

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)	2026年4月10日
監査委員公表日	2026年4月28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
124	19	18	161

番号	報告書ページ	指摘: ■: 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
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る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、疑念も生じる場所である。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
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。	○	基本協定書を見直した。	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は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
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。	○	「入居者のしおり」を修正し、矛盾のないようにした。	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。	○	基本協定書について、管理内容や役割分担を明確にした。	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。	○	基本協定書について、公社と住民との役割分担を明確にした。	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、また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。	×	自動車保管場所運営委員会の構成員は、入居者及び同居者に限定されており、かつ、自ら使用するための使用許可としていることから、市営住宅条例の規定には反していないものと判断した。	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。	×	自動車保管場所運営委員会が徴収業務等を担うことを考慮して使用料を算定していることから、現状の運用方法が妥当と判断した。	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。	○	指導をした。	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
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。	○	指導をした。	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。	○	公道からの撤去を指導した。現在、入居者による撤去が進んでいる。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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
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
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。	○	督促状における時効の起算日を送付日から送達日に取扱いを変更するとともに、分納の申出・誓約を受けた場合も時効の更新を行うようにした。	建築部	住宅政策課
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。	○	状況によって、法的措置を行うようにした。	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い。	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
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
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。(2026年度中)	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。	○	空き家対策マニュアルを作成。「私物使用は避けることとし、やむを得ず使用した場合の措置について」記載。	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
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。	○	空き家対策マニュアルを作成。相続放棄に関する事項として、「相続放棄を促さないことと相続人に適正な管理を促す旨」を記載	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、土地所有者が指導等を受ければ、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。	○	空き家対策マニュアルを作成。建物所有者と土地所有者が異なる場合の対応について、「土地の所有者にも法に規定する情報提供の措置を適宜行う旨」を記載。	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。	○	空き家対策マニュアルを作成。適正管理通知の複数回送付に関する基準について記載。	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。	○	空き家対策マニュアルを策定。市職員の空家対策に関する禁止事項として、「市民からの切実な要求であっても、法律で許されていない旨を説明し市民の理解を得る旨」を記載。	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。	○	報告の対象となる事故の基準等について、当該事業のWEBページに公表した。	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。	○	終身建物賃貸借事業のWEBページを新たに作成した。	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
100	104	■	■■■■■	無断増築は撤去するよう指導すべきである。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	建築部	住宅政策課
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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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
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。	○	神社を管理している自治会が撤去した。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	点検を実施済。	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。	○	指導をした。	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。	○	点検を実施済。	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年度から実施予定。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	点検を実施済。	建築部	住宅政策課
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。	△	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
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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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年度から対応予定。	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
130	131	■		増築部分の撤去、廃棄物の処分を指導すべきである。	○	指導をした。	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、増築部分を残置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。	×	退去検査の際には増築部分の収去を指導している。退去済みの増築部分については、当該団地は募集停止住宅であり、かつ、用途廃止予定であるため、原状回復の必要はないと判断した。	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年度から対応予定。	建築部	住宅政策課
135	135	▲		エアコン室外機が底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年度に現地確認を実施済。2026年度から入居者へ注意喚起を行う予定。	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年度に点検を実施済。	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。	○	自治会代表者からの申請に伴い、使用許可の手続きをした。	建築部	住宅政策課
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。	○	指導をした。	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。	○	自治会代表者からの申請に伴い、使用許可の手続きをした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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。	○	自治会代表者からの申請に伴い、使用許可の手続きをした。	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年度から対応予定。	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。	○	指導をした。	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。	○	指導をした。	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、増築部分を残置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。	×	退去検査の際には増築部分の収去を指導している。退去済みの増築部分については、当該団地は募集停止住宅であり、かつ、用途廃止予定であるため、原状回復の必要はないと判断した。	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
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。	△	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
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。	○	撤去した。	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。	△	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
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。	○	自治会代表者からの申請に伴い、使用許可の手続きをした。	建築部	住宅政策課