

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>第3章 監査の結果Ⅱ 各論</p> <p>第1 市営住宅に関する市の財政事務の執行及び事業の管理</p>		
<p>1 市営住宅総合管理システムの改修及び保守</p> <p>[意見1] 契約金額相当性の精査</p> <p>市は、システム構築者と市営住宅総合管理システムの改修、保守契約を締結するに際し、見積を精査した上、現実の運用状況に照らし、契約金額の交渉をするべきである。</p> <p>改修契約締結にあたっては、見積書で要する労力を確認することは当然として、事案に応じ市内部のデジタル戦略部に適宜相談する等し、適正な金額交渉を行うべきである。</p> <p>また、保守契約締結にあたっては、当初、想定していた業務量との間に相違が生じたのであれば、業務量の減少により、従前の保守契約金額が相当であるか検討の上、適切な金額交渉を行うべきである。</p>	<p>改修契約締結にあたっては、事案に応じデジタル戦略部に費用の妥当性を相談している。引き続き適正な金額交渉を実施していく。</p> <p>保守契約締結にあたっては、過去の業務実績を明確化し、業務量の変化に応じた、適切な金額で契約を行っていく。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>措置方針</p>
<p>2 マネジメント計画関係</p> <p>[意見2] 市営住宅整備情報の整備</p> <p>市は、市営住宅整備情報の各種項目について、記載の充実を図るべきである。</p>	<p>住棟毎の管理項目として不要な「建具」や「金物」の更新時期などの項目を再整理し、情報を網羅的に管理できるように情報管理ソフトの導入とデータ管理担当を定めることで、整備情報を適宜更新することとし、令和6年（2024年）2月22日関係者に周知した。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>措置済</p>
<p>[意見3] 定額での移転料支払制度の改訂</p> <p>第3次マネジメント計画による対象住宅からの住民退去時に定額で支払われる移転料について、上限額を定めた実費精算とすることを検討するべきである。</p>	<p>移転料については、見直しのため他都市の状況を調査し、その結果を踏まえ、社会的状況や入居者同士の公平感、対象世帯数、事務作業等の効率性を勘案しながら、移転料の在り方を検討した結果、移転料の金額に多寡が生じることにより、入居者の理解を得られず交渉が難航する可能性も想定されること、入居者にとっても定額の方が理解しやすいこと、定額方式を採用する自治体も多いことなどから、移転料は定額方式を維持する方針である。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>措置済</p>
<p>[意見4] 市営住宅廃止後の跡地の速やかな処分</p> <p>市は市営住宅を廃止した場合、速やかに跡地を移管または売却等するべきである。</p>	<p>市営住宅跡地の売却にあたっては、庁内での利活用希望を確認のうえ、希望が無ければ民間事業者へ売却しているが、この庁内確認の開始時期を用途廃止の見通</p>	<p>措置済</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	しが立った段階に前倒しし、できるだけ早期移管・売却ができるように改善を行った。 (建築住宅局)	
<p>[意見5] 区分所有者との協議の期限 市営住宅としての用途廃止後の建物のうち、市と民間の区分所有者による区分所有となっている建物について、市と他の区分所有者との協議に関し、そのタイムスケジュールを検討、策定し、話し合いによる解決の期限を設定すべきである。</p>	<p>用途廃止を行った区分所有建物について、令和6年度中にタイムスケジュールを作成する。 (建築住宅局)</p>	措置方針
<p>[意見6] 所有権が未登記の不動産についての登記 市が所有する未登記の市営住宅について、市として所有権の登記手続きを行うべきである。</p>	<p>現在供用中の市営住宅で区分所有の建物については基本的に登記済みである。 市営住宅としての用途を廃止した未登記の区分所有建物については随時登記していく。 (建築住宅局)</p>	措置方針
<p>3 市営住宅ストックの有効活用 [意見7] 社宅制度の広報 同事業についてWEBページに掲載するのみでは広報として不十分であり、利用者のニーズを把握した上で、積極的な広報をするべきである。</p>	<p>入居中の企業等へヒアリングを行い、社宅ニーズのあるエリアや業界といった状況を把握したうえで、公募物件を選定した（令和5年8月、11月に公募し、応募があった）。 (建築住宅局)</p>	措置済
<p>[意見8] 入居者氏名等の確認 社宅利用の入居者氏名を確認すべきである。</p>	<p>社宅利用については、空き住戸を社宅として活用する事業者募集によるものである。 使用契約（行政財産使用許可）は、市と事業者間で行っていることから、管理責任は契約事業者であり、苦情や事故等が発生した場合の事実関係の調査、責任追及については、すべて事業者側が対処することになっている。 なお、募集の際の入居する従業員の要件としては、下記のとおりであり、事業者が当該募集要件に基づき申し込み、市が事業者を決定している。当然、要件に合致していない者を入居させることはできない。</p> <p>①応募事業者等の従業員等であること。 ②日本国内で住民登録されていること。 ③入居する従業員等または、同居</p>	他の方法で対応

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員及びその他公共の福祉に反する活動を行っている団体の構成員等でないこと。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>[意見9] 社宅転活用の慎重な検討</p> <p>市営住宅の社宅への転活用については、通常の募集での入居が困難であるのか検討したうえで、多額の費用を市が負担してまで実行することを正当化できるだけの政策的意義があるのか、住宅毎に検討した上で転活用を行うべきである。</p>	<p>社宅活用対象住戸については本来入居を阻害しないように、通常の募集で入居がない住戸を選定しており、引き続き慎重に選定する。</p> <p>また社宅への転活用に係る改修費用の負担や使用料の設定については、活用中あるいは今後活用を希望する事業者等の希望条件について再度確認し、政策的意義を踏まえた上で、その妥当性についてあらためて検討し、必要な改善を図りたい。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>4 入札、契約事務</p> <p>[意見10] 入札手続における個別調査</p> <p>入札手続の経緯や結果が不自然と評価しうる事例については、その経緯や結果について個別調査を行うべきである。</p>	<p>入札手続の経緯や結果について、当課が不自然と判断される入札案件については、既に、個別調査を行っており、新たに措置する必要はない。</p> <p>(行財政局)</p>	他の方法で対応
<p>[意見11] エレベーター改修工事の入札</p> <p>エレベーターの部分的な改修工事についても競争入札に付す事を検討するべきである。</p> <p>仮に、検討結果として、入札が難しい場合であっても、市場価格の調査や他の事業者による相見積もりを取るなどして、価格の相当性を担保するべきである。</p>	<p>市営住宅のエレベーター改修工事は、主要部品の取替のみを対象としており、部分的な改修工事は、当該エレベーターを製造した者が独自に開発した制御プログラムや既設機器と取替機器を一体的システムとして再構築する必要があるため、既設製造会社以外では施工不可能である。</p> <p>工事範囲を広げることにより競争入札が可能となる場合もあるが、工期が長くなり住民負担は大きくなる。よって、競争入札が難しい場合は、設計価格算出時に類似工事との比較等を行うことなどで、引き続き価格の相当性を担保していく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置済
<p>[意見12] 契約前の工事対象の詳細かつ丁寧な調査</p> <p>競争入札による契約や随意契約を問わず、当該工</p>	<p>既存図面と現場の食い違いの有無の確認や、施工時における支</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>事対象の現場確認と現場調査、工事内容の検証を詳細かつ丁寧に行うべきである。</p>	<p>障害物の事前想定など現場調査をより綿密に行い、不要な変更契約を回避するよう、令和6年（2024年）2月22日関係者に周知した。 （建築住宅局）</p>	
<p>〔意見13〕 契約締結後に変更契約を繰り返すことへの慎重な対応 請負契約締結後の契約変更については、変更契約を繰り返すことには慎重に対応し、できる限り控えるべきであり、別工事として競争入札を行うか、原則どおりに複数の業者の見積りを徴したうえで随意契約を行うという対応も検討するべきである。</p>	<p>変更契約を要することとなった際には都度、別工事で発注する場合の経済的合理性、施工者責任の明確化など、契約の同一性を失わない範囲で総合的に判断することとし、令和6年（2024年）2月22日関係者に周知した。 （建築住宅局）</p>	措置済
<p>〔意見14〕 請負契約審査会の議事録作成 請負契約審査会の議事録を作成し、契約に至る経緯や手続、契約金額を含む契約内容等の相当性について事後の検証を可能にするべきである</p>	<p>神戸市請負審査会については、既に、議案書や、委員からの質疑及び担当課からの回答を記載した Excel データの他、審査結果一覧を整備しており、議事録に代わるものがある。これらの書類により、事後の検証も可能であり、新たに措置する必要はない。 ※委員からの意見がない場合、所管局には資料送付がないが、事務局である行財政局契約監理課には意見がない場合も資料が保存されている。 （行財政局）</p>	他の方法で対応
<p>5 兵庫県との連携 〔意見15〕 兵庫県と市の協議内容の積極的な連携及び議事録作成 マネジメント対象住宅の住民の移転先等について、兵庫県と市が相互に連携すべき具体的な団地を、より多くリストアップして具体的協議を詰めるとともに、具体的な連携内容の目標や期限（どの地域の公営住宅について、いつまでにどのような連携を行うのか）、責任者も明確に決めたいうえでスピーディーかつ実効性のある協議を行うとともに、積極的な連携を図るべきである。 県市公営住宅連絡調整会議の議事録についても、作成するべきである。</p>	<p>県市公営住宅連絡調整会議（整備部会・管理部会）においては議事録を作成していく。また、責任者についても定める予定で、兵庫県と具体的な運用方法等について調整している。 連携する団地については、今後の県市公営住宅連絡調整会議（整備部会・管理部会）において議論していく。 （建築住宅局）</p>	措置方針
<p>6 入居者募集事務 〔意見16〕 入居申込案内書の適正な発行部数及び配布 各配布先に残数確認を行ない、残数が多いところには納入部数を削減し、反対に残数がないところには、配布完了した時期も確認し、納入部数を増やすなど、適正な発行部数の発注と配布に努めるべきで</p>	<p>令和4年度は、入居申込案内書を1回の募集につき12,000部発行していたが、令和5年度に各配布先にアンケートを実施し必要部数の確認を行い、令和6年度より10,000部とした。今後も必要</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
ある。	<p>に応じてアンケートを実施し、部数を調整する予定。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>〔指摘事項1〕入居者選定方法の見直し 入居者選定の方法、特に補欠者の選定数について見直しを行い、少なくとも第2順位までは選定すべきである。</p>	<p>当選者、補欠者ともに入居を辞退することがあり、募集した住戸に入居者が決まらないことが毎回数件発生しているため、第2順位まで選定することを検討する。</p> <p>補欠者を増やすためにはシステム改修が必要で費用が発生することから、令和6年度にシステム改修の予算要求、令和7年度予算が計上され次第取り組んでいく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>〔意見17〕入居者選考審議会及びポイント方式審査委員会の役割、存在意義の見直しや明確化 入居者選考審議会及びポイント方式審査委員会の役割、存在意義を見直し、役割や審議事項を明確化し、議事録も作成すべきである。</p>	<p>入居者選考審議会は神戸市営住宅条例第16条に定められているとおり、公営住宅等の入居者の選考又は選定に関する事項について審議を行っており、令和5年度は、ポイント方式における子育て世帯等への配点について審議を行った。</p> <p>近年、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため書面による開催としていたが、令和5年度は通常どおり一堂に会して開催し、審議内容について議事録を作成している。</p> <p>ポイント方式審査委員会については、委員会自体の役割を検証し、廃止も含め他の方法による2次審査通過者の選定方法を検討する。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>〔意見18〕事故住宅の一律1年間募集停止の運用取りやめ 「事故」住宅について一律1年間募集停止するとの運用をとりやめるべきである。 後記「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の考え方も参考にして、募集停止期間を個別に検討するべきである。</p>	<p>事故住宅について、告知はすべて行っており、1年間募集停止の運用は、令和5年度よりとりやめている。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置済
<p>〔意見19〕募集戸数の適時の見直し 年間募集戸数は、マネジメント計画の現実の進捗状況を確認しつつ、状況に応じた募集戸数を設定すべきである。</p>	<p>マネジメント計画の進捗状況や空き住戸の戸数の推移を令和5年度に令和6年度から令和12年度までの7年間を試算し、令和4年度900戸の募集に対し、令和6年度の募集戸数は約22%増の</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>1,100戸に設定した。</p> <p>また、令和5年度は経過途中として予算の限り募集を行ない、約14%増の1,023戸の募集となった。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>[意見20] 火災保険の加入</p> <p>入居者の入居条件として火災保険への加入を原則とすることを検討すべきである。</p> <p>入居者の資力等の制約等の個別事情がある場合は、例外的に市における火災保険への加入も検討すべきである。</p>	<p>現行の公営住宅法では、火災保険の強制加入は求められておらず、加入を原則化することは難しい。引き続き入居時に火災保険等の案内を実施し保険加入を促していく。</p> <p>令和6年1月入居の鍵渡しに際しては、保険加入窓口を設けたり、パンフレット、リーフレットを渡したりするなどして工夫を行った。</p> <p>市が火災保険の加入を行うことについては検討したが、保険料が高額であるため、加入は困難である。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>7 空家修繕</p> <p>[指摘事項2] 空家修繕単価における定額制の廃止</p> <p>市は、指定管理者に対する、空家修繕単価における項目、範囲を特定しない定額での支払制度（1戸あたり、平成30年は税込60万1000円、令和4年度は税込61万2129円、令和5年度は税込62万7000円を原則としつつも空家修繕後1年以上未入居であった空家の再修繕は30万円）を廃止すべきである。</p> <p>なお、定額制を廃止した後の空家修繕単価については、完全実費精算とするか、予算となる年間の支払上限額を設定したうえでの実費精算額とするか（その場合、支払上限額を超えて指定管理者において修繕を行わなくても債務不履行とならないことが前提となるが、例えば、市として目安となる空家修繕の年間目標戸数を設定し、修繕戸数の不達成状況や達成超えの件数等を指定管理者に対する評価として今後の選定資料に使うか、あるいは目標戸数の達成をインセンティブ、不達成をペナルティとして設定する等の方法は考えられる）等、複数の制度設計が考えられるところ、限りある予算のなかで出来る限り多くの空家修繕を行い市営住宅への入居を進めるといふ本来目的を主眼に、市が実費以上の金額を支払うことがないようにする一方、市による不当な修繕費用の抑制、優越的地位の濫用類似の状況とならないような制度設計を検討すべきである。</p>	<p>定額制での空家修繕は経費を抑える目的ではなく、業務効率を考慮して取り入れている制度である。ご指摘の通り、市、指定管理者間で空家修繕の負担が偏ることがないように制度であるべきであることは当然のことである。</p> <p>一方で、近年は高額修繕を要する住戸の割合が大幅に増えており、従来の考え方だけでは対応できない点もあるため、今後他都市の制度も参考にしながら、空家修繕の制度設計を研究していく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>[意見21] 空家住宅修繕共通仕様書の改訂 市は、空家住宅修繕共通仕様書の内容を見直し、内容を共通部分や基本事項のみにまとめるなど抽象化し、柔軟性を持たせるべきである。</p>	<p>現在の共通仕様書は修繕度合いを一定にするために合理的に行うためのものである。 抽象化、柔軟性を持つことで、その合理的な部分が失われることにもなるため、他都市の制度を参考にしながら、空家修繕の制度設計を研究していく。 (建築住宅局)</p>	措置方針
<p>8 入居後の保管義務 [意見22] 保管義務違反の点検 住民への注意喚起や点検の頻度を増やすなどし、保管義務違反の案件を早期に把握出来るよう方法を検討されたい。</p>	<p>放置物については、指導対象となる物を示し、具体的な指導手順を定め、通常の指定管理業務の中で指導を経常的に行っていく方針を策定した。 近隣に迷惑がかかっているものや住民から苦情があるものから随時対応している。 (建築住宅局)</p>	措置済
<p>9 駐車場等の管理運営</p>		
<p>[意見23] 駐車場の整理、統合による市有地の有効利用 市においては、住環境としての駐車場の必要性には配慮しつつも、空き区画の多い駐車場について、一部駐車場としての利用を廃止する、複数の駐車場が設置されている団地については統廃合を進めるなどし、これらの土地の売却や転用など、市有地の有効利用を図ることを積極的に検討するべきである。</p>	<p>空き区画の多い駐車場の有効活用について、駐車場以外の利用や、土地の売却等を検討していく。 (建築住宅局)</p>	措置方針
<p>[意見24] 臨時駐車場廃止の速やかな実現 速やかに臨時駐車場の廃止に至るよう、引き続き努めるべきである。</p>	<p>房王寺住宅の臨時駐車場は、再整備（マネジメント）の解体工事が令和6年5月中旬に終了する予定であるので、解体工事に合わせて速やかに正規駐車場への移行を行う。 鹿松住宅の臨時駐車場は、マネジメントが令和6年度以降に着手予定であり、マネジメントに合わせて速やかに正規駐車場への移行を予定している。 (建築住宅局)</p>	措置方針
<p>[指摘事項3] 私設カーポートに関する対応 市は、私設カーポートの設置者に対し、期限を定めて撤去を求め、応じない場合には、撤去を求める民事訴訟を提起するなどの法的手段を講じるべきである。</p>	<p>撤去指導を行い、令和6年4月26日に撤去が完了した。 (建築住宅局)</p>	措置済
<p>[意見25] 駐車場を含む敷地内放置物の取り扱い 市においては、指定管理者と協議の上、駐車場や敷地内の見回りを計画的に行い、放置物と確認され</p>	<p>令和4年度に指定管理者による住宅敷地内の全件調査を実施した。また、指導対象となる物や</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>た場合の指導や撤去手続を定期的に行うことについてルール化（既にルールが存在する場合にはその見直し）し、駐車場を含む市営住宅の敷地内の放置物への対応をより厳格なものとするのが望まれる。</p>	<p>具体的な指導手順を定めた方針を策定した。 方針策定後は通常の指定管理業務の中で指導を経常的に行っていく。 （建築住宅局）</p>	
<p>〔意見26〕 駐車場管理の再委託に関する具体的検討、協議 駐車場管理における自治会等への再委託の可否について、改めて実質的な検討が行われるべきである。具体的には、市においては、再委託先である自治会等ごとに、指定管理者が行うべき駐車場管理業務のうち具体的にいかなる業務を各自治会等に再委託しているのか、再委託した業務が実際にどのように遂行されているのかについて指定管理者から報告を求め、再委託の具体的な必要性について協議し、再委託費用（指定管理者が指定管理業務に要する費用）が見直されることによって、結果的に指定管理料の減額につなげる余地がないか、検討するべきである。</p>	<p>指定管理者に駐車場管理実態の報告を求め、協議した結果、駐車場管理の自治会等への再委託については、指定管理者が管理を行うより費用がやすい、不正駐車を把握しやすいなどの意見があった。 駐車区画の契約数の少ないところについては、費用対効果があるかなど必要性について指定管理者に意見を求め協議していく。 （建築住宅局）</p>	措置方針
<p>10 集会所の管理運営 〔意見27〕 集会所運営状況の把握 市においては、毎年定期的に、各委員会の組織状況、収支計算書及び利用状況等報告書の提出状況について把握する措置を講じるべきである。</p>	<p>市営住宅指定管理者連絡調整会議にて、「集会所の運営状況の確認等について（依頼）」の文書を発出、説明・指示を行った。 令和4年度分は、指定管理者を通じて、報告書未提出の集会所運営委員会に依頼を行い、指定管理者から報告書提出状況一覧が提出されている。 令和5年度の報告書提出からは、神戸市営住宅集会所管理運営要領に定める期限（毎年5月末日）までに報告書の提出がされていない委員会に対して速やかに提出を促すなど、各集会所の運営状況の把握に努めていきたい。 （建築住宅局）</p>	措置方針
<p>〔意見28〕 集会所施設の要否 新規に市営住宅を整備し、あるいは建替等をする際には、個別に必要性を慎重に吟味した上で、設置するかどうかを決めるべきである。</p>	<p>建替えにあたっては、集会所施設の要否について既存の集会所運営委員会や自治会などの意見を元に必要性等を確認しながら進めている。 集会所施設は市営住宅管理の円滑な運営のために設置されているものであり、利用回数に関わらず、入居者による自治会会合等の実施も重要な利用内容の一つと考える。</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>また、市営住宅については、入居者による自主管理（共有部分の清掃など）としている。自治会活動の他、清掃方法等を話し合うための場所を確保する必要があると考える。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	
<p>11 退去、明渡及び原状回復</p> <p>[意見29] 代理返還の運用</p> <p>市においては、代理返還を行うにあたり、違法な自力救済行為に該当することのないよう、制度や運用の見直し、検討に努めるべきである。具体的には、例えば、代理返還に直接の条例上の根拠を付与するために、特定の限られた条件下においては市において残置物の撤去等が出来る旨の即時強制規定を設けることは積極的な検討に値すると考えられるほか、代理返還によるべき事例の要件を緊急性や必要性の観点からより厳格にすること、単身入居者について入居中に死亡した場合には残置物の処理を市に委ねる旨の委任契約を締結しておく（いわゆる死後事務委任契約を活用する）ことなどが検討されるべきである。</p> <p>なお、今後、入居者の高齢化や、単身入居者が増加することも予想され、入居者が死亡等し、その撤去等に親族等の協力が得られない場合に、残置物の撤去をどのような手続の下に行い得るか、ということはこれまで以上に重要な問題となってくるものと考えられる。かかる問題については、行政強制等に関する法制度全体に関わることであり、市独自の努力によってなしうることに限界もありうるところであるから、法制化によって抜本的な解決を図ることを国に働きかけることも、併せて検討されるべきである。</p>	<p>遺留金品は弁済供託を行い、50万円以上の金品がある場合は相続財産清算人の選任申立てを行う運用をしている。</p> <p>その他残置物は無価値物として処分をおこなっているが、ご意見のとおり自力救済行為にあたる可能性もあることから、制度の運用方法の見直しを検討する。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>[意見30] 法的措置検討委員会の議事録作成</p> <p>法的措置検討委員会について議事録を作成するべきである。</p>	<p>事務改善の観点から、法的措置に関する方針を決定・変更するなど、議論過程が重要と考えられるものについては議事録を作成する。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>[意見31] 金額算定根拠資料の不備</p> <p>入居者の負担する畳表替及び襖張替に要する費用の具体的算出根拠に関する資料は、所定の保管期間にかかわらず保管を継続するべきである。</p>	<p>算出根拠に関する資料は、所定の保管期間にかかわらず保管する。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>[意見32] 明渡、原状回復の確認方法</p> <p>住宅返還時に指定管理者から報告を受ける際には、原状回復の有無や内容についても報告を受け、写真を添付させるなどの措置を講じることを検討するべきである。</p>	<p>指定管理者からの住宅返還の報告を受ける際には、今後は入居者の原状回復の実施の有無を確認し、また、写真を全件撮影するなど確認方法を指定管理者と協</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>議していく。 (建築住宅局)</p>	
<p>[意見33] 高額所得者に対する明渡請求猶予の運用の是正 高額所得者に対して明渡請求を猶予する際には、市自ら定めた要件に該当する場合に限定するよう運用を改めるべきである。</p>	<p>収入の減少を理由に明渡請求を猶予する際には、猶予事由に該当するかの判断を厳格に行うとともに、猶予期間中も収入状況の変化などについて定期的な状況確認を行うよう運用を改めた。 (建築住宅局)</p>	措置済
<p>12 滞納整理業務、対応 [意見34] 他部局との連携 家賃滞納者について福祉的支援が必要なケースにおいては、住宅部局と福祉部局などの他部局が連携出来るとする明文化した規程と仕組みを作るべきである。</p>	<p>福祉的支援が必要な家賃滞納者については、本人同意のもと必要に応じて、個々の事案ごとに福祉部局などと連携しながら対応している。 生活困窮者に対し相談の実施や住宅確保給付金の支給等を行う「くらし支援窓口（区生活支援課）」、生活支援や住居確保支援を行っている「区社会福祉協議会」や「居住支援法人」等、相談内容に応じて適切な機関につなげている。福祉部局などと連携することにより、訴訟や強制執行を回避し、強制執行に至る場合には移転先を確保するなどしている。 (建築住宅局)</p>	他の方法で対応
<p>[意見35] 住宅管理システムのアップデート等 先に述べた意見を前提として、他部局との連携や指定管理者との情報共有強化をはかるために、将来的に住宅管理システムのアップデートを行うことを検討するべきである。 なお、検討結果として、システムのアップデートではなく、現状のシステムで情報連携が十分可能ということであれば、職員によるシステムの習熟度や人的な情報連携の問題となることから、現実に情報共有、連携を図る態勢を整えるべきである。</p>	<p>現在の住宅管理システムを活用し、他部局と必要な情報連携は行っており、指定管理者もリアルタイムに必要な情報にアクセスしている。 職員のシステム習熟度向上のため、マニュアルの再確認を促した。 (建築住宅局)</p>	措置済
<p>13 所得調査 [意見36] 所得が捕捉出来ない場合の対応 市は、収入申告書の不提出若しくは書類不備などの理由により、所得が捕捉出来ない場合には、職権で所得を認定するべきであり、必要に応じて厳格な所得調査を行うべきである。 また、そのためのマニュアルの整備を行うべきである。</p>	<p>市営住宅の家賃は、入居者の収入及び住宅の便益に応じて決定されるため、収入申告が義務付けられている。 収入未申告者（未提出・書類不備）に対しては、近傍同種家賃が適用されるとともに、庁内の情報連携により取得した税情報により、高額所得者に該当する場合は</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>職権にて認定を行っている。</p> <p>ただし、税未申告者に対しては職権で所得を認定できず、高額所得者に該当するかの判断はできない状況であるため、指定管理者から税未申告者への申告指導を強化するとともに、税未申告者の抽出を複数回行い最新の税情報を反映させるなどの対応をしていきたい。</p> <p>また、上記対応策を含めた収入申告マニュアルの整備を行う。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	
<p>14 敷金減免、徴収猶予制度</p> <p>〔意見37〕 敷金の減免制度の活用</p> <p>敷金の減免制度について、公営住宅法第18条第2項に定める要件のもと、敷金の用意が困難な市営住宅への入居希望世帯の個別具体的な事情を丁寧に拾い上げつつ、その活用を図るべきである。</p>	<p>敷金の減免が必要な生活困窮世帯においては、区役所のくらし支援窓口を相談窓口として案内し住居確保給付金や一時生活支援等の福祉施策と連携して対応している。</p> <p>そのため、敷金の減免範囲や対象については、他都市での実施状況を参考にするとともに、福祉施策の内容も含めて基準の策定を検討していく。（他都市照会については令和6年1月に実施）</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>〔意見38〕 敷金の徴収猶予にかかる制度運用の見直し</p> <p>敷金の徴収猶予制度について、公営住宅法及び神戸市営住宅条例の想定する徴収猶予事由を踏まえた実務運用の見直しを行うべきである。具体的には、一時的な疾病、失業等に見舞われた入居者のように、生活保護受給者以外の者であっても、敷金の減免までは不要だが猶予が相当と考えられる事情があると認められるときには、神戸市営住宅条例第18条第3項に基づく敷金の徴収猶予制度を活用するべきである。</p>	<p>敷金の徴収猶予が必要な生活困窮世帯においては、区役所のくらし支援窓口を相談窓口として案内し住居確保給付金や一時生活支援等の福祉施策と連携して対応している。</p> <p>敷金徴収を猶予すべき事情を協議し適切な対象者に制度を活用できるよう、福祉施策の内容も含めて他都市状況などを見ながら検討していきたい。（他都市照会については令和6年1月に実施）</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>15 家賃減免、徴収猶予制度</p> <p>〔意見39〕 家賃の徴収猶予制度の活用</p> <p>家賃の徴収猶予の制度について、一時的な疾病、失業による減収等、家賃の減免までは不要だが徴収猶予が相当と考えられる事情があると認められるときは、その活用を図るべきである。</p>	<p>一時的な疾病、失業による減収等となった入居者には家賃の減免措置を講じている。</p> <p>本市の減免制度は、福祉的観点からも、生活困窮状況が著しいと認められる入居者の負担を軽減</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>し、居住の安定を図るとともに、徴収猶予が相当と考えられる一時的な減収にも対応する柔軟な制度となっている。</p> <p>徴収猶予では、猶予期間経過後に二重債務負担となり、支払いが滞れば生活困窮者の生活拠点を失うことにつながる恐れがある。福祉的観点から、減免で対応することが望ましいと考えているが、今後、一時的な疾病、失業による減収等、家賃の減免までは不要だが徴収猶予が相当と考えられる事情があると認められる状況について研究していく。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	
<p>16 家賃減免時における調査</p> <p>〔意見40〕家賃の減免審査時における調査権限の適切な行使</p> <p>家賃の減免審査にあたり、必要に応じて、特に、入居者による情報収集能力が十分ではないと考えられるときには、市の有する調査権限を適切に行使し、入居者の正確な収入状況を把握するべきである。</p>	<p>市営住宅家賃の減免申請においては、他の公的給付申請と同様に、申請者の責務で、申請及びそれを証明する挙証資料の提出が原則である。</p> <p>減免審査における調査権限の行使については、本市の受付完了後に承認の可否を審査するにあたり、その申請内容に疑義等が生じた場合は、その真意を確認するために実施している。</p> <p>市営住宅の入居者には、諸手続きに困難を有する高齢者、障がい者等も少なくないため、福祉的な配慮として、①申請は家族、福祉関係者等の代理申請が可能、②書類不備がある場合は、文書や電話でのわかりやすい説明、③窓口対応時は本人同席のもと、本人に代わって関係機関に対し、電話にて再発行依頼を行うなど、申請が完結するよう努力している。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>17 破産手続等において免責決定を受けた債権の処理</p> <p>〔指摘事項4〕免責債権の適切な処理</p> <p>免責債権については、神戸市債権の管理に関する条例16条2号に基づき債権放棄し、その後、直ちに不納欠損処理するべきである。</p>	<p>免責債権については、時効期間の満了を待たずに速やかに債権放棄を行ったうえで不納欠損処理を行う。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>措置方針</p>
<p>18 連帯保証人</p>		

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>〔指摘事項5〕連帯保証人に対する適切な権利行使 連帯保証人に対しては、地方自治法施行令第171条の2第1号に則り、適切な権利行使がなされるべきであり、その実務対応手順については、市の滞納整理マニュアルに明記するべきである。</p>	<p>現在、家賃滞納者の連帯保証人に対しては納入指導書を送付しているが、今後は、地方自治法施行令第171条の2第1号に則り、原則、文書や電話で履行の請求を行っていくこととする。実務対応手順についてはマニュアルに記載する。 (建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>
<p>〔意見41〕既存の連帯保証契約の取り扱い 既存の連帯保証契約について、存続、解約にかかる全体的な方向性を検討するべきである。</p>	<p>全ての連帯保証契約を解約し、緊急連絡先を登録するとすると、関連事務が膨大になることから、既存の連帯保証契約については当面継続するが、将来的には緊急連絡先の登録へと変更していく。 (建築住宅局)</p>	<p>措置済</p>
<p>第2 市営住宅の募集に関する公社の問題</p>		
<p>〔意見42〕公社に対する監督の強化、費用の検討 募集業務について、公社と定期的な意見交換を積極的に行うなどして、業務の改善、監督の強化をするべきである。また、費用の減額についても検討するべきである。</p>	<p>令和4年10月より、業務改善に向けて意見交換を行うべく定期的に会議を開催している。 令和6年度の委託費用について、適正な金額を検討し、令和5年度比7%強の減額となった。 (建築住宅局)</p>	<p>措置済</p>
<p>第3 市営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題</p>		
<p>1 指定管理者の募集、選定 〔意見43〕指定管理者制度における市営住宅の地域区分 指定管理者の選定に当たっても、最大限競争原理が働く仕組みになるよう変更するべきである。 例えば、神戸市は市域が広大であり、また、管理すべき市営住宅の戸数も多いため、新規参入を促して競争原理を働かせるためには、もうすこし地域の数を3地域又は4地域に分割することを検討し、そのうえで、市としてもスケールメリットによる費用の抑制を狙いたいというのであれば、1業者が2地域までなら応募出来るようにし、2地域管理のスケールメリットによる費用の抑制を金額として明確にすることも合わせて検討するべきである。</p>	<p>最少の経費で最大の効果をあげるために、次期指定管理者公募に向け、どのような地域区分のあり方が効果的か検討する。 (建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>
<p>2 基本協定書 〔指摘事項6〕地方自治法上の規制潜脱のおそれ 市が指定管理者を通じて修繕業者に支払う請負代金を実質的に負担しているケース（当初協定した指定管理料のなかに含まれていないにもかかわらず、指定管理業務開始後に市が指定管理者に年度末での</p>	<p>緊急対応時以外は、相見積もりの実施を徹底するよう指定管理者に指示している。 ただし、「神戸市営住宅等管理業務標準仕様書」にも修繕業者の選定にあたっては相見積もりを</p>	<p>措置方針</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>別途協定変更による支払いを約束して指定管理者に行わせた修繕業務等）においては、緊急やむを得ないような場合を除き（但し、同要件が緩やかに運用、解釈されると手続の規制が骨抜きになるため、同要件は厳格に運用、解釈しなければならない）、指定管理者は、修繕業者の選定について相見積もりを取るべきである。</p> <p>このようなケースにおいては、そもそも、市は、安易に指定管理者に追加で業務を委託するべきではなく、市が修繕業者を選定、委託することができないのか吟味すべきであるし、仮に、市が指定管理者に追加で個別に業務を追加委託するのであれば、口頭ではなく書面で明確に委託条件を付して委託すべきで、その際の委託条件として、指定管理者に上記条件を厳しく指導の上、神戸市営住宅等管理業務標準仕様書にも修繕業者の選定にあたっては相見積もりを原則とすることを明記しておくようにすべきである。</p>	<p>原則とすることを明記しておくようにするべき」という指摘については、</p> <p>① 指定管理者制度により、市は包括的に指定管理者に施設管理を委任しており、管理・運営に係る個別の契約を市の代理として契約行為を行っているものではないこと。</p> <p>修繕業者の選定にあたっては、事業者のノウハウや知見が生かされるべきと考えられるため、市に準じた取り扱いをする必要はないと考えられること。</p> <p>② 地方自治法第234条は、普通地方公共団体が締結する契約についての規定であり、指定管理者は普通地方公共団体ではないこと。</p> <p>から、理由に記載の「地方自治法上、実質的には市と修繕業者との請負契約に準じて取り扱われるべき」は、法規定と合わない表現と考えている。</p> <p>上記を踏まえた上で、一般修繕の中でも、定例のもの、低額のものについては指定管理制度の中で実施し、計画修繕については、指定管理者に対応してもらった方が効率的な場合は三者見積もりを条件に書面で依頼する。緊急修繕については、1者での見積もりを可としている。今後細かい条件等検討していく。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	
<p>〔指摘事項7〕 違法な駐車場の使用禁止方法の改善 指定管理者が駐車料金の滞納者対策としてポールを置いて使用不可にする措置については、同措置を行うことが出来る前提条件として、長期の駐車場料金滞納を理由に駐車場の使用許可を取り消した場合に限るべきで（条例63条）、法令、条例に即した措置を取るべきである。</p>	<p>使用許可取り消し前に指摘された方法で、使用不可にする措置を行わないよう、令和5年9月に指定管理者へ指示済み。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置済
<p>〔意見44〕 手荷物運搬業務の必要性 市営住宅において、エレベーター改修工事を行っている間の入居者の手荷物を入居者の居室まで運搬するという業務について、これがなければ当該住民が生活出来なくなるような同業務の導入を必須とする個別事情があるのか個別検討し、必須でなければ</p>	<p>住宅（入居者）毎に事情は異なるが、令和6年度発注分より、低層階での当該業務の廃止、車椅子利用の入居者用に階段昇降機を配置する場合は、その補助員にスポット的に手荷物運搬補助を依</p>	措置済

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>ば費用をかけて同業務を行うべきではない。</p>	<p>頼するなどの対応を個別に判断していくこととし、令和6年（2024年）2月22日関係者に周知した。</p> <p>（建築住宅局）</p>	
<p>〔意見45〕管理運営業務の範囲及び経費支払項目についての見直し</p> <p>基本協定書4条の市が指定管理者に管理運営を任せるべき業務の中に「市又は指定管理者の賠償責任が生じうる事故等の損害賠償対応に関する事」という項目を追加し、基本協定書7条の市が指定管理者に支払う経費の名目に「損害賠償金」という項目を追加し、「損害賠償金」について独自に予算建てを行うか、若しくは、市が負うべき損害賠償義務については、指定管理者を経由して支払うのではなく、あくまで市が直接被害者に支払うことを協定書のなかでも明記し市の運用としても周知徹底するべきである。</p>	<p>協定書におけるリスク分担表に基づいて、本市が損害賠償責任を負う場合は、直接被害者に支払うこととし、令和6年2月26日に関係者に周知を行った。</p> <p>（建築住宅局）</p>	措置済
<p>〔意見46〕賠償責任保険の加入内容基準</p> <p>市と指定管理者の間で締結する基本協定書30条において、市と指定管理者が施設管理上の賠償責任保険にそれぞれ加入する保険の内容について、一定の基準を定めるべきである。</p> <p>また、少なくとも指定管理者の加入した保険証書の写しを入手し、市として必要十分な内容かを確認するべきである。</p>	<p>現在、指定管理者が加入している保険内容を確認しており、他都市の実態を参考にしながら、賠償責任保険の基準について研究していく。</p> <p>（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>3 指定管理者応募事項</p>		
<p>〔意見47〕応募要領の記載内容の改善</p> <p>応募要領において、既存の指定管理者しか分からないような不明瞭な記載、運用の抽象的な表記をあらため、新規参入者でも運用の実態がわかるよう、応募要領の記載及び説明を改善するべきである。</p> <p>なお、あくまで一例であるが、指定管理者応募要領では空家修繕については定額制となっており、実際の経費にかかわらず増減額しないと記載され、年度協定で、見直すことがあるとのみ記載されており、どのような場合に見直すかについても記載がないので見直しの基準を明記するべきである（他の事項についても点検のうえ、見直しを検討されたい）。</p>	<p>過去の公募時に応募者から寄せられた質問・回答等も参考に記載するなど、応募要領の改善を行う。</p> <p>（建築住宅局）</p>	措置方針
<p>〔意見48〕指定管理者の選定時の採点基準（その1）</p> <p>既存業者の評価の加減算は総評価点の各項目の内数で評価するべきである。</p> <p>また、新規参入者が不利にならないようにすべきであり、例えばであるが、他の地方公共団体における公営住宅の管理に関する実績についても加点する仕組みに改善し、新規参入を促進する仕組みを検討するべきである。</p>	<p>現指定管理者の指定期間中の意欲向上や市民サービス向上の観点から、管理実績の反映となる評価の加減算は重要であると認識している。</p> <p>新規事業者に対して、他都市における評価を採用することは、各市の求める指定管理者の役割が異なることや選定基準、事業規模</p>	他の方法で対応

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>等の前提条件も異なるため、適切でないと考えている。 (行財政局)</p> <p>現指定管理者の指定期間中の意欲向上や市民サービス向上の観点から、管理実績の反映となる評価の加減算は重要であると認識しており、他都市における評価を採用することは、行財政局の見解のとおり、適切でないと考えている。 当課としては「指定管理者制度運用マニュアル」に従い、管理運営実績の反映を行っていく。 (建築住宅局)</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>[意見49] 指定管理者の選定時の採点基準（その2）</p> <p>指定管理者選考の採点基準の一つである指定管理料の提案額について、現行の採点基準をあらため、金額の差による点数への影響をより大きくすべきである。 例えばであるが、市営住宅事業については、市の定めた基準額（過去の指定管理料）よりも●円差ごとに●点、という決め方をするなど、より価格競争が生じるような工夫をするべきである。</p>	<p>指定管理料の提案額における採点基準について、次期指定管理者公募に向け、検討していく。 (建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>
<p>[意見50] 利用者満足度調査</p> <p>市は指定管理者の管理運営に対する評価として利用者満足度調査を実施しているが、回答者は、指定管理者が決定するのではなく、市が決定するべきである。</p>	<p>令和5年度「市営住宅入居者アンケート」（令和6年1月実施）より、予め市が設定した団地の入居者を対象として、実施した。 (建築住宅局)</p>	<p>措置済</p>
<p>4 特別市営住宅</p> <p>[指摘事項8] 引越補助金支払い手続の整備</p> <p>引越補助金制度が、市による市外からの転入促進施策ということであれば、規程を整備した上で、指定管理者ではなく市が申請者へ補助金を支払うべきである。</p>	<p>令和5年度末で引越し助成を廃止した。 (建築住宅局)</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>[意見51] 引越補助金制度の検証</p> <p>市としては、補助金がなければ転入してこなかったのか等、補助金支給時に受給者にアンケートをとるなどしてその効果を検証するべきである。 その上で、仮に費用対効果が低いという結論に至った場合には、支給要件の見直しをするか、あるいは他の施策の検討を行うべきである。 仮に、同制度が転入への誘因となっているのであれば、規程を整備した上で、さらなる周知活動を行うなどしてさらなる入居率の向上に努めるべきであ</p>	<p>令和5年度末で引越し助成を廃止した。 (建築住宅局)</p>	<p>他の方法で対応</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
る。		
<p>[意見52] シティハイツインセンティブ制度の検証</p> <p>シティハイツインセンティブ制度によりどれほど入居率が向上しているのか、その効果について検証し、制度内容について再検討するべきである。</p>	<p>新規入居率の推移を参考にし、引き続き制度のあり方について検討していく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>5 再委託</p> <p>[指摘事項9] 再委託手続の適正な履践</p> <p>指定管理者がシティハイツの募集、入居事務の一部を民間の賃貸仲介業者へ委託する際、市としては、指定管理者から再委託承諾申請書の提出を求めて、再委託手続を履践するべきである。</p>	<p>業務内容を確認し、該当するものについては、指定管理者より令和6年2月27日付けで再委託承諾申請書を受理、同年同月29日付けで再委託承諾書を発行するなど再委託手続を実施した。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置済
<p>6 家賃等の収納管理業務</p> <p>[意見53] 口座振替登録手続の促進</p> <p>口座振替をさらに促進すべく、入居時の条件として、家賃収納方法について口座からの自動引き落としに必要な書類の提出を求めるなどの方法を検討するべきである。</p>	<p>市営住宅とは住宅困窮者向けの公営住宅であり、入居希望者には、口座を開設できない方や口座が無い方もいる。そのため、口座振替以外の支払方法も認めざるをえないと考えている。</p> <p>また、口座振替の推進は、家賃収納業務の軽減や収納率の向上に繋がると考えているため、新規入居者への口座振替の案内に加え、①令和6年4月の納付書送付時には新たに作成する勧奨チラシ及び口座振替依頼書を同封する、②滞納者への納付指導の中で口座振替への変更の徹底など、口座振替の一層の利用促進に努めていきたい。</p> <p>(建築住宅局)</p>	他の方法で対応
<p>7 退去関連業務</p> <p>[意見54] 損害賠償金の徴収</p> <p>市としては、結果としての回収の有無の問題は別として、法令の適正な執行という観点からは、条例に基づいて損害賠償金を請求すべきところは全例請求するべきである。</p> <p>少なくとも退去時の状況を考慮することなく、納付済みの敷金以上には一切請求しないという運用には検討の余地があるため見直すべきである。</p>	<p>ある一定の所得のある退去者には条例に基づいて、敷金を上限とせず、損害賠償金を請求することを検討する。</p> <p>※参考</p> <p>「市営住宅返還にかかる住宅修繕費の入居者負担に関する要綱」第4条第2項 損害賠償金の徴収は、敷金の範囲内とする。</p> <p>入居時に原状回復義務があることは入居時に渡す「入居のしお</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>り」にも記載しているが、さらに明確化する。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>8 保守管理点検業務</p> <p>[意見55] 遊具点検の実施回数</p> <p>神戸市営住宅等管理業務標準仕様書に2 か所記載されている市営住宅に設置されている遊具の点検回数について、その実施回数が年1回、一方は年2回と読める内容となっている記載を改訂し、誰が読んでも誤解を生じないよう表記を統一するべきである。</p>	<p>現在年2回実施しており、年2回と記載する。</p> <p>「仕様書」として記載が統一されるのは、次回の指定管理者の募集時となるので令和9年となる。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>[意見56] 遊具点検の実施</p> <p>定期的を実施する点検において現状の安全面からの点検に加えて、住民の利便性をも加味した点検を実施するように検討するべきである。</p>	<p>現在、住民からの要望があれば指定管理者において検討しており、引き続き住民の利便性も加味した点検・整備を実施する。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針
<p>9 入居者の事故、事件等の緊急時の対応</p> <p>[意見57] 入居者の事故時の賠償に関する統一的な対応方針</p> <p>入居者の事故への賠償に関する統一的な対応方針を作成した上で対応するべきである。</p> <p>例えばであるが、一例として下記のような方針の決め方が考えられるので、個別の事案に対する公平かつ統一的な対応、適切な賠償対応の実施のみではなく、費用対効果もふまえて制度設計を検討するべきである。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金額的に●円以上の請求がある案件については市の方で対応する。 ・市の方で対応する案件についても、●円以上の請求の案件で、損害額の算定や過失等に争いがある案件については弁護士に依頼する。 ・弁護士が対応する案件ではなくても、法的に争いのある事項については、弁護士の意見を聴取した上で対応したり、指定管理者担当者に損害賠償に関する研修を受けてもらい、争点になるかもしれないという引っ掛かりや気付きを深めた上で、弁護士への相談につなげる端緒とするような仕組みづくりを行う。 	<p>指定管理者と市のリスク分担については、市が策定する「公の施設の指定管理者制度運用マニュアル」に基づき定めており、指定管理者で対応するものは、指定管理者で弁護士相談を行って対応していくこととし、市が分担するもの、協議が必要なものについては、市の法務支援課で弁護士相談を行ったうえで、その都度対応している。</p> <p>事故時の賠償については、弁護士に相談しながら、しっかりと対応していく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置済
<p>[意見58] 入居者への賠償に関する合理性を担保するための基準</p> <p>市において、災害の際の賠償について民法や判例にのっとった内容のマニュアルを作成することを検討するべきである。</p> <p>例えば、賠償金支払時、一定の基準額を決め、同基準額を超える支払いをする際は弁護士による意見書で賠償義務や金額が肯定されることを条件とし、かつ、その際、恣意的な運用を避けるため、市の担</p>	<p>災害の際の賠償については、災害ごとに状況等が異なることから、その都度、弁護士に相談しながら対応していく。</p> <p>なお、賠償保険については建物以外は市民総合賠償保険の対象となる。建物の加入については、保険料と賠償実績を比較し検討したい。</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
<p>当者として意見書の作成までは求めなかったが、賠償義務や金額について否定的な見解が述べられた場合は必ずその意見を担当者が決裁権者への稟議申請時に報告する義務を定める等、賠償金支払の合理性を担保する仕組みとするべきである。</p> <p>なお、かかる体制、仕組みを作るのが難しいようであれば、市としても適切な賠償責任保険に加入することも検討されたい。”</p>	<p>(建築住宅局)</p>	
<p>10 指定管理者業務のモニタリング [意見59] 指定管理者の業務に対するモニタリング</p> <p>指定管理者が実施している多岐にわたる業務をモニタリングするために関連するルール及びマニュアルを作成するべきである。</p> <p>仮に、日常的、網羅的なチェックが人員等の制約で困難であれば、定期的な抜き打ちチェック、サンプルチェック等の仕組みを作るべきである。</p>	<p>日常的、網羅的なチェックが困難であるため、現在、一般・緊急修繕、空家修繕などについて、サンプルチェック等を行っている。さらに、抜き打ちチェック、サンプルチェック等を行う業務の洗い出しを実施しており、調査内容等のルールを検討する。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>
<p>[意見60] 保守点検実施の網羅性の確認</p> <p>市は適切な設備等の点検及び修繕が網羅的に行われているかについて、指定管理者任せにせず、適切なモニタリングを実施する必要がある。</p>	<p>日常的、網羅的なチェックは、人員等の制約で困難であるが、定期的な抜き打ちチェック、サンプルチェックについては、基準を定めて実施する。</p> <p>年度末の実績報告時に、法定点検の実施済の書類報告を別途求め、確認するようにする。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>措置方針</p>
<p>11 住宅管理人 [意見61] 住宅管理人制度の速やかな廃止等</p> <p>住宅管理人制度は、令和10年度を待たず完全廃止することを検討するべきである。</p> <p>また、市営住宅の制度改善一般に関する委員会を立ち上げ、外部有識者も委員に加えた上で、定期的に各制度の合理性を検証するとともに、外部の目、意見を入れる機会を設定するべきである。</p>	<p>管理人制度は、長年継続してきた制度であり、管理人は、より良い団地づくりを進めるにあたって、自治会とともに地域の担い手の核として、重要な役割を果たしてきた。管理人という肩書・自負を持って、管理人業務を行ってこられた方も多い。</p> <p>管理人は、本来は入居者が担うべき作業なども請け負っていることも多い。解嘱した場合、指定管理者が引き継ぐのは、この作業の中の一部の管理人業務となることから、引き続き入居者で担う作業をする者を決めていく必要があるなど、完全廃止に向けては丁寧な対応・調整が必要である。</p> <p>令和4年度には、管理人継続の意向調査を行い、辞退希望者については、解嘱手続きを行うとともに</p>	<p>他の方法で対応</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>に業務引継ぎの調整を行い、令和5年4月より指定管理者の業務に反映させている。以降も、高齢や体調の問題等で、辞退の希望があれば指定管理者への引継ぎを行っていく。</p> <p>市営住宅の制度改善に向けた委員会の設置等については、各制度の実施状況を見ながら検討していく。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
12 その他		
<p>[意見62] 子育て支援住替え事業の検証 子育て支援住替え事業による移転促進の効果を検証するべきである。 費用対効果が低いのであれば、移転料を現在の制度より低くするか、あるいは優先的な移転先の手配にとどめるなど内容を見直すべきである。</p>	<p>広い住宅に世帯数減により少人数で住んでいるという対象者は1,000世帯程度あり、現状の条件を基に移転を案内するが、直近5年の応募数は、0件～6件と少ない状況である。令和5年度は3件のみであった。</p> <p>これまでの住環境を変えることへの抵抗、引っ越し費用の負担の理由により、利用は低調ではあるが、子育て支援は重要な施策であるため、継続して実施すべき施策である。対象となる世帯は、単身高齢者で低所得者層が多いことを考えると、移転料の支給がなければ転居できないケースは少なくないと考えられる。</p> <p>マネジメントの市営住宅の移転料と同額にしてきたが、マネジメント移転料と違って、住替前の住宅の原状復帰の修繕料が必要となることが多いことも考慮しつつ、適正な移転料額を検討し、当事業を継続していく方針である。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	措置方針
第4 市営住宅の管理に関する各指定管理者の問題 （日本管財株式会社）		
1 修繕工事管理業務		
<p>[意見63] 保守点検実施の網羅性の確認 個々の保守点検結果の不具合項目が網羅的に登録されているかを適切に確認するべきである。</p>	<p>予定している計画修繕によって不具合項目の改修が見込まれているもの（個別の不具合改修工事をする必要がないもの）について、登録をしていなかった。また、緊急度が低く、容易に改修できる</p>	措置方針

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>不具合について、登録をしていなかった。</p> <p>指定管理者に、点検結果すべての不具合項目を登録することを指導し、改善済みである。</p> <p>業務責任者が、不具合項目に登録漏れがないか確認をする。</p> <p>また、年度末の実績報告時に、法定点検の実施済の書類報告を別途求め、確認するようにする。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>2 財務報告</p>		
<p>[指摘事項10] 指定管理者業務に係わる経理の区分(その1)</p> <p>指定管理者は、市の指定管理業務を会計部門として設定し、指定管理業務にかかわるすべての取引について仕訳を行い、会計帳簿から誘導される合計残高試算表から、市に提出する収支報告書を作成し、基本協定書14条に定められている区分経理の要件を満たすようにするべきである。</p>	<p>基本協定書に規定する区分経理は、市に提出する収支報告書において、指定管理業務の収支と指定管理料が一致し、自主事業に指定管理料が充当されていないことが分かるようにすべきというものである。</p> <p>会社の経理において、市の指定管理業務の会計部門を設定すること等を求めるものではない。</p> <p>なお、収支報告書は、指定管理業務とその他業務(自主事業)を区分し提出されており、指定管理料が充当されていないことを確認している。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>第5 市営住宅の管理に関する各指定管理者の問題(TC神鋼不動産サービス株式会社)</p>		
<p>1 駐車場の管理、運営</p> <p>[意見64] 放置自動車の調査</p> <p>指定管理者は、市営住宅の駐車場において不審な放置自動車を発見した場合、直ちに使用者、入居者について調査するべきである。</p>	<p>一般的に不審な放置車両を発見した場合、所有者を調査し必要に応じて撤去指導等の対応を行っている。</p> <p>なお、当該放置車両については、令和2年に入居者へ確認したところ、不動産だが駐車場を継続契約したい旨の申し出があり、現在まで契約が続いている。令和6年4月12日に改めて継続契約したい旨の意思確認を行った。</p> <p>(建築住宅局)</p>	<p>措置済</p>
<p>[意見65] 高級車の所有者に関する調査</p> <p>市営住宅の駐車場において、入居者からの使用許可申請時に申告されていない高級車が発見された場合、1回確認されただけでも、その所有者について調査するべきである。</p>	<p>高級車であるかどうかに関わらず違法駐車の可能性がある場合は調査を行うこととしている。</p> <p>高級車の保有による高額収入の疑いに関する調査については、</p>	<p>措置済</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>入居時および入居後毎年の収入申告により、収入の要件（公営住宅法施行令第1条にある課税所得）を満たしているかの確認を行っている。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	
<p>2 入居者の見回り業務</p> <p>[意見66] 独居入居者の死亡リスクの評価の必要性</p> <p>高齢者及び障がい者以外の入居者であっても、独居の入居者については、独居死亡のリスクについて段階的な評価、レベル分けを行い、高齢者及び障がい者以外の入居者であっても、独居死亡のリスクが高い独居の入居者については見回り、声かけ等を行うべきである。</p>	<p>市では、民生委員等による高齢者見守りを70歳以上の単身高齢者などを対象に行っているが、市営住宅では、高齢化率が高いことから、独自に65歳以上のみの高齢者世帯を対象に、指定管理者による声掛け・見回りを行っている。身体障害者のみの世帯については、65歳未満も対象としている。</p> <p>また、両指定管理者は、市が仕様書で設定した回数を超えて、声掛け・見回りを行っている。</p> <p>ご指摘の案件は年齢及び身体状況等からも対象外の方で、虚弱している情報も持ち合わせていなかった。</p> <p>市営住宅に限らず、高齢者のみの世帯については、増加傾向にあり、完全に独居死をなくすのは難しい状況であるが、安否確認で現地を訪問した世帯で、特に体調などに不安が見られる場合などは、年齢に関わらず、管理情報としてその旨付記し対応しているところであり、希望者には、3つのあんしん（電話）サービス（日本管財㈱）の利用手続きや安心カードの配布（TC 神鋼不動産サービス㈱）なども行うなど、引き続き丁寧に対応していきたい。</p> <p style="text-align: right;">（建築住宅局）</p>	<p>他の方法で対応</p>
<p>3 一般、緊急修繕業務</p> <p>[意見67] 通気作業実施の必要性</p> <p>市営住宅への入居、引渡時期が遅れたからといって、費用をかけてまで全住戸の通気作業を行うべきではなく、必要性、相当性を十分に吟味し、支障が生じた場合の個別対応にとどめることを検討するべきである。</p>	<p>本件は、新型コロナウイルス蔓延による緊急事態宣言発令中の令和2年8月～11月にかけて、からと中央住宅2・3号棟において実施された例外対応である。</p> <p>市営住宅の維持管理において、住環境の悪化は防がなければならないため、必要な予防措置を行</p>	<p>措置済</p>

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監査結果の概要	措置内容	措置状況
	<p>いながら、支障が生じる蓋然性が認められる場合は個別対応を検討する。</p> <p>(建築住宅局)</p>	
<p>[意見68] 修繕工事完了後の確認 指定管理者は全ての修理箇所について修理がなされたかを確実に工事写真帳で確認する必要がある。</p>	<p>履行について確認すると修繕済みであり、写真の添付漏れであったため、補完済である。(指定管理者は修理業者より工事写真を受理済みであった。R6.2.8市に報告有)</p> <p>引き続き履行確認については写真の添付漏れがないかも含めしっかりとチェックするよう指導した。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置済
<p>4 財務報告 [指摘事項11] 指定管理者業務に係わる経理の区分(その2) 現状の指定管理者の部門別計算は、基本協定書14条に定められている区分経理の要件を満たしていない。基本協定書が定める区分経理を実施するために市だけの指定管理業務だけの会計区分を設定し、それを元に収支計算書を作成する必要がある。</p>	<p>基本協定書に規定する区分経理は、市に提出する収支報告書において、指定管理業務の収支と指定管理料が一致し、自主事業に指定管理料が充当されていないことが分かるようにすべきというものである。</p> <p>会社の経理において、市の指定管理業務の会計部門を設定すること等を求めるものではない。</p> <p>なお、収支報告書は、指定管理業務とその他業務(自主事業)を区分し提出されており、指定管理料が充当されていないことを確認している。</p> <p>(建築住宅局)</p>	他の方法で対応
<p>[意見69] 駐車場収入、費用の会計処理 指定管理者は駐車場収入及び費用の会計処理について、取引内容を精査し、適切な会計処理を検討されたい。</p>	<p>駐車場収入及び費用の会計処理については、適切な処理方法について、指定管理者において確認・検討を行っていく。</p> <p>(建築住宅局)</p>	措置方針