

＜対象事件＞ 住宅に関する事業にかかる事務の執行について	
＜選定理由＞ 住宅は人が生活する上で必要不可欠なものであり、法令上、地方公共団体は住生活の確保、耐震性の促進、空き家対策等において様々な役割を求められている。一宮市においても総合計画を初めとする各種計画に基づき住宅に関する事業が実施されているが、これら事業が適法にかつ、経済性・効率性・有効性の観点から適切に行われているか監査を行うことは、有益であると判断し、包括外部監査のテーマに選定した。	
＜監査の主な実施内容＞ ・住宅に関する事業について、2023(令和5)年度分の資料を確認するとともにヒアリングを実施したほか、市営住宅等について現場往査、視察等を実施。	
＜指摘・意見＞ ※ 法令や規則等に違反している、あるいは著しく不当であり、是正措置が必要と考える事項については【指摘】(105件(重複有))、法令や規則等に違反していないが、経済性・効率性・有効性及び合理性・相当性の観点から、是正措置を推奨する事項については【意見】(56件)と表記した。なお、本紙では主な指摘及び意見について記載した。なお、文中の括弧内の数字は報告書の該当ページを指す。	
【住宅に関する計画について】 【指摘】住宅に関する各種計画のうち、一宮市住宅マスタープランについては、2022年度に計画期間が終了しているが、計画期間中にも計画期間終了後も、計画の履行状況等について分析評価がなされていない。計画を策定した以上は、正しく分析評価を行い、住宅政策に反映させるべきである(27頁)。 【指摘】一宮市公営住宅等長寿命化計画についても、特に団地集約事業については、中間年度である2023年度を過ぎても事業実施の見通しが立っておらず(175頁)、当初の計画内で予定されていた2023年度における計画の見直しもなされていないのは、不適切である(177頁)。 【市営住宅の管理について】 1 愛知県住宅供給公社への委託について 【指摘】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（以下「公社」という）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。しかしながら、公社職員が当該区画を使用することについて、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。(40頁)。 【指摘】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らず、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(42頁)。 2 市営住宅の管理（各論）について (1) 入居手続 【意見】入居希望者の高齢化を踏まえ、募集の対象住宅や当該住宅の部屋の写真などの情報は、市のウェブサイトや市営住宅管理事務所（一宮市役所本庁舎）以外でも確認できるようにすることが望ましい(52～54頁。178頁も参照)。 (2) 入居中の管理 【指摘】市営住宅関連例規及び「入居のしおり」の記載内容を正確にすべきである(59頁、63頁、64頁)。 【指摘】市営住宅管理人に対し、個人情報の取扱いが適切になされるよう監督できる体制を整えるべきである(68頁)。 (3) 退去手続・明渡請求 【指摘】単身入居者の死亡時に、同人の相続人でない連帯保証人・親族の許可をもって、あるいは、誰の許可も得ず住居の明渡し及び残置物の処分をすることは、「自力救済」にあたり違法である(74頁、75頁)。 【指摘】退去時の修繕費用を市が負担したときは、退去者やその相続人に請求すべきである(75頁)。 (4) 駐車場の管理 【指摘】市は、市営住宅の入居者で組織する自動車保管場所運営委員会に対して駐車場の使用許可を出しているが、そのような取扱いが条例の規定に反する(79頁)。 【指摘】使用許可は入居者に対して行い、別途、同委員会と管理・使用料徴収の委託契約を締結すべきである(80頁)。 3 市営住宅の修繕について 【意見】住宅内の小規模修繕については、公社が実施し、その費用を管理代行料及び指定管理料の中の施設修繕料として市が負担している。しかしながら、市は、年度末に公社から修繕内容の概要・委託先・委託金額の報告書の提出を受けるのみで、その具体的な内容について公社から報告を受けたり、市において審査をしたりすることはしていない。市において具体的な修繕内容の報告を受け、事前・事後の審査をするなど、一定の監督・検査を行うことが望ましい(84頁)。 4 市営住宅の耐震性について 【意見】市営住宅については、耐震診断を行い、診断の結果耐震性に問題があると判断されたものについては、募集停止かつ除却予定となっているものを除き、耐震改修工事が実施されている。しかしながら、耐震診断から既に30年近くが経過している住宅もあり、現に、後述の現場往査によって、建物及び付属設備（ブロック塀など）の耐震性に疑問を感じる	状態が見られた。市としては、改めて現状を確認して必要な措置をとることが望ましい(93頁、94頁)。 5 現場往査の結果 全34住宅について、現場往査を行った。 【指摘】■■■住宅の敷地内にある公園の中に「■■■神社」という神社が建立されていることが認められたが、市有地を神社の敷地として無償で使用させることは、憲法第89条の定める政教分離原則に反する可能性がある(最大判平成22年1月20日民集64巻1号1頁参照)。早急に事実関係を精査し、違憲性があると判断した際には、違憲状態を解消すべく対応する必要がある(111頁)。 【指摘】少なくとも2住宅について、隣地の住人が市営住宅の敷地を通行に利用している可能性があることが認められたほか(127頁、137頁)、少なくとも3住宅において、市営住宅の敷地と隣地との境界が不明確であった(102頁、122頁、147頁)ので、状況を確認し、権利関係を明確にすべきである。 【指摘】退去済の住戸に何者かが動産類を搬入して占有していると思われる状況が確認できた。当該住戸は、既に募集停止となっている木造住宅であるが、占有者の占有を解くために場合によっては訴訟等による対応が必要となる可能性があり、早急に事実関係を確認して対応するとともに、他の住戸で同様の事態が生じないように管理すべきである(150頁)。 【市営住宅に関する債権管理について】 【指摘】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(197頁)。 【指摘】住宅使用料の一部について納税課が回収業務を行っているが、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(199頁)。 【住宅の耐震化政策について】 【意見】木造住宅無料耐震診断事業の委託契約にあたり、2団体に見積を依頼しているが、記録を確認した2018年度以降、1団体が国及び愛知県の基準額と同額の金額に設定された見積書を提出し、残る1団体は辞退をしており、実質的に相見積もりが出来ない状態になっているため、市としては見積内容の妥当性を検討することが望ましい(216頁)。 【空き家対策について】 【意見】一宮市空家等対策計画は2022年3月に一部改定されているが、改定に当たって、当初計画以降の実績や統計の数値は追記されたものの、どのような対策によりどのような効果があったかなどの実質的な検証がなされていないため、計画を改定するに当たっては実質的な検証を行うことが望ましい(229頁)。 【指摘】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ことであった(231頁)。 【指摘】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枝木を除却した事案があった。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(234頁)。 【その他の事業について】 【指摘】サービス付き高齢者向け住宅の登録更新について、登録の有効期間経過後になされた登録申請に対して、遡る形で登録の更新を認めたことは違法である(239頁)。 【指摘】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かった。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(241頁)。