

## 令和5年度包括外部監査結果に対する措置状況【措置済】（市長事務部局）

監査テーマ:市営住宅に関する財務事務の執行について

令和7年10月末現在

指摘区分 結果	報告書 ページ	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況
1	33	建築住宅課	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	市が設定する市営住宅目標管理戸数について	市は「長寿命化計画」において「将来的に確保すべき市営住戸数」の増加を見込んでいるが、近年、入居戸数(実績)は明確に減少トレンドを示しており、人口減少局面であることからも、「将来的に確保すべき市営住戸数」が増加する事態は通常は想定しにくいと考える。長寿命化計画の改定を検討すべきである。	令和7年度に長寿命化計画の改定を行うこととした。	措置済
2	36	建築住宅課	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	借上公営住宅(既存借上げ型)の採用について①	今後の市営住宅に係る方針として、民間空家の利活用の促進、余剩戸数を抱えてしまうリスクの削減の観点から、借上公営住宅制度(既存借上げ型)の採用を検討することが望まれる。	現時点では、新たな建て替えの計画はないが、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、他都市の活用状況についても参考しながら、借上型公営住宅の採用も検討する。	措置済
3	38	建築住宅課	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	借上公営住宅(既存借上げ型)の採用について②	政策空家における既存入居者の住み替え促進策として、借上公営住宅制度(既存借上げ型)を採用し、周辺に立地する民間賃貸住宅への住み替えを選択肢として入居者に提示すること、場合によっては家賃補助も併用するといった方策の採用を検討することが望まれる。	現時点では、住替え先となる市営住宅の戸数に不足はないため、近隣市営住宅への住替えを基本とし、移転費用の助成の支援策を案内し、移転相談を行う。	現状維持
1	44	建築住宅課	第2. 指定管理者	再委託契約における暴力団排除条項について	指定管理者が締結した指定管理者業務における再委託契約書に、暴力団排除のための条項が記載されていない。市は、指定管理者から事前に契約書案を微取する等、暴力団排除のための条項が記載されていることを確認の上で、再委託契約を承認すべきである。	令和7年4月以降に締結した契約については、条項が記載されていることを確認済み。令和8年度契約より指定管理者から事前に契約書案を微取し内容を確認することとした。	措置済
2	45	建築住宅課	第2. 指定管理者	再委託契約における仕様書の明確化について	指定管理者は市営住宅の汚水処理施設維持管理を4件に分けて各1社、計4社に再委託している。それぞれの仕様書を閲覧したところ、4社の分担が明確に記載されていなかった。どこの汚水処理施設をどの業者が維持管理にあたるか、市が事前に把握できていないことになり問題である。	令和7年度の契約から仕様書等で担当業者を記載した。また契約書案を微取し事前に契約内容を把握した。	措置済

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況	
	5	46	建築住宅課	第2. 指定管理者	指定管理者選定における申請資格について	令和3年度から令和7年度の市営住宅管理運営にかかる指定管理者を選定するにあたり、応募者は1者であった。指定管理者選定の際の競争性を確保することが望まれる。例えば「市内に支社、支店が所在すること」のように、より広く事業者が応募可能な形とすることも有効な方策と思料される。	市営住宅の指定管理では、市民の安全確保や緊急対応、個人情報の取扱い、地域自治会との連携など、迅速かつ地元密着の対応が求められるため、応募資格は、市内に本社・本部を有する事業者のままとした。	現状維持
	6	47	建築住宅課	第2. 指定管理者	指定管理者選定委員会の委員属性について(その1)	指定管理者選定委員会における委員の男女構成比率は女性が17パーセントであった。「八戸市附属機関の設置及び運営に関する要綱」で「男女構成比率において少ない方の割合は30パーセント以上を目標とする。」とあり、推薦依頼団体へ女性の推薦を希望する等の目標達成のための対応が望まれる。	令和7年度指定管理者選定委員会委員の選任に当たり、推薦を依頼する団体に対し、女性委員の推薦を要請した。	措置済
	7	49	建築住宅課	第2. 指定管理者	指定管理者選定委員会の委員属性について(その2)	指定管理者選定委員会では応募者の決算書類、収支計画等の企業経営や会計数値に関する評価、審査も行われる。より適切に評価、審査できるよう、市職員から選定する委員には所管部署だけでなく企業会計に精通した部署の職員を入れること、外部委員として企業経営や会計の専門家を入れること等が望まれる。	令和7年度指定管理者選定委員会委員の選任に当たり、推薦を依頼する団体に対し、企業経営に精通した方の推薦を要請した。	措置済
	11	73	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	若者定住促進住宅の広報について	若者定住促進住宅は、旧南郷村地区に所在する平成14年度に竣工した比較的新しい住宅であるが、管理戸数8戸に対し入居は2戸に留まっている。居住者を呼び込むことを念頭におき、東京都にある八戸都市圏交流プラザ「8base」における情報開示、市ホームページ上で移住情報のページにおける情報開示等を検討されたい。	市ホームページなど移住定住関連のページに若者定住促進住宅の情報を掲載し、周知を図った。	措置済
	12	77	建築住宅課	第4. 入居手続	連帯保証人について	市営住宅の入居に際して、条例改正後は緊急連絡人2名のみで足りるのに対し、条例改正前からの入居者は、依然として連帯保証人2名を求められている。条例の改正趣旨、公平性の観点から、条例改正前の入居者についても連帯保証人の条件廃止を検討することが望まれる。	条例改正前からの入居者についても、連帯保証人の死亡又は変更時に緊急連絡人へ切り替え可能とした。	措置済

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況
10	96	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場 使用料	地域特別賃貸住宅の家 賃の見直しについて	条例において、地域特別賃貸住宅の家賃については、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃水準等を把握し、必要に応じ変更を行うことが努力義務とされている。しかし、過去5年間において、近傍同種の家賃を把握し、家賃が適正な額に維持されているかどうかを検討した記録はなかった。市は、当該記録を残すことが必要である。また、必要に応じ家賃の変更を行う必要がある。	近傍同種の住宅家賃を参考とし、乖離が認められる場合には、家賃の見直しを行うこととした。5年に1回程度は近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃水準等を確認し、比較検討を行うこととした。	措置済
11	97	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場 使用料	高額所得者への対応に ついて	「高額所得者」に対する手続きは、「明渡要領」にて面談、退去指導、明渡請求等が定められているにもかかわらず、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。市は、高額所得者に対する措置を法令等に基づき適切に実施する必要がある。	高額所得者明渡事務処理要領に則り、事務手続きを進めることとした。	措置済
13	102	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場 使用料	特定公共賃貸住宅の家 賃の見直しについて	条例において、特定公共賃貸住宅の家賃については、物価変動時や、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃に比較して不相当となったと認めるときに変更することができるとしているが、過去5年間において、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃と比較検討を行った記録はなかった。市は当該比較を、3年～5年に1回程度は実施し、記録を残すことが必要である。	近傍同種の住宅家賃を参考とし、乖離が認められる場合には、家賃の見直しを行うこととした。5年に1回程度は近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃水準等を確認し、比較検討を行うこととした。	措置済
14	103	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場 使用料	若者定住促進賃貸住宅 の家賃の見直しについて	条例において、若者定住促進賃貸住宅の家賃については、物価変動時や、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃に比較して不相当となったと認めるときに変更することができるとしているが、過去5年間において、近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃と比較検討を行った記録はなかった。市は当該比較を、3年～5年に1回程度は実施し、記録を残すことが必要である。	近傍同種の住宅家賃を参考とし、乖離が認められる場合には、家賃の見直しを行うこととした。5年に1回程度は近傍同種の民間の賃貸住宅の家賃水準等を確認し、比較検討を行うこととした。	措置済
15	104	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場 使用料	所得金額等未申告者へ の対応について	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が一定数存在する。市営住宅入居者の所得金額等申告書の提出は義務である。また、本来は高額所得者に該当し、明渡しをしなくてはならない状況にある可能性も認められる。市は、未申告者に対する収入調査を強化する必要がある。	申告書の未提出者に対しては、電話等による個別の確認や催促を実施し、提出の促進を強化した。	措置済

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況	
	16	105	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場使用料	駐車場の整備について	居合団地等の駐車場未整備団地において、団地敷地内の空き地に自家用車を駐車している様子が散見されるが、市は駐車場使用料を徴収していない。敷地の目的外使用にあたり必要とされる使用許可等の手続は取られておらず、また、駐車場使用料を徴収している他団地との公平性の観点からも問題である。駐車場未整備団地における速やかな駐車場整備及び有料化が必要である。	駐車場整備には多額の費用を要するため、速やかな整備は困難な状況。駐車場がない団地は比較的古めの団地であることから、建替えなど今後の整備方針と一体で検討することとした。	現状維持
	17	105	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場使用料	駐車場使用料の算定方法について	現在、駐車場使用料は全団地一律で月額2,080円／区画と定められている。駐車場使用料は、地代相当額等を基準として近隣の駐車場料金相場を勘案のうえ決定されるべきであり、全団地一律の使用料とする現在の運用は、公平な受益者負担という観点から疑問が残る。	市営住宅の駐車場利用者は低所得者や高齢者などが大半を占めているため、一律に民間駐車場料金と同水準の使用料を課すことは負担が大きいため、一定の配慮が必要と考え現状のまます。	現状維持
	19	114	建築住宅課	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	口座振替以外の家賃納付方法の多様化について	家賃納付方法の多様化(例えば、ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでも納付を可能にする等)を図ることが入居者の支払利便性を上げ、滞納防止にも資すると考えられる。導入を検討されたい。	試算の結果、導入及び運用にかかるコストが大きいことから、導入は見送り、引き続き口座振替の推進に努める方針とした。	現状維持
	20	114	建築住宅課	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	納付方法毎の分析について	納付方法(口座振替、窓口、生活保護代理納付)毎の納付割合を継続的に分析・把握することは、窓口納付者の口座振替への切換を促し、滞納債権の発生を回避することに繋がると考える。この分析を、建築住宅課の職務分掌の中に位置づけて取り組むことを提案する。	納付状況について、口座振替・窓口納付・生活保護による代理納付の各納付方法別に統計を作成した。	措置済
	21	114	建築住宅課	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	督促状の発送件数を減少化させる方策について	市は毎月、約400件程度の督促状を滞納者に発送しているが、口座振替の手続きへの切換を勧奨することや納期限までに納付するよう指導の強化をより図らなければならない。また、他の地方自治体では、督促手数料を加算して請求しているケースも見られるが、遅延納付に対する心理的牽制をするために有効な手段であると考えられるため採用を検討されたい。	税部門において、コンビニ収納の開始に当たって費用対効果を総合的に勘案した結果、督促手数料を廃止した経緯があるため、市営住宅使用料においても採用しないこととした。	現状維持

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況
13	115	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	滞納整理事務の確実な 事務処理の執行について	市は催告対象者の管理を表形式で行っているが、当表において、滞納理由が記載されていない、電話による納付指導・呼出し指導・臨戸訪問等の記録が記載されていない、毎月新たな表が作成されるため完結版ではなく滞納者毎の履歴が不透明である等の問題が認められる。管理表の改訂が必要である。	滞納者ごとに滞納理由の記載、納付指導・呼出し指導・臨戸訪問等の履歴が分かるよう記録簿を作成した。	措置済
22	117	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	滞納整理事務に応じた人 員の適切な配置の検討に ついて	建築住宅課の職務分掌を効率的かつ有効に運営していくには、明らかに人員の不足している職務について補強する人事的な措置を講ずることが必要である。特に滞納整理事務について業務分析を行い、人員配置の見直しを検討されたい。	R7年度に1人増員した。	措置済
23	118	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	家賃収納滞納に関するフ ローチャートの作成につ いて	市は「催促状、催告書等に関する事務」という名称の実務に役立てる簡単なマニュアルを作成しているもののフローチャートは作成していない。役割分担、業務ポイント、内部統制の強み、弱みを織り込んだフローチャートを作成することは現職員のみならず将来的には新規に配属される職員の教育資料としても有用である。フローチャートを作成しマニュアルへ加えることを提案する。	滞納整理フローチャートを作成した。	措置済
24	119	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	滞納債権の徴収率の向 上や事務の効率化に向 けての対応について	国土交通省住宅局から発出された「公営住宅の滞納家賃の徴収対策の留意事項等について」によると、徴収率向上のため、法的措置の的確な実施や、夜間・休日における滞納者宅への訪問、初期の滞納者に対する重点的な指導等の施策が見られる。市はこのような施策の採用を検討する余地がある。	徴収事務担当の職員を配置、高額滞納事案など優先順位を定め、滞納整理を進めることとした。	措置済
25	120	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	滞納整理事務に関する統 一的な規定について	現状、督促と催告等の滞納整理事務に関する定めが財務規則と要綱の二つの規則等によって手当されているため、滞納債権に関する定義や滞納整理事務に関する諸手続きを体系的に理解する上でシンプルな取扱いとなっていない。統一的な規定を整備することが明快である。	滞納整理事務処理要綱に督促の規定等を含め、統一的な規定とした。	措置済

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況	
14	124	建築住宅課	第6. 家賃徴収、 滞納家賃回収、不 納欠損処理	最終催告書の未発行に について	最終催告書等が対象者に送付されておらず、要綱に違反した事務処理である。また、市は明渡請求等も実施していない。滞納者にとっては心理的な負担もなく、回収促進の実効性が相対的に低下している要因と考えられる。	最終催告書を送付した。悪質な滞納者については明渡請求等を行い、滞納整理を進めることとした。	措置済	
	26	129	建築住宅課	第7. 退去業務	入居者による浴槽等の設 置・撤去について	一部の市営住宅では、新規入居者自らが浴槽や給湯器を購入、設置し、退去時には撤去することとなっているが、入居者の公平性や経済的負担軽減、環境負荷低減の観点から見直しが必要と考える。	浴槽等が設置されていない団地は、比較的古めの団地であることから、建替えなど今後の整備方針と一体で検討することとした。	現状維持
27	131	建築住宅課	第7. 退去業務	居住者の安全性の確保 について	セキュリティ上、報告書への詳細な記載は差し控えるが、市営住宅入居者における暮らしの安全性確保の観点から、改善が望まれる事案があった。同事案について、改善が望まれる。	改善方針を決定し、順次実施することとした。	措置済	
28	131	建築住宅課	第7. 退去業務	空家検査の有効性の評 価について	市は空家検査の有効性について指定管理者から提出される「空家検査報告書」の閲覧にて確認しているが、この運用では空家検査の有効性の確認には不十分であるため、変更を検討すべきである。	令和7年度より必要と認められる物件については、指定管理者と連携して現場状況の確認や情報共有を図ることとした。	措置済	
30	134	建築住宅課	第7. 退去業務	修繕未了の退去者の敷 金について	空家検査(修繕)が完了していない退去者については敷金の返還、公営住宅管理システム上の敷金残高の消し込み処理を行っていない。死亡等で退去者による修繕が現実的に困難となり、市が代理で現状回復修繕した場合は、その費用を敷金から充当すると共に、システム上の敷金残高を消し込む処理を行うべきである。	修繕未了の退去者について、市が負担した修繕費用を敷金から充当できるよう仕組みを整え、システム上の消込処理も行うこととした。	措置済	
31	135	建築住宅課	第7. 退去業務	敷金徴収簿の撤廃につ いて	敷金残高管理の効率性の観点から、市は敷金徴収簿(紙台帳)と公営住宅管理システム間の情報の一致を確認したうえで、公営住宅管理システムにて一元管理すべきである。	敷金徴収簿(紙台帳)と公営住宅管理システムの突合を行い、システムにすべて入力した。	措置済	

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況	
	32	137	建築住宅課	第8. 共益費	共益費の未納問題について	共益費の未納問題に取り組むため、市として入居者に対し共益費の負担が義務であることを改めて周知することが望ましい。また、自治会等が希望した場合に市が共益費を徴収できるよう、条例・規則の改廃を含む制度変更あるいはそれに合わせたシステムの改修等を検討することが望まれる。	入居者に対し、共益費の負担について、令和6年9月に周知した。市が徴収することについては、他自治体の事例を引き続き調査していくこととした。	措置済
	33	138	建築住宅課	第8. 共益費	共益費に係る会計報告書の徴収について	市が共益費に関連する会計報告書を徴収することで、一定のモニタリング機能を果たすとともに、共益費を巡る課題や趨勢を認識することは意義のあることと考える。会計報告書の徴収について検討が望まれる。	共益費は入居者の自治のもとで取り扱われている私費であることから、市の介入は最小限としている。一方で共益費管理が負担であるとの声もあることから、共益費の意義や支払いのお願いについて、全戸への文書配布を実施し、周知を図ったほか、管理人からの相談に応じ、必要に応じて滞納者への連絡仲介を行った。	措置済
	34	142	建築住宅課	第9. 配偶者からの暴力被害者・犯罪被害者への居住安定支援	DV・犯罪被害者等の市営住宅目的外使用に関する要綱等の制定について	市はDV・犯罪被害者等に市営住宅の目的外使用を許可しているが、その根拠及び判断基準は国土交通省の「お願い」ベースの配慮依頼通知に基づくものであり、市独自の要綱・基準等は存在しない。DV・犯罪被害者等の市営住宅目的外使用に関する要綱等の制定を求める。	「八戸市営住宅目的外使用に関する要領」を制定した。	措置済
	35	142	建築住宅課	第9. 配偶者からの暴力被害者・犯罪被害者への居住安定支援	DV・犯罪被害者等が短期入居可能な市営住宅の確保について(目的外使用)	市には即入居可能な市営住宅は基本的に存在しない。短期入居可能な修繕済み市営住宅を数戸確保しておくことは、DV・犯罪被害者、火事等の被災者へ向けたセーフティネットとして、市民に安心感を与え、有用と考える。	短期入居可能な修繕済みの部屋を4戸確保した。	措置済
	42	151	建築住宅課	第11. 実地調査	実態に即した指定管理業務基準書について	指定管理者が行う施設管理の基準を定めた「指定管理基準書」では、点検を行う児童遊園遊具等の場所や数等が指定されているが、撤去等により現在は存在しない遊具等の記載が残ったままであった。実態に即した基準書へ訂正する必要がある。	指定管理基準書を実態に即したものに訂正し、指定管理者募集を行った。	措置済
	43	151	建築住宅課	第11. 実地調査	放置バイク・自転車について	駐輪場に放置バイク・自転車が残置されている団地が複数あった。バイク・自転車を駐輪場に放置することは、駐輪場の本来の目的に反する利用方法であるとともに、市にとって処分手数料の負担が生じる可能性もある。市は、初期段階において所有者を特定し、注意喚起及び撤去を呼びかける対応が必要である。	令和7年7月に、全団地の共有スペースに放置されている私物について撤去を依頼する張り紙を掲示した。併せて、各団地の入口にも「共有スペースに私物を置かないように」との注意喚起の張り紙を掲示した。所有者が不明なバイク等については、関係機関への照会を行い、所有者の特定および撤去の要請を行うこととした。	措置済

指摘区分 結果	報告書 ページ 意見	所管課名	対象事業	指摘事項	指摘概要	措置の実施状況	措置 状況
15	153	建築住宅課	第11. 実地調査	市営住宅にて営業を行う場合における市の承認について	市営住宅内で看板を掲げ、刃物研ぎ屋を営んでいる入居者がいた。しかし、当該入居者が営業目的で市営住宅を利用することに関連する市の承認文書類が、一切見当たらない状況にあった。営業活動目的の市営住宅の併用にかかる判断は、個別ケース毎の実質的判断を伴う作業であることからも、適切な説明責任履行の観点や、承認後の状況変化を認識するために、関連文書を適切に保存する必要がある。	当該入居者の目的外使用が承認されていたことを、関係書類により確認した。	措置済
44	155	建築住宅課	第11. 実地調査	共用スペース等における私物の放置について	多量の私物放置事案が複数箇所で見られた。発火や倒壊等のリスクが認められる上、周辺の環境を乱している。また、私物が多量であることから、将来的に相応の撤去費用を市が負担しなければならない事態も十分想定される。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。また、重要なことは、解決困難となる前に、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ある。	令和7年7月に、全団地の共有スペースに放置されている私物について撤去を依頼する張り紙を掲示した。併せて、各団地の入口にも「共有スペースに私物を置かないように」との注意喚起の張り紙を掲示した。引き続き撤去指導を行っていくこととした。	措置済
45	156	建築住宅課	第11. 実地調査	放置車両について	団地内の空きスペースに車検が切れた車両が置かれていた。市は、当該車両の所有者を特定し、撤去交渉等を実施すべきである。	放置車両と思われる車両については、所有者を特定し、撤去を促す対応を行った。今後も定期的にパトロールを実施することとした。	措置済
50	161	建築住宅課	第11. 実地調査	車止めの破損について	団地内に設置されている車止めが、折れ曲がり破損していた。車止めの機能を果たさないおそれがあり、危険である。安全上疑義がある車止めを放置している現状は問題があるため、早急に修繕することが望ましい。	修繕が必要な箇所については、市営住宅全体の状況を踏まえた上で、緊急性や入居者への影響度が高いものから優先的に対応することとした。	措置済