

# 包括外部監査 措置状況報告書

特定の事件名(監査テーマ)	住宅に関する事業にかかる事務の執行について
監査実施年度	2024(令和6)年度
提出日(最新提出日)	2025年11月6日
監査委員公表日	2025年11月17日

措置状況欄の記載方法

○、△、×のいずれかを記入

○：措置済 措置を講じた(実施中を含む)もの

△：検討中 対応を検討中のもの

×：措置不要 措置を講じないことを決定したのもの

措置状況(既に措置済のものを含む)

措置済	検討中	措置不要	合計
72	75	14	161

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
1	21	▲	第7次一宮市総合計画の基本計画	基本計画の成果指標のうち、住宅の耐震化率と空き家率については、現在のように割合の値を用いた場合、耐震基準を満たさない住宅や空き家の解体が進んでいなくとも、新耐震基準で建設される新築住宅数が増加していくことにより、住宅の耐震化率と空き家率の値は向上することとなるため、割合の値ではなく、当該住宅の戸数を成果指標とすることが望ましい。	×	比較する場合は、割合で表した方が第三者に判りやすいと判断した。	建築部	住宅政策課
2	28	■	住宅マスタープラン	策定するだけでなく、計画内容を実行し、評価点検の上、改善していかなければ計画を立てる意味がない。一宮市住宅マスタープランは、計画策定費として4,609,500円を費やしているのであり、計画期間中及び計画期間終了後にも何ら分析評価をせず、その内容を住宅政策に反映させなかったことは事業の経済性・有効性の観点から問題がある。正しく分析評価を行い、その内容を住宅政策に反映させるべきである。	△	次回、策定する前までに分析評価をする予定。	建築部	住宅政策課
3	28	▲	住宅マスタープラン	住宅マスタープランの計画期間が終了した現在において、住宅マスタープランは社会資本整備総合交付金の根拠計画となとされているところ、新たに策定しなくてよいのか、また、計画を策定するだけで何ら計画に対する分析評価・見直しをしないという実態があると、今後、社会資本整備総合交付金等の補助金を継続的に獲得していくことに支障が生じないか、疑念も生じるところである。別の住宅に関する計画内容を充実させるのか、市において住宅政策計画の方向性を検討することが望ましい。	△	愛知県が次期策定する住生活基本計画を注視しながら必要性を検討する。	建築部	住宅政策課
4	40	■	愛知県住宅供給公社への委託	市営住宅の管理は、管理代行あるいは指定管理という形で愛知県住宅供給公社に委託しており、公社職員は、一宮市役所本庁舎7階住宅政策課の隣の区画を「一宮市営住宅管理事務所」として、そこで執務をしている。また、市の駐車場に自動車を駐車している。しかしながら、公社からの行政財産目的外使用申請など適切な事務処理がなされておらず、許可なく使用していることは違法である。	○	愛知県住宅供給公社が市(資産経営課)へ行政財産使用許可申請をし、許可が出ている。	建築部	住宅政策課
5	42	■	愛知県住宅供給公社への委託	市営住宅管理事業に関する記録のうち、退去済みの賃借人に関する記録は、一宮市役所本庁舎7階の保管庫に保管されているが、当該保管庫の扉はそもそも施錠されており、また、市営住宅管理事業以外の記録も保管されていた。このような保管方法は、公社職員が他の事業の記録を見ることが出来ること、また、そもそも私人が保管庫に入室可能な状態であることから、極めて不適切であり、改善が必要である。	○	当該保管庫について、常時電子錠で施錠している状態とした。また、公社職員が保管庫へ入室する際は、住宅政策課職員が同行することとした。	建築部	住宅政策課
6	42	■	市営住宅の管理代行に関する基本協定書第24条第2項及び別紙3、市営住宅の指定管理に関する基本協定書第24条第2項及び別紙3	一宮市個人情報保護法施行条例が制定され、一宮市個人情報保護条例が廃止されたことにより、現在では個人情報保護法が適用されているから、これに合わせて左記の基本協定書等を改定すべきである。	△	2026年度から基本協定書を改定予定。	建築部	住宅政策課
7	43	■	市営住宅の管理代行に関する基本協定書	基本協定書で公社に対して整備を求めている各種規程、基準について、市はその有無及び内容を把握しておくべきである。	○	基本協定書の内容を把握した。	建築部	住宅政策課
8	52	▲	入居手続	定期募集(抽選)について、広報一宮に募集情報を掲載する際には、現在募集中の23住宅のうち16住宅の名称を列挙した後、「など」と記載されており、募集中の全ての住宅の名称は記載されていなかったため、募集中の全住宅の名称を掲載することが望ましい。	×	紙面には限りがあり、すでにウェブサイトにおいて周知がされていることから、必要がないと判断した。	建築部	住宅政策課
9	52	▲	入居手続	入居希望者の高齢化を踏まえ、市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、対象となる部屋の写真・間取り図を閲覧できるようにすることが望ましい。	×	尾西・木曾川庁舎や各出張所に資料を閲覧できるようにしても、説明できる職員がいないため、現状のままと判断した。	建築部	住宅政策課

番号	報告書 ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置 状況	措置等の内容	所管部	所管課
10	54	▲	入居手続	入居希望者の高齢化等を踏まえ、常時募集(先着順)について、市営住宅の案内書・募集書を配布している全ての庁舎、出張所において、常時募集の対象となる部屋の情報を公開することが望ましい。	×	尾西・木曾川庁舎や各出張所に資料を閲覧できるようにしても、説明できる職員がいないため、現状のままと判断した。	建築部	住宅政策課
11	54	▲	入居手続	入居の手続において、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい。	○	書面の提出を求めるようにした。	建築部	住宅政策課
12	55	▲	入居手続	市営住宅入居申込書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい。	○	該当する一文を削除した。	建築部	住宅政策課
13	55	▲	入居手続	「緊急連絡先に関する誓約書」第2項の記載は包括的・抽象的であり、これが広汎に適用されるならば、入居者の権利・財産に対する違法な自力救済行為等を招く恐れがあることから、市営住宅の公共性にも鑑みると、かかる誓約条項の有効性には疑問があるため、誓約条項を削除するか、あるいは、誓約条項を存続させるのであれば、実際にこれにより処置を行うのは、①緊急性が高く、②住宅管理上生じる支障の程度が大きく、かつ、③処置の内容が社会的に相当であるような場合に限ることが望ましい。	○	誓約条項の一文を削除した。	建築部	住宅政策課
14	57	▲	入居手続	住宅困窮度がより高い者(世帯)に優先して住宅の援助を行うという優先入居制度の趣旨は公営住宅において重要であることから、同制度を実施するかどうかの判断が恣意的にならないように、具体的な基準を定めておくべきである。また、それに当たっては、できるだけ優先入居制度を実施する方向で基準を設けることが望ましいが、少なくとも、国が示している優先入居に該当する属性(高齢者世帯、障害者世帯等)の入居申込者が入居申込者全体の半数以下となった場合には、優先入居制度を実施することが望ましい。	×	国が示している優先入居に該当する属性に照らし合わせると、入居申込者全体の約9割が優先入居者に該当するため、具体的な基準を定めておく必要はないと判断した。また、優先入居に該当する入居希望者が半数以下となった場合にはとの意見だが、半数以下となったからという根拠も不明確であり、現状のまままで問題ないと判断した。	建築部	住宅政策課
15	58	▲	入居手続	入居辞退の理由で多いのは、①エレベーターが設置されていないこと、②部屋の間取りが希望と合わないこと、③風呂釜が設置されておらず、入居者が自費で設置しなければならないこと、④他に住居が見つかったこと等であり、①～③については予め開示されている当該住宅の情報、写真、間取り図等を見れば分かっていたはずと言えなくもないが、特に高齢者等の場合、これらの情報等にうまくアクセスできない可能性も考えられるから、情報等の周知を徹底することが望ましい。また、一宮市公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の実施をすることが望ましい。	△	住宅の情報については、窓口等で十分に説明しているものの、入居間際になり辞退されるケースも多々あるため、周知については対応できている。一方、長寿命化計画に基づく事業の実施については、次期改訂予定の長寿命化計画において、意見を反映していきたい。	建築部	住宅政策課
16	58	▲	入居手続	入居までの長短を辞退の理由とした者はごく少数であったので、現在の入居日(入居期間)で大きな問題はないと思われるが、条例の規定によれば、「特に市長の承認を受けたとき」は入居指定期日から1か月以内に入居できなくても入居資格を失わないので、案内書及び入居のしおりにおいても、この例外について記載するとともに、入居決定者から入居日(入居期間)の延長について相談を受けたときは、事情をきちんと聴取し、柔軟に対応することが望ましい。	○	例外についても記載し、柔軟に対応することとした。	建築部	住宅政策課
17	59	■	入居中の管理	「入居のしおり」の出火による保管義務違反の損害賠償責任の記載について、少なくとも過失がある場合であることが分かる記述に変更すべきである。	○	記載の変更をした。	建築部	住宅政策課
18	61	▲	入居中の管理	同居承認の手続きにおいて、入居者及び同居者が暴力団員でないことを確約する書面を入居者から提出させることが望ましい。	○	書面の提出を求めるようにした。	建築部	住宅政策課
19	61	▲	入居中の管理	同居承認申請書のひな形に記載されている「地方税関係情報について調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい。	○	該当する一文を削除した。	建築部	住宅政策課
20	62	▲	入居中の管理	入居承継承認申請書提出の際に「承諾書」を提出できなくても、その理由(退去理由が離婚の場合は、退去する入居者が承諾書の作成・提出に協力してくれないこともありうるし、退去理由が長期入院や施設入所の場合は、そもそも承諾書の作成が困難であったり、作成しても意思能力や行為能力の点から無効ないし取消対象となることがありうる)によっては入居承継申請を却下しない運用を行うことが望ましい。	○	運用を変更した。	建築部	住宅政策課
21	62	■	入居中の管理	退去理由欄に離婚の種類を記載する必要性・合理的理由はなく、単なる「離婚」という記載に変更すべきである。	○	記載の変更をした。	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
22	62	▲	入居中の管理	収入申告書のひな形に記載されている「なお、入居世帯員全員の地方税関係情報について、調査することに同意します。」との一文は削除するのが望ましい。	○	該当する一文を削除した。	建築部	住宅政策課
23	63	■	入居中の管理	「入居者のしおり」4頁の「5. 家賃について(3) 高額所得者に対する措置」において、「収入超過者よりさらに高額の収入が2年以上引き続きあった場合は、『高額所得者』となります。」との記述がある。条例第28条第2項は、上記の要件に加えて「当該認定に係る入居者が市営住宅に引き続き5年以上入居していることも『高額所得者』と認定する要件と定めているから、上記記述は不正確であり、入居者に誤解を与えかねない。「高額所得者」に認定される要件は、入居者の入居資格に関わる重要な事項であるから、入居者に誤解を与えないよう、「入居のしおり」に正確に記載すべきである。	○	記載の変更をした。	建築部	住宅政策課
24	64	■	入居中の管理	市営住宅の敷地内に工作物を設置できる要件は、多くの入居者に多大な影響を与える事項であるから、その規範は明確であることが要求されるため、敷地内に工作物を設置できる要件が明確となるよう、規則の別表第3の文言を確認し、矛盾ないし不正確な記載があれば変更すべきである。	△	規則等の内容を精査中。	建築部	住宅政策課
25	64	■	入居中の管理	市営住宅の敷地内に工作物を設置できる要件は、多くの入居者に多大な影響を与える事項であるから、その規範は明確であることが要求されるため、敷地内に工作物を設置できる要件が明確となるよう、「入居のしおり」の文言を確認し、矛盾する記載や不正確な記載が無いように細心の注意を払い、そのような記載があれば直ちに修正すべきである。	○	記載の変更をした。	建築部	住宅政策課
26	65	■	入居中の管理	市は、2023年4月1日以降の入居申込者からは連帯保証人を付することは不要という取扱にしている。したがって、新たに入居契約を締結するのであれば、移転の場合にも連帯保証人を付することは不要とすべきである。	○	移転の場合についても、連帯保証人を付することは不要とした。	建築部	住宅政策課
27	65	■	入居中の管理	必要な駐輪場は速やかに設置すべきである。	○	各住宅の状況を確認し、駐輪場がない住宅においては指摘事項を踏まえ順次対応中。(大和東住宅は2024年度に対応済)	建築部	住宅政策課
28	65	▲	入居中の管理	駐輪場の実際の管理は愛知県住宅供給公社に委託して、市の予算から委託費を支払っているが、これらに関する要綱等はないとのことであった。駐輪場の管理内容や役割分担を明確にして適正・公平な管理を実現するため、その管理に関する定めを要綱・要領や管理代行ないし指定管理の基本協定書、業務仕様書等に設けることが望ましい。	△	2026年度に締結予定の基本協定書において見直しを検討中。	建築部	住宅政策課
29	66	■	入居中の管理	公社に提出させている管理報告書の記載は正確にすべきである。	○	記載方法を変更した。	建築部	住宅政策課
30	67	■	入居中の管理	樹木の剪定及び草刈りは公社が行うべき業務であり、公社が行わずに、各市営住宅の住民・自治体に行わせることは、委託契約に違反する。	△	2026年度に締結予定の基本協定書において見直しを検討中。	建築部	住宅政策課
31	68	■	入居中の管理	一宮市営住宅管理人報酬支給要綱第2条の「一宮市営住宅管理人設置要綱第5条」との文言は誤記と考えられるので、速やかに「一宮市営住宅管理人の業務要綱第5条」に修正すべきである。	○	記載内容を修正した。	建築部	住宅政策課
32	68	▲	入居中の管理	市営住宅管理人の報酬は、日常の住宅管理に関する業務等とは異なり、住宅管理人の報酬に関する事項は機動性や専門性がそれ程要求されるものではなく、また、管理人の報酬は管理代行料等の必要費に含まれ、実質的に市が負担していることからすると、要綱上も市が定めることとすることが望ましい。	○	要綱において、管理人の手当を市長が定めることとした。	建築部	住宅政策課
33	68	■	入居中の管理	個人情報の取扱について、市営住宅管理人に対する監督をすべきである。	○	周知・指導するようになった。	建築部	住宅政策課
34	74	■	退去手続・明渡請求	単身入居者死亡時に、相続人ではない「連帯保証人又は親族」の許可をもって、明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたり、違法である。	○	相続人ではない連帯保証人に対して、手続きを求めないようにした。	建築部	住宅政策課
35	75	■	退去手続・明渡請求	単身入居者死亡時に、相続人の了承なく明渡し及び残置物の処分をするのは、「自力救済」にあたる。	○	相続人を特定し、相続人に対して手続きを依頼するようになった。また、相続人がいない(相続放棄含む)場合は、相続財産清算人の申立てを行うようになった。	建築部	住宅政策課

番号	報告書 ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置 状況	措置等の内容	所管部	所管課
36	75	■	退去手続・明渡請求	単身入居者死亡時に、生前の未払賃料、明渡しまでの間の使用損害金、原状回復費(修繕費)を測定し、相続人に請求をしなくてはならない。	×	未払い賃料については、契約者の名義で測定済。使用損害金については、相続人が特定できた際に測定をしている。未払賃料、使用損害金については相続人に請求している。原状回復費(修繕費)については、相続人と修繕業者との契約により原状回復をしているため市から相続人に請求はしていない。	建築部	住宅政策課
37	75	■	退去手続・明渡請求	退去時の修繕費用は退去者や退去者が死亡している場合にはその相続人に請求すべきである。	×	退去時の修繕については、契約者(相続人)と修繕業者との契約により修繕をしているため市から契約者(相続人)に請求はしていない。なお、相続人調査によって相続人が特定できた場合は、市から相続人へ連絡し、相続人が修繕業者との契約により修繕をしている。	建築部	住宅政策課
38	79	■	駐車場の管理	駐車場の使用許可を自動車保管場所運営委員会に対して行うのは、会は「駐車場を使用しようとする者」ではなく、①市営住宅の入居者又は同居者であること、②入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていることの2つの要件を具備しないため、市営住宅条例の規定に反する。	△	現状の運用方法も含め、検討している。	建築部	住宅政策課
39	80	■	駐車場の管理	駐車場の管理・駐車場使用料の徴収業務等を使用許可を自動車保管場所運営委員会に委ねるのであれば、会と委託契約を締結すべきである。	△	現状の運用方法も含め、検討している。	建築部	住宅政策課
40	81	▲	駐車場の管理	駐車場使用料の算定に当たっては、土地の価格のみでは無く、償却費、修繕費、管理事務費等も考慮してなされることが望ましい。	×	駐車場の使用状況の監視・管理、自動車保管場所の証明書の発行、使用料の徴収を利用者が担っていることから、使用料について、現状の算定方式が妥当と判断した。	建築部	住宅政策課
41	84	▲	市営住宅の修繕	市は、公社が修繕業者に再委託する住宅内の小規模修繕について、「小規模修繕」の範囲を明確にするとともに、一定の監督・検査を行うことが望ましい。	○	範囲については、現状においても問題ないと認識しているが、年1回、公社に対して実地検査を行うようにした。	建築部	住宅政策課
42	84	▲	市営住宅の修繕	軽微な修繕を市職員が行い、必要以上に大きな建物を使用することは経済的合理性を欠く。	○	すでに職員は退職しており、業務は公社へ委託している。資機材を保管していた倉庫は資産経営課へ所管を変更した。	建築部	住宅政策課
43	92	▲	市営住宅の耐震性	旧耐震基準で建設された市営住宅につき、直近の耐震診断を行ってから相当期間を経過しており、構造の劣化等も踏まえ、あらためて現時点で建物の状態確認・耐震強度の診断を行うことが望ましい。	×	大規模地震(震度5以上)が一宮市で観測されておらず、耐震診断を実施して以来、耐震診断方法に変更がないため、新たに耐震診断をする必要はないと判断した。	建築部	住宅政策課
44	93	▲	市営住宅の耐震性	募集停止かつ除却予定となっている市営住宅であっても、居住者がある場合は、速やかに建物等の耐震診断を行い、必要に応じ建物の耐震補強ないし住民の新たな市営住宅への転居誘導等の適切な対策を講じることが望ましい。	×	大規模地震(震度5以上)が一宮市で観測されておらず、耐震診断を実施して以来、耐震診断方法に変更がないため、新たに耐震診断をする必要はないと判断した。	建築部	住宅政策課
45	94	▲	市営住宅の耐震性	市営住宅の付属設備である塀等について早急に耐震診断を行い、必要に応じて補修・耐震補強等の対応を行うことが望ましい。	○	公社による定期巡回及び建築基準法第12条に基づく定期報告において状況をモニタリングする。(東五城団地は2024年度に万代堀からパネルフェンスに改修済)	建築部	住宅政策課
46	96	■	現場往査	共用部分に入居者個人の所有物が置かれることがないよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
47	96	■	現場往査	入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである。	△	許可制による運用を検討中。	建築部	住宅政策課
48	97	▲	現場往査	入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないよう指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会に対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
49	97	▲	現場往査	入居者が、敷地外の公道に所有物を置くことがないよう指導し、指導に効果がないのであれば警察に相談するなどの対応を検討すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
50	98	■	現場往査	増築部分を撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
51	99	■	現場往査	設置の承認を受けていない工作物等は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
52	99	■	現場往査	市営住宅の建物等に貼られた政党等のポスターは取り外すよう指導すべきである。	○	対応済。	建築部	住宅政策課
53	100	■	現場往査	近隣との権利関係を明確にすべきである。	△	予算措置が必要となるため、2026年度から順次、対応していく。	建築部	住宅政策課
54	100	■	現場往査	市営住宅の敷地内で、駐車場ではない場所への駐車をしないう指導等すべきである。	○	対応済。	建築部	住宅政策課
55	101	■	現場往査	駐輪場や駐輪場以外の場所の駐輪について管理を徹底すべきである。	○	順次対応している。	建築部	住宅政策課
56	175	■	一宮市公営住宅等長寿命化計画	一宮市公営住宅等長寿命化計画について、計画を立てたならば、計画実現に向けてより具体的な計画を立てて実行していくべきであり、計画を立てただけとなっている現状の対応は不適切である。	△	2026年度において、計画の改訂を予定しており、その中で現状を踏まえた見直しを進めていく。	建築部	住宅政策課
57	177	■	一宮市公営住宅等長寿命化計画	一宮市公営住宅等長寿命化計画について、計画の見直しを計画に従って行うべきである。	△	2026年度において、計画の改訂を予定しており、その中で現状を踏まえた見直しを進めていく。	建築部	住宅政策課
58	197	■	市営住宅に関する債権管理	連帯保証債務の調定をすべきである。	○	運用を改めた。	建築部	住宅政策課
59	197	■	市営住宅に関する債権管理	市営住宅の債権について、督促状の送付日及び債務者からの納付日のみを時効の起算点としており、分割納付の誓約を受けた場合にも当該誓約日を起算点と扱っていない。しかしながら、通常分割納付の誓約をする際には、合わせて債務の承認をしているのであり、時効の更新にあたることから、当該日の翌日が時効の起算点となるのであり、そのような時効の更新事由・完成猶予事由を踏まえた時効管理をすべきである。	△	現在、システム会社と詳細を検討中。	建築部	住宅政策課
60	198	■	市営住宅に関する債権管理	債務者の相続人調査及び所在調査は、債権回収の基本的な手続きであり、相続人調査・所在調査を実施しないと、債権回収を行うことができないため、すべての事案で、債務者の相続人・所在調査を行うべきである。	○	調査を実施するようになった。	建築部	住宅政策課
61	198	▲	市営住宅に関する債権管理	退去後の滞納者に対する請求で、公社による効果的な徴収が期待しにくい債権については、市が主導して、訴訟手続により履行を請求する、外部に委託するなどの手段を検討して実施することが望ましい。	○	2025年度から弁護士事務所へ債権回収を委託した。	建築部	住宅政策課
62	199	■	市営住宅に関する債権管理	住宅使用料の管理・回収に当たって税情報を用いるのは、地方税法第22条に違反すると考えられる。	○	住宅使用料の管理・回収に当たって税情報を用いる場合は、必ず同意書を取得する。同意を得られない場合は、税情報を用いない。	財務部	納税課
63	199	■	市営住宅に関する債権管理	地方自治法第240条第2項、同施行令第171条の2第3号によると、督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、同施行令第171条の5の措置（徴収停止の措置）を取る場合、同施行令第171条の6の規定により履行期限の延期をする場合、その他特別の事情があると認める場合を除き、訴訟手続により履行を請求しなければならないとされているため、債権回収手段の一つとして、法的措置を検討すべきである。	△	弁護士事務所へ債権回収を委託していることを踏まえ、委託先と検討し、対応を検討中。	建築部	住宅政策課
64	199	■	市営住宅に関する債権管理	定期監査での指摘のとおり、市営住宅家賃を「公債権に類するもの」として扱い、時効期間が経過した債権の一部を消滅したもとして不納欠損する一方で、時効期間が経過した債権の一部は消滅しておらず、管理回収を継続する取り扱い、法を恣意的に解釈・運用するもので、法に基づいて行政を執行しておらず、違法である。そのため、市営住宅家賃を「公債権」か「私債権」のいずれとして、統一的に取り扱う必要がある。	△	市で債権管理条例が制定された場合には、債権の位置付けを明確にした。	建築部	住宅政策課
65	200	▲	市営住宅に関する債権管理	市営住宅家賃を私債権として取り扱った場合、住宅使用料を放棄し管理を終了させるためには、政令又は条例に特別の定めがない限り、議会の議決が必要とされている。現状、市には、市営住宅家賃について、該当する条例がなく、債権放棄には議会の議決が必要である。そのため、債権放棄の手続負担が重く、時効期間が経過したにもかかわらず、債権者からの時効援用がない債権は、回収可能性がないにもかかわらず、管理を継続せざるを得ない。そこで、債権放棄を円滑化し、適正な債権管理を実現するために、債権放棄手続を定める債権管理条例の制定を検討することが望ましい。	△	債権管理条例の制定については、全庁的な取組みとなるため、関係部署と検討を進めていきたい。	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
66	215	▲	住宅の耐震化政策	実施した住宅の耐震化事業について、定期的に効果測定を行い、補助事業への誘導効果がないものについての縮小や効果が高い事業の拡充など実情に応じて事業のあり方を随時見直ししていくことが望ましい。	○	効果測定として、耐震診断申請者に対して、耐震事業アンケートを実施。結果を踏まえ、事業のあり方を検討する予定。	建築部	住宅政策課
67	216	▲	住宅の耐震化政策	ききょう会館の各種相談の案内ページでも相談対象事項として住宅の耐震性能を記載するなど地震相談の開催について周知啓発を図るべきである。	○	ききょう会館の各種相談の案内ページの相談対象事項として住宅の耐震性能を記載済。	建築部	住宅政策課
68	216	▲	住宅の耐震化政策	木造住宅無料耐震診断事業の委託契約にあたっては、結果的に見積額にて随意契約により業務委託契約を締結する場合であっても、提出団体に對し見積額の算定根拠について費目ごとに詳細を確認する方法や、他の実施自治体における委託料単価との比較を行う等、見積額の妥当性について検討を行うべきである。	○	2025年度の見積徴収の際に内訳の記載を求め、他自治体へのヒアリングを行い自市との比較検討を実施し妥当性を確認。	建築部	住宅政策課
69	217	▲	住宅の耐震化政策	補助事業のうち、民間非木造住宅耐震診断補助、民間木造住宅簡易耐震改修補助及び耐震シェルター等設置補助、民間非木造住宅耐震改修費等補助といった利用実績が極めて少ないものについては、制度活用に向けた周知の拡大をすすめるべきである。	○	民間木造住宅簡易耐震改修補助及び耐震シェルター等設置補助については、耐震診断チラシや新たに始めたアンケートに記載し周知を拡大。非木造の診断及び耐震改修費については、費用対効果を考慮し措置を見送る。	建築部	住宅政策課
70	217	▲	住宅の耐震化政策	ファイリングされた補助金に関する決裁文書につき、決裁日や施行日の記載がないものがあることから、後日の確認・検証ができるようにするため日付の記入をすべきである。	○	決裁日や施行日の記載を徹底し、支出命令時に再チェックを追加。	建築部	住宅政策課
71	229	▲	空き家対策	一宮市空家等対策計画について、当初計画期間での計画に対する対策のうちいずれの対策が功を奏したのかといった実質的な検証を実施することが望ましい。	△	2026年度に改定作業を実施する際、効果測定が検証できる計画を検討中。	建築部	住宅政策課
72	230	■	空き家対策	市では2015年から2016年にかけて空家等実態調査を実施したものの、その後は同様の調査を行っていない。現状を把握した上で必要な措置をとるため、少なくとも一宮市空家対策計画の当初の計画期間である5年を目安にするなど適時に空家等実態調査を実施すべきである。なお、市では2025年度に空家等実態調査を実施するとのことであった。	○	空家等実態調査を実施中。	建築部	住宅政策課
73	231	■	空き家対策	通報や相談等により把握した情報に基づき新たに判明した空き家に関しては、適時に特定空家等該当性判断を実施すべきである。	○	空家等対策計画に基づき、特定空家等にならないよう指導等を実施中。2025年度の空家等対策協議会では新たに特定空家等判断を実施する予定。	建築部	住宅政策課
74	231	■	空き家対策	一宮市空家等対策協議会条例においては、協議会の開催については文言上、委員の出席を前提としていることから、書面開催を許容していると解することはできないため、書面開催について根拠となる規定を定めるべきである。	△	協議会条例第8条の市長が定める事項の運用指針で書面開催についての定めを策定する予定。(2025年度中)	建築部	住宅政策課
75	232	▲	空き家対策	管理不全空家等判断基準を早急に策定することが望ましい。	○	2025年5月に管理不全空家等判断基準を策定。	建築部	住宅政策課
76	232	▲	空き家対策	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の相談内容として掲載されている「法律関係」など「空き家に関する総合相談」に対応することの中には、弁護士法第72条に規定する「法律事務」に該当する場合もあり得る。そうすると、上記掲載内容は、非弁行為を助長することになりかねないことから、掲載内容を改めることが望ましい。さらに、法律問題や紛争に関する相談については、市が協定を締結している愛知県弁護士会の相談窓口を同ウェブサイト併記して案内するよう工夫することが望ましい。	○	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の相談内容について、弁護士法第72条に規定する「法律事務」に該当しないよう掲載内容を修正済。空き家に関する法律問題や紛争に関する相談については、「空き家問題110番」として、愛知弁護士会が年4回開催している相談窓口を市広報及びウェブサイトで案内を掲載。	建築部	住宅政策課
77	233	▲	空き家対策	特定空家等の現地調査において、市職員の私物であるスマートフォンにより建物等の撮影を行い、そのまま画像データを記録して保管している事例があったため、公務における市職員の私物の使用は避け、情報の管理を適切に行うことが望ましい。	△	空き家調査マニュアルを作成し、「私物使用は避ける」と記載する予定。(2025年度中に完成予定)	建築部	住宅政策課
78	233	▲	空き家対策	経過記録は担当職員の裁量によって作成されていることが原因と史料するが、職員間の情報共有、引継ぎ等を円滑に行うためにも、統一的な書式を作成したうえで、管理することが望ましい。また、一件記録における各種資料の綴り方についても同様である。	○	統一書式で作成済、一件記録における各種資料の綴り方についても同様に統一済。問題の事象は、経過記録のVerUpによるもの。(空き家問題の解決には時間がかかるため)	建築部	住宅政策課
79	233	■	空き家対策	ある事案の折衝記録において、特定空家等の所有者の相続人に対し、「全員が相続放棄すれば市として次の解決策を講じられるが、相続放棄せずに放置しておく人が1人でもいると市として手の打ちようが無くなる」と説明した事実が認められた。相続放棄しない相続人が一人でもいれば市としてはその者に対して措置を講ずればよく、説明内容について誤解を招く表現が使用されていると評価できる。また、上記説明内容は相続放棄を促す説明としても捉えられるところ、市としては相続人に対して適切な管理を促すべきである。	△	空き家相談マニュアルを改定中。相続放棄に関する事項を追加する予定(2025年度完成予定)	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
80	234	▲	空き家対策	すでに倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあるにもかかわらず、適正管理通知を送送する時期を遅らせる合理的な理由は見出されない。市としては、適時に適正管理通知を送付することが望ましい。	○	迅速な現場確認、所有者調査、適正管理通知送付を実施し得るよう管理表(見える化)を作成。	建築部	住宅政策課
81	234	▲	空き家対策	通常、地主たる土地所有者と借地人たる建物所有者との間には、契約関係も含めて緊密な関係があり、土地所有者が指導を受ければ、土地所有者が建物所有者に対して管理を促すことも期待できるため、建物所有者だけでなく土地所有者に対する措置も適時に講ずることが望ましい。	△	空き家相談マニュアルを改定中。建物所有者と土地所有者が異なる場合の対応について追記する予定(2025年度完成予定)	建築部	住宅政策課
82	234	■	空き家対策	特定空家等への対応において、市職員が、緊急的に自ら特定空家等の屋根材や柱を除去した事実があった。市は民法上の事務管理として講じたとのことであったが、事務管理が成立するか疑義があり、災害対策基本法や道路法など明確な法的根拠に基づいて講じられるべきである。	○	明確な法的根拠がある場合に限り除却等の措置を講ずることとした。なお、空き家調査マニュアルを作成し、市職員の空家対策に関する禁止事項を追記する予定。(2025年度中に完成予定)	建築部	住宅政策課
83	235	▲	空き家対策	適正管理通知は所有者等に送達したことが疎明できる方法で交付することが望ましい。適正管理通知に対する所有者等からの応答が期待できることから、一度目の交付として普通郵便にて送付することは問題とならないものの、応答がない場合の二度目の交付としては、書留郵便などを選択すべきである。	△	適正管理通知の複数回送付に関する基準を検討中。	建築部	住宅政策課
84	235	▲	空き家対策	空家等対策特措法上、市は、あくまで所有者等に特定空家等の適切な管理を促すにとどまり、所有者等の発意に基づいて管理されるべきであるから、業者のために所有者等と折衝することは想定されていない。そのことが直ちに違法となるとは解されないものの、たとえば樹木の切除のための同意書の取り付け等、重要な場面での関与は責任問題に発展し得ることから避けることが望ましい。	△	空き家相談マニュアルを改定中。市職員の空家対策に関する禁止事項を追記する予定(2025年度完成予定)	建築部	住宅政策課
85	235	■	空き家対策	特定空家等の建物の扉に挟まれたままとまっている郵便物等を、防犯上の観点から近隣住民より預かってほしいと依頼され、市が保管する事案があった。市が民間の郵便物等を保管することは、なんら法的根拠に基づかないものと解され、防犯上の観点を考慮しても特定空家等の建物の扉に挟まれたままとまっている郵便物等を市が保管すべきではない。	○	民間の郵便物等を市は保管しないこととした。なお、空き家相談マニュアルを改定中。市職員の空家対策に関する禁止事項を追記する予定。(2025年度完成予定)	建築部	住宅政策課
86	239	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	高齢者住まい法は、サービス付き高齢者向け住宅の「登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う」と定めている(5条2項)。したがって、本物件の登録については登録期間である2022(令和4)年7月12日の経過をもってその効力を失っているものであり、その後更新申請がなされたとしても、遡って登録の更新を認めることは違法である。	○	遡って登録の更新をしないようにした。	建築部	住宅政策課
87	240	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	No.86の指摘について、判断の経過を記録として残さなければ、後から対応の前提となる事情や理由の真偽を確認することができず、判断の妥当性を検証することもできない。したがって、一定の理由の元で通常と異なる対応を取る場合には、判断の経過(前提となる事情、判断に至る検討内容等)を記録として残すべきである。	○	登録更新時及び変更登録時に経過表を作成し、判断の経過を記録として残すようにした。	建築部	住宅政策課
88	241	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	定期報告書の作成名義(提出名義)は登録事業者名義に書き換えて提出するよう指導すべきである。	○	登録事業者名義に書き換えて提出するよう指導した。	建築部	住宅政策課
89	241	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	定期報告書の記載内容を正確に確認し、登録内容との不一致がある場合にはその理由を確認した上で、登録事業者に対して修正等の対応するよう指導すべきである。	○	修正等の指導をした。必要に応じて変更届の提出を求めた。	建築部	住宅政策課
90	241	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	サービス付き高齢者向け住宅の立入検査について、事務取扱要綱には「入居開始後及び登録更新後、原則として1年以内に実施する」と定められているにもかかわらず、1件を除いて当該期間に実施がされていない。要綱の規定に従って実施するか、もしくは、要綱の規定が実状と合わないのであれば、要綱の改定をするなどすべきである。	×	立入検査が遅れた要因として、コロナ禍によりやむを得ず検査を実施できず、コロナ禍が明けた後、順次立入検査を実施してきたためであるから、要綱を改定する必要はないと判断した。	建築部	住宅政策課
91	242	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	立入検査においてなされている、事業者に対する改善・是正要請の法的な位置づけを明確にすべきである。	○	高齢者住まい法25条各項の規定に基づいて指示した。	建築部	住宅政策課
92	244	▲	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	事故報告の基準について、報告すべき事故の基準がないと、報告の要否について相談を受けた担当者の判断で報告の有無が変わることや、そもそも施設側の判断で相談もしないまま、本来であれば報告を要する事故であっても報告しないという事態が生じうるため、一定の基準を設け、登録事業者に周知することが望ましい。	△	事故等発生時の報告取扱要領を作成し登録事業者に周知するよう対応予定。	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
93	244	■	サービス付き高齢者向け住宅に関する事業	事故報告に関し、電話対応の記録が残っていない記録があり、事件性の有無をどのように判断したかを後日確認する必要があることや、後々の事情の変化によって再度事件性が疑われることもあり得るのであり、電話の内容(いつ、誰が電話をしたか、誰と話したか、どのような内容だったか等)は記録として残すべきである。	○	記録を残すようにした。	建築部	住宅政策課
94	247	▲	終身建物賃貸借事業	終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領第5条第1項第2号の規定に「この法律」という表現があるが、当該規定が存在する法律自体を指すことが多いが、上記規定は要綱の中の規定であり、「この法律」という表現から直ちにどの法律のことを指すかが明らかでない。文理上、高齢者住まい法を指すと推測されるが、認可の要件に関わる規定であることから、一義的であることが望ましく、また、要綱第1条で高齢者住まい法について「以下「法」という。」という定義をしているのであるから、要綱第5条第1項第2号の規定は、「又は法の規定により刑に処せられ」として明確にすることが望ましい。	○	指摘のとおり「又は法の規定により刑に処せられ」と要領を訂正した。	建築部	住宅政策課
95	247	▲	終身建物賃貸借事業	市が行う業務のうち、「助言及び指導」と「賃貸住宅への円滑な入居のための援助」については、法は努力義務を課す規定になっている一方で、終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領は「できる」規定としている。要領の定めによって法の課す努力義務が免除される訳ではないため、担当者が法の規定に気づかず、努力義務が課されていることを認識しないまま業務を行うことがないよう、要領の規定を法律の規定に揃えるか、要領の規定を維持するのであれば、業務を行うにあたって法律の規定も参照して業務がなされるように担当者に周知することが望ましい。	○	指摘のとおり努力義務が課されている文章に要領を訂正した。	建築部	住宅政策課
96	248	▲	終身建物賃貸借事業	終身建物賃貸借事業は、サービス付き高齢者向け住宅と根拠法が同じであり、かつ、サービス付き高齢者向け住宅について認可の申請がなされることが少なくないという意味では互いに関連性の強い事業ではあるが、あくまで別の事業であり、サービス付き高齢者向け住宅でなくても終身建物賃貸借事業の認可を受けることは可能であるから、終身建物賃貸借事業に関する説明は、ウェブサイト上でサービス付き高齢者向け住宅とは別のページを設けるなど、切り離すことが望ましい。	△	2025年度中に対応予定	建築部	住宅政策課
97	250	▲	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する事業	市長が登録事業者に対して指示をできる要件について、法律では、「登録された登録事項が事実と異なるとき」だけでなく、「登録事業者が(法)第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるとき」、「登録事業者が(法)第十六条又は第十七条の規定に違反したとき」(括弧書きはいずれも引用者による)も指示の対象としているが、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録事務等取扱要綱では、「法第23条の規定により、登録された登録事項が事実と異なるとき」に限定している。要綱の規定によって法律上の要件が制限されるわけではないため、担当者が要綱の規定のみを見て、本来であれば指示を出すことができる場面で指示ができないと勘違いすることの無いよう、要綱の規定を法律の規定に揃えるか、担当者において法律の規定も参照しながら業務を行うよう徹底されることが望ましい。	○	法律の規定を参照しながら業務を行うようにした。	建築部	住宅政策課
98	102	■		市営住宅と隣地との境界を明確にして、市有財産を管理すべきである。	△	予算措置が必要となるため、2026年度から順次、対応していく。	建築部	住宅政策課
99	102	▲		入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会に対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
100	104	■		無断増築は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
101	105	■		無断増築は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
102	107	■		無断増築は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課

番号	報告書 ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置 状況	措置等の内容	所管部	所管課
103	107	■		屋根上にコンクリートブロックや石材を重しとして載せる行為は止めるよう指導すべきである。	△	2025年度中に対応策について検討、2026年度に対応する。	建築部	住宅政策課
104	109	■		無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分、プレハブ倉庫・増築部分の撤去を指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
105	111	■		増築等を撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
106	111	■		「神社」に対して市有地を無償で利用させることについて違憲性を検討した上で、違憲の可能性があると判断した場合には、「神社」の撤去及び土地明渡請求をするか、あるいは土地の譲与、有償譲渡又は適正な対価による貸付け等、違憲性を解消するための合理的で現実的な手段を検討して、可及的速やかに違憲の状態を解消すべきである。	△	現在、神社を管理している自治会と調整中。	建築部	住宅政策課
107	113	■		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
108	114	■		増築部分を撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
109	114	■		自動車会が制裁として金銭を收受する旨の看板の内容を修正するよう指導すべきである。	○	2024年度に対応済。	建築部	住宅政策課
110	114	■		集会所を管理するには、集会所は市において適切に管理すべきである。	○	2025年度から市営住宅管理事務所が管理している。	建築部	住宅政策課
111	116	■		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
112	117	■	花祇住宅	集会所の軒下に穴が開いているが、市有財産を適切に管理されたい。	○	2024年度に修繕済。	建築部	住宅政策課
113	117	▲	花祇住宅	ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい。	△	2025年度中に点検を実施予定。	建築部	住宅政策課
114	118	■		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
115	118	▲		ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい。	△	2025年度中に点検を実施予定	建築部	住宅政策課
116	119	■		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
117	119	■		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
118	120	■		入居者が敷地内の花壇等で、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
119	121	▲		ブロック塀に耐震性があるか否か、市として確認することが望ましい。	△	2025年度中に点検を実施予定	建築部	住宅政策課

番号	報告書ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置状況	措置等の内容	所管部	所管課
120	122	■		市営住宅の敷地と隣地との境界を明確にして、財産を管理すべきである。	△	2026年度に対応予定。	建築部	住宅政策課
121	123	■		増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分をするよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
122	124	▲		共用部分の外廊下の壁にパラボアンテナを設置することがないよう指導することが望ましい。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
123	124	■		入居者に共用部分に入居者個人の所有物を置かないよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
124	124	■		入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会で対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
125	126	■		物置裏の雨樋が壊れているので修理すべきである。	○	2024年度に修繕済。	建築部	住宅政策課
126	126	■		入居者が敷地内において発泡スチロール等を利用して、無許可で花や野菜等を栽培することをやめるよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
127	127	■		市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである。	×	隣地については、すでに長年、生活道路として利用しており、合理的な理由はであると判断した。	建築部	住宅政策課
128	130	■		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
129	130	■		ドラム缶やサッシ窓等を駐車場に置かないように指導すべきである。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会で対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
130	131	■		増築部分の撤去、廃棄物の処分を指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
131	132	■		賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残留した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
132	133	■		ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
133	133	▲		入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会で対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
134	134	▲		入居者に対して、敷地内に廃棄物を投棄しないように指導するとともに、市として適時に廃棄物を処分できるよう体制を整えることが望ましい。	○	原則、住宅敷地内の廃棄物については、自治会対応としており、自治会で対応できないと判断した場合には市として対応することとした。	建築部	住宅政策課
135	135	▲		エアコン室外機が庇上に設置されているが、地震時等の落下の危険性を検討することが望ましい。	△	2025年度中に点検を実施予定	建築部	住宅政策課
136	135	▲		市の財産であるフェンスの管理を十全にされたい。	△	2025年度中に点検を実施予定	建築部	住宅政策課
137	136	■		プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである。	△	2025年度中に指導を行い、目的外使用に係る申請を行わせる予定。	建築部	住宅政策課

番号	報告書 ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置 状況	措置等の内容	所管部	所管課
138	136	■	■■■■■	入居者に共用部分に個人の所有物を置かないよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
139	137	■	■■■■■	市営住宅の敷地と隣地との権利関係を明確にし、合理的な理由無く敷地が第三者に利用されることのないよう対応すべきである。	×	隣地については、長年、生活道路として利用しており、合理的な理由はあると判断した。	建築部	住宅政策課
140	138	■	■■■■■	プレハブ倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである。	△	2025年度中に指導を行い、目的外使用に係る申請を行わせる予定。	建築部	住宅政策課
141	139	■	■■■■■	南側隣地との境界上に存在するブロック塀の耐震性を検証のうえ、撤去あるいは修繕を行うべきである。	○	2024年度に修繕済。	建築部	住宅政策課
142	140	■	■■■■■	増築部分は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
143	140	■	■■■■■	公道上の工作物、鉢植えなどは撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
144	141	■	■■■■■	増築部分の撤去、無許可の家庭菜園の中止、廃棄物の処分を指導すべきである。	△	2025年度中に指導等を行う予定。	建築部	住宅政策課
145	141	■	■■■■■	公共水路の法定外公共物の占用許可がなされているか市において確認し、許可がなければ、鉄板等を撤去するか、許可の申請をするよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
146	142	■	■■■■■	倉庫の設置にあたり目的外使用許可を得させるべきである。	△	2025年度中に指導を行い、目的外使用に係る申請を行わせる予定。	建築部	住宅政策課
147	143	■	■■■■■	ナンバープレートの無い車両については、撤去を求める警告書面などを車両に貼付する、管理人を通じて所有者を確認する、長期間にわたる放置とならないように定期的に確認するなどの対応をすべきである。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
148	143	■	■■■■■	故障している共用部分の街灯は速やかに修繕すべきである。	○	2024年度に修繕済。	建築部	住宅政策課
149	145	■	■■■■■	増築部分については撤去、廃棄物については処分するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
150	146	■	■■■■■	増築部分は撤去するよう指導すべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
151	146	■	■■■■■	賃借人を退去させる場合、確実に増築部分を収去させるべきである。また、既に退去済みであっても、増築部分を残留した賃借人にはその費用負担のもとで増築部分を撤去させるべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
152	147	■	■■■■■	市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずるべきである。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
153	147	■	■■■■■	隣地民家の所有者による鉢植え等は撤去させるべきである。	△	2025年度中に指導を行う予定。	建築部	住宅政策課
154	148	▲	■■■■■	団地から■■■■■に移動できる階段部分があるところ、階段部分の土地は市有地と私有地とが混在しているので、市有地と私有地の境界が明確になるような措置を講ずることが望ましい。	△	2026年度以降に対応予定。	建築部	住宅政策課
155	148	■	■■■■■	落書きを除去し、適切な管理を図るべきである。	○	2024年度に修繕済。	建築部	住宅政策課

番号	報告書 ページ	指摘: ■ 意見: ▲	監査対象事項等	指摘及び意見の概要	措置 状況	措置等の内容	所管部	所管課
156	149	■	■■■■■	賃借人が退去する場合には、動産類は賃借人の責任において撤去させるべきである。	×	賃借人に対して請求等を行うことについて、すでに10年以上が経過しており、動産の所有権は市にあることから不要と判断した。	建築部	住宅政策課
157	149	■	■■■■■	退去済の住居については、第三者の侵入、占有が無いように対応することが望ましい。	○	2025年度において対応済。	建築部	住宅政策課
158	150	■	■■■■■	建物解体後の空き地部分の管理を適正に行うべきである。	○	2025年度において対応済。	建築部	住宅政策課
159	150	■	■■■■■	退去済の住戸について、住戸部分及び増築部分の第三者の占有を許すことのないように管理をすべきである。	○	2025年度において対応済。	建築部	住宅政策課
160	152	■	■■■■■	窓の鉄柵を処分するなどの適切な対応を講ずるべきである。	○	2024年度に対応済。	建築部	住宅政策課
161	152	■	■■■■■	プレハブ倉庫やガレージの設置にあたり工作物設置承認申請や目的外使用許可を得させるべきである。	△	2025年度中に指導を行い、目的外使用に係る申請を行わせる予定。	建築部	住宅政策課