

平成 14 年 度
包括外部監査の結果報告書
(市営住宅の管理・運営に関する事務の執行について)

岐 阜 市 包 括 外 部 監 査 人

阪 井 義 孝

目 次

	頁
第1．外部監査の概要	1
I．監査の種類、対象、選定理由	1
1．監査の種類	1
2．監査の対象（テーマ）	1
3．選定理由	1
II．監査の実施	1
1．調査対象期間と監査実施期間	1
2．補助者	1
3．監査の方法	1
III．市営住宅の全体像	3
第2．外部監査の結果	5
I．入居者の決定業務	5
II．入居者の収入申告	6
III．家賃の算定業務	8
IV．家賃の徴収事務	13
V．家賃滞納とその対策	15
VI．収入超過者に対する措置等	19
VII．敷金の管理	21
VIII．市営住宅の改修工事等	22
IX．市営住宅の修繕費	24
X．入居者の保管義務	26
XI．駐車場の管理	28
第3．利害関係	30

包括外部監査の結果報告書

第 1. 外部監査の概要

I. 監査の種類、対象、選定理由

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2. 監査の対象（テーマ）

特定事件として、「市営住宅の管理・運営に関する事務の執行」を取り上げた。

3. 選定理由

市営住宅は、平成 14 年 3 月末で 3774 戸が管理されている。

その目的は住宅に困窮する者に、低廉な家賃で住宅の提供を行うことにある。

しかし、現実には本来の目的を完全に実現できず、多くの問題が発生している。

（例えば、高額所得者の入居問題、住宅の老朽化による建替問題、家賃の滞納、等々）

このような状況で、地方財政が厳しさを増すなか、特別な手を打たず現状のままを続けるとすれば、将来は問題が深刻化し、また財政的な負担が発生することが予想された。

このため、市営住宅の管理・運営を適切に、かつ効率よく行うことが急務であり、特定事件として取り上げる必要性があると考えた。

II. 監査の実施

1. 調査対象期間と監査実施期間

調査対象期間：平成 13 年度（平成 13 年 4 月 1 日から平成 14 年 3 月 31 日まで）

監査実施期間：平成 14 年 7 月 1 日から平成 15 年 2 月 28 日まで

2. 補助者

加藤睦雄（弁護士） 桑原雅行（公認会計士） 井上 学（公認会計士）

3. 監査の方法

（1）監査の視点

市営住宅の目的（住宅困窮者に低廉な家賃で住宅を提供すること）に沿った管理・運営がなされているか。

管理・運営は関連する法令等に基づき適性に行われているか。

地方自治法第 2 条第 14 項及び第 15 項の趣旨に沿って事業が行われているか。

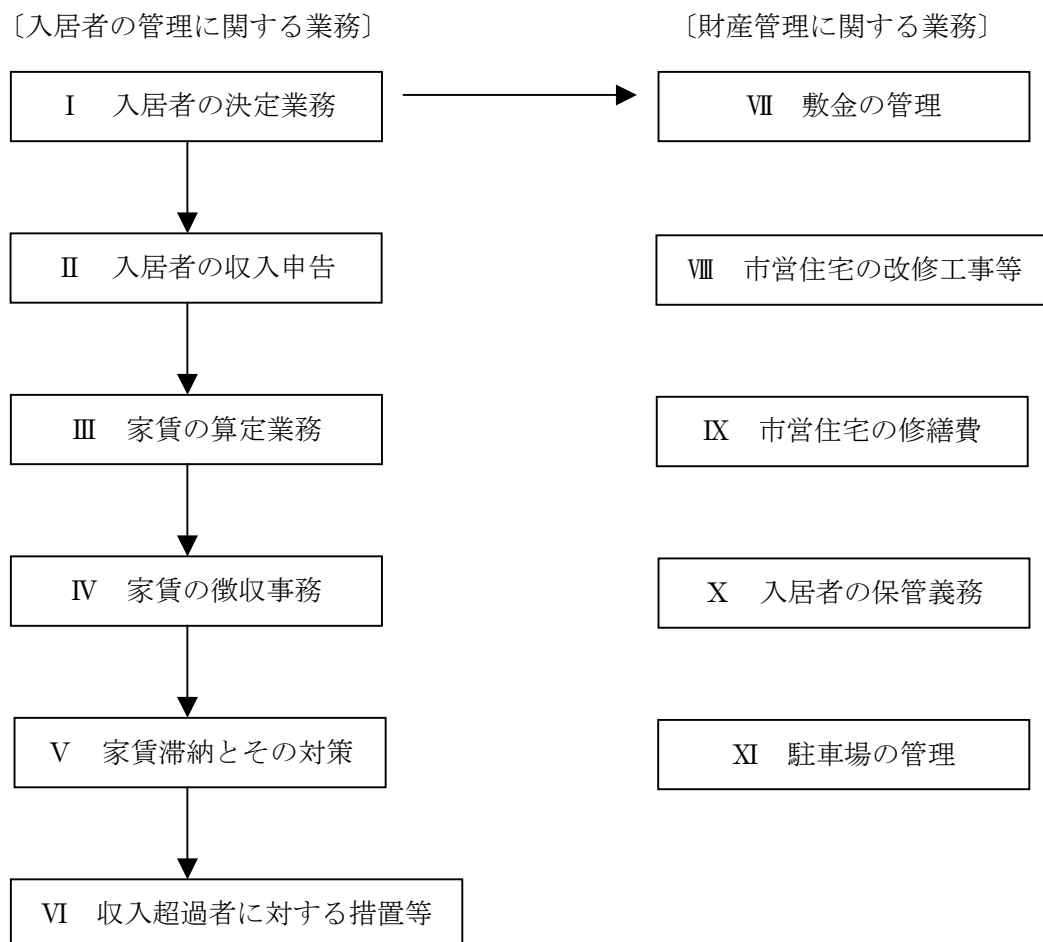
以上の点を踏まえて監査を実施した。

(2) 事前調査

市営住宅の概要を把握するため、担当部署（建築部住宅政策課）にヒアリングを行い、管理・運営の状況をつかみ、平成 13 年度の監査資料その他の説明資料、根拠法令等の提出を求めた。

(3) 実施監査

事前調査等を参考に、入居者の管理に関する業務と財産管理に関する業務の内、以下の項目を監査した。



Ⅲ. 市営住宅の全体像

(1) 市営住宅は岐阜市の全域に以下の様に配置されている。

平成14年3月31日現在

種別 団地名		建設年度	公営住宅	その他	管理戸数
1	青柳コーポ	H.09－H.10	17		17
2	茜荘	S.34－S.36	72		72
3	岩田坂団地	S.30－H.07	119		119
4	ハイツ宇佐	S.52－S.55	408		408
5	大洞団地	S.42－S.50	510		510
6	大洞緑団地	S.47－S.51	866		866
7	加野団地	S.42－S.43	62		62
8	ハイツ上加納	S.50	108	12	120
9	上加納荘	S.47, S.48	10	40	50
10	北一色団地	H.02－H.04	32		32
11	黒野北団地	S.26－S.47	43	1	44
12	黒野南団地	S.50－S.53	9		9
13	黒野コーポ	S.52－S.56	162		162
14	ハイツ桜木	H.03	132	1	133
15	ハイツ島	H.05	50	9	59
16	松籟団地	S.32－H.03	140	6	146
17	リバーサイド菅生	H.04		36	36
18	早田団地	S.54	2		2
19	早田北団地	S.57	6		6
20	長森北団地	S.25－S.27	20	50	70
21	長森南団地	S.25－S.33	11		11
22	本郷ハイツ	H.11－H.12	42	6	48
23	三里北団地	S.25－S.62	44		44
24	三里南団地	S.58, S.59	24		24
25	三田洞団地	S.37－S.46	494		494
26	正木コーポ	H.08	29		29
27	折立団地	S.58, S.59	32		32
28	岩戸団地	S.31－S.63	12	1	13
29	長良団地	S.29	0	6	6
30	梅林団地	S.59, S.60	18		18
31	ハイツ早田	S.61	110	2	112
32	ふれあいハウス白山	H.02	19	1	20
合 計			3,603	171	3,774

(注)「その他」のうち、主なものは以下のとおりである。

改良住宅（住宅地区改良法による住宅）……………ハイツ上加納・上加納荘の52戸

特別市営住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に準拠した住宅

……………リバーサイド菅生36戸

特定公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律による住宅）

……………ハイツ島・本郷ハイツの15戸

市営住宅（国庫補助を受けず建設した戦災引揚者用住宅）

……………長森北・長良等66戸

(2) 収入・支出項目（市営住宅の運営に係る部分を抽出した。）

	平成 13 年度	平成 12 年度	平成 11 年度	平成 10 年度	平成 9 年度
管理戸数（戸）	3,744	3,761	3,761	3,852	3,846
収入項目（円）					
住宅使用料	745,616,493	752,329,171	771,378,742	753,681,057	868,257,013
駐車場使用料	61,295,300	59,457,100	59,536,400	58,783,900	57,622,000
敷地占用料	1,566,573	1,464,523	993,217	1,006,093	1,047,564
家賃対策補助金	26,343,000	12,240,000	14,426,000	13,303,000	16,698,000
家賃収入補助金	50,768,000	48,684,000	45,537,000	42,291,000	45,458,000
雑収入（退去修繕料等）	8,182,837	8,048,670	9,150,477	7,941,984	10,044,004
収入合計	893,772,203	882,223,464	901,021,836	877,007,034	999,126,581
支出項目（円）					
住宅政策課住宅管理費	362,427,715	366,875,748	347,303,811	359,350,700	400,538,855
税制課住宅管理費	1,321,715	2,500,728	2,511,626	2,507,595	2,669,219
支出合計	363,749,430	369,376,476	349,815,437	361,858,295	403,208,074
差引（収入超過）	530,022,773	512,846,988	551,206,399	515,148,739	595,918,507

現在の収支計算においては、各年度は収入超過となっている。

第 2. 外部監査の結果

1. 入居者の決定業務

1. 概要

公営住宅法第 1 条に定められているように、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅である。よって、入居者資格におのずから収入基準等の制限がある。具体的には以下のとおりである。

- ① 岐阜市内に住所又は勤務場所（無抽選住宅は除く。）があること。
- 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。）があること。
- ③ 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- ④ 所定の収入基準に該当している者であること。

ただし、②同居親族があることが原則であるが、老人、身体障害者その他特に居住の安定を図る必要のある者として政令で定めるものについては、単身でも公営住宅に入居することができる（岐阜市営住宅管理条例 25 条、26 条）。

このように入居資格要件が定められており不正入居は真の住宅困窮者の入居の妨げになることから、入居資格を有さないものが不正に市営住宅に入居していないか調査することが必要になる。また、市営住宅入居抽選会が適切に行われ、市営住宅供給が生活困窮者に十分に提供されているか調査する必要がある。

2. 監査の視点

入居者が 1. 概要に示した資格要件を満たしているか。

3. 監査手続

- (1) 平成 13 年度の入居者について市営住宅入居申込書を閲覧し、入居資格を満たしているか監査した。市営住宅入居申込書とそれに添付されている書類、すなわち誓約書、住民票、婚約証明書、身元引受書、所得を証する書類として源泉徴収票、給与支給実績書等を検討した。
- (2) 抽選住宅の抽選は条例等に準拠し適切に行われているか検討した。また、市民が必要とする公営住宅の数がどの程度提供されているか検討した。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、入居者は資格要件を満たしていた。

Ⅱ．入居者の収入申告

1．概要

(1) 入居者の収入申告の義務

公営住宅の家賃は入居者の収入に応じて設定されるので収入の把握を確実に行う必要がある。このため、入居者には収入の申告が義務付けられ毎年岐阜市に対し収入を申告し、それによって家賃が算定される。

(2) 収入申告の方法

収入の申告は具体的には毎年 6 月に「収入に関する報告書」の用紙が入居者に送付されるので、前年の収入に関する書類を添付して、住宅管理人を経由して住宅政策課に提出しなければならない。

入居者又は同居者が公営住宅法施行令第 6 条第 4 項の各号のいずれかに該当（障害者、50 歳以上等）する場合には、その旨を記載した書面を提出することにより所得控除を受けて収入申告金額を小さくすることができる（公営住宅法施行規則第 8 条、岐阜市営住宅管理条例第 29 条）。

(3) 収入申告がない場合

収入申告の提出がない場合は近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）が課されることとなる。

(4) 収入・家賃の決定

収入の申告を受けて、市は入居者に対し「収入等認定通知書」を発行する。この通知書に基づき家賃が決定、報告される。

入居者が提出する申告の書類には記載誤りがあることが少なくない。住宅政策課では税制課から内部資料（税務申告の情報に基づき作成される「入居者家族収入状況一覧表」）を取り寄せ申告書類と照合して、入居者の申告が正しい内容であるか検討している。収入の申告に誤りがあれば税制課の書類で補正を行っている。

収入の決定は入居者の申告書類に基づいているとはいえ最終的な決定権限は住宅政策課にある。その決定事務処理が適切に行われていなければ、不当な家賃を請求する結果となる。

2．監査の視点

入居者の収入の申告と住宅政策課が下した収入の決定との間に乖離がある場合その理由を明らかにする。

3. 監査手続

入居者の収入は入居資格に合致しているか確認するため、「収入等認定通知書」の根拠データを入手し「収入に関する報告書」、当該添付書類（源泉徴収票、障害者手帳のコピー等）、「入居者家族収入状況一覧表」と照合し収入データの正確性を検証した。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、収入の決定は適切に行われていた。

Ⅲ. 家賃の算定業務

1. 概要

市営住宅の家賃には、入居者の収入及び収入期間に応じて3種類のものがある。

- (1) 収入超過者以外の入居者の家賃（原則的な家賃のことであり、以下「本来入居者の家賃」という。）
- (2) 収入超過者の家賃
- (3) 高額所得者の家賃

<本来入居者の家賃>

法令に規定する収入基準以下の収入である入居者又は基準を超える収入だが入居して3年を経過していない入居者が対象となる。

これは毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の条件に応じ、法令等により定められた方法により決定される。但し近傍同種の住宅の家賃（下記参照）が上限となる。

以下に算式を示す。

本来入居者の家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

用語の説明

- | | | |
|----------|---|--|
| ①家賃算定基礎額 | － | 入居者の収入に応じて段階別に所定の額が定められている。 |
| ②市町村立地係数 | － | 岐阜市は 0.95 と定められている。 |
| ③規模係数 | － | 床面積 70 ㎡を基準にして、入居者が入居している部屋の床面積の割合を求めている。 |
| ④経過年数係数 | － | 木造以外 $= 1 - 0.0114 \times \text{経過年数}$
木造 $= 1 - 0.0177 \times \text{経過年数}$ |
| ⑤利便性係数 | － | 市営住宅の立地、設備等により岐阜市が独自の基準で設定する
(ただし、0.7～1.00の範囲内で決定する) |

<近傍同種の住宅の家賃>

これは、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定される。

位置付けとしては、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限となる。

収入超過者のうち、一定額を超える所得を有する者と高額所得者に対しては、近傍同種の住宅の家賃の2倍を上限とし家賃が課される場合がある。

以下に算式を示す。

近傍同種の住宅の家賃＝基礎価格×利回り＋償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料
＋公課＋空室等引当金

用語の説明

①基礎価格	－ 建物及び敷地の時価のことである。 建物部分は、推定再建築費（建設に要した費用に、規則第21条の率を乗じた額）から経過年数に応じた減価相当額を除いて計算される。
②利回り	－ 建物部分は3％、土地部分は2％と定められている。
③償却額	－ （建設に要した費用－残存価額）／耐用年数
④修繕費及び管理事務費	－ 推定再建築費に政令に定める修繕費率及び管理事務費率を乗じた額
⑤損害保険料	－ 損害保険に加入している場合は、保険料に相当する額
⑥公課	－ 住宅にかかるであろう固定資産税と都市計画税の相当額
⑦空室等引当金	－ （①×②＋③から⑦の合計額）×2／100

<収入超過者の家賃について>

本来入居者の家賃と近傍同種の住宅の家賃を用いて計算する。

以下に算式を示す。

収入超過者の家賃＝本来入居者の家賃＋（近傍同種の住宅の家賃－本来入居者の家賃）
×収入に応じて設定される率

2. 監査の視点

- （1）本来入居者の家賃について、法令等に基づいて適正に算出されているか。
- （2）近傍同種の住宅の家賃について、法令等に基づいて適正に算出されているか。
- （3）収入超過者の家賃について、法令等に基づいて適正に算出されているか。

3. 監査手続

- （1）本来入居者の家賃の算定について、算式の諸項目について基礎資料を確認し、具体的なサンプルを抽出のうえ個別に検討を行う。
- （2）近傍同種の住宅の家賃について算式の諸項目について基礎資料を確認し、具体的なサンプルを抽出のうえ個別に検討を行う。
- （3）収入超過者の家賃については上記（1）、（2）の結果を受けて、具体的なサンプルを抽出のうえ、個別に検討を行う。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

- (1) 本来入居者の家賃の算出方法は公営住宅法第16条及び施行令第2条に下記のように定められているに過ぎない。しかし、本来入居者の家賃の算出については、その計算過程について他の自治体とは異なった計算方法が用いられていた。

公営住宅施行令

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

規模係数＝当該公営住宅の床面積を70㎡で除した数値

規模係数の求め方について他都市と相違していたのは、規模係数の端数処理の方法と床面積の求め方である。

規模係数の端数処理については多くの市が市営住宅の床面積を70㎡で除した数値を少数点以下第4位まで求め、第5位以下を切り捨てる処理を行っているが、岐阜市においては第5位を四捨五入して処理をしている。

床面積の求め方については、多くの市が小数点以下第2位以下を切り捨て小数点第1位まで求めているのに対し、岐阜市はより厳密に小数点第2位まで求め処理している。

岐阜市が、殊更に他都市と異なった扱いをする理由が見出せないことが上記指摘の内容である。

計算例

<岐阜市の計算方法>

専用面積	52.68	
経年係数	0.7378	
利便性係数	0.8800	
家賃算定基礎額	37,100	
市町村立地係数	0.95	
規模係数	0.7526	0.75257
経過年数係数	0.7378	
利便性係数	0.8800	

家賃 17,221
(100円未満切り捨て)



17,200

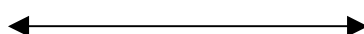
<通常行われている計算方法>

専用面積	52.6	
経年係数	0.7378	
利便性係数	0.8800	
家賃算定基礎額	37,100	
市町村立地係数	0.95	
規模係数	0.7514	0.75142
経過年数係数	0.7378	
利便性係数	0.8800	

家賃 17,194



17,100



このように他の自治体において通常行われている計算と実際の徴収額は、1 ヶ月につき 1 件あたり 100 円の相違となる。

ただし、100 円未満の端数は切り捨てて計算されるため、上記 100 円の相違額は全戸数に発生するものではなく平成 13 年度においては 463 戸についてその影響が発生した。

平成 13 年度分について、実際の徴収額を通常行われている計算を行った場合の計算結果と比較し、結果の相違するものについて集計を行った。

(相違件数及び相違金額)

463 件 × 100 円 × 12 ヶ月 = 555,600 円が相違額となった。

- (2) 近傍同種の家賃の算定については、その計算過程について通常と異なる計算部分が認められた。

近傍同種の家賃の算定は、「1. 概要」に記載のとおり、建物の建築費と土地価格を基に、各種の経費を積み上げて算出される。

このうち、通常と異なる部分が認められたのは建物の建築費部分である。

家賃を算出する基礎となる建物の建築費は、建物全体の建築費より入居者全員の利益のために使用される共同施設に係わる部分を通常含めないこととされている。

具体的に建築費を検討した結果、通常は含めない共同施設の建築費が含まれているために、近傍同種の家賃が通常の計算方法に比べて高めに算出されている団地があった。

明らかに共同施設に関わる建築費が、家賃を算出する基礎となる建物の建築費に含まれていた団地は、青柳コーポと本郷ハイツだけであるが、昭和 60 年以降に建設された団地にも含まれている可能性がある。

従って、それらの団地については早急に内容を検討すべきである。

なお、建設に要した費用の確定が困難な場合等には、標準的な費用の額を設定することも許容されているため、これを採用する可能性を検討してもよいだろう。

- (3) 収入超過者の家賃について

上記(1)及び(2)に記載のとおり、本来入居者の家賃と近傍同種の住宅の家賃について算定上通常と異なる計算部分が認められるため、両者を基に算出している収入超過者の家賃についても影響が及ぶこととなった。

実際の影響額についても、早急に精査し、しかるべき措置を早急に取り組むべきである。

(4) 今後の対応について

平成 13 年度の各種の家賃について検討した結果、上記の影響が認められた。この影響は、平成 14 年度についても継続しているが、平成 15 年度については計算の方式を他都市と同様な方式に改めるべきである。

なお、上記の相違点は平成 10 年度に行われた公営住宅法の改正による市営住宅の家賃の算定方法の変更により生じたものである。

家賃の算定方法のうち、今回の指摘部分については、公営住宅法、同法施行令、同法施行規則に定めはなく、このことをもって違法ということは適当ではないであろう。しかし、公営住宅の入居対象者が本来的には社会的弱者であることを考慮すれば、早急に改善すべきと考える。

IV. 家賃の徴収事務～調定行為、消しこみ作業、減免について

1. 概要

(1) 住宅使用料の調定（請求）

住宅使用料の請求行為の漏れは以下のとおり防止されている。

納入通知書はコンピュータから打ち出しされる用紙であり全て自動化されている。家賃納入通知書は電算から打ち出されると住宅政策課職員が記載内容及び発行漏れの確認をしているので、入居者への送付漏れはない。口座振替の入居者に対しては毎月口座振替の行為が銀行から行われるので請求漏れはない。さらに、岐阜市料金オンラインシステムにより住宅政策課にて消し込み作業の確認が行われているので入金チェックの段階で家賃納入通知書の送付漏れは間接的に防止されているといえる。

(2) 住宅使用料の徴収

家賃納入通知書は毎年4月と10月に6ヶ月分ずつ（6枚つづり）を住宅管理人を経由して入居者へ手渡される。入居者は市営住宅使用料納付書により金融機関の窓口で家賃を支払う。市営住宅使用料納付書により家賃を支払う入居者は全体の3分の1程度であり、残りは銀行口座引き落とし（口座振替）により支払われている。銀行口座引き落とし（口座振替）の入居者に対しては納入通知はするが、市営住宅使用料納付書は送付されない。市営住宅使用料納付書による支払はこの他に住宅政策課の職員・嘱託が集金し、十六銀行岐阜市役所支店へ払い込むケースがある。いずれにしても十六銀行岐阜市役所支店の収入役口座に集められる。収入のデータは情報統計課の電算係に渡され住宅使用料の消しこみが行われている。

収納課は税金、保育料、住宅使用料、衛生手数料の入金チェックを業務としている。調定金額と入金金額との不一致リストをもとに滞納整理票を作成し滞納のチェックをしている。

納期から20日経過すると未納のお知らせを発行し、さらに30日経過しても未納の場合は滞納整理票を作成する。滞納整理票は住宅政策課に渡され集金の際に利用されている。

(3) 住宅使用料の減免

家賃の減額を希望するものは家賃減額申請書をもって申請する（岐阜市営住宅管理条例施行規則第11条）。

2. 監査の視点

- (1) 住宅使用料の調定漏れはないか。
- (2) 住宅使用料の徴収の状況はどうか。
- (3) 家賃の減免制度は正しく運用されているか。

3. 監査手続

- (1) 請求家賃の正しさを確認するため入居者確認一覧表上に記載されている家賃、敷金、平均月収を市営住宅入居申込書と照合した。
- (2) 住宅使用料の入金をチェックするため、情報統計課のコンピュータから打ち出される収入明細表のデータに基づき納付書、口座振替用明細書を照合し一致していることを確認した。
- (3) 家賃の減免についてその決定が適切に行われているか調査した。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、住宅使用料の調定、徴収及び減免事務は適切に行われていた。

V. 家賃滞納とその対策

1. 概要

(1) 住宅使用料年度別滞納状況

住宅使用料の滞納の概況を年度別に把握すると以下のとおりになる。

滞納状況

	A	B 千円	C 千円	D 千円		千円
年度	管理戸数	住宅使用料調定額	収入未済額	不納欠損額	C/B	戸数当り調定額(月)
H 1	3,680	642,815	37,074	1,542	5.8%	15
H 2	3,718	647,424	30,935	475	4.8%	15
H 3	3,700	649,807	28,216	364	4.3%	15
H 4	3,722	738,478	33,621	589	4.6%	17
H 5	3,817	794,020	36,398	764	4.6%	17
H 6	3,876	874,885	44,675	387	5.1%	19
H 7	3,852	907,662	50,506	707	5.6%	20
H 8	3,872	920,051	58,771	474	6.4%	20
H 9	3,870	928,359	59,763	339	6.4%	20
H 1 0	3,852	814,986	60,571	734	7.4%	18
H 1 1	3,761	834,388	60,189	2,820	7.2%	18
H 1 2	3,809	817,855	63,528	1,998	7.8%	18
H 1 3	3,774	817,651	70,726	1,308	8.6%	18

- ・住宅使用料調定額とは、請求金額である。
- ・収入未済額とは、請求金額の内、未回収の金額である。
- ・不納欠損額とは、収入未済額の内、時効等により債権が消滅した金額である。

①平成 13 年度収入未済額は 70,726 千円、調定額は 817,651 千円である。両者の比率は 8.6%である。この比率は全国的には悪い数値ではなく、その意味では滞納は少ないといえるが、絶対額として収入未済額が 70,726 千円存在する。

平成 9 年度と平成 10 年度とを比較すると管理戸数がほぼ同じにも関わらず住宅使用料調定額が減少しているのは、公営住宅法改正によるもの。平成 9 年度までは建物のグレードに応じて家賃を負担していたが平成 10 年度からは収入に応じて家賃を負担することになった。

②平成 10 年度から調定額が減少しているのに、収入未収額は年々増加傾向にある。これは景気の低迷により、失業者、破産者、多重債務者の新規入居が増えていることも一因である。

(2) 家賃滞納理由について

滞納の主な原因としては、住宅政策課は以下の理由が考えられると指摘する。

- ① 入居者が低所得者層のため、当月分の支払がやっとな過去滞納分の支払が困難
- ② 生活保護世帯にあつては、過去の滞納分まで支払う余裕がない。
- ③ 借金の返済に追われる多重債務者が多い
- ④ 景気の低迷が続き、就労の機会が少ない。
- ⑤ 多重債務者、失業者、破産者となつてから、市営住宅に入居するケースが多い。

(3) 滞納家賃の徴収努力について

住宅政策課の滞納家賃の徴収は市営住宅家賃滞納に対する事務処理要綱（最終改正平成12年4月1日）に基づいて行っている。

- 1ヶ月滞納 税務部収納課から「未納のお知らせ」
- 3ヶ月滞納 「催告書」送付 連帯保証人へお知らせ
- 5ヶ月滞納 「警告書」送付
- 6ヶ月滞納 「呼出状」送付
- 7ヶ月滞納 滞納者、連帯保証人に個別指導
- 法的措置 12ヶ月以上の滞納又は納入観念に欠け、誠意のない者

(4) 滞納家賃に関する法的措置の実施状況について

法的措置の実施は、滞納金額の大きいもののうち（12ヶ月以上滞納）、約束不履行、応答なし、滞納額が増加、納入観念がない、誠意が無い者を抽出し、対象者を選定し行っている。

(5) 不納欠損処分の実施状況

家賃の収入未済額（家賃滞納金額）のうち、時効（5年）が成立し、所在不明の家賃については不納欠損として損失計上している。

2. 監査の視点

- (1) 滞納理由が明確に把握されているか。
- (2) 滞納者を増やさないように方策が施されているか。

3. 監査手続

- (1) 使用料の徴収が市営住宅家賃滞納に対する事務処理要綱（最終改正平成 12 年 4 月 1 日）に基づき行われているか検討する。
- (2) 滞納者に対し家賃徴収努力が行われているか、関係書類を閲覧し検討する。
- (3) 明渡請求及び滞納家賃に関する法的措置の実施状況の把握をし検討する。
- (4) 不納欠損処分基準の適用状況について関係書類の閲覧及び担当者から説明聴取し検討する。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

(1) 交渉記録簿

滞納の状況、理由の把握、今後の滞納家賃の回収計画の立案をするうえで滞納回収実務の交渉記録の作成が必要である。業務の引継ぎをスムーズにするため、滞納理由を明確に示せるようにするため、滞納者に対する牽制効果として交渉記録の記載は重要である。さらに、法的措置の対象者の選定に担当者の裁量をもたせないようにするため交渉記録簿に明文化し決裁を受けるようにすれば、事務の適正性が保たれるといえる。

滞納があれば保証人に肩代わりの請求を行うことができる。しかし、親戚兄弟が保証人である場合には支払ってもらえる可能性が高いが、保証人が他人でずいぶん昔に保証人になってもらったような場合には、支払を断られることが多い。保証人である以上支払義務はあるがそれ以上の追求、訴訟行為には至っていない。保証人に対する債務履行の折衝についても交渉記録簿に記載し保証人への債務履行折衝の過程を明らかにする必要がある。

(2) 手数料及び延滞金を徴収

公営住宅の家賃の督促をした場合においては、条例の定めるところにより、手数料及び延滞金を徴収することができる（地方自治法第 231 条の 3 第 2 項）。現状ではこれらの徴収はしていない。

(3) 他の市との比較

平成 12 年度中核市、県庁所在地市等併格市 48 市の内、住宅使用料収納率が最も高かった市は 1 位福島市、2 位福井市、3 位大分市、岐阜市は 14 位であった。

使用料の滞納が最も低い福島市に対しその理由を住宅政策課職員にヒアリングしてもらった。先方は滞納家賃を回収する専属職員がおり、その部下として嘱託職員 3 名が回収にあたっている。回収の時間も休日、夜間の時間を狙って集金している。

これに対し岐阜市には滞納家賃の回収専属職員はいない。嘱託職員 2 名が回収にあたっている。また、法的措置（明渡し請求）を履行する基準は岐阜市は 12 ヶ月以上滞納者が対象であるが、福島市は 6 ヶ月以上、10 万円以上滞納者が対象であり基準が厳しい。この回収業務の体制と法的措置履行基準の違いが住宅使用料収納率の相違の理由の一つではないだろうか。

VI. 収入超過者に対する措置等

1. 概要

最近は収入超過者の入居が相当数（平成13年度は377戸）に登る。入居当時は低所得者であっても、その後収入が増加し、低所得とはいえなくなったが、市営住宅に入居している。

一方、多数の低所得者は市営住宅に入居できず、民間の高い家賃の住宅に居住したり、環境の悪い住宅での生活をしいられている。

この矛盾を是正するため、収入超過者に対する措置が設けられた。具体的には明渡し努力義務に関するもの、割増賃料の徴収に関するもの、特に高額な所得者に対する明渡し請求などがある。

市営住宅の目的が、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を提供することであり、以上の措置が適切に行われている事が必要である。

2. 監査の視点

- （1）収入超過者（市営住宅に3年以上入居し、一定の基準を超える収入を有する者）の確定が適切に行われているか。
- （2）収入超過者の家賃は政令で定めた方法により適切に算定されているか。
- （3）高額所得者（市営住宅に5年以上入居し、最近2年間一定の基準を超える高額の収入がある者）の認定が適切に行われているか。
- （4）高額所得者の家賃は適切に算出、徴収が行われているか。
- （5）高額所得者に対する明渡し請求は適切に行われているか。

3. 監査手続

- （1）収入超過者及び高額所得者の認定手続については、関係資料の閲覧、担当者へのヒアリングにより検討した。
- （2）収入超過者及び高額所得者の家賃については、サンプルを抽出し、計算結果の正確性を検討した。
- （3）高額所得者に対する明渡し請求については、その実施状況を関係資料の閲覧、担当者へのヒアリングにより検討した。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

（1）高額所得者の家賃について

高額所得者は平成14年3月末までに20名が認定された。（その後3名は退去した。）

認定後は明渡し請求が行われており、明渡し期限後も入居している場合は、近傍同種の家賃の2倍相当の損害賠償金を取ることになっている。（高額所得者事務処理要綱第12条）

実際の取扱い、明渡し期限後においても近傍同種の家賃を徴収しており上記に比べ処理の不徹底が見られた。

仮に、近傍同種の家賃の2倍相当を徴収した場合の逸失利益は4,512,800円と試算された。
(新公営住宅法施行日以降、平成13年度末までについての試算結果である。)

高額所得者が入居し続ける場合は、本来入居すべき低額所得者が入居できないことになり、市営住宅の目的に反することとなるので、適正な処置が必要と考える。

(2) 収入超過者、高額所得者の家賃の算定について

下記の家賃がそれぞれ徴収されるが、「家賃の算定事務」の項に記載のとおり、算定過程に通常と異なる計算方法が認められたので、結果的に下記の家賃の算定業務にも、その影響が認められる。

収入超過者の家賃

$(\text{本来家賃}) + \{ (\text{近傍同種の住宅の家賃}) - (\text{本来家賃}) \} \times (\text{収入に応じて設定される率})$

高額所得者の家賃

近傍同種の住宅の家賃(明渡請求の期限到来後は近傍同種の住宅の家賃の2倍相当)

VII. 敷金の管理

1. 概要

市営住宅は、条例により家賃の3ヶ月以内の敷金を徴収することとなっている。

敷金は、入居者が退去する時に返還されるが、入居者に家賃の滞納などの債務不履行がある場合はその金額から当然弁済されることになる。

徴収された敷金は、その運用により利子等が生じた場合は、その額を共同施設の整備費に充てる等、入居者の共同の利便のために使用することとなっている。すなわち、児童遊園や集会所の設置、その他環境整備等に充てる等、入居者全体に還元するように努めなければならない。

このためには、敷金の経理を明確にしておく必要がある。

2. 監査の視点

- (1) 敷金は条例等に従い、入居時に適正な額が徴収されているか。
- (2) 徴収された敷金は、所定の経理方法に従い、適切に管理されているか。
- (3) 敷金の運用益は、入居者の共同の利便のために使用されているか。

3. 監査手続

- (1) 入居時の関係資料を閲覧し敷金の入金状況を検討した。
- (2) 敷金の経理、保管方法が適切であり、その運用益は経理を明確にした上で目的に従った使用が行われていることを、決算資料で検討した。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

敷金の運用利益について

- (1) 敷金の利益金相当額は、共同施設の建設に充てる等、入居者の共同の利便に使用するため、経理を明確にしておくことが求められている。

現在は、敷金を一般歳入として経理し、独立した預金としては区分していない。この場合は、その運用による利益金の額を知ることができないので、あらかじめその敷金を運用して得る利益金相当額を予算措置などにより決定しておく必要がある。そこで敷金の総額を把握し、利益金相当額を予算計上することとなるが、平成13年度においては、これらの処理は行われていなかった。(ただし、今後は予算措置等を行うことが決定している。)

- (2) 敷金の管理について

敷金の全体の把握については、現在は特段の集計資料がない。このため、利益金相当額を予算措置する場合において金額の把握につき、正確性を欠くこととなる。敷金の入居に伴う入金、退去に伴う返金の事務についても、その適切な執行を確認する資料が整備されていないことにもなる。

このような問題を解決するためには、敷金の全体の把握が可能となる集計資料を整備することが必要と言える。

VIII. 市営住宅の改修工事等

1. 概要

(1) 平成 13 年度工事請負

平成 13 年度の工事請負の状況は以下のとおりである。

内容	金額 (円)
大洞団地14、15号棟外壁改修工事	11,980,500
大洞緑団地3号棟給水管・ガス管改修工事	3,748,500
上加納荘・大洞緑団地1号館・茜荘電気幹線改修工事	22,470,000
大洞緑団地2・5号棟高架水槽取替工事	11,287,500
ハイツ上加納駐車場落石防護柵設置工事	2,772,000
大洞緑団地20号棟屋上防水改修工事	3,937,500
黒野コーポテレビ共聴設備改修工事	4,809,000
大洞緑団地4号棟道路反射鏡設置工事	82,740
上加納荘1・2号棟屋内設備配管取替工事	871,500
三田洞団地18-6-103号高齢者住戸改修工事	498,960
大洞団地1号棟104号高齢者住戸改修工事	412,902
合計	62,871,102

これらの工事は少額なものを除き指名競争入札の方式で行われている。

指名競争入札の実務指針として岐阜市では岐阜市競争入札参加者選定要綱（平成 13 年 6 月 1 日決裁）、岐阜市競争入札参加者選定要綱の運用基準（平成 13 年 6 月 1 日決裁）、を定めており、これに基づいて入札を行っている。

(2) 岐阜市の指名競争入札

岐阜市は設計金額が 5 億円以下の工事については、原則として指名競争入札を実施している。

競争入札に参加するためには、まず、一般に業者登録と呼ばれる「資格者名簿」に登録してもらう必要がある（岐阜市競争入札参加者選定要綱第 2 条）。登録を受理してもらうためには同第 4 条の資格審査項目を満たす必要がある。この審査を通過した業者は工事を遂行可能な能力を備えたものとして登録される。

指名競争入札の業者選定は資格者名簿に登録されているものの中から次に掲げる事項に留意し、当年度における指名及び受注の状況を勘案し、特定の者に偏ることのないよう均衡ある指名をするものとされている（同第 7 条）。

- ① 不誠実な行為の有無
- ② 経営状況
- ③ 工事成績等

- ④ 当該工事に対する地理的条件
- ⑤ 手持ち工事の状況
- ⑥ 当該工事施行についての技術的特性
- ⑦ 安全管理の状況
- ⑧ 労働福祉の状況

1,000万円以上の工事については契約課で適切に指名が行われているか岐阜市入札監視委員会でチェックしている。

2. 監査の視点

- (1) 入札の過程は基準に準拠しているか。
- (2) 指名競争入札の入札参加業者が特定化されていないか。
- (3) 入札価格は適切な金額であるか。

3. 監査手続

- (1) 請負に関する契約事務及び支出事務が規則に準拠しているか確認するため契約事務手続及び支出事務手続を検討する。
- (2) 請負金額が経済性に留意しているか確認するため、請負相手の選定方法及び契約金額を検討する。
- (3) 工事代金として適正な金額が支払われているか確認するため、支出負担行為決議書支出明細書等を閲覧し検討する。
- (4) 請負工事の施工管理が適正に行われているか確認するため、工事目的物引渡書検査調書、工事完成通知書を閲覧し検討する。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

指名業者選定は工事の特性を考慮して適格な業者を抽出し、かつ、特定の業者に指名が偏らないように選定していることとされている。

この内、設計金額 4,500 万円以上の工事については、指名業者の選定の適正性をより保つため岐阜市建設工事請負業者選定委員会で業者選定を行う。この場合には上記①～⑧の判断基準の内どの基準を重視して選定したのか明確に文章化されていた。

これに対し、設計金額 4,500 万円未満の工事については、上記①～⑧の判断基準の内、どの基準を重視して選定したのか明確に文章化されていない部分があった。

今後は、設計金額 4,500 万円未満の工事についても、どの基準を重視して選定したのか第三者にも十分に説明できるように明確に文章化する必要があるものとする。

IX. 市営住宅の修繕費

1. 概要

岐阜市は、市営住宅の管理を適切かつ合理的に行うよう努める義務があるが、そのような義務の一つに修繕義務がある。

市営住宅は、公共の資産であるので、良好な状態に保つことは国民経済上望ましいことであり、この点からも適切な修繕を行う必要性がある。

これに対し、修繕費を必要とする状態が入居者の責めに記すべき事由により生じた場合がある。この場合は市側に修繕義務は無く、入居者の責任において修繕等を行うこととなる。

2. 監査の視点

- (1) 適切な実施計画等に基づき、修繕が合理的に行われているか。
- (2) 入居者の負担すべき修繕費が市側の負担として支出していないか。

3. 監査手続

- (1) 空家の修繕発注実績を検討し、修繕の内容の適切性、金額の妥当性等を確認する。
- (2) 決算資料及び、根拠資料を検討し、入居者と市側の費用負担が適切に行われているか確認する。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

(1) 修繕の内容の適切性について

修繕の内容を検討した結果、将来に備えた予防的・計画的な内容より、現在の不具合に対する応急措置的なものが中心を占めていた。

修繕費は、建設当初はほとんど不要であるが年月を経過するにしたがって増加していく。現状においても、古い団地に関する修繕費がかなりの部分を占めている。

今後は、他の団地についても修繕費の増加が予想され、これに備えた財政上の問題が発生することが予想される。

現在の、収入によって管理経費がまかなえる間に将来の支出増に備え、基金制度の採用や、住宅の建設当初から、建物のライフサイクルに応じた管理を計画し、実行していくことが必要である。

なお、修繕に備えた基金制度の導入にあたっては、その運用が恣意的にならないように、基金の積み立て、及び取崩に一定のルールを定めておくことが必要であろう。

(2) 修繕業者との契約単価について

修繕費に係わる業者との契約については「単価契約」という方法を採用しているが、これは事務処理の便宜に基づく場合の契約として認められているものである。

同種の契約で零細な数量及び金額のものを反復継続して行う場合には、その都度契約することが事務的に煩瑣であることにより、期間を区切ったその実績数量に単価を乗じて得た金額の代価を支払うことを内容とする契約である。

もちろん、その場合においても事務手続の煩瑣を厭わないならば、一件ごとの金額を確定する「総価契約」（これが原則的な契約形態である）も可能ではあるが、予算統制の要請と事務の簡素化の要請との二者をどのように調整するかの問題に帰着し、事務処理の理由による便宜の手段に過ぎない単価契約の採用は十分に注意を要することとなる。

修繕費の内訳を検討すると塗装・畳・襖障子代が金額的に重要性がある。

これらの契約単価を過去に遡って調べてみると、変化がほとんどないことが判明した。契約単価は毎年業者からの見積もりを徴収し、そのうち最も安い業者の見積単価を採用して、その年度の契約単価として採用している。

この方法は、合理的な方法であり、見積単価を公表されている価格データと比較検討して、その妥当性を検討しているため、現在の市況に比べ不合理と言える状態ではない。

しかし、長年業者が固定化している傾向があり、見積単価は前年度の契約単価をそのまま提示してくるケースが多く、この価格決定の制度が硬直化している状況にある。塗装代については、平成12年度に業者数の増加が見られ（平成11年度の6社より平成12年度は11社に増加）、このときは見積単価がバラバラの状態になって、前年度に比べて契約単価の低下が見られた。

現在のまま、一定の業者からの見積もりを徴収する方法を続けることは、便宜性がある反面、契約単価の硬直性という問題点も見受けられる為、方策を検討してみるべきであろう。

主な単価契約の推移

項目 \ 年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
塗装	14,047.6 ^(円)	14,047.6 ^(円)	14,047.6 ^(円)
畳（代表的な単価を記載）	7,560	7,560	7,560
襖（同上）	1,260	1,260	1,260
障子（同上）	1,890	1,890	1,890

X. 入居者の保管義務

1. 概要

市営住宅は公共の資産である。この資産を良好に維持することは市側と入居者の双方に求められる。

市側に対しては、市営住宅と共同施設の管理を適切かつ合理的に行うことが義務付けられているし、入居者に対しては市営住宅と共同施設に必要な注意を払い、正常な状態に維持することが義務付けられている。

市営住宅に居住している間には、家族構成の変化等により模様替、増築の必要が生じる場合がある。

原則的には禁止されるが、やむを得ない事情等があり、市側の承認を得た場合には模様替等が認められることになる。

入居者が、当初の同居親族以外のものを同居させる場合も市側の承認を得ることが必要になる。

入居者が死亡して同居親族が残される場合等には、入居の承継の承認を市側に求める事もある。

管理者たる市側は、当初の入居時より、状況の変化を適切に把握し、入居者の状態を踏まえて、十分な管理をすることが、求められている。

2. 監査の視点

- (1) 模様替、増築の承認に当っては、手続等が定められ、それに従って承認が行われており、その後は市営住宅の状況を適格に把握しているか。
- (2) 新たに同居を認める場合、手続等が定められ、それに従って承認が行われており、その後の入居者の状況把握が行われているか。
- (3) 入居の承継を認める場合、手続等が定められ、それに従って承認が行われており、その後の入居者の状況把握が行われているか。

3. 監査手続

- (1) 各種の承認手続が法令等に従い適切に定められており、実際にそれに従って事務が行われているかを規程類を検討し、申請書等を閲覧して確認する。
- (2) 承認後の状況把握について具体的な管理方法を検討し、その合理的な運営を確認する。

4. 監査の結果

上記の検討を行った結果、以下の問題点が確認された。

(1) 模様替・増築の承認について

承認時に提出される申請書綴りを検討した。最近年度のものが保管されていたが過去のもの確認することができなかった。従って過去にどれだけの許可が行われたかの確認はできず、現在の全体状況の把握が困難となっている。

模様替・増築については、後に造作買取請求、有益費償還請求等の法律上の問題が生じることが有り、特約により請求権を排除することとしているが、許可書にその旨の記載がされており、関係書類の保管は大切なことと言える。

今後は、関係書類の保管方法を定めて、入居者が退去するまでの間は引継を行う必要がある。

(2) 同居承認、入居承認について

両者共に、法令等の基準に従った承認が行われ、申請書等も適切に管理されていた。

問題は、入居者が申請してこない場合である。これは保証人がなく、承認の要件を満たすことができない場合等が考えられるが、この様な入居者に関する状況把握は十分とは言えず、過去の担当者からの引継資料も特にない。

現在の担当者が個別に把握している入居者に関する状況も、将来において明確に引き継がれず、失われる可能性もあるので、管理方法を定めて、入居者の状況把握に関する資料を管理資料として、明確に引き継いで行くことが必要と考える。

XI. 駐車場の管理

1. 概要

駐車場は、市営住宅の共同施設である。

管理者たる市は、条例等に基づいて適性かつ合理的な管理が求められる。

岐阜市において実際の運営は、各団地の運営委員会にまかされており、毎年、各団地の運営委員会より提出される「駐車場使用許可申請書」に基づき、「駐車場使用許可書」を発行している。

運営委員会は、この許可書に基づいて駐車場を管理し、使用料を市側に納付している。

駐車場の使用料は近傍同種の駐車場の使用料を限度として設定されている。

2. 監査の視点

- (1) 条例等により、駐車場の運営委員会に対する各種の事務処理が適切に行われているか。
- (2) 駐車場の使用料は適切に徴収され、滞納等はないか。
- (3) 駐車場の使用料の決定は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、適切に定められているか。

3. 監査の手続

- (1) 条例等の内容を確認し、駐車場使用申請書を確認の上、駐車場運営委員会より提出された規約と条例等の内容を照合し不適切な運営となっていないことを確認する。
- (2) 駐車場使用料の滞納について、納付状況を検討する。
- (3) 駐車場使用料の設定について、その適切性を検討する。

4. 監査の結果

上記について検討した結果、以下の問題点が確認された。

- (1) 駐車場の運営委員会の規約について

実際の運営は、駐車場の運営委員会に任されているが、市側は最終の管理責任を負っている。

市側としては、運営委員会の規約を徴求し、その運営方法の適切さを確認することが必要である。

検討の結果、運営委員会の規約が多くの団地について徴求されていなかった。今後は、全件徴求の上、内容の確認と、運営の実態把握に努める必要がある。

(2) 駐車場の使用料の設定について

条例等によれば、駐車場の使用料は行政財産の目的外使用許可に係る使用料として計算の定めがある。

これによると、原則は土地の相続税評価額の2/100とされているが、実際の駐車場使用料はこれに必ずしも一致していなかった。

長年、一定に据え置かれていたために、平成9年度に4団地について駐車場の改定が行われたが、直前の改定より5年間以上据え置きとなっている団地が20団地に及んでいた。今後は、適時に駐車場の使用料の改定が必要と考える。

駐車場使用料年度別推移

(単位：円)

団地 \ 年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度
ハイツ宇佐	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
ハイツ上加納	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
三里北	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
三里南	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
梅林	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
折立	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
大洞緑	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
黒野コーポ	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
ハイツ早田	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
岩戸	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900
松籟荘	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900
岩田坂	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
三田洞	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
リバーサイド菅生	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
上加納荘	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
北一色	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
ハイツ桜木	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
〃	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ハイツ島	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
正木コーポ	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
大洞	—	1,600	1,600	1,600	1,600
青柳コーポ	—	4,200	4,200	4,200	4,200
本郷ハイツ	—	—	—	—	6,600

第 3 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第 259 条の 29 の規程により記載すべき利害関係はない。

以 上