

## 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6年10月末現在

指摘結果	区分意見	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
3		45	建築住宅課	第2. 指定管理者	再委託契約における契約書の完全性について	指定管理者は給水施設点検業務を再委託している。再委託契約に係る仕様書を閲覧したところ、点検項目を記載した別表が添付されていなかった。別表がない状態では、市は給水施設についてどのような点検が行われるか具体的な事項を把握できていないことになり問題である。	令和6年度の委託契約から、仕様書に点検項目を記載した別表を添付した。	措置済
	4	46	建築住宅課	第2. 指定管理者	グループ構成体規約の入手について	指定管理者は2社から成るグループであり、構成体規約が市に提出されているが、提出されたものは「八戸市営住宅等指定管理者グループ構成体規約(案)」と、「(案)」が付されており、目付欄も空欄となっていた。市は、正式な構成体規約を入手する必要がある。	令和6年2月に指定管理者から正式な規約を入手し、保管済である。	措置済
	8	49	建築住宅課	第2. 指定管理者	外注先への振込手数料について	指定管理者は、指定管理業務における費用の支払時に、請求額から振込手数料を差し引いて支払っている。民法等では、振込手数料は支払者負担とすることを原則とする。市は経緯をヒアリングすると共に、その合理性が認められない場合、あるべき支払方法に改めるよう指定管理者を指導することが望ましい。	令和5年10月支払分から振込手数料を指定管理者で負担している。	措置済
	9	50	建築住宅課	第2. 指定管理者	指定管理者年度総合評価表における記載もれについて	市の指定管理者に対するモニタリングの結果である「令和4年度指定管理者年度総合評価表」において、市が評価指標としている「障がい者の雇用状況」に関する記載がなかった。「障がい者の雇用状況」を評価指標としている以上、総合評価表の評価項目に含めることが望ましい。	令和5年度総合評価表から、障がい者雇用状況も評価指標として評価項目に含めた。	措置済
4		68	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	条例に従った公示内容について	住宅条例等では、市営住宅の公募において公示すべき事項を列挙しているが、八戸市広報(広報はちのへ)及び市の掲示場における掲示において条例に定めた事項の一部が記載されていない(例えば、市営住宅の場所、入居者資格等)。公示すべき内容については条例に従うべきである。	令和6年度の定期募集から、条例等に沿った公示内容に修正した。	措置済
5		70	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	条例と異なる入居資格の開示について	ホームページ及び「市営住宅のご案内」において、特定公共賃貸住宅の入居資格が「現に住宅に困っている」と認められること」と記載されている等、条例と異なる入居資格が記載されている。条例に従った内容での広報を行うべきである。	令和6年度にホームページ及び市営住宅の案内の記載内容を条例に沿ったものに改めた。	措置済
6		71	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	規定間の記載内容の整合性について	優先入居住宅の入居要件について、募集基準においては、母子・父子世帯に対する定めがあるが、募集取扱要領では、母子世帯に対する定めのみであり、父子世帯は除外されている。ここで父子世帯をあえて除外する理由は見当たらず、誤植のようである。募集取扱要領の修正が必要である。	現在、母子世帯向け住宅を取り扱っていないことから、令和6年度に募集取扱要領を改正し、優先入居住宅から削除した。	措置済

指摘区分		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
結果	意見							
7		71	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	開示資料間、開示資料内の記載内容相違について	ホームページと「市営住宅のご案内」において行われている市営住宅の情報開示内容に相違があるものがある。いずれも記載誤りが要因と思考されるが、正しい表記に修正することが必要である。	令和6年度にホームページ及び市営住宅の案内の記載内容を正しい表記に修正した。	措置済
8		72	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	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団地位置図を開示しているが、現存する団地が記載されていない(若者定住促進住宅等)、現存しない団地が記載されている(油久保団地)という不備がみられる。ホームページを利用する市民も多いはずである。最新の情報を開示する必要がある。	令和6年度にホームページの記載内容を最新の情報に修正した。	措置済
	10	72	建築住宅課	第3. 募集・申込・抽選	市営住宅にかかる広報の拡充について	市は市営住宅への入居を検討している市民に対し住宅の情報の開示を行っているが、入居検討者の選択対象の拡大を図るために、例えば、付近の鉄道駅、バス停及びバス路線に関する情報を追加することなども検討すべきものと考ええる。	令和6年度にホームページの団地ごとの情報にアクセス方法などの情報を追加した。	措置済
9		95	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場使用料	入居時の家賃算定における給与所得の範囲について	入居時の家賃算定業務において、年の途中に退職した会社から得ていた給与収入を除いている事例があった。当事例は、単なる転職と捉えることが妥当であり、特段考慮すべき事情はない場合は、原則に従って年収を基準に家賃算定を行うべきである。	令和5年12月から、原則に従い、年の途中に退職した会社から得ていた収入も含めた年収を基準に家賃算定を行うよう運用を改めた。	措置済
12		98	建築住宅課	第5. 家賃・駐車場使用料	家賃減免における平均収入及び最低生活費の算定誤り	家賃減免時における平均収入及び最低生活費が、家賃減免要領の規定と異なる方法で計算され、過剰な減免や本来減免対象とされるべきではない入居者に対する減免が行われている。市が行う減免許可・承認は、申請者の利益となる行為であり、同時に住宅セーフティネット制度の根幹をなす重要な行為である。家賃減免の判定は、要領に従って適切に行われなくてはならない。	減免基準の収入判定において社会保険料を差し引くこととし、令和5年度に八戸市営住宅家賃等の減免又は徴収の猶予に関する要領の改正を行った。	措置済
	18	113	建築住宅課	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	家賃に関する口座振替の原則化について	現状、家賃の納付方法として、口座振替か納入通知書による金融機関等窓口での納付を入居者が選択できるが、家賃の滞納を最小限に留めるためにも、口座振替を原則とすることが望ましい。	令和6年7月からの新規入居者は、納付方法を原則口座振替とした。また、窓口での納付としている者に対して口座振替への移行を勧めている。	措置済
	36	145	建築住宅課	第10. 借上市営住宅(番町ヒルズ)	(番町ヒルズ)事業者選定時の評価ポイント公開について	市は、借上市営住宅等整備事業の事業者選定にあたっては、より良いアイデアを、より経済的かつ公平に選択する必要がある。そのためには評価点の具体的な内容の事前周知、評価結果の公表等により、より公正かつ透明性の高い事業運営に努める必要がある。	次回、借上市営住宅制度を活用して市営住宅を整備する際には、評価点の具体的な内容の事前周知、評価結果の公表等により、より公正かつ透明性の高い事業運営に努める。	措置済
	37	145	建築住宅課	第10. 借上市営住宅(番町ヒルズ)	(番町ヒルズ)事業者選定委員の選出について	借上市営住宅等整備事業運営委員会の委員選任過程において、公正で透明性のある委員選定という観点から、改善が望まれる事項が検出された(学識経験者の詳細な選定理由の文書化がなされていない/所謂「お手盛り」の可能性が否定できない市職員が選任されている/委員の公募がなされていない等)。	次回、借上市営住宅等整備事業運営委員会の委員選定を行う際には、公正で透明性のある委員選定に努める。	措置済
	40	150	建築住宅課	第11. 実地調査	フェンス網の破損について	団地の境界に設置されているフェンス網が破損している箇所が複数あり、転落等の危険がある。市は、警告の掲示及び補修の早急な対応が必要である。	指摘以外に修繕が必要な箇所を含め、令和6年度から計画的に修繕に取り組むこととした。	措置済

指摘区分		報告書 結果 意見	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
結果	意見								
	41	150	建築住宅課	第11. 実地調査	空き住戸の畳焼け防止対策について	市営住宅を退去する際、畳の表替えについては退去者の負担により行う決まりとなっているが、次の入居までの間に新しい畳が畳焼けを起こしてしまうリスクがある。市において余計な出費が発生することが起こり得るため、日除けの対策が必要であると考え	市営住宅を退去する際、畳の表替えについては退去者の負担により行う決まりとなっているが、次の入居までの間に新しい畳が畳焼けを起こしてしまうリスクがある。市において余計な出費が発生することが起こり得るため、日除けの対策が必要であると考え	令和5年度に指定管理者へ日除けの対応を依頼し、次の入居までの間、畳を起こしておくこととした。	措置済
	46	157	建築住宅課	第11. 実地調査	記載内容が不明な看板について	団地の敷地内に設置されている看板について、劣化により何が書かれているのか判らない状態となっており、看板設置の目的を果たしていない。内容を記載し直すか、意味をもたない看板であれば撤去するといった対応を行うべきである。	団地の敷地内に設置されている看板について、劣化により何が書かれているのか判らない状態となっており、看板設置の目的を果たしていない。内容を記載し直すか、意味をもたない看板であれば撤去するといった対応を行うべきである。	令和6年度に指定管理者へ撤去を指示し、その他の修繕や撤去等が必要な箇所を含め、計画的に対応する旨報告を受けた。	措置済
16		158	下水道施設課	第11. 実地調査	常態的な市有地への無断駐車について	3台の車両(乗用車1台、トラック2台)が駐車されており、乗用車については長期間無許可駐車をしている様子が伺え、治安の観点からも不安が残る。市は今後、「駐車禁止」の看板を増やす、駐車車両のワイパーに警告文を挿入、継続的に駐車の状態を記録する、ナンバーから所有者を特定し撤去要請を行う、場合によっては法的措置を検討する等の対応を行うことが必要である。	3台の車両(乗用車1台、トラック2台)が駐車されており、乗用車については長期間無許可駐車をしている様子が伺え、治安の観点からも不安が残る。市は今後、「駐車禁止」の看板を増やす、駐車車両のワイパーに警告文を挿入、継続的に駐車の状態を記録する、ナンバーから所有者を特定し撤去要請を行う、場合によっては法的措置を検討する等の対応を行うことが必要である。	令和5年10月6日に現地調査後、駐車車両に対して移動依頼の張り紙を設置した。その後、所有者の特定作業等を進めながら巡回を継続し、令和6年1月5日にトラック2台、令和6年3月14日には乗用車1台が駐車していないことを確認した。駐車が行われていた土地には杭・ロープ等を設置し、立ち入り防止の措置を講じた。	措置済
	47	159	建築住宅課	第11. 実地調査	経年劣化により駐車場のラインが消えていることについて	団地内の一部の駐車場においてライン、番号が経年劣化により消えかけている。駐車場区画等が不明瞭となる等の利用者にとっての不便が生じることや、利用者間のトラブルが生じる原因にもなり得る。市は、駐車場について、ライン等の整備を行う必要があるものと思われる。	団地内の一部の駐車場においてライン、番号が経年劣化により消えかけている。駐車場区画等が不明瞭となる等の利用者にとっての不便が生じることや、利用者間のトラブルが生じる原因にもなり得る。市は、駐車場について、ライン等の整備を行う必要があるものと思われる。	指摘以外に修繕が必要な箇所を含め、令和6年度から計画的に修繕に取り組むこととした。	措置済
	48	160	建築住宅課	第11. 実地調査	ベンチの破損について	団地内のベンチが壊れたまま放置されていた。これらのベンチの端は風化して尖っており、利用者が怪我を負うリスクが認められる。安全上疑義があるベンチを放置している現状は問題があるため、早急に修繕又は撤去することが望ましい。	団地内のベンチが壊れたまま放置されていた。これらのベンチの端は風化して尖っており、利用者が怪我を負うリスクが認められる。安全上疑義があるベンチを放置している現状は問題があるため、早急に修繕又は撤去することが望ましい。	令和6年度に市から指定管理者へ撤去を指示し、その他の修繕や撤去等が必要な箇所を含め、計画的に対応する旨報告を受けた。	措置済
	49	161	建築住宅課	第11. 実地調査	記載内容に不備がある看板について(河原木団地)	駐車禁止を示す看板が、既に解散した「市営自動車管理委員会」名義で表示されていた。平成21年4月より市が直接入居者に駐車場を貸し付けており、現在は市営自動車管理委員会やその会員は存在しない。事実と異なる表示内容は、誤解を招きかねないので、早急に修正することが望ましい。	駐車禁止を示す看板が、既に解散した「市営自動車管理委員会」名義で表示されていた。平成21年4月より市が直接入居者に駐車場を貸し付けており、現在は市営自動車管理委員会やその会員は存在しない。事実と異なる表示内容は、誤解を招きかねないので、早急に修正することが望ましい。	令和6年度に指定管理者へ看板の撤去を指示し、撤去されたことを確認した。	措置済
	51	161	建築住宅課	第11. 実地調査	犬の飼育について	市営住宅敷地内に犬小屋があり、犬を飼っている様子が確認された。動物類の飼育は「市営住宅入居のしおり」で禁止されている。また、「八戸市営住宅迷惑行為措置要領」における迷惑行為に該当する可能性があるため、市は要領が定める指導・是正措置等を行う必要がある。	市営住宅敷地内に犬小屋があり、犬を飼っている様子が確認された。動物類の飼育は「市営住宅入居のしおり」で禁止されている。また、「八戸市営住宅迷惑行為措置要領」における迷惑行為に該当する可能性があるため、市は要領が定める指導・是正措置等を行う必要がある。	令和5年度に指定管理者から入居者に対して犬の飼育が禁止事項であることを伝え、是正するよう指導した。	措置済
	52	162	建築住宅課	第11. 実地調査	記載内容に不備がある看板について(グリーントウン)	グリーントウンの案内板で「村営団地」と表示されていた。旧南郷村は平成17年に八戸市へ編入合併しており、正しくは「市営団地」と表示すべきである。事実と異なる表示内容は、誤解を招きかねないので、早急に修正することが望ましい。	グリーントウンの案内板で「村営団地」と表示されていた。旧南郷村は平成17年に八戸市へ編入合併しており、正しくは「市営団地」と表示すべきである。事実と異なる表示内容は、誤解を招きかねないので、早急に修正することが望ましい。	令和6年度に指定管理者へ訂正を指示し、その他の修繕や撤去等が必要な箇所を含め、計画的に対応する旨報告を受けた。	措置済
	53	163	建築住宅課	第11. 実地調査	玄関ポーチのタイル破損について	若者定住促進賃貸住宅の空室において、玄関ポーチのタイルが破損している箇所が複数確認された。当住宅は、若者の定住促進を目的とするものであり、入居率が高いことが望ましいが、現在の入居率は25%と低位である。新たな入居者を募集するためにも早急に修繕することが望ましい。	若者定住促進賃貸住宅の空室において、玄関ポーチのタイルが破損している箇所が複数確認された。当住宅は、若者の定住促進を目的とするものであり、入居率が高いことが望ましいが、現在の入居率は25%と低位である。新たな入居者を募集するためにも早急に修繕することが望ましい。	令和6年度に指定管理者へ修繕を指示し、その他の修繕や撤去等が必要な箇所を含め、計画的に対応する旨報告を受けた。	措置済