

令和3年度包括外部監査結果に係る措置の状況（令和5年8月1日現在）
 ≪措置実施≫

No 3

区分 住生活基本計画に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：③「基本計画」の目標期間が公表以前の年度となっていることについて
 所 管 課： 建築住宅課 公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| 報告書ページ 42 令和3年3月に公表された「基本計画」の計画期間が、令和7年度までであれば、目標値の年度も令和7年度とすべきである。 | 国や群馬県の住生活基本計画の目標値等を参考に、令和7年度までの目標値を設定し、令和4年3月に公表した。 |

No 6

区分 入居手続に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：③「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」の入手を欠く事例について
 所 管 課： 建築住宅課 公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 49 災害で入居の緊急性が高く、直ぐに入手出来ない場合であっても、入居後出来る限り速やかに、「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」を入手することが必要である。 | 通常は、入居説明会時に「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」と引き換えに玄関鍵を引き渡しているが、災害による入居の緊急性が高い場合の対応策として、「玄関等鍵受領書・引越予定日確認書」を窓口に常設し、被災者が公社窓口に来所した際に記入させ、玄関鍵を引き渡すこととした。 |

No 10

区分 退居手続きに関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：③ 退去届内容の適切な確認について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| 報告書ページ 55 退去届は、重要な書類であるのでその記載は漏れなく行われるように注意する必要があり、担当者は漏れなく記載されていることを適切に確認し、記録する必要がある。 | 令和4年6月10日に住宅公社と打合せを行い、各種書類に記載漏れがないようダブルチェックを行うよう指導し、令和4年7月にダブルチェックを徹底して行っていることを確認した。 |

No 11

区分 使用料に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：① 家賃の算定方法について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 59 利便性係数の改定に関する業務フローを整備すべきである。 広域的利便性は固定資産税評価額の改定時に更新すべきであり、居住性利便性については現状の設備状況を反映できるよう適宜検討、更新していく必要がある。 | 令和4年12月27日に「前橋市営住宅の利便性係数設定に関する要綱」を制定し、利便性係数の算出方法や改定時期について定めた。また、エレベーターに係る係数についても同要綱にて規定し、令和5年2月16日にエレベーター付団地の利便性係数を更新した。なお、固定資産税評価額の改定に伴う係数の見直しについては、令和6年度の評価替えに併せて入居者に周知を行い、令和7年度家賃から係数を反映する。 |

No 14

区分 滞納整理に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：③ 訪問員による徴収について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 65</p> <p>市では滞納家賃の徴収を住宅公社へ委託している以上、徴収率の評価改善をしなければならない。具体的には下記のような業務フローが考えられる。</p> <p>①年間目標の設定 過年度の訪問徴収の結果、滞納状況から年間の訪問徴収の目標値を設定 ↓</p> <p>②月次訪問計画の作成 上記計画、現滞納状況を踏まえ月次訪問計画を作成し訪問 ↓</p> <p>③月次訪問計画の評価、改善 計画に基づく訪問徴収の結果を評価、改善指導し、翌月以降の計画へ反映。 ↓</p> <p>④年度単位で再度評価、来年度計画へ反映⇒①へ</p> <p>また、「滞納整理について」の改善点記載のとおり、市営住宅における滞納整理では滞納を増加、長期化させない取組が重要であるため、1か月の滞納が発生した時点で連絡がとれず、不在が継続する滞納者については、重点的訪問対象者とするといった計画立案が必要である。</p> | <p>令和4年5月13日に住宅公社と協議を行い、年間目標を設定したうえで訪問計画表を作成し、実施状況を市に報告してもらうこととした。今後は計画により、訪問件数より面談（接触）件数を増やし、徴収率の増加、不在率の減少に取り組み、実施結果の状況で改善指導する。</p> |

No 23

区分 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：② 共益費金額の把握について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 90</p> <p>共益費の内容を把握し、入居希望者に提示することは当然のことであり、共益費の内容及び金額を把握すべきである。また、共益費は共同施設の使用に要する費用などに充てられるものであるが、公有財産の維持保全の責務は、市にあり、当該責務を果たすためにも共益費の内容及び金額を把握する必要がある。</p> | <p>令和4年5月23日に住宅公社と打合せを行い、今後、年度当初に行う管理人説明会に併せて、前年度の共益費の内容及び金額を報告してもらい、資料として保管することとした。各団地ごとに積み上げを行い、入居希望者に対して、共益費の内容及び金額の目安を説明することとした。</p> |

No 29

区分 公有財産台帳及び備品台帳に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：① 公有財産台帳の記載漏れについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年8月29日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| 報告書ページ 100 財務規則第172条に基づき、適切な区分で公有財産登録する必要がある。また、財産の適正な管理、公会計制度へ対応するためにも、財産管理・区分登録に関するガイドラインを定め、適切な基準で台帳登録できる体制を整備する必要がある。 また、建築住宅課では長寿命化計画等に基づいてエレベーター設置工事や耐震工事を実施していることから他に登録漏れがないかも確認する必要がある。 | 建築住宅課で行った整備工事のうち、建築物の新築・増築・解体にかかるものは財産登録が必要であるため、物件引き渡し後、確実に契約担当者もしくは予算担当者が財産登録手続きを行うとともに、区分登録については、財産登録を行うものは、全て【建物】とするマニュアルを作成した。 また、エレベーター設置工事等を実施し、財産管理台帳への入力が漏れていたものについては、全て財産管理台帳への登録を完了した。 |

No 30

区分 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：① 朝倉団地特定住宅について

所 管 課： 建築住宅課

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 110 現在の入居者は条例違反の状態となっているので、担当部署と協力してその解消を図るべきである。 | 対象世帯の3世帯との折衝をはじめ、2世帯の転居が完了した。残り1世帯については、令和5年度中の転居に向け調整している。 |

No 37

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：③ 集会所に国会議員のポスターが貼ってあることについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 118 特定の国会議員のポスターの貼付は避けるべきである。 | 当該集会所を管理する自治会に対して、特定の候補者のポスターを掲示しないよう指示するとともに、住宅公社から各団地に対して掲示物に関するお知らせを行った。 令和4年5月30日に現地確認を行い、当該ポスターが撤去されていることを確認した。 |

No 39

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：⑤ 共用スペースの空き地を畑として使用している事例について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 119 市営住宅の共用地については、個人が使用する畑としては想定されていない。速やかに撤去をしてもらうべきである。 | 令和4年8月に畑を使用している入居者に撤去を依頼し、令和4年10月に現地確認を行い、撤去されていることを確認した。 |

No 45

区分 空家等対策に関連する監査結果及び意見

監査の結果

指摘事項名：② 補助金の交付要件の充足を確認する疎明資料の不備について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 154 補助金の交付に必要な書類は、様式に則って準備すべきである。 | 令和4年度から、添付書類の不足を改善するため、確認事項を明確にし、添付書類の漏れが生じないようにした。 また、「検討を要する事項」として意見のあった項目について検討を行い、業務への反映が必要と判断した事項については、支援事業に反映することとした。なお、令和4年度支援事業への反映が間に合わなかった事項は、令和5年度支援事業から反映する。 |

令和3年度包括外部監査結果（意見）に係る措置の状況（令和5年8月1日現在）

No 1

区分 住生活基本計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 国の計画と本市の計画との間に一部整合性を欠くことについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| <p>報告書ページ 42</p> <p>「基本計画」を策定するにあたり、本市が、現在直面する課題を真剣に把握し、それを認識し、現在の課題に即応した適切計画を策定することが望まれる。</p> | <p>次回計画改訂時（令和7年度改訂予定）に、本市が直面する課題を洗い出し、課題に即応した基本計画とする。</p> |

No 2

区分 住生活基本計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 平成24年3月の計画の総括、評価が行われていないことについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 42</p> <p>当初計画について、計画期間が終了した段階でその計画の総括・評価を行うことが望ましい。</p> | <p>目標値に対する達成度を把握し、未達成の要因を究明し、令和7年度の改定時に反映する。</p> |

No 4

区分 入居手続に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 入居申込資格に「市営住宅の家賃の滞納」がないことについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| 報告書ページ 48 住民税の滞納だけでなく、過去における市営住宅等の家賃の滞納等がないことも、入居資格要件に含めることを検討することが望ましい。 | 過去に入居していた者が、再度市営住宅に入居しようとするとき、現に家賃の未納がある場合は入居を認めていなかったが、要綱等に規定していなかった。令和5年4月1日付で前橋市営住宅の入居資格に関する要綱を改正し、過去に入居していた者が、再度市営住宅に入居しようとするとき、現に家賃の未納がある場合は入居を認めないことを規定した。 |

No 5

区分 入居手続に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 入居資格審査における不動産所有の確認について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 49 入居資格要件である居住用不動産の有無について、入居審査を適切に実施するため、入居申込書に記入してもらい確認することが望ましい。 | 令和4年7月19日に入居申込書を改訂し、居住用不動産の有無確認欄を設けた。令和4年6月10日に住宅公社と打ち合わせを行い、入居審査を適切に実施するよう依頼した。令和4年度末に改善状況を確認する予定である。 |

No 7

区分 入居手続に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④ 要支援・要介護者のシルバーハウジングの入居資格について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| <p>報告書ページ 50</p> <p>LSAをヘルパーや介護者として期待するおそれがあるという理由で、本来、設備及び運用面で配慮された住宅が必要な要支援・要介護者が、入居申込者から排除されている。このため、要支援・要介護者は、一般の市営住宅には申し込めるが、シルバーハウジングには申し込めないという状況である。例えば、大阪市では、高齢者ケア付市営住宅（手摺の設置、段差の解消や緊急通報システムなど、高齢者向けの設備が備わった住宅で、入居者の生活相談や、急病などの緊急時に一時的に家事の援助を行う生活援助員を配置した住居）の申し込み要件に、居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができること、として、要支援・要介護者の入居も認めている。</p> <p>シルバーハウジングにも要支援・要介護者が入居できるように再検討することが望ましい。なお、LSAに過度な負担を強いることを避けるために、入居申込の際にLSAの仕事内容を詳しく説明して理解を促すとともに、入居者がLSAに過度な要求をした場合には、退居に応じる旨の署名を求めるとも有用と考えられる。</p> | <p>昭和56年2月15日付の建設省住宅局長及び厚生省社会局長通達「シルバーハウジング・プロジェクトの実施について」にあるように、シルバーハウジングは高齢者が自立して安全かつ快適に生活を営むことが出来るよう、その在宅生活を支援することを目的としている。シルバーハウジングはあくまでも住宅であり、福祉施設ではないこと、また、入居者はシルバーハウジングに常駐するLSAをヘルパーや介護者と期待してLSAに過度な負担を強いたりや入居者とのトラブルが生じたことを勘案し、現行の入居資格を平成22年2月に策定した。</p> <p>全ての要支援・要介護者を入居申込者から排除するのではなく、管理の実態や現状に即して入居条件の見直しを検討する。また、LSAの役割について住民の理解を得るために周知方法を検討する。</p> |

No 8

区分 退居手続に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 入居希望者への間取り等の見える化について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 54</p> <p>一般的に、高齢者はパソコン等の活用をする機会が少ない。またパソコン等の利用の格差があるため、間取りは紙媒体でも閲覧できるように配慮すべきである。また、市営住宅の部屋の内部の写真は防犯上のことを考慮するとホームページ上で公開する必要は必ずしもないと考えられるが、入居希望者が窓口で閲覧できるようにすることが望ましい。</p> | <p>従前より、各団地の代表的な部屋の間取り図を印刷し、窓口で閲覧できるようにしている。入居希望者から具体的な部屋の間取り図の閲覧希望があれば、システムから出力した間取り図を提示している。</p> |

No 9

区分 退居手続きに関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 敷金の適切な管理について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 54 敷金は、適切に管理がなされるべきものであり、敷金管理台帳と退去届の記載内容は一致している必要がある。 | 令和4年6月10日に住宅会社と打合せを行い、退去届提出後に還付先が変更になった場合は退去届の記入欄も変更するように住宅会社に指導した。令和4年度末に改善状況を確認する予定である。 |

No 12

区分 滞納整理に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 家賃の徴収方法について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 61 口座振替は入居者利便性が高く、現金納付に比べ事務負担、経費削減が見込める。また、滞納の未然防止の観点からも口座振替を原則とするのが適切である。 | 従前から口座振替を原則としているが、入居者の利便性を向上するため、令和5年度からWeb口座振替を導入して口座振替率を上げる。 |

意見

指摘事項名：② 長期化した滞納債権について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 61</p> <p>現在のフローでは明渡請求可能となる3か月以上の滞納から実際の明渡請求に至るまでが長く、滞納家賃、事務負担の増加を招いているおそれがある。</p> <p>そもそも催告書及び再催告書の請求に応じない時点で悪質であり、今後の滞納リスクが非常に高いことは明白である。セーフティネットの役割はあるものの、公平性の観点から適時最終催告の後に明渡請求をする必要がある。</p> <p>ただし、マニュアルに従った形式的な対応ではセーフティネットの役割に反するケースも想定されるため、訴訟管理は慎重な判断が求められる。</p> <p>この点、家賃は応能応益型であるが、所得水準からしても1か月、2か月の滞納でさえ入居者負担は大きく早期解消が困難となる可能性が非常に高い。特に収入の安定しない入居者や体調不良の継続する入居者に滞納が継続する傾向が見受けられた。現状のフローでは1～2か月の滞納者へは電話連絡及び督促状の発送、訪問員による戸別訪問を実施しているが、滞納者の多くは連絡がとれず、戸別訪問による徴収時もほぼ不在である。</p> <p>従って、公平性の観点から訴訟管理には適時判断が求められるが、市営住宅の存在意義からすると、滞納整理において最も重要なのは滞納を未然に防止し、かつ滞納の増加、継続を最小減に抑えることである。</p> <p>そのため、入居時には滞納した場合の住宅公社への連絡の周知徹底、1か月でも滞納した場合、即時に面談、状況を把握し、必要であれば他部署と連携して滞納者の情報を共有し、滞納家賃の増加及び長期化を未然に防止、解消できる体制を整備することが望ましい。</p> <p>具体的には、事前、事後で下記のような対応が考えられる。</p> <p>[事前]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居時の説明の際、滞納した場合の手続き、措置を周知徹底する。 ・滞納となる可能性がある場合は、予め住宅公社へ連絡するよう周知徹底する。 ・1か月でも滞納した場合、必ず問い合わせに対応するよう周知徹底する。 <p>[事後]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1か月滞納者に対し、電話連絡、督促状発送後(翌月20日発送)も連絡がつかない場合、長期滞納のおそれがあるため、重点的訪問対象とし状況調査をする。なお、以後もモニタリング対象とすることが望ましい。 ・平日日中の戸別訪問では不在率が高いため、連絡がつかない入居者に対しては土日訪問も検討する。 ・状況確認の結果、今後も滞納が増加するおそれや就業の継続が見込めない場合は、社会福祉課と連携し生活保護の要請を促すなど、他部署と連携し対応する。また、担当課として滞納に関する測定可能な明確な目標値や成果指標を設定し、滞納改善の見える化を行うことも考えられる。 | <p>フローどおりに実施することを念頭に置いているが、個別の事情があるため一概に3ヵ月で実施することは難しいのが実情である。</p> <p>それぞれ個別の状況を確認しながら、1か月滞納者への徴収を強化するとともに、悪質な滞納者については速やかに明渡請求を実施する。</p> |

No 15

区分 各種の手続（同居承認、名義承継など）に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 月例報告書の記載誤りについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| <p>報告書ページ 76</p> <p>月例報告書の報告内容について、定期的に申請書原本との照合などの検証を行うことが望ましい。また、前橋市営住宅及び共同施設に係る管理代行業務等仕様書に記載の通り、管理業務等の適正を期するため、住宅公社に対して調査、必要な指示を行うべきか検討することが望ましい。</p> | <p>令和4年6月から、月例報告書に確認済欄を設け、住宅公社で申請書内容と報告内容が一致していることを確認してから、市に報告してもらうこととした。</p> |

No 16

区分 各種の手続（同居承認、名義承継など）に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 退去時の原状回復、撤去について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 77</p> <p>事務処理要項等では、退去時に市に寄付が可能であることが明確となっていない。市において必要があると認めた場合は、退去時に寄付することを可能とする事務処理要項等の改正を検討することが望ましい。なお、他の自治体では、市長が認めた場合には寄付を認める取り扱いが認められている自治体もある。</p> | <p>本市の市営住宅は、浴槽、エアコンなどの設置は入居者負担の取り扱いとしているため、市負担で設置している仕様とは異なる場合があり退去の際に次の入居者の方に残しておくことは、市営住宅全体として仕様が異なる設備が存在してしまうことや、当該設備に不具合が生じた場合交換費用の負担区分、次の入居者が不要といった場合の撤去費用などの問題点が生じるため、入居者負担で設置した設備は、今後も退去の際に撤去を義務付けることとする。なお、前橋市営住宅の修繕費用負担区分に関する要項にてバリアフリー化を施したものを撤去することにより仕上げ材や下地材を著しく損傷する恐れがある場合で、次の入居者の生活の支障とならないと判断される場合は撤去しないことができると定められています。</p> |

No 17

区分 管理代行に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 消費税率改正における試算について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 83</p> <p>消費税率10%となった現在で実際どのようなになっているか検証し、平成25年10月29日の起案の適切性を再検証することが必要である。これにより、現在導入している管理代行制度の適切性や在り方が評価できるだけでなく、今後、消費税率が改訂された際の意思決定に役立つと考えられる。</p> | <p>令和5年1月24日決裁の管理代行継続の意思決定にあわせ、経費削減効果及び業務の検証を行った。検証の結果、平成25年度と比較して住宅政策係の職員を2名減員しており、令和5年1月時点においても経費削減効果があることが確認できた。また、委託前には実施していなかった空家対策事業を行うなど、捻出された人的資源を他の政策に活用できていることから、業務の効率化が図られている。</p> <p>群馬県住宅供給公社は県内市町村の管理代行を請負っているため、市担当者が気付かない部分の県内での取扱いなど、情報収集ができるため事務の改善につながっている。さらに、管理代行導入による市営・県営・公社賃貸住宅の一体的な管理の実現により、PFIを活用した広瀬団地の再生の取組を進めている。</p> |

No 18

区分 管理代行に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 管理代行制度と業務委託の併用について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 84</p> <p>市営住宅管理代行業務委託契約の仕様書にも「⑥提出書類は、市営住宅の一元的な管理を実施する目的に従い、別途契約の前橋市営住宅管理業務委託契約に基づく仕様書において指示する書類と併せて提出するものとする。」と記載することが望ましい。</p> <p>また、両者の仕様書の「8.月例報告」についても、両者を併せて提出するものとする旨の記載がないため、追加で記載することが望ましい。</p> | <p>市営住宅管理代行業務の仕様書を見直し、令和4年度から「市営住宅の一元的な管理を実施する目的に従い、別途契約の前橋市営住宅管理業務委託契約に基づく仕様書において指示する書類と併せて提出する」旨を記載した。</p> <p>また、両業務の月例報告についても、併せて提出できるよう仕様書に記載した。</p> |

No 19

区分 管理代行に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：③市のモニタリングの状況について

所 管 課：建築住宅課

公表日：令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 85</p> <p>今後の管理のためにも、月例報告の前に事前に相談又は報告があるのであれば、事前相談時にどのような相談を受けたのか、それをどのように解決（納得）したかを備忘録として、明確に記録保存しておくことが望ましい。</p> | <p>令和4年6月10日に住宅公社と打合せを行い、月例報告前の報告、相談のうち重要だと思われる事案については、市及び住宅公社双方で確認できる共有フォルダ内に記録することとした。</p> |

No 20

区分 管理代行に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④管理代行制度導入後の検証について

所 管 課：建築住宅課

公表日：令和5年4月5日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 85</p> <p>管理代行制度は、当初の導入効果として業務効率や経費削減を掲げている。導入後の効果を検証していないとなると管理代行制度を導入すること自体が目的となってしまう、本来の目的が達成されているのか不透明である。その結果、業務改革が推進されていないということも考えられる。</p> <p>「①消費税率改正における試算について【意見】」に記載したとおり、消費税率の改定により経費削減効果は、見込めないとされている。「行財政改革推進計画」では、</p> <p>「民間にできることは民間に任せる」を基本的な考え方として、民間委託等の積極的な活用による更なる業務改革を推進し、民間委託等により捻出された人的資源を職員自らが対応すべき政策分野に集中させていく。</p> <p>とされており、目的を達成できているのか検証し、更なる業務改革を推進していく必要がある。</p> | <p>令和5年1月24日決裁の管理代行継続の意思決定にあわせ、経費削減効果及び業務の検証を行った。検証の結果、平成25年度と比較して住宅政策系の職員を2名減員しており、令和5年1月時点においても経費削減効果があることが確認できた。また、委託前には実施していなかった空家対策事業を行うなど、捻出された人的資源を他の政策に活用できていることから、業務の効率化が図られている。</p> <p>群馬県住宅供給公社は県内市町村の管理代行を請負っているため、市担当者が気付かない部分の県内での取扱いなど、情報収集ができるため事務の改善につながっている。さらに、管理代行導入による市営・県営・公社賃貸住宅の一体的な管理の実現により、PFIを活用した広瀬団地の再生の取組を進めている。</p> |

No 21

区分 管理代行に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑤ 保守点検の執行計画について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---------------------------------------|
| 報告書ページ 86 現状では、保守点検の周期等（執行計画）の実施は、住宅公社側で行っているため、今後何か問題等が発生した場合に適切に検証可能となるように、実態に合わせて、仕様書に住宅公社側の実施項目として明記すべきである。 | 令和5年度管理代行業務から管理代行業務受託者が実施する項目として明記する。 |

No 22

区分 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 共益費出納業務の責任所在の明確化について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 90 管理人の職務内容を精査し、管理人の職務を明確にすべきである。特に共益費は、金銭の取扱いであり、その責任所在を整理する必要がある。 | 住宅公社が新たに管理人になった人宛てに渡している「管理人の手引き」を精査し、令和4年度中に共益費は管理人が適正に管理を行うものである旨と年度当初に前年度の共益費の内容及び金額を報告する旨を記載する。 |

No 24

区分 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：③ 会計報告書の徴収について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| <p>報告書ページ 91</p> <p>条例上、共益費は入居者の自治に委ねているとの考えによるのかもしれないが、市営住宅の管理運営上、共益費は必須のものであり、市営住宅の管理者として会計報告書の提出を求め、不適切な支出がないかなど一定のモニタリングを行うべきである。</p> | <p>令和4年5月23日に住宅公社と打合せを行い、令和5年度から、年度末に管理人から会計報告書を提出してもらうこととし、管理人に周知する予定。提出された会計報告書は住宅公社が確認し、不適切な支出がないかモニタリングを行う。</p> |

No 25

区分 市営住宅管理人に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④ 管理人手当の金額算定根拠について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 91</p> <p>管理人に支給する手当は、事務費相当額であることを明瞭に示すためにもその算定方法を明文化する必要がある。</p> <p>なお、群馬県の県営住宅管理人に対する手当の算定根拠は把握できなかったが、金額は「p92に記載の表」とおりであった。「県営住宅 管理人の手引」を見ると概ね業務内容は同一と考えられるが、21戸以上からは市の方が高い手当となっている。</p> <p>また、インターネットで他市の状況を確認したところ、以下のよう状況であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市営住宅監理員及び管理人規則：1戸当月額50円とする。ただし、技術面のみを担当する者については20円とする。 ・光市非常勤職員の報酬等に関する規則：住宅割 月額1,500円、管理戸数割1戸当月額60円 ・越前市営住宅条例施行規則:1戸当月額50円を超えない範囲 | <p>県や各市の管理人手当の算定方法を確認するとともに、現在の管理人手当額との比較・検証を行い、管理人手当額の算定方法を明文化する。</p> |

No 26

区分 共同施設の管理に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 集会所の管理運営の委嘱内容の明文化について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| <p>報告書ページ 95</p> <p>集会所は共同施設であり、行政財産である。委嘱するのであれば、管理要綱に委嘱内容を明確に定め、報償費の定めや委嘱期間も明確にする必要がある。</p> | <p>管理運営の委嘱内容や委嘱期間、報償費について要綱で定めるよう、自治会と協議する。</p> |

No 27

区分 共同施設の管理に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 駐車場管理運営委員会の会計報告について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| <p>報告書ページ 96</p> <p>駐車場管理運営委員会は、任意団体であるものの、市と密接な関係にあることを鑑みるとその収支内容を把握し、不適切な支出がなされないように一定程度のモニタリングを行うべきである。また、余剰金の有無を調査し、その取扱方法を定めるべきである。さらに委託契約を終了した団体に対しては、解散の有無や余剰金の有無を調査する必要がある。</p> | <p>令和4年5月23日に住宅公社と打合せを行い、令和5年度から、毎年度末に駐車場管理運営委員会から住宅公社に会計報告書を提出させることとし、各運営委員会に対して通知する。委託契約を終了する駐車場管理運営委員については委託契約満了日までの会計報告書を提出させる。</p> |

No 28

区分 苦情等処理の状況に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 苦情等処理の内容の報告体制について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| <p>報告書ページ 97</p> <p>苦情等の内容は、千差万別であり、すべての苦情等の報告を求める必要はないと思われるが、真摯に対応しなければならない苦情等を明確にし、住宅公社から文書での報告を求め、対処する管理体制を構築すべきである。また、システム改修時には、費用対効果も勘案した上で一覧性のある苦情受付簿の機能を追加することを検討することが望ましい。</p> | <p>法律や条例に違反するような案件については随時住宅公社から報告を受けており弁護士相談を行っている。住宅公社と共有の苦情対応ファイルを作成し苦情を受けたら適宜入力して住宅公社と市の共有を行うこととした。システムについては費用が伴うと考えられるので三市WGで意向を聞き取り検討していくこととする。</p> <p>※三市WG：情報システム共同利用推進協議会（前橋市、高崎市、伊勢崎市）</p> |

No 31

区分 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② エレベーター設置について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| <p>報告書ページ 110</p> <p>予算的な制約がある中、今後のエレベーター年間設置予定数は現実的な棟数であると考えられる。一方、その設置は施設管理者として市の専決事項であることから入居者への意向に左右されないということではあるが、電気料金の増加による共益費の負担増や清掃作業など入居者へ与える影響は大きいと考えられることから、対象とした建物については工事着工前に入居者への丁寧な説明を行うべきである。</p> | <p>工事着手前に、住民説明会やポスティング、回覧を通して、電気料金の増加による共益費の負担増や清掃作業等の説明を行っているので、入居者への丁寧な説明を引き続き行う。</p> |

No 32

区分 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：③ エレベーター設置工事前の住民説明について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| <p>報告書ページ 113</p> <p>計画段階で住民のニーズを聞き取り、想定される事態を織り込んだ工事計画を立案することが望ましい。</p> | <p>予算的な制約があり事前に工事実施時期を明確にすることができないことや工事実施時点で入居している住民に対する説明が必要であることから、工事時期が明確になる契約締結後に住民への説明を行っている。</p> <p>今後は住民説明会で住民のニーズを確認し、可能な範囲で反映する。</p> |

No 33

区分 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④ 長寿命化計画の策定における入居者への意見聴取がないことについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 114</p> <p>市営住宅は老朽化しており、入居者も低減傾向にある。実際の老朽度合いや利便性等については、実際に暮らしている入居者からヒアリングすることは有用であると考えられる。現状では、入居者から十分な意見を把握できる体制となっていない。定期的にアンケートを実施し、各種施策の一助とすることを検討することが望ましい。</p> | <p>長寿命化計画を作成するにあたりパブリックコメントを行っているが、住人の方から個々に要望等は集めていない。今後、長寿命化計画の改定を行う際、住民への影響が大きいと思われるものについては、聞き取り等も検討する。</p> |

No 34

区分 長寿命化計画に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑤ 共同施設の利用について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| 報告書ページ 115 市営住宅たる団地は、個々の建物のみでなく、共同施設（集会所や駐車場など）も含めて一体を構成するものであり、効率的かつ円滑な整備維持が必要である。国が作成したインフラ長寿命化基本計画にある「社会構造の変化や新たなニーズへの対応」に即した共同施設の在り方を検討するべきである。 また、長寿命化計画P.1に「…本市の長期的な市営住宅需要を見据えた整備が求められている…」との記載がある通り、団地を構成する共同施設の更新の状況も市営住宅需要に影響する側面があることを鑑みると、共同施設についても在り方を十分に検討する必要がある。 | 現状調査を行い、社会構造の変化や新たなニーズへの対応を含め計画的に整備を検討する。 |

No 35

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 入居者のいない建物の物置の撤去について（朝倉町団地）

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| 報告書ページ 117 危険であるので早期に取り壊すなど対策を講じる必要がある。 | 令和4年度実施予定の朝倉町第一団地T11-16・T17-20棟既設公営住宅ほか解体工事時に物置を撤去する。 |

No 36

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：② 集会所等の使用状況の把握がされていないことについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| 報告書ページ 117 市は、自治会に実績報告として、年間を通して長期間使用するような団体についてのリストを作成し、市に提出させ、市は内容を確認することが望ましい。 | 集会所の管理運営については、自治会に一任している。団体名等からでは実際の使用状況までは分からないことから、自治会に対して、集会所の使用状況を適宜確認し、前橋市営住宅団地集会所等管理要綱第4条に該当する使用がないか、該当する場合には使用の承認を取り消すよう改めて周知した。 |

No 38

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④ 団地内の敷地に業務用看板が設置されていることについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 118 市営住宅を事業に供することの申請書が出ていないのであれば、早急に提出させるべきである。また、看板については状況の把握を行い、ルールに則っていないのであれば改善を図るべきである。 | 入居者に設置をした経緯を確認したうえで、撤去する。 今後新規看板を発見した際には早急に報告するよう公社に依頼した。 |

No 40

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑥ 共用施設の不適切な使用について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|---|
| <p>報告書ページ 120</p> <p>管理条例第27条項3号に入居者の禁止行為として規定する「周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為」に該当するものであり、入居時の案内で禁止されている行為である。放置自転車や古タイヤなど放置された粗大ゴミについては、年度点検の時に撤去依頼の貼紙等を行い、又は管理人や市と連絡を取るよう依頼し、応答がない場合には市が撤去することも必要である。</p> | <p>市と住宅公社で、放置されているゴミと考えられるものに貼り紙を張って回収や住宅公社に連絡をするように周知する。期限内に回収や連絡がないものは、随時撤去する。（令和4年度中に実施予定）</p> |

No 41

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑦ 児童公園における遊具等の取り扱いについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| <p>報告書ページ 120</p> <p>古い遊具などについては、撤去も視野にいれた対応がなされているが、児童遊園は法令上設置が求められているものであり、児童遊園（児童向け遊具）でないと社会資本整備総合交付金の補助対象とならないという事情が存するとはいえ、公営住宅等整備基準は「参酌すべき基準」であることから、その設置にあたっての運用は前橋市独自の工夫の余地があると思われる。今後市営住宅の児童遊園を更改していくにしても、一律に遊具を設置するものではなく、周辺の都市公園との調和も考慮した高齢入居者に資するものであることが望まれる。</p> | <p>児童遊園の更改に際しては、周辺の都市公園との調和も考慮し高齢入居者に資するものも検討する。</p> |

No 42

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑧ 管理代行者が行う日常点検等の保全業務の確認について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 121</p> <p>各団地の日常点検を市が行うのか管理代行者が行うのか、改めて整理し住環境の向上に努められたい。また、木々の伐採についても、原則各団地の管理人からの依頼で行うということに問題ないが、依頼人からの依頼がないとしても、一定の頻度で市又は管理代行者からの発注により保全業務を行うことが望ましい。</p> | <p>2 m以上の樹木については住宅公社が対応し、2 m以下の樹木または手入れを放置し2 mを超えたものは入居者で対応して頂くと「すまいのしおり」で入居の際に周知している。住宅公社が団地の見回りをした際に手入れのされていない樹木を見つけたら業者に発注し剪定を行うこともあるが、以前に管理人の依頼無しに住宅公社の判断で剪定を行ったところ入居者から苦情があった事例もあることから、都度入居者等に確認して対応する。</p> |

No 43

区分 現地視察に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑨ 入居率の低い団地または住棟について、集約化を図ることについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 122</p> <p>入居率の低い団地あるいは棟については、入居者と工事費の集約化を図るために住み替えを促すことが得策と考える。</p> <p>長寿命化計画の中でも建物の建替え時において、入居者の集約化を謳っているが、長寿命化計画とは別に入居者の集約化を図る必要があると考える。他の団地や入居者の多い棟への移転について理解を得られる入居者に、移転をして貰うことが出来れば、仮に市が移転費用を負担したとしても、修繕費やエレベーターの設置費用を入居率の高い団地、棟に集中することができ、結果的には支出が少なく出来るのではないかと考える。また、入居率の高い棟に住み替えれば、住戸当たりの共益費は割安になり、入居者の負担も抑えられるので、建物の建替えが絡まない入居者の集約化を長寿命化計画に組入れるなどの検討をされたい。</p> <p>入居者に対して市の都合で住み替えを強要するのは、法律上の問題がある可能性があると共に、入居者の私生活に関連するデリケートな問題である。また、住み替えに移転同意していただいても、入居希望先に必ず入居できるか否かは不確定であり、移転者と新入居希望者が入居希望部屋での競合も生じるなどの問題が発生する可能性がある。しかし、入居率の低い団地にあつては、住み替えによる集約化について、所得調査の時に併せてアンケートという形で住み替えについて意見を求めるなどの検討をされたい。入居率の高い棟に住み替えが進めば、共益費は割安になり、市のコストも抑えられると考える。</p> | <p>入居率や修繕費を鑑み、入居者のニーズに合わせて住み替えや移転費用なども考慮しながら総合的に判断し集約化を検討する。</p> <p>また、所得調査時にアンケートなど入居者の意向を求めるということも併せて検討する。</p> |

No 44

区分 空家等対策に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：① 補助金等の実績及び効果の検証が不十分であることについて

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 153 補助金の利用者からのフィードバック（アンケート）等入手し、それをもとに補助金制度に反映すべきである。 | 空家等対策協議会は建築士や宅地建物取引業者などの専門家だけでなく、自治会長も構成員としている。空家等対策協議会では過去の利用実績なども報告した上で補助金制度について委員から意見を聴取しており、客観的な制度設計ができていると判断している。 |

No 46

区分 空家等対策に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：③ 工事業者と申請者が実質的に同一である場合について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|---|
| 報告書ページ 156 工事業者の規模などを確認し同一人でないことを確認すべきである | 申請者自身が事業を営んでいる場合、申請者及び事業者は別の人格であると考えられるため、交付要件を満たしていると判断している。 |

No 47

区分 空家等対策に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：④ 補助金条件である「住宅として利用する」に抵触するおそれについて
 所 管 課： 建築住宅課 公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|--|--|
| 報告書ページ 156 リフォーム補助金は、住宅として利用する建物のリフォームについて交付されるべきものなので、リフォームの内容を十分に確認するとともに、居住の実態については、担当部署で1年後くらいには確認すべきである。また、事業用の補助金については、他の担当部署で扱っていることを説明すべきである。 | 過去にリフォーム補助金を交付した住宅については、令和3年度末に居住実態を確認し、住宅の用に供していることを確認した。令和4年度以降に補助金を交付した住宅については、翌年度末に居住実態を確認することとした。 また、リフォーム補助金の事前相談時に、事業用の補助金が該当する場合には、関連する補助事業を案内している。 |

No 48

区分 空家等対策に関連する監査結果及び意見

意見

指摘事項名：⑤ 二世世代近居・同居建築補助の要件不十分の可能性の補助金について
 所 管 課： 建築住宅課 公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---------------------------------------|---|
| 報告書ページ 157 補助金の申請の内容を十分に確認する必要がある。 | 令和4年度前橋市空き家対策支援事業（二世世代近居・同居住宅支援事業）補助金交付要項を修正し、令和4年度から二世世代近居・同居の条件を「申請者もしくは配偶者の親または子の住宅から概ね1km圏内にある空き家を申請者が建て替えし、そこに居住する場合とします。」とした。 （「申請者の親・・・」だった表記を「申請者もしくは配偶者の親・・・」と変更） |

意見

指摘事項名：⑥ 空家等の所有者に関する情報の内部利用の促進について

所 管 課： 建築住宅課

公表日： 令和4年8月25日

| 監査の結果（指摘事項） | 措置（時期、内容、方法等） |
|---|--|
| <p>報告書ページ 157</p> <p>例えば、空家対策のため空家等の所有者等の調査を行うにあたり、空家等対策法第10条第1項に基づき、市の資産税課が地方税に関する調査等に関する事務に関して知りえた情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって空家等特別措置法第2条1項に規定する空家等の所有者に関する氏名その他法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、空家等対策法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である（国住備第943号・総行地第25号・平成27年2月26日付国土交通省住宅局住宅総合整備課長／総務省自治行政局地域振興室長通達）。資産税課との情報共有は、通達に記載の限度で図られており各課の連携は、概ね良好である。もっとも、現在は、資産税課が把握する情報には、相続関係図等の空家等対策に有意義な情報も存している。相続関係図等の情報は、戸籍謄本等を徴求して作成される情報であり、同資料を徴求できる法の根拠をもつ部局であれば、作成される結果に相違はないものであり、事務手続及び時間的な効率化を図るため、上記事項に包含されると解釈でき、内部利用を認める法の趣旨及び上記通達にも反しないものと解される。</p> <p>以上のことから、空家等所有者等の情報の把握において、事務手続及び時間的労力の効率化のために相続関係図等の情報の内部利用を行うことを検討すべきである。</p> | <p>空家等所有者等の情報の把握において、事務手続及び時間的労力の効率化のために相続関係図等の情報の内部利用を行うことは、有効である。現在は、通達に記載の範囲で行っているため、全国空き家対策協議会などで他市町村の状況を確認することや、関係部署との共有方法について検討する。</p> |