

令和6年度

包括外部監査結果報告書

令和7年3月

呉市包括外部監査人

弁護士 原 晃 志

# 目次

第1章 包括外部監査の概要	1
第1 外部監査の種類	1
第2 選定した特定の事件（テーマ）	1
第3 特定の事件（テーマ）を選定した理由	1
第4 監査対象期間	1
第5 監査の方法	1
1 監査の視点	1
2 主な監査手続	2
3 監査の対象	2
第6 監査の実施時期	2
第7 包括外部監査人及び補助者	2
第8 利害関係	2
第9 その他	3
1 指摘・意見について	3
2 用語等について	3
(1) 用語	3
(2) 略符号	5
(3) その他の表記	5
第2章 監査対象の概要	7
第1 市営住宅に関する法令・制度等	7
1 国の住宅政策の変遷	7
(1) 1950年代～【大量供給期】	7
ア 住宅政策の「三本柱」の確立（戦後復興期）	7
イ 住宅建設計画法の制定（高度成長期）	7
ウ 住宅地区改良法の制定	7
(2) 1970年代後半～【量から質への転換期】	7
ア 最低居住水準の設定	7
イ 平均居住水準の設定	7
ウ 住環境水準の設定	7
エ 誘導居住水準の設定	7
オ 平均床面積目標の設定	8
カ 特優賃法の制定	8
(3) 1990年代後半～現在【さらなる質の向上へ】	8
ア 住宅性能水準の設定	8
イ 住生活基本法の制定	8
ウ 住宅セーフティネット法の制定	8
2 公営住宅法	9
(1) 概要	9
(2) 平成8年度以降の主な公営住宅法改正	9
第2 呉市の条例・計画	11
1 呉市営住宅条例及び呉市営住宅条例施行規則	11
(1) 呉市営住宅条例	11

ア	章見出し	11
イ	章の構成	11
(2)	呉市営住宅条例施行規則	12
ア	章見出し	12
イ	章の構成	12
(3)	住宅等の用語定義	13
2	呉市の市営住宅に係る計画	15
(1)	第5次呉市長期総合計画	15
(2)	呉市公共施設等総合管理計画	15
(3)	呉市公共施設に関する個別施設計画	15
第3	呉市の概況	17
1	呉市の全体像	17
2	呉市の人口・世帯数の推移	18
3	呉市の高齢化率の推移	21
4	総住宅数・総世帯数・空き家総数	22
5	呉市の新設住宅着工戸数の推移	23
6	住宅の所有の関係別の世帯数と比率	24
7	他の中核市との比較	26
8	借家世帯の年収構成及び低所得世帯率	29
第4	呉市の市営住宅の概要	31
1	市営住宅の団地一覧	31
2	市営住宅の分布状況	32
3	戸数等の状況及び年齢構成	35
(1)	戸数等の状況	35
(2)	年齢構成	35
4	老朽化の進行	36
5	収支状況	37
(1)	収支状況等の推移	37
(2)	団地ごとの収支状況	39
第5	呉市の市営住宅に関する事業	41
1	住宅政策課の所管する市営住宅に関する事業	41
2	所管・実施主体	41
(1)	都市部・住宅政策課	41
ア	組織体制	41
イ	執務場所	41
ウ	事務	41
(2)	指定管理者（株式会社くれせん）	42
ア	指定管理者制度について	42
イ	組織体制	42
ウ	事務所所在地	42
エ	業務の範囲	42
第3章	包括外部監査の結果	43
第1	本章の構成	43
第2	市営住宅等の性能・安全性（市営住宅改善事業等）に関する監査結果	45
1	市営住宅改善事業	45
(1)	事業の概要	45

(2)	関係する法令、条例、計画及び要綱・マニュアル等	45
(3)	開始年度	45
(4)	事業費の推移	45
(5)	事業費の内訳	46
(6)	令和5年度の事業費の財源	49
(7)	指標	49
ア	活動指標	49
イ	成果指標	49
(8)	事業に関する事務の一覧	50
2	性能・安全性に関するその他の事項	51
(1)	自転車置場の設置	51
ア	呉市営住宅条例との関係	51
イ	監査方法	51
ウ	状況	51
エ	評価	51
(ア)	基準	51
(イ)	監査結果	52
(2)	物置の設置	53
ア	呉市営住宅条例との関係	53
イ	監査方法	53
ウ	状況	53
エ	評価	53
(ア)	基準	53
(イ)	監査結果	54
(3)	ごみ置場の設置	55
ア	呉市営住宅条例との関係	55
イ	監査方法	55
ウ	状況	55
エ	評価	55
(ア)	基準	55
(イ)	監査結果	56
(4)	階段手すりの設置	57
ア	呉市営住宅条例との関係	57
イ	監査方法	57
ウ	状況	57
エ	評価	57
(ア)	基準	57
(イ)	監査結果	58
(5)	ブロック塀の撤去	59
ア	呉市営住宅条例との関係	59
イ	監査方法	59
ウ	状況	59
エ	評価	60
(ア)	基準	60
(イ)	監査結果	60
(6)	バス停留所までの距離	61
ア	呉市営住宅条例との関係	61
イ	監査方法	61
ウ	状況	61
エ	評価	61

(ア)	基準	61
(イ)	監査結果	62
第3	市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果	63
1	市営住宅管理事業の概要等	63
(1)	事業の概要	63
(2)	関係する法令、条例、計画及び要綱・マニュアル等	63
(3)	開始年度	63
(4)	事業費の推移	63
(5)	事業費の内訳	64
(6)	令和5年度の事業費の財源	67
(7)	指標	67
ア	活動指標	67
イ	成果指標	67
(8)	事業に関する事務の一覧	68
2	募集	69
(1)	公募	69
ア	公募の原則	69
(ア)	原則	69
(イ)	例外	69
イ	公募の方法	69
(ア)	条例の定め	69
(イ)	運用状況	70
ウ	入居者の選考方法	70
(2)	入居者資格	70
ア	公営住宅への入居者資格	70
(ア)	同居親族要件（呉市営住宅条例5条1項1号）	70
(イ)	入居収入基準（法23条1号、令6条）	71
(ウ)	住宅困窮要件（法23条2号、呉市営住宅条例5条1項3号）	71
(エ)	市税等の無滞納要件（呉市営住宅条例5条1項4号）	71
(オ)	非暴力団員要件（呉市営住宅条例5条1項5号）	71
(カ)	その他の要件（呉市営住宅条例5条1項6号）	72
イ	改良住宅の入居者資格（住宅地区改良法18条、呉市営住宅条例5条2項）	72
ウ	特貸住宅の入居者資格（呉市営住宅条例5条3項）	72
エ	単独住宅の入居者資格（呉市営住宅条例5条4項）	73
オ	市営店舗の入居者資格（呉市営住宅条例5条4項）	73
カ	入居資格を疑わせる状況の有無に関する現地視察の結果について	73
(ア)	ドアや郵便受け等に商号の表示がなされていないか	73
(イ)	駐車場に高級車が駐車されているなど、入居資格に疑いを生じる状況がないか	75
(ウ)	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	76
(3)	市営店舗における賃料減額等のキャンペーン	77
(4)	事故物件	77
3	入居者決定後から入居まで	79
(1)	諸手続	79
ア	書類関係	79
イ	連帯保証人の要否	79
ウ	入居許可証・鍵の交付等	79
(2)	敷金	80
4	家賃算定（調定）	81

(1)	公営住宅、改良住宅及び単独住宅	81
(2)	特賃住宅	81
(3)	市営店舗	82
5	家賃収納	83
(1)	家賃収納の根拠	83
(2)	家賃債権の法的性質に関する分類	83
ア	債権の分類	83
イ	非強制徴収公債権と私債権の違い	83
(ア)	延滞金・遅延損害金	83
(イ)	時効援用の要否	84
ウ	市における分類	84
(3)	家賃収納の流れ	85
ア	マニュアル等	85
イ	家賃収納の流れの概要	85
(ア)	「調定」について	85
(イ)	収納の方法について	86
(ウ)	納付折衝について	86
(エ)	財産調査・債権の整理について	86
(オ)	法的手続について	86
(カ)	民事執行について	86
(キ)	債権放棄について	86
(ク)	不納欠損について	87
ウ	収納における役割分担	87
(4)	呉市営住宅条例に規定する減免又は徴収の猶予	87
(5)	家賃収納の管理状況	88
ア	市営住宅（市営店舗を除く）に係る家賃収納の状況	88
イ	市営店舗に係る店舗使用料の収納の状況	88
(6)	5か月以上の滞納に係る滞納月数等の内訳	88
6	家賃滞納者への対応	89
(1)	家賃滞納者への対応に関する条例の定め	89
(2)	住宅政策課作成のマニュアル	89
ア	滞納期間が1か月及び2か月の滞納者	89
イ	滞納期間が3か月以上となった滞納者	89
ウ	滞納期間が4か月以上となった滞納者	89
エ	滞納期間5か月以上の滞納者	90
オ	長期悪質滞納者	90
(ア)	長期悪質滞納者の基準	90
(イ)	法的措置	90
(3)	対応状況	91
ア	市営住宅（市営店舗を除く。）に係る住宅使用料滞納者への対応	91
イ	市営店舗に係る店舗使用料滞納者への対応	91
(4)	住宅使用料滞納者への対応状況に対する評価	92
ア	滞納繰越分について	92
イ	支払督促について	92
ウ	滞納者に対する財産調査について	93
エ	連帯保証人について	94
オ	遅延損害金について	94
カ	分割納付誓約について	95
(ア)	住宅政策課による運用	95
(イ)	分割納付誓約の性質	96

(ウ)	分割納付誓約と履行延期の特約又は処分	96
キ	不納欠損処理	97
7	敷金の運用	99
(1)	敷金の運用に関する規範	99
ア	公営住宅法の定め	99
イ	通達の内容	99
ウ	条例の定め	99
(2)	呉市における運用	99
(3)	検討	100
8	共益費の管理	101
(1)	共益費について	101
(2)	呉市における運用	101
ア	条例の規定	101
イ	共益費の徴収方法	101
ウ	共益費の管理に関する住宅連絡人の報酬等	102
(3)	今後の課題	103
9	収入超過者・高額所得者への対応	105
(1)	収入超過者への対応	105
(2)	高額所得者への対応	105
(3)	実際の運用について	106
10	同居者及び入居承継者への対応	107
(1)	同居者の承認	107
ア	同居者の承認の要件等	107
イ	承認手続を経ない同居を疑わせる状況についての調査	107
(2)	入居承継者の承認	108
ア	入居承継の承認の要件等	108
イ	規則の文言及び運用の問題点	108
11	明渡請求	111
(1)	明渡請求ができる場合	111
(2)	実際の運用	111
ア	明渡請求等の件数	111
イ	明渡請求の運用に対する評価	112
12	退去	113
(1)	総論	113
(2)	退去検査時までに入居者が行うべき補修（原状回復）	113
ア	退去者補修の原則	113
イ	退去者補修の例外	114
ウ	退去検査時に退去者補修未了の場合	114
(3)	浴槽等の取扱い	114
(4)	敷金の返還	116
ア	明渡時の返還	116
イ	退去者補修の免除を受けた場合の例外	116
(5)	原状回復（退去者補修）の現状	116
ア	原状回復義務	116
イ	動産の撤去（建物の損傷等以外の原状回復）	117
ウ	建物の損傷等の原状回復の状況	117
(6)	退去後の空き家のインフラ管理	119
13	住宅連絡人	121
(1)	序文	121
(2)	住宅連絡人の立場	121

ア	法律及び条例等の規定	121
イ	呉市における運用	122
(3)	住宅連絡人の業務	122
ア	条例等の規定	122
イ	呉市における運用	123
(4)	住宅連絡人の報酬	124
ア	条例等の規定	124
イ	呉市における運用	125
1 4	設備保守管理	127
(1)	市及び指定管理者による修繕	127
ア	修繕義務	127
イ	業務の分担状況	127
(2)	建築基準法 12 条に基づく法定点検等	127
(3)	現地視察における安全上の懸念について	129
(4)	衛生上の懸念について	130
(5)	美観上の問題について	132
(6)	案内板・看板の誤記・劣化による難読化について	133
(7)	雑草の繁茂等について	134
(8)	ペットの飼育について	136
(9)	庭への工作物設置ないし増築について	137
1 5	シルバーハウジング	139
(1)	制度概要	139
(2)	呉市におけるシルバーハウジング	139
(3)	申込条件・入居資格	139
(4)	退去	140
ア	退去の指導	140
イ	明渡義務	140
ウ	住宅のあっせん	140
(5)	監査結果	140
1 6	共同施設	141
(1)	はじめに	141
(2)	駐車場	141
ア	使用資格者	141
イ	使用手続	141
ウ	使用料	143
エ	明渡請求	144
(ア)	明渡請求ができる場合	144
(イ)	明渡請求の実態	145
オ	現地視察においてみられた問題点	146
(ア)	駐車場区画でない場所に駐車されている車両がないか	146
(イ)	故障したまま放置された車両等がないか	147
(3)	児童遊園、広場及び緑地	149
(4)	集会所	149
ア	設置	149
イ	使用方法等	149
(5)	その他通路等の共用部分	150
第 4	指定管理者について	155
1	指定管理者の候補者の選定	155
(1)	概要	155

(2)	選定委員会	155
(3)	選定のスケジュール	156
(4)	選定基準及び評価の視点	157
ア	選定基準	157
イ	評価の視点	158
(5)	審査対象となった事業計画書等	159
(6)	令和5年度に関する審査結果	161
(7)	指定管理者の候補者の選定に関する監査結果	161
2	協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況	163
(1)	協定の締結	163
(2)	協定の内容	164
(3)	報告・協議等の履践状況	165
(4)	協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況に関する監査結果	165
3	事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等	167
(1)	事業計画書の提出及び承認	167
(2)	予算・管理戸数の適正化に関する協議	167
(3)	事務管理業務について	167
(4)	保全業務について	170
(5)	一般修繕、空き家修繕業務について	171
(6)	出前相談会について	171
(7)	管理業務に関するモニタリングとしてのアンケートについて	172
第5	現地視察による監査結果	173
1	現地視察場所の選定	173
2	現地視察の方法	173
3	現地視察におけるチェック項目	173
4	現地視察の結果一覧	175
5	チェック項目ごとの集計等	177
6	団地ごとの現地視察による監査結果	180
〈中央・吉浦・天応地区〉		181
01	八幡アパート(181)、02 東鹿田住宅、アパート(183)、03 伏原アパート(185)、	
04	東愛宕アパート(187)、05 公園アパート(189)、06 東二河アパート(193)、07	
山の手アパート(195)、08 池ノ浦アパート(199)、09 天応大浜アパート(201)		
〈宮原・警固屋地区〉		203
10	坪ノ内アパート(203)、11 宮原7丁目アパート(205)、12 宮原9丁目アパート	
(207)、13 棚田アパート(209)、14 警固屋9丁目アパート(211)		
〈阿賀地区〉		213
15	百目田アパート(213)、16 郷アパート(215)、17 阿賀駅前アパート(217)、18	
阿賀南9丁目アパート(219)、19 東浜アパート(221)		
〈広・仁方地区〉		223
20	三坂地アパート(223)、21 広公園アパート(225)、22 広駅前アパート(227)、	
23	大新開アパート(229)、24 東大川アパート(231)、25 白岳アパート(233)、26	
小坪アパート(235)、27 中新開アパート(237)、28 西神アパート(239)、29 皆実		
住宅、アパート(241)		
〈焼山地区〉		245
30	桜ヶ丘住宅(245)、31 焼山住宅(247)、32 此原第1住宅(249)、33 此原第2	
住宅(251)、34 宮ヶ迫住宅、アパート(253)		
〈下蒲刈地区〉		255
35	御坊迫住宅(255)、36 柳谷住宅、アパート(257)	
〈川尻地区〉		261

37 川尻東第 1～4 住宅、アパート (261)、38 川尻東第 5 住宅 (263)、39 川尻東第 6 住宅 (265)、40 川尻東第 7 住宅 (267)、41 川尻東第 8 アパート (269)、42 川尻東第 9 アパート (271)、43 川尻駅前アパート (273)、44 川尻小用第 1 アパート (275)、45 川尻小用第 2 住宅、第 3 アパート (277)	
〈音戸地区〉	279
46 坪井アパート (279)、47 栗尻アパート (281)、48 南隠渡アパート (283)、49 竹田浜アパート (285)、50 大浦崎アパート (287)、51 藤脇アパート (289)、52 古恵アパート (291)、53 中ノ坪アパート (293)、54 渡子アパート (295)、55 西粟尻住宅 (297)、56 有清第 1、第 2 住宅 (299)	
〈倉橋地区〉	301
57 室尾住宅 (301)、58 須川津ノ田アパート (303)、59 オノ木東アパート (305)、60 上河内アパート (307)	
〈蒲刈地区〉	309
61 上り田第 2 アパート (309)、62 小市第 1、2 アパート (311)、63 三ノ木アパート (313)、64 刈浜第 2、3 住宅 (315)、65 港谷アパート (317)、66 前田住宅 (319)、67 段原住宅 (321)、68 西沖住宅 (323)	
〈安浦地区〉	325
69 安浦源道尻住宅 (325)、70 安浦女子畑住宅、アパート (329)、71 安浦新開南アパート (331)、72 安浦ひらき第 1～3 アパート (333)、73 安浦水尻アパート (335)、74 安浦浦尻住宅 (337)	
〈豊浜地区〉	339
75 大浜住宅 (339)	
〈豊地区〉	341
76 沖友住宅 (341)、77 御手洗住宅 (343)、78 久比住宅 (345)、79 平和住宅 (347)、80 中大浦アパート (349)	
〈市営店舗〉	351
あがプラザ (351)	

---

第 4 章 監査結果及び意見一覧 353

---

第 5 章 まとめ 362

巻末資料	363
＜巻末資料 1＞呉市営住宅条例	363
＜巻末資料 2＞呉市公共施設に関する個別施設計画	371
＜巻末資料 3＞バス停留所までの距離	373
＜巻末資料 4＞管理事業に関連する法令、計画、マニュアル (標題)	379
＜巻末資料 5＞市営住宅入居者募集 (公募) に関する関係業務説明書 (フロー図)	381
＜巻末資料 6＞呉市債権管理マニュアルにおける債権管理の流れ	383
＜巻末資料 7＞入居者の責めに帰すべき原状回復の費用負担割合表	387
＜巻末資料 8＞12 条点検結果集計 (建築評価 C・D)	389
＜巻末資料 9＞各棟別基本設備一覧	391

## 第1章 包括外部監査の概要

### 第1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

### 第2 選定した特定の事件（テーマ）

市営住宅に関する事務の執行について

### 第3 特定の事件（テーマ）を選定した理由

- 1 戦後の日本の住宅政策において、公営住宅は、住宅不足に対して量的供給の充足を図ることを目的としていた。その後、全国的な住宅難は解消され、現在、公営住宅については、住宅に困窮する人々（低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭など）に対するセーフティネットとしての役割を果たすことが重視されるようになっている。

呉市の人口は昭和50年を境に減少傾向にあり、少子高齢化の進行やそれに伴う人口構成の変動も見込まれている。

この社会状況の変化を踏まえ、「呉市公共施設等総合管理計画」においては、人口規模、財政規模にふさわしい行政サービスを、安全かつ継続的に提供していくために、公共施設等の「量」と「質」の適正化を図るものとされており、市営住宅についても、適正な「量」と「質」が求められるところである。

- 2 また、「令和元年度呉市民意識調査結果報告書」によれば、呉市の政策全般に対する市民の意識調査において、満足度が低いものとして「住宅、宅地」が挙げられている。

このように、呉市の行う住宅政策に関しては、市民においても高い関心を有しているものといえる。

- 3 加えて、呉市の過去の包括外部監査において市営住宅を直接のテーマとしたものはない。
- 4 以上に鑑み、市営住宅に関する事務の執行について監査を実施し、指摘や意見を表明することが有用と判断し、特定の事件として選定した。

### 第4 監査対象期間

令和5年度。ただし、必要がある場合は、同年度以外の年度も対象とする。

### 第5 監査の方法

#### 1 監査の視点

監査に当たっては、監査対象となる地方公共団体の財務に関する事務の執行・経営に係る事業の管理について、次の規定の趣旨にのっとりなされているかどうか、特に、意を用いなければならない（地方自治法252条の37第2項）。

・地方自治法2条14項：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。

- ・地方自治法 2 条 15 項：常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

これを踏まえ、監査の視点として次の 3 つを設定した。

① 合規性

事務の執行が、関連する法令、条例、規則等に従って行われているか。

② 経済性・効率性・有効性

事務の執行が、経済性・効率性・有効性を充たすよう行われているか。

③ 公平性

事務の執行が、公平に行われているか。

2 主な監査手続

市営住宅等に関する事業を所管する課等に対して文書による照会及び口頭によるヒアリングを行い、関連する資料及びデータの提供並びに説明を受けた。また、全市営住宅（団地 80 か所及び市営店舗 1 か所）について現地視察を行った。

3 監査の対象

市営住宅等の性能・安全性（市営住宅改善事業等）に関する事務、並びに、市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する事務を対象とした。

第 6 監査の実施時期

令和 6 年 6 月 5 日～令和 7 年 2 月 5 日

第 7 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人	弁護士	原	晃志
監査補助者	公認会計士	山田	紳太郎
監査補助者	弁護士	山岡	嗣也
監査補助者	弁護士	加藤	之拓
監査補助者	弁護士	中野	誠吾
監査補助者	弁護士	鈴木	謙治
監査補助者	弁護士	大橋	真人
監査補助者	弁護士	宮城	孝博
監査補助者	弁護士	宮部	明典

第 8 利害関係

選定した特定の事件につき、包括外部監査人及び補助者は、地方自治法第 252 条の 29 に定める利害関係はない。

## 第 9 その他

### 1 指摘・意見について

【指摘】として記載した事項は、「監査の結果として報告」（地方自治法 252 条の 37 第 5 項）するもの、すなわち、適法性・妥当性に問題があり是正措置が必要と思料するものである。

【意見】として記載した事項は、「監査の結果に関する報告に添えてその意見を提出」（同法 252 条の 38 第 2 項）するもの、すなわち、直ちに適法性・妥当性に問題があり是正措置が必要とまでは考えないが、是正を検討することが「地方公共団体の組織及び運営の合理化に資する」と思料するものである。

### 2 用語等について

#### (1) 用語

本報告書における基本的な用語は、以下のとおりである。

用語	内容
市営住宅	公営住宅、改良住宅、特賃住宅、市費により建設し、又は譲渡等により市がその権原を有する住宅及び市営店舗並びにこれらの附帯施設をいう。
公営住宅	市が低額所得者に賃貸し、又は転貸するため、公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設、買取り又は借上げを行った住宅をいう。
改良住宅	市が改良法 2 条 1 項に規定する住宅地区改良事業（以下「改良事業」という。）及びこれに準ずる事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅（店舗併用住宅を含む。）をいう。
特賃住宅	市が中堅所得者等に賃貸するため、特優賃法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅及び公営住宅法 45 条 2 項の規定により、中堅所得者等に使用させる公営住宅をいう。
単独住宅	市費により建設し、又は譲渡等により市がその権原を有する住宅をいう。
市営店舗	市が改良事業により改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した店舗（以下「改良店舗」という。）又はこれに準ずる事業により市費で建設し、若しくは譲渡等により市の管理に属する店舗（以下「一般店舗」という。）をいう。
附帯施設	敷地内に設けられた必要な自転車置場、物置、ごみ置場等をいう。
共同施設	公営住宅法 2 条第 9 号及び公営住宅法施行規則 1 条に規定する施設をいう。

市営住宅等	市営住宅及び共同施設をいう。
公営住宅等	公営住宅及び共同施設をいう。
駐車場	市営住宅の共同施設として整備した駐車場及びその附帯施設をいう。
改良法	住宅地区改良法。 呉市営住宅条例においても同様の略称としている。
特優賃法	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律。 呉市営住宅条例においても同様の略称としている。
住宅セーフティネット法	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律
団地番号	市営住宅の団地及び市営店舗について、便宜上付した「01」～「80」の番号（市営店舗は「店舗」）であり、第2章、第4、1 市営住宅の団地一覧（P.31）で各団地と番号との対応を示している。
許可ナンバー一覧	住宅政策課が用いている公営住宅管理システムから駐車場管理に関する情報を出力したエクセルファイルを指す。

### (2) 略符号

法令等の条項を表記する場合、次のとおりとする。

・条番号 第1条、第2条、… ⇒ 1条、2条、…

・項番号 第1項、第2項、… ⇒ 1項、2項、…

ただし、条文数に枝番がある場合には、「第」を挿入する。

・号番号 第1号、第2号、… ⇒ 1号、2号、…

(例) 第1条第1項第1号 ⇒ 1条1項1号

第1条の2第1項 ⇒ 1条の2第1項

### (3) その他の表記

- ・読みやすさを考慮し、公用文の用字用語例や「呉市公用文に関する規程」に準拠していない箇所がある(「及び」、「又は」等を平仮名表記するなど)。



### 第2章 監査対象の概要

#### 第1 市営住宅に関する法令・制度等

##### 1 国の住宅政策の変遷

公営住宅を取り巻く国の住宅政策の変遷を概観すると、以下のとおりである。

###### (1) 1950年代～【大量供給期】

###### ア 住宅政策の「三本柱」の確立（戦後復興期）

住宅金融公庫設立（S25）、「公営住宅法」制定（S26）、日本住宅公団設立（S30）である。

住宅不足に対して量的供給の充足を図る上で重要な政策であった。

###### イ 住宅建設計画法の制定（高度成長期）

住宅建設計画法を制定（S41）し、政府及び地方公共団体はもちろん、民間による建設を含む一体的な「住宅建設五箇年計画」を策定して住宅の建設を推進した。

昭和48年にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回った。

###### ウ 住宅地区改良法の制定

なお、住宅の量的供給という観点からはやや異なるところ、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善のため住宅地区改良法が制定（S35）された。

###### (2) 1970年代後半～【量から質への転換期】

###### ア 最低居住水準の設定

住宅建設五箇年計画（S51～55）において、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住水準を設定し、すべての世帯での確保目標とした。

###### イ 平均居住水準の設定

住宅建設五箇年計画（S51～55）において、平均的な世帯が確保すべき居住水準の目標として、1人1室、1世帯に1共同室を原則とした。半数の世帯での確保目標とした。

###### ウ 住環境水準の設定

住宅建設五箇年計画（S56～60）において、安全性・日照・通風等の住環境向上のために定める住環境水準を設定した。

なお、日本住宅公団は、住宅・都市整備公団となった（S56）。

###### エ 誘導居住水準の設定

住宅建設五箇年計画（S61～H2）において、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住水準を設定した。平均居住水準の確保目標をおおむね達成し、これに替えて誘導居住水準を半数の世帯での確

## 1 国の住宅政策の変遷

---

保目標とした。

### オ 平均床面積目標の設定

住宅建設五箇年計画（H3～7）において、平均床面積目標を設定した（H3～7）。

### カ 特優賃法の制定

中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（呉市営住宅条例における略称は「特優賃法」と略称。）が制定された（H5）。

## (3) 1990年代後半～現在【さらなる質の向上へ】

### ア 住宅性能水準の設定

住宅建設五箇年計画（H13～17）において、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー化等、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となる住宅性能水準を設定した。

なお、住宅・都市整備公団は、都市基盤整備公団となり（H11）、その後独立行政法人都市再生機構となった（H16）。

### イ 住生活基本法の制定

住宅建設計画法を廃止して住生活基本法を制定し（H18）、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について総合的かつ計画的な推進を図る。

住生活基本計画を策定して、安全な住宅・住宅地の形成、セーフティネット機能の整備、空き家の管理・除却・利活用等を目標とする。最低居住水準は「最低居住面積水準」へ、誘導居住水準は「誘導居住面積水準」へ、それぞれ見直された。

### ウ 住宅セーフティネット法の制定

高齢者や低額所得者などの賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズの高まりに対し、孤独死や死亡後の残置物処理等に対して懸念を持っている賃貸人も多いことから、これらの者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るためにいわゆる住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）が制定された（H19）。住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の改修や入居者への経済的な支援などを定めている。

なお、住宅金融公庫は、独立行政法人住宅金融支援機構となった（H19）。

2 公営住宅法

(1) 概要

公営住宅は憲法 25 条（生存権）を実現するための国の住宅政策の大きな柱であり、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」（同法 1 条）法律である。

上記 1 に概観したとおり、戦後の日本の住宅政策において、公営住宅は、住宅不足に対して量的供給の充足を図ることを目的としていた。

その後、全国的な住宅難は解消され、現在、公営住宅については、住宅に困窮する人々（低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭など）に対して住宅市場を補完する住宅セーフティネットとしての役割を果たすことが重視されるようになっている。

(2) 平成 8 年度以降の主な公営住宅法改正

年度	背景など	主な改正点
平成 8 年度 (S26 法制定 以来の 抜本改正)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得水準や民間賃貸住宅市場の変化などにより、入居者間、非入居者間との間の家賃負担に不均衡が生じていた。</li> <li>高齢者や障害者などの住宅需要に対して、十分に対応できていなかった。</li> <li>地価の高騰により用地取得が困難となり、直接建設方式のみでは、的確な供給が困難となっていた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①入居対象階層の引き下げ 収入分位 33%以下⇒収入分位 25%以下へ</li> <li>②入居者の収入や住宅の便益に応じた「応能応益家賃制度」の導入</li> <li>③高齢者・障害者などに対する入居収入基準の緩和（「裁量階層」の導入）</li> <li>④民間住宅の借上げ買取方式の導入</li> </ul>
平成 17 年度	三位一体の改革による税源移譲・交付金化	<ul style="list-style-type: none"> <li>①家賃収入補助を廃止し、財源移譲</li> <li>②建設費補助等の交付金化（旧：地域住宅交付金） ※①②いずれも平成 18 年度から移行</li> </ul>
平成 18 年度	住宅建設計画法の廃止・住生活基本法の制定	公営住宅の計画的な整備に関する基準（法 6 条）住宅建設計画法に基づく国トップダウンの「住宅建設五箇年計画」について法律の廃止に伴い策定をやめ、新たに制定された住生活基本法に基づいて都道府県が地域の実情を踏まえ「住生活基本計画」を策定

## 2 公営住宅法

年度	背景など	主な改正点
平成 19 年度 政令改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の入居収入基準は、平成 8 年に収入分位 25%に相当する政令月収 20 万円に設定されて以降、10 年以上見直されていなかった。</li> <li>・その間の世帯所得の変化や高齢世帯の増加に伴い、この金額は収入分位 36%に相当していた。</li> <li>・この結果、応募倍率が上昇し、住宅に困窮する多数の入居者が入居できない状況となっていた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①入居収入基準の見直し 政令月収を現在の収入分位 25%に相当する 158,000 円に改定</li> <li>②家賃制度の見直し ア 家賃算定基礎額 収入分位 ~10% 37,100 円⇒34,400 円 イ 規模係数 床面積計÷70 m<sup>2</sup>⇒床面積計÷65 m<sup>2</sup> ウ 利便性係数 地方公共団体の裁量拡大</li> </ul>
平成 24 年度	地域自主性第一次一括法、第二次一括法による義務付け枠づけの見直しと条例委任の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>①同居親族要件の廃止 ※引き続き単身入居に一定の制限をする場合は、施行日 (H24. 4. 1) までに事業主体が条例で規定する必要がある。</li> <li>②入居収入基準及び整備基準の条例委任・参酌基準化 ※法律の範囲内で事業主体が条例で規定する。</li> <li>③計画的な整備に関する基準 (法 6 条) の廃止 ※省令及び告示に従い整備するとされていたところ、省令を参酌基準として、事業主体が条例で規定する。なお、住宅性能については、旧告示と同等の基準を「技術的助言」として示す。</li> </ul>
平成 29 年度	第 7 次地方分権一括法における公営住宅法の改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①公営住宅建替事業における現地建替要件の緩和 ※除却すべき公営住宅が存していた土地 (隣接地を含む。) での建替に限定⇒近接地での集約建替を追加。建替計画において、移転先が移住者の生活環境に著しい影響を及ぼさないことを配慮義務化。再入居の保証、仮住居の提供等の入居者保護は同様に実施。</li> <li>②公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準の条例化 ※政令で上限額と下限額を定めた範囲内で収入基準を事業主体が条例で規定する (全国一律の収入基準に加え、特に必要があると認めるとき)。</li> <li>③認知症である者等の収入申告義務の緩和 ※認知症である者等について、収入申告義務を免除。その際、事業主体は職権調査により収入把握を行い、応能応益家賃で家賃決定。</li> </ul>

第2 呉市の条例・計画

1 呉市営住宅条例及び呉市営住宅条例施行規則

呉市の市営住宅の重要な規範として、呉市営住宅条例及び呉市営住宅条例施行規則がある。呉市営住宅条例の全文は、＜巻末資料1＞（P.363）に記載している。

(1) 呉市営住宅条例

ア 章見出し

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 設置等（第3条—第3条の4）
- 第2章の2 公営住宅等の整備（第3条の5—第3条の21）
- 第3章 市営住宅等の管理
  - 第1節 入居（第4条—第12条）
  - 第2節 家賃等（第13条—第20条）
  - 第3節 費用負担（第21条・第22条）
  - 第4節 入居者の保管義務等（第23条—第29条）
  - 第5節 収入超過者に対する措置等（第30条—第37条）
  - 第6節 市営住宅建替事業に係る措置等（第38条—第41条）
  - 第7節 退去（第42条・第43条）
- 第4章 社会福祉法人等の使用（第44条—第50条）
- 第5章 駐車場の管理（第51条—第58条）
- 第6章 補則（第59条—第65条）

イ 章の構成

(ア) 呉市の公共施設等に関する事業については、必ずしも厳密な分類ではないが、次の3つに大別して考えられているのが通例である。

- ・ 整備事業：これまで存在していなかった公共施設等を新たに建設するなどの事業。0（ゼロ）を1（イチ）にするイメージである。
- ・ 改善事業：既存の公共施設等について、その性能や安全性等の質を向上させるなどの事業。1（イチ）を1.5にするイメージである。「改良事業」と称されることもある。
- ・ 管理事業：既存の公共施設等について、その目的に従って運営・使用に供するなどする事業。1（イチ）を維持していくイメージである。

(イ) この観点からすると、呉市営住宅条例については、大まかに次のような

# 1 呉市営住宅条例

---

構成になっていると読むことができる。

- ① 条例の趣旨・定義・・・・・・・・第1章
- ② 整備事業に関する事項・・・・第2章、第2章の2
- ③ 管理事業に関する事項・・・・第3章～第5章
- ④ その他・・・・・・・・・・・・第6章

このように、呉市営住宅条例は、市営住宅を作ること・維持管理すること（整理事業・管理事業）に関するルールを定めており、性能を向上させること（改善事業）に着目した規定はない。

なお、市営住宅の性能や安全性等に係る規定（呉市営住宅条例3条の5～第3条の20）については、平成24年の条例改正によって追加された条文であり、ほとんど全ての市営住宅<sup>(注1)</sup>が当該規定の制定より前に整備されている。

## (2) 呉市営住宅条例施行規則

### ア 章見出し

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 駐車場の名称等（第3条）
- 第3章 市営住宅等の管理（第3条の2—第27条）
- 第4章 社会福祉法人等の使用（第28条—第33条）
- 第5章 駐車場の管理（第34条—第40条）
- 第6章 補則（第41条—第46条）

### イ 章の構成

(ア) 主に、市営住宅等の維持管理すること（管理事業）について、条例の規定をさらに具体化する内容となっている。

(イ) なお、市営住宅等を作ること（整備事業）に関し、条例が定める性能や安全性等の基準（呉市営住宅条例3条の5～3条の20）は抽象的なものとなっているが、施行規則においてもこれを具体化する規定はない。

たとえば、呉市営住宅条例3条の12第3項は、「住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。」と抽象的に定めているところ、これを具体化する規定はない。<sup>(注2)</sup>

---

(注1) 天応大浜アパート（R元年度建設）を除く市営住宅。

(注2) 呉市営住宅条例3条の21に、「この章に定めるもののほか、公営住宅等の整備基準に関し必要な事項は、市長が定める。」と規定されているが、これについても統一的な基準等は定められていない。

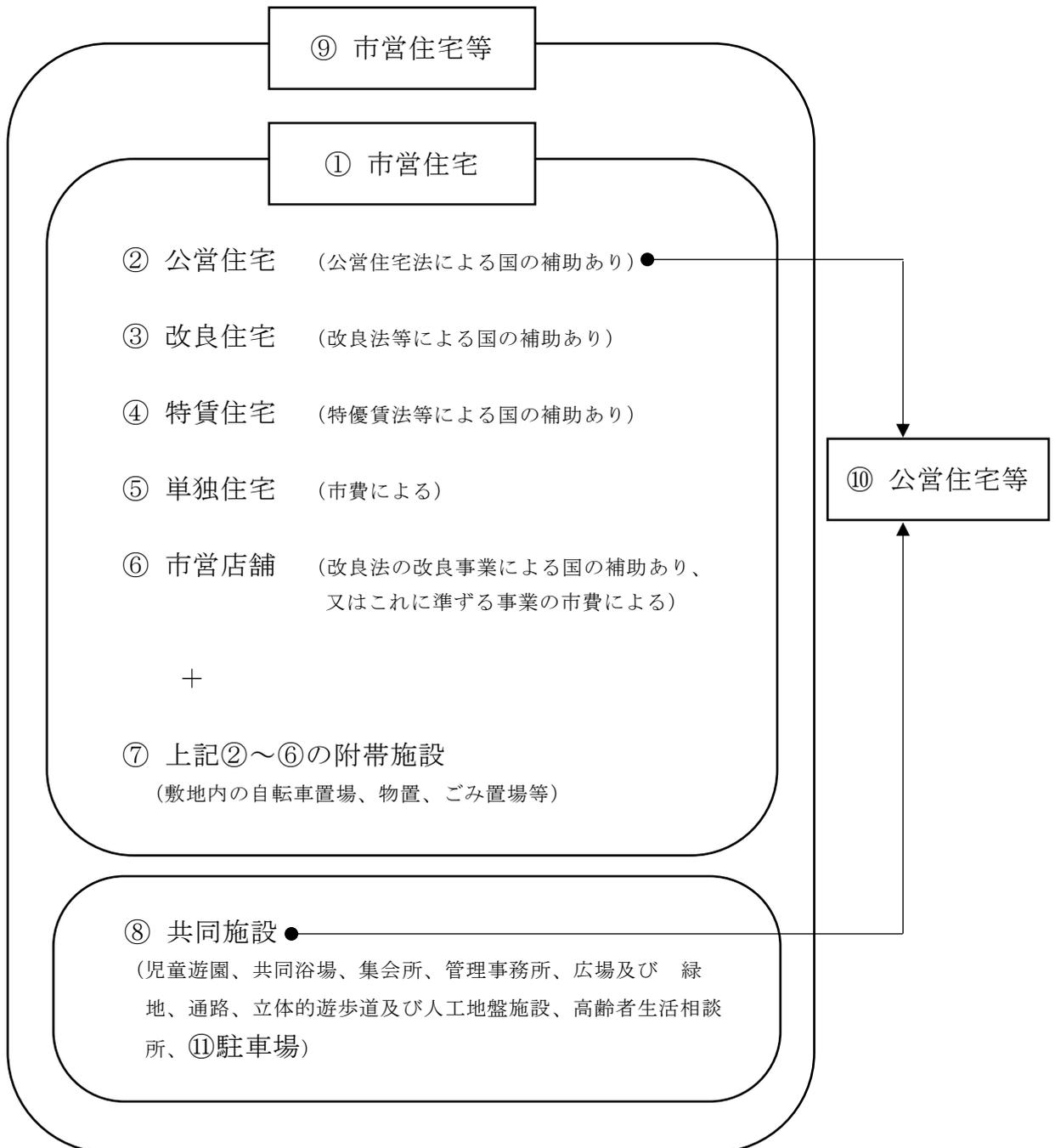
(3) 住宅等の用語定義

呉市営住宅条例2条に定義された用語については、次のとおりである。

①	市営住宅	公営住宅、改良住宅、特賃住宅、市費により建設し、又は譲渡等により市がその権原を有する住宅及び市営店舗並びにこれらの附帯施設をいう（2条1号）。
②	公営住宅	市が低額所得者に賃貸し、又は転貸するため、公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設、買取り又は借上げを行った住宅をいう（同条2号）。
③	改良住宅	市が改良法2条1項に規定する住宅地区改良事業（以下「改良事業」という。）及びこれに準ずる事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅（店舗併用住宅を含む。）をいう（同条3号）。
④	特賃住宅	市が中堅所得者等に賃貸するため、特優賃法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅及び公営住宅法45条2項の規定により、中堅所得者等に使用させる公営住宅をいう（同条4号）。 条例上の用語は「特賃住宅」であるところ、民間の土地所有者等が行う場合の特優賃住宅（特定優良賃貸住宅）との混同を避けるため、住宅政策課では「特公賃住宅」（特定公共賃貸住宅）と呼ばれている。
⑤	単独住宅	「市費により建設し、又は譲渡等により市がその権原を有する住宅」（同条1号）について、住宅政策課において「単独住宅」と呼ばれている。
⑥	市営店舗	市が改良事業により改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した店舗（以下「改良店舗」という。）又はこれに準ずる事業により市費で建設し、若しくは譲渡等により市の管理に属する店舗（以下「一般店舗」という。）をいう（同条5号）。 呉市では「あがプラザ」のみが市営店舗に該当する。
⑦	附帯施設	「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。」（呉市営住宅条例3条の16）
⑧	共同施設	公営住宅法2条第9号及び公営住宅法施行規則1条に規定する施設をいう（同条6号）。 同法において「児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるもの」とされ、同規則において「管理事務所」「広場及び緑地」、「通路」、「立体的遊歩道及び人工地盤施設」、「高齢者生活相談所」、「駐車場」が挙げられている。
⑨	市営住宅等	市営住宅及び共同施設をいう（同条7号）。
⑩	公営住宅等	公営住宅及び共同施設をいう（同条8号）。
⑪	駐車場	市営住宅の共同施設として整備した駐車場及びその附帯施設をいう（同条9号）。

# 1 呉市営住宅条例

呉市営住宅条例の上記用語の関係を図示すると、下図のとおりとなる。



2 呉市の市営住宅に係る計画

監査対象となる市営住宅に関する事務の執行には各種計画と関連している。  
以下に、呉市における計画を概観する。

(1) 第5次呉市長期総合計画

長期総合計画は、長期的かつ総合的な市政の計画的運営の指針であり、分野ごとの個別計画の最上位計画となるものである。

第5次呉市長期総合計画は、「基本構想」「基本計画」と、基本計画に基づき実施する事業をまとめた「構成事業集」で構成されている。

前期基本計画における政策体系図における政策分野「6 都市基盤分野」、基本政策「安心して住み続けられるまちづくりの推進」、施策「②質の高い住環境の推進」が監査対象と関連性の高いものとなる。

令和5年度構成事業集には、市営住宅の管理に係る「市営住宅管理事業」、市営住宅の耐震化に関する「市営住宅改善事業」のほか、「住宅政策事業」の取組として「市営住宅を活用した移住お試し住宅の提供」が挙げられている。

(2) 呉市公共施設等総合管理計画

総合管理計画の策定については、総務大臣から各自治体に対し、策定要請（H26.4.22 付け総財務第74号）がされており、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画（H25.11.29）」の自治体における行動計画に当たるものとされている。公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化し、公共施設の最適な配置を実現することを目的としている。

市営住宅は、公共施設に該当するため、本計画に組み込まれている。

計画期間は、平成23年度から30年間とされている（呉市では、平成23年度に呉市公共施設再配置計画基本方針が策定されており、これを計画の初年度と設定している。）。

(3) 呉市公共施設に関する個別施設計画

ア 呉市公共施設等総合管理計画の考え方を踏まえ、公共施設に関する基本方針（①総延べ床面積を30年間で3割縮減する。②施設を整備する場合は適正な規模等を検討する。③合理的で効率的な資産経営をする。）を達成するため、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として策定されたものである。

計画期間は、令和3年度から令和22年度までの20年間とされている。

所管課は行政改革デジタル推進第1課及び第2課である。

イ 施設分類ごとに施設の利用状況（稼働率、利用者数、入居率等）と建物性能等の評価（目標使用年数までの残年数、維持管理コスト、避難所指定の有無等）を軸とする施設状況分析評価表が作成され、施設が置かれている状況を客観的

## 2 呉市の市営住宅に係る計画

に把握・評価をし、分析で得られた施設の評価を判断材料として、施設の在り方の方向性が検討されている。

市営住宅に関しては、計画策定時に未建設であった天応大浜アパート（令和元年度建設）と市営店舗を除く 79 の市営住宅の団地について評価がなされ、施設のあり方の方向性が示されている。79 の団地のうち、18 団地について廃止、9 団地について集約化、3 団地について規模縮小、という対応方針となっている（なお、市営店舗については、施設状況分析評価表は作成されていないが、現状維持の方針とされている。）。

各団地についての分析評価、対応方針については、本書〈巻末資料 2〉(P. 371) のとおりである。

ウ 数値目標として、総合管理計画で定めた公共施設の基本方針である「総延べ床面積を 30 年間（平成 23 年度～令和 22 年度）で 3 割縮減」という目標に対し、各施設での数値目標も示されている。

市営住宅における延べ床面積の縮減に関する数値目標は、次のとおりとされている。

大分類	小分類	当初 (H22 末) 延べ床面積 (㎡) A	現状 (R 元末) 延べ床面積 (㎡) B	計画 (R22 末) 延べ床面積 (㎡) C	差引増減 (㎡) C - A	増減率 (%)
市営住宅	市営住宅	220,943	220,183	161,624	▲59,319	▲26.8

(呉市公共施設に関する個別施設計画 P. 29)

エ また、長寿命化事業の計画についても記載されている。

財政負担の軽減・平準化を図るため、法定耐用年数を超えて使用する施設に実施する長寿命化の対策について、用途別分類ごとに、実施予定時期、必要となる費用の試算額、ライフサイクルコストの縮減効果額等が掲載されている。市営住宅についても、各団地の棟ごとに掲載され、市営店舗についても掲載されている。

第3 呉市の概況

1 呉市の全体像

呉市は広島県の南西部に位置する人口約20万人の中核市である。

瀬戸内海に面する陸地部と、倉橋島や安芸灘諸島などの島しょ部で構成される気候温和で自然環境に恵まれた都市である一方で、島、河川、平地、山地など複雑な地形をしており、梅雨前線や台風に起因する風水害や高潮災害がしばしば起こっている。平成30年7月豪雨においては、市内で大きな被害を受けた。

明治22年の呉鎮守府開庁を契機として本格的な市街地の形成が進められ、終戦後は工業地帯としての基盤を確立した。

平成15年から平成17年にかけて近隣8町と合併し（平成15年4月に下蒲刈、同16年4月に川尻、同17年3月に音戸、倉橋、蒲刈、安浦、豊浜及び豊町）、平成28年に中核市へ移行した。

人口は減少傾向が拡大しており、全国と比較して少子高齢化が進んでいる。

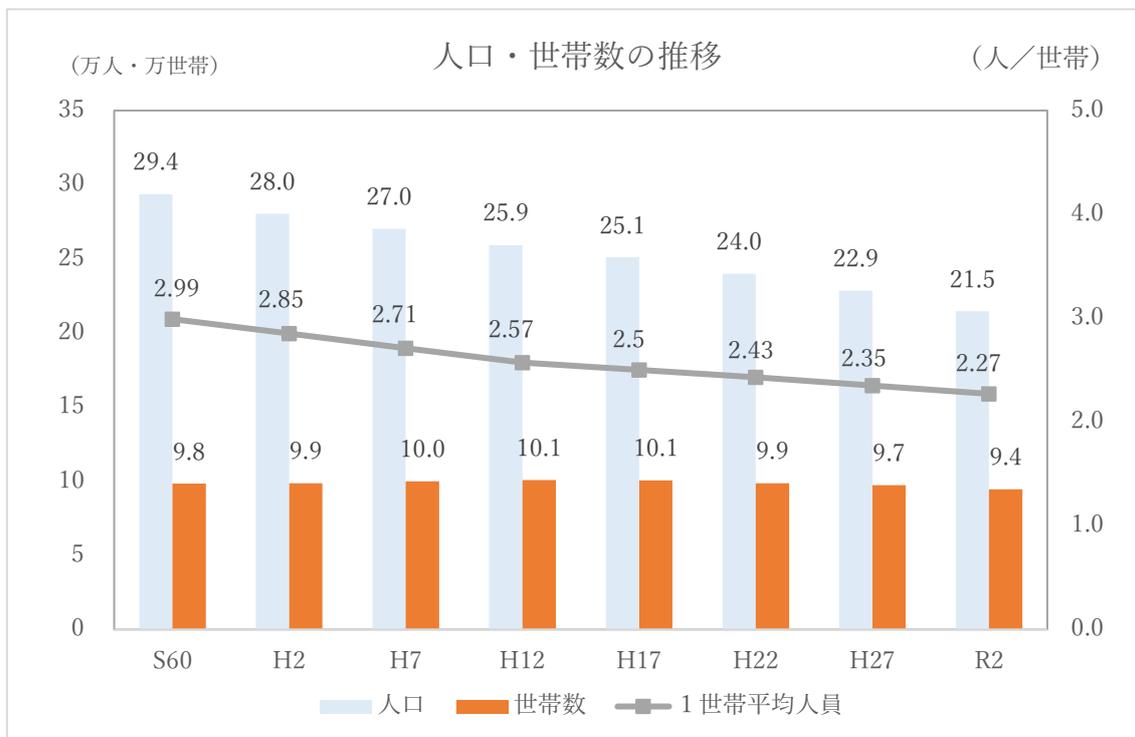
呉市の全体地図



# 1 呉市の全体像、2 呉市の人口・世帯数等の推移

## 2 呉市の人口・世帯数の推移

呉市の人口・世帯数の推移は、次のとおりとなっている。



(各年の国勢調査をもとにして作成、H17以前は旧8町も含む。)

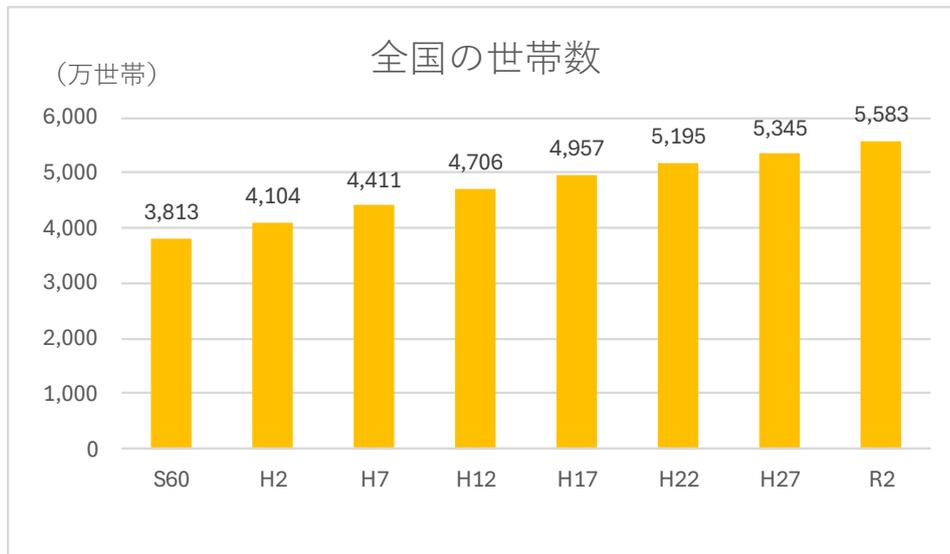
呉市の人口は、明治以降、海軍の拡張とともに全国から人々が集まり、最盛期の昭和18年には、当時の市域（中央、吉浦、宮原、警固屋、阿賀、広、仁方地区）で人口40万人を超えていた。戦後においては、国や広島県と比べて早い時期に人口減少への転換期を迎え、令和2年10月1日現在の人口は21万4592人となっている。人口の減少要因として、未婚化・晩婚化による出生数の減少が考えられる。

世帯数は昭和60年以降平成10年代まで増加傾向にあったが、平成20年代以降減少傾向にある。令和2年10月1日現在の世帯数は9万4483世帯である。減少している理由として、核家族化により少人数世帯が増加したものの、他市への転居による世帯減少や死亡者数の増加による単身世帯の消滅などが考えられる。

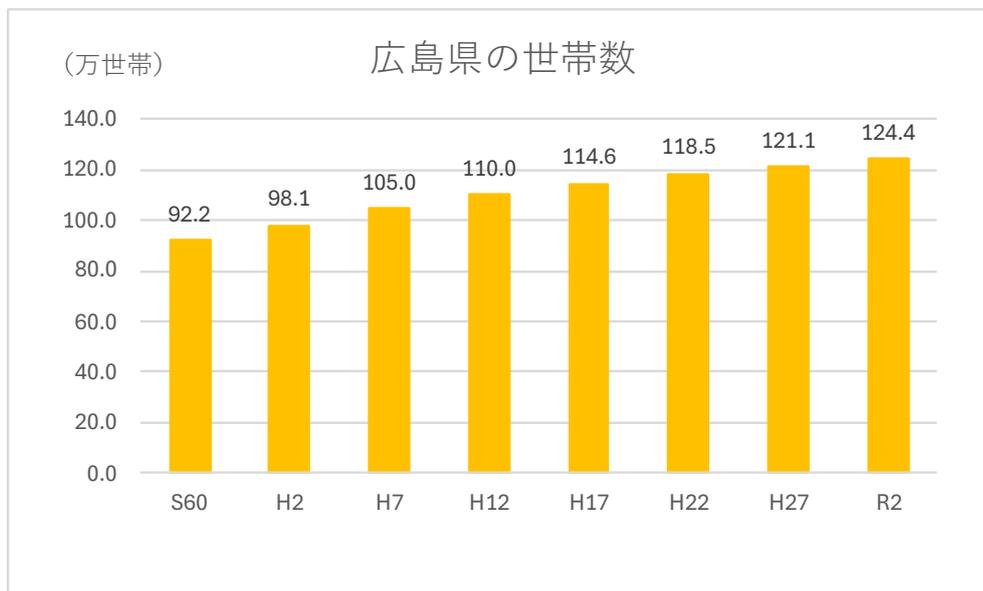
結果として1世帯平均人員（人口を世帯数で除した値）は2.99人から2.27人と減少している。

世帯数について、呉市では平成20年代以降減少傾向で推移しているが、全国・広島県ではともに年々増加している。

※スケールの違いがあるため全国と広島県とで図を分けている。



(各年の国勢調査をもとにして作成)

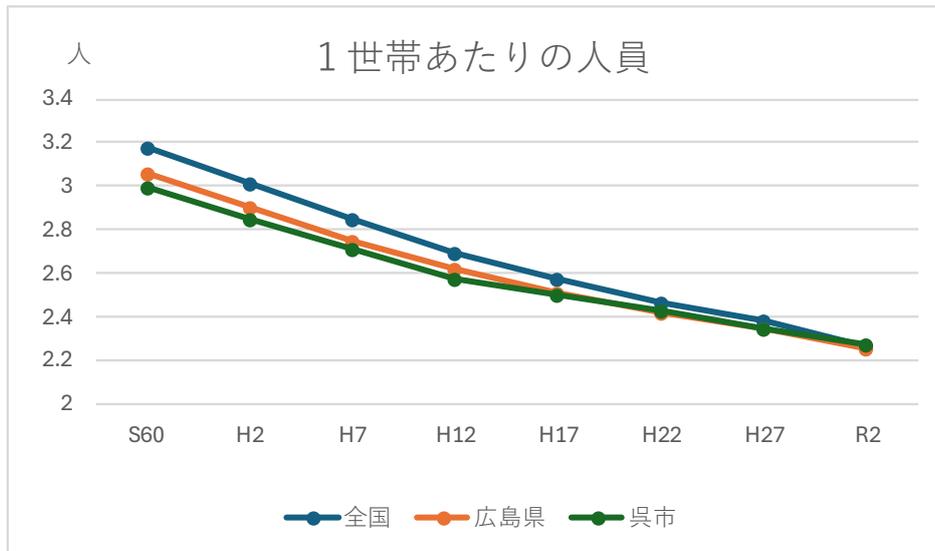


(各年の国勢調査をもとにして作成)

世帯数の増加原因としては、単独世帯の増加等が挙げられている。

世帯数の減少は、人口減少の後ある程度の期間が経過してから単独世帯の減少も進むことで起こるものと考えられ、呉市においては他に比較して早期に人口減少が進んでいることがうかがわれる。

## 2 呉市の人口・世帯数等の推移

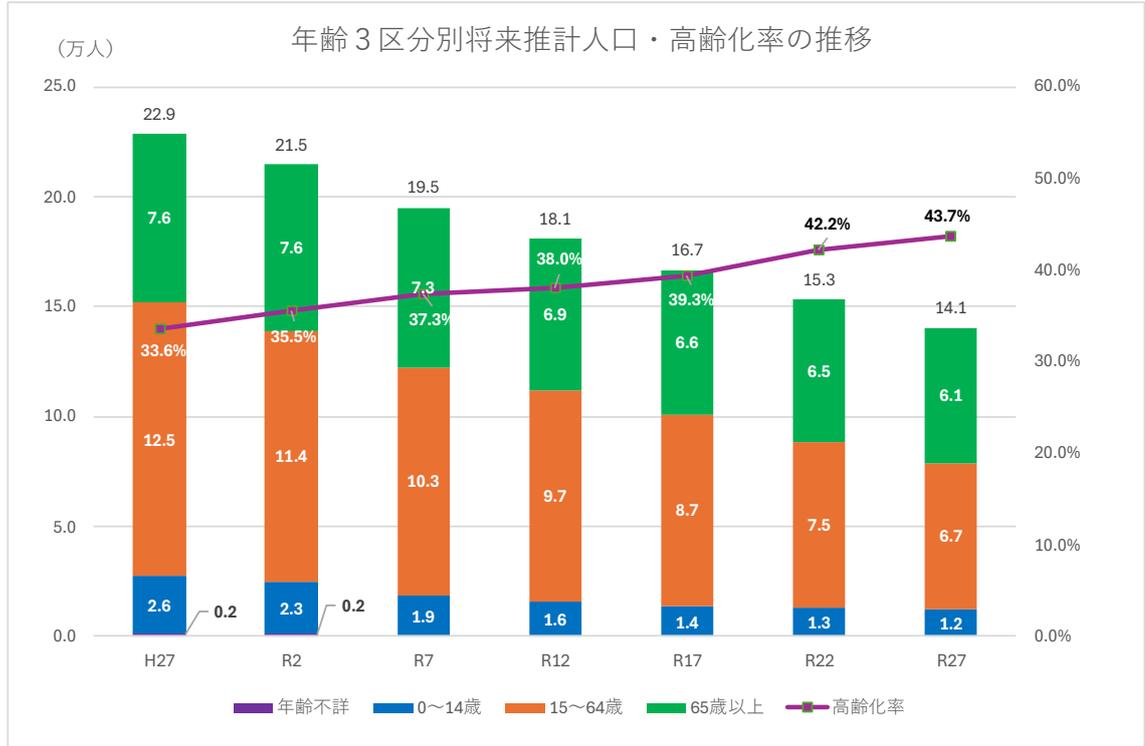


(各年の国勢調査をもとにして作成)

1世帯あたりの人員は、全国、広島県、呉市ともに減少傾向にある。昭和60年では全国3.17人、広島県3.06人、呉市2.99人であったが、令和2年度では全国2.26人、広島県2.25人、呉市2.27人とほぼ同水準になっている。

これは、親元から離れるなどで世帯が増える速度よりも世帯自体が消滅する速度のほうが遅いためと推察される。呉市においては早期に人口の減少化が進み単独世帯割合が一定程度広がったが、全国・広島県の割合がこれに近づいてきていると考えられる。

3 呉市の高齢化率の推移



(平成 27 年・令和 2 年国勢調査、日本の地域別将来推計人口 (令和 5 年推計) をもとにして作成)

呉市の人口はこれまで減少傾向であるが、「日本の地域別将来推計人口 (令和 5 (2023) 年推計)」によると、今後もこの傾向が続き、令和 7 年には人口 20 万人を下まわり、令和 27 年には 14.1 万人程度まで減少するとされている。

一方、65 歳以上の高齢者数は、平成 27 年、令和 2 年ともに 7.6 万人程度で、令和 27 年には 6.1 万人程度まで減少すると推計されるものの、64 歳以下の人口減少より緩やかである。したがって、令和 2 年に 35.5%であった高齢化率が、令和 27 年には 43.7%へと上昇すると予想される。

### 3 呉市の高齢化率の推移、4 総住宅数・総世帯数・空き家総数

#### 4 総住宅数・総世帯数・空き家総数

	総住宅数	世帯総数			1世帯当たり住宅数(戸)	空き家総数	空き家率
		総数	住宅に居住	住宅以外に居住			
呉市	122,990	92,890	92,100	790	1.32	30,350	24.7%
広島県	1,465,500	1,240,900	1,228,400	12,500	1.18	231,400	15.8%
全国	65,046,700	56,215,300	55,665,000	550,300	1.16	9,001,600	13.8%

(令和5年住宅・土地統計調査をもとにして作成)

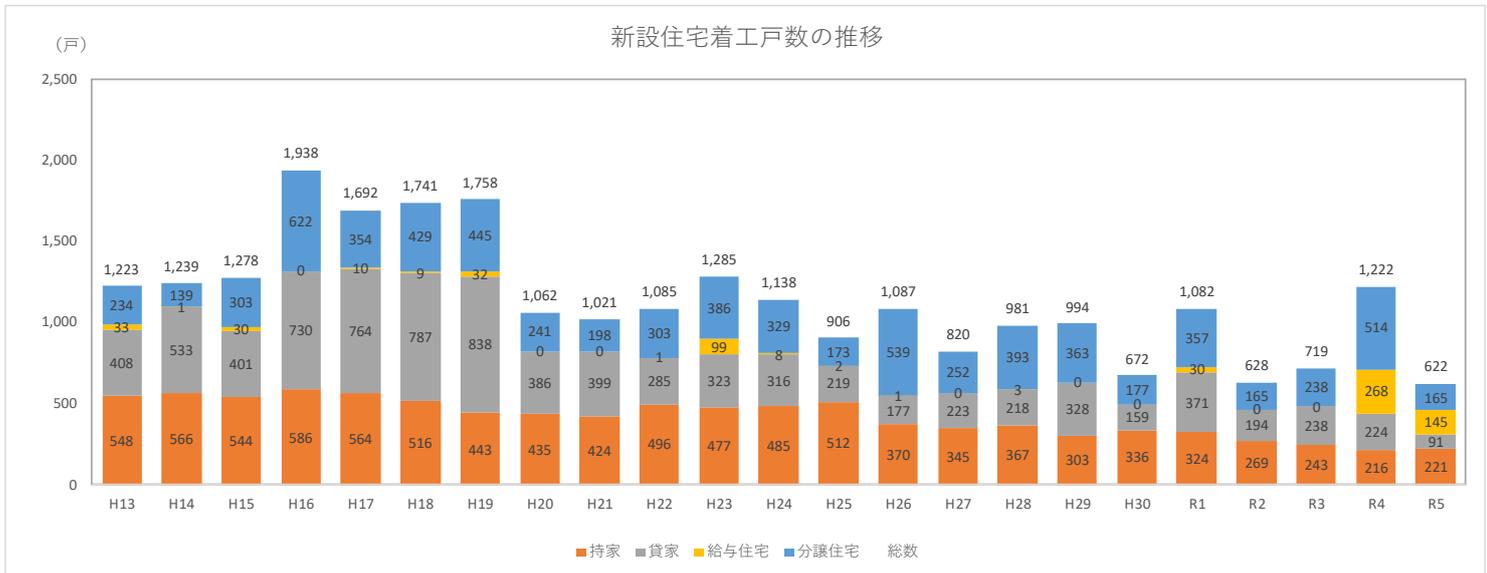
「令和5年住宅・土地統計調査」によると、令和5年における呉市の総住宅数は12.3万戸程度であり、世帯総数は9.3万世帯程度である。1世帯あたりの住宅数は1.32戸となり、広島県1.18・全国1.16と比較して高くなっている。1世帯あたり住宅数は、世帯が増える勢い以上に住宅が増えている状況といえ、住宅余りを連想させる。

また、呉市の空き家総数は3.0万戸程度で空き家率は24.7%となり、広島県15.8%・全国13.8%と比較して、高い空き家率となっている<sup>(注1)</sup>。

呉市では、国・広島県と比べ、早い時期に人口減少への転換期を迎えたことで空き家率が増加したと考えられる。

(注1) ここでの「空き家」の語句に関し、令和5年住宅・土地統計調査における用法に従っている。同調査においては、ふだん人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅(昼間だけの使用等)と建築中の住宅を除いた住宅を「空き家」としている。

5 呉市の新設住宅着工戸数の推移



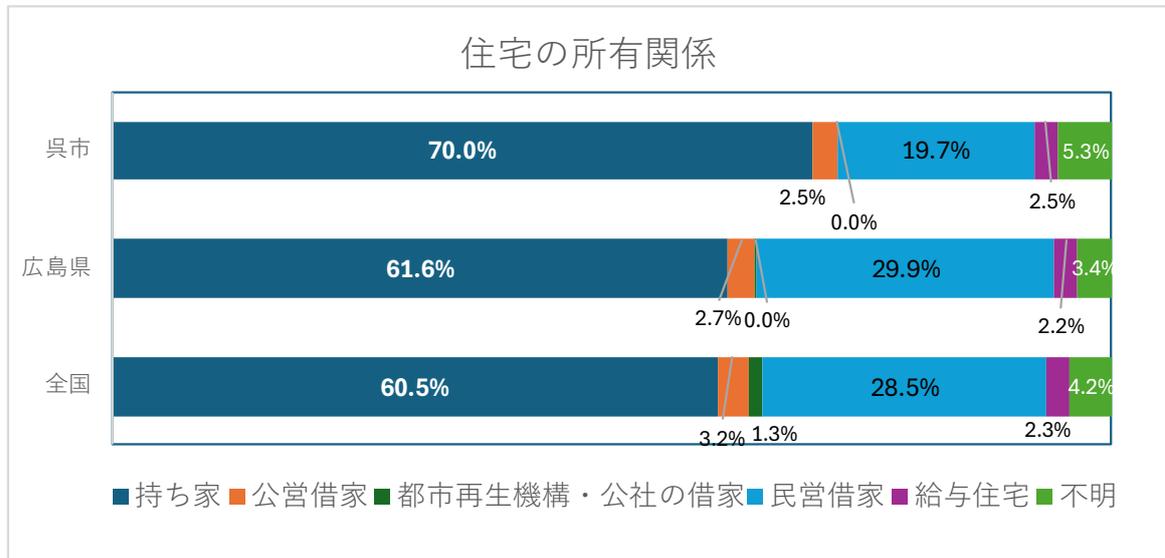
広島県が作成した「新設住宅着工戸数について」から呉市における新設着工戸数を年別に集計したものである。

平成20年の減少は、平成17年に起きた構造計算書偽装事件（姉歯事件）を契機に建築基準法が厳しくなったことから、それまでの駆け込み需要の反動によるものと考えられる。

また、令和元年は平成30年7月豪雨災害で被害を受けた住宅に係るもの、また、令和4年はコロナ禍におけるリモート需要の影響で大手企業の社宅建設もあり、新設住宅着工戸数が増加したと考えられる。

前ページで示した令和5年における呉市の1世帯あたりの住宅数が広島県・全国に比べ高くなっている要因の一つとして、この令和4年の新設住宅着工数の増加も考えられるが、呉市が広島県・全国と比較して高いのは、新設住宅の供給過剰というよりも高い空き家率によるものが主たる要因であると考えられる。

6 住宅の所有の関係別の世帯数と比率



(令和5年住宅・土地統計調査をもとにして作成)

令和5年の呉市における住宅の所有関係別<sup>(注1)</sup>の住宅数は、持ち家6.3万戸程度、公営借家0.2万戸程度、民営借家1.8万戸程度、給与住宅0.2万戸程度となっている。

全体の戸数に占める各所有関係の割合でみると、呉市は全国・広島県に比べて持ち家の割合が多く、民営借家の割合が少ない。持ち家率は呉市で70.0%であるのに対し広島県61.6%、全国60.5%であり、公営借家率は呉市で2.5%であるのに対し広島県2.7%、全国3.2%、民営借家率は呉市で19.7%であるのに対し広島県29.9%、全国28.5%となっている。

(注1) 令和5年住宅・土地統計調査における所有の関係についての区分については、次のとおり。  
 「持ち家」・・・そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。  
 「公営借家」・・・都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているもの。  
 「都市再生機構・公社の借家」・・・都市再生機構（UR）又は都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているもの。  
 「民営借家」・・・「公営の借家」、「都市再生機構（UR）・公社の借家」又は「給与住宅」のいずれにも該当しない賃貸住宅  
 「給与住宅」・・・勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。※家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む

また呉市の地域別に、所有関係別の世帯数の構成比を示すと次表となる。

(もと資料及び住宅数と世帯数とで単位が異なるため、前ページの表とは数値が異なる。)

	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	その他	借家に占める公的借家率
呉市	70.8%	3.5%	19.7%	2.5%	3.5%	13.6%
旧呉市	67.8%	3.5%	22.4%	2.8%	3.5%	12.3%
旧音戸町	82.6%	2.6%	9.5%	1.5%	3.8%	19.2%
旧倉橋町	86.9%	0.9%	5.3%	2.2%	4.7%	10.2%
旧下蒲刈町	92.1%	2.8%	2.5%	1.3%	1.3%	42.5%
旧蒲刈町	92.5%	5.1%	1.5%	0.3%	0.7%	75.0%
旧安浦町	85.1%	5.2%	7.4%	0.6%	1.7%	39.7%
旧川尻町	74.7%	4.1%	14.3%	1.1%	5.8%	21.2%
旧豊浜町	94.7%	0.5%	2.9%	0.3%	1.7%	12.5%
旧豊町	89.5%	2.9%	2.8%	1.0%	3.9%	43.6%

(令和2年国勢調査をもとにして作成)

持ち家率を見ると、旧呉市よりも平成15年から平成17年にかけて合併した8町のほうが高く、特に安芸灘地区の下蒲刈町、蒲刈町、豊浜町及び豊町が高くなっている。反対に、民営借家率は旧呉市が最も高い。

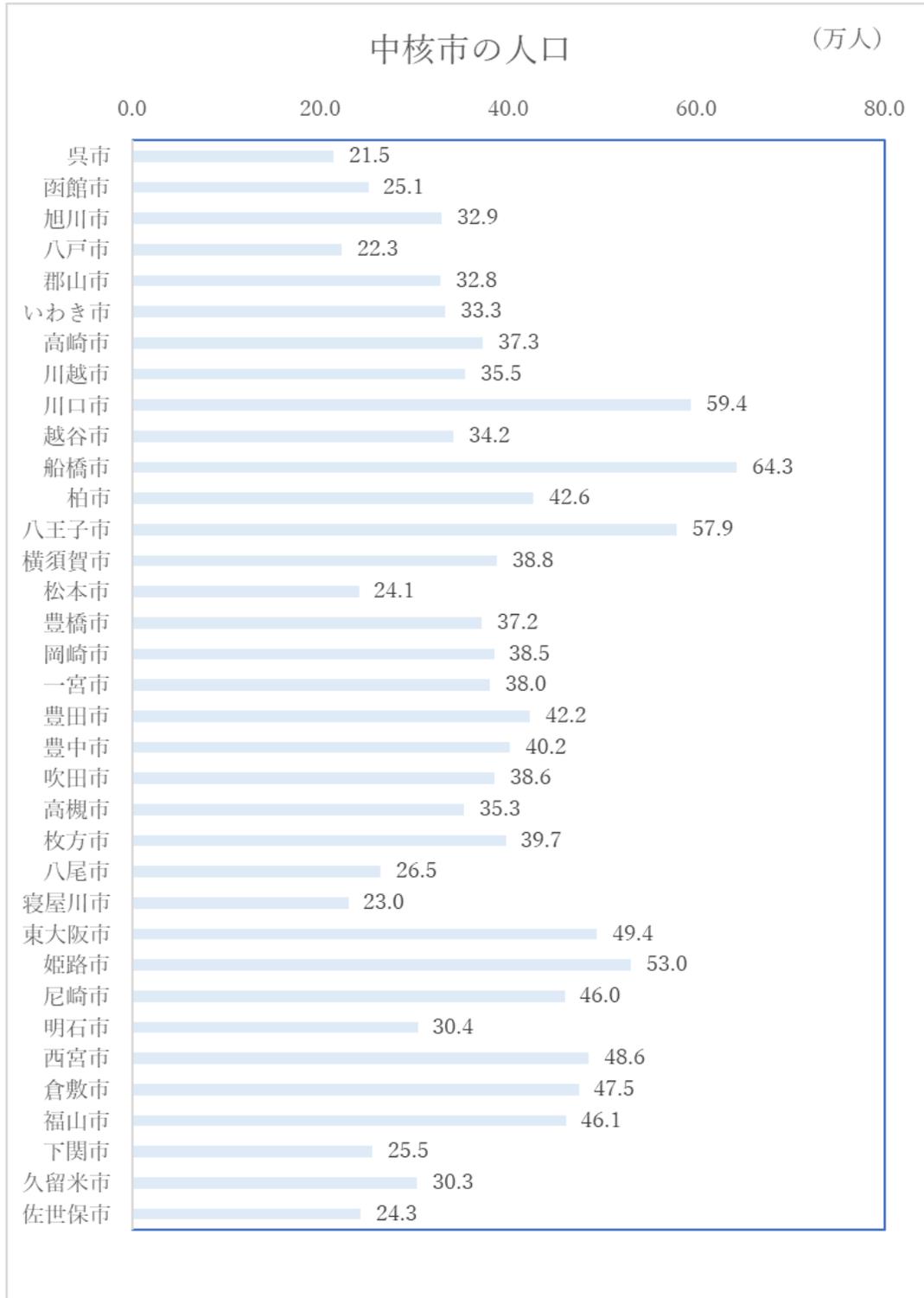
合併後に旧呉市以外で新たに市営住宅を建設した地区はない。合併した8町に今もある市営住宅は、合併前からの建物を継承したものである。

8町の公的借家率ないしは借家に占める公的借家率はそれぞれであるが、基本的に当時の行政方針が反映されたものと考えられる。

## 7 他の中核市との比較

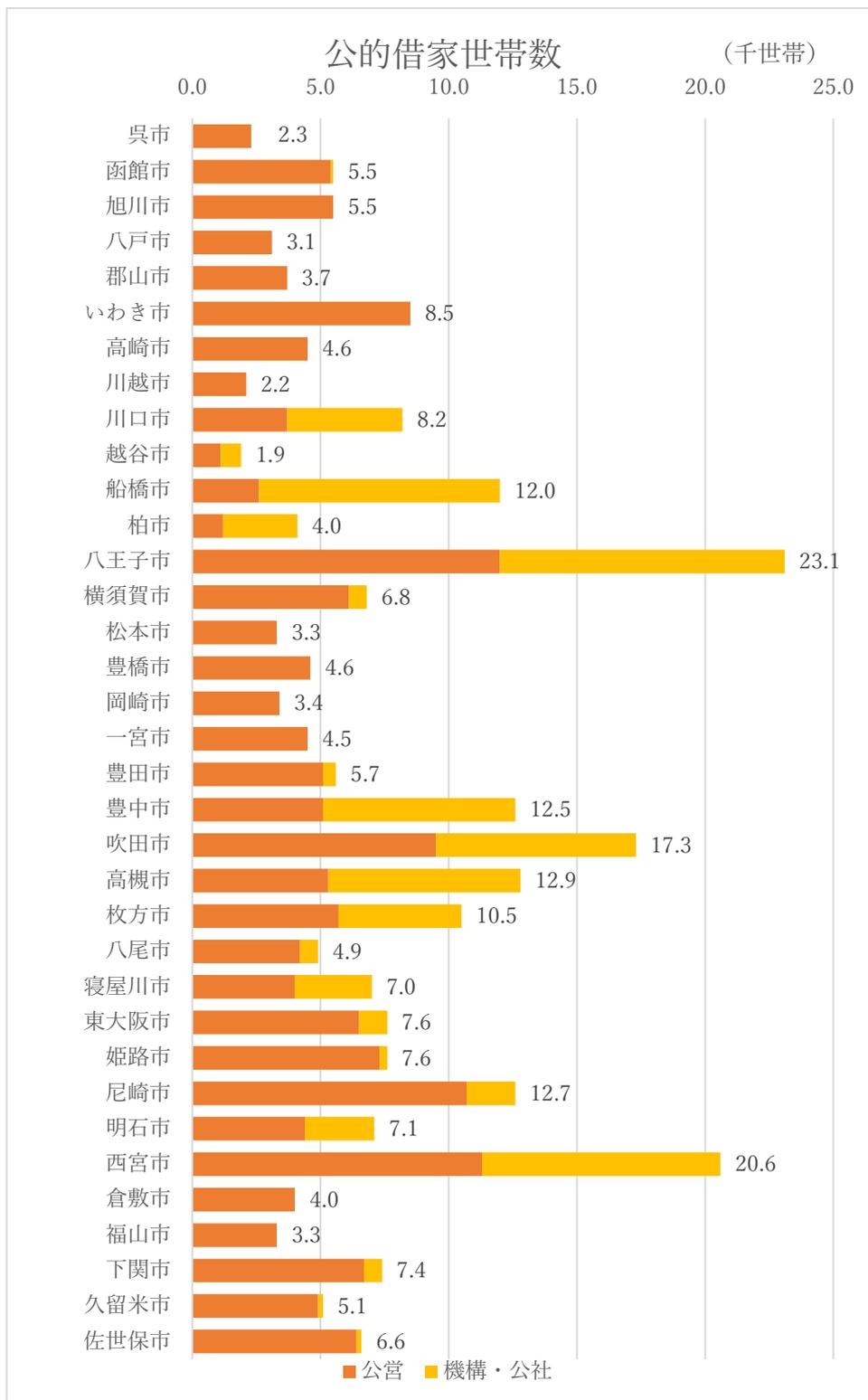
### 7 他の中核市との比較

令和2年の人口について、呉市と県庁所在地を除くほかの中核市とを比較すると、呉市は人口が最も少ない中核市となっている。



(令和2年国勢調査をもとにして作成)

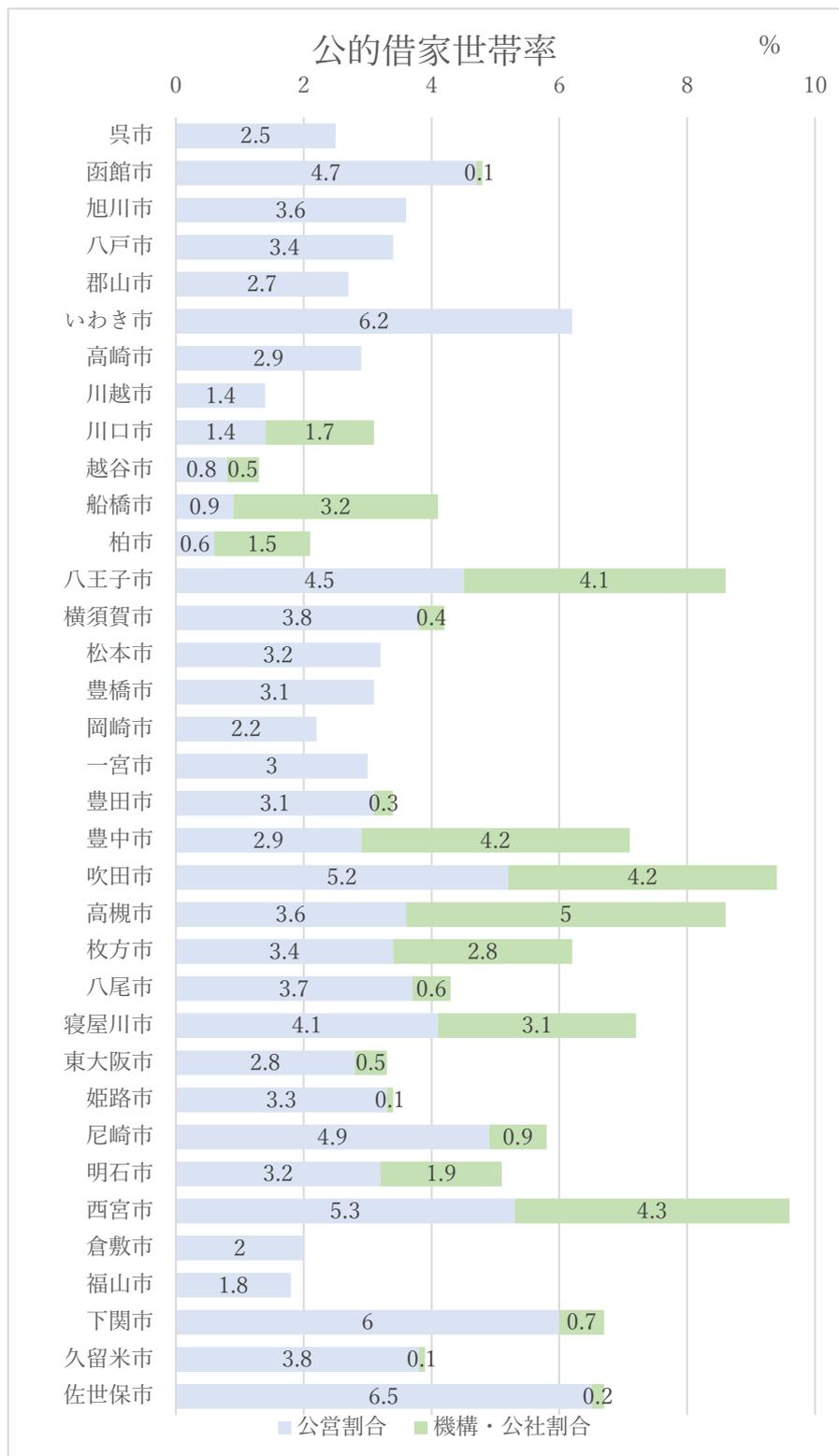
また、公的借家の世帯数について、県庁所在地を除く中核都市で比較したものが次表である。平均は約7,200世帯であるが、呉市は人口が少ない分、公的借家の世帯数も少ない。



(令和5年住宅・土地統計調査をもとにして作成)

## 7 他の中核市との比較

公的借家の世帯数を人口で除した、公的借家世帯率について比較したものが次表である。県庁所在地を除く中核市の平均は約 3.2%であり、公的借家世帯率についても他の中核市と比べ呉市では 2.5%と低いことがわかる。



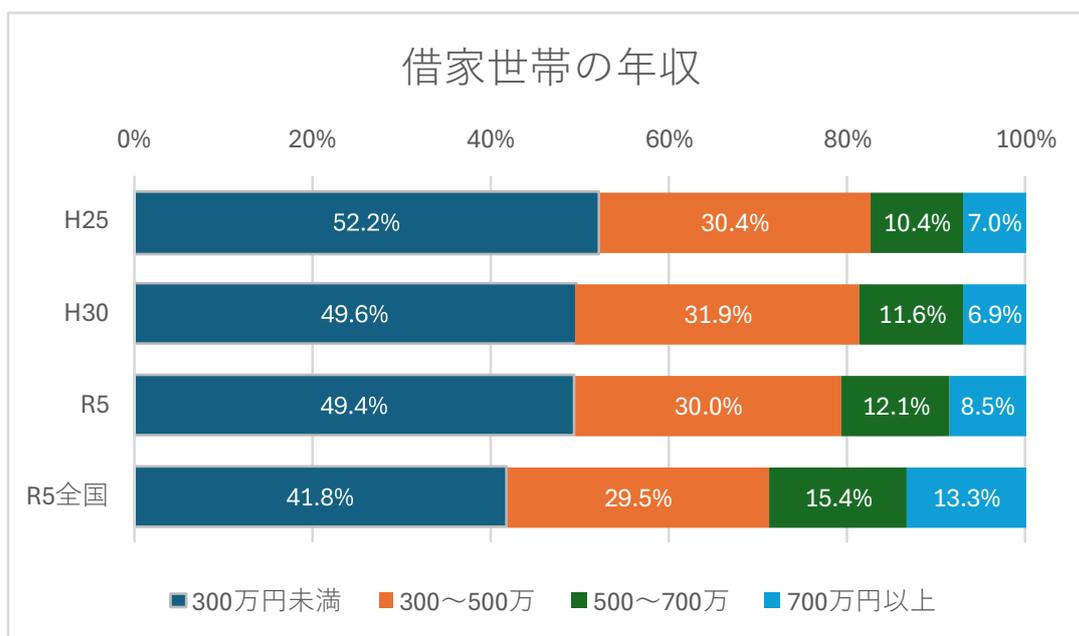
(令和 5 年住宅・土地統計調査をもとにして作成)

8 借家世帯の年収構成及び低所得世帯率

借家世帯の年収構成について、呉市における平成25年、平成30年、令和5年、及び令和5年の全国におけるものとの比較を行ったものが次表である（不詳のものを除く。）。同様に構成比にしたものが次々表である。

（単位：世帯）

年	300万円未満	300～500万円	500～700万円	700万円以上	合計
H25	11,810	6,880	2,350	1,580	22,620
H30	9,980	6,420	2,340	1,400	20,140
R5	10,770	6,530	2,630	1,850	21,780
R5(全国)	8,019,400	5,658,600	2,949,800	2,549,600	19,177,400



（各年の住宅・土地統計調査をもとに作成）

平成25年と令和5年とを比較すると、年収300万円未満世帯と年収300～500万円未満世帯がやや減少（計1,390世帯減、計3.2%pt減）し、年収500～700万円未満世帯と年収700万円以上世帯がやや増加（計550世帯増、計3.2%pt増）となっている。

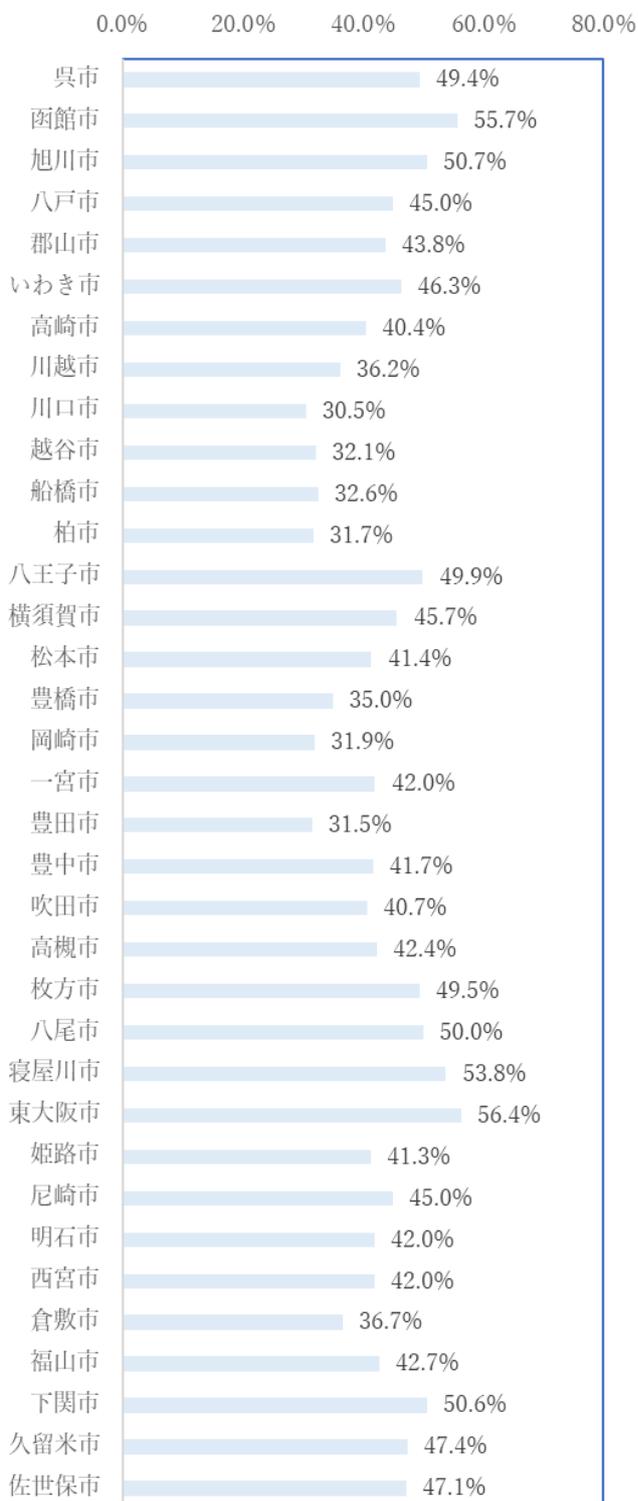
それでも、令和5年について呉市と全国とを比較すると、比較的 low income 世帯の割合のほうが高くなっている。

## 8 借家世帯の年収構成及び低所得世帯率

令和5年住宅・土地統計調査をもとに借家世帯に占める低所得世帯数・世帯率について、呉市と他の中核市（県庁所在地を除く。）との比較を行ったものが次表である。これら中核市全体での低所得借家世帯率は約42.3%であり、呉市49.4%は高めである。

都市名	借家世帯数	低所得 借家世帯数
呉市	21,780	10,770
函館市	42,130	23,460
旭川市	57,270	29,030
八戸市	29,600	13,310
郡山市	51,540	22,580
いわき市	37,160	17,210
高崎市	43,760	17,680
川越市	42,450	15,360
川口市	101,350	30,950
越谷市	40,210	12,910
船橋市	102,810	33,510
柏市	55,610	17,650
八王子市	103,370	51,600
横須賀市	36,820	16,810
松本市	37,550	15,550
豊橋市	48,000	16,820
岡崎市	48,930	15,630
一宮市	38,880	16,330
豊田市	51,800	16,300
豊中市	76,650	31,940
吹田市	83,380	33,950
高槻市	47,700	20,220
枚方市	47,530	23,530
八尾市	32,930	16,480
寝屋川市	30,790	16,560
東大阪市	84,460	47,620
姫路市	58,950	24,320
尼崎市	97,730	43,990
明石市	42,030	17,640
西宮市	87,920	36,890
倉敷市	63,470	23,280
福山市	58,620	25,050
下関市	37,520	18,970
久留米市	53,240	25,260
佐世保市	37,030	17,450

中核市の借家世帯に占める低所得世帯率



第4 呉市の市営住宅の概要

1 市営住宅の団地一覧

呉市営住宅条例別表に定められた市営住宅を団地ごとに整理すると、呉市の市営住宅があるのは、次表の80団地及び市営店舗（あがプラザ）となる。

※前記「第2 2 (3) 呉市公共施設に関する個別施設計画」(P.15)の市営住宅の延べ床面積縮減を踏まえて募集停止（新たな入居者を募集しない）とされたものがある。  
募集停止でない団地に緑色を付している。

地区	団地番号	住宅名	位置
中央・吉浦・天応	01	八幡アパート	呉市八幡町11番内
	02	東鹿田住宅、アパート	呉市東鹿田町24番内
	03	伏原アパート	呉市伏原1丁目4番内
	04	東愛宕アパート	呉市東愛宕町1番内
	05	公園アパート	呉市西中央4丁目8番内
	06	東二河アパート	呉市西中央3丁目5番内
	07	山の手アパート（一部募集停止）	呉市山手2丁目2, 3, 11, 13, 14, 15, 16番内
	08	池ノ浦アパート	呉市吉浦池ノ浦町4, 5, 9, 10番内
	09	天応大浜アパート	呉市天応大浜3丁目2番内
宮原・警固屋	10	坪ノ内アパート	呉市坪ノ内町9番内及び10番内
	11	宮原7丁目アパート	呉市宮原7丁目1番内
	12	宮原9丁目アパート	呉市宮原9丁目1番内及び2番内
	13	棚田アパート	呉市警固屋7丁目12番内
	14	警固屋9丁目アパート	呉市警固屋9丁目7番内
阿賀	15	百目田アパート（一部募集停止）	呉市阿賀北6丁目13, 15, 16番内
	16	郷アパート	呉市阿賀北6丁目2, 3番内
	17	阿賀駅前アパート	呉市阿賀中央6丁目2番内
	18	阿賀南9丁目アパート	呉市阿賀南9丁目30番内
	19	東浜アパート	呉市阿賀中央3丁目12番内
広・仁方	20	三坂地アパート	呉市広三芦1丁目4番内
	21	広公園アパート	呉市広大新開1丁目2番内
	22	広駅前アパート	呉市広駅前1丁目3番内
	23	大新開アパート	呉市広大新開1丁目10, 11番内
	24	東大川アパート	呉市広本町2丁目6番内
	25	白岳アパート	呉市広白岳3丁目6番内
	26	小坪アパート	呉市広小坪1丁目26番内
	27	中新開アパート（一部募集停止）	呉市広中新開1丁目2, 3番内
	28	西神アパート	呉市仁方西神町34, 35番内
29	皆実住宅、アパート	呉市仁方皆実町7番内, 1, 2番内	
焼山	30	桜ヶ丘住宅	呉市焼山桜ヶ丘3丁目5番内
	31	焼山住宅	呉市焼山政畝1丁目4番内
	32	此原第1住宅	呉市焼山此原町8番内
	33	此原第2住宅	呉市焼山此原町15番内
	34	宮ヶ迫住宅、アパート	呉市焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内, 30, 39番内
下蒲刈	35	御坊迫住宅	呉市下蒲刈町下島2068番地, 2081番地の1
	36	柳谷住宅、アパート（一部募集停止）	呉市下蒲刈町下島1787番地, 1700, 1798番地の16

## 1 市営住宅の団地一覧

地区	団地番号	住宅名	位置
川尻	37	川尻東第1~4住宅、アパート	呉市川尻町東1丁目13番内
	38	川尻東第5住宅	呉市川尻町東3丁目8番内
	39	川尻東第6住宅	呉市川尻町東3丁目5番内
	40	川尻東第7住宅	呉市川尻町東1丁目6番内
	41	川尻東第8アパート	呉市川尻町東2丁目2番内
	42	川尻東第9アパート	呉市川尻町東1丁目28番内
	43	川尻駅前アパート	呉市川尻町西2丁目19番内
	44	川尻小用第1アパート	呉市川尻町小用1丁目3番内
	45	川尻小用第2住宅、第3アパート	呉市川尻町小用1丁目5番内
音戸	46	坪井アパート	呉市音戸町坪井2丁目13番内
	47	栗尻アパート	呉市音戸町坪井2丁目4番内
	48	南隠渡アパート	呉市音戸町南隠渡2丁目7番内
	49	竹田浜アパート	呉市音戸町波多見2丁目28番内
	50	大浦崎アパート	呉市音戸町波多見6丁目19番内
	51	藤脇アパート	呉市音戸町藤脇1丁目3番内
	52	古恵アパート	呉市音戸町早瀬3丁目1番内
	53	中ノ坪アパート	呉市音戸町田原3丁目20番内
	54	渡子アパート	呉市音戸町渡子3丁目15番内
	55	西栗尻住宅	呉市音戸町坪井2丁目7番内
	56	有清第1、第2住宅	呉市音戸町有清1丁目13番内、14番内
倉橋	57	室尾住宅	呉市倉橋町11368番地の2
	58	須川津ノ田アパート	呉市倉橋町3575番地の5
	59	オノ木東アパート	呉市倉橋町176番地の1・2
	60	上河内アパート	呉市倉橋町1266番地
蒲刈	61	上り田第2アパート	呉市蒲刈町宮盛1323番地1
	62	小市第1、2アパート	呉市蒲刈町向839番地1、837番地3
	63	三ノ木アパート	呉市蒲刈町大浦1347番地
	64	刈浜第2、3住宅	呉市蒲刈町向3101番地、3068番地
	65	港谷アパート	呉市蒲刈町田戸1026番地1
	66	前田住宅	呉市蒲刈町宮盛920番地
	67	段原住宅	呉市蒲刈町宮盛1982番地
	68	西沖住宅	呉市蒲刈町宮盛205番地9
安浦	69	安浦源道尻住宅	呉市安浦町安登東2丁目8番内
	70	安浦女子畑住宅、アパート(一部募集停止)	呉市安浦町大字女子畑623番地、617番地の1
	71	安浦新開南アパート	呉市安浦町中央4丁目4番内
	72	安浦ひらき第1~3アパート	呉市安浦町中央北2丁目16番内、13番内
	73	安浦水尻アパート	呉市安浦町水尻1丁目4番内
	74	安浦浦尻住宅	呉市安浦町内海南4丁目6番内
豊浜	75	大浜住宅	呉市豊浜町大字大浜496番地
豊	76	沖友住宅	呉市豊町沖友1550番地2
	77	御手洗住宅	呉市豊町御手洗397番地
	78	久比住宅	呉市豊町久比2023番地2
	79	平和住宅	呉市豊町久比2803番地1及び2808番地1
	80	中大浦アパート	呉市豊町大長4782番地3
—	店舗	あがプラザ	呉市阿賀中央6丁目2番内

## 2 市営住宅の分布状況

市営住宅の分布状況は、次頁の「呉市営住宅位置図」のとおりである。

# 呉市営住宅位置図

呉市営住宅(全体) (令和5年4月1日現在)

計	80 団地	建設年度 S26~H23	種別				管理戸数 3,609	階層 1~10	備考 募集停止 24団地・1,117戸
			公営	他	改良	特公営			
			2,845	8	687	69			

呉市営住宅(焼山地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別			
				公営	他	改良	特公
焼山	30	桜ヶ丘住宅	S39・40	43			
	31	焼山住宅	S40・41	38			
	32	此原第1住宅	S41	28			
	33	此原第2住宅	S41・42・43	42			
	34	宮ヶ迫住宅、アパート	S44~48	231			
小計	5 団地			382	0	0	

呉市営住宅(阿賀地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別			
				公営	他	改良	特公
阿賀	15	百目田アパート	S47・48・H11	161			
	16	郷アパート	H元・2	49			
	17	阿賀駅前アパート	H 2	0		35	
	18	阿賀南9丁目アパート	S48	25			
	19	東浜アパート	S44・45・46	84		55	
小計	5 団地			319	0	90	

呉市営住宅(中央・吉浦地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別				管理戸数	構造	階層	備考
				公営	他	改良	特公営				
中央・吉浦・天応	1	八幡アパート	H 5	45			45	高耐	8		
	2	東鹿田住宅、AP	S42	78			78	中・中耐	2・4	募集停止	
	3	伏原アパート	H 3	30			30	中耐	5		
	4	東愛宕アパート	S46	16			16	中耐	5	募集停止	
	5	公園アパート	S44	102	20		122	中耐	5	募集停止	
	6	東二河アパート	S43・44	0	149		149	中耐	5	募集停止	
	7	山の手アパート	S43~H6	49	153		202	中耐・高耐	4	募集停止(3号館16戸)	
	8	池ノ浦アパート	H 6~H20	144			144	高耐	8		
	9	天応大浜アパート	R1	44				中耐	3		
小計	9 団地			508	0	322	0	830			

呉市営住宅(宮原・警固屋地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別				管理戸数	構造	階層	備
				公営	他	改良	特公営				
宮原・警固屋	10	坪ノ内アパート	H13・14・22・23	200				200	高耐	8・9・10	
	11	宮原7丁目アパート	S59	20				20	中耐	4・5	
	12	宮原9丁目アパート	S57・58	52				52	中耐	4・5	
	13	棚田アパート	S42・43	0		95		95	中耐	4	募集
	14	警固屋9丁目アパート	S55	32				32	中耐	4	
小計	5 団地			304	0	95	0	399			

呉市営住宅(音戸地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別				管理戸数	構造	階層	備
				公営	他	改良	特公営				
音戸	46	坪井アパート	H4	16				16	中耐	4	
	47	栗尻アパート	S55	32				32	中耐	4	
	48	南隠渡アパート	S45	16				16	中耐	4	募集
	49	竹田浜アパート	S52・53	32				32	中耐	4	
	50	大浦崎アパート	S58	16				16	中耐	4	
	51	藤脇アパート	H5	8				8	中耐	4	
	52	古恵アパート	S59	8				8	中耐	4	
	53	中ノ坪アパート	H8	12				12	中耐	3	
	54	渡子アパート	S47・48	24				24	中耐	4	
	55	西栗尻住宅	H4	0	8			8	簡2	2	
	56	有清第1, 第2住宅	S62	0	12			12	低耐	2	
小計	11 団地			164	8	12	0	184			

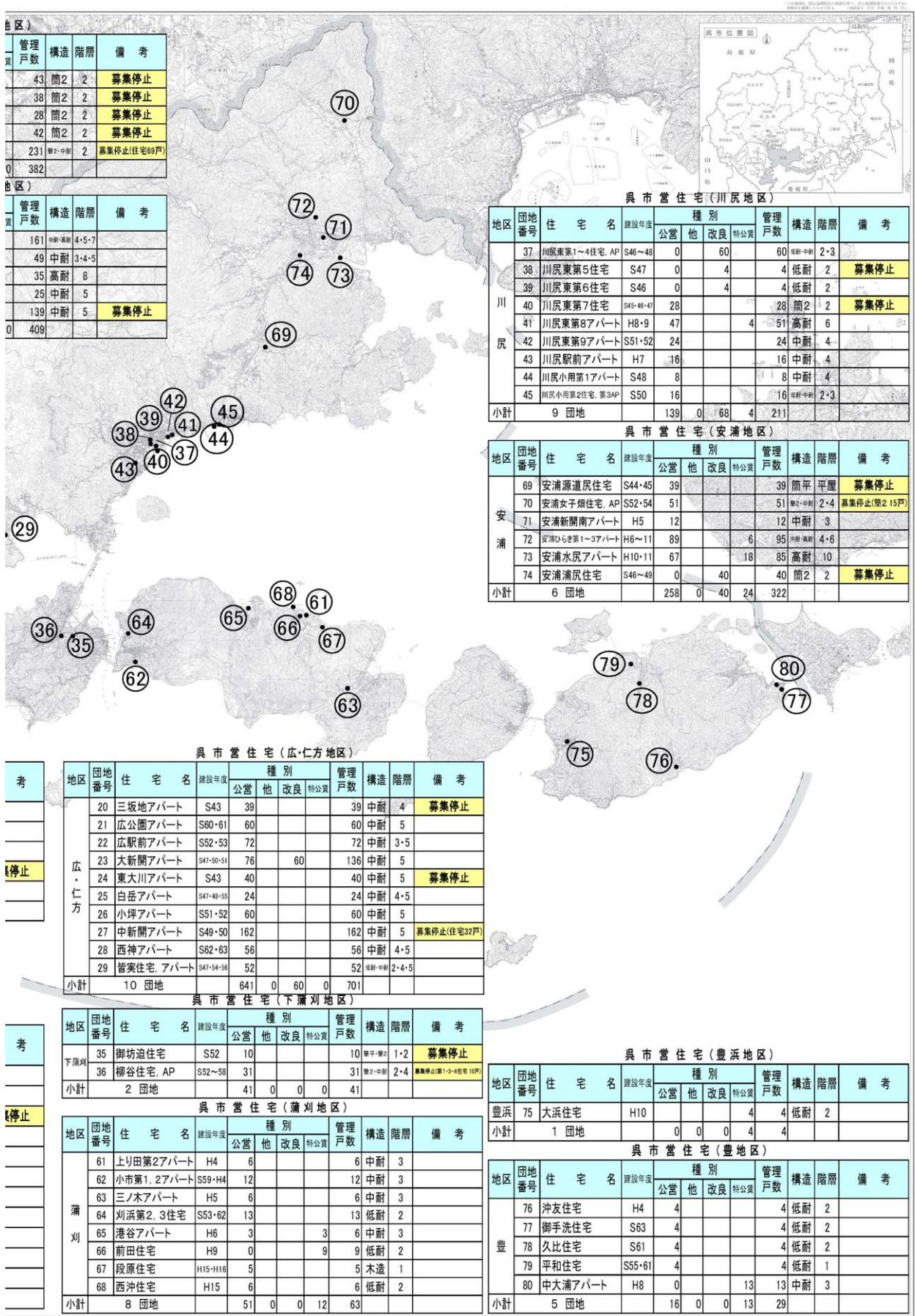
呉市営住宅(倉橋地区)

地区	団地番号	住宅名	建設年度	種別				管理戸数	構造	階層	備考
				公営	他	改良	特公営				
倉橋	57	室尾住宅	S62	4			4	簡2	2	募集停止	
	58	須川津ノ田アパート	S57	9			9	中耐	3		
	59	オノ木東アパート	S61	9			9	中耐	3		
	60	上河内アパート	H8	0		12	12	中耐	3		
小計	4 団地			22	0	0	12	34			

(平成22年4月)

※R5. 4. 1 現在のため募集停止の状況は前頁と異なる部分がある。

## 2 市営住宅の分布状況



3 戸数等の状況及び年齢構成

(1) 戸数等の状況

令和5年4月1日時点における呉市の市営住宅の総管理戸数3,609戸の内訳は、下表のとおりである。

なお、将来的に住宅ストックを減らして維持管理費を削減するため、老朽化し入居率の低い市営住宅を募集停止としている。

呉市の市営住宅の入居率は72.1%（市営店舗を除く。3,609戸のうち入居世帯が2,602世帯：令和5年4月1日現在）である。

築浅物件や駅前など好立地物件に応募が集中する傾向がある。

種類	団地数	管理戸数 (うち募集停止)	空室数 (うち募集停止)	入居戸数 (うち募集停止)	入居率	入居率 (募集停止除く)
公営住宅	66	2,845(738)	753(414)	2,092(324)	73.5%	83.9%
改良住宅	9	687(379)	223(170)	464(209)	67.5%	82.7%
特賃住宅	4	69(0)	27(0)	42(0)	60.8%	60.8%
単独住宅	1	8(0)	4(0)	4(0)	50.0%	50.0%
小計	80	3,609(1,117)	1,007(584)	2,602(533)	72.1%	83.0%
市営店舗	-	42(0)	14(0)	28(0)	66.6%	66.6%
合計	80	3,651(1,117)	1,021(584)	2,630(533)	72.0%	71.2%

なお、呉市の市営店舗は、「あがプラザ」（呉市阿賀中央6丁目2番内）内のみ存する。「あがプラザ」は、全52区画のうち、分譲区画が10区画、賃貸区画（市営店舗）が42区画となっている。

市営店舗である賃貸区画は、改良店舗が28区画、一般店舗が14区画にて構成されている。改良店舗の当初入居者（平成4年10月6日入居）は、令和6年7月22日現在、5店舗となっている。

(2) 年齢構成

呉市の市営住宅（市営店舗を除く。）の年齢構成は、次のとおりである。

70歳台の割合が最も多く、入居者の高齢化が進んでいる。

年代	人数	割合 (小数第二位以下切捨)
10歳未満	158名	3.8%
10歳代	382名	9.2%
20歳代	242名	5.8%
30歳代	237名	5.7%
40歳代	371名	8.9%
50歳代	545名	13.1%
60歳代	481名	11.6%
70歳代	917名	22.1%
80歳代	677名	16.3%
90歳以上	133名	3.2%
合計	4,143名	-

(令和7年1月16日時点の管理システムからの抽出)

### 3 戸数等の状況及び年齢構成、4 老朽化の進行

#### 4 老朽化の進行

呉市の市営住宅の平均築年数は約 42 年（令和 5 年 4 月 1 日現在）である。

平成 30 年 7 月の西日本豪雨で被災者向けに呉市が災害公営住宅として整備した天応大浜アパートは比較的新しい建物であるが、市営住宅の多くは、昭和 40 年代から 50 年代に建設されており老朽化が進んでいる。市営住宅を建設年度で見ると、新耐震基準以前（昭和 56 年 6 月以前）の住宅が 200 棟あり、全 278 棟の実に 71.9% の割合を占めている。

建物の老朽化に伴い、設備の不備や損傷、防火性や耐震性の低下などが問題となると考えられる。

※耐震基準とは、建築物が地震に対して十分な強度と安定性を持つように設計されるべき要件を定めたもので、日本の耐震基準は、建築基準法やその施行令・施行規則において定められており、建築物の用途、構造、形状、規模、地域などに応じて異なる。耐震基準は、歴史的に大きな地震の発生や建築技術の進歩に伴って改正されており、現在の耐震基準は、昭和 56 年に制定された新耐震基準と、平成 12 年に制定された既存不適格住宅の補強促進法による補強基準が主なものとなっている。

旧耐震基準となる建設年度が昭和 55 年度以前の住宅 200 棟

地区	棟数	内訳
中央地区	34 棟	東鹿田全 14 棟、東愛宕、公園全 4 棟、東二河全 4 棟、山の手 1 号～11 号
警固屋地区	7 棟	棚田全 5 棟、警固屋 9 丁目全 2 棟
阿賀地区	10 棟	百目田 1 号～4 号、阿賀南 9 丁目、東浜全 5 棟
広地区	21 棟	三坂地全 2 棟、広駅前全 4 棟、大新開全 5 棟、東大川、白岳全 2 棟、小坪全 2 棟、中新開全 5 棟
仁方地区	2 棟	皆実 1 号・住宅
昭和地区	61 棟	桜ヶ丘全 12 棟、焼山全 11 棟、此原全 18 棟、宮ヶ迫全 20 棟
下蒲刈地区	4 棟	御坊迫第 2、柳谷第 1～3
川尻地区	17 棟	川尻東第 1～第 6、第 7-1～6、第 9-1～2、川尻小用全 3 棟
音戸地区	6 棟	粟尻、南隠渡、竹田浜全 2 棟、渡子全 2 棟
倉橋地区	2 棟	室尾全 2 棟
蒲刈地区	1 棟	刈浜第 2
安浦地区	34 棟	安浦源道尻全 8 棟、安浦女子畑全 6 棟、安浦浦尻全 20 棟
豊地区	1 棟	平和住宅

5 収支状況

(1) 収支状況等の推移

単位：戸、千円	令和3年度	令和4年度	令和5年度
管理戸数	3,651 (42)	3,651 (42)	3,651 (42)
入居戸数	2,668 (30)	2,596 (30)	2,536 (30)
収入計	802,239 (17,586)	779,094 (18,104)	758,175 (17,657)
賃料使用料収入	615,832 (17,586)	599,974 (17,873)	587,401 (17,657)
国庫補助金等収入	185,679	178,500	170,251
雑収入	728	620 (231)	523
支出計	443,711 (15,093)	415,343 (13,849)	681,817 (19,805)
人件費	43,117 (2,352)	38,323 (2,321)	41,049 (3,017)
工事請負費	184,565	168,965	380,110 (4,161)
指定管理料	178,686	182,428	196,767
委託費	9,268 (28)	2,878 (16)	39,701 (517)
修繕費	1,235 (110)	32	110 (110)
賃料使用料支出	4,187	4,358	4,731 (4)
水道光熱費	1,653	1,801	1,735
その他支出	21,000 (12,603)	16,558 (11,512)	17,614 (11,996)
収支差額	358,528 (2,493)	363,715 (4,255)	76,358 (-2,148)

※括弧内は、あがプラザ（賃貸店舗、内数）分

収入：使用料収入、賃料収入、国庫補助金、その他収入

支出：人件費、工事請負費、指定管理料、委託費、修繕料、使用料支出、賃料支出、  
電気代、水道代、その他支出

## 5 収支状況

---

前表の収支状況等の推移に関する表につき、説明を補充すると次のとおりである。

ア 過去3年間において管理戸数に増減はない。

募集停止している施設もあり、入居戸数及び収入は年々減少している。

支出について、工事請負費、指定管理料、委託費、賃料及び使用料の支出は建物の維持や改善のため増加傾向にある。

イ 全体的な収支については、令和3年度358,528千円、令和4年度363,715千円、令和5年度76,358千円となっている。

これは令和5年度において、耐震補強、外壁改修、屋根改修などの改修工事により、一般財源からも支出した工事請負費が増大したためである（山の手アパート102百万円、池ノ浦アパート77百万円等）。

ウ 平均家賃（1か月当たり1戸当たりの平均賃料使用料収入：あがプラザ分を除いた賃料使用料収入を12月で除したもから入居戸数を除した数値）は、いずれの年度も18.9千円である。

全体的な収支がプラスとなっているが、平均家賃は他都市における市営住宅平均家賃と比較して必ずしも高額というものではない。

エ 支出の中で大きな金額となっている「工事請負費」の主な内容は、耐震補強、屋根や外壁の改修工事、ブロック塀等の撤去に伴うフェンスの設置工事に係る費用である。財源として国庫補助金で賄われるものと、一般会計からの支出によるものがあり、後者の場合、単年度で赤字になることが多い。

「指定管理料」は、市営住宅の管理を指定管理者へ委託したことに関する報酬である。

「委託費」は、測量及び適地に係る調査費用がその主な内容である。

## 第2章 第4 呉市の市営住宅の概要

### (2) 団地ごとの収支状況

令和5年度における団地ごとの収支状況は、次表のとおりである。

全体としては、収入758,175千円、支出681,817千円、収支差額76,358円となっており、黒字である。

施設（団地）ごとにみると、大きく赤字となっているものがある。この赤字の要因は、一般財源からの支出を伴う改善工事である。

（金額単位：千円）

団地番号	施設名称	大規模修繕		建設年度・西暦	管理戸数	令和5年度					注釈	
		R4	R5			入居戸数	入居率	収入計	支出計	収支差額		戸当収支
1	八幡アパート			1993	45	43	95.6%	14,290	3,615	10,675	248	
2	東鹿田住宅、東鹿田アパート			1967	78	39	50.0%	4,997	3,012	1,985	51	
4	東愛宕アパート			1971	16	11	68.8%	849	844	5	0	
5	公園アパート			1972	122	65	53.3%	9,319	9,266	53	1	
6	東二河アパート	○		1969	149	90	60.4%	10,771	10,174	597	7	
7	山の手アパート	○	◎	1994	202	131	64.9%	94,323	223,285	-128,962	-984	※1
3	伏原アパート	◎		1991	30	29	96.7%	8,585	3,872	4,713	163	
8	池ノ浦アパート		◎	2008	144	133	92.4%	97,366	139,097	-41,731	-314	※2
11	宮原7丁目アパート			1984	20	16	80.0%	4,813	1,310	3,503	219	
12	宮原9丁目アパート			1983	52	48	92.3%	13,305	3,954	9,351	195	
10	坪ノ内アパート			2011	200	191	95.5%	66,382	17,330	49,052	257	
13	棚田アパート			1968	95	40	42.1%	3,394	2,824	570	14	
14	警固屋9丁目アパート			1980	32	22	68.8%	4,776	4,319	457	21	
15	百目田アパート			1999	161	123	76.4%	29,106	9,932	19,174	156	
18	阿賀南9丁目アパート			1973	25	20	80.0%	3,001	927	2,074	104	
19	東浜アパート			1971	139	61	43.9%	5,093	3,713	1,380	23	
16	郷アパート	◎		1990	49	41	83.7%	9,825	10,030	-205	-5	
17	阿賀駅前アパート			1990	35	32	91.4%	9,955	3,328	6,627	207	
20	三坂地アパート			1968	39	22	56.4%	2,552	1,626	926	42	
23	大新開アパート			1976	136	130	95.6%	25,066	10,017	15,049	116	
24	東大川アパート			1968	40	25	62.5%	2,332	1,575	757	30	
25	白岳アパート			1980	24	21	87.5%	3,675	3,332	343	16	
22	広駅前アパート			1978	72	68	94.4%	16,767	6,125	10,642	157	
26	小坪アパート			1977	60	41	68.3%	8,271	3,198	5,073	124	
27	中新開アパート	○	○	1975	162	131	80.9%	28,269	10,930	17,339	132	※3
21	広公園アパート		○	1986	60	51	85.0%	17,127	12,017	5,110	100	※4
29	皆実アパート、皆実住宅	◎	◎	1981	52	43	82.7%	31,940	66,471	-34,531	-803	※5
28	西神アパート			1988	56	38	67.9%	12,332	3,957	8,375	220	
30	桜ヶ丘住宅			1965	43	9	20.9%	1,476	761	715	79	
31	焼山住宅			1966	38	12	31.6%	2,389	721	1,668	139	
32	此原第1住宅			1966	28	5	17.9%	723	766	-43	-9	
33	此原第2住宅			1968	42	11	26.2%	2,520	903	1,617	147	
34	宮ヶ迫住宅、宮ヶ迫アパート			1973	231	125	54.1%	18,251	8,620	9,631	77	
35	御坊迫第2住宅、第3住宅			1981	10	1	10.0%	508	77	431	431	
36	柳谷第1住宅ほか			1983	31	12	38.7%	2,471	2,111	360	30	
37	川尻東第1住宅ほか			1973	60	55	91.7%	5,641	4,281	1,360	25	
38	川尻東第5住宅			1972	4	0	0.0%	7	51	-44	-	
39	川尻東第6住宅			1971	4	3	75.0%	413	201	212	71	
40	川尻東第7住宅			1972	28	5	17.9%	814	1,058	-244	-49	
41	川尻東第8アパート			1997	51	48	94.1%	11,853	5,894	5,959	124	
42	川尻東第9アパート			1977	24	23	95.8%	3,436	2,727	709	31	
43	川尻駅前アパート			1995	16	16	100.0%	5,565	1,131	4,434	277	
44	川尻小用第1アパート			1973	8	2	25.0%	392	292	100	50	
45	川尻小用第2住宅、第3アパート			1975	16	13	81.3%	2,050	1,899	151	12	

## 5 収支状況

団地 番号	施設名称	大規模修繕		建設年度 ・西暦	管理戸数	令和5年度					注釈	
		R4	R5			入居戸数	入居率	収入計	支出計	収支差額		戸当収支
46	坪井アパート			1992	16	14	87.5%	3,066	2,040	1,026	73	
47	粟尻アパート			1980	32	20	62.5%	3,907	1,379	2,528	126	
48	南隠渡アパート			1970	16	7	43.8%	807	571	236	34	
49	竹田浜アパート			1978	32	28	87.5%	4,624	4,399	225	8	
50	大浦崎アパート			1983	16	9	56.3%	2,263	2,318	-55	-6	
51	藤脇アパート			1993	8	5	62.5%	1,011	989	22	4	
52	古恵アパート			1984	8	6	75.0%	748	659	89	15	
53	中ノ坪アパート			1996	12	9	75.0%	2,126	504	1,622	180	
54	渡子アパート			1973	24	12	50.0%	1,616	721	895	75	
55	西栗尻住宅			1992	8	4	50.0%	564	299	265	66	
56	有清住宅			1987	12	6	50.0%	834	888	-54	-9	
57	室尾住宅			1977	4	2	50.0%	248	124	124	62	
58	須川津ノ田アパート			1982	9	3	33.3%	417	501	-84	-28	
59	オノ木東アパート			1986	9	9	100.0%	1,511	1,157	354	39	
60	上河内アパート			1995	12	3	25.0%	1,907	277	1,630	543	
62	小市第1アパート、第2アパート	○		1992	12	10	83.3%	2,842	524	2,318	232	
63	三ノ木アパート			1993	6	6	100.0%	1,297	243	1,054	176	
65	港谷アパート			1994	6	5	83.3%	2,098	917	1,181	236	
66	前田住宅		○	1997	9	5	55.6%	1,407	6,718	-5,311	-1,062	
64	刈浜第2住宅、第3住宅			1987	13	5	38.5%	1,392	677	715	143	
61	上り田第2アパート			1992	6	4	66.7%	742	282	460	115	
67	段原住宅			2004	5	5	100.0%	958	553	405	81	
68	西沖住宅			2003	6	6	100.0%	935	406	529	88	
69	安浦源道尻住宅			1970	39	5	12.8%	388	530	-142	-28	
70	安浦女子畑住宅、安浦女子畑アパート			1979	51	24	47.1%	4,505	3,131	1,374	57	
71	安浦新開南アパート			1993	12	12	100.0%	2,589	720	1,869	156	
72	安浦ひらきアパート			1998	95	86	90.5%	27,133	10,058	17,075	199	
73	安浦水尻アパート			1998	85	69	81.2%	21,011	11,573	9,438	137	
74	安浦浦尻住宅			1973	40	17	42.5%	2,177	1,791	386	23	
75	大浜住宅			1998	4	4	100.0%	2,136	294	1,842	461	
76	沖友住宅			1992	4	0	0.0%	1	18	-17	-	
77	御手洗住宅			1988	4	3	75.0%	614	496	118	39	
78	久比住宅			1986	4	1	25.0%	153	439	-286	-286	
79	平和住宅			1986	4	4	100.0%	983	294	689	172	
80	中大浦アパート			1996	13	11	84.6%	5,517	1,369	4,148	377	
店舗	あがプラザ(市営店舗)		○	1990	42	30	71.4%	17,657	19,805	-2,148	-72	※6
9	天応大浜アパート			2019	44	42	95.5%	39,001	2,580	36,421	867	
合計					3,651	2,536		758,175	681,817	76,358		

「◎」：国庫補助等あり改善工事、「○」：一般財源のみ

- ※1 耐震補強、外壁改修、屋根改修（計174百万円）を実施。国庫補助金72百万円、一般財源からは102百万円支出
- ※2 外壁改修、屋根改修（計124百万円）を実施。国庫補助金47百万円、一般財源からは77百万円支出
- ※3 フェンス設置工事（計3百万円）を実施。全額を一般財源から支出
- ※4 フェンス設置工事（計7百万円）を実施。全額を一般財源から支出
- ※5 耐震補強、外壁改修、屋根改修（計61百万円）を実施。国庫補助金22百万円、一般財源からは39百万円支出
- ※6 駐車場改修工事（計4百万円）を実施。全額を一般財源から支出

3年連続で収支が赤字となっている施設は、安浦源道尻住宅（3年平均△168千円）である。この施設は1970年度築と建設年度が古く、最寄りのバス停留所まで徒歩9分とバス停留所から比較的遠いところに所在する。現在は募集停止となっている住宅で、全39戸に対して令和5年度における入居戸数は5戸である。

一方、収支の観点から比較的余裕があるのは、坪ノ内アパート、百目田アパート、大新開アパート、広駅前アパート、中新開アパート、広公園アパート、安浦ひらきアパート、天応大浜アパートである。いずれも建設年度が比較的新しい、もしくは駅に近く立地が良いなど、人気のある物件となっている。

### 第5 呉市の市営住宅に関する事業

#### 1 住宅政策課の所管する市営住宅に関する事業

- (1) 住宅政策課が所管する市営住宅関係の事業（令和5年度）は、大きく、
  - ・市営住宅改善事業
  - ・市営住宅管理事業の2つである。<sup>(注1)</sup>
- (2) 市営住宅を新たに建設する事業については、
  - ・市営住宅整備事業として行われるものであるところ、公共施設の削減方針が立てられており（P. 15。呉市公共施設総合管理計画）、市営住宅整備事業は令和5年度に実施されていない。
- (3) なお、市営住宅の空き物件を利用して行われる「呉市移住お試し住宅事業」がある（住宅政策課の所管）ところ、令和5年度決算額が266,116円と比較的少額であったため、監査対象とはしなかった。<sup>(注2)</sup>
- (4) 監査対象とする各事業は、いずれも住宅政策課の所管となっている。  
呉市は、市営住宅等のうち、市営店舗及びその附帯施設を除いたものについて、その管理を指定管理者（地方自治法244条の2第3項）に行わせている（呉市営住宅条例3条の2）。

#### 2 所管・実施主体

##### (1) 都市部・住宅政策課

###### ア 組織体制

13名（令和5年度）

（課長1名、管理グループ5名、企画・空き家対策グループ7名）

###### イ 執務場所

呉市中央4丁目1番6号（呉市役所本庁5階）

###### ウ 事務

管理グループの事務は、概ね次のとおりである。

- ・指定管理者の指導監督に関すること
- ・市営住宅の公募計画・入居決定に関すること
- ・各種承認・届出事務処理に関すること
- ・敷金に関すること
- ・家賃の決定、徴収及び減免に関すること
- ・市営住宅の明渡訴訟に関すること

(注1) 「整備」、「改善」、「管理」の語句については、P. 11も参照されたい。

(注2) 呉市移住お試し住宅事業とは、広島県外から呉市への移住に向けた準備をする移住見込みの者に対し、公営住宅の一室を試行的に住宅として提供する事業である。使用期間及び使用料は1週間（6泊7日）13,000円または2週間（13泊14日）26,000円で期間延長はできず、使用期間中に移住に向けた活動をするなど条件がある。

# 1 住宅政策課の所管する事業、2 所管・実施主体

- ・市営住宅の改善事業に関すること
  - ・あがプラザ及び阿賀駅前複合ビル西棟に関すること
  - ・市営住宅の整備に関すること
- など

## (2) 指定管理者（株式会社くれせん）

### ア 指定管理者制度について

指定管理者とは、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための公の施設（地方自治法 244 条 1 項）について導入されるもので、多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため公の施設の管理に民間事業者等の能力、ノウハウを活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の縮減等を図ることを目的とする指定管理者制度を行う者である。

呉市においては、前記指定管理者の候補者の選定を公募により行っており、委託期間は 5 年間とされている。

現在は、株式会社くれせんが指定管理者として指定され、令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までを指定期間とし、管理業務等を受託している。

### イ 組織体制

指定管理者事業部 14 名（令和 6 年 3 月 31 日現在）

（統括責任者 1 名、統括補助 1 名、管理責任者 1 名、事務管理責任者 1 名、空き家修繕・退去業務 1 名、保全管理・修繕業務・電算補助・収納管理 1 名、保全管理・修繕業務・入居者管理・収納管理 1 名、保全管理・修繕業務・入居者管理 1 名、事務管理（入退去等）1 名、事務管理（各種申請等）3 名、電算業務 1 名、サポート要員 1 名）このほか、本社・建築社員がサポート要員。

### ウ 事務所所在地

呉市中央 3 丁目 2 番 5 号 勤住ビル 2F

### エ 業務の範囲

- 施設の維持及び管理に関する業務
- 入退去等に関する次に掲げる業務
  - ・募集に関する業務
    - 公募計画、募集案内、申込受付、抽選会、仮審査等
  - ・入居業務
    - 入居可能日の通知、入居説明会、鍵渡し、台帳整理等（入居決定は市）
  - ・入居異動業務
    - 同居承認申請等と異動届等の受付と仮審査（各種承認は市）
  - ・退去（検査）業務
    - 明渡届の受付、退去検査、関係書類の整理、未納家賃等の確認等（敷金還付は市）
- 適正な使用を確保するための次に掲げる業務
  - ・一般管理業務
    - 要望・苦情・相談の処理、入居者に対する居住指導、各種配布物発送等
  - ・駐車場管理業務
    - 申込書の受付、仮審査、通知等（使用許可は市）
  - ・家賃等決定通知業務
    - 収入申告書送付、収入認定に係る電算入力、通知書等配布（家賃決定は市）
  - ・家賃等収納業務
    - 納入通知書送付、督促状送付、催告、滞納者名簿作成等（法的措置は市）
- 上記の業務に付随する業務

### 第3章 包括外部監査の結果

#### 第1 本章の構成

包括外部監査の結果について、大要、次の構成で記載している。

#### <本章の構成>

- 第1 本章の構成 (P. 43)
- 第2 市営住宅等の性能・安全性（市営住宅改善事業等）に関する監査結果 (P. 45)
  - 1 市営住宅改善事業 (P. 45)
    - 令和5年度事業として行われた内容
  - 2 性能・安全性に関するその他の事項 (P. 51)
    - 事業外の事項
    - (自転車置場の設置、物置の設置、ごみ置場の設置、ブロック塀の撤去、バス停留所までの距離)
- 第3 市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果 (P. 63)
  - 1 市営住宅管理事業の概要等 (P. 63)
  - 2～12 募集～退去 (P. 69)
    - 各段階に応じた管理内容
    - (募集、入居者決定から入居まで、家賃算定（調定）、家賃収納、家賃滞納者への対応、敷金の運用、共益費の管理、収入超過者・高額所得者への対応、同居者及び入居承継者への対応、明渡請求、退去)
  - 13 住宅連絡人 (P. 121)
  - 14 設備保守管理 (P. 127)
  - 15 シルバーハウジング (P. 139)
  - 16 共同施設 (P. 141)
- 第4 指定管理者について (P. 155)
  - 1 指定管理者の候補者の選定 (P. 155)
  - 2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況 (P. 163)
  - 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等 (P. 167)
- 第5 現地視察による監査結果 (P. 173)
  - 1～5 現地視察の概要及び集計等 (P. 173)
    - (現地視察場所の選定、現地視察の方法、現地視察におけるチェック項目、現地視察の結果一覧、チェック項目ごとの集計等)
  - 6 団地ごとの現地視察による監査結果 (P. 180)

## 第1 本章の構成

---

- 1 第1（本項）において、本章の構成の概要を示す。
- 2 第2において、市営住宅等の性能・安全性に関する監査結果を記載している。
  - (1) 令和5年度の市営住宅改善事業について記載している。
  - (2) また、呉市営住宅条例は、市営住宅等の整備（市営住宅等の新設）に関する市営住宅等の性能等に関する規定（3条の5～3条の20）を設けている。

この点、市営住宅整備事業は令和5年度に行われていないところ、既存の市営住宅等についても新設の建物が満たすべき性能等にできるだけ近い状態に改善することが公平性の観点から望ましいと考えられる。

そこで、呉市営住宅条例を参考として、自転車置場の設置、物置の設置、ごみ置場の設置、ブロック塀の撤去（事業対象の団地以外を含む。）、バス停留所までの距離について監査した結果を記載している。
- 3 第3において、市営住宅等の管理に関する監査結果を記載している。
  - (1) 令和5年度の市営住宅管理事業について、冒頭に概要を記載している。
  - (2) 次に、入居者との関係が深い募集から退去に至るまでの各段階に応じ、管理内容を記載している。
  - (3) その他、管理における要素である住宅連絡人、設備保守管理について記載し、国の行うシルバーハウジング・プロジェクトに基づき設置されたシルバーハウジングについて記載し、入居者の共同の福祉のために必要な施設である共同施設について記載している。
- 4 第4において、指定管理者制度の運用に関する監査結果を記載している。
  - (1) 指定管理者の候補者の選定手続について、記載している。
  - (2) 協定に基づく指定管理者から呉市への報告・協議等の履践状況について、その実施の有無という外形的な面に着目した内容を記載している。
  - (3) 事業計画書の実施状況に関し、俯瞰的に検討した内容を記載している。
- 5 第5において、現地視察による監査結果を記載している。

呉市の全市営住宅（団地80か所及び市営店舗1か所）について、現地視察を行った。

先に現地視察の概要及び総括を記載し、その後団地ごとの視察による監査結果を記載している。

## 第3章 第2 性能・安全性に関する監査結果

### 第2 市営住宅等の性能・安全性（市営住宅改善事業等）に関する監査結果

#### 1 市営住宅改善事業

##### (1) 事業の概要

- ・耐震改修工事、外壁改修工事、屋根・屋上改修工事等を実施する。（国庫補助対象事業）
- ・市営住宅敷地内の道路沿い及び駐輪場にある安全性が確認できないブロック塀等を撤去し、新たにフェンスを設置する。（市単独事業）

##### (2) 関係する法令、条例、計画及び要綱・マニュアル等

- ・公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱
- ・公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱
- ・改良住宅等改善事業制度要綱
- ・住宅地区改良事業等対象要綱
- ・住宅地区改良事業等補助金交付要領
- ・社会資本整備総合交付金交付要綱
- ・建築物の既設の塀の安全点検について（国住指第1130号平成30年6月21日）
- ・ブロック塀等の一斉緊急点検の実施について（呉企資第11号平成30年6月22日）

##### (3) 開始年度

昭和40年度

（現存する住棟の中で最も古い管理開始年度（桜ヶ丘住宅第1号～第26号））

##### (4) 事業費の推移

項 目		令和3年度	令和4年度	令和5年度
前年度からの繰越	繰越明許費に係る議決額(上限額)	円	円	円
	繰越計算書における繰越額計(A)	円	円	円
	繰越明許費の繰越額(実額)	円	円	円
	事故繰越しの繰越額	円	円	円
	決算額(B)	円	円	円
	次年度への繰越額(C) *1	円	円	円
	不用額(A)-(B)-(C)	円	円	円
	予算執行率(B)/(A) *3	%	%	%
現年	当初予算額	238,634,000円	196,612,000円	421,131,000円
	補正予算額	円	円	円
	流用増減額	円	円	円
	予算現額(D) *2	238,634,000円	196,612,000円	421,131,000円
	決算額(E)	209,142,096円	174,898,909円	417,490,647円
	次年度への繰越額(F)	円	円	円
	不用額(D)-(E)-(F)	29,491,904円	21,713,091円	3,640,353円
	予算執行率(E)/(D) *3	87%	88%	99%

\*1：事故繰越

\*2：繰越額を除き、流用増減を含む

\*3：「%」表記にした際の小数点以下は切捨て（例 98.7%→98%）

# 1 市営住宅改善事業

## (5) 事業費の内訳

(単位：円)

節	細節	細々節	R3決算	R4決算	R5決算	経費内訳		
10	需用費		1,123,650	0	0			
	11修繕料	004その他施設維持修繕	1,123,650	0	0	(R3)アスベスト除去に伴う仮住居修繕及び清掃、ブロック塀修繕(百目田アパート)		
12	委託料		5,769,823	5,936,692	37,383,500			
	13委託料	030業務	775,500	499,400	1,765,500	外壁・屋根仕上塗材等アスベスト調査ほか (R3)天応大浜外灯設備設置業務324,500円		
		055設計・調査・測量(普通建設・補助)	4,994,323	5,437,292	5,201,900	【耐震補強設計算】R3:皆実アパート1号棟, R4:山の手アパート11号館, R5:山の手アパート10号館		
		055設計・調査・測量(普通建設・単独)	0	0	30,416,100	(R5)山の手アパート9号館測量調査20,186,100円ほか		
13	使用料及び賃借料		10,560	0	0			
	14使用料及び賃借料	004有料道路通行料	10,560	0	0	(R3)天応IC~小野田IC(往復分)		
14	工事請負費		198,716,100	168,962,217	380,107,147	R3	R4	R5
	15工事請負費	001普通建設・補助事業	126,551,223	119,588,115	308,767,930	(外壁・屋根改修) 郷アパート1号棟 33,059,739円 郷アパート2号棟 27,079,135円 上り田第2アパート 15,901,112円 (外壁改修) ・坪井アパート 24,187,145円 (屋根改修) ・小市第1・2アパート 20,680,000円  (アスベスト除去・ 住戸改善) 山の手アパート6号館 5,644,092円	(耐震補強) ・皆実アパート1号棟 22,263,920円 (外壁・屋上防水改修) ・皆実アパート1号棟 12,763,887円 (外壁・屋根改修) ・伏原アパート 48,596,833円 郷アパート3号棟 35,963,475円	(耐震補強) ・皆実アパート1号棟 33,102,211円 ・山の手アパート11号館 104,883,149円 (外壁・屋上防水改修) ・皆実アパート1号棟 18,977,518円 (外壁・屋根改修) ・山の手アパート12号館 46,705,899円 ・池ノ浦アパート1号棟 105,099,153円
		002普通建設・単独事業	72,164,877	49,374,102	71,339,217	(外壁・屋根改修) 郷アパート1号棟 6,781,161円 郷アパート2号棟 5,622,765円 上り田第2アパート 2,328,088円 (外壁改修) ・坪井アパート 13,246,955円 (屋根改修) 小市第1・2アパート 2,542,100円  (アスベスト除去・ 住戸改善) 山の手アパート6号館 8,988,108円  (ブロック塀改修) ・公園アパート 16,875,100円 ・宮原7丁目アパート 1,624,700円  さくら海運駐車場(天 応大浜)整備 14,155,900円	(耐震補強) ・皆実アパート1号棟 3,582,461円 (外壁・屋上防水改修) ・皆実アパート1号棟 1,912,649円 (外壁・屋根改修) ・伏原アパート 13,416,767円 郷アパート3号棟 8,048,625円  (ブロック塀改修) ・山の手アパート 1,443,200円 ・東二河アパート 12,755,600円 ・小市第1アパート 2,297,900円 ・中新開アパート 5,916,900円	(耐震補強) ・皆実アパート1号棟 6,094,159円 ・山の手アパート11号館 13,808,054円 (外壁・屋上防水改修) ・皆実アパート1号棟 2,843,699円 (外壁・屋根改修) ・山の手アパート12号館 9,027,801円 ・池ノ浦アパート1号棟 18,923,647円  (ブロック塀等改修) ・前田住宅 5,731,000円 ・中新開アパート 3,431,257円 (レンガ擁壁改修) ・広公園アパート 7,319,400円  駐車場改修 4,160,200円
21	補償、補填及び賠償金		3,521,963	0	0			
	01補償金	001普通建設・補助事業	1,016,188	0	0	(R3)アスベスト除去に伴う移転補償3件		
		099その他	2,505,775	0	0	雨漏りによる移転補償5件		
合	計		209,142,096	174,898,909	417,490,647			

## 第3章 第2 性能・安全性に関する監査結果

前頁の事業費の内訳に関し、令和5年度における経費内訳について個別に述べると、以下のとおりである。

- ア 「外壁・屋根仕上等アスベスト調査ほか」 1,765,500円 / 「030 業務」  
市営住宅の大規模修繕の実施に当たり、工事費の積算に必要となるため、外壁及び屋根の仕上塗材等のアスベストの有無について、事前に調査するものである。  
業者への委託は、随意契約によってなされている。  
令和5年度決算につき、令和3年度決算及び令和4年度決算と比較して金額が上がっている理由は、アスベスト調査件数の増加に加え、別業務（防犯灯移設業務：82,500円※広公園アパートレンガ擁壁改修工事の付随業務、移転支援業務：753,500円※山の手アパート11号館耐震補強工事の付随業務）が含まれているためである。  
業者との随意契約の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。
- イ 「【耐震補強設計】R5：山の手アパート10号館」 5,201,900円 / 「055 設計・調査・測量（普通建設・補助）」  
耐震補強工事の実施に当たり、建物の状態及び立地状況に応じた工法等を検討した上で、選択した工法について工事費を概算するものである。  
業者への委託は、一般競争入札によってなされている。  
一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。
- ウ 「(R5) 山の手アパート9号館測量調査 20,186,100円」 / 「055 設計・調査・測量（普通建設・単独）」  
山の手アパート9号館建物が建つ擁壁について、コンクリート等の状態の調査及び構造的な計算を実施して安全性を確認し、改修工事が必要な場合に擁壁の状態及び立地状況に応じた工法等を検討して工法別の工事費を概算するためのに要した費用である。  
業者への委託は、一般競争入札によってなされている。  
一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。
- エ 「(耐震補強) 皆実アパート1号棟 33,102,211円」 / 「001 普通建設・補助事業」  
「(耐震補強) 皆実アパート1号棟 6,094,159円」 / 「002 普通建設・単独事業」  
「(外壁・屋上防水改修) 皆実アパート1号棟 18,977,518円」 / 「001 普通建設・補助事業」  
「(外壁・屋上防水改修) 皆実アパート1号棟 2,843,699円」 / 「002 普通建設・単独事業」  
令和4～5年度に実施した皆実アパート1号棟耐震補強その他工事の令和5年度中に支払った費用（耐震補強及び外壁・屋上防水改修）である（同棟1階にある保育所負担分としてこども施設課が支払った金額を除く。）。「補助事業」が国庫補助の対象となる金額であり、「単独事業」が国庫補助の対象とならない費用（耐震補強及び外壁・屋上防水改修に直接関係のない工事に要した費用）である。  
業者への委託は、一般競争入札によってなされている。  
一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。
- オ 「(耐震補強) 山の手アパート11号館 104,883,149円」 / 「001 普通建設・補助事業」  
「(耐震補強) 山の手アパート11号館 13,808,054円」 / 「002 普通建設・単独事業」  
令和5年度に実施した山の手アパート11号館耐震補強工事の費用である（同館1階にある隣保館負担分として人権・男女共同参画課が支払った金額を除く。）。「補助事業」が国庫補助の対象となる金額であり、「単独事業」が国庫補助の対象とならない金額（耐震補強に直接関係のない工事に要した費用）である。  
業者への委託は、一般競争入札によってなされている。  
一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。
- カ 「(外壁・屋根改修) 山の手アパート12号館 46,705,899円」 / 「001 普通建設・補助事業」  
「(外壁・屋根改修) 山の手アパート12号館 9,027,801円」 / 「002 普通建設・単独事業」  
令和5年度に実施した山の手アパート12号館外壁改修その他工事における外壁及び

# 1 市営住宅改善事業

---

屋根改修に係る費用である。「補助事業」が国庫補助の対象となる金額であり、「単独事業」が国庫補助の対象とならない金額（外壁改修に直接関係のない工事に要した費用）である。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。

- キ 「(外壁・屋根改修) 池ノ浦アパート 1 号棟 105,099,153 円」 / 「001 普通建設・補助事業」  
「(外壁・屋根改修) 池ノ浦アパート 1 号棟 18,923,647 円」 / 「002 普通建設・単独事業」

令和 5 年度に実施した池ノ浦アパート 1 号棟外壁改修その他工事における外壁及び屋根改修に係る費用である。「補助事業」が国庫補助の対象となる金額であり、「単独事業」が国庫補助の対象とならない金額（外壁改修に直接関係のない工事に要した費用）である。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。

- ク 「(ブロック塀等改修) 前田住宅 5,731,000 円」 / 「002 普通建設・単独事業」

大規模地震時に倒壊の恐れのある危険なレンガ塀を撤去し、金属製のフェンスを新設する工事に要した費用である。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。

- ケ 「(ブロック塀等改修) 中新開アパート 3,431,257 円」 / 「002 普通建設・単独事業」

大規模地震時に倒壊の恐れのある危険なコンクリートブロック塀を撤去し、金属製のフェンス及びガードパイプを新設する工事に要した費用である。予算の都合で令和 4～6 年度で工区を分けて実施している。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他について特段の懸念点は見当たらなかった。

- コ 「(レンガ擁壁改修) 広公園アパート 7,319,400 円」 / 「002 普通建設・単独事業」

本来垂直であるはずのレンガ擁壁が、経年劣化により若干のオーバーハング状態になり、大規模地震時に倒壊の恐れがあったため、当該擁壁を撤去し、擁壁の背面土を安定勾配とした法面に改修し、法面の手前に金属製のフェンスを新設するのに要した費用である。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。

- サ 「駐車場改修 4,160,200 円」 / 「002 普通建設・単独事業」

阿賀駅前複合ビル西棟センター広場に設置している思いやり駐車場について、思いやり駐車場制度の対象外の者による不適正な利用を減らすための駐車区画のカラー舗装化、表示看板の設置等の改良工事に要した費用である。

業者への委託は、一般競争入札によってなされている。

一般競争入札の内容その他に特段の懸念点は見当たらなかった。

## 第3章 第2 性能・安全性に関する監査結果

### (6) 令和5年度の事業費の財源

財源区分	金額	割合 (小数第1位切捨)	補足説明
一般財源	272,410,647 円	65%	
国・県等から	145,080,000 円	34%	社会資本整備総合交付金（公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅ストック総合改善事業）
市債	0 円	0%	公営住宅建設事業債
合計	417,490,647 円	100%	

### (7) 指標

#### ア 活動指標

（どのような活動を行うのか、どのようなサービスを市民に提供するのか等、行政が行う活動量を表す指標）

指標名	市営住宅の耐震化に係る耐震改修工事設計の契約件数			
目標値設定の理由・根拠	市営住宅の耐震化を進めるため、耐震改修工事の前年度に耐震改修工事設計業務の契約を締結する。			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	1 件	1 件	1 件	
達成値	1 件	1 件	1 件	
達成率	100%	100%	100%	

#### イ 成果指標

（実際に行う活動や提供するサービスの結果、どのような効果をどれだけあげることができるのかを表す指標）

#### 成果指標①

指標名	市営住宅の耐震化の完了棟数			
目標値設定の理由・根拠	平成8・9年度に、新耐震基準以前に建設された市営住宅のうち中層耐火構造のラーメン構造21棟を耐震診断し、耐震性が不足すると判定。そのうち公募を行っている（募集停止していない）5棟を、呉市公共施設に関する個別施設計画において現状維持としていることから、地震による建物崩壊等の被害から入居者の生命と財産を守るため、市営住宅の耐震化事業を実施している。			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	—	—	2 棟	
達成値	—	—	2 棟	
達成率	—	—	100%	

# 1 市営住宅改善事業

## 成果指標②

指標名	長寿命化の完了棟数			
目標値設定の理由・根拠	市営住宅の長寿命化に資する外壁改修工事、屋根・屋上改修工事等を実施する。			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	7棟	3棟	3棟	
達成値	6棟	2棟	3棟	(R3)郷アパート3号棟は、予算不足により翌年度に繰り越し (R4)阿賀駅前アパートは、阿賀駅前複合ビル西棟全体管理組合との調整がつかず、R4予算化を断念（現在まで未実施）
達成率	85%	66%	100%	

1棟（阿賀駅前アパート）について令和4年度での予算化断念となったのは、同一建物であるパブリコーポ阿賀西（マンション）を合わせて西棟全体建物で工事した方が費用面で効率的・有利であったところ、令和3年度当時は西棟全体管理組合の長期修繕計画が策定されておらず、同計画の策定に向けた組合員の同意を得るのに時間を要すると判断されたのが理由である。

なお、これに関しては、令和6年12月の臨時総会で長期修繕計画が決議され、令和9年度に外壁、屋根改修等の大規模修繕が実施される予定である。

## (8) 事業に関する事務の一覧

### (予算費目ごとの事務)

- ①外壁・屋根等改修前に行うアスベスト調査業務委託に関する事務
- ②耐震補強工事等設計委託業務に関する事務
- ③耐震改修・外壁・屋根等改修工事に関する事務
- ④社会資本整備総合交付金申請事務
- ⑤ブロック塀等撤去・フェンス設置工事に関する事務

市営住宅改善事業については、以上のとおり特段の懸念点が見当たらなかったところ、市営住宅等の性能・安全性に関するその他の次項について、次頁以下でまとめたので、これを述べる。

2 性能・安全性に関するその他の事項

(1) 自転車置場の設置

ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の16は、「敷地内には、必要な自転車置場…（中略）…を設ける。」と規定している。

また、呉市営住宅条例3条の11は、「住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。」と規定している。手軽な交通手段である自転車の保有のために自転車置場を設置することは、良好な居住環境の確保にもつながるところである。

そこで、各団地について、敷地内に必要な自転車置場が設置されているかを確認して評価することとした。

イ 監査方法

住宅政策課において各団地において自転車置場が設置されているか否かを網羅的に確認できる資料は保有されていなかった。

監査人において、後述の「第3章 第5 現地視察による監査結果」（P.173）に記載のとおり、現地視察を実施して自転車置場の有無等を確認した。

ウ 状況

各団地における自転車置場の設置状況の詳細は、「第3章 第5 現地視察による監査結果 6 団地ごとの現地視察による監査結果」（P.180以下）に記載のとおりである。

自転車置場の有無の一覧に関しては、「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」（P.175）に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：自転車置場が設置されていた団地・・・・・・・・・・55か所

「△」：自転車置場が設置されていなかった団地・・・・・・・・・・26か所

※団地番号73の安浦水尻アパート（P.335）については自転車置場があるものの、問題性を検討すべきものとして「△」と表記

エ 評価

(ア) 基準

条例の規定上、「必要な」自転車置場とある。

ここで、たとえばアパートではない戸建ての住宅の場合であれば附帯施設として自転車置場を設けることが必要とまではいえない場合がある。

また、自転車置場がない場合の弊害として、通路等の共用部分への駐輪による通行の妨げの発生が挙げられるところ、個別の団地の状況に鑑みて実質的な弊害を生じていないのであれば、あえて費用をかけて自転車置場を設置することは経済性の観点から無駄となるとも考えられる（特に、募集停止となっている団地については不経済となる。）。また、新設に新たな敷地取得が必要になる場合等には過大な費用を要し、効率性にもとることも考えられる。

他方、自転車置場が設けられていても、駐輪可能な容量を超えて駐輪されている場合や配置等の関係で利用を忌避されている場合は必要を満たしていないこととなる。

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (1) 自転車置場の設置

そこで、次の要素を考慮して評価することとした。

- ① 自転車置場が設置されている場合、駐輪可能な容量を超えて駐輪されている状況があるか否かなどによって問題があるかを評価する。
- ② 自転車置場が設置されていない場合、募集停止の団地であれば、これから新たに自転車置場を設置することは不経済となるため不要である。
- ③ 自転車置場が設置されていない場合、募集停止となっていない団地であれば、現状で通路等の共用部分への駐輪による弊害がみられるか否かなどによって問題性を評価する。

### (イ) 監査結果

- ① 団地 80 か所及び市営店舗 1 か所のうち、55 か所<sup>(注1)</sup>に自転車置場が設置されており、かつ、いずれについても駐輪可能な容量を超えて駐輪されている状況は認められなかった。  
団地番号 73 の「安浦水尻アパート」(P. 335)については自転車置場が 1 階にあるものの、3 階から 10 階までの各階のエレベーター横の放水口前に駐輪がなされており、1 階の自転車置場に駐輪することが忌避されている状況がうかがわれた。このような状況が起こる原因を調査し、1 階自転車置場の設備自体に問題があるのであれば改善をする必要がある(多くの自転車が強風で横倒しになっているものとみられ、これが 1 階自転車置場の使用忌避の原因になっている可能性も考えられる。)
- ② 自転車置場のない団地 26 か所のうち、15 か所<sup>(注2)</sup>については募集停止の団地であり、新たに自転車置場を設置すべきとまでは評価されない。
- ③ 自転車置場のない団地の残りの 11 団地<sup>(注3)</sup>については、ほぼ全ての団地で共用部分への駐輪がみられたところ、通行の妨げとなる弊害があるとまではいえなかったため、一応現状の問題性は高くないものといえる。  
もっとも、設置のある団地との公平性の観点からは、今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、新たに自転車置場の設置を検討するのが望ましい。

#### 【意見 1】

安浦水尻アパートについて、1 階自転車置場が使用されずに各階エレベーター横に駐輪されている状況についてその原因を調査するのが望ましい。

#### 【意見 2】

自転車置場のない団地について、今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、新たに自転車置場を設置するのが望ましい。

(注1) 団地番号：01～29、34、41、43、46、48、50、51、53、55、56、58～60、63、65、66、70～72、75～80、店舗

(注2) 団地番号：30～33、35、38、40、44、45、54、57、67、69、74

(注3) 団地番号：36、37、39、42、47、49、52、61、62、64、68、73

(2) 物置の設置

ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の16は、「敷地内には、必要な…（中略）…物置…（中略）…を設ける。」と規定している。

また、呉市営住宅条例3条の11は、「住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。」と規定している。居住空間のほかに物置を設けることは、良好な居住環境の確保にもつながるところである。

そこで、各団地について、敷地内に必要な物置が設置されているかを確認して評価することとした。

イ 監査方法

住宅政策課から提供を受けた、〈巻末資料9〉「各棟別基本設備一覧」（P.391）における物置（同一覧での記載項目は「倉庫・物入」）の有無を確認しつつ、後述の「第3章 第5 現地視察による監査結果」（P.173）に記載のとおり、現地視察を実施して物置・倉庫の有無等を確認した。

ウ 状況

各団地における物置・倉庫の設置状況の詳細は、「第3章 第5 現地視察による監査結果 6 団地ごとの現地視察による監査結果」（P.180以下）に記載のとおりである。

物置の有無の一覧関しては、「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」（P.175）に記載している。表記については、次のとおりである。

- 「○」：物置が設置されていた団地・・・・・・・・・・・・・・・・56か所
- 「△」：物置が設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・24か所
- 「×」：資料上「あり」とされているにもかかわらず、現地には設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所

エ 評価

(ア) 基準

条例の規定上は「必要な」物置とある。

ここで、たとえばアパートではない戸建ての住宅の場合であれば居住スペース自体に余裕があり、付帯施設として物置を設けることが必要とまではいえない場合がある。

また、募集停止となっている団地について物置を新設することは不経済になると考えられるし、新たな敷地取得が必要になる場合等には過大な費用を要して効率性にもとることも考えられる。

別の観点では、「各棟別基本設備一覧」と実態との齟齬についても留意する必要がある。管理上、資料と実態とに齟齬を生じていることは好ましくない。特に、資料上「あり」とされているにもかかわらず実態は「なし」という場合には、施設の性能評価を誤らせる可能性がより大きくなるものと考えられる。

そこで、次の要素を考慮して評価することとした。

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (2) 物置の設置

- ① 「各棟別基本設備一覧」と実態との齟齬を生じているものについては資料記載を修正するのが望ましい。
- ② 物置が設置されていない場合、募集停止の団地であれば、これから新たに物置を設置することは不経済となるため不要である。
- ③ 物置が設置されていない場合、募集停止となっていない団地であれば、設置のある団地との公平性の観点からは、新たに物置の設置を検討するのが望ましい。

### (イ) 監査結果

- ① 「各棟別基本設備一覧」において「なし」とされているにもかかわらず現地にはある、という団地が4か所<sup>(注1)</sup>あった。  
反対に、「あり」とされているにもかかわらず現地にはない、という団地が1か所<sup>(注2)</sup>あった。  
また、平和住宅については「各棟別基本設備一覧」の記載が空欄となっていたところ、現地には物置があった。  
管理上、資料と実態と齟齬があることは好ましくなく、資料の記載を修正することが望まれる。  
なお、応能応益家賃の算定に当たって物置の有無は影響しないことから、その点では指摘事項とする必要まではないと考える。
- ② 56か所<sup>(注3)</sup>に物置が設置されており、25か所<sup>(注4)</sup>に物置が設置されていなかった。  
物置が設置されていないもののうち、募集停止（一部募集停止を含まず。）となっている団地は16か所<sup>(注5)</sup>であった。  
これについて新たに物置を設置することは不経済となるため不要である。
- ③ 物置が設置されていないもののうち、募集停止となっていない団地（一部募集停止を含む。）は8か所<sup>(注6)</sup>であった。  
今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、物置の新設を検討するのが望ましい。

#### 【意見 3】

物置の設置状況について、各棟別基本設備一覧と実態との齟齬を解消するのが望ましい。

#### 【意見 4】

物置のない団地について、今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、物置の新設を検討するのが望ましい。

(注1) 団地番号：11、46、57、74

(注2) 団地番号：17

(注3) 団地番号：01、04、07～12、14～16、19、21、25、28、29、36～39、41、42、44～47、49～66、68、70～80

(注4) 団地番号：02、03、05、06、13、17、18、20、22～24、26、27、30～35、40、43、48、67、69、店舗

(注5) 団地番号：02、05、06、13、18、20、24、30～35、40、48、67、69

(注6) 団地番号：03、17、22、23、26、27、43、店舗

### (3) ごみ置場の設置

#### ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の16は、「敷地内には、必要な…（中略）…ごみ置場…（中略）…を設ける。」と規定している。

また、呉市営住宅条例3条の11は、「住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。」と規定している。敷地内又はその周辺に家庭ごみを出すことのできる施設を設けることは、良好な居住環境の確保にもつながるところであり、高齢の入居者のごみ出し負担にも鑑みると、一層配慮がなされるべきところである。

そこで、各団地について、敷地内又はその周辺に必要なごみ置場が設置されているかを確認して評価することとした。

#### イ 監査方法

後述の「第3章 第5 現地視察による監査結果」(P.173)に記載のとおり、現地視察を実施してごみ置場の有無等を確認した。

現地調査によって直ちにごみ置場を発見できなかった場合には、庁内の地理情報システムのほか、インターネット情報等によって補充的に確認した。

なお、住宅政策課において各団地の敷地内又はその周辺にごみ置場が設置されているか否かを確認できる資料は保有されていなかったところ、環境業務課から設置箇所の一覧に関する資料提供を受けた。

#### ウ 状況

各団地におけるごみ置場の設置状況の詳細は、「第3章 第5 現地視察による監査結果 6 団地ごとの現地視察による監査結果」(P.180以下)に記載のとおりである。

ごみ置場の有無の一覧関しては、「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：概ね100m以内にごみ置場が設置されていた団地・・・68か所

「△」：概ね100m以内にごみ置場が設置されていなかった団地・・・13か所

#### エ 評価

##### (ア) 基準

条例の規定上は「必要な」ごみ置場とある。

そのため、敷地内にごみ置場がなくとも、周辺にごみ置場が設置されていれば、あえて敷地内に新たなごみ置場を設置することは必要と

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (3) ごみ置場の設置

まではいえない場合がある。ただし、ごみ置場が周辺にある団地であっても、ごみ搬出距離が100mを超えると住民にとって負担が大きくなっていくものと考えられる。

また、募集停止となっている団地については、新たにごみ置場を設置することは、経済性の観点からは必ずしも適切でない。

そこで、次の要素を考慮して評価することとした。

- ① 団地からおおむね100m以内にごみ置場が設置されていれば、特段の問題のないものとして評価する。
- ② 団地からおおむね100mを超える位置に最寄りのごみ置場が設置されている場合には、より近い場所へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。ただし、募集停止となっている団地については、ごみ置場の新設を検討しないことも必ずしも不相当とはいえない。

### (イ) 監査結果

- ① 団地80か所及び市営店舗1か所のうち、68か所<sup>(注1)</sup>に、敷地内又は周辺おおむね100m以内にごみ置場が設置されていた。

これらに関しては、ごみ搬出距離において特段の問題はない。

- ② おおむね100m以内にごみ置場の設置がみられなかった残りの13か所<sup>(注2)</sup>のうち、3か所<sup>(注3)</sup>については募集停止となっており、ごみ置場の新設を検討しないことは必ずしも不当とはいえない。

その余の10か所<sup>(注4)</sup>については、ごみ搬出距離が長く住民にとって負担が大きいものと考えられる。今後募集を継続していくのであれば、団地からごみ置場までの距離の遠い団地については、経済性・効率性を考慮しつつ、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい（なお、設置の申請手続の存在自体を住民が知らないことも想定され、その点の情報提供を行うことも有益と考えられる。）。

#### 【意見5】

今後募集を継続していく団地のうち、団地からごみ置場までの距離の遠いものについては、経済性・効率性を考慮しつつ、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。

(注1) 団地番号：01～17、19～47、49、50、52、54、55、58～60、62、66～74、76、78、80、店舗

(注2) 団地番号：18、48、51、53、56、57、61、63～65、75、77、79

(注3) 団地番号：18、48、57

(注4) 団地番号：51、53、56、61、63～65、75、77、79

### (4) 階段手すりの設置

#### ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の20第2項には「通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手すり又は傾斜路を設ける。」と規定されている。

呉市の高齢化の状況に鑑みると、通路の階段手すりの設置は、一層重要性を増していく事項であると考えられる。

そこで、各団地について、通路の階段手すりの設置の有無を確認して評価することとした。

#### イ 監査方法

後述の「第3章 第5 現地視察による監査結果」(P.173)に記載のとおり、現地視察を実施して通路における階段手すりの有無等を確認した。

#### ウ 状況

視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「④」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：階段手すりが設置されていた団地・・・・・・・・・・64か所

「△」：階段手すりが設置されていたものの問題性のみられた団地・1か所

「×」：階段手すりが設置されていなかった団地・・・・・・・・・・4か所

「-」：共用階段自体がなかった団地・・・・・・・・・・12か所

#### エ 評価

##### (ア) 基準

平成12年6月1日より前の建築基準法施行令25条は、「階段及びその踊場の両側に側壁又はこれに代わるものがない場合においては、手すりを設けなければならない。」と規定していた。

これに対し、平成12年6月1日以降の同条1項は、「階段には、手すりを設けなければならない。」と規定し、少なくとも階段片側の手すりの設置をしなければならないこととなっている。

旧法・旧規定の基準で建築・完成当時に合法的に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更などによって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物を、いわゆる既存不適格という。これについて、そのまま使用していても直ちに違法というわけではないが、増築や建替えを行う際には、法令に適合するよう建築しなければならないのが原則となる。

このように、現行法施行以降に建設された市営住宅に手すりがない場合であっても直ちに違法とはならないが、条例の規定により「必要な」手すりの設置を検討することとなる。

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (4) 階段手すりの設置

手すりを新設すべきか否かに当たっては、経済性の観点から、募集停止となっている団地か否かについても考慮する必要がある。

そこで、次の要素を考慮して評価することとした。

- ① 通路における階段設置の有無について、建築基準法施行令 25 条 1 項違反がないかを確認する。
- ② 募集停止となっている団地について、手すりの新設は不経済となるため不要と評価する。
- ③ 募集停止となっていない団地については、手すりの新設を検討するのが望ましいと評価する。

### (イ) 監査結果

- ① 階段手すりが設置されており問題のみられなかった団地が 64 か所<sup>(注1)</sup>、設置があったものの問題性がみられた団地が 1 か所<sup>(注2)</sup>、設置されていなかった団地が 4 か所<sup>(注3)</sup>、共用階段の設置がみられなかったものが 12 か所<sup>(注4)</sup>であった。

このうち、建築基準法施行令 25 条 1 項違反となるものは見当たらず、設置のなかった建物はいずれもいわゆる既存不適格である。

警固屋 9 丁目アパート（団地番号：14）（P.211）について、大きな問題とまではいえないが、手すりの端に内部の金属部分が露出していた。これについては、速やかに修繕がなされることが望まれる。

- ② 手すりが設置されていたなかった 4 か所のうち、募集停止となっている南隠渡アパート（団地番号：48）については経済性の観点から必ずしも設置すべきとはいえない。
- ③ 手すりが設置されていなかった残りの 3 か所については、手すりの新設を検討するのが望ましい。

#### 【意見 6】

警固屋 9 丁目アパート（団地番号：14）について、手すり端の金属部分の露出を速やかに修繕することが望まれる。

#### 【意見 7】

阿賀駅前アパート（団地番号：17）、平和住宅（団地番号：79）及びあがプラザ（市営店舗）について、経済性・効率性を考慮しつつ、通路における階段手すりの設置を検討するのが望ましい。

(注1) 団地番号：01～13、15、16、18～29、34、36、37、39、41～47、49～56、58～63、65、66、68、70～73、75～78、80

(注2) 団地番号：14

(注3) 団地番号：17、48、79、店舗

(注4) 団地番号：30～33、35、38、40、57、64、67、69、74

(5) ブロック塀の撤去

ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の7には「公営住宅等は、安全…（中略）…を考慮し、…（中略）…整備する。」と規定されている。

ブロック塀について、呉市では、建築基準法施行令に照らした点検項目によって点検されている。当該点検項目のうち、外観に基づくものは、次のとおりである。

外観目視により、以下の事項に関し問題がないか確認する。高さ及び控え壁等の仕様・寸法については、組積造については建築基準法施行令第61条に、補強コンクリートブロック造の塀については令第62条の6及び令第62条の8に照らして適切か確認する。

- ① 高すぎないか。（組積造は1.2m以下、補強コンクリートブロック造は2.2m以下）
- ② 厚さは十分か。（組積造は壁頂までの距離の1/10以上、補強コンクリートブロック造は10cm<高さ2m超は15cm>以上）
- ③ 控え壁があるか。（組積造は4m以下ごとに壁の厚さの1.5倍以上突出した控え壁、補強コンクリートブロック造は3.4m以下ごとに塀の高さの1/5以上突出した控え壁を設ける。）
- ④ 基礎があるか。
- ⑤ 老朽化し亀裂が生じたり、傾き、ぐらつきなどが生じたりしていないか。

各団地について、外観目視に基づくブロック塀の点検項目について確認して評価することとした。

イ 監査方法

後述の「第3章 第5 現地視察による監査結果」(P.173)に記載のとおり、現地視察を実施して外観目視に基づくブロック塀の点検項目を確認した。

また、行政改革デジタル推進第1課からブロック塀台帳の提供を受けた。

ウ 状況

視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「④」に記載している。表記については、次のとおりである。

- 「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・16か所
- 「×」：問題のみられた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所
- 「-」：ブロック塀の見当たらなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・64か所

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (5) ブロック塀の撤去

なお、そもそもブロック塀というべきか判然としない箇所もあったが、そのような箇所についても念のためブロックの厚さ等を測定するなどした。そのため、ブロック塀台帳に記載のない団地についても「○」の付されたものがある。

### エ 評価

#### (ア) 基準

前記アにおいて枠で囲った外観目視の基準を用いて問題性の有無を評価した。

#### (イ) 監査結果

ブロック塀（ブロック塀というべきか判然としない箇所を含む）が存在し、かつ問題のなかった団地が16か所<sup>(注1)</sup>、問題のみられた箇所が1か所<sup>(注2)</sup>、ブロック塀の見当たらなかった団地が64か所<sup>(注3)</sup>であった。

問題のみられた東浜アパート（団地番号：19）（P.221）については基準である1.2mを超えるブロック塀が存在したため、これを撤去することが望まれる。この点、ブロック塀台帳においては、内部点検後の判定において「撤去」すべきものとされており、予定年度は令和6年度とされているため、指摘事項とまではしなかった。

#### 【意見8】

東浜アパート（団地番号：19）のブロック塀について、撤去することが望ましい。

(注1) 団地番号：02、06、12、20、21、23、24、28～30、33、43、62、65、77、79

(注2) 団地番号：19

(注3) 団地番号：01、03～05、07～11、13～18、22、25～27、31、32、34～42、44～61、63、64、66～76、78、80、店舗

### (6) バス停留所までの距離

#### ア 呉市営住宅条例との関係

呉市営住宅条例3条の11は、「住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。」と規定している。

ここにいう、「良好な居住環境」には、交通アクセスという観点も含まれていると解することができる。

交通手段として考えられるものとしては、自家用車のほか、電車、バス等の公共交通機関が挙げられる。低額所得世帯の割合が多い呉市の市営住宅等の入居状況（P. 29）に鑑みると、入居者において自家用車を所有することが必ずしも容易ではないと考えられる。

また、高齢化が進行している状況（P. 21）に鑑みても、身近な公共交通機関であるバスの利用ができることは、良好な居住環境にとって考慮すべき点であると考えられる。

そこで、各団地について、バス停留所までの距離について確認し、入居者の公共交通機関へのアクセスの容易性を評価することとした。

#### イ 監査方法

現在、バス停留所の位置情報は、オープンデータ化が進んでおり、呉市内のバス路線においても、一部を除き、インターネット上にその情報が公開されている。

そこで、Google マップその他のインターネット上の情報から最寄りのバス停留所の場所を可能な限り確認し、各団地までの距離をGoogle マップ上の測定をもとに確認することとした。

#### ウ 状況

各団地から最寄りのバス停留所までの距離について確認できた内容は、<巻末資料3>「バス停留所までの距離」（P. 373）に記載のとおりである。

確認できたもののうち最も距離が遠いものは約850m（久比住宅）であり、平均して約276mであった。

#### エ 評価

##### (ア) 基準

公共交通に関する世論調査（平成28年12月調査）<sup>(注1)</sup>によれば、「引っ越しすることになった場合、自宅から駅やバス停までの徒歩で

(注1) <https://survey.gov-online.go.jp/h28/h28-kotsu/zh/z09.html>

## 2 性能・安全性に関するその他の事項 (6) バス停留所までの距離

---

の所要時間として、どの程度までなら許容できるか」を聞いたところ、徒歩 15 分未満までと回答した割合が全体の 83.4%を占めている。

ここで、不動産広告において参考とされる不動産の表示に関する公正競争規約によれば、徒歩 1 分が 80mに相当するものとして計算することとされている。これを参考とすると、徒歩 15 分未満は、1.2 km未満となる。

そこで、最寄りのバス停留所までの距離が 1.2 km以上となる団地があるとすれば、交通アクセスという観点で良好な居住環境にあるとは言い難いこととなると評価されうる。

### (イ) 監査結果

確認できたバス停留所について、前述のとおり、最も遠いものは約 850mであり、いずれの市営住宅等についても 1.2 km未満の範囲内にバス停留所がある。

交通アクセスの観点に関し、バス停留所までの距離については、いずれの団地についても問題性があるとは認められなかった。

第3 市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果

1 市営住宅管理事業の概要等

(1) 事業の概要

市営住宅 3,609 戸及びその共同施設並びに市営店舗 42 区画を、その本来の目的に供するため適正に管理する。

(2) 関係する法令、条例、計画及び要綱・マニュアル等

- ・ 公営住宅法（同法施行規則、同法施行令）
- ・ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（同法施行規則、同法施行令）
- ・ 住宅地区改良法（同法施行規則、同法施行令）
- ・ 呉市営住宅条例（同条例施行規則）
- ・ 呉市営店舗管理規則
- ・ その他要綱、要領、基準、マニュアル等多数<sup>(注1)</sup>

(3) 開始年度

昭和 40 年度

（現存する住棟の中で最も古い管理開始年度（桜ヶ丘住宅第 1 号～第 26 号））

(4) 事業費の推移

項目		令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
前年度からの繰越	繰越明許費に係る議決額(上限額)	円	円	円
	繰越計算書における繰越額計(A)	円	円	円
	繰越明許費の繰越額(実額)	円	円	円
	事故繰越しの繰越額	円	円	円
	決算額(B)	円	円	円
	次年度への繰越額(C) *1	円	円	円
	不用額(A)-(B)-(C)	円	円	円
	予算執行率(B)/(A) *3	%	%	%
現年	当初予算額	213,927,000 円	210,058,000 円	231,913,000 円
	補正予算額	円	円	円
	流用増減額	円	円	円
	予算現額(D) *2	213,927,000 円	210,058,000 円	231,913,000 円
	決算額(E)	205,594,606 円	207,941,709 円	223,179,079 円
	次年度への繰越額(F)	円	円	円
	不用額(D)-(E)-(F)	8,332,394 円	2,116,291 円	8,733,921 円
	予算執行率(E)/(D) *3	96%	98%	96%

\*1：事故繰越

\*2：繰越額を除き、流用増減を含む

\*3：「%」表記にした際の小数点以下は切捨て（例 98.7%→98%）

(注1) <巻末資料 4>管理事業に関連する法令、計画、マニュアル（標題）P. 325

# 1 市営住宅管理事業の概要等

## (5) 事業費の内訳

(単位：円)

節	細節	細々節	R3決算	R4決算	R5決算	経費内訳
07	報償費		54,000	174,000	0	
	01	報償金	54,000	174,000	0	(~R4)天応大浜アパート住宅連絡人1名分報酬 (R4)市営住宅等指定管理者選定委員報酬120,000円
10	需用費		1,831,488	1,897,368	1,891,628	
	01	消耗品費				
		001追録・新聞・雑誌等	72,089	39,689	34,160	書籍費(公営住宅の整備等)
		009その他消耗器材	0	28,000	8,100	事務用品等
	07	印刷製本費	0	0	9,000	(R5)窓口収納金の金融機関への払込用紙
	09	光熱水費				
		001電気使用料	1,634,327	1,782,731	1,714,789	市営住宅電気使用料(エレベーター, 外灯等)
		002水道使用料	15,072	15,048	15,579	アパート共用散水栓
	11	修繕料	110,000	31,900	110,000	あがプラザ・(~R4)天応大浜アパート修繕
11	役務費		4,773,466	4,947,057	5,543,850	
	01	通信運搬費				
		001郵便料	40,557	32,656	31,607	切手代, 明渡請求対象者への内容証明郵便料等
	07	手数料	709,498	816,405	751,345	住宅使用料口座振替手数料 収入印紙, 明渡請求手数料 コンビニ収納手数料
	11	火災保険料	4,023,411	4,097,996	4,760,898	建物総合損害共済分担金
12	委託料		182,141,180	185,041,070	199,038,250	
	13	委託料				
		001運営	178,681,900	182,430,000	196,767,300	呉市営住宅等指定管理業務(株)くれせん
		010保守管理	713,900	720,500	0	(~R4)天応大浜アパートエレベーター保守管理・消防設備点検
		020電算	2,448,380	1,310,870	1,775,950	公営住宅管理システム保守等
		030業務	297,000	579,700	495,000	(~R4)公営住宅管理システム処理業務 (R4)天応大浜アパート駐車場照明灯具取替183,700円 (R5)あがプラザ法定点検
13	使用料及び賃借料		4,182,560	4,353,199	4,692,123	
	14	使用料及び賃借料				
		0020A機器使用料	0	0	337,700	呉市営住宅システム賃借
		003土地家屋借上料	4,145,600	4,316,239	4,317,463	市営住宅敷地に係る国有地・民有地借上料
		099その他	36,960	36,960	36,960	電波障害対策に伴う電柱共架料
18	負担金, 補助及び交付金		12,611,912	11,529,015	12,013,228	
	01	負担金				
		567阿賀駅前複合ビル西棟全体管理組合	605,973	605,973	605,973	駐車場管理費負担金, 西棟全体管理組合委託料負担金等
		579あがプラザ管理組合	11,987,939	10,897,042	11,381,255	共益費負担金(空き店舗分) 設備保守点検費用負担分 管理組合事務委託料負担金
		839研修会等出席		8,000	8,000	防火管理者講習会受講料
		941日本住宅協会	18,000	18,000	18,000	日本住宅協会会費
合	計		205,594,606	207,941,709	223,179,079	

前頁の事業費の内訳に関し、令和5年度における経費内訳のうち、最も大きな金額である「呉市営住宅等指定管理業務(株)くれせん」/「001 運営」については、その業務の実施状況は下記2「募集」以下及び本章第5において述べ、指定管理者の候補者の選定等は本章第4において述べる。

そのほか、経費の内訳のうち、金額の比較的大きなものについて個別に述べれば以下のとおりである。

ア 「建物総合損害共済分担金」4,760,898円/「11 火災保険料」

損害保険における保険料に相当するものである。

令和5年度決算額について、令和3年度及び令和4年度よりも60万円以上増額している理由は、令和5年度に共済分担金の基となる基率が上がったためである。なお、建物総合損害共済分担金の所管課は管財課である。

イ 「公営住宅管理システム保守等」1,775,950円/「020 電算」

この費用の内容は、さらに次のとおりである。

- ・ 呉市住宅管理システム委託処理 572,990円

住宅使用料、駐車場使用料等の納入通知書等の専用紙の作製及び納付書払としている入居者用の納付書の印刷業務に要する費用

- ・ 公営住宅管理システム保守 883,960円

呉市営住宅管理システム開発元のサポートを受けるための保守窓口を確保し、問い合わせや依頼に対応し、運用支援を行うもの。また、開発元から提供される修正プログラムの適用等を行う業務に要する費用

- ・ 住宅管理システム会計データ様式変更対応業務 319,000円

単年度業務。会計データに領収日を付加して連携されることに伴い領収日の設定方法を会計日から領収日に変更し、またファイルレイアウト変更に合わせてインターフェイスの変更も行う業務委託に要する費用

令和3年度～令和5年度で金額の増減があるところ、増減を生じた理由は、庁内パソコンの更新に伴う、システムの再設定数の相違や業務単価の増によるものである。また、令和5年度は住宅管理システム会計データ様式変更対応業務の追加がある。

既存の電算システムと密接不可分の関係にあり、同一システム開発者以外の者による場合には既存の電算システムの運用に著しく支障が生じるおそれのあり、その性質が競争入札に適しない契約であるため、随意契約によってなされている(以下、市営住宅管理システム関連の費用について同様)。

## 1 市営住宅管理事業の概要等

---

### ウ 「あがプラザ法定点検」 495,000 円／「030 業務」

令和 3～4 年度は天応大浜アパートに係る公営住宅管理システムの入力業務に要する費用を含むものであった（令和 2 年度管理開始の団地であり当時は指定管理者の業務対象施設ではなかった。）ところ、当該業務は令和 5 年度からは指定管理者の業務へ移行。

令和 5 年度は、あがプラザの法定点検に要した費用である（指定管理者の業務対象施設でないことを理由として法定点検をしていなかったが、所管課からの指摘により令和 5 年度に法定点検を実施）。

各年度の内容は次のとおり。

令和 3 年度 公営住宅管理システム処理業務 297,000 円（9 か月分）

令和 4 年度 公営住宅管理システム処理業務 396,000 円

天応大浜アパート駐車場照明灯具取替業務 183,700 円

令和 5 年度 あがプラザ建築基準法第 12 条点検業務 495,000 円

### エ 「呉市営住宅システム賃貸借」 337,700 円／「0020A 機器使用料」

正確には「公営住宅管理システムライセンス追加」。システム利用者を令和 5 年度に 1 名増やすため、ライセンスの買取り及びパソコンに前提ソフトの導入等を行う業務に要した費用である。

### オ 「市営住宅敷地に係る国有地・民有地借上料」 4,317,463 円／「003 土地家屋借上料」

市営住宅の敷地に係る地代である。国有地が 3 か所・民有地が 5 か所あり、国有地について令和 5 年度借受料の改定がされている。

### カ 「共益費負担金（空き店舗分） 設備保守点検費用負担分 管理組合事務負担委託料負担金」 11,381,255 円／「579 あがプラザ管理組合」

あがプラザ管理組合は、あがプラザの区分所有者全員で構成され、共用部分の管理等を行う区分所有法に基づく団体である。役員は、理事 5 名・監事 1 名であり、理事長ほか 2 名の理事に市職員（計 3 名）が就いている。

#### ・ 共益費負担金（空き店舗分）

あがプラザ市営店舗のうち、空き店舗に課された共益費を市が負担するもの

#### ・ 設備保守点検費用負担分

あがプラザ管理組合が支出する、あがプラザの設備保守点検に要した費用のうち、呉市持分（市営店舗分）を面積按分により市が負担するもの

#### ・ 管理組合事務委託料負担金

あがプラザ管理組合の事務を委託している株式会社合人社計画研究所に委託料を支払うもの

(6) 令和5年度の事業費の財源

財源区分	金額	割合 (小数第1位切捨)	補足説明
その他財源	195,408,079円	87%	家賃等収入
国・県等から	27,771,000円	12%	社会資本整備総合交付金 (災害公営住宅家賃低廉化事業)
市債	円	%	
合計	223,179,079円	100%	

(7) 指標

ア 活動指標

(どのような活動を行うのか、どのようなサービスを市民に提供するのか等、行政が行う活動量を表す指標)

指標名	家賃等滞納者に対する明渡し訴訟の実施件数			
目標値設定の理由・根拠	市営住宅を有効活用し、入居者間の公平性を確保する。 根拠は特になし(目標値が記された文書なし)			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	2件	2件	2件	
達成値	2件	0件	1件	(訴訟の前提としている内容証明郵便の送付件数)R3:4件、R4:2件、R5:1件
達成率	100%	0%	50%	

イ 成果指標

(実際に行う活動や提供するサービスの結果、どのような効果をどれだけあげることができるのかを表す指標)

成果指標①

指標名	空き家修繕の実施件数(指定管理業務)			
目標値設定の理由・根拠	市営住宅を有効活用するため、 ・定期募集の件数を増やし、希望者に広く入居機会を提供する。(抽選募集対象住宅) ・速やかに空き家修繕を実施し、入居待ちの期間を減らす。(随時募集対象住宅) 特定入居又は既存入居者の入居替えの需要に対応する。(公募によらない入居) 被災者等の緊急避難措置として市営住宅を一時的に提供する。(目的外使用) 実績から目標値を設定(指定管理者応募時の提案書における数値:R3~R4:H29.9月設定、R5:R4.9月設定)			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	100件	100件	90件	(設定単価)R3~R4:340千円、R5:415千円
達成値	79件	83件	92件	(平均単価)R3:409,055円、R4:396,048円、R5:439,097円
達成率	79%	83%	102%	

# 1 市営住宅管理事業の概要等

## 成果指標②

指標名	家賃等の収納率等（指定管理業務）			
目標値設定の理由・根拠	市の歳入及び入居者間の公平性を確保する。 指定管理者との基本協定における数値（実績から下限値及び目標値を設定） 指定管理者制度第3期（H30～R4年度）はペナルティ制度のみ設定 同第4期（R5～R9年度）はペナルティ・インセンティブ制度を設定			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	補足説明
目標値	97.21%	97.21%	97.30%	現年度分収納率の下限値（ペナルティ）
	—	—	97.70%	現年度分収納率の目標値（インセンティブ）
	—	—	7,000,000円	過年度分収納額の目標値（インセンティブ）
達成値	97.68%	97.96%	97.70%	(R5) 確定値
	—	—		(R5) 確定値
	—	—	5,460,055円	(R5) 確定値
達成率	100%	100%	100%	
	—	—	100%	差分がないため報奨金は発生せず。
	—	—	78%	

### (8) 事業に関する事務の一覧

(指定管理者が主体となつて行う事務)

- ①市営住宅の募集・入居事務、入居中の各手続き、相談・苦情対応及び退去事務
- ②市営住宅の家賃算定事務、家賃等収納事務及び滞納整理事務(法的措置を除く)
- ③市営住宅の日常修繕（緊急修繕含む。）、計画修繕及び退去後の空き家修繕
- ④市営住宅駐車場使用に関する各種事務
- ⑤市営住宅設備の法定・保守点検に関する事務
- ⑥市営住宅連絡人に関する事務

(市が主体となつて行う事務)

- ⑦市営住宅の家賃等滞納整理事務（法的措置）
- ⑧市営住宅の目的外使用に関する事務
- ⑨市営店舗の募集・入居事務、入居中の各手続き、相談・苦情対応及び退去事務
- ⑩市営店舗の家賃等収納事務及び滞納整理事務
- ⑪市営店舗（単発利用）及び阿賀駅前複合ビル西棟駐車場の行政財産の使用許可に関する事務
- ⑫市営店舗の修繕に関する事務
- ⑬市営住宅の入居に係る証明書交付事務

次頁以降において、市営住宅管理事業の各段階（募集～退去）に沿って詳述する。

### 2 募集

呉市は、公営住宅等の入居者決定においては、入居者募集段階（入居決定前段階）において、原則として、公募→入居申込み→入居者資格の仮審査→抽選→入居者資格本審査→入居決定の手続を経ている。

#### (1) 公募

##### ア 公募の原則

入居者募集において、原則として公募しなければならないものの、一定の場合には例外的に特定の者を入居させることができる。

##### (ア) 原則

呉市が公営住宅の入居者を募集する場合には、原則として入居者を公募しなければならない（公募の原則）。

##### (イ) 例外

例外的に、次の事由がある場合には公募によらず、特定の者を公営住宅に入居させることができる。

- ・災害、不良住宅の撤去、公営住宅に借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却（公営住宅法 22 条 1 項）
- ・都市計画法や土地収用法等に基づく事業の執行に伴う住宅の除却（公営住宅法施行令 5 条 1 号、2 号）
- ・既存入居者同居者の人数に増減があつたこと、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等（公営住宅法施行令 5 条 3 号）
- ・公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（公営住宅法 22 条 1 項、同法施行令 5 条 4 号）
- ・改良住宅に入居させる場合（当該改良住宅が公営住宅とみなされる場合に限る。）（呉市営住宅条例 4 条 3 項 1 号）
- ・特賃貸法施行規則 26 条 4 号又は 5 号に掲げる者を特賃住宅に入居させる場合（呉市営住宅条例 4 条 3 項 2 号）

##### イ 公募の方法

##### (ア) 条例の定め

公募の方法として、呉市営住宅条例 4 条では、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定めている。

- ① 市政だよりへの掲載
- ② 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
- ③ 新聞への掲載
- ④ ラジオ又はテレビジョンによる放送

また、公募に当たっては、市営住宅の位置、戸数、規格、家賃、入居者資

## 2 募集

---

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示すことを定めている。

### (イ) 運用状況

呉市は、公募計画を住宅政策課と指定管理者にて協議の上で決定し、募集案内を市の住宅政策課及び市民センター等の窓口を設置し、さらに市政だより及びホームページにて掲載している。

住宅政策課による公募の運用状況に特段の懸念点は見当たらなかった。

### ウ 入居者の選考方法

入居者の選考方法には、抽選募集及び随時募集の方法がある。

呉市は、「市営住宅の公募方法を抽選から随時受付に変更する場合の取り扱い基準」に則り、抽選募集を原則としつつ、過去の抽選募集の実績等を基に応募が少ないと見込まれる住宅について、抽選募集から随時募集へ変更する場合を定めている。

具体的な手続の流れは、「市営住宅入居者募集（公募）に関する関係業務説明書（フロー図）」(P. 381)に記載のとおりである。

住宅政策課による入居者選考方法について、特段の懸念点は見当たらなかった。

## (2) 入居者資格

### ア 公営住宅への入居者資格

呉市は、公営住宅への入居資格として以下の要件を満たす必要があるとする。

#### (ア) 同居親族要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 1 号）

同居者（現に同居し、又は同居しようとする親族）があること。ただし、高齢者（60 歳以上）及び身体・精神・知的障害者を除く。

「親族」とは、6 親等内の血族、配偶者及び 3 親等内の姻族を指す（民法 725 条）。親族の範囲について、広島市では 3 親等までに制限されているが、呉市では上記民法における親族の範囲に制限を設けていない。

なお、同居要件は、平成 23 年の公営住宅法の改正によって、地域の実情に応じた公営住宅の供給を図ることを目的として、公営住宅法上の公営住宅入居者資格から排除された。呉市は、同居要件を存続させているところ、担当者によれば、この趣旨は、真の住宅困窮者のために同居要件を維持したとのことであった。

(イ) 入居収入基準（法 23 条 1 号、令 6 条）

公営住宅法 23 条 1 号及び公営住宅法施行令 6 条は、月収 259,000 円を上限として、月収 158,000 円を参酌し、条例で設定する収入を超えないことを入居資格要件とする。この点、呉市は、呉市営住宅条例 5 条 1 項 2 号、同条 2 項、呉市営住宅条例施行規則 3 条の 2 第 5 項により、以下の入居収入基準を設けている。

収入調査は、抽選後に当選者から源泉徴収票や確定申告書の控え等の提出を受ける方法で行われている。

なお、ここにいう月収額は、入居しようとする全員の年間総所得から扶養控除額、特別控除額（寡婦控除や障害者控除など）及び調整控除を行った金額を 12 か月で割った金額となる。

- ① 入居者又は同居者が障害者等であって、入居者が 60 歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが 60 歳以上又は 18 歳未満の者である場合

月収 214,000 円を超えないこと

- ② ①に掲げる場合以外の場合 令第 6 条第 2 項に規定する金額以下で、規則で定める金額

月収 158,000 円を超えないこと

- ③ 改良住宅を公営住宅とみなして利用する場合で①の場合

月収 139,000 円を超えないこと

- ④ 改良住宅を公営住宅とみなして利用する場合で②の場合

月収 114,000 円を超えないこと

(ウ) 住宅困窮要件（法 23 条 2 号、呉市営住宅条例 5 条 1 項 3 号）

現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

指定管理者は、住居困窮要件について、抽選前に、入居希望者からのヒアリング及び申込整理票に記載された内容にて確認している。

(エ) 市税等の無滞納要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 4 号）

市町村民税及び市営住宅の家賃等を滞納していないこと。

住宅政策課は、市町村民税及び市営住宅の家賃等の滞納の有無について、抽選前に関係機関に照会を行い、市税等の無滞納の確認をしている。

(オ) 非暴力団員要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 5 号）

その者又は同居者が暴力団員でないこと。

住宅政策課は、非暴力団員要件について、抽選前に、16 歳以上の同居者を含む入居希望者が広島県警察に暴力団員照会依頼を行い、同要件の確認を行っている。

## 2 募集

---

(カ) その他の要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 6 号）

呉市営住宅条例 5 条 1 項 6 号には、「その他市長が必要と認める条件を具備すること」との要件が記載されている。もともと同号に関して具体的に規定した規則等は存しない。

住宅政策課によれば、現在、同号の要件を考慮することはないとのことであった。

イ 改良住宅の入居者資格（住宅地区改良法 18 条、呉市営住宅条例 5 条 2 項）

住宅地区改良事業を施行する者（市長等、以下「施行者」という。）は、不良住宅が密集して、保安、衛生等に関し危険又は有害な状況にある一団地を改良地区として指定することができる。この際の指定の日において、施行者は、改良地区内に居住する者で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められるものの世帯の数に相当する戸数の住宅を建設しなければならない。ここで建設される住宅及びその附帯施設を改良住宅という。

このような改良住宅設置の趣旨を踏まえ、改良住宅に入居できる者は、以下の者で、改良住宅への入居を希望し、かつ住宅に困窮すると認められるものとなる。

(ア) 以下の①から③までに掲げる者で、住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者

① 改良地区の指定の日から引き続き改良地区内に居住していた者

② 改良地区の指定の日後に改良地区内に居住するに至った者で、改良地区への居住目的及び改良住宅建設戸数を考慮して、施行者が承認した者

③ 改良地区の指定の日後に上記①、②に該当する者と同じの世帯に属するに至った者

(イ) 上記①、②又は③に該当する者で、改良地区指定の日後に改良地区内において災害により住宅を失った者

(ウ) 上記（ア）、（イ）に掲げる者と同じの世帯に属する者

ウ 特賃住宅の入居者資格（呉市営住宅条例 5 条 3 項）

特賃住宅は、市が中堅所得者等に賃貸するため、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅及び中堅所得者等（特定優良賃貸住宅への入居資格を有する者）に使用させる公営住宅をいう。

呉市は、特賃住宅への入居者資格として以下の要件を満たす必要があるとする（呉市営住宅条例 5 条 3 項）。

(ア) 親族との同居

(イ) 現に自ら居住するための住宅を必要としている者

- (ウ) 市長が定める基準の収入がある者  
同基準は、月収額 158,000 円以上 487,000 円以下とされている。ただし、入居しようとする者及びその者と同居しようとする者のうち、収入の額の最も高い者の年齢が 40 歳未満の場合における当該基準の収入は、月額 123,000 円以上 487,000 円以下とされている（呉市営住宅条例施行規則 3 条の 3）。
- (エ) 市税等の無滞納
- (オ) 暴力団員でないこと
- (カ) その他市長が必要と認める条件を具備する者

#### エ 単独住宅の入居者資格（呉市営住宅条例 5 条 4 項）

単独住宅は、国の補助を受けることなく単独で市費により建設し又は譲渡等により市がその権原を有する住宅をいう。なお、「単独住宅」という文言は、呉市営住宅条例には規定されていない。

呉市は、単独住宅の入居者資格として、公営住宅の入居者資格と同様の要件を課している（呉市営住宅条例 5 条 4 項）。

#### オ 市営店舗の入居者資格（呉市営住宅条例 5 条 4 項）

呉市は、市営店舗への入居者資格として、入居者及び同居者が暴力団員でないことという入居要件を設けている（呉市営住宅条例 5 条 4 項）。

また、呉市は、同条例 5 条 4 項の入居者資格に加え、呉市営店舗管理規則 2 条にて、入居者要件に①営業能力、②営業の種類が危険または衛生上有害なものではなく、かつ著しい騒音を発する等他に迷惑を及ぼすものではないこと、③家賃の支払能力があり、かつ確実な連帯保証人があるものであること等を定めている。

住宅政策課は、家賃支払能力の確認資料のため、市営店舗入居申込者からの同意書を取得の上で市民税滞納の有無についても調査をしている。

#### カ 入居資格を疑わせる状況の有無に関する現地視察の結果について

入居資格の要件については前記のとおりであるところ、呉市によって設定された市営住宅の入居者資格の要件及びその要件の確認に関し、資料上の特段の懸念点は見当たらなかった。

もっとも、本監査の現地視察を行い、現地の状況から目的外使用（居住目的以外の使用）や収入要件等の入居資格に疑いを生じる状況がないかを確認したところ、以下のとおり問題点が検出された。

- (ア) ドアや郵便受け等に商号の表示がなされていないか
  - i 呉市営住宅条例 28 条の 7 第 1 項 1 号によれば、市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用することはしてはならず、事業所として併用することは

できないのが原則である。

そこで、商号等の表示がなされるなど、住宅以外の用途に併用されている状況がないかについてもチェックした。

なお、同項ただし書により、市長の承認を得たときは住宅以外の用途に併用することができる場所、視察時点において事業所として併用する許可がなされている例はない。

- ii 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑩」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・76か所<sup>(注1)</sup>

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・4か所<sup>(注2)</sup>

「/」：市営店舗・・・・・・・・・・1か所<sup>(注3)</sup>

- iii 八幡アパート（団地番号：01）(P.181)、公園アパート（団地番号：05）(P.189)、山の手アパート（団地番号：07）(P.195)、桜ヶ丘住宅（団地番号：30）(P.245)の4か所につき、ドアないし郵便受けに法人名の表示がなされている部屋があった。また、そのうち一か所については、インターネット上で同所が事務所とされている事業者を発見した。

なお、入居者が実質的に給与所得者と大差ない形で働いている個人事業主であり、形式的に自宅を事業所としているだけで事業所としての実態がないといえる場合等も想定される。

市において実態を調査した上、用途併用の承認<sup>(注4)</sup>が可能かどうかを検討するなど、必要な措置をとるべきである。

### 【指摘1】

八幡アパート（団地番号：01）、公園アパート（団地番号：05）、山の手アパート（団地番号：07）、桜ヶ丘住宅（団地番号：30）のドアや郵便受けに法人名の表示されている入居者について、実態を調査した上、用途併用の承認が可能かどうかを検討するなど、必要な措置をとるべきである。

(注1) 団地番号：02～04、06、08～29、31～80

(注2) 団地番号：01、05、07、30

(注3) 団地番号：店舗

(注4) 呉市営住宅増築・模様替え等承認基準要綱は、用途併用の承認の基準について、次のとおり定めている。

（用途併用の承認基準）

第6条 用途併用の承認基準は、次のとおりとする。

(1) 住宅としての機能を失わせるものでないこと。

(2) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第4条に規定する身体障害者があるあん摩、マッサージ若しくは指圧、はり又はきゅうの営業を行う場合その他の入居者の居住の安定に資する特別の事情があると市長が認める場合であること。

(イ) 駐車場に高級車が駐車されているなど、入居資格に疑いを生じる状況がないか

i 呉市の市営住宅等への入居については、主に収入を基準とする審査が行われるが、保有する資産を基準とした審査が行われるわけではない。

そのため、高級車を保有するなど相当の資産がある場合であっても、直ちに入居資格を欠くものではない。

もっとも、高額な資産を保有する場合には高額な収入を得ている可能性が高くなり、入居資格について虚偽の申請が行われていないかとの懸念を生じうる。

そこで、駐車場に高級車が駐車されているなど、入居資格に疑いを生じる状況について現地で確認した上、該当するものがあつた場合にはその入居資格を確認した。

ii 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175)の「⑩」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題のみられなかつた団地・・・・・・・・・・66か所<sup>(注1)</sup>

「×」：問題のあつた団地・・・・・・・・・・7か所<sup>(注2)</sup>

「-」：駐車車両自体がなかつた団地・・・・・・・・・・8か所<sup>(注3)</sup>

iii 宮原9丁目アパート(団地番号：12)(P. 207)、広公園アパート(団地番号：21)(P. 225)、中新開アパート(団地番号：27)(P. 237)、皆実住宅、アパート(団地番号：29)(P. 241)、上り田第2アパート(団地番号：61)(P. 309)、安浦女子畑住宅、アパート(団地番号：70)(P. 329)、中大浦アパート(団地番号：80)(P. 349)の6か所について、高級車が駐車されており、いずれについても住宅政策課が駐車車両を管理するために使用しているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」のファイルに記載のない車両であつた。

入居資格に疑いを生じる状況があるため、各車両の所有者について調査し、入居資格等を確認すべきである。

**【指摘2】**

宮原9丁目アパート(団地番号：12)、広公園アパート(団地番号：21)、中新開アパート(団地番号：27)、皆実住宅、アパート(団地番号：29)、上り田第2アパート(団地番号：61)、安浦女子畑住宅、アパート(団地番号：70)、中大浦アパート(団地番号：80)に駐車されている高級車の所有者について調査し、入居資格等を確認すべきである。

(注1) 団地番号：01～03、05～11、13～16、18～20、22～26、28、30～37、39～47、49～55、58～60、62～69、71～78

(注2) 団地番号：12、21、27、29、61、70、80

(注3) 団地番号：04、17、38、48、56、57、79、店舗

## 2 募集

(ウ) 駐車場に業務用車両が駐車されていないか

- i 呉市営住宅条例 28 条の 7 第 1 項 1 号によれば、市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用することはしてはならず、事業所として併用することはできないのが原則である。

そこで、駐車場に業務用車両が駐車されているなどから、住宅以外の用途に併用されている状況がないかについてチェックした。

- ii 視察結果の一覧は、後記「第 3 章 第 5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175) の「⑰」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・66 か所<sup>(注4)</sup>

「△」：問題性について調査・検討するのが望ましい団地・・1 か所<sup>(注5)</sup>

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・6 か所<sup>(注6)</sup>

「ー」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・8 か所<sup>(注7)</sup>

- iii 安浦ひらき第 1～3 アパート (団地番号：72) (P. 333) については、「許可ナンバー一覧」のファイルに記載があり、指定の場所に駐車されている車両に「高圧ガス」のステッカーが貼られた業務用とみられる車両があった。自家用と兼用されていることも考えられ、必ずしも目的外使用となる市営住宅等の使用がなされているとは限らないところ、念のため使用実態を確認するのが望ましい。

### 【意見 9】

安浦ひらき第 1～3 アパート (団地番号：72) の「高圧ガス」ステッカーの貼られた車両に関し、市営住宅等が業務のために使用されていないか否か、念のため使用実態を確認するのが望ましい。

公園アパート (団地番号：05) (P. 189)、坪ノ内アパート (団地番号：10) (P. 203)、皆実住宅、アパート (団地番号：29) (P. 241)、川尻東第 1～4 住宅、アパート (団地番号：37) (P. 261)、大浦崎アパート (団地番号：50) (P. 287)、安浦女子畑住宅、アパート (団地番号：70) (P. 329) については、業務用車両とみられる車両があり、そのいずれについても「許可ナンバー一覧」に記載のない車両であった。

### 【指摘 3】

公園アパート (団地番号：05)、坪ノ内アパート (団地番号：10)、皆実住宅、アパ

(注4) 団地番号：01～03、06～09、11～16、18～28、30～36、39～47、49、51～55、58～69、71、73～78、80

(注5) 団地番号：72

(注6) 団地番号：05、10、29、37、50、70

(注7) 団地番号：04、17、38、48、56、57、79、店舗

ート（団地番号：29）、川尻東第1～4住宅、アパート（団地番号：37）、大浦崎アパート（団地番号：50）、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）に駐車されている業務用車両とみられる車両の所有者について調査し、入居資格等を確認すべきである。

#### (3) 市営店舗における賃料減額等のキャンペーン

呉市は、「あがプラザ」の活性化とにぎわいを創造する目的にて新規入店者に対する支援を行い、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの新規入店者で、原則週5日以上営業を行い、かつ3年以上継続して営業しようとする者に対し、敷金及び入店後6年間の賃料を減額し、入店後1年間の店舗管理費（共益費）を免除するキャンペーンを行っている。

同賃料等の減免は、呉市営住宅条例15条1項4号及び19条2項に基づき設置された「あがプラザ新規入店者支援実施要項」に基づくものとなっている。

#### (4) 事故物件

ア 呉市は、自殺、殺人（事例なし）、孤独死のあった住戸を事故物件として扱っている。このようないわゆる事故物件については、「呉市営住宅申込みのしおり」に記載する方法で、市営住宅申込者が認識できるようにしている。

なお、呉市は、事故物件と扱った物件についても、一度入居があった住戸については、以後、事故物件としての取扱いはしていない。

呉市は、事故物件についても、家賃その他にて、他の住宅との差異を設けていない。

イ いわゆる事故物件については、かつては「誰かが一度住んだ物件は事故物件として告知しない」との考えに基づいた取扱いがなされることもあった。

しかし、令和3年10月に国土交通省が「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」<sup>(注1)</sup>を策定しており、事案発生後の他の入居の有無を問わず期間経過（概ね3年）等から告知義務の有無を判断すべきこととされている。

いわゆる事故物件に関する入居希望者に対する告知について、国土交通省の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を参考とした運用がなされるのが望ましい。

#### 【意見10】

いわゆる事故物件に関する入居希望者に対する告知について、国土交通省の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を参考とした運用がなされ

(注1) 国土交通省 HP

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

## 2 募集

---

るのが望ましい。

3 入居者決定後から入居まで

(1) 諸手続

ア 書類関係

市は、入居決定者に対し、入居決定通知書、敷金納入通知書、請書（契約書面）等を送付する。入居決定者は、敷金納入、その他の契約手続をおおむね1か月以内に行う。

イ 連帯保証人の要否

(ア) 連帯保証人を付することに関し、呉市では、令和2年3月31日まで市営住宅の入居に連帯保証人を必要としていた。

これに対し、令和2年4月1日以降の市営住宅の入居に際しては連帯保証人を不要としている（なお、市営店舗の入居に際しては連帯保証人が必要となる。）。

この運用変更の理由は、単身高齢者等が増加していることを受け、保証人の確保が困難なために市営住宅に入居できない事態が生じないように配慮して新規入居の際の連帯保証人を不要としたものである。また、平成30年及び令和2年に国土交通省の事務連絡である「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」において、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の考えが示されたことを踏まえたものである。

なお、広島県内市町の令和5年度の状況は、

- ・入居の際に保証人は求めているとする自治体が11（呉市含む。）、
- ・自然人又は法人（債務保証業者、NPO法人など。以下同じ）の保証人を求めているが免除又は猶予する場合があるとする自治体が1、
- ・自然人の保証人のみを求めているが免除又は猶予する場合があるとする自治体が11、

という状況である。

(イ) 呉市では、市営住宅内に手すりを設置するなどの模様替えを行う場合、入居者に対し、その承認申請時に原状回復を誓約させ、連帯保証人を要求している。

入居時とは異なり、模様替えについては、既に居住が確保されている状態であるため、連帯保証人を要求しても直ちに酷な事態に至るとまではいえない。

ウ 入居許可証・鍵の交付等

市は、入居決定者から提出された関係書類を確認の上で、入居決定者に対し、入居許可証を交付し、入居可能日を通知し、入居者に鍵を交付する。

### 3 入居者決定後から入居まで

---

これらの諸手続について、特段の懸念点は見当たらなかった。

#### (2) 敷金

公営住宅において敷金の金額は、原則として3月分の家賃に相当する金額の範囲内となるところ（公営住宅法18条、呉市営住宅条例19条1項）、呉市では家賃の2月分相当額の敷金を徴収している（呉市営住宅条例施行規則12条）。

この敷金の金額及び徴収手続について、特段の懸念点は見当たらなかった。

#### 4 家賃算定（調定）

市は、市営住宅賃貸借契約締結中において、家賃算定（調定）に関する事務を行う。

##### (1) 公営住宅、改良住宅及び単独住宅

特賃住宅及び市営店舗以外の市営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの収入申告に基づき、入居者の収入（家賃負担能力）及び住宅の立地条件・規模・経過年数等（住宅からの便益）に応じ、かつ公営住宅については近傍同種の民間住宅家賃と同等の家賃（近傍同種家賃）以下で、改良住宅については旧公営住宅法により算定した月割額（家賃限度額）を超えないもので決定される（応能応益家賃制度、公営住宅法 16 条、呉市営住宅条例 13 条・14 条、改良法 29 条 3 項）。

家賃の計算式は、以下のとおりである。

$$\text{本来家賃} = \text{家賃算定基礎額(ア)} \times \text{市町村立地係数(イ)} \times \text{規模係数(ウ)} \times \text{経過年数係数(エ)} \times \text{利便性係数(オ)}$$

入居者は、定年退職等の事由により、収入状況に著しい変動が生じた場合は、収入認定額の再認定を申請できる（呉市営住宅条例 13 条 5 項）。

公営住宅、改良住宅及び単独住宅の家賃算定について、特段の懸念点は見当たらなかった。

##### (2) 特賃住宅

ア 特賃住宅の毎月の家賃は、特賃法 13 条 1 項の国土交通省令（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則 20 条）で定める額以下で、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準を考慮して市長が定める（特賃法 13 条 1 項、呉市営住宅条例 14 条 5 項）。

呉市の保有する特賃住宅は、倉橋地区、川尻地区、安浦地区、蒲刈地区、豊浜地区及び豊地区に存するところ、呉市は、これらの特賃住宅の家賃を旧合併町において決定された家賃額をそのまま踏襲している。

そして、現在の住宅政策課においては、旧合併町の決定によるものとしての計算根拠を把握していない。

イ 特賃住宅の家賃は、物価変動、近隣の民間の賃貸住宅の家賃との均衡等を理由として変更することができる（呉市営住宅条例 14 条 6 項）。

この家賃の変更に当たっては、従前の家賃の算定根拠を把握した上で、検討されるべきものと考えられる。

住宅政策課においても、特賃住宅の家賃算定根拠の点は課題として認識しており、今後、特賃住宅の家賃算定根拠について調査検討する予定である。

したがって、特賃住宅の家賃につき、家賃の変更を行うに際して適切に判断

## 4 家賃算定（調定）

---

できるようにしておくため、現在の算定根拠等について調査検討するのが望ましい。

**【意見 11】**

特賃住宅の家賃につき、家賃の変更を行うに際して適切に判断できるようにしておくため、現在の算定根拠等について調査検討するのが望ましい。

(3) 市営店舗

市営店舗のうち、改良店舗の毎月の家賃は家賃限度額（住宅地区改良法 29 条 3 項）以下で市長が定める額とし、一般店舗の毎月の家賃は近傍同種の店舗の家賃以下で市長が定める額とする（呉市営住宅条例 14 条 7 項）。

市営店舗の家賃算定について、特段の懸念点は見当たらなかった。

5 家賃収納

(1) 家賃収納の根拠

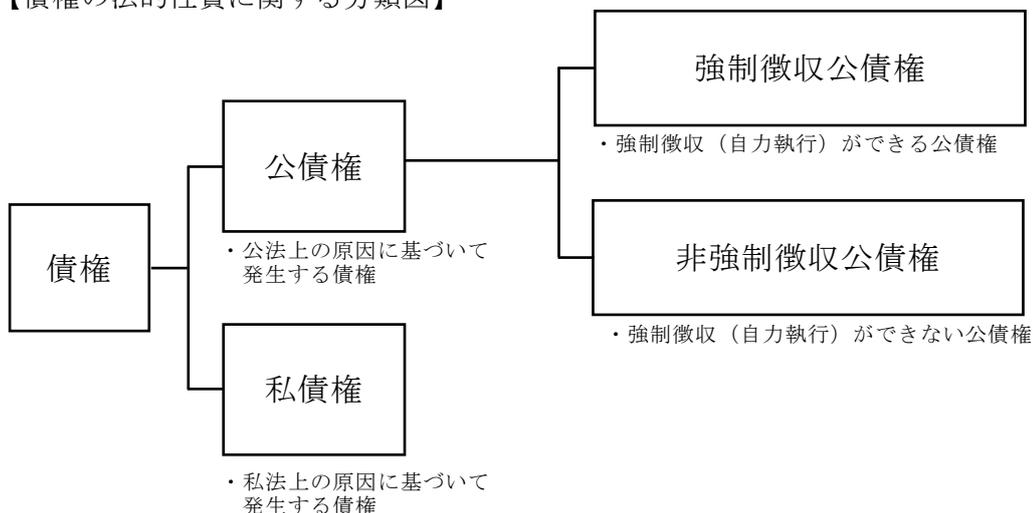
入居者は、毎月月末までにその月分の家賃を納付する必要があり、市長は、入居者から入居可能日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日までの間、家賃を徴収することになる（呉市営住宅条例 17 条）。

(2) 家賃債権の法的性質に関する分類

ア 債権の種類

家賃は自治体の有する債権であるところ、自治体の債権の法的性質について下図のような分類がなされるのが一般的である。

【債権の法的性質に関する分類図】



イ 非強制徴収公債権と私債権の違い

家賃には強制徴収（自力執行）を認める法律上の規定がない。そのため、家賃については、非強制徴収公債権又は私債権に分類されることになる。

家賃を非強制徴収公債権として扱うのか、それとも私債権として扱うのかの主な違いは、次のとおりである。

(ア) 延滞金・遅延損害金

非強制徴収公債権に関し、条例の定めがあれば延滞金及び督促手数料を徴収することができる（自治法 231 条の 3 第 2 項）。この点、呉市には家賃についてこれを認める条例の定めがない。そのため、家賃を非強制徴収公債権として扱う場合、延滞金及び督促手数料を徴収することができない。

私債権に関しては、条例及び当事者間の書面等に定めがない場合であ

## 5 家賃収納

---

っても民法上の法定利率年3%<sup>(注1)</sup>の割合による遅延損害金の請求を行うことができる。そのため、家賃を私債権として扱う場合には遅延損害金を請求すべきこととなる。

### (イ) 時効援用の要否

非強制徴収公債権に関し、時効援用（消滅時効の利益を受けようとする債務者の意思表示）を要することなく、債権を行使することができる時から5年経過することにより、原則として時効消滅する。また、時効の利益を放棄することができない（自治法236条2項）。

私債権に関しては、時効期間<sup>(注2)</sup>を経過した以後に債権を消滅させるためには、時効援用を要する（民法145条）。また、時効の利益は放棄することが可能であり（民法146条）、判例上、時効援用権を喪失する場合がある。

### ウ 市における分類

市は、市営住宅（市営店舗を除く）の家賃に関し、公共施設（市営住宅）について公法上の原因に基づいて発生する「住宅使用料」（呉市営住宅条例での文言は「家賃」）とし、非強制徴収公債権と位置づけている。

これに対し、市営店舗に係る店舗使用料につき、市は私債権と位置づけている。

---

(注1) ただし、変動制。なお、新民法施行前の令和2年3月31日までに遅滞に陥った場合は旧民法により5%の割合となる。

(注2) 新民法では、主観的起算点から5年か、客観的起算点から10年のいずれか早い方の経過による（新民法166条1項）。旧民法では、民事上の債権は原則10年（旧民法167条1項）である。

(3) 家賃収納の流れ

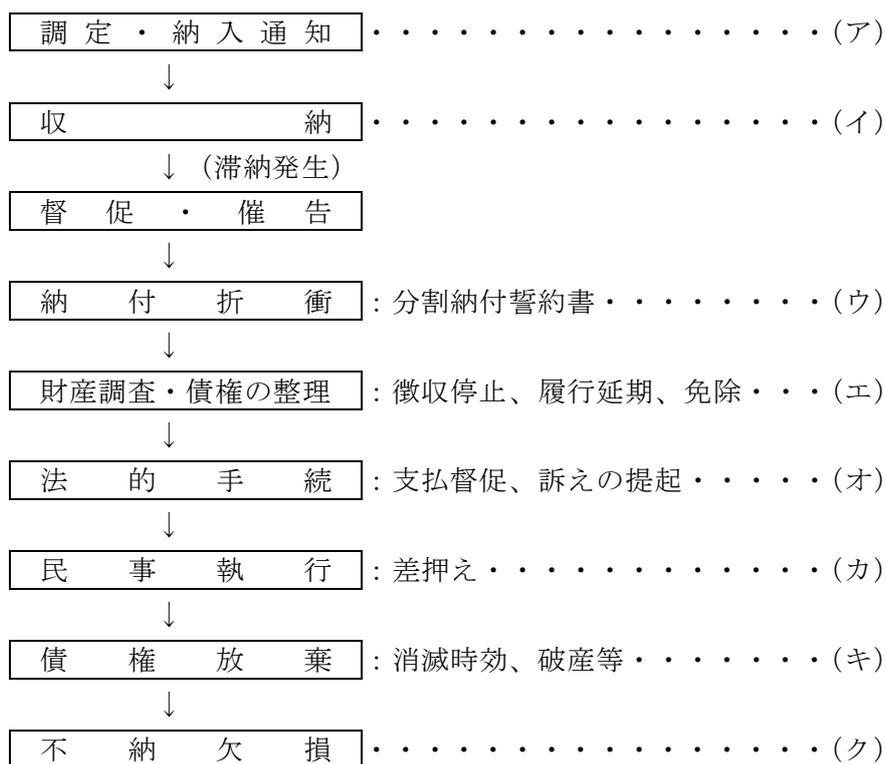
ア マニュアル等

呉市における非強制徴収公債権及び私債権管理の基本的な流れは、「呉市債権管理マニュアル」に記載されている（＜巻末資料6＞「呉市債権管理マニュアルにおける債権管理の流れ」P.383）。

また、家賃収納に関しては、上記の呉市債権管理マニュアルのほか、「市営住宅家賃収納に関する関係業務説明書（フロー図）」、「市営住宅家賃滞納者に関する関係業務説明書（フロー図）②-3、⑦」、「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」が作成されており、これら資料に事務の流れが記載されている。

イ 家賃収納の流れの概要

家賃収納の流れにつき、詳細を省いて概要を示せば、次のとおりとなる。



(ア) 「調定」について

当該歳入について、所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者等に誤りがないかどうか、法令に違反する事実がないかどうかを確認することである（自治令154条1項）。

## 5 家賃収納

---

### (イ) 収納の方法について

指定金融機関への納入、現金持参、生活保護受給者に関する生活保護担当課による代理納付の方法がある。

### (ウ) 納付折衝について

納付折衝において分割による納付を行うことを合意した場合には、分割納付誓約書を作成する(呉市債権管理マニュアル)。後述の「履行延期」とは異なり、法律上の規定や無資力等の要件がなく、正式に履行期限を延期する効力はない。

### (エ) 財産調査・債権の整理について

「徴収停止」は、所在不明かつ財産少額等の場合の徴収緩和措置である(自治法 240 条 3 項、自治令 171 条の 5)。

「履行延期」は、無資力等の場合に履行期限を延長するものである(自治法 240 条 3 項、自治令 171 条の 6)。

「免除」は、履行延期後の期限から 10 年を経過してもなお弁済見込みがない等の場合に債務を消滅させるものである(自治法 240 条 3 項、自治令 171 条の 7)。

### (オ) 法的手続について

「支払督促」は、債権者の申立てに基づき、債務者に金銭の支払等をするよう督促する旨の裁判所による処分で、民事執行の根拠となるが、2 週間以内に債務者から異議の申立てがあったときは通常の民事訴訟に移行する(民事訴訟法 382 条等)。

「訴えの提起」は、訴状を裁判所に提出して民事訴訟を起こすことであり、請求認容の判決が民事執行の根拠となる(民事訴訟法 134 条等)。

### (カ) 民事執行について

債権者の申立てによって、裁判所が債務者の財産を差し押さえて換価・配当して、債権者に債権を回収させる手続である。預貯金や給与の差押えのほか、動産の差押えなどが例として挙げられる。

### (キ) 債権放棄について

議会の議決による放棄(自治法 96 条 1 項 10 号)のほか、呉市私債権の管理に関する条例により、消滅時効に係る時効期間経過や破産等の場合に、議決を経ずに放棄可能である(同条例 8 条)。

(ク) 不納欠損について

既に調定された歳入が徴収し得なくなったことを表示する決算上の取扱いである。会計上の内部的な整理手続であり、不納欠損処理自体は何らの法的効果を有するものではない。

ウ 収納における役割分担

市は、市営住宅の指定管理者に対し、家賃等収納業務を委託し、督促状の送付や催告も指定管理者の業務としている。

住宅政策課が家賃収納において行う主な業務は、滞納者に対する収入・資力調査及び滞納者への訴訟等の裁判所で行う法的手続である。

(4) 呉市営住宅条例に規定する減免又は徴収の猶予

「呉市営住宅条例」においては、市営住宅の家賃に関する特別の減免又は猶予の措置を定めている。

呉市営住宅条例 15 条は、次のとおり定めている。

「 市長は、次の各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、市長が定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者（特賃住宅の入居者及び同居者を除く。）の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- (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) その他市長において特別の事情があると認めるとき。 」

これを受けて、「呉市営住宅家賃減免等の基準及び事務取扱要綱」が策定されており、減免及び猶予の要件等が定められている。

## 5 家賃収納

### (5) 家賃収納の管理状況

過去5年間の調定額・収入額・収納率・滞納者数等は次のとおりである。

#### ア 市営住宅（市営店舗を除く）に係る家賃収納の状況

過去5年間の推移		R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
項目						
現年度分	調定額(円)	575,518,307	574,498,836	563,328,057	545,193,676	537,586,238
	収入額(円)	560,017,820	559,524,939	550,025,940	534,022,876	524,924,538
	収納率	97.3%	97.3%	97.6%	97.9%	97.6%
滞納繰越分	調定額(円)	105,271,582	112,027,234	117,229,970	122,222,803	122,584,325
	収入額(円)	7,897,971	7,610,261	6,194,911	7,437,808	5,532,316
	収納率	7.5%	6.7%	5.2%	6.0%	4.5%
期末の滞納者数	現年分	185	164	130	119	138
	滞納繰越分	266	257	247	283	284
督促状発付件数		4,117	3,201	3,002	2,949	2,954

#### イ 市営店舗に係る店舗使用料の収納の状況

過去5年間の推移		R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
項目						
現年度分	調定額(円)	13,516,280	13,659,793	14,535,329	14,871,822	14,814,306
	収入額(円)	13,404,880	13,613,693	14,507,629	14,841,022	14,728,006
	収納率	99.1%	99.6%	99.8%	99.7%	99.4%
滞納繰越分	調定額(円)	161,600	166,600	135,700	57,700	30,800
	収入額(円)	86,000	77,000	105,700	57,700	30,800
	収納率	53.2%	46.2%	77.8%	100.00%	100.00%
期末の滞納者数	現年分	1	1	1	1	2
	滞納繰越分	1	1	1	1	2
督促状発付件数		12	10	13	6	9

過去5年間の収納推移をみると、市営店舗（上記イ）では令和4年度・令和5年度で滞納繰越分100%を収納しており、大きな問題なく推移しているといえる。

これに対し、市営店舗を除く市営住宅（上記ア）については、滞納繰越分の収納率が令和元年度から令和5年度の5年間で、7.5%、6.7%、5.2%、6.0%、4.5%と推移し、年々滞納繰越分が増えている状況にある。

### (6) 5か月以上の滞納に係る滞納月数等の内訳

令和5年度の住宅使用料につき、滞納月数5か月以上のものの内訳は、次表のとおりである。

滞納月数5か月以上の滞納額合計は106,025,186円であり、滞納繰越分(調定額122,584,325円)の大部分が長期滞納のものとなっている。

滞納月数	5～7か月	8～11か月	12か月以上	計
滞納額計	3,630,720円	1,249,700円	101,144,766円	106,025,186円
滞納件数	15件	14件	82件	111件

(令和6年3月31日現在)

### 6 家賃滞納者への対応

#### (1) 家賃滞納者への対応に関する条例の定め

市長は、入居者が月末までに家賃を納付しない場合、その入居者に対し、納付期限後 20 日以内に指定期限（指定期限は督促状を発する日から 10 日以内）を定めた督促状を発することになる（呉市営住宅条例 18 条）。

#### (2) 住宅政策課作成のマニュアル

住宅政策課は、市営住宅の家賃等の滞納に関し、「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」（令和 6 年 4 月）を作成している。同マニュアルは、平成 23 年 3 月に作成されたものの、その後、入居手続において連帯保証人を不要とされたこと等を踏まえ、令和 6 年 4 月に改定されたものである。

同マニュアルによれば、家賃等の滞納整理は以下の手順によることになる。

#### ア 滞納期間が 1 か月及び 2 か月の滞納者

未納通知書の送付及び電話又は訪問による納付相談を行う。

この段階では、電話又は訪問により入居者（駐車場においては使用者。以下同じ。）が滞納に至った状況等を把握することを目的とし、状況により家賃減免・分割納付などの措置を講じる。

#### イ 滞納期間が 3 か月以上となった滞納者

催告書送付による納付請求及び電話又は訪問による納付相談を行う。

滞納に至った状況を把握し、納付相談にも応じることにより滞納の早期解消を目指す。また、保証人がある場合は、早期に滞納状況や将来的には保証人に請求することになる旨を通知し、以降の保証人請求を容易に行うことができるようにする。

一括納付が難しい旨等の納付相談があった場合は、滞納者から収支・財産状況を聴取し、その裏付けとなる資料の提出を求めるなど、客観的な事実を元に分割納付の可否を判断するとともに、これ以上滞納額を増やさないことに重点を置いた納付約束及び今後の分割納付計画を記した分割納付誓約書を提出させ、債務を承認させるとともに、履行が遅滞した時のために財産調査に関する同意書により個人情報調査・照会及び利用に関する同意をとり、滞納の早期解消を図る。

#### ウ 滞納期間が 4 か月以上となった滞納者

上記イの措置を行っても、納付がない又は滞納が解消されない滞納者及びその保証人に対して、より厳しい文面の催告書を送付し、電話及び訪問による納付請求を行う。ここでの催告書には、市営住宅の使用許可取消後の明渡し及び訴訟提起に言及する内容であり、それ以前の通知よりも厳し

## 6 家賃滞納者への対応

---

い対応をとることがある旨を明記している。

### エ 滞納期間 5 か月以上の滞納者

上記ウまでの措置を行っても、納付がない又は滞納が解消されない滞納期間 5 か月以上の滞納者及びその保証人に対して、最終催告書を送付し、電話及び訪問による納付請求を行う。

最終催告書では、完納又は支払方法などについての連絡がなければ納付意思がないものとして、滞納家賃を請求するとともに、市営住宅の使用許可を取消し、直ちに市営住宅を明渡してもらうことになる旨が記載されている。

また保証人に対しても、最終催告書として、期日までに納付がなければ、訴訟提起を行う旨が記載されている。

### オ 長期悪質滞納者

#### (ア) 長期悪質滞納者の基準

市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアルは、市営住宅家賃等の長期悪質滞納者に対して、市営住宅家賃等の長期悪質滞納者に対する法的措置基準に基づき事務処理を行うことを規定する。同基準では、次のいずれにも該当するものを長期悪質滞納者として、法的措置をとるべきものとしている。

- ① 家賃の滞納月数が 5 か月以上の者
- ② 再三にわたり、訪問徴収その他の納付指導をしたにもかかわらず、滞納した市営住宅家賃等の納付について何ら誠意を示さない者
- ③ 催告書を送付したにもかかわらず、滞納家賃を納付しない者、催告された額を納付しない者及び分割納付誓約書を提出している場合においては、誓約したことについて履行しない者

#### (イ) 法的措置

市営住宅家賃等の長期悪質滞納者に対する法的措置基準では、長期悪質滞納者に対して、次の法的措置をとるものとしている。ただし、対象者が、生活保護受給世帯、心身障害者世帯、母子世帯、高齢者世帯等においては、長期悪質滞納者に該当しても、やむを得ない場合にはこの限りではないとされている。

- ① 支払督促の申立て（民事訴訟法 383 条 1 項）  
支払督促の申立てによって、滞納家賃の徴収の効果があると認められる者に対しては、同申立てをする。
- ② 訴えの提起（民事訴訟法 134 条）  
支払督促の申立てをしても、滞納家賃の徴収について効果がない

と認められる者に対しては、滞納家賃の支払い及び当該市営住宅の明渡しを求めて訴えの提起をする。

(3) 対応状況

家賃滞納者に対して、令和5年度になされた措置等は、次のとおりである。

ア 市営住宅（市営店舗を除く。）に係る住宅使用料滞納者への対応

令和5年度の措置等	人数	合計額
① 分納誓約書の提出	20人	10,296,400円
② 徴収停止	0人	0円
③ 履行延期	0人	0円
④ 免除	0人	0円
⑤ 支払督促	0人	0円
⑥ 訴えの提起	1人	146,700円
⑦ 差押え	0人	0円
⑧ 消滅時効期間経過	11人	1,824,830円
⑨ 時効援用	0人	0円
⑩ 債権放棄	0人	0円

※⑨の時効援用に関し、非強制徴収公債権とした場合には不要となる。

市営店舗を除く市営住宅については、督促状を発付しても納付がなされない（ないし納付できない）入居者がおり、そのような入居者に対しては主として分納誓約書の提出によって対応がなされていることがわかる。

法的手続（訴えの提起）がなされたのは、令和5年度において1名（146,700円）のみである。

イ 市営店舗に係る店舗使用料滞納者への対応

令和5年度の措置等	人数	合計額
① 分納誓約書の提出	0人	0円
② 徴収停止	0人	0円
③ 履行延期	0人	0円
④ 免除	0人	0円
⑤ 支払督促	0人	0円
⑥ 訴えの提起	0人	0円
⑦ 差押え	0人	0円
⑧ 消滅時効期間経過	0人	0円
⑨ 時効援用	0人	0円
⑩ 債権放棄	0人	0円

市営店舗については滞納に対する督促状の発付によって納付がなされているために、そのほかの対応をするまでもない状況がうかがわれる。

## 6 家賃滞納者への対応

### (4) 住宅使用料滞納者への対応状況に対する評価

#### ア 滞納繰越分について

先に述べたとおり、住宅使用料の滞納繰越分（調定額 122,584,325 円）の大部分が長期滞納（5 か月以上滞納額合計 106,025,186 円）となっていることからすると、この多額の長期滞納債権を法的措置によって回収すべきではないかとも思われる。

しかし、この長期滞納債権の 9 割以上は、歴史的背景など諸般の事情によって生じた経緯があり、直ちに法的措置をとるべきものとは言い難いものであった。

住宅政策課においては、このような経緯のある長期滞納債権の検討・整理について昨年度（令和 5 年度）から力を入れ始めている。そのような長期滞納債権の整理の努力を継続することが望まれるところである。

なお、その余の長期滞納債権については、生活保護受給中、分割納付中といった理由で法的措置がとられていないものであり、特段不当な点は認められなかった。

#### 【意見 12】

諸般の事情により直ちに法的措置をとるべきものと言い難い長期滞納の住宅使用料債権について、引き続き整理の取組を行うことが望まれる。

#### イ 支払督促について

(ア) 前記のとおり市営住宅家賃等の長期悪質滞納者に対し、支払督促の申立てによって、滞納家賃の徴収の効果があると認められる者に対しては、同申立てをする旨が規定されている。

しかし、住宅政策課において、長期悪質滞納者と認められる者に対して支払督促手続を行ったことはない。

支払督促を行わない理由につき、住宅政策課からは、次の 2 点その理由であるとの回答を受けた。

- ① 市営住宅家賃等の長期悪質滞納者に対しては、市営住宅の有効活用の観点から、原則として住宅の明渡しを第一義としており明渡訴訟が適切であること
- ② 支払督促手続において滞納者が異議申立てを行った場合、通常訴訟手続に移行して議会報告が必要となり、タイトなスケジュールでの庁内調整が困難であること

(イ) 上記①②の理由からすると、今後も長期悪質滞納者に対する支払督促手続がなされることは事実上ないのではないかと考えられる。そして、住宅政策課においても支払督促手続に関する規定が形骸化していることを認め

ている。(注1)

そのため、形骸化している支払督促という選択肢をマニュアルから削除することも考え得る。

しかし、マニュアル上の記載を残すことに具体的な弊害が認められないこと、また、あえて支払督促という選択肢を当初から除外する実益に乏しいことから、現状のマニュアルの記載及び運用について大きな問題があるとまではいえない。

#### ウ 滞納者に対する財産調査について

3 か月以上の家賃滞納者への対応について、従前の「市営住宅使用料滞納整理事務マニュアル」(平成23年3月策定)には、滞納者等から滞納家賃の全額を一括して納付することが困難であることを理由に滞納家賃の分割納付の申立てがあった場合、当該滞納家賃の収納事務上有利であると認められるときは分割納付を認める旨が記載されており、分割納付に当たって財産調査を行うべきことが明記されていなかった。

これに対し、令和6年4月に改定された「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」においては、滞納者から滞納分全額の一括納付が難しい旨等の納付相談があった場合、滞納者から収支・財産状況を聴取し、その裏付けとなる資料の提出を求めるなど、客観的な事実を元に分割納付の可否を判断し、収納事務上有利であると認められるときは分割納付を認める旨が記載されており、分割納付に当たって財産調査を行うべきことが明記されている。

住宅政策課は、滞納者の財産状況について滞納者からのヒアリング及び毎年度実施される賃借人からの収入申告によって判断しており、令和5年度までは預貯金通帳等の資料を求めたことはなかった。

今後は、令和6年4月改定の「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」に基づき分割納付の是非及び1回あたりの納付額の判断において、滞納者の財産状況について預貯金通帳等の裏付け資料の提出を受けた上で判断することが期待される。

#### 【意見13】

近時改定(令和6年4月改定)された「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」に基づき、分割納付の是非及び1回あたりの納付額を判断するに当たっては、滞納者の財産状況について預貯金通帳等の裏付け資料の提出を受けた上で適切に判断する

(注1) 支払督促に対して債務者から異議申立てがあったときは通常の民事訴訟に移行する。そして、異議申立てがされるか否かを確実に予測することは困難である(なお、長期悪質滞納者であれば異議申立てがなされる見込みが相当に高い)。移行するかもわからない(あるいは移行する可能性の相当高い)通常訴訟のための準備を整えてから支払督促を行うよりも、最初から通常訴訟の訴えを提起する方が単純でタイミングも管理しやすいと考えられる。支払督促の実施が形骸化するのも無理からぬところではないかと考えられる。

## 6 家賃滞納者への対応

ことが期待される。

### エ 連帯保証人について

- (ア) 前記のとおり呉市では、令和2年3月31日まで市営住宅の入居に際して、入居者に連帯保証人を要求としていた。

前記マニュアルによれば、入居者の家賃等滞納期間が4か月以上となった場合、市は、入居者のみならず連帯保証人に対しても、滞納家賃等の催告書を送付し、電話及び訪問による納付請求を行うことになっている。

しかし、中には、連帯保証人が入居後に離婚した配偶者の親族であった場合に、同連帯保証人に対して催告書を送付するのみで、特段交渉すらしていない事案があった（同事案は入居者のみを被告として滞納家賃等及び市営住宅の明渡を求めて訴訟提起し、認容判決を取得したものの、その後に入居者が死亡したことにより滞納家賃等の回収はできないままとなっている。）。連帯保証人との交渉等の対応をしなかった理由及び訴訟において被告としなかった理由につき、住宅政策課の説明では「トラブルが想定されるため」とされている。

また、連帯保証人と交渉しているものの、連帯保証人の資力等を調査（ヒアリング等を含む。）することもないまま、入居者のみを被告として滞納家賃等及び市営住宅の明渡を求めて訴訟提起した事案をもあった。同事案では、入居者への認容判決取得後は特段連帯保証人に連絡をとっていなかった。

他方で、訴訟提起する場合に入居者に加えて連帯保証人を被告とする場合もある。

連帯保証人を被告とする場合と被告としない場合の基準はマニュアル等に記載がないところ、その判断は住宅政策課の裁量によっている。

- (イ) 連帯保証人に対する請求・交渉・法的手続には、主債務者である入居者の納付意識を促進するという事実上の効果が期待される場所であり、連帯保証人がいる場合には原則としてこれらの措置をとるのが望ましい。

また、無資力等で納付困難な連帯保証人については、財産調査の上で免除等の措置をとることで適切に対応すべきこととなる。

### 【意見 14】

連帯保証人がいる場合、入居者のみならず連帯保証人に対しても原則として請求・交渉・法的手続をとり、納付困難な場合には財産調査の上で免除等の措置を検討するのが望ましい。

### オ 遅延損害金について

- (ア) 前述のとおり、滞納家賃等に遅延損害金が発生するかは、住宅使用料を公債権と理解するか、私債権と理解するかによる（公債権の場合には遅延

損害金が発生せず、私債権の場合には遅延損害金が発生する。)

この点、公営住宅賃料債権が非強制徴収公債権か私債権かは、必ずしも明らかではなく、自治体によって取扱いを異にする状況である。

住宅政策課は、市営住宅使用料について、公的保護性が高いことを理由に公債権として理解している<sup>(注1)</sup>(ただし、市営住宅の中でも市営店舗の使用料は、公的保護性が高度でないことを理由に私債権と解釈している。)

その上で、入居者に対しては、訴訟提起するまでの間、滞納家賃等の遅延損害金を請求していない。

しかし、住宅政策課は、滞納家賃等の請求を求めて訴訟提起する段階では、入居者に対して遅延損害金を請求する運用がなされている。

- (イ) 住宅政策課の運用によれば、あたかも訴訟提起の前後にて市営住宅使用料の債権が公債権から私債権へ変化するように見える。

しかし、訴訟提起の前後で債権の性質が変化する(公債権が私債権に変化する)合理的根拠は見だし難い。

遅延損害金を生じない公債権として扱うのであれば訴訟提起後においても遅延損害金を請求すべきではないし、遅延損害金を生じる私債権として扱うのであれば訴訟提起前の時期においても遅延損害金を請求すべきこととなる。<sup>(注2)</sup>

住宅使用料の性質を公債権と評価するとしても、遅延損害金について訴訟提起前後での取扱いを一貫させるべきである。

#### 【指摘 4】

市営住宅使用料の遅延損害金の請求又は非請求につき、訴訟提起の前後での取扱いを一貫させるべきである。

#### カ 分割納付誓約について

- (ア) 住宅政策課による運用

住宅政策課は、「市営住宅使用料滞納整理事務マニュアル」(平成23年3月～令和6年3月に使用)に基づき、滞納者から滞納家賃の全額

(注1) なお、私見では、私債権として理解すべきであると考ええる。

最高裁昭和59年12月13日判決は、「公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり」と判示している。この判決からすれば、少なくとも民法が適用され、遅延損害金を生じることとなる。

(注2) なお、判例は、「地方公共団体が有する債権の管理について定める地方自治法240条、地方自治法施行令171条から171条の7までの規定によれば、客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない。」としている(最判平成16年4月23日)。

そのため、私債権とする場合、法律上の根拠に基づかずに遅延損害金債権を裁量的に行使しないとはできない。

## 6 家賃滞納者への対応

---

を一括して納付することが困難であることを理由に滞納家賃の分割納付の申立てがあった場合で、分割納付が収納事務上有利と認めるときには、滞納者から分割納付誓約書を提出させ、滞納家賃の分割払を認めてきた。

### (イ) 分割納付誓約の性質

分割納付誓約は法令上の制度ではなく、事実上、債務者から分割払にて滞納金を支払うことの誓約を受けるというものである。

そのため、分割納付誓約に関する法令上の要件の制限はなく、事実上無制限になされうるものである。

そして、法令上の制度ではないため、分割納付誓約には正式に履行期を延期したり、延滞金や遅延損害金を発生させないようにしたりするなどの法律上の効果が与えられていない。

### (ウ) 分割納付誓約と履行延期の特約又は処分

- i 履行延期の特約又は処分（地方自治法施行令 171 条の 6）は、分割納付誓約と類似する法令上の制度であり、分割払等を認める制度である。

(注3)

履行延期の特約又は処分においては、債務者の無資力等の要件<sup>(注4)</sup>があるため、要件認定のために債務者の財産調査が行われなければならないことになる。

財産調査が行われて無資力等の要件が認定され、履行延期がなされる場合には適宜分割して履行期限を設定できる。

履行延期以後は設定した履行期限まで延滞金や遅延損害金が発生しない。

そして、履行延期の特約又は処分から 10 年経過した後において、なお債務者が無資力またはこれに近い状態にあり、かつ弁済することができない見込みがないと認められるときは議会の議決なく当該債権を免除することができる（地方自治法施行令 171 条の 7）。

- ii 住宅政策課は、従前、「市営住宅使用料滞納整理事務マニュアル」（平成 23 年 3 月作成）に基づき、家賃滞納者が滞納家賃全額の一括納付が困難な場合に分割納付誓約を用いており、履行延期の特約又は処分を用いていない。この分割納付誓約においては、十分な財産調査が行われないうまま事実上の分割払が認められている状況であった。

---

(注3) 私債権については「特約」、公債権については「処分」により履行延期を行う。前述のとおり呉市においては、住宅使用料を公債権・店舗使用料を私債権と解釈しているため、住宅使用料は処分・店舗使用料は特約により履行延期を行うこととなる。

(注4) 債務者が無資力またはこれに近い状態にあるとき（同条 1 項 1 号）、債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認められるとき（同条 1 項 2 号）等

今般、「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」が改定（令和6年4月）され、滞納者から収支・財産状況を聴取し、その裏付けとなる資料の提出を求めるなど、客観的な事実を基礎に分割納付の可否を判断することとされた。

これを厳格に運用すれば、要件の面においては履行延期の特約又は処分に近い形で財産調査が行われることが期待される。

- iii もっとも、効果の面において、10年経過時の再度の無資力等の確認及び免除という違いがあるため、分割納付誓約ではなく履行延期の特約又は処分を積極的に用いるのが望ましい。<sup>(注1)</sup>

#### 【意見 15】

分割納付誓約ではなく、履行延期の特約又は処分を積極的に用いるのが望ましい。

#### キ 不納欠損処理

不納欠損とは、既に調定した歳入が徴収しえなくなったことを表示する決算上の取扱いをいう。

呉市では、滞納家賃について、滞納者の退去後で、消滅時効（5年）が完成している場合に不納欠損処理をしている。

令和5年度において、不納欠損処理された住宅使用料は合計1,824,830円（11名分）であり、駐車場使用料は合計271,000円（5名分）となっている。なお、不納欠損された債権の債務者は、いずれも5年以上前に退去した者である。

なお、家賃等の滞納から5年経過すれば、消滅時効が完成している可能性はあるものの、入居中の滞納者に対する不納欠損処理がない理由について、住宅政策課によれば、少なくとも口頭にて債務承認を得ているためとのことであった。

消滅時効に関する無用な紛争を防止するため、滞納家賃等に関する債務承認については入居者から定期的に書面を受領するのが望ましい。

#### 【意見 16】

滞納家賃等に関する債務承認については、入居者から定期的に書面を受領するのが望ましい。

(注1) 住宅使用料を私債権と理解する私見においては、その後の遅延損害金の発生の有無という点でも効果が異なってくる。



### 7 敷金の運用

#### (1) 敷金の運用に関する規範

##### ア 公営住宅法の定め

公営住宅の事業主体は、公営住宅の入居者から徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するよう努めなければならない（公営住宅法 18 条 3 項）。

##### イ 通達の内容

公営住宅の敷金の運用について、建設省住発第 365 号昭和 34 年 12 月 8 日住宅局長通達では、敷金に係る経理を明確化し、敷金の運用利益の用途をその経理において明確化するように求めている。

具体的には、同通達は、敷金の経理の明確化のため、敷金のみを独立して預金している場合以外は、その運用による利益金の額を知ることができないので、次のいずれかにより経理を明確にすることが必要とされている。

- a 公営住宅の建設又は管理のための特別会計を設置している場合は、敷金も同会計に含めること。
- b 歳入歳出外現金として雑部金扱いで預金する場合は、敷金のみを独立して預金しておくこと。
- c 一般歳入とする場合は、あらかじめその敷金を運用して得る利益金相当額を決定しておくこと。

また同通達は、敷金の運用によって得た利益金の用途の明確化のため、次の費用に充て、その経理を明確にしておくことを求めている。

- ① 児童遊園、共同浴場、集会所及び管理事務所の建設に要する費用
- ② 共同塵芥焼却炉等入居者の共同の利便となる附帯施設の設置に要する費用
- ③ その他入居者の共同の利便となる施設の設置に要する費用

##### ウ 条例の定め

呉市営住宅条例においても、市長は、預かり敷金を国債若しくは地方債の取得又は預金に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない、この運用によって得た利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用する旨が規定されている（呉市営住宅条例 20 条）。

#### (2) 呉市における運用

呉市の公営住宅入居者からの預かり敷金総額は、令和 5 年 4 月ないし同年 12 月の各月末日時点の平均にて、金 92,692,264 円であり、その全額が大口

## 7 敷金の運用

定期預金または譲渡性預金（NCD）にて運用されている。

呉市は、令和 5 年度において同預かり敷金の運用によって、金 16,712 円（上記預かり敷金総額の 1 年分の利息額）の利益金を得た。

そして、住宅政策課は、同利益金を呉市の一般会計歳入に繰り入れている。

一般会計歳入に繰り入れた敷金の運用益は、広く市営住宅管理事業の財源に充当されており、それ以上の使途の明確化がなされているわけではない。

### (3) 検討

ア 上記(1)のとおり、公営住宅法 18 条 3 項及び呉市営住宅条例 20 条 2 項は、預かり敷金による運用益を共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するとしている。その趣旨は、敷金の運用益を市に帰属させるのは自治体という公的性格に照らして妥当でなく<sup>(注1)</sup>、共同施設の整備等の共同の利便に充てることで入居者に還元しようとしたことにあると解される。

イ ここでいう「入居者の共同の利便のため」という使途の限定の度合いは、自明ではない。市営住宅行政一般の財源として使用されればよいとする緩やかな限定で足りるのか、それとも、例えば個別の団地ごとに運用益を明らかにして個別に共同施設の整備等に充てなければならないとするような厳格な限定が必要であるのか、必ずしも明らかではない。

ここで、仮に市営住宅行政一般の財源として使用されればよいとすると、入居者の共同の利便のためというよりも、市が本来なすべき市営住宅管理の費用に充当し、市の本来的な負担を軽減するに過ぎなくなるともいえる。

少なくとも、前記通達（前記(1)、イ）においては、共同施設の「建設に要する費用」（前記(1)、イ、①）や附帯施設等の「設置に要する費用」（同、②・③）、とされている。この通達に鑑みると、使途については、管理事業よりも、改善事業ないし整備事業に充てる方が、「入居者の共同の利便のため」という観点と適合的ではないかと考えられる。<sup>(注2)</sup>

#### 【意見 17】

敷金の運用利益の使途については、建設省住発第 365 号昭和 34 年 12 月 8 日住宅局長通達に鑑み、市営住宅改善事業又は市営住宅整備事業に充てるのが望ましい。

(注1) 敷金には利息が付されないことから、敷金の運用益が利息の形で入居者に還元されない。そのため、単に敷金の元金を返還すれば足りるとする場合、貸主（市）に利益が帰属することになる。

(注2) 団地ごとの納入総額に応じて運用益を按分するなどして団地ごとの運用益を算出し、当該団地の施設の建設・設置に充てられるのが最も法の趣旨に適しているとも考えられるが、運用利益の額自体が僅少と言ってよい程度に過ぎないため、費用対効果の面から現実的ではない。

8 共益費の管理

(1) 共益費について

共益費とは、公営住宅の入居者の共通の利益を図るために要する費用をい、通路や階段等の照明灯、エレベーター及び揚水ポンプの電気代、散水栓がある場合の水道代並びに浄化槽の清掃費用などがある。

ここで、公営住宅法 20 条は、事業主体が、家賃及び敷金以外に入居者から権利金等を徴収し又は不当な義務を課すことを禁止している。その趣旨は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を賃貸するという公営住宅の性質に鑑みて不当な負担を入居者に課すことのないようにしたものと考えられ、共益費や駐車場などの共同施設についての使用料を徴収することまで禁止したものではないと解される。

京都市や神戸市では、条例・規則等の整備を行った上で、市が家賃と合わせて徴収しているようである。

(2) 呉市における運用

ア 条例の規定

呉市営住宅条例 22 条は、共益費に関し、次に掲げる費用を入居者の負担として定めている。

- ① 電気、ガス及び水道に係る料金並びに下水道の使用料
- ② 汚物及びじんかいの処理並びに排水管等の清掃に要する費用
- ③ 共同施設、エレベーター又は給水施設若しくは汚水処理施設の使用、維持又は運営に要する費用（エレベーターの保守点検、給水タンクの定期的な清掃等に要する費用を除く。）

ただし、共益費の徴収方法については条例に定めがない。

イ 共益費の徴収方法

- (ア) 住宅政策課は、市営住宅の共益費が入居者負担であり、共益費の収納及び運営が市営住宅入居者により構成される任意団体（自治会等）により行われていることを理由に、原則として市はその運営等に関与しないとの見解を有している。

このため、各市営住宅における住宅連絡人<sup>(注1)</sup>に共益費の徴収を任せ、住宅連絡人が各入居者から現金にて徴収する方法を採用している。

共益費に係る電力会社等との契約を誰がどのように行うのかは、各市営住宅における住宅連絡人次第であり、団地や自治会名で契約をしている例

(注1) 原則として市営住宅の入居者から選ばれるとりまとめ役である。詳細は、「第3章 13 住宅連絡人」P.117。

もあれば、住宅連絡人の個人名での契約となっている例もあるようである。なお、住宅政策課において具体的な契約当事者を把握していない。

呉市は、住宅連絡人から入居者からの共益費滞納について相談があれば相談に乗ることがある程度であり、共益費の具体的な回収状況等を管理・把握していない。

- (イ) このような状況であるため、共益費から支払っている電気料金等が滞納された場合、共用部分、附帯施設等への電気供給等のサービスが停止する事態となる。

令和3年度から令和5年度においても通路・階段室の電灯が点灯しない、テレビが視聴できなくなる等のトラブルが発生したようである。

これらのトラブルに対し、住宅政策課は、入居者から通報を受けた後、指定管理者が住宅連絡人等へ連絡を行い、速やかに電気代を納付するよう促すという対応をとっている。

なお、指定管理者は、電気代の滞納が頻発する団地について、送電停止の事前防止策として、中国電力に送電停止前に指定管理者への告知を行うことを依頼したことがあるものの、個人情報保護の観点から当該依頼を拒否されている。

### ウ 共益費の管理に関する住宅連絡人の報酬等

- (ア) 呉市は、共益費の集金を住宅連絡人の職務の一つとして定め（住宅連絡人の職務に関する要綱4条(5)）、住宅連絡人に非常勤職員としての報酬を支払う旨を規定している（呉市営住宅条例施行規則42条）。平成29年度まで、呉市は、住宅連絡人を呉市の非常勤職員として扱い、住宅連絡人へ共益費の集金業務を委嘱し、報酬を支払っていた。
- (イ) 平成30年度以降の住宅連絡人は上記要綱及び規則と異なり、呉市の非常勤職員としての立場にはなく、指定管理者から委嘱され、指定管理者の指導の下に共益費の集金を行い、直接には指定管理者から報酬を受領している。ただし、呉市は、指定管理料に、住宅連絡人への報酬相当額を上乗せする形で指定管理者に支払っている。
- (ウ) 実質的には呉市が指定管理者を通して住宅連絡人に共益費の集金業務を担当させている形といえる。また、入居者による共益費の未払いによって共同施設の維持管理に支障をきたした場合、最終的には市の負担にて対応すべき事態も想定される。

そうであれば、呉市は、住宅連絡人の職務に関し、指定管理者を通じて住宅連絡人から共益費に関する収支報告等を受け、管理を行うべきである。

なお、上記については、後記「第3章 第3 1 3 住宅連絡人」においても同様のことを述べており、【指摘7】(P.124)と共通する。

(3) 今後の課題

共益費は、当該市営住宅の入居者にて負担すべきものである。このため、入居者が減少すれば、1戸あたりの共益費の負担額は増加することとなる。現在、呉市では、既に入居者の募集を停止している市営住宅が複数存するところ、同市営住宅においては、退去者が出る都度、1戸あたりの共益費の負担が増加することとなる。なお、他市では、入居者の共益費の負担軽減を図るため、募集停止市営住宅等において、市が共益費の一部を負担しているところも存する。

住宅政策課は、この問題について今後の課題と認識しているものの、現時点にて具体的な対策等はとられていない。

募集停止市営住宅における入居者の共益費の負担軽減を図るための措置について、検討の上で、募集停止していない他の市営住宅の入居者と不均衡のない措置を早急に検討・実施するのが望ましい。

**【意見 18】**

募集停止市営住宅における入居者の共益費の負担軽減を図るための措置について、検討の上で、募集停止していない他の市営住宅の入居者と不均衡のない措置を早急に検討・実施するのが望ましい。



#### 9 収入超過者・高額所得者への対応

##### (1) 収入超過者への対応

収入超過者とは、入居時における入居収入基準（一般世帯の場合は月収額158,000円、裁量世帯（入居者が身体障害者である場合等）の場合は月収額214,000円）を超え、かつ、市営住宅に引き続き3年以上入居している入居者をいう（呉市営住宅条例30条1項）。

収入超過者は、市営住宅を明渡す努力義務（呉市営住宅条例31条）と割増家賃の支払義務を負う（呉市営住宅条例32条）。

収入超過者の家賃は、近傍同種の住宅家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）と本来家賃との差額に、収入に応じた割増率を乗じた分を本来家賃に加算した家賃となる（収入超過者の家賃は収入に応じて1年から5年以内で近傍同種の住宅の家賃となる）。

##### (2) 高額所得者への対応

高額所得者とは、収入認定額が最近2年間引き続き月額313,000円を超え、かつ、市営住宅に引き続き5年以上入居している入居者をいう（ただし、改良住宅の入居者を除く。呉市営住宅条例30条2項、）。

高額所得者は、市営住宅の明渡義務（呉市営住宅条例33条）と近傍同種の家賃支払義務を負う（呉市営住宅条例34条1項）。

市長は、高額所得者に対し、請求日の翌日から6月経過日以後の日を期限として、当該市営住宅の明渡しを請求することができる。高額所得者が期限到来後も市営住宅を明け渡さない場合、高額所得者は当該市営住宅の明渡まで近傍同種家賃の2倍に相当する金銭の支払義務を負う（呉市営住宅条例34条1項）。

呉市では、次のいずれにも該当しない場合において、高額所得者に対して明渡請求を行っている（呉市営住宅の高額所得者に対する明渡し請求の基準及び事務取扱要綱7条）。呉市は、次のいずれかに該当した場合には、明渡請求を猶予している。

- ① 実効性のある市営住宅明渡計画書兼誓約書を提出した上、当該計画の実現に向け努力していることが認められる者
- ② 本人、同居者又は同居者以外の扶養親族等が病気のために入院又は通院等をしており、収入に比べて多額の医療費（高額療養費及び高額医療費の制度による自己負担限度額に限る。）を負担していると認められる者
- ③ 本人又は同居者が高齢者、障害者等であるため、特別な配慮を要すると認められる者
- ④ 本人若しくは同居者等が定年退職し、又は収入のある同居者が婚姻等により退去する予定がある場合において、その時期が2年以内に到来

## 9 収入超過者・高額所得者への対応

---

し、かつ、このことにより高額所得者ではなくなることが認められる者

⑤ その他特別な事情があると認められる者

また、呉市は、明渡請求を受けた高額所得者が、明渡請求を行った後、前記②から⑤までのいずれかに該当することになった場合で、同人から明渡請求取消願出書の提出を受けたときは、事実確認の上で、明渡請求を取り消す運用を行っている（呉市営住宅の高額所得者に対する明渡し請求の基準及び事務取扱要綱9条）。

なお、明渡請求を受けた高額所得者は、次のいずれかの特別の事情があれば、市長は明渡の期限を延長することができる（公営住宅法29条8項、呉市営住宅条例33条4項）。

- ① 入居者又は同居者が病気にかかっているとき
- ② 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
- ③ 入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の事由により、収入が著しく減少することが予想されるとき
- ④ その他市長において特別の事情があると認めるとき

### (3) 実際の運用について

令和5年度において、呉市の公営住宅には5名の高額所得者がいた。呉市は、内4名から市営住宅明渡計画書兼誓約書を受け、明渡予定時期を確認している。残1名については、明渡請求の猶予事由があったとして明渡請求を行っていない。なお、令和5年度に市営住宅明渡計画書兼誓約書を提出した者は、全て明渡予定時期以前に退去されている。

住宅政策課による収入超過者及び高額所得者への対応に特段の懸念点は見当たらなかった。

1 0 同居者及び入居承継者への対応

(1) 同居者の承認

ア 同居者の承認の要件等

入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長が定めるところにより、その承認を得なければならない（呉市営住宅条例 26 条）。

呉市では、以下の場合には、原則として同居者の承認を行わない扱いをしている。ただし、例外的に、入居者の病気看護などの特別の事情により同居が必要であると認めるときは同居者の承認が行われる（呉市営住宅条例施行規則 15 条 2 項）。

- ① 承認後の世帯収入が入居収入基準を超える場合
- ② 入居者が家賃を 3 か月以上滞納するなどの明渡事由（呉市営住宅条例 43 条 1 項 1 号から 8 号まで）に該当する場合
- ③ その他市長が必要と認める条件を具備しない場合

なお、住宅政策課によれば、上記③について要綱等の定めはなく、③によって同居者の承認が行われなかった例はないとのことである。

同居者の承認手続に関し、資料上に特段の懸念点は見当たらなかった。

イ 承認手続を経ない同居を疑わせる状況についての調査

(ア) 本監査の現地視察により、現地の状況から承認手続を経ない同居がなされていないかを確認した。

具体的には、ドアや郵便受け等に複数の名字が表示されているなど同居がうかがわれる住居が現地で発見された場合には、正式な同居承認の手続がなされているかについて確認した。

(イ) 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175) の「⑫」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・80 か所<sup>(注1)</sup>

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・1 か所<sup>(注2)</sup>

(ウ) 郵便受けに複数の名字が表示された部屋のある団地は散見されたものの、1 件を除き、正式な承認手続を経たものであった。

阿賀駅前アパート（団地番号：17）(P. 217) に、住宅政策課の把握していない名字が郵便受けに記載されている部屋があった。

無承認による同居等が実際になされているかどうかは不明であるところ、

(注1) 団地番号：01～16、18～80、店舗

(注2) 団地番号：17

少なくともその実態を調査して措置の可否等を検討する必要がある。

### 【指摘 5】

阿賀駅前アパート（団地番号：17）（P.217）の郵便受けに複数の名字が表示された部屋に関し、居住の実態を調査して措置の可否等を検討する必要がある。

## (2) 入居承継者の承認

### ア 入居承継の承認の要件等

入居者が死亡し、又は市営住宅を立ち退いた場合等において、その死亡時又は退去時等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しようとするときは、市長が定めるところにより、その承認を得なければならない（呉市営住宅条例 27 条）。

呉市では、以下の場合には、原則として入居継続の承認を行わない扱いをしている。ただし、例外的に、承認申請者の病気看護など特別の事情により、居住している市営住宅に引き続き居住させることが必要であると認めるときは入居承継者の承認が行われる（呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項）。

- ① 承認申請者の同居期間が 1 年未満の場合（入居者の入居当初からの同居親族を除く）
- ② 承認後の世帯収入が高額所得者の収入基準（31 万 3000 円）を超える場合
- ③ 承認申請者が家賃を 3 か月以上滞納するなどの明渡事由（呉市営住宅条例 43 条 1 項 1 号から 8 号まで）に該当する場合
- ④ その他市長が必要と認める条件を具備しない場合

なお、住宅政策課によれば、上記④について要綱等の定めはなく、④によって同居者の承認が行われなかった例はないとのことである。

### イ 規則の文言及び運用の問題点

(ア) 上記ア③（呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項 3 号）のとおり、入居承継の承認をしない場合として、「当該承認を得ようとする者が条例 43 条第 1 項第 1 号から第 8 号までのいずれかに該当する場合」が定められている。

この点、「承認を得ようとする者」すなわち承認申請者は、申請時点において、いまだ呉市との契約関係（ないし使用許可を受けた関係）に入っていない。そのため、承認申請者自身が、申請時点で「条例 43 条第 1 項第 1 号から第 8 号まで」（3 か月以上の家賃滞納など）のいずれかに該当することはそもそも想定し難い。<sup>(注3)</sup>

(注3) 承認申請時まで従前の入居者が死亡し、承認申請者が明渡事由に係る責任を承継することは一応想定されるが、限定的に過ぎると考えられる。

同号の趣旨は、3 か月以上の家賃滞納などの明渡事由が、従前の入居者に発生している場合に入居承継を承認しないことにより、承認手続に当たって滞納状態が解消されること、ないし滞納状態という望ましくない状態の継続をさせないこと等を企図したものと解されるべきである。

呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項 3 号の規定文言につき、「当該承認を得ようとする者」との文言を、「従前の入居者」に改めることを検討するのが望ましい。

#### 【意見 19】

呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項 3 号の規定文言につき、「当該承認を得ようとする者」との文言を、「従前の入居者」に改めることを検討するのが望ましい。

- (イ) 住宅政策課は、従前の入居者に 3 か月以上の家賃滞納がある場合において、承継申請者が従前の入居者の債務について債務引受を行えば、入居承継を承認し、かつ滞納家賃の分割弁済を認めている。ここでの債務引受は、従前の入居者の債務を免除し、その後は承継申請者のみが債務を負うという形のいわゆる免責的債務引受である。

この場合、承認手続に当たって滞納状態が解消されるとは限らず、滞納状態という好ましくない状態が継続することになり得る。

このような運用は、承認手続に当たって滞納状態が解消されること、ないし滞納状態という望ましくない状態の継続をさせないことを企図したと解される呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項 3 号の趣旨に反する。

申請に当たり、従前の入居者に 3 か月以上の家賃滞納という明渡事由があれば、少なくとも承継申請者が滞納家賃を支払うなどして明渡事由を解消させてから承認を行うべきである。

なお、前記のとおり規則の規定文言自体に問題があると考えられ、形式的には規則に違反しないことから、指摘事項としては評価せずに意見として述べるものとした。

#### 【意見 20】

入居継続の承認申請に当たり、従前の入居者に 3 か月以上の家賃滞納という明渡事由があれば、少なくとも承継申請者が滞納家賃を支払うなどして明渡事由を解消させてから承認を行うべきである。



1.1 明渡請求

(1) 明渡請求ができる場合

市長は、次のいずれかに該当する場合には、入居者に対して市営住宅を速やかに明け渡すよう請求できる（呉市営住宅条例 43 条）。

- ① 入居者が不正の行為によって入居したとき。
- ② 入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。
- ③ 入居者が市営住宅等を故意に損傷したとき。
- ④ 入居者が正当な事由によらないで 15 日以上市営住宅に居住しないとき。
- ⑤ 入居者が入居者の保管義務（呉市営住宅条例 23 条）、迷惑行為の禁止（呉市営住宅条例 24 条）、転貸・譲渡の禁止（呉市営住宅条例 25 条）、無断同居（呉市営住宅条例 26 条）、入居者の無断承継（呉市営住宅条例 27 条）、無断増築等（呉市営住宅条例 28 条）、届出義務（呉市営住宅条例 29 条）に違反したとき。
- ⑥ 入居者又は同居者が市営住宅等の管理に係る業務に携わる市職員等に対し、暴行を加え、又は脅迫をしたとき。
- ⑦ 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。
- ⑧ 市長が市営住宅の管理上必要があると認めるとき。
- ⑨ 公営住宅の借上げの期間が満了したとき。

(2) 実際の運用

ア 明渡請求等の件数

令和 3 年度～令和 5 年度において、住宅政策課が入居者に対して明渡請求を行った事案は、前記(1)、②に記載の「入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。」を理由とするもののみであり、その他の理由に基づく明渡請求の事案はない。

前記(1)、②「入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。」に該当するものとして明渡請求が行われたもの及び明渡に至ったものの件数は以下のとおりである。

	明渡請求を行ったもの	明渡に至ったもの
令和 3 年度	3 件	3 件
令和 4 年度	4 件	1 件
令和 5 年度	1 件	0 件

### イ 明渡請求の運用に対する評価

- (ア) 前記「第3章 第3 6 (4) 住宅使用料滞納者への対応状況に対する評価」(P.92)において述べたとおり、住宅使用料の滞納繰越分(調定額122,584,325円)の大部分が長期滞納(5か月以上滞納額合計106,025,186円)となっている。

そうすると、この多額の長期滞納に対応してなされた明渡請求の件数は非常に少ないものとなっており、法的措置によって明渡請求を行い、より積極的に明渡しを実現していくべきではないかともいえそうである。

- (イ) しかし、この長期滞納債権の9割以上は、歴史的背景など諸般の事情によって生じた経緯があり、直ちに法的措置をとるべきものとは言い難いものであった。

住宅政策課においては、このような経緯のある長期滞納債権の検討・整理について昨年度(令和5年度)から力を入れ始めたことは、【意見12】(P.92)に関して述べたとおりである。

また、その余の長期滞納債権については、生活保護受給中、分割納付中といった理由で法的措置がとられていないものであった。

- (ウ) 明渡請求の運用状況につき、特段不当な点は見当たらなかった。

### 1 2 退去

#### (1) 総論

入居者は、市営住宅を明け渡そうとするときは、5 日前までに市長に市営住宅明渡届を出し、呉市職員等その他市長が指定する者の退去検査を受ける（呉市営住宅条例 42 条 1 項）。

入居者は、市長の承認を得て市営住宅の模様替え及び増築、並びに敷地内に工作物を設置した場合、退去検査までに自己の費用で原状回復または撤去を行わなければならない（呉市営住宅条例 42 条 2 項）。

住宅政策課は、退去手続について市営住宅の退去手続の詳細について市営住宅退去手続処理要領を定めている。また住宅政策課は、退去手続者の責任において行うべき補修の範囲を明確化するため、市営住宅退去者補修取扱基準を定めている。市は、退去検査において、原状回復等の確認を行う。

また、住宅政策課は、市営住宅の退去に伴う敷金返還の扱いについて、市営住宅退去に係る敷金返還基準及び呉市営住宅敷金の未納債務への充当及び還付に関する事務処理要綱を定めている。

#### (2) 退去検査時までに入居者が行うべき補修（原状回復）

##### ア 退去者補修の原則

入居者は、原則として退去検査までに以下の補修等を行う必要がある。

##### ① 畳の表替え、ふすま及び障子の張替え

呉市営住宅条例 22 条 4 号は、畳の表替え、ふすま及び障子の張替え費用を入居者の負担と定めていることから、市は入居者の退去にあたり、経過年数を考慮せず、退去に当たって入居者に畳の表替え、ふすま及び障子の張替えを求めている。

##### ② 模様替え及び増築、並びに敷地内に工作物を設置した場合（無断による場合を含む）の原状回復又は撤去

##### ③ 入居者が設置した浴槽及びボイラーの撤去

住宅政策課は、一定の場合に浴槽等の残置を認めている。この点については、後述する。

##### ④ 破損したガラスの取替え、退去者の責めにより破損した箇所の原状回復

##### ⑤ 市に帰属しない家財・荷物等の撤去及び不用品の処理

また、入居者の責めに帰すべき原状回復の費用負担割合に関し、市営住宅退去者補修取扱基準別表は、入居者の責めに帰すべき原状回復の費用負担割合について定めている。

その内容は、<巻末資料 7> 「入居者の責めに帰すべき原状回復の費用

負担割合表」(P. 387) のとおりである。

イ 退去者補修の例外

以下の場合には、退去者補修に係る負担の一部又は全部を退去手続者から免除し、下表④の場合を除き、指定管理者の負担にて退去者補修相当分の修繕を実施することになる（市営住宅退去者補修取扱基準）。

退去する者の状況	免除される退去者補修
①退去手続者が生活保護受給者で、負担をさせることが適当でないと市が判断した場合	畳の表替え及びふすま・障子の張り替え
②強制執行等により市が明渡し手続を行った住宅で、入居者に負担を請求する事ができないと判断される場合	退去者補修の全部
③入居者が死亡した場合で、親族、保証人等がおらず、他に退去手続きを行うものがおらず、市が明渡し手続を行う必要がある場合	退去手続者により実施不可能なもの
④募集停止住宅及び用途廃止住宅における退去	畳の表替え及びふすま・障子の張り替え、室内清掃

なお、住宅政策課によれば、③入居者が死亡した場合で、親族、保証人等がおらず、他に退去手続を行うものがない場合とは、相続放棄等で相続人がいない及び保証人が死亡している場合と考えているとのことであった。

ウ 退去検査時に退去者補修未了の場合

退去検査時に退去者補修が完了していない場合、別日に退去検査を指定し、再検査を実施することになる。退去手続者は、退去者補修の完了と認められる退去検査が完了するまで退去扱いとならず、家賃の支払義務を負う。

なお、住宅政策課は、退去検査時に退去者補修未了の場合、再検査を実施するとの対応を行うのみであり、原則として市にて原状回復工事を行うことを前提に退去者に原状回復費用を請求する扱いを行っていない。

(3) 浴槽等の取扱い

ア 浴槽・風呂釜について、旧呉市域においては、平成元年度以降に建築された市営住宅には各住居に既設されているものの、昭和 63 年度以前に設置された市営住宅では浴槽等が設置されておらず入居者が自ら設置することとなる。なお、市が浴槽等を設置していない住宅の家賃は、浴槽等を市が設置した住宅に比べ、低額に設定されている。

自ら浴槽等を設置した入居者は、退去時に、浴槽等を撤去して原状回復を行

うことが必要となる。

この点、呉市は、平成15年4月1日以降の退去者から、入居・退去者間の経済的負担の不均衡の是正及び資源の有効活用を理由に、市で設置した浴槽等を除き、原則として入居者が浴槽等を設置・撤去することとしながら、使用年数7年以内かつ市が継続使用可能と判断した浴槽等について、退去者が残置を希望する場合は所有権放棄書を提出させた上で残置を認める扱いを実施している。そして、浴槽等が残置された住宅を公募する場合、残置の旨を表示し、新入居者が旧入居者残置の浴槽等の継続使用を希望する場合には、浴槽等の維持、修繕及び交換は新入居者の責任で行うこと、浴槽等に事故が発生した場合にも呉市には一切の責任がないこと、退去時において浴槽等の残置が認められない場合には自らの責任で撤去すること等を内容とする誓約書の提出を受けた上で、残置された浴槽等を使うことができるものとしている。

一方、新入居者が旧入居者残置の浴槽等の使用を希望しない場合には市の負担で浴槽等を撤去している。なお、残置された浴槽等を継続使用する場合にも、浴槽等の存在は家賃に反映されていない。

イ 以上の浴槽等の取扱いについては、入居・退去者間の経済的負担の不均衡の是正及び資源の有効活用を理由としており、一応の合理性があるようにも思われる。

しかし、退去時の原状回復義務（呉市営住宅条例28条、42条）に反するとの批判を受け得るものと言わざるを得ない。浴槽等の取扱いについて現在の運用を継続するのであれば、原状回復の例外的取扱いを行うことを条例等に明記するのが望ましい。

また、市が浴槽等を設置した住宅に比べて家賃が低額に設定されるとはいえ、市が浴槽等を設置した住宅の入居者が撤去義務を負わないこととの不公平感を拭いきれないとも思われる。市による浴槽等の設置のない住宅について、新たに市において浴槽等の設置を行うことを検討するのが望ましい。

**【意見 21】**

浴槽等について、原状回復の例外的取扱いを行う場合を条例等に明記するのが望ましい。

**【意見 22】**

市による浴槽等の設置のない住宅について、新たに市において浴槽等の設置を行うことを検討するのが望ましい。

## 1 2 退去

---

### (4) 敷金の返還

#### ア 明渡時の返還

退去者が市営住宅への入居にあたって市に差し入れた敷金は、入居者がその市営住宅を明け渡したときに還付することになる（呉市営住宅条例 19 条 4 項）。

ただし、当該入居者において、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務又は損害賠償債務があるときは、敷金の額から、これらの債務の額を控除した残額を還付することになる（呉市営住宅条例 19 条 4 項 但書）。

#### イ 退去者補修の免除を受けた場合の例外

住宅政策課は、前記のとおり退去者の状況に応じて退去者補修の一部又は全部を免除している。もっとも、市営住宅退去に係る敷金返還基準は、退去者補修が免除された場合の敷金返還の取扱いについて以下のとおり定める。

##### ① 生活保護受給者で退去者補修の一部免除を受けた場合

敷金は、返還しない。ただし、免除された補修実費額を敷金が超える場合はその差額を返還する。

##### ② 入居者死亡で親族等の退去手続を行うものが存在せず、退去者補修が免除された場合

敷金は、返還しない。

##### ③ 募集停止住宅であることを理由に退去者補修の一部が免除された場合

敷金は、全額返還する（退去者補修の未履行を理由とする敷金控除はしない。）。

### (5) 原状回復（退去者補修）の現状

#### ア 原状回復義務

入居者は、退去にあたって、増築物や敷地内に設置した工作物を撤去し、自己の責めに帰すべき事由によって市営住宅を毀損した場合には自己の費用にて修繕するなどの原状回復義務を負担する（呉市営住宅条例 21 条 3 項、呉市営住宅条例 28 条 4 項、同 42 条 2 項）。

市は、退去検査において、退去者が原状回復義務を果たしているかを適切に確認し、原状回復が不十分であれば、原状回復に関する指導をするなどの措置を講じて、市営住宅を適切に管理しなければならない。

そして、退去者が市の求める原状回復義務を履行しなければ、原状回復費用の敷金からの控除、敷金にて不足するようであれば不足額の請求を行うなどの措置を講じる必要がある。

イ 動産の撤去（建物の損傷等以外の原状回復）

- (ア) 現地視察において、原状回復として動産の撤去がなされているか、動産の残置物の有無を確認した。
- (イ) 動産の残置物について視察した視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「㉔」に記載している。

表記については、次のとおりである。

- 「○」：残置された動産のみられなかった団地・・・42 か所 <sup>(注1)</sup>
- 「×」：残置された動産のみられた団地・・・3 か所 <sup>(注2)</sup>
- 「ー」：視察に適した空室のなかった団地・・・6 か所 <sup>(注3)</sup>
- 「/」：選定外の団地・・・30 か所 <sup>(注4)</sup>

- (ウ) 残置された動産のみられた桜ヶ丘住宅（団地番号：30）(P.245)については、退去済みの住宅の軒先に古い冷蔵庫が置かれていたところ、相当以前の残置物とみられる。募集停止となっていることにも鑑みると、将来の解体等の際に合わせて撤去するのが効率的と考えられる。

他に残置された動産のみられた川尻東第 1～4 住宅、アパート（団地番号：37）(P.261)についてはごく若干量であり問題性はほとんどないといえる。川尻東第 7 住宅（団地番号：40）(P.267)についても若干量かつ募集停止であることから、問題性はほとんどないといえる。

ウ 建物の損傷等の原状回復の状況

- (ア) 現地視察において、建物の経年変化・通常損耗を超える程度の損傷等について原状回復がなされた上で退去されているかを確認した。
- (イ) 退去後の部屋について、建物の通常損耗・経年劣化を超える損傷等がないかを視察した視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「㉕」に記載している。

表記については、次のとおりである。

- 「○」：問題性の認められなかった団地・・・28 か所 <sup>(注5)</sup>
- 「△」：損傷等あるも募集停止の団地・・・7 か所 <sup>(注6)</sup>
- 「×」：退去者に原状回復させるべきと考えられる団地・・・10 か所 <sup>(注7)</sup>
- 「ー」：視察に適した空室のなかった団地・・・6 か所 <sup>(注8)</sup>

---

(注1) 団地番号：02、04～08、10～24、26～29、31～34、36、41、45、47～50、54、69、70、72～74  
 (注2) 団地番号：30、37、40  
 (注3) 団地番号：01、03、09、25、42、43  
 (注4) 団地番号：35、38、39、44、46、51～53、55～68、71、75～80、店舗  
 (注5) 団地番号：04～08、10、13～15、17、19、21～23、33、34、36、40、41、45、47、48、50、54、70、72～74  
 (注6) 団地番号：18、20、24、30～32、69  
 (注7) 団地番号：02、11、12、16、26～29、37、49  
 (注8) 団地番号：01、03、09、25、42、43

- 「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・30か所<sup>(注9)</sup>
- (ウ) 退去者に原状回復させるべきと考えられる団地のうち、東鹿田住宅、アパート（団地番号：02）（P.183）は、視察した部屋に原状回復未了の増築があったものである。また、建物に経年変化・通常損耗を超える程度の損傷等があり退去者に原状回復させるべきものであった団地として、宮原7丁目アパート（団地番号：11）（P.205）、宮原9丁目アパート（団地番号：12）（P.207）、郷アパート（団地番号：16）（P.215）、小坪アパート（団地番号：26）（P.235）、中新開アパート（団地番号：27）（P.237）、西神アパート（団地番号：28）（P.239）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）（P.241）、柳谷住宅、アパート（団地番号：37）（P.261）、竹田浜アパート（団地番号：49）（P.285）があった（部屋を視察することのできた45か所のうち10か所について原状回復が不十分であったことになる。）。
- (エ) このように原状回復不十分と言わざるを得ない物件が認められるところ、指定管理者による退去検査では、入居者が退去にあたって原状回復が十分でない場合においても、原状回復費用を請求しておらず、敷金からの控除も行っていない場合がある。

住宅政策課によれば、敷金にて原状回復工事を行う手続が確立していないことから、住宅政策課にて原状回復工事の発注を行い、その費用を敷金から控除する（敷金にて不足が生じた場合には退去者に請求する）対応を行っていないとのことであった。また、住宅政策課が原状回復未了を理由に敷金から控除した場合であっても、控除した額は指定管理者に支払われていない。結局のところ、本来は退去者によってなされるべき原状回復が、指定管理者によって空き家修繕（指定管理者負担）として行われる状況を生じている。

このような指定管理者負担による実質的な原状回復という運用においては、市が敷金を入居者に全額返還したとしても市に直接の不利益を生じるわけではない。

しかし、入居者の原状回復義務を定めた呉市営住宅条例21条3項、28条4項及び42条2項に沿わない対応であり、また、原状回復を自身で行った退去者との公平性に疑義を感じる。さらに、将来的には指定管理料の増額につながる懸念もある。

本来退去者が負担すべき負担は当人に負担させるべきであり、退去者による原状回復が不十分である場合には費用に敷金を充当し、不足分があれば退去者に金銭請求を行うなど、適切に原状回復請求を行うべきである。

### 【指摘6】

本来退去者が負担すべき負担を当人に負担させるべく、退去者による原状回復が不

(注9) 団地番号：35、38、39、44、46、51～53、55～68、71、75～80、店舗

十分である場合には費用に敷金を充当し、不足分があれば退去者に金銭請求を行うなど、適切に原状回復請求を行うべきである。

住宅政策課の運用では、原状回復義務を尽くした後に退去手続が完了するものとし、原状回復が完了しない限り退去手続が継続し、賃料支払義務も継続するものとされている。

しかし、退去者に資力がなく、速やかに原状回復費用を捻出できない場合には、無理を強いるものとなり、状況の進展が見られない事態に陥ることが想定される。

このような場合、退去者に原状回復費用を負担させる合意をした上で、原状回復費用を後払いとするなどの措置を講じることも有用と考えられる。

**【意見 23】**

退去者の手による原状回復が困難であり、かつ、資力がない場合には、退去者に原状回復費用を負担させる合意をした上で、原状回復費用を後払にするなどの措置を講じることも有用と考えられる。

(6) 退去後の空き家のインフラ管理

ア 退去後、入居前の部屋について電気ブレーカーが落とされていない場合、不必要な電気使用の懸念を生じる。

また、ガス元栓の閉栓についても安全性の観点から確認する必要がある。

退去後、入居前の電気・ガスについて使用された場合にその費用については指定管理者が負担するものとなるため、直ちに市にとっての負担になるわけではないが、念のため電気ブレーカーとガス元栓の状況を現地視察において確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175)の「㊸」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・42 か所 (注1)

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・4 か所 (注2)

「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・5 か所 (注3)

「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・30 か所 (注4)

ウ 問題性があるとみられた団地は、4 か所であり、ブレーカーが切られておらずかつ室内灯が点灯していたもの(坪ノ内アパート(団地番号:10)(P. 203))、

(注1) 団地番号：01、02、04～08、12～24、26～33、36、37、40、41、45、47～50、54、69、70、72、74

(注2) 団地番号：10、11、34、73

(注3) 団地番号：03、09、25、42、43

(注4) 団地番号：35、38、39、44、46、51～53、55～68、71、75～80、店舗

水漏れを生じていたもの（宮ヶ迫住宅、アパート（団地番号：34）（P.253））、ブレーカーが切られていなかったもの（宮原7丁目アパート（団地番号：11）（P.205））、安浦水尻アパート（団地番号：73）（P.335））があった。

市に直接の負担を生じるものでないが、空室のインフラ管理について指定管理者に注意を喚起するのが望ましい。

**【意見 24】**

空室のインフラ管理について無駄な費用を生じないように、指定管理者に注意喚起するのが望ましい。

### 1.3 住宅連絡人

#### (1) 序文

呉市における市営住宅（市営店舗を除く。）では、住宅連絡人が設置されている。

住宅連絡人は、呉市独自の制度であり、いわば市営住宅のとりまとめを行う者として、原則として市営住宅の入居者から選ばれている。

後述のとおり、この住宅連絡人の制度は、呉市営住宅条例及び同条例施行規則等の規定と実際の運用に乖離を生じている。

以下、詳述する。

#### (2) 住宅連絡人の立場

##### ア 法律及び条例等の規定

(ア) 公営住宅等を管理する者として、公営住宅法では、「公営住宅監理員」の制度がある（公営住宅法 33 条）。また、法的な根拠はないものの、公営住宅に住宅管理人を設置している地方公共団体も存する。

公営住宅監理員は、事業主体の長（市長等）がその職員のうちから任命するものであり、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与える者をいう（公営住宅法 33 条）。

一方、住宅管理人は、必要ある場合に事業主体の長がその職員又は公営住宅の入居者の中から住宅監理員の補助者として委嘱し、原則として当該住宅内に居住し、指定された団地内の公営住宅管理事務のうち、住宅監理員の指揮監督を受けながら、主として家賃の徴収、督促及び修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡等に当たる者をいう。

(イ) 呉市は、公営住宅監理員及び住宅管理人のいずれも設置していない。

呉市は、呉市営住宅条例 59 条にて、職員等の職務を補助させるため、住宅連絡人を置くことができる旨を定めている。

そして、呉市営住宅条例施行規則 42 条にて、住宅連絡人は、市営住宅の入居者、同居者及び市長が適当と認める者のうちから、呉市長によって呉市職員等の職務の補助を委嘱される者であり、非常勤職員の地位を有するとされている。

そして同規則 43 条にて、住宅連絡人から辞任の申出があったとき、住宅連絡人に職務の遂行上支障があると認められたとき及び住宅連絡人に職務上ふさわしくない行為があったときには市長は住宅連絡人を解嘱できる旨が規定されている。

## 1 3 住宅連絡人

### イ 呉市における運用

(ア) 住宅政策課によれば、平成 29 年度までは呉市営住宅条例に基づき、各市営住宅に住宅連絡人が設置されていた。

しかし、条例に基づく住宅連絡人の設置には特別職非常勤職員としての任命等が必要となることから、事務の軽減・合理化を図るため住宅連絡人の制度を見直し、平成 30 年度以降、条例に基づかない「住宅連絡人」を設置するようになったとのことである。

(イ) このように、現在、呉市の市営住宅に置かれている「住宅連絡人」は、条例等に規定する住宅連絡人とは異なるものである。

現在の「住宅連絡人」は、呉市長による委嘱を受けておらず、指定管理者から委嘱を受けている。このため、呉市の非常勤職員としての地位を有していない。

条例の規定では「住宅連絡人を置くことができる」とされており、「置かなければならない」とは規定されていない。そのため、条例に基づく住宅連絡人を置かず、これに類似した条例に基づかない「住宅連絡人」を置くことは、直ちに条例に違反するとは言い難い。

しかし、「住宅連絡人」という同一名称を用いており、その役割等も共通しているために混同誤認を生じるおそれがある。

現在の条例に基づかない「住宅連絡人」について、少なくとも名称の変更を検討するのが望ましい。

#### 【意見 25】

現在の条例に基づかない「住宅連絡人」について、少なくとも名称の変更を検討するのが望ましい。

(ウ) 住宅連絡人の人数等、設置基準に関する条例の定めはない。住宅政策課によれば、現在の「住宅連絡人」の設置については、平成 29 年以前の人数等を踏襲しており、1 棟の住宅棟当たり 1 名の住宅連絡人が設置されている団地もあれば、数棟で構成される市営住宅団地に連絡人が 1 名の場合もあるとのことである。

現在の条例に基づかない「住宅連絡人」は、ほとんどの市営住宅に設置されているが、柳谷第 2 アパートには「住宅連絡人」が設置されていない。これは、同アパートには、高齢者や障害者世帯が多く、住宅連絡人のなり手がいなかったことが理由とのことである。

### (3) 住宅連絡人の業務

#### ア 条例等の規定

呉市営住宅条例 59 条 2 項によれば、住宅連絡人は、市職員の指揮を受け

て、修繕すべき箇所等の報告、入居者との連絡の事務を行う旨が規定されている。

また、住宅連絡人の職務に関する要綱3条及び4条によれば、住宅連絡人は、呉市職員等の指揮を受け、次の職務を行う旨が規定されている。

- ① 各種通知書の配布及び取りまとめに関すること
- ② 入居者の住宅管理における各種違反行為等の連絡に関すること
- ③ 集会室の使用に関すること
- ④ 修繕を要する箇所及び機械設備の故障等の連絡に関すること
- ⑤ 中高層アパートにおける共益費の集金に関すること
- ⑥ その他市長が必要と定める職務

なお、入居者は、市営住宅に破損等の事故が生じた場合において、住宅連絡人を通さず、直接呉市の職員または指定管理者に連絡してもよい（呉市営住宅条例23条3項）。

#### イ 呉市における運用

- (ア) 前記のとおり呉市の住宅連絡人は、平成30年度に同条例に基づかない「住宅連絡人」となり、原則として指定管理者が委嘱し、指定管理者の下でその業務を行うことになっているものの、行うべき業務内容は従前と変化がなく、上記条例及び要綱に規定された業務を行っている。

具体的には、指定管理者は、令和5年度において、「住宅連絡人」に対し、住宅使用料等の納入通知書・収入申告書・収入額認定通知書の配布、住宅管理における各種違反行為の報告、集会室の使用に関すること、共用設備の不具合等の報告、通路・階段等の電球交換、共益費の集金及びその他入居者への各種連絡を依頼している。

- (イ) これら依頼事項に係る実施報告に関し、呉市及び指定管理者は、住宅連絡人からの報告等を求めている。

共益費の集金について、住宅政策課は、従前から基本的に現地（住宅連絡人）運用であるとしており、入居者の滞納の有無についても把握されていなかった（「第3章 第3 8 共益費の管理」P.101）。

後記(4)のとおり、実質的には呉市が指定管理者を通して住宅連絡人に共益費の集金業務を担当させている形といえる。住宅連絡人が何らの過誤を起こした場合、最終的には市の監督責任を問われる可能性を払拭できない。

そうであれば、住宅連絡人の職務に関して適切な管理を行う必要があるが、他方で、住宅連絡人の受け手不足や高齢化の問題もあり、過大な負担を住宅連絡人に求めることも現実的でない。

ほとんど自主管理に委ねられている現状については少なくとも改善する必要があるため、現実的かつ適切な管理方法を検討すべきである。

## 1 3 住宅連絡人

### 【指摘 7】

住宅連絡人について、ほとんど自主管理に委ねられている現状については少なくとも改善する必要があるため、現実的かつ適切な管理方法を検討するべきである。

(イ) 住宅連絡人は、市営住宅のいわばまとめ役として、各入居者の個人情報に触れる可能性が高い。

それにもかかわらず、呉市では従前から住宅連絡人に対して個人情報の取り扱いに関する注意を行っておらず、また個人情報の取扱いに関する誓約書を取り付けていない。

個人情報について、市は個人情報の漏えい、滅失又は毀損を防止するための安全管理措置を講じなければならない（個人情報の保護に関する法律 66 条）。

呉市は、住宅連絡人が扱う可能性がある個人情報を特定し、住宅連絡人が個人情報を取扱う際のルールを設け、住宅連絡人に徹底するとともに、その取扱いルールを遵守する旨の誓約書を住宅連絡人から取り付けるべきである。

### 【指摘 8】

呉市は、住宅連絡人が扱う可能性がある個人情報を特定し、住宅連絡人が個人情報を取扱う際のルールを設け、住宅連絡人に取扱いのルールを周知徹底するとともに、その取扱いのルールを遵守する旨の誓約書を住宅連絡人から取り付けるべきである。

なお、前記のとおり、柳谷第 2 アパートには住宅連絡人が設置されていないところ、同アパートの共益費の集金及び管理、並びにその他の住宅連絡人が行うべき業務は、全て指定管理者が行っている。

ただし、市営住宅に係る共益費の集金及び管理は指定管理者の委託業務に含まれていない。

## (4) 住宅連絡人の報酬

### ア 条例等の規定

呉市営住宅条例 59 条 3 項には、住宅連絡人に関し必要な事項は市長が別に定める旨の規定がある。

そして、同条項を受けた同条例施行規則 42 条 3 項には、住宅連絡人の報酬支給基準については市長が別に定める旨が規定され、呉市営住宅連絡人報酬基準要綱にて住宅連絡人の具体的な報酬金が規定されている。

同要綱によれば、住宅連絡人の報酬は、呉市から月額 8,000 円を限度として、基準額及び戸数割額の合計額を支給される。そして、基準額及び戸数割額はいずれも住宅連絡人の管理戸数（集会室を含む。）に応じており、

基準額（月額）は、30戸未満で900円、30戸以上50戸未満で1,400円、50戸以上で1,800円となる。また戸数割額（月額）は、木造住宅にて1戸当たり30円、その他の住宅にて70円にて計算される。

戸数割額が木造住宅かその他かによって報酬額が異なる理由については、市担当者によれば、報酬基準設定時の資料が存しないために詳細は不明であるものの、木造住宅には共同施設がない又は少ないことが理由と考えられるとのことである。

#### イ 呉市における運用

(ア) 前記のとおり、平成30年度に条例に基づかない現在の「住宅連絡人」制度となつてからは、原則として指定管理者が「住宅連絡人」に委嘱し、指定管理者が呉市営住宅連絡人報酬基準要綱に基づく報酬額を支払っている。

(イ) そして、柳谷第2アパートには、住宅連絡人が設置されていないところ、同アパートにおいて「住宅連絡人」が行うべき職務は指定管理者が行っている。同アパートの住宅連絡人に支払うべき報酬は、住宅政策課の了解の下、指定管理者が受領している。

この点、住宅連絡人に支払う報酬は、委託業者に支払うにとしては低廉な金額であり、営利企業である指定管理者にとってはほとんど無償のサービスで行っているのに近いのではないかと懸念される。

(ウ) 呉市は高齢化率が高く、今後、市営住宅においても高齢者世帯が増加するに伴い、住宅連絡人のなり手が減少するおそれがある。

住宅連絡人のなり手がいない市営住宅が増加した場合、コスト的に指定管理者の対応できる限界を超える可能性がある。

このため、呉市は、住宅連絡人のなり手がいない場合に備えた対応を検討しておくことが望ましい。

#### 【意見 26】

市営住宅において住宅連絡人のなり手がいない場合に備えた対応を検討しておくことが望ましい。



### 1.4 設備保守管理

#### (1) 市及び指定管理者による修繕

##### ア 修繕義務

(ア) 公営住宅法 21 条及び同法施行規則 10 条には、事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設（汚物処理槽を含む）、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かき処理施設及び道について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない旨が規定されている。

(イ) また、呉市営住宅条例 21 条 1 項には、障子、ふすま等の張り替え、破損ガラスの取替え、畳の表替えその他規則で定める修繕（建具等の軽微な修繕及び附帯施設の構造上重要でない部分の修繕（呉市営住宅条例施行規則 13 条の 2））に要する費用を除き、市営住宅等の修繕に要する費用は、市又は指定管理者の負担となる旨が規定されている。

ただし、いずれの規定においても、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときは、入居者がこれを修繕し、又は修繕に要する費用を負担しなければならない（同条 3 項）。

##### イ 業務の分担状況

(ア) 市営住宅の建物及び設備の巡回目視点検、市営住宅内のエレベーターの保守点検・管理、給水施設の保守点検・管理、建築基準法 12 条に基づく法定点検、公園内遊具の保守点検・管理、消防設備保守点検・管理、浄化槽施設維持管理、除草及び樹木剪定等の設備保守管理業務に関し、呉市から、指定管理者に委託される形で行われている。

(イ) また、修繕に関し、住戸改善工事、大規模計画修繕及び大規模修繕業務は住宅政策課が担当し、これ以外の市営住宅及び共同施設の維持管理に係る全ての修繕・工事等は指定管理者に委託されている。

(ウ) 小型量水器（水道メーター）、上水道集中検針盤、高置水槽、揚水ポンプ、消火器及び家庭用住宅火災報知器等の更新に関しても、指定管理者に委託され、計画修繕及び計画取替が行われている。

#### (2) 建築基準法 12 条に基づく法定点検等

ア 呉市は建築主事を置く特定行政庁であることから、市営住宅は建築基準法 12 条 2 項及び同条 4 項の法定点検の対象となっている。

このため、呉市においては、事務所等のうち階数が 3 以上かつ延床面積 200 m<sup>2</sup>を超える建築物及び特殊建築物のうち用途に供する面積が 200 m<sup>2</sup>を超える建築物または階数が 3 以上かつ用途に供する床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>を超える建築物となる市営住宅の敷地及び構造について、3 年以内ごとに国土交通大臣が定

める項目、事項、方法及び結果判定基準による点検を要する（建築基準法施行規則5条の2）。

また同市営住宅の設備等について、1年以内ごとの国土交通大臣が定める項目、事項、方法及び結果判定基準による点検を要する（建築基準法施行規則6条の2）。

イ 住宅政策課から、令和3年度ないし令和5年度における法定点検の実施データの提出を受け、建築基準法12条2項及び同条4項に基づく法定点検（以下「法定点検」という。）が実施されていたことを確認した。

住宅政策課は、階数が3以上かつ延床面積200㎡を超える建築物及び用途に供する面積が200㎡を超える共同住宅となる市営住宅の敷地及び構造について、3年ごとに法定点検を実施し、敷地・地盤状況（地盤沈下の状況及び敷地内の排水状況等）、建築物の外部（基礎の状況及び外壁状況等）、屋上・屋根の状況（劣化・損傷状況）、建物内部の状況（損傷状況等）、避難施設等（廊下や出入口への物品放置の状況、避難階段等の状況等）並びにその他の項目について点検している。

また同市営住宅の設備について、毎年、法定点検を実施し、換気設備、排煙設備、給排水設備及び非常用照明装置等の点検を行っている。

なお、損傷等の評価（A～D）に応じ、是正程度が次のとおり示されている。

A・・・「経過観察を要する」：劣化・損傷等はあるが施設の機能・安全性に支障をきたしてはならず、修繕・取替等の緊急性は低い。

B・・・「是正を要する」：劣化・損傷等により施設の機能・安全性に支障をきたし始めている、又は放置するとさらに劣化・損傷等が進むおそれがある。

C・・・「至急是正を要する」：劣化・損傷等により施設の機能・安全性に支障をきたしており、事故の発生につながるおそれがある。

D・・・「緊急対策を要する」：劣化・損傷等が著しく施設の機能・安全性に著しい欠陥が有り、使用禁止等の緊急対策が必要である。

令和3年度ないし令和5年度における法定点検のうち、建築に係るものについて損傷等の評価C又はDとされたものは、＜巻末資料8＞「12条点検結果集計（建築評価C・D）」（P.389）のとおりである。

ウ 理想的には損傷等の評価を受けた部分の全てを修繕すべきことになるが、他方で軽微な瑕疵等に費用を充てるのは効率性にもとることになる。

住宅政策課は、損傷の内容・箇所その他諸般の事情を考慮して優先順位を判断しつつ修繕等を行っており、募集停止の物件については原則として応急措置（剥落懸念箇所を削ったり、鉄筋露出部分に錆止めを塗布したりするなど）に留めている。

このような措置には合理性が認められるといえる。

しかし、「緊急対策を要する」（D）の評価を受けたものの中で、点検以降に具体的対策のとられていない箇所が2つあった（川尻東第8アパート1号棟、東鹿田アパート14号棟）。

これらについては、評価の程度に鑑みて、直ちに修繕ないし応急措置等の対策をとるべきである。

【指摘 9】

川尻東第 8 アパート 1 号棟及び東鹿田アパート 14 号棟につき、法定点検で緊急対策を要すると評価された箇所につき、直ちに修繕等の対策をとるべきである。

また、上記法定点検の対象とならない建物（長屋となっている市営住宅）については、指定管理者による目視点検以上の点検が行われていないところ、いずれも築年数の古い物件であり、現地視察においても懸念が感じられるものがある。

法定点検の対象外となる建物についても、定期的に目視点検を超える検査を行うことが望ましい。

【意見 27】

法定点検の対象外となる建物についても、定期的に目視点検を超える検査を行うことが望ましい。

(3) 現地視察における安全上の懸念について

ア 呉市営住宅条例 3 条の 7 には「公営住宅等は、安全…（中略）…を考慮し、…（中略）…整備する。」と規定されている。

市営住宅の安全性に関しては建築基準法の法定点検等が行われているところ、後述の「第 3 章 第 5 現地視察による監査結果」(P. 173) に記載のとおり、監査人においても現地視察を実施した。

現地視察においては、外観目視によって建物の錆・腐食、段差、穴、破損、ヒビ、幼児等の転落のおそれ等がないかを確認し、懸念の感じられた箇所について法定点検の内容と照らし合わせるなどしてその問題性を検討した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第 3 章 第 5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175) の「⑥」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：特段の懸念を生じなかった団地・・・・・・・・・・53 か所<sup>(注1)</sup>

「△」：懸念を生じた団地・・・・・・・・・・24 か所<sup>(注2)</sup>

「×」：一定の措置を講じるべきと思料する団地・・・・・・・・・・4 か所<sup>(注3)</sup>

ウ 懸念を生じた団地（△）についてはほとんどが法定点検において指摘を受けている箇所であり、前述のとおり住宅政策課において修繕の優先順位が検討さ

(注1) 団地番号：01～03、08～12、15～18、22、26～29、33、34、36、40～43、46、50～53、55～59、61～68、70～76、78～80、店舗

(注2) 団地番号：04～07、13、14、19～21、23～25、30～32、37～39、44、45、47～49、77

(注3) 団地番号：35、54、60、69

れている。

一定の措置を講じるべきと思料する団地（×）とした渡子アパート（団地番号：54）（P.295）については、法定点検において対象となっていない地面の穴（敷地の海側）があり、また、倒壊の可能性のある朽ちた建造物の壁が残置されていた。

これについては安全措置を講じるべきである。

### 【指摘 10】

渡子アパート（団地番号：54）の敷地にある地面の穴及び朽ちた建造物の壁につき、安全措置を講じるべきである。

また、一定の措置を講じるべきと思料する団地（×）として、御坊迫住宅（団地番号：35）（P.255）、安浦源道尻住宅（団地番号：69）（P.325）がある。

これらの団地においては相当に古い消火器が発見された。古い消火器については破裂の危険性が指摘されているところであり、撤去する必要がある。

呉市の市営住宅については、長屋タイプの住宅を除いて消防法に基づく消火器の設置と法定点検がなされているが、長屋タイプの住宅については点検がなされていない状況が認められる（上記両団地のいずれも長屋タイプである。）。

長屋タイプの市営住宅について古い消火器の有無を確認し、古い消火器がある場合には撤去すべきである。

### 【指摘 11】

長屋タイプの市営住宅について古い消火器の有無を確認し、古い消火器がある場合には撤去すべきである。

このほか、上河内アパート（団地番号：60）（P.307）の児童遊園の遊具についてみられた安全上の懸念については、後述「第3章 第3 1 6 共同施設 (3) 児童遊園、広場及び緑地」（P.149）に記載している。

#### (4) 衛生上の懸念について

ア 呉市営住宅条例3条の7には「公営住宅等は、…（中略）…衛生…（中略）…を考慮し、…（中略）…整備する。」と規定されている。

そこで、各団地を現地視察して、溝の臭気、汚水溜まり等の衛生上の懸念がないか否かを確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」（P.175）の「⑦」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・78 か所<sup>(注1)</sup>

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・2 か所<sup>(注2)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・1 か所<sup>(注3)</sup>

ウ 問題性について検討するのが望ましい団地として、川尻東第8アパート（団地番号：41）（P.269）がある。

同団地の建物通路等に燕の巣が多数作られていた。

視察時点で実際に燕が巣に住んでいる様子は見当たらなかったものの、床に糞が落ちて乾燥している状況があった（さらに、それを掃除したとみられる跡や、空の巣にティッシュペーパーを詰めて新たに燕が入ってくることを応急的に防止している箇所もあった。）

また、上河内アパート（団地番号：60）（P.307）についても同様に燕の巣による糞害が認められた。

衛生上の懸念がないとはいえないため、巣の撤去等を検討するのが望ましい（募集停止になっておらず、今後も入居者を募集することを考えると、将来にわたる対策の必要性がより高いと考えられる。）。なお、卵やヒナがいる巣を撤去することは、鳥獣保護管理法に抵触するおそれがあるため、農林水産課とも協議して措置を検討すべきものと考えられる。

**【意見 28】**

川尻東第8アパート（団地番号：41）及び上河内アパート（団地番号：60）につき、農林水産課とも協議して燕の巣の撤去等を検討するのが望ましい。

また、問題性があるとみられる団地として、室尾住宅（団地番号：57）（P.301）がある。同団地には、至る所にごみが散らかっており、美観・衛生面に悪影響がある状況であった。

家庭ごみの散乱は本来入居者の責任によるものとも考えられることや、募集停止の団地であり将来的にわたる問題性が比較的低いとも考えられるところではある。しかし、その程度が著しいことや共用部分にも散乱が及んでいることに鑑みると、市においても適切に指導するなどの措置をとって状況を改善すべきである。

**【指摘 12】**

室尾住宅（団地番号：57）につき、敷地上に散乱しているごみの撤去について入居者に対して適切に指導するなどの措置をとって状況を改善すべきである。

(注1) 団地番号：01～40、42～56、58、59、61～80、店舗

(注2) 団地番号：41、60

(注3) 団地番号：57

### (5) 美観上の問題について

ア 呉市営住宅条例3条の7には「公営住宅等は、…（中略）…美観…（中略）…を考慮し、…（中略）…整備する。」と規定されている。

そこで、各団地を現地視察して、落書き、汚損等の美観上の問題がないか否かを確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑧」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・72か所<sup>(注4)</sup>

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・7か所<sup>(注5)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・2か所<sup>(注6)</sup>

ウ 問題性について検討するのが望ましい団地のうち、川尻東第8アパート（団地番号：41）及び上河内アパート（団地番号：60）については、燕の糞害によるものであり、前記【意見28】(P.131)と重複するため割愛する。

三ノ木アパート（団地番号：63）(P.313)については、経年変化による外壁の汚損が認められるところ、募集停止となっていないことから改善するのが望ましい（効率性を考慮して外壁改修に併せて行うことも考えられる。）。

東愛宕アパート（団地番号：04）(P.187)、山の手アパート（団地番号：07）(P.195)、此原第2住宅（団地番号：33）(P.251)、御坊迫住宅（団地番号35）(P.255)については、いずれも経年変化による外壁の汚損であり、かつ、いずれも募集停止となっているため、経済性の観点から改善の必要があるとまではいえないものと考えられる。

#### 【意見29】

三ノ木アパート（団地番号：63）(P.313)につき、経年変化による外壁の汚損の改善を検討するのが望ましい（効率性を考慮して外壁改修に併せて行うことも考えられる。）。

問題のみられた団地のうち、室尾住宅（団地番号：57）については、敷地内のごみの散乱によるものであり、前記【指摘12】(P.131)と重複するため割愛する。

公園アパート（団地番号：05）(P.189)については、入居者が無断で設置したと考えられる屋外灰皿スタンドが複数設置されており、美観上好ましくなく、また管理責任の所在が不明のまま置かれていることは不適當である。設置した者を調査して撤去を求めるなど適切な措置を検討するのが望ましい。

(注4) 団地番号：01～03、06、08～32、34、36～40、42～56、58、59、61、62、64～80、店舗

(注5) 団地番号：04、07、33、35、41、60、63

(注6) 団地番号：05、57

**【意見 30】**

公園アパート（団地番号：05）の敷地上に複数設置された管理責任不明の屋外灰皿スタンドにつき、設置した者を調査して撤去を求めるなど適切な措置を検討するのが望ましい。

(6) 案内板・看板の誤記・劣化による難読化について

ア 上記(5)の美観上の問題とも重複する部分があるが、案内板・看板といった文字情報の記載された物については、汚損や劣化によってその効用が損なわれるものであるため、特に着目して点検した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑨」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・57か所<sup>(注1)</sup>

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・8か所<sup>(注2)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・2か所<sup>(注3)</sup>

「ー」：案内板・看板の見当たらなかった団地・・・・・・・・・・14か所<sup>(注4)</sup>

ウ 宮原9丁目アパート（団地番号：12）(P.207)、警固屋9丁目アパート（団地番号：14）(P.211)、郷アパート（団地番号：16）(P.215)、東浜アパート（団地番号：19）(P.221)、広公園アパート（団地番号：21）(P.225)、西神アパート（団地番号：28）(P.239)、中ノ坪アパート（団地番号：53）(P.293)、オノ木東アパート（団地番号：59）(P.305)については、問題性について検討するのが望ましい団地とした。

これらについては、看板等の錆や掲示物の破損による難読化を認めたものである。

実際上の支障を生じているとまでは言い難い状況とみられるものの、募集停止となっている東浜アパート（団地番号：19）以外のものについては、看板等の劣化や掲示物の破損による難読化を改善する措置をとるのが望ましい。

なお、現状で有用性の低いものについては撤去することもあり得ると考えられる。

**【意見 31】**

宮原9丁目アパート（団地番号：12）、警固屋9丁目アパート（団地番号：14）、郷アパート（団地番号：16）、広公園アパート（団地番号：21）、西神アパート（団地番

(注1) 団地番号：01～04、06～11、13、15、17、18、20、22～27、29～31、35～37、39、41～47、49～52、54、57、58、60、66、68～74、76～80、店舗

(注2) 団地番号：12、14、16、19、21、28、53、59

(注3) 団地番号：05、56

(注4) 団地番号：32～34、38、40、48、55、61～65、67、75

## 1 4 設備保守管理

号：28)、中ノ坪アパート（団地番号：53)、オノ木東アパート（団地番号：59)につき、看板等の劣化や掲示物の破損による難読化を改善する措置をとるのが望ましい。

公園アパート（団地番号：05) (P. 189) について、数十年前に設置されたとみられるアパート案内図は、ペンキが剥げて腐食が進んでいる。各部屋の居住者の氏が表示されているところ、退去者も削除しないまま記載されている。

当初自治会が設置したものとみられるところ、内容が現在と合致せず、個人の氏が表示されたままになっているのは個人情報保護の観点からも好ましくない。自治会と協議の上で撤去等の措置をとるべきである。

### 【指摘 13】

公園アパート（団地番号：05) のアパート案内図について、自治会と協議の上で撤去等の措置をとるべきである。

有清第 1、第 2 住宅（団地番号：56) (P. 299) については、掲示板自体が、破損ないし汚損しており、その使用に支障を生じる状態である。募集停止となっておらず将来にわたって支障が継続することを想定すると、修繕等の措置をとるべきである。

### 【指摘 14】

有清第 1、第 2 住宅（団地番号：56) の掲示板について、修繕等の措置をとるべきである。

### (7) 雑草の繁茂等について

ア 雑草の繁茂については、一定程度のものは通常ありうるところである。ただし、繁茂の程度によっては、害虫の発生のほか建物の朽廃を早めるなど、衛生面や安全性への影響も考えられる。また、美観への悪影響も生じてくる場合がある。

そのような害悪を発生させる程度の雑草の繁茂等がないかを確認した。

なお、繁茂の基準に関してあき地の管理に関する他自治体の条例の施行規則<sup>(注5)</sup>も参考となり得るが、市営住宅等の敷地はあき地ではないためこれにとら

(注5) 西宮市「あき地の環境を守る条例施行規則」

「雑草の広がりが 30 平方メートル以上あり、かつ、当該雑草の全部または一部の、地表からの長さが 30 センチメートル以上あるもの」

松戸市「あき地の雑草等の除去に関する条例施行規則」

「雑草等の広がりが 30 平方メートル以上あり、かつ、地表からの長さが 50 センチメートル以上あるもの及びこれに準ずるもの」

千葉県多古町「あき地の雑草等の除去に関する条例施行規則」

「雑草等の広がりが、おおむね 100 平方メートル以上あり、かつ地表からの長さが、50 センチメートル以上あるもの及びこれに準ずるもの」

「つくば市空き地除草条例施行規則」

「高さがおおむね 1 メートル以上の雑草が 50 平方メートル以上の面積で群生していること」

われることなく、衛生面・安全面・美観への影響等を総合的に考慮することとした。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑩」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：特段の懸念のなかった団地・・・・・・・・・・53か所<sup>(注1)</sup>

「△」：雑草の繁茂等に懸念がないとはいえない団地・・・・・・・・8か所<sup>(注2)</sup>

「×」：雑草の繁茂等に懸念がある団地・・・・・・・・・・20か所<sup>(注3)</sup>

ウ 呉市営住宅等指定管理業務基準書においては、同書別添の「除草等作業仕様書」に「定期的実施する箇所」として記載した特定の団地について、年1回以上の定期に除草等を実施するとされている。また、「除草等作業仕様書」に「随時実施の必要な箇所」として記載した特定の団地又は入居者・周辺自治会等から要望があった箇所について、随時に除草等を実施するとされている。

そして、「除草等作業仕様書」に掲げる以外の箇所については、原則、入居者自ら行うこととされている。指定管理者は、毎月の巡回点検により、高木の剪定、法面の除草、植栽の剪定等の必要な団地等を確認してリストアップし、それらの情報を入居者へ提供している。しかし、募集停止で空き家が多く、入居者に高齢者が多い等の理由で、入居者による対応が困難な場合がある。現地視察によって発見された雑草繁茂は、そのような募集停止・入居者の高齢化という要因によって生じているものと考えられる。

市営住宅敷地の景観上又は市営住宅施設の防犯上に問題があると指定管理者が判断した場合、指定管理者において予算の執行状況を勘案しながら事案の優先順位付けを行い、随時に除草等を実施している。

日々繁茂の状況が変化し一度除去しても再び繁茂するという雑草問題の性質に鑑みると、際限なく費用を費やすことも現実的ではない。経済性・効率性を勘案すれば、このような取扱いもやむを得ないものと認められる。

一応、防草シート等による除草措置をとった方が将来にわたる除草費用を抑えることもありうるため、この点検討することも有益であると思料する。

**【意見 32】**

将来的にわたって除草作業の費用がかさむと予想される箇所については、景観等の要素も考慮しつつ、防草シート等による防草措置を検討するのが望ましい。

(注1) 団地番号：01、03～05、09～12、14～20、22、23、27～29、31、37～39、41～43、45～53、56、58～60、62、65～67、71～73、75、77～80、店舗

(注2) 団地番号：08、13、21、24、54、57、61、68

(注3) 団地番号：02、06、07、25、26、30、32～36、40、44、55、63、64、69、70、74、76

(8) ペットの飼育について

ア 呉市営住宅条例 24 条は、「入居者及び同居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。」と定めている。

これに関し、呉市営住宅管理要綱 3 条 3 号は「犬、猫等の動物の飼育」を迷惑行為として定めており、呉市の市営住宅等におけるペットの飼育は禁止されている。

そこで、現地視察においてペットを飼っている様子がないかどうかを確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第 3 章 第 5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175) の「⑬」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・77 か所<sup>(注4)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・4 か所<sup>(注5)</sup>

ウ 警固屋 9 丁目アパート (団地番号：14) (P. 211)、白岳アパート (団地番号：25) (P. 233)、皆実住宅、アパート (団地番号：29) (P. 241) について、犬の鳴き声ができるなど、ペットの飼育が疑われる状況があった。

住民に対して改めてペットの飼育が禁止されていることを周知するなどして状況を改善するのが望ましい。

**【意見 33】**

警固屋 9 丁目アパート (団地番号：14)、白岳アパート (団地番号：25)、皆実住宅、アパート (団地番号：29) について、住民に対して改めてペットの飼育が禁止されていることを周知するなどして状況を改善するのが望ましい。

また、山の手アパート (団地番号：07) (P. 195) においては、上階の窓柵部分から犬が激しく吠え続けてくる状況に遭遇した。

窓柵部分にはエアコンの室外機が置かれ、残されたわずかなスペースに犬が居るという状況であった。

呉市動物愛護センターの協力を得つつ、必要な措置をとるべきである。

**【指摘 15】**

山の手アパート (団地番号：07) の窓柵部分で飼育されている犬について、呉市動物愛護センターの協力を得つつ、必要な措置をとるべきである。

---

(注4) 団地番号：01～06、08～13、15～24、26～28、30～80、店舗

(注5) 団地番号：07、14、25、29

(9) 庭への工作物設置ないし増築について

ア 特に住宅については庭が設置されており、そこに無断で工作物を設置したり、増築を行ったりする入居者がありうるところ、そのような行為には市長の承認を要する（呉市営住宅条例 28 条）。

退去時において残置される懸念があり、最終的に市費をもって撤去せざるを得なくなる事態も想定される。

そこで、現地視察において庭への工作物の設置や増築がなされていないかどうかを確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175)の「⑮」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・65 か所<sup>(注1)</sup>

「△」：問題性のみられた団地（退去済の部分）・・・・・・・・・・3 か所<sup>(注2)</sup>

「×」：問題性のみられた団地（入居中の部分）・・・・・・・・・・13 か所<sup>(注3)</sup>

ウ 退去済みの部分について、建物に接して工作物が設置されたままとなっていたものについては、退去後に相当期間が経過して消滅時効が成立しているなど、現時点で原状回復費用の請求等を行うことは相当困難と予想される。

入居中の部分について、工作物の設置等がみられたものは、東鹿田住宅、アパート（団地番号：02）(P. 183)、公園アパート（団地番号：05）(P. 189)、百目田アパート（団地番号：15）(P. 213)、焼山住宅（団地番号：31）(P. 247)、此原第1住宅（団地番号：32）(P. 249)、此原第2住宅（団地番号：33）(P. 251)、宮ヶ迫住宅、アパート（団地番号：34）(P. 253)、川尻東第7住宅（団地番号：40）(P. 267)、南隠渡アパート（団地番号：48）(P. 283)、小市第1、2アパート（団地番号：62）(P. 311)、刈浜第2、3住宅（団地番号：64）(P. 315)、安浦源道尻住宅（団地番号：69）(P. 325)、安浦浦尻住宅（団地番号：74）(P. 337)である。これらについては、事後的な承認手続を検討し、承認されない場合には入居者の費用で原状回復又は撤去をさせる必要がある（呉市営住宅条例 28 条 4 項）。

なお、会計検査院の令和6年9月30日付け国土交通大臣宛て「公営住宅の除却事業における無断増築物の取扱いについて」においては、無断増築物の除却に係る費用については原則として交付金等の対象とならないことなどが述べられている。そのため、これらの工作物等が残置された場合、交付金等はなく、市費のみでの対応をせざるを得ない事態も想定される。したがって、無断での工作物設置ないし増築については、募集停止となっている物件か否かを問わずに対応すべきである。

(注1) 団地番号：01、03、04、06～14、16～29、36～39、41～47、49～61、63、65～68、71～73、75～80、店舗

(注2) 団地番号：30、35、70

(注3) 団地番号：02、05、15、31～34、40、48、62、64、69、74

## 1 4 設備保守管理

工作物等の設置に関し、撤去を行うべきであっても即時の撤去が著しく困難な場合や入居者の経済状態等に鑑みて著しく酷となる場合も想定される。そのような場合、遅くとも退去時まで撤去すること、退去後に未撤去の部分があれば原状回復費用を入居者が負担すること及び敷金を原状回復費用に充当されても異議がないことの誓約書の提出を求め、原状回復に関する連帯保証人（なお、個人根保証であれば極度額の設定（民法 465 条の 2）等に注意を要する。）を求めることも考えられる。

### 【指摘 16】

東鹿田住宅、アパート（団地番号：02）、公園アパート（団地番号：05）、百目田アパート（団地番号：15）、焼山住宅（団地番号：31）、此原第 1 住宅（団地番号：32）、此原第 2 住宅（団地番号：33）、宮ヶ迫住宅、アパート（団地番号：34）、川尻東第 7 住宅（団地番号：40）、南隠渡アパート（団地番号：48）、小市第 1、2 アパート（団地番号：62）、刈浜第 2、3 住宅（団地番号：64）、安浦源道尻住宅（団地番号：69）、安浦浦尻住宅（団地番号：74）の工作物等の設置について承認手続を検討し、承認されない場合には入居者の費用で原状回復又は撤去をさせる措置をとるべきである。

### 【意見 34】

工作物等の設置に関し、撤去を行うべきであっても即時の撤去が著しく困難な場合や入居者の経済状態等に鑑みて著しく酷となる場合も想定される。そのような場合、遅くとも退去時まで撤去すること、退去後に未撤去の部分があれば原状回復費用を入居者が負担すること及び敷金を原状回復費用に充当されても異議がないことの誓約書の提出を求め、原状回復に関する連帯保証人（なお、個人根保証であれば極度額の設定（民法 465 条の 2）等に注意を要する。）を求めることも考えられる。

なお、住宅政策課によると、工作物等の設置について、入居者が自己の入居前からの設置がなされていた旨主張して原状回復を拒み、かつ、市において原状に関する管理帳簿がなかったために入居当時の原状を証明できず、結果的に増築部分の残置を容認した形になった例もあるとのことである。

退去時において適切に原状回復請求を行うことができるよう、入居時の原状を証明するための資料（既存の損傷箇所に関する入居者の確認書や写真台帳等）を作成するのが望ましい。

### 【意見 35】

退去時において適切に原状回復請求を行うことができるよう、入居時の原状を証明するための資料（既存の損傷箇所に関する入居者の確認書や写真台帳等）を作成するのが望ましい。

### 1.5 シルバーハウジング

#### (1) 制度概要

シルバーハウジングとは、国の行うシルバーハウジング・プロジェクトに基づき設置されたものであり、高齢者に配慮したバリアフリー対応の住宅に生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置し、緊急時の対応や安否確認などのサービスを提供する公的賃貸住宅である。

このため、シルバーハウジングの住宅においては、手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えている。また、入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員が配置され、生活支援サービスが提供される。

#### (2) 呉市におけるシルバーハウジング

呉市は、シルバーハウジング実施のために、市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準及び呉市シルバーハウジング生活援助員派遣事業実施要綱を策定している。

呉市の市営アパートのうちでは、市営坪ノ内アパート（呉市坪ノ内町10番1号（1号棟20戸）及び2号（2号棟20戸））がシルバーハウジングとなっている。なお、呉市内では、県営阿賀住宅（28戸）もシルバーハウジングとなっている。

生活援助員について、呉市は、社会福祉法人呉同済義会との間で、生活援助員派遣事業の業務委託契約を締結している。生活援助員は、原則として、シルバーハウジング内に設置された高齢者生活相談室に勤務している。

また、呉市は、民間警備業者との間で業務委託契約を締結し、各シルバーハウジング住戸に緊急通報システムを設置し、生活援助員が不在となる夜間・休日を含めた緊急通報に対応できるようにしている。

シルバーハウジングへの入居者は、生活援助員による生活支援サービスを受けることになるため、住宅使用料のほか、生活援助員の派遣費用の負担が必要となる（負担額は月額0円～4,900円）。なお、シルバーハウジングの入居者は、全員、生活援助員による生活支援サービスを受けることになるため、シルバーハウジングに関する契約の締結は行っていない。

#### (3) 申込条件・入居資格

呉市営坪ノ内アパートにおけるシルバーハウジングの申込条件・入居資格は、以下のとおりとなっている（市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準3条）。

- ア 呉市の公営住宅の入居者資格を有すること
- イ 次の①～③のいずれかに該当する世帯

- ① 60歳以上の単身者
  - ② 60歳以上の人で構成されている世帯（親族関係があり、同居理由があること）
  - ③ 高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれかが60歳以上である世帯）
- ウ 日常生活に当たって生活援助員の援助を必要とすること
- 市は、生活援助員の援助の必要性に関する要件について、抽選後、当選者に対し、聞き取り調査を行い確認している。

### (4) 退去

#### ア 退去の指導

呉市は、入居者全員が次の①・②のいずれかに該当し、自立して生活することが困難であると認められる場合は、その家族及び連帯保証人等へ連絡し、入居者の引き取り、病院への入院又は福祉施設等への入所を勧め、自主退去するように指導することとしている（市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準8条）。

- ① 常時の介護又は看護が必要とされ、かつ、在宅での介護又は看護が困難な状態であると認められるとき
- ② 入退院を繰り返し、不在期間が半年以上と認められるとき（ただし、市長が必要と認めた場合は、この期間を延長できる。）

#### イ 明渡義務

シルバーハウジングの入居者は、シルバーハウジング入居資格に適合しなくなったとき、前記退去の指導を受けたとき又は生活援助員の派遣費用を納付しないときは、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない（市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準9条）。

#### ウ 住宅のあっせん

シルバーハウジング入居資格に適合しなくなった者及び前記退去の指導を受けた者が他の市営住宅への入居を希望する場合、呉市は、住宅をあっせんする努力義務がある（ただし、呉市の公営住宅の入居者資格を有する者に限る。市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準10条）。

### (5) 監査結果

シルバーハウジングに関し、特段の懸念点は見当たらなかった。

### 1.6 共同施設

#### (1) はじめに

共同施設は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設である。共同施設は、具体的には、児童遊園、共同浴場、集会所、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所及び駐車場となる（公営住宅法2条9号、公営住宅法施行規則1条）。

呉市営住宅における駐車場、集会所及び児童遊園（広場及び緑地を含む）の設置状況は、＜巻末資料9＞「各棟別基本設備一覧」(P.391)のとおりである。また、坪の内アパート内のシルバーハウジングにおいて、高齢者生活相談所が設置されている。

なお、呉市には共同浴場、管理事務所、立体的遊歩道及び人工地盤施設が設置されている市営住宅はない。

各市営住宅にどのような共同施設を設置するかについて、統一的な基準等は存しない。住宅政策課にて、公営住宅等を整備する度に詳細な規格について検討を行っている。

#### (2) 駐車場

##### ア 使用資格者

呉市は、以下の条件を具備する者を駐車場の使用資格を有する者とする（呉市営住宅条例52条）。

- ① 駐車場を当該共同施設として設置している市営住宅の入居者、同居者又は市営住宅使用の許可を受けた社会福祉法人等の公営住宅を現に使用する者であること。
- ② 自動車の保有者(所有者その他自動車を使用する権利を有する者で、自己のために自動車を運行の用に供するものをいう。)であること。
- ③ 市営住宅の家賃及び駐車場の使用料を滞納していないこと。
- ④ 市営住宅の明渡事由（呉市営住宅条例43条1項1号及び3号から7号）のいずれにも該当しないこと。
- ⑤ その他市長が必要と認める条件を具備すること。

なお、住宅政策課によれば、上記⑤について要綱等の定めはないとのことである。

##### イ 使用手続

- (ア) 駐車場の使用にあたっては、使用資格者は、所定の駐車場使用申込書を市（実際には指定管理者）に提出し、市長による許可を受ける。なお、市長は、使用申込者の数が、使用させるべき駐車場の区画数を超える場合において、公正な方法で選考して、当該駐車場の使用者を決定するものとする。

## 1 6 共同施設 (1) はじめに、(2) 駐車場

---

る（呉市営住宅条例 54 条）。ここに「公正な方法」について住宅政策課に確認したところ、特段の定めはないものの、抽選によることになるとのことであった。なお、記録のある直近の新築物件である天応大浜アパート（令和 2 年 8 月供用開始）では、駐車場の区画数を超える使用申込者はいなかったとのことであった。

駐車場の使用資格者が使用できる駐車場の区画数は、1 戸（1 世帯）につき、1 区画となる。もっとも、指定管理者での管理が可能と認める場合には、2 区画目の駐車場の使用を許可することができる。ただし、2 区画目の駐車場の使用許可に当たっては、指定管理者の指示がある場合は遅滞なく明け渡すことが条件となる（呉市営住宅駐車場の管理に関する要綱 7 条）。

(イ) 住宅政策課においては、駐車場に関し、公営住宅管理システムの駐車場管理機能により、許可された車両に対応する登録番号、車名、住宅番号、使用開始日等の情報を管理している。本監査においては、これら駐車場に係る情報をシステムから出力したエクセルファイル（「許可ナンバー一覧」とのファイル名が付されている。）の提供を受けて監査した。

そうしたところ、この「許可ナンバー一覧」について、市営住宅駐車場の使用を許可した車両の車両番号（車両ナンバー）が記載されていないという問題が認められた。

i 現在の駐車場使用許可手続では、駐車場使用申込者は、駐車場使用申込書を提出する際に自動車検査証（以下「車検証」という。）を添付する必要がある。そして、車両変更を行った駐車場使用者は、変更後の車両の車検証を添えて駐車場使用変更申込書を提出する必要がある。このため、現在の駐車場使用手続においては、駐車場使用を許可した車両の車両番号（車両ナンバー）を把握することが可能である。

このような現在の業務運営は、平成 25 年 4 月以降、駐車場管理業務が指定管理者に移行されてから行われている。

ii これに対し、平成 25 年 3 月までは、駐車場管理組合<sup>(注1)</sup>及び社団法人呉市友会<sup>(注2)</sup>（以下「呉市友会」という。）に対する委託がなされ、駐車場管理組合及び呉市友会を通じて入居者から駐車場使用料を徴収していた。

上記の「許可ナンバー一覧」に車両番号が記載されていない問題の原因は、駐車場管理組合又は呉市友会から、現行の管理システムへのデータ移行が適切に行われなかったことにあると推測される。<sup>(注3)</sup>

---

(注1) 駐車場が設置された市営住宅の住民にて構成された組合がかつて存在した。

(注2) 平成 23 年 3 月末日に解散した呉市の外郭団体。

(注3) 住宅政策課は、駐車場を管理していた駐車場管理組合又は呉市友会から引き継いだの駐車場使用許可に関する書類を既に廃棄しており、呉市が駐車の使用許可を行った車両の車両番号（車両ナンバー）情報を保有していない原因の確認は行えなかった。

iii 市営住宅における駐車場は、市の許可がなければ使用できないものである。

そして、市は市営住宅駐車場の管理責任を負担している以上、無許可の車両が駐車場を使用していれば、同車両の所有者または使用者に対して速やかな撤去を請求（場合によっては損害賠償請求も）しなければならない。

このためには、駐車場使用を許可した車両のナンバーを把握しておくことが必要である。

駐車場使用者から車検証の提出を改めて求めるなどして車両ナンバーを正確に把握し、公営住宅管理システムに反映させるべきである。

#### 【指摘 17】

駐車場使用者から車検証の提出を改めて求めるなどして車両ナンバーを正確に把握し、公営住宅管理システムに反映させるべきである。

#### ウ 使用料

(ア) 駐車場の毎月の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料以下で市長が定める（呉市営住宅条例 55 条 1 項）。この使用料は、不変のものではなく、物価の変動や駐車場の改良等によって市長は変更することができる（同条 2 項）。

近傍同種の駐車場使用料は、次に掲げる費用の合計額となる（呉市営住宅駐車場の管理に関する要綱 10 条 1 項）。

- ① 償却費：駐車場の 1 台当たりの工事費（以下「工事費」という。）を 10 年で、利率年 6 パーセントで元利均等に償却するものとして算出した額
- ② 修繕費：工事費に木造住宅の修繕費の乗率を 3 倍した乗率を乗じて算出した額の 12 分の 1
- ③ 管理事務費：工事費に木造住宅の管理事務費の乗率を 3 倍した乗率を乗じて算出した額の 12 分の 1
- ④ 地代相当額：固定資産税の土地評価額に 1 台当たりの駐車面積と 100 分の 4 を乗じて算出した額の 12 分の 1
- ⑤ 消費税及び地方消費税：上記①から④までに掲げる額を合計した額に消費税率を乗じた額

現状では、市営住宅の駐車場は 1 区画あたり月額金 1,000 円～7,000 円となっている。

市は、駐車場使用料を非強制徴収公債権として扱っている。<sup>(注1)</sup>

駐車場使用料の徴収の流れは、家賃と同様である。<sup>(注2)</sup>

駐車場使用料の決定について、特段の懸念点は見当たらなかった。

(注1) 非強制徴収公債権の意味内容は、P. 83「ア 債権の分類」のとおりである。

(注2) ただし、駐車場使用料については、家賃に関する減免又は徴収の猶予（呉市営住宅条例 15 条）の規定は設けられていない。

## 16 共同施設 (2) 駐車場

(イ) 過去5年間の調定額・収入額・収納率・滞納者数等は次のとおりである。

過去5年間の推移		R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
現年度分	調定額(円)	45,690,340	45,479,290	44,216,258	42,843,051	41,392,929
	収入額(円)	44,860,502	44,643,265	43,460,183	42,304,077	40,806,429
	収納率	98.1%	98.1%	98.2%	98.7%	98.5%
滞納繰越分	調定額(円)	4,869,018	4,936,895	5,167,387	5,380,452	5,360,147
	収入額(円)	697,961	547,533	394,687	524,279	354,396
	収納率	14.3%	11.0%	7.6%	9.7%	6.6%
期末の滞納者数	現年分	104	99	84	68	74
	滞納繰越分	114	116	114	134	138
督促状発付件数		2,298	1,849	1,749	1,744	1,641

(ウ) 駐車場使用料の家賃滞納者に対して、令和5年度になされた措置等の概要は、次のとおりである。

令和5年度の措置等	人数	合計額
① 分納誓約書の提出	9人	480,600円
② 徴収停止	0人	0円
③ 履行延期	0人	0円
④ 免除	0人	0円
⑤ 支払督促	0人	0円
⑥ 訴えの提起	1人	38,600円
⑦ 差押え	0人	0円
⑧ 消滅時効期間経過	5人	271,000円
⑨ 時効援用	0人	0円
⑩ 債権放棄	0人	0円

※⑨の時効援用に関し、非強制徴収公債権とした場合には不要となる。

### エ 明渡請求

(ア) 明渡請求ができる場合

市長は、駐車場使用者が以下のいずれかに該当する場合に、当該使用者に対して、駐車場の明渡しを請求することができる（呉市営住宅条例57条1項）。

- ① 不正の行為によって使用の許可を受けたとき。
- ② 使用料を3月以上滞納したとき。
- ③ 駐車場を故意に損傷したとき。
- ④ 正当な事由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。
- ⑤ 駐車場使用者の資格を失ったとき。
- ⑥ 公営住宅の用途の廃止又は市営住宅建替事業の施行による公営住宅の除去に伴い、市長が必要があると認めるとき。
- ⑦ 市長が駐車場の管理上が必要であると認めるとき。

⑧ 公営住宅及び駐車場の借上げの期間が満了したとき。

(イ) 明渡請求の実態

i 前記のとおり使用料を3月以上滞納したときには駐車場の明渡請求ができる。それにもかかわらず、住宅政策課は、市営住宅入居者等が駐車場を明け渡した後に近隣での違法駐車を行う可能性を懸念し、駐車場の明渡請求を行っていない。そして、219か月（18年3か月）にわたり駐車場使用料を滞納している入居者に対しても、何らの法的手続きをとっていない。消滅時効の更新に関しても、滞納者から口頭にて債務承認をとっているのみである。

令和6年3月末日時点において、駐車場使用料を3月以上滞納しているにもかかわらず、明渡請求をしていない駐車場は、65区画（駐車場使用者数62人）であり、その合計滞納額は329万円である。

ii 呉市営住宅条例57条1項3号が、駐車場使用料を3月以上滞納したとき明渡請求できる旨を規定した趣旨は、長期にわたった滞納に対して明渡請求という厳しい措置をとることにより、駐車場使用料の納付を促しつつ、将来にわたって滞納が慢性化することを防止しようとするところであると解される。

このため、駐車場使用料の3月以上の滞納者に対しては適切に明渡請求を行うべきである。

住宅政策課は、市営住宅入居者等が駐車場を明け渡した場合に近隣での違法駐車につながる可能性を懸念するが、この懸念に対しては警察署との連携や別途法的手続きをとる等の方法にて解消すべきものである。

仮に、住宅政策課の上記懸念を根拠として明渡しまで求めないにしても、支払督促を含めた何らの法的措置もとらないことを正当化することもできない。また、消滅時効の更新に関しても口頭での債務承認を得ているのみであり、時効更新の証拠として不十分であると言わざるを得ない。

**【意見 36】**

駐車場使用料の3月以上の滞納者に対しては原則として明渡請求を行うのが望ましい。また、明渡請求を行わない場合においては、支払督促等の法的手続きによって滞納使用料の支払を求めるのが望ましい。

**【意見 37】**

駐車場使用料の滞納に関し、債務承認を受ける場合には、口頭のみならず書面を提出させることにより、消滅時効の更新の証拠を確保するのが望ましい。

### オ 現地視察においてみられた問題点

本監査において行った現地視察において、駐車場の使用状況について確認した内容は、以下のとおりである。

#### (ア) 駐車場区画でない場所に駐車されている車両がないか

##### i 駐車場使用については許可が必要であり、駐車場区画外に駐車することはできない。

この点、駐車場区画外に駐車がなされると、他の入居者の通行等を妨げるおそれがある。特に、消防車や救急車などの緊急車両の通行を妨げる場合には弊害が大きいものとなることが考えられる。

そこで、駐車場区画でない場所に駐車されている車両がないかを確認した。

##### ii 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑱」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：区画外駐車のみられなかった団地・・・60か所<sup>(注1)</sup>

「×」：区画外ないし未利用区画への駐車のみられた団地・16か所<sup>(注2)</sup>

「-」：駐車車両自体がなかった団地・・・5か所<sup>(注3)</sup>

##### iii 区画外ないし未利用区画への駐車のみられたものの中には、既に指定管理者によって注意喚起の文書(区画外駐車や緊急車両用区画への駐車をしないよう注意喚起する文書)が掲示されていたものもあったが、それでも不適切な駐車がなされている箇所があった。

また、「許可ナンバー一覧」に記載のない車両も散見される状況にあった。

区画外ないし未利用区画への駐車車両に対しては、一般的な注意喚起のみならず、個別の車両に注意喚起文<sup>(注4)</sup>をワイパー部分に挟むなどして警告を行うことも検討するのが望ましい。

#### 【意見 38】

区画外ないし未利用区画への駐車車両に対しては、一般的な注意喚起のみならず、個別の車両に注意喚起文をワイパー部分に挟むなどして警告を行うことも検討するのが望ましい。

(注1) 団地番号：01～03、06、08、10～16、18～20、22～25、27、28、30～36、39～47、49～55、58、60、62～68、71、73、75～78、80

(注2) 団地番号：05、07、09、21、26、29、37、56、57、59、61、69、70、72、74、79

(注3) 団地番号：04、17、38、48、店舗

(注4) 雨による融解等も考えられるため耐水紙等の使用も検討するのが望ましい。

区画外に関し、特に、安浦女子畑住宅、アパート(団地番号:70)(P.329)において問題がみられた。

同団地の敷地内には、駐車区画外に、自動車10台程度が隙間なく駐車されている状況があった。一見して、業務として集められた車両をひとまとめにして保管している(あるいは投棄している)状況であり、入居者が生活のために駐車している状況ではない。

諸々の疑念を生じることから、速やかにその管理者等を調査して適切な措置をとるべきである。

**【指摘 18】**

安浦女子畑住宅、アパート(団地番号:70)の駐車区画外に自動車10台程度が隙間なく駐車されている状況に関し、速やかにその管理者等を調査して適切な措置をとるべきである。

(イ) 故障したまま放置された車両等がないか

i 駐車場使用に関し、故障車両が長期間放置されている場合、使用許可が得られているかどうか疑念を生じる。また、将来的に退去の際に放置されたままとなる懸念も生じる。美観にとっても好ましいとはいえない。

そこで、故障したまま放置された車両等がある場合には、使用許可の有無について確認した。

ii 視察結果の一覧は、後記「第3章 第5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑱」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」:故障したまま放置とみられる車両のなかった団地・66か所<sup>(注1)</sup>

「×」:故障したまま放置とみられる車両のあった団地・・・8か所<sup>(注2)</sup>

「-」:駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・7か所<sup>(注3)</sup>

iii 故障したまま放置したとみられる車両のあった団地は、公園アパート(団地番号:05)(P.189)、山の手アパート(団地番号:07)(P.195)、百目田アパート(団地番号:15)(P.213)、皆実住宅、アパート(団地番号:29)(P.241)、川尻東第1~4住宅、アパート(団地番号:37)(P.261)、室尾住宅(団地番号:57)(P.301)、安浦源道尻住宅(団地番号:69)(P.325)、安浦女子畑住宅、アパート(団地番号:70)(P.329)である。

いずれについても「許可ナンバー一覧」に記載のない車両ないしナンバープレートのない車両である。

(注1) 団地番号:01~03、06、08~14、16、18~28、30~36、39~47、49~55、58~68、71~78、80

(注2) 団地番号:05、07、15、29、37、57、69、70

(注3) 団地番号:04、17、38、48、56、79、店舗

## 1 6 共同施設 (2) 駐車場

---

速やかに所有者を調査<sup>(注4)</sup>し、撤去させ又は法的手続により撤去する<sup>(注5)</sup>措置をとるべきである。

### 【指摘 19】

公園アパート（団地番号：05）、山の手アパート（団地番号：07）、百目田アパート（団地番号：15）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）、川尻東第1～4住宅、アパート（団地番号：37）、室尾住宅（団地番号：57）、安浦源道尻住宅（団地番号：69）、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）に故障したまま放置された車両について、速やかに所有者を調査し、撤去させ又は法的手続により撤去する措置をとるべきである。

---

(注4) 車両番号（ナンバープレート）又は車台番号（エンジンルーム内等に打刻）をもとに、陸運支局ないし軽自動車検査協会に対し、弁護士会照会（弁護士法23条の2）によって車検証等の記載内容を照会することが考えられる。

(注5) 民事訴訟による判決の取得及びこれに基づく民事執行が考えられる。

#### (3) 児童遊園、広場及び緑地

ア 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て決定される（呉市営住宅条例3条の17）。

また、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持及び向上に資するように考慮して決定される（呉市営住宅条例3条の19）。

呉市営住宅における児童遊園、広場及び緑地の設置状況は、＜巻末資料9＞「各棟別基本設備一覧」（P.391）に記載のとおりである。

イ 本監査における現地視察（後記「第5 現地視察による監査結果」）において、上河内アパート（団地番号：60）（P.307）の児童遊園の遊具につき、劣化した遊具に安全上の懸念があった。

リス型のスプリング遊具につき、令和5年度の遊具劣化点検における点検総括表には「下型バネ工程金具のボルトが腐食破損あり危険、使用禁止要」とあるため、使用禁止を表示して固定するなどの措置をとる必要がある。

#### 【指摘20】

上河内アパート（団地番号：60）（P.307）の児童遊園にあるリス型のスプリング遊具につき、使用禁止を表示して固定するなどの措置をとるべきである。

#### (4) 集会所

##### ア 設置

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て決定される（呉市営住宅条例3条の18）。

##### イ 使用方法等

集会所の使用方法等について、住宅政策課は、呉市営住宅集会所使用要綱を定めている。

同要綱によれば、集会室の使用には、予め住宅連絡人に申し出てその承認が必要とされている（同要綱2条）。ただし、住宅連絡人は、以下の場合には集会室の使用を承認してはならない（同要綱3条 なお、同条には「住宅管理者」との記載があるが、これは「住宅連絡人」の誤記とのことである。）。

- ① 公安、風紀その他公益を害するおそれがあると認めるとき。
- ② 集会室を損傷するおそれがあると認めるとき。
- ③ 管理上支障があると認めるとき。
- ④ 当該住宅団地の事業主又は入居者以外の者が使用するものであると

き。但し、地域関連施設集会所については周辺地域住民の使用を認めるものとする。

⑤ 午後 10 時以後の使用であるとき。

⑥ その他使用を不相当と認めるとき。

集会室の利用者は、集会室の使用にあたって必要な注意を払い、施設並びに設備を滅失又は毀損しないように努めなければならない、また使用後には清掃をしなければならない。

集会室の電気、ガス、水道及び下水道の使用料及び備品の補修等集会室の使用上必要となる費用は、当該住宅団地の入居者の共益費にて賄う必要がある（同要綱 5 条）。

**【意見 39】**

呉市営住宅集会室使用要綱 3 条には、「住宅連絡人」と規定すべきところを「住宅管理者」と誤って規定している。同誤記について、速やかな訂正を行うのが望ましい。

(5) その他通路等の共用部分

ア 共用部分である敷地、通路、階段等に不用品・私物が置かれている場合、通行や共用部分の使用の妨げになるおそれがあるほか、災害避難時の避難の妨げになることも考えられる。

また、単に置かれているだけの物であるのか投棄された物であるのかも一見して判別困難であり、所有者不明のまま残置された場合に撤去費用を市が負担せざるを得ない状況に至ることも想定される。

そこで、不用品・私物等が共用部分に放置されていないかどうかを確認した。

イ 視察結果の一覧は、後記「第 3 章 第 5 現地視察による監査結果 4 現地視察の結果一覧」(P. 175) の「⑭」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・9 か所<sup>(注1)</sup>

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・60 か所<sup>(注2)</sup>

「×」：問題性のみられた団地・・・・・・・・・・12 か所<sup>(注3)</sup>

ウ 多くの団地で共用部分への私物の放置等がみられた。

全団地について、改めて共用部分への不用品の投棄・私物の放置等を行わないよう周知するのが望ましい。

**【意見 40】**

全団地について、改めて共用部分への不用品の投棄・私物の放置等を行わないよう

(注1) 団地番号：09、10、18、50、65、67、70、71、店舗

(注2) 団地番号：01、02、04～06、08、11～17、19～27、29～32、34、36～45、47～49、51、53、55、56、59～62、64、66、68、69、72、74～80

(注3) 団地番号：03、07、28、33、35、46、52、54、57、58、63、73

周知するのが望ましい。

(ア) 共用部分にバイク等が置かれている団地が散見されたところ、直ちに通行に支障を生じるといえるほどの弊害が見受けられたものは見当たらなかった。<sup>(注1)</sup>

ただし、これらバイク等の中には、ナンバープレートが外されているなど、投棄された物とみられるものもあった。将来的に撤去を要することとなった際、所有者の特定に困難を生じたり、最終的に市の費用をもって撤去せざるを得なったりする事態に至ることが予想される。

投棄されているとみられるバイク等について、所有者を把握して適切な処分等を図る取組を行うのが望ましい。

**【意見 41】**

共用部分に投棄されているとみられるバイク等について、所有者等を把握して適切な処分等を図る取組を行うのが望ましい。

(イ) 無断で設置された花壇等（鉢植え、プランターの設置を含む。）についても散見された。

通行妨害、害虫発生、原状回復困難等の弊害や、一部入居者のみの共用部分使用という不公平となることが懸念される事項である。

もっとも、入居者による管理を通じて雑草の繁茂等が抑制されることを期待し得ることや、入居者同士の交流や文化的な雰囲気醸成など、好ましい側面があることも無視し難い。

通行妨害、害虫発生、原状回復困難等の弊害を具体的に生じる場合には必要な措置を検討すべきであるところ、現時点で明白にそれら弊害を生じていると認められるものは見当たらなかった。

今後も上記弊害の発生に注意しつつ、弊害発生のおそれを生じた場合や具体的なクレームを生じるなどした場合に必要な措置を検討することが望まれる。

**【意見 42】**

共用部分に設置された花壇等について、通行妨害、害虫発生、原状回復困難等の弊害の発生に注意しつつ、弊害発生のおそれを生じた場合や具体的なクレームを生じるなどした場合に必要な措置を検討することが望まれる。

(注1) 共用部分へのバイク放置は、自転車置場の有無とも関連性のある事項であると考えられるところ、自転車置場の設置については「第3章 第2 2 (1) 自転車置場の設置」(P. 49)に記載している。

## 1 6 共同施設 (5)その他通路等の共用部分

- (ウ) 問題性のみられた団地のうち、坪井アパート(団地番号:46)(P.279)、古恵アパート(団地番号:52)(P.291)、渡子アパート(団地番号:54)(P.295)、須川津ノ田アパート(団地番号:58)(P.303)、安浦水尻アパート(団地番号:73)(P.335)について、消防設備ないし消火用器具の付近に私物が置かれている状況があった。

火災時の消防設備の使用等への支障を払拭しておく必要があるため、これらの団地の消防設備等の付近の私物を撤去する措置をとるべきである。

### 【指摘 21】

坪井アパート(団地番号:46)、古恵アパート(団地番号:52)、渡子アパート(団地番号:54)、須川津ノ田アパート(団地番号:58)、安浦水尻アパート(団地番号:73)について、消防設備等の付近の私物を撤去する措置をとるべきである。

- (エ) 問題性のみられた団地のうち、伏原アパート(団地番号:03)(P.185)、此原第2住宅(団地番号:33)(P.251)、御坊迫住宅(団地番号:35)(P.255)、三ノ木アパート(団地番号:63)(P.313)について、通路の通行に支障を生じていると認められる状況があった。

これらの団地について、私物・不用品等による通行への支障を解消する措置をとるべきである。

### 【指摘 22】

伏原アパート(団地番号:03)、此原第2住宅(団地番号:33)、御坊迫住宅(団地番号:35)、三ノ木アパート(団地番号:63)について、私物・不用品等による通行への支障を解消する措置をとるべきである。

- (オ) 問題性のみられた団地のうち、東愛宕アパート(団地番号:04)(P.187)について、2階手すり壁の上に植木鉢等が置かれている状況があった。

植木鉢等が落下して歩行者が負傷するなどの危険性があるため、撤去する措置をとるべきである。

### 【指摘 23】

東愛宕アパート(団地番号:04)について、2階手すり壁の上に置かれた植木鉢等を撤去する措置をとるべきである。

- (カ) 問題性のみられた団地のうち、山の手アパート(団地番号:07)(P.195)、室尾住宅(団地番号:57)(P.301)については、共用部分への私物・不用品等(ごみとみられる。)の量が比較的多かった。

所有者ないし投棄した者が不明な物もあるとみられ、将来的に市の費用

をもって撤去せざるを得なくなる事態も予想される。  
速やかに所有者等を把握して適切な処分等を図るべきである。

**【指摘 24】**

山の手アパート（団地番号：07）、室尾住宅（団地番号：57）の共用部分に放置された私物・不用品等について、速やかに所有者等を把握して適切な処分等を図るべきである。

- (キ) 問題性のみられた団地のうち、西神アパート（団地番号：28）（P.239）において、敷地内に複数の防犯カメラや自動点灯ライトが設置されていた。カメラ脇に設置日が記載されたシールが貼られており、自治会等によって設置されたものであるとも推測されるところ、住宅政策課において設置者及び管理者を把握していなかった。  
プライバシー等にも関わる事項であるため、その設置者及び管理者について確認し、必要な措置を検討すべきである。

**【指摘 25】**

西神アパート（団地番号：28）の防犯カメラ及び自動点灯ライトについて、設置者及び管理者を確認し、必要な措置を検討すべきである。

- (ク) なお、私物ではないが、広駅前アパート（団地番号：22）（P.227）の集会所前に、電話ボックスのような物が置かれていた。  
住宅政策課によれば、かつて使用されていた団地内放送を行うための設備であり、現在は使用されていないものとのことであった。  
私物ではないが、一見して古く、無用の物であるため撤去するのが望ましい。

**【意見 43】**

広駅前アパート（団地番号：22）の集会所前にある電話ボックス様の設備について、撤去するのが望ましい。



### 第4 指定管理者について

#### 1 指定管理者の候補者の選定

##### (1) 概要

指定管理者とは、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための公の施設（地方自治法 244 条 1 項）について導入されるもので、多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため公の施設の管理に民間事業者等の能力、ノウハウを活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の縮減等を図ることを目的とする指定管理者制度を行う者である。

呉市においては、「呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例」、及び、これに基づく「呉市指定管理者制度移行計画」（平成 18 年 1 月策定、平成 21 年 6 月改定）を策定し、平成 18 年度より、指定管理者制度を本格的に導入している。

同移行計画にて、指定管理者の候補者の選定は原則公募によってなされており、また、サービス提供の継続性の確保、指定管理者の安定経営及び施設所管課の事務効率の向上などの理由から、委託期間は原則 5 年間（呉市指定管理者制度移行計画の平成 21 年 6 月改定による。）とされている。

##### (2) 選定委員会

ア 市長は、公募により指定管理者の候補者の選定を行う場合は、当該選定の公平性、透明性及び専門性を高めるため、民間の学識経験者等を含む委員をもって組織する選定委員会を設置する（呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則 3 条）。

そして、選定委員会による審査を経て選定された候補者につき、議会の議決を経て、指定管理者として指定することとなる（呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例 3 条）。

呉市においては、指定管理者の候補者の選定において、より高い公平性・透明性を確保するという観点から、地方自治法における各兼業禁止規定（同法 92 条の 2、142 条、166 条、180 条の 5 第 6 項）に準じた取り扱いを適用しており、募集要項にもその旨明記している。

また、同様の観点から、審査段階において、候補者の役員になっているなど一定の関係性を有する関係職員等を選定作業から除外するなどの措置を講じている。

イ 令和 5 年度から令和 9 年度までの 5 年間の呉市営住宅等指定管理者につき、候補者の選定に係る審査を行った選定委員会の構成は、次のとおりである。

- ・委員長 1 名
- ・副委員長 1 名
- ・委員 5 名

## 1 指定管理者の候補者の選定

---

選定委員会の構成員は、社会福祉協議会、宅地建物取引業協会、民生委員児童委員協議会又は建築士会の役職者のほか、税理士、高等専門学校准教授等であり、選定委員会の構成に特段の問題点は見当たらない。

### (3) 選定のスケジュール

具体的な選定手続については、次のとおりである。

- ① 必要書類・資料等の配布期間  
令和4年9月1日から令和4年9月22日
- ② 募集要項等に関する質問受付  
令和4年9月1日から令和4年9月22日
- ③ 申請受付期間  
令和4年9月1日から令和4年9月30日
- ④ 選定委員会  
第1回 令和4年10月12日10時00分から  
第2回 令和4年10月18日10時00分から
- ⑤ 選定委員会におけるプレゼンテーションと選定委員におけるヒアリング  
令和4年10月18日10時00分から
- ⑥ 議会による議決（地方自治法244条の2第6項）  
令和4年12月16日
- ⑦ 指定管理者の指定  
令和4年12月20日
- ⑧ 告示（呉市公告式条例）
- ⑨ 協定の締結

### (4) 選定基準及び評価の視点

#### ア 選定基準

指定管理者の候補者の選定にあたっては、前述のとおり、選定委員会を設置し、選定の公平性・透明性・専門性を高めるため、委員に民間の専門家等を加えた上で、次の審査基準に基づいて選定を行っている。

- ① 事業計画書の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。
- ② 事業計画書及び収支予算書の内容が、市営住宅等の適切な維持・管理が図られるものであること。
- ③ 事業計画書の内容が、利用しようとする者の利用促進が図られるものであること。
- ④ 事業計画書及び収支計画書の内容が、適切かつ管理経費の縮減が図られるものであること。
- ⑤ 施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。
- ⑥ その他施設の設置目的又は性格等に応じて別に定める基準

呉市においては、指定管理者の応募者が複数の場合には、審査基準の項目ごとに採点審査を行って比較することになるところ、応募者が1者の場合には採点による審査は行わず、項目ごとにその適否を審査し、その結果をふまえて総合的に判定することとしている。

# 1 指定管理者の候補者の選定

## イ 評価の視点

選定基準の項目ごとの評価の視点は以下のとおりである。

選定基準	評価の視点
①事業計画書の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。	利用者の平等利用が確保される内容か。
	入居者に市営住宅の居住ルールを遵守させるための周知方策は適格か。
②事業計画書及び収支予算書の内容が、市営住宅等の適切な維持・管理が図られるものであること。	市営住宅等の設置目的に沿った適切な維持管理方法となっているか。
	利用者へのサービス向上を前提とした維持管理となっているか。
	再委託を行う場合の内容及び委託先は適切か。
③事業計画書の内容が、利用しようとする者の利用促進が図られるものであること。	市営住宅の入居率向上のための具体的な提案（入居募集方法、空き家修繕の考え方など）が示されているか。
	利用者のニーズや現状の課題を十分に把握・分析し、サービス向上や改善へ向けての実現可能な目標や具体策が示されているか。
④事業計画書及び収支計画書の内容が、適切かつ管理経費の縮減が図られるものであること。	提案額が、適正な管理に支障を来すおそれのないものか。
	管理経費の縮減のための工夫がなされているか。
	収支積算と事業計画は整合性が図られているか。また、管理経費が偏った配分となっていないか。
⑤施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。	配置人数・内訳、勤務形態等は適正か。また、指定管理業務遂行に必要な知識・資格を有する人材を確保しているか（指定管理業務開始前の研修を含む。）。
	従業員の公営住宅等への理解を深めるための教育、研修体制は適切か。
	入居者等からの苦情や要望等に対して円滑かつ迅速に受付・処理できる体制がとられているか（平常時、緊急時、災害時を含む。）。また、苦情や要望等を管理運営に反映させる工夫がなされているか。
	適切な管理体制を確保するため、施設等の維持・補修に係る施工、安全管理、巡回等の必要な措置が講じられているか。
	安全な現金管理のための適切な体制がとられているか。
	財務状況が健全で、かつ、指定期間中、安定的に事業継続可能な経営基盤を有しているか。
	個人情報保護のための取組は適切か。
⑥その他施設の設置目的又は性格等に応じて別に定める基準	家賃等の収納率を向上させる有効かつ現実的な提案が示されているか。
	家賃の支払に困窮する入居者に対して、適切な相談・支援業務が行える体制が整備されているか。
	雇用や発注等において、地域との連携や貢献が意識されているか。
	法人又は団体として、環境への配慮、社会的弱者への配慮等、特筆すべき取組がなされているか。

(5) 審査対象となった事業計画書等

令和5年度からの指定管理者の候補者の選定にあたっては、1者（株式会社くれせん）が応募し、事業計画書や収支計画書などをふまえた選定委員会での審査等がなされた。

当該応募者（株式会社くれせん）の事業計画書等の概要は以下のとおりである。

<p>管理運営上の基本方針</p>	<p>(1) 市営住宅等の設置目的を十分に理解した上で、関係法令等の遵守を前提に、全ての入居希望者に平等な入居機会の提供に努めるとともに、仕様書等に基づく適切な管理運営を行うことで、入居者の快適で安全・安心な住環境を確保する。</p> <p>(2) 13年間蓄積した管理経験を生かして、市営住宅等に係る中長期経営計画の策定に資するスキームづくり、市営住宅等建物の効果的な維持管理、家賃等滞納対策の強化、市営住宅入居率の向上、単身高齢者の生活サポート及び情報セキュリティに対する意識の向上に取り組む。</p>
<p>管理運営体制</p>	<p>(1) 本社指定管理者事業部の総括責任者1名（代表取締役）の下に相談役1名を配置し、次に掲げる業務のサポートを行う。</p> <p>(2) 管理責任者1名を配置し、業務全体の運営管理を担当する。</p> <p>(3) 入退去事務や電算業務など管理業務部門については、個人情報保護に関する資格である個人情報保護士の資格を有する事務管理責任者1名と、事務担当者3名を配置する。</p> <p>(4) 修繕・保守管理等を担当する施設維持保全業務については、2級建築士や甲種防火管理者の資格を持つ常勤担当者3名及びサポート担当者1名を配置する。</p>
<p>施設の維持管理</p>	<p>(1) 家賃等について、口座振替の推奨、電話・訪問催告の適宜実施、集金等のサポート、滞納者の個別の状況に応じた納付折衝、法的措置への移行基準等の見直し提案による滞納事案への早期対応等を図ることで、収納率の向上に努める。</p> <p>(2) 家賃の支払に困窮する入居者に対しては、家賃減免制度や関係機関と連携を取りながら各種支援制度を案内する。また、日頃から滞納者と円滑なコミュニケーションを取り、世帯の状況把握に努めることで、滞納解消に向けた的確な対応を行う。</p> <p>(3) 様々な機会を捉えて利用者ニーズの把握に努め、PDCAサイクルに反映させることで施設の維持管理業務を改善し、サービス水準及び利用者満足度の向上に努める。</p> <p>(4) 予算管理のためのミーティングを毎月1回以上開催して、計画に大きな乖離や大幅な遅れがあった場合は、問題点を把握・解明して対策を講じることで目標達成に努める。</p>

# 1 指定管理者の候補者の選定

	<p>(5) 直営で行う業務と委託する業務の区分を明確にし、維持管理業務を確実に執行できる体制づくりに努める。再委託先は地元事業者を優先し、業務に必要な資格や専門的な知識・技術を有する事業者を選定する。なお、ライフライン（電気・ガス・水道）の修繕に係る業務については、緊急対応体制を構築する必要があるため、夜間・休日においても迅速に対応できる事業者を地域ごとに選定する。</p>
<p>利用促進の取組</p>	<p>(1) 募集対象住宅の自社ホームページへの掲載及び窓口でのタブレットを活用した住居内部の動画閲覧等による情報発信、希望者への事前の部屋の見学対応、各市営住宅の入居率、抽選応募倍率等の現状分析による各種提案、定期募集時の補充募集等による募集機会の拡大等の取組により入居率の向上に努める。</p> <p>(2) 利用者ニーズや地域の声を吸い上げるため、年1回のアンケート、巡回点検時等の「生の声」の収集、自治会等地域団体の会合での意見収集、住宅連絡人との定期連絡及び各市営住宅での出前相談会を実施する。収集した意見等を分析して緊急性・重要性が高いと判断されるものは即時対応し、その他の意見等も含めて今後の業務改善に役立てる。</p>
<p>経費縮減の取組</p>	<p>(1) 市営住宅は築年数が40年～50年の経年劣化が進んでいる建物が多くあるため、月1回の定期巡回点検により損傷箇所を早期に発見し、損傷規模が小さいうちに修繕を行うことで、設備の故障、異常等の緊急事態を未然に防ぐとともに、コスト高となる緊急での修繕を減らし、計画的な修繕を実施することで経費縮減に努める。</p> <p>(2) 経費縮減策やPDCAサイクルを着実に実行することで外部に支払う費用の抑制に努める。また、専門分野以外の業務は全職員が行えるように各種研修の継続実施により、少人数体制を実現し、業務品質を維持した上で人件費を削減する。</p> <p>(3) 現場調査により修繕工事の内容を正確に把握して再委託先へ発注することで、不必要な工事を抑制する。さらに、過去の同様の事案との比較を行い、工事内容を精査することで経費縮減に努める。</p> <p>(4) 計画修繕や空き家修繕は、市営住宅又は地域ごとに類似の工事を一括発注することで、スケールメリットを生かして効率的な修繕を実施し、経費縮減を図る。</p>

(6) 令和5年度に関する審査結果

前述のとおり、唯一の応募者であった株式会社くれせんにつき、その事業計画書や収支計画書などをふまえた選定委員会での審査等がなされた。

選定委員会においては、前記選定基準における具体的項目<sup>(注1)</sup>につき、いずれも適合するものと判定とされた上、市営住宅の入居率向上のための具体策が示されていること、収納率向上に向けた適切な取組がなされていること、家賃の支払に困窮する入居者に対して、適切な相談・支援体制が整備されていること、法人としての地域貢献や社会的弱者への配慮がなされていること、が評価されている。

選定委員会による審査を経た後、株式会社くれせんが議会の議決を経て、指定管理者として指定された。

(7) 指定管理者の候補者の選定に関する監査結果

選定委員会の構成及び選定スケジュールに関し、呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例及び呉市指定管理者制度移行計画に基づく手續等が履践されていたものと認められる。

また、選定基準の設定、基準への適合性判断についても、問題ないものと認められる。

指定管理者の候補者の選定について、特段の懸念点は見当たらなかった。

---

(注1) ① 事業計画書の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。  
② 事業計画書及び収支予算書の内容が、市営住宅等の適切な維持・管理が図られるものであること。  
③ 事業計画書の内容が、利用しようとする者の利用促進が図られるものであること。  
④ 事業計画書及び収支計画書の内容が、適切かつ管理経費の縮減が図られるものであること。  
⑤ 施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。  
⑥ その他施設の設置目的又は性格等に応じて別に定める基準

## 1 指定管理者の候補者の選定

---

### 2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況

指定管理者による具体的業務の実施内容の適法性・妥当性については、前記「第3章 第3 市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果」において述べたものであるところ、本項においては、指定管理者に関し、主として協定に基づく呉市への報告・協議等の履践の有無に着目して報告する。

#### (1) 協定の締結

ア 指定管理者（地方自治法 244 条の 2 第 3 項）を指定した際、委託料の額や業務の細目等については、地方公共団体と指定管理者の間の協議により定めることとし、別途両者の間で協定等を締結することが適当であるとの総務省自治行政局長通知がなされている（通知平成 15 年 7 月 17 日総行行第 87 号）。

同通知に基づき、呉市においても指定管理者が指定された後、指定管理者との間で、以下の事項に関する基本協定、及び、年次協定をそれぞれ締結することとしている。

- ・ 基本協定
- ・ 指定管理業務の基本項目（指定管理業務の内容、管理施設の範囲等）
- ・ 指定管理料に関する事項
- ・ 指定管理業務に関する責任分担に関する事項
- ・ 事業計画書及び事業報告書の提出に関する事項
- ・ 指定管理業務報告に関する事項（定期報告等）
- ・ 指定の取消し等に関する事項
- ・ 秘密保持、情報公開、個人情報の保護に関する事項
- ・ 指定管理業務の引継ぎに関する事項
- ・ その他必要な事項
- ・ 年度協定
- ・ 当該年度の指定管理業務の内容に関する事項
- ・ 指定管理料に関する事項
- ・ その他必要な事項

イ なお、家賃等の収納率等に関し、平成 25 年度からペナルティ制度（基本協定書 40 条 4 項）が導入されていたところ、今期（令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日）からインセンティブ制度が導入されている（基本協定書 41 条）。

ペナルティ制度は、現年度家賃等収納率が基準収納率（97.30%）を下回った場合、所定の計算式に応じた金額を翌年度の指定管理料から減額するものとされている。

他方、インセンティブ制度は、家賃等の収納額を現年度分と過年度分に別け、それぞれの収納率等の実績に応じた報償金を翌年度に支払う（上限額は各 50 万円）ものとされている。

## 2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況

### (2) 協定の内容

ア 今期については、指定管理者としての指定がなされた後、令和5年3月27日付にて「呉市営住宅等の管理に関する基本協定」が締結され、これに基づき、令和5年4月1日付にて「呉市営住宅等の管理に関する年度協定」が締結されている。

市営住宅等に関する多種多様な業務に関しては、同基本協定において、550以上の項目に細分化した上で、それぞれ呉市と指定管理者との業務区分について整理されている（基本協定10条）。

そして、指定管理者は、毎年度9月末日までに翌年度の事業計画書等を呉市に提出し（基本協定29条）、年度中は上記のとおり整理された業務について実施した上で、毎月末日後10日以内に月次事業報告書を（基本協定30条）、毎年度終了後40日以内に年次事業報告書を呉市に提出し（基本協定31条）、それぞれ承認を得なければならない。

イ 指定管理料は、毎年の年度協定によって定められる。ただし、指定管理料のうち、緊急修繕費（災害復旧等の費用で年度当初から積算することが困難な費用）として定められた費用については、事前に呉市による承認を受けて指定管理者が行った緊急修繕を対象に、実際に要した費用をその都度支払うものとされているため（基本協定38条）、確定支払となるのは、年度協定によって定められた指定管理料から緊急修繕費を控除した金額となる。

令和5年4月1日付「呉市営住宅等の管理に関する年度協定」においては、指定管理料は月締めで支払うものとされ、毎月の業務終了後に指定管理者から提出された請求書に基づき、同請求書を受理した日から30日以内に支払うものとされている。

ウ 令和5年度から導入された施策である家賃等の収納率等に関するインセンティブの制度に関しては、毎月ではなく、令和5年度の出納閉鎖後、同年度をとおした収納額に基づいて呉市が算定して指定管理者に結果を通知し、令和6年9月の呉市議会定例会終了後、指定管理者からの請求をもって支払うこととされている。

エ 令和5年度の年度協定書で定められた指定管理料は、以下のとおりである（単位：円）。

ただし、人の生命、身体等に具体的な危険が生じているような場合にその都度呉市の承認を経て負担可能となる緊急修繕費も含まれているため、一般管理費用としては同緊急修繕費を除いたものとなる。

区分		管理費用負担予定額 (円)
人件費	常勤・非常勤職員等	37,945,000
光熱水費		408,000
修繕料（一般）	一般修繕・空き家修繕	71,000,000
修繕料（計画）	計画修繕・取替費用等	31,818,200
委託料	各種設備保守管理・定期点検等	36,306,100
その他支出	住宅連絡人報酬、通信費・租税公課等	19,290,000
緊急修繕費		7,333,000
合計		204,100,300

#### (3) 報告・協議等の履践状況

ア 令和5年3月27日付「呉市営住宅等の管理に関する基本協定」16条に基づき、指定管理者は、呉市に対し、令和5年3月31日、「管理事務所（受付窓口）の設置場所、開設時間等」及び「窓口業務時間外及び休日等に発生する緊急対応を要する修繕等並びに災害、事故等に関する業務に対応するための24時間体制」の報告を完了している。

イ また、上記基本協定17条に基づき、指定管理者は、呉市に対し、令和5年3月31日、「指定管理業務に従事する者の氏名及び当該従事者間の責任体制等」について、報告を完了している。

ウ 同様に、上記基本協定29条に基づき、指定管理者は、呉市に対し、令和5年3月31日、事業計画書等の提出を完了しており、同日、呉市がこれを承認している。

エ その後、指定管理者は、呉市に対し、令和5年4月5日から、毎月末日後10日以内（概ね1日から5日までの間）に、当該月における業務の実施に関する月次事業報告書を提出しており、いずれについても、呉市において内容精査後、承認されている。

オ 特に調定、収納に関しては、入金状況、滞納状況等の適時の把握のため、毎月の月次報告書に加えて、平日は毎日、呉市と指定管理者においてそれぞれの保有している情報の統合処理が行われている。

カ また、書面やデータの提出、統合に加えて、毎月（中旬から下旬頃）最低1回は呉市と指定管理者において定例報告、協議の会を開催し、管理業務における課題点、検討点などについて事実共有し、解決に向けた協議を行っている。

キ これらの報告、協議を継続した上で、令和5年度終了後、上記基本協定31条に基づき、令和6年5月10日付にて、呉市に対し、「令和5年度指定管理業務年次事業報告書」を提出し、呉市の承認を得ている。

結果としては、現年度家賃等の収納率が住宅使用料、駐車場使用料をあわせて97.70%<sup>(注1)</sup>、決算としては決算額が206,697,325円、9,930,025円の赤字決算となっている（令和5年度の緊急修繕費の支出は0円であった。）。

#### (4) 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況に関する監査結果

協定に基づく報告・協議等の履践状況に関し、令和5年3月27日付け「呉市営住宅等の管理に関する基本協定」及び令和5年4月1日付け「呉市営住宅等の管理に関する年度協定」に基づく報告・協議等が履践されているものと認められ、特段の懸念点は見当たらなかった。

(注1) ※ 駐車場使用料は、あがプラザに係る金額を除く。

※ 収納率は、呉市営住宅等指定管理者募集要項（令和4年9月呉市都市住宅政策課）に基づき、小数第3位を四捨五入し、小数第2位までとする。

## 2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況

---

### 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

指定管理による具体的業務の実施内容の適法性・妥当性については、前記「第3章 第3 市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果」において述べたところである。

本項においては、指定管理に関し、主として事業計画における予定業務の実施の有無という俯瞰的視点から検討した内容（後記(2)～(5)）や、管理事業を補完する性質を持つ相談会・モニタリングの取組（後記(6)、(7)）について報告するものである。

#### (1) 事業計画書の提出及び承認

前記2、(3) 報告・協議等の履践状況、ウ(P.165)において述べたとおり、指定管理者は、呉市に対し、令和4年9月30日付事業計画書を募集の際に提出し、その後、上記基本協定29条に基づき、令和5年3月31日、事業計画書等の提出を完了している。また、同日、呉市がこれを承認している。

#### (2) 予算・管理戸数の適正化に関する協議

同事業計画書等によれば、現状に適した予算の投入と将来を見据えた管理戸数の適正化を、呉市と指定管理者とが互いの立場で協議し、計画するスキーム構築に取り組むとされている。

この点につき、令和5年度は、前述のとおり、毎月（中旬から下旬頃）最低1回は呉市と指定管理者において定例報告、協議の会を開催し、管理業務における課題点、検討点などについて事実共有し、解決に向けた協議を行うことで実施されている。

#### (3) 事務管理業務について

ア 事務管理業務として次のものが挙げられる。

(随時対応業務)

- ①入居者管理業務
- ②入居に関する苦情・相談・指導対応
- ③異動等各種手続・受付
- ④随時入居者受付
- ⑤随時入居者決定・鍵渡
- ⑥退去申請・受付
- ⑦退去検査
- ⑧家賃収納
- ⑨家賃滞納整理
- ⑩駐車場管理業務
- ⑪駐車場に関する苦情・相談・指導対応
- ⑫新規使用申込・受付
- ⑬区画変更申込・受付
- ⑭車両等変更申込・受付
- ⑮駐車場明渡・受付
- ⑯証明書交付
- ⑰住宅連絡人業務
- ⑱不正入居・無断退去等への対応
- ⑲安否確認対応

### 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

- ⑩自治会対応業務  
(指定時期実施業務)
- ⑪家賃納入通知
- ⑫収入申告作成・配布
- ⑬収入認定・家賃算定
- ⑭収入再認定・更正・通知
- ⑮減免申請受付・通知業務

イ 事務管理業務に関する業務実施の概要を把握するため、各種申請対応等の処理実施件数を確認した。各処理実施件数については、以下のとおりである。

書類名 (申込書・申請書・届出書・通知書ほか)	処理実施件数
市営住宅入居申込整理票 (抽選)	287
市営住宅入居申込整理票 (随時)	64
市営住宅入居申込整理票 (特定)	1
市営住宅入居決定通知書 (抽選)	50
市営住宅入居決定通知書 (随時)	31
市営住宅入居決定通知書 (特定)	1
市営住宅入居許可書 (抽選)	50
市営住宅入居許可書 (随時)	31
市営住宅入居許可書 (特定)	1
市営住宅入居取下書	57
請書 (新入居)	82
緊急連絡人新規届出書 (新入居)	82
緊急連絡人新規届出書 (名義変更)	31
緊急連絡人変更届出書	1
緊急連絡人免除申請書	0
緊急連絡人免除通知書	0
緊急連絡人住所変更届	5
連帯保証人住所変更届	34
請書 (契約変更)	8
申立書	0
収入申告書	2,485
収入額認定通知書	2,426
収入認定に対する意見申出書	44
収入再認定申請書	236
収入再認定通知書	79
家賃減免申請書	127
減免承認通知書	123
減免却下通知書	4
減免取消決定通知書	0
減免解除	2
納入通知書 (家賃)	2,529

### 第3章 第4 指定管理者について

書類名（申込書・申請書・届出書・通知書ほか）	処理実施件数
市営住宅同居承認申請書	16
市営住宅同居承認通知書	16
市営住宅入居者名義変更承認申請書	31
市営住宅入居者名義変更承認通知書	31
請書（名義変更）	31
市営住宅入居替え承認申請書	8
市営住宅交換住替え承認申請書	0
市営住宅入居替え承認通知書	8
市営住宅交換住替え承認通知書	0
市営住宅入居替え登録申出書	12
請書（変更又は交換）	8
市営住宅増築（模様替え）承認申請書	17
市営住宅増築（模様替え）承認通知書	17
市営住宅増築（模様替え）不承認通知書	0
市営住宅使用休止届	0
市営住宅入居者（同居者）異動届	110
市営住宅入居者（同居者）氏名変更届	11
同居承認取下げ依頼書	0
同居承認取消通知書	0
収入超過認定通知書	198
高額所得認定通知書	4
収入超過者の認定に対する意見申出書	0
高額所得者の認定に対する意見申出書	0
収入認定等更正通知書	0
収入再認定等通知書	0
市営住宅明渡届	147
市営住宅駐車場使用申込書（新規）	64
市営住宅駐車場使用申込書（車両変更）	63
市営住宅駐車場使用申込書（区画変更）	34
市営住宅駐車場使用許可書	161
市営住宅駐車場使用許可証明申請書	91
市営住宅駐車場使用許可証明書	91
自動車保管場所使用申込書	3
自動車保管場所使用承認証明申請書	3
自動車保管場所使用承認証明書	3
市営住宅駐車場明渡請求書	0
市営住宅駐車場明渡届	97

### 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

書類名（申込書・申請書・届出書・通知書ほか）	処理実施件数
未納家賃（住宅使用料）の納付について（通知）	8
滞納家賃（住宅使用料）の納付について（A 催告）	160
滞納家賃（住宅使用料）の納付について（B 催告）	39
滞納家賃（住宅使用料）の納付及び賃貸借契約の契約解除予告について（催告）	19
最終催告書（滞納家賃（住宅使用料）の納付について）	7
滞納家賃（住宅使用料）の納付について（保証人 A 催告）	44
滞納家賃（住宅資料料）の納付について（保証人 B 催告）	20
保証人最終催告（滞納家賃（住宅使用料）の納付について）	8
未納家賃（駐車場使用料）の納付について（通知）	0
滞納家賃（駐車場使用料）の納付について（催告）	0
分割納付誓約書	20
分割納付の履行について（催告）	0
分割納付取消通知（催告）	1
合計	10,472

ウ 事務管理業務に関する各種申請対応、書類作成、通知書送付等の業務につき、その処理実施件数からは、特段の問題点は見当たらなかった。

なお、事務管理業務のうち、⑲安否確認対応については、令和5年度は合計26件の対応が実施され、概ね月2回のペースでの対応となっている。これによって入居者が亡くなっていることが発見されたケースも複数件あり、その実施内容についても特段の問題点は見当たらなかった。独居高齢者世帯が増加し続けている現状において、重要性を増している業務であると考えられる。

#### (4) 保全業務について

ア 保全業務の計画については、保守管理業務（令和5年度は15項目）、修繕業務（令和5年度は9項目）となっていたところ、令和5年度はいずれの項目に関しても予定されていた業務が実施されている。

このうち一般修繕、空き家修繕以外の項目に関しては、実施時期についていくつか計画段階との差異が生じているものもみられたが、年度全体としての業務内容は実施されている。

また、これらの業務に関しては、予算と決算についても概ね一致しており、予算どおりの事業実施となっている。

イ 予定業務の実施という点において、特段の問題点は見当たらなかった。

なお、具体的実施内容に関する監査内容については、前記「第3章 第3 市営住宅等の管理（市営住宅管理事業）に関する監査結果」において記載している。

#### (5) 一般修繕、空き家修繕業務について

ア 一般修繕、空き家修繕については、入居者からの相談や苦情、巡回結果などに基づいて随時実施を継続し、令和5年度は総合計1,444か所の修繕を行い、合計7,947万7,208円の執行となっている。

もっとも、同項目に関する予算額は合計7,100万円であったため、約850万円の赤字負担となっており、令和5年度全体の決算結果(9,930,025円の赤字負担)の約8割5分が修繕費用の赤字によるものとなっている。

イ この赤字に関しては、人件費、材料費等の高騰などが影響し、やむを得ない事情があるものと認められるが、今後、市営住宅等全体として老朽化が進むなかで修繕費の負担が増加していくことが予想される。

これに関し、前記「第3 1 2 (5) 原状回復(退去者補修)の現状」(P.116)のとおり、退去後の物件に関する原状回復については入居者が負担すべき費用であるにもかかわらず、結局は指定管理者の費用において行われている(控除すべき敷金が控除されず、控除された敷金についても原状回復費用には充てられていない。原状回復不十分な物件については、指定管理者が空き家修繕として指定管理者の負担で対応している。)

退去者が負担すべき原状回復費用は当人に負担させるよう現在の運用を改めるべきことについては、前記【指摘6】(P.118)のとおりである。

#### (6) 出前相談会について

ア 指定管理者による自主提案事業として、入居者の利便性を向上させるための出前相談会が計画・実施されている。

出前相談会の内容は、指定管理者職員が現地に直接赴いて入居者からの相談等を受けるものであり、修繕担当者、事務担当者、介護支援専門員にて対応するものとなっている。

全17地区にて出前相談会が実施され、合計128名の相談対応がなされている。

出前相談会にあわせてアンケートも実施されており、利用して良かったとの声が100%となっている。

相談内容は、8割弱の101件が修繕関係となっており、前述した市営住宅等の老朽化が入居者の不安にも繋がっている状況がうかがわれるものとなっている。

イ 出前相談会の計画・実施に関して特段の懸念点は見当たらなかった。

ただし、相談内容において修繕関係が多くを占めていることから、早期かつ計画的な修繕実施がなされることは勿論、修繕の計画・実施の状況を入居者にも分かりやすく周知したり、修繕必要箇所等の状況について随時入居者からの報告・意見を集めたりする工夫をすることが望まれる。

### 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

#### 【意見 44】

修繕の計画・実施の状況を入居者にも分かりやすく周知したり、修繕必要箇所等の状況について随時入居者からの報告・意見を集めたりする工夫をすることが望ましい。

#### (7) 管理業務に関するモニタリングとしてのアンケートについて

ア 指定管理者の管理業務に関するモニタリングとしてアンケートを計画・実施している。

令和5年度の管理業務に関するアンケートは、地区ごとに抽出した市営住宅団地を対象として、令和6年2月1日から2月21日の期間で実施され、回収率は平均36.0%であった。

アンケート項目は、市営住宅等の管理業務をいくつかの場面に区分し、これに関する指定管理者の対応への満足度を問うものであり、「よい」「どちらかというといよい」の合計が全体の平均で87%を超えており、概ね好評との回答を得られていた。

もっとも、指定管理者が行っている業務のうち、「家賃・収納対応」に関して窓口支払サービスを実施している点については、約86%の住民が同サービスを利用したことがなく、うち21%の住民はそもそも同サービスの存在を知らないとのことであった。

イ アンケートの計画・実施に関して特段の懸念点は見当たらなかったものの、アンケートの回答内容からは、支払窓口サービスの周知・利用促進が望まれる。

市民住宅等の管理においては、滞納家賃の回収率、回収金額の向上が、一つの大きな課題として存在する。市営住宅の「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という目的に照らすと、個々の事情をふまえた柔軟な対処が求められる場面も多いと想定される。

家賃の窓口支払サービスの利用及びこれに伴う相談対応などは、家賃滞納状態を未然に防止することにつながり、また、滞納金額が拡大する前に対応策を検討するための契機の一つとなり得る。

家賃の窓口支払サービスの利用について、より積極的に周知し、利用を促進するのが望ましい。

#### 【意見 45】

家賃の窓口支払サービスの利用について、より積極的に周知し、利用を促進する取組を行うのが望ましい。

### 第5 現地視察による監査結果

#### 1 現地視察場所の選定

現地視察の対象とした場所は、呉市の管理する市営住宅の団地 80 か所及び市営店舗（あがプラザ）とした。

この団地の一覧については、第2章、第4、1 市営住宅の団地一覧(P.31)のとおりである。

#### 2 現地視察の方法

(1) 80の団地及び市営店舗について、共同施設（通路、駐車場、児童遊園等）及び附帯施設（自転車置場等）を視察することを基本とし、空室のある住宅については、その一室へ立ち入って内部の状況を視察した。

(2) 市営住宅については、入居者が独占的に使用している部分（各部屋やこれに附帯する物置等）と他の入居者等と共同で使用している部分（通路、階段、児童遊園、自転車置場等）がある。

このうち、入居者が独占的に使用している部分については当該入居者が管理するのが原則であるが、その管理・使用上の問題が見られる場合には、市が指導・是正する措置をとることが必要である。

また、他の入居者等と共同で使用している部分についても市が管理する必要がある。

プライバシーの観点から現在入居中の住居へ立ち入ることは行わず、不特定の者が立入可能な場所から、外観上の問題性が見当たらないかどうかを視察した。

(3) また、空室のある住宅については、空室の状況から適切な原状回復がなされた上での退去であったのかなどを確認することとし、管理戸数の多い順に上位51か所の団地を選定して空室の一室に立ち入って視察した。

なお、この空室への立入りについては、住宅政策課職員に随行を依頼し、解錠の上で実施した。

#### 3 現地視察におけるチェック項目

(1) チェック項目については、建物の性能・安全性等に問題がないか、不適切な管理状況・使用状況が見受けられないか、その他入居資格等に疑義を生じさせる状況等がないかという観点から設定した。

(2) 住宅の性能・安全性等について、呉市営住宅条例においては、新たに市営住宅を建設する際に建物が満たすべき性能・安全性等に関する規定が置かれている（3条の5～3条の20）ところ、当該規定が当然に既存の建物にも適用されるかは必ずしも自明ではない。

しかし、既存の建物であっても、現在の各種法令に違反する状態であればこれを是正する必要があることは勿論であり、新設の建物が満たすべき性能等にできるだけ近い状態に改善することが公平性の観点からも求められると考えられる。

そこで、呉市営住宅条例の整備基準（3条の5～第3条の20）を参考とし、外観から判別可能と考えられる項目を現地視察におけるチェック項目として設定した。

- (3) 具体的には、次の①～⑳をチェック項目とした。
- ① 敷地内に自転車置場が設置されているか。
  - ② 物置が設置されているか。
  - ③ ごみ置場が設置されているか。
  - ④ 階段手すりまたは傾斜路が設置されているか。
  - ⑤ ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか。
  - ⑥ 安全上の懸念（錆・腐食、段差、穴、破損、ヒビ、幼児等の転落のおそれ等）がないか。
  - ⑦ 衛生上の懸念（溝の臭気、汚水溜まり等）がないか。
  - ⑧ 美観（落書き、汚損等）上の問題がないか。
  - ⑨ 案内板・看板の誤記・劣化による難読化の状況がないか。
  - ⑩ 雑草の繁茂等の問題がないか。
  - ⑪ ドアや郵便受け等に商号の表示がなされていないか。
  - ⑫ 承認手続きを経ない同居がなされていないか。
  - ⑬ ペットを飼っている様子がないか。
  - ⑭ 不用品・私物の共用部分への放置がないか。
  - ⑮ 庭への工作物設置や、増築がされていないか。
  - ⑯ 駐車場に高級車が駐車されているなど、入居資格に疑いを生じる状況がないか。
  - ⑰ 駐車場に業務用車両が駐車されていないか。
  - ⑱ 駐車場区画でない場所に駐車されている車両がないか。
  - ⑲ 故障したまま放置された車両等がないか。
  - ⑳ 退去後の部屋について、電気ブレーカー・ガス元栓に問題ないか。
  - ㉑ 退去後の部屋について、通常損耗・経年劣化を超える損傷等がないか。
  - ㉒ 退去後の部屋について、残置物がないか。

第3章 第5 現地視察による監査結果

4 現地視察の結果一覧

現地視察の結果の一覧は、下表のとおりである。

上から2段目の欄の「01」～「80」は、第2章、第4、1 市営住宅の団地一覧 (P. 31) で示した団地番号と対応している。

募集停止の状況		募 停		募 停		募 停		募 停		一 部						募 停		一 部						募 停		一 部				募 停		一 部									
No.	チェック項目	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36				
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	○	△	△				
②	物置が設置されているか	○	△	△	○	△	△	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	×	△	○	△	○	△	△	△	○	△	△	○	○	△	△	△	△	△	△	△	○			
③	ごみ置場が設置されているか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	○	-	○				
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	×	○	○	-	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	○	-	-	-	-	-			
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	○	○	△	△	△	△	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	△	△	△	○	△	△	△	○	○	○	△	△	△	○	○	○	○	×	○			
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	○	○	△	×	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	△	○			
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	△	○	△	○	△	○	○	△	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○	○	-	-	-	○	○	○				
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	×	○	○	○	×	×	△	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	△	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×				
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	×	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○			
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○			
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	△	×	△	△	△	×	△	○	△	△	△	△	△	△	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	△	△	△	△	×	△	×	△	×	△		
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	×	×	×	△	○			
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	-	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	○	○	-	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	○	○	-	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	○	-	○	○	○	○	○	-	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	-	×	-	○	○	○	○	○	-	○	×	×	○	○	○	×	○	△	○	△	○	○	○	△	-	×	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	○			
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	-	○	-	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		



5 チェック項目ごとの集計等

① 敷地内に自転車置場が設置されているか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「①」>

「○」：自転車置場が設置されていた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・55か所

「△」：自転車置場が設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・26か所

※団地番号73の安浦水尻アパート(P.335)については自転車置場があるものの、問題性を検討すべきものとして「△」と表記

監査の詳細は、「第3章 第2 2 (1) 自転車置場の設置」(P.51)

② 物置が設置されているか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「②」>

「○」：物置が設置されていた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・56か所

「△」：物置が設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・24か所

「×」：資料上「あり」とされているにもかかわらず、現地には設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所

監査の詳細は、「第3章 第2 2 (2) 物置の設置」(P.53)

③ ごみ置場が設置されているか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「③」>

「○」：概ね100m以内にごみ置場が設置されていた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・68か所

「△」：概ね100m以内にごみ置場が設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・13か所

監査の詳細は、「第3章 第2 2 (3) ごみ置場の設置」(P.55)

④ 階段手すりが設置されているか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「④」>

「○」：階段手すりが設置されていた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・64か所

「△」：階段手すりが設置されていたものの問題性のみられた団地・・・・・・・・・・1か所

「×」：階段手すりが設置されていなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・4か所

「ー」：共用階段自体がなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・12か所

監査の詳細は、「第3章 第2 2 (4) 階段手すりの設置」(P.57)

⑤ ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑤」>

「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・16か所

「×」：問題のみられた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所

「ー」：ブロック塀の見当たらなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・64か所

※団地番号19の東浜アパート(P.221)については「×」であるが、令和6年度中にブロック塀撤去予定。

監査の詳細は、「第3章 第2 2 (5) ブロック塀の撤去」(P.59)

⑥ 安全上の懸念（鏽・腐食、段差、穴、破損、ヒビ、幼児等の転落のおそれ等）がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑥」>

「○」：特段の懸念を生じなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・53か所

「△」：懸念を生じた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・24か所

## 5 チェック項目ごとの集計等

「×」：一定の措置を講じるべきと思料する団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・4か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 4 (3) 現地視察における安全上の懸念について」(P.129)

### ⑦ 衛生上の懸念（溝の臭気、汚水溜まり等）がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑦」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・78か所

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・2か所

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所

監査の詳細は、「第3章 第2 1 4 (4) 衛生上の懸念について」(P.130)

### ⑧ 美観（落書き、汚損等）上の問題がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑧」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・72か所

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・7か所

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・2か所

監査の詳細は、「第3章 第2 1 4 (4) 衛生上の懸念について」(P.130)

### ⑨ 案内板・看板の誤記・劣化による難読化の状況がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑨」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・57か所

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・8か所

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・2か所

「-」：案内板・看板の見当たらなかった団地・・・・・・・・・・14か所

監査の詳細は、「第3章 第2 1 4 (6) 案内板・看板の誤記・劣化による難読化について」(P.133)

### ⑩ 雑草の繁茂等の問題がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑩」>

「○」：特段の懸念のなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・53か所

「△」：雑草の繁茂等に懸念がないとはいえない団地・・・・・・・・・・8か所

「×」：雑草の繁茂等に懸念がある団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・20か所

監査の詳細は、「第3章 第2 1 4 (7) 雑草の繁茂等について」(P.134)

### ⑪ ドアや郵便受け等に商号の表示がなされていないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑪」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・76か所

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・4か所

「/」：市営店舗・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所

監査の詳細は、「第3章 第3 2 (2) カ (ア) ドアや郵便受け等に商号の表示がなされていないか」(P.73)

### ⑫ 承認手続を経ない同居がなされていないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑫」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・80か所

## 第3章 第5 現地視察による監査結果

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・1か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 0 (1) 同居者の承認」(P.107)

### ⑬ ペットを飼っている様子がないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑬」＞

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・77か所

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・4か所

監査の詳細は、「第3章 第3 1 4 (8) ペットの飼育について」(P.136)

### ⑭ 不用品・私物の共用部分への放置がないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑭」＞

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・9か所

「△」：問題性について検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・60か所

「×」：問題性のみられた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・12か所

監査の詳細は、「第3章 第3 1 6 (5) その他通路等の共用部分」(P.150)

### ⑮ 庭への工作物設置や、増築がされていないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑮」＞

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・65か所

「△」：問題性のみられた団地（退去済の部分）・・・・・・・・・・3か所

「×」：問題性のみられた団地（入居中の部分）・・・・・・・・・・13か所

監査の詳細は、「第3章 第3 1 4 (9) 庭への工作物設置ないし増築について」  
(P.137)

### ⑯ 駐車場に高級車が駐車されているなど、入居資格に疑いを生じる状況がないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑯」＞

「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・66か所

「×」：問題のあった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・7か所

「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・8か所

監査の詳細は、「第3章 第3 2 (2) カ (イ) 駐車場に高級車が駐車されている  
など、入居資格に疑いを生じる状況がないか」(P.75)

### ⑰ 駐車場に業務用車両が駐車されていないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑰」＞

「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・66か所

「△」：問題性について調査・検討するのが望ましい団地・・・・・・・・・・1か所

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・6か所

「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・8か所

監査の詳細は、「第3章 第3 2 (2) カ (ウ) 駐車場に業務用車両が駐車されて  
いないか」(P.76)

### ⑱ 駐車場区画でない場所に駐車されている車両がないか。

＜視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑱」＞

「○」：区画外駐車のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・60か所

「×」：区画外ないし未利用区画への駐車のみられた団地・・・・・・・・・・16か所

## 5 チェック項目ごとの集計等

「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・5か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 6 (2) オ (ア) 駐車場区画でない場所に駐車  
されている車両がないか」(P.146)

### ⑱ 故障したまま放置された車両等がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「⑱」>

「○」：故障したまま放置とみられる車両のなかった団地・・・・・・・・・・66か所  
「×」：故障したまま放置とみられる車両のあった団地・・・・・・・・・・8か所  
「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・7か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 6 (2) オ (イ) 故障したまま放置された車両  
等がないか」(P.147)

### ⑳ 退去後、入居前の部屋について、電気ブレーカーを落とし、ガス元栓を締めてあるか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「㉑」>

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・42か所  
「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・4か所  
「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・5か所  
「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 2 (6) 退去後の空き家のインフラ管理」(P.119)

### ㉑ 退去後、入居前の部屋について、通常損耗・経年劣化を超える損傷等が発生していないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「㉑」>

「○」：問題性の認められなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・28か所  
「△」：損傷等あるも募集停止の団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・7か所  
「×」：退去者に原状回復させるべきと考えられる団地・・・・・・・・・・10か所  
「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・6か所  
「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 2 (5) ウ 建物の損傷等の原状回復の状況(6) 退  
去後の空き家のインフラ管理」(P.117)

### ㉒ 退去後、入居前の部屋について、残置物がないか。

<視察結果の一覧：前記「4 現地視察の結果一覧」(P.175)の「㉒」>

「○」：残置された動産のみられなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・42か所  
「×」：残置された動産のみられた団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・3か所  
「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・6か所  
「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30か所  
監査の詳細は、「第3章 第3 1 2 (5) イ 動産の撤去(建物の損傷等以外の原状  
回復)(6) 退去後の空き家のインフラ管理」(P.117)

## 6 団地ごとの現地視察による監査結果

市営住宅の団地80か所及び市営店舗(あがプラザ)の個別の視察結果は、  
次ページ以下のとおりである。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
01	中央地区	八幡アパート	八幡町11番内	H5	45	R6.10.24	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	×	屋号表示1件あり。
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	2件、異なる名字の郵便受けを確認したが、いずれも正式な承認を経ているものと確認。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	階段踊り場に若干量あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	-	指定管理者により修繕済み。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	-	指定管理者により修繕済み。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 01 八幡アパート

---

- 1 外観等に問題はなく、敷地も除草等が整備されていて、放置物も見当たらず、美観上、衛生上に問題は見受けられなかった。
- 2 会社名が表札に掲げられた部屋が存在する。  
入居者が市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用する場合、市長の承認を得る必要がある（呉市営住宅条例 28 条 1 項 1 号）。  
現在、呉市において、市営住宅の一部を事業所とすることを承認しているものはないため、承認を得ないまま事業所として併用されていることが懸念される。
- 3 建物内共用部についても、全体としては特段の懸念点は見当たらなかったが、一部私物と思われる残置物が存在した。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
02	中央地区	東鹿田住宅、アパート	東鹿田町 24 番内	S42	78	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察において未確認のため○記載だが、R4 法定点検において「緊急対策を要する」指摘あるも未対応の状態。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	雑草繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	花壇・プランター類。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	物置小屋の設置・増築。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか。	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	外壁を取り除き、増築した部分がある。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 02 東鹿田住宅、アパート

---

- 1 東鹿田住宅及び東鹿田アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 東鹿田住宅の空き家の一つは、他の市営住宅にて残置された物品を一時的に保管する場所として利用されている。

また、同室は、災害罹災者等が緊急避難先として市営住宅を一時使用するとき市が設置する照明器具及びガスコンロの備蓄場所としても利用されている。



- 3 東鹿田住宅において各住居の山側は、洗濯物干し場となっているところ、同場所に物置小屋を設置し、または掃出し窓の外側に囲いを設けて増築するなど、居住スペースまたは物置スペースを拡張している住戸が複数あった。

物置小屋や増築部分は、退去時に撤去の上で原状回復を求めるべきであったところ、退去済みの住宅に多数の物置小屋及び増築部分が残置されている。この部分については将来的に市の負担にて解体撤去せざるを得ず、交付金等の対象ともならないことが予想される。

無承認で行われている工作物設置・増築につき、増築又は工作物の設置に係る承認申請をするよう促す等して、承認手続を検討すべきである。

また、退去時に撤去費用相当額を支払う旨の誓約書の提出を受けるとともに、連帯保証人（なお、個人根保証であれば極度額の設定を要すること（民法 465 条の 2）等に注意を要する。）を求めることも考えられる。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
03	中央地区	伏原アパート	伏原1丁目4番内	H3	30	R6.10.29	—



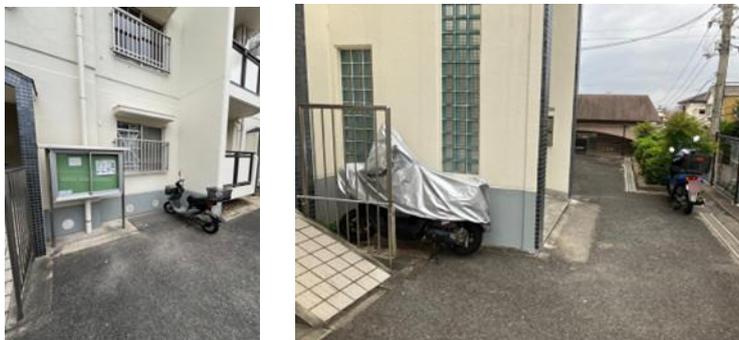
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	アパート裏進入路へのチェーン設置。 アパート裏のTVアンテナ設置。バイク数台。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	—	視察に適した空室なし。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	—	視察に適した空室なし。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	—	視察に適した空室なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「／」：選定

### 03 伏原アパート

---

- 1 外観等に問題はなく、敷地も除草等が整備されていて、放置物も見当たらず、美観上、衛生上に問題は見受けられなかった。
- 2 駐輪区画でない場所にバイクが3台駐輪されているのを確認した。



- 3 駐車場からアパート裏への進入路にチェーンがかかり、南京錠にて施錠されていた。チェーン設置の目的は、迷惑駐車防止を目的としたものと考えられるものの、住宅政策課もチェーンの設置を把握しておらず、設置者も不明の状態である。住宅政策課によれば、実態把握後に是正指導等を行うとのことであった。



- 4 アパート裏の柵には、アパートの部屋から配線で繋がれたTVアンテナが設置されていた。住宅政策課によれば、原因者が居住する住戸ベランダに設置したのでは電波が入りづらいため、当該柵に取り付けたものと思われるとのことであり、他の入居者から苦情があれば是正指導等の必要な措置を行うとのことであった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
04	中央地区	東愛宕アパート	東愛宕町1番内	S46	16	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	鉄柱にサビ。手すり壁の上に植木鉢。R4法定点検で建物全体の塗装は栗に「是正を要する」指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	△	鉄柱のサビ、共用部分の私物により美観に悪影響。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	掃除用具等。私物とのことであったが整理されており共益的なものと感じた。軒下に自転車及びバイクの駐輪あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	駐車場なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 04 東愛宕アパート

- 1 東愛宕アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 駐輪区画でない軒下に自転車及びバイクが数台駐輪されていた。
- 3 鉄柱にサビが生じていた。耐震補強のため、増築された鉄柱とのことである。安全性に直ちに問題ありとまでは見受けられないが、美観には好ましくない。
- 4 駐輪場や階段下、廊下などの共用部に私物が置かれていた。小物や盆栽などの他、掃除用具が置かれている。ある程度まとめて置かれており、敷地内も綺麗にされていることから苦情等が予想される状況とまではいえない。



- 5 2階手すり壁の上に植木鉢等が置かれていた。南側2階手すり壁の下部は、樹木があり、植木鉢が落下しても歩行者等の頭上に落下する可能性は乏しいと考えられる。一方北側2階手すり壁の下部はアパートへの進入路となり得る場所となる。北側手すり壁の植木鉢奥には、物干し竿様の物で一応の落下防止が講じられているものの、危険性は拭えない。



共用部分への私物放置は注意の上で撤去させるべきである。そして、上記植木鉢は、他者に危害を加える可能性もあるものであり、即刻の撤去を求めるべきであり、放置すべきではない（所有者不明の場合には速やかに危険性のない場所に移動させるべきである。）。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
05	中央地区	公園アパート	西中央4丁目8番内	S44	122	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	壁面、天井、柱部分の剥落。安全確保に懸念。公園遊具にサビ。R4 法定点検で外壁等「是正を要する」指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	×	入居者が無断で設置したと考えられる屋外灰皿スタンドが複数設置あり。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	×	アパート案内図のペンキ剥離・腐食が進んでいる。また退去者の名前も削除しないまま放置されている。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	×	会社名が記載された郵便受けが存する。またインターネット上でも同所が事業所のように表示されていた。
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	通路に家具等の放置。アパート脇に資材・廃材の放置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	1階バルコニー部分の改造と付近の独占的な使用を認めた。アパートに出入りできるよう1階通路の壁が大きく切られている。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	同一会社名の表示された軽自動車1台、普通車1台及びトラック1台。いずれも「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	上記⑰のトラックは駐車区画でない場所に駐車。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	1台の古い自動車あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 05 公園アパート

- 1 公園アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物は全体的に老朽化しており、廊下天井及び壁面の剥落並びに柱へのヒビを確認した。



担当者によれば、募集停止となっている老朽化した建物であることもあり、これ以上の修繕予定はないとのことであった。壁面部材の落下による事故防止のために、剥落の激しい場所には立入禁止のポールを設置して対応していた。

費用を度外視すれば早期に補修するべきであるが、募集停止となっていることからすると、経済性・効率性の観点からは必ずしも適切とはいえない。

立入禁止の表示によって安全性確保の措置が一応とられているといえるが、簡易的なものであり容易に立入り出来るため安全性に疑問が残る。柵を設置したり、より強く注意を喚起する表示をしたりするなどの措置を検討するのが望ましい。

- 3 公園アパートの敷地中央部分に児童遊園が設置されている。

児童遊園には、すべり台、4連ブランコ、2連シーソー、ジャングルジム及び砂場が設置されている。すべり台、4連ブランコ、2連シーソー及びジャングルジムは、いずれも腐食が目立つ状態であった。また、砂場は、砂地は非常に硬く、雑草も生え、「砂場」と感じて遊ぶ子はいないと考えられる状態であった。

なお、ジャングルジムの隣に軽自動車が駐車されていたものの、同差車両は市から駐車場使用を許可されていない車両であった。無断駐車という理由の他、遊具で遊ぶ子らの安全のためにも、車両所有者の調査を行い、速やかに自動車を撤去すべきである。

住宅政策課は、令和5年度に専門業者による遊具点検を受けているところ、4連ブランコ、2連シーソー及びジャングルジム及び砂場は「修繕の必要な劣化がある状態」との評価を受けており、すべり台は「軽微な劣化がある状態」との評価を受けている。

- 4 入居者が無断で設置したと考えられる屋外灰皿スタンドが複数設置されている。

管理責任の所在が不明であり、撤去等必要な措置をとるべきである。



- 5 数十年前に設置されたとみられるアパート案内図は、ペンキが剥げて腐食が進んでいる。各部屋の居住者の氏が表示されているところ、退去者も削除しないまま記載されている。

当初自治会が設置したものとみられるところ、内容が現在と合致せず、個人の氏が表示されたままになっているのは個人情報の観点からも好ましくない。

自治会と協議の上で撤去等の措置をとるべきである。



- 6 会社名が記載された郵便受けがあった。またインターネット上でも同所が事業所のように表示されていた。

入居者が市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用する場合、市長の承認を得る必要がある（呉市営住宅条例 28 条 1 項 1 号）。

現在、呉市において、市営住宅の一部を事業所とすることを承認しているものはなく、承認を得ないまま事業所として併用されていることが懸念される。

市において実態を調査した上、用途併用の承認が可能かどうかを検討するなど、必要な措置をとるべきである。

- 7 上記会社名と同一会社名のついた軽自動車 1 台、普通車 1 台及びトラック 1 台を確認した。このトラックの駐車位置は、駐車区画外であった。

上記軽自動車、普通車及びトラックは、いずれも市が駐車を許可していない車両であった。上記状況と合わせ考えれば事業として使用されていることは明らかであろう。

- 8 通路に廃段ボール、損傷したテーブル、棚等が放置されている。

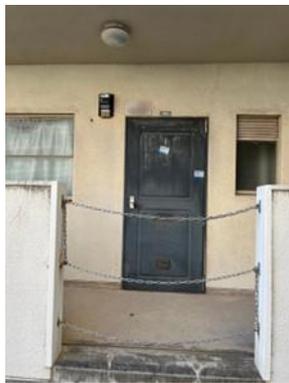
アパート脇に資材・廃材と考えらえる動産が放置されている。

- 9 アパート集会室前の 1 階通路の壁が大きく切られ、そこからアパートに進入できるようにされ、また同部分にチェーンを設置しているところがあった。

当該箇所は、建築当初の図面では進入口になっていない。住宅政策課にて入居者に確認したところ、過去、市営住宅集会室で入居者の葬儀を執り行っていた際、集会室内に棺を入出棺する際に支障となる構造であったため、自治会の強い要望によ

り、市が集会室入口前の手摺りを切り欠いて階段を設置したとのことだった。なお、当該改善工事に関する簿冊等資料は見当たらなかったとのことである。

また、同チェーンは南京錠にて施錠されているところ、住宅政策課、指定管理者及び同アパートの住宅連絡人は、鍵の所在を把握していない。



- 10 1階の一部の住宅ではベランダ部分の手すり及び仕切りを撤去し、同場所から居室に出入りできるようにし、さらにはその出入り場所付近にテーブル、椅子及び灰皿を設置するなどしてあたかも私的空間としていた。

上記行為は、一部入居者の便宜のために市営住宅の一部が損壊、不当占拠された状態と評価できる。損壊行為者には損害賠償請求をすべきであるし、不当占拠している部分については原状回復せしめ、不法占拠状態を解消すべきである。なお、これは「入居者が市営住宅等を故意に損傷したとき」に該当し、明渡請求事由となり得る（呉市営住宅条例43条1項3号）。

- 11 朽ちた自動車1台があるのを確認した。周囲の雑草の様子からも長期間放置されたものと考えられる。

同車両は、市が駐車を許可していない車両であった。住宅政策課は長期に渡って無断駐車を放置しているものと考えられる。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
06	中央地区	東二河アパート	西中央3丁目5番内	S43・44	149	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	壁面の剥落・ヒビ（ネットあり）。ベランダ柵の腐食（さび）。R4の法定点検で外壁等「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	中央広場部分に雑草は繁茂しており、住居棟の3階までツタが張っていた。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	廊下に複数の鉢植え、バケツ及び洗濯機様の物を確認した。また駐車場部分にタイヤ用と思われる私物の物置を確認した。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

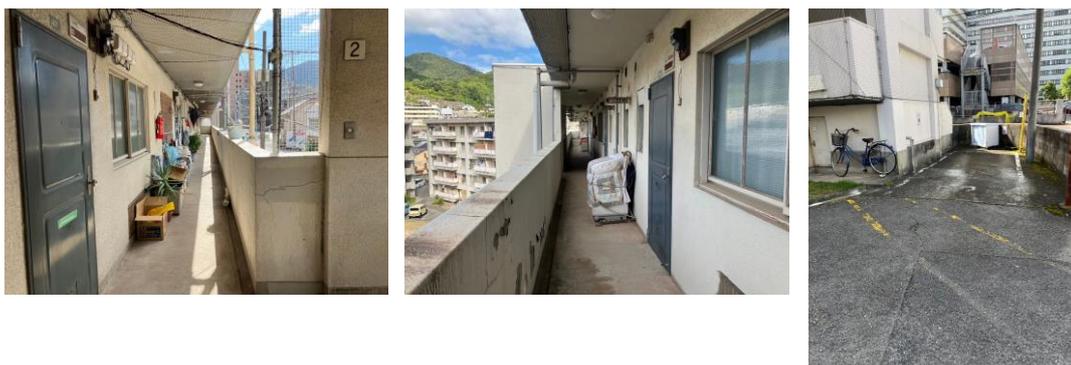
表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 06 東二河アパート

- 1 東二河アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物は全体的に老朽化しており、壁面の剥落及び柱へのヒビを確認した。担当者によれば、募集停止となっている老朽化した建物であることもあり、これ以上の修繕予定はないとのことであった。壁面部材の落下による事故防止のために、剥落可能性のある場所にはネットを張る形で対応している。雑草の繁茂が建物壁面に及んでいる部分、ベランダ柵に著しい腐食の見られる部分がある。



- 3 団地内の中央広場では雑草が繁茂しており、容易に中央広場に進入できない状態となっている。
- 4 共用部分である廊下や駐車場に私物が置かれており、共用部分への私物置きが散見された。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
07	中央地区	山の手アパート	山手2丁目2, 3, 11, 13, 14, 15, 16 番内	S43~H6	202	R6.9.27	募集停止 (3号館16戸)



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧1~3、9~12号館「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	△	9号館の擁壁にコンクリート剥離。鉄筋の露出がある。現在住政策課において調査を実施しており、対応等を検討中。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	△	全体として老朽化が進行。共用部分に私物・不要物が多く、放置ごみと思われるものもあるため美観にも悪影響
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	植物のツタが1階~3階まで及んでいる箇所がある。建物内部に侵入すれば強度の問題も出てくるのが懸念される。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	×	1箇所、屋号と思われる表示あり。
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	郵便受けに複数名字の表記の部屋あり。正式の承認手続がされていることを確認
⑬	ペットを飼っている様子がないか	×	窓柵部分で犬を飼育。
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	多数確認。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	建物脇に駐車複数。緊急車両の妨げにならないか確認要す
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	自動車1台あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	床の損傷やタイル剥離などあるものの、募集停止のため原状回復の必要がなく敷金から控除していないことに問題性なし
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細はP.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

## 07 山の手アパート

- 1 山の手アパートは、現在、3号館16戸について募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっており、その余は募集停止となっていない。
- 2 9号館の擁壁について、次の写真のような破損がみられた。



擁壁のコンクリートが剥離し、鉄筋が露出している。住宅政策課において調査を実施しており、対応等を検討中である。

- 3 建物全体において老朽化が進行していることに加え、後述のとおり共用部分への私物・不要物が置かれており、美観にも悪影響を及ぼしている。  
もともと、故意による落書きや老朽化の域を超える汚損等までは見当たらなかった。

- 4 植物のツタが1階から3階まで及んでいる箇所があった。



雑草の繁茂については、ある程度は致し方のないところであるところ、上記写真の程度にまで至ると建物内部にツタが侵入することが考えられ、建物全体の強度・安全性に影響が出ることも懸念される。

また、美観にも悪影響を及ぼしている。

繁茂の著しい部分について除草の措置をとるのが望ましい。

5 ドアに屋号とみられる表示がなされた部屋があった。

入居者が市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用する場合、市長の承認を得る必要がある（呉市営住宅条例 28 条 1 項 1 号）。

現在、呉市において、市営住宅の一部を事業所とすることを承認しているものはなく、承認を得ないまま事業所として併用されていることが懸念される。

市において実態を調査した上、用途併用の承認が可能かどうかを検討するなど、必要な措置をとるべきである。

6 郵便受けに、異なる複数の名字の表記がなされている部屋があった。

住宅政策課に確認したところ、同居承認手続上の問題は見当たらなかった。

7 上階の窓柵部分から犬が激しく吠え続けてくる状況に遭遇した。

窓柵部分にはエアコンの室外機が置かれ、残されたわずかなスペースに犬が居るという状況であった。

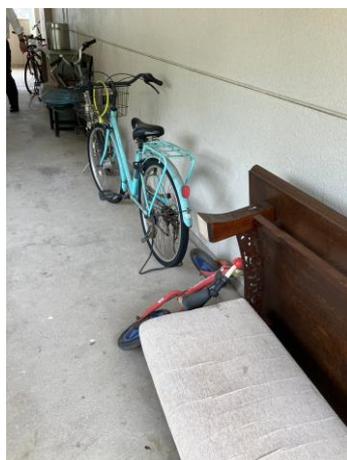
また、上記と別の室内から犬が吠えている状況もあった。

犬、猫等の動物の飼育は「周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為」として禁止されている（呉市営住宅条例 24 条・呉市営住宅管理要綱 3 条 3 号）。

呉市動物愛護センターの協力を得つつ、必要な措置をとるべきである。

8 階段脇、駐輪場、敷地内、通路等の共用部分において、私物（古い冷蔵庫、洗濯機、ブラウン管テレビ、自転車、家具、ごみと思われる物等。）の放置が多数見られた。

現状において著しい通行への支障等の弊害は生じていると言い難いものの、今後、同じ場所に他の不要物等が投棄される懸念が比較的大きいため、所有者等を確認の上、撤去等の措置を講じるべきである。



9 駐車場区画でない建物脇等に駐車がなされている状況を複数確認した。  
火災時の消防車等の妨げになることもあり得ることから、適切な位置への駐車を指導する必要がある。

10 明らかに長年放置されたままになっていると見られる自動車1台が敷地内にあった。また、破損した原動機付自転車も放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
08	吉浦地区	池ノ浦アパート	吉浦池ノ浦町4, 5, 9, 10番内	H6~H20	144	R6.10.9	-

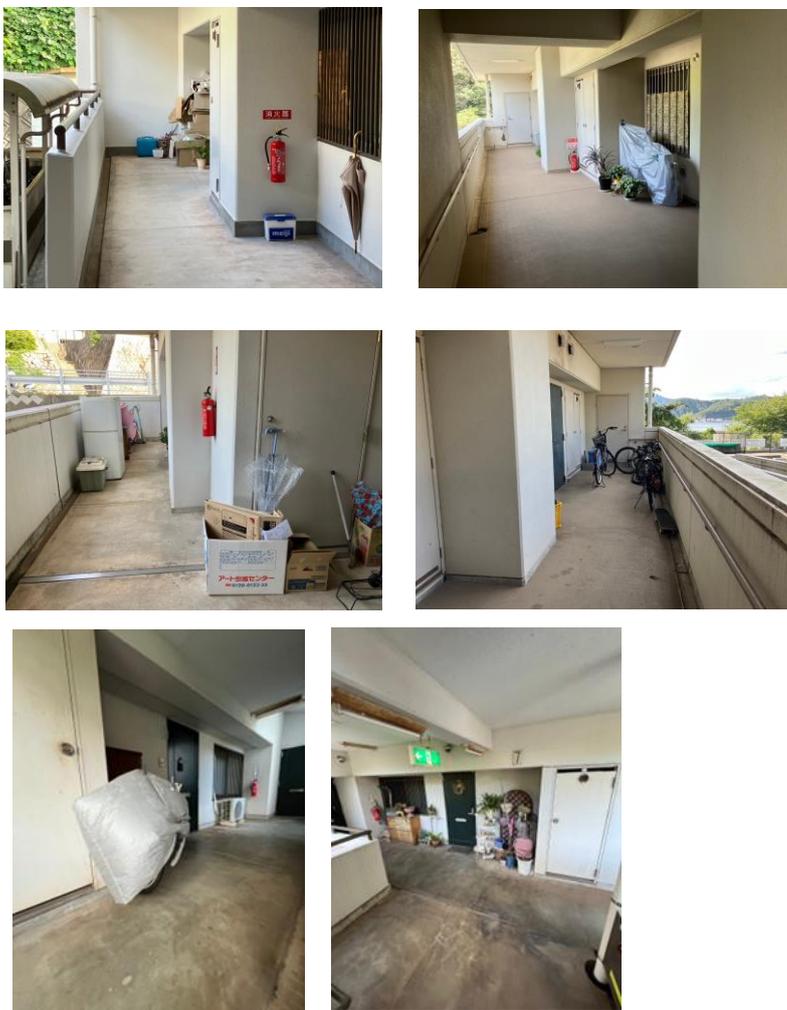


No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	アパート敷地内に雑草は繁茂していないものの、児童遊園は雑草が繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	住居ドア前に自転車、植木鉢、冷蔵庫及び段ボール等を置いている入居者がいた。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 08 池ノ浦アパート

- 1 住居ドア前に自転車、植木鉢、冷蔵庫及び段ボール等を置いている入居者がいた。また廊下には、自動車用タイヤが置かれていた。



- 2 池ノ浦アパート建物敷地内には雑草がなかったものの、道路向いにある池ノ浦団地児童遊園では雑草が繁茂している状態であった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
09	天応地区	天応大浜アパート	天応大浜3丁目2番内	R1	44	R6.10.24	-

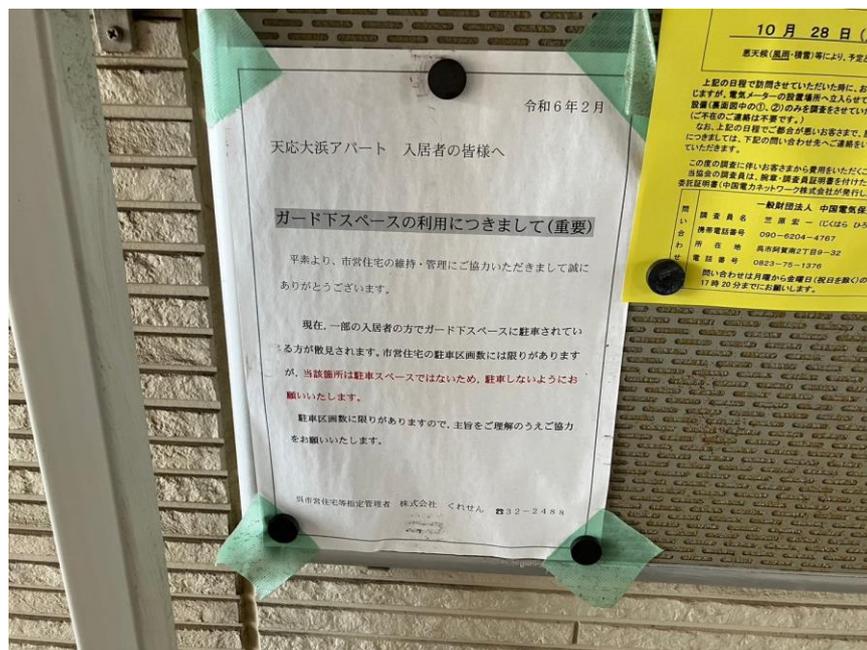


No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	区画外駐車あり。指定管理者において注意喚起をしている。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	-	視察に適した空室なし。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	-	視察に適した空室なし。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	-	視察に適した空室なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 09 天応大浜アパート

- 1 築年数が浅く、外観上に問題はなく、敷地及び共有スペースに関しても、美観上、衛生上に問題があるような点は見当たらなかった。
- 2 区画外のスペースに駐車している車両も存在していたが、指定管理者も同事実を確認済みで、注意喚起の文書も貼られており、対応がなされていた。



- 3 入居者らの自治会により、自主的な防犯カメラの設置などが行われており、住宅の維持管理、防犯の一助となっているものと考えられる。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
10	宮原・警固屋地区	坪ノ内アパート	坪ノ内町9番内及び10番内	H13・14・22・23	200	R6.9.27	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	2階の子どもが入りそうな危険場所にネット設置あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	表札に複数の氏の記載のあるものがあつたが、正式な承認手続がされているのを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	法人の名称が表示された車両1台あり。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	×	電気ブレーカーが上がり、電灯がついていた
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	本物件については修繕前・修繕後の各部屋の視察ができたところ、いずれも問題なし
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	本物件については修繕前・修繕後の各部屋の視察ができたところ、いずれも問題なし

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 10 坪ノ内アパート

---

- 1 2階通路の外側壁側にネットが設けられていた。

手すりを乗り越えたところに、駐輪場の壁面へわたる梁のような構造物があり、子ども等が手すりを越えて梁へ乗ろうとするような事態を防ぐために設置されたものと推測される。

必要な安全措置として評価される。



- 2 1階の表札部分に、氏の違う入居者が同室併記されている部屋があった。

住宅政策課に確認したところ、同居承認の手続がなされていた。

- 3 駐車区画に、法人の名称が表示された車両を1台発見した。

- 4 修繕済みの部屋（入居者募集中）について立入りして視察した際、電気ブレーカーが上がっており、かつ、室内電灯が点灯している部屋があった。

原因は、退去後に修繕を行った際の修繕業者等の消し忘れによるものと推測される。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
11	宮原・警固屋地区	宮原7丁目アパート	宮原7丁目1番内	S59	20	R6.10.29	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「あり」で、齟齬がある。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	複数の名字の表示された郵便受けがあったところ、正式な承認を経ていることを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	共用部分に鉢植え・花壇あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	×	ブレーカーが切られていなかった。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	床の汚損が激しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 11 宮原7丁目アパート

---

- 1 築年数は経っているものの、敷地や通路等に雑草や廃品などもなく、整然としていた。

共用部分の一部に入居者による植樹、花壇の設置がなされていた。範囲はごく一部であり、他の入居者や住宅管理に支障を生じるようなものとはまではいえない。



- 2 補修前の空住居には、退去者の残置物などは無かったが、台所の前の床について経年劣化・通常損耗を超える汚損・損傷を生じている。退去時に敷金をもって充当するなど原状回復費用の負担を退去者に求めるべきものと考えられる。

また、ブレーカーが切られていない状況があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
12	宮原・警固屋地区	宮原9丁目アパート	宮原9丁目1番内及び1番内	S57・58	52	R6.10.29	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	実際には使用していない様子ではあるが、案内板などが劣化により判読できない状態になっている。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	ポート、花壇や植木あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	2台あり、いずれも「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	床に穴。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 12 宮原9丁目アパート

---

- 1 サビのため判読できない立て看板があった。また、駐車場に使用者の姓の表示がなされていたが古びて判読できない状況があった。



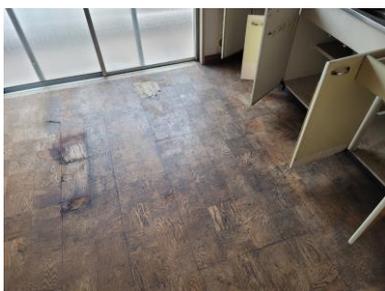
- 2 共用部の一部に入居者による植樹、花壇様のものの設置がなされていた。



- 3 「3」ナンバーの車両2台を確認した。いずれも「許可ナンバー一覧」について許可車両の車両番号の記載のない車両であった。

また、「許可ナンバー一覧」に登録されているナンバーと異なる車両が駐車区画内に駐車されていた。

- 4 台所の前の床について経年劣化・通常損耗を超える汚損・損傷を生じている。退去時に敷金をもって充当するなど原状回復費用の負担を退去者に求めるべきものであったと考えられる。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
13	宮原・警固屋地区	棚田アパート	警固屋7丁目12番内	S42・43	95	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	外壁にクラックを確認した。 R4の法定点検で「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	自転車置場前の雑草が繁茂していた。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	住居ドア前に日よけネット及び棚が設置されていた。無断で設置された花壇もあり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 13 棚田アパート

---

- 1 棚田アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 自転車置場の前に雑草が繁茂しており、通行に支障が感じられた。



- 3 一部の住居入り口に私物の棚や日よけネットが設置されていた。



- 4 無断で設置された花壇等があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
14	宮原・警固屋地区	警固屋9丁目アパート	警固屋9丁目7番内	S55	32	R6.10.29	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	△	手すりの端の金属部分が剥き出しになっている。 R4の法定点検で手すり等「是正を要する」との指摘。
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	敷地内の溝部のブロックが破損している。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	経年劣化による錆で判読不能な箇所がある。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	×	犬の鳴き声。
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	花壇、植樹あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	ドアやクロスなどの状況が微妙。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 14 警固屋9丁目アパート

- 1 階段に手すりは設置されているものの、手すりの端に内部の金属部分が露出しているため、これによる怪我のおそれがないとはいえない。令和4年度の法定点検においても「是正を要する」と指摘されている。



- 2 敷地内の溝部のブロックの破損があった。通常は人の通る場所ではなく、危険性は低いといえる。



- 3 カーブミラーの柱に記載された表示がサビで判読できない状態である。問題性は低いと考えられる。



- 4 犬の鳴き声が居室内から聞こえてくる状況があり飼育がなされているものとみられる。

- 5 共用部の一部に入居者による植樹、花壇様の設置がなされていたが、その位置、範囲は他の入居者や住宅管理に支障を生じるようなものとはみられない。



- 6 ドアやクロスなどに破損が生じていた。経年劣化ないし通常損耗の範囲であるといつてよいかどうか微妙な程度であるが一応問題ないものとした。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
15	阿賀地区	百目田アパート	阿賀北6丁目13, 15, 番内	S47・48・H11	161	R6.10.9	募集停止(12号棟32戸)



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧5号棟「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	花壇設置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	花壇への進入防止用の柵が設置されていた。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	1台あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

## 15 百目田アパート

---

- 1 百目田アパートは、現在、1・2号棟計32戸について募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっており、その余は募集停止となっていない。
- 2 敷地内に畑として個人的に使用されているところがあった。  
また畑の周りには柵が設置され、進入できないようにされている場所もあった。



- 3 1階住居前（廊下及び駐車場前の部分）に多数の私物が置かれていた。



- 4 放置車両が1台確認された。



- 5 退去後の部屋では、雨漏りの跡が確認された。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
16	阿賀地区	郷アパート	阿賀北6丁目2, 3番内	H元・2	49	R6.10.24	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	老朽化、錆により看板の文字等が不鮮明
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	使用されていない自転車や原動機付自転車が放置されたままになっている。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	襖、壁紙の破損あり、仕切り壁に大きな穴が空いている。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 16 郷アパート

---

- 1 外観等に問題はなく、敷地も除草等が整備されていて、放置物も見当たらず、美観上、衛生上に問題は見受けられなかった。
- 2 自転車置場は設置されているものの、長期間にわたって使用されていないと見受けられる自転車、原動機付自転車が放置されていた。



- 3 退去後、修繕前の居室について、残置物等はなかったものの、襖、壁紙などの破損が生じており、また仕切り壁の上部に入居者が空けたと考えられる穴が空いていた。本来、退去時に原状回復されるべきものが補修未了のまま残存していた。



- 4 経年劣化、錆などによって、文字が判別し難い状況の看板が存在した。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
17	阿賀地区	阿賀駅前アパート	阿賀中央6丁目2番内	H2	35	R6.10.24	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	×	書類上「あり」・現地「なし」で、齟齬がある。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	×	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	×	住宅政策課の把握していない名字が郵便受けに記載されている。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	階段に自転車、共有通路端に木材等
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	駐車場なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 17 阿賀駅前アパート

---

1 外観等に問題はなく、庭のような敷地は存在しないため、雑草の繁茂なども存しない。

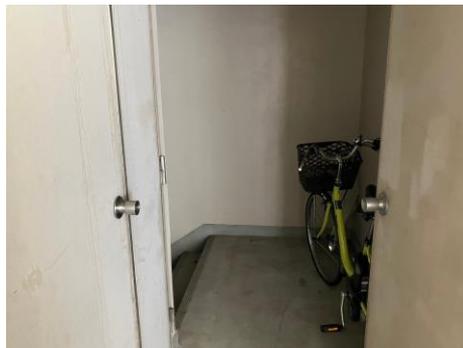
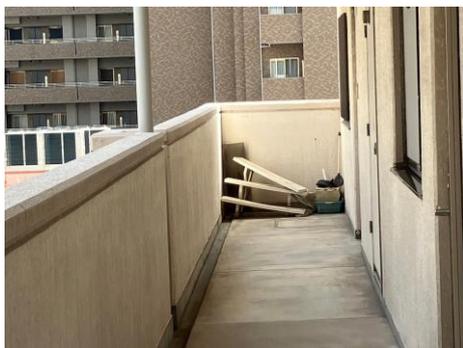
1階・2階が店舗、3階が機械室という特殊な構造であるため、物置を設置するような敷地もなく、各部屋のための物置は設けられていない。

2 エレベーターのほか、建物の端と中央部分にそれぞれ階段が存在するが、手すりは設置されていない。



3 退去後、修繕前の部屋につき、残置物や居住者負担とすべき破損等は見あたらなかった。

4 共有通路部分については、通行に支障があるような残置物は存在しなかったが、一部、自転車や私物が置かれている場所もあった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
18	阿賀地区	阿賀南9丁目アパート	阿賀南9丁目30番内	S48	25	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ゴミ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約130m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	異なる名字の表示された郵便受けがあったものの、正式な承認を経ていることを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	1台あり入居資格に問題見当たらず。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	クロスや建具の破損や落書とが多数存在。ただし募集停止。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細はP.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 18 阿賀南9丁目アパート

---

- 1 阿賀南9丁目アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 築年数は経っているものの、敷地や通路等に雑草や廃品などもなく、整然としていた。
- 3 ごみ置場は敷地内には無く、周辺住民のごみ置場へのごみ出しがなされているとみられるところ、住宅から当該ごみ置場までは約200m離れている。  
他の団地と比較してごみ置場までの距離が遠く、入居者（特に高齢者）にとって不便な状況である。  
環境業務課等とも協議の上、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。
- 4 補修前の空住居には、退去者の残置物などは無かったものの、クロスや建具の破損や落書きなどが多数存在していた。  
経年劣化・通常損耗を超える汚損・損傷といえる。  
もともと、募集停止の物件であり、市営住宅退去者補修取扱基準上、退去者による補修が免除される場合と認められる。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
19	阿賀地区	東浜アパート	阿賀中央3丁目12番内	S44・45・46	139	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	×	ごみ置場に高さ1.2m以上のブロック塀が設置されていた。
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	△	廊下天井の剥落箇所あり。 R5の法定点検で廊下天井等「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	東浜地区アパート案内図が設置されているが、腐食によって判読できない状態となっている。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	バイクが区画外に駐車されていた。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細はP.177以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「-」:該当なし 「/」:選定

## 19 東浜アパート

---

- 1 東浜アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 ごみ置場のブロック塀は、高いところでは高さ 1.4m を超えるものとなっている。



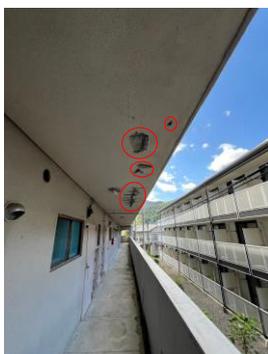
- 3 アパートの案内図が腐食によって判読できない状態になっている。



- 4 敷地内に無断で設置された花壇、住居前通路に多数の植木鉢が置かれていた。



- 5 廊下天井には一部に欠損箇所があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
20	広・仁方地区	三坂地アパート	広三芦1丁目4番内	S43	39	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」なお、共同のものと思われる物置は存在。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	1階ベランダ下（スラブ）のクラックあり。R5の法定点検でスラブのクラック等「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	自転車。ベランダ下に私物。無断設置の花壇。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	劣化・汚損が激しいが、募集停止のため修繕の必要に乏しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 20 三坂地アパート

- 1 三坂地アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 1階ベランダ下の部分が割れ落ちている。過去にクラック（ひび割れ）を補修した形跡があるが、補修後に状態が悪化して割れ落ちたものとみられる。住宅政策課によると、募集停止となっている老朽化した建物であり、これ以上の修繕予定はないとのことであった。R5の法定点検でスラブのクラック等「是正を要する」との指摘がされている。



- 3 自転車置場は設置されているものの、建物脇にも駐輪されている自転車があった。

1階ベランダ下のスペースに不要の私物とみられる物が置かれているところがあり、無断で設置された花壇もある。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
21	広・仁方地区	広公園アパート	広大新開1丁目2番内	S60・61	60	R6.10.9	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	ブランコ使用止め。公園内にブロック。R5の遊具劣化点検の点検総括表においても使用禁止の旨記載。消耗部材交換必要。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	劣化による難読化。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	公園の雑草繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	公園内にブロック。自転車置場裏の脚立、カラーコーン等
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	ポンプ室前に1台あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	ポンプ室前。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 21 広公園アパート

- 1 公園に、使用不可となっている遊具（ブランコ）が残存している。



- 2 公園内に雑草が繁茂している。雑草内にブロックも放置されている。



- 3 立て看板や貼り紙に注意書き等が記載されているが、腐食により判読が難しい状況のものがある。

下の左端写真は難読化のために物置裏にどけられた立札と思われるもの、下の真ん中はポンプ室前の駐車禁止表示、下の右端写真は駐車に関する注意書きであるとみられるが、サビないし経年変化により難読化している。



- 4 ポンプ室（受水槽）前に県外ナンバーの外国産車両の駐車を確認した。このアパートには来客用駐車区画も設けられているが、当該車両は駐車区画外に停められていた。

また、当該車両は、住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」にも記載されていない車両である。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
22	広・仁方地区	広駅前アパート	広駅前1丁目3番内	S52・53	72	R6.10.9	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」。なお、現地に共用の物置あり。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	無断で設置された花壇等（プランター多数）。集会所の放送ボックス。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	登録車1台あるも問題なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	雨漏り等。相当古く、入居者に帰責し難い。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 22 広駅前アパート

- 1 補修前の空き部屋は、天井がめくれて垂れ下がり、雨漏り受けの洗面器が床に置かれていた。キッチンや風呂場の汚損が激しい。建設年度（S52・53）を考慮すると、入居者の責めに帰すべきものと言えない。



- 2 共用部分に無断で設置された花壇等があり、特に多くのプランターが置かれている状況であった。



- 3 集会所前に、電話ボックスのような物が置かれていた。住宅政策課によれば、かつて使用されていた団地内放送を行うための設備であり、現在は使用されていないものとのことであった。

一見して古く、無用の物であるため撤去するのが望ましい。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
23	広・仁方地区	大新開アパート	広大新開1丁目10, 11番内	S47・50・51	136	R6.10.9	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	△	自転車置場のブロックの壁にクラック(R6中に工事発注済)。R5の法定点検で駐輪場CB塀等「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	高齢者用手押し車。共用部分にバイク複数。自転車置場にタイヤ・朽ちたバイク等。無断設置の花壇あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	未登録区画内に1台。入居資格に問題見当たらず。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	未登録区画内に1台駐車されていたが、外来業者の一時的な駐車とみられる状況。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細はP.177以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「-」:該当なし 「/」:選定

## 23 大新開アパート

- 1 共有の出入り口付近に高齢者用の手押し車が置かれている。雨ざらしとなる状況で置かれている。

自転車置場には、「私物放置厳禁」の貼り紙がなされているが、タイヤ等が置かれている。



- 2 無断で設置された花壇が設けられている箇所がある。

- 3 自転車置場のブロックの壁に若干のヒビ割れがあった。

令和5年度の法定点検において、是正を要すると指摘されている箇所に含まれているところ、令和6年度中に工事発注済みである。



- 4 駐車区画内に外国産車両を確認した。住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」に記載されているものと一致している。

- 5 駐車区画内に業務用車両が駐車されていた。「許可ナンバー一覧」では、未利用区画となっていた。

一時的に使用されていたものであるのか、恒常的に使用されているものであるのかは不明である。

- 6 駐車区画でなく自転車置場でもない場所にバイクが駐輪されている状況が複数箇所あった。中には、故障し放置されているものもあった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
24	広・仁方地区	東大川アパート	広本町2丁目6番内	S43	40	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	電灯の笠の破損あり。R5の法定点検では評価見当たらず。募集停止であるため、補修の必要性は高いとまではいえない。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	水溜まりの跡あり。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	草が茂っている
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	駐輪場に残置物あり、建物脇に冷蔵庫放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	シルバーシートで覆われたBMW あるが登録車両とみられる。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	痛みが激しいが、募集停止であるため修繕の必要に乏しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 24 東大川アパート

---

- 1 東大川アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 電灯のカサが破損していた。令和5年度の法定点検には記載が見当たらない。募集停止であることから、費用をかけて補修する必要性が高いとまではいえない。



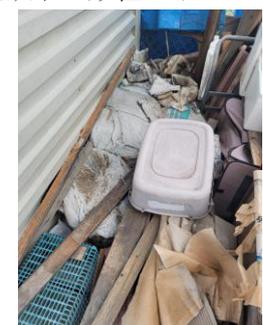
- 3 駐車場に水たまりの跡があるが、晴天時には無くなるため衛生上の問題があるとまではいえない。



- 4 建物前に雑草が繁茂している



- 5 駐輪場に残置物がある。建物脇に冷蔵庫が放置されている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

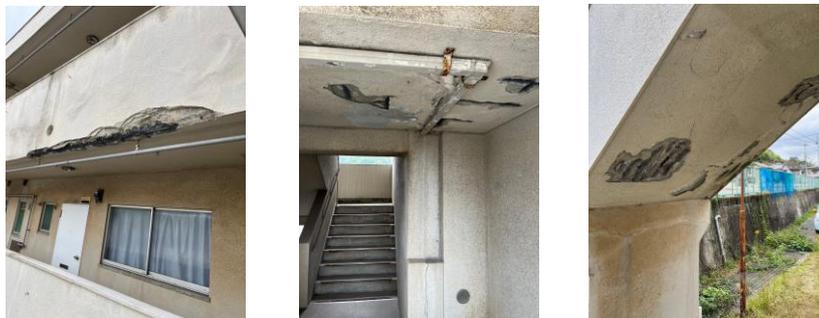
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
25	広・仁方地区	白岳アパート	広白岳3丁目6番内	S47・48・55	24	R6.10.29	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	ヒビ割れ、欠損箇所多数、R5 法定点検でクラック等「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	1階階段から外部に進出できない程に雑草が繁茂している
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	×	室内から猫。
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	テレビ、便器等放置。駐輪場にナンバープレートの外された原付放置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	—	視察に適した空室なし。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	—	視察に適した空室なし。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	—	視察に適した空室なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「／」：選定

- 1 建物は全体的に老朽化しており、壁面の剥落を多数確認した。担当者に確認したところ、来年度以降に外壁改修工事を予定しており、現時点では、入居者等の安全確保のため、当面の応急的措置として、剥落が予見される箇所を部分的に削り、鉄筋露出部分の錆止めの塗布は行っているとのことであった。



- 2 敷地内を調査している際に、アパートの室内から網戸越しに外を伺う猫を確認した。補助者と目が合った瞬間、室内の奥に逃げ入った。

- 3 共用部の廊下において、テレビ、便器等の私物が放置されていた。駐輪場にナンバープレートが外されたバイクが放置されていた。



- 4 アパートの南側では雑草が繁茂していた。このため、1階階段南側出口から外部への通路はあるものの、同通路全体が雑草によって足の踏み場がない状態であり、容易に通路を使用できない状態であった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
26	広・仁方地区	小坪アパート	広小坪1丁目26番内	S51・52	60	R6.10.9	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	駐車場に水溜まり跡はあるが、晴天時に干上がっており問題あるものとは認められなかった。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	公園の雑草繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	バイク、タイヤ。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	未利用区画の駐車。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	たばこのヤニ汚れ、ガラスのヒビ割れ。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 児童遊園は雑草が繁茂していた。全体に雑草が繁茂し、一見して児童遊園と判別できない程度に至り、園内に入ることが困難な場所があった。



- 2 駐車区画でなく自転車置き場でもない場所にバイクが駐輪されていた。また、駐輪場わきにタイヤが放置されていた。



- 3 駐車区画内に外国産車両を確認した。住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」に記載されているものと一致し、入居資格に問題見当たらず。
- 4 「許可ナンバー一覧」には記載されているが未利用区画となっているところに駐車されている車両が1台、また、「許可ナンバー一覧」に記載されていない車両を2台確認した。  
一時的に使用されていたものであるのか、恒常的に使用されているものであるのかは不明である。
- 5 退去済みの部屋について、たばこのヤニ汚れが激しく、ガラスにヒビ割れを生じている部分があった。建設年度（S51・52）を考慮しても、なお経年変化ないし通常損耗を超える損耗と評価しうる。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
27	広・仁方地区	中新開アパート	広中新開1丁目2, 3番内	S49・50	162	R6.10.9	募集停止(5号棟32戸)



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	駐車場の看板が古びているが、可読性に問題なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	玄関扉前にごみの入った袋を積んでいる部屋あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	1台高級車あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	激しい汚損。ガラスのひび割れ。随時募集の物件。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

## 27 中新開アパート

---

- 1 中新開アパートは、現在、5号棟32戸について募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 共用部分である階段踊り場（部屋の出入口扉前）に、ごみの詰まったゴミ袋が積まれていた。  
一時的に置かれているものであるのか、恒常的に置かれているものであるのかは不明である。  
通行自体に大きな支障があるとまではいえない。



- 3 駐車区画内にトヨタレクサス（3ナンバー）が駐車されていた。  
住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」においては、当該区画に登録されている車両は（5ナンバー）であり、登録車両と実際に駐車されている車両とに齟齬を生じている状況である。
- 4 視察を行った部屋については、ガラスのヒビ割れのほか、経年変化・通常損耗を超える損傷・汚損があった。  
当該部屋は随時募集の物件であり、原状回復費用について退去者に請求・敷金充当を行うべき物件である。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
28	広・仁方地区	西神アパート	仁方西神町 34, 35 番内	S62・63	56	R6.10.24	—



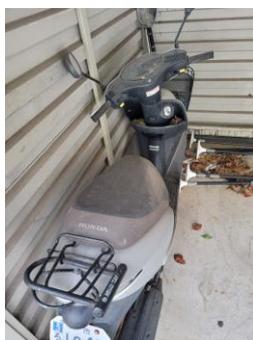
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	2号棟角に劣化により読めない看板あり。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	駐輪場に放置バイク。人感センサー。花壇あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	掃き出し窓付近の床の損傷が激しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 2号館角に錆で劣化し、判読できない立て看板があった。



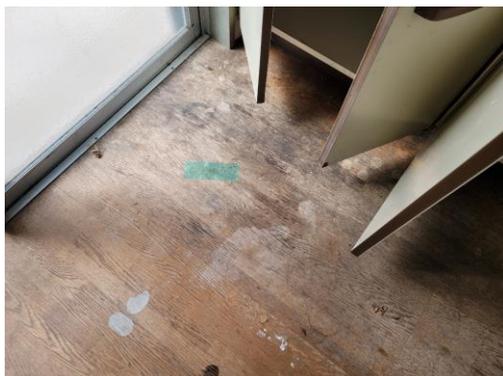
- 2 自転車置場に、放置されているとみられる原動機付き自転車もあった。自転車置場外の建物脇への駐輪や私物とみられるバケツが共用部分に置かれていた。そのほか、共用部に無断で設置された花壇等があった。



- 3 敷地内に複数の防犯カメラや自動点灯ライトが設置されていた。カメラ脇に設置日が記載されたシールが貼られていた。担当者に確認したところ、設置者は不明とのことであったため、速やかに確認して必要な措置を検討すべきである。



- 4 退去済み修繕前の部屋について、掃き出し窓付近の床の損傷が著しい部分があった。窓を開けて雨が入り込んだこと等によって損傷が激しくなったものと推測されるところ、経年劣化ないし通常損耗を超える程度に至っているものと評価される。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
29	広・仁方地区	皆実住宅、アパート	仁方皆実町7番内, 1, 番内	S47・54・56	52	R6.10.24	-



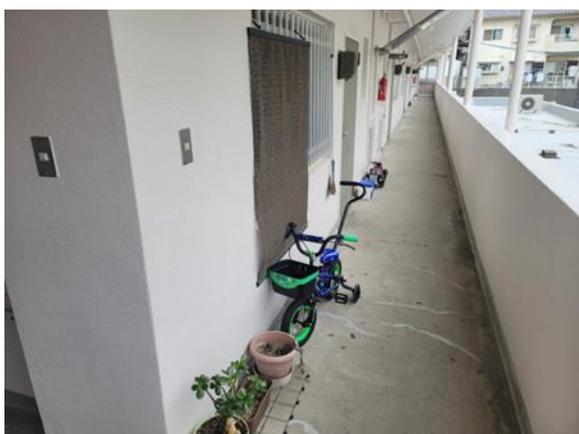
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧2・3号棟と住宅に「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	法定点検でC評価あるも、外壁改修で対応済み。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	郵便受けに住所の異なる名刺の掲出あるも、正式な手続を経た入居者であることを確認した。
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	×	2つの部屋から動物の鳴き声。
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	第1号棟の通路に椅子等あり。駐輪場に残置物あり。花壇等。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	△	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	コンクリートミキサー車。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	住宅脇に軽自動車。1号棟駐車場の未契約区画に物干し台を置いて洗濯物を乾かしている。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	1台確認。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	壁・柱に子どもの落書き。壁の劣化が激しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 29 皆実住宅、アパート

---

- 1 2つの居室から動物の鳴き声が聞こえた。ペットを飼っているものとみられる。
- 2 第1号棟の通路に椅子等の私物が置かれていた。また、自転車置場に私物ないし不要物とみられる物が残置されている。通路にも物が置かれている。



- 3 相当に古いとみられるバイクが2台あった。故障のまま放置された車両とみられる。



- 4 共用部分に無断で設置された花壇等を確認した。



- 5 業務用車両であるコンクリートミキサー車（駐車場使用許可なし）が、使用許可のなされていない駐車区画に駐車されていた。



- 6 駐車区画外への駐車を2台確認した。いずれについても住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」に記載のない車両であった。うち1台は「3」ナンバーの車両であった。



## 29 皆実住宅、アパート

---

- 7 使用許可のなされていない駐車区画に、「許可ナンバー一覧」に記載のない「3」ナンバーの車両が駐車されていた。

また、物干し台が設置され洗濯物が干されていた。



- 8 駐車区画内に故障車両 1 台があった。「許可ナンバー一覧」とは異なる車両であった。



- 9 退去後、修繕前の部屋について、室内の柱・壁に子どもの落書きが残っていた。通常損耗を超える特別損耗であると評価される。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
30	焼山地区	桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	S39・40	43	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	老朽化が著しく、空き家部分の損傷が躯体に影響しないか注意する必要が感じられた。12条点検対象外。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	特に空き家周辺に繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	×	ドアに法人名の記載あり。
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	廃棄された冷蔵庫の放置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	△	工作物が残されたままの退去済みの住宅あり。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	天井剥がれ。募集停止の物件。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	×	軒先に冷蔵庫。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 30 桜ヶ丘住宅

- 1 桜ヶ丘住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物全体の老朽化が進行しており、設備も古くなっているだけでなく、空き住居の周囲に雑草が生い茂っている状況にあり、臭気、汚水溜まり等は無いのものの、外観上、衛生上に問題があるため、管理上の対処が必要である。



- 3 入居者によって、庭部分に構造物が設置、構築されているほか、空き住居部分や共有部分まで畑や物置などとして独占排他的に使用されているような状況があるため、雑草の繁茂の防止や虫害防止などの観点があるとしても、少なくとも原状回復費用の確保、もしくは、確保できない部分についての速やかな撤去などの対応を求める必要がある。



- 4 室内については、老朽化が著しく、雨漏りによって天井が剥がれ落ち、床材の劣化などの事象が生じている。

募集停止であり退去者に原状回復費用を求める必要はないと認められるが、建物の他の住居部分に影響が生じていないかなどの管理は継続的に行っていく必要がある。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
31	焼山地区	焼山住宅	焼山政畝1丁目4番内	S40・41	38	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	老朽化が著しく、空き家部分の損傷が躯体に影響しないか注意する必要が感じられた。12条点検対象外。老朽化遊具あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	空きスペースに残置物あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	造作設置、増築様のものあり。畑も作っている。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	壁の落書き、破損箇所多数。募集停止物件。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 31 焼山住宅

- 1 焼山住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物全体の老朽化が進行しており、設備も古くなっているが、空き住居のスペースには雑草が茂らないようにシートを敷くなど、外観に配慮した管理状況は認められる。
- 3 入居者によって、庭部分に構造物が設置、構築されているほか、空き住居部分や共有部分まで畑や物置などとして独占排他的に使用されているような状況があるため、雑草の繁茂の防止や虫害防止などの観点があるとしても、少なくとも原状回復費用の確保、もしくは、確保できない部分についての速やかな撤去などの対応を求める必要がある。



- 4 梯子を伸ばして横に置き、通行止めのような措置を講じているところがあった。



- 5 敷地内に2連ブランコ及び2連鉄棒の遊具が設置されている。いずれの遊具も腐食が進んでいる。2連鉄棒は、黄色テープによって使用禁止措置がとられていた。令和5年度に実施された遊具点検の結果、2連ブランコは「修繕の必要な劣化がある状態」で「全体的に塗装剥離があり、再塗装が必要な状態」であるものの、使用可能との判定を受けていた。一方、2連鉄棒は、「継ぎ手金具破損、握りバー脱落のおそれあり」として使用不可の判定を受けていた。
- 6 室内については、老朽化が著しく、雨漏りによって天井が剥がれ落ち、床材の劣化などの事象が生じている。

募集停止であり退去者に原状回復費用を求める必要はないと認められるが、建物の他の住居部分に影響が生じていないかなどの管理は継続的に行っていく必要がある。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
32	焼山地区	此原第1住宅	焼山此原町8番内	S41	28	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	老朽化が著しく、空き家部分の損傷が躯体に影響しないか注意する必要が感じられた。12条点検対象外。老朽化遊具あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	放置された原付あり。軒先に大量の段ボール箱。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	天井剥がれ。全体にわたり痛みが激しい。募集停止の物件。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	軒先に大量の段ボール残置。一応上記⑭の問題とみられる。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 此原第1住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物全体の老朽化が進行しており、設備も古くなっているだけでなく、空き住居の周囲に雑草が生い茂っている状況にあり、臭気、汚水溜まり等は無いのものの、外観上、衛生上に問題があるため、管理上の対処が必要である。



- 3 入居者によって、庭部分に構造物が設置、構築されているほか、空き住居部分や共有部分まで物置などとして使用されているような状況がある。



- 4 老朽化により錆や劣化が進み、使用できない遊具が残置されている。  
遊具の使用禁止を表示するテープが貼られている。募集停止の団地であるため、建物の解体に合わせて撤去するのが効率的であると考えられる。



- 5 室内については、老朽化が著しく、雨漏りによって天井が剥がれ落ち、床材の劣化などの事象が生じている。  
募集停止であり退去者に原状回復費用を求める必要はないと認められるが、建物の他の住居部分に影響が生じていないかなどの管理は継続的に行っていく必要がある。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
33	焼山地区	此原第2住宅	焼山此原町15番内	S41・42・43	42	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	△	建物の老朽化による外壁汚損や雑草繁茂による美観悪影響。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	バケツ等の放置あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	庭の工作物・増築あり（退去住宅を含む。）。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	ただし朽廃が著しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「／」：選定

- 1 此原第2住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 建物全体の老朽化が進行しており、設備も古くなっているだけでなく、空き住居の周囲に雑草が生い茂っている状況にあり、臭気、汚水溜まり等は無いのものの、外観上に問題があるため、管理上の対処が必要である。



- 3 入居者によって、庭部分に構造物が設置、構築されているほか、空き住居部分や共有部分まで畑や物置などとして使用されているような状況があるため、少なくとも原状回復費用の確保、もしくは、確保できない部分についての速やかな撤去などの対応を求める必要がある。



- 4 此原第2住宅の共用部分である通路に、進入禁止の趣旨でカラーコーンとバーが複数箇所に設置されていたところ、指定管理者が設置したものであった。



- 5 室内については、老朽化が著しく、雨漏りによって天井が剥がれ落ち、床材の劣化などの事象が生じている。

破損が生じている住居部分には入居予定はないこと、簡易耐火構造2階建て住宅であるために共用階段などはないこと、建物の躯体までは問題は生じていないとは思われることなどの事情はあるが、複数の住居で建物を構築している構造上、他の住居となっている部分に影響が生じていないかなどの管理は継続的に行っていく必要がある。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
34	焼山地区	宮ヶ迫住宅、アパート	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内, 30, 39番内	S44~48	231	R6.10.9	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	特に宮ヶ迫住宅にて雑草が繁茂していた。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	放置バイク。旧ダストシュートにごみ。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	宮ヶ迫住宅では、洗濯物干場に多数の造作を確認した。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	相応に古い車両が1台あるも、「許可ナンバー一覧」に記載あり。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	×	宮ヶ迫アパート及び同住宅の空き家では雨漏れを確認した。宮ヶ迫住宅の空き家では、水道から水漏れが発生していた。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 34 宮ヶ迫住宅、アパート

---

- 1 宮ヶ迫住宅及び宮ヶ迫アパートは、現在、いずれも募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている（宮ヶ迫アパートは令和6年4月より募集停止）。
- 2 宮ヶ迫住宅の退去済みの部屋では、水道蛇口からの水漏れが発生していた。また天井からの雨漏り跡を確認した。



- 3 宮ヶ迫住宅では、本来洗濯物干し場として利用されるべき場所に物置小屋、ウッドデッキ様のベランダ、樹脂製トタン板で覆うなど多数の造作を確認した。
- 4 宮ヶ迫住宅では、雑草が繁茂し、進入困難な場所があった。
- 5 宮ヶ迫アパートの退去済みの部屋では、天井からの雨漏りを確認した。
- 6 宮ヶ迫アパートでは、放置されていると考えられる原動機付自転車があった。



- 7 旧ダストシュート（現在はダストシュートとして利用されていない）の受け箱にごみと考えられる物が詰め込まれていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
35	下蒲刈地区	御坊迫住宅	下蒲刈町下島2068番地, 2081番地の1	S52	10	R6.11.19	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	×	古い消火器の設置。鉄柱の腐食。法定点検対象外。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	△	経年変化による外壁汚損。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	雑草繁茂が著しく壁面を覆っている。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	通行困難となる程度の私物放置がある。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	△	退去後の建物の庭先に木枠工作物。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	許可車両なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	許可車両なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	許可車両なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	許可車両なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

## 35 御坊迫住宅

- 1 御坊迫住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 経年変化により、鉄柱の著しいサビや外壁の汚損がみられる。



- 3 製造から26～30年程度経過した消火器が設置されている。破裂の危険性が指摘されているところであり撤去を要する。



- 4 雑草繁茂が著しい。壁面を覆っている部分もある。



- 5 私物放置があり、本来通行可能な場所が通行困難となっている部分もある。



- 6 庭先にバルコニー、屋根などのための木枠工作物が設置され、退去後も残置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
36	下蒲刈地区	柳谷住宅、アパート	下蒲刈町下島 1787 番地, 1700, 1798 番地の 16	S52~58	31	R6.10.29	募集停止(第1・3・4住宅15月)



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	住宅政策課管理の地囷上は駐輪場とあるが、実際は物置。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧第2アパート、第3、第4住宅に「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	居住していない住宅の庭などの奥(洗濯物干し場)にて雑草繁茂が著しい。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	複数数字の表示のあるポストがあったが、正式な承認を経ていることを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	破損バイク放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

## 36 柳谷住宅、アパート

- 1 柳谷住宅は、現在、第1・3・4の住宅15戸について募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっており、第2アパートは随時募集となっている。
- 2 柳谷は、3区分の住宅（柳谷第1住宅、第3住宅、第4住宅）と1棟のアパート（第2アパート）の計4区分で構成される。  
住宅の3区分は募集停止（新たに入居者が入ることはない。）物件である。  
なお、柳谷第4住宅には既に居住者がいない。柳谷第1住宅には、1世帯の入居があったものの、令和6年11月に退去されたため、現在は柳谷第1住宅も居住者がいない。
- 3 住宅政策課管理の住宅位置図では、柳谷第2アパートの駐輪場であるはずの場所が、実際には物置設置場所であり、駐輪場は設置されていなかった。駐輪場がないため、バイク1台が共用部に駐輪されていた。また、破損したバイクも放置されていた。アパート敷地奥の通行の妨げにならないと考えられる場所にて花卉が育成されていた。また、アパート入り口部分に自転車が駐輪されていた。



- 4 柳谷第1住宅の空き家となっている洗濯物干し場では、雑草繁茂が著しく、容易に進入できないまでになっている。



5 柳谷第3住宅の通路部分に、進入防止のためのガードフェンスが設置されていた。住宅政策課よれば、同ガードフェンスは、10年以上前に設置されており、入居者から苦情もないため、様子見をしているとのことであった。なお、ガードフェンスよりも奥に進入できないため、奥は雑草が繁茂し、全く管理されていない状態となっている。

状況からすれば、柳谷第3住宅1号室のかつての入居者（退去済み）が自己の洗濯物置場に繋がる通路を封鎖したと推認される。1号室にはすでに入居者がおらず、募集停止物件であるため、今後、入居者が入ることもない。苦情を述べる可能性があるとするれば、同室の隣室の入居者であると考えられる。





### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
37	川尻地区	川尻東第1～4住宅、アパート	川尻町東1丁目13番内	S46～48	60	R6.10.9	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。置場がないためバイクが空きスペースに駐車されている。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ゴミ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	倉庫にヒビ割れ。建物にもヒビ割れ。R3の法定点検で「至急是正を要する」ないし「是正を要する」との指摘あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	冷蔵庫ほか放置物多数。花壇等。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	業務車両となる黒塗ナンバー1台。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	上記業務車両1台。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	未登録区画に、県外ナンバーの故障車両1台（無許可）。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	壁に穴。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	×	ライター、鍵、スプレー型洗剤、灯油タンク。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 37 川尻東第1～4住宅、アパート

- 1 敷地内に自転車置場が設置されていないため、建物入口付近や倉庫脇等に自転車やバイクが駐輪されていた。入居者によっては個別の物置（倉庫）内に自転車を駐輪していることも推測される。
- 2 物置のコンクリート壁にヒビ割れを認め、建物についても破損箇所を認めた。



- 3 倉庫脇に冷蔵庫が放置されていたほか、共用部に多数の私物が置かれている。また、無断で設置された花壇等もある。



- 4 駐車区画外に業務車両が駐車されていた。
- 5 未登録区画に、県外ナンバーの故障車両（無許可）が1台放置されていた。
- 6 退去済み、修繕前の部屋について、壁に穴が開いた状態となっていた。  
経年変化や通常損耗を超える損傷であるため、退去者の費用負担にて修繕させるべきものであると考えられる。  
また、ライター、鍵、スプレー型洗剤、灯油タンクが残置されていた。撤去に大きな負担を生じるものではないものの、本来は退去者の負担において撤去されるべき動産である。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
38	川尻地区	川尻東第5住宅	川尻町東3丁目8番内	S47	4	R6.11.25	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	入口封鎖。
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	外壁破損が多々見られる。R3の法定点検で「緊急対策を要する」との指摘あるが、募集停止かつ現在入居者なし。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	プロパンガス缶と思われる放置物があるが、敷地内かどうかは判然としない
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	呉市営住宅条例施行規則に定められているが、実際には駐車場の設置なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	同上。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	—	同上。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	同上。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓		
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等		
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか		

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 38 川尻東第5住宅

---

- 1 川尻東第5住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 現在入居者はなく、入口が封鎖されている。



- 3 外壁破損が多々見られる。



- 4 プロパンガス缶と思われる放置物があるが、敷地内かどうかは判然としない
- 5 呉市営住宅条例施行規則に定められているが、実際には駐車場の設置はなかった。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
39	川尻地区	川尻東第6住宅	川尻町東3丁目5番内	S46	4	R6.11.25	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ゴミ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	ベランダ等に損耗。R3の法定点検で「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	共用部分にバイクが合計4台、水槽、タイヤなど
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 経年変化により、ベランダ手すりのさびや外壁の損耗が見受けられた。
- 2 共用部分にバイクが合計4台あり、内1台は故障しているものとみられる。また、空の水槽の放置もあった。このほか、ベランダ下にタイヤなどが置かれていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
40	川尻地区	川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	S45・46・47	28	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	草が外壁を覆うなどしている箇所がある。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	原付及びごみの放置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	居住の有無にかかわらず、庭に造作されている区画が多数ある。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	×	トイレ内及び台所等に若干の残置物あり。TVアンテナ。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 川尻第7住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 調査対象とした空室の内部では、住宅内にトイレ内の置物及び台所の台所用品等が残置されていた。また同部屋の洗濯物干し場には、サンルーム様の物置が造作されたままとなっており、同所には動産等も残置されたままとなっていた。



- 3 居住の有無にかかわらず、洗濯物干し場に造作している住宅が多数ある。既に入居者が不在の棟では、ドアや窓、雨樋など本格的に増築されたものが放置されていたり、居住中の区画では、ブロックを基礎とした倉庫風の工作物やアルミ製のバルコニーが2階に設置されていたりなど、洗濯物干し場への造作が自由に行われていた。

空き家の造作部分を除くと、キッチンやカウンターが造作されたまま放置されている様子も確認できた。

- 4 居住者のいない別の区画では屋根付造作内にバイク等が駐輪されていた。居住者によるものと思われるが、特に駐輪場が設けておらず他に置くスペースがないことにも起因すると考えられる。



- 5 空き家となっている部屋でもテレビアンテナが設置されたまま残置されている部屋が多く、中には折れたテレビアンテナもあった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
41	川尻地区	川尻東第8アパート	川尻町東2丁目2番内	H8・9	51	R6.10.24	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	△	燕の巣が多数あった。現地視察では視認していないため△記載だが、R3法定点検でタイル浮きD評価されているも未対応。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	△	燕の巣が美観に影響。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	一つの郵便受けに2つの名字が表示されていたが、正式な同居承認手続を経ていることを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	通路に若干の私物。住宅前に庭園が造られている。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 41 川尻東第8アパート

### 1 建物通路等に燕の巣が多数作られていた。

視察時点で実際に燕が巣に住んでいる様子は見当たらなかったものの、床に糞が落ちて乾燥している、又はそれを掃除したとみられる跡があった。

衛生上の懸念がないとはいえないため、巣の撤去等を検討するのが望ましい。

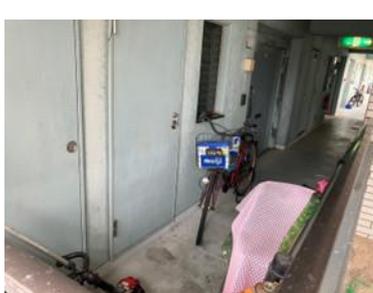
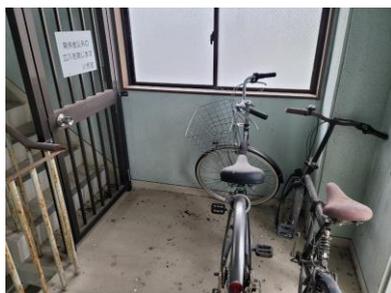
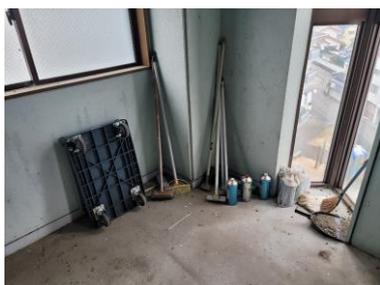
なお、卵やヒナがいる巣を撤去することは、鳥獣保護管理法に抵触するおそれがあるため、農林水産課とも協議して措置を検討すべきものと考えられる。



### 2 共有スペースの公園一部が、相当に広い庭園となっていた。



### 3 共用部の廊下等において、私物が置かれている状況があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
42	川尻地区	川尻東第9アパート	川尻町東1丁目28番内	S51・52	24	R6.10.29	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	広告看板の骨組みが傾いているが直ちに安全上の問題があるとははいえない。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	黒シートで覆われたバイク。無断設置の花壇。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	—	視察に適した空室なし。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	—	視察に適した空室なし。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	—	視察に適した空室なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 42 川尻東第9アパート

---

- 1 駐車場の使用許可を得ている軽トラックの隣に、黒シートで覆われたバイクが駐車区画外に駐輪されていた。この駐車区画外への駐車は、自転車置場が設置されていないことも一因と考えられる。



- 2 アパート敷地の砂地部分（駐車場部分を除く）の複数箇所に、無断で設置された花壇があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
43	川尻地区	川尻駅前アパート	川尻町西2丁目19番内	H7	16	R6.10.29	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	通路等に若干の私物。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	-	視察に適した空室なし。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	-	視察に適した空室なし。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	-	視察に適した空室なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 43 川尻駅前アパート

---

- 1 外観等に問題はなく、敷地も除草等が整備されていて、放置物も見当たらず、美観上、衛生上に問題は見受けられなかった。
- 2 物置は設置されていない。
- 3 共用部に一部私物と思われる残置物が存在した。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
44	川尻地区	川尻小用第1アパート	川尻町小用1丁目3番内	S48	8	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	壁面及び庇等に破損部分あり。R3の法定点検で「緊急対策を要する」との指摘。応急措置済み。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	空き家の壁に蕨。アパート敷地奥に雑草繁茂。パイプにツタの絡まりがある
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	物置前に二輪車が駐車されていた。ごみ等の放置物。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 44 川尻小用第1アパート

---

1 川尻小用第1アパートは、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。

2 庇、ベランダ底及び壁面の欠損を多数確認した。

担当者に確認したところ、対応の必要性は認識しているが、現時点では3年毎の法定点検のみを行っている。令和3年4月の法定点検にて、コンクリート欠損及び鉄筋露出につき「緊急対策を要する」との指摘も受けているところがある。

個別施設計画では対応方針を実施時期未定の廃止としており、入居者等の安全確保のため、当面の応急的措置として、剥落が予見される箇所を部分的に削り、鉄筋露出部分の錆止めの塗布は行っているとのことであった。



3 アパート進入路には、雑草を確認できなかったものの、アパート敷地奥には雑草が繁茂していた。また、空き家となっている部屋の外には蔦がはっていた。



4 物置前には二輪車が駐車されていた。ただし、二輪車が同物置の使用者であれば、他者への迷惑にはならないものと考えられる。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
45	川尻地区	川尻小用第2住宅、第3アパート	川尻町小用1丁目5番内	S50	16	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	第2住宅ベランダ下に欠損部位あり。R3の法定点検で「至急是正を要する」との指摘。応急措置済み。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	4名以上の表示のある郵便ポストを発見したが、正式な承認を経ていることを確認した。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	駐輪場がないため自転車を空いたところに駐輪している。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 45 川尻小用第2住宅、第3アパート

---

- 1 川尻小用第2住宅及び川尻小用第3アパートは、現在、いずれも募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 第2住宅及び第3アパートには、自転車置場がないため、アパート入り口等の通行の邪魔とならない箇所に自転車が駐輪されている。



- 3 建物は全体的に老朽化しており、壁面の剥落及び柱へのヒビを確認した。担当者に確認したところ、対応の必要性は認識しているが、現時点では3年毎の法定点検のみを行っている。令和3年度の法定点検の結果、川尻小用第2住宅の北面中央部1階ベランダ下における外壁の爆裂及び鉄筋露出・腐食について「至急是正を要する」との判定を受けている。また同年度の法定点検の結果、川尻小用第3アパートは外壁クラック等に「是正を要する」との判定を受けている。

個別施設計画では対応方針を実施時期未定の廃止としており、入居者等の安全確保のため、当面の応急的措置として、剥落が予見される箇所を部分的に削り、鉄筋露出部分の錆止めの塗布は行っているとのことであった。

- 4 第3アパートの一部には雑草が一定程度繁茂していたものの、概して除草されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
46	音戸地区	坪井アパート	音戸町坪井2丁目13番内	H4	16	R6.11.20	-



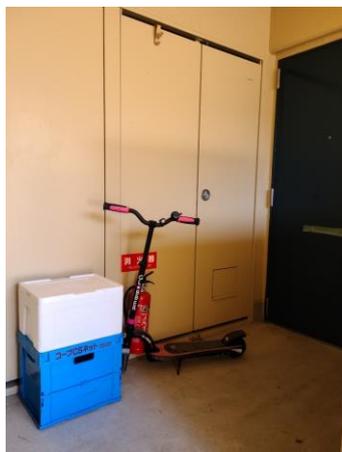
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「あり」で、齟齬がある。なお、ドアが外れている箇所あり。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察では未確認のため○記載だが、R3の法定点検で非常照明の不点灯について「至急是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	4F共用部にキックボード等。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 各棟別基本設備一覧においては、「倉庫・物入」が「なし」となっているところ、現地には物置が設置されていた。なお、ドアが外れている箇所があった。



- 2 4階の共用部分にある消火器前に、キックボード等が置かれていた。  
一応、消火器が紛れるなどのおそれは低いとみられるが念のため撤去を指導すべきである。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
47	音戸地区	栗尻アパート	音戸町坪井2丁目4番内	S55	32	R6.10.29	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	階段の段鼻部分の欠損。R3の法定点検で避雷針配線の脱落について「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	物置前等の雑草がやや多いが、問題とまではいえない。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	階段1階に自転車等。ベランダ下に鉢植え等。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	雨漏りの痕跡。ガラス戸破損。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 47 栗尻アパート

- 1 築年数は経っているものの、敷地や通路等の通行に支障はなく、整然としていた。

物置の前等に、一部雑草が多い箇所もあるが、衛生上、美観上に問題があるとまではいえない範囲であった。



- 2 経年劣化により、階段の段鼻部分の欠損がいくつか見受けられる。



- 3 階段1階に自転車等、ベランダ下に鉢植え等の私物が置かれていた。



- 4 補修前の空住居には、退去者の残置物などは無かったが、雨漏りの痕跡が見受けられたほか、外されたガラス戸が破損していた。ガラス戸破損の原因及び時期については不明であり、入居者負担とすべきものであったかは確定し難い。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
48	音戸地区	南隠渡アパート	音戸町南隠渡2丁目7番内	S45	16	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」。設置者不明の物置のようなものあり。
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約270m
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	×	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	老朽化により、住宅の外壁に複数の欠損が存在する。階段の段鼻に欠損。R3の法定点検で「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	落書き汚損はないが、壁の破損が美観にも悪影響を及ぼしている。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	教養部分に盆栽多数。ベランダ下に私物あり。無断設置の花壇あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	共用部分に小さな物置がある。一部の入居者のものか共同で使用されているものかは判然としない。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	駐車場なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「／」：選定

- 1 南隠渡アパートは現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 ごみ置場は敷地内には無く、周辺住民のごみ置場へのごみ出しがなされているとみられるところ、住宅から当該ごみ置場までは約 300m 離れている。  
他の団地と比較してごみ置場までの距離が遠く、入居者（特に高齢者）にとって不便な状況である。  
環境業務課等とも協議の上、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。
- 3 築年数が経ち、経年劣化等によって住宅の外壁に多数の欠損が生じている。



- 4 経年劣化により、階段の段鼻部分の欠損がいくつか見受けられる。



- 5 敷地内に多数の盆栽が置かれていた。ベランダ下のスペースに私物が置かれていた。また、無断設置の花壇ないし鉢植えがあった。



- 6 共用部分に小さな物置がある。一部の入居者のものか共同で使用されているものかは判然としない。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
49	音戸地区	竹田浜アパート	音戸町波多見2丁目28番内	S52・53	32	R6.10.29	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近くのごみ置場まで約80m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	階段の段鼻に一部欠けあり。R3の法定点検において階段に関する指摘は見当たらず。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	つばめの巣があったが、衛生上の懸念が感じられる程度ではなかった。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	1階ベランダ前と駐車場に多少繁茂しているが問題ないレベル。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	建物脇の自転車・バイクあり。その他イス等。一部花壇あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	×	建具の破損箇所多数。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

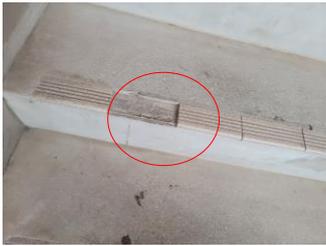
表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 ごみ置場は敷地内には無く、周辺住民のごみ置場へのごみ出しがなされているとみられるところ、住宅から当該ごみ置場までは約 150m 離れている。

他の団地と比較してごみ置場までの距離が遠く、入居者（特に高齢者）にとって不便な状況である。

環境業務課等とも協議の上、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。

- 2 階段の段鼻に一部欠けているところがあった。



- 3 建物脇に自転車やバイクが置かれていた。また、階段 1 階の郵便受け前にイス等の私物が置かれていた。一部、無断で設置された花壇があった。



- 4 退去後の室内について、壁に穴が空いている部分があった。床について見た目ではわかりにくいですが、歩くと床が沈み気味になっていることがわかる部分があった。壁の穴については経年劣化・通常損耗を超える損傷である。退去時に敷金をもって充当するなど原状回復費用の負担を退去者に求めるべきものと考えられる。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
50	音戸地区	大浦崎アパート	音戸町波多見6丁目19番内	S58	16	R6.10.29	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	つばめの巣があったが、衛生上の問題を生じるレベルではない。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	法人名の表示された車両あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 築年数は経っているものの、敷地や通路等に雑草や廃品などもなく、整然としていた。退去後の部屋についても特段の問題点は見当たらなかった。



- 2 法人名の表示された車両 1 台があった。当該車両は、駐車区画に駐車されていたところ、住宅政策課が管理に用いているシステムから出力した「許可ナンバー一覧」に記載された許可車両とは異なるナンバーの車両であった。

たまたま一時的に駐車されていたものであるのか、本来の使用者との何らかの関係に基づいて駐車されているものであるのかは不明であるところ、調査確認をするのが望ましい。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
51	音戸地区	藤脇アパート	音戸町藤脇1丁目3番内	H5	8	R6.11.20	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	近隣のごみ置場まで約100m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	1F共用部に自転車の駐輪、4F共用部に鉢植えあり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 51 藤脇アパート

---

- 1 近隣のごみ置場まで約 200mあり、やや遠い。
- 2 1F 共用部に自転車の駐輪、4F 共用部に鉢植えがあった。  
また、倉庫裏に朽ちた自転車等の放置があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
52	音戸地区	古恵アパート	音戸町早瀬3丁目1番内	S59	8	R6.11.20	-



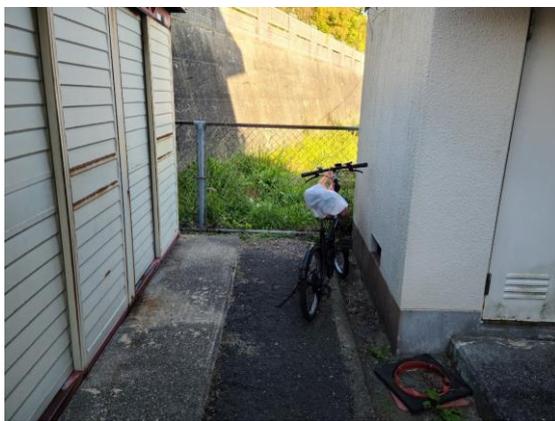
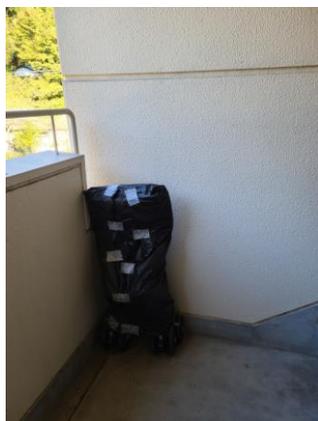
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	4F 共用部ドアの前に大きな物を放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 4階の部屋のドアの前の共用部分に大きな物が置かれていた。  
消火器近くであること、また、募集停止の物件でなく今後入居者が入ることからすると、撤去すべきである。



- 2 共用部分に若干の私物が置かれていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
53	音戸地区	中ノ坪アパート	音戸町田原3丁目20番内	H8	12	R6.11.20	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	ごみ置場まで約300m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察で未確認のため○記載だが、R3の法定点検で非常照明の不点灯について「至急是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	案内版に貼ってある連絡書が破損
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	敷地にごみ放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 案内版に貼ってある連絡文書が破れたままとっていた。  
指定管理者から入居者に対して災害に関する情報提供を行う文書であり、張り直し等の措置をとるのが望ましい。



- 2 敷地内、自転車置場にごみ等が放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
54	音戸地区	渡子アパート	音戸町渡子3丁目15番内	S47・48	24	R6.10.29	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	×	敷地内に穴や朽ちた建造物があるなど安全上の懸念がある。アパートとやや離れておりR3の法定点検に記載見当たらず。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	敷地内の朽ちた建造物周辺に雑草が繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	バルコニー下に冷蔵庫と洗濯機が放置されていた。消火器周辺に私物あり。建物脇に自転車・プランターあり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	浴槽が残置されているところ、合併前の旧呉市以外の町であり、浴槽設置が原状であるため問題なし。

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「／」：選定

## 54 渡子アパート

- 1 渡子アパートは現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 敷地の一部に、廃品や穴、朽ちた建造物の壁などが残置されており、また、その部分には雑草が繁茂している。  
危険を生じるおそれがないとはいえないため、安全措置をとる必要がある。



- 3 共用通路部分にある段差を、一部の入居者が私物を置いて占有している状態が認められた。  
他の入居者による住宅使用に直接に支障はないものと認められるが、消火器周辺の箇所であり、安全上当該箇所については撤去するよう指導すべきである。



- 4 ベランダ下に冷蔵庫と洗濯機が放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

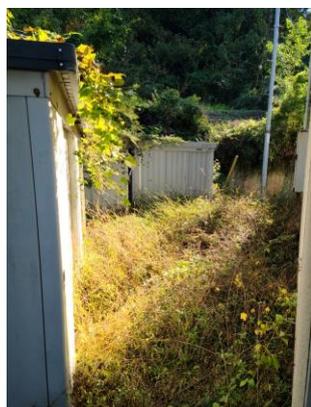
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
55	音戸地区	西栗尻住宅	音戸町坪井2丁目7番内	H4	8	R6.11.20	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	雑草が生い茂っている。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	2F共用部、物置横に自転車放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 西栗尻住宅は現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 雑草が生い茂っており、害虫の発生などに懸念を生じる。



- 3 共用部分、物置横に自転車の駐輪。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
56	音戸地区	有清第1、第2住宅	音戸町有清1丁目13番内、14番内	S62	12	R6.11.20	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	ごみ置場まで約140m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察で未確認のため○記載だが、R3の法定点検において非常照明の不点灯につき「至急是正を要する」の指摘あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	×	掲示板が、破損及び汚損したり、外れている
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	3F共用部に棚を設置、4F共用部にカゴ、傘を放置
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	-	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか。	-	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	駐車場なしであるが、県外ナンバー車両あり。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	-	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 掲示板自体が、破損ないし汚損しており、その使用に支障を生じる状態である。



- 2 3F 共用部に棚を設置、4F 共用部にカゴ、傘を放置



- 3 そもそも駐車区画が設けられていないところ、県外ナンバーの駐車あり。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
57	倉橋地区	室尾住宅	倉橋町 11368 番地の 2	S52	4	R6.11.27	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「あり」で、齟齬がある。
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約130m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	×	ごみの散乱のため衛生上の懸念あり。
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	×	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	雑草の繁茂が進んでいる箇所あり。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	いたるところにごみがある
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	駐車場なしであるが、朽ちた自動車2台放置あり。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	同上。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 57 室尾住宅

---

- 1 室尾住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。全体的に朽廃が進行している。
- 2 いたるところにごみが散らかっており、美観・衛生面に悪影響がある。



- 3 雑草の繁茂が進んでおり、朽ちた自動車が2台放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

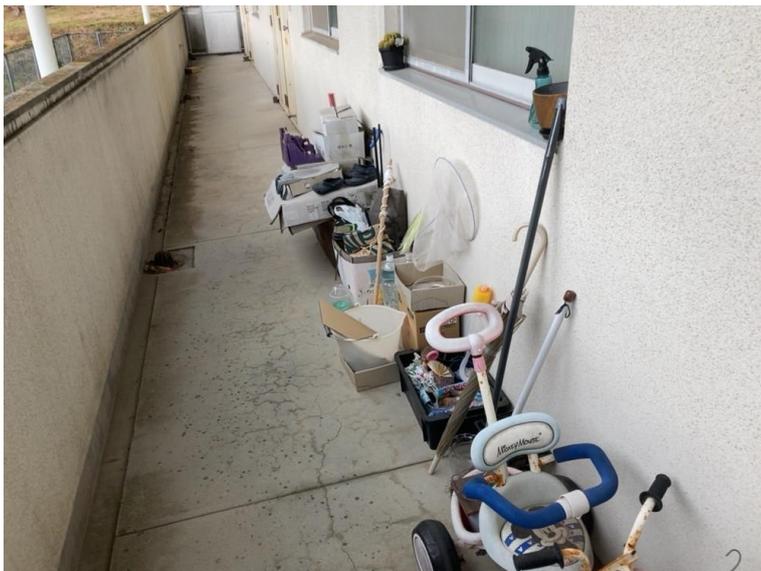
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
58	倉橋地区	須川津ノ田アパート	倉橋町 3575 番地の 5	S57	9	R6.11.27	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	書類上「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	避難器具付近に（おそらく常態的に）洗濯物がある
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 避難器具付近に（おそらく常態的に）洗濯物がある。通路にも私物が置かれている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
59	倉橋地区	オノ木東アパート	倉橋町176番地の1・2	S61	9	R6.11.27	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	△	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	廊下に私物が見られる。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	進入経路になるであろう場所に軽トラックがある。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 廊下に私物が置かれている。その他の共用部分にも私物の放置あり。



- 2 掲示板について、掲示物が剥がれ落ちている状況があった。



- 3 進入経路になるであろう場所に軽トラックがあった。「許可ナンバー一覧」に記載なし。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
60	倉橋地区	上河内アパート	倉橋町 1266 番地	H8	12	R6.11.27	-



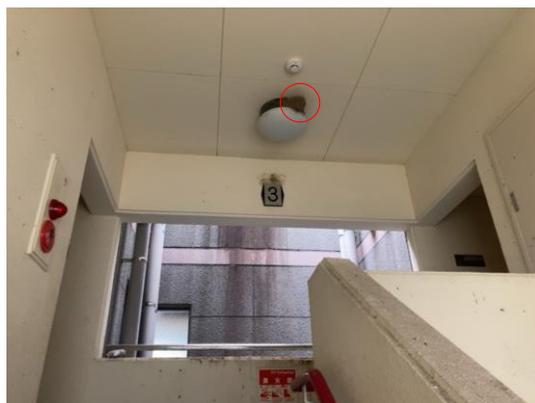
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	×	劣化した遊具あり。スプリング遊具につきR5の遊具劣化点検において「使用禁止要」とされている。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	△	燕の巣（に伴う糞害）
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	△	燕の巣（に伴う糞害）
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	緊急車両の妨げにはならないが、バイクが駐車（放置）されている
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 劣化した遊具があった。リス型のスプリング遊具につき、令和5年度の遊具劣化点検における点検総括表には「下型バネ工程金具のボルトが腐食破損あり危険、使用禁止要」とあるため、使用禁止を表示するなどの措置をとる必要がある。



- 2 燕の巣（に伴う糞害）



- 3 緊急車両の妨げにはならないが、ナンバープレートのないバイクが駐車（放置）されている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
61	蒲刈地区	上り田第2アパート	蒲刈町宮盛 1323 番地 1	H4	6	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約140m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察で未確認のため○記載だが、R3の法定点検で非常照明の不点灯等について「至急是正を要する」の指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	-	設置なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	物置を草が覆っている。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	放置自転車やミニバイクが多数 また、営業に関すると思われる多数の酒瓶がある
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	敷地内に白色ヴォクシー 敷地外に黒色ヴォクシー。いずれも「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	黒色のヴォクシーと軽トラックが路上駐車
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 61 上り田第2アパート

---

- 1 物置を草が覆っている。



- 2 放置自転車やミニバイクの放置。共用部分にも私物があった。



- 4 駐車区画でない場所（路上駐車）に2台の車両があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
62	蒲刈地区	小市第1、2アパート	蒲刈町向 839 番地 1, 837 番地 3	S59・H4	12	R6.11.19	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	設置なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	私物（業務用冷蔵庫）が、階段の踊り場に置かれている。原付が通路にあり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	ベランダに滑車設置（牛乳配達用？）
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	フォルクスワーゲンあるも入居資格に問題見当たらず。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

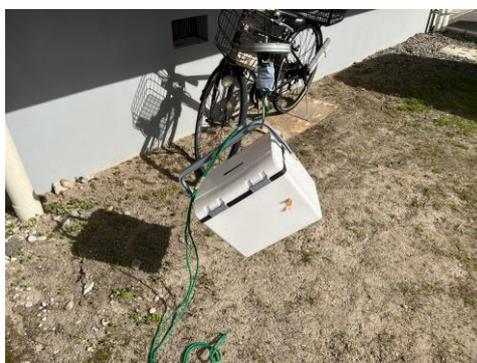
## 62 小市第1、2アパート

---

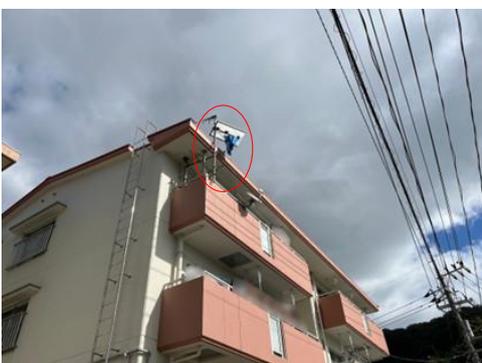
- 1 私物（業務用冷蔵庫）が、階段の踊り場に置かれていた。



- 2 原付が通路にあり。共用部分への私物置きもみられた。



- 3 ベランダに滑車設置（牛乳配達用？）。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
63	蒲刈地区	三ノ木アパート	蒲刈町大浦 1347 番地	H5	6	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	敷地内にはなし。ごみ置場まで約 150m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	△	経年変化による汚損あり。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	-	設置無し。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	繁茂しており、排水に影響する懸念。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	植物が植えられるなどして通行困難となっている場所あり。階段踊り場に私物あり。自転車置場に私物あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

1 美観について、経年変化による壁面の汚損あり。

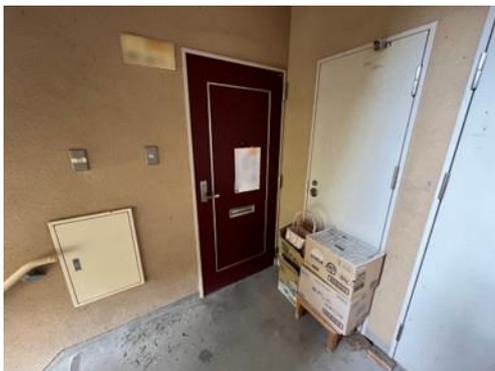
2 繁茂しており、排水に影響する懸念を生じる。



3 植物などの設置で通行できなくなっている。



4 階段踊り場に私物あり。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
64	蒲刈地区	刈浜第2、3住宅	蒲刈町向 3101 番地, 3068 番地	S53・62	13	R6.11.19	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで第2住宅約230m。第3住宅約160m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	設置なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	物置や追加設置されたと思われる骨組みを覆っている
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	原付が通路にあり。花壇の設置。法面を用いたキノコ栽培。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	庭に骨組み上の工作物あり。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

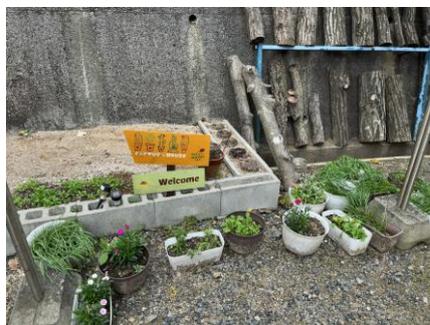
- 1 物置や追加設置されたと思われる骨組みを草が覆っている



- 2 原付が通路にあり。放置はあるが、通路を塞いではいない。U字溝の部材等。



- 3 庭に骨組み状の工作物あり。花壇の設置あり。



- 4 法面を用いてキノコ栽培をしている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

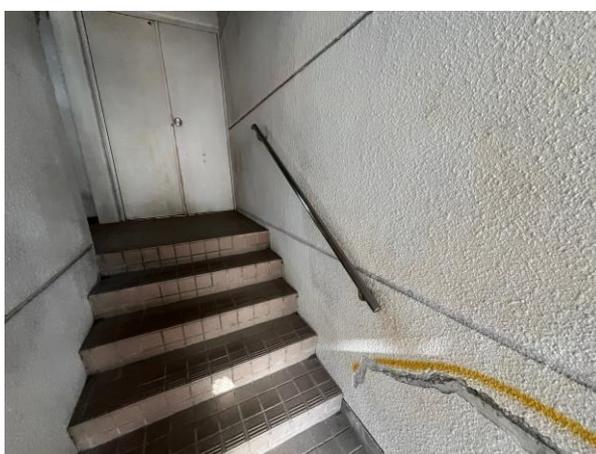
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
65	蒲刈地区	港谷アパート	蒲刈町田戸 1026 番地 1	H6	13	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	敷地内には設置なし。ごみ置場まで約110m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	全体にわたり補修中。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	-	設置なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 全体にわたって損傷等について補修中である。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
66	蒲刈地区	前田住宅	蒲刈町宮盛 920 番地	H9	9	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	約80m
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	多少の繁茂あるが懸念の程度は低い。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	放置原付あり 駐輪場にあるため影響小
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 多少の繁茂あるが懸念の程度は低い。



- 2 放置原付あり 駐輪場にあるため通行等に関する支障の程度は低い。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
67	蒲刈地区	段原住宅	蒲刈町宮盛 1982 番地	H15・H16	5	R6.11.19	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置はないが、家は戸別の平屋建てである
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	—	設置なし。
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	多少繁茂しているが、懸念の程度は低い。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 67 段原住宅

---

- 1 段原住宅は現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 多少繁茂しているが、懸念の程度は低い。



- 3 建物脇へ私物が置かれているが、共用部分とも言い難く、問題性があるとはいえない。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
68	蒲刈地区	西沖住宅	蒲刈町宮盛 205 番地 9	H15	6	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	△	ベランダへの侵入があり、やや懸念を覚える。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	通路上に設置は認めるが、影響小
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 ベランダへかけての草の繁茂・侵入があり、やや懸念を覚える。



- 2 通路上に設置は認めるが、影響小である。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
69	安浦地区	安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	S44・45	39	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「なし」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	×	至る所にクラックあり。法定点検の対象外。朽ちた消火器が壁に掛かっていた。撤去の必要がある。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	相当に古い建物ではある。
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	各所に生い茂ってる。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	居室前に私物が積まれている。庭に残置物多数。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	入居者は住宅全体で数人だが、いずれも庭への工作物。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	庭に朽ちた自動車1台が放置されていた。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	庭に朽ちた自動車1台が放置されていた。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	△	損耗著しいが、募集停止であるため修繕の必要に乏しい。
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

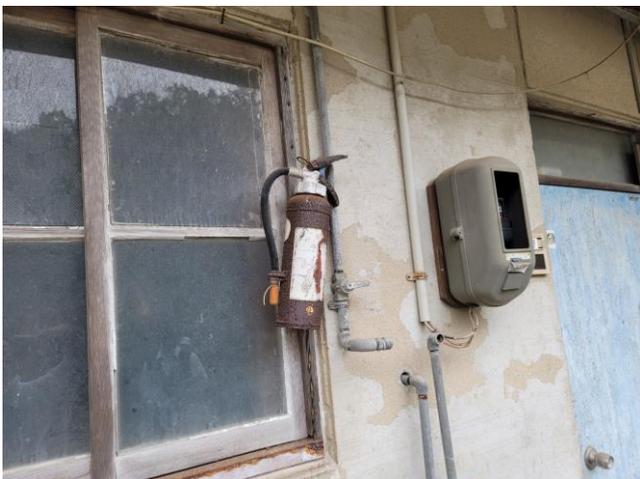
## 69 安浦源道尻住宅

---

- 1 安浦源道尻住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 住宅全体で居住者は数名であり、ほとんどが空き家となっている。  
建築年度（S44・45）の古い建物であり、建物自体の痛みが激しい。クラックや空き家に割れた窓があった。  
法定点検の対象外の建物である。



- 3 建物の壁に朽ちた消火器が掛かっていた。撤去すべきものと考えられる。



4 住宅の建物周辺・各庭に雑草が繁茂している状況にある。



児童遊園は、立ち入ることができないほど雑草が繁茂している。



5 居室前に私物が積まれている状況があった。庭に残置物も残されていた。

- 6 居住の有無にかかわらず、裏庭に造作している住宅が多数ある。既に入居者が不在の棟では、ソーラーパネルが放置されていたり、居住中の区画では、倉庫とみられる工作物が設置されていたりなど、造作が行われている。



- 7 庭（駐車区画外）に朽ちた自動車1台が放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
70	安浦地区	安浦女子畑住宅、アパート	安浦町大字女子畑 623番地, 617番地の1	S52・54	51	R6.10.24	募集停止(住宅15戸)



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地のアパートについて「あり」で、齧齧がある。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念(腐食、破損等)がないか	○	現地視察で未確認のため○記載だが、R3の法定点検において排水桝の破損について「至急是正を要する」との指摘あり。
⑦	衛生上の懸念(臭気、汚水溜まり等)がないか	○	
⑧	美観(落書き、汚損等)上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	募集停止となり空き家となった住宅周辺の繁茂。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	△	入居のない住宅の横に小屋のような建物が設置されている。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	2台あり。いずれも「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	×	商号は表示されていないが、10台程度がまとめて駐車されていた。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	同上。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	×	1台あり。「許可ナンバー一覧」に記載なし。上記⑱と同じ。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」:問題なし 「×」:問題あり 「△」:要検討 「—」:該当なし 「/」:選定

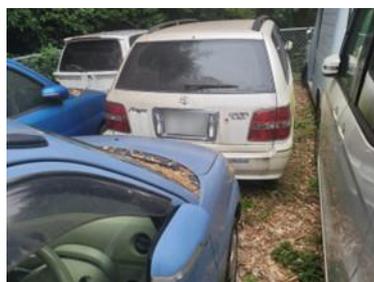
## 70 安浦女子畑住宅、アパート

---

- 1 安浦女子畑住宅 15 戸について募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっているが、アパートについては募集停止となっていない。
- 2 住宅について募集停止となり、空き家となった建物周辺について特に雑草が繁茂していた。また、入居のない住宅の横に小屋のような建物が設置されていた。



- 3 駐車区画外に、自動車 10 台程度が隙間なく駐車されていた。  
一見して、業務として集められた車両をひとまとめにして保管している（あるいは投棄されている）状況であり、入居者が生活のために駐車している状況ではない。



- 4 使用許可の登録のない駐車区画に高級車 2 台が駐車されており、いずれも住宅政策課が駐車場管理に当たって使用するシステムから出力した「許可ナンバー一覧」に記載のない車両であった。  
うち 1 台は相当に古く、放置されている状況がうかがわれた。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
71	安浦地区	安浦新開南アパート	安浦町中央4丁目4番内	H5	12	R6.11.27	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	複数の名字の表示された郵便受けがあったが、正式な承認手続を経ているものと確認。
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

## 71 安浦新開南アパート

---

- 1 郵便受けに異なる名字の表示があるものがあったが、正式な承認を経ていることを確認した。
- 2 その他特段の懸念点は見当たらなかった。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
72	安浦地区	安浦ひらき第1～3アパート	安浦町中央北2丁目16番内, 13番内	H6～11	95	R6.10.9	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察において未確認のため○記載であるが、R3の法定点検で亀裂等について「至急是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	児童遊園の砂場にやま雑草。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	駐輪場にパンク自転車放置。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	△	高圧ガスの輸送等の際に要する「高圧ガス」の表示のある車両台。「許可ナンバー一覧」に記載。使用実態の確認が望ましい。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	緊急車両用区画に駐車あり。指定管理者による注意喚起あり。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

## 72 安浦ひらき第1～3アパート

---

- 1 雑草の繁茂状況についてはおおむね問題がなかった。

ただし、児童遊園の砂場に雑草が生えている状況からすると、ほとんど使用されていない状況がうかがわれる。今後活用される可能性を踏まえた上で、維持費・撤去費等を勘案して維持するのか撤去するのかを検討する余地があると考えられる。



- 2 駐輪場に相当期間経過していると思われる自転車が放置されている。駐輪場には現状使用している自転車と使用されていないと思われる自転車が混在して駐輪されていた。



- 3 高圧ガスのステッカーの貼られた業務用とみられる車両があった。自家用と兼用されていることも考えられ、必ずしも目的外使用となる市営住宅等の使用がなされているとは限らないところ、念のため使用実態を確認するのが望ましい。

- 4 緊急車両用区画に駐車あり。登録車両にない車両の駐車である。指定管理者により注意喚起文が掲示されている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
73	安浦地区	安浦水尻アパート	安浦町水尻1丁目4番内	H10・11	85	R6.10.9	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置はあるものの、強風により倒れる懸念。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	地視察において未確認のため○記載であるが、R3法定点検において非常照明の不点灯につき「至急是正を要する」指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	児童遊園にやや草。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	×	各階の消火用設備の前に自転車。通路に鉢植え等。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	駐車禁止場所に居住者が短時間駐車していたが日常的なものとは認められず大きな問題とまではいえない。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	×	ブレーカー入の状態。
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 駐輪場について、壁で覆われる形でないため強風によって自転車が横倒しになっている状況にある。



- 2 各階の消防用設備の前に自転車が駐輪されている状況にある。上記1のとおり、1階の駐輪場に駐輪した際に風で自転車が横倒しになることを忌避して各階の共用部分に駐輪する傾向にあるのではないかと推測される。



- 3 児童遊園について、雑草がやや繁茂している状況にある。



- 4 空室となっている部屋について、ブレーカーが切られていなかった。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
74	安浦地区	安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目6番内	S46~49	40	R6.10.24	募集停止



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	△	設置なし。
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「なし」・現地「あり」で、齟齬がある。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	—	一軒家。なお、家屋内の階段にも手すりあり。
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	空き家となった建物周辺に雑草が繁茂している。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	入居していない隣の庭も使用。花壇造成。木材・脚立あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	×	コンクリート舗装、屋根付きガレージ。
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	×	許可された車両が指定の場所ではない、未登録の駐車区画に駐車している状況があった。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	○	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	○	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	○	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 安浦浦尻住宅は、現在、募集停止（新たに入居者が入ることはない）となっている。
- 2 特に空き家となっている建物の周辺に雑草が繁茂していた。



- 3 共用部分に、木材や脚立が置かれている状況があった。このほか、共用部分に無断で設置された花壇等があった。入居者による花壇等の造成が、退去済みとなった隣の家の庭に及んでいる状況があった。



- 4 建物前について地面がコンクリート又はモルタル様の素材で舗装されている建物があった。また、屋根付きガレージが無断設置されている状況もあった。



- 5 駐車許可のされた車両について、指定の場所ではない別の駐車区画（未登録の駐車区画）に駐車されている状況があった。

### 第3章 第5 現地視察による監査結果

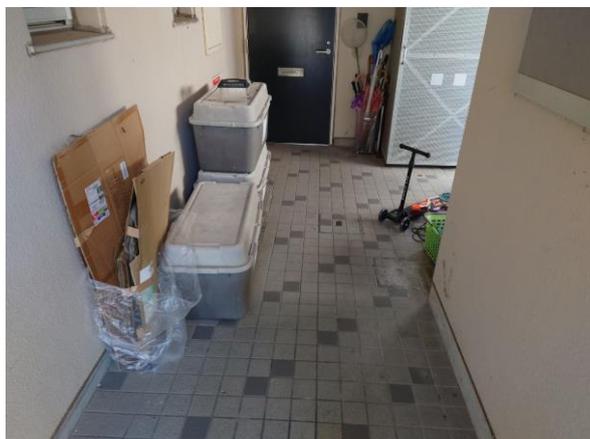
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
75	豊浜地区	大浜住宅	豊浜町大字大浜 496 番地	H10	4	R6.11.19	-



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約250m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	-	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	-	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	居室前や隣地との間のスペースに物が放置されている状況。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

1 居室前や隣地との間のスペースに物が放置されている状況。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
76	豊地区	沖友住宅	豊町沖友 1550 番地 2	H4	4	R6.11.19	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	×	雑木が生い茂っており、隣地にまで入り込んでいる。隣地の木も敷地内に入ってきている。
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	自転車置場に若干の残置物
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 駐車場の使用許可をされた車両は登録されていないところ、1台の車両が駐車されていた。



- 2 雑木が生い茂っており、隣地にまで入り込んでいる。隣地の木も敷地内に入ってきている。



- 3 自転車置場に若干の残置物がある。大きな問題のある量ではない。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
77	豊地区	御手洗住宅	豊町御手洗 397 番地	S63	4	R6.11.19	-



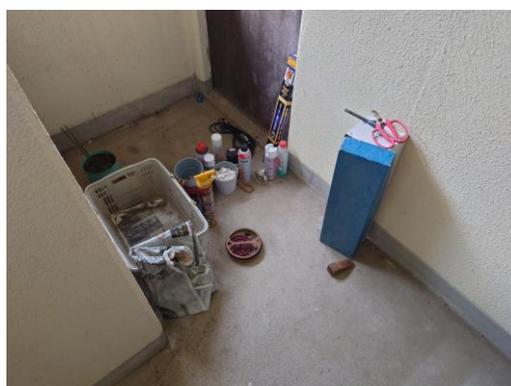
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ゴミ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約200m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	△	ブロック塀ではないが、隣地墓地との境界塀にヒビ。R3の法定点検において「是正を要する」との指摘。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	駐車場や居室前の共用スペースに私物が放置されている。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「-」：該当なし 「/」：選定

- 1 ブロック塀ではないが、隣地墓地との境界に塀が存在。ヒビが入っており、令和3年度の法定点検において「是正を要する」と指摘。



- 2 駐車場や居室前の共用スペースに私物が放置されている。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

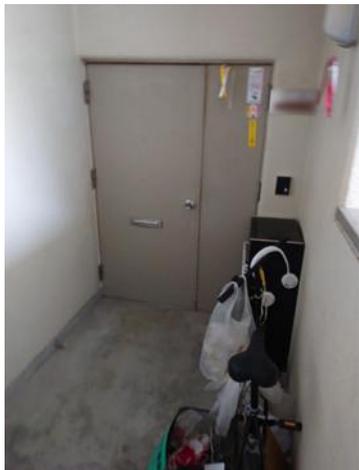
団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
78	豊地区	久比住宅	豊町久比 2023 番地 2	S61	4	R6.11.19	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ごみ置場が設置されているか	○	近くのごみ置場まで約80m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	かつて井戸であったとみられる部分について、フェンスで安全措置が講じられていた。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	許容範囲内と思われる。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	○	
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 共用部分に私物が置かれている部分があったものの、許容範囲内と思われる。



- 2 かつて井戸であったとみられる部分について、フェンスで安全措置が講じられていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
79	豊地区	平和住宅	豊町久比 2803 番地 1 及び 2808 番地 1	S55・61	4	R6.11.19	—



No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	書類上の該当欄が空欄・現地「あり」。
③	ごみ置場が設置されているか	△	近くのごみ置場まで約250m。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	×	設置なし。
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	○	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	物置横等に私物ごみ等あり。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車区画でない場所に駐車されていないか	×	駐車区画は設置されていないところ、駐車されている車両があった。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	駐車場なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 1棟については、階段を下って居室へ向かうことになるが、手すりや掴まる場所がない。車いす利用者等についてもスロープが急すぎて入室不可能と思われる。



- 2 共用部分に私物あり。



- 3 駐車区画は設置されていないところ、駐車されている車両があった。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
80	豊地区	中大浦アパート	豊町大長 4782 番地 3	H8	13	R6.11.19	—



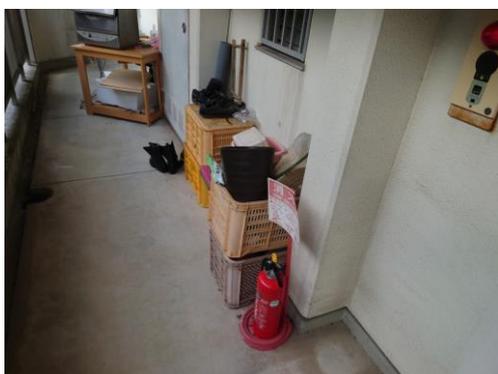
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	○	各棟別基本設備一覧「あり」・現地「あり」
③	ゴミ置場が設置されているか	○	近隣にあり。
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	○	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	現地視察において未確認のため○記載だが、R3法定点検で非常照明の不点灯等「至急是正を要する」指摘あり。
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	○	
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	△	家電や私物が共用部に多数放置されている。建物脇駐輪。
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	×	最近発売されたばかりのランクルが存在。「許可ナンバー一覧」に記載なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	○	
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	○	
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	○	
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

- 1 自転車置場はあるものの、使用されている台数は少なく、各居室前に放置されている台数の方が多い状況である。



- 2 住居の前等に家電等の荷物が多数放置されていた。



### 第3章 第5 現地視察による監査結果

団地番号	地区名	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	視察日	備考
店舗	—	あがプラザ	阿賀中央6丁目2番内	H4	42	R6.10.24	—



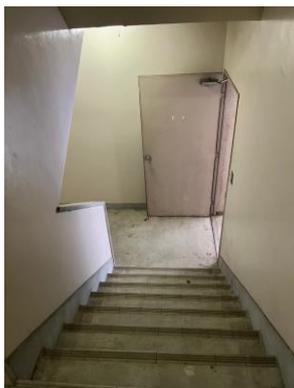
No.	チェック項目	評価	備考
①	敷地内に自転車置場が設置されているか	○	
②	物置が設置されているか	△	各棟別基本設備一覧にはあがプラザの項目なし。現地なし。
③	ごみ置場が設置されているか	○	
④	階段手すりまたは傾斜路が設置されているか	×	
⑤	ブロック塀の高さ厚さが基準に適合しているか	—	
⑥	安全上の懸念（腐食、破損等）がないか	○	
⑦	衛生上の懸念（臭気、汚水溜まり等）がないか	○	
⑧	美観（落書き、汚損等）上の問題がないか	○	
⑨	案内板・看板の誤記・劣化による難読化がないか	○	
⑩	雑草の繁茂等の問題がないか	○	
⑪	ドアや郵便受け等に商号の表示がないか	/	店舗使用目的。
⑫	承認手続を経ない同居がされていないか	○	
⑬	ペットを飼っている様子がないか	○	
⑭	不用品・私物の共用部分への放置がないか	○	
⑮	庭への工作物設置や、増築がされていないか	○	
⑯	高級車等、入居資格に疑いを生じる状況がないか	—	駐車場なし。
⑰	駐車場に業務用車両が駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑱	駐車場区画でない場所に駐車されていないか	—	駐車場なし。
⑲	故障したまま放置された車両等がないか	—	駐車場なし。
⑳	退去後の部屋の電気ブレーカー・ガス元栓	/	
㉑	退去後の通常損耗・経年劣化を超える損傷等	/	
㉒	退去後の部屋について、残置物がないか	/	

表記の詳細は P.177 以下に記載。原則的には「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「—」：該当なし 「/」：選定

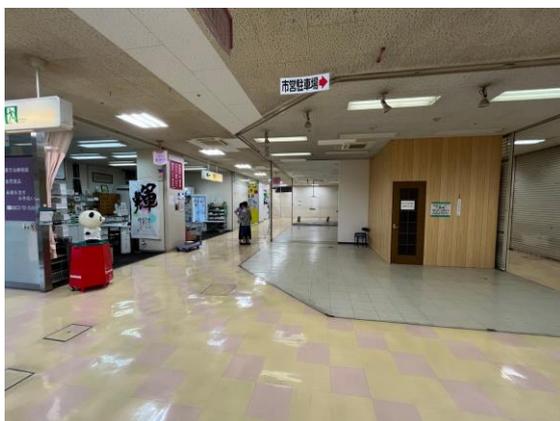
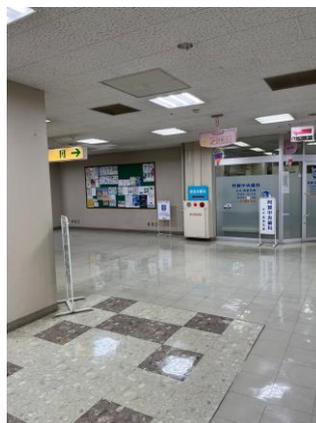
## 市営店舗（あがプラザ）

---

- 1 市営店舗であり、前記の阿賀駅前アパート（団地番号 17）と同じ建物である。  
外観等に問題はなく、庭のような敷地は存在しないため、雑草の繁茂なども存しない。  
1階・2階が店舗、3階が機械室という特殊な構造であるため、物置を設置するような敷地もないため、各部屋のための物置は設けられていない。
- 2 エレベーターのほか、建物の端と中央部分にそれぞれ階段が存在するが、手すりは設置されていない。



- 3 立て看板等について通常使用の範囲内であり、特段の懸念点は見当たらなかった。



第4章 監査結果及び意見一覧

記載ページ	指摘・意見	内容
P. 52	【意見 1】	安浦水尻アパートについて、1 階自転車置場が使用されずに各階エレベーター横に駐輪されている状況についてその原因を調査するのが望ましい。
P. 52	【意見 2】	自転車置場のない団地について、今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、新たに自転車置場を設置するのが望ましい。
P. 54	【意見 3】	物置の設置状況について、各棟別基本設備一覧と実態との齟齬を解消するのが望ましい。
P. 54	【意見 4】	物置のない団地について、今後募集を継続していくのであれば、経済性・効率性を考慮しつつ、物置の新設を検討するのが望ましい。
P. 56	【意見 5】	今後募集を継続していく団地のうち、団地からごみ置場までの距離の遠いものについては、経済性・効率性を考慮しつつ、より近い位置へのごみ置場の設置を検討するのが望ましい。
P. 58	【意見 6】	警固屋 9 丁目アパート（団地番号：14）について、手すり端の金属部分の露出を速やかに修繕することが望まれる。
P. 58	【意見 7】	阿賀駅前アパート（団地番号：17）、平和住宅（団地番号：79）及びあがプラザ（市営店舗）について、経済性・効率性を考慮しつつ、通路における階段手すりの設置を検討するのが望ましい。
P. 60	【意見 8】	東浜アパート（団地番号：19）のブロック塀について、撤去することが望ましい。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 74	【指摘 1】	八幡アパート（団地番号：01）、公園アパート（団地番号：05）、山の手アパート（団地番号：07）、桜ヶ丘住宅（団地番号：30）のドアや郵便受けに法人名の表示されている入居者について、実態を調査した上、用途併用の承認が可能かどうかを検討するなど、必要な措置をとるべきである。
P. 75	【指摘 2】	宮原 9 丁目アパート（団地番号：12）、広公園アパート（団地番号：21）、中新開アパート（団地番号：27）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）、上り田第 2 アパート（団地番号：61）、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）、中大浦アパート（団地番号：80）に駐車されている高級車の所有者について調査し、入居資格等を確認すべきである。
P. 76	【意見 9】	安浦ひらき第 1～3 アパート（団地番号：72）の「高圧ガス」ステッカーの貼られた車両に関し、市営住宅等が業務のために使用されていないか否か、念のため使用実態を確認するのが望ましい。
P. 76	【指摘 3】	公園アパート（団地番号：05）、坪ノ内アパート（団地番号：10）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）、川尻東第 1～4 住宅、アパート（団地番号：37）、大浦崎アパート（団地番号：50）、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）に駐車されている業務用車両とみられる車両の所有者について調査し、入居資格等を確認すべきである。
P. 77	【意見 10】	いわゆる事故物件に関する入居希望者に対する告知について、国土交通省の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を参考とした運用がなされるのが望ましい。
P. 82	【意見 11】	特賃住宅の家賃につき、家賃の変更を行うに際して適切に判断できるようにしておくため、現在の算定根拠等について調査検討するのが望ましい。
P. 92	【意見 12】	諸般の事情により直ちに法的措置をとるべきものと言い難い長期滞納の住宅使用料債権について、引き続き整理の取組を行うことが望まれる。
P. 93	【意見 13】	近時改定（令和 6 年 4 月改定）された「市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル」に基づき、分割納付の是非及び 1 回あたりの納付額を判断するに当たっては、滞納者の財産状況について預貯金通帳等の裏付け資料の提出を受けた上で適切に判断することが期待される。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 94	【意見 14】	連帯保証人がいる場合、入居者のみならず連帯保証人に対しても原則として請求・交渉・法的手続きをとり、納付困難な場合には財産調査の上で免除等の措置を検討するのが望ましい。
P. 95	【指摘 4】	市営住宅使用料の遅延損害金の請求又は非請求につき、訴訟提起の前後での取扱いを一貫させるべきである。
P. 97	【意見 15】	分割納付誓約ではなく、履行延期の特約又は処分を積極的に用いるのが望ましい。
P. 97	【意見 16】	滞納家賃等に関する債務承認については、入居者から定期的に書面を受領するのが望ましい。
P. 100	【意見 17】	敷金の運用利益の用途については、建設省住発第 365 号昭和 34 年 12 月 8 日住宅局長通達に鑑み、市営住宅改善事業又は市営住宅整備事業に充てるのが望ましい。
P. 103	【意見 18】	募集停止市営住宅における入居者の共益費の負担軽減を図るための措置について、検討の上で、募集停止していない他の市営住宅の入居者と不均衡のない措置を早急に検討・実施するのが望ましい。
P. 108	【指摘 5】	阿賀駅前アパート（団地番号：17）（P.217）の郵便受けに複数の名字が表示された部屋に関し、居住の実態を調査して措置の要否等を検討する必要がある。
P. 109	【意見 19】	呉市営住宅条例施行規則 16 条 2 項 3 号の規定文言につき、「当該承認を得ようとする者」との文言を、「従前の入居者」に改めることを検討するのが望ましい。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 109	【意見 20】	入居継続の承認申請に当たり、従前の入居者に3か月以上の家賃滞納という明渡事由があれば、少なくとも承継申請者が滞納家賃を支払うなどして明渡事由を解消させてから承認を行うべきである。
P. 115	【意見 21】	浴槽等について、原状回復の例外的取扱いを行う場合を条例等に明記するのが望ましい。
P. 115	【意見 22】	市による浴槽等の設置のない住宅について、新たに市において浴槽等の設置を行うことを検討するのが望ましい。
P. 118	【指摘 6】	本来退去者が負担すべき負担を当人に負担させるべく、退去者による原状回復が不十分である場合には費用に敷金を充当し、不足分があれば退去者に金銭請求を行うなど、適切に原状回復請求を行うべきである。
P. 119	【意見 23】	退去者の手による原状回復が困難であり、かつ、資力がない場合には、退去者に原状回復費用を負担させる合意をした上で、原状回復費用を後払にするなどの措置を講じることも有用と考えられる。
P. 120	【意見 24】	空室のインフラ管理について無駄な費用を生じないように、指定管理者に注意喚起するのが望ましい。
P. 122	【意見 25】	現在の条例に基づかない「住宅連絡人」について、少なくとも名称の変更を検討するのが望ましい。
P. 124	【指摘 7】	住宅連絡人について、ほとんど自主管理に委ねられている現状については少なくとも改善する必要があるため、現実的かつ適切な管理方法を検討するべきである。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 124	【指摘 8】	呉市は、住宅連絡人が扱う可能性がある個人情報特定し、住宅連絡人が個人情報を取扱う際のルールを設け、住宅連絡人に取扱いのルールを周知徹底するとともに、その取扱いのルールを遵守する旨の誓約書を住宅連絡人から取り付けるべきである。
P. 125	【意見 26】	市営住宅において住宅連絡人のなり手がいない場合に備えた対応を検討しておくことが望ましい。
P. 129	【指摘 9】	川尻東第 8 アパート 1 号棟及び東鹿田アパート 14 号棟につき、法定点検で緊急対策を要すると評価された箇所につき、直ちに修繕等の対策をとるべきである。
P. 129	【意見 27】	法定点検の対象外となる建物についても、定期的に目視点検を超える検査を行うことが望ましい。
P. 130	【指摘 10】	渡子アパート（団地番号：54）の敷地にある地面の穴及び朽ちた建造物の壁につき、安全措置を講じるべきである。
P. 130	【指摘 11】	長屋タイプの市営住宅について古い消火器の有無を確認し、古い消火器がある場合には撤去すべきである。
P. 131	【意見 28】	川尻東第 8 アパート（団地番号：41）及び上河内アパート（団地番号：60）につき、農林水産課とも協議して燕の巣の撤去等を検討するのが望ましい。
P. 131	【指摘 12】	室尾住宅（団地番号：57）につき、敷地上に散乱しているごみの撤去について入居者に対して適切に指導するなどの措置をとって状況を改善すべきである。
P. 132	【意見 29】	三ノ木アパート（団地番号：63）（P. 313）につき、経年変化による外壁の汚損の改善を検討するのが望ましい（効率性を考慮して外壁改修に併せて行うことも考えられる。）。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 133	【意見 30】	公園アパート（団地番号：05）の敷地上に複数設置された管理責任不明の屋外灰皿スタンドにつき、設置した者を調査して撤去を求めるなど適切な措置を検討するのが望ましい。
P. 133	【意見 31】	宮原 9 丁目アパート（団地番号：12）、警固屋 9 丁目アパート（団地番号：14）、郷アパート（団地番号：16）、広公園アパート（団地番号：21）、西神アパート（団地番号：28）、中ノ坪アパート（団地番号：53）、オノ木東アパート（団地番号：59）につき、看板等の劣化や掲示物の破損による難読化を改善する措置をとるのが望ましい。
P. 134	【指摘 13】	公園アパート（団地番号：05）のアパート案内図について、自治会と協議の上で撤去等の措置をとるべきである。
P. 134	【指摘 14】	有清第 1、第 2 住宅（団地番号：56）の掲示板について、修繕等の措置をとるべきである。
P. 135	【意見 32】	将来的にわたって除草作業の費用がかさむと予想される箇所については、景観等の要素も考慮しつつ、防草シート等による防草措置を検討するのが望ましい。
P. 136	【意見 33】	警固屋 9 丁目アパート（団地番号：14）、白岳アパート（団地番号：25）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）について、住民に対して改めてペットの飼育が禁止されていることを周知するなどして状況を改善するのが望ましい。
P. 136	【指摘 15】	山の手アパート（団地番号：07）の窓柵部分で飼育されている犬について、呉市動物愛護センターの協力を得つつ、必要な措置をとるべきである。
P. 138	【指摘 16】	東鹿田住宅、アパート（団地番号：02）、公園アパート（団地番号：05）、百目田アパート（団地番号：15）、焼山住宅（団地番号：31）、此原第 1 住宅（団地番号：32）、此原第 2 住宅（団地番号：33）、宮ヶ迫住宅、アパート（団地番号：34）、川尻東第 7 住宅（団地番号：40）、南隠渡アパート（団地番号：48）、小市第 1、2 アパート（団地番号：62）、刈浜第 2、3 住宅（団地番号：64）、安浦源道尻住宅（団地番号：69）、安浦浦尻住宅（団地番号：74）の工作物等の設置について承認手続を検討し、承認されない場合には入居者の費用で原状回復又は撤去をさせる措置をとるべきである。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 138	【意見 34】	<p>工作物等の設置に関し、撤去を行うべきであっても即時の撤去が著しく困難な場合や入居者の経済状態等に鑑みて著しく酷となる場合も想定される。そのような場合、遅くとも退去時まで撤去すること、退去後に未撤去の部分があれば原状回復費用を入居者が負担すること及び敷金を原状回復費用に充当されても異議がないことの誓約書の提出を求め、原状回復に関する連帯保証人（なお、個人根保証であれば極度額の設定（民法 465 条の 2）等に注意を要する。）を求めるとも考えられる。</p>
P. 138	【意見 35】	<p>退去時において適切に原状回復請求を行うことができるよう、入居時の原状を証明するための資料（既存の損傷箇所に関する入居者の確認書や写真台帳等）を作成するのが望ましい。</p>
P. 143	【指摘 17】	<p>駐車場使用者から車検証の提出を改めて求めるなどして車両ナンバーを正確に把握し、公営住宅管理システムに反映させるべきである。</p>
P. 145	【意見 36】	<p>駐車場使用料の 3 月以上の滞納者に対しては原則として明渡請求を行うのが望ましい。また、明渡請求を行わない場合においては、支払督促等の法的手続によって滞納使用料の支払を求めるのが望ましい。</p>
P. 145	【意見 37】	<p>駐車場使用料の滞納に関し、債務承認を受ける場合には、口頭のみならず書面を提出させることにより、消滅時効の更新の証拠を確保するのが望ましい。</p>
P. 146	【意見 38】	<p>区画外ないし未利用区画への駐車車両に対しては、一般的な注意喚起のみならず、個別の車両に注意喚起文をワイパー部分に挟むなどして警告を行うことも検討するのが望ましい。</p>
P. 147	【指摘 18】	<p>安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）の駐車区画外に自動車 10 台程度が隙間なく駐車されている状況に関し、速やかにその管理者等を調査して適切な措置をとるべきである。</p>
P. 148	【指摘 19】	<p>公園アパート（団地番号：05）、山の手アパート（団地番号：07）、百目田アパート（団地番号：15）、皆実住宅、アパート（団地番号：29）、川尻東第 1～4 住宅、アパート（団地番号：37）、室尾住宅（団地番号：57）、安浦源道尻住宅（団地番号：69）、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）に故障したまま放置された車両について、速やかに所有者を調査し、撤去させ又は法的手続により撤去する措置をとるべきである。</p>

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 149	【指摘 20】	上河内アパート（団地番号：60）（P. 307）の児童遊園にあるリス型のスプリング遊具につき、使用禁止を表示して固定するなどの措置をとるべきである。
P. 150	【意見 39】	呉市営住宅集会室使用要綱 3 条には、「住宅連絡人」と規定すべきところを「住宅管理者」と誤って規定している。同誤記について、速やかな訂正を行うのが望ましい。
P. 150	【意見 40】	全団地について、改めて共用部分への不用品の投棄・私物の放置等を行わないよう周知するのが望ましい。
P. 151	【意見 41】	共用部分に投棄されているとみられるバイク等について、所有者等を把握して適切な処分等を図る取組を行うのが望ましい。
P. 151	【意見 42】	共用部分に設置された花壇等について、通行妨害、害虫発生、原状回復困難等の弊害の発生に注意しつつ、弊害発生のおそれを生じた場合や具体的なクレームを生じるなどした場合に必要な措置を検討することが望まれる。
P. 152	【指摘 21】	坪井アパート（団地番号：46）、古恵アパート（団地番号：52）、渡子アパート（団地番号：54）、須川津ノ田アパート（団地番号：58）、安浦水尻アパート（団地番号：73）について、消防設備等の付近の私物を撤去する措置をとるべきである。
P. 152	【指摘 22】	伏原アパート（団地番号：03）、此原第 2 住宅（団地番号：33）、御坊迫住宅（団地番号：35）、三ノ木アパート（団地番号：63）について、私物・不用品等による通行への支障を解消する措置をとるべきである。
P. 152	【指摘 23】	東愛宕アパート（団地番号：04）について、2 階手すり壁の上に置かれた植木鉢等を撤去する措置をとるべきである。

記載 ページ	指摘・意見	内容
P. 153	【指摘 24】	山の手アパート（団地番号：07）、室尾住宅（団地番号：57）の共用部分に放置された私物・不用品等について、速やかに所有者等を把握して適切な処分等を図るべきである。
P. 153	【指摘 25】	西神アパート（団地番号：28）の防犯カメラ及び自動点灯ライトについて、設置者及び管理者を確認し、必要な措置を検討すべきである。
P. 153	【意見 43】	広駅前アパート（団地番号：22）の集会所前にある電話ボックス様の設備について、撤去するのが望ましい。
P. 172	【意見 44】	修繕の計画・実施の状況を入居者にも分かりやすく周知したり、修繕必要箇所等の状況について随時入居者からの報告・意見を集めたりする工夫をすることが望ましい。
P. 172	【意見 45】	家賃の窓口支払サービスの利用について、より積極的に周知し、利用を促進する取組を行うのが望ましい。

## 第5章 まとめ

---

### 第5章 まとめ

本包括外部監査の指摘事項には、現地視察において発見された特定施設の問題箇所の指摘など、ミクロ的な視点のものが含まれている。

市営住宅等の使用者は入居者という一般の市民であり、個々の入居者の不適切な使用などに起因して大小様々な問題が生じてくることは不可避であるといえる。

そのため、個々の入居者による不適切な使用が発生すること自体が問題というよりも、そのような問題を生じないように周知を図り、問題を生じた場合には放置することなく臨機に対応する、ということが市に求められるところといえる。

その点では、個々の団地において、現時点で深刻な問題箇所が放置されているといった状態は見当たらず、市の制度上・運用上の不備といえるようなマクロ的な視点での明白な問題性は見当たらなかった。

ただし、指摘事項を俯瞰すると、将来にわたって問題が顕在化してくるのではないかと懸念されるものもある。それは、入居者による工作物等の設置の問題と、駐車場の管理に関する問題である。

入居者の設置した工作物等が残置されてしまった場合、無断増築物の除却に係る費用について原則として交付金等の対象とならず、将来的に市に大きな支出負担を生じる事態が懸念される。

そのため、現地視察において複数見られた入居者による工作物等について、承認手続の検討及び承認されない場合の原状回復等の措置を要する旨を指摘した（【指摘16】）。

なお、即時の撤去が困難な場合の対処（【意見34】）や、原状に関する争いを生じないようにする工夫（【意見35】）について意見を付している。

また、駐車場については、管理の土台となるべき公営住宅管理システム上の入力漏れ（許可された車両の車両番号（車両ナンバー）の入力漏れ）があるという問題があった（【指摘17】）。

現在、無許可車両が散見される状況があり（【指摘2】【指摘3】【指摘18】）、中には故障して放置されたものもみられる（【指摘19】）。

特に故障して放置された車両の撤去については、将来において相応の時間とコストを要する事態も予想されることから、早期に所有者の調査等を行って対処を行うべきである。

本包括外部監査が、今後の呉市の市営住宅等に関する事務事業の執行に役立つことになれば幸いである。

最後に、本包括外部監査に御協力いただいた全ての方々に感謝申し上げます。

以上

巻末資料

＜巻末資料 1＞・・・本文 P. 11 「1 呉市営住宅条例及び呉市営住宅条例施行規則」 関係資料

呉市営住宅条例

目次

第1章	総則（第1条・第2条）
第2章	設置等（第3条—第3条の4）
第2章の2	公営住宅等の整備（第3条の5—第3条の21）
第3章	市営住宅等の管理
第1節	入居（第4条—第12条）
第2節	家賃等（第13条—第20条）
第3節	費用負担（第21条・第22条）
第4節	入居者の保管義務等（第23条—第29条）
第5節	収入超過者に対する措置等（第30条—第37条）
第6節	市営住宅建替事業に係る措置等（第38条—第41条）
第7節	退去（第42条・第43条）
第4章	社会福祉法人等の使用（第44条—第50条）
第5章	駐車場の管理（第51条—第58条）
第6章	補則（第59条—第65条）
付則	

第1章 総則

（趣旨）

第1条 公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）に基づく公営住宅、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。）に基づく改良住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特優賃法」という。）に基づく特賃住宅その他の市営住宅及び当該共同施設の設置、整備及び管理に関しては、法令その他別に定めのあるものを除くほか、この条例に定めるところによる。

（定義）

第2条 この条例において、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。

- 市営住宅 公営住宅、改良住宅、特賃住宅、市費により建設し、又は譲渡等により市がその権原を有する住宅及び市営店舗並びにこれらの附帯施設をいう。
- 公営住宅 市が低額所得者に賃貸し、又は転貸するため、法の規定による国の補助を受けて建設、買取り又は借上げを行った住宅をいう。
- 改良住宅 市が改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業（以下「改良事業」という。）及びこれに準ずる事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅（店舗併用住宅を含む。）をいう。
- 特賃住宅 市が中堅所得者等に賃貸するため、特優賃法その他の定めによる国の補助を受けて建設した住宅及び法第45条第2項の規定により、中堅所得者等に使用させる公営住宅をいう。
- 市営店舗 市が改良事業により改良法その他の定めによる国の補助を受けて建設した店舗（以下「改良店舗」という。）又はこれに準ずる事業により市費で建設し、若しくは譲渡等により市の管理に属する店舗（以下「一般店舗」という。）をいう。
- 共同施設 法第2条第9号及び公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第1条に規定する施設をいう。
- 市営住宅等 市営住宅及び共同施設をいう。
- 公営住宅等 公営住宅及び共同施設をいう。
- 駐車場 市営住宅の共同施設として整備した駐車場及びその附帯施設をいう。
- 収入 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第1条第3号に規定する収入（特賃住宅に係るものにあつては、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号）第1条第3号に規定する所得）をいう。
- 市営住宅建替事業 市が施行する法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業をいう。

第2章 設置等

（設置）

第3条 住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸する等のため、市営住宅等を設置する。

- 市営住宅の名称及び位置は、別表のとおりとする。
- 駐車場の名称及び位置は、規則で定める。

（指定管理者による管理）

第3条の2 市長は、市営住宅等（市営店舗及びその附帯施設を除く。以下この条において同じ。）の設置の目的を効果的に達成するために必要があると認めるときは、指定管理者（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をいう。以下同じ。）に市長が指定する市営住宅等（以下「指定市営住宅等」という。）の管理を行わせることができる。

（指定管理者に行わせる業務）

第3条の3 市長が指定管理者に行わせる業務は、次のとおりとする。

- 指定市営住宅等の施設の維持及び管理に関する業務
- 指定市営住宅等の入退去等に関する特定業務（許可、承認、決定その他の市長の処分に係る業務を除いた当該業務のうちから市長が指定する業務をいう。次号において同じ。）
- 指定市営住宅等の適正な使用を確保するための特定業務
- 前3号に掲げる業務に付随する業務

（指定管理者が行う管理の基準）

# 呉市営住宅条例

第3条の4 指定管理者は、法令、この条例、この条例に基づく規則その他市長が定めるところに従い指定市営住宅等の管理を行わなければならない。

## 第2章の2 公営住宅等の整備

- (公営住宅等の整備基準)
- 第3条の5 法第5条第1項及び第2項の条例で定める整備基準については、この章の定めるところによる。
- (快適で魅力ある地域社会の形成)
- 第3条の6 公営住宅等は、その周辺地域における快適で魅力ある地域社会の形成に資するように考慮して整備する。
- (良好な居住環境の確保)
- 第3条の7 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者（同居者を含む。第3条の9、第3条の17及び第3条の18において同じ。）及び駐車場の利用者その他の共同施設の利用者が便利で快適に居住し、又は利用できるように整備する。
- (費用の縮減への配慮)
- 第3条の8 公営住宅等は、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮して建設する。
- (位置の選定)
- 第3条の9 公営住宅等の敷地（以下この章において「敷地」という。）は、災害の発生のおそれが多い土地及び居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避けるとともに、その位置は、入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
- (敷地の安全等)
- 第3条の10 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。
- 2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
- (住棟等の基準)
- 第3条の11 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するように考慮して配置する。
- (住宅の基準)
- 第3条の12 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。
- 2 住宅には、住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。
- 3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。
- 4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。次項において同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。
- 5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
- (住戸の基準)
- 第3条の13 公営住宅の1戸の床面積の合計は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。
- 2 公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設ける。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。
- 3 公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障がないようにするために必要な措置を講じる。
- (住戸内の各部)
- 第3条の14 住戸内の各部には、高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
- (共用部分)
- 第3条の15 公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
- (附帯施設)
- 第3条の16 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。
- (児童遊園)
- 第3条の17 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とする。
- (集会所)
- 第3条の18 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とする。
- (広場及び緑地)
- 第3条の19 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持及び向上に資するように考慮する。
- (通路)
- 第3条の20 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。
- 2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手すり又は傾斜路を設ける。
- (委任)
- 第3条の21 この章に定めるもののほか、公営住宅等の整備基準に関し必要な事項は、市長が定める。

## 第3章 市営住宅等の管理

### 第1節 入居

(入居者の公募の方法等)

- 第4条 市長は、第3項に規定する場合を除き、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) 市政だよりへの掲載
- (2) 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
- (3) 新聞への掲載
- (4) ラジオ又はテレビジョンによる放送
- 2 前項の公募に当たっては、市長は、市営住宅の位置、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示すものとする。
- 3 市長は、次に掲げる場合においては、前2項の公募を行わないものとする。
- (1) 法第22条第1項及び令第5条に規定する特別の事由に係る者を公営住宅に入居させる場合又は改良住宅に入居させる場合（当該改良住宅が公営住宅とみなされる場合に限る。）
- (2) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第26条第4号又は第5号に掲げる者を特賃住宅に入居させる場合

(入居者の資格)

第5条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号（高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者（次条第2項において「高齢者等」という。）にあっては第2号から第6号まで、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する被災者等及び福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第39条に規定する居住制限者にあっては第3号及び第5号）に掲げる条件を具備する者でなければならない。ただし、第4号に掲げる条件については、公営住宅に新たに入居する場合に限る。

- (1) 同居者（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）をいう。以下同じ。）があること。
- (2) その者の収入がア又はイに掲げる場合に応じ、それぞれア又はイに掲げる金額を超えないこと。  
ア 入居者又は同居者が障害者、戦傷病者等であって規則で定める者である場合その他規則で定める場合  
イ アに掲げる場合以外の場合
- (3) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- (4) 市町村民税及び市営住宅の家賃を滞納していないこと。
- (5) その者又は同居者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。
- (6) その他市長が必要と認める条件を具備すること。

2 改良住宅に入居することができる者は、改良法第18条に規定する資格を有する者でなければならない。ただし、同条の規定により入居させるべき者が入居せず、又は居住しなくなった場合においては、改良住宅を公営住宅とみなして、前項の規定を準用する。この場合において、同項第2号中「令第6条第1項に規定する金額」とあるのは「住宅地区改良法施行令（昭和35年政令第128号）第12条において読み替えて準用する令第6条第1項に係る読み替え後の金額」と、同項第2号中「令第6条第2項に規定する金額」とあるのは「住宅地区改良法施行令第12条において読み替えて準用する令第6条第2項に係る読み替え後の金額」と読み替えるものとする。

3 特賃住宅に入居することができる者は、次に掲げる者でなければならない。

- (1) 第1項第1号に掲げる条件を具備する者。ただし、市長が必要と認めるときは、この限りでない。
- (2) 現に自ら居住するため住宅を必要としている者
- (3) 市長が定める基準の収入のある者
- (4) 第1項第4号及び第5号に掲げる条件を具備する者
- (5) その他市長が必要と認める条件を具備する者

4 公営住宅、改良住宅及び特賃住宅以外の市営住宅に入居することができる者の資格については、第1項（市営店舗については、第1号から第4号まで及び第6号を除く。）の規定を準用する。

(入居者資格の特例)

第6条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条第1項各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚じん災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係る公営住宅又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅の入居者は、前条第1項各号（高齢者等にあっては、同項第2号から第6号まで）に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3年間は、なお、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

(単身者の入居対象住宅の規格)

第7条 同居者がいない者が入居することができる市営住宅の規格は、市長が定める。

(入居の申込み及び決定)

第8条 第5条及び第6条に規定する入居者資格のある者で、市営住宅に入居しようとするものは、市長の定めるところにより、入居の申込みをしなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により入居の申込みをした者（以下「入居申込者」という。）のうちから入居者を決定し、その旨を当該入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に通知する。
- 3 市長は、借上げに係る公営住宅の入居決定者に対しては、前項の規定による通知とともに、当該公営住宅の借上げの期間が満了したときは、当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を併せて通知しなければならない。

(入居者の選考)

第9条 市長は、入居申込者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合においては、当該入居申込者のうち令第7条各号のいずれかに該当する者のうちから、公開抽選その他市長が定める方法により選考し、入居者を決定する。

- 2 市長は、入居申込者が別に定める要件を備える母子世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、原爆被爆者世帯又は多子世帯に属する者等であって、かつ、速やかに市営住宅に入居することを必要としているときは、優先的な選考を行うよう配慮するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、特賃住宅の入居者の選考については、市長が別に定める。

(入居補欠者)

第10条 市長は、前条の規定により入居者を選考する場合において、入居決定者のほかに補欠として別に入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

- 2 市長は、入居決定者が市営住宅に入居しないとき又は入居者が次の入居者公募の日までに市営住宅を立ち退いたときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定することができる。

(改良住宅への入居の特例)

第11条 改良住宅への入居に関しては、第4条（第3項を除く。）及び第7条から前条までの規定にかかわらず、改良法第18条の定めるところによる。ただし、改良住宅に入居させるべき者が入居せず、又は居住しなくなった場合においては、この限りでない。

(入居の手続)

第12条 入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次に掲げる手続をしなければならない。

- (1) 請書を提出すること。
- (2) 第19条の規定による敷金を納付すること。
- 2 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続を前項に規定する期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項各号に定める手続をしなければならない。
- 3 市長は、入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項の手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。
- 4 市長は、入居決定者が第1項又は第2項の手続をしたときは、当該入居者に対して速やかに市営住宅の入居可能日を通知するとともに、別に定める市営住宅入居許可書を交付する。

第2節 家賃等

# 呉市営住宅条例

(収入の申告等)

- 第13条 市営住宅(特賃住宅を除く。以下この条、次条第1項及び第30条において同じ。)の入居者は、毎年度、市長が定めるところにより、収入を申告しなければならない。
- 市長は、前項の規定による収入の申告に基づき、収入の額を認定し、当該額を市営住宅の入居者に通知するものとする。
  - 前項の規定により通知を受けた者は、同項の規定による認定に対し、市長が定めるところにより、意見を述べることができる。
  - 市長は、前項の規定による意見の陳述があったときは、その内容を審査し、相当な理由があると認めるときは、第2項の規定により認定した収入の額を更正し、当該額を市営住宅の入居者に通知するものとする。
  - 市営住宅の入居者は、定年退職する等の事由により、第2項の規定による認定(前項の規定による更正及び次項の規定による再認定を含む。)の基礎となった収入の状況に著しい変動が生じた場合は、市長が定めるところにより、第2項の収入の額(前項の規定により更正された場合にあってはその更正後の額、次項の規定により再認定された場合にあってはその再認定後の額とする。以下「収入認定額」という。)の再認定を申請することができる。
  - 市長は、前項の規定による再認定の申請があったときは、その内容を審査し、相当な理由があると認めるときは、収入認定額を再認定し、当該額を市営住宅の入居者に通知するものとする。

(家賃の決定)

- 第14条 市営住宅の毎月の家賃は、収入認定額に基づき、近傍同種の住宅の家賃(公営住宅にあっては令第3条に規定する方法により毎年度算出した額を、公営住宅以外の市営住宅にあっては同条に規定する方法に準じて市長が定める方法により毎年度算出した額をいう。以下同じ。)以下で令第2条に規定する方法(公営住宅以外の市営住宅にあっては、同条に規定する方法に準じて市長が定める方法)により算出した額とする。ただし、入居者からの前条第1項の規定による収入の申告がない場合において、第37条の規定による報告の請求を行ったにもかかわらず、当該入居者がその請求に応じないときは、当該市営住宅の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 法第16条第4項に規定する入居者に該当する者が前条第1項に規定する収入の申告をすること及び第37条第1項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると市長が認める場合における当該入居者の市営住宅の毎月の家賃は、前項の規定にかかわらず、毎年度、法第16条第4項の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第2条に規定する方法(公営住宅以外の市営住宅にあっては、同条に規定する方法に準じて市長が定める方法)により算出した額とする。
  - 前2項の規定にかかわらず、改良住宅の毎月の家賃は、改良法第29条第3項の規定によりその例によることとされる公営住宅法の一部を改正する法律(平成8年法律第55号)の規定による改正前の法(以下「旧法」という。)第2条第4号の第二種公営住宅に係る旧法第12条第1項及び公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成8年政令第248号)の規定による改正前の令第4条に規定する方法により算出された月割額(以下「家賃限度額」という。)を超えないものとする。
  - 令第2条第1項第4号の数値は、市長が別に定める。
  - 特賃住宅の毎月の家賃は、特優賃法第13条第1項の国土交通省令で定める額以下で、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準を考慮して市長が定める。
  - 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前項の家賃を変更することができる。
    - 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。
    - 他の市営住宅又は近隣の民間の賃貸住宅の家賃との均衡上必要があると認めるとき。
    - 特賃住宅について改良を施したとき。
  - 第1項の規定にかかわらず、市営店舗のうち、改良店舗の毎月の家賃は家賃限度額以下で市長が定める額とし、一般店舗の毎月の家賃は別に定める近傍同種の店舗の家賃以下で市長が定める額とする。

(家賃の減免又は徴収の猶予)

- 第15条 市長は、次の各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、市長が定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。
- 入居者又は同居者(特賃住宅の入居者及び同居者を除く。)の収入が著しく低額であるとき。
  - 入居者又は同居者が病気に罹ったとき。
  - 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
  - その他市長において特別の事情があると認めるとき。

(特賃住宅の家賃に対する助成)

- 第16条 市長は、特賃住宅の入居者の家賃負担の軽減を図るため、期限を定めて家賃に対する助成を行うことができる。
- 前項の助成は、第14条第5項の規定により定めた家賃又は同条第6項の規定により変更した家賃と入居者の家賃の負担能力を勘案して市長が定める額との差額の範囲内の額を当該家賃から減額することにより行う。

(家賃の納付)

- 第17条 市長は、入居者から第12条第4項の入居可能日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日(第33条第1項又は第38条第1項の規定による明渡し請求をした場合にあってはその期限として指定した日又は明け渡した日のいずれか早い日、第43条第1項の規定による明渡し請求をした場合にあっては明渡し請求をした日)までの間、家賃を徴収する。
- 入居者は、毎月末日(月の途中で明け渡した場合にあっては、明け渡した日)までにその月分の家賃を納付しなければならない。ただし、その月の末日が呉市の休日を定める条例(平成元年呉市条例第35号)第1条に規定する市の休日に当たる場合にあっては、その日後において、その日に最も近い市の休日でない日を納付期限とする。
  - 入居者が新たに市営住宅に入居した場合又は市営住宅を明け渡した場合において、その月の使用期間が1月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。
  - 入居者が第42条に規定する手続を経ないで市営住宅を立ち退いたときは、第1項の規定にかかわらず、市長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(督促)

- 第18条 市長は、家賃を前条第2項の納付期限までに納付しない者に対して、納付期限後20日以内に指定期限を明示した督促状を発するものとする。
- 前項の指定期限は、督促状を発する日から10日以内とする。

(敷金)

- 第19条 市長は、入居者から入居時における3月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収するものとする。
- 市長は、第15条各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、敷金の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、市長が定めるところにより、当該敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- 3 市長は、入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は、市長に対し、敷金をその債務の弁済に充ててことを請求することはできない。
- 4 第1項の規定により徴収した敷金は、入居者がその市営住宅を明け渡したとき、これを還付する。ただし、当該入居者において、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務又は損害賠償債務があるときは、敷金の額から、これらの債務の額を控除した残額を還付することができる。
- 5 敷金には、利子を付けない。
- (敷金の運用等)
- 第20条 市長は、敷金を国債若しくは地方債の取得又は預金に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない。
- 2 前項の規定により運用して得た利益金は、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとする。
- 第3節 費用負担  
(修繕費用の負担)
- 第21条 市営住宅等の修繕に要する費用は、次条第4号に掲げるものを除き、市又は指定管理者の負担とする。
- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、借上げに係る公営住宅の修繕費用に関しては、別に定めるものとする。
- 3 入居者の責めに帰すべき事由によって市営住宅等の修繕の必要が生じたときは、第1項の規定にかかわらず、入居者がこれを修繕し、又は修繕に要する費用を負担しなければならない。
- (入居者の費用負担義務)
- 第22条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。
- (1) 電気、ガス及び水道に係る料金並びに下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理並びに排水管等の清掃に要する費用
- (3) 共同施設、エレベーター又は給水施設若しくは汚水処理施設の使用、維持又は運営に要する費用（エレベーターの保守点検、給水タンクの定期的な清掃等に要する費用を除く。）
- (4) 障子、ふすま等の張り替え、破損ガラスの取替え、畳の表替えその他規則で定める修繕に要する費用
- 第4節 入居者の保管義務等  
(入居者の保管義務等)
- 第23条 入居者は、市営住宅等の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。
- 2 入居者は、自己の責めに帰すべき事由により、市営住宅等を滅失し、又は損傷したときは、これを原状に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。
- 3 入居者は、市営住宅等に破損その他の事故を生じ、又は生ずるおそれがあるときは、速やかに第59条に規定する住宅連絡人を通じ、又は直接本市の職員（指定市営住宅等の管理を指定管理者に行わせる場合は指定管理者の従業員を含む。以下「本市職員等」という。）に報告しなければならない。
- (迷惑行為の禁止)
- 第24条 入居者及び同居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。
- (転貸・譲渡の禁止)
- 第25条 入居者は、市営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- (同居の承認)
- 第26条 入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長が定めるところにより、その承認を得なければならない。
- (入居承継の承認)
- 第27条 入居者が死亡し、又は市営住宅を立ち退いた場合等において、その死亡時又は退去時等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しようとするときは、市長が定めるところにより、その承認を得なければならない。
- (承認事項)
- 第28条 入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、市長の承認を得たときは、この限りでない。
- (1) 市営住宅の一部を住宅以外の用途に併用すること。
- (2) 市営住宅を模様替えし、又は増築すること。
- (3) 市営住宅の敷地内に工作物を設置すること。
- 2 市長は、前項第2号及び第3号に掲げる行為については、原状回復又は撤去が容易である場合に限り、同項ただし書の承認を行うことができる。
- 3 市長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。
- 4 第1項ただし書の承認を得ずに同項第2号及び第3号のいずれかに掲げる行為をしたときは、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。
- (届出事項)
- 第29条 入居者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長が定めるところにより、届出をしなければならない。
- (1) 入居者が市営住宅に引き続き15日以上居住しないとき。
- (2) 入居者又は同居者について、出生、死亡、転出等による異動が生じたとき。
- (3) 入居者又は同居者が氏名を変更したとき。
- 第5節 収入超過者に対する措置等  
(収入超過者等に関する認定及び通知)
- 第30条 市長は、市営住宅の入居者に係る収入認定額が第5条第1項第2号（改良住宅にあつては、同条第2項の規定により読み替えて準用される同条第1項第2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。
- 2 市長は、市営住宅の入居者に係る収入認定額が最近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。ただし、改良住宅については、この限りでない。
- 3 前2項の規定により通知を受けた者は、前2項の規定による認定に対し、市長が定めるところにより、意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、相当な理由があると認めるときは、当該認定を更正するものとする。
- (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。
- (収入超過者に対する家賃)
- 第32条 第30条第1項の規定により収入超過者と認定された市営住宅の入居者は、第14条第1項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が当該期間中に市営住宅を明け渡した場合にあつては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、次項に規定する方法により算出した額を家賃として支払わなければならない。

# 呉市営住宅条例

- 2 市長は、前項の家賃を算出しようとするときは、収入認定額に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第8条第2項に規定する方法（公営住宅以外の市営住宅にあっては、同項に規定する方法に準じて市長が定める方法）によらなければならない。
  - 3 法第16条第4項に規定する入居者に該当する者が第30条第1項の規定により収入超過者に該当する場合において、第13条第1項に規定する収入の申告をすること及び第37条第1項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると市長が認めるときにおける当該入居者の市営住宅の毎月の家賃は、第14条第2項の規定及び第1項の規定にかかわらず、同項の期間について、法第16条第4項の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入を勘案し、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第8条第3項に規定する方法（公営住宅以外の市営住宅にあっては、同条に規定する方法に準じて市長が定める方法）により算出した額とする。
  - 4 前3項の規定にかかわらず、改良住宅の収入超過者に係る毎月の家賃は、家賃限度額を超えないものとする。
  - 5 第15条、第17条及び第18条の規定は、第1項及び第3項の家賃について準用する。
- (高額所得者に対する明渡請求)
- 第33条 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該市営住宅の明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求の日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日としなければならない。
  - 3 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該市営住宅を明け渡さなければならない。
  - 4 市長は、第1項の規定による請求を受けた者が次の各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、その申出により、明渡しの期限を延長することができる。
    - (1) 入居者又は同居者が病気にかかっているとき。
    - (2) 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。
    - (3) 入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の事由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。
    - (4) その他市長において特別の事情があると認めるとき。
- (高額所得者に対する家賃等)
- 第34条 第30条第2項の規定により高額所得者と認定された市営住宅の入居者は、第14条第1項若しくは第2項及び第32条第1項若しくは第3項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が当該期間中に市営住宅を明け渡した場合には、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。
- 2 前条第1項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても当該市営住宅を明け渡さない場合においては、市長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下で、別に定める額の金銭を徴収することができる。
  - 3 第15条の規定は第1項の家賃及び前項の金銭について、第17条及び第18条の規定は第1項の家賃についてそれぞれ準用する。
- (住宅のあっせん等)
- 第35条 市長は、収入超過者に対して、当該収入超過者から申出があった場合その他必要があると認める場合においては、他の適当な住宅のあっせん等を行うものとする。この場合において、当該収入超過者が法第30条第2項の公共賃貸住宅等公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。
- (期間通算)
- 第36条 市長が第6条第1項の規定による申込みをした者を他の公営住宅に入居させた場合における第30条第1項及び第2項の規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の公営住宅に入居している期間に通算する。
- 2 市長が第39条の規定による申出をした者を市営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居させた場合における第30条第1項及び第2項の規定の適用については、その者が当該市営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された公営住宅に入居している期間に通算する。
- (収入状況の報告の請求等)
- 第37条 市長は、第14条第1項若しくは第2項、第32条第1項若しくは第3項若しくは第34条第1項の規定による家賃の決定、第15条（第32条第5項又は第34条第3項において準用する場合を含む。）の規定による家賃若しくは金銭の減免若しくは徴収の猶予、第16条第1項の規定による家賃に対する助成、第19条第2項の規定による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第33条第1項の規定による明渡しの請求、第35条の規定によるあっせん等又は第39条の規定による入居の措置に関し必要があると認めるときは、入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。
- 2 市長は、前項に規定する権限を、当該職員を指定して行わせることができる。
- 第6節 市営住宅建替事業に係る措置等
- (市営住宅建替事業による明渡請求等)
- 第38条 市長は、市営住宅建替事業の施行に伴い必要があると認めるときは、法第38条第1項の規定により、除却しようとする公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求の日の翌日から起算して3月を経過した日以後の日としなければならない。
  - 3 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。
  - 4 第1項の規定による請求を受けた入居者が同項の期限が到来しても当該公営住宅を明け渡さない場合においては、市長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、別に定める額の金銭を徴収することができる。
- (新たに整備される公営住宅への入居)
- 第39条 市営住宅建替事業の施行により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、法第40条第1項の規定により、当該建替事業により新たに整備される公営住宅に入居を希望するときは、市長の定めるところにより、入居の申出をしなければならない。
- (市営住宅建替事業による家賃の特例)
- 第40条 市長は、前条の申出により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第14条第1項若しくは第2項、第32条第1項若しくは第3項又は第34条第1項の規定にかかわらず、令第12条の定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。
- (公営住宅の用途廃止に係る家賃の特例)

第 41 条 市長は、法第 44 条第 3 項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第 14 条第 1 項若しくは第 2 項、第 32 条第 1 項若しくは第 3 項又は第 34 条第 1 項の規定にかかわらず、令第 12 条の定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

第 7 節 退去  
(住宅の検査等)

第 42 条 入居者は、市営住宅を明け渡そうとするときは、5 日前までに市長に届け出て、本市職員等その他の市長が指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者は、第 28 条第 1 項ただし書の承認を得て同項第 2 号及び第 3 号のいずれかに掲げる行為をしたときは、前項の検査のときまでに、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(住宅の明渡請求)

第 43 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、市営住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 入居者が不正の行為によって入居したとき。
  - (2) 入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。
  - (3) 入居者が市営住宅等を故意に損傷したとき。
  - (4) 入居者が正当な事由によらないで 15 日以上市営住宅に居住しないとき。
  - (5) 入居者が第 23 条から第 29 条までの規定に違反したとき。
  - (6) 入居者又は同居者が市営住宅等の管理に係る業務に携わる本市職員等に対し、暴行を加え、又は脅迫をしたとき。
  - (7) 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。
  - (8) 市長が市営住宅の管理上必要があると認めるとき。
  - (9) 公営住宅の借上げの期間が満了したとき。
- 2 前項の規定により明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに市営住宅を明け渡さなければならない。
- 3 市長は、第 1 項第 1 号の規定に該当することにより同項の規定による請求をしたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃（特賃住宅にあつては、第 14 条第 5 項の規定により定めた家賃又は同条第 6 項の規定により変更した家賃とする。以下この条において同じ。）の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間については毎月近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下で別に定める額の金銭を徴収することができる。
- 4 市長は、第 1 項第 2 号から第 8 号までの規定に該当することにより同項の規定による請求をしたときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、別に定める額の金銭を徴収することができる。
- 5 市長は、公営住宅が第 1 項第 9 号の規定に該当することにより同項の規定による請求をするときは、当該請求をする日の 6 月前までに、当該入居者にその旨を通知しなければならない。
- 6 市長は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の貸貸人に代わって、入居者に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 34 条第 1 項の通知をすることができる。

第 4 章 社会福祉法人等の使用

(使用許可)

第 44 条 市長は、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人その他公営住宅法第 45 条第 1 項の事業等を定める省令（平成 8 年厚生省・建設省令第 1 号）第 2 条に規定する者（以下「社会福祉法人等」という。）が公営住宅を使用して同令第 1 条に規定する事業（以下「社会福祉事業等」という。）を行うことが必要であると認める場合においては、当該社会福祉法人等に対して、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公営住宅の使用を許可することができる。

2 市長は、前項の許可に条件を付することができる。

(使用手続)

第 45 条 社会福祉法人等は、前条の規定により公営住宅を使用しようとするときは、市長が定めるところにより、その使用目的、使用期間その他当該使用に係る事項を記載した書面を提出して、市長の許可を申請しなければならない。

2 市長は、社会福祉法人等から前項の規定による申請があつた場合には、当該申請に対する処分を決定し、当該社会福祉法人等に対して、当該申請を許可するときは許可する旨及び公営住宅の使用開始可能日を、許可しないときは許可しない旨及びその理由を通知する。

3 社会福祉法人等は、前項の規定により公営住宅の使用を許可する旨の通知を受けたときは、市長が定める日までに使用を開始しなければならない。

(使用料)

第 46 条 社会福祉法人等は、近傍同種の住宅の家賃以下で市長が定める額の使用料を支払わなければならない。

2 社会福祉法人等が社会福祉事業等において公営住宅を現に使用する者から徴収することとなる家賃相当額の合計は、前項の規定により市長が定める額を超えてはならない。

(準用規定)

第 47 条 社会福祉法人等による公営住宅の使用については、第 17 条から第 19 条（第 2 項を除く。）まで、第 20 条から第 25 条まで、第 28 条、第 29 条（第 2 号及び第 3 号を除く。）、第 38 条、第 42 条及び第 43 条の規定を準用する。この場合において、必要な技術的読替は、市長が別に定める。

(報告の請求)

第 48 条 市長は、公営住宅の適正かつ合理的な管理を行うために必要があると認めるときは、当該公営住宅を使用している社会福祉法人等に対して、当該公営住宅の使用状況を報告させることができる。

(申請内容の変更)

第 49 条 公営住宅を使用している社会福祉法人等は、第 45 条第 1 項の規定による申請の内容に変更が生じた場合には、速やかに市長に報告しなければならない。

(使用許可の取消し)

第 50 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、公営住宅の使用許可を取り消すことができる。

- (1) 社会福祉法人等が使用許可の条件に違反したとき。
- (2) 公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障があると認めるとき。

第 5 章 駐車場の管理

(駐車場の管理)

第 51 条 駐車場の管理は、この章に定めるところによる。

(使用者の資格)

第 52 条 駐車場を使用することができる者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1) 駐車場を当該共同施設として設置している市営住宅の入居者若しくは同居者又は第 46 条第 2 項の公営住宅を現に使用する者（第 54 条第 3 項において「入居者等」という。）であること。

# 呉市営住宅条例

- (2) 自動車の保有者（所有者その他自動車を使用する権利を有する者で、自己のために自動車を運行の用に供するものをいう。）であること。
- (3) 市営住宅の家賃及び駐車場の使用料を滞納していないこと。
- (4) 第43条第1項第1号及び第3号から第7号までのいずれにも該当しないこと。
- (5) その他市長が必要と認める条件を具備すること。

(使用の申込み)

第53条 前条に規定する使用者の資格を有する者で、新たに駐車場を使用しようとするものは、市長が定めるところにより、使用の申込みをしなければならない。

(使用者の決定等)

第54条 市長は、前条の規定により使用の申込みをした者のうちから使用者を決定し、当該使用者として決定した者（以下「使用決定者」という。）に対し、決定した旨及び使用開始可能日を通知するものとする。

2 市長は、借上げに係る公営住宅に整備した駐車場の使用決定者に対しては、前項の規定による通知とともに、当該公営住宅及び駐車場の借上げ期間の満了時に当該駐車場を明け渡さなければならない旨を併せて通知するものとする。

3 市長は、前条の規定により使用の申込みをした者の数が、使用させるべき駐車場の区画数を超える場合においては、市長が定めるところにより、公正な方法で選考して、当該駐車場の使用者を決定するものとする。ただし、入居者等が身体障害者である場合その他特別な事情がある場合で、市長が駐車場の使用が必要であると認めるときは、市長は、他の者に優先して当該入居者等に駐車場を使用させることができる。

(使用料)

第55条 駐車場の毎月の使用料は、別に定める近傍同種の駐車場の使用料以下で市長が定める。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前項の使用料を変更することができる。

- (1) 物価の変動に伴い使用料を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 他の駐車場又は近傍同種の駐車場の使用料との均衡上必要があると認めるとき。
- (3) 駐車場について改良を施したとき。

(損害賠償責任)

第56条 市又は指定管理者は、駐車場内における盗難、損傷等の事故により、使用者が損害を受けることがあっても、その賠償の責めを負わない。

(駐車場の明渡請求)

第57条 市長は、使用者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該使用者に対して、駐車場の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって使用の許可を受けたとき。
- (2) 使用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 駐車場を故意に損傷したとき。
- (4) 正当な事由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。
- (5) 第52条に規定する使用者の資格を失ったとき。
- (6) 公営住宅の用途の廃止又は市営住宅建替事業の施行による公営住宅の除去に伴い、市長が必要であると認めるとき。
- (7) 市長が駐車場の管理上必要があると認めるとき。
- (8) 公営住宅及び駐車場の借上げの期間が満了したとき。

2 市長は、駐車場が前項第6号又は第8号の規定に該当することにより同項の規定による請求をする場合において、同項第6号の規定に該当するときは当該請求をする日の3月前までに、同項第8号の規定に該当するときは当該請求をする日の6月前までに、当該使用者にその旨を通知するものとする。

3 第43条第2項から第4項までの規定は、駐車場の明渡しについて準用する。この場合において、必要な技術的読替は、市長が別に定める。

(準用規定)

第58条 第17条、第23条から第25条まで、第28条第1項本文、第29条（第2号及び第3号を除く。）及び第42条第1項の規定は、駐車場の使用について準用する。この場合において、必要な技術的読替は、市長が別に定める。

## 第6章 補則

(住宅連絡人)

第59条 市長は、本市職員等の職務を補助させるため、住宅連絡人を置くことができる。

2 住宅連絡人は、本市職員等の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告等、入居者との連絡の事務を行う。

3 前2項に規定するもののほか、住宅連絡人に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(立入検査)

第60条 市長は、市営住宅等の管理上必要があると認めるときは、本市職員等のうちから市長の指定した者に市営住宅等の検査をさせ、又は入居者若しくは使用者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に使用している市営住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該市営住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

第61条 削除

(敷地の目的外使用)

第62条 市長は、市営住宅等の用に供されている土地の一部について、その用途又は目的を妨げない限度において、別に定めるところによりその使用を許可することができる。

(罰則)

第63条 市長は、市営住宅等の入居者又は使用者が詐欺その他の不正行為により家賃又は使用料の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。）以下の過料を科する。

(この条例の適用除外)

第64条 市営店舗については、第6条から第11条まで、第13条、第24条から第27条まで、第28条第1項第1号及び第3号、第30条から第41条まで、第43条第1項第9号、第5項及び第6項並びに第44条から第58条までの規定は、これを適用しない。

(規則への委任)

第65条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

※付則・別表 略

< 卷末資料 2 > ・ ・ ・ 本文 P. 15 「(3) 呉市公共施設に関する個別施設計画」 関係資料

呉市公共施設に関する個別施設計画（同計画 P. 82～P. 84）

施設ごとの対応方針

市営住宅の対応方針の実施時期については、市営住宅の設置目的が、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するものであり、市営住宅入居者の入退去の推移により判断するため、未定としています。

	施設名	分析分類	分析評価	対応方針	実施時期	備考	所管課
1	八幡アパート	21	A	現状維持			住宅政策課
2	東鹿田住宅, 東鹿田アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
3	東愛宕アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
4	公園アパート	21	D	集約化	未定		住宅政策課
5	東二河アパート	21	D	集約化	未定		住宅政策課
6	山の手アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
7	伏原アパート	21	A	現状維持			住宅政策課
8	池ノ浦アパート	21	A	現状維持			住宅政策課
9	宮原7丁目アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
10	宮原9丁目アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
11	坪ノ内アパート	21	A	現状維持			住宅政策課
12	棚田アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
13	警固屋9丁目アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
14	百目田アパート	21	D	規模縮小	未定		住宅政策課
15	阿賀南9丁目アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
16	東浜アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
17	郷アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
18	阿賀駅前アパート	21	A	現状維持			住宅政策課
19	三坂地アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
20	大新開アパート	21	D	集約化	未定		住宅政策課
21	東大川アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
22	白岳アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
23	広駅前アパート	21	C	現状維持			住宅政策課
24	小坪アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
25	中新開アパート	21	D	集約化	未定		住宅政策課
26	広公園アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
27	皆実アパート, 皆実住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
28	西神アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
29	桜ヶ丘住宅	21	E	集約化	未定		住宅政策課
30	焼山住宅	21	E	集約化	未定		住宅政策課
31	此原第1住宅	21	E	集約化	未定		住宅政策課
32	此原第2住宅	21	E	集約化	未定		住宅政策課
33	宮ヶ迫アパート	21	D	集約化	未定		住宅政策課
34	御坊迫第2住宅, 第3住宅	21	D	廃止	未定		住宅政策課
35	柳谷第1住宅ほか	21	D	規模縮小	未定		住宅政策課
36	川尻東第1住宅ほか	21	D	現状維持			住宅政策課
37	川尻東第5住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
38	川尻東第6住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
39	川尻東第7住宅	21	E	廃止	未定		住宅政策課
40	川尻東第8アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
41	川尻東第9アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
42	川尻駅前アパート	21	B	現状維持			住宅政策課

## 呉市公共施設に関する個別施設計画（抜粋）

	施設名	分析 分類	分析 評価	対応方針	実施 時期	備考	所管課
43	川尻小用第1アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
44	川尻小用第2住宅, 第3アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
45	坪井アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
46	栗尻アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
47	南隠渡アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
48	竹田浜アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
49	大浦崎アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
50	藤脇アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
51	古恵アパート	21	C	現状維持			住宅政策課
52	中ノ坪アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
53	渡子アパート	21	D	廃止	未定		住宅政策課
54	西栗尻住宅	21	E	廃止	未定		住宅政策課
55	有清住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
56	室尾住宅	21	E	廃止	未定		住宅政策課
57	須川津ノ田アパート	21	E	現状維持			住宅政策課
58	オノ木東アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
59	上河内アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
60	小市第1アパート, 第2アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
61	三ノ木アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
62	港谷アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
63	前田住宅	21	E	現状維持			住宅政策課
64	刈浜第2住宅, 第3住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
65	上り田第2アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
66	段原住宅	21	D	廃止	未定		住宅政策課
67	西沖住宅	21	B	現状維持			住宅政策課
68	安浦源道尻住宅	21	E	廃止	未定		住宅政策課
69	安浦女子畑住宅, 安浦女子畑アパート	21	D	規模縮小	未定		住宅政策課
70	安浦新開南アパート	21	D	現状維持			住宅政策課
71	安浦ひらきアパート	21	B	現状維持			住宅政策課
72	安浦水尻アパート	21	B	現状維持			住宅政策課
73	安浦浦尻住宅	21	D	建替	未定		住宅政策課
74	大浜住宅	21	B	現状維持			住宅政策課
75	沖友住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
76	御手洗住宅	21	C	現状維持			住宅政策課
77	久比住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
78	平和住宅	21	D	現状維持			住宅政策課
79	中大浦アパート	21	B	現状維持			住宅政策課

### 【参考】

分析 分類	21	市営住宅
----------	----	------

分析 評価	A	適正な保全の維持, 集約化・複合化（他用途・機能の受入検討）
	B	集約化・複合化（他用途・機能の受入検討）, 施設の売却・民営化等の検討
	C	改修, 建替え等（周辺施設からの集約化・複合化等の検討）
	D	業務改善, 用途廃止・転用, 移転等（周辺施設への集約化・複合化の検討）
	E	施設廃止（解体・売却等）

< 巻末資料 3 > ・ ・ ・ 本文 P. 61 「(6) バス停留所までの距離」 関係資料

バス停留所までの距離

地区	団地番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停留所までの距離	時間 (80m/m)	バス停
中 央	1	八幡アパート	八幡町 1 1 番内		110m	2分	和庄小学校下
	2	東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	1 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	2 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	3 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	4 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	5 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	6 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	7 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	8 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	9 号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	10号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	11号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田住宅	東鹿田町 2 4 番内	12号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田アパート	東鹿田町 2 4 番内	13号棟	550m	7分	東畑
		東鹿田アパート	東鹿田町 2 4 番内	14号棟	550m	7分	東畑
	3	伏原アパート	伏原 1 丁目 4 番内		77m	1分	伏原2丁目
	4	東愛宕アパート	東愛宕町 1 番内		190m	3分	三条4丁目
	5	公園アパート	西中央 4 丁目 8 番内	1 号棟	350m	5分	大平橋
		公園アパート	西中央 4 丁目 8 番内	2 号棟	350m	5分	大平橋
		公園アパート	西中央 4 丁目 8 番内	3 号棟	350m	5分	大平橋
		公園アパート	西中央 4 丁目 8 番内	4 号棟	350m	5分	大平橋
	6	東二河アパート	西中央 3 丁目 5 番内	1 号棟	240m	3分	呉共済病院
		東二河アパート	西中央 3 丁目 5 番内	2 号棟	240m	3分	呉共済病院
		東二河アパート	西中央 3 丁目 5 番内	3 号棟	240m	3分	呉共済病院
		東二河アパート	西中央 3 丁目 5 番内	4 号棟	240m	3分	呉共済病院
	7	山の手アパート	山手 2 丁目 14 番内	1 号館	300m	4分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 14 番内	2 号館	300m	4分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 11 番内	3 号館	180m	2分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 14 番内	4 号館	300m	4分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 14 番内	5 号館	300m	4分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 15 番内	6 号館	350m	5分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 15 番内	7 号館	350m	5分	上山手橋
		山の手アパート	山手 2 丁目 15 番内	8 号館	350m	5分	上山手橋
山の手アパート		山手 2 丁目 16 番内	9 号館	400m	5分	上山手橋	
山の手アパート		山手 2 丁目 3 番内	10号館	130m	2分	上山手橋	
山の手アパート		山手 2 丁目 2 番内	11号館	240m	3分	上山手橋	
山の手アパート		山手 2 丁目 13 番内	12号館	250m	4分	上山手橋	
吉 浦 天 応	8	池ノ浦アパート	吉浦池ノ浦町10番内	1 号棟	83m	2分	池ノ浦
		池ノ浦アパート	吉浦池ノ浦町9番内	2 号棟	150m	2分	池ノ浦
		池ノ浦アパート	吉浦池ノ浦町5番内	3 号棟	220m	3分	池ノ浦
		池ノ浦アパート	吉浦池ノ浦町4番内	4 号棟	300m	4分	池ノ浦
	9	天応大浜アパート	天応大浜 3 丁目 2 番内	北棟	400m	5分	呉ポートピア
		天応大浜アパート	天応大浜 3 丁目 2 番内	中央棟	400m	5分	呉ポートピア
天応大浜アパート		天応大浜 3 丁目 2 番内	南棟	400m	5分	呉ポートピア	

# バス停留所までの距離

地区	団地番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停までの距離	時間 (80m/m)	バス停
宮原	10	坪ノ内アパート	坪ノ内町10番内	1号棟	100m	2分	坪ノ内町
		坪ノ内アパート	坪ノ内町10番内	2号棟	100m	2分	坪ノ内町
		坪ノ内アパート	坪ノ内町9番内	3号棟	22m	1分	坪ノ内町
		坪ノ内アパート	坪ノ内町9番内	4号棟	22m	1分	坪ノ内町
	11	宮原7丁目アパート	宮原7丁目1番22号	2号棟	34m	1分	IHI前
		宮原9丁目アパート	宮原9丁目1番内	1号棟	49m	1分	宮原中学校前
	12	宮原9丁目アパート	宮原9丁目2番内	2号棟	110m	2分	宮原中学校前
		宮原9丁目アパート	宮原9丁目2番内	3号棟	160m	2分	宮原中学校前
警固屋	13	棚田アパート	警固屋7丁目12番内	1号棟	250m	4分	警固屋中学校
		棚田アパート	警固屋7丁目12番内	2号棟	250m	4分	警固屋中学校
		棚田アパート	警固屋7丁目12番内	3号棟	250m	4分	警固屋中学校
		棚田アパート	警固屋7丁目12番内	4号棟	250m	4分	警固屋中学校
		棚田アパート	警固屋7丁目12番内	5号棟	250m	4分	警固屋中学校
	14	警固屋9丁目アパート	警固屋9丁目7番内	1号棟	130m	2分	見晴口
		警固屋9丁目アパート	警固屋9丁目7番内	2号棟	130m	2分	見晴口
阿賀	15	百目田アパート	阿賀北6丁目13番内	1号棟	500m	7分	原
		百目田アパート	阿賀北6丁目13番内	2号棟	500m	7分	原
		百目田アパート	阿賀北6丁目16番内	3号棟	500m	7分	原
		百目田アパート	阿賀北6丁目16番内	4号棟	500m	7分	原
		百目田アパート	阿賀北6丁目15番内	5号棟	450m	6分	原
	16	郷アパート	阿賀北6丁目2番内	1号棟	450m	6分	原
		郷アパート	阿賀北6丁目2番内	2号棟	450m	6分	原
		郷アパート	阿賀北6丁目3番内	3号棟	350m	5分	原
	17	阿賀駅前アパート	阿賀中央6丁目2番内		50m	1分	阿賀駅前
	18	阿賀南9丁目アパート	阿賀南9丁目30番内		160m	2分	冠崎
	19	東浜アパート	阿賀中央3丁目12番内	1号棟	150m	2分	阿賀駅前
		東浜アパート	阿賀中央3丁目12番内	2号棟	150m	2分	阿賀駅前
		東浜アパート	阿賀中央3丁目12番内	3号棟	150m	2分	阿賀駅前
		東浜アパート	阿賀中央3丁目12番内	4号棟	280m	4分	阿賀駅前
東浜アパート		阿賀中央3丁目12番内	5号棟	280m	4分	阿賀駅前	
広	20	三坂地アパート	広三芦1丁目4番内	1号棟	290m	4分	弁天橋
		三坂地アパート	広三芦1丁目4番内	2号棟	290m	4分	弁天橋
	21	広公園アパート	広大新開2丁目2番内	1号棟	350m	5分	広商店街
		広公園アパート	広大新開2丁目2番内	2号棟	350m	5分	広商店街
		広公園アパート	広大新開2丁目2番内	3号棟	350m	5分	広商店街
	22	広駅前アパート	広駅前1丁目3番内	1号棟	240m	3分	オークアリーナ入口
		広駅前アパート	広駅前1丁目3番内	2号棟	240m	3分	オークアリーナ入口
		広駅前アパート	広駅前1丁目3番内	3号棟	240m	3分	オークアリーナ入口
		広駅前アパート	広駅前1丁目3番内	4号棟	240m	3分	オークアリーナ入口
	23	大新開アパート	広大新開1丁目10番内	1号棟	280m	4分	大新開
		大新開アパート	広大新開1丁目10番内	2号棟	280m	4分	大新開
		大新開アパート	広大新開1丁目11番内	3号棟	300m	4分	広交叉点
		大新開アパート	広大新開1丁目11番内	4号棟	300m	4分	広交叉点
		大新開アパート	広大新開1丁目11番内	5号棟	300m	4分	広交叉点

地区	団地 番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停 までの距離	時間 (80m/m)	バス停
広	24	東大川アパート	広本町2丁目6番内		350m	5分	二級橋
	25	白岳アパート	広白岳3丁目6番内	1号棟	88m	2分	白岳住宅前
		白岳アパート	広白岳3丁目6番内	2号棟	88m	2分	白岳住宅前
	26	小坪アパート	広小坪1丁目2番内	1号棟	130m	2分	下小坪
		小坪アパート	広小坪1丁目2番内	2号棟	130m	2分	下小坪
	27	中新開アパート	広中新開1丁目2番内	1号棟	190m	3分	広小学校前
		中新開アパート	広中新開1丁目3番内	2号棟	220m	3分	中新開
		中新開アパート	広中新開1丁目3番内	3号棟	220m	3分	中新開
		中新開アパート	広中新開1丁目3番内	4号棟	220m	3分	中新開
		中新開アパート	広中新開1丁目2番内	5号棟	190m	3分	広小学校前
仁方	28	西神アパート	仁方西神町3番内	1号棟	500m	7分	西神町
		西神アパート	仁方西神町3番内	2号棟	500m	7分	西神町
		西神アパート	仁方西神町3番内	3号棟	500m	7分	西神町
	29	皆実アパート	仁方皆実町1番内	1号棟	210m	3分	新開橋
		皆実アパート	仁方皆実町2番内	2号棟	50m	1分	新開橋
		皆実アパート	仁方皆実町2番内	3号棟	50m	1分	新開橋
		皆実住宅	仁方皆実町7番内		270m	4分	皆実町
昭和	30	桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	1号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	2号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	3号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	4号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	5号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	6号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	7号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	8号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	9号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	10号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
		桜ヶ丘住宅	焼山桜ヶ丘3丁目5番内	11号棟	230m	3分	桜ヶ丘団地北
	31	焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	1号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	2号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	3号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	4号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	5号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	6号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	7号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	8号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	9号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	10号棟	190m	3分	政敵南
		焼山住宅	焼山政敵1丁目4番内	11号棟	190m	3分	政敵南
	32	此原第1住宅	焼山此原町8番内	1号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	2号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	3号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	4号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	5号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	6号棟	120m	2分	此原団地
		此原第1住宅	焼山此原町8番内	7号棟	120m	2分	此原団地

# バス停留所までの距離

地区	団地 番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停 までの距離	時間 (80m/m)	バス停	
昭和	33	此原第2住宅	焼山此原町15番内	1号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	2号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	3号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	4号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	5号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	6号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	7号棟	300m	4分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	8号棟	350m	5分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	9号棟	350m	5分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	10号棟	350m	5分	昭南小学校前	
		此原第2住宅	焼山此原町15番内	11号棟	350m	5分	昭南小学校前	
	34	宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目30番内	1号棟	170m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目30番内	2号棟	170m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目30番内	3号棟	170m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目39番内	4号棟	27m	1分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目39番内	5号棟	27m	1分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫アパート	焼山宮ヶ迫1丁目39番内	6号棟	27m	1分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	1号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	2号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	3号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	4号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	5号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	6号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
		宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	7号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前	
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	8号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	9号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	10号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	11号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	12号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	13号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	宮ヶ迫住宅	焼山宮ヶ迫1丁目29, 38, 39番内	14号棟	220m	3分	宮ヶ迫促進住宅前		
	下蒲刈	35	御坊迫第2住宅	下蒲刈町下島2068番地		220m	3分	改善センター
			御坊迫第3住宅	下蒲刈町下島2081番地の1		210m	3分	改善センター
		36	柳谷第1住宅	下蒲刈町下島1787番地	1号棟	500m	7分	中新開
柳谷第1住宅			下蒲刈町下島1787番地	2号棟	500m	7分	中新開	
柳谷第1住宅			下蒲刈町下島1787番地	3号棟	500m	7分	中新開	
柳谷第2アパート			下蒲刈町下島1700番地		350m	5分	中新開	
柳谷第3住宅			下蒲刈町下島1700番地		350m	5分	中新開	
柳谷第4住宅	下蒲刈町下島1798番地の16		600m	8分	中新開			
川尻	37	川尻東第1住宅	川尻町東1丁目13番内		140m	2分	清水町	
		川尻東第2アパート	川尻町東1丁目13番内		140m	2分	清水町	
		川尻東第3アパート	川尻町東1丁目13番内		140m	2分	清水町	
		川尻東第4アパート	川尻町東1丁目13番内		140m	2分	清水町	
	38	川尻東第5住宅	川尻町東3丁目8番内		70m	1分	清水町	
39	川尻東第6住宅	川尻町東3丁目5番内		190m	3分	清水町		

地区	団地番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停までの距離	時間 (80m/m)	バス停
川 尻	40	川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	1号棟	280m	4分	清水町
		川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	2号棟	280m	4分	清水町
		川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	3号棟	280m	4分	清水町
		川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	4号棟	280m	4分	清水町
		川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	5号棟	280m	4分	清水町
		川尻東第7住宅	川尻町東1丁目6番内	6号棟	280m	4分	清水町
	41	川尻東第8アパート	川尻町東2丁目2番内	1号棟	150m	2分	川尻月の浦
		川尻東第8アパート	川尻町東2丁目2番内	2号棟	150m	2分	川尻月の浦
	42	川尻東第9アパート	川尻町東1丁目28番内	1号棟	120m	2分	川尻月の浦
		川尻東第9アパート	川尻町東1丁目28番内	2号棟	120m	2分	川尻月の浦
	43	川尻駅前アパート	川尻町西2丁目19番37号		140m	2分	川尻駅
	44	川尻小用第1アパート	川尻町小用1丁目3番1号		170m	3分	水落
	45	川尻小用第2住宅	川尻町小用1丁目5番5号		180m	3分	水落
川尻小用第3アパート		川尻町小用1丁目5番3号		190m	3分	水落	
音 戸	46	坪井アパート	音戸町坪井2丁目13番内		95m	2分	坪井
	47	粟尻アパート	音戸町坪井2丁目4番内		58m	1分	坪井
	48	南隠渡アパート	音戸町南隠渡2丁目7番内		450m	6分	音戸市民センター
	49	竹田浜アパート	音戸町波多見2丁目28番内	1号棟	200m	3分	水産海洋技術センター入口
		竹田浜アパート	音戸町波多見2丁目28番内	2号棟	200m	3分	水産海洋技術センター入口
	50	大浦崎アパート	音戸町波多見8丁目19番内		750m	10分	波多見
	51	藤脇アパート	音戸町藤脇1丁目3番内		140m	2分	明徳中学校
	52	古恵アパート	音戸町早瀬3丁目1番内		110m	2分	鯉の滝
	53	中ノ坪アパート	音戸町田原3丁目20番内	1号棟	350m	5分	コドウラ
		中ノ坪アパート	音戸町田原3丁目21番内	2号棟	350m	5分	コドウラ
	54	渡子アパート	音戸町渡子3丁目15番内	1号棟	150m	2分	雇用促進住宅渡子前
		渡子アパート	音戸町渡子3丁目15番内	2号棟	150m	2分	雇用促進住宅渡子前
	55	西粟尻住宅	音戸町坪井2丁目7番内		120m	2分	坪井
56	有清第1住宅	音戸町有清1丁目13番内		210m	3分	有清東	
	有清第2住宅	音戸町有清1丁目14番内		230m	3分	有清東	
倉 橋	57	室尾住宅	倉橋町11368番地の2	A棟	81m	2分	撰果場
		室尾住宅	倉橋町11368番地の2	B棟	81m	2分	撰果場
	58	須川津ノ田アパート	倉橋町3575番地の5		110m	2分	須川宮前
	59	オノ木東アパート	倉橋町176番地の1、176番地の2		250m	4分	桂浜温泉館
60	上河内アパート	倉橋町1286番地		350m	5分	倉橋本浦	
蒲 刈	61	上り田第2アパート	蒲刈町宮盛1323番地の1		450m	6分	小浜
	62	小市第1アパート	蒲刈町向839番地の1		90m	2分	向小市の浜
		小市第2アパート	蒲刈町向837番地の3		100m	2分	向小市の浜
	63	三ノ木アパート	蒲刈町大浦1347番地		500m	7分	宮農センター
	64	刈浜第2住宅	蒲刈町向3101番地		400m	5分	向棧橋
		刈浜第3住宅	蒲刈町向3072番地の1	1号棟	350m	5分	向棧橋
		刈浜第3住宅	蒲刈町向3068番地	2号棟	350m	5分	向棧橋
	65	港谷アパート	蒲刈町田戸1026番地の1		200m	3分	田戸
	66	前田住宅	蒲刈町宮盛920番地	1号棟	290m	4分	宮盛
		前田住宅	蒲刈町宮盛920番地	2号棟	290m	4分	宮盛
	67	段原住宅	蒲刈町宮盛1982番地	1号棟	600m	8分	小浜
		段原住宅	蒲刈町宮盛1982番地	2号棟	600m	8分	小浜
		段原住宅	蒲刈町宮盛1982番地	3号棟	600m	8分	小浜
		段原住宅	蒲刈町宮盛1982番地	4号棟	600m	8分	小浜
段原住宅		蒲刈町宮盛1982番地	5号棟	600m	8分	小浜	
68	西沖住宅	蒲刈町宮盛205番地の9	A棟	70m	1分	宮盛	
	西沖住宅	蒲刈町宮盛205番地の9	B棟	70m	1分	宮盛	

# バス停留所までの距離

地区	団地番号	住宅名	所在地	住棟名	最寄りのバス停までの距離	時間 (80m/m)	バス停	
安浦	69	安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	1号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	2号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	3号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	4号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	5号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	6号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	7号棟	600m	8分	岡谷	
		安浦源道尻住宅	安浦町安登東2丁目8番内	8号棟	600m	8分	岡谷	
	70	安浦女子畑第1住宅	安浦町大字女子畑829番地			260m	4分	野路東小学校入口
		安浦女子畑第2住宅	安浦町大字女子畑817番地の1			250m	4分	野路東小学校入口
		安浦女子畑第3住宅	安浦町大字女子畑817番地の1			250m	4分	野路東小学校入口
		安浦女子畑第4住宅	安浦町大字女子畑817番地の1			250m	4分	野路東小学校入口
		安浦女子畑第5アパート	安浦町大字女子畑817番地の1			250m	4分	野路東小学校入口
		安浦女子畑第6アパート	安浦町大字女子畑817番地の1			250m	4分	野路東小学校入口
	71	安浦新開南アパート	安浦町中央4丁目4番内			300m	4分	呉信用金庫前
	72	安浦ひらき第1アパート	安浦町中央北2丁目16番内			250m	4分	御幸橋
		安浦ひらき第2アパート	安浦町中央北2丁目13番内			270m	4分	御幸橋
		安浦ひらき第3アパート	安浦町中央北2丁目16番内			250m	4分	御幸橋
	73	安浦水尻アパート	安浦町水尻1丁目4番内			73m	1分	水尻団地
	74	安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	A棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	B棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	D棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	E棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	F棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	G棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	H棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	I棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	J棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	K棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	L棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	M棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	N棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	O棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	P棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	V棟		240m	3分	藤三前
		安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	W棟		240m	3分	藤三前
	安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	X棟		240m	3分	藤三前	
	安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	Y棟		240m	3分	藤三前	
	安浦浦尻住宅	安浦町内海南4丁目3番内	Z棟		240m	3分	藤三前	
	豊 浜	75	大浜住宅			400m	5分	大浜棧橋
	豊	76	沖友住宅			400m	5分	沖友天満宮前
		77	御手洗住宅			110m	2分	住吉神社前
		78	久比住宅			850m	11分	久比
79		平和住宅		A棟	600m	8分	久比	
		平和住宅		B棟	600m	8分	久比	
80		中大浦アパート		A棟	220m	3分	豊小学校	
	中大浦アパート		B棟	220m	3分	豊小学校		

＜巻末資料 4＞・・・本文 P.63 「(2) 関係する法令、条例、計画及び要綱・マニュアル等」関係資料

管理事業に関連する法令、計画、マニュアル（標題）

（法令）

- ・公営住宅法
- ・公営住宅法施行規則
- ・公営住宅法施行令
- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則
- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令
- ・住宅地区改良法
- ・住宅地区改良法施行規則
- ・住宅地区改良法施行令

（例規）

- ・呉市営住宅条例
- ・呉市営住宅条例施行規則
- ・呉市営店舗管理規則

（要綱）

- ・呉市営住宅家賃減免等の基準及び事務取扱要綱
- ・呉市営住宅集会室使用要綱
- ・呉市営住宅管理要綱
- ・呉市営住宅増築・模様替え等承認基準要綱
- ・呉市営住宅駐車場の管理に関する要綱
- ・呉市営住宅敷金の管理に関する要綱
- ・呉市営住宅の高額所得者に対する明渡し請求の基準及び事務取扱要綱
- ・住宅連絡人の職務に関する要綱
- ・呉市営住宅連絡人報酬支給基準要綱
- ・呉市営住宅敷金の未納債務への充当及び還付に関する事務処理要綱
- ・呉市営住宅連帯保証人に関する事務取扱要綱
- ・あがプラザ新規入店者支援実施要綱
- ・呉市営住宅使用料過誤納金返還金支払要綱

（要領）

- ・呉市営住宅空き家管理要領
- ・市営住宅の入居に係る証明書交付要領
- ・呉市営住宅の変更又は交換の承認事務に係る取扱要領
- ・土砂災害特別警戒区域内に住宅を所有する者の市営住宅への入居取扱要領
- ・呉市営住宅請書の取扱いに係る事務取扱要領

（基準）

- ・市営住宅目的外使用取扱基準
- ・市営住宅家賃の長期悪質滞納者に対する法的措置基準
- ・市営住宅家賃等の長期悪質滞納者の訴え提起前の和解に応じる基準
- ・市営住宅におけるシルバーハウジングの入居資格等に係る取扱基準
- ・市営住宅の公募方法を抽選から随時受付に変更する場合の取り扱い基準
- ・新規募集を停止する市営住宅の選定基準
- ・電波障害対策施設の維持管理費用に関する取扱基準
- ・市営住宅退去に係る敷金返還基準
- ・市営住宅使用料滞納者の同居承認申請に関する取扱基準
- ・市営住宅使用料滞納者の入居承継に関する取扱基準

## 管理事業に関連する法令、計画、マニュアル（標題）

---

（その他）

- ・ 呉市営住宅等の管理に関する基本協定書
- ・ 呉市営住宅等の管理に関する年度協定書
- ・ 市営住宅家賃等滞納整理事務マニュアル

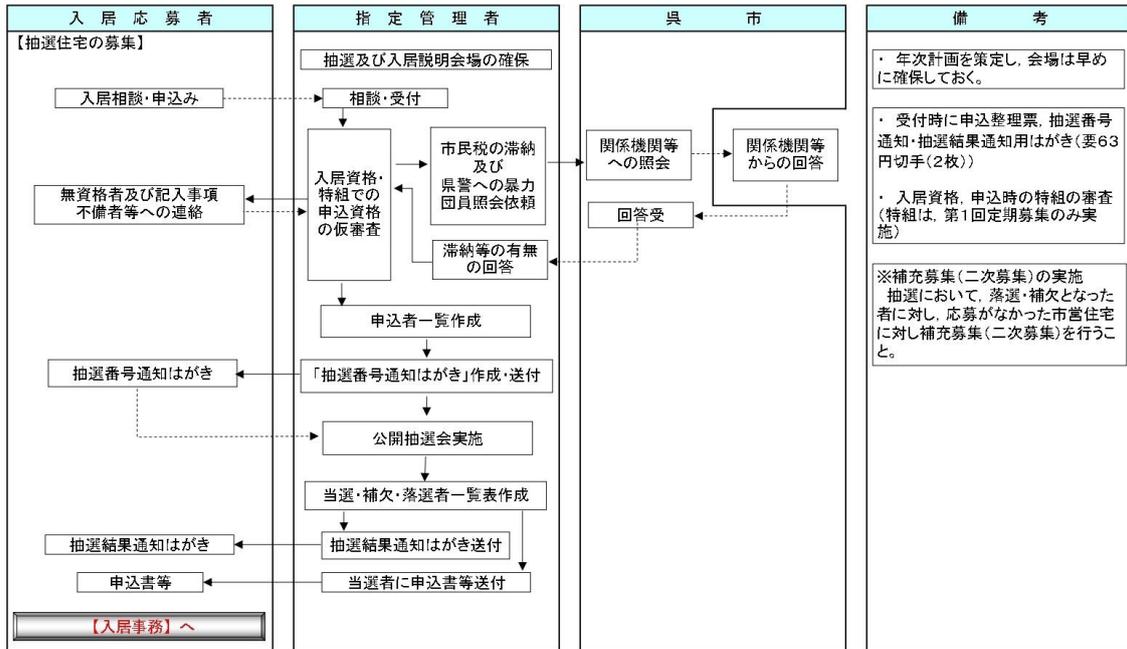
（令和4年9月指定管理者募集要項業務基準書）

- ・ 呉市営住宅等指定管理業務基準書
- ・ 要望・苦情・相談等対応に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅修繕費用負担区分
- ・ 市営住宅に係る夜間・休日通報対応処理手順
- ・ 市営住宅条例第24条に規定する迷惑行為の判断基準
- ・ 無断退去者指導・措置対応に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 不正入居者指導・措置対応に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ その他入居者への指導に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅入居募集（公募）に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅特定入居に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 呉市営住宅の変更又は交換の承認事務に係る取扱要領に基づく入居替えを行う場合の公募用準備空家との調整基準
- ・ 市営住宅目的外使用入居に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅各種承認申請及び届出処理に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅退去に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅退去者補修取扱基準
- ・ 市営住宅退去手続処理要領
- ・ 市営住宅防火管理に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅設備の保守管理関係業務説明書（フロー図）
- ・ 昇降機施設保守点検業務仕様書
- ・ 貯水槽・給水ポンプ設備保守業務仕様書
- ・ 建築物及び建築設備・消防設備等定期点検業務仕様書
- ・ 遊具保守点検業務仕様書
- ・ シルバーハウジング緊急通報システム保守点検業務仕様書
- ・ 消防（防災）設備保守点検及び家庭用火災報知器取替業務仕様書
- ・ 市営住宅合併（単独）処理浄化槽の維持管理費負担の取扱基準
- ・ バスカードシステム保守管理業務仕様書
- ・ 除草等作業仕様書
- ・ 市営住宅修繕に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅計画修繕（計画取替）に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅維持・修繕取扱基準
- ・ 空き家修繕取扱基準
- ・ 緊急修繕承認基準
- ・ 給湯器及び風呂釜設備取替業務仕様書
- ・ 小型量水器及び集中検針盤取替業務仕様書
- ・ 高置水槽取替業務仕様書
- ・ 揚水ポンプ等取替業務仕様書
- ・ バスカードシステム取替業務仕様書
- ・ 市営住宅の住宅別収入分位別翌年度家賃決定に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 収入申告書配布等事務処理要領
- ・ 収入申告に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅家賃算定に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅家賃収納に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅家賃滞納者に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅収入超過者・高額所得者に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 市営住宅駐車場管理に関する関係業務説明書（フロー図）
- ・ 放置自転車処理手続きの概要
- ・ 住宅連絡人に関する関係業務説明書（フロー図）

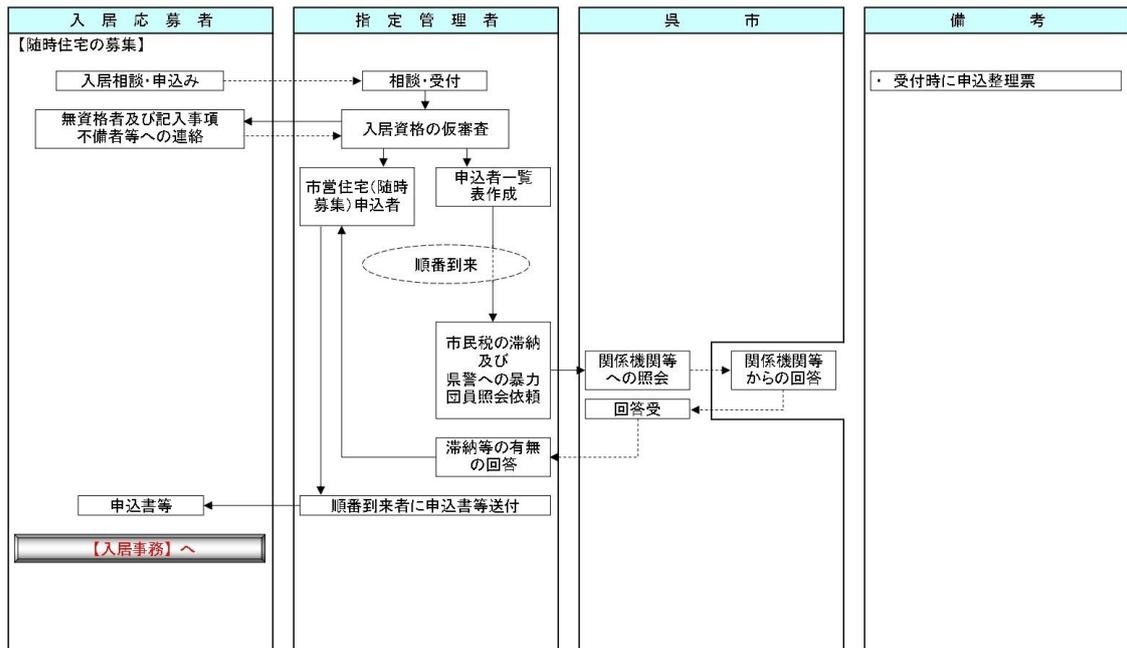
< 卷末資料 5 > . . . 本文 P. 70 「ウ 入居者の選考方法」 関係資料

市営住宅入居者募集（公募）に関する関係業務説明書（フロー図）

抽選住宅の募集



随時住宅の募集

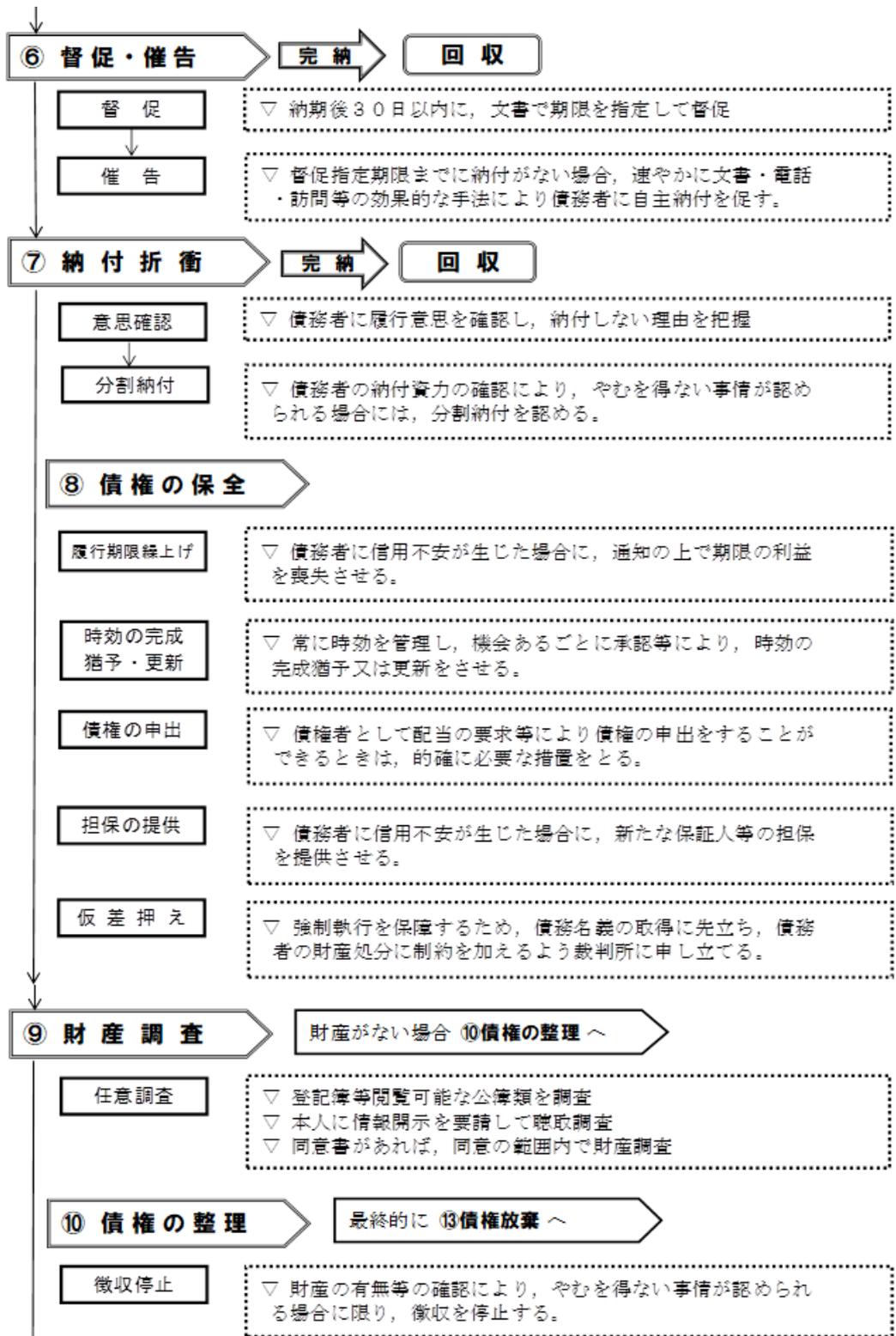


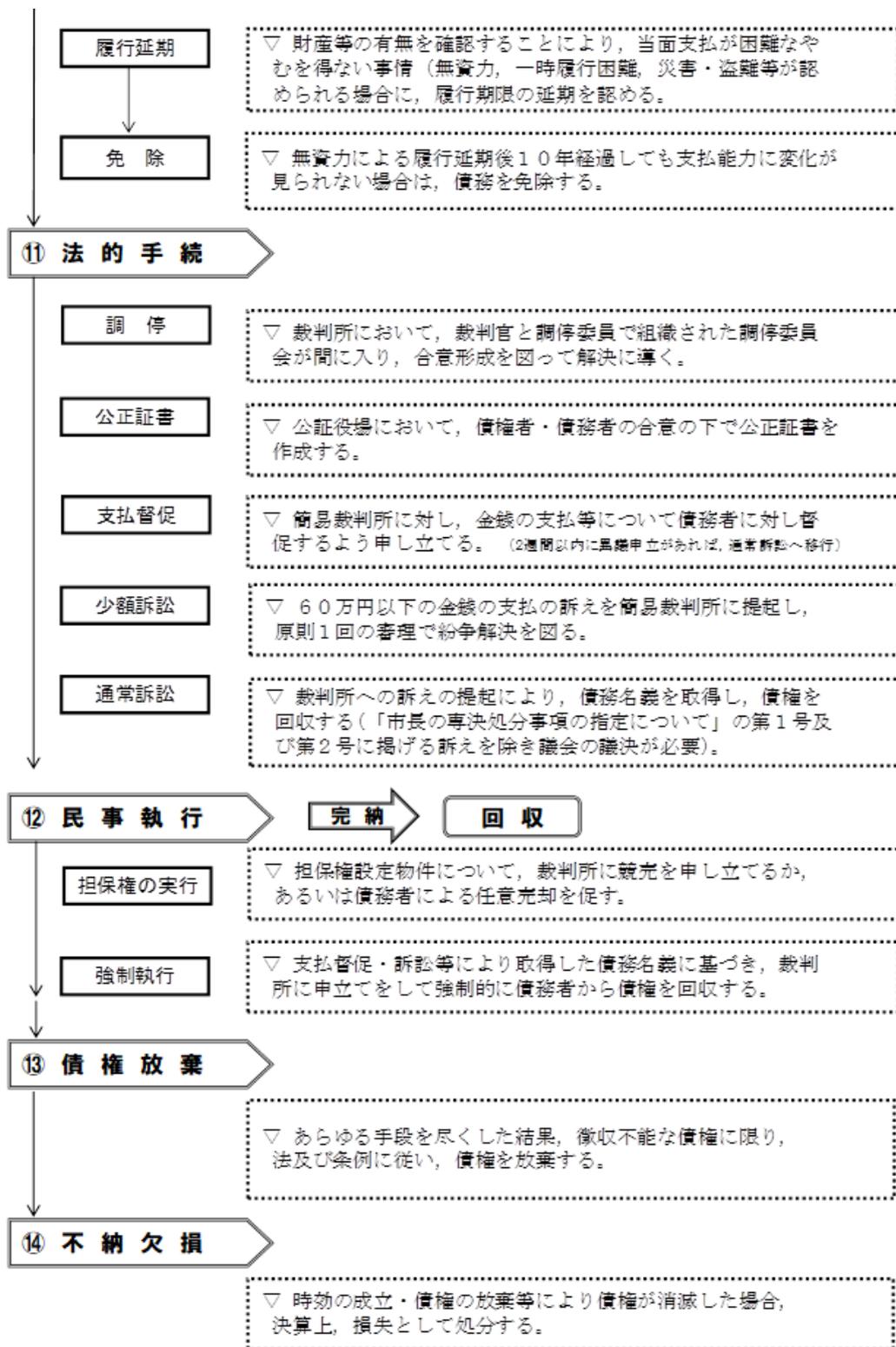


< 卷末資料 6 > . . . 本文 P. 85 「(3) 家賃収納の流れ」 関係資料

呉市債権管理マニュアルにおける債権管理の流れ









< 巻末資料 7 > ・ ・ ・ 本文 P. 117 「ウ 建物の損傷等の原状回復の状況」 関係資料

入居者の責めに帰すべき原状回復の費用負担割合表

	退去者の原状回復義務	退去者が原状回復義務を負う具体例	退去者の負担単位 (工事施工単位)	経過年数の考慮	入居期間と退去者の負担割合					
					1年	2年	3年	4年	5年	6年～
原則	退去者の故意・過失・善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗を復旧すること		毀損部分を含む、補修工事が最低限可能な施工単位(色あわせ等は退去者負担としない)	財産価値の減少に伴い、部位や設備の経過年数により変化する。居住年数が長くなるほど退去者負担は減少する。最終残存価値は当初の10%とし、退去者負担は最低10%とする						
畳・襖	畳・襖等の張替については、呉市営住宅条例第21条第1項の規定に基づき入居者(退去者)の負担とされているため、退去者の負担において実施		畳 (原則1枚単位)	消耗品に近く経過年数は考慮しない						100%
			ふすま・障子紙 (1枚単位) 建具類(1個単位)	経過年数は考慮しない						100%
床	毀損部分の補修	・引越作業で生じた引っかき傷 ・フローリングの色落ち(借主の不注意で、雨が吹き込んだことによるものなど) ・キャスター付のイスによるフローリングの傷、へこみ	フローリング  (原則m <sup>2</sup> 単位)	経過年数は考慮しない						100%
			クッションフロア (居室全体)	6年で残存価値10%となるような直線を想定する	90%	75%	60%	40%	25%	10%
壁・天井	毀損部分の補修(タバコのヤニはクリーニングまたは張替対応)	・台所の油污れ ・結露の放置により拡大したシミ、カビ ・水漏れ等を退去者が放置した為の壁の腐蝕 ・クリーニングしても落ちないタバコ等のヤニで張替えが必要な場合 ・壁等の釘穴、ねじ穴(ボード等の下地補修が必要なもの) ・他に傷をつけない手段があったにもかかわらず、天井に直接つけた照明器具の跡	壁(クロス)  (1面単位)	6年で残存価値10%となるような直線を想定する	90%	75%	60%	40%	25%	10%
設備類他	設備の補修	・日常の不適切な手入れ、若しくは使用法違反による設備の毀損	設備機器 (補修・交換)	8年で残存価値10%となるような直線を想定する	90%	80%	70%	60%	45%	30%

※本表に記載する以外にも、借主の故意、過失による汚損、破損箇所があれば全額借主の負担になります。

※本表に記載する毀損のうち、軽微なものは退去者の負担から除外します。

## 入居者の責めに帰すべき原状回復の費用負担割合表

---

< 巻末資料 8 > ・ ・ ・ 本文 P. 127 「(2) 建築基準法 12 条に基づく法定点検等」 関係資料

12 条点検結果集計 (建築評価 C・D)

令和3年度

募 停 該 当	団地番号	施設名	場所	状況	評価	完了日	対応
-	29	皆実アパート1号棟	北面東側受水槽	外壁にクラックが生じている	C	R6. 1. 26	令和5年度に外壁改修にて対応済み
			東面2F階段室	スラブ下躯体の破損・鉄筋露出	C		
-	37	川尻東第2アパート	西面1F南側角	基礎にクラックが生じ剥離している	C	R5. 8. 17	1階踊り場から2階踊り場にかけてコンクリート剥離箇所の叩き落とし・錆止め補修済
			敷地西面南側物置全体的	組積みブロック壁にクラックが発生している		R5. 11. 28	コンクリート剥離箇所の叩き落とし・コーキング・防錆スプレーにて補修済
						R6. 5. 22	剥離箇所を叩き落としコーキング処理・錆止めスプレー塗布にて対応済
						R6. 5. 24	コンクリート剥離箇所にコーキング・錆止めスプレー塗布にて対応済
R6. 5. 24	剥離箇所を叩き落としコーキング処理・錆止めスプレー塗布にて対応済						
-	37	川尻東第3アパート	北面2F東側ベランダ庇	コンクリートが剥落している	C	R4. 9. 30	ベランダ天井コンクリート剥離箇所の叩き落とし・錆止め補修済
			敷地北面物置全体的	組積みブロックのクラック及び破損	C	R6. 5. 14	コンクリート剥離箇所にコーキング・錆止めスプレー塗布にて対応済
			北面1~2F階段室横外壁	クラックが発生し浮いている	C		
募 集 停 止	38	川尻東第5住宅	敷地東面南側物置角	組積みブロック壁補強コンクリートの破損	C	R5. 5. 31	住宅軒・庇等でコンクリート剥離している箇所の叩き落とし・錆止めにて補修済
			北面2F庇裏全体的	コンクリートの爆裂及び剥離※部材が落下する恐れ有り	D		
			南面2F庇裏全体的	コンクリートの爆裂及び剥離※部材が落下する恐れ有り	D		
-	41	川尻東第8アパート1号棟	南面4F西側外壁	タイルが浮いている※剥落の恐れあり	D	-	現地確認し、危険な箇所については、剥落防止等の対応を行う その他は、令和9年度外壁改修を予定しているため、全面改修を行う
			南面3F西側外壁	タイルが浮いている※剥落の恐れあり	D		
			南面3F東側外壁	タイルが浮いている※剥落の恐れあり	D		
			西面1~4F階段踊場外壁	タイルが浮いている※剥落の恐れあり	D		
募 集 停 止	44	川尻小用第1アパート	南面東側3F庇	コンクリートの欠損及び鉄筋露出	D	R5. 2. 7	外壁コンクリート剥離箇所をハンマーで叩き落とし錆止めスプレー塗布にて補修済
						R5. 3. 8	高所作業車にて外壁コンクリート剥離箇所を叩き落とし錆止めスプレー塗布にて補修済
募 集 停 止	45	川尻小用第2住宅	北面中央部1Fベランダ下	外壁の爆裂及び鉄筋露出・腐食	C	R5. 3. 6	カバープレートを取り付けて隙間をコーキングにて補修済
-	46	坪井アパート	1F~4F南面西側階段	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する
-	47	栗尻アパート	屋上北側	避雷針配線の脱落	C	-	今後、対応する
-	53	中ノ坪アパート1号棟	北面1~3F階段室	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する
-	56	有清第1住宅	2F階段室	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する
-	61	上り田第2アパート	北面1F階段室横サッシ	ガラスが破損している	C	-	居室のため、対応していない
			3F階段室	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する
-	70	安浦女子畑アパート5号棟	敷地南面東側	排水桝が破損している	C	-	排水桝詰まり等の不具合が出ていないため、対応していない
-	72	安浦ひらき第1アパート	南面1Fバルコニー擁壁	亀裂及びずれが生じている	C	-	入居者の通行に支障がないため、対応していない
-	73	安浦水尻アパート	1~10Fエレベーターホール天井	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する
-	80	中大浦アパートA棟	敷地西面北側	配管周囲の舗装が陥没している	C	R6. 9. 24	令和6年度にオーバーレイ補修にて対応済み
			西面北側・南側1~3F階段室全体的	非常照明の不点灯	C	-	火災等緊急時に影響がないよう今後対応する

## 12 条点検結果集計（建築評価C・D）

---

### 令和4年度

募停 該当	団地番号	施設名	場所	状況	評価	完了日	対応
募集 停止	02	東鹿田アパート14号棟	南面中央部	外壁のクラック崩落の危険性有	D	—	早めに対応できるよう計画する

### 令和5年度

募停 該当	団地番号	施設名	場所	状況	評価	完了日	対応
募集 停止	19	東浜アパート4号棟	北面5F廊下天井	ダクト配管支持部の破損	C	—	入居者の生活・通行に支障がないため、対応していない

< 巻末資料 9 > . . . 本文 P. 141 「16 共同施設」 関係資料

各棟別基本設備一覧

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場 区画数(台)	建物設備・屋外附帯施設				各戸設備状況				備考	
							エレベーター 台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯			倉庫・物入 ○=あり ×=なし
													浴室 給湯	洗面 給湯		
八幡アパート	45	45	H5	高耐	8	22	1	○	△	公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		
東鹿田住宅(1棟)	3	78	S42	簡2	2	12	0	○	×	公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(2棟)	3		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(3棟)	6		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(4棟)	4		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(5棟)	3		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(6棟)	3		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(7棟)	5		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(8棟)	4		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(9棟)	4		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(10棟)	4		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(11棟)	2		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田住宅(12棟)	5		S42	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
東鹿田アパート(13号棟)	16	15	S42	中耐	4	0	×		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止		
東鹿田アパート(14号棟)	16		S42	中耐	4	0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止		
伏原アパート	30	30	H3	中耐	5	8	0	◎	×	公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	集会所は複合施設	
東妻岩アパート	16	16	S46	中耐	5(2~5)	0	0	○	×	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止。1F:集会所のみ	
公園アパート(1号棟)	20	122	S44	中耐	5	61	0	○	○	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止。1F:店舗付住宅	
公園アパート(2号棟)	28		S45	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止。1F:店舗付住宅	
公園アパート(3号棟)	20		S46	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
公園アパート(4号棟)	54		S47	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
東二河アパート(1号棟)	50	149	S43	中耐	5	67	0	○	○	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
東二河アパート(2号棟)	20		S43	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
東二河アパート(3号棟)	20		S43	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
東二河アパート(4号棟)	59		S44	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止	
山の手アパート(1号館)	8	202	S43	中耐	4	102	0	×	×	公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		
山の手アパート(2号館)	4		S43	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		
山の手アパート(3号館)	16		S44	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止。1F:店舗付住宅	
山の手アパート(4号館)	20		S45	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
山の手アパート(5号館)	25		S45	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
山の手アパート(6号館)	20		S47/48	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
山の手アパート(7号館)	4		S47	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	×		
山の手アパート(8号館)	4		S47	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	×		
山の手アパート(9号館)	30		S47/48	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○		
山の手アパート(10号館)	17		S50	中耐	3		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	1F:一部店舗付住宅	
山の手アパート(11号館)	34		S51	中耐	5		1			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	1F:集会所(管理外)併設	
山の手アパート(12号館)	20		H6	高耐	7		1			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		
池ノ浦アパート(1号棟)	40	144	H6	高耐	8	57	1	◎	○	公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		
池ノ浦アパート(2号棟)	40		H6	高耐	8		1			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	市営住宅が影響した電気障害世帯70世帯・中電18本添架	
池ノ浦アパート(3号棟)	32		H10	高耐	8	36	1			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	市営住宅が影響した電気障害世帯70世帯・中電18本添架	
池ノ浦アパート(4号棟)	32		H20	高耐	8	35	1			公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○		

# 各棟別基本設備一覧

住宅名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場区画数(台)	建物設備・屋外附帯施設					各戸設備状況			備考	
							エレベーター台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯			倉庫・物入 ○=あり ×=なし
													浴室 洗面台 洗面室 の給湯			
天応大浜アパート(北棟)	19	44	R1	中耐	3	18	1	○	×		公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
天応大浜アパート(中央棟)	10		R1	中耐	3		0				公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
天応大浜アパート(南棟)	15		R1	中耐	3		0				公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
坪ノ内アパート(1号棟)	64	200	H13	高耐	9	113	1	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	1F:高齢者相談所併設
坪ノ内アパート(2号棟)	56		H14	高耐	8		1				公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
坪ノ内アパート(3号棟)	40		H22	高耐	10		1				公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
坪ノ内アパート(4号棟)	40		H23	高耐	10		1				公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
宮原7丁目アパート(2号棟)	20	20	S59	中耐	5	18	0	×	×	×	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
宮原9丁目アパート(1号棟)	20	52	S57	中耐	5	48	0	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
宮原9丁目アパート(2号棟)	24		S58	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
宮原9丁目アパート(3号棟)	8		S58	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
榎田アパート(1号棟)	32	95	S42	中耐	4	37	0	○	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
榎田アパート(2号棟)	16		S42	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
榎田アパート(3号棟)	15		S43	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
榎田アパート(4号棟)	16		S43	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
榎田アパート(5号棟)	16		S43	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
養国屋9丁目アパート(1号棟)	24	32	S55	中耐	4	20	0	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
養国屋9丁目アパート(2号棟)	8		S55	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
百目田アパート(1号棟)	16	161	S47	中耐	4	18	0	×	×		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
百目田アパート(2号棟)	16		S47	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
百目田アパート(3号棟)	20		S48	中耐	5		43				0	○	○		公共下水	建物共聴アンテナ
百目田アパート(4号棟)	39		S48	中耐	5	0		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×				×	
百目田アパート(5号棟)	70		H11	高耐	7	59	1	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	
郷アパート(1号棟)	20	49	H1	中耐	5	33	0	○	○		公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○	
郷アパート(2号棟)	15		H2	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○	
郷アパート(3号棟)	14		H2	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○	
阿賀駅前アパート	35	35	H2	高耐	8	0	1	○	×	×	公共下水	建物共聴アンテナ	○	○	○	複合建物(7F・10部:4~6F)
阿賀南9丁目アパート	25	25	S48	中耐	5	18	0	×	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
東浜アパート(1号棟)	20	139	S44	中耐	5	17	0	○	○	※	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止
東浜アパート(2号棟)	29		S44	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止
東浜アパート(3号棟)	20		S44	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止
東浜アパート(4号棟)	35		S45	中耐	5	22	0	○			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止
東浜アパート(5号棟)	35		S46	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	新規募集停止
三坂地アパート(1号棟)	16	39	S43	中耐	4	26	0	○	×		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
三坂地アパート(2号棟)	23		S43	中耐	4		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	新規募集停止
広公園アパート(1号棟)	20	60	S60	中耐	5	51	0	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
広公園アパート(2号棟)	20		S61	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
広公園アパート(3号棟)	20		S61	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	○	
広駅前アパート(1号棟)	18	72	S52	中耐	3	79	0	◎	○		公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
広駅前アパート(2号棟)	12		S52	中耐	3		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
広駅前アパート(3号棟)	30		S53	中耐	5		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	
広駅前アパート(4号棟)	12		S53	中耐	3		0				公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場区画数(台)	建物設備・屋外附帯施設				各戸設備状況			備考	
							エレベーター台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯		倉庫・物入
大新開アパート(1号棟)	30	136	S47	中耐	5	39	0	◎	○	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
大新開アパート(2号棟)	30		S47	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
大新開アパート(3号棟)	32		S50	中耐	4	76	0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
大新開アパート(4号棟)	24		S50	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
大新開アパート(5号棟)	20		S51	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
東大川アパート	40	40	S43	中耐	5	20	0	◎	×	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	新規募集停止
白岳アパート(1号棟)	16	24	S47/48	中耐	5	24	1	×	×	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○	1F:集会所(管理外)併設 16年度より住宅集会所
白岳アパート(2号棟)	8		S55	中耐	4		0	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○			
小坪アパート(1号棟)	30	60	S51	中耐	5	54	0	◎	○	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
小坪アパート(2号棟)	30		S52	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
中新開アパート(1号棟)	40	162	S49	中耐	5	114	0	◎	○	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
中新開アパート(2号棟)	30		S49	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
中新開アパート(3号棟)	30		S49	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
中新開アパート(4号棟)	30		S49	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	
中新開アパート(5号棟)	32		S50	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	1F:集会所(管理外)併設 新規募集停止
西神アパート(1号棟)	20	56	S82	中耐	5	43	0	◎	○	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○	
西神アパート(2号棟)	20		S83	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○	
西神アパート(3号棟)	16		S83	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○	
皆実アパート(1号棟)	20	52	S47	中耐	5	20	1	×	×	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	×	1F:保育所(管理外)併設
皆実アパート(2号棟)	16		S56	中耐	4		34	0	×	×	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	
皆実アパート(3号棟)	8		S56	中耐	4	0		公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○			
皆実住宅	8		S54	低耐	2	10	0	×	×	公共下水	建物共聴アソビ	×	×	○	
桜ヶ丘住宅(1棟)	4	43	S39	簡2	2	36	0	×	×	公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(2棟)	4		S39	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(3棟)	5		S39	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(4棟)	4		S39	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(5棟)	4		S39	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(6棟)	4		S39	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(7棟)	4		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(8棟)	2		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(9棟)	2		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(10棟)	2		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(11棟)	4		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止
桜ヶ丘住宅(12棟)	4		S40	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止

# 各棟別基本設備一覧

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場 区画数(台)	建物設備・屋外附帯施設				各戸設備状況				備考	
							エレベーター 台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯			倉庫・物入 ○=あり ×=なし
													洗面	台所の給湯		
焼山住宅(1棟)	3	38	S40	階2	2	38	0	○	○	公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(2棟)	3		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(3棟)	4		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(4棟)	4		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(5棟)	4		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(6棟)	4		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(7棟)	4		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(8棟)	2		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(9棟)	1		S40	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(10棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
焼山住宅(11棟)	5		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(1棟)	4	28	S41	階2	2	14	0	×	○	公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(2棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(3棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(4棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(5棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(6棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第1住宅(7棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(1棟)	4	42	S41	階2	2	26	0	×	×	公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(2棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(3棟)	3		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(4棟)	4		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(5棟)	5		S41	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(6棟)	4		S43	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(7棟)	2		S43	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(8棟)	4		S42	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(9棟)	4		S42	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(10棟)	4		S42	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	
此原第2住宅(11棟)	4		S42	階2	2		0			公共下水	入居者設備	×	×	×	新規募集停止	

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場 区画数(台)	建物設備・屋外附帯施設			各戸設備状況				備考		
							エレベーター 台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具 あり △=広場 のみ ×=遊園 なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯		倉庫・物入 ○=あり ×=なし	
													浴室			洗面室 (の給湯)
宮ヶ迫アパート(1号棟)	30	231	S44	中耐	5	217	0	○×2	×	公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
宮ヶ迫アパート(2号棟)	24		S44	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
宮ヶ迫アパート(3号棟)	24		S45	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
宮ヶ迫アパート(4号棟)	24		S47	中耐	4		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
宮ヶ迫アパート(5号棟)	30		S46	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×	政策空室:5戸	
宮ヶ迫アパート(6号棟)	30		S45	中耐	5		0			公共下水	建物共聴アンテナ	×	×	×		
宮ヶ迫住宅(1棟)	6		S44	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(2棟)	6		S44	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(3棟)	4		S44	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(4棟)	6		S45	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(5棟)	4		S44	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(6棟)	4		S44	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(7棟)	5		S45	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(8棟)	4		S45	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(9棟)	4		S45	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(10棟)	6		S46	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(11棟)	6		S46	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(12棟)	5		S48	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(13棟)	4		S48	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
宮ヶ迫住宅(14棟)	5		S48	簡2	2		0			公共下水	入居者設置	×	×	×	新規募集停止	
御坊迫第2住宅	5		10	S52	簡平		1			1	0	×	×	公共下水	地域共同受信設備	○
御坊迫第3住宅	5	S56		簡2	2	3	0	×	×	公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
柳谷第1住宅(1棟)	2	31	S52	簡2	2	10	0	×	×	公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
柳谷第1住宅(2棟)	2		S52	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
柳谷第1住宅(3棟)	2		S52	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
柳谷第2アパート	16		S53	中耐	4		13			0	公共下水	地域共同受信設備	○	×	○	
柳谷第3住宅	5		S55	簡2	2		7			0	公共下水	地域共同受信設備	○	×	○	新規募集停止
柳谷第4住宅	4		S58	簡2	2		3			0	公共下水	地域共同受信設備	○	×	○	新規募集停止
川尻東第1住宅	12	60	S46	低耐	2	26	0	×	○	公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○		
川尻東第2アパート	24		S47	中耐	3		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○		
川尻東第3アパート	18		S48	中耐	3		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○		
川尻東第4アパート	6		S48	中耐	3		0			公共下水	建物共聴アンテナ	○	×	○		
川尻東第5住宅	4	4	S47	低耐	2	0	0	×	×	公共下水	入居者設置	○	×	○	新規募集停止	
川尻東第6住宅	4	4	S46	低耐	2	2	0	×	×	公共下水	入居者設置	○	×	○		
川尻東第7住宅(1号棟)	5	28	S45	低耐	2	7	0	×	×	単独浄化槽	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第7住宅(2号棟)	5		S46	低耐	2		0				入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第7住宅(3号棟)	5		S46	低耐	2		0				入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第7住宅(4号棟)	5		S46	低耐	2		0				入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第7住宅(5号棟)	4		S47	低耐	2		0			単独浄化槽	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第7住宅(6号棟)	4		S47	低耐	2		0				入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
川尻東第8アパート(1号棟)	26	51	H8	高耐	6	27	1	◎	○	公共下水	電波障害設備	○	○	○		
川尻東第8アパート(2号棟)	25		H9	高耐	6		1			公共下水	電波障害設備	○	○	○		

# 各棟別基本設備一覧

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場区画数(台)	建物設備・屋外附属施設					各戸設備状況				備考
							エレベーター 台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯	洗濯機・浴室の給湯	倉庫・物入 ○=あり ×=なし	
川尻東第9アパート(1号棟)	8	24	S51	中耐	4	20	0	×	○	公共下水	電波障害設備	○	×	○		
川尻東第9アパート(2号棟)	16		S52	中耐	4		0	×	○	公共下水	電波障害設備	○	×	○		
川尻駅前アパート	16	16	H7	中耐	4	4	0	×	○	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	×		
川尻小用第1アパート	8	8	S48	中耐	4	3	0	×	×	公共下水	電波障害設備	○	×	○	難視聴区域のため共視聴設備あり	
川尻小用第2住宅	4	16	S50	低耐	2	8	0	×	○	公共下水	電波障害設備	○	×	○	難視聴区域のため共視聴設備あり	
川尻小用第3アパート	12		S50	中耐	3		0	×	○	公共下水	電波障害設備	○	×	○	難視聴区域のため共視聴設備あり	
坪井アパート	16	16	H4	中耐	4	16	0	×	△	公共下水	電波共聴アンテナ	○	×	×		
栗尻アパート	32	32	S55	中耐	4	12	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	×	○		
南陽渡アパート	16	16	S45	中耐	4	0	0	×	×	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	×	×	新規募集停止	
竹田浜アパート(1号棟)	16	32	S52	中耐	4	26	0	×	△	コミュニティプラント	電波共聴アンテナ	○	×	○	排水処理(環境施設課)	
竹田浜アパート(2号棟)	16		S53	中耐	4		0	×	△	コミュニティプラント	電波共聴アンテナ	○	×	○	排水処理(環境施設課)	
大浦崎アパート	16	16	S58	中耐	4	13	0	×	△	合併浄化槽	電波共聴アンテナ	○	×	○		
藤崎アパート	8	8	H5	中耐	4	16	0	×	△	合併浄化槽	電波共聴アンテナ	○	○	○		
古恵アパート	8	8	S59	中耐	4	4	0	×	×	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	×	○	難視聴区域のため共視聴設備あり	
中ノ坪アパート(1号棟)	6	12	H8	中耐	3	12	0	×	×	合併浄化槽 (5年以内公下)	電波共聴アンテナ	○	○	○		
中ノ坪アパート(2号棟)	6		H8	中耐	3		0	×	×	合併浄化槽 (5年以内公下)	電波共聴アンテナ	○	○	○		
渡子アパート(1号棟)	16	24	S47	中耐	4	10	0	×	×	単独浄化槽 (5年以内公下)	電波共聴アンテナ	○	×	○		
渡子アパート(2号棟)	8		S48	中耐	4		7	0	×	×	単独浄化槽 (5年以内公下)	電波共聴アンテナ	○	×	○	
西栗尻住宅	8	8	H4	階2	2	4	0	×	×	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	○	×		
有清第1住宅	4	12	S62	低耐	2	0	0	×	○	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	×	○		
有清第2住宅	8		S62	低耐	2		0	×	○	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	×	○		
室尾住宅(1棟)	2	4	S52	階2	2	0	0	×	×	汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
室尾住宅(2棟)	2		S52	階2	2		0	×	×	汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
須川津ノ田アパート	9	9	S57	中耐	3	0	0	×	×	単独浄化槽	電波共聴アンテナ	○	○	○		
オノ木東アパート	9	9	S61	中耐	3	9	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
上河内アパート	12	12	H7	中耐	3	12	0	×	○	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○	温水洗浄便座	
上り田第2アパート	6	6	H4	中耐	3	6	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
小市第1アパート	6	12	S59	中耐	3	6	0	×	×	集落排水	電波共聴アンテナ	○	×	○		
小市第2アパート	6		H4	中耐	3		5	0	×	×	集落排水	電波共聴アンテナ	○	○	○	
三ノ木アパート	6	6	H5	中耐	3	9	0	×	△	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
刈浜第2住宅	5	13	S53	低耐	2	4	0	×	×	集落排水	電波共聴アンテナ	○	×	○		
刈浜第3住宅(1棟)	4		S62	低耐	2		0	×	×	集落排水	電波共聴アンテナ	○	×	○		
刈浜第3住宅(2棟)	4		S62	低耐	2		0	×	×	集落排水	電波共聴アンテナ	○	×	○		
港谷アパート	6	6	H6	中耐	3	6	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
前田住宅	9	9	H9	低耐	2	9	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
段原住宅(1棟)	1	5	H15	木造	1	5	0	×	×	公共下水	入居者設置	○	○	×		
段原住宅(2棟)	1		H15	木造	1		0	×	×	公共下水	入居者設置	○	○	×		
段原住宅(3棟)	1		H15	木造	1		0	×	×	公共下水	入居者設置	○	○	×		
段原住宅(4棟)	1		H15	木造	1		0	×	×	公共下水	入居者設置	○	○	×		
段原住宅(5棟)	1		H16	木造	1		0	×	×	公共下水	入居者設置	○	○	×		
西沖住宅(A棟)	5	6	H15	低耐	2	6	0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		
西沖住宅(B棟)	1		H15	低耐	2		0	×	×	公共下水	電波共聴アンテナ	○	○	○		

住 宅 名	棟別戸数(戸)	団地戸数(戸)	建設年度	構造	階層(階)	駐車場区画数(台)	建物設備・屋外附属施設				各戸設備状況				備考	
							エレベーター 台数	集会所 ○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	児童遊園 ○=遊具あり △=広場のみ ×=遊園なし	排水処理	テレビ受信	浴槽設置	給湯			倉庫・物入
													3点給湯	浴室 洗面台 洗面室 の給湯		
安浦源道尻住宅(1号棟)	5	39	S44	簡平	1	13	0	○	○	汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(2号棟)	5		S44	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(3号棟)	5		S44	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(4号棟)	4		S44	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(5号棟)	5		S45	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(6号棟)	5		S45	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(7号棟)	5		S45	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦源道尻住宅(8号棟)	5		S45	簡平	1		0			汲み取り	入居者設置	○	×	×	新規募集停止	
安浦女子畑第1住宅	4	51	S52	簡2	2	100	0	○	○	合併浄化槽	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦女子畑第2住宅	3		S52	簡2	2		0				地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦女子畑第3住宅	4		S52	簡2	2		0				地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦女子畑第4住宅	4		S52	簡2	2		0				地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦女子畑第5アパート	18		S52	中耐	3		0				地域共同受信設備	○	×	×		
安浦女子畑第6アパート	18		S54	中耐	3		0				地域共同受信設備	○	×	×		
安浦新聞南アパート	12	12	H5	中耐	3	4	0	×	○	公共下水	建物共給アソテナ	○	×	○		
安浦ひらき第1アパート	24	95	H6	中耐	4	24	第3APのEV共用	×	○	公共下水	83件建物共給アソテナ	○	○	○	市営住宅が影響した電気障害世帯6世帯・中電6本添架	
安浦ひらき第2アパート	30		H8	中耐	5	32	1			公共下水	83件建物共給アソテナ	○	○	○		
安浦ひらき第3アパート	41		H10	高耐	6	46	1			公共下水	83件建物共給アソテナ	○	○	○	市営住宅が影響した電気障害世帯6世帯・中電6本添架	
安浦水尻アパート	85	85	H10	高耐	10	85	2	○	○	公共下水	83件建物共給アソテナ	○	○	○		
安浦浦尻住宅(A)	2	40	S46	簡2	2	24	0	×	×	公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(B)	2		S46	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(C)	2		S46	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(D)	2		S46	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(E)	2		S46	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(F)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(G)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(H)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(I)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(J)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(K)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(L)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(M)	2		S47	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(N)	2		S48	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(O)	2		S48	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(P)	2		S48	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(Q)	2		S48	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(R)	2		S49	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(S)	2		S49	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(T)	2		S49	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(U)	2		S49	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	
安浦浦尻住宅(V)	2		S49	簡2	2		0			公共下水	地域共同受信設備	○	×	×	新規募集停止	

# 各棟別基本設備一覧

住 宅 名	棟別戸数 (戸)	団地戸数 (戸)	建設 年度	構造	階層 (階)	駐車場 区画数 (台)	建物設備・屋外附帯施設					各戸設備状況			備考
							エレベータ 台数	集会所		排水処理	テレビ受信	浴槽設置	3点給湯		
								○=棟内 ◎=別棟 ×=なし	○=遊具 あり △=広場 のみ ×=遊園 なし				浴室 給湯 洗面台 の給湯	○=あり ×=なし	
大浜住宅	4	4	H10	低耐	2	4	0	×	×	集落排水	光通信	○	○	○	電気温水器
沖友住宅	4	4	H4	低耐	2	5	0	×	○	集落排水	光通信	○	○	○	
御手洗住宅	4	4	S63	低耐	2	4	0	×	×	合併浄化槽	光通信	○	○	○	
久比住宅	4	4	S61	低耐	2	4	0	×	×	集落排水	光通信	○	○	○	
平和住宅(1棟)	2	4	S55	低耐	1	0	0	×	○	集落排水	光通信	○	×		
平和住宅(2棟)	2		S61	低耐	1					集落排水	光通信	○	×		
中大浦アパート(A棟)	9	13	H8	中耐	3	13	0	×	×	合併浄化槽	光通信	○	○	○	
中大浦アパート(B棟)	4		H8	低耐	2					合併浄化槽	光通信	○	○	○	
計	3,609	3,609	-	-	-	2,571	22	-	-	-	-	-	-	-	

◎…14 ○…33 合併浄化…6 共聴 156

○…18 △…6 単独浄化…9

32 28 集落排水…9

公共下水…228

コエニフボルト…2

くみ取り…10

264