

令和 5 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 6 年 2 月
八戸市包括外部監査人
公認会計士 鈴木 崇大

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、【結果】16件、【意見】53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、個別に監査結果及び意見の概要を記載する。

【表 結果及び意見総括】

(単位：件)

区分	結果	意見
第1.将来的な市営住宅の在り方について	0	3
第2.指定管理者	3	6
第3.募集・申込・抽選	5	2
第4.入居手続	0	1
第5.家賃・駐車場使用料	4	5
第6.家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	2	8
第7.退去業務	0	6
第8.共益費	0	2
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	0	2
第10.借上市営住宅（番町ヒルズ）	0	4
第11.実地調査	2	14
合計	16	53

※ 報告書では、監査の結論を【結果】と【意見】に分けて記載している。【結果】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、【結果】として記載している。また、【意見】は【結果】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

監査結果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「○」が付されている結果及び意見は、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 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・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】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宅戸数」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、「将来的に確保すべき市営住宅戸数」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。
2	第1. 将来的な市営住宅の在り方について	○	【意見2】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、余剰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。
3	第1. 将来的な市営住宅の在り方について		【意見3】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。
4	第2. 指定管理者		【結果1】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徴取する等、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。
5	第2. 指定管理者		【結果2】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。
6	第2. 指定管理者		【結果3】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
7	第2. 指定管理者		【意見4】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、日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。
8	第2. 指定管理者		【意見5】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。
9	第2. 指定管理者		【意見6】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。
10	第2. 指定管理者		【意見7】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。
11	第2. 指定管理者		【意見8】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。
12	第2. 指定管理者		【意見9】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。
13	第3. 募集・申込・抽選		【結果4】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。
14	第3. 募集・申込・抽選	○	【結果5】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
15	第 3 . 募集・申込・抽選		【結果 6】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。
16	第 3 . 募集・申込・抽選		【結果 7】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史料されるが、正しい表記に修正することが必要である。
17	第 3 . 募集・申込・抽選		【結果 8】開示情報の最新化について	市はホームページにおいて市営住宅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。
18	第 3 . 募集・申込・抽選		【意見 10】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する。
19	第 3 . 募集・申込・抽選		【意見 11】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「8 base」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。
20	第 4 . 入居手続	○	【意見 12】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。
21	第 5 . 家賃・駐車場使用料		【結果 9】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、年の途中で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。
22	第 5 . 家賃・駐車場使用料		【結果 10】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 年間に於いて、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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
23	第 5 . 家賃・駐車場使用料	○	【結果 11】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。
24	第 5 . 家賃・駐車場使用料	○	【結果 12】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。
25	第 5 . 家賃・駐車場使用料		【意見 13】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されているが、過去 5 年間に於いて、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。
26	第 5 . 家賃・駐車場使用料		【意見 14】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されているが、過去 5 年間に於いて、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。
27	第 5 . 家賃・駐車場使用料	○	【意見 15】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。
28	第 5 . 家賃・駐車場使用料	○	【意見 16】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。
29	第 5 . 家賃・駐車場使用料		【意見 17】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
30	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	○	【意見18】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。
31	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	○	【意見19】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。
32	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【意見20】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替を促し、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。
33	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【意見21】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替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。
34	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	○	【結果13】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。
35	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	○	【意見22】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。
36	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【意見23】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
37	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【意見 24】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。
38	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理		【意見 25】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てされているため、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。
39	第6. 家賃徴収、滞納家賃回収、不納欠損処理	○	【結果 14】最終催告書の未発行について	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。
40	第7. 退去業務	○	【意見 26】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。
41	第7. 退去業務	○	【意見 27】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。
42	第7. 退去業務		【意見 28】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。
43	第7. 退去業務		【意見 29】敷金収支を歳入歳出現金として取扱う処理について	市は敷金の収入・支出を「歳入歳出現金(日々の支払にあてるための資金であり、その所有が市に属するもの)」として処理をしているが、「歳入歳出外現金(法令等により市が出納・保管している現金ではあるが、市の所有に属さないもの)」として処理する方法に変更することが、資金管理上有効と考える。
44	第7. 退去業務		【意見 30】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
45	第7. 退去業務		【意見 31】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。
46	第8. 共益費		【意見 32】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。
47	第8. 共益費		【意見 33】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。
48	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		【意見 34】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たい。
49	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	○	【意見 35】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。
50	第10. 借上市営住宅（番町ヒルズ）	○	【意見 36】（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。
51	第10. 借上市営住宅（番町ヒルズ）	○	【意見 37】（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）。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
52	第10. 借 上市営住 宅(番町ヒ ルズ)	○	【意見38】(番 町ヒルズ) 借上 料金額の妥当性 について	市が国から受け取る公営住宅家賃対策補助金の算定基礎である「近 傍同種の住宅家賃」よりも、市が事業者に支払う借上料の算定基礎 となる「近傍同種の住宅家賃」の方が高額である。市はその差額の 要因を検討・把握し、乖離が重要であると判断される場合には借上 金額減額にかかる交渉を実施することが望ましい。
53	第10. 借 上市営住 宅(番町ヒ ルズ)	○	【意見39】(番 町ヒルズ) 借上 方式と直接建設 方式のコスト比 較について	番町ヒルズについて、借上方式ではなく直接建設方式により、市が 中心市街地に市営住宅を建築した方が、コスト面、住民の居住の安 定性の観点からメリットが大きかったのではないかという感想を 持つ。市が借上料を払いすぎている可能性が挙げられ、妥当な借上 金額の検討や、減額交渉の余地がないかどうかを検討することが必 要である。
54	第11. 実 地調査		【意見40】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。
55	第11. 実 地調査		【意見41】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える。
56	第11. 実 地調査		【意見42】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。
57	第11. 実 地調査		【意見43】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。
58	第11. 実 地調査		【結果15】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、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。
59	第11. 実 地調査	○	【意見44】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

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
				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、撤去を求めることにある。
60	第11. 実地調査		【意見 45】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。
61	第11. 実地調査		【意見 46】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、劣化により何か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。
62	第11. 実地調査		【結果 16】常態的な市有地への無断駐車について	類家南団地の出入口スペースに3台の車（1台の乗用車、2台のトラック）が無断駐車されている状況であった。状況から、無断駐車が長期間常態化している様子が伺えた。市は、「駐車禁止」の看板を増やす、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。
63	第11. 実地調査		【意見 47】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。
64	第11. 実地調査		【意見 48】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。
65	第11. 実地調査		【意見 49】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。
66	第11. 実地調査		【意見 50】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。
67	第11. 実地調査		【意見 51】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。

【図表 監査結果及び意見の概要】

No	区分	重要度	結果・意見	概要
68	第11. 実地調査		【意見 52】記載内容に不備がある看板について（グリーンタウン）	グリーンタウンの案内板で「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。
69	第11. 実地調査		【意見 53】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。