



柏市監査委員告示第4号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項の規定による財政援助団体等監査を実施したので、同条第9項の規定による監査の結果に関する報告を別紙のとおり公表します。

令和4年6月16日

柏市監査委員	高	橋	秀	明
柏市監査委員	小	栗	一	徳
柏市監査委員	坂	卷	重	男
柏市監査委員	林		伸	司

令和3年度

監査の結果に関する報告

財政援助団体等監査

柏市営住宅

(株式会社東急コミュニティー)

柏市監査委員

1 監査を実施した監査委員名

加藤 雅美（令和4年3月31日退任）
高橋 秀明（令和4年4月1日就任）
小栗 一徳
坂巻 重男
林 伸司

2 監査の種類

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第199条第7項の規定による財政援助団体等監査（法第244条第1項に規定する公の施設のうち、法第244条の2第3項の規定する管理（以下「指定管理」という。）を行わせているものに係る監査）

3 監査の対象

(1) 監査の対象となる公の施設

市営住宅12団地（832戸）及び共同施設等（駐車場、集会所）

(2) 監査の対象となる指定管理を行うもの

株式会社東急コミュニティー
東京都世田谷区用賀四丁目10番1号世田谷ビジネススクエアタワー
（以下「指定管理者」という。）

(3) 監査の対象となる指定管理に係る事務の所管部課

都市部住宅政策課（以下「所管課」という。）

4 監査の着眼点

柏市監査等実施要領4(2)別項に定める監査等の着眼点のうち、「第5節 財政援助団体等監査の着眼点」を用いた。

5 監査の主な実施内容

令和2年度及び令和3年度に指定管理者が行った公の施設の管理に係る出納その他関連する事務（関連する部分については令和

元年度以前分を含む) について, 指定管理者及び所管課に資料の提出を求めるとともに, 説明を受けて行った。

6 監査の実施場所及び期間

(1) 実施場所

ア 現地調査

市営北柏及び市営住宅根戸団地の一部

イ 質疑

柏市役所分庁舎 2 第 3 会議室

(2) 期間

令和 3 年 1 0 月 1 日から令和 4 年 5 月 3 1 日まで

7 施設及び指定管理の概要

(1) 市営住宅及び共同施設等の設置目的

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供し, 及び地区環境の整備改善を図るため, 市営住宅及び共同施設等を設置する。

(2) 市営住宅の概要

(令和 3 年 9 月末時点)

No.	住宅名称	所在地	棟数	戸数	建設年度	空室率	備考
1	高野台改良住宅団地	柏市根戸 467	4	96	S39~S42	26.0	
2	市営住宅根戸団地	柏市根戸 467	4	152	S43~S47	19.7	
3	市営住宅宿連寺団地	柏市宿連寺 235-2	1	32	S49	21.9	
4	市営住宅高田団地	柏市高田 63-4	3	54	S51~S53	16.7	
5	市営住宅逆井団地	柏市新逆井 2-7	4	72	S54~S57	23.6	
6	市営住宅東十余二団地	柏市十余二 297-134	2	24	S59	0.0	
7	市営住宅逆井第 2 団地	柏市新逆井 2-7	1	12	S62	8.3	

8	市営北柏（A～D棟）	柏市根戸 411-11	4	142	H3～H9	7.0	
9	市営北柏（E棟）	柏市根戸 467-18	1	40	H12	0.0	
10	市営住宅塚崎団地	柏市塚崎 1325	9	136	H7～H11	14.7	
11	市営住宅高柳第3団地	柏市高柳 744-2	10	48	S43～S45	85.4	政策空家 ※1
12	市営向原団地	柏市向原 3-30	1	24	S46	45.8	

（出典）「令和3年度財政援助団体等監査資料様式2 施設の概要（市営住宅）」より抜粋

※1 政策空家：将来用途廃止（取り壊し）を予定しているため、入居募集を停止している住戸のこと。



市営北柏D棟



市営住宅根戸団地7号棟

（3）市営住宅駐車場の概要

（令和3年9月末時点）

No.	駐車場名称	所在地	駐車可能台数	利用台数
1	市営北柏駐車場（A～D棟）	柏市根戸 411-11	86	66
2	市営北柏駐車場（E棟）	柏市根戸 467-18	20	16
3	市営住宅塚崎団地駐車場	柏市塚崎 1325	155	76
4	市営住宅東十余二団地駐車場	柏市十余二 297-134	22	11

（出典）「令和3年度財政援助団体等監査資料様式2 施設の概要（市営住宅駐車場）」より抜粋

(4) 集会所の概要

No.	集会所名称	所在地	構造	面積(m ²)
1	根戸団地集会所	柏市根戸 467	木造平屋	66.09
2	高田団地集会所	柏市高田 63-4	コンクリートブロック平屋	14.31
3	逆井第2団地集会所	柏市新逆井 2-7	鉄筋コンクリート平屋	71.91
4	北柏集会所	柏市根戸 411-11	鉄筋コンクリート造 (D棟を含む)	71.91
5	高柳第3団地集会所	柏市高柳 744-2	鉄筋コンクリート平屋	38.20
6	塚崎団地集会所	柏市塚崎 1325	鉄筋コンクリート平屋	70.75

(出典)「柏市営住宅等の指定管理者業務仕様書 4施設の概要」より抜粋

(5) 指定管理者選定の概要

平成30年

7月17日 募集要項等配布開始(～23日)

26日 個別説明会の実施

8月17日 応募受付開始(～8月31日)

1団体から応募(現行の指定管理者)

10月2日 指定管理者候補者選定委員会

1団体の応募であったため書類・面接審査を同日に実施した結果、株式会社東急コミュニティーを指定管理者候補者に選定

10月18日 選定結果を応募者に通知

12月19日 指定管理者の指定に係る議案の市議会可決
(平成30年第4回定例会第4号議案)

12月26日 指定管理者の指定に係る告示

平成31年

4月1日 市営住宅(市営住宅戸張団地を除く。)及び共同施設等の管理に関する基本協定書
(以下「基本協定書」という。)を締結

4月1日 指定管理開始(～令和6年3月31日)

(6) 指定管理者が行う業務（以下「指定管理業務」という。）の概要

ア 基本協定書及び柏市営住宅等の指定管理者業務仕様書（以下「業務仕様書」という。）の概要

(ア) 指定管理者に指定する期間（以下「指定期間」という。）

は、平成31年4月1日から令和6年3月31日とする。

(イ) 指定管理業務の主な内容は、入居者及び施設の管理に関する業務とする。

(ウ) 指定期間における指定管理料の総額は、金261,260,000円（消費税相当額及び地方消費税相当額を含む。）以内とする。

(エ) 指定管理施設の修繕については、1件につき800,000円（消費税相当額及び地方消費税相当額を含む。）以下のものについては指定管理者が自己の費用と責任において実施するものとし、1件につき800,000円（消費税相当額及び地方消費税相当額を含む。）を超えるものは市の負担とする。

(オ) 指定管理者は、各会計年度ごとに、指定管理業務に係る事業計画書を当該会計年度の前年度の2月末日までに市に提出し、承認を受けなければならない。

(カ) 指定管理者は、各月ごとに、当該月の指定管理業務の実施状況等を記載した報告書を当該月の翌月の10日までに市に提出し、確認を受けなければならない。

(キ) 指定管理者は、管理業務以外に、市営住宅等の設置目的に合致し、かつ、管理業務の実施を妨げない限度において、市の承認を得て自己の費用と責任により自主事業を実施することができる。

この場合、当該自主事業に係る収入は、指定管理者が収受することができるものとする。

イ 相談、要望及び苦情の対応状況

指定管理者が、入居者からの相談、要望及び苦情を受けた際の対応件数は次のとおりである。

分類	1年目 令和元年度	2年目 令和2年度	3年目 令和3年度(9月末まで)
相談	56件	156件	49件
要望	368件	316件	140件
苦情	0件	0件	0件
合計	424件	472件	189件

(出典)「令和元年度事業報告書」,「令和2年度事業報告書」より抜粋, 令和3年度分は「令和3年度月次事業報告書」より集計

ウ 修繕の実施状況

給水設備, 排水設備, エレベーター設備, 消防設備, 住宅設備等に関する巡回パトロールによる目視の点検及び入居者からの依頼等により修繕を実施した状況は次のとおりである。

項目	1年目 令和元年度	2年目 令和2年度	3年目 令和3年度(9月末まで)
緊急修繕	6,927,776円 110件	10,681,735円 155件	4,193,789円 64件
退去後修繕	6,747,591円 19件	3,082,771円 12件	682,341円 2件
合計	13,675,367円 129件	13,764,506円 167件	4,876,130円 66件

(出典)「令和元年度事業報告書」,「令和2年度事業報告書」より抜粋, 令和3年度月次事業報告書」より抜粋, 集計

エ 指定管理業務に係る組織体制

指定管理業務の履行のための指定管理者の組織体制は, 次のとおりである。

(ア) 平日8時30分から18時まで

柏市営住宅管理事務所に所長1名, 技術スタッフ1名, 巡回スタッフ1名, 事務スタッフ1名

(イ) 上記以外

東急コミュニティーコールセンター

入居者等からの緊急連絡に対しては, 管理事務所営業時間は管理事務所で受け付け, 営業時間外は東急コミュニティーコールセンターへ自動転送し, 24時間365日対応できる体制を構築している。

オ 業務の一部再委託の状況

令和元年度から令和3年度までの再委託の状況は次のとおりである。

No.	再委託業務の名称	事業者の名称
1	昇降機保守点検業務	株式会社日立ビルシステム
2	消防用設備定期点検業務	防災技術センター株式会社
3	受水槽・高架水槽清掃業務	東洋ユニオン株式会社
4	給水ポンプ設備保守点検業務	東洋ユニオン株式会社
5	市営北柏連結送水管耐圧性能試験業務	防災技術センター株式会社
6	建物の定期点検業務	コスモコントロール株式会社
7	建築設備の定期点検業務	コスモコントロール株式会社
8	簡易専用水道法定検査業務	一般財団法人東京顕微鏡院
9	樹木せん定業務	有限会社飯嶋庭園

(出典)「指定管理業務に係る再委託の承認について」より抜粋

(7) 指定管理業務に係る収支の状況

指定管理業務に係る事業収支については次のとおりである。

(単位：円)

項目	1年目 令和元年度		2年目 令和2年度		3年目 令和3年度(9月末まで)	
	予算額	実績額	予算額	実績額	予算額	実績額
収入						
指定管理料	51,872,000	51,872,000	52,347,000	52,347,000	52,347,000	26,173,500
収入計(ア)	51,872,000	51,872,000	52,347,000	52,347,000	52,347,000	26,173,500
支出						
人件費	23,009,200	23,009,200	23,435,297	23,435,297	23,435,297	11,717,646
施設設備の保守費用	11,018,160	10,981,820	11,222,206	11,238,868	11,222,206	5,101,338
水道料	129,600	95,638	132,000	96,756	132,000	48,378
修繕費	13,500,000	13,675,367	13,748,197	13,764,506	13,748,197	4,876,130
事務費	3,095,280	3,095,280	3,152,600	3,152,600	3,152,600	1,576,296
事務手数料	644,760	644,760	656,700	656,700	656,700	328,350
増税分の増額	475,000	340,430	-	-	-	-
支出計(イ)	51,872,000	51,842,495	52,347,000	52,344,727	52,347,000	23,648,138
収入計-支出計(ア-イ)	0	29,505	0	2,273	0	2,525,362

(出典) 収入のうち予算額については、「市営住宅(市営住宅戸張団地を除く。)及び共同施設等の管理に関する基本協定の変更協定書」,「令和2

年度収支計画書」,「令和3年度収支計画書」より抜粋,収入のうち実績額については,令和元年度から令和3年度9月末までの指定管理業務に係る所管課の支出伝票より抜粋,支出については「令和元年度事業報告書」,「令和2年度事業報告書」,「令和3年度9月分月次事業報告書」より抜粋

8 監査の結果

監査は,柏市監査基準に準拠し実施した。その結果,特に次の事項については,柏市監査等の結果等取扱要領に定める監査の判断基準により指摘事項又は注意事項に該当するものと決定した。

【指摘事項】

指摘事項は,監査委員が特に必要と認めるものの判断基準に基づき決定したものである。

本監査における指摘事項は以下のとおりである。

(1) 指定管理者が行う業務に関する実地調査の不履行について

本件は,所管課が指定期間の開始時期から現在に至るまで,指定管理業務に関する実地調査を実施していなかった事案である。

市が定める「指定管理者制度モニタリング※2指針(以下「モニタリング指針」という。)」によると,実地調査については適宜(年に2回以上)行うよう定めている。また,基本協定書第18条第2項においても「管理業務の実施状況を確認することを目的として,随時,管理施設に立ち入ることができる。」と定めている。

所管課は,指定管理業務の実施状況について,管理施設である各市営住宅を訪問し,指定管理者との日常のやり取りや日々の報告に基づいてモニタリングを行ったとのことだった。しかしながら,所管課に対する聞き取りによると,実施したと主張するモニタリングは,モニタリング指針に定める手続きを経たものではなく,日々行われている検査業務であった。指定管理業務が基本協定書等に基づき適正かつ確実に実施されているか

ということを，モニタリング指針に基づく実地調査を行わずに適切にモニタリングできるとは考えられず，施設の設置者としての監督責任を果たしていないと言わざるを得ない。また，指定管理業務の実地調査以外にも，労働条件審査の審査項目である雇用保険等の加入状況や最低賃金の確保について，雇用契約書や給与明細書等書面による確認を実施していなかった。

公の施設の管理運営を指定管理者に委任した段階で，全ての責任までも委任したと誤認することなく，指定管理者制度による公の施設の管理運営は官民による共同事業であり，施設の設置者としての市の責任と，指定管理者としての民間企業の責任をそれぞれに認識することで，相互に必要なコミュニケーションを取りながら適切な管理運営を進めていくことができる。

所管課においては，モニタリング指針に基づき実地調査を含めたモニタリングを徹底し，指定管理業務のチェック体制の強化に取り組むとともに，実地調査を通じて，職員の現場感覚及び技術や知識の継承を実現することにより，指定管理者に対する監督責任と施設の設置者としての市の責任を果たされたい。

- ※ 2 モニタリング：指定管理者により提供される公共サービスが，条例・規則・協定書・仕様書等に従い，適切かつ確実なサービスの提供が確保されているかをチェック・測定・評価すること。

指摘事項については以上のとおりである。本監査の結果に基づき措置を講じたときは，その旨を速やかに監査委員に報告されたい。

【注意事項】

注意事項は，指摘事項とするには至らないが，事務の執行における基本的な事項として，妥当性に欠け改善を要するもの及び軽易な又は定型的な誤りで，速やかに改善が可能と判断したものなどである。

本監査における注意事項は以下のとおりである。

(1) 不正確な書類について

指定管理者から市に提出された事業報告書について、以下の誤りがあった。指定管理者においては正確な書類の作成に十分留意し、また、所管課においても提出を受けた書類の内容の確認を徹底し、再発防止に取り組まれない。

ア 令和2年度事業報告書の収支報告書の累計決算額が誤っていた。

イ 令和2年度事業報告書の修繕業者・植栽剪定業者別発注件数報告の件数が1か所、金額が2か所誤っていた。

(2) 法令に定められた指定管理者に行わせる業務の範囲を超える業務仕様書の内容について

業務仕様書8ページには、家賃等収納業務として「入居者から依頼があった場合は訪問による徴収を行うものとする。」と定められているが、家賃等の徴収は、本市が地方自治法施行令第158条に基づき指定管理者と別途委託契約を締結している市営住宅等家賃等徴収業務委託（以下「徴収業務委託」という。）により実施すべきものである。

次回の指定管理者募集時に同じことが生じないように、業務仕様書の該当箇所を見直されたい。

(3) 基本協定書及び業務仕様書に定めた手続き等の不履行について

基本協定書及び業務仕様書に定めた手続き等に関する不履行が多数見受けられた。所管課及び指定管理者においては、基本協定書及び業務仕様書を改めて確認し、相互で共通認識を図りながら、適切な手続き等を経た事務の執行を徹底されたい。

ア 月次事業報告書の提出遅延

基本協定書第17条第1項において、指定管理者は月次事業報告書を当該月の翌月の10日までに市に提出しなければならないと定められているが、令和2年4月から令和3年9月までの間で計16回、提出期限が守られていなかった。

イ 修繕に係る書面による承認の不履行

基本協定書第13条第3項及び第4項において、指定管理者は緊急を要する場合を除き、管理施設の修繕を行おうとするときは、あらかじめ書面により市の承認を得なければならない旨が定められているが、この手続きを実施していなかった。

ウ 退去時の鍵の交換の不履行

業務仕様書8～9ページにおいて、指定管理者は「退去者から鍵の返還を受け、鍵を交換し交換後の鍵を市へ引き渡すこと。」と定められているが、入居当初貸与した鍵が退去時に返還された場合や、鍵の状態を確認し交換が必要ないと判断した場合は鍵の交換を実施していなかった。

エ マニュアル等の不備

業務仕様書12ページにおいて、指定管理者は施設の警備及び防犯対策に関するマニュアル等の処理手順を作成し職員に指導を行うことになっているが、マニュアル等を作成していなかった。

なお、事務処理上改善すべき軽易な事項等については、監査実施中に口頭により注意、指導を行ったところであるが、その他の事務事業はおおむね適正に執行されているものと認めた。

9 意見

本監査の結果から、特に意見を付すべきと判断したものを以下に掲げる。

(1) 指定管理者の他の事業との会計区分の明確性の確保について

指定管理者は、市営住宅及び共同施設等の指定管理業務の委任とは別に徴収業務委託契約を市と締結している。これは、「柏市営住宅等の指定管理者募集要項」において、指定管理者は市営住宅及び駐車場の使用料等の徴収業務委託の受託者になることが約されているためである。

徴収業務委託の契約書を確認したところ、第1条において、

受託者は徴収業務委託を無償で行うことを承諾するものとする旨が定められていた。

また、徴収業務委託の内容として、納入義務者から依頼があった場合に家賃及び駐車場の使用料並びに手数料（以下「家賃等」という。）を徴収すること、現金を直接収納した場合に領収書を納入義務者に交付し当日又は翌日に現金払込書にて指定金融機関等に払い込むこと、家賃等を徴収した後、当該家賃等の種別ごとに整理、確認した上で日報、種別内訳明細表等を作成し市に提出すること、滞納者に対する臨戸訪問等による呼びかけを行うこと等が定められていた。

しかしながら、これらの多岐にわたる業務が無償で行われていることは不自然であり、指定管理業務の受任者と徴収業務委託の受託者が同一事業者であることを鑑みると、指定管理料が徴収業務委託の人件費等に流用されているのではないかという疑念が生じかねない。さらに、指定管理業務の内容には徴収業務委託の業務内容と重複が疑われる箇所が存在しており、業務区分が曖昧になっているように見受けられる。

一方で、現年分の市営住宅の使用料の収納率は向上していることもあり、指定管理業務の透明性を確保できるよう、指定管理者においては、指定管理料が指定管理業務以外に使われていないことが明確に判別できる収支報告書の作成に努められたい。また、所管課においても、収支報告書に疑義が生じた場合は指定管理者に対し雇用契約書や施設管理に係る再委託契約書等の根拠資料を確認するなどにより、指定管理業務と徴収業務委託との会計区分の明確性を担保されたい。

さらに、平成29年度の柏市包括外部監査で当該所管課を含め、複数部署が指摘された延滞金や遅延損害金の徴収については、令和4年度から徴収を開始することとなっており、徴収業務が複雑化するため指定管理業務の業務仕様書等の内容を改めて精査し、徴収業務委託の業務内容と明確に区分できるよう見直しを検討されたい。

(2) 市の承認を必要としない指定管理業務の一部再委託について

本報告の「7(6) オ 業務の一部再委託の状況」に記載した業務については、基本協定書第40条第1項において、市の承認を必要とせずに再委託できる旨が定められている。しかし、これらの業務の多くは消防用設備や建物等の定期点検など入居者の安心安全な生活に影響を与えるものであり、再委託先の選定に市が関与する機会を設けていない基本協定書の内容は不適切である。

そのため、所管課においては、再委託を実施する際には、あらかじめ再委託を行う合理的理由や再委託の相手方の当該業務を履行する能力の有無等について審査できるよう、再委託先を指定管理者が事業計画書に明記し、事前に市と協議した上で承認を得ることを定めるなど、適切かつ慎重に再委託先を選定するために基本協定書の見直しを検討されたい。

(3) 廃止を計画している市営住宅の今後のあり方に関する早期の検討について

本監査において実施した廃止を計画している市営住宅の現地調査に際し、漏水箇所を確認したところだが、施設等の老朽化の状況を踏まえれば、今後もこのような原因の特定に大きな労力を要する修繕や入居者に影響を与える大規模な修繕を要する事案が発生する可能性がある。

市営住宅については、柏市公共施設等総合管理計画個別施設再編方針に基づき、2035年までに4つの施設を廃止するという方向性は示されているものの、平均入居率※3は7割を超えていることから、低廉な家賃で入居可能な施設として一定のニーズがあることが推察できる。また、入居者の世帯主の平均年齢※4は60歳代以上が8割以上を占めていることから、住み替えを行わずに入居し続ける可能性があるため、廃止するまでは施設を適切に維持管理することが求められる。

そのため、所管課は入居者の入れ替え時に市営住宅明渡し検査基準に基づいた必要な修繕を実施するとともに、国の交付金を活用して柏市公営住宅等長寿命化計画に定めた外壁塗装工事

や屋上防水工事を実施することで施設の長寿命化に努めているものの、施設の廃止に伴う入居者の住み替え先の確保など廃止に向けた具体的な計画は示していない。

所管課においては、廃止を計画している市営住宅の今後のあり方について、人口減少や高齢化率の一層の上昇等の社会情勢の中、民間の住宅における空き室の活用なども視野に入れ、住宅確保要配慮者※5をはじめ誰もが安心して居住し続けることができるよう福祉部門等の庁内関係部局と連携しながら、廃止に向けた具体的な計画の策定を早期に検討されたい。

※3 平均入居率：本報告の「7(2)市営住宅の概要」より、廃止の方向性が示されている4つの市営住宅の入居率を集計した。

※4 入居者の世帯主の平均年齢：「柏市公営住宅等長寿命化計画（改定版）2019（平成31）年3月 P32 2入居世帯の状況」より、廃止の方向性が示されている4つの市営住宅の入居者の世帯主の平均年齢を集計した。

※5 住宅確保要配慮者：高齢者，低所得者，子育て世帯，障害者，被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する方のこと。