

令和 7 年度

水戸市包括外部監査報告書

水戸市における住宅関連施策に関する財務事
務の執行及び管理の状況について

令和 8 年 3 月

水戸市包括外部監査人

公認会計士 加藤 溪

目次

第1章	包括外部監査の概要	1
第1	監査の種類	1
第2	選定した特定の事件（監査テーマ）	1
第3	特定の事件（監査テーマ）として選定した理由	1
第4	監査の対象期間	2
第5	監査の実施期間	2
第6	包括外部監査の実施方法	2
1	監査の着眼点	2
2	監査の実施方法	2
第7	監査従事者の資格及び氏名	2
第8	利害関係	3
第2章	包括外部監査対象の概要	4
第1	水戸市の財政・人口等の状況	4
1	水戸市の財政状況	4
2	水戸市の人口及び世帯数の推移	14
第3章	包括外部監査の結果（概要）	17
第1	監査の結果及び意見について	17
第2	監査結果及び意見に関する概要	17
第3	監査結果及び意見のリスト	19
第4章	包括外部監査の結果（各論）	23
第1	水戸市営住宅事業	23
1	総論	23
2	指定管理者の選定・業務管理	36
3	入退去手続	60

4	家賃収入・滞納管理.....	91
5	修繕・更新計画.....	102
6	現地視察.....	110
7	団地別収支分析.....	189
第2	空き家対策事業.....	204
1	概要及び背景.....	204
2	監査の結果及び意見.....	209
第3	木造住宅補助事業.....	216
1	概要.....	216
2	監査の結果及び意見.....	218
第4	地域コミュニティ活性化事業.....	219
1	概要.....	219
2	監査の結果及び意見.....	254

第1章 包括外部監査の概要

第1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

第2 選定した特定の事件（監査テーマ）

水戸市における住宅関連施策に関する財務事務の執行及び管理の状況について

第3 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由

日本社会において少子化・高齢化の加速とともに人口減少が進展しており、2024年の日本の総人口は1億1280万2000人と14年連続の減少となった。国・地方自治体において少子化・人口減少対策に取り組む姿勢は見られるが、人口減少の長期化とさらなる減少速度の加速は避けられない事態である。

人口減少・高齢化の進行による経済的・社会的な規模の縮小がある一方で、近年の物価高騰等による厳しい経済状況から、生活していくうえで不可欠な住宅のセーフティネットとしての市営住宅の果たすべき役割は大きい。

水戸市の主要な住宅政策の一つである市営住宅事業については、水戸市公営住宅長寿命化計画（第2次）を2018年3月に策定し、30年から40年先を見通して今後の市営住宅の活用方針を定め、事業を進めている。厳しい財政状況の中、人口減少という社会情勢の大きな変化に対応するため市営住宅の活用だけでなく、既存民間住宅の活用や地域コミュニティを維持するための補助金、空家等対策などの住宅関連施策の重要性は高いと考えられる。

以上のことから、水戸市における住宅関連施策に関する財務事務の執行及び管理の状況を監査することは意義があると考え、令和7年度の包括外部監査の事件（テーマ）として選定した。

第4 監査の対象期間

原則として令和6年度を対象とし、必要に応じて令和5年度以前も対象とした。また、選定した監査する事件（テーマ）に関連する長期事業計画についても対象とする。

第5 監査の実施期間

令和7年7月8日から令和8年3月31日まで

第6 包括外部監査の実施方法

1 監査の着眼点

水戸市が実施する住宅関連施策が条例、規則等の法令に準拠し、各種計画に基づき実施されているかという準拠性や目的適合性、最少の経費で最大の効果を挙げているかという経済性、効率性、有効性の観点から監査を行う。

2 監査の実施方法

- ・ 監査対象とした関係部局に対する質問、保管する文書の閲覧
- ・ 監査対象とした事業に関連する関係機関の視察、関係文書の閲覧
- ・ その他必要と認めた手続き

第7 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人	公認会計士	加藤 溪
補助者	公認会計士	小沼 俊哉
補助者	公認会計士	金子 眞也
補助者	公認会計士	小笠原 隆

第 8 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び補助者は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 包括外部監査対象の概要

第1 水戸市の財政・人口等の状況

1 水戸市の財政状況

令和6年度の水戸市の財政状況は一般会計で歳入額が約1,285億円、歳出が約1,263億円となり実質収支額は約17億円と前年度より約2億円実質収支額が増加した。財政調整基金については、前年度と比較して約17億円減少し、一般会計と特別会計を合わせた実質収支額は、前年度と比較して約1億円増加した。さらに、一般会計と特別会計を合わせた市債残高は前年度と比較して約6億円減少したが、依然として厳しい財政状況が続いている。

令和4年度から6年度までの各年度における会計ごとの決算金額、実質収支額の推移は次のとおり。

令和6年度各会計決算

(単位：円)

区分	歳入額 (A)	歳出額 (B)	差引額 (A) - (B) (C)	翌年度に繰り越すべき財源	実質収支額 (C) - (D)
				(D)	
一般会計	128,541,227,654	126,380,047,662	2,161,179,992	421,505,586	1,739,674,406
特別会計	55,997,738,166	52,873,246,459	3,124,491,707	153,500,000	2,970,991,707
国民健康保険会計	23,066,285,560	21,932,348,096	1,133,937,464	0	1,133,937,464
公設地方卸売市場会計	1,360,271,905	672,734,385	687,537,520	134,500,000	553,037,520
駐車場事業会計	139,766,226	105,197,014	34,569,212	0	34,569,212
東前第二土地区画整理事業会計	188,540,639	82,532,788	106,007,851	19,000,000	87,007,851
公共用地先行取得事業会計	214,157,467	214,157,467	0	0	0
介護保険会計	26,501,754,179	25,390,305,263	1,111,448,916	0	1,111,448,916
介護サービス事業会計	99,369,535	71,585,422	27,784,113	0	27,784,113
後期高齢者医療会計	4,382,761,931	4,376,170,905	6,591,026	0	6,591,026
母子父子寡婦福祉資金会計	44,830,724	28,215,119	16,615,605	0	16,615,605
合計	184,538,965,820	179,253,294,121	5,285,671,699	575,005,586	4,710,666,113

令和5年度各会計決算

(単位：円)

区分	歳入額 (A)	歳出額 (B)	差引額 (A) - (B) (C)	翌年度に繰り越すべき財源	実質収支額 (C) - (D)
				(D)	
一般会計	124,603,937,088	122,062,642,784	2,541,294,304	1,028,431,954	1,512,862,350
特別会計	56,614,565,322	53,493,725,276	3,120,840,046	78,213,000	3,042,627,046
国民健康保険会計	23,953,392,337	22,427,182,835	1,526,209,502	0	1,526,209,502
公設地方卸売市場会計	1,538,652,717	921,257,736	617,394,981	42,213,000	575,181,981
駐車場事業会計	225,434,464	179,528,415	45,906,049	0	45,906,049
東前第二土地区画整理事業会計	277,035,747	195,660,606	81,375,141	36,000,000	45,375,141
公共用地先行取得事業会計	214,657,460	214,657,460	0	0	0
介護保険会計	26,384,445,578	25,599,956,796	784,488,782	0	784,488,782
介護サービス事業会計	89,440,096	63,847,150	25,592,946	0	25,592,946
後期高齢者医療会計	3,893,910,619	3,889,612,656	4,297,963	0	4,297,963
母子父子寡婦福祉資金会計	37,596,304	2,021,622	35,574,682	0	35,574,682
合計	181,218,502,410	175,556,368,060	5,662,134,350	1,106,644,954	4,555,489,396

令和4年度各会計決算

(単位：円)

区分	歳入額 (A)	歳出額 (B)	差引額 (A) - (B) (C)	翌年度に繰り越すべき財源	実質収支額 (C) - (D)
				(D)	
一般会計	140,902,116,596	135,703,154,905	5,198,961,691	962,566,715	4,236,394,976
特別会計	56,896,940,088	52,292,497,216	4,604,442,872	124,716,000	4,479,726,872
国民健康保険会計	23,704,527,337	21,690,005,837	2,014,521,500	0	2,014,521,500
公設地方卸売市場会計	1,459,268,584	738,922,575	720,346,009	19,700,000	700,646,009
駐車場事業会計	819,057,515	770,862,043	48,195,472	16,000	48,179,472
農業集落排水事業会計	777,415,322	749,751,303	27,664,019	0	27,664,019
東前第二土地区画整理事業会計	257,386,776	117,342,676	140,044,100	105,000,000	35,044,100
公共用地先行取得事業会計	208,582,561	208,582,561	0	0	0
介護保険会計	25,760,583,865	24,162,323,347	1,598,260,518	0	1,598,260,518
介護サービス事業会計	76,402,397	53,422,380	22,980,017	0	22,980,017
後期高齢者医療会計	3,804,938,415	3,799,699,906	5,238,509	0	5,238,509
母子父子寡婦福祉資金会計	28,777,316	1,584,588	27,192,728	0	27,192,728
合計	197,799,056,684	187,995,652,121	9,803,404,563	1,087,282,715	8,716,121,848

令和4～6年度各会計決算実質収支額比較表

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度 (A)	令和6年度 (B)	(B) - (A) (C)	(C) ÷ (A) (D)
一般会計	4,236,394,976	1,512,862,350	1,739,674,406	226,812,056	15.0%
特別会計	4,479,726,872	3,042,627,046	2,970,991,707	△71,635,339	△2.4%
国民健康保険会計	2,014,521,500	1,526,209,502	1,133,937,464	△392,272,038	△25.7%
公設地方卸売市場会計	700,646,009	575,181,981	553,037,520	△22,144,461	△3.8%
駐車場事業会計	48,179,472	45,906,049	34,569,212	△11,336,837	△24.7%
農業集落排水事業会計	27,664,019	0	0	0	-
東前第二土地区画整理事業会計	35,044,100	45,375,141	87,007,851	41,632,710	91.8%
公共用地先行取得事業会計	0	0	0	0	-
介護保険会計	1,598,260,518	784,488,782	1,111,448,916	326,960,134	41.7%
介護サービス事業会計	22,980,017	25,592,946	27,784,113	2,191,167	8.6%
後期高齢者医療会計	5,238,509	4,297,963	6,591,026	2,293,063	53.4%
母子父子寡婦福祉資金会計	27,192,728	35,574,682	16,615,605	△18,959,077	△53.3%
合計	8,716,121,848	4,555,489,396	4,710,666,113	155,176,717	3.4%

水戸市の財政統計（普通会計）の主要指標の推移と各指標の意味については次のとおり。

区分	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
実質収支額（千円）	3,940,675	6,049,354	4,259,081	1,542,673	1,751,316
実質収支比率（％）	6.7	9.7	7.0	2.5	2.8
経常収支比率（％）	95.4	92.4	95.5	98.1	96.9
財政力指数	0.86	0.83	0.81	0.79	0.78
実質公債費比率（％） （3か年平均）	9.4	9.3	9.2	9.3	9.1
将来負担比率（％）	129.4	123.1	132.9	128.1	131.4

普通会計

地方公共団体における地方公営事業会計以外の会計で、一般会計のほか、特別会計のうち地方公営事業会計に係るもの以外のものの純計額。

地方公共団体ごとに各会計の範囲が異なっているため、財政状況の統一的な掌握及び比較が困難であることから、地方財政状況調査上便宜的に用いられる会計区分。

水戸市においては

- ・一般会計
- ・東前第二土地区画整理事業会計の一部
- ・公共用地先行取得事業会計
- ・母子父子寡婦福祉資金会計

の4会計を合算した金額となっている。

実質収支額

歳入決算総額から歳出決算総額を単純に差引いた額（形式収支）から、翌年度へ繰り越すべき財源を差し引いた額。地方公共団体の純剰余金又は純損失金を意味し、黒字・赤字団体の区分の指標となる。

実質収支比率

実質収支比率は、実質収支の標準財政規模（臨時財政対策債発行可能額を含む。）に対する割合をいう。この比率が正数の場合は実質収支の黒字、負数の場合は赤字を示す。3～5%が望ましいとされる。

令和6年度の比率は2.8%となり、前年度と比較して0.3ポイント上昇している。

経常収支比率

経常収支比率は、地方公共団体の財政構造の弾力性を判断するための指標で、人件費、扶助費、公債費のように毎年度経常的に支出される経費（経常的経費）に充

当された一般財源の額が、地方税、普通交付税を中心とする毎年度経常的に収入される一般財源（経常一般財源）、臨時財政対策債などの合計額に占める割合をいう。

令和 6 年度の比率は 96.9% となり、前年度と比較して 1.2 ポイント低下している。

令和 6 年度の茨城県市町村平均は 93.1%、全国市町村平均は 93.8% であり、茨城県市町村平均及び全国市町村平均より上回っており、他市町村と比較して財政の硬直化がより大きく生じているといえる。

財政力指数

財政力指数は、地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去 3 年間の平均値を言う。この指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

令和 6 年度の指数は 0.78 となり、前年度と比較して 0.01 ポイント低下している。

令和 6 年度の茨城県市町村平均は 0.67、全国市町村平均は 0.49 であり、茨城県市町村平均及び全国市町村平均より上回っており、相対的に財源に余裕がある状況となっている。

実質公債費比率

当該地方公共団体の一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する比率の過去 3 年間の平均値で、借入金（地方債）の返済額及びこれに準じる額の大きさを指標化し、資金繰りの程度を表す指標のこと。

起債に協議を要する団体と許可を要する団体の判定に用いられるものであり、この比率が 18% 以上の団体は起債に当たり許可が必要になり、25% 以上の団体については、一定の地方債の起債が制限され、35% 以上の団体については、さらにその制限の度合いが高まる。

「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」における早期健全化基準については、市町村・都道府県とも 25% とし、財政再生基準については、市町村・都道府県

とも 35%としている。

令和 6 年度の比率は 9.1%となり、前年度と比較して 0.2 ポイント低下している。
令和 6 年度の茨城県市町村平均は 6.7%、全国市町村平均は 5.6%であり、茨城県市町村平均及び全国市町村平均より上回っている状況となっている。

将来負担比率

地方公社や損失補償を行っている出資法人等に係るものも含め、当該地方公共団体の一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率のこと。地方公共団体の一般会計等の借入金（地方債）や将来支払っていく可能性のある負担等の現時点での残高を指標化し、将来財政を圧迫する可能性の度合いを示す指標ともいえる。

「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」における早期健全化基準については、実質公債費比率の早期健全化基準に相当する将来負担額の水準と平均的な地方債の償還年数を勘案し、市町村（政令指定都市は除く）は 350%、都道府県及び政令指定都市は 400%としている

水戸市の将来負担比率の計算過程を含めた推移については次のとおり。

水戸市将来負担比率の推移

単位：千円

区分		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
一般会計等に係る地方債の現在高	一般会計	132,298,486	139,201,010	148,484,872	146,146,313	145,636,601
	公共用地先行取得事業会計	916,720	719,980	512,984	299,410	85,836
	計	1 133,215,206	139,920,990	148,997,856	146,445,723	145,722,437
債務負担行為に基づく支出予定額	2					
公営企業債等の元金償還に対する一般会計等繰入見込額	3	51,465,469	49,001,670	46,394,076	44,455,059	42,941,449
一部事務組合等の地方債の元金償還に対する一般会計等負担見込額	4	7,612	3,362			10,640
退職手当支給予定額のうち一般会計等負担見込額	5	13,056,352	12,809,879	12,681,054	12,622,062	12,320,308
設立法人の債務等に対する一般会計等負担見込み額	6				31,096	
連結実質赤字額	7					
組合等の連結実質赤字額相当額に対する一般会計等負担見込み額	8					
将来負担見込額	1~8 計 A	197,744,639	201,735,901	208,072,986	203,553,940	200,994,834
充当可能基金現在高	9	4,410,776	6,635,343	8,275,138	7,972,187	6,499,170
充当可能特定収入見込額	10	18,632,744	18,363,669	18,714,748	18,572,628	18,908,572
基準財政需要額参入見込額	11	109,259,072	110,921,758	112,334,280	109,045,840	104,064,055
充当可能財源等	9~11 計 B	132,302,592	135,920,770	139,324,166	135,590,655	129,471,797
基準財政需要額に算入された公債費	C	8,532,941	8,698,512	8,688,464	8,576,711	8,537,440
標準財政規模	D	59,074,989	62,124,745	60,415,657	61,592,126	62,942,256
将来負担比率	(A-B) / (D-C) ×100	129.4%	123.1%	132.9%	128.1%	131.4%

令和6年度の比率は131.4%となり、前年度と比較して3.3ポイント上昇している。

令和6年度の茨城県市町村平均は28.2%、全国市町村平均は6.2%であり、茨城県市町村平均及び全国市町村平均より大きく上回っており、将来財政を圧迫する可能性がやや高い状況となっている。

水戸市の一般会計の歳入・歳出について、直近3年間における款別の金額は次の表のとおり。

水戸市一般会計歳入金額

款別収入済額

単位：千円

区分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
市税	42,089,956	42,209,655	42,415,842
地方譲与税	801,505	763,826	768,557
利子割交付金	14,394	12,899	17,529
配当割交付金	209,412	245,542	353,830
株式等譲渡所得割交付金	166,004	274,574	492,430
法人事業税交付金	934,605	968,802	986,953
地方消費税交付金	7,023,296	7,026,920	7,469,079
ゴルフ場利用税交付金	68,284	69,637	67,848
環境性能割交付金	75,256	79,646	87,432
国有提供施設等所在市町村助成交付金	300	300	300
地方特例交付金	330,343	328,027	1,540,686
地方交付税	10,493,908	11,360,131	13,004,478
交通安全対策特別交付金	33,972	32,464	32,951
分担金及び負担金	2,109,046	2,135,774	2,145,218
使用料及び手数料	2,230,595	2,283,295	2,334,177
国庫支出金	32,604,521	27,961,285	28,116,987
県支出金	9,473,240	8,495,519	8,981,701
財産収入	138,692	100,754	127,778
寄附金	299,687	485,418	1,100,505
繰入金	2,089,614	3,426,538	2,768,613
繰越金	6,803,775	5,198,961	2,541,294
諸収入	3,303,738	3,244,060	3,364,735
市債	19,607,100	7,894,600	9,822,300
自動車取得税交付金	868	5,303	
合計	140,902,116	124,603,937	128,541,227

水戸市一般会計歳出金額

款別支出済額

単位：千円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
議会費	511,287	534,577	550,505
総務費	21,359,499	12,408,704	11,246,669
民生費	51,071,568	52,815,429	54,426,979
衛生費	10,620,673	10,279,394	10,833,937
労働費	47,401	49,017	50,093
農林水産業費	2,312,683	1,344,784	1,257,811
商工費	1,758,991	1,176,998	1,104,820
土木費	18,600,048	15,920,149	17,357,815
消防費	4,865,099	3,993,990	4,111,059
教育費	13,818,404	12,870,613	14,655,343
災害復旧費		4,294	
公債費	10,737,497	10,664,687	10,785,011
予備費			
合計	135,703,154	122,062,642	126,380,047

令和4年度に市民会館の整備完了や泉町1丁目北地区市街地再開発事業が完了したことに伴い、歳入においては市債が、歳出においては総務費及び土木費が大きく減少したことにより、歳入歳出額はそれぞれ令和4年度と比較すると減少している。

令和6年度決算においては歳入において定額減税減収補填特例交付金による地方特例交付金や地方交付税の増加、新斎場整備事業債の発行等により歳入額が増加した。

歳出について性質別に集計した金額は次の表のとおり。

水戸市一般会計歳出金額

性質別支出済額

単位：千円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
義務的経費	63,121,534	65,072,337	68,485,562
人件費	18,046,247	18,631,122	19,698,408
扶助費	34,338,037	35,776,556	38,002,163
公債費	10,737,249	10,664,658	10,784,990
投資的経費	25,785,829	12,296,589	15,005,109
普通建設事業費	25,785,829	12,292,294	15,005,109
災害復旧事業費	0	4,294	0
その他の経費	46,795,790	44,693,715	42,889,375
物件費	18,502,174	17,380,807	17,984,982
維持補修費	462,725	462,790	469,906
補助費等	12,563,571	12,722,048	11,073,938
積立金	3,665,163	2,524,279	1,662,232
投資及び出資金	0	0	0
貸付金	126,800	141,000	147,600
繰出金	11,475,355	11,462,789	11,550,715
合計	135,703,154	122,062,642	126,380,047

歳出のうち、その支出が法令等で義務付けられている義務的経費については社会保障制度の一環として支出される扶助費の金額が増加傾向にある。投資的経費については令和6年度決算において前年度と比較し、水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業や新斎場整備事業等の推進により増加した。

水戸市における住宅関連施策の主な歳出は款別支出では土木費に含まれる住宅費であり、その推移を表すと次の表のとおり。

土木費の項別推移

単位：千円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
土木管理費	392,708	412,455	459,129
道路橋りょう費	3,758,363	3,762,641	3,835,051
河川費	639,402	694,285	983,318
都市計画費	13,159,746	10,271,271	11,105,874
住宅費	649,827	779,494	974,440
合計	18,600,048	15,920,149	17,357,815

住宅費の目別推移

単位：千円

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
住宅管理費	417,614	437,001	446,561
住宅建設費	232,212	342,493	527,878
合計	649,827	779,494	974,440

住宅費として管理費、建設費ともに金額は増加傾向にあるが、特に建設費については市営住宅の老朽化対策としての修繕や特定市営大山台住宅における子育て世帯を応援するためのリノベーション工事により、令和6年度では大きく増加している。

2 水戸市の人口及び世帯数の推移

水戸市の人口は1975年以降、生産年齢人口（15～64歳）の増加と団塊ジュニア世代（1971～1974年生まれ）の誕生による年少人口（0～14歳）の増加、さらに、1992年の常澄村、2005年の内原町との合併等により、増加を続けていたが、近年は横ばいかやや減少傾向となっている。

直近の10年間の常住人口の推移としては、平成27年4月1日時点の270,540人、令和7年4月1日時点では265,583人と10年間で4,957人減少している。水

戸市の総人口及び年齢3区分別人口については次の表のとおり。

なお、人口数については茨城県常住人口調査結果報告書より各年度の水戸市の人口を抜粋し、記載している。年齢別の人口構成についても同様である。

水戸市常住人口推移

単位：人

区分	平成27年4月1日	令和7年4月1日	増減数	増減率
総人口	270,540	265,583	△ 4,957	△1.8%
年少人口 (0-14歳)	35,974	30,858	△ 5,116	△14.2%
生産年齢人口 (15-64歳)	165,279	155,176	△ 10,103	△6.1%
老年人口 (65歳以上)	65,556	71,943	6,387	9.7%
年齢不詳	3,731	7,606	-	-

総人口では若干の減少ではあるが、年齢3区分別にみると、平成27年から令和7年までの10年間に於いて、年少人口（0～14歳）が14.2%の減少、生産年齢人口（15～64歳）が6.1%の減少であるのに対し、老年人口（65歳以上）は9.7%の増加となっている。総人口が減少していることから考えると、少子高齢化が進行しており、特に年少人口の減少率が生産年齢人口の減少率を上回っていることから少子化の進行が一段と進んでいるといえる。

一方で、世帯数についての推移をみると10年間に於いて人口減少とは対照的に増加している。

水戸市世帯・人口数

	H27.4.1			R7.4.1			10年間 増減数		
	世帯数	人口	1世帯人口	世帯数	人口	1世帯人口	世帯数	人口	1世帯人口
旧常澄村分合計	4,611	13,659	2.96	5,064	13,167	2.60	453	△ 492	△ 0.36
旧内原町分合計	5,187	15,089	2.91	5,761	14,789	2.57	574	△ 300	△ 0.34
旧水戸市分合計	107,713	241,792	2.24	116,324	237,627	2.04	8,611	△ 4,165	△ 0.20
合計	117,511	270,540	2.30	127,149	265,583	2.09	9,638	△ 4,957	△ 0.21

(「水戸市 町丁別常住人口調べ」より監査人作表)

平成 27 年 4 月 1 日時点においては 117,511 世帯だったものが令和 7 年 4 月 1 日時点においては 127,149 世帯と 9,638 世帯、増加率は 8.2%となっている。これは少子高齢化による子育て世帯の減少と高齢化による夫婦のみ・単身世帯の増加によるものと考えられ、1 世帯当たりの人数についても平成 27 年時点では 2.30 人であったものが令和 7 年度時点では 2.09 人に減少している。

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（全国推計）－令和 6（2024）年推計－」（2024 年 4 月公表）によると日本の世帯数については今後世帯総数は増加するものの、そのピークは 2030 年であり、その後は世帯数の減少が続く見込みとなっており、水戸市においても今後数年は世帯数が増加するもののその後は減少していくものと考えられる。

第3章 包括外部監査の結果（概要）

第1 監査の結果及び意見について

監査の結果及び意見について、監査人は次の区分で述べている。

区分	内容
指摘事項	現在の法令に照らして違反または不当と監査人が判断した事項 ・本文中、【指摘事項】と表記する。
意見	「指摘事項」には該当しないが、監査人が改善を要すると判断した事項または検討を要すると判断した事項 ・本文中、【意見】と表記する。

これらの記載区分は、監査人が判断した事項であり、かつ現状の多様性からも必ずしも厳密で統一的な区分を行えない場合があることをご承知おきいただきたい。なお、監査の結果については、特段の断りがない場合は、令和8年1月末現在での判断に基づき記載している。

※本報告書における数値について、端数処理の関係で積み上げと合計が一致しない場合がある。

第2 監査結果及び意見に関する概要

日本全体の人口は2008年以降減少を続けており、水戸市においても2015年をピークに減少傾向となっており、特に近年は減少の速度が加速している。また、世帯数についても少子高齢化の影響により単身世帯による増加は見られるものの、人口の減少による影響で2030年以降は世帯数も減少する見込みとなっている。こ

のように将来が過去の単純な延長線上になく、社会的な大きな変動が見込まれるなかでの社会的な課題に対応するための政策の実施は困難なものとなる。

この点、水戸市公営住宅長寿命化計画（第2次）に関する【指摘事項 No.1】長期計画において実態を踏まえ適切に検証・改定を行う PDCA サイクルを適切に実施すべきこと、水戸市空家等対策計画に関する【指摘事項 No.9】計画に対する PDCA サイクルを実施すべきこと、水戸市市民センター総合管理計画に関する【指摘事項 No.10】「水戸市市民センター総合管理計画」の見直しをすべきこと、に記載しているが住宅関連政策を所管する各課において PDCA サイクルの取り組みに関し計画の進捗管理や適切な計画の見直しが不十分な点があったため、現在の状況を正確にとらえ、政策の実施とその効果を見込み、政策の効果の検証と再度の現状認識を繰り返す PDCA サイクルの着実な実施が重要な改善点である。

また、政策を実行していくうえで将来的な現金支出が伴わないものも含めた複式簿記の観点からの「コスト意識」も重要である。【指摘事項 No.7】残置物等への対応策を整備すべきこと、に記載しているが令和6年度末で市営住宅の総戸数3,570戸のうち政策空き家および災害用住宅等を除いた募集停止住宅は332戸ある。本報告書の試算では入居の有無にかかわらず発生する費用としては直近の3年間において1戸当たり概ね20万円ほどが生じていると算定された。当該金額のうち主要な費用は減価償却費であるが、募集停止となり住宅のセーフティネットとしての機能を果たせなくなったとしても、複式簿記の観点からは毎年6,000万円を超える金額が募集停止住宅において費用として発生している。さらに、募集停止とした理由のうち居室内の残置物の取扱いが市単独で処分することに法律的な問題があることで、募集住宅として活用できないという事情によるものは、近年、高齢者の単独世帯が増加していることもあり、今後の重要な課題となることが予想される。このように、複式簿記の観点からの課題の発見と事象の規模の把握、当該課題への早期の対応が「コスト意識」として政策の遂行上考慮すべきであると考えられる。

第3 監査結果及び意見のリスト

区分及び番号	監査結果及び意見	参照頁
指摘事項 No.1	長期計画において実態を踏まえ適切に検証・改定を行う PDCA サイクルを適切に実施すべきこと	31 頁
意見 No.1	再委託契約における暴力団排除条項について	48 頁
意見 No.2	指定管理者選定における競争性の確保について	50 頁
意見 No.3	指定管理者候補者選定委員会の委員属性について	52 頁
指摘事項 No.2	基本協定書と再委託協定書の齟齬を修正すべきこと	52 頁
指摘事項 No.3	再委託契約の分割発注を防止する体制を整備すべきこと	53 頁
意見 No.4	再委託先にかかる協定書での取決めについて	53 頁
意見 No.5	指定管理者の評価結果を踏まえた改善対応について	53 頁
意見 No.6	入居検討時資料における住宅困窮事情の記載について	75 頁
意見 No.7	公営住宅の家賃未滞納要件について	77 頁
意見 No.8	提出書類の記載事項の修正等について	78 頁
指摘事項 No.4	緊急連絡先となる者の親族の範囲を修正すべきこと	78 頁
意見 No.9	開示情報の最新化について	78 頁
意見 No.10	市営住宅にかかる広報・情報の拡充について	79 頁
意見 No.11	単身者向け住宅の拡充について	79 頁

意見 No.12	単身利用者の拡充について	80 頁
意見 No.13	入居者による浴槽・給湯の設置・撤去について	85 頁
意見 No.14	修繕未了の退去者の敷金及び修繕費用について	88 頁
意見 No.15	返還が困難な敷金の取り扱いについて	88 頁
意見 No.16	市営住宅入居者が個人事業主の場合について	100 頁
意見 No.17	滞納の管理について	101 頁
意見 No.18	収入未申告者への対応について	102 頁
意見 No.19	共用スペースにおける私物の放置について（1階の庭部分の伸長等）	113 頁
意見 No.20	隣家との境界について	117 頁
意見 No.21	私物等の放置について	119 頁
意見 No.22	私物等の放置について	121 頁
意見 No.23	建替のため入居者がいない住宅について	125 頁
意見 No.24	無断駐車について	127 頁
意見 No.25	私物等の放置について	128 頁
意見 No.26	窓ガラスの破損について	129 頁
意見 No.27	高級車の駐車について	130 頁
指摘事項 No.5	仕様書の変更について	131 頁
意見 No.28	私物等の放置について	132 頁
意見 No.29	高級車の駐車について	133 頁
意見 No.30	私物等の放置について	134 頁
意見 No.31	外灯の劣化について	136 頁
意見 No.32	高木の維持管理について	138 頁
意見 No.33	無断駐車について	140 頁
意見 No.34	放置自転車について	141 頁

意見 No.35	室外機の適切な設置について	142 頁
意見 No.36	古い物置の撤去について	144 頁
意見 No.37	私物等の放置について	145 頁
意見 No.38	遊具の劣化について	148 頁
意見 No.39	県営住宅との管理区分の明確化について	151 頁
指摘事項 No.6	公共下水道への接続について	151 頁
意見 No.40	無断駐車について	154 頁
意見 No.41	施設外への私物の放置について	156 頁
意見 No.42	私物等の放置について	156 頁
意見 No.43	建物・遊具の劣化について	160 頁
意見 No.44	無断駐車について	165 頁
意見 No.45	放置自転車について	166 頁
意見 No.46	私物等の放置について	166 頁
意見 No.47	放置自転車について	168 頁
意見 No.48	空き家への植物の侵入について	170 頁
意見 No.49	案内板の破損について	171 頁
意見 No.50	放置バイクについて	173 頁
意見 No.51	私物等の放置について（1 階の庭部分の伸長等）	176 頁
意見 No.52	放置バイクについて	178 頁
意見 No.53	無断駐車について	179 頁
意見 No.54	放置バイク・放置自転車について	184 頁
意見 No.55	私物等の放置について	185 頁
指摘事項 No.7	残置物等への対応策を整備すべきこと	201 頁
指摘事項 No.8	空家等対策協議会について定期的に開催すべきこと	209 頁

指摘事項 No.9	計画に対する PDCA サイクルを実施すべきこと	211 頁
意見 No.56	特定空家等の指定について	213 頁
指摘事項 No.10	「水戸市市民センター総合管理計画」の見直し をすべきこと	254 頁

第4章 包括外部監査の結果（各論）

第1 水戸市営住宅事業

1 総論

水戸市の住宅関連施策において主要なものは市営住宅事業である。市営住宅事業に関する計画として、今後の市営住宅の活用方針を定め、事業を具体的かつ効果的に推進していくための計画として水戸市公営住宅長寿命化計画（第2次）を2018年3月に策定している。

長寿命化計画では「真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットとして市営住宅を市民に供給するために、良質な住宅供給と住環境の提供が求められるなか、既存の市営住宅ストックを活用して将来にわたり安全で快適な住まいを確保していくため、団地別・住棟別の活用計画を定め、長期的な視点に立った市営住宅の整備・維持管理を実現する」と計画の目的を示している。

計画の位置づけ及び計画期間は次のように定めている。

市営住宅事業の令和6年度末時点の現況は次のとおりとなっている。

令和6年度末における市営住宅概要

(単位：戸)

住宅	管理戸数 (A)	募集停止 住宅 (B)	募集中 住宅 (C) = (A) - (B)	入居者数			入居率	
				募集中 住宅 (D)	募集停止 住宅 (E)	合計 (F) = (D) + (E)	募集停止 住宅を含む (F) ÷ (A)	募集中 住宅のみ (D) ÷ (C)
市営河和田住宅(旧)	1,200	566	634	460	141	601	50.1%	72.6%
市営河和田住宅(新)	316	6	310	292	0	292	92.4%	94.2%
市営双葉台住宅	320	96	224	135	15	150	46.9%	60.3%
市営見和住宅	18	1	17	16	0	16	88.9%	94.1%
市営六番池住宅	78	6	72	57	0	57	73.1%	79.2%
市営堀原住宅	144	17	127	94	0	94	65.3%	74.0%
市営平須町住宅	340	56	284	195	12	207	60.9%	68.7%
市営桜が丘住宅	62	5	57	40	0	40	64.5%	70.2%
市営見川住宅	78	5	73	51	0	51	65.4%	69.9%
市営元吉田住宅	54	0	54	51	0	51	94.4%	94.4%
市営城東住宅	151	10	141	123	0	123	81.5%	87.2%
市営西堀原住宅	78	7	71	58	0	58	74.4%	81.7%
市営南堀原住宅	24	3	21	17	0	17	70.8%	81.0%
市営緑岡第2住宅	66	16	50	30	0	30	45.5%	60.0%
市営千波原第1住宅	30	3	27	21	0	21	70.0%	77.8%
市営千波原第2住宅	36	4	32	19	0	19	52.8%	59.4%
市営堀町住宅	54	2	52	42	0	42	77.8%	80.8%
市営酒門町東原住宅	88	9	79	49	0	49	55.7%	62.0%
市営緑岡第1住宅	244	17	227	215	0	215	88.1%	94.7%
市営西原町住宅	15	0	15	15	0	15	100.0%	100.0%
市営大山台住宅	64	4	60	43	0	43	67.2%	71.7%
市営柳河町住宅	54	9	45	35	0	35	64.8%	77.8%
市営砂久保住宅	16	0	16	16	0	16	100.0%	100.0%
市営花畑住宅	40	40	0	0	16	16	40.0%	-
合計	3,570	882	2,688	2,074	184	2,258	63.2%	77.2%

募集中住宅の入居率をみると77.2%（空き家率22.8%）となっている。公営住宅の入居率に関する茨城県・全国に関するデータは監査人において入手できなかったが、茨城県内の空き家率については「令和5年住宅・土地統計調査の結果の概要（茨城県政策企画部統計課）」において茨城県全体の空き家率は14.1%と公表している。また、茨城県営住宅について茨城県公表の「指定管理者による公の施設の管理運営状況（令和6年度）」によると茨城県内の28市町村に12,973戸の県営住宅が整備されているところ令和6年度末の入居戸数は9,136戸であり入居率は70.4%（空き家率29.6%）であることから水戸市営住宅の空き家率22.8%は茨城県営住宅と比較するとやや低い値となっているといえる。茨城県営住宅の入居率に

ついて募集停止住宅の考慮の有無、市町村別の入居率について詳細なデータは公表していないため参考値として比較している。

ここで、募集停止住宅として令和6年度末で882戸と管理戸数総数の約25%を占めているが、募集停止としている理由については次の11要因がある。

No	募集停止原因	内容
1	政策空き家	用途廃止や建替えの準備のため募集を停止している住宅。
2	DV避難用	DVにより住宅に困窮した方が一時的に入居できるよう確保している住宅。
3	火災避難用	火災により住宅に困窮した方が一時的に入居できるよう確保している住宅。
4	激甚災害用	大規模災害（令和元年台風19号など）により住宅に困窮した方が一時的に入居できるよう確保している住宅。
5	こども支援事業	こども政策課が行うこども支援事業（こども食堂やこどもの居場所づくり事業）のために貸し出している住宅。
6	火災	火災又は消火活動による水損により使用不可の住宅。入居状況等を勘案し火災保険で本復旧工事までは行わなかった住宅。
7	修繕大	入居者による修繕は完了しているものの、市負担部分に大規模な修繕（おおむね100万円以上）を要する住宅。
8	近隣トラブル	近隣トラブルにより入居不可の住宅。
9	未修繕	入居者が修繕を行わずに退去した住宅。
10	荷物未修繕	入居者が修繕を行わず、かつ荷物を残置したまま退去した住宅。
11	事故住宅	市営住宅にて入居者が死亡した住宅。いわゆる「事故物件」。

募集停止としている原因について上表のNo1～5については市の政策上合理的な理由があると考えられるが、上表のNo6～11については本来的には入居募集住宅にすることが出来るものであるが、「修繕大」として入居募集のために修繕に多額の費用を要する必要があるものや、「荷物未修繕」として前入居者が退去時の修繕をせず、さらに私物を残して退去してしまい、市として残置物への前入居者の所有

権を考慮して廃棄・修繕等実施できないものなど経済的合理性や法律的な面での制約により募集停止としている。「未修繕」とは本来は退去者が畳の表替え、ふすま・障子の張り替え、破損箇所の修繕、汚れ箇所の清掃などを実施しなければならないが当該修繕を実施せずに退去してしまい、水戸市が当該修繕を代理で実施することは困難であるため募集停止としているものである。

令和7年9月18日時点募集停止住宅内訳

(単位：戸)

住宅	火災	修繕大	近隣トラブル	未修繕	荷物未修繕	事故住宅	事故住宅等 小計	政策空き家	災害時用等	合計
市営河和田住宅(旧)	0	65	4	21	34	16	140	422		
市営河和田住宅(新)	0	0	0	0	1	3	4	0		
市営双葉台住宅	2	26	0	8	9	5	50	30		
市営見和住宅	0	1	0	0	0	0	1	0		
市営六番池住宅	0	2	0	0	1	3	6	0		
市営堀原住宅	1	9	0	1	1	4	16	0		
市営平須町住宅	0	7	0	4	6	3	20	36		
市営桜が丘住宅	0	2	0	0	2	1	5	0		
市営見川住宅	0	4	0	0	1	0	5	0		
市営元吉田住宅	0	0	0	0	0	0	0	0		
市営城東住宅	0	8	0	0	1	2	11	0		
市営西堀原住宅	0	5	0	0	1	1	7	0		
市営南堀原住宅	0	1	0	1	0	1	3	0		
市営緑岡第2住宅	0	14	0	1	1	0	16	0		
市営千波原第1住宅	0	1	1	0	1	0	3	0		
市営千波原第2住宅	0	4	0	0	0	0	4	0		
市営堀町住宅	0	2	0	0	0	0	2	0		
市営酒門町東原住宅	0	6	0	0	1	1	8	0		
市営緑岡第1住宅	0	10	2	0	1	5	18	0		
市営西原町住宅	0	0	0	0	0	0	0	0		
市営大山台住宅	0	0	1	0	2	1	4	0		
市営柳河町住宅	0	7	0	0	1	1	9	0		
市営砂久保住宅	0	0	0	0	0	0	0	0		
市営花畑住宅	0	0	0	0	0	0	0	40		
合計	3	174	8	36	64	47	332	528	27	887

住宅管理システムの仕様上募集停止住宅の内訳についてはデータ更新の都度、情報が上書きされ過去の一時点の情報は残されていないため令和6年度末（令和7年3月31日）時点の戸数（882戸）とは合計が一致していない。監査手続きにおいて入手した令和7年9月18日時点の募集停止住宅の内訳戸数合計887戸との差である5戸の内訳については「修繕大」が3戸、「未修繕」が1戸、「荷物未修繕」が1戸、令和6年度末より増加している。

「修繕大」及び「未修繕」と区分された居室を現地視察した時の写真は次のとおり。



(「修繕大」居室)



(「未修繕」居室)

ここで事故住宅等とした募集停止原因が前記の表 No6～11 の住宅は修繕費や過去の入居者都合による法律上の制約などがなければ本来的には入居可能な住宅であるため、市営住宅の本来的な入居率を算定するため、「政策空き家」のみを考慮した入居率を団地ごとに計算すると次のようになる。

令和6年度末における市営住宅概要

(単位：戸)

住宅	管理戸数 (A)	政策 空き家 (B)	本来的な 入居可能住宅 (C) = (A) - (B)	入居者数 (D)	入居率 (D) ÷ (C)
市営河和田住宅(旧)	1,200	422	778	460	59.1%
市営河和田住宅(新)	316	0	316	292	92.4%
市営双葉台住宅	320	30	290	135	46.6%
市営見和住宅	18	0	18	16	88.9%
市営六番池住宅	78	0	78	57	73.1%
市営堀原住宅	144	0	144	94	65.3%
市営平須町住宅	340	36	304	195	64.1%
市営桜が丘住宅	62	0	62	40	64.5%
市営見川住宅	78	0	78	51	65.4%
市営元吉田住宅	54	0	54	51	94.4%
市営城東住宅	151	0	151	123	81.5%
市営西堀原住宅	78	0	78	58	74.4%
市営南堀原住宅	24	0	24	17	70.8%
市営緑岡第2住宅	66	0	66	30	45.5%
市営千波原第1住宅	30	0	30	21	70.0%
市営千波原第2住宅	36	0	36	19	52.8%
市営堀町住宅	54	0	54	42	77.8%
市営酒門町東原住宅	88	0	88	49	55.7%
市営緑岡第1住宅	244	0	244	215	88.1%
市営西原町住宅	15	0	15	15	100.0%
市営大山台住宅	64	0	64	43	67.2%
市営柳河町住宅	54	0	54	35	64.8%
市営砂久保住宅	16	0	16	16	100.0%
市営花畑住宅	40	40	0	0	-
合計	3,570	528	3,042	2,074	68.2%

事故住宅等を入居可能住宅と見なし、市営住宅の本来的な入居率を算定すると市営住宅全体で 68.2%（空き家率 31.8%）となり、茨城県営住宅の公表資料上の空き家率 29.6%を上回る状況となっている。

【指摘事項 No.1】長期計画において実態を踏まえ適切に検証・改定を行う PDCA サイクルを適切に実施すべきこと

水戸市公営住宅長寿命化計画（第 2 次）における目標管理戸数の見通しとして、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）に示されているストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）に関する手順及び計算プログラムを活用し、水戸市の国勢調査、住宅・都市統計調査等に関するデータを用いて次のように推計している。

参考 水戸市の市営住宅の管理戸数の見通し

年	2017 年	2027 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2055 年	2060 年
	H29 年	H39 年	H42 年	H47 年	H52 年	H57 年	H62 年	H67 年	H72 年
著しい困窮年収未満の世帯 ^(①)	10,354	9,560	9,453	9,132	8,489	8,282	7,957	7,645	7,345
うち市営住宅による供給割合 ^(②) 2030 年以降は 34%で固定	36.0%	34.2%	34.0%	34.0%	34.0%	34.0%	34.0%	34.0%	34.0%
市営住宅の管理戸数の長期見通し戸数 ^(①×②)	3,725	3,272	3,214	3,105	2,886	2,816	2,705	2,599	2,497

令和 6 年度（2025 年）末における入居者数は 2,258 戸となっており、時点は異なるが 2027 年時点の管理戸数の長期見通し戸数 3,272 戸を大幅に下回っている。さらに入居者の収入分位を詳細に検証すると本来的な市営住宅利用対象入居者数はどの程度になるか検証を行った。

水戸市営住宅の入居者は、翌年 4 月から 1 年間の家賃を決定するため、毎年 8 月末日までに家族全員の前年の所得金額を申告する義務がある。

市営住宅の家賃は、下記の計算式に基づいて決定します。

(1) 収入月額計算

$$\text{収入月額} = (\text{世帯の所得金額} - \text{同居者等控除額} - \text{特別控除額}) \div 12$$

(2) 家賃算定基礎額

収入分位	収入月額	家賃算定基礎額
1分位	0円～104,000円	34,400円
2分位	104,001円～123,000円	39,700円
3分位	123,001円～139,000円	45,400円
4分位	139,001円～ 158,000円	51,200円
5分位	158,001円～186,000円	58,500円
6分位	186,001円～ 214,000円	67,500円
7分位	214,001円～259,000円	79,000円
8分位	259,001円～	91,100円

$\text{家賃} = (1)\text{家賃算定基礎額} \times (2)\text{市町村立地係数} \times (3)\text{規模係数} \times (4)\text{経過年数係数} \times (5)\text{利便性係数}$

(出所：市営住宅入居者のしおり)

また、収入超過者に対する措置として収入超過者を次のように定義し、収入超過者へ家賃の割増措置を行っている。

収入超過者の定義：収入超過者とは、市営住宅に3年以上居住し、かつ、政令で定める基準を超える収入を有し、住宅の明渡し努力義務が生じる方。具体的には、一般世帯の場合は158,000円、裁量世帯の場合は214,000円を超える収入月額の方。

収入超過者に対する措置：収入超過者の家賃は、収入超過者の収入に応じて、本来入居者の家賃に、近傍同種の家賃と本来入居者の家賃との差額に次頁の表の率を乗じて得た額を加算した額となる。259,000円を超える収入月額のある方については、近傍同種の住宅の家賃となります。

分 位	収入月額	算定基礎額	収入超過者		
1分位	0円～104,000円	34,400円	収入超過者 となってから の期間	割増率	収入超過者 認定対象
2分位	104,001円～123,000円	39,700円			
3分位	123,001円～139,000円	45,400円			
4分位	139,001円～158,000円	51,200円			
5分位	158,001円～186,000円	58,500円	1年目	1/5	一般世帯は 5分位以上 ↓
			2年目	2/5	
			3年目	3/5	
			4年目	4/5	
			5年目以降	5/5	
6分位	186,001円～214,000円	67,500円	1年目	1/4	
			2年目	2/4	
			3年目	3/4	
			4年目以降	4/4	
7分位	214,001円～259,000円	79,000円	1年目	1/2	裁量世帯は 7分位以上 ↓
8分位	259,001円～	91,100円	1年目以降	1/1	
高額	313,000円以上	近傍同種家賃			

(出所：市営住宅入居者のしおり)

ここで、令和6年度末の水戸市営住宅の収入分位別世帯数は次のようになっている。

収入分位別世帯数

収入分位	戸数
1分位	1,607
2分位	110
3分位	71
4分位	83
5分位	78
6分位	63
7分位	75
8分位	121
高額	6
未申告	44
合計	2,258

収入分位が8分位と高額の戸数は合計で127戸となっている。収入分位が8分位と高額の世帯に加え収入状況について未申告の世帯については近傍同種家賃が市営住宅の家賃となるため、真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットとしての市営住宅利用者とは本来的には想定していないと考えられる世帯が171世帯あるといえる。令和6年度(2024年度)末における入居者について収入分位が1分位～7分位の戸数は2,087戸となっている。これに対し2027年の管理戸数

の長期見通し戸数を 3,272 戸としている。2025 年末時点の戸数と 2027 年での見通しなので時点が一致しているわけではないが、今後の人口減少が進展すると想定される社会情勢を踏まえると、市営住宅の目標管理戸数は減少していくものと考えられる。そして、2027 年時点の長期見通し管理戸数と比較し、2025 年時点で実績として約 62%しか本来の利用者がいない、つまり約 4 割ほど利用見込みが過大になっていたこととなる。もちろん将来推計なので、目標管理戸数と実績値が近似することは不可能であり、また安定的に市営住宅を供給するためにもその必要はなく、ある程度の余裕を加味して見込む必要はあるが、約 4 割の過大な利用者の見込みは約 4 割の投資が有効に活用されないこととなり、直近の空き家率の水準を考慮すると過大であると考えられる。

また、直近の市営住宅ごとの待機世帯の状況については次の表のようになっている。

令和6年度末における市営住宅待機世帯

(単位：戸)

住宅	管理戸数 (A)	募集停止 住宅 (B)	募集中 住宅 (C) = (A) - (B)	入居者数 (D)	空室 (E) = (C) - (D)	待機世帯	空室 < 待機世帯
市営河和田住宅(旧)	1,200	566	634	460	174	3	×
市営河和田住宅(新)	316	6	310	292	18	19	○
市営双葉台住宅	320	96	224	135	89	0	×
市営見和住宅	18	1	17	16	1	0	×
市営六番池住宅	78	6	72	57	15	2	×
市営堀原住宅	144	17	127	94	33	0	×
市営平須町住宅	340	56	284	195	89	3	×
市営桜が丘住宅	62	5	57	40	17	0	×
市営見川住宅	78	5	73	51	22	1	×
市営元吉田住宅	54	0	54	51	3	2	×
市営城東住宅	151	10	141	123	18	6	×
市営西堀原住宅	78	7	71	58	13	1	×
市営南堀原住宅	24	3	21	17	4	0	×
市営緑岡第2住宅	66	16	50	30	20	0	×
市営千波原第1住宅	30	3	27	21	6	0	×
市営千波原第2住宅	36	4	32	19	13	0	×
市営堀町住宅	54	2	52	42	10	0	×
市営酒門町東原住宅	88	9	79	49	30	1	×
市営緑岡第1住宅	244	17	227	215	12	6	×
市営西原町住宅	15	0	15	15	0	3	○
市営大山台住宅	64	4	60	43	17	7	×
市営柳河町住宅	54	9	45	35	10	1	×
市営砂久保住宅	16	0	16	16	0	0	×
市営花畑住宅	40	40	0	0	0	0	×
合計	3,570	882	2,688	2,074	614	55	

令和6年度末における市営住宅の空室は合計で614戸に対し、待機世帯は55世帯となっている。また、市営住宅別に検証すると、空室を待機世帯が上回っているのは市営河和田住宅(新)及び市営西原町住宅のみとなっている。市営河和田住宅(新)は比較的建築年数が浅い住宅のため入居を希望する世帯が多いと推測されるが、空室があるにもかかわらず待機世帯が発生している状況は、入居に際し低層階・友人の隣の部屋等特定の場所のみの指定がある状況があると住宅政策課担当者へのヒアリングで確認している。また、市営西原町住宅については立地が良いもの

の1棟のみで15戸しか募集がないため待機世帯が生じているものと考えられるが市営住宅全体で考えると待機者数を大幅に超過する空室が存在しており、真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットとしては必要量以上のものを既に保持していると考えられる。

過大な利用者の見込みによる過大な投資は、無駄な資産の保有と活用できない資産の維持管理費の負担という非効率の状況を招く。将来推計の方法として国から提示された全国統一の手段を用いることに問題はないが、その手段が水戸市の実情に合致しているかの検証を行わなければ、計画と実態の乖離が常態化し計画の形骸化を招き、長期的な観点からの市営住宅の運営に支障が生じてしまう。

水戸市の実情に合わせ、計画の策定においては全国画一的な方法に水戸市の現状を加味した手法を用いるとともにPDCAサイクルを適切に実施することで、現実的で経済的・効率的に実行可能な計画の策定と目標への進捗管理をするべきである。

2 指定管理者の選定・業務管理

I 概要

(1) 指定管理者選定、協定

① 市営住宅の指定管理者の選定までのスケジュール

現指定管理期間（令和6年度から令和10年度）における市営住宅の指定管理者の選定は令和5年度に行われた。そのスケジュールは以下のとおりである。

月数	庁内手続きほか	議会関係	公表, 広報関係
R 5 年 5 月	・ 庁内関係課 (財政課) 検討・調整 上限額の設定等について ・ 公募要項, 仕様書, 選定表, 協定書 等の検討・作成 (行政経営課協議)		
6 月	・ 指定管理者候補者選定委員会 (公募実施, 公募要項, 選定表の決定)		
7 月	・ 公募開始 (14 日)	・ 常任委員会報告 (10 日) ※「市営住宅等指定管理 者の次期指定について」 について	・ H P 掲載 ※公募について ・ 広報みとへの掲載 (7 月 15 日号) ※公募について
8 月	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 応募団体向け説明会 (3 日) 質問に対する回答 (随時) </div>		
9 月	↓ ・ 公募締切 (13 日) ・ 指定申請書の課内審査 ・ 団体ヒアリング ・ 部内選定結果のとりまとめ (行政経営課協議) ・ 市長説明 (応募者報告)		
10 月	・ 指定管理者候補者選定委員会 (指定管理者の候補者の選定) ・ 市長説明 (選定の状況報告)		・ 候補者の選定後, 応募者 に対して結果の通知
11 月			
12 月	・ 指定管理者の指定 ・ 基本協定書 (及び年度協定等) に係 る協議及び事務引継ぎ	・ 指定管理者の指定, 債務 負担行為の提案, 議決	・ 指定管理者指定の告示, 通知及び市のホームペー ジ等による公表
R 6 年 1 月	↓ ・ 基本協定書の締結		
2 月	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 指定管理者における体制整 備等の準備 </div>		
3 月		・ 指定管理者に係る予算の 提案, 議決	
4 月	・ 年度協定書の締結 ・ 指定管理者制度による施設管理 (1 日) ↓		

(出所：住宅政策課提供資料)

② 選定方法及び選定基準

市営住宅における指定管理者の選定は、指定管理者候補者選定委員会において、下記の選定基準に基づき書類審査及びヒアリングによる審査により実施される。

選定基準の項目	個別査定項目	配点
1 住民の平等利用の確保 (10 点)		
① 住民の平等な 利用の確保(5 点)	公の施設であることを十分に理解し、住民の平等利用 が確保される提案となっているか。	5
② 施設の設置目 的的理解(5 点)	条例の内容を十分に理解し、その目的に沿った運営が 行われる提案になっているか。	5

2 施設の効用を最大限に発揮(35点)		
① 基本的な施設 運営体制(10点)	ア 施設管理, 事業実施などの職員数等の体制について, 適切な管理が行われる提案になっているか。	2
	イ 資格者等の配置について, 適切な管理が行われる提案になっているか。	2
	ウ ニーズの把握やその対応が適切に行われる提案になっているか。	2
	エ トラブルや苦情への対応が適切に行われる提案になっているか。	2
	オ 研修の実施など職員の能力向上(適正な事務遂行)等が適切に行われる提案になっているか。	2
② 現状サービスの 維持, 向上(15 点)	ア 入居者等の利便に配慮した管理を行う提案となっているか。また, 実効性を有しているか。	5
	イ 住宅使用料等の収納率向上や滞納整理を進めるための体制・対策が図られる提案となっているか。また, 実効性を有しているか。	5
	ウ 建物等の修繕及び保守点検を実施するための体制(夜間・休日緊急修繕 24H 対応等)が確保される提案となっているか。また, 実効性を有しているか。	5
③ 新たなサービス・事業(10点)	提案型事業が, 施設の効用を高める提案となっているか。また, 実効性を有しているか。	10
3 管理に係る経費の縮減(20点)		
① 管理経費の縮減(20点)	管理経費について, 縮減がどの程度図られる提案になっているか。また, 適切な経費計画になっているか。	20

4 管理を安定して行う能力(20点)		
① 危機管理能力 (4点)	ア 事故防止等の安全対策について、適切な措置が図られる提案になっているか。また、団体において、これまでどのような取組をしてきたか。	2
	イ 災害や事故発生時への対応について、適切な措置が図られる提案になっているか。また、団体において、これまでどのような取組をしてきたか。	2
② 情報公開等(4点)	ア 個人情報保護について十分に理解し、適切な措置が図られる提案になっているか。また、団体において、これまでどのような取組をしてきたか。	2
	イ 情報公開について十分に理解し、適切な措置が図られる提案になっているか。また、団体において、これまでどのような取組をしてきたか。	2
③ 実績(8点)	ア 滞納家賃等の収納業務(退去滞納者の債権回収、法的措置)実績があるか。	4
	イ 共同住宅の管理実績があるか。	1
	ウ 公営住宅の管理実績はあるか。	2
	エ 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅、社会福祉施設等の管理運営実績はあるか。	1
④ 経営の安定性 (4点)	財務諸表のバランスは取れているか。 ※判断指標 ・経常収支比率 100%以上 ・当座比率 100%以上 ・固定長期適合率 100%以下 ・自己資本比率 50%以上	4
5 法人等の事務所の所在地等(5点)		
① 事務所の所在地等(5点)	ア 法人等の事務所又は事業所が、既に市内に設置されているか、又は指定管理業務開始までに設置されるか。	2

		イ 管理事務所は、入居者、入居検討者、水戸市との連絡調整等の利便性に配慮したものとなっているか。	3
6 市長等が必要と認める要件(10点)			
	① 地域貢献(5点)	市民雇用率(当該業務に従事する職員のうち、水戸市民が占める割合)について、どの程度高い提案になっているか。また、障害者を雇用する提案になっているか。	5
	② 雇用者の賃金(5点)	事業所内における最低賃金について、茨城県の最低賃金をどの程度超える提案になっているか。	5
合計			100

(出所：住宅政策課提供資料)

③ 指定管理者候補者選定委員会

市営住宅の指定管理者の選定に際しては、指定管理者候補者選定委員会が設置される。当該委員会は、常設の委員会ではなく、「水戸市公の施設の指定管理者候補者選定委員会規程」に基づいて、選定の都度、設置される。「水戸市公の施設の指定管理者候補者選定委員会規程」は市営住宅の指定管理者選定に特化したものではなく、市共通の規程である。

④ 指定管理者の指定及び協定の締結

指定管理者の候補者は、市議会の議決を経て、指定管理者に指定される。業務内容に関する細目的事項、市が支払う委託料に関する事項、管理の基準等に関する細目的事項等については、指定管理者と市の間で協定を締結する。

なお、協定は指定期間を通じての基本事項を定めた「水戸市営住宅等の管理運営に関する基本協定書」と、年度ごとの事業実施に係る事項を定めた「水戸市営住宅等の管理業務内容、指定管理料及び報奨金等に関する協定書」を締結する。

(2) 指定管理者及び応募者数の変遷

【指定管理者及び応募者数の変遷】

期間	年数	申請団体数	指定管理者
平成 26 年度～平成 30 年 度	5 年	4 団体	一般財団法人茨城県住宅管理 センター
令和元年度～令和 5 年度	5 年	1 団体	一般財団法人茨城県住宅管理 センター
令和 6 年度～令和 10 年度	5 年	1 団体	一般財団法人茨城県住宅管理 センター

(出所：住宅政策課提供資料)

【現指定管理者の概要】

① 指定管理者の名称・所在地

- (1) 名 称 一般財団法人茨城県住宅管理センター
- (2) 所在地 茨城県水戸市大町三丁目 4 番 36 号
- (3) 代表者 理事長 海老沢 和雄

② 候補者として選定した経緯

候補者の選定は、指定管理者候補者選定委員会において、「住民の平等利用の確保」、「施設の効用を最大限に発揮」、「管理に係る経費の縮減」、「管理を安定して行う能力」、「法人等の事務所の所在地等」及び「市長等が必要と認める要件」の基準に基づき、検討を行った結果、候補者として適正であると判断した一般財団法人茨城県住宅管理センターを指定管理者の候補者として選定したものである。

(出所：市営住宅等の指定管理者候補者に関する審査結果)

③ 指定管理業務の過去 3 か年収支実績 (水戸市市営住宅管理業務に関する収支実績)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収入	282,273,004 円	286,278,000 円	302,489,000 円

支出	283,712,893 円	291,208,027 円	302,519,669 円
収支差額	△1,439,889 円	△4,930,027 円	△30,669 円

(出所：指定管理者制度導入施設の管理運営状況に関する評価調書)

収入となる指定管理料については、指定管理者から提出された収支予算書に基づき、水戸市と指定管理者との間で協議し、毎年度の年度協定において定めることとなる。なお令和6年度以降5年間における指定管理料の限度額は、1,585,300千円(税込)としている。限度額は、現行の指定管理者の実績額に令和6年度から増加する又は減少する業務の見積額を上乗せした年額296,869千円(税込)を基準とし、毎年度2.0%(人件費は3.0%)程度の物価上昇率を見込んだ額としている。

指定管理料の限度額は、過去実績に物価上昇率を加味し、年度ごとの指定管理料は指定管理者が試算し、水戸市との協議の上設定している。また年度協定の中では受託者の責めに帰することができない事由により、急激な経費の増減があった場合には、指定管理料を変更することができる」とされている。

(3) 指定管理者が行う業務

市営住宅に関して指定管理者が行う管理業務の範囲は、「水戸市営住宅等の管理運営に関する基本協定書」(以下、「基本協定書」という。)及び「水戸市営住宅等指定管理業務仕様書」(以下、「仕様書」という。)において以下のとおりとされている。

【基本協定書 (一部抜粋)】

(管理業務の履行)

第3条 受託者は、管理業務の履行に当たっては、別紙「水戸市営住宅等指定管理業務仕様書」(以下、「仕様書」という。)及び公募時に申請した事業計画書に基づいて行わなければならない。

【仕様書 (一部抜粋)】

II 業務内容

1 入居に関する業務

(1) 入居者募集に関する業務

- (2) 定期募集住宅への入居に関する業務
- (3) 入居手続に関する業務
- (4) その他入居に関する業務
- 2 入居者の管理に関する業務
 - (1) 家賃減免申請、同居承認申請等の各種申請・届出に関する業務
 - (2) 入居者の義務違反に関する業務
 - (3) 住宅の返還に関する業務
 - (4) その他入居者の管理に関する業務（各種証明書等の交付を含む。）
- 3 家賃等、敷金、損害賠償金の収納等の業務
 - (1) 家賃の決定に関連する業務（家賃の決定行為を除く。）
 - (2) 家賃等の収納に関する業務
 - (3) 滞納家賃等の解消に関する業務
 - (4) 敷金に関する業務
 - (5) 損害賠償金に関する業務
 - (6) 収入超過者及び高額所得者に関する業務
 - (7) その他家賃等の収納等に関する業務
- 4 駐車場の管理
 - (1) 施設管理に関する業務
 - (2) 駐車場使用に関連する事務（使用の許可及び使用料の決定行為を除く。）
 - (3) その他駐車場の管理に関する業務
- 5 汚水処理場の管理業務
 - (1) 施設管理に関する業務
 - (2) 汚水処理場使用に関連する事務（使用料の決定行為を除く。）
 - (3) その他汚水処理場の管理に関する業務
- 6 保守点検に関する業務
 - (1) 保守点検の実施
 - (2) 保守点検業務に係る報告等
- 7 修繕に関する業務
 - (1) 緊急修繕
 - (2) 空き家の修繕

(3) 計画的な修繕

(4) 大規模修繕補助業務

8 住宅管理に係る電算入力等業務

(1) データの作成

(2) データの管理

(3) 住宅管理システムの更新、改定の補助業務

9 防火管理に関する業務

(1) 防火管理者の指定

(2) 防火管理業務

(3) 緊急時対応措置

10 市営住宅建替等事業関連業務

(1) 建替又は用途廃止に伴う住替計画の策定に関する業務

(2) 建替等事業に係る入居説明会

(3) 移転先又は仮移転先の確保及びあっせん

(4) 移転者・仮移転者に係る予備審査

(5) 移転料の支払

(6) 民間賃貸住宅のあっせん

(7) 個別相談・苦情対応

(8) その他市営住宅建替等事業関連業務

11 24時間対応サービス業務

12 その他の業務

(1) 市営住宅管理人に関する業務

(2) その他市営住宅等の管理に関し、特に水戸市が必要と認め指示した業務

【水戸市営住宅及び特定市営住宅条例（以下「住宅条例」という）（一部抜粋）】

（指定管理者が行う業務）

第57条の2 指定管理者は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 市営住宅、特定市営住宅及び共同施設の維持管理に関すること。

(2) 市営住宅及び特定市営住宅の入居及び退去並びに共同施設の使用に係る手

続に関すること。

(3) 家賃、汚水処理場使用料及び駐車場使用料の収納に関すること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が市営住宅、特定市営住宅及び共同施設の管理上必要と認めること。

(4) 指定管理者からの報告

指定管理者は、仕様書に基づいて業務に係る報告事項として以下を行う必要がある。

- 1 年度毎の事業計画の提出
- 2 月報の提出
- 3 四半期報告書の提出
- 4 事業報告書の提出
- 5 計画的な修繕に係る年次計画の提出
- 6 アンケート調査結果の報告
- 7 自己評価書の提出
- 8 緊急時の報告

(5) 指定管理者へのモニタリング

基本協定書には、指定管理者へのモニタリングに関する条項が定められている。

【基本協定書（一部抜粋）】

(モニタリング評価)

第11条 委託者は、受託者が行う管理業務の実施状況については、別に定めるところによりモニタリング評価を実施し、その結果を公表する。

(下線は監査人記載)

別に定めるモニタリング評価とは「指定管理者制度導入施設モニタリング評価指針」によるモニタリング評価であり、実施方法等は以下のとおりである。

【指定管理者制度導入施設モニタリング評価指針（一部抜粋）】

第5 モニタリング評価の実施方法

1 事業年度開始前の実施内容

(1) チェックシートによる評価項目の設定

公の施設は、住民の福祉を増進する目的をもって住民の利用に供するために設ける施設であり（法第244条第1項）、個々の施設の設置目的及び当該目的を達成するために実施する事業については、根拠となる法律や条例に規定されている。

そして、モニタリング評価を効率的・効果的に実施するためには、このような公の施設の設置目的等を踏まえ、施設所管課があらかじめ評価項目を設定するとともに（施設所管課長決裁，行政経営課合議），その内容について事業計画書の提出に先立って指定管理者への説明を行っておく必要がある。また，評価項目には，指定管理者の自主的な努力を促すため，原則として施設の稼働率，サービスの利用者数等の定量的な目標を設定することとする。なお，指定管理者には，評価項目として設定された施設の稼働率，サービスの利用者数等の目標を達成するための取組方針について，事業計画書に記載し，提出するよう指示するものとする。

(2) 事業計画書の審査

施設所管課は，指定管理者から提出された事業計画書について，選定時の指定管理者指定申請書の記載内容との整合が図られているか，仕様書等に定められた業務の要求水準を満たす内容となっているか等の審査（書類審査，ヒアリング等）を行い，必要に応じて修正を指示する。

2 事業年度中の取組内容

(1) 定期の事業報告書の審査

施設所管課は，指定管理者から定期の事業報告書（月次，四半期等）が提出されたときは，当該報告期間における管理運営状況の適正性について審査を行う。審査に当たっては，必要に応じて資料の閲覧・提出，立入調査等を実施し，適宜，業務改善に向けた指示を行う。

(2) 利用者アンケートの実施

指定管理者が提供するサービスや利用者対応、施設の維持管理状況（清掃等）などについて、利用者の満足度を把握するため、施設所管課は、行政経営課からの通知に基づき、利用者アンケートを実施する（例年、9月頃に実施予定）。

(3) チェックシートによる年度中評価の実施

ア 実施方法

施設所管課は、事業年度開始前に設定した評価項目について、チェックシートを使用して年度中評価を行う（施設所管課長決裁、行政経営課合議）。評価に当たっては、書類の閲覧・提出に加え、実地調査等の手法を積極的に活用し、評価の客観性の確保に努める必要がある。

イ 実施時期

年度中評価を行う主な目的は、管理運営上の課題等を早期に発見し、指定管理者がその改善に向けた取組方針を翌事業年度の事業計画書に的確に反映できるようにすることにある。このため、評価の実施時期は、利用者アンケートの終了後、原則として11月とする。

ウ 結果の通知

施設所管課は、評価結果（チェックシート）を指定管理者に通知するとともに、課題・改善事項等については、改善に向けた取組方針を次年度の事業計画書に記載するよう指示する。

なお、年度中評価は、事業年度途中の暫定的な評価であるため、結果の公表は行わず、指定管理者の指導・監督に使用するものである。

(4) チェックシートによる翌年度の評価項目の設定、事業計画書の審査

翌年度の評価項目の設定、事業計画書の審査については、上記「1 事業年度開始前の実施内容」に記載したとおりである。

3 事業年度終了後の取組内容

(1) 事業年度終了後の事業報告書の審査

施設所管課は、指定管理者から前年度の事業報告書（年次）が提出されたときは、事業計画書との整合が図られているか、定期の事業報告書（月次、四半

期等)における報告内容と不一致が生じていないか等について審査を行う。

(2) 前年度最終評価の実施

ア チェックシートの更新

最終評価の実施に当たっては、その基礎資料として、チェックシートが必要となるため、年度中評価において作成したチェックシートを更新する(対象期間を3月末日までとするチェックシートを作成)。

なお、更新に必要がある場合、適宜、資料の閲覧・提出、実地調査等を行う。

イ 評価調書の作成

施設所管課は、事業報告書(年次)の提出があった後、評価対象事業年度における公の施設の管理運営状況について、更新したチェックシートをもとに、「指定管理者制度導入施設の管理運営状況に関する評価調書(以下「評価調書」という。様式は、記載例・様式集のNo.2を参照)」を作成し、最終評価を実施する(所管部長決裁、総務部長・行政経営課合議)。

ウ 結果の通知

施設所管課は、評価結果(評価調書及びチェックシート)を行政経営課に提出するとともに、指定管理者に通知する。

第6 評価結果の公表

行政経営課は、各施設所管課から提出のあった評価調書及びチェックシートのうち、評価調書を市ホームページにおいて公表する。

II 監査の結果及び意見

【意見 No.1】再委託契約における暴力団排除条項について

指定管理者は、市営住宅の管理業務の一部を第三者へ再委託している。

令和6年度における再委託契約書(又は協定書)を任意に8件閲覧したところ、そのいずれにも暴力団排除のための条項が記載されていなかった。市は「水戸市暴力団排除条例」を定めて暴力団排除の推進に努めていることから、指定管理者からの再委託においても同様の機能が発揮されなければならない。

市は再委託に関して、基本協定書に次のとおり定めている。

【基本協定書（一部抜粋）】

（再委託の禁止）

第 14 条 受託者は、管理業務の全部又は一部を他に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ委託者の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 受託者が委託者の承認を得て管理業務の一部を他に委託し、又は請け負わせる場合は、全て受託者の責任及び費用において行うものとする。

（市営住宅等の修繕）

第 15 条 受託者は、1 件につき 130 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満の市営住宅等の修繕にあつては、年度協定書で施設維持補修費として定める額の範囲内で水戸市入札参加有資格者から請負業者を決定し、1 件につき 130 万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものにあつては、水戸市建設工事及び委託業務の契約事務に関する規程（平成 6 年水戸市規程第 5 号）第 31 条第 2 項の規定により有資格請負業者を水戸市入札参加有資格者から推薦し、指名競争入札により決定するものとする。

委託者（市）の書面による承諾方法として、指定管理者から「水戸市営住宅等の管理業務再委託に関する承認願ひ」及び再委託先会社名等が記載された一覧表による承認願ひがあり、市は「水戸市営住宅等の管理業務再委託の承諾について（通知）」によって承諾を行っている。また、市営住宅等の修繕にあつては、水戸市入札参加有資格者から請負業者を決定する必要がある。市は、上記のとおり事前に再委託先会社名を把握していること、修繕にあつては暴力団排除が確認できている水戸市入札参加有資格者との再委託契約であることをもって暴力団排除は機能していると判断している。ただし、修繕を除く再委託先については、水戸市入札参加有資格者でなければならないという定めはない。また資料閲覧の中で、再委託先によっては、平成 26（2014）年 4 月 1 日に 1 年契約を結び、以後双方の意思表示がない場合は、1 年間更新するものとして現在に至っている契約も存在することが確認された。

他の自治体の例では、再委託先との契約においても暴力団排除条項を明記してい

るところもあることから明記することを検討すべきである。または、基本協定書、仕様書に再委託先の要件として、暴力団でないことの旨を明記すべきである。

【意見 No.2】 指定管理者選定における競争性の確保について

令和5年度の「市営住宅等の指定管理者候補者に関する審査結果」によれば、申請団体は一般財団法人茨城県住宅管理センター1団体のみであり、選定基準における得点は100点満点中66点であった。また、一般財団法人茨城県住宅管理センターは、平成26年度から令和5年度までの2期10年間指定管理者となっており、更に令和6年度から令和10年度の3期目も含めると15年間継続して指定管理者となる見込みである。平成25年度に実施された公募では4団体が申請しているものの、平成30年度は一般財団法人茨城県住宅管理センターのみと複数応募者がいない状況にある。市としても競争性の確保については、効果的・効率的な市営住宅の管理運営にとって重要と考えており、そのため、指定管理者の選定に当たっては、指定管理者候補者を公募により選定するとともに、公募について「広報みと」への掲載、宅建業協会への周知依頼・説明会の開催を行い、広く候補者の募集を行っている。本来は、複数の応募者から申請を受けて、応募者間の競争性が確保されているもとの申請内容を比較検討し審査のうえ、1者を選定するという形が望ましい。そこで、複数応募者による競争性確保に取り組まれない。

令和5年度第2回水戸市公の施設の指定管理者候補者選定委員会（市営住宅等）（令和5年10月31日開催）の議事録によれば、申込みが1者であることについて、問合せ件数の状況や住宅管理センター以外で指定管理の能力があるような業者があるのか否かといった議論がなされていた。問合せ件数は、説明会実施時に住宅管理センターのほか4者あり、指定管理の能力があるような業者があったか否かの質問に対しては、1者あったが下記のような理由により応募しなかったとのことであった。

（応募を見送った理由）

- ・業務時間：業務開始時間が水戸市と異なっており、合わせる 것이難しい。
- ・滞納整理：滞納整理は保証会社に委託できるか調整が必要であり、また委託しない場合は、新規に職員を雇用しなければならない。
- ・5年間の期間：5年後に更新できない場合、雇用した職員の取扱いが難しい。

上記のとおり、指定管理業務を行う上での時間や人員の確保等が民間会社を含む他の候補者には負担であるものと考えられる。また長年同じ指定管理者が業務を行っていることから引継ぎなどの交代コストが高いことも理由になっていることが考えられる。少なくとも業務ノウハウが特定の1者だけに集約しないよう、市が指導し、マニュアル化することが求められる。また、複数事業者の参入機会を確保できるよう業務を分割するなどのスキームも考えられる。

【水戸市営住宅等指定管理者公募要項（令和5年7月）（一部抜粋）】

(1) 資格要件

① 公募に参加することができる者は、法人などの団体であって、当該団体（共同企業体の場合は、それを構成する全ての団体。以下同じ。）及び当該団体の役員が次の要件に該当しない者とします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定等により水戸市における一般競争入札等の参加を制限されている者

イ 心身の故障により業務を適正に行うことができない者

ウ 破産者で復権を得ない者

エ 法人税、消費税及び地方消費税、都道府県民税又は法人市町村民税を滞納している者

オ 地方自治法第244条の2第11項の規定により、本市の指定管理者の指定の取消し（指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合を除く。）を受けてから2年間が経過していない者

カ 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

キ 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）又は暴力団関係者（水戸市暴力団排除条例（平成24年条例第7号）第2条第3号に規定する暴力団関係者をいう。）

② 共同企業体で公募に参加する場合は、①の要件のほか、次の要件を満たすこととします。（以下、省略）

【意見 No.3】 指定管理者候補者選定委員会の委員属性について

指定管理者候補者選定委員会の組織は次のとおりであり、市職員のみにより構成されている。他の自治体においては指定管理者（候補者）選定委員会に外部の有識者を加えることを必須としているところもあり、外部人材の活用による新たな視点、外部の専門的な知見の導入を目指すことが望まれる。

【水戸市公の施設の指定管理者候補者選定委員会規程（一部抜粋）】

（組織）

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長には、主管副市長をもって充てる。

3 副委員長には、他の副市長をもって充てる。

4 委員には、市長公室長、総務部長、財務部長及び選定に係る公の施設を所管する部の部長をもって充てる。

【指摘事項 No.2】 基本協定書と再委託協定書の齟齬を修正すべきこと

指定管理者からの再委託は禁止されているところ委託者（市）の書面による承諾を得た場合は、この限りではないとされている。「水戸市営住宅等の管理業務再委託の承諾について（通知）」、当該決裁文書により書面により承諾していることを確認した。また、指定管理者と再委託先との契約書を一部任意で確認した（「水戸市営住宅修繕工事協力工事店の指定に関する協定書」（以下、「再委託協定書」））。当該再委託協定書において以下の点が発見された。

基本協定書第15条においては、指定管理者は、1件につき130万円未満の市営住宅等の修繕にあつては請負業者を決定し、1件につき130万円以上のものについては指名競争入札により決定されているものとされている。この点、再委託協定書第1条では、「1件につき、130万円以下の工事の注文を受けたときは、これに應ずるものとする。」とある。当該再委託協定書においては、130万円の工事については指名競争入札を行わず、工事発注が可能となる恐れがある。住宅政策課担当者へのヒアリングによれば再委託協定書の誤謬と考えられるとのことである。基本協定書に従った契約内容とすべきである。

【指摘事項 No.3】再委託契約の分割発注を防止する体制を整備すべきこと

1件につき、130万円以上の修繕工事にあつては請負業者を指名競争入札にて決定すべきところ令和6年度において、同じ案件にもかかわらず130万円以上にならないよう分割して随意契約している事案があつた（「令和6年度 指定管理者制度導入施設の管理状況に関するチェックシート」より）。

令和6年9月、双葉台住宅の屋外支障木の剪定伐採工事の再委託先への発注に際し、総額1,980,000円（消費税及び地方消費税含む）の工事であつたところ、130万円以上の場合は指名競争入札となり時間がかかると指定管理者において判断したことから、書類上、工事を2分割し、990,000円（同上）での発注、請求を行つていた。これはいわゆる分割発注であり、不当な契約である。本事案は、施設所管課（住宅政策課）の指定管理者評価において発見されており、一定の統制が効いているものの事後的な発見となつてしまつている。契約書案の段階で市において確認するなど事前に防止できるような体制を整備することが必要である。

【意見 No.4】再委託先にかかる協定書での取決めについて

【意見 No.1】再委託契約における暴力団排除条項について **【指摘事項 No.2】基本協定書と再委託協定書の齟齬を修正すべきこと** に記載のとおり、現在の協定書では、「市営住宅等の修繕」について、水戸市入札参加有資格者から請負業者を決定することや、金額によっては指名競争入札により請負業者を決定することが求められる記載となつている。ただし、再委託している業務内容としては、修繕のみならず維持管理や点検等も含まれている。市としても狭義に修繕業務を捉えて、その再委託のみに対して指名競争入札等を求めているものではないとのことであつた。そうであるならば実情に合わせ、広く業務の再委託先については、指名競争入札等による決定を求めるようにすべきであり、協定書の表現も分かりやすく見直すことが望ましいと考える。

【意見 No.5】指定管理者の評価結果を踏まえた改善対応について

「令和6年度 指定管理者制度導入施設の管理運営状況に関する評価調書（評価対象期間：令和6年4月1日～令和7年3月31日）」によれば、現指定管理者である一般財団法人茨城県住宅管理センターの評価結果は以下のとおりであつた。

【令和6年度 指定管理者制度導入施設の管理運営状況に関する評価調書（一部抜粋）】（59頁まで引用）

第2 評価結果

指定管理者による管理運営状況の評価は、施設の維持管理等の業務について仕様書等に定められた要求水準を満たしているかどうか（業務の要求水準達成度に関する評価）、提供されるサービス等について利用者の満足を得られているかどうか（利用者の満足度に関する評価）の2つの観点から行い、要求水準を達成している場合は「適正」、不十分であり改善が必要な場合は「要改善」の判定を行っています。また、2つの観点からの評価を総合した総括評価については、簡明さ等の便宜上、5段階による判定を行っています。

本評価の実施目的は、指定管理者自らがその結果等の検証を通して、課題や問題点を把握し、主体的に改善に取り組むことにより、施設運営の適正化を図ることにあります。そのため、「要改善」とされた事項がある場合には、施設所管課の指導・監督の下、計画的に改善を図っていくものとします。

なお、評価において「要改善」とされた事項については、その具体的な指摘の内容、指定管理者による改善に向けた取組方針、状況等を下記の「第3 要改善事項に関する指定管理者の取組状況」に記載してあります。

1 業務の要求水準達成度に関する評価

評価項目 及び 評価の主な視点	所管課の評価	
	適正	要改善
(1) 管理業務の実施状況に関する評価		
ア 市営住宅、特定市営住宅及び共同施設の維持管理に関すること。 ・施設の保守点検を適切に行っているか。 ・必要な修繕を適切に行っているか。 ・共同施設の維持管理を実施しているか。	○	
イ 市営住宅及び特定市営住宅の入居及び退去並びに共同施設の使用に係る手続に関すること。	○	

	<ul style="list-style-type: none"> ・入居等の手続の窓口となる管理事務所の運営は適切に行われているか。 ・市営住宅等への入居及び退去に係る手続等を適切に実施しているか。 ・駐車場等の共同施設の使用に係る手続を適切に実施しているか。 		
ウ	<p>家賃，汚水処理場使用料及び駐車場使用料の収納に関すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の収納実績は目標を達成しているか収納率等の目標及び実績については，別紙2を参照)。 ・市との役割分担の下，家賃等の収納手続を適切に実施しているか。 	○	
エ	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者ニーズの把握に努めているか。 ・適切な接遇を行っているか。 ・トラブルや苦情への対応を適切に行っているか。 ・災害への備えなど危機管理への取組を適切に実施しているか。 ・個人情報保護等の取組を適切に実施しているか。 ・仕様書に基づき，市への業務報告を適切に実施しているか。 ・次期指定管理者への引継ぎを適切に実施しているか。 ・市の推進する施策等に機動的に協力することができているか。 	○	
(2) 管理運営体制の継続性，安定性に関する評価			
ア	<p>組織，職員配置に関すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営に必要な組織を設置し，有資格者を含め，適正に職員を配置しているか（運営組織及び職員配置の状況については，別紙3を参照)。 ・職務遂行能力の向上に必要な職員研修を適切に実施しているか。 	○	
イ	<p>財務事務の処理に関すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三者への業務委託等に係る契約事務を適切に執行しているか。 ・経理事務を適切に執行しているか（帳簿の整理，支払証拠書類の保管等)。 ・物品の管理を適切に実施しているか。 		○

ウ 事業収支に関すること。 ・収支決算は収支計画書の内容と大きな隔たりが生じていないか (収支決算の状況については、別紙4を参照)。 ・過大な支出や事業目的に合致しない支出が含まれていないか。	○	
(3) サービス向上の取組に関する評価		
ア 指定管理者が提案したサービス向上に資する事業に関すること。 ・提案事業を計画どおり実施しているか。 ・提案事業の内容はサービス向上に寄与しているか。	○	

2 利用者の満足度に関する評価

評価項目 及び 評価の主な視点	所管課の評価	
	適正	要改善
(1) 居住者アンケートに関する評価		
ア 居住者アンケートの結果に関すること。 ・令和6年度の居住者アンケートの結果、電話対応など6項目について、概ね居住者の満足が得られているか。 【判断基準】 「とても良い」及び「良い」の割合が50%以上、かつ「悪い」及び「とても悪い」の割合が10%以下等 【アンケートにおける調査項目】 ○電話対応 ○窓口対応 ○修繕対応 ○夜間・休日緊急受付コールセンターの対応 等		○
イ 居住者アンケート結果の活用状況に関すること。 ・前年度の居住者アンケートの結果において、居住者から改善を求められた事項について、改善を図るなど適切に対応しているか。	○	

3 総括評価

評価	所見
C	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅の管理業務，組織，職員配置及び事業収支については，仕様書等に定められた業務が適正に実施されていた。 ・ 財務事務の処理については，第三者への業務委託等に係る契約事務が適切に行われていなかったため，改善が必要である。 ・ 指定管理者が提案したサービスの向上に資する事業については，みと市営住宅だよりの発行，高齢者への安心コールの実施等全ての項目について計画どおり実施されていた。 ・ 居住者アンケートでは，窓口における職員の対応及び電話対応は要求水準を満たしたが，申請・届出等の手続の説明，修繕に係る対応及び夜間・休日緊急受付窓口コールセンターの対応等の利用者満足度については，要求水準を下回る結果であったため，改善が必要である。 ・ 上記のとおり管理業務の実施状況及び提案のあったサービス向上に資する事業については適正に実施されているが，財務事務の処理及び居住者アンケートの結果よる利用者満足度等に課題があることから，総括評価は「C」とする。

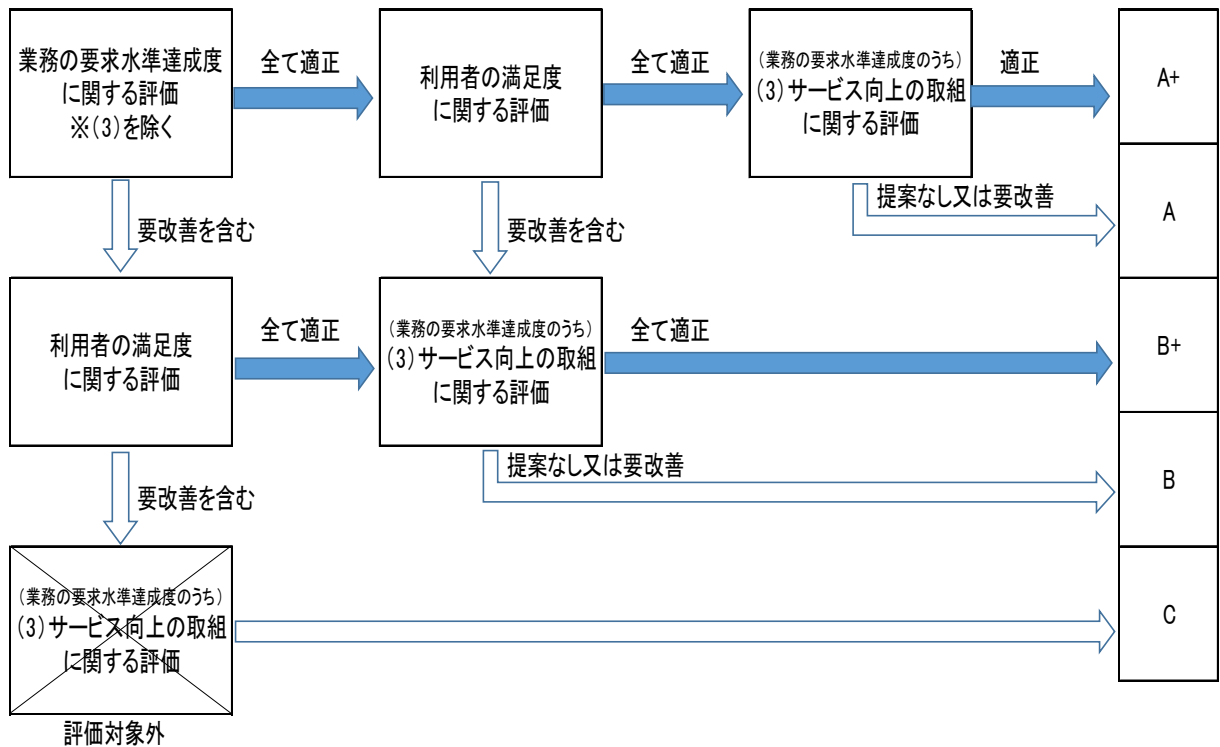
<評価基準>

評価	業務の要求水準達成度に関する評価※	利用者の満足度に関する評価	業務の要求水準達成度のうち，(3)サービス向上の取組に関する評価
A ⁺	全ての項目が「適正」である場合	全ての項目が「適正」である場合	「適正」である場合
A	”	”	「要改善」である場合，又は，提案による取組がない場合

B ⁺	業務の要求水準達成度，利用者の満足度のいずれか一方に「要改善」がある場合		「適正」である場合
B	”		「要改善」である場合，又は，提案による取組がない場合
C	「要改善」がある場合	「要改善」がある場合	評価対象外

※ 業務の要求水準達成度のうち，(3)サービス向上の取組に関する評価を除く。

【参考：総括評価判断フロー】



第3 要改善事項に関する指定管理者の取組状況

本年度の評価において、要改善の判定を受けた事項に関して、その改善に向けた指定管理者の取組方針等を記載しています。

なお、区分の欄中、「新規」の記載がある事項は、本年度（※令和6年度）の評価で新たに要改善とされた事項であり、「継続」の記載がある事項は、昨年度以前の評価においても指摘がなされていたが、改善が図られず、今年度の評価においても同様の指摘を受けた事項となります。 (※) 監査人補足

区分	要改善事項		改善に向けた指定管理者の取組方針等
	評価項目	指摘の内容	
新規	1-(2)-イ 財務事務の処理に関すること	指名競争入札にて決定するものを随意契約としていた事案があり、透明性・公平性を確保できておらず、改善を要する。	基本協定書及び仕様書に基づき、適正に事務を行うことを徹底する。
継続	2-(1)-ア 居住者アンケートの結果に関すること。	夜間・休日緊急受付窓口コールセンターの対応については、再度接遇研修を行う等満足度を向上させる必要がある。 申請、届出等の手続きの説明についても掲載方法の見直しが必要である。	満足度向上のために接遇研修を再度実施する。 申請、届出等の手続きの説明についても掲載方法の見直しを行う。

(以上、令和6年度 指定管理者制度導入施設の管理運営状況に関する評価調書より引用)

所管部署である住宅政策課による令和6年度の評価結果は、総括評価で「C」であった。なお令和4年度は総括評価「B+」、令和5年度は総括評価「C」であり、2年連続のC評価であった。

要改善事項のうち「指名競争入札にて決定するものを随意契約としていた事案があり、透明性・公平性を確保できておらず、改善を要する。」との事項は上記【指摘事項 No.3】再委託契約の分割発注を防止する体制を整備すべきこと、に記載した分割発注の件である。

「夜間・休日緊急受付窓口コールセンターの対応については、再度接遇研修を行う等満足度を向上させる必要がある。申請、届出等の手続きの説明についても掲載方法の見直しが必要である。」については居住者アンケートによる事項であり、当該「居住者アンケートの結果に関すること」は少なくとも3年連続で要改善事項となっている。改善に向けた指定管理者の取組方針等は同じく3年連続「満足度向上のために接遇研修を再度実施する。」とあり、特段の有意な成果にはつながっていないと思われる。指定管理者や再委託先の競争性が低いことも改善につながらない一つの要因と考えられるため、【意見 No.2】指定管理者選定における競争性の確保について、と併せて指定管理業務の改善に向けた取り組みの再考が望まれる。

3 入退去手続

I 概要

(1) 入居者資格

① 市営住宅

I. 法の定め

市営住宅は、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ため、入居者資格について、公営住宅法は「入居収入基準」と「住宅困窮要件」の2つを定めている。

「入居収入基準」は、

ア) 入居者の心身の状況等を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合（以下「裁量世帯」という。）は、収入基準である政令月収を上限として、

イ) 上記以外の場合（以下「一般世帯」という。）は、政令で規定する基準を参酌し、条例で設定するとされている。

「住宅困窮要件」は、現に住宅に困窮していることが明らかであることとされている。

【公営住宅法（一部抜粋）】

（入居者資格）

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に依り、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 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 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

【公営住宅法施行令（一部抜粋）】

（入居者資格）

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

II. 市の定め

市は、住宅条例第 6 条において入居者の資格を定めており、法が要求する入居収入基準、住宅困窮要件に加えて、同居親族要件、暴力団員でないこと及び市町村民税を滞納していないことを規定している。

また、入居収入基準については、市営住宅においては、一般世帯の入居収入基準を 158 千円、裁量世帯の入居収入基準を 214 千円としている。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居者の資格）

第6条 市営住宅に入居することができる者は、次の各号（市長が特に認める場合にあっては、第5号を除く。）に掲げる条件を具備する者とする。

- (1) 削除
- (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族（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者その他婚姻の予約者を含む。以下「同居親族」という。）があること。
- (3) 収入の額が、別表第2に定める金額を超えないこと。
- (4) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- (5) 市町村税を完納していること。
- (6) 入居者又は同居親族が暴力団員（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号に規定するものをいう。第41条第1項第7号において同じ。）でないこと。

2 次の各号のいずれかに該当する者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者（次項において「常時介護必要者」という。）を除く。第4項及び第7条第2項において「老人等」という。）については、前項（第2号に係る部分に限る。）の規定は、適用しない。

- (1) 60歳以上の者
- (2) 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者（以下「障害者」という。）でその障害の程度が規則で定める程度であるもの
- (3) 生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第14条第1項に規定する支援給付（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の一部を改正する法律（平成19年法律第127号）附則第4条第1項に規定する支援給付及び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の一部を改正する法律（平成25年法律第106号）附則第2条第1項又は第2項の規定によりなお従前の例によることとされた同法

- による改正前の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第14条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者
- (4) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
- (5) 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第1条第2項に規定する被害者又は配偶者暴力防止等法第28条の2に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者であって、次のいずれかに該当するもの
- ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号(配偶者暴力防止等法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条(配偶者暴力防止等法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
- イ 配偶者暴力防止等法第10条第1項又は第10条の2(配偶者暴力防止等法第28条の2においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの
- 3 市長は、第8条第1項の規定により入居の申込みをした者が常時介護必要者に該当するかどうかを判断しようとする場合において必要があると認めるときは、当該職員をして、当該入居の申込みをした者に面接させ、その心身の状況、受けることができる介護の内容その他必要な事項について調査させることができる。
- 4 老人等で同居親族がないものの入居を認める市営住宅は、その1戸の床面積の合計が50平方メートル以下のものとする。ただし、これにより難いと認めるときは、市長が別に定める規格の市営住宅に入居させることができる。
- 5 被災市街地復興特別措置法(平成7年法律第14号)第21条又は福島復興再生特別措置法(平成24年法律第25号)第40条の規定により第1項第3号に掲げる条件を具備する者とみなされる者については、同項第2号及び第5号に掲げる条件を具備する者とみなす。

別表第2（第6条，第29条関係）

区分	金額
<p>1 入居者又は同居者に次のいずれかに該当する者がある場合</p> <p>(1) 障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの</p> <p>(2) 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの</p> <p>(3) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者</p> <p>(4) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの</p> <p>(5) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等</p>	214,000円
<p>2 入居者が60歳以上の者であり，かつ，同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合</p>	
<p>3 同居者に義務教育の終了前の者がある場合</p>	
<p>4 市営住宅が，法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に 対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8 条第1項各号のいずれかに該当する場合において市長が災害によ り滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り 上げるものである場合</p>	214,000円（当該災害発生の日か ら3年を経過し た後は，158,000 円）
<p>5 前各項に規定する場合以外の場合</p>	158,000円

② 特定市営住宅

特定市営住宅は、市が特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項の規定により建設した中堅所得者等に賃貸するための住宅をいう。その入居者資

格は、住宅条例第6条の2に定められている。具体的には、市営住宅では要件となっている住宅困窮要件がなく、収入基準も緩和されていることが特徴である。

【特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（一部抜粋）】

（地方公共団体による賃貸住宅の建設）

第18条第1項 地方公共団体は、その区域内において特定優良賃貸住宅その他の第3条第4号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅が不足している場合においては、その建設に努めなければならない。

【住宅条例（一部抜粋）】

第6条の2 特定市営住宅に入居することができる者は、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1) 前条第1項第2号、第5号及び第6号（市長が特に認める場合にあっては、同項第2号及び第6号）のいずれにも該当すること。
- (2) 収入が規則で定める基準を満たしていること。

【水戸市営住宅及び特定市営住宅条例施行規則（以下「住宅規則」という）（一部抜粋）】

（特定市営住宅の入居収入基準）

第2条の3 条例第6条の2第2号に規定する規則で定める基準は、収入が158,000円以上487,000円以下とする。

③ 子育て世帯向け住宅

子育て世帯向け住宅は、市長が市営住宅及び特定市営住宅のうちその構造、設備、存する地域の状況その他の実情等に照らして特に子育てに適していると認め、指定した住宅をいう。その入居者資格は、住宅条例第41条の3に定められている。具体的には、小学校卒業前のこどもを含む3人以上の世帯又は妊婦を含む2人以上の世帯であることが要件となっている。また子育て世帯向け住宅は、住宅条例第41条の4において入居期間が定められている。具体的には、2年を限度とされている。

ただし、末子が中学校を卒業する年度末まで2年ごとに延長が可能となっている(収入基準超過の場合は、延長不可)。

また子育て世帯向け住宅は、選考の特例を設けており、優先順位を定めて入居者を決定しており、この場合において順位を定め難いときに公開抽選をする流れとなっている。優先順位は、具体的に以下のとおりである。

- (1) 中学校卒業前のこどもの人数が多い。
- (2) (1)が同じ場合、こどもの平均年齢が低い。
- (3) (1)、(2)が同じ場合、妊婦がいる。

上記、優先順位の定めにより、子育て世帯向け市営住宅の砂久保住宅の定期募集において抽選が実施される例がほとんどないとのことである(住宅政策課担当者よりヒアリング)。

【住宅条例(一部抜粋)】

(子育て世帯向け住宅の入居者の資格)

第41条の3 子育て世帯向け住宅に入居することができる者は、子育て世帯向け住宅として指定された市営住宅(以下「子育て世帯向け市営住宅」という。)にあっては第6条第1項、子育て世帯向け住宅として指定された特定市営住宅(以下「子育て世帯向け特定市営住宅」という。)にあっては第6条の2に規定する者のうち次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 次に掲げる条件を具備する者であること。
 - ア 同居親族が2人以上あること。
 - イ 同居親族に中学校就学の始期に達するまでの者があること。
- (2) 当該者又は同居親族が妊婦(母子保健法(昭和40年法律第141号)第15条に規定する届出をした者に限る。以下同じ。)であること。

(子育て世帯向け住宅の入居期間等)

第41条の4 子育て世帯向け住宅への入居の決定の期間(以下「入居期間」という。)は、2年を限度とする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、子育て世帯向け住宅の入居者であって、次の各号のいずれかに該当するものから規則で定めるところにより申出があったと

きは、入居期間を2年以内の規則で定める期間に限り延長することができる。

(1) 子育て世帯向け市営住宅にあっては、第6条第1項に規定する者のうち、同居親族に入居期間の満了する日の翌日において義務教育を終了しない者があるもの又は当該入居者若しくは同居親族が妊婦であるもの

(2) 子育て世帯向け特定市営住宅にあっては、第6条の2第1号に掲げる条件に該当し、かつ、収入が規則で定める基準を満たしているもののうち、同居親族に入居期間の満了する日の翌日において義務教育を終了しない者があるもの又は当該入居者若しくは同居親族が妊婦であるもの

(3) 市長が特に認める者

3 第1項の規定による入居の決定は、更新がないものとし、入居期間の満了によってその効力を失うものとする。

(子育て世帯向け住宅の入居者の選考の特例)

第41条の5 市長は、子育て世帯向け住宅への入居の申込みをした者の数が入居させるべき戸数を超える場合は、第9条及び第9条の2第1項の規定にかかわらず、規則で定めるところにより優先順位を定めて入居者を決定する。この場合において、順位を定め難いときは、公開抽選により入居者を決定する。

2 第10条の規定は、前項の規定により入居者を決定する場合について準用する。

【住宅規則（一部抜粋）】

(子育て世帯向け住宅への入居の優先順位)

第22条の7 条例第41条の5第1項に規定する優先順位は、次の各号に掲げるところにより決定する。

(1) 義務教育の終了前の同居親族の数が多き者から優先的に選考する。

(2) 義務教育の終了前の同居親族の数が同一である者があるときは、それらの者のうち、義務教育の終了前の同居親族の平均年齢が低いものから優先的に選考する。

(3) 義務教育の終了前の同居親族の数が同一で、かつ、平均年齢が同一である者があるときは、それらの者のうち、当該者又は同居親族が妊婦であるものから優先的に選考する。

(2) 申込から入居までの流れ

申込から入居までの流れは以下のとおりである。

(定期募集)

「令和6年度 市営砂久保住宅入居申込みのご案内(子育て世帯向け住宅募集用)」
より

①募集期間【 令和6年10月28日(月)～11月13日(水)※土日祝日除く 】
申込み資格を確認の上、申込書及び必要書類を持参し、入居資格審査を受けてください。
※お申込みについては令和6年11月13日(水)17:00までとさせていただきます。



②優先入居者の選考及び審査結果通知書の送付
提出された書類を審査後、優先順位により入居者を選考の上、審査結果通知書を送付いたします。
※優先順位1位が重複した場合のみ抽選参加券を併せて送付します。
審査結果通知書が11月22日(金)までに届かない場合は、茨城県住宅管理センター(029-297-8360)にお問合わせください。※土日祝日除く



③抽選会【 令和6年11月29日(金)14:00～茨城県住宅管理センターにて実施 】
優先順位1位が重複した場合のみ抽選会を行います。
公開抽選により入居予定者を決定します。なお、抽選会には必ず抽選券を持参の上、ご出席ください。抽選会を欠席した場合は、申込みは無効となります。



※ここから先は、入居予定者となった世帯のみとなります。

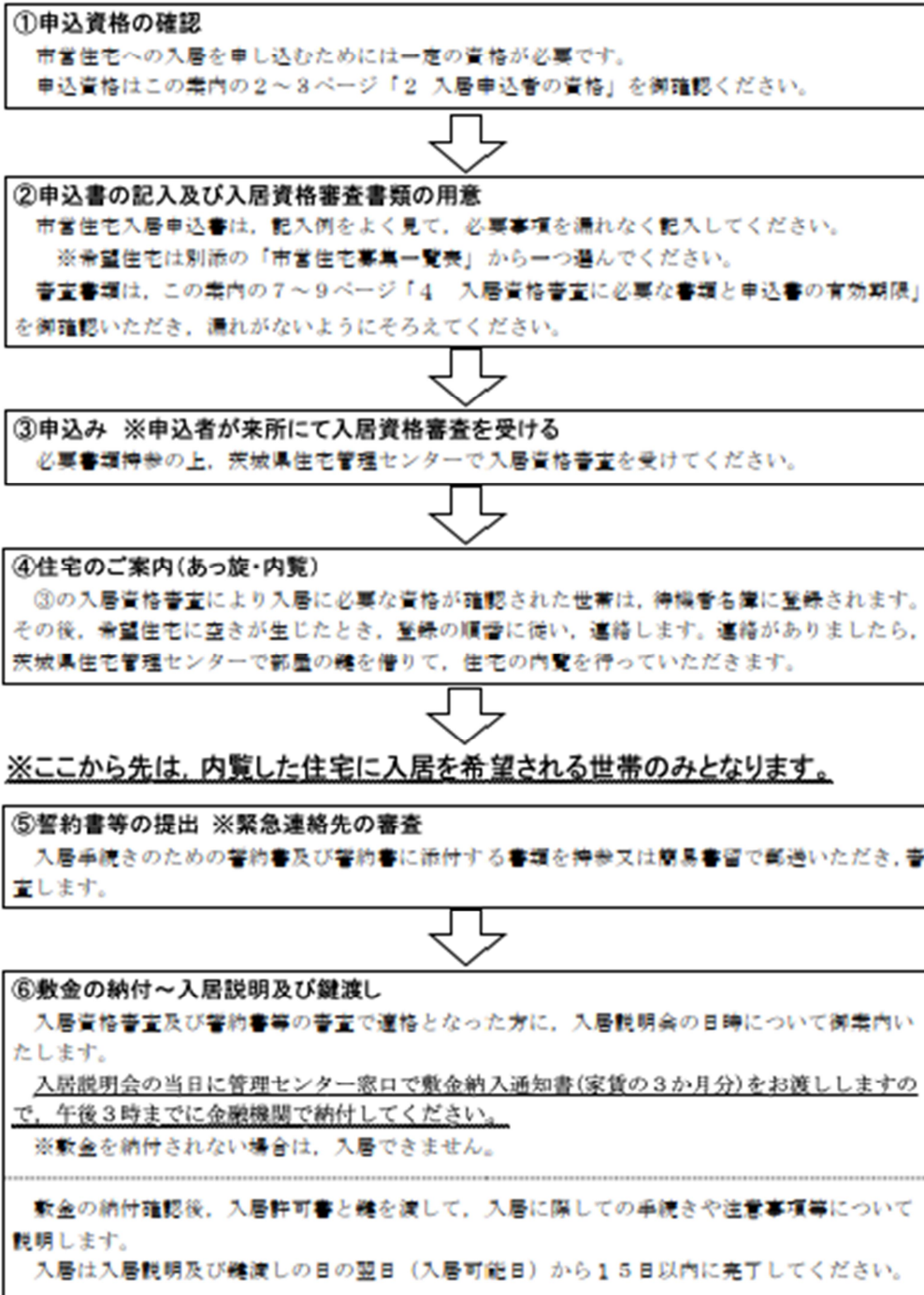
④誓約書等の提出【～令和6年12月13日(金)※土日祝日除く】
必要な書類を郵送でご案内します。
必要書類を確認の上、誓約書及び誓約書に添付する書類、入居の決定に係る説明を受けた旨の確認書、お支払いされた敷金領収書のコピーを提出期限までに持参してください。



⑤入居説明会【 令和6年12月26日(木)10:00～茨城県住宅管理センター窓口】
入居資格審査及び誓約書等の提出で適格となった方に、入居許可書と鍵を渡して、入居に際しての手続きや注意事項等について説明します。
入居は入居予定日(令和6年12月26日)から15日以内に完了してください。

(随時募集)

「市営住宅 入居申込みの御案内 (随時募集用)」より



※入居申込書、入居資格審査に必要な書類及び誓約書、誓約書に添付する書類に記載された個人情報、入居管理のためのみに使用します。

(3) 募集方法

市営住宅では、定期募集と随時募集の公募方法により入居者を募集している。定期募集は、現在は子育て世帯向け住宅である砂久保住宅のみで行っている。それ以外の市営住宅は随時募集であり、指定管理者のウェブサイト上で募集内容を毎月更新し、入居者の選考は、先着順により行っている。

公募の方法は、新聞等5つのうち2以上の方法によるものと規定しており、公示の内容についても具体的に例示をあげて規定を行っている。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居者の公募の方法）

第4条 市長は、次の各号に掲げる方法のうち、2以上の方法により入居者の公募を行うものとする。

- (1) 新聞掲載
- (2) ラジオ放送
- (3) 市の広報紙への掲載
- (4) 市のウェブサイトへの掲載
- (5) 水戸市公告式条例（昭和63年水戸市条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場における掲示

2 市長は、前項に規定する公募を行うに当たっては、市営住宅又は特定市営住宅（以下「市営住宅等」という。）の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公表する。

（公募の例外）

第5条 市長は、次の各号のいずれかに掲げる事由に該当する者について、公募を行わずに市営住宅に入居させることができる。

- (1) 災害による住宅の滅失
- (2) 不良住宅の撤去
- (3) 公営住宅（法第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の借上げに係る契約の終了
- (4) 市営住宅建替事業の施行に伴う市営住宅の除却
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第4項若しくは第5項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法（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う住宅の除却

(6) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却

(7) 現に公営住宅に入居している者（以下この号において「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があったこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を公募しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

(8) 公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

令和6年度の定期募集は、下記1件であり、概要は以下のとおりであった。

【公募の概要】

- ・住宅名：市営砂久保住宅
- ・所在地：水戸市新荘2丁目15番33号
- ・募集戸数：1戸
- ・募集期間：令和6年10月28日から11月13日まで
- ・抽選日：令和6年11月29日 14：00～
- ・入居予定日：令和6年12月26日

（出所：「令和6年度 市営砂久保住宅入居申込みのご案内（子育て世帯向け住宅募集用）」）

（4）入居申込方法

①入居申込の方法について

市営住宅への入居の申込みをしようとする者は、「市営住宅入居申込書」に必要とされる書類を添付の上、指定管理者の事務所に来所し入居資格審査を受ける必要がある。申込みの際に必要な書類は、概ね以下②のとおりとなっている。なお、

特定市営住宅の場合は、入居者要件のとおり住宅の困窮事情を証明する書類は求められていない。

②入居の申込みに必要となる書類

「市営住宅入居申込書」より

(添付書類)

(1) 住民票

(2) 収入(無収入)を証明する書類

ア 給与所得者の場合

市県民税課税証明書

在職証明書兼給与証明書

源泉徴収票【1月から6月に申込む場合】

イ 事業所得者の場合

市県民税課税証明書

業務開始の申立書

収支内訳書【前年1月以降に開業した場合】

受付印のある確定申告書控えのコピー【2月から6月に申込む場合】

ウ 退職予定の場合

市県民税課税証明書

退職予定証明書

エ 退職した場合(前年1月から現在、1月から6月に申込む場合には前々年1月から現在にかけて)

市県民税課税証明書

退職証明書、雇用保険被保険者離職票のコピー、雇用保険受給資格者証のコピーなどの退職を証明する書類

オ 無職の場合(市県民税課税証明書の給与収入額が「0」)

市県民税課税証明書

※ 上記ア～オに加えて、年金を受給(予定)の場合

年金証書、年金裁定通知書、年金振込通知書、公的年金の源泉徴収票などの年金額が記載されている書類

- (3) 市町村税の納税証明書
- (4) 住宅の困窮事情を証明する書類
- 他の世帯と同居している場合 : 同居している他の世帯の住民票
 - 高額家賃, 過密住居の場合 : 賃貸契約書のコピー
(家賃, 間取りが記載されていて, 契約期間のもの)
 - 立退きを要求されている場合 : 賃貸契約書のコピーと立退き要求書
 - 持ち家を売却する場合 : 売買契約書のコピー
 - 婚約中で家がない場合 : 婚約証明書
 - その他の場合 : 現況に関する申立書や現況写真など
- (5) その他
- 単身者 : 戸籍謄本と単身入居の入居者資格認定のための申立書
 - ひとり親世帯等の場合 : 戸籍謄本
 - 障害者世帯の場合 : 障害者手帳のコピー又は養育手帳のコピー
 - 生活保護世帯の場合 : 生活保護受給証明書
 - その他, 市が必要とする書類

(5) 抽選

① 入居者の選考について

市は、市営住宅について、住宅条例第 9 条において、入居申込者が募集した戸数を上回る場合の取り扱いを定めており、第 2 項により住宅困窮の度合いの高い順位に入居を決定するとしているが、第 3 項により住宅困窮順位を定め難いときは、公開抽選により入居者を決定することとしている。

【住宅条例（一部抜粋）】

(入居者の選考)

第 9 条 入居の申込みをした者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、次の各号のいずれかに該当する者のうちから行うものとする。

- (1) 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- (2) 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- (3) 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- (4) 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- (5) 住宅がないため勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者
- (6) 前各号に掲げるもののほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者

2 市長は、前項の場合において、住宅に困窮する度合いの高い者から入居者を決定する。

3 市長は、前項の場合において、住宅に困窮する者の順位を定め難いときは、公開抽選により入居者を決定する。

4 市長は、第1項に規定する者のうち、第5条各号のいずれかの事由に該当する者、20歳未満の子を扶養している寡婦若しくは寡夫、引揚者、炭鉱離職者、老人又は障害者で、規則で定める要件を備え、速やかに市営住宅に入居することを必要としているものについては、優先的に選考して市営住宅に入居させることができる。

第9条の2 入居の申込みをした者の数が入居させるべき特定市営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、公開抽選その他公正な方法により行うものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要があると認める者については、施行規則第29条の規定により入居者を選考することができる。

② 公開抽選の方法

同じ部屋に2名以上が申込みをした場合は抽選となる。「抽選番号通知書及び抽選参加券」を申込者に送付し、公開抽選により部屋ごとに入居予定者を決定する。

抽選方法は以下のとおりである。

- (1) 抽選番号が記載された玉を回転式抽選器に投入し、無作為に抽出を行う。
- (2) 抽選箱に何も入っていないことを確認の上、立会人である水戸市担当者により回転式抽選器を回す。
- (3) 1回目に取り出された玉に記載された抽選番号の申込者が入居予定者となる。
- (4) 2回目に取り出された玉に記載された抽選番号の申込者が入居補欠者となる。

II 監査の結果及び意見

【意見 No.6】 入居検討時資料における住宅困窮事情の記載について

「市営住宅入居申込書」には「住宅困窮事情（該当するものを○で囲んでください）」として詳細な事項が記載されているものの、「市営住宅入居申込みの御案内」では、「現在住宅に困っている方」との記載があるのみである。

【市営住宅入居申込書】

様式第3号(第3条関係)

市営住宅入居申込書

受付 年月日		受付 番号	
審査		係員	

水戸市長 様

令和 年 月 日

氏名 _____
(携帯電話 _____)

市営住宅の入居を下記のとおり申込みます。

なお、この申込みに虚偽の内容があるときは、申込みを無効とされても異議はありません。

希望住宅名	住 宅		備 考				
申 込 者	現 住 所	〒 - 電話					
	勤務先所在地	〒 - 電話					
区 分	続 柄	フリガナ 氏 名	生年月日	年 齢	勤 務 先 等	個 人 番 号	
申 込 者	1 本人						
申 込 者 の 親 族	同居 予 定 親 族	2					
		3					
		4					
		5					
	その他 の扶養 親 族	1					
		2					
住宅困窮事情(該当するものを○で囲み、右欄に必要な事項を記入し、及び同欄に掲げる書類を添付してください。)							
1 住宅以外の建物又は場所に居住			現況に関する申立書				
2 保安上危険又は衛生上有害な住宅に居住			現況に関する申立書				
3 他の世帯と同居しており生活上不便			(世帯数) (人数) (居室数) (畳数) 同居している他の世帯の住民票の写し				
4 住宅がないため家族と別居中			家族全員の住民票の写し				
5 過密な住環境			(居室数) (畳数) 建物賃貸借契約書の写し				
6 立退き要求			建物賃貸借契約書の写し、立ち退き要求書				
7 遠距離通勤			片道通勤距離 km, 所要時間 時間 分				
8 高額家賃			家賃(月額) 円 建物賃貸借契約書の写し				
9 婚約中だが家がない			結婚予定日 年 月 日 婚約証明書				
10 その他							
※ 単 身 者	1 60歳以上の者	※ 裁 量 階 層	1 60歳以上の者				
	2 障害者		2 障害者				
	3 被保護者		3 被災者				
	4 その他		4 その他				

注 1 申込みは、1世帯1住宅に限ります。

2 ※の欄は、記入しないでください。

「市営住宅入居申込書」には住宅困窮事情として住宅条例第9条（入居者の選考）を鑑みた10項目が記載されている。

【市営住宅入居申込みの御案内】

入居申込書の資格

（1）現在住宅に困っている方。

持ち家のある方又は既に公営住宅に入居している方は、原則として申込みできません。

入居希望者が検討時に閲覧する資料である上記には具体的な記載がない。

住宅政策課担当者へのヒアリングによれば住宅困窮事情として入居者の多くが該当する項目が「高額家賃」とのことである。また「高額家賃」とは現在居住している住まいの家賃が市営住宅の家賃よりも高いことを意味しているとのことであり、多くの入居希望者が該当する事項である。そのため、「現在お住いの住宅の家賃が市営住宅の家賃より高額な場合、該当する可能性があります」等、わかりやすい記載をすることで、より広く市営住宅の希望者を募ることの一助になると考える。

【意見 No.7】 公営住宅の家賃未滞納要件について

「市営砂久保住宅入居申込みのご案内」、「特定市営大山台住宅入居申込みのご案内」の入居者の資格において「過去に公営住宅を退去し、現在その家賃等を滞納していないこと」との記載があるものの、住宅条例には定めがなく、住宅政策課担当者へのヒアリングによれば内規において要件としているとのことであった。ただし、例えば茨城県の住宅条例では明確に公営住宅の家賃未滞納要件が定められている。当該要件は、条例に定めがなくとも社会通念上、必要な要件とは考えられる。ただし、「市営住宅入居申込の御案内（随時募集用）」には当該要件の記載がない。一律に求める要件であるならば、申込みの案内資料ごとに差を設けることは適切ではなく、統一することが望ましい。

【茨城県住宅条例（一部抜粋）】

(入居者の資格)

第6条 一般県営住宅に入居することができる者は、次の条件を具備する者でなければならない。

- (5) 公営住宅又は準一般県営住宅の家賃を滞納していない者(規則で定める者を含む。)であること。

【意見 No.8】 提出書類の記載事項の修正等について

事業所得者の場合の提出書類に「受付印のある確定申告書控えのコピー（2月～6月に申込む場合）」とあるが、令和7年1月から申告書等の控えへの收受日付印の押なつは廃止されているため記載を削除し、提出された確定申告書の内容に疑義がある場合は納税証明書を確認するなどの補完的な手続きを実施する体制を整備することが望ましい。

【指摘事項 No.4】 緊急連絡先となる者の親族の範囲を修正すべきこと

「市営住宅入居申込の御案内」等、案内書に記載のある緊急連絡先の要件は、3親等以内の親族とされているところ、住宅規則第5条第2項では民法第725条に規定する親族と定められている。民法第725条に規定する親族の範囲は、六親等内の血族、配偶者又は三親等内の姻族であるため、住宅規則に定めた内容と不整合がある。誤謬とのことであるため修正する必要がある。

【意見 No.9】 開示情報の最新化について

指定管理者のウェブサイト上の「団地詳細」「写真間取り図」において外観写真や室内写真が掲載されている。写真は概ね平成24年頃のものとなっており、また更新頻度については住宅政策課担当者へのヒアリングによれば特段の定めはないとの回答であった。GoogleMapのリンク先を掲載することにより外部情報を通じて、最新の外観を確認することはできるものの、10年以上更新がなされていない状況からも更新頻度を定め、更新を行うことが望ましい。

また間取り図や室内写真が「準備中」との記載のまま掲載されている住宅も多く存在する。すでに入居者がいることで室内写真が入手できない場合はあるものの

可能な限り、最新の情報を掲載することが入居希望者のためにも望ましいと考えられる。

【意見 No.10】市営住宅にかかる広報・情報の拡充について

事故住宅等を入居可能住宅と見なした、令和6年度末の市営住宅の本来的な入居率は68.2%であるが、現在、募集情報の開示は、指定管理者ウェブサイトと掲示場における掲示の2つにとどまっている。市民が広く目にする「広報みと」への掲載等も含めて、広報の拡充が望ましいと考えられる。

また駐車場がない住宅もあるところ、近隣の民間駐車場を賃借している入居者もいる状況にあった。また今後高齢化が進むなかで公共交通機関を利用せざるを得ない入居者が増えてくることも考えられる。駐車場の有無のみならず、代替方法や公共交通機関の情報（バス停、バス停までの距離に関する情報）などの情報拡充も行うことが望ましいと考えられる。

【意見 No.11】単身者向け住宅の拡充について

指定管理者ウェブサイト上の水戸市営住宅一覧によれば、「※令和6年4月より、単身でお申込みいただける住宅を順次拡充していきます。詳細については住宅管理センターへお問い合わせください。」という記載があるものの現在の住宅条例のもとでは単身者は「老人等」を対象としており、一見すると年齢制限なく単身者が申込み可能な住宅が拡充するように捉えられてしまう。また住宅条例第6条第4項では、単身者向け住宅として、その1戸の床面積の合計が50平方メートル以下と定められているため順次拡充が何を意図するか不明である。

この点、住宅政策課担当者によれば、令和6年4月1日より住宅条例第6条第4項のただし書きを適用し、床面積の合計が60平方メートル以下であり、かつ1年以上空き家の住宅を単身向け住宅としているとのことである。市長による決裁文書は確認できたものの、広く一般には開示されていない事項であり、その旨を開示するとともに空き家の有効活用を行う必要があると考えられる。

【住宅条例（一部抜粋）】

第6条

- 4 老人等で同居親族がないものの入居を認める市営住宅は、その1戸の床面積の合計が50平方メートル以下のものとする。ただし、これにより難いと認めるときは、市長が別に定める規格の市営住宅に入居させることができる。

【意見 No.12】 単身利用者の拡充について

水戸市の市営住宅の入居者は、同居親族がいることが求められており、同居親族が求められない、いわゆる単身世帯については60歳以上や障がい者等という制限がある。この点、茨城県営住宅では近年は60歳以下の単身世帯が増加していることから、県営住宅条例の一部を改正し、同居親族要件を撤廃した。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、全世帯に占める単身世帯の割合は2020年の38.0%から、2050年には44.3%に増加するという見通しもある（出所：「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6（2024）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所））。

水戸市においても単身利用者の拡充を検討する必要があると考える。

○入居手続

I 概要

（1）入居手続・入居説明会

入居資格審査で適格となった者が、住宅の内覧を実施し入居住宅が決まった後は、緊急連絡先を記入した誓約書及び誓約書に添付する書類を指定された期日までに指定管理者へ持参又は簡易書留で郵送する。誓約書の審査においても適格となった入居決定者は入居説明会に参加し、敷金の納付を行う。納付の確認後、指定管理者は入居許可書と鍵を渡し、入居は鍵渡しの日（入居可能日）から15日以内に完了する必要がある。

【住宅条例（一部抜粋）】

（入居の手続）

第11条 入居決定者は、市長の指定する日までに次の各号に掲げる手続（以下「入居の手続」という。）をしなければならない。

(1) 誓約書を提出すること。

(2) 第19条に規定する敷金を納付すること。

2 入居決定者は、やむを得ない事情により前項に規定する期間内に入居の手続をすることができないときは、同項の規定にかかわらず、市長が別に定める期間内に入居の手続をしなければならない。

3 市長は、入居決定者が前2項に規定する期間内に入居の手続をしないときは、市営住宅等の入居の決定を取り消すことができる。

4 市長は、入居決定者が入居の手続をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに入居可能日を通知しなければならない。

5 入居決定者は、前項の規定により通知された入居可能日から起算して15日以内に入居しなければならない。ただし、市長の承認を得たときは、この限りでない。

【住宅規則（一部抜粋）】

（入居の手続）

第5条 条例第11条第1項第1号の規定による入居の手続は、誓約書（様式第4号）により行うものとする。

2 前項の誓約書には、緊急連絡先として入居決定者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）（市長が特に認めるときは、市長が適当と認める者）の連絡先を記載しなければならない。

3 条例第11条第4項の規定による入居可能日の通知は、市営住宅にあつては市営住宅入居許可書（様式第5号）（子育て世帯向け市営住宅にあつては、市営住宅入居許可書（子育て世帯向け市営住宅用）（様式第5号の2））により、特定市営住宅にあつては特定市営住宅入居許可書（様式第5号の3）（条例第41条の3に規定する子育て世帯向け特定市営住宅（以下「子育て世帯向け特定市営住宅」という。）にあつては、特定市営住宅入居許可書（子育て世帯向け特定市営住宅用）（様式第6号））により行うものとする。

(2) 緊急連絡先となる者と連帯保証人

市は令和 2 年に民法改正を受けて住宅条例を改正し、従来連帯保証人 1 名を求めていたものを改め、緊急連絡先となる者 1 名で足りるとした。

ただし、住宅条例の付則では、令和 2 年 4 月 1 日の「施行の前に入居者として決定を受けた者に係る連帯保証人」については、「なお従前の例による」とされており、原則として連帯保証人を 1 名置くことを求めている。

緊急連絡先となる者の役割は以下のとおりである。

【市営住宅入居のしおり（一部抜粋）】

- 入居者の所在が確認できない場合に、入居者の安否を確認すること。
- 入居者が滞納した場合など市から連絡があった場合、その旨を入居者に伝えること。
- その他、迷惑行為など入居者による対応が必要な場合に市から連絡があった場合、その旨を伝えること。

II 監査の結果及び意見

入居手続き資料を任意で閲覧し、条例・規則への準拠性及び手続の妥当性を検証し特段問題となる事項は認められなかった。

○退去業務

I 概要

(1) 市営住宅返還届の提出

入居者が住宅を返還したいときは、返還する日の 15 日前までに「市営住宅返還届」を持参又は簡易書留郵便により指定管理者に提出する必要がある。

(2) 住宅検査

市営住宅返還届が提出されると、指定管理者職員が入居者立会いのもと、住宅の検査を実施する。この検査で入居者が修繕する箇所（畳表の張替え、ふすまの張替え、入居者が破損した箇所の修繕等）を指示する。

指定管理者から指示のあった修繕箇所は、入居者が直接業者に依頼し、修繕を完

了する必要がある。修繕が完了したら指定管理者に連絡し、入居者立会いのもと、完了確認を行う。この確認を受けないと修繕完了とはならない。

(3) 敷金の返還

敷金は、市営住宅を返還した後、未納家賃等、損害賠償金等を差し引いた額が還付される。返還時の修繕が完了しない場合は還付がなされない。

なお、本人死亡の場合は相続人、連帯保証人、緊急連絡先となる者に「市営住宅返還届」の記載を依頼することとしている。

以上の(1)市営住宅返還届の提出及び(2)住宅検査並びに(3)敷金の返還については、条例及び規則において以下のとおり定められている。

【住宅条例（一部抜粋）】

(敷金)

第19条 市長は、入居者から入居時における家賃の3か月分に相当する金額の敷金を徴収するものとする。

2 市長は、第17条各号に掲げる特別の事情がある場合においては、敷金の徴収の猶予を必要と認める者に対して、規則で定めるところにより当該敷金の徴収の猶予をすることができる。

3 市長は、第1項に規定する敷金を、入居者とその市営住宅等を返還し、又は明け渡した場合に当該入居者に還付する。ただし、入居者に未納の家賃、污水处理場使用料、駐車場使用料及び損害賠償金並びに次条第3項に規定する費用及び第21条第4号に規定する費用のうち支払いの済んでいないものがあるときは、敷金の額からこれらの額を控除した額を還付する。

4 前項ただし書の規定を適用する場合において、なお不足額があるときは、入居者は、直ちにこれを納付しなければならない。

5 敷金には、利子を付さない。

(修繕費用の負担)

第20条 市営住宅等及び共同施設の修繕に要する費用（次条第4号に掲げる費用を除く。）は、市の負担とする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、借上げに係る市営住宅の修繕に要する費用については、別に定めるものとする。

3 入居者は、第1項の規定にかかわらず、その責めに帰すべき事由によって修繕する必要が生じたときは、市長の指示に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

第21条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道、下水道等の使用料
- (2) 汚物、じんかい等の処理及び消毒に要する費用
- (3) 共同施設、エレベーター及び給水施設の使用に要する費用
- (4) 畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他付帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(市営住宅等の検査)

第28条 入居者は、市営住宅等を返還し、又は明け渡そうとするときは、その返還又は明渡しの日15日前までに市長に届け出て、速やかに検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、市営住宅等の原形について損傷の有無を確認し、必要と認める措置をしなければならない。

【住宅規則（一部抜粋）】

(住宅の返還届)

第19条 条例第28条第1項(条例第48条及び第56条において準用する場合を含む。)の規定による市営住宅又は特定市営住宅の返還又は明渡しの届出は、市営・特定市営住宅返還届(様式第23号)により行うものとする。

市営・特定市営住宅返還届

年 月 日

水戸市長 様

氏名
電話番号

住宅を返還したいので、下記のとおり届け出ます。

検査予定日	年 月 日	退去番号	住宅番号
住宅名	市営・特定市営 住宅 棟 階 号		
敷金の返還方法	1 口座振替 2 窓口払い 口座振替指定口座 ◎通帳の写しを添付してください。		
	銀行・信組 金庫・農協		支店・出張所
	預金種別	普通・当座	口座番号
	ゆうちょ銀行	通帳記号	通帳番号
	口座名義 (カタカナ)		
転出日	年 月 日		
転出先	〒 電話番号		
返還理由			
家賃等	家賃	円	汚水処理 場使用料
	駐車場 使用料	円	円
敷金	未納分納入方法		
検査日	納入年月日	年 月 日 (円)	
指 示 事 項	検査日	年 月 日	立会者名
	畳表交換	畳	業者名 電話番号
	ふすま張替え	本	業者名 電話番号
	障子	枚	業者名 電話番号
	ガラス交換	枚	業者名 電話番号
	()	業者名	電話番号
	1 工作物等は、全て撤去して復元すること。 2 私物は、一切残さないこと。 3 退去時は、必ず清掃すること。 4 電気、ガス、水道、NHK、くみ取り等の中止の手続をすること。 5 その他 ()		
鍵保管数	本	鍵の返還方法	1 本人又は家族 2 業者 3 その他()
空室工事	要・不要	返還日	年 月 日
注 太枠の欄のみ記入してください。			入力月 月

II 監査の結果及び意見

【意見 No.13】入居者による浴槽・給湯の設置・撤去について

浴槽や給湯設備の設置は、建設当時の公営住宅等整備基準に従って整備されており、1992（平成4）年以降に建設されている住宅は「浴槽有・3点給湯」が全住戸で整備されているものの、それ以前に建設された多くの住宅は、「浴槽無・給湯無」や「浴槽有・給湯無」となっており、市営住宅間で設備の格差が生じている。浴槽

無や給湯無の住戸に入居する場合は、浴槽や給湯の設置は入居者負担となっており、公平性を欠いている。浴槽と給湯の有無と市営住宅の入居状況を検証すると、建物自体の古さもあるものの、浴槽等がない住宅は入居状況が悪く、また階数が高い住宅で空家が多く生じている。なお、河和田住宅の3階以上の入居を希望する場合は、水戸市が無償で浴槽等を設置することとしているものの、限定的な対応であり、市営住宅の利用者間の公平性を欠いている。

水戸市においても市営住宅の空き室対策や利用者間の公平性の観点から、市の財政的な負担を抑えながら実行できる改善策を実施することが望ましい。

参考として、以下に浴槽等がない河和田住宅（空き家）の浴室の写真を添付する。



(河和田住宅 (浴槽無・給湯無) の浴室)

【意見 No.14】 修繕未了の退去者の敷金及び修繕費用について

住宅条例では、退去の際に修繕が完了していない場合、修繕費用を差し引いて返還するとあるものの、現状は水戸市や指定管理者が退去者に替わって退去時の修繕を行うことはないため、修繕費用を差し引いて敷金を返還することはしていない。

要因としては、敷金が低額であり修繕費用を賄えないこと、不足分を請求する場合にも退去者に資金がない、あるいは死亡による退去又は退去者行方不明など請求がままならないといったことが挙げられる。

ただし住宅条例に従った場合、退去者による修繕が現実的に困難となった場合は、市や指定管理者が退去者に替わり修繕を実施し、その費用は敷金から充当（費用が敷金を上回る場合は差額を退去者に請求）するよう運用の変更を検討すべきである。

令和6年度末において入居者が修繕を行わずに退去した住宅（未修繕住宅）は35戸、入居者が修繕を行わず、かつ荷物を残置したまま退去した住宅（荷物未修繕住宅）は63戸あり、本来必要な修繕がなされていない住宅が相当数存在する。

各市営住宅における長寿命化改修工事の必要性の有無の検討と併せてではあるものの、住宅条例に従い退去者に修繕に要する費用を負担させる必要がある。

【意見 No.15】 返還が困難な敷金の取り扱いについて

令和6年度末の敷金の残高について次のようになっている。

令和6年度末敷金残高

住宅	件数(件)	敷金残高(円)
市営河和田住宅	923	40,098,300
市営花畑住宅	15	270,600
市営見川住宅	50	2,915,200
市営見和住宅	16	772,800
市営元吉田住宅	51	3,096,700
市営元山町住宅	1	15,000
市営砂久保住宅	16	1,526,100
市営桜が丘住宅	41	2,664,200
市営酒門町東原住宅	50	3,296,500
市営城東住宅	127	8,267,600
市営西原町住宅	15	1,158,700
市営西堀原住宅	58	3,277,820
市営千波原第1住宅	20	1,143,200
市営千波原第2住宅	19	1,153,700
市営双葉台住宅	152	6,442,000
市営大山台住宅	45	3,814,500
市営南堀原住宅	19	1,028,700
市営平須町住宅	211	8,578,100
市営堀原住宅	93	5,124,500
市営堀町住宅	43	2,881,700
市営柳河町住宅	37	2,864,700
市営緑岡第1住宅	212	16,751,200
市営緑岡第2住宅	30	1,730,200
市営六番池住宅	57	2,860,500
特定市営大山台住宅	6	1,296,000
合計	2,307	123,028,520

令和6年度末の入居者数は2,258戸であるため、それを上回る件数(2,307件)の敷金があることや既に用途廃止となり解体が行われた元山町住宅の敷金が残高として計上されている理由について担当者へ確認したところ、過年度の入居者で退去時に適正な手続きが取られず、その後連絡も取れないような状況となり未返還となっているものがあるとのことであった。令和6年度末の未返還敷金残高は次のとおり。

令和6年度末未返還敷金残高

件数(件)	敷金残高(円)
66	2,036,600

令和6年度末において66件、約200万円の敷金が未返還となっている。住宅条

例第 19 条において敷金の返還は「市長は（中略）敷金を，入居者がその市営住宅等を返還し，又は明け渡した場合に当該入居者に還付する。ただし，入居者に未納の家賃，汚水処理場使用料，駐車場使用料及び損害賠償金並びに次条第 3 項に規定する費用及び第 21 条第 4 号に規定する費用のうち支払いの済んでいないものがあるときは，敷金の額からこれらの額を控除した額を還付する」と定めているが、入居者が退去時の修繕等を行わずに退去し、その後連絡が取れなくなった場合についての取り扱いについては規定していない。未返還敷金については条例等による特段の規定はないものの、音信不通の退去者の敷金を将来にわたり永遠に管理し続けることは合理的ではない。敷金の退去後の取り扱いについて、事前に入居者との間で合理的な取り決めを行うなど、水戸市が実施する事務として合理的なものとなるような体制の整備をすることが望ましいと考える。

4 家賃収入・滞納管理

I 概要

家賃等の納付

家賃等の納付については主に「市営住宅入居者のしおり」にまとめられており、その内容は以下のとおりである。

家賃は、原則口座振替での納付となっている。それ以外の納付方法としては、納入通知書を金融機関等へ持参して納付するか納入通知書に印刷されているバーコードを読み取ることで、スマートフォン決済アプリによる納付も可能となっている。対応しているアプリは PayPay 請求書払い、LINE Pay 請求書払い、PayB の 3 種類となっている。

納入通知書での納付の場合の金融機関等は下記のとおりである。

支払先	
金融機関	水戸市内に本店・支店のある金融機関
水戸市役所	会計課、出張所（赤塚、常澄、内原）
市民センター	緑岡、吉田、酒門、上大野、渡里、柳河、飯富、国田、山根、下大野、稲荷第二、大場
住宅管理センター	平日の 8：30～17：15 まで
コンビニ ゆうちょ銀行 (郵便局)	納付先は納入通知書裏面に記載（納付期限内に限る）

①収入申告（1 水戸市営住宅事業総論に一部記載しているが全体の概要を示すため再掲する）

市営住宅の入居者は、翌年 4 月から 1 年間の家賃を決定するため、毎年 8 月末日までに家族全員の前年の所得金額を申告する義務がある。

申告書提出については、あらかじめ収入申告書の用紙と申告に関する案内文書が送付される。

申告をしない場合、翌年4月からは「近傍同種の住宅の家賃」（民間なみの家賃）となる。

・収入月額計算

$$\text{収入月額} = (\text{世帯の所得金額} - \text{同居者等控除額} - \text{特別控除額}) \div 12$$

・家賃算定基礎額

収入分位	収入月額	家賃算定基礎額
1分位	0円～104,000円	34,400円
2分位	104,001円～123,000円	39,700円
3分位	123,001円～139,000円	45,400円
4分位	139,001円～158,000円	51,200円
5分位	158,001円～186,000円	58,500円
6分位	186,001円～214,000円	67,500円
7分位	214,001円～259,000円	79,000円
8分位	259,001円～	91,100円

$$\begin{aligned} \text{※家賃} &= \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \\ &\times \text{利便性係数} \end{aligned}$$

②収入超過者に対する措置（1水戸市営住宅事業総論に一部記載しているが全体の概要を示すため再掲する）

収入超過者とは、市営住宅に3年以上居住し、かつ、政令で定める基準を超える収入を有し、住宅の明渡し努力義務が生じる方をいう。

具体的には、一般世帯の場合は158,000円、裁量世帯（※次頁に要件を記載）の場合は214,000円を超える収入月額の方と該当する。

収入超過者の家賃は、収入超過者の収入に応じて、本来入居者の家賃に、近傍同種の家賃と本来入居者の家賃との差額に年度の区分及び収入の区分に応じて設定される率を乗じて得た額を加算した額となる。

259,000円を超える収入月額のある方については、近傍同種の住宅の家賃となる。

【年度の区分及び収入の区分に応じて設定される率】

分位	収入月額	算定基礎額	収入超過者		
			収入超過者 となつてから の期間	割増率	収入超過者 認定対象
1分位	0円～104,000円	34,400円			
2分位	104,001円～123,000円	39,700円			
3分位	123,001円～139,000円	45,400円			
4分位	139,001円～158,000円	51,200円			
5分位	158,001円～186,000円	58,500円	1年目	1/5	一般世帯は 5分位以上 ↓
			2年目	2/5	
			3年目	3/5	
			4年目	4/5	
			5年目以降	5/5	
6分位	186,001円～214,000円	67,500円	1年目	1/4	
			2年目	2/4	
			3年目	3/4	
			4年目以降	4/4	
7分位	214,001円～259,000円	79,000円	1年目	1/2	裁量世帯は 7分位以上 ↓
8分位	259,001円～	91,100円	2年目以降	2/2	
高額	313,000円以上		1年目以降	1/1	
			近傍同種家賃		

※裁量世帯とは次のいずれかの要件に該当する世帯をいう

- ア 60歳以上の方のみの世帯、又は60歳以上の方と18歳未満の方のみの世帯
- イ 入居者及び世帯員に次の方がいる世帯
 - 身体障害者（身体障害者手帳1級～4級）
 - 精神障害者（精神障害者保健福祉手帳1級、2級）
 - 知的障害者（療育手帳を受ける程度）
 - 戦傷病者（特別項症～第6項症、第1款症）、原子爆弾被爆者
 - ハンセン病療養所入所者等
- ウ 中学校卒業前のこどもがいる世帯

③高額所得者に対する措置

高額所得者とは、市営住宅に引き続き5年以上居住している方で、最近2年間引き続き313,000円を超える収入月額のある方をいう

高額所得者と認定されると、家賃は近傍同種の住宅の家賃になるとともに、住宅を明け渡す義務が課せられる。この場合、市では期限を定めて住宅の明渡しを請求することになる。

明渡し請求の期限（請求する翌日から起算して6か月を経過した日以後の日）が到来した後も市営住宅を明け渡さない方に対しては、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する金銭を徴収することとなる。

④収入が著しく低下したときの家賃の減免

市営住宅の入居者及び同居者の収入が著しく低下した場合は、規則で定められた基準により家賃の減免ができる制度がある。

家賃等の減免についての相談は、茨城県住宅管理センター水戸センター管理課にて受け付けている。

⑤団地生活の自主運営と共益費

快適な団地をつくり、明るく楽しい団地生活を営むために、入居者の組織として自治会がある。

自治会は、入居者相互の親睦、良好な環境づくり、防火・防災活動や共益費の管理など入居者が団地生活を快適に過ごすための重要な役割を果たしている。市営住宅の入居者は、自治会に加入し、住みよい団地づくりを行うことを求めている。

すべての団地では、入居者の利便の増進と団地の自主運営を図るため、入居者から共益費を集めてこれを運用している。

共益費とは、団地生活上必要な共同費用であり、受益者である入居者が負担する次のようなものである。

- ・水道供給用ポンプ及びエレベーターの電気代
- ・外灯及び階段灯の管球等の取替え並びに点滅器の修理代及び電気代
- ・共同用の水道代
- ・生垣、樹木のせん定の費用（高さ2m以下。ただし、せん定しないため2mを超えたものを除く。）
- ・共用部分の清掃、除草、芝刈りなどの費用
- ・集会所の維持管理経費
- ・自治会費
- ・その他

⑥住宅の修繕と費用負担

市営住宅は市民の財産であるため、入居中は常に換気や清掃を行うなど、適切に管理する必要がある。

- ・修繕には、市が行う修繕と入居者が行う修繕があるため、修繕の際には「市営住宅修繕負担区分表」を確認する必要がある。
- ・修繕が必要となった場合は、茨城県住宅管理センター水戸センター施設課まで連絡することが必要となる。
- ・入居者が行う修繕については、入居者が自ら業者等に依頼して修繕することとなるが、既設の製品と同等品とする必要がある。
- ・夜間・休日等茨城県住宅管理センターの業務終了後において事故・火災・水漏れ等の緊急を要する場合は、茨城県住宅管理センターの夜間休日受付窓口に連絡する必要がある。

(参考) 市営住宅修繕負担区分表

令和6年4月現在

修繕内容	負担区分		備考
	水戸市	入居者	
①屋内部分			
柱・鴨居・敷居修繕及び取替	○		
天井修繕	○		結露等によるカビについては入居者負担
床板修繕	○		
板壁破損（内外共）修繕	○		
壁，天井の塗替		○	入居中については入居者負担。結露等によるカビについては入居者負担
壁紙張替		○	入居中については入居者負担。結露等によるカビについては入居者負担
窓枠・出入口枠修繕	○		
網戸の設置・張替・枠修繕		○	
押入・台所吊戸棚修繕	○		軽微なもの（取っ手等）は入居者負担
玄関扉・外部廻り建具修繕	○		
玄関扉（鋼製）吊下り修繕	○		
鋼製郵便受修繕	○		
建具金物修繕（ドアノブ・錠・鍵以外）	○		ドアノブ・錠・鍵の修繕取替は入居者負担
室内扉・引戸修繕	○		入居者に原因がある場合は入居者負担
カーテンレール修繕		○	レールの曲り，取付ネジやランナーの補充等
カーテンレール取替	○		

障子・襖の張替及び修繕		○	蝶番, 引手, 把手, キャッチ, 棧, 穴補修等
ガラス入替修繕		○	網入ガラスの熱割れは市負担
修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
	水戸市	入居者	
畳張替修繕		○	
畳床取替	○		畳表替えは入居者負担
流し台漏水修繕	○		入居者に原因がある場合には入居者負担
物干金物修繕	○		入居者に原因がある場合には入居者負担
ベランダ手摺修繕	○		
ベランダ間仕切板修繕	○		入居者が破損した場合には入居者負担
浴室床漏水修繕	○		入居者に原因がある場合には入居者負担
ベランダ床漏水修繕	○		入居者に原因がある場合には入居者負担
換気口修繕取替	○		
②建具外部廻り・屋外付帯設備			
雨樋取替修繕	○		
屋根雨漏り修繕	○		
壁面雨漏り修繕	○		
階段修繕	○		
屋上天蓋修繕	○		
屋上天蓋錠取替	○		
屋外排水マス（フタ）修繕		○	自治会（共用部分）
道路・道路側溝修繕	○		
住宅周囲柵修繕	○		

高さ 2 m 以下の樹木せん定		○	生垣は入居者及び自治会負担
高さ 2 m を超える樹木せん定	○		せん定をせずに 2 m を超えた低木, 及び入居者が植えた樹木は自治会負担
除草芝刈		○	
住宅内公園砂場砂補充	○		
修繕内容	負担区分		備考
	水戸市	入居者	
住宅内公園遊戯具修繕	○		
住宅内公園ベンチ修繕	○		
害虫(スズメバチ・毛虫・シロアリ) 駆除(巣撤去)	○		左記害虫以外の虫等は入居者負担
③電気設備			
スイッチの取替	○		カバーの修繕取替は入居者負担
コンセントの取替	○		カバーの修繕取替は入居者負担
キーソケットの取替	○		
電線の取替	○		
テレビ共同アンテナ修繕取替	○		
外灯のスイッチ取替	○		カバーの修繕取替は自治会負担
外灯自動点滅器	○		
室内外照明の球切れ及びグローランプ取替		○	
分電盤のヒューズの取替		○	
外灯ポール取替及び塗装	○		
④ガス設備			
ガス管の修繕	○		

ガスのコック修繕	○		
市で設置した風呂釜及び給湯器修繕	○		入居者設置の風呂釜等は入居者負担
⑤給排水衛生設備（屋内）			
各種水栓類修繕	○		
パッキン取替（給湯用混合栓は除く）		○	給湯用混合栓は市負担
フラッシュバルブ修繕取替	○		
便器床フランジ管及び排水管漏水修繕	○		
修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
	水戸市	入居者	
便器スパット漏水修繕	○		
便器洗浄管漏水修繕	○		
流し・洗濯槽・手洗器排水金物・目皿・栓取替	○		
各種排水管の詰まり		○	
各種排水管修繕取替	○		
各種給水管修繕取替	○		
衛生陶器取替（便器・洗面器等、経年劣化のみ）	○		
便座取替		○	
トラップパッキン取替	○		
ペーパーホルダー取替	○		ホルダー芯取替は入居者負担
ロータンク及び内部金物等の取替	○		パッキン取替は入居者負担
⑥給排水衛生設備（屋外）			
共同水栓等修繕取替	○		パッキン取替は入居者負担
屋外給水管漏水修繕	○		

汚水・排水管破損修繕	○		
汚水・排水管の詰まり		○	
各種弁類修繕取替	○		
消火栓修繕	○		
消火器取替（耐用年数を経過した物）	○		薬剤補充は自治会又は入居者負担
止水栓修繕	○		
⑦給排水衛生設備			
給水塔・貯水槽修繕一般	○		
汚水処理場修繕一般	○		

※ 負担区分に関わらず、入居者の過失が原因の修繕や、茨城県住宅管理センターに連絡せずに、直接業者に依頼した修繕費用については、原則として入居者負担となりますので注意してください。

II 監査の結果及び意見

【意見 No.16】市営住宅入居者が個人事業主の場合について

個人事業を行う場合に税務署へ開業届等の書類を提出する場合に原則として住所を記載する必要がある。これは、市営住宅の入居者についても同様であり、その場合市営住宅を住所地として届出をすることになる。個人事業主といっても、例えば建築系の仕事のように業務は現場で行い、住居で事業を実質的に行わない場合も考えられる。

このような場合、「市営住宅入居者のしおり」では、条例違反等により明渡しを請求できる余地がある。同資料第2章12(10)では、「承認を得ないで、市営住宅を住宅以外の用途に使用したとき」との記載があるためである。

一方で同資料第2章8の各種申請・届出においては、上記のような事例の場合の届出や申請がない。そのため、個人事業を行う場合には、特段市への連絡をしないことになってしまう。

個人事業を行う方で他に事務所等がない場合には、どうしても住所地で各手続きの登録を行わざるを得ないのが実情である。現状、その場合に、市に許可を得る手

続きがないため、条例違反になってしまう可能性もあり、入居者にとっては不安定な一面があることも否めない。そのため、住宅に入居者以外の方の出入りがない場合等他の入居者に迷惑をかけない場合の許可の手続きを整備することが望まれる。

【意見 No.17】滞納の管理について

家賃や駐車場使用料等が支払われなかった結果、直近3年度の不能欠損処理は下記のとおりである。

	R4		R5		R6	
	件数	金額（円）	件数	金額（円）	件数	金額（円）
市営住宅家賃過年度分使用料	447	7,524,800	426	8,963,637	572	14,444,800
市営住宅駐車場使用料	125	242,200	109	217,500	175	327,700
汚水処理場使用料	460	897,300	242	508,700	277	531,700
合計	1,032	8,664,300	777	9,689,837	1,024	15,304,200

毎年1千万円前後の回収不能と判断された家賃等が発生している。

また、令和7年に滞納している入居者に「納付のお願い」を葉書で送付しているが、その状況は下記のとおりである。

滞納月数	件数	金額（円）
60か月以内	178	70,035,281
61か月から120か月	17	24,379,900
121か月以上	7	15,028,100
合計	202	109,443,281

上記のうち、最長の滞納月数は285か月、滞納額の最高金額は3,677,200円となっている。

入居者が生活保護受給者の場合、市営住宅の家賃は生活保護費から差引くことができるが、それ以外の駐車場使用料等は生活保護費の対象ではなく、差し引くことができないため、入居者本人から支払を受ける必要がある。しかしな

がら、市の方で督促を行っても 20 年以上に渡り支払がない場合もある。

滞納における駐車場使用料の割合は多くはないものの滞納額をこれ以上増やさないため、また駐車場使用料を滞納することなく支払っている入居者との公平の観点からも、家賃の方は支払っているものの駐車場使用料は支払われないという場合においては、例えば何か月以上の滞納等で区切り、駐車場の使用を差し止める等何らかの措置を行うべきであるとする。

【意見 No.18】 収入未申告者への対応について

市営住宅入居者は収入の申告義務があるが収入の申告をしない未申告者が一定数存在する。令和 6 年度末の未申告者数は 44 世帯となっている。

水戸市では収入の未申告者への対応として、家賃を近傍同種家賃としているが、未申告者への収入調査までは実施していない。仮に収入未申告者が高額所得者に該当する場合は明け渡し義務が生じることになる。正当に収入の申告をする者が高額所得者であった場合は明け渡し義務が生じるにもかかわらず、収入未申告であれば近傍同種家賃を支払えば市営住宅に入居を続けられるという状況は不公平であり、そもそも住宅のセーフティネットである市営住宅の本来の役割から外れた利用になってしまう。

入居者間で不公平が生じないように、収入未申告者に対して収入調査を実施することが望ましいと考える。

5 修繕・更新計画

I 概要

修繕更新計画について、長寿命化計画では次のように定めている。

イ. 計画期間における事業量

前項に示した活用手法，プログラムに基づく計画期間における事業費，及び活用手法別の実施時期，事業費を図4-18～19，表4-26～29に示します。

プログラムにおける改善工事については，建築基準法に基づく定期点検において外壁及び屋上防水についてD評価（安全上，機能問題があり早急に対応する必要）となっている住棟が多く占める河和田住宅D，六番池，桜が丘について，その活用手法の適用を優先するものとしています。

図4-18～19，表4-26～29に示すように，計画期間内の概算工事費は，用途廃止に関わる解体は計約6.6億円で年度当たり概ね0.7億円程度，建替えは計約38.7億円で年度当たり概ね4億円程度，改善は計約41.7億円で年度当たり概ね3～5億円程度の水準となります。

図4-18 計画期間内改善概算工事費【長寿命化等改善】

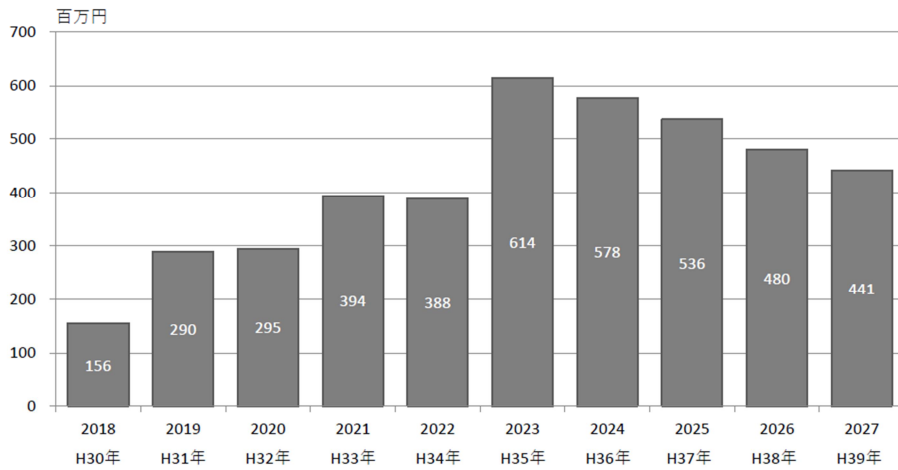


図4-19 計画期間内総概算工事費【長寿命化等改善のほか建替，解体費用の合算値】

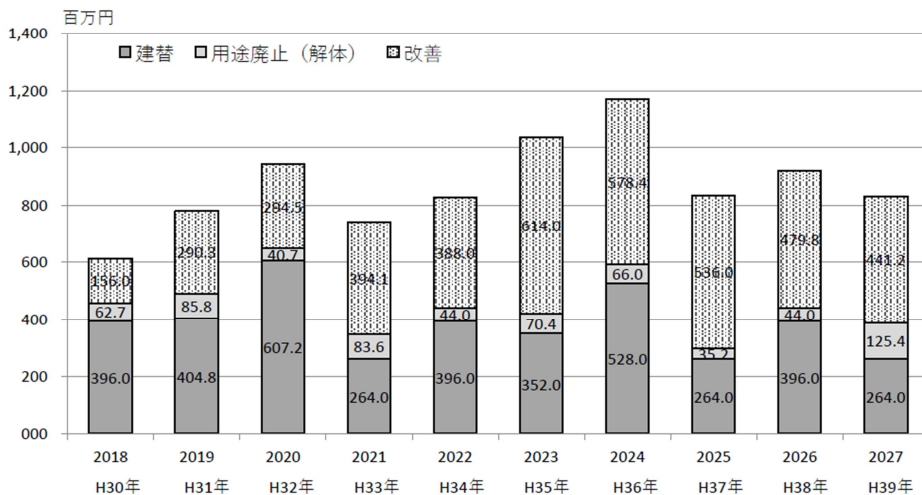


表 4-26 用途廃止概算工事費（計画期間内）

単位：百万円

団地番号	団地名	棟番号	棟数	戸数	公住構造	建設年度	戸当たり単価	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	計
								H30年	H31年	H32年	H33年	H34年	H35年	H36年	H37年	H38年	H39年	
1	元山町	1・2	2	8	簡2	S 26		8.8										8.8
3	愛宕町	1-4	4	16	簡2	S 28		17.6										17.6
5	石川台	1-3	3	16	簡2	S 32			17.6									17.6
6	新原	1-4	4	32	簡2	S 33				35.2								35.2
7	渡里町	1-3	3	12	簡平	S 33				13.2								13.2
8	平須町(旧)	22-41	5	36	中耐RC	S 36-38							39.6					39.6
9	河和田D	500-507	8	164	中耐RC	S 48-50						35.2	26.4	35.2	44.0	39.6	180.4	
10	双葉台	8	1	30	中耐RC	S 53											33.0	33.0
合計							工事費	0.0	26.4	17.6	48.4	0.0	35.2	66.0	35.2	44.0	72.6	345.4

表 4-27 建替概算工事費（計画期間内）

単位：百万円

団地番号	団地名	棟番号	棟数	戸数	公住構造	建設年度	戸当たり単価	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	計	
								H30年	H31年	H32年	H33年	H34年	H35年	H36年	H37年	H38年	H39年		
2	砂久保	1-3	3	16	簡2	S 27	1.1	17.6										17.6	
		新	1	16	中耐RC	H 31	22.0		140.8	211.2									352.0
4	花畑	1-6	6	0	簡2	S 32	1.1					44.0						44.0	
		新	1	40	中耐RC	H 34	22.0						352.0	528.0					880.0
9	河和田B	19-28	6	41	簡2	S 44	1.1	45.1										45.1	
		33-59	9	54	簡2	S 45・46	1.1		59.4									59.4	
		60-65	4	21	簡2	S 46・47	1.1			23.1								23.1	
		55	1	32	中耐RC	S 45	1.1						35.2					35.2	
		56	1	24	中耐RC	S 46	1.1											26.4	
	河和田C	57	1	24	中耐RC	S 46	1.1												26.4
		63	1	32	中耐RC	S 51	1.1				35.2								35.2
		64	1	32	中耐RC	S 47	1.1												0.0
		新318	1	30	中耐RC	H 30	22.0	396.0											396.0
		新319	1	30	中耐RC	H 32	22.0		264.0	396.0									660.0
	新320	1	30	中耐RC	H 34	22.0				264.0	396.0							660.0	
	新321	1	30	中耐RC	H 36	22.0									264.0	396.0		660.0	
	新322	1	30	中耐RC	H 38	22.0											264.0	264.0	
合計							解体合計	62.7	59.4	23.1	35.2	44.0	35.2	0.0	0.0	0.0	52.8	312.4	
							建設費合計	396.0	404.8	607.2	264.0	396.0	352.0	528.0	264.0	396.0	264.0	3872.0	
							建替事業費合計	458.7	464.2	630.3	299.2	440.0	387.2	528.0	264.0	396.0	316.8	4184.4	

注：建設費は着工年度40%、竣工年を60%として算定。

改善工事費として年度当たり概ね3～5億円の水準を実施することを計画している。また、建替工事として砂久保住宅1棟、花畑住宅1棟、河和田住宅5棟を計画していたが、令和6年度末時点において市営住宅の入居者数や市の財政状況を考慮して、砂久保住宅1棟と河和田住宅2棟のみ建て替え工事を行っている。

修繕の実績について住宅団地ごとに集計を行った。水戸市において、修繕については次の4種に区分している。

- ①緊急修繕：指定管理者が実施する、市営住宅等の既存部の修繕及び被災住宅等の復旧。
- ②空家修繕：指定管理者が実施する、入居者の退去に伴う修繕（住宅室内等の原状回復を目的とする。また、玄関の錠前の交換を含む）。また、強制執行等退去者の残材処分。
- ③計画修繕：指定管理者が実施する、年数の経過等により老朽化し、又は機能低下したものについて、年次計画を策定し、その計画により設備の取替え等を行う工事。

ただし、水戸市公営住宅長寿命化計画に基づく修繕を除く。

④大規模修繕：水戸市が実施する、外壁の塗装、屋上防水、経年、老朽化等による機器の取替え等の大規模修繕工事。

修繕区分ごと、住宅団地ごとの金額は次のとおり。

①緊急修繕

単位：円

団地名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	32,659,423	26,117,064	26,816,460
双葉台住宅	8,505,750	9,447,790	5,724,510
見和住宅	979,220	198,550	543,840
六番池住宅	1,172,160	2,627,130	2,166,890
堀原住宅	7,702,970	3,874,090	2,670,250
平須町住宅	9,897,690	13,365,110	11,629,200
桜が丘住宅	2,291,410	732,050	914,540
見川住宅	3,448,610	4,286,590	2,063,160
元吉田住宅	6,238,210	5,020,950	4,234,010
城東住宅	5,426,740	5,617,920	5,909,090
西堀原住宅	2,284,260	5,780,720	1,978,790
南堀原住宅	427,130	284,020	519,200
緑岡第2住宅	3,431,670	3,210,130	930,160
千波原第1住宅	902,660	1,522,400	1,302,180
千波原第2住宅	1,998,040	3,362,040	2,027,300
堀町住宅	5,131,390	507,760	1,295,580
酒門町東原住宅	2,626,250	1,500,180	1,197,125
緑岡第1住宅	10,411,940	9,986,020	9,823,880
西原町住宅	1,076,680	314,710	333,300
大山台住宅	3,693,690	2,425,060	5,585,910
柳河町住宅	2,804,010	1,649,230	3,697,320
砂久保住宅	652,740	738,430	194,700
愛宕町住宅	220,220	0	0
花畑住宅	1,067,330	1,058,310	582,560
新原住宅	258,500	187,000	250,800
石川台住宅	140,910	127,050	0
渡里町住宅	242,000	0	0
合計	115,691,603	103,940,304	92,390,755

②空家修繕

単位：円

団地名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	7,575,370	16,307,500	27,703,390
双葉台住宅	0	959,200	2,860,990
見和住宅	0	0	1,971,420
六番池住宅	0	0	2,396,900
堀原住宅	0	0	0
平須町住宅	1,126,730	1,614,250	4,417,600
桜が丘住宅	1,293,820	375,430	0
見川住宅	0	6,580,420	2,028,510
元吉田住宅	4,187,150	6,820,880	6,495,500
城東住宅	5,990,050	6,724,630	5,207,400
西堀原住宅	1,174,690	0	3,392,620
南堀原住宅	0	0	0
緑岡第2住宅	0	0	0
千波原第1住宅	3,228,280	0	0
千波原第2住宅	0	0	1,389,630
堀町住宅	1,072,280	2,941,400	0
酒門町東原住宅	238,810	123,970	0
緑岡第1住宅	11,890,780	10,797,600	11,216,590
西原町住宅	0	0	0
大山台住宅	1,801,030	1,897,280	4,051,850
柳河町住宅	1,208,350	531,850	770,330
砂久保住宅	0	222,530	716,430
愛宕町住宅	0	0	0
花畑住宅	0	0	0
新原住宅	0	0	0
石川台住宅	0	0	0
渡里町住宅	0	0	0
合計	40,787,340	55,896,940	74,619,160

③計画修繕

単位：円

団地名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	0	1,670,240	1,736,020
双葉台住宅	0	0	0
見和住宅	0	0	0
六番池住宅	0	0	0
堀原住宅	0	0	0
平須町住宅	1,070,850	0	0
桜が丘住宅	0	0	0
見川住宅	0	1,548,470	1,547,920
元吉田住宅	0	0	0
城東住宅	2,310,000	0	0
西堀原住宅	0	0	0
南堀原住宅	0	0	0
緑岡第2住宅	0	0	0
千波原第1住宅	0	0	0
千波原第2住宅	0	0	0
堀町住宅	0	0	0
酒門町東原住宅	0	0	0
緑岡第1住宅	0	0	0
西原町住宅	0	0	0
大山台住宅	0	0	0
柳河町住宅	0	0	0
砂久保住宅	0	0	0
愛宕町住宅	0	0	0
花畑住宅	0	0	0
新原住宅	0	0	0
石川台住宅	0	0	0
渡里町住宅	0	0	0
合計	3,380,850	3,218,710	3,283,940

④大規模修繕

単位：円

団地名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	28,787,000	84,448,100	45,386,000
双葉台住宅	0	0	0
見和住宅	0	0	0
六番池住宅	66,760,100	45,956,900	58,678,400
堀原住宅	0	0	0
平須町住宅	143,163,900	183,009,200	106,863,900
桜が丘住宅	0	0	54,065,000
見川住宅	0	0	0
元吉田住宅	0	0	0
城東住宅	0	0	0
西堀原住宅	0	0	0
南堀原住宅	0	0	0
緑岡第2住宅	0	0	0
千波原第1住宅	0	0	0
千波原第2住宅	0	0	0
堀町住宅	0	0	0
酒門町東原住宅	0	0	0
緑岡第1住宅	23,054,900	24,967,800	0
西原町住宅	0	0	0
大山台住宅	0	0	0
柳河町住宅	0	0	0
砂久保住宅	0	0	0
愛宕町住宅	0	0	0
花畑住宅	0	0	0
新原住宅	0	0	0
石川台住宅	0	0	0
渡里町住宅	0	0	0
合計	261,765,900	338,382,000	264,993,300

修繕合計額

単位：円

団地名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
河和田住宅	69,021,793	128,542,904	101,641,870
双葉台住宅	8,505,750	10,406,990	8,585,500
見和住宅	979,220	198,550	2,515,260
六番池住宅	67,932,260	48,584,030	63,242,190
堀原住宅	7,702,970	3,874,090	2,670,250
平須町住宅	155,259,170	197,988,560	122,910,700
桜が丘住宅	3,585,230	1,107,480	54,979,540
見川住宅	3,448,610	12,415,480	5,639,590
元吉田住宅	10,425,360	11,841,830	10,729,510
城東住宅	13,726,790	12,342,550	11,116,490
西堀原住宅	3,458,950	5,780,720	5,371,410
南堀原住宅	427,130	284,020	519,200
緑岡第2住宅	3,431,670	3,210,130	930,160
千波原第1住宅	4,130,940	1,522,400	1,302,180
千波原第2住宅	1,998,040	3,362,040	3,416,930
堀町住宅	6,203,670	3,449,160	1,295,580
酒門町東原住宅	2,865,060	1,624,150	1,197,125
緑岡第1住宅	45,357,620	45,751,420	21,040,470
西原町住宅	1,076,680	314,710	333,300
大山台住宅	5,494,720	4,322,340	9,637,760
柳河町住宅	4,012,360	2,181,080	4,467,650
砂久保住宅	652,740	960,960	911,130
愛宕町住宅	220,220	0	0
花畑住宅	1,067,330	1,058,310	582,560
新原住宅	258,500	187,000	250,800
石川台住宅	140,910	127,050	0
渡里町住宅	242,000	0	0
合計	421,625,693	501,437,954	435,287,155

II 監査の結果及び意見

修繕金額について直近の3年間については年間4億円～5億円ほどで推移しており、概ね計画通りに実施しているといえる。大規模修繕については予算制約がある

ため、市営住宅間で優先順位をつけて順番に実施している。修繕を含めた団地ごとの収支状況等については7 団地別収支分析において記載する。

6 現地視察

監査期間内に全ての市営住宅の現地視察を行った。現地視察の結果は以下に記載する。なお、掲載している画像については全て監査人が現地視察時に撮影したものである。

(1) 砂久保住宅

- ①区分：子育て世帯向け住宅
- ②所在地：新荘
- ③構造：簡易耐火 2F
- ④建設年度：昭和 27 年（建替年度：平成 31 年）
- ⑤棟数：1 棟
- ⑥戸数：16 戸

砂久保住宅は、子育て世帯向け住宅として平成 31 年に建替えられた比較的新しい住宅である。入居率も 100%であり、市営住宅において唯一定期募集を行っている住宅である。今回の現地視察において、住居環境に問題が生じているような状況はなく、特段の問題は発見されなかった。





(2) 花畑住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：城東
- ③構造：簡易耐火
- ④建設年度：昭和 32 年、33 年
- ⑤棟数：6 棟
- ⑥戸数：40 戸

【意見 No.19】 共用スペースにおける私物の放置について（1 階の庭部分の伸長等）

共用スペースに私物が放置されている状況が発見された。住宅条例では下記のとおり、注意義務等が定められており、共用スペースに私物を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。

【住宅条例（一部抜粋）】

第 22 条 入居者は、市営住宅等及び共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態に維持しなければならない。

第 23 条 入居者は、周辺環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。









【意見 No.20】 隣家との境界について

隣家の建築資材が置かれている場所が、市の敷地内となってしまう可能性があった。市の敷地と隣接している土地がある場合には、境界が明確となるようにする必要がある。



(3) 平須町住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在：平須町
- ③構造：中層耐火
- ④建設年度：昭和 57 年～昭和 60 年
- ⑤棟数：22 棟
- ⑥戸数：340 戸

【意見 No.21】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。



(4) 河和田住宅

- ①区分：市営住宅
- ②所在地：河和田
- ③構造：中層耐火、高層耐火
- ④建設年度：昭和 45 年～昭和 52 年、平成 12 年～平成 31 年
- ⑤棟数：61 棟
- ⑥戸数：1,516 戸

【意見 No.22】私物等の放置について

共用スペースに私物や廃棄物が放置されている状況が発見された。住宅条例では、注意義務等が定められており、共用スペースに私物等を放置することは、市営住宅等を正常な状態に維持しているとは言えない。

共用スペースは個人使用ができるスペースではないことから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じる必要があると考える。





