

令和 6 年度 包括外部監査の結果に関する報告書

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

目次

I 外部監査の概要	1
第1章 外部監査の概要	2
1. 外部監査の種類	2
2. 選定した特定の事件	2
3. 外部監査の方法	3
4. 監査の対象	5
5. 外部監査の実施期間	5
6. 包括外部監査人補助者の氏名及び主な資格等	5
7. 利害関係	6
第2章 総括的所見と監査の結果の概要	7
1. 総括的所見	7
2. 監査の結果（指摘事項及び意見）の一覧・件数	8
II 千葉市の市営住宅の概要	11
第1章 千葉市の市営住宅事業の概要	12
1. 市営住宅の戸数と位置	12
2. 市営住宅事業に関する実施体制	13
第2章 公営住宅を取り巻く制度的環境	18
1. 公営住宅制度の関係法令等	18
2. 近年の住宅政策	20
3. 公共施設の長寿命化施策	29
第3章 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画	30
1. 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画の概要	30
2. 監査の結果	35
III 千葉市住宅供給公社	48
第1章 千葉市住宅供給公社の概要	49
1. 地方住宅供給公社の設立の背景	49
2. 千葉市住宅供給公社の実施事業等	49
第2章 千葉市住宅供給公社の財務事務	55
1. 千葉市住宅供給公社の財務状況	55
2. 市営住宅管理事業費（千葉市の委託費）の算定方式	57
3. 市営住宅の管理方式	58
4. 監査の結果	61
IV 管理事務	68
第1章 家賃の算定	69
1. 概要	69
2. 監査の結果	70

第2章 家賃・敷金の減免及び徴収猶予	73
1. 概要	73
2. 監査の結果	74
第3章 募集・入居事務	78
1. 概要	78
2. 監査の結果	81
第4章 支出工事契約	93
1. 概要	93
2. 監査の結果	95
第5章 債権管理	102
1. 督促状・催告書の発送	102
2. 不納欠損処理	109
3. 退去滞納者への納付請求	112
第6章 情報管理	114
1. 千葉市の情報管理体制	114
2. 監査の結果	116
第7章 日常的な管理業務	121
1. 概要	121
2. 監査の結果	123
V ストックの管理	127
第1章 現地視察の方針	128
1. 現地視察の対象	128
2. 現地視察の視点	128
第2章 空家の管理	130
1. 概要	130
2. 監査の結果	131
第3章 増築物の管理	140
1. 概要	140
2. 監査の結果	140
第4章 市営住宅駐車場・自転車置き場の管理	142
1. 概要	142
2. 監査の結果	144

(注) 本報告書における記載内容の留意点

1. 端数処理について

金額は原則として単位未満を四捨五入して表示している。
報告書中の金額は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

2. 本報告書の「監査の結果」における「指摘」と「意見」について

本報告書では、「監査の結果」を「指摘」と「意見」に区別して記載している。

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。

3. 千葉市の市営住宅事務の適正性・正確性等についていかなる保証をするものではない点について

包括外部監査は、指摘型監査であり、いわゆる「我が国において一般に公正妥当と認められた監査の基準」に従って実施する財務情報の保証型監査ではない。

本報告書では、市営住宅に関する事務について、内部統制の整備・運用状況の把握や、会計処理の一部を点検したうえで、監査の結果を記載している。記載した監査の結果は、あくまでも包括外部監査人が手続を実施した範囲において発見した事項について述べるものであり、千葉市の市営住宅に関する全ての問題点を網羅するものではない。また、内部統制の有効性や会計処理の適正性を独立した第三者の立場から保証するものではない。

報告書の利用者はこの点について、十分に理解する必要がある。

I 外部監査の概要

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

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした特定の事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

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取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は是正すべきもの、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
Ⅱ 千葉市の市営住宅の概要				
第3章 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画				
(1) 千葉県との連携				
千葉県との十分な連携について	住宅政策課		①	36
(2) 市営住宅に関する各種計画の整合性				
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
(3) 計画（目標）の達成状況				
進捗判定の考え方について	住宅整備課		④	41
(4) 準耐火構造の住戸				
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
(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				
太陽光発電の導入の推進について	住宅整備課		⑥	47
Ⅲ 千葉市住宅供給公社				
第2章 千葉市住宅供給公社の財務事務				
(1) 千葉市の委託費				
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・無断駐車に対応について	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	⑦		156
合計		7	27	

Ⅱ 千葉市の市営住宅の概要

第1章 千葉市の市営住宅事業の概要

1. 市営住宅の戸数と位置

令和5年3月末時点の千葉市の市営住宅の管理戸数は42団地（6,787戸）である。

地区ごとの市営住宅の戸数は次のとおりである。

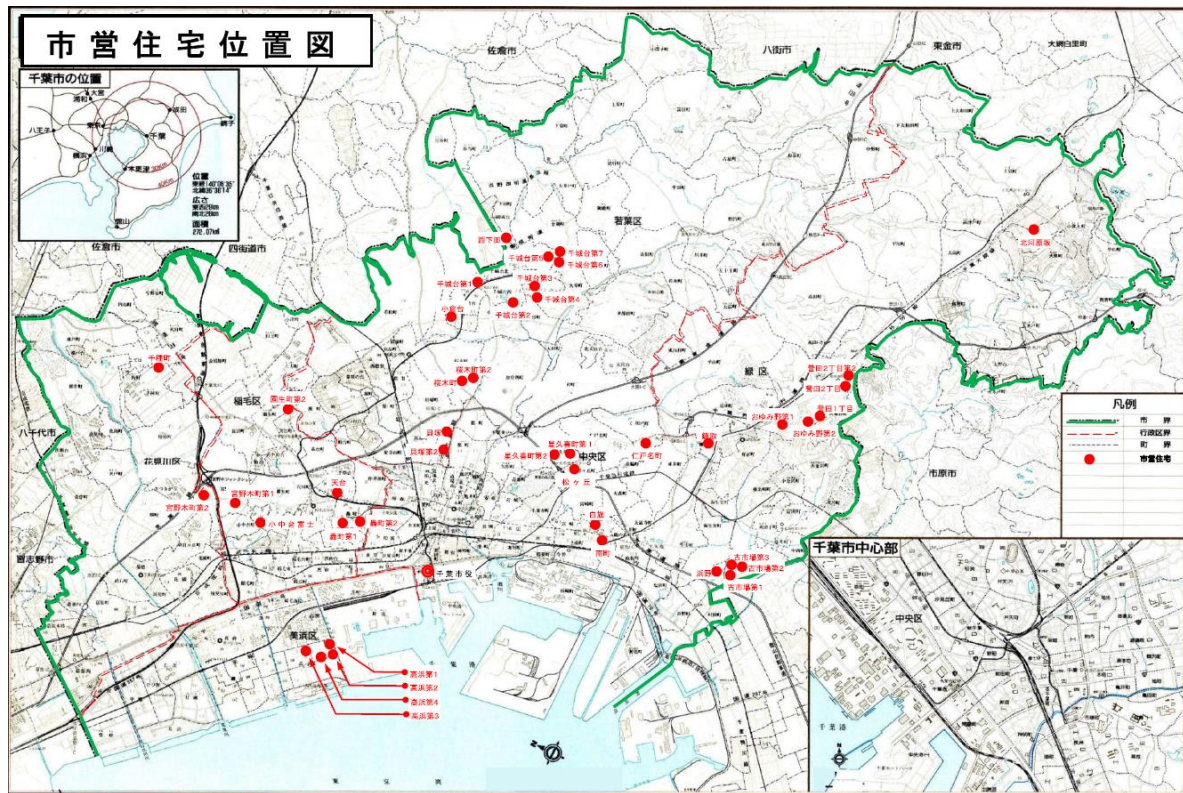
【地区別の市営住宅の管理戸数】

区	団地名	竣工年度	準耐火構造		耐火構造			計
			平屋	2階	低層	中層	高層	
中央 7団地 748戸	松ヶ丘町団地	H8				24		24
	星久喜町第1団地	H11				114		114
	星久喜町第2団地	H15				32		32
	仁戸名町団地	H17・H18			20	64	33	117
	白旗団地	S39				305		305
	南町団地	S40				108		108
	浜野団地	S56				48		48
	計		0	0	20	695	33	748
花見川 2団地 98戸	宮野木町第2団地	H29				74		74
	千種町団地	H6				24		24
	計		0	0	0	98	0	98
稲毛 6団地 706戸	轟町第1団地	H5・H8					338	338
	轟町第2団地	H8				18		18
	天台団地	H13					35	35
	園生町第2団地	S41・S42	38					38
	宮野木町第1団地	H26				225		225
	小中台富士見団地	S49				52		52
	計		38	0	0	295	373	706
若葉 13団地 2,716戸	小倉台団地	S40・H30				131		131
	千城台第1団地	S41・S42		76		112		188
	千城台第2団地	S44		114		224		338
	千城台第3団地	S45	24	314		272		610
	千城台第4団地	S45・S46		89		192		281
	千城台第5団地	S48				360		360
	千城台第6団地	S49	4	140				144
	千城台第7団地	S47・S48				190		190
	貝塚団地	S59				84		84
	貝塚第2団地	H14				100		100
	桜木町団地	H28				68		68
	桜木町第2団地	H1				96		96
	西下田団地	H12				126		126
	計		28	733	0	1,955	0	2,716
緑 10団地 1,097戸	北河原坂団地	S44		10				10
	古市場第1団地	S55				100		100
	古市場第2団地	S56				90		90
	古市場第3団地	S59・H2				110		110
	鎌取団地	S60				40	143	183
	おゆみ野第1団地	S61				144		144
	おゆみ野第2団地	S62・S63				200		200
	養田1丁目団地	S58・S59				182		182
	養田2丁目団地	H3				60		60
	養田2丁目第2団地	H8				18		18
	計		0	10	0	944	143	1,097
美浜 4団地 1,422戸	高浜第1団地	S49～				322		322
	高浜第2団地	S49～				640		640
	高浜第3団地	S52～				290		290
	高浜第4団地	S55				170		170
	計		0	0	0	1,422	0	1,422
合 計			66	743	20	5,409	549	6,787
			1.0%	10.9%	0.3%	79.7%	8.1%	100.0%
			809		5,978			6,787
			11.9%		88.1%			100.0%

出所：「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」

各市営住宅（団地）の位置図は次のとおりであり、団地は赤い丸で示される。

【市営住宅位置図】



出所：「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」

2. 市営住宅事業に関する実施体制

（1）市営住宅の担当事務

市営住宅に関する事務は、都市局建築部の住宅政策課と住宅整備課が所管している。

市営住宅の管理に当たっては、千葉市住宅管理システム（MICJET）¹を使用している。

なお、千葉市は市営住宅について管理代行方式を採用しており、平成 18 年度から 5 年ごとに千葉市住宅供給公社との間で協定を締結し、市営住宅の管理代行等業務を委託している。

管理代行方式、千葉市住宅供給公社については後述する。

¹ MICJET（ミックジェット）

富士通が提供する公営住宅にかかわる管理業務に対応した WEB パッケージである。

各部署の担当事務は次のとおりである。

【部署別の担当事務】（令和５年４月１日現在）

課	班	担当事務
都市局建築部 住宅政策課 (11名)	住宅企画 第一班 (4名)	➤ 住宅政策の企画立案に関する事 ➤ 住生活基本計画の推進に関する事 ➤ 分譲マンションの適正管理・再生支援に関する事 ➤ 住宅団地の活性化に関する事 ➤ 住宅政策審議会に関する事
	住宅企画 第二班 (5名)	➤ 課の庶務に関する事 ➤ 住宅建設等の助成に関する事 ➤ 住宅情報の提供及び相談等に関する事 ➤ 住宅確保要配慮者の居住支援に関する事 ➤ サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関する事 ➤ 千葉市住宅供給公社との連絡及び調整に関する事 ➤ 市営住宅の長寿命化再整備計画に関する事
都市局建築部 住宅整備課 (13名)	管理班 (7名)	<使用料関連> ➤ 住宅及び駐車場使用料の決定・徴収 ➤ 滞納整理及び法的措置 <入退去関連> ➤ 募集方法の決定 ➤ 入居、承継、住替え、移転、退去 ➤ 入居の適正化(高額所得者等) <維持管理関連> ➤ 入居者の個別対応 ➤ 共益費の取り扱い <法令関連> ➤ 条例、規則、要綱の改定等 ➤ 入居制度見直し <災害対策関連> ➤ 災害被災者への市営住宅の提供

		< 千葉市住宅供給公社関連 > ➤ 管理業務委託に関する事 ➤ 定例会及び業務報告
	施設班 (4 名)	< 設計・監督 > ➤ 市営住宅工事に係る設計及び監督 ➤ 住宅関係市有建築物工事に係る設計及び監督 < 用途廃止関連 > ➤ 建替・用途廃止に伴う土地の利活用・売却 ➤ 用途廃止団地入居者の移転推進、移転料支払 < 財産管理関連 > ➤ 用地の所管換えに係る調整、手続き ➤ 財産の管理、目的外使用許可 < 災害対策関連 > ➤ 計画・マニュアル等の見直し ➤ 応急仮設住宅の提供 < 千葉市住宅供給公社関連 > ➤ 公社委託の修繕・改善事業に関する技術的指導・助言 < 経理 > ➤ 予算・決算に関する事 ➤ 社会資本整備総合交付金の申請、調整等 < その他 > ➤ 課の庶務

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

カッコ書きは職員数であり、各課の人数には、各班の人数のほか課長及び課長補佐も含む。

(2) 市営住宅の予算及び決算の状況

千葉市の市営住宅に関する令和5年度の予算及び決算額（収入済額・支出済額）は次のとおりである。

(単位：千円)

	内訳	予算現額	収入済額 支出済額
歳入		2,146,824	1,860,537
	土木使用料	1,581,181	1,368,219
	（うち住宅使用料）	(1,401,482)	(1,218,560)
	（うち駐車場使用料）	(170,437)	(137,580)
	土木費国庫補助金	131,665	119,666
	（うち社会資本整備総合交付金収入（住宅・普建））	(15,700)	(29,638)
	（うち防災・安全交付金収入（住宅・普建））	(115,965)	(90,028)
	財産貸付収入	701	856
	雑入	52,277	52,794
	（うち退去修繕退去者負担金収入）	(30,862)	(37,579)
	土木債	381,000	319,000
歳出		1,433,972	1,269,217
	住宅管理費	1,338,338	1,232,452
	（うち委託料）	(1,290,979)	(1,190,824)
	住宅建設費	95,634	36,764
	（うち工事請負費）	(87,700)	(33,678)

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成（カッコ書きは目のうち主な節）

歳入は、住宅使用料、いわゆる家賃収入が約 12 億円計上されている。歳出のうち大部分が千葉市住宅供給公社への業務委託料である。

歳入が歳出を上回っており、一見すると事業としては黒字に見えるが、歳入には資産整備にかかる起債額が含まれているのに対して、歳出にはその償還額が含まれていない点、職員人件費はここでの歳出の集計には含まれていない点には注意が必要である。

なお、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、公営住宅整備事業等補助要領において、公営住宅整備事業が「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行われるものであると定められており、交付金、補助金の種別によらず、「公営住宅等長寿命化計画」は当該事業に対する補助の前提となる計画である。

具体的な補助は次のとおりである。

■公営住宅整備事業等に対する補助（平成 27 年度末時点）

交付金	・社会資本整備総合交付金 ・防災・安全交付金
補助金	・地域居住機能再生推進事業 ・公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

出所：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

千葉市もこれら補助を受けており、令和 5 年度の交付状況は次のとおりである。

（単位：千円）

補助	千葉市の事業費	千葉市への交付額
社会資本整備総合交付金 （うち市営住宅に係る部分 （住戸改善））	78,435 (59,492)	38,147 (29,638)
防災・安全交付金 （うち市営住宅に係る部分 （外壁改修、屋上防水改修））	288,855 (255,998)	96,199 (90,028)
合計	367,290 (315,490)	134,346 (119,666)

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

第2章 公営住宅を取り巻く制度的環境

1. 公営住宅制度の関係法令等

(1) 公営住宅法

わが国における公営住宅制度の概要は国土交通省により次のようにまとめられており、その中で、公営住宅は、憲法 25 条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、「公営住宅法」に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものであることが明記されている。

公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
- ・床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

【入居者資格】

○ **入居収入基準**

- ・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

○ **住宅困窮要件**

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- **収入超過者**
- 3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
- 明渡努力義務が発生
- **高額所得者**
- 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)※を超える収入のある者
- ※ 条例により25万9千円(収入分位50%)まで引下げ可能
- 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

出所：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅制度について」

「公営住宅法」は、昭和 26（1951）年に施行された公営住宅整備の根拠となる法律である。その第 1 条では、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的とし、「日本国憲法」第 25 条で保障された生存権を、「衣食住」の「住」を供給することにより具体的に定めたものとされる。

（２）千葉市営住宅条例等

「公営住宅法」第 48 条において、「事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。」と、各事業主体に対して条例の制定を義務付けている。

千葉市は昭和 36 年に「千葉市営住宅条例」を、翌昭和 37 年に条例の施行に関して必要な事項を定めた「千葉市営住宅条例施行規則」を制定した。

あわせて、千葉市は、市営住宅にかかる事務を行うにあたり、事務処理規程として、関係する項目ごとに要綱、要領等を定め、条例や施行規則と同様に千葉市のホームページで公表している。

（例）

- ・ 千葉市営住宅管理事務取扱要綱
- ・ 千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱
- ・ 千葉市営住宅の家賃及び敷金の減免及び徴収猶予取扱要綱
- ・ 千葉市営住宅駐車場管理要綱
- ・ 千葉市営住宅の駐車場使用料の減免及び徴収猶予取扱要綱
- ・ 市営住宅の家賃及び駐車場使用料に係る延滞金の減免に関する要綱
- ・ 千葉市営住宅退去者滞納家賃収納業務の民間委託に関する業者選定委員会要綱
- ・ 用途廃止による移転先斡旋に関する事務取扱要領

2. 近年の住宅政策

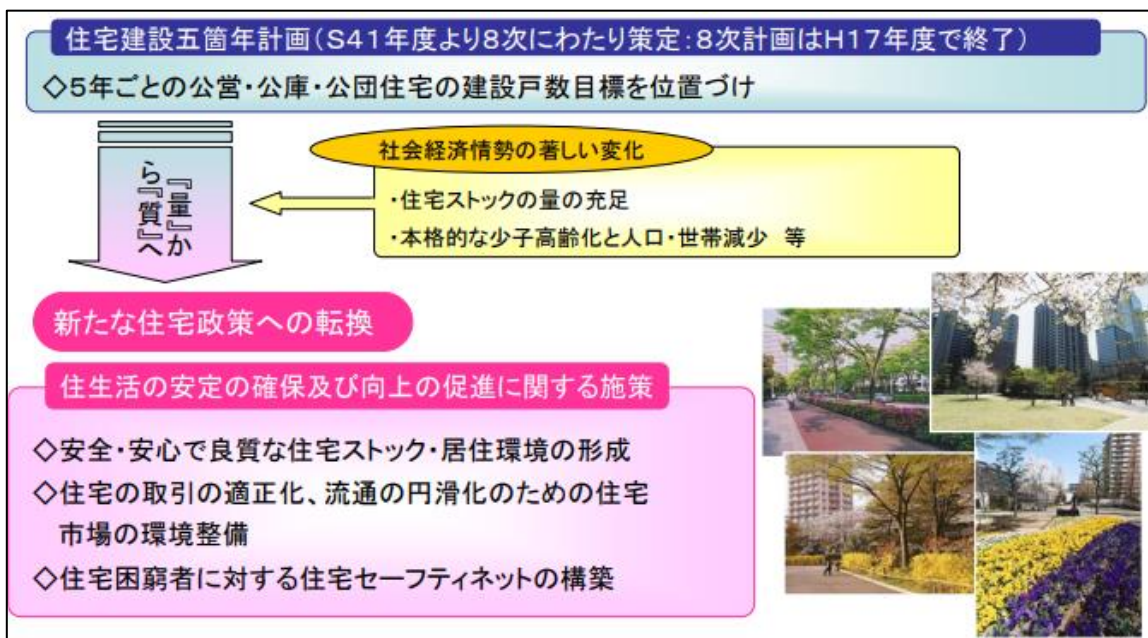
(1) 住生活基本法と住生活基本計画（全国計画）

戦後、日本の住宅政策は人口の急増と深刻な住宅不足に対応するため、長らく、住宅の量の確保のための新規供給に対する支援を基本としてきた。しかし、21 世紀を迎えると、少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来など社会情勢が著しく変化し、住宅政策についても、「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」への転換が求められていた。こうした社会情勢の変化を背景に、「住生活基本法」が平成 18（2006）年に施行された。

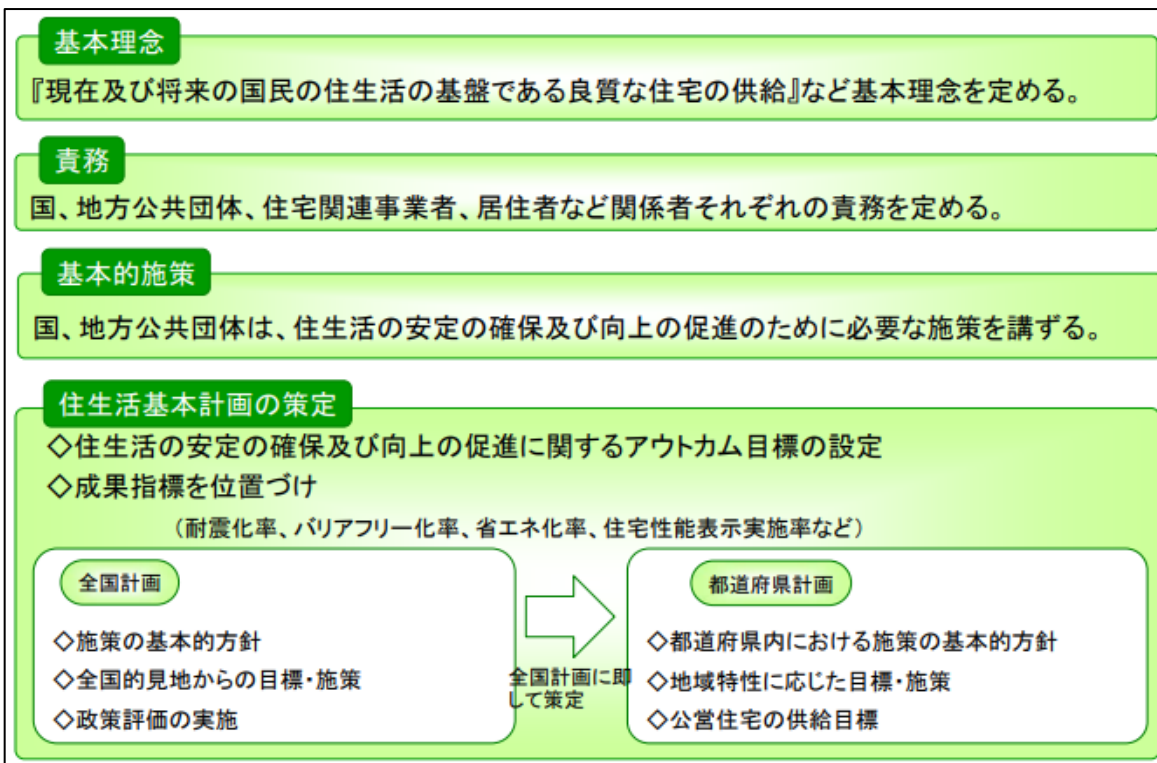
「住生活基本法」は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策に関する基本理念、国や地方公共団体等の責務の明確化、「住生活基本計画」の策定その他の基本となる事項について定めた法律であり、その基本理念は以下の 4 点である。

- ①現在および将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給
- ②住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な住環境の形成
- ③居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の權益の擁護及び増進
- ④低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住生活基本法制定の背景】



【住生活基本法の概要】



出所：国土交通省「住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）」概要資料

同法第 15 条²に基づき、政府は、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：平成 18（2006）年度～平成 27（2015）年度）を策定した。

その後、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね 5 年毎に見直しを行い、令和 3 年 3 月に「新たな住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度）を閣議決定した。

² 住生活基本法第 15 条（全国計画）

政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。（第 2 項以下省略）

その概要は次のとおりである。

【新たな住生活基本計画の概要】



出所：国土交通省「新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）」

「新たな住生活基本計画（全国計画）」では、住生活をめぐる課題に対して、3つの視点から8つの目標が設定されており、このうち「公営住宅」に関しては、「目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」で言及されている。具体的には、この「目標5 セーフティネット機能の整備」として、「住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保」を掲げており、以下の公営住宅に関する基本的な施策を取り上げている。

- ✓ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- ✓ 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた

住戸の供給の推進

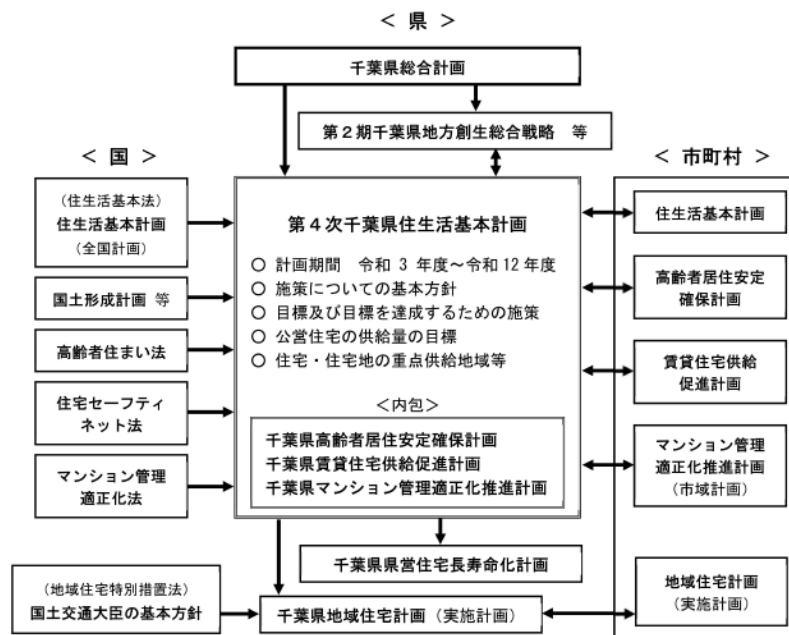
- ✓ 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進

(2) 千葉県住生活基本計画

千葉市の市営住宅に関する取組は、千葉県が策定した「千葉県住生活基本計画」の影響も受けている。そこで、千葉県の「住生活基本計画」の概要にも触れる。

千葉県では住生活基本法第17条³に基づき、平成19年3月に「千葉県住生活基本計画」を策定している。当計画は、県政全般に関する最上位の基本的かつ総合的な計画である「千葉県総合計画」や「第2期千葉県地方創生総合戦略」などの住生活に関連する諸計画を踏まえたものであり、その位置付けは次のとおりである。

【千葉県住生活基本計画の位置付け】



出所：千葉県「第4次千葉県住生活基本計画」

³ 住生活基本法第17条（都道府県計画）

都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。（第2項以下省略）

千葉県は、社会経済情勢等の変化に対応するため、「住生活基本計画（全国計画）」と同様に、原則として5年ごとに「千葉県住生活基本計画」を見直している。直近では、今後の人口減少や少子高齢化の更なる進行、新型コロナウイルス感染症拡大に伴うライフスタイルの変化による住まい方や働き方に対するニーズへの多様化、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの構築等に対応するため、令和4年11月に「新たな住生活基本計画（全国計画）」に即した「第4次千葉県住生活基本計画」（計画期間：令和3年度～令和12年度）を策定した。

「第4次千葉県住生活基本計画」では、「千葉の未来を切り開く！ 豊かな住生活～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～」という理念の下で、「県民の豊かな住生活の実現」という総合目標を掲げ、3つの視点に分けて6つの目標を設定し、それらを達成するための施策の方向性と基本的施策等を示している。

【第4次千葉県住生活基本計画の概要】

視点	目標	施策の方向性
「社会環境の変化からの視点」	目標1 新しい日常に対応した住まい方の実現	(1) 多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択 (2) 新技術を活用した住生活の実現
	目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり	(1) 住まいの防災・減災対策 (2) 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興
「居住者・コミュニティからの視点」	目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保 (2) 若年・子育て世帯に対する住環境の整備 (3) 若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり
	目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県高齢者居住安定確保計画】	(1) 良質な高齢者向けの住まいの確保 (2) 高齢者の住まいを支える環境の整備 (3) 高齢者が住み続けられる地域づくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県賃貸住宅供給促進計画】	(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進 (2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保
「住宅ストック・産業からの視点」	目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理	(1) 脱炭素社会に向けた住まいづくり (2) 住宅の適切な維持管理とリフォームによる質の向上 (3) マンションの適正な管理 (4) 総合的かつ効果的な空き家等対策

出所：千葉県「第4次千葉県住生活基本計画の概要」

この「第4次千葉県住生活基本計画」のなかで、住生活に関する各種法律の条文を根拠とし

た地方公共団体（県）の責務等を記載しており、まとめると次のとおりである。

【法律に基づく地方公共団体（県）の責務等】

根拠条文	地方公共団体（県）の責務等
住生活基本法第 7 条（国及び地方公共団体の責務）	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する。
	教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るように努める。
公営住宅法第 3 条（公営住宅の供給）	低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認められるときは、公営住宅を供給する。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）第 3 条（国及び地方公共団体の責務）	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める。
高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）第 2 条（（国及び地方公共団体の責務）	高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努める。
マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）第 4 条（国及び地方公共団体の措置）	マンション管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める。
	マンション管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他措置を講ずるよう努める。

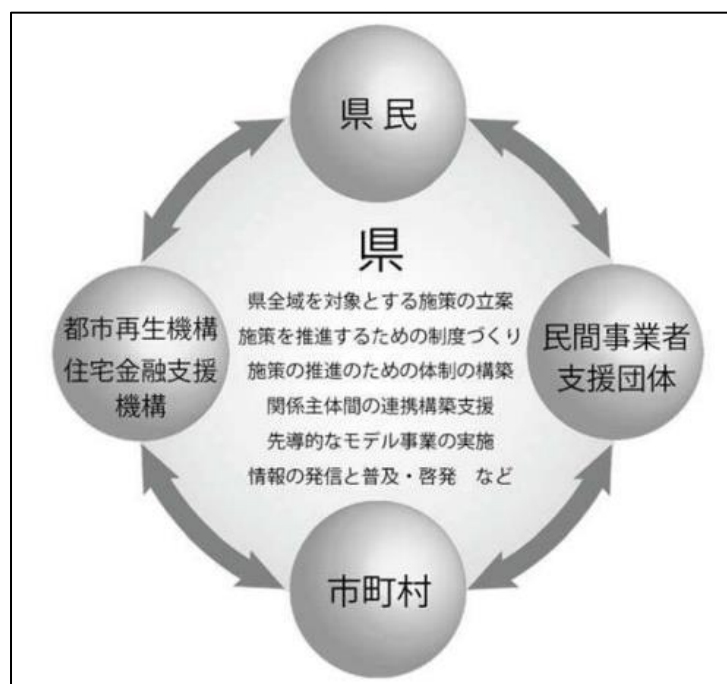
出所：千葉県「第 4 次千葉県住生活基本計画」を基に包括外部監査人が作成

千葉県は、これらの地方公共団体（県）の責務等を踏まえ、「第 4 次千葉県住生活基本計画」に基づく施策を推進していくためには、「県民の参加を踏まえつつ、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等の住まい・まちづくりに携わるそれぞれの主体の役割を明らかにしたうえで、その役割に基づく「参画」と「協働」が必要」になるとしている。

また、「市町村や関係主体の行う施策や取り組みに対しては、連携や支援を行うとともに、

市町村などの展開する施策を補完し、主体間の連携できる仕組み作りなど」を行う、として千葉県の役割を明確にしつつ、千葉県の住生活に関する主体間の連携イメージを下図のとおり整理している。

【千葉県の主体間の連携イメージ】



出所：千葉県「第4次千葉県住生活基本計画」

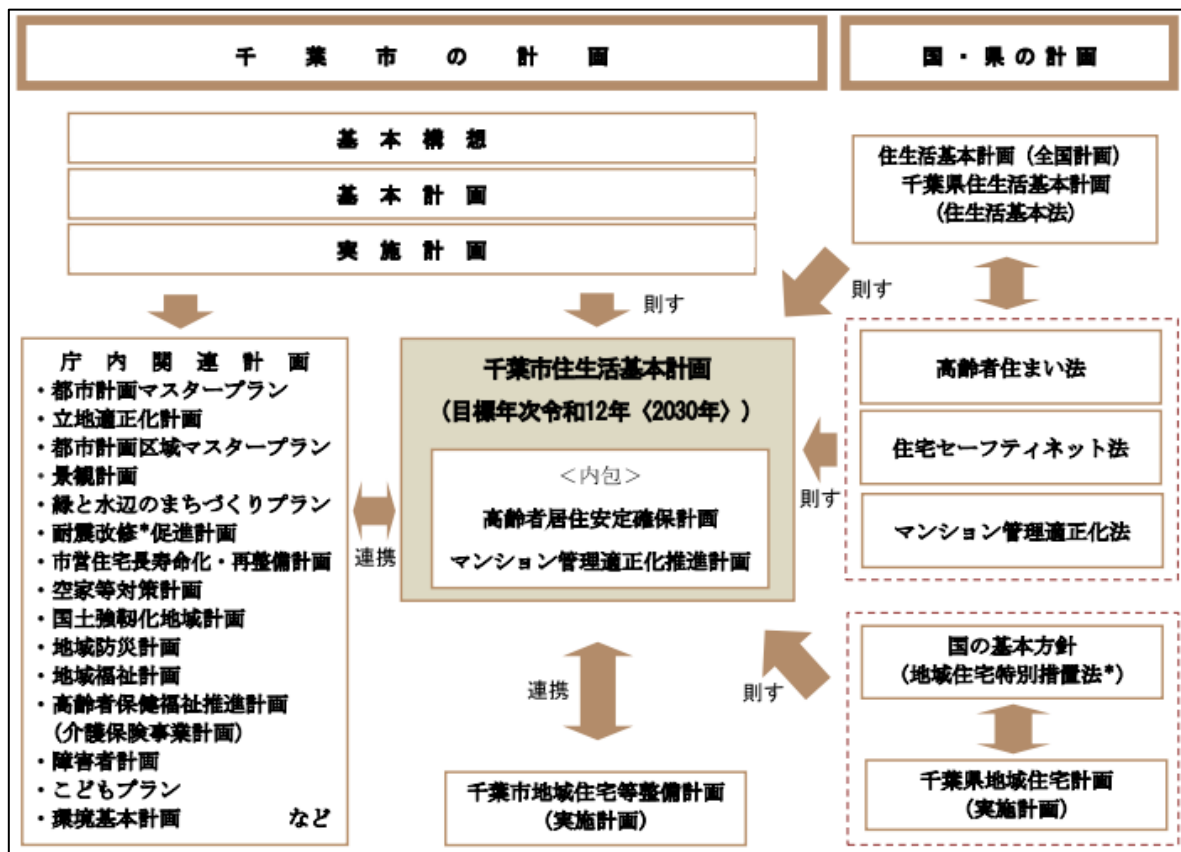
(3) 千葉市住生活基本計画

千葉市は、千葉市の総合計画であった「千葉市新総合ビジョン」を上位計画とし、上述の「住生活基本計画（全国計画）」及び「千葉県住生活基本計画」の方針に沿った住宅及び住環境に関する基本計画として「千葉市住生活基本計画」を平成20（2008）年3月に策定した。

その後、「千葉市住生活基本計画」は、「住生活基本計画（全国計画）」や「千葉県住生活基本計画」の改定に伴い、現在までに3度の見直しがされ、直近の見直しとしては、令和3年3月の「住生活基本計画（全国計画）」の閣議決定、「第4次千葉県住生活基本計画」の策定に向けた動向を受け、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間を計画期間として、令和5年3月に改定された。

「千葉市住生活基本計画」の位置付けは次のとおりである。

【千葉市住生活基本計画の位置付け】



出所：千葉市「千葉市住生活基本計画 全体版」

「千葉市住生活基本計画」において市営住宅に関連が深いものは「居住者・コミュニティ」の視点における基本方針である「住宅セーフティネットの構築」であり、「市営住宅」に関しては、「目標 7 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」のうち、以下の「市営住宅ストックの活用等」が関連する。

【市営住宅ストックの活用等】

(1) 市営住宅ストックの活用等

市営住宅長寿命化・再整備計画に基づき、建替え、改善、維持保全など適切な手法を選択していきます。また、住宅確保要配慮者が適切に市営住宅に入居できるよう、選考方法等の入居制度の見直し、収入超過者の住替えを指導します。

- 基本施策**
- ① 市営住宅長寿命化・再整備計画の推進
 - ② 入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備
 - ③ 福祉分野と連携した市営住宅団地の活用
 - ④ 市営住宅の入居及び管理の適正化の推進

出所：千葉市「千葉市住生活基本計画 全体版」

この「基本施策」ごとに示されている「具体的な施策」は次のとおりである。

【市営住宅ストックの活用等の具体的な施策】

基本施策	具体的な施策
(1) 市営住宅ストックの活用等	
①市営住宅長寿命化・再整備計画の推進	建替えの推進
	長寿命化型改善の推進
	適正な修繕の実施
②入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備	入居者の高齢化等に対応したバリアフリー化等の市営住宅の改善
	バリアフリー化された市営住宅の改修と再整備
③福祉分野と連携した市営住宅団地の活用	団地内集会所等の活用
	市営住宅の建替事業に伴う福祉施設の併設（再掲）
④市営住宅の入居及び管理の適正化の推進	市営住宅の入居者選定方法の見直し
	子育て世帯を支援するための市営住宅期限付き入居制度の実施（再掲）
	収入超過者や高額所得者への住替え誘導

出所：千葉市「千葉市住生活基本計画全体版」

3. 公共施設の長寿命化施策

(1) インフラ長寿命化基本計画

全国を取り巻くインフラ施設の老朽化対策に関する政府全体の取組として、平成 25 (2013) 年 6 月に閣議決定した「日本再興戦略」に基づき、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において、同年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」がとりまとめられた。これは、国、地方公共団体、民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定されたものであり、地方公共団体の役割を以下のとおり示している。

- ✓ 自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する
- ✓ 出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する
- ✓ 過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う
- ✓ データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する

そして、国土交通省が公営住宅等長寿命化基本計画の策定等を推進していくために指針として公表しているのが「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」である。

(2) インフラ長寿命化計画（公共施設等総合管理計画）

「インフラ長寿命化基本計画」では、各インフラの管理者・所有者である国や地方公共団体に対して、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、基本計画に基づく「インフラ長寿命化計画」を策定することを求めている。この「インフラ長寿命化計画」として、総務省が各地方公共団体に策定を要請したものは「公共施設等総合管理計画」と呼ばれる。

千葉市は、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、平成 27 (2015) 年 5 月に「千葉市公共施設等総合管理計画」（「インフラ長寿命化計画」）を策定した。

第3章 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画

1. 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画の概要

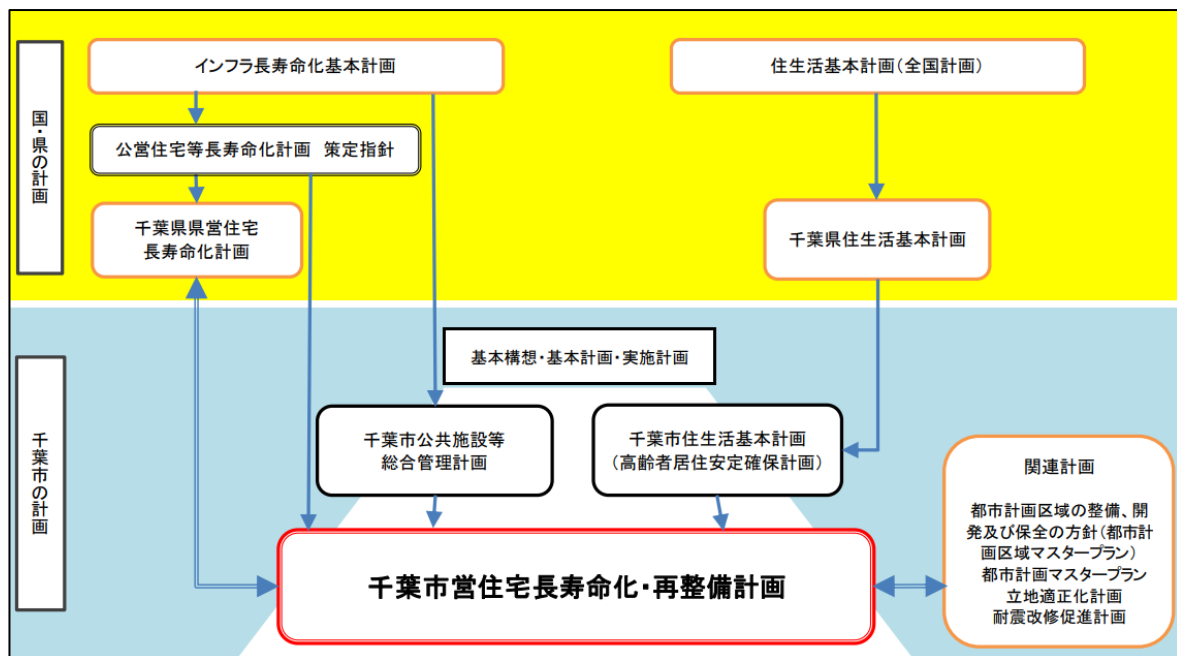
(1) 計画の位置づけ

千葉市では、昭和30年代から40年代に建設された木造や準耐火構造ストックの耐用年限が集中していることへの対応や、耐火構造ストックの長寿命化のための適正な維持管理が重要となっていることから、それまでの「千葉市営住宅ストック総合活用計画（平成16年度改定）」を見直すものとして、平成24（2012）年2月に「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を策定した。

この計画は、「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」のための部門計画であるとともに、「千葉市公共総合管理計画」の個別施設計画として位置付けられ、国や県の計画や、市の関連計画とも整合を図りながら策定されたものである。

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」と各種計画との関係性を示したものが次の図である。

【千葉市営住宅長寿命化・再整備計画の位置付け】



出所：千葉市営住宅長寿命化・再整備計画

まず、住宅セーフティネットの構築の観点から、「住生活基本計画（全国計画）」、「千葉県住生活基本計画」を踏まえて「千葉市住生活基本計画」が位置付けられている。

一方、施設の老朽化対策の観点から、「インフラ長寿命化基本計画」、「公営住宅長寿命化計画策定指針」を踏まえた「千葉市公共施設等総合管理計画」が位置付けられている。

この、「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」を具体化するものとして、また、「千葉市公共施設等総合管理計画」に対する市営住宅に関する個別の長寿命化計画（個別施設計画）として、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」は位置付けられている。

現在の計画は、2回の改定を経て、令和6（2024）年2月に改定された版である。

（2）計画の目的・基本方針

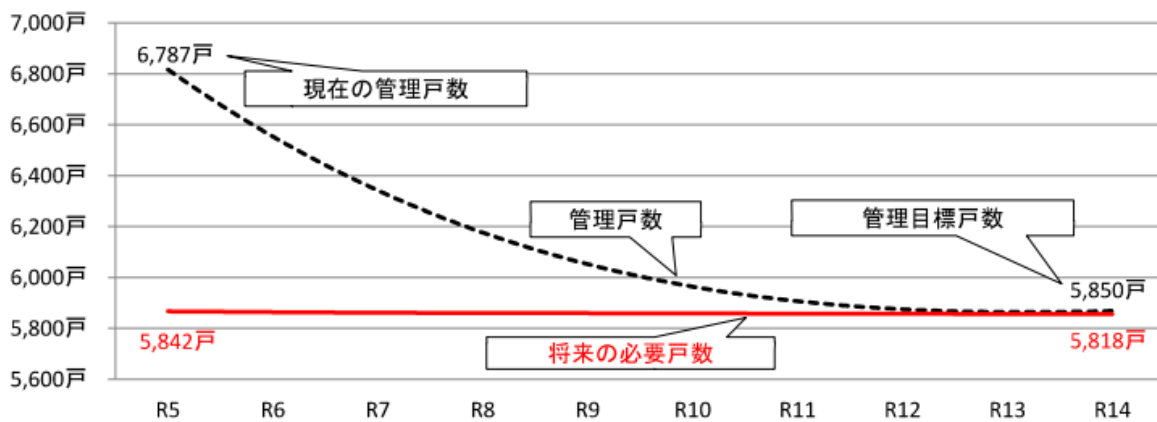
「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」は、「長寿命化」と「再整備」を目的とし、「住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」を目指し、長期的な需要の見通しを踏まえ、長寿命化と再整備を通じて効率性の高い市営住宅の活用を推進する。」ことを基本目標としている。

長寿命化	予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの削減を目指す。
再整備	人口動向による需要や財政状況を踏まえ、更新期を迎えつつある大量の老朽化したストックの事業量の平準化を考慮し、住宅を適切かつ効率的に再整備する。

計画期間（令和5年度～令和14年度の10年間）の管理目標戸数は、5,850戸（必要戸数5,818戸）としている。

千葉市は令和5年4月現在で42団地6,787戸の市営住宅を管理しているため、今後10年間で全体の14%に当たる937戸の市営住宅を削減する目標となっている。

【人口と市営住宅の管理戸数の見通し】



出所：千葉市「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の基本方針は次のとおりである。

1 長寿命化に関する基本方針	(1) 既存ストックの活用	将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年限 70 年を基本とし、住棟を良好な状態で活用できるよう、既存ストックの長寿命化と質的向上、脱炭素社会対応のための改善を実施する。
	(2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	各団地住棟単位で整備状況及び修繕履歴に係るデータを整備し、定期点検や日常点検を実施するとともに、予防保全的な修繕・改善等を実施する。
	(3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	耐久性の向上等を図る改善の実施や予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
2 再整備に関する基本方針	(1) 立地環境等に関する方針	立地（地価・集約や再編可能性・居住促進区域内外）、需要（応募倍率）、効率性（高度利用）を考慮し、各団地の整備方針を検討する。
	(2) 計画期間内の管理戸数に関する方針	将来の管理目標戸数の確保に必要な再整備を行う。
	(3) 事業実施時期に関する基本方針	事業の実施時期は、事業量及び事業費が集中しないよう調整する

出所：「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を基に包括外部監査人が作成

（３）計画で示された千葉市の市営住宅の課題

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」では、市営住宅を取り巻く状況と課題として下記の10点を掲げている。

（１）総人口の減少

本市の総人口は、2020年代前半をピークとして減少に転じ、令和27年には91万5千人となる見通しであり、今後の需要動向を見据えた計画的な供給が必要となる。

（２）高齢化の進展

本市の65歳以上の居住人口割合は、令和2年では26.8%であり、年々増加し、令和27年には34.5%となる見通しであり、バリアフリー化に対応した居住環境改善の促進が求められている。

（３）世帯人員の減少

本市の世帯数は、多少の増減はありつつも全体的に減少傾向の見通しである。世帯人員は、令和2年では2.18人であり、令和27年には、2.06人となる見通しとなり、住戸規模とのミスマッチが増加する見込みである。

（４）募集1回あたりの応募者数の減少傾向

募集1回あたりの応募者数は、令和3年度以降増加が見られるが、平成22年の1,024人から令和2年度まで年々減少しており、今後とも需要動向を見据えた計画的な供給を図る必要がある。

（５）市営住宅の空家の状況

政策空家を除く空家が、平成29年では663戸であったが、令和5年には1,046戸となり、増加している。地区によって状況が異なるため、募集方法等による改善が必要となってくる。

（６）維持管理における改修費の増大

昭和30年代から大量に建設した耐火構造住宅の改修費が、年々増加する見込みであり、事業量及び予算の平準化等の対応が求められる。

（７）住宅設備の改善

浴槽・給湯器が未整備の住戸が3,200戸程度あり、住宅設備に対する要求水準上昇に伴う居住性の向上が急務である。

（８）用途廃止予定団地入居者の移転先の確保

準耐火構造の用途廃止予定団地の入居者の高齢者率が高く、エレベーター設備がない団地は高層階への移転が困難であるため、移転が進まず、高齢者が住みやすい住戸の確保が急務である。

（９）耐用年限を超過する耐火構造住棟の更新

計画期間内に耐用年限を超過する耐火構造の住棟があり、計画期間後も耐用年限を超過する同構造の住棟が多いため、将来的な事業量の平準化を考慮した更新が求められる。

（10）持続可能な社会の実現への対応

カーボンニュートラルの実現に向けて、公営住宅においても省エネルギー性の向上や再生可能エネルギー導入への対応が求められている。

出所：「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」

2. 監査の結果

(1) 千葉県との連携

i) 実施した手続と発見事項

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」によると、千葉市内には、令和5年4月現在、千葉市営住宅が6,787戸あるが、それに加えて県営住宅が市営住宅を上回る7,081戸あり、県営住宅と市営住宅を合わせると13,868戸の公営住宅が供給されている。

県営住宅と市営住宅は事業主体こそ違い、同じ法令に基づき、同じ目的で実施している事業であり、将来的に施設の供給量を縮減させていく方針をより効果的に進めるためにも、千葉市と千葉県の連携は極めて重要である。

千葉県が策定した「千葉県県営住宅長寿命化計画」では、「3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 (4)集約化対象団地の将来に向けた集約・再編の方向の検討」内の「集中する団地群の検討方針」として、「千葉地域においては、千城台周辺、高浜周辺、幸町周辺、幕張・検見川周辺に大規模な県営住宅が多く立地する。また、千葉市内は県営住宅が他地域に比べ多いことから、将来、重点的に集約・再編を行うための検討を行っていく。また、隣接して市町営住宅がある場合には、地域全体での集約・再編を検討する。」としており、千葉市内の県営住宅・市営住宅に対して、地域全体での集約・再編の検討が必要な状況であることが確認できる。

千葉地域の千葉県営住宅の位置図と千葉市営住宅の位置図を見比べると、たしかに、千城台や高浜などで県営住宅と市営住宅とが密集していることを確認できる。

そこで、市営住宅の整備等に関する千葉市と千葉県の連携状況について住宅政策課に質問したところ、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の作成にあたり、「千葉県県営住宅長寿命化計画」に基づき、県営住宅ストック数を含めた市営住宅の将来の必要戸数の算定を行っているものの、当該計画の計画期間内に市営住宅に隣接する県営団地の具体的な建替計画がなかったことから、具体的な団地の再整備の面での千葉県との連携は行っていないが、将来的には、高浜団地の再整備など地域全体での集約・再編の検討が必要と認識している状況であった。

なお、千葉県との連携としては、千葉県が県の住生活基本計画を策定する際、住生活基本法第17条第2項第5号に基づき計画期間の県内公営住宅の供給目標量を定めるうえで、関係市町村とも連携を図り、中長期的なストックの供給計画などの情報共有・協議など実施している状況である。

ii) 結果

意見 1 千葉県との十分な連携について（住宅政策課）

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える。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。

例えば、長野県では、長野県住宅審議会の中に設置した「公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会」が「公的賃貸住宅のあり方に係る提言」を平成6年4月に策定・公表しており、その中で、市町村や県住宅供給公社などとの連携について以下のとおり提言している。

市町村や県住宅供給公社などとの連携：本提言の具現化に向けては、次の施策展開によることが重要であり、各市町村や県住宅供給公社と十分な調整の上、合意形成を図りながら進めるよう願います。

ア 公営住宅の必要戸数配分は、県が主導で行うこと

(ア) 県による推計・公表

県において、国で示された算出方法等を踏まえ、今後必要となる公営住宅数を10圏域毎に推計し、当該戸数の公表がされることを望みます。

(イ) 県による協議・調整

県において、既設公営住宅の戸数割合を基に市町村毎の配分を圏域毎に設定し、その値について、圏域毎に協議・調整を行うことを望みます。

イ 住宅団地の位置・規模は市町村が提案を行うこと

各市町村において、協議等された市町村毎の必要戸数を、当該管内（県営住宅を含む）に存する団地の位置を踏まえ必要戸数を各団地に配分し、当該団地の今後の維持管理要否に関する計画（案）を提案されることを望みます。

ウ 県・市町村の連携の上それぞれが責任をもって管理運営等を行うこと

県と市町村が事業主体としての責任を適切に持ち、市町村から提案された団地計画（案）に基づき、県住宅供給公社を活用した管理運営や空き家など既設住戸の戦略的な有効活用がされることを望みます。

エ 情報共有や技術的支援の体制整備は県が検討・強化を行うこと

県において、各市町村に対する状況提供や技術支援の体制整備を、既設住宅整備支援組織等を活用し、適切に検討・強化を図られることを望みます。

出所：「公的賃貸住宅のあり方に係る提言」（平成 6 年 4 月公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会。下線は包括外部監査人加筆）

千葉県との間でこのような連携を図ることは、千葉市における公営住宅の必要戸数確保、情報共有や技術的支援の体制整備に寄与するものとする。千葉市内に市営住宅のほか、県営住宅などの千葉市管理外の公的住宅が存在する中で、市営住宅事業と県営住宅事業とが二重行政とならないために、市内公営住宅の位置規模について千葉市から提案することが合理的な施策であるとする。

（２）市営住宅に関する各種計画の整合性

i) 実施した手続と発見事項

千葉市の市営住宅に関する各種計画間の整合性を確認したところ、下記の点に気付いた。

①「千葉市住生活基本計画」の全体版と概要版の整合性

「千葉市住生活基本計画」の全体版には記載があるものの、「千葉市住生活基本計画」の概要版に記載されていない項目があった。

具体的には、目標 7「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」という大項目と、同項目における 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」の記載が確認できなかった。

一方で、「③福祉分野と連携した市営住宅団地の活用」及び「④市営住宅の入居及び管理の適正化の推進」については記載があることを確認した。

②「千葉市公共施設等総合管理計画」と「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の整合性

両者は、総合計画と個別施設計画の関係にあり、市営住宅に関する計画は「千葉市公共施設等総合管理計画」では大局的な記載にとどまり、具体的な計画はすべて「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」で受けている。

「千葉市公共施設等総合管理計画」では、市営住宅に関する参考指標として下記を記載して

いる。

○個別施設計画に基づく対策を着実に進めます。

(参考指標)

対象	現在	10年後の目安*	
学校	約 120.5 万㎡	約 115.2 万㎡	(▲9校 ▲約 5.3 万㎡)
市営住宅	約 39.1 万㎡	約 35.5 万㎡	(▲約 1,000 戸 ▲約 3.6 万㎡)
その他	約 96.4 万㎡	約 87.3 万㎡	(▲約 9.1 万㎡)

※学校は、学校適正配置の取組みの推進に伴う施設総量の縮減及び建替え時に施設規模を縮減することを想定した場合。

※市営住宅は、将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減することを想定した場合。

出所：「千葉市公共施設等総合管理計画」

しかし、個別施設計画である「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」には、10 年間で約 1,000 戸の縮減については触れられているが、面積に関する縮減数値には一切触れられていない。「総合管理計画」の縮減指標を全施設共通のものとして「延べ床面積」で測定していることに起因するためと思われるが、なにをどう縮減すると全体として約 3.6 万㎡の縮減につながるのかが「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」には記載されていないことから、両者の関係が分かりにくいものになっている。

ii) 結果

意見 2 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）

「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える。

そのため、目標 7「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。

意見 3 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）

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。

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。

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。

（３）計画（目標）の達成状況

i) 実施した手続と発見事項

千葉市では、「千葉市基本計画」（令和 5～14（2023～2032）年度）に基づく最初の 3 年間（令和 5～7（2023～2025）年度）における具体的な取組を第 1 次計画として具体化し、毎年の進捗管理を実施している。

市営住宅に関しては、下記の取組を掲げている。

市営住宅の改善		住宅整備課		
市営住宅の長寿命化、バリアフリー化及び脱炭素化 ^{P200} を推進するため、「市営住宅長寿命化・再整備計画」に基づき、改善等を行います。				
取組項目		令和４年度末現況	計画内容	令和７年度末目標
長寿命化型改善	防水改善	実施	５団地	５団地
	外壁改善	実施	４団地	４団地
居住性向上型・福祉対応型改善	給水設備	実施	２団地	２団地
	住戸改善	実施	４００戸	４００戸
機能更新・脱炭素化	住戸内手すり	実施	１５０戸	１５０戸
	エレベーター改修	実施	３団地	３団地
	給水ポンプ改修	実施	３団地	３団地
	トップコート塗替	実施	６団地	６団地
	太陽光パネル設置	—	３団地	３団地
共用部等 LED 化		実施	１３団地	１３団地

市営住宅の再整備		住宅整備課		
市営住宅の居住環境及び周辺住環境の向上を図るため、「市営住宅長寿命化・再整備計画」に基づき、老朽化した市営住宅の除却等を行います。				
取組項目		令和４年度末現況	計画内容	令和７年度末目標
耐震性能の劣る住戸及び用途廃止団地等からの移転		実施	千城台第６団地、北河原坂団地移転完了	千城台第６団地、北河原坂団地移転完了
耐震性能の劣る住戸及び用途廃止団地等の解体		実施	北河原坂団地 １０戸解体完了	北河原坂団地 １０戸解体完了

出所：「千葉市基本計画第1次実施計画」

「市営住宅の再整備」として掲げた「耐震性能の劣る住戸及び用途廃止団地等の解体」としては、「北河原坂団地10戸の解体完了」を掲げている。

なお、北河原坂団地は、5棟10戸からなる昭和45年管理開始の準耐火構造住宅であり、用途廃止の方針が決定している。

この事業計画の実績について、千葉市から入手した「第1次実施計画 計画事業進行管理票」を確認したところ、次のとおりであった。

【事業の進捗状況】

	令和 5 年度	令和 6 年度（見込み）	令和 7 年度
計画	千城台第 3 団地 40 戸解体 事業費：91,000 千円	北河原坂団地 10 戸解体完了 事業費：22,260 千円	—
実績	千城台第 3 団地 40 戸解体 事業費：35,015 千円	千城台第 4 団地 40 戸解体 事業費：42,151 千円	
進捗	40/40=100%	$(40+40)/(40+10)=160\%$ →100%（注）	
判定	順調	順調	

出所：「第 1 次実施計画 計画事業進行管理票」を包括外部監査人が加工

注：千葉市の管理において、進捗率が 100%を超える場合は「100%」と記載するルールとなっている。な

お、令和 6 年度の事業費については、監査の時点では見込み数値である。

進捗率は、計画解体戸数に対する実績解体戸数で算定しており、80%以上であれば「順調」とされる。本事業では、令和 5 年度、令和 6 年度ともに 100%であり「順調」の判定であった。

なお、戸数とは別に、事業費についても記載がある。令和 5 年度においては、千城台第 3 団地の 40 戸解体に要する事業費が計画 91,000 千円であったのに対して実績 35,015 千円であり大きく減少しており、令和 6 年度においては、本来計画していたのは北河原坂団地 10 戸の解体完了であったが、解体実績があるのは千城台第 4 団地の 40 戸（見込み）であり、かつ、事業費も計画 22,260 千円から実績（見込み）42,151 千円に大きく増加している。

この点、古い建物の解体の場合には、残存する図面等では情報が不明確なケースがあり、計画の時点では精度の高い見積りはできないとのことであった。実際、過去には、基礎に杭があった事例や外壁に吹付アスベストが含有されていた事例があり、こうした場合に計画時点で見積もりきれない費用が数千万単位で発生してしまうとのことである。

ii) 結果

意見 4 進捗判定の考え方について（住宅整備課）

「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。

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。

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。

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。

（４）準耐火構造の住戸

i) 実施した手続と発見事項

「千葉市営住宅長寿命化計画・再整備計画」のp9の図3-13では、令和5年3月末時点で、県営、都市再生機構及び千葉県公社の住宅はすでに「耐火構造」のみとなっているが、市営住宅だけにはまだ「準耐火構造」⁴の住宅があることが示されている。

⁴ 耐火構造と準耐火構造

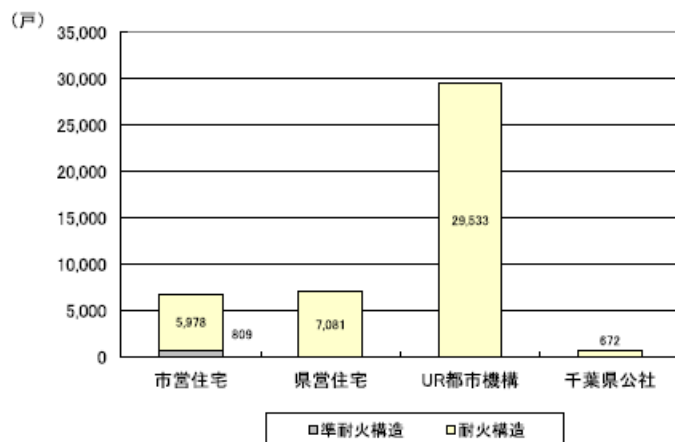
国土交通省の説明によると、加熱終了後の非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されているのが耐火構造、されていないのが準耐火構造とされている。

耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するためにいつ様な性能）に関して、性能の高い順に、「耐火構造」「準耐火構造」「防火構造」となっており、「耐火構造」は「建物内で発生した火災により建物が倒壊、炎上、延焼することを防止する」もの、「準耐火構造」は「火災による延焼を抑制する」ものである。つまり、「準耐火構造」は建物火災による倒壊を防ぐ必要はなく、延焼を抑制するだけでよいことになる。なお、「防火構造」とは、「周囲で起きた火災に対して延焼しにくい建築素材を使用し、もらい火を起こさない構造」のことをいう。

イ 構造別戸数

構造別にみると、準耐火構造があるのは市営住宅だけで、その他は耐火構造となっている。

図 3-13 事業主体別構造別公的住宅戸数



資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（令和 5 年 3 月末）
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（令和 5 年 3 月末）
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）

出所：「千葉市営住宅長寿命化計画・再整備計画」

市営住宅以外の住宅（県営住宅、UR 住宅、千葉県公社住宅）はすべて耐火構造に切り替わっている点に鑑みて、千葉市においても市営住宅を耐火構造に建て替えることは可能だった、あるいは建て替えるべきだったのではないかという旨の質問を千葉市にしたところ、以下の状況であった。

- ✓ 千葉市の準耐火構造の住戸は主に昭和 40 年代に建築されたものであり、老朽化が進んでいる。
- ✓ 既に全ての準耐火構造の住戸を【用途廃止】として位置付けており、入居者へは移転先を斡旋している。しかし、建替えを伴わない【用途廃止】であるため、強制的な移転ができない。現在も、わずかではあるが入居者がまだ残っており、解体まで完了していない住棟が残存している。
- ✓ なお、入居者の移転が全て完了した団地又は区画は、順次解体・撤去している。

ii) 結果

意見 5 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）

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。

この点、千葉市では、準耐火構造住宅の入居者に関して、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」の「5 市営住宅を取巻く状況と課題」の中で、「用途廃止予定団地入居者の移転先の確保」として「準耐火構造の用途廃止予定団地の入居者の高齢者率が高く、エレベーター設備がない団地は高層階への移転が困難であるため、移転が進まず、高齢者が住みやすい住戸の確保が急務である。」としている。

準耐火構造住宅からの入居者の移転が進まない 1 つの要因として、千葉市営住宅条例第 39 条⁵では、建替事業の施行に伴って住宅を除却する場合には明渡し請求が可能とされているが、準耐火構造の住戸は「千葉市営住宅長寿命化計画・再整備計画」で建替えを伴わない【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ことが挙げられる。

加えて、千葉市では「用途廃止による移転先斡旋に関する事務取扱要領」において、用途廃止時の移転先住戸の斡旋方法や、「千葉市営住宅建替事業等実施要綱」において、指定された住宅の対象入居者に対しての書面通知、説明会の実施、移転補償料等について定めているが、いずれも強制的な移転についての定めはない。

そのため、現行の条例及び要綱に基づく対応によって移転を進めるためには一定の時間を要することが想定される。

例えば、他の自治体の総社市では「総社市営住宅用途廃止実施要綱」を制定し、入居者に対する明渡しの承諾の方法や、新たに入居する住宅の確保及び提供、移転補償料等について定めている。これにより、移転の進め方や補償料の算定根拠が明確になり、所定の目的の団地の用途廃止を達成しているようである。

⁵ 千葉市営住宅条例第 39 条（建替事業による明渡し請求等）

市長は、市営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

2 前項の規定による請求を受けた入居者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。（第 3 項以下省略）

したがって、千葉市でも他市の先進事例等を参考にし、要綱や手法の見直し等を検討すること、用途廃止という目的の早期達成に繋げることが期待できる。

また、「千葉県営住宅長寿命化計画」（平成 31 年 3 月改定）では、千葉市内の準耐火構造の県営住宅（千城台東第一団地）の用途廃止が計画されていたが、令和 5 年 3 月末時点で準耐火構造の県営住宅はないことから、千葉県は同計画期間内に準耐火構造の県営住宅を用途廃止した可能性がある。千葉県に用途廃止の具体的な方法を確認して参考にすることも考えられる。

（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

i) 実施した手続と発見事項

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」では、長寿命化に関する方針として、引き続き活用を図る既存ストックを対象として再生可能エネルギー導入等を図る旨が示されており、太陽光発電設備や蓄電池等の再生可能エネルギーの導入や、省エネ性能の高い設備への交換を例示列挙している。

また、令和 5 年度から令和 14 年度までの計画期間内において、最新の情報を取得しつつ、費用対効果などの経済性を含めて省エネ化・再生エネルギー導入の検討を行う旨が示されている。

これらの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方針が着実に進められているかを確認するために、関連資料の閲覧、及び住宅整備課に対する質問を実施した。

千葉市では、市営住宅に対する省エネ化・再生エネルギー導入として、照明の LED 化や太陽光発電設備の設置を想定しており、令和 6 年 8 月 30 日時点の実績は、次表のとおり、共用部照明の LED 化は 4 団地、外灯の LED 化は 34 団地で実施している（太陽光発電は実績なし）。

	団地名	共用部照明	外灯
中央区	松ヶ丘町団地		
	星久喜町第 1 団地		○
	星久喜町第 2 団地		○
	仁戸名町団地		
	白旗団地		○
	南町団地		○
	浜野団地		○
花見川区	宮野木町第 2 団地	○	○
	千種町団地		○

	団地名	共用部照明	外灯
稲毛区	轟町第1団地		○
	轟町第2団地		○
	天台団地		○
	園生町第2団地	—	○
	宮野木町第1団地		
	小中台富士見団地		○
若葉区	桜木町団地	○	○
	小倉台団地		○
	千城台第1団地		○
	千城台第2団地		
	千城台第3団地		○
	千城台第4団地		○
	千城台第5団地		○
	千城台第6団地	—	○
	千城台第7団地		○
	貝塚団地	○	○
	桜木町第2団地		
	西下田団地		
	貝塚第2団地		
緑区	北河原坂団地	—	—
	古市場第1団地		○
	古市場第2団地		○
	古市場第3団地	○	○
	鎌取団地		○
	おゆみ野第1団地		○
	おゆみ野第2団地		○
	誉田1丁目団地		○
	誉田2丁目団地		○
	誉田2丁目第2団地		○
美浜区	高浜第1団地		○
	高浜第2団地		○
	高浜第3団地		○
	高浜第4団地		○

※「○」はLED化が全て完了していることを、空欄は未対応であることを表している。

※「—」は該当なしであることを示している。

外灯については、過去に市全体として防犯街灯のLED化を進めた経緯があり、その際に市営団地の外灯もLED化したため実績が多くなっている。

一方、共用部照明については、令和4年度に国の補助対象となったことを契機に実施を検

討しはじめたばかりであり、現時点では実績がまだ少ないが、令和 6 年度から国土交通省の補助事業（公営住宅等ストック総合改善事業）を活用した共用部照明の LED 化を進めており、耐用年限を超えた又は近づいた団地を除くすべての団地において、令和 12 年度までに LED 化することを計画している。

太陽光発電については、令和 4 年度に国の補助対象となったものの、以下の課題があることから、現時点では実績なしとなっている。

- 発電した電力は売電よりも自家消費することが優先されることから、設置の有無によって団地間で共益費に不公平感を生じること
- 既存住棟への設置は、千葉市で実施している外断熱式 FRP 工法（屋上防水改修）への影響があること
- 整備や維持管理費用にかかる予算の確保が難しいこと

上記の他、省エネ化・再生エネルギー導入策として、節水型トイレや高効率給湯器への切替え等が想定されるが、入居中であることや予算確保の点で、一斉に改修することが困難であり、今後、故障等で個別に交換が必要になった際に省エネタイプのものを採用することを検討している状況である。

ii) 結果

意見 6 太陽光発電の導入の推進について（住宅整備課）

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。

Ⅲ 千葉市住宅供給公社

第1章 千葉市住宅供給公社の概要

1. 地方住宅供給公社の設立の背景

地方住宅供給公社とは、土地開発公社や地方道路公社とあわせて「地方三公社」と呼ばれ、地方公共団体の100%出資による外郭団体であり、令和2（2020）年4月1日現在、37公社（都道府県：29公社、政令指定都市：8公社）がある。

そもそも、地方住宅供給公社の成り立ちは、住宅金融公庫（昭和25（1950）年設立）の融資を受けて賃貸住宅の供給等を実施する主体として設立された住宅協会及び住宅公社が、土地収用権等の権限の付与のないことや税制面での優遇もなかったこと、また、持家を中心とする住宅整備を推進する必要性が増大する中、民間デベロッパーの未成熟、勤労者の持家取得のための貯蓄の不足、制度上安定した住宅資金の不足等の問題があったことから、勤労者が持家を取得するための新しい住宅供給方式（積立分譲住宅制度）を創設するのと同時に、積立金を直接受け入れ、自らこの資金及び公庫資金を併せて活用する、住宅供給の新たな主体の創設が必要とされたことを受け、昭和40年に「地方住宅供給公社法」が制定されたことに端を発する。

「地方住宅供給公社法」の目的は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することである。

しかし、近年では、住宅需要の減少、民間の住宅供給の充実から、事業継続の必要性が薄れ、設立の役割を終えたとして、宅地分譲を終えた公社や債務超過にある地方住宅供給公社が破綻処理・債務整理・解散となる事例が全国で生じている。

2. 千葉市住宅供給公社の実施事業等

（1）基本情報

千葉市住宅供給公社は、「地方住宅供給公社法」に基づき、平成8（1996）年7月に千葉市の全額出資により設立された法人である。多くの地方住宅供給公社が高度経済成長期の住宅不足の時代に設立されたことを踏まえると、千葉市住宅供給公社の設立はすでにバブル経済もはじけた後のことであり、やや毛色が違うものとなっている。

したがって、その事業内容も、「地方住宅供給公社法」で掲げられた、住宅の積立分譲、住宅及び宅地ならびに関連施設の建設または造成、賃貸その他の管理及び譲渡などを行う（一般分譲住宅、賃貸住宅、利便施設等）（「地方住宅供給公社法」第21条）などではなく、当初は

千葉市都市整備公社から引き継いだ特定優良賃貸住宅管理供給事業及び市営住宅の管理受託を、平成 18（2006）年度からは管理代行制度⁶による市営住宅管理代行等業務を実施している。

千葉市住宅供給公社の基本情報は以下のとおりである。

名称	千葉市住宅供給公社
設立年月日	平成 8 年 7 月 1 日
資本金	100,000,000 円（千葉市の全額出資）
設立目的	住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
所在地	千葉市中央区中央 3-3-1 フジモト第一生命ビルディング 2 階・3 階
所管部署	都市局建築部住宅政策課
根拠法令	地方住宅供給公社法（昭和 40 年法第 124 号）
事業内容	✓ 市営住宅等管理受託事業 ✓ 駐車場管理受託事業 ✓ 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業 ✓ 危険ブロック塀等改善補助事業事務受託事業 ✓ 住宅関連情報提供コーナー運営受託事業 ✓ 空家等情報提供制度運營業務受託事業 ✓ 千葉市居住支援協議会事務局業務 ✓ 千葉市居住支援協議会運營業務（すまいサポートちば）受託事業 ✓ 一般賃貸住宅管理受託事業 ✓ 空き家の管理支援・解体促進支援事業 ✓ ウクライナ避難民への生活必需備品提供受託事業

⁶ 管理代行制度

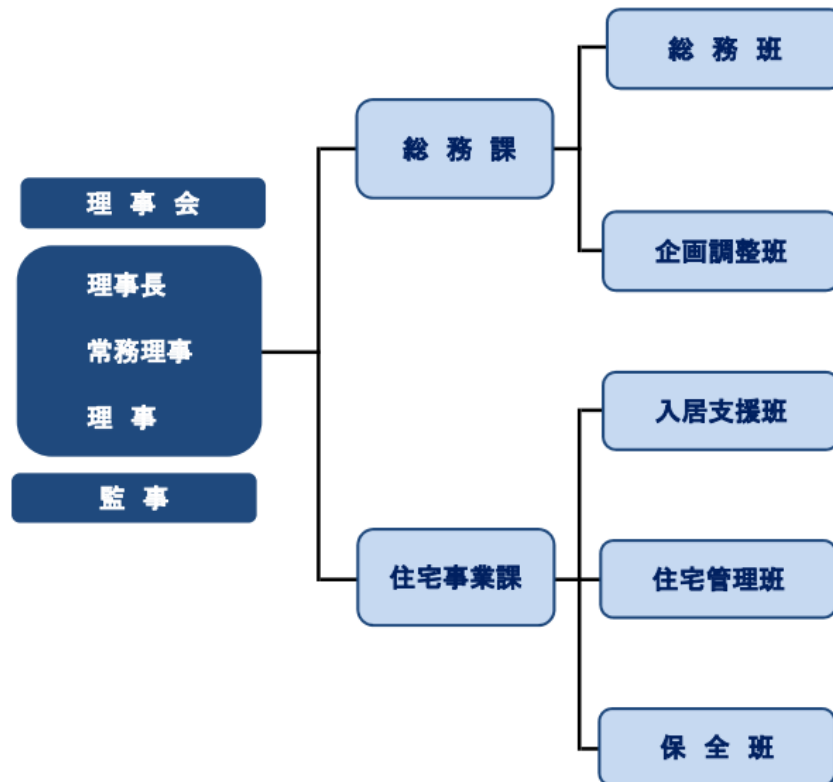
公営住宅の管理は、入居者の決定や明渡請求など、中立・公平な立場で適切な判断が求められることから、公営住宅法において、地方公共団体たる事業主体しか行えないとされていた。

しかし、少子高齢化等社会の経済情勢の変化により、住宅困窮者が増加・多様化してきており、これらの者の居住の安定を確保するため、地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより、入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう公営住宅法が改正（平成 17 年 6 月）され、管理代行制度が設けられた。

管理代行制度によると、公営住宅法第 47 条により、家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除いて、公営住宅法第 3 章の規定による公営住宅の管理を行える。

(2) 千葉市住宅供給公社の体制

職員数は令和 6 年 4 月 1 日現在で役員が 8 名（内、非常勤 6 名）、職員が 21 名である。



出所：千葉市住宅供給公社「機構図」（令和 6 年 10 月 9 日現在）

(3) 千葉市住宅供給公社の実施事業

千葉市住宅供給公社の事業は、千葉市からの「受託事業」と自ら行う「独自事業」に分けられる。千葉市住宅供給公社の事業と事業規模、千葉市支出額の規模は以下のとおりである。

(単位：千円、%)

事業	区分	事業内容	事業費※	市支出額	依存率
市営住宅等管理受託事業	受託	市営住宅の入居者募集及び維持管理	1,067,403	1,067,403	100.0
駐車場管理受託事業	受託	市有地を有効活用し、駐車場を管理	229,625	0	0.0
介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業	受託	市が行う助成事業の申請に伴う審査及び現地調査	18,260	18,260	100.0
危険ブロック塀等改善補助事業事務受託事業	受託	市が行う補助事業の申請に伴う手続きのうち、受付・確認、現地確認業務	6,534	6,534	100.0
住宅関連情報提供コーナー運営受託事業	受託	窓口での住宅関連相談等	4,576	4,576	100.0
千葉市居住支援協議会運営業務（すまいサポートちば）受託事業	受託	千葉市居住支援協議会運営業務（すまいサポートちば）の運営	3,311	3,311	100.0
空家等情報提供制度運営業務受託事業	受託	空き家の所有者と利用希望者を登録し、マッチングを実施	1,440	985	68.4
ウクライナ避難民への生活必需備品提供受託業務	受託	生活必需備品の提供及び退去後のハウスクリーニングを実施	130	130	100.0
一般賃貸住宅管理受託事業	独自	建物所有者と5年間の管理委託契約を締結し、一般賃貸住宅の管理受託事業を実施	1,991	0	0.0
空き家の管理支援・解体促進支援事業	独自	空き家の維持管理及び解体を行う事業者紹介及び見積代行を実施	1,116	0	0.0
千葉市居住支援協議会事務局業務	独自	住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し協議	723	0	0.0

出所：「令和4年度経営評価シート」を基に包括外部監査人が作成

※令和4年度決算額

(4) 市営住宅等管理受託事業に関する千葉市と千葉市住宅供給公社の業務分担

「令和5年度千葉市営住宅管理業務委託仕様書」によると、千葉市が千葉市住宅供給公社に委託した業務は以下のとおりである。

管理代行制度を採用する場合、地方住宅供給公社は「公営住宅法」第47条により、家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除いて、「公営住宅法」第3章の規定による公営住宅の管理を行える。

このうち督促及び催告の補助、収入調査、明渡請求を千葉市が実施し、それ以外の管理・営繕関係業務を千葉市住宅供給公社が実施している。

(管理関係業務)

1. 募集及び入居者の入退去に関する業務

- (1) 募集住戸選定、募集案内作成
- (2) 募集受付
- (3) 公募の例外（入居変更等）の対応
- (4) 退去査定
- (5) 耐用年限超過住宅からの移転交渉
- (6) 入居証明書発行

2. 入居者の申請処理、承認に関する業務

- (1) 異動・同居・承継承認
- (2) 増築・模様替えなどの受付

3. 入居者の家賃決定に関する業務

- (1) 収入申告書、認定通知書等
- (2) 家賃減免

4. 入居者への指導・調整等に関する業務

- (1) 入居者指導等
- (2) 要望等受付・処理・対応
- (3) 自治会との協議・調整

5. 施設管理・データ管理に関する業務

- (1) 住宅使用請書・鍵の保管・整理
- (2) データ入力・更新、データ解析

6. 駐車場管理に関する業務

(1) 駐車場使用許可

(2) 駐車場保守関連業務

(3) 駐車場減免

7. 発注者への報告等に関する業務

(1) 受託業務の月次、年次報告、資料作成他

(営繕関係業務)

1. 施設の修繕等に関する業務

(1) 空家修繕業務

(2) 緊急修繕業務

(3) 計画修繕業務・特定修繕業務

(4) 修繕における入居者負担項目の調査・検討業務

2. 施設の保守・点検等に関する業務

(1) 保守・点検業務及び清掃業務（外部発注）

(2) 空家点検・日常点検（内部点検）

第2章 千葉市住宅供給公社の財務事務

1. 千葉市住宅供給公社の財務状況

(1) 貸借対照表の要約

貸借対照表（総括）

（単位：千円）

科目	令和3年度	令和4年度	令和5年度
流動資産	704,484	703,012	728,150
うち現金預金	698,459	675,652	716,710
固定資産	135,761	126,042	117,336
うち有形固定資産	48,563	47,963	48,556
うち減価償却累計額	△15,781	△24,161	△32,720
うち長期有価証券	100,000	100,000	100,000
資産合計	840,245	829,054	845,485
流動負債	373,609	392,231	371,807
うち未払金	344,633	336,142	342,089
固定負債	238,452	195,030	196,187
うち引当金	207,218	172,602	182,559
負債合計	612,061	587,261	567,995
資本金	100,000	100,000	100,000
資本剰余金	5,000	5,000	5,000
繰越剰余金	123,185	136,793	172,491
資本合計	228,185	241,793	277,491
負債及び資本合計	840,245	829,054	845,485

出所：令和3年度～令和5年度千葉市住宅供給公社財務諸表を基に包括外部監査人が作成

千葉市住宅供給公社の貸借対照表で特徴的な点は、資産の90%弱を現金預金が占めていることである。

千葉市住宅供給公社は、もともと住宅分譲や宅地造成などを行っておらず、その中心的な業務は市営住宅の管理業務であったことから、多額の含み損を抱えた土地等は保有していない。また、市営住宅は千葉市の所有資産であることから、千葉市住宅供給公社の貸借対照表には計上されない。

千葉県住宅供給公社は債務超過により平成 16（2004）年に特定調停を申し立てたが、千葉市住宅供給公社の状況は全く異なり、債務超過の状況にもない。

また、千葉市住宅供給公社は自主事業として一般賃貸住宅の管理も行っているが、これも民間オーナーが所有する集合住宅の管理を千葉市住宅供給公社が行うものであり、一般賃貸住宅は千葉市住宅供給公社の貸借対照表に計上される資産ではない。

（２）損益計算書の要約

損益計算書（総括）

（単位：千円）

科目	令和３年度	令和４年度	令和５年度
事業収益	1,232,885	1,212,641	1,341,548
うち賃貸管理事業収益	5,374	5,281	5,678
うちその他事業収益	1,227,512	1,207,360	1,335,871
事業原価	1,114,830	1,091,118	1,208,764
うち賃貸管理事業原価	2,095	2,005	1,880
うちその他事業原価	1,112,735	1,089,113	1,206,884
一般管理費	110,461	109,459	99,504
事業利益	7,594	12,064	33,280
その他経常収益	1,913	10,983	9,444
その他経常費用	447	9,029	7,026
経常利益	9,059	14,017	35,698
特別利益	－	－	－
特別損失	－	409	－
当期純利益	9,059	13,608	35,698

出所：令和３年度～令和５年度千葉市住宅供給公社財務諸表を基に包括外部監査人が作成

千葉市住宅供給公社の損益計算書で特徴的な点は、事業収益の 99%超を「その他事業収益」が占める点である。「その他事業収益」のうち 90%弱が市営住宅等管理受託事業に関する受託収益である（本来、これが主たる営業活動であるが、損益計算書上は「その他事業収益」として開示している。）。このように、千葉市住宅供給公社の収益は千葉市からの市営住宅等管理業務に大きく依存する。

当期純利益は増加傾向にあり、令和 5 年度は 35,698 千円の当期純利益を計上している。令和 4 年度との対比では+162%の大幅な増加であった。これは、後述のとおり、市営住宅等管理受託事業の事業量増加や委託費の算定方法を精算方式から標準単価方式に変更したことなどによる影響である。

2. 市営住宅管理事業費（千葉市の委託費）の算定方式

千葉市住宅供給公社の事業の中心は市営住宅等管理受託事業であることから、千葉市の千葉市住宅供給公社に対する委託費の算定方式は千葉市住宅供給公社の収益に影響を与える。

千葉市は、千葉市住宅供給公社が本来なら千葉市が行うべき業務を管理代行としていることから、市営住宅の管理に関する千葉市住宅供給公社の経費は、原則、千葉市で負担すべきものであるとする。

しかし、市営住宅の管理戸数を縮小する過程において、目に見える形で千葉市住宅供給公社の業務量の縮減を図り契約に反映させること、また、千葉市住宅供給公社の業務をより効率的に実施させていく必要があることから、令和 4 年度に委託費のうち人件費等の直接経費相当部分について標準単価方式を導入した。

標準単価方式とは、人件費単価に委託作業の標準的作業時間を乗じることで算出される作業単位当たりの標準単価により委託費を算定する方式である。

従来の方式は、いわゆる実費精算方式であり、千葉市住宅供給公社は、業務効率化の結果、当初見込んだ人件費を削減できた場合に、委託費のうち人件費相当額と実際にかかった人件費との差額を千葉市に返還していた。これに対して、標準単価方式は、当該差額を千葉市に返還せず、千葉市住宅供給公社の利益とするものである。このことで千葉市住宅供給公社に業務効率化のインセンティブが生じ、自ら業務効率化に取り組むことを意図している。

市営住宅等管理受託事業に係る千葉市から千葉市住宅供給公社への委託費の推移は以下のとおりである。標準単価方式を導入して 1 年しか経過していないため、導入の効果についての検証は今後の課題である。

【市営住宅等管理受託事業にかかる委託費の推移】

(単位：千円)

令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
1, 133, 250	1, 324, 326	1, 084, 409	1, 067, 403	1, 211, 284

3. 市営住宅の管理方式

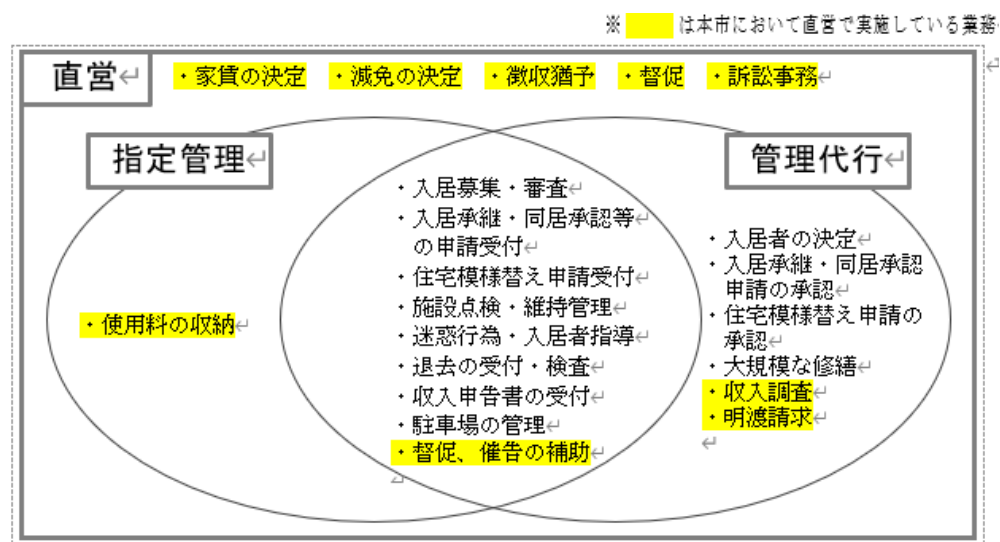
(1) 市営住宅の管理方式の概要

千葉市では、管理代行方式により、平成 18 年度から 5 年ごとに千葉市住宅供給公社と協定を締結しているが、長期的視野に立った効率的で効果的な市民サービスを行うことが可能な管理手法の検討が必要であるとして、千葉市は令和 3 年度からの 5 年間の協定を締結するに当たって、市営住宅の管理手法の比較検討を行った。

そのときの結論は、従来どおり市営住宅の管理を千葉市住宅供給公社に引き続き委託することが妥当とするものである。

なお、比較検討した管理方式は以下の 3 つである。

直営方式	地方公共団体が直接管理業務を行う。
管理代行方式	住宅供給公社が公営住宅法に基づき、単なる事務の委託ではなく、事業主体の立場を代行し、権限や義務といった責務を伴う業務を行う。
指定管理方式	民間の能力を活用し、指定された法人その他の団体が管理業務を行う。 公営住宅法では、権限行使を事業主体たる地方公共団体に限定しており、指定管理者が行い得る業務範囲は限られている。



出所：「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和 2 年度）」

（２）市営住宅の管理方式の検討結果

「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」によると、千葉市は、市営住宅を管理していくうえで管理代行方式を当面の間（民間賃貸住宅の活用等による市営住宅の方向性への影響が顕著化するまでの１０年程度（令和２年度を起点））継続していくことが妥当であると判断しており、付帯条項として、市営住宅管理を取り巻く状況の変化等を踏まえて、一定期間の後に再度検討するものとしている。

i) 管理代行方式と指定管理方式のメリット・デメリット

千葉市が「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」において分析した、管理代行方式と指定管理方式のメリット・デメリットは以下のとおりである。

制度	メリット	デメリット
管理代行方式	・ 公的な団体である公社が継続して管理を行うことから、安定性や継続性、中立性や公平性、市との連携の図りやすさ、ノウハウ、融通性など主に入居者にとっての安心や市との連携が確保できる	・ コストの縮減が図れない ・ 新たなサービスの導入がされにくい
指定管理方式	・ 民間のノウハウを活用してコストの削減ができる ・ 民間のノウハウを活用して入居者への新規サービスの期待ができる	・ 管理代行に比べて業務範囲が限定されるため、管理代行に比べて事務の効率化が不十分であり、市直営業務が増加する ・ 入札により業者決定することから、継続性や安定性が低下する ・ 民間事業者には倒産などのリスクがある

出所：「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」を基に包括外部監査人が作成

ii) 管理代行方式と指定管理方式の課題への対応の可能性

千葉市は、管理代行方式と指定管理方式のデメリットに対して、対応（改善）が可能か以下のとおり検討を行った。対応策の欄は対応の可能性が「○」、すなわち対応が可能な項目のみ

対応策の概要が記載されており、「△」及び「×」には対応が困難な要因が記載されている。

制度	課題	対応策	
		対応の可能性	概要
管理代行方式	コストの縮減が図られない	○	空家修繕の内容（修繕箇所）の <u>見直しを進めている。</u>
	新たなサービスの導入がされにくい	△	公社の現況の人員や資金では <u>小規模な提案となる可能性</u> が高い。
指定管理方式	業務範囲が狭い	×	業務の実施主体が <u>公営住宅法で規定</u> されており、指定管理方式の <u>業務範囲に制限</u> がある。
	安定性・継続性に欠ける	△	<u>指定管理制度では数年ごとに入札</u> で事業者が変更となる場合があり、 <u>継続性や安定性は不安定</u> である。
	管理代行方式に比べ業務効率が不十分	×	<u>権限行使に伴う業務が行えない</u> ことから、各種申請の受付から決定・承認に至る <u>一連の事務は非効率的</u> となる。
	突発的な事項への対応	△	仕様書にある程度追記することで対応も可能だが、全ての事項への対応は不可。 <u>ハードクレーム等への対応も困難</u> 。仕様書以外の部分への対応はコスト増となる。
	市との連携	△	仕様書への記載によりある程度の対応は可能。ただし、 <u>他課との連携は住宅整備課の仲介</u> が必要となる。

出所：「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」

iii) 管理代行方式を継続する上での課題と改善策

管理代行方式の課題として、コスト面とサービス面が挙げられている。このうち、コスト面については、以下のとおり改善を行っていくものとされている。

- ✓ 他都市と比較し高水準にある空家修繕の仕様の見直し等を行い、修繕費の縮減を図

る。

- ✓ 現在の公社との契約で人件費を精算する方式を採用してきたが、管理戸数の減少傾向にある市営住宅の動向に対応していくよう、管理戸数を反映する標準的な単価による契約を採用し、将来的な住宅管理費用の縮減を図っていく。
- ✓ 公社の限られた人員配置等も踏まえアウトソーシングが可能な業務や、逆に公社内部で対応の方が有効な業務等を再検討しコストの縮減につなげる。

出所：「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」

4. 監査の結果

（１）千葉市の委託費

i) 実施した手続と発見事項

千葉市住宅供給公社の貸借対照表を査閲すると、多額の金融資産（現金預金及び有価証券）を保有していることが確認できる。令和５年度の財政状態としては、総資産 845,485 千円のうち、現金預金が 716,710 千円、有価証券が 100,000 千円であり、実に資産の 97%が金融資産である。

千葉市住宅供給公社の令和元年度から令和５年度までの当期純利益、繰越剰余金、現金預金は以下のとおりであり、令和２年度を除いて当期純利益は黒字である。市営住宅等管理受託事業の事業量増加や委託費の算定方式を精算方式から標準単価方式に変更したことなどにより、令和５年度には当期純利益が大きく増加し、令和５年度は 35,698 千円を計上した。

（単位：千円）

科目	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
当期純利益	3,917	△1,353	9,059	13,607	35,698
繰越剰余金	137,463	136,109	123,185	136,793	172,491
現金預金	691,070	600,083	698,459	675,652	716,710

出所：千葉市住宅供給公社財務諸表（令和元年度～令和５年度）を元に作成

注）：令和２年度繰越剰余金に令和３年度当期純利益を加えた金額が令和３年度繰越剰余金と不一致であるが、これは令和３年度に退職給付引当金に係る誤謬の修正を行ったことによるものである。

「地方住宅供給公社法」第 33 条⁷及び「地方住宅供給公社会計基準⁸」によると、地方住宅供給公社の剰余金は出資者に配当することが想定されておらず、剰余金はすべて公社に留保されることとなっている。

また、千葉市住宅供給公社は管理業務を中心として行っており、新規団地の建築等も行っていない。

そのため、千葉市住宅供給公社の剰余金は、中長期的に市営住宅の総量の縮減に伴う受託業務量の減少が生じるなどの将来に損失が生じた場合の備えとして有している状況である。

ii) 結果

意見 7 公社の剰余金の活用・運用の方針について（住宅政策課）

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⁹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

⁷ 地方住宅供給公社法第 33 条（利益及び損失の処理）

地方公社は、第 30 条第 1 項の会計区分に従い、毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理しなければならない。（以下省略）

⁸ 地方住宅供給公社会計基準 注解 注 7 3 利益剰余金について

公社の利益剰余金は、公社の業務に関連し発生した剰余金であって、制度的に一般企業のように株主に利益配当を行うことがないことから、その利益剰余金は、公社法に基づき、公的事業体として、当該公的サービスを継続的・安定的に提供するために健全な財政的基礎の確保に留保され、次期以降の損失に備えることとなる。（以下省略）

⁹ 地方住宅供給公社法第 27 条（事業計画及び資金計画）

地方公社は、毎事業年度、事業計画及び資金計画を作成し、事業年度開始前に、設立団体の長の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

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。

意見 8 公社への委託費の算定方法の検証について（住宅整備課）

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。

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。

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すると、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。

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。

（２）管理代行方式の課題として挙げられているコスト縮減の効果の検証

i）実施した手続と発見事項

「市営住宅管理手法比較検討報告書（令和２年度）」では、管理代行方式の課題として「コスト縮減が図れない」「新たなサービスの導入がされにくい」点を掲げている。

コスト面については対応策として「空家修繕の内容の見直し」を掲げているため、当該施

策の実行により本当にコスト改善しているかについて、住宅政策課及び千葉市住宅供給公社に質問した。

その回答によると、長期的なコスト削減策としては、和室の洋室化や入居者の変更毎に行う畳や襖替えを不要とする措置を実施し、短期的なコスト削減策としては、洋室化した押入れの襖の撤去や塗替え箇所の見直し、継続使用可能な機器類の延命使用等の対応を実施したものの、これらの見直しの結果、実際にどの程度効果があったのかは検証していないとのことであった。

ii) 結果

意見9 コスト削減策の効果測定について（住宅整備課）

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。

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、次回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。

（3）公社の経営状況のモニタリング

i) 実施した手続と発見事項

千葉市が千葉市住宅供給公社の経営状況をどのようにモニタリングしているか把握するため、関連資料の閲覧及び住宅政策課に対する質問を実施した。

千葉市では、外郭団体の経営改善取組状況のモニタリングとして、「経営評価シート」を利用し、経営改善計画の進捗状況等を評価している。

「経営評価シート」では外郭団体の財務状況を表す指標として、自立性、効率性、安全性の視点（株式会社については「収益性」も含む。）から指標を選定し掲載している。

また、外郭団体の活動状況を表す指標（各団体において個別に設定）について、過去3年分の状況を掲載している。

千葉市住宅供給公社の評価指標と活動指標の推移は以下のとおりである。

5 評価指標(共通指標)

(単位: %)

	評価指標	R3年度	R4年度	R5年度
自立性	補助金依存率	0.0%	0.0%	0.0%
	受託事業収入率	99.4%	99.5%	99.5%
	自主事業比率	0.3%	0.4%	0.3%
効率性	人件費比率	23.6%	20.3%	18.5%
	管理費比率	9.9%	9.9%	8.2%
安全性	自己資本比率	27.2%	29.2%	32.8%
	流動比率	188.6%	179.2%	195.8%
	固定長期適合率	29.1%	28.9%	24.8%

6 活動指標(個別指標)

活動指標	R3年度	R4年度	R5年度	備考
市営住宅空家募集戸数(戸)	226	203	252	令和元年10月から常時募集を開始
駐車場年平均契約率(%)	92.3	91.5	92.1	月極駐車場の契約率
高齢者・障害者等住宅改修審査(件)	578	572	484	
すまいのコンシェルジュ相談件数(件)	1,206	1,522	1,381	住宅関連相談の件数
すまいサポートちば相談件数(件)			188	令和5年10月から受託開始

出所:「令和5年度経営評価シート」

この点、本指標を用いて、住宅政策課がどのようなモニタリング・評価をしているか質問したところ、外郭団体が設立趣旨に基づいて運営されているか等外郭団体の業務全般について把握するとともに、行政機能の補完的な役割を果たせるよう指導を行っているものの、数値目標(KPI)を定めた目標管理はしていないという状況であった。上記で示した経営評価指標も活動指標も、千葉市住宅供給公社の実態を把握するという以上のものではなく、特にこれらの指標を用いて定量評価をしているわけではない。この点は、「経営評価シート」の「所管局による評価」として、定量的な評価項目がないことから明らかである。

9 所管局による評価

取組項目に関する評価	(1) 経営の効率化 事務の効率化を図るとともに、各事業の採算性を精査するなど経営改善に努めており、業務に工夫を凝らすことで、黒字経営としたことは評価できる。 (2) 組織・運営体制 業務内容に応じて、職員を流動的に配置するなどの工夫をし、柔軟な組織運営に努めている。また、効率的な業務遂行のための組織体制の見直しを行うとともに、新規職員の採用や、管理職の定年退職に伴う管理職ポストの配置数見直しなど、経営の安定化と効率化を行ったことは評価できる。 (3) 人事・給与制度 経営効率化・安定化に向けた取り組みの一環として、独自の給与体系への見直しを行っていく必要がある。 (4) 団体の資金運用 基本財産等は、地方債により安全かつ確実に運用し、適切な管理を行っている。 (5) 経営改善計画の策定 令和2年度から令和6年度までの5年間にかかる第5次経営改善計画を策定し、実施している。
総合評価	各事業の採算性を高めるために業務運営方法を見直し、経営の効率化と安定化を図っている。また、組織改正による効率的な業務遂行を行うとともに、新規職員採用など、将来に向けた取り組みを行っており、評価できる。
今後の方針	第5次経営改善計画に掲げた目標のうち、未実施項目の達成に向けた助力を行い、引き続き経営改善に努めることを要請し、必要な支援を行うこととする。

出所：「令和5年度経営評価シート」

ii) 結果

意見10 成果測定指標を用いた評価・管理について（住宅政策課）

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。

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。

どのような活動指標であれば効果測定指標として有効なのかは、一律に定まるものではないため、継続的に研究する必要があるが、他自治体の取組としては、例えば、大阪府住宅供給公社では下記のような指標を成果測定指標とし、それぞれに対して数値目標を定め、それを実現する施策と結び付けて進捗管理を行っている。

成果測定指標		現状	目標	主な施策
①	管理戸数	21,373戸(R2)	2万戸以下(R13)	・ストック(団地)の再編等
②	耐震化率	93.4%(R3)	95%(R7) 97%(R13)	・耐震改修
③	住宅稼働率 [契約家賃収入/満室時家賃]	93.1%(R3見込)	92%以上(R13)	(入居促進) ・営業力の強化、効果的な広告 (退去抑制) ・お客様満足度の向上
④	経常損益	8.5億円(R3見込)	黒字(利益)を確保	・賃貸住宅事業の収益向上 ・新たな事業領域での活動
⑤	ストックへの投資	約125億円(H24～R3)	約250億円(R4～R13)	・建替え、長期有効活用、耐震改修
⑥	借入金残高 [実質残高]	1,241億円(R3見込)	1,200億円以下(R8) 1,100億円以下(R13)	・安定的で有利な資金の確保 ・SDGs債による資金調達

成果測定指標		現状	目標	主な施策
①	子育て・高齢者世帯 入居件数	654件/年(R3見込)	6,000件(～R13) 600件/年	・セーフティネット機能の整備 ・子育てしやすい居住環境の実現
②	コミュニティイベント回数	9回(R3)	100回(～R13) 10回/年	・『きずなづくり応援プロジェクト』等
③	住戸リノベーション 実施戸数	188戸(R3見込)	2,500戸(～R13) 250戸/年	・多様なニーズに対応した住まいの提供
④	分譲マンション管理勉強会 (市町村・管理組合向け)	—	50回(～R13) 5回/年	・適正なマンション管理に向けた市町村担当者や、管理 組合向けの勉強会を開催
⑤	住まいコンテンツの発信	—	100本(～R13) 10本/年	・住宅や暮らしに関する情報を広報誌などで発信
⑥	技術支援新規営業件数 (市町村向け)	—	40件(～R13) 4件/年	・管理代行や発注支援を通じた市町村との連携を強化
⑦	接遇・対応満足度	96.8%(R3)	95%以上を維持	・接遇向上委員会等
⑧	CO2排出量	—	50%削減(R12) 4,244 ⇒ 2,122[t-CO2]	・再生可能エネルギーの利用拡大 ・省エネルギーの推進
⑨	連携事業の新規取組	—	30件(～R13) 3件/年	・連携デスクの設置
⑩	企業認知度	27.9%(R3)	50%以上(R13)	・メディアリレーション等
⑪	健康経営優良法人認定	—	「健康経営優良法人認定制度」 の認定を維持	・健康経営の推進
⑫	デジタル人材研修受講率	—	100%(～R13)	・情報リテラシーや情報セキュリティに関する研修の実施

出所：大阪府住宅供給公社「中期経営計画（令和4年度～令和13年度）の概要」

IV 管理事務

第1章 家賃の算定

1. 概要

公営住宅の家賃は、入居者の負担能力と住宅から受ける便益に応じたもの（応能応益家賃）として、次の5つの要素をもとに算定される（公営住宅法施行令第2条）。

$$\text{公営住宅の家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

算定式の各計算要素の概要は次のとおりである。①家賃算定基礎額、②市町村立地係数、③規模係数、④経過年数係数については、事業主体である各自治体の裁量の余地はなく、⑤利便性係数のみ各自治体の裁量の余地が認められている。

【家賃の算定式の概要】

項目	概要	自治体の裁量の余地
①家賃算定基礎額	居住者の収入月額(*)をもとにした収入分位ごとに家賃算定基礎額を決定 (*)収入月額は、年間の収入から各種控除を行ったものを12で除した額	無
②市町村立地係数	公示価格その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値	無
③規模係数	当該公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値	無
④経過年数係数	公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が定める数値	無
⑤利便性係数	事業主体が公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値 イ 0.5 ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値 (1) 1.3 (2) 1.6を市町村立地係数の数値で除した数値	有

出所：「公営住宅法施行令」第2条を基に包括外部監査人が作成

利便性係数とは、住宅の便益を数値化したものであり、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5～1.3（ただし 1.6 を市町村立地係数で除した数値が 1.3 より小さい場合は当該数値）の範囲内で事業主体が設定する数値である。

千葉市では、利便性係数の基準値を「0.7」とし、市営住宅の地価公示価格や設備の有無を考慮に入れて、0.7～1.0 の範囲内で利便性係数を設定している。

$$\text{利便性係数} = 0.70 \text{ (基準値)} + \text{立地係数} + \text{設備係数}$$

【利便性係数の構成要素】

構成要素	内容
立地係数	$\frac{\text{当該市営住宅団地地価公示価格相当額} - \text{市営住宅団地最低地価公示価格相当額}}{\text{市営住宅団地最高地価公示価格相当額} - \text{市営住宅団地最低地価公示価格相当額}} \times 0.15$
設備係数	浴室なし・浴槽なし 0.000
	浴室あり・浴槽なし 0.075
	浴室あり・浴槽あり 0.150

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

2. 監査の結果

i) 実施した手続と発見事項

家賃の算定式のうち、千葉市の裁量で決定される利便性係数について、千葉市の経営効率性の観点から見直す余地がないかを検討するため、関連資料を閲覧した。

千葉市の利便性係数は、平成 9 年度千葉市営住宅家賃問題協議会の提言に基づき、浴室及び浴槽の設置状況に応じて 3 段階の設備係数が設定されている。浴室及び浴槽の設置状況は、市営住宅の住戸ごとの利便性の差異を決定する主要な要素となっており、実態と整合している。

しかし、浴室及び浴槽の設置状況以外にも、例えば、エレベーターの設置状況などのその他の要素についても、係数を決定するにあたって考慮する余地があるのではないか、という仮説のもと、エレベーターの設置の有無が入居状況に与える影響を調査した。その結果、エレベーターが設置されている団地においては、階数と空家率の相関関係は見られなかったが、エレベーターが設置されていない団地においては、空家率はエレベーターが設置されている団地より

も総じて高く、かつ、空家率は高層階に行くほど高かった。

市営住宅の住民に高齢者が多いことを踏まえると、エレベーターのある団地とない団地とではエレベーターがある団地の方が人気は高いであろうし、エレベーターのない団地においては、より低層階の人気が高いであろうことから、この結果は一般的な感覚にも合致する。

【階数別の空家率】

階数	エレベーターあり	エレベーターなし
5 階	19.8%	34.0%
4 階	4.0%	31.7%
3 階	13.2%	25.7%
2 階	12.1%	18.5%
1 階	14.3%	16.6%

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

(注) ここでの空家率は、用途廃止や耐震性能が劣るなどの理由により、政策的に募集を停止している空家（政策空家）の影響を除いて算定している。また、千葉市の市営住宅には、簡易準耐火平屋、簡易準耐火二階、低層耐火、中層耐火及び高層耐火の 5 つの建物の構造があるが、エレベーターの設置の有無が入居状況に与える影響を把握することを目的としているため、空家率の集計対象は、エレベーターを設置している団地とそうではない団地の両方が存在している中層耐火に限定している。

$$\text{空家率} = (\text{空家戸数} - \text{政策空家戸数}) \div \text{管理戸数}$$

ii) 結果

意見 1 1 利便性係数の見直しについて（住宅整備課）

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。

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。

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。

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。

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。

第2章 家賃・敷金の減免及び徴収猶予

1. 概要

千葉市では、「千葉市営住宅条例」第16条及び第21条において、市長は、次のいずれかに該当する場合において特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより当該家賃・敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- ・入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき
- ・入居者又は同居者が疾病にかかったとき
- ・入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- ・その他前3号に準ずる特別の事情があるとき

「千葉市営住宅条例施行規則」第17条¹⁰及び第21条¹¹において、家賃・敷金の減免又は徴収猶予を受けようとする者が提出すべき書類や猶予期間についての定めが置かれている。

¹⁰ 千葉市営住宅条例施行規則第17条（家賃の減免又は徴収猶予）

条例第16条(中略)の規定による家賃の減免は、次の各号のいずれかに該当する場合に行うものとする。

- (1) 入居者又は同居者の収入が、失職その他の事情により、市長が別に定める基準額に該当する場合
- (2) 入居者又は同居者が疾病にかかり長期にわたる療養を必要とし、又は災害により容易に回復しがたい損害を受けた場合において支出し、若しくは支出すべき費用又は損害額のうち、市長が認定した額を入居者の収入から控除した額が、市長が別に定める基準額に該当する場合
- (3) 前2号に準ずる特別の事情がある場合

2～3 略

4 市長は、第1項各号のいずれかに該当する入居者のうち、特に必要があると認めた者に対しては、家賃を免除するものとする。

5～6 略

7 市長は、前項の市営住宅家賃減免申請書又は市営住宅家賃徴収猶予申請書を受理した場合において、適当と認めるときは、家賃の減免又は徴収の猶予を承認するものとする。この場合においては、市営住宅家賃減免承認通知書又は市営住宅家賃徴収猶予承認通知書によりその旨を申請者に通知するものとする。

8 前項の規定により承認する家賃の減免又は徴収の猶予の期間は、家賃の減免については1年、家賃の徴収の猶予については6月を超えない範囲内において、市長が定めるものとする。

¹¹ 千葉市営住宅条例施行規則第21条（敷金の減免及び徴収猶予）

条例第21条第2項(中略)の規定により敷金の減免又は徴収の猶予を受けようとする者は、市営住宅敷金減免・徴収猶予申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の市営住宅敷金減免・徴収猶予申請書を受理した場合は、その内容を審査し、減免又は徴収の猶予をすることを決定したときは、市営住宅敷金減免・徴収猶予承認通知書によりその旨を申請者に通知するものとする。

千葉市の直近3か年の家賃の減免実績は下記のとおりである。

【家賃の減免金額】

	件数	金額
令和3年度	959件	143,664,590円
令和4年度	970件	142,875,020円
令和5年度	1,003件	150,585,920円

2. 監査の結果

i) 実施した手続と発見事項

家賃・敷金の減免及び徴収猶予制度の活用状況を調査したところ、家賃の減免制度は活用されているが、家賃の徴収猶予制度、敷金の減免制度、敷金の徴収猶予制度は直近5年間で利用実績がなかった。

入居者への周知方法の違いが家賃・敷金の減免及び徴収猶予制度の活用状況に影響を与えているとの仮説を立て、家賃及び敷金の減免制度・徴収猶予制度の周知方法を調査した。

①市営住宅使用のしおり

「市営住宅使用のしおり」は、市営住宅の入居者への注意事項などをまとめた冊子であり、千葉市住宅供給公社のホームページに掲載されている。その中で、家賃の減免制度については「家賃の減免制度のご案内」というページが設けられており、減免制度の対象や家賃の減免制度の申請時に必要な書類がわかりやすく周知されている。これに対して、家賃の徴収猶予制度についてはそのような周知はされておらず、「徴収猶予の申請」という文言しか記載されていない。

【市営住宅使用のしおりの記載例】

〔5〕その他の届出

- ① 家賃の減免（22頁参照）、徴収猶予の申請
- ② 緊急連絡先の変更（届出人死亡、辞退等）
- ③ 収入に関する更正決定の申請（入居者の異動・承継に伴い、再度家賃を算定し直すための手続きです。）
- ④ 模様替の申請
- ⑤ 入居証明書の交付申請
- ⑥ 鍵の変更届
- ⑦ 入居変更申請（部屋の変更を希望する際の手続きです。）

16 家賃の減免制度のご案内

1 減免制度の対象

世帯収入が少ない又は退職等により収入が著しく減少した方
(原則として生活保護受給世帯を除く)

世帯収入とは同居者全員の給与(アルバイトを含む)、年金(障害・遺族年金を含む)、各種手当(児童扶養手当)、仕送り等のすべての収入の合計です。

減免は年度単位の申請ですので、毎年更新が必要です。

審査の結果、条件に適合しないと判断された場合は、家賃減免を受けられません。
予めご了承ください。

※ほかに駐車場使用料の減免制度もございます。
詳しくは千葉市住宅供給公社にお尋ねください。

2 家賃減免申請に必要な書類

① 必須書類

1	市営住宅家賃減免申請書	「申請書」は千葉市住宅供給公社にあります。 郵送で申請をお考えの方は、ご連絡ください。
2	所得証明書	16歳以上の世帯全員分が必要です。(最新のものを。) 1月1日時点の住所地の市区町村で発行しています。

② 該当する方のみ提出

1	身体障害者手帳・療育手帳 精神障害者保健福祉手帳 等	氏名、等級が確認できるコピーを提出してください。
2	年金の振込はがき (受給しているすべての年金)	氏名、給付額が確認できるコピーを提出してください。(最新のものを)
3	恩給、基金の証書	
4	児童扶養手当証書	
5	児童手当(子ども手当)のはがき	雇用保険の給付が終了していることを確認できる コピーを提出してください。
6	雇用保険受給資格者証	

③ 収入等を証する書類

1	給与等証明書	「証明書」は千葉市住宅供給公社にあります。
2	確定申告書の控えと収支明細書	コピーを提出してください。
3	退職証明書 または 雇用保険受給資格者証	「退職証明書」は千葉市住宅供給公社にあります。 または 雇用保険受給資格者証 「雇用保険受給資格者証」で給付終了の記載の あるもののコピーを提出してください。
4	医師の「診断書」(原本)	病気で働けない場合

※この他に収入がある場合は、必ずその収入を証明する書類をご提出ください。
また、状況により上記に記載のない書類のご提出をお願いすることがあります。

出所：千葉市住宅供給公社ホームページ「市営住宅使用のしおり」 赤枠は包括外部監査人が追加

②収入申告時の案内

千葉市では、千葉市営住宅条例第15条第1項において、「入居者は、毎年度、市長に対し、

市長が定める期間内に、収入申告書を提出しなければならない」としている。そのため、千葉市では、毎年 6 月に、入居者に対して収入申告書の提出の案内をしており、同時に家賃の減免制度の案内も送付している。しかし、家賃の徴収猶予制度の案内は送付していない。

③千葉市営住宅空家入居者募集案内書

「千葉市営住宅空家入居者募集案内書」とは、市営住宅への入居を希望する住民に配布する冊子であり、募集住宅や入居申込方法が記載されている。しかし、家賃及び敷金の減免及び徴収猶予制度の記載はない。

入居者への周知方法の違いを整理すると以下のとおりである。

【入居者への周知方法の違い】

	家賃の減免制度	家賃の徴収猶予制度	敷金の減免及び徴収猶予制度
市営住宅使用のしおり	○	△	—
収入申告時の案内	○	×	—
千葉市営住宅空家入居者募集案内書	—	—	×

出所：住宅整備課の回答を基に包括外部監査人が作成

(注)「○」は記載あり、「△」は記載内容が不十分、「×」は記載なし、「—」は該当なしを意味している。

このように、家賃の減免制度は周知が十分に図られていることにより利用実績も高いが、家賃の徴収猶予制度、敷金の減免及び徴収猶予制度は十分に周知されておらず、これらの制度を利用できたはずの住民の機会が失われていると考えられる。

その影響がどれくらいあるのかを把握するため、家賃の減免制度を利用している住民のうち、敷金の減免制度を利用できたはずの人数と合計金額について市に調査を依頼したところ、令和 3 年度は 39 名 (2,425,800 円)、令和 4 年度は 34 名 (1,990,800 円)、令和 5 年度は 29 名 (1,872,600 円) の利用機会があった状況であった。

ii) 結果

指摘1 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）

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。

第3章 募集・入居事務

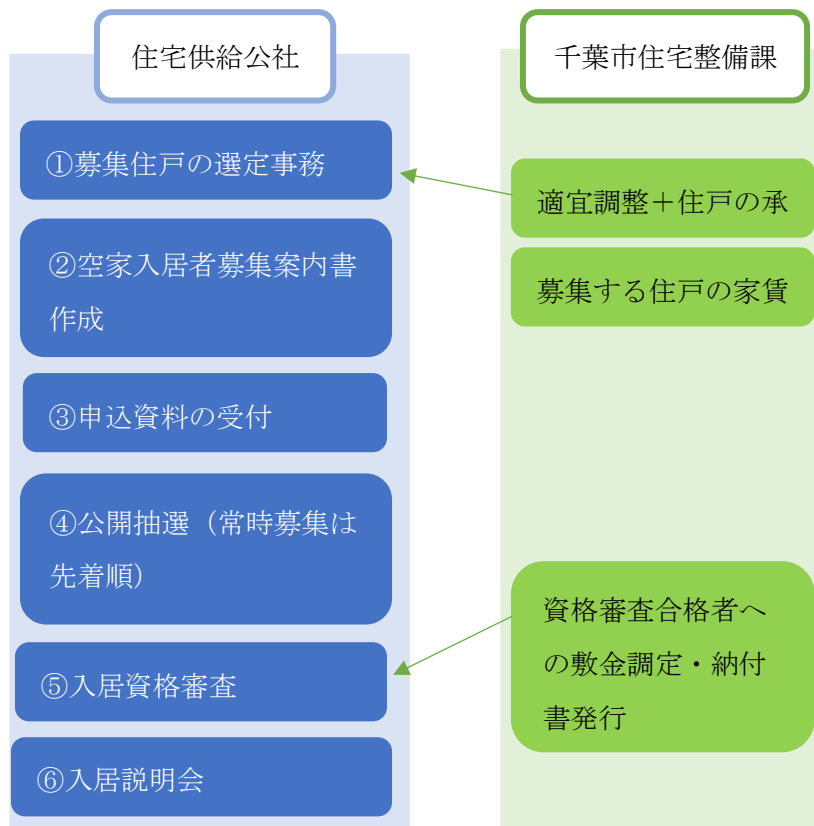
1. 概要

市営住宅への入居希望者を募集する方法は、「定時募集」「再募集」「常時募集」の3種類がある。

定時募集	年に4回（4月・7月・10月・1月）実施される。
再募集	定期募集で申し込みのなかった住戸の募集であり、年に4回（5月・8月・11月・2月）実施される。
常時募集	定時募集及び再募集で契約に至らなかった住戸は常時受付を行う。

いずれの募集事務も、①募集住戸の選定事務、②空家入居者募集案内書作成、③申込資料の受付、④公開抽選、⑤入居資格審査、⑥入居説明会、の流れで行われる。

【募集事務の業務フロー】



出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

①募集住戸の選定事務

募集住戸は、各募集月の2か月前を目途に選定する。

選定方法は以下のとおりであり、千葉市住宅供給公社が抽出し、住宅整備課は予算や図表記載の目安の達成状況等を確認し、必要に応じて修正を求める。住宅整備課が承認することにより各募集月の募集住戸が確定する。

段階	業務フロー
第1段階	選定時点における修繕可能な部屋を抽出する。
第2段階	第一段階で抽出した住戸の中から、①老人世帯向け住宅、②車椅子使用世帯向け住宅、③子育て世帯を支援するための期限付住宅、④单身可住宅の住戸に関して以下の目安を達成できるように抽出する。 ・子育て世帯を支援するための期限付住宅：毎年20戸程度 ・单身可住戸：各期10戸程度 ・子育て世帯、单身可住戸を除く老人世帯、車椅子使用世帯：各期募集において1戸～2戸程度
第3段階	一般世帯向け住宅の選定、地区ごとのバランス、実際の部屋の状況や想定修理費、国費による住戸改善部屋の選定等を考慮のうえ調整する。

②空家入居者募集案内書作成

千葉市住宅供給公社は「千葉市営住宅空家入居者募集案内書」（以下「募集案内書」という。）記載の募集条件や注意事項等に変更がないか毎年度確認したうえで、当該変更状況を反映した「募集案内書」の作成を4月頃に外部委託先に依頼する。外部委託先は制限付一般競争入札で決定する。

千葉市住宅供給公社は各募集月に上記で作成済みの「募集案内書」の印刷を同様の委託先へ依頼する。「募集案内書」に同封する募集住戸一覧は4月の「募集案内書」作成時点では未定のため、各募集月で募集対象住戸を委託先に指示し作成及び印刷を依頼する。

「募集案内書」は千葉市住宅供給公社ホームページで公表し、定期募集の「募集案内書」は千葉市住宅供給公社、区役所、住まい情報プラザに、再募集及び常時募集の「募集案内書」は千葉市住宅供給公社にそれぞれ置かれている。

令和5年度での、各設置場所での納入、回収、配布の状況は以下のとおりである。

【令和 5 年度募集案内書の納入、回収、配布状況】

区分	R5第1期			R5第2期			R5第3期			R5第4期			合計		
	納入	回収	配布	納入	回収	配布	納入	回収	配布	納入	回収	配布	納入	回収	配布
中央	150	10	140	150	15	135	150	15	135	150	13	137	600	53	547
中央保健福祉センター	20	5	15	20	3	17	20	3	17	20	3	17	80	14	66
花見川	150	40	110	150	50	100	150	40	110	150	55	95	600	185	415
花見川保健福祉センター	10	3	7	10	2	8	10	4	6	10	2	8	40	11	29
稲毛	180	45	135	180	47	133	180	0	180	180	0	180	720	92	628
稲毛保健福祉センター	10	3	7	10	2	8	10	3	7	10	4	6	40	12	28
若葉	300	30	270	300	46	254	300	20	280	300	90	210	1,200	186	1,014
若葉保健福祉センター	15	4	11	15	3	12	15	5	10	15	6	9	60	18	42
緑	170	35	135	170	35	135	170	30	140	170	28	142	680	128	552
緑保健福祉センター	10	3	7	10	2	8	10	4	6	10	8	2	40	17	23
美浜	250	75	175	250	80	170	250	90	160	250	76	174	1,000	321	679
美浜保健福祉センター	10	3	7	10	2	8	10	3	7	10	2	8	40	10	30
県公社	50	4	46	50	3	47	50	6	44	50	6	44	200	19	181
市公社	350	51	299	350	48	302	350	45	305	350	55	295	1,400	199	1,201
合計	1,675	311	1,364	1,675	338	1,337	1,675	268	1,407	1,675	348	1,327	6,700	1,265	5,435

区分	R5第1期(再)			R5第2期(再)			R5第3期(再)			R5第4期(再)			合計(再)		
	作成	回収	配布	作成	回収	配布	作成	回収	配布	作成	回収	配布	作成	回収	配布
公社	100	24	76	100	32	68	100	35	65	100	38	62	400	129	271

出所：所管課提出資料

③申込資料の受付

千葉市住宅供給公社では、入居希望者から提出された申込資料を確認し、資料の不備（記入漏れや重複した申込、申込み資格がないことが明白な場合）について申込者に電話して確認する。申込者と連絡が取れない場合には、郵送で返送し修正を求める。

申込資料チェックが完了したのちに、資料に不備のない申込者全員に抽選番号を付与し、抽選番号を印刷した抽選ハガキを送付する。

④公開抽選（常時募集は先着順のため除く）

「常時募集」は先着順で入居予定者を決定するが、「定期募集」「再募集」は公開抽選により入居予定者及び入居補欠者を決定する。

「定期募集」は募集月の下旬に、「再募集」は募集月の翌月 15 日頃の午前 10 時に抽選会を開催する。公開抽選当日には、「千葉市営住宅条例施行規則」第 4 条第 2 項¹²に基づき、参加者の中から協力者 3 名を募り（1 名にはデジタル抽選器のボタン操作も依頼）、入居予定者及び入居補欠者 3 名を決定する。

¹² 千葉市営住宅条例施行規則第 4 条第 2 項

公開抽選には、申込者のうちから 3 人以上を選び、これに立ち合わせるものとする。

その後、千葉市住宅供給公社は抽選結果を抽選日の 15 時に千葉市住宅供給公社ホームページにアップロードする。

後日、当選者には通知書・抽選結果のハガキ・提出書類の案内を送付し、補欠者及び落選者には抽選結果のハガキのみを送付する。

⑤入居資格審査

千葉市住宅供給公社は、当選者が入居資格を満たしているかを審査し、入居者を決定する。入居資格は千葉市営住宅条例、千葉市営住宅条例施行規則、各種要綱で定められており、千葉市住宅供給公社ホームページ及び募集案内書で一覧化し公開されている。

審査の結果、申込者が入居資格を満たしている場合は入居者決定通知を発送し、入居資格を満たさない場合は書面で失格を通知するとともに補欠者を当選者として繰り上げ再度審査する。補欠者も入居資格を満たさない場合は、次回以降の募集に回る。

⑥入居説明会

募集月の翌々月下旬に入居説明会を行い、鍵を入居予定者に引渡す。

2. 監査の結果

(1) 募集媒体

i) 実施した手続と発見事項

市営住宅はセーフティネットの役割を担っていることから、本来入居資格を持つはずの入居希望者が誤認識等により申込みできないという事態を防がなければならず、入居資格は正確に情報公開されなければならない。

そこで、条例等に基づき入居資格が適切に公開されていることを確認するために、条例等、募集案内書、千葉市住宅供給公社ホームページの記載を比較検討した。

その結果、車椅子使用者世帯向け住宅の入居資格について、「千葉市営住宅管理事務取扱要綱」、募集案内書及び千葉市住宅供給公社ホームページで以下の表記に差があることが分かった。

【公開媒体による入居資格表記の比較（一部抜粋）】

千葉市営住宅管理事務取扱要綱	募集案内書	千葉市住宅供給公社 ホームページ
(1) ～ (3) のいずれかを満たし、かつ車いすを常時使用しているものを含む世帯	少なくとも1人が次の (ア) または (イ) に該当し、車椅子を 常時使用しているこ と。	少なくとも 1 人が次 の (ア) または (イ) に該当し、車 椅子を常時使用して いること。
(1) 障害者基本法第2条に規定する障害者で、その程度が次のア～ウのいずれかの障害の程度に相当するもの ア身体障害にあつては、1級から4級までのいずれかに該当する程度 イ精神障害（知的障害を除く。）にあつては、1級から3級までのいずれかに該当する程度 ウ知的障害にあつては、イに規定する精神障害の程度に相当する程度	(ア) 身体障害者の1級から4級までの手帳の交付を受けている方。	(ア) 身体障害者の1級から4級までの手帳の交付を受けている方。
(2) 戦傷病者特別援護法第4条の規定により戦傷病者手帳の交付を受けている者で、その障害の程度が恩給法別表第1号表の2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号の3の第1款症のもの	(イ) 戦傷病者として認定されている方。	(イ) 戦傷病者として認定されている方。
(3) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による認定を受けている者	記載なし	記載なし

出所：「千葉市営住宅管理事務取扱要綱」、「募集案内書」、千葉市住宅供給公社ホームページ

ii) 結果

意見 12 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）

「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。

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。

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。

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。

（2）公開抽選

i) 実施した手続と発見事項

募集事務に関する業務手続が関係条例に則り適切に運用されているか確認するために、「千葉市営住宅条例」、「千葉市営住宅条例施行規則」、「千葉市営住宅管理事務取扱要綱」、「千葉市営住宅のポイント方式による入居者選定事務取扱要綱における募集事務」に関する規定等の閲覧と住宅整備課及び千葉市住宅供給公社にヒアリングを実施した。

その過程で、公開抽選時には「千葉市営住宅条例施行規則」で立会者を 3 名選定することになっているが、3 名選定ができない場合は、最低 1 名の立会者が選定できれば抽選を行っていることが分かった。

「千葉市営住宅条例施行規則」を制定した当初は回転式抽選器を用いていたため、出玉の番号と違う番号を当選番号として報告するという不正を防止するために、抽選機を回転させる者 1 名と結果を目視する者を 2 名の計 3 名に立会依頼していた。他方、現在では、立会者 3 名を選定するための声掛けは実施しているものの、デジタル抽選器を導入しており、当選番号がスクリーン上で投影され、参加者が直接番号を確認できることから、目視役の立会者 2 名の選定を呼びかけても、誰も協力いただけない場合は省略しているとのことであった。

ii) 結果

指摘2 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）

「千葉市営住宅条例施行規則」第4条第2項¹³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。

（3）入居資格者

i) 実施した手続と発見事項

公営住宅は、一定の公費負担の下で、住宅確保要配慮者に対して低廉な家賃で住宅を供給するものであることから、「公営住宅法」及び条例で入居資格者を厳格に限定している。

具体的な入居資格者の要件は、条例で定められることとなるが、「千葉市営住宅条例」第6条では、「公営住宅法」第23条で最低限の入居者資格として定められた①一定の収入基準を超えないこと（収入要件）、②「現に住宅に困窮していることが明らかであること」に加えて、下記の要件を掲げている。

- ・現に同居し、または同居しようとする親族があること
- ・市内に住所又は勤務場所を有する者であること（在住・在勤要件）
- ・市町村民税を滞納していない者であること
- ・暴力団員でないこと

このうち、「市内に住所又は勤務場所を有する者であること」に関して、国土交通省住宅局長が平成30年3月30日付で各都道府県知事及び政令指定都市の長に対して発出した「「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について」（国住備第505号）では、入居者の資格として「県（市）内に住所及び勤務場所を有する者であること」等の条件を加えることは法の趣旨に反する。また、「県（市）内に住所又は勤務場所を有すること」の条件を加えることは許容されるが、人口定住の観点から撤廃する事業主体が増加している」との説明がある。

市内要件の撤廃・緩和については、移住・定住の効果を期待して、実際に取り組む事例が見られる。市内要件を撤廃・緩和することにより、市外からの転入が可能になるからである。

¹³ 千葉市営住宅条例施行規則第4条（公開抽選）

2 公開抽選には、申込者のうちから3人以上を選び、これに立ち合わせるものとする。

他の市町村の事例でいうと、茂原市の市営住宅あり方検討委員会の公表資料¹⁴によると、令和 4 年 4 月時点において、千葉県内の自治体において、市内要件「あり」が 83%、市内要件「なし」が 17%、という調査が確認できる。市内要件「あり」とする自治体の割合は、千葉県 83%をはじめとして、埼玉県 91%、東京都 96%と高い都県がある一方で、茨城県 69%、栃木県 52%、群馬県 26%と中には市内要件「なし」とする市町村のほうが多い県もあり、その状況は都道府県によってかなり差があることがうかがえる。

また、近隣の自治体においては、「市内要件」の撤廃・緩和の事例として、下記の取組が見られる。

東金市	市内の在住・在勤要件は設けていない。 (東金市営住宅設置管理条例第 6 条)
千葉県	原則として県内に住所を有する者であること。 (千葉県県営住宅設置管理条例第 5 条) 在勤要件はない。 また、在住要件についても「原則として」とすることで例外を認めうる記載となっている。
茂原市	茂原市内に住所又は勤務場所を有すること。ただし、現に配偶者がなく、20 歳未満の子を扶養している者を除く。 (茂原市営住宅管理条例第 5 条) 20 歳未満の子を扶養する母子家庭、父子家庭については、市外からの応募も可として、市内要件を緩和している。

ii) 結果

意見 13 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）

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。

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。

¹⁴ 茂原市営住宅あり方検討委員会 [議題（1）市営住宅の現状について](#)

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。

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。

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。

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としつつ、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。

（４）保証人の要否

i）実施した手続と発見事項

公営住宅における保証人（連帯保証人を含む。）のあり方は、事業主体が条例で定めている。国土交通省は、平成 30（2018）年 3 月 30 日に「公営空宅管理標準条例（案）」を改正し、保証人に関する規定を削除し、それまでの保証人の確保を入居に際しての前提とすることから転換し、保証人を要件としない、あるいは、保証人の免除の取扱いを行うなどの特段の配慮を行うことを各事業主体に要請している。

背景には、今後ますます増えることが見込まれる身寄りのない単身高齢者等にとって保証人を確保することは現実的に困難であり、当該要件の設定が住宅困窮者の公営住宅への入居の高い支障になっていたことがある。

なお、国土交通省が公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等について全国の事業主体を対象に行った調査結果によると、令和 3 年 4 月 1 日時点で、公営住宅の入居要件として保証人を求めない事業主体は、全国では 1,671 事業主体中 384 であり、23.0%である。

保証人をなくすことは、住宅困窮者の入居要件の緩和という側面がある一方、それまで保証

人制度が果たしてきた、住宅使用料や退去時費用の滞納防止効果がなくなり、単身者が死亡した場合の残置物撤去や住宅使用料の滞納の解消にこれまで以上に労力がかかる可能性がある。

千葉市では、令和 2（2020）年 4 月から、市営住宅の新たな入居にあたって保証人を求めることを廃止している。入居時に必要となる「市営住宅使用請書」には、入居者及び同居者のほか、保証人に代わって、緊急連絡先となる者の氏名等を記載させ、万が一の場合に、入居者及び同居者以外の連絡先を確保している。

保証人制度の廃止に伴い、すでに入居している者の保証人の関係も廃止するのか、それとも、保証人廃止はあくまでも今後新たな入居者だけであり、すでに入居している者の保証人は継続するのかは、対応が自治体によって分かれるが、千葉市の場合は後者である。

千葉市では、条例には保証人の取扱いに関する記載はないが、下記の部分で保証人の記載が残る。

千葉市営住宅条例施行規則第 7 条 （市営住宅使用請書）

4 入居者は、保証人である者を緊急連絡先となる者に変更する場合には、その者の氏名等を記載して市長に提出しなければならない。保証人である者を別の緊急連絡先となる者に変更する場合（死亡した場合を含む。）も同様とする。

5 入居者は、保証人の住所又は氏名に変更があったときは、その旨を市長に届け出なければならない。

ii) 結果

意見 1 4 保証人の取扱いの明瞭化について（公社）

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。

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が掲載されているものもある。

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。

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。

(5) 入居審査体制

i) 実施した手続と発見事項

公営住宅事業は、一定の公費負担の下に住居困窮者に対するセーフティネットとしての役割を果たす政策的事業であるため、応募者が本当に入居資格を満たした者であるかどうかの入居資格審査は極めて重要な業務である。

そこで、令和5年度第4期の定時募集及び再募集にかかる審査業務47件から任意に10件抽出し、以下の手続を実施した。

- ①収入基準が正しく計算されていることを証憑の閲覧及び再計算により確認する
- ②「募集案内書」で定める住宅困窮要件を満たしているか、関係証憑の閲覧により確認する
- ③業務フローとして「チェックリストを用いて、担当者及び上席者2名は同様の手続で審査をし、最終承認者は審査内容に異常がないことを確認して承認する」という体制が整備されているため、当該体制が適切に運用されていることを確認する

なお、常時募集は募集期間の概念がないため抽出の母集団から除いたが、審査業務は、定時募集、再募集、常時募集とで相違はないため、常時募集を母集団の対象外としても、上記の3点は十分検討できるものと判断した。

結果はそれぞれ以下のとおりである。

①について

サンプルした審査業務からは、不適切な計算結果は発見されなかった。

②について

サンプルした審査業務からは、関係証憑を閲覧した限りにおいては、住宅の困窮に疑義のある入居希望者は発見されなかった。

③について

上席者3名の確認証跡として「市営住宅入居資格審査伺」に押印があることを確認した。

ただし、上席者2名はチェックリストのすべての項目に対して担当者と同じレベルでの検討

を行うという業務体制であるが、上席者の確認証跡は「市営住宅入居資格審査伺」への押印のみである。チェックリスト等の添付資料上において、上席者のチェックマーク等の証跡は残されていないため、それぞれの上席者がどの資料をどのように確認したかを事後的に検証することはできなかった。

また、チェックリストは公営住宅又は改良住宅を想定したものが使用されており、老人世帯向け住宅、車椅子使用世帯向け住宅、子育て世帯を支援するための期限付住宅、単身者向け住宅、多家族向け住宅、シルバーハウジング用のチェックリストは作成されていなかった。これらの住宅への入居は、一部の例外項目を除き、公営住宅や改良住宅の入居資格を満たしたうえでそれぞれの住宅ごとの要件も追加的に満たす必要がある。今回サンプル検討した 10 件では、追加要件に対しても漏れなく審査が行われていたが、その作業はチェックリストには記載されておらず、マニュアル化されていない。そのため、担当者によっては、あるいは将来的に担当者が交代することを機に、審査が網羅的に実施されなくなってしまうおそれがある。

【公営住宅に係る入居資格審査用チェックリスト（令和 5 年度資料）】

入居者資格	確認方法
千葉県営住宅等条例第 6 条関連	
（１）現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。	住民票 戸籍謄本（戸籍抄本） により確認した。 （入居資格のある単身者であることを確認した。）
○千葉県営住宅管理事務取扱要綱第 3 条第 4 項関連（抄） 単身者向け住宅に入居することができる者は、現に同居し、又は同居しようとする親族がなく、次に該当する単身者である。 （１）60 歳以上の者	
（２）その者の収入が次のア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれア、イ又はウに掲げる金額を超えないこと。	収入状況を、 所得証明書（課税証明書） 非課税通知書 給与等証明書 源泉徴収票 在職証明書 退職証明書 確定申告書 年金額改定通知書 年金振込通知書 により確認した。 認定額について、控除等を考慮して計算したところ、基準額を超えないことを確認した。
ア入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして令第 6 条第 4 項に規定する場合令第 6 条第 5 項第 1 号に規定する金額 → 214,000 円	
イ公営住宅が、法第 8 条 1 項若しくは第 3 項又は激甚災害に対処するための特別な財政援助等に関する法律（昭和 37 年法律第 150 号）第 22 条第 1 項の規定による国の補助に係るものである場合令第 6 条第 5 項第 2 号に規定する金額 → 214,000 円	
ウア及びイに掲げる場合以外の場合令第 6 条第 5 項第 3 号に規定する金額 → 158,000 円	

(3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。	賃貸借契約書 重要事項説明書 居住証明書 賃貸借契約等証明書 家賃領収証 通帳写し により確認した。
(4) 市内に住所又は勤務場所を有する者であること。	住民票 登録原票 在勤証明書 給与等証明書 により確認した。
(5) 市町村民税を滞納していない者であること。	納税証明書（非課税証明書）により、 申込者は滞納がないことを確認した。
(6) その者及び現に同居し、又は同居使用とする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。	（現在千葉県警に照会中） 入居申込者と突合（成人男性） ☐ 住所（住民票） ☐ 氏名（ 〃 ） ☐ 生年月日（ 〃 ）
千葉県営住宅管理事務取扱要綱第 3 条関連	
(7) 市営住宅に入居することができる外国人は、永住許可を受けた者、特別永住者として永住することができる資格を有する者又は住民基本台帳（昭和 42 年法律第 81 号）の規定により住民基本台帳に記録されている者で、1 年以上日本に在留している者とする。	日本国籍である。 （住民票により永住者であることを確認した。） （在留カード・パスポートの写し・住民票により本邦在住 1 年以上の者であることを確認した。）

出所：所管課提出資料

ii) 結果

意見 15 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）

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。

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。

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。

（６）火災保険

i) 実施した手続と発見事項

令和6年2月21日におゆみ野第1団地で火災が発生し、失火元の住戸の専有部分（65.7㎡）及び上階1戸が延焼、それによる家財等焼損等の事故があった（加えて入居者の死亡・けがの人的被害も生じた）。

火災が発生した場合、多額の原状回復費用や賠償費用が生じ、入居者だけでなく、事業主体である千葉市にも重大な影響が生じる可能性がある。そこで、当該火災の概要や原状回復費用の負担関係を住宅整備課及び千葉市住宅供給公社にヒアリングした。

本火災により住戸を損傷した入居者は、借家人賠償責任保険（以下「火災保険」という。）に加入していなかった。

千葉市では入居時にチラシで火災保険への加入を推奨しているのみであり、その他の周知活動はしておらず、条例等でも火災保険の加入を原則としていない。そのため、団地の入居者には、火災保険未加入となっている者が多くいるのが現状である。仮に、火災保険に加入していない市営住宅の入居者が失火した場合、火災による家財や建物への損傷に係る原状回復費用は、「千葉市営住宅条例」第25条¹⁵に基づき入居者自身が負担しなければならない可能性がある。

本火災の被害住戸の修繕費用は、見積書によると25,900千円であり、個人が負担するにはあまりにも多額であった。当該修繕費の負担関係について、千葉市では、失火元住戸の入居者が「千葉市営住宅条例」第25条第2項に該当するかを含めて検討中という状況である。

仮に、火災が発生した場合の原状回復義務が入居者にあると判断された場合でも、入居者の資金力によっては、千葉市が修繕費用を負担せざるを得ない可能性がある。

また、千葉市では火災発生時の職員の対応や失火者の取扱いを定めたマニュアルは現時点では整備されていなかった。費用負担関係の特定に時間を要しているのは、入居者が亡くなったことに加えて、火災発生時の対応マニュアルが未整備だったことも理由として考えられる。

¹⁵ 千葉市営住宅条例第25条（入居者の保管義務）

入居者は、当該公営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者が故意又は過失によって当該公営住宅又は共同施設を滅失し、又はき損したときは、これを速やかに原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

ii) 結果

意見 16 入居者への火災保険加入の一層の推奨について（公社）

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。

指摘 3 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）

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。

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。

第4章 支出工事契約

1. 概要

(1) 市営住宅に関連する契約

市営住宅の営繕工事の発注は、千葉市住宅供給公社と千葉市が締結した「千葉市営住宅管理業務委託契約」に基づいて、千葉市住宅供給公社が契約主体となって実施している。同委託契約の仕様書では、施設の修繕等に関する業務について、受注者である千葉市住宅供給公社が工事及び修繕の発注を行う旨が明記されている。

また、「千葉市住宅供給公社会計規程」第89条では、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、市営住宅の営繕関係の契約は、基本的に「地方自治法」や「公営住宅法」、「千葉市契約規則」に基づいて実施することになっている。

(2) 契約の締結

契約の締結方法に関して、「地方自治法」第234条¹⁶では、原則として一般競争入札によって契約締結する旨を定めている。あわせて、「地方自治法施行令」第167条の2では、次のいずれかの要件に該当する場合に限り、随意契約を締結することが可能とされている。

- ① 予定価格が少額の場合
- ② 性質又は目的が競争入札に適しない場合
- ③ 障害者支援施設等から物品等の購入等を行う場合
- ④ 新商品として生産される物品を買い入れる場合又は新役務の提供を受ける場合
- ⑤ 緊急の必要により競争入札に付することができない場合
- ⑥ 競争入札に付することが不利と認める場合
- ⑦ 時価に比し著しく有利な価格で契約締結できる場合
- ⑧ 競争入札に付し入札がないとき、又は再度の入札に付し落札者がいない場合
- ⑨ 落札者が契約を締結しない場合

¹⁶ 地方自治法第234条（契約の締結）

売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

（以下省略）

なお、①の「少額」とは、同施行令別表第五に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えない金額をいい、千葉市では、「千葉市契約規則」において、同令別表第五に定める額と同額を定めている。

契約の種類	額
(1) 工事又は製造の請負	250 万円
(2) 財産の買入れ	160 万円
(3) 物件の借入れ	80 万円
(4) 財産の売払い	50 万円
(5) 物件の貸付け	30 万円
(6) 前各号に掲げるもの以外のもの	100 万円

(3) 契約の承認に関する職務分掌

千葉市住宅供給公社内での契約の承認の決裁権者は、「千葉市住宅供給公社決裁規程」第 4 条に以下のとおり定められており、予定価格に応じて異なる。

決裁事項 \ 決裁権者	理事長	常任理事兼 事務局長	事務局次長
3 工事及び工事委託に関すること			
① 施行決定	3,000 万円 以上	3,000 万円 未満	500 万円未 満
② 工事等案件の公表	3,000 万円 以上	3,000 万円 未満	500 万円未 満
③ 予定価格の決定		○	
④ 競争入札参加者の決定	3,000 万円 以上	3,000 万円 未満	500 万円未 満
⑤ 入札参加者からの質問			○
⑥ 入札結果の公表	3,000 万円 以上	3,000 万円 未満	500 万円未 満
⑦ 契約締結の決定	1 億円以上	1 億円未満	5,000 万円 未満
⑧ 監督員又は検査員の選定			○
⑨ 検査結果の報告及び認定			○
⑩ 工事代金の前払金及び中間支払金の決定		1 億円以上	1 億円未満

出所：「千葉市住宅供給公社決裁規程」を基に包括外部監査人が作成

2. 監査の結果

(1) 随意契約

i) 実施した手続と発見事項

随意契約は、一般競争入札と比べて、競争に付する手間を省略でき、しかも契約の相手方となるべき者を任意に選定するものであることから、特定の資産、信用、能力等のある業者を容易に選定することができる。

しかし、随意契約は、恣意的に相手方を決定し、特定の相手方との癒着が生じるリスクや、十分な比較検討がなされず適正な価格によって行われるべき契約が不適正な価格によって行われるリスクも生じる。

一般的に、随意契約に関しては次のようなリスクがあるといわれている。

- ・ 随意契約の条件を満たすために、1つの契約を分割して随意契約とする。
- ・ 随意契約の条件を満たすために、当初の随意契約で金額要件を満たすように金額を設定するが、契約締結後に変更契約を繰り返す。
- ・ 随意契約とする理由が合理的でない。
- ・ 随意契約とする理由を十分に検討していない、若しくは、検討過程を記録していない。
- ・ 合理的な理由なく2人以上の者から見積書を徴していない。
- ・ 合理的な理由なく契約内容を公表していない。

千葉市では、随意契約を締結する場合、随意契約の内容等を公表しなければならないこととし（「千葉市契約規則」第21条の3）、原則として2人以上の者から見積書を徴しなければならないこと（同規則第23条）を定めている。

そこで、随意契約を締結する際の事務手続が適切に実施されているかを確認するために、千葉市住宅供給公社の令和5年度の支出工事契約の随意契約の案件の全体を査閲し、あわせて、任意の3件を抽出し、予定価格書、契約書、随意契約理由書等の資料の閲覧及び担当者への質問によって、上記のリスクの状況を検討した。

結果は下記のとおりであった。

- ・ サンプルの随意契約に類似する案件名の工事は「令和5年度の随意契約一覧」にはなく、また、「変更契約」等の変更契約を繰り返すような契約名は確認されなかった。
- ・ サンプル抽出した「団地の昇降機の保守点検業務委託」では2人以上の者から見積書を徴しておらず、「随意契約理由書」において、昇降機に標準仕様で搭載されている遠隔操作

機能を利用当該点検業務において、メーカーが定めた保守点検専門業者以外では管理できないことから、その性質又は目的が競争入札に適しないものとして随意契約とした旨の理由が記載されていた。

ii) 結果

特に記載すべき事項はない。

(2) 一般競争入札

i) 実施した手続と発見事項

「地方自治法」では、「売買、貸借、請負その他の契約は原則として一般競争入札によって締結する」（「地方自治法」第 234 条第 2 項）ことを定めており、また、一般競争入札の場合、「契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とする」（同条第 3 項）ことを定めている。

一般競争入札は、機会均等の原則に則り、透明性、競争性、公正性、経済性を最も確保することができる一方で、契約担当者の事務上の負担が大きいことや不良・不適格業者が混入する可能性があるという側面も持ち合わせる。

千葉市では、「地方自治法施行令」第 167 条の 5 の 2 が、「個別の契約の性質又は目的により競争を適正かつ合理的に行うため特に必要があると認める場合には、一般的な参加資格のほか、更に参加資格を定めることができる」としていることから、必要に応じた参加資格を設定しており、当該資格を満たし千葉市入札参加資格者名簿に登載された者のみが入札できる制限付一般競争入札を原則としている。

以上を踏まえて、令和 5 年度の千葉市住宅供給公社の「制限付一般競争入札の開札結果」（[制限付一般競争入札・結果 | 千葉市住宅供給公社 \(c.jkk.or.jp\)](http://c.jkk.or.jp)）に記載されている落札人が「千葉市入札参加資格者名簿」に登載されているか確認した。

確認の結果、令和 5 年度の千葉市住宅供給公社の制限付一般競争入札の開札結果に記載されているすべての落札人が「千葉市入札参加資格者名簿」に登載されていることを確かめることができた。

ii) 結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 予定価格

i) 実施した手続と発見事項

令和4年6月1日に国土交通省から都道府県及び指定都市宛に発出された「公共工事の入札及び契約の適正化の推進について」では、公共工事の入札及び契約については、「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」及び「公共工事の品質確保の促進に関する法律」等を踏まえ、不断の見直しを行い、改善をしていくことが求められていることから、「指針の改正も踏まえ緊急に措置に努めるべき事項」として、「適正な予定価格の設定」や「ダンピング対策の強化」等を要請し、次のことを求めている。

①適切な予定価格の設定

- ・ 予定価格の設定に当たっては、適切に作成された仕様書及び設計書に基づき、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させつつ、(中略) 実際の施工に要する通常妥当な経費について適正な積算を行うこと。
- ・ 受注者に対し法定福利費を内訳明示した請負代金の内訳書を提出させ、当該積算と比較し、法定福利費に相当する額が適切に計上されていることを確認するよう努めること。
- ・ 適正な積算に基づく設計書金額の一部を控除するいわゆる「歩切り¹⁷」については(中略) 厳に行わないこと。
- ・ これらを踏まえ、地方公共団体の長は、予定価格の設定について、必要に応じた見直しを直ちに行うこと。

この点、千葉市住宅供給公社では、予定価格の算定根拠は、営繕積算システム RIBC を使用して積算した設計書金額としている(歩切りしていない)。当システムは、設計金額内訳書を

¹⁷ 歩切り

「適正な積算に基づく設計書金額の一部を控除する行為」であり、市場の実勢等を的確に反映した積算を行うことにより算定した設計書金額(実際の施工に要する通常妥当な工事費用)の一部を予定価格の設定段階で控除する行為のことをいう。

作成するためのソフトで、千葉市で設定された工事単価（年４回更新。単価の入替は建築管理課から入手する参照ファイルを変えるだけで簡単に行える。）がインストールされている。直接工事費はその工事単価を基に積算されており、共通費は直接工事費と紐づいた国交省の積算基準等を基にシステムで自動計算している。

②ダンピング対策の強化

- ・ 談合等の不正行為やダンピング受注が疑われる場合には、入札金額の内訳を適切に確認すること。
- ・ 低入札価格調査制度又は最低制限価格制度を導入し、低入札価格調査基準又は最低制限価格を適切な水準で設定するなど制度の適切な活用を徹底することにより、ダンピング受注の排除を図ること。

千葉市では、最低制限価格制度¹⁸、低入札価格調査制度¹⁹を次のように運用している。

【最低制限価格制度】

最低制限価格の算定方法は、建設工事を例にすると、予定価格の算出の基礎となった費用にそれぞれ当該費用に次に定める割合を乗じて得た額を合計金額としている。ただし、その設定価格は予定価格 75%～92%とし、上限の 92%を上回る場合は 92%、下限の 75%を下回る場合は 75%とする。

直接工事費	97%
共通仮設費	90%
現場管理費	90%
一般管理費等	68%

¹⁸ 最低制限価格制度

ある一定の価格（最低制限価格）を下回る入札があった場合、下回る入札についてはすべて失格とする制度である。その場合、最低制限価格以上の価格かつ予定価格の範囲内の価格の入札を行った者が落札候補者となり、入札参加資格の確認を行った後で、落札者が決定される。入札参加資格を満たしていない場合は次順位者が落札候補者となり、同様の手続を行う。

¹⁹ 低入札価格調査制度

ある一定の価格（調査基準価格）を下回る入札があった場合に積算内訳書の内容を調査する制度である。

【低入札価格調査制度】

低入札価格調査制度は、建設工事及び建設工事に係る測量・建設コンサルタント等に関しては、政府調達協定一般競争入札²⁰及び総合評価落札方式²¹の案件で適用となる。

令和 5 年度の千葉市住宅供給公社の入札は、全て制限付一般競争入札であり（最低制限価格制度の対象）、低入札価格調査制度の対象となる入札案件はなかった。

以上を踏まえて、千葉市住宅供給公社のホームページに掲載されている令和 5 年度の千葉市住宅供給公社の制限付一般競争入札の開札結果（[制限付一般競争入札・結果 | 千葉市住宅供給公社\(c.jkk.or.jp\)](http://c.jkk.or.jp)）を閲覧し、以下の 2 点を確認した。

- ・ 落札金額が最低制限価格を上回り、かつ、予定価格を下回っていること
- ・ 予定価格と最低制限価格に異常な乖離がないこと

その結果、開札結果が掲載されている案件は、すべて落札金額が最低制限価格を上回り、かつ、予定価格を下回っていた。また、包括外部監査人が確認した限りにおいて、予定価格と最低制限価格に異常な乖離がある案件は確認されなかった。

しかし、そもそもホームページ上の情報では案件は記載されているものの開札結果が空欄となっている案件が多数あった。その理由を担当者に質問したところ、掲載されていない理由は以下のとおりであった。

- ・ 令和 6 年 7 月にホームページをリニューアルした際に、リニューアル前の令和 5 年度分の開札結果のデータが欠落したため。
- ・ 不調となったため。

なお、開札結果を含む入札情報の公表期間は、「千葉市都市局所管に係る入札等契約情報の

²⁰ 政府調達協定一般競争入札

設計金額が政府調達協定（WTO）に定める額以上のものが対象案件となり、政府調達に関する協定（平成 7 年条約第 23 号）で定められた手続による一般競争入札を指す。主な特色として、発注者が入札参加者の資格要件の本店等の所在地を定めることができないこと、参加募集の公告から入札まで一定期間確保しなければならないこと、郵便による入札を認めなければならないこと等がある。また、当該入札に参加を希望する者が千葉市契約規則の規定にかかわらず、入札参加資格審査申請を随時行うことが可能であること等がある。

政府調達に関する協定とは、協定を締結した各国政府が相互に参入障壁を排除することを目的とした、世界貿易機関（WTO）の枠組みの下で運用される一定額以上の物品やサービスの調達手続を定めた国際的な協定。

²¹ 総合評価落札方式

地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 の規定により、価格その他の条件をもって落札者を決定する方式をいう。

公表に関する事務取扱要領」の「4 公表期間²²」に準じて、概ね3年度分を掲載することになっている。

ii) 結果

意見17 一部の入札結果情報の公表漏れについて（公社）

「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

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。

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。

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。

²² 入札情報の公表期間は、入札により落札者を決定したとき又は随意契約の相手方を決定したときから、契約期間終了時の翌年度終了までとする。

- ・ 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。

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。

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。

第5章 債権管理

1. 督促状・催告書の発送

(1) 概要

住宅整備課では、「市予算会計規則」第37条第1項及び第2項²³並びに「千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱」第2条第1項及び第2項²⁴の規定に基づき、納期限を過ぎても納付のない家賃及び駐車場使用料に対して、対象月の翌月20日以内に発送日から10日後を期限として督促状を発送している。督促状を発送した日から1か月以上経過した滞納者には、「千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱」第3条²⁵に基づき、毎年、4月、7月、10月、及び1月の4回、催告書を発送している。

また、千葉市住宅整備課は督促状発送事務の一部を民間企業に外部委託しており、督促状及び催告書の発送事務に係る分担、フローは以下のとおりである。

【督促状】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 千葉市住宅管理システムから督促状発送対象者のデータを出力する② ①で出力したデータを委託業者に渡す③ 課内決裁をとる④ 市から提供されたデータを基に督促状（圧着ハガキ）を印刷し、市に納品する（注1）⑤ 委託業者から成果物を受領する⑥ 発送前の最終確認を行い、督促状を対象者に送付する（注2） |
|--|

④のみ委託業者が対応、それ以外は住宅整備課が対応

（注1）駐車場使用料に係る督促状は、手順④も含め全ての手順を住宅整備課が実施している

²³ 千葉市予算会計規則第37条（督促）

1 歳入徴収者は、調定した歳入につちえ納期限を過ぎても納入に至らないものがあるときは、法第231条の3第1項の規定又は施行令第171条の規定により、納期限後20日以内に督促状により督促しなければならない。

2 督促状には、督促状を発送した日から起算して10日を経過した日を納期限として指定しなければならない。

²⁴ 千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱第2条（督促）

1 使用料等を納期限までに納付しないもの（以下「滞納者」という。）に対しては、納期限後20日以内に、督促状を送付する。

2 督促状により使用料等の納期限は、督促状を発送した日から起算して10日後とする。ただし、その期日が日曜日若しくは土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法第178号）に規定する休日に当たるときは、これらの日の翌日を納期限とする。

²⁵ 千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱第3条（催告）

督促状を発送した日から1か月以上経過している滞納者に対しては、毎年、4月、7月、10月、1月の4回、催告書（様式第1号）を送付する。ただし、滞納者が和解により滞納額を納付している場合その他催告書を送付する必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(注 2) 対象者が退去者の場合は、敷金充当の有無を確認し、充当がある場合は督促状発送対象者から引き抜いている

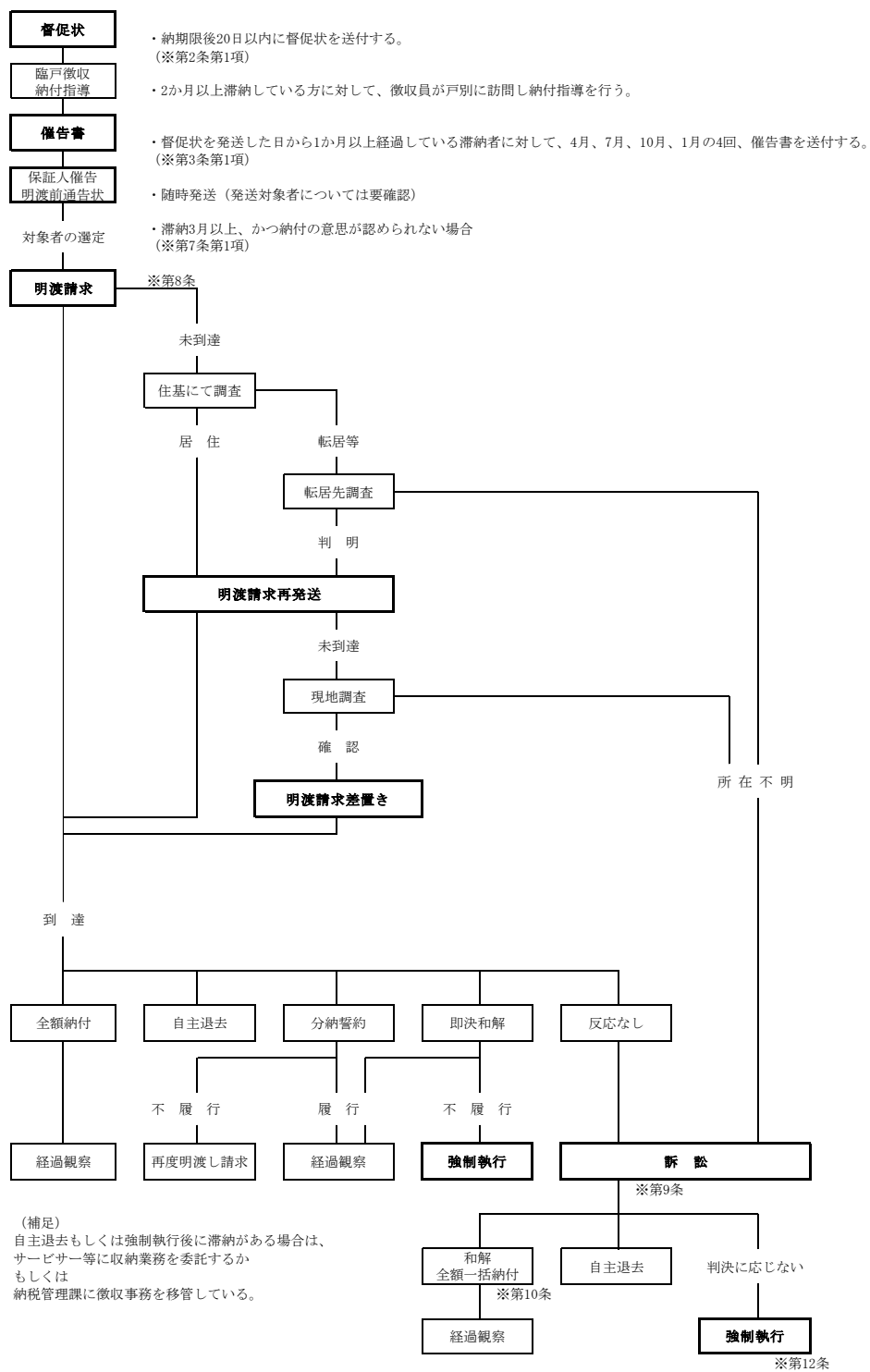
【催告書】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 催告書発送対象者（納期限から 2 か月以上家賃又は駐車場使用料を滞納している者）を
千葉市住宅管理システムより抽出する② 課内決裁を執る③ 催告書の印刷及び封入を行い、対象者に送付する（注 1） |
|---|

①～③の手順全てを住宅整備課が対応

（注 1）催告書の発送対象者が市内の滞納者である場合は、私生活自立・仕事相談センターの案内を同封している。また、催告書の封入作業は非常勤職員が対応している。

以上の滞納事務処理をブロックフローで示すと以下のとおりとなる。



(注) ※：千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

(2) 監査の結果

i) 実施した手続と発見事項

滞納している家賃及び駐車場使用料の管理方法や債権回収業務が「千葉市営住宅家賃滞納整理事務処理要綱」に則り適切に運用されているか、住宅整備課にヒアリングするとともに、マニュアル等関連資料を閲覧した。

まず、督促状及び催告書発送業務に係るマニュアルを閲覧し、マニュアルの規定が要綱から逸脱していないか確認したところ、マニュアルは要綱の規定に則って適切に整備されており、包括外部監査人が見た印象としては、業務に関する経験が浅い職員であっても適切に業務が遂行できるよう分かりやすく作成されていた。

次に、毎月発送している督促状の発送状況は以下のとおりであった。

なお、監査対象期間は令和5年度であるが、現状に即した発送状況を確認する必要があったため、令和6年6月から8月を対象期間とした。

【滞納家賃及び滞納駐車場に係る督促状発送件数】

対象月	家賃		駐車場使用料	
	発送件数	対象家賃	発送件数	対象駐車場使用料
2024年6月	326件	8,178,910円	213件	950,350円
2024年7月	345件	8,517,820円	220件	955,610円
2024年8月	394件	9,290,120円	255件	1,111,930円

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

現状の督促状の発送状況を所管課である住宅整備課にヒアリングしたところ、督促状発送件数の減少、ひいては滞納者の減少に向け実施している取組は以下のとおりであった。

【督促状発送件数の減少に向けた取組】

種類	内容
1	新規入居の際は、原則口座振替とするよう案内する。
2	納付書は年に 1 度 12 か月分をまとめて送付し、送付の際には口座振替申請書を同封し、口座振替払への切替えを推奨する。
3	入居者が納付期限を意識できるように、納付書の送付の際に、封筒に各月の納付期限を記載する。

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

千葉市は、滞納者の減少に向けた取組として、家賃及び駐車場使用料の納付方法について口座振替を原則とするようにしているが、これは滞納を最小限に留める対策としては有効であると考え。

ここで、上表のうち、口座振替の納付以外で督促状の発送対象となった件数は以下のとおりである。

【口座振替納付以外の事由による督促状発送件数】

対象月	種別	発送件数	発送件数全体	割合
2024 年 6 月	家賃	208 件	326 件	63.8%
	駐車場使用料	169 件	213 件	79.3%
2024 年 7 月	家賃	167 件	345 件	48.4%
	駐車場使用料	144 件	220 件	65.5%
2024 年 8 月	家賃	256 件	394 件	65.0%
	駐車場使用料	192 件	255 件	75.3%

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

上表からは、所管課が発送する督促状の大半が「口座振替納付」以外によって家賃又は駐車場使用料を滞納した者に対するものであることが伺える。千葉市が滞納者の減少に向けた取組としてあげた口座振替への切替案内は一定の効果が上がってきているとはいえ上記の水準を踏まえるとまだ不十分である。

また、「千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱」第4条²⁶では、滞納者に対する納付指導が規定されているが、当規定も滞納者の減少に向けた取組として有効である。

住宅整備課には、納付指導を行う会計年度任用職員²⁷が3名在籍しており、家賃又は駐車場使用料を2か月以上滞納している者を対象として、平日・日中に訪問等の納付指導を行っている。そこで、当規定に基づく納付指導の状況を質問したところ、以下のとおり回答があった。

なお、監査対象期間は令和5年度であるが、現状に即した納付指導の状況を確認する必要があったため、令和6（2024）年8月及び9月を対象期間とした。

【納付指導の状況】

対象月	訪問件数（注1）	徴收件数	徴収金額（注2）
2024年8月	820件	128件	2,419,690円
2024年9月	739件	80件	1,532,280円

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

（注1）訪問件数は納付指導のほか、その他の書類の投函等の業務による訪問も含む。

（注2）年金等の支給が偶数月であること等により、偶数月、奇数月の徴収金額に相違が生じている。

²⁶ 千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱第4条（納付指導）

1 滞納者に対する納付指導は、個別の事情に応じ、文書、電話、訪問、呼び出し等の方法により行い、住宅管理システム内の電磁的記録にその指導状況等を記録する。

2 前項の納付指導は、次に掲げる事項に留意して行う。

（1）滞納している使用料等の一括納付を請求すること。

（2）使用料等は、納期限内に納付するよう指導すること。

（3）家賃及び駐車場使用料（以下「使用料」という。）を3か月以上滞納したときは、明渡請求の対象者となることを周知させること。

（4）滞納者が千葉市営住宅条例等に規定する使用料の減免の基準に該当すると認められるときは、使用料の減免の申請を行わせるよう指導すること。

（5）滞納している使用料等の納付の意思が確認できた滞納者で一括して支払うことが困難な者に対しては、市営受託使用料等納付誓約書（様式第2号）により分割納付を誓約させること。その際には調査同意書（様式第3号）を併せて提出させること。

（6）前号の規定により誓約させることが適当では無い場合は、和解同意書（様式第4号）の提出を求め、訴え提起前の和解（以下「即決和解」という）により分割納付を認めるものとする。

（7）滞納者が収入の申告をしていない場合は、申告を行うよう指導すること。

（8）使用料を口座振替により納付するよう指導すること。

3～5（略）

²⁷ 会計年度任用職員

会計年度任用職員とは、地方公務員法第22条の2の規定に基づき任用される非常勤職員で、4月1日から3月31日までの1年間任用される職員のことを指す。

ii) 結果

意見 18 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）

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。

督促状の発送は、「地方自治法」第 231 条の 3²⁸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えを案内していくことが求められる。

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。

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。

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つてはいるものの、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。

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。

²⁸ 地方自治法第 231 条の 3（督促、滞納処分等）

分担金、使用料、加入金、手数料、過料その他の普通地方公共団体の歳入を納期限までに納付しない者があるときは、普通地方公共団体の長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

2. 不納欠損処理

(1) 概要

債権の消滅については、「地方自治法」第 236 条第 1 項で、「金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利は、時効に関し、他の法律に定めがあるものを除くほか、これを行使することができる時から 5 年間行使しないときは、時効によつて消滅する。普通地方公共団体に対する権利で、金銭の給付を目的とするものについても、また同様とする」と規定されている。

また、千葉市では「債権管理条例」第 7 条において、市の非強制徴収債権及びその履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金を放棄できる事項を以下のとおり列挙している。

- ・消滅時効について時効の援用を要する債権について、消滅時効に係る時効期間が満了したとき
- ・債務者が死亡し、その債務について限定承認があった場合において、その相続財産の価額が強制執行した場合の費用及び当該債権に優先して弁済を受ける権利の金額の合計額を超えないと見込まれるとき
- ・破産法、会社更生法その他の法令の規定により、債務者が当該債権につきその責任を免れたとき
- ・強制執行等の措置をとっても、なお完全に履行されず、当該強制執行等の措置が終了した場合において、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で、履行される見込みがないと認められるとき
- ・徴収停止の措置をとった場合において、当該措置をとった日から相当の期間を経過した後においても、履行される見込みがないと認められるとき

(2) 監査の結果

i) 実施した手続と発見事項

家賃及び駐車場使用料について、適切に不納欠損処理しているかどうかを所管課にヒアリングした。

過去 5 年間における不納欠損額は以下のとおりである。

【家賃の収納状況】

(単位：円)

年度	区分	調定額	収納済額	不納欠損額
令和元年度	現年度	1,369,290,690	1,359,769,570	0
	過年度	153,203,025	9,227,297	10,598,298
	合計	1,522,493,715	1,368,996,867	10,598,298
令和2年度	現年度	1,340,330,540	1,334,775,883	0
	過年度	143,048,200	12,329,220	8,528,240
	合計	1,483,378,740	1,347,105,103	8,528,240
令和3年度	現年度	1,302,407,840	1,290,475,390	0
	過年度	127,983,327	7,844,587	21,748,160
	合計	1,430,391,167	1,298,319,977	21,748,160
令和4年度	現年度	1,260,862,130	1,252,272,270	91,800
	過年度	110,373,380	9,512,870	22,722,160
	合計	1,371,235,510	1,261,785,140	22,813,960
令和5年度	現年度	1,225,617,900	1,218,560,620	0
	過年度	86,132,940	9,123,940	13,098,660
	合計	1,311,750,840	1,227,684,560	13,098,660

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

【駐車場使用料の収納状況】

単位：円

年度	区分	調定額	収納済額	不納欠損額
令和元年度	現年度	161,395,670	160,230,440	0
	過年度	4,255,460	1,163,890	110,170
	合計	165,651,130	161,394,330	110,170
令和2年度	現年度	155,231,430	154,538,790	0
	過年度	4,210,260	1,583,720	471,430
	合計	159,441,690	156,122,510	471,430
令和3年度	現年度	149,333,040	148,033,510	0
	過年度	2,884,670	725,880	358,610
	合計	152,217,710	148,759,390	358,610
令和4年度	現年度	143,480,540	142,644,190	12,820
	過年度	3,094,500	854,940	358,060
	合計	146,575,040	143,499,130	370,880
令和5年度	現年度	137,300,250	136,769,860	0
	過年度	2,593,680	810,440	45,420
	合計	139,893,930	137,580,300	45,420

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

家賃については毎年度 1,000 万円～2,000 万円前後（割合としては調定額全体の 1～2%）、駐車場使用料については毎年度数十万円程度（割合としては調定額全体の 1%未満）の不納欠損処理が生じている。

令和 4 年度に生じた現年度分の不納欠損額は、家賃及び駐車場使用料のどちらも名義人が破産したことを理由とするものであった。

現年度分及び過年度分の不納欠損処理について、「千葉市債権管理条例」第 7 条²⁹に例示されている事由に該当する場合にのみ不納欠損処理なされていることを確認した。

次に、令和 5 年度の債権放棄の事案について、市議会へ報告した資料を閲覧し、家賃及び駐車場使用料の不納欠損処理に際して、「千葉市債権管理条例」第 8 条³⁰に基づき適切に議会に報告がなされていることを確認した。

さらに、不納欠損処理した債権から無作為に抽出したサンプル 3 件について、千葉市住宅管理システムを閲覧し、当該対象者の家賃情報が不納欠損処理後にシステム上で「滞納」として残り続けるのではなく、千葉市住宅管理システム上でも適切に処理されていることを確認した。

ii) 結果

特に記載すべき事項はない。

²⁹ 千葉市債権管理条例第 7 条（債権の放棄）

市長等は、非強制徴収債権について、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該債権及びその履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金を放棄することができる。

- (1) 当該債権のうち、消滅時効について時効の援用を要する債権について、消滅時効に係る時効期間が満了したとき（当該時効期間満了後に債務者が当該債権につき一部を履行したとき、その他債務者が時効を援用しない特別な理由があるときを除く。）。
- (2) 債務者が死亡し、その債務について限定承認があった場合において、その相続財産の価額が強制執行をした場合の費用及び当該債権に優先して弁済を受ける権利の金額の合計額を超えないと見込まれるとき。
- (3) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 253 条第 1 項、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 204 条第 1 項その他の法令の規定により、債務者が当該債権につきその責任を免れたとき。
- (4) 自治令第 171 条の 2 の規定による強制執行等の措置をとっても、なお完全に履行されず、当該強制執行等の措置が終了した場合において、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、資力の回復が困難で、履行される見込みがないと認められるとき。
- (5) 自治令第 171 条の 5 の規定による徴収停止の措置をとった場合において、当該措置をとった日から相当の期間を経過した後においても、履行される見込みがないと認められるとき。

³⁰ 千葉市債権管理条例第 8 条（報告）

市長は、前条の規定により非強制徴収債権を放棄したときは、議会に報告しなければならない。

3. 退去滞納者への納付請求

(1) 概要

住宅管理者は、賃貸住宅を退去した滞納者に対しても、適切な納付を求めなければならない。

市営住宅を退去した滞納者に対する家賃及び駐車場使用料の納付請求について、千葉市では、「千葉市営住宅使用料等滞納整理要綱」第14条第1項にて、「退去滞納者に対しては、催告書により使用料等を請求するほか、サービスその他の民間事業者及び市内徴収一元化組織を活用した滞納整理を行う。」ことを規定している。

民間事業者の選定については、別途「千葉市営住宅退去者滞納家賃収納業務の民間委託に関する業者選定委員会要綱」を定め、民間委託にあたって、公募型プロポーザルを実施する場合には業者選定委員会を置くこととしている。

(2) 監査の結果

i) 実施した手続と発見事項

退去した滞納者に対する収納業務の民間事業者への委託について、詳細を把握するために令和2年度から令和5年度における業務委託に関する仕様書、委託契約書を閲覧した。また、市住宅整備課にヒアリングし、収納業務を受託した民間事業者が各年度にどのくらい滞納家賃及び駐車場使用料を収納しているか確認した。

結果は以下のとおりであった。

【滞納家賃及び駐車場使用料収納業務の集計表】

年度	債権総額 (注1)	回収目標額	実際回収額	債権総額に対する回収率	回収目標額に対する回収率
令和2年度	147,045千円	850千円	505千円	0.34%	59.4%
令和3年度	124,346千円	6,160千円	288千円	0.23%	4.7%
令和4年度	113,740千円	4,835千円	551千円	0.48%	11.4%
令和5年度	80,181千円	2,500千円	65千円	0.08%	2.6%

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

(注1) 債権総額とは、退去済滞納者に対する債権だけでなく、各年度において市が把握している過年度分の債権すべての金額である。

上表からも明らかなように、各年度における退去済み滞納者の家賃及び駐車場使用料は、回収目標額に対して実際回収額が著しく低い。令和2年度こそ回収目標額の59.4%を回収した

が、令和3年度から令和5年度においては、10%を切る年度もあり、回収目標額を大きく下回る回収額となっている。

業務委託に関する委託料は、回収した債権額に契約によって定められた報酬率を乗じること
で算出されているため、債権回収が進まなかったからといって、回収した債権額以上の委託料
を支払うことはない。しかし、回収目標額を大きく下回することは、望ましくない状況であり回
収率を向上させる必要がある。

住宅整備課に対して、収納業務委託に関する業務内容の見直しを実施しているか確認したと
ころ、見直しの必要性は認識しているものの、令和2年度に仕様書の内容の見直しを実施した
以降は実施していないとのことであった。

ii) 結果

指摘4 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）

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。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。

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、金額だけでない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。

なお、公募型プロポーザル方式による業者選定を実施する場合には、「千葉市営住宅退去者
滞納家賃収納業務の民間委託に関する業者選定委員会要綱」に規定される業者選定委員会を設
置することが必要である。

第6章 情報管理

1. 千葉市の情報管理体制

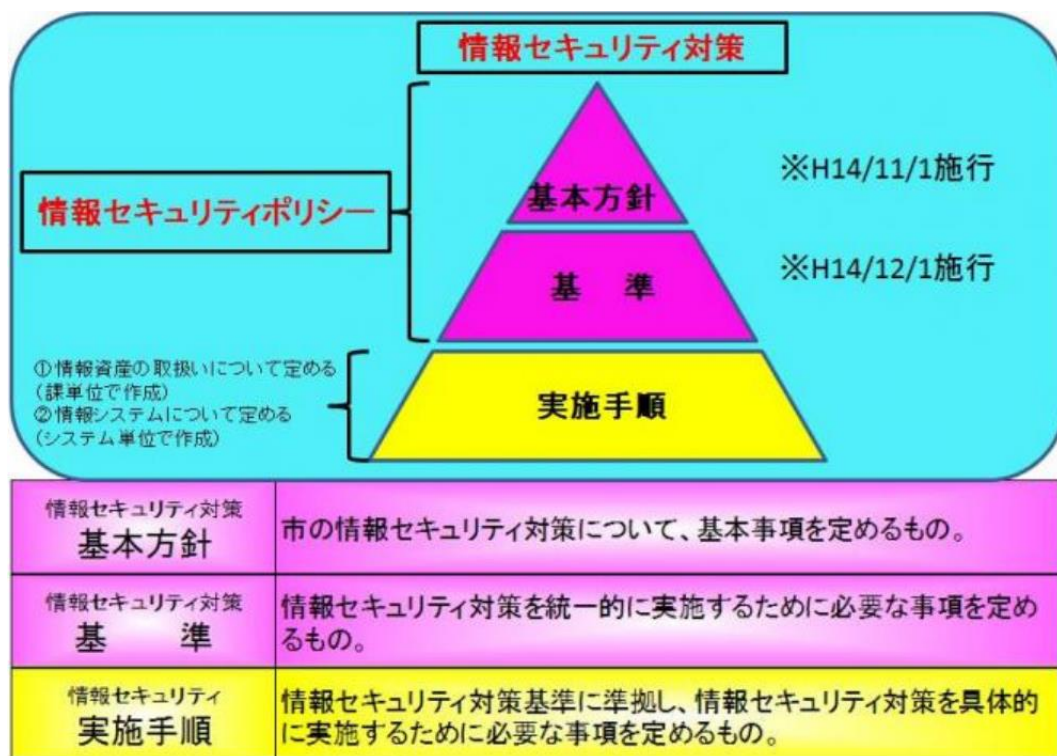
(1) 概要

市営住宅事業は、入居者の氏名や性別、生年月日だけでなく、財産・収入など多くの個人情報を取り扱うため、その情報管理は極めて重要である。

千葉市では、令和3年5月の「個人情報保護法」の改正を受けて、「千葉市個人情報保護法施行条例」を制定するなど、個人情報保護法制のあり方の見直しを行ってきた。また、市営住宅に関しては、「個人情報保護法」第75条³¹で個人情報ファイル簿の作成及び公表が求められていることから、千葉市のホームページで、市営住宅に関連する12の個人情報ファイル簿を公表している（[千葉市：個人情報ファイル簿](#)）。

また、千葉市では、総務省によって策定された「地方公共団体における情報セキュリティポリシーに関するガイドライン」を基に、平成14年度に「千葉市情報セキュリティポリシー」を策定した。当ポリシーは「千葉市情報セキュリティ対策基本方針」と「千葉市情報セキュリティ対策基準」から構成されている。また、当ポリシーに基づいて、各課等で情報セキュリティ対策をより具体的に実施するための手順として、情報セキュリティ実施手順を定めている。

³¹ 行政機関の長等は、政令で定めるところにより、当該行政機関の長等の属する行政機関等が保有している個人情報ファイルについて、それぞれ前条第1項第1号から第7号まで、第9号及び第10号に掲げる事項その他政令で定める事項を記載した帳簿（「個人情報ファイル簿」）を作成し、公表しなければならない。



出所：千葉市ホームページ「千葉市情報セキュリティポリシー」

千葉市情報セキュリティ対策基本方針では、情報セキュリティへの脅威に対して、次のような対策を定めている。

対策	概要
物理的な対策	重要な情報資産の保管場所への不正な立入り、窃盗、破壊等を防止する等の物理的な対策
人的な対策	情報セキュリティに関する職員の権限及び責任の明確化、職員に対する教育及び啓発等の人的な対策
技術的な対策	情報システム全体の強靱性の向上、情報資産を不正アクセス等から保護するためのアクセス制御、マルウェア対策等の技術的な対策
運用における対策	情報資産の監視、情報セキュリティ対策の遵守状況の確認、システム障害等の緊急事態が発生した場合の危機管理等の運用における対策
外部委託における対策	業務委託事業者及び外部サービス提供事業者に係る選定基準の整備、情報セキュリティ要件を明記した契約締結等の外部委託における対策

出所：千葉市「千葉市情報セキュリティ対策基本方針」を基に包括外部監査人が作成

また、「千葉市情報セキュリティ対策基本方針 第6 情報資産の格付け及び管理」及び「千葉市情報セキュリティ対策基準 第3章 情報資産の格付け及び管理」において、情報資産の格付けが求められており、市営住宅における個人情報、格付表において機密性、完全性、可用性のすべてについて、最も高い「3」としている。

用語	千葉市情報セキュリティ対策基本方針における定義
機密性	情報にアクセスすることを認められた者だけが、情報にアクセスできる状態を確保することをいう。
完全性	情報が破壊、改ざん又は消去されていない状態を確保することをいう。
可用性	情報にアクセスすることを認められた者が、必要なときに中断されることなく、情報にアクセスできる状態を確保することをいう。

出所：千葉市「千葉市情報セキュリティ対策基本方針」を基に包括外部監査人が作成

（２）過去の市営住宅に関する情報漏洩

令和２年度に、徴収員が、家賃滞納が生じている入居者に対して滞納を通知する文書を、誤って該当者とは異なる住宅に投函した事案が発生した。

千葉市では、「千葉市情報セキュリティ対策基準」に従い、統括情報セキュリティ管理者に対し報告したうえで、次の再発防止策を実施した。

- ・新規採用職員に対して指導及び研修を実施し、個人情報取扱に関する注意、確認を徹底するように指導。
- ・滞納を通知する文書から個人情報を削除し、入居者に対して心当たりのない文書だった場合、折り返し連絡をするような記載内容に変更。

2. 監査の結果

（１）市営住宅の整備情報の管理

i) 実施した手続と発見事項

千葉市では、各団地・住棟単位で整備状況や修繕履歴に係るデータを整備し、定期点検や日常点検、予防保全的な修繕・改善等を実施し、その内容を「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」に事業実施予定一覧や点検実施予定一覧として記載している。

そこで修繕及び改修履歴といった市営住宅の整備情報のデータ管理方法に関して、住宅整備課に質問したところ、千葉市住宅管理システムには、家賃算定に影響がある専有面積の変

更を伴う工事や浴室・浴槽の改修工事の内容は反映しているが、外壁改修など家賃算定に影響がない工事については千葉市住宅供給公社で管理しており、また、千葉市住宅供給公社では外壁改修などの改修工事の情報は竣工書類として紙書類や Excel 等のデータで管理しているもののシステムでは管理していないことが分かった。

そのため、千葉市住宅管理システムには、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」に記載が必要な修繕の情報が網羅されておらず、詳細な建物の修繕履歴のデータを即時に把握できるような管理はされていないことが分かった。

ii) 結果

意見 19 市営住宅の修繕情報の一元化について（住宅整備課）

「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。

「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。

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。

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）。

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。

（２）情報セキュリティ対策のモニタリング

i）実施した手続と発見事項

千葉市の各課では、上記の機密性・完全性・可用性の分類に応じて、「千葉市情報セキュリティ対策基準」に定められた詳細な対策を実施しており、その遵守状況のモニタリングのため、毎年、「情報セキュリティ対策自己点検シート」（以下「点検シート」という。）を作成し業務改革推進課に提出している。

そこで、市営住宅を管轄する住宅整備課の令和５年度の点検シートを閲覧し、確認事項が千葉市情報セキュリティ対策基準に定められた詳細な対策を網羅していること、回答に異常性がないことを確認した。

入居者台帳は、住宅整備課が千葉市住宅管理システム上で管理している。千葉市住宅管理システムは、住宅整備課がアクセス権限を付与した職員のみアクセス可能で、千葉市住宅供給公社の職員も権限が付与されていればアクセス可能な状況である。

「千葉市セキュリティ対策基準」では、「情報セキュリティ責任者は、情報資産を取り扱う業務を委託したときは、情報セキュリティ監査を実施する等、業務委託事業者における情報セキュリティ対策の履行状況を確認しなければならない。」としている。千葉市住宅供給公社への業務委託は「情報資産を取り扱う業務」に該当するため、千葉市として千葉市住宅供給公社へ履行状況の確認が必要となる。

この点、住宅整備課は、令和５年度千葉市営住宅管理業務委託に際して、千葉市住宅供給公社に対して、以下の報告書等を確認することで履行状況をモニタリングしている。

千葉市への報告書等	内容
履行開始時点	
庁舎外作業承諾願	業務実施上、庁舎外に個人情報を持ち出すことについて承諾を依頼するもの。
個人情報管理責任者及び研修実施計画等報告書	千葉市住宅供給公社における個人情報管理責任者及び個人情報の取扱い等に関する研修等の実施計画を報告するもの。
履行状況確認時のチェックリスト	業務委託の実施体制や教育の実施等の履行開始時点で契約書等に定められた情報セキュリティ対策が、適切に実施されているかを確認するためのリスト
履行期間中	
履行状況確認時のチェックリスト	業務委託の実施体制やインシデント発生状況の確認等の履行期間中に契約書等に定められた情報セキュリティ対策が、適切に実施されているかを確認するためのリスト
契約終了時点	
研修実績報告書	履行期間中に実施した個人情報の取扱い等に関する研修等の状況を報告するもの。
履行状況確認時のチェックリスト	情報資産の返還・廃棄等の業務委託契約の終了時に契約書等に定められた情報セキュリティ対策が、適切に実施されているかを確認するためのリスト

また、千葉市住宅供給公社自身も、入居者等の個人情報を取扱う観点から、「千葉市住宅供給公社情報セキュリティ対策基準」が適切に運用されているか定期的にモニタリングする必要がある。

しかし、千葉市住宅供給公社には、千葉市の点検シートにあたるものはなく、令和5年9月に策定した「千葉市住宅供給公社情報セキュリティ対策基準」の中で「必要に応じて自己点検を実施」することとしている。

なお、「千葉市住宅供給公社情報セキュリティ対策基準」は令和5年9月に策定されたもので、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を「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・報告する体制を「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。これらを通じて、情報セキュリティ対策基準の遵守状況を確認する体制となっている状況である。

ii) 結果

意見 20 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）

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³²」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。

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。

³² 6.1. 情報システムの監視

①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、セキュリティに関する事案を検知するため、情報システムを常時監視しなければならない。

6.2. 情報セキュリティポリシーの遵守状況の確認

（3）職員等の報告義務

①職員等は、情報セキュリティポリシーに対する違反行為を発見した場合、直ちに統括情報セキュリティ責任者及び情報セキュリティ管理者に報告を行わなければならない。

第7章 日常的な管理業務

1. 概要

千葉市では、千葉市住宅供給公社の職員が市営住宅の日常点検を実施している。

日常点検は、「建築基準法」第12条³³の定期報告制度とは別に、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）の中で示されているものである。千葉市住宅供給公社は、管理者として入居者の安全を脅かす要因や日常生活に支障をきたす要因の早期発見を目的に日常点検を行うこととしており、「千葉市営住宅日常点検実施要領」を定めている。日常点検実施要領第3項³⁴において日常点検を実施する具体的な手法を定めており、市営住宅日常点検マニュアルに記載した点検項目を確認することとしている。

³³ 建築基準法第12条では、建築物等の所有者・管理者に、建築物等の経年劣化などの状況を定期的に点検することを求めている。建築物等の所有者・管理者は、専門技術を有する資格者に委託して調査した結果を、特定行政庁（千葉市長）に報告することになる。

³⁴ 千葉市営住宅日常点検実施要領（点検の手法）

第3項 日常点検を実施する具体的な手法としては、別紙「市営住宅日常点検マニュアル」に記載した点検項目を確認することとし、点検方法は「立寄り確認」と「点検実施時」の2種類により実施する。

市営住宅日常点検実施マニュアル

2018.6.18 作成

項目	目視箇所	確認内容	実施頻度
外構	通路、建物周り	①陥没の有無、②地割れの有無、 ③湧き水の有無、④不法投棄の有無	随時
	樹木	①通行障害の有無	
	遊具・ベンチ・ 外灯	①著しい腐食の有無 ②部品の欠落の有無	
	擁壁	①大きな欠損の有無 ②幅1ミリ以上の連続したクラックの発生 ③その他（ ）	年1回
	急斜面	①地割れの有無、②湧き水の有無、 ③その他斜面の陥没など（ ）	
建物	外壁・共用廊下・ 共用階段	①幅1ミリ以上の連続したクラックの発生状況、 ②著しい錆び汁の発生状況、③剥落に繋がる爆裂の 発生状況、④大きな欠損の発生状況 ※特に庇、ベランダ鼻先など注意して観察する	随時
	汚水・雨水縦管	①脱落の有無 ②漏水の有無	
	屋上防水	①地上から目視で確認できる勾配屋根の防水材の 剥がれの有無、②雑草の繁茂	
	鉄部	①ベランダに付属する鉄部の著しい錆 ②階段室転落防止柵の著しい錆 ③その他（ ）	
	エキスパンション ジョイント	①接続部の異常の有無（著しい錆びや爆裂など） ②変形の有無	年1回
設備	消防設備	①消火器などの一見異常の有無（紛失など） ②非難ハッチの一見異常の有無（垂れ下がりなど）	随時
	給水設備	①パトランプの点灯の有無	随時
		②目視のポンプ点検	半年1回

※1 確認した場合は、判定項目に該当する数字を、「事象なし＝0」、「経過観察＝1」、その場で判断
ができない場合は「詳細調査＝2」、緊急修繕または計画修繕が必要な「要修繕＝3」を記入する。

※2 事象が発生している箇所の写真を撮影するとともに、場所が特定できるよう記録する。

※3 項目以外でも、何か異常があった場合は、速やかに確認と報告をすること。

出所：千葉市「市営住宅日常点検マニュアル」

2. 監査の結果

(1) 日常点検における入居者の見回り

i) 実施した手続と発見事項

千葉市の市営住宅の入居者情報は下表のとおりであり、単身世帯が全体の半数程度となっており、年齢構成を見ても 65 歳以上の高齢者が多いことが分かる。また、単身死亡の件数も各年度で 50 件以上発生している。

単身世帯、特に身寄りのない高齢の入居者であった場合、居室内で亡くなると長期間発見されないリスクがある。一般的に、遺体が長期間放置されると、体液や悪臭が部屋に広がり、床や壁に深刻なダメージを与えることが想定される。また、部屋の清掃や修復に専門的なスキルが必要となり高額な費用が発生するとともに、次の借主に対して告知義務が生じる。

したがって、入居者の中でもとりわけ単身高齢者世帯への見回り点検は重要な業務である。

市営住宅の入居者の情報

	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
入居者数	10,263	9,888	9,511	9,144	8,794
世帯数	5,499	5,410	5,284	5,139	4,993
年齢 3 区分別の入居者					
0-14	977	880	802	725	676
15-64	4,994	4,782	4,567	4,336	4,168
65 歳以上	4,292	4,226	4,162	4,083	3,950
世帯人員別世帯数					
1 人	2,455	2,515	2,507	2,496	2,476
2 人	1,904	1,836	1,804	1,724	1,653
3 人	725	681	635	610	566
4 人	298	275	241	213	208
5 人以上	117	103	97	96	90
65 歳以上の高齢者がいる世帯	3,431	3,412	3,367	3,305	3,227
単身死亡の件数 (注 1, 2)	68	53	70	82	集計未了

(注 1) 死亡日までは記録になかったため、単身死亡案件で退去届の提出された件数

(注 2) 室内外・病院など問わず単身死亡の件数である。

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

千葉市住宅供給公社による点検項目を把握するため、「市営住宅日常点検マニュアル」を閲覧したところ、外構、建物及び設備に関するハード面の点検項目はあったものの、入居者に関する点検項目は存在しなかった。入居者を見守る活動の実施についても確認できなかった。

厚生労働省が公表している「孤立死防止対策取組事例一覧」によると、独居老人の情報管理を行っている団体があることが分かる。市営住宅に限定されるものではないが、独居老人等要援護者避難支援システムを導入し、対象者（約 450 世帯）を台帳に登録するための調査を実施し、情報をシステム管理している団体もある。また、例えば、埼玉県住宅供給公社では、見守りサポーター登録制度を設けており、電気、ガス、新聞、宅配・生協、修繕業者、飲料などの生活関連事業者及び団地自治会など、ご理解いただいた事業者等をボランティアとして登録している。県営住宅等の入居者の孤立死を防ぐため、普段の事業活動の中で入居者の異変を察知した場合に、埼玉県住宅供給公社に通報が入る仕組みとなっている。

この点、千葉市には「千葉市孤独死防止通報制度」があり、上記のような電気、ガス、新聞、宅配・生協、修繕業者、飲料などの生活関連事業者が協力事業者として登録されており、市営住宅においては団地自治会から千葉市住宅供給公社へ連絡が入る仕組みとなっている。また、千葉市では、「高齢者緊急通報システム事業」により市営住宅の入居者についても電話回線を利用した緊急通報装置（機器本体・ペンダント型発信器・安否確認センサー・火災センサー）を自宅に設置し、緊急ボタンを押した場合やセンサーが異常を感知した場合、ガードマンが自宅に駆け付けるほか、必要に応じて警察・消防に通報する事業がある。

このように、単身高齢世帯の異常察知を地域全体でケアする千葉市の取組は評価できる。

（２）迷惑居住者への対応

i) 実施した手続と発見事項

千葉市住宅供給公社の説明によると、市営住宅の管理として、迷惑居住者への対応には苦慮しているようである。

具体的には次のとおりである。

- ✓ 「千葉市営住宅条例」で迷惑行為の禁止を規定しており、条例上は明渡請求することも可能ではあるが、他都市等の事例を見ても、明渡請求を実際に行っている事例もほとんどなく、対応に苦慮している。
- ✓ 対応マニュアルは策定していないが、基本的には、電話や手紙、訪問などを通じて長

期的に理解を得るまで指導を継続している。しかし、迷惑居住者に対しては、指導内容そのものが理解されないケースが多く、千葉市の福祉課や警察と協力しながらも解決が困難な状況である。結果として、周囲の住民を転居させる事態が発生している。

- ✓ 指導した際に、職員に対する大声での恫喝のほか、執拗なメールの送付やインターネット上での中傷などの行為が見られ、対応する職員に過度のストレスがかかることも問題となっている。

千葉市住宅供給公社の回答のとおり、「千葉市営住宅条例」第 26 条に迷惑行為の禁止に係る定めがあり、同第 44 条第 1 項第 6 号³⁵で第 26 条の規定に違反した場合において明渡請求が可能である旨定められている。

しかし、これらの条文は、各事業主体における「公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を定めている条例」の制定上参考となるべきものとして国土交通省が公表する「公営住宅管理標準条例（案）」の条文例とほぼ同一であり、迷惑行為に対して規定上は「公営住宅管理標準条例（案）」を超える対応ができる状況にはなく、一般的な対応にとどまる。

なお、「公営住宅管理標準条例（案）」における迷惑行為の禁止に係る条文案とその説明書きは次のとおりである。

第 23 条 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

（説明）

本条は迷惑行為の禁止を明示したものである、近年迷惑行為が公営住宅管理の問題点の一つとなっているが、集合住宅の使用関係においては、他の居住者の生活妨害となる行為をし

³⁵ 千葉市営住宅条例第 44 条（住宅の明渡請求）

市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 入居者が不正の行為によって入居したとき。
- (2) 入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。
- (3) 入居者が当該公営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (4) 入居者が正当な事由によらないで 15 日以上公営住宅を使用しないとき。
- (5) 入居者が第 11 条の 2 第 6 項の規定に違反したとき。
- (6) 入居者が第 12 条第 1 項、第 13 条第 1 項及び第 3 項並びに第 25 条から第 30 条までの規定に違反したとき。
- (7) 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。
- (8) 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 前項の規定により公営住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、同項の期限までに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

ないことが当然の前提とされており、迷惑行為が事業主体との信頼関係を破壊するに足りるものである場合には、契約違反として使用関係を解除できる。事業主体が迷惑行為を放置し、その結果、他の入居者が損害を被った場合には、他の入居者に対する円満な使用を損なわせたとして、賃貸借契約に基づく債務不履行として事業主体に損害賠償債務が生じる場合がある。

ii) 結果

意見 2 1 迷惑居住者への対応について（住宅整備課）

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。

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。

- ✓ 迷惑行為の定義
- ✓ 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）
- ✓ 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）

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。

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。

V ストックの管理

第1章 現地視察の方針

1. 現地視察の対象

「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」において「集約建替」、「用途廃止」、「部分廃止」の方針とされている建設年度が特に古い団地を対象として、現地視察を行った。

【長寿命化計画における方針と現地視察の対象とした団地】

方針	団地名
集約建替	白旗、南町
用途廃止	園生町第2、千城台第6、北河原坂
部分廃止	千城台第1、千城台第2、千城台第3、千城台第4

出所：「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を基に包括外部監査人が作成

また、上記の団地には、北河原坂団地を除いて、市営住宅の共同施設としての児童遊園が存在しないことから、「共同施設の保全状態」を確認するため、追加的におゆみ野第2団地の公園を対象とした。

【現地視察の対象団地】

白旗、南町、園生町第2、千城台第6、北河原坂、千城台第1、千城台第2、千城台第3、千城台第4、おゆみ野第2

2. 現地視察の視点

「公営住宅法」第15条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」として、公営住宅の供給を行う地方公共団体の管理義務を定めている。

また、同法第27条第1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」として入居者の保管義務等を定めており、「千葉市営住宅条例」では、第25条から第30条、第45条及び第51条で、入居者の市営住宅の保管義務を定めている。

このように、千葉市や入居者には、市営住宅及びその共同施設の適切な使用や正常な状態を維持するための管理義務が課せられている。

そこで、市営住宅（空き部屋を含む）、駐車場・自転車置き場、集会所、児童遊園などについて、次のような視点で視察した。

- ・ 各施設（住宅（空き部屋含む）、駐車場・自転車置き場、集会所、児童遊園など）の保全状態
- ・ 法律や条例その他ルールに違反していないか
- ・ 共用スペースが個人に占有・使用されていないか

第2章 空家の管理

1. 概要

令和6年3月31日時点の団地別の入居状況は次表のとおりであり、市営住宅の総管理戸数に対する空家率は16.97%である。

空家率は団地によってばらつきがあり、集約建替等の特殊な事情にある団地を除いても、松が丘町団地 41.67%、古市場第3団地 38.1%、千種町団地 29.17%、浜野団地 27.08%、菅田1丁目団地 25.82%など、3～4割程度の住戸が空家になっている団地も存在する。

【団地別入居状況一覧（令和6年3月31日時点）】

団地名	管理 戸数 A	入居 戸数 B	空家 戸数 C：A-B	政策空 家戸数 D	空家率 (C-D) ÷A	長寿命化計画 事業手法
おゆみ野第1	144	115	29	0	20.14%	
おゆみ野第2	200	153	47	0	23.50%	
園生町第2	38	10	28	28	0.00%	用途廃止
貝塚第2	100	86	14	0	14.00%	
貝塚	84	62	22	0	26.19%	
鎌取	183	166	17	0	9.29%	
宮野木町第1	225	190	35	0	15.56%	
宮野木町第2	74	68	6	0	8.11%	
古市場第1	100	78	22	0	22.00%	
古市場第2	90	71	19	0	21.11%	
古市場第3	110	68	42	0	38.18%	
高浜第1	322	261	61	0	18.94%	
高浜第2	640	522	118	0	18.44%	
高浜第3	290	242	48	0	16.55%	
高浜第4	170	141	29	0	17.06%	
轟町第1	338	299	39	0	11.54%	
轟町第2	18	15	3	0	16.67%	
桜木町第2	96	87	9	0	9.38%	
桜木町	68	59	9	0	13.24%	
小倉台	131	114	17	0	12.98%	
小中台富士見	52	42	10	0	19.23%	
松ヶ丘町	24	14	10	0	41.67%	
仁戸名町	117	93	24	0	20.51%	
星久喜町第1	114	104	10	0	8.77%	
星久喜町第2	32	26	6	0	18.75%	
西下田	126	117	9	0	7.14%	
千種町	24	17	7	0	29.17%	
千城台第1	188	119	69	48	11.17%	部分廃止(76戸)

団地名	管理戸数 A	入居戸数 B	空家戸数 C : A-B	政策空家戸数 D	空家率 (C-D) ÷ A	長寿命化計画事業手法
千城台第2	338	210	128	81	13.91%	部分廃止(114戸)
千城台第3	610	296	314	254	9.84%	部分廃止(338戸)
千城台第4	281	164	117	76	14.59%	部分廃止(89戸)
千城台第5 16番	128	108	20	0	15.63%	
千城台第5 17番	232	189	43	0	18.53%	
千城台第6 16番	56	2	54	54	0.00%	用途廃止
千城台第6 17番	52	1	51	51	0.00%	用途廃止
千城台第6 18番	36	8	28	28	0.00%	用途廃止
千城台第7	190	139	51	0	26.84%	
天台	35	35	0	0	0.00%	
南町	108	35	73	0	67.59%	集約建替(南町・白旗)
白旗	305	243	62	0	20.33%	集約建替(南町・白旗)
浜野	48	35	13	0	27.08%	
北河原坂	10	6	4	4	0.00%	用途廃止
誉田1丁目	182	135	47	0	25.82%	
誉田2丁目第2	18	14	4	0	22.22%	
誉田2丁目	60	52	8	0	13.33%	
総計	6,787	5,011	1,776	624	16.97%	

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

空家率は、政策空家（建替事業、用途廃止、耐震性能が劣る等の理由により、政策的に募集を停止している空家）を除いた空家戸数を管理戸数で除した値として算定している。政策空家は、表内「長寿命化計画事業手法」列に記載のとおり、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）」において再編が計画されている団地に対応している。

2. 監査の結果

（１）空家の解消と修繕

i) 実施した手続と発見事項

市営住宅事業は、住居困窮者のセーフティネットとして位置づけられているため、民間の住宅ビジネスのように、収益性の確保のために施設の稼働率を上げなければならないというものではないと考えられる。しかし、合理的な理由もなく空家の状態が長く続くのは、本来の事業目的にも沿わないといえる。

そこで、市営住宅が、適時な修繕が行われないなどを理由として空家となっていないか、という視点で、関連資料の閲覧、住宅整備課に対する質問を実施した。

政策空家以外の空家が生じるのは、主として空家を住戸として提供するために必要な修繕を予算の都合で適時に実施できず、適時に募集に出せていないことが主な要因である。

「住戸として提供するために必要な修繕」がどの程度のものをさすのかに関する明示的な水準はないが、箇所ごとの修繕判断基準（クロスの張替単位を面/部屋にするかなど）に基づき修繕するほか、洋式便所化や風呂なし住戸への風呂釜浴槽設置等を標準対応としている。

参考として、住戸として提供するために必要な修繕をする前とした後が比較できる写真を添付する。令和5年度の戸当たり平均で120万円程度の費用がかかっている。

【住戸として提供するために必要な修繕 参考写真】

修繕前（千城台第1・2DK）	修繕後（千城台第4・2DK）
	
	

（令和6年9月11日撮影）

次に、空家が解消されない要因の検討にあたって、はたして修繕が適切に実施されれば適時

に空家も解消されている状況にあるのかを確認するために、直近の入居応募状況に関する資料を閲覧した。

次表は千葉市住宅供給公社がとりまとめた、令和 6 年度定期募集の第 1 期（4 月）、第 2 期（7 月）の一般分応募状況である。一部には応募のなかった居室もあるが、大半で募集戸数以上の応募があり、千葉市が「住戸として提供するために必要な修繕」を実施ののち募集を行った住戸に対しては供給数以上の需要数があることが伺えた。

【令和 6 年度定期募集（一般分）応募状況】

団地名	第 1 期 一般			第 2 期 一般		
	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
おゆみ野第 1	2	6	3.0	1	2	2.0
おゆみ野第 2	1	0	0.0	2	4	2.0
貝塚第 2	－	－	－	2	16	8.0
貝塚	－	－	－	1	0	0.0
宮野木町第 1	1	23	23.0	6	70	11.7
古市場第 1	3	2	0.7	1	1	1.0
古市場第 3	－	－	－	1	2	2.0
高浜第 1	1	25	25.0	－	－	－
高浜第 2	5	22	4.4	1	9	9.0
轟町第 1	10	89	8.9	－	－	－
小倉台	－	－	－	1	44	44.0
仁戸名町	－	－	－	2	15	7.5
千城台第 2	3	23	7.7	－	－	－
千城台第 3	－	－	－	3	7	2.3
千城台第 4	2	17	8.5	2	8	4.0
白旗	－	－	－	2	2	1.0
誉田 1 丁目	2	12	6.0	－	－	－

（注 1）第 1 期または第 2 期で募集居室のある団地のみ記載している。

（注 2）条件付住戸（半年後入居、子育て支援、車椅子、老人）については上表に含めていない。

出所：千葉市住宅供給公社ホームページ「定期募集予定表」抽選結果を基に包括外部監査人が作成

さらに、空家修繕の優先順位をどのような考えに基づいてつけているのかを千葉市住宅供給

公社に質問したところ、需要を考慮しつつ、各区の戸数バランス、条件付き住戸（車椅子住戸・期限付き住戸・単身住戸等）の一定数確保をベースとして、修繕予算と部屋の状況による修繕コストを考慮して決定している旨を確認した。ただし、需要については応募状況等をなるべく考慮するように心がけているが、各区の戸数バランスについては数量を定めた明確な目安等はないこと、条件付き住戸については一定数の目安数を持っている旨を確認した。

ii) 結果

意見 2 2 需要を考慮した修繕の優先度付けの実施について（公社）

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。

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。

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。

（２）空家の活用

i) 実施した手続と発見事項

市全体として、16.97%の空家が現存する状況にある中で、市として必要な修繕をしたのちに募集に付した空家に対しては、供給数以上の応募があり、順次空家の状態が解消されているが、一部には募集に付しても応募がない住戸も存在する。

募集に付しても応募がない場合、なぜ応募がないのかの原因分析は必要であるが、仮に広報不足等の原因ではない場合、いつまでたっても空家の状態が解消されない可能性もある。

そこで、空家の活用の観点から、市営住宅の目的外利用について、他団体事例を調査するとともに、住宅整備課に対して千葉市での実現可能性について質問した。

他団体事例としては、大別して「住宅としての利用」と「地域コミュニティ活動での利用」の例が認められた。

➤ 住宅としての利用

国土交通省が発出した、「公営住宅の地域対応活用について」（平成 21 年 2 月 27 日付国住備第 117 号）では、各地方公共団体が地域の実情を勘案し、若年単身世帯、UJI ターンにより地域に居住しようとする者等に対して公営住宅ストックを弾力的に活用できるよう措置することとした。具体的な手続、地域対応活用の対象は下図のとおりである。

【国土交通省「公営住宅の地域対応活用について」】

公営住宅の地域対応活用について

国土交通省

平成21年2月27日付け国住備第117号「公営住宅の地域対応活用について」を発出

概要

地方分権改革推進委員会の勧告の趣旨を踏まえ、各地方公共団体が地域の実情を勘案し、若年単身世帯、UJIターンにより地域に居住しようとする者等に対して公営住宅ストックを弾力的に活用できるよう措置する。【地域対応活用】

地域対応活用の内容

<手続>

- 地域対応活用の対象予定団地等を記載した地域対応活用計画を予め地方整備局等へ提出する。
- 地域対応活用を実施した時から1ヶ月以内に、地方整備局等へ報告する。

<地域対応活用の対象>

- ①公営住宅の空家を使用すること。
- ②地域対応活用に係る期間については、原則として1年以内で設定すること。
ただし、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しない等一定の条件のもと、更新可能。
- ③地域対応活用によって入居を認められる者は、当該地域において現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- ④地域対応活用の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定すること。

関連記述の抜粋

- 地方分権改革推進委員会「第1次勧告」（平成20年5月28日同委員会決定）
【公営住宅】
公営住宅については、入居者資格要件を緩和するとともに、整備基準について国は標準を示すにとどめ、具体的な基準は地方自治体が地域ごとに条例により独自に決定し得ることとする。
- 地方分権改革推進要綱（第1次）（平成20年6月20日地方分権改革推進本部決定）
【公営住宅】
公営住宅については、入居者資格要件を緩和するとともに、整備基準について国は標準を示すにとどめ地方公共団体が条例により決定し得るなど、地方公共団体が創意工夫を生かせるような方策を平成20年度中に講じる。

43

出所：内閣府ホームページ「公営住宅の地域対応活用について」

ここで紹介されている地域対応活用の事例としては、大学生用住居としての利用（札幌市

他)、移住者等の定住促進のための利用（長崎市他）、社宅としての利用（神戸市他）、児童養護施設退所者等の住宅困窮者向け支援としての利用（名古屋市他）、学生寮としての利用（いの町他）等の例がある。

➤ 民間事業者への貸出

内閣府地方創生推進事務局が平成 17 年に創設した「地域再生制度」の枠組みのなかに、「地域住宅団地再生事業」という制度がある。当事業は、居住者の高齢化等の課題を抱える住宅団地について、市町村が中心となって、多様な主体と連携して地域一丸で、高齢者や女性を含めた多様な世代が安心して住み、働き、交流できる場として再生を目指すものである。

当制度を活用している例が大阪市にある。大阪市では、高齢者支援や子育て支援など地域の活性化につながる活動を行う NP0 等の団体に対して市営住宅の空家を提供している。令和 5 年度では、書類審査・公開プレゼンテーションを実施し、評価会議による評価の結果、4 団体が選定されている。

【大阪市 市営住宅の住戸を活用した「コミュニティビジネス等導入プロポーザル」による活動団体（令和５年度）】

＜団地名・団体名と提案する活動（事業）の名称及び概要＞		
団地名・団体名	提案する活動（事業）の名称	提案する活動（事業）の概要
毛馬東住宅 5号館 108号室 特定非営利活動法人 かえる	デイサービス かえる 1.放課後等デイサービス・児童発達支援 2.移動支援 3.生活介護	●放課後デイサービス 日常生活における基本的動作を習得し、及び集団生活に適応することができるよう、障がい児等の身体及び精神の状況並びにその置かれている環境に応じて適切かつ効果な指導及び訓練を行う。 ●移動支援 利用者等の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ってサービスの提供を行う。 交通ルール、安全確保について適切かつ効果な指導及び訓練を行う。 ●居宅、訪問介護 地域との結び付きを重視しながら置かれている環境に応じて、入浴、食事等の介護、調理、洗濯、掃除等の家事を行う。
木川第4住宅 1号館 113号室 よどがわおやこ劇場	子と親の広場	乳幼児対象の「びよびよクラブ」を毎月開催。簡単工作やパネルシアターなどを楽しみながら、親同士の子育て情報交換の場としても利用してもらう。 春・夏休みには幼児～小学生対象の工作会や英語。 親に向けて、子育て講座や語ろう会などを取り組む中で、お互いの信頼関係を育むみ孤独な子育てを無くし、子も親も豊かに暮らせる地域づくりを目指す。
生江住宅 9号館3号室 社会福祉法人 リベルタ	ホットスペースいくえ	子どもから高齢者まで、地域住民を対象に、日常的に総合生活相談を中心に、住民の生活の向上を図るための居場所づくり・憩いの場を提供し、活動の拠点として地域が抱える問題を発見し、地域住民と交流を図りながら、自発的・先駆的な意識と行動でコミュニティづくりを進める地域福祉。隣保事業の考え方を取り入れた活動を行います。
茨田大宮第2住宅 19号館 106号室 蒼組	不登校の子とその親の支援	不登校の子への学習支援、食事支援(こども食堂)、見守り支援。 親の支援、子育て相談、進路相談。 地域的に高齢者の方が多いため、高齢者の方にも子供たちに昔遊びや、親への子育て支援のお手伝いをしていただき、高齢者の方の居場所になればとも思っています。

出所：大阪市「団地名・団体名と提案する活動（事業）の名称及び概要」

この点、千葉市における市営住宅の目的外利用について、これまでの検討状況や実施可能性を確認したところ、現行の市の条例や団地の規約による実施上の制約は特段ないものの、国への事前の届出・承認が必要となることや、本来目的としての市営住宅の応募倍率が全体としては高水準と判断していることから、目的外利用させる施策の優先度は低いとのことであった。

また、地域対応活用の制度利用については、地域の実情を考慮した検討が必要であり、現状当該検討が十分に進んでいない段階にあるが、現在大学連携による大学生への目的外利用について、大学との協議を行っている状況であった。

ii) 結果

意見 2 3 空家の目的外利用の検討について（住宅整備課）

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する。

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。

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思われる。

（3）空家建物の撤去

i) 実施した手続と発見事項

現地視察した園生町第2団地は、すべての住宅が準耐火構造の住宅であるため、用途廃止が決まっており、令和6年9月17日現在、38戸中30戸が空家である。他の団地の準耐火構造の住宅の建物は、1つの建物に5戸程度の住戸が入っているのに対して、園生町第2団地の住宅は、下の画像のように1つの建物に2戸の住戸が入っている。そして、38戸中30戸が空家と

いうことは、どちらの住戸にも入居者がいない建物が多くあるということである。

団地内の入居者の減少により、集会所は現在、ほとんど使用されていない。



(令和6年9月11日撮影)

ii) 結果

意見24 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）

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。

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。

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。

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。

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。

第3章 増築物の管理

1. 概要

「公営住宅法」第27条³⁶及び「千葉市営住宅条例」第30条³⁷において、入居者は、原状回復又は撤去が容易であり、かつ、市長の承認を受けた場合を除いて、模様替え又は増築することは禁止されている。

また、令和6年度の会計検査院の会計検査結果において、会計検査院は、社会資本整備総合交付金等を交付している国土交通省宛に「公営住宅の除却事業における無断増築物の取扱いについて」として、「無断増築物は、本来、入居者が自己の費用で原状回復等を行わなければならないものであることなどから、無断増築物の除却に係る費用に対して交付金等が交付されている事態は適切ではなく、改善を図る必要があると認められる。」という改善処置要求を行っている。

2. 監査の結果

(1) 増築物

i) 実施した手続と発見事項

現地視察では、準耐火構造の住宅で、千葉市では原則として禁止している増築が散見された。

いずれの増築物も、住宅本体の1階部分からせり出すように構築されており、築年数はかなり経過しているように見受けられた。広さとしては10㎡程度で、窓が設置されているなど居室として利用されていたり、倉庫として利用されていたりする様子が窺えた。

なお、すべての準耐火構造の住宅は、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」で「用途廃止」又は「部分廃止」となることが決定されている。

増築が確認された団地は次のとおりである。

³⁶ 公営住宅法第27条（入居者の保管義務等）

4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。

³⁷ 千葉市営住宅条例第30条（模様替等の禁止）

入居者は、公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

2 市長は、前項の承認をする場合は、当該入居者に対し、当該公営住宅の明渡しを行うまでの間に、自己の費用で原状回復又は撤去を行うべきことを条件とするものとする。

3 入居者は、第1項の承認を受けずに公営住宅を模様替し、又は増築した場合は、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。

【現地視察物件のうち、増築が見られた団地】

園生町第 2、千城台第 6、北河原坂、千城台第 1、千城台第 2、千城台第 3、千城台第 4

住宅整備課に増築の承認状況を確認したところ、現状では、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状況であった。

準耐火構造の住宅にかかる増築は昭和 40 年代に行われたものが多く、かなりの年月が経っていることから、当時の資料などが適切に保管できていなかったと考えられる。そのため、入居者からの届出の有無を書面で確認できないため、当該増築が市長の承認を得たものであるかが不明な状態になってしまっている。

「千葉市営住宅条例」第 30 条第 2 項の規定では、承認を受けた入居者は退去時までに原状回復又は撤去を行うこととされており、第 3 項では承認を受けずに増築した場合は、自己の費用で原状回復又は撤去を行うこととされている。承認を得たものであるかが不明な状態となっていることから、現状では入居中の原状回復又は撤去を求めることが困難な状態となっている。

なお、千葉市では、市長の承認の有無にかかわらず、入居者に対して退去時までに自己の負担で増築物を撤去するよう依頼している。

ii) 結果

指摘 5 増築物の承認の管理について（住宅整備課）

「千葉市営住宅条例」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、千葉市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。

第4章 市営住宅駐車場・自転車置き場の管理

1. 概要

千葉市は団地ごとに、市営住宅駐車場の設置使用状況を管理している。

令和5年4月1日時点及び令和6年4月1日時点の市営住宅駐車場の団地別の区画数、団地管理戸数、区画数/管理戸数（団地管理戸数に対する区画数率）、使用数、使用率（区画数に対する使用率）は以下のとおりであり、全体の使用率は60%程度にとどまる。

【駐車場の設置使用状況 令和5年4月1日時点】

区名	団地	区画数 A	団地管理 戸数 B	区画数 / 団地 管理戸 数 A/B	使用数 C	使用率 C/A
中央区	松ヶ丘町団地	24	24	100%	8	33%
	星久喜町第1団地	114	114	100%	51	45%
	星久喜町第2団地	29	32	91%	12	41%
	仁戸名町団地	94	117	80%	45	48%
	浜野団地	38	48	79%	24	63%
花見川区	千種町団地	21	24	88%	14	67%
	宮野木町第2団地	45	74	61%	23	51%
稲毛区	轟町第1団地	300	338	89%	160	53%
	轟町第2団地	18	18	100%	7	39%
	天台団地	35	35	100%	13	37%
	宮野木町第1団地	170	225	76%	88	52%
	小中台富士見団地	23	52	44%	18	78%
若葉区	千城台第1団地	100	188	53%	48	48%
	千城台第2団地	193	338	57%	108	56%
	千城台第3団地	330	570	58%	168	51%
	千城台第4団地	138	281	49%	71	51%
	千城台第5団地	252	360	70%	182	72%
	千城台第7団地	132	190	70%	90	68%
	貝塚団地	49	84	58%	37	76%
	桜木町団地	45	68	66%	17	38%
	桜木町第2団地	66	96	69%	48	73%
	西下田団地	126	126	100%	71	56%
	小倉台団地	82	131	63%	55	67%
	貝塚第2団地	100	100	100%	42	42%
緑区	古市場第1団地	78	100	78%	55	71%
	古市場第2団地	81	90	90%	65	80%
	古市場第3団地	99	110	90%	69	70%
	鎌取団地	120	183	66%	98	82%

区名	団地	区画数 A	団地管理 戸数 B	区画数 / 団地 管理戸 数 A/B	使用数 C	使用率 C/A
	おゆみ野第1団地	106	144	74%	70	66%
	おゆみ野第2団地	156	200	78%	110	71%
	誉田1丁目団地	110	182	60%	75	68%
	誉田2丁目団地	41	60	68%	32	78%
	誉田2丁目第2団地	18	18	100%	5	29%
美浜区	高浜第1団地	158	322	49%	111	70%
	高浜第2団地	364	640	57%	257	71%
	高浜第3団地	204	290	70%	132	65%
	高浜第4団地	123	170	72%	86	70%
合計		4,182			2,565	61%

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

【駐車場の設置使用状況 令和6年4月1日時点】

区名	団地	区画数 A	団地管理 戸数 B	A/B	使用数 C	使用率 C/A
中央区	松ヶ丘町団地	24	24	100%	6	25%
	星久喜町第1団地	114	114	100%	48	42%
	星久喜町第2団地	29	32	91%	12	41%
	仁戸名町団地	94	117	80%	43	46%
	浜野団地	38	48	79%	23	61%
花見川区	千種町団地	21	24	88%	9	43%
	宮野木町第2団地	45	74	61%	21	47%
稲毛区	轟町第1団地	300	338	89%	156	52%
	轟町第2団地	18	18	100%	6	33%
	天台団地	35	35	100%	13	37%
	宮野木町第1団地	170	225	76%	86	51%
	小中台富士見団地	23	52	44%	17	74%
若葉区	千城台第1団地	100	188	53%	44	44%
	千城台第2団地	193	338	57%	98	51%
	千城台第3団地	325	570	57%	151	47%
	千城台第4団地	138	281	49%	76	55%
	千城台第5団地	252	360	70%	174	69%
	千城台第7団地	132	190	70%	82	62%
	貝塚団地	49	84	58%	35	71%
	桜木町団地	45	68	66%	16	36%

区名	団地	区画数 A	団地管理 戸数 B	A/B	使用数 C	使用率 C/A
	桜木町第2団地	66	96	69%	51	77%
	西下田団地	126	126	100%	75	60%
	小倉台団地	82	131	63%	49	60%
	貝塚第2団地	100	100	100%	41	41%
緑区	古市場第1団地	78	100	78%	57	73%
	古市場第2団地	81	90	90%	61	75%
	古市場第3団地	99	110	90%	66	67%
	鎌取団地	120	183	66%	97	81%
	おゆみ野第1団地	106	144	74%	66	62%
	おゆみ野第2団地	156	200	78%	100	64%
	誉田1丁目団地	110	182	60%	77	70%
	誉田2丁目団地	41	60	68%	33	81%
	誉田2丁目第2団地	18	18	100%	5	28%
美浜区	高浜第1団地	158	322	49%	111	70%
	高浜第2団地	364	640	57%	251	69%
	高浜第3団地	204	290	70%	130	64%
	高浜第4団地	123	170	72%	86	70%
合計		4,177			2,472	59%

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

2. 監査の結果

(1) 市営住宅駐車場の設置使用状況と使用料

i) 実施した手続と発見事項

市営住宅駐車場の使用料がどのように設定されているのか、使用料の水準が適切であるか、駐車場の設置使用状況の現状を把握するため、関連資料の閲覧とあわせて住宅整備課に対する質問を実施した。

令和5年4月1日時点の駐車場使用率（上表のC/A）は、駐車場の区画数4,182件に対して使用数2,565件であり、61.3%である。これに対して、令和6年4月1日時点の駐車場資料率は、駐車場の区画数4,177件に対して使用数2,472件であり、59.2%である。令和6年4月1日時点にかけて駐車場使用率が低下した理由を千葉市に確認したところ、全体的に団地住民の高齢化・単身世帯化が進み、介護施設など外部施設への移動による退去者が増加する中、駐車場を利用する世帯が減少したためと回答を得た。

また、各団地の駐車場の団地管理戸数に対する区画数率（上表の A/B）は 40%台～100%とばらつきがある。その理由は、建替えした団地は、建替前の住宅において駐車場の整備が十分でなく路上駐車に関する近隣住民の苦情等があったこと、駐車場の使用率等の推移状況からを踏まえ、団地管理戸数に対する「100%」設置の目標を「60%設置」に変更したことによる。また、従来、駐車場未整備の団地は、入居者の意向等を確認しながら駐車場を整備した経緯から、団地ごとに整備状況に差がある状況である。

区画の使用率（上表の C/A）も 20%台～80%台とばらつきがあり、区画の使用率は団地自体の入居率と一定の相関関係があると考えられる。

千葉市は団地ごとに駐車場の使用料を設定している。

令和 6 年 4 月 1 日時点の団地別の駐車場の使用料は下表のとおりである。

【駐車場の使用料 令和 6 年 4 月 1 日時点】

区名	団地名	一般区分の 使用料(円)	身障区分の 使用料(円)
中央区	松ヶ丘町団地	6,510	3,250
	星久喜町第 1 団地（平面）	6,410	3,200
	星久喜町第 1 団地（屋根付）	7,480	3,740
	星久喜町第 2 団地	6,410	3,200
	仁戸名町団地	6,410	3,200
	浜野団地	3,660	1,830
花見川区	千種町団地	5,180	－
	宮野木町第 2 団地	6,110	3,050
稲毛区	轟町第 1 団地	7,430	3,710
	轟町第 2 団地	7,430	3,710
	天台団地	7,430	3,710
	宮野木町第 1 団地	6,510	3,250
	小中台富士見団地	6,210	3,100
若葉区	千城台第 1 団地	4,070	2,030
	千城台第 2 団地	4,070	2,030
	千城台第 3 団地	4,070	2,030
	千城台第 4 団地	4,070	2,030
	千城台第 5 団地	4,070	2,030
	千城台第 7 団地	4,070	2,030
	貝塚団地	5,500	2,750
	桜木町団地	4,160	2,080
	桜木町第 2 団地	3,970	1,980
	西下田団地	6,410	3,200

区名	団地名	一般区分の 使用料(円)	身障区分の 使用料(円)
緑区	小倉台団地	4,070	2,030
	貝塚第2団地	6,410	3,200
	古市場第1団地	3,660	1,830
	古市場第2団地	3,660	1,830
	古市場第3団地	3,660	1,830
	鎌取団地	4,680	2,340
	おゆみ野第1団地	4,170	2,080
	おゆみ野第2団地	4,170	2,080
	誉田1丁目団地	4,170	2,080
	誉田2丁目団地	3,870	1,930
	誉田2丁目第2団地	5,340	2,670
美浜区	高浜第1団地	6,110	3,050
	高浜第2団地	6,110	3,050
	高浜第3団地	6,110	3,050
	高浜第4団地	6,110	3,050

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成。

一般区分の駐車場の使用料は3,000円台～7,000円台、身障区分の駐車場の使用料は1,000円台～3,000円台で設定されている。

各団地の駐車場の使用料は以下の計算式で算出している。

基準額（月）＝償却費＋修繕費＋管理事務費＋地代相当額＋消費税

償却費＝（工事費－工事費×0.1）÷10年÷12月

修繕費＝公社実績（白線、車止め、区画番号等）

管理事務費＝公社実績（公社委託費、公社人件費）

地代相当額＝固定資産税評価額×面積×4/100÷12月

この計算式で算出された基準額と団地近隣の民間の駐車場の使用料を比較し、「基準額＞近隣の民間駐車場の使用料」の場合は、駐車場の使用料を近隣の駐車場の使用料と同額としている。つまり、民間の駐車場より高くすることはない政策的配慮がなされている。

駐車場の使用料について、どれくらいの頻度で見直しをかけているかを確認したところ、

近年、消費税率変更時に税率相当分の変更をした以外では見直しはなされていなかった。

ii) 結果

指摘6 駐車場の使用料の見直しについて（住宅整備課）

千葉市では、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。

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。

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。

（２）駐車場空き区画の管理

i) 実施した手続と発見事項

不正駐車の影響は、住環境の悪化、住民からの苦情などのトラブルにつながり、住民の生活に弊害をもたらす。そこで、駐車場の空き区画の管理の現状を把握するため、千葉市住宅供給公社に対する質問、現地視察を実施した。

駐車場の空き区画の管理は、主に千葉市住宅供給公社が実施しており、空き区画となっている駐車場に駐車禁止の看板やフィールドアーチを設置し、不正駐車防止や放置物の防止に対する取組を実施している。また、日や時間帯を変えて（夜間や休日を含む）巡回を実施し、警告文の張り紙などで警告をしても従わない場合は、警察への通報や車両ナンバーの照会を通じて指導を行っている。

現地視察の結果、以下のとおり、駐車禁止区画には、「駐車禁止」の看板やフィールドアーチが設置されていることを確認した。



駐車禁止看板

(令和6年9月11日撮影 千城台第1団地の駐車場)



駐車禁止のフィールドアーチ

一方で、現地視察の結果、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無断駐車が発見された。千葉市に確認したところ、無断駐車が発見された白旗団地は、駐車スペースが狭く、十分な駐車場の整備ができないことから駐車場を設置していない状況であった。



無断駐車①



無断駐車②



無断駐車③

(令和6年9月11日撮影 白旗団地の駐車場)



無断駐車④

千葉市の担当者によると、広い敷地がある一方で駐車場を設置していない理由について、駐車場使用料の徴収を導入した際に、入居者に対して十分な数の駐車場の整備ができないことや、車の盗難対策などの安全が担保できる駐車枠の確保が難しいとのことから導入しておらず、駐車場として貸し出すことは、現時点においても難しいと回答を得た。

ii) 結果

意見25 不正駐車・無断駐車への対応について（公社）

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。

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。

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。

（３）駐車場空き区画の活用

i）実施した手続と発見事項

前述の「(1) 駐車場の設置使用状況と使用料」で掲載したとおり、令和 6 年 4 月 1 日時点の市営住宅全体の駐車場の区画数 4,177 件に対して使用数は 2,472 件であり、使用率（図表駐車場の設置使用状況内の C/A）は 59.2%である。必ずしも民間駐車場と比べる必要はないが、使用率自体は低水準と言わざるを得ない。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はなんらかの有効利用を図ることを積極的に検討すべきである。

そこで、駐車場の空き区画の活用状況を把握するため、関連資料の閲覧とあわせて、住宅整備課、千葉市住宅供給公社に対して有効活用策の検討状況を質問した。

千葉市は駐車場の空き区画の有効活用として、令和 3 年度から入居者以外も利用可能な「駐車場シェアリングサービス」及び「シェアサイクル」を実証実験している。

【駐車場シェアリングサービス及びシェアサイクルの概要】

市営住宅の空き駐車場を有効活用する実証実験をします！
～対象の団地でどなたでも駐車場・シェアサイクルが利用できます～

千葉市は、千葉市営住宅の駐車場の空き区画の有効活用を検討するため、入居者以外の方も利用可能な「駐車場シェアリングサービス」および「シェアサイクル」を、対象団地において実証実験します。

1 「駐車場シェアリングサービス」による活用の概要

市営住宅の駐車場空き区画を、入居者以外でも利用できるよう、駐車場シェアリングサービスを活用し、利用者をつなぎます。駐車場シェアリングサービスはインターネットで予約して、駐車場を一日単位で借りることができるサービスです。

「駐車場シェアリングサービス」は、千葉市住宅供給公社が実施主体、民間事業者が運営主体となり、共同で実施します。（予定事業者：タイムズ24㈱、アキッパ㈱）

2 「シェアサイクル」による活用の概要

市営住宅の駐車場空き区画に、自転車の貸出拠点（ステーション）を設置し、自転車を共同利用できるようにします。

「シェアサイクル」は、千葉市（都市局都市部交通政策課）が実施主体、OpenStreet 株式会社が運営主体となり、共同で実施します。

出所：千葉市「実証実験について」

「駐車場シェアリングサービス」は、千葉市から駐車場活用事業の委託を受けた千葉市住宅供給公社が事業者と随意契約を締結し、千葉市住宅供給公社と事業者が共同で実施している。「駐車場シェアリングサービス」は千葉市住宅供給公社と契約している事業者（タイムズ24・akippa）が実績をまとめて、毎月千葉市住宅供給公社に報告している。当事業から生じた活用事業収益は、千葉市住宅供給公社と事業者が契約書で締結した按分割合をもとに配分している。千葉市住宅供給公社の収入のうち、契約書で締結した金額（活用事業収益ー管理費用の金額が管理費用の2割を超えた場合、超えた金額）が千葉市に納付される。

「シェアサイクル」は、千葉市交通政策課が選定した事業者と協定を締結し、千葉市と事業者が共同で実施している。「シェアサイクル」は千葉市と協定を締結した事業者（OpenStreet 株式会社）が実績をまとめて、年度ごと千葉市交通政策課に報告している。

下表のとおり、「駐車場シェアリングサービス」、「シェアサイクル」とともに各年度の使用実績が増加している。

【駐車場シェアリングサービス 対象団地】

団地名	事業者名	令和 3 年度 実績	令和 4 年度 実績	令和 5 年度 実績
轟町第 1 団地 1 棟	タイムズ 24	545 台	1,800 台	3,000 台
轟町第 1 団地 2 棟	akippa	588 台	1,752 台	3,295 台
天台団地	タイムズ 24	-	187 台	372 台
千城台第 1 団地	タイムズ 24	-	392 台	725 台
千城台第 4 団地	akippa	-	-	759 台
松ヶ丘団地	タイムズ 24	-	-	248 台
桜木町団地	akippa	-	-	160 台
合計		1,133 台	4,131 台	8,559 台

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成

【シェアサイクル事業 利用実績推移】

年度	ポート数	ラック数	利用回数（回）	利用者数（人）
2021 年度	406	3,495	108,216	22,237
2022 年度	442	3,841	110,865	26,582
2023 年度	486	4,235	137,063	33,961

出所：所管課提出資料を基に包括外部監査人が作成。

ii) 結果

意見 26 「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）

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。

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。

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。

（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

i) 実施した手続と発見事項

自転車置き場内の私物の不法投棄や放置自転車は、住環境の悪化、市民からの苦情などのトラブルにつながり、住民の生活に弊害をもたらす。そこで、自転車置き場内の私物の不法投棄や放置自転車の管理状況を千葉市住宅供給公社に対して質問し、あわせて現地視察を実施した。

「千葉市営住宅条例」第 25 条³⁸によると、公営住宅の付帯施設である自転車置き場は、公営住宅の一部と位置づけられ、入居者に保管義務が課せられている。

この点、千葉市には町内自治会があり、防犯防災活動、ごみステーションの管理や地域清掃、行政情報の回覧や親睦行事の開催など、地域をより良くし、地域での結びつきを深めるために、様々な活動に取り組んでいる。

市営住宅駐車場の管理は千葉市住宅供給公社が行うが、自転車置き場の管理は団地ごとの自治会が行う。千葉市に確認したところ、千葉市住宅供給公社ではシール等配布による車両管理は実施していないと回答を得た。また、私物の不法投棄や放置自転車を発見した場合は、警察に照会し、持ち主不明時は団地内不要車両とまとめて廃棄しているとの回答を得た。

しかし、現地視察の結果、私物の不法投棄や放置自転車が発見された。以下は千城台第 2 団地の自転車置き場の様子を撮影したものであるが、南町団地、北河原坂団地でも放置自転車が発見された。

³⁸ 千葉市営住宅条例第 25 条（入居者の保管義務）

入居者は、当該公営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。



放置自転車及び私物の不法投棄①



放置自転車②

(令和6年9月11日撮影 千城台第2団地の自転車置き場)

なお、駐車場は使用料を徴収するが、自転車置き場では使用料は徴収していない。包括外部監査人が調べた限りでは、市営住宅において自転車置き場の使用料を徴収している自治体は確認できなかった。

ii) 結果

意見27 放置自転車等の管理について（公社）

「公営住宅法」第15条³⁹の事業主体の管理義務、同法第27条第1項⁴⁰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。

³⁹ 公営住宅法第15条（管理義務）

事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

⁴⁰ 公営住宅法第27条（入居者の保管義務等）

公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。（以下省略）

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。

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。

また、処分は有償となること場合も想定され、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。

（５）敷地内に設置された屋外広告物

i) 実施した手続と発見事項

南町団地の現場視察において、団地の敷地内に近隣の理髪店の看板がみられた。「千葉市営住宅条例」第 67 条⁴¹では、市長の許可がある場合には敷地の目的外使用が認められているが、千葉市の担当者に質問したところ、看板の設置は許可しておらず、設置された経緯も不明であった。

当該看板は、常時屋外で公衆に表示されるため、屋外広告法第 2 条第 1 項⁴²の「屋外広告物」に該当する。

千葉市では、「屋外広告物条例」第 6 条第 1 項第 1 号⁴³において、屋外広告物を設置しようとする者は、あらかじめ市長の許可を得なければならない旨が定められている。また、同条例第 40 条において広告物の手数料についての定めがあり、媒体や大きさにより、手数料の額が定

⁴¹ 千葉市営住宅条例第 67 条（敷地の目的外使用）

市長は、市営住宅及び共同施設の用に供されている土地の一部を、その用途又は目的を妨げない限度において、市長の定めるところにより、その使用を許可することができる。

⁴² 屋外広告物法第 2 条（定義）

この法律において「屋外広告物」とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであつて、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。

⁴³ 千葉市屋外広告物条例第 6 条（許可）

本市内において、次の各号のいずれかに該当する者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、市長の許可を受けなければならない。

(1) 広告物を表示し、又は広告物を掲出する物件を設置しようとする者（以下略）

められている。

ii) 結果

指摘7 無許可の屋外広告物の撤去と点検について（公社）

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。

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。