

令和6年度  
包括外部監査の結果に関する報告書  
(概要)

市営住宅にかかる事務の執行について

令和7年3月

千葉市包括外部監査人

公認会計士 山崎 聡一郎

## 第1章 外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項の規定に基づく包括外部監査

### 2. 選定した特定の事件

#### (1) 事件名

市営住宅にかかる事務の執行について

#### (2) 特定の事件の選定理由

近年、全国各地で、高度経済成長期に建設された住宅（マンション・団地）の老朽化、改修費の増加、高齢者世帯の住居確保、空き家の増加等がクローズアップされている。今後本格的に到来する人口減少社会にあわせて、住宅問題は地方公共団体や地域住民にとって、大きな社会課題になっていくことは確実である。特に、公営住宅には、民間における住宅供給事業者ではカバーしきれない、低所得者や高齢者、子育て世帯など多様な住宅確保要配慮者に対する質的・量的な側面からの適切な住宅の供給という行政ならではの対応が求められるため、上記の社会課題への対応の難易度は民間企業より高いともいえる。

千葉市が「千葉市基本計画」において示した将来人口推計によると、令和2（2020）年に975.0千人であった人口は、令和52（2070）年には751.9千人にまで減少するとされており、それに伴い、世帯数も448.0千世帯（令和2年）から378.0千世帯（令和52年）に減少することが示されている。こうした将来見通しを踏まえて、「千葉市基本計画」では、「暮らしを支える基盤を創る」政策として、「住環境・生活基盤の充実」施策を掲げ、住宅団地の活性化・再生、市営住宅の維持保全・再整備などに取り組むこととしている。

千葉市では、市営住宅に関して、「千葉市住生活基本計画」における「住宅セーフティネットの構築」のための部門計画、かつ、「千葉市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として位置づけられたものとして、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を策定し、令和6年2月に改定したところである。この計画では、管理戸数ベースで42団地6,787戸（令和5年4月現在）の市営住宅について、主にストック面から、今後の市営住宅を取り巻く課題整理と、目標管理戸数、長寿命化及び再整備に係る基本方針を定めている。

一方、フロー面においても、1,405百万円にのぼる住宅使用料（令和4年度決算・収入済額）

の回収管理や施設老朽化に伴い今後増加が見込まれる修繕工事の管理などは、千葉市の財政運営においても重要な影響を与える領域である。

このような状況を踏まえると、市営住宅を取り巻く様々な課題に対して千葉市が実施する事業が、経済性・有効性・効率性を踏まえて行われているかを監査することは、時宜に適うと考えられる。

以上のことから、令和6年度の千葉市の包括外部監査においては、市営住宅にかかる事務の執行を監査の事件として選定した。

### 3. 外部監査の方法

#### (1) 監査の要点

監査の要点は次のとおりである。

- ①市営住宅にかかる事務は、法令及び規則に準拠して行われているか（地方自治法第2条第16項－適法性の視点）。
- ②市営住宅にかかる事務は、効率性、経済性及び有効性の観点から適切に行われているか（同法第2条第14項－3Eの視点）。
- ③住民福祉の増進に寄与するものか（同法第2条第14項）。
- ④組織及び運営の合理化が図られているか（同法第2条第15項）。

具体的には、主に以下の点検項目を設定した。

- ①「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」が適切に遂行されているか、計画に変更・改善を検討すべき事情はないか。
- ②市営住宅の管理方式が適切に検討、決定されているか。
- ③千葉市住宅供給公社との委託契約、委託業務の指導、監督は適切に行われているか。
- ④千葉市住宅供給公社への委託費が適切な水準となっているか。
- ⑤家賃の算定が適切に行われているか。
- ⑥家賃・敷金の減免及び徴収猶予制度が活用されているか。
- ⑦募集・入居事務は適切に行われているか。
- ⑧入居要件の審査事務は適切に行われているか。
- ⑨入札、契約事務が適切に行われているか。不適切な契約変更を行っていないか。
- ⑩家賃等の債権管理、債権回収、滞納整理は適切に行われているか。

- ⑪情報管理が適切に行われているか。
- ⑫日常点検が適切に行われているか。
- ⑬修繕・活用を含む空家管理は適切に行われているか。
- ⑭増築物の管理は適切に行われているか。
- ⑮駐車場・自転車置き場の管理は適切に行われているか。

なお、「(注) 本報告書における記載内容の留意点」3.にも記載のとおり、本報告書は内部統制の有効性や、市営住宅に関する会計処理の適正性等を第三者の立場で保証するものではない。

## (2) 主な監査手続

- ①市営住宅の事務に関する根拠規定及びそれらへの準拠性の確認
- ②「千葉市住生活基本計画」及び「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」等の計画間の整合性の確認
- ③市営住宅に関する監査対象部局（千葉市住宅供給公社を含む。以下同じ。）の事務の概要につき調査票による回答の入手と閲覧

なお、調査票には以下の質問項目を含めた。

- ・事務又は事業の概要・目的・目標・スケジュール
- ・担当部局の職務分掌・組織図・人員表・職員数の推移（令和3～5年度）
- ・事務又は事業に関する予算数値・実績数値・予算実績差異の主な理由（令和3～5年度）
- ・事務又は事業の効果測定方法・成果指標とその推移（令和3～5年度）
- ・事務又は事業に関する法律・条例・規則・細則・要綱・マニュアル・計画等
- ・事務又は事業に使用するシステム・アプリケーション・データ等
- ・事務又は事業における監査対象部局が認識している課題・特記事項
- ・「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」における事務又は事業における他団体との比較情報（強み、弱み、貴市ならではの特徴など）

- ④関係書類の閲覧、サンプル調査
- ⑤監査対象部局へのヒアリング
- ⑥市営住宅の現場視察

なお、千葉市住宅供給公社については平成14年度包括外部監査報告書に記載された内容、債権管理については令和4年度包括外部監査報告書に記載された内容も適宜参考とした。

#### 4. 監査の対象

##### (1) 監査の対象部局

都市局建築部住宅政策課

都市局建築部住宅整備課

千葉市住宅供給公社（※）

※千葉市では、千葉市住宅供給公社を設置し、市営住宅の一部の管理を委託しており、千葉市住宅供給公社は千葉市の市営住宅の管理に関して重要な役割を果たしている。したがって、千葉市住宅供給公社の経営及び業務に関しても監査の対象とした。

##### (2) 監査対象期間

原則として、令和5年度（令和5年4月1日～令和6年3月31日）とする。

ただし、必要に応じて、令和4年度以前及び令和6年度についても対象とする。

#### 5. 外部監査の実施期間

令和6年5月24日から令和7年3月31日まで

#### 6. 包括外部監査人補助者の氏名及び主な資格等

公認会計士	大橋 周作
公認会計士	山田 達也
公認会計士	浅見 絢香
公認会計士	和田 修治
公認会計士	手塚 嵩史
公認会計士	吉田 大輝
公認会計士	塩田 景紳
公認会計士	山脇 滉平
公認会計士試験合格者	佐々木 隆登
公認会計士試験合格者	鈴木 郁海

## 第2章 総括的所見と監査の結果の概要

### 1. 総括的所見

千葉市の令和6年度の包括外部監査では、市営住宅を取り上げた。

団地住民の高齢化、建物の老朽化という2つの高齢化が進んでいるのは千葉市だけではなく、全国の市町村の課題となっている。国も地方公共団体に公共インフラ施設の長寿命化を促し、各種計画の策定を要請している。したがって、多くの地方公共団体において、将来シミュレーションを踏まえた施設の長寿命化や更新・再編の計画はすでに一定の要件を満たした水準で策定されており、そこでは現状の千葉市が抱える課題も示されている。

問題はその課題に対する打ち手とそれをやりきる実行力である。公共インフラ施設に関して、地方公共団体ごとにと組の差が出てくるとしたら、地域性もさることながら、こうしたプロジェクトマネジメント力であると考えている。特に、市営住宅は、そこに実際に住民がいて日常生活をしているため、必ずしも行政の思惑通りに事務事業が進まず、行政と市民とで利害が衝突することは常時あるのではないかと思われる。また、施設の建替えや廃止などの諸課題は、「これまでの成り行きではいずれ立ち行かなくなる」という点で中長期的には確実に顕在化し、行財政運営にも大きな影響を与えるが、では明日から何かが急に変わるのかといえはそのようなこともなく、これまでの生活を守りたいとの住民の思惑との間で行政としてもジレンマに陥る領域ではないかと考える。その点では、行財政改革の中でも、特に対応が難しい領域であり、適切な計画を立案し、期限を決めて、着実に取組を進める強い意志と管理の仕組みが求められる。

今回の包括外部監査における現場視察等を通じて、多くの市営住宅を現地で観察した。そこで感じたのは、千葉市の市営住宅を巡る環境として特徴的なのは、近隣に県営住宅が非常に多いことである。住民にとっては、その地域におけるセーフティネットの住居ストックとしての公営住宅が重要であり、県営住宅でないといけない、市営住宅でないといけないといった区別はあまりないと考えられる。老朽化施設の建替えや集約・廃止に伴って移住を余儀なくされる場合、住民にとっては、遠くの市営住宅より近くの県営住宅の方がいい、という場合もあるであろう。千葉県と千葉市とで二重行政にならないよう、両者を合わせたところでの最適なストック管理が必要であり、そうした意味からも、千葉県と千葉市の連携は非常に重要である。

市営住宅事業は、戦後から高度経済成長期にかけての「量の確保」の時代に整備した施設が、

少子高齢化が加速する現代には逆に足かせとなつてのしかかり、「質への転換」を図る時期に突入している。そうした中でも、市営住宅が住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）に対するセーフティネットとしての役割を果たす点は今後も変わらないはずである。

千葉市には、中長期的な行財政負担を最少にしながら、上記の役割を確実に果たすために、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を着実に推進していくことを期待する。

## 2. 監査の結果（指摘事項及び意見）の一覧・件数

以下は、本報告書で取り上げた指摘事項（本報告書では単に「指摘」という。）と意見の一覧である。

指摘は7件、意見は27件である。

「指摘」と「意見」の区分は、冒頭に掲げたものを再掲すると下記のとおりである。

指摘	法令や条例等への遵法性から是正すべきもの、事業事務の効率性や経済性の観点から特に改善を要すべきもの等の観点から、千葉市において、対応が必須と判断した事項である。必ずしも法規違反のみにとどまるものではない。
意見	住民への説明責任上、又は、行政運営上の改善のため、千葉市において、対応が望ましい又は検討すべきと判断した事項、若しくは、参考となる提言等である。

なお、千葉市が自身で作成した要領や内規等に則っていないものは直ちに遵法性に反するものとはいえない側面もあるが、本報告書では広く「指摘」として取り扱っている。

項目	対象課	指摘	意見	頁
<b>Ⅱ 千葉市の市営住宅の概要</b>				
<b>第3章 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画</b>				
<b>(1) 千葉県との連携</b>				
千葉県との十分な連携について	住宅政策課		①	36
<b>(2) 市営住宅に関する各種計画の整合性</b>				
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		②	38
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		③	39
<b>(3) 計画（目標）の達成状況</b>				
進捗判定の考え方について	住宅整備課		④	41
<b>(4) 準耐火構造の住戸</b>				
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		⑤	44
<b>(5) 市営住宅に対する省エネ化・再生エネルギー導入に向けた検討</b>				
太陽光発電の導入の推進について	住宅整備課		⑥	47
<b>Ⅲ 千葉市住宅供給公社</b>				
<b>第2章 千葉市住宅供給公社の財務事務</b>				
<b>(1) 千葉市の委託費</b>				
公社の剰余金の活用・運用の方針について	住宅政策課		⑦	62
公社への委託費の算定方法の検証について	住宅整備課		⑧	63

項目	対象課	指摘	意見	頁
(2) 管理代行方式の課題として挙げられているコスト削減の効果の検証				
コスト削減策の効果測定について	住宅整備課		⑨	64
(3) 公社の経営状況のモニタリング				
成果測定指標を用いた評価・管理について	住宅政策課		⑩	66
IV 管理事務				
第1章 家賃の算定				
利便性係数の見直しについて	住宅整備課		⑪	71
第2章 家賃・敷金の減免及び徴収猶予				
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	①		77
第3章 募集・入居事務				
(1) 募集媒体				
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		⑫	83
(2) 公開抽選				
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	公社	②		84
(3) 入居資格者				
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		⑬	85
(4) 保証人の要否				
保証人の取扱いの明瞭化について	公社		⑭	87
(5) 入居審査体制				
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		⑮	90
(6) 火災保険				
入居者への火災保険加入の一層の推奨について	公社		⑯	92
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	③		92
第4章 支出工事契約				
(1) 随意契約				
(指摘・意見なし)				
(2) 一般競争入札				
(指摘・意見なし)				
(3) 予定価格				
一部の入札結果情報の公表漏れについて	公社		⑰	100
第5章 債権管理				
1. 督促状・催告書の発送				
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		⑱	108
2. 不納欠損処理				
(指摘・意見なし)				
3. 退去滞納者への納付請求				
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	④		113
第6章 情報管理				
(1) 市営住宅の整備情報の管理				
市営住宅の修繕情報の一元化について	住宅整備課		⑲	117
(2) 情報セキュリティ対策のモニタリング				
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		⑳	120
第7章 日常的な管理業務				
(1) 日常点検における入居者の見回り				
(指摘・意見なし)				
(2) 迷惑居住者への対応				
迷惑居住者への対応について	住宅整備課		㉑	126
V ストックの管理				

項目	対象課	指摘	意見	頁
第2章 空家の管理				
(1) 空家の解消と修繕				
需要を考慮した修繕の優先度付けの実施について	公社		㉒	134
(2) 空家の活用				
空家の目的外利用の検討について	住宅整備課		㉓	138
(3) 空家建物の撤去				
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		㉔	139
第3章 増築物の管理				
(1) 増築物				
増築物の承認の管理について	住宅整備課	⑤		141
第4章 市営住宅駐車場・自転車置き場の管理				
(1) 市営住宅駐車場の設置使用状況と使用料				
駐車場の使用料の見直しについて	住宅整備課	⑥		147
(2) 駐車場空き区画の管理				
不正駐車・無断駐車の対応について	公社		㉕	149
(3) 駐車場空き区画の活用				
「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		㉖	152
(4) 自転車置き場内の私物の不法投棄や放置自転車の管理				
放置自転車等の管理について	公社		㉗	154
(5) 敷地内に設置された屋外広告物				
無許可の屋外広告物の撤去と点検について	公社		㉘	156
	合計	7	27	

### 3. 監査の結果の概要

前掲した指摘及び意見の概要を主な項目ごとに記載すると以下のとおりである。

#### (1) 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画について

今回の監査では、千葉市の市営住宅に関する主要な計画である「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の位置づけ、目的、基本方針等を確認した。また、市営住宅の整備等に関する千葉県との連携、市営住宅に関する各種計画間の整合性、計画（目標）の達成状況等を確認した。その結果、一部に課題や記載不足を発見した。

- ・千葉市は「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の作成にあたり、千葉市内に市営住宅のほか県営住宅なども存在するなかで、具体的な団地の再整備の面で千葉県とも従来以上に連携を強化し、市内公営住宅の位置規模について千葉市から千葉県に提案することが合理的であると考ええる。
- ・「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」で準耐火構造住宅は、建替えを伴わない【用途廃止】に位置付けられており、強制的な移転ができないという課題があるものの、耐火構造住宅に比べ耐用年限が短く、現在耐用年限を超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。
- ・「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」に脱炭素社会対応型改善の事例として太陽光発電設備等の導入を掲げているが、いまだ市営住宅に太陽光発電設備の導入事例がないため、導入に向けた具体的な検討を進めることが望まれる。

関連結果： 意見 1～意見 6
--------------------

#### (2) 千葉市住宅供給公社の財務事務について

今回の監査では、千葉市が市営住宅の管理業務を委託する千葉市住宅供給公社の財務状況や当該委託業務・委託費の内容を確認した。その結果、委託費の算定方法や千葉市による千葉市住宅供給公社のモニタリング等について課題を発見した。

- ・令和 5 年度は委託費の算定方式の見直しなどにより千葉市住宅供給公社に過去と比べて多額の利益が生じたが、その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ことが考えられるため、そのような最適な委託費のあり方の観点も踏まえて、千葉市は千葉市住宅供給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。今はまだ新算定方式の導入初年度であり、十分な効果検証に至っていないが、中長期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見込みであるので、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。

関連結果： 意見7～意見10
-------------------

### (3) 管理事務について

今回の監査では、市営住宅の家賃の算定方法、家賃・敷金の減免及び徴収猶予制度、募集・入居事務、支出工事契約、債権管理、情報管理の状況を確認した。その結果、一部に見直すべき業務や規則、マニュアルの不十分な個所を発見した。

- ・家賃の徴収猶予制度、敷金の減免及び徴収猶予制度に活用実績がない一つの原因は、活用を促すような十分な周知ができていないことだと考えられるため、周知方法を見直すべきである。
- ・入居予定者の「定期募集」「再募集」にかかる公開抽選時に3名の立会者が求められる「千葉市営住宅条例施行規則」第4条第2項は、現在ではデジタル抽選器が導入されており規則制定時の使命を終えているとも考えられるため、規則の改訂を検討すべきである。
- ・令和5年度に市営住宅で発生した火災について、原状回復費用の負担関係の特定に時間を要しているため、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市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。また、継続的に火災保険等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。
- ・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、回収率を向上させる追加的な取組が必要な状況である。他自治体の状況を参考にするなどして、委託業務の内容の見直し、及び、収納業務委託の業者選定方法について検討されたい。
- ・迷惑居住者については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。

関連結果：

指摘 1～指摘 4

意見 11～意見 21

#### (4) ストックの管理について

今回の監査では、市営住宅の空家、増築物、駐車場、自転車置き場の管理状況を現地視察等により確認した。その結果、使用されていない建物や集会所、準耐火構造の住宅での増築、不正駐車・無断駐車や放置自転車の存在を多く確認することとなった。

- ・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が、千葉市は近隣住民の生活環境への影響など施工面や費用面での効率性を考慮し、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ため、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。
- ・準耐火構造の住宅での増築について、「千葉市営住宅条例」第30条第3項では、入居者が市長の承認を受けずに増築した場合は、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こととされているが、千葉市では過去の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おらず、増築した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。
- ・不正駐車・無断駐車について、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や、所有者への注意喚起はすでに実施しているところであるが、その縮減に向けて継続的な取組が必要である。
- ・一方で、駐車場シェアリングサービスは、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。
- ・駐車場の使用料について、千葉市ではこれまで消費税率変更時以外の見直しをしていないが、消費税率変更のほか管理事務費改訂などで基準額の算出基礎に変更が生じた場合に、最新の基準額と最新の近隣の駐車場の使用料との比較を行い、使用料との乖離が認められれば見直すことが必要と考える。

- ・市長の許可をとっていない屋外広告物（看板）について、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り、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。

関連結果： 指摘 5～指摘 7 意見 2 2～意見 2 7
-------------------------------------

以 上