

令和 6 年度 船橋市包括外部監査結果報告書

市営住宅管理及び空家等対策に係る財務に関する
事務の執行について

令和 7 年 2 月 6 日

船橋市包括外部監査人

公認会計士 伊藤 孝明

目 次

I. 外部監査の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・	4
1. 外部監査の種類・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2. 特定の事件（監査テーマ）・・・・・・・・	4
3. 外部監査対象期間・・・・・・・・・・・・・・・・	4
4. 外部監査対象部局・・・・・・・・・・・・・・・・	4
5. 特定の事件の選定理由・・・・・・・・・・	4
6. 外部監査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・	6
(1) 監査の要点・・・・・・・・・・・・・・・・	6
(2) 主な監査手続・・・・・・・・・・	7
7. 外部監査実施期間・・・・・・・・・・	9
8. 包括外部監査人及び補助者・・・・・・・・	9
9. 利害関係・・・・・・・・・・・・・・・・	9
II. 外部監査対象の事業等の概要 ・・・・・・・・	10
1. 船橋市総合計画等における位置付けについて	10
2. 市営住宅管理に係る事業等の概要	13
3. 空家等対策に係る事業等の概要	37
III. 外部監査の結果（指摘及び意見） ・・・・・・・・	56
1. 監査結果の記載方針について	56
2. 監査の結果一覧	56
3. 市営住宅管理	61
4. 空家等対策	153
付 記 ・・・・・・・・・・・・・・・・	219

凡例

- ①本報告書における金額は、円による表示を除き、表示単位未満を切り捨てて表示している。従って、表中の金額を合計しても合計欄の金額に一致しない場合がある。
- ②比率（％）は、小数点以下第 2 位を四捨五入して第 1 位までを表示している。

I. 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 項及び船橋市外部監査契約に基づく監査に関する条例（平成 12 年 3 月 31 日条例第 4 号）の規定に基づく外部監査

2. 特定の事件（監査テーマ）

市営住宅管理及び空家等対策に係る財務に関する事務の執行について

3. 外部監査対象期間

令和 5 年度（ただし、必要に応じて他の年度についても監査対象とした。）

4. 外部監査対象部局

建築部	住宅政策課
市民生活部	市民安全推進課
税務部	市民税課、資産税課、債権管理課

5. 特定の事件の選定理由

「住まい」は、我々の日常生活においてかけがえのない存在であり、人生の礎と言っても過言ではない。人が心豊かな生活を送るうえで「住まい」は無くてはならないものである。しかし、その人生の礎も時が経過し役目を終えた頃には、補修に多額の資金が必要となり、処分ができず放置状態になるなど、逆にお荷物のような存在となってしまうこともある。そのような「住まい」は、負の財産という意味で、不動産ではなく「負動産」とも揶揄されている。近年は、このような放置状態の空家等が急激に増加し、近隣住民の住環境に悪影響を与え、トラブルが生じるケースも増えている。

人口減少が社会問題化している昨今においても、船橋市は過去から現在に至るまで着実に人口が増加しており、千葉県下の重要な中核都市となっている。人口増加に伴い、市内の総住宅数が増加する一方で、近年の傾向として高齢者世帯の増加や世帯当たり人員の減少が進んでおり、市は「住まい」に対するニーズが多様化していると認識している。

第 3 次船橋市総合計画によると、この「住まい」は、基本構想の「めざすまちの姿」における「住み慣れた地域で、健康で安心して暮らせるまち」と「快

適で豊かに暮らせる、人と環境にやさしいまち」の基本施策に位置付けられており、施策１として「住宅セーフティネットの充実」、施策２として「住宅ストックの適正な管理と質の向上」が定められ、現在、関連する各種事業が行われているところである。

この施策１及び施策２の具体的な関連事業は船橋市実施計画に示されており、施策１の主要事業として「市営住宅の適正供給」、施策２の主要事業として「空家等適正管理推進事業」が明記されている。

このように、市は「住まい」に関する基本施策及び各種事業を掲げ、「快適で豊かに暮らせる、人と環境にやさしいまち」の実現に向け、日々、担当所管課が事務及び事業に勤しんでいると理解している。

過去の市の包括外部監査において、施策１及び施策２に関連する事業については、事業自体を特定の事件として選定した実績が無く、事務の執行に関して合規性や経済性、効率性、有効性、公平性等の視点で深い検証が行われていない可能性がある。

また、事業そのものに限定するのではなく、「住まい」という観点から事業に直接的間接的に影響を与える対象所管課の各種事務をトータルで検証する事により見えてくる諸課題があると推測する。

例えば施策１については、単に市営住宅の適正供給だけを検証すれば良い訳ではなく、直接建設型市営住宅の補修・老朽化対策や、令和３年度から開始した指定管理者制度の運営状況など、既存住宅の適切な維持管理も住宅の適正供給とともに重要な検証対象になるはずである。また、市営住宅は社会福祉の増進に寄与する重要な事業として位置付けられており、福祉的視点での検証も必要になるであろう。

施策２も、単に現在の対象所管課が行う空家等適正管理推進事業を検証するだけでなく、急激に増加する空家等の適正管理を対象所管課だけで十分に対応できるか、という組織や体制に関する問題に言及しなければ根本問題の解決には至らない可能性もあると考えている。また、空家等に関する法令の改正により、行政手続、事務プロセス、固定資産税算定ロジック等が変更されており、その変更状況・運用状況の検証は必要不可欠であると認識している。

現在、人口が増加し続ける市において、「住まい」とその住環境は市民の日常生活における重要な関心事であることは間違いない。このような状況下で、上記の観点から財務に関する事務の執行を監査し、事務及び事業の課題を抽出することは意義深いと考えている。

以上の理由より、本題を特定の事件として選定した。

6. 外部監査の方法

(1) 監査の要点

①財務に関する事務及び事業の合规性

- i) 市営住宅管理及び空家等対策に係る財務に関する事務及び事業について、根拠となる規則、基準、実施計画等が、関係法令、条例に準拠した内容となっているか。
- ii) 市営住宅管理及び空家等対策に係る財務に関する事務及び事業が、関係法令、条例、規則、基準、実施計画、契約等に準拠して適切に執行されているか。また、適切に執行するために必要となる内部統制が整備され、運用されているか。

なお、合规性には適法性と正当性の2つの視点があり、以下に示す違法行為については適法性の視点から、また不当行為については正当性の視点から合规性違反と判断している。

違法行為	不当行為
法令、条例、規則等の形式的な違反がある。	法令、条例、規則等の形式的な違反はない。
法令等の実質的な違反がある場合 ①裁量権の逸脱又は濫用 ②行為の程度が法令等の予定している程度を越えている場合で、客観的に見て社会通念上、著しく適切を欠いた場合に限って違法とされる。	法令等の実質的な違反とは言えないが、 ①行為の目的が、その法令等の予定するものとは別のものである。 ②法令等の運用の仕方が不十分である、又は不適切である。 ③社会通念上、適切でないもの
<事例> ①作為に基づく法令違反（不正） ②法令等の解釈・適用の誤りに基づくもの（誤謬）	<事例> ①通常の時価よりも著しく高い価格での物品購入 ②公益性はあるが必要以上に多額な支出

（出典：日本公認会計士協会「地方公共団体の外部監査に関するガイドライン及びQ&A」Q27より）

②財務に関する事務及び事業の経済性・効率性・有効性・公平性・倫理性

市営住宅管理及び空家等対策に係る財務に関する事務及び事業の執行について、次の視点から見て問題点や改善すべき事項がないか。

視 点	視点の意味
経済性	最少のコストで行われているか
効率性	投入したヒト・モノ・カネ等に見合う結果を出しているか
有効性	その目的を達成し十分な成果を挙げているか
公平性	市民等に対して公平に行われているか
倫理性	公益的、倫理的に行われているか

(2) 主な監査手続

①事務又は事業の概要把握

市営住宅管理及び空家等対策に関する事務又は事業の概要を把握するために、対象所管課に対し、事務又は事業の概要、関係法令・条例・規則等一覧、分掌事務、組織図・人員配置・事務分担、歳入歳出額・収入未済額、情報システム概要、指定管理者概要、関連指標、主要事務の事務フロー図等の資料提出を依頼しヒアリングを実施した。

②事務又は事業の分析

市営住宅管理に関して、市の状況を分析するために、市営住宅ごとの供給戸数・入居戸数・入居率・応募数・当選数・倍率の推移や駐車場空き区画状況、入居条件の他市比較、公共施設等総合管理計画や修繕・長寿命化計画に関する資料等を入手し、分析を行った。

空家等対策に関して、市の状況を分析するために、市の空家等実態調査結果や空家等の近隣他市比較、特定空家等及び管理不全空家等候補一覧等の資料を入手し、分析を行った。

③規則等の合規性及び事務プロセスの準拠性の検証

市営住宅管理及び空家等対策に関する事務又は事業について、依拠する規則・基準等が関係法令・条例等の定めに準拠したものであるかを確認した。

また、主要な事務プロセスについて、入手した事務フロー図に沿って関連証憑と承認過程を確認し、事務の正確性と規則等への準拠性を検証した。

④財産管理等の検証

市営住宅管理に関して、公有財産及び物品の管理状況を検証するために各台帳の記載状況を確認するとともに、現物の実在性、台帳の網羅性、正確性や不良又は不稼働財産・物品の有無を確認する目的で、次の11の市営住宅を現地視察した。

種類	市営住宅名	視察日
直接建設型	二和東第二団地	令和6年10月16日
	海神三丁目団地	令和6年10月16日
	馬込町団地	令和6年10月16日
	二宮第一団地	令和6年8月13日
	滝台町団地	令和6年8月13日
	大穴南団地	令和6年8月13日
	前原団地	令和6年8月13日
借上型	夏見台借上公営住宅	令和6年10月16日
	田喜野井借上公営住宅	令和6年8月13日
	行田第一借上公営住宅	令和6年10月16日
	行田第三借上公営住宅	令和6年10月16日

また空家等対策に関しては、所管課が管理する公有財産及び物品がないため視察対象は無かったが、空家等の状態を確認するために特定空家等及び管理不全空家等候補の中から、11件の物件を現地視察した。

⑤歳入及び債権管理の検証

歳入の調定額を検証するとともに、収入未済額に対する督促、催告、訴訟提起などの債権管理事務及び不納欠損処分が条例、規則、要領等に準拠して適切に実施されているかを検証した。

⑥歳出、契約の検証

歳出のうち、主要な支払について関連証憑と承認状況を確認し、処理科目、処理時期が適切であるかを検証した。

また、契約については、まず入札に関して事務プロセスの関連規則等への準拠性を検証するとともに、経済性の観点から現状の事務の検討を行った。その他に、所管課が契約する賃貸借契約、業務委託契約、指定管理者との基本協定等について、契約上の規定の遵守状況等をヒアリングや関連証憑の確認により検証した。

⑦指定管理者の検証

市営住宅管理に関して、指定管理者が行う事務の実施状況や実績報告等が基本協定等に準拠して適切に行われているかを検証した。また、指定管理者と面談し、日常の事務、定期報告、収支報告等に関する質問を行い、関係書類を確認した。更に、指定管理者制度移行後認識された諸課題や改善すべき事項の有無を確認した。

⑧IT 全般統制等の検証

所管課が事務の遂行上利用している情報システム等について、主に船橋市情報セキュリティ対策基準と各情報システムの情報セキュリティ実施手順書に準拠した手続が実施されているかを検証した。また、情報システムの保守運用に関する業務委託契約について、契約に定めた事項が適切に履行されているかを検証した。

⑨固定資産税等の確認

空家等対策に関して、いわゆる固定資産税等の住宅用地特例適用除外に関する計算ロジック及び事務プロセスに関する資料を入手し、不備等の有無を確認した。

⑩他市事例等との比較分析

市営住宅管理及び空家等対策に関して、近隣他市と事務及び事業の比較分析を行い、市として参考とすべき事項又は事例がないかを検討した。

7. 外部監査実施期間

令和6年6月1日から令和7年2月6日まで

8. 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人

伊 藤 孝 明	公認会計士
---------	-------

補助者

佐々田 博 信	公認会計士
林 広 隆	公認会計士
地 引 久 貴	公認会計士
泉 登茂子	公認会計士
福 田 佐知子	弁護士 公認会計士
鈴 木 敦 子	公認会計士

9. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、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。

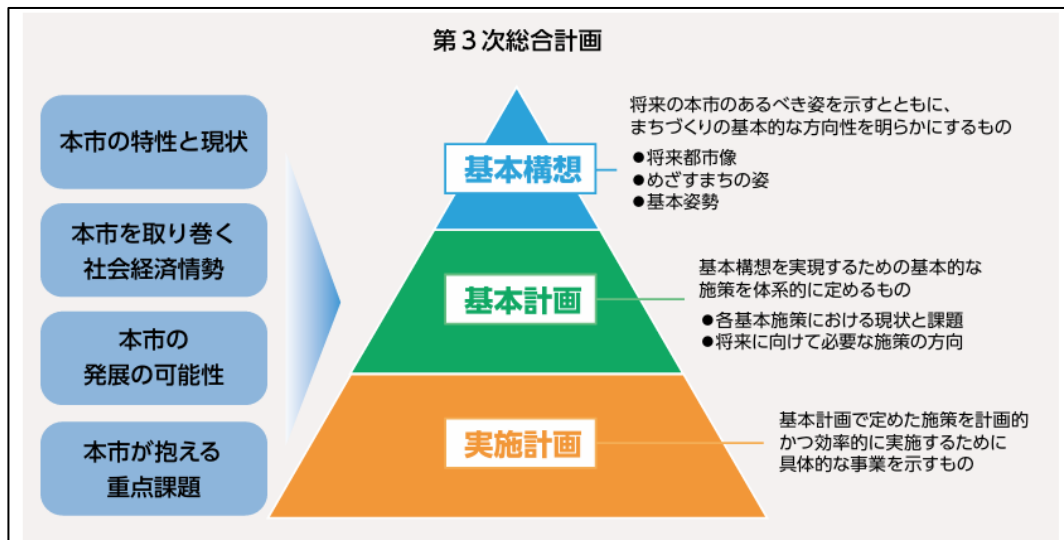
Ⅱ. 外部監査対象の事業等の概要

1. 船橋市総合計画等における位置付けについて

(1) 第3次船橋市総合計画における事業等の位置付け

第3次船橋市総合計画は、令和4年度から令和13年度までの10年を対象としており、以下の図のとおり、基本構想、基本計画、実施計画の3層構成となっている。

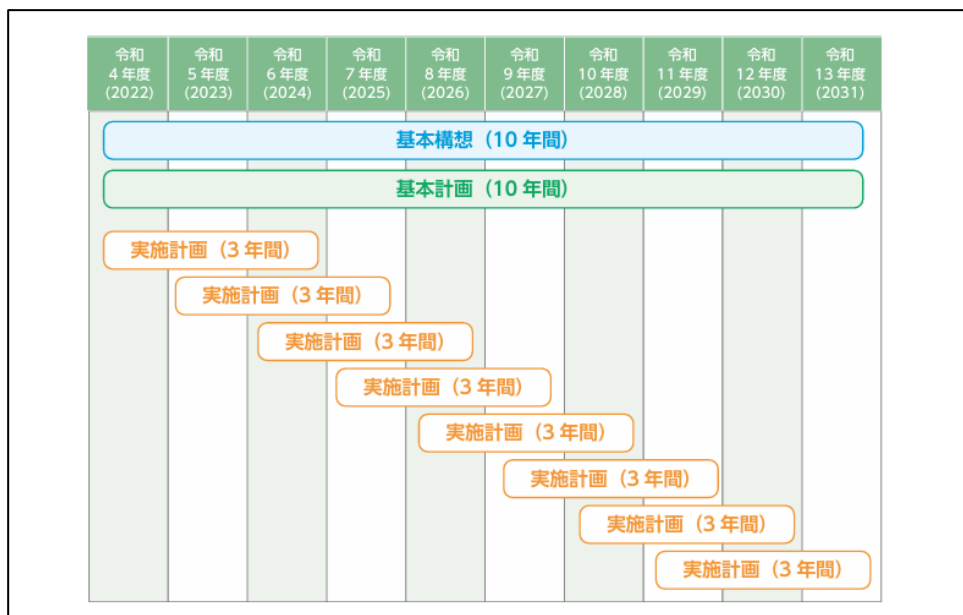
【図表1 第3次総合計画の3層構成】



(出典：市ホームページより)

基本構想と基本計画の計画期間は10年間、実施計画の計画期間は3年間とし、毎年度事業の追加や見直しを行うローリング方式となっている。

【図表2 計画期間】



(出典：市ホームページより)

基本構想とは、将来の市のあるべき姿を示すとともに、まちづくりの基本的な方向性を明らかにし、市政運営の指針とするものである。市は基本構想として、「人もまちも輝く笑顔あふれる船橋」という将来都市像を設定し、これを実現するために基本的な方向性として5つの「めざすまちの姿」を掲げている。(図表3参照)

基本計画は、基本構想を実現するための基本的な施策を体系的に定め、市政運営を総合的かつ計画的に進めていくためのものである。基本施策は24分野に分類されており、更に各分野には2～6項目の施策が定められている。基本計画の体系は次の図のとおりである。

本監査の特定の事件である、市営住宅管理と空家等対策に係る事務及び事業は、基本施策の「15 住まい」に関連して実施されている。

【図表3 基本計画と基本施策】



(市ホームページより作成)

「15 住まい」には、「施策 1 住宅セーフティネットの充実」と「施策 2 住宅ストックの適正な管理と質の向上」が定められている。

実施計画は、基本計画で定めた施策を計画的かつ効率的に実施するために具体的な事業を示すものである。市営住宅管理と空家等対策に係る事務及び事業に関連する基本施策「15 住まい」には上記のとおり 2 つの施策があるが、令和 6 年度から令和 8 年度を計画期間とした船橋市実施計画によると、関連する主要な事業は次のとおりとなっている。

【図表 4 関連する施策と主要な事業等】

基本施策：15 住まい			
施策 1 住宅セーフティネットの充実			
	<u>主要な事業：15-1-1 市営住宅の適正供給</u>		
	担当所管課：住宅政策課		
	住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくなるよう、市営住宅供給方針に基づき、民間賃貸住宅等を市営住宅として、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度の 10 年間で新たに 110 戸借り上げます。		
	<u>成果指標：市営住宅の新規借上戸数</u>		
	基準値	目指す方向	目標・見込量
	— (令和 2 年度)	↑	55 戸 (令和 6 年度)
施策 2 住宅ストックの適正な管理と質の向上			
	<u>主要な事業：15-2-3 空家等適正管理推進事業</u>		
	担当所管課：市民安全推進課		
	管理不全の空家等の発生を抑制するため、空家等の所有者等に対し、各種情報提供や啓発等を行います。また、住所変更や相続の登記がなされていない等の理由により、管理不全の空家等の所有者等を確認できない場合等に、空家法に基づく所有者等調査や現地調査等を行うとともに、空家等の所有者等に対して助言や情報提供を行い、所有者等による空家等の適切な管理を促します。		
	<u>成果指標：空家法第 12 条（所有者等による適切な管理への助言、情報提供）に基づく対応件数</u>		
	基準値	目指す方向	目標・見込量
	339 件 (令和 2 年度)	—	340 戸 (令和 6 年度)

(船橋市実施計画より作成)

2. 市営住宅管理に係る事業等の概要

(1) 事務又は事業の概要

事務又は事業の内容	市営住宅及び共同施設の管理
関連施設、窓口等	関連施設：市営住宅、共同施設 窓口：建築部住宅政策課
関連する市の出資団体又は指定管理者	1. 出資団体 なし 2. 指定管理者 株式会社東急コミュニティー
事業の財源	【市の自主財源】 一般財源、公営住宅使用料、預金利子、実費徴収金、その他、共同施設使用料、市営住宅空家修繕費負担金 【補助金】 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金(国補助割合 1/2) 社会資本整備総合交付金(国補助割合 1/2) 【起債】 公営住宅ストック総合改善事業債
関連する船橋市実施計画上の施策名・成果指標・主要な事業	1. 施策名 住宅セーフティネットの充実 2. 成果指標 市営住宅の新規借上戸数 3. 主要な事業 市営住宅の適正供給

(市資料より)

(2) 分掌事務

【船橋市事務分掌規則】

(建築部各課の分掌事務)

第 17 条 ※建築指導課から宅地課まで省略

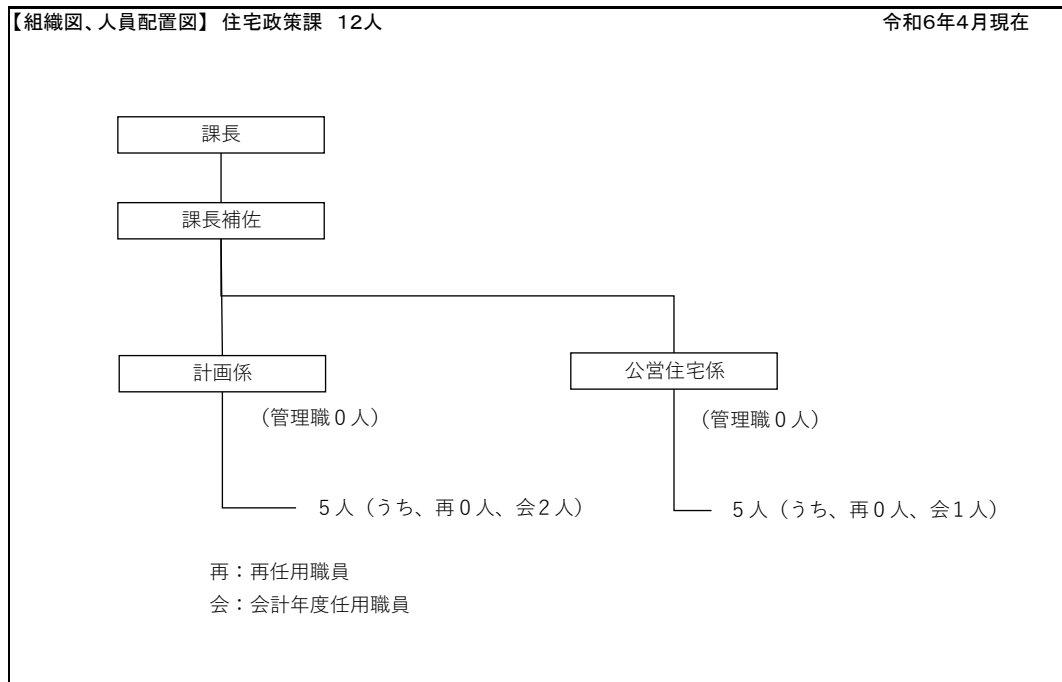
住宅政策課

- (1) 住宅政策の企画、立案及び調整に関すること。
- (2) 住宅政策に係る他の機関との連絡調整に関すること。
- (3) 市営住宅に関すること。
- (4) 住宅相談に関すること。
- (5) 高齢者の居住の安定確保(他の課の所管に属するものを除く。)に関すること。
- (6) マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)に関すること。
- (7) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(他の課の所管に属するものを除く。)に関すること。

(市資料より)

(3) 組織図

【図表 5 住宅政策課の組織図】



(市資料より)

(4) 職員の事務分担 (令和6年4月現在)

係・班等名	職名	職種	事務分担
	課長	一般事務	課内事務の掌理
	課長補佐	一般事務	課長の補佐
公営住宅係	主査	一般事務	公営住宅係業務の総括、予算・決算
公営住宅係	主事 (2級)	一般事務	収納整理、滞納整理・訴訟、条例・規則改正、家賃算定、指定管理者制度、家賃対策調整補助金、システム運用保守
公営住宅係	技師 (2級)	建築	収入認定、施設修繕、各種施設関連計画・交付金、共益費調査、サービス付き高齢者向け住宅、応急仮設住宅候補地調査、空き駐車場の利活用検討
公営住宅係	主事 (1級)	一般事務	入居者募集、各種許可・承認、駐車場管理、入居者移転、連絡員関係、UR 新規

係・班等名	職名	職種	事務分担
			借上、会計検査、一時使用、応急仮設借り上げ、借上料支払、借上住宅更新契約

(注) 課長及び課長補佐以外の職員については、市営住宅管理に関する事務を担当する職員に限定している。

(市資料より)

(5) 事務又は事業に関連する法令・条例・規則等

法律	公営住宅法
条例	船橋市営住宅条例
規則等	公営住宅法施行令 公営住宅法施行規則 公営住宅等整備基準 船橋市営住宅条例施行規則 船橋市営住宅家賃等滞納整理事務処理要綱 船橋市営住宅承継入居事務処理要綱 船橋市営住宅家賃の減免等に関する取扱基準 船橋市営住宅入居変更に関する取扱基準 船橋市営住宅退去手続事務処理要綱 船橋市借上公営住宅制度要綱 船橋市借上公営住宅制度実施要領 船橋市営住宅等の整備基準を定める条例 船橋市営住宅建替事業実施要綱 船橋市営住宅建替事業実施規定 船橋市営住宅公開抽選に関する取扱要綱 DV 被害者の取り扱いについて 船橋市営住宅集会所管理要綱 船橋市営住宅集会所貸出基準 船橋市営住宅指定管理者の指定に関する要綱 船橋市営住宅指定管理者選定委員会傍聴要領 船橋市借上住宅入居者移転実施要綱 ウクライナからの避難民受け入れに伴う市営住宅の一時使用に関する要綱 災害被災者を対象とした市営住宅の一時使用に関する要綱

(市資料より)

(6) 使用している情報システム等の概要

情報システム名	市営住宅管理システム
購入金額（消費税込）	14,805 千円
導入年度	平成 25 年度
年間保守料又は使用料 （消費税込）	市営住宅管理システム運用保守委託料（753 千円） 市営住宅管理システムソフトウェア保守委託料（412 千円）
主な機能	市営住宅入居者の管理
端末数	4 台（公営住宅係） 5 台（指定管理者）
運用形態	デジタル行政推進課サーバー室にサーバー設置
条例等に定める帳票・申請書等の出力機能	船橋市営住宅条例施行規則 第 14、15、20 号様式

システム外で別途保存しているデータ（Word、Excel）等の名称	相談・苦情等対応状況報告書（Excel）
内容	市営住宅入居者からの相談や苦情を記録
保存場所	基幹系 PC

（市資料より）

(7) 事務又は事業に関する指標の概要

指標名 （関連施策名）	基準値 （年度）	目指す 方向	目標・見込量 （年度）	関連事業名
市営住宅の新 規借上戸数	— （令和 2 年度）	↑	55 戸 （令和 6 年度）	市営住宅の適 正供給

（指標名）（単位）	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
目標・見込量（①）	30 戸	5 戸	5 戸
実績値（②）	24 戸	11 戸	5 戸
①と②の乖離理由	●令和 3 年度は 30 戸供給予定だったが、独立行政法人都市再生機構側からの提示住戸数が市の要望に満たず 24 戸となった。 ●令和 4 年度に前年度借りられなかった 6 戸＋当		

	初予定の 5 戸で計 11 戸供給した。令和 5 年度は予定通り 5 戸供給済みとなっている。
--	---

(市資料より)

(8) 過去 3 年度の決算数値

【歳入】

(単位：千円)

科 目				令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
款	項	目	節			
使用料及び手数料				347,370	344,814	343,878
	使用料			347,336	344,797	343,861
		総務使用料		486	494	497
			総務使用料	486	494	497
		土木使用料		346,849	344,302	343,364
			住宅使用料	346,849	344,302	343,364
	手数料			34	17	17
		土木手数料		34	17	17
			土木手数料	34	17	17
国庫支出金				128,068	141,736	146,993
	国庫補助金			128,068	141,736	146,993
		土木費国庫補助金		128,068	141,736	146,993
			住宅費国庫補助金	128,068	141,736	146,993
財産収入				351	380	380
	財産運用収入			351	380	380
		財産貸付収入		351	380	380
			土地建物貸付収入	351	380	380
諸収入				13,229	14,441	15,949
	市預金利子			15	1	1
		市預金利子		15	1	1
			預金利子	15	1	1
	雑入			13,213	14,440	15,948
		弁償金		237	141	96
			弁償金	237	141	96
	雑入			12,976	14,298	15,852
		雑入		12,976	14,298	15,852

(市資料より)

【歳出】

(単位：千円)

科 目					令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
款	項	目	節				
土木費					802, 652	740, 648	756, 460
	住宅費				802, 652	740, 648	756, 460
		住宅管理費			802, 652	740, 648	756, 460
		公営住宅管理費			802, 652	740, 648	756, 460
		公営住宅施設管理費			613, 595	609, 992	620, 723
		公営住宅施設管理諸経費			1, 992	5, 341	618
			旅費		3	8	22
			需用費		249	247	378
			役務費		132	130	148
			委託料		1, 166	1, 166	－
			使用料及び賃借料		－	3, 512	－
			備品購入費		409	276	69
			負担金補助及び交付金		31	0	0
		公営住宅施設管理費（政策経費分）			606, 419	603, 824	4, 198
			報償費		1, 164	1, 152	1, 167
			需用費		475	306	427
			役務費		1, 343	1, 331	1, 307
			委託料		94, 138	98, 726	669
			使用料及び賃借料		507, 275	502, 240	－
			補償補填及び賠償金		2, 019	67	620
			償還金利子及び割引料		2	－	6
		公営住宅施設管理諸経費（政策経費）			5, 183	826	1, 311
			需用費		0	－	－

科 目				令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
			委託料	1, 670	826	1, 311
			使用料及び賃借料	3, 512	-	-
			公営住宅施設管理費 (限度枠外)	-	-	609, 871
			委託料	-	-	106, 435
			使用料及び賃借料	-	-	503, 436
			公営住宅施設管理諸 経費 (限度枠外)	-	-	4, 722
			委託料	-	-	1, 210
			使用料及び賃借料	-	-	3, 512
			公営住宅維持費	189, 057	130, 655	135, 737
			公営住宅維持費	189, 057	130, 655	135, 737
			委託料	-	-	231
			工事請負費	189, 057	130, 655	135, 506

(市資料より)

【調定額】

(単位：千円)

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
調定額	362, 684	360, 218	359, 708
(うち公営住宅使用料)	330, 788	327, 904	325, 864
(うち共同施設使用料)	17, 760	17, 545	17, 822
(うち市営住宅空家修繕負担金)	6, 059	8, 389	9, 023
(うち実費徴収金)	4, 778	6, 048	6, 732
(うち遅延損害金)	153	332	267
(うちその他)	3, 146	0	0
過年度調定額	25, 516	28, 455	30, 141
(うち公営住宅使用料)	24, 291	25, 879	27, 058
(うち共同施設使用料)	345	455	450
(うち市営住宅空家修繕負担金)	0	951	1, 644
(うち実費徴収金)	68	105	124
(うち遅延損害金)	0	0	0

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
(うちその他)	812	1,065	865

(市資料より)

【収入未済額】

(単位：千円)

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
収入未済額	5,659	5,266	4,652
(うち公営住宅使用料)	3,903	4,295	3,756
(うち共同施設使用料)	205	117	274
(うち市営住宅空家修繕負担金)	951	801	539
(うち実費徴収金)	54	53	83
(うち遅延損害金)	0	0	0
(うちその他)	546	0	0
過年度収入未済額	22,808	24,874	21,259
(うち公営住宅使用料)	21,989	22,763	18,649
(うち共同施設使用料)	250	333	348
(うち市営住宅空家修繕負担金)	0	842	1,422
(うち実費徴収金)	50	71	97
(うち遅延損害金)	0	0	0
(うちその他)	519	865	743

(市資料より)

【収納率】

(単位：%)

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
収納率	98.4	98.5	98.7
(うち公営住宅使用料)	98.8	98.7	98.9
(うち共同施設使用料)	98.8	99.3	98.5
(うち市営住宅空家修繕負担金)	84.3	90.5	94.0
(うち実費徴収金)	98.9	99.1	98.8
(うち遅延損害金)	100.0	100.0	100.0
(うちその他)	82.6	0.0	0.0
過年度収納率	10.6	12.6	13.2
(うち公営住宅使用料)	9.5	12.0	12.9
(うち共同施設使用料)	27.6	26.8	22.7
(うち市営住宅空家修繕負担金)	0.0	11.5	13.5

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
(うち実費徴収金)	26.4	31.8	22.0
(うち遅延損害金)	0.0	0.0	0.0
(うちその他)	36.1	18.8	14.1

(市資料より)

【不納欠損処分額】

(単位：千円)

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
不納欠損処分額	0	0	0
過年度	0	0	6,238
(うち公営住宅使用料)	0	0	4,912
(うち共同施設使用料)	0	0	0
(うち市営住宅空家修繕負担金)	0	0	0
(うち実費徴収金)	0	0	0
(うち遅延損害金)	0	0	0
(うちその他) (弁償金)	0	0	1,326

(市資料より)

【公営住宅ストック総合改善事業債】

(単位：千円)

令和 4 年度末残高	1,251,137
令和 5 年度 新規発行額	73,000
返済額	91,871
令和 5 年度末残高	1,232,265
令和 5 年度 支払利息 (平均利率)	14,843 (1.186%)

(市資料より作成)

(9) 指定管理業務の概要

①市営住宅における指定管理者制度の導入

指定管理者制度とは、多様化する住民ニーズに、より効果的かつ効率的に対応するため、公の施設の管理運営に民間の能力やノウハウを幅広く活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするものである。

【地方自治法】

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第 244 条の 2

3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの(以下、本条及び第 244 条の 4 において「指定管理者」という。)に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

市は、船橋市営住宅条例に基づき、船橋市営住宅及びこれに付属する共同施設の管理運営をより効率的・効果的に達成し、市民サービスの向上を図るため、令和 3 年 4 月 1 日より指定管理制度を導入することとした。第 1 回目の指定の期間は令和 8 年 3 月 31 日までの 5 年間である。

指定管理者選定のための選定委員会の開催は令和 2 年 5 月より行われている。

指定管理者が行う業務は、船橋市営住宅条例第 51 条の 3 に規定する業務であり、以下のとおりである。

【船橋市営住宅条例】

(指定管理者が行う業務)

第 51 条の 3 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 入居者の公募その他の市長の業務の補助に関すること。
- (2) 市営住宅及び共同施設の施設及び設備の維持管理に関すること。
- (3) その他市営住宅及び共同施設の運営に関する業務のうち、市長が必要があると認めるもの

②指定管理者選定スケジュール

市営住宅の指定管理者選定までのスケジュールは以下のとおりである。

【指定管理者選定までの流れ】

内 容	期間又は期日
第 1 回選定委員会開催 (指定管理者候補者選定方法及び評価基準の	令和 2 年 5 月 15 日～21 日

内 容	期間又は期日
決定)	
募集要項配布期間	令和 2 年 6 月 1 日から
応募者説明会の開催	令和 2 年 6 月 15 日
現地見学会	令和 2 年 6 月 15 日
質疑受付期間	令和 2 年 6 月 16 日～23 日
応募期間	令和 2 年 7 月 8 日～31 日
第 2 回選定委員会開催 (書面審査実施)	令和 2 年 8 月 20 日～9 月 4 日
第 3 回選定委員会開催 (面接審査実施、指定管理者候補者の決定)	令和 2 年 10 月 1 日

(市資料より)

③指定管理者の指定及び協定の締結

指定管理者候補者として選定された法人等は、市議会の議決を経て、指定管理者として指定される。

市は、指定管理者として指定された法人等と業務を実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づいて基本協定を締結する。指定期間開始時に指定期間全体に関する基本協定を締結するほか、指定期間内の年度毎に年次協定を締結する。

④指定管理者及び応募者数

指定管理者及び応募者数は以下のとおりである。

期間	年数	応募者数	指定管理者
令和 3 年度～ 令和 7 年度	5	1	株式会社東急コミュニティー

⑤指定管理者から第三者への業務の委託

指定管理者は、原則として管理業務を第三者に委託してはならない（基本協定書第 20 条第 1 項）。ただし、専門的知識又は経験を必要とし、かつ、指定管理者自らが行うことが困難な一部の管理業務については、市の承認を得た上で、第三者に委託することができるとされている（基本協定書第 20 条第 2 項）。管理業務の内容及び実施方法・管理業務の一部の再委託に関する事項については、「管理受託契約 重要事項説明書」上において明記されており、再委託可能な業務として、住宅管理に関する業務のうちの「一般修繕に関する業務」、「空家修繕に関する業務」、及び「建物及び設備の保守点検等維持管理業務」として掲載された内容に限定されている。

⑥指定管理者からの報告等

基本協定書に基づいて、指定管理者は会計年度毎に、年間の事業計画書及び収支予算書を前年度の3月末までに市に提出する。

指定管理者は月毎の事業の実施状況、市営住宅等の利用状況に関する報告書を作成し、翌月20日までに市に報告するとともに、会議を開催しなければならない。また、毎年度終了後60日以内に、事業報告書を作成し、市に提出しなければならない。

⑦指定管理者へのモニタリング・評価

基本協定書には、市は管理業務の適正な実施を期するため必要があると認めるときは、管理業務、経理の状況又は労働関係法令の遵守状況について書類その他の記録を検査し、実地において調査することができるとされている。

また、指定管理者への年度評価として、市が作成する評価シートにより、指定管理者による管理業務が適切に実施されているかどうかについて調査・評価を実施するものとされている。実際の運用方法としては、まず指定管理者が自己評価を行い、その後に市が評価を行う形式で行われている。当該評価シートによる調査・評価結果について市は公表するものとされている。

⑧指定管理者の名称・所在地・沿革等

令和6年4月1日現在

名称	株式会社東急コミュニティー
所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
設立年月日	1970年4月8日
沿革（主要な情報のみ）	1970年4月 不動産管理を主たる事業として、横浜市緑区（現青葉区）に（株）東急コミュニティーを設立 1972年4月 本社を東京都渋谷区に移転 1980年10月 東急ビルメンテナンス（株）を設立 1994年8月 本社を東京都世田谷区に移転 1998年11月 東京証券取引所市場第二部に株式上場 1999年11月 （株）ティエスココミュニティー株式を取得 2000年3月 東京証券取引所市場第一部に指定 2002年2月 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行に伴う管理業者登録 2008年5月 個人情報保護に関するマネジメントシステムの要求事項を満たす企業として「プライバシーマー

	ク」を取得 2009年1月 東急不動産（株）と共同で商業施設運営会社 東急不動産 SC マネジメント（株）を設立 2010年12月 第一ビルサービス（株）の株式を取得 2013年2月 ユナイテッドコミュニティーズ（株）（現コミュニティワン（株））の株式を取得 10月 東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）の三社による持株会社「東急不動産ホールディングス（株）」設立 東京証券取引所第一部に株式上場（2013年9月三社上場廃止） 2015年1月 （株）インフィールドの株式を取得 4月 東急ファシリティサービス（株）のマンション管理事業を吸収分割により承継 4月 （株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急リロケーション（株）の3社の賃貸住宅管理事業を、東急住宅リース（株）に統合 2017年10月 （株）東急コミュニティー、（株）東急ホームズの2社のリフォーム事業を（株）東急Re・デザインに統合 11月 インドネシア現地法人「PT.Tokyu Property Management Indonesia」（TPMI）を設立 2018年3月 ベトナム現地法人「Tokyu PM Vietnam CO.,Ltd.」（TPMV）を設立 2019年4月 ベトナム現地法人「NOZOMI RESIDENTIAL MANAGEMENT JSC」（NOZOMI）を設立 5月 技術センターが「東急コミュニティー技術研修センターNOTIA」にリニューアル 2021年10月 100%子会社のコミュニティワン（株）を統合
資本金	16億5,380万円
従業員数	（当社）10,276名 （グループ）3,020名 （グループ合計）13,296名 （2024年3月31日時点）
主な業務内容	マンション管理・運営、マンション大規模改修工事、ビル施設管理・運営

（市資料より）

⑨指定管理業務の概要

i) 業務内容及び体制

指定管理業務期間	令和3年4月1日から令和8年3月31日
指定管理業務の内容	市営住宅等の管理
業務に関する窓口等の名称	船橋市営住宅管理センター
業務に従事する従業員数	6名（令和6年6月3日現在）

（市資料より）

ii) 指定管理業務の収支実績の推移

（単位：千円）

勘定科目	令和3年度	令和4年度	令和5年度
指定管理料収入			
管理費（収入）	50,196	50,196	50,196
一般修繕費（収入）	22,094	22,094	22,094
空家修繕費（収入）	21,252	25,872	33,924
収入計	93,542	98,162	106,214
指定管理料支出			
人件費	20,466	22,116	29,506
施設、設備の保守費	17,139	17,003	20,859
消耗品費	1,758	1,598	1,992
通信費・その他	2,602	2,343	2,395
本社経費（人件費等）	9,652	9,904	12,593
一般修繕費	19,629	23,763	25,847
空家修繕費	26,776	33,887	30,369
支出計	98,022	110,614	123,561
収支差額	△4,480	△12,452	△17,347

（市資料より）

上表から分かるとおり、過去3年度いずれも収支差額はマイナスとなっており、かつマイナス金額が年々増加している状況にある。

(10) 市営住宅管理に関する基本的情報

①市営住宅一覧

i) 直接建設型

No.	住宅名	所在地	建設年度 (注)	地上階	エレ ベーター	浴槽・ 風呂釜
1	市営海神三丁目団地	海神3丁目28番	S49.50	4階	—	—
2	市営馬込町団地	馬込西2丁目12番	S51.52	3階	—	○
3	市営二宮第一団地	二宮2丁目3番	S54	3階	—	○
4	市営二宮第二団地	二宮2丁目35番	S58	3階・4階	—	○
5	市営滝台町団地	滝台町94番地5	S59	2階	—	○
6	市営薬円台団地	薬円台3丁目21番	S62	4階・5階	—	○
7	市営二和東第一団地	二和東6丁目14番	H2	5階	—	○
8	市営二和東第二団地	二和東5丁目61番	S46.47.48	4階	—	—
9	市営大穴南団地	大穴南1丁目8番	H6	4階	—	○
10	市営三山団地	三山2丁目4番	H21.H26	4階・5階	○	○
11	市営藤原団地	藤原2丁目6番	S56	4階	—	○
12	市営前原団地	前原西6丁目1番35号	H18	5階	○	○

(注) S:昭和 H:平成とする。次表も同じ。

(市資料より)

建設年度が昭和40年代から50年代である団地が7団地あり、直接建設型は全体的に老朽化が進んでいる事が分かる。またほとんどの団地がエレベーター未設置である。

ii) 借上型

No.	住宅名	所在地	建設年度	地上階	エレ ベーター	浴槽・ 風呂釜
1	金杉借上福祉住宅	金杉4丁目14番23号	H6	2階	—	○
2	習志野台借上福祉住宅	習志野台3丁目14番16号	H7	2階	—	○
3	藤原借上福祉住宅	藤原4丁目2番7号	H8	5階	○	○
4	咲が丘借上福祉住宅	咲が丘4丁目36番15号	H8	2階	—	○
5	南本町借上福祉住宅	南本町21番18号	H8	2階	—	○
6	二宮借上福祉住宅	二宮1丁目42番8号	H8	2階	—	○

No.	住宅名	所在地	建設年度	地上階	エレベーター	浴槽・風呂釜
7	夏見台借上公営住宅	夏見台4丁目10番18号	H9. H10	3階	○	○
8	夏見借上公営住宅	夏見3丁目26番11号	H10	6階	○	○
9	湊町借上公営住宅	湊町3丁目12番6号	H10	3階	○	○
10	薬円台借上公営住宅	薬円台6丁目13番15号	H10	5階	○	○
11	新高根借上公営住宅	新高根1丁目17番3号	H11	3階	○	○
12	飯山満町借上公営住宅	飯山満町2丁目480番地1	H11	3階	○	○
13	上山町借上公営住宅	上山町1丁目154番地14	H12	3階	○	○
14	田喜野井借上公営住宅	田喜野井2丁目20番7号	H14	3階	○	○
15	東船橋三丁目借上公営住宅	東船橋3丁目13番7号	H15	3階	○	○
16	行田第一借上公営住宅	行田3丁目24番1号	H16	3階	○	○
17	大穴南借上公営住宅	大穴南1丁目5番11号	H17	3階	○	○
18	高根台借上公営住宅	高根台1丁目9番1号	H19	5階	○	○
19	芝山第一借上公営住宅	芝山2丁目5番	S51. 52	8階	○	○
20	行田第二借上公営住宅	行田2丁目2番	S52	11階	○	○
21	行田第三借上公営住宅	行田3丁目1番	S50. 51. 52	8階・11階	○	○
22	小室町借上公営住宅	小室町904番地	S55	11階	○	○
23	芝山第二借上公営住宅	芝山1丁目40番	S53. 54	8階・11階	○	○
24	芝山第三借上公営住宅	芝山3丁目10番	S51	11階	○	○
25	金杉台第一借上公営住宅	金杉台1丁目3番	S46	5階	—	○
26	金杉台第二借上公営住宅	金杉台2丁目1番	S46	5階	—	○

(市資料より)

②市営住宅入居戸数、供給戸数、入居率の推移

i) 直接建設型

No.	住宅名	供給戸数	入居戸数（入居率）		
			令和3年度	令和4年度	令和5年度
1	市営二和東第二団地	96	84(87.5%)	83(86.5%)	85(88.5%)
2	市営海神三丁目団地	96	88(91.7%)	84(87.5%)	85(88.5%)
3	市営馬込町団地	54	49(90.7%)	49(90.7%)	45(83.3%)
4	市営二宮第一団地	30	29(96.7%)	28(93.3%)	27(90%)
5	市営藤原団地	88	72(81.8%)	71(80.7%)	72(81.8%)
6	市営二宮第二団地	40	36(90%)	35(87.5%)	36(90%)
7	市営滝台町団地	18	15(83.3%)	15(83.3%)	15(83.3%)
8	市営薬円台団地	82	76(92.7%)	76(92.7%)	76(92.7%)
9	市営二和東第一団地	79	70(88.6%)	72(91.1%)	73(92.4%)
10	市営大穴南団地	63	53(84.1%)	51(81%)	52(82.5%)
11	市営前原団地	59	56(94.9%)	54(91.5%)	54(91.5%)
12	市営三山団地	113	106(93.8%)	106(93.8%)	105(92.9%)

(市資料より)

令和5年度において、入居率が90%未満となっているのは、市営二和東第二団地、市営海神三丁目団地、市営馬込町団地、市営藤原団地、市営滝台町団地、市営大穴南団地の6団地である。

ii) 借上型

No.	住宅名	供給戸数 (注)	入居戸数（入居率）		
			令和3年度	令和4年度	令和5年度
1	金杉借上福祉住宅	10	10(100%)	10(100%)	10(100%)
2	習志野台借上福祉住宅	10	8(80%)	8(80%)	9(90%)
3	藤原借上福祉住宅	20	19(95%)	19(95%)	17(85%)
4	咲が丘借上福祉住宅	10	10(100%)	10(100%)	9(90%)
5	南本町借上福祉住宅	10	9(90%)	7(70%)	8(80%)
6	二宮借上福祉住宅	10	8(80%)	9(90%)	8(80%)
7	夏見台借上公営住宅	49	47(95.9%)	45(91.8%)	45(91.8%)
8	夏見借上公営住宅	40	39(97.5%)	37(92.5%)	35(87.5%)
9	湊町借上公営住宅	19	19(100%)	19(100%)	16(84.2%)
10	薬円台借上公営住宅	30	27(90%)	25(83.3%)	26(86.7%)
11	新高根借上公営住宅	30	28(93.3%)	27(90%)	28(93.3%)

No.	住宅名	供給戸数 (注)	入居戸数（入居率）		
			令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
12	飯山満町借上公営住宅	30	29 (96. 7%)	27 (90%)	26 (86. 7%)
13	上山町借上公営住宅	21	19 (90. 5%)	19 (90. 5%)	18 (85. 7%)
14	田喜野井借上公営住宅	20	20 (100%)	16 (80%)	14 (70%)
15	東船橋三丁目借上公営住宅	20	20 (100%)	19 (95%)	18 (90%)
16	行田第一借上公営住宅	34	32 (94. 1%)	31 (91. 2%)	32 (94. 1%)
17	大穴南借上公営住宅	40	39 (97. 5%)	37 (92. 5%)	34 (85%)
18	高根台借上公営住宅	40	39 (97. 5%)	33 (82. 5%)	36 (90%)
19	芝山第一借上公営住宅	45 (R3) 51 (R4) 53 (R5)	42 (93. 3%)	48 (94. 1%)	52 (98. 1%)
20	行田第二借上公営住宅	60 (R3) 61 (R4, 5)	56 (93. 3%)	58 (95. 1%)	60 (98. 4%)
21	行田第三借上公営住宅	54 (R3) 56 (R4) 58 (R5)	49 (90. 7%)	55 (98. 2%)	52 (89. 7%)
22	小室町借上公営住宅	10	6 (60%)	9 (90%)	9 (90%)
23	芝山第二借上公営住宅	17 (R3) 19 (R4) 20 (R5)	7 (41. 2%)	11 (57. 9%)	18 (90%)
24	芝山第三借上公営住宅	2 (R3) 3 (R4, 5)	2 (100%)	3 (100%)	3 (100%)
25	金杉台第一借上公営住宅	1	－	－	1 (100%)
26	金杉台第二借上公営住宅	1	－	－	1 (100%)
27	東船橋借上福祉住宅	10	8 (80%)	5 (50%)	0 (0%)
28	夏見一丁目借上公営住宅	21	0 (0%)	－	－

(注) R：令和とする。

(市資料より)

令和 5 年度において、入居率が 90%未満となっているのは、藤原借上福祉住宅、南本町借上福祉住宅、二宮借上福祉住宅、夏見借上公営住宅、湊町借上公営住宅、薬円台借上公営住宅、飯山満町借上公営住宅、上山町借上公営住宅、田喜野井借上公営住宅、大穴南借上公営住宅、行田第三借上公営住宅、東船橋借上福祉住宅の 12 住宅である。このうち、東船橋借上福祉住宅は廃止が決定したため、入居戸数は 0 となっている。東船橋借上福祉住宅及

び夏見一丁目借上公営住宅を除く 26 住宅のうち、46%以上となる 12 住宅において、入居率が 90%未満の状態になっている。

③市営住宅の応募数・当選数・倍率の推移

i) 直接建設型

No.	住宅名	応募数/当選数（倍率）		
		令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
1	市営二和東第二団地	8/2 (4.0)	8/5 (1.6)	22/6 (3.7)
2	市営海神三丁目団地	19/3 (6.3)	5/3 (1.7)	4/1 (4.0)
3	市営馬込町団地	3/1 (3.0)	4/4 (1.0)	6/3 (2.0)
4	市営二宮第一団地	2/1 (2.0)	－	－
5	市営藤原団地	4/4 (1.0)	4/3 (1.3)	11/8 (1.4)
6	市営二宮第二団地	2/1 (2.0)	1/1 (1.0)	8/3 (2.7)
7	市営滝台町団地	－	－	－
8	市営薬円台団地	5/2 (2.5)	3/2 (1.5)	8/3 (2.7)
9	市営二和東第一団地	11/7 (1.6)	9/6 (1.5)	9/3 (3.0)
10	市営大穴南団地	7/6 (1.2)	2/2 (1.0)	23/5 (4.6)
11	市営前原団地	－	－	44/2 (22.0)
12	市営三山団地	43/6 (7.2)	48/8 (6.0)	25/4 (6.3)

(市資料より)

②市営住宅入居戸数、供給戸数、入居率の推移の i) 直接建設型で記載した入居率 90%未満の団地の状況を見ると、入居者の退去時期、修繕に要する時間、募集のタイミングなど複数の要因があると考えられるが、例えば市営海神三丁目団地は空き戸数が多い割に当選数が少なく、募集戸数が少ないと推測される。また、市営滝台町団地は過去 3 年度にわたって募集が行われていない。市営大穴南団地は、令和 5 年度の当選数、倍率が大幅に上昇しており、入居率が低い一方で倍率が高い状況となっている。

ii) 借上型

No.	住宅名	応募数/当選数（倍率）		
		令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
1	金杉借上福祉住宅	－	－	－
2	習志野台借上福祉住宅	22/2 (11.0)	－	19/1 (19.0)
3	藤原借上福祉住宅	6/1 (6.0)	12/1 (12.0)	－
4	咲が丘借上福祉住宅	－	－	－

No.	住宅名	応募数/当選数（倍率）		
		令和3年度	令和4年度	令和5年度
5	南本町借上福祉住宅	-	12/1（12.0）	-
6	二宮借上福祉住宅	6/1（6.0）	3/2（1.5）	-
7	夏見台借上福祉住宅	6/2（3.0）	-	8/1（8.0）
8	夏見借上公営住宅	-	-	17/1（17.0）
9	湊町借上公営住宅	-	-	-
10	薬円台借上公営住宅	76/2（38.0）	30/2（15.0）	23/2（11.5）
11	新高根借上公営住宅	7/1（7.0）	-	5/1（5.0）
12	飯山満町借上公営住宅	2/1（2.0）	-	1/1（1.0）
13	上山町借上公営住宅	-	19/1（19.0）	-
14	田喜野井借上公営住宅	-	-	2/1（2.0）
15	東船橋三丁目借上公営住宅	-	-	-
16	行田第一借上公営住宅	-	17/2（8.5）	8/1（8.0）
17	大穴南借上公営住宅	-	-	15/1（15.0）
18	高根台借上公営住宅	-	28/2（14.0）	44/2（22.0）
19	芝山第一借上公営住宅	19/1（19.0）	96/7（13.7）	35/3（11.7）
20	行田第二借上公営住宅	-	15/5（3.0）	3/1（3.0）
21	行田第三借上公営住宅	37/5（7.4）	58/5（11.6）	15/4（3.8）
22	小室町借上公営住宅	3/3（1.0）	6/5（1.2）	2/2（1.0）
23	芝山第二借上公営住宅	7/4（1.8）	8/5（1.6）	19/6（3.2）
24	芝山第三借上公営住宅	5/2（2.5）	1/1（1.0）	-
25	金杉第一借上公営住宅	-	-	1/1（1.0）
26	金杉第二借上公営住宅	-	-	1/1（1.0）

（市資料より）

②市営住宅入居戸数、供給戸数、入居率の推移のii）借上型で記載した入居率90%未満の団地の状況を見ると、藤原借上福祉住宅、南本町借上福祉住宅、二宮借上福祉住宅、湊町借上公営住宅、上山町借上公営住宅では、令和5年度で募集が行われていない。また、募集を行った夏見借上公営住宅、薬円台借上公営住宅、大穴南借上公営住宅は、空き戸数に対して当選数は1件又は2件と少なく、いずれも倍率が10倍を超え非常に人気のある住宅である事が分かる。

④駐車場付き市営住宅の駐車場利用状況一覧（令和 6 年 6 月現在）

No.	住宅名	管理区画 数 (①)	空き区画 数 (②)	未利用率 (②/①)
1	市営二宮第一団地	11	2	18.2%
2	市営藤原団地	25	4	16.0%
3	市営二宮第二団地	25	13	52.0%
4	市営薬円台団地	32	10	31.3%
5	市営二和東第一団地	40	15	37.5%
6	市営大穴南団地	40	22	55.0%
7	市営前原団地	36	29	80.6%
8	市営三山団地	54	16	29.6%
9	金杉借上福祉住宅	4	1	25.0%
10	習志野台借上福祉住宅	1	1	100.0%
11	藤原借上福祉住宅	3	2	66.7%
12	咲が丘借上福祉住宅	1	0	0%
13	南本町借上福祉住宅	2	2	100.0%
14	二宮借上福祉住宅	2	2	100.0%
15	夏見台借上公営住宅	31	20	64.5%
16	夏見借上公営住宅	13	8	61.5%
17	湊町借上公営住宅	8	8	100.0%
18	新高根借上公営住宅	14	8	57.1%
19	飯山満町借上公営住宅	14	8	57.1%

（市資料より）

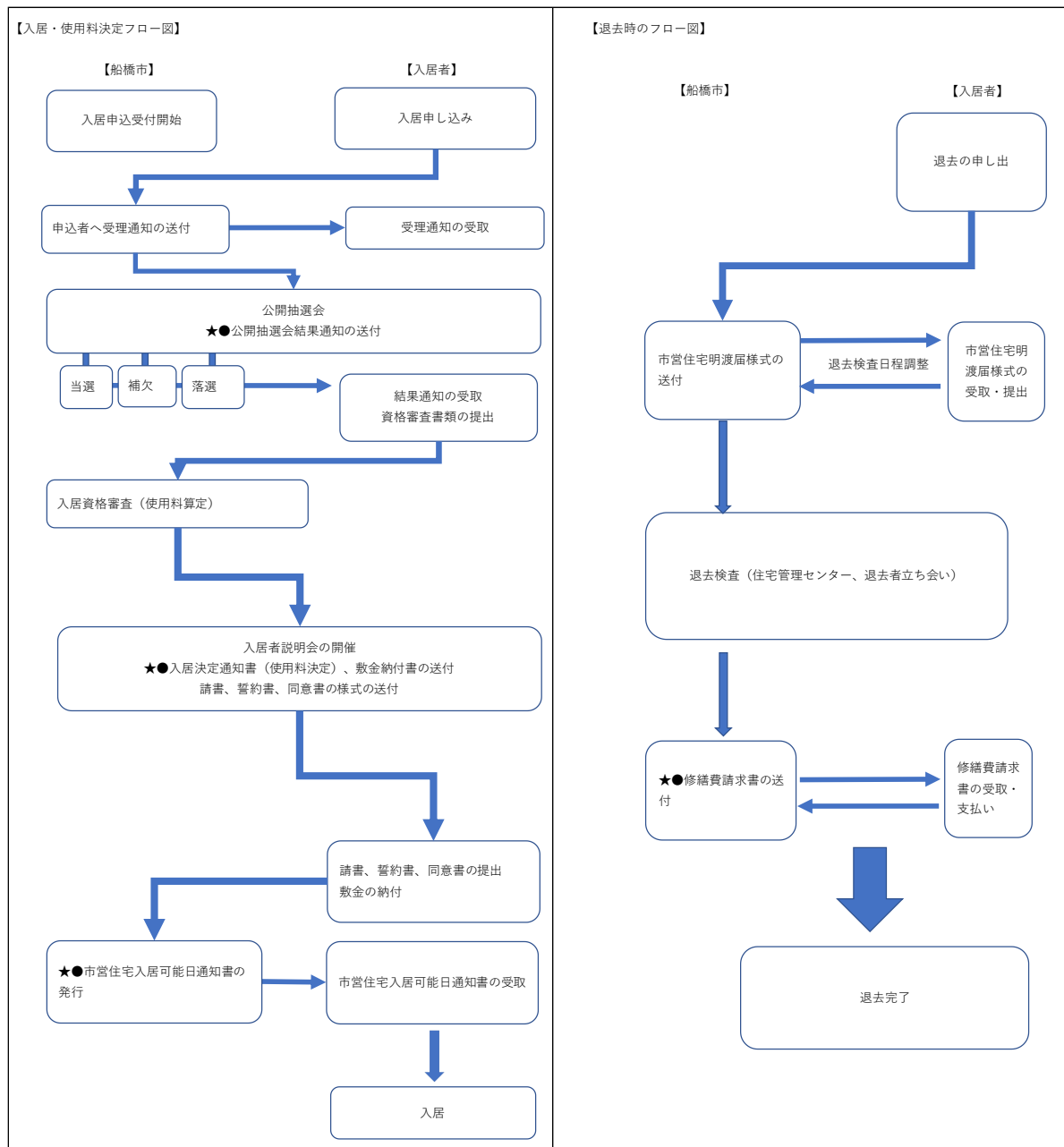
駐車場の未利用率が 50%以上となっているのは、直接建設型では、市営二宮第二団地、市営大穴南団地、市営前原団地の 3 団地、借上型では、管理区画数が 3 台以下の住宅を除くと、夏見台借上公営住宅、夏見借上公営住宅、湊町借上公営住宅、新高根借上公営住宅、飯山満町借上公営住宅の 5 住宅である。借上型には、未利用率が高い住宅が多い。

なお、未利用率だけでなく空き区画数に着目すると、市営大穴南団地、市営前原団地、夏見台借上公営住宅は 20 以上の空き区画数がある事が分かる。

(11) 主要な事務又は事業の事務フロー図

①入居・退去等のフロー図

【図表 6 入居・使用料決定・退去時フロー図】

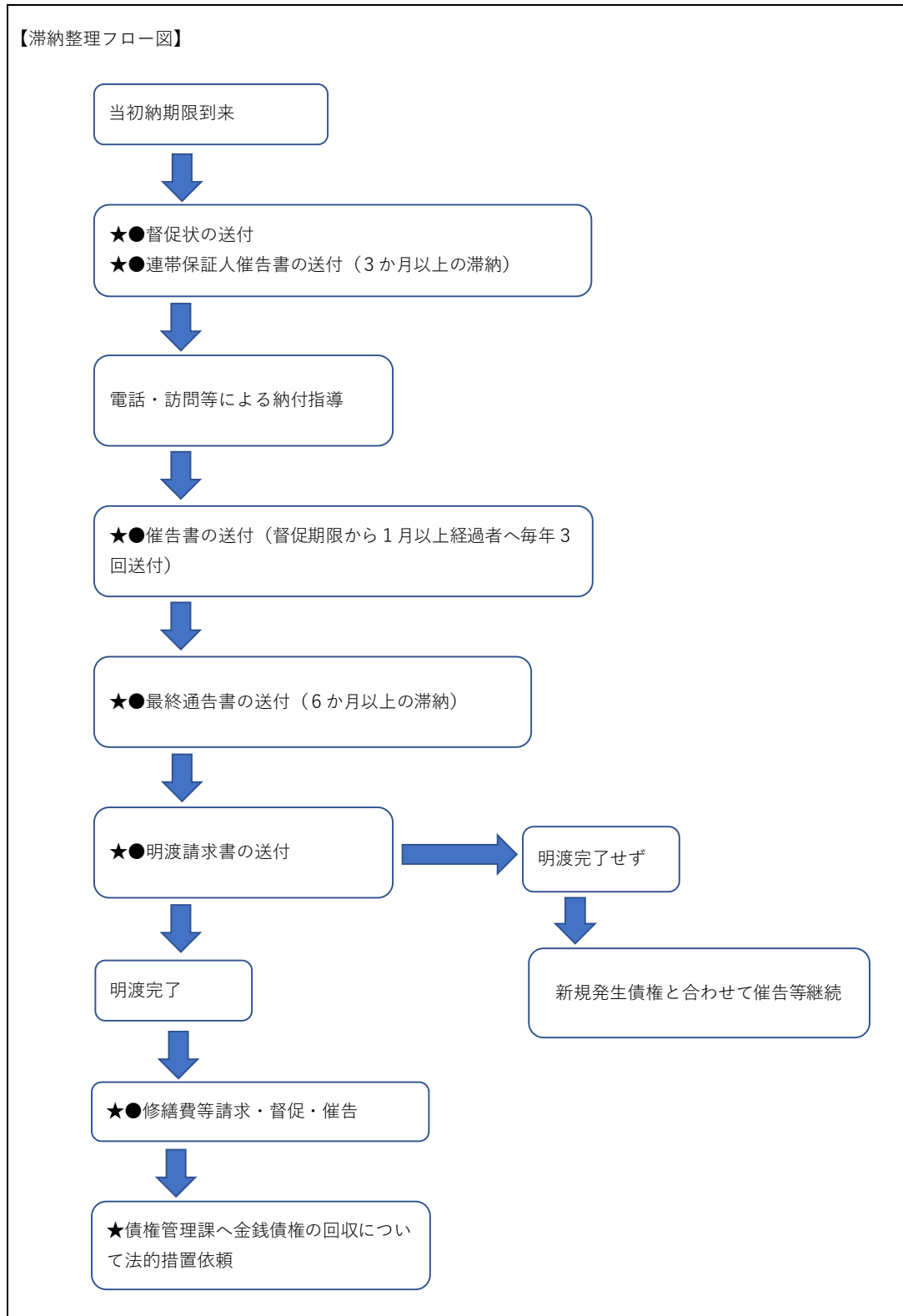


(注) 規則等に基づき課長等の承認が行われる箇所には★マーク、内部統制でリスク対応策として特定したアクションが行われる箇所には●マークを付けている。以下のフロー図においても同じである。

(市資料より)

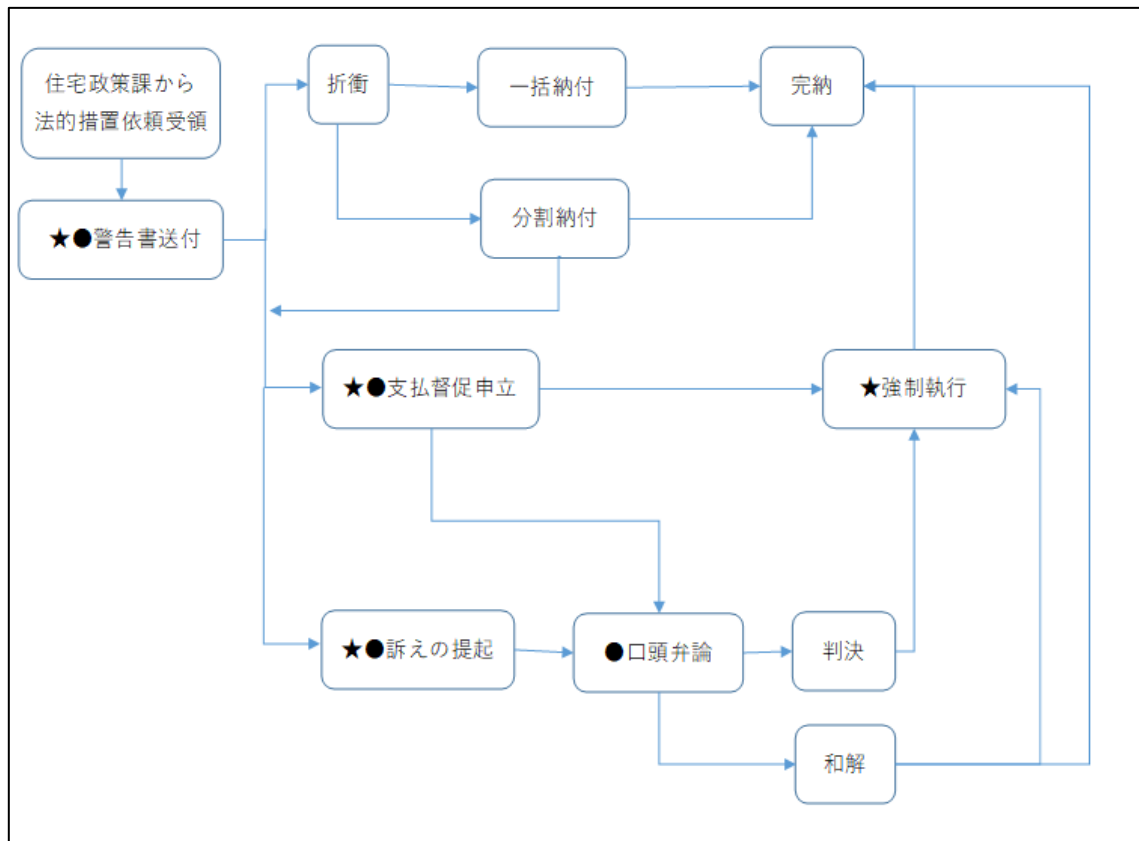
②滞納整理フロー図

【図表 7 滞納整理フロー図】



（市資料より）

【図表 8 法的措置フロー図】



(市資料より)

3. 空家等対策に係る事業等の概要

(1) 事務又は事業の概要

事務又は事業の内容	空家等の所有者等に対して、空家の適切な管理に向けた意識啓発や情報提供、相談窓口のあつ旋等を行う。新たな空家の発生を予防・抑制するために、家屋の所有者等及び地域に対して、空家の発生が起因となる問題等について周知する。
関連施設、窓口等	空家相談窓口（市民安全推進課内）
関連する市の出資団体又は指定管理者	なし
関連する会議体	船橋市空家等対策協議会
事業の財源	市の自主財源
関連する船橋市実施計画上の施策名・成果指標・主要な事業	1. 施策名 住宅ストックの適正な管理と質の向上 2. 成果指標 空家法第 12 条（所有者等による適切な管理への助言、情報提供）に基づく対応件数 3. 主要な事業 15-2-3. 空家等適正管理推進事業

（市資料より）

(2) 分掌事務

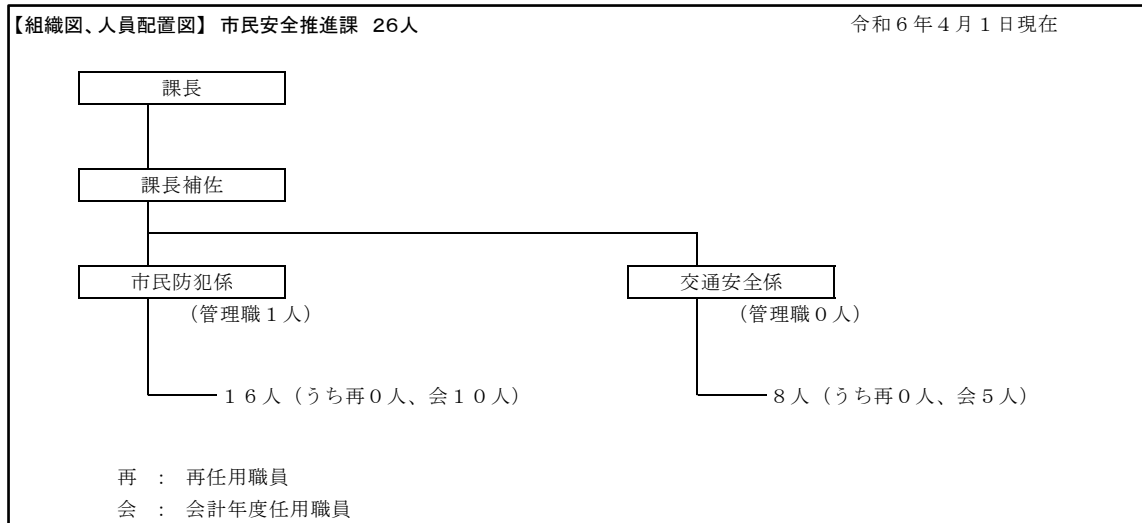
【船橋市事務分掌規則】

（市民生活部各課の分掌事務） 第 6 条 ※戸籍住民課から市民協働課まで省略 市民安全推進課 (1) 地域の防犯活動の推進に関すること。 (2) 防犯に関する関係機関及び団体等との連絡調整に関すること。 (3) 防犯意識の高揚に関すること。 (4) 暴力団の排除に関すること。 (5) 犯罪被害者等に係る施策の調整に関すること。 (6) 空家等の適正管理に関すること。 (7) 客引き行為等防止対策に関すること。 (8) 交通安全計画の樹立に関すること。 (9) 交通安全思想の普及に関すること。 (10) 交通安全対策会議に関すること。

（市資料より）

(3) 組織図

【図表 9 市民安全推進課の組織図】



(市資料より)

(4) 職員の事務分担 (令和6年4月現在)

係・班等名	職名	職種	事務分担
	課長	土木	課内事務の掌理
	課長補佐	一般事務	課長の補佐
市民防犯係	主査	一般事務	市民防犯係長、防犯業務に係る調整
市民防犯係	副主査	一般事務	空家等適正管理、空家等対策計画進捗管理、犯罪被害者等支援施策
市民防犯係	主任主事	一般事務	空家等適正管理、空家等対策計画進捗管理
市民防犯係	主任主事	一般事務	空家等適正管理、空家等対策計画進捗管理、防犯カメラ補助金、その他防犯対策

(注) 事務分担が多岐にわたるため、課長及び課長補佐以外の職員については、市民防犯係の空家等対策に従事する職員に限定している。

(市資料より)

(5) 事務又は事業に関連する法令・条例・規則等

法律	空家等対策の推進に関する特別措置法 (以下「空家法」という。)
条例	船橋市空家等対策協議会条例
規則等	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する

	敷地特例適用要件に関する基準を定める省令 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（国土交通省） 空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（国土交通省） 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（国土交通省） 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について 空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 船橋市空家等対策協議会運営要綱 船橋市空家等対策検討連絡会設置要綱 船橋市特定空家等に対する措置等審査会要綱 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準 船橋市空家等対策計画
--	--

（市資料より）

（６）使用している情報システム等の概要

情報システム名	空家対策管理台帳及び現地調査システム （のちに「空家管理台帳システム」に改称）
購入金額（消費税込）	3,650 千円
導入年度	平成 30 年度
年間保守料又は使用料 （消費税込）	815 千円
主な機能	・ 地図機能（GIS） ・ 空家物件情報登録 ・ 空家所有者情報登録 ・ 空家行政措置情報登録 ・ 空家問い合わせ等対応情報登録 ・ 写真等データ連携
端末数	2 台
運用形態	スタンドアローン
条例等に定める帳票・申請書等の出力機能	なし

（市資料より）

(7) 事務又は事業に関する指標の概要

指標名 (単位)	空家法第 12 条に基づく対応件数(件)
指標の意味、算出方法、算定式等	適切な管理が行われていない空き家について、法に基づき所有者等へ、書面又は口頭で管理についての助言、情報提供を行った件数

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
空家法第 12 条に基づく対応件数(件)	371	417	424
指標の変動理由	空き家の増加により、適切な管理がなされない空き家数も増加したものと考えられる		

(市資料より)

(8) 過去 3 年度の決算数値

【歳入】

(単位：千円)

科 目					令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
款	項	目	節				
諸収入					800	800	800
	雑入				800	800	800
		雑入			800	800	800
			雑入		800	800	800
				返還金	800	800	800

(市資料より)

【歳出】

(単位：千円)

科 目					令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
款	項	目	節				
総務費					1,949	1,895	1,156
	自治振興費				1,949	1,895	1,156
		防犯対策費			1,949	1,895	1,156
		空き家等適正管理推進事業費			1,949	1,895	1,156
		空き家等適正管理推進事業費			1,949	1,895	1,156
		空き家等適正管			1,949	1,895	341

科 目			令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
		理推進事業費			
		報酬	176	88	98
		報償費	0	0	0
		需用費	153	188	233
		役務費	804	804	10
		委託料	815	815	-
		空き家等適正管理推進事業費(限度額外)	-	-	815
		委託料	-	-	815

(市資料より)

(9) 空家等対策に関する基本的情報

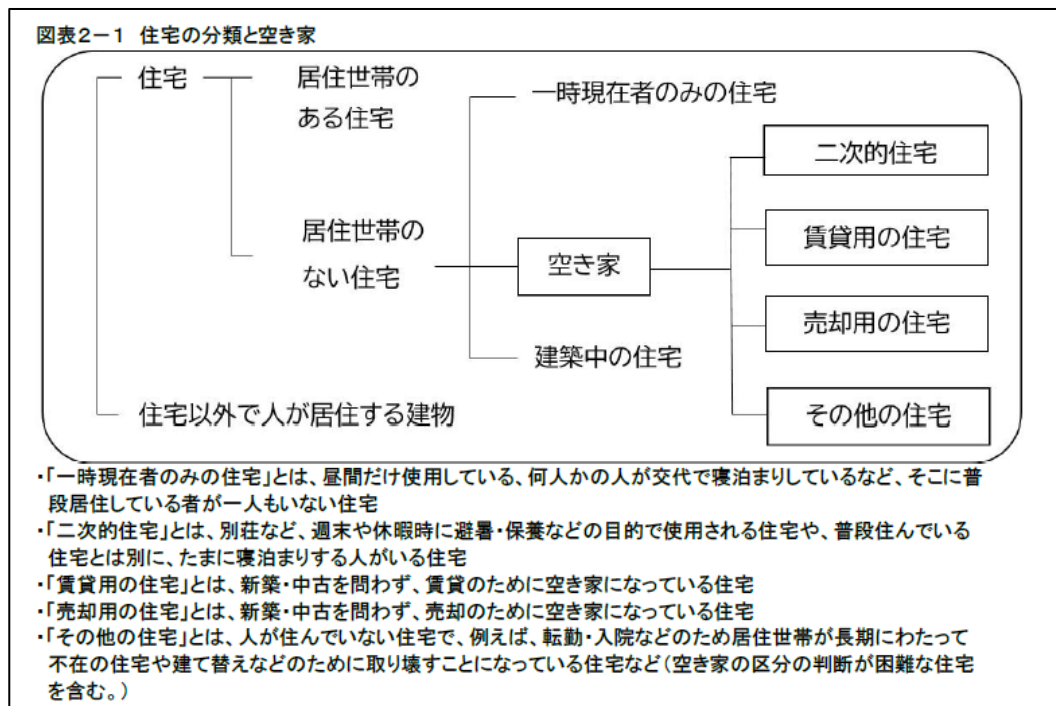
①住宅・土地統計調査から見た空家の状況

i) 住宅と空家の分類

市の空家等対策計画によると、総務省による平成 30 年住宅・土地統計調査においては住宅及び空き家は次の図表のように分類される。なお、図表においては引用元に合わせて空家を「空き家」と表記している。

空家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分類される。それぞれの意味は、図表中の説明を参照されたい。

【図表 10 住宅と空家の分類】

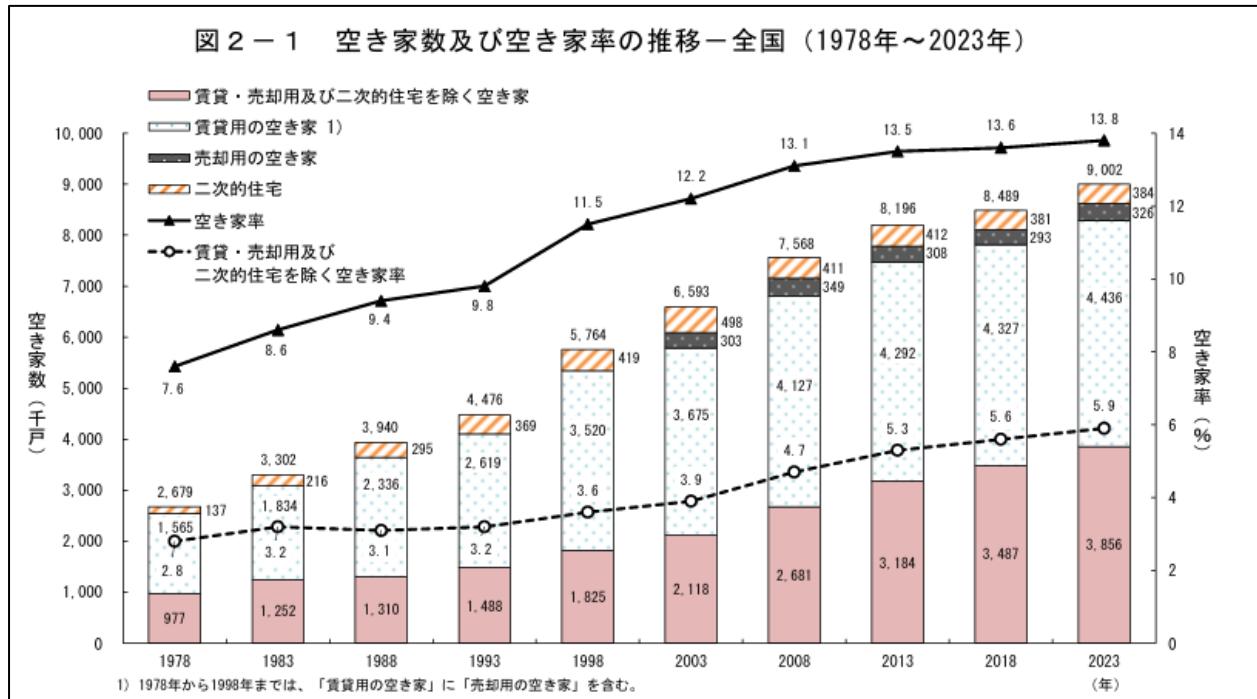


(出典：船橋市空家等対策計画（令和 3 年度～令和 12 年度）より)

ii) 全国及び近隣市の空家数と空家率の推移

総務省が令和 6 年 9 月 25 日に発表した、「令和 5 年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」によると、2023 年における空き家数は 900 万 2 千戸、空き家率は 13.8%という結果となり、いずれも過去最高の数値を記録した。また、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は、2018 年の前回調査から 36 万 9 千戸増加して 386 万 6 千戸となり、総住宅数に占める割合が 5.9%になっている。1978 年から 2023 年までの調査結果をグラフにして示すと、次のとおりとなる。なお、この基本集計結果では、空家を「空き家」と表記している。

【図表 11 全国の空き家数等の推移】



（出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」より）

この総務省の調査結果をもとに、市が作成した近隣市の空家状況は図表 12 のとおりである。なお、総務省による 2018 年の調査と 2023 年の調査では空家家の分類が図表 13 のように変更されている。

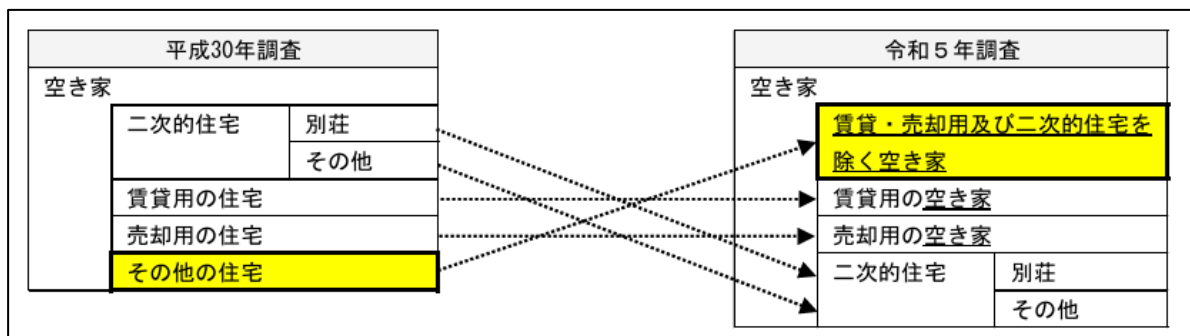
【図表 12 近隣市の空家状況】

平成30（2018）年							（単位：戸）	
	船橋市	千葉市	市川市	松戸市	柏市	浦安市		
総住宅数	310,190	478,900	264,560	254,860	208,120	86,470		
空家数	32,120	57,900	29,640	32,250	22,860	9,110		
その他の住宅	(15,390)	(15,800)	(15,920)	(7,410)	(6,610)	(1,170)		
空家率	10.4%	12.1%	11.2%	12.7%	11.0%	10.5%		

令和5（2023）年							（単位：戸）	
	船橋市	千葉市	市川市	松戸市	柏市	浦安市		
総住宅数	328,510	510,700	268,490	266,840	215,820	87,150		
空家数	↑ 33,700	↓ 52,700	↓ 26,640	↑ 37,370	↓ 21,310	↓ 5,620		
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家	↓ (12,520)	↓ (13,700)	↓ (10,540)	↑ (15,270)	↓ (4,970)	↑ (1,390)		
空家率	↓ 10.3%	↓ 10.3%	↓ 10.0%	↑ 14.0%	↓ 9.9%	↓ 6.4%		

（市資料より作成）

【図表 13 空き家の分類変更】



（出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」より）

図表 12 を見ると、平成 30 年時点では船橋市の空家率が近隣市の中で最も低い 10.4% だったが、令和 5 年では浦安市が最も低い 6.4% となっており、次いで柏市 9.9%、市川市 10.0% という結果になっている。

各市とも総住宅数は増加している中で、船橋市と松戸市は空家数も増加するという結果になっている。市は、空家数が増加している点や近隣市の変動状況の要因分析をまだ実施していないが、今後、空家等対策計画の改定にあたり、分析を試みるとの回答を所管課より得た。

なお、この総務省の調査は抽出調査の方法を採用していることから、上記の「その他の住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は実数ではなく概数である。また、共同住宅は一戸単位で計上する、短期の空家も空家として計上するなど、空家法に規定する空家とは異なる点も多いことから、要因分析を行い、その理由を明確にするのは困難であると所管課は考えている。

②実態調査から見える船橋市の状況

市は、現在の空家等対策計画を策定するに当たって、空家等対策実態調査を行っている。調査の概要は以下のとおりである。

【図表 14 空家等対策実態調査の概要】

名称	船橋市空家等対策実態調査
実施者	船橋市
調査対象	船橋市が保有するデータ、千葉県が保有する上水道データ及び住宅地図作成事業者等が販売する空家情報から、一定の条件に基づき特定した空家候補のうち、所有者等の郵送先が判明した1,975件
調査方法	郵送配付、郵送回収（一部直接持参）
調査時期	令和2年12月25日～令和3年1月22日
有効回答率	58.8%

（出典：船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）より）

市は保有する空家データベース等から空家等の分布を机上調査し、空家候補のうち所有者等の郵送先が判明した 1,975 件に対し、調査票を郵送して所有者意識調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 15 空家調査結果】

図表 4-1 空家調査結果の地区コミュニティによる集計									
コミュニティ		所有者意識調査結果						机上調査結果	
		空家	空家対象外			未確認		空家	
			使用の 申し出	売却 除却	法定外	不明	未送付		
1	宮本	12	33			34	39	118	
2	湊町	4	21		1	22	15	63	
3	本町	3	6	3		18	7	37	
4	海神	23	33	2		40	28	126	
5	葛飾	7	18			13	16	54	
6	中山	2	8			11	10	31	
7	塚田	18	27			36	31	112	
8	法典	39	50	1		88	35	213	
9	夏見	12	17	1		27	6	63	
10	高根・金杉	15	18	1		27	7	68	
11	二和	15	19			26	10	70	
12	三咲	10	16	1		18	5	50	
13	八木が谷	47	62	3		86	22	220	
14	前原	11	36	1	1	41	24	114	
15	二宮・飯山満	17	41	5	1	42	17	123	
16	薬円台	13	9	1		17	15	55	
17	三山・田喜野井	36	52	4		65	30	187	
18	高根台	6	8	1		11	4	30	
19	新高根・芝山	39	37			68	22	166	
20	松が丘	28	44	2		36	9	119	
21	大穴	29	40	2		40	11	122	
22	習志野台	22	53	3		60	21	159	
23	豊富	9	9			16	9	43	
24	坪井	8	6	2		12	5	33	
合計		425	663	33	3	854	398	2,376	

※「机上調査結果」は市が有する情報等をもとに空家等であると推定したもので、これらに対して所有者等を調査し、意識調査を行った結果が「所有者意識調査結果」となります。「空家対象外」は意識調査の結果、建物を使用していると回答があった「使用の申し出」、すでに売却等をしたと回答があった「売却・除却」、所有者等を調べた結果国や地方公共団体であった「法定外」の、空家法における空家等には該当しない物件です。また、空家等か否かを確認できなかった「未確認」としては、調査票が提出されなかった「不明」と、所有者等が判明せず調査票を送付しなかった「未送付」があります。

資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

（出典：船橋市空家等対策計画（令和 3 年度～令和 12 年度）より）

この調査の結果、空家ではないと判断される物件を除外した件数は、市全体で 425 件となった。空家が最も多いのは八木が谷地区の 47 件であり、次いで法典地区と新高根・芝山地区が同数の 39 件となっている。

なお、調査票が提出されなかった「不明」が 854 件、所有者等が判明せず調査票を送付しなかった「未送付」が 398 件あり、合計で 1,252 件の物件については空家であるかどうかの判別できなかったという結果となっている。

これらの物件は所有者とのコンタクトが難しいため、市が空家の適切な管理に向けた意識啓発や情報提供等を行えないだけでなく、空家の近隣住民からの苦情等の対応に多くの時間を費やす原因となっていると推測される。

また、この調査の結果、以下の項目について顕著な傾向が見られることが分かった。

【空家所有者等の状況について】	
所有者の年代	● 60 歳代以上 (64.2%) ● 死亡 (7.9%)
空家となってからの期間	● 5～10 年 (28.0%) ● 10 年以上 (27.3%)
空家の建築時期	● 昭和 46 年以前 (29.5%) ● 昭和 47 年～56 年 (37.5%)
空家となった理由	● 相続で取得したが入居していない (28.7%) ● 居住者が入院や施設に入所した (16.6%)

(注) %は、全回答に占める割合である。以下同じ。

【空家等の維持管理について】	
維持管理の頻度	● 年に 1 回程度 (40.6%) ● ほとんどしていない (17.6%)
維持管理の内容	● 庭の手入れ、草刈り (66.7%) ● 空気の入替え (36.8%)
維持管理を行う上での課題	● 遠方に住んでおり管理できない (27.6%) ● 管理するために費用が掛かる (26.6%) ● 解体や修繕の費用がない (26.1%)

【空家の除却・利活用について】	
建物の利活用における課題	● 解体すると固定資産税が上がる (29.5%) ● 動産（家財等）を処分しなければならない (27.1%) ● 解体費がない (22.8%) ● 賃貸・売却をしたいがどうすればよいか分からない (19.7%) ● 賃貸・売却先を募集しているが、相手が見つ

【空家の除却・利活用について】	
	からない (17.8%) ● 具体的にどうすればいいのか分からない (16.9%)

【空家等に関する困りごとについて】	
空家の相談窓口の周知状況	● 知っている (11.6%) ● 知らなかった (84.1%) ● 未回答 (4.3%)
利活用における期待する支援	● 建物について相談できる専門家の紹介 (28.0%) ● 修繕や解体費の助成や貸付 (36.8%)

(以上、船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）より作成）

以上の結果から分かる事は、空家は築年数が古く、高齢者によって所有されており、相続による取得や居住者の入院等が理由となって長期間空家状態になっているケースが多いということである。まさに核家族化、少子高齢化といった日本の社会現象を反映した結果と言える。

また空家の維持管理は、距離的な問題や費用面から、庭の手入れ、草刈りや空気の入替えを年1回する程度で、建物の修繕や解体などには費用を掛けられないという所有者が多い。仮に解体資金があったとしても、固定資産税等の軽減措置（⑤**固定資産税等の住宅用地の特例制度**を参照）の適用除外により、将来の税負担が見込まれることから解体を決断できない所有者や、賃貸・売却などの利活用が分からない、又はうまくいかない所有者が多いという事が分かる。

そして、このような空家の利活用や修繕・解体に関し、建物について相談できる専門家の紹介や修繕や解体費の助成や貸付といった支援を市に求める所有者が多い事も分かる。しかし、その一方でそれらの相談を受け付ける市の相談窓口を知っている所有者は僅か11%程度であり、大半の所有者は相談窓口の存在を知らないという状況である。

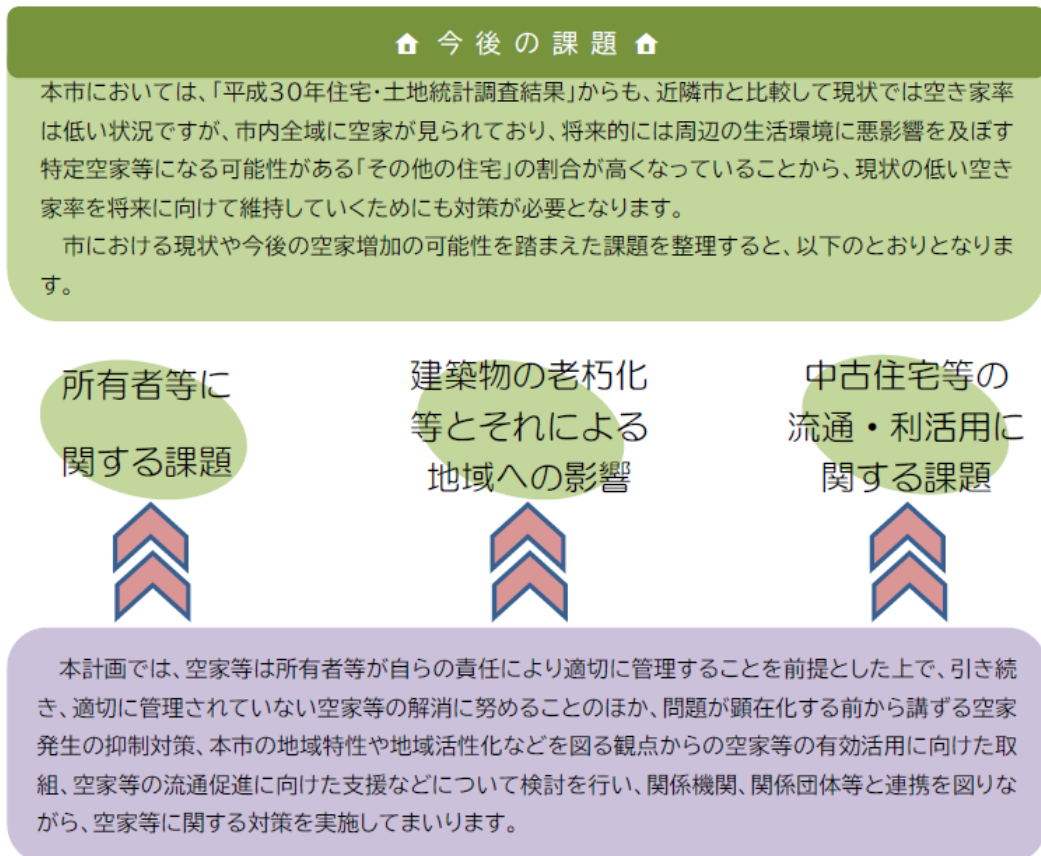
以上の調査結果は、市の空家の実態、所有者のニーズ、空家等対策のあり方について大変参考になる情報を提供している。

③今後の課題と空家等対策に係る基本的な方針等

市は、船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）策定時点において、図表12に示すように、平成30（2018）年時点で近隣市と比較して市の空家率は低いと認識していた。しかし、市内全域に空家が見られており、将来的

には周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等になる可能性がある「その他の住宅」の割合が高くなっていることから、低い空家率を将来に向けて維持していくためにも対策が必要と考え、現状及び今後の空家増加の可能性を踏まえた課題を次のように整理し、空家等に対する基本的な考え方を定めている。

【図表 16 今後の課題と空家等に対する基本的な考え方】



（出典：船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）【概要版】より）

また、上記の課題に呼応する形で、次のように3つの基本方針と具体的な取組が定められている。

【図表 17 基本方針と具体的な取組】

基本方針	基本方針ごとの具体的な取組
1. 空家化の予防	1. 空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化 2. 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化 <u>3. 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化</u> 4. 「マイホーム借上げ制度」等の周知 5. セーフティネット住宅の登録の促進 6. 住宅バリアフリー化等支援事業 7. 高齢者住宅に対する改造資金の助成、整備資金の貸付 8. 重度障害者住宅改造資金の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付 9. 住宅確保要配慮者への居住支援 10. 長期優良住宅の普及の促進 11. 木造住宅の耐震診断費用の助成 12. 木造住宅の耐震改修費用の助成 13. 危険コンクリートブロック塀等の撤去費用の助成 14. 市民参加のまちづくり支援事業
2. 空家等の適正管理の促進	1. 空家等のデータベースによる管理 <u>2. 所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援</u> 3. 近隣住民等からの情報収集・相談受付 <u>4. 所有者等による適切な管理への助言、情報提供</u> <u>5. 所有者不明空家等への財産管理制度の活用</u> 6. 困難事例を解消させる取組 <u>7. 特定空家等に対する措置の実施</u> 8. 管理不全の空家等に対する庁内連携体制の整備・強化 9. 外部団体との管理不全の空家等を防止するための連携体制の整備・強化 10. 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 <u>11. 空家等管理事業者の紹介</u> 12. 適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究
3. 空家等の利活用の促進	1. 所有者等からの相談受付、空家等の利活用に関する支援 2. 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化 3. 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化

基本方針	基本方針ごとの具体的な取組
	4. 相談窓口の案内、その他の空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 5. 「マイホーム借上げ制度」等の周知 【再掲】 6. セーフティネット住宅の登録の促進 【再掲】 7. 住宅確保要配慮者への居住支援 【再掲】 8. 空き家バンクなど、空家等の流通や利活用を支援する施策の検討

※当面の間は、太字下線の取組を優先するものとします。

(出典：船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）より）

④特定空家等と管理不全空家等に対する対応の概要

空家等には、空家法で定められた特定空家等と管理不全空家等がある。これらに認定された空家等は、認定後の指導等に従った改善ができない場合、勧告を受ける。勧告を受けた空家等が建つ土地は、**⑤固定資産税等の住宅用地の特例制度**に記載の住宅用地特例（課税標準額の特例）の適用除外となり、非住宅用地として固定資産税等が課税される。

特定空家等と管理不全空家等は次のように定義されている。

	特定空家等	管理不全空家等
根拠規定	空家法第2条第2項	空家法第13条第1項
定義	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

⑤固定資産税等の住宅用地の特例制度

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が次のように軽減される。

【図表 18 固定資産税等の住宅用地特例の概要】

区分		土地の利用状況と 面積区分		本則課税標準額	
				固定資産税	都市計画税
住宅用地	小規模住宅用地	一戸建住宅や アパート等の 敷地	200㎡ 以下の部分	価格×1/6	価格×1/3
	一般住宅用地		200㎡を 超える部分	価格×1/3	価格×2/3
非住宅用地		店舗、工場等の住宅以外の敷地 や空地		価 格	価 格

(市資料より)

空家法の施行に伴い、「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」(平成 27 年 5 月 26 日付け総税固第 41 号) 中にて、「空家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例(以下「住宅用地特例」という。)の適用対象から除外」された。なお、上記の空家法第 14 条第 2 項とは、現行の空家法第 22 条第 2 項に該当する。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う改正地方税法の施行について」(令和 5 年 12 月 13 日付け総税固第 97 号) 中において、「空家法改正法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。)第 13 条第 2 項の規定により所有者等(空家法第 5 条に規定する所有者等をいう。以下同じ。)に対し勧告がされた空家法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例(以下「住宅用地特例」という。)の適用対象から除外」された。

以上のことから、適切な管理が行われていない空家に対して、市町村長から勧告を受けた「特定空家等」「管理不全空家等」の敷地については、以下の地方税法の定めのとおり、住宅用地特例の適用対象から除外されることとなった。

【地方税法】

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第十一項を除く。)の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十

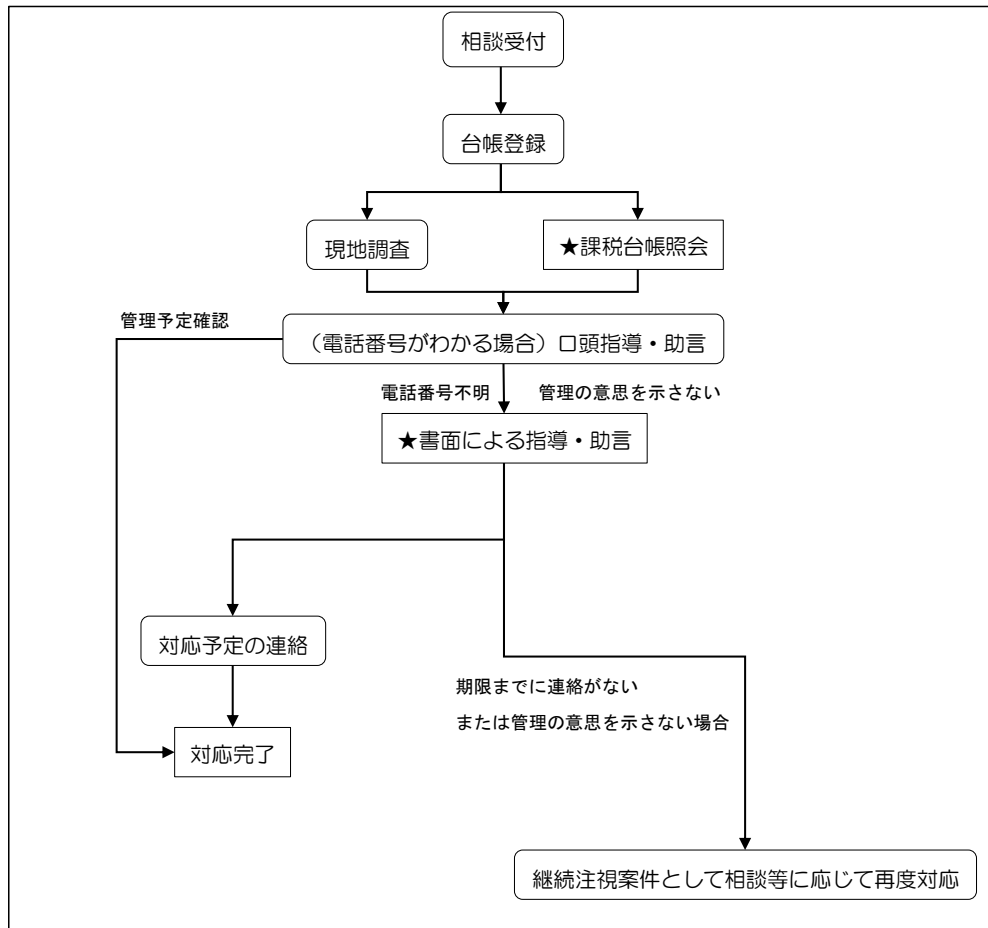
六年法律第百二十七号) 第十三条第二項の規定により所有者等（同法第
五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧
告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第
二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条
第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以
下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第
三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産
税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわら
ず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分
の一の額とする。

(注) 下線部分は、特定空家等と管理不全空家等の敷地の用に供されている土地
を除外した点を明確にするために、下線を引いたものである。

(10) 主要な事務又は事業の事務フロー図

①空家等の苦情等対応フロー図

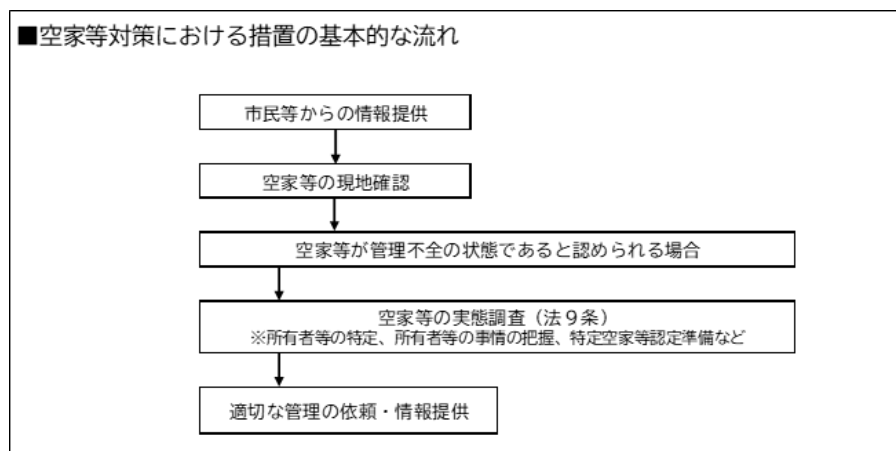
【図表 19 苦情等対応フロー図】



(市資料より)

②空家等対策の措置フロー図

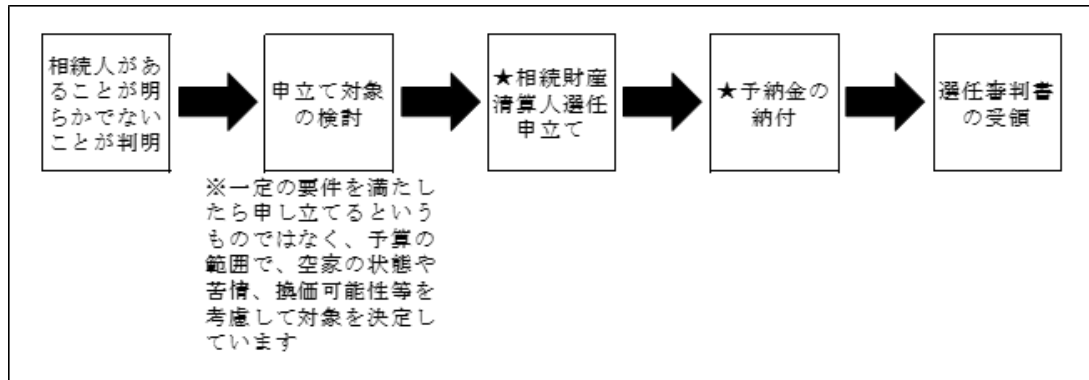
【図表 20 措置フロー図】



(市資料より)

③相続財産清算人選任申立てフロー図

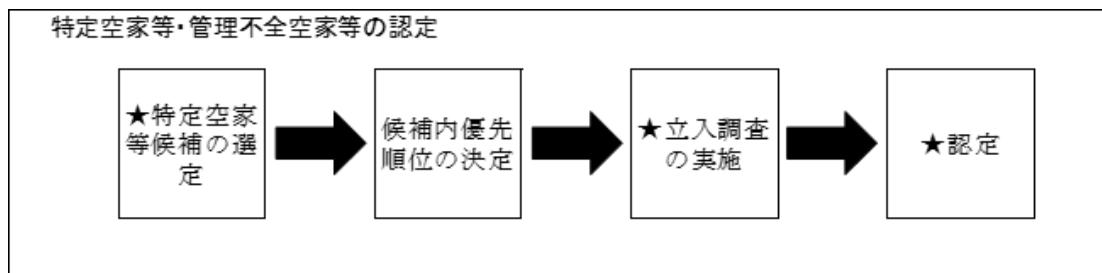
【図表 21 選任申立てフロー図】



(市資料より)

④特定空家等・管理不全空家等認定フロー図

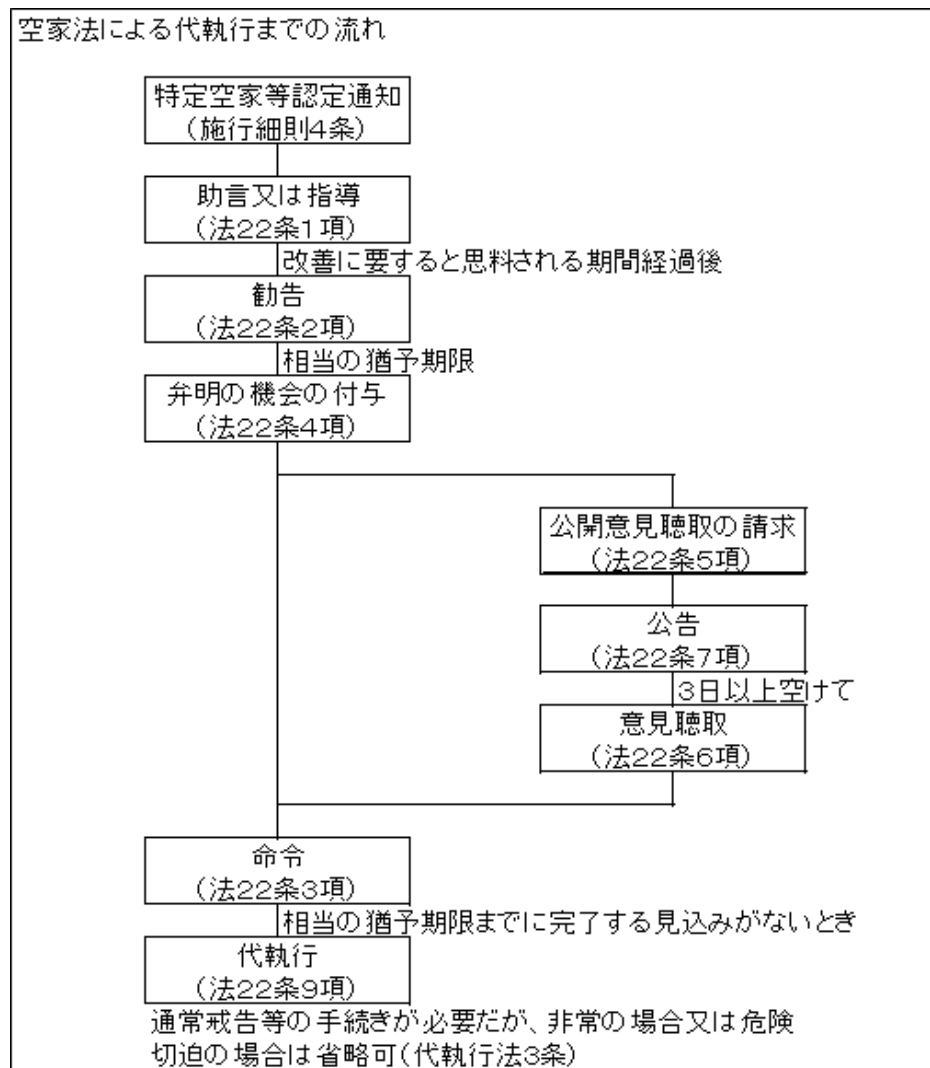
【図表 22 認定フロー図】



(市資料より)

⑤特定空家等の事務フロー図

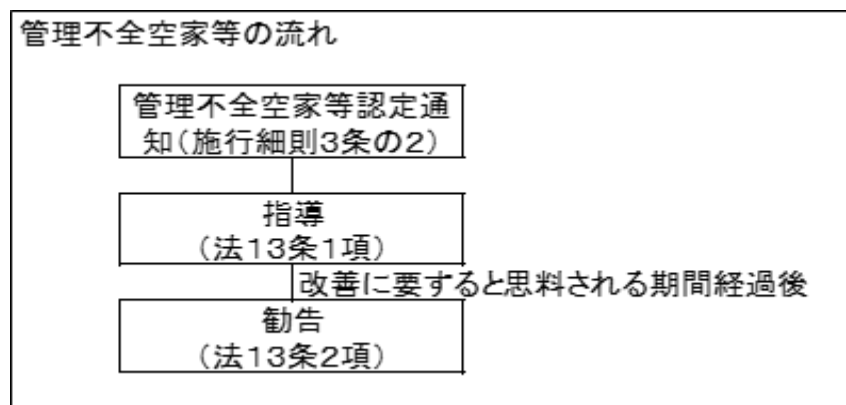
【図表 23 特定空家等の事務フロー図】



(市資料より)

⑥管理不全空家等の事務フロー図

【図表 24 管理不全空家等の事務フロー図】



(市資料より)

Ⅲ. 外部監査の結果（指摘及び意見）

1. 監査結果の記載方針について

監査結果は、発見事項について【事実の概要】、【問題の根本原因】、【結果】という構成で記載している。なお、【問題の根本原因】は、監査結果が指摘（合規性違反）となった発見事項について記載し、意見（経済性、効率性、有効性、公平性、倫理性）として述べる発見事項については、重要な問題として認識した場合に限定して記載することとした。

また、【結果】はⅠ. 外部監査の概要の 6. 外部監査の方法（1）監査の要点（6～7 ページ）に記載した要点ごとに区分している。なお、合規性違反は、違法行為と不当行為に分類されるが、違法行為は、必ずしも法令規則等の違反だけでなく契約上の規定、計画上の方針等に違反する行為も含まれることから、本監査結果報告書では「違反行為」と表記することとした。

2. 監査の結果一覧

（1）市営住宅管理

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
(1) 文書管理について					
①書類の管理ルールについて				1	
②申込書類における個人情報について				1	
(2) 市営住宅管理システムへのアクセスについて				1	
(3) 家賃の減免について				1	1
(4) アンケートによる入居者満足度調査について				1	
(5) 退去時の原状回復検査について				1	
(6) 施行規則様式の変更について				1	
(7) 収入超過者に対する対策について				1	
(8) 申込無効又は当選後失格要件について					1
(9) 孤独死に関する諸問題について					
①相続人等誓約書未提出者について			1	1	
②孤独死に係る特別清掃費及び遺品処分費等について				1	
(10) 市営住宅駐車場の設置・利用状況について	1		1		
(11) 財産台帳の記載について	1				
(12) 土地の地目について				1	

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
(13) 現地視察の結果について					
①財産台帳との整合性について	1			1	
②市営住宅敷地内にある広場について	1				
③敷地内に放置された私物について				1	
④通路等への駐車について				1	
(14) 債権台帳の整備について				1	
(15) 未収住宅使用料等の分納について					
①債務の承認及び納付誓約書の不備について	1				
②分納期間について	1				1
③履行延期の特約承認について				1	
④6 か月以上家賃を滞納している入居者について	1			1	1
(16) 債務者の変更について					
①債務の承継に係る法的根拠の確認等について	1				
②システム上の変更登録と債権管理について	1				
(17) 遅延損害金について					
①遅延損害金の未徴収について				1	
②遅延損害金の複利計算について				1	
③催告書等への遅延損害金の未記載について	1				
④遅延損害金の広報での周知について	1				
(18) 催告書について	1				
(19) 市営住宅管理システムに関する契約について		1			
(20) 借上型市営住宅の賃借権設定登記について	1				
(21) 借上型市営住宅の契約（更新）時の付保の確認について				1	
(22) 借上型市営住宅の駐車場契約について				1	
(23) 指定管理者の評価について					
①業務評価について				1	
②第三者による中間評価について				1	
(24) 市営住宅管理システムについて					
①情報セキュリティ実施手順書の不備について	1				
②アクセス権限の明確化について	1				
③指定管理者のアクセス権限の未定義について				1	

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
④システム運用作業記録簿の未作成について	1				
⑤自己点検結果の未改善について				1	
(25) システム賃貸借契約について					
①保険証券の確認について				1	
②指定管理者のシステム使用許可確認について	1				
③システム機器保守業務の報告書未入手について				1	
④契約業務の検査調書について	1				
(26) システム運用保守業務委託等について					
①口頭によるデータ管理報告について				1	
②定例会の未開催について	1				
③契約業務の検査調書について	1				
(27) 入居率に対する入居募集について			1		
(28) 借上型市営住宅の収支分析について		1	1		1
(29) 新規借上型市営住宅の公募について				1	
市営住宅管理合計		20	2	4	29
				5	

(2) 空家等対策

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
(1) 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準について					
①基本的な考え方について				1	
②特定空家等候補の選定基準の不備について				1	
③認定の判断基準と空家法等との比較について				1	
④認定基準の要件の明確化について				1	
⑤立木の判断基準の欠落について				1	
⑥認定基準の不備等を是正した場合について				1	
(2) データベースの不備について	1				
(3) 建築物が倒壊するおそれがあるかの判定の不備について	1				

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
(4) 立入調査の未実施について	1				
(5) 特定空家等の認定の不備について	1				
(6) 火災物件の特定空家等候補からの除外について				1	
(7) 特定空家等調査票の記載の不備について	1				
(8) 特定空家等認定後の指導・助言について				1	
(9) 特定空家等認定後の勧告・命令までの期間について				1	
(10) 勧告後の固定資産税等特例除外に係る事務取扱規則等の不存在について				1	
(11) 空家等情報に関する資産税課との情報活用について				1	
(12) 所有者不明土地管理制度と管理不全土地管理制度の活用について				1	
(13) 市民安全推進課における空家担当業務と人員配置について				1	
(14) 空家管理台帳システムの有効利用について					
①データベースとしての有効利用について				1	
②データベースにおける他部署との連携強化について				1	
(15) 空家管理台帳システムについて					
①取得稟議の不備について	1				
②納品確認の不備について	1				
③業務委託契約における再委託の契約違反について	1				
④再委託先の業務計画書、業務報告書の不備について	1				
⑤検査調書について	1				
⑥アクセス権付与について	1				
(16) 空家等対策計画について					
①具体的な取組の成果について				1	
②施策の有効性、効率性について				1	
③取組状況報告書の評価根拠の不明確さについて				1	

タ イ ト ル	指 摘	意見			
		経 済 性	効 率 性	有 効 性	公 平 性
(17) 今後の空家等対策計画について				1	
(18) 他市の情報や好事例の分析について				1	
空家等対策合計	11	0	0	20	0
市営住宅管理及び空家等対策合計	31	2	4	49	5

(注) 倫理性に関する意見は、市営住宅管理及び空家等対策いずれにおいても確認されていないため、上表には表記していない。

3. 市営住宅管理

(1) 文書管理について（意見）

市営住宅の入居申込は、指定管理者が運営する船橋市営住宅管理センター（以下「管理センター」という。）が申請窓口となっており、申込書類や入居審査に必要な書類の受付、チェックを行っている。令和5年度における申込書類、入居審査書類の綴りを閲覧し、申込・入居審査事務について確認したところ、文書管理において以下の事項が発見された。

①書類の管理ルールについて（意見）

【事実の概要】

市では、市営住宅の申込及び入居審査のために、所定の様式による文書のほか、課税情報、障害情報の確認のためにマイナンバー関連資料、入居要件を確認するために、戸籍の全部事項証明書、療育手帳や給与明細書、在留カードのコピーといった書類の提出を求めている。提出された書類は管理センターでチェック後、市に提出し、市は決裁伺書に添付して決裁、その後公文書として保管している。申込及び入居審査のための書類は、市営住宅に係る業務の中でも特に個人情報も多く含んだ書類となっている。これら書類の管理方法について質問したところ、以下の回答を受けた。

質問内容	回答
指定管理者の書類の文書化された管理ルール（規程、マニュアル等）について	・「船橋市営住宅の管理に関する基本協定書」第26条において個人情報の保護を規定。 ・同協定書第30条において、指定管理者の管理期間満了、又は、指定管理者の指定を取り消されたときは、文書等を市へ引き継ぐ旨を規定。 ・文書保管ロッカーの指定及び施錠の指示。
市の書類管理ルールについて	・「個人情報の保護に関する法律」や「船橋市個人情報取扱事務要綱」、「船橋市情報セキュリティ対策基準」など各種規定に基づいて文書保存している。

なお、市では文書管理について「船橋市文書管理規則」及び「船橋市文書管理規程」を定めているが、これらは市の規則・規程であるため、指定

管理者が運営する管理センターでの文書管理については対象外になるとのことである。また、現在の指定管理者が実施する業務については、業務ごとの業務マニュアルを提示し、同マニュアルに基づいた業務運営を求めているが、これらのマニュアルには入手した文書の取扱いについての具体的な記述はされておらず、実質的に指定管理者が、事業者としてマイナンバー法や個人情報保護法を遵守していることが前提となっている。

しかし、市の指定管理者としての文書管理においては、要配慮個人情報を多く含むこれらの書類について、より具体的な配慮が必要となる。

【結果（意見）：有効性】

市営住宅の所管部署である住宅政策課が、個人情報保護に関する基本的な文書管理のルールを定め、業務マニュアルに反映することが望まれる。

現在は、文書管理に関する留意事項は個別に指定管理者に指示しているが、文書化することにより留意点が明確になり、指定管理者における担当者への指示が容易になると考える。特に指定管理者が運用する場合においては、業務を全く知らない担当者が配属されることや異なる指定管理者が選任されることもあることから、文書管理に関する事項も業務マニュアル等に記載することにより、これらの留意事項を円滑に伝達することが可能になると考える。

②申込書類における個人情報について（意見）

【事実の概要】

現在、市営住宅の申込時において、「市営住宅入居申込書」及び「市営住宅入居申込みに関する同意書」及びマイナンバー関連資料としてマイナンバーカードや免許証等のコピーを管理センターに提出する必要がある。これらの書類は管理センター担当者が内容のチェックやシステムへの入力等必要な処理を行い、抽選結果通知の原稿とともに市に提出し、市はこれらを決裁何書に添付して決裁している。

また、申込者からの問い合わせや入居審査への対応、失格、辞退者への対応等、市へ提出した後においても申込書類の確認が必要なことから、「市営住宅入居申込書」及び「市営住宅入居申込みに関する同意書」についてはコピーをとって運用している。辞退者や補欠者の繰上当選等で新たに市の決裁が必要となる際には、そのコピーを添付して市に提出している。なお、これらの決裁書類については、最終的には市において簿冊として綴られ、保管されている。

市営住宅の管理業務において入手する書類の中でも、申込時に入手する「市営住宅入居申込書」は、マイナンバーを含む個人情報、要配慮個人情報

報が多数含まれており、情報漏えいに対するリスクは高い。そのため、情報漏えいを防止する厳密な対応が必要となる。

【結果（意見）：有効性】

個人情報を含む文書のコピーを長期間保管する必要性がある場合においては、不要となる個人情報についてはマスキングする等の対応が望まれる。

（２）市営住宅管理システムへのアクセスについて（意見）

【事実の概要】

入居者の情報は市営住宅管理システムで管理しており、市営住宅管理システムへの情報入力、市営住宅入居募集への申込後の審査段階から行われ、入居者の世帯情報、家賃・敷金の算定や滞納情報、退去情報などの情報を管理している。

また、市営住宅管理システムは事務運用上必要な情報を確認するため、市の課税システムや住基システムから必要な情報を取り込める仕組みとなっており、市営住宅管理システムへアクセスすることにより、入居者の住基情報や、より機密性の高い課税情報を閲覧することが可能となっている。

現在、市営住宅管理システムには住宅政策課 5 名、指定管理者の担当者は 6 名中 5 名にアクセス権限が付与されている。課税情報については、アクセス権限のある指定管理者の担当者の中でも、特定の者にのみ閲覧の権限が与えられているが、住基情報についてはアクセス権限者全員が閲覧可能となっている。

また、市営住宅管理システムそのものについても、入力や修正が可能な項目や権限は分けられておらず、システム上承認機能もないことから、アクセス権限者全員がいつでもどの項目も閲覧のみではなく入力や修正が可能となっている。

システムの運用上では、新規の登録や年度ごとの家賃の見直しの際に、システム入力した内容について複数のチェックが行われており、入力ミスを防止する措置がされている。また、システムログのモニタリングは年 1 回実施されている。

しかし、現在のシステムへのアクセス管理において、内部不正に対する管理について脆弱性があると考えられる。

現在、システムへのアクセス権を有する担当者全員がシステムで閲覧できる課税情報以外の全ての情報にアクセス可能であり、印刷が可能となっている。ログのモニタリングも年 1 度程度であり、実施する時期がわかっているならば、繁忙期等継続的にシステムにアクセスしているような時には容易に不正な操作が可能となる。

特にシステムの入力、指定管理者にて行うことが多いため、指定管理者担当者への権限を多く付与することによって業務の効率化を図っているものの、効率性を重視して自由度を高めると、内部不正に対するリスクをより高める結果となる。

現在、情報漏えいの原因は多様化しており、人的ミスや内部不正による情報漏えいの事例が多数発生している。今後は、このようなリスクにも十分な対応が必要と考える。特に内部不正については、内部の管理体制を熟知したものが行うことから、完全に防止することは困難であるものの、不正を容易に行えない、もしくは行ったとしてもすぐに発覚するといった、不正が発生しにくい環境を構築することが必要と考える。

【結果（意見）：有効性】

内部不正を発見・防止できるよう、以下の対応を検討することが望まれる。

（システムログのモニタリング）

毎月システムログを入手し、ログの内容をモニタリング、分析することが有効と思われる。通常の入力時期と異なるタイミングでの入力や修正、異常な時間帯でのアクセス等があった場合、それらの内容を頻繁に確認するだけでも、内部不正に対する牽制になると考えられる。

（アクセス権限の制限）

市営住宅管理システムへの入力修正は通常指定管理者において行われている。しかし、指定管理者内においても役割分担がされており、指定管理者の担当者全員に全ての項目について通期にわたり、全ての権限が必要とは考えにくい。繁忙期以外においては、入力・修正する権限は、実際に入力業務を行う担当者に限定し、チェック承認を行う担当者については閲覧権限のみに制限することが有効と考える。

不正については、行われる可能性が低いから対応は必要ないということではなく、可能な範囲で発生しにくい環境を構築することが重要と考える。

（３）家賃の減免について（意見）

【事実の概要】

現在、船橋市営住宅条例第 16 条において、家賃の減免について以下のとおり規定されている。

【船橋市営住宅条例】

（家賃の減免又は徴収猶予）

第 16 条 市長は、次に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して市長が定めるところ

により、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかっているとき。
- (3) 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。
- (4) 前3号に準ずる特別の事情があるとき。

また、上記を受けて具体的な取扱いが「船橋市営住宅家賃の減免等に関する取扱基準」(以下「減免取扱基準」という。)に規定されている。そこに、減免の対象者が以下のとおり規定されている。

【減免取扱基準】

(減免等の対象者)

第3条 条例第16条に規定する市長が家賃の減免又は徴収猶予を必要と認める者とは、次に掲げる者をいう。

- (1) 入居者が災害により損害を受け、生活に困窮し、その立ち直りが容易でない場合
- (2) 入居者が失職その他の事情により、収入が減少し、その立ち直りが容易でない場合
- (3) 入居者が疾病又は負傷により、長期にわたる療養を必要とし、その医療費の支出のために生活が困窮し、その立ち直りが容易でない場合
- (4) 前各号に準ずる特別な事情がある場合
- (5) 入居者の年度途中の収入変動に対応するため必要があり、かつ、収入の再認定を行わない場合

また、減免取扱基準には、減免の対応について以下のとおり規定されている。

(減免の額)

第6条 市長は、入居者が第3条各号に掲げる理由により、収入が減となったことが事実と認めたときは、当該入居者からの現行家賃から、当該入居者の市営住宅家賃減免申請時の収入に基づき、条例第14条の規定により算定された家賃の額を差し引いた額を減免の額とする。

(減免の開始時期)

第7条 市長は原則として、家賃の減免又は徴収猶予の決定をした月の翌月から家賃の減免又は徴収猶予を行うものとする。

令和5年度において、減免は20件発生しており、その大半が入居者もしくは世帯員の離職や退職に伴う減収に起因するものであった。これらの対

応は、全て減免であり、徴収猶予は適用されていない。また、減免額については減免取扱基準第6条により算定された額を減免しており、減免期間については、同第7条に基づき減免決定の翌月から該当年度中の適用となっていた。

上記のとおり、減免取扱基準において、減免及び徴収猶予が定めとして規定されているものの、実際の適用内容が一律の対応しか定められていないため、以下の点で問題である。

（減免の額）

減免取扱基準で定められた減免額は、減免申請時の収入に基づき、条例第14条の規定により算定された家賃の額を差し引いた額とされている。つまり、申請時の収入により家賃を見直し、その減額分を減免額としているものであり、この定めにおいては、家賃の減免は実質的な認定収入額の見直しによる家賃の見直しとなっている。そのため、収入の見直しによっても家賃に変更が生じない場合においては全く減免を受けられないこととなる。この取扱いは、判断する要素が少なく、一律で効率的な対応が可能である反面、適用の仕方によっては公平性や有効性を欠く取扱いであると考ええる。

（減免期間）

減免取扱基準において、減免の開始時期の規定はあるものの、減免期間は明記されていない。実質運用はその年度いっぱいの期間認められており、最大では1年に近い減免が認められている。しかし、実際は減収による減免が大半を占めており、仮に途中で収入が回復して支払能力が回復したとしても、次回の家賃の見直しの時期までは減免されたままの状態となる。

【結果（意見）：有効性・公平性】

減免の目的や効果を考慮し、減免取扱基準を見直すことを要望する。特に減免額については、困窮度合いに応じた幅広い減免額を設定する必要がある。また、減免期間についても期限を明確に定め、期限ごとの困窮状況を見極めた上で必要に応じて減免を延長することが必要と思われる。

市営住宅の家賃は応益負担の原則に基づき、たとえ世帯収入0であっても最低限の家賃負担を求めている。一方、収入により区分が設定されており、福祉的な観点から応能負担の原則もある程度配慮された家賃設定ともなっている。たとえ一時的な減収となったとしても、可能な限り支払いを求める必要があり、また、支払い能力が回復しているにもかかわらず長期間の減免を認めることは公平性に反することとなる。本当に支払いが困難となった場合においてはその支払い能力を適切に見定めたうえで、必要な額を必要な期間だけ減免すべきである。

(4) アンケートによる入居者満足度調査について（意見）

【事実の概要】

管理センターを運営する指定管理者は、毎年入居者に対してアンケートを行っている。その質問項目とアンケート結果については、以下のとおりとなっている。

（令和３年度アンケート集計結果）

項目	件数	割合 (%)
Q1 日常の連絡等に関する対応はいかがでしたか。		
迅速かつ適切に行われ、評価している	138	44.8
概ね支障なく行われたと思う	149	48.4
あまり行われず、不十分であった	21	6.8
計	308	100.0
Q2 お困りごと等に対する助言や提案はありましたか。		
内容・時期等、機を得たものであった	94	35.6
いくつか参考になるものもあった	116	43.9
殆どなかった、あっても求めに応じてのものであった	54	20.5
計	264	100.0
Q3 室内の設備故障等の対応は適切でしたか。		
迅速かつ適切な対応であった	119	44.9
概ね支障なく対応はした	128	48.3
不手際が目立つ対応であった	18	6.8
計	265	100.0
Q4 市営住宅管理センターにおける電話対応はいかがでしたか。		
良い	148	48.4
普通	150	49.0
悪い	8	2.6
計	306	100.0

（令和４年度アンケート集計結果）

項目	件数	割合 (%)
Q1 日常の連絡等に関する対応はいかがでしたか。		
迅速かつ適切に行われ、評価している	134	42.8
概ね支障なく行われたと思う	160	51.1
あまり行われず、不十分であった	19	6.1
計	313	100.0

項目	件数	割合 (%)
Q2 お困りごと等に対する助言や提案はありましたか。		
内容・時期等、機を得たものであった	102	37.6
いくつか参考になるものもあった	111	41.0
殆どなかった、あっても求めに応じてのものであった	58	21.4
計	271	100.0
Q3 室内の設備故障等の対応は適切でしたか。		
迅速かつ適切な対応であった	121	42.3
概ね支障なく対応はした	149	52.1
不手際が目立つ対応であった	16	5.6
計	286	100.0
Q4 市営住宅管理センターにおける電話対応はいかがでしたか。		
良い	169	52.8
普通	148	46.3
悪い	3	0.9
計	320	100.0
Q5 市営住宅管理センターの管理業務全般について、その総合評価をお聞かせください。		
満足し、期待している。	92	29.1
特に不満はない	188	59.5
やや不満が残る	29	9.2
不満であり期待できない	7	2.2
計	316	100.0

(令和5年度アンケート集計結果)

項目	件数	割合 (%)
Q1 日常の連絡等に関する対応はいかがでしたか。		
迅速かつ適切に行われ、評価している	123	37.4
概ね支障なく行われたと思う	188	57.1
あまり行われず、不十分であった	18	5.5
計	329	100.0
Q2 お困りごと等に対する助言や提案はありましたか。		
内容・時期等、機を得たものであった	83	28.9
いくつか参考になるものもあった	128	44.6
殆どなかった、あっても求めに応じてのもの	76	26.5

項目	件数	割合 (%)
であった		
計	287	100.0
Q3 室内の設備故障等の対応は適切でしたか。		
迅速かつ適切な対応であった	118	40.1
概ね支障なく対応はした	162	55.1
不手際が目立つ対応であった	14	4.8
計	294	100.0
Q4 市営住宅管理センターにおける電話対応はいかがでしたか。		
良い	171	55.3
普通	132	42.7
悪い	6	2.0
計	309	100.0
Q5 市営住宅管理センターの管理業務全般について、その総合評価をお聞かせください。		
満足し、期待している。	97	29.5
特に不満はない	198	60.2
やや不満が残る	26	7.9
不満であり期待できない	8	2.4
計	329	100.0

(いずれも市資料より作成)

このアンケートは指定管理者が実施しており、質問項目は主に管理センターの運営についての満足度調査という内容となっている。住宅政策課においてこのアンケート結果について確認を行っており、概ね良好な結果と受け止め、特段この結果に基づいた施策等は考えていないとのことであった。

また、管理センターは入居者の意見を直接受け付ける窓口となっている。これらの意見については月次報告に記録され、意見内容とその対応状況について定期的に住宅政策課担当者が確認を行っている。近年で受け付けた意見内容について質問したところ、主に入居者間のトラブルによるものや、自治会におけるトラブル、植栽や樹木の剪定の依頼といった内容であった。

このように入居者へのアンケートや意見の受付は管理センターにおいて行われており、そこで受け付ける内容は住宅政策課に対して報告を行うことにより、指定管理者が行っている業務の日常的なモニタリングとしての位置付けとなっている。

入居者の意見を聞いてその内容を業務運営に生かすことは今後の業務改善や施設運営に有効性があると思われるが、現在実施しているアンケートや意見対応のモニタリングといった取組は、その効果はかなり限定的であると思われる。特にアンケート結果については、集計結果の入手時期が翌年度下期になってからと、かなり時間を経過してからとなっており、そのタイミングで入手した情報でどのような評価が行えるかは疑問が残る。また、アンケートの中には自由記載欄が設けられており、意見の内容によっては個別に対応し、問題解決を図っているとのことであるが、Q2の回答のように、困りごとへの助言がほとんどなかったというよくない回答が年々増加しているということにも注視し、引き続き改善に向けた対応が必要であると考えます。

【結果（意見）：有効性】

市独自でアンケート等を実施し、入居者の意見を聞く機会を設けることが望まれる。その際、以下の事項に留意することでより有効性が増すと考える。

（施設の改善）

現在も市の人口は増加が予測されている一方で高齢化も進み、今後も市営住宅のニーズは高くなると思われる。また、入居者の施設に対する要望は変化していくと思われる。そのような要望を入居者から直接聞くことができれば、既存の施設の改善だけでなく今後取得する施設についても有用な情報になると考える。アンケート項目には施設面での改善要望を含めることが望まれる。

（業務の改善）

入居者の意見、その中でも批判的な意見を収集し、原因を分析し対応することで業務の改善につながると考える。そのため、単に満足度の調査を行い満足度が高いことで済ますのではなく、特に不満点について理由も合わせて確認することが望まれる。

（指定管理者の評価）

現在指定管理者が施設の運営を行っている。指定管理者の業務の評価についても入居者アンケートは有効であると考えます。ただし、そのためには質問項目はある程度市で評価項目を設定し、結果の分析や原因の確認等を市で行う必要がある。また、指定管理者が交代した場合においても、同じ評価項目で継続的に評価しなければ有効性は低いと思われる。

(5) 退去時の原状回復検査について（意見）

【事実の概要】

市営住宅は要件を満たす住民に入居の機会を広く提供するため、入居者は住宅使用の際には必要な注意を払い、正常な状態を維持するとともに、住宅を明け渡すときは事前に届け出て検査員から所定の検査を受け、入居者に帰する理由で住宅が滅失又は棄損した場合には入居者の負担で原状回復を行うことが、船橋市営住宅条例第 23 条に規定されている。この原状回復については、前出の同条例第 41 条第 1 項による検査が行われる。検査ののち、新しい入居者の募集が行われ、募集と並行して修繕が行われる。

【船橋市営住宅条例】

第 23 条 入居者は、市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 入居者の責めに帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設が滅失し、又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

【船橋市営住宅条例】

第 41 条 入居者は、市営住宅を明け渡そうとするときは、5 日前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長の指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者は、第 28 条第 1 項ただし書の規定により市営住宅を模様替し、又は増築したときは、前項の検査のときまでに、入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

市営住宅立入検査員証を交付されている検査員は、市営住宅条例第 41 条に規定されている市営住宅監理員又は市長の指定する者である。市営住宅監理員は住宅政策課長であり、住宅政策課の職員及び指定管理者が市長の指定する者である。

退去時には、入居者が市営住宅明渡届を提出し、検査員である指定管理者の退去検査を受ける。退去検査時に作成される市営住宅退去検査書には、市営住宅退去検査査定内訳書が添付され、畳の表替や襖の張替等の種目や細目、数量、単位、単価、金額の項目が表形式になっており、検査で査定された金額（業者見積金額）が原状回復費としての修繕費小計と残置物小計欄に記載され、検査員と検査に立会った修繕業者が退去検査書に署名捺印する。

住宅政策課職員は直接検査時に立会わないが、指定管理者が市営住宅退去検査書を住宅政策課職員に提出し、それを確認する。上記の原状回復費

が預かり敷金の金額内であれば、残額を還付し、敷金を上回る場合には超過額を退去者に請求する。

退去検査は、次の基準によって行われている。

【船橋市営住宅退去検査基準】

船橋市営住宅条例（平成9年条例第11号）第41条の規定により、住宅監理員又は市長の指定する者が住宅の退去（明渡し）検査を実施する場合の基準は次のとおりとする。

検査箇所	検査基準
(1)公共料金の精算等	(1)電気、水道、ガス等の停止手続き及び精算がなされているか。
(2)畳	市へ修繕依頼せず入居者が取り換えを行う場合 (1)畳表は、取り替えられているか。ただし、入居期間が1年以内でかつ破損していない場合は裏返しを認める。
(3)襖	市へ修繕依頼せず退去者が張替えを行う場合 (1)襖は張り替えられているか。 (2)襖紙の規格は「新鳥の子」になっているか。 (3)襖紙は一室ごとに同一の柄模様を用いられているか。 (4)襖の破損はないか。
(4)内装	(1)壁、天井、床の破損はないか。
(5)鍵	(1)住戸用が3本あるか。 (2)外部倉庫用が2本あるか。 ただし、複製したもの、使用不能のものは含まない。
(6)玄関ドア	(1)ドアスコープ及びドアチェーンの破損がなく、機能が正常か。 (2)ドアクローザーの破損がなく、ドアの開閉機能が正常か。 (3)郵便受、牛乳受の破損がなく、機能が正常か。 (4)郵便物を全て撤去してあるか。
(7)郵便受 (集合)	(1)破損がなく、機能が正常か。 (2)郵便物を全て撤去してあるか。
(8)ブザー	(1)破損がなく、機能が正常か。
(9)窓、サッシ 戸等の建具	(1)ガラスの破損（ヒビ割れを含む）はないか。 (2)鍵が閉まるか。 (3)レールの破損はないか。

	(4)便所、浴室等のドアの握り部分の著しいガタつきはないか。
(10)電気設備	(1)スイッチ、コンセント、電灯コード等の電気設備の破損はないか。 (2)電気設備の機能は正常か。 (3)電気の容量は復元されているか。
(11)給排水設備	(1)流し、便器、各種排水口の目皿等の給排水設備の破損はないか。 (2)給排水設備の機能は正常か。
(12)その他	(1)入居者の私物を全て撤去したか。 (2)模様替、増改築部分の撤去及び復元はなされているか。 (3)入居者の責に帰すべき理由により生じた破損は補修してあるか。 (4)全ての私物撤去後の清掃を行っているか。

また、入居者に配布される「市営住宅住まいのしおり」では、次のように修繕費の負担区分が明記されている。

【市営住宅住まいのしおり】

5. 修繕

(1) 負担区分

市営住宅の修繕については、入居者の負担で行うものと、市又は住宅所有者（オーナー）の負担で行うものがあります。負担区分については、16 ページの【修繕負担区分表】にて確認してください。

入居者が設置したものや入居者の故意・過失、または保管義務（公営住宅や借上住宅の入居者は住宅に必要な注意を払い、正常な状態を維持する義務があります）の違反によって生じた汚損・破損や、住宅の使用に支障がない範囲の汚損、破損、変色等については、この修繕負担区分に関わらず、必要であれば入居者の負担で修繕していただくことになりますので、あらかじめご了承ください。

この他にも「市営住宅明渡しマニュアル」において、具体的な修繕又は撤去費用に関する判断基準等が定められている。

退去検査や原状回復完了確認業務は指定管理者に委託されており、市営住宅退去検査書に基づき退去検査が適正に行われたのちに指定管理者から提出される月次事業報告書内の空家修繕報告書で住宅政策課がその確認をしている。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、市営住宅退去検査書に基づき退去検査が適正に行われたことを月次事業報告書内の空家修繕報告書により確認するほか、一部の退去検査に立会うなどして指定管理者の検査状況や判断の妥当性を検討し、退去検査が適切に行われている事を確認するのが望ましい。

（６）施行規則様式の変更について（意見）

【事実の概要】

船橋市営住宅条例施行規則は、船橋市営住宅条例の施行に関し、必要な事項を定めている。同施行規則には、入居申込書をはじめ、市営住宅に関する各段階に必要な書類の様式について、第１号様式から第３７号様式（枝番のある３様式を含む）の４０様式が定められている。

指定管理者は、諸手続に必要な施行規則様式データを市営住宅管理システムからダウンロードして使用している。システム内でのデータ加工は物理的に不可能な仕様となっており、指定管理者が予め定められた様式を利用し、必要な書類等を作成する事務を行い、書類作成後に住宅政策課が内容の確認を行っている。

上記４０様式のうち、指定管理者関連３様式と近年使用実績のない７様式を除く３０様式について実際に使用されている書類を確認したところ、第１号様式の市営住宅入居申込書、第６号様式の市営住宅入居報告書、第８号様式の市営住宅入居変更等申請書が施行規則に定める様式と異なることが判明した。

まず第１号様式は、施行規則に定める次の様式から、点線で囲った部分が削除されている。一方で、「申し込み時点での住宅困窮理由」や１５の同意項目にチェックマークを付ける「市営住宅申込みに関する同意書」等が追加されていた。削除されている部分は、「年間所得」、「現住所案内図」といった項目である。

【図表 25 第 1 号様式 市営住宅入居申込書】

第1号様式

市営住宅入居申込書

年 月 日

船橋市長 あて

住所
申請者 氏名
電話番号

市営住宅に入居したいので、次のとおり申し込みます。なお、この申込書及び添付書類に虚偽の記載がありましたら、入居決定を取り消されても異議ありません。
また、私又は同居させようとする者が、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でないことを誓約します。

1 住所

2 申込者及び同居予定者

氏名 (個人番号)	続柄	生年月日	同居 別居	職業	所得の種類	年間所得
()	本人					
()						
()						
()						
()						
()						
()						

3 現在居住している住宅及び世帯の状況

住 宅 の 種 類	アパート・親族の持家・寮・借家・間借り・社宅・福祉施設・その他()
室数・畳数・住宅の広さ・家族数	室 畳 m ² 人
家賃月額(共益費を除く。)	円
生活保護を受けているか。	いる・いない
同居させようとする者に婚約予定者がいるか。	いる・いない
現在居住している住宅の明渡しを請求されているか(自己の責めに帰すべき事由による場合を除く。)	いる(年 月 日まで)・いない
次の事項に該当するときは、各手帳の写しを添付してください。ただし、市長が各手帳の写しの内容を確認することができるときは、その添付は不要です。	
本人又は同居させようとする者が身体障害者手帳を有しているか。	いる・いない
本人又は同居させようとする者が精神障害者保健福祉手帳を有しているか。	いる・いない
本人又は同居させようとする者が療育手帳を有しているか。	いる・いない
本人又は同居させようとする者が戦傷病者手帳を有しているか。	いる・いない

4 申込理由

5 現住所案内図

次に第 6 号様式は、施行規則に定める様式から削除された項目は無いものの、「鍵の預かり受領報告」や 17 の確認項目を記入する「入居時の設備等の状態確認報告」といった項目が追加されている。

また第 8 号様式も、施行規則に定める様式から削除された項目は無いものの、次のように「入居世帯員に関する事項」の情報と証明書類の添付が求められる様式が追加されている。

【図表 26 第 8 号様式 市営住宅入居変更等申請書の追加項目】

入居世帯員に関する事項					
氏 名	続柄	生年月日	職業	勤務先	過去1年間の収入
					※
					※
					※
					※
					※
					※

注1 所得の状況を証明する書類を添えてください。

2 ※印欄は、記入しないでください。

(市資料より作成)

このような変更が施されている経緯を調査したところ、各種様式は船橋市営住宅条例施行規則が施行されて以降、事務手続で必要な事項を反映させ、入居者が分かりやすいようにするため、又は事務手続上、必要な事項を伝えるために住宅政策課が加筆したものであることが分かった。住宅政策課としては、このような変更は様式の主旨や形式を逸脱するものではないと認識していた。しかし、このような変更は住宅政策課内で正式な決裁を経て行われたものではなかった。

様式の変更は主旨や形式を逸脱するものではないというものの、第1号様式で定める項目が削除され、第1号様式、第6号様式、第8号様式いずれも施行規則上求めていない事項を追加している。また、仮に事務手続の利便性向上を目的として変更する場合であっても、施行規則と異なる様式を事務で採用する以上、その変更の是非について適切な決裁が必要であるとする。もし決裁による変更が難しい場合は、事務手続に合致するように施行規則自体の改正が必要である。

【結果（意見）：有効性】

船橋市営住宅条例施行規則に定める各種様式は、船橋市営住宅条例の施行に関し必要な事項として制定されたものであり、自由に変更できるものではない。従って、主旨や形式を逸脱しないと判断したとしても様式を変更する場合は、決裁による意思決定が必要であるとする。

（７）収入超過者に対する対策について（意見）

【事実の概要】

令和4年3月に第2回目の変更を行った、船橋市市営住宅長寿命化計画（改定）（以下「長寿命化計画」という。）には、令和3年4月1日現在における団地別の収入分位別世帯数と収入超過世帯・高額所得世帯の情報が掲載されている。収入超過世帯及び高額所得世帯の定義は次のとおりである。

区 分	定 義
収入超過世帯	市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ世帯の月収額が15万8千円（高齢者、障害者等の裁量階層の場合は、21万4千円）を超える世帯
高額所得世帯	市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ世帯の月収額が最近2年間で続けて31万3千円を超える世帯

（市資料より作成）

住宅政策課によると、この収入超過世帯と高額所得世帯の情報は長寿命

化計画の見直しの際に特別に集計したものであり、令和４年３月以降は特に集計していないとのことであった。本監査においてその後の状況を確認するため、住宅政策課に令和６年４月１日現在の情報も依頼したところ、次のような結果となった。なお、高額所得世帯数は本監査時点では０となっていた。収入超過世帯は若干減少しているものの、全体に占める割合は依然として７％台となっている。

区 分	令和３年４月１日現在	令和６年４月１日現在
入居世帯総数	1,355	1,310
収入超過世帯総数	99 (7.3%)	92 (7.0%)
高額所得世帯総数	2 (0.1%)	1 (0.1%)

(注) カッコ内は、入居世帯総数に占める割合である。

(市資料より作成)

船橋市営住宅条例では、収入超過者に対して次のような定めがある。なお、収入超過者とは上記の収入超過世帯と同義である。

【船橋市営住宅条例】

第 30 条 収入超過者は、市営住宅を明け渡すように努めなければならない。

第 31 条 第 29 条第 1 項の規定により収入超過者と認定された入居者は、第 14 条第 1 項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に市営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、次項に規定する方法により算出した額を家賃として支払わなければならない。

2 市長は、前項に規定する家賃を算出しようとするときは、収入超過者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令第 8 条第 2 項に規定する方法によらなければならない。

3 第 29 条第 1 項の規定により収入超過者と認定された入居者で省令第 8 条各号に掲げる者に該当するものが、第 15 条第 1 項の規定による収入の申告をすること及び第 36 条第 1 項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると市長が認める場合における当該入居者の市営住宅の毎月の家賃は、第 14 条第 4 項の規定及び第 1 項の規定にかかわらず、毎年度、省令第 9 条に規定する方法により把握した当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令第 8 条第 3 項において読み替えて準用する同条第 2 項に規定する方法により算出した額とする。

4 第 16 条から第 18 条までの規定は、第 1 項及び前項に規定する家賃について準用する。

上記のとおり、第 30 条では「収入超過者は、市営住宅を明け渡すように努めなければならない」と規定され、明け渡しはあくまでも努力義務とされている。市では、収入超過者を毎年収入申告書で認定し、収入超過者を減少させる方策として、収入超過者に認定された居住者に対して、収入に関する通知書を送付する際に書面で市営住宅を明け渡すように努めることを周知している。

また第 31 条では、収入超過者に対する家賃の算定方法が規定されているが、特定した収入超過者のうち、船橋市営住宅条例第 31 条第 3 項による家賃算定をしたものに該当はなく、92 世帯は全て第 2 項で家賃算定をしている。第 31 条第 2 項には「市長は、前項に規定する家賃を算出しようとするときは、収入超過者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令第 8 条第 2 項に規定する方法（近傍同種家賃から法第 16 条第 1 項に定める本来家賃を控除した額に年度を考慮した額）によらなければならない。」と規定されている。この点に関し、収入超過者 1 名について市営住宅管理システムにより計算された収入超過割増金を確認したところ、算定額は正確であることが確認された。

船橋市営住宅条例において、明け渡しの努力を求められている収入超過者が継続的に入居世帯総数の約 7%を占めていることは、本来、市営住宅が対象としている入居希望者の入居機会を同程度妨げているという事になり、この結果をどのように捉え市営住宅管理を行うべきかという検討が市には求められる。

【結果（意見）：有効性】

収入超過者は入居時点では収入基準以下であった世帯であり、年数と共に世帯の状況は変わり得ることから、現行制度上は住宅の明け渡しを強制せず努力義務としていると住宅政策課は認識している。そのため、個々の収入超過者への明け渡しを求めているとはいえないが、一方で新規の入居希望者の入居機会を妨げる影響が生じないように留意する必要があると考えるので、引き続き収入超過者数を把握し状況に応じて明け渡しの促進を図って頂きたい。

（8）申込無効又は当選後失格要件について（意見）

【事実の概要】

令和 2 年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、市営住宅の申込の無効又は当選後の失格要件の 1 つであった「申込者又は同居予定者で市税を滞納している者がいる場合（分割納付をしている場合又は延滞金のみの滞納の場合も含む）」が当該要件から削除されており、感染

の拡大が終息した現在においても同要件の見直しは行われていない。住宅政策課が調査したところ、近隣他市では新型コロナウイルス感染症拡大時期においても、市のように市税の滞納を申込無効や当選後失格の要件から削除している市は無いという事が判明した。

なお、申込無効又は当選後失格の要件の中に、「過去に市税等の債権を不納欠損処分した者」は設定されていない。この点についても住宅政策課が調査したところ、近隣他市でも不納欠損処分をした者を無効又は失格にする要件は設定されていない事が確認された。住宅政策課の回答によれば、これは公営住宅法において不納欠損処分をした者を申込無効や当選後失格件とする規定が特に無い事に起因すると推定される。

住宅政策課が現在も上記の要件を復活させないのは、市営住宅が低所得者向けの住宅であり、住宅セーフティーネットとしての位置付けにあるため、市税滞納者の申込や当選を認めないとする事は適当ではないと判断しているからである。

住宅政策課のこの理由と判断は関係法令等に反しない限り、問題はないと考えられる。しかし、現在も要件として復活させない判断について、所管課の決裁が必要と考えられる。この決裁状況について住宅政策課に質問したところ、令和6年1月の総務部総務法制課による再開状況の調査の際に、上記の要件の再開をしないという、住宅政策課の意思決定が確定したとの回答を得た。これらの決裁伺書は確認済みである。今後、上記の要件の再開については、総務部総務法制課に相談したうえで、住宅政策課においてその方針を定めるとの回答を得たが、そのタイミングは現在明確に決まっている訳ではない。

【結果（意見）：公平性】

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に市営住宅の申込の無効又は当選後の失格要件の1つであった「申込者又は同居予定者で市税を滞納している者がいる場合（分割納付をしている場合又は延滞金のみの滞納の場合も含む）」を削除した点は理解できるが、もともと納税義務を履行できない者が市の施設である市営住宅に低家賃で入居する事が、納税義務を果たしている入居者と比較して公平ではないという視点で考えると、既に感染の拡大が終息した現在においても要件として再開していない事については、その妥当性を再検討すべきであると考ええる。近隣市ではそもそも新型コロナウイルス感染症の拡大時に市のような要件の削除をしておらず、現在も特に変更をしていない事も妥当性の検討に当たり重要な事実として勘案すべきであると考ええる。

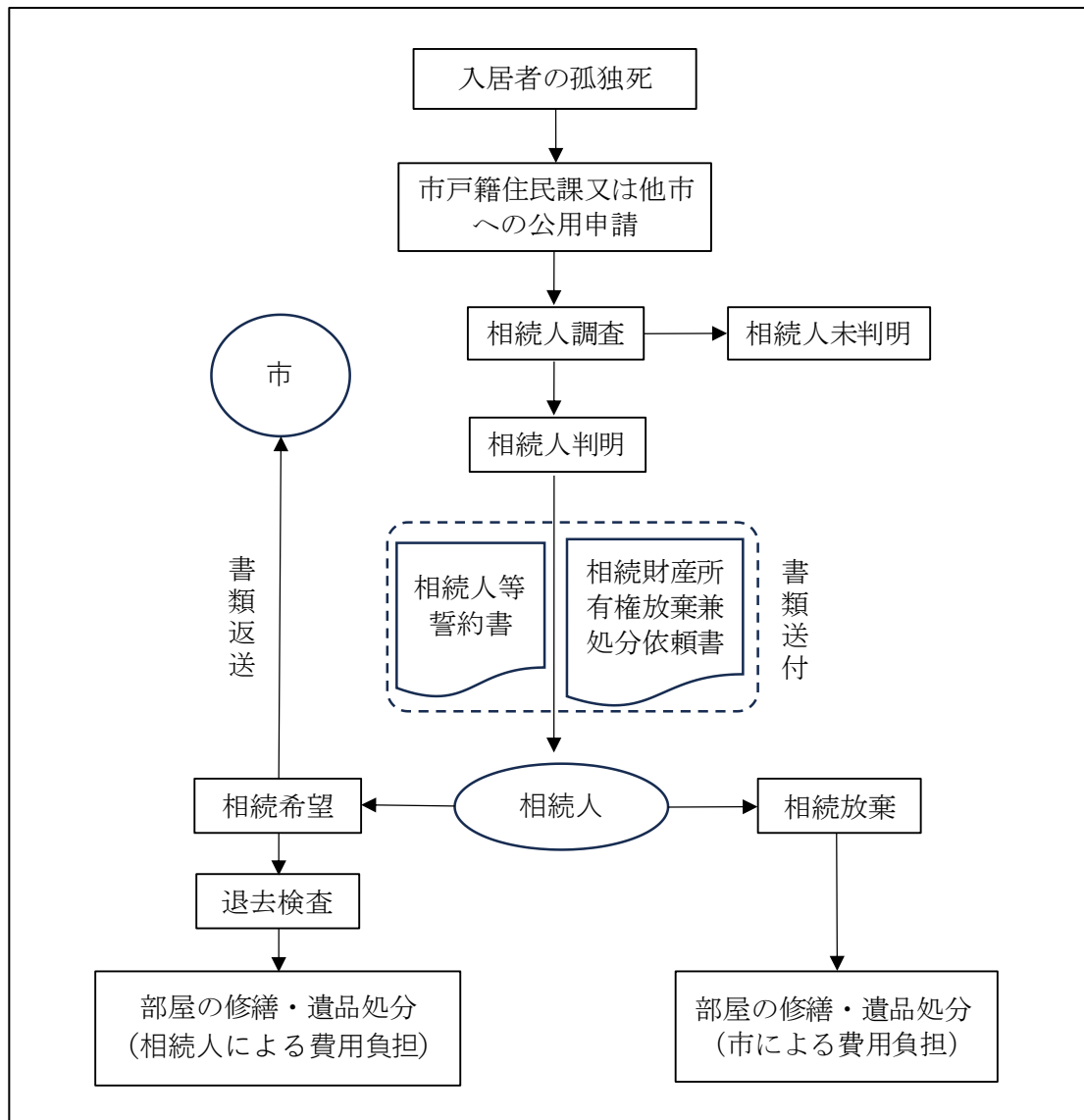
(9) 孤独死に関する諸問題について（意見）

①相続人等誓約書未提出者について（意見）

【事実の概要】

市営住宅入居者のうち、身寄りのない入居者がいわゆる孤独死をした場合、部屋の修繕費用、退去費用の負担や残された遺品の管理等が問題となる。この点について、住宅政策課に質問したところ、死亡した入居者の相続人調査を行い、次のような対応を取るという事が判明した。

【図表 27 入居者の孤独死後の事務フロー図】



(市の回答に基づき作成)

現在、孤独死した入居者について、図表 27 における「相続人未判明」に該当する事例はないが、「相続人判明」ののち、相続人に対し相続人等誓約書及び相続財産所有権放棄兼処分依頼書を送付したものの、これらの書類

が住宅政策課に提出されていない事例が 1 件ある。

この事例では、借上型市営住宅の入居者が令和 5 年 9 月 15 日に死亡し、相続人に対し上記の書類を送付しているが、監査時点で既に 1 年以上が経過しており、未だに書類が提出されていないが、書類が返送されるまで上記の書類を送付し続け、返送を促しているとのことであった。なお、このような状態であるために、この死亡した入居者の 1 室は現在も遺品が保管された状態で、入居募集対象とされていない。この借上型市営住宅は立地が良いが、全体の入居率が令和 5 年度時点で 90%以下となっている。

社会環境の変化により、今後は入居者の孤独死も増加することが予想される。この事例のように遺品が保管された状態で入居募集対象とされない物件が増えると、市営住宅の運営にも少なからずその影響が出てくると考えられる。

【結果（意見）：効率性・有効性】

入居者の孤独死に係る図表 27 の事務フローを十分に理解し、手続等が途中でストップしている事例については、その原因を早急に把握し、当該物件が可能な限り早く入居募集される状態にして市営住宅運営の効率性と有効性を妨げない体制を構築・運営していくべきであると考ええる。

②孤独死に係る特別清掃費及び遺品処分費等について（意見）

【事実の概要】

図表 27 にあるとおり、相続人が相続放棄した場合、市が部屋の修繕や遺品処分に係る費用を負担しなければならない。修繕に係る費用は、指定管理者が実費を負担する事になっており、市は予め設定した単価に実際の修繕戸数を乗じた金額を指定管理者に支払えば良い。

孤独死の場合、周囲が本人の死亡に気付く事が遅くなった事で、通常よりも特別な清掃が必要となるケースがある。特別な清掃に係る費用は、通常の清掃よりも高額になるが、現在、指定管理者との間で決定した修繕に係る単価にはこのような特別清掃費を加味した別個の単価は無い。そのため、仮に特別清掃費が発生した場合でも指定管理者には通常の単価で計算した修繕費が支払われるだけであり、実費との差額は指定管理者の負担となってしまう状況にある。なお、指定管理者制度導入後、このような特別清掃費が発生した事例は無く、現時点で指定管理者が不利となる状況にはなっていない。ただし、今後は、孤独死の増加によって特別清掃費の発生も見込まれることから、通常の単価以外に特別清掃費を見越した別個の単価を設定する必要性が高まる可能性があると考ええる。

また、遺品処分に係る費用は、空家修繕費として指定管理者が負担して

いる。参考までに令和５年度及び令和６年度に発生した２件の遺品処分費用の内訳を示すと、次のとおりとなる。

(単位：千円)

内訳	令和５年度	令和６年度
冷蔵庫リサイクル料金等	4	5
液晶テレビリサイクル料金等	4	8
洗濯機リサイクル料金等	3	7
エアコンリサイクル料金等	2	2
その他	7	1
粗大ごみ処理料金	44	198
合計	65	223

(市資料より作成)

現時点ではまだ高額な処分費用とはなっていないものの、上記のような費用はどのような入居者であっても発生すると考えられる。また遺品処分費とは言えるものの、その大半が粗大ごみ処理料金である。

なお、遺品は殆どが動産であり処分されるが、現金、預貯金、株券等の金融商品は価値があるものであり廃棄処分等が難しいことから、その取扱いについて多くの地方公共団体でその実務上の取扱いが問題となっている。この点について、住宅政策課に質問したところ、民法第４９４条等に則った事務を行う事を想定しているとの回答を得た。ただし、現在はあくまでも想定であり、事例が生じた際には、有識者等に相談をしながら対応していくとのことであった。

このように社会環境の変化による孤独死の増加に伴い、従来、想定していなかった特別な費用や単純な処分が難しい遺品の取扱いが問題となる可能性がある。

【結果（意見）：有効性】

入居者の孤独死に伴う特別清掃費に関する費用負担については、今後の社会環境の変化を踏まえて指定管理者との間で十分な協議を行い、必要に応じて指定管理料等の算定にそれらの費用を勘案するような変更が必要になると考える。

また、遺品のうち、現金、預貯金等の価値あるものや、金融商品等、換価価値のあるものについては市がどのような根拠により対応すべきかを検討し、必要に応じて要領等の制定を行うべきであると考えている。

以上の点を検討し、市営住宅管理が社会環境の変化に対応して有効に行われることを期待する。

(10) 市営住宅駐車場の設置・利用状況について（指摘・意見）

【事実の概要】

直接建設型市営住宅に附設される駐車場の設置状況を住宅政策課に確認したところ、図表 28 のとおりであった。船橋市宅地開発事業施設整備基準では、共同住宅を建築する場合に、計画戸数の 6 割以上の台数を収容できる駐車場を設置することが求められているが、以下のように実際にはほとんどの市営住宅において管理戸数の 6 割未満の駐車場しか設置されていないことが判明した。

【図表 28 駐車場区画について（令和 6 年 6 月 12 日現在）】

No.	住宅名	管理戸数	駐車場管理区画数 (①)	管理戸数の 6 割 (②)	差異 (①-②)
1	市営二宮第一団地	30	11	18	△7
2	市営藤原団地	88	25	53	△28
3	市営二宮第二団地	40	25	24	1
4	市営薬円台団地	82	32	49	△17
5	市営二和東第一団地	79	40	47	△7
6	市営大穴南団地	63	40	38	2
7	市営前原団地	59	36	35	1
8	市営三山団地	113	54	68	△14
9	金杉借上福祉住宅	10	4	6	△2
10	習志野台借上福祉住宅	10	1	6	△5
11	藤原借上福祉住宅	20	3	12	△9
12	咲が丘借上福祉住宅	10	1	6	△5
13	南本町借上福祉住宅	10	2	6	△4
14	二宮借上福祉住宅	10	2	6	△4
15	夏見台借上公営住宅	49	31	29	2
16	夏見借上公営住宅	40	13	24	△11
17	湊町借上公営住宅	19	8	11	△3
18	新高根借上公営住宅	30	14	18	△4
19	飯山満町借上公営住宅	30	14	18	△4
合計		792	356	475	△119

（市資料より）

【船橋市宅地開発事業施設整備基準】

（駐車場等）

第 16 条 宅地開発事業による予定建築物が一戸建ての住宅の場合

は、一区画の敷地に1台の駐車場を確保すること。なお、駐車区画は、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上とすること

2 共同住宅を建築しようとする場合は、計画戸数の6割以上の台数の自動車を収容できる駐車場を、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上の駐車区画で設置すること。ただし、機械式駐車施設を設置する場合は、構造等について市と協議すること。

3 住宅以外の用に供する建物を建築しようとする場合は、別表第1及び別表第2に定めるところにより、駐車施設を設置すること

4 及び5 省略

駐車場の設置にあたっては、路上駐車を削減する目的でこのような基準を制定しているとの回答を得たが、ほとんどの直接建設型市営住宅の駐車場数が基準を満たしておらず、その原因は本監査では確認できなかった。なお、平成19年の市営三山団地建替計画時には、当時の駐車場利用率がかなり低い事を踏まえて、住宅政策課長から宅地課長に対して駐車場台数削減を依頼する決裁伺書が確認できたが、そもそも上記基準にはそのような実際の使用率を勘案した駐車区画数の調整を認める定めは明記されていない。

また、昨今、若者の車離れや高齢者の免許返納が進むとともに、市営住宅の立地から公共交通機関の利便性が高いことにより、自家用車を保有しない入居者が増えており、管理戸数の6割未満の駐車区画数であっても実際の未利用率が高くなっている（図表29参照）。市営住宅の駐車場未利用率は全体で48.0%に達しており、約半分の駐車場が使用されていないということがわかった。

【図表29 駐車場の利用状況について（令和6年6月12日現在）】

No.	住宅名	管理戸数	駐車場管理区画数(①)	駐車場空き区画数(②)	未利用率(②/①)
1	市営二宮第一団地	30	11	2	18.2%
2	市営藤原団地	88	25	4	16.0%
3	市営二宮第二団地	40	25	13	52.0%
4	市営薬円台団地	82	32	10	31.3%
5	市営二和東第一団地	79	40	15	37.5%
6	市営大穴南団地	63	40	22	55.0%
7	市営前原団地	59	36	29	80.6%
8	市営三山団地	113	54	16	29.6%
9	金杉借上福祉住宅	10	4	1	25.0%
10	習志野台借上福祉住宅	10	1	1	100.0%

No.	住宅名	管理戸数	駐車場管理区画数 (①)	駐車場空き区画数 (②)	未利用率 (②/①)
11	藤原借上福祉住宅	20	3	2	66.7%
12	咲が丘借上福祉住宅	10	1	0	0.0%
13	南本町借上福祉住宅	10	2	2	100.0%
14	二宮借上福祉住宅	10	2	2	100.0%
15	夏見台借上公営住宅	49	31	20	64.5%
16	夏見借上公営住宅	40	13	8	61.5%
17	湊町借上公営住宅	19	8	8	100.0%
18	新高根借上公営住宅	30	14	8	57.1%
19	飯山満町借上公営住宅	30	14	8	57.1%
合計		792	356	171	48.0%

(市資料より)

市営住宅単位で見ると、市営前原団地が未利用率 80.6%、空き区画数 29 となっており、他の市営住宅と比較して空き区画数が突出している事が分かるが、現地視察した結果、以下の写真 1 のような状態となっていた。

【写真 1 市営前原団地駐車場の状況】



(令和 6 年 8 月 13 日撮影)

市営前原団地は、近隣に新京成電鉄前原駅や路線バスのバス停もあり、自家用車が無くても移動しやすい環境にあることが、高い未利用率の一要因になっていると推測される。このように駐車場として運営されている公有財産が本来の目的を果たさず不稼働の状態になっている事実は重要な問題として捉えなければならない。

また、同じく現地視察を行った夏見台借上公営住宅は未利用率 64.5%、空き区画数が 20 となっており、駐車場は写真 2 の状態となっていた。

【写真 2 夏見台借上公営住宅の敷地内の写真】



(令和 6 年 10 月 16 日撮影)

夏見台借上公営住宅は敷地内の駐車場を全て借り上げている。駐車場は 31 区画あり、そのうち 11 区画が使用され、20 区画が未使用の状況である。そのうち 9 区画部分に、写真 2 のように車止めが設置されていた。車止めが設置されているため、一見するとその先は使用が制限されているように見えた。

住宅政策課にこの理由を確認したところ、現地視察の際には回答が得られなかったが、後日回答があり、過去に駐車場や共有スペースへごみ等が不法投棄されていた事実があり、その防止策としてオーナーが敷地の奥まで入ることができないよう車止めを設置したという事実が判明した。

このように、駐車場の利用状況は現地の管理状態の問題点を的確に把握して今後の管理方法等を検討していかなければならない。

なお、この高い未利用率の問題について、住宅政策課は利用率の低い市営住宅の駐車場に民間提案制度を活用したカーシェアリング等の導入を検討している。駐車場の利用率低下は、公営住宅に限らず民間のマンション等も同様に課題となっており、昨今、カーシェアリング等を導入するケースが増えている。このカーシェアリング等の導入による未利用駐車場の有効活用は現在検討段階にある。市営住宅の周辺には同様の課題を抱える民間のマンション等も近接していることや、図表 29 のとおり、令和 6 年 6 月 12 日現在における未利用区画数が合計で 171 区画もあり、各市営住宅に満遍なく未利用区画が多数存在していることを勘案すると、カーシェアリング等の導入が容易に進むとは考えられず、駐車場以外の目的への転用や土地自体の売却といった方法も選択肢としなければならない可能性がある。

【問題の根本原因】

住宅政策課において建設当時の判断資料が確認できない状態になっている点に問題がある。同基準が過去に何度か改定され現在は計画戸数の 6 割

以上という基準になっていたとしても、建設当時の基準に合致しているかどうかを疎明する資料は最低限保存しておく必要がある。

【結果（指摘）：合規性（不当行為）】

建設当時の駐車場区画数の判断資料が残っていないため、現在の船橋市宅地開発事業施設整備基準と比べた結果、直接建設型市営住宅の駐車場の区画数のほとんどは当該基準を満たしていないと言わざるを得ない状況である。駐車場を整備する際は、建設当時の船橋市宅地開発事業施設整備基準に加え、協議録等の決裁根拠を保存しておくことを求める。

なお、現在の船橋市宅地開発事業施設整備基準第 16 条には、協議によって台数の調整ができるという定めはない。従って、改定前の過去の基準も含めて、協議により台数の調整を行う事が認められるかどうかを再確認すべきである。

【結果（意見）：効率性】

設置した駐車場の多くが未利用となり財産が活用されていない状態は、市が投入したヒト・モノ・カネ等に見合う結果が出ていないという意味で、効率性に問題がある。駐車場利用を希望する入居者が今後増える事は期待できないため、この問題を解決するには駐車場以外の目的に転用するか土地自体を売却するなどの方法を検討するしかないと考える。住宅政策課が検討しているカーシェアリング等の導入も選択肢としては考えられるが、この駐車場の未利用問題を不稼働財産の活用という観点から改善に向けて検討して頂きたい。

(11) 財産台帳の記載について（指摘）

【事実の概要】

船橋市公有財産規則第 32 条では、管理する公有財産について台帳を整備することが求められており、第 34 条において、取得の原因の区分に応じ定めた額を台帳価格とすることとされている。

【船橋市公有財産規則】

（台帳の整備）

第 32 条 課長は、財産台帳を整備し、その管理する公有財産について、実態を明らかにしておかなければならない。

（財産の異動の報告）

第 33 条 課長は、公有財産を取得し、若しくは処分し、又は所管換え等を行ったときは、直ちに財産主管部長に報告しなければならない。

2 財産主管部長は、前項の規定による報告に基づき財産の状況を会計管理者に通知するものとする。

3 会計管理者は、前項の規定による通知を受けたときは、公有財産の増減及び異動の状況を記録管理しなければならない。

(台帳価格)

第 34 条 財産台帳に登録すべき価格は、次の各号に掲げる取得の原因の区分に応じ、当該各号に定める額によらなければならない。

- (1) 買入 買入価額
- (2) 交換 交換した時における見積価額
- (3) 収用 補償金額
- (4) 代物弁済 当該財産により弁済を受けた額
- (5) 寄附 見積価額
- (6) その他の原因に基づく取得 次のアからキまでに掲げる公有財産の区分に応じ、当該アからキまでに定める額
 - ア 土地 付近の類似する土地の時価を考慮して算定した額
 - イ 建物及びその従物並びに船舶その他の動産及びその従物 建築又は製造に要した額(建築又は製造に要した額の算定が困難な場合は、見積価額)
 - ウ 立木 その材積に単価を乗じて算定した額(材積を基準として算定することが困難な場合は、見積価額)
 - エ 物権及び無体財産権 取得価格(取得価格によることが困難な場合は、見積価額)
 - オ 有価証券 額面金額(株券にあつては、取得価額)
 - カ 出資による権利 出資金額
 - キ その他のもの 見積価額

住宅政策課が管理する土地の財産台帳を確認したところ、「取得原因」の欄が「原因不明(受)」と記載されており、更に一覧表で全体を確認すると、ほぼ全てが「原因不明(受)」の記載であることが判明した。取得原因は船橋市公有財産規則第 34 条に定める台帳価格を記載する前提として明確にする必要があり、このような記載では台帳価格が第 34 条の第何号に基づく額であるかが明確とならない。

市営住宅建設にあたり、土地を取得しているのであれば、その取得原因は必ずあると考えられるが、平成 26 年のシステムセットアップ時において原因が不明であったことからそのように記載されているとの回答を得た。なお、住宅政策課では過去の資料等を確認した上で、財産台帳を修正、更新していくとの回答も得ている。

また、同課が管理する建物の財産台帳を確認したところ、「取得原因」の欄が「登載漏れ（受）」と記載されている建物が複数あることが判明した。住宅政策課によると、これらは財産台帳に記載されていない事が判明し、台帳に登録した際、取得原因に登載漏れと入力したのではないかという回答を得た。これらの建物についても改めて取得原因を確認して、財産台帳を修正していくという回答を得ている。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

取得原因は、船橋市公有財産規則第 34 条に定める台帳価格を記載する前提として明確にする必要があり、財産台帳の必要事項であることから、その取得原因を過去の資料や登記情報等をもとに明らかにして、財産台帳を適切に修正すべきである。少なくとも現状の「原因不明（受）」や「登載漏れ（受）」という記載は、取得原因の説明としては不適切であり、台帳価格が第 34 条の第何号に基づく額であるかが明確とならない。

（12）土地の地目について（意見）

【事実の概要】

住宅政策課が管理する土地について財産台帳上の地目を確認したところ、直接建設型市営住宅の建設地でありながら、登記上の地目が次のように記録されていた。

No.	住宅名	地目	合計地積（㎡）
1	市営海神三丁目団地	宅地	7,209.78
2	市営馬込町団地	宅地 雑種地 畑	2,198.63 113.00 1,273.00
3	市営二宮第一団地	畑 山林	3,116.00 899.00
4	市営二宮第二団地	宅地	5,674.93
5	市営滝台町団地	畑	2,806.00
6	市営薬円台団地	宅地 山林	6,793.37 198.00
7	市営二和東第一団地	宅地	6,426.80
8	市営二和東第二団地	宅地 畑	4,907.42 59.00
9	市営大穴南団地	畑	5,668.00
10	市営三山団地	宅地	6,815.86

No.	住宅名	地目	合計地積（㎡）
11	市営藤原団地	畑	7,663.00
		山林	5,783.00
12	市営前原団地	宅地	2,497.12

（市資料より作成）

上表のとおり、地目が宅地となっている市営住宅はNo. 1、4、7、10、12、宅地と宅地以外の地目が混在している市営住宅はNo. 2、6、8、宅地ではなく畑、山林になっている市営住宅はNo. 3、5、9、11であった。なお、これらの土地は財産台帳上の取得原因がほぼ全て「原因不明（受）」と記録されており、取得の経緯が台帳上から把握できない状態となっている。

地目が宅地以外となっている土地がある点について住宅政策課に質問したところ、所管の財産管理課から、「不動産登記法附則第5条第1項及び第9条により、地方公共団体は変更登記の申請義務が無いことから、登記地目と現況地目が一致していない事に問題はない」という回答を得た。

また、畑は農地であることから市が土地を取得する際に農業委員会による農地転用の許可が必要だったのではないかと質問をしたところ、住宅政策課を通じて同委員会事務局より、地方公共団体が取得する土地については農地転用の許可が必要ではないという回答を得た。山林については、住宅政策課を通じて法務局に確認し、市の財産でありかつ課税対象とならない場合は、そもそも登記の必要はないという回答を得た。

以上の結果から、上表のように市営住宅用地が宅地以外の地目になっている状態については法令等の違反はないと理解した。ただし、取得原因が「原因不明（受）」と登録されている点については、本監査においてその理由と事実関係が確認できていない。

【結果（意見）：有効性】

直接建設型市営住宅用地のうち、現況と異なり宅地以外の地目となっている土地については、住宅政策課等の回答に基づき、法令等の違反はないと考える。

しかし、一方でこのように登記地目と現況地目が一致せずかつ財産台帳上の取得原因が「原因不明（受）」という記録になっている状態については何ら問題が無いとは言えず、公有財産の適切な管理のために過去の取得経緯の調査や今後懸念される事項について十分検討しておく必要はあると考える。

例えば、地目が畑となっている土地は農地であるため、将来、市営住宅を廃止し売却する場合には現在の地目のままでは売却相手が限定される事、

また地目変更したのちに売却する場合は農地転用の許可が必要であり、通常の宅地処分と異なり一定の手續と時間を要する事などを理解しておくべきである。

(13) 現地視察の結果について（指摘・意見）

市営住宅の現地視察を実施するにあたり、サンプルにて次の直接建設型 7 件、借上型 4 件、計 11 件の市営住宅を抽出した。現地視察によって発見された事項を以下に記載する。

No.	住宅名
1	市営海神三丁目団地
2	市営馬込町団地
3	市営二宮第一団地
4	市営滝台町団地
5	市営二和東第二団地
6	市営大穴南団地
7	市営前原団地
8	夏見台借上公営住宅
9	田喜野井借上公営住宅
10	行田第一借上公営住宅
11	行田第三借上公営住宅

①財産台帳との整合性について（指摘・意見）

【事実の概要】

直接建設型の市営住宅において、建物は公有財産であることから、財産台帳と現物との整合性を確認したところ図表 30 のとおり不整合が判明した。図表 30 は、現地にて実在する建物の資産を確認して財産台帳が作成されているか、また財産台帳を確認してその資産が実在するかどうかを確認した結果である。

【図表 30 現物と財産台帳との相違】

住宅名	資産	現物	財産台帳
市営海神三丁目団地	受水槽	あり	なし
市営馬込町団地	浄化槽	あり	なし
市営二和東第二団地	倉庫 2 棟	あり	なし
市営大穴南団地	受水槽	あり	なし

公有財産については財産台帳を作成することが求められており、船橋市公有財産規則第 32 条に従い、管理する公有財産について実態を明らかにしておかなければならないが、上記のとおり、現物と財産台帳が合致しておらず、船橋市公有財産規則第 32 条に違反している。

なお、受水槽や浄化槽は建物躯体と区別される建物附属設備である。市営二宮第一団地の建物台帳には建物躯体とは別に浄化槽が登録されており、受水槽や浄化槽といった建物附属設備も建物台帳の登録対象であることは確認されている。

【問題の根本原因】

住宅政策課は船橋市公有財産規則第 32 条の定めを理解していると考えるが、現地視察対象となった市営住宅でこのような現物と財産台帳の相違が確認されたことから、より正確な理解が必要であったと考える。特に管理すべき公有財産が多数ある住宅政策課においては、財産台帳に登録されている情報が全て正しいという前提に立つのではなく、財産台帳から漏れている財産はないか、又は財産台帳の登録は事実を正確に反映しているかという観点で検証する必要がある。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

住宅政策課が所管する公有財産については、船橋市公有財産規則第 32 条に基づき、その管理する公有財産について、実態を明らかにしておかなければならない。従って、実態と異なる事実が判明した場合は速やかに財産台帳の情報を更新又は修正しなければならない。

【結果（意見）：有効性】

船橋市公有財産規則には明記されていないが、現物資産と財産台帳の整合性を維持するためにも、【事実の概要】に示したような定期的な現物実査を行うべきであると考え。現物実査とは、実際に現物資産を確認して財産台帳と一致するかどうかを検証する事であり、一致しない場合にはその原因を調査し、必要に応じて財産台帳を修正することである。

②市営住宅敷地内にある広場について（指摘）

【事実の概要】

市営住宅の現地視察をした際に、住宅敷地内にある広場を確認した。広場にある各財産は、次の地方自治法第 238 条第 1 項第 3 号に該当し、市所有の公有財産となる。従って、船橋市公有財産規則第 32 条に基づき、広場にある各財産はその実態を明らかにするため財産台帳に必要な情報を記載

しなければならない。

【地方自治法】

(公有財産の範囲及び分類)

第二百三十八条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

しかし、次の公有財産について住宅政策課が管理する財産台帳を確認したところ、記載がないことが判明した。

住宅名	広場名	財産
市営海神三丁目団地	海神三丁目団地広場	遊具、藤棚、樹木、フェンス、ベンチ
市営馬込町団地	馬込町広場	遊具、樹木、フェンス、ベンチ
	広場外にて	藤棚
市営二宮第一団地	二宮団地広場	遊具、樹木、フェンス、ベンチ
市営二和東第二団地	二和若竹広場	遊具、立木、フェンス、水飲み場
市営大穴南団地	大穴南団地広場	シェルター、立木、フェンス、水飲み場

【写真3 海神三丁目団地広場】



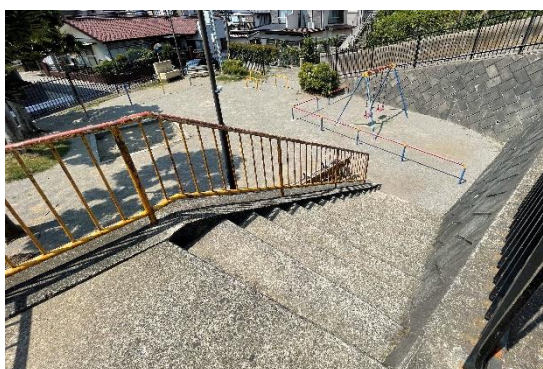
(令和6年10月16日撮影)

【写真4 馬込町広場及び藤棚】



(令和6年10月16日撮影)

【写真5 二宮団地広場】



(令和6年8月13日撮影)

【写真6 二和若竹広場】



(令和6年10月16日撮影)

【写真7 大穴南団地広場】



(令和6年8月13日撮影)

【問題の根本原因】

住宅政策課は船橋市公有財産規則の定め及び広場にある各財産も公有財産に該当するということは理解していると考えるが、より正確な理解が必要であったと考える。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

市営住宅の敷地内にある広場は、住宅政策課が管理しているので、他の財産と同様に船橋市公有財産規則に基づき、資産を取得した際には財産台帳を作成しなければならない。

③敷地内に放置された私物について（意見）

【事実の概要】

市営海神三丁目団地を現地視察した際に、小型の冷蔵庫が放置されているのが確認された。また、市営馬込町団地では敷地内にカバーを掛けて長期間放置されていると思われるパンクしたバイクがあった。また、現地視

察を行った他の市営住宅でも、パンクした自転車やバイク等が放置されている状態が散見された。

【写真8 放置されていた小型の冷蔵庫】



(市営海神三丁目団地 令和6年10月16日撮影)

【写真9 敷地内に置かれたバイク】



(市営馬込町団地 令和6年10月16日撮影)

船橋市営住宅条例第24条では、次のように入居者に対して環境の維持や迷惑行為の禁止を求めている。また、「市営住宅住まいのしおり」においても、施設使用上の注意が明記されており、ゴミの取り扱いについて明記もしている。これらの私物がいつから置かれていたのかは不明であるが、粗大ゴミ等であれば不法投棄に該当する。

【船橋市営住宅条例】

(入居者の保管義務等)

第24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。

【市営住宅 住まいのしおり】

3. 施設使用上の注意

(7) ゴミ置き場

- ①ゴミは所定のゴミ置き場に出してください。
- ②収集日やゴミの分別等を守り、それ以外の日にはゴミを出さないでください。
- ③ゴミ置き場及びその周辺は、団地のルールに従って清掃してください。

なお、住宅政策課は指定管理者による月次報告等で不法投棄の報告を受け、その状況を認識しており、自治会を指導したり、団地内に不法投棄禁止の掲示をするなどの対応を図っているという回答を得た。

しかし、現地視察先では上記のように放置された冷蔵庫やバイク、自転車等が散見されており、必ずしも自治会の指導等による改善が図られているとは言えなかった。

【結果（意見）：有効性】

入居者には正常な環境の維持が義務付けられ、また迷惑行為が禁止されており、粗大ゴミ等の私物の放置や敷地の無断使用は認められないと考えられることから、住宅政策課は上記の例に限らず、市営住宅全般について船橋市営住宅条例や「市営住宅住まいのしおり」に反する行為が確認された場合は、適切な対処や指導をして頂きたい。

また、適切な市営住宅管理を行うために、今後、同様の問題が生じないよう、入居者に対して市営住宅を使用する際の義務や注意事項をより一層理解してもらえよう継続的に周知していくべきであると考えている。

④通路等への駐車について（意見）

【事実の概要】

市営海神三丁目団地を現地視察した際、敷地内にある通路など比較的空間がある場所に駐車されている乗用車を数台確認した。この市営海神三丁目団地には敷地内に駐車場は設置されていないため、外部に駐車場を借りる必要があるが、実際は敷地内の通路に駐車しているのが常態化して

いると推測される。また、自治会の承認を得たと思われる許可証が車内に置いてある車両も確認された。

「市営住宅住まいのしおり」では、次のように駐車場以外での駐車は原則禁止されている。

【市営住宅 住まいのしおり】

3. 施設使用上の注意

(4) 道路・広場・緑地

①団地内の通路は、すべて駐車禁止です。絶対に駐車しないでください。

4. 入居者の義務

(3) 市営住宅内の環境を良好に維持する義務

～途中省略～

市営住宅敷地内は市又は住宅所有者（オーナー）から許可を受けた者以外は駐車禁止です。来客者の車を駐車することはできません。介護用の車で一時的に停める場合は、事前に連絡員及び周辺住民に伝え、トラブルが起きないように細心の注意を払ってください。

市営海神三丁目団地は直接建設型の市営住宅であり、駐車する場合は市の許可が必要となる。住宅政策課に確認したところ、市営住宅敷地内における共有スペースについては、原則として自治会等居住者が管理することになっているが、敷地内通路は駐車禁止としているとの回答を得た。通路に駐車している場合は、たとえ自治会の許可があっても禁止行為に該当する。

【結果（意見）：有効性】

市営海神三丁目団地は駐車場の設置がなく駐車禁止としていることから、通路に駐車している入居者等に対しては住宅政策課、指定管理者又は自治会を介して適切に指導して頂きたい。

(14) 債権台帳の整備について（意見）

【事実の概要】

市の債権は、次の定めに従って、債権台帳を整備しなければならない。

【船橋市債権管理条例】

（台帳の整備）

第5条 債権管理者は、市の債権を適正に管理するために、規則（公営企業管理規程を含む。以下同じ。）で定める事項を記載した台帳を整備し

なければならない。

【船橋市債権管理条例施行規則】

（台帳の整備）

第4条 条例第5条に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 債権の名称
- (2) 債務者の氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、名称、所在地及び代表者の氏名）
- (3) 債務者の財産に関する事項
- (4) 債権の額
- (5) 債権の発生原因及び発生年月日
- (6) 履行期限その他履行方法に関する事項
- (7) 債権の徴収に係る履歴
- (8) 担保（保証人の保証を含む。以下同じ。）に関する事項
- (9) その他市長が必要があると認める事項

2 市の債権の管理上必要がないと市長が認める場合においては、前項各号に掲げる事項のうち、その一部の記載を省略することができる。

【船橋市債権管理に関する事務取扱要領】

（台帳の整備）

第2条 規則第4条第1項第6号のその他履行方法に関する事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 履行期限の繰上げに関する事項
- (2) 徴収猶予に関する事項（市税及び強制徴収公債権に限る。）
- (3) 職権又は申請による換価の猶予に関する事項（市税及び強制徴収公債権に限る。）
- (4) 履行延期の特約等に関する事項（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）

2 規則第4条第1項第7号の債権の徴収に係る履歴は、次に掲げるものに係る履歴とする。

- (1) 納付
- (2) 督促状、催告書等の送達
- (3) 保証人への協力依頼及び履行請求
- (4) 権利についての協議を行う旨の合意
- (5) 連帯債務者及び保証人への情報提供等（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）

- (6) 連帯保証人又は連帯債務者について生じた事由の効力に関する事項
- (7) 支払督促の申立て（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (8) 訴えの提起（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (9) 債務名義の取得（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (10) 交付要求（市税及び強制徴収公債権に限る。）
- (11) 配当要求（債務名義のある非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (12) 債権の届出
- (13) 滞納処分（市税及び強制徴収公債権に限る。）
- (14) 強制執行（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (15) 仮差押え及び仮処分（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
- (16) 債務者に代位して行う措置及び債務者の行為取消請求

3 省略

4 規則第4条第1項第9号のその他市長が必要があると認める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 省略
- (2) 債権に関する次に掲げる事項
 - ア～エ 省略
 - オ 徴収停止に関する事項（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
 - カ 債権の放棄に関する事項（非強制徴収公債権及び私債権に限る。）
 - キ 不納欠損に関する事項

市営住宅使用料等の債権は、市営住宅管理システムにおいて管理されている。同システム内の債権台帳に該当する情報を確認したところ、次のような結果となった。なお、市営住宅使用料等を前提とした場合に問題があると考えられる事項のみ記載している。

No	根拠規定	項目	台帳の状況
1	船橋市債権管理条例施行規則第4条第1項第3号	債務者の財産に関する事項	システム上ではなく、折衝記録に記録している。
2	船橋市債権管理に関する事務取扱要領第2条第2項各号及び第4項各号	(主なもののみ) ● 督促状、催告書等の送達 ● 保証人への協力依頼及び履行請求 ● 連帯債務者及び保証人への情報提供等	システム上、個別に情報を入力する項目となっておらず、特記事項欄へ直接入力する

		● 支払督促の申立て、訴えの提起、債務名義の取得、強制執行、仮差押え及び仮処分 ● 徴収停止に関する事項 ● 債権の放棄に関する事項	事で対応することとなる。
--	--	--	--------------

No.1については、市営住宅使用料等の債権について入居者の財産に係る情報を登録するケースは少ないと考えられるものの、台帳上の管理をしなければならない。住宅政策課によると、財産に係る情報がある債権については、債務者の折衝記録にその情報が記録されているとのことであるが、各債務者の折衝記録を確認しないと財産に係る情報の有無が判別できないような状況では、債権台帳としての意味をなさない。少なくとも台帳上で財産に関する事項の有無が判別できる状態にしておくべきである。

No.2については、システム上で債権台帳が求める情報の登録ができる仕様になっていないことから、現状では特記事項欄にまとめて登録するしかないが、様々な情報を特記事項欄に明瞭に記載するには住宅政策課において記載に関する一定のルールを定め、属人的な記載とならないようにしなければならない。また、これらの情報は、別途、システム上又はシステム外で管理しているものもあり、特記事項欄に記載する内容がそれらの情報と整合していなければならない。現状ではそのような体制は構築できていない。

システムの仕様が市の定めに合致しない場合は、他の代替手段を講じて適切な債権台帳を整備する必要がある。住宅政策課は債権台帳の定めを認識したうえで必要な情報を把握し管理しているが、上記のようにシステム上の登録について明確なルールが無く、必要の都度、システム外の資料から情報を参照又は引用する方法になっている状況は問題である。

【結果（意見）：有効性】

市営住宅に関する債権については、船橋市債権管理条例第5条、船橋市債権管理条例施行規則第4条、船橋市債権管理に関する事務取扱要領第2条に準拠した債権台帳を整備する必要がある。

市営住宅管理システムの仕様がこれらの定めに合致しないために、他の代替手段を講じて適切な債権台帳を整備することとなるが、システム外の資料から情報を参照する方法を採用する場合は、システム上の登録方法等について明確なルールを定め、台帳に求められる必要な情報を正確に確認できる体制を構築して頂きたい。

(15) 未収住宅使用料等の分納について（指摘・意見）

①債務の承認及び納付誓約書の不備について（指摘）

【事実の概要】

令和 5 年度に未収住宅使用料等の不納欠損処分を行った債務者 2 名につき、過去に締結した債務の承認及び納付誓約書を確認したところ、船橋市債権管理条例施行規則に定められた第 3 号様式と異なる様式になっており、第 1 号様式となっている事が判明した。

この点について住宅政策課に質問したところ、債務の承認及び納付誓約書の第 1 号様式とは、船橋市営住宅家賃等滞納整理事務処理要綱（以下「住宅家賃等事務処理要綱」という。）に基づく様式であるが、現在の住宅家賃等事務処理要綱における当該誓約書に関する規定は以下のとおりであり、様式が特に定められていないとの回答を得た。また、第 1 号様式は過去に同要綱上で定められていたが、改正の過程で削除されたとの回答を得た。

【住宅家賃等事務処理要綱】

（履行延期の特約等）

第 6 条 履行期限を延期する特約又は処分（以下「履行延期の特約等」という。）は、この要綱に定めのないものについて、船橋市債権管理条例（平成 23 年船橋市条例第 18 号）及び船橋市債権管理条例施行規則（平成 23 年船橋市規則第 78 号）の規定により行うものとする。

2 市長は、前項に規定する履行延期の特約等を認める場合、債務の承認及び納付誓約書に納付計画を記載のうえ提出させ、当該納付計画により納付書を発行するものとする。

3 前項による納付計画は、滞納している家賃等（以下「滞納家賃等」という。）を 1 年間で完納となる計画とする。ただし、必要があると認めるときは、この限りではない。

4 主管課長は、第 2 項の規定により発行した納付書の納付期限を経過後も支払いがない場合は、電話、文書及び訪問等により納付を促すものとする。

その後の調査の結果、第 1 号様式は住宅家賃等事務処理要綱が平成 30 年 6 月 19 日に改正された際に削除されたことが判明した。上記の債務者 2 名の債務の承認及び納付誓約書は、平成 28 年 5 月 13 日と平成 28 年 7 月 1 日に作成されたものであり、この改正日より前の日付であることから、当時の住宅家賃等事務処理要綱に定める第 1 号様式を用いていると考えられる。

平成 30 年 6 月 19 日以降に作成された債務の承認及び納付誓約書は、同要綱に正式な様式が無いことから、住宅家賃等事務処理要綱第 6 条第 1 項

により、船橋市債権管理条例及び船橋市債権管理条例施行規則の規定により作成されなければならない。

船橋市債権管理条例施行規則の第3号様式は次のとおりである。

第3号様式			
債務の承認及び納付誓約書			
船橋市長 あて		年 月 日	
		住所	
		氏名	㊟
		電話	
		勤務先	
		勤務先住所	
		勤務先電話	
		住所	
		氏名	㊟
		電話	
		勤務先	
私は、債務の履行期限の延長を受けたいので、次の債務及び債務に係る特約条件を承認し、納付計画に基づき履行することを誓約します。			
債務の内容	債務名		
	債務額		
	内訳	元本金額	
		延滞金又は遅延損害金の額	
履行延期を必要とする理由			
納付計画			
特約条件	(1) 債権の保全上必要があると市長が認める場合において、市長の求めに応じて業務又は財産の情報について報告し、又は資料を提出すること。 (2) 市の保有する当該債務者の情報のうち、債権の管理のために必要な情報を市長が利用することについて、承諾すること。 (3) 市の保有しない当該債務者の情報のうち、債権の管理のために必要な情報につき市長が官公署に対し必要な文書の閲覧若しくは資料の提供を求め、又は銀行、信託会社、生命保険会社その他の機関若しくは当該債務者の雇用主その他の関係人に対して調査し、当該情報を利用することについて、承諾すること。 (4) 債権の全部又は一部について、法令又は契約に定めるもののほか、次に掲げる場合には、履行延期の特約等を解除し、又は取り消し、履行期限を繰り上げることができること。 ア 債権の金額を分割して履行期限を延長する場合において、債務者が分割された金額についてその延期に係る履行期限から2月を経過した後ににおいてもなお履行しないとき。 イ 債務者が、故意に財産を隠匿し、損壊し、若しくは処分したとき又はそのおそれがあると認められるとき。 ウ 債務者が当該履行延期の特約等に付された条件に従わなかったとき。 エ 債務者の資力の状況その他事情の変化により、当該履行延期の特約等によることが不適当であると認められるとき。		

この第3号様式に従った債務の承認及び納付誓約書が作成されているかどうかを検証するため、令和5年度において提出された債務の承認及び納付誓約書10件全件を確認したところ、第3号様式と同一であったものが3

件、一部が異なる様式になっていたものが7件という結果になった。

一部が異なる様式は2つのパターンがあり、修繕費のみが債務となっている場合で、内訳欄が無く元本金額と遅延損害金の額が記載できない様式となっているものと、内訳を家賃、駐車場使用料、実費徴収金、遅延損害金、弁償金に細かく区分して記載する様式となっているものであり、この様式は住宅家賃等事務処理要綱が平成30年6月19日に改正される前に存在していた第1号様式と同じであった。

修繕費のみを債務としている場合も決裁伺書の記載内容を見る限り、明らかに遅延損害金が発生していると考えられるものがあり、上記のように債務額の内訳が確認できない様式にすることは第3号様式に反すると言わざるを得ない。また、2つのパターンを認める根拠も確認できない状況は、同じく第3号様式に反すると考える。

更に第3号様式を使用している場合に、債務名欄には市営住宅使用料、使用損害金という債務名が記載されているが、一部が異なる様式を使用している場合は、市営住宅使用料を家賃、使用損害金は賠償金と記載しており、用語も統一されていない状態であった。

このように、債務の承認及び納付誓約書には複数の様式が存在し、債務名も統一されていないという事が判明した。

【問題の根本原因】

債務の承認及び納付誓約書は、船橋市債権管理条例施行規則の第3号様式に従って画一的に作成するという認識が住宅政策課に浸透しておらず、実務上の便宜を考慮して非公式に別の様式を定めてしまったこと、そしてその非公式の様式を第3号様式と並行使用してきた過去の慣行に住宅政策課がこれまで何の疑問も抱かなかった事に問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

債務の承認及び納付誓約書は、船橋市債権管理条例施行規則の第3号様式に従って画一的に作成しなければならない。また、債務名は用語を統一しなければならない。

なお、第3号様式では実務上の支障が生じると考える場合は、市営住宅家賃等の特性を踏まえて、再度、住宅家賃等事務処理要綱に別の様式を定めてこれを使用すべきである。

②分納期間について（指摘・意見）

【事実の概要】

債務の承認及び納付誓約書について、令和5年度に新規に提出された10

件の内容を確認したところ、納付計画欄には「毎月 1 万円ずつ支払う」といった記載しかなく、具体的な返済期間が明記されているものは 1 件のみであった。12 件の誓約日、債務額、納付計画、計算上の納付期間を要約すると次のとおりとなる。

区分	No.	誓約日	債務額 (円)	納付計画 (要約)	計算上の 納付期間
不納 欠損 処分 者	1	平成 28 年 5 月 13 日	5,318,800	毎月末 15,000 円 を支払う。	29.5 年
	2	平成 28 年 7 月 1 日	844,700	月額 6,000 円を支 払う。	11.7 年
新規 提出 者	3	令和 5 年 4 月 3 日	940,000	令和 5 年 4 月及び 5 月末までに各 30,000 円を支払 う。令和 5 年 6 月 に納付相談の連 絡をする。	計算不能
	4	令和 5 年 4 月 5 日	194,000	令和 5 年 5 月から 毎月 2,000 円支払 う。	8.1 年
	5	令和 5 年 6 月 8 日	154,018	13,000 円を 6 月 より毎月末まで に支払う。	1 年
	6	令和 5 年 6 月 14 日	880,000	令和 5 年 6 月及び 7 月末までに各 50,000 円を支払 う。令和 5 年 8 月 に納付相談の連 絡をする。	計算不能
	7	令和 5 年 8 月 1 日	101,603	令和 5 年 8 月から 毎月末までに 35,000 円支払う。	0.2 年
	8	令和 5 年 8 月 14 日	40,600	令和 5 年 8 月から 毎月末までに 5,000 円支払う。	0.7 年
	9	令和 5 年 9 月 29 日	100,000	令和 5 年 11 月か ら毎月末 30,000 円支払う。	0.3 年

区分	No.	誓約日	債務額 (円)	納付計画 (要約)	計算上の 納付期間
	10	令和5年9月29日	2,127,400	修繕費の支払い 完了後、毎月末 30,000円支払う。	5.9年
	11	令和5年10月30日	830,000	令和5年12月か ら令和6年10月 まで毎月末 70,000円を支払 う。令和6年11 月末日限り 60,000円を支払 う。	1年
	12	未記入	100,000	令和5年11月か ら毎月末10,000 円支払う。	0.8年

(市資料より作成)

上表を見ると分かるとおり、不納欠損処分をした債務者2件の計算上の納付期間は10年以上となっている。また、新規提出者には、2度目の納付後に再度納付相談の連絡をする、という内容になっているために、納付期間が計算不能という債務者が2件ある。

市営住宅使用料等の非強制徴収債権については、次のとおり、船橋市債権管理条例第13条第1項により履行延期の特約等が認められており、債権の金額を適宜分割して履行期限を定めることができるとされている。

【船橋市債権管理条例】

(履行延期の特約等)

第13条 債権管理者は、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、その履行期限を延長する特約又は処分をすることができる。この場合において、当該債権の金額を適宜分割して履行期限を定めることを妨げない。

- (1) 債務者が無資力又はこれに近い状態にあるとき。
- (2) 債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認められるとき。
- (3) 債務者について災害、盗難その他の事故が生じたことにより、債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であるため、履行期限

を延長することがやむを得ないと認められるとき。

(4) 損害賠償金又は不当利得による返還金に係る債権について、債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、弁済につき特に誠意を有すると認められるとき。

(5) 貸付金に係る債権について、債務者が当該貸付金の使途に従って第三者に貸付けを行った場合において、当該第三者に対する貸付金に関し、第1号から第3号までのいずれかに該当する理由があることその他特別の事情により、当該第三者に対する貸付金の回収が著しく困難であるため、当該債務者がその債務の全部を一時に履行することが困難であるとき。
(以下、省略。)

また、債権管理条例施行規則第 11 条第 2 項では、次のような定めがある。

【船橋市債権管理条例施行規則】

(履行延期の特約等の手続)

第11条 市長は、履行延期の特約等を認めるときは、債務者に対し次に掲げる条件を付するとともに、債務の承認及び納付誓約書（第3号様式）を提出させなければならない。

(1)～(4) (省略)

2 市長は、履行延期の特約等を認めるときは、債務の承認及び納付誓約書の提出があった日から1年以内において、その延期に係る履行期限を定めるものとする。ただし、更に履行延期の特約等を認めることを妨げない。

(以下、省略)

上記の定めに従うと、市営住宅使用料等の履行期限を延長する場合、債権を適宜分割して履行期限を定める事は可能であるが、誓約書提出日から1年以内にその延期に係る履行期限を定めなければならない。なお、船橋市債権管理条例施行規則第 11 条第 2 項の「ただし、更に履行延期の特約等を認めることを妨げない。」とは、当初の履行延期の特約等の履行期限を迎えた際に、その時点における債権につき、再度履行延期の特約等を認めるという意味であり、当初の誓約書提出日から1年を超過した日を履行期限として設定して良いという意味ではない。

以上の前提を踏まえ、改めて12件の債務者につき、納付計画、計算上の納付期間を確認すると、上記の定めに基づいている債務者はNo. 11 だけであり、それ以外は各分割納付の履行期限が単に毎月末となっているだけで、最終の履行期限が誓約書提出日から1年以内となっているかという事が明

確になっていない。更に No. 3 や No. 6 は 3 回目の分割納付以降については、3 回目の納付月に納付相談の連絡をする、という納付計画となっている。このような納付計画は、債権管理課が担当する事となった債務者において見られる。この点について債権管理課に質問したところ、債務者の支払能力を勘案すると 1 年以内での完納が困難であると予想されることから、再度の延期を想定して実務上はこのような納付相談という計画にしているという回答を得た。

No. 11 以外は、納付計画に明確な納付期限が明記されていないが、支払月額から推定して 1 年以内に完済となるのは、No. 5、7、8、9、12 の 5 件だけである。不納欠損処分をした債務者 2 件のように、当初から 10 年超の納付期間になるような履行延期の特約等は、債務者の返済意識を高める効果は見込めず、結果的にほとんどの債権が回収できず本人死亡等による債権放棄という事態に至る可能性が高くなる。債務者の支払能力を考慮して納付計画を認める必要があることは理解できるが、納付計画当初から長期間にわたる納付を認める定めはないという事を理解しなければならない。

なお、住宅家賃等事務処理要綱では、次のような規定がある。

【住宅家賃等事務処理要綱】（再掲）

（履行延期の特約等）

第 6 条 履行期限を延期する特約又は処分（以下「履行延期の特約等」という。）は、この要綱に定めのないものについて、船橋市債権管理条例（平成 23 年船橋市条例第 18 号）及び船橋市債権管理条例施行規則（平成 23 年船橋市規則第 78 号）の規定により行うものとする。

2 市長は、前項に規定する履行延期の特約等を認める場合、債務の承認及び納付誓約書に納付計画を記載のうえ提出させ、当該納付計画により納付書を発行するものとする。

3 前項による納付計画は、滞納している家賃等（以下「滞納家賃等」という。）を 1 年間で完納となる計画とする。ただし、必要があると認めるときは、この限りではない。

4 主管課長は、第 2 項の規定により発行した納付書の納付期限を経過後も支払いがない場合は、電話、文書及び訪問等により納付を促すものとする。

この第 6 条第 3 項では、債権管理条例施行規則第 11 条第 2 項に準拠し、納付計画は「1 年間で完納となる計画とする。」とされているが、「ただし、必要があると認めるときは、この限りではない。」という定めも付加されている。しかし、この「必要があると認めるとき」とは明確な定義や要件が無く、かつ最長で何年までの納付計画が認められるかも明確となっ

ていないため、納付計画の妥当性につき客観的な検証ができない状態にあった。

住宅政策課と債権管理課における債務の承認及び納付誓約書の決裁伺書には、納付計画が1年間で完納となる事を確認した形跡や1年以上となる場合に「必要があると認めるとき」に該当するか否かを判断した根拠は記載されていない状況であり、履行延期の特約等の決裁伺書の承認が適切であるかどうか判断できなかった。

【問題の根本原因】

履行延期の特約等に関する船橋市債権管理条例第13条第1項、船橋市債権管理条例施行規則第11条第2項及び住宅家賃等事務処理要綱第6条第3項の定めに従い、原則として1年以内の完納となる納付計画であるかどうかを検証し記録するという事務手順が存在していない事が問題の根本原因である。

また、1年以内に完納しない納付計画である場合に、住宅家賃等事務処理要綱第6条第3項の「必要があると認めるとき」の定義や要件、上限年数などの具体的な定めが存在しない事がこのような問題を生じさせる根本原因になっている。

【結果（指摘）：合規性（違反行為）】

住宅政策課は、履行延期の特約等を認める場合、提出された債務の承認及び納付誓約書に記載された分納期間が船橋市債権管理条例施行規則第11条第2項及び住宅家賃等事務処理要綱第6条第3項で規定される期間内であるか検証しなければならない。

【結果（意見）：公平性】

履行延期の特約等を認めるか否かは、統一的な基準に基づき各債務者に対して公平に判断すべきものであるから、住宅家賃等事務処理要綱第6条第3項ただし書きの適用基準が明確になるよう「必要があると認めるとき」の具体的な要件を定めるのが望ましい。

③履行延期の特約承認について（意見）

【事実の概要】

令和5年度において新規に提出された債務の承認及び納付誓約書に関して、誓約書提出日と住宅政策課及び債権管理課の決裁伺書上の決裁日を確認したところ、次のとおりとなっていた。

No	債務額（円）	誓約日	決裁日
1	940,000	令和5年4月3日	令和5年4月5日
2	194,000	令和5年4月5日	令和5年5月2日
3	154,018	令和5年6月8日	令和5年6月21日
4	880,000	令和5年6月14日	令和5年6月22日
5	101,603	令和5年8月1日	令和5年8月7日
6	40,600	令和5年8月14日	令和5年8月22日
7	100,000	令和5年9月29日	令和5年10月19日
8	2,127,400	令和5年9月29日	令和5年10月19日
9	830,000	令和5年10月30日	令和5年11月16日
10	100,000	未記入	令和5年11月13日

（市資料より作成）

No. 10 の誓約日は未記入であったが、誓約書上の文書收受印日が令和 5 年 11 月 7 日となっており、同日が誓約日と推定される。いずれも決裁伺書の決裁日は誓約書日より後の日付となっていた。なお、No. 1、No. 4、No. 9 は同一の債務者であり、全て債権管理課が決裁している。

上記の決裁日は、誓約書を提出した債務者について、次の船橋市債権管理条例第 13 条第 1 項の適用を認めることと、提出された誓約書の受理、納付計画の承認及び納付書の送付を決裁した日付となっている。決裁日が誓約日より後になっているのは、提出された納付計画の内容を踏まえて船橋市債権管理条例第 13 条第 1 項の適用を認める事になるためであるという回答を得た。

【船橋市債権管理条例】

（履行延期の特約等）

第 13 条 債権管理者は、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、その履行期限を延長する特約又は処分をすることができる。この場合において、当該債権の金額を適宜分割して履行期限を定めることを妨げない。

- （1）債務者が無資力又はこれに近い状態にあるとき。
- （2）債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認められるとき。
- （3）債務者について災害、盗難その他の事故が生じたことにより、債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であるため、履行期限を延長することがやむを得ないと認められるとき。

- (4) 損害賠償金又は不当利得による返還金に係る債権について、債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、弁済につき特に誠意を有すると認められるとき。
- (5) 貸付金に係る債権について、債務者が当該貸付金の使途に従って第三者に貸付けを行った場合において、当該第三者に対する貸付金に関し、第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当する理由があることその他特別の事情により、当該第三者に対する貸付金の回収が著しく困難であるため、当該債務者がその債務の全部を一時に履行することが困難であるとき。

2 省略

債務者に対して履行延期の特約を認めるには、この第 13 条第 1 項の何号に該当するかという点を決裁伺書上で明確にしなければならない。しかし、債権管理課が決裁した No. 1、No. 4、No. 9 ではいずれも第 13 条第 1 項第 2 号の適用を明記しその判断資料となる過去の交渉経過記録が添付されている一方で、住宅政策課が決裁したそれ以外の債務者については決裁伺書上で第 13 条とだけ明記され第 1 項第何号に該当するかが明記されていなかった。ただし、実質的には債務者との交渉経過記録が添付されている事から、債権管理課と同じく第 13 条第 1 項第 2 号の適用を認めたと推測される。

なお、上記の決裁伺書の決裁後、受理した債務の承認及び納付誓約書に船橋市文書管理規程第 22 条第 1 号による収受印を押印したものの写しと納付計画を承認した旨の鑑文が債務者に送付されている。債務者に手渡しする場合は、鑑文の添付を省略して口頭でその旨の説明をしている。

上記のような現状の事務手順においても、履行延期の特約等は法的に効力が生じている。しかしながら、納付計画承認とは別に、「船橋市債権管理条例第 13 条第 1 項第何号による履行延期の特約等を認める」という書面を債務者に発出することが望ましい。

【結果（意見）：有効性】

債務の承認及び納付誓約書に係る決裁伺書で履行延期の特約等を認める場合には、船橋市債権管理条例第 13 条第 1 項第何号に該当するかを明記すべきであると考えます。

また、特約等を認める債務者に対しては、納付計画の承認だけでなく、履行延期の特約等を承認したという書面も発出し、納付計画を債務者と市で明確に共有することが、承認した納付計画の履行という点で有効であると考えます。

④6 か月以上家賃を滞納している入居者について（指摘・意見）

【事実の概要】

市営住宅入居中で、履行延期の特約等をしていない家賃の滞納が 6 か月以上となった者には、次のとおり、住宅家賃等事務処理要綱第 7 条による最終通告書が発送される。更に、当該通知をしたものの納付期限までに家賃の支払いが無い者等に対しては、同要綱第 8 条による市営住宅明渡請求書が発送される。

【住宅家賃等事務処理要綱】

（最終通告）

第 7 条 履行延期の特約等をしていない家賃の滞納が 6 月以上となった滞納者に対し、最終通告書（第 3 号様式）を配達証明付郵便により発送するものとする。ただし、滞納者が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 疾病又は怪我により 3 月以上の療養が必要になり、多額の出費が認められる者
- (2) 主たる生計維持者の死亡により家賃等の納付が困難であると認められる者
- (3) 不慮の災害により多額の出費が認められる者
- (4) その他やむを得ない事情があると市長が認める者

2～7 （省略）

（明渡請求）

第 8 条 市長は、前条第 1 項の規定による通知を行ったにもかかわらず、納付期限までに履行延期の特約をしていない家賃の支払いがなく、又は、当該履行延期の特約等をしていない家賃の滞納者に対し、市営住宅明渡請求書（第 5 号様式）を配達証明付内容証明郵便により発送するものとする。ただし、滞納者が前条第 1 項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

2～8 （省略）

この規定は履行延期の特約等をしていない家賃について定めたものであるが、規定に沿った最終通告書及び市営住宅明渡請求書を確認したところ、いずれも平成 29 年に発行されたものであった。その後は令和 2 年度に最終通告書の発送があったものの監査対象年度に同通告書等は発行されていなかった。しかし、令和 5 年度末において、この規定に合致し最終通告書等を発行すべき滞納者を確認したところ、該当者は次のとおりであった。

(単位：千円)

No.	債権名	滞納月数	滞納額
1	家賃	6 か月	360
2	家賃	6 か月	296
3	家賃	17 か月	400
4	家賃・実費徴収金	10 か月	423
合計			1,481

(市資料より作成)

これらの滞納者に対しては、最終通告書や市営住宅明渡請求書が発送されていない。この理由を住宅政策課に質問したところ、これらの滞納者は高齢者やひとり親の世帯で低所得の者であり、明渡を求めても市営住宅退去後に新たな住宅を見つける事ができないため、最終通告書等を発送していないという回答を得た。

しかし、住宅家賃等事務処理要綱上は、そのような場合を前提として最終通告書等を発送しないという定めが存在しないことから、このような福祉的配慮による判断はできない。

一方、この規定とは別に履行延期の特約等をした入居者のうち、令和 6 年 9 月末において分納額の滞納期間が 6 か月以上となった者を確認したところ、次のとおりとなった。

(単位：円)

No.	債権名	収入 未済額	債権発生 年度	当初 納期限	分納 金額	完納予定日 (R：令和)
1	住宅使用料	159,200	2019-2023	2019	5,000	R8.1
2	住宅使用料	1,037,900	2021-2023	2021	22,800	R5.2
3	住宅使用料	1,041,100	2020-2023	2020	5,000	R15.6
4	住宅使用料	934,600	2020-2023	2020	10,000	R7.7
5	住宅使用料	926,400	2020-2023	2020	10,000	R9.8
6	住宅使用料	764,000	2019-2023	2019	10,000	R7.4
7	住宅使用料	49,700	2022-2023	2022	5,000	R6.4
8	住宅使用料	76,100	2020-2021	2020	5,000	R5.10
9	駐車場使用料	229,212	2018-2022	2018	5,000	R15.6
10	実費徴収金	11,400	2022-2023	2022	5,000	R6.4

(市資料より作成)

これらは履行延期の特約等をしているため、住宅家賃等事務処理要綱第

7 条、第 8 条の適用は受けない。しかし、履行延期の特約等をしている入居者は特約等をしていない入居者よりも月々の支払額が軽減され、他の入居者よりも恩恵を受けている状況にあり、その状態であっても分納額の滞納期間が 6 か月以上となっているということは、特約等をしていない入居者よりもむしろ最終通告書等の発行が必要となると考える。

しかし、住宅政策課は上記の入居者に対して住宅家賃等事務処理要綱第 7 条、第 8 条の適用対象ではないことから、最終通告書等の発行をしていない。このような事務的な運用をしていると、最終通告書及び市営住宅明渡請求書の発行を回避するために履行延期の特約等を選択することが可能となり、市営住宅の健全な運営に支障が生じる恐れもある。また、入居者間の家賃負担に係る公平性を損なう結果にもなる。

【問題の根本原因】

履行延期の特約等がない滞納者に対し最終通告書等を発送していない問題については、住宅家賃等事務処理要綱の定めに反する事に対する認識が低い事に問題の根本原因がある。

また、履行延期の特約等の有無に関係なく、滞納期間が 6 か月以上である状況は入居継続の適否に重要な判断が必要な状態であるが、そのような着眼点が住宅家賃等事務処理要綱にはなく、履行延期の特約等が無い家賃だけに限定して滞納期間が 6 か月以上となった入居者を最終通告書等の発行対象者としていることが問題の根本原因である。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

家賃の滞納が 6 か月以上となった入居者については、住宅家賃等事務処理要綱第 7 条の最終通告書及び第 8 条の市営住宅明渡請求書を発送し、退去を求めなければならない。

【結果（意見）：有効性・公平性】

現状の住宅家賃等事務処理要綱に従うと、履行延期の特約等による分納額が 6 か月以上滞納している入居者は最終通告等の対象者にならない。しかし、このような入居者が最終通告及び明渡請求に関する事務において別個の取扱いを受ける仕組みが当該事務の有効性の観点から適切と言えるかどうか、また入居者間の公平性の観点から問題がないかという点について、再検討して頂きたい。

(16) 債務者の変更について（指摘）

①債務の承継に係る法的根拠の確認等について（指摘）

【事実の概要】

令和 5 年度において新規に提出された債務の承認及び納付誓約書を確認したところ、次のとおり、債務者本人死亡後、連帯保証人ではない者によって債務が承継された事例が 2 件あった。

（単位：円）

No.	債権名	分納開始当初 の収入未済額	誓約日	債務承継者
1	修繕費	194, 000	令和 5 年 4 月 5 日	債務者の妻
2	修繕費	101, 603	令和 5 年 8 月 1 日	債務者の親族

（市資料より作成）

これらの債務承継と債務の承認及び納付誓約書を同時に承認した決裁伺書では、債務承継者がどのような法的根拠により債務を承継するかという点について何ら説明が付されておらず、承継の意思表示を示す書面は添付されていなかった。ただし、債務の承認及び納付誓約書は債務承継者名で提出されている。

これらの債務承継者は連帯保証人ではないが、No. 1 の債務承継者は死亡した債務者と同じく同居していた配偶者であり、民法第 761 条「夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。」の規定に基づき、連帯債務者として当然に債務を負う者である。一方、No. 2 の債務承継者は連帯債務者でもなく、債務者死亡後、当然に債務を代位弁済する者とはならないため、どのような法的理論により債務承継者が債務を承継するかを明確にしない限り、上記の誓約書を受理することもできないはずである。例えば No. 2 については、親族が法定相続人であるか否かによって、民法上の判断が異なり、誓約書を受理以前に必要な手続や確認書類が求められる可能性もある。しかし、住宅政策課では、そのような検討が行われず、誓約書を受理し上記の債務承継者を新たな債務者としている。

【問題の根本原因】

死亡した債務者の親族に必要な手続や確認書類を求めることなく連帯保証人及び連帯債務者と同様に扱って、債務の承認及び納付誓約書を受理して良いものと住宅政策課が誤認している点に問題の根本原因がある。

たとえ親族であったとしても、連帯保証人及び連帯債務者以外の者が債務を承継する場合には、異なる取扱いと必要な手続を経ない限り、当然に

は債務の承認及び納付誓約書を受理できないことを理解しなければならない。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

連帯保証人及び連帯債務者以外の者が死亡した債務者の債務を承継する場合には、その法的根拠を確認し、必要な書類の具備と必要な手続を経て、債務の承認及び納付誓約書を受理しなければならない。

②システム上の変更登録と債権管理について（指摘）

【事実の概要】

上記の①**債務の承継に係る法的根拠の確認等について**に記載した債務について、市営住宅管理システム上の債務者名が債務承継者に適切に変更されているかを確認したところ、同システムでは入居者又は元入居者しか登録できない仕様となっているため、債務承継者名や承継の経緯に関する情報はシステム上の特記事項欄に記録し管理されていることが分かった。しかし、これらの債務承継者については、特記事項欄に何も情報が登録されておらず、システム上で債務の承継は確認できない状態となっていた。

なお市営住宅管理システムは、市における債権台帳の機能も果たしていることから、上記の債務承継者は新たな債務者として認識されるべきであるが、システムの仕様上、このような変更ができないため、死亡した債務者名のまま管理されている状況にある事が判明した。

このような状態で年月を経ると、債務承継者名や承継の経緯等の情報が引き継がれず、システム上も死亡した債務者名のみとなり、適切な債権管理ができなくなる恐れがある。

なお、滞納債権の一元徴収事務を行っている債権管理課では、このような債務承継者名も正確に把握して徴収の一元化を図るため、住宅政策課から債権管理課に報告する債務者名は死亡した債務者ではなく債務承継者である妻や親族に変更されている必要がある。これらの債務者は債権管理課に報告する対象ではなかったが、今後、報告対象者となる可能性もあるので、留意しなければならない。

【問題の根本原因】

住宅政策課の担当者レベルで債務承継の経緯や承継者名を把握していれば良いという理解のもとで、債権管理が行われてきたのが問題の根本原因である。債権管理は担当所管課のみで完結するのではなく、全庁的に取り組むものであり、正確な債務者名を識別できないような状態であってはならない。

また、市営住宅管理システムは、連帯保証人以外に債務を承継した場合の債務承継者情報を登録できず、特記事項欄に補足的に情報を入力する方法しか選択できない仕様となっており、これが債権管理レベルを低下させている一因となっている。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

連帯保証人以外で債務の承継が行われた場合、現状の市営住宅管理システムでは、債務者の特記事項欄に債務承継者名と承継理由を明記し、正確な債権情報を承継していかなければならない。

(17) 遅延損害金について（指摘・意見）

①遅延損害金の未徴収について（意見）

【事実の概要】

市は、以下のとおり、船橋市債権管理条例において、市営住宅使用料等の私債権につき履行の遅延に係る損害賠償金その他の徴収金の徴収を定めている。

【船橋市債権管理条例】

（履行延期の特約等）

第13条 債権管理者は、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、その履行期限を延長する特約又は処分をすることができる。この場合において、当該債権の金額を適宜分割して履行期限を定めることを妨げない。

(1) ～ (5) 省略

2 債権管理者は、履行期限後においても、前項の規定により履行期限を延長する特約又は処分をすることができる。この場合においては、既に発生した履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金（以下「損害賠償金等」という。）に係る市の債権は、徴収すべきものとする。

市は、この既に発生した履行の遅滞に係る損害賠償金を遅延損害金と呼び、船橋市遅延損害金の徴収に関する指針（以下「遅延損害金指針」という。）を定め、徴収等の事務を行っている。

上記の船橋市債権管理条例第13条第2項によると、履行期限後に履行期限の延長をする場合には、既に発生した履行の遅延に係る損害賠償金、つまり遅延損害金を徴収すべきとされている。従って、滞納している市営住宅使用料等の分納を認める場合は、その時点で既に発生している遅延損害金を計算し債務者から徴収したうえで債務の承認及び納付誓約書の提出を認めるのが本来あるべき処理である。しかし、債務者の中には、遅延損

害金を納付できず分納の誓約をしている者もいる。このような実務について債権管理課に見解を求めたところ、船橋市債権管理条例第 13 条第 2 項の「徴収すべきものとする。」とは、その時点における遅延損害金が無くなる訳ではないという意味であり、遅延損害金の即時納付を求めているものではなく、再延長を含む分納を行う際に遅延損害金を徴収したうえで分納を認めるというものではないという回答を得た。

しかし、「徴収すべきものとする。」という言葉の意味については、同条例上で明確な定めが無く、遅延損害金指針においても具体的な解釈や実務上の取扱いが定められていないため、債権管理課の回答が適切であるかどうかを確認できなかった。また、所管課或いは担当者ごとにこの「徴収すべきものとする。」を即時納付と捉える場合と捉えない場合と差が生じる可能性もあると考える。

なお、遅延損害金指針では冒頭の基本的事項において次のような記載がある。

【遅延損害金指針】

第 1 基本的事項

1. 徴収の目的

公債権において延滞金を徴収することと同様に、私債権においては遅延損害金を徴収することにより、納期内納付をした債務者との公平性及び公正性を確保するとともに、納期内納付を促すことを目的とする。

この 1. 徴収の目的には、「納期内納付をした債務者との公平性及び公正性を確保するとともに、納期内納付を促すことを目的とする。」という文言がある。

仮に市営住宅使用料等を滞納した債務者が分納に至る際に、その時点での遅延損害金を納付しなくても良いとすれば、理論的には再延長を繰り返しても過去を含めた遅延損害金を延々と納付しないことも可能である。実際に、本監査で遅延損害金の計算の正確性を検証するために確認した債務者は、債権管理課による支払督促という法的手段に至ったケースであるが、履行延期の特約等の際に遅延損害金の納付がないために、次のように全債権のうち 19.4%が遅延損害金になっていた。

(単位：千円)

区 分	金額	債権合計に 占める割合
家賃	454	37.8%
使用損害金	514	42.8%
遅延損害金	233	19.4%
債権合計	1,202	

(市資料より作成)

債権管理課によると、この債務者からは最終的に全債権を徴収できたとの事であるが、法的手段の実行にも関わらず債権の回収ができなかった場合は、履行延期の特約によって累積した遅延損害金が徴収できず、結果的に期限内納付した債務者との公平性や公正性が果たせない結果となってしまふ。また、計算上、遅延損害金を算出しても債務者に納付を求めなければ納付遅延によるペナルティを実感して納期内納付を促すこともできない。

【結果（意見）：有効性】

滞納した市営住宅使用料等について履行延期の特約を認める際に、船橋市債権管理条例第13条第2項及び遅延損害金指針による遅延損害金の即時納付は必ずしも求められていないが、遅延損害金指針の1. 徴収の目的にあるとおり、期限内納付した債務者との公平性及び公正性を確保するとともに、納期内納付を促すために、遅延損害金を計算した際にはその即時納付も必須とすべきであると考ええる。

②遅延損害金の複利計算について（意見）

【事実の概要】

本監査で確認できた範囲では、遅延損害金が未納の場合に、当該遅延損害金に係る新たな遅延損害金が計算されている事例はなかったが、遅延損害金が計算され即時納付されないと、理論的にはそれが新たな未納債権となり遅延損害金の計算対象債権として認識されると考えられる。このように遅延損害金から更に遅延損害金が発生する計算を複利計算と言うが、遅延損害金指針にはこのような複利計算を行うかどうか明確に定められていない。

この点について債権管理課に確認したところ、遅延損害金は法定の要件を満たした場合に限り複利計算は認められているが、公債権の延滞金の発生根拠である法令では複利計算を認める規定がないことから、統一を図るために遅延損害金についても複利計算は適用しないという回答を得た。

私債権の遅延損害金については、民法上、次のように利息の元本繰り入れという規定がある。

【民法】

(利息の元本への組入れ)

第四百五条 利息の支払が一年以上延滞した場合において、債権者が催告をしても、債務者がその利息を支払わないときは、債権者は、これを元本に組み入れることができる。

債権管理課の回答にある法定の要件とはこの定めであると考えられるが、少なくとも要件を満たした場合は、私債権の遅延損害金につき複利計算ができると考えられ、市の遅延損害金について複利計算をどのように考えるかを明確にする必要があると考えられる。

遅延損害金指針の冒頭の文言には、「公債権に係る延滞金の徴収との公平性の観点から、私債権に係る遅延損害金の徴収について、本市の事務取扱上の解釈を統一する」とあり、この文言をもって複利計算を認めていない延滞金と同じく遅延損害金も複利計算を認めないと解釈する事は可能であるが、上記のとおり民法上に複利計算を可能とする定めがあることを勘案すると、遅延損害金指針においてより明確に一切複利計算は行わないという方針を明記する方が、類推的な解釈にならず実務上の取扱いが明確になると考える。

【結果（意見）：有効性】

市は、公債権の延滞金との公平性を勘案して遅延損害金の複利計算は行わない方針であるが、現在その方針は規定等で明記されていない。民法上は、一定の要件に合致した場合、複利計算の選択も可能とされていることから、市としては複利計算を適用しないことを明確にするため、遅延損害金指針においてその方針を明記し、実務上の取り扱いを明確にすべきであると考えられる。

③催告書等への遅延損害金の未記載について（指摘）

【事実の概要】

遅延損害金指針では、次のように遅延損害金の額の明示が定められている。

【遅延損害金指針】

第2 遅延損害金の徴収

9. 遅延損害金の額の明示

滞納が続いている債務者に遅延損害金の額を明示することは、早期に

債権回収を実現するための有効な手段となるため、催告書等を送付する場合は、その時点での遅延損害金の額を明示するものとし、遅延損害金算定の日を当該催告書等に加筆するものとする。

この定めによると、催告書等には送付時点での遅延損害金の額を明示するものとされているが、令和5年度の連帯保証人催告書を確認したところ、明らかに遅延損害金が発生していると考えられる債権について、連帯保証人催告書上で遅延損害金の額が明示されておらず、遅延損害金算定の日も加筆されていない事が判明した。

遅延損害金の計算は住宅政策課が行っており、催告書と遅延損害金の納付書は指定管理者が作成したのちに、住宅政策課の決裁を経て、指定管理者が発送している。

また、住宅政策課は、履行期限の延期（再延長を含む）の際には遅延損害金を計算するものの、個々の債務者に催告書を送付する際に計算する体制にはなっていない事が判明した。

以上の理由から、連帯保証人催告書において遅延損害金は明記されておらず、遅延損害金算定の日も加筆されていない。これは上記の遅延損害金指針に違反している。

【問題の根本原因】

住宅政策課が上記の遅延損害金指針通りの対応をしておらず、また催告書発送時点で遅延損害金を計算する体制を構築していない点に問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

催告書は、遅延損害金指針の定めに従い、その時点での遅延損害金の額を明示し、遅延損害金算定の日を催告書上に加筆したうえで発送されなければならない。そのために、住宅政策課において遅延損害金を適時に計算できる体制を構築しなければならない。

④遅延損害金の広報での周知について（指摘）

【事実の概要】

遅延損害金指針では、遅延損害金の周知として次の定めがある。

【遅延損害金指針】

第4 市民への周知

遅延損害金の徴収目的は、納期内納付をした債務者との公平性及び公正性を確保するとともに、納期内納付を促すことであることから、広く

市民へ周知する必要がある。

1. 周知方法

(1) ホームページ、パンフレット等

債権ごとにホームページに遅延損害金を徴収することとなる旨及び目的を掲載すること。

(2) 広報ふなばし

制度のお知らせ等をする際は、遅延損害金に関する事項も併せて掲載すること。

(3) 省略

この定めにつき、現状の周知状況を確認したところ、(1)については、入居説明会において配付する「市営住宅住まいのしおり」に、遅延損害金の具体的な計算例を掲載し、その説明を行っているとの回答を得た。(2)については「広報ふなばし」にて市営住宅の入居者募集記事を掲載しているものの、掲載事項は募集の情報を優先しているため、入居後かつ滞納してから発生する遅延損害金についての説明は掲載していないとの回答を得た。従って、(2)については遅延損害金指針に合致していない。また、住宅政策課からは、予め遅延損害金制度の内容を掲載することは、住宅確保に課題のある市民に対し更なる経済的不安を生む可能性があり、適当でないと考えているとの回答も得た。しかし、そのような斟酌が可能という定めは特にない。

また、「市営住宅住まいのしおり」に遅延損害金の具体的な計算例を掲載し、その説明を行っている事を勘案すると、「広報ふなばし」では、「家賃等を滞納した場合には遅延損害金が発生する」という点のみを記載すれば遅延損害金指針の定めにも合致し、事務上、追加的な負荷も特に生じないと考えられる。

【問題の根本原因】

住宅政策課が上記の遅延損害金指針通りの対応をしていない点に問題の根本原因がある。遅延損害金は、指針上、減免が認められないことから市民への周知が求められており、所管課独自の判断が可能と考えられる根拠は確認できないことから、上記のような斟酌は認められない。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

遅延損害金指針において、市民への周知のために「広報ふなばし」に制度のお知らせ等をする際は、遅延損害金に関する事項も合わせて掲載することとされている。

「広報ふなばし」の掲載事項は募集の情報を優先し、入居後かつ滞納してから発生する遅延損害金の内容を掲載することは適当でない、という住宅政策課の判断も理解できるが、指針に定めがある以上、市営住宅の入居者募集記事を掲載する場合には遅延損害金制度の内容も掲載して市民への周知を図って頂きたい。

(18) 催告書について（指摘）

【事実の概要】

市営住宅使用料等の滞納者に対して発送した催告書の様式を確認したところ、催告書の様式を定める、次の住宅家賃等事務処理要綱第4条第1項による第1号様式と異なることが判明した。

【住宅家賃等事務処理要綱】

（催告）

第4条 市長は、滞納者に対し、毎年3回、催告書（第1号様式）を発送するものとする。

第1号様式														
												第	号	
												年	月	日
様														
船橋市長														
催告書														
履行延期の特約をしていない滞納家賃等について、下記の納期限までに全額納付するよう催告します。なお、滞納家賃等の納付により遅延損害金が発生した場合は、納付書の後日郵送します。														
記														
入居者名														
市営住宅名														
納期限														
滞 納 情 報	内訳	滞納月数				滞納金額								
合計														
内訳	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		

これに対し、滞納者に対して発送した催告書は第4号様式となっており、

文章は次のようになっていた。

下記のとおり市営住宅使用料等が未納となっていますので、下記納期限日までにお支払いください。納期限日までに完納又は完納に至る納付計画について連絡がない場合は、税務部債権管理課において、民事訴訟法に基づく支払督促又は訴訟の手続きに着手する場合があります。なお、遅延損害金が発生した場合は併せて請求いたします。

(市資料より)

このように様式番号が異なるほか、文章も第1号様式と異なる点を住宅政策課に質問したところ、様式番号については明確な回答が無かったが、文章については住宅家賃等事務処理要綱第5条第1項による連帯保証人催告書(第2号様式)、第7条第1項の最終通告書(第3号様式)、第7条第6項の連帯保証人への通告書(第4号様式)の各文章の一部も合わせて追記しているとの回答を得た。しかし、そのような様式の修正は住宅家賃等事務処理要綱の改正を伴って行うべきであり、改正がない限りは、第1号様式の要件を満たしていない催告書を使用していると言わざるを得ない。

また、前述のとおり、催告書には遅延損害金指針に基づき、その時点での遅延損害金の額を明示するものとし、遅延損害金算定の日を当該催告書等に加筆するとされている。

【遅延損害金指針】(再掲)

第2 遅延損害金の徴収

9. 遅延損害金の額の明示

滞納が続いている債務者に遅延損害金の額を明示することは、早期に債権回収を実現するための有効な手段となるため、催告書等を送付する場合は、その時点での遅延損害金の額を明示するものとし、遅延損害金算定の日を当該催告書等に加筆するものとする。

しかし、第1号様式では「遅延損害金が発生した場合は、納付書を後日郵送します。」と表記されており、遅延損害金指針の定めに反した文章になっている。

【問題の根本原因】

過去から行われてきた実務に何ら疑問を抱かず、催告書の様式が住宅家賃等事務処理要綱に合致している事を確認していない事に問題の根本原因がある。

また、遅延損害金指針の定めと住宅家賃等事務処理要綱の様式とが整合していないのは、そのような確認する仕組みが市において存在していない

ことに問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

市営住宅使用料等の滞納者に対して発送する催告書は、住宅家賃等事務処理要綱及び遅延損害金指針に従って作成されなければならない。そのためには、まず住宅家賃等事務処理要綱の第1号様式を改正する必要がある。そして、改正後は第1号様式に従った催告書を滞納者に送付しなければならない。

(19) 市営住宅管理システムに関する契約について（意見）

【事実の概要】

市営住宅管理システムについては、受注者A社と業務委託契約を締結しているが、委託業務として「市営住宅管理システムソフトウェア保守委託」という契約書と「市営住宅管理システム運用保守委託」という二つの契約がある。この各委託契約は、委託金額、仕様書の業務の目的及び委託内容以外の条項、契約期間が同一である。

【業務委託契約書 対照表】

	ソフトウェア保守委託	運用保守委託
委託業務の名称	市営住宅管理システムソフトウェア保守委託	市営住宅管理システム運用保守委託
履行期間	令和5年4月1日から令和6年3月31日まで	同左
委託金額	金412,500円	金753,500円
契約保証金	船橋市契約規則第34条第5号に基づき免除	同左
本文	船橋市（以下「発注者」という。）とA社（以下「受注者」という。）とは、上記の委託業務について、次の条項により契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。	同左
契約各条	第1条～第21条	同左（各条文同一）

【仕様書】

業務名	市営住宅管理システムソフトウェア保守委託	市営住宅管理システム運用保守委託
業務実施場所	船橋市役所住宅政策課ほか	同左
業務の目的	市営住宅管理システムのソフトウェア保守を委託することで、ソフトウェア障害に迅速に対応できる体制を整備し、同システムの円滑な運用を図るものとする。	市営住宅管理システムのシステム保守を委託することで、ソフトウェア以外の障害に迅速に対応できる体制を整備し、同システムの円滑な運用を図るものとする。
委託期間及び対応時間	委託期間は令和5年4月1日から令和6年3月31日までとする。対応時間は土日祝日を除く平日9:00～17:00 までとするが緊急の場合は、別途、住宅政策課と協議し対応すること	同左
委託内容 業務内容については以下のとおりとする。 (以下見出しのみ)	1 技術支援、トラブル対応 2 問題原因の特定支援 3 レベルアップ、修正パッチ情報等の提供 4 専用ホームページにて製品情報、技術情報及び(問い合わせ履歴(利用状況) などを提供	1 問い合わせ対応 2 定例処理対応 3 端末障害対応 4 プログラム管理 5 災害発生時対応 6 運用業務支援 7 システム稼働状況の監視 8 監視・障害対応一覧 9 要望・課題管理一覧 10 定例会の開催(2 か月に1 度開催)
機密保持 その他、契約の条件となる主な事項	① システム機器設置場所に立ち入り、又はその他の条件により知り得	同左

	た市の業務上の機密を漏えいしてはならない。 ② 本支援業務で取り扱う情報を市が指定する目的以外に使用してはならない。	
--	--	--

【談合その他の不正行為に係る特約条項】

	第 1 条～第 2 条	同左（各条文同一）
--	-------------	-----------

ソフトウェア保守と運用保守を、別の受注者に委託する場合には、同一のシステムについて、各別に契約がなされることになる。しかし同一のシステムについて、同一業者が同一期間で、密接な関係にあるソフトウェア保守と運用保守を受託するのであれば、契約を分離する必要はない。契約書の準備、調印・更新の確認等は契約書毎に行うこととなり、契約書の数が増えれば管理の工数も余計にかかることになる。

【結果（意見）：経済性】

契約書作成事務に先立って、契約単位の是非を検討し、同一システムのソフトウェア保守と運用保守を分離して委託する合理的理由が無い場合は、両契約を一つにまとめて入札を実施し、契約金額総額の低減及び契約事務の効率化を図るのが望ましい。

(20) 借上型市営住宅の賃借権設定登記について（指摘）

【事実の概要】

船橋市借上市営住宅制度実施要領及びこれを受けた借上市営住宅賃貸借更新契約書のひな形では、借上型市営住宅の賃貸借契約又は更新契約若しくは再契約の締結後当該借上型市営住宅等に対する賃借権設定登記を行うものとする、とされている。

【船橋市借上公営住宅制度実施要領】

（賃借権の設定）

第 12 条 市長は、要綱第 8 条第 1 項に規定する賃貸借契約又は同条第 2 項に規定する更新契約若しくは再契約の締結後速やかに、当該借上公営住宅等に対する賃借権設定登記を行うものとする。ただし、借上公営住宅等の建物の一部を賃借する場合を除く。

【借上公営住宅賃貸借更新契約書（ひな形）】

（乙の権利設定） ※乙は船橋市

第10条 乙は、本物件に対する賃借権設定登記を行うものとする。

2 甲は、本物件の登記にかかる変更がある場合は、直ちに乙に通知するものとする。

実際に締結されている更新契約においても、このひな形が用いられており、市は賃借権設定登記が義務づけられている。新築の住宅を市営住宅として借り上げる際は、賃借権の設定登記がされているが、更新契約締結時においては、契約書上、借上期間及び借上料の変更がされているにもかかわらず変更登記がなされていない。

住宅政策課では令和元年以降、司法書士にも確認し、賃借権は解除しない限り法定更新され、変更登記を行わなくても特段の問題がないことから行わない運用としている。

この変更登記を行わない運用について、正式決定、周知などがされていない。

【結果（指摘）：合規性（違反行為）】

権利保全の点で、特段の不都合がないとしても、実施要領及び実際に住宅オーナーとの間で締結されている更新契約書上、明文で要求されている事項について履行されていない状況になっている。更新時若しくは再契約時には賃借権登記を行わないことを正式な手続とするのであれば、借上市営住宅制度実施要領第12条及び更新契約書第10条第1項について、削除するか、登記を行うことができる、などの文言にするなどの改定をする必要がある。

（21）借上型市営住宅の契約（更新）時の付保の確認について（意見）

【事実の概要】

「船橋市借上公営住宅賃貸借更新契約書」ひな形第9条では、物件オーナーが対象物件について火災保険契約を締結するものとする、とされており、実際にこのひな形により賃貸借契約が締結されている。

しかし契約締結に際し、物件オーナーには、保険契約について担当者が口頭で確認するのみで、確認したことの証跡や保険契約の内容に関する情報が住宅政策課に保管されていない。そのため、物件オーナーが契約事項を遵守しているかを事後的に確認することができなかった。

【船橋市借上公営住宅賃貸借更新契約書（ひな形）】

（火災保険の加入）

第9条 甲は、本契約の期間中は、罹災の場合の修繕費に充当する目的をもって、損害保険会社との間で、本物件について、火災保険契約を締結するものとする。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、契約締結時に物件オーナーが契約事項を遵守している事を確認するため、火災保険契約の保険会社名、保険期間、保険内容、限度額等を記録して確認した証跡を残すか、保険証券の写しを取得し保管するのが望ましい。

（22）借上型市営住宅の駐車場契約について（意見）

【事実の概要】

借上型市営住宅・借上福祉住宅は、いずれも駐車場を合わせて借り上げているが、契約した区画数に対し未利用区画数が多くなっている。未利用区画数が多くなった要因として、住宅政策課は当初の想定より車の利用者が少なかったことを挙げているが、借上時に台数を試算した資料は残っておらず、契約台数が適正であったかが事後的に検証できない状況となっている。契約時に想定する利用者数を合理的に見積もり、検討資料を作成のうえ決裁を受け、適正台数の契約をする必要があるが、資料自体が残されていない状態では未利用区画が多くなった要因分析もできない。

なお住宅政策課では、契約更新時にオーナーと協議して駐車場の返却を申し出るなどの対応はしている。しかし、更新時の交渉においては、借上型市営住宅本体の借上料の交渉と併せて行われることもあり、駐車場部分だけを途中からオーナー管理に改める合意に至るのは困難で、未利用区画が多くてもそのまま駐車場の借上げを継続せざるを得ない住宅も見受けられる。

借上当初の想定数と実際の利用数に乖離が生じる事は現実により得ることだが、多数の未利用区画が発生する場合は借上当初の想定が適切であったかという問題が生じるので、借上当初の利用区画数に関する算定根拠資料は作成すべきである。

【結果（意見）：有効性】

借上型市営住宅の駐車場契約については、契約区画数を裏付ける根拠資料を作成し、事後の検証が可能となる状態にしておくべきであると考えます。

なお、現在、新規借上型市営住宅はUR賃貸住宅を中心に行っており、こ

れらについては、住宅に附設する駐車場の借上げは行っていない。今後、高齢による運転免許返納者の増加や、カーシェアリングの普及などにより、入居者が車を保有し駐車場の利用が必要になる率も低下する傾向になることを勘案すると、民間の住宅を借上公営住宅とする場合は、駐車場は借上げの対象としないことも検討すべきである。

(23) 指定管理者の評価について（意見）

①業務評価について（意見）

【事実の概要】

市では、指定管理者制度導入施設において、指定管理者による施設の管理運営が協定書、仕様書及び事業計画書に従い適切かつ確実に行われ、指定管理者制度導入にあたって期待した効果が実現されているか等について、年度ごとに評価シートを作成し、毎年度終了後に提出される事業報告書及び日々のモニタリング結果等から評価を行っている。船橋市営住宅においても同様に業務評価を実施しており、まず指定管理者による自己評価を行った上で、住宅政策課による評価を行う。

市のホームページ上に掲載されている直近の評価対象年度である令和 4 年度の総合評価については、「A」評価となっており、事業計画に基づく評価表の 16 評価項目中、A 評価 12 項目、B 評価 4 項目となり、概ね事業計画通り管理運営がなされていると評価されている。

なお、年度評価の最新の掲載年度は令和 4 年度であり、令和 6 年 12 月 10 日時点で令和 5 年度の年度評価は掲載されていない。また、令和 4 年度の評価についても、指定管理者による自己評価は令和 5 年 6 月 30 日に記入されているが、所管課である住宅政策課による評価は令和 6 年 2 月 22 日と実施がかなり遅くなっていた。

指定管理者の業務評価については、条例等で実施期限等の規定は定めていない。しかし、PDCA（Plan-Do-Check-Action）サイクルを迅速に繰り返すことで、継続的な業務改善や効率化が達成されるものであり、評価の実施及び公表についても迅速に行う必要がある。

【結果（意見）：有効性】

令和 4 年度の評価については、上述のとおり、施設所管課である住宅政策課による評価は、指定管理者による自己評価から 7 か月超経過してから確定している。

評価の確定に 7 か月超を要した主たる原因は、同年度においては労働関係法令遵守の確認も実施されており、その結果も織り込んで評価を完結させるものと誤解をしたためとのことである。

市の他の指定管理者制度導入施設における内部評価の実施に比べ、タイミングが遅いと言わざるを得ない。業務評価は、施設の管理運営が協定書、仕様書及び事業計画書どおり行われ、指定管理者制度導入にあたって期待した効果が実現されているか等について、年度毎に評価シートを作成し、事業報告書及び日々のモニタリング結果、実地調査において確認した内容等から評価が行われることで、翌年度における日常業務のタイムリーな改善や翌々年度の事業計画策定時の検討において改善することに資するものとなるため、施設所管課による評価は迅速に実施することが望まれる。

②第三者による中間評価について（意見）

【事実の概要】

市の指定管理者制度について、「船橋市 指定管理者制度ガイドライン～運用編～【第6版】」によると、第三者評価の対象施設は、i)指定期間が6年以上の施設、またはii)一定の要件を満たす施設（利用者への影響が大きい施設、かつ、第三者評価の実施によって効果が見込まれる施設）で、制度導入時及び更新時に行政経営課と協議の上、決定されるとされている。市営住宅における指定管理者制度の導入は令和3年4月1日からであり、現在、第1回目の指定期間（5年間）にある。

指定管理料は、人件費、一般修繕費及び保守点検費等の「管理費」と「空家修繕費」で構成されている。「管理費」は指定期間の5年間の総額が確定しており、毎年均等額が按分される。「空家修繕費」は部屋の広さにより単価が決まっており、毎年度終了後に実施件数を乗じた金額で精算がなされる。基本協定書では、指定管理料を変更すべき特別の事情が生じた場合には、市と指定管理者の双方の協議の上、決定するものとの規定はあるが、リスクの分担については、人件費・物件費等の物価変動に伴う経費の増加や金利変動に伴う経費の増加等の経済情勢に関連するリスクは指定管理者が負うものと明記されている。

しかし、今回の指定期間の指定管理者募集の準備段階から、新型コロナウイルス感染症が拡大し、その後、指定期間中にはロシアのウクライナ侵攻を契機とした原材料・光熱費の高騰、更に労働人口の減少及び最低賃金の引き上げ等の影響による人件費高騰といった社会情勢・社会環境の大きな変化が生じた。これに伴い指定期間初年度より指定管理者が策定している年度予算（事業報告書における収支報告書上の「累計予算」）では継続的に支出超過の状況となっており、支出超過は年々拡大傾向となっている。

一般に指定管理制度を導入するか否かの判断は、市のコスト削減のみを目的とするものではなく、以下の点に着目するものである。

【船橋市 指定管理者制度の導入検討について】

(平成 30 年 7 月 23 日 平成 30 年度第 1 回船橋市行政改革推進会議資料
企画財政部 政策企画課より)

【サービス向上】

- ・同様の施設管理を民間事業者等においても実施している施設である。
- ・民間事業者等が管理運営することにより、開館日や開館時間の延長が可能な施設である。
- ・民間事業者等による柔軟な発想による、新しいサービス展開が期待される施設である。

【コスト削減】

- ・市の管理費用の促成が可能である。
- ・組織のスリム化、職員の削減等が可能である。

【魅力のある施設】

- ・利用料金制を導入することで、指定管理者の経営努力を促し、より集客力のある施設とすることができる。
- ・施設の設置目的に応じた、専門性を兼ね備えた指定管理者が管理することで、より高い市民サービスの提供が可能である。

(市資料より)

上記と同一の資料では、「特に、…市営住宅など、民間の専門的なノウハウを市民サービスの向上に活用できると考えられるものについては、積極的な導入を検討されたい。」ともされている。

一方で、市営住宅は単に入居者満足度を高めることのみが目的ではなく、市営住宅の適正管理を行うことも目的の一つである。このため、コスト削減効果の視点だけではなく、指定管理者が安定的に業務遂行でき得る水準の報酬設定の視点も必要になる。

最近の社会情勢・社会環境の変化により、現在の指定管理者が年度予算策定時点で支出超過となる状態が今後も継続すると、市にとっては市営住宅管理のコスト削減にはなるものの、指定管理者が安定的かつ適正に業務を遂行できなくなる可能性もあることから、指定管理者の継続的な支出超過の状況は看過し得るものではない。

【結果（意見）：有効性】

基本協定書第 12 条の指定管理料の変更の規定により、指定管理料を変更すべき特別の事情が生じた場合には市と指定管理者の双方で協議の上、指定管理料を変更することは可能である。しかし一方で双方のリスク分担の

規定も明記されており、物価変動に伴う経費増加の場合、指定管理者から指定管理料の改定交渉は行いにくい状況である。

指定期間が6年未満の施設においても、指定管理者が安定的に業務遂行できる報酬水準であるか確認する機会を設けることも検討して頂きたい。

(24) 市営住宅管理システムについて（指摘・意見）

①情報セキュリティ実施手順書の不備について（指摘）

【事実の概要】

市営住宅管理システムは、情報セキュリティ実施手順書に従った管理が求められている。同手順書は、船橋市情報資産の保護及び管理に関する規程（以下「情報資産規程」という。）及び船橋市情報セキュリティ対策基準に基づき、市営住宅管理システムのデータ管理及びセキュリティ実施手順について必要な事項を定めることにより、システムの効率性・安全性・信頼性の確保を目的として制定されたものである。

同手順書では、情報資産規程に基づき、市営住宅管理システム内にある情報資産を別表1に示している。別表1では28項目に分類された情報資産名とその業務分類及び重要性分類が一覧表の形式で示されている。重要性の分類は、情報資産規程に基づき、情報の重要度が高い順にⅠからⅣに分類されていた。

また、別表2では、これら情報資産ごとの職員のアクセス権限が一覧表の形式で示されている。従って、別表1と別表2では示された情報資産が一致するはずであるが、別表2では27項目の情報資産しか示されておらず、別表1の28項目より1つだけ情報資産の数が相違していた。この理由を分析したところ、別表1で連絡先（連絡先情報の登録及び管理）と示された情報資産が別表2には無く、これが1つだけ数が相違している原因であることが判明した。この理由を住宅政策課に質問したところ、別表1に連絡先（連絡先情報の登録及び管理）を追加した際に、別表2にも同じ追加をすべきところ、その作業を失念したことが原因である事が判明した。

別表1と別表2の相違の理由は判明したが、現状では連絡先（連絡先情報の登録及び管理）という情報資産のアクセス権限が別表2では示されていないという状態になっている。

【問題の根本原因】

別表1に連絡先（連絡先情報の登録及び管理）を追加した際に別表2への反映を失念した人的ミスが問題の根本原因であるが、このような手順書の改定において、情報セキュリティ責任者や情報システム管理者による確認が不十分であった点も問題があったと言わざるを得ない。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

別表 1 と別表 2 に示す情報資産は一致している必要があり、相違の原因となっている連絡先（連絡先情報の登録及び管理）を別表 2 に追加し、そのアクセス権限を決定しなければならない。

②アクセス権限の明確化について（指摘）

【事実の概要】

情報セキュリティ実施手順書別表 2 では、27 項目の情報資産ごとに職員と会計年度任用職員のアクセス権限が明記されており、権限は「可」と「閲覧のみ」の 2 種類しかない。会計年度任用職員は非常勤の職員であるが、別表 2 を見ると職員とほぼアクセス権限が同じであり、訴訟（明渡訴訟情報の登録及び管理）という情報資産だけ職員が「可」、会計年度任用職員が「閲覧のみ」となっており相違していた。

住宅政策課に、この「可」とは何を意味するかと質問をしたところ、該当する情報資産の編集等が可能な意味であるという回答を得た。しかし、一般的にアクセス権限には複数の種類があり、編集等ができる状態を「可」、編集等ができず情報を確認するだけの権限を「閲覧のみ」とする方法は、アクセス権限を曖昧にしまい情報セキュリティの観点からは望ましいとは言えないと考える。また、職員と比較して業務範囲や業務従事時間に差がある会計年度任用職員に職員とほぼ同様のアクセス権限が付与されている点も、必要以上にアクセス権限を付与している可能性があるため情報セキュリティの観点からは望ましいとは言えないと考える。なお、会計年度任用職員のアクセス権限が職員とほぼ同じである点について住宅政策課に質問したところ、会計年度任用職員は 2 つの業務（市営住宅使用料の調定及び管理と市営住宅使用料の収納の管理）につき編集等の業務を行っているという回答を得た。従って、別表 2 に示す会計年度任用職員の「可」というアクセス権限は、実態と合致していない。

以上のとおり、市営住宅管理システムのアクセス権限は別表 2 を見る限り、権限の詳細や実態を把握し管理するうえで十分な定めになっていない。なお、権限の詳細や実態を証明する根拠資料は本監査において確認できなかった。

【問題の根本原因】

情報セキュリティにおいて、アクセス権限の明確化は非常に重要であるが、住宅政策課において別表 2 のアクセス権限が明確であるか、実態と一致しているかという観点で確認した形跡が無く、アクセス権限に対する意識が醸成されていない事に問題の根本原因がある。市営住宅管理システム

は、入居者の個人情報等、情報資産規程において最も重要度が高いⅠに分類される情報が集積されているシステムである。ゆえにアクセス権限の適否については、より高度な注意力が求められるはずである。

【結果（指摘）：新規性（不当行為）】

住宅政策課は、市営住宅管理システムのアクセス権限について、別表 2 の示す権限の表記方法が情報セキュリティの観点から適切であることを再確認すべきである。また会計年度任用職員のアクセス権限が実態と乖離している事が判明したので、再度、アクセス権限の妥当性を確認したうえで別表 2 を修正しなければならない。

③指定管理者のアクセス権限の未定義について（意見）

【事実の概要】

②アクセス権限の明確化についてに記載のとおり、情報セキュリティ実施手順書別表 2 では、職員と会計年度任用職員に区分してアクセス権限が明記されている。しかし、現在、市営住宅管理システムを使用して業務を行っている指定管理者については、別表 2 においてアクセス権限が明記されていない。この理由について住宅政策課に質問したところ、「指定管理者は本市の市営住宅に関する業務を補助するために条例に位置付けられた者であるため、第三者という認識ではなく、市職員と同様にアクセスする必要があることから、権限が付与されている」との回答を得た。

指定管理者は市営住宅管理業務の遂行に当たり、住宅政策課と同等またはそれ以上に日頃からシステムにアクセスしていることから、第三者という認識ではなくとも、別表 2 において、指定管理者のアクセス権限について記載すべきである。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、指定管理者の業務実態を確認したうえで適切なアクセス権限を定め、情報セキュリティ実施手順書別表 2 にそのアクセス権限を明記すべきであると考えます。

④システム運用作業記録簿の未作成について（指摘）

【事実の概要】

市営住宅管理システムの情報セキュリティ実施手順書では、技術的セキュリティにおけるコンピュータ及びネットワークの管理に関する定めがある。

この定めについてその遵守状況を確認するため、住宅政策課にシステム

運用作業記録簿の作成状況を質問したところ、作成していないとの回答を得た。また年次点検結果現物の確認をしたところ、ログの分析はシステムエンジニアが行っており、口頭で問題が無かったことを確認しているが、点検結果を示す書類は無い事が分かった。

技術的セキュリティのうち、コンピュータやネットワークの管理はシステム管理の根幹をなすものであり、手順書に定められた事項を必ず遵守しなければならない。従って、上記のシステム運用作業記録簿は正確に記録する必要がある。また、ログの分析については、年次点検結果を口頭で伝達しただけでは担当者間の記憶に依拠し客観的に確認できる証跡が残らないため、適切な点検とは言えない。

【問題の根本原因】

情報セキュリティ実施手順書上のコンピュータやネットワークの管理に関する定めを住宅政策課が十分には理解できていなかったことが問題の根本原因である。市営住宅管理システムには入居者の重要情報が集積していることから、手順書に則った技術的セキュリティは必須である。

【結果（指摘）：合規性（違反行為）】

市営住宅管理システムの情報セキュリティ実施手順書による情報システム管理者は、同手順書に従い、システムの運用において実施した作業をシステム運用作業記録簿に記録しなければならない。

また、年次点検結果は、システムエンジニアから口頭で報告を受けるだけでなく、点検・分析項目ごとの結果報告を書面によって受領しなければならない。

⑤自己点検結果の未改善について（意見）

【事実の概要】

情報セキュリティ実施手順書には、評価・見直しに関する定めがある。住宅政策課は、この定めに従い、市営住宅管理システムについて自己点検を行っている。この自己点検は、所定のチェックシートに回答する形式で行われるが、令和5年度のチェックシートを確認したところ、自己点検項目の各目標値につき回答欄に○又は×を記入し、×となった項目は改善案を記載する様式となっていることが確認された。なお、この自己点検は、令和5年度中の11月24日に実施されている。

回答欄に×が記入されていた項目は次のとおりである。

No	自己点検項目	目標値	回答	改善案
1	取得したログを定期的に分析し、悪意ある第三者等からの不正侵入、不正操作等の有無について点検している。	定期的にログ分析をしている。	×	令和5年度実施予定
2	システムはログイン試行回数の設定が行われているか。 例：〇〇回ログイン失敗でログアウト	左記の事項について、システムの重要性に応じ、適切なパスワード管理をシステム上で強制させるように設定している。	×	システムベンダーにログイン試行回数設定の機能追加が可能か確認する。

(市資料より作成)

No.1については、④**システム運用作業記録簿の未作成について**に記載のとおり、システムエンジニアからの口頭による報告を受けたとの回答を得ている。No.2については、令和5年度以前から未改善の状態である。この点検項目は、技術的セキュリティに関する項目であり、改善案にもあるようにシステムに機能追加するため予算措置をする必要があり、現時点では具体化していないとの回答を得た。

【結果（意見）：有効性】

No.1については、④**システム運用作業記録簿の未作成について**を参照されたい。

No.2については、市営住宅管理システム運営上の有効性という観点から、セキュリティ強化のために改善すべき事項であると考ええる。従って、可能な限り早急にシステムへの機能追加を施すよう検討して頂きたい。

(25) システム賃貸借契約について（指摘・意見）

①保険証券の確認について（意見）

【事実の概要】

市営住宅管理システムは、機器を含め、B社との間で締結した賃貸借等契約書に基づき、市が同社から賃借している。この契約の概要は以下のと

おりである。

案件名	市営住宅管理システム機器更新賃貸借
設置場所	船橋市役所ほか
契約締結日	令和 2 年 2 月 20 日
賃貸借期間	令和 2 年 3 月 1 日から令和 7 年 2 月 28 日まで
賃貸借料	総額 17,562 千円（消費税等込み） 令和元年度 292 千円（同上） 令和 2 年度～令和 5 年度まで 各 3,512 千円（同上） 令和 6 年度 3,219 千円（同上）
契約保証金	免除
特約	受注者は、賃貸借期間満了後、発注者に対し、物品を無償で譲渡する。

（市資料より作成）

この契約においては、市が賃借する物品の危険負担について、次の定めがある。

（危険負担）

第 5 条 発注者は、発注者の故意又は過失により、物品を棄損又は滅失したときは、その内容を受注者に報告するとともに、自己の負担により修理又は弁済するものとする。

2 発注者は、受注者が第 21 条第 1 項の保険金を受領したときは、その金額の限度において前項の義務を免れる。

（保険）

第 21 条 受注者は、物品に動産総合保険を付保しなければならない。

2 前項の付保に要する費用は、すべて受注者の負担とする。

3 発注者は、受注者に対して、当該保険に係る証券又はこれに代わるものを請求することができる。

この定めによると、発注者である市が故意又は過失により、市営住宅管理システム及び機器を棄損又は滅失した場合、受注者である B 社が動産総合保険により受領した保険金の額まで修理又は弁済の義務を免除されることになる。

上記の第 21 条に従い、B 社は動産総合保険に加入する義務があり、市はその保険の実在性と保険内容を確認するために保険証券又はそれに代わるものを請求することができるが、住宅政策課に確認したところ、同社から口頭で保険加入の報告を受けているものの、保険証券現物等を確認してはいないとの回答を得た。第 21 条第 3 項は、保険証券等を請求できるとされ

ているが、B 社が契約に従って動産総合保険に加入しているかどうか、また保険対象、免責額、保険金額等の内容を把握するためには、保険証券現物等を確認しておく必要がある。しかし、住宅政策課にはこのような認識がないため、口頭による報告のみで B 社に対し保険証券現物等の請求は行っておらず、保険加入の事実と保険内容を確認できていない。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、第 21 条第 3 項に基づき、B 社が加入する動産総合保険の実在性と保険内容を確認し、適切に記録しておくべきであると考えます。

②指定管理者のシステム使用許可確認について（指摘）

【事実の概要】

現在、市営住宅管理システムは住宅政策課と指定管理者である株式会社東急コミュニティーによって使用されている。賃貸借等契約書は市と B 社が契約当事者となっており、株式会社東急コミュニティーは契約当事者ではない第三者に該当する。

この第三者については、契約書において次のような定めがある。

（善良な管理者としての義務）

第 6 条 発注者は、物品を善良な管理者としての注意をもって管理しなければならない

2 発注者は物品を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的に供してはならない。ただし受注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

現在、市が第三者である株式会社東急コミュニティーに市営住宅管理システムの使用を許可しているが、住宅政策課はこの第 6 条第 2 項に基づき、事前に B 社の承諾を得たうえで使用を許可しているかどうかを質問したところ、住宅政策課は株式会社東急コミュニティーを第三者として認識しておらず、B 社からの事前の承諾も得ていないことが判明した。ただし、本監査での指摘を受けて改めて B 社に確認したところ、指定管理者は本市の市営住宅に関する業務を補助するために条例に位置付けられた者であるため、株式会社東急コミュニティーは第三者には該当しないという回答を得ている。

住宅政策課は、本来、本監査での指摘を受ける以前に、指定管理者へのシステム及び機器の使用許可に当たって、指定管理者が第 6 条第 2 項の第三者に該当するか否かを B 社に確認しなければならない。仮に指定管理者が第三者に該当する場合は、事前の承諾なしにシステム及び機器の使用を認めてしまうことが契約違反に該当してしまう。また、指定管理者の責め

に帰すべき事由によりシステム及び機器に毀損又は滅失が生じた場合は、
①保険証券の確認についてに記載した危険負担の第5条第2項の適用が認められず、市に不測の損害が発生する可能性もある。

【問題の根本原因】

市営住宅管理業務に指定管理者制度を導入する際に、指定管理者が賃貸借等契約書上の第三者に該当するか否かという観点での検討を失念したことに問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

指定管理者制度導入時に、指定管理者が賃貸借等契約書第6条第2項の第三者に該当するか否かの確認を行うべきであった。

本監査で指定管理者は第三者に該当しない事が確認されたが、契約書上にそのような判断根拠は明記されていないため、今後、市及びB社双方で担当者の異動・担当替え等により、この判断結果が再び不明確になってしまう恐れがある。従って、第6条において指定管理者は第三者に該当しないという定めを追加するか、別途覚書によりこの判断に合意するなどの対応を図る必要がある。

③システム機器保守業務の報告書未入手について（意見）

【事実の概要】

B社との賃貸借等契約書には、賃貸借物品一式明細が添付されている。この明細の要約は以下のとおりである。

（単位：千円）

市営住宅管理システム機器更新（機器導入）	
ハードウェア	1,251
端末	352
プリンタ	127
ソフトウェア	120
その他	
機器保守一式（60か月）	1,388
その他	309
小計	3,650
市営住宅管理システム機器更新（構築）	
構築作業	8,000
その他	3,859

小計	11,859
合計	15,509

(注) 金額は消費税抜金額である。

(市資料より作成)

この契約は賃貸借契約であるが、明細を見ると、市営住宅管理システム機器更新（機器導入）の中で、機器保守一式（60 か月）1,388 千円という役務の提供があることが分かる。この役務は 1 月 23 千円で契約期間の 60 か月にわたって提供されるものである。この役務提供以外は、システム機器の賃貸借である。

賃貸借等契約書の仕様書において、この機器保守は受注者の B 社ではなく導入業者が行うとされている。仕様書上、導入業者は C 社と D 社の 2 社となっている。

契約に定められた業務については、次の船橋市契約規則の定めにより、契約の適正な履行を確保するために、必要な監督が求められている。

【船橋市契約規則】

(監督)

第 37 条 部長は、契約の適正な履行を確保するため、自ら又は職員に命じ、若しくは令第 167 条の 15 第 4 項の規定により職員以外の者に委託して、契約の適正な履行を確保するため必要な監督をしなければならない。ただし、工事に係る監督については、別に定めるところにより行うものとする。

この定めに従った監督の状況を確認するため、住宅政策課に対し、上記の機器保守業務の月々の履行状況確認をどのように行っているか質問したところ、システムのエラーや障害等がなく、保守の案件が無かったことから導入業者からの報告書等、役務提供が確認できる資料はないとの回答を得た。

しかし、機器保守はエラーや障害等がない場合であっても、それらが無い事を確認した報告書等を毎月導入業者から入手することが、上記第 37 条第 1 項にいう「必要な監督」として望ましいと考える。

この契約は、賃貸借契約の形態でありながらその一部に機器保守業務が混在し、契約相手とは別の導入業者が機器保守業務を履行する仕様となっているために、契約履行の監督対象業務と相手が分かりにくい状態になっていると考える。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、賃貸借等契約書に基づく機器保守につき、月々の保守結果報告書等を入手して、船橋市契約規則第 37 条第 1 項に定める契約の履行を監督するのが望ましい。

④契約業務の検査調書について（指摘）

【事実の概要】

①**保険証券の確認について**に記載した市営住宅管理システム機器更新賃貸借契約は、令和 5 年度の賃借料 3,512 千円は 4 回に分割して支払われている。この賃借料の支払に先立つ検査、検査立会い、検査調書が次の定め
に準拠しているかを確認した。

【船橋市契約規則】

（検査）

第 38 条 部長は、次の各号のいずれかに該当したときは、自ら又は職員に命じ、若しくは令第 167 条の 15 第 4 項の規定により職員以外の者に委託して、当該契約に基づく給付の完了等の確認をするため必要な検査をしなければならない。ただし、重要物品（船橋市物品管理規則（平成 26 年船橋市規則第 62 号）第 6 条に規定する重要物品をいう。以下同じ。）に係る検査については契約主管課の職員が行い、工事に係る検査については、別に定めるところにより行うものとする。

- （1）契約の相手方が給付を完了したとき。
- （2）給付の完了前に出来高に応じ、対価の一部を支払う必要があるとき。
- （3）物件の一部の納入があったとき、又は契約による給付の一部を使用しようとするとき。

2 前項の規定により検査を行う者（以下「検査職員」という。）は、契約書、設計図書等に基づき、当該給付の内容及び数量その他の必要な事項について検査しなければならない。この場合において、必要に応じ、当該契約に係る監督職員又は監督職員以外の職員の立会いを求めることができる。

3、4 省略

5 検査職員は、前各項の規定による検査の結果、契約に基づく給付に不備があると認めるときは、部長に報告するとともに必要な措置を講じなければならない。

6 検査職員は、第 1 項から第 4 項までの規定による検査の実施に当たっては、契約の相手方又はその代理人の立会いを求めなければならない。

（検査調書の作成）

第 39 条 検査職員は、前条の検査の結果、給付の完了の確認をしたとき

は、検査調書を作成しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する契約(工事の請負及び重要物品に係る契約を除く。)については、関係帳票類にその旨を記載することにより、これを省略することができる。

- (1) 検査の対象となる金額が 100 万円未満の契約
- (2) 財産の買入れの契約
- (3) 単価による契約(単価が 100 万円未満の契約に限る。)
- (4) 賃貸借契約
- (5) その他財政主管部長が指定する契約

この契約は賃貸借契約であることから、第 39 条による検査調書は関係帳票類にその旨を記載することにより省略することができる。

状況を確認したところ、検査及び検査立会いは行っているが、検査調書は契約に基づく支払を支出命令書で決裁する際に、同命令書右下にある検査欄に検査者が押印することで関係帳票類に給付の完了を確認した旨の記載になると看做していたことが判明した。

しかし、船橋市契約規則を所管する契約課に確認したところ、支出命令書の検査欄への押印に加えて、その他の関係帳票類にも押印等により検査したことを確認できるようにすることが必要であるという事が確認された。

本契約は賃貸借契約であり、賃借の事実をもって検査職員による検査は可能と考えられ、関係帳票類に検査の押印等を行う事になると考えられる。

【問題の根本原因】

支出命令書の検査欄に押印することが、船橋市契約規則第 39 条の「関係帳票類にその旨を記載する」ことに該当するという誤った理解のもとで事務上の運用が行われてきたことが問題の根本原因である。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

市営住宅管理システム機器更新賃貸借契約については、船橋市契約規則第 39 条に基づき、検査結果を関係帳票類に記載しなければならない。

(26) システム運用保守業務委託等について（指摘・意見）

①口頭によるデータ管理報告について（意見）

【事実の概要】

市営住宅管理システムについては、市と A 社との間でシステム運用保守業務委託契約とソフトウェア保守委託業務の 2 つの契約が締結されている。この 2 つの業務委託契約書には、次のとおりデータの適切な管理に関する

定めがある。なお、両契約書の構成は同一であり、条文番号、文言も全く同じである。

【業務委託契約書】

(データの適切な管理)

第7条 受注者は、発注者から提供された本委託業務に係る資料（入出力帳票、ドキュメント及び記憶媒体を含む。以下「データ」という。）について、次の各号の定めるところにより、適切な管理を行わなければならない。

- (1) データを施錠できる保管庫、又は施錠若しくは入退室管理が可能な保管室に保管する等、適正に管理すること。
- (2) データを本委託業務以外の用途に使用しないこと。
- (3) あらかじめ、発注者の承認を受けた場合を除くほか、第5条の規定により指定された場所以外の場所に、データを持ち出さないこと。
- (4) 前号の承認を受けてデータを持ち出す場合には、データに暗号化処理又はこれに準ずると認められる保護措置を講ずること。なお、この場合において、暗号化処理の方法又は保護措置の内容については、発注者が具体的に指示するものとする。
- (5) あらかじめ、発注者の承認を受けた場合を除くほか、データを複製若しくは複写し、又は第三者に提供しないこと。
- (6) 本委託業務の終了等の理由により、受注者において不要となったデータについては、遅滞なく発注者に返還すること。ただし、あらかじめ、発注者の承認を受けたときは、記憶されている内容を判読できないよう必要な措置を講じたうえで、データを消去又は廃棄することができる。

2 第8条第1項ただし書きの規定に基づき再委託された事業者があるときは、受注者の責任において、当該再委託先事業者が前項に定める適切な管理を行うよう必要な措置を講じなければならない。

3 受注者は、月ごとに、発注者に対して、第1項各号に即したデータ管理が行われているかを報告しなければならない。

4 受注者は、前項の規定によるほか、第1項各号に即したデータ管理が行われているかについて、発注者から報告を求められた場合には、その状況を報告しなければならない。

この第3項によるA社からの報告書について住宅政策課に質問したところ、両契約とも報告書の提出はなく口頭で毎月担当者から報告を受けているという回答を得た。しかし、口頭での報告では双方の担当者の記憶だけとなってしまい、第1項各号の管理が適切であったかどうかを客観的に確

認することができない。また、担当者の口頭報告は、A 社による責任ある意思表示とは看做せない可能性がある。仮に情報漏えい等の問題が生じてしまった場合には、市及び A 社双方が第 1 項各号の管理状態を疎明する根拠資料が無いために、厳しい批判と損害賠償の請求を受ける可能性がある。

なお、船橋市契約規則第 37 条第 1 項にいう「必要な監督」は必ずしも書面の提出による確認に限定されていないが、市営住宅管理システムのデータ管理は非常に重要であり、口頭報告だけでなく書面による報告が必要であると考ええる。

【結果（意見）：有効性】

住宅政策課は、システム運用保守業務委託契約とソフトウェア保守委託業務の業務委託契約書第 7 条第 3 項による報告を受注者である A 社から書面で入手し、データの管理が適切であることを確認するべきであると考ええる。

②定例会の未開催について（指摘）

【事実の概要】

システム運用保守業務に関する A 社との業務委託契約書では、仕様書において具体的な委託内容が明記されている。その委託内容の中に、2 か月に 1 度の頻度で運用保守に関わる課題や対応状況についての報告会の開催が定められていた。

この開催状況が分かる資料を住宅政策課に求めたところ、報告会は開催せず、担当者同士で連絡を取り合う際に必要に応じて情報共有をするようにしているとの回答を得た。

しかし、仕様書上では、このような方法が報告会に該当するという定めは無く、情報共有した証跡が確認できない状況であった。住宅政策課がこのような情報共有を報告会としている状況は、船橋市契約規則第 37 条第 1 項にいう「必要な監督」としては必ずしも十分ではないと考える。少なくとも委託内容に示された 2 か月に 1 度の頻度で報告会と言えるものが開催され、その証跡が確認できる状態にしておくべきである。

【問題の根本原因】

仕様書に定める業務を適切に履行するとともに、その疎明資料を作成し確認するという基本的な作業について、住宅政策課の意識が希薄であることに問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

住宅政策課は、システム運用保守業務に関する業務委託契約書の仕様書に記載した報告会の開催を受託者である A 社に求め、その開催を客観的に疎明する資料を入手しなければならない。

③契約業務の検査調書について（指摘）

【事実の概要】

前述のとおり、契約業務は船橋市契約規則第 38 条による検査、検査立会い及び第 39 条による検査調書の作成が求められている。本システム運用保守業務について、その状況を確認したところ、検査及び検査立会いは行われているが、検査調書は契約に基づく支払を支出命令書で決裁する際に、同命令書右下にある検査欄に検査者が押印することで関係帳票類に業務が完了した旨の記載になると看做していたことが判明した。

しかし、前述のとおり、支出命令書の検査欄への押印に加えて、その他の関係帳票類にも押印等により検査したことを確認できるようにすることが必要であるという事が確認された。

【問題の根本原因】

支出命令書の検査欄に押印することが、船橋市契約規則第 39 条の「関係帳票類にその旨を記載する」ことに該当するという誤った理解のもとで事務上の運用が行われてきたことが問題の根本原因である。支出命令書はあくまでも支出に関する稟議決裁であり、システム運用保守業務の検査結果はその他の関係帳票類に対して記載されるという事を理解しなければならない。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

システム運用保守業務については、船橋市契約規則第 39 条に基づき、検査結果を関係帳票類に記載しなければならない。

(27) 入居率に対する入居募集について（意見）

【事実の概要】

各市営住宅の入居率及び応募数等に係る過去 3 年間の推移は「Ⅱ. 2. (10) 市営住宅管理に関する基本的情報」に記載したとおりである。令和 5 年度の入居率が 90%未満となっている市営住宅につき、各年度内における当選数の合計と各年度末時点での空き戸数を比較すると、図表 31 のとおりとなる。

【図表 31 過去 2 年間の空き戸数と当選数】

No.	住宅名	供給 戸数	当選数	空き戸数	当選数	空き戸数
			令和 4 年度	令和 4 年度末	令和 5 年度	令和 5 年度末
1	市営二和東第二団地	96	5	13	6	11
2	市営海神三丁目団地	96	3	12	1	11
3	市営馬込町団地	54	4	5	3	9
4	市営藤原団地	88	3	17	8	16
5	市営滝台町団地	18	－	3	－	3
6	市営大穴南団地	63	2	12	5	11
7	藤原借上福祉住宅	20	1	1	－	3
8	南本町借上福祉住宅	10	1	3	－	2
9	二宮借上福祉住宅	10	2	1	－	2
10	夏見借上公営住宅	40	－	3	1	5
11	湊町借上公営住宅	19	－	0	－	3
12	薬円台借上公営住宅	30	2	5	2	4
13	飯山満町借上公営住宅	30	－	3	1	4
14	上山町借上公営住宅	21	1	2	－	3
15	田喜野井借上公営住宅	20	－	4	1	6
16	大穴南借上公営住宅	40	－	3	1	6
17	行田第三借上公営住宅	56 (R4) 58 (R5)	5	1	4	6

(市資料より作成)

市営住宅の入居募集にあたり、募集対象の選定基準について住宅政策課へ確認したところ、各市営住宅の入居率等をもとに判断しているとの回答を得た。また、市では火災等の災害により住宅に被害を受けた居住不能者を支援する目的で市営住宅の空き住戸の一時的な使用を認めていることが空き戸数にも影響しており、入居者の退去や退去後の修繕の状況も考慮していくことになる。ただし、これらの考慮をもとに募集対象を選定した根拠資料は確認できていない。

市の財政を考慮すると各市営住宅の入居率を 100%に近づけることが望ましいと考えられるが、仮に 100%が続いてしまうとそれ以後の募集期間において、貸し出す物件がなくなってしまうリスクが生じてしまう。市営住宅の入居を希望する市民は一時的ではなく継続的に発生することからも、ある程度の空き戸数を確保しつつ入居率の維持を考慮して入居募集をして

いくことが重要になると考えられる。

しかし一方で、図表 31 を見ても分かるが、市営海神三丁目団地、市営藤原団地、市営大穴南団地は、空き戸数に対し当選数が少ない状況にあり、その明確な理由は確認できていない。「Ⅱ. 2. (10) 市営住宅管理に関する基本的情報③市営住宅の応募数・当選数・倍率の推移」(31～32 ページ) に記載の倍率を見ると、市営海神三丁目団地の令和 5 年度の倍率は 4 倍、市営大穴南団地のそれは 4.6 倍となっており、空き戸数から追加で募集数を増やせば当選数も増加し、入居率も上昇すると予想される市営住宅も存在する。

このように、個々の市営住宅の空き戸数と当選数を比較すると、入居率の改善が可能な市営住宅が無いかどうかといった分析ができると考えられる。その分析の結果、合理的な理由が無く当選数が少ない市営住宅にはどのような問題があるかという洞察も可能となる。入居を希望する市民のためにも既存の市営住宅がフルに活用されることは、市営住宅管理上も重要な事務であり、このような分析は非常に重要である。

また、入居率 90%以上の市営住宅であっても、定期的に空き物件の状況を細かく分析する必要もあると考える。

【結果（意見）：効率性】

市営住宅の入居募集に当たっては、各市営住宅の過去からの入居率、空き戸数、当選数、倍率等を用いて比較分析を行うとともに、必要に応じて募集対象とならない空き物件の状況や理由を確認し、それらの結果を根拠として入居を希望する市民のために市営住宅が最大限利用されるように募集対象を選定して行くのが望ましいと考える。

(28) 借上型市営住宅の収支分析について（意見）

【事実の概要】

借上型市営住宅では、市営住宅使用料等の収入とオーナーへの借上料という支出が発生するが、住宅政策課では特に各住宅の収支状況を把握する必要はないことから、従来から各住宅の収支分析を行っていない。

本監査において、住宅政策課に令和 5 年度における借上型市営住宅の収支状況の調査を依頼したところ、次のような結果となった。なお、同課からは、市営住宅使用料等、借上料、収支差額の情報提供を受け、これに同課から別途提供された供給戸数、入居戸数の情報を加えて分析を行っている。

【図表 32 借上型市営住宅収支分析表】

(単位:千円)							
No.	住宅使用料	借上料	差額(①)	供給戸数(②)	入居戸数(③)	供給1戸当たり差額(①/②)	入居1戸当たり差額(①/③)
1	1,461	6,864	△ 5,402	10	10	△ 540	△ 540
2	683	5,319	△ 4,636	10	0	△ 464	-
3	1,310	6,480	△ 5,169	10	9	△ 517	△ 574
4	2,391	12,960	△ 10,568	20	17	△ 528	△ 622
5	1,489	6,900	△ 5,410	10	9	△ 541	△ 601
6	1,231	7,200	△ 5,968	10	8	△ 597	△ 746
7	1,298	6,900	△ 5,601	10	8	△ 560	△ 700
8	9,729	42,744	△ 33,014	49	45	△ 674	△ 734
9	7,194	34,644	△ 27,449	40	35	△ 686	△ 784
10	4,077	17,640	△ 13,562	19	16	△ 714	△ 848
11	5,590	25,080	△ 19,489	30	26	△ 650	△ 750
12	5,341	21,840	△ 16,499	30	28	△ 550	△ 589
13	6,207	21,720	△ 15,512	30	26	△ 517	△ 597
14	4,955	17,280	△ 12,324	21	18	△ 587	△ 685
15	3,021	13,680	△ 10,658	20	14	△ 533	△ 761
16	5,400	18,028	△ 12,628	20	18	△ 631	△ 702
17	6,364	25,080	△ 18,715	34	32	△ 550	△ 585
18	7,901	28,545	△ 20,644	40	34	△ 516	△ 607
19	7,886	32,102	△ 24,215	40	36	△ 605	△ 673
20	9,558	35,775	△ 26,217	53	52	△ 495	△ 504
21	12,597	48,985	△ 36,388	61	60	△ 597	△ 606
22	11,691	43,410	△ 31,718	58	52	△ 547	△ 610
23	1,982	6,810	△ 4,827	10	9	△ 483	△ 536
24	3,568	13,634	△ 10,065	20	18	△ 503	△ 559
25	622	2,084	△ 1,461	3	3	△ 487	△ 487
26	118	414	△ 295	1	1	△ 295	△ 295
27	17	414	△ 397	1	1	△ 397	△ 397
	123,695	502,537	△ 378,842	660	585	△ 574	△ 648

(注1)No.2は契約終了のため、入居戸数は0である。
(注2)No.26、No.27は年度途中から借上げている。

(市資料より作成)

この分析表を見ると、令和 5 年度の借上型市営住宅の収支は合計で△378,842 千円となっており、供給一戸当たりでは△574 千円、入居一戸当たりでは△648 千円という結果になった。市営住宅は公営住宅法第 1 条にあ

るとおり、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、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」として運営されることから、借上型市営住宅において収支がマイナスという結果になること自体はやむを得ず、これを福祉的成本と捉える事も考えられるが、一方でマイナスの結果について特に分析せず、特段の改善方法を検討しない状況は、市営住宅の経済的、効率的運営という観点から望ましいとは言えない。

また、このような住宅単位の収支分析を行うと、供給一戸当たり、又は入居一戸当たりのマイナス額に乖離が見られることが分かる。特に表中で一戸当たりマイナス額が 700 千円を超える住宅は、なぜそのような結果になっているかを分析し、原因に応じた改善方法を検討する必要があると考える。確かに、各住宅は立地や住宅の構造等に違いがあり、ある程度の乖離が生じる事はやむを得ないが、乖離が生じている要因を分析すると、例えば借上料の見直しや入居率の向上が改善策として考えられるケースもあると推測される。

このような検討を特に行わず、マイナス額の乖離が漫然と放置されていると、借上型市営住宅入居者間で市の負担する福祉的成本が不公平な状態になる可能性もある。

【結果（意見）：経済性・効率性・公平性】

住宅政策課は、借上型市営住宅について、上記のような収支分析を毎年実施して福祉的成本を定量的に把握するとともに、住宅ごとのマイナス額に著しい乖離が見られる場合は、その要因分析を行い必要に応じて借上料の見直しや入居率の向上に向けた対応を検討して頂きたい。このような活動を行えば、借上型市営住宅の経済的、効率的運営と入居者間の公平性の維持が図られると考える。

(29) 新規借上型市営住宅の公募について（意見）

【事実の概要】

船橋市借上公営住宅制度要綱では、市長が借上公営住宅等を新たに提供しようとする場合について、次の定めがある。

【船橋市借上公営住宅制度要綱】

第 4 条

市長は、借上公営住宅等を新たに提供しようとするときは、当該借上公営住宅等に係る住宅を賃貸しようとする者（以下「事業者」という。）をホームページ等で公募するものとする。ただし、市長が必要と認めたときは、公募しないことができる。

この規定に基づいて公募がなされたのは、平成 29 年度に 2 回行われたのが最後であり、4 月及び 7 月のいずれも応募がゼロであった。

平成 29 年 4 月 既存借上公営住宅募集より抜粋

借上住宅の基準（概要）

(1) 住宅の位置

- ・市内に位置すること。ただし市街化調整区域を除く。

(2) 住宅の形式、構造及び耐用年限等

- ・既存の住宅で共同住宅であること。

(以下省略)

(3) 借り上げる物件及び住戸の要件

- ・借り上げる住戸の単位は、同一敷地内又は隣接敷地の共同住宅において原則 5 戸以上。
- ・借り上げる対象物件は住戸部分のみ。ただし、入居者が使用可能なごみ置き場、駐輪場等を備えていることが望ましい。

(4) 住戸のタイプ、床面積の目安

- ・タイプ 1DK～3LDK
- ・床面積 25 m²～約 60 m²

(5) 借上戸数

計 20 戸程度（予定）

(6) 入居開始日

平成 29 年 12 月から入居可能な住宅であること。

平成 29 年 7 月 既存借上公営住宅募集要項より抜粋

2 借上住宅の基準（概要）

・・・（同上）

(6) 入居開始日

平成 30 年 3 月から入居可能な住宅であること。

住宅政策課は、このとき応募がなかった要因として、事業者の公募から入居までの期間が約 10 か月というタイトなスケジュールであり、既存の住宅を対象としたことなどが影響したと分析している。

そしてその後は、船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定化計画（計画期間令和 3 年から令和 12 年）に示される「第 7 章 1、1-1 に示される市営住宅供給方針に沿って、「公的賃貸住宅ストックの一部借上げ等によって供給」することとし、以後公募は行われておらず、UR 都市機構の賃貸住宅の借上げを主軸にしている。現在、UR 都市機構の借上型市営住宅は以下のエリアとなっている。

芝山（第一、第二、第三）
行田（第二、第三）
小室町
金杉台（第一、第二）

【結果（意見）：有効性】

平成 29 年度を最後に公募を行わず、UR 都市機構の賃貸住宅の借上げを主軸に住宅供給戸数が増えているが、市のニーズに応じて同機構の賃貸住宅の借上げが常にできる訳ではないため、今後も公募による借上げは必要になってくると考えられる。

従って、今後再び民間へ公募する場合、直近の公募である平成 29 年の公募に対し応募がなかった状況を踏まえ、応募がなかった要因を分析し、再び応募ゼロという結果とならないよう、募集条件等を検討すべきであると考ええる。

4. 空家等対策

(1) 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準について（意見）

①基本的な考え方について（意見）

【事実の概要】

船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準（令和6年4月改定）（以下「認定基準」という。）の基本的な考え方には以下のように特定空家等及び管理不全空家等を説明しているが記載内容が空家法の特定空家等及び管理不全空家等の定義と一致しないことが確認された。

【認定基準】

2. 基本的な考え方（対応方針）

～前段省略～ 特定空家等の候補について、本基準に基づき調査した結果、補修等を行っても建築物としての利用が困難なものについては「特定空家等」に、補修等により利用が可能と考えられるものについては「管理不全空家等」に認定します。 以下、省略

一方、空家法においては、特定空家等及び管理不全空家等を以下のように定義している。

【空家法】

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第三条～第十二条省略

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

このように、認定基準の基本的な考え方に記載の「補修等を行っても建築物としての利用が困難なもの」であるか否かにより特定空家等及び管理不全空家等とする旨の記載は、空家法の特定空家等及び管理不全空家等の定義と異なっている。この点について市民安全推進課に質問したところ、「法の抽象的な規定を基準で具体化しているため表現は異なっているが、法の趣旨に反するものではなく、空家法の規定と整合が取れていないとは考えていない。」という回答を得た。

【結果（意見）：有効性】

認定基準の基本的な考え方において、「補修等を行っても建築物としての利用が困難なもの」であるか否かにより特定空家等及び管理不全空家等の認定を行う点は、空家法における特定空家等及び管理不全空家等の定義と異なっており、その根拠は本監査において明確とならなかった。

市民安全推進課は、法の抽象的な規定を基準で具体化しているため表現は異なっていると回答しているが、空家法が定める特定空家等及び管理不全空家等に該当する空家等が市の認定基準ではそれらに該当しないケースが生じてしまうと、空家法の趣旨に合致しない認定事務が行われる可能性がある。

従って、市民安全推進課は、改めて空家法と認定基準の定義を比較し、現在の認定基準による認定が空家法が定める特定空家等及び管理不全空家等の認定と相違しないかどうかを確認して頂きたい。その結果、認定基準の見直しが必要という判断に至った場合は、速やかに認定基準の見直しを行って頂きたい。

②特定空家等候補の選定基準の不備について（意見）

【事実の概要】

空家法において、「空家等」及び「特定空家等」は以下のように定義されている。

【空家法】（再掲）

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する物を除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害とな

るおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

一方、認定基準は、特定空家等候補の選定について、次のように定めている。

【認定基準】

特定空家等の候補については、次の項目に全て該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものを特定空家等候補として取り扱うものとする。

- ・空家として長く使用されていないもの
- ・目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの
- ・再三の指導にも関わらず改善が見られなく、今後も所有者等の対応が見込めないもの。

この要件については、次の問題があると考ええる。

まず、「目視等の現地調査で管理状況が著しく悪いと判断されるもの」については、「著しく悪い」管理状況とは具体的にどの程度の状態を意味するかが明確でなく、その判断結果が客観的に見て妥当であるかどうかを確認できない可能性がある。そのため、認定事務の統一性が保てず候補として選定されるべき空家等が選定されない可能性がある。

次に、「再三の指導にも関わらず改善が見られなく、今後も所有者等の対応が見込めないもの」については、空家法における特定空家等及び管理不全空家等の定義には該当する内容は含まれていない。この要件によると複数回以上の指導を実施していなければ特定空家等の候補とならず、「今後も所有者等の対応が見込めないもの」についても不確定な将来の対応を見込みありと判断すれば特定空家等の候補から除外することになる。このような要件を設けると、特定空家等と認定すべき物件が空家法に定める特定空家等より狭められてしまう可能性がある。「再三の指導」や「所有者等の対応が見込めない」について客観的に判断する目安等が無い場合は、このような要件を設定すると不適切な運用が生じる可能性がある。従って、特定空家等候補の選定要件とすべきではないと考える。

このように、認定基準における特定空家等選定の基準は、空家法と比較した場合、特定空家等候補とすべき物件を漏らしてしまう可能性があること、及び特定空家等候補とすべき物件を市独自の要件で狭めてしまう可能性があることが確認された。特定空家等の候補を選定する際には、認定対象の漏れが生じないようにする必要があり、空家法の定義以外の要件を設

定するのは適切ではないと考える。

【結果（意見）：有効性】

空家等候補の選定においては空家法の特定空家等及び管理不全空家等の定義に該当する物件が漏れてしまわないように、上記の問題点を踏まえて認定基準の内容を再検討して頂きたい。

③認定の判断基準と空家法等との比較について（意見）

【事実の概要】

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）において空家等に対する対応として次のような記載がある。

【ガイドライン】

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一 3 (1) に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。

(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

一方、認定基準は次のように規定している。

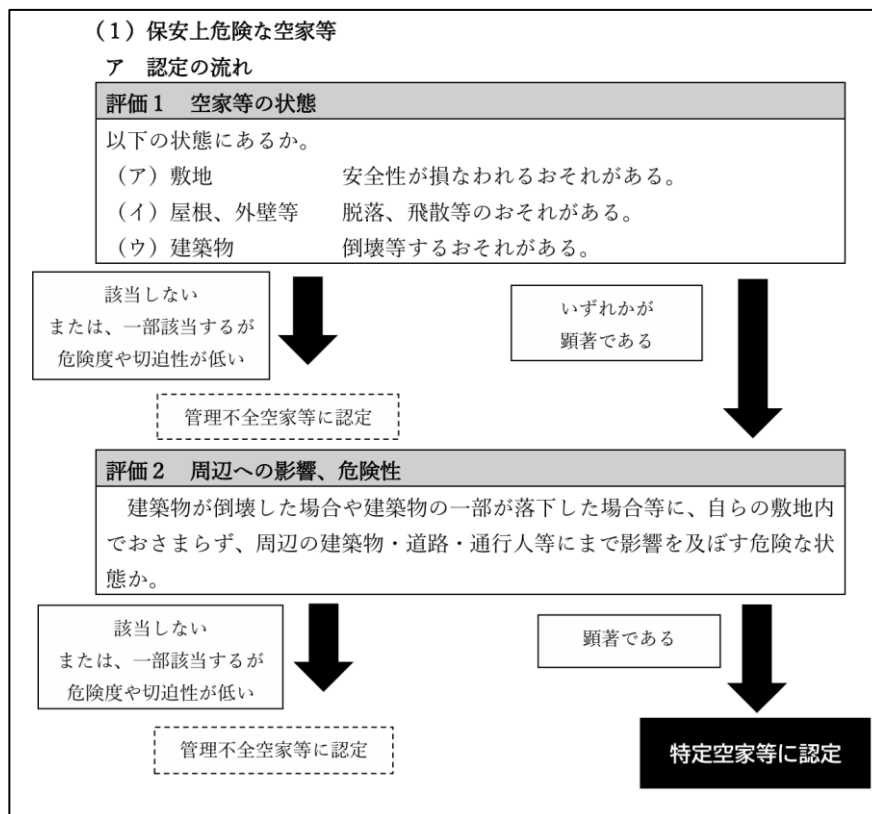
4. 認定基準

特定空家等の認定は、特定空家等候補となったものの中から空家等の区分別に評価1（空家等の状態）、評価2（周辺への影響）の2段階による評価を行い、評価1、評価2の両方に該当する空家等を特定空家等に認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	評価1	評価2
(1)	保安上危険な空家等	・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。	空家等の状態	周辺への影響、危険性
(2)	衛生・生活環境上不適切な空家等	・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。 ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。		周辺へ及ぼす影響の程度

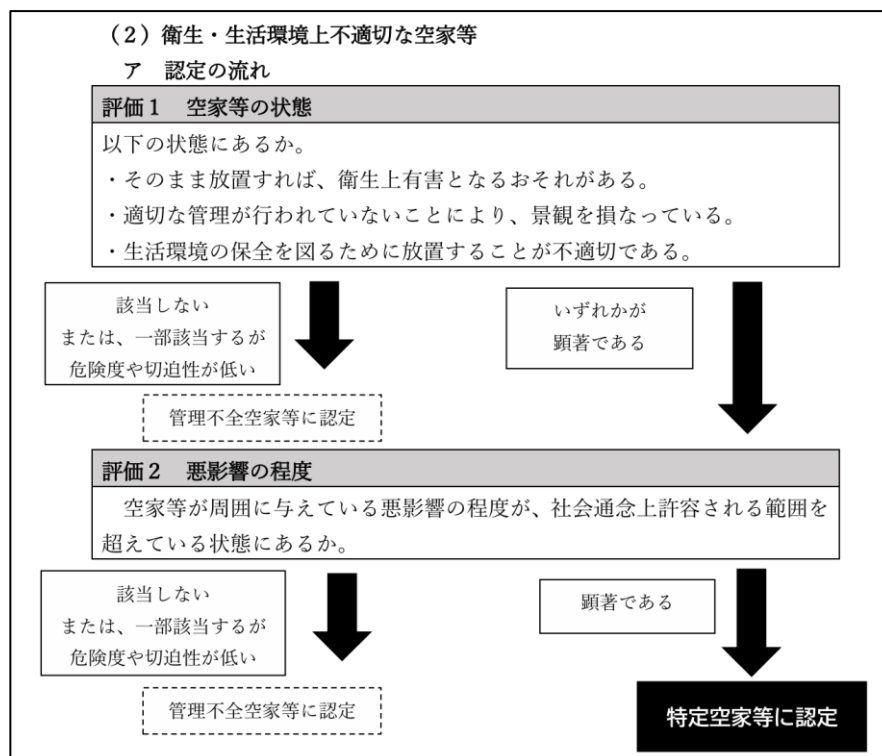
（市資料より）

【図表 33 保安上危険な空家等の認定のフロー図】



(市資料より)

【図表 34 衛生・生活環境上不適切な空家等の認定フロー図】



(市資料より)

両者を比較すると、空家等について「周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度」を考慮する時点が、ガイドラインでは管理不全空家等又は特定空家等として判断したのちに措置を講ずる場面になるが、認定基準では、空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断する要件となっている。

この点に関して、市民安全推進課へ質問したところ、「指導等が必要な空家等へ効率的に対応するため、助言や指導を行うことを前提として特定空家等及び管理不全空家等の判定を行っているため、建築物の状態が悪くても周囲への影響が小さいのであれば認定のみを行うという事務は行っていない。」という回答を得た。また、「法律に記載がないからといって、明確に禁じられているものでなければ直ちに反するものではなく、法の趣旨に基づき裁量にて判断すべき事項と考えている。また、ガイドラインも参考となる一般的な考え方を示すものであり、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当であるものであることから、ガイドラインと異なる運用が認められないものではないと考えている。」という回答も得た。

確かに、ガイドラインは参考となる一般的な考え方を示すものと位置付けられているが、空家法の定めや基本的な概念と相違する基準を定めることまでが認められるものではないと考える。

市の認定基準に従うと、例えば図表 33 で「評価 1 空家等の状態」につき、建築物の倒壊等するおそれが顕著であった場合でも「評価 2 周辺への影響、危険性」が顕著でない限り、特定空家等に認定されない。また、顕著ではなくとも周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状態に一部該当するが危険度や切迫性が低い場合も特定空家等に認定されない。このような状態の空家等が、果たして空家法に定める特定空家等の定義に該当しないと言えるか、という点を具体的なケースを想定して再確認する必要がある。

なお、後述の**（５）特定空家等の認定の不備について**にて記載するが、市が選定した空家等候補の一部につき現地視察により該当物件を確認している。視察の結果、現在の認定基準では特定空家等に該当しないという判断はできるものの、家屋の倒壊レベル、草木の繁茂状況、不法投棄のおそれなどを勘案すると、特定空家等に認定しない事に違和感を覚える空家等も存在した。基準の制定に当たっては、空家法やガイドラインの定めを十分理解する事が最も重要であるが、同時に市内に実在する空家等の実態をつぶさに観察したうえで、認定基準の妥当性を検討する事も必要であると考えている。

なお、空家法第 2 条第 2 項及びガイドライン第 1 章 1 (二) に「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」という定義があるが、これは「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」という定義と並列になっており、いわゆるバスケット条項として位置付けられる定義であると解釈する。バスケット条項とは、列挙した事項以外に類似又は相当する事項を包括的に適用する場合等に用いられる規定である。特定空家等の認定では、家屋の倒壊や不衛生な状態、景観への影響の他に、これらに類似する状況や今後の環境変化により想定していなかった新たな状況までも包含するために 1 つの定義として設定されたものであると考えられる。「周辺の生活環境の保全」という文言があるため、認定基準の評価 2 にあるような、周辺又は周囲への影響の程度を認定に当たって勘案する別の要素と捉える余地もあるが、空家法では文言上、他の定義と並記されており、ガイドラインでも他の定義と並列して表記されていることから、認定基準の評価 2 としての位置付けは解釈上難しいと考える。

【結果（意見）：有効性】

特定空家等及び管理不全空家等の認定については、空家法及びガイドラインの定義と市の認定基準の内容を比較し、空家法の趣旨に照らして相違する点が無いかどうかを再確認して頂きたい。この再確認は、市の特定空家等及び管理不全空家等の認定方法の適切性に関わる重要な確認であり、慎重な検討を要する作業である。再確認の結果、現在の認定基準に改定すべき点が発見された場合には、速やかに認定基準の改定を行って頂きたい。

④認定基準の要件の明確化について（意見）

【事実の概要】

認定基準では、認定の流れを図表 33 及び図表 34 のように定めている。図表 33 及び図表 34 から分かるように認定にあたっては「顕著である」、「危険度や切迫性が低い」といった曖昧な表現の要件がある。しかし、「顕著である」とはどのような状態を言うのか、また「危険度や切迫性が低い」とはどのような状態を言うのか、という点については具体的な定めはない。このように要件が曖昧な表現であると、恣意性が介入し認定の統一性や均一性が保てず、特定空家等に認定すべき空家等が認定されない可能性がある。

【結果（意見）：有効性】

図表 33 及び図表 34 にある「顕著である」、「危険度や切迫性が低い」という要件については、ガイドライン等を参考に具体的な基準等を定め、特定空家等又は管理不全空家等の認定が統一的、均一的に行われるよう認定基準及び認定の流れの改定を検討すべきであると考えます。

⑤立木の判断基準の欠落について（意見）

【事実の概要】

認定基準について、ガイドラインの内容と比較したところ、保安上危険な状態の判断にあたり、立木のみでの判断基準が欠落していることが判明した。

この点について市民安全推進課に質問したところ、建物自体が危険な空家への対応を優先しているため、立木については生活環境上不適切か否かの観点で基準を定めているという回答を得た。

ガイドラインでは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準として、〔別紙 1〕から〔別紙 4〕を示している。そのうち、立木については〔別紙 1〕保安上危険に関して参考となる基準において以下のように提示している。

【ガイドライン】

〔別紙 1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

建築物

省略

門、塀、屋外階段等

省略

(3) 立木

（特定空家等） ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜

・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等)・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備考) 省略

2. 擁壁の崩壊

省略

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

省略

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

省略

(3) 立木の枝

(特定空家等) ・立木の大枝の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等)・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考) 省略

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

省略

(2) 立木の枝

(特定空家等) ・立木の大枝の飛散

・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考) 省略

一方、認定基準では、保安上危険な空家等の評価基準に立木に関する記述は一切ない。

ガイドラインが示すように、立木の状態により保安上危険となるおそれのある状態が存在することは容易に推察でき、建物も立木も保安上危険か否かの判断にあたっては同列に置くべきものである。

このように認定基準には保安上危険かの判断にあたり立木の状態の認識が欠落している。ガイドラインは保安上危険な状態の判断について参考となる考え方を示すものであるため、立木について基準を設けないことが直ちに違反になる訳ではないが、保安上危険な状態を判断するうえで立木の状態を考慮しない合理的な理由は無いと考えられる。

【結果（意見）：有効性】

保安上危険か否かの判断にあたっては、ガイドラインに従って立木の状態を適切に考慮するよう認定基準を改定するのが望ましいと考える。

⑥認定基準の不備等を是正した場合について（意見）

【事実の概要】

認定基準は令和6年4月に改定されており、従って令和5年度中に準拠すべき基準は、船橋市特定空家等認定基準（以下「旧認定基準」という。）となる。この旧認定基準に該当する不備等は前述の①から⑤のうち、③と⑤のみである。これを是正した場合、令和5年度及び過去において特定空家等とすべき物件があるかを確認した。その方法は、令和5年度の特定空家等候補16件のうち6件について、市民安全推進課が記録した特定空家等調査票及び対応記録簿の記載をもとに物件の状態を把握して判断するという方法である。

検討の結果、6件のうち全件が特定空家等と認定すべき空家等に該当する可能性があると考えられた。判定の内容を要約すると次のとおりとなる。

なお、旧認定基準には管理不全空家等の基準は定められていないため、ここでの判定においても管理不全空家等は対象としていない。

候補 物件No.	市が調査票又は対応記録簿 に記録した物件の状態	特定空家等と考えた理由
1	木造1階建て住宅。 屋根ふき材等が脱落しそうな状態。 崩落の危険があるほどブロック塀が傾斜している状態（1/20超） 崩落の危険があるほどのひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。 建築物が倒壊等するおそれがある。	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と考えられた。

候補 物件No.	市が調査票又は対応記録簿 に記録した物件の状態	特定空家等と考えた理由
	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。	
2	木造1階建住宅。 草木繁茂が激しく建物の様子がよくわからない。一部外壁が外れている。 門、塀の破損。 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と考えられた。
5	木造2階建住宅。 屋根ふき材、外壁等が脱落しそうな状態。 壊れた外壁から動産が露出し隣地工作物に接している。	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と考えられた。
6	木造1階建及び2階建建築物。 法面が崩壊している。必要な個所に擁壁がない。 土台の著しい腐朽、破損又は変形により著しく崩壊の危険あり。	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と考えられた。
13	木造1階建住宅。 柱、はり、接合部の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり。 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出したもの又は壁体	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と考えられた。

候補 物件No.	市が調査票又は対応記録簿 に記録した物件の状態	特定空家等と考えた理由
	を貫通する穴を生じている。	
14	木造 2 階建住宅。 2 階部分倒壊。 敷地内にごみ等が散乱、山積 したまま放置されている。	そのまま放置すれば倒壊等著 しく保安上危険となるおそれ のある状態及び適切な管理が 行われていないことにより著 しく景観を損なっている状態 と考えられた。
16	木造 2 階建住宅。 屋根が著しく損壊しており、 強風などの項展示には、部材 の脱落、飛散により、周辺の 建築物、道路、通行人等に影 響を及ぼす危険な状態にあ る。	そのまま放置すれば倒壊等著 しく保安上危険となるおそれ のある状態と考えられた。

旧認定基準の認定基準及び認定の流れは以下のとおりである。

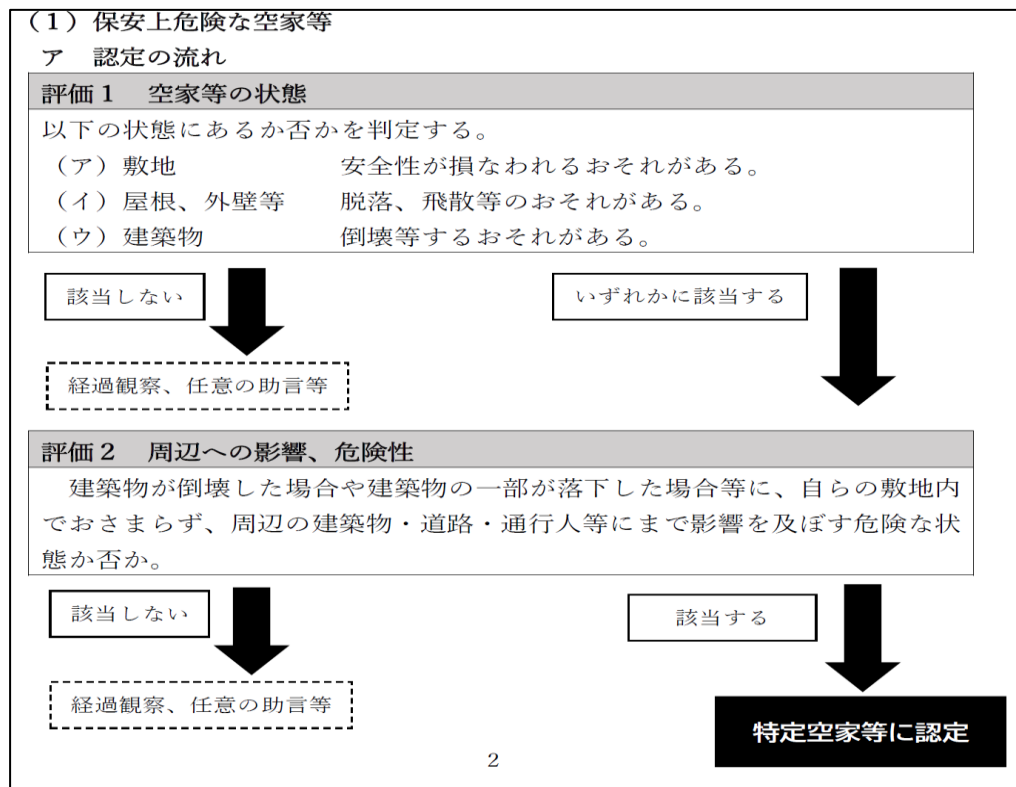
3. 認定基準

特定空家等の認定は、空家等の区別に評価 1（空家等の状態）、評価 2（周辺への影響）の 2 段階による評価を行い、評価 1、評価 2 の両方に該当する空家等を特定空家等に認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	評価 1	評価 2
(1)	保安上危険 な空家等	・そのまま放置すれば倒壊等著 しく保安上危険となるおそれの ある状態。	空家等 の状態	周辺への影 響、危険性
(2)	衛生・生活 環境上不適 切な空家等	・そのまま放置すれば著しく衛生 上有害となるおそれのある状態 ・適切な管理が行われていないこ とにより著しく景観を損なっ ている状態。 ・その他周辺の生活環境の保全を 図るために放置することが不適 切である状態。		周辺へ及ぼ す影響の程 度

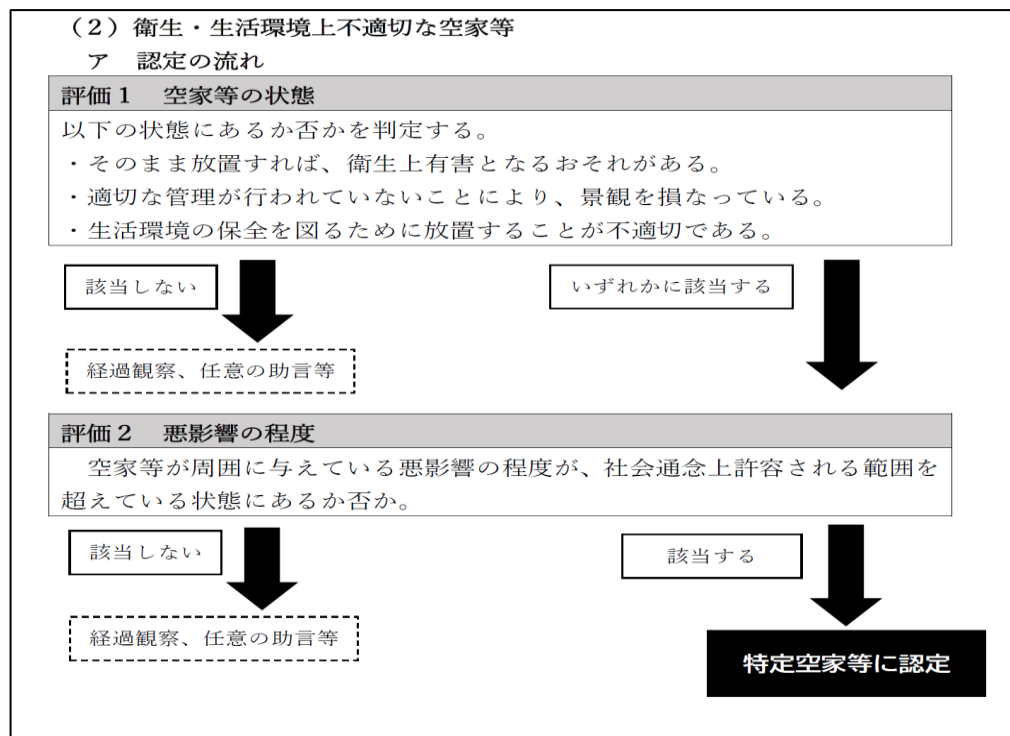
（市資料より）

【図表 35 保安上危険な空家等の認定のフロー図】



(市資料より)

【図表 36 衛生・生活環境上不適切な空家等の認定フロー図】



(市資料より)

市民安全推進課は、特定空家等の認定後に措置を行う必要性が高い順に作業量の許す範囲においてのみ認定を行うという方針を取っており、調査票や対応記録簿において上記のような物件の状態が記録されているものの、特定空家等の認定は無かった。なお、旧認定基準においても評価 2 として周辺や周囲への影響が判断要素になっているが、**③認定の判断基準と空家法等との比較について**に記載のとおり、本監査では周辺や周囲への影響度合いを認定上の要件とすることは適切ではないと考えている。

【結果（意見）：有効性】

令和 5 年度において特定空家等に認定された空家等は無かったが、本監査で抽出した空家等について調査票や対応記録簿を分析した限りでも、特定空家等に認定すべきと考えられる空家等が確認されていることから、市には認定の正確性・適切性について客観的な再確認を期待する。そのためには、**③認定の判断基準と空家法等との比較について**に記載した意見について再確認を行うだけでなく、上記のように市民安全推進課が人員等の不足から特定空家等の認定後に措置を行う必要性が高い順に作業量の許す範囲においてのみ認定を行うという方針を取っているという事実を直視し、措置を前提とした認定ではなく認定事務の本来のあるべき姿を再確認して、適切な認定ができるように市民安全推進課の体制を整備するよう要望する。

（２）データベースの不備について（指摘）

【事実の概要】

特定空家等の候補物件はデータベースから一定の基準により抽出されたものではなく、市民安全推進課の業務上知り得た情報から候補を選定していることが、市民安全推進課への質問により判明した。その理由について市民安全推進課に質問したところ、データベースに特定空家等候補物件を抽出するためのデータが作成されていないことが判明した。

市の利用しているデータベースは、GIS（地理情報システム）であり、これは、位置に関する様々な情報を持ったデータを加工、管理したり、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術の総称であり、空家について、所有者情報、対応記録情報、行政措置情報といったそれぞれのデータベースを地図上に座標管理された物件ごとに統合してシステム上に表示させている。このデータベース上に空家等候補の選定基準である「空家として長く使用されていないもの」、「目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの」、「再三の指導にも関わらず改善がみられなく、今後も所有者等の対応が見込めないもの」を抽出するためのデータが作成されていない。

データベースの整備については空家法において次のように規定されている。

【空家法】

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

このように、空家等の正確な情報を把握するため必要な措置を講じデータベースを整備するように努めなければならない、そして作成されたデータベースから特定空家等候補を選出することにより、候補の漏れが防止されると考える。しかし、市においては、特定空家等の候補を抽出するために十分な情報がデータベースとして整備されていないことから、上記のような方法がとれず、市民安全推進課の業務中に知り得た情報から特定空家等候補を選定してしまっている。

【結果（指摘）：合規性（不当行為）】

市民安全推進課の業務中に知り得た情報から特定空家等の候補物件を選定するのではなく、認定基準において定められた「空家として長く使用されていないもの」、「目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの」、「再三の指導にも関わらず改善がみられなく、今後も所有者等の対応が見込めないもの」という要件全てに該当する物件を適切に抽出できるようにデータベースの整備等必要な措置を講ずるよう努めなければならない。なお、候補物件の選定基準については、前述のとおり、その再検討が必要であることを申し添える。

（３）建築物が倒壊するおそれがあるかの判定の不備について（指摘）

【事実の概要】

特定空家等候補の特定空家等調査票について調査結果を確認したところ、全件について（１）評価 1-ウの未判定項目があることが判明した。特定空家等候補の未判定項目はそれぞれ次のとおりとなる。

【図表 37 特定空家等候補の未判定項目】

No	市民安全推進課調査日 現地再調査	(1) 評価 1-ア 敷地の安全性	(1) 評価 1-イ 屋根、外壁等	(1) 評価 1-ウ 建物	(1) 評価 1-フ 未判定項目	(1) 評価 2 周辺への影響	(2) 評価 1 空家等の状態	(2) 評価 2 悪影響の程度
1	令和4年12月2日	該当なし	該当あり	100 点	①、④	該当あり	該当あり	該当なし
2	令和4年11月10日	該当あり	該当あり	25 点	①、③、④、⑤	該当なし	該当あり	該当あり
3	令和4年12月2日		該当あり	50 点	③、④	該当あり	該当あり	
4	令和4年11月10日	該当なし	該当あり	25 点	①、④		該当なし	該当なし
5	令和4年12月19日	該当なし	該当あり	50 点	①、④、⑤	該当あり	該当なし	
6	令和4年12月2日	該当あり		115 点	②、⑤		該当なし	該当なし
7	令和5年1月6日	該当なし	該当あり	25 点	①、④		該当あり	該当なし
8	令和5年1月6日	該当なし	該当あり	0 点	①、③、④	該当なし	該当あり	該当なし
9	令和5年1月6日	該当なし	該当あり	50 点	①、④		該当あり	該当あり
10	令和5年1月6日	該当なし	該当あり	15 点	①、④		該当あり	該当なし
11	令和4年11月24日	該当なし	該当あり	25 点	①、③、④		該当なし	該当なし
12	令和4年12月2日	該当なし	該当あり	25 点	①、④	該当なし	該当なし	該当なし
13	令和5年1月12日	該当なし	該当あり	200 点	④		該当あり	
14	令和5年1月11日		該当あり	25 点	①、③、④、⑤	該当あり	該当あり	
15	令和5年1月6日		該当あり	50 点	①、④	該当あり	該当あり	
16	令和5年1月27日	該当なし	該当あり	50 点	①、④	該当あり	該当あり	

(市作成資料より)

旧認定基準は(1)保安上危険な空家等の認定の流れとして図表 35 のように定めている。

更に、評価 1(ウ)建築物の倒壊等するおそれについては、次のように判定を点数で行うと定めている。

【旧認定基準】

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点(100 点)を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。それぞれイ～ハで最高点を①～③の点数とする。

(判定表)			
項 目		状 態	点数
構造の 腐朽又 は破損 の程度	① 基礎、 土台、 柱、 はり ※ 1	イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。	25
		ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの。	50
		ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。	100
	② 外壁 ※ 2	イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
		ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。	25
	③ 屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。	15
		ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25
		ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
構造 一般の 程度	④ 基礎	※ 1 の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合は、この項目を判定する。	
		イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	10
		ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20
	⑤ 外壁	※ 2 の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
		外壁の構造が粗悪なもの。	25

(市資料より)

未判定項目について市民安全推進課に確認したところ、現地調査した市

民安全推進課だけでは判定できず、また、敷地外からの外観目視では確認できない場合もあり、未判定となってしまう、結果として点数が低くなってしまったとの回答を得た。

未判定により点数が低くなれば、基準の求める 100 点以下となる物件となり、倒壊するおそれがあるという判定にならず、特定空家等の判定が適切に実施されない。もし未判定項目について適切な判定が行われていれば特定空家等と認定される物件が、認定されない結果となっている可能性があることが判明した。

【問題の根本原因】

市民安全推進課の特定空家等を漏れなく認定するという認識が不足しており、関係部署と連携をして現地調査を実施していないことに問題の根本的原因がある。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

市民安全推進課は関係部署と連携し未判定項目が無いように現地調査を行い、建築物が倒壊等するおそれがあるかどうかを正確に判定して特定空家等の認定を漏れなく実施しなければならない。また、調査しても確認できないような状況も想定されるのであれば、あらかじめその場合の判定を基準等に規定すべきである。

（４）立入調査の未実施について（指摘）

【事実の概要】

特定空家候補 16 件について、立入調査の状況を確認したところ、令和 5 年度において、立入調査の実施は 2 件であることが判明した。旧認定基準では、立入調査について以下のように規定している。

【認定基準】

5. 特定空家等調査票

特定空家等を判定するには、立入調査を実施し空家等の現状を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の「特定空家等調査票」を用いて実施する。

（以下、省略）

上記基準から分かるように特定空家等の判定に立入調査は必須である。この立入調査を実施しないことは、特定空家等に該当する物件を特定空家等と認定し措置等を実施することにより空家法の目的を達成するという認識が市民安全推進課に著しく不足していると言わざるを得ない。

【問題の根本原因】

市民安全推進課の特定空家等を認定するという認識が不足しており、立入調査を実施していないことに根本的原因がある。

【結果（指摘）：法規性（不当行為）】

市民安全推進課は、適切に立入調査を実施し、これにより特定空家等の認定を行わなければならない。

（５）特定空家等の認定の不備について（指摘）

【事実の概要】

令和５年度及び過去において、特定空家等に認定した物件を確認したところ０件であることが確認された。なお、令和６年度には１件認定を行っている。

この件について市民安全推進課へ質問したところ、次のような回答を得た。

特定空家等については、多数認定しても同時対応は困難なことから、候補を定め、優先順位をつけ順次対応を進めている。また、建物の状態が悪くても周囲への影響が小さい、所有者等が対応する意思を示している等、特定空家等へ認定しても措置を行う必要性が低いのであれば、優先順位を下げ、認定のみ行うという事務は行っていない。

これらは、特定空家等への認定はあくまで空家の不良状態を改善するための手段であり、限られたリソースのうちなるべく多くを問題のある空家の解消へ充てたいためである。法では必須ではない立入調査を認定前に行うフローにしていることも、建物の評価をより正確にするだけでなく、所有者等へのアプローチの機会を増やすという目的もある。

空家法において特定空家等に対する措置はできる規定であり、市町村で措置を行う必要があると判断した場合に行うものであり、上記対応が法に反しているとは考えていない。当然対応すべき空家等を放置しているのであれば行政の不作为となるため、「この空家の方がこちらより優先すべきではないか」といった意見であれば承知できるが、対応する必要性が低いと判断したものもひとまず特定空家等として認定すべきという意見であれば、それに対応するためには優先すべきと判断した空家等に充てるリソースを振り分けることとなり、法の趣旨に対し適切ではないと考える。

市民安全推進課の特定空家等の候補物件について、市民安全推進課は旧認定基準の各評価項目について判定をしておりそれを要約すると以下のよ

うになる。

【図表 38 空家候補等一覧から作成した市民安全推進課の判定状況一覧表】

◇特定空家等候補一覧（案）								
No	物件概要	(1) 評価1-ア 敷地の安全性	(1) 評価1-イ 屋根、外壁等	(1) 評価1-ウ 建物	(1) 評価1-エ 未判定項目	(1) 評価2 周辺への影響	(2) 評価1 空家等の状態	(2) 評価2 悪影響の程度
1	・ほぼ倒壊 ・ブロック塀隣地へ傾き ・接道なしとみられる	該当なし	該当あり	100 点	①、④	該当あり	該当あり	該当なし
2	・草木繁茂 ・外壁一部損壊	該当あり	該当あり	25 点	①、③、④、⑤	該当なし	該当あり	該当あり
3	・線路隣接 ・目視上傾き有 ・不法投棄		該当あり	50 点	③、④	該当あり	該当あり	
4	・大きな破損等はなし	該当なし	該当あり	25 点	①、④		該当なし	該当なし
5	・全体老朽化 ・外壁破損	該当なし	該当あり	50 点	①、④、⑤	該当あり	該当なし	
6	・家屋というより小屋 ・破損、傾き有 ・違法建築物	該当あり		115 点	②、⑤		該当なし	該当なし
7	・同一敷地上に戸建て1 件、共同住宅3軒（所有 者はすべて一致）	該当なし	該当あり	25 点	①、④		該当あり	該当なし
8	・1棟は屋根の破損がひ どく、屋根材も落下	該当なし	該当あり	0 点	①、③、④	該当なし	該当あり	該当なし
9	・通路に面したブロック 塀に傾き、破損有	該当なし	該当あり	50 点	①、④		該当あり	該当あり
10		該当なし	該当あり	15 点	①、④		該当あり	該当なし
11	・柱破損	該当なし	該当あり	25 点	①、③、④		該当なし	該当なし
12	・屋根破損	該当なし	該当あり	25 点	①、④	該当なし	該当なし	該当なし
13	・ほぼ倒壊	該当なし	該当あり	200 点	④		該当あり	
14	・倒木あり ・2階部分倒壊 ・接道なしとみられる		該当あり	25 点	①、③、④、⑤	該当あり	該当あり	
15	・全体老朽化 ・外階段等損壊		該当あり	50 点	①、④	該当あり	該当あり	
16	・R1台風にて屋根損 壊、消防対応 ・R5強風により再度屋 根材損壊、消防対応	該当なし	該当あり	50 点	①、④	該当あり	該当あり	

（市資料より作成）

なお、上表の判定の基礎である基準は、令和5年度中の判定のため旧認定基準となる。

上表のとおり(1)評価1及び(1)評価2ともに該当ありの物件が6件、(2)評価1及び(2)評価2ともに該当ありの物件が2件、(1)評価1が該当ありで(1)評価2が空欄の物件が7件、(2)評価1が該当ありで(2)評価2が空欄の物件が4件（重複あり、重複を省くと14件）である。

(1)又は(2)で評価1評価2ともに該当ありならば特定空家等に認定すると旧認定基準は定めているため、現地視察を実施し、特定空家等に該当するかを以下の5件について検討した。

候補 物件No.	視察した空家の状況
2	木造1階建住宅。 草木が繁茂していて、正面からは家があることに気付かないほどの状態。正面の左角が破損し、家の中の襖などが良く見えており、そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれが著しく顕著であると考えられる。空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態にあるかについては、近隣が緑地等であることから危険度や切迫性が低いものと考えられる。
3	木造2階建住宅。 建物及び塀が傾いており、草木が繁茂し不法投棄禁止の看板がある。特に塀は崩落の危険があるほど傾斜している状態である。また、建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に自らの敷地内に納まらず、周辺の道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状態と考えられる。
5	木造2階建住宅。 周囲を住宅と駐車場に囲まれており、外壁が脱落しているのが分かる。建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に自らの敷地内で納まらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状態と考えられる。
11	木造住宅2階建。 木の枝が道路にはみ出し通行の妨げとなっている。建築物に傾き等は見受けられない。市が撮影した写真をみると外壁が脱落している部分がある。建築物の一部が落下した場合等に自らの敷地内に納まらず、道路・通行人等にまで影響を及ぼすとまでは言えないと考える。
13	木造住宅1階建。 住宅街の中にあり建物の半分は倒壊がかなり進んでいる。保安上危険な空家かについては、倒壊などするおそれはあるが、周辺への危険性の面では、建築物が倒壊等するおそれがあり、建築物が倒壊した場合等に自らの敷地内で納まらず周辺の道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状態である。また、そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれ等があり、周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態にあると考えられる。

本監査は、特定空家等の認定の可否を目的として行うものではないが、現地視察をした 5 物件のうち、No. 3、No. 5、No. 13 については旧認定基準に従った場合、特定空家等と認定される可能性が高いという印象を受けた。

市では、令和 5 年度まで 1 件も特定空家等の認定をしていないが、No. 3、No. 5、No. 13 の現地を見た限りでは、令和 5 年度以前から特定空家等の認定が必要であったのではないかと推察される。また、これらの空家等が所在する地域住民の生活環境にも少なからず負の影響があったのではないかと推測する。

特定空家等とすべき空家が適切に認定されないと、その後の勧告に基づく固定資産税等特例の除外対象となる事は無く、その敷地が不当に固定資産税等の軽減を受ける事になってしまう。これは、固定資産税等の調定、徴収、債権管理といった市の財務に影響を与える問題であり、単に特定空家等の認定という事務手続上の問題に留まらない事を再認識しなければならない。

【問題の根本原因】

市民安全推進課の人員が不足している事等を理由に、候補物件の認定作業が十分に行えず、認定事務を先送りせざるを得ない状況になっているのが問題の根本原因である。現在の人員では正確かつ適時に認定ができない場合は、速やかに必要な人員を確保し適切な認定が行えるような体制を整備すべきである。

【結果（指摘）：法規性（不当行為）】

上記のとおり、令和 5 年度における特定空家等候補物件を対象とした現地視察から特定空家等に認定される可能性が高いと考えられる空家が確認された。これらの空家等が旧認定基準においてもその判定が適切であったかを確認すべきである。判定が不適切と考えられる場合にはその原因を究明して改善を図り、今後、特定空家等を正確かつ適時に認定しなければならない。

（6）火災物件の特定空家等候補からの除外について（意見）

【事実の概要】

特定空家等の候補から火災にあった物件を除外していたため、その根拠を市民安全推進課に確認したところ、火災により建築物の要件を満たさなくなった場合、空家法における建築物に該当すると判断できないためとの回答を得た。ここでいう「建築物」とは建築基準法第 2 条第 1 号の「建築

物」と同義である。

【建築基準法】

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

以下、省略

市民安全推進課からの回答に従うならば、火災により屋根及び柱若しくは壁を有する状態でなくなったため特定空家等候補から除外したということになる。この状況を確認するために火災により特定空家等候補から除外された2物件について現地視察をしたところ、屋根が無く、柱や壁の相当部分が火災により焼失した状態で放置されている住居跡となっている事が確認された。そのうち1物件は住宅地域内に存在しており、草木が生い茂り瓦礫も残っている状態であった。この2物件を現地で確認した限りでは、空家法における建築物に該当するか否かの判断が難しかったが、たとえ建築物に該当しないとしても、その状況は他の空家と比較して、保安上の危険性や衛生・生活環境の保全の問題があるという点は何ら変わるところがない。

空家法は、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ること等から公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的としていること、また市には空家法の範囲から外れてしまった物件に対処する所管課がないことから、このような火災物件についても特定空家等の対象と捉えて認定の判断を実施していくことが望まれる。

【結果（意見）：有効性】

火災物件に関しても、保安上の危険性や衛生・生活環境への影響が考えられることから、火災後の家屋がまだ建築物の要件を満たしている場合には空家法の対象とし、特定空家等の認定の判断をしていくことが望まれる。

（７）特定空家等調査票の記載の不備について（指摘）

【事実の概要】

令和６年１月に、特定空家等に認定された１物件、管理不全空家等に認定された１物件、合計２物件について、立入調査の結果を確認するため特定空家等調査票を確認したところ、判定欄が空欄となっていることが判明した。

認定基準では立入調査は「特定空家等調査票」を用いて実施すると定めされており、様式は次のとおりとなっている。

〈特定空家等調査票〉					
特定調査番号		調査年月日	令和 年 月 日		
空家番号		調査員			
現地調査判定					
判 定		特定空家等・・・評価１・２に該当	評価１	☐ 該当あり	☐ 該当なし
		経過観察（見送り） ・・・評価１・２いずれかに非該当	評価２	☐ 該当あり	☐ 該当なし
建築物の基本情報					
所在地	船橋市				
主要用途	☐ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）				
構造	☐ 木造 ☐ Ｓ造 ☐ ＲＣ造 ☐ その他（ ）				
階数	☐ １階 ☐ ２階 ☐ ３階 ☐ その他（ 階）				
〈位置図〉					

（市資料より）

このように、特定空家等調査票は、特定空家等に該当するか、経過観察（見送り）かを記載する形式となっている。判定欄が空欄であると、立入調査の結果、特定空家等と判断したのか、経過観察と判断したのかが記録されていないという事になる。

【問題の根本原因】

立入調査の結果は「特定空家等調査票」に記録し特定空家等の判定をするという認識が市民安全推進課に浸透しておらず、これを実施しなかったことに問題の根本原因がある。

【結果（指摘）：合規性（不当行為）】

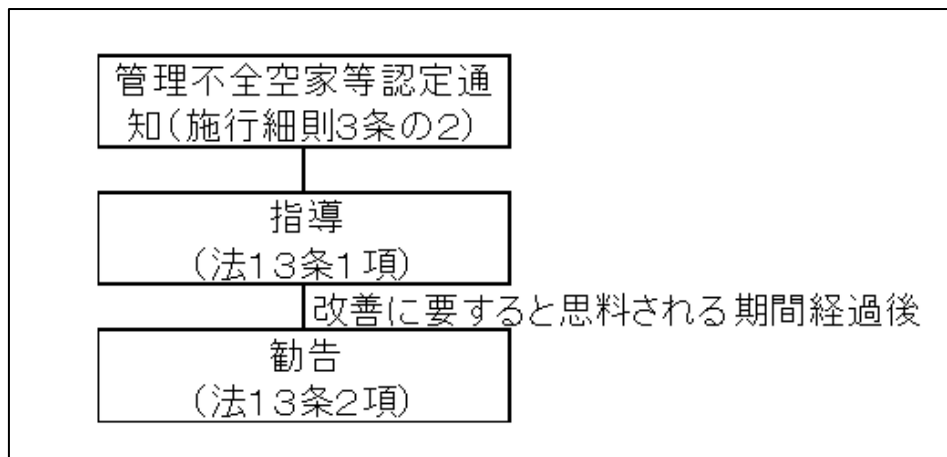
立入調査は「特定空家等調査票」を用いて、調査結果と判定を正確に記載しなければならない。なお、「特定空家等調査票」では実務上の支障が生じると考える場合は、別の様式を定めてこれを利用すべきである。

（８）特定空家等認定後の指導・助言について（意見）

【事実の概要】

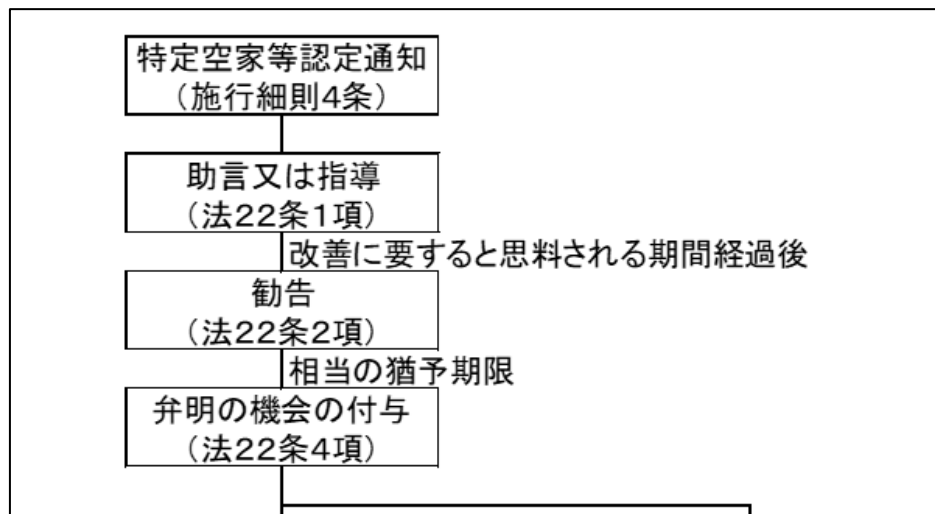
令和６年４月１６日開催の特定空家等に対する措置等審査会の協議を経て、５月９日に認定された管理不全空家等１件と特定空家等１件について、空家法及び同法施行細則に基づく認定後の手続の状況を確認した。認定後の手続は次のとおりである。

【図表 39 管理不全空家等の認定～勧告までのフロー図】（再掲）



（市資料より）

【図表 40 特定空家等の認定～勧告までのフロー図】（一部を再掲）



（市資料より抜粋）

上図から分かるとおり、特定空家等認定後には助言又は指導が行われ、管理不全空家等認定後には指導が行われるが、これらは空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則の次の定めに従う事になる。

【空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則】

(管理不全空家等に対する指導)

第3条の3 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等指導書(第2号様式の3)により行う。

(特定空家等に対する助言又は指導)

第5条 法第22条第1項の規定による助言又は指導は、特定空家等助言・指導書(第4号様式)により行う。

認定された管理不全空家等に対する第3条の3の管理不全空家等指導書(第2号様式の3)と、特定空家等に対する第5条の特定空家等助言・指導書(第4号様式)を市民安全推進課に依頼したところ、認定後、数か月が経過した監査時点において、いずれも所有者に対する口頭指導が行われているだけであり、管理不全空家等指導書と特定空家等助言・指導書が発出されていないことが判明した。この理由を市民安全推進課に質問したところ、次の回答を得た。

区 分	市民安全推進課の回答要約
管理不全空家等	当該空家については、以前より所有者と直接話をしており、対応の意向を示していたが実際の対応がなされないため、立入調査を行い、管理不全空家等に認定した。認定とともに書面による指導を行うことも検討したが、新たな制度で初めての試みということもあり、所有者を訪問し、まず認定したことや適切に管理されない場合に今後取りうる措置について説明し、指導については口頭で行った。 なお、その際に「周囲の方が安心できるよう、樹木の伐採など目に見える形で対応を進める」との回答があったが、今なお変化が見られないため、指導を行う準備をしている。
特定空家等	当該空家の所有者は、住民票を当該地に置いており、郵便物も空家に届いたものを不定期に回収している様子で、直接話ができていない。定期的な通知に加え消防対応があった際にはその旨を通知しており、認定前にも特定空家等となった場合の不利益等について書面を送付している。

区 分	市民安全推進課の回答要約
	今後、指導を行い法手続を進めるとともに、所有者にアプローチする手段はないか調査検討する予定である。

(市資料より作成)

この回答要約を見る限り、認定後に所有者に対して一定のアクションは取られていると考えられる。しかし、管理不全空家等については、所有者に対する口頭指導時に樹木の伐採等の対応を進めると回答がありながら速やかな対応は無く、再度の指導に至る見込みであることから、単に口頭指導ではなく正式に管理不全空家等指導書を発出して所有者の意識を高めるべきである。また、特定空家等については、以前から所有者と接触できていない一方で、郵便物を不定期に回収している事が分かっている以上、所有者にアプローチする手段を調査検討するだけでなく速やかに特定空家等助言・指導書を発出すべきである。

なお、空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則第3条の3の指導及び第5条の助言又は指導は、第2号様式の3又は第4号様式による書面により行うと定められている。口頭指導等が認められない訳ではないが、言うまでもなくこれらの書面は口頭指導等と違って市民安全推進課と所有者の間で次の事項を明確にすることになり、所有者が適切な措置を意識する事になる。また、措置の内容と履行期限を明確にすることで、状態が改善されない場合に行う勧告の発出時期が明確かつ客観的となる。

様式	記載事項
管理不全空家等指導書 (第2号様式の3)	1. 対象となる管理不全空家等 所在地 所有者等の住所及び氏名 2. 指導に至った事由 3. 指導に係る措置の内容 4. 措置の履行期限
特定空家等助言・指導書 (第4号様式)	1. 対象となる特定空家等 所在地 所有者等の住所及び氏名 2. 助言又は指導に至った事由 3. 助言又は指導に係る措置の内容 4. 措置の履行期限

認定後の助言又は指導は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則に基づく書面で行う事を市民安全推進課は認識しているが、法に基づかない任意の行政指導を行ったのみである。

空家法第13条による指導及び同法第22条第1項による助言又は指導は、いずれもそれらができるという規定になっており、認定後に速やかに書面を発出することは求められていないが、認定後の所有者の対応状況や接触状況等を勘案すると、書面発出を可能な限り速やかに行い、所有者に対し必要な措置と履行期限を意識してもらう必要があると考える。

【結果（意見）：有効性】

令和6年5月9日に認定された管理不全空家等1件と特定空家等1件について、空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則第3条の3の管理不全空家等指導書(第2号様式の3)と、第5条の特定空家等助言・指導書(第4号様式)を速やかに発出すべきであると考えます。

（9）特定空家等認定後の勧告・命令までの期間について（意見）

【事実の概要】

特定空家等の認定後に、指導又は助言をしても状態が改善されないと認める場合は、次の定めによって勧告や命令が行われる。

【空家法】

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

この第22条第2項における「当該特定空家等の状態が改善されないと認めるとき」、「相当の猶予期限を付けて」については、指導又は助言後、どの程度の期間を経過した場合が該当するかという問題がある。また、同条第3項における勧告後の「相当の猶予期限を付けて」も同じである。

市民安全推進課は、令和5年8月3日に国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課（以下「国土交通省関東地方整備局」という。）に対しこの点について確認を行っている。確認結果の要約は以下のとおりである。

市民安全課の質問要約	国土交通省関東地方整備局の回答要約
「助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるとき」とは、指導又は助言後、改善に必要と考えられる期間を経過しても改善されないときということか。 また、「相当の猶予期限を付けて（略）勧告することができる」及び「相当の猶予期限を付けて（略）命ずることができる」の「相当の猶予期限」も、同様に改善に必要と考えられる期間ということによいか。	見込みのとおり。
必要と考えられる期間を算定する基準や参考となる事例などはあるか。	国土交通省のホームページで公開している事例集に時系列も含めて記載している事例が多々あるので参照されたい。なお、印象としては勧告等の期間を短くしている事例は、特定空家として認定するまでの過程に時間をかけており、どこに時間配分を置くかの違いで全体の期間としては大きな差はないとみられる。なお、対応に必要と考えられる期間は建物の状態やどういう対応を勧告するかにもよるので、事前に市で業者などに依頼し作業期間について見積もっておいた方がよい。

（市資料より作成）

国土交通省関東地方整備局の回答を参考にして、特定空家等に認定した空家につき、事前に市で業者などに依頼し作業期間について見積りを実施しているかどうかを市民安全推進課に確認したところ、本監査時点ではまだ見積りを行っていないとの回答を得た。その理由は、「勧告については措

置がなされず命令を発出することとなった場合、勧告内容がそのまま命令となり、かつその内容が代執行として市が行える措置となるため、実際に勧告を行う際にその内容を精査し、確定したうえで期間を見積もると想定している。」という事であった。しかし、この理由は助言又は指導後から勧告までの期間を決めるうえでの判断ではなく、代執行という措置を前提に勧告までの期間を見積もる方法であり、適切ではない。法令上は、助言又は指導後も改善が見込まれないときに勧告を行う事になっており、最終的な代執行から期間を遡って勧告の時期を捉える考え方は国土交通省関東地方整備局の回答からも推定できない。

なお、特定空家等が勧告を受けると、当該特定空家等の土地は住宅用地特例の適用対象から除外され、固定資産税等の軽減措置を受けられないが、上記の方法では勧告の時期が遅れ、本来、住宅用地特例の適用対象外とすべき特定空家等の土地が固定資産税等の軽減措置を受け続けてしまうという問題が想定される。

市民安全推進課は、助言又は指導後の勧告に至るまでの期間に関する国土交通省関東地方整備局の回答をあくまでも手法の例示と捉え、回答どおりの事務を行わなければならないとは考えていない。また、現在の市民安全推進課では、特定空家等の認定、指導又は助言、勧告といった法令が求める順序で事務を行うだけのリソースが無いため、代執行という最終的な措置が見込まれる特定空家等を絞り、そこから逆算する方法で勧告までの期間を見積もらざるを得ない体制になっている。

【結果（意見）：有効性】

国土交通省関東地方整備局の回答は法令等ではなく手法の例示であることは理解できるが、特定空家等への指導又は助言ののちに勧告に至るまでの期間の目安として参考とすべきであり、事前に業者などに依頼して作業期間を見積りその期間を決定していくべきであると考えます。

(10) 勧告後の固定資産税等特例除外に係る事務取扱規則等の不存在について（意見）

【事実の概要】

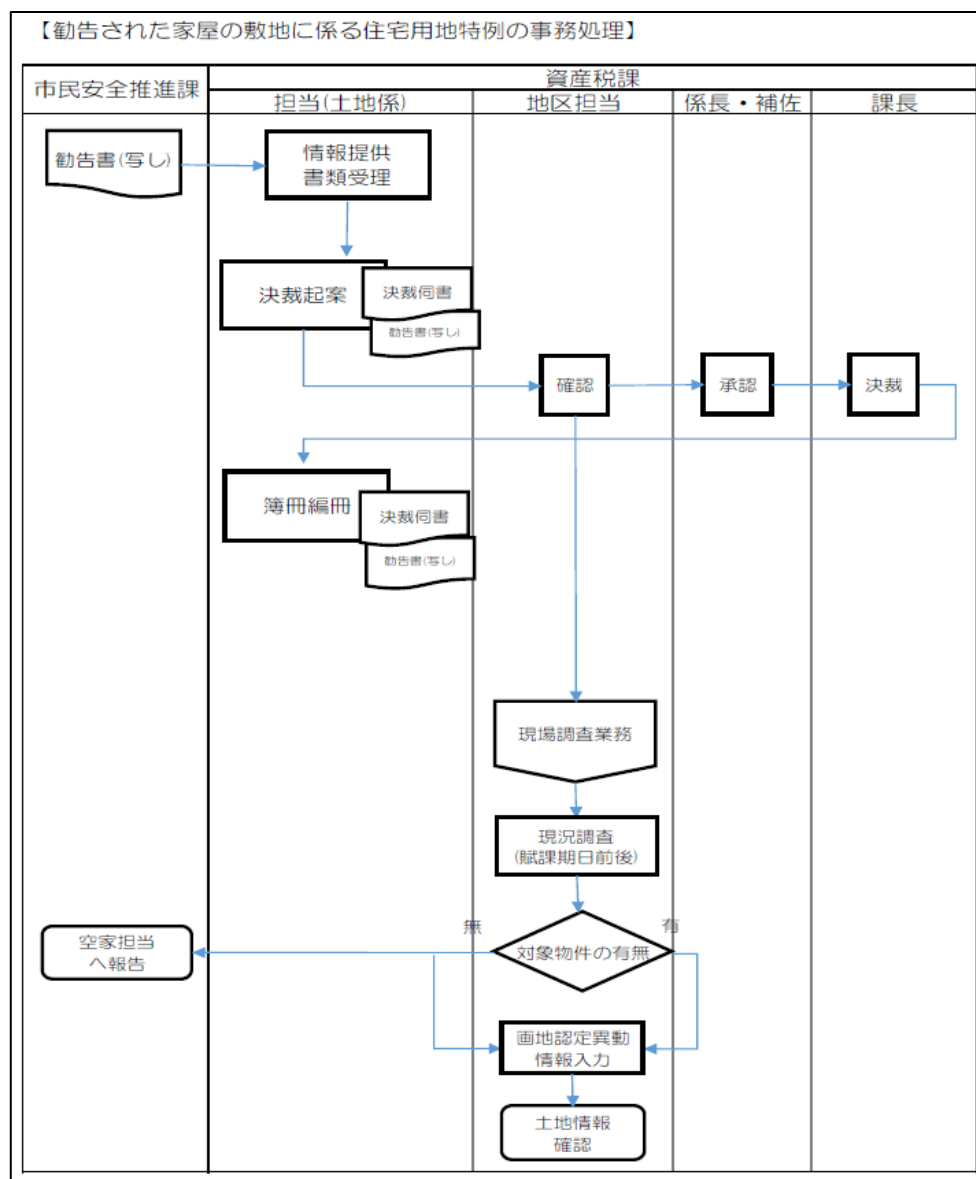
固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられている。その概要は、50～52 ページに記載したとおりである。管理不全空家等、特定空家等に認定され勧告を受けた空家等の敷地については、住宅用地特例の適用対象から除外されることとなる。

管理不全空家等、特定空家等の認定及び勧告は市民安全推進課が実施し、

資産税課では固定資産税等の住宅用地特例除外を決定し、税システム上の登録を変更する。従って、勧告と固定資産税等への反映には2つの所管課が関与して速やかに連携した正確な事務が行われなければならない。この事務の連携について、どのような規則やチェック体制が構築されているかを資産税課に確認した。

その結果、管理不全空家等、特定空家等に対する勧告から固定資産税等の住宅用地特例除外に至るまでの手順や方針を定めた事務規則等は、現在市において存在しないという回答を得た。なお、本監査において事務の流れを理解するために、資産税課が作成した事務フローは次のとおりである。

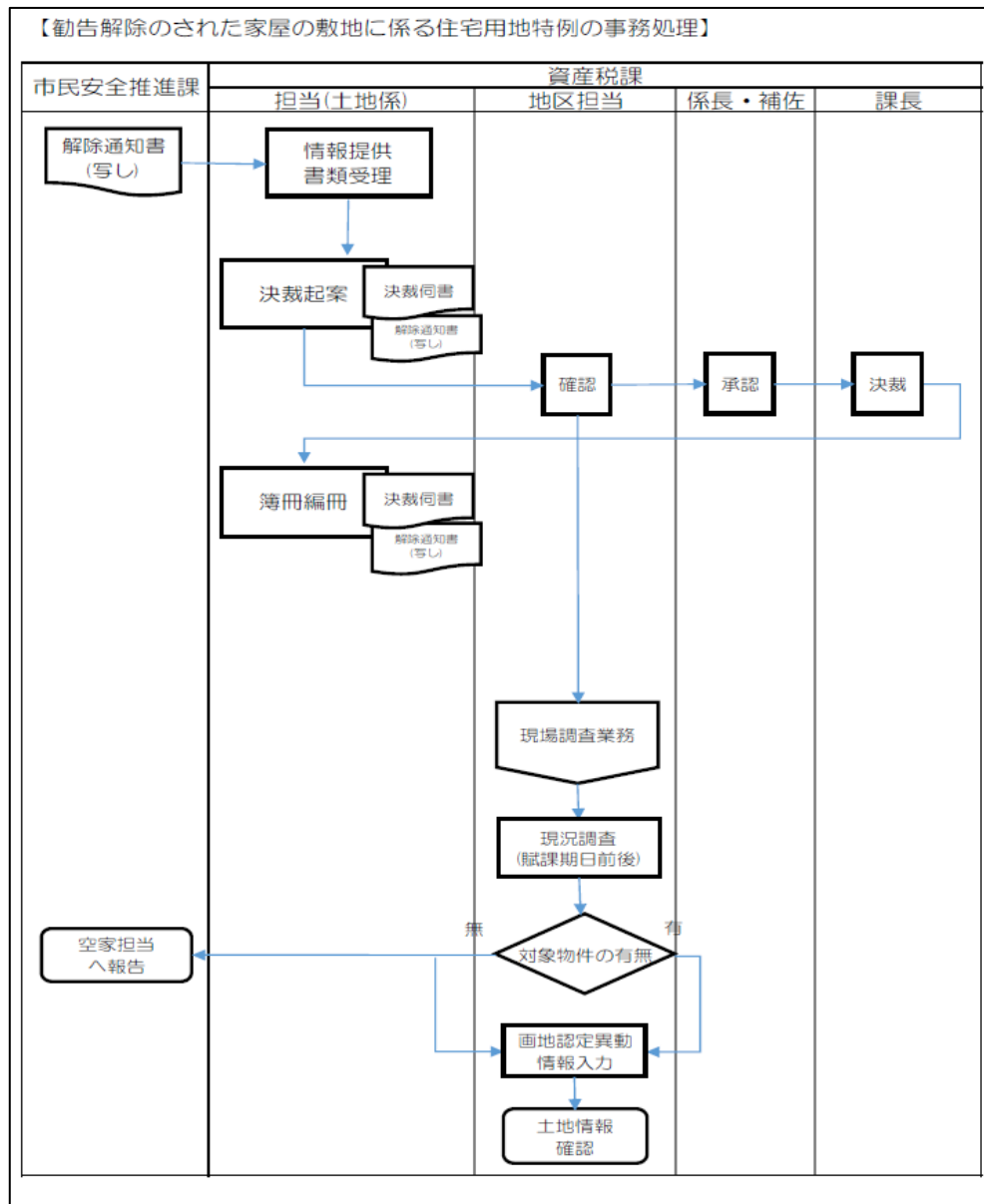
【図表 41 勧告された家屋の事務フロー図】



(市資料より)

この事務フロー図は、勧告後の流れを示したものである。勧告が解除され、再び住宅用地特例の適用を受ける場合の事務フロー図は、上記事務フロー図の「勧告書（写し）」を「解除通知書（写し）」に置き換えたものとなり、事務の流れは次のように全く同一のものとなっている。

【図表 42 勧告解除された家屋の事務フロー図】



(市資料より)

なお、図表 41 の勧告された家屋の現況調査では、当該家屋が滅失していないか、所有者が変更されていないか、新たな家屋が建築されていないか、という確認が行われる。家屋が滅失した場合は、資産税課が市民安全推進課にその旨の報告を行い、市民安全推進課は特定空家等の勧告解除の有無

等について措置を検討する。勧告解除となった場合は、図表 42 に移り、市民安全推進課が解除通知書（写し）の情報を資産税課に提出し、上記とほぼ同じ事務フローを辿ることになる。そして、再度、当該家屋の現況調査後に当該家屋が滅失している事を資産税課が市民安全推進課に報告し、市民安全推進課では当該家屋について空家管理台帳システムにその情報を登録する事となる。資産税課からはこのような説明を受けたが、勧告された家屋の現地調査で当該家屋の滅失が確認され勧告解除となった場合に、勧告解除に伴う現況調査は事務フロー上は翌年の 1 月 1 日前後という流れになり、市民安全推進課による空家管理台帳システムへの情報登録が遅延する可能性も否めない。

管理不全空家等と特定空家等として勧告された家屋の現況調査は、原則として賦課期日である 1 月 1 日を目安に実施される。市では令和 6 年 5 月に初めて管理不全空家等 1 件と特定空家等 1 件が認定されたため、上記の事務フローはこれから実施される見込みである。

【結果（意見）：有効性】

管理不全空家等、特定空家等の勧告とそれに伴う固定資産税等の住宅用地特例除外は、固定資産税等の賦課調定額に影響が出る事務であることから、市民安全推進課と資産税課の速やかな連携と正確な事務が要求される。本監査においてこれらの事務フロー図が明確となったが、具体的な作業や手順は別途、事務取扱規則やマニュアルを制定して両課が行うべき事務とそのタイミングなどを明確にするべきであると考えてるので、是非検討して頂きたい。

また、上記事務フロー図は資産税課より提供されたものであり、市民安全推進課とは共有されていないことから、再度、両課で事務フローの妥当性を検証して頂きたい。

（11）空家等情報に関する資産税課との情報活用について（意見）

【事実の概要】

管理不全空家等及び特定空家等が勧告を受けると固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなるが、国土交通省による「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本的な指針」という。）では、これに関連して次のような解説がある。

【基本的な指針】

4 空家等に関するデータベースの整備等

1 段落目、2 段落目 省略

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う

必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9 (2) ②で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

この解説によると、勧告を受ける以前の管理不全空家等又は特定空家等であっても「今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない」こととなる。

「人の居住の用に供される家屋」とは、別荘（日常生活の用に供しないものとして毎月1日以上 of 居住の用に供する家屋以外の家屋）を除く家屋を言い、いわゆる週末だけ居住するようなセカンドハウスや遠距離通勤者が平日のみ職場近くで居住する家屋、長期出張が多く所有者が不在がちな家屋等も含まれると考えられている。（根拠法令：地方税法第349条の3の2、地方税法施行令第36条第2項、同第52条の11、地方税法施行規則第7条の2の16等）

このような家屋のうち今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地は、勧告以前に固定資産税等の住宅用地特例除外となるが、この点について資産税課に見解を求めたところ、居住の用に供される見込みがないと認められる家屋と判断するためには、居住者の電気、ガス、水道等の使用状況や往来履歴、居住者からの聴取事実、現場調査の結果等を勘案する必要があるという回答を得た。また、同課は空家の居住者からの聴き取りは難しく、市内全域の家屋の居住実態を調査する事も困難を極める事から、公平性の観点からも勧告以前の空家に対する住宅用地特例除外は実務上難しいという見解を持っている。

確かに、市内全域の家屋の居住実態を調査する事は非現実的であり、資産税課において公平に判断を行うためのリソースも確保できている訳ではない。基本的な指針でも、全てを公平に判断する事は求めておらず、その文脈からして、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に認定された空家については勧告以前に上記の検討が必須であり、更に認定候補となっている空家等についても市民安全推進課が日頃から様々な調査により情報を

ストックしてデータベース化している事から、上記の検討対象とするべきである。本監査で認定候補先の現地視察対象となった空家には、繁茂した草木で家屋が覆い尽され、壁面が崩れ家屋の内部がむき出しになり家財が露出している状態の空家も確認されており、外観からおよそ今後人の居住の用に供される見込みがあるとは想像できない状況の家屋があった。このような空家の敷地が住宅用地特例の適用を受けている状況は甚だ疑問である。

市民安全推進課が作成した特定空家等候補先の情報は、資産税課も共有しているとの回答を得ているが、認定や勧告以前の空家についても今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋について、基本的な指針が示す検討を積極的に行う意識は市民安全推進課、資産税課双方において未だ醸成されていない。

【結果（意見）：有効性】

資産税課は、基本的な指針に示す上記の記述を念頭に置き、市民安全推進課が作成する特定空家等候補先の情報を検討の上、勧告前の空家に対しても「今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋に該当する敷地」について固定資産税等の住宅用地特例の解除を行うべきであると考えます。

(12) 所有者不明土地管理制度と管理不全土地管理制度の活用について（意見）

【事実の概要】

空家等の所有者の所在が不明又は連絡が付かない場合に、空家法では、次の特例が認められている。

【空家法】

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令

の請求をすることができる。

上記の第 14 条第 1 項は不在者財産管理制度及び相続財産清算制度、同条第 2 項は所有者不明建物管理制度、同条第 3 項は管理不全土地・建物管理制度と言われる民法上の制度を市町村に適用した特例である。これらの制度の概要は次のとおりである。

制度名	根拠法令	制度概要	対象財産
不在者財産管理制度	民法第 25 条～第 29 条	所有者が従来 of 住所又は居所を去り、容易に帰来する見込みがない場合、利害関係人等の申立てにより家庭裁判所が選任した不在者財産管理人による不在者所有財産の管理・処分等ができる。	不在者の財産全般
相続財産清算制度	民法第 952 条～第 959 条	所有者の相続開始後、相続人が不明である場合、利害関係人等の申立てにより家庭裁判所が選任した相続財産清算人による相続財産の管理・清算等ができる。	全相続財産
所有者不明建物管理制度	民法第 264 条の 8、民法第 264 条 3～第 264 条の 7	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について、利害関係人の申立てにより地方裁判所が選任した所有者不明建物管理人が当該建物につき管理・処分等ができる。	①所有者不明建物 ②①にある動産 ③建物の敷地利用権（借地権等） ④①～③の処分等により得た財産
管理不全土地・建物管理制度	民法第 264 条の 9～民法第 264 条の 14	所有者による土地・建物の管理が不適當であるために、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害されるおそれ	①管理不全土地・建物 ②①にある動産 ③建物の敷地利用権（借地権等）

制度名	根拠法令	制度概要	対象財産
		がある場合、利害関係人の申立てにより地方裁判所が選任した管理不全土地・建物管理人が当該土地・建物につき管理・処分等ができる。	④①～③の処分等により得た財産

市民安全推進課では、空家対策に関して従来から第14条第1項の相続財産清算制度を活用している。しかし、令和5年4月施行の改正民法により認められた第2項の所有者不明建物管理制度と第3項の管理不全土地・建物管理制度を空家等対策において未だ活用していない。この理由について、市民安全推進課に質問したところ、次の回答を得た。

区 分	市民安全推進課の回答要約
所有者不明建物管理制度	所有者不明の空家もあるため、当該制度の活用についても検討しているが、空家法では申立権限があるのは建物だけであるため所有者不明土地対応所管課との調整が必要であること、新たな制度であり予納金等の情報が少ないこと、相続人不存在で清算人申立を検討している空家も数件あり予算上申立を行える数に限りがあることから、現時点では情報収集を行っている段階である。
管理不全土地・建物管理制度	当該制度は、所有者が判明している状況でその管理が適切でないときに申立ができる制度であり、所有者が判明している中で管理が不適切なため行政が関与しなければならない状況であれば、民法の準用ではなく公法による命令や代執行を優先して行うべきであると考ええる。また、費用回収においても私債権となる問題がある。

これらの制度は、国による空家対策や所有者不明土地対策とともに導入された制度であり、地方公共団体にとっても不在者財産管理制度や相続財産清算制度と異なり、対象財産を空家に限定して管理・処分等が可能となることから、空家等対策の一施策として積極的に検討していくべきである。

【結果（意見）：有効性】

市は空家等対策として新設された所有者不明建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度の活用を積極的に検討していくべきであると考えます。

所有者不明建物管理制度については、市民安全推進課の回答にあるとおり、所有者不明土地の問題も関連するため関係所管課との調整が必要であり、予納金等の額や申立件数、既存の相続財産清算制度利用による予納金の額を含めた予算措置も必要であることから、直ちに実行できる訳ではない。また、管理不全土地・建物管理制度は公法上の命令や代執行と比較してどのような利点があるかという分析は必要であり、特に市民安全推進課の回答にあるように、管理・処分費用に係る債権が強制徴収権のない私債権となるため、公債権と異なり債権回収が滞った場合に事務的負荷がかかるというデメリットがある点は認識する必要がある。また本制度では所有者の同意なしに管理が可能となるが、空家がどの程度の状態であった場合、管理ができるかという点については今後先行して発生する他市の実例等を分析しなければならない。

このように両制度の適用には事前に分析・検討しなければならない事項があるが、今後、所有者不明建物や管理不全建物が増えることも想定されることから、空家等対策の一施策として早期の採用を検討して頂きたい。

(13) 市民安全推進課における空家担当業務と人員配置について（意見）

【事実の概要】

市では、船橋市空家等対策計画を作成し、令和3年度から令和12年度までの10年間ににおける空家対策を公表している。計画では、空家化の予防、空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進といった3つの基本方針を掲げ、それぞれに具体的な取組を定めている。また、各取組を市のそれぞれの専門部署に横断的に割り当てて取組を実行している。

計画の中で市民安全推進課が担う取組は以下のとおりになっている。

【船橋市空家等対策計画 市民安全推進課の取組】（再掲）

基本方針	基本方針ごとの具体的な取組
1. 空家化の予防	①空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化 ②業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化 <u>③空家等にさせないための啓発活動の実施・強化</u> (④～⑭ 他部署所管は省略)
2. 空家等適正管理の促進	①空家等データベースによる管理

基本方針	基本方針ごとの具体的な取組
	<u>②所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援</u> ③近隣住民等からの情報収集・相談受付 <u>④所有者等による適切な管理への助言、情報提供</u> <u>⑤所有者不明空家等への財産管理制度の活用</u> ⑥困難事例を解消させる取組 <u>⑦特定空家等に対する措置の実施</u> ⑧管理不全の空家等に対する庁内連携体制の整備・強化 ⑨外部団体との管理不全の空家等を防止するための連携体制の整備・強化 ⑩適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 <u>⑪空家等管理事業者の紹介</u> ⑫適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究
3. 空家等の利活用促進	①所有者等からの相談受付、空家等の利活用に関する支援 ②利活用に関する庁内連携体制の整備・強化 ③外部団体との利活用における連携体制の整備・強化 ④相談窓口の案内、その他の空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 ⑧空き家バンクなど、空家等の流通や利活用を支援する施策の検討 (⑤～⑦ 他部署所管は省略)

(注) 当面の間は、太字下線の取組を優先する。

(市資料より作成)

市民安全推進課は船橋市空家等対策計画における主管部署とされている。また、上記計画の取組1－①に規定のとおり、庁内の連携体制の整備・強化を受け持つ中心的な部署であり、数多くの取組を担う部署となっている。同課は、もともとは市民防犯や交通安全に関する業務を担う部署であり、

令和 6 年 4 月 1 日時点において職員数 26 名（会計年度任用職員 15 名を含む）のうち空家対策の担当として 3 名（専任 1 名、兼任 2 名）を選任している。

現在、空家対策担当者が日常的に行っている業務は、基本方針「2. 空家等適正管理の促進」に関わる業務が中心である。ただし、各取組を個別に行っている訳ではなく、市民からの相談や情報提供に応じて、それぞれの取組に対応している。この業務は、空家法の第 12 条において、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されており、この規定に基づいた対応として「12 条対応」と称されて行われている。この「12 条対応」のうち特に多い業務は、空家の近隣住民からのクレーム対応である。放置された空家の近隣住民からの連絡に基づき、現地確認を行ったあと、空家の所有者に連絡をとり、処置を促す助言を行っている。あくまでも処置は空家所有者が行うため、連絡し助言を行うことが主な業務であるものの、放置された空家の所有者が遠方に居住していることや、不在、不明、また、高齢や複数名で所有している場合とそれぞれのケースに合わせた対応が求められている。

過去 3 年において、空家法第 12 条に基づく対応件数は以下のとおりとなっている。

内容	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
文書	296	302	300
電話	75	106	118
訪問（注）	－	9	6
合計	371	417	424

（注）訪問は令和 4 年度から集計している。

（市資料より作成）

上記のとおり、12 条対応件数は年々増加傾向にある。これは、空家件数の増加の影響が大きいと思われるが、12 条対応があくまでも空家所有者に対する助言であるため、具体的な処置が行われないケースも多いとのことである。クレームの中には、植栽の繁茂といったものも多く、一時的に処置が行われたとしても時の経過で再度クレームにつながったものも件数に含まれている。一方で、空家担当者は専任 1 名、兼任 2 名で行われており、更に調査時においては、兼任者 1 名の異動によって専任と兼任それぞれ 1 名ずつで行われている。

市の人口は増加し高齢化も進んでいることから、今後も空家は増加すると思われる。また、それに伴い 12 条対応も増加していくことが予想され

る。そのような中、現在のように少数の担当人員だけの対応では次の点で問題となる。

（業務人員の不足）

業務の増加が見込まれる中、十分な人員が配置できない場合は、業務が十分実施できないおそれがある。特にクレーム対応のような場合、迅速な対応が必要であり、人員不足を理由に対応が遅れる、もしくはできなくなった場合には、行政サービスの低下へとつながるおそれがある。また、空家へのクレームの中には事故につながる緊急性の高いものもあり、対応が遅れることにより大きな事故につながるおそれもある。

（知識・ノウハウの伝達）

12条対応は、空家所有者への助言であるものの、法令に基づいた対応であり、単に空家の所有者に処置を促すだけでなく、関連する制度や法律等の助言も行うことから、様々な知識が必要となる。現在その知識や経験に基づくノウハウは少数の担当者によって引き継がれているものの、明確なマニュアルがある訳でもなく、主にOJTにより培う知識が多い。そのため、急な配置転換や離職等により担当者が不在となった場合に十分な引継ぎ時間がないと、業務を行える担当者が減少し円滑な業務に支障をきたすおそれがある。

（業務効率の悪化）

少数でかつ同じ担当者に業務を依存する場合、業務効率が悪化するおそれがある。その場合、業務が担当者個人のやり方に固まってしまい、改善が図られる余地は低いと考える。また、担当が交代となった場合にはその担当者の熟練度が高まるまでは効率が悪化することとなる。

【結果（意見）：有効性】

担当者の人数を増やし、業務を組織的に行えるようにすることが望まれる。

市は、生活利便性の高い地域が多く市の人口は増加しており、住宅の販売も活発なことから、他市とくらべて空家率は低く、空家対策に対する緊急性は低い。しかし、空家数は今後も増加する見通しであり、本格的な対策が必要となる時期が来ると考える。現在は主にクレームを受けたものに対する取組で済むかもしれないが、今後は他の取組が必要となることを想定し、空家対策に精通した人員を増やす必要があると考える。

なお、予算や課の人員数にも限りがあることから、当面の間は兼任の人員を増やし、できるだけ空家対策に関わる人員を増やすことが有効であると考ええる。

(14) 空家管理台帳システムの有効利用について（意見）

①データベースとしての有効利用について（意見）

【事実の概要】

市は、空家管理台帳システムを平成 30 年度に導入している。システムは、空家管理のデータベースとして導入されており、先述の船橋市空家等対策計画における取組 2 - ①の空家等のデータベースによる管理として市民安全推進課が所管している。端末は 2 台で運用されており、主に課の空家担当者が中心となってデータの更新を行っている。

一方、(13) 市民安全推進課における空家担当業務と人員配置についてに記載したとおり、課の空家担当者は少人数で構成されており、業務がほぼ 12 条対応を中心に行われていることから、入力更新される内容は 12 条対応の記録が主な事項となっている。また、担当が少人数であることから、入力ルールは明確に定めておらず、検索機能も有効に機能する利用方法となっていない。今後、空家対策として空家予防的な対応が必要となると考えられるが、そのために必要な多角的な観点からの情報を収集し、分析することは難しくなっている。実際、特定空家等の選定の際にもデータベースではなく、システムとは別に作成したエクセルシートから候補の選定を行っており、現在の利用方法がデータベースとして有効とは言い難い。

【結果（意見）：有効性】

データベースとして有効活用するため、以下の仕組を構築することが望まれる。

（システムの入力ルールの設定）

データベースに登録すべき内容、入力項目、入力する様式等詳細なルールを設定する必要がある。特にこのシステムはキーワードによる検索が検索機能の中心であるため、入力するキーワードを漏れなく適切に選定して入力できるよう、ルール化が必要と考える。

（リスクの階層化）

現在、市の地図上に空家と識別した物件に色のついたフラグを付する仕様となっている。しかし、空家かそうでないかの識別だけであり、実際の空家がどれほどの危険度なのか識別することは困難である。ある程度空家の危険度についても階層化し、後から検索できるよう登録することが望まれる。なお、階層化するとしても、共通のルールを設定してから登録することが必要である。

②データベースにおける他部署との連携強化について（意見）

【事実の概要】

①データベースとしての有効利用についてに記載のとおり、空家管理台帳システムは市民安全推進課内に設置され、入力には空家対策担当者によって行われている。また、入力される内容もほぼ近隣からクレームを受けた物件に対する12条対応に関する情報となっている。

一方、市の空家等対策計画においては、市民安全推進課が主に行っている基本方針「2. 空家等の適正管理の促進」の他、「1. 空家化の予防」「3. 空家等の利活用の促進」といった方針も挙げられており、他部署も取組が設定されているが、現在、市民安全推進課以外はデータベースへのアクセスはできず、情報の閲覧もできない。

「1. 空家化の予防」は空家になる前の情報のため、取組の対象はまだ空家となっていない住宅を所有する市民が中心となる。その取組は現在の住宅が空家とならないよう費用の助成や居住支援といったものが多いが、支援を行った先で空家化してしまう住宅がないかどうかを長期的に効果を検証する必要がある。

また、「3. 空家等の利活用の促進」についても、マイホーム借上げ制度という取組があるものの、空家データベースの情報なくして、その取組が本当に空家対策として有効に行えるのかは疑問である。

空家対策に関わる部署がデータベースへのアクセスができず、閲覧もできない状態で行った取組について、その取組の有効性の評価は困難であり、また、有効な取組とならないおそれがある。

【結果（意見）：有効性】

他部署とのデータベースでの連携強化を図り、空家対策全体としてデータベースの有効利用を図ることが望まれる。

現在システムに登録されている情報は、市民安全推進課の空家対策担当者が入力する12条対応の情報が中心となっており、他の部署が有する空家に関する情報は登録されていない。特に空家かどうかの情報は、システム設置当初に大規模な調査を行ったものの、それ以降の更新は市民安全推進課で把握した物件のみ行われており、かなり限定された情報での更新となっている。しかし、空家計画の関連部署には、住宅関連の情報を有する建築指導課や住宅政策課、福祉関連の情報を有する高齢者福祉課や障害福祉課といった部署も含まれており、それらの部署からの情報を登録できれば、より有効なデータベースとしての情報が取り込めると考える。また、それらの情報の積み重ねにより、他の取組にも有効な情報のデータベースとして機能することになると考える。

(15) 空家管理台帳システムについて（指摘）

①取得稟議の不備について（指摘）

【事実の概要】

空家等の情報は空家管理台帳システムによって管理されているが、このシステムの発注にあたり平成 30 年 8 月 1 日に市民安全推進課長から当時の情報システム課長宛てに送られた予算執行の依頼に関する決裁伺書を確認した。この依頼書では、当時、船橋市空家対策管理支援・現地調査システムと称したシステムの仕様に関する詳細な依頼内容が報告されている。依頼書に添付された仕様書にはシステム機能要求表という一覧表が添付されており、要求項目とその機能要件を満たすシステムであることや、基本仕様でこれらの機能を有していない場合はカスタマイズによる対応とし、カスタマイズに係る費用については見積書内に盛り込むことが明記されていた。

この機能要求表に記載された各種機能要件について、市民安全推進課に確認したところ、現在の空家管理台帳システムからみて明らかに不自然な機能要件が求められている事が判明した。該当する機能要件は以下のとおりである。

項目	機能要件	不自然な点
台帳システム（地図機能）	● 市の所有する地番図データを用い、住所地番から地図検索ができること	市はそもそも地番図データを所有していないので、このような機能は必要ない。
空家バンク台帳登録機能及び管理機能	● 地図図面上で空家バンク等の位置を指示する事で新規に空き家バンク情報が登録できること ● 空家等管理台帳に登録された空き家情報を引用し、新規に空家バンク台帳へ登録できること ● その他 6 機能	市は空家バンクの機能が必要ないが、その機能を求めている。

（市資料より作成）

機能要求表上の項目は合計 16 項目、機能要件は合計 99 要件あるため、全ての機能を本監査で検証する事はできなかったが、明らかに上記の機能

要件は市を前提とした場合、必要ではないと考えられる。ベンダーが提供した機能要求表を参考にして市の要求する機能を取捨選択することは考えられるが、このように必要ではない機能を要求している点を踏まえると、提供された機能要求表を精査せずほぼそのまま使用して予算の執行が依頼されていると考えられる。市にとって必要でない機能を要求してシステムを購入すると、不要な機能に無駄な取得費用が投じられる結果となってしまう。

【問題の根本原因】

システムを発注する際に、市民安全推進課において必要とする機能を精査せずに機能要求表を作成している点が問題の根本原因である。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

システムを発注する際の機能要求は、市の置かれた環境やシステム投資計画及び実務上の必要性といった観点から検討し、不要な機能を盛り込まないようにチェックしたうえで予算の執行依頼をしなければならない。

②納品確認の不備について（指摘）

【事実の概要】

空家管理台帳システムは、①**取得稟議の不備について**に記載したとおり、当時の情報システム課に予算の執行が依頼されており、その後同課で指名競争入札が実施され、E 社が 3,380 千円（税抜き）で落札している。そして平成 30 年 12 月 27 日にシステムが市に納品され、平成 31 年 1 月 7 日に市民安全推進課から情報システム課に上記金額の支出命令依頼が行われている。納品を確認する市民安全推進課では、本来、システムの検品時に自らが要求した機能要件が備わっているかをチェックしなければならない。この検品については、次のとおり、船橋市契約規則における検査として必要な手続が求められている。当該規則によると機能要件のチェックは、第 38 条第 2 項に基づき実施され、不備があると認めるときは第 5 項による部長への報告と必要な措置が求められている。また、第 39 条により検査調書の作成が求められている。

【船橋市契約規則】（再掲）

（検査）

第 38 条 部長は、次の各号のいずれかに該当したときは、自ら又は職員に命じ、若しくは令第 167 条の 15 第 4 項の規定により職員以外の者に委託して、当該契約に基づく給付の完了等の確認をするため必要な検査をしなければならない。ただし、重要物品（船橋市物品管理規則（平成 26 年

船橋市規則第 62 号) 第 6 条に規定する重要物品をいう。以下同じ。)に係る検査については契約主管課の職員が行い、工事に係る検査については、別に定めるところにより行うものとする。

- (1) 契約の相手方が給付を完了したとき。
- (2) 給付の完了前に出来高に応じ、対価の一部を支払う必要があるとき。
- (3) 物件の一部の納入があったとき、又は契約による給付の一部を使用しようとするとき。

2 前項の規定により検査を行う者(以下「検査職員」という。)は、契約書、設計図書等に基づき、当該給付の内容及び数量その他の必要な事項について検査しなければならない。この場合において、必要に応じ、当該契約に係る監督職員又は監督職員以外の職員の立会いを求めることができる。

3、4 省略

5 検査職員は、前各項の規定による検査の結果、契約に基づく給付に不備があると認めるときは、部長に報告するとともに必要な措置を講じなければならない。

6 検査職員は、第 1 項から第 4 項までの規定による検査の実施に当たっては、契約の相手方又はその代理人の立会いを求めなければならない。
(検査調書の作成)

第 39 条 検査職員は、前条の検査の結果、給付の完了の確認をしたときは、検査調書を作成しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する契約(工事の請負及び重要物品に係る契約を除く。)については、関係帳票類にその旨を記載することにより、これを省略することができる。

- (1) 検査の対象となる金額が 100 万円未満の契約
- (2) 財産の買入れの契約
- (3) 単価による契約(単価が 100 万円未満の契約に限る。)
- (4) 賃貸借契約
- (5) その他財政主管部長が指定する契約

検品の状況を示す資料として、平成 31 年 1 月 7 日に決裁した本システムの支出命令依頼に係る決裁伺書を確認したところ、納品書は確認されたが、検査すべき機能要求表の機能要件のチェックについてはその証跡が全く無く、市が予算の執行依頼時に提出した機能要求表上の各機能要件を具備したシステムであるかどうかという検査調書も見当たらなかった。従って、納品された空家管理台帳システムが市の求める仕様書に合致したシステムであるかどうかを客観的に確認することができない。

【問題の根本原因】

システムの納品時には、発注時に要求した仕様書に合致する機能を有しているかどうかを検査しなければならない。しかし、市民安全推進課はこの点を認識していない。これが問題の根本原因である。また、船橋市契約規則第 38 条による検査及び第 39 条による検査調書の作成という定めへの遵守を確認するチェック体制が同課に構築されていない点も問題の根本原因であると言える。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

システムの検品時には、船橋市契約規則第 38 条に基づく検査を実施し、その結果を同規則第 39 条に基づき検査調書にしなければならない。

なお、空家管理台帳システムにはこれらの手続が客観的に確認できる証拠や調書がない。従って、市が仕様書で求めた機能要件を同システムが具備しているかどうかを早急に確認しなければならない。

③業務委託契約における再委託の契約違反について（指摘）

【事実の概要】

空家管理台帳システムは、平成 30 年 12 月 27 日に市に納品されてから、納品した E 社にシステム運用保守業務を委託している。令和 5 年度の本業務委託契約の概要は以下のとおりである。

業務委託名	船橋市空家管理台帳システム運用保守委託
業務実施期間	令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日
契約金額	815 千円（税込み）
仕様書上の主な業務内容	①船橋市空家管理台帳システム運用保守委託に関する QA 及びトラブル対応 ②トラブルに起因する船橋市空家対策管理支援・現地調査システムのパッチ適用 ③QA 及びトラブルの管理、報告資料作成 ④庁内停電時のシステム停止、起動及び動作確認 ⑤地図の背景データの更新、原則年 1 回。 ⑥空家に関する法令及び指針・手引き等の改正、組織改正等に起因する業務要件の変更、OS のバージョンアップ等の基本ソフトウェアの変更に起因するシステム改修

（市資料より作成）

また、本業務委託契約書では、再委託に関して次の定めがあり、上記の

仕様書に記載した主な業務内容に該当する業務を第三者に委託、又は請け負わせてはならない。

【業務委託契約書】

(一括再委託等の禁止)

第 5 条 受注者は、業務の全部を一括して、又は仕様書等において指定した主たる部分を第三者に委託、又は請け負わせてはならない。

2 受注者は、前項の主たる部分のほか、発注者が仕様書等において指定した部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

3 受注者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。ただし、発注者が仕様書等において指定した軽微な部分を委任し、又は請け負わせようとするときは、この限りではない。

受注者である E 社は、この第 5 条第 3 項に基づき、令和 5 年 4 月 1 日に市に対して再委託承認申請書を提出している。この申請書において再委託する業務の範囲及び再委託の相手方は次のとおりとなっている。

再委託する業務の範囲	● 地図の背景データの更新 ● 空家に関する法令及び指針・手引き等の改正、組織改正等に起因する業務要件の変更、OS のバージョンアップ等の基本ソフトウェアの変更に起因するシステム改修
再委託の相手方	F 社

(市資料より作成)

この再委託する業務の範囲は、仕様書上の主な業務内容における⑤と⑥と全く同じである。上記のとおり、業務委託契約書第 5 条第 1 項では「仕様書等において指定した主たる部分を第三者に委託、又は請け負わせてはならない。」としており、第三者である F 社に上記の業務を再委託させることは、たとえあらかじめ発注者である市の承諾を得たとしても契約違反行為になる。なお、F 社は空家管理台帳システムを開発・販売しているシステムベンダーであり、⑤は E 社ではなく F 社にしかできないため、E 社が契約当事者になっても必ず F 社に再委託しなければならない。また E 社が仕様書上の主な業務内容を履行する場合、そのほとんどが F 社に依頼しなければならないと推測され、本業務委託契約を E 社と締結する必然性について疑念が生じざるを得ない。

市民安全推進課によると、空家管理台帳システム導入時にシステムと機器を一括調達した際の契約相手が E 社であったことから、その後のシステ

ム運用保守業務も E 社が継続しているが、上記のとおり、システム自体は F 社が販売するものであり、その運用保守のほとんどは F 社でなければできないために再委託を承認しているとの事であった。

なお、市は令和 5 年 4 月 1 日の再委託承認申請書を受領し、契約に基づき別途受領した業務計画書と合わせて、「業務計画書及び再委託の承諾について」という書面を E 社に発行しているが、この書面の日付は令和 4 年 4 月 1 日となっていた。この書面は毎年作成しているため、令和 4 年度の書面を令和 5 年度の日付に変更せずほぼそのまま使用したためこのような結果となっていると考えられるが、決裁伺書でも何ら指摘が無く承認されていた。

【問題の根本原因】

市民安全推進課が本業務委託契約書の契約内容を十分に理解せず、再委託を承認している点が問題の根本原因である。また、過去から本業務を E 社と締結してきたことから、契約当事者としての妥当性に何ら違和感を持たずに契約事務を行ってきたことも問題の根本原因である。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

空家管理台帳システムのシステム運用保守委託業務において、E 社が行う再委託は業務委託契約書第 5 条第 1 項に違反しており、再委託承認申請書を受領し市が承諾していたとしても、第 5 条第 1 項に反する点を特に検討した形跡がない点は問題である。

委託業務と再委託が必要な業務を改めて精査し、主要な業務が再委託されている状況であれば、システムベンダーである F 社を本業務委託契約の当事者とするべきである。

④再委託先の業務計画書、業務報告書の不備について（指摘）

【事実の概要】

空家管理台帳システムのシステム運用保守業務委託契約書では、次のとおり、受託者である E 社に業務計画書と業務報告書の提出義務がある。

【業務委託契約書】

（業務計画書及び業務従事者の報告）

第 2 条 受注者は、仕様書等に従い、業務の実施に先立って業務計画書を作成し、発注者に提出し、その承諾を受けなければならない。

2 省略

（業務の報告等）

第 11 条 受注者は、仕様書等に従い、発注者に対して業務報告書を提出

しなければならない。

2 発注者は、前項の報告書の提出を受けたときは、確認のうえ当該業務報告書を受けるものとする。

3 発注者又は監督職員は、第1項の規定によるほか、必要があると認めるときは、発注者に対して業務の履行状況及びその結果について報告を求めることができる。

これらの規定による令和5年度の業務計画書と業務報告書を確認したところ、次のような不備が確認された。

区分	確認された不備				
業務計画書	● 4月実施予定のシステム説明はシステム自体が前年度と変わらないため、実施する必要はない。 ● 1月～3月実施予定の地図の背景データの更新は、令和5年度に背景データである都市計画図の更新はないため、実施する必要はない。				
業務報告書	● 年間の作業日が僅か2日しかなく、作業内容は以下のように詳細が分からず、契約額に見合う役務提供を受けたかどうか客観的に確認できない。<table><tr><td>作業日：7月21日</td></tr><tr><td>作業内容：来年度予定のシステム機器更新に伴う問い合わせへの説明</td></tr><tr><td>作業日：12月14日</td></tr><tr><td>作業内容：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う業務に係るヒアリング実施</td></tr></table>	作業日：7月21日	作業内容：来年度予定のシステム機器更新に伴う問い合わせへの説明	作業日：12月14日	作業内容：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う業務に係るヒアリング実施
作業日：7月21日					
作業内容：来年度予定のシステム機器更新に伴う問い合わせへの説明					
作業日：12月14日					
作業内容：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う業務に係るヒアリング実施					

なお、業務報告書の内容について市民安全推進課に質問したところ、同報告書は契約上の義務であるため提出を求めたが、作業実績として確認できたものは上記の内容しかなかったとの回答を得た。従って、実質的にも契約額に見合う役務の提供についてその妥当性に疑問を持たざるを得ない状況であった。

【問題の根本原因】

システム運用保守業務の委託に当たり、令和5年度に必要な業務の確認

が市民安全推進課において不十分であり、特に疑問を抱かず業務計画書を受領している点に問題の根本原因がある。

また、業務報告書は業務計画書と対比してどの業務を実施したかが明確でないまま作成され受領もされており、市民安全推進課が業務報告書の意味を十分に理解していない点も問題の根本原因である。更に、業務報告書上の作業実績を見て契約額に見合う役務の提供があると言えるかどうかという着眼点での検証がない点も問題である。

【結果（指摘）：合规性（不当行為）】

業務計画書は、契約年度ごとにシステム運用保守業務の実態に合わせて精緻に作成されたものを受領しなければならない。また、業務報告書は業務計画書との関係が明瞭で、かつ作業内容が詳細に把握できるように記載されたものを受領しなければならない。また、作業実績を勘案したうえで、本業務委託契約書の契約額が実際の役務提供に見合う妥当な金額であるかどうかを再度検討すべきである。

⑤検査調書について（指摘）

【事実の概要】

②納品確認の不備についてに記載した船橋市契約規則第 38 条による検査及び第 39 条による検査調書の作成について、空家管理台帳システムのシステム運用保守業務委託契約に関する状況を確認した。この契約は 100 万円未満の契約額であるため、第 39 条の検査調書は省略でき、代わりに関係帳票類に給付が完了した旨の記載をすれば良い。

状況を確認したところ、契約に基づく支払を支出命令書で決裁する際に、同命令書右下にある検査欄に検査者が押印することで関係帳票類に給付の完了を確認した旨の記載になると看做していたことが判明した。

しかし、船橋市契約規則を所管する契約課に確認したところ、支出命令書の検査欄への押印に加えて、その他の関係帳票類にも押印等により検査したことを確認できるようにすることが必要であるという事が確認された。

システム運用保守業務委託契約では、業務完了報告書が市民安全推進課に提出されているが、同報告書に給付の完了を確認した旨の記載をするのが望ましいと考えられる。

【問題の根本原因】

支出命令書の検査欄に押印することが、船橋市契約規則第 39 条の「関係帳票類にその旨を記載する」ことに該当するという誤った理解のもとで事務上の運用が行われてきたことが問題の根本原因である。支出命令書はあ

くまでも支出に関する稟議決裁であり、委託業務の給付完了検査結果はその他の関係帳票類に対して記載されるという事を理解しなければならない。

【結果（指摘）：合规性（違反行為）】

システム運用保守業務委託契約については、船橋市契約規則第 39 条に基づき検査結果を関係帳票類に記載しなければならない。

⑥アクセス権付与について（指摘）

【事実の概要】

空家管理台帳システムの情報セキュリティ実施手順書には、システムのアクセス制御又はアクセス権限に関する定めがある。

これらの定めのとおり ID の付与やアクセス権限が設定されているかを確認したところ、次のような不備が確認された。

No.	不 備
1	情報システム管理者（市民安全推進課長）に管理者 ID 使用者としての ID が付与されていなかった。
2	● 全データベースにアクセス可能な情報セキュリティ責任者（市民生活部長）と情報セキュリティ管理者（本システム利用者の所属長）に ID が付与されていなかった。 ● 情報システム担当者が全データベースへアクセス可能となっているが、情報システム担当者とともに管理者 ID 使用者としての ID が付与される情報システム管理者（市民安全推進課長）が権限付与職員になっていない。

この不備について市民安全推進課に質問したところ、ID を付与していない理由は実際にシステムを操作しないからであるという回答を得た。また、市民安全推進課を通じてデジタル行政推進課に確認したところ、これらは実質的な権限の有無ではなく、システム上アカウントがありアクセス可能な状態にあるかを記載する事になるため、実態に合わせてこの実施手順書の記載を修正するという回答を得た。

【問題の根本原因】

情報セキュリティ実施手順書の策定に当たり、誤って実質的な権限の有無から ID やアクセス権限を定めてしまい、その誤りに市民安全推進課が気付かなかったことが問題の根本原因である。

【結果（指摘）：合規性（違反行為）】

市民安全推進課は、情報セキュリティ実施手順書における上記の定めについて、システム上のアカウントとアクセス可能性の実態を確認し、アクセス制御やアクセス権限の修正を行わなければならない。なお、単に実態に合わせて手順書を修正するのではなく、情報セキュリティの観点から現状のアクセス制御やアクセス権限が十分でないと判断する場合は、しかるべき職員へ新たに ID を付与しアクセス権限を設定する必要があるので留意されたい。

（16）空家等対策計画について（意見）

①具体的な取組の成果について（意見）

【事実の概要】

令和 3 年 11 月に制定した船橋市空家等対策計画では、空家等対策に係る基本的な方針等のもとに具体的な取組が定められている。この取組のうち、市民安全推進課が所管する次の取組について確認事項に関する現状を質問した。その結果は以下のとおりである。

具体的な取組	2－3 近隣住民等からの情報収集・相談受付
内 容	空家等の問題は、地元を最もよく知る町会・自治会等をはじめとした近隣住民等からの協力なしでは解決できません。早期の段階で空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すために、近隣住民等から寄せられた情報や相談等を受け付けるなど、広く空家等に関する情報を収集します。また、地域に管理不全の空家等を生じさせないための取組等について、先進的な事例を研究し、町会・自治会等への情報提供を検討します。
確認事項	先進的な事例の研究の状況
現状（市民安全推進課回答）	町会で転居等により空家になる場合、連絡先や越境草木への伐採許可などを収集している事例等があり、そういった情報を自治会連合協議会等を通して各町会に提供できないかなど係レベルで検討していたが、まだ素案の段階であり、未着手の状態である。

具体的な取組	2－12 適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究
内 容	空家等の管理や除却への支援施策など、所有者等が空家等を管理する上で感じている課題解決を支援す

	る施策を研究します。
確認事項	課題解決を支援する施策の研究の状況
現状（市民安全推進課回答）	空家管理に係る事業者として船橋造園協同組合、東京ベイ信用金庫と協定を締結し、空家の所有者等にあっせんを行っている。 また、船橋市一般廃棄物協同組合に協力いただき動産整理に対応可能な事業者の一覧を紹介している。 「具体的な取組」としながら「手法の研究」、「施策の研究」といった項目が含まれていることが妥当なのかは疑問であり、今回の見直しで項目の整理を検討している。

（いずれも市資料より作成）

具体的な取組 2-3 については、事例等の検討に係レベルでは行っていたとのことであるが、市民安全推進課としての取組までには至っていない。また、先進的な事例という表現は、通常、市内に限らず全国レベルでの事例がその対象になると想定するが、同課においてはそこまでの研究には至っていない。

具体的な取組 2-12 については、課題解決を支援する施策として、船橋造園協同組合、東京ベイ信用金庫、船橋市一般廃棄物協同組合との取組が挙げられているが、研究というよりも他市等でも見られる関連団体との連携であり、施策の研究という域に至っている訳ではない。また、本監査での質問により、具体的な取組として「手法の研究」、「施策の研究」という項目自体の妥当性に疑問が生じている状態である。

以上より、具体的な取組 2-3 の先進的な事例の研究及び 2-12 の課題解決を支援する施策の研究については、計画上では明記されているもののいずれも研究に相当する活動は明確には確認できない事が分かった。

事例研究や施策研究は、空家等対策計画において明記する事自体に問題はなく、むしろ推進すべき取組である。しかし、いずれの研究も明確な成果が出るとは限らないために計画遂行上は優先度が低くなりがちであり、課としての意識も高まらない傾向にある。そのような傾向があるとしても、計画に謳う以上はその活動を裏付ける証拠や結果を疎明する資料を整備していく必要があると考える。

【結果（意見）：有効性】

市民安全推進課は、具体的な取組 2-3 及び 2-12 における研究について、その具体的な活動と結果を整理したうえで根拠資料を作成し、取組状

況が把握できる状態にしておく必要があると考える。このようにすれば、取組状況が可視化され、次回の計画見直しに当たり、有用な情報が提供されると考えるので検討されたい。

②施策の有効性、効率性について（意見）

【事実の概要】

令和 3 年 11 月制定の船橋市空家等対策計画では、計画の効果的な推進として、次の方針が示されている。

【図表 43 計画の効果的な推進】

6 計画の効果的な推進

計画の実効性を確保するため、毎年度、基本方針の具体的な取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を施策に反映させます。

（市資料より）

市はこの方針に従い、計画の実効性確保のために、毎年度、基本方針の具体的な取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を施策に反映させることが求められる。

施策の有効性、効率性の検証及び評価のためには、単なる定性的情報だけではなく定量的情報が必要となるが、現在、市民安全推進課が定量的情報として使用している指標は、相談受付件数、対応件数、相談あっせん件数、というように活動量を示す指標であり、施策の有効性、効率性を検証及び評価する指標ではない。この点について市民安全推進課に質問したところ、施策の効果を検証する指標については現在課題になっているという回答を得た。この課題に対する同課の回答は次のとおりとなる。

平成 29 年度に策定した前計画では「管理不全な空家等の適正化率」を目標指標と定め、相談を受けた空家について、適正に管理された割合を指標とした。実際に運用すると「適正に管理された」ということの評価が難しく、除却や再使用されて空家が解消されたものであれば明らかなが、草木の繁茂について所有者が草刈りをしたが、また翌年同様の苦情が来るといったケースも多く、また、年間数百件の相談があるなか、そのすべてをフォローアップすることも困難であった。また、相談単位ではなく空家単位のため、空家ごとにステータスの管理が必要となり、その記録が事務をひっ迫させた。

また、空家自体の数も一つの指標となるが、総務省の住宅・土地統計調査は抽出調査であり、過去に附属機関である空家等対策協議会において有識者よりかなり変動があり誤差も大きいのでこれだけに基づく誤った判断をするおそれがあるとの指摘があった。平成 29 年度の前計画策定時には実態調査を行い、市内全域を外観目視による空家調査を行った。こちらについてはまず費用の問題があり、当時で約 2,500 万円を支出している。実態調査の結果、一時点の外観目視では精度が低く、空家と判断した物件が実際は居住していた、調査時把握していない空家について、近隣住民より調査以前から空家だという通報があったといったことも多々あった。併せて管理不全についても目視調査したが、たまたま破損個所があり修繕を手配中といったことも考えられ、一時点を切り取って管理不全であるということは難しいと考える（極論を言えば台風直後に調査すれば管理不全だらけになる。）。

また、社会情勢に鑑みても空家の増加を止めることは困難であり、市の施策が統計レベルでどの程度影響を及ぼしているのかを評価することも困難である。

以上より、現計画においては目標指標は定めず、数値を計上できるもののみ指標として設定している。毎年度取組状況の報告書として件数等をもとに評価しているが、空家等対策協議会からは取組内容がわかるのは良いが単年度の動きだけで評価を行うことは難しいのではないかと、評価は 3～5 年程度の動きを見て行った方がよいのではといった意見もあり、今回の計画見直しと併せて評価方法も見直す予定である。

（市資料より）

市民安全推進課の回答内容については一定の理解は得られた。しかし、市の空家等対策とは、空家数の減少を目的としているのではなく、空家等対策計画に示す、3つの基本的な方針、つまり「空家になる前の段階における管理されない空家等の発生抑制」、「空家となってしまった場合の適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」である。これらの方針に基づく取組を最少のリソースで行い、より高い成果を達成することが施策の有効性、効率性である。

空家等対策は計画上、34 項目の取組が列挙されており担当所管課も市民安全推進課以外の所管課や船橋市居住支援協議会といった市以外の組織がその担い手となっている。そのため、総花的に施策の有効性、効率性を評価する事は不可能である。また有効性、効率性を測る定量的情報がない取組もある。従って、有効性や効率性は一部の評価可能な取組に限定せざるを得ない。しかし、それでも単なる活動量で施策の有効性等を評価するよ

りは、空家等対策の成果を評価する方法になると考える。

例えば、計画上、優先とされている次の取組を考えてみる。

【図表 44 具体的な取組（啓発活動の実施・強化）】

1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化【優先】

（市民安全推進課）

終活における不動産の取り扱いや、転居後の家屋の管理など、関係部署と連携し、パンフレット等により管理されない空家等にしないための意識啓発を行います。また、空家となる前の段階から、家屋所有者に向けた相談窓口や居住家屋のリフォーム等への助成制度の案内など、各種情報提供や啓発等に努め、所有者等の意識高揚や制度活用の促進を図ります。

（市資料より）

現在、この取組における定量的指標はないが、仮に活動量と成果度を表す指標の一例を示すと次のようになる。

区分	指標例
活動量	パンフレット等の作成費用・作成枚数・配布枚数
	相談窓口への案内件数・相談窓口数・受付件数
	リフォーム等の案内件数・助成件数・助成金額
成果度	パンフレット等の満足度評価・ニーズ調査結果
	相談窓口利用者の満足度評価・ニーズ調査結果
	助成金利用者の満足度評価・ニーズ調査結果

空家等にさせないための啓発活動は、パンフレット等配布枚数、相談窓口受付件数、リフォーム等助成件数で定量化する事は可能だが、これらの活動がそもそも啓発に繋がらない、或いは空家に関心のある市民の要望に十分に合致していないために啓発にならないとすれば、これらの指標がいくら増加しても啓発活動の有効性は上がらない。従って、成果度に挙げた指標例を合わせて定量化することが必要となる。

成果度に挙げた指標は、いずれも啓発活動の結果、空家に関心のある市民がどれだけその活動に満足したかを定量化するものである。更にニーズ調査結果により市民にとって現在の啓発活動に何が足りないか、他に何に関心があるかをある程度定量化する事も可能である。

また、成果度から得られた情報を啓発活動の改善に繋げれば、活動量の増加や効率化が図られる可能性もある。

【結果（意見）：有効性】

計画の効果的な推進のために施策の有効性や効率性を評価するには、定

量的情報が必要である。しかし、市民安全推進課が過去に採用した「管理不全な空家等の適正化率」のように、空家等対策全体を包含するような定量的情報は、算出した数値の要因分析を困難にする可能性があるため、個々の施策や取組のうち定量化が可能なものを複数選択していくのが望ましいと考える。

現在の空家等対策における各指標はそのような方針で選択されているが、活動量を中心とした指標となっているために必ずしも施策の有効性や効率性を評価できるものとは言えない。上記の一例のように、活動量と成果度を示す指標をバランスよく組み合わせて施策を評価していくのが望ましいと考えるので、今後の計画策定において参考にして頂きたい。

③取組状況報告書の評価根拠の不明確さについて（意見）

【事実の概要】

船橋市空家等対策計画による取組状況については、毎年度、報告書が作成されている。令和5年度を対象とした報告書「船橋市空家等対策計画 基本方針ごとの具体的な取組状況報告書」（以下「取組状況報告書」という。）は令和6年9月に公表されており、評価結果は次のとおりとなっている。

【図表 45 令和 5 年度取組状況報告書の評価結果】

基本方針ごとの具体的な取組

次のとおり、全 34 項目の具体的な取組を定めています。

基本方針	具体的な取組	
1.空家化の予防	1-1 から 1-14 (14 項目)	34 項目
2.空家等の適正管理の促進	2-1 から 2-12 (12 項目)	
3.空家等の利活用の促進	3-1 から 3-8 (8 項目)	

項目に対する評価基準及び結果

令和 5 年度における具体的な取組状況について、各所管課において自己評価を行い、その後、船橋市空家等対策協議会へ報告しました。

各項目に対する評価結果は次のとおりです。

評価	評価基準	項目数	割合
A	十分な効果があった	23	68%
B	一定の効果はあった	11	32%
C	あまり効果がなかった	0	0%
—	評価対象外	0	0%

全 34 項目のうち、「十分な効果があった (A)」23 項目 (68%) でした。また、「一定の効果はあった (B)」が 11 項目 (32%)、「あまり効果がなかった (C)」は 0 項目でした。

(市資料より)

このように具体的取組 34 項目のうち、23 項目は「十分な効果があった (A)」と評価され、「あまり効果がなかった (C)」は 0 項目という結果になっている。各項目の評価結果は、市ホームページ上で公表されているので確認されたい。

この評価基準を見ると、A は十分な効果があった、B は一定の効果はあった、C はあまり効果がなかったというように、いずれも「効果」を基準としてその程度を 3 つに区分しているが、「効果」とは具体的に何を指すのか、また「十分な」、「一定の」、「あまり」という効果の程度は何を基準又は目安にして判断するのかという点が明確となっていない。

例えば、項目別の評価結果の一例として、基本方針 1. 空家化の予防に関する「1-1 空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化」と「1-2 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化」という取組の評価結果は次のとおりとなっている。

【図表 46 1-1 及び 1-2 の評価結果】

基本方針ごとの具体的な取組状況一覧			
基本方針 1.空家化の予防			
番号	具体的な取組	取組状況	評価
1-1	空家化予防に対する 庁内連携体制の整備・ 強化	庁内関係課からなる「船橋市空家等対策検討 連絡会」に、新たに福祉部門の代表として福祉 政策課長を加えました。会議においては、令和 4 年度 of 取組状況の評価についての協議や、 空家法改正に係る情報共有等を行いました。	A
1-2	業界団体など外部団 体との空家化予防に 対する連携体制の整 備・強化	6 団体と締結した協定に基づき、所有者等 による管理を支援する体制を整備しました。	B

(市資料より)

いずれも体制の整備・強化が具体的な取組であるが、取組状況を見ても 1-1 を評価 A、1-2 を評価 B とする理由は明確とは言えず、そもそもこの取組による「効果」とは何を指すのかも明確ではない。

従って、報告書上は 34 項目のうち評価 A が 68%、評価 B が 32%と良好な結果を出しているものの、この評価結果が客観的に妥当であるという心証は得られなかった。

この点については、次のように船橋市空家等対策協議会からも指摘を受けている。

【図表 47 船橋市空家等対策協議会からの意見】

船橋市空家等対策協議会からの意見について
4 ページ以降の基本方針ごとの具体的な取組状況一覧にある評価については、令和 4 年度と同様に所管課の自己評価を報告書に記載する方針でよいが、2 ページの「項目に対する評価基準及び結果」にある評価基準の表し方等に改善の余地があることから、今後の船橋市空家等対策計画の見直しと併せて、取組状況の点検・評価等の方法について、わかりやすい手法を検討すること。 なお、2 ページの令和 6 年度以降の課題としている「2-7 特定空家等に対する措置の実施」について、特定空家等及び管理不全空家等への対応を進めること。

(市資料より)

上記のとおり、同協議会からは、「項目に対する評価基準及び結果」にある評価基準の表し方等に改善の余地があることから、今後の空家等対策計

画の見直しと併せて、取組状況の点検・評価等の方法について分かりやすい手法を検討することが要請されている。

【結果（意見）：有効性】

取組状況報告書は、市の空家等対策計画に沿った各取組の評価を行い市民に公表されるものである。従って、その評価は所管課の自己評価であったとしても客観的に理解できる内容であることが望まれる。現在の取組状況報告書は、「項目に対する評価基準及び結果」において「効果」と表現される基準が具体的に何を指すのか、また「十分な」、「一定の」、「あまり」という効果の程度の具体的な測定方法が何か、という点が明確でなく評価結果が妥当という心証を得られない。このような手法を継続し項目ごとの評価を行う場合は、「効果」の具体的な定義と効果の程度を測る測定方法を明示し、市民にも評価結果が理解できる内容にすることが望まれるので検討して頂きたい。

(17) 今後の空家等対策計画について（意見）

【事実の概要】

船橋市空家等対策計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間の計画となっている。計画は3つの方針に基づき、それぞれ具体的な取組を定めて、取組内容に応じた所管部署に割当てられている。この計画は、5年を目安に、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等に応じて、必要な見直しを図るものとしており、現在は4年目であることから、これまでは特段計画の見直しは行われていない。

計画されている取組は、実行によって直ちに効果が表れる取組は少なく、長期にわたって取り組むことにより、将来的に効果が発生する取組が大半である。また、これらの取組は助成金の支給や市職員による活動等コストが生じるが、コストをかければコストに見合った効果を発揮するというものでもない。そのため、各部署も既存の事業施策と合わせて、結果的に空家対策にもつながるような取組が多くなっている。また、一部取組については、定量的指標を設定して取り組んでいるものの、その達成度合いによって将来の空家件数の削減にどれほど貢献するかは不明である。

現在、市での空家化によるリスクはまだそれほど顕在化しておらず、本格的な空家対策は今のところ必要ないかもしれないが、現在の取組について、施策内容やその対象、取組による効果の有効性を十分に見直すことなく継続すると、リスクが顕在化した際に多大なコストの増加につながるおそれがある。また、関連部署の連携が弱く、それぞれの部署が独自に設定した目標で取組を進めたとしても、空家対策として十分な効果が発揮され

ないおそれがある。

【結果（意見）：有効性】

早期に現在の計画を見直し、それぞれの取組の有効性を十分見直すことが望まれる。その際には以下の点に留意が必要である。

（庁内連携の強化）

現在空家対策は、複数の部署がそれぞれで取組を行っている。各取組によりどれだけの効果があるか定期的に評価を行い、全体として軌道修正することが必要と考える。また、庁内連携を取りまとめる市民安全推進課においても、空家対策全体の方向性を定め、中心的な役割として各部署をコントロールしていくことが必要と考える。その際は、特定の課、特定の担当者に業務を集中させて行うのではなく、各部署において組織的にそれぞれの役割を担うことが重要である。

（データベースの有効利用）

（14）空家管理台帳システムの有効利用についてに記載のとおり、システムをデータベースとして最大限に利用することが望まれる。その際は、特定の部署でその部署の業務にのみ利用するのではなく、関連する部署全体としてデータベースとして有効利用できるよう工夫して活用することが必要と考える。

（空家予防活動の体制強化）

現在市で行っている空家対策において、実施することにより直接効果が生じるのは空家法 12 条に基づく対応である。これは、実際に空家の所有者に対して、直接具体的な助言をすることによって対応を促していることから、空家に対して適切な管理を期待できる。しかし、現在は市民安全推進課の少数の担当者による対応のため、ほぼ近隣からのクレームに対しての対応が中心となっており、リスクが顕在化してからの対応となっている。また、クレーム自体が年々増加傾向にあることから、リスクが顕在化する前の予防的な対応を図る余地が体制的にない状況である。リスクが顕在化する前に所有者による適切な対応が図られるよう、予防的な活動を強化することにより、空家リスクを減らすことにつながると考える。

（特定空家等及び管理不全空家等の認定強化）

これまで市では令和 6 年度に空家法における特定空家等の認定が 1 件行われただけであり、それまで認定は行われていない。これは、特定空家等の認定基準を定めているものの、どの程度の状況で特定空家等に認定すればよいか方針が定まっておらず、特定空家等を探し出す取組が行われていなかったことが要因と考える。

また、あくまでも空家の管理は所有者が行うべきであることから、所有

者を探し出し、空家法 12 条に基づく助言等によって、所有者が適切に管理することを促す取組を中心に行っている。しかし、この助言には法的な強制力は備わっていないことから、必ずしも適切な対応が図られるとは限らない。

一方、特定空家等に認定すると、命令等の行政処分も可能となることから、より強制力の強い措置となり、空家対策としての実効性が期待できる。また、令和 5 年 12 月に空家法が改正され、管理不全空家等が追加されている。これにより、特定空家等にまでは至らないものの、そのまま放置すると特定空家等となる前の段階から市が介入できることにより、より早期の対応が期待できる。これらの制度を生かして、認定を強化することが望まれる。

(18) 他市の情報や好事例の分析について（意見）

【事実の概要】

空家等対策は、全国の地方公共団体にとって重要な課題となっている。市は全国空き家対策推進協議会（以下「全空協」という。）の正会員となっており、国土交通省を経由して同会の情報提供や意見照会があり、それらを活用している。また、全空協には分科会があり、市は令和 4 年度に所有者特定分科会に参加して他市の状況等の情報を得ているが、その後は会の成果が全体に共有されることから分科会には参加せず、共有される資料を参照している状況であった。

また、千葉県内には県内市町村及び関係団体が参加する千葉県すまいづくり協議会（以下「すまいづくり協議会」という。）に空家等対策検討部会があり、この部会に市民安全推進課が参加して近隣市等の情報収集をしている。

このように市では市民安全推進課が中心となって、他市の情報等を収集し参考にしている。空家等対策は、地域性、空家率の高低等により各地方公共団体によって重点的に行う施策や取組が異なってくるが、近隣市は比較的空き家に関する環境が類似し、参考とすべき施策や取組が見受けられると考えられる。そこで、近隣市の空家等対策を分析したところ、空家等の発生予防の施策として、次のように参考となる千葉市及び柏市の好事例が確認された。

市名	施策
千葉市	<u>空家・空地無料相談会</u> 空家・空地に関する悩みを持つ方を対象に、弁護士、建築士、税理士などの専門家による空家や空地の処分、解体、相続問題、権利関係などの無料相談を行っ

市名	施策
	ている。この他にもセミナーが開催されている。
柏市	<u>地域団体（町会・自治会等）との連携</u> 行政よりも空家等の情報を知っている町会・自治会、高齢者との関わりが多い民生委員や社会福祉協議会と連携し、空家等の情報を市に提供してもらい適切な管理を所有者に促している。

市民安全推進課に対し市においてこのような取組を実施又は検討しているかという質問をしたところ、セミナーについては令和４年度にＧ社が主催し後援したが単発で終わっており、事業者等からの提案があれば検討するが、積極的に開催するために人員を割くことが難しいという回答を得た。また、地域団体との連携は、町会や民生委員から個別の空家に関する相談や情報提供を受けることはあるが、継続的な連携には至っていないのが現状であるとのことであった。

Ⅱ．外部監査対象の事業等の概要の３．空家等対策に係る事業等の概要

（９）空家等対策に関する基本的情報（４３ページ）に記載した図表１２を再掲すると分かるが、総務省の平成３０（２０１８）年と令和５（２０２３）年の調査結果では、近隣市全ての総住宅数が増えるなかで、千葉市、市川市、柏市、浦安市は空家数が減少し空家率も低下している。一方、船橋市と松戸市は空家数自体が増加している事が分かる。空家が即深刻な問題となる特定空家等に該当する訳ではないが、空家数の増加は将来の特定空家等、管理不全空家等の増加を伴う事が予想されることから、この調査結果は将来の空家等対策を考えるうえで非常に重要な情報を提供していると考えられる。特に好事例として挙げた千葉市と柏市はいずれも空家数、空家率を低下させており、更に浦安市に至っては空家率の大幅な低下も確認できることから、これらの市が空家等対策としてどのような体制によりどのような施策を行っているかを分析する意義は十分にあると考えられる。

【図表 48 近隣市の空家状況】（再掲）

平成30（2018）年

（単位：戸）

	船橋市	千葉市	市川市	松戸市	柏市	浦安市
総住宅数	310,190	478,900	264,560	254,860	208,120	86,470
空家数	32,120	57,900	29,640	32,250	22,860	9,110
その他の住宅	(15,390)	(15,800)	(15,920)	(7,410)	(6,610)	(1,170)
空家率	10.4%	12.1%	11.2%	12.7%	11.0%	10.5%

令和5（2023）年

（単位：戸）

	船橋市	千葉市	市川市	松戸市	柏市	浦安市
総住宅数	328,510	510,700	268,490	266,840	215,820	87,150
空家数	↑ 33,700	↓ 52,700	↓ 26,640	↑ 37,370	↓ 21,310	↓ 5,620
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家	↓ (12,520)	↓ (13,700)	↓ (10,540)	↑ (15,270)	↓ (4,970)	↑ (1,390)
空家率	↓ 10.3%	↓ 10.3%	↓ 10.0%	↑ 14.0%	↓ 9.9%	↓ 6.4%

【結果（意見）：有効性】

市は、有効な空家等対策を実施できるように、今後も全空協やすまいづくり協議会に積極的に参加して情報等の収集を継続するべきである。また、総務省の調査結果を踏まえて、空家率の低下が見られる近隣市の施策や取組を分析し、好事例と考えられるものは市においても積極的に導入していくことが望まれる。

付 記

本監査は、第3次船橋市総合計画の基本施策に掲げられた「住まい」に焦点を当て、市営住宅管理と空家等対策に係る財務に関する事務の執行を対象とした。

市営住宅管理と空家等対策はいずれも「住まい」に関連する事務ではあるが、その目的や内容は大きく異なり、相互に直接関連する事務等は存在しない。しかし、この2つの事務は基本構想に掲げる将来都市像「人もまちも輝く笑顔あふれる船橋」を実現するために、「住まい」という軸で繋がったいわば車の両輪のように、市の主たる施策を支え推進している事務であるように思えた。

市営住宅管理は、居住を希望する市民に「住まい」を提供し、それを適切に維持・管理することが主たる事務である。入退去等の事務を正確かつ適正に行うと同時に、入居希望者等に対する公平・公正な対応や公有財産、債権等の適切かつ効率的な管理が求められる。所管課である住宅政策課には、本報告書に記載した監査結果は勿論のこと、監査の過程で検証した様々な論点等を今一度確認して頂き、指定管理者とともに今後の市営住宅管理を行って頂きたい。

空家等対策は、「住まい」の所有者等に対する空家化予防、適正管理、利活用促進等が主たる事務である。空家数は全国的に増加の一途を辿っており、市における今後の空家数や管理不全空家等、特定空家等の認定件数の推移は非常に注目される場所である。市には、所管課である市民安全推進課の現状の体制で今後十分な対策ができるかどうか、また同課だけでなく関係する所管課とのより一層の連携が必要ではないかという視点で、是非、今後の空家等対策のあり方を検討して頂きたい。

本監査で市内を現地視察した際に、「負動産」と揶揄され空家化した「住まい」が、市においても数多く確認された。主を失いひっそりと静まり返った空家を見ると、この問題の深刻さと空家等対策の重要性を改めて実感する。空家となっても早い段階から適切な補修を施せば、再び主を迎え入れ、人の語らいが聞こえる明るい「住まい」に生まれ変わることもあり得る。その時、空家は再び住人にとって人生の礎となり、富をもたらす「富動産」になるのではないだろうか。空家等対策の一環で、今後、このような事例が増えることを期待したい。

以上をもって本監査を終了する。

以 上

