

公表監第6号

地方自治法第252条の37第5項の規定により包括外部監査人から提出された包括外部監査の結果報告書（「市営住宅の管理運営について」）における指摘事項及び意見に対して、西宮市長より措置を講じた旨の通知がありましたので、同法第252条の38第6項の規定により通知に係る事項を公表します。

令和3年11月15日

西宮市監査委員	石原俊彦
西宮市監査委員	佐竹令次
西宮市監査委員	板戸史朗
西宮市監査委員	大川原成彦

措置の内容 別紙のとおり

令和2年度包括外部監査結果に関する  
措 置 状 況 報 告 書

監査内容：「市営住宅の管理運営について」

令和3年11月

## 目次

第3	西宮市営住宅の概要	1
8	都市局住宅部の歳入歳出決算	1
9	決算統計等分析	7
第4	西宮市営住宅計画	8
1	「にしのみや住宅マスタープラン」及び「にしのみや住宅マスタープラン中間報告書」	8
3	西宮市営住宅整備・管理計画及び中間改定	13
第5	指定管理	18
2	提案事項に関する市のモニタリングについて	18
3	指定管理業務に係る収支状況の確認について	21
第6	PFI (Private Finance Initiative)	26
3	民間活用の効果	26
第7	募集事務	28
1	入居者等の募集	28
2	募集戸数について	32
第10	徴収事務・滞納管理	33
1	徴収事務	33
2	滞納整理	34
第11	住宅管理業務	38
2	入居承継	38
4	退去関連	39
6	入居者の年齢構成	40
8	共用部分等の管理	41
10	市営住宅等修繕	43
第12	駐車場	45
3	空き駐車場対策	45
4	通路等への許可のない駐車（不法駐車）	46

※指摘又は意見欄に記載されている局名は当該監査が実施されたときの名称です。

### 第3 西宮市営住宅の概要

#### 8 都市局住宅部の歳入歳出決算

1 (意見)

報告書46～52頁

##### 【意見一①】 団地別損益の把握について

西宮市の市営住宅については、後述するマスタープランで決められた目標管理戸数を目指して現在管理戸数の削減をすすめており、その具体的な方針として第2次建替計画が推進されている。しかしながら、今後現在では予測できない様々な環境変化が生じることが想定される。このような環境変化への対応のため、建替計画等の修正・変更が余儀なくされる場合も十分に想定される。このような計画修正の際に、西宮市の目指すべき将来像を踏まえ、より個別団地の状況を適切に把握した計画修正を可能とするためには、団地ごとの損益や収支の把握が必要である。

また、市営住宅事業の運営には多額の公費を拠出しており、厳しい予算制約を受けながらも団地別・住棟別に事業手法の検討が必要であり、団地別に収入と事業費の状況を継続的に把握し試算することが極めて重要である。

国土交通省による公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)においては、事業手法の選定に関して、公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握する必要がある。とし、団地別・住棟別の状況把握にあたって一般的に想定される調査項目が整理されている。

なお、包括外部監査に当たり、上記団地別損益を把握すべきであり、その資産に必要な情報及び仮定について見解を伝えたところ、現状の情報に基づく試算が可能であるとのことであった。そこで、西宮市は平成31年度の実績を基礎として、以下の仮定に基づき団地別損益を試算した。

##### 【団地別損益の試算方法】

###### 【試算の対象となる団地及び団地情報】

「平成31年度指定対象市営住宅等一覧」を基礎に、重複団地を整理した一覧を用いた。総管理戸数は平成31年度に指定管理者に管理を委託している総戸数9,558戸と一致。なお、公募停止住宅については、一部のみ公募停止している住宅も含んでいる。

###### 【収入の額】

団地ごとの家賃収納管理及び集計を行っているシステム「住まいる7」より抽出。当該システムでは現年度収入と過年度収入を区別する機能が備わっていないため、H31.4.1～R2.3.31までに家賃収入として収入された値を入力しており、過年度家賃収入と考えられる金額(25,552,552円)が含まれている。

###### 【近傍同種家賃の額】

団地ごとの家賃収納管理及び集計を行っているシステム「住まいる7」より抽出。

改良住宅については、近傍同種家賃は算定していないため、（改良住宅家賃の上限額×戸数）の値を記入している。

#### 【経常的経費の額】

都市局住宅部の平成31年度歳入歳出決算数値を基礎に、住居と店舗の「合計管理戸数」で按分。

科目ごとの集計方法及び個別の調整内容は以下のとおり。

#### <人件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」に含まれる「報酬」「共済費」「報償費」の合計額(69,515,858円)
- 個別調整は無し。

#### <物件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」(1,318,968,427円)から、「人件費」(69,515,858円)、「補助費等」(40,696,434円、集計方法は後述)、「委託費」に含まれる「維持修繕費(141,803,088円)」、「住宅借上料(18,463,654円)」、「借上住宅返還不可住戸損害金(9,032,592円)を控除した1,039,456,801円。
- 住宅借上料については発生している団地に直課。

#### <維持修繕費>

- 総額141,803,088円であり、対応する団地の個別把握が可能なため、全額直課。

#### <補助費等>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」に含まれる「負担金補助及び交付金」「補償補填及び賠償金」「償還金利子及び割引料」「公課費」の合計額(40,696,434円)。
- 個別調整は無し。

#### <職員人件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)職員の給与費(382,270,564円)から、「都市局都市計画部すまいづくり推進課」に所属する職員給与費(50,195,441円)を控除した332,075,123円。
- 個別調整は無し。

#### <減価償却費>

- 平成30年度の固定資産台帳より、「施設類型」が「公営住宅」の「減価償却費」のみ抽出し、団地別に集計。
- 個別調整は無し。

#### <非経常経費(整備事業費)>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)県公社住宅家賃等償還金(94,752,200円)と歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅整備事業費」(830,509,339円)の合計額、925,261,399円。
- 全て団地別に把握可能なため、直課。

【経常損益の額】

➤ 団地別に収入額から経常的経費合計を差し引いて算出。

【キャッシュベース経常損益】

➤ 団地別に収入額から非現金支出費用の減価償却費を除いた経常的経費を差し引いて算出。

【行政コスト】

➤ 団地別に近傍同種家賃から収入を差し引いた額に、経常的経費及び非経常経費を加算した額。

上記の方法にて試算した結果、以下のとおり結果となった。

種別	NO	住宅名	建設年度	種別	住居戸数	店舗戸数	合計管理戸数	入居戸数	公停禁止住宅	敷地面積(㎡)	収入		経常的経費(現金支出)						経常的経費(非現金支出)		非経常経費	
											①近傍同種家賃	②収入	③人件費	④物件費	⑤維持補修費	⑥補助費等	⑦職員人件費	⑧減価償却費	⑨整備事業費	⑩改修事業費		
普	1	榎木町	S 36	3	4	0	4	0	0	952	348,000	117,600	29,616	442,840	0	17,338	141,474	0	0	0	0	0
普	2	高田町	H 6	1	50	0	50	49	0	2,240	56,859,600	16,795,769	370,198	5,335,303	0	216,724	1,768,426	22,731,007	0	495,000	0	
普	3	石町	H 27	1	67	0	67	66	0	3,272	89,297,600	18,312,200	496,666	7,417,574	35,640	296,410	2,369,691	22,117,112	0	0	0	
普	4	磯野	S 34~38	4	114	0	114	102	0	9,948	73,310,400	33,375,993	844,052	12,630,947	2,253,922	494,131	4,052,013	34,619,735	0	0	0	
普	5	ウケ谷町	S 40~50	8	236	0	236	154	0	11,448	53,166,000	30,454,503	1,747,337	26,127,575	842,697	1,022,937	8,346,973	10,252,317	0	0	0	
普	6	今津久壽川町	S 40~50	3	82	0	82	81	0	7,102	59,892,000	24,065,414	607,125	9,078,225	14,240,460	355,427	2,900,219	22,317,449	0	0	0	
普	7	今津築町	S 48~49	2	60	0	60	52	0	3,711	22,964,400	13,120,680	444,238	6,642,604	3,292,300	260,069	2,122,112	10,619,391	0	0	0	
普	8	今津出在家町	S 40~41	1	6	0	6	6	0	1,552	0	33,000	44,424	684,260	0	26,007	212,211	0	0	0	0	
普	9	今津丸屋町	S 38	1	24	0	24	23	0	1,656	0	0	177,683	2,657,042	0	104,028	848,815	3,882,421	46,525,600	0	96,844,871	
普	10	上田東町	S 59	1	36	0	36	35	0	2,811	25,326,000	13,977,800	266,543	3,985,562	0	156,041	1,273,267	10,892,168	0	0	0	
普	11	上ヶ丘三番町	H 7	1	12	0	12	10	0	1,731	11,676,000	3,699,619	89,848	1,328,521	0	52,014	424,422	6,104,778	0	0	0	
普	12	上ヶ丘四番町	S 42~47	21	657	0	657	383	0	37,533	123,344,400	70,958,553	4,864,407	72,736,513	0	2,847,753	23,237,124	10,229,138	0	0	0	
普	13	上ヶ丘七番町	S 47~H7	7	585	0	585	301	0	20,482	173,854,800	73,416,150	2,850,528	42,623,375	6,160,000	1,668,772	13,616,884	81,012,730	0	0	330,000	
普	14	北方新入番町	S 30~H7	18	488	0	488	363	0	46,987	222,657,600	117,200,983	3,398,329	53,803,092	3,505,861	2,106,537	11,189,103	110,259,374	0	0	330,000	
普	15	北方新入番町	S 41	1	39	0	39	19	0	1,244	6,312,400	3,763,619	222,119	3,321,302	0	136,024	1,061,056	0	0	0	0	
普	16	北方新入番町	S 62	5	120	0	120	111	0	8,328	81,037,200	38,449,782	888,476	13,285,208	1,248,175	820,138	4,214,224	33,519,414	0	0	0	
普	17	江上町	S 28	2	48	0	48	23	0	3,676	5,160,000	4,235,280	355,390	5,314,083	869,832	208,055	1,697,689	0	0	0	678,000	
普	18	豊松町	S 45~49	9	141	0	141	109	0	4,783	46,862,400	24,620,231	1,043,960	15,610,119	0	611,162	4,986,963	14,465,302	0	0	0	
普	19	岡田山	H 7	1	65	0	65	60	0	3,159	55,728,000	16,246,769	481,258	7,196,154	0	281,741	2,298,954	22,564,769	0	0	0	
普	20	陣中	S 40~42	16	610	0	610	468	0	29,358	182,968,800	93,650,903	4,516,421	67,333,140	16,234,350	2,644,033	21,574,803	39,139,843	0	0	0	
普	21	甲子園大番町	H 20~24	3	448	0	448	418	0	23,313	319,124,400	126,825,557	3,316,973	49,598,109	0	1,941,847	15,845,101	148,094,912	0	0	0	
普	22	甲子園白田町	H 11	1	326	0	326	270	0	12,943	270,583,200	76,889,146	2,087,919	31,220,238	0	1,222,323	9,973,925	110,514,636	0	0	0	
普	23	甲子園東町	S 38~48	5	220	0	220	208	0	10,714	173,732,400	46,193,680	1,628,873	24,356,214	446,048	953,586	7,810,076	71,893,608	544,553,751	0	0	
普	24	小松北町1丁目	H 7	1	77	0	77	67	0	3,747	15,752,400	10,100,923	570,104	8,241,675	0	333,755	2,723,377	28,715,113	0	0	0	
普	25	五反ヶ丘	S 63	1	16	0	16	15	0	1,446	12,852,000	4,726,400	118,463	1,771,361	0	69,352	565,896	6,015,249	0	0	0	
普	26	藤ヶ丘町	H 1	3	84	0	84	79	0	6,336	63,362,400	27,240,934	624,933	9,299,645	0	384,096	2,970,956	28,281,377	0	0	0	
普	27	陣中	S 46	1	84	0	84	79	0	7,089	0	0	44,808	221,428	4,551,588	8,669	76,737	594,274	0	0	0	
普	28	北山町	S 38~44	6	184	0	184	149	0	14,601	124,716,400	51,859,412	1,362,330	20,370,653	0	797,544	6,507,805	55,981,425	2,834,000	0	0	
普	29	高野町	S 29	6	48	0	48	16	0	5,364	6,523,200	2,831,826	355,390	5,314,083	765,600	208,055	1,697,689	0	0	0	0	
普	30	築町1丁目	S 40~44	4	400	0	400	373	0	19,218	362,072,400	97,885,090	3,961,587	44,284,026	0	1,733,792	14,147,412	225,804,850	0	0	0	
普	31	田辺野町	S 50	3	268	0	268	177	0	10,942	103,053,600	72,156,738	1,984,263	29,670,297	2,948,000	1,161,641	9,478,766	34,863,017	94,752,000	0	0	
普	32	磯野	S 27	2	2	0	2	2	0	10,131	412,800	153,600	14,808	221,420	0	8,669	70,737	0	0	0	499,824	
普	33	津門陸道町	S 27	2	0	0	0	0	0	3,614	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
普	34	津門陸道町	S 30	1	4	0	4	4	0	1,694	0	0	8,400	29,619	442,840	5,321,800	17,338	141,474	0	0	0	

(注) 種類の「普」は普通市営住宅、「特」は特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅

種別	NO	住宅名	建設年度	種別	住居戸数	店舗戸数	合計管理戸数	入居戸数	公停禁止住宅	敷地面積(㎡)	収入		経常的経費(現金支出)						経常的経費(非現金支出)		非経常経費	
											①近傍同種家賃	②収入	③人件費	④物件費	⑤維持補修費	⑥補助費等	⑦職員人件費	⑧減価償却費	⑨整備事業費	⑩改修事業費		
普	35	津門大坂町	S 37	2	0	0	0	0	0	3,197	0	0	0	0	0	0	0	1,325,331	193,320	0	0	
普	36	津門大坂町	S 44	2	72	0	72	57	0	2,982	17,481,600	11,804,800	533,086	7,971,125	8,729,270	312,083	2,546,534	0	0	0	0	
普	38	高次町	S 39~43	5	86	0	86	70	0	5,741	23,557,200	12,306,232	636,741	9,521,066	4,448,283	372,765	3,041,694	52,874	0	0	0	
普	39	高宮高4丁目	H 10	4	349	0	349	328	0	43,648	28,045,400	11,171,741	2,585,985	38,637,813	0	1,512,734	12,343,617	143,996,877	83,556,906	493,900	0	
普	40	東山台1丁目	H 3	2	48	0	48	45	0	6,000	43,990,800	14,492,454	355,390	5,314,083	234,360	208,055	1,697,689	22,261,821	0	0	0	
普	41	東町1丁目	S 46	2	80	0	80	75	0	3,369	25,290,400	11,581,409	692,317	8,856,805	4,756,400	346,758	2,829,482	1,195,776	0	0	0	
普	42	東町2丁目	S 49~50	2	74	0	74	69	0	4,013	32,512,800	18,958,172	547,894	8,192,545	432,000	320,732	2,611,271	14,292,997	0	0	0	
普	43	東町陸道1丁目	S 38~43	3	68	0	68	64	0	5,695	49,426,800	18,849,232	593,470	7,328,284	0	294,741	2,403,860	22,045,611	0	0	0	
普	44	藤ノ内町1丁目	S 65	3	37	0	37	36	0	2,622	26,925,600	14,285,250	273,947	4,096,272	617,100	160,376	1,308,636	12,072,300	0	0	0	
普	45	藤ノ内町2丁目	H 3~7	7	275	0	275	258	0	17,510	272,840,000	80,227,424	2,036,091	30,445,268	2,420,000	1,191,982	9,726,346	104,328,237	0	0	713,900	
普	46	松田町	S 41	7	172	0	172	165	0	7,842	17,644,400	15,715,923	1,273,483	19,042,131	0	745,531	6,083,387	0	0	0	17,967,000	
普	47	山口町	H 7	2	24	0	24	24	0	3,203	26,006,400	7,507,160	177,695	2,657,042	0	104,028	848,845	11,011,085	0	0	495,000	
普	48	高野町	H 11	1	130	0	130	111	0	4,000	137,712,000	47,366,438	962,516	14,392,309	47,899,000	563,482	4,597,909	59,786,217	0	0	0	
普	49	北山町	S 63	1	60	0	60	56	0	4,137	41,836,800	20,429,023	444,280	6,842,604	0	260,860	2,124,115	17,890,320	0	0	0	
普	50	セブンス高宮北口	H																			

種類	NO	住宅名	経常的損益 (発生ベース) ②-③-④-⑤-⑥-⑦-⑧	経常的収支 (現金ベース) ②-③-④-⑤-⑥-⑦	年度損益 ②-③-④-⑤-⑥-⑦ -⑧-⑨-⑩	近傍同種家賃-収入	経常的経費 (現金支出) 合計	経常的経費 (非現金支出) 減価償却費	非経常経費	合計
普	1	青木町	△ 513,668	△ 513,668	△ 513,668	230,400	631,268		0	861,668
普	2	池田町	△ 13,826,150	8,904,857	△ 14,321,150	40,063,891	7,890,852	22,731,007	495,000	71,180,750
普	3	石在町	△ 14,414,294	7,702,818	△ 14,414,294	20,895,400	10,609,382	22,117,112	0	53,621,894
普	4	泉町	△ 21,491,809	13,127,926	△ 21,491,809	39,937,409	20,245,065	34,619,735	0	94,802,209
普	5	一ヶ谷町	△ 17,885,333	△ 7,633,016	△ 17,885,333	22,711,497	38,087,519	10,252,317	0	71,051,333
普	6	今津久寿川町	△ 25,435,391	△ 3,118,042	△ 25,435,391	26,828,584	27,181,458	22,317,349	0	76,327,391
普	7	今津巽町	△ 10,260,034	359,357	△ 10,260,034	9,843,720	12,761,323	10,619,391	0	33,224,434
普	8	今津出在家町	△ 913,902	△ 913,902	△ 913,902	△ 33,000	946,902	0	0	913,902
普	8	今津出在家町	△ 6,312,682	△ 6,312,682	△ 103,154,533	0	6,312,682	0	96,841,851	103,154,533
普	9	今津水波町	△ 6,870,030	△ 3,787,609	△ 53,395,630	0	3,787,609	3,082,421	46,525,600	53,395,630
普	10	上田東町	△ 2,595,782	8,296,386	△ 2,595,782	11,348,200	5,681,414	10,892,168	0	27,921,782
普	11	上ヶ原三番町	△ 5,299,964	804,814	△ 5,299,964	8,977,381	1,893,805	6,104,778	0	16,975,964
普	12	上ヶ原四番町	△ 43,856,382	△ 33,627,244	△ 43,856,382	53,285,847	103,685,797	10,229,138	0	167,200,782
普	13	上ヶ原七番町	△ 74,516,142	6,496,588	△ 74,846,142	100,438,650	66,919,562	81,012,730	330,000	248,700,942
普	14	上ヶ原八番町	△ 73,263,332	36,996,042	△ 73,593,332	105,456,614	80,204,944	110,259,374	330,000	296,250,932
普	15	上ヶ原九番町	△ 999,892	△ 999,892	△ 999,892	1,577,781	4,734,511	0	0	6,312,292
普	16	上ヶ原十番町	△ 15,255,852	18,263,562	△ 15,255,852	42,587,418	20,186,220	33,519,414	0	96,293,052
普	17	江上町	△ 4,209,770	△ 4,209,770	△ 4,887,770	924,720	8,445,050	0	678,000	10,047,770
普	18	老松町	△ 12,097,274	2,368,028	△ 12,097,274	22,242,169	22,252,203	14,465,302	0	58,959,674
普	19	岡田山	△ 16,576,108	5,988,661	△ 16,576,108	39,481,231	10,258,108	22,564,769	0	72,304,108
普	20	神原	△ 56,011,681	△ 16,851,838	△ 56,011,681	87,317,892	112,502,746	39,159,843	0	238,980,481
普	21	甲子園九番町	△ 91,973,350	56,121,562	△ 91,973,350	192,300,803	70,702,035	148,094,912	0	411,097,750
普	22	甲子園口6丁目	△ 78,129,896	32,384,740	△ 78,129,896	193,694,054	44,504,406	110,514,636	0	348,713,096
普	23	甲子園春風町	△ 60,865,717	11,027,891	△ 60,841,968	127,538,720	35,165,789	71,893,608	544,553,751	779,151,868
普	24	小松北町1丁目	△ 21,766,100	6,949,013	△ 21,766,100	35,651,475	12,151,912	28,715,113	0	76,518,500
普	25	五月ヶ丘	△ 3,813,922	2,201,327	△ 3,813,922	8,125,600	2,525,073	6,015,249	0	16,665,922
普	26	獅子ヶ口町	△ 14,297,075	13,984,302	△ 14,297,075	36,121,466	13,256,632	28,281,377	0	77,659,475
普	27	神蔵官町	△ 5,459,988	△ 4,867,214	△ 5,459,988	0	4,867,214	592,774	0	5,459,988
普	28	大社町	△ 33,130,249	22,821,076	△ 35,164,249	71,856,988	29,038,336	55,951,325	2,034,000	158,880,649
普	29	高座町	△ 5,508,992	△ 5,508,992	△ 5,508,992	3,691,374	8,340,818	0	0	12,032,192
普	30	高須町1丁目	△ 191,046,577	34,758,273	△ 191,046,577	264,187,310	63,126,817	225,804,850	0	553,118,977
普	31	田近野町	△ 7,949,247	26,913,770	△ 102,701,247	30,896,862	45,242,968	34,863,017	94,752,000	205,754,847
普	32	焼町	△ 162,034	△ 162,034	△ 162,034	259,200	315,634	0	0	574,834
普	33	津門綾羽町	0	0	△ 499,824	0	0	0	499,824	499,824
普	34	津門飯田町	△ 5,944,668	△ 5,944,668	△ 5,944,668	△ 8,400	5,953,068	0	0	5,944,668
普	35	津門大塚町	△ 1,525,331	0	△ 1,718,651	0	0	1,525,331	193,320	1,718,651
普	36	津門宝津町	△ 8,287,297	△ 8,287,297	△ 8,287,297	5,676,800	20,092,097	0	0	25,768,897
普	38	名次町	△ 6,038,190	△ 5,514,316	△ 6,038,190	11,050,968	18,020,548	523,874	0	29,595,390
普	39	西宮浜4丁目	△ 81,897,194	62,093,593	△ 165,948,000	166,870,659	55,078,148	143,990,787	84,050,806	449,990,400
普	40	東山台1丁目	△ 15,578,945	6,682,876	△ 15,578,945	29,498,346	7,809,578	22,261,821	0	59,569,745
普	41	東町1丁目	△ 3,996,130	△ 2,800,354	△ 3,996,130	10,698,991	17,381,763	1,195,776	0	29,276,530
普	42	東町2丁目	△ 7,445,219	6,847,718	△ 7,445,219	13,554,621	12,110,461	14,292,937	0	39,958,019
普	43	東鳴尾町1丁目	△ 13,927,944	8,117,674	△ 13,927,944	30,577,567	10,731,559	22,045,618	0	63,354,744
普	44	樋ノ口町1丁目	△ 4,233,381	7,838,919	△ 4,233,381	11,730,350	6,456,331	12,072,300	0	30,258,981
普	45	樋ノ口町2丁目	△ 69,920,500	34,407,737	△ 70,634,400	192,612,976	45,819,687	104,328,237	713,900	343,474,800
普	46	広田町	△ 11,428,606	△ 11,428,606	△ 29,395,606	1,926,475	27,144,531	0	17,967,000	47,038,006
普	47	山口町	△ 7,291,534	3,719,551	△ 7,786,534	18,499,240	3,787,609	11,011,085	495,000	33,792,934
普	48	岡度町	△ 80,833,995	△ 21,047,778	△ 80,833,995	90,345,562	68,414,216	59,786,217	0	218,545,995
普	49	六軒町	△ 6,630,315	10,760,005	△ 6,630,315	21,607,772	9,469,023	17,390,320	0	48,467,115
普	50	シテイハイヴ西宮北口	43,783	43,783	43,783	△ 201,600	157,817	0	0	△ 43,783
普	51	ルゼフィール西宮丸橋町	1,602,098	1,602,098	1,602,098	4,298,200	946,902	0	0	5,245,102
普	52	ルゼフィール南甲子園	335,966	335,966	335,966	1,512,000	315,634	0	0	1,827,634
普	53	ルゼフィール武庫川第2五番街	80,658	80,658	80,658	△ 80,658	0	0	0	△ 80,658
普	54	弓場町	△ 14,767,146	9,359,526	△ 14,767,146	41,093,349	10,415,925	24,126,672	0	75,635,946
普	55	高畑町	30,518,167	30,518,167	30,518,167	139,368,424	31,563,409	0	0	170,931,833
普	56	薬師町	△ 15,232,645	2,482,869	△ 15,232,645	33,335,594	8,679,937	17,715,514	0	59,731,045
普	57	ルネシティ西宮津門2号棟	994,609	994,609	994,609	1,216,340	473,451	0	0	1,689,791
特	58	城ヶ塚町	1,120,942	1,120,942	1,120,942	△ 774,000	8,167,058	0	0	7,393,058
特	59	末広町	△ 3,787,609	△ 3,787,609	△ 22,617,153	0	3,787,609	0	18,829,544	22,617,153
特	60	伏原町	△ 1,056,513	1,090,924	△ 1,056,513	△ 153,120	8,249,396	2,147,437	0	10,243,713
特	61	分銅町	△ 3,787,609	△ 3,787,609	△ 22,617,152	0	3,787,609	0	18,829,543	22,617,152
改	1	青木町	△ 22,930,398	626,583	△ 22,930,398	11,504,394	9,469,023	23,556,981	0	44,530,398
改	2	芦原町	△ 19,259,958	884,335	△ 19,259,958	7,044,000	6,154,865	20,144,293	0	33,343,158
改	3	神明	△ 86,833,422	35,345,280	△ 86,833,422	39,665,654	48,765,466	122,178,702	0	210,609,822
改	4	津田町	△ 114,823,426	6,148,496	△ 114,945,826	55,994,497	51,921,807	120,971,922	122,400	229,010,626
改	6	中須佐町	△ 86,177,224	△ 3,088,156	△ 86,299,624	31,663,027	40,085,529	83,089,068	122,400	154,960,024
改	7	中殿町	△ 158,168,818	7,151,300	△ 158,291,218	66,768,965	68,788,535	165,320,118	122,400	301,000,018
改	9	森下町	△ 292,931,931	1,077,099	△ 303,491,931	133,654,892	118,619,209	294,009,030	10,560,000	556,843,131
改	5	津門大塚町	88,149	88,149	88,149	0	473,451	0	0	473,451
		合計	△ 2,046,660,194	401,697,555	△ 2,985,706,333	2,768,991,541	1,623,547,304	2,448,357,749	939,046,339	7,779,942,933

(注) 種類の「普」は普通市営住宅、「特」は特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅

上記のとおり、団地別損益試算によると、減価償却費も含めた発生ベースの経常損益については、ほとんどの団地で赤字となっている一方、この経常損益から非現金支出費用である減価償却費を除いた現金ベースの経常収支については、半分以上の団地で黒字と計算された。

また、市営住宅事業に係る行政コストについては、民間住宅として賃貸していたら得られていたであろう、近傍同種家賃と実際の収入額との差額に、経常的経費（現金支出）と経常的経費（非現金支出）の減価償却費及び非経常経費を加算し、合計で 77 億 79 百万円と試算された。この行政コストは、平成 31 年度住宅費の歳出総計（26 億 55 百万円）の約 3 倍である。

上記計算は監査期間中において把握できる数値に基づく試算であり、今後更に実態を表す適切な数値に基づき算出することで、より団地ごとの損益状況の把握が可能になると考えられる。また、市営住宅事業に係る行政コストも適切に把握することが可能であり、市営住宅事業の費用対効果を図るうえで重要な情報の提供が期待される。

【意見—2】 固定資産台帳の活用について

上記団地別損益試算においては、固定資産台帳の減価償却費の数値を活用した。その際固定資産台帳の市営住宅事業における活用状況について確認したところ、市営住宅事業においては現在活用していないとの回答を得た。

固定資産台帳は、総務省から「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」（平成 27 年 1 月 23 日付け総務大臣通知総財務第 14 号）において、各地方公共団体にその作成が要請されている。この要請は、同時に作成が要請されている統一的な基準による財務書類等と合わせて、予算編成等への積極的な活用や公共施設等の老朽化対策への活用がその趣旨である。この趣旨は、決して固定資産台帳の作成のみによって達成されるものではなく、その台帳の情報を実際に活用して、予算編成や公共施設等の老朽化対策へ活かすことが必要である。

具体的には、団地ごとで老朽化度合いを把握し、修繕更新に係るコストの削減・平準化や、有形固定資産減価償却率などを基に施設の更新計画や建替計画など大規模改修計画の作成が考えられる。また、フルコスト情報を基に市営住宅事業全体の評価や使用料など受益者負担の適正を検証することなども考えられる。このような固定資産台帳や統一的な基準による財務書類等を活用した取組みについては一部の地方公共団体において既に実施されているため、このような先進的事例を研究し、西宮市においても可能な取組みがあれば積極的に取り入れることが望まれる。

（都市局）



(講じた措置)

**【都市局】**

現建替計画においても、廃止住宅敷地の売却益、建設コスト、移転や廃止の困難さに影響される過分の経費など、費用対効果も含めた様々な検討を行い、計画策定を行っておりますが、今後は、団地別損益から分析できる経常損益や行政コストについても着眼することでより合理的な計画を目指してまいります。

また、固定資産台帳の活用については、他の地方自治体の事例を研究してまいります。

## 9 決算統計等分析

2 (意見)

報告書60、64頁

### 【意見一③】 1戸当たりの市営住宅年間所要経常経費について

決算統計数値に基づく分析によると、西宮市は直近5年間で約34%の1戸当たり市営住宅年間所要経常経費を削減出来ている。しかしながら、中核市及び近隣中核市と比較して、いまだ高い水準にあると考えられる。主な原因については、質の高い住宅供給のための維持修繕や、精緻な管理体制の構築によるものであると推測されるが、市営住宅に関して市民が市に対して求めるサービスの水準に対して適切か、過剰なサービス水準となっていないか、他団体の状況も踏まえ、より1戸当たりの経常経費の低減化を目指し、指定管理業務の効率化と仕様書の内容について検討が必要であると考えられる。

### 【意見一④】 改良住宅の収入超過者への対応について

西宮市における収入超過者は他市と比較して非常に多いと考えられる。市営住宅がセーフティネットとして、主に低額所得者、高齢者や障害のある人等、民間住戸供給市場において住まいを確保しにくい人に重点を置いて提供するという趣旨に鑑みると、このような収入超過者については可能な限り他の民間賃貸住宅等へ移り住んでもらえるような仕組みを導入すべきと考える。他市が条例において、改良住宅収入超過者に対して割増賃料の徴収を認めている点等を参考とし、市民間の公平性に配慮した適切な対応が求められる。

(都市局)

(講じた措置)

### 【都市局】

1戸当たりの市営住宅年間所要経常経費については、次期指定管理選定に向けて1戸当たりの経常経費を削減できるよう仕様書の見直しを進めています。今後も引き続き、効率的な市営住宅の管理に努めてまいります。

改良住宅については、歴史的経緯もあり、収入超過者に対する割増賃料を徴収できておりませんが、このことは大きな課題であると認識しており、今後、本市における改良住宅のあり方を考えていく中で調査・検討してまいります。

## 第4 西宮市営住宅計画

### 1 「にしのみや住宅マスタープラン」及び「にしのみや住宅マスタープラン中間報告書」

3 (意見)

報告書74～78頁

#### 【意見-5】 マスタープランにおける「主な取組」について

マスタープランは既述のとおり、平成23年度から10カ年の西宮市の住宅政策の基本となるものであり、「一人ひとりが愛着と誇りを持ち、支え合いを実感できる住まいづくり」を基本理念とし、「誰もが安心して暮らせる住まい・住環境」、「愛着と誇りを感じる住まい・住環境」、「環境とともにある住まい・住環境」の3つを目指すべき将来像として掲げている。この3つの将来像を目指すため、より具体的な8つの目標を定め、それぞれにおいて成果指標を設定することで、具体的な施策の方向付けを行うものである。

市は、上記のとおり、マスタープランにおける「主な取組」として設定された上記3つの内容については、いずれも取り組むべき内容ではあるものの、現状において大きく不足していないため、事業の継続に重点を置いている状況であり、その実績を増加させるべき内容との認識はない。市の認識を前提とすると、マスタープラン中間報告書においてその実績を比較しているような掲載は、市民に対してその実績を増加させるべき取組みであるとの認識を与えるものであり、表示として適切ではない。そもそも、特定の状況(ある事実の増加や減少)を目指すための取組内容を「主な取組」として設定すべきであり、現在のマスタープランにおける「主な取組」の適切性については疑問が残る。

マスタープランが中長期的な西宮市の住宅政策の基本となり、方向性を示す大局的な計画であることを考慮すると、当該計画における「主な取組」は、将来の状況変化が生じた場合においても普遍的に目指すべき内容であることが求められる。現在のように個別的な施設の仕様やスペックに関して、将来において目指すべきものとならない可能性のある内容をマスタープランの「主な取組」として設定すべきではないと考えられる。

次期マスタープラン策定の際には上記を考慮して適切な「主な取組」の設定が求められる。

また、マスタープラン設定当初に設定した具体的な成果指標について、マスタープラン中間報告書当時においてその進捗を評価しており、その評価は以下のとおりである。

成果指標	当時値	現在値 (H26 or 直近)	目標値 (H32)	評価
市営住宅バリアフリー率 (注1)	52.4%	54.7%	75.0%	△
エレベーターが設置されている、 もしくは1階の市営住宅の戸数率	65.7%	70.8%	70.0%	◎

(注1) 屋内において2箇所以上の手すりの設置または段差解消が行われている住戸

(注2) 市営住宅に係る指標のみ抜粋

監査人は、上記の評価に関して、直近の状況を把握しその達成状況を以下のとおり確認した。

成果指標	当時値	現在値 (H26 or 直近)	目標値 (H32)	評価	直近 (R2)
市営住宅バリアフリー率 (注1)	52.4%	54.7%	75.0%	△	56.3%
エレベーターが設置されている、 もしくは1階の市営住宅 の戸数率	65.7%	70.8%	70.0%	◎	71.3%

(注1) 屋内において2箇所以上の手すりの設置または段差解消が行われている住戸

(出典：マスタープラン中間報告書及びヒアリング結果をもとに監査人作成)

上記のうち、「エレベーターが設置されている、もしくは1階の市営住宅の戸数率」は中間報告書時点でも達成されており、直近でもクリアしていたが、「市営住宅バリアフリー率」については、56.3%と達成していない。この点、西宮市は、手すりまたは段差解消ともに住戸内改善については入居者負担により実施している状況もあるため、正確な数値は把握できていないとのことであった。

**【意見－6】** マスタープランにおける成果指標の不適切性について

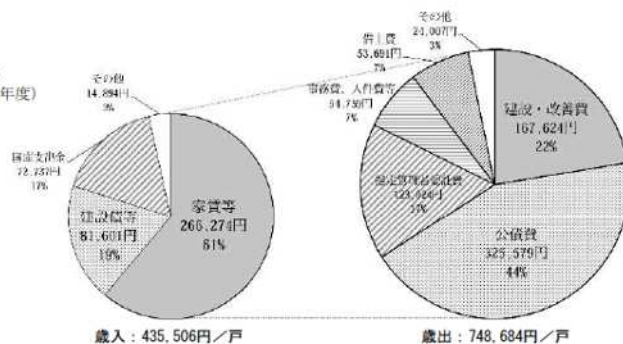
市営住宅政策に関する最も基本的かつ重要な計画であるマスタープランの中で、市営住宅に関する数少ない成果指標として設定された数値が、正確に把握できない数値であるということは、市営住宅に関するマスタープランの設定自体が適切ではなかったと言わざるを得ない。上記「[意見－5]マスタープランにおける「主な取組」について」で述

べたように、マスタープランにおける内容や目標値は、将来の状況変化が生じた場合においても普遍的に目指すべきものとして設定する必要があり、次期マスタープランの策定の際には適切な目標の設定が求められる。

また、「マスタープラン中間報告書」では、市営住宅を取り巻く状況と課題、今後求められる取組等が以下のとおりまとめられている。

■市営住宅を取り巻く状況と課題

市営住宅の歳入・歳入の状況  
：1戸当たり年額（平成22年度）



- ①市営住宅の大部分は法定耐用年数を超過していないストックである。そのため、今後、既存ストックを長期に活用していくために、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、耐震改修及びバリアフリー化改修をすすめていく必要がある。
- ②現在の市営住宅の歳出入バランスは、約30万円/戸の歳出超過になっている。市営住宅の建替・改修・計画的修繕等の事業の実施にあたっては、長寿命化を図るべき住宅と建替等を実施すべき住宅を適切に選定したうえで、事業費・管理費の削減や平準化を図る必要がある。
- ③入居者の高齢化の進行やコミュニティの低下等への対応、家賃滞納者・不正入居者の問題等への対応など、これらの課題解決に向けて、今後も住宅に困窮する世帯へ供給を進めるための公平、かつ適正な入居管理の推進が求められる。

■住まいの確保に配慮を要する人の入居に関する賃貸住宅所有者の不安

資料：兵庫県居住支援協議会

対象者	主な不安内容	
高齢者	*孤独死が起きること *病気や事故などの時	*火の始末や水漏れなど *その他（保証人の確保や家賃の不安）
障害のある人	*病気や事故などの時	*介護者が不在の時 *火の始末や水漏れなど
外国人	*生活習慣が異なり他の入居者 トラブルが起きやすい	*日本語が話せずコミュニケーションがとれない *夜間に騒ぐなどで近隣からの苦情が来る
母子・父子家庭	*家賃の支払い	*子どもが騒ぐなどで他の入居者や近隣からの苦情が来る

【評価】

\*住宅セーフティネット（住まいの確保に配慮を要する人の居住の安定確保）の中核をなす市営住宅については、「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づいて、適正な戸数確保と管理に向けて計画的な各種の施策がすすめられている。

\*西宮市は阪神間各都市と比較して「民間賃貸住宅」が多く立地しており、住宅市場の一画を担っている。

\*UR都市機構が管理している賃貸住宅は約11,000戸と、西宮市の賃貸住宅の主要な市場を担っており、「高齢者相談員の巡回」をはじめとする高齢者に対する居住支援サービスに加えて、「子育て世帯」向けの住宅の供給、「近居」を促進する制度などの新たな取組が行われている。

【今後、求められる取組】

公営住宅については、住宅ストックの改善・活用や歳出入バランスの平準化・経費の削減、公平・適正な管理といった点などで解決すべき課題は多く、住宅セーフティネットの中核として一定の役割を果たすなかで、現在の管理戸数の拡充は困難な状況にある。

⇒最低居住水準未満世帯の解消に向けて、良質な民間賃貸住宅の供給による改善が求められる。

⇒所有者側の住まいの確保に配慮を要する人の入居に対する不安払拭のための支援等、民間賃貸住宅の流通促進に向けた取組が求められる。

⇒住宅セーフティネットの充実のため、UR都市機構とのさらなる連携強化が求められる。

監査人は、上記の【今後、求められる取組】について現時点における進捗状況を確認したところ、下記のような回答を得た。

上記民間賃貸住宅の供給に関して「すまいづくり推進課」が所管しており、基本的に都市局住宅部は当該、民間賃貸住宅の供給に関して関与はしていない。

「すまいづくり推進課」に確認したところ、現在における取組内容及び実績は以下のとおりであった。

➤ **西宮市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録事業**

住宅確保要配慮者を拒まない良質な民間賃貸住宅を市に登録し、「セーフティネット住宅情報提供システム」にて情報を公開するもの。

令和2年9月末時点における登録件数は10戸（累計）。

➤ **西宮市高齢者等すみかえ協力店登録事業**

住宅確保要配慮者を、住宅確保要配慮者であることを理由に拒まない市内にある不動産事業者を市に登録し、公開するもの。

令和2年9月末時点における協力店の登録件数は15件（累計）。

➤ **西宮市高齢者等すみかえ相談窓口**

住宅確保要配慮者が住み替えの検討時、民間賃貸住宅を探す際の相談窓口。

相談があったものに対しては庁内各部局や協力店と連携し、適切な情報提供を行う。

令和元年度相談受付件数は7件。令和2年度相談受付件数（令和2年9月末時点）は18件。

【意見-7】 マスタープランにおける【今後、求められる取組】への対応について

マスタープランの中で【今後、求められる取組】とされた内容は、市営住宅行政の根本

を支える「民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットの施策の展開」という重要かつ対応が困難な課題である。民間賃貸住宅において空家が増加していることを背景に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録の増加は市営住宅管理戸数の削減にもつながることが想定され、このような事業を可能な限り推進させることは国の方針としても示されている（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行））。このような根本的な課題について、管轄が違う都市局住宅部と「すまいづくり推進課」で施策の実施状況も含めて情報共有を図るべきと考える。少なくとも住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録に関して、市営住宅を管轄する都市局住宅部と住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録を管轄するすまいづくり推進課双方で適宜情報交換し、適切に対応することで、可能な限り登録数を増やす努力を行うべきであり、より積極的な対応が求められる。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

令和3年度に改定された「にしのみや住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」）」では、基本理念を「みんなが誇りをもって未来へつなぐ、文教住宅都市「にしのみや」の住まい」とし、計画期間内における普遍的な目標を5つ設定し、それぞれの目標に向かっての取組みの方向性が示されています。また、住宅マスタープラン中の市営住宅政策においては、個別具体的な数値目標は挙げておらず、目標に関連した取り組みとして令和2年度時点での事業が参考として紹介されているにとどまっております。

住宅マスタープランの下位計画である西宮市営住宅整備・管理計画は令和4年度に改定予定であり、住宅マスタープランの方向性に沿った計画となるよう、改定作業を進めております。

また、住宅確保要配慮者への支援体制として、福祉部局や民間賃貸住宅すみかえサポート相談窓口の所管であるすまいづくり推進課と市営住宅を所管する住宅部が連携を図り、より充実した重層的な住宅セーフティネットの構築を目指すべく、居住支援勉強会等において関係する民間事業者も含めた情報の共有を図ってまいります。

### 3 西宮市営住宅整備・管理計画及び中間改定

4 (意見)

報告書99～100、105、107、109～110頁

#### 【意見一8】市営住宅の目標管理戸数の考え方について

事業の進捗困難性を考慮し、実効性のある計画を立案することは当然必要であると考えられ、第1次建替計画の推進の中で明らかになった問題点を考慮して計画修正を行う点については行政として当然であると考えられる。

しかしながら、目標管理戸数は、整備・管理計画（当初）と整備・管理計画（中間改定）の双方に記載されているとおり「厳しい財政状況下での管理等のコスト削減や合理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の目標管理戸数を見定めることが必要である」と考えられる。この点、将来の人口動態の推計に基づく需要予測や将来の住宅確保要配慮者世帯数等の推計が用いられているのは「最低限確保すべき管理戸数」であり、個別の建替計画の完了時点における管理戸数がこれを上回ることから、結果的に個別の建替計画の完了時点における管理戸数が目標管理戸数として設定されている。つまり、目標管理戸数に将来の人口動態の推計に基づく需要予測や将来の住宅確保要配慮者世帯数などが考慮されているとは言えない。

今後、新たな整備・管理計画の策定や、建替計画の策定の際には、人口推計や高齢化の進捗、それらの情報に基づく需要予測（住宅確保要配慮世帯数の予測）、西宮市の将来像やイメージするまちのカタチ、特に西宮市においては南北に長く、阪急神戸線以南と以北では様々な条件や環境が異なることから、このような西宮市の特徴も踏まえ、マクロ的な視点も十分加味した上で適切な目標管理戸数の設定が必要であると考えられる。

なお、目標管理戸数の設定については、平成28年8月に国土交通省より「公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改定）」が発出されており、その「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】」において、以下のとおり示されている。

- ・ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ・ なお、住生活基本計画（都道府県計画）において、計画期間（10年間）における公営住宅の供給目標量の設定のために、国土交通省が都道府県に配布している推計プログラム「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」では、一定期間（10年間）に発生する公営住宅等による要支援世帯数を算定している。これはフローとしての発生需要を推計する手法（フロー推計）であり、上記の「ストック推計」とは異なるものである。



- ・ ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）（注）」を活用されたい。（注）国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ・ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

### 【意見 9】 市営住宅の耐震化に関する取組みについて

西宮市耐震改修促進計画では民間住宅を含めた全住宅の耐震化率を 97%（目標年次：令和 8 年度）としており、その達成に向け最大限の対応が求められる。市によると、市営住宅における耐震改修工事については、在宅率の高い高齢の入居者が多いため、工事による影響軽減への配慮が特に重要であるにもかかわらず、大きな振動や騒音、制約された生活動線、建物に足場が架設されている状態等が長期に渡る工事が生活に多大な負担を掛けることから、本来ならば他の住戸へ仮移転をして頂いた上で行うのが望ましいものの、対象住棟によっては近隣に百戸単位の空き住戸を確保したり、入居者へ仮移転して頂く必要がある等、実施は著しく困難であるとのことである。このため、これまで工事を実施した 3 棟における実績を踏まえ、耐震改修工事を行わない方向へシフトした上で、入居者においては他の住宅への移転は伴うものの工事による著しい負担を伴わない建替・集約廃止により耐震化を進めることを柱に、計画を策定しているとのことである。

とはいえ、西宮市耐震改修促進計画における民間住宅を含めた耐震化率を 97%にするという目標を達成する必要があるため、着実な事業推進とモニタリングが必要であると考えられる。

具体的には、民間住宅を所管する都市局建築・開発指導部建築指導課（以下、建築指導課という。）と緊密な連携を取る必要があると考えられる。建築指導課から民間住宅の耐震化率を適宜把握するとともに、これに第 2 次建替計画終了時に 89.8%と想定されている市営住宅の耐震化率を考慮し、97%達成のために市営住宅としてはどの程度の対応が必要かを、建築指導課と適切に共有する必要があると考えられる。前提として、市営住宅においては、上記の通り耐震改修工事は行わない方向へシフトしており、耐震化率を上げるためには、建替・集約廃止による解体撤去しかない点についても建築指導課との共通認識が必要である。

耐震化率 97%の達成は、多くの準備や計画、工事、予算や時間等を経て達成可能なものであり、一朝一夕に達成できるものではない。そのため、西宮市耐震改修促進計画の達成

目標年次である令和8年度を見据え、建築指導課とともに協力して中長期的にPDCAサイクルを回していく必要があると考えられる。

【意見—10】 第2次建替計画の策定方法について

現状、第2次建替計画は当初の建替計画の実施において明確となった、既存入居者の住替えに関する意向が事業進捗に大きく影響する、という点を考慮し、入居者がスムーズに住替えに応じてもらうことで事業をスムーズに推進することを最も重視し計画の策定を行っている。その結果、中心市街地に立地する4団地については「廃止統合」から「建替」と計画を見直すこととなった。

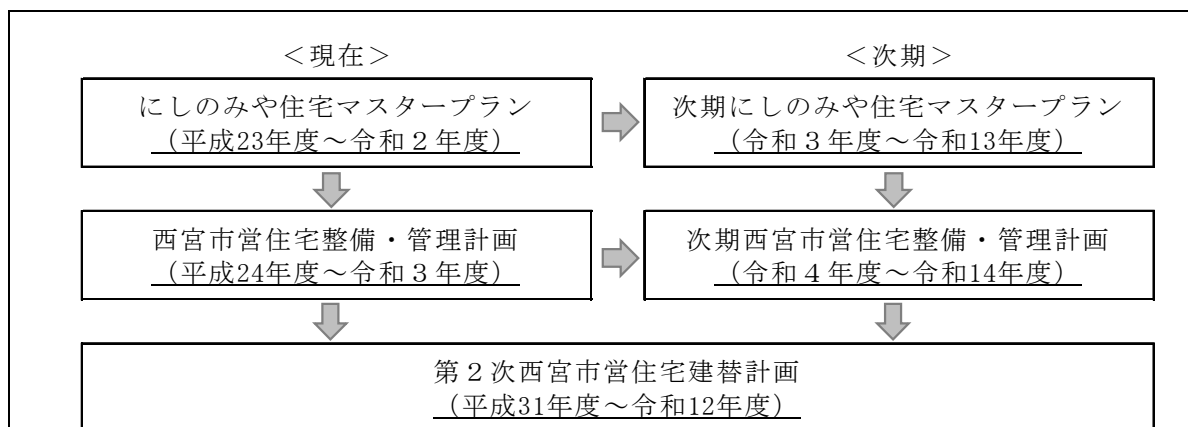
この計画の修正自体について意見するものではないが、入居者のスムーズな住替えを第一に考えると、中心市街地に市営住宅を集約する結論になるのは当然であり、目標管理戸数として設定している整備後の管理戸数を修正する結果となった。

上位の計画であるマスタープランにおいて、将来の市営住宅需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の方向性を定めた上で、その方針・考え方を踏まえ、各団地の個別の状況を前提に個別的な建替計画を策定すべきであるため、相互の改定時には注意が必要である。

今後、「[意見—8]市営住宅の目標管理戸数の考え方について」で述べたように、人口推計や需要予測等に基づく西宮市の将来像を踏まえたマスタープランで定める内容と、その方針に従う個別的な建替計画で定める内容を適切に検討し、ある程度の状況変化については個別的な計画の修正でのみ対応を可能とすることで、事業の実施困難性へも対応する必要があると考えられる。

【意見—11】 次期マスタープラン及び整備・管理計画の策定について

既述のとおり、現在の西宮市の市営住宅施策に関する主な計画及び策定予定の計画は以下のとおりである。



(出典：監査人作成)

上記計画のうち、マスタープランと整備・管理計画は近々計画期間が終了する一方で、個別具体的な計画である第2次建替計画は令和12年度までの計画として事業実施される。本来的には、マスタープランで定められた基本的な方針に基づき整備・管理計画が定められ、この計画をさらに具体化した計画として建替計画が存在するのがあるべき計画の姿である。市営住宅施策に関する計画においては、上記図のとおり、第2次建替計画の計画期間の終了年度と次期マスタープラン及び整備・管理計画の終了年度は近い年度となることが想定されており、次期マスタープラン等の策定に当たっては、現時点で存在する第2次建替計画との整合性への過度な配慮がなされることが想定される。計画策定時点において適合している内容について整合性を考慮するのは問題ないが、次期マスタープランや整備・管理計画等で個別に検討すべき内容についてまで、第2次建替計画との整合性への過度な配慮がなされることがないよう、マスタープランの方針を具現化するのが整備・管理計画や建替計画等であるという計画のあるべき位置づけに注意されたい。

特に、「[意見-10]第2次建替計画の策定方法について」や「[意見-8]市営住宅の目標管理戸数の考え方について」で述べたように、現在の市営住宅目標管理戸数については、個別団地の集約・建替可能な戸数に基づき設定されており、実質的に第2次建替計画が目標管理戸数を定めていると言える。そのため、現時点での第2次建替計画への過度な配慮がなされると、次期マスタープラン等の策定における目標管理戸数の設定に、人口推計や高齢化の進捗、それらの情報に基づく需要予測（住宅確保要配慮世帯数の予測）、西宮市の将来像など、本来的に考慮すべき内容が検討されない可能性がある。

そのため、次期マスタープラン及び整備・管理計画の策定に当たっては、現在進捗中の第2次建替計画の内容を踏まえながらも、マスタープラン及び整備・管理計画で定めるべき方針、内容や目標値の設定については、個別かつ適切に設定する必要がある。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

西宮市営住宅整備・管理計画の改定では、長期的視点から将来の人口動態の推計に基づき、需要予測や著しい困窮年収未満世帯の推計により、賃貸住宅に居住する住宅確保要配慮者世帯のうち、市営住宅が対応すべき世帯数を目標管理戸数として設定する必要があると考えており、加えて所得条件以外で配慮が必要な世帯のうち、市営住宅が対応すべき住宅確保要配慮者世帯の把握に努めてまいります。

建替計画の見直しの際には計画期間内の市の財政状況や入居者推移による必要戸数を算出し、立地や敷地の有効活用等により現地建替、廃止統合の整理検討を行ってまいります。

西宮市耐震改修促進計画において示されている耐震化においては、市営住宅は耐震改修工事を行わず、建替・集約廃止により耐震化を進める計画としており、令和8年度の目標である耐震化率97%を市営住宅単独で達成することは極めて厳しい状況にあります。このため、同計画を所管する建築指導課と計画進捗を共有しつつ耐震化率の向上と、目標とすべき数値の検討を行い、市営住宅の所管として粛々と計画遂行を行ってまいります。

住宅マスタープランでは、様々な視点からの住環境づくりについて課題と目標が設定されており、目標に向けた取組みについて記載されております。改定予定の整備・管理計画では市営住宅の役割を明確にしたうえで、計画期間内の目標と方針を住宅マスタープランに沿って設定することを目指してまいります。また、個別計画である建替計画においては、上位計画の方向性を踏襲しつつ、情勢の変化に応じた見直しを適切に行ってまいります。

## 第5 指定管理

### 2 提案事項に関する市のモニタリングについて

5 (意見)

報告書120～123頁

#### 【意見一12】 提案業務に関する進捗確認と指定管理者のコントロール

指定管理者の事業計画書に記載された提案業務は、指定管理者選定に当たりその内容が十分検討され、その内容如何では選定結果に影響を及ぼす重要な業務内容であるとともに、西宮市の市営住宅事業の質について、市民に対する大きなアピールポイントである。そのため、予定表による進捗管理に留まることなく、指定管理者への積極的な業務遂行を後押しし、そのスケジュールに関してより踏み込んだ管理を行う必要があると考えられる。

上記の指定管理者からの事業計画書の中に、「ホームページ活用による募集受付」の提案が記載されている。これは、指定管理者が他の公営住宅の管理の中ですでに取り組んでいる内容で、専用ホームページを作成・活用し、改善を繰り返すことで、入居者・入居希望者の平等利用促進、サービス向上に寄与しているとして、西宮市においても導入を提案している内容であり、その主な内容は以下のとおりである。

#### <作成上の注意>

見やすさ、利便性、操作性に注意するとともに、パソコンだけでなく、スマートフォンにも対応

#### <コンテンツ案>

- トップページ・・・新着情報、指定管理者情報、管理センター概要
- 市営住宅等公募のご案内・・・スケジュール、応募の際の注意事項、市営住宅申込書
- 特定公共賃貸住宅、特別賃貸住宅のご案内・・・募集住戸案内(位置、規模、賃料等)、仮予約機能(西宮市と協議の上設置)
- 市営住宅等一覧・・・住宅地図、鳥瞰図付き住宅台帳
- よくある質問・・・応募の際によくある質問
- 各種申請書類ダウンロード・・・記入書式、記入例、注意点のダウンロード
- 市営住宅等におすまいの方へ・・・入居のしおり、市営住宅だより、市政ニュース、緊急連絡先カード、注意事項等
- 住み替えが必要な団地・・・公共事業による立ち退き等の概要、建て替え事業の概要
- 避難場所情報・・・にしのみや防災ネットへのリンク(許可いただいた場合)

上記の提案内容を踏まえ、指定管理者は上記内容を網羅したホームページのプロトタイプは適切に作成しており、将来的には当該プロトタイプのように多くの情報を掲載すべく、ホームページを平成30年度に開設している。これをふまえ、現在のホームページの状況を確認したところ、以下のとおりであった。

## <トップページ>

## <市営住宅募集のご案内>

## <市営住宅にお住まいの方へ>

上記のとおり、「トップページ」には、ホームページの開設、市営住宅だよりのアップ及び新型コロナウイルス対策に係る掲載のみを知らせるお知らせ一覧、管理センターの所在地や連絡先、「市営住宅募集のご案内」ページはスケジュールと注意事項は掲載されているものの、各種申請書類等のダウンロードに必要な書式等のアップはなされて

いない。「市営住宅にお住まいの方へ」には入居のしおりと市営住宅だよりの掲載のみ、という内容であった。

このようなホームページの状況についてヒアリングを実施したところ、指定管理者のコンテンツ案について、管理開始前に指定管理者と協議し、一部保留となったことと、ホームページ開設初期において掲載した市営住宅等一覧に誤りが発見され、その修正の際に一度情報を簡素化したことで現在の内容になっているとのことであった。

また、監査人が西宮市のホームページから西宮市営住宅専用ホームページへの遷移を試みたところ、非常にわかりにくく、西宮市のホームページの「市営住宅について」のページにリンクは貼っておらず、そのページにある「西宮市営住宅等の管理について」の、「市営住宅の指定管理者変更について」をクリックしてはじめて、「西宮市営住宅管理センターホームページ（外部サイト）」のリンクが発見された。

**【意見13】** ホームページ掲載情報の充実について

市営住宅におけるホームページの活用は多くの自治体で実施されており、入居者・入居希望者への平等かつタイムリーな情報提供、特に入居希望者へは、スケジュールの把握、申請書類のダウンロード、応募の際の注意事項、住宅地図、鳥瞰図付き住宅台帳等により、非常に有益な情報提供が可能となり、利便性の向上につながると考えられる。

また、上記のような様々な情報を提供することで、気軽に市営住宅に関する情報入手が可能となり、今まで情報が入手できなかったために市営住宅への入居を検討できていなかった潜在的入居者が増え、入居率の上昇にも寄与することが期待できる。

今後は、西宮市のホームページに掲載している情報との重複にも留意しつつ、市民にとって質の高い情報をタイムリーに公表することができるホームページの作成が求められる。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

提案業務に関する進捗確認と指定管理者のコントロールについては、これまでも進捗確認だけでなく、指定管理者に提案業務の実行について指導しておりますが、今後も引き続き指導してまいります。

市のホームページからの指定管理者ホームページリンクについては既に改善しております。

指定管理者のホームページの充実については指定管理者と協議しており、改善を図ってまいります。

### 3 指定管理業務に係る収支状況の確認について

6 (意見)

報告書124～127頁

【意見一14】 業者選定段階における管理経費の縮減と収支見込みについて

現状、業者選定にあたっての評価項目のひとつとして、あらかじめ積算した「予定価格」に対する提案価格の削減幅を設けている。「指定候補者選定にかかる評価基準比較表」の選定基準③の「J 管理経費の縮減」は100点中40点を占める。平成29年においては、5年分の提案上限額に対する提案価格の比率が低いほど高得点が得られる算定式となっている。ただし85%を下回る場合は漸増的に減点される仕組みとなっている。

提案上限額の設定は支出内訳によって異なる。「管理運営経費」のひとつの「施設の維持修繕に係る業務経費」については西宮市が独自の想定で積算している。たとえば一般修繕業務をみると初年度は27年度実績の9掛け、以降3%ずつ減少する想定である。その他の管理運営経費については応募があった3者の下見積りの異常値を排除した後の数値の平均をとり、さらに9掛けしたものを採用している。人件費、事務費からなる「間接経費」、これら以外の諸経費も同じである。

ここで、施設の維持修繕に係る業務経費については、前の代の実績値を下回り、翌年度以降は毎年度減少する想定になっている。技術革新や経験効果があるとしても、経費が減少しつづける想定は若干の無理があるように思われる。

指定管理制度の趣旨のひとつに「管理経費の縮減」がある。これを反映し基本方針においても「市営住宅等の管理経費が縮減されていること」と定められている。この削減幅を明らかにすることはこの趣旨によりかなうものと考えられる。

何に対して管理経費の縮減かといえば、それは地方公共団体が直営した場合に比べたうえでの経費縮減であろう。直営で実施した場合に想定される平均的な経費見込みを基準とし、これと比べた提案価格の削減の程度を評価項目とするのが良いのではないか。

かつ、直営を想定したケースと提案ケースの収支予定表を公表するのが、指定管理者制度を経費縮減の効果を説明することと、提案通りに収支が推移するのに対し規律付けることから、良いと考えられる。

【意見一15】 収支予算書の形式について

現状、「事業実施状況報告書」の「収支状況」は「収入済額」と「支出済額」を比較する形式になっている。ここでの収入済額は提案時の「事業計画書」の「収支予算書」(平成29年7月27日付)の支出とその内訳に一致する。なお収支予算書の支出は収入と同額である。対して、収支状況の支出済額は予算に対する実績が記載されている。



【平成 31 年度の収支状況】

市営住宅等指定管理業務

(単位：円)

科目		収入済額	支出済額	差額
渡し 切り 経費	管理運営経費①	512,467,000	534,005,718	-21,538,718
	入居・退去に係る業務経費	3,253,000	8,451,521	
	家賃等収納に係る業務経費	7,791,000	7,856,469	
	一般管理に係る業務経費	45,167,000	38,443,440	
	駐車場管理に係る業務経費	8,049,000	31,337,960	
	施設の維持修繕に係る業務経費	446,649,000	446,202,895	
	その他の業務経費	1,558,000	1,713,433	
	間接費②	241,972,000	241,898,129	73,871
	人件費	205,224,000	203,321,275	
	事務費	36,748,000	38,576,854	
	諸経費③	19,800,000	2,117,532	17,682,468
	計 (①+②+③)	774,239,000	778,021,379	-3,782,379
精算 経費	委託料	47,028,531	34,720,389	
	工事請負費	98,645,000	141,803,088	
	空家修繕費	244,652,000	116,938,600	
	計 (④)	390,325,531	293,462,077	96,863,454
合計 (①+②+③+④)		1,164,564,531	1,071,483,456	93,081,075

(注) 本表は税込表示。平成31年9月まで8%、10月から10%

すなわち、実施報告書の項目としての収支状況は、収入と同額の支出予算とその内訳が指定管理者の収入済額となり、支出済額は予算に対する実際の支出額のような形式である。

そうであれば、現行の収入済額の列見出しを「支出予算」、支出済額の列見出しを「支出実績」とし、これとは別に収入の部を記載する形式のほうが、文字通りの「収支」の形式になっているのではないか。支出における予算・実績管理の体裁も明らかになると考える。

とはいえ、収支予算書の収支がゼロ、すなわち均衡となっている。この表形式は指定管理料の予算要求をするうえでの「見積もり書」の性格を帯びている。収支見込みと考えた場合、利益が出ないのは不自然である。収支予算書とは別に、指定管理者の内部の損益計算書、いわゆる「実行予算」が存在するのではないか。実行予算には真正の原価と利益が計上されている。収支予算書は指定管理料の見積もり書ではなく、利益すなわ

ち収支差額が生じる損益計算の形式にしたほうが、管理経費の縮減をモニタリングする観点でわかりやすい。

【意見—16】 利益内容の精査について

現状、経常経費に関しては事後の精算を要しない「渡し切り」になっている。受託企業側からみれば経費のさらなる削減が利益のインセンティブになっている。さらなる管理経費の縮減のため効果的なルールと考える。

この考え方を踏まえ、収支状況を損益計算書に見立てた場合、渡し切り経費の予算と実績の差が指定管理者の利益であると見ることができる。そう考えると、平成30年度は305,241円の経常黒字、令和1年度は3,782,379円の経常赤字となる。

「管理経費の縮減」は重要だが、その一方でモニタリングには経営の持続可能性の観点がある。その点、この「赤字」は好ましい状況ではない。

しかし、そもそもこの「赤字」が損益計算上の赤字かどうかははっきりしない。西宮市を通じ指定管理者に聴取したところ、収支予算書の人件費は「売価」であるとのこと。また、事業報告書上の人件費も同様に売価であるとのことであった。人件費単価を変えず、つまり売価ベース人件費単価に実際にかかった工数を乗じて求めた額である。収支状況は損益計算上の赤字ではない。事業報告書上の収支状況は単価を変えずに数量のみを変えた「決算」、ちょうど公共事業の工事請負契約における「設計変更」に通じる。

つまり収支状況とはいうものの、支出済額は文字どおり実際に支出した額ではない。従業員に実際に支払う額、実際の会計上の人件費は事業報告書上の人件費よりも、差額の多少はあれど、少ない。実際に支払った原価と事業報告書上の売価の差額が指定管理者の利益となる。事業報告書上の「赤字」は損益計算上の赤字よりも小さく、黒字の可能性さえあると考えられる。

平成15年7月17日付総務省自治行政局長通知には、3(1)に『「事業報告書」においては、管理業務の実施状況や利用状況、料金収入の実績や管理経費等の収支状況。指定管理者による管理の実態を把握するために必要な事項が記載されるものであること』とある。明確ではないが、収支状況において料金収入の実績に対応するのは管理経費等の実績であり、管理経費等においては実際に支払った額、人件費なら労働者に支払った額を記載すると解するのが自然ではなかろうか。

もっとも、本件の市営住宅等指定管理業務は利用料金制ではなく代行制である。公共施設の設置者たる地方公共団体の支出によって管理に必要な経費を賄う。通常の業務委託、工事請負業務に対し原価の開示を求めないのと同様、収支状況の報告に損益計算を求めない考え方も想定されうる。

他方、大阪市は大阪城公園、大阪城西の丸庭園、豊松庵、大阪城野球場にかかる指定管理者制度において収支実績報告書に損益計算書の形式を求めている。発生主義損益が市に支払う納付金の額の基準になることも理由であるが、利用料金制のもとで公共施設の経営全般を委嘱する場合の指定管理者制度においては、損益計算書様式の開示が必要になるだろう。現状、指定管理者制度の収支状況の報告に明確な定めがないこともかんがみ、西宮市営住宅等指定管理業務にかかる収支状況の位置づけについてはとくに指摘対象としない。とはいえ [意見-15] において収支予算書を損益計算の形式にすることを提案したが、モニタリングの観点からは報告様式も同様に損益計算の方式にすることを検討されたい。

仮に、当面売価ベースでの収支報告を継続するにしても、収支差額が損益計算上の利益とは異なること、人件費が売価計上であり実際に支払った人件費よりも大きいことを明確にすべきである。また、当初提案の人件費水準から期待される公共サービスの提供に足る支払いがなされているか、人数だけでなく労働条件面を含め検証することが望まれる。これにはコスト削減努力の副作用が生じていないかの観点も含まれる。

精算経費についていえば、今般の監査期間中に収支状況の「精算経費」の空家修繕費の報告額が実際の支出額と異なっていることを確認した。空家修繕費は戸当たりの修繕費が指定管理者により提案された単価となっており、空家修繕戸数×戸当たり修繕提案額で精算されるものであるが、平成30年度の報告額（＝精算額）は120,632,760円だが実際に指定管理者が支出した額は142,227,273円、平成31年度の報告額（＝精算額）は116,938,600円だが実際に指定管理者が支出した額は122,683,650円だった。これは、指定管理者が提案した際の修繕単価の見積もりが甘く、実際にかかった空家修繕費が提案時の想定よりも高かったことが原因だ。

単価契約であるため、西宮市が指定管理者に支払う額を計算するのに必要な報告価格は当初設定した契約単価に実績数量を乗じた価格となり、実際に支払った価格とは乖離が生じる。現状、その金額を指定管理者事業報告書の収支状況に転記している。

ただ、正確な収支状況の把握を重視する観点からは、西宮市の精算経費支払いは当初提案の単価をベースにすることを前提としつつ、実際にかかった経費を開示したほうが透明性の観点からは望ましい。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

業者選定段階における管理経費の縮減については、選定項目や点数は、次期指定管理者選定委員会において決定されるものであるため、現段階では措置することはできませんが、次期指定管理者選定委員会において監査人のご意見についても検討してまいります。

収支予算書の形式については、収支差額がわかる損益計算書にするためには渡し切り経費における原価や利益を明らかにすることになるため、次期指定管理者選定委員会に諮りながら指定管理者にどのような収支予算書を求めるか検討してまいります。

利益内容の精査について事業報告における様式を損益計算の方式とするためには、収支予算書と同じく、渡し切り経費における原価や利益を明らかにすることになるため、次期指定管理者選定委員会に諮りながら指定管理者にどのような事業報告を求めるか検討してまいります。

## 第6 PFI (Private Finance Initiative)

### 3 民間活用の効果

7 (意見)

報告書137頁

【意見一17】 環境変化に対応したPFIのより一層の活用について

上記のとおり、西宮市のPFI事業は施設整備にとどまっていること、言い換えれば完成後の運営・維持管理プロセスを事業範囲から外していることが特長である。役割分担のうえでは設計施工一括発注と同じだが発注自体を伴わない。あらかじめ示した性能に合致していることを条件に市が成果物を買取る仕組みである。こうすることで分離分割発注や一般競争入札を原則とする公共調達の制約から解放され、公共発注の下では難しい民間の技術的能力を引き出すことができる。事実、とりわけ工程の自由度が高まったことで大幅なコスト削減が実現した。

本来、PFIはコスト削減及び品質向上を目的に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を引き出す方法である。西宮市のケースはこのうち技術的能力に狙いを定めている。発注そのものを民間に外出しすることで公共施設であるにも関わらず公共発注の制約を克服する発想である。公募前のVFMを重視していないこと、VFMの事後検証をしていない点も、それぞれ合理的な理由があることが本件監査を通じて確認できた。奇しくも政府が推進するPFI制度の課題を指摘すると同時に解決策も示している。

通説と異なる独特なPFIの運用であるが説明には納得でき、西宮市の市営住宅に関するPFIの取り組みは現時点においては妥当であると考えられる。あえて言えば、民間の資金を使い経営能力を発揮するタイプのPFI事業を将来の研究課題として設定するのも一考である。たとえば、完成後の運営を担い、併設店舗による収益活動を実施し、そこから得る収益の一部を維持管理経費に充てるなどのアイデアがあげられる。今般ヒアリングを通じ、現時点においては併設店舗の老朽化や今後の建て替え予定等で実現困難であることは承知するものの、今後は地方財政の環境変化を踏まえた長期的課題として俎上にあげられることを期待する。

(都市局)

(講じた措置)

【都市局】

平成30年4月より維持管理を公平かつ効率的に行うため、全市営住宅を指定管理者が一元管理をしていますので、PFIのうち運営管理が付随しないBT手法を採用しています。オペレーションを伴うような併設店舗による収益活動をPFIで付加させた場合、住宅部分と同様に耐用年数である70年間使用するとすれば、その間の運営計画が必要となりますが、長期間にわたる併設店舗の収益活動計画を策定し、これ

を適正に評価することは困難であると考えます。また、店舗用の別敷地を民間活用地として提供する手段もありますが、現状では民間に提供するための用地確保ができる余裕はありません。今後も事業ごとに事業手法の検討を進めるとともに、財政状況や環境変化に対応したPFIの活用を検討することとします。

## 第7 募集事務

### 1 入居者等の募集

8 (指摘及び意見)

報告書147～151頁

#### 【意見一18】 保有資産の記載について

市営住宅に入居を希望する者は、入居申し込みに際して、西宮市営住宅入居申込書兼誓約書(以下、申込書という)を記入し、郵送する。この申込書には、現住宅以外の持家の有無の欄が設けられており、これは、市営住宅に入居する上で住宅困窮者であるという条件を満たしているかどうかを確認するためのものである。しかし、持家以外の預貯金等の金融資産の保有状況に関する確認事項はない。

この点において、「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書(総務省行政評価局、平成30年7月)」では「収入が少なくても金融資産の保有状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在する。公営住宅申込者に占める高齢者の割合が高まる中で、預貯金等の金融資産の保有状況を考慮せず、年金等の収入基準だけで「著しい困窮世帯」を設定することは現状にそぐわない。」という意見が公表されている。

西宮市でも、住宅困窮者であるか否かの判断にあたっては持家の有無の確認だけでなく、預貯金等の金融資産の保有状況等も合わせて確認を行う必要があると考えられるため、申込書の記載方法の変更を検討されたい。

#### 【指摘一1】 個人情報の取扱い説明について

西宮市営住宅入居申込案内書及び申込書において、個人情報の取扱いに関する注意書きが記載されていない。個人情報保護法では、「個人情報」を次のように定義している。

生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述などによって特定の個人を識別できるもの(他の情報と容易に照合することができ、それによって特定の個人を識別することができることとなるものを含む。)、または個人識別符号が含まれるもの。(第2条1号、定義)

申込書に記載される情報は、個人に関する情報であり、かつ、特定の個人を識別できるものであり個人情報保護法が定める「個人情報」に該当する。

また、西宮市においても西宮市個人情報保護条例で「個人情報」の取得及び保有の制限として以下の規定を設けている。

(個人情報の保有の制限等)

第6条 実施機関は、個人情報を保有するに当たっては、法令又は条例（以下「法令等」という。）に定める所掌事務を遂行するため必要な場合に限り、かつ、その利用の目的を具体的、個別的に特定しなければならない。

2 実施機関は、前項の規定により特定された利用の目的（以下「利用目的」という。）の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を保有してはならない。

3 実施機関は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

4 実施機関は、次に掲げる個人情報を取得し、又は保有してはならない。ただし、法令等に基づくとき、又は実施機関が第48条に規定する西宮市個人情報保護審議会（次条、第12条及び第16条において「審議会」という。）の意見を聴いて、正当な行政執行の範囲内であることが明らかであると認めたときは、この限りでない。

- (1) 思想、信条及び宗教に関するもの
- (2) 個人の特質を規定する身体に関するもの
- (3) 社会的差別の原因となるもの

(取得方法の制限)

第7条 実施機関は、個人情報を取得するときは、業務の内容、取得の目的等を明らかにして、本人から直接取得しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、実施機関は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本人以外のものから個人情報を取得することができる。

- (1) 本人の同意があるとき。
- (2) 法令等に基づくとき。
- (3) 人の生命、身体又は財産の保護のために緊急を要するとき。
- (4) 出版又は報道により既に公にされているとき。
- (5) 国、独立行政法人等若しくは他の地方公共団体（以下これらを「国等」という。）又は他の実施機関から第12条第2項各号のいずれかの規定により個人情報の提供を受け、取得するとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、審議会の意見を聴いて公益上特に必要があると認めるとき。

3 実施機関は、前項第6号の規定により本人以外のものから個人情報を取得したときは、実施機関が別に定める場合を除き、その旨を本人に通知し、又は公表しなければならない。



4 法令等の規定により、本人が申請行為その他これに類する行為を行った場合は、第1項の規定による取得がなされたものとみなす。

上記第6条及び第7条の規定に基づき、市が入居申込者から「個人情報」を取得する場合、まず、事務を遂行するために必要な場合にその利用目的を具体的、個別的に特定することが必要である。

また、原則として直接本人に対しあらかじめ、「個人情報」を使用する具体的、個別的に特定された業務の内容、取得の目的等を明示し取得しなければならない。

しかしながら、西宮市営住宅入居申込案内書及び申込書において、「個人情報」を使用する具体的、個別的な業務の内容や取得の目的等についての記載がなく、西宮市個人情報保護条例に基づく運用ができておらず、条例違反に該当する。

したがって、西宮市営住宅入居申込案内書において、入居申込者から「個人情報」を取得する業務の内容や取得の目的等を記載するとともに、「個人情報」の提供に同意することを申込資格の要件として追記すべきである。また、申込書においては、「個人情報」の提供に同意することの証跡としてチェックマークを記載する欄を設けること等改善策の検討が必要である。

#### 【意見-19】 募集対象住宅の記載について

西宮市では、年3回の市営住宅入居募集に際して、募集対象住宅の詳細を西宮市営住宅入居申込案内書に記載し配布している。その詳細は、住宅名・所在地・交通機関・校区・階数・間取り・面積・風呂施設の有無・エレベーターの有無といった情報が記載されているものの、募集対象となる一般住宅に関する情報としては最低限の記載にとどまっている。

例えば、近隣の神戸市においては、神戸市営住宅入居申込案内書の募集住宅一覧に

- ・工場等が近い為騒音・臭気等が発生することがある旨
- ・国道等が近い為騒音等が発生することがある旨
- ・鉄道が近い為騒音等が発生することがある旨
- ・近隣にサッカー競技場があり、騒音等が発生することがある旨

等注意マークとともに該当住宅について注意すべき内容を記載している。西宮市においても、同様に住環境上で注意すべき事項を記載することを検討されたい。

#### 【意見-20】 辞退理由の集計・分析について

仮当選したものの、当選した住居に住むことについて身体や健康上の理由等により、

自ら仮当選の辞退をすることがある。この場合、仮当選者は「辞退届」に辞退理由等を記載し市に提出することになる。

西宮市では、この「辞退届」をもって補欠者に資格審査通知を発送し、補欠者の入居資格の審査を行うことになる。

仮当選者が辞退の際に提出する「辞退届」には辞退する理由が記載されているが、西宮市では辞退理由の集計・分析を行っていない。

辞退理由は入居希望者からの重要な意見であるため、次回以降の募集に際して辞退理由を考慮した募集計画を作成する際の参考意見として反映すべきである。したがって、辞退届に記載された辞退理由を集計・分析することを検討されたい。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

保有資産の記載については、考慮すべき事項であると認識していますが、調査権に係る法的根拠が無い中で、入居希望者が保有する金融資産等の確認方法、基準額の設定など多くの課題があります。今後は、他市の状況も確認しながら、調査・研究を進めてまいります。

個人情報の取扱い説明については、令和3年9月募集より、申込書に個人情報を使用する具体的、個別的に特定された業務の内容、取得する目的を明示するよう改めました。

募集対象住宅の記載については、神戸市を含めた他市の入居申込案内書を確認し、住環境についての記載の必要性も含めて検討してまいります。

辞退理由の集計・分析については、令和3年9月募集より、辞退理由を集計することに改めました。集計した辞退理由を分析し、今後の募集事務に活用してまいります。

## 2 募集戸数について

9 (意見)

報告書157～158頁

### 【意見—21】 応募状況を踏まえた募集の工夫について

各団地の入居募集について、人気のある団地については、応募倍率が100倍を超える一方、募集しても1件も応募がない団地も存在する。人気のある団地については、市の南部エリアでかつJRや阪急電車および阪神電車の駅まで徒歩または自転車の利用でアクセス可能な、交通の便がよい位置に所在しているという特徴が見受けられる。

例えば、両度町住宅は、最寄り駅の阪急電鉄西宮北口駅まで徒歩圏内であり、平成30年1月の募集では143倍となった。また、JR甲子園口駅及び阪急電鉄西宮北口駅から自転車で10分程度の甲子園口6丁目住宅は、平成31年1月の募集で、131倍という結果となった。

西宮市では、毎回30～40戸数の入居募集を行っているが、現状人気・不人気を考慮せず同様の募集事務を行っている。交通の便によって人気・不人気が生じ倍率が異なるのは致し方ないと思われるものの、不人気の団地については少しでも応募を増やすような個別の取組みを検討すべきと考えられる。具体的には、西宮市営住宅入居申込案内書、市政ニュース及び西宮市ホームページにおいてその団地を選びたくなるような前向きな情報等の掲載や個別にチラシを作成することなどが考えられる。なお、当該業務を実施するのは指定管理者になることから、仕様書への記載が必要になると考えられる。

(都市局)

(講じた措置)

### 【都市局】

応募状況を踏まえた募集の工夫については、ホームページで各住宅の情報を掲載するよう指定管理者と協議しているところです。ホームページに各住宅の情報を掲載することで、不人気住宅についても応募が増えるよう取組みを進めてまいります。

## 第10 徴収事務・滞納管理

### 1 徴収事務

10 (意見)

報告書188頁

#### 【意見—22】 口座振替制度の更なる活用促進について

口座振替制度の活用促進は、入居者に対して口座振替制度の利用を促す案内状を年に1回送付することにとどまっている。口座振替制度の案内状とともに12ヵ月分の納付書も同封するため、なかなか口座振替による支払いに変更する動機づけには至っていないのが現状である。

そのため、口座振替制度を原則とすることや、口座振替制度について市営住宅だより案内文に記載することなど更なる口座振替制度の活用促進について検討が必要である。

(都市局)

(講じた措置)

#### 【都市局】

口座振替制度の活用促進については、入居者の利便性向上、徴収事務の効率化を図れるものと認識しており、納付書の発送時だけでなく、全入居者に配布している「市営住宅だより」の中でも口座振替の利用促進を広報しているほか、新規入居者には、口座振替手続き書類を送付し、利用率の向上に努めております。

## 2 滞納整理

1 1 (指摘及び意見)

報告書193～195、198～199頁

### 【指摘－2】 延滞金の未計上

西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱では、納付すべき金額を納付しないときは、当該納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、当該納付すべき金額につき年 14.6 パーセントの割合を乗じて得た金額に相当する延滞金額を加算して徴収することができる、と定めている。西宮市は延滞金額が確定後、速やかに納付書を送付しているとの事であるが、調定は実際に入金がなされた際に行われるため、未入金ものは債権として認識されていない。そのため、会計上も債権計上されておらず、市の未収債権に含まれていない。しかし、公金の債権の定義によると、債権とは特定の人に特定の行為（給付）を請求する権利をいい、延滞金はこれに該当するため、西宮市は延滞金について、債権として認識し、債権として計上すべきである。

### 【意見－23】 延滞金の徴収

入居者が家賃そのもの支払わない場合については、3か月の滞納をもって、契約解除という制度となっているが、一方で延滞金については滞納に対するペナルティが何ら存在しない。したがって市は限られた市側の債権管理のリソースの効率的な活用の観点から、積極的な徴収は行えていないとの事である。しかし延滞金は適切に家賃を納付しているものとの公平性の担保という面もある事から、市は延滞金の回収にも取り組まれない。

### 【意見－24】 督促手数料の徴収

現在、督促手数料の定めが存在せず、西宮市は督促手数料を徴収していない。下記は令和元年度の各滞納整理事務の実施件数である。

#### 【市営住宅等】

	令和元年									令和2年			合計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
督促状	346	506	418	346	454	334	441	369	426	383	446	361	4,830
定例催告	19	18	27	23	21	20	23	21	20	21	17	17	247
契約解除予告	107	131	118	77	128	97	121	117	122	119	133	100	1,370
電話	206	187	187	159	203	189	208	178	177	194	211	206	2,305

【駐車場】

	令和元年									令和2年			合計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
督促状	111	146	122	114	123	107	123	119	121	140	137	134	1,497
定例催告	0	0	55	0	0	40	0	0	40	0	0	50	185
取消予告	10	8	10	9	9	10	10	10	10	12	13	10	121
電話	6	8	5	0	0	0	0	0	1	1	2	1	24

特に督促状の発送については住宅と駐車場合わせて6,327件実施している。こうした膨大な量の督促状の作成や発送に係るコストを考えると、督促そのものに多大なコストがかかっているものと考えられる。こうした状況は、指定納期限内に納付した者との公平性の面からも問題がある。

他市等においては督促を行った場合、条例に定めようで督促手数料を徴収しているケースも見受けられる。西宮市においても督促手数料の規定を定め、徴収することも検討されたい。

【意見—25】 明渡がなされない場合のペナルティについて

公営住宅法第32条で、近傍家賃の2倍までの金額を自治体が定められるという規定があり、また西宮市においても2倍に相当する額以下で金銭を徴収することができると定めている。

西宮市においては、高額所得者以外の者に対する損害金は、近傍同種の住宅の家賃の額に相当としているが、これは、家賃が低額であることから、近傍同種家賃額でも抑止力としては十分であること、また、入居者の救済策として、契約解除後に損害金を全額支払った場合は裁判所で和解をし、契約解除を取り消しているという制度を設けているという事情からである。

しかしながら、高額所得者以外の者に対する損害金は、近傍同種の住宅の家賃の額に相当としているが、抑止力の観点から言えば近傍同種の住宅の家賃の2倍とした方が、より効果的であると考えられる。民間や他の自治体の公営住宅においても、明渡がなされない場合のペナルティは近傍同種の住宅の家賃の2倍であることが多い。損害金の金額基準の見直しを検討されたい。

【指摘—3】 損害金の未計上

西宮市は損害金については、調定は実際に入金がなされた際に行われるため、未入金ものは債権として認識されていない。そのため、会計上も債権計上されておらず、市の未収債権に含まれていない。

しかし、公金の債権の定義によると、債権とは特定の人に特定の行為（給付）を請求する権利をいう。

裁判が終了し、損害金が確定した時点で、当該損害金は当然に西宮市が徴収する義務を負う債権である。

そのため、西宮市は損害金について債権として認識し、債権管理を行うべきである。

**【意見一26】** 損害金の徴収

明渡にかかる損害金について、積極的に請求していない。

請求を積極的に行っていないことについて、西宮市によると既に市営住宅を退去したものは、住所の特定調査等に大変な労力がかかり、また特定できたとしても対象者に資力がなければ結局損害金の徴収はできない。そのため損害金を管理するための人員体制が整備できない限りは費用対効果の観点から、損害金の請求は行えないとのことである。加えて当該損害金はサービスへ委託できる債権の対象外であり、通常の滞納家賃等と異なり、回収業務はあくまで全て市の職員が行わなくてはならないことも要因といえる。

しかし、他の自治体を見ると、明渡にかかる損害金についてすべて調定を立て、徴収業務を行っている。確かに徴収率という観点からは、いずれもよく回収できているとはいいがたいものの、一定の回収はされている。また、このような損害金の請求すら行っていないという状況は、期限内に納付している者との公平性や抑止力という観点から好ましくない。

市は損害金に関する徴収業務にかかる費用や労力があまりにも過多にならない範囲内で業務手順を定め、損害金の回収にも取り組まれない。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

延滞金の調定額は、日々変動します。また、減免制度により、ケースによっては過年度に遡って減額される場合もあります。

このため、債権の発生時点をもとに現年度と過年度を厳密に切り分けて管理する財務会計の仕組みにはそぐわない性質を有していることから、財務会計上、延滞金全額を調定額として計上することは困難です。

また、住宅管理システム上は延滞金額を日々算定し、徴収可能な債権として把握・管理を行っております。

延滞金の徴収については、家賃徴収に力を入れていることもあり、積極的な請求は

行えておりませんが、延滞金滞納者から窓口や電話により連絡があった際に納付を請求するなど徴収に努めてまいります。

督促手数料を徴収していないことについては、ご指摘の通り納期限までに支払った入居者との公平性の面から問題があるものの、督促手数料を徴収するにあたっては、住宅管理システムの改修が必要であり費用がかかるうえ、金融機関から督促手数料加算の有無を確認する連絡への対応が必要になることや、督促状の到達、不到達に関するトラブルが発生する可能性があるなど、徴収事務コスト増につながり費用対効果の面で問題があることから、導入は困難であると考えます。

明渡がなされない場合のペナルティについては、西宮市営住宅条例上、損害金は近傍同種家賃の2倍に相当する額以下で金銭を徴収することができると定められていますが、令和3年10月現在、家賃滞納者に対しては近傍同種家賃額の損害金を徴収しています。仮に、損害金額を近傍同種の2倍とした場合、入居者の救済策である損害金を全額支払って和解し、継続入居することが難しくなるほか、入居者の損害金の支払いがより困難となり、損害金の滞納額が増加することから、家賃滞納の抑止力としてのメリットよりも損害金滞納額の増加により継続入居ができないデメリットの方が大きいことから、家賃滞納者に対する損害金額は近傍同種家賃額が妥当であると考えます。

損害金については、令和3年10月現在、収入のあったもののみを調定し計上しております。損害金の全額を調定することについては、他市の状況を確認し、検討してまいります。

損害金の徴収については、家賃滞納のようにサービサーに委託することができないことから、職員又は指定管理者が徴収していく必要がありますが、損害金の滞納者の大半が低額所得者かつ市営住宅退去者であり、損害金支払い能力の確認をはじめ、転居先を調査する必要もあることから、令和3年10月現在の体制では積極的な損害金請求は難しいと考えます。しかしながら、損害金についても市の債権であることから、可能な限り請求方法を検討してまいります。



## 第11 住宅管理業務

### 2 入居承継

1 2 (意見)

報告書 2 1 3 頁

#### 【意見 見一27】 入居承継承認制度の厳格化について

市営住宅の入居承継承認件数は、平成30年度は92件、平成31年度は122件となっているが、一方で募集戸数は平成30年度、31年度とも124件となっており、平成31年度にいたっては入居承継承認件数と募集戸数がほぼ同じ件数になってきている。募集戸数の申込者の倍率は、平成31年度で平均18.1倍の競争率となっている。

市営住宅の入居は公募が原則であるが、公募の例外である「入居の承継」により、長年にわたって同一親族が居住し続けることになり、入居承継承認による入居と公募による入居との間に不公平が生じている。

国では入居承継者の範囲を「配偶者および高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」とする運用指針を示している。

一方、西宮市では入居承継者の範囲を、「公営住宅法で認められた同居者で、名義人(入居者)の入居時からの同居者、または名義人(入居者)の同居者となってから1年以上居住している人」となっており、これに該当すれば原則として入居承継が認められている。そのため1年以上の同居者であれば、配偶者および高齢者、障害者以外の3親等以内の親族も入居承継者の範囲に含まれ、国の運用指針よりも緩い基準となっている。入居機会に関する不公平解消の観点から、入居承継承認の範囲について厳格化することが望まれる。

(都市局)

(講じた措置)

#### 【都市局】

入居承継承認制度の厳格化については、既の実施している他市等に運用状況を照会し、その結果を分析し、厳格化に向けて検討してまいります。

## 4 退去関連

1.3 (意見)

報告書 217 頁

【意見-28】 相続人に対する原状回復費用の請求免除について

入居者の死亡に伴う退去に関して、原状回復費用は相続人が支払うことになっているが、相続人の市県民税が非課税となっている、もしくは相続人が生活保護受給者の場合には、原状回復費用は請求していないとのことである。このような相続人は、その資力から推察するに、支払不可能であると考えられることから請求を免除している。しかし、特に請求を免除する規定や要綱はなく、これまでの慣行に基づき免除している。このようなケースは例外的な取扱いであり、恣意的な例外の適用を排除する観点からその要件や対象者を規定や要綱で明確に定めておく必要がある。

(都市局)

(講じた措置)

【都市局】

相続人に対する原状回復費用の免除については、令和3年10月現在、免除規定を要綱等で明文化すべく検討を進めております。

## 6 入居者の年齢構成

1 4 (意見)

報告書 2 2 1 ~ 2 2 2 頁

### 【意見—29】 ふれあいサービスの充実化

西宮市では市営住宅の入居者が高齢化し、さらに単身の高齢者も増加しており、市営住宅内での孤独死の問題も生じている。

このような状況下で、西宮市でも、指定管理者の提案による甲子園九番町市営住宅で試験的にふれあいサービスという、月 2 回の声掛けのサービスが始まったとのことである。今後も入居者の高齢化が益々進むことが予想されることから、西宮市でも、指定管理者が提供するこのサービスについては評価しているところである。今後も他の団地への展開も視野に入れサービスを充実させていくことが期待されるが、現時点では指定管理者がこのサービスの実施につき試験段階で、コスト面、人的資源の観点からどのように展開していくのか検討中とのことである。指定管理者と前向きな協議を進めることが望まれる。

(都市局)

(講じた措置)

### 【都市局】

単身高齢化が加速する中で、「ふれあいサービス」を指定管理者の提案により試験的に実施しておりますが、これをそのまま全市営住宅に展開していくには、コスト面、また人的資源の観点から、市営住宅を所管する部局での事務事業として進めていくことは困難であると考えております。

しかしながら、市の福祉部局との協調や、外部の福祉サービスなども活用することにより、孤独死等の対策は進めていきたいと考えております。

## 8 共用部分等の管理

1 5 (指摘及び意見)

報告書 2 3 1 ~ 2 3 3 頁

### 【指摘－4】 集会所の収支報告書の一部未入手

西宮市は令和2年3月末に廃止された事務要領に定めがあった、集会所の収支報告書を全ての集会所からは入手できていなかった。収支報告書が入手できていないということは、収支報告書が適正かどうか精査できていないまま、光熱水費の基本料金相当額を支払うかを判断する体制になっている。基本料金相当額の支払をする以上、収支報告書が適正かどうか確認すべきである。また、市の施設である故、すべての集会所においても収支報告書を入手し、各集会所の収支管理が適正に行われているか精査し確認する体制を構築していく必要がある。

### 【意見－30】 市に対する集会所収支報告書提出についての明確化

集会所の管理に関する事務要領は、上述の通り、令和2年4月から「入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領」に改められた。その中で、収支報告書に関する定めは、廃止された事務要領第6条では、「市長は、毎年度、住宅管理人から集会所に係る収支報告を受け、内容を精査し適正であったものについて・・・(後略)」と定められていたが、「入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領」第5条3項で、「委員会等(市集会所管理運営委員会)は、年度ごとに集会所の収支報告書を作成し公開するものとする。」との定めがあるのみとなっている。そのため、収支報告書を作成し公開すると記載されているものの、公開の対象範囲が不明確であり、以前の要領のように市長に報告するという記載がないことから、市に提出するのかどうか曖昧な定めとなっている。

集会所は市の管理施設であるため、収支報告書を入手し、精査する体制を構築する観点から、市は収支報告書の提出を受けることが明確になる要領を定めておくことが望まれる。

### 【意見－31】 集会所利用料金の徴収すべき適正料金の設定について

西宮市における集会所の運営は基本的に集会所管理運営委員会が実施しており、市は集会所の運営には関与していないため、集会所の利用料金等の取り決めも集会所管理運営委員会の自治で決定されており、各集会所で条件が様々であることや運営条件なども自主管理に委ねていることも含めて、市の管理下でない以上適正な料金の設定は難しいと考える。

しかしながら、集会所は市の施設であることから、公平性の観点において市が適正料金設定の検討に資する目安を作成し、指導することが必要であると考えます。

そのため、市の管理による集会所管理支援制度を通じて各集会所に料金体系を公開し、参考としてもらうことで、料金設定の適正化を行うことが望まれる。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

集会所の会計報告等に関して精査する体制を構築する観点から、今後は地元から収支報告書の提出を義務化することを検討し、改善を図ってまいります。

集会所の利用料金等の取り決めについては、今後、集会所管理支援制度を通じて市の定める料金体系を広めることで、各集会所における将来的な料金体系の公平化につなげていけるよう努めてまいります。

## 10 市営住宅等修繕

16 (指摘及び意見)

報告書241～242頁

### 【意見—32】 工事指示承認書の事後発行

管理センターは、工事指示承認書を工事業者に出してから、工事に着手すべきところ、工事が完了してから工事指示承認書を発行している。そのため形式的には工事指示承認前に業者が工事に着手していることになる。実務的には、業者に工事承認は口頭ベースで出しているようであるが、工事指示承認書を工事完了日後において発行しても意味をなさないため、工事承認時に書面を発行されたい。

### 【指摘—5】 実質 130 万円以上修繕工事の未入札

個々の契約書単位で 130 万円は超えていないが、複数の契約で同一業者による工事で、工事依頼日、工事完了日、工事検査日もすべて同一であり、工事内容を考慮すると一つの契約とするのが通常であると考えられるような契約については、実質的には1つの契約と考えられる。平成 30 年度における修繕工事を確認したところ、個々の契約は 130 万円を超えていないが、実質的には関連し1つの契約書にまとめるのが通常の契約で、当該契約金額を合計すれば 130 万円を超えるような工事が散見された。

このように実質的には一体の工事契約を、工事を分割することにより 130 万円以下となると競争入札が回避されてしまい、130 万円超の工事は入札が必要であるという趣旨から逸脱されてしまう。したがって、実質的に一体の工事について契約が分割され競争入札が回避されていないか、市は指定管理者の契約内容について厳格にチェックする必要がある。

### 【意見—33】 指定管理者に対する継続的な改善指導

指定管理者に対する施設の維持修繕に係る業務の項目に対するモニタリングの評価状況を閲覧したところその評価結果は低くなっている。その要因として、指定管理者は施設の維持修繕工事に係る業務に関しては熟知できておらず、不慣れであったとのことである。西宮市も改善にむけて指定管理者に対して再三指導し、修繕工事については令和元年度からは入札を実施するなど改善している部分もある。しかし、令和元年度のモニタリングの結果でも、特に書面の整備方法、システム入力、修繕内容が仕様書とおりになっていない等で低評価が続いており改善されていない。西宮市も低評価項目については、継続的な改善指導をするとともに、改善が見受けられない項目については改善プログラムの策定を求めるなどさらに踏み込んだ指導が望まれる。

(都市局)

(講じた措置)

**【都市局】**

工事指示承認書の事後発行については、管理体制が指定管理者に代わった当初において工事を業者に発注した際の確認書扱いで間違った使い方をされていたが、その後の指導で現在は書類を発行する意味合いを考え、工事を承認した日に発行する様に改善されております。

実質130万円以上の修繕工事の未入札については、実質的に一体の工事と考えられる契約が分割され競争入札が回避されてしまうなどの不適切な事務処理を行っていたこともありましたが、令和元年度より契約分割などの不適切な事務処理を改め、入札の趣旨を踏まえて入札が必要な130万円以上の修繕工事においては必ず遂行されていることをチェックしております。

指定管理者に対する継続的な改善指導については、市はこれまでも指定管理者に対し改善指導してきましたが、今後も引き続き指定管理者に指導してまいります。また、改善が認められないものについては、ご意見を頂きましたように改善プログラムの策定等、踏み込んだ指導を行ってまいります。

## 第12 駐車場

### 3 空き駐車場対策

1.7 (意見)

報告書256頁

【意見-34】 空き駐車場のさらなる有効活用について

大阪府の他にも近隣では神戸市でも市営住宅の駐車場に同様のシェアリング・サービスを導入している。こうした駐車場のシェアリング・サービスは初期投資費用や管理コストの負担がほとんどないため、「従来のコインパーキングは、採算性（立地や規模等）が合わないと事業者のサービス実施が困難であり、さらに設備投資も必要。」という問題を解決することができる。

大阪府や神戸市がどのような制度設計に基づき、導入をされているのかについて調査を行い、西宮市においても実施できるように検討されたい。

現在、西宮市の空き駐車場は45.4%におよぶ。公募時の条件の緩和やシェアリング・サービスの活用等によるより積極的な活用が望まれる。

(都市局)

(講じた措置)

【都市局】

空き駐車場のさらなる有効活用については、令和5年度から時間貸し駐車場を拡充するため、令和4年度に一括で公募を行う予定にしており、併せてシェアリング・サービスの導入が可能な駐車場についても検討してまいります。



## 4 通路等への許可のない駐車（不法駐車）

18（指摘及び意見）

報告書258～262頁

【指摘－6】 不法占拠に対する厳格な対応

### 【法的関係の整理】

まずこうした状況について法的関係を整理しておく。

無断駐車が存在しているのは、市の敷地内であって公道ではない。そのため警察に相談しても道路交通法違反による検挙が出来ない。そのため、住民の一部には、こうした状況は法的には「不法ではない」との認識であるように見受けられる。

しかし、こうした駐車態様は、市の敷地を無償で占拠している事態であり、市が許容すべきものではない。市は敷地内に無断で駐車している住民に対し、こうした状況は不法占拠に該当することを改めて認識させなければならない。監査人としては、こうした無断駐車に関しては、実務上損害額の算定は難しいとしても、理屈上は当然に損害賠償請求可能な案件であると考ええる。

### 【安全面及び近隣住民との公平性】

また、こうした不法駐車は緊急時の対応車両の通行を妨害することも想定され、安全上も重大な問題である。住民側は「緊急時はすぐに移動する」とのことであるが、数十台もの移動が容易だとは考えられない。

加えて他の市営住宅居住者や近隣住民は駐車場にかかる費用を負担しているにも関わらず、上ヶ原七番町及び八番町の一部の住民が不法かつ無償で駐車している状態は市民の公平性を著しく阻害している。

他の自治体においては過去にはこうした公営住宅の不法駐車を、行政財産の管理を怠っているとして住民監査請求がなされたこともある。市は厳格にこのような不法駐車に対応する必要がある。

【意見－35】 駐車場の整備

このような不法駐車が常態化している状況の原因の一つに、駐車場が整備されていないことがあげられる。一方で住民の中には駐車場が整備されると駐車場料金が発生することになるため、反対する意見があることも考えられる。しかし、本来、所有者の責任において負担すべき駐車場料金を負担していないことに鑑みれば、公平性の面からこの意見は到底容認できるものではない。

上ヶ原七番町及び八番町に限らず、駐車場が整備されていないため不法駐車が見受けられる住宅には駐車場を整備していくべきであろう。加えて今の時代に合うように、空き駐車場が出た場合には一時駐車できるスペースを設けることができる等の工夫を行うことも検討されたい。

【意見-36】 不法投棄の早期解決について

上ヶ原七番町及び八番町の敷地内に、不法駐車の際に交じって、3台不法投棄された自動車が存在している。





いずれもナンバープレートが取外されており、所有者は判明しない。団地内の安全性等の面からも、可能な限り早期の対処が必要と考えられる。

西宮市では道路上の放置自動車について、団地内道路上放置車処理要綱が制定されている。

#### (対象)

第3条 この要綱により処分する放置車は、自動車登録番号票が取り外されて放置された自動車であつて、放置された場所を管轄する警察署(以下「所轄警察署」という。)と道路管理者との協議に準じ、市長からの依頼により当該所轄警察署が行う調査によつても所有者等が確知できず、かつ、当該所轄警察署において道交法、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)又は遺失物法(平成18年法律第73号)その他の法令によつても処分することができない場合で、当該所轄署において廃棄車と認定されたものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず自動車登録番号票が取付けられた放置車で、所轄警察署との協議により、当該放置車の処分を市長が行うものとしたものは、処分することができる。

#### (処理)

第4条 市長は、放置車の確認をしたときは、当該放置車を放置場所で確認し、これに

指定期限までに所有者等が自ら撤去すべき旨を記載した勧告書(市長と所轄警察署長の連記のもの。)を貼付し、当該放置車を特定できる写真を撮影するものとする。

2 市長は、前項により放置車を現認したときは、当該所轄警察署に対し、放置車調査依頼書により、当該放置車の所有者等の調査の実施及び廃棄車の認定について協議する。

3 市長は、前項による協議により所轄警察署から、当該放置車が廃棄車と認定する旨の報告(「盗品車両に該当せず、所有者について調査するも不明」の報告を含む。)を受けたときは、指定期限までに所有者等が自ら撤去すべき旨及びその期限までに当該撤去を行わないときは、市長又はその命じた者もしくは委任した者が当該撤去を行う旨を、公告しなければならない。

4 前項の指定期限が満了しても所有者等が自ら当該撤去をしない場合は、市長又はその命じた者若しくは委任したものが当該撤去を行い解体処分する。

要綱によると所轄警察署より廃棄物として認定された場合には、撤去を行う旨を公告し、所有者が撤去しない場合には市が委任したものが撤去可能としている。しかし市によると、この要綱は警察(公安委員会)が住宅敷地内の取り締まりを行っていた頃の要綱であり、現在は公道以外について警察は基本的に介入しない方針となったため、実質的には全く運用されていないとのことである。

したがって実際には警察署において廃棄物認定をしておらず、また警察署の他に「廃棄物認定」を行う組織<sup>1</sup>が存在しないため、廃棄物として取り扱うことができず、車両移動による所有者からの損害賠償請求に備えて、放置車両の価値がなくなるまで放置せざるを得ない状況であるとのことである。

確かに警察は道路交通法違反による検挙は市営住宅敷地内では行えない。しかし車庫法の適用は可能である。現在全く意味をなしていない要綱であるが、警察署には車庫法による取り締まりを依頼する等を検討し、早期の問題解決を図られたい。

一方で、このように不法投棄自動車が発生する原因は、やはり数十台に及ぶ不法駐車であろう。不法駐車の前列の中に紛れるように放置されており、その温床になっていることに間違いはない。不法投棄物の撤去には相当なコストが発生しうる。不法投棄をされないような環境作りが重要であると考えます。速やかに不法駐車の前列の解消に取り組むべきである。

(都市局)

<sup>1</sup> 例えば三重県では「三重県廃棄物認定委員会」という組織があり、三重県内の各市町において条例に定めることにより、県の廃棄物認定委員会への意見聴取が可能となっている。

(講じた措置)

**【都市局】**

市営住宅敷地内の通路等への許可のない駐車(路上駐車)群については、令和3年6月に西宮警察署から、市営住宅上ヶ原八番町の敷地内における路上駐車について、「自動車の保管場所の確保等に関する法律(車庫法)」に係る現地調査を実施したい旨の相談を受け、「自動車保管場所の適正化」に向けて、市と警察が相互協力することとなりました。

今後、当地に関わらず路上駐車が問題になっている団地については、所有者の路上駐車への間違った認識を改めてもらい、適正な駐車への意識を高めるため、市と警察が共同(連名)で「警察による車庫法に関する現地調査のお知らせ」と称し、車庫法による届け出の必要性や不適切な駐車禁止についての啓発ビラを順次配布する予定としており、その効果による市営住宅敷地内の路上駐車削減を期待します。また、併せて駐車場新設について地元と協議を進め、駐車場の整備をすることにより最終的に路上駐車をなくすことができるよう対策を進めてまいります。