

令和6年度
包括外部監査結果報告書

市営住宅に関する財務事務の執行について

令和7年3月
青森市包括外部監査人
公認会計士 鳩 健二

(本報告書における記載内容等の注意事項)

1. 端数処理

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

2. 報告書の数値等の出所

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

3. 凡例

本文中で使用する法令等の略語は次のとおりである。

・ 地方自治法	⇒ 自治法
・ 地方自治法施行令	⇒ 自治令
・ 青森市営住宅管理条例	⇒ 住宅条例
・ 青森市営住宅管理条例施行規則	⇒ 住宅規則
・ 青森市特定公共賃貸住宅管理条例	⇒ 特定住宅条例
・ 青森市特定公共賃貸住宅管理条例施行規則	⇒ 特定住宅規則
・ 青森市営住宅及び青森市特定公共賃貸住宅管理運営に関する取扱要綱	⇒ 取扱要綱

4. 用語について

施設等の名称に付されている「青森」、「青森市」という用語については、文中での判別が困難になる場合などを除いて、原則として記載しないこととする。また、報告書中「市」と記載している場合は、原則として「青森市」をいう。

目次

第1章 監査の概要	1
第1. 監査の種類	1
第2. 選定した特定の事件（監査テーマ）	1
第3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由.....	1
第4. 監査の対象期間.....	1
第5. 監査の実施期間.....	1
第6. 監査従事者の資格及び氏名	2
第7. 利害関係.....	2
第2章 市の市営住宅の概要.....	3
第1. 市の住宅の状況.....	3
1. 市の人口・世帯数	3
2. 青森市の市営住宅	5
第2. 市営住宅事業を所管する組織及び決算推移.....	11
1. 市営住宅を所管する組織	11
2. 決算推移.....	11
第3章 監査の視点	12
第1. 監査の基本的な方針	12
第2. 監査要点.....	12
第3. 監査手続.....	13
第4章 監査の結果及び意見（総論）	14
第1. 監査の結果及び意見の総括	14
第2. 監査の結果及び意見の概要	15
第5章 監査の結果及び意見（各論）	35
第1. 将来的な市営住宅の在り方について（長寿命化計画）	35
1. 概要	35
2. 監査の結果及び意見.....	38
第2. 指定管理者（青森地区）	40
1. 概要	40
2. 監査の結果及び意見.....	42
第3. 指定管理者（浪岡地区）	49
1. 概要	49
2. 監査の結果及び意見.....	51
第4. 募集・申込	54

1. 概要	54
2. 監査の結果及び意見.....	65
第5. 選考委員会・抽選	72
1. 概要	72
2. 監査の結果及び意見.....	76
第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）	81
1. 概要	81
2. 監査の結果及び意見.....	82
第7. 家賃及び収入認定事務.....	85
1. 概要	85
2. 監査の結果及び意見.....	96
第8. 家賃減免及び支払猶予.....	103
1. 概要	103
2. 監査の結果及び意見.....	110
第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	115
1. 概要	115
2. 監査の結果及び意見.....	122
第10. 駐車場.....	126
1. 概要	126
2. 監査の結果及び意見.....	131
第11. 同居承認、入居承継.....	137
1. 概要	137
2. 監査の結果及び意見.....	141
第12. 退去業務	143
1. 概要	143
2. 監査の結果及び意見.....	147
第13. 借上市営住宅（はままち団地）	152
1. 概要	152
2. 監査の結果及び意見.....	154
第14. 共益費.....	158
1. 概要	158
2. 監査の結果及び意見.....	158
第15. 現地視察（青森地区）	159
1. 青柳団地.....	159
2. 小柳第一団地.....	160

3. 小柳第二団地.....	161
4. 小柳第三団地.....	162
5. 桜川第一団地.....	163
6. 桜川第二団地.....	163
7. 幸畑第三団地.....	164
8. 幸畑第四団地.....	166
9. 幸畑第五団地.....	167
10. 野木和第二団地	168
11. 野木和第三団地	170
12. 戸山団地	171
13. 奥野団地	174
14. ベイサイド柳川	175
15. 合浦団地	176
第16. 現地視察（浪岡地区）	177
1. 福田団地.....	177
2. 林本団地.....	178
3. 白鳥団地.....	179

第1章 監査の概要

第1. 監査の種類

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（監査テーマ）

市営住宅に関する財務事務の執行について

第3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由

公営住宅の目的は、公営住宅法第1条において「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。」と規定されている。

また、他の地方都市同様に青森市においても人口減少・高齢化が進行しており、地域経済規模の縮小が懸念されている。また、近年の物価高騰等により厳しい経済状況が続いており、公営住宅法第1条のいう『住宅に困窮する低額所得者』に対するセーフティネットとしての市営住宅の役割は高まっている。

さらに、家族形態の変化、社会的弱者の多様化、空き家の増加等、公営住宅を取り巻く環境は、急速な変化を遂げている。

このような中において、市営住宅が社会のニーズにどこまで対応できているのか、また適正な事務が行われているかを監査する意義は大きいと考える。以上より、監査対象として市営住宅に関する財務事務の執行を特定の事件（監査テーマ）として選定した。

第4. 監査の対象期間

監査の対象期間は、原則として令和5年度（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）である。ただし、必要に応じて令和4年度以前及び令和6年度を含んでいる。

第5. 監査の実施期間

令和6年4月1日から令和7年3月3日まで

第 6. 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人	公認会計士	鳩 健二
監査補助者	公認会計士	秋元 創一郎
	公認会計士	高木 研弥
	公認会計士	鈴木 崇大
	公認会計士	千田 泰士
	公認会計士	星野 博之
	公認会計士	今 孝彰

第 7. 利害関係

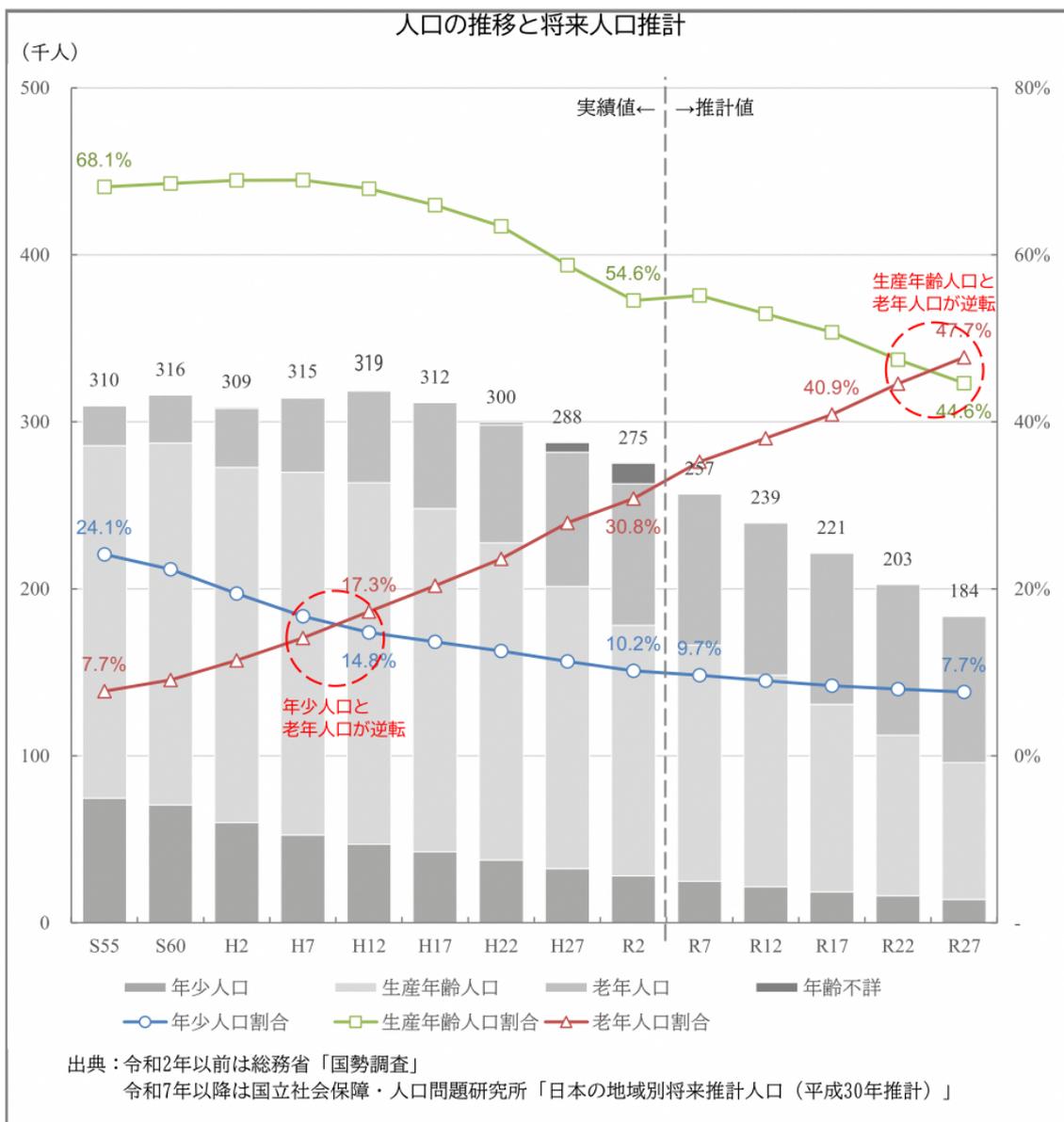
外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 市の市営住宅の概要

第1. 市の住宅の状況

1. 市の人口・世帯数

(1) 人口の推移と将来人口推計



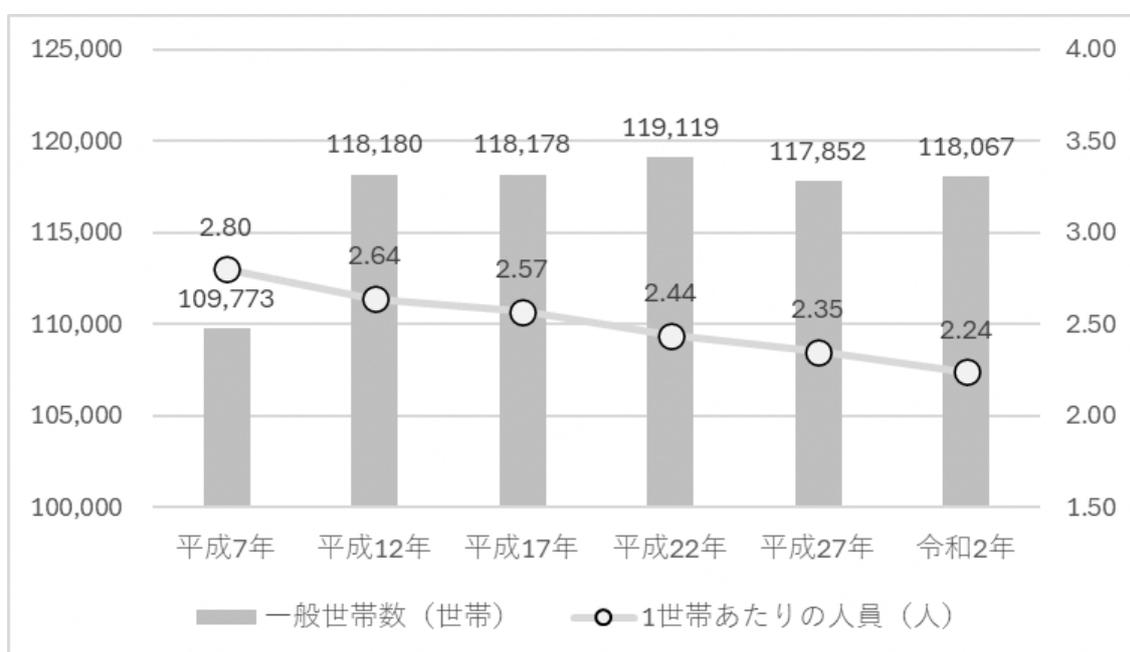
(出所：「各種統計データ」企画部企画調整課（令和5年10月）)

青森市の総人口は、平成12年の319千人をピークに減少に転じた。国・県と同様、平成12年国勢調査において年少人口（0～14歳）と老年人口（65歳以上）が逆転し、以降、年々、差が拡大している。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平

成 27 年から令和 27 年までの 30 年間で、約 104 千人（36.2%）の大幅な減少が見込まれている。さらに、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和 7 年に年少人口割合が 1 割を割り込み、令和 17 年に老年人口割合が 4 割を超えるなど、国よりも速いスピードで少子高齢化が進行すると見込まれている。

（2）世帯数及び 1 世帯あたりの人員の変化

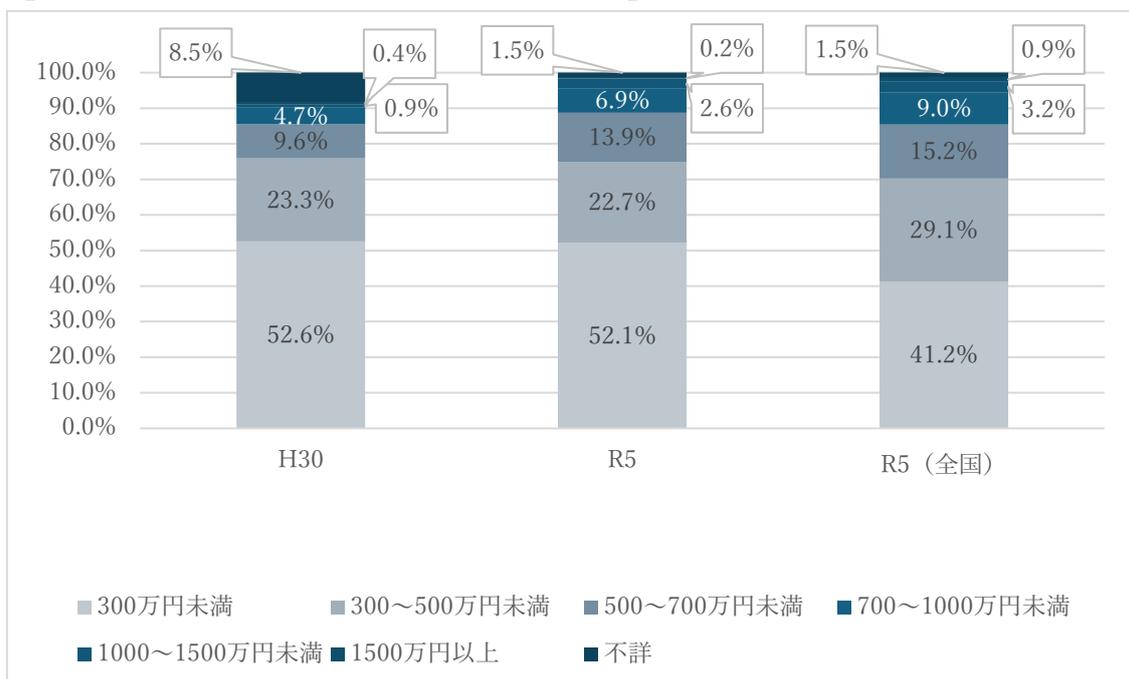
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数（世帯）	109,773	118,180	118,178	119,119	117,852	118,067
1世帯あたりの人員（人）	2.80	2.64	2.57	2.44	2.35	2.24



（出所：総務省「国勢調査」より監査人が作成）

世帯数については、平成 12 年から令和 2 年にかけて目立った増減傾向はみられない。一方、1 世帯あたりの人員を見ると、平成 7 年の 2.80 人から令和 2 年の 2.24 人へと一貫して減少しており、核家族化や単独世帯化が進行していることが伺われる。

【青森市の借家世帯の年間収入別世帯数の推移】



(出所：総務省「住宅・土地統計調査」より監査人作成)

全国平均と比較して、300万円未満の割合も依然として高い水準にあり、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。）の居住の安定を確保するため、市営住宅を適切に管理し、運用していくことが必要とされている。

2. 青森市の市営住宅

(1) 市営住宅とは

市が管理している住宅は以下3種類がある。本報告書内では、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅（特公賃）のいずれも「市営住宅」として記載する。

市が管理している住宅の区分	
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、市が公営住宅法に基づき建設した住宅を「公営住宅」という。
改良住宅	不良住宅が集合すること等により保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区(改良地区)において、不良住宅をすべて除去

	し、生活道路・児童遊園・集会所等を整備するとともに、従前の居住者のために、市が住宅地区改良法に基づき建設した住宅を「改良住宅」という。
特定公共賃貸住宅 (特公賃)	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、もって市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき市が建設した住宅を「特定公共賃貸住宅(特公賃)」という。

市営住宅の多くが公営住宅法に基づく公営住宅である。公営住宅法では目的を『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。』と定めるとともに、市における公営住宅の供給義務、国・県との協力に関連する事項が定められている。

【公営住宅法（一部抜粋）】

<p>(この法律の目的)</p> <p>第一条 この法律は、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。</p> <p>(公営住宅の供給)</p> <p>第三条 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。</p> <p>(国及び都道府県の援助)</p> <p>第四条 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。</p> <p>2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与えなければならない。</p>

(2) 市営住宅の一覧

令和6年4月1日現在の市営住宅の一覧は次表のとおりである。

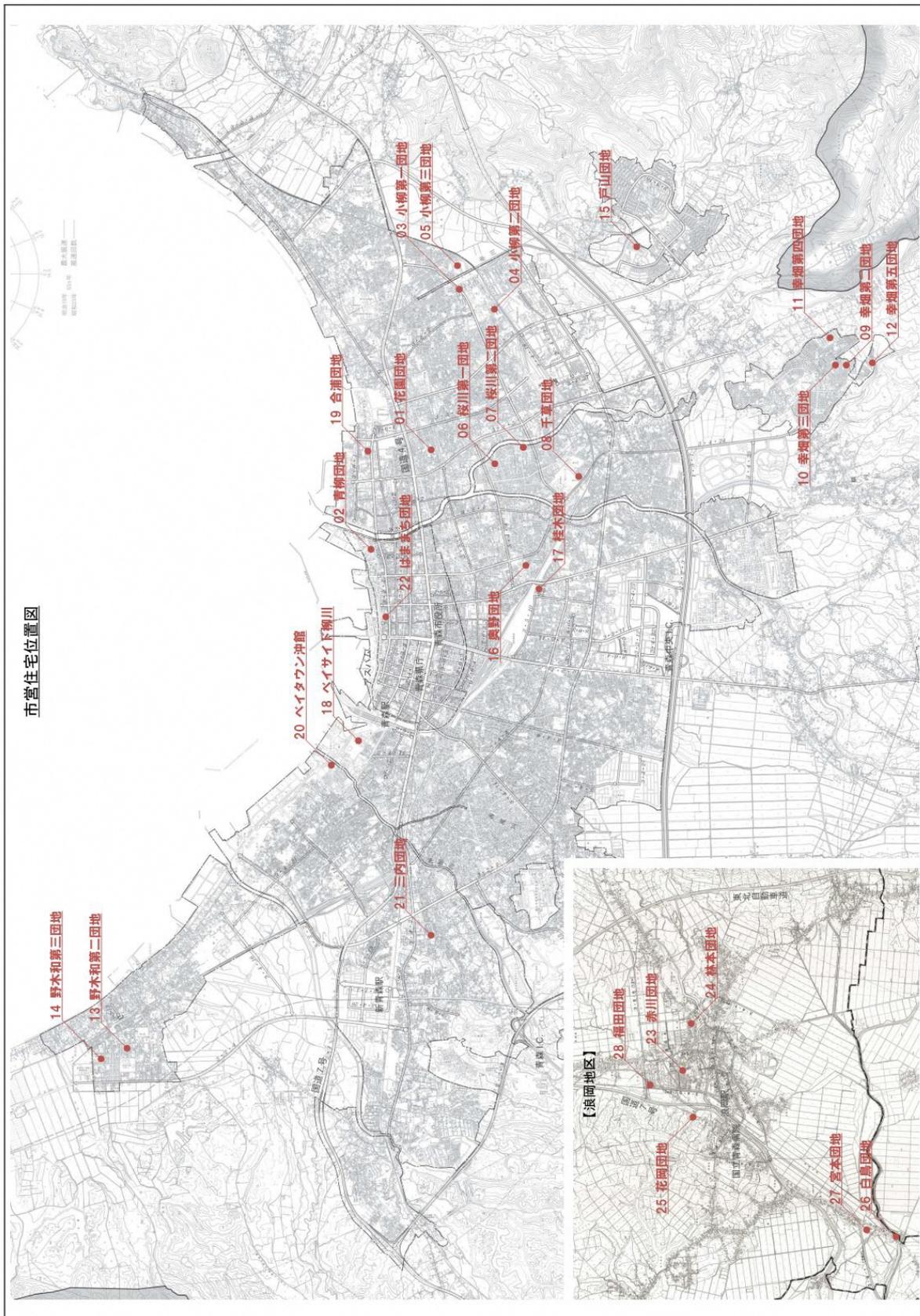
【図表 市営住宅一覧（令和6年4月1日現在）】

No.	団地名	区分	所在地	構造	建設年度	管理戸数	入居戸数	入居率
	青森地区							
1	花園	公営	花園2丁目	中層耐火3階	S28	24戸	-戸	
2	青柳	公営	青柳1丁目	中層耐火5階	S54	30戸	19戸	63.3%
3	小柳第1	公営	小柳3・4丁目	高層耐火9階	H28~R3	297戸	286戸	96.3%
4	小柳第2	公営	小柳5丁目	中層耐火4階	S53	88戸	65戸	73.9%
5	小柳第3	公営	けやき2丁目	高層耐火11階	S56~59	348戸	262戸	75.3%
6	桜川第1	改良	桜川3丁目	中層耐火4階	S45~46	72戸	49戸	68.1%
7	桜川第2	改良	桜川5丁目	中層耐火3・4階	S47	50戸	39戸	78.0%
8	千草	公営	桜川8丁目	中層耐火4階	S52	16戸	14戸	87.5%
9	幸畑第2	公営	幸畑5丁目	木造平屋1階	H23~24	70戸	64戸	91.4%
10	幸畑第3	公営	幸畑5丁目	中層耐火4階	S46~	120戸	72戸	60.0%
11	幸畑第4	公営	幸畑4丁目	中層耐火4階	S50~52	312戸	166戸	53.2%
12	幸畑第5	公営	幸畑5丁目	中層耐火3・4階	S55~56	88戸	61戸	69.3%
13	野木和第2	公営	羽白字沢田	中層耐火3・4階	S57~H1	155戸	106戸	68.4%
14	野木和第3	公営	羽白字沢田	中層耐火4階	S57~59	126戸	90戸	71.4%
15	戸山	公営	蛭沢3丁目	中層耐火4階	S60~H7	264戸	188戸	71.2%
16	奥野	公営	奥野1丁目	中層耐火4階	H5	88戸	71戸	80.7%
17	桂木	公営	桂木4丁目	低層木造1階	H5	4戸	4戸	100.0%
18	ベイサイド柳川	公営 特公賃	柳川1丁目	高層耐火11階	H7	66戸	63戸	95.5%
19	合浦	公営 改良	港町3丁目	高層耐火7階	H9	68戸	63戸	92.7%
20	ベイトウン沖館	公営 特公賃	沖館1丁目	高層耐火8階	H12	48戸	43戸	89.6%
21	三内	公営 改良 特公賃	三内字沢部	高層耐火6階	H15	53戸	49戸	92.5%
22	はままち	公営	本町3丁目	中層耐火5階	H16	40戸	36戸	90.0%
	小計					2,427戸	1,810戸	74.6%
	浪岡地区							
23	赤川	改良	浪岡字平野	中層耐火4階	S47~50	48戸	43戸	89.6%
24	林本	公営	浪岡字林本	簡耐1階・ 中耐4階	S51~53	48戸	35戸	72.9%
25	花岡	公営	女鹿沢字野尻	簡耐1階・ 中耐4階	S54~56	52戸	39戸	75.0%

26	白鳥	公營	下十川字白鳥沼	中層耐火4階	S57	16戸	10戸	62.5%
27	宮本	公營	下十川字宮本	中層耐火4階	S58	24戸	17戸	70.8%
28	福田	公營	福田2丁目	木造1・2階	H5~H7	50戸	48戸	96.0%
	小計					238戸	192戸	80.7%
	合計					2,665戸	2,002戸	75.1%

(出所：担当課作成「市営住宅管理一覧表」、「市営住宅団地一覧表」より監査人作成)

【市営住宅マップ】



(3) 市営住宅の入居率推移

【図表 平成 27 年～令和 6 年における入居率等】

時点	地域区分	団地数	管理戸数	入居戸数	入居率
平成 27 年 4 月 1 日	青森地区	22 団地	2,450 戸	2,308 戸	94.2%
	浪岡地区	6 団地	238 戸	229 戸	96.2%
	計	28 団地	2,688 戸	2,537 戸	94.4%
平成 30 年 4 月 1 日	青森地区	22 団地	2,466 戸	2,119 戸	85.9%
	浪岡地区	6 団地	238 戸	226 戸	95.0%
	計	28 団地	2,704 戸	2,345 戸	86.7%
令和 3 年 4 月 1 日	青森地区	22 団地	2,458 戸	1,968 戸	80.1%
	浪岡地区	6 団地	238 戸	219 戸	92.0%
	計	28 団地	2,696 戸	2,187 戸	81.1%
令和 6 年 4 月 1 日	青森地区	22 団地	2,427 戸	1,810 戸	74.6%
	浪岡地区	6 団地	238 戸	192 戸	80.7%
	計	28 団地	2,665 戸	2,002 戸	75.1%

(出所：担当課作成「市営住宅団地一覧表」)

第2. 市営住宅事業を所管する組織及び決算推移

1. 市営住宅を所管する組織

組織	分掌事務
都市整備部住宅まちづくり課 公営住宅チーム	ア 市営住宅の整備及び維持管理に関する事項 イ 市営住宅の入居及び退去に関する事項 ウ 市営住宅入居者選考委員会に関する事項
浪岡振興部都市整備課 総務管理チーム	ア 市営住宅の維持管理に関する事項 イ 市営住宅の入居及び退去に関する事項

全体として、都市整備部住宅まちづくり課公営住宅チームは、青森地区に所在する市営住宅の維持管理、入居及び退去に関する事項のほか、長寿命化計画や制度設計等、市全体に関連する事項を所管し、浪岡振興部都市整備課総務管理チームは、浪岡地区に所在する市営住宅の維持管理、入居及び退去に関する事項を所管している。

2. 決算推移

過去3年間の歳出決算は下表のとおりである。

【図表 住宅まちづくり課の歳出決算推移】

(単位：円)

款	項	目	節	R3	R4	R5
土木費	住宅費	住宅総務費	委託料	116,303,109	121,885,658	156,367,315
			工事請負費	59,059,000	72,171,000	43,483,000
			負担金補助及び交付金	5,356,576	3,943,401	3,156,005
		住宅建設費	委託料	6,360,076	0	0
			工事請負費	514,322,000	389,663,000	82,413,000
					計	701,400,761

【図表 都市整備課の歳出決算推移】

(単位：円)

款	項	目	節	R3	R4	R5
土木費	住宅費	住宅総務費	委託料	11,822,205	11,951,810	16,621,763
			負担金補助及び交付金	137,500	161,200	58,400
			計	11,959,705	12,113,010	16,680,163

第3章 監査の視点

第1. 監査の基本的な方針

地方公共団体の外部監査は、一部の地方公共団体でカラ出張や食糧費の不適切支出問題等の不適切な予算執行があったことを受けて、独立した立場の外部監査人が主として財務に関する事務の執行を監査し、行政の信頼性を確保することを趣旨とする制度である。したがって、監査においては法令その他規則への合規性監査に重点を置くが、実施事業の有効性、経済性、効率性といった視点も重要事項と捉え、監査を実施した。

第2. 監査要点

令和6年度包括外部監査における主要な監査要点を以下のとおり設定した。

- ・市営住宅に関する将来方針は適切に定められているか。また、進捗管理は適切か。
- ・市営住宅に関する施策は、社会経済情勢を的確に反映し、市民にとって有用なものとなっているか。
- ・市営住宅が市民にとってのセーフティネットとして適切に機能しているか。
- ・市営住宅に関連する一連の業務（将来計画の策定・進捗管理、募集・申込・抽選、入居手続、家賃・駐車場使用料、家賃徴収・滞納家賃回収・不納欠損処理、退去業務、共益費の管理、借上市営住宅（はままち団地）にかかる事業者選任及び管理等）は、関係法令・規則に沿った適切な運用がなされているか、また、効果的、経済的かつ効率的な事務を追求しているか。
- ・建替、用途廃止等が必要な市営住宅が適切に把握されているか。
- ・用途廃止等に伴い未利用となった市営住宅については、今後の利活用はどのような検討が行われているか。
- ・耐震化、バリアフリー化、修繕等は計画に従い適切に進められているか。
- ・市営住宅に関連する歳入・歳出事務に係る手続が、関係法令・規則に準拠しているか。
- ・市営住宅に関連する歳入・歳出事務に係る手続が、経済的・効率的であるか。
- ・指定管理者の選定は妥当か。
- ・指定管理者の実施する業務は協定書・仕様書等に照らし適切か。
- ・指定管理者に対するモニタリングは適切になされているか。
- ・指定管理業務の範囲、市との業務分担は適切なものとなっているか。
- ・市営住宅に関連する財産、物品は正常な状態において適切に維持されているかどうか。居住の安全性を脅かすリスクはないか。
- ・特定の団地の利益のみが優先され、他の団地との間に不公平が生じていないか。

- ・特定の入居者の利益のみが優先され、他者との間に不公平が生じていないか。
- ・市営住宅に関連する事務を執行する所管の組織体制や人員配置が適切であるかどうか。

第3. 監査手続

「第2. 監査要点」に記載した要点を検証するために実施した監査手続は以下のとおりである。

(1) 監査対象事業の概要把握

- ①基本的な情報として、関連する公営住宅の法令、規則等を入手、理解した。
- ②関連する部課の組織の状況、実施事務の内容、管理する市営住宅の概要を把握した。
- ③市営住宅に関連する計画等を閲覧し、市の方針・課題・重点事業等を把握した。

(2) 関連資料の閲覧と所管部署に対する質問

- ①市営住宅に関連する支出・収入に係る資料の閲覧及び担当者への質問を実施した。
- ②市営住宅に関連する一連の業務（将来計画の策定・進捗管理、募集・申込・抽選、入居手続、家賃・駐車場使用料、家賃徴収・滞納家賃回収・不納欠損処理、退去業務、共益費の管理、借上市営住宅（はままち団地）にかかる事業者選任及び管理等）にかかる事務フローをヒアリングし、関連する資料を閲覧・検討し、必要に応じて質問を実施した。
- ③指定管理者の会計記録・業務実施報告書・市と締結した協定書等を適時閲覧・精査した。また、指定管理者の選定過程についても検討した。

(3) 現地視察

- ①すべての市営住宅を視察した。

第4章 監査の結果及び意見（総論）

第1. 監査の結果及び意見の総括

『市営住宅に関する財務事務の執行について』について、監査の基本的な方針を定め、それに基づいて監査要点を抽出し、各監査要点について監査手続を実施した。

結果、【指摘事項】28件、【意見】64件が検出された。続く「2. 監査の結果及び意見の概要」にて、個別に指摘事項及び意見の概要を記載する。

【表 指摘事項及び意見の総括】

(単位：件)

区分	指摘事項	意見
第1. 将来的な市営住宅の在り方について	0	2
第2. 指定管理者（青森地区）	4	3
第3. 指定管理者（浪岡地区）	1	2
第4. 募集・申込	3	3
第5. 選考委員会・抽選	3	1
第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）	2	4
第7. 家賃及び収入認定事務	0	7
第8. 家賃減免及び支払猶予	5	3
第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	3	3
第10. 駐車場	2	1
第11. 同居承認、入居承継	0	2
第12. 退去業務	3	4
第13. 借上市営住宅（はままち団地）	1	1
第14. 共益費	1	0
第15. 現地視察（青森地区）	0	24
第16. 現地視察（浪岡地区）	0	4
合計	28	64

※ 報告書では、監査の結論を【指摘事項】と【意見】に分けて記載している。【指摘事項】は、今後、措置することが必要であると判断した事項である。主に、合规性に関すること（法令、条例、規則、規程、要綱、契約等に抵触する事項）となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断した場合等についても同様に、【指摘事項】として記載している。また、【意見】は【指摘事項】には該当しないが、経済性・効率

性・有効性の視点から、施策や事業の運営合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、市がこの意見を受けて、何らかの対応を行うことを期待するものである。

第2. 監査の結果及び意見の概要

指摘事項及び意見の概要は下表のとおりである。

なお、表中の「重要度」に「○」が付されている指摘事項及び意見は、合規性の観点から誤謬等の影響が大きいと監査人が判断した事項、若しくは有効性・効率性・経済性・透明性確保の観点から措置による市及び市民へのメリットが大きいと監査人が判断した事項である。特に迅速かつ適切に対応されることを望む。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
1	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	38	○	【意見1】公営住宅数に関する県との協議について	県の長寿命化計画では市営住宅の用途廃止よりも県営住宅の用途廃止が優先されるという方針をとっているが、市営住宅と隣接している県営住宅が比較的老朽化の度合いが低いことが多い。そのような実態にあるにも関わらず県営住宅が優先して用途廃止されることのないよう、市は県と連携して必要な公営住宅の確保を目指すべきである。
2	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	38		【意見2】供給量の推計方法について	市の長寿命化計画における供給量（住宅ストック量）の推計方法の一部には疑義がある。一義的にはより有効な推計方法を検討することが望ましいが、次善の対応策として、過去の推計結果の妥当性を定期的に検証することが考えられる。具体的には、5年ごとに住宅・土地統計調査に基づいて、過去の推計結果と実際の民間賃貸住宅等に関する実績値を比較することにより、推計における仮定の妥当性を検証することが有用である。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
3	第2. 指定管理者（青森地区）	42		【指摘事項1】エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	市は、仕様書が求める施設管理に関するエネルギー使用量にかかる報告を指定管理者より受けていない。再度エネルギー使用量の報告の必要性を検討し、必要であると判断する場合には過年度分を含め適切に報告を受領すべきである。
4	第2. 指定管理者（青森地区）	42	○	【指摘事項2】前指定管理期間における2名分人件費の収支報告書への未記載について	前指定管理期間において、指定管理者から市に提出された収支報告書において、指定管理業務を実施した2名分の人件費の記載が漏れていた。市から指定管理者に対して人件費の未計上を万が一要請していたとすれば不適切だと言わざるを得ない。市は正しい収支報告書を入手しなくてはならない。
5	第2. 指定管理者（青森地区）	44	○	【指摘事項3】前指定管理期間における施設賠償責任保険の未加入について	指定管理者は、前指定管理期間の指定管理業務にかかる仕様書において定められた施設賠償責任保険に加入していなかった。市が仕様書にて指定管理者施設賠償責任保険の加入を求める一方で、指定管理者に対して保険未加入を万が一要請又は容認していたとすれば不適切だと言わざるを得ない。事案の検証と再発防止を求めたい。
6	第2. 指定管理者（青森地区）	45	○	【指摘事項4】再募集時の指定管理料基準額の増額根拠の文書化について	再募集時の基準額は当初募集時との比較において、増額根拠の一部に不合理な点が認められた。市は、委託料を含む指定管理料基準額を合理的な根拠をもって適切に積算しなければならない。
7	第2. 指定管理者（青森地区）	47		【意見3】市営住宅窓口を18時まで開設している旨のH	市営住宅の入居申請や相談等を受けつける窓口は18時まで開設されているが、青森市ホームページ上の窓口開設を18時まで行っているサービスの一覧に記載がない状

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
				P 上のアナウンスについて	況にあった。市民への適切な情報提供の観点から、青森市ホームページ上の一覧に市営住宅窓口も加えるべきである。
8	第 2. 指定管理者（青森地区）	47		【意見 4】 募集要項における貸与備品（PC）の記載漏れについて	市は指定管理者へ、市営住宅管理システムが入ったノートパソコン 1 台を貸与しているが、令和 4 年の指定管理者公募時に公表した仕様書における貸与物品一覧には、該当するノートパソコンの記載がなかった。
9	第 2. 指定管理者（青森地区）	47		【意見 5】 応募者の質問への回答について	指定管理者の応募者からの質問について、市は、その意図を理解し適切に回答を行うことが必要である。
10	第 3. 指定管理者（浪岡地区）	51		【指摘事項 5】 エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	市は、仕様書が求める施設管理に関するエネルギー使用量にかかる報告を指定管理者より受けていない。再度エネルギー使用量の報告の必要性を検討し、必要であると判断する場合には過年度分を含め適切に報告を受領すべきである。
11	第 3. 指定管理者（浪岡地区）	52		【意見 6】 自社修繕工事を自社発行の領収書を根拠として収支実績表へ計上する運用について	自社修繕工事において、部門間取引を認めるべきではなく、実際に工事に使用した原材料費や労務費等の工事原価のみを修繕費として計上すべきである。
12	第 3. 指定管理者（浪岡地区）	52		【意見 7】 永続的な指定管理制度維持のための方向性について	指定管理制度を継続的に続けていくためには、収支均衡ベースの予算を基本とする運用を抜本的に変える必要があるのかもしれない。環境変化に伴う、新制度導入の検討が望まれる。
13	第 4. 募集・申込	65	○	【指摘事項 6】 必要書類が青森地区と浪岡	入居申し込みに必要な資料について、青森地区と浪岡地区に相違があった。市が同一の法令、規則等に基づき実施する事業であ

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
				地区で統一されていない	る以上、青森地区と浪岡地区に必要な添付書類が異なることは、不公平である。速やかに統一することが望ましい。
14	第4. 募集・申込	67		【指摘事項7】 条例と異なる入居資格の開示について	特定住宅条例では入居資格として当該要件を定めていないにも関わらず、「広報あおもり」や市のホームページにおいて特定公共賃貸住宅の入居者資格として「持家がなく、住宅に困っているかた」等の誤った記載があった。公募の広報は、条例どおりの内容で行う必要がある。
15	第4. 募集・申込	68		【指摘事項8】 開示情報の最新化について	ホームページにおいて開示している情報が長年更新されていないことにより、不備がみられる。ホームページでは市営住宅について多くの情報が開示されており、当該情報を利用する市民も多いと想定される。適時に最新の情報を開示することが望ましい。
16	第4. 募集・申込	69		【意見8】市営住宅にかかる広報の拡充について	市は現在、ホームページで市営住宅団地の位置図や部屋の平面図等は公開していない。入居検討者の利便性向上と選択対象の拡大を図るために、ホームページでのさらなる広報の拡充を検討することが望ましい。
17	第4. 募集・申込	69		【意見9】申込書類の押印廃止の検討	市は「青森市規則で定める申請書等の押印の特例に関する規則」において、行政手続の簡素化を推進することにより、市民の負担の軽減及び利便性の向上を図るため、青森市規則で定める申請書等についての押印の義務付けを廃止する定めを置いている。当該規則の趣旨に鑑み、市営住宅入居申込書等の提出書類についても改めて押印廃止に取り組まれてはいかがだろうか。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
18	第4. 募集・申込	70		【意見10】現住所略図の取扱いの見直し	市営住宅入居申込書には、現住所略図を記載する欄が設けられている。Webで地図データを検索することが相当程度容易となった現代において、あえて手書きの現住所略図を入居申込者に記載させることは、必要性が低いと考える。書類の様式を簡略化し申込者の負担を軽減するという観点から、現住所略図の取扱いを見直すことが望ましい。
19	第5. 選考委員会・抽選	76	○	【指摘事項9】誤った所得基準の審査及び収入の認定（青森地区）	所得基準の審査及び収入認定の計算根拠となる収入認定資料において、集計誤りにより収入金額が168,672円過少に算定されていた。本ケースにおいては、再計算したところ入居者資格や使用料等の変更は生じなかったものの、リスクに応じて詳細なダブルチェックの決裁手順を経る等の内部統制の構築が必要と考える。
20	第5. 選考委員会・抽選	76	○	【指摘事項10】誤った所得基準の審査及び収入の認定（浪岡地区）	所得基準の審査及び収入認定の計算根拠となる収入認定資料において、年間収入金額を集計すべきところ、集計誤りにより1カ月分の収入しか集計されず収入金額が485,650円過少に算定されていた。本ケースにおいては、再計算したところ入居者資格や使用料等の変更は生じなかったものの、厳格なダブルチェックの決裁手順を経る等の内部統制の構築が必要と考える。
21	第5. 選考委員会・抽選	76		【指摘事項11】裏付けのある収入認定と使用料の設定（青森/浪岡地区）	市営住宅の入居者の使用料は、裏付けのある収入認定に基づき決定されるべきであるが、収入認定資料を通査していると、聞き取り調査による事実認定も少なくない。特に賞与については、可能な限り見積の要素を排除し、賞与支給の有無の判断根拠資料

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					を入手すべきである。
22	第5. 選考委員会・抽選	77		【意見11】条例と広報資料との情報の不整合	住宅条例における入居者資格と、広報媒体資料（募集のしおり及び広報あおもり等）に記載されている入居者資格とで、持ち家の所有要件に係る記載に関して資格要件が整合しておらず、申込希望者に誤解を与える可能性がある。申込資格の誤認により入居申込機会を逸してしまうことのないよう、募集のしおりや広報の記載方法を検討することが望ましい。
23	第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）	82		【指摘事項12】入居時関連書類の記載不備等	「添付書類省略に係る同意書」や「税情報確認同意書」について、個人情報の利用目的であるサービス名が空欄になっているものや、入居申込者の記入日付が空欄となっているものが散見され、また浪岡地区では同意書が確認できず入手もれと想定される状況も発見された。形式的な同意書の入手とならぬよう、書類の入手意義を再確認した上での運用に留意されたい。
24	第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）	83	○	【指摘事項13】敷金管理台帳と会計数値との乖離	令和6年3月31日時点の市営住宅の敷金残高について、市が管理している管理簿と財務会計上の整合を確認したところ、各地区において差が生じていた。適切な整理後に管理台帳と会計数値の両者数値を整合させるべきである。
25	第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）	83		【意見12】鉛筆書きされた公的書類（浪岡地区）	浪岡地区における入居関連書類のうち、ある入居申請者からの誓約書のサンプルが鉛筆書きで記入されていた。担当者によると本来はボールペン等での記入が原則であるが徹底されていなかった旨の回答を得た。一般的に行政文書のような公的な記入書類は、改ざん防止等の観点から鉛筆ではなく

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					ボールペン等で記入されるべきである。
26	第6. 入居 手続（連帯 保証人、敷 金含む）	84	○	【意見13】連帯 保証人の収入 要件	住宅条例第12条第1項1号では、連帯保証人は「入居決定者と同程度以上の収入を有する者」であって「2名」必要であるとしているが、実務上は連帯保証人2名のうち1名が要件を満たしていればその他の連帯保証人に所得要件までは求めないよう対応しているとのことである。現時点で運用している実務手続上の公正性を検討し、他の自治体の動向も踏まえ、今後の運用方針について検討すべきである。
27	第6. 入居 手続（連帯 保証人、敷 金含む）	84		【意見14】連帯 保証人の更新 チェック	連帯保証人の更新チェックについては、年に1度の入居者の収入申告の際に連帯保証人の変更必要可否を回答してもらい確認しているが、信頼性の確保が課題である。全庁的にDXの推進に伴う確認作業の省力化を進めていく必要がある。
28	第6. 入居 手続（連帯 保証人、敷 金含む）	84		【意見15】請書 の提出日付の 不記入（青森地 区）	請書の提出日付は入居可能日通知の重要な基準日付となりえるものであるにも関わらず、請書の提出日付が空欄であるサンプルが発見された。市は各書類項目の作成意義の指導も含め、適切な行政文書の作成保管につき留意頂きたい。
29	第7. 家賃 及び収入認 定事務	96		【意見16】収入 未申告者数の 推移について （浪岡地区）	浪岡地区においても、青森地区と同様に収入認定の決裁の際に収入未申告者を把握して、①本来入居者、②収入超過者、③高額所得者と同様に台帳を作成して件数を年度別に把握することが望ましい。
30	第7. 家賃 及び収入認 定事務	97		【意見17】添付 書類省略に係 る同意書の記 載不備につい	「添付書類省略に係る同意書」を閲覧した結果、記載の不備があった。「添付書類省略に係る同意書」は必要な項目を全て記載し、記載内容を確認した証としての都市整備課

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
				て（浪岡地区）	による確認印の押印をする必要がある。
31	第7. 家賃及び収入認定事務	99	○	【意見 18】入居・収入申告関連書類の保管体制について（浪岡地区）	入居希望者により提出された入居の申し込みに必要な書類や収入申告関連の書類について、適切に保管されていない事例があった。必要書類は適切に管理する必要がある
32	第7. 家賃及び収入認定事務	99	○	【意見 19】所得金額等未申告者への対応について	所得金額等を申告しない入居者については、本来明渡しをしなくてはならない状況にある可能性もあり、近傍同種の家賃を支払っていればそれでよいというわけにはいかない。また、未提出であることによって、市担当者が提出の督促などを何度も実施しており本来不要な事務手続の負担が発生している。特段考慮すべき事情がないにもかかわらず所得金額等申告書を提出しない入居者に対しては、収入調査を強化する必要がある。
33	第7. 家賃及び収入認定事務	100	○	【意見 20】高額所得者への対応について（青森地区）	高額所得者に対して、面談や退去指導等はほぼ行われておらず、各種記録も作成されていない。本来であれば市営住宅の明渡しや近傍同種家賃の2倍の家賃を負担しなければならないはずの高額所得者について、そのような措置が取られていない状況にある。潜在的な低額所得者から入居の機会を奪うことのないよう、高額所得者に対して適切な明渡請求を行うことが必要である。
34	第7. 家賃及び収入認定事務	101		【意見 21】高額所得者に対する指定管理者の業務について（青森地区）	収入超過者に対して「明渡を促す。」業務を指定管理業務と規定している一方、高額所得者に対しては「明渡を促す。」業務を指定管理業務に含めていない。収入超過者に加えて高額所得者に対しても明渡を促す業務を指定管理業務とすることにより、業務の

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					有効性を高める必要がある。
35	第7. 家賃及び収入認定事務	102	○	【意見22】特定公共賃貸住宅の家賃の見直しについて（青森地区）	特定住宅条例が平成17年4月1日に施行されて以来、家賃の改定は行われていない。条例に定めた家賃が「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失し」ていないかどうか定期的に検討し、必要に応じ家賃の改定を行うことが望ましい。
36	第8. 家賃減免及び支払猶予	110		【指摘事項14】収入額の集計における医療費の過大控除があった（浪岡地区）	減免額の計算過程における収入額の集計において、収入から控除する医療費について市は申請前3か月分の医療費の平均額を控除することとしているが、4か月分を3で除している事例があった。ルールを明文化するとともに、複数の担当者で相互にチェックするなど、内部統制を強化することが必要である。
37	第8. 家賃減免及び支払猶予	111		【指摘事項15】収入額の集計における医療費の集計ミス（浪岡地区）	減免額の計算過程における収入額の集計において、収入から控除する医療費について市は申請前3か月分の医療費の平均額を控除することとしているが、1か月分集計し3で除していない事例があった。ルールを明文化するとともに、複数の担当者で相互にチェックするなど、内部統制を強化することが必要である。
38	第8. 家賃減免及び支払猶予	111		【指摘事項16】収入額の集計における給与収入の取り扱いについて（浪岡地区）	減免額の計算過程における収入額の集計において、給与収入の内訳に関する取り扱いが青森地区と浪岡地区で相違している。また、浪岡地区では減免額の計算過程における収入額の集計において、給与収入3か月分の平均と2か月分の平均が混在していた。ルールを定めて、正しく適用することが必要である。
39	第8. 家賃	111		【指摘事項17】	収入認定において労働組合費の実費について

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
	減免及び支払猶予			収入認定における労働組合費の取扱いについて（浪岡地区）	て、「勤労収入を得るための必要経費」として認定していない事例があった。世帯の収入（月額）をどのように計算するか、ルールを定めて正しく適用することが必要である。
40	第8. 家賃減免及び支払猶予	112		【指摘事項18】最低生活費の計算における計算ミス（教育扶助）（浪岡地区）	根拠の不明な項目が最低生活費に含まれていた案件が2件確認された。ダブルチェックを行うなど、適切な内部統制を構築・運用することが必要である。
41	第8. 家賃減免及び支払猶予	113		【意見23】取扱要綱第16条第1号ロ後段について	取扱要綱第16条第1号ロ後段が意味するところは現時点で不明である。そもそも参照する法令が不明なため、取扱要綱の規定自体が示す内容が不明な状態であり、取扱要綱上、当該規定を削除することが望ましい。
42	第8. 家賃減免及び支払猶予	113	○	【意見24】収入認定（生活保護基準）について	市営住宅の使用料減免制度において、減免率決定基礎となる収入の認定は、実務上、保護の基準を基本として実施されているが、そのことが条例・規則又は取扱要綱等のルールに定められていない。担当者によって取扱いが異なるリスクを低減し、事務の安定性を確保するためにも収入から控除する項目を含めたルールを文書化しておくことが望ましい。
43	第8. 家賃減免及び支払猶予	113	○	【意見25】最低生活費（生活保護基準）について	減免率決定の基礎となる最低生活費の認定は、生活保護法による保護の基準に基づき行われることが明文化されている。しかし、保護の基準の一部を採用し、一部を採用しないことについて明文化されていない点が問題である。市営住宅の使用料減免制度に

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					おける最低生活費の算定方法は、細かなルールも含めて文書化しておく必要がある。
44	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	122	○	【指摘事項19】 長期滞納者への対応について	長期滞納者について、マニュアル上は法的措置が必要な段階にあるものの、法的措置には及んでいない現状がある。法的措置の対象となる長期滞納者に対しては、予め定められたルールを厳格に適用する必要がある。
45	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	123		【指摘事項20】 マニュアルと実態の運用が乖離していることに関して	「市営住宅使用料収納マニュアル」は令和2年4月に作成され以来、内容のアップデートがなされていないまま、運用の実態と乖離が生じている。マニュアルを適時にアップデートし、マニュアルに沿って運用することが必要である。また、マニュアルに沿った運用に関連して、体制の見直し強化を図ることが必要である。
46	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	123		【指摘事項21】 指定管理業務仕様書に定める委託内容と実態の齟齬について(浪岡地区)	浪岡地区の指定管理業務仕様書の内容と実態に齟齬がある。仕様書の内容は、受委託契約の責任区分に関わる重要事項であり、早急に仕様書の内容を見直して、必要な修正を行う必要がある。
47	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	124		【意見26】 受託収入計算書の二重チェックについて(青森地区)	指定管理者は収納した使用料等について、受託収入計算書を作成し市に報告をしているが、同計算書には市担当者による確認の証跡や押印が見られなかった。現金収納使用料は、不正行為も起きやすいことから、「青森市公金払込領収証書」との確認を行うべきであり、市側も担当者によるチェックを導入することで、指定管理者への牽制

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					を効かせるよう内部統制を強化することが望ましい。
48	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	125		【意見27】住宅使用料（家賃）納付方法の口座振替を原則的な扱いとするべき	納付方法全体に占める口座振替の比率が高まることは、家賃使用料の滞納を未然に防ぐ効果があるほか、現金を市役所窓口で納めにくる入居者に応対する指定管理者の担当者や市の人的な時間コストを削減することが期待できるため、住宅使用料の納入は口座振替を原則とするべきである。
49	第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	125		【意見28】住宅使用料（家賃）納付方法の多様化について	市営住宅の近隣に銀行がない場合でも、ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでの納付が可能になれば、期限内納付率を高めることが期待できる。市においては、納付方法の多様化について検討することが望ましい。
50	第10. 駐車場	131	○	【指摘事項22】「住宅規則」別表第二（第42条関係）の幸畑第二団地駐車場使用料についての改正もれ	幸畑第二団地の駐車場使用料について、「住宅規則」別表第二（第42条関係）には700円と明記されているが、実際に適用されていた使用料は1,100円であった。「住宅規則」別表第二を改正する必要がある。
51	第10. 駐車場	131		【指摘事項23】取扱要綱における「管理台帳」の記載について	取扱要綱第55条では「管理台帳」への登録が明記されており、様式第13号（第55条関係）では当該「管理台帳」の様式が示されているが、実際はこの管理台帳様式は用いられていない。実態に合わせた取扱要綱の改正が必要である。
52	第10. 駐車場	133	○	【意見29】駐車場使用料の見直しについて	駐車場使用料について、平成22年に改正して以来、一部の団地を除き改正されていない。固定資産税評価額の下落を加味する

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					と、現在の駐車場使用料が現状にそぐわない可能性がある。各団地の駐車場について、駐車場使用料を算定し直すことが必要である。
53	第11. 同居承認、入居承継	141		【意見30】同居承認、入居承継の申請もれの確認について (青森地区)	「入居者承継承認申請書綴」や「同居承認申請書綴」の閲覧及び住宅まちづくり課へのヒアリングにより、複数の申請もれがあることが明らかになった。今後「市営住宅管理システム」と「住民基本台帳システム」を共通化するなど、同居承認・入居承継の申請もれを発見できるようなシステム構築を検討することが望ましい。
54	第11. 同居承認、入居承継	141		【意見31】内縁関係における同居承認について	同居内縁関係にないにも関わらず、同居が認められている事例があった。特別の事情により認められている可能性は排除できないが、その特別の事情も不明な状況である。合規性・公平性を確保するためにも、例外的な処理をする場合に、その処理を行った根拠については、適切に記録を残すことが必要である。
55	第12. 退去業務	147	○	【指摘事項24】指定管理期間末期の退去修繕業務について	指定管理に関する協定書上、指定管理期間の末期16日間に退去の届出があった場合の退去修繕について、責任の分担が明確になっていない。円滑な引継ぎという観点から、また入居者に一定期間の退去届出を避ける不便を被らせないためにも、協定における退去修繕に関する期間限定規定は削除すべきである。
56	第12. 退去業務	148	○	【指摘事項25】指定管理者による入居者負担の修繕の肩	浪岡地区において、入居者負担とすべき修繕費を指定管理者が肩代わりしている事例があった。公平性の観点から問題があるため、負担区分を見直すのか、あるいは現在

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
				代わりについて（浪岡地区）	の運用を改めるかを早急に検討する必要がある。
57	第12. 退去業務	150		【指摘事項26】管理業務仕様書の記載誤りについて（浪岡地区）	浪岡地区の指定管理業務仕様書に記載されている業務の一部について、実際には指定管理者は実施しておらず、また実施するために必要なシステム上の権限も市から付与されていなかった。実際の運用に合わせるか、あるいは、仕様書どおりに運用するか、仕様書の内容を見直すことが必要である。
58	第12. 退去業務	150		【意見32】退去修繕完了検査時の費用負担確認に関する書面について（青森地区）	市営住宅の退去検査の立会時には、退去者の破損・汚損箇所を確認し、指定管理者及び退去者が負担する修繕をそれぞれ区分しているが、責任区分を明瞭に確認してもらうために、なんらかの退去者の承認の証跡をとることが望ましい。
59	第12. 退去業務	151		【意見33】期限までに退去者負担の修繕が完了しない場合の対応策について（青森地区）	期限までに退去者負担の修繕が完了しない場合の対応として、退去検査時の責任区分を確認した書類において、期限までに退去者区分の修繕が完了しない場合、指定管理者のほうで修繕の手配を行い、かかった金額を敷金と相殺したうえで足りない分を退去者に請求する旨の承諾を取るなどの対応策を検討することが望ましい。
60	第12. 退去業務	151		【意見34】退去修繕の責任区分に関する記録について（浪岡地区）	浪岡地区における市営住宅の退去検査の立会時、指定管理者は退去者と口頭で確認をとるのみで、書面として記録が残されていない。退去検査時に入居者と決定した退去修繕の責任区分は、市が事後的にチェックすることを可能にするため、間取図を使用した書面や写真データ等の記録として市に提出することが望ましい。
61	第12. 退去業務	151		【意見35】退去	浪岡地区では、退去立会時に電気水道は止

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
	去業務			時の電気水道設備の不具合状況の確認を徹底すべき（浪岡地区）	めているので、外観検査では見つからない電気水道設備の不具合（蛍光灯がつかない、チャイムがならない、水漏れ）が、新しい入居者によって見つかり、指定管理者負担での修繕要望が出るケースが散見された。退去時の立会検査を通電通水状態で実施し、次の入居者の円滑な生活環境を用意するほか、退去者との不具合の責任負担関係を明らかにすることが望ましい。また、立会検査時に不具合のあるところについて申告してもらい、その内容に虚偽がないことを確認する書類を求めることも検討することが望ましい。
62	第13. 借上市営住宅（はままち団地）	154	○	【指摘事項27】借上市営住宅に付帯する駐車場の取り扱いについて	はままち団地の賃貸借契約書上には、駐車場の一部を市が賃借していると誤認させる記述がある。この記述は、賃貸借契約書における賃貸借の目的物を定めた条項、住宅条例等の定めや市が駐車場の管理全般について一切関与していない事実等と矛盾するものである。したがって、事実関係を精査した上で、適切な契約書に修正し変更することが必要である。なお、当該駐車場の整備にあたっては、借上市営住宅等整備事業補助金の一部が充当されている。補助金の交付対象は市が借り上げる住宅及びその付帯施設と共同施設に限定されているため、市が駐車場を借上げていないことが事実だとすれば、補助金の返還を検討する必要がある。
63	第13. 借上市営住宅（はままち	156		【意見36】プロポーザルにおける評価点の	借上市営住宅整備事業者の選定時の配点は、所有土地の立地に依存するところが非常に大きい状況にあるが、事業者の財務安

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
	団地)			多角化について	定性や、市が支払う賃料水準、建物条件から得られる入居者の利便性等の他の要素も、なおいっそう評価すべきである。
64	第14. 共益費	158	○	【指摘事項28】 団地共用部に係る共益費の負担について	浪岡地区の団地においても共用廊下や共用階段は存在するが、共益費の徴収は行われていない。現在、これらの費用は指定管理者が負担しているが、青森地区では共益費として入居者が負担していることを考えると、公平性の観点からも問題がある。浪岡地区の団地においても、外灯や廊下、階段灯の電気料金や電球類の取替費用等の共益費については、入居者の負担とする必要がある。
65	第15. 現地視察（青森地区）	159		【意見37】共用スペース等における私物の放置、私的利用について	建物床下や建物間通路に私物や廃棄物が置かれていた。当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
66	第15. 現地視察（青森地区）	160		【意見38】共用スペース等における私物の放置について	団地内の共用廊下にある最奥の共用スペースに自転車等の私物が置かれていた。当該私物の撤去について、市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。
67	第15. 現地視察（青森地区）	161		【意見39】共用スペース等における私物の放置、私的利用について	私物や廃棄物が物置等に収納されず、共用緑地帯に放置されていた。当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
68	第15. 現地視察（青森地区）	162		【意見40】共用スペース等における私的利用について	団地内の共用廊下に自転車が置かれていた。当該自転車の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
69	第15. 現地視察（青森地区）	162		【意見41】看板及び表示板の修繕について	駐車場敷地に設置された看板の文字が消えかけていた。また、階段に設置された階数を示す表示板が剥がれ落ちていた。適切な修繕を実施することが必要である。
70	第15. 現地視察（青森地区）	163		【意見42】共用スペース等における私物の放置、私的利用について	共用スペースに大量のタイヤが放置されていた。当該タイヤの所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
71	第15. 現地視察（青森地区）	164		【意見43】共用スペース等における私物の放置、私的利用について	廊下、階段、床下スペースや建物の外のスペースに私物が放置されていた。市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。
72	第15. 現地視察（青森地区）	165		【意見44】共用スペース等への廃棄物放置について	倉庫横に使用済みのタイヤが放置されていた。当該タイヤの所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
73	第15. 現地視察（青森地区）	165		【意見45】経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている	一部駐車場のライン及び駐車場番号等が経年劣化により消えていた。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。
74	第15. 現地視察（青森地区）	166		【意見46】共用スペースにおける私物（受信機及び小屋）の設置や畑の造成について	団地の共用スペースに私物（受信機、小屋）の設置や畑が造成されていた。当該私物の撤去について、市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。
75	第15. 現地視察（青森地区）	166		【意見47】共用スペースにおける私物の放	階段の踊り場にこたつ等が、庭にソファがそれぞれ放置されていた。当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
				置について	
76	第15. 現地視察（青森地区）	167		【意見48】経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている	一部駐車場のライン及び駐車場番号等が経年劣化により消えていた。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。
77	第15. 現地視察（青森地区）	168		【意見49】経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている	一部駐車場のライン及び駐車場番号等が経年劣化により消えていた。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。
78	第15. 現地視察（青森地区）	168		【意見50】共用スペースにおける私物の放置について	建物脇に自転車等の私物が放置されていた。当該自転車等の私物の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
79	第15. 現地視察（青森地区）	169		【意見51】経年劣化による児童遊園のベンチ及び柵の破損状況について	児童遊園に劣化したベンチがあった。また、ブランコの周りの柵が折れ曲がっていた。市として安全に疑義があるベンチや柵を設置し続けることは適当ではなく、早期に修繕又は撤去を行うことが望ましい。
80	第15. 現地視察（青森地区）	169		【意見52】経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている	野木和第二団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等が経年劣化により消えていた。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。
81	第15. 現地視察（青森地区）	170		【意見53】共用スペース等への廃棄物放置について	駐輪場にナンバープレートの無いバイクや廃棄された自転車が放置されていた。当該バイクや廃棄自転車を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、バイクや廃棄自転車を放置しないように強い注意喚起を行うべきである。

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
82	第15. 現地視察（青森地区）	171		【意見54】共用スペース（駐輪場）の利用状況について	駐輪場の一部について、開口部に建具（戸）を設置し物置として利用している状況が認められた。所有者を特定し、強く原状回復を求めるべきである。
83	第15. 現地視察（青森地区）	172		【意見55】共用スペース等への廃棄物放置について	駐輪場兼物置の横に使用不能と思われる自転車が放置されていた。当該廃棄物を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、廃棄物を放置しないように強い注意喚起を行うべきである。
84	第15. 現地視察（青森地区）	172		【意見56】経年劣化による駐車場のライン及び駐車場番号等について	戸山団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等が経年劣化により消えていた。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。
85	第15. 現地視察（青森地区）	174		【意見57】共用スペース等における私物の廃棄、私的利用について	建物の入口に私物、物置外に古タイヤが放置されていた。当該私物や古タイヤを残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、それらを放置しないように強い注意喚起を行うべきである。
86	第15. 現地視察（青森地区）	174		【意見58】設備の維持の必要性について	使用されていない壊れたベンチや砂場は、住民の怪我を防止するため、撤去や整地を検討することが望ましい。
87	第15. 現地視察（青森地区）	175		【意見59】共用スペース等への廃棄物放置について	駐輪場の端に使用不能になり捨てられた自転車やバイクがまとめて放置されていた。当該自転車やバイクを残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、それらを放置しないように強い注意喚起を行うべきである。
88	第15. 現地視察（青森地区）	176		【意見60】遊具やベンチの補修の必要性について	団地内の遊具にコロナ禍において設置された使用禁止のテープやロープが張られたままになっていた。継続して使用する必要性に乏しい場合は、撤去してこれ以上の補修

【図表 指摘事項及び意見の概要】

No	区分	ページ	重要度	指摘事項・意見	概要
					費用をかけない措置をとることを検討することが望ましい。
89	第16. 現地視察（浪岡地区）	177		【意見61】市営住宅敷地外における菜園造成について	団地に接する道路向かいの線路脇敷地にて、入居者が相当規模の菜園を造成していた。菜園を開始した初期段階において早期に注意を促し、撤去を求めることが重要である。
90	第16. 現地視察（浪岡地区）	177		【意見62】建物裏スペースにおける構築物の設置について	入居者によって、建物裏のスペースに物置小屋のような構築物（おおよそ縦1.5m×横1.5m×奥行2.0m）が設置されていた。市及び指定管理者は、入居者に対して撤去のお願いを過去行っているとのことであったが、今後とも継続的な適切な指導を行うことが必要である。
91	第16. 現地視察（浪岡地区）	178		【意見63】電線と樹木の接触について	団地外周に配置されている樹木と、電線が接触していた。漏電等のリスクが認められるケースもあるので、電線の管理者と協議を行うことが必要である。
92	第16. 現地視察（浪岡地区）	179		【意見64】共用スペース等における私物の放置について	団地前の共用スペースに家電製品が放置されていた。当該私物は、監査前3、4日間の短期間にて置かれたものと市は説明しているが、当該私物等の所有者を特定し撤去を求めるべきである。

第5章 監査の結果及び意見（各論）

第1. 将来的な市営住宅の在り方について（長寿命化計画）

1. 概要

（1）公共施設マネジメントの推進に係る基本方針

市は平成28年2月に策定した「青森市ファシリティマネジメント推進基本方針（青森市公共施設等総合管理計画）（以下、「ファシリティマネジメント推進基本方針」という。）」にて、市営住宅を含む公共施設の管理に関する方針を以下のように定めている。

【ファシリティマネジメント推進基本方針 公共施設等の管理に係る基本的な方針】

第1 公共施設等の総量抑制

人口減少や厳しい財政環境を勘案すると、既存の公共施設等の総量や機能を現状のまま維持し続けることは、非常に厳しい状況となっていることから、必要な行政サービス水準を確保しつつ、公共施設等の総量抑制を図ります。

第2 公共施設等の長寿命化の推進

定期的な点検や計画的な維持管理などによる公共施設等の長寿命化を図ることにより、トータルコストの縮減・平準化が可能となることから、公共建築物及びインフラ資産の管理においてアセットマネジメントの手法を取り入れ、予防保全の視点から長寿命化を推進します。

第3 施設の効率的な管理と有効活用

温室効果ガス排出量の削減を考慮した省エネルギー設備の導入や施設管理の外部化による効率的な管理、空きスペースの有効活用などにより、施設管理経費の節減が可能となることから、対象とする施設や具体的な方策などについて検討し、可能なものから早期に導入します。

第4 民間活力の活用

公共施設等の更新や長寿命化及び管理運営については、民間企業等の持つノウハウや資金、資産を積極的に活用することにより、効果的・効率的なサービス提供と財政負担の軽減が可能となることから、民間活力の活用を推進します。

第5 公共建築物の耐震化の推進

多くの公共建築物が災害時に重要な拠点として活用されるため、平常時の利用者の

安全確保だけでなく災害時の拠点施設としての機能確保の観点から、市有特定建築物の耐震化を推進します。

その他の市有建築物については、市有建築物全体の今後の在り方や必要性などを総合的に勘案して、耐震化が必要と判断されるものについて耐震化に努めることとします。

(出所：ファシリティマネジメント推進基本方針)

(2) 青森市公営住宅等長寿命化計画

市では、上記ファシリティマネジメント推進基本方針「第2 公共施設等の長寿命化の推進」を具体化した個別施設における長寿命化計画として「青森市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月改定）」（以下、「長寿命化計画」という。）を策定している。長寿命化計画では、経済的困窮世帯数の将来推移や県営住宅戸数・民間賃貸住宅戸数等を見積もることで将来的な市営住宅目標管理戸数の設定を行い、市営住宅目標管理戸数の充足と経済的・効率性等を確保できるよう、団地毎に建設時期、改善履歴、土地利用の可能性、将来需要の見通し等を勘案し、団地住棟毎の実施事業（維持管理・個別改善・用途廃止等）を定めている。

長寿命化計画では、計画期間の10年間で合計410戸の用途廃止が計画されている（【図表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】参照）。

一方で、【図表 需要（公営住宅施策対象世帯）と供給（住宅ストック量）の推計結果】によると、計画最終年度の2030年において市営住宅の供給（ストック量）は2,375戸になるが、県営住宅や民間賃貸住宅を合わせると、供給は需要を650戸上回っており、公営住宅の施策対象世帯数（需要）に対する住宅ストック量（供給）は十分に確保される見通しとなっている。また中長期見通しにおいても、同様に住宅ストック量（供給）は確保されることが示されている。

さらに市は、今後、継続的かつ安定的に安全・安心な住環境の提供を行っていくため、LCC（ライフサイクルコスト）縮減に向けた長寿命化と、用途廃止を含めた集約化を検討すると共に、建替事業の見直しと新規整備事業の凍結を図ることとしている。

【図表 需要（公営住宅施策対象世帯）と供給（住宅ストック量）の推計結果】

(単位：戸)

	現状値	推計値					備考
		計画期間			中長期見通し		
年度	2015	2020	2025	2030	2035	2040	
1 総世帯数	117,852	115,770	112,150	107,309	101,393	94,558	
2 需要 ①	16,503	15,795	14,913	13,992	13,210	12,234	
3 供給 (ストック量)	公営住宅						
	市営住宅	2,668	2,696	2,603	2,375	2,375	1,957
	県営住宅	2,118	2,051	1,799	1,799	1,591	1,567
	民間賃貸住宅等（空家を含む）	12,402	11,757	11,113	10,468	9,823	9,177
	計 ②	17,208	16,504	15,515	14,642	13,789	12,701
4 需要と供給の差 ②-①	705	709	602	650	579	467	

【図表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,696 戸	2,375 戸	－ 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	2,603 戸	2,375 戸	－ 戸
うち計画修繕対応戸数	788 戸	144 戸	－ 戸
うち改善事業予定戸数	216 戸	192 戸	408 戸
個別改善事業予定戸数	74 戸	0 戸	74 戸
全面的改善事業予定戸数	142 戸	192 戸	334 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	－ 戸
・建替事業予定戸数	89 戸	0 戸	89 戸
用途廃止予定戸数	182 戸	228 戸	410 戸

2. 監査の結果及び意見

【意見 1】 公営住宅数に関する県との協議について

市の長寿命化計画は、県の長寿命化計画と密接な関係がある。需要（公営住宅施策対象世帯）に対して、公営住宅と民間賃貸住宅等により必要な供給（住宅ストック量）を行う方針だが、市内の公営住宅は市営住宅だけでなく、県営住宅がある。

ところで県の長寿命化計画では、県は市町村を補完する立場にあり、将来的な需要の減に対して、市営住宅の用途廃止よりも県営住宅の用途廃止が優先されるという方針をとっている。

・将来的な需要の減に対しては、市町村を補完する立場にある県が県営住宅の戸数を減らして調整します。

（出所：青森県県営住宅等長寿命化計画（令和4年3月改定））

一方で、現地視察を実施した結果、隣接している県営住宅と市営住宅の外観を比較すると、同時期に建設された住宅が多いにも関わらず、市営住宅の方が老朽化の度合いが大きかった。

市内において公営住宅を必要とする市民にとって、それが県営であるか市営であるか差はないと考えられる。

したがって、老朽化の度合いが高い市営住宅を管理継続する一方で、隣接する比較的老朽化の度合いが低い県営住宅が用途廃止されるような事態を避けるべく、県と緊密に連携し、必要な公営住宅を確保することを目指すべきであると考えます。

【意見 2】 供給量の推計方法について

市は、長寿命化計画において将来的な需要見通しと供給量（住宅ストック量）を推計し、十分な供給量（住宅ストック量）が確保されるという見通しを示している。しかし、この供給量（住宅ストック量）の推計方法の一部には疑義がある。

供給量は公営住宅と民間賃貸住宅等から構成されているが、市営住宅分については、市の建替・用途廃止計画に基づいており、問題はない。一方、県営住宅と民間賃貸住宅等については、現状値が需要量と比例して減少するという仮定がおかれている。具体的には、供給（住宅ストック量）の「ストック推計の減少傾向（賃貸用空家を含む）平成27年から令和22年にかけて約74%に減少することと連動して各年度の推計値を設定」している。

需要見通しと供給量（住宅ストック量）の推計は、需要・供給をそれぞれ推計し、需要と供給の差（あるいは供給が十分であることを）を確認する趣旨である。しかし、市の

推計方法によれば、県営住宅と民間賃貸住宅等について需要が供給を上回ることはあり得ない。したがって、このような供給量の推計方法は合理的でないと考えられる。

公営住宅の施策対象世帯数のうち、県営住宅と民間賃貸住宅等による供給により対応している割合が大き（8割を超える）現状を踏まえると、このような推計方法による余剰戸数の検討については、有効性に疑問がある。

県営住宅の供給戸数については、県の長寿命化計画をベースに、市と県の協議により調整することが可能である。一方で、民間賃貸住宅の動向については、長期にわたって合理的に予測するのは困難であることも確かである。

したがって、一義的にはより有効な推計方法を検討することが望ましいが、次善の対応策として、過去の推計結果の妥当性を定期的に検証することが考えられる。具体的には、5年ごとに住宅・土地統計調査に基づいて、過去の推計結果と実際の民間賃貸住宅等に関する実績値を比較することにより、推計における仮定の妥当性を検証することが有用である。そのうえで、民間賃貸住宅等の供給（住宅ストック量）について、推計値と実績値に著しい差がある場合は、公営住宅の集約化のスピードを緩めるなど、余裕をもった対応を検討することが必要であろう。

第2. 指定管理者（青森地区）

1. 概要

（1）指定管理の概要

青森地区の市営住宅に係る指定管理の概要は以下のとおりである。

【図表 青森地区の市営住宅に係る指定管理の内容】

項目	内容
指定管理者	協同組合タッケン
指定期間	令和5年4月～令和10年3月
指定管理業務の収入形態	利用料金制は採用していない。
指定管理者が行う業務の内容	・市営住宅の入居、退去等の手続に関する事。 ・共同施設の使用に関する事。 ・市営住宅及び共同施設の維持管理に関する事。 ・その他市長が必要と認める業務
指定管理施設の概要	指定管理者の管理対象は青森地区の全ての市営住宅（22団地）となる。

（出所：住宅条例、担当課作成資料）

（2）指定管理者の選定手続

青森地区の市営住宅については、平成20年度より指定管理者制度が導入されている。現指定管理者は、平成20年度当初より継続して指定管理者となっている。

【図表 指定管理者の選定手続】

項目	内容
選定方法	公募
直近の応募状況	令和5年度より開始する指定管理期間の募集において、当初募集にて現指定管理者1者の応募があったが、指定管理料基準額（119,464千円/年平均）を上回る提案額であったため失格となった。再募集において、指定管理料基準額を147,878千円/年平均に増額したところ、現指定管理者1者の応募にて、指定管理料基準額以内の提案額であったため現指定管理者に決定した。
応募資格	法人その他の団体で、次のすべての要件を満たす者

	<ul style="list-style-type: none"> ・指定期間中、施設を安定して管理運営できる団体。(法人格の有無は問わない。)直近の3事業年度のうち、一度でも債務超過がある団体については、応募資格なし。 ・青森市内に事務所等の活動拠点を有すること。 ・本市の市税、法人税、消費税及び地方消費税が未納でないこと。 ・施設を管理するにあたって必要な資格や免許を有していること。 ・自治令(昭和22年政令第16号)第167条の4(一般競争入札の参加者の資格)の規定に該当しないこと。 ・本市から指名停止措置を受けていないこと。 ・自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことがないこと(本市の取消しに限定しない。) ・会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等の規定に基づき更生又は再生手続をしていないものであること。 ・暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にない団体であること。
<p>審査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・選定方法 指定管理者は、提出された応募書類に基づき、応募資格を有する応募団体の中から市が設置する「指定管理者選定評価委員会」による候補者の選定審査を踏まえ、市長が候補者を決定し、議会の議決を経て正式に決定する。なお、選定審査時には、原則としてプレゼンテーション若しくはヒアリングを実施する。 ・選定基準 指定管理者候補者の選定は、事業計画書等の内容を、選定基準に基づき総合的に判断し決定する。

(出所：募集要項等)

(3) 指定管理業務の収支状況

収支状況の推移		(単位：千円)		
区分	R03 年度	R04 年度	R05 年度	
① 収入	116,226	118,003	153,449	
指定管理料	116,226	118,003	153,449	
利用料金収入	0	0	0	
その他収入	0	0	0	
② 支出	111,394	114,339	149,726	
人件費	13,582	13,987	24,716	
修繕費	46,841	49,242	55,966	
その他支出	50,971	51,109	69,044	
収支 (① - ②)	4,830	3,663	3,721	

(出所：指定管理者作成 収支実績表)

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 1】 エネルギー使用量にかかる報告の未受領について

市は、指定管理事務にかかる仕様書が求める施設管理に関するエネルギー使用量にかかる報告を指定管理者より受けていない。仕様書ではエネルギー使用量にかかる報告について以下の記載がある。

【仕様書（一部抜粋）】

V 留意事項 6 その他

(7)「青森市環境方針」に基づく、環境配慮事項の順守のため、施設及び設備管理に関する各種エネルギー使用量の記録をし、市が指定する期日までに報告すること。

(出所：仕様書)

指定管理者が施設に関連して消費するエネルギー使用量の主なものは団地共用部の電灯部程度ではあるものの、再度エネルギー使用量の報告の必要性を検討し、必要であると判断する場合には過年度分を含め適切に報告を受領すべきである。また、不要と判断するならば、仕様書の該当部分を削除する必要がある。

【指摘事項 2】 前指定管理期間における 2 名分人件費の収支報告書への未記載について

平成 30 年度から令和 4 年度までの指定管理期間（以下、「前指定管理期間」という。）において、指定管理者から市に提出された収支報告書において、指定管理業務を実施し

た2名分の人件費の記載が漏れていた。

前指定管理期間における指定管理者の指定管理業務に関連する職員の配置は6名であり、6名分の人件費が収支報告書に記載されて然るべきであるが、4名分の人件費しか計上されていない。具体的には、前記した「1（3）指定管理業務の収支状況」の令和3年分人件費13,582千円、令和4年分人件費13,987千円は4名分の人件費であるが、実際に要した人件費は未計上の2名分の約5～8百万円程度の人件費を加算した6名分の値となる。

令和5年度より開始する指定管理期間の指定管理者募集においては二度の募集がなされており、当初募集に現指定管理者の応募があったが、市の設定する指定管理料基準額（119,464千円/年平均）を上回る提案額であったため失格となっている。この応募時に提出された資料中に「付記【予算積算経緯について】」（以下、「付記」とする。）という書類が市に提出されている。付記の概要としては、現状の指定管理料基準額では指定管理者としての運営ができないということが理由と共に記載されており、人件費に関連し以下の記載がある。

【付記 人件費部分の抜粋】

H30年度～R4年度は、指定管理料で計上している人件費は4名とし、残り2名分の人件費は、当組合のグループ会社へ工事発注した利益を充てること（～略～）など、市からの要請を受け、指定管理者を受託した経緯があります。（～略～）また、人員については、今期（H30年度～R4年度）を受託する前から人員不足の状況が続いています。住民からの相談は多岐にわたり、パート社員では対応が難しく、正社員6名と事務作業員としてのパート社員1名の配置が適切と判断しております。上記の内容から、現状のしくみでは指定管理者の運営はできないと判断し、今回の応募にあたっては、必要な人員分の人件費（～略～）を計上しております。

付記を読む限り、指定管理者と市の間で2名分の人件費を計上しないことについて協議がなされコンセンサスが形成されているように見受けられる。このような処理を選択した背景には、市として市営住宅の指定管理者が決まらない事態はなんとしても避けたいことや、収支マイナス予算が提出された際の選定への影響を考慮していることも想像される。

市から指定管理者に対して人件費の未計上を要請していたとすれば不適切だと言わざるを得ない。収支報告書には、指定管理業務を行うにあたって発生した全ての収支が記載されて然るべきであり、正しい収支状況が報告を入手することで、指定管理業務遂行にかかる施設のトータルコストを把握でき、将来展望を含む複合的な施設マネジメントが可能になる。また、次回の指定管理者選定時において指定管理料の適切な設定も可

能となる。

市は正しい収支報告書を入手しなくてはならない。

【指摘事項3】前指定管理期間における施設賠償責任保険の未加入について

平成30年度から令和4年度までの指定管理期間（以下、「前指定管理期間」という。）の指定管理業務にかかる仕様書において『施設賠償責任保険については、指定管理者の負担により加入するものとする。』と定められているが、指定管理者は施設賠償責任保険に加入していなかった。施設賠償責任保険とは、管理する施設等の管理の不備や業務活動中のミス等により発生した事故により、他人の生命や身体を害したり、財物を損壊した場合等の損害賠償責任をカバーする保険であり、例えば、指定管理者が市営住宅の防災設備保守点検を怠った結果、死亡事故が発生し損害賠償責任を負った場合等に適用される。指定管理者の業務範囲は多岐にわたり損害賠償リスクは低くはないと考えられることや、損害賠償責任が生じた場合における確実な住民への履行の観点から、市営住宅の指定管理者が施設賠償責任保険に加入する意義は大いにあるものと思料される。

前指定管理期間における施設賠償責任保険の未加入の経緯については、「【指摘事項2】前指定管理期間における2名分人件費の収支報告書への未記載について」にて既出の令和5年度指定管理者応募時に現指定管理者から市に提出された「付記」に詳しい。

【付記 施設賠償責任保険部分の抜粋】

H30年度～R4年度は（～略～）、施設賠償責任保険の加入を見送ることなど、市からの要請を受け、指定管理者を受託した経緯があります。（～略～）現状のしくみでは指定管理者の運営はできないと判断し、今回の応募にあたっては、（～略～）仕様書に記載のある施設賠償責任保険を計上しております。

付記を読む限り、指定管理者と市の間で施設賠償責任保険を計上しないことについて協議がなされコンセンサスが形成されているように見受けられる。また、指定管理者から市へ提出される年度収支報告書には施設賠償責任保険の欄があり、前指定管理期間の各年の施設賠償責任保険支出に係る予算決算額が0円と記載されていることから、市が施設賠償責任保険の未加入を認知していた蓋然性は高いと判断される。

保険未加入の背景を想像するに、指定管理者としては収受する指定管理料に余裕がない状況で、支出を出来るだけ抑えたいとの思考が考えられる（令和5年度からは施設賠償責任保険に加入。4,995千円と相応の支出）。また、市の立場からすると、市営住宅の指定管理者が決まらない事態はなんとしても避けたいことや、収支マイナス予算が提出された場合における選定への影響を考慮していることも想像される。

市が仕様書にて指定管理者施設賠償責任保険の加入を求める一方で、指定管理者に対

して保険未加入を要請又は容認していたとすれば不適切だと言わざるを得ない。付記のとおり令和5年度からは施設賠償責任保険に加入しているものの、前指定管理期間における保険未加入の経緯は極めて不合理であり、市民に対して不利益となるものとする。事案の検証と再発防止を求めたい。

【指摘事項4】再募集時の指定管理料基準額の増額根拠の文書化について

令和5年度より開始する指定管理期間の指定管理者募集において、当初募集にて現指定管理者の1者応募があったが、119,464千円/年平均とする市が設定した指定管理料基準額を上回る提案額であったため失格となった。再募集において、基準額を147,878千円/年平均に増額したところ、現指定管理者の1者応募にて、指定管理料基準額以内の提案額であり、決定した経緯がある。

再募集時の基準額は当初募集時との比較において、+28,414千円/年平均の増額となるが、この増額根拠は不合理であると考えられた。市は増額の根拠として下表の内容を示している。

【図表 再募集時における指定管理料基準額の増額根拠】 (単位：千円)

項目	当初	再募集	増加額	根拠
人件費	17,928	22,391	+4,463	休日夜間の緊急対応や要望、苦情等へ対応するための人件費増
保守点検等委託料・消耗品等	50,826	74,331	+23,505	<u>保守点検等の外部業務委託料を過年度（H30～R3年度）の実績額としていたものを現在の受託業者から徴した見積額をもとに算定した。</u>
その他（修繕費等）	48,648	48,648	±0	
消費税	1,792	2,239	+446	消費税の増加
計	119,464	147,878	+28,414	

(出所：指定管理料基準額積算シート、起案「青森市営住宅等（青森地区）の指定管理者の募集について」)

確かに、人件費の増加根拠、消費税の増加根拠には一定の合理性は認められると解する。一方で、下線部の保守点検等委託料・消耗品等（以下、「委託料」とする。）の増加根拠は不合理であるとする。

応募時直近の令和3年度収支報告書における委託料実績額は46,826千円である。また、令和5年度開始指定管理期間にかかる当初応募時において、指定管理者が市に見積書と共に提出した委託料予算額は56,553千円である。これらの数値を表にすると以下

のとおりである。

【図表 委託料の比較】

(単位：千円)

項目	指定管理者作成	指定管理者作成	市作成
	令和3年度実績	令和5年予算	令和5年度 指定管理料基準額
委託料	46,826	56,553	74,331

(出所：監査人作成)

すなわち、委託料について、直近において確定している令和3年度の実績が46,826千円、指定管理者が見積書を根拠に設定した令和5年の委託料予算が56,553千円であるのに対して、市は令和5年度以降の委託料として74,331千円が発生すると主張しており、過年度実績及び指定管理者予算と比較して著しい乖離が生じている状況にある。この増加根拠について、市が業者から入手した見積書等の外部証憑は存在しないし、契約毎の増加内訳も存在せず、委託料積算額の増額根拠が見えない。また、令和4年度の収支報告書上の委託料実績額は47,117千円であり、令和5年度の収支報告書上の委託料実績額が51,664千円であることから、市の委託料積算額74,331千円は過大であったと言わざるを得ない。なお、一般的な事業者であれば委託料が74,331千円生じてしまうところ、指定管理者の経営努力により令和5年度の委託料を51,664千円に抑えたとする説明が成立する可能性もあるが、やはり過年度の委託料推移や、指定管理者の令和5年度予算設定における委託業務にかかる見積書の閲覧、委託する業務内容等を勘案するに、指定管理者の経営努力を源泉としたコスト低減であるとは認定しにくい。

市が、委託料を過大な水準に設定してしまうと、実績額との差額(22,667千円=市が設定する令和5年度委託料積算値74,331千円－令和5年度委託料実績51,664千円)は、経営努力を伴わない利益として指定管理者が吸収してしまう可能性があり、このことは市が不要なコストを負担していることを意味する。このような事態を避けるためにも、市は、委託料を含む指定管理料基準額を合理的な根拠をもって適切に積算しなければならない。

なお、令和5年度において、市の委託料の過大な積算を主要因として、指定管理者に最大22,667千円程度の利益をもたらしたと推定されるが、市の積算額と実績額の比較にて、人件費の掛かり増し(市の積算額比+2,325千円)、消費税の掛かり増し(同+1,788千円)、修繕費の掛かり増し(同+2,169千円)、施設賠償責任保険の支出(同+4,955千円)、指定管理者の本部管理運営費計上(同+6,882千円)等の要因から、最終的な収支差額は3,721千円まで落ち着いている。

【意見 3】市営住宅窓口を 18 時まで開設している旨の HP 上のアナウンスについて

青森市ホームページ上において、市民の利便性向上の観点から、窓口開設を 18 時までに行っているサービスの一覧を公表している。市営住宅の入居申請や相談等を受けつける窓口は 18 時まで開設がされているが、青森市ホームページ上の一覧への記載がない状況にあった。市民への適切な情報提供の観点から、青森市ホームページ上の一覧に市営住宅窓口も加えるべきである。

【意見 4】募集要項における貸与備品（PC）の記載漏れについて

市は指定管理者へ、市営住宅管理システムが入ったノートパソコン 1 台を貸与しているが、令和 4 年の指定管理者公募時に公表した「青森市営住宅等管理業務仕様書（青森地区）」（以下、「仕様書」とする。）における貸与物品一覧には、該当するノートパソコンの記載がなかった。要因としては単純な誤謬であり、現指定管理者の 1 者応募であったことから、記載が漏れたことで実質的な損害・問題等は生じていないものと想定されるものの、適切な情報提供の観点から、仕様書には貸与予定物品が網羅的に記載されなくてはならない。なお、現指定管理者と市の間で令和 5 年に締結した協定書内の貸与物品一覧では、該当するノートパソコンが適切に記載されていた。

【意見 5】応募者の質問への回答について

令和 5 年度より開始する指定管理期間の指定管理者募集（当初募集）において、市は応募者（現指定管理者）より以下の質問を受け付け、回答を行っている。

質問日次	令和 4 年 8 月 9 日
質問内容	維持修繕等の工事を発注する際、当組合グループ会社への工事発注は可能か教えていただきたい。
回答	管理業務の一部を第三者に委託する場合には、あらかじめ書面を市に提出し、承認を得なければなりません。

（出所：市作成「募集要項に関する質問と回答」）

また、再募集において、市は応募者（現指定管理者）より、同内容の質問を受け付け、同内容の回答を行っている。

質問日次	令和4年10月7日
質問内容	維持修繕等の工事を発注する際、当組合グループ会社への工事発注は可能か教えていただきたい。
回答	管理業務の一部を第三者に委託する場合には、あらかじめ書面を市に提出し、承認を得なければなりません。

（出所：市作成「募集要項に関する質問と回答」）

応募者が質問を行った意図としては、言わば身内であるグループ会社への工事発注が可能か否かを聞いているものと想定されるが、市は管理業務の再委託にかかる事前承認の必要性についての回答を行っている。通常、修繕工事は業務委託には該当しないため再委託の承認の有無についてはあまり問題とならず、質問と回答がちぐはぐな状況が示唆される。

応募者としては、8月9日の質問への回答が理解できないために10月7日に再度同様の質問を行ったものと推定されるどころ、市の担当者は質問の意図を理解し、適切な回答を行うべきであった。

なお、グループ会社との取引は、恣意的な価格設定などが行われやすいことから留意が必要ではあるものの、通常の第三者間取引と同様の条件で行われる場合に限ってはグループ会社への修繕工事の発注は可能と考えられる。

第3. 指定管理者（浪岡地区）

1. 概要

（1）指定管理の概要

浪岡地区の市営住宅に係る指定管理の概要は以下のとおりである。

【図表 指定管理の内容】

項目	内容
指定管理者	(有)皆成建設
指定期間	令和5年4月～令和10年3月
指定管理業務の収入形態	利用料金制は採用していない。
指定管理者が行う業務の内容	・市営住宅の入居、退去等の手続に関する事。 ・共同施設の使用に関する事。 ・市営住宅及び共同施設の維持管理に関する事。 ・その他市長が必要と認める業務
指定管理施設の概要	指定管理者の管理対象は浪岡地区の全ての市営住宅(6団地)となる。

(出所：住宅条例、担当課作成資料)

（2）指定管理者の選定手続

浪岡地区の市営住宅については、平成20年度より指定管理者制度が導入されている。現指定管理者は、平成30年度以降継続して指定管理者となっている。

【図表 指定管理者の選定手続】

項目	内容
選定方法	公募
直近の応募状況	令和5年度より開始する指定管理期間の募集において、当初は応募者がなかった。指定管理料基準額を12,185千円/年平均から15,242千円/年平均に増額し再募集したところ、現指定管理者1者のみが応募した。
応募資格	法人その他の団体で、次のすべての要件を満たす者 ・指定期間中、施設を安定して管理運営できる団体。(法人格の有無は問わない。)直近の3事業年度のうち、一度でも債務超過がある団体については、応募資格なし。

	<ul style="list-style-type: none"> ・青森市内に事務所等の活動拠点を有すること。 ・本市の市税、法人税、消費税及び地方消費税が未納でないこと。 ・施設を管理するにあたって必要な資格や免許を有していること。 ・自治令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しないこと。 ・本市から指名停止措置を受けていないこと。 ・自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定による指定の取消しを受けたことがないこと（本市の取消しに限定しない。）。 ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定に基づき更生又は再生手続をしていないものであること。 ・暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制の下にない団体であること。
<p>審査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・選定方法 指定管理者は、提出された応募書類に基づき、応募資格を有する応募団体の中から市が設置する「指定管理者選定評価委員会」による候補者の選定審査を踏まえ、市長が候補者を決定し、議会の議決を経て正式に決定する。なお、選定審査時には、原則としてプレゼンテーション若しくはヒアリングを実施する。 ・選定基準 指定管理者候補者の選定は、事業計画書等の内容を、選定基準（別表 1）に基づき総合的に判断し決定する。

（出所：募集要項等）

(3) 指定管理業務の収支状況

収支状況の推移		(単位：千円)		
区分	R03 年度	R04 年度	R05 年度	
① 収入	11,904	11,904	15,229	
指定管理料	11,904	11,904	15,229	
利用料金収入	0	0	0	
その他収入	0	0	0	
② 支出	11,739	11,950	14,264	
人件費	4,489	4,690	6,308	
修繕費	4,037	4,076	3,919	
事務費	1,707	1,731	1,552	
保守点検費	950	971	1,619	
その他支出	554	479	865	
③精算項目（修繕費・光熱費）	△82	1	△10	
収支（① - ② + ③）	82	△47	954	

(出所：指定管理者作成 収支実績表)

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 5】 エネルギー使用量にかかる報告の未受領について

市は、指定管理業務にかかる仕様書が求める施設管理に関するエネルギー使用量にかかる報告を指定管理者より受けていない。仕様書ではエネルギー使用量にかかる報告について以下の記載がある。

【仕様書（一部抜粋）】

V 留意事項 6 その他

(7)「青森市環境方針」に基づく、環境配慮事項の順守のため、施設及び設備管理に関する各種エネルギー使用量の記録をし、市が指定する期日までに報告すること。

(出所：仕様書)

指定管理者が施設に関連して消費するエネルギー使用量の主なものは団地共用部の電灯部程度のものであるものの、再度エネルギー使用量の報告の必要性を検討し、必要であると判断する場合には過年度分を含め適切に報告を受領すべきである。また、不要と判断するならば、仕様書の該当部分を削除する必要がある。

【意見 6】 自社修繕工事を自社発行の領収書を根拠として収支実績表へ計上する運用について

令和 3 年度に指定管理者は、花岡団地のフェンス補修工事(260 千円)を行っており、同額を市へ提出した収支報告書に修繕費として計上している。当修繕工事は、外部業者に依頼することなく建設事業を営む指定管理者自らが実施している。支出根拠資料を確認したところ、指定管理者である(有)皆成建設発行の領収書が綴られていた。この領収書は、(有)皆成建設(建設部門)が、(有)皆成建設(指定管理業務部門)に対して発行したものであると解釈され、言わば法人内における部門間取引と整理できる。

市へ報告される収支報告書の支出欄には、現実が発生したコストが網羅的に記載されるべきである。法人内で発行する領収書を根拠として支出の計上を認める現状の方法では、指定管理者の一存により都合の良い支出金額が設定可能であり、任意の額を修繕費として計上することが可能であるため、必ずしも真実のコストを反映しない可能性がある。また、任意の金額を設定できることから指定管理業務に要した経費の水増しを行う機会になりかねない。

結論として、自社修繕工事において、部門間取引を認めるべきではなく、実際に工事に使用した原材料費や労務費等の工事原価のみを修繕費として計上すべきである。なお、令和 3 年度～令和 5 年度において法人内の部門間取引は当事案しか見られなかった。また、260 千円という金額規模や、フェンス補修工事の写真等から実際に 260 千円程度のコストは生じているものと判断可能であり、経費の水増し等の意図は感じられなかったことを申し添える。

【意見 7】 永続的な指定管理制度維持のための方向性について

指定管理者が市へ報告した指定管理業務収支報告書を見る限り、前指定管理期間の令和 3 年度における収支差額は 82 千円、令和 4 年度における収支差額は△47 千円という状況にある。支出内容を検証した結果、基本的に実支出経費のみが計上されており、指定管理者は利益追求を目的とする有限会社にもかかわらず、指定管理業務からほぼ利益が生じていない状況が示唆された。

現指定管理期間である令和 5 年度の指定管理者公募は令和 4 年度において実施されたが、ここでは当初募集において応募者はなく、指定管理料基準額を 12,185 千円/年平均から 15,242 千円/年平均に増額したところ、現指定管理者から継続応募があった。令和 5 年度の収支報告書では、指定管理料が増額されたことから+954 千円の黒字の収支差額となった。この黒字の源泉は、予算で見込んでいた委託を自社に切り替えたことによるコスト減少や、外部委託費が予算比で少なくすんだためと分析できるが、指定管理者が作成した予算において若干多めに委託費を計上していたことも推察された。なお、監査人の経験則から、+954 千円の黒字は、業務内容と比して多額な水準ではないとの

判断している。

そもそも、令和3年度～令和5年度の指定管理者作成の収支予算には、本部間接経費の計上もなく、利益の計上もなく、収支均衡の状況にある。このことは、予算通り進捗した場合に、指定管理者に利益が全く残らないような作りになっていると言える。指定管理制度を継続的に続けていくためには、収支均衡ベースの予算を基本とする運用を抜本的に変える必要があるのかもしれない。

市営住宅の指定管理業務の特徴として、業務範囲が多岐にわたり、責任も相応に重い一方で、経営努力による収入の増加や、支出の削減が行い難い点があげられる。市営住宅はセーフティネットの機能を持つ生活インフラであることから、利用料金制（利用料（家賃等）を指定管理者の収入とする制度）の採用には適さないと考えられ、指定管理者の経営努力により収入を増やすことは難しい。また、支出の大半が人件費・修繕費であり、修繕費は老朽化した市営住宅修繕のために必須であるためコスト削減は許されず、人件費の削減も既にかかなりの水準で進められていることから、これ以上のコスト削減も難しいことが現実である。これらの特徴を加味した場合、人手不足・人件費高騰、物価高の現環境下において、令和5年度からの指定管理期間における当初公募（指定管理料基準額 12,185 千円/年平均と前回公募から+2%と微増）に対する応募者がゼロであったことに特に驚きはない。

市営住宅管理において永続的に指定管理制度を維持することや、指定管理業務への応募者を増やすことでサービス品質の向上を図るためには、指定管理者に明確なインセンティブを与える必要があると考える。具体案としては、指定管理料基準額に現状以上の一定の利益率を設定し、指定管理者選定時の提出予算は収支均衡ベースではなく指定管理者が確保したい利益水準を記載してもらい、その利益水準を市が評価のうえ指定管理者の選定を実施し、利益が実際に生じた場合には計画利益水準までは指定管理者に帰属させ、計画利益水準を上回った部分については経営努力認定を市が行い、必要に応じて精算するといった形が健全であろうと考えられる。環境変化に伴う、新制度導入の検討が望まれる。

第4. 募集・申込

1. 概要

(1) 入居者資格

①公営住宅、改良住宅（法の定め）

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものであるため、入居者資格について、公営住宅法は「入居収入基準」と「住宅困窮要件」の2つを定めている。

「入居収入基準」は、

- ア) 入居者の心身の状況等を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合（以下この項で「裁量階層」という。）は、収入基準である政令月収（公営住宅法施行令第1条第1項第3号に規定する収入（入居者及び同居者の過去一年間における所得税法第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額の合計から同号に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。)) 259千円、収入分位50%相当（全国の世帯を収入の低い順にならべ、収入の低いほうから2分の1（50%）番目までの収入に該当する分位）を上限として、
- イ) 上記以外の場合（以下この項で「一般階層」という。）は、政令で規定する基準（政令月収158千円（収入分位25%相当））を参酌し、条例で設定するとされている。

「住宅困窮要件」は、現に住宅に困窮していることが明らかであることとされている。

改良住宅については、本来改良事業対象者が入居するものであるが、空きがある場合は公営住宅法に準じて公正な方法で選考し入居することができる。市は、住宅条例において公営住宅と同じ方法による選考を行っている。

【公営住宅法（一部抜粋）】

（入居者資格）

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合入居の際の収

入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
ロ イに掲げる場合以外の場合低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

【公営住宅法施行令（一部抜粋）】

（入居者資格）

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。
2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

②公営住宅、改良住宅（市の定め）

市は、住宅条例第7条において入居者の資格を定めており、法が要求する入居収入基準、住宅困窮要件に加えて、同居親族要件、暴力団員でないこと及び市税を滞納していないことを規定している。また、入居収入基準については、公営住宅においては、一般世帯の入居収入基準を158千円、裁量世帯の入居収入基準を214千円に、また、改良住宅においては、一般世帯の入居収入基準を114千円、裁量世帯の入居収入基準を139千円としている。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居者資格）

第七条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号(高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者にあつては第二号から第四号まで又は被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第十四号)第二十一条に規定する被災者にあつては第四号)の条件を具備する者でなければならない。
一 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。
二 その者の収入がイ、ロ又はハに掲げる場合に応じ、それぞれイ、ロ又はハに掲げる金額を超えないこと。
イ 入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要がある場合として(1)から(3)までのいずれかに該当するものである場合 二十一万四千元
(1) 入居者又は同居者に次項第二号から第四号まで、第六号又は第七号の規定のいずれかに該当する者がある場合

- (2) 入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上又は十八歳未満の者である場合
- (3) 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合
- ロ 公営住宅が、法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和三十七年法律第百五十号)第二十二条第一項の規定による国の補助に係るもの又は法第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において市長が災害により滅失した住宅に居住していた者に転貸するため借り上げるものである場合 二十一万四千元(当該災害発生の日から三年を経過した後は、十五万八千元)
- ハ イ及びロに掲げる場合以外の場合 十五万八千元
- 三 市税を滞納していない者又は次に掲げる要件に該当する者であること。
- イ 前々年度までに納期限が到来している市税に未納の額がないこと。
- ロ 前年度以降に納期限が到来している市税について、市に対し分割納付の誓約をし、分割納付計画に定められた納期限までに分割納付していること。
- ハ ロの場合において、分割納付の履行を怠ったことがないこと。
- 四 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- 五 その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。
- 2 前項の高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。
- 一 六十歳以上の者
- 二 障害者基本法(昭和四十五年法律第八十四号)第二条第一号に規定する障害者でその障害の程度がイ、ロ又はハに掲げる障害の種類に応じ、それぞれイ、ロ又はハに定める程度であるもの
- イ 身体障害 身体障害者福祉法施行規則(昭和二十五年厚生省令第十五号)別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
- ロ 精神障害(知的障害を除く。) 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令(昭和二十五年政令第百五十五号)第六条第三項に規定する一級から三級までのいずれかに該当する程度
- ハ 知的障害 ロに規定する精神障害の程度に相当する程度
- 三 戦傷病者特別援護法(昭和三十八年法律第百六十八号)第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正十二年法律第四十八号)別表第一号

表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症であるもの

四 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成六年法律第百十七号)第十一条第一項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

五 生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)第六条第一項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成六年法律第三十号)第十四条第一項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成十九年法律第百二十七号)附則第四条第一項に規定する支援給付及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成二十五年法律第百六号)附則第二条第一項又は第二項の規定によりなお従前の例によることとされた同法による改正前の中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律第十四条第一項に規定する支援給付を含む。)を受けている者

六 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの

七 ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成十三年法律第六十三号)第二条に規定するハンセン病療養所入所者等

八 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第一条第二項に規定する被害者又は配偶者暴力防止等法第二十八条の二に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者でイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号(配偶者暴力防止等法第二十八条の二において準用する場合を含む。)の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条(配偶者暴力防止等法第二十八条の二において準用する場合を含む。)の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者

ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一項又は第十条の二(これらの規定を配偶者暴力防止等法第二十八条の二において読み替えて準用する場合を含む。)の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの

3 市長は、入居の申込みをした者が前項ただし書に規定する者に該当するかどうかを判断しようとする場合において必要があると認めるときは、当該入居の申込みをした者に面接し、その心身の状況、受けることができる介護の内容その他必要な事項について調査するものとする。

- 4 改良住宅に入居することができる者は、改良法第十八条に規定する資格を有する者でなければならない。ただし、同条の規定により改良住宅に入居させるべき者が入居せず、又は居住しなくなった場合においては、第一項又は第二項に規定する資格を有する者を改良住宅の入居資格者とすることができる。
- 5 前項に規定する改良住宅の入居資格者に係る第一項の規定の適用については、同項中「公営住宅」とあるのは「改良住宅」と、「イ、ロ又はハ」とあるのは「イ又はハ」と、「二十一万四千元」とあるのは「十三万九千元」と、「イ及びロ」とあるのは「イ」と、「十五万八千元」とあるのは「十一万四千元」と読み替えるものとする。

③特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は、中堅所得者等に賃貸するために市が建設した住宅であり、その入居者資格は、特定住宅条例第5条に定められている。具体的には、入居収入基準（所得が月額158千円以上、259千円以下、ただし、災害、不良住宅の撤去その他特別の事情がある場合は487千円以下）、同居親族要件、暴力団員でないこと及び市町村民税を滞納していないことを規定している。なお、この項で「所得」は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第1条第4号に規定する所得をいう。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

（入居者資格）

第五条 特定公共賃貸住宅に入居することができる者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 次のイ又はロのいずれかに該当する者であること。

イ 所得が規則で定める基準に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)があること。

ロ 災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において特定公共賃貸住宅に入居させることが適当である者として市長が認めるもの(所得が規則で定める基準に該当する者に限る。)

二 前年度の市区町村民税を滞納していない者であること。

三 その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員でないこと。

【特定住宅規則（一部抜粋）】

（所得の基準）

第二条 条例第五条第一号イの規則で定める所得の基準は十五万八千円以上二十五万九千円以下とし、同号ロの規則で定める基準は二十五万九千円を超え四十八万七千円以下とする。

（２）募集方法

市営住宅では、一般公募（公開抽選方式）と随時募集（ポイント方式）により入居者を募集している。公募の方法は住宅条例第5条、特定住宅条例第9条において、新聞等4つの方法のうち2以上の方法によるものと規定しており、公示の内容についても具体的に例示をあげて規定を行っている（特定住宅条例第9条は、住宅条例第5条を準用しており、内容はどちらも同じである）。なお、市は主に、市広報及び支所や市民センター内の掲示場への掲示による方法により公募を行っている。またその他、市ホームページでも募集案内を掲載している。

【図表 公募掲示場所一覧】

市民センター等15か所	中央市民センター 勤労青少年ホーム（サンピア） 西部市民センター（西部情報コーナー） 東部市民センター 大野市民センター 横内市民センター（横内情報コーナー） 戸山市民センター 古川市民センター 沖館市民センター 北部地区農村環境改善センター 油川市民センター（油川情報コーナー） 荒川市民センター（荒川情報コーナー） 東岳コミュニティセンター（東岳情報コーナー） 高田教育福祉センター（高田情報コーナー） 柳川庁舎（柳川情報コーナー）
支所 5か所	浜館支所 奥内支所 原別支所 後潟支所

	野内支所
浪岡地区	浪岡庁舎

(出所：市から入手した資料より監査人が作成)

【住宅条例（一部抜粋）】

(入居者の公募の方法)

第五条 市長は、次に掲げる方法のうち二以上の方法によって、入居者の公募を行うものとする。

- 一 新聞
- 二 テレビ
- 三 市の発行する広報紙
- 四 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示

2 前項の公募に当たっては、市長は、市営住宅の供給場所、戸数、規格、使用料、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示する。

一般公募（公開抽選方式）は、公平性を高めるため、入居申込みの多い団地について実施している。公開抽選の時期は、「毎年偶数月に開催（空室がある場合のみ）」と固定している。希望者は、募集期間内に市営住宅指定管理者窓口へ、申請書類を提出する。その後、申込者には抽選会の案内がはがきで通知される。令和5年度は、以下の表記載の日程で実施しており、公開抽選開催月の前月に、広報あおもりまたは各支所・市民センターで掲示により公募が行われた。

【図表 令和5年度の定期募集の日程】

募集期間	公開抽選日	入居予定日
5月15日～5月26日	6月24日	7月7日
7月18日～7月31日	8月26日	9月8日
9月1日～9月14日	10月21日	11月6日
11月1日～11月15日	12月9日	12月25日
1月4日～1月18日	2月17日	3月4日
3月1日～3月14日	4月27日	5月20日

(出所：「広報あおもり」より監査人が作成)

随時募集（ポイント方式）は、入居希望者が申込みをした希望する団地に入居できる空室が生じたときに、住宅困窮度の高い申込者から順次入居を決定する。

具体的には、まず申請内容に基づいて、住宅に困窮する判定基準をもとに「住宅困窮

調書」を作成する。その後「入居者選考委員会」で住宅の困窮度を審査し、希望する団地ごとに困窮度の高い申込み者から順に全員名簿登録する。その後、有効期間内に希望する団地に空室が生じ入居できる場合には、登録順位の高いかたから順次入居者を決定する。

【住宅規則（一部抜粋）】

（公募の例外）

第六条 市長は、次に掲げる理由に係る者を公募を行わず、市営住宅に入居させることができる。

- 一 災害による住宅の滅失
- 二 不良住宅の撤去
- 三 公営住宅の借上げに係る契約の終了
- 四 市営住宅建替事業による市営住宅の除却
- 五 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第五十九条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第三条第三項若しくは第四項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- 六 土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第二十条(第百三十八条第一項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和三十六年法律第百五十号)第二条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- 七 現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- 八 市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

随時募集の申込期間等は以下の表記載の日程のとおりである。

【図表 補充入居の日程】

受付期間	入居者選考委員会審査	名簿登録有効期間
1月～3月	4月・7月	4月～9月
4月～6月	7月	7月～9月
7月～9月	10月・1月	10月～3月

10月～12月	1月	1月～3月
---------	----	-------

(出所：市ホームページ「市営住宅・特定公共賃貸住宅入居者募集案内」)

(3) 入居申込方法（公営住宅、改良住宅）

①入居申込の方法について

市営住宅への入居の申込みをしようとする者は、「市営住宅入居申込書」に必要とされる書類を添付の上、指定管理者の受付窓口（青森地区は駅前庁舎3階、浪岡地区は浪岡庁舎3階）に提出をしなければならない。申込みの際に必要な書類は、概ね以下②のとおりとなっている。

②入居の申込みに必要となる書類

市営住宅の入居申込に必要とされる書類は、「市営住宅入居申込書」および添付書類である。具体的な添付書類は、以下の図表のとおりである。

【図表 入居申込書添付書類】

区分	必要となる書類	
申込者全員が必要となる書類	入居者全員の住民票の写し 収入を証明する書類（注）	
該当する者のみ必要となる書類	納税証明書	課税されている入居予定者全員分
	賃貸借契約書の写し	民間借家等に住んでいる方
	立退要求等通知書	立退き要求をされている方
	婚約証明書	婚約をしている方
	離婚調停調書	離婚調停中の方
	健康保険証の写し	離婚調停中の方
	身体障害者手帳 精神障害者保健福祉手帳 愛護手帳 等	該当する方
	戸籍謄本（改製原戸籍）	婚姻していない方
	学生証	同居人が高校生、専門学校生、大学生の方

(出所：市から入手した資料より監査人が作成)

(注) 具体的には以下【図表 収入を証明する書類】に記載の書類である。

【図表 収入を証明する書類】

添付書類	対象者
前年分の源泉徴収票	新年度分の所得証明書発行前に申込みされる給与所得者、事業所得者等、年金受給者等
前年度分の確定申告書の控え	
所得証明書	所得のある方全員分（生活保護受給者は不要）
給与証明書	年の途中で就職または転職し引き続き勤務している方
雇用保険被保険者証	年の途中で離職し現在も無職の方
離職（退職）証明書	年の途中で離職し現在も無職の方（雇用保険受給者証のない方）
生活保護受給証明書	生活保護を受給している方

（出所：市から入手した資料より監査人が作成）

なお、「添付書類省略に係る同意書」を提出する場合、所得証明書、住民票の写し及び納税証明書（いずれも市役所で交付を受けられる方に限る）は添付書類の省略が可能である。

【住宅規則（一部抜粋）】

<p>（入居の申込み）</p> <p>第十一条 条例第九条第一項の規定により入居の申込みをしようとする者(以下「入居申込者」という。)は、市営住宅入居申込書(様式第一号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。</p> <p>一 入居申込者及び同居予定者の住民票の写し</p> <p>二 入居申込者又は同居予定者が所得金額(公営住宅法施行令(昭和二十六年政令第二百四十号。以下「令」という。)第一条第三号に規定する所得金額をいう。以下同じ。)を有する者である場合にあっては、これらの者に係る次に掲げる書類</p> <p>イ 当該入居の申込みをしようとする日の区分に応じ、次に掲げる書類</p> <p>(1) 当該入居の申込みをしようとする日が一月から六月までの間にある場合 その日の属する年の前前年の所得に関する税務署長又は市町村長の証明書(以下「所得証明書」という。)及びその日の属する年の前年の所得金額を明らかにする源泉徴収票の写しその他の書類</p> <p>(2) 当該入居の申込みをしようとする日が七月から十二月までの間にある場合 その日の属する年の前年の所得証明書</p> <p>ロ イに掲げる書類に基づき収入を令第一条第三号の定めるところにより算定するのに必要な同一生計配偶者等に関する事項を明らかにする書類</p>

- 三 入居申込者又は同居予定者が婚姻の予約者である場合は、当該事実を証する書類
 - 四 入居申込者及び同居予定者が条例第七条第一項第三号に規定する条件を具備することを証する書類
 - 五 現に住宅に困窮していることを証する書類
 - 六 その他市長が必要と認める書類
- 2 入居の申し込みは、一の市営住宅について一世帯につき一件とし、同時に二の市営住宅についてまで行うことができる。ただし、新しく設置される市営住宅(市営住宅建替事業により新たに整備される市営住宅を含む。第十四条第三項において同じ。)に係る入居の申し込みを行うときは、同時に他の市営住宅に係る入居の申し込みを行うことができない。
- 3 入居の申込み(既に設置されている市営住宅に係るものに限る。)は、一月から六月まで提出されたものについてはその年の九月までの期間において、七月から十二月まで提出されたものについては翌年の三月までの期間において、有効とする。

(4) 入居申込方法 (特定公共賃貸住宅)

①入居申込の方法について

特定公共賃貸住宅の入居の申込みをしようとする者は、入居申込書に必要とされる書類を添付の上、指定管理者の受付窓口提出をしなければならない。

②入居の申込みに必要となる書類

申込みの際に必要な書類は「特定公共賃貸住宅入居申請書」及び添付書類である。提出が必要な添付書類は、前述 (3) ① II. 内【図表 入居申込書添付書類】及び【図表 収入を証明する書類】の記載と同じである。

【特定住宅規則 (一部抜粋)】

(入居の申請)

第三条 条例第六条の規定により入居の申請をしようとする者(以下「入居申請者」という。)は、特定公共賃貸住宅入居申請書(様式第一号)に次の各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- 一 入居申請者及び同居予定者の住民票の写し
- 二 当該入居の申請をしようとする日の区分に応じ、次に掲げる書類
 - イ 当該入居の申請をしようとする日が一月から六月までの間にある場合 その日の属する年の前前年の所得に関する税務署長又は市町村長の証明書(以下「所得証

明書」という。)及びその日の属する年の前年の所得金額を明らかにする源泉徴収票の写しその他の書類
ロ 当該入居の申請をしようとする日が七月から十二月までの間にある場合 その日の属する年の前年の所得証明書
三 入居申請者又は同居予定者が婚姻の予約者である場合は、当該事実を証する書類
四 入居申請者及び同居予定者が前年度の市区町村民税を滞納していないことを証する書類
五 その他市長が必要と認める書類
2 入居の申請は、一の特定公共賃貸住宅について一世帯につき一件とする。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項6】必要書類が青森地区と浪岡地区で統一されていない

住宅規則第11条、青森市シルバーハウジング管理要綱第4条及び特定住宅規則第3条において、入居申込の際に必要な書類を定めているが、より具体的な必要書類及びその用途について、市は入居者募集のしおりに記載している。ここで、青森地区と浪岡地区で、必要な書類に一部相違があった。具体例として、青森地区の「青森市営住宅補充入居者募集のしおり」及び浪岡地区の「青森市営住宅（浪岡地区）補充入居者募集のしおり」に記載されていた必要書類は以下のとおりである。

【青森市営住宅補充入居者募集のしおり（青森地区） 一部抜粋】

目 的	添付書類	発行する場所	備 考
所得基準の審査及び収入の認定	給与証明書	勤務先	年の途中で就職または転職し引き続き勤務している方
	雇用保険被保険者証	職業安定所	年の途中で離職し現在も無職の方
	離職（退職）証明書	前の勤務先	年の途中で離職し現在も無職の方（雇用保険受給者証のない方）
	生活保護受給証明書	生活福祉課 浪岡振興部健康福祉課	生活保護を受給している方
入居者資格の確認	賃貸借契約書の写し		民間借家等に住んでいる方
	立退要求等通知書		立退き要求をされている方
	婚約証明書		婚約をしている方

	離婚調停調書	家庭裁判所	離婚調停中の方
	健康保険証の写し		離婚調停中の方
	身体障害者手帳 精神障害者保健福祉手帳 愛護手帳 等		該当する方
	戸籍謄本（改製原戸籍）		婚姻していない方
	学生証		同居人が高校生、専門学校生、大学生の方

【青森市営住宅（浪岡地区）補充入居者募集のしおり 一部抜粋】

目 的	添付書類	発行する場所	備 考
所得基準の審査及び収入の認定	給与証明書	勤務先	年の途中で就職または転職し引き続き勤務している方
	雇用保険被保険者証	職業安定所	年の途中で離職し現在も無職の方
	離職（退職）証明書	前の勤務先	年の途中で離職し現在も無職の方（雇用保険受給者証のない方）
	生活状況（無職又は求職中等）の確認【報告書】	地区の民生委員	現在無職で雇用保険受給者証または離職証明書のどちらもない方
	生活保護受給証明書	生活福祉課 浪岡振興部健康福祉課	生活保護を受給している方
入居者資格の確認	賃貸借契約書の写し		民間借家等に住んでいる方
	立退き要求等通知書		立退き要求をされている方
	婚約証明書		婚約をしている方
	離婚調停調書	家庭裁判所	離婚調停中の方
	健康保険証の写し		離婚調停中の方
	身体障害者手帳 精神障害者保健福祉手帳 愛護手帳 等		該当する方

ここで、所得基準の審査及び収入の認定に必要な書類として、浪岡地区では「生活状況（無職又は求職中等）の確認【報告書】」を記載しているが、青森地区では記載がなかった。また、入居者資格の確認に必要な書類として、青森地区では「戸籍謄本（改製原戸

籍)」及び「学生証」を記載しているが、浪岡地区では提出を求めていなかった。

上記の相違点について、青森地区及び浪岡地区の各担当者に質問したところ、収入の認定や入居資格の確認をする際に、申込者の申請内容が事実か否か、確認するための確認方法について、認識の相違がみられた。具体例として、青森地区では婚姻していない方が申込をした場合、婚姻していないことの実事確認のため、「戸籍謄本(改製原戸籍)」の提出を求めている。この点、浪岡地区では婚姻していない方が申込をした場合でも、「戸籍謄本(改製原戸籍)」の提出を求めている。結果として、例えば青森地区では戸籍謄本の提出が必要なケースであっても、浪岡地区では戸籍謄本を提出せずに入居が可能という状態が生じていた。

市が同一の法令、規則等に基づき実施する事業である以上、青森地区と浪岡地区に必要な添付書類が異なることは、不公平である。速やかに統一することが望ましい。

【指摘事項7】 条例と異なる入居資格の開示について

市は、公募の広報を「広報あおもり」及び「市の支所及び市民センター等の掲示場における掲示」にて行っている。「広報あおもり」2023年5月15日号、9月1日号及び2024年1月1日号に掲載された公募広報において、特定公共賃貸住宅の入居者資格として「持家がなく、住宅に困っているかた」と記載されている。しかし、特定住宅条例では、入居資格として当該要件を定めていない。公募の広報は、条例どおりの内容で行う必要がある。

団地名	住所	募集戸数	住戸タイプ	職/エレベーターの有	参考月額使用料
① 市営住宅 小柳第一団地	小柳三・四丁目	6	3LDK(6.7畳、6.5畳、5.8畳、LDK)	1・3・4・7・8階/有	24,400円～48,800円
② 市営住宅 野木和第二団地	羽白字沢田	1	3LDK(8畳、6畳、6畳、LDK)	1階/無	18,600円～40,500円
③ 特定公共賃貸住宅 三内団地	三内字沢部	2	3LDK(6畳、6畳、6畳、LDK)	4・5階/有	62,000円
④ 市営住宅 赤川団地	浪岡字平野	2	3K(6畳、4.5畳、3畳、K)	1・2階/無	7,400円～16,300円
⑤ 市営住宅 福田団地	浪岡福田	1	3DK(8畳、6畳、6畳、DK)	長屋(2階建)/無	18,700円～36,800円
⑥ 市営住宅 福田団地	浪岡福田	1	4DK(8畳、6畳、6畳、4.5畳、DK)	長屋(2階建)/無	20,200円～39,700円

■申込資格

▶持家がなく、住宅に困っているかた ▶同居する親族があるかた※①と②は、入居する世帯員が4人以上であるかた ▶世帯の月額所得が158,000円以下(ただし、高齢者・障がい者・子育て世帯(未就学児童がいる世帯)は214,000円以下)のかた※③は、世帯の月額所得が158,000円～259,000円(ただし、災害、不良住宅の撤去その他特別の事情がある場合は487,000円)のかた ▶市税を滞納していないかた※分割納付は可の場合あり ▶暴力団員でないこと など

(出所:「広報あおもり」2023年5月15日号)

また、公募時以外においてもホームページ等において、募集時期を含む市営住宅の募

集案内の開示を行っている。ここで、入居資格の記載内容について、ホームページにおいて条例と異なる内容で記載を行っているものがあった。

【青森市ホームページ「市営住宅への入居をご希望のかたへ」 更新日：2024年9月2日】

特定公共賃貸住宅中堅所得者向け賃貸住宅

- (1) 現に住宅に困窮していることが明らかなかた
(原則として持ち家があるかたは申込みできません)
- (2) 前年度の市区町村民税を滞納していないかた
- (3) 現に同居し、または同居しようとする親族がいるかた
(不自然な世帯分離や世帯合併をして申込みことはできません)
- (4) 月額所得が原則 15 万 8 千円以上 25 万 9 千円以下のかた
ただし、障がいがあるなど特に居住の安定を図る必要がある場合については、48 万 7 千円以下（申込み世帯の中で、収入のあるかた全員が計算対象となります）
- (5) 入居または同居するかたが暴力団員でないこと

上記のとおり、ホームページでは、特定公共賃貸住宅の入居者資格として「現に住宅に困窮していることが明らかなかた」と記載されている。しかし、特定住宅条例では、入居資格として当該要件を定めていない。

現状の記載内容のままでは、本来は入居申請が可能な方が、入居者資格がないものと誤解して申込み自体を断念する可能性がある。入居資格の開示は、条例に従った内容での記載にする必要がある。

【指摘事項 8】 開示情報の最新化について

市はホームページにおいて市営住宅入居者募集方法を開示しているが、最終更新日が 2022 年 9 月 7 日となっている。監査を実施した 2024 年 9 月 25 日時点で、解体予定で募集を停止している団地が記載されている（花園団地）という不備がみられる。また、入居者選考方法に○または◎の記号が記載されているが、当該記号の違いが何を意味するのか不明瞭である。これは、ホームページにおいて開示している情報が長年更新されていないことによる。

ホームページでは市営住宅について多くの情報が開示されており、当該情報を利用する市民も多いと想定される。適時に最新の情報を開示することが望ましい。なお、2024 年 10 月 24 日の更新により、現在は最新の情報に更新されていることを確認済みである。

市営住宅入居者募集団地一覧

地区別	団地番号	団地名	入居者選考方法		
			随時募集 (ポイント方式)	一般公募 (公開抽選方式) 平成18年4月～	一般公募 (公開抽選方式) 平成22年6月～
青森地区	1	花園			◎
	2	青柳			◎
	3	小柳第1			◎※1
	4	小柳第2			◎
	5	小柳第3			◎
	6	桜川第1			◎
	7	桜川第2			◎
	8	千草			◎
	9	幸畑第2			◎※2
	10	幸畑第3	○		
	11	幸畑第4	○		
	12	幸畑第5	○		
	13	野木和第2			◎
	14	野木和第3	○		
	15	戸山	○		

(出所：青森市ホームページ「市営住宅入居者募集方法」 更新日：2022年9月7日より)

【意見 8】 市営住宅にかかる広報の拡充について

市は現在、ホームページで市営住宅団地の位置図や部屋の平面図等は公開していない。現在は部屋探しの際に、スマートフォン等で場所や部屋の情報を確認する市民も多いと想定される。入居検討者の利便性向上と選択対象の拡大を図るために、ホームページでのさらなる広報の拡充を検討することが望ましい。

【意見 9】 申込書類の押印廃止の検討

市営住宅入居申込書（様式1号）等の提出書類には押印が必要とされており、様式には押印欄が設けられている。

しかし、印鑑証明書の提出を求めない押印については、本人確認の効果に乏しい。自署があれば、特に認印については、あえて押印を求める必要性は低いと考える。

この点、押印の義務付け廃止に関して、市は「青森市規則で定める申請書等の押印の特例に関する規則」において、行政手続の簡素化を推進することにより、市民の負担の軽減及び利便性の向上を図るため、青森市規則で定める申請書等についての押印の義務付けを廃止する定めを置いている。当該規則の趣旨に鑑み、改めて押印廃止に取り組まれてはいかがだろうか。

【青森市規則で定める申請書等の押印の特例に関する規則（一部抜粋）】

(趣旨)

第一条 この規則は、行政手続の簡素化を推進することにより、市民の負担の軽減及び利便性の向上を図るため、青森市規則で定める申請書、申込書、届出書その他の書類(以下「申請書等」という。)への押印の特例に関し必要な事項を定めるものとする。

(押印の義務付けの廃止)

第二条 青森市規則で押印を要するとしている申請書等については、当該規則の規定にかかわらず、押印の義務付けを廃止する。ただし、法令若しくは県の条例若しくは規則又は国若しくは他の地方公共団体その他団体の定めるところにより押印が義務付けられているものその他の市長が別に定めるものについては、この限りでない。

【意見 10】 現住所略図の取扱いの見直し

市営住宅入居申込書（様式 1 号）には、現住所略図を記載する欄が設けられている。令和 5 年度の市営住宅入居申込書を閲覧したところ、この記載方法について、手書きで詳細な地図を記載している例や、Web で検索した地図データを印刷して貼付している例、住宅地図をコピーして貼付している例等、申請者の対応方法は多様であった。またかなり簡略化された地図を記載しており、情報として有用ではない現住所略図の例も散見された。

自治体によっては、そもそも入居申込書に現住所略図や地図の記載を求めている例もある。Web で地図データを検索することが相当程度容易となった現代において、あえて手書きの現住所略図を入居申込者に記載させることは、必要性が低いと考える。書類の様式を簡略化し申込者の負担を軽減するという観点から、現住所略図の取扱いを見直すことが望ましい。

(4) 特殊世帯 ①母子、父子家庭 ②老人世帯 ③心身障害者世帯 ④長期病床者
⑤階段の昇降困難

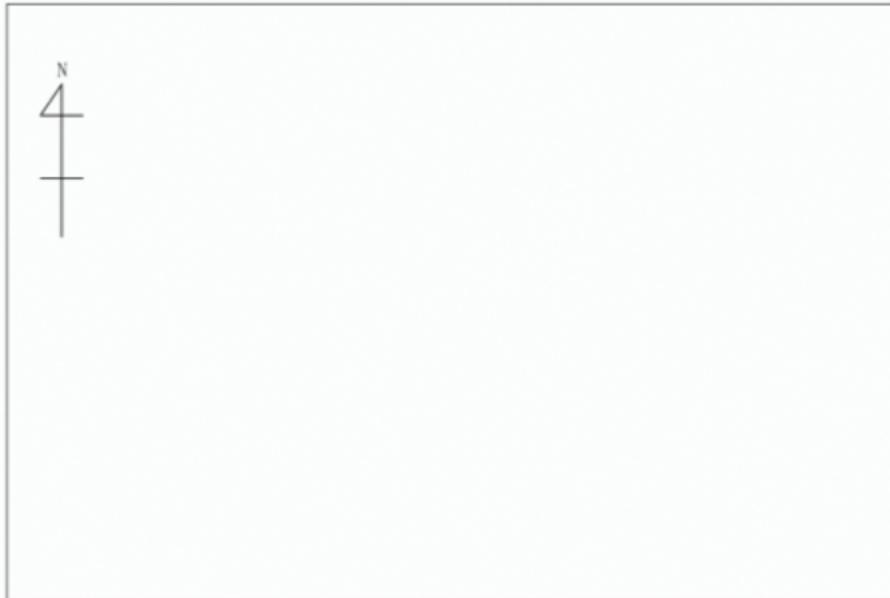
(5) 希望する団地

第一希望	団地
------	----

第二希望	団地
------	----

(6) 過去の申込回数 回

(7) 現住所略図



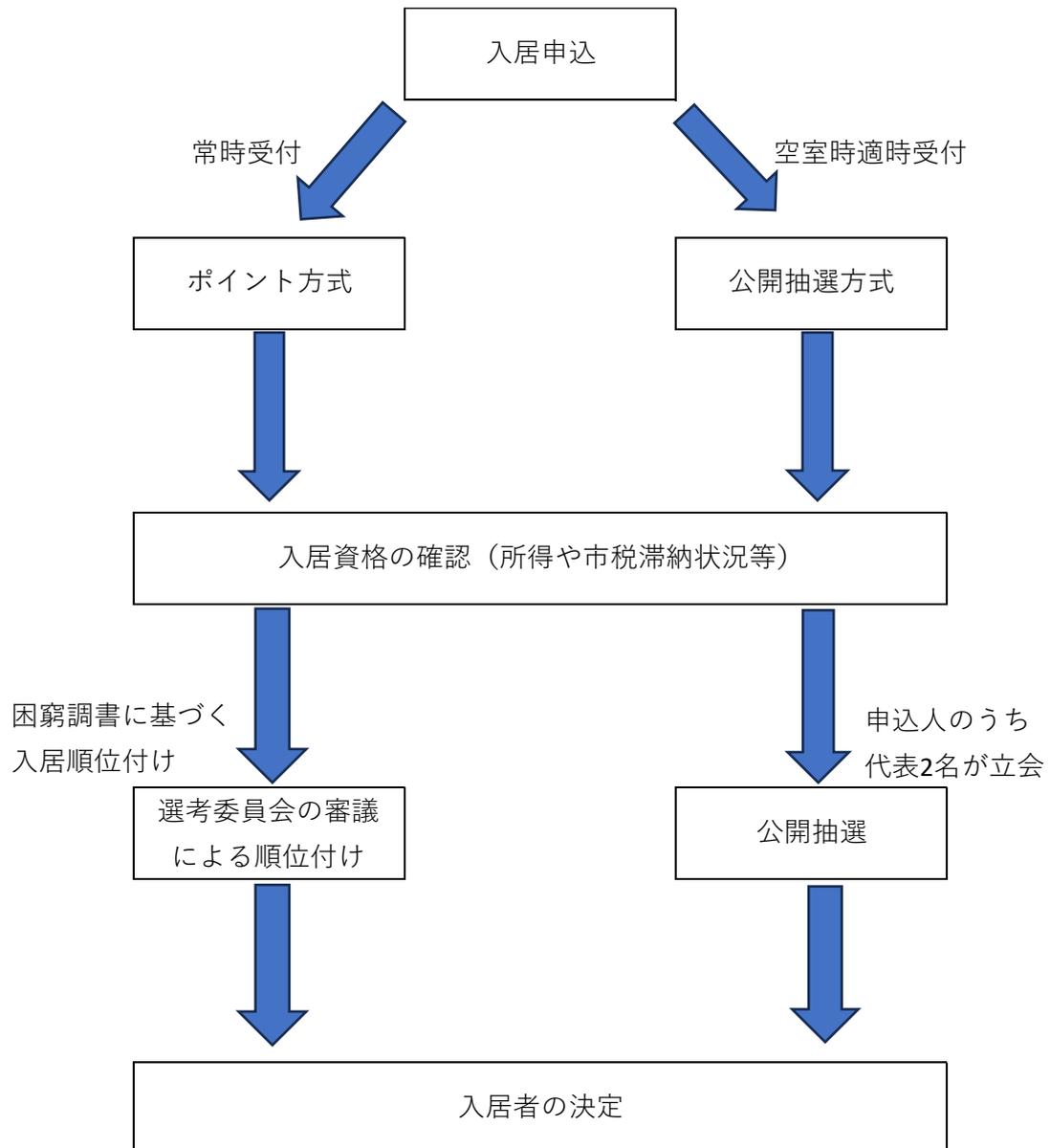
(出所：住宅規則 様式第1号より)

第5. 選考委員会・抽選

1. 概要

(1) 申込後の入居者の選考方法について

市営住宅の入居選考については、申し込みされた団地に空室が生じたとき、住宅困窮度の高い申込者から順次入居決定するポイント方式と、空室が生じたとき、別に公募し公開抽選により選考する公開抽選方式がある。概略を図式化すると下記の通りである。



(2) 選考委員会

ポイント方式の場合、入居者の選考等について審議し住宅困窮度の判定の客観性を担保するためにも、青森市営住宅入居者選考委員会（以下「選考委員会」という。）が設置されており、選考委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、住宅規則で定めている。選考委員会の審議は、青森市営住宅入居申込者住宅困窮度判定基準に基づき申込者ごとに住宅の困窮度が点数化された困窮調書を基に行われ、最終的に入居者の順位付けがなされる。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居者選考委員会の設置）

第四条 市長の諮問に応じ、市営住宅の入居者の選考等について審議するため、青森市営住宅入居者選考委員会(以下「選考委員会」という。)を置く。

2 選考委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

【住宅規則（一部抜粋）】

（入居者選考委員会の組織）

第四条 条例第四条第一項の青森市営住宅入居者選考委員会(以下「選考委員会」という。)は、選考委員(以下「委員」という。)五人以内をもって組織する。

2 委員は、社会福祉協議会その他の社会福祉事業を行う社会福祉法人の役員又は職員及び公共的団体等の役員又は職員のうちから市長が委嘱する。

3 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

4 市長は、委員が前項前段の規定に違反したことが判明したとき、又は職務の遂行に必要な適格性を欠くと認めるときは、これを解嘱するものとする。(平成二七規則二八・一部改正)

（委員の任期）

第五条 委員の任期は二年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（選考委員会の委員長及び副委員長）

第六条 選考委員会に委員長及び副委員長を各一人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、選考委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

（選考委員会の会議）

第七条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

2 選考委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。ただし、委員長が再度招集し、又は出席を催告してもなお半数以上に達しないときは、この限りでない。

(選考委員会の議事)

第八条 選考委員会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(選考委員会の庶務)

第九条 選考委員会の庶務は、都市整備部住宅まちづくり課において処理する。(平成二〇規則五・一部改正)

(選考委員会の運営事項)

第十条 この規則に定めるもののほか、選考委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

(3) 公開抽選

①入居者の選考について

市は、住宅条例第10条において、入居申込者数が募集戸数を上回る場合の取り扱いを定めている。第1項及び第2項により住宅困窮の度合いの高い順位に入居を決定することとし、さらに第3項において住宅困窮順位を定め難いときは、公開抽選により入居者を決定することとしている。

【住宅条例（一部抜粋）】

(入居者の選考)

第十条 入居の申し込みをした者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、次の各号のいずれかに該当する者のうちから行う。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な理由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者(自己の責めに帰すべき理由に基づく場合を除く。)
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者

- 六 前各号に該当する者のほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者
- 2 市長は、前項各号のいずれかに該当する者について住宅に困窮する実情を調査し、住宅に困窮する度合いの高い者から入居者を決定する。
- 3 前項の場合において住宅困窮順位の定め難い者については、公開抽せんにより入居者を決定する。
- 4 前二項の住宅に困窮する度合いの判定基準は、市長が選考委員会の意見を聴いて定める。

②特別世帯の当選率

市は、公開抽選の実施の際に、一定の世帯（特別世帯）の当選率を、住宅の困窮度合いに関して特別な配慮が必要との理由から特別世帯以外の世帯の2倍としている。

【取扱要綱（一部抜粋）】

第3条

- 3 条例第10条第3項の規定により住宅困窮順位の定め難い者（市長が別に定める対象団地に入居を希望しようとする者をいう。）に係る公開抽せんを実施しようとするときは、別表番号6の項（1）から（9）までのいずれかに該当する世帯（以下「特別世帯」という。）の当選率は、特別世帯以外の世帯の2倍とする。

別表（第8条関係）

6

- （1）現に18歳未満の扶養家族が3人以上いる世帯
- （2）60歳以上の者が2人以上いる世帯
- （3）障害者中度（3級から4級）の者が2人以上又は障害者重度（1級から2級）の者がいる世帯
- （4）身体障害者中度（3級から4級）の者がいる世帯
- （5）60歳以上の者が1人いる世帯
- （6）DV被害者世帯
- （7）犯罪被害者により従前の住居に居住することが困難となった世帯
- （8）中国残留邦人等世帯
- （9）著しく所得の低い世帯（生活保護受給世帯）、母子世帯若しくは父子世帯（18歳未満の者がいる世帯）又は小さな子どもがいる子育て世帯（未就学児童がいる世帯）

③公開抽選の方法

公開抽選は、指定管理者である協同組合タッケン及び有限会社皆成建設の進行の下に抽選器により行われ、申込者の中から立会人2名が選出される。立会人の希望者がいない場合は指定管理者より指名となり、名簿登載者のうち最初と最後の者が指定される。抽選器の中がカラであることを立会人は確認し、抽選玉が中に入れられ抽選が行われる。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項9】 誤った所得基準の審査及び収入の認定（青森地区）

サンプルで入手した所得基準の審査及び収入認定の計算根拠となる収入認定資料において、集計誤りにより収入金額が168,672円過少に算定されていた。

これは、通常は直前年又は直前々年の所得証明書を基に収入認定等の判断をすべきところ、転職や直近で就業した等により収入面の環境変化がある場合には、各種直近の給与明細や事業者の場合顧客への請求書等を基に年間所得を推定する必要があり、当該推定計算には市担当者の手計算や見積りが多く含まれることに伴い、必然的に計算誤りのリスクが発生することに起因する。本ケースにおいては、再計算したところ入居者資格や使用料等の変更は生じなかったものの、入居者資格や使用料の適正な判断の前提となる所得水準や収入の認定においては、リスクに応じて詳細なダブルチェックの決裁手順を経る等の内部統制の構築が必要と考える。

【指摘事項10】 誤った所得基準の審査及び収入の認定（浪岡地区）

サンプルで入手した所得基準の審査及び収入認定の計算根拠となる収入認定資料において、年間収入金額を集計すべきところ、集計誤りにより1カ月分の収入しか集計されず収入金額が485,650円過少に算定されていた。

これは、前述の青森地区と同様に、市担当者の手計算や見積りが多く含まれることに伴い、必然的に計算誤りのリスクが発生することに起因する。本ケースにおいては、再計算したところ入居者資格や使用料等の変更は生じなかったものの、青森地区と同様に、入居者資格や使用料の適正な判断の前提となる所得水準や収入の認定においては、リスクに応じてより厳格なダブルチェックの決裁手順を経る等の内部統制の構築が必要と考える。

【指摘事項11】 裏付けのある収入認定と使用料の設定

市営住宅の入居者の使用料は、裏付けのある収入認定に基づき決定されるべきであるが、収入認定資料を調査していると、聞き取り調査による事実認定も少なくない。例えば、年の途中で転職又は就業した者の場合、収入面での環境変化が生じているため直近

の給与明細等を基に年間収入を推定計算することになるが、賞与支給の有無は聞き取り調査のみで行っているケースがある。賞与は年間収入に占める割合も少なくない場合もあり、誤った回答を基に聞き取り調査のみで判断すると適切な収入認定を誤るリスクがある。労働条件通知書や雇用契約書等を確認して可能な限り見積の要素を排除し、賞与支給の有無の判断根拠資料を入手すべきである。

【意見 11】 条例と広報資料との情報の不整合

住宅条例における入居者資格と、広報媒体資料（募集のしおり及び広報あおもり等）に記載されている入居者資格とで、持ち家の所有要件に係る記載に関して資格要件が整合しておらず、申込希望者に誤解を与える可能性がある。具体的には、住宅条例における入居者資格を簡潔に整理すると、原則として主に下記の5項目であり、持ち家の所有要件は明示されていない。

- ・現に同居し又は同居しようとする親族がいる
- ・所得要件を充たしている
- ・市税を滞納していない
- ・現に住宅に困窮していることが明らか
- ・入居又は同居するかたが暴力団員ではない

【住宅条例（一部抜粋）】

(入居者資格)

第七条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号(高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者)にあっては第二号から第四号まで又は被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第十四号)第二十一条に規定する被災者にあっては第四号)の条件を具備する者でなければならない。

一 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。

二 その者の収入がイ、ロ又はハに掲げる場合に応じ、それぞれイ、ロ又はハに掲げる金額を超えないこと。

イ 入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要がある場合として(1)から(3)までのいずれかに該当するものである場合 二十一万四千円

(1) 入居者又は同居者に次項第二号から第四号まで、第六号又は第七号の規定のいずれかに該当する者がある場合

(2) 入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上又は十八歳未満の者である場合

(3) 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

ロ 公営住宅が、法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和三十七年法律第百五十号)第二十二條第一項の規定による国の補助に係るもの又は法第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において市長が災害により滅失した住宅に居住していた者に転貸するため借り上げるものである場合 二十一万四千円(当該災害発生の日から三年を経過した後は、十五万八千円)

ハ イ及びロに掲げる場合以外の場合 十五万八千円

三 市税を滞納していない者又は次に掲げる要件に該当する者であること。

イ 前々年度までに納期限が到来している市税に未納の額がないこと。

ロ 前年度以降に納期限が到来している市税について、市に対し分割納付の誓約をし、分割納付計画に定められた納期限までに分割納付していること。

ハ ロの場合において、分割納付の履行を怠ったことがないこと。

四 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

五 その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

一方で、募集のしおりや広報あおもりにおいては、申込資格の冒頭で持ち家がないことを明示しており、持ち家を所有していないことが申込資格の必須条件であると誤認させるような内容となっている。

【青森市営住宅補充入居者募集のしおり（一部抜粋）】

青森市営住宅補充入居者募集のしおり

市営住宅指定管理者 協同組合タツケン

電話 017-734-2381（直通）

市営住宅の補充入居は、申し込みされた団地に空室が生じたとき、住宅困窮度の高い申込者から順次入居決定するポイント方式と、空室が生じたとき、別に公募し公開抽選により選考する公開抽選方式があります。公開抽選方式については、奇数月に公募し、偶数月に公開抽選を行いません。なお、ポイント方式の団地と公開抽選方式の団地を同時に申込みすることができます。

1. 申し込み資格

- ① 持家がなく住宅に困っている方。
- ② 家族で住む方。（家族の不自然な世帯分離や世帯合併しての申し込みはできません。）
ただし、一部の団地・部屋については、自活可能な60歳以上の方、若しくは生活保護受給者や障がい者、DV被害者等であれば単身での入居が可能です。
- ③ 市税を滞納していない方。
ただし、市税の滞納者であっても以下の方であれば申し込み可能です。
 - (1) 前々年度までの納期限が到来している市税に未納がないこと。
 - (2) 前年度以降に納期限が到来している市税について、市に対し分割納付の誓約をし、分割納付計画に定められた納期限までに分割納付していること。
 - (3) (2) の場合において、分割納付の履行を怠ったことがないこと。※市税を滞納しており市に対し分割納付の誓約をしている方は、「税情報確認同意書」の提出が必要となります。
- ④ 入居または同居する方が暴力団員でないこと。
- ⑤ シルバーハウジングの申し込み資格は以下のとおりです。
 - ア 65歳以上の単身者で自活可能な方。 イ 65歳以上からなる世帯の方。
 - ウ 夫婦のいずれかが65歳以上の方。
 - エ 法令に定める障がいのある方。（単身世帯、障がい者と65歳以上の方がいる世帯など）
- ⑥ 次の所得基準以下の方。

区 分	一 般 世 帯	高齢者・障がい者世帯・子育て世帯
所 得 基 準 額	月額 158,000 円以下	月額 214,000 円以下

【2024年1月1日発行 広報あおもり（一部抜粋）】

市営住宅の 入居者を募集		■申込期間：1月4日（木）～18日（木）（土・日、祝日を除く） ■入居予定日：3月4日（月） ■入居者は公開抽選により決定 抽選予定日：2月17日（土）（申込者には、抽選会のご案内をはがきで通知） 団地まちづくり課 ☎017-734-5572			
団地名	住所	募集戸数	住戸タイプ	駐/エレベーターの有無	参考月額使用料
① 市営住宅小柳第一団地	小柳三・四丁目	1	2LDK（6畳、5.9畳、LDK）	3階/有	17,700円～35,500円
② 市営住宅小柳第一団地	小柳三・四丁目	4	3LDK（6.7畳、6.5畳、5.8畳、LDK）	2～4・7階/有	24,200円～48,500円
③ 市営住宅小柳第二団地	小柳五丁目	1	3DK（7.5畳、6畳、4.5畳、DK）	1階/無	12,200円～27,200円
④ 市営住宅小柳第三団地	けやき二丁目	3	3DK（6.5畳、6畳、4.5畳、DK）	1・2・6階/有	15,100円～31,100円
⑤ 市営住宅桜川第二団地	桜川五丁目	1	2K（6畳、6畳、K）	3階/無	8,200円～16,000円
⑥ 市営住宅野木和第二団地	羽白字沢田	1	3LDK（8畳、6畳、6畳、LDK）	1階/無	18,600円～40,500円
⑦ 市営住宅ベイサイド柳川	柳川一丁目	2	2LDK（6畳、6畳、LDK）	2・7階/有	19,800円～38,800円
⑧ 市営住宅合浦団地	港町三丁目	1	3DK（6畳、6畳、4.5畳、DK）	5階/有	21,000円～41,300円
⑨ 市営住宅合浦団地（シルバーハウジング）	港町三丁目	1	2DK（6畳、6畳、DK）	2階/有	16,900円～33,300円
⑩ 市営住宅三内団地（シルバーハウジング）	三内字沢部	1	2DK（6畳、6畳、DK）	1階/有	18,400円～36,200円
⑪ 特定公共賃貸住宅三内団地	三内字沢部	1	3LDK（6畳、6畳、6畳、LDK）	5階/有	62,000円
⑫ 市営住宅はままち団地	本町三丁目	1	2LDK（6畳、6畳、LDK）	3階/有	19,700円～38,900円
⑬ 市営住宅はままち団地（シルバーハウジング）	本町三丁目	3	2DK（6畳、6畳、DK）	3・4階/有	15,100円～29,800円

■申込資格
 ▶持家がなく、住宅に困っているかた ▶同居する親族があるかた ※②、⑥は入居する世帯員が4人以上であるかた ※⑤は一人で生活できる60歳以上のかた、生活保護受給者や障がい者、DV被害者などは、単身世帯での申込みも可能 ※⑨、⑩、⑬は一人で生活できる65歳以上のかた、または、全員もしくは夫婦どちらかが65歳以上または法令に定める障がいがあるかた（単身世帯での申込みも可能）▶世帯の月額所得が158,000円以下、ただし、高齢者・障がい者・子育て世帯（未就学児童がいる世帯）は214,000円以下 ※⑤は114,000円以下もしくは139,000円以下 ※⑬は世帯の月額所得が158,000円～259,000円（ただし、災害、不良住宅の撤去その他特別の事情がある場合は487,000円）のかた ▶市税を滞納していないかた ※分割納付は可の場合あり ▶暴力団員でないかた など ※詳しくは、下記連絡先へお問合せください。

■申込み・問合せ先
 市営住宅指定管理者 協同組合タッケン（駅前庁舎3階） ☎017-734-2381

この点、市は行政実務において、条例に従い持ち家の所有の有無は必須条件とはしておらず、持ち家を所有していたとしても住居としての状態や売却を前提とした申込等を総合的に勘案し判断しており、申込資格の誤認により入居申込機会を逸してしまう申込希望者が生じるリスクがある。全ての申込希望者に平等に正確な申込条件を通知するため、募集のしおりや広報あおもりの該当記載箇所を、条例に整合させる又は※印等による補足説明を付す等の対応を検討頂きたい。

第6. 入居手続（連帯保証人、敷金含む）

1. 概要

（1）入居手続

市は選考や抽選等により市営住宅の入居者を決定した後、当該入居者として決定した者に対して市営住宅入居承認書を通知し、承認住宅番号や入居承認の同居親族及び収入認定の上で決定された市営住宅の使用料等を通知する。入居決定者は原則として当該通知を受けた日から10日以内に、連帯保証人2名が連署する請書の提出と、敷金の納付の手続をする必要があり、市は当該手続終了後、速やかに入居決定者に市営住宅の入居可能日を通知しなければならない。入居決定者は通知された入居可能日から10日以内に入居する必要がある。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居の申込み及び決定）

第九条 前二条に規定する入居者資格のある者で市営住宅に入居しようとするものは、規則で定めるところにより市長に入居の申込みをしなければならない。

2 市長は、市営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に対しその旨を通知するものとする。

（住宅入居の手続）

第十二条 入居決定者は、第九条第二項の通知を受けた日から十日以内に、次に掲げる手続をしなければならない。ただし、市長が特別の事情があると認める者については、第一号の規定による請書に連帯保証人の連署を要しない。

一 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人二人の連署する請書を提出すること。

二 第十九条の規定により敷金を納付すること。

2 入居決定者は、やむを得ない事情により前項に定める期間内に入居の手続をすることができないときは、同項の規定にかかわらず、市長が別に指定する期間内に同項に定める手続をすることができる。

3 市長は、入居決定者が第一項又は前項に規定する期間内に第一項各号の手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。

4 市長は、入居決定者が第一項各号の手続きをしたときは、当該入居決定者に対して速やかに市営住宅の入居可能日を通知しなければならない。

5 入居決定者は、前項により通知された入居可能日から十日以内に入居しなければならない。ただし、市長が必要と認めるときは、この限りでない。

(2) 連帯保証人

入居決定者は住宅条例第 12 条第 1 項第 1 号に記載の通り、原則として入居決定者と同程度以上の収入を有する 2 名の連帯保証人から、入居決定者による市営住宅の使用料その他の債務について連帯保証する旨が記載された請書の提出が求められている。ただし、連帯保証人免除承認申請書を提出し、特別の事情があると認められた場合には連帯保証人の連署を要しないこととなる。

(3) 敷金

市営住宅の入居者は、原則として入居時における毎月の使用料の 2 ヶ月分に相当する敷金を納付する必要がある。

【住宅条例（一部抜粋）】

(敷金)

第十九条 市長は、市営住宅の入居者から入居時における毎月の使用料の二月分に相当する額の範囲内において敷金を徴収する。

2 市長は、市営住宅の入居者(同居者を含む。)が第十七条各号のいずれかに該当すると認めるとき又は市営住宅建替事業若しくは市営住宅の用途の廃止による市営住宅の除却に伴い他の市営住宅に入居(仮住居として入居するものを除く。)したときは、規則で定めるところにより、当該敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第一項の規定により徴収した敷金は、市営住宅の入居者が市営住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の使用料又は損害賠償金(これらの督促手数料及び延滞金を含む。)があるときは、敷金の額からこれらの額を控除して還付する。

4 敷金には、利子を付けない。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 12】入居時関連書類の記載不備等

入居時の提出書類において、市が把握している情報については改めて入居申込者に提出させる必要はないため、市は「添付書類省略に係る同意書」や「税情報確認同意書」を入居申込者から入手することにより、必要な範囲内で市が保有する個人情報と各種要件の確認のために利用している。

ここで、当該同意書はあくまで市の上記確認手続に係る利用目的のために入居申込者より入手するものであり、別の目的に利用されることを入居申込者は意図していない。しかし市の個人情報の利用目的であるサービス名が空欄になっているものや、入居申込者の記入日付が空欄となっているものが散見され、また浪岡地区では同意書が確認でき

ず入手もれと想定される状況も発見された。

当該書類の入手の運用を継続する場合、形式的な同意書の入手とならぬよう、書類の入手意義を再確認した上での運用に留意されたい。

【指摘事項 13】 敷金管理台帳と会計数値との乖離

令和5年度末である令和6年3月31日時点の市営住宅の敷金残高について、市が管理している管理簿と財務会計上の整合を確認したところ、各地区において下記の通り乖離が生じていた。

(青森地区) (単位：円)

	管理台帳	会計数値	差額
R6.3E	59,280,200	59,373,864	93,664

※管理台帳は ACCESS で管理

(浪岡地区) (単位：円)

	管理台帳	会計数値	差額
R6.3E	7,571,400	7,710,600	139,200

※管理台帳はエクセルで管理

いずれの地区も乖離の発生要因は定かではなく、過去の発生差額がそのまま引き継がれていると想定されるとの回答であった。仮に、管理台帳の内容に誤謬がなければ会計数値が誤っていると考えられ、その場合は過去に退去時の敷金の返還や精算等に誤りがあった可能性が考えられる。適切な整理後に管理台帳と会計数値の両者数値を整合させるべきである。

【意見 12】 鉛筆書きされた公的書類 (浪岡地区)

浪岡地区における入居関連書類のうち、ある入居申請者からの誓約書のサンプルが鉛筆書きで記入されていた。担当者によると本来はボールペン等での記入が原則であるが徹底されていなかった旨の回答を得た。一般的に行政文書のような公的な記入書類は、改ざん防止等の観点から鉛筆ではなくボールペン等で記入されるべきであり、さらに誓約書に関しては特に意思表示に係る書類であることから重要性は高く、当たり前の所作であるが周知徹底に留意していただきたい。

【意見 13】 連帯保証人の収入要件

住宅条例第 12 条第 1 項 1 号では、連帯保証人は「入居決定者と同程度以上の収入を有する者」であって「2 名」必要であるとしているが、連帯保証人の収入資料を閲覧したところ、入居決定者よりも低い収入の方が連帯保証人となっているサンプルが散見された。担当者によると、そもそも入居者が連帯保証人を確保することが困難である点や、確保できたとしても所得要件まで充足できない場合が多く、実務上は連帯保証人 2 名のうち 1 名が要件を満たしていればその他の連帯保証人に所得要件までは求めないよう対応しているとのことである。

連帯保証人ではなく緊急連絡先を求めるようルール変更をした他の自治体もある。実務上のある程度の裁量が必要であるが、条例上の文言と運用ルールが明らかに相違しており、担当者の判断処理の如何によっては入居者決定手続の公正性に疑義が生じる可能性がある。現時点で運用している実務手続上の公正性を検討し、他の自治体の動向も踏まえ、今後の運用方針について検討すべきである。

【意見 14】 連帯保証人の更新チェック

連帯保証人の更新チェックについては、年に 1 度の入居者の収入申告の際に連帯保証人の変更必要可否を回答してもらい確認している。しかし特段その回答の信頼性を検証するような手続はしておらず、あくまで更新の要否は入居者の回答の信頼性に依拠することとなる。今後の課題であるが、少なくとも市内の連帯保証人の存否や所得については行政内の情報連携により把握することが可能と考えられ、全庁的に DX の推進に伴う確認作業の省力化を進めていく必要がある。

【意見 15】 請書の提出日付の不記入（青森地区）

入居申請者の入居手続においては、主に連帯保証人の連署する請書の提出と敷金の納付が必要となる。市は、この請書の提出と敷金納付をトリガーに入居可能日を入居者へ通知する。

請書の通査を行っていたところ、小柳第一団地において請書の提出日付が空欄であるサンプルが発見された。これは、過年度の入居手続において本来記載されるべき請書の提出日付が空欄のまま処理されたためであり、現時点まで請書の提出日付の未記入という書類不備の状態が改善されず継続している。

上記の通り、請書の提出日付は入居可能日通知の重要な基準日付となりえるものである。市は各書類項目の作成意義の指導も含め、適切な行政文書の作成保管につき留意頂きたい。

第7. 家賃及び収入認定事務

1. 概要

(1) 市営住宅に関する家賃の制度と種類

市営住宅の家賃は、家賃水準が入居者の家賃負担能力に応じたものとなることを基本としつつ、これに個々の住宅の便益に応じた補正を加える応能応益家賃制度となっている。家賃負担能力を確認するため、入居者は毎年収入の申告が義務付けられている。市営住宅の家賃決定に当たっては、入居者を収入及び入居期間に応じて次の①～③の3種類に区分するほか、収入の申告がない者を「収入未申告者」として別途区別し、それぞれ家賃算定の方法が異なる。

- ①本来入居者（②・③以外の入居者）
- ②収入超過者
- ③高額所得者
- ④収入未申告者（※家賃算定上の区別であり、本来の認定区分ではない。）

なお、収入の算定方法（公営住宅法施行令第1条第3号）は、以下のとおりである。

○収入

入居者及び同居者の過去一年間における所得金額の合計から次に掲げる額を控除した額を12で除した額。

条項	控除対象者	控除額/人
イ	入居者又は同居者に所得税法第二十八条第一項に規定する給与所得又は同法第三十五条第三項に規定する公的年金等に係る雑所得を有する者がある場合	10万円
ロ	同居者	38万円
	控除対象配偶者で入居者及び同居者以外のもの	38万円
	扶養親族で入居者及び同居者以外のもの	38万円
ハ	控除対象配偶者が老人控除対象配偶者（70歳以上）である場合	ロ+10万円
	扶養親族に老人扶養親族（70歳以上）がある場合	ロ+10万円
ニ	扶養親族に特定扶養親族（16歳～22歳（配偶者以外））がある場合	ロ+25万円
ホ	入居者又はイに規定する者（同居者又は別居の控除対象配偶者・扶養親族）に障害者がある場合	27万円

条項	控除対象者	控除額/人
	上欄の者が特別障害者である場合	40万円
へ	入居者又は同居者に寡婦がある場合	27万円
ト	入居者又は同居者にひとり親がある場合	35万円

(出所：公営住宅法施行令より監査人作成)

なお、イについては、その者の給与所得または公的年金等に係る雑所得額の金額の合計額が10万円未満である場合には当該合計額、へについては、その者の所得金額からイの規定による控除する金額を控除した残額が27万円未満である場合には当該残額、トについては、その者の所得金額からイの規定による控除する金額を控除した残額が35万円未満である場合には当該残額が、それぞれの控除額となる。家賃算定には、「本来家賃」(以下(2)参照)と「近傍同種家賃」(以下(3)参照)を用いる。

(2) 本来家賃

本来家賃の算定式は以下のとおりである。(公営住宅法施行令第2条)

本来家賃 = ①家賃算定基礎額 × ②市町村立地係数 × ③規模係数 × ④経過年数係数 × ⑤利便性係数

家賃

||

家賃算定基礎額 : 入居者の収入区分に応じて定められる額(令第2条第2項の表)

×

立地係数 : 市町村の立地の偏差に応じた値(令第2条第1項第1号、H8建設省告示第1783号)

×

規模係数 : 住宅の専用部分の床面積に応じた値(令第2条第1項第2号)

×

経過年数係数 : 建設時からの経過年数に応じた値(令第2条第1項第3号、H8建設省告示第1783号)

×

利便性係数 : 住宅の利便性に応じて地方公共団体が定める値(令第2条第1項第4号)

①家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分であり、具体的には、令第2条第2項に規定する収入区分ごとに定まる額である。

【図表 家賃算定基礎額】

区分	収入分位	政令月収	家賃算定基礎額	収入認定区分※3	
				一般階層	裁量階層
1	0.0-10.0%	0~104,000 円	34,400 円	本来入居者	本来入居者
2	10.0-15.0%	104,001~123,000 円	39,700 円		
3	15.0-20.0%	123,001~139,000 円	45,400 円		
4	20.0-25.0%	139,001~158,000 円	51,200 円		
5	25.0-32.5%	158,001~186,000 円	58,500 円	収入超過者※1	収入超過者※1
6	32.5-40.0%	186,001~214,000 円	67,500 円		
7	40.0-50.0%	214,001~259,000 円	79,000 円		
8	50.0%~	259,001 円~	91,100 円	高額所得者※2	高額所得者※2
8(高額)	60.0%~	313,001 円~			

(出所：住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成)

※1 収入超過者とは市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、収入基準額（一般世帯である場合は月額158千円、裁量階層である場合は214千円）を超える収入のある入居者であり「収入超過者」と認定される（住宅条例第28条第1項）。

※2 高額所得者とは市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間引き続き月額313千円を超える収入がある入居者であり「高額所得者」と認定される（住宅条例第28条第2項）。

※3 表中の収入認定区分は、公営住宅のものを記載している。

②市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7~1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値である。市の市町村立地係数は0.85と定められている。

③規模係数

当該公営住宅の住戸専用面積（小数点第2位以下切捨て）を65㎡で除した数値（小数点第5位以下切捨て）

④経過年数係数

民間賃貸住宅における家賃の経年変動等を勘案して算出される。

⑤利便性係数

住宅の便益を数値化したものであり、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5 から 1.3（ただし 1.6 を市町村立地係数で除した数値が 1.3 より小さい場合は当該数値）の範囲内で事業主体が設定する数値である。

利便性係数の算定式は以下のとおりである。

$$\text{利便性係数} = 0.85 \text{（基準値）} + \text{立地便益係数} + \text{設備便益係数} + \text{居住性便益係数}$$

【図表 利便性係数の構成要素】

利便性係数の構成要素	構成要素の内容
立地便益係数	固定資産税評価額を基礎とした係数設定により、固定資産税評価額が高い団地ほど立地便益が優れていると判断している。0.1 ポイント減点～0.075 ポイント加点の範囲で設定する。
設備便益係数	基本便益（水洗トイレ、浴室、風呂釜、給湯設備）がない場合にそれぞれ 0.025 ポイント減点、付加便益（サンルーム）がある場合にそれぞれ 0.025 ポイント加点。設備の設置・未設置による便益性に着目した係数である。
居住性便益係数	基本便益（居住環境の開放性・プライバシーの確保、居室の開口部が南面）がない場合にそれぞれ 0.025 ポイント減点、雁木が設定されている場合 0.025 ポイント加点。居住性の優劣に着目した係数である。

（出所：住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成）

（3）近傍同種家賃

近傍同種家賃とは、当該住宅と同程度の民間賃貸住宅における家賃水準として算定されるものであり、市営住宅家賃の上限額であるとともに、収入超過者や高額所得者、収入未申告者の家賃算定に用いられている。

近傍同種家賃の算定式は、以下のとおりである。（公営住宅法施行令第3条）

$$\text{近傍同種家賃} = \{(\text{①基礎価格} \times \text{②利回り}) + \text{③償却額} + \text{④修繕費} + \text{⑤管理事務費} + \text{⑥損害保険料} + \text{⑦公課} + \text{⑧空家等引当金}\} \div 12$$

(出所：住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成)

①基礎価格

基礎価格とは、建物部分及び敷地の時価のことである。建物部分は複成価格を、敷地は固定資産税評価額相当額をもって、それぞれ時価としている。

②利回り

利回りは国土交通大臣が定めることとされており、告示によって建物部分と土地部分にそれぞれ定められている。

令和6年度の家賃算定における利回りは以下のとおりであった。

- ・建物：3%
- ・土地：1%

③償却額

償却額は、近傍同種の住宅の建設に要した費用を耐用年限で元金均等償却するものである。ただし、公営住宅法施行規則第22条に規定する残存価額は償却の対象としない。

④修繕費・⑤管理事務費

住宅の修繕及び管理事務を行うために必要と考えられる費用は、推定再建築費に修繕費率及び管理事務費を乗じた年額とする。

⑥損害保険料

住宅に火災等が生じた場合の損害を補填するために保険に加入している場合は、保険料に相当する額を家賃に加算する。

市の場合は、公益社団法人全国公営住宅火災共済機構の損害保険料を採用している。

⑦公課

当該住宅にかかるであろう租税の合計額を公課として家賃に加算する。具体的には、固定資産税と都市計画税があり、税率等については地方公共団体によって異なるものであるから、実際に各市の条例により規定されているところにより算定した税額に相当する額を加算する。

市では、固定資産税の税率1.6%を採用している。(青森市市税条例第69条)

⑧空家等引当金

空家等による損失を補填するための引当金として、上記①に②を乗じた額と③～⑦の

合計額に100分の2を乗じた額とする。

(4) 特定公共賃貸住宅の家賃

特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく、市営住宅の入居基準を超える中堅所得者向けの住宅である。市では、主として政令月収158千円～同487千円相当の階層を入居対象としている。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

(入居者資格)

第五条 特定公共賃貸住宅に入居することができる者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 次のイ又はロのいずれかに該当する者であること。

イ 所得が規則で定める基準に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)があること。

ロ 災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において特定公共賃貸住宅に入居させることが適当である者として市長が認めるもの(所得が規則で定める基準に該当する者に限る。)

二 前年度の市区町村民税を滞納していない者であること。

三 その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員でないこと。

【特定住宅規則（一部抜粋）】

(所得の基準)

第二条 条例第五条第一号イの規則で定める所得の基準は十五万八千円以上二十五万九千円以下とし、同号ロの規則で定める基準は二十五万九千円を超え四十八万七千円以下とする。

①特定公共賃貸住宅の家賃

特定公共賃貸住宅の家賃は、市営住宅のような応能応益制度ではなく、特定住宅条例に定められている。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

(使用料の額)

第八条 特定公共賃貸住宅の使用料の額は、別表第二のとおりとする。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

別表第二(第八条関係)

団地名	使用料
青森市特定公共賃貸住宅ベイサイド柳川	六一、〇〇〇円
青森市特定公共賃貸住宅ベイタウン沖館	六三、〇〇〇円
青森市特定公共賃貸住宅三内団地	六二、〇〇〇円

(5) 収入申告

①法の定め

公営住宅法第16条第1項において、毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき決定するとし、公営住宅の入居者は、収入申告を実施することが求められている。これは、公営住宅入居時に入居者資格の審査が行われているが、入居者資格は、入居後も継続して充足していることが求められるものであり、それを確認することが主たる目的と言える。収入申告の方法については、公営住宅法施行規則第7条に規定している。

なお、申告がなかった場合には、近傍同種の家賃が課されることとなる。

【公営住宅法（一部抜粋）】

(家賃の決定)

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(略)

【公営住宅法施行規則（一部抜粋）】

第七条 法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、次に掲げる事項を

記載した書面を提出して行わなければならない。

一 当該入居者に係る収入

二 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨

2 入居者は、当該入居者及び同居者の公営住宅法施行令（以下「令」という。）第一条第三号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、それぞれ当該各号に規定する書類を、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示しなければならない。ただし、事業主体が行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）第九条第二項の規定に基づく条例の規定によりこれらの書類（前項の規定により提出する書面を除く。）と同一の内容を含む特定個人情報（同法第二条第八項に規定する特定個人情報をいう。以下この項において同じ。）を利用することができるとき、又は同法第二十二条第一項の規定により当該書類と同一の内容を含む特定個人情報の提供を受けることができるときは、当該内容が記載された書類は、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示することを要しない。

一 令第一条第三号イからトまでに規定する額を控除する場合 当該控除の対象者に該当する旨を証する書類

二 前項第二号に該当する場合 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する旨を証する書類

②市の定め

青森市では、住宅条例第 16 条により、入居者に対して、毎年度、収入を申告することを義務付けている。

【住宅条例（一部抜粋）】

（収入の申告等）

第 16 条 市営住宅の入居者は、毎年度、規則で定めるところにより市長に収入を申告しなければならない。ただし、入居者が省令第八条各号に掲げる者に該当する場合において、収入を申告することが困難な事情があると市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項本文の規定による収入の申告に基づき（同項ただし書の場合にあつては、第三十五条の規定による方法（当該入居者に対する報告の請求を除く。）により）、当該入居者に係る収入を認定し、当該収入を当該入居者に通知するものとする。

3 市営住宅の入居者は、前項の認定に対し、規則で定めるところにより意見を述べ

ることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは、当該認定に係る収入を更正するものとする。

【住宅規則（一部抜粋）】

(収入に関する申告及び認定の通知等)

第二十三条 条例第十六条第一項の規定による申告は、市営住宅入居者収入申告書(様式第十九号)により行うものとする。

2 条例第十六条第二項の規定による収入の通知は、市営住宅入居者収入認定通知書(様式第二十号)により行うものとする。

3 条例第十六条第三項の規定により意見を述べようとする者は、同条第二項の規定による通知を受けた日から三十日以内に市営住宅入居者収入認定意見申立書(様式第二十一号)に当該意見申立ての理由に係る事実を証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による意見の申立てがあった場合において、条例第十六条第三項後段の規定により収入を更正したときは市営住宅入居者収入認定更正通知書(様式第二十二号)により、当該意見の申立てを拒否したときは市営住宅入居者収入認定意見申立てに対する却下通知書(様式第二十三号)により当該意見の申立てが到達した日から三十日以内に、当該入居者にその旨を通知するものとする。

③収入申告（収入認定）事務

市営住宅の入居者は、毎年度6月末までに入居者全員の前年の所得について申告することになっている。

市は、提出された申告書に基づき、収入を認定し、その結果を通知する。

入居者が、この通知の内容に不服がある場合は、通知を受けた日から30日以内に意見書に必要と認める書類を添えて提出し、不服を申し立てることができる。

収入申告に際して市が入居者から提出を受ける資料は以下のとおりである。

市営住宅入居者収入申告書

添付書類省略に係る同意書

(添付書類省略に係る同意書を提出しない場合等は、市・県民税課税(所得)証明書又は源泉徴収票)

障がい者手帳・愛護手帳の写し

添付書類省略に係る同意書は、住宅まちづくり課が市・県民税課税台帳の閲覧により、

前年又は前々年の収入額等を確認することに対する同意を求めている。

(6) 収入超過者

市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、収入基準額（一般世帯である場合は月額158千円、裁量階層である場合は214千円）を超える収入のある入居者は、「収入超過者」と認定される（住宅条例第二十八条第1項）。そして、「収入超過者」と認定された場合、入居者には、住宅を明け渡すよう努力する義務が生じるほか、引き続き入居する場合は、家賃が引き上げられる。

収入超過者に課される家賃は、公営住宅法施行令第8条第2項において以下のとおり定められている。

$\text{収入超過者の家賃} = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃})$ $\times (\text{年度の区分及び収入の区分に応じて定める率})$
--

【図表 収入超過者の収入に応じて設定される率】

収入（月収）区分	収入超過者となってからの期間	割増率
[収入分位 25.0～32.5%] 15万8千円を超え18万6千円以下の場合	1年目	1/5
	2年目	2/5
	3年目	3/5
	4年目	4/5
	5年目以降	1
[収入分位 32.5～40.0%] 18万6千円を超え21万4千円以下の場合	1年目	1/4
	2年目	2/4
	3年目	3/4
	4年目以降	1
[収入分位 40.0～50.0%] 21万4千円を超え25万9千円以下の場合	1年目	1/2
	2年目以降	1
[収入分位 50.0%～] 25万9千円を超える場合	1年目以降	1

(出所：公営住宅法施行令第8条をもとに監査人作成)

(7) 高額所得者

市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間引き続き月額313千円を超える収入がある入居者は、「高額所得者」と認定される（住宅条例第二十八条第2項）。認定された入居者の世帯に、住宅を明け渡すことができない特別な理由（名義人または同居親族が病気にかかっているとき、災害により著しい損害を受けたとき、近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるときなど）が認められない限り、期限を定めて、住宅の明渡しを請求する。なお、高額所得者と認定され、効力が生じる日から当該明渡しの日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃（民間住宅並の家賃）に相当する額を徴収する。

明け渡しの期限が到来したときは、速やかに、住宅を明け渡さなければならない。期限後も住宅を明け渡さない場合は、期限が到来した日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃（民間住宅並の家賃）の2倍に相当する額を徴収することができる。

【住宅条例（一部抜粋）】

（高額所得者に対する明渡し請求）

第三十一条 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該市営住宅の明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該市営住宅を明け渡さなければならない。

4 市長は、第一項の規定による請求を受けた者（同居者を含む。）が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、規則で定めるところより、明渡しの期限を延長することができる。

一 病気にかかっているとき。

二 災害により著しい損害を受けたとき。

三 近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。

四 その他前三号に準ずる特別の事情があるとき。

（高額所得者の使用料等）

第三十二条 第二十八条第二項の規定により高額所得者と認定された入居者に係る毎月の使用料は、第十五条第一項及び第三十条第一項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が当該期間中に市営住宅を明け渡した場合にあっては、当該

認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、近傍同種の住宅の家賃(改良住宅にあっては限度額)とする。

2 市長は、前条第一項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても市営住宅を明け渡さない場合は、同項の期限が到来した日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の二倍に相当する額以下で、市長が定める額の金銭を徴収することができる。

【図表 収入超過者及び高額所得者の推移】

収入認定実施年度	R1	R2	R3	R4	R5
収入認定通知件数(単位:件)(未申告者含む)	2,258	2,196	2,119	2,071	2,012
収入超過者(単位:人)*1	144	128	132	136	134
高額所得者(単位:人)*1	5	6	4	5	13
収入未申告者(単位:人)	11	0	11	5	6

(出所:住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成)

*1:市営住宅に引き続き5年以上入居し、月額313千円を超える収入がある入居者のうち、2年未満の者は収入超過者に含め、最近2年以上引き続き条件を満たす者は高額所得者に含めている。

2. 監査の結果及び意見

【意見16】収入未申告者数の推移について(浪岡地区)

青森市では、市営住宅を青森地区と浪岡地区に分けて運営管理しており、家賃決定に当たっては、青森地区と浪岡地区がそれぞれ入居者を収入及び入居期間に応じて次の①～③の3種類に区分するほか、収入の申告がない者を「収入未申告者」として別途別して運営管理している。

- ①本来入居者(②・③以外の入居者)
- ②収入超過者
- ③高額所得者
- ④収入未申告者(※家賃算定上の区別であり、本来の認定区分ではない。)

ここで、浪岡地区において台帳を作成して①本来入居者、②収入超過者、③高額所得者の件数を年度別に把握しているものの、④収入未申告者については台帳を作成せず、件数を年度別に把握していない事象が識別された。

青森地区では収入認定の決裁の際に収入未申告者が分かるようにしているとの事であるので、浪岡地区においても収入認定の決裁の際に収入未申告者を把握して、①本来入居者、②収入超過者、③高額所得者と同様に台帳を作成して件数を年度別に把握する必要があると思われる。

【意見 17】 添付書類省略に係る同意書の記載不備について（浪岡地区）

「青森市営住宅補充入居者募集のしおり」によると、市営住宅への入居希望者は、入居の申し込みに必要な以下の書類を提出する必要がある。

【青森市営住宅補充入居者募集のしおり（一部抜粋）】

目的	チェック	添付書類	発行する場所	備考
入居資格・住宅困窮状況の確認		市営住宅入居申込書	市営住宅指定管理者室	1世帯につき1件に限ります
所得基準の審査及び収入の認定		前年分の源泉徴収票	勤務先・社会保険庁	新年度分の所得証明書発行前に申込みされる給与所得者・事業所得者等・年金受給者等
		前年度分の確定申告書の控え	税務署	
	(注)	所得証明書	総合窓口・柳川庁舎・支所・市民センター・浪岡振興部納税支援課	
入居者、同居者及び年齢などの確認	(注)	入居予定者全員分の住民票の写し	市民課・柳川庁舎・支所・市民センター・浪岡振興部市民課	世帯主名、続柄、本籍及び筆頭者名の記載されているもの
市税の滞納有無の確認	(注)	納税証明書	納税支援課	課税されている入居予定者全員分

目的	チェック	添付書類	発行する場所	備考
所得基準の審査及び収入の認定		給与証明書	勤務先	年の途中で就職または転職し引き続き勤務している方
		雇用保険被保	職業安定所	年の途中で離職し

		険者証		現在も無職の方
		離職(退職)証明書	前の勤務先	年の途中で離職し現在も無職の方(雇用保険受給者証のない方)
		生活保護受給証明書	生活福祉二課 浪岡振興部健康福祉課	生活保護を受給している方
入居者資格の確認		賃貸借契約書の写し		民間借家等に住んでいる方
		立退要求等通知書		立退き要求をされている方
		婚約証明書		婚約をしている方
		離婚調停調書	家庭裁判所	離婚調停中の方
		健康保険証の写し		離婚調停中の方
		身体障害者手帳 精神障害者保健福祉手帳 愛護手帳 等		該当する方
		戸籍謄本(改製原戸籍)		婚姻していない方
		学生証		同居人が高校生、専門学校生、大学生の方
その他				

(注) のある書類については「添付書類省略に係る同意書」を提出する方は不要です。

入居の申し込みに必要な書類のうち、令和5年度に提出された26件の「添付書類省略に係る同意書」を閲覧した結果、記載の不備が3件識別された。不備の内容は以下のとおりである。

【図表 「添付書類省略に係る同意書」の不備一覧】

	不備内容
1	「確認する公簿」のチェックマーク漏れ、都市整備課による確認印の押印漏れ
2	「確認する公簿」のチェックマーク漏れ、都市整備課による確認印の押印漏れ
3	「確認する公簿」のチェックマーク漏れ

「添付書類省略に係る同意書」は入居の申し込みに必要な書類であり、必要な項目を全て記載する必要がある。また、記載内容を確認した証としての都市整備課による確認印の押印漏れが生じていると、確認をしている痕跡がないため、確認漏れが生じているのではないかとの疑念を持たざるを得ない。

「添付書類省略に係る同意書」は必要な項目を全て記載し、記載内容を確認した証としての都市整備課による確認印の押印をする必要がある。

【意見 18】入居・収入申告関連書類の保管体制について（浪岡地区）

入居希望者により提出された入居の申し込みに必要な書類や収入申告関連の書類は、適切に保管される必要がある。浪岡地区で管理しているファイル「青森市営住宅（浪岡）入居・退去関係綴 入居承認通知・入居可能日通知」を閲覧し、入居の申し込みに必要な書類が適切に管理されているかを確認したが、本人の所得証明の保管や連帯保証人の所得証明の保管が漏れている事例が散見された。また、浪岡地区で管理しているファイル「青森市営住宅（浪岡）管理運営関係綴 令和6年度分 収入認定通知・収入申告関係綴」のうち、任意に赤川団地にかかる収入申告関連の書類を閲覧したが、市営住宅入居者収入認定通知書の保管が2件もれている事例があった。

入居希望者により提出された入居の申し込みに必要な書類や収入申告関連の書類は、住宅条例に基づいて提出された書類であり、その保管が漏れているとなると必要書類の確認漏れが生じているのではないかとの疑念を持たざるを得ない。必要書類は適切に管理する必要があると考える。

【意見 19】所得金額等未申告者への対応について

市営住宅では、毎年度7月末を期限として入居者に前年の所得について申告をしてもらい、それに基づいて収入認定を実施する。その結果、収入超過者・高額所得者には市営住宅明渡しの依頼や家賃の増額を行うことになる。一方で、収入申告書の提出がない場合は、近傍同種の家賃を徴収することになっている。

入居者の中に、自営業者にも関わらず確定申告をしておらず毎年収入申告書を提出していない者が存在した。市の担当者に未提出の理由を確認したところ、税務署で確定申

告するよう指導しているが、これに応じないとの事である。未申告者の家賃は近傍同種の家賃とされるが、高額所得者の場合は、収入申告を提出しても近傍同種の家賃に認定されるため、申告する手間を省いているのではないかと推察される。

しかし、その入居者の所得が高ければ高額所得者に該当し、本来明渡しをしなくてはならない状況にある可能性もあり、近傍同種の家賃を支払っていればそれでよいというわけにはいかない。また、未提出であることによって、市担当者が提出の督促などを何度も実施しており本来不要な事務手続の負担が発生している。

住宅条例第 16 条に「市営住宅の入居者は、毎年度、規則で定めるところにより市長に収入を申告しなければならない。」とあるように、市営住宅に入居している以上収入申告書の提出は義務である。

したがって、特段考慮すべき事情がないにもかかわらず収入申告書を提出しない入居者に対しては、収入調査を強化する必要がある。

【意見 20】 高額所得者への対応について（青森地区）

市営住宅に引き続き 5 年以上入居し、かつ、最近 2 年間引き続き月額 313 千円を超える収入がある入居者は、「高額所得者」と認定される（住宅条例第 28 条第 2 項）。

認定された入居者の世帯に期限を定めて住宅の明渡しを請求する事ができ、明け渡しの期限が到来したときは、速やかに、住宅を明け渡さなければならない。期限後も住宅を明け渡さない場合は、期限が到来した日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃（民間住宅並の家賃）の 2 倍に相当する額を徴収することができる。

市における高額所得者の推移は下記のとおりであり、例年 5 世帯前後が該当するものの、実際には収入申告後に「市営住宅入居者収入認定通知書」、「市営住宅高額所得者認定通知書」及び「重要事項」を指定管理者がポスティングするのみである。高額所得者との面談や退去指導等はほぼ行われておらず、各種記録も作成されていない。当然、明渡請求の手続も実施されていないため、本来であれば市営住宅の明渡しや近傍同種家賃の 2 倍の家賃を負担しなければならないはずの高額所得者について、そのような措置が取られていない状況にある。

【図表 高額所得者の推移】

（単位：世帯）

収入認定実施年度	R1	R2	R3	R4	R5
高額所得者数	5	6	4	5	7

（出所：住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成）

公営住宅は住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅であり、高額所得者への明渡請求が実施されないと、低額所得者から入居の機会を奪うことになり、法の目的に反することから、高額所得者に対して明渡請求を行うことが必要である。

【意見 21】 高額所得者に対する指定管理者の業務について（青森地区）

青森市営住宅等（青森地区）管理業務仕様書に、高額所得者及び収入超過者に対する指定管理者の業務として以下のように規定している。

【青森市営住宅等（青森地区）管理業務仕様書（一部抜粋）】

<p>5 高額所得者及び収入超過者 高額所得者に対する請求通知等の送付 高額所得者に対し市が作成する高額所得者認定通知等を送付する。 収入超過者に対する通知等の送付 収入超過者に対し市が作成する収入超過者認定通知等を送付する。 収入超過者に対する他の住宅のあっせん 収入超過者に対し、他の住宅のあっせんを行い、明渡を促す。</p>

「収入超過者に対し、他の住宅のあっせんを行い、明渡を促す。」とあり、収入超過者に対しては「明渡を促す。」業務を指定管理業務と規定している一方、高額所得者に対しては「明渡を促す。」業務を指定管理業務に含めていない。

公営住宅は住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅であり、高額所得者への明渡請求が実施されないと、低額所得者から入居の機会を奪うことになり、法の目的に反することになる。収入超過者に加えて高額所得者に対しても明渡を促す業務を指定管理業務とすることにより、業務の有効性を高めることが必要である。

【意見 22】 特定公共賃貸住宅の家賃の見直しについて（青森地区）

特定公共賃貸住宅の家賃は下記のとおり、特定住宅条例において定められている。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

第八条 特定公共賃貸住宅の使用料の額は、別表第二のとおりとする。

【特定住宅条例（一部抜粋）】

別表第二(第八条関係)

団地名	使用料
青森市特定公共賃貸住宅ベイサイド柳川	六一、〇〇〇円
青森市特定公共賃貸住宅ベイタウン沖館	六三、〇〇〇円
青森市特定公共賃貸住宅三内団地	六二、〇〇〇円

特定住宅条例が平成 17 年 4 月 1 日に施行されて以来、家賃の改定は行われていない。また、家賃の算定根拠の記録は保管されておらず、どのような方法により家賃を定めたのかは不明な状況である。

特定公共賃貸住宅の家賃は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律によって、以下のとおり、「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められる」ことが予定されている。

【特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（一部抜粋）】

（認定の基準）

第三条 都道府県知事等は、前条第一項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

（中略）

五 賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

市においては、条例に定めた家賃が「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失し」ていないかどうか定期的に検討し、必要に応じ家賃の改定を行うことが望ましい。

第 8. 家賃減免及び支払猶予

1. 概要

(1) 法の取扱い

事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる（公営住宅法第 16 条第 5 項）。敷金についても、同様である（公営住宅法第 18 条第 2 項）。また、事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる（公営住宅法第 19 条）。減免と徴収猶予の違いは、減免は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下し、それが将来にわたって回復しないと考えられる場合であるのに対し、徴収猶予は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下した状態が一時的であり、回復が期待できる場合と考えられる。

(2) 市の取扱い

市では、住宅条例第 17 条において、使用料の減免・徴収猶予を規定しており、敷金についても、住宅条例第 19 条第 2 項において、第 17 条に掲げる理由がある場合等の減免・徴収猶予を規定している。また、具体的な減免・徴収猶予の対象等は、取扱要綱に定められている。

【住宅条例（一部抜粋）】

(使用料の減免又は徴収猶予)

第十七条 市長は、市営住宅の入居者(同居者を含む。)が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、規則で定めるところにより使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- 一 収入が著しく低額であるとき。
- 二 病気にかかり多額の費用を要したとき。
- 三 災害により著しい損害を受けたとき。
- 四 市営住宅建替事業又は市営住宅の用途の廃止による市営住宅の除却に伴い他の市営住宅に入居(仮住居として入居するものに限る。)したとき。
- 五 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

【住宅規則（一部抜粋）】

(使用料等の減免又は徴収猶予)

第二十四条 入居者は、条例第十七条又は第十九条第二項(条例第四十三条の規定により準用する場合を含む。)の規定により使用料又は敷金の減免若しくは徴収猶予を

受けようとするときは、市営住宅使用料(敷金)減免(徴収猶予)申請書(様式第二十四号)に次に掲げる書類のうち市長が必要と認めるものを添えて市長に提出しなければならない。

- 一 所得証明書その他の収入を確認できる書類
- 二 病気にかかり多額の費用を要したことを証する書類
- 三 災害により著しい損害を受けたことを証する書類
- 四 その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、当該申請書の内容を審査の上減免又は徴収猶予の可否を決定し、市営住宅使用料(敷金)減免(徴収猶予)決定(不承認)通知書(様式第二十五号)により、当該入居者にその旨を通知するものとする。

3 市長は、前項の規定により使用料又は敷金の減免若しくは徴収猶予の決定の通知を行うときは、当該減免又は徴収猶予を行う期間を併せて通知するものとする。

4 市長は、使用料又は敷金の減免若しくは徴収猶予を受けている者に対し、当該減免若しくは徴収猶予の理由の存在の確認又は期間の延長のため、第一項各号に掲げる書類のうち市長が必要と認めるものの提出を求め、必要に応じ当該減免若しくは徴収猶予の取消又は期間の延長をすることができる。

【市営住宅使用料(敷金)減免(徴収猶予)申請書(様式第二十四号)】

様式第24号(第24条関係)

年 月 日									
青森市長	様								
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="width: 50%;">団 地 名</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">団地</td> </tr> <tr> <td>住 宅 番 号</td> <td style="text-align: right;">棟 号</td> </tr> <tr> <td>入 居 者 氏 名</td> <td style="text-align: right;">⑩</td> </tr> <tr> <td>電 話 番 号</td> <td></td> </tr> </table>		団 地 名	団地	住 宅 番 号	棟 号	入 居 者 氏 名	⑩	電 話 番 号	
団 地 名	団地								
住 宅 番 号	棟 号								
入 居 者 氏 名	⑩								
電 話 番 号									
<input type="checkbox"/> 使用料 <input type="checkbox"/> 減 免 市営住宅 申請書 <input type="checkbox"/> 敷 金 <input type="checkbox"/> 徴収猶予									
青森市営住宅管理条例第17条(第19条第2項)の規定により使用料(敷金)の減免(徴収猶予)を受けたいので、次のとおり申請します。									
記									
規 定 使 用 料	月額 円 納 付 可 能 額 月額 円								
減免(徴収猶予)希望期間	年 月 日から 年 月 日まで								
申 請 の 理 由								
徴収猶予を受けようとする使用料の納付方法									
親族構成と収入状況									
氏 名	続 柄	生年月日	勤 務 先	平均月収額 円					

注) 減免(徴収猶予)が必要であることを証する書類を添付してください。

【市営住宅使用料(敷金)減免(徴収猶予)決定(不承認)通知書(様式第二十五号)】

様式第25号(第24条関係)

		青市 第 号 年 月 日															
住 所																	
団 地 名	団地																
住 宅 番 号	棟	号															
入居者氏名	様																
青森市長		印															
市営住宅	<input type="checkbox"/> 使用料 <input type="checkbox"/> 減 免 <input type="checkbox"/> 敷 金 <input type="checkbox"/> 徴収猶予	決定(不承認)通知書															
<p>年 月 日付けで申請のあった市営住宅使用料(敷金)減免(徴収猶予)については、次のとおり決定(不承認と)します。</p> <p>記</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">規 定 使 用 料</td> <td style="width: 40%;">月 額</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>使用料減額(免除)、徴収猶予</td> <td>月 額</td> <td style="text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>使用料決定額</td> <td>月 額</td> <td style="text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>使用料減額(免除)、徴収猶予期間</td> <td style="text-align: center;"> 年 月 日から 年 月 日まで </td> <td></td> </tr> <tr> <td>徴収猶予した使用料の納付方法</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>条 件</p> <p style="text-align: center;">減額により決定した使用料は、毎月末日までに完納すること。</p> <p>不承認とする理由</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>			規 定 使 用 料	月 額	円	使用料減額(免除)、徴収猶予	月 額	円	使用料決定額	月 額	円	使用料減額(免除)、徴収猶予期間	年 月 日から 年 月 日まで		徴収猶予した使用料の納付方法		
規 定 使 用 料	月 額	円															
使用料減額(免除)、徴収猶予	月 額	円															
使用料決定額	月 額	円															
使用料減額(免除)、徴収猶予期間	年 月 日から 年 月 日まで																
徴収猶予した使用料の納付方法																	

【取扱要綱（一部抜粋）】

第4章 青森市営住宅使用料等の減免又は徴収猶予

（使用料等の減免又は徴収猶予）

第16条 条例第17条（条例30条第2項において準用する場合を含む。）に規定する減免をする場合の取扱いについては、次の各号に掲げるところによる。

一 条例第17条第1号に該当する場合

イ 生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第14条第2項第2号（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成19年法律第127号）附則第4条第2項において準用する場合を含む。）の住宅支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成25年法律第106号）附則第2条第1項又は第2項の規定によりなお従前の例によることとされた住宅支援給付を含む。）を受けている者（以下「被保護者等」という。）については、市営住宅使用料月額と住宅扶助費月額又は住宅支援給付月額との差額の範囲内において減免を行うものとする。（被保護者等が入院加療のため住宅扶助又は住宅支援給付の支払いを受けられない場合も含む。）

ロ 前号に準ずる者については、次に掲げる表の左欄各項に定める区分に応じてそれぞれ右欄各項に定める率を当該家賃に乗じた額の範囲内において減額を行うものとする。ただし、公営住宅法施行令第2条第1項に規定する各収入区分ごとの家賃負担率を限度とする。

世帯の総収入金額（月額）を生活保護法による保護の基準（昭和38年厚生省告示第158号）に基づき測定した当該世帯に係る需要の額で除した値	減 額 の 率
100分の100以内	100／100
100分の100を超え、100分の105以内	80／100
100分の105を超え、100分の110以内	60／100
100分の110を超え、100分の115以内	40／100
100分の115を超え、100分の120以内	20／100

二 条例第17条第2号に該当する場合

入居者（同居者も含む。）が、入院加療等その状態が継続すると認められるときは、療養に要する費用を収入から控除し、前号ロに準ずる取扱いをするものとする。

三 条例第17条第3号に該当する場合

入居者（同居者も含む。）が、災害により著しい損害を受け、その損害が近い将来容易に回復し難い程度のものであると認められるときは、その損害の回復に必要と認定した額を収入から控除し、第1号ロに準ずる取扱いをするものとする。

四 条例第17条第4号に該当する場合

入居者（同居者も含む。）個々の事情に応じて、その都度減免を決定するものとする。

五 削除

2 前項各号に規定する減免の期間については、4月1日から翌年の3月31日までの間において6月以内の範囲とし、申請のあった日の属する月の翌月から行うこととする。ただし、4月に申請があった場合に限り当該月から行うこととする。

（減免及び徴収猶予の取消等）

第17条 市長は、規則第24条第1項に規定する市営住宅使用料（敷金）減免（徴収猶予）申請書に記載された事項の事実と相違して減免若しくは徴収猶予の決定を受けた者、及び当該減免若しくは徴収猶予を受けた期間内に、減免若しくは徴収猶予の理由が消滅していた場合は、当該減免若しくは徴収猶予を取り消すとともに、必要に応じ当該減免若しくは徴収猶予に係る金額の返還を求めることができる。

（適用除外）

第18条 入居者が使用料又は敷金の減免若しくは徴収猶予の期間満了後においても、なお規定の使用料又は敷金の納付が困難であるときは、他の低額の市営住宅へ住替えを指示され、正当な理由がないのにこれに従わない者、又は、条例第22条から第27条までの規定に違反している場合には、第16条第1項各号の規定にかかわらず、使用料及び敷金の減免又は徴収猶予は行わないものとする。

実務上は減免事務のほとんどの場合に、取扱要綱第16条第1項第1号ロの取扱いが適用されている。具体的には、計算シートにおいて以下のとおり世帯の収入（A）と生活保護基準による最低生活費（B）をそれぞれ集計し、AをBで除した割合によって減免率を決定している。

A：世帯の収入

B：最低生活費（生活保護基準）

【図表 世帯の収入を最低生活費で除した割合と減額率の関係】

A/B	減免率
～100/100	100/100
100/100～105/100	80/100
105/100～110/100	60/100
110/100～115/100	40/100
115/100～120/100	20/100
120/100～	(減免なし)

(出所：取扱要綱より監査人作成)

(3) 減免状況

令和5年度における減免件数、減免合計額は以下のとおりである。

青森地区

申請月	減免承認件数	減免合計額
R5.4月	198	17,611,976円
R5.5月	2	167,400円
R5.6月	7	555,020円
R5.7月	5	397,280円
R5.8月	2	90,160円
R5.9月	170	16,782,936円
R5.10月	7	393,000円
R5.11月	7	428,480円
R5.12月	9	380,160円
R6.1月	6	197,840円
R6.2月	3	45,100円
R6.3月	—	—円
計	416	37,049,352円

(出所：住宅まちづくり課の資料をもとに監査人作成)

浪岡地区

申請月	減免承認件数	減免合計額
R5.4月	33	2,973,360円
R5.5月	—	—円
R5.6月	—	—円
R5.7月	2	187,200円
R5.8月	1	121,200円
R5.9月	—	—円
R5.10月	32	2,948,640円
R5.11月	1	139,500円
R5.12月	—	—円
R6.1月	1	49,200円
R6.2月	—	—円
R6.3月	—	—円
計	70	6,419,100円

(出所：都市整備課の資料をもとに監査人作成)

なお、申請月について4月と10月の減免承認件数が多い理由は、減免期間が最長6か月であるためである。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項14】収入額の集計における医療費の過大控除があった（浪岡地区）

減免額の計算過程における収入額の集計において、収入から控除する医療費について市は申請前3か月分の医療費の平均額を控除することとしている。例えば4月申請の場合は1月～3月に支払った医療費を集計しその平均額を収入の額から控除することになっている。ただし、明文化はされていない。

しかし、4月に申請された案件において1～3月分だけではなく4月分940円（領収書5枚分）を加えた合計額を3で除していたものがあった。

本来は3か月分を合計して3で除すべきであり、事務ミスであると言える。なお、本来あるべき計算を行っても結果的に減免額は修正前と同額であり、事務ミスが減免率や減免額に与える影響はなかった。

そもそも、ルールが明文化されていないことは問題であり、早急に計算過程における各種のルールを明文化すべきである。また、計算を一人の担当者に任せるのではなく、

複数の担当者で相互にチェックするなど、内部統制を強化することが必要である。

【指摘事項 15】 収入額の集計における医療費の集計ミス（浪岡地区）

減免額の計算過程における収入額の集計において、収入から控除する医療費について市は申請前3か月分の医療費の平均額を控除することとしている。

しかし、4月に申請された案件において4月分のみを集計し、3で除していないものがあった。本来は申請前3か月分（1～3月分）を合計して3で除すべきであり、事務ミスであると言える。本件については、1～3月分の医療費の領収書等の提出がないため、事務ミスが減免率や減免額に与える影響は不明であるが、あるべき計算を行えば、減免額が減少していた可能性も否定できない。

世帯の収入（月額）をどのように計算するかを定めた文書は存在しないが、早急にルールを明文化するとともに、計算を一人の担当者に任せるのではなく、複数の担当者で相互にチェックするなど、内部統制を強化することが必要である。

【指摘事項 16】 収入額の集計における給与収入の取扱いについて（浪岡地区）

減免額の計算過程における収入額の集計において、給与収入の内訳に関する取り扱いが青森地区と浪岡地区では以下のように相違している。

	青森地区	浪岡地区
通勤費	給与収入に含めない	給与収入に含める
残業手当	給与収入に含める	給与収入に含めない

世帯の収入（月額）をどのように計算するかを定めた文書は存在しないが、通勤費は給与収入に含めず、残業手当は給与収入に含める青森地区の取扱いが正しかった。

また、浪岡地区では減免額の計算過程における収入額の集計において、給与収入3か月分の平均と2か月分の平均が混在していた。

担当者へのヒアリングによると、世帯の収入（月額）をどのように計算するかを定めた文書は存在しないが、収入額の集計において給与収入については3か月分の平均とする処理を採用していたとのことであり、2か月分の平均とする処理は誤りだとのことであった。

ルールを定めて、正しく適用することが必要である。

【指摘事項 17】 収入認定における労働組合費の取扱いについて（浪岡地区）

サンプルとして閲覧した減免案件に、収入認定において労働組合費の実費について、

「勤労収入を得るための必要経費」として認定していない事例があった。

生活保護に関連する実施要領では、以下のとおり労働組合費の実費について、「勤労収入を得るための必要経費」をして収入から控除することを定めている。

【生活保護法による保護の実施要領について(昭和 36 年 4 月 1 日)(厚生省発社第 123 号)(各都道府県知事・各指定都市長あて厚生事務次官通知)より一部抜粋】

第 8 収入の認定
収入の認定は、次により行なうこと。
(中略)
3 認定指針
(1) 就労に伴う収入
ア 勤労(被用)収入
(中略)
(イ) 勤労収入を得るための必要経費としては、(4)によるほか、社会保険料、所得税、労働組合費、通勤費等の実費の額を認定すること。

世帯の収入(月額)をどのように計算するかを定めた文書は存在しないが、仮に生活保護に関連する実施要領に従うべきであったとすると、労働組合費の実費について、「勤労収入を得るための必要経費」として認定していない取扱いは誤りであったことになる。

世帯の収入(月額)をどのように計算するか、ルールを定めて正しく適用することが必要である。

【指摘事項 18】最低生活費の計算における計算ミス(教育扶助)(浪岡地区)

根拠の不明な項目が最低生活費に含まれていた案件が 2 件確認された。

最低生活費の算定において、下記のとおりいずれも教育扶助 10,982 円が算入されていたが、あるべき教育扶助費は異なっていた。

案件	教育扶助として算入されていた金額	あるべき教育扶助
A	10,982 円	0 円
B	10,982 円	11,194 円

ダブルチェックを行うなど、適切な内部統制を構築・運用することが必要である。

【意見 23】 取扱要綱第 16 条第 1 号ロ後段について

取扱要綱第 16 条第 1 号ロ後段には以下のような規定がある。

【取扱要綱第 16 条第 1 号（一部抜粋）】

ただし、公営住宅法施行令第 2 条第 1 項に規定する収入区分ごとの家賃負担率を限度とする。

しかし、この規定が意味するところは現時点で不明である。そもそも公営住宅法施行令第 2 条第 1 項に収入区分ごとの家賃負担率は規定されていない。参照する法令が不明なため、取扱要綱の規定自体が示す内容は不明である。

取扱要綱上、当該規定を削除することが望ましい。

【意見 24】 収入認定（生活保護基準）について

市営住宅の使用料減免制度において、減免率決定基礎となる収入の認定は、実務上、保護の基準を基本として実施されているが、そのことが条例・規則又は取扱要綱等のルールに定められていない。問題点は以下のとおりである。

まず、そもそも保護の基準を基本とすることについて明文化がされていない。

次に、保護の基準のうち、適用するルールと適用しないルールの区分があいまいである。例えば、収入から社会保険料、所得税、労働組合費は控除するが、新規就労控除（月額 11,900 円）や 20 歳未満控除（月額 11,900 円）等、保護の基準で控除するとされているものをルールとして取り入れているかどうかは明らかでない。

さらに、保護の基準に定められていない事項に関する取扱いについても明文化が必要である。例えば市は実務上、医療費について申請前 3 か月分の平均額を収入から控除しているが、控除する医療費について申請前 3 か月分の平均とすることは、生活保護法による保護の実施要領等にも定めがない。また、市は実務上、収入から住民税を控除しているが、そのルールは生活保護法による保護の実施要領等にもない。

使用料減免について閲覧したサンプルの中で、明らかに不合理な取扱いは見当たらなかった。しかし、担当者によって取扱いが異なるリスクを低減し、事務の安定性を確保するためにもルールを文書化しておくことが望ましい。

【意見 25】 最低生活費（生活保護基準）について

市営住宅の使用料減免制度において、減免率決定の基礎となる最低生活費の認定は、生活保護法による保護の基準（昭和 38 年厚生省告示第 158 号）に基づき行われることが明文化されている。しかし、保護の基準の一部を採用し、一部を採用しないことについて明文化されていない点が問題である。

例えば、市の採用しているルールでは、同居する家族に小学生や中学生がいる場合、教育扶助として下記の表にある一般教育費、学級費及び給食費が最低生活費に算入される。一方、高校生がいる場合、基本額 5,300 円は最低生活費に算入するが、学級費は算入しない。小学生や中学生については保護の基準に定められた学級費を算入するにも関わらず、高校生の学級費は保護の基準に定められているにも関わらず算入しないのである。

【図表 教育扶助（令和 5 年 10 月 1 日以降）】

	小学校等	中学校等
一般教育費	2,600 円	5,100 円
学級費	1,080 円	1,000 円
給食費	4,454 円	5,193 円

（出所：令和 5 年度生活保護費基準早見表より監査人作成）

【図表 生業扶助（令和 5 年 10 月 1 日以降）】

	高等学校等就学費
基本額	5,300 円
学級費	2,330 円

（出所：令和 5 年度生活保護費基準早見表より監査人作成）

ただし、上記のような保護の基準の一部採用及び一部不採用は、市営住宅の使用料減免制度において保護の基準を借用しているに過ぎないと考えれば、一概に否定されるものではない。問題は、保護の基準のうちどの部分を採用しどの部分を採用しないかというルールが、文書化されていないことである。

したがって、担当者によって取扱いが異なるリスクを低減し、事務の安定性を確保するためにも、市営住宅の使用料減免制度における最低生活費の算定方法は、文書化しておくことが必要である。

第9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理

1. 概要

(1) 住宅使用料（家賃）の納付について

青森市作成の市営住宅入居者へ配布する「市営住宅入居のしおり」には、以下のような記載がある。

【市営住宅入居のしおり（一部抜粋）】

住宅使用料（家賃）は、入居者全員の収入に応じて決定されます。

●収入の申告

市営住宅の入居者には、毎年決められた日までに収入を申告することが義務づけられています。収入申告書の提出が無い場合は、近傍同種（民間と同水準）の家賃となりますので、必ず提出してください。

●住宅（駐車場）使用料の納入

住宅（駐車場）使用料は口座振替による納入が可能です。毎月末日（末日が土・日・祝日の場合は翌営業日）の納期限日にご指定の口座から自動的に振替いたします。残高不足等により振替不能となった場合、後日郵送される納入書に記載された金融機関等の窓口で振込いただくこととなりますのでご注意ください。納期限前にまとめて納付したい場合等は「市営住宅使用料納入通知書」（駐車場は「市営住宅駐車場使用料納入通知書」）での納付も可能ですのでご相談ください。

使用料を3ヶ月以上滞納した場合は、連帯保証人への請求や、法的措置による住宅の明渡しを求めることとなります。

市の会計課の資料によれば、市営住宅使用料の令和5年度口座振替実績は、調定額391,308千円のうち184,790千円で、調定額に占める口座振替額の割合は47.22%にとどまっている。

(2) 住宅使用料（家賃）の徴収について

住宅使用料（家賃）の徴収事務については、市は指定管理者に委託しているが、市と指定管理者との協定書に付随する「青森市営住宅等管理業務仕様書」にその定めが以下のように記載されている。

【青森市営住宅等管理業務仕様書（一部抜粋）】

3 市営住宅等使用料等の収納

(1)住宅使用料及び駐車場使用料（以下「使用料等」という。）の現金収納

使用料等の窓口納付や指定金融機関の営業時間外の使用料等納付に対応するため、現金を収納する。

(2)使用料等の保管

収納した現金は公金として取り扱うものとし、収納した使用料等を市に払い込むまでの間は、金融機関への預金その他確実な方法により、これを保管する。

(3)使用料等の払込み

収納した使用料等は、市が指定する期日までに現金払込書により指定金融機関（青森市財務規則第2条に規定する指定金融機関）に払い込む。

(4)納入通知書の配布

各入居者に市が発行する住宅使用料納入通知書（以下「納入通知書」という。）を配布する。

(5)納入通知書の発行及び再発行

入居者が納付通知書を紛失等した場合は、納入通知書を市営住宅等管理システムより再発行し交付する。

(6)滞納使用料等の納付指導等及び管理

使用料等の滞納者に対して納付指導等を行うため、収納対策実施計画を策定し、それに基づき未納通知及び訪問・電話等による納付指導等を行い、滞納の解消に最大限努めることとする。また、毎月納付指導報告書を市へ提出する。

(7)住宅使用料等の臨戸収納

収納対策実施計画に基づき、使用料等の滞納者に対して臨戸収納を行う。

(8)受託収入計算書の作成及び報告

収納した使用料等について受託収入計算書を作成し、取りまとめの上、毎月市に報告する。職員の使用料等収納の不正行為の防止に努めるものとする。

(9)領収書等証拠書類の保管

現金領収書等の証拠書類を整理し、保管する。

(3) 住宅使用料（家賃）の収納状況について

最近3年間の収納状況は以下のとおりである

(単位：円)

年度	区分	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額
令和3年度	現年度	405,822,962	399,467,787	0	6,355,175
	過年度	56,920,682	5,805,484	0	51,115,198
	合計	462,743,644	405,273,271	0	57,470,373
令和4年度	現年度	413,517,591	410,270,323	0	3,247,268
	過年度	57,450,373	6,314,268	0	51,136,105
	合計	470,967,964	416,584,591	0	54,383,373
令和5年度	現年度	391,308,231	388,582,717	0	2,725,514
	過年度	54,383,373	8,610,101	112,000	45,661,272
	合計	445,691,604	397,192,818	112,000	48,386,786

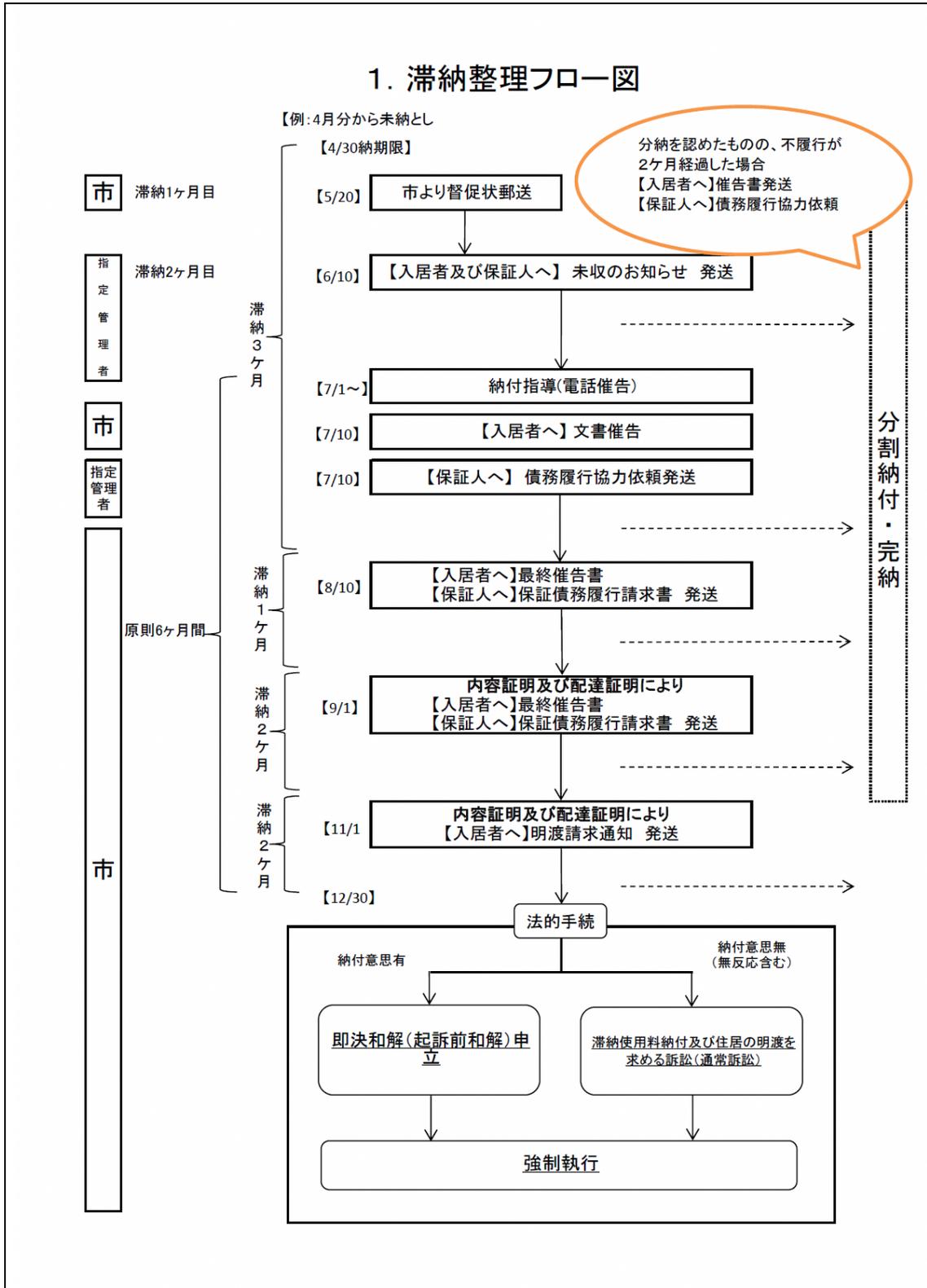
(出所：住宅まちづくり課より提供された各年度の収納状況の資料より監査人が抜粋)

収入未済額の年々の減少の理由について、市は催告の強化のためと同資料に記載しているが、過年度分収入未済額の減少スピードについては極めて遅いものとなっている。これは、(4)でも取り上げるが、複数の高額滞納者が存在することによっている。

(4) 滞納住宅使用料（家賃）回収について

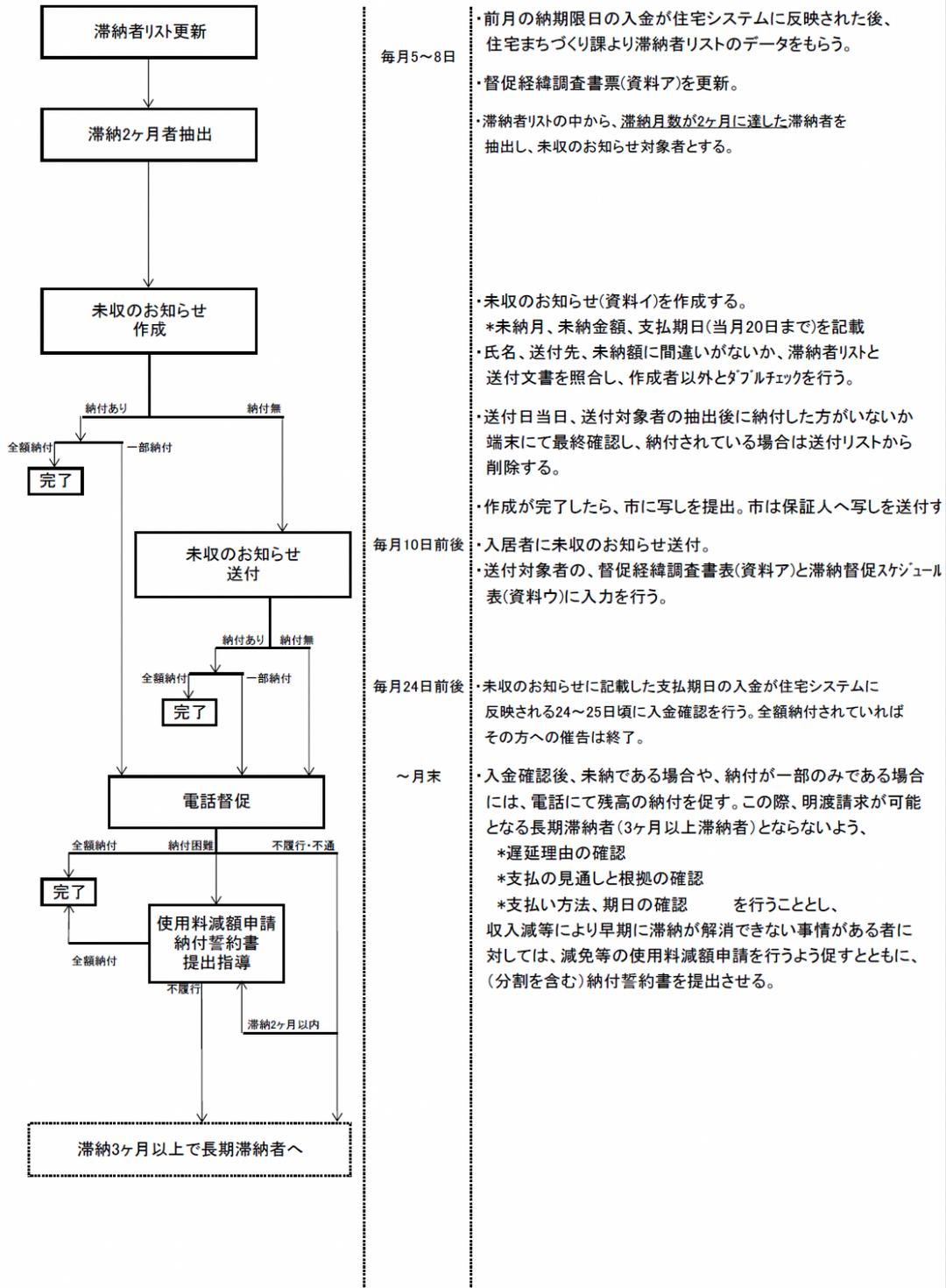
住宅まちづくり課作成の「市営住宅使用料収納マニュアル（令和2年4月）」に以下の滞納整理事務の業務フローの記載がある。

1. 滞納整理フロー図

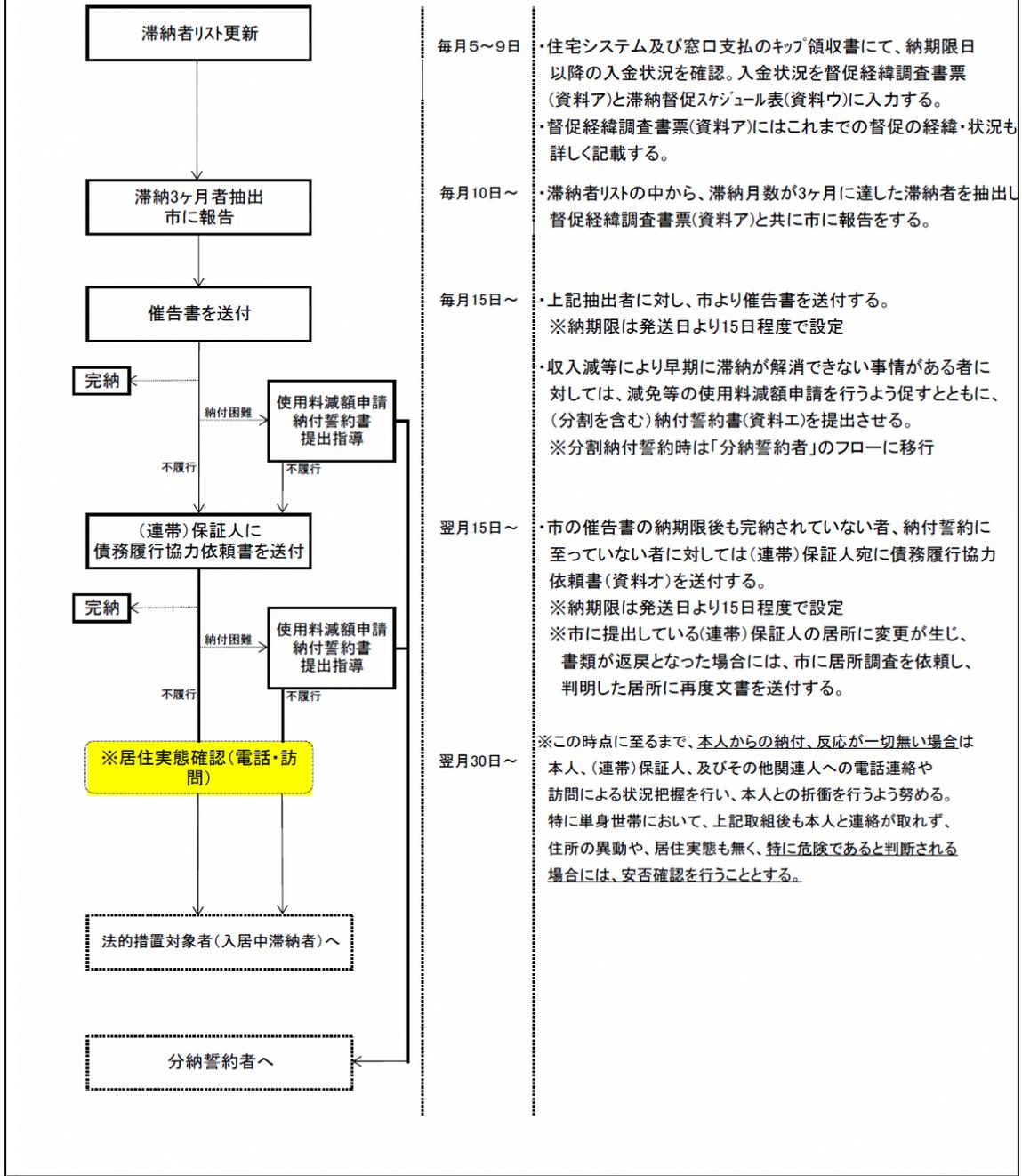


2.滞納整理取扱手順

● 新規滞納者(2ヶ月滞納者)



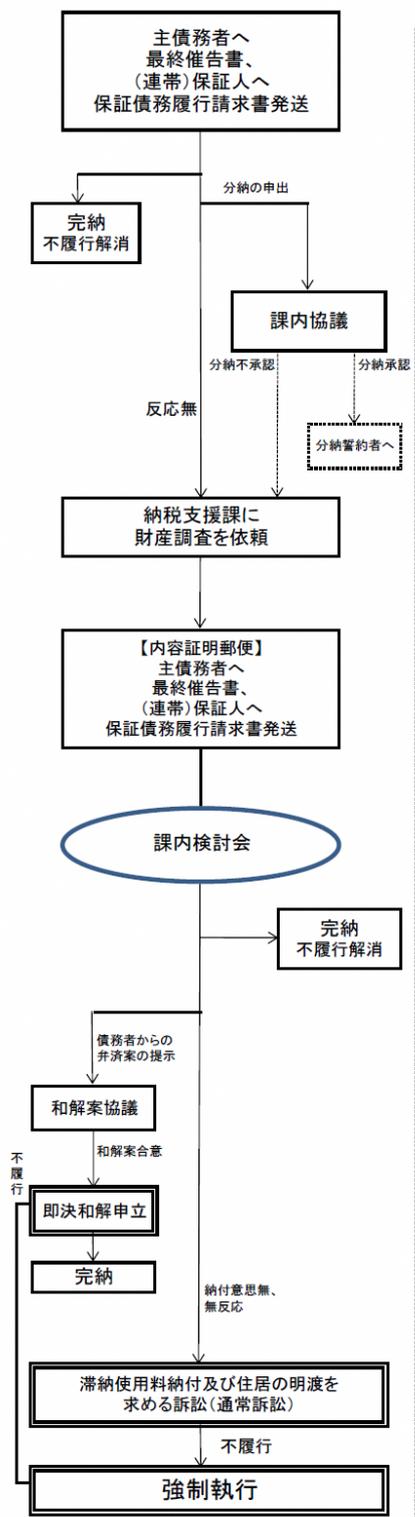
● 長期滞納者(3ヶ月以上滞納者)



法的措置が必要となるケースについても、同マニュアルには次の記載がある。

【市営住宅使用料収納マニュアル（令和2年4月）（一部抜粋）】

● 法的措置対象者(入居中滞納者)



- 市営住宅に入居中でありながら、これまでの催告に反応を示さない者や誓約が不履行のまま改善されない者等に対しては明渡請求を含む法的措置を見据えた対応を行う。
- 主債務者に対し最終催告書(資料ク)、(連帯)保証人に対し保証債務履行請求書(資料ケ)を送付する。
- 債務者より分割での納付の申出があった場合、課内協議に諮り、分納誓約の可否を決定する。
特に主債務者については、滞納に至った経緯について詳しく聴き取りを行い、主張する滞納理由に係る証明書類(医療費明細や他債務の返済済領収書等)の提出を求めたうえ課内協議に諮ることとする。
- 法的措置の前段階として、債務者の財産調査を納税支援課に依頼する。ただし、市で保有する情報を基とした調査であるため市内在住者のみが調査対象となる。
※債務者本人から個人情報確認同意書(資料コ)を得ている場合には調査結果がより詳細になるため、様々な機会で見逃しに努めること。
- 財産調査の結果に関わらず、催告内容の確実な周知のために内容証明郵便で主債務者に最終催告書(資料サ)、(連帯)保証人に保証債務履行請求書(資料シ)を送付する。
- 財産調査の結果を踏まえながら、今後の対応について個別の案件ごとに課内で検討を行う。
※不納欠損・債権放棄の要否、滞納額と訴訟費用との比較等
- 債務者より、一括か分納かを問わず、弁済案の提示があった場合には、その内容について収入面等から見て適正か、現実的な弁済案であるか等の観点から主債務者と市の間で協議し、双方の合意が得られた後、即決(起訴前)和解として裁判所に申立を行う。
※和解成立には裁判所に双方が出廷する必要がある点に注意し、希望日を定め、裁判所に伝えること。
- 即決和解での和解内容及び、通常訴訟での判決に不履行が生じた場合は強制執行の申立を行う。
住居の明渡と金銭債務の差押は同じ強制執行でも別々の手続となる点に注意する。

(5) 不納欠損処理について

長期滞納者の滞納が時効にかかったものが、不納欠損処理とされている。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 19】長期滞納者への対応について

令和5年度末で、100万円以上の滞納者は合計14名となっている。

入居者	滞納額	入居状況	備考
A	1,236,840 円	入居中	催告書発送。納付誓約不履行、滞納督促へ
B	1,271,600 円	入居中	
C	1,191,700 円	入居中	
D	1,439,000 円	入居中	生活保護。
E	1,804,800 円	入居中	
F	2,544,000 円	入居中	納付誓約不履行、滞納督促へ
G	2,575,300 円	入居中	
H	2,994,600 円	退去	催告書発送。納付誓約不履行、滞納督促へ
I	3,112,412 円	退去	催告書発送。納付誓約不履行、滞納督促へ
J	1,762,000 円	退去	納付誓約不履行、滞納督促へ
K	1,948,520 円	退去	催告書発送。
L	1,939,100 円	入居中	納付誓約不履行、滞納督促へ
M	4,052,000 円	退去	保証人請求、分割回収中。
N	3,215,000 円	入居中	納付誓約不履行、滞納督促へ

(出所：「公営住宅使用料（令和06年03月期以前納期）滞納者リスト」より監査人作成。なお、備考欄は、指定管理者作成の「納付誓約書提出分納者納付状況調書」より監査人作成)

ヒアリングによれば、マニュアル上は法的措置が必要な段階にあるものの、法的措置には及んでいないのが現状である。高額滞納者の中には、市及び指定管理者とのコミュニケーションを意図的に取らない、あるいは、無視、反抗するなど悪質と言わざるを得ないケースも存在する。

法的措置の対象となる長期滞納者に対して、法的措置を躊躇する状況が続いており、そのことで、弱腰の姿勢とみられてしまい、滞納者本人だけでなく他の入居者ないし少額にとどまっている滞納者に悪影響を及ぼす可能性が否定できない。もちろん、慎重な配慮が必要であり、なかにはやむを得ない事情にある滞納者も今後出てくることも考えられる。しかしながら、それでもなお、意図的に前向きなコミュニケーションをとるこ

とのない滞納者には原則通りの対応をとるべきであり、決して躊躇してしまうことのないよう留意すべきである。そうでなければ、限られた市及び指定管理者の時間が当該滞納者への対応にこの先も際限なく費やされてしまうことになり、事務の効率性を著しく損ねる。このことは納税者の理解も得られないと考える。

市は、法的措置の対象となる長期滞納者に対して、予め定められたルールを厳格に適用する必要がある。

【指摘事項 20】 マニュアルと実態の運用が乖離していることに関して

「市営住宅使用料収納マニュアル」は令和2年4月に作成されて以来、内容のアップデートがなされていないまま、運用の実態と乖離が生じている。

一例をあげると、長期滞納者（3か月以上滞納者）のフローについて、「市営住宅使用料収納マニュアル」には、指定管理者が住宅システムから更新された滞納者リストのうち、毎月10日に「滞納月数が3か月に達した滞納者を抽出し督促経緯調査票と共に市に報告をする。」という記述がある。しかし実際には、市の担当者が住宅システム外で作成した表をもとに要催告書対象者のピックアップをしている。

このような、運用実態とマニュアルが乖離してしまうと担当者の交代時に引継ぎ内容が網羅的に行われずに当該業務が抜け落ちてしまう可能性が高まる。事務マニュアルの類は効果的で効率的な運営を行うための不可欠な資産であるから、常にアップデートし、マニュアルに沿って運用することが必要である。

また、マニュアルに沿った運用に関連して、体制の見直し強化を図ることが必要となると考える。

【指摘事項 21】 指定管理業務仕様書に定める委託内容と実態の齟齬について（浪岡地区）

「青森市営住宅等（浪岡地区）の管理業務に関する協定書」に付属する「青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書」では、青森地区同様に、以下の記載がある。

【青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書（一部抜粋）】

3 市営住宅等使用料の収納

- (1) 住宅使用料及び駐車場使用料（以下「使用料等」という。）の現金収納
使用料等の窓口納付や指定金融機関の営業時間外の使用料等納付に対応するため、現金を収納する。
- (2) 使用料等の保管
収納した現金は公金として取り扱うものとし、収納した使用料等を市に払い込むまでの間は、金融機関への預金その他確実な方法により、これを保管する。
- (3) 使用料等の払込み

収納した使用料等は、市が指定する期日までに現金払込書により指定金融機関（青森市財務規則第2条に規定する指定金融機関）に払い込む。

(4) 納入通知書の配布

各入居者に市が発行する住宅使用料納入通知書（以下「納入通知書」という。）を配布する。

(5) 納入通知書の発行及び再発行

入居者が納付通知書を紛失等した場合は、納入通知書を住宅システムより再発行し交付する。

(6) 滞納使用料等の納付指導等及び管理

使用料等の滞納者に対して納付指導等を行うため、収納対策実施計画を策定し、それに基づき未納通知及び訪問・電話等による納付指導等を行い、滞納の解消に最大限努めることとする。また、毎月納付指導報告書を市へ提出する。

(7) 住宅使用料等の臨戸収納

収納対策実施計画に基づき、使用料等の滞納者に対して臨戸収納を行う。

(8) 受託収入計算書の作成及び報告

収納した使用料等について、受託収入計算書を作成し、取りまとめの上、市に報告する。また、職員等の使用料等収納の不正行為の防止に努めるものとする。

(9) 領収書等証拠書類の保管

現金領収書等の証拠書類を整理し、保管する。

しかしながら、現状、浪岡地区の指定管理者は（1）から（3）の現金収納事務には携わっていない。また、（7）の臨戸収納業務についても、実際は現金納付の場合は庁舎を訪れるよう入居者に指導しており、一切の現金を扱っていない。したがって、（8）の受託収入計算書の作成及び報告も該当しない。

仕様書の内容は、受委託契約の責任区分に関わる重要事項であり、早急に仕様書の内容を見直して、必要な修正を行う必要がある。

【意見 26】 受託収入計算書の二重チェック（青森地区）

「青森市営住宅等（青森地区）管理業務仕様書」に基づき、青森地区の指定管理者は収納した使用料等について、受託収入計算書（「収入金の内訳を示す計算書」）を作成し、市に報告をしている。しかし、同計算書には市担当者による確認の証跡や押印が見られなかった。

現金収納使用料は、不正行為も起きやすいことから、同計算書の金額内訳と添付された「青森市公金払込領収証書」との確認を行うべきと考えられる。今後、市側も担当者によるチェックを導入することで、指定管理者への牽制を効かせるよう内部統制を強化

することが望ましい。

【意見 27】住宅使用料（家賃）納付方法の口座振替を原則的な扱いとするべき

「市営住宅入居のしおり」には、「住宅使用料は、口座振替による納入が可能」と記載されている一方で、「市営住宅使用料収納マニュアル」の 9 頁「●その他の取り組み」には、次のような記載がある。

【市営住宅使用料収納マニュアル（一部抜粋）】

1. 口座加入の促進

使用料の納め忘れ防止に効果があることから、口座加入の促進を図っていく。

- ①納付相談で窓口を訪れた入居者へ口座振替を勧める。
- ②新規入居者へ、使用料の口座振替を前提に入居してもらう。
- ③新規切符発送や収入申告などの郵便物に口座振替の依頼を同封する。

納付方法全体に占める口座振替の比率が高まることは、家賃使用料の滞納を未然に防ぐ効果があるほか、現金を市役所窓口で納めにくる入居者に応対する指定管理者の担当者や市の人的な時間コストを削減することが期待できる。したがって、「市営住宅入居のしおり」には、住宅使用料の納入は口座振替が原則であることを明記することが望ましい。

【意見 28】住宅使用料（家賃）納付方法の多様化について

現状では、住宅使用料の納付方法として口座振替を選択しなかった入居者については、「市営住宅使用料納入通知書」により指定金融機関で自ら振込を行うか、市役所内の指定管理者ないし市の収納ブースに現金持参により納付しなければならない。

市営住宅の近隣に銀行がない場合でも、ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでの納付が可能になれば、期限内納付率を高めることが期待できる。市においては、納付方法の多様化について検討することが望ましい。

第10. 駐車場

1. 概要

(1) 駐車場使用料

駐車場使用料は住宅条例第51条及び住宅規則第42条に定められており、各団地の使用料(月額)は住宅規則別表第二(四十二条関係)で定められている。

【住宅条例(一部抜粋)】

(使用料)

第五十一条 駐車場使用者は、毎月、その使用に係る駐車場使用料を納付しなければならない。ただし、使用期間が一月に満たないときは、その月の駐車場使用料は日割計算とする。

2 駐車場使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度とし、駐車場の整備費及び管理に要する費用等を勘案して規則で定める。

3 市長は、特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、駐車場使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

【住宅規則(一部抜粋)】

(駐車場使用料)

第四十二条 条例第51条第2項の規則で定める駐車場の額は、別表第二のとおりとする。

【別表第二(第四十二条関係)】

駐車場

駐車場	使用料(月額)
青森市営住宅花園団地駐車場	1,900円
青森市営住宅青柳団地駐車場	1,700円
青森市営住宅小柳第一団地駐車場	2,800円
青森市営住宅小柳第二団地駐車場	1,700円
青森市営住宅小柳第三団地駐車場	1,900円
青森市営住宅桜川第一団地駐車場	2,100円
青森市営住宅桜川第二団地駐車場	1,800円
青森市営住宅幸畑第二団地駐車場	700円(※)
青森市営住宅幸畑第三団地駐車場	1,200円
青森市営住宅幸畑第四団地駐車場	1,200円

駐車場	使用料（月額）
青森市営住宅幸畑第五団地駐車場	900 円
青森市営住宅三内団地駐車場	1,400 円
青森市営住宅野木和第二団地駐車場	1,400 円
青森市営住宅野木和第三団地駐車場	1,300 円
青森市営住宅戸山団地駐車場	1,200 円 (未舗装の駐車区画にあっては 800 円)
青森市営住宅奥野団地駐車場	2,000 円
青森市営住宅ベイサイド柳川駐車場	1,500 円
青森市営住宅合浦団地駐車場	2,200 円
青森市営住宅ベイトウン沖館駐車場	1,900 円
青森市営住宅赤川団地駐車場	1,000 円
青森市営住宅林本団地駐車場	900 円
青森市営住宅花岡団地駐車場	700 円
青森市営住宅白鳥団地駐車場	700 円
青森市営住宅宮本団地駐車場	700 円
青森市営住宅福田団地駐車場	800 円

※：700 円と規定されているが、実際は 1,100 円(指摘事項 22 参照)

(2) 駐車場使用料の具体的な算定方法

国土交通省（旧建設省）の住宅局長通達（平成 3 年 4 月 1 日住総発第 15 号）では、以下のとおり定めている。

第 3 使用料の設定基準

入居者が支払うべき駐車場の使用料の設定は、償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等を基準として、近隣の駐車場料金を勘案のうえ決定し、徴収すること。

(出所：住宅局長通達（平成 3 年 4 月 1 日住総発第 15 号）)

上記住宅局通達に従って作成された「市営住宅駐車場使用料算定について(平成 19 年度作成)」にて、駐車場使用料の具体的な算定方法が、以下のように定められている。

1. 駐車場使用料算定に基本方針

(1) 使用料は国の通達に基づき、整備費用の償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額を基準に設定する。

(2) 団地ごとに、区画の大きさや固定資産税評価額相当額に応じて使用料を設定す

る。

- (3) 未舗装の区画については現状に即して使用料を設定する。
- (4) 算定した使用料に百円未満の端数が生じた場合は切り捨てる。
- (5) 使用期間が一月に満たない場合の使用料は日割り計算とする。
- (6) 使用料の減免は心身障害者及び生活保護受給者を対象とする。

2. 駐車場使用料の算定方法

設定項目	算定式	備考
① 整備費用償却費 (年額/12)	区画整備費×0.1(耐用年数 に応じた定額法の償却率)÷ 12	減価償却資産の耐用年数 等に関する省令別表第1の 「機械及び装置以外の有 形減価償却資産の耐用年 数」に基づき、駐車場の耐 用年数を10年とし定額法 の償却率1/10とする。
② 修繕費(年額/12)	区画整備費×2.2/100÷12	公営住宅法施行令第3条 「近傍同種の住宅の家賃 の算定方法」の第3項に掲 げる「修繕費及び管理事務 費」を算出する場合の「木 造住宅の比率」を準用す る。
③ 管理事務費(年額/12)	区画整備費×0.31/100÷12	
④ 地代相当額(月額)	固定資産評価額相当額× 3.4/1000×区画面積	・固定資産税評価額 ・青森市行政財産目的外使 用料条例に定める土地使 用料の徴収規定を準用す る。
合計(①+②+③+④)	百円未満の端数は切捨てる。	公営住宅法施行令第16条 「家賃等の端数計算」の規 定を準用する。

参考

① 減価償却資産の耐用年数等に関する省令

別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表(一部抜粋)

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
構築物	舗装道路及び舗装路面	アスファルト敷又は木れんが敷のもの	一〇

② 公営住宅法施行令(一部抜粋)

(近傍同種の住宅の家賃の算定方法)

第三条 法第十六条第二項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の複成価格(当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。第十三条第一項において同じ。)に国土交通大臣が定める一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を十二で除した額とする。

2 省略

3 第一項の修繕費及び管理事務費は、次の表の上覧各項に定める住宅について国土交通省令で定める方法で算出した推定再建築費の額に修繕費にあつては中欄各項に定める率を、管理事務費にあつては下欄各項に定める率をそれぞれ乗じた年額とする。

住宅	修繕費の率	管理事務費の率
耐火構造の住宅	百分の一・二	百分の〇・一五
準耐火構造の住宅	百分の一・五	百分の〇・二
木造の住宅	百分の二・二	百分の〇・三一

(家賃等の端数計算)

第十六条 第二条第一項若しくは第八条第二項の規定により公営住宅の家賃を算定する場合又は第三条第一項の規定により近傍同種の住宅の家賃を算定する場合において、その額に百円未満の端数があるとき、又はその全額が百円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

③ 青森市行政財産目的外使用料条例(一部抜粋)

第二条 行政財産の目的外使用につき、その使用の許可を受けたものから別表に定める使用料を徴収する。

区分	使用料	摘要
土地 (学校を除く。)	一月当たり当該土地の評価額に千分の三・四を乗じて算定した額(土地の使用期間が一月に満たない場合は、当該算定額に百分の百十を乗じて得た額)。ただし、土地の使用が次の各号に掲げる場合は、当該各号に定めるところによる。	1 市有地外に所在する建物にあっては、土地の所有者に対し、市の支払うべき地代相当額を使用料に加算する。ただし、当該建物の一部を使用する場合は、次により算定した額を加算する。

(3) 駐車場の管理運営

駐車場の管理運営については、住宅条例「第四章 駐車場の管理(第四十七条～第五十三条)」、住宅規則「第四章 駐車場の管理(第三十八条～第五十条)」、取扱要綱「第8章 青森市営住宅駐車場の管理(第46条～第65条)」にて定められている。

駐車場の管理運営の業務は、青森地区が「青森市都市整備部住宅まちづくり課」「青森市営住宅指定管理者(協同組合タッケン) 以下「指定管理者(青森地区)」と記す」及び「駐車場管理組合」、浪岡地区が「青森市浪岡振興部都市整備課」「青森市営住宅指定管理者(有限会社皆成建設) 以下「指定管理者(浪岡地区)」と記す」及び「駐車場管理組合」がそれぞれ分担して行っている。

青森市が事業主体ではあるが、青森地区では、指定管理者(青森地区)と「青森市営住宅等(青森地区)の管理業務に関する協定書」を締結し、「青森市営住宅等(青森地区)管理業務仕様書」にて指定管理者(青森地区)が行う管理業務が定められている。浪岡地区では、指定管理者(浪岡地区)と「青森市市営住宅等(浪岡地区)の管理業務に関する協定書」を締結し、「青森市営住宅等(浪岡地区)指定管理業務仕様書」にて指定管理者(浪岡地区)が行う管理業務が定められている。

また、指定管理者(青森地区)及び指定管理者(浪岡地区)は、各団地の駐車場管理組合と「青森市営住宅●●団地駐車場管理業務委託契約書」を締結し、「青森市営住宅駐車場管理運営業務仕様書」にて各団地の駐車場管理組合が行う駐車場管理運営業務が定められている。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 22】「住宅規則」別表第二（第 42 条関係）の幸畑第二団地駐車場使用料についての改正もれ

幸畑第二団地の駐車場使用料について、「住宅規則」別表第二（第 42 条関係）には 700 円と明記されているが、実際に適用されていた使用料は 1,100 円であった。

幸畑第二団地は平成 24 年に建て直しており、その際に駐車場使用料も算定し直したが、その際に「住宅規則」別表第二（第 42 条関係）の改正を失念したことが要因である。

よって、「住宅規則」別表第二（第 42 条関係）のうち、幸畑第二団地の駐車場使用料の部分について改正が必要である。

【指摘事項 23】取扱要綱における「管理台帳」の記載について

取扱要綱第 55 条では「管理台帳」への登録が明記されており、様式第 13 号(第 55 条関係)では当該「管理台帳」の様式が示されている。

【取扱要綱(一部抜粋)】

(定期の抽せん)

第 55 条

- 2 使用者入替方式による場合は、申請書受理年度に使用者資格を有する申請者全員について、使用させるべき駐車区画数に応じて抽せんを行い、当選者は翌年度の駐車場使用予定者として、選外者は翌々年度以降の駐車場使用予定者(以下「翌々年度以降予定者」という。)として、それぞれ駐車場管理台帳(以下「管理台帳」という。)(様式第 13 号)に登録するものとする。

【様式 13 号(第 55 条関係)】

様式第13号(第55条関係)

駐車場管理台帳

団地名	団地	住宅番号	区画番号
入居者氏名			
使用者氏名(入居者との続柄)		(続柄)	
使用許可年月日			
メーカー名			
車名			
車の種別			
車両番号			
車の大きさ		長さ	cm×幅
			cm
障害者手帳の種類		<input type="checkbox"/> 下肢 <input type="checkbox"/> 体幹 機能障害 種 級	
福祉事務所の証明		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

使用許可変更年月日	変更内容

条例違反指導年月日	指導内容

しかし、実際は様式第 13 号(第 55 条関係)は使用されておらず、市営住宅等管理システムにて管理されている。

また、青森市営住宅等(青森地区)指定管理業務仕様書には「12 市営住宅等管理システム」の項目があり、「11 駐車場管理(5)」では、「市営住宅管理システムへの登録」という文言が使われている。

【青森市営住宅等(青森地区)管理業務仕様書(一部抜粋)】

11 駐車場管理

(5) 駐車場使用及び返還並びに使用料等の市営住宅管理システム登録等

駐車場の使用状況及び返還並びに使用料等の情報について、市営住宅管理システムへの登録を行う。

よって、取扱要綱様式第 13 号(第 55 条関係)の削除、及び取扱要綱第 55 条を様式第

13号(第55条関係)を前提とした文章から「市営住宅管理システム」を利用していることを前提とした文言に改正することが必要である。

【意見 29】 駐車場使用料の見直しについて

駐車場使用料について、平成22年に改正して以来、一部の団地を除き改正されていない。(幸畑第二団地は平成24年、小柳第一団地は令和4年に改正あり。)

最終改正から14年が過ぎており、固定資産税評価額が当時と比べ青森地区で約35%下落している状況(図表①参照)であり、固定資産税評価額を最新(令和4年)のもので駐車場使用料を計算し直す(図表②参照)と現在の駐車場使用料と比べ約35%低い金額(図表③参照)となり、現在の駐車場使用料が現状にそぐわない可能性がある。

なお、各種資料について、保存期間が10年間とされており、平成22年の駐車場使用料改正時の算定根拠資料のうち浪岡地区分は保存されていなかった。

以上のことから、各団地の駐車場について、本来的な駐車場使用料を算定し直すことが必要であると考えます。

【図表① 固定資産税評価額の比較】

地区	団地名	固定資産税評価額						
		平成19年 (平成20 年算定で 使用) (円)	平成21年 (平成22 年算定で 使用) (円)	令和4年 (最新) (円)	令和4年 と平成19 年の差額 (円)	増減率	令和4年 と平成21 年の差額 (円)	増減率
青森地区	青柳	33,909	28,980	21,584	-12,325	-36.35%	-7,396	-25.52%
	小柳第一	49,758	45,599	26,507	-23,251	-46.73%	-19,092	-41.87%
	小柳第二	33,349	30,362	20,791	-12,558	-37.66%	-9,571	-31.52%
	小柳第三	40,964	34,429	24,644	-16,320	-39.84%	-9,785	-28.42%
	桜川第一	46,586	41,091	27,985	-18,601	-39.93%	-13,106	-31.90%
	桜川第二	38,842	34,690	24,040	-14,802	-38.11%	-10,650	-30.70%
	幸畑第二	19,093	16,911	10,091	-9,002	-47.15%	-6,820	-40.33%
	幸畑第三	22,368	20,016	11,024	-11,344	-50.72%	-8,992	-44.92%
	幸畑第四	19,612	17,753	9,710	-9,902	-50.49%	-8,043	-45.31%
	幸畑第五	12,499	11,520	6,048	-6,451	-51.61%	-5,472	-47.50%
	野木和第二	26,464	23,663	15,433	-11,031	-41.68%	-8,230	-34.78%
	野木和第三	23,973	20,686	13,889	-10,084	-42.06%	-6,797	-32.86%
	戸山	23,044	20,356	11,566	-11,478	-49.81%	-8,790	-43.18%
	戸山未舗装	23,044	20,356	11,566	-11,478	-49.81%	-8,790	-43.18%
	奥野	45,367	40,128	26,026	-19,341	-42.63%	-14,102	-35.14%
	ベイサイド柳川	35,223	30,654	16,952	-18,271	-51.87%	-13,702	-44.70%
	合浦	45,793	40,154	25,548	-20,245	-44.21%	-14,606	-36.37%
	ベイタウン沖館	39,081	34,858	23,663	-15,418	-39.45%	-11,195	-32.12%
	三内	26,082	24,368	17,868	-8,214	-31.49%	-6,500	-26.67%
浪岡地区	赤川(※)	13,050	※	8,722	-4,328	-33.16%		
	林本(※)	8,197	※	6,894	-1,303	-15.90%		
	花岡(※)	5,887	※	3,852	-2,035	-34.57%		
	白鳥(※)	4,857	※	3,013	-1,844	-37.97%		
	宮本(※)	4,704	※	2,745	-1,959	-41.65%		
	福田(※)	6,774	※	5,579	-1,195	-17.64%		

(出所：住宅まちづくり課資料をもとに監査人作成)

※：浪岡地区の平成22年に使用した平成21年固定資産評価額は不明

【図表② 固定資産税評価額を最新のもので再計算した各団地の駐車場使用料】

地区	団地名	地代相当額を最新の固定資産税評価額で計算した場合の駐車場使用料 (他項目については、幸畑第二は平成24年、その他団地は平成22年と同額)								
		駐車場面積 (㎡)	地代相当額 (円)	整備費用償却費 (円)	修繕費 (円)	管理事務費 (円)	小計 (円)	区画数	小計/区画数 (円)	使用料 (円) (左記百円未満切捨)
青森地区	青柳	175.0	12,842	5,524	1,215	171	19,752	14	1410.891	1,400
	小柳第一	2,057.7	185,448	66,208	14,565	2,052	268,273	173	1550.709	1,500
	小柳第二	1,056.5	74,683	33,701	7,414	1,044	116,842	88	1327.754	1,300
	小柳第三	4,323.2	362,239	139,543	30,699	4,325	536,806	346	1551.463	1,500
	桜川第一	449.1	42,731	14,286	3,142	442	60,601	37	1637.876	1,600
	桜川第二	253.7	20,736	8,058	1,772	249	30,815	22	1400.701	1,400
	幸畑第二	1,012.5	34,738	29,770	6,549	922	71,979	81	888.6329	800
	幸畑第三	331.5	12,425	10,538	2,318	326	25,607	28	914.5411	900
	幸畑第四	2,550.0	84,186	30,286	18,042	2,542	135,056	204	662.0377	600
	幸畑第五	1,100.6	22,632	35,061	7,713	1,086	66,492	88	755.5893	700
	野木和第二	1,874.4	98,354	59,451	13,079	1,842	172,726	154	1121.597	1,100
	野木和第三	1,414.3	66,787	44,825	9,861	1,389	122,862	117	1050.102	1,000
	戸山	3,447.7	135,579	109,567	24,104	3,396	272,646	291	936.9269	900
	戸山未舗装	500.0	19,662	0	0	0	19,662	40	491.555	400
	奥野	972.0	86,011	31,028	6,826	961	124,826	83	1503.924	1,500
	ベイサイド柳川	492.0	28,357	15,742	3,463	488	48,050	47	1022.347	1,000
	合浦	487.0	42,302	15,497	3,409	480	61,688	39	1581.753	1,500
ペイタウン沖館	593.0	47,709	18,871	4,151	585	71,316	48	1485.757	1,400	
三内	536.9	32,617	17,100	3,762	530	54,009	45	1200.207	1,200	
浪岡地区	赤川	450.0	13,345	15,320	3,370	474	32,509	36	903.0183	900
	林本	635.0	14,884	21,645	4,762	671	41,962	51	822.7872	800
	花岡	648.0	8,487	22,128	4,868	685	36,168	55	657.595	600
	白鳥	250.0	2,561	8,498	1,869	263	13,191	21	628.1452	600
	宮本	437.5	4,083	14,893	3,276	461	22,713	35	648.9482	600
福田	825.0	15,649	28,136	6,190	872	50,847	66	770.4105	700	

(出所：住宅まちづくり課資料をもとに監査人作成)

【図表③ 現行の駐車場使用料と図表②で算定した駐車場使用料の比較】

地区	団地名	現在の駐車場使用料	図表②で算定した駐車場使用料	差額	差異率
青森地区	青柳	1,700	1,400	300	21.43%
	小柳第一	2,800	1,500	1,300	86.67%
	小柳第二	1,700	1,300	400	30.77%
	小柳第三	1,900	1,500	400	26.67%
	桜川第一	2,100	1,600	500	31.25%
	桜川第二	1,800	1,400	400	28.57%
	幸畑第二	1,100	800	300	37.50%
	幸畑第三	1,200	900	300	33.33%
	幸畑第四	1,200	600	600	100.00%
	幸畑第五	900	700	200	28.57%
	野木和第二	1,400	1,100	300	27.27%
	野木和第三	1,300	1,000	300	30.00%
	戸山	1,200	900	300	33.33%
	戸山未舗装	800	400	400	100.00%
	奥野	2,000	1,500	500	33.33%
	ベイサイド柳川	1,500	1,000	500	50.00%
	合浦	2,200	1,500	700	46.67%
	ベイタウン沖館	1,900	1,400	500	35.71%
	三内	1,400	1,200	200	16.67%
	浪岡地区	赤川	1,000	900	100
林本		900	800	100	12.50%
花岡		700	600	100	16.67%
白鳥		700	600	100	16.67%
宮本		700	600	100	16.67%
福田		800	700	100	14.29%

(出所：監査人作成)

第 1 1. 同居承認、入居承継

1. 概要

(1) 同居承認

公営住宅法第 27 条第 5 項にて、以下のとおり定められている。

【公営住宅法 (一部抜粋)】

(入居者の保管義務等)

第 27 条

5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

また、上記公営住宅法第 27 条第 5 項に基づいて、住宅条例第十三条第一項にて、以下のとおり定められている。

【住宅条例 (一部抜粋)】

(同居の承認)

第十三条 市営住宅の入居者は、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、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならない。

これは、入居時から同居親族として申込みをすれば入居収入基準をオーバーしてしまう場合において、入居後に収入の高い者を同居させることで、厳格な入居者資格や選考基準を回避ことを防止するために設けられた条文である。

なお、上記趣旨から、公営住宅法施行規則第十一条第一項においては、事業主体が承認してはならない場合を規定している。

【公営住宅法施行規則 (一部抜粋)】

(法第二十七条第五項の規定による承認)

第十一条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第五項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第六条第一項に規定する金額を超える場合
- 二 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する場合

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。

【公営住宅法施行令（一部抜粋）】

(入居者資格)

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

【公営住宅法（一部抜粋）】

第32条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によって入居したとき。
- 二 入居者が家賃を3月以上滞納したとき。
- 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。
- 四 入居者が第27条第1項から第5項までの規定に違反したとき。
- 五 入居者が第48条の規定に基づく条例に違反したとき。

また、公営住宅法施行規則第十一条第一項に基づき、住宅規則第二十条第2項では、市長が承認できる場合を限定している。

【住宅規則】

(世帯員以外の同居)

第二十条

2 前項の同居の承認は、同居しようとする者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、同居することが真にやむを得ないと認めたときに限るものとする。

- 一 同居しようとする者が入居者の三親等以内の親族であること。
- 二 その他特別の事情により同居を必要とする者であること。

上記のように事業主体(市長)の承認を制限する定めがあるのは、同居を認めることにより法令で定められた入居収入基準を上回ることになる場合は、当初から当該同居者がいれば入居が不可能であったことからであり、また、公営住宅の法定明渡事由に該当する行為をした入居者は、いずれ明渡しをしなければならない状況にあり、新たな同居者

を申請する法的地位にはもはやないからである。

ただし、病気の入居者を介護するために他の者が同居する必要がある場合にまで同居を禁止することは、入居者の居住の安定を図る観点から好ましくないとともに、入居者に帰責性があるとはいえないため、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、事業主体は同居の承認ができると定められている。

また、「その他特別の事情」とは、婚姻や養子縁組が想定され、これらの場合も、その同居は民法上認められた親族関係を形成する行為であると考えられるため、事業主体は同居の承認ができると定められている。

(2) 入居承継

公営住宅法第 27 条第 6 項にて、以下のとおり定められている。

【公営住宅法 (一部抜粋)】

(入居者の保管義務等)

第 27 条

6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

また、上記公営住宅法第 27 条第 6 項に基づいて、住宅条例第十四条第一項にて、以下のとおり定められている。

【住宅条例 (一部抜粋)】

(入居の承継)

第十四条 市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、規則で定めるところにより、市長の承認を得なければならない。

公営住宅の入居者は、法定された入居者資格を有する者の中から厳正に選考・決定されるものであるから、入居者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人がその使用权を当然に承継することは、公平を害し、ひいては公営住宅法の目的にも反することになる。

一方で、残された同居者は事業主体の承認を得て適法に同居したものであり、居住の安定についても一定の配慮を受け得る地位にあるといえる。

よって、同居者については、一定の要件を国土交通省令で定め、その要件を満たす者

は、事業主体の承認を得れば、公営住宅の使用権を承継できることとしている。

なお、上記趣旨から、公営住宅法施行規則第十二条第一項においては、事業主体が承認してはならない場合を規定している。

【公営住宅法施行規則（一部抜粋）】

(法第二十七条第六項の規定による承認)

第十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第二十七条第六項の規定による承認をしてはならない。

一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合(当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)である場合を除く。)

二 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第九条第一項に規定する金額(法第二十九条第二項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあつては、当該条例で定める金額)を超える場合

三 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する者であつた場合

2 前条第二項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

【公営住宅法施行令（一部抜粋）】

(法第二十九条第一項に規定する収入の基準)

第九条 法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千円とする。

上記のように事業主体(市長)の承認を制限する定めがあるのは、承継目的での同居という脱法行為を防止するためである。また、承継を申請する同居者の世帯に係る収入が高額所得者相当の収入以上である場合は、明渡請求を受ける者であることから認めていない。同居承認の場合(収入超過者相当の収入以上)と比べて要件が緩和させているが、これは、現在適法に居住している者について居住の安定の観点から配慮されているためである。

なお、公営住宅の法定明渡事由に該当する行為を入居者(又は同居者)がしていた場合や残った同居者が病気にかかっていることその他特別な事情が存在する場合については、同居承認と同じである。

2. 監査の結果及び意見

【意見 30】同居承認、入居承継の申請もれの確認について

令和5年度の「入居者承継承認申請書綴」や「同居承認申請書綴」の閲覧及び住宅まちづくり課へのヒアリングにより以下のような申請漏れのケースがあることがわかった。

1. 入居者が同居を開始して以降4年以上の期間にわたって同居申請がされていなかった事例
2. 入居者Aの子Bと別の入居者の子Cが婚姻し、CがA及びBと同居していたにもかかわらず、同居承認申請が長期間にわたりにされていなかったことが判明した事例
3. 入居者である親の死亡・転居等の後、同居していた子が入居し続けていたが、同居期間等の理由により本来は承継できない状況であったにもかかわらず、承継承認申請が長期間にわたりにされていなかったことが判明した事例

住宅条例第13条によれば、同居する場合は、申請し、市長の承認を得る必要がある。また、入居承継の場合も同様に申請し、市長の承認を得る必要がある（住宅条例第14条）。したがって、上記のような申請漏れを防ぐため、同居承認及び入居承継の申請もれを確認する必要がある。

対象数が少ない浪岡地区では、四半期に1回「市営住宅管理システム」と「住民基本台帳システム」を突合するという確認作業を実施しているが、対象数の多い青森地区では、収入申告時の扶養人数の確認、税申告が無い場合の死亡していないかどうかの確認等はしているものの、「住民基本台帳システム」との突合のような網羅的な確認はできていない状況である。

「市営住宅管理システム」と「住民基本台帳システム」を共通化するなど、同居承認・入居承継の申請もれを発見できるようなシステム構築を検討することが望ましい。

【意見 31】内縁関係における同居承認について

同居内縁関係にないにもかかわらず、同居が認められている事例があった。条例では、以下のとおり「婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者」について、同居を認めている。

【住宅条例（一部抜粋）】

(入居者資格)

第七条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号(高齢者、身体障害者その

他の特に居住の安定を図る必要がある者にあつては第二号から第四号まで又は被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第十四号)第二十一条に規定する被災者にあつては第四号)の条件を具備する者でなければならない。

一 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。

「婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある」ことを「同居内縁関係」というが、具体的には住民票に「夫(未届)」又は「妻(未届)」と記載されているかどうかによって客観的に判断することが可能である。

今回の事例では、住民票に「夫(未届)」又は「妻(未届)」と記載されていないにも関わらず、長期間にわたって同居の状態が継続していることが確認された。

外観的には、条例の入居者資格を満たさない者について、同居が承認されている状況が疑われる。

【住宅規則(一部抜粋)】

(世帯員以外の同居)

第二十条 条例第十三条の規定により当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者の同居の承認を得ようとする者は、前条に規定する場合を除くほか、市営住宅同居承認申請書(様式第十三号)に同居しようとする者に係る第十一条第一項各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 前項の同居の承認は、同居しようとする者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、同居することが真にやむを得ないと認めるときに限るものとする。

一 同居しようとする者が入居者の三親等以内の親族であること。

二 その他特別の事情により同居を必要とする者であること。

担当者によれば、当時の運用として理由書等の提出を受けたうえで同居を承認した結果であろうとのことである。ただしその特別な理由については、文書保管期限を過ぎており不明であるとのことである。

現在の状況を確認すると、「同居内縁関係」にないにも関わらず事実として同居が認められているという条例に違反していると疑われる状況が現出されている。

合規性・公平性を確保するためにも、例外的な処理をする場合に、その処理を行った根拠については、適切に記録を残すことが必要であろう。また、本来の取扱い(住民票に「夫(未届)」又は「妻(未届)」と登録する)について入居者及び同居希望者に指導していくことが必要である。

第12. 退去業務

1. 概要

「青森市営住宅等指定管理業務仕様書」によれば、以下の業務の流れとなっている。

【青森市営住宅等指定管理業務仕様書（一部抜粋）】

2 退去事務

(1) 市営住宅等の返還届の受付及び処理

入居者から退去の申出があった場合は、退去手続きについて指示及び指導し、入居者から市営住宅等の返還届を受理し、使用料等の納入状況及び退去検査日等を確認する。

(2) 退去者情報の住宅システム登録等

退去者情報について、住宅システムに登録し、入居者情報の管理を行う。

(3) 納入通知書の作成・送付

月の途中での退去者に対しては、日割分の納入通知書を作成・送付する。

(4) 退去検査（立会い等）

ア 家財の撤去状況を確認する。

イ 破損・汚損箇所を確認する。

ウ 退去者が負担する修繕を指示する。

(5) 退去修繕完了検査

退去者が負担する修繕が完了しているか検査し、確認後、市に報告する。

(6) 無断退去確認及び市への報告等

市営住宅等入居者に無断退去の疑いがある場合、居住確認を行い、その結果を市に報告する。また、市が実施する当該住宅への立入検査に協力する。

(7) 用途廃止又は借上げ期間満了等に係る通知書の送付

市が作成する通知書を入居者に対して送付する。

また、入居者に配布される「市営住宅入居のしおり」には、以下の記載がある。

退去の手続き

住宅を退去するときは、返還する 10 日前までに「市営住宅返還届」を提出し、次の手続きを必ず行ってください。

返還月日は引越し・掃除が完了した日です。

項 目	手 続 先	電 話
住宅使用料の精算及び敷金の返還手続き	指定管理者（協）タッケン	017-734-2381
電気料金の精算	東北電力青森営業所 又は各小売電気事業者	0120-066-774
水道料金の精算	水道部営業課	017-734-4281
ガス料金の清算	各ガス供給業者	
電話の移転手続き	NTT	116
郵便局への転居届けの提出	最寄りの郵便局	
共益費の精算	団地管理人	
駐車場の返還手続き	指定管理者（協）タッケン	017-734-2381
町会費の精算	所属する町会	

※ 該当しない項目もあります。

● 退去検査

引越しが完了し、住宅内外の掃除が終わった後に担当者の検査（返還届を提出したときに検査する日時を決めます。）を受けてください。

検査時に担当者から指摘されたことは、一定の期間内に修繕してください。

● 退去修繕

市営住宅の明け渡し時には、入居者の故意、過失又は通常でない使用により生じた住宅の損傷等を入居者に**原状回復**していただきます。

主に畳の表替え、障子及びふすまの貼替え、破損ガラスの取替え、建具の補修、水道蛇口や電気のスイッチの交換などです。

また、通常使用による損耗や経年劣化の場合は入居者の退去修繕に含みません。

詳しくは「P 17 修繕区分」をご覧ください。

退去修繕が高額になる例として

- 台所の油污れによる壁等の貼替え、塗り替え
- 備え付けの器具や設備の破損、汚損による修繕、交換
- 穴空けやシールを剥がした跡による、ドア、家具又は壁の仕上げ材の貼替え
- フローリングのへこみ、キズ、穴による修繕、交換
- 畳や襖の汚れ、焦げ跡による貼替え、交換
- 入居者の換気不足や不適切な暖房器具の使用により発生したカビや、カビ発生後の手入れに問題があった場合に生じた修繕 など

修繕等の箇所や範囲が大きくなると修繕費用も高額になり、数十万円になる場合もあります。また、入居年数が長い方は修繕箇所が増え、その修繕費用も高額になる傾向にあります。日頃から住宅をきれいに大事に使っていただければ、それだけで費用負担も少なく済みます。

入居者ご本人が修繕費用を負担できない場合、その費用を保証人に請求する場合があります。

さらに、上記の「P17 修繕区分」については、同しおりに以下の記載がある。

住宅の修繕

市営住宅に入居された皆さんは、入居した日から住宅を保管する義務があります。

次のことに十分注意し、いつまでもきれいで長持ちするよう大切に使用してください。

- ・住宅に備え付けの器具や設備をこわしたり汚さないでください
- ・壁や柱にいたずらやシールを貼ったり穴を開けたりしないでください
- ・住宅や共同施設を損傷したときは、もとどおりに直していただくか損害賠償を請求することになりますので十分注意してください

● 修繕区分

修繕には市が行う修理と入居者が行う修理があります。

次の修繕は原則として入居者の負担で修理していただきます。

種別	区 分	状 況	修 繕 方 法
床	フローリング	汚れ・キズ	清掃・張替え
	たたみ	すり切れ・こげ穴	裏返し・表替え
	たたみ床	キズ・こげ穴が床に達している 不注意による漏水等で生じた床の腐食	取替え
天井 壁	天 井	汚れ・はがれ・キズ・くぎ穴・ネジ穴	清掃・塗装・張替え
	壁	汚れ・はがれ・キズ・くぎ穴・ネジ穴	清掃・塗装・張替え
建 具	ふすま・障子・ガラス	汚れ・はがれ・キズ・破損	清掃・張替え
	戸・扉・流し台	汚れ・キズ	清掃・塗装
	吊戸棚・下駄箱等	取手・引手・蝶番・戸車・棚板の破損	取替え
	玄関ドア・サッシ	汚れ・塗装のはがれ・キズ	清掃・塗装
	カギ・錠	カギの紛失 錠本体の破損	複製 補修・取替え
電 気	照明器具・スイッチ コンセント等	球切れ・破損	取替え
	換気扇	スイッチのひも切れなど軽微なもの (汚れが原因での故障は入居者負担)	取替え
水 道	蛇 口	水が止まらない	パッキン取替え
		破損	蛇口本体の取替え
	トイレタンク	水が止まらない	内部器具の調整・部品の 取替え
		給水管・洗浄管からの水漏れ	パッキン取替え・締付け
		排水ホース・目皿等の破損	取替え
台所・洗面所・トイレ	排水・トイレの詰まり	清掃	
	凍結	解氷	
そ 他	物 置	棚・蝶番・戸車・錠・取手等の破損	取替え
	その他	物干しの破損	取替え
		その他軽微な修繕	補修・取替え

市が行う修理でも入居者の故意または過失によって損傷した場合には、入居者の負担で修理していただきます。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 24】 指定管理期間末期の退去修繕業務について

現行の指定管理期間は青森地区、浪岡地区ともに令和 10 年 3 月 31 日までとなっているが、指定管理に関する協定書上、指定管理期間の末期 16 日間に退去の届出があった場合の退去修繕について、責任の分担が明確になっていない。

「青森市営住宅等（青森地区）の管理業務に関する協定書」第 2 条、第 3 条は以下のとおりである。

【青森市営住宅等（青森地区）の管理業務に関する協定書（一部抜粋）】

（協定の有効期間等）

第 2 条 この協定の有効期間は、令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。

2 管理業務に係る会計年度は、毎年 4 月 1 日に始まり翌年 3 月 31 日に終わるものとする。

（管理業務）

第 3 条 指定管理者は、青森市営住宅管理条例第 59 条各号及び青森市特定公共賃貸住宅管理条例 第 9 条第 1 項において準用する青森市営住宅管理条例第 59 条各号に掲げる管理業務を行うものとする。（住宅退去後に係る必要な修繕については、令和 10 年 3 月 14 日までに市営住宅返還の届出があった分までとする。）

2 管理業務の細目及び指定管理者が管理業務を実施するに当たって満たさなければならない条件は、別紙「青森市営住宅等（青森地区）管理業務仕様書」（以下「仕様書」という。）に定めるとおりとする。

浪岡地区についても、「青森市営住宅等（浪岡地区）の管理業務に関する協定書」第 2 条に以下の記載がある。

【青森市営住宅等（浪岡地区）の管理業務に関する協定書（一部抜粋）】

（協定の有効期間等）

第 2 条 この協定の有効期間は、令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。ただし、退去修繕業務については、令和 10 年 3 月 14 日退去分までとする。

2 管理業務に係る会計年度は、毎年 4 月 1 日に始まり翌年 3 月 31 日に終わるものとする。

いずれも、退去修繕業務について「令和 10 年 3 月 14 日までに市営住宅返還の届出があった分まで」を指定管理業務として定めており、令和 10 年 3 月 15 日以降 3 月末

日までに退去の届出があった場合の退去修繕については、指定管理者の管理業務として定められていない。この期間限定規定の経緯について両地区の市担当者に質問したが、明らかな回答はなかった。市担当者の話では、おそらく「市営住宅入居のしおり」に記載されている「住宅を退去するときは、返還する 10 日前までに「市営住宅返還届」を提出」を受けて、3 月 15 日以降の半月あれば退去修繕が終了するであろうことを見越したのではないか、ということであった。

この点、青森地区と浪岡地区の同協定書第 18 条第 1 項に事務の引継ぎについての定めがある。

【青森市営住宅等（青森地区）の管理業務に関する協定書（一部抜粋）】

（事務の引継ぎ等）

第 18 条 指定管理者は、この協定の終了に際し、施設設置者又は施設設置者が指定するものに対し、管理業務の引継ぎ等を行わなければならない。

【青森市営住宅等（浪岡地区）の管理業務に関する協定書（一部抜粋）】

（事務の引継ぎ等）

第 18 条 指定管理者は、この協定の終了に際し、施設設置者又は施設設置者が指定するものに対し、管理業務の引継ぎ等を行わなければならない。

また、両地区の管理業務仕様書にも、円滑な業務の引継ぎを求める趣旨が明示されている。

【管理業務仕様書（一部抜粋）】

V 留意事項

1 業務の引継ぎについて

- (1) 指定管理者は、指定期間の始期から円滑に管理業務を実施できるよう、市又は前指定管理者と業務の引継ぎを行う。
- (2) 指定管理者は、指定期間が満了するとき、又は指定が取消されたときは、市又は新たな指定管理者との円滑な業務の引継ぎに協力するとともに、管理に必要なデータ等を市が指定する期日までに引き渡すこと。

指定管理の円滑な引継ぎという観点から、また入居者に一定期間の退去届出を避ける不便を被らせないためにも、協定における退去修繕に関する期間限定規定は削除すべきである。

【指摘事項 25】 指定管理者による入居者負担の修繕の肩代わりについて（浪岡地区）

浪岡地区において、入居者負担とすべき修繕費を指定管理者が肩代わりしている事例

があった。

「青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書」には以下の記載がある。

【青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書（一部抜粋）】

1 維持修繕	
維持修繕には、経常修繕と退去修繕があり、市と指定管理者が行なうものとする。ただし、入居者の原因による汚損、破損等の修繕に要した費用は入居者負担とする。なお、入居者の修繕区分については別添資料5「修繕負担区分表」のとおりとするが、その決定に際しては、指定管理者負担に属する修繕工事であっても、その原因が入居者の責めに帰すべき場合は入居者の負担とする。	
(1) 経常修繕	
市営住宅等の日常的な使用及び経年劣化等によって生じた汚損、破損についての修繕をいう。入居者の原因による修繕を除く1件あたり13万円以下の修繕については指定管理者が行うものとする。	
(2) 退去修繕	
入居者が退去した際に行う修繕をいう。入居者の原因による修繕を除くすべての修繕は指定管理者が行うものとする。なお、修繕方法等については市と協議の上、行うものとする。	

【青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書【資料5】修繕負担区分表（一部抜粋）】

修繕負担区分表				
修繕箇所	修繕内容	負担区分		備考
		指定管理者	入居者	
建具戸車、取手等	老朽化修繕		○	
(中略)				
【部位：共有部分】				
修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		指定管理者	入居者
階段灯 廊下灯 外灯	ポール、照明器具類(スイッチカバー含む)	老朽化修繕、取替	○	
	電球類	取替費用含む		○

上記修繕負担区分表の入居者住居内の「建具戸車、取手等」の老朽化修繕は入居者負担となっているが、実際には指定管理者が肩代わりして修繕を行っていた。これについて

て指定管理者に質問したところ、同地区の市営住宅団地建物は高齢者が多いのと、建築経過年数も長く老朽化が甚だしいため、入居者自身が自力で修繕するのも酷で、業者へ依頼した場合の修繕費も入居者の負担とするのは難しいとのことであった。

また、上表の【部位：共有部分】の「階段灯、廊下灯、外灯」の電球類の取替費用も入居者負担となっているが、浪岡地区の団地には共益費が存在しない（これについては共益費の章で扱っている。）ため、指定管理者負担で行っていた。

このような、事例は監査人が限られた時間内で発見した一例にすぎず、この他にも同様の事例があるものと考えられる。

この点、同仕様書の修繕費負担区分の記載意義は、市営住宅全体の入居者の負担関係を公平に扱うためのものだけでなく、指定管理者の負担が、委託契約金額を通じていずれ市の負担となるものであり、それに対する制限である。したがって、指定管理者だけの判断あるいは市担当者と都度協議したとしても、その判断の前提となるものであるから、本来この区分を踏み越えるべきではない。今後早急に、限られた市の予算内でどこまで負担できるか、すなわち同仕様書の修繕費負担区分を見直すのか、あるいは現在の運用を改めるかを検討する必要がある。

【指摘事項 26】 管理業務仕様書の記載誤りについて（浪岡地区）

同仕様書に記載されている以下の業務は、浪岡地区の指定管理者は、入力権限もなく、閲覧権限が付されているにすぎない。実際は、住宅システムへの登録作業は市担当者で行っている。

【青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書（一部抜粋）】

（2）退去者情報の住宅システム登録等

退去者情報について、住宅システムに登録し、入居者情報の管理を行う。

浪岡地区の同仕様書は、青森地区のものをそのまま利用しているが、実際の運用は、このようになっていないところが散見されるため、実際の運用に合わせるか、あるいは、仕様書どおりに運用するか、仕様書の内容を見直すことが必要である。

【意見 32】 退去修繕完了検査時の費用負担確認に関する書面について（青森地区）

市営住宅の退去検査の立会時には、退去者の破損・汚損箇所を確認し、指定管理者及び退去者が負担する修繕をそれぞれ区分し、退去者が負担する修繕を指示した根拠書類を用いて、部屋の間取図をもとにそれぞれの部屋毎に補修内容を記している。ただし、この書類には退去者の確認の署名や印鑑などがいないため、責任区分を明瞭に確認してもらうためには、なんらかの退去者の承認の証跡をとることが望ましい。

【意見 33】 期限までに退去者負担の修繕が完了しない場合の対応策について（青森地区）

青森地区では、退去者負担となった修繕についての業者の選定や発注については退去者が自ら行うこととされているが、期限までに修繕が円滑に完了しない事例がある。実際、家賃滞納者などの事情を抱えた退去者や退去後連絡が取れなくなった退去者の住んでいた部屋では、修繕がその後も行われぬまま時間が半年以上経過しているケースがあった。実務上、住宅を有効利用する観点から非常に問題がある。

このようなケースでは、退去検査時の責任区分を確認した書類において、期限までに退去者区分の修繕が完了しない場合、指定管理者のほうで修繕の手配を行い、かかった金額を敷金と相殺したうえで足りない分を退去者に請求する旨の承諾を取るなどの対応策を検討することが望ましい。

【意見 34】 退去修繕の責任区分に関する記録について（浪岡地区）

浪岡地区における市営住宅の退去検査の立会時、指定管理者は退去者と口頭で確認をとりながら各々の負担を決定しているとのことであった。青森地区では部屋の間取図を使用し、費用負担を書面として記録しているが、浪岡地区ではそのような記録が書面として残されていない。浪岡地区では、退去検査時の写真データを保存しているとのことであるが、市には提出していないとのことであった。

退去検査時に入居者と決定した退去修繕の責任区分は、市が事後的にチェックすることを可能にするため、間取図を使用した書面や写真データ等の記録として市に提出することが望ましい。

【意見 35】 退去時の電気水道設備の不具合状況の確認を徹底すべき（浪岡地区）

浪岡地区では、退去立会時に電気水道は止めているので、外観検査では見つからない電気水道設備の不具合（蛍光灯がつかない、チャイムがならない、水漏れ）が、新しい入居者によって見つかり、指定管理者負担での修繕要望が出るケースが散見された。

これについては、退去時の立会検査を通電通水状態で実施し、次の入居者の円滑な生活環境を用意するほか、退去者との不具合の責任負担関係を明らかにすることが望ましい。また、立会検査時に不具合のあるところについて申告してもらい、その内容に虚偽がないことを確認する書類を求めることも検討することが望ましい。

第13. 借上市営住宅（はままち団地）

1. 概要

平成17年から稼働している「はままち団地」は、「コンパクトシティの形成」を住宅施策の面から実現することを目的として、民間事業者が新たに建築した賃貸住宅を市が借り上げた借上市営住宅である。市における借上市営住宅は「はままち団地」のみとなる。

（1）はままち団地の概要

- | | |
|-----------------|---|
| ①設置場所 | 青森市本町3丁目4番11号 |
| ②貸主 | A社 |
| ③建設年月 | 平成17年4月 |
| ④建物構造等 | 鉄筋コンクリート造5階建
敷地面積 1787.30 m ²
建築面積 820.28 m ²
延床面積 3084.81 m ² |
| ⑤戸数 | 40戸
一般向け住宅 2LDK (55.43 m ² ・56.02 m ²) 20戸
高齢者向け住宅 2DK (42.97 m ²) 20戸 |
| ⑥借上期間 | 20年間（平成17年4月1日から令和7年3月31日まで）
監査時点において、借上期間終了後に契約を更新し、市営住宅として継続する方針である。 |
| ⑦市からA社
への借上料 | 年額38,160千円（月額3,180千円）
2LDK 月額82,200円または82,700円×20戸
2DK 月額76,500円×20戸 |
| ⑧入居者から市
への家賃 | 年額9,045千円（令和5年度調定額・減免前） |
| ⑨入居状況 | 36戸/40戸（令和6年4月1日現在） |

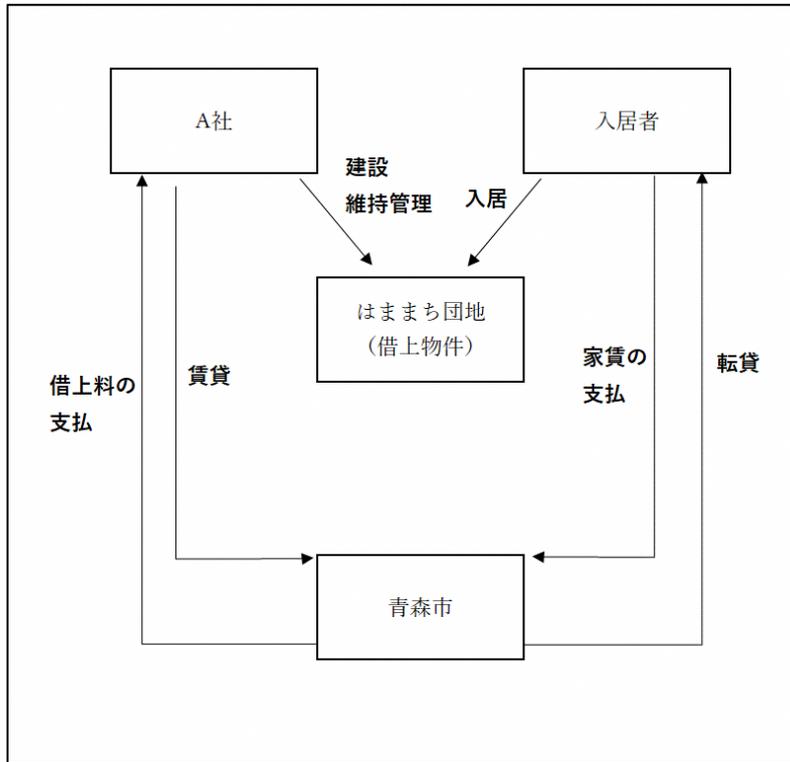
（2）設置検討～利用開始までの流れ

- | | |
|---------|-------------------------------|
| H15年7月 | 民間土地所有者に対し、借上市営住宅の建設予定地の募集を実施 |
| H15年10月 | 応募14件よりA社の提案した土地を建設予定地に決定 |
| H16年4月 | A社から市へ借上住宅の建設計画の申請書提出 |
| H16年6月 | 建設計画を市が認定 |
| H16年7月 | 工事着工 |

H17年3月 工事完了

H17年4月 市とA社間で賃貸借契約書締結、市営住宅として利用開始

(3) 借上市営住宅整備事業のスキーム図 (監査人作成)

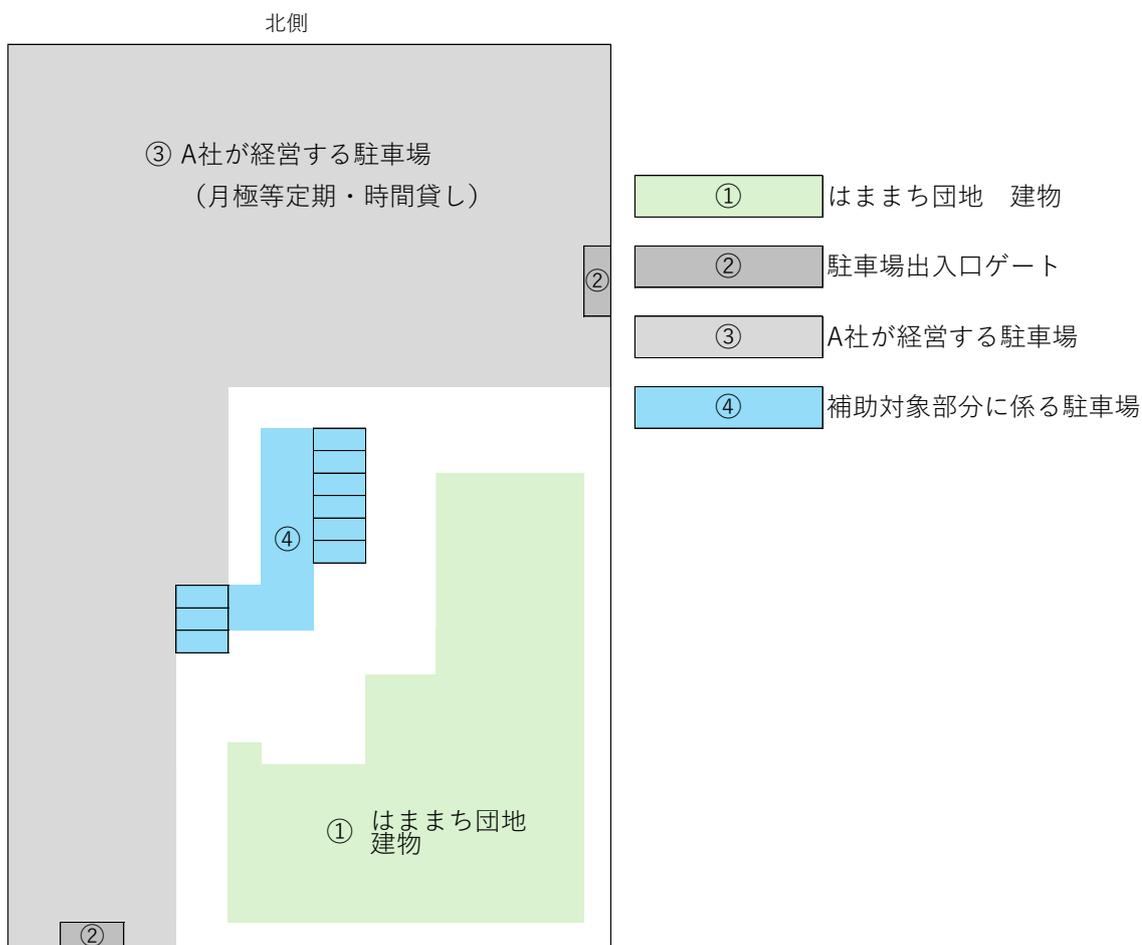


2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 27】借上市営住宅に付帯する駐車場の取り扱いについて

はままち団地の配置図は下記のとおりである。通常の市営住宅は敷地の全てを団地として使用するケースが多いが、はままち団地はA社の駐車場の一部に団地が建築され、市が建物を借上げている点に特徴がある。なお、配置図は実地調査やその他の資料から監査人が作成したものであり、縮尺等については精緻ではない便宜的・簡略的なものである。

【図表 はままち団地配置図】



借上げに関する賃貸契約書を閲覧したところ、配置図中の水色部分の「④補助対象部分に係る駐車場 (以下、「④駐車場」とする。)」の取り扱いに関して、市が借上げているのか否かについて誤認を生じさせる、あるいは住宅条例等の定めと矛盾を生じさせるような記述があった。

まず、市とA社間で締結された「青森市借上市営住宅等に関する賃貸借契約書(以下、「賃貸借契約書」とする。)」では、第1条において賃貸借の目的物を定義している。目的物は、はままち団地の建物、及び自転車置き場と物置からなる附属施設・共同施設で

あることが明記されており、賃貸借契約書の頭書（1）において駐車場は賃貸借の目的物に含まれていない。

また、住宅条例第3条第2項に基づき住宅規則第3条別表第一において、市営住宅の各団地の共同施設が定められているが、はままち団地において駐車場は共同施設として定められていない。さらに、市は駐車場の管理全般（駐車場利用者の氏名・ナンバー・車種の把握や、契約、料金徴収）について一切関与しておらず、A社と利用者の相対にて契約・料金徴収等がなされている。以上の事実から、市は④駐車場を借上げていないと解釈することが自然である。

一方、賃貸借契約書第18条には以下の記述がある。

【賃貸借契約書（一部抜粋）】

（駐車場等の貸借）

第18条 本物件に付帯する駐車場については、入居者に優先して使用させるものとし、補助対象部分に係る駐車場の借上料は無償とする。また、駐車場を使用する際の通路部分及び出入口ゲートについても無償で使用させるものとする。

（注：下線は監査人による）

下線部の「補助対象部分に係る駐車場の借上料は無償とする」という記述からは、市が④駐車場をA社から賃借しているものと読み取れるが、このことは、第1条において駐車場が賃貸借の目的物とされていないことと矛盾している。

「補助対象部分に係る駐車場」とは、平成16年度に市からA社に交付された借上市営住宅等整備事業補助金（交付額98,260千円）の補助対象部分を指し、A社が借上市営住宅補助金を利用し整備を行った駐車場を指す。

なお、市の説明によれば、そもそも借上市営住宅の整備事業は市営住宅幸畑第一団地の建替に当たって計画されたものであり、当該「補助対象部分に係る駐車場」は、建替により移転を余儀なくされる幸畑第一団地からの移転者が使用することが前提とされていたとのことである。また、実際に④駐車場の使用ははままち団地入居者に限定されており、幸畑第一団地から移転し平成17年当初から入居している入居者にはA社が無償賃貸し、その他の入居者からはA社が月額約15,000円を徴収し収入としているとのことであった。

ただし、青森市借上市営住宅等整備事業実施要綱では、補助金の交付対象は市が借り上げる住宅及びその附帯施設と共同施設に限定されているため、A社が借上市営住宅補助金を用いて整備した④駐車場は、当然に借上市営住宅の共同施設として市に賃貸される必要がある。

仮に、市が④駐車場を借上げていないことが事実だとすれば、④駐車場を整備するた

めに充当された補助金については、その適正使用について大きな疑問が残り、返還を求めなければならない可能性が高い。

市においては、上記の矛盾を整理・解消することが必要である。具体的には事実関係を精査した上で、賃貸借契約書上の④駐車場を借上げていると誤認させるような表現を削除し、適切な契約書に修正し変更することが必要である。また、市が④駐車場を借上げていないことが事実だとすれば、補助金の返還を検討する必要がある。

【意見 36】 プロポーザルにおける評価点の多角化について

借上市営住宅整備事業者の選定時の配点は、所有土地の立地に依存するところが非常に大きい状況にあるが、建物条件や経営基盤安定性、賃借料の水準等の他の要素も、なおいっそう評価すべきである。

市の借上市営住宅の整備事業者の決定は、下表のとおり平成 15 年 10 月にプロポーザルにより A 社の所有土地を建設予定地に決定し、平成 16 年 6 月に A 社から申請された建物の建設計画を市が認定するという流れで行われた。建設予定地の決定がなされた後に、建物の建設計画申請・認定が行われることとなるが、当初仕様に合致した建物である限りにおいて建物建設計画の承認はなされるため、選定の実態としては、建設予定地に選ばれた土地の所有者が賃貸事業者となる。

【図表 整備事業者の決定フロー】

No	時期	内容
①	H15 年 7 月	民間土地所有者に対し、借上市営住宅の建設予定地の募集を実施
②	H15 年 10 月	応募 14 件より A 社の提案した土地を建設予定地に決定
③	H16 年 4 月	A 社から市へ借上住宅の建設計画の申請書提出
④	H16 年 6 月	建設計画を市が認定

(出所：担当課資料より監査人作成)

建設予定地のプロポーザルは「建設予定地評価点数配分(以下、「点数配分」という。)」に基づき土地を点数化し、これをベースに部長級職員で構成される借上市営住宅等制度運営委員会の合議にて決定されている。点数配分は、中心市街地からの距離 20 点、学校・病院からの距離や交通利便性等の立地条件 70 点(高齢者向けは、学校に関する評価点なく 60 点)の合計 90 点(80 点)をベースに、収支採算期間が 20 年を超える場合に△3 点、応募した土地の上に既存構築物がある場合に△10 点、税金を滞納している場合に△50 点を減じた点数としている。収支計画の減点は△3 点と影響が少なく、例外的事象である既存構築物の存在・税金滞納を除けば、その評価はほぼ立地のみに依存して

いるといえる。すなわち、建物条件に関する評価（バリアフリー対応、省エネ性能、カメラの設置やシリンダー錠等の防犯対応等）や、経営基盤の安定性（事業者の財務安全性、収支計画の合理性）、市が負担する賃借料の経済性等はあまり関係なく、立地条件が良い土地を所有している者が借上事業者として選定されることとなる。選定された事業者は、市から補助金を受け取ったうえに市による満室を前提とした市場賃貸価格における長期間の借上がなされるため、その経済的メリットは非常に大きい。一方、市の立場で考えると長期に渡り相当額の賃料を事業者に支払うこととなる。このような事業規模が大きく長期間にわたるといふ事業特性を考慮すれば、市はより良いアイデアを、より経済的に選択する必要がある。とすれば、事業者の財務安定性や、市が支払う賃料水準、建物条件から得られる入居者の利便性等は業者選定に勘案して然るべきではないだろうか。

今後、同様のスキームにて事業を実施する際には参考とされたい。

第14. 共益費

1. 概要

「市営住宅入居のしおり」における共益費の扱いが、青森地区と浪岡地区で異なっている。青森地区では以下のような記載になっている。

共同施設・共用部分の利用

入居している皆さんが共同で使用する施設です。お互いに協力し合い常に良好な環境を保つよう心がけてください。

● 共益費

「共益費」とは、団地での共同生活を維持するために、外灯や廊下、階段灯の電気料金をはじめ、集会場の電気料金や水道料金、ガス料金、電球類（取替費用含む）など、共同施設や共用部分の管理に要する費用です。

共益費は、入居者全員で負担していただきます。

詳しくは団地の自治会などへ問い合わせてください。

一方、浪岡地区の「市営住宅入居のしおり」には、共益費に関する記載がない。同地区の団地は、近隣の自治会に所属しており、団地単独での自治会は存在せず、共益費の徴収も行われていない。

2. 監査の結果及び意見

【指摘事項 28】 団地共用部に係る共益費の負担について（浪岡地区）

浪岡地区の団地においても共用廊下や共用階段は存在するが、共益費の徴収は行われていない。現在、これらの費用は指定管理者が負担しているが、青森地区では共益費として入居者が負担していることを考えると、公平性の観点からも問題がある。

公営住宅の入居者は、「当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。（公営住宅法第 27 条第 1 項）」とされている。共同施設は、入居者全員が「借りている」施設であるため、入居者全員が「自分の物と同じように」管理する義務を負っている。共益費の負担は、その義務の一部であり、入居者全員が公平に負担する必要がある。

浪岡地区の団地においても、外灯や廊下、階段灯の電気料金や電球類の取替費用等の共益費については、入居者の負担とする必要がある。

第15. 現地視察（青森地区）

政策空家を含むすべての市営住宅を対象に実地調査を行った。結果は以下のとおりである。なお、指摘事項や意見のなかった団地については、記載していない。

1. 青柳団地

- ①団地名：青柳団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：青柳1丁目
- ④構造：RC造5階
- ⑤建設年度：昭和54年5月
- ⑥管理戸数：30戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：19戸（令和6年4月1日現在）

【意見37】共用スペース等における私物の放置、私的利用について

建物床下や建物間通路に私物や廃棄物が置かれていた。

【写真 床下スペースの私物】



（出所：監査人撮影）

【写真 建物間に放置された廃棄物】



（出所：監査人撮影）

公営住宅法第15条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定しており、同法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定されている。また、住宅条例22条1項は「市営住宅の入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定され、第23条では「市営住宅の入居者は、周辺環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼ

す行為をしてはならない。」と規定されている。

共用スペース等にこのような私物の設置を放置することは、共用施設を正常な状態に維持しているとは言えず、また、周辺環境を乱しているものと言わざるを得ない。共用スペースについては、個人使用できるスペースではなく、入居者全員が公平な取り扱いが行われるよう、違反者には注意を促して是正措置を講じる必要がある。市は、当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。

2. 小柳第一団地

- ①団地名：小柳第一団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：小柳3丁目4丁目
- ④構造：RC造9階
- ⑤建設年度：A棟；令和3年8月31日、D棟；平成28年3月30日、E棟；平成30年7月30日
- ⑥管理戸数：A棟89戸、D棟80戸、E棟128戸（合計297戸）
（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：286戸（令和6年4月1日現在）

【意見38】共用スペース等における私物の放置について

団地内の共用廊下にある最奥の共用スペースに自転車等の私物が置かれていた。また、入口の共用スペースに私物と思われるソファが置かれていた。

【写真 共用スペースに置かれたソファ】



（出所：監査人撮影）

当該私物の撤去について、市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。（【意見37】と同趣旨。）

3. 小柳第二団地

- ①団地名：小柳第二団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：小柳5丁目
- ④構造：RC造4階
- ⑤建設年度：昭和53年8月～昭和54年3月
- ⑥管理戸数：1号棟24戸、2号棟24戸、3号棟16戸、4号棟24戸（合計88戸）
（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：65戸（令和6年4月1日現在）

【意見39】 共用スペース等における私物の放置、私的利用について

私物や廃棄物が物置等に収納されず、共用緑地帯に放置されていた。

【写真 放置された廃棄物】



（出所：監査人撮影）

【写真 物置外の私物】



（出所：監査人撮影）

市は、当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。（【意見37】と同趣旨。）

4. 小柳第三団地

- ①団地名：小柳第三団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：けやき2丁目
- ④構造：SRC造11階
- ⑤建設年度：昭和57年3月～昭和59年9月
- ⑥管理戸数：A棟87戸、B棟87戸、C棟87戸、D棟87戸（合計348戸）（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：262戸（令和6年4月1日現在）

【意見40】 共用スペース等における私的利用について

団地内の共用廊下に自転車が置かれていた。

市は、当該自転車の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。（【意見37】と同趣旨。）

【意見41】 看板及び表示板の修繕について

駐車場敷地に設置された看板の文字が消えかけていた。また、階段に設置された階数を示す表示板が剥がれ落ちていた。

いずれも意図的でない経年劣化で生じたものであるが、放置するべきではなく、適切な修繕を実施することが必要である。

【写真 文字が消えかけた看板】



(出所：監査人撮影)

【写真 階段スペースの剥がれ落ちた表示板】



(出所：監査人撮影)

5. 桜川第一団地

- ①団地名：桜川第一団地
- ②区分：改良住宅
- ③所在地：桜川3丁目
- ④構造：RC造4階
- ⑤建設年度：昭和46年4月～昭和47年3月
- ⑥管理戸数：A棟24戸、B棟24戸、C棟24戸（合計72戸）（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：49戸（令和6年4月1日現在）

【意見 42】 共用スペース等における私物の放置、私的利用について

共用スペースに大量のタイヤが放置されていた。

【写真 共用スペースに大量に放置されたタイヤ】



（出所：監査人撮影）

【写真 放置された廃タイヤ】



（出所：監査人撮影）

市は、当該タイヤの所有者を特定し、撤去を求めるべきである。（【意見 37】と同趣旨。）

6. 桜川第二団地

- ①団地名：桜川第二団地
- ②区分：改良住宅
- ③所在地：桜川5丁目
- ④構造：D棟RC造4階、E棟RC造3階

- ⑤建設年度：昭和 48 年 3 月
- ⑥管理戸数：D 棟 32 戸、E 棟 18 戸（合計 50 戸）（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：39 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 43】 共用スペース等における私物の放置、私的利用について

廊下、階段、床下スペースや建物の外のスペースに私物が放置されていた。

【写真 用途不明の私物】



（出所：監査人撮影）

【写真 床下スペースに放置された私物】



（出所：監査人撮影）

当該私物等の撤去について、市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。（【意見 37】と同趣旨。）

7. 幸畑第三団地

- ①団地名：幸畑第三団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：幸畑 5 丁目
- ④構造：RC 造 4 階
- ⑤建設年度：昭和 4 7 年
- ⑥管理戸数：120 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：72 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 44】 共用スペース等への廃棄物放置について

倉庫横に使用済みのタイヤが放置されていた。

【写真 倉庫横に放置されていたタイヤ】



(出所：監査人撮影)

市は、当該タイヤの所有者を特定し、撤去を求めるべきである。(【意見 37】と同趣旨。)

【意見 45】 経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている

幸畑第三団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等(以下、「ライン等」という。)が経年劣化により消えていた。

【写真 幸畑第三団地のライン等が消えかけている駐車場】



(出所：監査人撮影)

市はライン等の整備を行いたい意向はあるものの、十分な予算が確保できないため修繕できずにいる状況であるとのことであった。ライン等が消えていることにより駐車場利用者にとっては駐車場区画等が不明瞭となる等の不便が生じ、利用者間のトラブルの原因にもなり得る。当該団地の駐車場は有料であり、利用者から料金を徴収しているのだから、市は正常な状態を常に保つ責任がある。全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。

8. 幸畑第四団地

- ①団地名：幸畑第四団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：幸畑4丁目
- ④構造：RC造4階
- ⑤建設年度：昭和50年～昭和52年
- ⑥管理戸数：312戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：166戸（令和6年4月1日現在）

【意見46】 共用スペースにおける私物（受信機及び小屋）の設置や畑の造成について

団地の共用スペース（各棟の間のスペース等）に私物（受信機、小屋）の設置や畑が造成されていた。

【写真 受信機、小屋、ネギ畑】



（出所：監査人撮影）

当該私物の撤去について、市は再三所有者に注意を促しているとのことであるが、強く撤去を求めるべきである。（【意見37】と同趣旨。）

【意見47】 共用スペースにおける私物の放置について

階段の踊り場にこたつ等が、庭にソファがそれぞれ放置されていた。

【写真 階段の踊り場にあったこたつ等】



(出所：監査人撮影)

市は、当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。((【意見 37】と同趣旨。))

【意見 48】経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている

幸畑第四団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等（以下、「ライン等」という。）が経年劣化により消えていた。

【写真 幸畑第四団地のライン等が消えかけている駐車場】



(出所：監査人撮影)

市は、全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。((【意見 45】と同趣旨。))

9. 幸畑第五団地

- ①団地名：幸畑第五団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：幸畑5丁目
- ④構造：RC造

- ⑤建設年度：昭和 55 年～昭和 56 年
- ⑥管理戸数：88 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：61 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 49】 経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている

幸畑第五団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等（以下、「ライン等」という。）が経年劣化により消えていた。

【写真 幸畑第五団地のライン等が消えかけている駐車場】



（出所：監査人撮影）

市は、全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。（【意見 45】と同趣旨。）

10. 野木和第二団地

- ①団地名：野木和第二団地
- ②区分：公営
- ③所在地：羽白字沢田
- ④構造：RC 造
- ⑤建設年度：昭和 57 年(6 号棟)、昭和 61 年(1・2 号棟)、昭和 62 年(3・4 号棟)、平成元年(5 号棟)
- ⑥管理戸数：155 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：106 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 50】 共用スペースにおける私物の放置について

建物脇に自転車等の私物が放置されていた。

【写真 放置されていた自転車等】



(出所：監査人撮影)

市は、当該自転車等の私物の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。(【意見 37】と同趣旨。)

【意見 51】 経年劣化による児童遊園のベンチ及び柵の破損状況について

児童遊園に劣化したベンチがあった。また、ブランコの周りの柵が折れ曲がっていた。

【写真 破損したベンチと柵】



(出所：監査人撮影)

公営住宅法第 27 条第 1 項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定されているが、現状は「正常な状態」とは言い難い。また、国土交通省令・公営住宅整備基準第 3 条では「公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。」と規定されているが、安全に疑義がある当該ベンチや柵を放置している現状は、この規定に反していると思われる。

市として安全に疑義があるベンチや柵を設置し続けることは適当ではなく、早期に修繕又は撤去を行うことが望ましい。

【意見 52】 経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている

野木和第二団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等（以下、「ライン等」という。）が経年劣化により消えていた。

【写真 野木和第三団地のライン等が消えかけている駐車場】



(出所：監査人撮影)

市は、全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。(【意見 45】と同趣旨。)

1 1. 野木和第三団地

- ①団地名：野木和第三団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：羽白字沢田
- ④構造：RC 造 4 階
- ⑤建設年度：昭和 57 年～昭和 59 年
- ⑥管理戸数：126 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：90 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 53】 共用スペース等への廃棄物放置について

駐輪場にナンバープレートの無いバイクや廃棄された自転車が放置されていた。

【写真 ナンバープレートの無いバイク及び放置自転車】



(出所：監査人撮影)

市は当該バイクや廃棄自転車を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、バイクや廃棄自転車を放置しないように強い注意喚起を行うべきである。（【意見 37】と同趣旨。）

【意見 54】 共用スペース(駐輪場)の利用状況について

駐輪場の一部について、開口部に建具（戸）を設置し物置として利用している状況が認められた。

【写真 無許可で物置として利用されている駐輪場】



(出所・監査人撮影)

市は所有者を特定し、強く原状回復を求めるべきである。

1 2. 戸山団地

- ①団地名：戸山団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：蛭沢3丁目
- ④構造：RC造4階
- ⑤建設年度：昭和60年(6・7棟)、昭和63年(1棟)、平成元年(2～4棟)、平成2年(5・8・9棟)、平成3年(10棟)、平成7年(11棟)
- ⑥管理戸数：264戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：188戸（令和6年4月1日現在）

【意見 55】 共用スペース等への廃棄物放置について

駐輪場兼物置の横に使用不能と思われる自転車が放置されていた。

【写真 戸山団地の駐輪場兼物置の横に放置された自転車】



(出所：監査人撮影)

市は当該廃棄物を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、廃棄物を放置しないように強い注意喚起を行うべきである。(【意見 37】と同趣旨。)

【意見 56】 経年劣化による駐車場のライン及び駐車場番号等について

戸山団地における一部駐車場のライン及び駐車場番号等(以下、「ライン等」という。)が経年劣化により消えていた。

【写真 戸山団地のライン等が消えかけている駐車場】



(出所：監査人撮影)

左側の写真は来客用駐車場の文字がほぼ消えており、ライン等も消えている。右側の写真は本来、来客用駐車場の部分であるがその記載が完全に消えている。

市は、全ての駐車場について、ライン等の整備を行うことが望ましい。(【意見 45】と

同趣旨。)

なお、野木和第三団地については、番号は消えているものの看板を設置するなどして明示されており、参考にするのもよいのではないかとと思われる。

【写真 野木和第三団地の駐車場】



(出所：監査人撮影)

1 3. 奥野団地

- ①団地名：奥野団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：奥野1丁目
- ④構造：RC造4階
- ⑤建設年度：平成4年6月
- ⑥管理戸数：A棟24戸、B棟24戸、C棟16戸、D棟24戸（合計88戸）（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：71戸（令和6年4月1日現在）

【意見 57】 共用スペース等における私物の廃棄、私的利用について

建物の入口に私物、物置外に古タイヤが放置されていた。

市は当該私物や古タイヤを残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、それらを放置しないように強い注意喚起を行うべきである。（【意見 37】と同趣旨。）

【意見 58】 設備の維持の必要性について

使用されていない壊れたベンチや砂場は、住民の怪我を防止するため、撤去や整地を検討することが望ましい。

【写真 壊れたベンチ】



（出所：監査人撮影）

【写真 使用されなくなった砂場】



（出所：監査人撮影）

14. ベイサイド柳川

- ①団地名：ベイサイド柳川
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：柳川1丁目
- ④構造：SRC造11階
- ⑤建設年度：平成7年
- ⑥管理戸数：66戸(内特定公共賃貸住宅3戸)（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：63戸（令和6年4月1日現在）

【意見59】共用スペース等への廃棄物放置について

駐輪場の端に使用不能になり捨てられた自転車やバイクがまとめて放置されていた。

【写真 駐輪場の端にまとめられた放置自転車】



（出所：監査人撮影）

市は当該自転車やバイクを残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、それらを放置しないように強い注意喚起を行うべきである。（【意見37】と同趣旨。）

15. 合浦団地

- ①団地名：合浦団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：港町3丁目
- ④構造：SRC造7階
- ⑤建設年度：平成9年11月
- ⑥管理戸数：68戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：63戸（令和6年4月1日現在）

【意見60】遊具やベンチの補修の必要性について

コロナ禍において使用禁止のテープやロープが張られた団地内の遊具に、現状でも使用禁止のテープやロープが張られたままになっていた。また、ベンチも壊れて使用できない状態になっていた。なお、団地の遊具置き場の向かいに、公園があり、そこにも遊具等があった。

事故の可能性を防ぐ観点から、継続して使用する必要性に乏しい場合は、撤去してこれ以上の補修費用をかけない措置をとることを検討することが望ましいと考える。

【写真 コロナ禍経過後も貼られた使用禁止のテープ】

【写真 壊れたベンチ】



（出所：監査人撮影）



（出所：監査人撮影）

第16. 現地視察（浪岡地区）

1. 福田団地

- ①団地名：福田団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：福田二丁目5番地1外
- ④構造：木造 1,2階
- ⑤建設年度：平成5年度～平成7年度
- ⑥管理戸数：50戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：48戸（令和6年4月1日現在）

【意見61】市営住宅敷地外における菜園造成について

団地に接する道路向かいの線路脇敷地（所有者は青森市）にて、入居者が相当規模の菜園を造成していた。市は、当該行為を止めるよう再三の注意を行っているが聞き入れられない状況とのことであるが、今後も継続的に撤去要請を行うべきである。なお、長期間菜園を実施している場合等における撤去要請は、入居者の心情的に許容し難いことも十分想定される。重要なことは、菜園を開始した初期段階において早期に注意を促し、撤去を求めることにある。

【意見62】建物裏スペースにおける構築物の設置について

入居者によって、建物裏のスペースに物置小屋のような構築物（おおよそ縦1.5m×横1.5m×奥行2.0m）が設置されていた。

公営住宅法第15条は「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定しており、同法第27条第1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定されている。また、住宅条例も第23条において「市営住宅の入居者は、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」と規定している。さらに、「入居のしおり」にて「私物などの所有品を共用部に置かないでください。」とも記載されている。

建物裏のスペースに構築物を設置することが公営住宅法のいう「正常な状態」にあるかどうかの明確な基準はないものの、構築物の規模からして一線を越えている可能性がある。また、構築物が通路に若干はみ出していることから共用スペースを侵害しているおそれがある。市及び指定管理者は、入居者に対して撤去のお願いを過去行っているとのことであったが、今後とも継続的な適切な指導を行うことが必要である。

2. 林本団地

- ①団地名：林本団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：浪岡字林本1番地1外
- ④構造：簡耐・中耐 1,4階
- ⑤建設年度：昭和51年度～昭和53年度
- ⑥管理戸数：48戸（令和6年4月1日現在）
- ⑦入居戸数：35戸（令和6年4月1日現在）

【意見63】電線と樹木の接触について

団地外周に配置されている樹木と、電線（電力線か電話線かは不明）が接触していた。

漏電等のリスクが認められるケースもあるので市は対応を行わなくてはならない。対応としては、電線の管理者（電力会社やNTT等）と費用負担も含め協議の上、リスクの診断、必要があれば樹木の選定・電線の保護カバーの取り付け等を行うことが一般的なようである。市は電線の管理者と協議を行うことが必要である。

【写真 電線と接触する樹木】



（出所：監査人撮影）

3. 白鳥団地

- ①団地名：白鳥団地
- ②区分：公営住宅
- ③所在地：下十川字白鳥沼 65 番地 1
- ④構造：中層耐火 4 階
- ⑤建設年度：昭和 57 年度
- ⑥管理戸数：16 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）
- ⑦入居戸数：10 戸（令和 6 年 4 月 1 日現在）

【意見 64】 共用スペース等における私物の放置について

団地前の共用スペースに家電製品が放置されていた。

公営住宅法第 27 条第 1 項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定している。また、住宅条例第 23 条において「市営住宅の入居者は、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」と規定している。さらに、「入居のしおり」にて「私物などの所有品を共用部に置かないください。」とも記載されている。

共用スペース等にこのような私物を放置することは、共用施設を正常な状態に維持しているとは通常考えられず、また、当該私物の使用可否に関わらず周辺の環境を乱しているものと考えられる。居室外のスペースについては、原則的に個人使用できるスペースがないのであるから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要がある。

当該私物は、監査前 3、4 日前の短期間にて置かれたものと市は説明しているが、市は当該私物等の所有者を特定し、撤去を求めるべきである。

【写真 放置された家電製品】



（出所：監査人撮影）