

令和5年度包括外部監査（監査対象：建築住宅局）

監 査 結 果 の 概 要	措 置 内 容	措置状況
第3章 監査の結果Ⅱ 各論 第1 市営住宅に関する市の財政事務の執行及び事業の管理		
6 入居者募集事務 〔指摘事項1〕入居者選定方法の見直し 入居者選定の方法、特に補欠者の選定数について見直しを行い、少なくとも第2順位までは選定すべきである。	現システムにおいては、補欠者の第1順位までしか選定できないため、令和9年度に予定している新システム導入時に補欠者を第2順位まで選定できるようシステム改修の指示を行った。 なお、システム改修までの期間においても対応可能か検討したが、対応不可能であると判断した。 （建築住宅局）	措置済
9 駐車場等の管理運営 〔意見23〕駐車場の整理、統合による市有地の有効利用 市においては、住環境としての駐車場の必要性には配慮しつつも、空き区画の多い駐車場について、一部駐車場としての利用を廃止する、複数の駐車場が設置されている団地については統廃合を進めるなどし、これらの土地の売却や転用など、市有地の有効利用を図ることを積極的に検討するべきである。	駐車場は、市営住宅敷地内に整備されているため、駐車場単独の廃止は原則出来ない。 駐車部分の土地売却等を行う場合、建築基準法等関係法令の適合確認・国の用途廃止承認・境界確定などが事前に必要となり容易ではない。 空き区画を有効に利活用するため、敷地分割が不要なコインパーキングや農園利用等の貸付を積極的に進めていく。 （建築住宅局）	他の方法で対応
第3 市営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題		
9 入居者の事故、事件等の緊急時の対応 〔意見58〕入居者への賠償に関する合理性を担保するための基準 市において、災害の際の賠償について民法や判例にのっとった内容のマニュアルを作成することを検討するべきである。 例えば、賠償金支払時、一定の基準額を決め、同基準額を超える支払いをする際は弁護士による意見書で賠償義務や金額が肯定されることを条件とし、かつ、その際、恣意的な運用を避けるため、市の担当者として意見書の作成までは求めなかったが、賠償義務や金額について否定的な見解が述べられた場合は必ずその意見を担当者が決裁権者への稟議申請時に報告する義務を定める等、賠償金支払の合理性を担保する仕組みとするべきである。 なお、かかる体制、仕組みを作るのが難しいようであれば、市としても適切な賠償責任保険に加入することも検討されたい。”	災害の際の賠償については、災害ごとに状況等が異なることから、その都度、弁護士に相談しながら対応していく。 なお、賠償保険については、建物以外は市民総合賠償保険の対象となる。建物の加入については、保険料と損害額を比較したところ、火災は年間10件程度で小規模な事案が多いことから、保険加入の費用対効果を鑑み見送ることとした。 （建築住宅局）	他の方法で対応