や進学等)、又は以前同居していた親族が再び同居する場合	同居者異動届
入居の際に同居した親族以外の親族(出生、婚姻、養子縁組等)を同居させようとするとき	同居承認申込書
入居名義人が死亡または離婚などで退去した場合に、同居している親族が引き続き居住を希望するとき	入居承継承認申込書

(出典:市営住宅『すまいのしおり』)

(2) 監査の結果

【結果 4】指定管理者仕様書の手続フローの更新について

盛岡市市営住宅等指定管理者業務仕様書に入居手続に関する手続フローが記載されている(『(1) 概要 ① 入居申込』の入居手続のフローを参照。)。この手続フローを閲覧し、所管課へのヒアリングを行ったところ、以下の点が判明した。

- 手続フローには「入居(予定)者台帳(システム)作成」を指定管理者側で行う記載になっているが、作成される書類は「定期募集住宅公募受付簿」であり、手書きで作成される書類であること。
- 現状、市営住宅管理システムから入居者台帳が出力される。市営住宅管理システムは市でのみ扱えるシステムであり、抽選会を実施して入居者決定後に入居者台帳は作成されるものであること。

現状の手続フローの記載では、指定管理者では作成することができない入居者台帳が指定管理者でも作成できるように読み取れ、本来作成される書類名が適切に記載されていないため、指定管理者が業務を遂行するにあたり混乱をきたす可能性が否定できない。

仕様書は指定管理者が業務を遂行する上で重要なものである。指定管理者が同じで継続される間は、従来の業務の仕方を踏襲する等により特段問題になること

はないかもしれないが、指定管理者が変更になった場合、指定管理者が仕様書の内容を把握するのに余計な時間を要することも考えられ、このようなことを避けるためにも、手順フローは定期的に見直し、適宜更新する必要がある。

【意見 14】住民票等の取り扱いについて

入居申込時に必要書類として提出される住民票、戸籍謄本を閲覧したところ、その多くが入居申込直前に入手したものであったが、一部の住民票等については入居申込時の数ヶ月前に取得したものが提出されていた。その理由について所管課に確認したところ、原則は入居申込時の最新の住民票等を提出してもらうようになっているが、同一年度で既に住民票等の入手をしている場合には、その住民票等をそのまま受付けているとのことである。ちなみに、入居申込時に提出された住民票等は、原本を提出してもらい、管理センターでコピーをした上で、原本は返却することである。

このような取り扱いの場合、実際の住民票等の入手時点から入居申込時点までの期間が長くなればなるほど、入居申込時に提出された住民票等が、実際の住民票等のデータを反映していないリスクも想定される。このようなリスクに備えて、募集案内に住民票等の有効期限を明記するといった対応が望ましい。

6. 使用料の徴収

(1) 概要

① 使用料(家賃等)の徴収実績

1) 住宅使用料(家賃)

過去3年間における住宅使用料の収納額、滞納繰越額及び収納率等の推移は**図表29**のとおりである。過去3年間において滞納額は減少しており、令和2年度における滞納繰越額37,888千円は、平成30年度末と比較して8,363千円減少している。また、盛岡市においては、市税等収納率向上対策取組の一環として住宅使用料の収納率目標を設定しており、令和2年度の目標率(現年度分98.00%、滞納繰越分17.00%)に対して、現年度分は0.94ポイントのプラス、滞納繰越分は1.10ポイントのマイナスであった。

図表 29 住宅使用料の収納額、滞納繰越額及び収納率等の推移

(単位:千円)

区分	調定額 ①	収納済額 ②	還付額 ^(注) ③	不納欠損額 ④	滞納繰越額 ⑤=(①-② +③-④)	収納率 (②-③) ÷①
平成30年度						
現年度分	542,842	536,416	1,251	—	7,677	98.63%
滞納繰越分	55,899	9,930	102	7,496	38,574	17.58%
合計	598,741	546,347	1,354	7,496	46,252	91.06%
令和元年度						
現年度分	546,544	539,566	1,075	—	8,053	98.54%
滞納繰越分	46,130	8,132	83	3,484	34,598	17.51%
合計	592,675	547,698	1,159	3,484	42,652	92.24%
令和2年度						
現年度分	534,200	529,358	986	—	5,829	98.94%
滞納繰越分	42,465	6,813	86	3,678	32,059	15.90%
合計	576,665	536,172	1,073	3,678	37,888	92.82%

(注) 還付額に還付未済額を含めているため、滞納繰越額の合計額は必ずしも翌年度の滞納繰越分の調定額と一致しない。

(出典:市提供資料より監査人作成)

2) 駐車場利用料

過去 3 年間における駐車場利用料の収納額、滞納繰越額及び収納率等の推移は**図表 30** のとおりである。住宅使用料と同様、過去 3 年間における滞納額は減少傾向にある。

図表 30 駐車場利用料の収納額、滞納繰越額及び収納率等の推移

(単位:千円)

区分	調定額 ①	収納済額 ②	還付額 ^(注) ③	不納欠損額 ④	滞納繰越額 ⑤=(①-② +③-④)	収納率 (②-③) ÷①
平成 30 年度						
現年度分	31,041	30,670	105	—	476	98.51%
滞納繰越分	2,159	681	10	280	1,207	27.87%
合計	33,200	31,351	115	280	1,683	94.78%
令和元年度						
現年度分	30,994	30,550	69	—	513	98.35%
滞納繰越分	1,653	472	12	96	1,096	27.87%
合計	32,648	31,022	81	96	1,609	94.35%
令和 2 年度						
現年度分	29,926	29,643	163	—	447	98.54%
滞納繰越分	1,592	248	1	198	1,146	15.54%
合計	31,519	29,891	164	198	1,593	94.35%

(注) 還付額に還付未済額を含めているため、滞納繰越額の合計額は必ずしも翌年度の滞納繰越分の調定額と一致しない。

(出典:市提供資料より監査人作成)

3) その他

市営住宅に関連する歳入としては、住宅使用料(家賃)及び駐車場利用料以外に、住宅敷地使用料、店舗使用料及び弁償金が存在する。

令和 2 年度における収納額、滞納繰越額及び収納率等の状況は**図表 31** のとおりである。なお、店舗使用料は滞納繰越分のみであり、現年度分は発生していない。

図表 31 (令和 2 年度) 住宅敷地使用料等の収納額、滞納繰越額及び収納率等の状況
(単位:千円)

区分	調定額 ①	収納済額 ②	還付額 ^(注) ③	不納欠損額 ④	滞納繰越額 ⑤ = (① - ② + ③ - ④)	収納率 (② - ③) ÷ ①
住宅敷地使用料						
現年度分	1,080	1,059	—	—	20	98.07%
滞納繰越分	1,021	362	—	179	479	35.50%
合計	2,101	1,422	—	179	499	67.66%
店舗使用料						
現年度分	—	—	—	—	—	—
滞納繰越分	970	243	—	—	727	25.05%
合計	970	243	—	—	727	25.05%
弁償金						
現年度分	825	917	92	—	—	100.00%
滞納繰越分	126	97	—	—	29	76.87%
合計	126	97	—	—	29	76.87%

(出典:市提供資料より監査人作成)

② 使用料の徴収方法等

市営住宅の使用料(家賃)は市営住宅の駐車場の利用料(1区画:月額2,000円)等とともに、毎月、口座振替又は納付書払いにて徴収される。

市営住宅の家賃等の決定は建設部建築住宅課において行うが、毎月の収納管理は財政部納税課が行っている。毎月末を納期限としており、口座振替の場合は納期限までに口座振替がなされなければ、翌月10日頃に不納通知が発送され、入居者は当該通知を銀行に持参し、現金で納付することとなる。また、口座振替及び納付書払いのいずれの場合においても、翌月20日までに納付がなされなければ、あらためて督促の通知を発送している。

③ 滞納管理の方法

毎月の収納管理は納税課にて行っているが、翌月20日までに納付がなされない場合、その後の対応は建築住宅課において行うこととなる。

建設部においては、「市営住宅滞納住宅使用料等納入促進等事務処理要領」(令和2年3月31日建設部長決裁)を定めるとともに、滞納整理専門員を1名配置している。滞納整理専門員は建築住宅課職員とともに未納者への催告等を行うとともに、必要に応じて、連帯保証人に対する滞納に関する情報提供及び納入指導依頼の実施、和解又は民事調停の申し立てに係る事務等を行っている。

過去3年間における法的措置の件数、連帯保証人からの徴収件数、滞納者に対

する退去請求の結果の退去件数は**図表 32**のとおりである。

図表 32 滞納者に対する法的措置等の件数の推移

区分		平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
法的措置	調停	6 件	2 件	4 件
	訴訟	0 件	1 件	0 件
	強制執行	1 件	1 件	0 件
	計	7 件	4 件	4 件
連帯保証人からの徴収件数		0 件	0 件	0 件
退去件数		1 件	1 件	1 件

(出典:市提供資料より監査人作成)

また、平成 24 年度から、市営住宅を退去した未納者を対象として、債権回収業者(サービサー:ニッテレ債権回収株式会社)を活用しているが、委託可能な債権に制限があることから、年々、委託債権金額及び回収額が減少してきている。

このため、令和 3 年度からは、従前のサービサーに加えて、公募型プロポーザル方式により選定した弁護士法人(弁護士法人ブレインハート法律事務所)に対しても債権回収業務を委託することとしている。

なお、サービサーへの債権回収委託は単年度契約ではあるものの、3 年を単位として契約継続の適否を判断することとしており、令和 2 年度は第 3 期(9 年目)にあたる。これまでのサービサーによる債権回収実績は**図表 33**のとおりである。

図表 33 サービスによる債権回収実績

(単位:千円)

区分	委託債権金額		回収額	回収率	委託料
	金額	件数			
第 1 期(平成 24~26 年度)					
住宅使用料	51,994	66 件	1,086	2.09%	493
駐車場利用料	1,501	28 件	76	5.08%	
計	53,496	94 件	1,162	2.17%	
第 2 期(平成 27~29 年度)					
住宅使用料	10,846	25 件	697	6.43%	337
駐車場利用料	310	10 件	84	27.21%	
計	11,156	35 件	781	7.01%	
第 3 期(平成 30~令和 2 年度)					
住宅使用料	2,560	23 件	446	17.45%	186
駐車場利用料	191	10 件	41	21.78%	
計	2,751	33 件	488	17.75%	

(注) 委託料は、サービスに対する委託料であり、回収額に契約上の割合を乗じた額に消費税等を加えた金額である。第 3 期の契約においては、回収額の 100 分の 35 に相当する額に消費税等を加えた額とされている。

(出典: 市提供資料より監査人作成)

(2) 監査の結果

【結果 5】入居の承継手続が未完結の入居者について

令和 2 年度末(令和 3 年 3 月 30 日時点)における家賃及び駐車場利用料の滞納者リストから、滞納金額が大きい債権、長期にわたり回収が滞っている債権及び令和 2 年度に発生したうちで金額が大きい債権等を中心に任意に 10 件を抽出し、交渉経過等の閲覧、市の担当職員及び滞納整理専門員へのヒアリングを行った。

その中において、入居者が住宅から退去し、その際、滞納していた家賃を一括で支払っているものの、同居人が入居の承継手続を完結しないまま入居を継続し、入居者の退去後に同居人が滞納した家賃を入居者に請求するも未弁済となっている事案がある。

そもそも、公営住宅の入居者は、法定の入居者資格を有する者の中から決定されるため、入居者が死亡又は退去した場合に同居人や相続人が当然に入居資格を承継することはなく、公営住宅法第 27 条第 6 項において、事業主体の承認が必要とされている。市においても、市営住宅条例第 15 条第 1 項において市長の承認を得ることが定められている。

また、公営住宅法施行規則第 11 条及び第 12 条において、入居の承継を認めてはならない場合等を定めている。

【市営住宅条例】

(入居の承継の承認等)

第 15 条 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、市長の定めるところにより、入居の承継について市長の承認を得なければならない。

【公営住宅法】

(入居者の保管義務等)

第 27 条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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。

(第 2 項～第 5 項 略)

6 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。

【公営住宅法施行規則】

(法第 27 条第 5 項の規定による承認)

第 11 条 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 27 条第 5 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 6 条第 1 項に規定する金額を超える場合
- 二 当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する場合

2 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 27 条第 5 項の規定による承認をすることができる。

(法第 27 条第 6 項の規定による承認)

第 12 条 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 27 条第 6 項の規定による承認をしてはならない。

(以下、略)

2 前条第 2 項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

本件においては、入居者が退去した当初に、同居人が入居の承継手続を行ったものの、連帯保証人選任の遅れ等により中断し、その後、市においても入居の承継手続完結を求める催告を怠ったとのことである。このため、入居の承継手続が完結しないままに令和 2 年度の時点で 6 年が経過し、公営住宅法及び市営住宅条例に反する状態が長期にわたり継続しているが、本来、使用権が承継できる要件に該当しないのであれば、入居者と非入居者間の公平性を確保するためにも、法的手続も含めて強く退去を求める必要がある。

現在、同居人は滞納した家賃の支払いに同意しているとのことであるが、入居の承継手続が完結しない状態を長期にわたり残置したことが、同居人による家賃の滞納額に対する回収交渉を複雑化させた面がある。本件については、あらためて入居の承継の要件に該当するか整理した上で、必要な措置を取る必要がある。

また、他に類似の事案がないか確認し、今後、入居の承継手続が長期にわたり未完結のままとなる状態が継続しないよう、入居の承継の対象となる事案をリスト化して完結状況を明確化する等、事務処理方法を見直す必要がある。

【意見 15】連帯保証人の実効性を維持する取組みの継続的な実施について

現在、市営住宅に入居するに際しては、原則として連帯保証人が必要とされているが、令和 2 年度末における家賃及び駐車場利用料の滞納者リストから、滞納金額が大きい債権、長期にわたり回収が滞っている債権及び令和 2 年度に発生したうちで金額が大きい債権等を中心に抽出した任意の 10 件を見ると、連帯保証人自身の高齢化等による資力に乏しい事案、連帯保証人が既に死亡している事案、連帯保証人の所在が不明となっている事案等が散見される。

このような状況は連帯保証人の保証能力の低下を招きかねないこともあり、市は、令和 2 年度に全ての入居者に対して連帯保証人に関するアンケート調査を行っている。アンケート調査の質問項目及び集計結果は**図表 34** のとおりであり、送付数 2,002 件に対して 1,746 件(回収率 87.2%)であった。このうち連帯保証人が死亡との回答が 123 件あり、提出者の 7.0%を占めるとともに、連帯保証人が存命である場合でも、連帯保証人としての役割を果たせないとの回答が 129 件あり、死亡の 123 件と合わせた 252 件は提出者の 14.4%を占める結果であった。

アンケート調査を受けて、令和 2 年度においては、例年を大幅に上回る 81 件の連帯保証人変更申請があり、入居者が連帯保証人を見直す契機となったと言えるが、仮に全てが新たな連帯保証人を申請するものであったとしても、連帯保証人が死亡していると回答した 123 件に及ばない水準である。

今回のアンケート調査は、入居者に連帯保証人の見直しを促す取組みの一つといえるが、今後も連帯保証人制度を維持していくのであれば、入居者に対して連帯保証人情報を定期的に問い合わせること等も含めて、連帯保証人の実効性を確保するための取組みを引き続き検討されたい。

図表 34 連帯保証人に関する調査結果

1.連帯保証人は存命か否か			
回答	存命	死亡	その他
	1,462 件	123 件	164 件
2.連帯保証人との連絡の可否			
回答	可能	不可能	
	1,488 件	120 件	
3.連帯保証人としての役割を果たせるか			
回答	可能	不可能	
	1,456 件	129 件	

(注)「1.連帯保証人は存命か否か」の回答の合計が提出者数 1,746 件を超えているが、「死亡」と「その他」(複数の連帯保証人のうちの 1 人が死亡)との間に重複回答があることによる。

<p>[連帯保証人に関する調査]の質問項目</p> <p>1.現在登録されている連帯保証人の方はご存命ですか。当てはまるものに○をつけてください。なお、連帯保証人を複数人登録しており、そのうちの1名が死亡している場合などには「その他」に○をつけてください。</p> <p>(選択肢:「存命」、「死亡」、「その他」)</p> <p>2.1.で「存命」または「その他」と回答された場合、その連帯保証人の方に連絡を取ることが可能ですか。</p> <p>(選択肢:「可能」、「不可能」)</p> <p>3.同じく1.で「存命」または「その他」と回答された場合、その連帯保証人の方は連帯保証人としての役割を果たすことが可能ですか。不可能な場合はその理由を記入してください。</p> <p>(選択肢:「可能」、「不可能」)</p>

(出典:市提供資料より監査人作成)

図表 35 連帯保証人変更申請件数

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
申請件数	6件	6件	81件

(出典:市提供資料より監査人作成)

【意見 16】連帯保証人制度のあり方の検討について

公営住宅における保証人に関しては、平成30年3月に国土交通省からの技術的助言として、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」(国土交通省 平成30年3月30日)が出されており、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難になることが懸念されるとして、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきと考える旨が示されている。

【公営住宅への入居に際しての取扱いについて】

<p>第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて</p> <p>今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、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ます。</p> <p>住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、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ないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきと考えます。</p>

このため、標準条例(案)を改正し、保証人に関する規定を削除することとしましたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

この流れを受けて、各事業主体において保証人制度の見直しが図られており、令和3年4月1日の国土交通省の調査においては、全事業主体(調査時点:384団体)の23.0%が保証人を求めないと回答しており、中核市(調査時点:60市)においても、全体の41.7%となる25市が保証人を求めないものとしている。

図表 36 公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査 (R3.4.1時点)

区分	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある ^(注2)		免除することはない	
		自然人 又は法人	自然人のみ	自然人 又は法人	自然人のみ
都道府県	18 (38.3%)	13 (27.7%)	14 (29.8%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)
政令市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
中核市	25 (41.7%)	10 (16.7%)	20 (33.3%)	5 (8.3%)	0 (0.0%)
その他	324 (20.9%)	169 (11.0%)	642 (41.6%)	76 (4.9%)	333 (21.6%)
計	384 (23.0%)	193 (11.6%)	677 (40.5%)	82 (4.9%)	335 (20.0%)

(注1) 数値の下の()内に記載された割合は、都道府県等の区分内の構成比。

(注2) 高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なとき等が想定される。

(出典:市提供資料より監査人作成)

市においても、市営住宅に入居する際、連帯保証人を確保することが難しい方が円滑に入居できるよう、保証人制度を補完するものとして、令和2年4月から家賃債務保証制度を導入しており、令和3年9月末時点までに累計で38件の利用があったところである。

図表 37 家賃債務保証制度の概要

[制度の概要]			
○連帯保証人を確保することが難しい場合、市が覚書を交わした家賃債務保証事業者を利用することが可能。			
○利用希望者と保証事業者が契約し、保証事業者に保証料を支払う。なお、家賃債務保証事業者を利用する場合であっても緊急連絡先を設定する必要がある。			
○保証会社に支払う委託料			
・60,000 円(初回申込時のみ必要)			
○受けられる保証範囲			
・月額賃料の 12 ヶ月分、原状回復費用として 15 万円			
[利用実績]	令和 2 年度	令和 3 年度	合計
利用件数	27 件	11 件	38 件

(出典:市提供資料及び市ウェブサイトより監査人作成)

保証人制度は、入居者の家賃の納付行動を促すことや、家賃を滞納した場合における弁済を保証するといった経済的な側面だけではなく、入居者と長期間にわたり連絡が取れない場合等における緊急連絡先や身寄りのない高齢者死亡時等における家財等処分時の相談先としての役割も期待されるものであり、保証人制度を廃止した場合に、この点をどのように確保するかが重要な課題と言える。

一方、市における現状の連帯保証人制度も、その実効性に課題を抱えていることは確かであり、今後、市営住宅の適切な管理のために必要な機能の担保と、保証人の確保が困難な者への対応のバランスを図りつつ、今般導入した家賃債務保証制度の利用動向や、保証人自体を廃止した他の事業主体における運用実態等について研究を進め、連帯保証人制度のあり方をあらためて検討されたい。

【意見 17】住宅敷地使用料、店舗使用料及び弁償金の管理方法について

住宅敷地使用料、店舗使用料及び弁償金の債務者は、令和 2 年度において、住宅敷地使用料で 3 者、店舗使用料で 1 者、弁償金で 2 者と少ないことから、滞納管理システム上での管理を行わず、過去からの歳入予算整理簿と債務者と交渉等を行った際に作成した交渉履歴等により債権管理を行っている。

確かに、歳入予算整理簿には、件名、相手先、調定額及び収入額が記載されているため、これと交渉履歴等を用いること等により債権管理に必要な情報を得ることも可能であるが、担当職員が異動等により交代する可能性等も踏まえると、債権額、時効の開始時期及び返済予定額等を滞納管理システムに登録して管理することを検討されたい。

7. 維持管理業務

(1) 概要

市は、市営住宅の老朽化や劣化を原因とした事故や不具合を未然に防止し、良好な住環境の維持のため、施設及び設備の計画的な修繕や管理を実施している。維持管理業務については、市が指定した指定管理者が行っており、主な業務内容は以下の修繕及び保守管理業務である。

① 修繕に関する業務

当該業務については以下のとおりである。

項目	業務内容
随時修繕	①修繕願の受付、調査等(入居者、管理人会議) ②見積書、修繕伺、発注、施工、完成、検査等
緊急修繕	①緊急通報の受付(24時間) ②緊急修繕の市への報告等 ③見積書、修繕伺、発注、施工、完成、検査等
退去修繕	①退去届受理時に退去検査日を設定 ②退去者負担額の決定。修繕及び支払方法の確認等 ③検査、報告等

② 保守管理に関する業務

当該業務については以下のとおりである。

項目	業務内容
保守管理	①貯水槽及び排水設備保守点検業務 ②消防用設備等保守点検業務 ③浄化槽保守点検業務 ④エレベーター(防犯カメラ含む)設備保守点検業務 ⑤環境維持保全業務 ⑥シルバーハウジング緊急通報システム点検業務
保守点検業務の委託	保守点検業務の専門業者との業務委託契約の締結、検査、報告等

(2) 修繕に関する業務

① 概要

1) 修繕の種類

市営住宅の維持管理における修繕に関する業務は、随時修繕、緊急修繕、退去修繕の3つに分類されている。随時修繕は入居者の責に負わない緊急的小破修繕を迅速に行うことであり、退去修繕は退去住戸に速やかに入居させるために迅速な修繕を行うことであり、緊急修繕はこれ以外の緊急的な修繕をいう。

修繕を行う事業者は、指定管理者が再委託をした事業者又は市が入札によって選定した事業者である。

2) 修繕費の費用負担

住宅の修繕等は、指定管理者で負担するものと入居者の負担となるものがある。入居者が破損したもの、あるいは入居者の使い方による原因のある故障等については入居者の負担となる。

i. 指定管理者で修理するもの(※)

No.	設備	例
1	主要構造部分	基礎、土台、柱、床、壁、はり、屋根、階段
2	給水施設	給水塔、高架水槽、受水槽、揚水ポンプ、給水加圧ポンプ、フロートスイッチ、ボールタップ、給水管及びその支持金物、ストレーナー、市が設置した電気給湯器、その他弁類
3	排水衛生施設	排水管、通気管及びその支持金物、桝、汚水用ポンプ、排水用ポンプ、便器、洗面台、流し台、市が設置した浴槽、洗濯機パン、汚水槽、浄化槽、排水槽、下水管、グリストラップ、通気用吸気弁等
4	電気施設	開閉器、配電盤等
5	ガス施設	配管類、ヒューズコック
6	換気設備	レンジフード、台所排気扇、市が設置した部屋用換気扇
7	消防消火設備	消火配管、消火栓、避難梯子、通報ブザー
8	共同施設	集会所、児童遊園、駐車場等
9	道路	施設内道路、通路及びこれに付随するよう壁、石垣等
10	エレベーター設備、 監視カメラ設備	全設備

No.	設備	例
11	テレビ共同受信設備	アンテナ、ブースター等
12	その他	屋根、外壁塗装、サッシ、間仕切壁、庇、雨樋、雪止め等

※指定管理者が負担することが難しいものは、市と協議し、市が負担するケースがある。

ii. 入居者の負担になるもの

No.	設備
1	畳の表替え、へり替え
2	襖、障子の張替え、網戸の張替え、破損ガラスの取替え
3	木製建具の敷居レール、玄関戸の附属品の修理・取替え（鍵、取手、蝶番、防犯チェーン）
4	電気施設のスイッチ、コンセント、セード、グローブの修理、取替え
5	給水栓のパッキン、蛇口の修理、取替え
6	水道管の凍結、トイレ、排水管の詰まり、ロータンクの水漏れ、内部器具の交換
7	入居者が設置した浴槽

iii. 入居者が共同で作業、負担するもの

No.	設備
1	共同灯（防犯灯、階段灯、廊下灯等）の電球取替え及び電気料
2	給水及び浄化槽用の電気料
3	汚水及び塵埃の処理、側溝、浄化槽、排水管、雑排水、汚水枡の消毒と清掃に要する費用
4	集会所のガラス、電球等の取替え、及び水道、電気、ガスの使用料金
5	エレベーターの電気料

3) 修繕費の内訳

i. 随時修繕(指定管理者負担分)

内容	確認方法	修繕実施件数	修繕費(単位:円)
管理人会議での修繕依頼	①現地確認	0	0
	②手配のみ	0	0
	③その他	0	0

内容	確認方法	修繕実施件数	修繕費(単位:円)
管理人からの個別依頼	①現地確認	55	497,035
	②手配のみ	7	33,330
	③その他	0	0
入居者からの直接依頼	①現地確認	734	16,192,618
	②手配のみ	0	0
	③その他	0	0
その他(通報、巡回等)	①現地確認	48	2,636,870
	②手配のみ	13	244,134
センター直営対応	③その他	182	229,198
合計	①	837	19,326,523
	②	20	277,464
	③	182	229,198
	①+②+③	1,039	19,833,185

ii. 緊急修繕(指定管理者負担分)

内容	確認方法	修繕実施件数	修繕費(単位:円)
休日の修繕依頼	①即日現地確認	36	138,515
	②翌日以降の平日手配	23	254,650
	③その他	9	0
平日勤務時間外の修繕依頼	①即日現地確認	20	145,200
	②翌日以降の平日手配	9	275,011
	③その他	2	0
定期募集空室修繕業務	③その他	179	31,415,239
合計	①	56	283,715
	②	32	529,661
	③	190	31,415,239
	①+②+③	278	32,228,615

i. 随時修繕 + ii 緊急修繕 = 1,317 件 52,061,800 円

iii. 市が負担した随時修繕費用(※)

件名	金額(単位:円)
仙北西アパート1、2、3号館非常用照明器具交換修繕	2,090,000
谷地頭アパート1号館外住宅用火災報知器交換修繕	2,944,700
仙北西アパート10号館受水槽漏水修繕	1,144,000
谷地頭アパート3号館非常用照明器具交換修繕	826,100
月が丘アパート2号館201号前火災復旧緊急修繕	118,800
月が丘アパート1号館403号室外空室修繕	1,683,000
市営アパート水道集中メーター交換修繕	5,185,400
北厨川アパート1号館外住宅用火災警報器交換修繕	1,342,000
北厨川アパート8号館外住宅用火災警報器交換、 谷地頭アパート4号館非常用照明器具交換修繕	1,980,000
北厨川アパート3号館外住宅用火災警報器交換	1,485,000
合計	18,799,000

※ 随時修繕費用は少額のもの是指定管理者負担で実施されるが、費用負担が大きいと判断されるものについては市と指定管理者の間でいずれが負担するか協議が行われ、上記は令和2年度に市が負担した修繕費用の一覧である。

iv. 退去修繕

退去にあたっての修繕は、畳替え、障子・襖、壁、建具等であり、その費用はすべて入居者の負担であり、市の負担はない。

(3) 保守管理に関する業務

① 概要

保守管理に関する業務は、主に指定管理者が実施しており、複数の業務については指定管理者が他の事業者にも再委託をしている。主な保守管理業務は以下のとおりである。

項目	業務内容
保守管理	①貯水槽及び排水設備保守点検業務 ②消防用設備等保守点検業務 ③浄化槽保守点検業務 ④エレベーター(防犯カメラ含む)設備保守点検業務 ⑤環境維持保全業務 ⑥シルバーハウジング緊急通報システム点検業務 ⑦その他保守点検業務

② 業務内容

1) 貯水槽及び排水設備保守点検業務

i 本業務は、水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、貯水設備の維持管理基準の適合を図り、水道法に定める水質基準をクリアした飲料水を供給するとともに、排水設備について、詰りによる汚水の漏出等が生じないように、計画的に排水設備の清掃を行い、万全な給排水設備の保守管理を行うことを目的とする。

ii 業務の内容

- ア 水道法第 34 条の 2 第 2 項、同法施行規則第 56 条の規定に基づき、有効容量 10 m³を超える 23 箇所の高架水槽・受水槽の法定点検の実施と報告。
- イ 水道法第 34 条の 2 第 1 項、同法施行規則第 55 条の規定に基づき、高架水槽・受水槽の清掃と機械類の点検調整及び清掃点検後の水質検査の実施と報告。
- ウ 団地内各戸の台所、浴室、洗濯場、洗面所から棟内及び棟周りの排水管・桝の高圧水又は吸引等による管・桝内の洗浄清掃の実施と報告。
- エ 給排水に関する緊急時の対応。

図表 38 清掃・点検項目

箇所		清掃・点検項目
水槽	内部	①周壁、底部、及びパイプ類の洗浄排水 ②水槽内消毒等 ③水質の点検
	機械類	①排水ポンプ、各種弁類、電気系統の点検 ②槽の機密性、腐食状況の点検等
内部	給水	①錆水・にごり等の点検 ②水質の点検
	排水	①排水管の詰り、漏水の点検 ②排水管・排水口の洗浄
外部	給水	①バルブ・メーター機械類の作動状況点検 ②排水管の詰り・漏水・錆水の点検等
	排水	①排水柵・排水管の洗浄点検 ②汚泥処理

iii 団地名・箇所

ア 受水槽法定点検箇所 23 箇所

イ 高架水槽、受水槽清掃点検対象 84 箇所

ウ 排水管高圧水洗浄対象 年次計画による 4 箇所

iv 受水槽清掃保守点検業務の実施状況

令和 2 年 6 月 29 日から 8 月 31 日にかけて、下記のとおり、受水槽 60 基、高架水槽 24 基の清掃保守点検が実施されている。

図表 39 受水槽清掃保守点検業務の実施状況

住宅名		建設年度	受水槽	高架水槽
			種別	種別
1	谷地頭アパート 1～2 号館	1994	FRP	FRP
2	谷地頭アパート 3 号館	2013	SUS	—
3	谷地頭アパート 4 号館	2015	SUS	—
4	北厨川アパート 1～2 号館	2016	SUS	—
5	北厨川アパート 3 号館	2011	SUS	—
6	北厨川アパート 4 号館	2010	SUS	—
7	北厨川アパート 5～8 号館	2019	SUS	—
8	北厨川アパート 9～10 号館	1980	FRP	FRP
9	北厨川アパート 11 号館、13 号館	1985	FRP	FRP

住宅名		建設年度	受水槽	高架水槽
			種別	種別
10	北厨川アパート 12 号館	1986	FRP	FRP
11	北厨川アパート 14 号館	1987	FRP	FRP
12	月が丘アパート 1 号館	1997	SUS	—
13	月が丘アパート 2 号館	2003	SUS	—
14	月が丘アパート 3 号館	2005	SUS	—
15	月が丘アパート 4 号館	2007	SUS	—
16	月が丘アパート 5 号館	1999	FRP	—
17	青山西アパート 1～3 号館	1992～ 1994	FRP	FRP
18	青山三丁目アパート 2 号館	2016	—	—
19	青山三丁目アパート 3～4 号館	2015	SUS	—
20	青山三丁目アパート 5 号館	2014	SUS	—
21	青山二丁目アパート 1 号館	2018	—	—
22	青山二丁目アパート 2 号館	2019	—	—
23	青山二丁目アパート 5～6 号館	2009	SUS	—
24	青山一丁目アパート 1～4 号館	1993～ 1995	FRP	—
25	前九年アパート 1～2 号館	2016	SUS	—
26	前九年アパート 3 号館	2019	SUS	—
27	盛岡駅西通アパート	1997	FRP	—
28	盛岡駅前アパート 1 号館	1973	RC	FRP
29	盛岡駅前アパート 2 号館	1979	FRP	FRP
30	川目アパート 1～4 号館	2011～ 2013	SUS	—
31	仙北西アパート 1～11 号館	1986～ 1992	FRP	FRP
32	見前アパート 1～2 号館	1995	FRP	—
33	柿の木アパート 1～3 号館	1993	SUS	—
34	柿の木アパート 4～7 号館	1993	FRP	—
35	法領田アパート 1～4 号館	2014	SUS	—
36	大ヶ生住宅	1984	FRP	—
小計			60 基	24 基
合計			84 基	

2) 消防用設備保守点検業務

本業務は、消防法第8条の2の2及び第17条の3の3の規定に基づき、消火器、誘導標識、非常警報器具の外観・機能点検を年2回、非常警報器具及び設備、避難器具の総合点検を年1回、また、3年に1回消防署長に対して報告義務のある点検について年次計画により実施し、居住者の生命財産を災害から守ることを目的とする。

i 業務内容

設備	設備内容	点検内容	回数
消火設備	消火器	外観・機能点検	2回/年
	屋外消火栓	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
	連結送水管	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
避難設備	床ハッチ式避難梯子	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
	固定式避難梯子	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
	誘導標識	外観点検	2回/年
警報設備	自動火災報知機	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
	非常警報装置	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
	非常放送設備	外観・機能点検(総合点検1回/年)	2回/年
消防用設備等点検報告書作成			
消防署長に対する報告書作成・提出			

・その他の業務として、緊急時の対応がある。

ii 団地名

ア 外観・機能点検・総合点検対象 76箇所

イ 消防署長に対する報告が必要な対象 23箇所

iii 消防用設備保守点検業務の実施状況

消防用設備保守点検業務の実施状況は以下のとおりである。

図表 40 消防用設備保守点検業務の実施状況

団地名	保守点検業務実施日
谷地頭アパート1～4号館	令和3年3月16日
北厨川アパート1～10号館	令和3年3月17日
北厨川アパート11～14号館	令和2年7月15日・ 令和3年1月26日

団地名	保守点検業務実施日
月が丘アパート1号館	令和2年6月1日・ 令和2年12月1日
月が丘アパート2～4号館	令和2年5月29日・ 令和2年11月30日
月が丘アパート5号館	令和3年3月16日
青山西アパート1～2号館	令和3年3月15日
青山西アパート3号館	令和2年6月1日・ 令和2年12月1日
青山三丁目アパート1～5号館	令和2年7月16日・ 令和3年1月27日
青山三丁目アパート15号館	令和2年7月15日・ 令和3年1月26日
青山二丁目アパート1～2号館	令和2年7月2日・ 令和2年12月1日
青山二丁目アパート5～6号館	令和2年6月1日
青山一丁目アパート1、3、4号館	令和2年12月1日
青山一丁目アパート2号館	令和2年9月25日・ 令和3年3月15日
前九年アパート1～3号館	令和2年6月1日・ 令和2年12月1日
盛岡駅西アパート アピス2号館	令和3年3月29日
盛岡駅前アパート 1～2号館	令和2年7月15日・ 令和3年1月26日
川目アパート 1～4号館	令和2年9月1日・ 令和3年3月1日
見前アパート 1～2号館	令和2年6月1日・ 令和2年12月1日
仙北西アパート1～11号館	令和2年9月1日・ 令和3年3月1日
仙北西アパート7、9号館	令和2年8月31日
柿の木アパート1～3号館	令和2年7月15日・ 令和3年1月26日
柿の木アパート5号館	令和2年8月31日・ 令和3年2月27日
柿の木アパート4、6、7号館	令和3年3月1日
法領田アパート1～4号館	令和2年6月1日・ 令和2年12月1日

3) 浄化槽保守点検業務

本業務は浄化槽法及び環境省関係浄化槽法施行規則並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定めるところに従い、処理施設の円滑な運転と良好な処理機能を確保するため、万全な維持管理を行うことを目的とする。

i 業務の内容

- ア 浄化槽の保守点検及び機能検査
- イ 浄化槽放流水の定期水質検査

ii 団地名、浄化槽の処理方式及び対象処理人槽

団地名	浄化槽の処理方式		対象処理人員
法領田団地	合併処理	接触ばっき方式	180人

iii 浄化槽点検及び機能検査の周期

- ア 腐敗タンク式の浄化槽 1月に1回
- イ 単独処理浄化槽のうち、ばっき処理方式の浄化槽 1月に1回
- ウ 合併処理浄化槽のうち、ばっき処理方式の浄化槽 2週に1回
- エ 長時間ばっき処理方式の浄化槽 1月に1回

iv 定期水質検査の周期及び報告書の提出

- v 定期点検及び機能検査の結果報告は、1ヶ月ごとにまとめて点検報告書及びその一覧表を提出する。
- vi 定期点検業務実施中、故障又は管理上異常をきたすと予測される事項を発見した場合にはただちに報告し、支持を受け必要な処置を施す。
- vii 定期水質検査の検査事項は、その結果を遅滞なく報告する。
- viii 浄化槽の使用状況について、使用が適切であることを確認する。
- ix 浄化槽の設置状況について、設置及び機能の状況が良好であることを確認する。
- x その他

4) エレベーター設備保守点検業務

本業務は、エレベーターの安全な運行と良好な性能保持のため、日常的点検と定期的保守業務を行うとともに、監視カメラによる犯罪・事故防止を図り、万全な保守管理を行うことを目的とする。

i 団地名、機器概要

団地	設置場所	台数	エレベーター仕様	カメラ仕様
月が丘	1～3号館	各1	ロープ式(機械室レス型 BL福祉型) 45m/min 4箇所停止 600kg 9人乗り 日立	デジタル記録装置 SD記録付カメラ
月が丘	4号館	各1	ロープ式(機械室 BL福祉型) 60m/min 4箇所停止 600kg 9人乗り 日立	同上
月が丘	5号館	各1	油圧式(機械室 BL福祉型) 45m/min 4箇所停止 600kg 9人乗り 日立	同上
駅前西	—	各1	ロープ式(機械室 BL福祉型) 60m/min 8箇所停止 600kg 9人乗り 日立	同上
青山三丁目	2～5号館	各1	ロープ式(機械室レス型 BL福祉型) 60m/min 4箇所停止 600kg 9人乗り 日立	同上
青山二丁目	1～2号館	各1	同上	同上

ii エレベーター保守基準

ア 点検の実施と実施結果の報告

点検結果と点検報告 3ヶ月/1回

遠隔監視(24時間)と監視診断報告 月/1回

イ 緊急時の対応

図表 41 エレベーター点検項目

分類	機械・装置
機械室関係	①機械室環境状況 ②受電盤・制御盤・信号盤 *制御盤内の温度 ③電動機・巻上機 ④ブレーキ ⑤調速機

分類	機械・装置
かご関係	①かご運転状態 *走行速度(m/min) ②外部への連絡装置 *インターホンバッテリー電圧 ③かご内装・証明・停電灯・ファン *照明点灯時間(h/日) ④かご操作盤・表示ランプ *操作ボタンの作動状態 ⑤かごドア・敷居 ⑥ドア開閉装置・安全装置 *ドア開閉装置・安全装置 ⑦かご上環境状況 ⑧ガイドシュー(ローラ)・給油器
乗場関係	①かご着床状態 *停止時の段差 ②ドア開閉状態 *ドア開閉時間 ③乗場ドア・敷居 ④ドアインターロックスイッチ *異常動作の検出 ⑤乗場ボタン・表示ランプ
昇降機・ピット	①昇降路・ピット内環境状況 ②各テンションプリー ③主・調速機ロープ ④ガイドレール ⑤つり合いおもり ⑥リミットスイッチ・緩衝器 *不要動作の検出 ⑦非常止装置・移動ケーブル
付加仕様	①地震時管制運転装置 ②火災時管制運転装置 ③停電時自動着床装置

iii 防犯カメラシステム保守基準

ア 定期点検の実施と点検報告 3ヶ月/1回

イ モニターによる録画画像の24時間確認及び録画済テープの交換と報告。

ウ 緊急時の対応。

5) 環境維持保全業務

本業務は、団地内樹木の枝払い・草刈り・害虫駆除を行うことにより、快適な住環境の維持保全を図ることを目的とする。

i 業務の内容

ア 枝払い

歩行者及び車両等の通行の著しい妨げとなっている樹木の剪定整枝・伐採
電線・電話線・街灯・受水槽等に著しい損害を与えている樹木の剪定整枝・伐採

入居者及び近隣に危険が及ぶ恐れのある樹木の剪定整枝・伐採
その他、倒木等緊急時の対応

イ 草刈り

法面・空地等広範囲に雑草等が繁茂している草地の草刈り
火災・病虫害の発生が懸念される草地の草刈り

ウ 害虫駆除

入居者及び近隣に不快感や被害を与える、アメリカシロヒトリ等の害虫を駆除

6) シルバーハウジング緊急通報システム点検業務

本業務は、シルバーハウジング住戸における緊急通報システムの定期的な保守点検により、高齢者の居住の安定と社会福祉の推進に資することを目的とする。

i 業務の内容

ア 住戸側機器の目視点検と動作点検・報告

イ 通報表示板の目視点検と動作点検・報告

ウ 模擬通報による機器作動点検・報告

エ 緊急時の対応

図表 42 シルバーハウジング緊急通報システム点検業務の対象

機器の種類	点検対象
住戸側機器	①電気錠(内鍵・外鍵) ②チェーン錠 ③キーボックス ④非常用呼出ボタン・・・緊急ボタン(浴室・トイレ) ・・・呼出握りボタン(和室2部屋) ⑤水量センサー

機器の種類	点検対象
	⑥廊下表示灯・ブザー ⑦室内ブザー ⑧緊急解錠スイッチ ⑨緊急通報電話機(おとなりさん) ⑩復旧ボタン ⑪定温式スポット型熱感知器
表示盤機器	①在室表示灯 ②異常表示灯 ③在不在切替スイッチ ④インターホン通話 ⑤ブザー鳴動 ⑥ブザー停止ボタン

ii 団地名・住戸数

- ア 月が丘アパート1号館 5戸
- イ 月が丘アパート2号館 8戸
- ウ 月が丘アパート3号館 9戸
- エ 月が丘アパート4号館 8戸

iii シルバーハウジングの概要

高齢者の世帯が、地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、福祉政策と住宅政策の連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮され、福祉サービスも適切に受けられるよう配慮された住宅を供給し、高齢者の居住の安定と社会福祉の推進に資することを目的とした制度である。盛岡市では、平成12年度に事業承認を得て、団地の建替事業にあわせて住宅を供給し、管理運営している。

ア 入居者の資格

自立した日常生活が可能な、60歳以上の高齢者単身世帯、高齢者のみからなる世帯、または高齢者夫妻の世帯(一方が60歳以上)の者。

イ 生活援助員による福祉サービスの概要[日常業務時間内]

日常業務:専用インターホンを利用した定期連絡や生活相談業務
 通報や連絡:消防署、親族、公営住宅管理者、民生委員、社会福祉法人等

ウ 緊急通報について(団地内のデイサービスセンターの生活援助員に通報される)

緊急通報は、火災や入居者の生活異変に合わせて以下の種類がある。

A 入居者が自ら通報できる場合 通話や緊急ボタンの操作による通報

B 自動通報される場合 水道の使用状況の異変。熱感知器による発報。

エ 緊急時の対応について

生活援助員の業務時間外の通報は、自動的に下記の順に転送される。

①市の業務委託先(民間警備会社)、②生活援助員の自宅 ③消防署

オ 近隣協力員(ボランティア)による支援体制

通報を受けた生活援助員の判断により、入居者の近隣協力員が住戸に赴き、安否の確認や通報など必要な措置を行う。

7) 市営住宅内屋外遊具・一般製品保守点検業務

当該業務は、市営住宅内の屋外にある遊具や一般製品について、破損等の異常の有無を確認するものである。当該業務は指定管理者が再委託を行い、再委託先が保守点検を行い、遊具別、製品別に安全性を含めた総合診断を5段階で行い安全状況が報告される。対象となる団地は19であり、遊具数79個、一般製品48個である。また、再委託先の5段階の評価は、以下のとおりである。

i 再委託先の評価

再委託先は、遊具及び一般製品の点検により、以下の5段階の評価を行う。

C2及びDの判定を受けたものは、使用不可と判断されるものである。

評価	内容
A	健全であり、修繕の必要がない。(使用可)
B	軽微な異常があり、経過観察が必要。(使用可)
C1	異常があり、修繕又は対策が必要。(重点管理を条件に使用可)
C2	異常があり、修繕又は対策が必要。(使用不可)
D	危険性の高い異常があり、緊急修繕が必要、又は廃棄し更新を検討。(使用不可)

ii 使用不可(上記評価 C2 以下)の遊具・一般製品の個数

	団地名	使用不可の個数
1	岩脇緑が丘住宅	0
2	北厨川アパート A	4
3	北厨川アパート B	0
4	観武台住宅 A-1	0
5	観武台住宅 B-1	1
6	青山西アパート A	2
7	青山西アパート B	1
8	青山一丁目アパート	4
9	盛岡駅西通りアパート	0
10	つつじが丘住宅	0
11	仙北西アパート1号館	0
12	仙北西アパート2号館	0
13	仙北西アパート3号館	3
14	仙北西アパート6号館	2
15	仙北西アパート9号館	1
16	見前アパート	2
17	柿の木アパート	2
18	法領田アパート	2
19	大ヶ生住宅	1

(4) 監査の結果

【結果 6】指定管理者と再委託先における業務委託契約書締結について

修繕に関する業務について、指定管理者が負担する修繕については、指定管理者が再委託した事業者が実施している場合があるが、指定管理者と当該再委託先事業者の間で委託に関する契約書が締結されていない。

修繕が実施される際には、指定管理者が修繕工事発注依頼書を事業者に提出し、修繕工事終了後、事業者が修繕工事報告書を指定管理者に提出することとなっている。その後、修繕工事が適切に実施されたか否かについては、指定管理者が確認することとなっているが、指定管理者が要求する水準の工事が実施されていない場合に責任関係が曖昧になる可能性がある。そのため、指定管理者と事業者との間で委託に関する契約書を締結し、責任関係を明確化することが必要である。

【結果 7】排水管高圧水洗浄及び飲料水水質検査業務の再委託の承認

基本協定書第 5 条第 2 項において、指定管理者は市の承認を受けた場合に限り、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる旨が定められている。

現状、指定管理者は、排水管高圧水洗浄業務及び飲料水水質検査業務について、社内の指定管理業務担当部門から社内の他部門に一次委託し、その後、当該他の部門が二次委託先として第三者に再委託しているが、当該第三者については再委託先として市の承認を受けていない。

社内の他部門を通した事務であっても指定管理者が第三者に業務を委託している事実が変わりはなく、再委託について基本協定書に基づき市の承認を受けるべきである。

【結果 8】市営住宅内屋外遊具・一般製品の使用禁止措置及び修繕について

市営住宅内の屋外遊具・一般製品について、指定管理者の再委託先事業者が保守点検を行い、使用の可否について評価をしており、12 団地、25 個の屋外遊具・一般製品で使用不可の評価がなされている。市は指定管理者が巡回時等に危険個所の確認を行い、劣化、破損がないことの報告を受け、一部の屋外遊具・一般製品について使用禁止等の措置をとっているが、網羅的には実施できていない。

遊具・一般製品の取り扱いの専門家たる再委託先事業者が、遊具等を使用継続した場合に子供達が怪我をしてしまう可能性があるなど、安全性の面で重要な指摘をしており、重大な事故が発生する前に網羅的に使用禁止等の措置をとるとともに、早急な修繕や、状況によって撤去の措置をとるべきである。

また、条件付きで使用可能となっている遊具等についても再委託先事業者が早期の修繕を勧めているものが複数あり、市は予算の関係で修繕ができていないが、利用者の安全に関わるものであり、早期の修繕を実施されたい。

【結果 9】用途変更の承認記録について

以下の団地について現場視察を行い、保守管理業務の状況を確認した。

図表 43 現場視察の内容

団地名		視察実施日	
1	青山二丁目アパート 5、6 号館	令和 3 年 8 月 20 日	
	青山二丁目アパート 1、2 号館		
2	観武台住宅		
3	谷地頭アパート		
4	岩脇緑が丘住宅		
5	つつじが丘住宅		令和 3 年 9 月 30 日
6	盛岡駅西通アパート		
7	仙北西アパート		

視察の結果、一つの住宅においてマッサージを営利活動として行っている居住者があった。市は、原則として住宅を店舗や事務所など居住以外の用途に使用しないこととしているが、公営住宅法第 27 条第 3 項において、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。」とされており、市の承認を得た場合には用途変更が可能となっている。当該住宅は身体に障害のある市民の方が 40 年以上前から居住し、入居者の生計維持のためにマッサージを営んでおり、入居時に承認を得ていると推測できることから、住宅の明け渡し請求は行っていないとのことであった。しかし、入居時に承認を得ている事実を確認できる書類や記録が残っておらず、入居時に用途変更の要件を満たしたかを確認することはできなかった。

用途変更の承認については、例外的な措置であり、その事実を事後的に確認できるように書類や記録を残すべきである。

【意見 18】浄化槽保守点検業務仕様書の見直しについて

浄化槽保守点検業務の対象となっている団地は、法領田アパートのみであるが、当該アパートの浄化槽は令和元年度に撤去済みであり、当該業務は当初から令和 2 年度に実施される予定はなかった。しかしながら、市は指定管理者と締結した改良住宅等の管理運営に関する基本協定書において浄化槽保守点検業務仕様書を定めており、本来は不要な仕様書が含まれている。

よって、実施される予定のない業務に関する仕様書は基本協定書から削除するなど、管理運営に関する基本協定書の見直しを適切に行うべきである。

【意見 19】シルバーハウジング緊急通報システム点検業務の活用について

シルバーハウジング緊急通報システムは、火災や入居者の生活異変に合わせて、通話や緊急ボタンを操作することで近隣のデイサービスセンターや民間警備会社に迅速に異常が通報される機能等が備わっており、通報を受けてデイサービスセンターや民間警備会社が迅速な対応を行うことでシルバーハウジングの有用性をさらに高めるものである。当該緊急通報システムはデイサービスセンターや民間警備会社と通信回線を通じて繋がるものであるが、民間警備会社への通報は、居住者が固定電話を敷設し、固定電話回線を通じて行う必要がある。

しかし、シルバーハウジングの居住者のうち 8 世帯は固定電話を敷設しておらず、緊急時に民間警備会社への通報が行われない状態となっている。そのため、デイサービスセンターが活動している時間帯は、緊急時の通報に対応できるが、デイサービスセンターが活動していない夜間や休日などは緊急時の対応ができないため、不測の事態に迅速な対応ができず、本来のシルバーハウジング制度の目的が達成されない可能性がある。

固定電話を敷設していない居住者に対して敷設を促すとともに、状況によって、市が固定電話の敷設や利用に補助を実施するなど、すべての居住者が当該緊急通報システムを十分に利用できる環境を整備すべきである。

【意見 20】退去に伴う残置物の取り扱いについて

市は市営住宅からの退去に伴い残置物の撤去義務を入居者に指導し、連帯保証人に対しても同様の義務を負わせている。市営住宅からの退去に伴う残置物は、長期間放置されると、住宅の衛生面や避難路の確保など、住宅環境の維持保全に悪影響を及ぼすおそれがある。実際、単身入居者の死亡時に、連帯保証人も既に死亡しているケースや、連帯保証人が残置物の引き取りを拒否するなどして、結果として残置物が長期間放置されている住戸が複数ある。また、この他にも何らかの理由で残置物が放置されている住戸が複数ある。しかしながら、市はこのような住戸がどのくらい存在するのかを正確に把握していない。

国土交通省は、平成 29 年 1 月 25 日に全国の都道府県の公営住宅担当者に対し、「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の策定について」と題する通知を発出し、地方公共団体による残置物の速やかな移動、保管、処分を促しているが、市は単身入居者死亡時の対応も含めた残置物についての具体的な対応方針を策定していない。

よって、残置物の取り扱いに係る処理要領等を策定し、残置物を速やかに移動、保管、処分し、住宅環境の維持保全に努めるべきである。

8. 資産の管理

(1) 概要

市営住宅の敷地には、駐車場、駐輪場、児童遊園や集会所、また広場や緑地も設置されている。

【市営住宅条例】

(児童遊園の位置及び規模)

第3条の13 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所の位置及び規模)

第3条の14 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、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。

(広場及び緑地の位置及び規模)

第3条の15 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

盛岡市の市営住宅における団地や住宅ごとの施設の状況は次のとおりである。

図表 44 盛岡市市営住宅敷地利用状況一覧表

番号	団地・住宅名	駐車場 設置台数	集会所	児童 遊園
1	谷地頭アパート	130	1	1
2	岩脇緑が丘住宅	63	1	1
3	北厨川アパート	345	1	2
4	観武台住宅	30	0	1
5	月が丘アパート	125	1	3
6	青山西アパート	63	1	2
7	青山三丁目アパート	184	0	3
8	青山二丁目アパート	64	0	0
9	青山一丁目アパート	56	1	1
10	前九年アパート	67	0	0
11	盛岡駅西通アパート	42	1	1
12	盛岡駅前アパート	0	0	0
13	つつじが丘住宅	0	1	1
14	川目アパート	104	0	1

番号	団地・住宅名	駐車場 設置台数	集会所	児童 遊園
15	仙北西アパート	270	1	5
16	見前アパート	24	1	1
17	柿の木アパート	126	1	2
18	法領田アパート	48	1	1
19	大ヶ生住宅	20	0	1
20	渋民団地	8	0	1 広場
21	夏間木第1団地	18	0	0
22	夏間木第2団地	32	0	1 多目的 広場
23	夏間木第3団地	40	0	2

(2) 監査の結果

【意見 21】集会所の利用状況について

概要に記載したとおり、市営住宅の中には敷地内に駐車場、集会所や児童遊園などが設置されているものがある。令和3年8月に岩脇緑が丘住宅を視察した際、敷地内に設置されている集会所の状況を確認したが、入り口付近の様子からあまり利用されていないとわかる状態であった。

岩脇緑が丘住宅の建設年度は昭和45年度であり、集会所も同時代に設置されたものである。集会所の利用頻度を上げることは、建物の現況から、また、入居している市民の意向にもよるため簡単ではないが、建物の老朽化による事故も考えられるため、最低限安全に使えるように維持していくことは必要である。

また、岩脇緑が丘住宅の集会所についてだけでなく、市営住宅の敷地内に設置されている同施設については、住宅の建て替えなどが行われる際、その利用頻度などを踏まえて必要性を再検討することが望ましい。

【意見 22】未利用地について

以前市営住宅に利用されていたが、その後建物は取り壊され、現在は未利用地になっているものが、市内に4箇所ある。

図表 45 未利用の土地一覧

所在地	地目	地積	現況
乙部2地割1番地11外	宅地	4,426.08 m ²	旧さかい住宅跡地。建物は全戸解体済み。
好摩字芋田向85番6外	宅地	2,056.74 m ²	旧芋田向住宅跡地。建物は全戸解体済み。令和3年度は国営事業にかかる施設の改修で発生した鋼材等の保管場所として行政財産の使用許可を出している。
手代森9地割3番1	宅地	4,107.08 m ²	旧手代森住宅跡地。建物は全戸解体済み。敷地の一部についてゲートボール場としての行政財産の使用許可を出している。
南大通二丁目349番外	宅地	177.51 m ²	旧多賀アパート跡地の一部。

(出典:市提出資料より監査人作成)

市では、いずれの土地も管財課に所管替して売却等処分したいところとしているが、境界が不明確である、あるいは稼働中の給水管や污水管等の設備が敷地を通っているため工事を行う際には撤去せざるを得ないなどの理由があって、これが実現できないでいる。

市でも売却等処分の意向があるならば、当該土地の売却可能性と売却時の対価の見積りを取り、上記の問題点を克服するために発生する負担(境界明確化のための測量や折衝にかかる費用及び給水管等を付け替えるための工事代金など)と比較して、売却時の対価の方が高いならば、先行して発生する負担を甘受してでも処分の道筋をつけるべきである。

無論、売却時の対価の方が低いということならば、あるいはそもそも売却できる可能性が低い場合には、現状維持もやむを得ないが、その場合には、物置や資材置き場、駐車場など現在も一部の未利用地で行っているような何らかの利用方法を前向きに検討することも必要である。

9. 盛岡市民間建築物アスベスト含有調査補助金

(1) 概要

市は、アスベストによる健康被害の未然防止を図るため、令和 2 年度より民間建築物の所有者等がアスベスト含有調査を実施する場合に要する経費に対し、その一部を補助している。

① アスベストとは

アスベストは石綿とも呼ばれ、天然に産出する鉱物の一種である。繊維状のため、糸や布に織り上げることができ、曲げや引っ張り、摩擦に強く、耐熱性、耐薬品性、絶縁性に優れているなどの特性がある。そのため、建築材料を中心に、様々な用途に使用されてきた。しかし、アスベストは肺がんや中皮腫を発症する発がん性が問題となり、現在ではアスベストや重量の0.1%以上のアスベストを含有する全てのものの製造、譲渡、提供、使用が法令により禁止されているものである。

② 制度の内容

1) 補助対象となる建築物

- ア 吹付け建材が使用されていることが確認でき、アスベスト含有の恐れがある民間建築物
- イ 解体を目的としてアスベスト含有調査を行うものではない建築物
- ウ アスベスト含有調査に関して、国、地方公共団体その他これらに準ずる団体から補助金の交付を受けていない建築物

2) 補助対象者

建築物の所有者又は区分所有建築物の管理者若しくは管理組合法人の理事

3) 募集期間

令和 2 年 8 月 24 日から令和 2 年 12 月 25 日

4) 補助金額

アスベスト含有調査に要する経費に対し、25 万円を上限として補助を実施。

5) 調査の内容

民間建築物に施工されている吹き付けられた建材について、建築物石綿含有建材調査者等によるアスベストの含有の有無に関するものである。アスベスト含有調査の基準は、JIS A 1481「建材製品中のアスベスト含有率測定方法」により示された方法により行うものとする。

③ 実施状況

当該制度の予算額、決算額、取扱件数等の状況は以下のとおりである。

図表 46 令和 2 年度の実施状況

年度	取扱件数	予算額(円)	決算額(円)
令和 2 年度	1 件	2,500,000	210,000

④ 市による目標達成評価

アスベストを使用している建築物を現状のまま放置しておけば、アスベストに起因する新たな健康被害を生み出すおそれがある。補助事業として継続することにより、市としての責務である市民に対しての安心安全の確保、建物所有者の施設管理意識の啓発という視点では非常に有用な事業であると考えている。

令和 2 年度末時点でアスベスト台帳に登録されている未調査件数 27 件のうち、実際に調査されたものは 1 件となっている。アスベストは平成 18 年より吹付アスベストなどの使用を禁止し、建築物の所有者に対して増改築時に除却することを義務付ける等の法整備を行っているが、依然解決には至っておらず、段階を踏み、長い時間をかけて解決しなければならない問題である。当該補助事業は、建築物所有者にとって非常に有用であり、未調査となっている 26 件については、令和 2 年度は建物所有者にダイレクトメールを送付して周知を試みたが、令和 3 年度は訪問によってさらなる周知を図る予定である。

(2) 監査の結果

本事業について、盛岡市民間建築物アスベスト含有調査事業補助金交付要綱、同要綱の実施に係る取扱要領、歳出予算整理簿、補助金交付申請書、補助が実施された建築物の写真、補助金交付請求書、補助事業完了報告書等の資料を閲覧するとともに、市の担当者にヒアリングを実施した。その結果、特に問題となる事項はみられなかった。

10. 盛岡市ブロック塀等撤去工事費補助金

(1) 概要

地震発生時の避難路の安全確保及び安全通行を図るため、避難路の沿道に存するブロック塀等の所有者がブロック塀等の撤去工事を行う場合に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付するものである。本事業は社会資本整備総合交付金を財源として実施される事業である。

補助対象経費はブロック塀等の撤去工事に要する経費であり、補助額は当該経費とブロック塀等の長さ1メートルにつき8万円を乗じて得た額とを比較していずれか低い額の3分の2に相当する額である。ただし、補助額の上限は20万円である。

本事業は令和2年度から開始された事業であり、令和2年度の実績は以下のとおりである。

図表 47 前年度の実施状況

区分	当初予算額	決算額	交付件数
令和2年度	2,000千円	1,085千円	6件

(2) 監査の結果

【意見 23】事業効果の検証について

交付要綱に事業効果の検証について、以下のとおり定められている。

【盛岡市ブロック塀等撤去工事費補助金交付要綱】

- | |
|--|
| <p>第4 規則第3条に規定する補助の実施期限は、令和3年度の末日とする。ただし、当該補助金に係る事業効果の検証を行い、その結果に基づいて当該補助の実施期限の延長又は繰上げをすることがある。</p> <p>2 前項の事業効果の検証に係る基準は、危険ブロック塀台帳に記載されたブロック塀の数に対する当該補助金により撤去されたブロック塀の数とする。</p> |
|--|

事業効果の検証に係る基準として、危険ブロック塀台帳に記載されたブロック塀の数に対する当該補助金により撤去されたブロック塀の数と明記されている。この点につき所管課に確認したところ、監査の当初時点においては数値目標が設定されていないとの回答であったが、後日、数値目標を設定しているとの回答がなされた。その数値については、予算要望時の資料にて確認できたが、監査の当初時点において数値目標が設定されていないとの回答があったことは、課内における数値目標の共有が不十分であったともいえる。

数値目標は事業継続や実施方法の良否の判断基準でもあり、非常に重要なものである。今後は、事業効果の検証等を通じて、課内における数値目標の共有方法を検討されたい。

1 1. 長期優良住宅認定制度

(1) 概要

① 制度の概要

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものである。

平成 21 年 6 月より新築を対象とした認定が開始され、平成 28 年 4 月より既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始された。

② 認定基準

盛岡市における長期優良住宅の認定基準は下記のとおりである。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) 長期使用構造であること。2) 住戸面積(1 戸あたり)少なくとも 1 の階の床面積が 40 平方メートル以上(階段部分を除く面積)で、かつ、55 平方メートル以上の面積を有するもの。3) 居住環境の維持および向上への配慮されたものであること。4) 建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上であること。5) 資金計画が建築・維持保全を遂行するため適切なものであること。 |
|--|

(出典:盛岡市ホームページ)

1)長期使用構造であることとは、「長期使用構造とするための措置及び維持保全の方法の基準」を満たすものであることを指しており、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの基準がある。

③ 申請手続

長期優良住宅の認定を受けようとする者(建築主または分譲事業者)は、長期優良住宅建築等計画認定申請書および添付図書を作成し、住宅建設工事の着工前に盛岡市建築指導課に申請する必要がある。

なお、認定申請の前に登録住宅性能評価機関で技術的基準などの「事前審査」を受けた場合、または登録住宅性能評価機関が発行した設計住宅性能評価書を活用する場合、審査期間が大幅に短縮され申請手数料も軽減される。この場合、認定申請書には、登録住宅性能評価機関が発行する技術的基準などの「適合証」または技術基準に係る項目について評価を受けた「設計住宅性能評価書」を添付して申請する必要がある。

④ 認定申請手数料

長期優良住宅建築等計画の認定申請手数料は、盛岡市手数料条例第2条別表の65の12及び65の13において、**図表48**のとおり定められている。

図表48 認定申請手数料

建物区分	床面積	市への申請前に、登録住宅性能評価機関の技術的審査を受け、「適合証」を添付する場合		市への申請前に、登録住宅性能評価機関が発行した「設計住宅性能評価書」を添付する場合	市に直接申請し、全ての審査を受ける場合	
		新築	増築・改築		新築	増築・改築
一戸建ての住宅	面積要件なし	7,000円	10,000円	17,000円	48,000円	72,000円
共同住宅等	500平方メートル以下	13,000円	19,000円	61,000円	112,000円	168,000円
共同住宅等	500平方メートル超 1000平方メートル以下	23,000円	34,000円	97,000円	179,000円	268,000円
(以下略)						

(出典:盛岡市ホームページ)

このように、建物区分や床面積などに応じて、様々な金額が設定されているが、盛岡市においては、一戸建ての住宅で、市への申請前に、登録住宅性能評価機関の技術的審査を受け、「適合証」を添付する場合がほとんど(新築7,000円、増改築10,000円)である。

令和2年度においても同様であり、手数料収入は**図表49**のとおりである。

図表49 令和2年度の手数料収入

区分	手数料	件数	金額
新築	7,000円	222件	1,554,000円
改築等	10,000円	3件	30,000円
	合計	225件	1,584,000円

(出典:市提供資料より監査人作成)

また、平成 30 年度から令和 2 年度の手数料収入は、**図表 50** のとおりである。

図表 50 手数料収入の推移

年度	件数	金額
平成 30 年度	199 件	1,393,000 円
令和元年度	205 件	1,441,000 円
令和 2 年度	225 件	1,584,000 円

(出典:市提供資料より監査人作成)

⑤ 認定の取得に対する支援

認定を受けた長期優良住宅建築計画に基づき、建築および維持保全が行われる住宅(認定長期優良住宅)については、税の特例措置などの支援を受けることができる。

1) 税の特例措置

- ・所得税(住宅ローン減税):限度額の引き上げ
- ・所得税(投資型減税):税額控除
- ・登録免許税:税率の引き下げ
- ・不動産取得税:課税標準からの控除額の増額
- ・固定資産税:減税措置(1/2 減税)適用期間の延長

2) 補助金

- ・地域型住宅グリーン化事業(長寿命型):地域の中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について、補助金を受けることができる。
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業:既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等を行い、長期優良住宅の認定を取得する場合、補助金を受けることができる。

3) その他

- ・住宅ローンの金利の引き下げ:フラット35S、フラット50
- ・地震保険料の割引:耐震等級割引、免振建築物割引

⑥ 認定後の流れ

長期優良住宅建築計画の認定を受けた者(以下、「認定計画実施者」という。)は、認定を受けた計画に基づき住宅を建築し、建築工事の完了後は維持保全を行うとともに、建築・維持保全の状況について記録を作成し、保存しなければならない。

認定を受けた住宅の建築・維持保全が適切になされていないと認めるときは、市

は、認定計画実施者に対して是正指導や改善命令をし、認定計画実施者が改善命令に違反した場合は、認定を取り消すことができる。

(2) 監査の結果

【意見 24】維持保全に係る是正指導の早期実施について

長期優良住宅の機能を十分に発揮させるためには、適切な維持保全の実施が不可欠であることから、『(1) 概要 ⑥ 認定後の流れ』に記載したとおり、認定計画実施者は、維持保全を行うとともに、維持保全の状況について記録を作成し、保存しなければならない。そのためには、認定計画実施者に対し、市が注意喚起や技術的支援を行うことが重要となってくる。

それを踏まえ、国は「認定長期優良住宅の適正な維持保全の確保について(技術的助言)」において「認定長期優良住宅の適正な維持保全を確保するための事務処理マニュアル」(以下、「事務処理マニュアル」という。)を配布している。事務処理マニュアルでは、維持保全状況に関する調査の実施について記載されており、認定計画実施者を対象に認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査を行うことを求めている。

令和2年度の抽出調査は岩手県が取りまとめており、岩手県の「令和2年度認定長期優良住宅維持保全状況に関する抽出調査事務処理要領」(以下、「事務処理要領」という。)に基づき、市が実施している。調査対象は、工事完了日または建築完了届の提出日が、平成21年度及び平成26年度の住宅となっている。つまり築後10年及び5年の住宅が対象となっている。

令和2年度の抽出調査結果は下表のとおりである。

図表 51 抽出調査結果 (平成21年度分)

報告の状況				記録等の保存状況				
発送件数	受領件数	報告督促中等件数	その他件数	記録等の保存状況が				
				適切	不適切			
					是正措置準備中	是正措置中	指導後是正済	指導完了
20件	20件	0件	0件	19件	1件	0件	0件	0件

(出典:市提供資料より監査人作成)

図表 52 抽出調査結果（平成 26 年度分）

報告の状況				記録等の保存状況				
発送件数	受領件数	報告督促中等件数	その他件数	記録等の保存状況が				
				適切	不適切			
					是正措置準備中	是正措置中	指導後 是正済	指導完了
18 件	16 件	1 件	1 件	14 件	2 件	0 件	0 件	0 件

（出典：市提供資料より監査人作成）

平成 21 年度分では、記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のものが 1 件、平成 26 年度分では、報告を受領していないものが 2 件（報告督促中 1 件、その他 1 件）、記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のものが 2 件あった。

これら合計 5 件の是正指導状況についてヒアリングを行ったところ、以下のとおりであった。

平成 21 年度分の 1 件は、実施した維持保全（点検・補修等）の記録¹¹が有るべきところ、「該当なし」との報告を受けたため、再確認をすべく是正指導準備中となっているとのことであった。

平成 26 年度分の報告を受領していないもの 2 件のうち、報告督促中の 1 件は、定期点検等実施予定者となっていた法人に報告依頼を行うも、点検部門が別法人に移っていたことにより改めて報告依頼を行うこととなったため、報告督促中となっているもの、その他の 1 件は、認定計画実施者と連絡がとれない状況になっているものであるとのことであった。記録等の保存状況が不適切であり是正指導準備中のもの 2 件は、実施した維持保全（点検・補修等）の記録が有るべきところ、「無し」との報告を受けたため、再確認をすべく是正指導準備中となっているとのことであった。

市は、是正指導状況について、課共有フォルダ内のエクセルに記録を行っている。そこで、当該記録を閲覧し、是正指導状況について確認したところ、令和 2 年 10 月下旬頃に、定期点検等実施予定者に電話や必要書類の交付を行っているのみであった。また、令和 3 年 1 月に令和 2 年度抽出調査結果の報告を岩手県に行っているが、その時点においても必要書類の交付等を行ったのみで、是正指導を行っていなかった。そして、以後、監査実施時点（令和 3 年 10 月）までの間において、是正指導状況の進捗が見られないという状況になっている。

長期優良住宅制度の根幹である適正な維持保全を確保するためには、維持保

¹¹（再掲）「有り」、「無し」、「該当なし」の 3 つの選択肢のいずれかを丸で囲む様式となっている。

全に係る是正指導を継続的に行い、適正な維持保全を行わなければならないことについての意識づけを図る必要がある。そのためには、指導日時、対応者、指導内容等の経過を記録するだけでなく、是正指導の進捗状況を適宜把握し、進捗していなければ促す等の進捗管理を行う必要がある。

また、事務処理要領においては、調査対象住宅だけでなく、過年度に報告した住宅のうち指導状況に更新があったものについても報告対象住宅としている。市では令和元年度まで、報告を受領していないものや記録等の保存状況が不適切なものがあったため、指導状況の更新に係る報告対象がなかったが、令和 2 年度は当該報告対象となる住宅が 5 件該当することとなった。この点からも、是正指導の進捗状況を管理し、適宜必要な措置を講じる必要があるといえる。

したがって、市は、維持保全に係る是正指導状況について、その進捗状況を適切に把握し、是正指導を早期に実施するよう取り組む必要がある。