令和８年度

市長の要求監査結果報告書

伊 賀 市 監 査 委 員

市長の要求監査結果報告書

１　監査の種類

地方自治法第 199 条第６項の規定に基づく市長からの要求による監査

２　要求の内容

要求事項

市営住宅（伊賀市営住宅管理条例で管理する住宅）の管理に係る事務の執行状況について

要求の要旨

令和７年度において「伊賀市営住宅整備・管理方針」を定める際に、管理面の課題を洗い出す中で、河合団地の駐車場使用料について、条例に基づかない極めて不適正な徴収が判明した。また、これ以外にも関係書類の確認や状況調査を行ったところ、増築物や残置物の放置、入居要件の不備や家賃滞納など長期間に及ぶ不適正な事案が見受けられた。

このような施設管理や入居者管理に係る課題が散見される状況において、今後の対応の検討や必要な措置を講ずるにあたり、事務手続や執行管理が適正に処理されているかの検証が必要なことから、監査の実施を求めるもの。

監査対象部署

建設部住宅政策課

３　監査の期間及び対象

期間

令和８年４月 30 日から令和８年 11 月 11 日

対象

市が伊賀市営住宅管理条例で管理する市営住宅の管理に係る事務の執行状況

４　監査の実施内容

監査にあたっては、あらかじめ提出を求めた調査票及び関係諸帳簿類について、内容の点検、確認、照合等を行い、また監査対象部署職員等から説明を聴取したほか、監査対象部署職員同行のもとで一部の市営住宅について現地確認を行った。

【参考資料：別表１　市営住宅管理条例により管理されている市営住宅】

５　監査の結果

監査要求書の要旨から、監査の主眼については、

①　条例に基づかない河合団地の駐車場使用料徴収

②　増築物や残置物の放置

③　入居要件の不備

④　住宅使用料の滞納

⑤　その他条例に基づかない不適正な執行管理や条例上の問題

のそれぞれの内容について、「４　監査の実施内容」に記載した方法で、監査を行うこととした。各項目における監査の内容及びその結果については以下のとおりである。

①条例に基づかない河合団地の駐車場使用料徴収

市営住宅河合団地については、平成 17 年度の当該団地建設当時から、その駐車場使用料について、条例を整備しないまま徴収を行っていた。そのため、令和８年４月 21 日の市議会議員全員協議会にてその事実を報告し、併せてその対応方法として、条例の改正と、最大５年分の徴収済の駐車場使用料について、入居者に返還することを提案したものである。このことについて、監査対象部署に資料を求め、併せてヒアリングを行ったところ、返還期間全体の件数は 21 件で、金額は 1,711,000 円であった。また、市内の他の市営住宅について、同様の事象がないか確認したところ、市が駐車場料金を徴収しているのは他に市営松尾団地のみであり、当該団地については条例が整備されているとのことであった。

上記の内容から、河合団地の駐車場使用料については、不適正な事務の執行が長年にわたって行われていたことは明らかであるが、監査対象部署自身がその問題を認識し、また、適正化に向けて取り組んでおり、伊賀市議会定例会令和８年６月定例月会議においては、「市営住宅松尾団地駐車場の設置、管理及び使用に関する条例」を、「市営住宅駐車場の設置、管理及び使用に関する条例」に改正し、同会議において入居者への返還金としての使用料過誤納返還金 1,685,000 円を含んだ補正予算が成立している。また、当該条例の改正に合わせて、「市営住宅松尾団地駐車場の設置、管理及び使用に関する条例施行規則」を、「市営住宅駐車場の設置、管理及び使用に関する条例施行規則」へと改正している。

②増築物や残置物の放置

市営住宅の増築については伊賀市営住宅管理条例（以下「同条例」という）第 26 条第１項で、「入居者は、市営住宅の模様替又は増築をしてはならない。ただし、原状回復が容易である場合において、市長の承認を得たときは、この限りでない。」と規定されており、原則として入居者による住宅の増築は禁じられている。また、増築の基準については、伊賀市営住宅管理条例施行規則（以下「同施行規則」という）第 13 条第２項第２号で、「増築　居室、浴室又は物置の増築で当該増築の床面積の合計が 10 平方メートル以内のもの」と規定されている。にもかかわらず、複数の住宅において外観から明らかな、かつ原状回復が到底容易とは認められない増築の形跡が見受けられている。なお、同条例同条第２項では、「市長は、前項の承認を行うに当たり、当該入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、当該入居者の費用で原状回復を行うことを条件とするものとする。ただし、軽微な附帯設備等は、この限りでない。」と規定されているほか、同条第３項では、「第１項の承認を得ずに市営住宅の模様替又は増築をしたときは、入居者は、自己の費用で原状回復を行わなければならない。」と規定されており、いずれも原則として入居者による原状回復を想定しているものである。

また、残置物については直接の規定はないが、同条例第 19 条第２項に、「入居者の責に帰すべき事由によって市営住宅及び共同施設の修繕の必要が生じたときは、前項の規定にかかわらず、入居者は、市長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。」と規定

があり、また、同条例第 21 条第２項に、「入居者は、自己の責に帰すべき理由によって、市営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀損したときは、市長の指示に従い、原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。」と規定されているとおり、入居者は、契約終了に伴い、自ら設置した家財等を全て撤去し、部屋を明け渡す義務（原状回復義務）を負うものと解することができる。

これらのことについて、監査対象部署へのヒアリングや過去の市営住宅管理部局に所属していた職員へのヒアリング、監査対象部署職員同行のうえ臨場による増築、残置物の確認を行ったところ、増築や残置物については認識しており、また、退去時に残置物が確認された場合、自身による原状回復を求め、実施されているとのことであった。しかしながら、これまでに行われた増築のうち、同条例で原状回復を求めるものと規定されているものについては、既に退去済みのものや過去に増築を行った者と現在の入居者が相違するもの、増築等に対する所有権放棄の書面提出があったもの、経済的に困難であるとの理由により退去時の原状回復を拒否されるものなどがあり、迅速な解決は困難であるとのことであった。

③入居要件の不備

市営住宅への入居資格や入居の決定、同居の承認や入居の承継については同条例第５条から第 12 条までに規定されており、同条例第 13 条から第 16 条、第 27 条から第 33 条までには使用料の決定や納付、収入超過者等への対応が規定されている。市営住宅については入居者が特定され、また、市は入居者の収入額を毎年度把握し、その収入額が入居要件を満たさないものとなった場合には、当該市営住宅の明渡しを請求するものとされているが、入居決定を受けた者と実際の居住者が相違していたり、改良住宅や一部の公営住宅においては、居住者の特定が長期間出来ていない時期があった。

これらのことについて、監査対象部署に資料を求め、併せてヒアリングを行ったところ、入居決定を受けた者と実際の居住者が相違するケースについては、特に改良住宅等について、毎年の収入の報告義務がないことから、居住の実態を十分に把握できていなかった。そのため、令和５年６月より入居者調査を行ったところ、令和７年４月１日時点で、入居決定者と居住者が相違する戸数は 182 戸ということであった。これらの相違については、居住者は入居者の親族であるが、同居の承認や入居の承継が適切に行われていなかったことによるものであり、調査後に入居者の異動や居住実態の把握に努め、法令等に適合するよう届け出を求めて承認しているケースがある。一方で、全くの別人が居住しているケースや、複数の部屋で同一名義人と思われるケースもあり、判明後の対応も分かれている。

また、収入額の把握については、同条例第 13 条第４項に該当する等の提出が困難な事情がある場合を除いた公営住宅の全入居者に収入申告を求め、提出がない場合には戸別訪問を行うなどしてこれを提出させ、課税情報と突合して正しい収入額の把握に努めている。また、収入額が入居要件を満たさなくなった場合の対応については、通知書の色を段階的に変更する等の注意喚起を行い、場合によっては面談等を行うことにより、適正な入居状況の維持に努めている。

④住宅使用料の滞納

住宅使用料の低調な収納率は市が抱える長年の課題である。平成 28 年度末には現年度の調定

額 114,461,620 円に対して収入額は 96,990,620 円で収納率は 84.7％、過年度の調定額 192,923,035 円に対して収入額は 7,629,800 円で収納率は 4.0％に留まっていたが、令和７年度末には現年度の調定額 82,591,300 円に対して収入額は 78,366,000 円で収納率は 94.9％、過年度の調定額 127,877,817 円に対して収入額は 8,848,930 円で収納率は 6.9％となっており、収納率の改善や滞納整理が進んでいることが伺える。一方で、現在でもこれらの収納率は県下では下位となっている。

このことに対して、過去の市営住宅管理部局に所属していた職員へのヒアリングを行ったところ、当時は増え続ける収入未済額に歯止めをかけるべく、現年度の収納率向上と、当時施行された債権管理条例に基づいた債権整理を主として取り組んでいたとのことである。また、監査対象部署へのヒアリングにおいても、収納率向上と債権整理に取り組んでいるとのことであり、取組の一環として、令和７年５月に伊賀市営住宅家賃等滞納者対応マニュアルが策定されている。一方で、住宅使用料は私債権と位置付けられていることから、その債権の消滅については民法第 166 条第１項第１号の規定により５年とされているが、これを超過している場合であっても、本人に納付の意思がある場合には、それを優先しているとのことであった。

【参考資料：別表２ 住宅使用料収入状況の推移】

⑤その他条例に基づかない不適正な執行管理や条例上の問題

同条例第２条第１号では市営住宅、第２号では公営住宅、第３号では改良住宅がそれぞれ定義付けされており、第２号の公営住宅は公営住宅法の規定を、第３号の改良住宅は住宅地区改良法の規定を適用し、それぞれ管理運営することとされている。第１号の市営住宅については、第２号の公営住宅と第３号の改良住宅を包括したものとされているが、各号が併記されているため、あたかも市営住宅、公営住宅、改良住宅の３種が存在しているものであるという誤解を生じる可能性がある。また、同施行規則第８条には地域改善向公営住宅の使用料についての規定があるが、そもそも地域改善向公営住宅については条例上の定義がない状態である。

このことについて監査対象部署に対するヒアリングで確認したところ、現在地域改善向公営住宅として取り扱っている公営住宅については、その建設時期などから、公営住宅法に基づき建設された住宅であると推測されるが、これは住宅地区改良法の対象事業の枠に収まらなかったことから公営住宅法に基づいて建設されたにすぎず、対象者などについては公営住宅法、住宅地区改良法のいずれであっても同様であるとの認識から、公営住宅法に基づきながら、実際には改良住宅としての取扱いを行っているものと認識しているとのことであった。

６　結論

上記の「５　監査の結果」から、各項目についての結論については以下のとおりである。

①条例に基づかない河合団地の駐車場使用料徴収

不適正な状況の解消に向けた条例の改正及び施行と、居住者への使用料返還についてはいずれも適正な取組であると考える。

②増築物や残置物の放置

増築物について、同条例においては原状回復することが規定されているものであっても、現に増築物を利活用して居住している実態を鑑みるに、速やかに原状回復を行ったり、あるいは求めたりすることは困難を極めるであろうことが容易に予想されることから、退去時等の一定の場面において原状回復が確実に履行されるような仕組みの構築を図られたい。また、既に入居のない住宅の増築については、原状回復を行って新たに入居者を募集するのか、原状回復を行わずに募集するのか、あるいは用途廃止を行って増築部分も含めて除却するのか、一定の基準に基づいて処理されたい。なお、原状回復や除却に要する費用負担については、市民に対する公平性の観点からすれば、入居者に負担を求めることが最優先であるが、増築を行ったものと現入居者が不一致の場合や入居者本人の資力がない場合、相続人の不在等の場合に備えて、本人負担以外の一定の基準や法的根拠について整備されたい。また、残置物についても、増築物同様に、原状回復や費用負担についての基準を整備し、発生の抑制と、現存している残置物の処理を図られたい。

③入居要件の不備

現居住者の把握については一旦行われているが、継続的な把握やそのための法的整備などについても考慮されたい。また、入居決定者と現居住者の相違の速やかな解消に向けて、引き続き取り組まれたい。

④住宅使用料の滞納

住宅使用料の収納率、収入未済額のいずれについても改善が見られる。今後もこの方向性を維持し、更なる収納率の向上と収入未済額の圧縮を図られたい。

⑤その他条例に基づかない不適正な執行管理や条例上の問題

市営住宅、公営住宅、改良住宅のそれぞれの条例上の位置付けに関して、より明瞭となるように図られたい。また、地域改善向公営住宅について、当該名称は国による地域改善対策事業に係る特定目的公営住宅の一つとしての名称が元であるが、平成 10 年２月 20 日付建設省住宅局住宅総務課・住環境整備室通達において、当該住宅に係る家賃制度は平成 10 年４月１日からは一般の公営住宅と同様の家賃算定方式を採ることとされ、その制度移行に伴う経過措置期間についても最長で７年間または９年間に引き延ばすことができるとされており、既に経過措置期間についても超過している。このことから、実務上の取扱いについては監査対象部署の認識が妥当であった場合でも、同施行規則第８条において、引き続き当該住宅を地域改善向公営住宅として使用料を算出するのか、あるいは同条例第 15 条に規定される減免制度を利用するのかなど、法的な妥当性について議論されたい。

各項目に対する結論は以上である。本監査の要旨である適正な執行管理を実現するためには監査対象部署職員による取組はもちろんのこと、人員配置を始めとする執行体制の強化も併せて求められるものである。監査対象部署に対するヒアリングの中では、借上型住宅への移行や用途廃止を含む将来的な市営住宅の再編についても言及されていたことから、執行管理を維持

しながら、将来的な計画についても両建てで動く必要があり、体制強化の必要性を強く感じるものである。

【参考資料：別表３　住宅政策課（所管課）職員数の推移】

【参考資料：別表４　住宅政策課の事務分掌】

なお、令和８年４月 27 日付の監査要求の段階で、同月 21 日の市議会議員全員協議会における報告にあたり、市ホームページの市長コメントにおいて市長は、「この監査を通じて、過去の経緯や不適正な事務執行の状況を徹底的に洗い出し、旧態依然とした組織文化をきっぱりと改めてまいります。」としているが、監査要求の要旨では、「＜前略＞不適正な事案が見受けられた。＜中略＞、事務手続や執行管理が適正に処理されているかの検証が必要なことから、監査の実施を求めるもの。」とされており、不適切な事案を既に執行機関として認識しているにもかかわらず、執行管理が適正に処理されているかの検証を求められれば、それが事実として不適切であっても、監査結果としては執行機関の意向の追認でしかなく、監査の効力が適切に発揮されるとは言えない。不適正な事務執行の事実を執行機関として認識し、解消の必要性を既に感じていたのであれば、外部専門委員会やプロジェクトチームを立ち上げるなどの手法も考えられるため、監査要求そのものが最も適切な方法であったかについても検証されることを望むものである。

参　考　資　料

別表1　伊賀市営住宅管理条例により管理されている市営住宅

（令和８年４月現在）

団地名	条例第2条の適用する号	地区	管理戸数	政策空家	入居戸数	入居者数
			戸	戸	戸	人
車坂（南）団地	(2)	上野	8	7	1	2
緑ケ丘中町（北）団地	(2)	上野	20	7	13	25
緑ケ丘中町（南）団地	(2)	上野	56	27	28	48
緑ケ丘南町団地	(2)	上野	38	17	21	35
緑ケ丘東町団地	(2)	上野	43	26	17	27
三田団地	(2)	上野	50	29	21	36
城ケ丘団地	(2)	上野	54	30	24	34
上之庄団地	(2)	上野	56	29	27	35
荒木団地	(2)	上野	90	50	40	79
木根団地	(2)	上野	88	30	43	68
（＊）八幡町簡平団地	(3)	上野	122	48	74	154
（＊）久米町団地	(3)	上野	4	0	4	11
（＊）久米子安団地	(3)	上野	10	0	8	24
（＊）天神橋団地	(3)	上野	8	2	5	15
（＊）寺田団地	(3)	上野	8	0	4	15
（＊）坂之西団地	(3)	上野	5	0	5	12
（＊）下郡団地	(3)	上野	14	0	10	16
（改）さつき団地	(3)	上野	76	32	39	79
（改）上之丘団地	(3)	上野	88	12	54	112
（改）西手団地	(3)	上野	128	0	86	183
（改）久米団地	(3)	上野	24	0	23	47
（改）西之平団地	(3)	上野	304	0	229	525
（＊）丸内団地	(3)	伊賀	12	0	11	21
（改）大土団地	(3)	伊賀	46	0	40	151
（改）上柘植団地	(3)	伊賀	22	0	22	60
（改）石ヶ畑団地	(3)	伊賀	6	0	6	17
島ヶ原団地	(2)	島ヶ原	8	4	4	7
丸柱団地	(2)	阿山	7	4	3	6
河合団地	(2)	阿山	18	0	15	42
野下団地	(2)	大山田	20	11	9	13
上ノ団第２団地	(2)	青山	20	15	5	7
宝楽山第３団地	(2)	青山	20	14	6	9
（＊）宝楽山第４団地	(3)一部	青山	17	8	9	11
西ケ森団地	(2)	青山	5	4	1	1
（＊）沢代団地	(3)	青山	8	0	8	15
松尾団地	(2)	青山	8	0	6	9
下川原団地	(2)	青山	13	0	10	24
（改）城山団地	(3)	青山	6	0	6	9
計			1,530	406	937	1,984

※ 団地名の（改）は、住宅地区改良法第17条に規定する改良住宅。（＊）は、伊賀市営住宅管理条例施行規則第８条に規定する地域改善向公営住宅。

※ 条例第2条の適用する号の(2)は、公営住宅として公営住宅法を適用しているもの。(3)は、改良住宅として住宅地区改良法を適用しているもの。

別表2　住宅使用料収入状況の推移

年　度	現年度					過年度					収入未済額計
	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	収納率	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	収納率	
	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(円)
平成28年度	114,461,620	96,990,620	0	17,471,000	84.7	192,923,035	7,629,800	0	185,293,235	4.0	202,764,235
平成29年度	109,215,960	92,333,580	0	16,882,380	84.5	202,764,235	9,946,340	3,891,000	188,926,895	4.9	205,809,275
平成30年度	106,827,440	94,149,360	57,600	12,620,480	88.1	205,809,275	7,907,180	12,512,903	185,389,192	3.8	198,009,672
令和元年度	102,859,140	91,571,280	109,200	11,178,660	89.0	198,009,672	8,496,225	9,022,150	180,491,297	4.3	191,669,957
令和2年度	100,925,450	89,897,250	148,700	10,879,500	89.1	191,669,957	9,061,076	8,439,320	174,169,561	4.7	185,049,061
令和3年度	97,250,400	87,369,100	140,300	9,741,000	89.8	185,049,061	9,852,657	5,123,950	170,072,454	5.3	179,813,454
令和4年度	94,366,400	83,062,200	0	11,304,200	88.0	171,559,454	10,300,824	1,722,400	159,536,230	6.0	170,840,430
令和5年度	91,576,500	81,990,150	69,600	9,516,750	89.5	169,589,430	10,337,637	12,109,152	147,142,641	6.1	156,659,391
令和6年度	85,942,900	80,496,800	101,600	5,344,500	93.7	151,897,391	11,742,954	14,227,920	125,926,517	7.7	131,271,017
令和7年度	82,591,300	78,366,000	134,100	4,091,200	94.9	127,877,817	8,848,930	18,845,500	100,183,387	6.9	104,274,587

※ 住宅使用料のうち、公営住宅使用料、公営住宅浄化槽使用料、公営住宅駐車場使用料の合計

別表3 住宅政策課(所管課)職員数の推移

年 度	課 名	管理職員数	係及び職員数	職員数計
		(人)	(人)	(人)
平成28年度	建築住宅課	4	総務管理係 5(1)／事業第1係 7(1)／事業第2係 4(1)	17
平成29年度	建築住宅課	2	総務管理係 4／事業第1係 7(1)／事業第2係 4	16
平成30年度	住宅課	3	総務管理係 3(2)／収納係 2	6
令和元年度	住宅課	2	総務管理係 3(1)／収納係 2	6
令和２年度	住宅課	1	総務管理係 4(1)／収納係 2	6
令和３年度	住宅課	1	総務管理係 4／収納係 2／営繕係4(1)	10
令和４年度	住宅課	1	住宅管理係 6／営繕係3	10
令和５年度	住宅課	(1)	住宅政策係 3／住宅管理係 5／住宅営繕係 2	10
令和６年度	住宅課	(1)	住宅政策係 3／住宅管理係 5／住宅営繕係 2	10
令和７年度	住宅課	1	住宅政策係 3／住宅管理係 4／住宅営繕係 2	10
令和８年度	住宅政策課	1	住宅政策係 3／住宅管理係 4／住宅営繕係 2	10

※各年度４月１日現在の職員数
※管理職員数の（ ）は、次長職兼務
※係及び職員数の（ ）は、管理職兼務

別表4 住宅政策課の分掌事務

住宅政策係	(1)市営住宅施策の総合的な企画及び調整に関すること。 (2)業務用地の取得、補償及び登記に関すること。 (3)住生活に関する企画及び調整に関すること。 (4)課の庶務に関すること。
住宅管理係	(1)市営住宅の管理運営に関すること。 (2)市営住宅の使用料の決定及び調定に関すること。 (3)市営住宅の使用料の徴収に関すること。
住宅営繕係	(1)市営住宅の建替え及び解体に関すること。 (2)市営住宅の設計、監理及び営繕に関すること。