

# 財政援助団体等監査結果報告書

(一般社団法人かながわ土地建物保全協会)

## 1 監査の対象及び範囲

- (1) 一般社団法人かながわ土地建物保全協会（以下「協会」という。協会の概要等については別紙に記載）が行った公の施設である市営住宅（市営住宅の概要については別紙に記載）の管理に係る平成30年度における出納その他の事務（必要に応じて令和元年度分を含む。）
- (2) 市営住宅を所管する部局（都市部）の指導監督に係る事務

## 2 監査実施の期間

令和元年8月26日から同年12月17日まで

## 3 監査の方法

監査は、公の施設の管理に係る出納その他の事務が当該団体との協定等に沿い関係法令等にのっとり適正かつ効率的に行われているか、当該施設の所管部局の指導監督に係る事務が適正に行われているかを主眼とし、関係職員から説明を聴取し、抽出による関係帳簿及び関係書類の調査並びに現地調査を行った。

## 4 監査の結果

- (1) 公の施設に係る収支状況について

市営住宅の管理に関する業務の収支実績（平成30年度）は次のとおりである。

収入合計は3億601万円(注)であり、その全額が指定管理料となっている。支出合計は3億132万円であり、その内訳は一般経費1億231万円、修繕費1億9,687万円及び火災復旧工事費213万円となっている。

これらにより、収支差額は468万円のプラスとなっている。

(注)文中で用いる金額は万円単位で表示し、単位未満は切り捨てている。

- (2) 指摘事項

次に述べる事項について、適正な措置を講じられたい。

ア 公の施設の管理に係る出納その他の事務（市及び指定管理者）

横須賀市営住宅等指定管理業務基本協定書（以下「基本協定書」という。）によれば、協会は事前に市の承諾を得なければ、管理に係る

業務の一部を第三者に委託してはならないと定められている。しかし、事業年度終了後の事業報告書に委託に係る実績報告書を添付することで市に事後報告していたものの、事前の承諾は得ていなかったため、今後は適正な事務処理に改められたい。

### (3) 意見

次に述べる事項について、検討されたい。

#### ア 公の施設の管理に係る出納その他の事務（市及び指定管理者）

(ア) 指定管理業務を実施する上で、業務に係る細目等を規定する「横須賀市営住宅等の管理業務等処理要領」（以下「処理要領」という。）において、市営住宅等の修繕工事のうち緊急修繕工事については、緊急性を考慮し行う工事を除き、あらかじめ市に相談の上適切に実施することと定めている。

このことについて、協会は、緊急性に係る検討を行った修繕工事について、その都度市へ相談しているとのことであったが、一部の工事においてその相談等の記録がないものがあった。また、実施された緊急修繕工事のうち、緊急性の判断基準が不明確と考えられる修繕工事が一部見受けられた。

このため、市と協会は、緊急性の判断基準を共有するため、例えば本市の緊急工事処理要綱の考え方を準用するなど緊急性に対する共通認識を持ち、その認識のもと、緊急性に係る検討を行った修繕工事についての相談及び記録方法を取り決める必要があると考えられる。また、これにより緊急性を考慮せず計画的な工事の施工が見込める場合には、発注方法の工夫を行うことなどによって、より経済的な発注につながる可能性もあるので、これらの取組みについて検討されたい。

(イ) 処理要領において、市営住宅等の修繕工事について緊急を有する修繕に対応するため、あらかじめ事業者を選定しておくことを定めている。これを受け、協会は、修繕工事に係る事業者について、当該工事の工種に係る建設業法に基づく許可業者、横須賀市一般競争入札資格者名簿登載などの参加応募資格要件を設け公募するなど、一定の信頼性を確保した上で事業者を選定している。

しかし、処理要領等において、これら選定された事業者の報告を受けるとの規定はなく、協会から提出される事業年度終了後の事業報告書及び毎月の指定管理者業務報告書に附属する修繕業務に係る一覧

表においても、修繕工事に係る場所、種類、内容、施工日及び費用の記載はあったものの、施工した事業者名の記載はなかった。また、事業年度終了後の事業報告書に添付する修繕実施業者一覧表において事業者名及び所在地のみが記載されるに留まっていたため、個々の修繕工事を施工した事業者について報告を受けていない状況であった。

市の施設に係る修繕工事であり、修繕工事の施工状態が入居者へ直接影響を及ぼす性格のものであるという観点を考慮すると、修繕工事を施工した事業者についても適時、報告を受け把握する必要があるものと考えられる。

このため、市は、協会から修繕工事に係るあらかじめ選定された事業者及び毎月の指定管理者業務報告書において修繕工事を施工した事業者の報告を受け、これを確認することによって、指定管理業務のより適正なモニタリングにつながるものと考えられるので、この取組みについて検討されたい。

#### イ 公の施設の管理に係る出納その他の事務（市）

（ア）基本協定書において、市営住宅等の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができるものとするを定めている。このことから、協会は自主事業として、ライフサポーター業務を実施している。この事業は、市営住宅の75歳以上の単身高齢者宅を対象に個別調査を行い、定期的に「見守り業務」、「居住相談業務」などの個別訪問を行うもので公益性の高い自主事業であり、入居者との面会の機会を得やすい事業でもあると考えられる。

このことから、市は、ライフサポーター業務は協会の自主事業であるものの、市として面会等が必要な業務（例えば、家賃納付等案内、その他必要な連絡事項等）があるものと考えられるので、市の担当者との一部連携（情報共有、同行訪問等）やその仕組みづくりについて、協会の協力を得られるように協議を行うことを検討されたい。

（イ）天神アパートにおける一部の棟のベランダ部の手すりについては、他の棟とは材質が異なるスチール製の手すりが設置されている状況であった。このため、他の棟のベランダ部の手すりに比べて錆の発生が目立つ状態が見受けられた。市は、安全性の確保の観点から、当該状況についての調査を行い、必要に応じて計画的に対応するよ

う努められたい。

(別紙)

1 市営住宅及びその管理に係る概要

名称（所在地）	天神アパート（横須賀市追浜本町2丁目29番地） ほか37団地
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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し、または転貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため
指定期間	平成30年4月1日から令和4年3月31日まで
協定に基づく管理業務範囲	1 市営住宅等の一般管理に関すること 2 市営住宅等の工事、修繕及び整備、これに付随する調整業務等に関すること 3 市営住宅等の施設設備等の保守管理に関すること 4 市営住宅の入居者募集に関すること 5 市営住宅の入居者の退去に関すること 6 市営住宅の家賃関係業務に関すること 7 市営住宅の駐車場管理業務に関すること 8 市営住宅等の火災等の緊急時の対応に関すること 9 災害時等の市営住宅等一時使用業務に関すること 10 月次報告書・事業報告書の提出に関すること 11 指定管理者の自主事業に関すること 12 その他市と指定管理者が協議して別途定めた事項に関すること。
主な運営財源	指定管理料

2 指定管理者の概要

名称	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
設立年月日	昭和36年3月15日
所在地	神奈川県横浜市中区日本大通33番地
代表者	会長 菅家 龍一
主な業務内容	1 土地建物及び附帯施設の経営管理及びその受託 2 土地建物の取得、売却に関する業務 3 土地建物及び附帯施設の設計監理及び調査並びにそれらの受託 4 神奈川県内の公的賃貸住宅等及び民間住宅において、高齢者・障害者などの福祉世帯を対象とした、安全安心及び福祉の増進を目的とする業務 5 神奈川県内の公的賃貸住宅等及び民間住宅における入居者を対象とした防災・防火思想の普及啓発に関する業務 6 前2号に掲げる事業の成果・知見については、これを必要とする者に対し広く普及啓発する事業を展開していくこととする。 7 第1号により管理する土地建物等に係る警備業務 8 第1号により管理する土地建物等に係る労働者派遣業務 9 前号の他必要と認める一切の業務

3 市営住宅の管理戸数（平成31年4月1日現在）

団地数	棟数	管理戸数	入居戸数	入居者数	入居率
38	222	4,870	4,112	7,316	84.4%

種別		団地数	棟数	管理戸数
公営住宅	直営(※)	25	196	3,900
	借上	8	8	115
	小計	33	204	4,015
改良住宅		5	18	837
計		38	222	4,870

※一般住宅1棟18戸を含む。

4 市営住宅の管理に関する業務の収支計算書（平成30年度）

（単位：千円）

区 分	金 額
1 収入	306,010
指定管理料（一般経費）	107,000
"（修繕費）	196,878
"（火災復旧工事費）	2,131
2 支出	301,328
一般経費	102,319
修繕費	196,878
火災復旧工事費	2,131
収支差額	4,681