

令和 6 年度
包括外部監査結果報告書
【概要版】

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

包括外部監査の結果及び意見の概要

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「第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】

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	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	○	【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		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				である。
3	第2．指定管理者（青森地区）		【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）	○	【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）	○	【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）	○	【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）		【意見3】市営住宅窓口を18時まで開設し	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			ている旨のHP上のアナウンスについて	行っているサービスの一覧に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。
8	第2. 指定管理者（青森地区）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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	○	【指摘事項6】必要書類が青	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			森地区と浪岡地区で統一されていない	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。
14	第4．募集・申込		【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		【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		【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		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				に取り組まれてはいかがだろうか。
18	第4．募集・申込		【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	○	【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	○	【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		【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。特に賞与については、可能な限り見積の要素

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				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。
22	第5. 選考委員会・抽選		【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）		【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）	○	【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）		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				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る。
26	第 6. 入居 手続（連帯 保証人、敷 金含む）	○	【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）		【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）		【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		【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		【意見 17】添付 書類省略に係 る同意書の記	「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、

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			載不備について（浪岡地区）	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。
31	第7．家賃及び収入認定事務	○	【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	○	【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	○	【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		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				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。
35	第 7. 家賃及び収入認定事務	○	【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		【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		【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		【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。

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
39	第8．家賃減免及び支払猶予		【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）	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。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		【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		【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	○	【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	○	【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ある。

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				問題である。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、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	○	【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		【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		【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		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				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。
48	第 9. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【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、現金を市役所窓口に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		【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	○	【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		【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	○	【意見 29】駐車場使用料の見	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			直しについて	ない。固定資産税評価額の下落を加味すると、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		【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		【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	○	【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	○	【指摘事項25】指定管理者による入居者負	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			担の修繕の肩代わりについて（浪岡地区）	め、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早急に検討する必要がある。
57	第12. 退去業務		【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		【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		【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		【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。

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
61	第12. 退去業務		【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。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）	○	【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附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		【意見36】プロポーザルにお	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
	(はままち団地)		ける評価点の多角化について	常に大きい状況にあるが、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	○	【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）		【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）		【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）		【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）		【意見40】共用スペース等における私的利	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	重要度	指摘事項・意見	概要
			用について	
69	第15．現地視察（青森地区）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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		【意見47】共用スペースにお	階段の踊り場にこたつ等が、庭にソファ等がそれぞれ放置されていた。当該私物等の

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
	森地区)		ける私物の放置について	所有者を特定し、撤去を求めるべきである。
76	第15．現地視察（青森地区）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
				うに強い注意喚起を行うべきである。
82	第15．現地視察（青森地区）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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）		【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）		【意見60】遊具やベンチの補修の必要性に	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

【図表 指摘事項及び意見の概要】				
No	区分	重要度	指摘事項・意見	概要
			ついて	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。
89	第16．現地視察（浪岡地区）		【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）		【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）		【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）		【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。