

佐賀市監査委員告示第11号

令和2年10月2日付けで受け付けた住民監査請求（佐賀市職員措置請求）について、監査した結果を地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条第5項の規定に基づき、次のとおり公表する。

令和2年12月22日

佐賀市監査委員 力久 剛

佐賀市監査委員 福井 章司

## 第1 請求の要旨

令和2年10月2日付け「佐賀市職員措置請求書」（原文のとおり）

請求の趣旨

■■■■団地■■■■号室への入居手続きにおいて

建築住宅課は令和2年6月～7月に行った修繕の費用を業者の見積書・請求書の金額を支払った。

入居者の点検で多くの工事不備が発覚したため入居後の数ヶ月間に追加修繕を行って追加の費用が発生した。

退去時の立会い、原状回復、修繕完了の確認がずさんである。

受託業者に対し

基本協定書第17条に基づいて指定の取り消しを請求する。

建築住宅課に対し

地方公務員法第30条違反として厳正な処分を請求する。

## 第2 請求の受理

本件請求については、令和2年10月2日に受け付け、請求書の要件審査において一部補正の提出を求めた結果、法第242条に規定する要件を具備していると判断し、令和2年11月16日付けで受理した。

なお、補正に要した日数については監査の期間から除外した。

### 第3 請求人

■■■■ 氏

### 第4 監査の実施

#### 1 監査対象事項等

本件請求書、証拠資料（写真を含む。）、事実証明書及び陳述の内容から、請求人の入居後に行われた修繕について、違法若しくは不当な支出に該当するかどうかを監査対象とした。

#### 2 監査対象部局

建設部 建築住宅課

#### 3 証拠の提出及び陳述機会の付与

法第242条第7項の規定に基づき、令和2年11月27日に証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

請求人は、新たな証拠書類等を提出するとともに、陳述を行った。

#### 4 関係人の調査

監査に当たり、建築住宅課を対象として関係書類を調査したほか、関係人調査として建築住宅課の課長外1名から事情聴取を行った。

### 第5 監査の結果

#### 1 事実の確認

本件請求に関する提出書類及び請求人の陳述並びに関係人の調査に基づき、次のように事実を確認した。

##### (1) ■■■■団地の概要

■■■■団地は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に定める公営住宅に該当する市営住宅として佐賀市営住宅条例（平成17年佐賀市条例第195号）により設置され、所在地は佐賀市■■■■である。本件の■■■■号室が入る■■■■団地■■■■棟は、昭和■■■■年に建設され、建築から■■■■年が経過している。令和2年12月17日現在、■■■■戸の管理戸数に対して、■■■■戸が入居している状況である。

■■■■団地を含む市営住宅は、市が直接管理するのではなく、民間の能力を活用しつつ、市民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図る目的で指定管理者制度を用いて、現在、株式会社マベックが指定管理者として管理している。

## (2) 市営住宅修繕の分担

修繕について、市営住宅等の管理に関する基本協定書及び市営住宅等の管理に関する年度協定書の中で、入居前修繕及び大規模な計画修繕は、佐賀市が行い、一般修繕については、指定管理者が行うよう規定されている。

市が行う入居前修繕とは、入居予定がある空室についての壁の塗装、美装などであり、大規模な計画修繕とは、外部鉄部塗装、屋上防水など住宅の維持に必要な修繕や住戸の改善である。これらは、市の費用負担（建築住宅課の予算より支出）で行っている。

指定管理者が行う一般修繕とは、漏水や風呂釜の修繕など、主に各部屋内の故障の修繕であり、指定管理者が入居者から故障等の連絡を受け、修繕業者へ指示を出し行っている。また、入居後修繕として、入居時に、入居者が行う住宅の点検において確認された異常や故障などの不具合の修繕も含まれ、いずれも指定管理者の費用負担（指定管理料のうち一般・緊急修繕費として予算化された分からの支出）で行っている。なお、入居時に行う住宅の点検については「佐賀市営住宅入居のしおり」に、鍵の受け取り後に、必ず住宅内を点検し、異常や設備の故障がある場合には、指定管理者まで申し出るよう記載されている。

なお、一般修繕のうち、入居者使用による破損や電球等の消耗品の取替などは入居者が行うものとなっている。

## (3) 入居前後に行った各修繕における重複箇所の確認

### ① 本件における入居前修繕

入居前修繕の内容については、指定管理者による前入居者の退去時の状況確認と、修繕の見積書を徴取した工事業者の意見等を参考に、市で決定している。

本件の入居前修繕の施工箇所及び修繕費用は、以下のとおりとなっている。

区分	場所、内容等
木工事	和室入口敷居調整、和室根太高さ調整
塗装工事	玄関、トイレ、洗面、浴室、和室壁、和室入口、ベランダ天井、配管等
雑工事	網戸設置、室内美装、台所換気扇、流し台清掃、台所流し元灯取替、敷居滑り調整
修繕費用合計 590,700円（税込）	

### ② 本件における入居後修繕

入居後修繕については、入居者からの申出を指定管理者が受け付け、修繕が必要と判断した場合には、各修繕業者に対し、市営住宅修繕指示書（以下「指示書」という。）により修繕依頼を行っている。

入居後修繕の完了確認は、署名がある指示書か作業報告写真のいずれかで行われている。

本件の入居後修繕の内容及び修繕費用は、以下のとおりとなっていた。

なお、不具合の申出のうち、費用が発生しなかったものについては記載していない。

申出日	不具合の内容	修繕 依頼日	修繕 完了日	完了確認 の署名	作業報告 写真	備考
7/15	トイレトーパーホルダーの芯がない。	7/17	7/27	有り	有り	
7/20	トイレタンクから水が漏れている。	8/5	8/8	有り	有り	
7/20	前入居者設置のヒーター便座にがたつきがある。	—	8/8	—	有り	・指示書に明記はないが、作業報告写真にて交換確認 ・交換後もがたつき有りと陳述
7/28	トイレ換気扇の動作不良がある。	8/28	9/11	有り	有り	
8/12	浴室ロックがかからない。	8/25	8/26	有り	有り	
8/12	トイレドアのラッチがかからない。	8/25	8/26	有り	有り	
8/12	北和室入口の戸襖の開閉が重い。	8/25	8/26	有り	有り	
8/12	ガラス戸4枚の開閉が重い。	8/25	8/26	有り	有り	
8/12	和室の網戸とサッシに隙間ができる。	—	8/26	—	有り	・指示書に明記はないが、作業報告写真にて対応確認 ・陳述では不具合は未解決
8/12	ベランダ隔壁に穴が開いている。	9/9	9/19	有り	有り	
—	台所流し元灯の規格があていない。	8/28	9/11	有り	無し	・8/12 に指定管理者が規格があていないことに気づき対応
修繕費用合計						128,810円(税込)

### ③ 入居前修繕と入居後修繕の重複

入居前修繕と入居後修繕を比較すると、以下の3点について、修繕箇所や名称が一致する部分があり、以下のとおり確認した。

#### ア 台所流し元灯

入居前修繕で設置した台所流し元灯は、使用はできるが、規格があていなかったため、入居後修繕時に交換していた。現在、交換前の器具は予備として指定管理者が保管している。

#### イ 北和室入口戸襖とガラス戸

入居前修繕において、北和室入口は戸襖を閉じた時に隙間が生じていたため、敷居側の調整がされていた。また、北和室入口とガラス戸4枚は開閉調整のため敷居の溝に、すべり助長用の建築用テープが貼られていた。入居後修繕では、開閉調整として、戸側のカンナ削りや戸車調整が施されていた。

#### ウ 網戸

網戸については、入居前修繕で新設されていたが、取付方が誤っていたため、入居後修繕で調整した。

#### (4) 入居前後に行った修繕の価格の妥当性

入居前修繕 590,700 円については、市で設計を行い予定価格を定め、3者から見積書の徴取を行い、最も安価な業者と随意契約していた。また、類似修繕と価格を比較したところ、特段の差異はなかった。

次に、入居後修繕 128,810 円については、指定管理者が直接、業者に発注しているが、類似修繕と価格を比較したところ、特に割高な金額で支出していることはなかった。また、市で設計した場合とも比較してみたところ、安価な価格となっていた。

#### (5) 入居後修繕の確認状況

今回の請求人からの申出による指示書には、全てに請求人の完了確認の署名があった。また、指示書に記載がない修繕については、作業報告写真で完了確認が行われていた。

しかし、陳述会において、請求人から網戸の隙間は解消しておらず、交換後の便座もがたつきがあるとの発言があった。これらについて、請求人から再度の修繕の申出はしていないとのことだった。

#### (6) 指定管理者における退去時の立会い、原状回復、修繕完了の確認状況

現在、退去者による原状回復については、畳の表替、襖の張替、鍵の返却を必ず実施することを基本とし、それ以外について、手すりの設置や室内壁の破損など故意・過失による部屋の変状について、指定管理者立会いの上、退去者へ回復を求め点検を実施している。また、畳の表替及び襖の張替は、施工が次の入居者決定時になることもあり、その時期が未定であるため、それぞれの業者への支払確認（領収書の提出）をもって、原状回復としている。

本件については、前入居者が鍵を紛失していたため、退去時に鍵の交換を行っている。畳の表替及び襖の張替は、請求人の入居（鍵渡し）日の4日前となる■月■日に行い、■月■日に指定管理者が確認を行っている。

#### (7) 建築住宅課における指定管理者の管理状況

市営住宅管理業務においては、平成19年度より指定管理者制度の活用を開始し、開始当初から現指定管理者は業務に携わっており、昨年度実施したプロポーザルにて、

今年度4月から5年間の指定管理者の選考を行い、外部機関による経営状態診断を含めた審査を経て、決定されている。

指定管理業務の管理については、四半期ごとに詳細な業務報告書を提出させている。入居者アンケートも実施され結果の報告も受けている。

日常的には、指定管理者と頻繁に書類の受渡しや電話での業務上の相談等のやり取りによりコミュニケーションも取られている。また、建築住宅課が指定管理者のモニタリングを年に1～2回程度実施し、業務の実施状況の評価結果をフィードバックしており、管理上の不備は見受けられなかった。

## 2 監査の結果

### (1) 結論

本件措置請求については、監査委員の合議により次のとおり決定した。

入居前の修繕及び入居後の修繕に関する支出については、台所流し元灯と網戸の設置誤りによる付け直しが見られたものの、違法若しくは不当であるとは認められず、請求人の主張には理由がないものと判断する。よって、本件請求はこれを棄却する。

### (2) 監査委員の判断

支出の妥当性について、以下のとおり判断を行った。

台所流し元灯については、入居後に交換したものの、交換した器具は指定管理者が予備として保管し、次の修繕用として使えることから、不当な支出とまでは言い難いと判断した。

戸襖、ガラス戸開閉調整については、入居前修繕は敷居の調整であり、入居後の修繕は建具の調整であるため、二重の支出とまでは言えないと判断した。また、戸襖、ガラス戸のいずれについても、入居前修繕後に開閉不可能だったわけではなく、施工の不備とまでは言えないと判断した。

網戸については、入居前修繕時の設置誤りにより隙間が生じた可能性は考えられるが、軽微な調整として指定管理者が対応した。市営住宅においては、入居後に不具合が確認された場合には、指定管理者に申出を行い、指定管理者が修繕の対応を行うことになっているため、違法若しくは不当な支出には該当しないものと判断した。

本件においては、市や指定管理者による退去時の立会い、原状回復、修繕完了についての確認はできており、修繕に係る支出については、修繕箇所、支払額を検証した結果、違法若しくは不当とは言えないと判断した。

## 第6 監査委員の意見

本件に関する判断は以上のとおりであるが、建築住宅課に対し、付言して意見を申し述べる。

現在、佐賀市では市営住宅については、佐賀市住宅マスタープランにより老朽化した住

宅から計画的に建替えを行っているところであるが、供用中の市営住宅の中には、建設時から相当の経過年数を経たものもあり、経年劣化箇所や修繕箇所も多くなっていることが認められるところである。場合により、入居者による入居後の住宅点検も時間や労力がかかるケースもあると思われる。

上記のような状況を鑑み、入居を希望される方に対しては、住宅の個別状況に関する情報を提供するとともに市営住宅の制度等を理解していただくよう努め、入居者からの修繕の申出については、丁寧に聞き取り、必要な修繕は確実に対応するよう指定管理者へ指導されたい。

また、指定管理者との連絡をより密にし、適切な市営住宅の管理運営に努めていただきたい。