

令和6年度包括外部監査(指摘事項)に係る措置状況

(単位:件)

措置状況の区分	件数
措置済	3
対応中	4
指摘事項件数	7

令和5年度包括外部監査(指摘)一覧

No.	項目	所管課	報告書 記載頁
R06001S	家賃の徴収猶予制度等の周知方法の見直しについて	住宅整備課	77
R06002S	公開抽選時の立会者の選定にかかる規則の見直しについて	住宅供給公社	84
R06003S	火災発生時の対応マニュアルの整備について	住宅整備課	92
R06004S	退去済み滞納者の家賃及び駐車場使用料の収納率向上について	住宅整備課	113
R06005S	増築物の承認の管理について	住宅整備課	141
R06006S	駐車場の使用料の見直しについて	住宅整備課	147
R06007S	無許可の屋外広告物の撤去と点検について	住宅供給公社	156

令和6年度包括外部監査結果(指摘)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(抜粋)	措置状況(通知年月)	措置内容	所管課
R06001S	家賃の徴収猶予制度等の周知方法の見直しについて	77	<p>【結果(指摘)】 家賃の徴収猶予制度、敷金の減免及び徴収猶予制度が十分に周知されていないことは、活用実績がない一つの原因であると考えられる。結果的に、本来これらの制度を利用できたはずの住民がその機会を失っている可能性がある。特に、敷金の減免制度や敷金の徴収猶予制度については、敷金を用意できないために入居を断念し、入居申込にすら至っていない可能性も考えられる。 市営住宅が果たすセーフティネット機能を踏まえ、家賃の徴収猶予制度、敷金の減免及び徴収猶予制度の活用を促すように周知方法を見直すべきである。</p>	措置済(令和8年2月)	<p>家賃の徴収猶予制度については、空家入居者募集案内書(令和7年度募集)、市営住宅使用のしおり(令和7年8月改訂)及び収入申告時の案内(令和7年7月送付)にそれぞれ追記をすることにより周知した。 また、敷金の減免及び徴収猶予制度については、空家入居者募集案内書(令和7年度募集)に追記をすることにより周知した。</p>	住宅整備課
R06002S	公開抽選時の立会者の選定にかかる規則の見直しについて	84	<p>【結果(指摘)】 「千葉県市営住宅条例施行規則」第4条第2項では、3名の立会者を選定したうえで公開抽選を行うこととしているため、現状の方法は規則に則ったやり方になっていない。 しかし、「千葉県市営住宅条例施行規則」が制定された当初から抽選方法が変わり、同項の規定はすでに使命を終えているとも考えられることから、規則の改訂を検討すべきである。</p>	対応中	<p>公開抽選における立会者について、現状に即した方法にするよう規則の改正を検討する。 【改善予定時期:令和7年度中】</p>	住宅供給公社
R06003S	火災発生時の対応マニュアルの整備について	92	<p>【結果(指摘)】 おゆみ野団地での火災では、火災発生から聞き取りまでに多大な時間を要しているが、一般に火災等の事故の原因は、発生から時間が経つほど調査が困難になると考えられ、火災が発生した場合、可能な限り早期に対応することが求められる。 よって、早期対応を図るための方策として、市営住宅で火災が発生した場合の事業主体又は千葉県住宅供給公社での対応フローや失火者の取扱いをまとめたマニュアルを整備すべきである。 例えば、埼玉県ではホームページ上で「県営住宅火災処理要綱」を公開し、火災発生時の調査事項、失火者の取扱い、損害賠償等に関する取決めを定めている。このような取組事例も参考にできると考える。</p>	対応中	<p>火災が発生した場合の対応フローや失火者の取扱いをまとめたマニュアルを整備する。 【改善予定時期:令和7年度中】</p>	住宅整備課

令和6年度包括外部監査結果(指摘)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(抜粋)	措置状況(通知年月)	措置内容	所管課
R06004S	退去済み滞納者の家賃及び駐車場使用料の収納率向上について	113	<p>【結果(指摘)】</p> <p>退去済み滞納者の家賃及び駐車場使用料の回収率は低い割合で推移しており見直しが必要な状況である。収納業務の委託内容が、令和2年度以降見直されていないため、他自治体の状況を参考にするなどして、まずは委託業務の内容の見直しの検討を実施されたい。</p> <p>また、収納業務委託の業者選定方法についても改めて検討されたい。現状の業者選定方法は各社から見積りを徴取し、金額により委託先を決定する方法を採用しているが、委託分の回収率の低さを踏まえ、技術力や実現可能性など、金額だけでなく多角的な視点から事業者を選定することができる公募型プロポーザル等の様々な業者選定方法も考えられる。</p>	対応中	業者選定におけるプロポーザル方式等の導入及び業者の提案による収納業務の内容の見直しを行う。 【改善予定時期:令和8年度】	住宅整備課
R06005S	増築物の承認の管理について	141	<p>【結果(指摘)】</p> <p>「千葉県市営住宅条例」第30条第3項では、入居者が承認されていない増築を行った場合は、入居者は自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。しかし、千葉県では準耐火構造の住宅にかかる増築の承認状況を網羅的に把握できていないため、増築物のある入居者に原状回復又は撤去の指導もできていない状況にある。少なくとも、今後は、市長による承認の有無を適切に管理しなければならない。</p>	措置済(令和8年2月)	市営住宅における増築について、承認状況が把握できる台帳を整備し、承認の有無を適切に管理できるようにした。	住宅整備課
R06006S	駐車場の使用料の見直しについて	147	<p>【結果(指摘)】</p> <p>千葉県では、駐車場の使用料を設定した当初から消費税の税率変更時の税率相当分のみ変更した以外での見直しをしていない。</p> <p>最新の基準額を算出したうえで、最新の近隣の駐車場の使用料と比較を行い、現在設定している使用料と乖離している駐車場の使用料は見直しが必要と考える。</p> <p>また、駐車場の使用料の見直しは、消費税率改定や管理事務費(千葉県市住宅供給公社の委託費および人件費)が見直されるなど、基準額の算出基礎に変更が生じた場合に必要と考える。</p>	対応中	3年毎に行われる固定資産税の評価替えに合わせて最新の基準額を算出し、駐車場の使用料の見直しを行う。 【改善予定時期:令和9年度】	住宅整備課
R06007S	無許可の屋外広告物の撤去と点検について	156	<p>【結果(指摘)】</p> <p>市長の許可をとっていない屋外広告物(看板)については、看板に記載された情報から設置者が特定できるため、速やかに、屋外広告物の設置許可の申請をさせるか、撤去を求めるべきである。</p> <p>また、このような無許可広告が放置されていると、きちんと手数料を支払って屋外広告物を設置している者との公平性も損なわれる。したがって、他の団地の敷地内にこのような無許可の広告物(看板)が他に設置されていないかを定期的に点検すべきである。</p>	措置済(令和8年2月)	無許可の屋外広告物(看板)については、令和7年3月に撤去が完了した。また、市営住宅の全団地を調査し、他に無許可の屋外広告物がないことを確認した。さらに、日常点検項目に屋外広告物の有無を加え、定期的に点検することとした。	住宅供給公社