

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2章 監査対象の概要	5
第1 市営住宅に関する法令・制度等	5
第2 呉市の条例・計画	7
第3 呉市の概況	13
第4 呉市の市営住宅の概要	15
第3章 包括外部監査の結果	17
第1 本章の構成	17
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	17
1 市営住宅改善事業	17
2 性能・安全性に関するその他の事項	21
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	25
1 市営住宅管理事業の概要等	25
2 募集	29
3 入居者決定後から入居まで	33
4 家賃算定（調定）	33
5 家賃収納	35
6 家賃滞納者への対応	39
7 敷金の運用	46
8 共益費の管理	47
9 収入超過者・高額所得者への対応	48
10 同居者及び入居承継者への対応	48
11 明渡請求	50
12 退去	51
13 住宅連絡人	57
14 設備保守管理	59
15 シルバーハウジング	68
16 共同施設	69
第4 指定管理者について	77
1 指定管理者の候補者の選定	77
2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況	78
3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等	78
第5 現地視察による監査結果	81
1 現地視察場所の選定	81
2 現地視察の方法	81
3 現地視察におけるチェック項目	81
4 現地視察の結果一覧	83
第4章 まとめ	85

### 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 呉市の市営住宅の概要）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

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。

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。

## 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。

#### (1) 呉市営住宅条例

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。

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

## 1 呉市営住宅条例

---

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

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。

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。

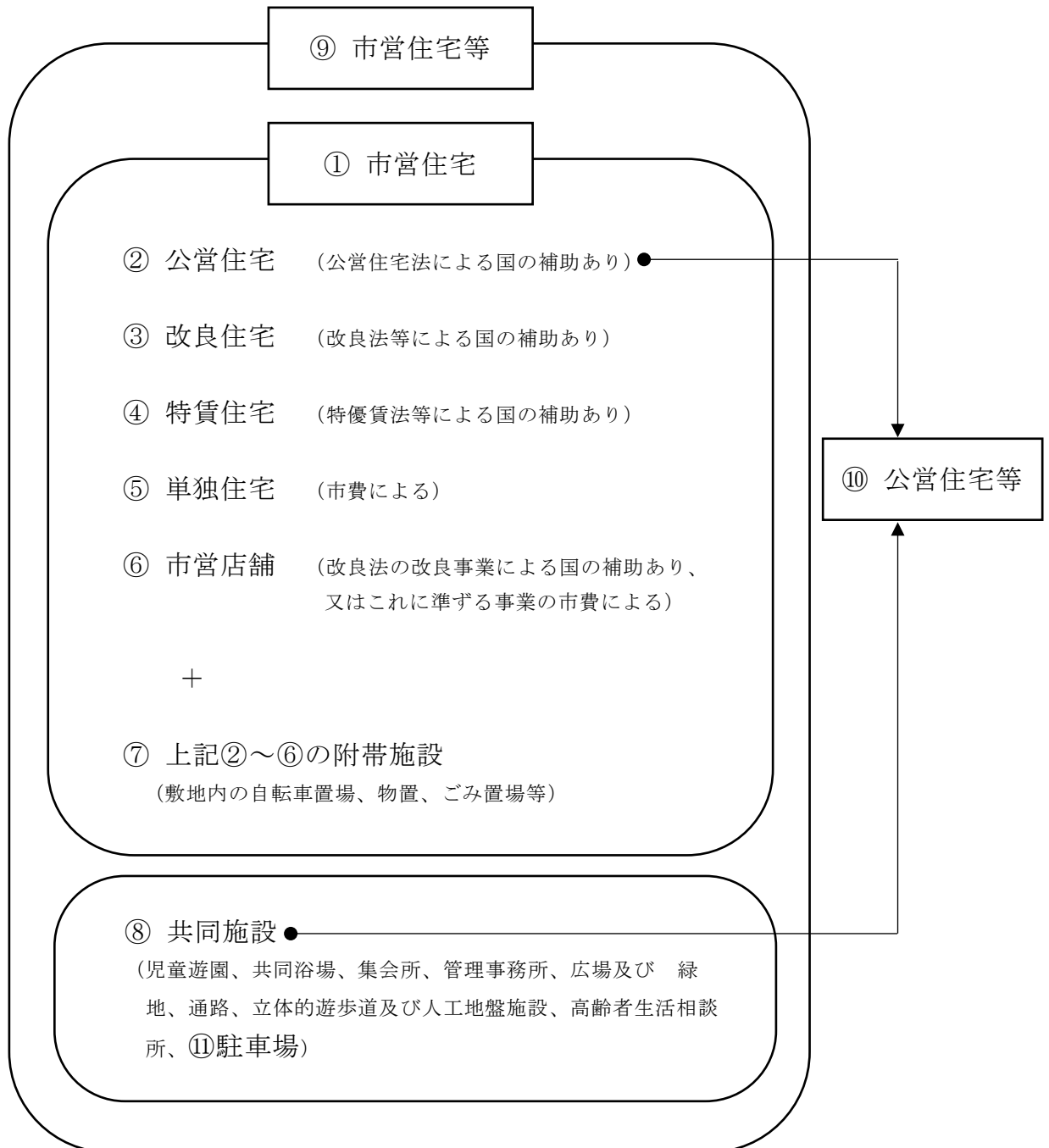
## (3) 住宅等の用語定義

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

## 2 呉市の市営住宅に係る計画

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。）。

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。

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。

#### 2 呉市の人口・世帯数の推移

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。

#### 3 呉市の高齢化率の推移

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。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。

#### 4 総住宅数・総世帯数・空き家総数

「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。

### 5 住宅の所有の関係別の世帯数と比率

令和5年の呉市における住宅の所有関係別の住宅数は、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。

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。

### 6 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。

また、公的借家の世帯数について、呉市は人口が少ない分、公的借家の世帯数も少ない。

### 7 借家世帯の年収構成及び低所得世帯率

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

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。）との比較を行うと、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%と高めである。



## 第4 呉市の市営住宅の概要

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」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・古浦・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	呉市古浦池ノ浦町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	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
一	店舗	あがブラザ	呉市阿賀中央6丁目2番内

### 第3章 包括外部監査の結果

#### 第1 本章の構成

##### <本章の構成>

- |     |   |
|-----|---|
| 第1  | 本章の構成 (P. 17)                             |
| 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. 17) |
| 1   | 市営住宅改善事業 (P. 17)、                         |
| 2   | 性能・安全性に関するその他の事項 (P. 21)                  |
| 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. 25)      |
| 1   | 市営住宅管理事業の概要等 (P. 25)                      |
| 2   | 2～1 2 募集～退去 (P. 29)                       |
| 1 3 | ～1 6 住宅連絡人その他の管理に係る要素 (P. 57)             |
| 第4  | 指定管理者について (P. 77)                         |
| 第5  | 現地視察による監査結果 (P. 81)                       |
| 1   | ～5 現地視察の概要及び集計等 (P. 81)                   |

#### 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

- ・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) ほか

###### (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】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 6,094,159円 (外壁・屋上防水改修) ・山の手アパート11号館 13,808,054円 (外壁・屋根改修) ・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	(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

### (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

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。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。

- 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」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。

#### (2) 物置の設置

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。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。

- 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4)</sup>あった。

(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、61、67、69、74

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

(注4) 団地番号：11、46、57、74

## 2 性能・安全性に関するその他の事項

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5)</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6)</sup>に物置が設置されており、25か所<sup>(注7)</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17か所<sup>(注8)</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9)</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。

### (3) ごみ置場の設置

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。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。

- ① 団地80か所及び市営店舗1か所のうち、68か所<sup>(注10)</sup>に、敷地内又は周辺おおむね100m以内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。

(注5) 団地番号：17

(注6) 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7) 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8) 団地番号：02、05、06、13、18、20、24、30～35、40、48、67、69

(注9) 団地番号：03、17、22、23、26、27、43、店舗

(注10) 団地番号：01～17、19～47、49、50、52、54、55、58～60、62、66～74、76、78、80、店舗



- 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1)</sup>のうち、3 か所<sup>(注2)</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3)</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。

#### (4) 階段手すりの設置

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。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。

- 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4)</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5)</sup>、設置されていなかった団地が 4 か所<sup>(注6)</sup>、共用階段の設置がみられなかったものが 12 か所<sup>(注7)</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）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。

(注1) 団地番号：18、48、51、53、56、57、61、63～65、75、77、79

(注2) 団地番号：18、48、57

(注3) 団地番号：51、53、56、61、63～65、75、77、79

(注4) 団地番号：1～13、15、16、18～29、34、36、37、39、41～47、49～56、58～63、65、66、68、70～73、75～78、80

(注5) 団地番号：14

(注6) 団地番号：17、48、79、店舗

(注7) 団地番号：30～33、35、38、40、57、64、67、69、74

## 2 性能・安全性に関するその他の事項

### 【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。

### (5) ブロック塀の撤去

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。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。

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8）</sup>、問題のみられた箇所が 1 か所<sup>（注9）</sup>、ブロック塀の見当たらなかった団地が 64 か所<sup>（注10）</sup>であった。

問題のみられた東浜アパート（団地番号：19）については基準である 1.2 m 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。

### (6) バス停留所までの距離

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い居住環境を確保するように考慮して配置する。」と規定している。

ここにいう、「良い居住環境」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。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。

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。

（注8）団地番号：02、06、12、20、21、23、24、28～30、33、43、62、65、77、79

（注9）団地番号：19

（注10）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

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

(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%）

# 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	R 3 決算	R 4 決算	R 5 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	004その他施設維持修繕	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貸借
		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	

(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ののかを表す指標)

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
	—	—		
	—	—	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って行う事務）

- 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

（市が主体となって行う事務）

- 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

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。

### (2) 入居者資格

公営住宅、改良住宅、特賃住宅、単独住宅、市営店舗について、呉市営住宅条例において入居者資格を定めている。

たとえば、公営住宅への入居資格については、以下の要件を満たす必要があるとする。

- ・ 同居親族要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 1 号）
- ・ 入居収入基準（法 23 条 1 号、令 6 条）
- ・ 住宅困窮要件（法 23 条 2 号、呉市営住宅条例 5 条 1 項 3 号）
- ・ 市税等の無滞納要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 4 号）
- ・ 非暴力団員要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 5 号）
- ・ その他の要件（呉市営住宅条例 5 条 1 項 6 号）

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発見された問題点は、以下のとおりである。

#### ア 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. 83）の「⑪」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>

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。

（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

## 2 募集

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。

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

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」の「⑩」に記載している。表記については、次のとおりである。

「○」：問題のみられなかった団地・・・・・・・・・・66 か所<sup>(注5)</sup>

「×」：問題のあった団地・・・・・・・・・・7 か所<sup>(注6)</sup>

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

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）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った。

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。

（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。

（注5） 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6） 団地番号：12、21、27、29、61、70、80

（注7） 団地番号：04、17、38、48、56、57、79、店舗



【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。

ウ 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.83）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（注1）

「△」：問題性について調査・検討するのが望ましい団地・・1 か所（注2）

「×」：問題性について調査・検討すべき団地・・・・・・・・・・6 か所（注3）

「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・8 か所（注4）

安浦ひらき第 1～3 アパート（団地番号：72）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）、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

（注1）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2）団地番号：72

（注3）団地番号：05、10、29、37、50、70

（注4）団地番号：04、17、38、48、56、57、79、店舗

## 2 募集

---

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) 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5)</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るのが望ましい。

---

(注5) 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)

### 3 入居者決定後から入居まで

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。

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などを受け、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。

入居時とは異なり、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。

### 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。

### 3 入居者決定後から入居まで、4 家賃算定（調定）

---

#### (2) 特賃住宅

ア 特賃住宅の毎月の家賃は、特優賃法 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（特優賃法 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

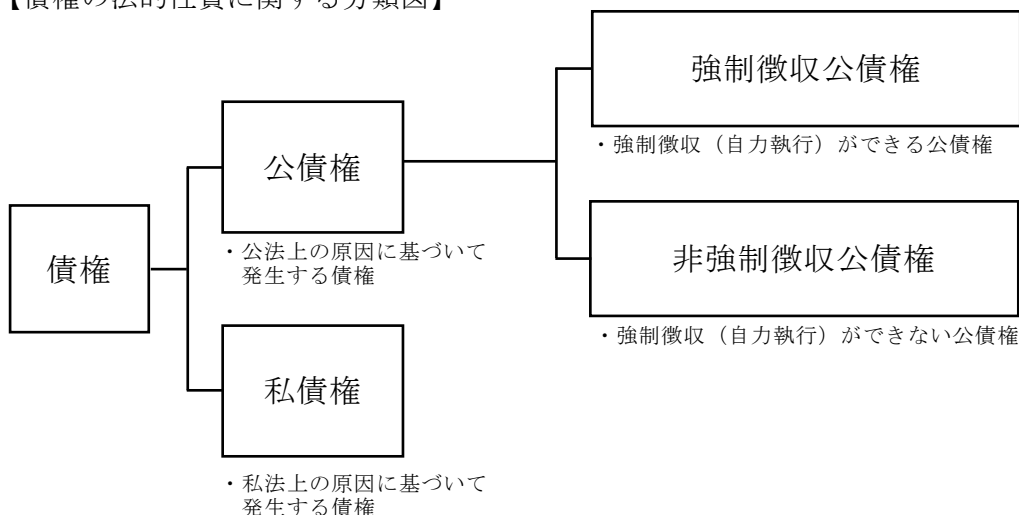
入居者は、毎月月末までにその月分の家賃を納付する必要があり、市長は、入居者から入居可能日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日までの間、家賃を徴収することになる（呉市営住宅条例 17 条）。

### (2) 家賃債権の法的性質に関する分類

#### ア 債権の分類

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、市は私債権と位置付けている。

---

(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

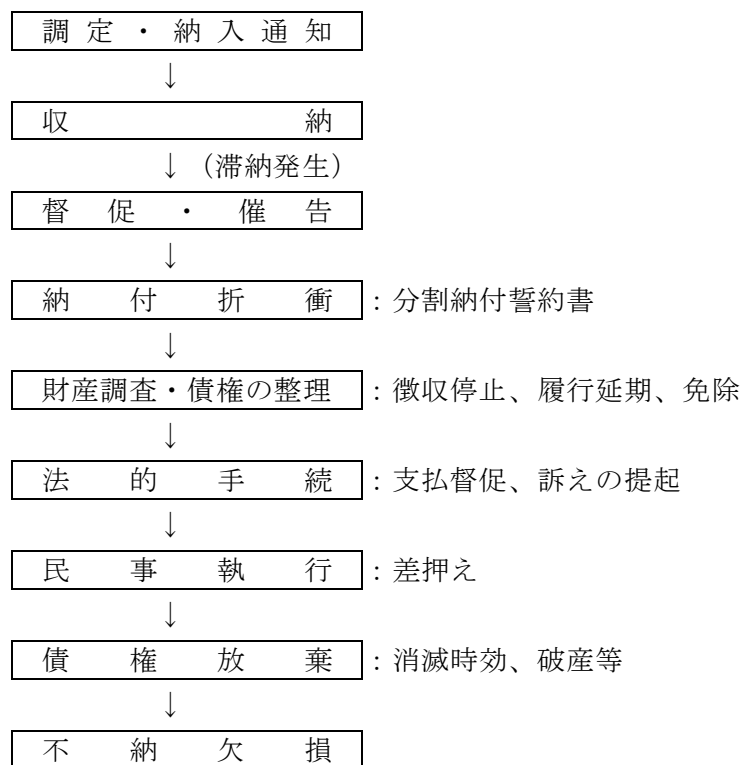
ア マニュアル等

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。

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。



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。

## 5 家賃収納

### (4) 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

### (5) 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。

#### 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。

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。

#### 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。

#### オ 長期悪質滞納者

## 6 家賃滞納者への対応

### (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、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、生活保護受給世帯等のやむを得ない場合を除き、支払督促の申立てや訴えの提起という法的措置をとるとされている。

### (3) 対応状況

#### 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。

#### 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

(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

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。

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ははいえない。

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

## 6 家賃滞納者への対応

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ことが期待される。

### エ 連帯保証人について

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。

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。

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。

### 【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。

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みえる。

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>

【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

(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

---

### (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的限制はなく、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。

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3)</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) 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

---

### 7 敷金の運用

- (1) 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）。

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。

住宅政策課によれば、敷金の運用益について、一般会計歳入に繰り入れた後、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。

- (2) 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。

ここでいう「入居者の共同の利便のため」という使途の限定について、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、通達等に鑑みると、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。

#### 【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。



## 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。

### (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、入居者の負担として定めている。

#### イ 共益費の徴収方法

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。

### (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。

#### 【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。

---

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

## 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）。

### (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 31 万 3,000 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）。

呉市では、特別な事情があると認められる者等の一定の明渡猶予事由に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。

### (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。

## 10 同居者及び入居承継者への対応

### (1) 同居者の承認

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）。

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。

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. 83) 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>

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。

【指摘 5】

阿賀駅前アパート（団地番号：17）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）。

イ 規則の文言及び運用の問題点

（ア） 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（条例施行規則 16 条 2 項 3 号）。

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。

【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。

【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。

(注1) 団地番号：01～16、18～80、店舗

(注2) 団地番号：17

## 1 1 明渡請求

### 1 1 明渡請求

#### (1) 明渡請求ができる場合

市長は、入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき等の要件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）。

#### (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. 41)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. 41) 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し届を出し、呉本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。

### (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
- 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）の原状回復または撤去
- ③ 入居者が設置した浴槽及びボイラーの撤去
- 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

#### 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、下表の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

### 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。

イ 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。

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。

#### 【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。

#### (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.83）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>

「－」：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）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）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）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.83）の「㉕」に記載している。

表記については、次のとおりである。

---

（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



「○」：問題性の認められなかった団地・・・・・・・・・・28 か所<sup>(注1)</sup>

「△」：損傷等あるも募集停止の団地・・・・・・・・・・7 か所<sup>(注2)</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3)</sup>

「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・6 か所<sup>(注4)</sup>

「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・30 か所<sup>(注5)</sup>

(ウ) 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。

そして、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家補修（指定管理者負担）として行われる状況を生じている。

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。

(注1) 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2) 団地番号：18、20、24、30～32、69

(注3) 団地番号：02、11、12、16、26～29、37、49

(注4) 団地番号：01、03、09、25、42、43

(注5) 団地番号：35、38、39、44、46、51～53、55～68、71、75～80、店舗

### (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の電気ブレーカーの押下などのインフラ管理について、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.83)の「㊹」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 <sup>(注6)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・4 か所 <sup>(注7)</sup>

「－」：視察に適した空室のなかった団地・・・・・・・・・・5 か所 <sup>(注8)</sup>

「／」：選定外の団地・・・・・・・・・・30 か所 <sup>(注9)</sup>

イ 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）、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））、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）、安浦水尻アパート（団地番号：73））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。

---

(注6) 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7) 団地番号：10、11、34、73

(注8) 団地番号：03、09、25、42、43

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

### 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。

#### (2) 住宅連絡人の立場

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。

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。

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。

この点、「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。

#### 【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。

#### (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 項及び住宅連絡人の職務に関する要綱 3 条及び 4 条において、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。

##### 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。

## 1 3 住宅連絡人

---

- (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。

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。

### 【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。

### 【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。

## (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。

### イ 呉市における運用

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。

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あるときは、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 m<sup>2</sup>を超える建築物及び用途に供する面積が 200 m<sup>2</sup>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。

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あり、使用禁止等の緊急対策が必要である。

ウ 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 号棟については、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

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、現地視察で懸念の感じられたものがある。

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.81)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.83)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）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。

これら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

(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

地番号：35)、安浦源道尻住宅(団地番号：69)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。

### (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.83)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4)</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5)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・1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として、川尻東第8アパート(団地番号：41)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。

### 【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)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。

### 【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4) 団地番号：01～40、42～56、58、59、61～80、店舗

(注5) 団地番号：41、60

(注6) 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.83)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1)</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2)</sup>

「×」：問題性があるとみられる団地・・・・・・・・・・2か所<sup>(注3)</sup>

ウ 三ノ木アパート（団地番号：63）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。）。

その余は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）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。）。

公園アパート（団地番号：05）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。

【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.83)の「⑨」に記載している。表記については、次のと

(注1) 団地番号：01～03、06、08～32、34、36～40、42～56、58、59、61、62、64～80、店舗

(注2) 団地番号：04、07、33、35、41、60、63

(注3) 団地番号：05、57

おりである。

「○」：問題性のみられなかった団地・・・・・・・・・・57 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・・・・・・・・8 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>

「ー」：案内板・看板の見当たらなかった団地・・・・・・・・14 か所<sup>(注7)</sup>

ウ 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。

### 【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。

公園アパート（団地番号：05）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。

### 【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）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

(注4) 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5) 団地番号：12、14、16、19、21、28、53、59

(注6) 団地番号：05、56

(注7) 団地番号：32～34、38、40、48、55、61～65、67、75

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.83)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 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、住宅政策課による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。

(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.83)の「⑬」に記載している。表記については、次のと

(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

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）、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、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。

### 【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）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。

### 【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。

### (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.83)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6)</sup>

「△」：問題性のみられた団地（退去済の部分）・・・・・・・・3 か所<sup>(注7)</sup>

「×」：問題性のみられた団地（入居中の部分）・・・・・・・・13 か所<sup>(注8)</sup>

ウ 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

(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

(注6) 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7) 団地番号：30、35、70

(注8) 団地番号：02、05、15、31～34、40、48、62、64、69、74

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。

#### 【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。

#### 【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。

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・2 号（計 40 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。

#### (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・入居資格について、60 歳以上の単身者等の要件を定めている（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）。

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

呉市は、入居者全員が、自立して生活することが困難である等の要件に該当する場合は、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）。

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）。

他の市営住宅への入居を希望する場合、呉市には、住宅をあっせんする努力義務がある。

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、「各棟別基本設備一覧」に記載されている。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。

#### (2) 駐車場

##### ア 使用資格者

呉市は、市営住宅の入居者であること等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）。

##### 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。

（イ） 住宅政策課においては、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。

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

## 16 共同施設 (1) はじめに、(2) 駐車場

### 【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）。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4)</sup>

駐車場使用料の徴収の流れは、家賃と同様である。<sup>(注5)</sup>

- (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						
項目		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。

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。

(注4) 非強制徴収公債権の意味内容は、P. 35「ア 債権の分類」のとおりである。

(注5) 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。



エ 明渡請求

(ア) 明渡請求ができる場合

市長は、駐車場使用者が使用料を3月以上滞納したときなどの要件に該当する場合に、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）。

(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。

【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

(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

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.83)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・・・65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>

「ー」：駐車車両自体がなかった団地・・・5か所<sup>(注3)</sup>

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

(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

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。

### 【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。

区画外に関し、特に、安浦女子畑住宅、アパート（団地番号：70）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。

### 【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

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. 83）の「⑨」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4）</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5）</sup>

「－」：駐車車両自体がなかった団地・・・・・・・・・・7 か所<sup>（注6）</sup>

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。

速やかに所有者を調査<sup>（注7）</sup>し、撤去させ又は法的手続により撤去する<sup>（注8）</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） 団地番号：01～03、06、08～14、16、18～28、30～36、39～47、49～55、58～68、71～78、80

（注5） 団地番号：05、07、15、29、37、57、69、70

（注6） 団地番号：04、17、38、48、56、79、店舗

（注7） 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8） 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、「各棟別基本設備一覧」に記載されている。

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）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）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、呉市営住宅集会室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）。なお、要綱には「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。

【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。

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.83)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4)</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。

**【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。

もともと、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の醸成など、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

(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

(注4) 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。

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。

【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。

(ウ) 問題性のみられた団地のうち、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。

【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、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。

【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、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、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）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。

**【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）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続等に関する条例」、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。

##### (2) 選定委員会

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続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続等に関する条例 3 条）。

##### (3) 選定等

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、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等の審査基準に基づいて選定を行っている。

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。

令和 5 年度からの指定管理者の決定にあたっては、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。

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続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続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。

## 2 協定に基づく呉市への報告・協議等の履践状況

### (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、指定管理業務の基本項目等の基本協定、及び、年次協定をそれぞれ締結することとしている。

イ なお、家賃等の収納率等に関するペナルティとインセンティブの制度がある（基本協定書 40 条 4 項、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している。

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）ものとしている。

### (2) 協定の内容

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。

### (3) 報告・協議等の履践状況

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。

## 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

### (1) 事業計画書の提出及び承認

上記 2、(3) 報告・協議等の履践状況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

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。

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。

### (4) 保全業務について

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。

### (5) 一般修繕、空き家修繕業務について

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。

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、やむ得ない事情があるものと認められる。

### (6) 出前相談会について

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

### 3 事業計画書の実施状況に関する俯瞰的検討等

---

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。

#### 【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

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。

#### 【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 呉市の市営住宅の概要）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①～②②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。

#### 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 呉市の市営住宅の概要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		募 停			募 停		募 停		募 停				募 停			一 部			募 停		募 停		募 停		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	－	○	－	○	○	○	○	○	－	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	／	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※ 原則的には、「○」：問題なし 「×」：問題あり 「△」：要検討 「－」：該当なし 「／」：選定外

[illegible]

### 第4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