

北九州市監査公表第13号

令和元年11月15日

北九州市監査委員	井上	勲
同	廣瀬	隆明
同	香月	耕治
同	河田	圭一郎

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

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行について

3 監査の期間

平成30年7月11日から平成31年2月21日まで

4 監査公表の時期

平成31年3月27日（平成31年監査公表第14号）

## 5 監査の結果に基づく措置状況

### (1) 住宅セーフティネット機能の充実

監査の結果	措置状況
<p>(ア) <u>市営住宅入居者の年次収入申告について</u> (建築都市局住宅管理課)</p> <p>市は、市営住宅の入居者から毎年提出される年次の収入申告に基づき、翌年度の家賃を決定している。北九州市営住宅条例においては、入居者からの収入の申告がない場合には、近傍同種の住宅の家賃とする旨が定められている。しかしながら、収入未申告者の内、収入超過者の一部で翌年度の家賃は近傍同種の住宅の家賃になっておらず、条例通りの運用がなされていない。</p> <p>このため、市は、収入申告を怠っている入居者の市営住宅使用料の決定に関する事務手続を見直し、運用方法を周知徹底する必要がある。</p>	<p>収入未申告者の使用料の決定にあたっては、国土交通省からの通知（「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について（平成22年12月2日付け国住備第84号通知）」）に沿って運用してきたところであるが、使用料の決定における「公平性」の確保を図る観点から、収入超過者のうち収入未申告者には近傍同種家賃を徴収することを明確にした市営住宅条例の改正と運用の見直しを行った。</p> <p>なお、運用の見直し時期は、平成30年12月に発送した「収入認定通知書」において翌年度の使用料の目安を記載していることから、令和2年度からとする。また、運用の見直しにあたり、入居者からの収入の申告がない場合には、「近傍同種の住宅の家賃を課する」ことを収入申告書提出の依頼文書や収入申告書の未提出者に対する督促の文書に明記する等、十分な周知を行うこととしている。</p>

## 6 監査の結果（意見）に基づく措置状況

### （１）多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

監査の結果（意見）	措 置 状 況
<p>（ア）<u>最低居住面積水準未満世帯割合</u> <u>について</u></p> <p>（建築都市局住宅計画課）</p> <p>市が、北九州市住生活基本計画の成果指標として定めている、「最低居住面積水準未満率」について、計画通りに進捗していない。これに関する具体的な原因及び理由を分析した上で、今後の住宅政策に生かすことが望まれる。</p>	<p>「最低居住面積水準未満率」については、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」のデータを引用しているため、詳細な分析は困難であるが、成果指標が悪化したことについて考えられる要因の検討を行っている。例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外の比較的面積の大きな住宅が空き家となることで、調査対象から外れ、母数が減少することで数値が悪化</li> <li>・ 利便性の高い街なかの狭小な住宅が更新されないこと</li> <li>・ 世帯人数により基準が異なるため、同じ住宅でも世帯人数の増加により悪化</li> </ul> <p>等が考えられる。</p> <p>また、北九州市住生活基本計画（第2期）の策定に当たり、有識者等による「北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会」において、第1期計画の成果指標について評価を行い、既存住宅全体の質の向上を目指した取組が必要という結論を得た。</p> <p>第2期計画においては、基本目標の1つに「良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化」を掲げ、今後10年間で、良質な住宅供給、空き家活用</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>及び老朽空き家等の除却等により、最低居住面積水準未滿世帯数の早期解消を図ってまいりたい。</p> <p>具体的には、今年度は、良質な住宅供給のため、市の行う補助制度等で最低面積基準を設けるなどして、「住むなら北九州 定住・移住推進事業」において、40戸募集枠を拡大し、また、空き家活用のため、「住まいの安全安心・流通促進事業」において、既存住宅を新たに購入等する方に加えて、相続で住宅を取得される方も対象とするなど要件の拡大を図るなどの取組を行っている。</p>
<p><u>（イ）外遊び（プレイパーク）の周知について</u></p> <p>（子ども家庭局青少年課）</p> <p>市は、自然とふれあい、さまざまな外遊びができる機会を提供することが子どもの健全育成に重要であるとの観点から、「子どもたちが自分の責任で自由に遊ぶ場」であるプレイパークをまちづくり活動の一環として、NPO団体等と協働で開催している。しかし、開催日時、場所などのプレイパークに関する情報を得ようとしても容易に得られる状況になっていない。現状、広報が十分に行われているとは言えないため、市のホームページへの掲載などを通して市民へ周知し、より広く子どもに自然とのふれあいや外遊びの場を提供することが望まれる。</p>	<p>平成31年3月1日付けで、NPO団体等と協働で開催しているプレイパークの開催日時、場所などの情報を市ホームページへ掲載した。あわせて市内で開催されているプレイパーク情報も掲載し、市民への情報提供に努めている。</p> <p>市民がより、市ホームページへアクセスしやすいように、上位カテゴリーの位置を「トップページ→くらしの情報→子育て・教育」へ変更した。</p> <p>「市内で開催されているプレイパーク一覧」をPDFでダウンロードできるようにした。</p> <p>今後、市ホームページから主催団体</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>のホームページ（掲載可能な団体のみ）へリンクできるような工夫を行っていく。</p> <p><a href="http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ko-katei/11901131.html">http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ko-katei/11901131.html</a></p>
<p>(ウ) <u>子育てに関する評価指標について</u></p> <p>(建築都市局住宅計画課)</p> <p>市は、住生活基本計画において、子育てに関する実施施策を複数掲げているものの、これらの施策に対応する成果指標が十分でないように見受けられる。子供の成長を支える取り組みの達成状況を確認するため、現状の成果指標の見直しを検討することが望まれる。</p>	<p>住生活基本計画は、住宅のみならず、そこに生活する人々の生活も含め、今後の住宅施策の方向性を示すものであり、様々な施策を総合的に取り組むことにより、市民住生活に関する質の向上を目指すものである。</p> <p>そのため、他の庁内関連計画と連携し、住生活全般の質の向上に係る成果指標や国や県の住生活基本計画の成果指標を踏まえ設定している。</p> <p>なお、子育てに関する指標については、『元気発進！子どもプラン（第2次計画）』と連携し、施策を推進している。</p>
<p>(エ) <u>市営住宅における需給のアンマッチについて</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>市が有する市営住宅に対する応募状況について、平成29年度における全市の応募倍率が6.6倍と高い一方で、市には多数の空き家が存在する。当該状況は需要と供給がアンマッチになっていると考えられるため、今後は平準化に向けた取り組みが必要である。</p>	<p>市営住宅はその所在地や募集している部屋の階層、またエレベーターの設置状況等によって応募倍率に大きな差異が出ている。</p> <p>中層耐火建築物の上層階に空き室が多いことを考えると、設備の改修で効果的なことはエレベーターを設置する</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>ことと考えられる。しかし、エレベーターのない中層耐火建築物の団地にエレベーターを設置しても団地の耐用年数や費用対効果を考えると投資に見合う効果が得られるとは思われない。そのため、設備の改修ではなく、募集方法等を工夫することで需要を満たしていきたい。</p> <p>需要の低い団地については、既に先着順募集や常時募集を実施して入居率の向上を図っている。また、令和元年6月の条例改正で単身者や市外在住者も先着順募集や常時募集の団地に応募できるようにした。</p>

(2) 街なかで快適に共住できる住宅供給の促進

監査の結果（意見）	措置状況
<p>(ア) <u>実施施策に対する評価指標について</u> (建築都市局住宅計画課)</p> <p>市は、住生活基本計画において、街なかで快適に居住できる住宅供給の促進を行うための施策を複数掲げている。一方、これらに関する成果指標は、主に人口の増加数や住民の満足度調査となっている。施策の実施による成果を把握し、成果を基に継続や中止の要否を合理的に判断するためにも、成果指標をより具体化することが必要である。</p>	<p>住生活基本計画（第2期）策定に当たり、第1期の成果指標のほか、人口・世帯の現状、住まいの現状、まちの現状など様々な角度から現状分析を行い、計画策定を行っている。</p> <p>基本計画においては、国及び福岡県の住生活基本計画を踏まえ、様々な施策、事業を実施することで総合的に評価する内容を成果指標として設定しており、個別の事務事業レベルの成果については、今年度からぶら下がり事業の確認などを行い、進捗管理を行っていく予定である。</p>
<p>(イ) <u>北九州市都市景観賞の開催等で選定された景観の活用について</u> (建築都市局都市景観課)</p> <p>市は、地域の個性を生かした魅力ある住まいづくりを促進するため、市民主体の魅力ある住まい・まちづくりに力を入れている。その実施施策の一つとして、景観に関する情報発信や支援として北九州市都市景観賞を開催し、魅力的な建築物や街並みを表彰している。このため、北九州市都市景観賞を受賞した建築物や街並みを、市の資産と捉え活用すべきである。</p>	<p>地域情報を収集、蓄積し、さまざまなメディアを介して地域情報の発信を行っている「地域情報ポータルサイトG-m o t t y」に、平成31年3月から、都市景観賞受賞施設等を地図上で表示し、閲覧者の現地訪問を促すようにした。これにより、歴史、ものづくり、自然など、本市の魅力ある景観に直にふれる機会を拡大し、景観の大切さの認識・共有に努めるとともに、まちへの愛着や誇りを育むシビックプライドの醸成に繋がる景観づくりに努</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>めている。</p> <p>あわせて、同時期に（平成31年3月）、都市景観課のホームページにも当該サイトのリンクを貼り、より多くの方が閲覧できるようにした。</p>
<p>（ウ）<u>誘導区域外の建築等を誘導区域へ促す仕組みについて</u></p> <p>（建築都市局都市計画課）</p> <p>市はコンパクトシティ構想実現のため、誘導区域外で計画されている建築等を誘導区域へと促す、立地誘導を試みている。</p> <p>しかし都市再生特別措置法に定められている届出制度では、立地誘導を行うまでに至っていない。立地誘導という目的を達成するために届出制度の運用方法の変更、または新たな施策を講じることが望まれる。</p>	<p>届出制度については、都市再生特別措置法及び国土交通省の都市計画運用指針に基づき運用しており、都市計画運用指針においても、「届出制度は居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために設けられている」とされている。</p> <p>運用方法については、今後とも現状のままとし、勧告を行うべきものや、支援等の情報提供を行う機会があれば、積極的に対応していく。</p> <p>ただし、国の方針を注視しながら、運用制度の変更などがあれば、随時対応を検討していく。</p> <p>また、その他の立地誘導の施策についても、本市の立地誘導の状況や国の動向、他都市の施策を確認しながら、随時検討を進めていく。</p>
<p>（エ）<u>市営住宅建替えにおける集約について</u></p> <p>（建築都市局住宅整備課）</p> <p>市は、市営住宅について、郊外から街なかへの再配置を促進する旨を住生活基本計画に記載している。一方、直</p>	<p>居住誘導区域外での建替え事例は、既存の地域コミュニティ等に配慮し、区域外の複数団地を集約した例外的な</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p>近の事例を見ると、居住誘導区域外の市営住宅を集約のために建替え等する際に居住誘導区域内への集約をしていない事例もある。コンパクトシティ構想実現の観点から、市営住宅建替えの際は居住誘導区域内への集約を更に進めるべきである。</p>	<p>ケースである。</p> <p>この場合も従前に比べて、区域外の戸数を大幅に減らしており、長期的に緩やかに街なかに誘導する方針に則している。</p> <p>今後も引き続き、住生活基本計画や公共施設マネジメント実行計画に基づき、まちなか居住を誘導する方向で、集約・再配置を行っていく。</p>
<p>（オ）<u>借上公営住宅について</u> （建築都市局住宅整備課）</p> <p>公営住宅を建設した場合、耐用年数未到来の建物の建替や用途廃止に関して、国の承認が必要となる。そのため、今後、居住誘導区域外において、市営住宅を建替えることは、居住誘導区域外の居住者が長期間にわたり住み続けることへと繋がる。市営住宅の居住誘導区域外の物件の建替えについては、借上公営住宅を利用すること等により、長期所有物件への投資リスクを抑えつつ、必要な市営住宅を確保することができる可能性もある。市は、既存の市営住宅の老朽化後も市営住宅のサービス水準を維持するため、平成40年頃より民間住宅の活用などを検討することを予定しているが、この時期を早めることを検討することが望まれる。</p>	<p>本市の市営住宅は、新設は行わず建替えを基本方針としている。建替えでは、従前入居者の再入居を保障する必要があり、借上げ方式については、現在の国の補助制度の下では、市が直接整備・保有するよりも、市の財政負担が大きくなるため馴染まない。</p> <p>民間住宅の活用などの検討については、使いやすい制度への見直し等について国への働きかけを行いながら、将来に向けた検討を適宜行っている。</p> <p>今後とも、公共施設マネジメント実行計画に基づき、世帯数の動向や既存市営住宅の状況等を勘案しながら、検討を行っていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="156 284 766 371"><u>（カ）老朽空き家を除却した跡地の用途について</u></p> <p data-bbox="228 389 628 425">（建築都市局監察指導課）</p> <p data-bbox="132 443 796 638">市は北九州市空家等対策計画において、空き家等における課題の一つとして、空き家の跡地に関する課題をあげている。</p> <p data-bbox="132 656 796 797">現在、老朽空き家等除却促進事業においては、空き家除却後の土地の用途についての定めがない。</p> <p data-bbox="132 815 796 1064">この点につき、空き家の所有者のインセンティブを高め、より積極的に空き家の除却を促進できるように、跡地について対策をとることが期待される。</p>	<p data-bbox="798 443 1461 692">空家等対策計画においては、空き家除却後の跡地に関する課題について記載しており、空き地問題が全国的な問題であり、本市としても重要な課題であると認識している。</p> <p data-bbox="798 710 1461 1171">しかしながら、本事業については、危険度の高い空き家から優先的に除却することを目的としており、跡地の活用については、土地所有者に委ねられていることから、申請の際に除却後の土地の管理方法や、適正に管理する意思を確認することは行っているが、除却後の土地の用途を定めることは予定していない。</p> <p data-bbox="798 1189 1461 1276">なお、斜面地など跡地活用が見込みにくい土地もある。</p>

(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

監査の結果（意見）	措置状況
<p>(ア) <u>マイホーム借上げ制度を利用した空き家の解消について</u> (建築都市局空き家活用推進室)</p> <p>空き家等の適切な管理と利活用の促進のため、マイホーム借上げ制度の普及啓発を行っている。同制度の利用について、平成30年8月14日までに契約完了に至ったのはわずか2件であり、利用が少数にとどまっている。中古住宅や空き家などの流通促進をより効果的に進めるために、他の施策の検討等も含め、目的達成への推進が期待される。</p>	<p>マイホーム借上げ制度は、民間団体である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が行っているものであり、市がこれに上乗せする助成金等の支援制度をつくる考えはない。</p> <p>本市では、「空き家バンク」をはじめ、既存住宅に新たに住まわれる方が利用できるリフォーム助成制度や耐震改修の補助制度、さらには平成30年11月から空き家の住宅以外での活用を支援する「空き家を活かす地域共生マッチング事業」を創設するなど空き家の利用促進に努めている。</p> <p>さらに、空き家の適切な管理を促進するため、平成31年3月から管理サービス会社を紹介する「空き家管理事業者紹介制度」やケアマネージャーとの連携による「留守宅の放置予防啓発事業」を新たに開始している。</p> <p>加えて、平成30年4月から新たに空き家活用推進室を設け、同室に空き家の総合相談窓口を設置し、市政だより等で周知するなど、当事業を含め民間団体の取り組む様々なサービスをわかりやすく市民に示す啓発活動に努めている。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>(イ) <u>空き家の危険度を判定する際の判定表について</u></p> <p>（建築都市局監察指導課）</p> <p>現状、空き家の危険度の判定に際し、各区及び市で異なる資料が使用されており、引継ぎが生じる場合には重複した作業が行われている。効率化のために、判定表を統一することが望まれる。</p>	<p>危険度判定表を統一し、平成31年4月から運用開始している。</p>
<p>(ウ) <u>老朽空き家等除却促進事業における判定シートのマニュアルについて</u></p> <p>（建築都市局監察指導課）</p> <p>老朽空き家等除却促進事業において、当該空き家等が補助対象かどうかを判定する基準として補助対象家屋判定表を利用している。家屋の部位、状態ごとに評点がつけられ、一定点数を超えれば補助対象となる仕組みである。</p> <p>しかし、判定表の評価項目は担当者の主観的な判断が求められるものが多くなっていることから、基準を明確に定めたマニュアルを作成することが望まれる。</p>	<p>平成30年度までは、危険度判定表のみで判定していたが、平成31年4月から「判定マニュアル」を策定し、判定表に加え参考写真を添付するなど、より客観的な判断がしやすいよう改善している。なお、評価項目の内容については変更していない。</p> <p>判定表は、市HPに掲載し、また、申請者が事前相談に来庁した際に説明の上、配布している。</p>
<p>(エ) <u>老朽空き家等除却促進事業の補助申請時期について</u></p> <p>（建築都市局監察指導課）</p> <p>市は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進し、もって市民の安全で安心な居住環境の形成を図る目的を達成するため、老朽空き家等除却促進事業の判定表に</p>	<p>監査や市議会議員から、当該事業の特別枠の内容が分かりにくい旨の指摘を受けたため、市HPで、特別枠について「市が現地調査において、特に危険と判定したもの」という説明を追加</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>よる評点が75点以上の老朽空き家等について、年間を通して補助の申請を受け付けている。</p> <p>しかし、その旨が記載されているのは、補助金交付要領の第9条のみとなっており、一般の利用者にとって当該情報を得ることは困難となっている。</p> <p>空き家等の老朽化が進行している場合には、年間を通して補助金の申請を受け付けている旨の情報をその他の方法でも周知することが望まれる。</p>	<p>修正した。</p>
<p>（オ）<u>老朽空き家等除却促進事業における所得制限の設定について</u> （建築都市局監察指導課）</p> <p>老朽空き家等除却促進事業の補助金の支給対象には所得制限を設けておらず、また法人も交付対象となっている。</p> <p>市の当該補助金の予算が毎年上限近くまで利用されている現状を鑑みると、補助金を受けて空き家を除却したいという市民の需要は高く、補助対象者の所得によって段階的に制限等を設けるといった対応により、より効率的に目的を達成できる可能性がある。</p>	<p>本事業は、市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的とし、危険度が高いものから優先して対応することとしており、経済的な問題で空き家が除去できない所有者に対する金銭的補助を主たる目的とするものではない。</p> <p>なお、本事業の周知については、市政だよりや市HP、固定資産税の納税通知書にチラシを同封するなど、幅広く実施している。また、当課が指導している危険度の高い空き家については個別に当該事業の案内を行っている。</p>
<p>（カ）<u>防犯に関する市の管理状況について</u> （建築都市局住宅計画課）</p> <p>市は、住生活基本計画において、防犯・防火対策の普及啓発に関する目標</p>	<p>住生活基本計画は、今後の住宅施策の方向性を示すものであり、その中で</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>施策を定めている。一方、これに対応する成果指標は定められておらず、同施策に関する達成状況を把握することが難しい状況となっている。このため、適切な成果指標を作成し、達成状況を適時に把握する必要がある。</p>	<p>良質なストックの形成のため、防犯・防火対策を含む様々な施策を推進することとしている。</p> <p>そのため、良質なストックの形成については、様々な要因を総合して評価されるものである。</p> <p>なお、個別の事務事業等については、今年度からぶら下がり事業の確認などを行い、進捗管理を行っていく予定である。</p>

(4) 住宅セーフティネット機能の充実

監査の結果（意見）	措置状況
<p>(ア) <u>市営住宅家賃滞納者への措置について</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>市には、平成29年度において、3,393世帯の滞納者が存在する。現状、市は、北九州市営住宅条例において、滞納者に対する督促、延滞金の徴収に関する規定を定めておらず、滞納者に対して遅延損害金や督促手数料を請求していない。これらは、滞納者に対してペナルティとして課す費用負担であり、指定納期限内に適切に家賃を支払った入居者との公平性の観点から、延滞金等を適切に算定し請求を行う必要があると考えられる。</p>	<p>市営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な使用料で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として整備されており、その入居者のほとんどが低所得者である。</p> <p>住宅使用料を支払えない滞納者は、年金生活者や母子世帯などの個々の事情を抱えた生活困窮者が多く、福祉部局等とも連携を図りながら、分割納付等による滞納解消に取り組んでいる。</p> <p>遅延損害金等の賦課は、滞納者に対して更なる負担を課すことになり、セーフティネットの観点からも適切ではないと考えられるため、市営住宅条例に遅延損害金等の規定を設けていない。</p> <p>なお、再三の催告にもかかわらず滞納の解消に応じない等の悪質な滞納者に対しては、住宅の明渡しとともに、近傍同種家賃の2倍に相当する額の損害賠償金を請求する法的措置を実施しており、遅延損害金等よりも重いペナルティを科している。</p> <p>このことにより、指定期限内に適切に家賃を支払った入居者との間に一定の公平性を担保しているが、遅延損害金の徴収については、他都市において</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	も判断が分かれているところであり、今後も他都市の動向等を見ながら検討してまいりたい。
<p>(イ) <u>福岡県営住宅との関係性について</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>市は、住宅困窮者に対する公営住宅の供給の観点で、福岡県との連携の強化を図ることで、公営住宅の利便性を高めることを検討することが望まれる。</p>	<p>北九州市のホームページにおいて福岡県住宅供給公社のWEBサイトのリンクを貼り付けているだけでなく、福岡県とは定期的な情報交換を行っており、今後とも必要に応じて連携を図っていく。</p> <p>なお、入居要件については個々の自治体の事情もあり、福岡県への働きかけは困難である。（県営住宅入居者募集案内には、原則として持家の方及び公的住宅の方は申込みできませんと記載されている。）</p>
<p>(ウ) <u>市営住宅における収入超過者の取り扱いについて</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>市営住宅に入居する収入超過者は、住宅を明け渡すように努める努力義務がある。現状、市は、当該義務が明け渡しの努力義務にとどまることから、住宅を明け渡さない収入超過者に対する対応として、明け渡しの努力義務について通知する書面を送るのみとなっている。この点、努力義務ではあるものの、市営住宅が生活困窮者のために住宅を供給することを本来の趣旨としていることを勘案すると、市は、収入</p>	<p>収入超過者は、公営住宅法上、明渡し努力義務にとどめられており、明渡し請求まではできないこととなっている。</p> <p>このため、収入超過者に対しては、通知により法の趣旨を説明し、明渡しの努力義務について周知するとともに、転居先のあっせんについて相談に応じている。</p> <p>本市の対応については、国が実施する「公営住宅における高額所得者等の</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p>超過者に対して、明け渡しの促進に向けた方策を検討する必要がある。</p>	<p>実態調査」においても報告しており、国から何ら改善についての指摘はあっていないが、今回の監査の意見を踏まえ、個別の指導や面談等について、収入超過者に対する更なる取組を検討してまいりたい。</p>
<p><u>（エ）市営住宅家賃の口座振替率について</u>  （建築都市局住宅管理課）  市営住宅に関する家賃の納入方法は、口座振替による方法と納入通知書で納める方法がある。家賃滞納件数を減少させる観点からは、口座振替への移行を促進することが有用と考えられることから、滞納者に関する口座の見直しや口座振替への移行を検討することが望まれる。</p>	<p>滞納解消のための口座振替への移行勧奨や長期口座振替不能者に対する口座の見直しの指導は、電話催告や文書催告の徴収業務等を通じて随時行っている。  監査の意見を踏まえ、平成31年2月の住宅供給公社との会議において、今後も様々な機会を通じて、口座振替への移行勧奨や長期口座振替不能者に対する口座の見直しを勧めていくよう徹底を図るようにした。また、滞納者との納付折衝時において、口座振替への移行勧奨等の指導を強化するようにした。</p>
<p><u>（オ）新たに建設された市営住宅の間取りについて</u>  （建築都市局住宅整備課）  平成30年12月現在、建設中の市営住宅である萩原団地について、間取りが最低でも2DK（49㎡）となっていた。一方で、市営住宅入居者に占める単身世帯の割合が増加していること、また、国が示す誘導居住面積水</p>	<p>公営住宅の原則階層（単身不可）を踏まえ、単身専用ではなく単身・二人世帯向けの広さ（50㎡±5）、供給割合（戸数の70%±5）を整備基準で設定している（平成30年10月1日に供給割合を見直し済み）。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>準は単身40㎡であることを踏まえると、今後建設予定の市営住宅については、過度な広さとならないような計画を策定する必要がある。</p>	<p>建替えの場合は、再入居世帯の構成等も勘案しながら、適切な型別供給を行うよう計画している。</p> <p>今後とも、コスト縮減の観点から、整備基準に基づき適切な型別供給を行っていく。</p>
<p><u>（カ）市営住宅における団地別の収支管理について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市は、市営住宅の収支について、現状では市営住宅全体を単位とした収支管理を行っており、個々の市営住宅単位での収支管理を行っていない。各市営住宅の収支を把握し、それぞれに対する収支状況等の分析を行うことが、より有効かつ効率的な運営につながるものと考えられる。</p>	<p>住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るという公営住宅の供給目的や住宅のセーフティネット機能の中核の役割を果たしている状況等を鑑み、立地条件、建築年数及び入居者の所得に応じた使用料等の差異により個々の市営住宅単位での収支状況が異なっても、市内一円に整備している市営住宅においては可能な限り平等なサービスを提供する必要がある。</p> <p>このため、個々の市営住宅単位での収支状況の分析を行うことまでは考えておらず、市営住宅全体としての収支状況を把握することが妥当と考えている。なお、市営住宅における収支状況の分析方法等については、他都市の動向等を見守りたい。</p>
<p><u>（キ）市営住宅家賃滞納者に対する対応指針について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市は、市営住宅の家賃滞納者に対する滞納整理の事務の流れを「北九州市営住宅家賃滞納整理要綱」に定めてい</p>	<p>家賃滞納者に対する納付指導は、個々の滞納者の状況に応じた対応が必要であり、電話や直接訪問については定</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>る。同要綱では、督促状や催告状のような文書の送付については、どのような要件に該当する滞納者を対象とするかの指針が定められているものの、電話や直接訪問については、どの滞納者に対して行うかの判断が職員個人の裁量に任せられており、マニュアルで定められていない。これらの督促に関する指針を明確にして、より公平かつ効率的な滞納整理を行うことが望まれる。</p>	<p>量的な対応を行っていない。しかし、監査意見にあるように納付指導は各担当者の知識や経験によるところが大きいことから、組織内の情報共有やノウハウの継承のため、より具体的な事務マニュアルを平成31年4月に作成し、職員の異動日である平成31年4月25日に事務引継の一環として周知・使用開始しており、今後も異動の際の事務引継において後任に周知することとした。</p>
<p>（ク）<u>収入申告書未提出の入居者に関する分析について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市は、毎年度における収入の申告に関する未申告者について、未申告理由の分析及び今後の取り組みへの反映を行っていない。収入申告率は約98%で推移しているものの、収入の申告は北九州市営住宅条例にも義務付けられていることから、自発的な申告を強く促すとともに、未申告に関する原因及び理由を分析、検討する必要がある。</p>	<p>収入申告書提出締切時の申告率は例年82%程度であり、未提出理由の多くは、多忙や書類紛失、失念を理由とするものである。その後、督促状の送付、来年度家賃のお知らせ、電話連絡、ふれあい巡回員による声かけなど様々な方法により収入申告書提出を促すことで、例年98%程度の申告率を確保している。</p> <p>監査の意見を踏まえ、平成31年2月の住宅供給公社との会議において、今後も様々な機会を通じて、収入申告書提出の促進の取組を行っていくよう徹底を図るようにした。</p>
<p>（ケ）<u>市営住宅の鍵の管理について</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市は、市営住宅の鍵の管理について、以下の方針により管理を行っている</p>	<p>監査の意見を踏まえ、鍵の貸出に当たり、台帳を作成したうえで鍵の管理</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>。</p> <p>① 空き家の鍵は市が管理しているものの、保管場所は特段施錠されていない。</p> <p>② 保有する鍵について、定期的な現物調査を行っていない。</p> <p>これらについて、鍵の盗難による紛失リスク防止のため、市は適切に現物管理を行う体制を構築する必要があると考える。</p>	<p>を行うこととした。</p> <p>台帳には</p> <p>【貸出時記入】</p> <p>①貸出日、②団地名と部屋番号、③受領した業者名、④受領者名、⑤貸与した職員、⑥返却予定日、⑦貸出後の鍵の残本数</p> <p>【返却時記入】</p> <p>①返却日、②返却者名、③備考</p> <p>を設ける。台帳管理をすることで、貸出本数や残本数が把握でき、また、担当者以外でも鍵管理が可能となる。</p> <p>なお、鍵の管理方法については、保管場所や施錠等について住宅供給公社と協議したい。</p>
<p>(コ) <u>市営住宅に入居する留学生に対する在留資格の確認作業について</u></p> <p>(建築都市局住宅管理課)</p> <p>市は、市営住宅に関する外国人の入居者について、入居時の入居資格は確認しているが、その後の更新時の在留資格を確認する必要はないという方針をとっており、在留資格の継続的な確認を行っていない。しかし、市民の税金を財源としている市営住宅に、在留資格のない外国人が入居することには、問題があると考えられるため、在留資格を有していることの確認を行うことが望まれる。</p>	<p>入居者については北九州市営住宅条例上の入居時のみに必要な要件である「市内に住所を有すること」を充足しているかを確認するため入居時に住民票を提出させている。外国人の在留資格の確認はその住民票の記載事項をもって行っている。</p> <p>しかし、確実に入居後の在留資格の調査を行うためには、法律上の根拠が必要であるが、公営住宅法上、在留資格の調査権は認められていないため在留資格の継続的な確認はできない。</p> <p>なお、在留資格を喪失した不法滞在者については、出入国在留管理庁の入</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>国警備官による違反調査により明らかになるものであり、その場合には出入国在留管理庁による適切な措置が講じられている。</p>
<p>（サ）<u>市営住宅入居者における連帯保証人情報のアップデートについて</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市営住宅の入居者が、入居時に設定する連帯保証人は、入居者より申請がない限り、住所や連絡先等の情報のアップデートが行われたい。家賃の円滑な回収の観点から、連帯保証人の重要性は大きいと考えられるため、連帯保証人の状況に変化が生じていないか定期的に確認を行う体制の構築を検討されたい。</p>	<p>令和2年4月施行予定の民法の一部を改正する法律では、連帯保証人をつける場合には、極度額を設定する必要があると定めている。</p> <p>そのため、改正民法の施行に合わせて、令和2年4月以降の入居者については、連帯保証人を廃止することとして市営住宅条例を改正した。</p> <p>令和2年3月31日以前に入居している世帯の連帯保証人となっている者の状況については、入居承継の手続時等に確認していきたい。</p>
<p>（シ）<u>市営住宅入居者に対するアンケートについて</u> （建築都市局住宅管理課）</p> <p>市営住宅の入居者に対して、市営住宅の満足度等に関するアンケート調査が効果的に行われていないように見受けられる。今後の市営住宅に関する方針を策定するに当たり、入居者のニーズや問題点等を把握することは有意義な情報になるものと考えられる。現状の課題等を把握する観点から、入居者に対するアンケート調査の実施方法を検討することが望まれる。</p>	<p>現在のアンケートは職員対応の向上を目的に考えている。このアンケートに入居者の要望を捉えられる質問を設けるなどして、より満足度等が捉えられるアンケート調査になるよう効果的な実施方法を検討していきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>(ス) <u>市営住宅の共有スペースにおける清掃状況について</u>            （建築都市局住宅管理課）</p> <p>現場視察の結果、市営住宅の共有スペースにて、自転車、バイク及びチャシ等が散乱しており、段ボールが積まれている他、様々な点で規則に反した形で使用されている状況であるため、入居者に指導を行い、環境の改善を図ることが必要と考えられる。</p>	<p>監査の意見を踏まえ、平成31年1月に対象団地の住戸へ注意文書を配布して、改善を図った。</p> <p>なお、入居者には入居時に「住まいのしおり」、毎年12月には全入居者に「市営住宅だより」を配布して定期的に市営住宅の規則を周知している。また、規則違反がある団地については、適宜、入居者への指導や注意文書を配布して改善に努めている。</p>
<p>(セ) <u>広大な土地の有効活用の検討及び移転交渉の実施について</u>            （建築都市局住宅整備課）</p> <p>八幡西区の塔野団地については、昭和43年建設であり、老朽化が進んでいる。また、敷地自体は6,500㎡と広大である一方、入居世帯数は12世帯に留まっている。既存入居者に移転を促すことの困難性はあるものの、低入居率住宅の維持コストの削減及び敷地の有効活用の観点から、その他の用途での使用を含め、活用を検討する必要があるものと考えられる。</p>	<p>当該団地は既に募集停止をかけており、現在、他団地を含めた集約廃止の検討を進めている。</p> <p>今後、令和2年度中を目途に、集約廃止の方針を定め、現入居者との合意形成を図りながら移転等を進めていく。</p>
<p>(ソ) <u>市営住宅に関する修繕について</u>            （建築都市局住宅管理課）</p> <p>現場視察を行った市営住宅の内、外壁の破損等がある市営住宅が見受けられたため、適時に修繕を行う必要がある。</p>	<p>現場視察を行った際、外壁の破損等があった小沢見団地集会所の外壁破損については、平成30年11月下旬に修繕済みである。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
	<p>なお、住民からの連絡、公社職員・市職員が外壁の破損等の異常を発見した場合は、速やかに修繕対応している。</p>
<p>(タ) <u>市営住宅の住民による改築について</u>            (建築都市局住宅管理課)            入居者による市営住宅の増築については条例で禁止されているにも関わらず、市に無断で増築を行っている市営住宅が見受けられた。</p>	<p>平成31年3月下旬に対象住戸を訪問し、増築物の撤去の依頼を行ったところ、入居当初に増築を認めてもらった旨の回答があった。</p> <p>このため、増築に至る経緯を確認した上で、改善されるまでの間は目的外使用許可をする等の必要な対応を取ることとする。</p>