

令和6年度包括外部監査(意見)に係る対応状況等

(単位:件)

対応状況の区分	件数
対応済	19
対応中	8
意見件数	27

令和5年度包括外部監査(意見)一覧

No.	項目	所管課	報告書 記載頁
R06001I	千葉県との十分な連携について	住宅政策課	36
R06002I	千葉市住生活基本計画（概要版）の記載不足について	住宅政策課	38
R06003I	総合管理計画と個別施設計画の関連性の明瞭化について	住宅政策課	39
R06004I	進捗判定の考え方について	住宅整備課	41
R06005I	準耐火構造住宅からの入居者移転の促進について	住宅整備課	44
R06006I	太陽光発電の導入の推進について	住宅整備課	47
R06007I	公社の剰余金の活用・運用の方針について	住宅政策課	62
R06008I	公社への委託費の算定方法の検証について	住宅整備課	63
R06009I	コスト削減策の効果測定について	住宅整備課	64
R06010I	成果測定指標を用いた評価・管理について	住宅政策課	66
R06011I	利便性係数の見直しについて	住宅整備課	71
R06012I	募集案内書及び公社HPにおける入居資格の記載不足について	公社	83
R06013I	市内要件の撤廃又は緩和に関する検討について	住宅整備課	85
R06014I	保証人の取扱いの明瞭化について	公社	87
R06015I	入居資格審査用チェックリストの改訂の検討について	公社	90
R06016I	入居者への火災保険加入の一層の推奨について	公社	92
R06017I	一部の入札結果情報の公表漏れについて	公社	100
R06018I	督促状の発送件数減少に向けた取組について	住宅整備課	108
R06019I	市営住宅の修繕情報の一元化について	住宅整備課	117
R06020I	公社内のセキュリティポリシー遵守状況の確認について	公社	120
R06021I	迷惑居住者への対応について	住宅整備課	126
R06022I	需要を考慮した修繕の優先度付けの実施について	公社	134
R06023I	空家の目的外利用の検討について	住宅整備課	138
R06024I	使用されていない建物や集会所の撤去について	住宅整備課	139
R06025I	不正駐車・無断駐車の対応について	公社	149
R06026I	「駐車場シェアリングサービス」事業等の拡大について	住宅整備課	152
R06027I	放置自転車等の管理について	公社	154

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R060011	千葉県との十分な連携について	36	<p>【結果:意見】</p> <p>千葉市と千葉県とが具体的な政策面で十分に連携できていない点は、重要な課題であると考え。市民にとっては、市営住宅も県営住宅もいずれも公営住宅であることには変わらないため、千葉市民のセーフティネットとしての最適な住宅供給バランスを目指すためには、事業主体である千葉県と千葉市がそれぞれの計画に基づいた取組を個別に進めるのではなく、十分かつ適切に連携して進めるべきである。</p>	対応済	<p>「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の改定の際は、県と連携を図り市内の供給戸数の算定を行うこととした。</p> <p>さらに、一定の地域において、市営住宅に県営住宅が隣接する場合は、県と地域全体での集約・再編の検討を行うこととした。</p>	住宅政策課
R060021	千葉市住生活基本計画(概要版)の記載不足について	38	<p>【結果:意見】</p> <p>「千葉市住生活基本計画」の「概要版」が「全体版」の内容を網羅する必要はないが、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」が市営住宅の長寿命化と再整備に関する重要な計画であり、市民の住生活に大きな影響を与える点を踏まえると、長寿命化や再整備にかかる計画については概要版でも「主な基本施策」として触れるべき重要な施策であると考え。</p> <p>そのため、目標「住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」の「(1)市営住宅のストックの活用等」の4つの基本政策のうち「①市営住宅長寿命化・再整備計画の推進」及び「②入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備」についても概要版にも記載すべきであった。</p>	対応済	<p>「千葉市住生活基本計画」(概要版)に「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画の推進」及び「入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備」を記載した。</p>	住宅政策課
R060031	総合管理計画と個別施設計画の関連性の明瞭化について	39	<p>【結果:意見】</p> <p>総合管理計画では、千葉市の公共施設等の全体の長寿命化・再整備に関する資産マネジメント、保有資産の再配置、更新・用途転換策などを示したものであり、全施設に共通する指標として「延べ床面積」を利用している。</p> <p>一方、個別施設計画である「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」では、より具体的なものとして、各団地の戸数等で目標管理されている。</p> <p>両者の性質の違いに鑑みれば、管理指標が異なることはやむを得ないが、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」にも面積に関する情報を記載するなどの両計画に共通の情報を入れることで、両者の整合性をより明瞭に示すことが望ましい。</p>	対応済	<p>「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の改定の際に、市営住宅の延べ床面積について記載することとした。</p>	住宅政策課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R060041	進捗判定の考え方について	41	<p>【結果:意見】</p> <p>「第1次実施計画 計画事業進行管理票」によると、「耐震性能の劣る住戸及び用途廃止団地等の解体」の項目は、令和5年度、令和6年度ともに、実績解体戸数は計画解体戸数を上回っており、「順調」と判定されている。</p> <p>この点、令和6年度においては、当初の事業計画では北河原坂団地の解体完了を計画していたところ、実際に解体したのは千城台第4団地の一部であったため、戸数だけを見ればたしかに計画を上回っているが、「千葉市基本計画」で掲げた取組は「北河原坂団地10戸の解体完了」であり、少なくとも当該団地の解体完了には至っていない。</p> <p>団地の解体は住民の退去が前提となるため、必ずしも計画どおりに進まない面がある。また、解体事業はあくまでも「千葉市長寿命化・再整備計画」(10年計画)において用途廃止に位置付けられた団地のすべてを対象としたものであり、単年度又は第1次実施計画の期間(3年間)だけを見て、その進捗の「順調」「遅れ」を判断するものではない。実際、千葉市では、入居者の状況を見ながら、柔軟に解体団地を変更することで、事業全体としての遅れがないように努めているとのことである。</p> <p>そのため、事業年度ごと又は第1次実施計画期間における進捗度の判定として、事業全体に対して、どうなっていれば「順調」で、どうなれば「遅れ」となるかについての進捗判断の考え方を整理したうえで、次期実施計画策定においては計画の表現をよく精査することが望ましい。</p>	対応済	令和7年度策定予定の次期実施計画において、解体事業など市営住宅関連事業は掲載対象外とする方針となった。	住宅整備課
R060051	準耐火構造住宅からの入居者移転の促進について	44	<p>【結果:意見】</p> <p>準耐火構造住宅は耐火構造住宅に比べ耐用年限が短く、現在耐用年限を経過し老朽化している住宅が多数あるため、できるだけ早く使用をやめるべきであり、引き続き、入居者の移転の促進に継続的に取り組むべきである。</p>	対応済	毎年、移転対象者へのアンケートを実施し、移転先の希望を把握したうえで住戸の確保・斡旋を行っている。 加えて、令和7年度から新たに、移転の機運醸成を図るため、移転促進パンフレットを作成するとともに、交渉重点住戸を定め、直接訪問による交渉をするなど、今後も移転の促進に継続的に取り組んでいく。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R060061	太陽光発電の導入の推進について	47	<p>【結果:意見】 太陽光発電の導入が進んでいない。建替えの場合には太陽光発電を原則設置する方針であるが、近年建替えの対象団地がないため、市営住宅に対する太陽光発電設備の導入事例がないようである。しかし、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」において脱炭素社会対応型改善の事例として太陽光発電設備、蓄電池等の導入を事例として掲げている以上、既存住宅についても太陽光発電の導入に向けた具体的な検討を進めることが望まれる。</p>	対応中	他都市の先進事例等を調査し、既存住棟における太陽光発電の導入について検討を行う。	住宅整備課
R060071	公社の剰余金の活用・運用の方針について	62	<p>【結果:意見】 千葉市住宅供給公社の事業の中心は千葉市からの受託事業であるため、千葉市住宅供給公社の利益の主な源泉は千葉市からの委託費である。 剰余金の使途に関する方針は千葉市住宅供給公社が決定するものであるが、千葉市住宅供給公社は千葉市が資本金の100%を出資する団体であり、千葉市住宅供給公社の事業計画は「地方住宅事業供給公社法」第27条により毎事業年度設置団体の承認を受けなければならない。千葉市住宅供給公社の収益のほとんどが千葉市からの受託収入であることを踏まえると、千葉市住宅供給公社の経営方針は千葉市の意向に重要な影響を受けるものと考えられる。そのため、住宅政策課は、千葉市住宅供給公社の剰余金の使途について千葉市住宅供給公社と十分に協議することが必要と考える。 なお、一般的に、地方公共団体の100%出資法人で、かつ、業務のほとんどを出資団体からの業務受託に依存している外郭団体に多額の剰余金(又は金融資産)が蓄積されると、住民等から過剰な剰余金に対する批判や不信感が生じやすい。現状の千葉市住宅供給公社が置かれた状況は、このような批判は当てはまらない状況であると認識しているが、今回の委託料の算定方式の見直しにより利益が生じる状況が今後も長期にわたって継続するようであれば、算定方式の見直しも必要となるため、市はそのような観点からも公社の財政状態及び経営成績のモニタリングを継続することが必要である。</p>	対応済	剰余金の使途について、公社と十分に協議するとともに、年度当初に実施する財政状態及び経営成績のモニタリングを通じ、剰余金が過剰な蓄積とならないよう注視していく。	住宅政策課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R060081	公社への委託費の算定方法の検証について	63	<p>【結果:意見】</p> <p>市営住宅等管理受託事業の委託費は現状の千葉市住宅供給公社の剰余金の源泉の一つであり、将来の事業縮減を見据えて、千葉市住宅供給公社に自助努力による費用削減インセンティブを持たせるために導入した標準単価方式であるが、これは、たしかに千葉市住宅供給公社にとっては業務効率化による費用削減の結果生じた利益を返還せず、自社に留保できるため、費用削減インセンティブをもたらすものの、そこで生じた利益を有効に活用できないとするなら、そもそも千葉市住宅供給公社に剰余金が蓄積すること自体の意義を検討する必要がある。</p> <p>かといって、剰余金を返還させることは結局これまでの実費精算方式と変わらない結果になってしまい、業務効率化による費用削減インセンティブを否定することになる。</p> <p>現在の標準単価は、俸給表等をベースとして算定したクラス別の標準単価に、過年度の業務実績(時間数)から算定した標準工数を乗じて定められている。過年度の業務実績(時間数)をベースに標準工数を定めると、業務実績(時間数)をできるだけ減らさない別の誘因も起きかねない。</p> <p>大局的には市営住宅の管理戸数の縮減により、業務量自体は減っていくはずであるので、今はまだ制度導入初年度でもあり、十分な効果検証に至っていないが、次回の見直しに向けて、あるべき委託費の算定方法を継続的に検討していくことが必要である。</p>	対応中	適正な委託費となるよう継続的に標準単価の検討をしていく。	住宅整備課
R060091	コスト削減策の効果測定について	64	<p>【結果:意見】</p> <p>逆効果のコスト増加になっていないか、あるいはコスト削減に繋がっていたとしてもコスト削減効果がどの程度であったかを検証し、将来の施策策定に資するためには、コスト削減効果を定量的に把握することが有用である。</p> <p>市営住宅管理手法の比較検討は一定期間ごとに行うこととされているため、回目の比較検討に向けて、コスト削減効果の定量的な把握方法の検討を進めるべきである。</p>	対応中	コスト削減効果を試算していく。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R060101	成果測定指標を用いた評価・管理について	66	<p>【結果:意見】</p> <p>政策の評価をするに当たっては、投入した資源に見合う成果が上がっているのかを適切に評価するためには、「資源の投入(インプット)」から「結果(アウトプット)」を経て「成果(アウトカム)」に至る論理過程を明らかにし、成果を測定するための指標を設定することが有用である。</p> <p>この点、「経営評価シート」における「評価指標(共通指標)」「活動指標(個別指標)」を成果測定指標として位置づけ、目標管理することが考えられる。</p>	対応済	経営評価の適切な実施にあたり、千葉市住宅供給公社と協議のうえ、利用者の利便性向上、空き家利用促進、セーフティネット住宅の管理戸数等、経営改善計画におけるそれぞれの取組項目に対する数値目標を定め、次期作成の経営評価シートに反映し、進捗管理を行うこととした。	住宅政策課
R060111	利便性係数の見直しについて	71	<p>【結果:意見】</p> <p>エレベーターが設置されていない団地はエレベーターが設置されている団地よりも空家率が高い。</p> <p>家賃の算定式の計算要素のうち、各自治体に裁量が認められている利便性係数については、千葉市では設備係数としては浴室・浴槽の有無のみをパラメータとしているが、上記の結果を踏まえると、エレベーターの設置状況も設備係数に反映することを検討すべきと考える。</p> <p>エレベーターの設置状況を利便性係数に反映することで、エレベーターのない団地の家賃を相対的に低く設定することで、今よりも空家率の改善につながるものと思料する。</p> <p>この点に関して、千葉市では、本論点については、平成9年(1997年)度に千葉市営住宅家賃問題協議会にて検討し、「エレベーターの設置状況は利便性係数には反映しない」と過去に結論づけている。主な理由としては、①高齢者、障害者世帯向住宅は1階に設置していること、②エレベーターがついていても1階・2階の入居者は利用頻度が低く、具体的な係数の設定が難しいこと、を挙げている。</p> <p>しかし、すでに当時から四半世紀が経過し、市の人口動態を含めた市営住宅を巡る環境は大きく変化した。また、他の市町村では、エレベーターのある団地とない団地とで差を設けるだけでなく、草津市のように、エレベーターのない市営団地の中で中層階と低層階とで家賃に差を設けている取組も近年見られるところである。千葉市においても、市営住宅の環境変化や他の市町村での取組事例を踏まえ、前回検討時から相当の期間が経過した今、改めて検討する意義はあるものとする。</p>	対応中	他都市の事例等を確認し検討を行う。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0121	募集案内書及び 公社HPにおける 入居資格の記載 不足について	83	<p>【結果:意見】</p> <p>「千葉市営住宅管理事務取扱要綱」に記載された(1)イ(精神障害者)、ウ(知的障害者)及び(3)(被爆者)の入居資格は、「募集案内書」と千葉市住宅供給公社のホームページに記載されていない。</p> <p>入居希望者は、「募集案内書」や千葉市住宅供給公社ホームページの掲載情報に基づき申込みの可否を判断すると考えられるため、「募集案内書」や千葉市住宅供給公社ホームページにおいても、(1)イ、ウ及び(3)について表示し、網羅的に入居資格を記載すべきである。</p> <p>ただし、入居希望者にとって分かりやすい記載にするために、記載内容を簡略化することは可能と考える。</p> <p>なお、千葉市住宅供給公社は、包括外部監査人の指摘を受けて、千葉市住宅供給公社ホームページでの一部修正を実施しており、令和7年2月3日時点において当該修正を確認した。残りの部分も令和7年度第1期定期募集にて修正が完了するとのことである。</p>	対応 済	令和7年度第1期定期募集(4月分)にて、「千葉市営住宅空家入居者募集案内書」の記載内容の修正を行い、車椅子使用世帯向け住宅に、精神障害者、知的障害者及び被爆者の入居資格について追記するとともに、ホームページも修正した。	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0131	市内要件の撤廃又は緩和に関する検討について	85	<p>【結果:意見】</p> <p>市内要件は依然として多くの自治体が設けており、千葉市もその例外ではない。</p> <p>国土交通省の「公営住宅管理標準条例(案)」においても、入居者の具備すべき条件は地域の実情を総合的に勘案して判断することが重要とされ、市内の在住・在勤要件は許容されるものと明示されている。したがって、千葉市における取扱いが現状で直ちに問題になるものではない。</p> <p>また、住宅整備課との意見交換においては、千葉市民の税金を使用して造った市営住宅であるから、市内要件を継続し、現在市内在住・在勤であって住宅に困窮する方に限定してサービス提供するという考え、千葉市は少なくとも当面は人口増加傾向にあるうえ、市営住宅の応募倍率もまだ高い状況にあることから必ずしも他の市町村の取組にならう状況にはないといった考え、広域の対応は県営住宅が担っているとの市営・県営住宅の役割分担などの考えなどもあった。</p> <p>このような点を踏まえると、直ちに市内要件を撤廃又は緩和することが必要とまではいえないものの、千葉市として、市内要件を今後もこのままの形で維持するのか、あるいは、将来的には柔軟な方向性を示すのかを検討すべきである。</p> <p>その際、市内要件の撤廃・緩和は、応募数自体は増加することが見込まれるため、現時点で市に居住する又は勤務する応募者が不利にならないように、抽選で差を設ける等の措置が必要になるかもしれない。</p> <p>また、上記の茂原市の取組事例のように、市内要件は従来そのまましつつ、申し込みできる者の条件を政策的に拡大し、例えば、若い世代の新たな移住を促すといった方向性も考えられる。</p>	対応済	<p>本市全体における応募倍率(再募集除く)は、直近においても約3倍と、依然として応募者が多い状況が続いている。</p> <p>また、市民の税金を用いて整備、維持管理されている、市営住宅という性質上、市内要件を撤廃することには慎重な判断を要すると考える。</p> <p>今後、応募倍率が1.0倍を下回るほど応募者が減少するなど、状況に大きな変化が生じた際に、改めて検討することとしたい。</p>	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0141	保証人の取扱いの明瞭化について	87	<p>【結果:意見】</p> <p>千葉市の市営住宅の入居にあたり、令和2年度以降の入居者については保証人を必要としないことは条例から明らかであるが、令和2年度の時点ですでに入居している者の保証人の取扱いについては明瞭には示されていない。</p> <p>他の自治体の例では、市営住宅のホームページに条例改正前から保証人となっている者の今後の取扱いや必要な手続きが掲載されているものもある。</p> <p>また、入居を希望する人であれば閲覧することが想定される千葉市住宅供給公社のホームページ「市営住宅をお探しの方」-「入居を希望される方」には、保証人が不要である旨は書かれておらず、他の市町村で見られるようなFAQによる説明も見当たらない。</p> <p>条例改正前から保証人となっている者の今後の身分を明示するとともに、令和2年度以降の入居にあたっては保証人が不要であることを分かりやすく説明すべきである。</p>	対応済	令和2年度以降の入居にあたっては保証人が不要である旨と、令和元年度末までに入居した者の保証人の身分に関する情報を、令和7年6月から公社ホームページの「入居中の方→申請書類欄」に掲載した。	住宅供給公社
R06 0151	入居資格審査用チェックリストの改訂の検討について	90	<p>【結果:意見】</p> <p>千葉市が提供する住宅種類は豊富であり、入居資格要件がそれぞれ異なることから、審査業務は複雑であり、公営住宅又は改良住宅用のチェックリストのみでは、その他の住宅要件に対する確認漏れ・誤りが生じるおそれがある。</p> <p>現在は経験豊富な担当者が担当しているため、確認漏れ・誤りは生じていないものの、別の担当者へと交代する際にも同様の手続を継続して実施できる体制を構築するため、チェックリストを改訂すべきである。例えば、現行のチェックリストに加え、住宅種類ごとに募集案内書に記載の入居資格要件を列挙したチェックリストを作成し、満たしている項目にチェックマークを付す等の体制の導入を検討することが考えられる。</p> <p>これは、適切な審査業務を実施したことの記録を残す観点からも必要なことである。</p>	対応済	令和7年7月にチェックリストを改訂し、新たに「一般世帯向け住宅」の資格要件と、住宅の種類ごとに分けた「特定目的世帯向け住宅」の資格要件チェックリストを作成し、募集案内書に記載の入居資格要件の確認漏れが生じないよう運用を改めた。	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0161	入居者への火災保険加入の一層の推奨について	92	<p>【結果:意見】</p> <p>火災が発生し周辺住宅への被害が拡大した場合、火災保険に加入していない入居者は「千葉市営住宅条例」第25条第2項に基づいて、莫大な原状回復費用を入居者が負担する可能性がある。また、入居者の資金力の問題から事業主体である千葉市へも重大な影響を及ぼす可能性がある。したがって、全ての入居者が可能な限り火災保険へ加入することが望まれる。そのためにも、千葉市は継続的に火災保険等(家財の火災保険(家財の損害補償)、借家人賠償責任保険(火災を起こしてしまった等による市への損害賠償補償)、個人賠償責任保険(水漏れや落下物等による他人の物を壊したりケガさせたりした際の損害賠償補償)への加入の重要性を入居者に周知することが重要である。現時点での入居説明会でのチラシ配布に加えて、千葉市住宅供給公社ホームページ、千葉市ホームページ等で積極的に広報することを検討すべきである。他団体事例においても、そのような取組は見られるところである。</p>	対応済	<p>公社ホームページの「市営住宅とは」の欄に、借家人賠償責任保険を推奨する旨を令和8年1月から掲載した。</p> <p>また、新規、既存入居者関わらず全入居者に対して毎年12月に送付する「家賃決定通知」に保険加入の啓発を同封することとし、令和7年送付分から実施している。</p> <p>なお、新規入居者に対する入居説明会での保険加入の呼びかけは従来通り継続している。</p>	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0171	一部の入札結果情報の公表漏れについて	100	<p>【結果:意見】 「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」第8条及び同法施行令第7条では、地方公共団体に次の事項の公表を義務付けている。 【個別工事の契約後に公表する事項】 ・制限付一般競争入札に際し、必要な資格を更に定めた場合の当該資格 ・一般競争入札参加申請業者名、参加させなかった業者名及びその理由 ・指名業者名、指名理由 ・入札者名、入札金額 ・落札者名、落札金額 ・低入札価格調査等により次順位者を落札者とした場合における理由 ・最低制限価格未満の入札者名 ・総合評価方式を行った理由、その場合の落札理由 ・契約の内容(契約の相手方、工事の概要、工期、契約金額) ・随意契約の理由</p> <p>千葉市住宅供給公社は、地方公共団体そのものではないが、「千葉市住宅供給公社会計規程」第89条において、契約について「売買、貸借、請負その他の契約に関する事項については、法令その他別に定めるもののほか、千葉市の例による」としていることから、上記の規定も適用されるものと考えられ、一部の入札結果が公表されていない現状は、上記の義務規程から外れている状態である。</p> <p>入札結果が公表されていないと、入札が完了していないのか、入札が不調に終わったのか、あるいは、ホームページへの掲載が漏れているだけなのか、判別できない。</p> <p>なお、千葉市住宅供給公社は、包括外部監査人の指摘を受けて、入札結果の掲載を次のように実施することとした。</p> ・入札の結果、落札された場合は、開札結果の欄に入札調書を掲載。 ・入札の結果、落札者がいなかった場合は、備考欄に「不調」と記載する。 ・申込者がなかった場合は、備考欄に「入札中止」と記載する。 <p>入札及び契約に係る透明性の確保のため、上記に従って継続的に掲載することが望まれる。</p> <p>なお、令和6年11月19日時点で、ホームページで公表されている令和3年度以降の入札結果が、全て上記に従って公表されていることを確認した。</p>	対応済	<p>令和6年10月にホームページ公表内容の見直しを行い、入札結果の掲載を次のように実施することで改善を図るとともに、運用を継続している。</p> ・入札の結果、落札された場合は、開札結果の欄に入札調書を掲載する。 ・入札の結果、落札者がいなかった場合は、備考欄に「不調」と記載する。 ・申込者がなかった場合は、備考欄に「入札中止」と記載する。	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0181	督促状の発送件数減少に向けた取組について	108	<p>【結果:意見】</p> <p>千葉市では、毎月相当の件数の督促状を発送していることから、事務コストも相応に発生していると考えられる。所管課(住宅整備課)によると、複数回にわたって督促状の発送の対象者となる者が少なくない。</p> <p>督促状の発送は、「地方自治法」第231条の3に定められた義務であるが、毎月一定量の業務が発生しているため、課題解決に取り組む必要がある。家賃又は駐車場使用料の滞納を最小限に留める対策としては、やはり口座振替を原則とすることが望ましいため、支払方法を納入通知書としている既存の入居者に対しても引き続き口座振替への切替を案内していくことが求められる。</p> <p>なお、「地方自治法」第231条の3第2項には「普通地方公共団体の長は、(中略)条例で定めるところにより、手数料及び延滞金を徴収することができる。」と規定されている。千葉市では、「千葉市営住宅条例」第18条第2項において延滞金の徴収について規定しているが、督促に係る手数料についての取扱いは定められていない。</p> <p>他の自治体の取組事例では、督促手数料を加算して請求しているケースもあれば、督促手数料の徴収事務に相当の時間とコストがとられることから督促手数料を廃止するケースも見られる。</p> <p>督促手数料の導入については、条例で定められることとなっはいるものの、他の私債権の管理を所管する課や市全体として方向性を定める必要があるものと認識している。したがって、他の市債権の管理を所管する課に対して、導入の検討協議を働きかけるべきである。</p> <p>その際、督促手数料の加算請求は家賃及び駐車場使用料の納付遅延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、督促手数料を導入することで、督促手数料の徴収事務で発生するコストと、得られる収益を比較衡量するなどして導入について検討することが望ましい。</p>	対応 済	<p>本市債権管理において、口座振替が推奨されており、当課においても、入居手続きの際の案内、家賃額決定通知書への案内文同封、毎年の納付書への申込書の同封により、口座振替への切替を案内している。</p> <p>更なる対応として、令和7年6月より、未納者の住宅へ徴収員が戸別訪問した際の口座振替の案内を開始し、切替えの促進を図っているところである。</p> <p>また、督促手数料の導入の是非については、全庁的な検討事項であることから、徴収管理を所管する部署と協議を行った。その結果、他市においては徴収事務コストが過大となり、督促手数料を廃止していることなどを鑑み、督促手数料の徴収は不要との結論に至った。</p>	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0191	市営住宅の修繕情報の一元化について	117	<p>【結果:意見】</p> <p>「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の「第7 具体的な取組方針」では、長寿命化に関する方針と再整備に関する方針に言及している。そこでは、長寿命化に関する維持管理の方針として、適切な点検やデータ管理等を行い、建物のライフサイクルコストの縮減や優良なストックの更なる長寿命化を目指すこととしている。また、再整備に関する方針では、更新期を迎えつつある大量の老朽化した市営住宅ストックの事業量の平準化を考慮し、適切かつ効率的に再整備していくことを目的としている。</p> <p>「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の改定にあたっては、建物のライフサイクルコストをシミュレーションする必要がある。ライフサイクルコストには、建物全体の外壁改修のような家賃算定に影響のない修繕履歴も考慮する必要があるが、千葉市と千葉市住宅供給公社の間で修繕履歴に関する情報が分散しており、修繕履歴のデータを適切に反映できない可能性がある。</p> <p>また、修繕工事に関する予算は、千葉市住宅供給公社が必要経費を見積り、住宅整備課が予算限度額に収まるように調整している。工事費は多額になることから、単純更新で対応すると各年度の事業量のブレが大きく安定的な予算の確保が難しくなってしまうため、中長期のスパンで事業量の平準化を目指すことになる。千葉市住宅供給公社から住宅整備課に伝達される情報は単年度の予算要求に必要な情報のみであり、中長期での業務平準化を踏まえた予算調整が十分に行えていない可能性がある。</p> <p>現在の運用は、市営住宅に係る修繕の全般を千葉市住宅供給公社で実施していることから修繕に関する情報は千葉市住宅供給公社で一元的に管理され、千葉市住宅管理システムは居住情報等(入退去・家賃算定・滞納管理)の閲覧・確認を行うものとして位置付けられている(ただし、家賃算定に限っては、修繕情報を千葉市住宅管理システム算定に入力しないと家賃算定ができないため、必要な情報を千葉市住宅供給公社で管理している修繕情報をもとに、千葉市住宅管理システムに入力している状況)。</p> <p>したがって、市営住宅の修繕情報の一元化について、必ずしも千葉市住宅管理システム上で完結させる必要性は高くはないものの、情報共有の観点から、千葉市住宅供給公社と市とで閲覧できるようデータを管理することが望ましい。</p>	対応済	修繕情報について、令和7年6月から、公社と市とで閲覧できるよう共有フォルダにて情報を一元化し管理する運用とした。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 020I	公社内のセキュリティポリシー遵守状況の確認について	120	<p>【結果:意見】</p> <p>現状、千葉市住宅供給公社では、「千葉市住宅供給公社情報セキュリティ対策基準」の遵守状況を定期的に確認する体制になっていない。「千葉市住宅供給公社情報セキュリティ対策基準 6.運用」では、統括情報セキュリティ責任者及び情報システム管理者は、情報システムを常時監視しなければならないとされており、職員等にも違反行為に接した場合には報告義務がある。実際にインシデントが発生した場合の具体的な対応手順は「情報セキュリティインシデント対応(侵害時の対応と緊急時対応計画)実施手順書」において、常時監視・報告する体制は「情報セキュリティ研修・訓練実施手順書」において定めている。これらのことから、情報システムを常時監視・報告する体制にあるため、定期的な遵守状況の確認は不要としてきたとのことである。</p> <p>しかし、千葉市住宅供給公社で取り扱う個人情報には、入居者の氏名や性別、生年月日だけでなく、財産・収入などの取り扱いに十分に注意しなければならない情報も多く含まれている。市営住宅における個人情報の情報資産の格付けの高さを鑑みると、千葉市住宅供給公社内のセキュリティポリシー遵守状況を定期的に確認する仕組みを整備すべきである。例えば、千葉市で実施している点検シートによる運用を、千葉市住宅供給公社にも導入することなどが考えられる。</p>	対応中	千葉市において実施している点検シート(「情報セキュリティ確認リスト」)による運用を令和8年度から導入する。	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0211	迷惑居住者への対応について	126	<p>【結果:意見】</p> <p>条例のみに基づく対応には限界があり、迷惑行為に対する実効性が弱い状況である。そのため、条例に加え、迷惑行為に対する措置に関して必要な事項を定めた要綱を制定し、それに基づいて対応していくことが望ましいと考える。</p> <p>例えば、大阪市では、近年の迷惑行為の頻発を受け、迷惑行為への対応措置を規定した「大阪市営住宅迷惑行為措置要綱」を制定し、市営住宅の適正な入居管理を図り、入居者の平穏な居住生活を守ることを住宅管理者としてサポートしていくこととして次のことを定めている。</p> <p>✓迷惑行為の定義</p> <p>✓迷惑行為の防止措置(迷惑行為防止のための指導、誓約書の提出)</p> <p>✓迷惑行為発生後の措置(事実調査及び証拠収集、申立者への協力依頼、是正指導、警告、明渡請求、法的措置、使用承認取消及び明渡し請求など)</p> <p>これらを定め、公表することにより、迷惑行為の定義の周知、迷惑行為防止のための効率的な指導、事務の属人化の防止などが図られ、迷惑行為の減少や明渡しに繋がると考える。</p> <p>松本市、出雲市などでも同様に迷惑行為措置に関する要綱を制定しており、これらを参考にされることが望ましい。</p>	対応中	他都市の要綱等を確認・調査し、千葉市への導入について検討していく。	住宅整備課
R06 0221	需要を考慮した修繕の優先度付けの実施について	134	<p>【結果:意見】</p> <p>千葉市が「住戸として提供するために必要な修繕」を実施した居室に対しては、全体として供給数以上の需要があり、空家が解消されている状況が伺える。近年は、コロナ禍による住宅設備機器等の調達難などの影響もあり、部屋の設備属性から部品調達できる住戸の優先度を高めてきたことにより比較的需要の高い住戸がストックされてきたことも背景にある。</p> <p>しかし、修繕に当たって、千葉市としては、需要及び各区の戸数バランス、条件付き住戸の一定数確保を考慮した優先度付けの取組を一定程度実施しているとのことだが、需要の動向の反映や各区の戸数バランスについて、具体的な方針や目安等は設けられていない。</p> <p>この点、修繕対象となる住戸を検討する際には、需要や戸数バランスを指標(団地別空家数、団地別空家率、区別戸数、応募倍率等を想定)で評価し優先順位付けするなどより定期的・客観的に需要動向等を反映できる評価の仕組みづくりについて、これまでも取り組んできているということであるが、コロナの影響が収まりつつあることも踏まえて、取組を加速させるべきである。</p>	対応済	修繕対象の選定にあたっては、令和7年4月から「住戸の階数」、「前入居者の入居年数」、「団地の人気度」、「設備設置状況」等による優先順位をつけ、対象住戸を選定している。	住宅供給公社

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 023I	空家の目的外利用の検討について	138	<p>【結果:意見】</p> <p>市営住宅全体としては本来目的での需要が高い水準である点は事実である一方、団地・住戸によっては募集に対し応募がない又は低倍率であるものも認められる。入居率が相当程度高く廃止や集約建替は予定されていない団地であり、かつ本来目的での応募をかけても空家が一定数継続的に生じている団地においては、上述の制度及び先行例を踏まえた目的外利用の検討の余地があるものと考えられる。</p> <p>住宅整備課によれば、大学生への目的外利用については大学側との協議を進めるなどの対応を行っており、一定の取組は開始されている。他団体ではこの他の用途でも活用例があるため、千葉市においても活用可能な取組を一層進めることが望まれる。</p> <p>例えば、大阪市では「市営住宅の空き住戸を活用した地域活性化計画」を策定しており、参考になるとと思われる。大阪市は地域の課題を検討し、地域の課題を解決するための目標と目標を達成するための施策(空家の有効活用)を定めている。目標達成するために、空き住戸に地域住民も利用可能な施設を導入し、開かれた市営住宅団地の形成を図ることで、団地・地域の活性化を進めている。こうした事例も参考になるとと思われる。</p>	対応中	まずは、大学連携実施に向け検討する。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0241	使用されていない建物や集会所の撤去について	139	<p>【結果:意見】</p> <p>使用されていない建物や集会所は、倒壊や外壁の落下、景観の悪化だけでなく、害獣・害虫の発生、悪臭、不法侵入などのおそれがあるため、早期に撤去すべきである。</p> <p>用途廃止が決まっており、全ての住戸に入居者がいない建物は、物理的には撤去が可能な状況と考えられる。</p> <p>このような状況について千葉市は、1棟単位で撤去すると、新たな配管・電線の切り回しが発生することや、近隣家屋への補償(解体工事にあたり、近隣家屋に対して家屋調査を行い、施工に伴う振動等の影響で家屋への被害が確認された場合には補償料を支払うことになっている)や近隣住民の生活環境への影響など施工面や費用面で非効率となるため、一定のエリアごとに全居住者の移転が完了してから撤去する方針であり、一定の合理性はあると思われる。</p> <p>また、千葉市住宅供給公社では、年に2回、空家と集会所を見回りしており、不法侵入者による占拠や害獣・害虫の発生等を放置することへのリスクは一定程度は低減されているとも考えられる。</p> <p>しかしながら、住戸の大半が空家となっている現状を考慮すると、全居住者の移転完了がいつになるのかの見込みもないのであれば、最後の一戸が空家になることを待つのではなく、一定の範囲を区切りながら段階的な建物の撤去を検討することが望ましいと考える。</p>	対応済	移転が完了した住棟が多数存在する団地については、団地全体の移転が完了してなくても、支障のない限り一定の範囲を区切りながら段階的な建物撤去をすることとし、令和7年度から実施している。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0251	不正駐車・無断駐車への対応について	149	<p>【結果:意見】</p> <p>駐車場の空き区画における不正駐車に対しては、一部の駐車場の空き区画において、駐車禁止の看板やフィールドアーチの設置等により、不正駐車防止策を実施している。しかし、駐車禁止の看板やフィールドアーチの設置がなく、駐車場の整備が行き届いていない団地では不正駐車(無断駐車)が発見された。不正駐車の状態を放置することは、適切な使用料を支払って利用している利用者との公平性の観点からも問題がある。そのような団地では、駐車禁止の看板やフィールドアーチの設置など不正駐車をさせない対策が必要と考える。</p> <p>現在でも、駐車禁止の看板やフィールドアーチの設置などのハード面の整備に加えて、巡回指導員による不正駐車巡回監視を随時行い注意喚起・指導にあたっている状況ではあるが、今後も新たな防止策の検討などを検討していく必要がある。</p> <p>また、駐車場ではない共用スペースへの無断駐車に対しては、共同施設を正常な状態に維持しているとは言えず、入居の際に、千葉市住宅供給公社から入居者に配布される「市営住宅使用のしおり」では、白旗団地について「団地内に駐車場がありませんので、近隣の民間駐車場をご利用ください。」と記載されており、共用スペースに駐車している状態は明らかにルール違反である。駐車場がある団地では、駐車場を利用している入居者は数千円の月額使用料を支払っている一方で、白旗団地では、入居者が無料で共用スペースに駐車している状態にあり、公平性も欠くと言わざるを得ない。共用スペースへの無断駐車は、住民トラブルや景観の悪化など、住環境の悪化にもつながる。白旗団地は集約建替が検討されていることから今後できることは限られていると思われるが、継続的に定期的な見回りなどで、適時に共用スペースの状態を把握し、所有者への注意喚起が必要である。</p>	対応済	空き区画の不正駐車に対し、令和7年4月から12月にかけて必要に応じフィールドアーチの増設等を逐次実施するとともに、不正駐車を繰り返している車両に関しては警察への情報供与やナンバー照会による所有者への直接指導を実施している。なお、白旗団地の無断駐車に対しては、令和8年1月より見回りの上で注意喚起を行っている。	住宅供給公社
R06 0261	「駐車場シェアリングサービス」事業等の拡大について	152	<p>【結果:意見】</p> <p>駐車場シェアリングサービス等は他の自治体でも取組事例が見られるが、千葉市でも実証実験段階とはいえ、前向きに取り組んでいることは評価できる。</p> <p>駐車場シェアリングサービスは、利用者を団地居住者に限定することなく、周辺に住む市民も利用できる。この点も、有効活用策としては利点である。</p> <p>実証実験の結果によると、毎年、利用回数、利用者数ともに増加しており、今後の展開に期待が持てる。駐車場の空き区画が多い団地から優先して取組を進める等、他団地への展開も順次検討されたい。</p>	対応済	令和7年度より、新規で1団地の追加及び既存団地で区画数の増加を図ることができた。今後も他団地への展開を順次検討していく。	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(意見)調査表

監査テーマ:市営住宅にかかる事務の執行について

No.	項目	報告書掲載頁	内容(一部抜粋)	対応	対応状況	所管課
R06 0271	放置自転車等の管理について	154	<p>【結果:意見】</p> <p>「公営住宅法」第15条の事業主体の管理義務、同法第27条第1項の入居者の保管義務、「千葉市営住宅条例」で定められた入居者の市営住宅の保管義務の「公営住宅又は共同施設を正常な状態に維持しなければならない」という趣旨に鑑みると、共用スペースである自転車置き場に放置自転車や私物を放置している状態は、共同施設を正常な状態に維持しているとは言えない。</p> <p>公道に自転車を放置しているケースも見られ、これは、歩行者や車両通行の妨げとなり、事故の発生リスクを高める。また、私物の放置は、住民トラブルや景観の悪化など、住環境の悪化にもつながる。</p> <p>この管理を、事業主体がやるのか入居者(自治会)がやるのかは当事者間での協議も必要になるかもしれないが、事業主体としても一定の管理責任はあると考えられ、定期的な見回りなどで、適時に共用スペースの状態を把握し、放置自転車や放置私物は所有者を特定し撤去を求めるか、放置であることを特定し速やかに処分することが必要である。自転車置き場の正常な使用のため自治会との積極的な協議・指導を進めていく必要がある。</p> <p>また、処分は有償となる場合も想定され、千葉市に処分手数料の負担が生じる可能性もあり、その場合の費用負担についても検討すべきである。</p>	対応中	<p>自転車置き場については、自治会管理としているが、千葉市住宅供給公社も放置物の定期的な見回りを行い適時状態把握に努めている。放置自転車の対応は、自治会から相談があれば処分フローを回答しているが、自転車置き場の正常使用に向け、更なる自治会との情報共有を行うとともに原因が自治会にない場合の費用負担について今後検討する。</p>	住宅供給公社