

令8 香南市監査委員告示第5号

地方自治法(昭和22年法律第67号)第199条第9項及び香南市監査委員条例第11条の規定により、行政監査結果報告を公表する。

令和8年3月18日

香南市監査委員	有岡 正博
同	安岡 敬子
同	中屋 和彦

## 令和7年度行政監査結果報告書の提出について

地方自治法第199条第2項の規定による行政監査を実施したので、同条第9項の規定により監査の結果に関する報告書を提出する。

なお、監査の実施に当たっては、香南市監査基準に準拠した。

### 行政監査結果報告書

#### 第1 監査の概要

##### 1 監査の期間

令和8年1月8日から1月15日まで

##### 2 監査の対象事項

市営住宅の設置及び管理に関する業務

##### 3 監査の対象課

住宅政策課

##### 4 監査の実施方法

監査に当たっては、対象課に調査票を配布し、その回答を基本として実地検査を行い、提出された関係書類の確認及び関係職員から説明の聴取を実施した。

##### 5 監査の着眼点

- (1) 住宅事務等は法令や基準等に従って適正に行われているか。
- (2) 住宅の維持管理は適正に行われているか。
- (3) 住宅の整備等は計画的に行われているか。

#### 第2 監査の結果

今回、市営住宅の設置及び管理に関する業務について、対象課に配布した調査票の回答を基に、上記5に記載したとおり監査を行った。

その結果、おおむね正確に行われ適正であると認められるが、一部に検討を求める事項が見受けられた。

審査の詳細及び監査の意見については次のとおりである。

## 1 市営住宅の概要

本市の市営住宅は、令和7年3月末現在で公営住宅273戸、改良住宅542戸、特定公共賃貸住宅52戸、単独住宅80戸の合計947戸となっている。

公営住宅は健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、住宅に困窮している低所得者に対して、低廉な家賃で賃貸するための住宅である。

改良住宅は、住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失ったもので、改良住宅への入居を希望し、かつ住宅に困窮するものを対象として建設した住宅である。

※改良住宅に入居させるべきものが入居せず、又は入居しなくなった場合には、公営住宅法の規定を準用する（ただし、公営住宅と取り扱いが異なる事項がある）

特定公共賃貸住宅は、中堅所得者の居住の用に供するため、優良な賃貸住宅を供給し、生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として建設された住宅である。

単独住宅は幅広い所得者層の居住の用に供する賃貸住宅の供給を図り、生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とした住宅である。

市営住宅の概要は第1表から第4表のとおりである。

第1表

公営住宅

地区	団地名	建設年度	位置	構造	戸数	備考
野市	石家北団地	昭和46年	香南市野市町東野1005番地	準耐平屋	10	
野市	石家南団地	昭和47年	香南市野市町東野1006番地	準耐平屋	12	
野市	西野北団地	昭和48年	香南市野市町西野89番地2	準耐2階	5	
野市	兎田団地	平成2年	香南市野市町兎田295番地31、32、33	木造2階	7	
香我美	すだれ団地	昭和54年	香南市香我美町徳王子1523番地1	簡耐2階	4	
香我美	的場団地	平成2年	香南市香我美町上分1018番地1	木造2階	12	
香我美	的場第2団地	平成3年	香南市香我美町上分1020番地1	木造2階	8	
香我美	鳴子第1団地	平成5年	香南市香我美町下分719番地1	木造2階	2	
香我美	鳴子第2団地	平成5年	香南市香我美町下分2649番地3	木造2階	7	
香我美	岸本2団地	平成5年	香南市香我美町岸本737番地1	木造2階	6	
香我美	岸本3団地	平成14年	香南市香我美町岸本575番地1、13、16、18	木造2階	20	
赤岡	栄町団地	平成2年	香南市赤岡町15番地2	耐火2階	4	D棟
		平成3年	香南市赤岡町15番地2	耐火2階	4	E棟
		平成8年	香南市赤岡町15番地2	高層耐火7階	24	F棟
		平成17年	香南市赤岡町26番地1	木造2階	4	G、H、I、J棟
		平成18年	香南市赤岡町28番地1	木造2階	2	K、L棟

赤岡	寿団地	昭和62年	香南市赤岡町28番地 1	耐火 2階	6	
赤岡	中浜団地	昭和62年	香南市赤岡町183番地 3、705番地25、985番地 4	耐火 2階	14	
赤岡	第 2 浜松団地	昭和62年	香南市赤岡町995番地 3	耐火 2階	6	
赤岡	別所山団地	昭和62年	香南市赤岡町1262番地 1	耐火 2階	6	A棟
		平成元年	香南市赤岡町1262番地 1	耐火 2階	2	B棟
赤岡	内田団地	平成 3 年	香南市赤岡町2319番地 1	耐火 2階	4	
赤岡	元町団地	平成16年	香南市赤岡町62番地 1	耐火 2階	14	A、B、C棟
夜須	コヤト団地	昭和61年	香南市夜須町坪井557番地35	木造 2階	4	
夜須	山根土居団地	昭和61年	香南市夜須町坪井377番地 2	木造 2階	2	
夜須	行間団地	平成 3 年	香南市夜須町坪井1356番地10、11、12	木造 2階	20	
		平成 4 年	香南市夜須町坪井1356番地12、13	木造 2階	16	
		平成 5 年	香南市夜須町坪井1356番地13、14、15	木造 2階	20	
夜須	菖蒲谷団地	平成 6 年	香南市夜須町坪井1230番地 2	木造平屋	10	高齢者障害者
夜須	新町団地	平成 9 年	香南市夜須町千切699番地	木造平屋	10	
		平成13年	香南市夜須町千切699番地	木造平屋	2	
夜須	横町団地	平成12年	香南市夜須町千切686番地 2	木造平屋	6	

第 2 表  
改良住宅

地区	団地名	建設年度	位置	構造	戸数	備考
赤岡	曙団地	昭和56年	香南市赤岡町 8 番地20、22、23、25、26、27、28、30、31	簡耐 2階	20	
		昭和57年	香南市赤岡町 5 番地 7～13	簡耐 2階	14	
		昭和58年	香南市赤岡町 5 番地 2、8 番地 1	耐火 2階	10	
		昭和59年	香南市赤岡町 5 番地 2、8 番地 1	耐火 2階	8	
		昭和60年	香南市赤岡町 5 番地 2、1 番地 2	耐火 2階	28	
		昭和61年	香南市赤岡町 1 番地 2、8 番地 1、23、23番地 1	耐火 2階	36	
		昭和62年	香南市赤岡町 5 番地 2、8 番地 1	耐火 2階	26	
赤岡	南町団地	昭和61年	香南市赤岡町627番地 2、624番地 2	耐火 2階	4	
赤岡	寿団地	昭和61年	香南市赤岡町138番地 1	耐火 2階	2	
		平成元年	香南市赤岡町324番地 3	耐火 2階	2	
		平成 2 年	香南市赤岡町159番地 1	耐火 2階	2	
		平成 2 年	香南市赤岡町2323番地 2	耐火 2階	2	
		平成 3 年	香南市赤岡町163番地 1	耐火 2階	2	

赤岡	寿団地	平成5年	香南市赤岡町163番地1、2、4	耐火2階	6	
赤岡	日の出団地	昭和62年	香南市赤岡町188番地2	耐火2階	2	
		平成2年	香南市赤岡町164番地4	耐火2階	2	
赤岡	幸町団地	昭和62年	香南市赤岡町322番地18	耐火2階	2	
		平成2年	香南市赤岡町199番地2	耐火2階	2	
赤岡	中浜団地	平成元年	香南市赤岡町701番地	中層耐火 4階	48	
赤岡	青木団地	平成3年	香南市赤岡町1940番地	耐火2階	10	
赤岡	須留田団地	平成3年	香南市赤岡町2299番地1	耐火2階	14	
赤岡	浜松団地	平成4年	香南市赤岡町995番地2	中層耐火 4階	24	
赤岡	別所山団地	平成6年	香南市赤岡町1402番地1、1405番地1	耐火2階	24	
吉川	神楽島団地	昭和51年	香南市吉川町吉原19番地1	準耐2階	14	
吉川	下大境団地	昭和52年	香南市吉川町吉原164番地3	準耐2階	10	
		昭和60年	香南市吉川町吉原162番地1	耐火2階	6	
		昭和62年	香南市吉川町吉原161番地	耐火2階	2	
吉川	新浜団地	平成4年	香南市吉川町吉原313番地1	耐火2階	4	
		平成4年	香南市吉川町吉原313番地1	耐火2階	2	
吉川	瀬戸団地	昭和55年	香南市吉川町古川1070番地	準耐2階	38	
		平成3年	香南市吉川町古川1072番地1	耐火2階	4	
吉川	東北団地	昭和57年	香南市吉川町吉原202番地	耐火2階	6	
吉川	住吉丸北団地	昭和59年	香南市吉川町吉原244番地	耐火2階	6	
吉川	津野島団地	昭和59年	香南市吉川町吉原461番地	耐火2階	4	
		平成元年	香南市吉川町吉原524番地	耐火2階	4	
		平成4年	香南市吉川町吉原502番地2	耐火2階	4	
吉川	住吉前北団地	昭和58年	香南市吉川町吉原425番地	耐火平屋	2	
吉川	住吉前中団地	昭和59年	香南市吉川町吉原415番地3	耐火2階	2	
吉川	東浜団地	昭和59年	香南市吉川町吉原2887番地8	耐火2階	6	
		昭和60年	香南市吉川町吉原2887番地8	耐火2階	4	
		昭和61年	香南市吉川町吉原2887番地8	耐火2階	6	
		昭和61年	香南市吉川町吉原2887番地8	耐火2階	2	
		平成4年	香南市吉川町吉原2887番地1	耐火2階	2	
吉川	長島団地	昭和59年	香南市吉川町吉原555番地17	耐火2階	8	
		昭和60年	香南市吉川町吉原555番地17	耐火2階	4	
		昭和60年	香南市吉川町吉原555番地17	耐火2階	4	
		昭和61年	香南市吉川町吉原555番地17	耐火2階	2	
		平成元年	香南市吉川町吉原549番地8	耐火2階	4	

吉川	長畠団地	平成元年	香南市吉川町吉原549番地 1	耐火 2 階	6	
		平成 3 年	香南市吉川町吉原549番地 1	耐火 2 階	2	
		平成 4 年	香南市吉川町吉原549番地 1	耐火 2 階	2	
吉川	新畑団地	昭和60年	香南市吉川町吉原2884番地13	耐火 2 階	4	
		昭和61年	香南市吉川町吉原2884番地13	耐火 2 階	8	
		昭和61年	香南市吉川町吉原2884番地 6	耐火 2 階	2	
		昭和62年	香南市吉川町吉原2884番地 6	耐火 2 階	2	
吉川	松ヶ瀬団地	昭和61年	香南市吉川町古川1568番地10	耐火 2 階	4	
吉川	中南団地	昭和61年	香南市吉川町吉原2886番地 2	耐火 2 階	12	
吉川	住吉前南団地	昭和62年	香南市吉川町吉原420番地 3	耐火 2 階	2	
吉川	養蔵団地	昭和62年	香南市吉川町吉原80番地 5	耐火 2 階	4	
吉川	西土居辻団地	昭和63年	香南市吉川町吉原57番地 1	耐火 2 階	6	
		平成 2 年	香南市吉川町吉原56番地 1	耐火 2 階	6	
吉川	戎堂ノ丸団地	平成 2 年	香南市吉川町吉原372番地 2	耐火 2 階	2	
吉川	四反地団地	平成 2 年	香南市吉川町吉原113番地 1	耐火 2 階	4	
		平成 4 年	香南市吉川町吉原114番地 2	耐火 2 階	4	
吉川	住吉丸団地	平成 3 年	香南市吉川町吉原226番地 4	耐火 2 階	2	
吉川	東浜松団地	平成 3 年	香南市吉川町吉原2964番地43	耐火 2 階	2	
		平成 7 年	香南市吉川町吉原2963番地 7	耐火 2 階	2	
吉川	南中曾団地	平成 3 年	香南市吉川町古川1061番地 1	耐火 2 階	4	
吉川	浜口団地	平成 4 年	香南市吉川町吉原675番地 1	耐火 2 階	2	
吉川	北新田団地	平成 4 年	香南市吉川町古川132番地 5	耐火 2 階	2	
吉川	亦右衛門邸団地	平成 5 年	香南市吉川町古川1292番地 1	耐火 2 階	4	
吉川	泉神社丸団地	平成 5 年	香南市吉川町吉原196番地 1	耐火 2 階	2	
吉川	九六ノ前団地	平成 6 年	香南市吉川町古川705番地	耐火 2 階	4	
吉川	住吉前団地	平成 8 年	香南市吉川町吉原425番地 7	耐火 2 階	2	
吉川	大辻団地	平成 8 年	香南市吉川町古川1163番地 1	耐火 2 階	6	

第 3 表

特定公共賃貸住宅

地区	団地名	建設年度	位置	構造	戸数	備考
夜須	菖蒲谷	平成 6 年	香南市夜須町坪井1230番地 1	耐火 2 階	10	単身者用
	菖蒲谷	平成 7 年	香南市夜須町坪井1340番地	木造 2 階	30	一般用
香我美	岸本第 2	平成 6 年	香南市香我美町岸本708番地	木造 2 階	6	
	山北	平成 6 年	香南市香我美町山北2849番地 1	木造 2 階	6	

第4表

## 単独住宅

地区	団地名	建設年度	位置	構造	戸数	備考
香我美	ハピネスかがみ1	昭和59年度	香南市香我美町徳王子3585番地2	中層耐火	40	
	ハピネスかがみ2	昭和59年度	香南市香我美町徳王子3585番地2	中層耐火	40	

## 2 市営住宅の入居状況

令和7年3月末現在の管理戸数は947戸であり、そのうち政策空家（築年数が古いなどの理由により、入居者の募集を行わない空室）戸数は251戸、入居戸数は638戸となっており、入居率は91.7%である。

団地別入居状況は第5表のとおりである。

第5表

地区	団地名	住棟名	管理戸数	入居戸数	政策空家	空室	入居率
			a	b	c	a-b-c d	(%) b/(a-c)
赤岡	元町団地	A棟	2	1	0	1	50.0
		B棟	4	3	0	1	75.0
		C棟	8	7	0	1	87.5
赤岡	栄町団地	D棟	4	2	2	0	100.0
		E棟	4	3	0	1	75.0
		F棟	24	18	1	5	78.3
		G棟	1	1	0	0	100.0
		H棟	1	1	0	0	100.0
		I棟	1	1	0	0	100.0
		J棟	1	1	0	0	100.0
		K棟	1	1	0	0	100.0
		L棟	1	1	0	0	100.0
赤岡	寿町団地	A棟	6	4	2	0	100.0
赤岡	中浜団地	A棟	14	6	8	0	100.0
赤岡	第2浜松団地	A棟	6	0	6	0	0.0
赤岡	別所山団地	A棟	6	3	3	0	100.0
		B棟	2	0	2	0	0.0
赤岡	内田団地	A棟	4	3	1	0	100.0
赤岡	曙団地	1棟	20	13	7	0	100.0
		2棟	14	4	10	0	100.0
		3棟	10	7	3	0	100.0
		4棟	8	2	6	0	100.0

赤岡	曙団地	5棟	28	15	13	0	100.0
		6棟	36	28	8	0	100.0
		7棟	26	23	3	0	100.0
赤岡	寿町団地	1棟	2	2	0	0	100.0
		2棟	2	1	0	1	50.0
		3棟	4	1	3	0	100.0
		4棟	2	2	0	0	100.0
		5棟	6	5	1	0	100.0
赤岡	日ノ出団地	1棟	2	2	0	0	100.0
		2棟	2	2	0	0	100.0
赤岡	幸町団地	1棟	2	1	0	1	50.0
		2棟	2	2	0	0	100.0
赤岡	南町団地	1棟	4	3	0	1	75.0
赤岡	中浜団地	1棟	48	30	12	6	83.3
赤岡	浜松団地	1棟	24	13	7	4	76.5
赤岡	青木団地	1棟	10	9	1	0	100.0
赤岡	須留田団地	1棟	14	13	0	1	92.9
赤岡	別所山団地	1棟	24	23	0	1	95.8
香我美	岸本第2団地	A棟	6	6	0	0	100.0
		B棟	6	5	0	1	83.3
香我美	岸本第3団地	A棟	1	1	0	0	100.0
		B棟	1	1	0	0	100.0
		C棟	1	1	0	0	100.0
		D棟	1	1	0	0	100.0
		E棟	1	1	0	0	100.0
		F棟	1	1	0	0	100.0
		G棟	1	1	0	0	100.0
		H棟	1	1	0	0	100.0
		I棟	1	1	0	0	100.0
		J棟	1	1	0	0	100.0
		K棟	1	1	0	0	100.0
		L棟	1	1	0	0	100.0
		M棟	1	1	0	0	100.0
		N棟	1	1	0	0	100.0
		O棟	1	1	0	0	100.0
		P棟	1	1	0	0	100.0
		Q棟	1	1	0	0	100.0
		R棟	1	1	0	0	100.0
		S棟	1	1	0	0	100.0
T棟	1	1	0	0	100.0		
香我美	すだれ団地	A棟	4	4	0	0	100.0

香我美	的場団地	A棟	12	9	3	0	100.0
香我美	的場第2団地	A棟	8	7	0	1	87.5
香我美	鳴子第1団地	A棟	2	2	0	0	100.0
香我美	鳴子第2団地	A棟	7	7	0	0	100.0
香我美	山北団地	A棟	6	6	0	0	100.0
香我美	ハピネスかがみ	1	40	16	24	0	100.0
		2	40	10	30	0	100.0
野市	石家北団地	－	10	4	6	0	100.0
野市	石家南団地	－	12	4	8	0	100.0
野市	西野北団地	－	5	2	3	0	100.0
野市	兎田団地	－	7	2	2	3	40.0
夜須	山根土居団地	－	2	2	0	0	100.0
夜須	コヤト団地	－	4	2	2	0	100.0
夜須	新町団地	－	2	1	0	1	50.0
		－	8	7	0	1	87.5
		－	2	2	0	0	100.0
夜須	菖蒲谷(一般)		30	28	0	2	93.3
夜須	菖蒲谷(高齢)	－	10	10	0	0	100.0
夜須	菖蒲谷(单身)		10	5	0	5	50.0
夜須	行間団地	1棟	6	6	0	0	100.0
		2棟	10	9	0	1	90.0
		3棟	12	12	0	0	100.0
		4棟	12	12	0	0	100.0
		5棟	12	11	0	1	91.7
		6棟	4	4	0	0	100.0
夜須	横町団地	－	6	6	0	0	100.0
吉川	神楽島団地	1棟	14	3	11	0	100.0
吉川	下大境団地	1棟	10	3	7	0	100.0
		2棟	6	4	2	0	100.0
		3棟	2	1	0	1	50.0
吉川	住吉丸団地	3棟	6	1	5	0	100.0
		4棟	2	2	0	0	100.0
吉川	新浜団地	2棟	4	4	0	0	100.0
		3棟	2	2	0	0	100.0
吉川	瀬戸団地	1棟	38	15	23	0	100.0
		2棟	4	4	0	0	100.0
吉川	東北団地	1棟	6	2	4	0	100.0
吉川	津野島団地	1棟	4	3	1	0	100.0
		2棟	4	3	1	0	100.0
		3棟	4	4	0	0	100.0

吉川	住吉前団地	1棟	2	2	0	0	100.0
		2棟	2	2	0	0	100.0
		3棟	2	1	1	0	100.0
		4棟	2	2	0	0	100.0
吉川	東浜団地	1棟	6	3	3	0	100.0
		2棟	4	0	4	0	0.0
		3棟	6	4	1	1	80.0
		4棟	2	1	1	0	100.0
		5棟	2	1	0	1	50.0
吉川	長畠団地	1棟	4	4	0	0	100.0
		2棟	4	3	1	0	100.0
		3棟	4	2	1	1	66.7
		4棟	4	3	1	0	100.0
		5棟	2	2	0	0	100.0
		6棟	4	1	0	3	25.0
		7棟	6	6	0	0	100.0
		8棟	2	0	2	0	0.0
		9棟	2	2	0	0	100.0
吉川	新畑団地	1棟	4	2	2	0	100.0
		2棟	8	6	1	1	85.7
		3棟	2	1	0	1	50.0
		4棟	2	1	0	1	50.0
吉川	松ヶ瀬団地	1棟	4	2	0	2	50.0
吉川	中南団地	1棟	12	7	1	4	63.6
吉川	養蔵団地	1棟	4	3	1	0	100.0
吉川	西土居辻団地	1棟	6	6	0	0	100.0
		2棟	6	6	0	0	100.0
吉川	戎堂ノ丸団地	1棟	2	2	0	0	100.0
吉川	四反地団地	1棟	4	4	0	0	100.0
		2棟	4	4	0	0	100.0
吉川	東浜松団地	1棟	2	2	0	0	100.0
		2棟	2	1	0	1	50.0
吉川	南中曾団地	1棟	4	4	0	0	100.0
吉川	浜口団地	1棟	2	2	0	0	100.0
吉川	北新田団地	1棟	2	1	0	1	50.0
吉川	亦右衛門邸団地	1棟	4	4	0	0	100.0
吉川	泉神社丸団地	1棟	2	2	0	0	100.0
吉川	九六ノ前団地	1棟	4	4	0	0	100.0
吉川	大辻団地	1棟	6	6	0	0	100.0

### 3 監査の意見

香南市の市営住宅戸数は非常に多く、県下でも高知市に次ぐ戸数となっている。

令和7年3月末現在では市営住宅の全戸数が947戸、そのうち募集停止が251戸となっており、約27%が政策空家の状態である。

数多くある市営住宅の維持管理、使用料等の徴収及び滞納管理などさまざまな業務を、限られた職員数で行なっている現状については、苦勞の多いことであろうと推察するところである。

そのような中でも住宅政策課では、新たに「市営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針」（以下「残置物への対応方針」という。）を作成するなど、事務の改善に取り組んでおり、その姿勢は評価するものである。しかしながら実地検査や関係書類の確認等を行う中で、適切に管理できていない状況も見受けられた。

本監査では本市の市営住宅の管理について監査を行ったところ、次のとおり留意、改善すべき事項が認められたので、これらを踏まえ検討、取組をされたい。

#### (1) 市営住宅明渡し届出書等の整備について

市営住宅退去時には、各住宅の設置及び管理に関する条例施行規則に規定している「市営住宅明渡し届出書」（以下「届出書」という。）により、届出なければならない。その届出書のなかで、検査及び確認済年月日、附帯工作物の措置、連絡先等を記載する欄が設けられているが、それらが空欄となっている書類が多く見受けられた。

また、退去時には担当職員が「退去時のチェックリスト」を使用してチェックを行っているが、退去関係書類として添付がないものや、チェックの記載がないものもあった。

これらの書類は、退居時における部屋の原状回復を求めるうえでも重要な書類であるため、不備のない書類の作成と、課内での複数人による内容確認に努められたい。

#### (2) 空家の現状把握について

募集停止としている政策空家については、システムで管理しているとの事であったが、残置物のある物件や構築物が原状回復されていない物件が多く見られた。

本市は令和7年に「残置物への対応方針」を作成し、その方針に沿って残置物の対応に当たっている。しかしながら、相続人がいたとしても連絡が取れず、相続人の所有権放棄の意思確認までには至っていないなどの理由から、残置物への対応が進んでいないと言いき難い。

また、香南市営住宅の設置及び管理に関する条例第29条において、模様替えや増築をした場合には、退去時に自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない旨を規定しているが、退去者から撤去期限を決め撤去する旨を記した書面を徴しているにもかかわらず、撤去できていないケースも見られた。

残置物の有無を含め、空家がこういった状態であるかは、将来取り壊しを行う際にも把握しておく必要があると思われることから、現状把握に努め、必要に応じて残置物の移動を行うなど、適切な対応を講じられたい。

#### (3) 市営住宅の景観等維持管理について

相続人不明となっている空家で、残置物なのか不法投棄されたものなのか判断がつかない状態の住宅があった。治安の面から考えても見過ごせず、周辺の景観も損ねている状態である。入居募集の際、募集住宅に隣接する空家の景観が悪ければ、募集住宅には問題がなくても、住環境に対する不安から敬遠されると推察する。

その他にも適正に管理がされておらず、雑草や草木の茂った場所も見受けられた。市営住宅は戸数が多く維持管理が大変であることは承知しているが、適正に管理されていない空家住宅等が、利用可能な住宅に悪い影響を与えないためにも、計画的にパトロールを行うなどし、周辺の住環境についての適正な管理に努められたい。

### 第3 総括

公営住宅等の主な役割は、住宅困窮者への住まいの提供と高齢世帯や子育て世代への安全・安心な居住環境の提供である。そして市営住宅に関する事務は、住宅困窮者等に対して公平性、正確性が必要であり、担当職員は各地域の市営住宅の実情を十分に把握したうえでの対応が求められる。

市営住宅の管理はシステムで行っているとのことであったが、適切な対応をするためには現状把握が必要であり、最低でも年1回は管理状況を確認し、その現状を課内で共有されたい。

近年では単身入居者の高齢化により、入居者死亡後の残置物への対応については、各自治体とも、対応に苦慮しているようである。本市は「残置物への対応方針」を作成し、それに基づいた対応をとっているが、「残置物への対応方針」作成以前に管理をしてきた残置物も多く、それらについても対応を考える必要がある。本市にとっての問題は、他市でも同様に抱えている問題であると思われる。積極的に他の自治体と情報交換等を行い、問題解決に取り組まれない。

本市では、平成22年に「香南市公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）が策定され、令和7年1月に改定している。

「長寿命化計画」の第3章長寿命化に関する基本方針では、「1. 課題の整理（4）更新・改善における効果的な事業の実施」の中で「これまでのような建替事業等による供給・管理ではなく、人口減少や立地状況などを踏まえ、適切な規模で効率的に統合や集約化を図る必要がある。」としている。

また、同章において「2. 長寿命化に関する基本方針（2）総合的なストック活用の方針③定期点検の実施と点検結果等に基づく修繕の実施」では「定期点検の実施とともに、外観から目視により容易に確認できる部位については定期点検の対象外住棟も含め日常的な点検の実施を行う。」とあり、「④計画的な修繕・改善等による長期活用」では「点検結果や修繕記録をデータベースとして整理し、適切な手法を選択し、効率的・効果的な修繕及び改善を実施する。」としている。

これらの計画による維持管理によって長寿命化への取組を着実にを行い、限られた財源の中で市営住宅を適正に運営することができるよう、なお一層努力されたい。