

北九州市監査委員	大庭清明
同	大津雅司
同	長野敏彦
同	加来茂幸

包括外部監査人の監査の結果に基づき、措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法第252条の38第6項の規定により、次のとおり公表する。

1 外部監査の種類

包括外部監査

2 選定した特定の事件

市営住宅事業および市が出資する団体（北九州市住宅供給公社）の財務事務について

3 監査の期間

平成20年6月27日から平成21年1月21日まで

4 監査公表の時期

平成21年3月17日（平成21年監査公表第2号）

5 監査の結果に基づく措置状況

(1) 家賃決定手続に関する指摘

監査の結果	措置状況
<p>ア <u>明渡請求に応じない高額所得者への措置について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>高額所得者に対して明渡請求を行っても、これに応じず損害賠償金を支払って使用を続けているケースがある。</p> <p>これらの高額所得者に対して、市は、顧問弁護士等から適切なリーガル・オピニオンを得て対応マニュアルを作成などした上で、個別に明渡訴訟提起の可否を検討し適宜対応すべきである。</p> <p>まず、そもそも市営住宅の目的に適合しない者に低家賃の恩恵を与えることが認められないのは当然だが、その者が相当額の家賃(その実は損害賠償金)を負担する場合においても、市営住宅戸数が有限であり現に入居募集の競争率が低い現況において、市営住宅の管理戸数の中長期的減数を計画する中であってはなおさら、特段の事情がない限り明渡を求めるべきである。</p> <p>また、一方では生活困窮世帯が家賃の長期滞納を理由に明渡訴訟を提起され、他方では、損害賠償金を負担可能な世帯が明渡事由に該当しながら使用の継続を許される、という構図が存する。この構図は市民一般の理解を得にくいものとする。</p> <p>さらに住宅条例第31条第2項は、明</p>	<p>まず弁護士等に相談して法的な問題点を整理したうえで、今後の対応方針について検討していきたい。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>渡日まで月額を近傍同種家賃の2倍とする損害賠償金を徴収できるとしているが、明渡請求を受けた者がこの損害賠償金を負担することにより第30条第3項にかかわらず明渡を行わず使用を継続してよいことにはならない。</p> <p>これに対して然るべき法的措置を取らず、従前と全く同様に使用料決定通知等を行うことは、本来の契約が継続しているかのような誤解を占有者に与え、占有者に一定の権利を生じせしめる結果を生みかねない。</p> <p>以上により、明渡請求に応じない高額所得者に対しては然るべき法的措置を取ることが当然であり、これを相当かつ合理的な根拠なしに行わないとすれば、合規性の観点から問題であると判断した。</p> <p>現状では、然るべき法的措置を取らないことにつき、適切に決裁された方針等は存しない。また、滞納や不正使用等と異なり入居者のほうから積極的に信頼関係を崩す行動をとっていないため勝訴は難しいと判断しているとのことであるが、これについて市の顧問弁護士等に相談して得た適切なリーガル・オピニオンも存しない。</p> <p>そこでまず、市の顧問弁護士への相談から実施すべきではないかと考える。一般的な事例に対する勝訴の可能性の程度、訴訟提起を避けるべき特殊</p>	

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>な事例の存否、訴訟以外の有効な解決策等について、専門的な立場からの見解を得て、対応マニュアルを作成することが必要である。また、従来の不適切な対応が今後に残す問題点等についても把握しておくべきである。</p> <p>さらに、高額所得者に対して法的措置に進むことを想定する場合、その前の段階で転居先のあっせんを十分行うこと、および、その記録を残すことが、市営住宅の本来の目的と訴訟の有利の双方の点で重要である。公社との連携を密に行い、また他の公営住宅等への照会、低価格層の民間賃貸住宅の情報収集等により、通常であれば転居先が確定しうるに十分な情報提供を行うことが望ましい。</p>	

(2) 家賃収納と滞納管理について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>過年度における不納欠損処理の漏れについて</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>平成 17 年度および 18 年度の決算における家賃等の不納欠損処理は、北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準に準拠して網羅的に行われず、処理すべき対象のうち少なくとも 22 百万円が、合理的な理由なく処理されていなかった。</p> <p>平成 19 年度不納欠損処理に係る決</p>	<p>平成 19 年度から改めており、今後も適切な処理を行うことについて、再度徹底を行った。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>裁書の別表 4・不納欠損処理集計表に挙げられている債権の中には、過年度に既に不納欠損処理基準の要件を充たしていたのに処理されていなかったものが門司区、小倉北および南区の合計で 22 百万円含まれていた。〈表 35 - 平成 19 年度不納欠損処理債権に含まれる過年度の処理漏れの集計〉(略)では、本来処理すべきであった期別にこれらを集計している。</p> <p>このうち、平成 17 年度ないし 18 年度に処理すべきであった 9 百万円・7 百万円について、各年度の決裁書にはこれらの処理を先送りすべき合理的な事情の記載は見られなかった。</p> <p>不納欠損処理基準の文言上、債権が一定の要件を充たす場合に、その期の決算において不納欠損処理「できる」という規定となっている。しかしこれは、法律的には債権がいまだ消滅していないのにもかかわらずこの基準により不納欠損処理「できる」ように定めたものであって、適用に恣意的選択の余地を与える意図の文言ではない。そもそもこの基準の設定目的は、経済事実上回収不能または回収が著しく困難な債権に該当するものを適時に処理することにより滞納整理事務の無駄な負担を軽減し、その実効性・効率性を高めることにある。回収交渉に何らかの発展がみられる等の個別・特殊な事情</p>	

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>がない限り、適時の処理を怠ることは単に後年の事務負担の増加にしかならない。訴訟系の業務の流れからみても、いったんは法的措置を経過してこの段階に至る債務者は、資産および収入に乏しいことが通常であり、状況改善は想定しにくい。特に、今回検出した事例は結局平成 19 年度に不納欠損処理されているのであり、先送りに実効はなかったケースと言える。</p> <p>したがって、個々の債権について不納欠損処理を遅延すべき合理的な根拠がある場合を除き、債権が不納欠損処理基準の要件に該当することとなった期の決算において当該債権を適時に処理しないことは、不納欠損処理基準に照らして不適切な処理であると考え</p> <p>る。</p> <p>以上から、平成 17 年度および 18 年度の不納欠損処理については、合理的な根拠のない処理漏れが存する不適切な処理であったと判断した。</p>	

(3) 市営住宅に係る公有財産管理台帳について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>建物台帳の記載の不備について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>総合財務会計システムによる公有財産台帳の整備状況について監査を実施したところ、以下に記載する通り、台帳記録の正確性、集計の網羅性に係る</p>	<p>建物台帳の記載不備箇所については修正を行った。</p> <p>なお、建物台帳への記載に当たっては、建物の引継後、すみやかに建物台</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>誤謬や、記録の漏れおよび適時に記録されていないケース等が見られた。平成 19 年度だけでも 6 件の誤謬や漏れが発生している。適時に漏れなく正確に資産登録ができる体制を確立する必要がある。</p> <p><表 59 - 平成 19 年度公有財産異動物件リスト（建物台帳より）>（略）</p> <p>上記の物件のうち、問題点と思われる点は以下の 5 点である。</p> <p>（ア）馬寄団地 10 棟の床面積については、建物台帳では、2,643.28 m²とあるが、完成建物引継書では、2,678.99 m²とあり、35.71 m²の相違がある。</p> <p>（イ）小嶺団地 3 棟については、建物台帳と完成建物引継書との相違はないが、建物取得日は平成 19 年 3 月 19 日であり、引継手続きは同年 5 月に行われていたにもかかわらず、実際の台帳登録は同年 12 月に実施されている。適時の登録がなされていない。</p> <p>（ウ）小嶺団地の集会所が平成 17 年 4 月に竣工されているが、登録が漏れており平成 19 年 12 月に台帳登録がなされていた。適時の登録がなされていない。</p> <p>（エ）吉田団地 39 棟について、建物台帳と完成建物引継書との相違はないが、建物取得日は平成 19 年 3 月 30 日であり、引継手続きも同年 5 月に行われていたが、実際の台帳登録は同年 12</p>	<p>帳への登録を行うとともに、登録時に担当者に加えて統括担当者が登録を再度チェックする等、正確に登録できるよう体制を確立した。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>月に実施されている。適時の登録がなされていない。</p> <p>(オ) 吉田団地 39 棟については、13 工区と 14 工区の 2 工事で建設されているが、取得価額は、13 工区と 14 工区の合計額で計上されているのではなく、その 1 部のみしか計上されていない。</p> <p>これ以外に、建物台帳に変更があった部分で次の問題点があった。</p> <p>(カ) 吉田団地について、35 棟の取得年月日が平成 14 年 2 月 13 日、36 棟は同年 2 月 21 日、第 2 集会所は平成 16 年 3 月 9 日であるが、平成 19 年 12 月に登録されている。適時の登録がなされていない。</p>	
<p>イ <u>建物台帳の取得価額</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>北九州市公有財産管理規則第 36 条第 3 項 (台帳価格) において、修繕または模様替え等により当初財産の価値が増減したときは、その増減額を台帳記載価格に加減した額とする旨が定められているが、現状では取得時に支出した金額でしか把握されていない。同条項にしたがった処理を行う必要がある。</p> <p>資本的価値を増加させるような資本的支出の場合は、資産としての価値がその分増加したことになるので、資産計上されるべきであるが、現状では費</p>	<p>新地方公会計制度の導入も踏まえ、所有資産の財産価値の増減の積算方法・把握方法等を研究していきたい。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
用として処理されており、取得価額に計上されていない。	

(4) 未利用市有地の状況について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>市営住宅の用に供しなくなった財産の用途変更手続の漏れ</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>未利用市有地については、正確かつ網羅的に把握し、利用見込み状況を確認したうえで、必要に応じて普通財産へ適時に用途変更処理し、リスト化して財政局財産活用推進課へ提出する必要がある。</p> <p>通常、未利用市有地のうち、市営住宅の用に供しなくなり、建築都市局住宅部住宅管理課では今後の利用見込みのない行政財産は、用途変更して普通財産に移行し、財政局財産活用推進課へ所管替すべきである。しかし、実際には、このように普通財産になるべき未利用市有地が建築都市局住宅部住宅管理課の所管の行政財産のままであるものが散見された。事実、下記写真 11～13(略) の様に現地調査でも現物を確認できた。また、写真 14(略) のように、建築都市局住宅部で今後利用するかどうかも決定されず、普通財産に移行すべきかどうか不明のままの未利用市有地もあった。</p> <p>未利用市有地は、利用見込み状況を</p>	<p>未利用市有地の利用見込みについては、現在、調査・検討中である。</p> <p>なお、利用見込みがなく所管替えが可能なものについては、財政局財産活用推進課へ所管替えを進めていきたい。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>確認したうえで必要に応じて適時に用途変更し、普通財産にするべきである。</p> <p>また、普通財産になるべき未利用市有地はすべて財政局財産活用推進課へ報告され、財政局財産活用推進課で全市の未利用市有地を一括管理して、有効な利用の促進を図ることが望まれる。現在有効利用の方策が見つからない未利用市有地については、売却等をすべきと考えるが、売却等に関する十分な情報や経験を持っていない住宅管理課が所管したまま、利用見込みのない状態で管理コストばかりかかるのは、効率的かつ経済的な視点からも問題と思われる。</p>	

(5) 市営住宅の管理に係る指定管理者制度について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>指定管理者の報告書の検討について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>指定管理者から提出を受けた報告書については、その内容の正確性を適宜検証すべきである。</p> <p>指摘事項に記載しているとおり、公社が提出した複数の報告書の間には不整合が見られるが、住宅管理課ではこれを把握していなかった。</p> <p>今後、指定管理者から提出を受けた報告書について、提出済の報告書やその他の情報との整合性や、数値の推移</p>	<p>公社から提出された報告書の適切な検証方法について、研究していきたい。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>の合理性等の検証を適宜行うことが必要である。</p> <p>不整合等があれば指定管理者に確認し、適宜説明を求めることで、誤謬を適時に正すことができ、場合によっては不正の兆候を検出することもありうる。</p>	

(6) 市営住宅の管理に係る市の貸与資産の管理について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>市の貸与資産の管理に係る問題点</u> (建築都市局住宅管理課、住宅計画課) (ア) 備品等 (種) については、協定書の条文と公社の実際の会計処理が対応していない。市は公社の出資者として、適切な会計処理に改善するよう指導する必要がある。</p> <p>(イ) 市内に存する北九州市営住宅の管理に関する基本協定書」(別紙 4) 貸与備品一覧表 (種) の中に (営繕、戸畑区) の一覧表が含まれているが、同上の協定書には戸畑区は含まないので、「戸畑区内に存する北九州市営住宅の管理に関する基本協定書」(別紙 3) 貸与備品一覧表 (種) の後に、添付されるべきものである。</p>	<p>備品等 (種) については、平成 21 年度に締結した協定書において、条文及び処理方法について公社と協議した。</p> <p>条文については、備品等 (種) は「甲が支払う委託料により購入又は調達し、乙が所有する物品」とし、協定終了に際し、甲に引継ぐ備品等から「委託料及び乙の費用で購入したものを除く」旨修正した。</p> <p>公社に対しては、売上金として会計処理するよう指導した。</p> <p>また、備品の一覧表については、所在を確認したうえで作成した。</p>

(7) 公社が提供する「市営住宅管理運営費収支状況」表の整合性について

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>ア <u>収支状況表の年度内における継続性等について</u></p>	

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>(北九州市住宅供給公社)</p> <p>平成19年度の月次収支状況、四半期収支状況、および年度の収支状況につき、会計数値の不連続が見られたが、収支状況表作成・提出に当たっては誤りが発生しないよう慎重な計算ならびにチェック手続の強化が望まれる。</p> <p>月次収支状況、四半期収支状況および年度における収支状況のうち支出金額の集計結果は次のとおりである。</p> <p>(ア)月次収支状況と四半期収支状況との照合</p> <p><表78 - 第1四半期> (略)</p> <p>市内分において四半期収支状況表の金額が各月の金額の合計金額より、79,095円大きくなっている。また、八幡東区分、戸畑区分においては逆に四半期収支状況表の金額が小さく、トータルでは差異はない。</p> <p><表79 - 第2四半期> (略)</p> <p>市内分、八幡東区分、戸畑区分において四半期収支状況表の金額がそれぞれ、239,259,541円、2,991,139円、3,430,379円、合計で245,681,059円、各月の金額の合計金額より少ない。</p> <p><表80 - 第3四半期> (略)</p> <p><表81 - 第4四半期> (略)</p> <p>第3四半期および第4四半期については、四半期収支状況表の金額と、各月の金額の合計額とは一致している。</p> <p>(イ)月次収支状況と年度収支状況と</p>	<p>関係職員に対し指摘内容を十分に把握させ、慎重な計算をするように指導した。今後収支状況表を差替えるとともに、チェック体制を強化し、適切な事務処理を行う。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>の照合</p> <p>< 表 82 - 月次収支状況と年度収支状況との照合 > (略)</p> <p>市内分において年間収支状況表の金額が各月の金額の合計金額より、79,095円大きくなっている。また、八幡東区分、戸畑区分においては逆に年間収支状況表の金額が小さく、トータルでは差異はない。</p> <p>(ウ) 四半期収支状況と年度収支状況との照合</p> <p>< 表 83 - 四半期収支状況と年度収支状況との照合 > (略)</p> <p>市内分、八幡東区分、戸畑区分において四半期収支状況の合計金額がそれぞれ、239,259,541円、2,991,139円、3,430,379円、合計で245,681,059円、年度収支状況の金額より少ない。</p> <p>(ア) の第1四半期および(イ) の差異の発生原因については、月次収支状況を提出した後に市内、八幡東、および戸畑間の負担額の修正が生じたが、月次収支状況の差し替えを行わなかったことによる。</p> <p>また、(ア) の第2四半期および(ウ) の差異の発生原因については、第2四半期の収支状況作成過程で7月度を加算し忘れたことによる。</p>	

6 監査の結果（意見）に基づく措置状況

（1）入居手続について

監査の結果（意見）	措置状況
<p>ア <u>入居申込に係る事務処理の効率化について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>北九州市営住宅入居申込書の記載項目に「希望階」を設けることで、希望に沿わないあっせんによる申請者の辞退の減少が期待でき、事務処理の削減と入居率の改善が可能になる。</p> <p>住宅をあっせんしても入居を辞退するケースがあり、その60%以上を占めているのが、「階が上すぎる」という理由であった。募集案内書には住宅の部屋番号は記載されていないが、住宅相談コーナーで問い合わせをすれば、部屋番号を知ることができる。しかし、同じ団地の別の住宅にあきが出た場合は、その住宅も追加で募集されるので、当初の住宅とは別の住宅があっせんされることがある。そのため、「2階のつもりで応募したら4階の住宅をあっせんされてしまい、やむなく辞退した。」ということが起こりうる。</p> <p>このような事態を避けるため、申込書に「×階まで」という「希望階」を記入してもらうことが考えられる。あっせんの順番が来ても、希望階の条件が合わない場合は飛ばして次の応募者にあっせんする。この場合は辞退ではなく落選として取り扱うこととする。</p> <p>辞退が少なくなれば、その分追加あ</p>	<p>「希望階」を設ける等の辞退数を下げられるための方策について、検討していきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>っせんや再募集の件数が減るので、トータルの事務処理量を減らすことができる。</p> <p>また、辞退数を減らすためには、次のようなことも有効である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 募集案内書に最寄のバス停までの距離や時間などを記載する。 ・ 募集案内書に築年数を記載する。 ・ 住宅の外観や室内の様子などの写真を住宅相談コーナーやインターネットで閲覧できるようにする。 	
<p><u>イ 募集内訳の見直し</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>住宅困窮者向け住宅とあき家待ち向け住宅との内訳配分の調整に際しては、住宅困窮者向け住宅の募集戸数を増やすことにより全体の入居率を上げることができると考えられるため、この点を考慮すべきである。</p> <p>平成 19 年 6 月、10 月、および、平成 20 年 2 月の書類審査結果によれば、あき家待ち向け住宅と住宅困窮者向け住宅の募集戸数に大きな開きがある。</p> <p>応募件数はさほど変わらないため、最終倍率に 2 倍以上の開きが出てしまっている。</p> <p>あき家待ちは抽選、住宅困窮者は点数選考という違いがあるので一概には言えないが、入居率も住宅困窮者の方が高い傾向にある。</p>	<p>住宅困窮者募集を増やすに当たって、あき家待ち募集しか申込みできない世帯もあるため、それぞれのバランスを考慮のうえ、募集戸数を決定していきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ウ <u>入居者使用権の承継について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>入居の使用権の承継については、その対象範囲をより限定することを検討すべきである。</p> <p>市営住宅の目的は、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供給することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進を図ることである。したがって、市営住宅に入居する権利が世代を超えて引き継がれる状況は、より住宅に困窮している者の入居する機会を奪っている可能性があり、好ましくない。</p> <p>この点、国も「長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を著しく損なっている実態が見られるところである」(平成17年12月16日国土交通省住宅局長通知)とし、入居承継が認められる者は「原則として現に同居している配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」と厳格化することを求めている。北九州市の場合、これを6親等以内の同居親族としたままであるため、これを適宜狭めるなどして、承継を限定することが必要である。</p>	<p>他都市の状況もみながら、適切な承継できる親族の範囲について検討していきたい。</p>

(2) 家賃決定手続について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>収入を証明する書類について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>前年 1 月 2 日以降に日雇い労働や事業等を開始した者に対して収支明細書だけでなく前年分の所得額証明書を求めるよう、資格案内書の記載に追加すべきである。</p> <p>収入を証明する書類の徴求について、資格案内書はこのような場合には収支明細書の提出のみを求め、前年度の所得額証明書ないし確定申告書の控は要求していない。家賃決定の計算には収支明細書の記載額で足りるためである。</p> <p>しかし、収支明細書は、入居申込者の自己申告であり客観性に不安の残る資料である。他に客観性の担保を求めうるのであれば極力そのような資料の入手を図る必要がある。したがって、前年 1 月 2 日以降に事業等を開始した場合であっても、入居希望者の主張の合理性を検証できるよう、案内書の記載に、前年分の所得額証明書も提出するよう追加すべきである。</p>	<p>全員が前年分の所得額証明書の対象となるわけではないが、より適切な収入の把握に努めることができるよう、検討していきたい。</p>
<p>イ <u>収支明細書のフォームについて</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>収支明細書には、就労時期ないし事業等の開始時期の情報を記載させる欄がないので、欄を設けるか、運用上これを記入させる指導を行うべきである。</p>	<p>平成 21 年度の収入申告から対応予定。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>平成 19 年 10 月に実施した定期公募について、小倉北区と八幡西区の入居決定者の使用許可伺のファイルを閲覧した結果、収支明細書のみ提出しているケースが数件見られた。日雇いや自営業による収入のあるケースで、いずれも前年度の所得額証明書の提出を得ていない。</p> <p>これらについては、入居希望者が前年 1 月 2 日以降に現在の就労状況に至ったものであれば、案内書の記述にしたがい書類は完備しており、合规性の観点では問題はない。しかし、それ以前に開始したものであれば、前年分所得額証明書ないし確定申告書の控の提出が必要である。</p> <p>この点、入居希望者がいつ事業を開始したかは、ファイルされた収支明細書およびその他の書類の記載に見られなかった。収支明細書は直前 12 ヶ月の収入を記載する様式になっているため、12 ヶ月未満の記載であれば前年 1 月 2 日以降との判断がつくが、12 ヶ月分の記載の場合、それ以前のどの時期に就労ないし事業開始したのかわからず、前年 1 月 2 日以降の就労かどうかわからないため、前年度所得額証明書（ないしは確定申告書控）の提出の要否について判断できない。</p> <p>したがって、収支明細書に就労時期ないし事業等の開始時期の情報を記載</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>させる欄を設ける等、適宜対応すべきである。</p>	
<p>ウ <u>未申告率低減のための方策について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>年金以外に収入のない高齢世帯の場合、事前に入居者による承諾書を徴求した上で、住宅管理課で直接入手した課税情報に基づき記入した収入申告書に入居者の押印を得る、といった簡便な方法を検討すべきである。</p> <p>単身高齢者や、高齢者夫婦の一方が長期入院している場合などに、収入申告書の徴求が困難な場合があり、申告の遅れや未申告の一因となっている。</p> <p>しかし、高齢者が年金以外に収入がないような場合、基本的に収入に大きな変化は生じないことが明らかである。</p> <p>一方、申告書の提出を求めて申告がなされない場合、住宅条例第 34 条を根拠として財政局税務部課税課に該当者の課税情報の提供を求め、高額所得者に該当する者を抽出することは、合规性になんら抵触せず行われているところである。</p> <p>そこで、年金以外に収入のない高齢世帯については、予め課税情報を直接入手することの承諾書を入手しておくことで、相当量の事務軽減が可能になるのではないかと思われる。</p>	<p>他の政令市の収入認定方法等を調査し、参考にして、入居者の負担軽減、市の事務の効率性の向上等につながるような方法を研究し、検討していく。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>年金の種類やおよその金額の情報を入手しておき、また、家族構成の変動情報も併せて管理しておけばよいと考える。なお、該当世帯でも自ら申告する者については、その申告書に基づいて家賃算定を行えばよいのではないかと考える。</p> <p>このような方法により、高齢入居者の負担も軽減する。また、市にとっても有効性、効率性の向上に資すると判断した。</p>	
<p><u>エ 未申告常習世帯への対応について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>繰り返し未申告者となる世帯について、適切な分析と手当が必要であるが、これが行われていない。今後の事務の効率化のために、合理的な分析を行い、対策をとる必要がある。</p> <p>繰り返し未申告者となる世帯については、前項の高齢世帯に該当する場合も考えられるが、その他、単身、母子家庭等で時間の余裕がない、申告に経済的なインセンティブがない(*)、高額所得隠し、といった複数の要素が考えられる。</p> <p>(*) Eランク程度から近傍同種家賃が課されている場合、それを超える収入を得ている者は、申告の有無にかかわらず課される家賃は基本的に変わらない。そのような場合には、実質的に未申告に対するペナルティが存せず、</p>	<p>今後、未申告者のリストを整理し、繰り返し未申告となっている者については原因を分析のうえ、電話督促や戸別訪問するなどの対策を検討していきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>わざわざ申告する動機を欠くことになる。これは制度自体の構造的な問題と言える。</p> <p>いずれにせよ、まず複数年度にわたる未申告者を抽出・把握し、その原因分析を行うことが必要である。</p>	
<p><u>オ 引下げ後の収入基準による高額所得者増加について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>公営住宅法施行令の改定に伴う収入基準の段階的引下げにより、5 年間で約 400 世帯が新たに高額所得者に該当することとなるが、これについては、下記の点に十分留意して対応することが望まれる。</p> <p>(ア) 該当する可能性の高い入居者を重点対象として、事前に詳細にアナウンスする。(ウ)・(エ)に関する十分な説明が不可欠である。</p> <p>(イ) 必要な転居先の戸数を見込み、指摘事項に述べた他の組織との連携のもとに、効率的なあっせんを可能にする体制を準備する。</p> <p>(ウ) 明渡を猶予すべき事由について、判断を統合的に行い、不公平感を生じさせない。なお、従前より高額所得者に該当しているが明渡の猶予を受けている入居者との関係についても、同様の配慮を要する。</p> <p>(エ) 明渡に応じない場合、指摘事項に対する措置により作成した対応マニ</p>	<p>意見を踏まえ、適切な対応について検討していきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ユアルに従い、訴訟提起を含めた適切な対応を行う。</p>	
<p><u>カ 徴収猶予制度の運用について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>住宅条例には家賃の徴収猶予についても規定しているが、実際には徴収猶予の承認は行われていない。制度を規定どおりに運用できるように申請書類の記載項目の追加・申請受理時のフローの変更などの改善が必要である。</p> <p>住宅条例第 14 条は、家賃について、減免のみでなく徴収猶予についても定めている。また減免実施要綱第 2 条 3(1)では、同条 1(1) (収入が著しく低額である場合、長期の病気療養や災害による損害に要する支出を控除した収入が著しく低額である場合) または (3) (その他特別の事情のある場合) に該当する者で、その状態が短期と認められる場合は、徴収を猶予することと定めている。</p> <p>しかし、市の運用上、家賃の徴収猶予の承認は実施されていない。</p> <p>そもそも徴収猶予は、短期で病気・被災等の事情が解消し、解消後には通常負担している家賃に上乗せして猶予を受けた金額を支払うに足る収入または資産が確保できるのでない限りは、家賃の滞納をルール内で生じせしめた結果になるおそれ大きい制度である。短期で解消する見込みであった事</p>	<p>申請書類等の改善を検討予定である。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>情が長期に及んだ場合に、家賃の滞納があると減免制度の対象にならない。</p> <p>また、最悪の場合には長期滞納から明渡退去の事態にまで発展しうるなど、家賃滞納の発生は入居者の以後の生活に重大な影響を及ぼし得る。このため、減免の承認で対応できる事案についてはそのように対応することが望ましい。一方でこのことは、減免・徴収猶予担当者や滞納整理担当者の事務軽減にもつながる。</p> <p>以上が徴収猶予の承認を実施していない背景であり、これ自体は十分納得しうる事情と考える。さらに、実施要綱第2条3(1)の長期・短期の別については取扱要領に記載がなくその基準が明確でない、また申請書は減免と徴収猶予を入居者が選択申請する様式ではない、といった背景もあって、このような運用実態が生じている。</p> <p>これについては、「短期」なのに減免としてしまうことが規定に反することも考えられるが、申請書類からそのような具体例は検出できない。というのも、申請書類の記載項目に、具体的に長期・短期の別を明らかにするための項目は無く、記載があるとすれば申立書の記載だが、申立書はしばしば具体性を欠く主観的記述であり、判定の用に適さないからである。</p> <p>したがって、申請書類を改定し、公</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>社窓口担当者の聞き書き等によるチェックリストの1項目として、療養やその他の減免ないし徴収猶予事由の長期・短期の別の記載を明らかにさせ審査会の判断に資するか、または撤廃の検討を含めた徴収猶予制度の整理を行う必要がある。</p>	
<p><u>キ 家賃減免認定における長期療養者の扱いについて</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>長期の病気療養により支出が生じている場合に、住宅条例等の規定によれば、この支出を控除した後の収入により減免の可否を判定することになっているが、これがなされていない。運用上必要な整理を行った上で条例等に従った処理を行う必要がある。</p> <p>減免実施要綱の第2条1(1)イは、長期の病気療養に要する支出を控除した収入が著しく低額である場合に減免(又は徴収猶予)の対象とする旨を定めている。なお、減免取扱要領3(1)は長期療養を「6ヶ月以上の療養する場合」とし、費用を「診療費、投薬費、その他の処置に要する費用及び入院に関する費用」としている。却下された申請書類のうちに、入居者の入院加療を記述する内容の申立書を添えたものが3件あったが、これらに関する減免の基準の当てはめに際して、いずれも収入から費用の控除を行っていない。</p>	<p>運用上必要な整理を行った上で処理を行っていく。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ここでも申請書類からは療養の内容、期間、およびその費用は読み取れないため、長期に該当するか否か、また収入から費用の控除を行った場合に減免を承認する基準を充たすか否かの判断材料が不足したため、直ちに合规性に反するものとは言えず、監査結果の項で判断から除外する旨を記載した。但し、ヒアリングによると実際に長期療養費用を収入控除して基準に当てはめることは行っていないとのことであり、合规性に反する可能性は高い。</p> <p>単身者で給与所得を得ている入居者などにおける長期療養の場合には、世帯の収入の直接減を通じて減免の適用があることが考えられる（なお、単身者の場合、長期入院は退去事由ともなり得る）。</p> <p>しかし、複数人で入居しており、そのうちの所得を持たない者が長期療養を要した場合には、世帯収入の直接減は生じないことが多いため、この場合に減免実施要綱第2条1(1)イの費用の控除を通じて減免対象とできない弊害は大きい。</p> <p>したがって、前項と同様のチェックリストの1項目として、長期療養の内容、期間を記載させ、また、療養費用について証明できる書類の提出も求めるようにするなどして、同条項の費用控除計算を減免の審査に合理的に組み</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>込む必要がある。</p> <p>なお、控除すべき費用の額の確定についても、整理が必要である。</p> <p>控除すべき費用については、先に挙げた取扱要領 3(1)で「診療費、投薬費、その他の処置に要する費用及び入院に関する費用」としながらも、同(2)では控除の額を「指定介護老人施設に入所している者が介護費に係る自己負担額と支払った額の 1/2 に相当する金額」としている。(2)は控除できる費用の額の限定ではなく、指定介護老人施設に入所する者の場合の計算を特に定めた規定と解すべきであり、それ以外の場合は(1)に当てはめて個別に判断すべきと考える。</p> <p>その上で、(1)の拡大解釈や不正申告を防止するために「入院中の診療費、投薬費」などと限定した規定とし、医療機関の発行する領収証で客観的に証明し得る内容に整備することも有用である。</p> <p>以上 2 点について述べたが、減免・徴収猶予は、家賃が現在の世帯収入を反映させた仕組みになる以前から存在する制度で、現在は家賃決定上の収入 A ランクに該当する者の中に限ってさらに要件を定めて利用させる形となっている。恒常的に収入が僅少である世帯に対していわば X A のランクに対応する家賃を設定する役割と、一時的な</p>	

監 査 の 結 果（意見）	措 置 状 況
<p>収入の激減または費用の激増の生じた世帯に対して時限的に補助する役割とがともに求められていることも、運用が単純でない一因であろう。このような点も考慮して、実効性ある運用が可能となるように制度を整理することが必要である。</p>	

（ 3 ）家賃収納と滞納管理について

監 査 の 結 果（意見）	措 置 状 況
<p><u>ア 不納欠損処理基準の処理要件の合理化について</u> （ 建築都市局住宅管理課 ） 北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準は、時効期間満了をもって不納欠損処理を行う基準であるが、時効期間に縛られず実質的な経済価値の消滅の事実に基づき適時に不納欠損処理できるよう、基準の改定や弾力的運用の工夫などを検討することが望ましい。 そもそも不納欠損処理基準の設定趣旨は、「実質的には債権としての経済価値が完全に消滅していると認められる場合」に、「当該債権の全部又は一部が消滅したものとみなして、債権の消滅と同様の処理」をすることにある。時効期間満了後時効の援用がなされていない場合のみならず、時効に至らずとも既に積極的回収の手立てがない場合、ないしそのような手立てを取り難い事情がある場合については、同様に</p>	<p>時効完成以外の事由による債権放棄は議会の承認事項であるので、他自治体の動向も踏まえ、慎重に検討していきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>実質的には経済価値が消滅していると判断できる。また、市営住宅の性質上、強制執行申立等の段階に進みなお精算できない債務者については、この「積極的回収の手立てがない場合」等に該当する場合が通常と言える。</p> <p>時効成立による債権の法的な消滅（もしくは時効援用を待つのみでこれに準ずる状態）でない場合に債権を放棄することは、不公平性や恣意的処理の危険という観点から無制限に認められるものではない。この点、地方自治法が時効完成等の事由により債権が法的に消滅する以前の債権放棄には議会承認を要する旨定めている所以である。しかし、一定の客観的要件を充足する債権を一律に処理する基準とその運用に対する統制を整備できれば、かかる不公平性・恣意性のリスクを一定限度以下に抑えることも可能と考える。</p> <p>債権管理事務の簡素化の効果は十分大きいことが期待できるため、時効期間に縛られない実務的なルールへの移行が望まれる。</p>	
<p>イ <u>現行不納欠損処理基準の運用について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>現行の北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準を前提とした場合も、時効期間満了の判断につき誤った運用や</p>	<p>平成 20 年度不納欠損処理について、適切な運用ができるよう整理するとともに、確認を行った。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>判断のばらつきがあるため、適正に運用できるよう整理が必要である。</p> <p>時効期間について、判決等による確定債権は10年（不納欠損処理基準第3条1項）、それ以外は5年（同2項）としているが、明渡判決後退去日までに発生する損害賠償金については、不法行為に基づく請求権であるから、民法第724条に基づきその時効期間は3年である。第3条2項に基づき5年を適用しているが、3年経過後は回収は事実上不可能であり、2年間無用な管理をすることになる。なお、損害賠償金については、明渡日にその金額も確定し、時効もそこから進行を始めると考えるのが妥当である。</p> <p>また、運用面では、一部入金があった際の時効の中断の判断にばらつきが見られた。特に、一人の債務者に対して判決で確定した滞納家賃と前述の損害賠償金の双方の債権が存する場合であるが、これについては次のように整理できる。</p> <p>（ア）債務者が特定の債権に充当する意思表示（民法第488条1項）を行えば、当該債権の残額につき時効が中断される。ただし、前年度の納付書を持ってきた、といった弱いものでは、この意思表示には該当しない。</p> <p>（イ）債務者が（ア）の意思表示をせず、市もこれを行わない場合、法定充</p>	<p>なお、損害賠償金の時効期間3年の適用は引き続き検討していく。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>当（民法第 489 条）により弁済期の早い債権から優先的に充当される。この場合、確定滞納家賃がこれに当たり、時効の中断もこちらに生じることに留意されたい。</p>	
<p><u>ウ 債権のランク分け管理について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>債権を回収可能性の良否で数段階にランク分けし、ランクごとに過去の実績から回収不能率（ないしは回収率）を精緻に見込む管理方法が有効ではないかと考える。回収の実効性、事務処理の効率性に資するほか、複式簿記による財務諸表の作成に大きな役立ちがある。</p> <p>滞納家賃および損害賠償金については、具体的には、法的措置の諸段階をいくつかグルーピングし、それぞれを債務者の収入・資産の状況や納付誠意の有無などから 2 つないし 3 つのランクに分け、それぞれのランクに応じて対応手続を定めるといった方法が想定される。このような管理により、滞納整理事務の効率性や回収の実効性の改善を見込むことが可能である。現状でも既に個々の担当者の意識の中には存在する部分もあるものと思われるが、債権の評価方法やノウハウを標準化し共有しこれをオーソライズする効果は大きい。</p> <p>また、回収率もこのランクごとにフ</p>	<p>本市における新地方公会計の検討状況等を踏まえて検討している。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p> オローすることで、より精度の高い指標となることが期待できる。これにより、将来の債権回収キャッシュフローの予測も高精度とすることができ、歳入予算策定やその他中長期の計画立案にも資する。 </p> <p> 加えて、地方公会計整備促進の流れから、地方公共団体においても複式簿記によるいわゆる財務4表（貸借対照表、資金収支計算書、純資産変動計算書、行政コスト計算書）の作成は必須となる。 </p> <p> 北九州市においても既に財務4表の作成に向けた準備活動が始まっているが、より精度の高い徴収不能見込額の算出は、信頼性の高い貸借対照表や行政コスト計算書等の作成に資するものである。貸借対照表に記載される債権を正しく評価し計上すること、すなわち「将来いくら回収できるのか」を把握し表示すること、同時にまた債権の状態悪化が「いくらのコストになったのか」を把握し表示することが求められるためである。このような情報の提供は原課に要求されることが当然に想定されるため、住宅管理課では喫緊の課題として取り組むべきである。 </p> <p> 現状では地方公会計の明確な会計基準は整備されるに至っていない。このため、債権の評価について最終的にどこまでを要求されるかは明らかではない </p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>が、趣旨から考えて、一般営利企業の行う会計の原則が多く取り込まれることは想像に難くない。企業においては、債権についてはその回収不能見込額を合理的に見積もり貸倒引当金として計上することが求められているところである。(他方で回収不能見込額の増加額は損益計算上のコストとして計上される。)</p> <p>地方公会計の会計基準の方向性の一つの参考として注目されるのは、既に東京都が独自に設けた複式簿記による東京都会計基準である。同基準では、使用料等の収入未済による債権について、時効の成立などにより徴収不能が予想される徴収不能見込額を、不納欠損処理引当金として計上し、債権から控除して表示することとしている。また、その計算については、過去の不納欠損実績率等から合理的な引当率を設定し債権額に引当率を乗じて徴収不能額を用いる方法等が想定されている。(「新地方公会計の実務 東京都における財務諸表の作成と活用」(東京都新公会計制度研究会)を参考とした。)</p>	

(4) 不正入居、不正使用等について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>未着手案件のリスト管理について</u> (建築都市局住宅管理課) 不正入居、不正使用等の解消に係る</p>	<p>未着手案件等をリスト化し、案件に</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>未着手案件等も随時リスト化し、案件に通番を付すなどして、年度別発生件数の把握・管理を適切に行う必要がある。</p> <p>この手続を行うことは優先的に対応すべき事案の抽出に有用であり、解消に時間のかかる事案も多いため、進捗状況を明らかにするという観点からも必要ではないかと思われる。</p>	<p>通番を付すなど、年度別発生件数の把握・管理を適切に行えるよう措置した。</p>
<p><u>イ 効果的な違反行為の予防・発見について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>公有財産の保全に関わる違反行為等に関しては、情報収集の方法において改善の余地があるのではないかと思われる。住宅部の職員を動員して行う現場視察を定期的かつ循環的に行っていく、ふれあい巡回員に研修を施し公有財産保全の観点での知識と視点を持たせる、さらに予算が許せば増員を図るなど、組織的かつ有効な情報収集方法を講ずる必要がある。</p> <p>(ア) ふれあい巡回員制度の利用の限界</p> <p>違反行為等の把握に関しては、ふれあい巡回員が戸別訪問の際に団地に赴くことと、入居者等からの電話による苦情等とが主たる情報経路となっているが、違反行為等の内容によってはこれらの経路での情報収集があまり期待できない。</p>	<p>違反行為に関しては、ふれあい巡回員の他に、住宅供給公社職員や住宅管理課職員、管理人等により情報を収集しているが、増員等の組織的対応は困難である。</p> <p>なお、H21.4.1以降、ふれあい巡回員の他に住宅供給公社管理第二課内の係長を含め、5人体制の住民サービス係を新設した。</p> <p>今後は、この新設した住民サービス係により、これまで以上に入居者等から多くの情報等の収集が可能になると考えている。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>具体的には、公有財産の毀損や改造に該当する条例違反行為であって、それにより他の住民が直接の被害等を受けないような場合については、情報としての苦情が発生することが期待しづらい。ことに、a)市営住宅内部における行為であり、住居の外観に影響しないもの、および、b)複数の住民に何らかの利便等を与えるものについては、a)は物理的にそれを知り得る機会が限られること、b)は報告のインセンティブを減ずることから、どちらも苦情等による情報入手はほとんど期待できない。</p> <p>また、ふれあい巡回員については、主たる担当業務は単身高齢の入居者の安否確認等にある。標準業務仕様書にはこの業務以外に、管理人補完業務についても定め、以下のことを「知り得たときは」住宅管理課職員に報告することとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び共同施設等の破損 ・不正使用 ・不正増築、模様替え（以下省略） <p>市営住宅の現場に行く機会のあるふれあい巡回員にこの業務も担当させることで効率よい情報収集を図っているが、もともと業務の正式な委託契約ではない管理人業務の代替補完に過ぎず、そもそもふれあい巡回員に個々の団地の共同施設等の設置に関する詳細</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>情報を把握させて異常の検知をさせることまで想定した仕組みではない。</p> <p>駐車場の問題を例に取ってみても、公社は団地ごとの市営駐車場の整備状況、配置図等をふれあい巡回員に与えてそれ以外の駐車をチェックさせるといった業務指導はしておらず、そもそも市から標準業務仕様書を補完してそのような業務を行うよう要請した事実は見られない。したがって、管理人補完業務の委託をもって住宅管理課が公有財産たる市営住宅および共同施設の保全および違反行為の予防発見に十分な情報収集を行ったとするには、疑問が残るところである。</p> <p>(イ) 建物外周部や共同施設の毀損、不正使用等</p> <p>平成 20 年度においては下期にいわゆる車友会駐車場が表面化し、住宅部を挙げて職員による市営住宅の現場視察調査を行っているところである。この調査を一通り終えることで、駐車場に関する問題だけでなく、外観から問題を把握しうる場合全般について、一応のふるいがかけられたこととなる。</p> <p>これ以降も、市の職員による定期的な現場視察等は、中長期的なサイクルであっても循環的に実施することが望ましい。なお、公社に委託する場合は、団地ごとの共同施設の配置図面、既往の状況等、適切な情報が公社に提供さ</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>れること、また、専門的視点から問題点を検出可能な人材を公社が用意できることが必要となる。</p> <p>(ウ) 住宅内部の改造等</p> <p>数年に一度程度は違法増改築や違法な転貸等がなされていないか、立ち入り調査の実施が行われて然るべきである。住宅の外観からは全く判明しないこと、市営住宅は長期にわたる使用が通常であること、また退去時に判明しても退去跡修繕費の問題に置き換えられ、実質的にペナルティがほとんど課されないことから、全く立ち入り調査を行わないのは長期の違反行為を看過し公有財産の毀損を許すことになりかねないからである。</p> <p>その際、個人の権利の問題との兼合いがあるため、入居者の承認を取り付けつつ全戸へ立ち入り調査を実施することは困難であることが予想される。</p> <p>しかし、実施できた立ち入り調査結果のみならず、交渉の経過や拒絶の事由等の情報を集積することも、中長期的にはリスクの所在の把握に有用ではある。</p> <p>また、修繕要望箇所の聞き取りやすこやか改善のアナウンスと抱き合わせで行う等の工夫により、入居者の生活便宜向上に資する活動の一環としての位置付けを図り、拒絶反応の緩和を図るのも有用ではないかと考える。</p>	

(5) いわゆる「車友会」駐車場について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>公有財産の使用に係る法令・例規への抵触の可能性について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>車友会駐車場に関しては、北九州市が地方自治法、市の財産関係の例規、公営住宅法や住宅条例に抵触する可能性が高い。したがって、可及的速やかにこのような状況を解消する必要がある。</p> <p>(ア) 公有財産としての位置付け</p> <p>車友会駐車場は、市営住宅の団地敷地内に緑地、広場、通路、あるいは児童遊園などの、駐車場とは異なる施設として設けられたスペースを駐車場として区画して使用しているものであるが、緑地等の施設は市営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設であり、公営住宅法第2条第9号(住宅条例でも第2条第4号)にいう「共同施設」に該当する。なお、駐車場も共同施設の一つとして公営住宅法施行規則第1条第6号に挙げられるが、事業主体(この場合は市)が駐車場として設置した場合をいうと考えられる。</p> <p>さらに、市営住宅や共同施設は住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設であり、地方自治法第244条にいう「公の施設」に該当する。同法第238条1項に定める「公有財産」は、同条第4項に定める「行政財産」とそれ以外の普通財産に分け</p>	<p>平成25年度までに車友会を解消することを目標に、本設駐車場や簡易駐車場、又は暫定駐車場の整備等を進めている。</p> <p>最終的には、建替事業等により本設駐車場を整備し、簡易駐車場や暫定駐車場を順次廃止する予定で作業を進めている。</p> <p>なお、既に本設駐車場の整備の可能性を調査するため詳細調査を実施しているところである。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>られるが、「公の施設」は、「行政財産」すなわち「普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産」のうち、「公共用に供し、又は供することと決定した財産」に相当する。</p> <p>(イ) 使用の許可に関する考察</p> <p>公有財産、行政財産であり公の施設である共同施設を、車友会駐車場という本来の用途とは異なる形で利用ないし使用することを、市が許可しているのかどうかを考えるに当たっては、車友会駐車場が公の施設の利用に当たるのか、行政財産の目的外使用（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けてする行政財産の使用）に当たるのかにより許可を行う根拠が異なるため、分けて考える必要がある。</p> <p>まず、公の施設の利用に当たるとする場合であるが、地方自治法第 244 条の 2 に地方公共団体は「公の施設の設置およびその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない」とあり、北九州市営住宅条例がこれに当たる。しかし同条例には共同施設のこのような変則的利用については記述がないため、市がかかる利用の許可を与える根拠は見当たらない。</p> <p>次に行政財産の目的外使用に当たるとする場合であるが、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項は、「行政財産はその</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」としている。また、北九州市公有財産管理規則第 16 条第 1 項も「申請があったときは」「次の各号の一に該当する限り」同様の許可ができるとしている。なお、第 2 項で 1 年以内と使用許可期間を限り、第 3 項で市長が必要と認める場合に更新を認めている。</p> <p>なお、許可の対象が個々の利用者であるとすれば許可の内容は駐車場でない共同施設の駐車場としての使用ないし利用であろうが、车友会であるとすればその許可の内容は駐車場の運営であることとなり、公の施設の利用ではなく目的外使用で捉えるべきである。</p> <p>いずれにせよ申請・許可・更新が手続として継続的に行われた記録は存しないので、目的外使用の許可は正当な方法によってはなされていないことになる。</p> <p>以上のように考えると、市が使用の許可を行っているとしたらその許可に正当な根拠は無いことになる。</p> <p>そこで、市が許可をしていない場合について考える。</p> <p>市が使用の許可を行っていない場合は、车友会および车友会駐車場利用者は共同施設を許可なく本来の状態・用途の外で使用していたことになり、「市の財産を無断で使用した者」に該当す</p>	

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>る可能性が高い。北九州市公有財産規則第 14 条は「財産を無断で占用若しくは使用した者があるときは、直ちに原状回復命令書の送付その他適当な処置を講じ(中略)なければならない」としているため、市は「適当な処置」を講じていない点で第 14 条に違反しているのではないかと考えられる。</p> <p>ただし、市が非正規に許可を与えていたとしても、その立証は困難である。また、市が許可を与えていないとの立場から入居者に無断使用の責を問うのは、許可があるかの外観を市も放置してきた経緯を考慮すると、論理上も道義上も無理がある。</p> <p>ここでは過年度の合規性違反の問題として捉えるよりも、上述してきたこのような現状に含まれる問題点を認識して、それを将来に向けて解消することのほうが重要と考える。</p>	
<p>イ <u>車友会駐車場の段階的解消について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>現在市営住宅に存する車友会駐車場については、適宜段階を踏みつつ、最終的には市営駐車場として適切な整備を行うことが望ましい。</p> <p>現状において車友会による供給により充たされている駐車場需要の吸収という観点からは、車友会駐車場が全て市営駐車場として再整備されることが</p>	<p>平成 25 年度までに車友会を解消することを目標に、本設駐車場や簡易駐車場、または暫定駐車場の整備等を進めている。</p> <p>最終的には、建替事業等により本設駐車場を整備し、簡易駐車場や暫定駐車場を順次廃止する予定で作業を進めている。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>最も理想的である()。</p> <p>しかし、主として予算上の問題から、その全ての本格整備は困難ではないかと思われる。</p> <p>そこで、低予算で実行可能なロープを張る等の簡易な整備で対応し、とりあえず市営駐車場として管理を始めるといった方法が考えられる()。</p> <p>それでも予算や人員の面ですぐに対応できない団地も相当数あることが考えられるため、これらについては、公式の住民自治会との交渉により、市から自治会に目的外使用の許可を与える、もしくは業務を委託することにより、現状の车友会よりオフィシャルな形で運営させることも検討すべきである()。</p> <p>実際には、车友会駐車場の中には、スペース等が市営駐車場の本来の規格に合わず現状の区画数を取れない場合や、その他安全面の配慮から市営駐車場には整備できない場合もあるはずである。</p> <p>規格面については、現在市が設定していない小型車用の規格を設定するなどすることで若干補える部分もあるであろう。</p> <p>それでも最終的に吸収できない部分については、利用者側も本来駐車場が設置されていない(あるいは供給数が限られている)団地であることを知ら</p>	<p>なお、既に本設駐車場整備の可能性を調査するため詳細調査を実施しているところである。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ずに入居しているわけではないため、適宜事情を説明した上で、本来どおり民間駐車場を利用するよう説得することが必要である。</p>	
<p>ウ <u>車友会駐車場利用者による車庫法違反の問題について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>車友会駐車場利用者が車庫法違反を行う構造が放置されている。北九州市もこれについて責任は否定できず、状況の解消に努める必要がある。</p> <p>車友会駐車場は車庫証明を発行できないため、利用者のほぼ全員が、車の購入時のみ他の施設から正規に車庫証明を入手する、いわゆる「車庫飛ばし」を行うことにより、車庫法に違反しているのではないかと考えられる。市が車庫法に関連して直接的に法律違反を問われることはないが、車庫法違反が構造的に発生する状況を結果として作り出しこれを放置していると言え、その社会的責任を追及される可能性がある。</p> <p>なお、監査意見で想定した3つの段階の中で、 、 については市営駐車場となることから車庫証明の発行は当然である。 の場合は市営駐車場そのものではないため発行の是非と発行の方法が問題となるが、車庫法に関する問題の構造はなんら変わらないため、自治会に発行させ報告をさせる等の方</p>	<p>平成 25 年度までに車友会を解消することを目標に、本設駐車場や簡易駐車場、又は 暫定駐車場の整備等を進めている。</p> <p>については車庫証明書を発行するが、 については発行しない予定である。</p> <p>車友会が車庫飛ばしの一因といわれているが、本来、車両所有者の責任で駐車場の確保をすべきであると考えている。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>法を検討することが望ましい。</p>	
<p><u>エ 車友会駐車場の安全整備面の問題について</u> (建築都市局住宅管理課) 安全整備の基準に照らして低水準である車友会駐車場において重大な事故が発生した場合、市の損害賠償責任が問われることも十分考えられるため、この点も今後の対応において考慮する必要がある。</p> <p>車友会駐車場は安全整備の基準に照らして市営駐車場と比較した場合、幅員等の確保や、舗装、照明その他の点で、全体としてかなり低水準であると考えられる。このような設備において万一人身事故等の重大なトラブルが発生した場合、安全面に問題のある車友会駐車場を市が黙認放置したことの責任を問われるおそれは無視できない。</p> <p>したがって、車友会駐車場の存続如何に関わらず、十分な安全性の確保が必要である。</p>	<p>平成 25 年度までに車友会を解消することを目標に、本設駐車場や簡易駐車場、又は暫定駐車場の整備等を進めているところである。また駐車場の安全性の確保には十分注意していく。</p>
<p><u>オ 公平性に関する問題点について</u> (建築都市局住宅管理課) 車友会駐車場利用者と市営駐車場利用者間で、また、車友会駐車場利用者間で、不公平が生じていることが懸念される。実態の把握と解消が必要である。</p> <p>まず、市営駐車場使用料は月額 3～8 千円程度であるのに対し、車友会駐車</p>	<p>平成 25 年度までに車友会を解消することを目標に、本設駐車場や簡易駐車場、又は暫定駐車場の整備等を進めている。</p> <p>最終的には、建替事業等により本設駐車場を整備し、簡易駐車場や暫定駐車場を順次廃止する予定で作業を進めている。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>場は月額 2 千円程度（実態調査結果を待たねば定かには分らない）であり、経済的負担が異なる。また、両者併存する団地において両者の需給や空き状況を調整する働きは存しないため、市営駐車場は世帯に 2 台目の利用は原則として認めていないことなどと併せて、2 つの駐車場間で不公平感を持つ利用者もいるのではないかと思われる。</p> <p>次に、車友会の実態の詳細については調査の結果が待たれるところであるが、需要過多の際の割付けや料金の徴収、さらには運営余剰金の使途ないし再配分の方法に透明性が欠け、なんらかの不公平が生じていることも考えられる。</p>	<p>なお、既に本設駐車場の整備の可能性を調査するため、詳細調査を実施しているところである。</p>

（ 6 ） 建替事業について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p><u>ア 建替計画について</u> （ 建築都市局住宅整備課 ）</p> <p>建替計画については、短期的、中長期的、長期的な観点を取り入れながら、優先順位等にも配慮して方針の策定・実行をはかることが望まれる。</p> <p>現在の市営住宅の整備に係る短期的な課題は、おもに以下の 5 点である。 （ア）昭和 40 年代以前に建設されたものが約半数の 45% にのぼっており、老朽化の問題が顕在化している。</p>	<p>現在、「北九州市市営住宅ストック総合活用計画」において、「居住水準の向上」、「ストックの有効活用」、「市営住宅の再配置」、「バランスのとれた地域社会の形成」、「住宅セーフティネットの確保」を基本方針とし計画を進めている。この中でご意見の内容について引き続き取り組んでいきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>(イ) 高齢者世帯が増加し、エレベーターの設置や、段差の解消等のバリアフリー化、手すりの設置等も必要とされている。</p> <p>(ウ) 浴槽等の設置等の現在の多様なニーズへの対応が必要とされている。</p> <p>(エ) 耐震性能の不足している住宅への対応が必要とされている。</p> <p>(オ) 住宅困窮世帯の住宅セーフティネット機能や、市域への若年世帯の人口定着ツールとしての機能、安全・安心のまちづくりの施策に貢献することが期待されている。</p> <p>また、中長期的には、大量供給期の市営住宅ストックが、約 35 年後に一斉に耐用年限を経過する状況にあること。そして、長期的には、人口が減少することから、全体の供給数をどのようにすべきか、という問題がある。</p> <p>これらの課題に対して、財政状況が悪化している状況では、限られた予算内で実施していかねばならない。</p> <p>耐用年数が長く、長期に使用する市営住宅については、長期的展望に立って現在の問題にも対処をしていかなければ、不要になった場合に即処分できるものではないため、現在に対処したことが長期にわたって影響を及ぼす。</p> <p>今後の建替計画の中に、これらの短期的、中長期的、長期的な観点を明確に取り入れながら、何に重点を置き、</p>	<p>また、国土交通省より、老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、「公営住宅等長寿命化計画」の策定を求められており、平成 21 年度中の策定に向けて努力してまいりたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>どのような優先順位で、どのような手順で、実施するべきかの方針を策定し、実施していくことが望まれる。</p>	
<p>イ <u>維持修繕工事の計画実績対比</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>ストックの有効活用をはかるため、市営住宅に関する維持修繕工事計画の確実な実行が望まれる。</p> <p>< 表 49 - 平成 18 年度および 19 年度の維持修繕工事の計画実績対比 > (略) に見られるように維持修繕工事に関して、維持修繕計画を見直した以降の平成 18 年度から平成 19 年度までの計画と実績の比較分析を試みた。平成 18 年度と平成 19 年度の通算で考えると、すべての計画が 80% 以上の進捗率であり、大きな問題点はないと判断する。</p> <p>しかし、個別に各年度で検討した場合、平成 19 年度の給水管改修工事や、給水装置改修工事の進捗率は、計画に対して 70% 程度である。限られた財政事情の中で優先順位を付けて維持修繕事業がなされているためであろうが、計画通り進められなかった部分については、翌年度以降に厳しい財政事情の中で持ち越されることになる。</p> <p>長期にわたり使用する市営住宅は、計画的に修繕することによって耐久性が増し、長期の使用が可能となるので、ストックの有効活用を考えると計画の確実な実行が望まれる。</p>	<p>ご指摘のとおり計画の確実な実行が望ましいが、限られた予算の中で緊急性の高い工事・人命にかかる可能性の高い工事を随時優先的に実施している。今後とも安全性を第一に、計画どおりの工事実施を心掛けていきたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ウ <u>総合評価方式の本格運用の早期実現</u> (技術監理室技術企画課)</p> <p>現状では、改革入札制度や、総合評価方式の制度自体に大きな不備は認められない。ただし、総合評価方式は試行運用中であるため、全面的な早期運用が望まれる。</p> <p>実際の総合評価方式の運用件数実績は、少ないのが実情である。事実、総合評価方式の運用は、土木関連工事は平成 18 年度から、建築関連工事は平成 20 年度から試行運用中である。特に、建築関連工事は、1 億円以上かつ技術的工夫の余地のあるものについて試行運用中の状況であり、平成 20 年度 12 月現在までの総合評価実施件数は、公営住宅関連工事 2 件、および教育関連施設 (小学校の耐震補強工事) 1 件の合計 3 件のみである。</p> <p>今の入札制度では、評価基準が入札価格の低さのみで確定せざるを得ないが、価格の低さだけでなく、優良な企業が適正に評価され、工事が受注できる総合評価方式は、工事の品質 (機能・性能) の向上や、不良・不適格業者の排除等のためには、必須のものと判断している。</p> <p>建築工事関連工事のうち、1 億円以上かつ技術的工夫の余地のあるもの全件について、総合評価方式の早期本格</p>	<p>総合評価方式の入札には検討を要する事項として、</p> <p>入札手続き期間が長くなる 入札参加者は技術提案の作成、発注者は技術提案のテーマ設定および評価に多大な労力を必要とする 優秀な一部の業者だけが受注し続けることが懸念される</p> <p>などがあり、国もこれらの点を問題視し、制度改革が行われているところである。</p> <p>本市としても、当面、試行を継続し、総合評価方式の入札を拡充しながら制度の改善を図り、本格運用に向け努力していく。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
運用が望まれる。	

(7) ふれあい巡回事業について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p><u>ア ふれあい巡回業務の拡充について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>ふれあい巡回業務をより有効活用するため、いっそうの拡充が必要である。</p> <p>平成 20 年 9 月現在、ふれあい巡回業務の対象となる 65 歳以上の単身者は全市営住宅で 6,648 人おり、現在も毎月約 50 人の居住者が新規訪問対象者となっている。</p> <p>これに対し、ふれあい巡回員は 12 人しかいないので、一人当たり約 500 人の対象者を担当している計算になる。そのため、一人の対象者を年に 1 ~ 2 回しか訪問できていないのが実情である。市では 9 ヶ月に 1 回の訪問を想定しているが、業務の目的を考えると、これでは不十分であると思われる。</p> <p>ふれあい巡回業務は事故やトラブル等を未然に防ぐために有効であり、よりいっそうの拡充が求められる。</p>	<p>予算の許す範囲で、ふれあい巡回事業の拡充に努めていく予定である。</p>

(8) 駐車施設管理業務について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p><u>ア 収入未済の駐車場使用料に係る不納欠損処理について</u> (建築都市局住宅管理課)</p>	

監 査 の 結 果（意見）	措 置 状 況
<p>駐車場の使用料の収入未済額については、過去に一度も不納欠損処理を行っていないが、適宜これを行う必要がある。</p> <p>これまで不納欠損処理を行っていないため、滞納繰越件数、滞納繰越額ともに年々増加している。安易な処理は禁物ではあるが、債権管理の事務効率を上げるため、入居者死亡や保証人行方不明等、回収の見込みが無いケースについては、不納欠損処理を行うべきである。その際、基本的には家賃滞納債権に係る不納欠損処理と同様の考え方で、ただし、金額がそれに比して小さいことから、より簡素化して事務の簡便を図った基準を設定してもよいのではないかと考える。</p>	<p>住宅使用料と同様の処理が可能か、法的根拠等について研究していく。</p>
<p><u>イ 迷惑駐車への対策について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市営住宅内の迷惑駐車対策については、発生の都度に個別に行っているところであるが、長期的には、予算を確保し、適正数の駐車場を供給することが求められる。</p> <p>団地を複数抽出して現場視察を行った際に、市営住宅の敷地内の駐車場ではないスペースに駐車している車両が見受けられた。昼間の車両は訪問者、夜間の車両は居住者のものであると思われる。</p> <p>このような車両を放置することは、</p>	<p>迷惑駐車対策として、駐禁看板設置、駐禁ポール設置等について、警察との協議等により実施している。</p> <p>なお、駐車場設置率が整備基準に至っていない団地で敷地に空きスペースがある場合は、駐車場の増設に努めてまいりたい。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>駐車場の正規料金を支払っている住民の不公平感を助長するだけでなく、交通事故を誘発したり、緊急時における救急車や消防車等の進入の妨げになったりするおそれがある。駐車禁止の看板等を作り直し、運転者にはっきりとわかるようにする必要がある。また、迷惑駐車を続ける車両に対しては、罰金の徴収や警察への通報等、厳しい対応をすべきである。</p> <p>また、居住者が迷惑駐車をを行う原因のひとつとして、一部の市営住宅において、戸数に対して駐車可能台数が不足していることがあげられる。そうであったとしても本来は周辺の民間駐車場を使用すべきであるが、居住者のモラルに訴えるだけでは解決しづらい、構造的な問題と言える。</p> <p>この問題は、车友会駐車場の発生原因とも共通しており、長期的な取り組みによらないと解決は難しい。</p> <p>駐車場の供給不足が認められる団地や、建設が古く、そもそも駐車場が設置されていなかった団地等においては、敷地内の花壇や遊具公園等の共同施設スペースを駐車場に造り変える等の対策を取ることが必要となるが、これには相応の予算を要する。</p> <p>なお、市営住宅敷地内の放置車両については、通報等に基づき適正な対応がとられていることを確認した。</p>	

(9) 市営住宅に係る公有財産管理台帳について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>公有財産の価額の把握と新地方公会計</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>公有財産、特に建物および建物附属設備、構築物等の価額については、その台帳を整備し、資産管理に役立てつつ、近い将来の新地方公会計の導入に備える必要がある。</p> <p>現在の公有財産(建物)台帳については、取得金額の記載はあるが、耐用年数および減価償却金額がなく、減価償却に対応したシステムにはなっていない。そのため、実際の簿価の適切な把握もできない。また、取得金額は新築時に支出した金額でのみしか把握していない。</p> <p>現在の公会計の規則では、減価償却費および減価償却累計額の計上まで要請されていないが、長期にわたり保持、使用する市営住宅については、個々の物件について今後どれほどの残存耐用年数があり、年度ごといくらの減価償却額、および未償却額があるかを把握することは、適切な資産状況の把握および資産管理に有用である。</p> <p>さらに、新たな地方公会計制度において、複式簿記に基づく貸借対照表等の財務 4 表の作成をするにあたって、このような台帳管理は不可欠であるので、早急な対応が求められる。</p>	<p>現在、新地方公会計制度に対応するための資産情報等を整理しているところである。</p>

(1 0) 住宅新築資金等貸付事業について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>特別会計の終期の剰余金に係る市の試算の検討</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>特別会計剰余金の将来推移に関する市の試算は概ね妥当と思われるが、より精度の高い見積額の算出を検討する必要がある。</p> <p>特別会計剰余金の将来推移に関する市の試算の妥当性に関し、平成 34 年度末剰余金残高を検証し、この特別会計に追加の繰入金が必要とするリスクについても検討を行った。</p> <p>「平成 19 年度住宅新築資金等貸付特別会計決算資料」から、貸付元利金の現年度調定額に係る収入率は、平成 17 年度からの 3 年間で、88.4%、88.1%、87.1%と推移していることが見て取れる。上述の前提条件において収入率を 88%としているのは、概ねこれらの平均と思われる。</p> <p>ここで同資料所収の「年度別貸付額に対する収入状況」のデータから、貸付年度を遡り各年度の現年度調定分の収入率の推移を検討すると、貸付年度により大きな増減は見られるものの、回帰分析により貸付金が 1 年古いと平均 0.48%回収率が悪化しているという結果が得られた。</p> <p>これを反映させて再計算したところ、15 年間の平均回収率は 86.6%となった。この場合の平成 34 年度末剰余金</p>	<p>収支見込について、精度を上げる為により現状の償還率に則した見積もりを検討する。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>残高は 188 百万円である。</p> <p>また、より保守的に、回収率の悪化ペースを 3 倍の 1.44%として再計算した場合、15 年間の平均回収率は 82.0%であり、平成 34 年度末剰余金残高は 159 百万円となった。</p> <p>その他シュミレーションを行った結果、剰余金残高が 100 百万円ないし 0 百万円となるのは、15 年間の平均回収率が 72.6%ないし 56.9%と相当に小さい場合である。</p> <p>したがって、回収状況が現状と傾向から著しく逸脱して推移するのでなければ、特別会計に繰入金が必要となるケースは考えにくい。市の試算による平成 34 年度末剰余金残高 197 百万円はやや過大な見積りではないかと思われるが、1 億円を超える可能性は十分であると判断できる。</p>	
<p><u>イ 債権の評価と新地方公会計の準備について</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>債権については、貸付からの経過年数、債務者の滞納の有無、滞納がある場合には、滞納発生からの経過年数や弁済状況、債務者の経済状況等を考慮して、債務者ごとの回収可能性を数段階に分けてグルーピングし、そのグループごとの債権残高(収入未済額と未調定額)にそれぞれ過年度の同種債権の回収実績率を乗じるなどの手続によ</p>	<p>意見を参考に債務者のグルーピング化について検討し、グループ毎の回収率の把握に努め、精度の高い見積もりを目指す。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>り、回収キャッシュフローのより精度の高い見積もりを行う必要がある。</p> <p>このような債権の回収可能性によるランク分け管理を行うことは、債権回収事務の実効性・効率性向上に資すると同時に、地方自治体が複式簿記によるいわゆる財務4表を作成する際に、債権の適正な評価額を把握するためにも必須となろう。</p> <p>ここで、貸付金の場合、残高の捉え方の問題がある。</p> <p>複式簿記に基づく貸借対照表においては、債権残高は、従来の官公庁会計で言うところの期限未到来元本（未調定部分）と収入未済額（調定済）とを併せて把握・管理すべきものである。</p> <p>この点、現状ではこれらは分けて管理されているが、一括して管理を行う必要がある。</p> <p>もっとも、それは単に貸借対照表の表示のためではない。債権の回収可能性の良否は主として債務者ごとの状況に依るため、分けて管理するのではなく、債務者単位で債権を一括把握する管理手法が、ランク分け管理による回収可能額評価のためにも有効かつ効率的な方法となるからである。</p>	

(1 1) 市営住宅の管理に係る市の貸与資産の管理について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>備品の所有権の所在に関する整理</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>市の委託費から指定管理者が購入した備品は、あくまでも指定管理者に所有権があるように協定書の条文を変更したほうがよい。</p> <p>また、市が所有権を維持したいのであれば、備品等 (種) は備品等 (種) に含めて、あらかじめ市が購入したものを貸与するべきである。</p>	<p>平成 21 年度に締結した協定において、条文を変更した。</p>

(1 2) 浴槽等の設置について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>浴槽・風呂釜の設置について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>現状では、33,146 戸の市営住宅の内およそ 20,000 戸に浴槽・風呂釜が設置されていない。浴槽・風呂釜を全戸に設置するためには予算上の制約があるが、社会情勢や生活スタイルの変化等を考えれば、計画的な全戸への設置が望まれる。</p> <p>浴槽・風呂釜設置は、1 戸当たり工事費を含め約 30 万円、総額約 60 億円 (30 万円/戸 × 20,000 戸) の資金が必要であり、予算が確保できない状況であると思われる。</p> <p>しかし、浴槽を入居者が設置する賃貸住宅は、現在の社会情勢に合致したものではないと思われる。そもそも建物との一体性が強い設備を入居者に負</p>	<p>平成 21 年 6 月の空家募集分の住戸から、浴室スペースがある団地については全て浴槽等を設置する予定である。</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>担させることは不適當である。</p> <p>また、住居ごとの設置年度やメンテナンスなどの管理を行う体制（システム）が必要になるとされるが、修繕履歴などのきめ細かい管理は不可欠なものであり、それをすることによってストックの有効活用もできる。</p> <p>セーフティネットの役割が今後ますます重視されることから、浴槽および風呂釜の全戸への設置は確実に実施されることが望まれる。</p>	

(1 3) 帳票書類の管理について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>帳簿書類の保存について</u> (北九州市住宅供給公社)</p> <p>税法上は、電子記録による帳簿の保存は承認制であるため、今後も、帳簿を書面で出力しない方針であれば「国税関係帳簿の電磁的記録等による保存等の承認申請書」を提出して承認を受ける必要がある。</p>	<p>平成 21 年度までは帳簿を書面で保存し、平成 22 年度以降は、税務署に、「国税関係帳簿の電磁的記録等による保存等の承認申請書」を提出して承認を受け、電子記録による帳簿の保存を行う。</p>

(1 4) 市営住宅の管理に関する基本協定書に規定された提出書類について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>ア <u>協定書ごとの報告書作成について</u> (北九州市住宅供給公社)</p> <p>市営住宅の管理に係る報告書は、指定管理者が北九州住宅供給公社 1 社とはいえ、3 つの協定書ごとの報告書作成が必要である。</p>	<p>市営住宅維持管理事業については、平成 18 年度から平成 20 年度まで指定管理者制度により選定された公社が行ってきたが、平成 21 年度の管理代行制</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>現在、市内の市営住宅の管理業務は八幡東区、戸畑区、市内（五区及び全市一括）と3つに分けて委託されているが、指定管理者が北九州市住宅供給公社1社であるため、上記書類は協定書毎ではなく全市まとめた報告書形式となっている。しかし、他業者の受託の可能性を考えると、協定書ごとの報告書作成が必要である。</p>	<p>度の導入により、公営住宅を管理代行制度、また公営住宅以外を指定管理者制度により、いずれも非公募で公社が行っている。これに伴い平成21年度からは、指定管理者に係る協定書が一つとなったため、これに対応した報告書の作成を行う。</p> <p>なお、管理代行制度と指定管理者制度に基づく業務について、それぞれ協定書を締結しているが、同一団地内に公営住宅と公営住宅以外が混在している場合には、公営住宅を含めた報告書の作成とする。</p>

(1 5) 公社が提出する「市営住宅管理運営費収支状況」表の整合性について

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p><u>ア 契約別の支出額の把握について</u> (北九州市住宅供給公社)</p> <p>収支状況のうち「市営住宅維持管理事業」に支出した金額については、合計額を年間事業費の比率によって市内、八幡東区および戸畑区の3つに按分しているが、契約別に支出額を把握する必要がある。</p> <p>収支状況のうち「市営住宅維持管理事業」に支出した金額については、契約別に発注されていないこと、また、契約別に処理することがシステム上困難であることなどの理由により、支出合計額を年間事業費の比率によって市内、八幡東区および戸畑区に按分して</p>	<p>市営住宅維持管理事業については、平成18年度から平成20年度まで指定管理者制度により選定された公社が行ってきたが、平成21年度の管理代行制度の導入により、公営住宅を管理代行制度、また公営住宅以外を指定管理者制度により、いずれも非公募で公社が行っている。これに伴い平成21年度からは、指定管理者に係る契約が一つとなったため、これに対応した支出額の把握を行う。</p> <p>なお、管理代行制度と指定管理者制度に基づく業務について、それぞれ契</p>

監 査 の 結 果 (意 見)	措 置 状 況
<p>いる。契約別に処理するためには手続やシステムの変更を必要とすることから事務作業の増加や新たな費用負担を伴うため、現状の処理を行うこともやむを得ない面はあるが、もともと契約が3つに分かれていること、八幡東区と戸畑区に関しては公募によって指定管理事業者を募集した結果公社が選定されたという経緯等を考えれば、按分ではなく契約別に支出額を把握する必要がある。</p>	<p>約しているが、同一団地内に公営住宅と公営住宅以外が混在することもあり、同一団地内の工事を契約別に発注にすることはコストの増加等に繋がることから、支出額の算定については、市と協議のうえ決定する。</p>