

令和7年度
福岡市包括外部監査の結果報告書

令和8年3月

福岡市包括外部監査人
公認会計士 金子 一昭

目次

第1 包括外部監査の概要	1
1 監査の種類.....	1
2 選定した特定の事件.....	1
3 特定の事件として選定した理由.....	1
4 監査の方法.....	2
5 監査の実施期間.....	2
6 監査実施者.....	3
7 利害関係.....	3
8 略称等.....	3
第2 監査対象の概要	4
1 市の状況.....	4
2 監査対象の概要.....	7
第3 監査の結果の概要	19
1 監査の総括的な所見.....	19
2 監査の結論の記載方法.....	21
3 指摘事項及び意見の件数.....	22
4 個別監査の結果及び意見の関連.....	23
第4 個別監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見	26
1 市営住宅ストック総合活用計画について.....	26
2 財産管理について.....	31
3 駐車場について.....	47
4 貸付・目的外使用許可について.....	55
5 契約事務について.....	79
6 指定管理・管理代行について.....	114
7 維持保全について.....	126
8 債権管理事務について.....	132
9 基金管理について.....	142
10 募集・入居手続について.....	153
11 退去手続について.....	162
12 家賃算定手続について.....	164
13 使用料等徴収について.....	169
14 減免・徴収猶予手続について.....	176
15 市営住宅のその他管理について.....	193
第5 おわりに	203

第 1 包括外部監査の概要

1 監査の種類

地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件

(1) 監査のテーマ

市営住宅に関する財務事務について

(2) 監査の対象期間

原則として令和6年度とし、必要と認めた場合、令和7年度及び令和5年度以前の過年度についても監査対象とした。

3 特定の事件として選定した理由

福岡市(以下、市とする)の住生活関連施策の一つとして管理している市営住宅は、主に高齢者や低額所得者などの住居困窮者に対して、低廉な家賃で健康で文化的な生活を営むことができるように供給しており、市民の暮らしを支える根幹となる重要な施設である。

市の市営住宅は、高度経済成長に伴う人口増加に対応するため、昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて大量に供給してきた経緯から、築 40 年を超える老朽住宅が約 16,600 戸存在しており、一斉に更新時期を迎えることとなる。

そのため、市は、令和2年度に「市営住宅ストック総合活用計画」を改定し、「安心して暮らすことのできる居住環境の形成」「安全・安心な市営住宅のストックの形成」「大規模住宅の建替えに合わせた地域拠点の形成」「効率的・計画的な事業運営」を基本方針に掲げ、建物の長寿命化によるライフサイクルコストの削減等、市の財政負担の軽減や平準化に取り組んでいる状況にある。そのため、今後の市の財政負担軽減のためにも、「市営住宅ストック総合活用計画」に従った取り組みを進めているかを確認することの意義は大きいと考える。

財務的な観点からも、令和6年度の市営住宅の計画的な維持・更新及び適正な管理に係る決算額は 123 億 89 万円となっており、今後、市営住宅の老朽化対策や維持管理コストの増加が進んでいくと考えられることから、市財政へ与える影響は大きい。

また、市営住宅の管理は、主に福岡市住宅供給公社(以下、公社とする)への管理代行委託によって行われており、市が公社へ支出する委託料は令和6年度で約 54 億円となっている。公社が、市営住宅の管理代行にかかる関連事務を適切に行っているかを確認することは、市民にとっても重要な関心があるものとする。

よって、市営住宅に関する財務事務の実施状況について、公営住宅法、各種条例及び規則等への準拠性(法規準拠性)や、関連する財務事務の執行及び効率性、有効性、経済性の視点で監査の対象とすることは、その規模や重要性を踏まえると大変意義があることであり、

包括外部監査のテーマとすることが相当であると判断した。

4 監査の方法

(1) 監査対象部署等

	部局等
1	住宅都市みどり局
2	福岡市住宅供給公社及び市営住宅に係る指定管理者

※市は、福岡市住宅供給公社及び市営住宅に係る指定管理者に市営住宅の管理の一部を委託していることから、市営住宅に関連する財務事務について監査対象としている。

(2) 監査の視点

監査実施にあたっては、主に次のような視点を持って監査を実施した。

① 資産管理の状況

- ・ 市営住宅の管理は適切に行われているか
- ・ 「市営住宅ストック総合活用計画」に掲げた取り組みと実態が整合しているか

② 市営住宅に係る財務事務の状況

- ・ 市営住宅の運営に関連する財務事務手続が適切に行われているか
- ・ 市営住宅の運営に関連する契約事務手続が適切に行われているか
- ・ 市営住宅に係る指定管理者の運用に関する事務手続が適切に行われているか
- ・ 事務手続が効率的に行われているか

③ 管理代行業務及び指定管理の状況

- ・ 管理代行業務及び指定管理に係る事務手続が適切に行われているか
- ・ 事務手続が効率的に行われているか

(3) 監査の実施方法

「(2) 監査の視点」に基づき、主に次の手続を実施した。

- ・ 監査対象事業の概要把握
- ・ 監査対象事業の所管部局に対するヒアリング
- ・ 監査対象事業に関する資料の閲覧
- ・ 監査対象施設への視察

5 監査の実施期間

令和7年7月9日から令和8年3月6日まで

6 監査実施者

包括外部監査人	金子 一昭	公認会計士
補助者	内野 健志	公認会計士
同	古賀 竜介	公認会計士
同	久米村 翔	公認会計士
同	伏見 達	弁護士、公認会計士
同	五所 祥子	公認会計士
同	柴戸 由香子	公認会計士
同	佐藤 征哉	公認会計士試験合格者
同	岡村 真希	

7 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事項はない。

8 略称等

本報告書中、主にグラフ等において元号については、次のとおり略称を使用している。

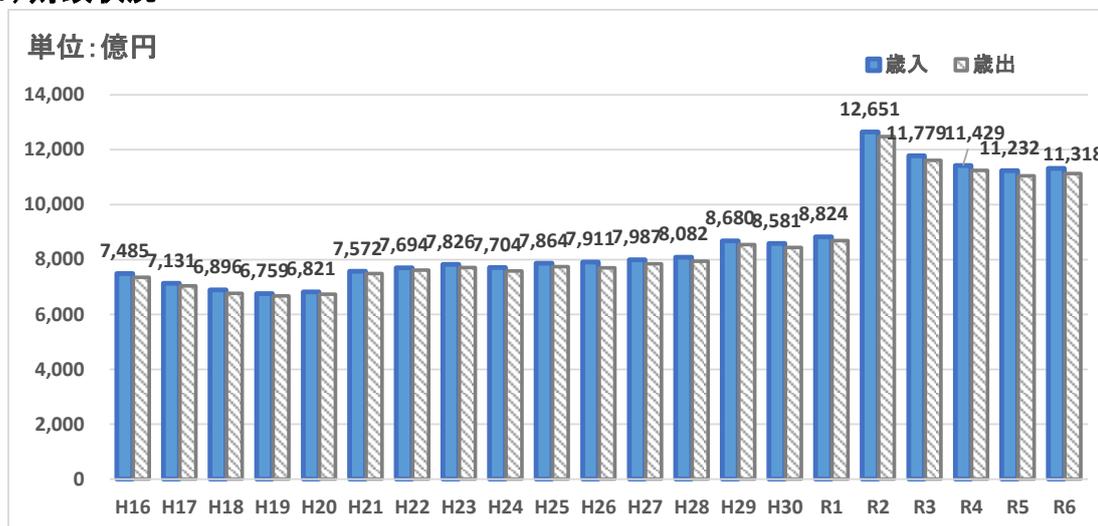
略称	元号	凡例
S	昭和	S60＝昭和 60 年
H	平成	H16＝平成 16 年
R	令和	R2＝令和2年

また、表中の数値については、単位未満を四捨五入しており合計や差引が合わない場合がある。なお、数値がゼロの場合は「－」とし、単位未満の場合は「0」としている。

第2 監査対象の概要

1 市の状況

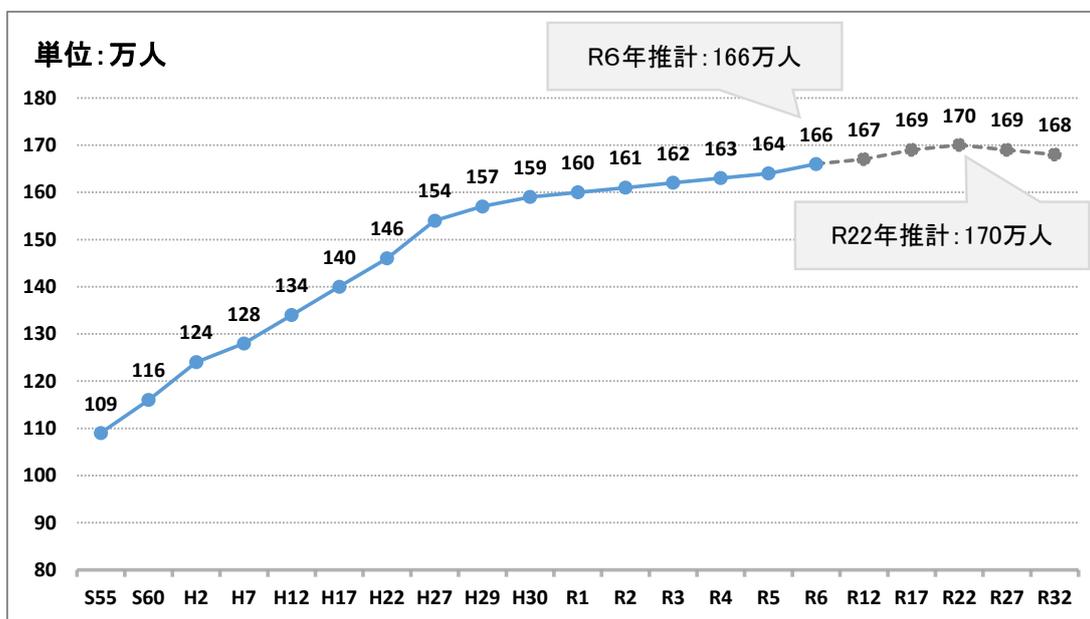
(1) 財政状況



(出典:平成 16～22 年「福岡県市町村別」決算カード」、平成 23 年度～令和6年度「福岡市財政のあらまし」より)

(2) 人口推移

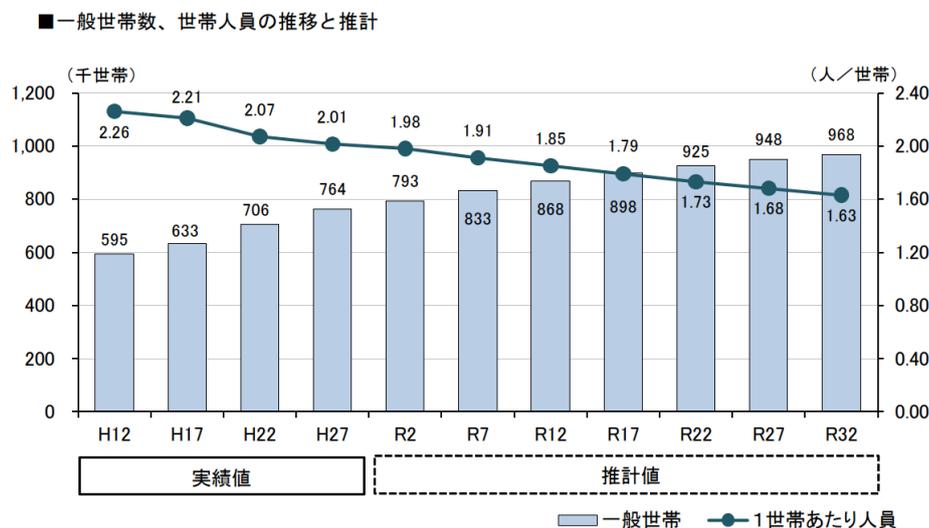
(市の総人口の推移)



(出典:「福岡市推計人口の推移(昭和 47 年～令和6年 各年 10 月 1 日現在)」及び「福岡市人口ビジョン(改訂版)にかかるデータの推移(令和7年3月時点)」を基に監査人作成)

(3) 世帯人員、世帯人員別の世帯数の状況

人口の増加に伴い世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯当たりの人員は単身世帯の増加により減少傾向であり、平成27年は2.01人、令和32年には1.63人まで減少すると推計されている。



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））

（出典：福岡市 市営住宅ストック総合活用計画）

高齢者世帯（高齢者のいる世帯）は年々増加しており、平成27年は211,316世帯と、総世帯数に占める割合は27.6%となっている。

また、高齢者世帯の増加に伴い持家に居住する高齢者世帯も増加傾向であるが、総世帯数に占める割合は減少が続いており、平成27年は62.0%となっている。

■高齢者世帯数の推移

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯数	①	433,348	480,915	544,173	599,989	649,138	707,358	764,820
一般世帯数	②	431,905	483,712	539,488	594,861	632,653	706,428	763,824
高齢者世帯	③	67,249	80,878	100,710	124,346	146,734	173,640	211,316
	③÷①	15.5%	16.8%	18.5%	20.7%	22.6%	24.5%	27.6%
うち	④	46,815	55,954	68,670	83,354	97,898	111,633	131,057
持家世帯数	④÷③	69.6%	69.2%	68.2%	67.0%	66.7%	64.3%	62.0%

※総世帯数は、一般世帯数と施設等の世帯の合計

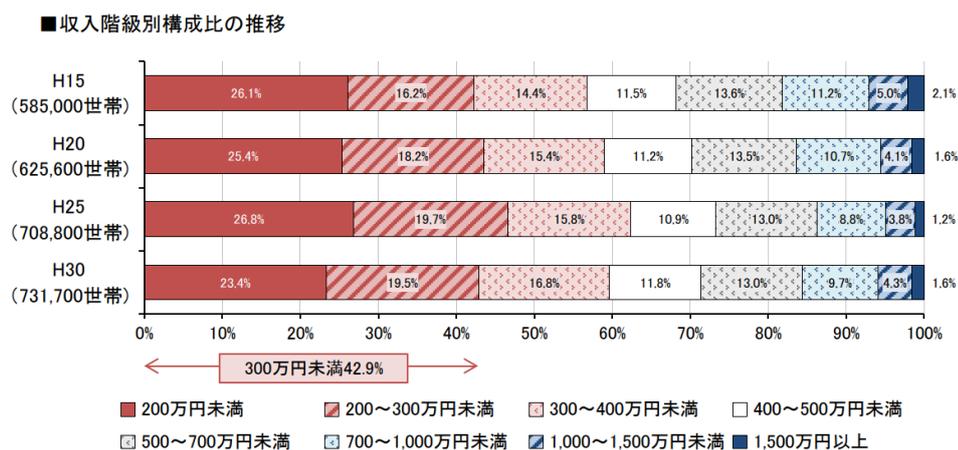
※高齢者世帯は、65歳以上世帯員がいる一般世帯

資料：国勢調査

（出典：福岡市 市営住宅ストック総合活用計画）

世帯年収の推移を見ると、年収 300 万円未満の世帯の割合は 40%以上で推移しており、平成 30 年は 42.9%となっている。

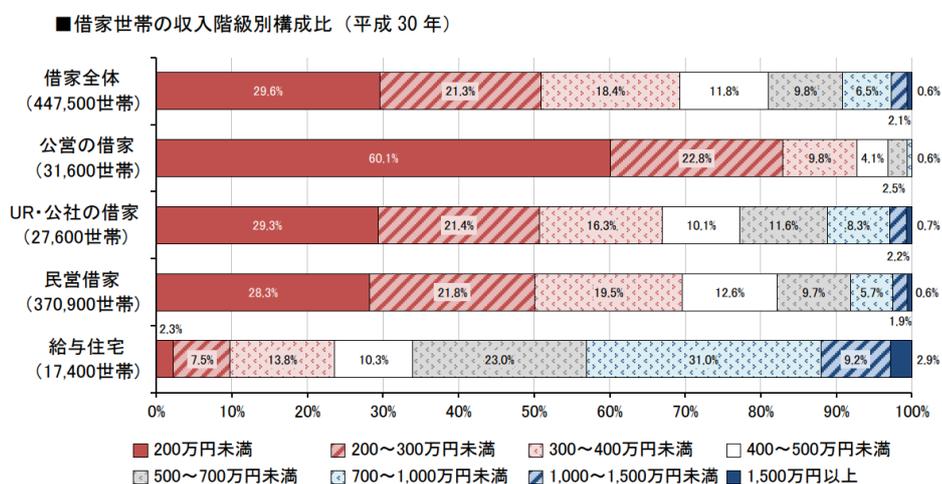
平成 30 年の借家世帯について見ると、公営の借家は年収 300 万円未満の世帯の割合が最も高く 82.9%を占めている。年収 300 万円未満の世帯数が最も多いのは民営借家で約 186,000 世帯となっている。



※世帯数は普通世帯で、収入不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査

(出典：福岡市 市営住宅ストック総合活用計画)



※収入不詳を除く

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(出典：福岡市 市営住宅ストック総合活用計画)

2 監査対象の概要

(1) 福岡市市営住宅の概要

① 公営住宅法の概要

わが国における公営住宅制度の概要は国土交通省により次のようにまとめられており、その中で、公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨に則り、「公営住宅法」に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものであることが明記されている。

 国土交通省

公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、**国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。**

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
- ・床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

【入居者資格】	【入居制度】	【家賃】
<p>○ 入居収入基準</p> <ul style="list-style-type: none">・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能 <p>○ 住宅困窮要件</p> <ul style="list-style-type: none">現に住宅に困窮していることが明らかであること	<p>○ 原則として、入居者を公募。</p> <p>○ 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)</p> <p>○ 収入超過者</p> <ul style="list-style-type: none">3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者→ 明渡努力義務が発生 <p>○ 高額所得者</p> <ul style="list-style-type: none">5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)※を超える収入のある者※条例により25万9千円(収入分位50%)まで引下げ可能→ 地方公共団体が明渡しを請求することが可能	<p>○ 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定</p> <p>○ 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用</p> <p>○ 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用</p>

(出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅制度について」)

「公営住宅法」は、昭和26(1951)年に施行された公営住宅整備の根拠となる法律である。

その第1条では、公営住宅は「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としていることが明記されている。

② 福岡市市営住宅の概要

「公営住宅法」第 48 条において、「事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。」と、各事業主体に対して条例の制定を義務付けている。

市は平成9年3月に「福岡市営住宅条例」を、同年5月に条例の施行に関して必要な事項を定めた「福岡市営住宅条例施行規則」を制定した。市の定める「市営住宅」には、公営住宅法に基づく「公営住宅」のほか、住宅地区改良法や都市開発法に基づく住宅など複数の性質の住宅が含まれている。また、住宅に併設される集会所などの共同施設についても定められている。

第3条 この条例において、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。

- (1) 市営住宅 市が建設又は借上げ(以下「整備」という。)を行い、住宅に困窮する者に対して賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附属施設をいう。
- (2) 公営住宅 市営住宅のうち、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号。以下「公住法」という。)の規定に基づき整備をしたものをいう。
- (3) 改良住宅 市営住宅のうち、住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号。以下「改良法」という。)第2条第6項に規定する改良住宅に該当するものをいう。
- (4) 再開発住宅 市営住宅のうち、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に住宅を供給するために建設したものをいう。
- (5) コミュニティ住宅 市営住宅のうち、密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に住宅を供給するために建設したものをいう。
- (5)の2 建替促進住宅 市営住宅のうち、市営住宅の建替事業等の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に仮住居として住宅を供給するために建設したものをいう。
- (6) その他住宅 第2号から前号までに掲げる市営住宅に該当しない市営住宅をいう。
- (7) 共同施設 公営住宅にあつては公住法第2条第9号に規定する共同施設を、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、建替促進住宅及びその他住宅にあつては当該共同施設に準じて規則で定める施設をいう。

(出典:福岡市営住宅条例より)

③ 市営住宅の戸数及び入居者数の状況

令和6年度末時点の市営住宅の区ごとの管理戸数、管理棟数、入居者数、そのうち 65 歳以上の入居者数・入居者割合は以下のとおりである。区によって管理戸数、入居者数はバラつきがあるものの、65 歳以上の入居者割合は全区 40%前後となっており、市全体に占める高齢者の割合よりも高くなっている。

(単位:戸、棟、人)

	管理戸数	棟数	入居者数	うち、65 歳以上の 入居者数・入居者割合	
				入居者数	割合
東区	8,149	216	13,869	5,602	40.4%
博多区	7,415	102	12,243	5,109	41.7%
中央区	2,403	31	3,895	2,083	53.5%
南区	2,690	79	4,526	2,042	45.1%
城南区	1,262	36	2,219	1,067	48.1%
早良区	2,643	115	4,874	1,790	36.7%
西区	6,549	194	10,900	4,491	41.2%
計	31,111	773	52,526	22,184	42.2%

(市提供資料より監査人が作成)

④ 入居世帯の状況

市営住宅の世帯人数ごとの世帯数と割合は以下のとおりである。単身世帯の割合が平成 28 年3月末で 35.8%、令和7年3月末で 45%と増加する一方、2人以上の世帯の割合は、減少している。

(単位:世帯)

	平成 28 年3月末		令和7年3月末	
	世帯数	割合	世帯数	割合
1人	10,651	35.8%	12,378	45.0%
2人	9,919	33.3%	9,103	33.1%
3人	4,864	16.3%	3,462	12.6%
4人	2,721	9.2%	1,589	5.8%
5人	1,129	3.8%	643	2.3%
6人以上	481	1.6%	304	1.1%
合計	29,765	100.0%	27,479	100.0%

(市提供資料より監査人が作成)

年齢別の入居者人数と割合は以下のとおりである。70歳以上の割合が平成28年3月末で22.7%、令和7年3月末で35.7%と増加しており、高齢化が進んでいる。

(単位:人)

	平成28年3月末		令和7年3月末	
	人数	割合	人数	割合
30歳未満	17,861	27.6%	11,608	22.1%
30歳～39歳	6,685	10.3%	3,955	7.5%
40歳～49歳	7,919	12.2%	5,346	10.2%
50歳～59歳	6,697	10.4%	6,428	12.2%
60歳～69歳	10,868	16.8%	6,452	12.3%
70歳以上	14,736	22.7%	18,737	35.7%
合計	64,766	100.0%	52,526	100.0%

(市提供資料より監査人が作成)

⑤ 市営住宅の管理方法について

市は、市営住宅の管理方法として、指定管理制度及び管理代行制度を併用し、公社及び民間の公募指定管理者(以下、指定管理者)に市営住宅の管理運営の一部を委託している。市営住宅の管理方法の変遷は以下のとおりである。

○管理方法の変遷
・平成17年度まで 管理委託制度により公社へ委託
・平成18年度～平成20年度 指定管理者制度により公社へ委託
・平成21年度～平成29年度 管理代行制度及び指定管理者制度により公社へ委託
・平成30年度～令和4年度 一部の行政区と一部の業務にて、公募による指定管理を試行 (城南区は令和2年度～4年度まで)
・令和5年度～令和9年度 一部の行政区と一部の業務にて、公募による指定管理を再試行(3区一つに大括り化)

(市提供資料)

監査対象期間における、市と公社と指定管理者の役割は以下のとおり区分されている。

主な業務	公営住宅	公営住宅以外	
①家賃決定	市		
②訴訟事務			
③入居決定	管理代行者(公社)		
④同居承認等			
⑤明渡請求			
⑥収入申告	非公募指定管理者(公社)		
⑦家賃収納			
⑧募集計画	管理代行者(公社)		
⑨入退去手続き			
⑩入居者指導			
保守 修繕			公募指定管理者 (中央・南・城南)
⑪計画修繕			
⑫空家修繕			
⑬緊急・小口修繕			
⑭保守管理			
⑮駐車場管理	非公募指定管理者(公社)		

(市提供資料)

このほか、市営住宅住民から構成される管理組合(自治会等)が存在し、住宅の共用部分の管理や集会所の管理運営、植栽の管理等を行っている。市、公社、指定管理者は自治会とも連携しながら市営住宅を管理している。

⑥ 福岡市住宅供給公社の概要

公社の概要は以下のとおりである。

(1) 名称、設立年月日、所在地等

- ア 名称 福岡市住宅供給公社
イ 設立年月日 昭和 40 年 11 月 1 日
ウ 設立根拠 地方住宅供給公社法(昭和 40 年法律第 124 号)
エ 所在地 福岡市博多区店屋町4番1号

(2) 設立目的

住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、並びに公営住宅法に基づき公営住宅等を管理し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(3) 主な事業内容

- ア 分譲住宅事業
・用地の取得、造成及び住宅の建設・販売等
イ 賃貸住宅事業
・公社賃貸住宅の建設及び管理
ウ 市営住宅管理等事業
・市営住宅の入退去及び維持管理並びに住宅使用料の収納業務等
・市営住宅駐車場の管理

(4) 基本財産

1,000 万円(全額福岡市出資)

(出典:市提供資料 市住宅供給公社の概要)

(2) 決算等の状況

① 過去5年における予算決算の状況

市営住宅の計画的な維持・更新及び適正な管理に係る予算及び決算の過去5年の状況は以下のとおりである。

年度により大きく増減が発生しているが、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替事業等を実施しているため、年度によって住宅整備費が増減していることが要因である。

(単位:千円)

		当初予算額	最終予算額	決算額
R2年度	住宅管理費	4,580,030	4,569,516	4,397,526
	住宅整備費	10,002,609	13,799,013	9,603,659
	合計	14,582,639	18,368,529	14,001,185
R3年度	住宅管理費	4,533,995	4,533,995	4,165,995
	住宅整備費	7,156,340	10,175,277	8,569,840
	合計	11,690,335	14,709,272	12,735,835
R4年度	住宅管理費	5,068,459	5,068,459	4,428,450
	住宅整備費	9,137,698	10,372,363	9,123,482
	合計	14,206,157	15,440,822	13,551,932
R5年度	住宅管理費	4,774,500	4,999,575	4,815,232
	住宅整備費	11,732,754	12,245,523	11,454,438
	合計	16,507,254	17,245,098	16,269,670
R6年度	住宅管理費	5,493,934	5,486,344	5,097,072
	住宅整備費	8,929,887	9,460,895	7,203,820
	合計	14,423,821	14,947,239	12,300,892

(市提供資料)

市の予算資料によれば以下のような事業が行われている。



(出典:福岡市 HP 令和6年度当初予算案等の概要 住宅都市みどり局)

② 過去5年における公社及び民間指定管理者への委託料の状況

過去5年間ににおける公社への委託料(管理代行料と指定管理料の合計)と、民間の指定管理者への委託料(R2～4年度は3社による指定管理料の合計)は以下のとおりである。

(千円)

	公社	民間指定管理者
R2年度	4,978,726	372,562
R3年度	4,382,895	365,029
R4年度	4,808,197	386,431
R5年度	4,812,308	354,366
R6年度	5,359,237	396,373

(市提供資料より監査人が作成)

(3) 監査対象部局の組織体制及び事務分掌

① 福岡市住宅都市みどり局住宅部

令和6年10月1日における住宅都市みどり局住宅部の人員数、組織体制は以下のとおりである。

課名	令和6年10月1日人員数
部長	1
住宅計画課	10
建替・改善課	16
住宅建設課	21
住宅管理課	9
住宅運営課	13
合計	70

(市提供資料より監査人が作成)

部名	課名	主な事務分掌
住宅部	住宅計画課	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅行政の総合的な企画・調整 ○市営住宅の整備に係る計画及び事業調整 ○民間住宅に係る情報提供、相談及び支援 ○マンションの維持管理及び建替えの施策に関すること ○住宅建設資金融資 ○住宅審議会 ○地域優良賃貸住宅供給事業 ○高齢者など住宅確保要配慮者の居住支援事業 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録 ○セーフティネット住宅の登録及び入居支援事業 ○福岡市住宅供給公社との連絡調整 ○住宅地区改良に係る調整
	建替・改善課	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の建替及び改善事業 ○建替事業用地の取得及び物件の移転補償に関すること
	住宅建設課	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の建替及び改善事業に係る設計・工事の施行 ○市営住宅の用地の整備に係る設計・工事の施行
	住宅管理課	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の施設管理 ○市営住宅の管理・運営に係る総合的な企画及び調整
	住宅運営課	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の入居に関すること ○市営住宅家賃等の徴収に関すること

(出典:市提供資料「組織及び事務分掌(住宅都市局)」より抜粋)

② 福岡市住宅供給公社

令和7年4月14日における公社の人員数、組織体制は以下のとおりである。

課名	令和7年4月14日 人員数
理事長	1
専務理事	1
総務課	13
経営企画担当	3
募集課	36
業務課	44
保全課	37
合計	135

(市提供資料より監査人が作成)

各課業務一覧(市営住宅に関連するもののみ)は以下のとおりである。

総務課	総務係	<ul style="list-style-type: none"> ● 公社全体の庶務 ● 市営住宅等管理業務にかかる連絡調整等
	経理係	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業収支に関すること ● 契約の締結 ● 市営住宅事務費の執行管理 ● 市営住宅の施設賠償責任保険契約 (示談交渉及び保険金の支払い対応は保全課) ● 緊急工事店の登録・更新・変更
	主査 (工事検査担当)	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種工事等の完了検査
課長 (経営企画担当)	主査 (経営企画担当)	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅等管理業務にかかる連絡調整等
募集課	募集係	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期募集(抽選方式) ● 定期募集(ポイント方式) ● 随時募集 ● 住み替え ● 災害等による一時使用 ● 公共事業による斡旋 ● 退去手続き
	駐車場・営業係	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅の駐車場管理及び運営 ● 市営住宅の駐車場に関するクレーム及び要望の処理
	収納係	<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃の収納 ● 家賃滞納者への納付指導等

業務課	業務係	<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃減免(一般減免) ● 名義変更 ● 連帯保証人異動 ● 長期不在届
	調査係	<ul style="list-style-type: none"> ● 収入申告(収入認定) ● 収入再認定 ● 家賃減免(特別減免) ● 同居者異動届・同居承認 ● 風呂釜設置
	指導係	<p>主に公営住宅以外(旧地域改善向け住宅、改良住宅等)を担当</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 禁止事項違反者等の指導 ● 放置自転車の撤去費用助成 ● 安否確認 ● 警察等関係機関からの照会回答 ● 緊急連絡先登録制度の運用 ● 市営住宅センターだよりの発行
	適正管理係	<p>主に公営住宅を担当</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 禁止事項違反者等の指導 ● 放置自転車の撤去費用助成 ● 安否確認 ● 警察等関係機関からの照会回答 ● 巡回指導員による施設点検など
	管理支援係	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理組合関連の情報収集と管理 ● 管理組合活動支援策の企画・実施 ● 管理組合活動に関する相談対応
保全課	建築保全係	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急・小口修繕 ● 計画修繕 ● 保守管理
	機械保全係	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急・小口修繕 ● 計画修繕 ● 保守管理(保守点検)
	電気保全係	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急・小口修繕 ● 計画修繕 ● 保守管理(保守点検)
	土木係	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急・小口修繕(土木関連) ● 保守管理(保守点検)
	管理保全係	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅事業費の執行管理 <p>※中央区・南区・城南区の緊急・小口修繕及び保守管理を除く</p>

(市提供資料を基に、監査人が市営住宅に関連する業務のみを抜粋して記載)

(4) 関連する市条例、規則等

市営住宅の管理に係る主な規則等は以下のとおりである。

- ・公営住宅法
- ・福岡市営住宅条例
- ・福岡市営住宅条例施行規則
- ・公有財産管理事務の手引
- ・福岡市公有財産規則
- ・物品会計事務の手引
- ・福岡市会計規則

第3 監査の結果の概要

1 監査の総括的な所見

(1) 施設管理運営の現状と今後について

市営住宅の施設管理は、入居者の日常生活の安全性や快適性に直接影響を及ぼすものであり、市民生活を支える基盤として重要な業務である。

市は、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替え、長寿命化、整理統合といった取り組みを計画的に推進しており、本監査を実施した時点において、令和7年度末までに概ね中間目標を達成する見込みとしている。市営住宅ストックの維持・更新に継続的に取り組んできた成果として、一定の評価ができる。

また、過去に市営住宅を監査対象とした包括外部監査において指摘された施設管理に関する事項についても、その後の対応状況を確認した結果、改善や是正が着実に進められていることが認められた。これらの取り組みから、市が外部監査の結果を真摯に受け止め、市営住宅管理の向上に努めてきた状況がうかがえる。

本監査において、市営住宅の管理状況について、指定管理者が管理する住宅及び福岡市住宅供給公社が管理を行う住宅の双方を対象に視察等の監査手続を実施した結果、いずれの管理主体においても一定の管理水準が確保されており、市営住宅の施設管理は全体として安定的に行われている状況が確認された。

一方で、各種監査手続を通じて、空家管理、公有財産の使用許可状況、備品管理、共用部分の利用等に関し、個別には軽微に見えるものの、管理ルールの整理や運用が十分でない事象が確認された。

このように、市営住宅の管理は全体として一定の水準に達している一方、個々の運用の状況については、なお改善の余地が残されている状況が認められる。今後も市営住宅の建替事業や改良事業に係る市の財政支出が継続的に見込まれる状況にあることを踏まえると、これらの投資効果を将来にわたり適切に発揮していくためには、市営住宅という公有財産を、適切に管理していくことが重要である。

市は、市営住宅における施設管理について、管理ルールの状況や日常的な管理の実施状況を継続的に把握・確認し、管理が形骸化していないか、また運用上の課題が生じていないかといった観点から、施設を適切に管理していくことが求められる。

(2) 市としての住宅管理体制の向上について

市営住宅の管理業務について、市は管理主体として最終的な責任を負う立場にあり、その管理の一部を、公社及び民間の指定管理者に委託している。市営住宅は市の公有財産であり、その管理状況については、市が主体的に把握し、説明責任を果たしていくことが求められる。

本監査を通じて、公社の業務において、日常的な事務処理や運営業務が概ね安定的に行われている状況が確認された一方で、システム管理や入居者アンケートの実施状況など、事務処理や運用管理の面において改善の余地が見受けられる事例も確認された。

これらの事項は、個々の業務改善として取り組むのみならず、組織としての業務改善に向けた検証や見直しといった管理体制に関わる課題として整理する必要がある。

また、民間の指定管理者の業務において業務手法の工夫、効率的な運営といった業務の実効性を高める取り組みが見られる事例も確認された。これらは民間事業者が有する経営的視点や、他自治体での指定管理業務の経験に基づくノウハウが活かされた結果と考えられ、民間の指定管理者導入に一定の成果が認められた。市においては、こうした取り組みを把握・整理したうえで、業務の改善に資する要素として活用していくことが期待される。

これらを踏まえると、市営住宅の管理体制については、公社による日常的な業務遂行に委ねるだけでなく、市が管理主体として、公社の事務処理や運用状況を定期的に把握し、運用ルールや業務手続が適切に運用されているかを確認していくことが重要である。その際、民間の指定管理者において確認された有効な取り組みや運用方法について、市が横断的に整理し、公社の業務においても参考として共有するなど、事務運用全体の底上げにつなげていくことが望まれる。

市は市営住宅管理業務を通じて蓄積してきた実務経験や知見を有する公社の基盤を活かしつつ、必要に応じた見直しを促していくことが求められる。これにより、市営住宅管理に係る事務や運営業務の水準を継続的に向上させていくことが期待される。

2 監査の結論の記載方法

本報告書における監査の結果及び監査の結果を添えて提出する意見(以下「監査の結果及び意見」という。)は、「第4 個別監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見」に記載している。

本報告書では、監査の結果を「指摘事項」として整理し、監査の結果及び意見を、内容に応じて次の区分に分類している。

<結果及び意見の区分>

区分	内容
結果(指摘事項)	合規性・正確性に問題があり、是正措置が必要であるとして記載する事項。
意見	結果(指摘事項)には妥当しないが、監査人が改善や検討が必要と認めて述べる事項。

なお、結果(指摘事項)と意見が混同されることのないよう、各項目の文頭には、結果に該当するものについては【指摘事項】、意見に該当するものについては【意見】と明記している。

3 指摘事項及び意見の件数

	分類	指摘	意見	合計
1	市営住宅ストック総合活用計画について	-	-	-
2	財産管理について	1	5	6
3	駐車場について	-	1	1
4	貸付・目的外使用許可について	3	6	9
5	契約事務について	-	11	11
6	指定管理・管理代行について	1	3	4
7	維持保全について	-	1	1
8	債権管理事務について	2	3	5
9	基金管理について	-	-	-
10	募集・入居手続について	-	-	-
11	退去手続について	-	1	1
12	家賃算定手続について	-	-	-
13	使用料等徴収について	-	2	2
14	減免・徴収猶予手続について	-	6	6
15	市営住宅のその他管理について	-	1	1
	合計	7	40	47

4 個別監査の結果及び意見の関連

項目	指摘/ 意見	番号	内容
1 市営住宅ストック総合活用計画について			
2 財産管理について			
	指摘事項	1	空家に放置された備品について
	意見	1	空家の郵便受けの管理について
	意見	2	空家修繕評価の誤登録について
	意見	3	駐輪場における自転車の管理について
	意見	4	福祉用具の保管について
	意見	5	私物やごみの放置について
3 駐車場について			
	意見	6	駐車場料金の見直しについて
4 貸付・目的外使用許可について			
	意見	7	使用許可申請書の添付資料の省略について
	意見	8	使用料の減免について
	意見	9	自治会同意の確認について
	意見	10	自治会同意の確認について
	意見	11	営利を目的とする企業への駐車場の使用許可について
	指摘事項	2	継続利用の場合の許可申請日付について
	意見	12	行政財産使用許可に関する一覧表の借受人の記載について
	指摘事項	3	使用許可していない住民の菜園について
	指摘事項	4	使用許可していない郵便ポストについて
5 契約事務について			
	意見	13	指名競争入札期間の考慮について
	意見	14	業務委託の際に必要な資格の記載について
	意見	15	業務委託契約書の印紙添付を不要と判断した場合の理由記載について
	意見	16	保証金の減免について
	意見	17	資格の要件について
	意見	18	随意契約について

項目	指摘/ 意見	番号	内容
	意見	19	通知書に対する承諾書の保管について
	意見	20	駐車場管理業務報告書の記載について
	意見	21	緊急のシステム変更に伴う随意契約について
	意見	22	保守期間の切れたシステム運用について
	意見	23	競争性のある契約手法の検討について
6 指定管理者・管理代行者について			
	意見	24	協定書の記載内容について
	指摘事項	5	指定管理料の管理方法について
	意見	25	公社の入居者アンケート回収件数について
	意見	26	修繕工事に係る写真撮影のルールについて
7 維持保全について			
	意見	27	緊急工事店の募集期間及び応募方法について
8 債権管理事務について			
	指摘事項	6	公募時の実施要領と随意契約理由の相違について
	指摘事項	7	再委託における暴力団関与に関する規定について
	意見	28	再委託に係る記載について
	意見	29	委託業務検査調書の日付について
	意見	30	精算書の入金額と収納済通知書の金額の差額について
9 基金管理について			
10 募集・入居について			
11 退去手続について			
	意見	31	入居者が負担する修繕費の単価について
12 家賃算定手続について			
13 使用料等徴収について			
	意見	32	現金領収帳の廃棄について
	意見	33	延滞金の収納について
14 減免・徴収猶予手続について			
	意見	34	収入申告書の記載について
	意見	35	代筆による申請について

項目	指摘/ 意見	番号	内容
	意見	36	家賃減免申請書様式の掲示について
	意見	37	所得の算定ツールについて
	意見	38	控除額計算表の利用について
	意見	39	申請者確認について
15 市営住宅のその他管理について			
	意見	40	FAQの作成について

第4 個別監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

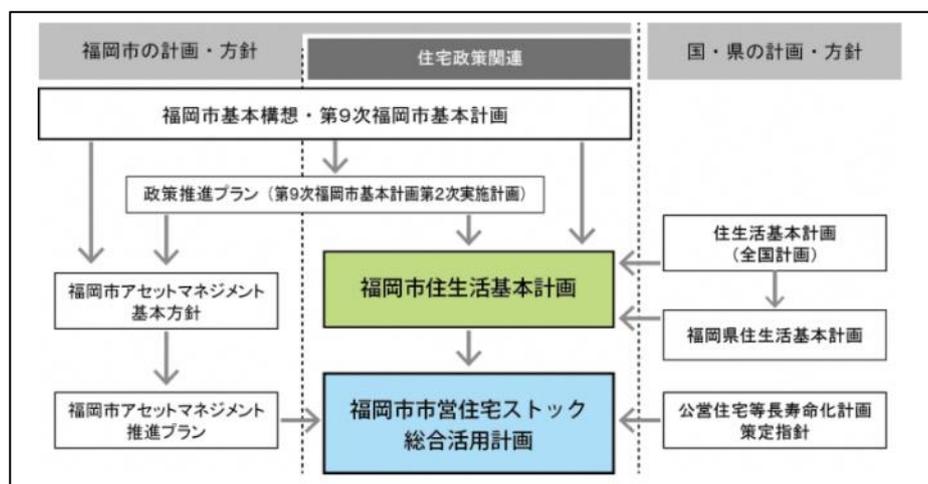
1 市営住宅ストック総合活用計画について

(1) 概要

市営住宅は、昭和40年～50年代前半に大量供給された住宅が全体の約半数を占め、築年数の経過により老朽化対応等に課題を抱えている。これらの住宅が一斉に更新時期を迎えることから、財政負担の平準化を図りつつ、効率的かつ的確な機能更新と維持保全を進める必要がある。

そのため、市は「市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、老朽化が進む市営住宅の機能更新と維持保全を目的とした長期的な活用計画を策定している。

本計画は、福岡市住生活基本計画の下位計画として位置づけられ、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間としており、監査対象とした令和6年度は計画期間の4年目にあたる。



(出典:福岡市 市営住宅ストック総合活用計画より抜粋)

(2) 基本方針

基本方針は以下のとおりである。

(1) 計画期間

- ・令和3年度～12年度(10年間)
- ・概ね5カ年経過を目安に、社会情勢等を踏まえて機能更新等の基本方針や手法、事業目標を検討し、計画の改定を行う。

(2) 目標とする管理戸数

本計画における目標管理戸数は、平成12年度に福岡市住宅審議会で示された、量的拡大からストックの質の向上を重視する「市営住宅の管理戸数の目標は現状程度とする」との答申を踏まえ、現状程度(令和2年3月末 31,554戸)とする。

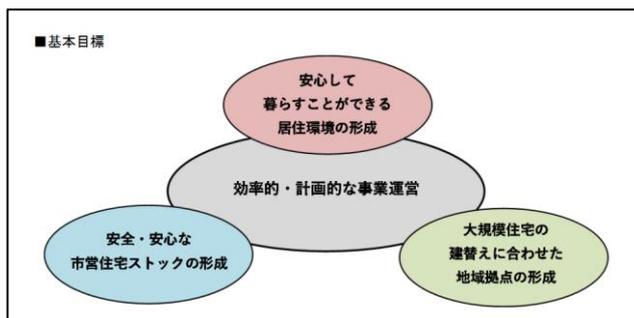
(3) 基本理念

市営住宅は、高齢者を含む住宅困窮者に対して良質、低廉な住宅として供給しながら、将来にわたり安定的な運営をするためには効率的・計画的な機能更新を進める必要がある。機能更新にあたっては、市営住宅の整備のみの視点にとどまらず、市営住宅を市民が安心して暮らすことのできる共有の資産と捉え、既存ストックの有効活用や長期的な活用を図ることを目指し、基本理念を以下のとおり設定する。

時代に即した市営住宅の維持・更新を図りながら、
市民の共有資産として有効に活用

(4) 基本目標

市営住宅の課題に対応した効率的・効果的な機能更新の実施へ向け、以下のよう
に基本目標を設定する。



(5) 基本方針

市営住宅ストックについては、居住水準が低い住宅は早期に建替えを実施し、一定の居住水準を有する住宅は長寿命化により長期活用を図るなど、効率的・計画的な機能更新・維持保全を図ることを基本とする。

(出典:福岡市 市営住宅ストック総合活用計画より抜粋)

(3) 手法

市営住宅ストックの機能更新に当たっては、耐震性や避難の安全性、設備の老朽度や居住水準、バリアフリー化、住戸規模など、住宅の状況に応じて、「建替事業」、「改善事業」及び「整理統合」から適切な手法を選定し、効率的・計画的に事業を推進している。

(6) 建替事業

耐震性や避難の安全性が低い住宅や、住戸面積が現行基準に比べて狭く、一定の居住水準が確保されていない住宅については、建替事業を実施する。

(7) 改善事業

① 長寿命化改善

<長寿命化改善に加え、住宅の状況に応じて以下の個別改善事業を実施>

② 給排水設備等の更新

③ ユニバーサルデザイン推進事業

④ 既存エレベーターの安全性向上

(8) 整理統合

小規模住宅(概ね 50 戸以下)については、効率的な管理が図りにくいことから、建替が必要なものを対象として、全体管理戸数を維持しつつ周辺の市営住宅との整理統合について検討を行う。

(出典:福岡市 市営住宅ストック総合活用計画より抜粋)

(4) 市営住宅ストック総合活用計画の進捗状況

計画に対する、令和7年度末想定(令和7年7月時点)での実績戸数と進捗率は、市の資料によれば以下のとおりである。

ア 建替・改善事業

(目標)

建替事業は、年平均 350 戸、計画期間中に約 3,500 戸を整備することを目標とする。

(現状)

建替事業は、前期目標戸数(令和3～令和7年度)の約 1,700 戸に対して前期戸数は 1,661 戸で、前期進捗率は約 98%となっている。

改善事業の前期進捗率は、長寿命化改善は屋上防水が約 106%、外壁改修が約 121%と、いずれにおいてもほぼ目標戸数を達成する見込みである。

		前期目標 戸数(A) (R3～7年度)	後期目標 戸数 (R8～12年度)	前期戸数(B)	前期進捗率 (B/A)
建替事業		約 1,700 戸	約 1,800 戸	1,661 戸	約 98%
改善 事業	長寿命化 改善				
	屋上防水	約 5,000 戸	約 5,000 戸	5,295 戸	約 106%
	外壁改修	約 4,000 戸	約 4,500 戸	4,836 戸	約 121%

(出典:市提供資料)

イ 耐震化の整備

(目標)

前期期間内(令和3年度～7年度)に残り1棟の建替事業を実施することにより、耐震化率 100%を目標とする。(令和2年度末の耐震化率は 99.7%)

(現状)

前期期間内(令和3年度～7年度)に残り1棟の建替事業を実施し、耐震化率 100%を達成した。

	目 標
耐震化率 (前期期間末)	100%

(出典:市提供資料)

ウ 既存エレベーターの安全性向上の整備目標

(目標)

計画期間内(令和3年度～12年度)において、90%を目標とする。(令和2年度末のエレベーターの安全性向上の対応率は約50%)特に、エレベーターの稼働率が高い高層住棟は、前期期間内に全てのエレベーターの安全性向上について、完了させることを目標とする。

(現状)

令和7年度末想定(令和7年7月時点)において約66%となっており、概ね予定どおりに進捗を達成する見込みである。

	前期目標 (令和3～7年度)	後期目標 (令和8～12年度)	前期進捗率
安全性向上 の対応率	70%	90%	約66%

(出典:市提供資料)

(5)実施した監査手続の概要

- 市営住宅ストック総合活用計画の進捗状況に係る資料の閲覧
- 実施した建替事業や改修事業に関する視察
- 関連する委託契約等に係る資料の閲覧

なお、実施した建替事業や改修事業に関する視察及び市営住宅の施設管理の状況は「2 財産管理について」にて、関連する委託契約等の資料の閲覧は「5 契約事務について」にて監査手続を実施しており、関連する監査の結果及び意見も当該箇所に記載をしている。

(6)監査の結果及び意見

特に記載すべき事項はない。

2 財産管理について

財産管理においては、日常的な管理業務が重要であるため一部の住宅への視察を実施し、管理状況が適切であるか確認した。

(1) 視察対象施設の選定

市営住宅の管理状況及び「福岡市市営住宅ストック総合活用計画」における対応状況を確認するため、各住宅の建築年度や老朽化対応状況、高齢化入居比率、外国人入居者比率、目的外使用許可の状況、各市営住宅の災害リスクの状況等を踏まえ、以下の 11 の市営住宅を視察対象として選定し、施設や財産の管理状況等について監査手続を行った。

なお、空家の管理状況もあわせて確認するため、視察対象とした市営住宅の空家リストより、空家事由、及び退去日から長期化している住居等について、空家を選定し、空家の視察を行った。

また、市営住宅の建替事業に伴い売却予定地が発生していることから、2か所を選定し、その管理状況についても視察を行った。

① 視察対象とした市営住宅

No	団地名	行政区	視察日	管理者
1	天神五丁目	中央区	令和7年9月26日	指定管理者
2	板付	博多区	令和7年9月26日	公社
3	東浜	博多区	令和7年10月22日	公社
4	城浜	東区	令和7年10月28日	公社
5	大岳	東区	令和7年10月28日	公社
6	馬出	東区	令和7年10月28日	公社
7	弥永	南区	令和7年10月7日	指定管理者
8	中浜町	城南区	令和7年10月7日	指定管理者
9	田村	早良区	令和7年10月22日	公社
10	野方西	西区	令和7年10月15日	公社
11	姪浜北	西区	令和7年10月15日	公社

② 視察対象とした売却予定地

No	所在地	視察日
1	板付3丁目8-10の一部	令和7年9月26日
2	弥永団地 200-8	令和7年10月7日

(2) 監査の視点

主に以下の視点に基づき監査を実施した。

① 市営住宅等の施設管理

- 施設(集会所等、共同利用施設を含む)の老朽化・修繕対応に係る維持管理が適切に実施されているか。
- 空家修繕はマニュアルに従って行われているか。
- 駐車場、駐輪場は適切に管理されているか。例えば、違法駐車等が放置されていないか。

② 安全管理

- 消火器や消火栓等、災害対応に必要な設備等を適切に管理しているか。
- 入居者の避難経路が適切に確保されているか。
- 災害リスクを踏まえた対応が行われているか。

③ 備品管理

- 公園等にある遊具等は適切に備品台帳に記載されているか。
- 備品の管理状況は良好か。

④ 入居者への対応状況

- 入居者へのバリアフリー対応等が適切に行われているか。
- 入居者の属性を踏まえた配慮がされているか。

⑤ 目的外使用許可の状況

- 目的外使用許可の状況は実態と整合しているか。

なお、①市営住宅等の施設管理のうち、駐車場の管理状況、⑤目的外使用許可の状況に係る監査手続の結果については、【3 駐車場について】【4 貸付・目的外使用許可について】にそれぞれ記載している。

(3) 実施した監査手続の概要

実施した主な監査手続は下記のとおりである。

① 全般的な施設の管理体制

- 施設の概況や管理状況、課題に係るヒアリング

② 施設管理

- 市営住宅の管理状況の視察
- 売却予定地の管理状況の視察
- 老朽化・修繕対応状況等の視察
- 駐車場の利用状況の視察(駐車場の空き区画の管理等)
- 駐輪場の管理状況の視察

③ 安全管理

- 消火栓やエレベーター点検状況に係る状況の確認
- 災害リスクへの対応の確認

④ 備品管理

- 備品の管理状況の確認
- 備品台帳との突合の実施

⑤ 住民サービス

- バリアフリー対応状況の確認
- 掲示物の状況の確認
- その他、入居者の視点からの視察

⑥ 使用許可

- 目的外使用許可との突合の実施

(4) 監査の結果及び意見

ア 全般事項

施設の老朽化状況を視察したところ、築年数が古い施設については、老朽化は進んでいるものの、雨漏りなど、施設の長寿命化に影響を及ぼすような状況や入居者が通常利用する箇所で、危険な状況のまま放置されている箇所は見受けられなかった。

なお、視察において、外壁で一部モルタルが剥がれている住宅があったものの、市担当者へのヒアリングによると、公社で行う外壁修繕は、市が年次的に実施する外壁改修までの間の安全対策であり、さび止め等の処置をしてこれ以上剥がれないようにしているとのことであった。

視察の結果、以下のような状況があった。

【指摘事項1】空家に放置された備品について

(現状)

大岳住宅にて火災により空家となっていた部屋の中に新品の備品が放置されていた。市に確認したところ、H27年度の改修工事で設置予定だったものの、火災により壁や床の修繕が必要と判断して仮置きしたものと推察されるが、当時の資料が残っておらず詳細は不明とのことであった。



(監査人撮影)

(問題点)

改修工事で使用される備品は住宅に適切に設置するまで管理されるべきであり、長期間空家に放置されていることは施設管理の観点及び備品管理の観点から適切ではない。

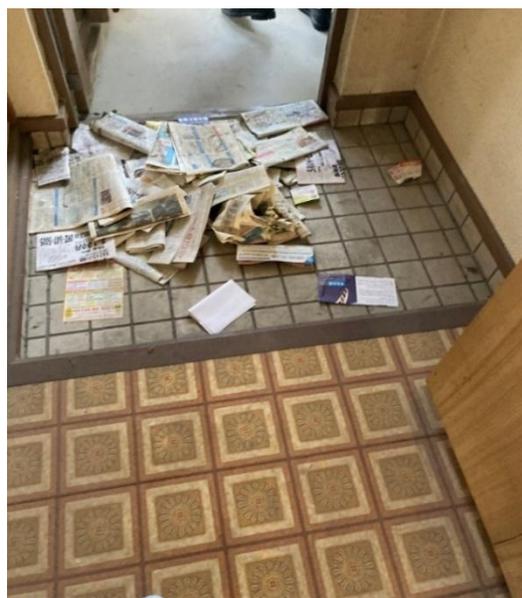
(是正の方向性)

備品は適切に管理するとともに、長期間空家となっている部屋については定期的な点検により、長期間備品が放置されるといったことがないように注意する必要がある。

【意見1】空家の郵便受けの管理について

（現状）

市営住宅では、玄関ドアに郵便受けが設けられているタイプの住宅がある。視察した多くの空家では郵便受けについてビニールテープ等でその穴が塞がれていたが、馬出住宅の一部の空家では郵便受けが塞がれておらず、視察で入室した際に大量のチラシが郵便受けや玄関内に放置されている状況を確認した。



（監査人撮影）

（問題点）

空家の郵便受けが塞がれていなければ、チラシが散乱し、火災発生の原因になるなど防災管理上問題となることは望ましくない。

（改善提案）

運用が統一されていなかったことから、市で管理方法を統一するなどして適切に空家管理を行うことが望ましい。

公社の管理資料を基に空家の視察を行ったが、その管理資料にて以下の気づきがあった。

【意見2】空家修繕評価の誤登録について

(現状)

野方西住宅の空家を視察したところ、空家の理由として修繕困難B(「高額修繕費」のため、募集は他の空家の状況や募集倍率などを見ながら検討)とシステム上登録が行われていた。修繕困難Bの場合は、部屋の破損・汚れがひどく居住可能な状態にするために修繕費が多額になるケースが想定されている。しかしながら、部屋の状態は破損・汚れがなく綺麗であり、修繕困難Bに該当するような状況ではなかったため、担当者に確認したところ、本来は事故物件であり修繕困難D(「事故部屋」のため、募集は他の空家の状況や募集倍率などを見ながら検討)として登録する必要があり、誤登録であることが判明した。

<修繕困難住戸>

- ・修繕困難A(住戸改善、3点給湯等の未実施など)
- ・修繕困難B(高額修繕費、室内状態不良など)
- ・修繕困難C(工事騒音苦情)
- ・修繕困難D(室内死亡、異臭、その他)

(出典:公社空家リスト)

(問題点)

空室の修繕管理区分が誤って登録されていれば、市営住宅の空家活用方針や判断に影響を及ぼし、市民への適時適切な住宅供給に支障が生じる。

(改善提案)

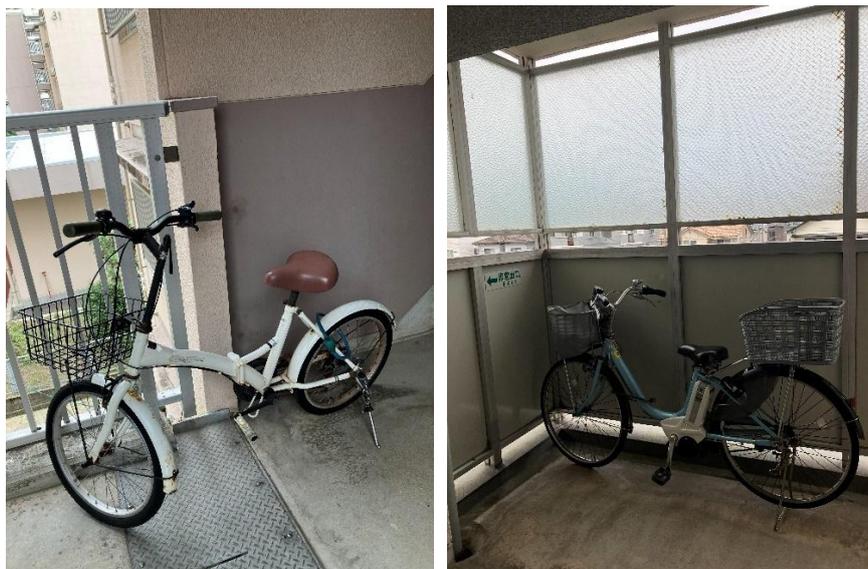
他の住居についても同様の登録間違いがないか再度確認することが望ましい。

全ての空家修繕の登録を見直すことは公社の事務負担の観点から望ましくないと考えるが、例えば長期で空家となっており、修繕管理区分が長期にわたり継続している空家については、他に誤登録がないかの確認を行うことが望ましい。

ウ 駐輪場管理

視察した駐輪場においては、民間の賃貸マンションでも運用されているように、許可した自転車に駐輪シールを配布し、各車両への貼付け状況で管理していることを確認した。なお、当該運用は、自治会によって異なるとのことであった。

なお、一部の住宅では、所定の駐輪場以外での駐輪が散見された。駐輪場所は、住居している階の廊下やエレベーター前等の共用部であった。駐輪場には空きスペースが存在していたため駐輪場が足りていない状況にはないことを確認した。



(監査人撮影)

住民が盗難防止等のために建物内に駐輪したものと推察されるが、福岡市営住宅条例施行規則第 22 条の 2 第 5 号によれば「住宅又は共同施設に私物、ごみ等を放置し、又は保管することにより、近隣住民に危険を及ぼし、又は悪臭若しくは害虫等を発生させるなど、近隣住民に生活衛生上著しく迷惑を及ぼす行為」は迷惑行為に当てはまるとして入居者の禁止行為としている。確認したところ、共用部分の管理は自治会が行っているとのことである。

【意見3】駐輪場における自転車の管理について

（現状）

駐輪場を視察したところ、管理のために、民間の駐輪場と同様のステッカーを貼っている住宅もあればそうでない住宅もあり、駐輪場の管理が統一されていなかった。駐輪場は、主に自治会が管理組合となり、管理しているとのことであった。

（問題点）

駐輪場は不法駐輪が行われるリスクが高く、不法駐輪車両を容易に発見できる方法を検討しなければ、適切な管理が困難となる。また、許可車両でも所定の場所に駐輪しなければ、避難経路の妨げや転倒による怪我などの危険性もある。駐輪については管理組合が管理しているとのことであるが、不法駐輪を防止するための具体的な取り組みについて市や公社からの指導が十分ではないように推察される。

（改善提案）

不法駐輪を防止するため、許可車両にはステッカーを貼るなど各管理組合の自転車運用方法を統一化することが望ましい。また、住民が所定の駐輪場を利用してもらえるように、市や公社が管理組合に対して、不法駐輪の危険性などの住民への周知方法や管理方法を指導することが望ましい。

【意見4】福祉用具の保管について

(現状)

中浜町住宅を視察したところ、エレベーターホール部分に座位保持装置が置かれていることを確認した。担当者によると、車いすや座位保持装置等の明確な置き場がないため、このように共用部に置かれていることがあるとのことであった。



(監査人撮影)

(問題点)

住居若しくは市営住宅自体に座位保持装置を置くスペースがないためであると推測される。しかしながら、福岡市営住宅条例施行規則第22条の2第5号によれば「住宅又は共同施設に私物、ごみ等を放置し、又は保管することにより、近隣住民に危険を及ぼし、又は悪臭若しくは害虫等を発生させるなど、近隣住民に生活衛生上著しく迷惑を及ぼす行為」は迷惑行為に当てはまるとして入居者の禁止行為としている。そのため駐輪場以外での駐輪はこれに該当する可能性がある。

また、避難経路の妨げとなれば消防法に違反する可能性があり、防災の観点からも望ましくない。

(改善提案)

高齢化が進むと、市営住宅の住民の駐車場利用は減少していき、相対的にシルバーカー等、福祉用具の保管が増加していくものと推察される。利用者へヒアリングを行い、使いやすい場所かつ防災上も安全な場所の検討を進めることが望ましい。

高齢化社会へ対応するためにも、規則を明確にし、適切な置き場所を整備することが重要である。

【意見5】私物やごみの放置について

(現状)

弥永住宅において、駐輪場に私物やごみが放置されていることを確認した。

福岡市営住宅条例第 26 条で、「入居者は、公営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを適正な状態において維持しなければならない。」と定められており、入居者が協力して適正に管理していくことを方針としている。指定管理者は、主に保守管理の観点から駐車場に破損等が生じていないかの観点で巡回を行っているため、実質的な管理は管理組合が担っている。そのため、物や持ち主不明の家具家電など、放置の度合いが著しい場合は、管理組合が現地確認や関係者に聞き取りを行い、所有者が判明している場合は公社への通報または直接指導を行い、所有者が判明していない場合は、公社による撤去勧告後に撤去している。



(監査人撮影)

(問題点)

私物やごみの放置は、放火等の犯罪に利用される可能性があるほか、事故等の安全面、害虫や悪臭等の衛生面及び利用者の利便性に影響を与えるため問題がある。管理組合で適切に対処されなかった場合、公社や指定管理者が随時に状況を把握しづらい状況になっていることも問題である。

(改善提案)

公社や指定管理者と、管理組合の連携を強化し早期に発見、対処することが望ましい。

「放置物は迷惑行為」という認識を広めるポスターや掲示をしている他団地の事例もあった。管理組合が蓄積した成功事例を、他団地の管理組合へ公社を通じて情報発信できるような仕組みづくりも有効である。

大岳住宅の視察時には、駐輪場に「駐輪場に自転車以外の私物を置かないでください」という貼り紙が複数されていた。このような取り組みを他の住宅で取り入れることも検討されたい。



(監査人撮影)

エ 安全管理

- ・ 各住宅の消火器などについて、住宅の視察時に法定点検が行われていることを確認した。一部の住宅については BOX 開閉時に音が鳴ることから、直接監査人が点検状況の確認ができなかったため、法定点検が行われているかについて資料の閲覧にて確認した。
- ・ 各施設の耐震化状況を把握し、必要な施設は耐震化対策が行われていることを確認した。
- ・ エレベーターについては、視察時のエレベーター内の検査結果表及び定期点検が行われていることを確認した。

なお、一部の住宅では、住宅建設後に外付けでエレベーターが設置されており、階段の踊り場部分にエレベーターが止まり各住戸の玄関まで階段が数段ある状況であった。市に確認したところ、現在はバリアフリーの観点からそのような設置方法はしておらず、全面バリアフリーの工事を進めているとのことである。

災害リスクへの対応については、避難経路の確保や、避難所への案内に掛かる状況を確認し、適切な案内が行われていることを確認した。
ただし、一部の住宅では建物内に自転車が駐輪されており、安全管理の観点からも、適切な管理を行うことが望ましい。

なお、車いす利用者については、1Fに入居者を配置することで、災害時に避難が容易となるように配慮がされていた。

オ 備品管理

備品台帳を入手・閲覧し備品台帳において備品管理されていることを確認した。

視察を行った各施設において、備品の管理状況を視察し、以下の現物と備品台帳との照合を確認した。

品名	施設番号	設置場所等
遊具	3-002～005	板付住宅
滑り台	6-001	板付住宅
ブランコ	3-002	中浜住宅
パーゴラ	1-002	姪浜北住宅
ベンチ	1-028,031	姪浜北住宅
ベンチ	1-005,006,009	野方西住宅
砂場	3-001	田村住宅
滑り台	3-002	田村住宅
スイング遊具	3-003～004	田村住宅
鉄棒	3-005	田村住宅
滑り台	1-003	大岳住宅
パーゴラ	12-004	城浜住宅
1面滑り台	1-005	馬出住宅
砂場	1-003	馬出住宅
2連ブランコ	1-002	馬出住宅

なお、市営住宅における備品は、主に公園等に置かれた遊具やベンチ等が該当しており、集会所については、集会所に設置している空調や椅子等の備品は自治会で購入・管理したもので、市の管理の対象外とのことであった。

カ 入居者への対応状況

- ・ バリアフリーの対応については、エレベーターの設置状況、空家視察時に、手すりや段差を考慮したバリアフリー対応を行った住宅の視察を行った。
また、一部の住居においては、緊急時のブザーも入配置されており、配慮が必要な住民への対応がなされていることを確認した。
- ・ 外国人入居者が多い住宅では、自治会からの要請があれば外国語対応の掲示物等に係る相談のため、福岡よかとぴあ国際交流財団を紹介し、サポートしているとのことであった。
- ・ 高齢者が多い住宅では、デイケアの利用や訪問介護の利用で、その際の駐車場利用が発生することとなる。視察においても、訪問介護者と考えられる車を確認したことから、駐車場利用の取り扱いについて確認したところ、介護用一時駐車スペースは20分以内の利用に限られており、料金は無料であるとのことであった。
一部の住宅については、駐車場が少ないことから、コインパーキング等を利用してもらっている状況もあるとのことであった。

3 駐車場について

(1) 概要

多くの市営住宅には、共同施設として駐車場が設置されている(福岡市営住宅条例第 56 条)。駐車場の管理台数や利用台数等の利用状況は以下のとおりである。

駐車場利用状況について

区	団地数	管理戸数	管理台数	設置率	利用台数	使用率
東	35	5,981	4,366	73.0%	3,649	83.6%
博多	27	4,765	3,311	69.5%	2,557	77.2%
中央	6	2,403	1,070	44.5%	758	70.8%
南	16	2,704	1,457	53.9%	1,166	80.0%
城南	10	1,262	801	63.5%	576	71.9%
早良	27	2,643	1,968	74.5%	1,504	76.4%
西	20	6,266	4,663	74.4%	3,314	71.1%
計	141	26,024	17,636	67.8%	13,524	76.7%

※香椎浜一街区、二街区、三街区、八街区を合わせて1団地としてカウントしている。

※管理戸数には、駐車場のない棟の戸数はカウントしていない。(板付、城浜)

※管理台数にはコインパーキングの台数は含まれない。

(出典:市提供資料「駐車場利用状況 (令和7年3月 31 日現在)」)

また、駐車場使用率の推移は以下のとおりである。空き区画は令和2年度から令和6年度にかけて 364 台増加しているものの、使用率としては 75%以上を維持している。

駐車場使用率の推移

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
使用率	78.6%	78.3%	77.5%	77.1%	76.7%
空き区画	3,748 台	3,786 台	3,924 台	4,026 台	4,112 台

(出典:市提供資料「駐車場利用状況 (令和7年3月 31 日現在)」より)

(2) 駐車場利用の手続について

福岡市営住宅条例第 57 条によれば、駐車場利用の要件は以下のとおりである。

- (1) 市営住宅の入居者又は同居者であること。
- (2) 入居者又は同居者が自ら利用するためその他規則で定める事由により駐車場を必要としていること。
- (3) 市営住宅の明け渡し請求対象(条例第 40 条第1項第1号から第8号まで)に該当するものを除く

駐車場利用希望者は、市営住宅センター募集課駐車場・営業係にて申込みを行う。なお、利用の申込みをした者が身体障がい者である場合、その他特別な事由がある場合において駐車場の利用が必要であると認めるときは、優先的に選考し、その者を当該駐車場の利用許可の対象者とすることができるという配慮がなされている(福岡市営住宅条例第 60 条第2項)。

(3) 駐車場の管理について

① 概要

駐車場の管理については、福岡市営住宅条例第 68 条によれば、指定管理者が行うこととしている。そのため、中央・南・城南区の公営住宅については公募指定管理者である東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体が、その他の市営住宅については公社が管理を行っている。

なお、駐車料、保証金は、指定管理者の収入として収受(福岡市営住宅条例第 69 条の5第4項及び第5項)させており、指定管理者の債権となる。また、市は駐車場施設納付金を指定管理者から収受している。

(福岡市営住宅条例)

(駐車料等の収受)

第 69 条の5駐車料の額は、指定管理者が定めるものとする。

- 2 指定管理者は、駐車料の額を定めようとするときは、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。承認を受けた駐車料の額を変更しようとするときも、また同様とする。
- 3 市長は、前項の承認の申請があった場合において、当該申請に係る駐車料の額が近傍同種の駐車場の料金の額と比較して均衡のとれたものであると認めるときは、承認をするものとする。
- 4 駐車料は、指定管理者の収入として収受させるものとする。
- 5 前項に定めるもののほか、保証金は、指定管理者の収入として収受させるものとする。

(出典:福岡市営住宅条例)

また、指定管理者は駐車場管理運営業務を適正に行うため、下記に掲げる業務の一部または全部を、管理組合(自治会等)に再委託することができるとしている。

管理組合(自治会等)への再委託

- 不正・迷惑駐車 of 指導
- 駐車関係のトラブル調停
- 駐車関係文書の配布、掲示、回覧
- 駐車場の清掃
- 駐車施設等の点検、破損等の報告
- 駐車場の適正利用の指導
- 駐車場に関わる苦情・要望等の受付、処理
- 駐車場の改修工事等に関する意見調整、協力依頼
- 保管場所使用承諾証明書発行申請に係る副申
- 新規利用申込等に係る副申
- 駐車料の徴収

また、駐車場関連の通報件数は以下のとおりであった。

駐車場通報案件件数

区分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
迷惑駐車	139	155	149
不正駐車	47	49	62
物品放置	27	44	26
サイズオーバー	122	87	123
合計	335	335	360

(出典: 公社提供資料「駐車場通報案件件数」より)

なお、ここでは迷惑駐車とは「通路等に駐車している車両」、不正駐車とは「駐車区画を不正に使用している車両」と定義している。

この結果より迷惑駐車及びサイズオーバーについてのクレームが半数を占めていることが分かる。公社に迷惑駐車を減らすための対策について確認したところ、カラーコーン及びブロックの設置や駐車禁止エリアの標示などの対策を実施しており、指導職員を2名配置し、現地調査のうえ指導を行っているとのことであった。

また、サイズオーバーについては駐車場利用申込みの際に車検証及び自動車検査証記録事項等で確認を実施しているほか、駐車場利用(変更)許可書、リビングノート、公社HPなどに利用可能な自動車の規格を記載している。また、入居者からの通報等により、指導職員が現地調査を行い、指導を行っているとのことであった。

② 実施した監査手続の概要

市営住宅の視察にて駐車場の管理状況について確認した。視察の概要については、「2 財産管理について」を参照。

板付住宅にて一部の駐車場は、自治会が管理しているとのことであった。駐車場については、空き区画に違法駐車とならないように、自治会からの依頼を受けて、公社がコンクリートブロックを置いていることが多いものの、自治会の意向によって対応は異なるとのことであった。

コンクリートブロックはクレーン車を利用しなければ動かすことが困難な重量であり、違法駐車ができないように厳重な管理が行われていた。



(監査人撮影)

また、視察の際に、管理組合(自治会等)管理の駐車場の存在を確認した。

市提供資料「私設駐車場解消事業の実施について」によれば、その経緯は以下のとおりである。

市営住宅は国の施策により昭和 50 年代まで駐車場を設置しておらず、入居者が空きスペースに各々駐車し、自治会(管理組合)等が管理する私設駐車場が常態化していた。

その後、市住宅供給公社が目的外の自主事業として一部の住宅で駐車場を整備していたが、平成8年の公営住宅法の改正により、駐車場が共同施設に位置付けられ、市が住宅の建設に合わせて駐車場を整備し管理する方法に変遷してきた。

平成 20 年の調査では一般住宅 14 団地に約 2,600 台の私設駐車場があったが、その後、建替時に駐車場を整備するとともに、建替え予定がない住宅は、個別に駐車場を整備する私設駐車場解消事業を行っている。

過去に平成 22 年福岡市の包括外部監査「市営住宅事業の運営管理について」において私設管理駐車について指摘事項として指摘されている。

過去の包括外部監査の指摘事項とされた私設駐車場解消事業(一般公営住宅)が必要な住宅は、残りは城浜住宅のリモデル住宅のみとなっている。市は包括外部監査の指摘を受けて、私設駐車場解消事業を実施しており、私設駐車場の数は減少している。

私設駐車場解消事業の実施について

種別	区	団地名	自治会管理の 駐車区画数 (H20 調査)	解消の状況	備考
一般公営	東区	八田第2	80	解消予定	R8年度以降建替え
		東公園	12	H24年度解消済	
		城浜	1,069	解消中	建替中及び解消事業中
		西戸崎	60	H26年度解消済	
		香椎浜3街区	60	R5年度解消済	
	博多区	板付	220	R6年度解消済	建替中(解消は済み)
		月隈	16	H22年度解消済	
		月隈東	137	R1年度解消済	
	中央区	福浜	41	H27年度解消済	
	南区	野多目	4	H28年度解消済	
		上高宮	12	H24年度解消済	
		弥永	718	解消中	建替中
	西区	野添	28	H26年度解消済	

※ 私設駐車場の解消に係る費用は、住棟と合わせて工事(1棟あたり約 10 億円)をする場合のほか、個別の解消事業は規模により概ね数百万～数億円の予算措置を行い実施している。

(出典:市提供資料「私設駐車場解消事業の実施について」より 塗りつぶし部分是对応済)

(4) 駐車場料金の算定

① 概要

駐車場料金は条例上、あらかじめ市長の承認を受け、指定管理者が定めることとされる(福岡市営住宅条例第 68 条)。指定管理者は用地費、工事費に係る償却費、管理事務費、修繕費等及び消費税により駐車場料金を算定し、市は近傍同種の駐車場の料金と比較して均衡のとれたものであると認められるものを承認する。また、期間の定めはないため、市においては駐車場料金の更新は行われていない。ただし、「福岡市営住宅駐車場の整備及び管理に関する要綱」によれば、以下の場合において駐車場料金の変更は可能となっている。

- (1) 物価の変動に伴い駐車料の額を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 駐車場相互の間における駐車料の均衡上必要があると認めるとき。
- (3) 駐車場について改良を施したとき。

② 実施した監査手続の概要

令和7年度3月 31 日時点の駐車場一覧よりサンプルを5件抽出し、付近の民間等駐車場料金との比較を行った。

付近の民間等駐車場料金との比較

区	市営住宅名	開設年月日	駐車場料金	付近の民間等駐車場料金
博多	東比恵	昭和 58 年 10 月	5,500 円	14,000 円～23,000 円
東	米田	平成 20 年 12 月～ 平成 22 年 8 月	5,230～5,400 円	8,000～10,000 円
東	原田	昭和 58 年 5 月～ 昭和 61 年 4 月	4,270～4,400 円	8,000～10,000 円
西	今宿	平成 6 年 9 月～ 平成 13 年 2 月	5,120 円	5,000～10,000 円
南	桧原	昭和 54 年 7 月～ 平成 8 年 10 月	5,010 円	6,000～7,000 円

(出典:市提供資料を基に監査人が加筆して作成。)

なお、付近の民間等駐車料金については月極駐車場検索 HP の情報により監査人が追加した。

【意見6】駐車場料金の見直しについて

(現状)

市は、市営住宅の低所得者や住宅困窮者への住宅安定を図るという制度目的上の観点や、設置時の土地価格及び駐車場設備等の費用の回収を図るという観点から料金設定を行っているため、物価上昇を理由に駐車場料金を値上げするのは必ずしも適切ではないこと、国の家賃算定基礎額も平成21年以降改定されていないこと等から、駐車場料金の改定は行っていないとのことである。

そのため、市では、付近の民間等駐車場料金を駐車場料金算定時の参考にするものの、その後は適用されている駐車場料金と付近の民間等駐車場料金との比較までは行っていない。

(問題点)

駐車場料金は、付近の民間等駐車場料金との乖離が大きくなっている傾向があり、特に、東比恵は駐車場料金を昭和58年1月に決定して以来更新を行っておらず、民間等駐車場料金との差額が1万円近く生じている状況となっている。

定期的に駐車場料金の見直しの検討をしていないことは、利用料金の設定が現在の社会情勢に鑑みて妥当であるかの疑問がある。

(改善提案)

現在適用されている駐車場料金と民間等駐車場料金との比較を行い、その乖離状況を把握のうえ、駐車料金の見直しを行うかの検討をすることが望ましい。

ただし、見直しに際しては、入居者にとって急激な負担増とならぬよう経過措置や減免等を行うことも選択肢に入れ、配慮しながら取り組むことが求められる。

4 貸付・目的外使用許可について

(1) 概要

① 貸付及び目的外使用許可に関する規定

市の公有財産については、貸付若しくは目的外使用許可を行うことが可能である。ただし、市営住宅を担当する課では貸付けは行っておらず、目的外使用許可のみを行っているため、「行政財産使用許可に関する一覧表」を入手し、監査を実施した。

なお、行政財産の目的外使用についての規定は、福岡市公有財産規則に以下のように定められている。

(行政財産の目的外使用)

第 24 条の3 行政財産の目的外使用の許可を受けようとする者は、行政財産使用許可申請書に次の各号に掲げる書類を添付して市長に申請しなければならない。ただし、国、他の地方公共団体、公共的団体その他の者が許可を受けようとする場合であつて、市長が特に認めるときは、書類の添付を省略することができる。

- (1) 理由書
- (2) 住民票の写し(法人の場合は、登記事項証明書)
- (3) 市町村税を滞納していない旨の証明書
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請を受理した場合においては、その申請を受理した日から30日以内に、許可又は不許可について決定し、及び通知するよう努めなければならない。

(許可基準)

第 25 条 行政財産の目的外使用の許可は、当該使用が、当該行政財産の用途又は目的を妨げないと認められる場合であつて、かつ、次の各号のいずれかに該当するものであるときに限り行うものとする。

- (1) 市の事務事業と密接な関連を有し、又はその円滑な執行に寄与するもの
- (2) 公益上必要なもの
- (3) 当該行政財産の有効な活用に資するもの

(許可期間)

第 26 条 行政財産の目的外使用の許可期間は、1年を超えることができない。ただし、使用許可の期間を1年以内とすることが著しく実情にそわない場合に限り、第 31 条第1項に定める期間内でその必要の程度に応じて定める期間とすることができる。

2 前項本文の規定による許可の期間は、更新することができる。

3 第1項ただし書の規定による許可期間は、更新することがある。この場合においては、更新のときから同項ただし書の期間を超えないものとする。

4 前2項により許可期間の更新を受けようとする者は、許可期間満了の日 30 日前までに継続許可申請書に第 24 条の3第1項各号に掲げる書類を添付して市長に申請し、その許可を受けなければならない。

(使用者の注意義務)

第 27 条 行政財産の貸付けを受けた者若しくはこれに地上権若しくは地役権を設定した者又は行政財産の目的外使用の許可を受けた者(以下「使用者」という。)は、当該使用物件を善良な管理者の注意をもつて管理するとともに、関係行政財産の用途、目的又は市の事務事業の円滑な執行を妨げないように努めなければならない。

(使用の制限)

第 28 条 関係局長は、当該行政財産の維持管理上必要がある場合においては、使用者に対し、その使用を制限することができる。

(費用の負担)

第 29 条 使用者が第 27 条の規定により必要とする経費及び電気、ガス、水道、電話等に要する費用は、使用者の負担とする。ただし、その額の算出が困難な場合又は使用料の算定基礎に含まれていることが明確な場合その他市長において特に認める場合においては、この限りでない。

(届出事項)

第 30 条 使用者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、市長に届け出なければならない。

- (1) 貸付け又は地上権若しくは地役権の設定に係る事項を変更しようとするとき。
- (2) 使用許可申請事項に変更が生じたとき。
- (3) 行事等により通常の使用と異なつた使用をしようとするとき。
- (4) 使用の期間を短縮し、又は使用を廃止しようとするとき。

(準用規定)

第 30 条の2本節に定めるもののほか、行政財産を貸し付け、又はこれに地上権若しくは地役権を設定する場合については、普通財産の貸付けに関する規定を準用する。

(出典:福岡市公有財産規則)

② 令和6年度における貸付及び目的外使用許可の状況

監査対象年度における福岡市住宅都市みどり局住宅部が貸付けを行った件数は1件、賃貸料は 360,857 円であった。福岡県南警察署に対して、南警察署警弥郷交番用地を貸付けている。

目的外使用許可を行った件数(受付件数)は 207 件、賃貸料は 80,987 千円であった。携帯電話基地局など複数の件数をまとめて申請されるものがあるため、それらを許可件数でまとめると 69 件であった。

(2) 実施した監査手続の概要

上記の目的外使用許可のうち、任意に 26 件を抽出し、以下の書類の有無を確認した。なお、使用目的等が自販機設置、コインパーキング、駐車場などと記載されており、福岡市公有財産規則第 25 条の許可基準のうち、「当該行政財産の有効な活用に資するもの」に該当すると思われるものについて抽出した。

また使用目的等が携帯電話基地局やバス待合所用地など、長期間にわたり使用許可が行われる可能性があるもの、資材仮置場や現場事務所など工事に関連するもので、使用許可の期間が限定されるものの、住民の生活に影響を与える可能性がある使用許可についても抽出を行った。

抽出した目的外使用許可について、主に以下の書類を入手し、閲覧した。

- ① 使用許可についての伺い書
- ② 行政財産(土地・建物)使用許可申請書
- ③ 理由書
- ④ 住民票または登記事項証明書
- ⑤ 申請者が市町村税を滞納していない旨の証明書
- ⑥ 地図や使用状況を示す書類
- ⑦ 行政財産使用許可書(案)
- ⑧ 調定書
- ⑨ 使用料を算定した書類
- ⑩ 収納済通知書

(3) 監査の視点

主に以下の観点で監査を行った。

- 行政財産目的外使用の理由が福岡市公有財産規則に則ったものであるか
- 使用目的が「当該行政財産の有効な活用に資するもの」であれば、その使用について機会が公平であるか(公募などを行って希望者を募っているか)
- 行政財産(土地・建物)使用許可申請書が適時に提出されているか
- 行政財産(土地・建物)使用許可申請書の添付書類が揃っているか
- 使用料の算定は適切か(若しくは公募で決定しているか)
- 行政財産の目的外使用を許可することで本来の目的が阻害されていないか、市営住宅自治会などの同意は得られているか
- 調定は適時に行われているか
- 調定額に誤りはないか
- 使用料の収納済通知書は保管されているか
- 使用料は納付期日までに納付されているか

(4) 監査の結果及び意見

使用目的ごとに抽出を行い、手続きを行ったため、監査の結果及び意見についても、その単位で記載している。

① 使用目的が工事関連であるもの

使用目的が資材仮置場や現場事務所など工事関連のものについて、以下の目的外使用許可を抽出し、監査を実施した。

区分	借受人	物件所在地	種類	面積 (㎡)		㎡当たり 評定額 (円)	賃貸料		使用目的等及び 貸付期間	受付 件数
							単価	年額 (円)		
目的外 使用許可	A社	西区下山門 団地1番	建物	建物					資材仮置場 R6.10.16～R6.11.30	1
				土地	100.00	80,400		30,012		
目的外 使用許可	B社	中央区伊崎 12番	建物	建物					工事車両一時停車場 所 R6.10.17～R6.12.15	1
				土地				39,060		
目的外 使用許可	C社	西区壱岐団 地44番	建物	建物					工事ヤード R6.11.1～R7.3.31	1
				土地	52.29	72,400		47,322		
目的外 使用許可	D社	西区壱岐団 地50番	建物	建物				33,300	現場事務所 R7.3.1～R8.9.30	1
				土地						
目的外 使用許可	E社	西区下山門 団地19番	建物	建物				100,812	仮事務所・駐車場 R7.2.10～R7.9.30	1
				土地				40,324		
目的外 使用許可	F社	西区下山門 団地	建物	建物	36.98			266,400	現場事務所 R6.1.1～R7.4.30	1
				土地						
目的外 使用許可	G社	博多区大井 二丁目	土地	建物					足場設置のため R6.3.25～R6.7.31	1
				土地	28.55	110,400		31,519		
目的外 使用許可	H社	博多区千代 三丁目	土地	建物					現場事務所・駐車場 R6.5.15～R7.3.31	1
				土地	130.00	187,800		644,462		
目的外 使用許可	I社	西区小戸一 丁目35番	土地	建物					資材置場・駐車場 R6.8.1～R6.12.31	1
				土地	250.00	99,400		310,625		
目的外 使用許可	J社	博多区板付 四丁目	土地	建物					簡易トイレ設置 R6.7.18～R6.11.4	1
				土地	12.50			19,850		

(市が発注した工事に関わる使用許可)

使用許可申請理由より、市が発注した工事に係る使用許可であると判断されるものは以下のとおりであった。

使用者	使用許可申請理由	使用許可期間	使用料
A社	福岡市住宅都市局発注の「令和6年度市営下山門住宅污水管撤去工事」の現場施工に伴い、建設発生土及び資材の仮置場所が当該工事現場付近になく、申請箇所が上記理由の目的に適していることから、福岡市有財産の使用許可を申請するもの。	令和6年10月16日から令和6年11月30日まで	30,012円
C社	福岡市西区役所発注の「市道壱岐団地道路改良工事(その5)」の施工に伴い、現場事務所や仮設トイレを設置するヤードが当該工事現場付近になく、申請箇所が上記理由の目的に適していることから、福岡市有財産の使用許可を申請するもの	令和6年11月1日から令和7年3月31日まで	47,322円
D社	(理由書がなく、住宅建設課長からの「市営壱岐住宅50棟107号の目的外使用について(依頼)」が添付されていた。 「令和6年11月より着手しました、「令和6年度市営壱岐住宅管工事」につきまして、通常であれば、工事ヤード内に現場事務所、作業員休憩所を設ける所ですが、外構工事着手に当たり、当該現場事務所が工事の支障となります。 つきましては、市営壱岐住宅50棟107号室の一室を現場事務所兼作業員休憩所として使用させていただきたく、地元自治会の同意も得られましたので、目的外使用の承諾をよろしくお願いたします。	令和7年3月1日から令和8年9月30日まで	33,300円

I社	福岡市道路下水道局より受注した姪浜（豊浜一丁目）外地区下水道築造工事を円滑に施工するため	令和6年8月1日から令和6年12月31日まで	310,625 円
F社	「令和5年度市営下山門住宅(その1地区)電気工事」につきまして、通常であれば、工事ヤード内に現場事務所、作業員休憩所を設けるとありますが、工事ヤードが狭小であり、その現場事務所及び作業員詰所のコンテナを設置するためのスペースが確保できません。つきましては、市営下山門住宅 43 棟 205 号を現場事務所兼作業員休憩所として使用させていただきたく、地元自治会の同意も得られましたので、目的外使用の承諾をよろしく願いいたします。	令和6年1月1日から令和7年4月30日まで	65,100 円
H社	工事エリアが点在する現場であり、夏季工事が想定され、熱中症対策及び作業環境向上のため、作業員休憩所としてハウスを設置できる場所、工事車両や近隣住民のための仮駐車場として使用したく存じます。 (理由書には記載されていないが、敷地利用計画書の工事概要によれば、「千代(千代三丁目)外地区下水道築造工事」である。	令和6年5月15日から令和6年10月24日まで	325,241 円

【意見7】使用許可申請書の添付資料の省略について

(現状)

行政財産使用許可申請書には市有財産を使用する理由を記載した理由書のほか、①個人にあっては住民票の写しを、法人にあっては登記事項証明書②申請者が市町村税を滞納していない旨の証明書を添付することとされている。

しかしながら、目的外使用許可申請者が、市が発注した工事を請け負った者や市の契約登録業者名簿に掲載されている者である場合には、上記①や②の入手は省略している。

市が発注した工事を請け負った者であるかどうかは、行政財産使用許可申請書と市有財産を使用する理由を記載した理由書で判断することができるが、市の契約登録業者名簿に掲載されている者かどうかについては、申請書と添付資料では不明であった。

そこで、市の契約登録業者名簿に掲載されている者かどうかについては、申請書を受け取った市が確認することになるが、確認した書類が使用許可申請書の決裁書類に添付されおらず、決裁書類では判断ができない状態であった。

(問題点)

上長の決裁時に添付書類の省略が正しいかどうかを決裁資料のみでは判断できない場合、決裁を終えるまでに時間がかかり非効率になると考えられる。

(改善提案)

決裁効率化のため申請書に登録業者であることを担当者が確認したことが分かる資料を添付して上司の決裁を受けることが望ましい。

例えば、登録名簿のコピーを決裁書類に添付し、使用許可の決裁を受けることが考えられる。

【意見8】使用料の減免について

(現状)

使用目的等が現場事務所や資材置場など、工事等に使用する目的で目的外使用が行われている建物及び土地について、行政財産目的外使用許可申請書を閲覧したところ、市が発注した工事等が含まれていた。

下水道関連工事などの他部局が発注した工事もあれば、市営住宅に関連する工事もあったが、いずれも使用料が徴収されていた。

福岡市行政財産使用料条例第4条では使用料の減免についての規定があるが、国や市などの地方公共団体が発注する工事のために使用する場合、「国又は他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体に公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため使用させるとき。」若しくは「当該使用が本市の事務事業の円滑な執行に寄与することとなるとき。」を適用することになる。

(使用料の減免)

第4条 使用料は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償とし、又は減額することができる。

- (1) 本市が主催又は共催する行事のため使用するとき。
- (2) 国又は他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体に公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため使用させるとき。
- (3) 地震、火災、水害等の災害の発生により、行政財産を応急収容施設として短期間使用させるとき。
- (4) 当該使用が本市の事務事業の円滑な執行に寄与することとなるとき。

(出典:福岡市行政財産使用料条例)

しかしながら、市自らが発注した工事であっても、その工事のために行政財産の目的外使用を行う場合には使用料を徴収している状況にあった。

(問題点)

使用料は数万円から数十万円程度であるが、徴収のための行政手続として、以下が必要であり、徴収のための行政コストがかかっている。

- ① 使用料の算定(使用料は使用対象土地の評価額に使用面積を乗じて掛け率を乗じて算定する。)
- ② 調定手続
- ③ 納付書の送付手続
- ④ 債権管理(期日前に納付されているかどうかの管理)

また、理由書を見ると、工事スペースの関係上、ほかに資材置場がない、市営住宅の整備工事であり簡易トイレの設置を市営住宅の敷地内に置かざるを得ないなど、工事の打ち合わせの段階で行政財産の使用許可が必要なことが明らかなケースが散見された。

公共工事の施工に当たり必要な行政財産の使用について、行政財産の目的外使用料を徴収したとしても、それは工事請負金額に含めて請求される性格のものである。

結果として市が発注した工事請負代金を財源として工事業者より行政財産目的外使用料を徴収することとなるので、非効率な業務となっている。

(改善提案)

他市の事例としては、「隣接する家屋等の新築、解体、建替え等のための工事中足場、資材置場、搬入用通路等の確保が困難であり、当該行政財産を使用させることがやむを得ないと認められるとき」や「電気・ガス・通信などのインフラ整備事業」などを減免の対象としている事例もある。

市としても市の発注する工事などを減免することについて検討されたい。市営住宅に関連する工事の施工に当たり、必要となる行政財産の目的外使用については減免対象とすることが望ましい。

【意見9】自治会同意の確認について

(現状)

市は、市営下山門住宅 19 棟 105 室と駐車場5台を、福岡市立福岡 100 プラザ西に令和7年2月 10 日から令和7年9月 30 日まで使用許可を行っている。

福岡市立福岡 100 プラザ西のリニューアル改修工事に当たり、市営下山門住宅 19 棟 105 室は仮事務所として、駐車場5台は工事期間中の駐車場として使用することが目的である。

その際、下山門団地連合会9区の自治会長に目的外使用することについて事前に確認のため書面を入手しているが、市営下山門住宅 19 棟 105 室についてのみ書面を入手しており、駐車場5台分については入手されていなかった。

自治会への確認書面については、規則等でその入手が求められているわけではないものの、市としては後に入居者とのトラブルになることを防止するため、同意を得たことが客観的に確認できるよう入手する運用としている状況であったが、漏れていたものであった。

(問題点)

本事象においては、工事期間中の駐車場利用であり、工事業者の出入りが想定されることから、入居者の駐車場使用に影響を与える事項である。入居者とのトラブル防止のため他の目的外使用許可においては、駐車場の目的外使用許可を含めて漏れなく書面を入手していることを踏まえると、運用が統一されていないことは望ましくない。

(改善提案)

入居者とのトラブル防止という趣旨を踏まえて、入居者用駐車場の使用許可においても他の目的外使用許可と同様に、自治会への確認書面を入手することが漏れないように留意することが望ましい。

② 使用目的が介護事業用地、保育園駐車場であるもの

使用目的が介護事業用地や保育園駐車場など社会福祉関連のものについて、以下の目的外使用許可を抽出し、監査を実施した。

区分	借受人	物件所在地	種類	面積(㎡)	㎡当たり 評定額	賃貸料		使用目的等 及び貸付期間	受付 件数
						単価	年額		
目的外 使用許可	K社	西区大字 玄界島	土地	建物				介護事業用地 R5.4.1～8.3.31	1
				土地 296.05	9,300		82,597		
目的外 使用許可	L法人	東区八田 三丁目	土地	建物				駐車場 R6.4.1～7.3.31	1
				土地 698.50	78,400		2,028,444		
目的外 使用許可	M法人	中央区福浜 一丁目	土地	建物				駐車場 R6.4.1～7.3.31	1
				土地 149.50	137,500		1,000,920		

【意見 10】自治会同意の確認について

(現状)

M法人に対して、市営福浜住宅の駐車場区画を、2園で計 13 台分の目的外使用許可を行っている。

本来であれば、市営住宅の駐車場であり、入居者の駐車場として活用すべきところ、保育園の送迎者用駐車場として目的外使用を行っているが、市営福浜住宅の駐車場区画を保育園の駐車場として使用許可することについて自治会への確認書面が入手されていなかった。

自治会への確認書面の入手については、規則等でその入手が求められているわけではないものの、市としては後に入居者とのトラブルになることを防止するため同意を得たことが客観的に確認できるよう入手する運用としている状況であったが、漏れていたものであった。

(問題点)

隣接する市営福浜住宅の駐車場が恒常的に空いているためとのことであるが、市営住宅の駐車場を保育園の送迎者用の駐車場とすることについては、入居者の駐車場使用に影響を与える事項である。入居者とのトラブル防止のため他の目的外使用許可においては、駐車場の目的外使用許可を含めて漏れなく書面を入手していることを踏まえると、運用が統一されていないことは望ましくない。

(改善提案)

入居者とのトラブル防止という趣旨を踏まえて、入居者用駐車場の使用許可においても他の目的外使用許可と同様に、自治会への確認書面を入手することが漏れないように留意することが望ましい。

③ 使用目的がコインパーキング等であるもの

市営住宅の駐車場は住民の所有する車を止める場所として活用するべきであるが、その一部はコインパーキングなど、誰でも利用できる有料駐車場として使用することを目的に使用許可が行われている。

そこでコインパーキングや駐車場として利用することを目的とする使用許可について、以下を抽出し、監査を実施した。

区分	借受人	物件所在地	種類	面積(m ²)	m ² 当たり 評定額	賃貸料		使用目的等及び 貸付期間	受付 件数
						単価	年額		
目的外 使用許可	N社	博多区板付 三丁目1番 1外	土地	建物				コインパーキング	1
				土地	560.91		2,212,580	R6.4.1～7.3.31	
目的外 使用許可	O社	城南区神松 寺三丁目 69番1外	土地	建物				コインパーキング	5
				土地	3,226.97		36,880,000	R6.4.1～7.3.31	
目的外 使用許可	P社	早良区次郎 丸三丁目 985番1外	土地	建物				コインパーキング	1
				土地	282.70		1,928,900	R6.4.1～7.3.31	
目的外 使用許可	Q法人	西区下山門 団地	土地	建物				カーシェア用地	1
				土地	23.50	80,400	125,946	R6.4.1～7.3.31	
目的外 使用許可	R社	西区下山門 団地	土地	建物				駐車場	1
				土地	499.92	92,500	1,513,257	R6.4.1～7.3.31	

ア 概要

福岡市営住宅の駐車場のうち、コインパーキングを目的とした使用許可は以下のとおりである。

区	市営住宅名	区画数	供用開始時期（直近更新）	現事業者
東区	笠松第1住宅	13	平成27年4月（令和7年4月）	
	城浜住宅1	8	平成28年4月（令和3年4月）	
	城浜住宅2	6	令和3年4月	
	塩浜住宅	5	令和3年4月	
	八田第2住宅	6	令和4年4月	
	東公園住宅	5	令和4年6月	
博多区	坂付住宅1	19	平成26年4月（令和6年4月）	
	坂付住宅2	10	平成31年4月（令和6年4月）	
	坂付住宅3	5	令和3年4月	
	月隈住宅	5	平成29年4月（令和4年4月）	
	坂付原住宅	5	平成31年4月（令和6年4月）	
	月隈原住宅	5	令和2年4月（令和7年4月）	
中央区	福浜住宅1	10	平成27年4月（令和7年4月）	
	福浜住宅2	10	平成27年4月（令和7年4月）	
	福浜住宅3	5	令和6年4月	
	天神五丁目住宅	5	令和7年4月	
	伊崎浦住宅	5	令和7年4月	
南区	弥永住宅1	9	令和3年4月	
	弥永住宅2	9	令和5年4月	
	弥永住宅3	8	令和6年4月	
	塩原住宅	5	平成31年4月（令和6年4月）	
	向新町住宅	7	令和3年4月	
城南区	片江住宅	5	平成25年4月（令和5年4月）	
	南片江住宅	5	平成28年4月（令和3年4月）	
	中浜町住宅1	5	平成30年4月（令和5年4月）	
	中浜町住宅2	5	令和7年4月	
早良区	次郎丸住宅	5	平成27年4月（令和7年4月）	
	四箇住宅	5	平成30年4月（令和5年4月）	
	田村住宅1	6	平成31年4月（令和6年4月）	
	田村住宅2	8	令和2年4月（令和7年4月）	
	藤崎住宅	5	令和3年4月	
西区	下山門住宅1Ⅰ	5	平成25年4月（令和5年4月）	
	下山門住宅1Ⅱ	5	平成30年4月（令和5年4月）	
	下山門住宅2Ⅰ	5	平成28年4月（令和3年4月）	
	下山門住宅2Ⅱ	5	令和3年4月	
	拾六町住宅1	8	平成30年4月（令和5年4月）	
	拾六町住宅2	5	令和3年4月	
	拾六町住宅2	6	令和7年4月	
	志城住宅1	4	令和2年4月（令和7年4月）	
	志城住宅2	6	令和5年4月	
	城の原住宅	5	令和2年4月（令和7年4月）	
合計	26住宅41箇所268区画	733		

（市提供資料）

コインパーキング等の目的外使用許可については、いずれも毎年度、使用許可の手続を行っている。使用許可対象者は公募によって決定している。

公募は毎年度実施しているわけではなく、公募から5年間は、公募によって決定した者に継続して使用許可の更新を行っている。

行政財産使用許可使用料は基本使用料と従量使用料を徴収している。

基本使用料(年額)は福岡市行政財産使用料条例第3条及び公有財産規則第32条第1項第1号に基づき、土地評価額の3%に使用許可面積を乗じた額を徴収している。

従量使用料は、「売上額」に「納付率」を乗じた金額とし、その金額が基本使用料を上回った場合のみ、上回った部分の金額を徴収している。なお、「納付率」は、使用許可申請者が公募時に提案した、「売上高に応じて市へ支払う額の割合」である。

公募から5年間は、公募時に提示された従量使用料の納付率に変更はないが基本使用料は毎年度、市によって見直しが行われている。

【意見 11】営利を目的とする企業の駐車場の使用許可について

(現状)

市営下山門住宅においては、499.92 m²の土地について使用許可を行っている。使用期間は令和6年4月1日から令和7年3月31日、使用料は1,513,257円である。理由書を見ると「来客用駐車場用地として使用」とされている。

福岡市公有財産規則第25条では、「行政財産の目的外使用の許可は、当該使用が、当該行政財産の用途又は目的を妨げないと認められる場合であつて、かつ、次の各号のいずれかに該当するものであるときに限り行うものとする。」とし、以下のような場合に限り行うものとしている。

- (1) 市の事務事業と密接な関連を有し、又はその円滑な執行に寄与するもの
- (2) 公益上必要なもの
- (3) 当該行政財産の有効な活用に資するもの

当該敷地については、長年「来客者用駐車場として占有・使用」されており、この使用を認めない場合、市は「近隣の迷惑駐車や交通渋滞等が発生する恐れがある。」と説明している。

(問題点)

現状、複数年にわたりスーパーマーケットの来客者用駐車場として使用されていること、使用許可を行う前は空き地であったことから、実質的に市の行政財産として使用する予定が当面はないことが考えられる。

今後も行政財産として利用する見込みは低いと考えられ、市が行政財産として保持したまま、目的外使用許可を継続する合理性があるか疑問がある。

(改善提案)

今後も、「近隣の迷惑駐車や交通渋滞等が発生する恐れがある」として継続して使用許可を出す予定であるのであれば、普通財産とした上で相手への当該敷地の売却の可能性も含めて、根本的な解決策を検討することが望ましい。

④ 使用目的が自動販売機であるもの

使用目的が自動販売機の設置であるものについて以下の目的外使用許可を抽出し、監査を実施した。

区分	借受人	物件所在地	種類	面積(㎡)	㎡当たり 評定額	賃貸料		使用目的等 及び貸付期間	受付 件数
						単価	年額		
目的外 使用許可	S社	博多区 吉塚八丁目 南区 弥永団地	自販機	建物				自販機設置	2
				土地 3.30			430,385	R6.4.1～7.3.31 R6.7.12～7.3.31	
目的外 使用許可	T社	博多区板付 三丁目外	自販機	建物				自販機設置	4
				土地 5.12			1,395,900	R6.7.1～7.3.31	

ア 概要

飲料用自販機設置の使用許可については、いずれも毎年度、使用許可手続を行っている。使用許可対象者は公募によって決定している。

公募は毎年度実施しているわけではなく、公募から5年間は、公募によって決定した者に継続して使用許可の更新を行っている。

行政財産使用許可使用料は飲料用自販機と空き容器入れを設置する土地の使用料(設置場所はいずれも屋内ではなく屋外である)であり、公募によって決定されている。また、使用財産に付帯する電気設備等の使用に必要な電気料等は使用者の負担となっている。

屋外であるため、使用する電気は、使用者が電柱からの引き込み工事を行い、電力会社と直接契約・支払いを行うこととなっている。

使用上の制限は以下のとおりである。

- ① 商品の販売について法令等の規定による許認可を受けている場合は、設置期間中にその効力を失効させないこと。
- ② 販売品の搬入、廃棄物の提出時間及び経路については、福岡市側の指示に従うこと。
- ③ 省エネタイプの機種種の自動販売機を設置すること。
- ④ 販売品目は、缶またはペットボトルなど密閉式の容器入り飲料品(乳飲料を含む。)とすること
- ⑤ 酒類の販売を行ってはならない。
- ⑥ 標準小売価格を上回る価格で販売してはならない。
- ⑦ 販売商品と直接関係ない広告の掲示は行ってはならない。
- ⑧ 自動販売機の電気料金については、電力会社と契約し、支払うこと。
- ⑨ 空き容器入(ごみ袋要)を設置すること。

(出典:市提供資料より監査人作成)

イ その他の手続

飲料用自販機設置の使用許可については、あわせて「災害時における自動販売機商品の無償提供に関する協定書」を締結しているため、協定書を閲覧した。

⑤ その他の使用許可

そのほか、携帯電話の基地局など、継続的に長期にわたり、目的外使用許可が行われるものを以下抽出し、監査を実施した。

区分	借受人	物件所在地	種類	面積(m ²)	m ² 当たり 評定額	賃貸料		使用目的等及 び貸付期間	受付 件数
						単価	年額		
目的外 使用許可	U社	博多区堅粕 二丁目外	土地	建物				CATV 架空線 外	1
				土地 面積不明 (箇所数による使用 料が含まれるため)			1,872,168	R5.4.1～ R8.3.31	
目的外 使用許可	V社	東区八田四 丁目外	土地 及び 建物	建物 268.99				携帯電話基地 局外	1
				土地 177.15			2,767,031	R5.4.1～ R8.3.31	
目的外 使用許可	W社	早良区田村 三丁目外	土地	建物				バス待合所用 地外	1
				土地 28.00			141,120	R5.4.1～ R8.3.31	
目的外 使用許可	X社	中央区福浜 一丁目外	土地	建物				電柱外	3
				土地 面積不明 (箇所数による使用 料が含まれるため)			1,865,040	R5.4.1～ R8.3.31	
目的外 使用許可	Y社	東区御島崎 一丁目外	土地	建物				ガス供給管外	4
				土地 844.54			5,897,538	R5.4.1～ R8.3.31	
目的外 使用許可	Z社	博多区堅粕 一丁目	土地	建物				ロードミラー	1
				土地 面積不明 (箇所数による使用 料が含まれるため)			4,140	R6.4.1～ R7.3.31	

(使用許可の日付について)

申請者	使用許可申請書の日付	使用許可書の日付	使用許可期間	使用許可財産
U社	令和5年3月31日	令和5年3月31日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	市営松崎浜住宅他鋼管柱62本、PS柱256本、架空線147本(他1,213m)、電源供給器8基、無停電電源装置10基
VA社	令和5年3月22日	起案は令和5年3月23日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	市営城浜住宅他6件 携帯電話基地局7基
W社	令和5年3月10日	起案は令和5年3月13日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	市営四箇住宅内他2住宅 路線バス待合所(3か所計28.00㎡)
XA社	令和5年2月17日	起案は令和5年2月20日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	拾六町団地1棟他1件 携帯基地局2基
XA社	令和5年2月20日	起案は令和5年2月22日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	市営石丸住宅他8住宅 共架線(光ファイバーケーブル、つり線)581m、 コンクリート柱2本、支線2本
Z社	令和5年3月3日	起案は令和5年3月3日	令和5年4月1日から令和8年3月31日	市営ニュー堅粕住宅 ロードミラー1個

【指摘事項2】継続利用の場合の許可申請日付について

(現状)

使用許可申請書のうち、継続分を閲覧したところ、「CATV 架空線外」を使用目的とするU社、「携帯電話基地局外」を使用目的とするVA社、「バス待合所用地外」を使用目的とするW社、「ロードミラー」を使用目的とするZ社の許可申請書は、いずれも3月の日付で申請が行われていた。

(問題点)

福岡市公有財産規則によれば、継続使用分の場合、使用許可期間が満了する3月31日の30日前までに継続許可申請書を市長に申請する必要がある。

更新手続きについても、福岡市公有財産規則第26条の第4項では、いずれの場合の更新であっても、「許可期間の更新を受けようとする者は、許可期間満了の日30日前までに継続許可申請書に第24条の3第1項各号に掲げる書類を添付して市長に申請し、その許可を受けなければならない。」と規定されているが、規定に定める期限内に手続きが行われていない。

(是正の方向性)

市として、許可期間の更新を受けようとする者に注意喚起を行い、福岡市公有財産規則に則った期限に間に合うように申請を行うよう指導する必要がある。

使用許可財産が多い使用許可申請者もあり、許可するための審査期間を確保するためにも早期の対応が望ましい。

【意見 12】行政財産使用許可に関する一覧表の借受人の記載について

(現状)

目的外使用許可の監査実施に当たり、「行政財産使用許可に関する一覧表」を入手したところ、借受人の名称と、使用許可書の申請者の名称が異なっているものが散見された。

例えば「行政財産使用許可に関する一覧表」では、V 社や X 社が借受人とされていたが、申請書や許可書では VA 社や XA 社となっており、旧社名と新社名が混在していた。

(問題点)

「行政財産使用許可に関する一覧表」は行政財産使用許可を行っている各部局が財政局に提出する資料であり、行政財産の状況を把握するための資料であるところ、当該資料が正確に作成されていない。

(改善提案)

社名等の変更があった場合には、適時に「行政財産使用許可に関する一覧表」の名称も更新し、行政財産の状況を把握するための資料を正確に作成することが望ましい。

⑥ 視察手続の結果

市営住宅の視察にて目的外使用許可の管理について確認した。視察の概要は「2 財産管理について」を参照。

視察対象の住宅について目的外使用許可のリストと、現物との突合せを行った。市営住宅において、目的外使用許可を出している主な内容としては、以下のとおりである。

- ・ コインパーキング
- ・ 電柱、基地局
- ・ 自動販売機

任意で目的外使用許可のリストと現物の突合せを行い、リストに記載されたものは現物を確認した。しかし、視察の過程にて以下のような状況が発見された。

【指摘事項3】使用許可していない住民の菜園について

（現状）

野方西住宅にて、相当程度前から一部の入居者が敷地内の一角に菜園を作っている状況が発見された。

市営住宅用地内では、原則菜園は禁止となっているが、H30 年度に創設された「コミュニティガーデン許可制度」において条件を満たした菜園については市が使用許可をしている。令和6年度は千早北住宅、唐原住宅、老司住宅、若宮住宅の4住宅より申請があり市は許可している状況であるが、野方西住宅は含まれていない。



（監査人撮影）

（問題点）

住宅内の敷地は市が管理しており、住民が市の使用許可を得ず私的に利用することは望ましくない。

（是正の方向性）

住民に指導を行い、私的利用を停止させる必要がある。また、市営住宅の敷地を、菜園等で私的に利用することは原則許されず、例外的に利用する場合には市の使用許可が必要であることを、再度住民に通知されたい。

【指摘事項4】使用許可していない郵便ポストについて

(現状)

姪浜北住宅の敷地にて、郵便ポストが設置されていた。市に設置者を確認したところ郵便局による設置であったが、市から使用許可は出されていないかった。

また、新和町住宅、米田住宅にも郵便ポストが1基ずつ設置されており、同様に郵便局による設置であったが、市から使用許可が出されていない状況であった。



(監査人撮影)

(問題点)

郵便局設置のポストは市から郵便局への使用許可が必要であるが許可が行われておらず、住宅内敷地の設置物の管理が不十分となっている。また、ポストの所有者を市に確認した際回答受領するまでに時間を要したことからデータ上で適切に管理されていなかったことが想定される。

(是正の方向性)

市が使用許可を出していない設置物があることは安全管理上望ましくない。住宅内の巡回等の際に敷地内の設置物へ使用許可をしているかを改めて点検し、適切に管理する必要がある。

5 契約事務について

(1) 監査対象とした契約の選定

① 抽出基準

市及び公社より、委託契約の一覧を入手し、監査対象となる契約を抽出した。

抽出に際しては、主に以下のような視点を持って抽出を行った。

- 契約金額の大きさや落札率
- 契約種別(随意契約、特命随意契約、指名競争入札、一般競争入札)
- 住宅ストック活用計画との関連性

ア 住宅都市みどり局

契約種類	契約方法	件数
委託	指名競争入札	27
	随意契約	16
	特命随意契約	27
	合計	70

イ 福岡市住宅供給公社

契約種類	契約方法	件数
委託	指名競争入札	27
	随意契約	10
	特命随意契約	22
	合計	59

② 抽出結果

監査対象とした契約数は以下のとおりである。

ア 住宅都市みどり局

No	契約担当課	抽出契約数
i	住宅都市みどり局住宅部住宅管理課	4
ii	住宅都市みどり局住宅部建替・改善課	1
iii	住宅都市みどり局住宅部住宅建設課	4
	合計	9

イ 福岡市住宅供給公社

No	契約担当課	抽出契約数
i	福岡市住宅供給公社募集課	2
ii	福岡市住宅供給公社保全課	3
iii	福岡市住宅供給公社業務課	1
	合計	6

課別の内訳は以下のとおりである。

ア 住宅都市みどり局

i 住宅都市みどり局住宅部住宅管理課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
i-1	福岡市営住宅管理電算システム帳票印字業務委託	3,836,580 円	指名
i-2	福岡市営住宅管理電算システムサーバ機器更改に伴う設定等業務委託	38,500,000 円	随契(特命)
i-3	市営浜松住宅の管理委託	2,517,768 円	随契(特命)
i-4	市営東箱崎住宅の管理委託	816,538 円	随契(特命)

ii 住宅都市みどり局住宅部建替・改善課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
ii-1	令和6年度 市営八田第2住宅確定測量等業務委託	16,775,000 円	指名

iii 住宅都市みどり局住宅部住宅建設課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
iii-1	令和6年度市営住宅集会所全4棟 UD 改修工事基本・実施設計業務委託	3,714,700 円	指名
iii-2	令和6年度市営野多目一丁目住宅1・2棟他付属棟外壁改修工事監督業務委託	1,650,000 円	随契(特命)
iii-3	市営大浜住宅解体工事に伴う事後調査等業務委託	3,571,700 円	随契(特命)
iii-4	令和6年度福岡市営住宅建材試料採取分析調査業務委託	14,795,000 円	随契

イ 福岡市住宅供給公社

iv 福岡市住宅供給公社募集課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
iv-1	駐車場管理委託	28,309,200 円	随契(特命)
iv-2	福岡市営住宅駐車場管理システム調達業務委託	9,750,000 円	随契(特命)

v 福岡市住宅供給公社保全課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
v-1	市営住宅緊急電話受付業務委託	21,230,000 円	随契(特命)
v-2	市営住宅消防設備保守点検業務委託その1	26,400,000 円	指名
v-3	市営住宅消防設備保守点検業務委託その2	32,230,000 円	指名

vi 福岡市住宅供給公社業務課

No	契約件名	当初契約金額	入札方法
vi-1	福岡市営住宅管理電算システム帳票作成業務	2,145,000 円	指名

(2) 監査の視点

- 契約に関連する事務手続が、福岡市契約事務規則、市が定める「契約事務の手引」等に則って適切に行われているか。
- 契約相手先の選定は、公平かつ適切に行われているか。
- 契約書及び契約書に添付される資料が適切に保管されているか。
- 実績報告は適時かつ適切に行われているか。
- 契約相手先への支払いは、根拠資料を基に適時かつ適切に行われているか。
- 契約及び支払いに関連する資料は適切に保管されているか。
- そのほか、効率的な事務を行っているか。

(3) 実施した監査手続の概要

主として、以下のような監査手続を行った。

- 特命随意契約の場合、随意契約の理由書及びチェックリストの確認
- 指名競争入札の場合、指名基準に則って業者選定が行われているかの確認
- 公募の場合、公募スケジュール、公募関連資料の確認
- 予算執行についての伺い書の閲覧
- 変更契約がある場合は、その理由に係る確認
- 契約書、仕様書及び提出書類の確認
- 完了報告等と契約書及び仕様書の整合の確認
- 再委託の場合、再委託に係る制限の状況や必要資料の確認

(4) 契約事務全般に係る監査の結果及び意見

① 福岡市住宅供給公社指名審査委員会について

他自治体における住宅公社では、入札の公平性を保持するため、事後に検証をするために、入札監視委員会を設置し、入札結果についてモニタリングを行っている事例が多い。

公社では、事後の入札監視委員会を設置するのではなく、業者の指名を、福岡市住宅供給公社指名審査委員会が実施している。工事請負契約、委託契約、物品購入契約又は物件の修理に係る契約について、公的精神を保ちながら、業者選定の公正及び適正を図ることを目的として同委員会を設置している。

以下は、福岡市住宅供給公社指名審査委員会に係る要綱である。

委員会は、設計金額1千5百万円以上の工事請負契約、設計金額6百万円以上の委託契約、物品購入契約又は物件の修理に係る契約について指名競争入札参加者を決定する。ただし、福岡市登録業者名簿の登録業種にない業種の契約については、業務所管課において選定基準を定め、業者選定を行う。

前項に掲げるもののほか、特別の技術を要するものその他で委員長が必要と認める工事請負契約、委託契約、物品購入契約又は物件の修理に係る契約について指名競争入札参加者及び適当なる業者を決定する。

(出典:福岡市住宅供給公社指名審査委員会要綱)

具体的には、対象となる指名競争入札にかかる契約について「福岡市住宅供給公社会計規程第 55 条において例による福岡市契約事務規則第 20 条に基づく福岡市指名基準を適用する場合の福岡市住宅供給公社運用基準」に従い福岡市住宅供給公社指名審査委員会が業者選定を行っている。

【監査手続と結果】

サンプルとして市営住宅消防設備保守点検業務委託その1及び市営住宅消防設備保守点検業務委託その2を抽出し、福岡市住宅供給公社指名審査委員会にて指名競争入札の手続きが規程どおりに行われていることを確認した。

(5) 監査対象とした契約の概要とその監査の結果及び意見

① 市住宅都市みどり局

i 住宅都市みどり局住宅部住宅管理課

契約件名	i-1 福岡市営住宅管理電算システム帳票印字業務委託
契約方法	指名競争入札
入札参加者	6社を指名し、4社が辞退、2社が応札
履行期間	令和4年4月1日から令和9年7月31日
契約金額(当初)	3,836,580円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	システムから出力されるデータの帳票印字業務
随意契約理由	指名競争入札を実施。

(監査の結果)

指名業者リスト、予定価格調書、入札結果等、関連する資料を閲覧した結果、以下の事項について気づきがあった。

【意見 13】指名競争入札期間の考慮について

(現状)

指名業者の辞退理由を確認したところ、特殊な帳票であるため、見積りのためのテスト期間に間に合わないことを辞退理由としている業者があった。

当該内容について市に確認したところ、指名通知から入札日までは 10 日を確保しており、市の財政局が作成する「予算の手引き」に例示されている入札期間であるとの回答だった。

イ 見積期間の目安

下記①～③の契約の見積期間については、指名通知日の翌日から起算して次の日数を確保するように定めることとされています（入札執行にかかる運用基準第 2 条）。

① 工事及び製造の請負契約の場合

予定金額が 500 万円未満	3 日～ 9 日間
予定金額が 500 万円以上 5,000 万円未満	10 日～14 日間
予定金額が 5,000 万円以上	15 日間

② 土木建築に関する工事の設計、調査又は測量(※)の委託契約の場合

予定金額が 500 万円未満	3 日以上
予定金額が 500 万円以上	5 日以上

※ 公共工事の前払金保証事業に関する法律第 2 条第 1 項に規定する測量に限る。

③ 物品等の購入契約の場合

予定金額の如何にかかわらず	原則として 3 日以上
---------------	-------------

※ ①～③の日数に土日祝日は含めない。ただし、入札執行にかかる運用基準第 2 条第 2 項各号に該当する場合は、土日祝日を含めることができる。

※ 「3 日以上」とは、指名通知の日と入札日は含めないで 3 日以上確保する必要がある。

(出典: 契約事務の手引き)

(問題点)

入札期間を十分に設けることの趣旨は、入札参加者に対し、余裕を持った十分な見積もり期間を設けることである旨が契約事務の手引きの基本的な考え方として示されている。

その趣旨から鑑みると、市の契約事務の手引きに従った期間とは言え、入札期間の設定が趣旨に合っていないと考えられる。

(改善提案)

市の契約手引きに従った期間を設けているものの、特殊な帳票であることを考慮し、次回の入札においては入札期間を伸ばすなど、辞退者が減る取り組みを行うことが望ましい。

契約件名	i-2 福岡市営住宅管理電算システムサーバ機器更改に伴う設定等業務委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和7年1月10日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	38,500,000円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	システムサーバ機器更改に伴う設定
随意契約理由	<p>福岡市営住宅管理電算システム(すむと)は、平成22年度のシステム再構築業務委託において、総合評価一般競争入札で、委託業者評価委員会の評価</p> <p>落札した当該業者により独自に開発されたシステムである。その後、当該業者が改修を重ねながら、現在に至るまで運用・保守されている。</p> <p>本件の業務委託内容は、サーバ更新に伴い、サーバやネットワークの設定、データ移行、すむとの機能確認・検証、データ管理を行うために、要件定義や環境設計・構築、テストケース作成等を行うものであり、本システムを設計・開発し、保守管理を行っている当該事業者でなければ実施することができないため。</p>

(監査の結果)

委託契約書、随意契約理由書等、関連する資料を閲覧した結果、特に記載すべき事項はない。

契約件名	i-3 市営浜松住宅の管理委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和6年4月1日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	2,517,768円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	該当なし
落札率	該当なし
受託内容	市営浜松住宅の管理運営業務
随意契約理由	根拠法令 施行令 167-2-1 第2号 契約相手方が入居者によって構成される唯一の住宅管理組合のため。

(監査の結果)

委託契約書、随意契約理由書等、関連する資料を閲覧した結果、特に記載すべき事項はない。

契約件名	i-4 市営東箱崎住宅の管理委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和6年4月1日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	816,538円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	該当なし
落札率	該当なし
受託内容	市営東箱崎住宅の管理運営業務
随意契約理由	根拠法令 施行令 167-2-1 第2号 契約相手方が入居者によって構成される唯一の住宅管理組合のため。

(監査の結果)

委託契約書、随意契約理由書等、関連する資料を閲覧した結果、特に記載すべき事項はない。

ii 住宅都市みどり局住宅部建替・改善課

契約件名	ii-1 令和6年度市営八田第2住宅確定測量等業務委託
契約方法	指名競争入札
入札参加者	3者による見積合わせを実施。3者応札。
履行期間	令和6年4月13日から令和7年3月25日
契約金額(当初)	16,775,000円(消費税等込み)
契約金額(最終)	19,565,799円(消費税等込み)
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	新築工事に係る土地確定測量業務
随意契約理由	<p>業務委託を適正に遂行するために、住宅用地と隣接地の境界を明確にする必要がある。</p> <p>不動産の表示に必要な調査・測量・申請手続等を行うことは、土地家屋調査士法第64条第2項及び同法第68条第1項の規定により、土地家屋調査士以外のものを行うことができないことから、当該業務を受託できるのは土地家屋調査士の資格を有する者に限られる。</p> <p>従って業者選定は、登録業者のうち土地家屋調査士の資格を有する者が在籍している業者に限る。</p>

(業務の概要)

① 測定業務

測量対象地を調査のうえ、全体の境界を復元し、現況の土地利用状況を考慮し分筆、合筆及び地目変更を行うこと。

② 図面作成業務

集合字図、地積測量図等の図面を作成すること。

③ 申請連業務

測量対象地の境界確定に係る、諸調整及び確認を効率的に行うこと。

(その他の手続)

指名競争入札が実施されていることから、指名競争入札の業者選定理由を閲覧し、登録業者一覧表から委託業務に必要な要件を満たす業者について、もれなく指名業者が選定されているか検討した。

登録業者一覧表から、申請区分業種分類表の「A土地調査」(土地の権利者の氏名及び住所、地番、地目及び面積並びに権利の種類及び内容に関する調査並びに土地境界確認等の業務)と「J登記手続等」(登記手続等の業務で、「土地家屋調査士法」又は「司法書士法」による登録が必要)の両方の希望種目が登録されている業者から選定されていた。

【意見 14】業務委託の際に必要な資格の記載について

(現状)

令和6年度市営八田第2住宅確定測量等業務委託は測定業務、図面作成業務、申請関連業務を委託する契約である。

指名競争入札の選定理由書では、「不動産の表示に必要な調査・測量・申請手続等を行うことは、土地家屋調査士法第64条第2項及び同法第68条第1項の規定により、土地家屋調査士以外のものを行うことができないことから、当該業務を受託できるのは土地家屋調査士の資格を有する者に限られる。したがって、業者選定は登録業者のうち土地家屋調査士の資格を有する者が在籍している業者に限る」との記載がある。

しかしながら、嘱託登記等業務委託仕様書、特記仕様書に業務遂行責任者や業務従事者に土地家屋調査士の資格を要する旨の記載がなかった。

(問題点)

資格を必要とする業務の場合、仕様書に記載されていないと公募時にミスマッチが起こる可能性がある。

(改善提案)

当該委託業務については、業務遂行責任者及び業務従事者の全員が土地家屋調査士であり問題はなかったが、法律上、業務の遂行に必要な資格がある場合には、業務遂行責任者や業務従事者に必要な資格について、仕様書若しくは特記仕様書に記載することが望ましい。

iii住宅都市みどり局住宅部住宅建設課

契約件名	iii-1 令和6年度市営住宅集会所全4棟 UD 改修工事基本・実施設計業務委託(その1)
契約方法	指名競争入札
入札参加者	10 者指名、4者応札、4者辞退、2者不着
履行期間	令和6年7月5日から令和7年2月 20 日
契約金額(当初)	3,714,700 円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	4,847,700 円(消費税等込み)
落札率	76.6%
受託内容	集会所バリアフリー化改修工事に係る基本・実施設計業務
随意契約理由	指名競争入札を実施。

(業務の概要)

福浜住宅、田村住宅、地行住宅、青葉住宅の集会所4棟のユニバーサルデザイン改修工事について、基本設計業務と実施設計業務を行うもの。

(その他の手続)

最低制限価格が設定されているため、その算定方法について検討した。

(監査の結果)

特に記載すべき事項はない。

契約件名	iii-2 令和6年度市営野多目一丁目住宅1・2棟他付属棟外壁改修工事監督業務委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和6年9月18日から令和7年5月20日
契約金額(当初)	1,650,000円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	該当なし
受託内容	外壁改修工事に係る監督委託業務
随意契約理由	見積合わせの際に、予定価格を下回る見積がなかったことから再度見積合わせを行ったが、再度見積合わせ後においても予定価格を下回る見積がなかった。 最低見積者と協議のうえ、当該者と随意契約を行うため、当初見積合わせは不調とし、特命随意契約の入力を改めて行うもの。

(業務の概要)

令和6年度市営野多目一丁目住宅1・2棟他付属棟外壁改修工事の監督業務委託。1棟はSRC造8階建122戸、2棟はSRC造6階建30戸、その他集会所や受水槽を対象とする。

(その他の手続)

2回の見積合わせ不調であったため、実施状況について各種資料、報告書等を入手し、閲覧した。

【意見 15】業務委託契約書の印紙添付を不要と判断した場合の理由記載について

(現状)

業務委託契約書には印紙が添付されていなかった。

理由について質問したところ、印紙の添付が不要な理由については、役務提供型の契約であるためとのことであったが、委託随意契約伺い等に印紙が不要である旨、その理由などが記載されていなかった。

(問題点)

当該委託契約は役務提供型であるため、印紙添付が不要とのことであるが、役務提供型であるかどうかについては印紙税法に基づいて慎重な判断が求められるところ、市が印紙不要であると判断した具体的な理由が記載されていないことは懸念がある。

(改善提案)

当該委託事業については①指示を受けるべき事項②報告事項が定められており、工事監督日報・月報、施工計画書確認報告、マーキング検査結果報告、下地補修検査結果報告、工事写真等確認報告と、報告書の提出も求められている。業務フロー図や仕様書で業務の具体的な指示も行われている。

そのため、市が印紙不要であると判断した具体的な理由の説明が求められる可能性がある。

委託契約伺い等に、印紙が不要である旨、その理由などの検討事項を記載し、決裁を受け、文書として保管しておくことが望ましい。

契約件名	iii-3 市営大浜住宅解体工事に伴う事後調査等業務委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和6年10月8日から令和7年1月31日
契約金額(当初)	3,571,700円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	解体工事に伴う事後調査業務
随意契約理由	<p>本委託は令和4年度市営大浜住宅解体工事により家屋に被害があった旨の申し出があった建物について、事後調査、費用負担額の算定及び家屋所有者等への説明をするものである。</p> <p>解体工事の施工に当たって、工事前後の家屋の状況を比較するための事前調査を受託者(以下、「本件業者」とする)が実施しており、以下の理由から本件業者との随意契約を締結するもの。</p> <p>① 本件業者は、市営大浜住宅解体工事に伴う事前調査を履行した業者であり、既に周辺の状況を把握しているため、通常であれば必要となる現地踏査調査業務が不要であることにより、他業者と比較して業務委託料が安価となる。</p> <p>② 本委託は、費用負担額の算定及び説明を行うため、相手方との関係性が非常に重要である。本件業者は、事前調査を通じて、今回の調査対象全員とコンタクトを取っているため他業者と比較して円滑に業務を遂行することができる。</p>

(業務の概要)

① 事後調査

以下の物件について現地調査及び水準測量を行い、事前調査報告書と比較等を行い、解体工事に伴う損害があるか調査する。

- ・木造建物2棟
- ・工作物1か所

② 算定

算定が必要と認められる建物について、調査結果に基づき補修工事についての図面作成業務、補修工法の認定に基づいた補償金の算定業務等を行う。

③ 費用負担の説明

算定を行った建物について、費用負担の説明資料を作成し権利者に対して説明業務を行う。

(その他の手続)

解体工事により家屋に被害があったことから、市へヒアリングを行った。

当該課においては、ここ数年、毎年度解体工事を行っているが、今回のような被害の申し出があった工事は当該工事のみとのことであった。また、解体工事以外の工事についても被害の申し出はないとのことであった。

ただし、本件はここ数年の解体現場と異なり、敷地が狭小かつ周辺家屋に近接していたため、事前に周辺家屋への影響が想定されることから事前調査等を行い適切に対応したものであった。

【意見 16】保証金の減免について

(現状)

当該委託業務については、契約金額の 10%の契約保証金が受注者より市に納付されている。福岡市契約事務規則第 25 条では「次の各号のいずれかに該当する場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することがある。」とし、第1号は「契約の相手方が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。」、第2号は「契約の相手方から委託を受けた保険会社が本市と工事履行保証契約を締結したとき。」と規定されている。

第1号、第2号、いずれにも該当しないため、契約保証金は「要」とされているが、同規則の第 25 条第3号では「競争入札参加資格を有する者と契約を締結する場合においてその者が過去5年の間に国、地方公共団体又は法人税法(昭和 40 年法律第 34 号)第2条第5号の公共法人若しくはこれと同等と認められる団体と種類及び規模をほぼ同じくする契約を締結し、これを誠実に履行し、かつ、契約を履行しないこととなる恐れがないと認められるとき。」との規定があり、受注者は市営大浜住宅解体工事に伴う事前調査を履行した業者であり、「競争入札参加資格を有する者」であるにも関わらず、この規定が適用されていない。

業務の着手届と一緒に提出されている家屋調査員経歴書によれば、過去5年の間に地方公共団体や法人税法(昭和 40 年法律第 34 号)第2条第5号の公共法人若しくはこれと同等と認められる団体との業務が記載されているが、なぜ福岡市契約事務規則第 25 条第3号が適用されず、契約保証金を要するものと判断されたのか、理由が記載されていない。

(問題点)

契約保証金は受託者の資金より納付されるもので、資金繰りへの負担となることから、必要であるかどうかについては慎重な判断が必要であるところ、その理由が記載されていないことは市の判断に疑問が生じる。

(改善提案)

委託随意契約伺においては、なぜ福岡市契約事務規則第 25 条の1号と2号のみを適用し、第3号は適用しないのか、なぜ受託者から家屋調査員経歴書を徴求し、その記載に地方公共団体などの実績が記載されているにも関わらず契約保証金を必要と判断したのかについて客観的に判断が妥当であることを確認できるよう、理由を記載することが望ましい。

【意見 17】資格の要件について

(現状)

本業務委託は令和4年市営大浜住宅解体工事により家屋に被害があった旨の申し出があった建物について、事後調査、費用負担額の算定及び家屋所有者等への説明をするものであり、業務の実施に当たっては補償業務管理士が1名、照査技術者として受託者より市に通知されている。

しかしながら、業務委託契約書や添付される仕様書には業務担当者等の資格要件が定められていない。

(問題点)

当該業務は「工事により家屋に被害があった旨の申し出があった建物について、事後調査、費用負担額の算定及び家屋所有者等への説明をするもの」であり、場合によっては事後に訴訟に発展することもありうる重要な業務である。

補償業務管理士は、補償コンサルタントの日本の国土交通大臣登録に必要な補償業務管理責任者に就任するための要件の一つとされている資格で、平成3年度に創設された民間資格である。

この資格がなくても補償コンサルタント業務を行うことは可能とされているが、当該委託業務は、「市営大浜住宅解体工事により家屋に被害があった旨の申し出があった建物について、事後調査、費用負担額の算定及び家屋所有者等への説明をするもの」であり、補償業務管理士による業務を行うことで住民の理解を得ることが容易になる可能性がある。

(改善提案)

補償業務管理者など、業務担当者等の資格要件を定めることが望ましい。

国土交通省では補償コンサルタント制度を設けている。補償コンサルタント制度とは、公共事業に必要な土地等の取得若しくは使用に関する補償業務のうち8の登録部門の全部又は一部について補償コンサルタントを営む者が、一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度である。

受託者の要件に補償コンサルタント登録業者であることを定めるなど、業務の遂行をより確実にするための要件を設定することについて検討されたい。

契約件名	iii-4 令和6年度福岡市営住宅建材試料採取分析調査業務委託
契約方法	見積合わせによる随意契約
入札参加者	6者に見積依頼、5者応札
履行期間	令和6年11月20日から令和7年2月20日まで
契約金額(当初)	14,795,000円(消費税等込み)
契約金額(最終)	16,461,500円(消費税等込み)
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	建材採取分析業務
随意契約理由	特に記載がない。 随意契約業者選定伺いには「地方自治法施行令第167条の2第1項第6号による」との記載がある。 なお、地方自治法施行令第167条の2第1項第6号は「六 競争入札に付することが不利と認められるとき。」

(業務の概要)

調査場所及び調査対象建物一覧によれば、棟数は53、検体数は204。

① 委託内容

- ・ 建材の種類・・・耐火被覆材、断熱材、保温材、建築仕上塗材等(集会所内部に関してはタイル、クロス等を含む)、非飛散性建材(成形板)
- ・ 石綿建材の採取
- ・ 分析調査対象の石綿種類・・・アモサイト、クリソタイル、クロソドライト、アンソフィライト、トレモライト、アクチノライト
- ・ 分析調査の種類・・・定性分析(偏光顕微鏡法による)
- ・ 分析調査後の検体保存期間・・・1年間

② 適用基準

- ・ 建材製品中のアスベスト含有率測定方法(JIS A1481-1)に準拠
- ・ 石綿則に基づく事前調査のアスベスト分析マニュアル【第2版】(厚生労働省)に準拠
- ・ 建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル2021.3(厚生労働省・環境省)に準拠

(その他の手続)

- ① 設計変更が行われているため、(受託者との協議についての)通知書、協議書、設計変更理由書、設計変更による仕様書を閲覧した。
- ② 変更請書と変更契約同決裁書、変更支出負担行為明細書を閲覧した。

【意見 18】随意契約について

(現状)

当該委託業務は、見積合わせによる随意契約によっている。

まず令和6年 10 月 29 日に執行伺いが起案され、令和6年 11 月1日に起案された随意契約業者選定伺いで6者を選定し、見積書を徴収して見積合わせが行われている。

令和6年 11 月1日に起案された随意契約業者選定伺いでは、(地方自治法施行令第 167 条の2 第1項 第6号による)とのみ記載されている。

市に確認したところ、「地方自治法施行令第 167 条の2 第1項 第6号に基づき随意契約としております。」との回答であった。

(問題点)

地方自治法施行令第 167 条の2第1項第6号は「競争入札に付することが不利と認められるとき。」との規定であるが、なぜ「競争入札に付することが不利と認められる」のであるのかに係る具体的な理由が伺い書には記載されていないことは望ましくない。

(改善提案)

見積合わせによる随意契約を行う場合、随意契約の執行伺いにおいて、なぜ「地方自治法施行令第 167 条の2第1項第6号に基づき随意契約」とすることが可能であったのか、具体的な理由を記載したうえで決裁を受けて随意契約を執行することが望ましい。

執行伺いに該当条文のみを記載するのではなく、なぜ「競争入札に付することが不利と認められる」のか、第三者が見ても合理的であると判断することが可能な程度に具体的な理由の記載が求められる。

【意見 19】通知書に対する承諾書の保管について

(現状)

当該委託業務については、令和7年2月17日に変更請書を受注者から受け取っている。変更増額は1,666,500円である。

変更請書に先立ち、令和6年12月9日に受注者と「板付南住宅に隣接するポンプ室に関して」協議し、協議の結果の通知が同日に受注者に送られている。

同じく、令和7年1月9日にも受注者と「城浜住宅の給水塔に関して」と「各施設における建材採取分析箇所・検体数の変更について」協議し、協議の結果の通知が同日に受注者に送られている。

通知書には単なる競技結果の通知のみではなく、受託者が承諾したことを記載する欄が存在する。

しかし、綴りには通知の決裁を受けた書類のみが綴られており、受注者より承諾されたことの報告が綴られていなかった。

(問題点)

設計の変更とそれを受けての変更請書は、協議の結果、受託者がその結果を承諾することを前提となされるものであるが、受注者が承諾した旨が分かる資料を保管していないことは望ましくない。

(改善提案)

受託者が承諾した書類についても上司に報告したものを変更請書とともに綴じ込み、保管することが望ましい。

② 公社

iv福岡市住宅供給公社募集課

契約件名	iv-1 駐車場管理委託
契約方法	特命随契
入札参加者	-
履行期間	令和6年4月1日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	28,309,200円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	該当なし
落札率	該当なし
受託内容	駐車場管理
随意契約理由	博多区、東区、早良区、西区の市営住宅の駐車場の管理について、地域の実情を踏まえたより円滑かつ効果的な管理を行うため。

(業務の概要)

当該契約は、公社が市営住宅内の駐車場の管理を各住宅の住民から構成される自治会に委託するものであり、自治会ごとに契約を締結している。契約書に記載されている委託業務内容は以下のとおりである。

- (1) 駐車場の清掃管理
 - (2) 駐車施設等の点検及び破損等の報告
 - (3) 駐車場の適正利用の指導及び周知
 - (4) 駐車場に係る苦情・要望等の相談受付
 - (5) 駐車場のトラブルに対する助言
 - (6) 団地内の不法及び迷惑駐車に対する指導
 - (7) 駐車場関係文書の配布・掲示・回覧
 - (8) 駐車場の改修工事等に対する協力
 - (9) 新規申込、返還、利用変更、自動車保管場所仕様承諾申請に対する副申書の発行
- ※(9)は一部契約のみ

自治会は契約時に公社が提供するフォーマットに従い、契約書に記載の業務内容ごとの執行方法や実施回数を記載した計画書を公社に提出している。また、半期に1回業務内容ごとの実施の有無と実施回数を駐車場管理業務報告書に記載して公社に報告することとなっている。

【意見 20】 駐車場管理業務報告書の記載について

(現状)

駐車場管理業務報告書を閲覧したところ、「(2) 駐車施設等の点検及び破損等の報告」の実施回数が上期下期ともに0回である自治会があった。

(問題点)

駐車場管理において、基本的な業務である駐車場の点検は、定期的に行われるべきである。「(2) 駐車施設等の点検及び破損等の報告」の実施回数が上期下期ともに0回である自治会について、「(1) 駐車場の清掃管理」は実施されており回数が記載されていることから、清掃時に破損箇所等の発見ができるため、実態として点検にあたる行為が全く行われていないわけではないと推察される。しかし、自治会が公社に対して実施報告する手順は駐車場管理業務報告書の提出であるため、公社は回数が0回であることに対して、点検を実施しているか否か自治会に確認を行い、実施しているのであればそのように記載を修正するよう依頼する必要があると考えられる。

(改善提案)

駐車場管理業務報告書は委託内容が適切に実施されているかを公社が確認するための重要な書類であるため、公社は駐車場管理業務報告書を閲覧し、実施回数等が適切であるか、確認が強化されたい。

契約件名	iv-2 福岡市営住宅駐車場管理システム調達業務委託
契約方法	特命随契
入札参加者	特命随契
履行期間	令和6年4月1日から令和6年10月31日
契約金額(当初)	9,750,000 円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	電算システムの調達
随意契約理由	<p>新駐車場管理システムの調達業務については、効率的かつ低コストで新システム環境を構築するため、複雑なカスタマイズを必要とせず、標準的な駐車場機能を有しており、なおかつ複数の自治体での採用実績があるパッケージソフト導入が可能な事業者との契約が必要な条件となっている。</p> <p>業者選定に先立ち現行の駐車場や市営住宅システムを手掛けた事業者、福岡県のシステムに係る委託事業者より書面・口頭で見積を得たが、いずれも数千万円単位での回答で予算を大幅に上回る結果であり、指定管理業務期間での採算が合わないことが判明した。現行システムはいつ不具合が生じて停止するかもしれない、緊急性を要するため、システムが必要とする要件に唯一該当すると事業者と推定されるため。</p>

駐車場管理は利用料金制を採用しており、各指定管理者が主体的に管理すること等から、公社及び指定管理者は独自で駐車場管理システムを調達運用している。当該契約は旧駐車場管理システムが老朽化し、R5年12月にベンダーのシステム保守がR5年度で終了することが判明したため、急遽新システムの調達が必要となっていた。

【意見 21】 緊急のシステム変更に伴う随意契約について

(現状)

公社では市の「契約事務の手引き」及び「随意契約ガイドライン」に準拠しており、随意契約が認められるケースは以下に限定されている。

- (1) 予定価格が規則で定める額を超えないとき
- (2) その性質又は目的が競争入札に適しないとき
- (3) 次に掲げる施設等から地方公共団体の定める手続きにより物品等を調達する契約等をするとき
- (4) 緊急の必要によるとき
- (5) 不利と認められるとき
- (6) 著しく有利な価格で契約できる見込みのあるとき
- (7) 入札者又は落札者がいないとき
- (8) 落札者が契約をしないとき

公社担当者に確認したところ、当該契約は「(4) 緊急の必要によるとき」に該当するため、特命随意契約としている状況であった。

令和7年度からの新システム稼働に向けてベンダーと協議を進めていたが、令和5年 12月に、システム保守に必要な SE 等の確保が困難であるとの理由から、令和5年度末で業務を終了するとの申し出を受けた。

このため、急遽、令和6年度当初から新システムを運用開始する必要性が生じた。その結果、最短期間で、かつ導入可能なコストで実現できる実績のある事業者と、緊急性を理由として、やむを得ず特命随意契約を締結したものであった。

(問題点)

随意契約ガイドラインによれば、「4. 緊急の必要があるとき」とは、災害等への緊急対応により、競争入札の手続きを行う時間的余裕がなく、かつ、当該対応を行わなければ市民生活等に重大な影響が生じるおそれがある場合を指すとされており、事務処理の遅延等により競争入札に付する期間を確保できないといった理由のみでは、本号を適用することはできないと明記されている。

当該契約については、やむを得ない事情があったことは認められるものの、ガイドラインが想定する「緊急の必要」に該当すると判断することには慎重であるべきであり、本件をもって同号の適用が妥当であったと評価することは難しい。

旧システムは開発時期が古く、

- ・ システムの修正や障害対応を行えるシステムエンジニアがベンダーに不足していたこと
- ・ 一部システムに不具合が生じ、対応を行いながら運用を継続していたこと

といった状況下で、システムを限界まで利用し続けていた点については、公社の危機管理の観点から問題があったと考えられる。

(改善提案)

システム運用に懸念がある状況が判明した場合には、早期の段階で対応方針を整理し、計画的にシステム対応をするといった事前の段取りにより、適切な契約方法で契約できるよう努められたい。

【意見 22】 保守期間の切れたシステム運用について

(現状)

旧駐車場管理システムの保守期間が R5年度までとなることが判明し、公社は新システムの調達を行っているが、新システムの運用はR6年 10月からであったため、4月から9月まではベンダーのシステム保守が脆弱な状態で運用されていた。

公社の担当者に確認したところ、システムに不具合が出て対応できるよう、公社で日々データのバックアップを取っており、また、旧システムのベンダーがスポットで対応することになっていた。

(問題点)

保守期間が切れたシステムは、不具合発生リスクやセキュリティリスクが高くなることから、住民の個人情報も多く含まれる駐車場管理システムが、一定期間リスクの高い状態に晒されていたことは、情報管理の観点から問題である。

公社は市と「福岡市営住宅等の管理運営に係る基本協定書」を締結しており、協定書にある「個人情報・情報資産取扱特記事項」には以下のとおり情報資産の適切な管理のための安全確保の措置が必要であることが明記されている。本件において旧システムでの運用期間及び保守契約終了から新システム運用までの6か月間の情報資産の安全確保が公社の管理として不十分であったとも考えられる。

8 安全確保の措置

公社は、管理運営業務に係る個人情報・情報資産の適切な管理のために、市が求める個人情報保護及び情報セキュリティの体制を備えるとともに、その他必要な措置を講じなければならない。

(出典:福岡市営住宅等の管理運営に係る基本協定書)

(改善提案)

ほかにも同様に保守期間を過ぎたシステムを使い続けていないかを確認することが望ましい。

公社では住民の個人情報等、重要な情報を取り扱っている。古いシステムを使い続けることにより生じるリスクを適切に評価し、適時に対応策を取ることや、システムの切り替え時期を早急に検討することが必要である。

v 福岡市住宅供給公社保全課

契約件名	v-1 市営住宅緊急電話受付業務委託
契約方法	特命随契
入札参加者	特命随契
履行期間	令和6年4月1日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	21,230,000 円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	時間外電話受付業務委託
随意契約理由	<p>本委託は、公社営業時間外に入る市営住宅の入居者からの緊急修繕依頼電話を直接受け、的確、公正、且つ迅速な判断により、必要不可欠な緊急修繕のみを緊急工事店に発注し、その後の経過等を受注業者より報告を受け、公社に報告する業務である。</p> <p>本委託の業務は、夜間等の時間外に市営住宅の入居者等から入る漏水、ガス洩れ、或いは漏電、火災等の緊急電話通報に対し、的確な対応が求められる業務である。その業務遂行に関しては、単に受付のみならず、入居者通報の事象をその通話の中で把握し、被害等が拡大しないように処置方法を的確に判断し、迅速な対応を行うことが主任務である。その業務対応には、公社職員と同等な判断力と専門知識を必要とし、福岡市の市営住宅の所在や配置状況等、並びに、建築、設備内容を把握し、なおかつ、緊急工事店の所在地・能力等を熟知した者以外での業務遂行は不可能である。</p> <p>受託者は、当公社の緊急指定工事店で設立された組合である。当組合は市営住宅の空家修繕に日頃から従事しており、十分な実績と技術を持った業者である。組合員は住宅保全業務に精通し、市営住宅の建築・設備内容や、諸情報を的確に把握している。また、入居者対応にも長けており、入居者とのトラブル解消も図ることができる。よって、上記要件を満たす唯一の業者であり、他の業者での履行は困難である。このため、緊急電話受付業務を当組合に委託するもの。</p>

(業務の概要)

本業務は、公社の営業時間外に市営住宅(中央区、南区、城南区を除く)の入居者等から入っている電話の受付業務である。受託業者は、電話受付者を1名常駐させねばならず、市の住宅行政・住宅設備に詳しい者(経験年数3年以上)として、事前に電話受付者の履歴書を公社に提出させている。

他自治体では市営住宅の電話受付業務について公募している例は複数あるが、市の業務については、単に受付窓口だけでなく、入居者通報の事象を通話で把握し、迅速な対応を行うことを主業務としている点で異なる業務内容となっている。

仕様書によれば、1週の勤務時間は原則 97.75 時間となっており、祝日の状況によって時間が増加することもありうる契約内容となっている。

【意見 23】競争性のある契約手法の検討について

(現状)

本業務について、公社は長年、受託者との間で特命随意契約を締結している状況であった。

(問題点)

本業務契約は、単に受付窓口だけでなく、入居者通報の事象を通話で把握し、迅速な対応を行うことを主業務としているため受託者との間で特命随意契約としているが、その対応が現在、本当に受託者のみに対応可能なのかを公社は確認しておらず、他に担い手がないかについての疑問がある。

(改善提案)

定期的に随意契約のあり方を検討し、競争性のある契約手法の導入が可能か検討することが望ましい。

例えば、市においては随意契約における参加者の有無を確認する公募手続の試行等、本当に他に担い手がないかを検証するための取り組みも行っている。現在の特命随意契約を前提とせず、定期的に競争性のある契約方法の導入の余地がないかを検討することが望ましい。

契約件名	v-2 市営住宅消防設備保守点検業務委託その1
契約方法	指名競争入札
入札参加者	16 者に見積依頼、14 者応札
履行期間	令和6年4月 1 日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	26,400,000 円(消費税等込み)
契約金額(最終)	26,777,300 円(消費税等込み)
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	消防設備保守
随意契約理由	-

(業務の概要)

本委託は、市営住宅の設備である消防用設備の機能保全のため、「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところによる保守点検業務を行うものである。対象は東区内の市営住宅であり、43 住宅 227 棟となる。

本委託は、地方自治法施行令第 167 条第3号により一般競争入札に付することが不利と認められるときに該当するため、指名競争入札としている。一般入札では手続が煩雑で時間や労力を要することや、不信用、不誠実な者が参加をする恐れがある。また、消防設備保守という業務の性質より、消防設備士等の消防法関連法令に基づく資格を持つ者が専門技術者として業務に従事する必要があり高度な専門知識と技能が求められるため専門能力を有する業者の選定が必要なためである。

(1) 点検業務

消防用設備の機器点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施するものとする。ただし、共用部に設置している非常照明器具は、1年に1回実施するものとする。

(2) 保守業務

故障、誤動作等の異常が発生したときは、年間を通じ日祭日、夜間に関わらず速やかに、福岡市在住の技術員を派遣し、必要な措置を講ずること。なお、修繕が必要であるときは遅滞なく担当職員に報告し、その指示を受けなければならない。

(3) 連結送水管耐圧試験

消防法に基づき市営住宅に設置している連結送水管の耐圧試験を行うもの。

(4) 消火器取替

(取替要領)

- 消火器本体の側面に白色で「福岡市住宅供給公社」の文字を入れること。
- 取替えた消火器の型式・製造年・製造番号などの一覧表の作成を行うこと。
- 取替作業の記録写真を業務遂行状況が的確に判断できる様に撮影すること。
- 取替の結果について報告書を提出すること。

(使用機材)

- 消火器の仕様は蓄圧式で既存と同等とする。
- 消防法第21条の2により義務付けられた検定合格品であること。
- 取替品の製造年は当年の製品に限る。

(監査の結果)

特に記載すべき事項はない。

契約件名	v-3 住宅消防設備保守点検業務委託その2
契約方法	指名競争入札
入札参加者	16 者に見積依頼、16 者応札
履行期間	令和6年4月 1 日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	32,230,000 円(消費税等込み)
契約金額(最終)	32,582,000 円(消費税等込み)
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	消防設備保守
随意契約理由	—

(業務の概要)

本委託は、市営住宅の消防用設備の機能保全のため、「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところによる保守点検業務を行うものである。対象は博多区内の市営住宅であり、40 住宅 113 棟である。

本委託業務は「v-2 市営住宅消防設備保守点検業務委託その1」と同様の理由で指名競争入札によっている。

(1) 点検業務

消防用設備の機器点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施するものとする。ただし、共用部に設置している非常照明器具は、1年に1回実施するものとする。

(2) 保守業務

故障、誤動作等の異常が発生したときは、年間を通じ日祭日、夜間に関わらず速やかに、福岡市在住の技術員を派遣し、必要な措置を講ずること。なお、修繕が必要であるときは遅滞なく担当職員に報告し、その指示を受けなければならない。

(3) 連結送水管耐圧試験

消防法に基づき市営住宅に設置している連結送水管の耐圧試験及び消防ホースの取替を行うもの。

(4) 消火器取替

(取替要領)

- 消火器本体の側面に白色で「福岡市住宅供給公社」の文字を入れること。
- 取替えた消火器の型式・製造年・製造番号などの一覧表の作成を行うこと。
- 取替作業の記録写真を業務遂行状況が的確に判断できる様に撮影すること。
- 取替の結果について報告書を提出すること。

(使用機材)

- 消火器の仕様は蓄圧式で既存と同等とする。
- 消防法第21条の2により義務付けられた検定合格品であること。
- 取替品の製造年は当年の製品に限る。

(監査の結果)

特に記載すべき事項はない。

vi福岡市住宅供給公社業務課

契約件名	vi-1 福岡市営住宅管理電算システム帳票作成業務
契約方法	指名競争入札
入札参加者	8者に見積依頼、5者応札
履行期間	令和6年5月1日から令和7年1月31日
契約金額(当初)	2,145,000円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
予定価格	非公表
落札率	非公表
受託内容	帳票作成に係る作成、加工等の業務
随意契約理由	-

(監査の結果)

特に記載すべき事項はない。

6 指定管理・管理代行について

市営住宅の管理は公社が指定管理者制度と管理代行制度を併用し、中央区・南区・城南区では保守修繕の一部と駐車場管理について民間の指定管理者に委託している。

指定管理者制度と管理代行制度は以下のとおり根拠法や適用住宅、業務範囲が異なる。

区分	管理代行制度	指定管理者制度
根拠法	公営住宅法第47条	地方自治法第244条の2第3項
趣旨	代行者が事業主体の権限を代行し、公営住宅の一体的管理による効率化と入居者サービスの向上を図る	民間の能力の活用により住民サービスの向上と経費の縮減を図る
管理主体	当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社	法人その他の団体(株式会社、社会福祉法人等)
適用住宅	公営住宅のみ	公営住宅・改良住宅等すべての市営住宅
業務範囲	入居決定、同居承認、明渡請求等の権限行為のほか、指定管理者制度と同様の業務(家賃関連業務を除く)	家賃関連業務(収入申告、家賃収納)及び行政処分や訴訟事務を除く市営住宅管理運営業務全般

(市提供資料)

(1) 管理者の選定について

① 管理代行制度に基づく選定

管理代行制度において地方公共団体又は地方住宅供給公社は管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって市営住宅の管理を行うことができる。

② 指定管理者制度に基づく選定

市営住宅条例第 69 条によると、市営住宅等の管理を指定管理者に行わせようとするときは、規則で定めるところにより、指定管理者の指定を受けようとする者を公募するものとする。ただし、市営住宅等の管理上緊急に指定管理者を指定する必要がある場合その他特別な事情があると市長が認める場合は、この限りでないとなっている。

市営住宅管理において、公社については管理代行制度の導入と併せて管理運営の一体化による効率化を図るため指定管理者に指定するという方針が決定され、それに基づき、具体的な業務内容等を市が公社と協議しながら決定していかなければならない状況であることから、この行為自体が事業計画の提案審査を行うと同様であると考えられているため、非公募で選定されている。

H30 年度からは、市の「外郭団体のあり方に関する方針」の「民にできることは民に」の視点を踏まえ、市営住宅管理における民間参入の可能性について検討し、試行的な導入を経て、公募での指定管理によって民間事業者の創意工夫によるサービスの向上が期待できることから、民間の指定管理者については公募により選定されている。

「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン」によると、選定の手続は以下のとおりである。

選定手続	公募	非公募
1. 公の施設の設置条例、設置条例施行規則の改正	○	○
2. 指定管理者選定委員会に関する要綱を定める	○	○
3. 公募か非公募か検討	○	○
4. 指定管理者募集についての公告及び募集要項の作成	○	
5. 募集要項の配布	○	
6. 指定の申請の受付(提案書及び事業計画書の公表 非公募の場合のみ)		○
7. 選定	○	
8. 仮協定の締結	○	○
9. 指定議案の提出	○	○
10. 指定の通知	○	○
11. 協定の締結	○	○

(出典:指定管理者の指定の手続に関するガイドラインより監査人作成)

③ 実施した監査手続の概要と結果

指定管理者の選定業務について資料を閲覧した。

民間の指定管理者の選定に係る公募の概要は以下のとおりである。

契約件名	福岡市中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅等の管理運営業務
選定方法	2者による公募型プロポーザル方式を実施
履行期間	令和5年4月1日から令和10年3月31日
契約金額(当初)	28,309千円(消費税等込み)
契約金額(最終)	-
指定管理料の上限額	1,127,446千円(消費税等込み)※5年間の合計金額
落札率	92%
受託者	東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体
受託内容	福岡市中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅等の保守管理業務、緊急・小口修繕業務、駐車場管理運営業務、その他視聴が必要と認める業務。
随意契約理由	-

以下の観点で選定に係る資料を閲覧した。

- 契約に関連する事務手続が、福岡市契約事務規則、市が定める「契約事務の手引」等に則って適切に行われているか。
- 契約相手先の選定は、公平かつ適切に行われているか。
- 契約書及び契約書に添付される資料が適切に保管されているか。
- 契約相手先への支払いは、根拠資料を基に適時かつ適切に行われているか。
- 契約及び支払いに関連する資料は適切に保管されているか。
- 公募スケジュールが適切であるか。

上記手続を実施した範囲においては、指摘事項や意見はなかった。

(2) 公社及び民間指定管理者との契約について

市は公社及び民間の指定管理者のそれぞれと、市営住宅棟の管理運営に係る基本協定書と、実施協定書を締結している。基本協定書で定められている業務範囲は以下のとおりである。

管理運營業務の概要

業務内容	管理者	
	公営住宅	改良住宅等
入退去関連業務		
(1) 入居者募集 ※1	管理代行者	指定管理者
(2) 入居手続き ※1	管理代行者	指定管理者
(3) 入居者の異動等 ※1	管理代行者	指定管理者
(4) 退去手続き	管理代行者	指定管理者
家賃関連業務		
(1) 家賃の算定 ※1	指定管理者	
(2) 家賃の減免 ※1	指定管理者	
(3) 家賃等の収納管理	指定管理者	
(4) 家賃等の滞納指導・整理	指定管理者	
入居者指導業務		
(1) 事実確認及び是正指導	管理代行者	指定管理者
(2) 著しい迷惑行為への対応	管理代行者	指定管理者
(3) 適正化指導	管理代行者	指定管理者
(4) 明渡指導	管理代行者	指定管理者
入居者支援業務		
(1) 安否確認	管理代行者	指定管理者
(2) 巡回相談	管理代行者	指定管理者
(3) 管理組合(自治会等)支援	管理代行者	指定管理者
保守管理・維持修繕業務		
(1) 保守管理 ※2	管理代行者	指定管理者
(2) 緊急・小口修繕 ※2	管理代行者	指定管理者
(3) 空家修繕	管理代行者	指定管理者
(4) 計画修繕 ※1	管理代行者	指定管理者
(5) 事故・災害等への対応	管理代行者	指定管理者
駐車場管理運營業務 ※2		
(1) 利用・解約手続き等	指定管理者	
(2) 駐車料の決定及び収納管理	指定管理者	
(3) 施設の維持管理等	指定管理者	
(4) 駐車場施設納付金	指定管理者	
その他上記に付随する業務及び市長が必要と認める業務	指定管理者又は管理代行者	

※1 一部市において実施する（詳細は仕様書において定める。）

※2 中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅等は、公募指定管理者において実施する。

(出典:福岡市営住宅等の管理運営に係る基本協定書)

また、詳細な実施内容については仕様書に記載されており、公社に対しては指定管理業務仕様書と管理代行業務仕様書、民間の指定管理者に対しては指定管理業務仕様書を締結している。実施体制や法令等への遵守、市への報告といった基本的事項が公社と民間の指定管理者の仕様書にそれぞれ記載されており、業務内容の範囲に違いはあるが共通する項目も多い。続いて個別の業務に関する内容については、それぞれの業務範囲に合わせた記載内容となっている。

協定書及び仕様書を閲覧したところ、以下の気づきがあった。

【意見 24】協定書の記載内容について

(現状)

市は公社と民間指定管理者それぞれと実施協定書を毎年締結している。公社は指定管理者制度と管理代行制度を併用しているため、それぞれの仕様書がある。公社の指定管理業務仕様書と民間指定管理者との仕様書を閲覧したところ以下の項目について記載内容に差が見受けられた。

	公社	民間指定管理者
基本協定書	各種事故、物品の毀損、個人情報漏えい等の状況について月次で報告する	記載なし
実施協定書 (仕様書)	個人情報の漏えい、滅失、き損した場合に備えた対応等のマニュアルを定め市に提出すること	記載なし
実施協定書 (仕様書)	指定管理者はモニタリングや監査人等による確認・検査に対応すること	記載なし

(出典:基本協定書、実施協定書より監査人作成)

上記の状況について市に確認したところ、一部の内容については、指定管理者公募時の募集要項に記載されている内容であり、指定管理者との基本協定書に管理運営業務の詳細を定めている「提案書等」の中には募集要項も含まれているため、指定管理者の業務範囲となっているとのことであった。

(問題点)

公社と指定管理者は業務内容が異なるものの、当該相違箇所は業務全般に関する事項であり業務内容の違いに影響するものではないと考えられる。また、実際に業務を進める際は協定書仕様書を基に進めると考えられることから、提案書等にあっても協定書仕様書にない事項は漏れる恐れがある。内容についても個人情報に関わることや、モニタリングや監査等への対応といった重要な事項であり、協定書にもれなく記載すべきと考えられる。

(改善提案)

協定書や仕様書の内容について、公社と指定管理者それぞれとの内容を比較するなどして、記載事項に漏れがないか確認を行うことが望ましい。

(3) 委託料の管理について

市は委託料の支払いについて、実施協定書で定めている。

公社に対する委託料の支払いは、公社が提出する四半期ごとの資金計画書に基づき、分割して毎月支払いをしている。民間の指定管理者に対する委託料の支払いは、四半期ごとに行っている。

公社及び民間の指定管理者が受領した委託料の管理方法については実施協定書に記載されている。委託料の管理状況を確認したところ、以下の事項が検出された。

【指摘事項5】指定管理料の管理方法について

(現状)

公社及び民間の指定管理者の指定管理料の管理方法として「専用の預金口座で管理すること」と実施協定書に記載されている。民間の指定管理者の預金通帳を閲覧したところ、市営住宅の指定管理に係る入金のみとされる口座となっていたが、公社の預金通帳を閲覧したところ、指定管理料が入金される口座に、指定管理業務以外の収入も入金されていた。

(問題点)

実施協定書に記載の「専用の預金口座」とは、指定管理業務に関する専用の口座を設けて、指定管理者の他の業務と分けて管理することが想定されるが、実態は異なっていることは実施協定書の定めに従った管理となっていないこととなる。また、市側も当該口座の管理状況は認識しているとのことであった。

(是正の方向性)

実施協定書の記載内容は遵守されるべきであり、実態が異なる場合には市が指定管理者に是正を求めるか、実施協定書の内容を見直すか、適切に対応されたい。

なお、市の「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン Ver3」では、指定管理料は専用口座を用いて管理することといった記載はなく、実施協定書の記載内容は独自の記載と考えられる。ただし、記載内容と実態が異なっていることから、実態も踏まえ実施協定書に「専用の預金口座で管理すること」という記載が引き続き必要であるか、検討が必要と考えられる。

(4) 管理者のモニタリングについて

市は公社と民間の指定管理者が適切に業務を実施できているか、以下の方法によりモニタリングを実施している。指定管理者制度においては、市の「指定管理者制度導入施設におけるモニタリングマニュアル」にも準拠している。

① 様式に則った定期的な報告

公社及び民間の指定管理者との実施協定書には市への報告について以下のとおり記載されている。

- ・ 事業計画書の提出(業務を実行するために前年度の2月末までに提出)
- ・ 実施報告書の提出(管理運営業務の実施状況及び収支状況等を記載した年次報告書)
- ・ 月次報告書の提出(管理運営業務の実施状況及び収支状況等を記載した月次報告書)
- ・ 随時の報告(市営住宅での事故の発生や定款、登記事項等の変更時等の事象が生じた場合に速やかに市に報告)

公社及び民間の指定管理者が市へ行う報告のうち月次報告書の内容は様式に定められている。民間の指定管理者の報告内容は以下のとおりで、全て月次で提出している。

- ・ 保守管理業務実施状況
- ・ 緊急・小口修繕業務実施状況
- ・ 駐車場管理運営業務実施状況
- ・ 管理運営業務の収支状況(収支報告書)

一方、公社の月次報告の内容と報告のタイミングは以下のとおりである。

- ・ 募集業務報告書(5月、8月、11月、2月分のみ)
- ・ 入退去事務報告書(毎月)
- ・ 入退去管理業務報告書(毎月)
- ・ 収納業務報告書(毎月)
- ・ 指導業務報告書(毎月)
- ・ 点検報告書(四半期に1回)
- ・ 維持補修工事等業務実施状況報告書(毎月)
- ・ 駐車場利用状況報告書(毎月)
- ・ 意見要望・事故報告書(毎月)
- ・ 収支状況報告書(四半期に1回)

公社と民間の指定管理者で報告頻度が異なっているため、市に確認したところ、民間の指定管理者については現在試行導入中のため報告頻度を毎月としており、試行終了後、試行結果に基づき報告頻度を見直す予定とのことであった。

② 実地調査

管理代行者においては市営住宅条例第 69 条の 8 第 3 項、指定管理者においては「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン Ver.3」にて、それぞれ実地調査権限があることが記載されている。市は実地調査票に基づき年 2 回実地調査と労働条件のモニタリングを行っている。

③ 利用者アンケート

指定管理者においては「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン Ver.3」にて、指定管理者が利用者に対してアンケートを実施することもモニタリングの手法の一つとして記載されている。公社と民間の指定管理者はそれぞれ年 1 回住民へのアンケートを実施している。

以下は民間の指定管理者が実施した令和 5 年度から令和 6 年度のアンケートの回収状況である。

年度	配布数	回答数	回答率	実施方法
令和 5 年	5,871	1,838	31.3%	紙面実施
令和 6 年	5,823	1,949	33.5%	紙面実施

(出典: 入居者アンケートに関する報告書より作成)

以下は公社が実施した令和 2 年から令和 6 年のアンケートの回収状況である。

年度	配布数	回答数	回答率	実施方法
令和 2 年	107	107	100%	紙面実施
令和 3 年	407	407	100%	紙面実施
令和 4 年	305	305	100%	紙面実施
令和 5 年	-	31	-	インターネット回答
令和 6 年	388	388	100%	紙面実施
	-	52	-	インターネット回答

(出典: 市担当者のご回答より作成)

【意見 25】公社の入居者アンケート回収件数について

(現状)

公社のR6年度のアンケート回収件数は 440 件とR5年度の回収数 31 件と比較すると大きく増えているものの、管理戸数 30,000 戸超に対して、目標回収数が1%程度である。

一方、民間の指定管理者のアンケート回収件数は 2,000 件弱、回収率は 30%程度と、回収件数が公社の実績を大きく上回っている。また、空家以外の全住戸が配布対象のため、管理戸数に対する回答率も公社を上回っている。

市がR5年度分の公社の業務評価をした際、利用者満足度の評価理由について「入居者アンケートの回収数が少ないため、周知方法や回収方法について検討する必要がある」と記載しており、総合評価においても、改善が必要な点に「入居者アンケートの周知方法や回収方法について、検討する必要がある」と記載している。これに対する改善方針を市に確認したところ、R6年度の入居者アンケートは従来から実施していた Web でのアンケート回収だけでなく、公社窓口でのアンケート回収を行うこととしたとのことであった。また、R6年度のアンケート実施に当たって市が公社に対する事前の通知には、アンケート回収の目標件数が 400 件であることが記載されていた。

1 指標及び目標値

(1)活動指標及び目標値

- ① 活動指標 アンケート回収数
- ② 目標値 400

(2)成果指標及び目標値(※R5.3.28 付で通知したとおり)

- ① 成果指標 総合満足度
- ② 目標値 「満足度7割以上」

2 適用日

令和6年度の管理運營業務分より適用(令和7年度に業務評価を実施)

【参考】モニタリングに係る指標設定の趣旨

指定管理者が行う管理運營業務における業務評価を実施するにあたり、指標を設定し求める水準を明らかにすることで、指定管理者の経営努力の結果を客観的かつ公平に評価することができるため。

(出典:入居者アンケートに係るモニタリング指標及び目標値の設定について(通知)より抜粋)

(問題点)

入居者アンケートは住民の要望を幅広く収集することができる貴重な機会であり、指定管理者の業務に対する満足度を測るうえで重要である。R6年度から紙面でのアンケートを追加したことで、回答件数の88%は紙面アンケートだったことから、回収件数の増加の施策として一定の評価はできるものの、入居者の1%程度だと、幅広く様々な意見を聞くことは難しいと考えられる。

(改善提案)

アンケートの回答数はR5年度より増加しているものの、入居者に対する割合を考慮するとまだ改善の余地があると考えられる。民間の指定管理者は一定の回答件数、回答率を得られていることから、公社についても民間の指定管理者のアンケート回収方法を参考に、更なる回収件数の増加を努めたい。

④ 事業年度後の評価

事業年度後に自己評価、市の評価、福岡市営住宅管理に係る指定管理者選定・評価委員会による評価を行っている。また、市の評価結果と評価委員会の議事要旨は公表されている。評価結果については、今後の業務に活かすため適切な改善指導を行う必要がある。

R6年度の市の評価においては、公社、民間の指定管理者ともに改善が必要な点はなかった。公社と指定管理者では、利用者満足度の項目が最も評価が乖離しており、公社は標準レベル、指定管理者は業務仕様を大きく上回る評価となっていた。公社においても利用者満足度をより高くするべく民間のノウハウも参考に業務を実施されたい。

(5) 再委託について

公社及び民間の指定管理者は業務の一部を再委託している。「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン Ver.3」によると、再委託については管理に係る業務を一括して第三者へ委託することは認められておらず、指定管理者が再委託する場合市が事前に文章で承諾することとなっている。

① 実施した監査手続の概要と結果

公社の再委託契約に係る監査手続については、「6 契約事務について」にて監査を実施している。

民間の指定管理者の再委託契約について、任意で抽出した再委託先の契約関連資料を閲覧したところ、以下の事項が検出された。

【意見 26】修繕工事に係る写真撮影のルールについて

(現状)

民間の指定管理者が委託した修繕工事において、工事完了時に委託先から工事に係る写真を入手している。委託先によって、受領した写真に施工箇所の施工前、施工中、施工後の写真が含まれている先もあれば、施工箇所の写真が全く含まれていない先もあった。

(問題点)

施工箇所の写真が記録として残っていない場合、後日施工箇所の瑕疵や不具合が発生した際に施工時の状態を追跡できないため、その後の対応に時間を要し、委託先の実績評価にも影響を与える。

(改善提案)

委託先に工事に係る写真の提出を求める際はルールを設けて必要な箇所の写真の入手漏れがないようにすることが望ましい。指定管理者は公募により変わる可能性もあることから、どのような工事を行ったかが分かるように可能な限り、工事記録として写真を保管することが望ましい。

7 維持保全について

(1) 概要

市は指定管理者に対して、市営住宅の保守管理業務の委託を実施している。

対象業務については、以下のとおり区分されており、保守管理業務のうち、「緊急・小口修繕」及び「保守管理」の一部(中央区・南区・城南区)が民間の指定管理者へ委託されている。

担当	区域	業務範囲
公社	全市	募集受付、募集計画、申請受付、退去受付、入居者指導等、計画修繕、空家修繕、収入申告受付、家賃収納収入申告受付、家賃収納 保守管理(※)、緊急・小口修繕(※)、駐車場管理運営(※)
指定管理者	中央区 南区 城南区	保守管理、緊急・小口修繕、駐車場管理運営

(※1) 中央区、南区、城南区を除く

(出典:福岡市 HP)

各修繕の概要は以下のとおりである。

修繕の種類	内容	具体例
緊急小口修繕	保守管理業務として実施した点検の結果又は市や入居者等からの連絡等により判明した施設及び設備の破損について、機能回復及び安全確保のための修繕を実施すること。	緊急修繕 小口修繕、災害復旧
空家修繕	募集計画に合わせて空き住戸の修繕等を行うこと。修繕等については、性能・機能を原状(初期の基準)または実用上支障のない状態まで回復させることを基本とする。	—
計画修繕	市営住宅等の適切な維持管理を図るとともに、建物の長寿命化等を目的として実施すること。	設備改修等(塗装工事・給水管改修等)、浴槽・風呂釜の設置・取替

(出典:市提供資料)

また、公社の令和4年度から令和7年度の保守及び修繕の予算及び実績は以下のとおりである。なお、令和7年度は年間の実績がないため予算のみ記載している。

(単位:千円)

	R4年度		R5年度		R6年度		R7年度
	予算	実績	予算	実績	予算	実績	予算
一般修繕	2,616,039	2,159,595	2,590,221	2,553,597	2,620,991	2,498,315	2,525,132
計画修繕	1,119,003	1,075,803	721,839	597,847	814,415	790,765	1,208,190
保守管理	566,046	560,891	568,834	567,186	636,017	632,714	714,449
その他	569,404	469,895	621,280	548,280	920,341	822,866	1,255,565
合計	4,870,492	4,266,184	4,502,174	4,266,910	4,991,764	4,744,660	5,703,336

(出典:市提供資料)

(2) 緊急修繕

① 概要

公社における市営住宅の緊急修繕等は、「緊急修繕等施行要領」に以下のように定義されている。

(目的)

第1条 この要領は、次に掲げる市営住宅、借上公営住宅(住戸内に限る。ただし、塩原借上住宅は住戸内外共)、公社建設型住宅、分譲住宅、電波障害対策施設、公社社屋、福岡市住宅都市局住宅管理課管理地(以下「市営住宅等」という。)の修繕及び工事(以下「緊急修繕等」という。)の施行について必要な事項を定めることにより、緊急修繕等施行の迅速化及び事務処理の簡素化を図り、もって市営住宅等の適切な維持管理及び入居者の良好な生活環境の増進に寄与することを目的とする。

1. 1件の緊急修繕等の金額が60万円以下の小規模なもの
2. 第2条に定める小口・空家・緊急修繕で1件60万円を超え、250万円(樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は100万円)以下と推定されるもの
3. 特に緊急を要するものとして別に定めるもの

2 この要領で定める修繕等の金額は消費税相当額を含むものとする。

(出典:「緊急修繕等施行要領」より抜粋)

修繕に係る区分等については以下のとおりである。

(緊急修繕等の施行)

第2条 福岡市住宅供給公社(以下「公社」という。)の保全課職員は、市営住宅等に緊急修繕等の必要があると認めた場合は、次項の区分により速やかに修繕発注伺いに保全課長の決裁を受け、緊急修繕等登録業者(以下「緊急工事店」という。)に発注するものとする。ただし、夜間・休日・災害時等、外壁落下・工作物の崩壊等危険性の高いとき、および漏水・停電等の緊急時においては、別に定める「緊急修繕等の発注に関する取扱基準」(以下「取扱基準」という。)により発注するものとする。

2 緊急修繕等の区分及び緊急修繕受付票等は、次のとおりとする。

区分	修繕内容
小口修繕	住宅及び共同施設の緊急修繕等で、推定される金額が1件60万円以下で、改修、移設、増設、新設、撤去、調査等がかつ緊急を要しないもの。(樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等を含む)
空家修繕	空家住宅の緊急修繕等で、推定される金額が1件60万円以下で、空家修繕調査を行って指示したもの。(清掃、消毒、害虫駆除等を含む)

緊急修繕	修繕が緊急を要し、入居者の日常生活に著しく支障を来すもので、推定される金額が1件 60 万円以下のもの又は第1条第3号に定める緊急修繕等。(樹木管理,草刈,清掃,消毒,害虫駆除等を含む)
小口修繕 空家修繕 緊急修繕	1件 60 万円を超え、250 万円(樹木管理, 草刈, 清掃, 消毒, 害虫駆除等は 100 万円)以下と推定されるものについては発注伺いに業者選定理由を付記する。

3 緊急修繕等については、速やかに修繕発注伺いを作成し、翌日迄に保全課長の決裁を受け、直ちに福岡市営住宅修繕発注書を作成し緊急工事店に送付する。ただし、「取扱基準」に関する緊急時の対応については、直ちに発注し、保全課長へ報告するものとする。この場合、決裁は翌出勤日迄に行うことができるものとする。

4 前条第3号において、1件の見積額が 250 万円(樹木管理, 草刈, 清掃, 消毒, 害虫駆除等は 100 万円)を超えるものは、福岡市住宅供給公社事務決裁規程の決裁区分による決裁後、発注するものとする。

5 保全課長は、緊急修繕等の発注にあたっては、迅速性、専門性、地域性、修繕実績等を考慮し、緊急工事店へ発注しなければならない。

(出典:緊急修繕等施行要領)

② 緊急工事店

緊急修繕を行う業者は、緊急工事店として登録された業者である。公社の緊急工事店の登録は、3年毎に全社更新を行い、その間の2年については追加募集が実施されている。募集方法は、公社の公式ホームページや市政だよりを通じて告知されており、応募希望者は指定の申請書類を提出することで登録申請が行われる。

なお、申請後の選定は、技術力や緊急対応可能な体制等を基準に審査され、登録後は緊急工事発生時に公社から直接発注を受ける仕組みとなっている。

【意見 27】緊急工事店の募集期間及び応募方法について

(現状)

令和7年度の緊急工事店募集の条件を確認したところ、新規に緊急工事店への登録を希望する業者の場合、窓口での受付のみであり、受付期間は令和7年8月 18 日(月)から8月 22 日(金)までの5日間となっており、業種ごとでも受付日が決まっていた。

【業種ごとの受付日】

月 日	業 種
8月18日(月)	建 築
8月19日(火)	畳・襖・塗装・金属製建具・ガラス・防蟻・防水・建築物清掃
8月20日(水)	管・機械(ポンプ)の取替修理等
8月21日(木)	電気・消防施設・電気通信(TV共同受信設備の修理等)
8月22日(金)	一般土木・樹木の保育管理・ほ装・交通安全施設・フェンス・ 体育遊戯施設・その他清掃

(出典:令和7年度緊急工事店募集案内)

公社に確認したところ、新規登録業者については申請に当たり確認事項等が必要となる場面が多々あるため、窓口受付のみとしていた。

募集自体は7月から実施しているところであり、受付期間についてはその後の選考手続きや説明会等の日程を考慮し、5日間と設定しており従前から特段の問題は生じていないとのことであった。

(問題点)

他の自治体における住宅供給公社の保全業者募集の受付期間は、1か月程度とっている事例も散見され、比較すると公社の受付期間は短い期間となっている。

公社の募集期間は長くとっているものの、受付期間が5日間と短く、窓口受付のみであるため、地場業者が登録を希望していても、期間内での申込みが難しい可能性がある。

(改善提案)

他自治体の事例を参考に、業者が申請できる受付期間を現在よりも長く設定することを検討することが望ましい。

(3) 業者の評価

保守業務を行った事業者は、以下の市の規定に準じて評価を行っている。

(目的)	
第1条 この要領は、福岡市、福岡市水道局及び福岡市交通局が発注する請負工事に係る成績の評定(以下「評定」という。)に関し必要な事項を定めることにより、厳正かつ的確な評定の実施を図り、もって請負者の適正な選定及び指導育成に資することを目的とする。	

(出典:福岡市請負工事成績評定要領)

令和6年度の福岡市供給公社からの福岡市に提出される「福岡市営住宅等の管理運営業務の月次報告について」を閲覧した結果、業者の瑕疵による事故が発生していた。

2. 事故報告			
原因者	項目	件数	内容(住宅名、対応状況等)
施設	重大な事故	3	<ul style="list-style-type: none"> ・12/2 … 棟 号室で漏水事故発生。雑排水管改修工事の際、改造されていた配管に気づかず切断していた配管から漏れたもの。 ・12/6 … 棟で約4時間断水。 ・12/7 … 棟で約2時間断水。棟は、給水直結増圧化工事の施工中であり、施工業者のミスによるもの。
	軽微な事故		

(出典:福岡市営住宅等の管理運営業務の月次報告について(12月分))

2. 事故報告			
原因者	項目	件数	内容(住宅名、対応状況等)
施設	重大な事故	2	<ul style="list-style-type: none"> ・2/7… 棟 屋上作業用足場落下事故。給水管工事のため屋上に設置していた足場が強風時に落下。施設損壊や死傷者なし。足場の固定不足及び強風時の対策不足。 ・2/11… 棟 汚水漏水。空家から集合立管の汚水があふれ、下2住戸に汚損被害が出た。住み替え手配中。損害賠償予定。
	軽微な事故		

(出典:福岡市営住宅等の管理運営業務の月次報告について(2月分))

計画修繕業者が行った修繕工事で事故が起こった場合、事故を起こした修繕工事では工事成績評点の評価にて減点されるが、それ以降の工事への入札影響は事故を起こした際の人的・物的損害の影響や規模等の状況を踏まえて個別に判断しているとのことであった。

(4) 市への報告

公社は、事業年度終了後に管理運営業務の実施状況及び収支状況等を記載した事業報告書を作成し、市へ提出している。

8 債権管理事務について

(1) 債権管理

① 概要

市営住宅の入居者に対して発生する債権としては、家賃、敷金、弁償金(退去時修繕費)、延滞金、市営住宅入居証明等手数料がある。

福岡市営住宅条例第 19 条によれば、「入居者は、毎月末日(月の末日でない日に明け渡したときは、明け渡した日)までにその月分の家賃を納付しなければならない。ただし、その日が日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日又は1月2日、1月3日若しくは 12 月 31 日(以下「休日等」という。)に当たるときは、その日後最初の休日等でない日までに納付しなければならない。」とされており、納付期限を超えた場合には、延滞債権として管理されることになる。指定された期限までに納付されない場合には延滞金の徴収も行われる。

また、入居者が福岡市営住宅条例第 41 条に規定する手続を経ないで市営住宅から退去した場合においては、市長が明渡しの日を認定して、その日までの家賃を徴収することとなっている。

② 家賃の収納状況

令和6年度の家賃の収入状況、家賃収納率の推移(直近 10 年間)を調査したところ、以下のとおりであった。

ア 令和6年度家賃収納状況

(単位:千円)

区分	予算額	調定額	収入済額	不納欠損額 ※	収入未済額	収入 過不足額
全体	7,784,805	7,824,503	7,733,574	7,034	83,895	△51,231
現年度分	7,744,830	7,747,676	7,693,097	—	54,579	△51,733
過年度分	39,975	76,828	40,477	7,034	29,317	502

※このうち、福岡市債権管理条例第7条第5号(消滅時効に係る時効の援用を要する債権について、消滅時効に係る時効期間が満了したとき(滞納者が時効を援用しないと認められる特別な理由があるときを除く。))に基づくものは、72 件、7,034 千円であった。

イ 家賃収納率の推移

平成 27 年度から令和6年度までの家賃収納率の推移は以下のとおりであった。

(単位:%)

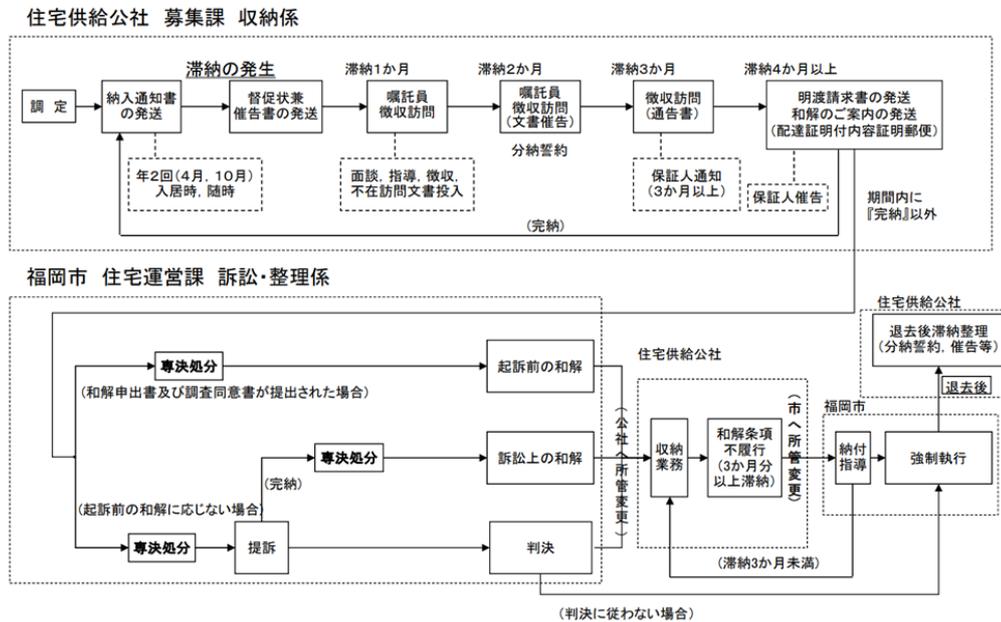
年度	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6
現年度 家賃	99.28	99.30	99.42	99.33	99.33	99.48	99.51	99.50	99.40	99.30
過年度 家賃	43.39	47.67	50.23	52.26	52.45	54.91	44.45	44.78	52.39	52.69

なお、市より政令指定都市間の比較資料を入手し、確認したところ、市は、政令指定都市の平均値を上回っていた。収納状況は他都市と比較すると良好といえる。

③ 滞納債権の管理

入居者が家賃を滞納した場合には、「福岡市営住宅の家賃等に係る滞納整理事務処理要綱」に基づいて滞納整理事務が行われる。

滞納整理事務の流れ



(福岡市営住宅の家賃等に係る滞納整理事務処理要綱より抜粋)

(2) 実施した監査手続の概要と結果

- ① 家賃の滞納が発生している入居者の収納情報台帳を任意に抽出し、閲覧した。台帳は入居者別に入居者の情報、入居者の家賃収納情報、家賃等滞納集計額、分納情報、収納対応履歴などの情報がシステム入力されたものである。家賃収納明細には収納額と滞納額、延滞金発生日の登録が行われることになっている。また収納対応履歴には、徴収訪問、電話督促、文書催告、収納状況など、入居者や関係者との対応状況が記載されている。滞納債権がある場合、家賃収納明細に記載があるか、収納対応履歴に対応状況が記載されているか確認した。
- ② 滞納4か月以上の滞納債権については、明渡請求書と和解のご案内の発送を行うこととなっている。また、福岡市営住宅等の管理に係る実施協定書では、家賃等の納付指導・整理として「入居者が通告に応じず、家賃の滞納月数が4月に至った場合には市に報告する」とある。そこで令和6年度の市への報告書類と、その伺い書を入手し閲覧した。

伺い書は毎月の明渡請求対象者所管変更リストであり、リストに起案日と決裁日が記載され、承認印が押印されている。リストは滞納債権ごとに名義人名、保証人名、滞納額、滞納月数などが記載され、備考に明渡請求書や和解申出書の送付などの対応状況を記載することになっているので、記載に漏れがないか、決裁が行われているか確認した。

(令和6年度明渡請求対象者所管変更リスト)

発送日	納期限	起案日	決裁日	移管 件数	滞納額	請求破棄	移管額
令和6年4月26日	令和6年5月27日	令和6年5月28日	同日	7件	1,022,100	47,400	974,700
令和6年5月28日	令和6年6月28日	令和6年7月1日	同日	4件	873,300	0	873,300
令和6年6月28日	令和6年7月29日	令和6年7月30日	同日	6件	648,482	97,100	551,382
令和6年7月29日	令和6年8月28日	令和6年8月29日	同日	7件	913,500	0	913,500
令和6年8月28日	令和6年9月27日	令和6年9月30日	同日	11件	1,643,900	0	1,643,900
令和6年9月27日	令和6年10月28日	令和6年10月29日	—	11件	1,478,600	0	1,478,600
令和6年10月28日	令和6年11月28日	令和6年11月29日	—	12件	1,710,460	102,000	1,608,460
令和6年11月28日	令和6年12月27日	令和7年1月6日	同日	7件	988,100	71,100	917,000
令和6年12月27日	令和7年1月27日	令和7年1月28日	同日	2件	214,000	0	214,000
令和7年1月29日	令和7年2月28日	令和7年3月3日	同日	5件	500,700	0	500,700
令和7年2月27日	令和7年3月28日	令和7年3月31日	—	8件	730,400	180,800	549,600
合計				80件	10,723,542	498,400	10,225,142

福岡市営住宅等の管理に係る実施協定書では、家賃等の納付指導・整理として「入居者が通告に応じず、家賃の滞納月数が4月に至った場合には市に報告する」ものとされている。

そこで公社では明渡請求対象者所管変更リストを毎月作成している。当該リストは毎月の滞納債権別に、団地名、名義人名、保証人名、滞納額、滞納月数を記載したもので、移管前に完納したもの、請求破棄（納付により明渡請求書送付前に滞納月が4月未満となったもの）したものを控除して、「関係書類を添えたうえで市へ所管変更を行う」ことについて、当該リストで決裁を受けている。

当該リストは納期限の翌日を以って市に所管変更が行われるため、納期限までの明渡請求書の送付状況、和解申出書や調査同意書の受付状況、納付状況を取りまとめたうえで、納期限の前後日で伺いが起案され、決裁が行われている。

- ③ 市では、市営住宅を退去した者に対する滞納家賃債権の回収業務の委託を行っている。
委託業務の概要は以下のとおりである。

契約件名	令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託
契約方法	随契(特命)
入札参加者	随契(特命)
履行期間	令和6年4月1日から令和7年3月31日
契約金額(当初)	収納金の40%(消費税等抜き)
契約金額(最終)	同上
予定価格	非公開
落札率	非公開
受託内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 納入義務者に対する滞納家賃等の督促 ② 滞納家賃等の収納事務及び領収書交付事務 ③ 収納した滞納家賃等を安全及び確実に保管する事務 ④ 収納した滞納家賃等を福岡市へ入金する事務及び報告事務 ⑤ 納入義務者との支払いに関する交渉(支払期間及び金額に係る交渉、分納の相談ほか)、交渉経過及び分納の内容の報告及び分納履行管理 ⑥ 納入義務者等からのお問い合わせに対する対応 ⑦ 納入義務者等、滞納家賃等に関する各種データの管理 ⑧ 委託料の精算に関する事務 ⑨ その他上記に付随する業務
随意契約理由	<p>(随契理由書)</p> <p>令和5年度に提案競技(プロポーザル)を実施し、本件委託予定先が最優秀提案者となったため、契約の相手方とした。</p> <p>提案競技実施要領及び委託仕様書にて、履行状況が良好な場合は継続して契約の相手方とすることを明記しており(ただし、令和9年度までが限度)、同社の令和5年度の履行状況は良好であったことから、令和6年度も継続して契約の相手方とするもの。</p>

なお、納入義務者に対する訴訟等法的措置は委託の範囲外とされている。

【指摘事項6】公募時の実施要領と随意契約理由の相違について

(現状)

随契理由書には「令和9年度までが限度」と記載されており、また、「令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃等債権回収業務委託契約書」に添付されている「福岡市営住宅退去者滞納家賃等債権回収業務委託に係る仕様書」においても、「3委託開始時期及び契約期間」に「良好に業務を履行した場合は、翌年度の予算成立を前提とし、3か年を限度として契約を更新する可能性がある」と記載され、令和9年度までは継続して契約の相手方とする場合がある旨が記載されている。

しかしながら、令和5年7月20日に起案された「福岡市営住宅退去者滞納家賃等債権回収業務委託に係る公募について」を閲覧したところ、添付された福岡市営住宅退去者滞納家賃等債権回収業務委託に係る提案競技実施要領の9ページには、「(5)次年度以降の契約締結について」において、「2か年を限度として契約を更新する可能性がある」と記載され、課内の決裁を受けたうえで提案競技(プロポーザル)が行われていた。

令和5年度の契約は令和6年3月31日までなので、2か年を限度とするのであれば、令和7年度までを限度として契約を更新する可能性がある、ということになり公募資料と随意契約理由書に不整合が生じている。

市に確認したところ、相手方とは公募時の実施要領のとおり2か年を限度として双方認識していたが、契約時の仕様書の記載が誤っていたとのことであった。

(問題点)

何年間継続して契約の相手方とする可能性があるかは、契約の双方にとって重要な情報であるにも関わらず、年数を誤って記載し決裁されたことは、契約に係る事務手続の正確性が不十分であると考えられる。

(是正の方向性)

契約時の事務手続において何年間継続して契約の相手方とする可能性があるかといった重要な情報については慎重に確認の上決裁する必要がある。

【指摘事項7】再委託における暴力団関与に関する規定について

(現状)

令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託契約書では、第5条において「一括委託又は一括下請負の禁止」が規定されている。

同条では、受託者は本業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならないこと受託者は、「福岡市競争入札参加停止等措置要領」に基づく競争入札参加停止、参加資格取消又は排除措置を受けている者及び「第7条の2第1号から第8号までのいずれかに該当する者」に対して、業務の一部を委託し、又は請け負わせてはならないことが定められている。

しかしながら、当該契約書において第7条は「乙の請求による期間の延長」に関する規定であり、「第7条の2」は存在せず、「第7条の2第1号から第8号までのいずれに該当する者」という記載は、契約条項の内容と一致していない。

(問題点)

市の他の委託契約書では、「第7条の2第1号から第8号」が「暴力団関与に対する発注者の解除権」として規定されている例が確認されている。

このことから、本契約書における当該記載は、条項番号の適用誤りである可能性が高いと考えられる。

一方、令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託契約書において、「暴力団関与に対する発注者の解除権」は第11条の2に規定されている。

このため、第5条における条項番号の記載が、契約全体の構成と不整合となっている。

(是正の方向性)

本規定は、受託者が暴力団等の関与する第三者へ業務を再委託することを防止するための重要な規定である。

現行契約書第5条に記載されている「第7条の2第1号から第8号まで」という文言は、「第11条の2第1号から第8号まで」の誤りであると考えられるため、契約内容の明確化及び適正な運用を図る観点から、速やかに修正を行う必要がある。

【意見 28】再委託に係る記載について

(現状)

令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託においては再委託が行われている。①はがきの発送、②封書の発送、③債権回収システム運用全般、④通知及び文書作成発送、の4件である。

いずれも令和6年4月1日に再委託承諾書申請書が委託契約先より提出され、同日福岡市より委託契約先に再委託承諾書が通知されている。

しかし、契約書の第5条で「一括委託又は一括下請負の禁止」が定められ、受託者が「この業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。」こと、参加者が「福岡市競争入札参加停止等措置要領(平成7年1月 11 日助役決裁)に基づく競争入札参加停止、競争入札参加資格取消又は排除措置を受けている者及び第7条の2第1号から第8号までのいずれに該当する者に業務の一部を委託し、又は請け負わせてはならない」と定められているものの、再委託等を行う場合の手続きや責任の所在についての規定がなかった。

(問題点)

再委託を行う場合の手続きや責任の所在の規定がないことは望ましくない。

(改善提案)

再委託を行う場合の手続きや責任の所在について、契約書や仕様書において記載を行うことが望ましい。

市における他の委託契約においては、「受注者は前項の規定により業務の一部を第三者に委託し、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」旨と「受注者は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせた場合、発注者に対し、その第三者の受任又は請負に基づく行為全般について責任を負う」旨が定められていることから、同様の記載を行うことが考えられる。

【意見 29】委託業務検査調書の日付について

(現状)

令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託においては、毎月、委託業務検査が行われている。

市は、委託先より毎月の精算書(兼受託債権管理報告書)、収納金日計報告書(令和〇年〇月分)、収納済通知書の提出を受け、検査を行っている。

しかしながら、令和7年3月の委託業務検査調書の日付は令和7年3月31日であったが、精算書(兼受託債権管理報告書)と収納金日計報告書(令和〇年〇月分)の日付は令和7年4月2日、収納済通知書は令和7年4月8日であった。

検査に当たって入手した資料は、いずれも委託業務検査調書の日付より後の日付となっており、検査日にはいずれの資料も手元になかったことになる。そのため、委託業務検査調書を閲覧しても、どの資料を検査して問題なく「完了している」と判断したのか不明な状況であった。

(改善提案)

委託業務検査調書の日付は、検査を実施した日付で記載すべきである。他の月は資料の日付後の検査となっている。3月の検査調書の日付を3月31日とするのであれば、提出資料の提出日時などについて検討されたい。

【意見 30】精算書の入金額と収納済通知書の金額の差額について

(現状)

令和6年度福岡市営住宅退去者滞納家賃債権回収業務委託の監査に当たっては、毎月の委託業務検査調書を閲覧した。

毎月の精算書(兼受託債権管理報告書)、収納金日計報告書(令和〇年〇月分)、収納済通知書が提出されているか、精算書の入金額が収納金日計報告書(この報告書が収納した滞納家賃の明細となっている)や収納済通知書と一致しているか確認した。

しかしながら、令和6年4月の精算書の入金額と収納金日計報告書が 62,257 円であるにも関わらず、収納済通知書と一致しなかった。

差額の原因は退去時に敷金と相殺したもののことであった。

退去時に敷金と相殺した時点で、収納情報台帳の管理システムに入力すべきところ、入力処理漏れであったため、相殺していない状態の滞納債権データが委託先に提示された。委託先は提示された滞納債権データに基づいて退去者に請求したため、退去者は入金したものの、敷金と相殺したことを思い出して退去者から問い合わせがあったことで入力ミスが発覚したものである。

(問題点)

結果として過誤納金となったため、退去者に請求書を提出してもらい、還付を行っている。

敷金と家賃の相殺は入金の実態がないため、入力漏れがあっても発覚が遅れる、若しくは発覚しない可能性があるがそのチェックを行っていない。

(改善提案)

滞納債権があるにも関わらず、敷金に残高がある場合、滞納債権と敷金の相殺もれがあることを示している。滞納債権がある場合には、あわせて敷金に残高がないかチェックすることが望ましい。

9 基金管理について

(1) 市営住宅関連基金の概要

市では市営住宅に関連する特定目的基金として、市営住宅基金、市営住宅敷金基金、市営住宅修繕基金の3つの基金が設置されている。

市は、基金について毎年度「基金の概況」を公表している。令和6年度の市営住宅基金、市営住宅敷金基金、市営住宅修繕基金の「基金の概況」は以下のとおりである。

① 福岡市営住宅基金

名称	福岡市営住宅基金
所管課	住宅都市みどり局住宅部住宅計画課（電話：092-711-4550）
根拠法令等	福岡市営住宅基金条例
設置目的	次の各号に掲げる費用に充てるため (1) 市営住宅又は共同施設の建設に要する費用 (2) 市営住宅又は共同施設の修繕又は改良に要する費用 (3) 譲渡し、又は用途廃止した市営住宅又は共同施設の建設若しくは改良に要する費用に充てるため起した市債の元利償還金 (福岡市営住宅基金条例第1条)
設置年月日	昭和39年4月1日
設置期間	—
種別	特定目的基金
当初積立額	—
当初積立財源	—
設置後積立財源	市営住宅譲渡金、住宅用地等使用料、基金の運用益等
積立目標額	—
予算計上会計	一般会計
処分方針	市営住宅の建替整備や、修繕又は改良等を行う事業に充てる。
増減見込	短期(3年未満):未定
	中長期(3年～):未定

<基金残高等の推移>

(単位:千円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	増減 (R6-R5)
前年度末残高※	2,094,106	2,144,581	2,199,517	54,936
積立額	50,475	54,936	60,740	5,804
新規・追加積立	35,188	40,353	46,223	5,870
運用利子	15,287	14,583	14,517	△ 66
取崩額	-	-	-	-
当年度末残高※	2,144,581	2,199,517	2,260,257	60,740

※出納整理後

<取崩額の使途(令和6年度)>

(単位:千円)

		事業等	充当額
1	-		-
		合計	-

② 市営住宅敷金基金

名称	市営住宅敷金基金
所管課	住宅都市みどり局住宅部住宅運営課（電話:092-271-2552）
根拠法令等	福岡市営住宅敷金基金条例
設置目的	市営住宅の敷金を適正に管理するため (福岡市営住宅敷金基金条例第1条)
設置年月日	平成9年2月27日
設置期間	—
種別	特定目的基金
当初積立額	—
当初積立財源	—
設置後積立財源	市営住宅敷金収入
積立目標額	—
予算計上会計	一般会計
処分方針	敷金の返還金並びに未納の家賃、割増賃料及び損害賠償金に充てる。
増減見込	短期(3年未満):未定
	中長期(3年~):未定

<基金残高等の推移>

(単位：千円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	増減 (R6-R5)
前年度末残高※	2,200,339	2,195,460	2,198,109	2,649
積立額	80,234	87,996	78,542	△ 9,454
新規・追加積立	80,234	87,996	78,542	△ 9,454
運用利子	—	—	—	—
取崩額	85,113	85,347	81,086	△ 4,261
当年度末残高※	2,195,460	2,198,109	2,195,565	△ 2,544

※出納整理後

<取崩額の使途(令和6年度)>

(単位:千円)

事業等		充当額
1	敷金の返還金等	81,086
合計		81,086

③ 市営住宅修繕基金

名称	市営住宅修繕基金
所管課	住宅都市みどり局住宅部住宅管理課（電話:092-271-2551）
根拠法令等	福岡市営住宅修繕基金条例
設置目的	市営住宅及び共同施設の修繕に必要な資金を積み立てるため （福岡市営住宅修繕基金条例第1条）
設置年月日	昭和58年2月21日
設置期間	—
種別	特定目的基金
当初積立額	—
当初積立財源	—
設置後積立財源	市営住宅使用料、基金の運用益
積立目標額	—
予算計上会計	一般会計
処分方針	市営住宅等の修繕に必要な費用に充てる。
増減見込	短期(3年未満):未定
	中長期(3年～):未定

<基金残高等の推移>

(単位:千円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	増減 (R6-R5)
前年度末残高※	2,091,843	2,645,107	2,645,444	337
積立額	553,264	570,337	600,463	30,126
新規・追加積立	537,994	552,350	583,003	30,653
運用利子	15,270	17,987	17,460	△527
取崩額	—	570,000	—	△570,000
当年度末残高※	2,645,107	2,645,444	3,245,907	600,463

※出納整理後

<取崩額の使途(令和6年度)>

(単位:千円)

		事業等	充当額
1	—		—
		合計	—

(2) 基金の決算について

令和2年度から令和6年度までの市営住宅敷金基金、市営住宅基金、市営住宅修繕基金の積立額、取崩額、基金残高の決算数値は以下のとおりである。

○市営住宅敷金基金

(単位:千円)

年度	当初基金 現在高	積立			取崩額	年度末基金 現在高
		敷金収入	基金 利子	計		
	A				B	C
R2年度	2,218,930	79,461	-	79,461	75,588	2,222,802
R3年度	2,222,802	66,520	-	66,520	88,983	2,200,339
R4年度	2,200,339	80,234	-	80,234	85,113	2,195,460
R5年度	2,195,460	87,996	-	87,996	85,346	2,198,109
R6年度	2,198,109	78,541	-	78,541	81,085	2,195,565

※基金利子については、共同施設整備費として運用

○市営住宅基金

(単位:千円)

年度	当初基金 現在高	積立			取崩額	年度末基金 現在高
		譲渡金 収入	基金利子	計		
	A				B	C
H27年度	1,427,303	407,569	13,987	421,556	0	1,848,859
H28年度	1,848,859	27,292	17,564	44,856	0	1,893,716
H29年度	1,893,716	146,862	17,990	164,852	300,000	1,758,569
H30年度	1,758,569	126,390	16,002	142,393	271,415	1,629,547
R元年度	1,629,547	775,201	14,014	789,215	628,607	1,790,155
R2年度	1,790,155	259,820	5,370	265,190	0	2,055,345
R3年度	2,055,345	32,594	6,166	38,760	0	2,094,106
R4年度	2,094,106	35,188	15,286	50,475	0	2,144,581
R5年度	2,144,581	40,352	14,583	54,935	0	2,199,517
R6年度	2,199,517	46,222	14,516	60,739	0	2,260,257

※市営住宅基金は令和2年度から令和6年度まで取り崩しがなかったため、平成27年度から令和元年度までの決算数値を追加した。

令和2年度から令和6年度の間に取り崩が行われていないことについて市に確認したところ、令和2年度については、コロナ禍において社会経済情勢の変化による大幅な税収減を受けて、当該基金の取崩しが必要であったが、他基金の取崩しによる充当がなされているとのことであった。

○市営住宅修繕基金

(単位:千円)

年度	当初基金 現在高	積立			取崩額	年度末 基金現在高
	A	新規積立等	基金利子	計		
				B	C	A+B-C
R2年度	985,680	559,836	2,957	562,793	0	1,548,473
R3年度	1,548,473	538,724	4,645	543,369	0	2,091,843
R4年度	2,091,843	537,994	15,270	553,264	0	2,645,107
R5年度	2,645,107	552,350	17,986	570,336	570,000	2,645,444
R6年度	2,645,444	583,003	17,459	600,462	0	3,245,907

(3) 基金の条例

市営住宅基金、市営住宅敷金基金、市営住宅修繕基金の3つの基金には、それぞれ基金条例が定められている。

福岡市営住宅敷金基金のみ、基金の運用から生じる収益は、「一般会計歳入歳出予算に計上して、市営住宅の共同施設の整備に要する費用に充てるなど市営住宅の入居者の共同の利便のために使用する。」ものとされ、「基金に編入」していないが、他市事例でも同様の事例が散見された。

○福岡市営住宅基金条例

昭和 39 年 3 月 28 日 条例第 20 号

(設置)

第1条 次の各号に掲げる費用に充てるため、福岡市営住宅基金(以下「基金」という。)を設置する。

- (1) 市営住宅又は共同施設の建設に要する費用
- (2) 市営住宅又は共同施設の修繕又は改良に要する費用
- (3) 譲渡し、又は用途廃止した市営住宅又は共同施設の建設若しくは改良に要する費用に充てるため起した市債の元利償還金

(昭和 51 条例 13・一部改正)

(積立て)

第2条 次の各号に掲げる理由により処分した市営住宅又は共同施設及びこれらの敷地に係る対価、補償金等は、基金に積み立てる。

- (1) 公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。)第 44 条第 1 項の規定に基づく譲渡
- (2) 法第 44 条第 3 項の規定に基づく用途廃止
- (3) 法第 46 条第 1 項の規定に基づく譲渡
- (4) 前各号の規定に準じた譲渡又は用途廃止

2 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 233 条の2ただし書の規定により、一般会計において剰余金を生じ、かつ、前項の規定により積立てるべき金額が歳入歳出予算で定める積立金の額をこえる場合には、そのこえる金額の範囲内で市長が定める額を翌年度に繰り越さないで基金に編入することができる。

(昭和 42 条例 25・昭和 51 条例 13・平成 9 条例 47・一部改正)

(管理)

第3条 基金に属する現金は、地方自治法第 241 条第7項の規定により保管するほか、必要に応じ最も確実、かつ、有利な有価証券に代えることができる。

(平成9条例 47・一部改正)

(運用益金の処理)

第4条 基金の運用から生ずる収益は、歳入歳出予算に計上してこの基金に編入するものとする。

(運用)

第5条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(委任)

第6条 この条例に定めるものを除くほか、基金の管理に関し必要な事項は、規則で定める。

○福岡市営住宅修繕基金条例

昭和 58 年 2 月 21 日 条例第 7 号

(設置)

第1条 市営住宅及び共同施設(以下「住宅等」という。)の修繕に必要な資金を積み立てるため、福岡市営住宅修繕基金(以下「基金」という。)を設置する。

(積立て)

第2条 基金として積み立てる額は、歳出予算をもつて定める額とする。

(管理)

第3条 基金に属する現金は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 241 条第7項の規定により保管するほか、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。

(平成9条例 47・一部改正)

(運用益金の処理)

第4条 基金の運用から生ずる収益は、歳入歳出予算に計上して、基金に編入するものとする。

(運用)

第5条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(処分)

第6条 基金は、住宅等の修繕に必要な費用に充てる場合に限り、処分することができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるものを除くほか、基金の管理に関し必要な事項は、規則で定める。

○福岡市営住宅敷金基金条例

平成9年2月 27 日条例第1号

(設置)

第1条 市営住宅の敷金を適正に管理するため、福岡市営住宅敷金基金(以下「基金」という。)を設置する。

(積立て)

第2条 基金には、福岡市営住宅条例(平成9年福岡市条例第 40 号)第 21 条第1項、第 42 条、第 49 条又は第 55 条の規定に基づき市営住宅の入居者から徴収した敷金を積み立てるものとする。

(平成9条例 40・一部改正)

(管理)

第3条 基金に属する現金は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 241 条第7項の規定により保管するほか、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。

(運用益金の処理)

第4条 基金の運用から生じる収益は、一般会計歳入歳出予算に計上して、市営住宅の共同施設の整備に要する費用に充てる等市営住宅の入居者の共同の利便のために使用する。

(平成9条例 40・一部改正)

(繰替運用)

第5条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(処分)

第6条 基金は、福岡市営住宅条例第 21 条第3項、第 42 条、第 49 条又は第 55 条の規定に基づいて敷金の返還金並びに未納の家賃、割増賃料及び損害賠償金に充てる場合に限り、処分することができる。

(平成9条例 40・一部改正)

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、基金の管理に関し必要な事項は、規則で定める。

なお、市営住宅基金条例には、他の2基金と異なり、条例に処分の規定が含まれていない。

この点、市に確認をしたところ、設置規定における基金の取崩し目的が項目としてあげられていることから、取崩しの根拠として機能していること、また直近 10 年間における取崩しにおいても、当該目的に沿って建設事業や改善事業に対して取崩しが行われていることから、市営住宅基金における処分の根拠は目的の各項目に拠るところとして整理しているとのことであつた。

(4) 資金運用

市営住宅基金、市営住宅敷金基金、市営住宅修繕基金の運用状況を質問したところ、市では、基金を元手にした資金運用については、地方自治法や地方財政法の規定等を踏まえ、財政局において、各局が所管する基金(定額運用基金を除く)を一括して運用しているとのことであった。

一括運用に当たっては、国債や地方債等による「債券運用」を中心に、歳計現金への「繰替運用」や「預金」を組み合わせることで、一定の流動性を確保しつつ、安全で効率的な運用に努めているとのことであった。

これらの運用により、令和6年度は約 51.3 億円の運用利子が確保されており、運用利回りは 1.169%であった。

基金の運用状況(財政局一括運用分)

<令和6年度>

(単位:千円)

区分		年度末残高	運用利子	運用利回り
債券運用	国債	130,034,641	1,878,399	1.460%
	地方債	206,965,423	2,519,187	1.266%
	財投機関債等	53,597,000	670,518	1.231%
計		390,597,064	5,068,104	1.326%
繰替運用		102,232,022	64,605	0.077%
預金	普通預金等	315,088	5	0.001%
合計		493,144,174	5,132,714	1.169%

※年度末残高は、出納整理期間終了後の残高。各数値は表示単位未満で四捨五入しており、合計において一致しない場合がある。

<令和5年度>

(単位:千円)

区分		年度末残高	運用利子	運用利回り
債券運用	国債	125,038,915	1,912,636	1.530%
	地方債	194,162,103	2,260,799	1.269%
	財投機関債等	53,595,950	557,737	1.177%
計		372,796,968	4,731,172	1.349%
繰替運用		100,959,342	1,502	0.001%
預金	普通預金等	385,319	637	0.002%
合計		474,141,629	4,733,310	1.163%

※年度末残高は、出納整理期間終了後の残高。各数値は表示単位未満で四捨五入しており、合計において一致しない場合がある。

(5) 監査の結果及び意見

監査の結果特に記載すべき事項はなかった。

10 募集・入居手続について

(1) 募集の概要

市営住宅の募集の方法は、「抽選方式」「ポイント方式」「随時募集」の3つの方法がある。

抽選方式	入居者を抽選にて決定する制度。 市では、年4回(5月・8月・11月・2月)に募集を行っている。
ポイント方式	「住宅の老朽度」など複数の項目を数値化し、ポイントの高い世帯から優先的に入居者を決定する制度。 市では、年2回(6月・12月)に募集を行っている。
随時募集	特定の要件を満たす住宅困窮世帯について、対象の住宅に限り、随時、入居の申込みを行う制度。 申込み後は資格審査会において審査を行い、承認された方は対象住宅ごとに登録され、対象住宅に空きが生じた場合に限り、登録された順に入居ができる。

(福岡市住宅供給公社 HP の記載を基に監査人が加筆して記載)

(2) 募集状況

以下は、令和6年度における各方式の募集状況である。

① 募集状況(抽選方式)

区分	令和6年度(第1～4回)		
	募集戸数	応募者数	倍率
一般	432	4,978	11.5
子育て(期限付) (中学生以下)	56	102	1.8
子育て (中学以下)	283	611	2.2
新婚	24	29	1.2
高齢者	22	177	8.0
高齢単身者	165	4,634	28.1
車椅子	9	49	5.4
単身者	53	488	9.2
特別募集	51	370	7.3
合計	1,095	11,438	10.4

(出典:市提供資料)

② 募集状況(ポイント方式)

令和6年度(第1～2回)		
募集戸数	応募者数	倍率
60	90	1.5

(出典:市提供資料)

③ 随時募集

令和6年度		
申込数	入居者数	辞退者数
79	60	19

(出典:市提供資料より監査人が加工して作成)

(3) 申込資格等

① 抽選方式

申込資格として以下が必要となる。

- (1) 申込者本人が福岡市に住んでいるか、勤務していること
- (2) 日本国籍を有しているか、または外国人にあつては「中長期在留者」(在留カードを交付されている方)若しくは「特別永住者」(特別永住者証明書を交付されている方)であること
- (3) 現在住宅に困っていること
- (4) 過去に市営住宅を不正に使用したことがないこと
- (5) 暴力団員でないこと
- (6) 申込者本人は成年者であること(年齢の基準日は申込締切日)
- (7) 収入基準に合うこと

また、抽選に際しては、抽選の落選が多い者については以下のように配慮がされている。

(優遇制度)

第9条 抽選による入居者の決定にあたり、過去において市営住宅に5回以上申し込んだことのある者については、次の表の申込回数欄に掲げる申込回数に応じ、同表の抽選番号の数の欄に定める数の抽選番号を割り当てる。

申込回数	抽選番号の数
1回～4回目	1個
5回～8回目	2個
9回～12回目	4個
13回～16回目	8個
17回～20回目	10個
21回～25回目	15個
26回～30回目	20個
31回～35回目	25個
36回目以上	30個

(出典:福岡市営住宅の抽選方式による入居者選考制度に関する要綱)

② ポイント方式

申込資格については、抽選方式と相違はないものの、住宅困窮度の点数をポイントとして、そのポイントが高い順に入居を決定する。

住宅困窮度は、例えば以下のような項目をポイント評価項目として計算している。

- 老朽化した住宅に住んでいる。
- 著しく狭い住宅に住んでいる。
- 台所、便所、浴室がない住宅に住んでいる。
- 倉庫、事務所、工場等住宅以外に住んでいる。
- 立ち退き要求を受けている。
- 世帯収入に占める家賃の負担率が高い。
- 市営住宅の入居募集の申込回数

各申込者の算定したポイントについて疑義が生じた場合は、ポイント方式審査委員会による審査を経て、入居者を決定している。

(ポイント方式審査委員会)

第4条 要綱第9条第1項に基づき設置された審査委員会は、次の委員をもって組織する。

福岡市住宅供給公社常務理事

福岡市住宅供給公社募集課長

福岡市住宅都市局住宅部住宅管理課長

福岡市住宅都市局住宅部住宅運営課長

2 審査委員会に委員長1名を置き、福岡市住宅供給公社常務理事をもって充てる。

3 委員長は、審査委員会を総理し会を代表する。

4 審査委員会は、委員長が招集し議事を進行する。

5 委員長は、必要に応じて審査委員会委員以外の者から意見を求めることができる。

6 審査委員会の庶務は、福岡市住宅供給公社 募集課において行う。

(出典:福岡市営住宅のポイント方式による入居者選考制度取扱要領)

また、採点基準は以下のとおりである。

別表1 ポイント制度における評価項目と採点基準		採点基準		
I 住環境等評価	住宅の老朽度	築年数が木造30年、RC造70年、S造50年を経過している。 【採点基準】 Aが3つ ... 5点 Aが2つ ... 4点 Aが1つ ... 3点	築年数が木造25年、RC造55年、S造40年を経過している。 【採点基準】 Aが3つ ... 5点 Aが2つ ... 4点 Aが1つ ... 3点	
	住宅の狭小度	居住面積が、最低居住面積水準を満たしていない。	居住面積が、下記の要項以下(農地) + [(狭帯) - (農地)] × 1/8	
	住宅の設備	専用台所がない。	専用台所がない。	
	浴室	専用浴室がない。	専用浴室がない。	
	非住宅	非住宅に居住している。	※ 該当する場合は、老朽度・狭小度・設備・住環境についての評価にかかわらず10点とする。	
<small>※ 住環境評価点は、当該制度の主要な対象者である住環境に大きな問題を招くケースの多くが10点から15点程度になるように設定している。(第2回採点申請者の住環境評価平均点は4点で、最高点は14点) <small>※ これらの主要な対象者となるケースを目安に、住環境の項目が3～5点と比較的低い住環境以外の評価項目が重複したケースが、主要な対象者の得点を大きく超えない程度の基準を定めると、それぞれの項目について13程度が適当となる。</small> </small>				
II 世帯属性	高齢者	申込者又申込者の配偶者が75歳以上である。	A 申込者又申込者の配偶者が60歳以上である。(Aに該当する場合は除く)	B 50%以上 × 1.3 40%以上 × 1.2
	身体障がい者	世帯の中に、身体障害者手帳(1・2級)を所持している人がいる。	A 世帯の中に、身体障害者手帳(3・4級)を所持している人がいる。(Aに該当する場合は除く)	B 30%以上 × 1.1
	知的障がい者	世帯の中に療育手帳(A)を所持し、又は児童相談所の長か更正相談所の長から重度の知的障がい者と判定された人がいる。	A 世帯の中に療育手帳(B)を所持し、又は児童相談所の長か更正相談所の長から中度以下の知的障がい者と判定された人がいる。(Aに該当する場合は除く)	B ※生活保護世帯においては、 家賃負担率=家賃総額/生活扶助基準額とする。
	精神障がい者	精神障害者保健福祉手帳(1級)を所持している人がいる。	A 精神障害者保健福祉手帳(2級)を所持している人がいる。(Aに該当する場合は除く)	II-2 世帯収入による基準
	戦傷病者	世帯の中に、戦傷病者手帳(特別項症～第3項症)を所持している人がいる。	A 世帯の中に、戦傷病者手帳(第4項症～第5款症)を所持している人がいる。(Aに該当する場合は除く)	一人当たりの所得額 (世帯全員の所得/世帯員数)
	子育て世帯	同居する親族に配偶者と小学校入学前の子の両方を含んでいる世帯。	A 同居する親族に配偶者と中学生以下の子の両方を含んでいる世帯。	50万円未満 × 1.3 50万円以上100万円未満 × 1.2 100万円以上150万円未満 × 1.1
	犯罪・DV被害者	世帯の中に、犯罪被害者(募集案内書3ページ※1に該当する人)又はDV被害者(募集案内書3ページ※2に該当する人)がいる。	A	30,750円以下 × 1.3 61,500円以下 × 1.2 92,250円以下 × 1.1
	ひとり親世帯	申込者に配偶者がなく、かつ現に同居しもしくは同居しようとする20歳未満の子を扶養している。	A	※生活保護世帯においては、×1.0とする。
	被爆者	世帯の中に被爆者手帳を所持し、原爆の障害作用に起因する旨の厚生労働大臣の認定を受けている人がいる。	A	
	引揚者	世帯の中に引揚者で引き上げた日から起算して5年を経過していない人がいる。	A	
ハンセン病被害者等	世帯の中にハンセン病療養所入所者等がいる。	A		
IV 立退要求書	家主より立退要求書を受けている。【採点基準】 受けている場合...×1.3 (受けていない場合...×1.0)			
V 申込回数	今回の市営住宅入居者募集への申込は何回目か。【採点基準】 申込回数/10を加算			

住宅の狭小度に関する基準等

世帯員数	2人以上、2人以上は10×世帯員数+10㎡ 世帯員数が4人を超える場合は0.5増減する。
最低居住面積水準	専ら: 25㎡、2人以上は10×世帯員数+10㎡ 世帯員数が4人を超える場合は0.5増減する。
最低居住面積水準	専ら: 40㎡、2人以上は20×世帯員数+15㎡ 世帯員数が4人を超える場合は0.5増減する。

II-1 家賃負担率による基準

家賃負担率=年間家賃/世帯全員の所得証明書上の収入

50%以上	×1.3	40%以上	×1.2
30%以上	×1.1		

II-2 世帯収入による基準

政令月収	一人当たりの所得額 (世帯全員の所得/世帯員数)		
	50万円未満	50万円以上100万円未満	100万円以上150万円未満
30,750円以下	×1.3	×1.2	×1.1
61,500円以下	×1.2	×1.1	×1.0
92,250円以下	×1.1	×1.0	×1.0

採点方法

$$\left(\frac{I}{\text{住環境等評価}} \times \frac{II}{\text{世帯属性}} \times \frac{III-1}{\text{家賃負担率}} \times \frac{III-2}{\text{世帯収入}} \times \frac{IV}{\text{立退要求書}} \right) + \frac{V}{\text{申込回数}} = \text{合計ポイント}$$

(出典:市提供資料 ポイント方式要領(別表1))

③ 随時募集

随時募集の資格は以下の条件に該当する対象である。

主な申込資格	市営住宅の申込資格を備え、諸控除後の世帯月収額が 104,000 円以下の世帯で、かつ下記の(1)～(8)の要件に2つ以上該当すること。 ただし、犯罪・DV 被害者世帯は2つ以上に該当することを要しない。 (1)多回数落選世帯(8回以上。単身の場合は 16 回以上) (2)ひとり親世帯 または 子育て(乳幼児)世帯 ※ひとり親世帯は配偶者なし、子育て(乳幼児)世帯は配偶者あり (3)多子世帯 (4)高齢者世帯 (5)心身障がい者世帯等 (6)犯罪・DV 被害者世帯 (7)立退要求を受けている世帯 (8)定期募集(ポイント方式)で一定ポイントを取得し、現状も同じ世帯 (福岡市市営住宅入居者募集案内より引用)
--------	---

また、随時募集では、資格審査会を設置し、審査会にて入居審査を行っている。

(随時募集資格審査会)

第7条 要綱第9条に基づき設置された随時募集資格審査会(以下「審査会」という。)は、次の委員をもって組織する。

福岡市住宅供給公社専務理事
福岡市住宅供給公社募集課長
福岡市住宅都市みどり局住宅部長
福岡市住宅都市みどり局住宅部住宅管理課長
福岡市住宅都市みどり局住宅部住宅運営課長

- 2 審査会に委員長1名をおき、福岡市住宅供給公社専務理事をもって充てる。
- 3 委員長は、審査会を総理し会を代表する。
- 4 審査会は、委員長が招集し議事を進行する。
- 5 委員長は、必要に応じて審査会委員以外の者から意見を求めることができる。
- 6 審査会の庶務は、福岡市住宅供給公社募集課において行う。

(出典:福岡市営住宅の随時募集制度取扱要領)

令和7年4月より、随時募集における市営住宅の利用拡充が行われているが、子育て世代への支援を拡充したものである。

公社に確認したところ、随時募集では、申込資格として、子育て(乳幼児)世帯・高齢者世帯など、特定の世帯要件を2つ以上満たす必要があるとしているが、令和7年4月から子育て世代への支援の拡充として、ひとり親世帯については2つ目の世帯要件を不要とする要件緩和を実施しているとのことである。

また、校区の拡充を図るため、対象住宅を15住宅から22住宅に拡大している。

④ 申込方法

抽選方式では、オンラインによる申込みと申請書による申込みがある。

申込み時点では申込書を提出して、当選者となった場合に必要書類の原本の提出が必要である。そのため、申込みはオンラインで対応可能となっており、所定のフォームに必要事項を入力させている。

ポイント方式及び随時募集については、申請時点で必要書類の添付が必要であるため、申請書による申込みとしている。

(4) 監査対象の選定

① 定期募集

令和6年度における全4回の定期募集のうち、5月定期抽選の申込者の3,084件中から、世帯区分及び生年月日、申込者名(日本人または外国人)等を踏まえて、入居8件、辞退6件の計14件を抽出し、監査手続を行った。

② ポイント募集

令和6年度における6月のポイント募集申込44件のうち、世帯属性、受付状態(失格、完了、辞退)失格理由等を踏まえて、当選者3件、失格者3件の計6件を抽出し、監査手続を行った。

③ 随時募集

令和6年度における随時募集者数81件、資格要件を踏まえて入居者4件、辞退者3件を抽出し、監査手続を行った。

(5) 監査の視点

- 手引きに基づき、必要な書類を徴収しているか。
- 算定した家賃は規則に基づいているか。
- 抽選は規程に従って公平に行われているか。
- 審査は規程に基づいて行われているか。
- 効率的な入居審査事務等を行っているか。

(6) 実施した監査手続

① 抽選募集

- 入居申込書、審査結果、請書、誓約書、入居連絡票、個人情報に関する同意書、市営住宅入居決定通知書、収入認定通知書及び関連書類(住民票、保護受給証明書、源泉徴収票、退職予定証明書等)を閲覧した。
- 収入認定通知書にて、決定した家賃について、規則に基づいた家賃設定であることを閲覧した。
- 抽選結果を確認し、システムを利用したランダムに抽選が行われていること、抽選番号との整合性を確認した。
- 辞退者については、辞退届を確認した。

② ポイント募集

- 入居申込書、審査結果、請書、誓約書、入居連絡票、個人情報に関する同意書、市営住宅入居決定通知書、収入認定通知書、評価項目と採点基準、及びポイントの根拠となる関連書類(住民票、保護受給証明書等)を閲覧した。
- 収入認定通知書にて、決定した家賃について、規則に基づいた家賃設定であるかを閲覧した。
- 審査資料を確認し、決裁権限に基づく決裁が行われていることを確認した。
- 失格者については、審査結果理由を確認した。

③ 随時募集

- 入居申込書、随時募集資格審査申立書、辞退届、請書、誓約書、入居連絡票、市営住宅入居決定通知書、収入認定通知書、個人情報に関する同意書、随時募集要件の根拠となる関連書類(住民票、保護受給証明書、証明書、居住証明書等)を閲覧した。
- 収入認定通知書にて、決定した家賃について、規則に基づいた家賃設定であるかを閲覧した。
- 審査資料を確認し、決裁権限に基づく決裁が行われていることを確認した。
- 辞退者については、辞退届を確認した。

なお、随時募集については、住居困窮度が高いと考えられることから、市及び公社がどのようなフォローを行っているかを確認したところ、辞退要因は、随時募集と抽選方式は併用できることから、抽選方式にて当選があった者については辞退者として取り扱われていたものが見られた。

また、審査会を経て入居が決まった者について、鍵を渡し下見をお願いしているところ、その下見で立地や居住空間に伴う辞退が見られた。

(7) 監査の結果及び意見

監査の結果特に記載すべき事項はなかった。

11 退去手続について

(1) 概要

入居者の退去手続について福岡市営住宅条例では以下のとおり定められている。

(退去の手続等)

第41条 入居者は、当該公営住宅を明け渡そうとするときは、明け渡す日の15日前までに市長に届け出て、市営住宅監理員又は市長が指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者が、第27条第3項ただし書の規定により公営住宅を模様替し、若しくは増築し、又は工作物その他の物件を設置したときは、前項の検査の日までに、入居者の負担で、原状回復又は撤去をしなければならない。

(出典:福岡市営住宅条例)

退去手続は管理代行業務として公社が行っており、手続の流れは以下のとおりである。

- ① 入居者は退去予定日の15日前までに募集課へ電話連絡する
- ② 募集課は受付後退去手続の説明と退去検査の日程調整を行う
- ③ 募集課は退去検査で原状回復が必要な修繕箇所の検査を行う
- ④ 修繕費、退去予定日までの日割り家賃を算定する
- ⑤ 敷金から修繕費及び日割り家賃を差し引き不足金額があれば入居者が支払う
- ⑥ 入居者は退去後明渡届等を募集課に提出する
- ⑦ 募集課は退去時の書類を基に住宅管理システム(すむと)に登録し、関連書類を市に渡す

(2) 実施した監査手続の概要と結果

R6年度の退去者からサンプルで5件抽出し、退去手続に関する資料を閲覧した。

指摘事項や意見はなかった。

(3) 退去時修繕について

退去検査において、公社の募集課は修繕箇所の検査を行い、入居者の負担額を算定する。市営住宅の家賃には、自然消耗による修繕費を含んでいないため、退去検査で指示された修繕箇所については入居者の負担額として修繕費用を算定している。また、畳、ふすまの取替は入居期間に関わらず入居者の負担となっている。

入居者が負担する修繕費は、公社が作成する「小口・緊急等修繕工事単価表」等の工事単価に修繕箇所数をかけて算定している。また、工事単価は公社にて複数の民間業者の工事単価を調査したうえで定期的に改定している。

入居者が負担する修繕費の単価に関して以下の状況を確認した。

【意見 31】入居者が負担する修繕費の単価について

(現状)

退去時に入居者は敷金から修繕費及び日割り家賃を差し引いた不足金額を支払うが、支払先は市であり当該金額は市の歳入となっている。市の歳入となる金額の算定基礎である修繕単価は、公社が定める「市営住宅小口・緊急等修繕工事単価表」などの単価表によって決められている。

公社が定める工事単価表を基に修繕費を算定することは、H4年4月に市が方針決定しており、当該方針には修繕単価については、工事単価に諸経費 20%を上乗せした単価となっていた。その後も公社が定める「市営住宅小口・緊急等修繕工事単価表」の単価が更新されるときには、市と公社が協議したうえで市から単価の更新について回答を出し決定されていた。

ところが、途中から単価更新時の市と公社との協議がなくなり、工事単価への諸経費 20%の上乗せもなくなっていた。R6年度の退去時に入居者が負担する修繕単価についても、同じ状況であった。

(問題点)

退去時の入居者負担分の修繕単価については条例や規則で決められているものではないことから、当初方針決定を基に単価を決めるべきであるところ、市と公社が協議して決定するとした方針と異なる方針で運用されていることは望ましくない。

(改善提案)

修繕単価が市の歳入となる金額の算定基礎になるにも関わらず、公社のみで単価が決定されているという現状は望ましくない。当初方針決定に基づき単価の改定時は市が単価を確認したうえで最終決定することが望ましい。

12 家賃算定手続について

(1) 家賃の計算方法

公営住宅の家賃については、低額所得者の家賃負担能力に応じることを基本としつつ、これに個々の住宅からの便益に応じた補正を加える「応能応益制度」に基づき、事業主体が定めることとされている。実際に、市営住宅の家賃は入居者(世帯全体)の収入や住宅の立地や設備状況等を勘案したうえで近傍同種の住宅の家賃以下で算定されている。

具体的には以下の計算式で決定される。なお、近傍同種の住宅の家賃とは、近隣地域の同程度の民間賃貸住宅家賃に相当する額で、政令で算出方法が規定されているものである。

ただし、収入が著しく低い世帯や生計を維持する方が死亡・転出・失業・休職されるなどの理由により一時的に家賃の支払いが困難な世帯などに対する減免制度が設計されている。

家賃の算定式

家賃算定基礎額(入居者の所得額に応じて設定される金額) ×市町村立地係数(福岡市は 1.05 と定められている係数) ×規模係数(床面積の広さで決まる係数) ×経過年数係数(住宅の経過年数で決まる係数) ×利便性係数
--

公営住宅の家賃算定に用いられる係数のうち、事業主体である自治体の裁量により設定することができるものが、利便性係数である。

(2) 利便性係数とは

事業主体が公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、イに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値である。(公営住宅法施行令第1項第4号)

イ 0.5

ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

(1) 1.3

(2) 1.6 を市町村立地係数(b)の数値で除した数値

なお、ロについて、福岡市は(1)1.3 が、(2)1.6 を市町村立地係数(b)の数値で除した数値1より小さいため、1.3 と算定される。

よって、市の利便性係数として公営住宅法にて採用可能な係数は0.5以上1.3以下となる。

市では、公営住宅法により応能応益家賃制度が導入された平成9年に市営住宅入居基準等検討委員会によって利便性係数の設定範囲を0.7以上1以下と決定し、その後、見直しは

行っていない。

利便性係数は市町村立地係数、規模係数及び経過年数係数では表せない住宅の立地条件や設備水準などの利便性を示すものであり、家賃算定の際に唯一市町村が決定できる係数となる。

政令指定都市の利便性係数の設定状況は以下のとおりである。

都市	利便性係数
福岡市	0.7～1.0
札幌市	0.7～1.15
横浜市	0.5～1.3
大阪市	0.7～1.0
名古屋市	0.5～1.3
京都市	0.5～1.3
神戸市	0.5～1.3
北九州市	0.7～1.0
札幌市	0.7～1.15
熊本市	0.5～1.3

(出典:各市の利便性係数 市営住宅条例、市営住宅条例施行細則より引用)

利便性係数の範囲を0.5～1.3としている都市と、0.7～1.0としている都市に大別されており、福岡市は、後者となっている。

利便性係数を家賃算定に加味することで家賃の公平性が担保できる設計となっている。利便性係数が1であることは、標準的な利便性であることを示しており、係数が上がるほど住宅の利便性が高いことを示すため家賃も高く算定されることになる。

(3) 市の利便性係数の考え方

市の利便性係数は以下の算定式にて算出される。

利便性係数＝最下基礎値 0.7+ア.固定資産税評価額相当額の要素 (0.2) +イ.市街地化状況の要素(0.05)+ウ.設備水準要因(0.05)

(市提供資料を基に監査人が作成)

ア. 固定資産税評価額相当額の要素

各住宅の固定資産税評価額相当額を対数補正し、0.0000～0.2000 の範囲で案分して算出される。

固定資産税評価額は3年ごとに評価替えが行われていることから、利便性係数に適用する固定資産税評価相当額についても同様に評価替えを行っている。

イ. 市街地化状況の要素

次の区分により行う。

市街地化区域・・・0.0500

その他の区域・・・0.0000

市の場合、用途地域については、7～8年程ごとの基礎調査に基づき変更されている。直近では令和6年1月 29 日に市街化区域の変更が行われている。

ウ. 設備水準要因

次の区分により行う。

浴室設備有・・・0.0500

浴室設備無・・・0.0000

(4) 実施した監査手続の概要

令和6年度に実施した家賃決定の一覧より、サンプルで利便性係数の設定に係る再計算及び家賃の再計算を実施し、公社が算定した計算結果との一致を確認した。

(5) 監査の結果及び意見

市の資料を基に、監査人が令和6年度における住吉と野多目の利便性係数と住宅の状況、近傍同種家賃の状況及び家賃を比較した。

住宅	利便性係数	エレベーターの有無	最寄駅からの距離	近傍同種の家賃
住吉	1.0000	あり	博多駅から約 0.5km	143,600 円～144,300 円
野多目	0.8852	なし	大橋駅から約 2.0km	52,300 円～56,700 円

住吉住宅は福岡市の中心地である博多駅からの距離も近く、近辺にスーパーやコンビニなどがあり日常の買い物にも便利であるため利便性は高い。利便性係数の構成要素である固定資産税評価額相当額も他の住宅と比較し高いため、利便性係数は上限値である 1.000 となっている。

一方で、天神や博多へのアクセスは便利であるものの、最寄り駅から距離がありエレベーター設備のない野多目住宅の利便性係数は 0.8852 となっている。

住吉住宅と野多目住宅の利便性係数の差は 0.1148 となっており、利便性係数では約 11% の差となっている。近傍同種の平均家賃の差と比較すると差が大きい。

他都市では、政令指定都市である札幌市では、利便性係数の考え方に、駅からの立地や ZEH を加える検討を進めている。

4) 家賃制度の見直しの内容

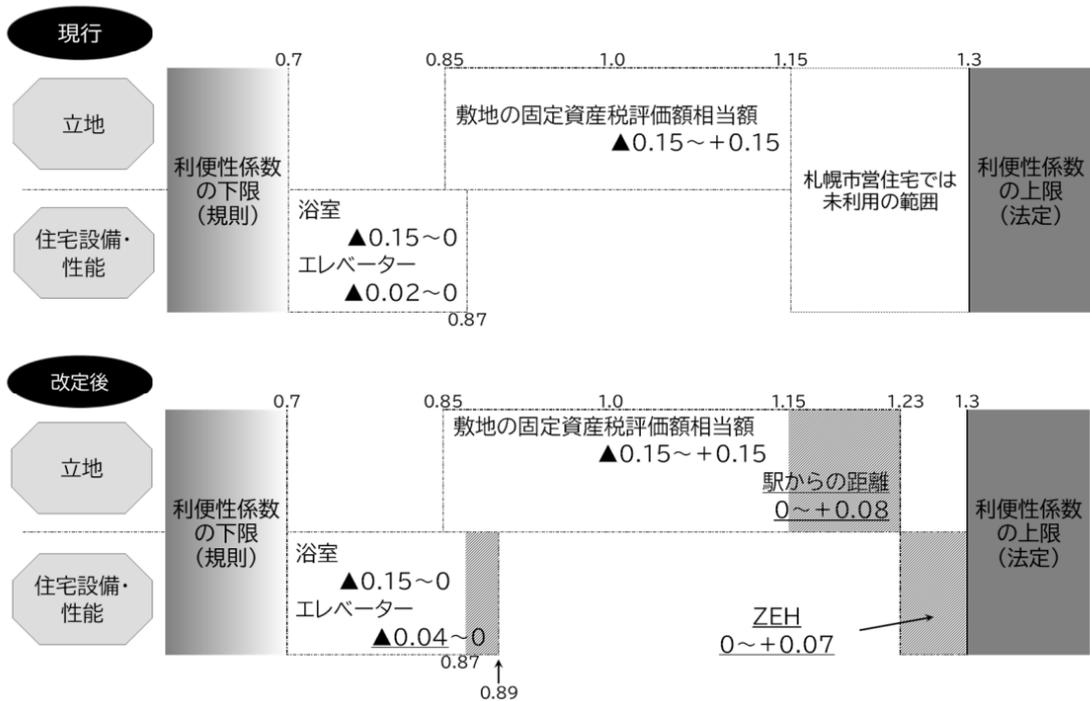
現在の利便性係数の算定方法に対して、住まいの協議会からの提言に基づく補完や補正を行い、住宅から得られる便益を、よりの確に家賃に反映させる。



入居者間の公平性

札幌市営住宅の利便性係数の算定式

$$\text{利便性係数} = \text{立地の利便性係数} + \text{住宅設備・性能の利便性係数}$$



(出典:札幌市 市営住宅家賃制度及び減免制度の見直し案について)

現在の市営住宅における利便性係数の構成要素については、他都市の状況を踏まえて福岡市においても社会情勢を踏まえて検討を進めていくことが望ましいと考える。

13 使用料等徴収について

(1) 使用料等徴収業務

市と公社は、令和5年3月3日に締結した、福岡市営住宅等の管理運営に係る基本協定書に基づき、福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領を定めている。

そこで、福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領に基づき、使用料徴収業務が実施されているか確認した。

以下、「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」の抜粋のうち、市は「甲」、公社は「乙」である。

① 領収書について

(領収書の交付)

第2条 乙は、使用料等を収納したときは、甲が指定する納入通知書(様式第1号)により、領収印を押した領収書を納入義務者に交付するものとする。ただし、収納嘱託員が使用料等を収納したときは、甲が指定する領収書(様式第2号)によるものとする。なお、当該納入通知書及び領収書をやむを得ない事由で使用できない場合は、甲が指定する現金領収帳(様式第3号)によるものとする。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

(実施した監査手続)

ア 納入通知書(様式第1号)、領収書(様式第2号)、現金領収帳(様式第3号)のうち、サンプルで令和7年3月の綴りを閲覧した。

なお、現金領収帳には使用実績がなかった。平成24年度から現金領収帳162冊(管理ナンバー第1439号から第1600号)が未使用のまま保管されていた。

イ 納入通知書の領収印について、領収印が「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」の第3条に定める様式第4号で報告されているか確認した。

(現金を収納する者の報告)

第3条 乙は、使用料等の収納を取り扱う者及び領収印を、文書(様式第4号)により甲に報告するものとする。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

公社より市へ、「領収書等の領収者及び領収印について(報告)」が令和6年4月1日と令和6年12月2日に報告されていることを確認した。また伺い書についても閲覧した。

伺い書の(起案理由)に、「福岡市営住宅の使用料徴収業務に関する実施要領」(現金を収納する者の報告)第3条の規定に基づき、令和5年度使用料の収納を取り扱う者及び領収印(様式第4号)を福岡市に報告するもの。」とある。令和6年度の誤りであるので留意されたい。

ウ

(現金領収帳等の受払い)

第4条 乙は、現金領収帳を使用する場合は、現金領収帳受払簿(様式第5号)によりその受払いを会計年度毎に整理するものとする。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

現金領収帳受払簿を入手し、閲覧した。平成24年度から令和6年度までの受払簿(1冊にまとめられていた)を閲覧した。

【意見 32】現金領収帳の廃棄について

(現状)

平成 24 年度から令和6年度までの受払簿を閲覧した結果、平成 24 年度から現金領収帳 162 冊(管理ナンバー第 1439 号から第 1600 号)が未使用のまま保管されていた。現金領収帳受払簿は毎年度前年度繰越 162 冊、当該年度の交付が0冊であること、次年度繰越 162 冊が記載され、出納員が押印されていた。

現金領収帳の使用状況について確認したところ、平成 24 年度より使用していないとのことであった。平成 24 年度より、現金の領収に当たっては業務用ハンディーターミナルが導入され、例えば訪問領収などによって現金を受け取った場合には、「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」(様式2)の領収書が交付されることになった。また、入居者によって窓口で現金が持ち込まれた場合にも、システム対応により(様式2)の領収書が交付されることになった。

現金領収帳は、それ以前に使用されていたもので、システム等の不具合により使用ができなくなる場合に備えて保管されているとのことであった。

(問題点)

不正使用を防ぐために、現金領収帳は鍵などで施錠できる箇所に保管しなければならないが、システム等の不具合に備えるという理由で 10 年以上保管しており、保管することによって生じる事務は非効率な業務である。

(改善提案)

未使用の現金領収帳は不正使用のリスクもあることから、最低限必要な冊数を保管し、不要な物は廃棄することが望ましい。

使用する見込みのない現金領収帳は廃棄し、「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」から削除したうえで、領収帳は(様式2)の領収書のみ一本化することを検討されたい。

② 収納金の取り扱いについて

(払込遅延)

第6条 乙は、収納金の払込みを遅延した場合は、速やかに文書(様式第7号)により甲に報告しなければならない。

2 甲は、収納金が前条に定める期限を経過して払い込まれた場合は、当該期限の翌日から起算して払い込まれた日までの日数に応じ、使用料等の収納日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを乙に請求することができる。ただし、天災事変その他の特別な事由があると認められるときは、これを減免することができる。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

(実施した監査手続)

収納金の払込みの遅延があるかどうかヒアリングを実施した。令和6年度はないとのことであった。

最近の遅延は令和4年8月2日であるため、福岡市への「収納金払込遅延の報告について」の伺い書、収納事務事故報告書、収納金払込遅延報告書を閲覧した。

収納年月日は令和4年7月28日、払込年月日は令和4年7月29日、遅延した収納金は600円であった。

(現金出納簿の記帳)

第7条 乙は、使用料等の収納及び当該使用料等の指定金融機関等への払込みの状況を、現金出納簿(様式第8号)に記載して、その出納を明らかにするものとする。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

現金出納簿(様式第8号)を入手し閲覧した。現金出納簿には、現金取扱員別に毎日の収納金額と銀行口座への払込み額が記載されているので、サンプルとして抽出した令和7年3月の収納金報告(引継)書と照合した。

(現金の亡失等)

第9条 乙は、その取り扱う現金を亡失又は毀損した時は、現金等亡失・毀損報告書(様式第12号)により、甲に届け出その指示を受けなければならない。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

現金の亡失等について質問したところ、該当なしとのことであった。

(収納金の報告)

第8条 乙は、収納した使用料等の内容を示す収納金日計報告書(様式第9号)、収納金日計集計表(様式第10号)、収納金月計報告書(様式第11号)を作成し、速やかに甲に報告するものとする。

(出典:「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」より抜粋)

令和6年度の収納金日計報告書(様式第9号)、収納金日計集計表(様式第10号)、収納金月計報告書(様式第11号)を閲覧した。

収納金日計報告書には領収者ごとに収納金が記載されているので、サンプルとして抽出した令和7年3月の収納金報告(引継)書と照合した。また市に報告するための決裁が行われているか確認した。

参考までに収納金月計報告書(様式第11号)の様式は以下のとおりである。

様式第11号 収納金月計報告書

収 納 金 月 計 報 告 書

収納月	公社職員				収納事務嘱託員				合計		
	市営住宅使用料		延滞金		市営住宅使用料		延滞金		市営住宅使用料		延滞金
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額			
4月											
5月											
6月											
7月											
8月											
9月											
10月											
11月											
12月											
1月											
2月											
3月											
合計											

「福岡市営住宅の使用料等徴収業務に関する実施要領」においては、収納した使用料等の内容を示す収納金日計報告書(様式第9号)、収納金日計集計表(様式第10号)、収納金月計報告書(様式第11号)の各種報告様式が定められている。

いずれも類似した報告様式であるが、例えば収納金月計報告書(様式第11号)であれば、各収納月の収納金について、公社職員と収納事務嘱託員に分けて記載することになっており、それぞれ市営住宅使用料と延滞金に区分して、収納件数と収納金額を区分して記載し、

報告することになっている。

収納金日計報告書(様式第9号)は現金出納員又は分納出納員ごとに、収納金日計集計表(様式第10号)は収納月日ごとに記載することとなっているが、それぞれ市営住宅使用料と延滞金に区分して、収納件数と収納金額を区分して記載することについては、収納金月計報告書(様式第11号)と同様である。

しかし、令和6年度の収納金日計報告書(様式第9号)、収納金日計集計表(様式第10号)、収納金月計報告書(様式第11号)を閲覧したところ、市営住宅使用料は記載されているものの、延滞金は記載されていなかった。

【意見 33】延滞金の収納について

(現状)

延滞金は市と公社との間で締結されている「福岡市営住宅等の管理に係る実施協定書」の指定管理業務仕様書(3)家賃等の収納管理で、指定管理者である公社が家賃とともに収納することとなっている。

そこで延滞金の実績について公社にヒアリングしたところ、延滞金収納についてのシステム対応が追いつかず、市から延滞金の収納をシステムに記録するための権限をもらえていないとのことで、公社で延滞金は収納していないとのことであった。なお、令和7年度にシステム改修を行い、令和8年度当初から収納見込みとのことであった。

入居者が滞納している家賃とともに、延滞金を窓口で支払う場合、家賃は公社職員が、延滞金は福岡市職員が収納しており、収納担当者にとっても入居者にとっても煩雑となっている。

(問題点)

システム対応については、令和7年度にシステムを改修し、令和8年度当初から対応する予定とのことであるが、現状では家賃の収納業務は公社、延滞金の収納業務は市が実施しており非効率な業務となっている。

(改善提案)

市は「福岡市営住宅等の管理に係る実施協定書」に定められた業務を指定管理者である公社が実施できるような体制を構築する責任があり、速やかにそのための準備を進められたい。

今後、実施協定書には指定管理者が現実的に実施可能な業務を記載すべきであり、既に実施の見通しの立っている業務であったとしても、システム対応などの諸事情により指定管理者が現在、実施できない業務を実施協定書に記載することは避ける必要がある。

14 減免・徴収猶予手続について

(1) 市営住宅家賃減免制度について

収入が著しく低い世帯や生計を維持する方が死亡・転出・失業・休職されるなどの理由により一時的に家賃の支払いが困難な世帯については、市営住宅家賃減免制度が設けられている。

福岡市営住宅条例については、家賃の減免又は徴収猶予について以下のように定められている。

福岡市営住宅条例

(家賃の減免又は徴収猶予)

第 18 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合において必要があると認めるときは、規則で定める基準により、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ことにより生活が著しく困難な状態にあるとき。
- (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号に掲げる場合のほか特別の事由があるとき。

(出典:福岡市営住宅条例)

また、家賃の減免については、福岡市営住宅家賃減免実施要綱と福岡市営住宅家賃減免事務取扱要領が定められている。

家賃減免についての申請が行われた場合には、福岡市営住宅家賃減免実施要綱と福岡市営住宅家賃減免事務取扱要領に基づいて審査が行われる。

家賃減免についての概要は、以下の福岡市営住宅家賃減免実施要綱に記載のとおりである。

なお、福岡市営住宅家賃減免事務取扱要領には、年間総収入額の認定、総収入額より控除する金額、加算する額、減免期間、申請に必要な書類などについて、具体的な内容が定められている。

福岡市営住宅家賃減免実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、福岡市営住宅条例(平成20年福岡市条例第32号。以下「条例」という。)及び福岡市営住宅条例施行規則(平成20年福岡市規則第97号。以下「規則」という。)の規定による家賃の減免について必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、条例及び規則において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 一般減免 条例第18条第1号及び第2号の規定に該当する場合に実施する家賃の減免をいう。
- (2) 災害減免 条例第18条第3号の規定に該当する場合に実施する家賃の減免をいう。
- (3) 生活保護減免 規則第17条第5項第1号の規定に該当する場合に実施する家賃の減免をいう。
- (4) 特別減免 規則第17条第5項第2号の規定に該当する場合に実施する家賃の減免をいう。
- (5) 中国残留邦人減免 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律(以下「中国残留邦人等に関する法律」という。)第14条第1項に規定する支援給付を受けている世帯を対象とした減免をいう。
- (6) 非婚ひとり親減免 規則第17条第6項第3号の規定に該当する者のうち、入居者が婚姻によらないで父又は母となった入居者が、現に婚姻(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある場合も含む。)をしておらず、かつ、扶養している20歳未満の子と同居している場合に実施する家賃の減免をいう。

2 この要綱において「総収入」とは、入居者及びその同居者の非課税収入となっている年金その他の金銭を含むものとする。ただし、次の各号に掲げるものは除く。

- (1) 入居者若しくはその同居者が病気により長期療養を必要とする場合の、長期療養に要する費用の額。
- (2) 災害減免に該当しないが、入居者の世帯が災害により損害を受けた場合の、損害の回復に要する費用の額。
- (3) 事務取扱要領で定める額。

(対象)

第3条 前条第1項に規定する減免を実施することができる場合とは、次の各号に定めるところによる。

- (1) 一般減免は、入居者及びその同居者の総収入の額が失職その他の事情により著しく低額である場合又は入居者若しくは同居者が病気にかかっていることにより生活が著しく困難な状態である場合であって、その世帯が生活保護法(昭和25年法律第144

号)による生活保護または中国残留邦人等に関する法律第14条第1項に規定する支援給付を受けていないときに実施することができる。

- (2) 災害減免は、火災及び水害等により著しい損害を受けた場合に実施することができる。ただし、その損害が入居者の故意又は重大な過失により生じたものである場合についてはこの限りでない。
- (3) 生活保護減免は、入居者の世帯が生活保護法による保護を受けている場合において、次の各号のいずれかに該当するときに実施することができる。ア 支給される住宅扶助の額が家賃の額に満たない場合。イ 長期の入院加療を行っているため住宅扶助の支給が停止されている場合であって、引き続き入院加療を要するとき。
- (4) 特別減免は、入居者の退職その他認定した収入の額の再認定をしたならば家賃及び割増賃料の額の変更が生じると認められる事由が発生した場合において、収入の額の再認定を行わないときに実施することができる。
- (5) 中国残留邦人減免は、入居者の世帯が中国残留邦人等に関する法律による支援給付を受けている場合において、次の各号のいずれかに該当するときに実施することができる。
ア 支給される住宅支援給付の額が家賃の額に満たない場合。
イ 長期の入院加療を行っているため住宅支援給付の支給が停止されている場合であって、引き続き入院加療を要するとき。
- (6) 非婚ひとり親減免 は、公営住宅法施行令第1条第3号ホの規定を準用して認定したならば家賃及び割増賃料の額に変更が生じると認められる場合に実施することができる。

2 市長は、入居者又は同居者が、次の各号のいずれかに該当する場合については、減免を実施しない。

- (1) 条例第40条第1項第1号から第9号までの事由による明渡請求を受けているとき。(ただし、同条同項第2号の事由により明渡請求を受けているもので、和解を行うことで合意に達した場合及び和解後に家賃又は和解分納分のいずれかを3回分以上滞納していない場合を除く。)
- (2) 条例第14条の承認を得ていない同居者がいるとき。
- (3) 条例第15条の承認を得ていないとき。
- (4) 施行規則第11条の届け出を行っていないとき。
- (5) 分納家賃及び減免後の家賃につき滞納しない旨の誓約をした者が、当該家賃を滞納したとき。(前条第1項第1号一般減免の場合に限る)
- (6) 迷惑行為を行わない旨の誓約をしたにもかかわらず、その迷惑行為が是正されていないとき。(前条第1項第1号一般減免の場合に限る)
- (7) 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あることが判明したとき。

(基準等)

第4条 前条第1項に規定する著しく低額である場合又は生活が著しく困難な状態にある場合とは、政令月収額が104,000円以下である階層(以下「第1階層」という。)に属する入居者及びその同居者の1年間の総収入の額が、次の減免基準表の入居者及びその同居者の人数の区分に応じてそれぞれ当該各欄に定める減免基準額の最高額以下である場合とする。

減免基準表

単位：円

減免率	減 免 基 準 額					
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
75%	0	0	0	0	0	0
	～ 650,999	～ 1,030,011	～ 1,410,011	～ 1,887,999	～ 2,431,999	～ 2,971,999
50%	651,000	1,030,012	1,410,012	1,888,000	2,432,000	2,972,000
	～ 1,096,039	～ 1,472,403	～ 1,995,999	～ 2,551,999	～ 3,119,999	～ 3,667,999
25%	1,096,040	1,472,404	1,996,000	2,552,000	3,120,000	3,668,000
	～ 1,542,067	～ 2,067,999	～ 2,647,999	～ 3,215,999	～ 3,783,999	～ 4,287,999

2 減免基準額は、前項の規定にかかわらず、同項の減免基準表に定める減免基準額に次の表の左欄に掲げる区分に応じて同表右欄に定める額を加算した額とすることができる。

加算額表

区 分	額
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者（65歳以上）世帯 ・ 身体障がい者（障がい程度等級1級又は2級）世帯 ・ 知的障がい者（障がいの程度A）世帯 ・ 精神障がい者（障がい等級1級）世帯 ・ 戦傷病者（恩給法別表第1号表の2の特別項症，第1項症又は第2項症）世帯 ・ 原爆被爆者世帯 	500,000円
<ul style="list-style-type: none"> ・ ひとり親世帯 ・ 高齢者（60歳～64歳）世帯 ・ 身体障がい者（障がい程度等級3級又は4級）世帯 ・ 知的障がい者（障がいの程度B）世帯 ・ 精神障がい者（障がい等級2級又は3級）世帯 ・ 戦傷病者（恩給法別表第1号表の2の第3項症から第6項症まで又は同表の3の第1款症）世帯 ・ ハンセン病療養所入所者世帯 	270,000円

3 第1項の場合における減免率は、同項の減免基準表の右欄各項に定める減免基準額の区 分に応じてそれぞれ当該左欄各項に定める率とする。

4 災害減免の場合の減免率は、当該災害による損害の程度に応じて別に定めるものとする。

(減免額)

第5条 一般減免の減免額は、第1階層に属する入居者が負担すべき家賃の額に、前条第3項に規定する減免率を乗じて得た額とし、減免後の家賃は、第1階層の家賃の額から減免額を差し引いた額とする。

2 災害減免の減免額は、条例第16条第1項、第31条、第33条第1項、第44条、第47条第1項(第55条において準用する場合を含む。)、第51条又は第54条第1項の規定による家賃及び割増賃料の額(一般減免又は特別減免がなされたときは当該減免後の額)に前条第4項に規定する減免率を乗じて得た額とする。

3 第3条第1項第3号ア及び第3条第1項第5号アに該当する場合に実施する減免額は、支給額と家賃の額との差額とする。

4 第3条第1項第3号イ及び第3条第1項第5号イに該当する場合に実施する減免額は、家賃全額とする。

5 特別減免の減免額は、家賃及び割増賃料の額から収入の額を再認定した場合に算定される家賃及び割増賃料の額を控除した額とする。

6 条例第 39 条又は福岡市営住宅入居者移転補償等要領第5条の規定による家賃の減額を受けている入居者に係る減免額の算定については、当該減額後の家賃について行う。

7 寡婦減免の減免額は、家賃及び割増賃料の額から公営住宅法施行令第1条第3号ホの規定を準用して認定した場合に算定される家賃及び割増賃料の額を控除した額とする。

(期間)

第6条 災害減免を除く減免は、減免の申請のあった日の属する月の翌月(申請日が月の初日であるときは、その申請日の属する月)から開始する。ただし、特別の事情があると認められる場合は、減免の開始時期を遡及することができる。

2 災害減免は、減免の申請のあった日の属する月から開始する。

3 減免を行う期間は、1年の範囲内において定める期間とする。ただし、災害減免については、災害が発生した月から6ヶ月の範囲内とする。

4 生活保護減免及び中国残留邦人減免については、申請時における減免事由が継続している場合に限りこれを更新することができる。

(申請)

第7条 減免を受けようとする者は、家賃減免申請書(別記様式)により市長に申請しなければならない。

2 前項の申請書には、別に定める書類を添付しなければならない。

(承認)

第8条 市長は、前条第1項の申請書を受理した場合は、その内容を審査し、申請した者に対し、その結果を通知するものとする。

(届出の義務)

第9条 減免の承認を受けた者は、減免の承認を受けた期間中に、同居者の異動、収入及び総収入の増加、生活保護や中国残留邦人等に関する法律第 14 条第1項に規定する支援給付の受給開始等減免事由が消滅し、又は変更したときはその内容を速やかに届け出なければならない。

(取消し及び変更)

第 10 条 虚偽の申請により減免を受けていることが明らかになった者があるときは、その者に対する減免の承認は減免開始時に遡って取り消し、承認していた減免期間についても正規の家賃を徴収することができる。

2 減免を受けている者が、減免の承認期間中に家賃を滞納した場合には、その者に対する減免の承認は、家賃を滞納した期間について取り消しをすることができる。

3 減免を受けている者が、減免の承認期間中に明渡請求を受けた場合には、その者に対する減免の承認は、明渡請求を受けた日の翌月以降の期間について取り消しをすることができる。

4 減免の承認後において、減免事由が消滅し、又は変更したことが判明した場合には、原則として必要と認める範囲内において減免額若しくは減免期間を変更し、又は減免事由が消滅したとき以後の期間について減免の承認を取り消すものとする。

(端数処理)

第11条 一般減免及び災害減免において、当該減免後の家賃の額に100円未満の端数がある場合には、その端数金額を切り捨てる。

(委任)

第12条 この要綱の施行について必要な事項及びこの要綱の規定によりがたい場合の措置については、住宅都市局長が定める。

(出典:福岡市営住宅家賃減免実施要綱)

(2) 一般減免

① 一般減免 <収入階層1の世帯※>

収入が著しく低い世帯や生計を維持する入居者の死亡、転出、失業などの理由により、一時的に家賃の支払いが困難になった世帯を対象に、申請書を受け付けた月の翌月から一定期間(1年以内・更新可)、家賃の減免を行う制度。

※収入階層は、1月下旬に福岡市住宅供給公社より入居者に発送される「収入認定通知書」による。

② 実施した監査手続

家賃の一般減免について、令和7年3月分を任意に抽出し、一般減免についての申請書類等を閲覧した。

令和7年3月分の申請は、令和7年3月3日～令和7年4月1日までの受付期間である。その減免内訳は市に提出した家賃減免申請書件数報告によれば、以下のとおりであった。

ア 令和7年3月の申請件数

(単位:件数)

種別	減免内訳				減免総数
	3/4減免	1/2減免	1/4減免	不承認	
一般住宅	271 (6)	186 (2)	115 (5)	0 (0)	572 (13)
旧地域改善 向住宅	59 (0)	21 (0)	19 (1)	0 (0)	99 (1)
合計	330 (6)	207 (2)	134 (6)	0 (0)	671 (14)

※()は解除分で外数

イ 令和7年3月の世帯別件数

(単位:件数)

世帯名	一般	母子・ 父子	高齢者	心身 障害者	留学生	原爆	合計
件数	93	54	482	40	2	0	671

ウ 理由

(単位:件数)

理由	失業・倒産	離婚	疾病・入院	老齢・年金	低収入	未就業	その他	合計
件数	43	0	26	376	149	70	7	671

家賃減免申請書は、申請者が申請時の入居者の状況、続柄、生年月日、年齢、職業勤務先学校名等を記載し、添付資料として、勤務証明書、給与支払証明書、収入申告書、休職証明書、退職証明書(雇用保険受給資格者証も可能)などを添付して提出する。

申請書を受け付けた担当者は、提出された家賃減免申請書から収入認定を行い、減免の可否を判定し、月収額、減免期間、現行家賃、減免額、減免後の家賃を記載し、上司の決裁を受けることとなっている。

(主な実施した手続)

- ① サンプルの月の家賃減免申請書件数報告を閲覧し、伺い書による決裁が行われているか、市に報告が行われているか確認した。
- ② 家賃減免申請書と各添付書類を閲覧し、市が提出を求めている添付書類が提出されているか確認した。
- ③ 「市営住宅家賃の一般減免制度について」を入手し、収入認定や免除区分が「市営住宅家賃の一般減免制度について」に則って行われているか確認した。

(3) 監査の結果及び意見

【意見 34】収入申告書の記載について

(現状)

事業所得者の場合には、確定申告書の控え(前年分)とともに、過去1年間の収入申告書を根拠資料として提出することが求められている。

また、日雇い労働の方、内職の方、仕送りを受けている方(また養育費を受けている方)についても、過去1年間の収入申告書を根拠資料として提出することが求められている。

収入申告書は、住所、本人、名義人を記載し、直近一年間の収入について申告する書類であり、毎月の収入の種類、収入額、必要経費、差引を記載することとなっている。

しかしながら、収入の種類に記載のない収入申告書が散見された。

(問題点)

収入申告書は申請者が記載する書類であり、収入の種類が記載されなければどのような収入であるかが把握できない。

収入申告書は、世帯員に給与や年金以外の収入(事業収入、仕送り、養育費等)がある場合に提出するもので、申請者によっては複数の収入申告書を提出することもある。

収入の種類欄が空欄のままでは、各申告書がどの収入に対応するものか判別できず、内容確認や審査に支障をきたす恐れがある。

(改善提案)

収入申告書には収入の種類を記載することとされているので、収入の内容が分かるように記載することを申請者に要請されたい。

【意見 35】代筆による申請について

(現状)

家賃減免申請書には住宅名、氏名、連絡先電話番号を記載することとなっている。しかし、家賃減免申請書を閲覧したところ、申請者の氏名の横の余白に、申請者とは別人の署名がある申請書が散見された。

ヒアリングを行ったところ、申請者が高齢者であるため、その関係者が申請時に代筆しているとのことであった。

家賃減免申請は、窓口で本人が申請するのが原則である。しかしながら申請者が高齢である場合には、本人が窓口に来ることができないケースや家賃減免申請書を本人が記載できないケースがある。

家賃減免申請書によっては、代筆者であると明記しているケースや続柄を記載しているケースもあるが、ただ名前が記載されているケースや、連絡先電話番号が本人のものなのか、代筆者のものなのか不明なケースも見られた。

(問題点)

申請書類で代筆者としての必要な情報が把握できない場合、トラブルとなったときの責任が不明瞭となる可能性がある。

(改善提案)

申請が本人の意向であるかどうかを確認するためにも、代筆者の記載は重要である。

家賃減免申請書に代筆者であること、本人との続柄、代理人の氏名、住所、連絡先を明記することができるように、申請者の欄の下などに欄を設けることを検討されたい。

【意見 36】家賃減免申請書様式の掲示について

(現状)

公社のホームページでは、「市営住宅減免制度のお知らせ」のページがあり、そこで一般減免と特別減免の概要が説明されており、そのページの下部に「申請書類の詳細はこちら」と案内があり、減免申請書類のページにリンクされている。

減免申請書類のページには、家賃減免申請に必要な書類について記載されている。

しかしながら、家賃減免申請書については、一般減免用と特別減免用の様式があるが、ホームページには様式が掲示されていない。

担当者にヒアリングしたところ、家賃減免申請書は紙を手渡しているとのことであった。

よって、毎回申請者は申請者の氏名、住所、連絡先、申請の理由を手書きし、入居者の家族状況にも氏名、続柄、生年月日、年齢・職業勤務先・学校名等を手書きしなければならない状況であった。

(問題点)

家賃減免申請書を手渡しし、手書きでの記入を求めていることは申請者の負担になっている可能性がある。また、手書きの申請書を確認する公社にとっても不明瞭な字体を確認するなど、業務負荷が発生している可能性がある。

(改善提案)

公社ホームページの「市営住宅の各種申請等」では、同居者異動届、入居承認申請書類一式、同居承認申請書、駐車場利用変更申請書、模様替え等承認申請書などの申請書類がダウンロードできる状況にある。

家賃減免申請書についても同様に様式をホームページに掲示できないかを検討することが望ましい。

(4) 特別減免

① 特別減免 <収入階層2～8の世帯※>

退職、休職、転職等の理由により現在の収入が減少し、収入階層に変更が生じる世帯を対象に、申請書を受け付けた月の翌月から一定期間、家賃の減免を行う制度である。

※収入階層は、1月下旬に公社より入居者に発送される「収入認定通知書」による。

② 実施した監査手続の概要と結果

家賃の特別減免について、令和7年3月分を任意に抽出し、特別減免についての申請書類等を閲覧した。

令和7年3月分の申請は、令和7年3月3日～令和7年4月1日までの受付期間である。その減免内訳は以下のとおりであった。

減免内訳				合計
退職	休職	雇用形態の変更	その他	
110件	19件	9件	70件	208件

※特別減免取消3件、不承認10件

家賃減免申請書は、申請者が申請時の入居者の状況、続柄、生年月日、年齢、職業勤務先学校名等を記載し、添付資料として、勤務証明書、給与支払証明書、収入申告書、休職証明書、退職証明書(雇用保険受給資格者証も可能)などを添付して提出する。

申請書を受け付けた担当者は、提出された家賃減免申請書から減免の可否を判定し、所得金額の合計、所得控除額の合計、月収額、収入分位と家賃額を算定して、家賃減免申請書に変更前と変更後を記載し、減免期間や納付方法についても記載したうえで、上司の決裁を受けることとなっている。

- ① 家賃減免申請書と各添付書類、入居者情報、所得情報、控除情報、収入認定個別登録、収入再認定試算(所得や控除額を入力すると家賃まで自動算定する)を閲覧した。
- ② 「収入認定通知書の見方」を入手し、所得や控除額が適切に算定されているか確認した。

(監査の結果及び意見)

【意見 37】所得の算定ツールについて

(現状)

家賃減免申請書には所得金額の変更前と変更後を記載する欄がある。所得は給与所得者の場合、「給与総収入金額－給与所得控除額」で、事業所得者の場合「事業総収入金額－事業必要経費」で、年金受給者の場合「年金等総収入金額－年金等控除額」で算定される。

所得金額は年間総収入額により計算方法が異なるが、現在、自動的に算定するシステムやツールなどが導入されておらず、申請受付担当者は、提出された給与支払証明書、収入申告書、年金振込通知書等に手書きで所得の算定過程を記載し、家賃減免申請書に金額を記載している。

また収入再認定試算は、新住宅家賃まで自動的に算定するシステムであるが、こちらも所得金額を入力することになっており、所得金額は申請受付担当者が算定しなければならない。

(問題点)

公社の業務にて、手書きで所得の算定過程を検証しているが非効率な業務となっている。

(改善提案)

総収入額から所得額を算定する方法は定められているため、システムやツールを活用することで容易に算定が可能と考えられる。

入居者管理システムなど、関連するシステムの改良や導入の機会があれば、所得額を自動的に算定する機能を追加することを検討されたい。

(総収入額から所得金額を算定する方法)

1) 給与所得者の場合

年間総収入額	年間所得金額
～550,999 円	0 円
551,000 円～1,618,999 円	年総収入額－550,000 円
1,619,000 円～1,619,999 円	1,069,000 円
1,620,000 円～1,621,999 円	1,070,000 円
1,622,000 円～1,623,999 円	1,072,000 円
1,624,000 円～1,627,999 円	1,074,000 円
1,628,000 円～1,799,999 円	(ア)×2.4+100,000 円

1,800,000 円～3,599,999 円	年間総収入額を4で割り、答の千円未満の端数切捨て→右の(ア)	(ア)×2.8-80,000 円
3,600,000 円～6,599,999 円		(ア)×3.2-440,000 円
6,600,000 円～8,499,999 円	年間総収入額×0.9-1,100,000 円	
8,500,000 円～	年間総収入額-1,950,000 円	

2) 公的年金所得者の場合

年齢	年間総収入額(イ)	年間所得金額
65 歳以上の方	～1,100,000 円	0 円
	1,100,001 円～3,299,999 円	(イ)-1,100,000 円
	3,300,000 円～4,099,999 円	(イ)×0.75-275,000 円
65 歳未満の方	～600,000 円	0 円
	600,001 円～1,299,999 円	(イ)-600,000 円
	1,300,000 円～4,099,999 円	(イ)×0.75-275,000 円

(出典: 市提供資料より監査人作成)

【意見 38】控除額計算表の利用について

(現状)

減免された家賃の算定は、月収額により判定される。月収額は所得金額の合計から所得控除額の合計を控除して算定される。

控除の種類は①扶養親族・控除対象配偶者(同居者控除)②老人扶養親族・老人控除対象配偶者(老人扶養控除)③扶養親族(特定扶養控除)④特別障害者(特別障害者控除)⑤それ以外の障害者(普通障害者控除)⑥ひとり親(ひとり親控除)⑦寡婦(寡婦控除)⑧基礎控除振替分(基礎控除)がある。

控除の種類ごとに金額が異なり、人数や所得により金額が算定される。

その算定のために、家賃減免申請書の裏面には控除額計算表がついており、控除種類、控除額、人数、控除額小計、控除額合計を算定することとなっている。

しかしながら、控除額が多額であるにも関わらず、控除額計算表が使われていないものが散見された。

(問題点)

控除額には複数の控除、人数、所得により算定されているものがあり、金額のみでは正しいかどうか判断が困難なものもあり、控除額計算表を使用していなければ、決裁の際に正否の判断が困難となる。

(改善提案)

所得控除額の算定根拠として、家賃減免申請書の裏面の控除額計算表を活用されたい。若しくは控除額算定表に手書きで記載することが煩雑であるならば、控除額の内訳を入力した控除情報(変更前の控除情報は添付されているので、変更後の控除情報)を添付することが考えられる。

(控除額計算表)

控除額計算表				
控除種類		控除額	人数	控除額小計
同居者控除		380,000		
老人扶養控除		100,000		
特定扶養控除		250,000		
特別障害者控除		400,000		
普通障害者控除		270,000		
ひとり親控除	(所得 500 万円以下)	350,000		
	※所得 35 万円未満はその額			

寡婦控除	(所得 500 万円以下)	270,000		
	※所得 27 万円未満はその額			
基礎控除				
建替負担調整		あり・仮移転中		
控除額合計				

(出典:市提供資料より監査人作成)

【意見 39】申請者確認について

(現状)

家賃減免申請書には、「申請者確認」の欄が設けられている。この申請者確認欄は、減免申請の受付担当者が、当該減免期間と、減免期間終了後の次回更新年月を申請者に説明し、申請者に次回更新の説明を行ったことを確認するための欄である。

申請者が当該減免期間と次回更新年月の説明を受けたことを「申請者確認」に署名することで、市と申請者の間で減免期間と次回更新年月の認識を同じくしたことを証明することができる。

しかしながら、家賃減免申請書を閲覧したところ、「申請者確認」欄に署名がなく、空欄となっているもの、「口頭で説明した」や「本人説明済み」と記載されている事例が散見された。

(問題点)

「申請者確認」欄に署名がなく、空欄となっているもの、「口頭で説明した」や「本人説明済み」と記載されている場合、本当に申請者に説明したかの事後的な確認が困難である。

(改善提案)

後日、減免期間や更新年月の説明を受けたかどうかで申請者と主張が異なるケースも考えられるので、もれなく申請者が当該減免期間と次回更新年月の説明を受けたことを「申請者確認」に署名することが望ましい。

15 市営住宅のその他管理について

(1) 耐震化・防災対策の状況

① 耐震化の状況

福岡市は、玄界灘から博多港を経て福岡平野にかけて警固断層が分布しており、地震発生のリスクが存在する。地震への対応として、市営住宅における耐震化の状況を確認したところ、前期期間内(令和3年度～令和7年度)に残り1棟の建替事業を実施することにより、耐震化率 100%を達成する見込みとのことである。

その状況は、ストック計画の進捗状況に記載されて公表されていた。

② 防火管理者の任命と防災訓練の実施状況

ア 防災管理者

消防法第8条及び同法施行令第1条の2に基づき、収容人員が 50 人以上の共同住宅においては、防火管理者を設置することとなっている。

共同住宅である市営住宅でも、50 名の集合住宅であれば防火対象物となる。市営住宅においては、東区、博多区、早良区、西区は市職員が、中央区、城南区、南区は民間の指定管理者職員が、入居者数に関わらず全ての住宅の防火管理者として消防署長に届出されていた。

イ 消防訓練等

市営住宅においても、消防計画を策定し、各種の防災訓練の実施が求められる。市に、市営住宅における避難訓練等の実施状況を確認したところ、R6年度は市消防局作成の「みんなの防火・防災・救急ブック」から抜粋した火災対策を管理組合に向け郵送し、R7年度においては全住宅向けに「市営住宅センターだより」に同様の内容を記載することで書面による訓練を実施している。書面による訓練とは、消火訓練・通報訓練・避難訓練の内容を記載した書面を配布する訓練方法である。

住宅火災について

火災が発生したら

火災が発生した時に素早く行動し、被害を最小限に留めるために、事前に確認しましょう。

① 通報 大きな声で、隣近所に知らせる。
非常ベルのボタンを押す。119番通報をする。

火事が救急が伝えます。 → 火事です。救急です。

消防車・救急車を向かわせる住所を伝えます。 → ○○区○○町○○丁目○○番○○号

住所がわからない場合は、近くの目標となる建物、交差点名などを伝えます。 → ○○小学校の南側、○○丁目交差点の近くなど

どんな状況を伝えます。 → 火事の様子やケガの状態など

② 初期消火 少し離れた位置から、消火器で消火する。

③ 避難 火が天井まで届いたら、すぐ避難する。
火元の部屋のドアを閉める。

消火器の使い方

① ピンを抜く ② ノズルを持つ ③ 距離をとって(3~5m)レバーを押す

(出典:市営住宅センターだよりR7年6月15日号)

また、避難経路の確認については、入居時に配布するリビングノートに記載されている。

火災になったとき

万一の火災に備えて下記の心構えを身につけましょう。

● 火を見たら、あわてずに大きな声で周囲に早く知らせる

火事を発見したら …
あわてずに速やかに
119 番へ



● 早く消火する

- 電気器具やコードからの出火は最初にブレーカーを切りましょう。
- ガス器具からの出火は、まず元栓やメーターコックをすばやく閉めましょう。
- 天ぷら油などの油類に引火したときは布団類などをかぶせてから水をかけましょう。
- 消火器が設置されている住宅では、あらかじめ消火器の使い方を確認してすぐに使えるようにしましょう。

● 早く避難する

- 天井まで火が上がったり、煙が充満しはじめたら消火は止めて避難しましょう。
- 逃げ遅れないように一刻も早く避難しましょう。
- 玄関に逃げられないときはベランダ側に出て、隔て板を破って隣に逃げたり、避難はしごを使って階下にすばやく避難しましょう。
- 日頃から避難口、避難階段、避難経路を確認しておきましょう。

● ベランダ、共用廊下・階段について

- ベランダを物置にしないでください。物の落下事故や子どもの転落事故の原因になります。
- ベランダに水を流さないでください。下の階へ漏水します。
- 火災のときには廊下、階段、隣との隔て板や避難はしごを利用して避難することになりますので、これらの付近には物を置かないでください。避難の際に支障となり、大変危険です。
- 引っ越しのときなど、ベランダからの荷物の出し入れはやめましょう。

その他、中央区、南区、城南区の一部の住宅については自治会からの要望により実際に避難訓練が行われていた。

令和6年度 消火訓練実施先				
		実施日	実施日	実施日
中央区	福浜1・2・3棟	11/17		
	福浜13・14・15棟	6/30		
	福浜7棟	6/23		
南区	屋形原	4/14		
	上警固	4/27		
	老司	6/16	10/13	
	弥永1・2・3棟	4/21		
	桧原	4/28		
城南区	中浜町28・29・30・31棟	4/7	10/6	
	片江	4/7		
	長尾	6/15	6/26	10/13
	長尾3丁目	4/14		
	梅林第1	4/13		
	梅林第2	4/13		

(出典:市提供資料より抜粋)

(2) 入居者対応及び住環境管理業務の状況

① 概要

入居者や近隣の住民等からの迷惑行為に対する通報を公社にて対応している。迷惑行為等の通報を受け、公社にて現場状況の調査・確認から是正措置の実施を行っている。

市は、住居者の迷惑行為等について、福岡市営住宅条例及び福岡市営住宅条例施行規則にて以下のように規定をしている。

(入居者の禁止事項等)

第 27 条 入居者は、公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

2 入居者は、公営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、市長が特別の事由があると認めて承認した場合は、当該公営住宅の一部を住宅以外の用途に併用することができる。

3 入居者は、公営住宅を模様替し、若しくは増築し、又は公営住宅の敷地内に工作物その他の物件を設置してはならない。ただし、市長が、原状回復又は撤去が容易であると認め、かつ、入居者が公営住宅を明け渡すときは入居者の負担で原状回復又は撤去をすることを条件として承認した場合は、この限りでない。

4 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為(以下「迷惑行為」という。)をしてはならず、また、その同居者が迷惑行為をすることを防止しなければならない。

5 市長は、入居者又は同居者が迷惑行為のうち規則で定めるものを行った場合において、公営住宅の管理上必要があると認めるときは、当該入居者又は同居者に対し、相当の期間を定めて、必要な改善措置を講じるよう勧告することができる。

(出典:福岡市営住宅条例)

(用途併用等の承認)

第 22 条 条例第 27 条第 2 項ただし書の規定による住宅以外の用途との併用の承認を受けようとする者は、市営住宅用途併用承認申請書(様式第 25 号)により市長に申請しなければならない。

2 条例第 27 条第 3 項ただし書の規定による模様替、増築又は物件の設置の承認を受けようとする者は、市営住宅模様替等承認申請書(様式第 26 号)により市長に申請しなければならない。

3 市長は、前 2 項の申請書を受理した場合は、その内容を審査し、申請した者に対し、その結果を市営住宅用途併用承認・不承認通知書(様式第 27 号)又は市営住宅模様替等承認・不承認通知書(様式第 28 号)により通知する。

4 市長は、第 1 項又は第 2 項の規定による承認の申請があったときは、公営住宅の管理上支障がないと認める場合に限り、その承認をするものとする。

(規定で定める迷惑行為)

第 22 条の 2 条例第 27 条第 5 項に規定する規則で定める迷惑行為は、次に掲げる行為をいう。

- (1) 市営住宅に頻繁に暴力団員又は暴力団員と思われる者を出入りさせることにより、近隣住民に精神的苦痛又は恐怖若しくは著しい不安を与える行為
- (2) 暴力団員が暴対法第 2 条第 1 号に規定する暴力的不法行為等により、近隣住民に精神的苦痛又は恐怖若しくは著しい不安を与える行為
- (3) 恫喝等の粗暴又は不当な言動を繰り返すことにより、近隣住民又は管理の業務に従事する者を傷害し、又はこれらの者に精神的苦痛若しくは恐怖感を与える行為
- (4) 音楽、大声又は床、壁等を叩く等により連続して、又は断続して騒音、振動を長期間起こし、近隣住民に対し安眠を妨害するなど日常生活に支障を生じさせ、又は精神的苦痛を与える行為
- (5) 住宅又は共同施設に私物、ごみ等を放置し、又は保管することにより、近隣住民に危険を及ぼし、又は悪臭若しくは害虫等を発生させるなど、近隣住民に生活衛生上著しく迷惑を及ぼす行為
- (6) 火災若しくは漏水(以下「火災等」という。)により近隣住民若しくは市に対し著しい損害を与え、又は火災等を繰り返し起こし、近隣住民若しくは市に対し損害を与え、若しくは近隣住民に対し損害発生の不安を与える行為
- (7) 犬、猫、鳥等の動物を飼育し、又は保管することにより近隣住民を傷害し、又は近隣住民に対し安眠を妨害し、若しくは生活衛生上迷惑を及ぼす行為
- (8) 条例第 24 条第 1 項各号に掲げる費用のうち、共同施設及び共用部分に係る電気料金、水道料金その他入居者の共通の利益を図るための費用を長期間にわたり負担しないこと等により、他の入居者に必要以上の費用の負担等を生じさせることで共同生活の維持を阻害し、又は共同施設若しくは共用部分の適正な使用を妨げる行為
- (9) その他共同生活の維持を著しく阻害する行為

(出典:福岡市営住宅条例施行規則)

公社では入居者に対して、市営住宅入居者ガイド(福岡市営住宅リビングノート)を作成しており、禁止事項について以下のように説明を行っている。

入居されるみなさまへ

1. これからの手続きについて

- 電気、ガス、水道の使用開始手続きを行ってください。
- 各区役所・出張所にて、住民登録など必要な諸手続きを行ってください。
- 入居連絡票を管理組合（自治会等）へ提出してください。

2. 損害保険への加入のお勧め（火災・水もれなど）

市営住宅において、過失による水もれが多く発生しています。洗濯機の排水ホースのずれや、玄関の水まき、浴槽の排水パイプの目づまりなどで、階下の方の家財に被害を与えた場合は、原因者が補償の責任を負うことになり、補償の交渉も当事者同士で行っていただくことになります。

また、過失によって発生した火災により、市営住宅に損害を与えた場合、市から損害賠償請求を受けることになります。

もしもの場合に備えて、家財・賠償などの損害保険への加入をお勧めします。保険の加入については、各損害保険会社へ直接お問い合わせください。

3. 緊急連絡先の登録について

連絡がつかないなど、安否が心配される場合などに、その確認のため、緊急連絡先の登録を行っていますので、ご協力をお願いします。

※親族以外の方を連絡先として登録する場合は、同意を得てください。

4. 近隣への心づかいを

市営住宅は集合住宅のため、生活するうえで多少の音が発生します。生活スタイルや生活習慣の違いで、小さな音でも気になることもあります。テレビやラジオの音、深夜や早朝の掃除や洗濯など、近隣への心づかいのある暮らしをつくっていきましょう。

※深夜や早朝などは大きな音を出さないようお互い気をつけましょう。

5. 共益費の支払い

外灯やエレベーターの電気代などの費用（共益費）は、入居者のみなさまで負担していただくもので、管理組合（自治会等）が管理しています。共益費は必ずお支払いください。

※詳細は12ページをご参照ください。

6. 共同生活上のルール（禁止事項）

市営住宅で生活するうえで守らなければならないルールがあり、入居の際に「誓約書」により約束していただいております。

次の行為は禁止されていますので、必ず守ってください。

なお、他の入居者に迷惑をかけたたり危害を加えたり、転貸や改造などの事実が分かった場合は、住宅を明け渡していただくことがありますので、十分注意してください。

深夜や早朝などは大きな音を出さないようお互い気をつけましょう
（集合住宅では生活する上で、下階や隣室などに響く場合があります。）

犬・猫、居室の飼育や傾付けをしてはけません
（飼育を止めたり、他の入居者に鳴き声、においや糞の臭などで迷惑をかけることとなります。）

通廊・階段に物を置いてはけません
（袋物、物置に物を置くことは、緊急時に避難するうえで、支障をきたします。）

ごみの不燃ゴミ、自転車やバイク等の放置、迷惑駐車をしてはけません
（喫煙自販機などの誘引の懸けになります。）

ベランダは整理整頓しましょう
（緊急時の避難経路になりますから、ふさがないようにしましょう。）

住宅の転貸および改造は禁止されています

住宅の全部または一部を他人に転貸したり住宅を借りる権利を他人に譲ったりすることは一切禁止されています。

市営住宅は、公共の建築物ですから、住宅に改造を加えることはできません。また工作物を設置することも認められません。住宅は居住の用途以外に使用できません。

以上のほかにも次のような禁止事項があります。

- 条例、規則、市長の指示に違反すること
- 共益費の未払いにより、他の入居者にとって迷惑となる行為
- 市営住宅内の空き地を物置場所や畑として使用すること
- 敷地内に工作物を設置すること
- 共同施設などを壊したり傷つけたりすること（共同施設には敷地を含みます。）
- 市営住宅敷地内で物品販売などの営業行為をすること
- 友人等の一時居住地として住民登録をすること

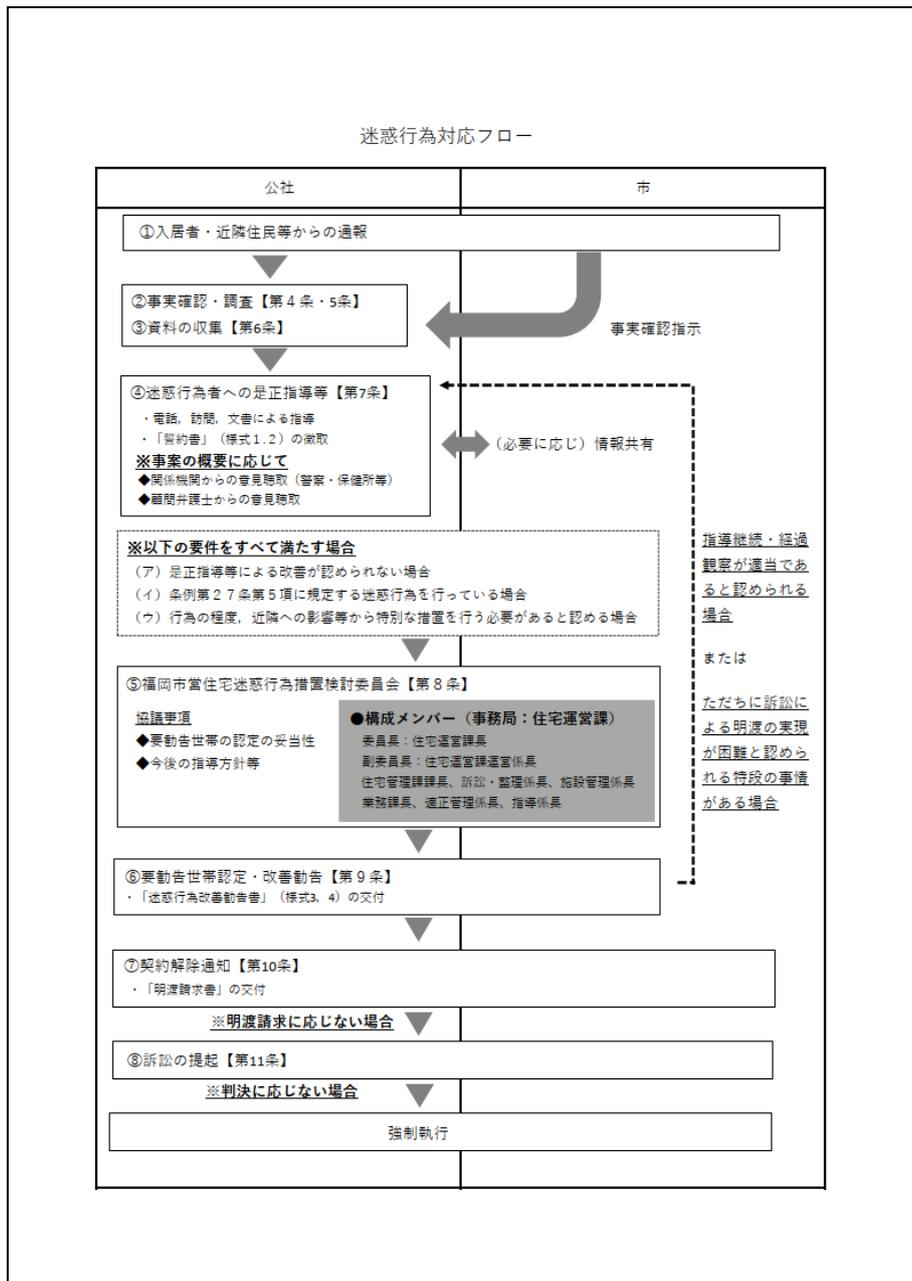
- ※市営住宅内への動物の持ち込みや一時的な預かりも禁止です。
- ※迷惑駐車は子どもの飛び出し事故などの原因になります。

(出典:福岡市営住宅リビングノート Vol.1 より抜粋)

イ 対応フロー

迷惑行為の通報があった場合、共用部分への私物放置等、客観的に是正状況が確認できる迷惑行為については、公社が現地確認など迷惑行為を是正したことを確認し、対応を完了することとしている。

一方で、客観的な確認ができない迷惑行為は、事案の内容にもよるが、公社による是正指導等の後、一定期間同様の通報がなく、迷惑行為を是正したとみなせる状態になったことを確認のうえで対応を完了することとしている。



(出典:市提供資料)

③ 実施した監査手続の概要

令和6年度に発生した迷惑行為等のリストより3件を抽出して、案件に関する報告書を閲覧した。

【意見 40】FAQ の作成について

(現状)

クレームや迷惑行為等が発生した場合、公社職員が対応するためのマニュアルは作成されているが、過去の経緯や状況を踏まえた FAQ までは作成していない状況であった。

(問題点)

FAQ が存在しないため過去の経緯に関する理解が不足し、担当者によって対応内容が異なる可能性がある。

(改善提案)

公社職員の対応の統一を図るためにも、過去の経緯をまとめた FAQ を整備、更新していくことを検討することが望ましい。

第5 おわりに

本監査において対象とした市営住宅事業は、高齢者や低額所得者等の住宅確保要配慮者に対する居住の安定と安全を支える重要な施策であり、市が元気で住みやすいまちとして発展していくうえで、基盤的な役割を担っている。

市では、これまで「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、市営住宅ストックの維持・更新及び管理運営に計画的に取り組んできており、本監査においても、これらの取り組みが概ね着実に進められていることが確認された。一方で、市営住宅ストックの老朽化や入居者構成の変化、管理主体の多様化など、市営住宅を取り巻く環境には変化が見られており、管理運営の在り方については、引き続き状況を確認しながら検証を行っていく必要があるものと考えられる。

本報告書に記載した指摘事項及び意見は、これまで市が積み重ねてきた取り組みや関係職員の努力を踏まえた上で、市営住宅の管理運営について監査を通じて確認された事項や課題を整理し、今後の更なる改善や発展に資することを目的として取りまとめたものである。

今後、市営住宅を取り巻く環境の変化が続く中においても、市が管理主体として、市営住宅という公有財産の管理及び住宅セーフティネットとしての役割を適切に果たしていくことが求められる。本監査報告が、市において、日常の管理運営の状況を点検・確認するとともに、今後の市営住宅事業の在り方を検討する際の一助として活用されることを期待する。