

**令和6年度
包括外部監査結果に対する
措置状況報告書**

令和7年8月

青森市

目 次

令和6年度包括外部監査結果に対する措置状況について	...	1
包括外部監査結果に対する措置状況一覧	...	4
令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票		
1 都市整備部 住宅政策課		
(1) 公営住宅数に関する県との協議について	...	6
(2) 供給量の推計方法について	...	7
(3) エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	...	8
(4) 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	...	9
(5) 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	...	10
(6) 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	...	11
(7) 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	...	12
(8) 募集要項における貸与備品（PC）の記載漏れについて	...	13
(9) 応募者の質問への回答について	...	14
(10) 必要書類が青森地区と浪岡地区で統一されていない	...	15
(11) 条例と異なる入居資格の開示について	...	16
(12) 開示情報の最新化について	...	17
(13) 市営住宅にかかる広報の拡充について	...	18
(14) 申込書類の押印廃止の検討	...	19
(15) 現住所略図の取扱いの見直し	...	20
(16) 誤った所得基準の審査及び収入の認定（青森地区）	...	21
(17) 裏付けのある収入認定と使用料の設定（青森/浪岡地区）	...	22
(18) 条例と広報資料との情報の不整合	...	23
(19) 入居時関連書類の記載不備等	...	24
(20) 敷金管理台帳と会計数値との乖離	...	25
(21) 連帯保証人の収入要件	...	26
(22) 連帯保証人の更新チェック	...	27
(23) 請書の提出日付の不記入（青森地区）	...	28
(24) 所得金額等未申告者への対応について	...	29

(25) 高額所得者への対応について（青森地区）	...	30
(26) 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）	...	31
(27) 特定公共賃貸住宅の家賃の見直しについて（青森地区）	...	32
(28) 取扱要綱第16条第1号ロ後段について	...	33
(29) 収入認定（生活保護基準）について	...	34
(30) 最低生活費（生活保護基準）について	...	35
(31) 長期滞納者への対応について	...	36
(32) マニュアルと実態の運用が乖離していることに関して	...	37
(33) 受託収入計算書の二重チェックについて（青森地区）	...	38
(34) 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	...	39
(35) 住宅使用料（家賃）納付方法の多様化について	...	40
(36) 「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	...	41
(37) 取扱要綱における「管理台帳」の記載について	...	42
(38) 駐車場使用料の見直しについて	...	43
(39) 同居承認、入居承継の申請もれの確認について（青森地区）	...	44
(40) 内縁関係における同居承認について	...	45
(41) 指定管理期間末期の退去修繕業務について	...	46
(42) 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）	...	47
(43) 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）	...	48
(44) 借上市営住宅に付帯する駐車場の取り扱いについて	...	49
(45) プロポーザルにおける評価点の多角化について	...	50
(46) 共用スペース等における私物の放置、私的利用について【青柳団地】	...	51
(47) 共用スペース等における私物の放置について【小柳第一団地】	...	52
(48) 共用スペース等における私物の放置、私的利用について【小柳第二団地】	...	53
(49) 共用スペース等における私的利用について【小柳第三団地】	...	54
(50) 看板及び表示板の修繕について【小柳第三団地】	...	55
(51) 共用スペース等における私物の放置、私的利用について【桜川第一団地】	...	56
(52) 共用スペース等における私物の放置、私的利用について【桜川第二団地】	...	57

(53)	共用スペース等への廃棄物放置について【幸畑第三団地】	...	58
(54)	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】	...	59
(55)	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【幸畑第四団地】	...	60
(56)	共用スペースにおける私物の放置について【幸畑第四団地】	...	61
(57)	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】	...	62
(58)	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】	...	63
(59)	共用スペースにおける私物の放置について【野木和第二団地】	...	64
(60)	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【野木和第二団地】	...	65
(61)	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】	...	66
(62)	共用スペース等への廃棄物放置について【野木和第三団地】	...	67
(63)	共用スペース（駐輪場）の利用状況について【野木和第三団地】	...	68
(64)	共用スペース等への廃棄物放置について【戸山団地】	...	69
(65)	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】	...	70
(66)	共用スペース等における私物の廃棄、私的利用について【奥野団地】	...	71
(67)	設備の維持の必要性について【奥野団地】	...	72
(68)	共用スペース等への廃棄物放置について【ベイサイド柳川】	...	73
(69)	遊具やベンチの補修の必要性について【合浦団地】	...	74

2 浪岡振興部都市整備課

(1)	エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	...	75
(2)	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	...	76
(3)	永続的な指定管理制度維持のための方向性について	...	77
(4)	誤った所得基準の審査及び収入の認定（浪岡地区）	...	78
(5)	鉛筆書きされた公的書類（浪岡地区）	...	79
(6)	収入未申告者数の推移について（浪岡地区）	...	80
(7)	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）	...	81
(8)	入居・収入申告関連書類の保管体制について（浪岡地区）	...	82
(9)	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）	...	83
(10)	収入額の集計における医療費の集計ミス（浪岡地区）	...	84

(1 1) 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）	...	85
(1 2) 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）	...	86
(1 3) 最低生活費の計算における計算ミス（教育扶助）（浪岡地区）	...	87
(1 4) 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）	...	88
(1 5) 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）	...	89
(1 6) 管理業務仕様書の記載誤りについて（浪岡地区）	...	90
(1 7) 退去修繕の責任区分に関する記録について（浪岡地区）	...	91
(1 8) 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）	...	92
(1 9) 団地共用部に係る共益費の負担について	...	93
(2 0) 市営住宅敷地外における菜園造成について【福田団地】	...	94
(2 1) 建物裏スペースにおける構築物の設置について【福田団地】	...	95
(2 2) 電線と樹木の接触について【林本団地】	...	96
(2 3) 共用スペース等における私物の放置について【白鳥団地】	...	97

令和6年度包括外部監査結果に対する措置状況について

1 令和6年度包括外部監査の概要（R7.3.26 包括外部監査人から報告）

(1) 監査のテーマ

市営住宅に関する財務事務の執行について

(2) 監査の対象期間

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

(3) 指摘事項及び意見

事務事業担当部課名		指摘事項	意見	計
1	都市整備部 住宅政策課	17	52	69
2	浪岡振興部 都市整備課	11	12	23
合 計		28	64	92

※両課に共通する指摘事項7件及び意見15件は住宅政策課に計上している。

〔 指摘事項6、11、12、13、19、20、24
意見3、8、9、10、11、13、14、19、23、24、25、27、28、29、31 〕

※「指摘事項」とは、青森市において措置することが必要であると判断されたもの。

※「意見」とは、施策や事業の合理化のために、改善を要望（期待）されたもの。

2 指摘事項への対応

(1) 対応方針区分

区 分		対応の内容
是正		不適切とされた処理について修正するための処置を講じた（講じる）もの
改善	個別	担当部局の特定の事務・事業に対する指摘に対し、当該部局においてより適切な事務執行のための改善策が既に整理済み又は今回整理され、当該改善策に基づいて今後の事務を行うもの
	全庁	全庁的な取扱いルール等に対する指摘に対し、関係部局においてより適切な事務執行のための改善策が既に整理済み又は今回整理され、当該改善策に基づいて今後の事務を行うもの
改善検討	個別	担当部局の特定の事務・事業に対する指摘に対し、今後改善策を整理するに当たり、当該部局においてその検討を行うもの
	全庁	全庁的な取扱いルール等に対する指摘に対し、今後改善策を整理するに当たり、全庁的にその検討を行うもの
相違		包括外部監査人の認識とは異なり、市では適切な処理であったと認識しているもの

(2) 対応方針別件数

区分	指摘事項		主な内容
是正	19		【1 都市整備部 住宅政策課】 11 件 【2 浪岡振興部 都市整備課】 8 件
改善	9	個別	【1 都市整備部 住宅政策課】 6 件 【2 浪岡振興部 都市整備課】 3 件
		9	
		全庁	—
改善検討	0	0	—
		全庁	—
		0	—
相違	0		—
合計	28		

3 意見への対応

(1) 対応方針区分

区 分		対応の内容
改善	個別	担当部局の特定の事務・事業に対する意見に対し、当該部局においてより効果的・効率的な事務執行のための改善策が既に整理済み又は今回整理され、当該改善策に基づいて今後の事務を行うもの
	全庁	全庁的な取扱いルール等に対する意見に対し、関係部局においてより効果的・効率的な事務執行のための改善策が既に整理済み又は今回整理され、当該改善策に基づいて今後の事務を行うもの
改善検討	個別	担当部局の特定の事務・事業に対する意見に対し、今後の事務執行に当たり、当該部局においてその検討を行うもの
	全庁	全庁的な取扱いルール等に対する意見に対し、今後の事務執行に当たり、全庁的にその検討を行うもの
相違		包括外部監査人の意見とは異なり、市では現在の手法が効果的・効率的であると認識しているもの

(2) 対応方針別件数

区分	意見		主な内容
改善	64	個別	【1 都市整備部 住宅政策課】 52 件
		64	【2 浪岡振興部 都市整備課】 12 件
		全庁	—
		0	—
改善検討	0	個別	—
		0	—
		全庁	—
		0	—
相違	0		—
合計	64		

包括外部監査結果に対する措置状況一覧

《テーマ》 市営住宅に関する財務事務の執行について

包括外部監査の結果報告書						措置状況報告書	
指摘事項及び意見の表題		指摘事項	意見	計	記載ページ	対応方針	記載ページ
1 都市整備部 住宅政策課		17	52	69			
1	公営住宅数に関する県との協議について		意見1		38	個別改善	6
2	供給量の推計方法について		意見2		38	個別改善	7
3	エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	指摘事項1			42	是正	8
4	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	指摘事項2			42	是正	9
5	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	指摘事項3			44	是正	10
6	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	指摘事項4			45	個別改善	11
7	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		意見3		47	個別改善	12
8	募集要項における貸与備品（PC）の記載漏れについて		意見4		47	個別改善	13
9	応募者の質問への回答について		意見5		47	個別改善	14
10	必要書類が青森地区と浪岡地区で統一されていない	指摘事項6			65	是正	15
11	条例と異なる入居資格の開示について	指摘事項7			67	是正	16
12	開示情報の最新化について	指摘事項8			68	個別改善	17
13	市営住宅にかかる広報の拡充について		意見8		69	個別改善	18
14	申込書類の押印廃止の検討		意見9		69	個別改善	19
15	現住所略図の取扱いの見直し		意見10		70	個別改善	20
16	誤った所得基準の審査及び収入の認定（青森地区）	指摘事項9			76	個別改善	21
17	裏付けのある収入認定と使用料の設定（青森/浪岡地区）	指摘事項11			76	個別改善	22
18	条例と広報資料との情報の不整合		意見11		77	個別改善	23
19	入居時間連書類の記載不備等	指摘事項12			82	是正	24
20	敷金管理台帳と会計数値との乖離	指摘事項13			83	個別改善	25
21	連帯保証人の収入要件		意見13		84	個別改善	26
22	連帯保証人の更新チェック		意見14		84	個別改善	27
23	請書の提出日付の不記入（青森地区）		意見15		84	個別改善	28
24	所得金額等未申告者への対応について		意見19		99	個別改善	29
25	高額所得者への対応について（青森地区）		意見20		100	個別改善	30
26	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）		意見21		101	個別改善	31
27	特定公共賃貸住宅の家賃の見直しについて（青森地区）		意見22		102	個別改善	32
28	取扱要綱第16条第1号口後段について		意見23		113	個別改善	33
29	収入認定（生活保護基準）について		意見24		113	個別改善	34
30	最低生活費（生活保護基準）について		意見25		113	個別改善	35
31	長期滞納者への対応について	指摘事項19			122	是正	36
32	マニュアルと実態の運用が乖離していることに関して	指摘事項20			123	是正	37
33	受託収入計算書の二重チェックについて（青森地区）		意見26		124	個別改善	38
34	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		意見27		125	個別改善	39
35	住宅使用料（家賃）納付方法の多様化について		意見28		125	個別改善	40
36	「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	指摘事項22			131	是正	41
37	取扱要綱における「管理台帳」の記載について	指摘事項23			131	是正	42
38	駐車場使用料の見直しについて		意見29		133	個別改善	43
39	同居承認、入居承継の申請もれの確認について		意見30		141	個別改善	44
40	内縁関係における同居承認について		意見31		141	個別改善	45
41	指定管理期間末期の退去修繕業務について	指摘事項24			147	是正	46
42	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）		意見32		150	個別改善	47
43	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）		意見33		151	個別改善	48
44	借上市営住宅に付帯する駐車場の取り扱いについて	指摘事項27			154	個別改善	49
45	プロポーザルにおける評価点の多角化について		意見36		156	個別改善	50
46	共用スペース等における私物の放置、私的利用について		意見37		159	個別改善	51
47	共用スペース等における私物の放置について		意見38		160	個別改善	52
48	共用スペース等における私物の放置、私的利用について		意見39		161	個別改善	53
49	共用スペース等における私的利用について		意見40		162	個別改善	54
50	看板及び表示板の修繕について		意見41		162	個別改善	55
51	共用スペース等における私物の放置、私的利用について		意見42		163	個別改善	56
52	共用スペース等における私物の放置、私的利用について		意見43		164	個別改善	57
53	共用スペース等への廃棄物放置について		意見44		165	個別改善	58
54	経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている		意見45		165	個別改善	59
55	共用スペースにおける私物（受信機及び小屋）の設置や煙の造成について		意見46		166	個別改善	60
56	共用スペースにおける私物の放置について		意見47		166	個別改善	61
57	経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている		意見48		167	個別改善	62
58	経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている		意見49		168	個別改善	63
59	共用スペースにおける私物の放置について		意見50		168	個別改善	64
60	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		意見51		169	個別改善	65
61	経年劣化により駐車場のライン及び番号が消えている		意見52		169	個別改善	66
62	共用スペース等への廃棄物放置について		意見53		170	個別改善	67
63	共用スペース（駐輪場）の利用状況について		意見54		171	個別改善	68
64	共用スペース等への廃棄物放置について		意見55		172	個別改善	69
65	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		意見56		172	個別改善	70
66	共用スペース等における私物の廃棄、私的利用について		意見57		174	個別改善	71
67	設備の維持の必要性について		意見58		174	個別改善	72
68	共用スペース等への廃棄物放置について		意見59		175	個別改善	73
69	遊具やベンチの補修の必要性について		意見60		176	個別改善	74

包括外部監査の結果報告書					措置状況報告書		
指摘事項及び意見の表題		指摘事項	意見	計	記載ページ	対応方針	記載ページ
2 浪岡振興部 都市整備課		11	12	23			
1	エネルギー使用量にかかる報告の未受領について	指摘事項 5			51	是正	75
2	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		意見 6		52	個別改善	76
3	永続的な指定管理制度維持のための方向性について		意見 7		52	個別改善	77
4	誤った所得基準の審査及び収入の認定(浪岡地区)	指摘事項10			76	個別改善	78
5	鉛筆書きされた公的書類(浪岡地区)		意見12		83	個別改善	79
6	収入未申告者数の推移について (浪岡地区)		意見16		96	個別改善	80
7	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)		意見17		97	個別改善	81
8	入居・収入申告関連書類の保管体制について (浪岡地区)		意見18		99	個別改善	82
9	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)	指摘事項14			110	是正	83
10	収入額の集計における医療費の集計ミス (浪岡地区)	指摘事項15			111	是正	84
11	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)	指摘事項16			111	是正	85
12	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)	指摘事項17			111	是正	86
13	最低生活費の計算における計算ミス (教育扶助) (浪岡地区)	指摘事項18			112	是正	87
14	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)	指摘事項21			123	個別改善	88
15	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)	指摘事項25			148	是正	89
16	管理業務仕様書の記載誤りにについて (浪岡地区)	指摘事項26			150	是正	90
17	退去修繕の責任区分に関する記録について (浪岡地区)		意見34		151	個別改善	91
18	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)		意見35		151	個別改善	92
19	団地共用部に係る共益費の負担について (浪岡地区)	指摘事項28			158	個別改善	93
20	市営住宅敷地外における菜園造成について		意見61		177	個別改善	94
21	建物裏スペースにおける構築物の設置について		意見62		177	個別改善	95
22	電線と樹木の接触について		意見63		178	個別改善	96
23	共用スペース等における私物の放置について		意見64		179	個別改善	97
合 計		28	64	92			

◆対応方針別集計

	指摘事項	意見	計
是正	19	—	19
個別改善	9	64	73
全庁改善	0	0	0
個別改善検討	0	0	0
全庁改善検討	0	0	0
相違	0	0	0
計	28	64	92

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見1
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	将来的な市営住宅の在り方について		
	公営住宅数に関する県との協議について		
意見	青森県県営住宅等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。		
掲載ページ			
38			
対応	対応方針	個別改善	
	指摘事項・意見についての経緯 令和3年3月に改定した青森市公営住宅等長寿命化計画では、将来的な需要の見通しと供給量の推計を行った結果、計画期間10年間及び中長期見通しにおいても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)が確保されていることから、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、用途廃止を含めた市営住宅の集約化を検討することとしています。 なお、令和4年3月に改定された青森県県営住宅等長寿命化計画では、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する方針のもと、令和12年度末までに県内7市に所在する県営住宅管理戸数4,844戸のうち448戸の用途廃止を予定しています。		
	今後の改善予定等 青森県県営住宅等長寿命化計画において、用途廃止を予定する県営住宅管理戸数448戸のうち、本市に所在する県営住宅の用途廃止予定戸数は不明ですが、公営住宅への入居を希望する方に、適切な時期に住宅が提供されるよう、適正な量と質の公営住宅を確保する観点から、県との連携に向けた協議の実施を検討します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見2
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	将来的な市営住宅の在り方について		
	供給量の推計方法について		
意見	青森市公営住宅等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。		
掲載ページ			
38			
対応	対応方針	個別改善	
	指摘事項・意見についての経緯 青森市公営住宅等長寿命化計画における供給(住宅ストック量)の推計方法は、供給の内訳として本市に所在する市営住宅、県営住宅及び空家を含む民間賃貸住宅とし、住宅・土地統計調査の結果を基に、2015年から2040年までの推計値を設定していますが、民間賃貸住宅の実数調査が不可能なことや他の適切な推計方法がないことから、需要の減少傾向に連動させて推計値を設定しました。		
	今後の改善予定等 今後、青森市公営住宅等長寿命化計画における供給量(住宅ストック量)の内訳のうち、市営住宅について時点修正を行うとともに、県営住宅については青森県県営住宅等長寿命化計画を基に、県と協議を行ったうえで実績値の反映に努めます。 また、実数調査が不可能な民間賃貸住宅については、住宅・土地統計調査の実績値を反映するなど、より妥当性のある推計方法により本計画の見直しを行います。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項1
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	指定管理者(青森地区)		
	エネルギー使用量にかかる報告の未受領について		
指摘事項	市は、指定管理業務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。		
掲載ページ			
42			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	本市では、本市の事務事業に伴う環境への負荷を継続的に低減させることを目的に平成11年6月に青森市環境マネジメントシステムを導入し、環境の保全と改善に取り組んできました。この環境マネジメントシステムでは指定管理施設を含む本市所有の全ての施設を対象に、エネルギーの使用に伴う温室効果ガス排出量の削減目標を設定しています。 平成25年度以降の指定管理業務仕様書において、エネルギー使用量にかかる報告を指定管理者から求めることとしていましたが、現在に至るまで、指定管理者からエネルギー使用量にかかる報告を受けていませんでした。		
今後の改善予定等 本市では、指定管理施設を含む本市所有の全ての施設を対象に、エネルギーの使用に伴う温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいることから、エネルギー使用量に係る報告は必要と判断し、指定管理者から平成25年度以降のエネルギー使用量にかかる報告を求めることとします。 なお、令和7年3月で青森市環境方針及び環境マネジメントシステムが廃止され、当該内容は新たに策定された青森市地球温暖化対策実行計画(事務事業編)に移行されたことから、当該計画に基づき、指定管理業務仕様書の記載を変更します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項2
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	指定管理者(青森地区)			
	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			
指摘事項	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。			
掲載ページ				
42				
対応	対応方針	是 正		
	指摘事項・意見についての経緯			
	前指定管理期間の市営住宅指定管理者の募集では、応募が1者でしたが、市の指定管理料基準額を超える申請であったため失格となり、再募集を行った結果、同じ1者からの応募があり協定を締結した経緯があります。 当初募集時及び再募集時の青森市営住宅等指定管理者募集要項(青森地区)には、指定管理料全体の「指定管理料基準額」を記載していますが、そのうち市において積算した人件費は、正職員2人臨時職員5人の計7人の職員分であり、再募集時に指定管理者から提出された実際の職員の配置は、職員4人、グループ会社の出向職員2人の計6人でした。 また、グループ会社からの出向職員2名の人件費については、修繕に特化した者で他の指定管理業務は行っていないことから、募集時の申請書に添付した予算書や指定管理業務開始後の収支報告書の修繕費に計上しており、人件費としては4人分の額を計上したものと、指定管理者から確認しました。 これらの取扱いについて当時の市の担当者に確認したところ、当初の応募において提出された申請書のうち、市の積算と比べ乖離があったものとして、収納業務等の見直しによる人件費の圧縮や、保守点検費の一部(排水管清掃、樹木点検、除雪)を精算対象経費とすることを提案したほか、市の積算と比べ乖離がなかったものとして、自社修繕による修繕費の圧縮を提案したことを確認しましたが、職員数に関する具体的な要請をした事実は確認できませんでした。 なお、今期の当初募集時及び再募集時の職員数は、いずれも7人で積算しており、収支報告書についても、実働7人分の人件費を計上した収支報告書の提出を受けています。			
	今後の改善予定等			
前指定管理期間の収支報告書について、正職員か出向職員かにかかわらず、指定管理業務を行った者6人分の人件費相当額を計上した収支報告書を入手するよう努めます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項3
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	指定管理者(青森地区)			
	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			
指摘事項	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。			
掲載ページ				
44				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅に係る施設賠償責任保険については、青森市において加入しています。 また、青森市営住宅等指定管理者募集要項(青森地区)においても、「青森市指定管理者導入方針」に基づき、「市に施設管理者として瑕疵があった場合は市が責任を負いますが、その損害が指定管理者の施設の管理責任に起因したものについては、指定管理者が市又は第三者に対してその損害賠償責任を負うことになります。また、指定管理者に起因した損害について、市が第三者に損害賠償した場合、市は指定管理者に対して求償することとなるため、指定管理者の負担により施設賠償責任保険に加入しなければなりません。」と記載しています。 このため、本市の指定管理業務基準額には施設賠償責任保険料は含まれていません。 指定管理者が、前指定管理期間に施設賠償責任保険に加入していないことについて、当時の市の担当者から聞き取りを行ったところ、市が施設賠償責任保険に加入するため、指定管理者が同種の保険に加入しないことに問題はないと指定管理者に伝えたことを確認しました。 また、平成30年4月に本市が加入した施設賠償責任保険では、被保険者が青森市及び指定管理者となっていました。 なお、今期においては、青森市指定管理者導入方針に基づき、指定管理者の負担で施設賠償責任保険に適切に加入しています。			
今後の改善予定等				
今後は再発防止に向けて、提出された収支報告書を課内で検収するとともに、施設賠償責任保険の加入等、指定管理業務の仕様に係る事項に疑義がある場合は速やかに調査し、解消するように努めます。 また、市が加入する施設賠償責任保険についても、市が加入すべき内容となっているか、決裁過程において確認を徹底します。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項4
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	指定管理者(青森地区)			
	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			
指摘事項	再募集時の指定管理料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。			
掲載ページ				
45				
対応	対応方針	個別改善【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	当初募集時には応募者のうちに指定管理料基準額以内の提案者がいなかったため、再募集にあたっては、当初募集時の応募者に聞取りを行った内容を参考に指定管理業務に要する経費を再積算したものです。 委託料については、防災設備、エレベーター、給水施設などの保守点検業務で応募者が業者から徴した見積額では、積算の基礎となる人件費や燃料費、資材費等が市の積算と比べ高額になっていたことから、国土交通省の建設工事費デフレーターの数値をもとに、今後5年分の物価上昇を推計し、当初募集時の1.2倍に増額したものです。通信運搬費については、相談件数等の実績をもとに電話料を追加したものです。人件費については当初募集時は3人を臨時職員で積算しましたが、苦情や相談、休日・夜間の緊急対応などにおいて解決が困難であると見込まれることから、正職員3人に変更した分を増額しています。賃借料については、パトロールを含む現地対応の業務の実態に合わせて車両1台の増台及び前期に比して1名増分を、当初募集時に計上漏れがあったパソコン1台分の経費を増額したものです。			
今後の改善予定等				
再募集時の指定管理料基準額については、当初募集終了後に、当初募集時の応募者からの聞取りの内容を参考に、市が必要性を認め再積算したのですが、今後はより透明性・公平性を確保する観点から、複数の業者から見積書を徴し、保管して積算根拠を明確にするなど、適切な積算に努めます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見3
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	指定管理者(青森地区)			
	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			
意見	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時までに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。			
掲載ページ				
47				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	当該ホームページはほかの部署が管理しており、市営住宅関連業務の窓口開設時間について掲載されていないことの認識がありませんでした。			
対応	今後の改善予定等			
	担当課に確認し、青森地区、浪岡地区それぞれの指定管理者窓口及び開設時間を新たに掲載しました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見4
担当課	都市整備部住宅政策課		
	指定管理者(青森地区)		
	募集要項における貸与備品(PC)の記載漏れについて		
意見	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。		
掲載ページ			
47			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	令和4年に指定管理者公募の際に公表した「青森市営住宅等管理業務仕様書(青森地区)」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を失念していましたが、委託業務契約の締結に当たっては、協定書の貸与物品一覧にノートパソコンを追加記載していました。		
	今後の改善予定等		
	今後は、適切な情報提供の観点から、公表前に公募書類と協定書(案)の記載内容について確認を徹底します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見5
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	指定管理者(青森地区)		
	応募者の質問への回答について		
意見	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。		
掲載ページ			
47			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 令和5年度から開始する指定管理期間の指定管理者応募者からいただいた、「維持修繕工事を発注する際、グループ会社への工事発注が可能かどうか」という質問に対し、「他社に請け負わせる場合は、あらかじめ市の承認が必要である」との主旨の回答をしました。 これは、指定管理者において行う工事発注方法が通常の方法で行われた結果、グループ会社との契約を締結するのであれば問題がないことを前提に、その場合は、青森市指定管理者制度導入基本方針に基づき、グループ会社への工事発注に当たってはあらかじめ市の承認が必要という主旨で回答したものでしたが、前提となる部分を明確に回答していなかったものです。		
	今後の改善予定等 質問者からの質問に対しては、その主旨を的確に捉え、明確な回答を行うよう努めます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項6
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	募集・申込			
	必要書類が青森地区と浪岡地区で統一されていない			
指摘事項	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る以上、青森地区と浪岡地区で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。			
掲載ページ				
65				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯 入居申込受付は、青森地区及び浪岡地区においてそれぞれの指定管理者が行っていますが、日々の受付業務の中で適正性を確保するため提出書類をそれぞれが追加し、その都度両方で統一してこなかったため、必要書類に差異が生じたものです。			
	今後の改善予定等 青森地区及び浪岡地区それぞれの担当課及び指定管理者で、青森市営住宅管理条例施行規則及び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の規定に照らし、様々なケースごとの必要書類を検証し、提出書類を統一しました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項7
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	募集・申込		
	条例と異なる入居資格の開示について		
指摘事項	青森市特定公共賃貸住宅管理条例では入居資格として「持ち家がなく、住宅に困っているかた」との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「持ち家がなく、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。		
掲載ページ			
67			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯 特定公共賃貸住宅入居申込みの審査に当たっては、青森市特定公共賃貸住宅管理条例の入居者資格の規定に従い審査しており、住宅困窮の有無に関する審査等はしていません。 入居募集に関する過去の広報あおもりや市ホームページの記事については、条例等に照らして正確な内容であるか充分精査せずに誤った内容で掲載していたものです。		
	今後の改善予定等 特定公共賃貸住宅の入居資格に係る記事について、令和7年4月に市ホームページの記載内容を修正しました。また、令和7年7月以降の広報あおもりの入居募集記事では正確な内容で掲載しました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項8
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	募集・申込		
	開示情報の最新化について		
指摘事項	市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。市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。		
掲載ページ			
68			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 市ホームページにおける市営住宅入居者募集方法のページにおいて、廃止された団地の情報の更新を失念するなど、掲載情報の正確性に係るチェック体制が充分ではありませんでした。		
	今後の改善予定等 令和6年10月24日に当該ホームページを更新し、廃止済みの団地を削除したほか、わかりやすい内容となるよう見直ししました。 今後も、指定管理者と連携し、定期的にホームページを確認し、正確な情報の提供に努めます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見8
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	募集・申込			
	市営住宅にかかる広報の拡充について			
意見	市は現在、市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。			
掲載ページ				
69				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	これまで、市ホームページには、市営住宅への入居を検討しているかたに必要な最低限となる情報を掲載していました。			
今後の改善予定等 市営住宅の入居を検討するに当たってより多くの情報を提供できるよう、市ホームページに市営住宅位置図を追加掲載しました。 今後、間取図等を掲載するなど、引き続き情報提供に努めていくこととしています。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見9
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課	
項目	募集・申込		
	申込書類の押印廃止の検討		
意見	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。		
掲載ページ			
69			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	入居手続に押印は当然必要という固定観念のままで、手続の簡素化への検討が十分ではありませんでした。		
今後の改善予定等 「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」及び「申請書等の押印に関する指針」に基づき、令和7年4月1日の青森市営住宅管理条例施行規則改正に合わせ連帯保証人の実印を押印する請書を除き、押印を不要とした様式としました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見10
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	募集・申込			
	現住所略図の取扱いの見直し			
意見	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。			
掲載ページ				
70				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	申込書類の記載項目について、必要性等の検討が十分ではありませんでした。			
今後の改善予定等				
現在の申込書類の記載項目について各項目の必要性を検討した上で、令和7年4月1日に青森市営住宅管理条例施行規則を改正し、入居申込書から現住所略図を削除しました。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項9
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	選考委員会・抽選		
	誤った所得基準の審査及び収入の認定（青森地区）		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
	76		
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 収入認定に当たっては、所得証明書等の定型的な根拠資料のみならず、給与明細等の個別書類から手計算で年間所得を推定する必要がある場合がありますが、当該作業を1人の職員で行っていたため、十分なチェックがなされなかったものです。		
	今後の改善予定等 収入認定に当たり、医療費の計算では別紙で集計表を作成するなど、事務の負担を増やさない範囲で個別の改善を行います。 また、副担当を設け複数人での確認を徹底するとともに、決裁ラインにおいても確認の徹底を図ります。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項11
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	選考委員会・抽選			
	裏付けのある収入認定と使用料の設定(青森/浪岡地区)			
指摘事項	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を入手すべきである。			
掲載ページ				
76				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	収入認定に当たり、所得証明書等の定型的な根拠資料ではなく、給与明細等の個別書類から計算して行う場合がありますが、賞与支給の明細書を紛失したケースでは、やむを得ず聞き取り情報を根拠資料としていました。			
今後の改善予定等 収入認定における賞与の算入に当たっては、支給明細書のみならず、労働条件通知書や雇用契約書の写しなど、賞与支給の有無を確認可能な書面資料の提出を可能な限り求めることに改めました。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見11
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	選考委員会・抽選			
	条例と広報資料との情報の不整合			
意見	青森市営住宅管理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。			
掲載ページ				
77				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	当該条例第7条において、入居者資格の一つとして「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。」と規定しており、この規定の具体的な考え方として、募集のしおり及び広報あおりでは、「持ち家がなく、住宅に困っているかた」と記載していたものです。			
今後の改善予定等				
入居者資格の正確性を確保するとともに、わかりやすい表現を用いることとし、「現に住宅に困窮していることが明らかなかた(原則として居住可能な持家があるかたは申込できません)」に記載を改めました。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項12
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)			
	入居時関連書類の記載不備等			
指摘事項	「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。			
掲載ページ				
82				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	職員の確認不足により、添付書類省略に係る同意書における個人情報の利用目的であるサービス名が空欄であったり、入居申込書の日付の記載がないまま受領したケースがありました。 また、税情報確認同意書の徴収漏れが1件ありました。			
今後の改善予定等				
入居申込書類の記載漏れ防止策として、市や指定管理者が記載すべき箇所を明示した記載例を作成するとともに、各種同意書等の受領目的や必要性、重要性のほか、申請書類の日付、同意書の個人情報の利用目的欄等は全て記載された状態で受理すべきであることについて、担当職員及び指定管理者と共有し、確認の徹底を図ることとしました。また、提出書類一覧等により書類の提出漏れがないよう、複数人で確認することとしました。 なお、現入居者に係る各種同意書等について、提出漏れや記載漏れを確認し、適切に対応します。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項13
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)			
	敷金管理台帳と会計数値との乖離			
指摘事項	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。			
掲載ページ				
83				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	敷金に関する帳簿としては、管理台帳(マイクロソフト アクセス)、財務会計システム、保証金出納帳の3つがありますが、管理台帳では、敷金の額について、敷金の一部を未納家賃や修繕費に充当した場合の内訳の記録はなく、返還済の金額のみを記録しています。 財務会計システムでは、敷金の一部充当の処理(公金振替または払出命令)、及び入居者への返還(払出し)の処理を行い、記録されます。 保証金出納帳には、財務会計システムの処理と同じ内容を記録します。 未納家賃または修繕費に敷金の一部を充当をした場合、財務会計システム及び保証金出納帳において、敷金からの充当金額と入居者への返還額の両方を処理すべきところ、いずれかが処理されていなかったため、財務会計システムの残額が管理台帳より多くなったものと考えられます。			
今後の改善予定等				
管理台帳、財務会計システム、保証金出納帳の3種類の帳簿がある煩雑さによる処理漏れのリスクがあるため、敷金の一部充当の履歴を記録しない管理台帳による管理を廃止しました。 現在の入居者が納付した敷金が担保されていることを確認するとともに、管理台帳と財務会計システム及び保証金出納帳の差額の原因が特定不可能な場合は、会計機関とも協議しながら「公金事故」として処理することを検討します。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見13
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)			
	連帯保証人の収入要件			
意見	青森市営住宅管理条例第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。			
掲載ページ				
84				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	連帯保証人は、入居者が使用料を滞納した時に債務履行を求めることを想定して規定していますが、近年の社会情勢の変化等により、連帯保証人2人を確保することが難しくなっていることから、連帯保証人免除承認申請により連帯保証人が1人でも承認していました。 また、このような背景から、連帯保証人2人のうち1人が要件を満たしていれば債務履行を求めることが可能と判断し、一方の連帯保証人に所得要件は求めておらず、結果として条例と相違した運用となっていました。			
今後の改善予定等				
連帯保証人2人を確保することが難しくなっていることから、令和7年4月1日に青森市営住宅管理条例を改正し、連帯保証人の人数を2人から1人以上としました。 また、同条例に規定している連帯保証人を免除する要件である「特別な事情があると認める者」の取扱について、令和7年4月1日に「青森市営住宅における連帯保証人免除に係る事務取扱要領」を制定し、家賃債務保証業者と家賃債務保証契約を締結している者は連帯保証人の免除が受けられることとしました。 一方で、既存の連帯保証人の資力を含めた状況については、入居者の収入申告時に連帯保証人を含め市の調査への同意書を徴していることから、入居者からの保証人に関する届出に加え、市としても調査を行い、連帯保証人の要件が不備の場合は、新たな保証人の設定や家賃債務保証業者の利用を指導することにより、公正性を確保していきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見14
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)			
	連帯保証人の更新チェック			
意見	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。			
掲載ページ				
84				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	連帯保証人の存否や所得を定期的に確認するためには、市営住宅管理システムの情報と住民記録システムや税システムの情報を突合することが考えられますが、市営住宅管理システムでは連帯保証人の情報は氏名、住所等のみで、ほかのシステムと連携する場合に必要となる宛名コードを有していないため、突合は不可能でした。			
今後の改善予定等 令和7年4月からは、新規入居処理を行う際、連帯保証人が青森市内の者の場合には宛名コードを登録することとしました。 これと並行して、連帯保証人と住民記録システムや税システムを連携する具体的な手法について、関係課及び市営住宅管理システム事業者と調整をしていきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見15
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)		
	請書の提出日付の不記入(青森地区)		
意見	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。		
掲載ページ			
84			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 入居が承認された者からの請書の提出や敷金の納付など一連の手続に対し、流れ作業のように書類を処理しており、各書類項目の作成意義について、職員の認識が十分ではありませんでした。		
	今後の改善予定等 各書類項目の作成意義を認識するとともに、提出書類に提出年月日が記載されているか、提出日に間違いがないかについて、職員及び指定管理者で確認を徹底するほか、決裁ラインにおいても書類の記載漏れや記載事項に不備がないか、確認を徹底します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見19
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃及び収入認定事務			
	所得金額等未申告者への対応について			
意見	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ただければそれだけ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。			
掲載ページ				
99				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯 青森市営住宅管理条例第31条において、高額所得者に対して、期日を定めて当該市営住宅の明渡請求をすることができる旨を規定しています。また、その根拠となる収入の申告については、同条例第16条において入居者に対して義務付けています。 市ではこれまで、収入申告がない者は高額所得者と同様に近傍同種家賃を徴収しているため、公平性は一定程度保たれていると認識し、明渡請求はせずに、定例的に収入申告を促してきました。			
	今後の改善予定等 収入の未申告者に直接接触し、申告しない理由等の聞き取りや、収入の申告が義務であることの説明など、現状でも可能な踏み込んだ対策を行っていくとともに、他都市の対応を調査し、収入の未申告者に対する明渡請求を含めた手続を整理します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見20
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	家賃及び収入認定事務			
	高額所得者への対応について(青森地区)			
意見	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。			
掲載ページ				
100				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯 高額所得者と認定した者に対して、近傍同種家賃の額を使用料として納入させるのみで、市営住宅の明渡請求に係る手続は行っていませんでした。 なお、高額所得者には定期的に公営住宅法第29条の「事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。」との規定及び退去を促す旨を記載した文書を送付しています。			
	今後の改善予定等 高額所得者に直接接触し、市営住宅の明渡等に係る制度について説明するなど、踏み込んだ対策を行っていきます。また、他都市の対応を調査し、高額所得者に対する市営住宅の明渡請求に係る手続を整理します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見21
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	家賃及び収入認定事務		
	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)		
意見	青森市営住宅等(青森地区)管理業務仕様書に、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、業務の有効性を高めることが必要である。		
掲載ページ			
101			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	収入超過者に対しては、青森市営住宅管理条例第29条において明渡の努力義務を規定しています。また、高額所得者に対しては、同条例第30条において、当該市営住宅の明渡しを請求することができると規定していますが、指定管理業務仕様書では明渡を促す対象を収入超過者のみとし、高額所得者を対象としていませんでした。		
	今後の改善予定等		
	指定管理業務仕様書において、収入超過者及び高額所得者の両方を明渡を促す対象として規定します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見22
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	家賃及び収入認定事務		
	特定公共賃貸住宅の家賃の見直しについて(青森地区)		
意見	青森市特定公共賃貸住宅管理条例が平成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い」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。		
掲載ページ			
102			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第3条において、地方公共団体以外の者が特定公共賃貸住宅の建設をする場合に必要となる供給計画の認定基準のうち、使用料(家賃)については、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう定める旨が規定されています。 本市が設置している特定公共賃貸住宅は、ベイサイド柳川、ベイタウン沖館及び三内団地の3団地があり、同法の趣旨に沿った使用料の設定をする必要がありますが、いずれの住宅も、設置以降、使用料の見直しはしていませんでした。		
今後の改善予定等			
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20条の規定に基づき、改めて家賃を計算し、近傍同種家賃との均衡について調査するとともに、他都市における家賃の見直し手法を参考にするなど、家賃見直しに係るルールを整理します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見23
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予			
	取扱要綱第16条第1号口後段について			
意見	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第16条第1号口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。			
掲載ページ				
113				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	当該要綱は、平成19年4月1日に実施しており、当該要綱第16条第1号口ただし書きで引用している公営住宅法施行令の平成19年時点の改正を確認しましたが、同施行令第2条第1項に当該要綱第16条第1号口のただし書きに規定する各収入区分ごとの家賃負担率に係る規定は存在しておらず、規定された経緯は不明です。なお、これまで当該条項のただし書きを適用したケースはありませんでした。			
今後の改善予定等				
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第16条第1号口から当該規定を削除します。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見24
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予			
	収入認定(生活保護基準)について			
意見	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、生活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。			
掲載ページ				
113				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯 市営住宅の使用料の減免手続は、青森市営住宅管理条例施行規則第24条において、申請様式及び提出書類を定めています。 また、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要綱において、住宅使用料を減免する場合の取扱を規定していますが、実務上は、生活保護担当課の事務に倣い、最低生活費や収入認定、必要経費の控除等の算定を行っています。			
	今後の改善予定等 市営住宅の使用料の減免に当たっては、生活保護の基準に当てはめて減額の率を適用する運用は維持しつつ、生活保護基準のうち、適用するルールとしないルール、生活保護の基準に定めのない事項に関する取扱い等についてルールを策定し、文書化します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見25
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予			
	最低生活費(生活保護基準)について			
意見	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。			
掲載ページ				
113				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯 住宅使用料の減免については青森市営住宅管理条例第17条に規定しており、申請様式及び提出を要する書類は青森市営住宅管理条例施行規則第24条において定めています。 また、管理要綱においては、減免をする場合の取扱を規定していますが、実務上は、生活保護担当課の事務に倣い、教育扶助や生業扶助の認定を行っており、採用するルールを明文化していないことから、経験によるところが大きい状況になっており、誤った事務となるリスクがあります。			
	今後の改善予定等 当該業務に当たっては、申請世帯を生活保護制度に当てはめて減免の率を適用する運用は維持しつつ、保護基準のうち採用するルールとしないルール、保護制度に定めのない事項に関するルール等を文書化します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項19
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理			
	長期滞納者への対応について			
指摘事項	住宅使用料の長期滞納者について、市営住宅使用料収納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。			
掲載ページ				
122				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	住宅使用料の長期滞納者は、令和7年5月末時点で、3カ月以上の滞納者は66人であり、そのうち100万円以上の長期滞納者は14人、また分納中の者は31人です。 市営住宅使用料収納マニュアル上では、住居の明渡請求を含めた法的措置が必要な段階にある者がいますが、督促や催告を行うに留まっていました。			
対応	今後の改善予定等			
	分納の履行状況等滞納者の個々の状況を確認しながら、市営住宅使用料収納マニュアルに従い、滞納者に対し最終催告書を送付しました。 これを受けても納付に向けた動きが見られない滞納者については、同マニュアルに基づき連帯保証人への保証債務履行請求書発送、当該滞納者の財産調査、内容証明郵便による最終催告書の発送等を経て、住居の明渡請求等の法的措置を進めて行きます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項20
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理			
	マニュアルと実態の運用が乖離していることに関して			
指摘事項	「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。			
掲載ページ				
123				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅使用料収納マニュアルでは、長期滞納者(3か月以上滞納者)について、毎月10日に指定管理者が更新された滞納者リストの中から滞納月数が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 とされています。 しかし実際には、市の担当者が住宅システムで作成した表を基に催告書送付対象者のピックアップをしており、当該マニュアルと運用実態に乖離が生じています。 なお、本市では「新規滞納者(2か月滞納者)」、「退去者」など、事象ごとのフローを記載している当該マニュアルと併せ、本市の収納対策として担当職員がとるべき行動の時期や内容を記載した債権管理事務スキームを作成しており、市の担当者による催告書送付対象者のピックアップ作業は当該スキームに基づく作業です。			
今後の改善予定等				
指定管理業務仕様書において、指定管理者による長期滞納者の市への報告が含まれていないこと、また、市営住宅使用料収納マニュアルの取扱いと債権管理事務スキームにおける取扱いに差異が生じていることから、実態に合わせ、市営住宅使用料収納マニュアルを見直します。 また、その際は、改正後の当該マニュアルの規定に基づき、市の収納対策事務担当に副担当を設け、複数人で毎月初めに収納対策事務の進捗管理を行う体制を整え、督促、催告、明渡請求などの厳格な事務執行を行います。 ※債権管理事務スキームとは適正な債権管理の推進のための枠組み。本市が定める収納対策に「各債権所管課は、債権管理事務スキーム及びマニュアル等を整備し、毎年度見直しを行って更新し、収納対策本部へ報告するとともに、各債権の性質に応じた適正かつ効率的な事務執行に努める。」と記載されています。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見26
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理			
	受託収入計算書の二重チェックについて(青森地区)			
意見	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(収入金の内容を示す計算書)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を効かせるよう内部統制を強化することが望ましい。			
掲載ページ				
124				
対応	対応方針	個別改善【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	指定管理者が窓口で収納した使用料等の現金は、収納した時間帯により当日又は翌営業日に、「青森市公金払込領収証書」に収納した分すべての「領収済通知書」の控え及び収納現金を添えて、指定金融機関に払込みをしています。 その後、指定管理者は、払込み後に「受託収入計算書(収入金の内容を示す計算書)」及び「青森市公金払込領収証書」の写しを住宅政策課に提出しています。 指定管理者から住宅政策課に提出する書類については、青森市営住宅等(青森地区)に係る使用料収納事務委託契約書別紙青森市営住宅等(青森地区)使用料収納事務仕様書の規定に基づくものです。 また、現金収納の取扱いは、市の「公金収納の手引き」に照らして適正であることを会計機関に確認しました。			
	今後の改善予定等			
	指定管理者から提出のあった「受託収入計算書(収入金の内容を示す計算書)」は、受け取った後の市が確認した証跡を残していませんでしたが、リスク発生の可能性をより低減するため、市担当者が確認日を記載し押印することとしました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見27
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理			
	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			
意見	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なめにくる入居者に対応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。			
掲載ページ				
125				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅使用料収納マニュアルに従い、入居者と接する様々な機会を捉えて口座振替の利用を促す取組を継続しています。 また、指定管理者においても、新規入居の手続の中で、便利な口座振替を利用するよう勧めています。			
対応	今後の改善予定等			
	口座振替の利用が可能な金融機関に限られること、市税等、他の口座振替を行っているものとの整合性を図る必要があることなどから、「原則」と明記することは難しいものの、入居者向けしおりの見やすい場所に口座振替の利用を促す内容を記載するほか、口座振替の利用率が高い他の使用料等における取り組みを参考にし、更に口座振替の利用を促進していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見28
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理			
	住宅使用料(家賃)納付方法の多様化について			
意見	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。			
掲載ページ				
125				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯 ゆうちょ銀行での住宅使用料納付は、市の手数料負担が生じることからこれまで対応していませんでした。また、コンビニエンスストアでの住宅使用料納付は、納入通知書にバーコード等を印刷することが求められるためシステム改修が必要になることに加え、収納事務委託契約及び委託料負担が生じることから、住宅使用料全体の収納率とこれらの経費を総合的に勘案し、対応してきませんでした。			
	今後の改善予定等 納付窓口の拡大には、バーコード等を印刷するため住宅管理システムの改修が必要となりますが、令和8年9月から、個別に収納代行の契約を結ぶ必要のない全国共通の規格である「地方統一QRコード(eL-QR)」の利用が可能となる予定であり、この活用によりスマートフォン上での納付が可能となることから、住宅管理システムのeL-QRへの対応について検討していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項22
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	駐車場		
	「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		
指摘事項	幸畑第二団地の駐車場使用料について、青森市営住宅管理条例施行規則別表第二(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。青森市営住宅管理条例施行規則別表第二を改正する必要がある。		
掲載ページ			
131			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	幸畑第二団地は、平成24年に建替えをした際に駐車場も整備しており、これに要した費用をもとに駐車場使用料を再計算の上、現行の700円から1,100円に改定し、徴収していましたが、青森市営住宅管理条例施行規則別表第二の使用料について改正を行っていませんでした。		
今後の改善予定等			
現状に即し、青森市営住宅管理条例施行規則を改正します。 なお、同規則の改正までの間の幸畑第二団地の駐車場料金は700円とし、平成24年6月から令和7年7月分までに徴収した差額分は、返金します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項23
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	駐車場		
	取扱要綱における「管理台帳」の記載について		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
131			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯 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を制定した平成19年当時は、第55条第2項の規定による様式第13号の管理台帳を使用していました。 平成20年度以降は、様式第13号の記載内容を網羅し使用状況等が容易に管理することができるためエクセルで管理していましたが、これに伴う要綱改正をしていなかったものです。 なお、平成27年度の住宅システムの導入以降は、上記エクセルでの管理に加え、納付書発行・送付のための住宅システムによる運用を行っています。		
	今後の改善予定等 現状に即した内容となるように、指定管理業務仕様書及び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を改正します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見29
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	駐車場			
	駐車場使用料の見直しについて			
意見	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必要がある。			
掲載ページ				
133				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅の駐車場使用料は、改良工事等を行ったものについて、整備費用をもとに再積算することとしていました。			
今後の改善予定等 耐用年数や固定資産税評価額の評価替えなど、経年による価格変化があることを踏まえ、見直しの頻度等を含めた使用料の算定に関するルールを検討していきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見30
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	同居承認、入居承継			
	同居承認、入居承継の申請もれの確認について（青森地区）			
意見	「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。			
掲載ページ				
141				
対応	対応方針	個別改善【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	令和6年度末まで運用していた市営住宅管理システムは、住民基本台帳システムとの間でデータ連携ができなかったため、住民基本台帳の世帯員と市営住宅管理システムの世帯員が一致しているかを確認することが困難な状況でした。 令和7年度からは住民基本台帳と連携可能な新たな市営住宅管理システムが稼働していますが、住民基本台帳は住民記録システムとして標準化を行う予定のため、現在のところ連携はしていません。			
今後の改善予定等				
住民記録システムの標準化完了は令和9年1月予定（令和7年5月時点）となっていることから、これに合わせ、市営住宅管理システムと住民記録システムの連携に向け、庁内関係課及びシステム事業者と協議していくこととしています。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見31
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	同居承認、入居承継			
	内縁関係における同居承認について			
意見	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。			
掲載ページ				
141				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	入居承継や同居の承認に係る書類は、規定の保存年数経過後廃棄しているため、承認の経緯が分からなくなる状況にありました。			
今後の改善予定等 入居承継や同居の承認を行う場合、入居者承継承認申請書綴に承認書類を綴るほか、入居者等世帯の情報を記した管理台帳(永年保存)に世帯員の異動内容を書き加えることとしました。 あわせて、過去に特別の事情により同居を承認したケースが判明した場合も、経緯が分かる書類を管理台帳に綴り、記録を残すこととしました。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項24
担当課	都市整備部住宅政策課	浪岡振興部都市整備課		
項目	退去業務			
	指定管理期間末期の退去修繕業務について			
指摘事項	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。			
掲載ページ				
147				
対応	対応方針	是 正 【是正済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	青森市営住宅等の管理業務に関する協定書第3条第1項の期間限定規定（（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。）との規定）は、令和10年3月14日までに市営住宅返還届を受理すれば、現在の指定管理者において、有効期間である令和10年3月31日までに退去修繕が終了することを想定し規定したものです。			
対応	今後の改善予定等			
	青森市営住宅等の管理業務に関する協定書では、仮に令和10年3月14日以降に返還届が提出された場合でも、次期指定管理者に管理業務の引継ぎを行うことと規定されており、責任の分担が明確になっていることから、協定書第3条第1項の期間限定規定を改正します。 なお、令和10年3月14日以降の届出については不受理とせず、受理したうえで必要に応じて次期指定管理者に引き継ぐこととしています。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見32
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	退去業務		
	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)		
意見	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。		
掲載ページ			
150			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	これまでは、入居時に指定管理者が入居者に使用方法の説明を行う際、入居前の破損・汚損状況を「補修内容の区分表」に記録し、退去時には指定管理者及び退去者が双方立会いのもと補修範囲を決定し、「補修内容の区分表」に記録することにより、それぞれが負担する修繕を区分していました。		
今後の改善予定等 入居時に、指定管理者が入居者立会いのもと破損・汚損箇所を写真等で記録し、退去時にはその記録と照合した上で、退去者が負担する修繕を指定した書類に署名をいただくこととしました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見33
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	退去業務		
	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)		
意見	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。		
掲載ページ			
151			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	これまでは、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、指定管理者が修繕の手配を行い、要した金額を退去者に請求することとしていましたが、期限までに退去修繕が完了しないケースもありました。		
今後の改善予定等			
退去の立会時に、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、指定管理者が修繕の手配を行い、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本人からの承諾を得る取組について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	指摘事項27
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	借上市営住宅(はままち団地)			
	借上市営住宅に付帯する駐車場の取り扱いについて			
指摘事項	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。			
掲載ページ				
154				
対応	対応方針	個別改善【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅はままち団地は、平成16年6月にプロポーザル方式により事業者の建設計画を本市が認定し、当該事業者との賃貸借契約により、平成17年4月からの20年間、借上市営住宅として使用されてきました。また令和7年度、当該契約を更新し令和17年3月末日までの10年間、市営住宅として借上げることとしています。 同団地の駐車場については、青森市借上市営住宅等に関する賃貸借契約書第1条において賃貸借の目的物としていないことから、市が借上げをしていないことは明確です。 また、同契約書第18条において、「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。」と規定していますが、これは、幸畑第一団地の建て替えに伴う本借上住宅への移転者について、移転前と同じ条件(無償)で駐車場を利用できるとの条件を規定したものであり、市が駐車場を借上げしていないとの事実には矛盾はないものと考えます。 一方で、当団地入居者の駐車場使用について、事業者に聞き取り調査を行った結果、供用開始の平成17年4月1日から平成29年6月9日までの12年2か月の間、団地共用玄関前に入居者用駐車場10台分が確保されており、使用されていない区画についても入居者用に空きを確保していたことや、令和7年3月現在も入居者へ優先して使用されていることを確認しました。			
今後の改善予定等				
借上市営住宅等整備事業費補助金の交付目的に沿って現在まで入居者に優先して使用されていることから補助金の返還は不要であること、また、駐車場(アスファルト舗装)が減価償却耐用年数の10年を経過していることを踏まえ、補助金に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく財産の処分(補助金の交付目的に反する使用)について、国への申請や包括承認の報告が不要であることを確認をしました。 なお、駐車場の貸借関係について誤認がないよう、使用実態と合わせた賃貸借契約書の変更を行います。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見36
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	借上市営住宅(はままち団地)		
	プロポーザルにおける評価点の多角化について		
意見	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。		
掲載ページ			
156			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 借上市営住宅(はままち団地)の整備事業者の決定経緯は、 ・平成15年7月 建設予定地の募集 ・平成15年10月 プロポーザル方式による事業者の決定 ・平成16年6月 事業者の建設計画を認定 となっており、その評価内容は立地条件として、まちなか居住への寄与、交通利便、生活利便及び敷地環境、また、事業計画及びその他納税状況などでした。		
	今後の改善予定等 現時点で、新たな借上市営住宅の整備事業予定はありませんが、今後、同様の事業を実施する際は、事業者の財務安定性や賃料水準、建物条件による入居者の利便性などを参考に、事業者選定における評価指標を検討します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見37
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の放置、私的利用について【青柳団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
159			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 青柳団地は、昭和54年5月に建設され45年を経過した団地(住棟1棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、1階ベランダ下に自動車のタイヤが放置され、また、建物間の敷地内通路部分に古びた建材が放置されています。 本市ではこれまで、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
	今後の改善予定等 青柳団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見38
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の放置について【小柳第一団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
160			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	小柳第一団地は、平成28年3月から令和3年8月にかけて建設され、経過年数3年から9年の新しい団地（住棟3棟）ですが、住棟内の共用廊下に自転車等の私物が置かれ、また、共用玄関の風除室に私物のソファが置かれています。 本市ではこれまでも当該私物の所有者に注意し、撤去を促してきました。		
対応	今後の改善予定等		
	今後も継続して所有者に注意し、撤去を促していきます。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。 なお、私物のソファについては、令和7年6月2日に所有者による撤去が完了しました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見39
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の放置、私的利用について【小柳第二団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
161			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	小柳第二団地は、昭和53年8月から54年3月にかけて建設され46年を経過した団地(住棟4棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、私物や廃棄物が物置に収納されず、共用緑地帯に放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
小柳第二団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見40
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	共用スペース等における私的利用について【小柳第三団地】			
意見	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。			
掲載ページ				
162				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	小柳第三団地は、昭和57年3月から昭和59年9月にかけて建設され、40年から43年経過した団地(住棟4棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、住棟内の共用廊下に自転車等が置かれています。本市ではこれまでも当該私物の所有者に注意し、撤去を促してきました。			
対応	今後の改善予定等			
	今後も継続して所有者に注意し、撤去を促していきます。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見41
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	看板及び表示板の修繕について【小柳第三団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
162			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	小柳第三団地は、昭和57年3月から昭和59年9月にかけて建設され、40年から43年経過した団地（住棟4棟）ですが、駐車場敷地に設置している看板及び階数表示板に経年劣化が進行していました。		
対応	今後の改善予定等		
	駐車場敷地に設置している看板及び階数表示板の修繕工事を行いました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見42
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の放置、私的利用について【桜川第一団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
163			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	桜川第一団地は、昭和46年4月から昭和47年3月にかけて建設され、53年から54年経過した団地（住棟3棟）ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、住棟の1階ピロティに大量のタイヤが放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
今後の改善予定等 桜川第一団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見43
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の放置、私的利用について【桜川第二団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
164			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	桜川第二団地は、昭和48年3月に建設され、52年を経過した団地(住棟2棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、共用階段、1階ベランダ下及び敷地内に入居者の私物が放置されています。本市ではこれまでも当該私物の所有者に注意し、撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
今後も継続して所有者に注意し、撤去を促していきます。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。 なお、当団地は階段室型の住棟であり廊下はございません。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見44
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	共用スペース等への廃棄物放置について【幸畑第三団地】			
意見	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。			
掲載ページ				
165				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	幸畑第三団地は、昭和47年3月に建設され、53年を経過した団地(住棟5棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、倉庫横の屋外スペースに自動車のタイヤが放置されています。 本市ではこれまで、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。			
今後の改善予定等				
幸畑第三団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見45
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	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】		
意見	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。		
掲載ページ			
165			
対応	対応方針	個別改善	
	指摘事項・意見についての経緯		
	幸畑第三団地は、昭和47年3月に建設され、53年経過した団地(住棟5棟)ですが、駐車場のライン及び駐車場番号等に経年劣化が進行していました。		
今後の改善予定等 本団地は集約化を進めており、集約化後の住戸が減少することから、整備する駐車区画数を調整する等、効率的な修繕方法について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見46
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	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【幸畑第四団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
166			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	幸畑第四団地は、昭和50年9月から昭和52年5月にかけて建設され、48年から49年経過した団地(住棟16棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、共用スペースに私物(受信機及び小屋)が設置され、畑が造成されています。 本市ではこれまで、当該私物の所有者及び畑の耕作者に注意し、撤去を促してきました。		
	今後の改善予定等		
	今後も継続して所有者、耕作者に注意し、撤去を促していきます。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して設置された私物や掲示板に注意文書を掲示していきます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見47
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペースにおける私物の放置について【幸畑第四団地】		
意見	階段の踊り場にこたつ等が、庭にソファ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。		
掲載ページ			
166			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	幸畑第四団地は、昭和50年9月から昭和52年5月にかけて建設され、48年から49年経過した団地(住棟16棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、共用階段の踊り場にこたつ等、また屋外緑地スペースにソファァが放置されています。 本市ではこれまでも放置物の所有者に注意し、撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
今後も継続して所有者に注意し、撤去を促していきます。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見48
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	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】			
意見	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。			
掲載ページ				
165				
対応	対応方針	個別改善		
	指摘事項・意見についての経緯			
	幸畑第四団地は、昭和50年9月から昭和52年5月にかけて建設され、48年から49年経過した団地（住棟16棟）ですが、駐車場のライン及び駐車場番号等に経年劣化が進行していました。			
対応	今後の改善予定等			
	本団地は集約化を進めており、集約化後の住戸が減少することから、整備する駐車区画数を調整する等、効率的な修繕方法について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見49
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	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】		
意見	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。		
掲載ページ			
168			
対応	対応方針	個別改善	
	指摘事項・意見についての経緯		
	幸畑第五団地は、昭和55年7月から昭和56年6月にかけて建設され、44年から45年経過した団地(住棟16棟)ですが、駐車場のライン及び駐車場番号等に経年劣化が進行していました。		
	今後の改善予定等 駐車場の利用状況や、現在進めている団地の集約化による利用増を勘案し、駐車区画数を調整する等、効率的な修繕方法について検討します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見50
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペースにおける私物の放置について【野木和第二団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
168			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 野木和第二団地は、昭和57年10月から平成元年6月にかけて建設され、35年から42年経過した団地（住棟6棟）ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、住棟の脇に自転車などの私物が放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
	今後の改善予定等 野木和第二団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対しても、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見51
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	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【野木和第二団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
169			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	野木和第二団地は、昭和57年10月から平成元年6月にかけて建設され、35年から42年経過した団地（住棟6棟）ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、児童遊園のベンチやブランコ周りの柵が破損していました。		
今後の改善予定等 同団地の管理人に、児童遊園のベンチやブランコの利用状況及び利用要望の有無などを聞き取りした上で、ブランコ周りの柵の修繕やベンチの撤去について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見52
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	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】			
意見	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。			
掲載ページ				
169				
対応	対応方針	個別改善		
	指摘事項・意見についての経緯			
	野木和第二団地は、昭和57年10月から平成元年6月にかけて建設され、35年から42年経過した団地（住棟6棟）ですが、駐車場のライン及び駐車場番号等に経年劣化が進行していました。			
今後の改善予定等				
駐車場の利用状況や、現在進めている団地の集約化による利用増を勘案し、駐車区画数を調整する等、効率的な修繕方法について検討します。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見53
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等への廃棄物放置について【野木和第三団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
170			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	野木和第三団地は、昭和57年1月から昭和59年1月にかけて建設され、41年から43年経過した団地(住棟6棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、駐輪場にナンバープレートのないバイクや廃棄された自転車が放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
野木和第三団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見54
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	共用スペース(駐輪場)の利用状況について【野木和第三団地】			
意見	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。			
掲載ページ				
171				
対応	対応方針	個別改善	【改善済】	
	指摘事項・意見についての経緯			
	野木和第三団地は、昭和57年1月から昭和59年1月にかけて建設され、41年から43年経過した団地(住棟6棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、駐輪場の一部について、開口部に戸を設置し物置として利用されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。			
今後の改善予定等				
野木和第三団地の管理人などから当該設置者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見55
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	共用スペース等への廃棄物放置について【戸山団地】			
意見	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。			
掲載ページ				
172				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	戸山団地は、昭和60年8月から平成7年10月にかけて建設され、29年から39年経過した団地(住棟11棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、駐輪場兼物置の横に使用不能な自転車が放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。			
今後の改善予定等 戸山団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見56
担当課	都市整備部住宅政策課			
項目	現地視察(青森地区)			
	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】			
意見	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。			
掲載ページ				
172				
対応	対応方針	個別改善		
	指摘事項・意見についての経緯			
	戸山団地は、昭和60年8月から平成7年10月にかけて建設され、29年から39年経過した団地(住棟11棟)ですが、駐車場のライン及び駐車場番号等に経年劣化が進行していました。			
対応	今後の改善予定等			
	駐車場の利用状況や、現在進めている団地の集約化による利用増を勘案し、駐車区画数を調整する等、効率的な修繕方法について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見57
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等における私物の廃棄、私的利用について【奥野団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
174			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	奥野団地は、平成4年6月に建設され、32年経過した団地(住棟4棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、共用玄関付近に私物、物置の外に古タイヤが放置されています。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
奥野団地の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見58
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	設備の維持の必要性について【奥野団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
174			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	奥野団地は、平成4年6月に建設され、32年経過した団地(住棟4棟)ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいていた結果、現在はベンチや砂場がほぼ使用されていない状況でした。		
今後の改善予定等 同団地の管理人に、ベンチや砂場の利用状況及び利用要望の有無などを聞き取りした上で、安全対策として、ベンチの撤去や砂場の整地等について検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見59
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	共用スペース等への廃棄物放置について【ベイサイド柳川】		
意見	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。		
掲載ページ			
175			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	ベイサイド柳川は、平成5年8月に建設され、31年経過した団地（住棟1棟）ですが、長期間、入居者の皆さまにご使用いただいてきた結果、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ます。 本市ではこれまでも、このような共用スペース等における放置物について、掲示板に注意文書を掲示することにより撤去を促してきました。		
今後の改善予定等			
ベイサイド柳川の管理人などから当該放置物の所有者に関する情報を収集し、所有者の特定、撤去指導を行います。 また、団地の管理人に対し、日頃から環境衛生の改善に努めるよう指導するとともに、市営住宅指定管理者による定期巡回を利用して放置物や掲示板に注意文書を掲示していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見60
担当課	都市整備部住宅政策課		
項目	現地視察(青森地区)		
	遊具やベンチの補修の必要性について【合浦団地】		
意見	団地内の大型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。		
掲載ページ			
176			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	合浦団地は、平成9年11月に建設され、28年経過した団地(住棟1棟)ですが、コロナ禍において大型遊具の使用禁止措置を取っており、以降、大型遊具やベンチはほぼ使用されていない状況でした。		
今後の改善予定等			
保守点検の結果、大型遊具はボルトの腐食や手すりの破損など、使用継続不可と判定されており、ベンチも壊れて使用できない状態であることから、安全対策として大型遊具は使用不可としました。また、ベンチは撤去を検討します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項.5
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	指定管理者(浪岡地区)		
	エネルギー使用量にかかる報告の未受領について		
指摘事項	市は、指定管理業務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。		
掲載ページ			
51			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	本市では、本市の事務事業に伴う環境への負荷を継続的に低減させることを目的に平成11年6月に青森市環境マネジメントシステムを導入し、環境の保全と改善に取り組んできました。この環境マネジメントシステムでは指定管理施設を含む本市所有の全ての施設を対象に、エネルギーの使用に伴う温室効果ガス排出量の削減目標を設定しています。 平成25年度以降の指定管理業務仕様書において、エネルギー使用量にかかる報告を指定管理者から求めることとしていましたが、現在に至るまで、指定管理者からエネルギー使用量にかかる報告を受けていませんでした。		
今後の改善予定等			
本市では、指定管理施設を含む本市所有の全ての施設を対象に、エネルギーの使用に伴う温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいることから、エネルギー使用量に係る報告は必要と判断し、指定管理者から平成25年度以降のエネルギー使用量にかかる報告を求めることとします。 なお、令和7年3月で青森市環境マネジメントシステムが廃止され、当該内容は新たに策定された青森市地球温暖化対策実行計画(事務事業編)に移行されたことから、当該計画に基づき、指定管理業務仕様書の記載を変更します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見6
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	指定管理者(浪岡地区)		
	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		
意見	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。		
掲載ページ			
52			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	令和3年度に指定管理者が実施した花岡団地のフェンス補修工事は、高所の落下防止柵が破損したものを、事故防止のため、緊急的に実施する必要があったことからやむを得ず指定管理者が実施したものです。		
	今後の改善予定等 指定管理者が自社において修繕等を施工している場合は、経費の内訳が分かる書類の提出を求めることとし、適正な金額が修繕費として計上されていることを確認します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見7
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	指定管理者(浪岡地区)			
	永続的な指定管理制度維持のための方向性について			
意見	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。			
掲載ページ				
52				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯 指定管理者の収支予算については、応募時の提案内容に基づくものとしており、応募時の提案には利益を見込むことを排していませんが、市営住宅管理に関しては、現状として、収支均衡ベースでの提案がなされていません。			
	今後の改善予定等 前回、指定管理者更新時において、当初募集がなかったことを踏まえ、環境変化に応じた対応について検討していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項10
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	選考委員会・抽選		
	誤った所得基準の審査及び収入の認定(浪岡地区)		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
76			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	住宅使用料の算定において、当該作業を1人の職員で行っていたため、十分なチェックがなされなかったものです。		
	今後の改善予定等 住宅使用料の算定に当たっては、副担当を設け複数人での確認を徹底するとともに、決裁ラインにおいても確認の徹底を図ります。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見12
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	入居手続(連帯保証人、敷金含む)			
	鉛筆書きされた公的書類(浪岡地区)			
意見	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る。			
掲載ページ				
83				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	提出書類の記入に当たってはボールペンによる記入をお願いしていますが、提出された書類を確認した際に鉛筆書きの見落としがありました。			
今後の改善予定等 提出書類の記入に当たっては必ず改ざんにつながるおそれがないボールペン等を使用するよう徹底します。また、提出された書類を複数人で確認するなど、適切な事務処理に努めます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見16
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃及び収入認定事務		
	収入未申告者数の推移について(浪岡地区)		
意見	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。		
掲載ページ			
96			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 浪岡地区ではこれまでに収入未申告者の実績はなかったことから、青森地区のように収入未申告者の台帳は作成していませんでした。		
	今後の改善予定等 浪岡地区ではこれまでに収入未申告者の実績はありませんが、収入未申告者が発生した際は、本来入居者、収入超過者、高額所得者と同様に収入未申告者の件数を年度別に把握できるように台帳を作成します。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見17
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃及び収入認定事務		
	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)		
意見	「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による確認印の押印をする必要がある。		
掲載ページ			
97			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	添付書類省略に係る同意書を基に、収入認定に必要な事実確認を行っていますが、確認不足により、「確認する公簿」のチェックマーク漏れ及び都市整備課による確認印の押印漏れがありました。		
今後の改善予定等 添付書類省略に係る同意書の入手意義を再認識し、提出された同意書類を複数人で確認し、確認印の押印をするなど、適切な事務処理に努めます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見18
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	家賃及び収入認定事務			
	入居・収入申告関連書類の保管体制について(浪岡地区)			
意見	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。			
掲載ページ				
99				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	入居者から提出された入居・収入申告関連書類について、綴り漏れにより適切に保管されていない事例がありました。			
	今後の改善予定等 入居者から提出された入居・収入申告関連書類を確認後、保管する際には綴り漏れが無いように適切に管理します。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項14
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予		
	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)		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
110			
対応	対応方針	是正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯 家賃の減免額の計算過程における収入額の集計において、確認不足により、控除する医療費の額について計算誤りがありました。		
	今後の改善予定等 世帯の収入の計算に係るルールを明文化するとともに、計算結果を複数人で確認することとしました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項15
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予		
	収入額の集計における医療費の集計ミス(浪岡地区)		
指摘事項	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か月分のみを集計し、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。		
掲載ページ			
111			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	家賃の減免額の計算過程における収入額の集計において、確認不足により、控除する医療費の額について計算誤りがありました。		
	今後の改善予定等 世帯の収入の計算に係るルールを明文化するとともに、計算結果を複数人で確認することとしました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項16
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予		
	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)		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
111			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯 減免額の計算過程の収入額の集計において、給与収入の内訳に関する通勤費と残業手当の取扱いが青森地区と浪岡地区で相違していたものです。また、収入額の集計において、計算方法が明確化されていなかったため、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ものです。		
	今後の改善予定等 両地区の相違について確認を行い統一したルールを定めます。また、減免額の計算過程においては、申請月前の3か月分の領収日のものについて集計するよう改善し、書類の複数人でのチェックを徹底するなど、適切な事務処理に努めます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項17
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃減免及び支払猶予		
	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)		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
111			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	労働組合の加入に係る経費は個人的な支出と捉え、必要経費に含めていませんでした。		
今後の改善予定等 「生活保護法による保護の実施要領について」においては労働組合費を勤労収入を得るための必要経費としていることから、この点も含めて世帯の収入認定に係るルールを整理し、適正な事務処理に努めます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項18
担当課	浪岡振興部都市整備課		
	家賃減免及び支払猶予		
	最低生活費の計算における計算ミス(教育扶助)(浪岡地区)		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
112			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯 減免額を算定する過程において、誤ってシステムに実際と異なる数値が誤入力されていました。		
	今後の改善予定等 システム入力の際には、誤入力をしないよう十分に注意するとともに、その結果を複数人で確認することとしました。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項21
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		
	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）		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
123			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯 青森市営住宅等（浪岡地区）指定管理業務仕様書では、使用料等の窓口納付や指定金融機関の営業時間外の納付に対応するため、指定管理業務に市営住宅使用料の収納を定めていますが、入居者が来庁して現金納付する場合は、出納室の窓口で納付するよう依頼していました。また、近年は臨戸収納も行っていなかったことから、指定管理者の収納実績がなかったものです。		
	今後の改善予定等 指定管理者による市営住宅使用料の収納について、今後も入居者の事情により臨戸収納をする場合も想定されることから、指定管理業務仕様書の内容と現在の業務の実態を精査したうえで、当該業務を指定管理業務として継続していきます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項25
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	退去業務		
	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)		
指摘事項	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、あるいは現在の運用を改めるかを早急に検討する必要がある。		
掲載ページ			
148			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	青森市営住宅等指定管理業務仕様書における修繕負担区分表で入居者負担とする項目のうち、建具戸車修繕において入居者の入居期間や使用状況等を勘案し、指定管理者負担としたものがありました。また、新規入居の際に、蛍光灯の不点灯があったものを指定管理者負担として取替修繕していたものがありました。		
今後の改善予定等 修繕負担区分表を基本とし、これによらない場合は修繕費の負担区分の判断根拠を指定管理者作成の発注修繕一覧表等に記録するなど、修繕負担区分の適正な運用に努めます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項26
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	退去業務		
	管理業務仕様書の記載誤りについて(浪岡地区)		
指摘事項	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必要がある。		
掲載ページ			
150			
対応	対応方針	是 正 【是正済】	
	指摘事項・意見についての経緯		
	青森市営住宅等指定管理業務仕様書では、退去者情報のシステム入力是指定管理者が行う業務となっていますが、実際には職員がシステム入力を行っていました。		
対応	今後の改善予定等		
	当該業務は、事務作業の効率化を図るため、指定管理者が行う必要があることから、指定管理者に住宅システムの入力権限を付与し、仕様書どおりの運用を行います。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見34
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	退去業務		
	退去修繕の責任区分に関する記録について(浪岡地区)		
意見	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。		
掲載ページ			
151			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	退去検査時の修繕負担区分記録と写真は、指定管理者がデータで管理をしていましたが、市への提出は求めています。		
今後の改善予定等 退去検査時に入居者と決定した退去修繕の責任区分を市が確認できるようにするため、指定管理者による修繕負担区分記録と写真は、書面又はデータで市に提出を求めることとしました。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見35
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	退去業務		
	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)		
意見	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。		
掲載ページ			
151			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	浪岡地区では、電気・水道を止めた状態で退去検査を行っているため、外観検査では発見できない電気・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、水漏れなど)が発生したものです。		
今後の改善予定等 退去検査は通電・通水状態で実施できるように、退去者と検査日程の調整を行います。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	指摘事項28
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	共益費		
	団地共用部に係る共益費の負担について		
指摘事項	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。		
掲載ページ			
	158		
対応	対応方針	個別改善	
	指摘事項・意見についての経緯		
	多くの自治体では、団地ごとに入居者で構成される自治会により共益費の徴収を行っていますが、浪岡地区の市営住宅団地においては、入居者がそれぞれの地域の町内会に属しているため、団地単体で組織した自治会は存在しておらず、建設当時から共用廊下や共用階段の電気料金や電球類の取替費用等は旧浪岡町（合併後は青森市）の負担としてきました。		
	今後の改善予定等 浪岡地区の市営住宅には団地単体で組織した自治会がないため、共益費を徴収する体制づくりが必要になります。 全国的な市営住宅の問題として、入居者の高齢化が進行し、自治会運営に課題が発生しており、特に、共益費の徴収が負担となって入居者間でトラブルの原因にもなっていることも踏まえ、共益費を徴収する体制については、他の自治体の事例を参考としながら検討していきます。		

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

		No	意見61
担当課	浪岡振興部都市整備課		
項目	現地視察(浪岡地区)		
	市営住宅敷地外における菜園造成について【福田団地】		
意見	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。		
掲載ページ			
177			
対応	対応方針	個別改善	【改善済】
	指摘事項・意見についての経緯		
	当該菜園は、市道敷地内に入居者が造成したものであり、市からの再三の注意にも関わらず撤去していないものです。		
今後の改善予定等			
当該入居者に対し引き続き撤去要請をするとともに撤去されない場合は、関係部局に協力依頼をし、対応していきます。			

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見62
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	現地視察(浪岡地区)			
	建物裏スペースにおける構築物の設置について【福田団地】			
意見	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。			
掲載ページ				
177				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	当該構築物は、市営住宅敷地内に入居者が構築したものであり、市からの注意にもかかわらず撤去していないものです。			
今後の改善予定等 当該入居者に対し引き続き撤去要請をしていきます。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見63
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	現地視察(浪岡地区)			
	電線と樹木の接触について【林本団地】			
意見	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必要がある。			
掲載ページ				
178				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	市営住宅敷地内の樹木と電話線が接触していました。			
今後の改善予定等 現地視察後に当該樹木の剪定を行い改善しました。				

令和6年度包括外部監査「指摘事項・意見」検証シート個票

			No	意見64
担当課	浪岡振興部都市整備課			
項目	現地視察(浪岡地区)			
	共用スペース等における私物の放置について【白鳥団地】			
意見	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日前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。			
掲載ページ				
179				
対応	対応方針	個別改善 【改善済】		
	指摘事項・意見についての経緯			
	団地前の共用スペースに一時的に入居者の私物である家電製品が放置されていました。			
今後の改善予定等 現地視察後に当該私物に撤去依頼のチラシを貼付した結果、直ちに撤去されました。				