令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
1	住宅政策課	62	意見	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。	R7.10.20
2	住宅政策課	63	意見	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。	R7.10.20
3	住宅政策課	64	意見	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。	R7.10.20
4	住宅政策課	66	意見	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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
5	住宅政策課	70	意見	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る。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。	R7.10.20
6	住宅政策課	74	意見	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に、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。	R7.10.20
7	住宅政策課	76	意見	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考える。	R7.10.20
8	住宅政策課	78	意見	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はいないが、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。	R7.10.20
9	住宅政策課	79	意見	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る。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
10	住宅政策課	81	意見	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る。	R7.10.20
11	住宅政策課	82	意見	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。	R7.10.20
12	住宅政策課	87	指摘	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。	R7.10.20
13	住宅政策課	87	意見	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。	R7.10.20
14	住宅政策課	89	指摘	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。	R8.10.19
15	住宅政策課	90	意見	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続と時間を要する事などを理解しておくべきである。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
16	住宅政策課	92	指摘	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。	R8.10.19
17	住宅政策課	92	意見	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る。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。	R7.10.20
18	住宅政策課	95	指摘	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。	R7.10.20
19	住宅政策課	97	意見	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るよう継続的に周知していくべきであると考える。	R7.10.20
20	住宅政策課	98	意見	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。	R7.10.20
21	住宅政策課	101	意見	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。	R7.10.20
22	住宅政策課	104	指摘	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るべきである。	R8.10.19
23	住宅政策課	109	指摘	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。	R7.10.20
24	住宅政策課	109	意見	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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
25	住宅政策課	111	意見	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る。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る。	R7.10.20
26	住宅政策課	114	指摘	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。	R8.10.19
27	住宅政策課	114	意見	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。	R7.10.20
28	住宅政策課	116	指摘	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。	R7.10.20
29	住宅政策課	117	指摘	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。	R7.10.20
30	住宅政策課	119	意見	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る。	R7.10.20
31	債権管理課	120	意見	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る。	R7.10.20
32	住宅政策課	121	指摘	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。	R8.10.19
33	住宅政策課	122	指摘	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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
34	住宅政策課	125	指摘	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。	R8.10.19
35	住宅政策課	127	意見	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。	R7.10.20
36	住宅政策課	128	指摘	権利保全の点で、特段の不都合がないとしても、船橋市借上公営住宅制度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借上公営住宅賃貸借更新契約書上、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。	R7.10.20
37	住宅政策課	129	意見	住宅政策課は、借上公営住宅賃貸借更新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。	R7.10.20
38	住宅政策課	129	意見	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る。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。	R7.10.20
39	住宅政策課	130	意見	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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
40	住宅政策課	132	意見	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。	R7.10.20
41	住宅政策課	134	指摘	市営住宅管理システムの情報セキュリティ実施手順書別表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。	R7.10.20
42	住宅政策課	135	指摘	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、市営住宅管理システム情報セキュリティ実施手順書別表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か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。	R7.10.20
43	住宅政策課	135	意見	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る。	R7.10.20
44	住宅政策課	136	指摘	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。	R7.10.20
45	住宅政策課	137	意見	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。	R7.10.20
46	住宅政策課	139	意見	住宅政策課は、市営住宅管理システム機器更新賃貸借契約書第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る。	R7.10.20
47	住宅政策課	140	指摘	指定管理者制度導入時に、指定管理者が市営住宅管理システム機器更新賃貸借等契約書第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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
48	住宅政策課	142	意見	住宅政策課は、市営住宅管理システム機器更新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。	R7.10.20
49	住宅政策課	143	指摘	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。	R7.10.20
50	住宅政策課	145	意見	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る。	R7.10.20
51	住宅政策課	146	指摘	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。	R7.10.20
52	住宅政策課	146	指摘	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。	R7.10.20
53	住宅政策課	148	意見	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。	R7.10.20
54	住宅政策課	150	意見	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コスト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。	R7.10.20
55	住宅政策課	152	意見	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る。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
56	市民安全推進課	154	意見	船橋市管理不全空家等及び特定空家等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。	R7.10.20
57	市民安全推進課	156	意見	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(※報告書p.155)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。	R7.10.20
58	市民安全推進課	160	意見	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。	R7.10.20
59	市民安全推進課	161	意見	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る。	R7.10.20
60	市民安全推進課	163	意見	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。	R7.10.20
61	市民安全推進課	167	意見	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。	R7.10.20
62	市民安全推進課	168	指摘	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に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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
63	市民安全推進課	171	指摘	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。	R8.10.19
64	市民安全推進課	172	指摘	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。	R7.10.20
65	市民安全推進課	175	指摘	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。	R7.10.20
66	市民安全推進課	176	意見	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、り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。	R7.10.20
67	市民安全推進課	178	指摘	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。	R7.10.20
68	市民安全推進課	181	意見	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る。	R7.10.20
69	市民安全推進課	183	意見	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る。	R7.10.20
70	市民安全推進課・資産税課	186	意見	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。	R7.10.20
71	資産税課	188	意見	資産税課は、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る。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
72	市民安全推進課	191	意見	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る。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。	R7.10.20
73	市民安全推進課	194	意見	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る。	R7.10.20
74	市民安全推進課	195	意見	空家管理台帳システムを空家管理の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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
75	市民安全推進課	196	意見	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。	R7.10.20
76	市民安全推進課	198	指摘	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。	R7.10.20
77	市民安全推進課	200	指摘	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憑や調書がない。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。	R7.10.20
78	市民安全推進課	202	指摘	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。	R7.10.20
79	市民安全推進課	204	指摘	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。	R7.10.20
80	市民安全推進課	205	指摘	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。	R7.10.20
81	市民安全推進課	206	指摘	市民安全推進課は、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。	R7.10.20
82	市民安全推進課	207	意見	市民安全推進課は、船橋市空家等対策計画の具体的な取組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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
83	市民安全推進課	210	意見	船橋市空家等対策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。	R7.10.20
84	市民安全推進課	214	意見	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。	R7.10.20

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書措置状況一覧

※　監査の結果に対し措置を講じた状況等が記載されている最新の通知の日付を記載しています。内容については、各通知文をご覧ください。

年度管理番号	担当課	頁	区分	報告書記載事項	措置状況等公表年月日（市長等からの通知
85	市民安全推進課	215	意見	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きている。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。	R7.10.20
86	市民安全推進課	218	意見	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。	R7.10.20