

北九州市監査公表第2号

平成21年3月17日

北九州市監査委員 大庭清明
同 大津雅司

地方自治法第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人より監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、別紙のとおり公表する。

平成 20 年度

包括外部監査結果報告書

平成 21 年 3 月

北九州市包括外部監査人

公認会計士 廣瀬 隆明

本報告書における金額の表示に関しては、原則、切捨て表示している。
したがって、上記端数処理の関係上、合計数値等とその内訳が一致しない
場合がある。

平成 21 年 3 月 17 日

北九州市包括外部監査人

廣瀬 隆明

平成 20 年 4 月 1 日付包括外部監査契約書第 8 条に基づき外部監査の結果について別紙のとおり報告いたします。

目 次

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

第 1 . 外部監査の概要	1
1 . 外部監査の種類	1
2 . 選定した特定の事件（テーマ）	1
3 . 特定の事件を選定した背景およびその理由	1
4 . 外部監査の視点	1
5 . 外部監査の実施期間	2
6 . 外部監査従事者	2
7 . 利害関係	2
第 2 . 外部監査対象事業の概要	3
1 . 北九州市の市営住宅の概要	3
2 . 建築都市局の機構および住宅部の事務分掌について	12
3 . 北九州市営住宅ストック総合活用計画について	15
4 . 北九州市住宅供給公社の概要	16
第 3 . 監査の結果	20
1 . 入居手続について	20
2 . 家賃決定手続について	37
3 . 家賃収納と滞納管理について	54
4 . 退去手続について	63
5 . 不正入居、不正使用等について	68
6 . いわゆる「车友会」駐車場について	74
7 . 建替事業について	79
8 . ふれあい巡回事業について	104
9 . 駐車施設管理業務について	107
10 . 市営住宅に係る公有財産管理台帳について	114
11 . 未利用市有地の状況について	118
12 . 住宅新築資金等貸付事業について	124
13 . 市営住宅の管理に係る指定管理者制度について	134
14 . 市営住宅の管理に係る市の貸与資産の管理について	141
15 . 浴槽等の設置について	151

(北九州市住宅供給公社関連)	
16. 帳票書類の管理について	153
17. 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	156
18. 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	162

第 1 . 外部監査の概要

1 . 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

2 . 選定した特定の事件（テーマ）

（ 1 ）外部監査の対象

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

（ 2 ）外部監査の対象期間

自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日

ただし、必要と認められた範囲において、上記、平成 19 年度以外の各年度分についても一部監査の対象とした。

3 . 特定の事件を選定した背景およびその理由

市営住宅整備事業は、公営住宅法等に基づき、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ものである。

北九州市では現在およそ 3 万 3 千戸の市営住宅を管理しており、年間の住宅使用料の調定額は約 70 億円の規模となっていることから、法の趣旨に従った効率的かつ公平な市営住宅の入居手続や家賃等収納事務の適正性は市民にとって重要な関心事ごとであると考えられる。

また、市は「市営住宅再配置計画」に基づき、市営住宅の地域偏在を是正し、供給バランスの適正化を図る。高齢対応、人口定着、居住水準の向上等、諸課題に応じた供給を推進する。ストックの有効活用を図る。という 3 つを基本方針として市営住宅の再配置を実行しているが、多額の財政支出を伴うものであるため、有効かつ効率的に実施される必要がある。

このような状況から、市営住宅事業の財務事務の執行について現状の検証と今後の方針を監査することは重要であると考え、特定の事件として選定した。

なお、市営住宅の管理に関しては北九州市住宅供給公社に委託しているため、市営住宅の管理業務およびそれに関連する業務に限り、北九州市住宅供給公社も監査の対象とした。

4 . 外部監査の視点

主に以下のような視点をもって、監査を実施した。

市営住宅事業の概要把握
入居手続について
公募、受付事務、家賃の決定・入居者の決定の適正性
入居管理について
家賃収納事務、入居者の収入把握、収入超過者・高額所得者への対応、不正入居への対応等の適正性
家賃の滞納管理・不納欠損処理の適正性
建替、修繕等について
計画、契約事務、ストックの管理の適正性
駐車施設管理について
駐車場使用料収納事務・使用料の滞納管理の適正性、迷惑駐車対策等
住宅新築資金等貸付事業について
滞納債権の管理の適正性
北九州市住宅供給公社との契約の適正性
北九州市住宅供給公社の業務の適正性
その他改善事項の検討

(注)北九州市住宅供給公社に関しては、市営住宅の管理業務に関連する事項に限定している。

5．外部監査の実施期間

平成 20 年 6 月 27 日から平成 21 年 1 月 21 日まで

6．外部監査従事者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 廣瀬 隆明

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士 丹田 啓一

公認会計士 林 宗義

公認会計士 松木 摩耶子

税 理 士 工藤 泰則

7．利害関係

包括外部監査人および補助者は、包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第 2 . 外部監査対象事業の概要

1 . 北九州市の市営住宅の概要

(1) 公的賃貸住宅について

公的賃貸住宅とは、国、地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構（旧日本住宅公団）等により整備される賃貸住宅で、代表的なものとして公営住宅、改良住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等が挙げられる。

このうち、公営住宅については、戦後復興期における住宅の絶対量の不足を解消するため、また、住宅に困窮する低額所得者に対して良質な賃貸住宅を供給するために、昭和 26 年に公営住宅法が制定され同年から建設が行われた。地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならないとされている。

改良住宅は、昭和 35 年に制定された住宅地区改良法に基づき、住宅地区改良事業を行うことによって住宅に困窮する、従前から居住していた者向けの賃貸住宅である。ただし、従前から居住していた者が入居しない場合には、公営住宅に準じて公募が行われる。

高度経済成長期においては、勤労者の大都市への集中などの理由から勤労者向けの住宅が不足したため、昭和 30 年に都市再生機構（旧日本住宅公団）が設立され、大都市圏を中心として賃貸住宅の供給を行った。

また、昭和 40 年には地方住宅供給公社法が制定され、地方公共団体が設立した地方住宅供給公社においても勤労者向けの賃貸住宅が供給された。

その後、住宅の量的充足が図られた昭和 50 年代以降においては、持家と比較して賃貸住宅の質が劣っているという現実を踏まえ、平成 5 年に市場において著しく不足するファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅の供給促進を目的として特定優良賃貸住宅制度が実施された。

さらに、平成 13 年には高齢化社会に対応するため高齢者世帯向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅の供給促進を目的として、高齢者向け優良賃貸住宅制度が創設された。

このように、公的賃貸住宅に関する制度はそれぞれの時代の要請に応じて改革を重ね、国民のニーズに合致する形で住宅が供給されてきた。

上記の公的賃貸住宅の趣旨と管理戸数の概要は次の表 1 のとおりである。

< 表 1 - 公的賃貸住宅の趣旨と管理戸数 >

区 分	趣 旨	管理戸数
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で良質な賃貸住宅を供給	約 219 万戸 (平成 16 年度)
改良住宅	不良住宅地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けの公的賃貸住宅を供給	約 16 万戸 (平成 17 年度)
都市再生機構 賃貸住宅	大都市地域において、住宅市街地の整備と併せ、民間事業者による十分な供給が困難なファミリー向け賃貸住宅等を中心として、職住が近接した良質な賃貸住宅を供給（なお、平成 14 年度より民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅等の供給を支援する民間供給支援型賃貸住宅制度を実施）	約 77 万戸 (平成 17 年度)
公社賃貸住宅	地域の賃貸住宅の需要状況に応じ、良質な賃貸住宅を供給	約 14 万戸 (平成 16 年度)
特定優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、建設費等および家賃減額のための助成を行い、ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅を供給	約 15.9 万戸 (平成 16 年度)
高齢者向け 優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、建設費等および家賃減額のための助成を行い、高齢者の身体機能に対応した設計、設備等高齢者に配慮した良質な賃貸住宅を供給	約 2.3 万戸 (平成 17 年度)

(注) 都市再生機構が管理する賃貸住宅戸数には、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。

公社賃貸住宅の管理戸数には、特定優良賃貸住宅および高齢者向け優良賃貸住宅を含まない。

資料) 国土交通省

(2) 北九州市における市営住宅の状況

管理戸数

平成20年4月1日現在の市営住宅管理戸数は33,146戸で、団地数は423団地である。

また、種別では表2のとおり公営住宅が28,049戸、改良住宅が5,040戸、その他住宅が57戸となっている。

管理戸数の最近5年間の推移は表3のとおりであり、増減はほとんどない状況である。

<表2 - 行政区別住宅種別管理戸数>

行政区	種 別 (戸)			管理戸数		団地数	
	公営住宅	改良住宅	その他住宅	(戸)	構成比	(団地)	構成比
門司区	4,604	1,343	1	5,948	17.9%	51	12.1%
小倉北区	4,946	1,786	8	6,740	20.3%	83	19.6%
小倉南区	3,172	595	47	3,814	11.5%	98	23.2%
若松区	2,490	40	0	2,530	7.6%	35	8.3%
八幡東区	1,883	88	0	1,971	5.9%	29	6.8%
八幡西区	8,531	999	1	9,531	28.9%	89	21.0%
戸畑区	2,423	189	0	2,612	7.9%	38	9.0%
合 計	28,049	5,040	57	33,146	100.0%	423	100.0%

<表3 - 最近5年間の行政区別管理戸数推移>

行政区	管 理 戸 数 (戸)				
	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
門司区	5,924	5,932	5,944	5,938	5,948
小倉北区	6,521	6,531	6,707	6,719	6,740
小倉南区	3,772	3,822	3,751	3,814	3,814
若松区	2,596	2,563	2,530	2,530	2,530
八幡東区	1,979	1,977	1,963	1,985	1,971
八幡西区	9,771	9,714	9,929	9,549	9,531
戸畑区	2,562	2,562	2,562	2,612	2,612
合 計	33,125	33,101	33,386	33,147	33,146

(注) 各年とも4月1日現在である。

他の政令指定都市との比較

平成 17 年度の国勢調査によれば、北九州市の総世帯数 406,089 世帯のうち借家は 187,070 世帯で 46.1%を占めている。また、総世帯に占める公営借家等の割合は 12.5%、借家のうち公営借家等は借家全体の 27.1%に当たる 50,732 世帯である。

他の政令指定都市と比較してみると、総世帯に占める借家割合はそれほど高くないにもかかわらず、総世帯に占める公営借家等の割合、借家に占める公営借家等の割合が高く公営借家等の重要性が比較的高いといえる。

なお、堺市については、泉北ニュータウン等大規模な宅地開発に伴い、また、神戸市については阪神大震災の影響で多くの公営借家等の供給がなされた結果、公営借家等の数量、割合が高くなっているのではないかと考えられる。

<表 4 - 政令都市間における公営借家等の比較>

政令指定都市（注）および東京都区部	総世帯数（世帯） （A）	公営・都市機構・公社の借家（世帯） （B）	民営の借家（世帯） （C）	給与住宅（世帯） （D）	借家合計（B+C+D）	総世帯に占める借家の割合	総世帯に占める公営借家等の割合	順位	借家に占める公営借家等の割合	順位
						$\frac{(B+C+D)}{A}$	(B/A)		$\frac{B}{B+C+D}$	
北九州市	406,089	50,732	122,210	14,128	187,070	46.1%	12.5%	4位	27.1%	4位
福岡市	620,466	67,482	281,283	26,813	375,578	60.5%	10.9%		18.0%	
広島市	467,793	23,257	169,160	22,771	215,188	46.0%	5.0%		10.8%	
神戸市	630,594	94,215	153,831	15,583	263,629	41.8%	14.9%	2位	35.7%	2位
大阪市	1,188,290	150,311	508,073	22,499	680,883	57.3%	12.6%	3位	22.1%	
堺市	314,329	57,982	62,593	6,412	126,987	40.4%	18.4%	1位	45.7%	1位
京都市	631,780	40,989	226,266	12,909	280,164	44.3%	6.5%		14.6%	
名古屋市	917,024	108,027	325,485	40,917	474,429	51.7%	11.8%		22.8%	
静岡市	261,384	11,913	79,263	9,929	101,105	38.7%	4.6%		11.8%	
浜松市	280,345	10,155	81,287	8,887	100,329	35.8%	3.6%		10.1%	
横浜市	1,404,039	99,310	398,172	55,504	552,986	39.4%	7.1%		18.0%	
川崎市	573,257	30,823	248,972	25,719	305,514	53.3%	5.4%		10.1%	
東京都区部	3,936,625	317,194	1,594,717	151,677	2,063,588	52.4%	8.1%		15.4%	
千葉市	361,941	44,626	86,513	14,468	145,607	40.2%	12.3%		30.6%	3位
さいたま市	448,115	18,903	129,000	20,771	168,674	37.6%	4.2%		11.2%	
新潟市	285,300	7,416	79,258	8,051	94,725	33.2%	2.6%		7.8%	
仙台市	428,612	17,445	178,180	19,476	215,101	50.2%	4.1%		8.1%	
札幌市	826,479	39,707	350,281	24,129	414,117	50.1%	4.8%		9.6%	

（注）この表では平成 19 年度現在の 17 の政令指定都市および東京都区部を取り上げたが、データは平成 17 年度の国勢調査の結果によっている。

建築年別の状況

市営住宅の建築年別・構造別の戸数は表 5 のとおりであるが、昭和 46 年から 55 年までの 10 年間に建設されたものが全体の 51.9%を占めている。また、昭和 55 年以前に建設されたものが全体の 69.0%を占めており、全体的にかなり老朽化が進んでいることがうかがえる。昭和 55 年以前の建築分では、門司区(85.3%)、戸畑区(71.6%)、八幡西区(69.6%)で特に割合が高い。

公営住宅法施行令で定めた建物の構造ごとの耐用年数の基準では、木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年とされているが、市営住宅の大半を占める耐火構造に関しては、耐用年数のおよそ半分以上の年数を経過した昭和 50 年以前の建築分が全体の 48.3%を占めている。

これから進む老朽化に対してどのように対応していくかが大きな課題である。

< 表 5 - 建築年別・構造別戸数 >

建 築 年	耐火構造 (戸)	割合	その他 (戸)	合計 (戸)	合計の 年別割合
1955 年 (昭和 30) 以前	486	%	11	497	%
56 ~ 65 (昭和 31 ~ 40)	1,035		42	1,077	
66 ~ 70 (昭和 41 ~ 45)	3,441		640	4,081	
71 ~ 75 (昭和 46 ~ 50)	10,075	48.3	471	10,546	51.9
76 ~ 80 (昭和 51 ~ 55)	6,015		641	6,656	
81 ~ 85 (昭和 56 ~ 60)	3,424	51.7	157	3,581	31.0
86 ~ 90 (昭和 61 ~ 平成 2)	1,944		50	1,994	
91 ~ 2000 (平成 3 ~ 12)	2,993		16	3,009	
01 ~ (平成 13 ~)	1,705		0	1,705	
合 計	31,118	100.0	2,028	33,146	100.0

(注)

耐火構造・・・建築基準法等で、火災の際の倒壊や延焼を防ぐための一定以上の耐火性能を有する鉄筋コンクリート造等をいう。

その他・・・ここでは準耐火構造および木造をさす。

準耐火構造・・・建築基準法等で、耐火構造には及ばないものの、建物の部分によっては 30 ~ 60 分の耐火時間が認められる構造をいう。

居住者の状況

平成 20 年 4 月 1 日現在の入居世帯数は 31,002 世帯であり、世帯人員別の世帯数、構成割合は表 6 のとおりである。

1 人世帯と 2 人世帯で全体のおよそ 7 割を占めていることがわかる。近年は少子化が進み世帯人員数が減少しているが、市営住宅は住戸専用面積が 50 m²以下のものが全体のおよそ 45%を占めており、ファミリータイプのものが少ないことも影響しているものと思われる。ちなみに平成 20 年 4 月 1 日現在の市の推計人口に基づく平均世帯人員は 2.33 人である。

< 表 6 - 世帯人員別世帯数構成状況 > (単位：世帯)

世帯人員	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	合計	平均世帯人員
世帯数	11,241	10,264	4,800	3,236	1,125	336	31,002	2.2 人/世帯
割合	36.3%	33.1%	15.5%	10.4%	3.6%	1.1%	100.0%	

また、行政区別の世帯主の年齢別世帯状況は表 7 のとおりである。

< 表 7 - 行政区別年齢別世帯数 > (単位：世帯)

行政区	19 歳以下	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70～79 歳	80 歳以上	合計
門司区	5 (0.1%)	202 (3.6%)	550 (9.8%)	505 (9.0%)	1,078 (19.2%)	1,304 (23.2%)	1,338 (23.8%)	634 (11.3%)	5,616 (100.0%)
小倉北区	1 (0.0%)	297 (4.6%)	735 (11.5%)	787 (12.3%)	1,228 (19.1%)	1,485 (23.2%)	1,289 (20.1%)	589 (9.2%)	6,411 (100.0%)
小倉南区	1 (0.0%)	172 (5.0%)	522 (15.1%)	497 (14.4%)	702 (20.4%)	705 (20.5%)	606 (17.6%)	241 (7.0%)	3,446 (100.0%)
若松区	2 (0.1%)	106 (4.4%)	302 (12.5%)	338 (14.0%)	449 (18.5%)	493 (20.4%)	507 (20.9%)	224 (9.2%)	2,421 (100.0%)
八幡東区		65 (3.6%)	174 (9.6%)	185 (10.2%)	324 (17.8%)	440 (24.2%)	416 (22.9%)	212 (11.7%)	1,816 (100.0%)
八幡西区	1 (0.0%)	394 (4.5%)	1,134 (12.9%)	1,120 (12.8%)	1,720 (19.6%)	1,801 (20.6%)	1,787 (20.4%)	809 (9.2%)	8,766 (100.0%)
戸畑区		76 (3.0%)	263 (10.4%)	284 (11.2%)	441 (17.5%)	624 (24.7%)	586 (23.2%)	252 (10.0%)	2,526 (100.0%)
合計	10 (0.0%)	1,312 (4.2%)	3,680 (11.9%)	3,716 (12.0%)	5,942 (19.2%)	6,852 (22.1%)	6,529 (21.0%)	2,961 (9.6%)	31,002 (100.0%)

世帯主が60歳以上の世帯が全体の52.7%を占めており、特に八幡東区(58.8%)、門司区(58.3%)、戸畑区(57.9%)で高くなっている。

全世帯の7割が2人以下で、半数以上の世帯主の年齢が60歳以上というのが現状で、世帯の高齢化が進んでいることがわかる。

次に収入ランク別では、表8に見るとおり、ランクAが24,143世帯で、全世帯の77.9%を占めている。その中でも世帯主の年齢が60歳以上の世帯は14,333世帯で全体の46.2%であるが、60歳以上の世帯数は16,342世帯であるので60歳以上に限ればその87.7%がランクAに属していることになる。

また、月収が政令で定める額を超えている世帯(表中の網掛部分)が1,626世帯(5.2%)ある。

<表8 - 収入ランク別世帯主年齢別表>

(単位：世帯)

ランク	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
A	10	1,043	2,651	2,411	3,695	5,534	6,057	2,742	24,143 (77.9%)
B		96	272	266	441	360	157	66	1,658 (5.3%)
C		45	203	195	309	254	78	29	1,113 (3.6%)
D		27	115	130	216	136	46	17	687 (2.1%)
E		23	135	179	314	170	44	20	885 (2.9%)
F		7	55	102	160	84	25	6	439 (1.4%)
G		4	42	112	232	95	24	10	519 (1.7%)
H		1	32	115	305	107	32	14	606 (2.0%)
未申告		66	175	206	270	112	66	57	952 (3.1%)
合計	10	1,312	3,680	3,716	5,942	6,852	6,529	2,961	31,002 (100.0%)

(注) ランクの区分は次のとおりである。

<表 9 - 収入認定ランクの区分>

認定ランク	認定月額 (万円)	認定ランク	認定月額 (万円)
A	00.0~12.3	E	20.0~23.8
B	12.3~15.3	F	23.8~26.8
C	15.3~17.8	G	26.8~32.2
D	17.8~20.0	H	32.2~

認定月額とは、所得から扶養控除等を控除した金額を、12 で除した金額をいう。

詳細については 27 ページおよび 39 ページを参照のこと。

(3) 市営住宅に係る収支の状況

市営住宅の管理にかかる過去3年間の収支の状況は次のとおりであるが、市営住宅の使用料等と支払う管理委託料のみの関係では、収入が毎年35億円程度超過している。

<表10 - 市営住宅の管理にかかる過去3年間の収支の状況> (単位：千円)

	項 目	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
収入	市営住宅使用料	6,455,651	6,559,883	6,625,647
	駐車場使用料	592,119	609,934	614,489
	退去跡実費修繕料	121,221	130,309	135,943
	その他	15,018	13,678	12,550
	合 計	7,184,009	7,313,804	7,388,629
支出	管理委託料	3,720,808	3,868,226	3,959,183
	差 引	3,463,201	3,445,578	3,429,446

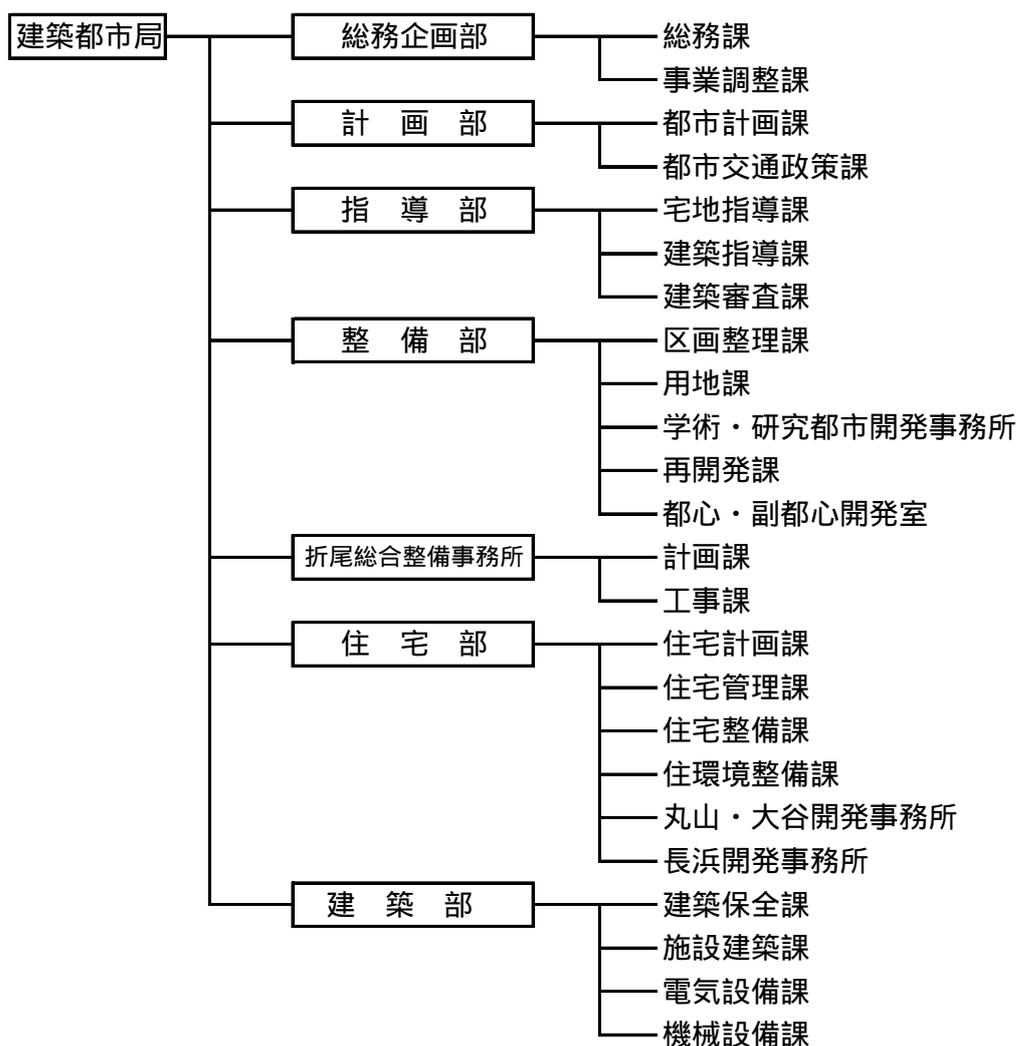
(注) 消費税および地方消費税を含んでいない。

年度末管理戸数(戸)	33,386	33,147	33,146
------------	--------	--------	--------

2. 建築都市局の機構および住宅部の事務分掌について

市営住宅の計画、管理、整備等に関する業務は、主として建築都市局の住宅部が行っている。平成20年4月1日現在における建築都市局の機構および住宅部の事務分掌は次のとおりである。

< 表 11 - 建築都市局 機構 >



< 表 12 - 住宅部 事務分掌 >

部・課・係等		分掌内容	
住宅部	住宅計画課	住宅政策係	(1) 部、課の庶務 (2) 住宅行政の企画、調整および公共住宅の供給計画 (3) 北九州市住宅供給公社 (4) 高齢者住宅施策の総括 (5) 住宅に関する情報の提供
		民間住宅係	(1) 住宅建設資金等の融資 (2) 民間住宅の供給の促進 (3) 優良賃貸住宅等の供給の促進
	住宅管理課	管理第一係	(1) 課の庶務 (2) 市営住宅の使用料および付加使用料の決定および変更 (3) 市営住宅の使用料収入に係る電算処理 (4) 市営住宅使用者の収入調査 (5) 市営住宅の入居保証金の運用 (6) 住宅委員会
		管理第二係	(1) 市営住宅の用途廃止および処分 (2) 市営住宅および共同施設並びに団地内敷地の管理 (3) 市営住宅の入退居 (管理第三係の所管に属するものを除く) (4) 名義変更および同居の承認 (管理第三係の所管に属するものを除く) (5) 市営住宅の増改築および模様替等の承認 (6) 退居時の住宅検査 (管理第三係の所管に属するものを除く) (7) 管理台帳 (管理第三係の所管に属するものを除く) (8) 市営住宅管理人 (管理第三係の所管に属するものを除く)
		管理第三係	(1) 係の所管に属する市営住宅の入退居 (2) 係の所管に属する名義変更および同居の承認 (3) 係の所管に属する市営住宅の退居時の住宅検査 (4) 係の所管に属する管理台帳 (5) 係の所管に属する市営住宅管理人

部・課・係等		分 掌 内 容	
住宅部	住宅管理課	訴訟係 (1) 市営住宅使用料の滞納整理および訴訟 (2) 市営住宅使用料の減免および徴収猶予 (3) 市営住宅の不正入居および適正入居の措置 (4) 市営住宅における暴力団員の排除 (5) 他の公的賃貸住宅のあっせん (6) 住宅新築資金等貸付事業	
	住宅整備課	事業調整係	(1) 課の庶務 (2) 課所管事業に伴う補償 (3) 課所管事業に伴う国庫補助申請等 (4) 市営住宅の活用計画
		整備第一係	(1) 市営住宅の建設計画、起工等 (住環境整備課、丸山・大谷開発事務所および長浜開発事務所の所管に属するものを除く)
		整備第二係	(2) 既設市営住宅の改善事業の計画、起工等
		住宅建設第一係	市営住宅等建築工事の設計、監理および検査
		住宅建設第二係	
	住環境整備課	管理係	(1) 課の庶務 (2) 住環境整備事業に係る未利用事業地の有効活用の調整および処分
		住環境整備係	(1) 住環境整備事業の総括 (2) 住環境整備事業に係る国庫補助要望 (3) 住環境整備事業の調査および調整 (4) 西折尾地区等の住環境整備事業
	開丸山・大谷 発事・務所	工事係	(1) 所の庶務 (2) 住環境整備事業に係る改良住宅等の建設計画および工事 (3) 住環境整備事業に係る改良住宅用地の造成、道路、公園等の計画および工事 (4) 住環境整備事業に伴う登記
	長浜 開 発 事 務 所	工事係	(1) 所の庶務 (2) 住環境整備事業に係る改良住宅等の建設計画および工事 (3) 住環境整備事業に係る改良住宅用地の造成、道路、公園等の計画および工事 (4) 住環境整備事業に伴う登記

3. 北九州市営住宅ストック総合活用計画について

北九州市の人口は少子化や産業構造の変化から昭和 54 年をピークに減少傾向が続いている。ただ、世帯数については核家族化の進展により人口減少後も増加を続け、近年は 40 万世帯強でほぼ横ばいか、若干増加の傾向にある。

市営住宅のうちほぼ半分は昭和 50 年以前に建築されたもので老朽化が進んでいる。また、市では市民の高齢化が進んでおり平成 20 年 3 月時点では 65 歳以上の高齢者が全体の 23.8%を占めている。市営住宅でも世帯主の年齢が 60 歳以上の世帯が全体の 46.2%を占めているが、中層住宅のほとんどはエレベーターが設置されておらず、室内のバリアフリー化も進んでいない。さらに市民の生活スタイルの多様化、地球環境への配慮、国の公営住宅制度の見直しなどを背景として市営住宅は量から質への転換が求められている。

このような状況から市は、市営住宅ストックの的確な整備と管理を図ることを目的に、平成 13 年度において平成 22 年度を最終年度とする「市営住宅ストック総合活用計画」を策定したが、環境の変化に伴い見直しを行い、新たに平成 18 年度から平成 27 年度の 10 年間を期間とする計画を策定している。

その基本理念・方針は次のとおりである。

基本理念

公平・効率的で効果的な市営住宅の供給（整備・管理）

基本方針

- (1) 居住水準の向上
- (2) ストックの有効活用
- (3) 市営住宅の再配置
- (4) バランスのとれた地域社会の形成
- (5) 住宅セーフティネットの確保

4. 北九州市住宅供給公社の概要

(1) 事業の概要

北九州市住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な分譲住宅、分譲宅地、賃貸住宅等を供給することにより、市民生活の安定と社会福祉増進に寄与することを目的として、昭和40年12月に北九州市によって設立された法人であり、次の事業を行っている。

賃貸住宅事業
施設管理事業
分譲住宅事業
再開発事業
受託事業
土地区画整理事業

市営住宅との関連では、の受託事業において北九州市から、およそ33,000戸の市営住宅の維持管理業務とおよそ15,000区画の市営住宅駐車施設の管理業務を受託している。さらに、平成10年度からは「ふれあい巡回事業」と名づけている市営住宅居住の独居高齢者に対する訪問相談業務も併せて受託している。

北九州市は平成18年度から3年間市営住宅の管理について「指定管理者制度」を導入し、市営住宅の管理業務の一部について公募を行った結果、公社を含め4～5の業者の応募があったが、審査の結果公社が選定されたため従来どおり市営住宅の管理については全て公社が行っている。

(2) 組織および人員

組織は理事長の下に課と係が置かれており、平成20年4月1日現在における課別および役職別の人員は次のとおりである。

<表13 - 公社における課別人員数>

課	総務企画課	管理第1課	管理第2課	営繕課	事業課	小計	常勤役員 ほか	合計
人員(人)	9	8	53	29	14	113	3	116

<表 14 - 公社における役職別人員数>

(単位:人)

役 職	役 員	プロパー	派 遣	市・公社 OB、 再任嘱託	嘱 託	合 計
役 員	1					1
部 長			1	1		2
課 長		3	1	1		5
係 長		8	1	3	4	16
係 員		15	2	5	70	92
合 計	1	26	5	10	74	116

市営住宅の計画修繕や一般修繕、退去跡修繕、電気・機械設備の修繕に関する業務は営繕課が行い、市営住宅の入退居やふれあい巡回、市営住宅使用料の収納に関する業務は管理第2課が行っている。市営住宅有料駐車場に関する業務は従来は管理第2課が、平成20年度からは管理第1課施設係が行っている。

(3) 財務内容、損益の状況等について

公社の過去10年間の財務指標、過去5年間のキャッシュ・フローおよび市営住宅の管理にかかる収支の推移は表15～表17のとおりである。

過去10年間、最終損益は黒字を維持しており平成20年3月末時点では、純資産は44億円、キャッシュ・フローの残高は12億円である。

また、市営住宅の管理にかかる事業損益については、原価および経費の大部分が実費精算であるため、大きなプラス、マイナスは発生していない状況である。

<表 15 - 北九州市住宅供給公社財務指標ハイライト 10 年分>

(単位:千円)

		総資産	純資産	事業収益	事業費用	事業原価	事業利益	経常利益	当期純利益	当期剰余金
平成 10 年度	総括	29,684,578	1,619,360	8,880,832	8,877,842	0	0	0	0	8,373
	一般会計	28,697,031	1,543,025	5,359,771	5,355,034					6,626
	積立分譲住宅積立金会計	61,771	27,220	2,272	2,266					5
	市営住宅等管理会計	925,776	49,115	3,518,789	3,520,542					1,742
平成 11 年度	総括	30,316,069	1,628,442	7,564,247	7,558,826	0	0	0	0	9,079
	一般会計	29,359,182	1,550,197	3,848,020	3,842,123					7,171
	積立分譲住宅積立金会計	70,326	27,226	1,749	1,743					5
	市営住宅等管理会計	886,561	51,019	3,714,478	3,714,960					1,903
平成 12 年度	総括	31,747,739	1,642,905	8,294,839	8,289,739	0	0	0	0	9,461
	一般会計	30,513,164	1,562,597	4,603,883	4,597,495					7,400
	積立分譲住宅積立金会計	27,362	27,232	1,351	1,345					5
	市営住宅等管理会計	1,207,213	53,076	3,689,605	3,690,899					2,056
平成 13 年度	総括	36,581,934	1,920,946	7,760,696	7,753,474	0	0	0	0	8,450
	一般会計	35,912,631	1,893,708	4,532,806	4,523,694					8,444
	積立分譲住宅積立金会計	27,253	27,238	21	15					6
	市営住宅等管理会計	642,050	0	3,227,869	3,229,765					0
平成 14 年度	総括	40,600,445	1,557,679	12,641,542		11,639,323	869,486	328,378	99,871	
	一般会計	39,370,782	1,286,102	8,758,206		7,817,804	807,649	263,481	34,974	
	積立分譲住宅積立金会計	27,243	27,238	4		4	0	0	0	
	市営住宅等管理会計	520,874	0	3,348,301		3,350,055	1,754	0	0	
	土地区画整理会計	681,546	244,339	535,049		471,458	63,591	64,896	64,896	
平成 15 年度	総括	32,652,409	1,589,121	9,592,773		9,299,678	195,217	296,055	31,440	
	一般会計	31,766,615	1,315,217	5,960,522		5,697,726	164,917	302,278	29,114	
	積立分譲住宅積立金会計	0	0	0		27,238	27,238	27,238	27,238	
	市営住宅等管理会計	710,481	0	3,348,910		3,350,874	1,963	0	0	
	土地区画整理会計	575,312	273,903	283,340		251,076	32,263	33,462	29,564	
	内部取引消去	400,000				27,238	27,238			
平成 16 年度	総括	29,929,558	1,143,584	8,566,198		7,693,594	786,689	315,940	77,815	
	一般会計	29,275,584	800,543	4,984,879		4,223,444	675,521	246,803	8,678	
	積立分譲住宅積立金会計	0	0	0		0			0	
	市営住宅等管理会計	452,602	0	3,255,367		3,259,230	3,863	0	0	
	土地区画整理会計	601,372	343,041	325,952		257,845	68,106	69,137	69,137	
	内部取引消去	400,000				46,925	46,925			
平成 17 年度	総括	26,071,595	1,205,685	8,261,046		7,183,999	996,489	559,527	62,100	
	一般会計	25,345,539	855,725	4,984,319		3,909,711	994,050	552,609	55,182	
	積立分譲住宅積立金会計	0	0	0		0	0	0	0	
	市営住宅等管理会計	558,857	0	3,109,911		3,113,284	3,372	0	0	
	土地区画整理会計	570,717	349,959	166,815		161,004	5,810	6,918	6,918	
	内部取引消去	403,519								
平成 18 年度	総括	23,883,051	3,870,087	8,267,110		7,400,389	741,137	425,680	203,770	
	一般会計	23,883,051	3,870,087	8,267,110		7,400,389	741,137	425,680	203,770	
	積立分譲住宅積立金会計	0	0	0		0	0	0	0	
	指定管理者事業			3,868,226		3,751,310	26,033	28,685	28,685	
平成 19 年度	総括	22,092,499	4,467,777	7,172,088		6,263,790	791,862	597,689	597,689	
	一般会計	22,092,499	4,467,777	7,172,088		6,263,790	791,862	597,689	597,689	
	積立分譲住宅積立金会計	0	0	0		0	0	0	0	
	指定管理者事業			3,959,183		3,849,247	19,488	28,312	28,312	

注1 平成 18 年度より市営住宅等管理会計と土地区画整理会計はなくなり一般会計に吸収された。

注2 指定管理者事業は一般会計の内訳となる。

<表 16 - 北九州市住宅供給公社財務指標キャッシュフロー 5年分> (単位：千円)

年度 (平成)	区 分	キャッシュフロー					
		事業活動	投資活動	財務活動	資金収支	前期繰越金	次期繰越金
15	総括	1,406,944	513,696	39,000	932,247	1,383,408	451,160
	一般会計	1,280,018	511,476	361,000	407,542	713,788	306,246
	積立分譲住宅積立金 会計	27,243	0	0	27,243	27,243	0
	市営住宅等管理会計	2,894	1,118	0	1,775	12,263	10,487
	土地区画整理会計	96,789	1,102	400,000	495,686	630,112	134,426
16	総括	820,023	251,629	38,000	530,393	451,160	981,554
	一般会計	806,144	250,511	38,000	517,632	306,246	823,879
	積立分譲住宅積立金 会計	0	0	0	0	0	0
	市営住宅等管理会計	21,954	1,118	0	20,836	10,487	31,324
	土地区画整理会計	8,075	0	0	8,075	134,426	126,351
17	総括	122,039	559,713	39,000	398,675	981,554	1,380,230
	一般会計	188,630	555,228	39,000	327,598	823,879	1,151,477
	積立分譲住宅積立金 会計	0	0	0	0	0	0
	市営住宅等管理会計	77,099	4,485	0	81,585	31,324	112,909
	土地区画整理会計	10,508	0	0	10,508	126,351	115,842
18	総括	3,105,648	577,449	2,413,766	114,432	1,380,230	1,494,663
	一般会計	3,105,648	577,449	2,413,766	114,432	1,380,230	1,494,663
	積立分譲住宅積立金 会計	0	0	0	0	0	0
19	総括	2,076,291	282,620	2,013,505	219,834	1,494,663	1,274,828
	一般会計	2,076,291	282,620	2,013,505	219,834	1,494,663	1,274,828
	積立分譲住宅積立金 会計	0	0	0	0	0	0

<表 17 - 過去 5 年間の市営住宅の管理に係る事業損益の状況>

(単位：千円)

年 度	収 益	費 用	事業損益
15 年度	3,348,910	3,350,874	1,963
16 年度	3,255,367	3,259,230	3,863
17 年度	3,109,911	3,113,284	3,372
18 年度	3,868,226	3,842,192	26,033
19 年度	3,959,183	3,939,694	19,488

(注) 消費税および地方消費税を含んでいない。

第3 監査の結果

1. 入居手続について

(1) 概要

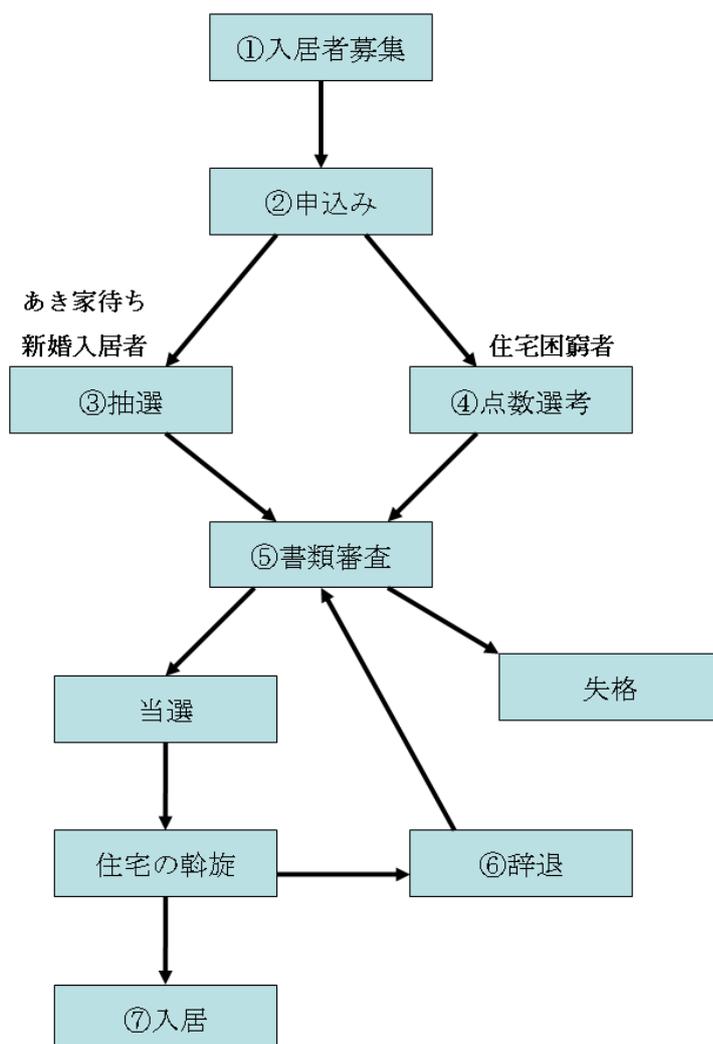
公営住宅法第22条第1項(入居者の募集方法)によると、市営住宅の入居者は、一部の例外を除き、公募によることとされている。

(入居者の募集方法)

第22条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

北九州市においては、毎年2月、6月、10月の年3回定期公募が実施されている。定期公募の手続の流れは、次図のとおりである。

< 図1 - 定期公募の手続の流れ >



募集

募集月が到来すると、募集を行う住宅を記載した「北九州市営住宅入居者募集案内書」(以下「募集案内書」という。)が各区役所の「市営住宅・市公社住宅相談コーナー」(以下「住宅相談コーナー」という。)で配布される。希望者は受付期間内に「北九州市営住宅入居申込書」(以下「申込書」という。)に連絡先等の必要事項と希望する団地を記入し、住宅相談コーナーに提出する。申込は原則として1世帯につき1通のみで、同一人を重複しての申込は認められない。申込資格については、「北九州市営住宅申込資格案内書」(以下「資格案内書」という。)に詳しく記載されている。

また、定期募集であき家に残りがあつた場合のみ、特別あつせん募集(先着順)が行われるが、すべてのあき家が特別あつせん募集に回されるというわけではなく、住み替え等の用途に使われるものもある。

募集案内書には、募集団地に関する次の情報が区ごとに一覧表示されている。

- ・ 団地名(新築の場合はその旨)
- ・ 所在地
- ・ 間取り
- ・ 構造(高耐・中耐・耐二・耐平・簡二・木平等)
(注)耐・簡・木はそれぞれ耐火構造(7ページ参照)・準耐火構造・木造を意味し、高・中・二・平はそれぞれ高層(6階以上)・中層(3~5階)・二階建・平屋を意味する。
- ・ 浴室の有無
- ・ 浴槽・釜または浴槽・給湯器の有無(浴槽のない住宅に関して151ページ参照)
- ・ 単身の可・不可
- ・ 住宅使用料(収入の認定ランクごと;39ページを参照)
- ・ 募集時のあき戸数
- ・ 駐車場の有無

また、参考情報として、あき家待ち募集で応募倍率の高かつた団地、低かつた団地が記載されている。さらに、各区役所の住宅相談コーナー、公社の管理第二課、建築都市局住宅部住宅管理課では質問も受け付けており、以下の情報等入手することができる。

- ・ 募集されている住宅の部屋番号
- ・ 最寄りのバス停までの距離
- ・ 坂の有無などの周辺環境
- ・ 団地が建築された年月
- ・ 駐車場のあき情報

< 申込の区分 >

申込の区分により、次の要件が定められている。

ア あき家待ち入居者募集（抽選）

一般世帯・単身者

イ 新婚入居者募集（抽選）

新婚世帯

ウ 住宅困窮者募集（点数選考）

障害者世帯、年長者世帯、母子・父子世帯、多子世帯、障害単身者、年長単身者

エ シルバーハウジング（点数選考および面接）

年長単身者、または満 60 歳以上の年長者からなる一般世帯のうち一定の要件を満たすもの

（注）シルバーハウジングとは、原則として満 60 歳以上の年長者からなる世帯を対象とした市営住宅のことをいう。なお、以下の表 18、表 23 では、シルバー・ハウジングは住宅困窮者に含めて集計している。

< 表 18 - 過去 3 年間の募集・応募件数、競争倍率、入居数 >

区 分	平成 17 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 18 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 19 年	平成 19 年	平成 20 年	平均	
	6 月	10 月	2 月	6 月	10 月	2 月	6 月	10 月	2 月		
あき家	あき家戸数	351	315	317	324	306	261	274	248	368	307 戸
	応募件数	3,868	3,297	3,372	3,296	3,153	2,740	2,915	2,885	2,830	3,151 戸
	倍率	11.0	10.5	10.6	10.2	10.3	10.5	10.6	11.6	7.7	10.3 倍
	入居確定数	294	254	253	251	240	205	219	193	246	239 戸
	入居率	83.8	80.6	79.8	77.5	78.4	78.5	79.9	77.8	66.8	78.0%
新婚入居数	20	14	19	24	26	20	17	23	20	20 戸	
住宅困窮者入居数	132	84	80	85	98	129	81	76	79	94 戸	
入居数合計	446	352	352	360	364	354	317	292	345	354 戸	

この表は、平成 17 年度から平成 19 年度までの、以下の書類を閲覧して作成した。

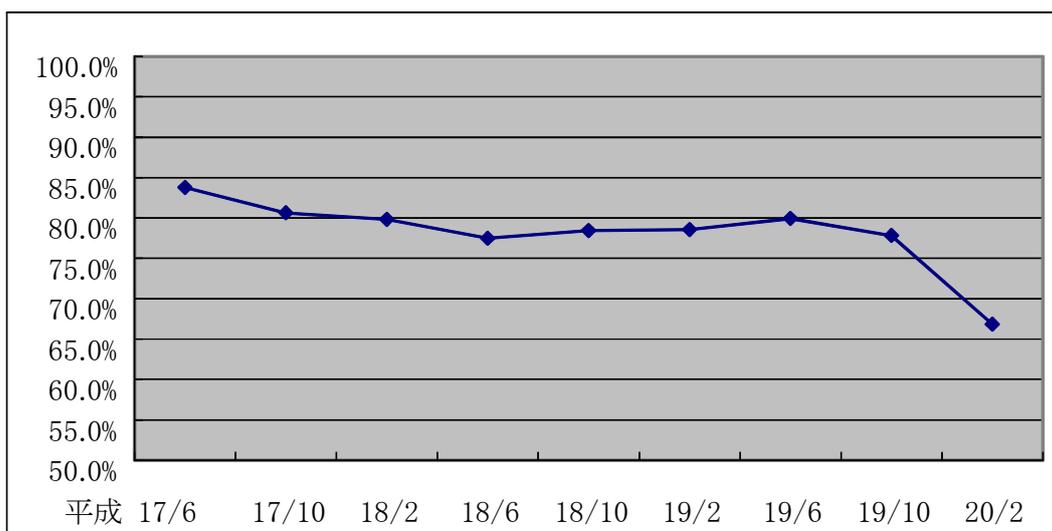
- ・ あき家待ち入居者募集団地別結果
- ・ 新婚入居者募集結果
- ・ 困窮者募集結果

あき家待ち、新婚入居者、住宅困窮者にそれぞれ割り当てられる住宅の数や割合に決まりは無く、公社と市との話し合いによって決められる。下の階の多くは住宅困窮者向け住宅に回されるため、あき家待ち募集の多くは上階（3階以上）になる。

平成20年2月の募集を例に取ると、あき家の募集総数368戸に対し、応募件数は2,830件、倍率は7.7倍であった。また、最終的に368戸のうち246戸の入居が確定し、入居率は66.8%となっている。

過去3年の平均を見ると、1回の公募で募集されるあき家戸数は約300戸、倍率は10倍強、入居率は80%弱であることがわかる。また、新婚入居数と住宅困窮者入居数を加えた入居数合計は約350戸であり、1年間で都合約1,000戸の住宅に入居が行われていることになる。

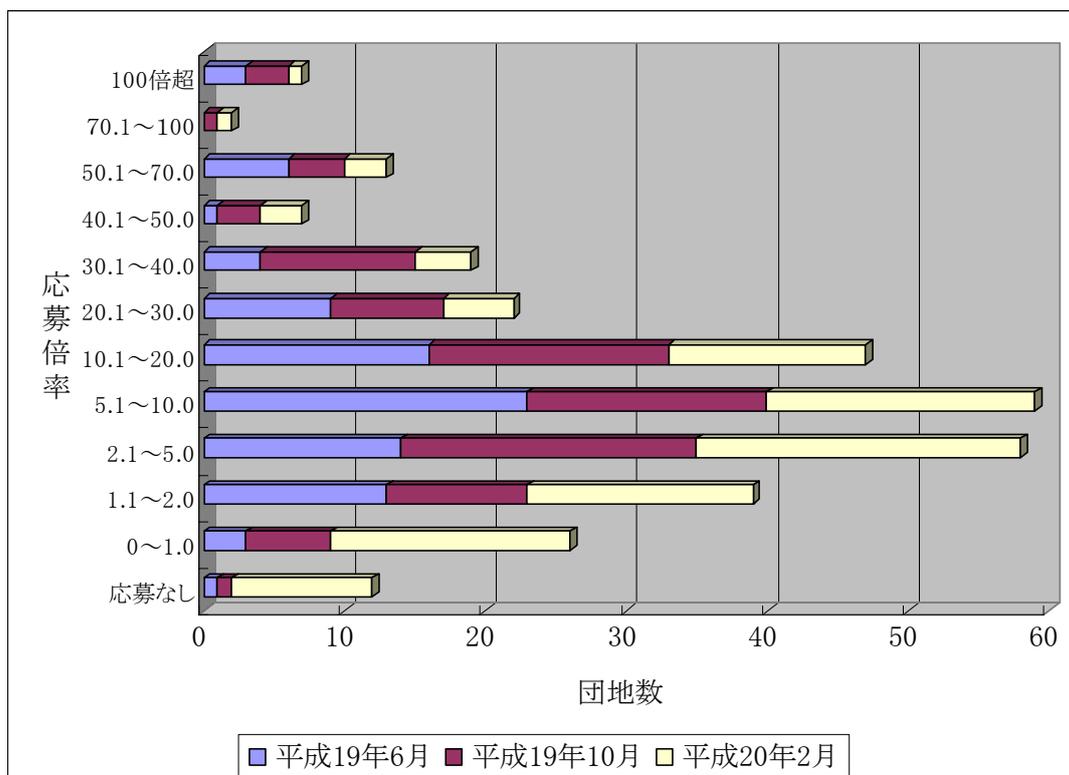
< グラフ1 - 入居率の推移（あき家待ち入居者募集・平成17～19年度） >



このグラフは、表18から入居率の推移を取り上げたものである。見てわかるとおり、平成20年2月の募集ではそれまでと比べて10ポイント以上入居率が下がっている。理由については後述するが、この傾向が今後も続くようであれば、何らかの有効な対策が必要である。

平成19年度のあき家待ち入居者募集で対象となった団地は、それぞれ93団地、102団地、117団地である。団地単位の応募倍率の分布状況を次のグラフ2に示した。

< グラフ 2 - 平成 19 年度・応募倍率の分布状況 >



このグラフおよび次ページの表は、平成 19 年度の以下の書類を閲覧して作成した。

・あき家待ち入居者募集団地別結果

応募倍率の平均が約 10 倍であることは先述したとおりであるが、その分布状況を見ると、1.1 倍から 20 倍ぐらいまでの住宅が多い。また、100 倍を超える人気住宅がある一方で、全く応募のない住宅や、倍率が 1 倍以下の住宅もある（表 19、20 を参照）。

平成 20 年 2 月の募集では倍率が 2 倍以下の住宅が多く、全く応募のない住宅も 10 件あった。そのため、この時の入居率は他の回と比べて 10%以上低くなっている。

この時、応募のなかった住宅は次のとおりである。

門司区：古城、田野浦、田野浦第二

小倉北区：高尾

小倉南区：北方ねむのき A、北方なのみ A、北方ひいらぎ A、北方ゆりのき A

若松区：上ノ鴻、大池

これらの住宅は風呂がない、交通の便が悪いといった理由により恒常的に応募が少ない住宅である。また、小倉南区の4住宅については、平成20年2月の募集において「親子近居」(親または子が募集する住宅と同じ小学校区に住んでいる場合のみ申込できる住宅)の対象として募集が行われたことも影響していると考えられる。

<表 19 - 応募件数が1件以下の住宅(平成19年度・あき家待ち)>

月	区名	募集住宅	募集	応募	構造等	結果
6月	門司	田野浦第二	3戸	1件		1戸入居
	若松	用勺	2	0		
	八幡西	上殿A	2	1	中耐	書類提出なし
10月	門司	古城	1	1	中耐・浴室なし	
	小倉北	宮田	1	1	中耐	書類提出なし
2月	門司	古城	2	0	中耐・浴室なし	
		田野浦	1	0	中耐	
		田野浦第二	2	0	中耐	
		山田	1	1	中耐	入居
	小倉北	曙	1	1	中耐	入居
		高尾	1	0	中耐	
		泉台	1	1	中耐	入居
	小倉南	北方ねむのきA	1	0	中耐/高耐	
		北方なのみA	1	0	耐二	
		北方かしのきA	1	1	中耐/耐二	入居
		北方いちいがしA	1	1	中耐/高耐	入居
		北方ひいらぎA	1	0	耐二	
		北方ゆりのきA	1	0	耐二	
	若松	上ノ鴻	1	0	中耐	
		大池	1	0	中耐	
		波打A	1	1	中耐	書類提出なし
	八幡東	八王子A	1	1	中耐	入居

<表 20 - 応募件数が 100 件を超える住宅（平成 19 年度・あき家待ち）>

月	区名	募集住宅	募集	応募	倍率	構造	備考
6月	門司	馬寄	2戸	140件	70倍	中耐高耐	
	小倉北	高坊	1	116	116	中耐	
	小倉北	ときわ台	1	159	159	高耐	
	小倉北	ひらまつA	1	128	128	中耐高耐	
	小倉南	若園第四	4	102	26	中耐	
	若松	久岐の浜シーサイド	3	107	36	高耐	
10月	小倉北	ときわ台	1	132	132	高耐	
	小倉南	吉田	1	125	125	高耐	新築
	八幡東	皿倉	1	114	114	中耐高耐	
	戸畑	初音町	3	112	37	高耐	
2月	門司	ふれあいむら社の木	1	151	151	高耐	
	小倉北	高坊	4	115	29	中耐	
	小倉北	赤坂	3	136	45	高耐	
	八幡東	仙房町	3	213	71	高耐	新築

申込（入居）資格

公営住宅法第 1 条（この法律の目的）には、市営住宅は、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ことを目的としていると定められている。そのため、同法第 23 条（入居者資格）および、同法施行令第 6 条により細かく要件が規定されており、当該要件を満たす者についてのみ入居資格を認めている。

これらの法令に準拠して、北九州市では北九州市営住宅条例（以下「住宅条例」という。）第 7 条（入居者資格）により、申込時点で以下のすべての要件に該当することを求めている。

ア 日本国籍を有し、北九州市内に住所または勤務場所があること。または、北九州市内で外国人登録を受けていて、外国人登録原票記載事項証明書の在留期間が 6 ヶ月以上あること。

イ 暴力団員でないこと。（69 ページに関連記載）

ウ 一定の世帯構成に該当すること。

エ 世帯収入の認定月額（注）が次の表 21 の金額以内であること。

<表 21 - 入居時の収入要件>

区 分	公営住宅	改良住宅
一般世帯（原則階層）	200,000 円以下	137,000 円以下
高齢者・障害者世帯等（裁量階層）	268,000 円以下	178,000 円以下

（注）認定月額とは、給与所得・事業所得などの所得金額を合計した金額から、扶養親族に関する控除額を控除した金額を、12 で除して得た金額をいう。

- オ 住宅に困っていること。
- カ 北九州市内に住所を有する連帯保証人を立てられること。
- キ 市営住宅内で円満な社会共同生活ができること。

なお、上記エの「世帯収入の認定月額」については、平成 19 年 12 月の公営住宅法施行令の改正により、次のように変更された。この変更は、平成 21 年 4 月以降の公募から適用される。

<表 22 - 改正後の入居時の収入要件>

区 分	公営住宅	改良住宅
一般世帯（原則階層）	158,000 円以下	114,000 円以下
高齢者・障害者世帯等（裁量階層）	214,000 円以下	139,000 円以下

抽選

あき家待ち入居者および新婚入居者については、申込月の翌月に北九州市役所 3 階の大集会室において公開抽選会が実施される。抽選は抽選器を用いて行われ、最初に申込数の一番多い団地のあっせん順位を決め、その結果をもとに各団地のあっせん順位が決められる。

公営住宅法第 25 条第 1 項（入居者の選考等）に定められた公平性を確保するため、抽選は抽選器を用いて公開で実施される一方で、多数回落選者（平成 15 年 6 月募集以降の定期募集における、あき家待ち入居者募集の公開抽選に 3 回以上落選した者）に対し、住居の必要性が高いと考え、持ち玉数（抽選回数）を増やす措置が講じられている。

抽選の結果は、後日、申込者全員に文書により伝達され、あっせんの順番が来た者に対しては、順次、書類審査の通知が行われる。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

<写真1 - 公開抽選会の様子>

撮影日；平成20年11月4日

撮影場所；北九州市役所3階大会議室



点数選考

住宅困窮者については、住宅困窮度判定基準に基づいて住宅困窮度申告書（以下「申告書」という。申込書の裏面に記載）を採点し、住宅困窮度の順位が決定される。後日、申込者全員に審査結果が文書により伝達され、あっせんの順番が来た者に対しては、申込月の下旬に書類審査の通知が行われる。

シルバーハウジングについても、住宅困窮度判定基準にもとづいて申告書を採点し、住宅困窮度の順位が決定される。後日、申込者全員に審査結果が文書により伝達され、あっせんの順番が来た者に対しては、申込月の下旬に書類審査の通知が行われ、さらにあっせん予定となった者に対し、面接審査が行われる。

書類審査

あっせんの順番が来た者を対象に以下の書類の提出を求め、申込資格の有無を審査する。資格審査の結果、申込資格の無いことが判明した場合や、必要な書類が提出されない場合は失格となる。

ア 入居する世帯全員の住民票または外国人登録原票記載事項証明書

イ 収入を証明する書類（37・38ページを参照のこと）

ウ その他必要と判断される書類（戸籍全部事項証明書、婚姻予定証明書、障害者手帳など）

辞退

住宅をあっせんしても、書類を提出しないで失格になったり、入居を辞退したりすることがある。失格ないし辞退者が出た住宅では、あっせん順位に従い、順次、次の応募者に書類審査の通知が行われる。あっせんは計3回程度行われ、それでも入居者が決まらなかった住宅は再募集の対象となるが、住み替えなど他の用途に回されることもある。失格ないし辞退があった場合は、それまでの落選回数は無効となる。次の表23は、平成19年度の書類審査結果の集計である。

表23は、平成19年度の以下の書類を閲覧して作成した。

- ・あき家待ち入居者募集団地別結果
- ・新婚入居者募集結果
- ・困窮者募集結果

<表23 - 書類審査結果集計>

平成19年6月

区 分	あき家待ち	新婚入居者	住宅困窮者	合計
募集戸数(戸)	274	26	90	390
応募件数(件)	2,915	243	1,335	4,493
最終倍率(倍)	10.6	9.3	14.8	11.5
入居確定数(戸)	219	17	81	317
入居率(%)	79.9	65.4	90.0	81.3
失格件数(件)	70	10	24	104
辞退件数(件)	91	10	22	123
残戸数(戸)	55	9	9	73

(注) 失格件数と辞退件数は、あっせん全体を通じたのべ件数である。

以下2回の募集についても同様。

平成19年10月

区 分	あき家待ち	新婚入居者	住宅困窮者	合計
募集戸数(戸)	248	32	94	374
応募件数(件)	2,885	195	1,345	4,425
最終倍率(倍)	11.6	6.1	14.3	11.8
入居確定数(戸)	193	23	76	292
入居率(%)	77.8	71.9	80.9	78.1
失格件数(件)	43	16	26	85
辞退件数(件)	62	5	37	104
残戸数(戸)	55	9	18	82

平成 20 年 2 月

区 分	あき家待ち	新婚入居者	住宅困窮者	合計
募集戸数（戸）	368	36	106	510
応募件数（件）	2,830	208	1,389	4,427
最終倍率（倍）	7.7	5.8	13.1	8.7
入居確定数（戸）	246	20	79	345
入居率	66.8%	55.6%	74.5%	67.6%
失格件数（件）	65	12	24	101
辞退件数（件）	69	8	20	97
残戸数（戸）	122	16	27	165

辞退理由の中には「入院した」「引越した」などのやむをえないものもあるが、全体の 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、「あき家待ち募集で 1、2 階の住宅をあっせんできることはほとんどありません。おおむね 3 階以上になります。」という記載があるが、多くの人が見落としているかまたはエレベーターがあると勘違いしているものと思われる。また、新婚入居者向け募集や住宅困窮者向け募集では部屋番号や階が記載されているが、あき家待ち募集ではこれらの情報は記載されていない。これは、募集期間中に追加であきが出ることもあるからである。ただし、住宅相談コーナーの担当者に質問をすれば、現在募集している住宅の部屋番号を確認することができる。

入居手続

書類審査で適格とされた者は、各区役所内の住宅相談コーナーに請書（連帯保証人の印鑑証明・収入証明）、入居保証金（使用料の 3 ヶ月分）、住宅使用料口座振替申込書の控え、印鑑等を持参し、入居手続を行う。そして、鍵渡し、電気・ガス・水道の開栓申込みをもって、入居手続が完了する。

平成 19 年度における入居者資格要件の審査事務および入居決定後の入居手続事務が適正に行われていることを確認するため、以下の書類等の閲覧および、担当者への質問を行った。

- ・空家斡旋台帳
- ・応募結果一覧
- ・抽選番号一覧

以下の書類については、平成 20 年 2 月募集の入居者の中から八幡東区の入居者 27 件を全て抽出し、閲覧および担当者への質問を行った。

- ・北九州市営住宅入居申込書
- ・市県民税所得（課税額）証明書
- ・給与証明書 / 源泉徴収票
- ・収支明細書
- ・雇用証明書
- ・退職証明書
- ・保護証明書（願）
- ・婚姻予定証明書兼誓約書
- ・住民票 / 外国人登録原票記載事項証明書等
- ・本人確認書類
- ・単身入居の入居者資格認定のための申立書
- ・面接調査票

<表 24 - 区別入居者数>

（単位：戸）

申込区分	門司区	小倉 北区	小倉 南区	若松区	八幡 東区	八幡 西区	戸畑区	合計
あき家待ち	43	52	26	22	16	70	17	246
新婚入居者	4	4	0	2	4	5	1	20
住宅困窮者	16	12	6	8	7	25	5	79
合計	63	68	32	32	27	100	23	345

この表は、平成 20 年 2 月募集の以下の書類を閲覧して作成した。

- ・あき家待ち入居者募集団地別結果
- ・新婚入居者募集結果
- ・困窮者募集結果

入居者使用権の承継

住宅の使用名義人が死亡、転出、結婚、離婚、世帯主変更など、所定の理由により転出した場合は、入居者使用権の承継（名義の変更）が認められる。ただし、新たに使用名義人となることができるのは、原則として同居の承認を受けてから 1 年以上継続して同居している者（入居当初から同居している者および婚姻により同居することとなった者を除く）に限られている。表 25、26 およびグラフ 3 は、過去 3 ヶ年の居住年数別入居承継件数とその態様である。

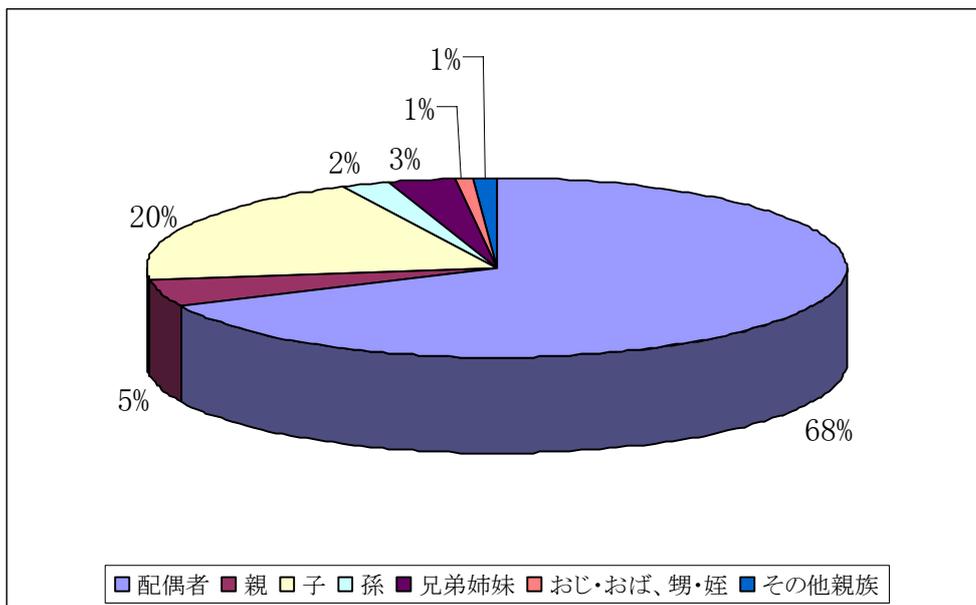
< 表 25 - 居住年数別入居継承承認状況 >

居住年数	平成 17 年度		平成 18 年度		平成 19 年度	
	入居者戸数 (年度末)	入居継承 承認件数	入居者戸数 (年度末)	入居継承 承認件数	入居者戸数 (年度末)	入居継承 承認件数
5 年未満	5,884	73	5,905	107	6,025	63
10 年未満	5,205	83	5,055	61	4,569	60
15 年未満	3,824	52	3,825	63	3,934	51
20 年未満	3,223	43	3,146	45	3,067	40
25 年未満	3,316	32	3,161	54	3,049	60
30 年未満	3,290	71	3,354	70	3,320	37
35 年未満	6,472	48	6,708	45	6,984	52
40 年未満		23		26		30
45 年未満		14		8		11
50 年未満		10		8		12
50 年以上		19		9		15
計	31,214	468	31,154	496	30,948	431
割合	1.50%		1.59%		1.39%	

< 表 26 - 入居継承承認の態様 >

承認 申請者	平成 17 年度		平成 18 年度		平成 19 年度		合計	
	入居継承 承認件数	割合	入居継承 承認件数	割合	入居継承 承認件数	割合	入居継承 承認件数	割合
配偶者	318	67.9%	329	66.3%	300	69.7%	947	67.9%
親	34	7.3%	22	4.4%	11	2.5%	67	4.8%
子	82	17.5%	103	20.8%	96	22.3%	281	20.1%
孫	7	1.5%	11	2.2%	11	2.5%	29	2.1%
兄弟姉妹	16	3.4%	21	4.2%	7	1.6%	44	3.1%
おじ・おば 甥・姪	5	1.1%	4	0.8%	3	0.7%	12	0.9%
その他親族	6	1.3%	6	1.2%	3	0.7%	15	1.1%
計	468	100%	496	100%	431	100%	1,395	100%

<グラフ 3 - 入居承継承認の態様・構成割合>



これらの表とグラフは、平成 17 年度から平成 19 年度までの以下の書類を閲覧して作成した。

- ・入居承継の承認状況

過去 3 年間の、入居承継の承認件数の入居者戸数に対する割合は、ほぼ 1.5% 前後で推移している。態様は配偶者への承継が最も多く、全体の 70% 弱を占めている。その一方で、子供や孫への承継は 20% 前後で推移しており、この 3 年は増加傾向にある。

使用権承継者が承継資格要件を満たしているかどうかを確認するため、平成 19 年度の使用権承継事例から八幡東区の承認事例全 26 件を抽出し、以下の書類等の閲覧および、担当者への質問を行った。

- ・市営住宅入居承継承認申請書
- ・世帯員異動届
- ・市民税課税（非課税）証明書
- ・住民票 / 外国人登録原票記載事項証明書等
- ・連帯保証人の請書、印鑑登録証明書、納税証明等
- ・市営住宅入居承継承認（不承認）通知書

<表 27 - 平成 19 年度の区別入居承継承認件数> (単位：件)

門司	小倉北	小倉南	若松	八幡東	八幡西	戸畑	合計
85	94	53	34	26	110	29	431

使用権の承継は必要書類が揃っていればほぼ自動的に認められるため、承継が認められなかったという事例はなかった。なお、変則的な事例として、同居申請と承継申請が同時に提出されている事例が 2 例含まれていた。

<入居者死亡時の同居・承継同時申請の取扱いについて>

入居申請時に同居者として届出のない者を途中から同居させる場合、同居申請を行い承認を得ることが必要である。この際、収入面に関する要件として、同居後の世帯収入が前掲表 21 の金額を超えないことが求められている。同居の時点が遅れさせることで入居時の収入要件を逃れさせないための配慮である。

本来、入居承継は、入居名義人の「死亡時または退去時に当該入居者と同居していた者」に限られる（住宅条例第 24 条）。しかし、運用上、入居名義人の死亡時点で同居人として届出のない者が同居申請と承継申請を同時に行う場合には、住民票等によりそれ以前から同居していた事実を証明できる場合に限り、市は同居を承認し、それに基づき承継も承認する取扱いを行っている。

この場合、収入面では、まず同居承認に際し、入居名義人（故人）と同居した場合の世帯収入が表 21 の金額を超えないこと、次に承継承認に際し、承継者本人が高額所得者（43 ページを参照）の金額要件に該当しないことが求められる。

なお、無届で同居していた期間に、正しい収入申告によればより高い家賃を負担すべきであった場合がある。このため、同時申請の場合には、同居承認を遡及して行うという考え方にに基づき、申請者に家賃差額を遡及して負担するよう求めており、これを負担しないため承継に至らない事例もあるとのことである。

特別あっせん

定期公募で入居者が決まらなかった住宅の中には、特別あっせんという制度により、入居者を常時募集するものもある。特別あっせんの対象となった住宅については、「市政だより」等にて告知が行われる。しかし、もともと不人気物件であるので、なかなか希望者が現れないのが現状である。

(2) 実施した手続

募集が効率的に行われているか。また、情報提供が適正に行われているのか。入居に必要な書類が全て提出されているか。入居資格の承継に関する審査が適正

に行われているか、を確かめるために、空家斡旋台帳、応募結果一覧、抽選番号一覧の閲覧を行うとともに、担当者にヒアリングを行った。さらに、北九州市営住宅入居申込書、市営住宅入居承継承認申請書等の閲覧、および、担当者へのヒアリングを行った。

(3) 監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

(4) 監査意見

< 監査意見 1 - 入居申込に係る事務処理の効率化について >

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。

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。

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。辞退が少なくなれば、その分追加あ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。

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。

- ・ 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。

< 監査意見 2 - 募集内訳の見直し >

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

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。

書類審査結果集計（29 ページ表 23）を見ると、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。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。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。

< 監査意見 3 - 入居者使用権の承継について >

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。

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。

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。

2. 家賃決定手続について

(1) 入居時の家賃の決定

入居時の家賃決定の概要

市営住宅の使用料(以下「家賃」という。)は、入居世帯の収入の額や住宅の床面積、住宅の設備の良否などを反映させた所定の計算により決定されている。このため入居申込者は、書類審査の段階で収入を証明する書類を提出するよう定められている(「北九州市営住宅条例施行規則」(以下「住宅条例施行規則」という。)第3条の2)。収入を証明する書類については、資格案内書(21ページを参照)に具体的に記載されている。概要を表28にまとめた。原則として、雇用や事業が継続している場合には前年度の収入額がわかる資料、就労・退職等により経済事情が近時に変動している場合は、変動後の収入状況がわかる資料が要求されている。

<表28 - 収入を証明する資料>

資格案内書の記載の要約による。

*は案内書添付の様式。給与証明書等は勤務先に証明させる形式だが、収支明細書は自主申告形式である。

日雇い等の収入の場合		1月～5月に受審する場合	6月～12月に受審する場合
ア	前々年1月1日以前から引き続き勤務先不特定の日雇い従事	前々年分所得額証明書 前年分確定申告書(控) 未申告の場合、収支明細書*	前年分所得額証明書
イ	前々年1月1日以前から引き続き勤務先特定の日雇い従事	前々年分所得額証明書 前年分給与所得の源泉徴収票	
ウ	前々年1月2日から前年1月1日までの間に勤務先不特定の日雇い従事開始	前年分確定申告書(控) 未申告の場合、収支明細書*	
エ	前々年1月2日から前年1月1日までの間に勤務先特定の日雇い従事開始	前年分給与所得の源泉徴収票	
オ	前年1月2日以降から引き続き勤務先不特定の日雇い従事	収支明細書*	
カ	前年1月2日以降から引き続き勤務先特定の日雇い従事	給与証明書*	
キ	今年になって勤務先特定の日雇いに従事し未受給ないし日割の受給のみ	雇用証明書*	

給与収入の場合	
(日雇いのイ、エ、カとほぼ同様)	
指定した期日までに退職予定の場合	退職予定証明書兼誓約書*

年金収入の場合	
(日雇いのイ、エと同様)	
前年1月1日以降引き続き受給	年金証書
前年1月2日以降に支給額の変更	裁定通知書等

事業等による収入の場合	
(日雇いのア、ウ、オとほぼ同様)	

無収入の場合	1月～5月に受審する場合	6月～12月に受審する場合
退職者	雇用保険受給資格者証または退職証明書*	
その他	前々年分所得額証明書	前年分所得額証明書

生活保護の場合	保護証明書
---------	-------

< 公営住宅家賃月額算定の算定 >

以下では公営住宅の場合の計算を取り上げるが、改良住宅の場合もほぼ同様である。

公営住宅の家賃月額は、以下に挙げる家賃算定基礎額と4種の係数の値を乗じることによって算定される。

< 図2 - 公営住宅家賃の計算式 >

$$\boxed{\text{家賃}} = \boxed{\text{家賃算定基礎額}} \times \boxed{\text{市町村立地係数}} \times \boxed{\text{規模係数}} \times \boxed{\text{経過年数係数}} \times \boxed{\text{利便性係数}}$$

(家賃算定基礎額)

入居申込者の世帯収入の認定ランクに応じ、表29で決定される金額。

認定月額については、27ページ表21脚注を参照のこと。

(市町村立地係数)

国土交通大臣が地価の状況を勘案して定める。北九州市は0.9。

(規模係数)

住宅の床面積(㎡単位)を70で除した数値。

(経過年数係数)

建設時点の値1から、建設後の経過年数に比例して逡減する数値。

(利便性係数)

地区の状況や住宅の設備の良否を反映する数値。市が定める。

基礎を0.7とし、固定資産税評価、市街化の状況、浴室・バルコニー等の有無を勘案して加算し、最大値は1である。

<表 29 - 家賃算定基礎額>

認定 ランク	認定月額 (万円)	家賃算定 基礎額	認定 ランク	認定月額 (万円)	家賃算定 基礎額
A	00.0~12.3	37,100円	E	20.0~23.8	70,900円
B	12.3~15.3	45,100円	F	23.8~26.8	81,400円
C	15.3~17.8	53,200円	G	26.8~32.2	94,100円
D	17.8~20.0	61,400円	H	32.2~	107,700円

27ページ表21に記載した入居の際の収入の上限は、表29のDランク、裁量階層についてはFランクである。G以上については、43ページ以降の収入超過者・高額所得者の項を参照のこと。

<計算例>

・認定ランクA、住宅面積45.0㎡、非木造・経過年数40年、利便性係数0.9の場合、下記計算により家賃が決まる。

$$37,100円 \times 0.9 \times 0.6428 \times 0.844 \times 0.9 = 16,300円 / 月 (100円未満切捨)$$

ランクがB、CないしDの場合は、それぞれ19,800円、23,300円、26,900円になる。募集案内書には、募集対象物件につきこのように認定ランクごとの家賃金額の表が付される。

なお、実際には経過年数係数の扱いが平成16年10月に変更されており、その経過措置等もあるために、このままの計算にならない場合がある。

<近傍同種家賃>

近傍同種家賃は、近隣地区における同程度の民間賃貸住宅の家賃相当額を意味する指標である。公営住宅法に算定方法が定められる。建物価額に指定再建築費を用い減価償却を加味、土地価額に固定資産税評価額相当額を用い、いわゆる再調達価額ベースによる計算であり、上述の家賃算定とは異なる。

この近傍同種家賃が、家賃の上限額となっている（住宅条例第 11 条）。通常は近傍同種家賃のほうが高く、したがって家賃は家賃算定基礎額をベースとした前述の計算で決定する。入居要件の上限である D ランクを超えると、計算結果が近傍同種家賃を超えて家賃が近傍同種家賃の額で決定する場合も少なくない。

また、この近傍同種家賃は、未申告者や収入超過者、高額所得者（いずれも 43 ページを参照）に課される家賃の額でもあり（第 11 条第 1 項但書、第 29 条第 1 項、第 31 条第 1 項）さらに、明渡請求に応じない場合等の損害賠償金の月額、近傍同種家賃の 2 倍とされている（第 31 条第 2 項、第 40 条第 3 項）。

実施した手続

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一覧した。なお、使用許可伺とは、公社内部の書式であり、建築都市局住宅部住宅管理課に使用許可依頼を出すことの伺書である。

またそれらのケースにおける入居の翌月の家賃決定経過個別帳票を一覧した。これらについて主に次の観点で検証した。

- ・収入を証明する書類は、案内書にしたがった提出が得られているか。
- ・実質的に所得が把握できないと判断できる書類はないか。
- ・提出資料から把握できる収入額に応じて適正に家賃が決定されているか。

監査結果

使用許可伺ファイルに収められていた小倉北区 46 件、八幡西区 61 件全件を通査したところ、案内書の記載どおりに収入を証明する資料が提出されていることが確認できた（但し監査意見 5 を参照）。

また、家賃決定経過個別帳票により、前記の 107 件のうち 1 割 10 件について、収入を証明する書類と計算過程との整合性を確かめた。また再計算により家賃が収入額に応じ適正に決定されていることを確認できた。よって、合規性の観点から問題とすべき点はない。

監査意見

< 監査意見 4 - 収入を証明する書類について >

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。

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（前掲の表 28 を参照）。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。

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。

< 監査意見 5 - 収支明細書のフォームについて >

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。

の手続を実施した結果、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。

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、合規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。

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。

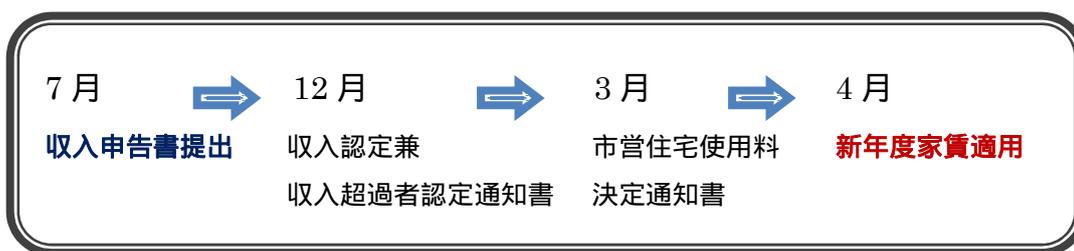
したがって、収支明細書に就労時期ないし事業等の開始時期の情報を記載させる欄を設ける等、適宜対応すべきである。

(2) 入居後の収入申告と収入超過者・高額所得者

収入申告による家賃決定の概要

入居者は毎年収入申告を行うこと（＝「収入申告書」の提出）が義務付けられている。住宅管理課では、この収入申告をもとに、住宅管理システム上で次年度家賃の決定作業を行う。計算方法は38ページに示したものと同一である。下図3に収入申告と家賃決定に関する年間スケジュールを示した。

<図3 - 家賃決定の流れ>



* 8月、12月に、未申告者に対して収入申告書提出の督促を行う。

一定の期限までに収入申告を行わない世帯（以下「未申告者」という。）であって市が収入状況について報告を請求しても応じない場合には、家賃の上限額である近傍同種家賃（(1)を参照）を家賃としている（住宅条例第11条第1項但書）。未申告者には一再ならず申告書提出の督促を行っており、家賃が通常より高額な近傍同種家賃相当額となる旨の通知も行うため、年度末に向けて解消していく部分も多い。ただし単純な申告漏れ以外に、正規に申告すれば高額所得者（次項を参照）となる世帯が明渡請求を回避するために意図的に申告しないことなども想定しうる。

なお、未申告者については、住宅条例第34条（収入状況の報告の請求等）に基づき、住宅管理課が該当者に係る市税の収入データを直接徴求することが認められている。したがってこのデータに基づいて高額所得者の認定を行っており、その限りでは意図的な未申告によって高額所得者認定を逃れることはできない。ただし、当然ながら、所得税ないし市税の申告自体を怠っている場合または虚偽の納税申告を行っている場合はその限りでない。

平成19年度4月1日および平成20年度同日現在の未申告世帯数は、それぞれ990世帯、952世帯であり、未申告率（入居戸数に占める未申告世帯の数）は3.2%、3.1%を占める。住宅管理課が入手していた、北九州市を含めた12の政令指定都市および東京都に係る平成19年度期首の比較資料（*）を参照すると、平均未申告率は1.3%であり、北九州市は千葉市3.3%に次いで未申告率が大きい。

（*）「市営住宅入居者の収入認定月額分布表」として作成されており、さいたま、静岡、

新潟、浜松、堺の 5 市については記載がない。他の自治体が同様の資料を作成するための照会に応じた際にもらえたデータとのこと。

収入超過者・高額所得者

公営住宅の場合、入居時の収入要件は、一般にはDランクが上限、裁量階層(高齢者・障害者世帯)でFランクが上限である(再掲表 29 を参照のこと)。

しかし、入居後の就労状況の変化等により、収入がこの上限を超えている入居世帯は存在する。これについては直ちに退去要件とはせず、(1) に示した計算方法により算出した家賃を課しているが、市営住宅の本来の目的に適合しない入居者が低家賃の恩恵を享受し続けられないように、特に収入超過者・高額所得者の 2 つの区分を設けて対応している。

<再掲表 29 - 家賃算定基礎額>

認定 ランク	認定月額 (万円)	家賃算定 基礎額	認定 ランク	認定月額 (万円)	家賃算定 基礎額
A	00.0~12.3	37,100 円	E	20.0~23.8	70,900 円
B	12.3~15.3	45,100 円	F	23.8~26.8	81,400 円
C	15.3~17.8	53,200 円	G	26.8~32.2	94,100 円
D	17.8~20.0	61,400 円	H	32.2~	107,700 円

収入超過者とは、引き続き 3 年以上入居していて、かつ E ランク以上(裁量階層の場合 G ランク以上)の収入を有する入居世帯をいう(住宅条例第 27 条第 1 項)。標準的な 4 人世帯で年収約 5 百万円程度からこれに該当する。

また、高額所得者とは、引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き認定月額にして 39 万 7 千円を超過する収入を有する入居世帯をいう(同第 2 項)。標準的な 4 人世帯で年収約 7 百万円程度からこれに該当する。

収入超過者に対しては、「収入超過者認定通知書」により明渡努力義務(同第 28 条)が課される旨を通知した上で、認定ランクに応じて 5 年以内で近傍同種家賃に達するまで段階的に割増補正した家賃を課す。

一方、高額所得者に対しては「高額所得者認定通知書」により、市長の明渡請求(第 30 条第 1 項)があれば応じる義務(同条第 3 項)があることを通知し、期限を定めて明渡請求を行う。特段の事情があれば、期限を猶予する場合がある。明渡請求に応じない場合、明渡までの期間に対して近傍同種家賃の 2 倍に相当する月額の損害賠償金を徴収することができる(第 31 条第 2 項)。ただし、このケースに対して明渡を求める訴訟を提起していないため、損害賠償金月額を支払いながら市営住宅の使用を継続している世帯も 10 件以上存在する。

<表 30 - 収入超過者および高額所得者の状況>

(単位：人)

年 度	収入超過者	高額所得者	処理内訳（年度末状況）		
			明渡	明渡猶予	損害賠償金
平成 18 年度	2,106	51	21	24	6
平成 19 年度	1,902	42	13	15	14

平成 19 年度未申告者（平成 20 年 4 月 1 日時点の未申告者）リストから門司区の 100 世帯を抽出し、同リストに記載のある前年認定ランク、平成 20 年度現時点の未申告者リストとの重複等から判断し、表 31 の集計結果を得ている。

<表 31 - 平成 19 年度末未申告 100 世帯の分析>

区分	申告書提出の状況	件数
ア	単純な提出の漏れ・遅れ	49 件
イ	18・19 年度未申告だが 20 年は提出	15 件
ウ	20 年で 2 回目の未申告になるおそれ	11 件
エ	20 年で 3 回目の未申告になるおそれ	25 件

ウ・エのケースでは、平成 19 年度の未申告により近傍同種家賃が課されている（イのケースには、平成 19 年度末に間に合わず平成 20 年度に入って申告し、5 月以降に近傍同種家賃から通常家賃に復した場合も含まれている）。ウ・エの 36 件における近傍同種家賃の平均月額は 24,300 円と決して大きな金額ではない。最高額は 47,900 円で、35,000 円を超えるのは他に 3 例のみ、20,000 円以下が 9 件も含まれる。その多くの物件で、E、F ランク程度から近傍同種家賃となることも特徴である。

民間の賃貸住宅でこのレベルの家賃の物件を探すとすると、現住の物件より条件が悪化することを覚悟するとしても相当に困難である。高額所得者の場合に、この 2 倍の金額の負担が生じてもお使用を続ける世帯が存する背景の一つでもある。

なお、平成 21 年度から収入基準が引き下げられることが決まっている（27 ページ参照）。市の報告によると、現在市営住宅に入居している約 31,000 世帯のうち、新基準により高額所得者となるのは約 400 世帯、収入超過者となるのは約 1,200 世帯である。高額所得者となる世帯の明渡義務については、5 年間の経過措置により調整されるが、管理事務量が激増することが予想される。

実施した手続

収入申告が適正に行われているかどうかを確かめるために、団地 1 つを任意に

選び 2 棟 76 戸について平成 19 年度の収入申告書のファイルを開覧した。

また、平成 19 年度の未申告者（平成 20 年 4 月 1 日時点）のリストを開覧し、平成 20 年度の現時点でのリストと比較するなどの検証を行った。

監査結果

サンプルとした団地の収入申告書は、いずれも収入を証明する書類が添付してあった。また、平成 19 年度の未申告者リストではこの団地に該当者がいなかったが、実際に 76 戸のうち当年度の入居につき申告を要さない 1 件と、空き家のケースである 1 件（それぞれ入居者一覧表で確認済）を除き収入申告書がファイルされていることを確かめ得た。したがって、収入申告書に関しては合規性の観点から問題とすべき点はない。

しかし、高額所得者に関する対応について、合規性の観点から次の問題があると判断した。

< 指摘事項 1 - 明渡請求に応じない高額所得者への措置について >

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。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。

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べきである。

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考ええる。

さらに住宅条例第 31 条第 2 項は、明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。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。

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。

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。

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。

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。

なお、監査意見 8 に、関連する記載を行っている。

監査意見

< 監査意見 6 - 未申告率低減のための方策について >

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。

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。

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。

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、合規性になんら抵触せず行われているところである。

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と思われる。

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。

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。

< 監査意見 7 - 未申告常習世帯への対応について >

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。

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。

（*）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、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。

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。

< 監査意見 8 - 引下げ後の収入基準による高額所得者増加について >

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。

- 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。
- イ 必要な転居先の戸数を見込み、指摘事項1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。
- ウ 明渡を猶予すべき事由について、判断を整合的に行い、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。

エ 明渡に応じない場合、指摘事項 1 に対する措置により作成した対応マニュアルに従い、訴訟提起を含めた適切な対応を行う。

(3) 家賃の減免

家賃の減免の概要

家賃の減免は、生活困窮状況が著しいと認められる一定の場合において、入居者の申請に基づき、市長が必要と認めて市営住宅家賃を減免する制度である。

公営住宅法において、病気その他特別の事情のある場合に事業主体は必要に応じて家賃を減免できる旨が定められている(第16条)。これを受け、北九州市営住宅条例において、失職により収入が著しく低額である場合、もしくは病気のため生活が著しく困難な状態にある場合等に、原則として1年以内の家賃を減免できる旨が定められている(第14条;なお、第15条に保証金に関する同様の規定)。また、「市営住宅使用料及び保証金の減免又は徴収猶予実施要綱」(以下「減免実施要綱」という。)および、「市営住宅使用料及び保証金の減免又は徴収猶予取扱要領」(以下「減免取扱要領」という。)に、減免の基準、計算等の詳細が定められる。

市営住宅入居者で家賃の減免を希望する者は、申請書に収入を証明する書類、住民票等を添えて提出する。申請の受付事務と、形式的基準による減免額の算出(却下の場合を含む)は、公社に委託されている。

減免額については、収入額により3つの区分を設け、入居者ごとに既に定められた家賃月額((1)、(2)を参照)を、4分の1、または2分の1、最大で4分の3の割合で減額する方法による。また、減免期間は、内容や状況の継続性を勘案して3ヶ月、6ヶ月、1年等とされ、年度末を越えた承認は行わない。

減免の審査は、「使用料等減免審査会設置要領」に基づき設置された住宅使用料減免審査会(以下「審査会」という。)が行う。審査会は建築都市局住宅部長を委員長とし、同部住宅管理課長(副委員長)、住宅計画課長、住宅整備課長等で構成される。公社が月次に却下予定分と承認予定分に分け送付する減免申請書を審査し、決裁を行う。

平成16年度から平成19年度までの市営住宅家賃の減免実績を表32にまとめた。件数、金額とも、若干の増加傾向がある。これは、各戸配布する「市営住宅だより」の紙面に「減免制度について」の枠を設けたことの効果と見られる。

<表32 市営住宅家賃減免状況>

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
申請件数	3,044	3,157	3,646	3,613 件
却下件数	56	38	45	36 件
減免件数	2,988	3,119	3,601	3,577 件
金 額	214,776	236,859	243,063	262,520 千円

平成 19 年度に却下した 36 件の申請のうち、1 件を除いては却下事由は収入過多であった。残る 1 件の却下事由は、不正同居のため収入認定ができないというものであった。

実施した手続

平成 19 年度の家賃減免処理の合規性を検証するため、次の手続を実施した。

まず、平成 19 年度に減免を認めず却下した申請事案について持回り審議による決裁書面と個別の申請書類を全 36 件について閲覧した。

また、同年度に減免を実施した事案について、10 月の決裁書（3 枚計 31 件）を閲覧した。また、区別団地別の承認済申請書のファイルから 1 冊を選び、収録されていた 25 件の申請書類を閲覧した。

閲覧した申請書類の各事案について、規則等に照らして、却下すべきでない事案が却下された例、または却下すべき事案が承認されている例、減免額の算定が誤っている例、減免の期間が適切でない例がないか検討した。

監査結果

審査会による決裁は適宜行われていた。また、一部を除いて、却下を含めた減免処理内容は規則等に沿って適正であると判断した。

除外した事項については、規則に明確に違反するものではないため、監査意見の項に併せて記載することとする。

よって、家賃の減免に関して合規性の観点から指摘すべき点はない。

監査意見

< 監査意見 9 - 徴収猶予制度の運用について >

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。

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。

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。

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が大きい制度である。短期で解消する見込みであった事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。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。

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、減免実施要綱第2条3(1)の長期・短期の別については減免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。

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。

したがって、申請書類を改定し、公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。

< 監査意見 10 - 家賃減免認定における長期療養者の扱いについて >

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。

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(または徴収猶予)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。

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、直ちに合規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、合規性に反する可能性は高い。

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)。

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。

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込む必要がある。

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。

控除すべき費用については、先に挙げた減免取扱要領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。

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。

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。

3. 家賃収納と滞納管理について

(1) 家賃収納の概要

調定から収入の流れ

月次に家賃の調定が行われる。調定とは、市の歳入を徴収しようとする場合において、その歳入の内容を調査して収入金額等を決定する行為であり、徴収の内部的意志決定の行為である。これに基づいて住宅使用者の納めるべき金額・納期を告知するため、そこまでが一般営利企業の業務フローで言えば請求の段階に当たる。

家賃は、金融機関口座からの自動引落、または納付書による納付の方法により、北九州市の口座に収納される。家賃の納付期限は当月末である。

住宅管理課の担当者は、財務会計システムから入金額の情報を得、住宅管理システム上で入金額を個別の入居者に振り分け消込作業を行う。

家賃収入および滞納の実績（平成15年度～平成19年度）

家賃の調定額から収入済額を控除した残額のうち、不納欠損処理（57ページ以降を参照）を行った回収不能債権の額をさらに控除した残りが下表33の収入未済額であり、次年度に繰越される滞納家賃の金額である。

平成19年度の過年度調定額（平成18年度末の収入未済額）455百万円のうち111百万円が入金され、72百万円は決算において回収の著しく困難な債権として不納欠損処理されている。また平成19年度の現年度調定額、つまり同年度に発生した家賃の額は66億円であり、このうち65億円は年度内に収納できているが、1億円が入金されず過年度発生分と合わせて約4億円の滞納家賃を構成している。

調定額、収入済額は概ね安定して推移している中で、収入未済額は顕著に減少している。現年度分の収入率が平成15年度の97.5%から漸増し続けて98.3%に至っていること、また、平成19年度の不納欠損処理の金額が従来より約4千万円多いことなどの結果であるが、いずれも後述する例規の改定等の取組みの効果と言える。

<表33 - 家賃収入実績>

（単位：百万円）

年 度	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収入率
平成15年	7,000	6,476	25	499	92.5%
平成16年	6,863	6,339	28	495	92.4%
平成17年	6,945	6,455	31	458	92.9%
平成18年	7,049	6,559	34	455	93.1%
平成19年	7,082	6,625	72	384	93.5%
うち現年度	6,627	6,513	-	113	98.3%
うち過年度	455	111	72	271	24.6%

(2) 家賃滞納債権の管理

滞納整理事務の規程と流れ

滞納家賃の整理事務は、指定管理者である北九州市住宅供給公社と建築都市局住宅部住宅管理課訴訟係との分担により行われる。家賃の滞納整理事務については、「北九州市営住宅家賃滞納整理要綱」(以下「家賃滞納整理要綱」という。)に定められている。

滞納者への主な納付指導等には、文書、電話、訪問による注意喚起・指導と訴訟提起等の法的措置とがあるが、前者は公社が、後者は訴訟係が担当している。滞納の発生から納付指導、法的措置の進行の流れは、次ページの図4に示した滞納整理事務フローチャートを参照されたい。

住宅条例は「家賃を3ヶ月以上滞納したとき」明渡を請求できるとしている(第40条第1項第2号)。家賃滞納整理要綱では、従来は滞納6ヶ月以上を長期滞納とし法的措置対象としていた。平成18年度にこれを4ヶ月と改定したのは、条例に反しない範囲でより機動的な対応を図ったものと言える。早期に精算を迫ることで最終的な強制執行等の段階に陥ることを防ぐ狙いであり、(1)で言及した現年度調定分の収入率の上昇に大きく貢献していると考えられる。

そこで現行規定に沿って、4ヶ月以上の長期滞納になると滞納記録整理票等が公社から住宅管理課訴訟係に移管され、法的措置の段階へ進められる。

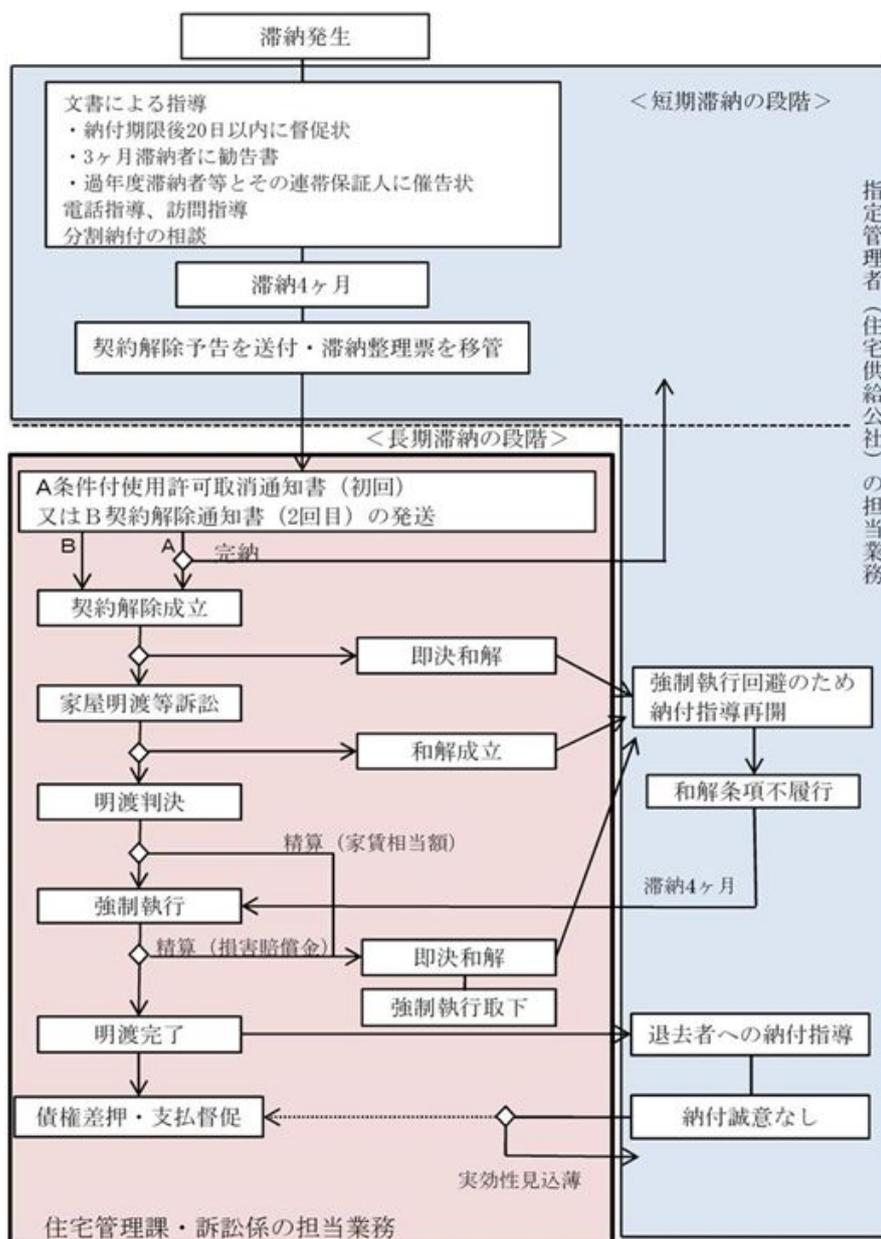
訴訟係による法的措置の実績は表34のとおり。同一の件については年度末に該当する段階の欄にのみ記載して重複を避けている。

<表34 - 滞納家賃・法的措置状況>

(単位:件)

年 度	滞納者数	法的措置件数						合計
		契約解除	即決和解	訴訟提起	強制執行	支払督促	債権差押	
平成15年	2,105	354	55	191	208	17	51	876
平成16年	2,113	479	86	160	131	6	5	867
平成17年	1,930	519	103	112	105	7	6	852
平成18年	1,779	478	81	169	94	2	2	826
平成19年	1,563	659	91	168	75	0	0	993

< 図 4 - 家賃滞納整理事務フローチャート >



フローチャートには法的措置の段階で分岐が多いが、これは、市営住宅事業の目的を鑑みて、和解の機会を極力設けているためである。例えば判決後・強制執行申立て前の和解なら、損害賠償金（注）の精算はそのうちの家賃相当額を支払うことで足りることとしている（家賃滞納整理要綱第10条第2項）。

（注）住宅条例は、明渡しの請求の翌日から明渡し日までの損害賠償金を徴収できるとしており（第40条第4項）訴状にもこれを織込むので判決の内容に損害賠償金が含まれる。金額は、近傍同種家賃の2倍の月額である。

不納欠損処理と債権の消滅時効

平成 12 年度の包括外部監査は公の施設の管理運営を特定の事件として行われた。その際、滞納家賃の不納欠損処理について以下の問題点を指摘している。

すなわち、市営住宅の未納家賃が私法上の債権であるなら（定説）消滅時効に時効援用を要する（民法第 145 条）ため、不納欠損処理の際、債務免除等の手続が別途必要となる。

平成 16 年 3 月 15 日局長決裁済の「『北九州市営住宅使用料等に関する不納欠損処理基準』の策定について」（以下「策定について」という。）の「1. 策定の趣旨」では、この指摘を受けて不納欠損処理基準を策定するものとしている。法的にはまだ債権は消滅していないが「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」をする趣旨である。

以下に、「北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準」（以下この項の中で「不納欠損処理基準」という。）全 3 条のうち第 2 条、第 3 条を挙げる。

<北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準>

第 1 条（目的） - 省略 -

第 2 条（基準）使用料等の不納欠損処理は、使用者が既に市営住宅を退去し、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合で、次条に掲げる時効期間が満了したときに行うことができる。

- (1) 使用者又は連帯保証人が、当該債権の消滅時効を援用する見込みが明らかであるとき。
- (2) 使用者及び連帯保証人が死亡し又は所在不明で、かつ、それらの者の財産が見当たらないとき。
- (3) 債権の額が少額で、その取立てに要する費用に満たないものと認められるとき。
- (4) 使用者又は連帯保証人の破産免責が確定し、かつ、連帯保証人又は使用者が第 1 号又は第 2 号に該当すると認められるとき。

第 3 条（時効期間）債権の時効期間は、次の各号に掲げる区分により、当該各号に定める期間とする。

- (1) 判決又は和解調書等により確定した債権
判決言渡又は和解等成立の翌日から起算して 10 年（筆者注；民法第 174 条の 2）
- (2) 前号に掲げる以外の債権
督促状に記載された納付期限の翌日から起算して 5 年（同上；民法第 169 条）

第 2 条各号に具体的事例列挙はあるものの、同条本文で時効期間満了を要求し

ていること、かつ第1号で援用の見込みを認めることから、この基準は概ね、時効完成に至れば処理する・そこまでは処理しない、という単純な二分法であると言える。

不納欠損処理の流れと処理額の推移

基準の実際の運用としては、以下のとおりである。3月中に訴訟係の担当者は、住宅管理システムから2月末までに時効期間満了している滞納家賃の債務者別・発生月別リストを一定の条件により機械的に抽出・出力する。これを担当者が個別検討し、不納欠損処理基準の要件を充たすものを再抽出する。その結果をシステム入力して最終的な処理対象リストである不納欠損処理集計表を出力している。この集計表の件数・金額合計等を、当年度決算における不納欠損処理の伺書として起案し、局長決裁を得てこれを処理することになる。

前掲の表33に、平成15年度以降の各年度の不納欠損処理額を示している。平成18年度までは若干の増加傾向はあるもののほぼ3千万円規模で推移していたが、平成19年度に約7千万円に急増していることが見て取れる。

(3) 実施した監査手続

家賃滞納整理要綱、不納欠損処理基準、訴訟係作成の滞納整理事務フローチャートを開覧し、運用状況に関してヒアリングを実施した。また法的措置に関してサンプル事例の一連の決裁済書類を開覧した。

また、平成19年度における不納欠損処理額が平成17年度および18年度における処理額を大きく上回ることから、その処理の妥当性を検証する目的で、平成17年度以降の不納欠損処理に係る決裁書を開覧し、決裁の状況を確認するとともに、処理の内容について検討した。特に平成19年度の決裁書に添付された不納欠損処理集計表のうち門司区、小倉北区、小倉南区の部分を通査し、処理の遅延や時効前の処理がないか検討した。また、平成19年度の当初出力リスト((2)参照)と決裁書に付された不納欠損処理集計表を比較し、変更箇所を無作為に20件抽出してその変更が不納欠損処理基準に照らして妥当かどうか質問等により検討した。

(4) 監査結果

<指摘事項2 - 過年度における不納欠損処理の漏れについて>

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。

平成 19 年度不納欠損処理に係る決裁書の別表 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 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。

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。

<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>

区 別	平成 19 年度 不納欠損処理 額 (円) (A)	A のうち、過年度に不納欠損処理基準の 要件を充たすに至っていた債権の額 (円) (要件を充たしていた年度別)			
		平成 18 年	平成 17 年	平成 16 年以前	合 計
門 司	9,837,019	1,069,907	1,490,033	2,204,396	4,764,336
小倉北	32,264,376	3,126,413	4,446,504	2,592,436	10,165,353
小倉南	14,883,844	2,583,779	3,125,352	2,049,041	7,758,172
小 計	56,985,239	6,780,099	9,061,889	6,845,873	22,687,861
若 松	4,481,480	(抽出方法) 集計表からの抽出は、門司および小倉北、南の 3 区につ き実施した。また、抽出対象は、原則として 1 債務者 当たりの債権額が 20 万円以上のものとした(20 万円未満 のケースも一部算入している)。			
八幡東	969,608				
八幡西	7,189,789				
戸 畑	2,630,379				
合 計	72,256,495				

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。

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られる。

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。

(5) 監査意見

< 監査意見 11 - 不納欠損処理基準の処理要件の合理化について >

(2) で記載したように、北九州市営住宅使用料等不納欠損処理基準は結局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、(2) に示したように、「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(「」内は「策定について」からの引用)。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。

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。

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。

< 監査意見 12 - 現行不納欠損処理基準の運用について >

監査意見 11 にかかわらず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。

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 条第 1 項）、それ以外は 5 年（同条第 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 条第 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。

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。

債務者が特定の債権に充当する意思表示（民法第 488 条第 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。

債務者が の意思表示をせず、市もこれを行わない場合、法定充当（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。

< 監査意見 13 - 債権のランク分け管理について >

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。

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。

また、回収率もこのランクごとにフォローすることで、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。

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。

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。

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。）

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。）

4．退去手続について

(1) 概要

退去

住宅の使用名義人が転出した場合、または、死亡して入居者使用権の承継が行われなかったときは、退去として取り扱われる。

また、住み替え(市営住宅間の移動)の際にも退去が発生する。住み替えには、居住者の事情によるものと、建替えや閉鎖など、市の事情によるものがある。市の事情による住み替えの場合は、移転に係る費用は市が負担する。

さらに、件数は少ないものの、明渡請求や用途廃止、高額所得者が明渡請求に応じた退去もある。

入居者が次のいずれかに該当する場合には住宅の明渡請求をすることができることとされているが、現実には明渡請求のほとんどは滞納によるものである。また、行方不明で入居者と連絡が取れない場合は、住民票等により追跡調査を行っている。

<住宅条例第40条第1項やその他条項に見る明渡事由>

- ・不正の行為によって入居したとき
- ・家賃を3ヶ月以上滞納したとき(55ページを参照)
- ・市営住宅または共同施設を故意に毀損したとき
- ・正当な理由によらないで15日以上住宅を使用しないとき
- ・市営住宅を他の者に転貸し、または使用の権利を他人に譲渡しようとしたとき
- ・承認なく他の者を同居させたとき
- ・承認なく住宅を住宅以外の用途に使用したとき
- ・承認なく住宅を模様替え、または増築したとき
- ・周辺の環境を乱し、または、他に不安を与え、もしくは、迷惑を及ぼす行為を行ったとき
- ・高額所得者に該当するとき(43ページを参照)
- ・暴力団からの脱退か退去かを求める勧告に従わないとき(69ページを参照)
- ・その他、住宅条例や住宅条例施行規則の規定等に違反したとき

表 36 は平成 19 年 4 月から平成 20 年 4 月までの 3 ヶ月ごとに、退去の態様とその件数を明渡届から抜き出して集計したものである。

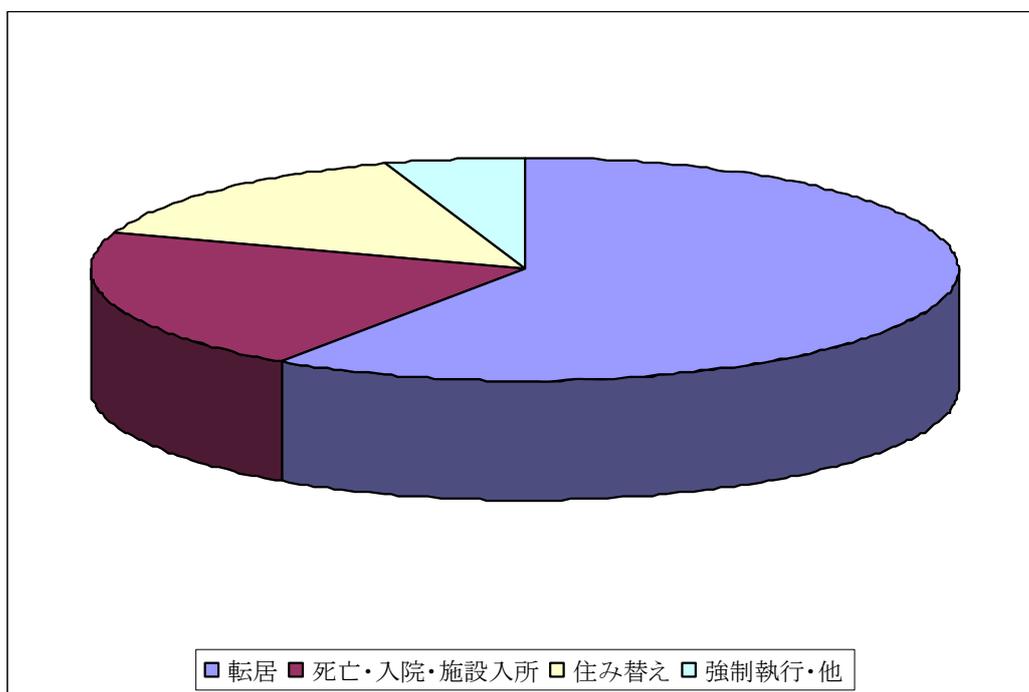
< 表 36 - 退去の態様と件数 >

(単位 : 件)

区 分	平成 19 年 4 月	平成 19 年 7 月	平成 19 年 10 月	平成 20 年 1 月	平成 20 年 4 月	平 均	割 合
転居	102	55	56	59	54	65.2	59.4%
死亡・入院・施設 入所	22	27	18	33	15	23	20.9%
住み替え	4	16	23	17	19	15.8	14.4%
強制執行(職権明 渡)	4	4	5	4	8	5	4.6%
用途廃止	0	0	0	0	2	0.4	0.4%
収入超過	0	0	0	0	2	0.4	0.4%
合 計	132	102	102	113	100	109.8	100.0%

住み替えは、建替えのための住み替えを除く。

< グラフ 4 - 退去の態様の発生割合 >



この表とグラフは、以下の書類を閲覧して作成した。

- ・平成 19 年 4 月、7 月、10 月、平成 20 年 1 月、4 月それぞれの明渡届

退去跡修繕

退去があった住宅は修繕して再募集が行われる。修繕費のうち、畳の表替え、ふすまの張替え、壁塗装、および、入居者の設置した浴槽・釜の撤去に係る費用は入居者が負担する。修繕費は個別に見積もるのではなく、所定の単価に畳の枚数や床面積等をかけて計算する（表 37 参照）。修繕にかかる期間は、おおむね数日から 1 週間程度である。修繕費のうちの入居者負担分、放置荷物の処分などにかかる費用、および、日割り家賃は、入居時に預かった入居保証金から充当され、足りない場合は退去者に不足分を請求する。ただし、生活保護を受けている場合等は減免措置を受けられるので、入居保証金を超える部分については請求されない。また、入居保証金が余った場合は退去者に返還される。

退去の手続をする時は、入居保証金納入時の領収書を持参してもらうことになっているが、住宅相談コーナーには領収書の控えが保存されているので、たとえ領収書が無くても入居保証金の清算手続きに支障はない。

< 表 37 - 修繕費の計算の基となる単価 >

修繕項目	単位	単価（円）	修繕項目	単位	単価（円）
畳表替 1 帖	帖	4,600	襖張替両面	枚	2,800
畳表替半帖	帖	3,200	襖張替片面	枚	2,500
壁塗装 EP	平方メートル	890	襖張替天袋	件	1,800
浴槽・釜撤去	件	7,000			

< 写真 2 - 退去跡修繕 >

撮影日：平成 20 年 10 月 15 日 撮影場所：小倉北区 南丘団地



写真 2 は、修繕途中の住宅の写真である。壁の塗り直しは既に終わっているが、畳やふすまは次の入居者が決まってから交換するので、まだ古いままととなっている。

< 写真 3 - 火災による事故室 >

撮影場所：小倉北区 赤坂東団地（写真 4 も同様）



< 写真 4 - 火災による事故室 >



写真 3、4 は、火災による事故室である。この写真と別に、10 月 15 日に南丘団地の事故室の現状視察を実施したが、前ページには住宅管理課提供のものを使用した。火災等の理由により住めなくなった住宅は、修繕に多額の費用がかかるため、事故室として取り扱われる。外から室内が見えないよう事故室の窓は板で覆われ、完全に密閉される。事故の内容によっては、階上の住宅の安全のため補強が施される。なお、平成 19 年 8 月 1 日以降、市の資産を守るという観点から、新しい物件については市が保険料を負担して火災保険をかけている。

新しい入居者が決まった住宅については、鍵が交換される。鍵は計 3 本作られ全て入居者に渡されるので、市や公社が合鍵を保管することはない。

(2) 実施した手続

退去の際の手続が適正に行われているかどうかを確認するため、平成 20 年 4 月の明渡届 100 件を全て閲覧し、さらに、住宅管理課の担当者への質問を行った。また、同月の退去届から任意に 10 件を抽出し、入居保証金の充当、不足額の請求、超過分の還付の各処理が適正に行われているかどうかの検証を行った。これらの調査は次の資料を閲覧して行った。

- ・退去跡修繕費集金チェックリスト
- ・入居保証金充当一覧表
- ・市営住宅入居保証金台帳 / 納付書(払込書)兼領収済通知書
- ・還付通知書

さらに、小倉北区役所内の住宅相談コーナーにおいて、入居保証金の領収書控の管理状況を検証するとともに担当者へのヒアリングを行った。

(3) 監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

5. 不正入居、不正使用等について

(1) 概要

市営住宅に入居する許可を受け入居する者は、市営住宅とその付属施設、さらに団地内の共同施設を使用するに際して、法規や条例はもとよりその他の義務や禁止事項を守ることを求められている。

申込案内書の「入居に際しての義務」の項では、

- ・保証金の納入（入居手続）
- ・月次の家賃の納期内の支払
- ・共益費や団地内の清掃・除草の負担
- ・自治会等の「きまり」の遵守
- ・ペット飼育の禁止

等を挙げており、また、別途「駐車場に関して」の項を設けて、

- ・団地内や周辺道路に駐車しないこと

などを挙げている。

また、住宅条例は、第40条第1項で入居許可の取消事由を列挙している（63ページを参照）他、年次の収入申告義務（第12条第1項）、第18条各号に列挙する費用の負担義務、公営住宅と共同施設の保管義務（第19条）、住宅の転貸の禁止（第20条）、用途変更の禁止（第21条）、模様替え・増築の禁止（第22条）、新規同居者の承認申請義務（第23条、住宅条例施行規則第17条）、入居承継の承認申請義務（第23条、住宅条例施行規則第20条）、長期不在時の届出義務（第25条）、迷惑行為の禁止（第26条）等、入居者に各種の義務や禁止事項を設けている（これらに関する違反も第40条第1項第5号により入居許可取消事由となる）。

市営住宅の管理上、これらのルールに抵触する状態や行為が生じていないかどうかについて、適時に情報を収集し、重要性や住民への影響、公有財産の毀損のリスク等を鑑みて、適切な対策をとる必要がある（但し家賃滞納に関しては54ページ以降で記載しているため、以下の記述では除外している）。

情報収集の主な経路は、住宅管理課が入居者からの電話等で直接に苦情・相談を受ける場合、指定管理者である北九州市住宅供給公社が、ふれあい巡回員業務を通して把握、職員が市営住宅を訪れた際に把握、ないしは入居者から直接電話等で苦情・相談を受けて把握し、これらを個別にまたは月次にまとめて住宅管理課に報告する場合等である。

これらの情報に対して、住宅管理課の処理体制は、大きく、不正入居、長期不在および暴力団員等、入居世帯の構成に関わるものとそれ以外とに分けられる。

(2) 不正入居、長期不在、暴力団員の入居等

概要

不正入居、長期不在、暴力団員の入居等については、住宅管理課の通称「適正ライン」と呼ばれる担当者3名（福岡県警察OB1名を含む）で対応している。

不正入居は、入居時またはその後に届出のない者が入居（同居）している場合であり、長期不在とは入居者が長期にわたって住宅を使用していない場合である。不正入居者の迷惑行為や共益費の不払という形で、いずれも苦情原因となりやすい。同居の届出は家賃決定（2.を参照）において収入の増加要因ともなりえ、それが未届出の動機ともなり得る。長期不在については、長期入院加療によるもの、届出のない者に転貸しているもの、などがある。前者は違法性はないものの、単身老人が老健施設や特養施設へ入所する場合等は公営住宅資源を需要者に効率的に利用させる観点から退去するよう説得している。また後者の場合は転貸自体が住宅条例に違反し、居住者については入居許可のない使用であり不法行為といえるが、居住事実の証拠の入手は困難であり時間もかかる。現在1件について訴訟を前提に進行中であるが、住宅周囲で一定期間の観察記録を取るなど、多大な手間をかけて準備する状況である。

不正入居や長期不在の解消には、入居者の退去によるものと、未届同居者の届出や同居解消、不在入居者の帰宅など、入居状況の適正化によるものがある。

暴力団員の入居については、住宅条例を平成19年度に次のように改正している。

まず入居者または同居者が暴力団員の場合に入居資格を与えず（第7条第1項第5号）入居者または同居者が暴力団員であることが判明した場合には、暴力団からの脱退か退去かを迫る勧告を行い（第39条の2第1項）これに応じない場合に明渡請求することができる（第40条第1項第7号）ものとしている。

住民の通報をもとに個別に県警に照会をかけることで判明する他、犯罪事件等の報道、受刑等をきっかけとして判明する事例もある。

暴力団員の入居の解消については、退去による解消が本線となる。

表38は平成19年度の不正入居、長期不在の解消件数を行政区別にまとめ、参考として平成20年4月1日時点の行政区ごとの管理戸数を付したものである。

発生ないし発見の件数についても「不正入居者に関する調書」および「長期不在に関する調書」の作成数で把握しようとしたが、情報把握はしていても初動ないし未検証の段階で調書作成未然のケースも多いとのことであり、把握できなか

った。平成 19 年度の適正ライン始動以前に情報があつたが未検証であつた事案も多く、概数として 100 件超の事案が未解消と認識しているとのことであつた。

< 表 38 - 不正入居および長期不在の解消状況 >

区 別	不正入居		長期不在		(参考) 管理戸数
	退去	適正化	退去	適正化	
門 司	2 件	5 件	4 件	0 件	5,948 戸
小倉北	1	1	3	1	6,740
小倉南	1	0	1	0	3,814
若 松	1	1	1	0	2,530
八幡東	1	0	0	0	1,971
八幡西	2	2	4	1	9,531
戸 畑	0	0	0	0	2,612
合 計	8	9	13	2	33,146

暴力団員の入居の問題に関しては、平成 19 年度末で 6 件の未解消事案が把握されており、うち 1 件は平成 20 年度中に退去が実現している。

実施した手続

不正入居等の防止・解消手続が適正に行われているかどうかについて適正ライン担当者にヒアリングを実施したほか、平成 19 年度解消済事案のファイルおよび平成 20 年度現在の未解消事案のファイルを閲覧した。

監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

監査意見

< 監査意見 14 - 未着手案件のリスト管理について >

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。

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。

(3) その他の違反行為、迷惑行為等

概要

家賃滞納と(2)に記載したもの以外の違反行為等については、苦情、相談、通報等(以下「苦情等」という)の形で、管理人やふれあい巡回員(104ページ以降を参照)を通じて情報収集され、または直接、公社ないしは住宅管理課に電話等で情報が寄せられる。

住宅管理課では、これらについて(2)のような専門班は設けず、管理第二係、管理第三係の該当団地の担当者がそれぞれ対応している。

苦情等には、条例等への違反行為に関するもの、それ以外の法規違反に関するもの、またマナー違反レベルの迷惑行為に関するもの、営繕に関するもの、(2)に関するものの他、制度に関する問合せや申請に関するもの、ハト・害虫等の被害に関するもの、本来は自治会等へ寄せるべき自治会ルールに関するもの等々がある。

住宅管理課では直接寄せられる苦情等について件数の集約ができていなかったため、公社の苦情班で住宅管理課への月次の報告のために集計している「苦情相談内訳」をもとに件数を集計して表39を作成した。

<表39 - 平成19年度・苦情等の類型別発生件数>

内 容	件数(件)
制度説明・申請事務	1,093
ペット	325
営繕関係	324
迷惑行為、騒音	303
近隣トラブル等	179
車両関係	104
不正入居関連	104
自治会関連	71
その他	277
平成19年度合計件数	2,780

このうち、本項に明らかに関連するのは、ペットの件、不法駐車(車両関係に含めた)であり、その他、営繕関係には公有財産の毀損等に係る情報が含まれる可能性があり、迷惑行為、近隣トラブルの内容と程度によっては法律等に抵触する可能性がある。

実施した手続

その他違反行為・迷惑行為等の防止・解消手続が適正に行われているかどうかについて、住宅管理課の管理第二係および住宅供給公社の管理第二課の担当者にヒアリングを実施した。また、公社作成の苦情相談内訳を閲覧した。

監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

監査意見

< 監査意見 15 - 効果的な違反行為の予防・発見について >

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。

ふれあい巡回員制度の利用の限界

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。

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、ア) 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、イ) 複数の住民に何らかの利便等を与えるものについては、ア) は物理的にそれを知り得る機会が限られること、イ) 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。

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(8(1)を参照)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。

- ・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)

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。

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。

建物外周部や共同施設の毀損、不正使用等

平成 20 年度においては下期にいわゆる車友会駐車場（次項 6 . を参照）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。

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、公事に委託する場合は、団地ごとの共同施設の配置図面、既往の状況等、適切な情報が公事に提供されること、また、専門的視点から問題点を検出可能な人材を公事が用意できることが必要となる。

住宅内部の改造等

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。

その際、個人の権利の問題との兼ね合いがあるため、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。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。また、修繕要望箇所の聞き取りやすさ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。

6. いわゆる「車友会」駐車場について

(1) 概要

昭和40年代に整備された古い市営住宅には、駐車場が整備されていない。

社会状況の変化から自動車の所有が一般化していく中で、市営住宅団地内の空き地駐車が増え、複数の団地において「車友会」等と呼ばれる住民自治組織（以下「車友会」という。）による私設の駐車場（以下「車友会駐車場」という。）が自然発生した。

多数の住民間の合意で、迷惑駐車にならない範囲で駐車スペースの区画分けを行い、車友会が料金を徴収して、線引き、草取り等の共益費に充てている場合が一般的だという。一部の団地では市営駐車場との混在もある。

もっとも、車友会およびその駐車場については、市の管理の対象外であるとの認識から、建築都市局住宅部住宅管理課においてもその全体像は把握していない。平成20年12月から住宅部の職員を動員して調査を開始しているが、現在はまだ各団地において外観から車友会駐車場の存在を把握しつつある段階である。

当初、車友会駐車場は約30の団地にあると言われていたが、平成21年1月15日時点で、それをかなり上回る結果が見込まれているという。

車友会の運営実態、すなわち管理区画数、管理責任者、会計状況その他については、今後さらに実態調査が進むのを待つ他ない。

(2) 監査結果

合規性の観点から問題があるのではないかとと思われる点が複数あるが、実態調査が終えていない段階であり、また過去の経緯は推測に頼る部分も多いため、指摘事項としてここに上げず、監査意見の欄に記載することとする。

(3) 監査意見

< 監査意見 16 - 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 >

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。

公有財産としての位置付け

そもそも車友会駐車場は、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。

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 条第 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。

使用の許可に関する考察

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。

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。

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。

なお、許可の対象が個々の利用者であるとする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利用ないし利用であろうが、車友会であるとする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。

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。

以上のように考えると、市が使用の許可を行っているとするればその許可に正当な根拠は無いことになる。

そこで、市が許可をしていない場合について考える。

市が使用の許可を行っていない場合は、車友会および車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」に該当する可能性が高い。北九州市公有財産管理規則第14条は「財産を無断で占有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。

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、許可があるかのような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。

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。

< 監査意見 17 - 車友会駐車場の段階的解消について >

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。

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最も理想的である()。

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。

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う方法が考えられる()。

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、現状の車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()。

実際には、車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。

規格面については、現在市が設定していない小型車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。

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。

< 監査意見 18 - 车友会駐車場利用者による車庫法違反の問題について >

车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。

车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。

なお、監査意見 17 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法を検討することが望ましい。

< 監査意見 19 - 车友会駐車場の安全整備面の問題について >

安全整備の基準に照らして低水準である车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。

车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车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。したがって、车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。

< 監査意見 20 - 公平性に関する問題点について >

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。

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、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と思われる。

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。

7. 建替事業について

(1) 市営住宅整備計画について

市営住宅整備計画の概要

現在、北九州市では約3万3千戸の市営住宅を管理している。

元来、市営住宅の整備の目的は、基本的には自力では健康で文化的な住生活を営むことが困難な住宅困窮者に対して住宅を提供し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することとされている。

しかし、人口減少、少子高齢化、世帯の少人数化、生活スタイルの多様化、国の公営住宅制度の見直し等、住宅行政を取り巻く環境が大きく変化しており、これまでのような最低限の住居の提供だけでは、市民生活での多様なニーズに対応できなくなっている。そのため、建替計画を策定し実行しているが、一方で市の財政事情は厳しい状況である。

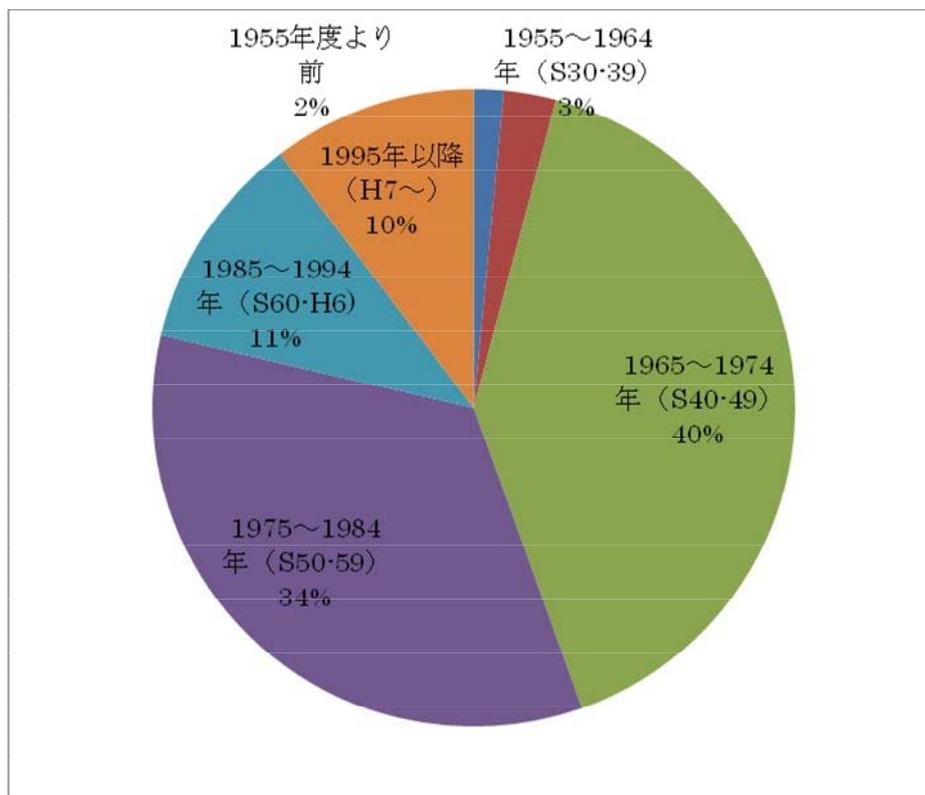
ア 市営住宅ストックの現状

平成20年4月1日現在の状況では、グラフ5に見られるように、市営住宅管理戸数のうち昭和40年代以前に建設されたものが約半数の45%にのぼる。また、グラフ6に見られるように、40㎡以下の住戸が15%(4,992戸)あるが、このほとんどすべてが昭和40年代以前に建設されたものである。このことから、老朽化し、かつ、多様なニーズに対応が難しい昭和40年代以前の建物については特に建替等の早急な対応が必要と思われる。

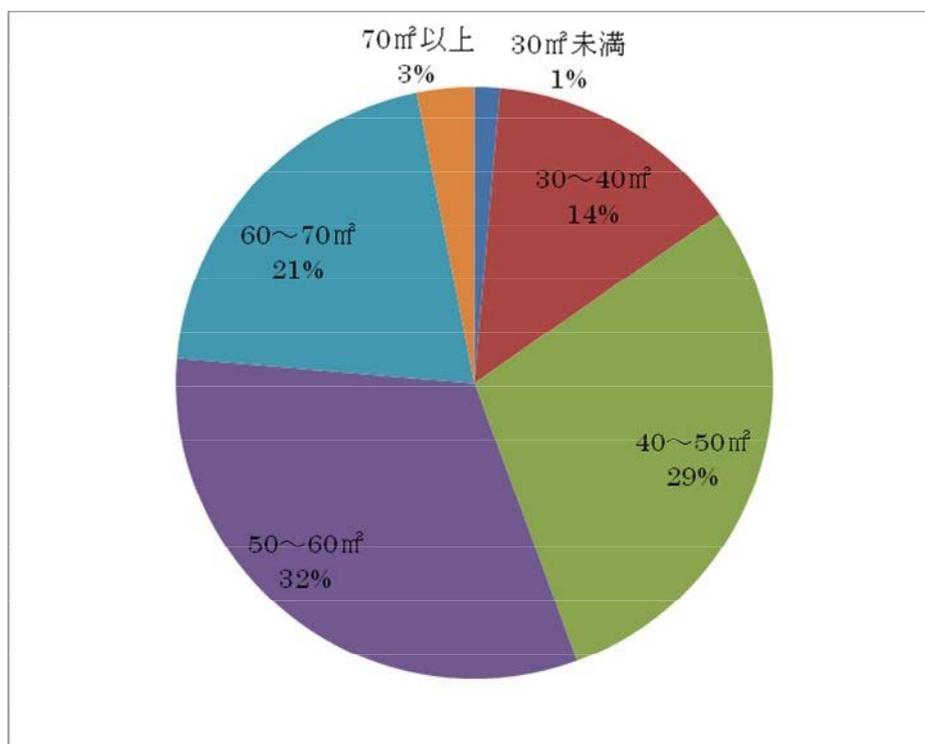
高齢化対応(バリアフリー化)については、平成3年度からの新設住宅での「すこやか仕様住宅」と平成8年度からは既設住宅に対しての「すこやか改善事業」を実施し、平成20年4月1日現在すこやか仕様総数は7,752戸であり、これは、全体の管理戸数33,146戸の23.4%に当たる状況である。

エレベーターの設置状況については、平成14年度以前は6階以上の住棟で設置義務があり、平成14年以降整備基準が改正されたことにより3階以上の住棟にも設置されるようになった。整備基準の改正からまだ間もないこともあり、平成20年4月1日現在では、中層住棟(3、4、5階建て)の23,608戸のうち、98%の23,115戸について設置されていない状況であり、高齢者および弱者等の居住に対する受け皿としては不十分な状況である。このため、上層階から1階、2階等低層階への住替えや住宅規模のミスマッチの対応等ソフト面で対応しているのが現状である。しかし、今後ますます高齢者が増加し、セーフティネットとしての機能の充実を図るためには、一層の設備の充実が必要と思われる。

< グラフ 5 - 建築年別管理戸数 >



< グラフ 6 - 住戸面積別戸数 >



イ 現在の計画の内容

現在市営住宅に関する計画は以下の4計画がある。

・北九州市住生活基本計画（平成20年度策定予定 現在素案に対する意見募集中）

少子高齢化の急速な進展や家族形態の変化、住宅困窮者の多様化等に的確に対応するため、住生活向上の視点で改めて課題を整理し、住宅単体や居住環境といったハード整備のみならず、ソフト施策を含めた取り組みによる「市民の住生活の質」の向上を目指している。

・北九州市地域住宅計画（平成17年度策定）

（関連計画としての位置づけ）

- ・すべての市民が安心して快適に住むことが出来る住まいづくり、まちづくりの推進
- ・少子高齢化への対応、居住水準の向上等市民ニーズに対応した良質な住空間の形成およびその情報の提供を図る
- ・市営住宅を中心とした公的賃貸住宅の連携により、住宅のセーフティネット機能の一層の向上を図ることを目標とし、さまざまな住宅施策に計画的に取り組む

・市営住宅再配置計画（平成4年度策定）

- ・市営住宅の地域偏在を是正し、供給バランスの適正化を図る
- ・高齢対応、人口定着、居住水準の向上等、諸課題に応じた供給を推進する
- ・ストックの有効活用を図る
 - a 計画的に維持修繕を実施し、活用年数の延長を図る
 - b 建替事業や内部改善事業などを推進する

・市営住宅ストック総合活用計画（当初平成13年度策定）

『社会構造の変化に対応した市営住宅ストックへの再生』を基本理念とし、次に掲げる事項を目標にしている。

- ・再配置等による効果的・効率的なストック形成をめざす
- ・既存ストックの有効活用
- ・役割や供給目的に応じたストック構成への転換とストック全体の質の向上

上記の計画のうち市営住宅の建替に関する計画は、市営住宅再配置計画および市営住宅ストック総合活用計画である。

市営住宅再配置計画では、表 40 のように、インナー地区（ ）が全体の供給戸数に対して 68.5%を占めており、おおむねインナー地区に重点的に供給を行っていると言える。今後は、地域間のバランスを調整し、さらに市街地部に効率よく供給することが望まれる。

<表 40 - 地区別供給戸数>

供給戸数（H19.4.1）		
インナー地区	非インナー地区	計
22,711 (68.5%)	10,436 (31.5%)	33,147 (100.0%)

インナー地区とは、「人口増減」「児童数増減」「高齢化率」を考慮した特定優良賃貸住宅供給対象地域である。

市営住宅ストック総合活用計画については、ウ にまとめる。

ウ 市営住宅ストック総合活用計画の進捗状況

平成 13 年度策定当初のストック総合活用計画では主に 4 つの事業を柱としている。

- ・ 建替
- ・ すこやか改善(高齢者向け対応)
- ・ 用途廃止
- ・ 維持修繕

なお、計画の見直しを平成 19 年度に実施したため、以下の進捗状況の把握は見直し前の平成 18 年度までの状況をもって行っている。

・ 建替

当初（平成 13 年度策定）の市営住宅ストック総合計画では、全体で 5,999 戸の建替計画を策定し、平成 13 年度から平成 18 年度の間では、1,830 戸を建替える計画であった。現在の進捗状況は表 41 のとおりで、進捗状況は計画の 75.0%となっている。

<表 41 - 建替進捗状況表>

（単位：戸）

区分	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	合計
計画	290	340	373	230	254	343	1,830
実績	236	318	271	160	180	208	1,373
進捗率	81.4%	93.5%	72.7%	69.6%	70.9%	60.6%	75.0%

．すこやか改善（高齢者向け対応）

すこやか改善とは、段差の解消等バリアフリー化、玄関および便所に手すりを設置、浴室の改善（手すりの設置・すのこの設置・浴槽およびシャワー付給湯器を設置）を内容としている。

当初の計画では、全体で3,000戸に対してすこやか改善を実施する計画を策定し、平成13年度から平成18年度の間、1,500戸のすこやか改善を実施する予定であった。現在の実施数は1,315戸であり、進捗状況は計画の87.7%である。

<表 42 - すこやか改善進捗状況表> (単位：戸)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	合計
計画	250	250	250	250	250	250	1,500
実績	243	236	226	204	206	200	1,315
進捗率	97.2%	94.4%	90.4%	81.6%	82.4%	80.0%	87.7%

．用途廃止

用途廃止について、当初の計画では全体で1,726戸に対して実施する計画を策定し、平成13年度から平成18年度の間、304戸を用途廃止する計画であった。過去に用途廃止された戸数は118戸であり、進捗状況は計画の38.8%である。

<表 43 - 用途廃止進捗状況表> (単位：戸)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	合計
計画	10	0	0	48	139	107	304
実績	0	0	32	0	20	66	118
進捗率	- %	- %	- %	- %	14.4%	61.7%	38.8%

コミュニティ形成が期待できず、また管理上非効率な小規模な団地については用途廃止し、今後もさらに建替・未利用市有地の売却等への次なる対処へつなげていくことが望まれる。未利用市有地の現状については、11.を参照。

．維持修繕

当初の計画（平成14年度策定）では、計画期間内での維持修繕の対象戸数は8,739戸であったが、対象範囲を見直した結果、956棟、23,459戸と見直され、対象戸数が大幅に増加した（平成19年4月1日現在）。

これは、主として古い物件を対象とし短期間での計画戸数を対象範囲と定めていた当初計画に対して、平成 18 年度から平成 19 年度にかけて、対象範囲の見直しにより、昭和 47 年以降に建設された耐火構造の住宅すべてを維持修繕の対象と定めたためである。

なお、対象を見直した平成 18 年度以降の主な維持修繕工事の計画と実績の進捗状況については、監査意見 22 を参照。

エ 住宅行政を取り巻く環境の変化および平成 13 年度（当初計画）と現在の状況の変化

昨今の市営住宅ストックに関する環境は以下の要因で対応を迫られている。

- ・ 居住世帯の状況の変化（人口減少と世帯の少人数化）
- ・ 高齢者世帯の増加と、住宅スタイルの変化
- ・ 昭和 40 年代以前の物件の老朽化かつ狭小ストックがピークを迎える
- ・ 財政状況の悪化

- ・ 居住世帯の状況の変化（人口減少と世帯の少人数化）

市の人口は少しずつ減少して平成 20 年現在 98 万人の人口が、2050 年にはさらに減少するものと思われる。人口の推移については単純な計算では考えられないが、国レベルでの推計（平成 67（2055）年「日本の将来推計人口（平成 18 年 12 月推計）」（出生中位[死亡中位]推計）国立社会保障・人口問題研究所）を参考（<http://www.ipss.go.jp/syoushika/seisaku/html/111a2.htm>）にすると、現在の日本の総人口の約 30% 減になると予測されている。単純計算すれば、平成 20（2008）年現在の北九州市の総人口 98 万人が 30% 減少すると、2050 年には 68 万人になると推測しうる。

また、市の住生活基本計画（案）では、世帯数は、世帯数の少人数化（独居老人等の増加等）のため 2015 年までは微増し約 42 万世帯と見積もっているが、そこをピークにまた減少の一途をたどると予測している。

何も対処せず、予測通りに推移するのであれば、市営住宅の必要管理戸数も考慮しなければならないと思われる。

市営住宅のような長期に使用する資産については、不要になった場合に即処分できるようなものではない。また、過剰に所有していた場合には、市の財政に多大な負荷がかかると推測される。長期にわたり影響があるため、将来にわたる管理戸数の在り方は、詳細かつ長期展望に立った計画のもとに実施されることが望まれる。

一方、昭和 40 年代後半からの大量供給期の建替を迎えるにあたり、耐用

年数を超えないためには、市の計画では年間 335 戸の建替が必要になる。実際には平成 13 年度から平成 18 年度までの 6 年間平均建替戸数は 228 戸であり、このままのペースでは期限切れを生じさせる事態となる。

このため、現在のストックを長期間活用する施策を実施し、期限切れを防ぐことが必要となってくる。

耐用年数経過戸数と、供給量の減少との兼ね合いを、どのようにつけるか詳細な検討が必要になると思われる。

・高齢者世帯の増加と、住宅スタイルの変化

高齢者世帯が多くなるに従い、バリアフリーであることやエレベーターの設置、手すりの設置が必要になる。また、現在のライフスタイルにあった物件が望まれるため、新しく建替えた物件は、浴槽の設置等を含め、民間の賃貸住宅とある程度遜色のない設備の供給がなされている。

市営住宅が、継続的に需要があり利用されるためにも、このような設備の充実は望まれることではあるが、これは同時に建替に従前より資金がいること、また、今後の修繕等にも、より沢山の費用を必要とすることになり、今後の財政を圧迫する可能性がある。

・平成 19 年時点における耐用年数経過状況

平成 19 年時点で耐用年数を経過している物件が 41 戸（全体の 0.1%）、耐用年数の 3 分の 2 を経過している物件が 1,952 戸（全体の 5.9%）、耐用年数の 2 分の 1 を経過している物件が 7,142 戸（全体の 21.5%）であり、耐用年数の 2 分の 1 を経過する住戸数は、平成 20 年をピークとしてその前後約 5 年間に毎年 2000 戸前後に上り、建替等の適切な対応が急がれる状況である。

なお、耐用年数が経過している物件については、既に募集を停止した状態である。

平成 19 年時点での耐用年数経過状況については、表 44 のとおりである。

<表 44 - 平成 19 年時点での耐用年数経過状況> (単位：戸)

構造	管理戸数	耐用年数 超	耐用年数 2/3 超	耐用年数 1/2 超
木造	69	3	3	53
準耐火	2,044	38	1,230	2,015
耐火	31,034	0	719	5,074
計	33,147	41	1,952	7,142
	(100.0%)	(0.1%)	(5.9%)	(21.5%)

・財政状況の悪化

北九州市においても財政状況は悪化しており、すべての物件を建替するのは難しい状況である。特に、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であるが、それに一度に対応するのは困難な状況である。

それに対応した、計画修繕による長期使用化や、用途廃止等による管理戸数の削減、遊休資産の売却等、計画的に対処する必要があると思われる。

オ 現状のストック活用にあたっての課題

エで述べたような環境の変化や計画当初との変化に伴う課題とともに、以下の 2 つの課題も存在すると思われる。

・要望の多様化

近年の市営住宅は、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。

今後、安全・安心のまちづくりと、市営住宅の整備とを、どのようにどの程度関連させるかの明確な方針やルールが必要になると思われる。

・耐震対応の必要性

現状は、全住棟 1,711 棟のうち、解体予定の住棟を除き 17 年度までに簡易な耐震診断(予備診断)を全棟実施済である。現在の市営住宅の耐震化の現状は次の表 45 のとおりであり、明らかに現段階で耐震性能が不足しているものは、299 棟(全体の 17.5%)、戸数にして 8,851 戸(26.7%)と、4 分の 1 の割合で安全性の問題が生じている。

平成 20 年度に耐震診断は完了予定で、耐震診断完了後に計画策定し、平成 27 年度で耐震化率 90%を目標に順次改修工事を行っていく予定であるとのことであるが、市民の財産保全の観点から、個々の緊急性等の配慮に応じた確実な実施が望まれる。

<表 45 - 市営住宅の耐震化の現状>

区 分	棟数	戸数
新耐震基準によるもの (昭和 56 年 6 月以降設計、57 年以降建設)	529 棟 (30.9%)	9,152 戸 (27.6%)
以前の診断で耐震性が確認されているもの	393 棟 (23.0%)	10,345 戸 (31.2%)
耐震性能が不足しているもの	299 棟 (17.5%)	8,851 戸 (26.7%)
今後耐震性能を確認するもの (平成 20 年度診断)	78 棟 (4.6%)	2,920 戸 (8.8%)
建替予定 (昭和 56 年以前建設の木造、簡平、簡二)	412 棟 (24.0%)	1,878 戸 (5.7%)
合 計	1,711 棟 (100.0%)	33,146 戸 (100.0%)

カ 今後の建替計画の概要

当初の計画である平成 13 年度「市営住宅ストック総合計画（計画期間平成 13 年度～22 年度）」の計画期間の前半を経過し、また厳しい財政事情及び公共事業の削減や安全・安心のまちづくりの機運の高まりなどの社会的背景から、北九州市では平成 20 年 3 月に「市営住宅ストック総合活用計画」を見直している。

まず、1970 年代に大量供給された市営住宅が 70 年の耐用年限を迎えるピークは今から 35 年後であるが、その 2043 年に耐用年限切れの物件がないようにするため、建物性能を 10 年間長寿命化することを試みている。

この長寿命化は、北九州市がコスト面および効率面の両面から検討した非常に斬新な手法である。通常、鉄筋は酸性で、コンクリート躯体はアルカリ性である。コンクリート躯体がアルカリ性から中性になるに従って、強度が落ちコンクリートが劣化する。このコンクリート躯体の中性化を遅らせるため、防水性能を持たせた特殊な塗装剤による外壁工事を 10 年から 15 年周期で計画的に実施するものである。

これは、他の政令指定都市でもいまだ採用されておらず、先進的に実施している点で、評価に値するものと思われる。

また、現在の状況に合わせて、建替もしくは用途廃止、現在の居住水準や生活水準に見合うように居住性能のグレードアップ（改良）等の改善、及び建物

の性能の回復のための維持修繕の計画を見直すことによって、さらに市営住宅のストックの有効活用を図っている。

< 参考 - 建替および計画修繕の費用総額の試算 >

今後の 50 年間の建替および改善を含めた計画修繕にかかる費用総額を概算で見積った場合、以下のようなになった。現在の市営住宅を長期的に有効に管理していくために必要となる資金の目安になると考えられるので、今後のストックの在り方、管理の在り方をどうするかという指針策定の参考にされたい。

この計算においては、おおむね 1 戸当たりの建替経費は約 1,000 万円、外壁改修は約 47 万円を 25 年周期で、外壁改修 + 長寿命化工事は約 83 万円を 20 年周期で実施すると仮定した。

< 表 46 - 建替・計画修繕の費用総額概算 >

区 分	計画戸数	概算費用総額	備考
建替	13,000 戸	(注 1) 1,300 億円	260 戸/年
外壁改修	8,459 戸	(注 2) 79 億 5 千万円	2 回/戸
外壁改修 + 長寿命化工事	15,000 戸	(注 3) 311 億 3 千万円	750 戸/年
合計		1,690 億 8 千万円	

注 1 : 13,000 戸 × 1,000 万円 = 1,300 億円

注 2 : 8,459 戸 × 47 万円 × 2 回/戸 = 79 億 5 千万円

注 3 : 15,000 戸 × 83 万円/戸 × 50 年/20 年 = 311 億 3 千万円

また、同様に計画修繕についても概算費用計算をした。なお計画修繕が様々な工事を含み、今後どのぐらいの費用がかかるか把握が困難なため、平成 18 年度から 22 年度で計画した概算費用をもとに各年度の平均値を求め、それをもとに 50 年間分を概算計算した。

次ページの表 47 で計画修繕の各工事の平成 18 年度から 22 年度の対象戸数を把握した。そのうえで、各工事の概算単価を見積もり、概算単価と対象戸数を積算することによって、平成 18 年度から 22 年度の計画修繕の概算額を積算したうえで、5 年間の平均を計算している。

<表 47 - 平成 18 年度から平成 22 年度における計画修繕内訳詳細 (件数) >

区 分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	合計
屋上防水改修工事(戸)	813	1,331	1,101	1,164	921	5,330
流し台取替工事(戸)	1,080	814	883	916	843	4,536
電気配線改良工事(戸)	1,220	1,073	1,114	1,100	1,098	5,605
昇降機改修工事(基)	7	5	5	5	5	27
排水改良工事(戸)	1,282	955	1,010	1,072	1,140	5,459
(棟)	47	41	46	54	60	248
給水管改修工事(戸)	1,772	1,702	1,594	1,395	1,358	7,821
(棟)	52	54	48	44	47	245
給水装置改修工事(戸)	1,305	1,579	1,480	1,263	1,186	6,813
ガス管改修工事(戸)	486	734	734	733	713	3,400

計画修繕各工事の単価見積もりは次のとおりである。

- ・屋上防水工事 100,000 円/戸
- ・流し台取替工事 100,000 円/戸
- ・電気配線改良工事 118,000 円/戸
- ・昇降機改修工事 8,000,000 円/基
- ・排水改良工事 70,000 円/戸 2,000,000 円/棟
- ・給水管改修工事 125,000 円/戸 4,000,000 円/棟
- ・給水装置改修工事 70,000 円/戸
- ・ガス管改修工事 200,000 円/戸

おおむね平成 18 年度から平成 22 年度の計画修繕に必要とされたもしくは必要とされる金額は、次表 48 のとおりである。

<表 48 - 平成 18 年度から 22 年度の計画修繕概算金額> (単位：千円)

区 分	見積 単価	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	合計	5 年 平均
屋上防水改修工事(戸)	100	81,300	133,100	110,100	116,400	92,100	533,000	106,600
流し台取替工事(戸)	100	108,000	81,400	88,300	91,600	84,300	453,600	90,720
電気配線改良工事(戸)	118	143,960	126,614	131,452	129,800	129,564	661,390	132,278
昇降機改修工事(基)	8,000	56,000	40,000	40,000	40,000	40,000	216,000	43,200
排水改良工事(戸)	70	89,740	66,850	70,700	75,040	79,800	382,130	76,426
(棟)	2,000	94,000	82,000	92,000	108,000	120,000	496,000	99,200
給水管改修工事(戸)	125	221,500	212,750	199,250	174,375	169,750	977,625	195,525
(棟)	4,000	208,000	216,000	192,000	176,000	188,000	980,000	196,000
給水装置改修工事(戸)	70	91,350	110,530	103,600	88,410	83,020	476,910	95,382
ガス管改修工事(戸)	200	97,200	146,800	146,800	146,600	142,600	680,000	136,000
合 計	-	1,191,050	1,216,044	1,174,202	1,146,225	1,129,134	5,856,655	1,171,331

表から計算すると、年間平均必要とされる計画修繕に対して、おおむね年間平均 12 億円であると推察される。これが今後 2055 年までの約 50 年間、物価上昇がないと仮定した場合に必要とされる費用の総額は、600 億円（＝12 億円/年×50 年）となる。

上記 4 事業を総計すると

・ 建替事業	1,300 億円
・ 外壁改修	79 億 5 千万円
・ 外壁改修 + 長寿命化工事	311 億 3 千万円
・ 計画修繕	600 億円
	<hr/>
	2,290 億 8 千万円

が、必要となる。

地方財政への影響を概算把握してみると、国費が支給される部分は計画修繕以外の建替事業と外壁改修および長寿命化工事に対しておおむね 45% であり、約 760.8 億円（＝建替、外壁改修、長寿命化 3 事業総額 1,690.8 億円×45%）である。

残り 1,530 億円（＝2,290.8 億円 - 760.8 億円）は、事業債や、市町村地方債で賄い、当該公債の利率はおおむね約 1.6%（平成 20 年 10 月現在）とすると、50 年間の利息は、単純計算でも 612 億円（＝50 年平均借入残高（1,530 億円÷2）×1.6%×50 年）になる。

したがって、地方財政への今後 50 年間の影響は、概算計算でも

1,530 億円 + 612 億円 = 2,142 億円

である。これは平成 19 年度の一般会計予算 5,054 億円の 42% にも相当するもので、膨大な資金が必要になることになる。

上記の建替や計画修繕以外にも、その他、耐震補強や、住戸面積の拡大や、共用スペースの整備、集会所の整備、エレベーターの設置等の居住性を向上させるためには、さらなる投資が必要となる。

実施した手続

現在の住宅ストックに関する現状およびそれに関する計画を把握し、進捗状況を確認したうえで、どのように状況が変化して、どこに課題があるのか、今後どのように対応し、そのために今後どれぐらいの財政負担が生じるのかを概算把握した。

監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

監査意見

< 監査意見 21 - 建替計画について >

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。

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。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

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。

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。

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。

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、どのような優先順位で、どのような手順で、実施すべきかの方針を策定し、実施していくことが望まれる。

< 監査意見 22 - 維持修繕工事の計画実績対比 >

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。

次ページの表 49 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。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。

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。

<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>

(単位：戸)

工事名		平成 18 年度	平成 19 年度	合計
外壁改修工事	計画戸数	1,401	1,176	2,577
	実施戸数	1,401	1,308	2,709
	進捗率	100.0%	111.2%	105.1%
屋上防水改修工事	計画戸数	813	1,331	2,144
	実施戸数	1,041	1,217	2,258
	進捗率	128.0%	91.4%	105.3%
流し台取替工事	計画戸数	1,080	814	1,894
	実施戸数	1,241	985	2,226
	進捗率	114.9%	121.0%	117.5%
電気配線改良工事	計画戸数	1,220	1,073	2,293
	実施戸数	1,147	1,050	2,197
	進捗率	94.0%	97.9%	95.8%
昇降機改修工事	計画基数	7	5	12
	実施基数	8	10	18
	進捗率	114.3%	200.0%	150.0%
排水改良工事	計画戸数	1,282	955	2,237
	実施戸数	1,325	906	2,231
	進捗率	103.4%	94.9%	99.7%
給水管改修工事	計画戸数	1,772	1,702	3,474
	実施戸数	1,832	1,259	3,091
	進捗率	103.4%	74.0%	89.0%
給水装置改修工事	計画戸数	1,305	1,579	2,884
	実施戸数	1,231	1,146	2,377
	進捗率	94.3%	72.6%	82.4%
ガス管改修工事	計画戸数	486	734	1,220
	実施戸数	721	531	1,252
	進捗率	148.4%	72.3%	102.6%

(2) 建替に係る契約事務

契約事務の概要

昨今の建設業界が置かれている環境は厳しいものがある。九州でも、平成 20 年 8 月に宮崎県内建設業で最大級の売上高を誇っていた建設会社が破たんし、民事再生法が適用された。このように建設業界では、公共工事の減少による競争激化を背景に、採算を度外視した入札額での落札等により落札率は急落し、地元の企業が窮地に追い込まれている状況である。

これに対応して、国の指針をベースに、他の都市と同様、北九州市においても社会環境の変化に伴い入札制度改正が行われている状況である。

北九州市では、主に以下の制度改革を行っている。

- ア 談合等不正行為の排除のため、幅広く競争原理が働く一般競争入札の対象工事を段階的に拡大中である。
- イ 一方、一般競争入札導入により競争が激化し行き過ぎた低価格での入札から粗雑工事が発生しないように、最低制限価格および低入札調査基準価格を引き上げた。
- ウ 入札価格だけで落札者を決めるのではなく、品質を確保するための技術やノウハウといった価格以外の要素を含めて総合的に評価し、落札者を決定する総合評価方式を試行運用している。

上記 3 点についての詳細を以下に記載する。

ア 建設工事における一般競争入札制度の対象拡大

談合等不正行為の排除のため、建設工事に係る入札制度は改善されている。

北九州市においても、総務省の指針「地方公共団体における入札契約適正化・支援方策について」(平成 19 年 2 月 23 日)に基づき、一千万円以上の契約については原則として一般競争入札によるものとし、その実施に向けて取り組んでおり、一般競争入札対象工事金額を段階的に引き下げているところである。

具体的には、次の表 50 のように、一般競争入札の対象工事を拡大する。

< 表 50 - 現行制度と改正後制度 >

現行制度	改正後制度	改正時期
WTO 一般競争入札	WTO 一般競争入札	現行通り
一般競争入札 (5 億円以上)	一般競争入札	平成 19 年 12 月
基準適合型指名競争入札		
指名競争入札 (A ランク)		平成 20 年 10 月
指名競争入札 (B ランク)		
指名競争入札 (C ランク)	未定 (検討中)	

市営住宅に係る工事（建築工事）の場合、以下のようにランク分けされている。

A ランク… 請負金額 6,000 万円以上

B ランク… 請負金額 1,500 万円以上 8,000 万円未満

C ランク… 請負金額 4,500 万円未満

また、地元企業優先発注の基本方針に基づき、技術的に地元業者で施工が可能なものは、原則として本店または主たる営業所が北九州市内にあることを参加要件とした。

一般競争入札の拡大対象工事の新旧一覧は以下のとおりである。

<表 51 - 一般競争入札の拡大対象工事・新旧一覧>

工種および金額		改正前		改正後
26.3 億円以上 (毎年改定：平成 20 年度)		WTO 一般競争入札	低入札価格 調査制度 (2)	WTO 一般競争入札
5 億円以上		一般競争入札		一般競争入札
土木	2 億円以上	基準適合型 指名競争入札 (1)		一般競争入札
建築	3 億円以上			
電気、港湾等	1 億円以上			
土木	1000 万円以上 2 億円未満	指名競争入札	最低制限 価格制度 (3)	一般競争入札
建築	1000 万円以上 3 億円未満			
電気、管	1000 万円以上 1 億円未満			
港湾	1 億円未満	指名競争入札		指名競争入札
舗装				
造園				
とび土工				
機械器具				
鋼構造物				

1 基準適合型指名競争入札とは対象工事の概要及び当該工事の参加基準をあらかじめ公示して参加希望者を公募し、審査の結果、参加基準を満たすものは原則として全員指名する入札制度であるが、平成 19 年 12 月に廃止された。

2 低入札価格調査制度とは、地方自治法施行令第 167 条の 10 第 1 項の規定に基づき、工事または製造その他についての請負の契約の入札において、あらかじめ設定した調査基準価格を下回る価格をもって入札した者があった場合、すぐに落札者を決定せず、低入札価格の調査を行ったうえで、当該契約の内容に適合した履行がなされるかどうかを判断して落札者を決定する制度である。

3 最低制限価格制度とは、地方自治法施行令第 167 条の 10 第 2 項の規定に基づき、工事または製造その他についての請負の契約の入札において、契約内容に適合した履行を確保するため、あらかじめ最低制限価格を設けて、予定価格の範囲内で最低の価格をもって入札した者であっても、最低制限価格を下回る場合には、これを落札者とせず最低制限価格以上で最低の価格をもって入札した者を落札者とする制度である。

<表 52 - 北九州市の建設工事・工事契約別件数および契約金額>

(件数：件、金額：千円、単価：千円)

年度	区分	件数	構成比	契約金額 合計	構成比	1件当たり 契約金額
平成 17年度	一般競争入札	2	0.1%	1,974,000	4.6%	987,000
	基準適合型 指名競争入札	14	0.9%	4,348,071	10.2%	310,577
	指名競争入札	1,369	92.6%	34,395,240	80.9%	25,124
	随意契約	94	6.4%	1,816,869	4.3%	19,328
	計	1,479	100.0%	42,534,180	100.0%	
平成 18年度	一般競争入札	1	0.1%	665,490	1.6%	665,490
	基準適合型 指名競争入札	16	1.1%	5,674,200	13.4%	354,638
	指名競争入札	1,331	92.8%	33,892,207	80.1%	25,463
	随意契約	86	6.0%	2,085,067	4.9%	24,245
	計	1,434	100.0%	42,316,964	100.0%	
平成 19年度	一般競争入札	39	2.9%	10,205,573	24.8%	261,681
	基準適合型 指名競争入札	10	0.8%	3,021,648	7.4%	302,165
	指名競争入札	1,198	90.7%	26,006,631	63.3%	21,708
	随意契約	74	5.6%	1,854,216	4.5%	25,057
	計	1,321	100.0%	41,088,068	100.0%	

平成 17 年度と制度変更後の平成 19 年度を比較すると、一般競争入札が 2 件から 39 件へ激増し、金額構成比では 4.6%から 24.8%へ 20.2 ポイント増加している。その一方、指名競争入札の金額構成比は 80.9%から 63.3%へ 17.6 ポイントも減少しており、制度変更の影響が数字に如実に表れてきた。

また、単純には比較できないが、1 件当たりの平均契約金額も一般競争入札・基準適合型指名競争入札・指名競争入札については減少傾向にあることがうかがえる。

このように制度変更に伴い、特定の業者を指名する指名競争入札が減少し、談合がしにくい一般競争入札へ移行していることが見て取れる。

イ 建設工事における最低制限価格等の引き上げについて

公共工事の品質を確保するため、算定の基礎となる額について、従来は直接工事費の額と共通仮設費の額と現場管理費の 20%の額の合計額を算定基礎額

にしていたところを、算定基礎に占める間接費割合を高め、直接工事費、共通仮設費、現場管理費の額に対する割合をそれぞれ 95%、90%、60%に改め、さらに一般管理費の 30%の額を加えて算出することになった。

また、最低制限価格等の本来の趣旨に従って、工事の品質を確保するため、設定価格の上限額を予定価格の 10 分の 8.5 から 10 分の 8.8 に引き上げた。

なお、設定価格の秘密性を保持し適正な積算を促すため、算定の基礎となる額に電算システムにより 1.0001～1.01 の範囲内で無作為に抽出した係数を乗じて自動的に計算、設定することとしている。

これらの改正点は、平成 20 年 5 月 1 日以降入札される案件から適用されている。なお、平成 19 年度に建築都市局住宅管理課に所管替された 1 億円以上の公営住宅建設工事については、次表 53 のとおり。

<表 53 - 予定価格・最低制限価格・落札価格> (単位：千円)

	工事件名	入札方式	予定価格 (税抜)	最低制限価格 または 調査基準価格	落札価格	落札率	落札者
1	大谷団地第 19 工区 公営住宅建設工事	電子入札	255,100	216,835	216,835	85.00%	A(株)
2	馬寄団地第 1 工区 公営住宅建設工事	電子入札	294,200	250,070	228,800	77.77%	(株)B 組
3	日吉団地第 8 工区 公営住宅建設工事	電子入札	177,000	150,450	150,450	85.00%	(株)C 組
4	小嶺団地第 4 工区 公営住宅建設工事	電子入札	162,500	138,125	138,125	85.00%	(株)D
5	仙房町団地第 1 工区 公営住宅建設工事	電子入札	332,500	282,625	258,000	77.59%	(株)E 組
6	仮称清見二団地第 1 工区 公営住宅建設工事	電子入札	150,200	127,670	127,670	85.00%	(有)F
7	吉田団地第 13 工区 公営住宅建設工事	電子入札	215,700	183,345	183,345	85.00%	G(株)
8	吉田団地第 14 工区 公営住宅建設工事	電子入札	199,600	169,660	169,660	85.00%	(株)H 組

落札率 = 落札価格 / 予定価格 (税抜)

これらの工事の中で、以下の事象が見受けられた。

・大谷団地第 19 工区公営住宅建設工事：

3 社が最低制限価格と同価で入札しており、3 社間でのくじ引きで落札業

者が決定された。当時は、最低制限価格が予定価格の85%と推定しやすかったため、数社が同時に最低制限価格と同価で入札し、くじ引きで入札業者を決定する状況であった。

・馬寄団地第1工区公営住宅建設工事：

調査基準価格250,070千円に対し落札価格は228,800千円で、21,270千円低い価格である。建築工事で予定価格が税込3億円以上であるため、低入札価格調査制度の適用(表51参照)により当工事について調査が実施され、特に問題がないと判断された。よって、合法性については問題ないとする。

・日吉団地第8工区公営住宅建設工事：

・と同様で、3社が最低制限価格と同価で入札している。

・小嶺団地第4工区公営住宅建設工事：

最低制限価格と同価で落札しているが、2位との差が14百万円ほどである。予定価格内で落札しているため、合法性について問題は発生していない。業者が仕事を切望する場合には時に発生する事象ということであるが、当該業者の品質管理や、財政状況については調査済みであり、問題はなかった。

・仙房町団地第1工区公営住宅建設工事：

調査基準価格282,625千円に対し落札価格は258,000千円で、24,625千円低い価格である。建築工事で予定価格が税込3億円以上であるため、低入札価格調査制度の適用により当工事について調査が実施され、特に問題がないと判断された。よって、合法性については問題ないとする。

・仮称清見二団地第1工区公営住宅建設工事：

最低制限価格と同価にて5社が入札。5社間でのくじ引きで落札業者が決定されている。

・吉田団地第13工区公営住宅建設工事：

最低制限価格と同価にて13社が入札。13社間でのくじ引きで落札業者が決定されている。

・吉田団地第14工区公営住宅建設工事：

最低制限価格と同価にて13社が入札。13社間でのくじ引きで落札業者が決定されている。

上記のうち、 に関しては、業者側は経験則に基づいて、

事前に落札価格がおおむね落札率 85%と予見できていた。このため、最初から最低制限価格と同価である、予定価格の 85%（落札率 85%）で入札する業者が多数発生した。しかしこの場合、適切な積算を行うことなく、最低制限価格と同価で入札することになり、入札制度の適切な運用が実施できなくなっていた。

このような最低制限価格と同価で数社が入札する状況が、度重なり発生したので、現在は最低制限価格を算定するときに、電算システムにより 1.0001～1.01 の範囲内で無作為に抽出した係数を乗じて自動的に計算、設定するように、関係規定を改正した。そのため、平成 20 年度現在では数社が同一価格で入札し、くじ引きをしなければならないような状況はほとんどなくなった。

ウ 総合評価方式等について

入札価格だけで落札者を決めるのではなく、品質を確保するための技術やノウハウといった価格以外の要素を含めて評価し、落札者を決定する総合評価方式を土木関連工事は平成 18 年度から、建築関連工事は平成 20 年度から試行運用している。

総合評価方式を試行運用する以前から、北九州市では建設工事入札参加資格審査を実施し、公共工事の入札に参加する建設業者を客観点（経営規模、経営状況、技術力など企業の総合力）及び主観点（工事成績の状況、指名停止等の状況、主たる営業所の所在状況、従業員数、ISO 等の認証取得状況）を総合した評点により等級別に格付けし、この等級別格付けに応じて表 50 のように入札参加できる対象工事の請負金額が異なっている。

また、格付け制度とは別に良質な工事を施工したと認められる建設業者については優良業者に認定し、優良業者の受注機会の拡大を図り、公共工事の適正な施工を確保する施策を実施している。

これらの施策に加えて、入札価格だけで落札者を決めるのではなく、価格以外の要素を含めて評価する総合評価方式が導入され、試行運用されるようになった。

上記の 3 つの制度についての詳細については以下のとおりである。

・等級別格付け制度

等級別格付けの方法（平成 19・20 年度建設工事入札参加資格審査）にもとづき、客観点と主観点をもって、等級別格付けを行っている。

客観点は、公共工事の入札に参加する建設業者の経営規模、経営状況、技術力など企業の総合力を審査する制度で、全国一律の基準によって審査された評点である。この全国一律の国土交通大臣または都道府県知事の審査は毎年実施されており、その結果を利用している。

一方、主観点は、北九州市独自の審査であり、次の主観的事項によって審査した評点である。

- a 市が発注した建設工事の工事成績の状況
- b 指名停止等の状況
- c 市内における主たる営業所の所在状況
- d 市内居住の従業員数
- e ISO 等の認証取得状況

上記の審査により評点が付与され、その総合点数によって、等級が決定され、等級ごとに標準請負金額の範囲が決定される。

・優良業者認定制度

優良業者については、優良業者認定基準に基づいて、適切な施工体制により良質な工事を施工したと認められる建設業者を優良業者に認定しており、優良業者の受注機会の拡大を図り、公共工事の適正な施工を確保することを目的としている。

優良業者の認定の対象は、北九州市内に本店を有する建設業者で、地元の企業の育成にも貢献している。

ただし、優良企業として認定されるには、次の要件を満たす必要がある。

- a 市発注工事における工事成績採点表の評定点の合計が 80 点以上であること。
- b 認定基準日前 1 年間に於いて、次のいずれにも該当しないこと。
 - (1) 市発注工事における工事成績採点表の評点の合計が 65 点未満であるもの
 - (2) 指名停止等（文書警告、口頭注意を含む）の措置を受けたもの
 - (3) 北九州市建設工事登録業者調査要綱に基づく調査または工事現場における施工体制点検で、不適切な企業実態または施工実態があるもの
 - (4) その他優良業者として認定することが適当でない事実のあるもの

現在、優良業者として認定されている企業は、平成 21 年 1 月 5 日現在で、88 社ある。

総合評価方式

上記のような格付け制度や優良企業認定制度とともに、総合評価方式が土木関連工事は平成 18 年度から、建築関連工事は平成 20 年度から試行運用されている。

総合評価方式は、入札業者に対して、価格と品質の両方ともを評価し、価格と品質を数値化した「評価値」の最も高いものを落札者とする方式である。

「総合評価方式」は、価格だけで評価していた従来の落札方式と違い、品質を高めるための技術やノウハウといった価格以外の要素を含めて工事案件ごとに評価する新しい落札方式であり、優良な企業が適正に評価され、工事の品質（機能・性能）の向上や、不良・不適格業者の排除ができることになると判断している。

実施した手続

北九州市の契約手続の状況を把握し、社会環境変化に伴いどのように制度改正が行われたのか、また、今までの入札の現状を把握し、法律に従っているか、また、制度改正後どのような影響があったか、それが改正された制度の意図に合致しているかを、ヒアリングや資料の閲覧、分析により確めた。

特に、平成 19 年度の公営住宅建設工事のうち、1 億円以上のすべての工事を抽出し、当該工事の予定価格・最低制限価格または調査基準価格・落札価格・落札率・落札業者を確認した。

監査結果

監査の結果、法規性の観点から問題とすべき点はない。

監査意見

< 監査意見 23 - 総合評価方式の本格運用の早期実現 >

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。

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。

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。

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運用が望まれる。

8. ふれあい巡回事業について

(1) 概要

業務内容

近年、心身の不調、認知症、周辺住民とのあつれき、孤独死など、一人暮らしのお年寄りに関する様々な問題が起きるようになった。北九州市ではこれらの問題に対処するため、平成8年度から開始し、現在は公社への委託業務の一環として、市営住宅に居住する65歳以上の一人暮らしの高齢者を対象とした訪問相談業務を行っている。訪問相談の具体的な内容は、安否の確認、助言、市や区の相談窓口等の紹介などである。ふれあい巡回事業は北九州市独自の取り組みであり、他市からの視察も多い。

平成8年度と9年度は、テストケースとして小倉北区と八幡西区を対象に2人体制で実施された。平成10年度からは全区が対象となり、人員も7人に増員された。この人数は9ヶ月に1回の訪問を想定して決められたものであるが、対象者の増加により、現在では全市で計12人のふれあい巡回員が業務に従事している。

巡回員はハローワーク等を通して公募され、嘱託（月給制）という形で業務に従事する。一人が一日に回る件数は3～4件で、対象者一人あたりの訪問回数は年2回弱である。訪問時に連絡が取れなかった場合は電話による確認を行っている。ふれあい巡回業務を開始した後、孤独死等の問題は減少傾向にあるが、完全に無くすまでには至っていない。

表54は、平成19年度のふれあい巡回業務実績の抜粋である。

<表54 - 平成19年度ふれあい巡回業務実績>

区分	門司	小倉北	小倉南	若松	八幡東	八幡西	戸畑	合計
訪問対象者数(人)	1,477	1,305	637	519	426	1,744	489	6,597
訪問件数(件)	1,524	1,426	655	625	648	2,427	716	8,021
不在回数(件)	1,147	1,372	204	453	394	1,708	419	5,697
訪問日数(日)	342	303	105	114	122	388	141	1,515
電話相談件数(件)	44	33	55	89	2	83	6	312

この表は、平成19年度の以下の書類を閲覧して作成した。

・平成19年度ふれあい巡回業務実績（総括表）

市営住宅の管理は、入居者である住宅管理人と、各住宅を巡回するふれあい巡回員により行われている。それぞれの業務内容は次のとおりである。（72ページに関連記載あり。）

- ・住宅管理人
住宅に関する一般的な管理業務を行う。
収入申告書などの文書を配布する。
市営住宅の入居者を確認する。
- ・ふれあい巡回員
対象者宅を定期的に訪問し、安否確認を行う。
対象者が抱える悩みや相談等に対し適切に助言し、必要に応じ相談先を紹介する。
緊急時に備え、連絡先の把握や管理人との連携、心身の状況等の把握を行う。
住宅管理人がいない団地の管理業務を補完する。(管理人補完業務)

決算

平成 17 年度から 19 年度までのふれあい巡回事業に係る決算は次のとおりである。

< 表 55 - 決算試算表 (市住等管理会計) > (単位: 円)

費 目	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
給料	12,772,400	13,600,916	19,396,760
諸手当	5,654,557	6,526,393	7,551,422
福利厚生費	3,430,482	4,031,109	5,065,431
賃金	602,355	1,852,824	
旅費	24,915	41,505	52,615
修繕費	367,562	357,500	220,200
被服費	27,500		
消耗品費	578,405	33,946	20,722
燃料費	204,135	284,394	386,851
保険料	180,720	329,270	43,980
通信運搬費	47,572		
手数料	1,500	20,474	10,000
使用料および賃借料	304,814	192,000	234,134
負担金	29,371		
租税公課	21,600	69,600	25,600
合計	24,247,888	27,339,931	33,007,715

(注) 消費税および地方消費税を含んでいない。

この表は、平成 17 年度から平成 19 年度までの以下の書類を閲覧して作成した。

- ・決算試算表 (市住等管理会計)

(2) 実施した手続

ふれあい巡回事業が適正に行われているかどうかを検証するため、以下の書類等の閲覧および、北九州市住宅供給公社事務局の担当者に対するヒアリングを実施した。

- ・平成19年度ふれあい巡回訪問業務報告書 / 総括表
- ・情報提供票（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）
- ・一人暮らし高齢者世帯の調査票（同上）

(3) 監査結果

監査の結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

(4) 監査意見

< 監査意見 24 - ふれあい巡回業務の拡充について >

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。

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。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。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。

9. 駐車施設管理業務について

(1) 概要

概要

北九州市では、昭和 53 年 5 月から市営住宅の駐車場整備を進めており、現在、約 15,000 台分の駐車場を設置し、管理している。平成 13 年度以前は、地域改善向け住宅に係る市営住宅の駐車場を建築都市局住宅部住宅管理課が管理し、それ以外の市営住宅の駐車場については、土地を北九州市住宅供給公社に貸与し、公社が自主事業として駐車場を経営する形であったが、平成 14 年度以降はそのすべてを市営駐車場として統合し、住宅管理課で管理している。

次の表 56 は、市営住宅の戸数と駐車場の台数、および、その契約率を行政区ごとに集計したものである。

< 表 56 - 駐車場の概要 >

区 分	門司	小倉北	小倉南	若松	八幡東	八幡西	戸畑	合計
団地数(団地)	51	83	98	35	29	89	38	423
住宅数(戸)	5,948	6,740	3,814	2,530	1,971	9,531	2,612	33,146
駐車場区画数(台)	1,302	3,467	2,137	1,065	768	5,312	980	15,031
駐車場設置率(%)	21.9	51.4	56.0	42.1	39.0	55.7	37.5	45.3
契約数(台)	1,181	2,990	1,808	964	689	4,549	933	13,114
契約率(%)	90.7	86.2	84.6	90.5	89.7	85.6	95.2	87.2

この表は、以下の書類を閲覧して作成した。

- ・平成 20 年 4 月 1 日現在 北九州市営住宅の概要
- ・平成 20 年 4 月 1 日現在 駐車場管理状況表(団地)

北九州市では、平成 15 年 4 月の市整備基準検討会議で、市営住宅の駐車場目標設置率を郊外型住宅の場合は 100%(1 戸に 1 台)、市街地隣接型住宅の場合は 70%と決定し、駐車場の整備を進めている。そのため、小倉南区や八幡西区などの郊外型住宅の多い区は駐車場設置率が高いが、逆に、契約率は低くなるという結果になっている。また、駐車場の順番待ちが発生している団地が、平成 21 年 1 月 1 日現在で全市で 63 団地ある。

市では、契約率を上げるため、駐車場貸出は原則 1 世帯 1 台としながらも、2 台目を貸出す際の条件を緩和することを検討している。

使用料

駐車場の使用料は 1 ヶ月あたり 3,000 円から 8,000 円の定額制で、地価、利便性、屋根の有無、周辺の民間駐車場の賃貸料等を考慮して定められている。所得

による減免規定は設けられていない。また、契約時には3ヶ月分の保証金を預かることとなっている。次の表57は、平成17年度から平成19年度までの駐車場使用料の徴収状況をまとめたものである。

< 表 57 - 駐車場使用料決算表 >

現年度調定分 (単位：円)

区 分	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
使用料件数 (件)	153,862	158,335	158,873
使用料総額	592,510,920	610,790,375	614,950,022
収入済額	588,048,963	605,765,395	609,719,353
還付未済額	35,801	79,791	1,581
収入率	99.25%	99.19%	99.15%

過年度調定分 (単位：円)

区 分	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
期首滞納件数 (件)	12,251	12,300	12,495
期首滞納額	28,258,715	28,689,290	29,638,085
収入済額	4,070,384	4,169,422	4,770,381
還付未済額	10,500	20,500	11,000
繰越滞納件数 (件)	11,094	11,141	11,193
滞納繰越額	24,198,831	24,540,368	24,878,704
収入率	14.40%	14.53%	16.10%

この表は、以下の書類を閲覧して作成した。

- ・ 駐車場使用料決算表 (平成 17 年度 ~ 平成 19 年度)

駐車場使用料を滞納すると、2ヶ月で督促状、3ヶ月で解除通告が送られ、4ヶ月目にはロックアウト(封鎖)して強制解約となり、滞納分には保証金が充てられる。このような管理強化により、駐車場料金の滞納額は徐々に少なくなっている。

次ページの表は、平成19年度の滞納繰越額24,878,704円を、発生した年度別に分けたものである。平成13年度以前は300万円を超える滞納が繰り越された年もあったが、近年ではおおむね100万円以内に収まっている。平成14年度より市営住宅の駐車場の管理を統合した際に、全ての駐車場について3ヶ月分の保証金を求めることとしたため、このように改善されたものと思われる。

< 表 58 - 繰越滞納額の発生年度別内訳 > (単位：円)

発生年度	金額	発生年度	金額
平成 6 年度以前	1,723,249	平成 14 年度	860,014
平成 7 年度	1,456,437	平成 15 年度	1,057,290
平成 8 年度	2,135,297	平成 16 年度	633,915
平成 9 年度	2,949,287	平成 17 年度	615,795
平成 10 年度	3,296,508	平成 18 年度	811,153
平成 11 年度	3,630,126	/	
平成 12 年度	3,438,984		
平成 13 年度	2,270,649		
平成 13 年度以前 発生分の小計	20,900,537	平成 14 年度以降 発生分の小計	3,978,167
		合 計	24,878,704

この表は、以下の書類を閲覧して作成した。

- ・ 駐車場使用料決算表 (平成 19 年度)

迷惑駐車に対する対応

市営住宅における迷惑駐車は、次の 3 つのケースに大別される。

- ・ 市営住宅の居住者が駐車場を借りず、敷地内を駐車場として使用する。
- ・ 外部からの訪問者が一時的に駐車する。
- ・ 持ち主不明の放置車両。

写真 5、6、7 は、駐車場に設置された看板および入居者のものと思われる車両。

撮影日：平成 20 年 11 月 2 日

撮影場所：八幡西区 本城団地

< 写真 5 - 駐車厳禁を呼び掛ける看板 >



< 写真 6 - 居住者のものと思われる車両 >



駐車禁止の看板が中央付近に見える。

< 写真 7 - 居住者のものと思われる車両 >



向かって左側は正規の駐車場。

写真 8、9 は、訪問者のものと思われる車両。

撮影日：平成 20 年 10 月 15 日

撮影場所：小倉北区 南丘団地

< 写真 8 - 訪問者のものと思われる車両 >



< 写真 9 - 訪問者のものと思われる車両 >



右上の看板に「団地内駐車禁止」と書かれているが、全く読めない。

(2) 実施した手続

駐車施設の管理業務が適正に行われていることを確かめるため、小倉北区の赤坂団地の駐車場を使用している全車両に関し、以下の書類等の閲覧を行った。

- ・市営住宅駐車場使用申込書 / 市営住宅駐車場 2 台目使用申込書
- ・自動車検査証
- ・運転免許証
- ・譲渡証明書
- ・印鑑登録証明書
- ・市営住宅駐車場使用料 納付書兼領収書

迷惑駐車の状況と有効な対応策が取られているかどうかを確かめるため、現場視察、担当者への質問、および、次の資料の確認を行った。

- ・平成 19 年度 放置車両照会

駐車場使用料の徴収が遅滞なく行われていることを確かめるため、担当者への質問、および、次の資料の閲覧を行った。

- ・駐車場使用料決算表 (平成 17 年度～平成 19 年度)

(3) 指摘事項

監査の結果、合規性の観点から問題となる点は認められなかった。

(4) 監査意見

< 監査意見 25 - 収入未済の駐車場使用料に係る不納欠損処理について >

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。

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、家賃滞納債権に係る不納欠損処理(3.(2)(4)(5)を参照。)と同様の考え方で、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。

< 監査意見 26 - 迷惑駐車への対策について >

市営住宅内の迷惑駐車の対策については、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。

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。

このような車両を放置することは、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。

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。

この問題は、6 .に述べたいわゆる車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。

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。

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。

10．市営住宅に係る公有財産管理台帳について

(1) 市営住宅に関する建物財産管理の状況

市営住宅等の財産は、北九州市公有財産管理規則(第5章 公有財産台帳)に従って総合財務会計システム内の公有財産台帳(土地台帳、建物台帳)に記録することとされている。

しかし、総合財務会計システム上の公有財産台帳には、サーバーの制限の関係上、TEXT方式のみの入力だけなので、団地の配置図、団地の概要や、住戸タイプごとの図面等、管理上の情報が不十分なため、管理上の資産台帳「市営住宅DB(マクロ付き)」がある。

建築都市局住宅部住宅整備課(以下「住宅整備課」という。)が建設し検査完了した市営住宅は、完成建物引継書と設計図書をパックに、建築都市局住宅部住宅管理課に引き継がれる。この完成建物引継書とすべての設計図書をスキャンしてデータベース化したものが、資産台帳の一つの「市営住宅DB(マクロ付き)」である。

「市営住宅DB(マクロ付き)」には、団地名・棟番号・構造・階数・戸数・設計図書ファイルが入力されている。設計図書ファイルには、団地の配置図、団地の概要、建設年度、延床面積、住戸タイプごとの図面の詳細が保存されている。

ただし、この資産台帳は、市営住宅の管理に使用するもので、取得価額、耐用年数等の資産台帳の情報は入力されていない。

一方、総合財務会計システム内の公有財産台帳「建物台帳」は、公有財産異動伺の決裁に基づき記録され、財産分類、会計区分、所属、建物番号、建物名称、住所、種目、用途、構造、床面積、取得年月日、取得金額、移動状況の情報が記載されている。

(2) 実施した手続

平成19年度の総合財務会計システムによる資料を基礎として、平成19年度に住宅管理課において管理している公有財産(建物)異動物件における新築物件すべての建物台帳の正確性および網羅性を以下のように確かめた。

平成19年度の公有財産(建物)異動物件のうち新築物件は4件であったが、この4件について、入力の基礎となる完成建物引継書との整合性を確認した。

また、そのうちの任意抽出した吉田団地39棟については、実際の施工業者との契約書および完了届等の証憑類、また、支払実績を確認するための支出負担行為伺書と突合確認した。

また、過年度の物件の建物台帳のうち、平成19年度に訂正もしくは変更があったものについて内容を確認した。

吉田団地 39 棟に関する工事（工事名：吉田団地第 13、14 工区公営住宅建設工事）については、決裁伺、設計図書、仕様書、施工業者の資格証明、契約書、竣工認定通知書、完了届、支出負担行為伺書の証憑を確認した。
さらに、平成 19 年度において、建物台帳の変更があった部分について通査した。

（３）監査の結果

<指摘事項 3 - 建物台帳の記載の不備について>

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。

<表 59 - 平成 19 年度公有財産異動物件リスト（建物台帳より）>

建物名称	構造・階層	床面積	取得金額	取得年月日	登録年月日
仙房町団地 1 棟	鉄筋コンクリート造 地上 10 階	3,223.35 m ²	390,171,600 円	平成 19 年 11 月 1 日	平成 19 年 11 月 26 日
吉田団地 39 棟	鉄筋コンクリート造 地上 7 階	3,881.92 m ²	284,622,450 円	平成 19 年 3 月 30 日	平成 19 年 12 月 6 日
小嶺団地 3 棟	鉄筋コンクリート造 地上 4 階	1,554.44 m ²	197,323,140 円	平成 19 年 3 月 19 日	平成 19 年 12 月 10 日
馬寄団地 10 棟	鉄筋コンクリート造 地上 9 階	2,643.28 m ² ()	342,766,200 円	平成 19 年 7 月 13 日	平成 19 年 12 月 10 日

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。

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。

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。

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。

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、引継手続も同年 5 月に行われていたが、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。

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。

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。

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。

< 指摘事項 4 - 建物台帳の取得価額 >

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。

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、現状では費用として処理されており、取得価額に計上されていない。

なお、本項については、監査意見欄の記載も参照されたい。

（４）監査意見

上述の指摘事項 4 の補足として、下記に意見を記載する。

< 監査意見 27 - 公有財産の価額の把握と新地方公会計 >

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。

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。

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。

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。

11. 未利用市有地の状況について

(1) 未利用市有地の概況

建築都市局住宅部住宅管理課が所管している土地は、すべて土地台帳に登録されている。平成20年9月現在では表60のとおり、3,061筆、309万㎡に及ぶ。

<表60 - 土地台帳集計表>

行政区	筆数	登記地積(㎡)
門司	409	417,401.76
小倉北	852	537,627.18
小倉南	556	483,283.69
若松	148	238,332.09
八幡東	90	172,469.98
八幡西	884	1,032,659.63
戸畑	122	210,125.55
計	3,061	3,091,899.88

住宅管理課が管理している全体の土地 3,091,899.88 ㎡のうち、大部分については市営住宅として利用されているが、その他は市営住宅の用に供しなくなった財産(以下「未利用市有地」という。)となっている。

この住宅管理課が管理している未利用市有地のうち、規模の大きな 100 ㎡以上の未利用市有地については実地現況調査を行って表61のようにリスト化し、総地積は 141,149.30 ㎡ある。しかし、それ以外の 100 ㎡以下の小規模の未利用地については、場所、規模及び現状把握が網羅的になされておらず、住宅管理課が一元的に管理していない状況である。

<表61 - 建築都市局住宅部未利用市有地リスト(平成19年4月1日現在)>

所在地		地積㎡	土地の現況
門司区	丸山3丁目1270-9	1,609.38	かなりの起伏・高低差。進入路が狭く、周囲とのアクセスが悪い。
門司区	風師1丁目428-1	855.73	平坦な土地ではあるが、隣接している道路が階段しかない。現地に境界杭はなく、境界確認はできない。
門司区	大字畑408 外1筆	1,358.83	平坦だが不整形地、進入路が狭く、アクセスが悪い、道路により土地が分断され、一団の土地として利用できない。
門司区	松崎町5772-1	14,918.56	周辺道路と一部は接するが、高低差が10m以上ある現況山林。
門司区	大字伊川311-1 外16筆	19,203.98	周辺道路とほぼ等高の複数平坦地から形成される、全体としては穏やかな傾斜地。市営住宅の集会所が未解体のまま残存し、地域住民の集会所として使用中。使用承認の経過等は不明。
門司区	大字吉志1185-2	722.22	ほぼ正方形で同レベルの平地、雑草防止のため舗装部分はそのまま。3面をフェンス囲い。1面はU字側溝。

小倉北区	小文字 1 丁目 1573-1 外 2 筆	1,350.00	平坦な土地。北側は住宅地で、西側に市道が接道しているが、道幅が車の離合が困難なくらい狭い。
小倉北区	高坊 1 丁目 1653-28 外 1 筆	3,067.80	隣接保育園が、職員駐車場用地として一部を目的外使用中。
小倉北区	赤坂 1 丁目 192-1 外 1 筆	457.62	雑草が茂る不整形地で全く未利用のまま。
小倉北区	赤坂 3 丁目 296-30	557.54	国道 3 号線沿いの正形地。
小倉南区	石田町 1581 2 のう ち	1,480.00	畑として一部利用されている部分、駐車場として利用されている部分がある。
小倉南区	下城野 3 丁目 1369 1 のうち	400.00	フェンスで囲っているが、団地としては全く利用していない。
小倉南区	横代南町 4 丁目 1287 のうち	400.00	団地裏の山林で、現状利用できる土地はわずか。フェンスで囲っているが、団地としては全く利用していない。
小倉南区	徳吉西 2 丁目 579-1	2,306.51	住宅解体後の更地、段差なく同レベルの平地、境界に松杭・番線を設置し閉鎖している。敷地形状はほぼ四角。
小倉南区	沼緑町 4 丁目 1156-2 外 1 筆	7,537.13	おおむね平坦な土地であり、建物建設も可能と思われる。湧水らしき水たまりあり。
若松区	用勺町 1-4	1,133.88	平坦地で更地になっている。
若松区	上原町 507-2	8,461.62	土地形状は起伏があり、かなりの高低差がある。
若松区	小石本村町 17-1 外 3 筆	2,713.29	起伏が少なく、面積は大きい。
八幡東区	帆柱 1 丁目 1547-37 外 1 筆	427.42	平坦地で更地（一部は階段）となっているが、北側の市道との高低差はプラス 4m である。
八幡東区	宮田町 1-20 外 1 筆	113.12	平坦地で更地となっている。
八幡東区	日の出 2 丁目 1243-16	5,317.57	大半が斜面地で一部平坦部分がある。東・西側は市道に接道しているが、かなりの高低差がある。敷地内を通ってる道路が接続している。
八幡東区	帆柱町 1 丁目 1553-1	853.67	周囲はほとんどが戸建てである、なだらかな丘陵地の中の略平坦地に位置する、交通アクセス等は良好で、近隣にバス停もあり利用度は高い。
八幡西区	清納 2 丁目 8-45	206.59	ほぼ平坦な土地だが、北側は一部急な斜面となっている。南側は市道と接しているが、高低差がプラス 1m である。
八幡西区	馬場山東 3 丁目 1579-4 外 28 筆	38,594.42	広大な余剰地で、はっきりした境界・余剰面積不明。
八幡西区	馬場山東 3 丁目 1542-8 外 6 筆	4,850.90	平坦地で更地の状況である。現在、住宅整備課の残土置き場として使用。
八幡西区	上上津役 3 丁目 1394-28	6,940.94	起伏が少なく、面積は大きい。
八幡西区	下畑町 144-28 外 5 筆のうち	1,000.00	団地の敷地として残っている。西側一部畑が耕作されている。東側は市営住宅入口進入路と市営住宅駐車場になっている。
八幡西区	金剛 3 丁目 2372-2 外 2 筆のうち	1,200.00	市営住宅としては全く使用していない。買収時に通路確保の口頭による約束があったのに履行されていないとの理由で、隣接者が建設用資材および廃車等大型廃棄物を置いている。
八幡西区	金剛 3 丁目 901 - 83	470.44	市営住宅としては全く利用していない。住宅地の入り口であり駐車場になっている。

八幡西区	大字楠橋 4693-3 外 4 筆	2,353.76	平坦地で原野。用地が市街地調整区域で「農業振興地域の整備に関する法律」による農用地となっているため、市が住宅用地として土地を取得する場合、農用地利用計画変更による都道府県知事の許可および、農地法による農地転用手続きが必要である。いずれの手続きもなされないまま、購入しており、ゆえに住宅が建てられない。
八幡西区	西川頭町 5-15 外 6 筆	2,345.77	周囲のほとんどは、戸建である比較的急傾斜地に位置する土地。ほぼ矩形であるが、当該土地内に生活道路を含み、高低差・工作物(擁壁等)がある。
八幡西区	平尾町 1000-1	1,502.54	周囲のほとんどは、戸建、市営住宅(中耐)である傾斜地に位置する土地。不整形地であるうえ、当該土地内に生活道路を含み、近隣にため池があり、高低差・工作物(擁壁等)がある。交通アクセス(接面道路)が悪い。
八幡西区	清納 1 丁目 17	1,721.00	周囲は戸建、集合住宅、店舗棟が立ち並び、なだらかな丘陵地に位置する土地。略矩形であるが、当該土地内に生活道路を含み、若干の高低差がある。交通アクセス等は良好で、近隣にバス停もあり利用度は高い。隣接地主(個人)間で境界問題が発生し、その影響で境界が確定できず、測量作業等も中断している。
戸畑区	牧山 4 丁目 173-1 外 2 筆	1,920.39	住宅街の中に位置している。北側、西側は接道しているが、土地は道路よりも低い。
戸畑区	高峰 3 丁目 26 外 1 筆	2,796.68	土地形状は台形ながら、高低差が激しい。
	合 計	141,149.30	

通常、年度ごとに未利用市有地については現況調査を行い、100 m²以上の未利用市有地は調査票により現況把握がなされているが、その他の小規模未利用市有地は、現況把握がされていない。そのため、現状ではこのような100 m²以下の小規模の現況把握がなされていない土地がいくらあるのか正確にかつ網羅的に把握されていない。

一方、このような土地についても、メンテナンスをする必要があり、草刈りや苦情処理等管理費も毎年多額の費用が発生している。現状では、100 m²以下の小規模の現況把握ができていないが、正確かつ網羅的に把握することに伴って管理を必要とする未利用市有地が増加し、さらにメンテナンス費用がかかる可能性がある。

写真 10 は、100 m²以下のリスト化されていない小規模未利用市有地の一例である。

<写真 10 - 未利用市有地 1 八幡東区帆柱 1 丁目 1545-77 >



(2) 実施した手続

建築都市局が所管している土地台帳を通査した。また、特に比較的大きな規模で所有している未利用市有地についてリストを入手し現況および今後の利活用予定を把握した。

リスト化された未利用市有地、また、小規模でリストに記載されていない物件についても、現地視察しその実情を確かめた。

(3) 監査結果

<指摘事項 5 - 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 >

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。

通常、未利用市有地のうち、市営住宅の用に供しなくなり、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 の様に現地調査でも現物を確認できた。また、写真 14 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。

未利用市有地は、利用見込み状況を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。

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、同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。

<写真 11 - 未利用市有地 2 小倉北区上富野四丁目 470-5>



<写真 12 - 未利用市有地 3 小倉南区南若園町 347-6>



<写真 13 - 未利用市有地 4 小倉南区南若園町 347-6>



<写真 14 - 未利用市有地 5 小倉北区高坊一丁目 1654>



12. 住宅新築資金等貸付事業について

(1) 住宅新築資金等貸付事業の概要

目的・根拠法令等

北九州市は、地域改善対策事業の一環として同和地区の生活環境の整備改善を図ることを目的として、国、県の基準に基づき住宅新築資金等貸付事業を実施してきた。当時の根拠法令等としては、「住宅新築資金等貸付制度要綱」(建設省事務次官通達)、「住宅新築資金等補助金交付要領」(建設省住宅局長通達)、「住宅新築資金等貸付要領」(建設省住宅局長通達)である。関連する北九州市条例等としては、「北九州市住宅新築資金等貸付条例」(以下「貸付条例」という。)¹、「北九州市住宅新築資金等貸付条例施行規則」²がある。

上記の目的を共通とする貸付の種類として、住宅新築資金、住宅改修資金、宅地取得資金、住宅新築貸付金、住宅改築貸付金があり、前三者は国の、後二者は県の制度によるものである。このうち、住宅改修資金の貸付開始が昭和41年度と最も早く、一番遅いものでも昭和50年度までに貸付を開始した。

その後、平成8年度の政府閣議決定「同和問題の早期解決に向けた今後の方策について」³、および、北九州市同和対策審議会の意見「北九州市同和行政の基本的方策のあり方について」⁴等を踏まえ、事業の目的は達成されたものとして同年度末で新規貸付は廃止されている。

貸付実績等

廃止までの貸付件数は3,538件、貸付額は合計9,742百万円である(表62の脚注を参照)。貸付利率は2~3.5%。平成34年度に全件の貸付期間が満了する。

<表62 - 住宅新築資金等貸付事業・元金の状況> (単位：百万円)

区分	住宅新築資金	住宅改修資金	宅地取得資金	合計
貸付件数	737件	2,413件	375件	3,525件 3
貸付元金(A)	4,159	3,910 2	1,658	9,728 3
期限到来元金(B) 1	3,807	3,903	1,457	9,168
期限未到来元金(C) 4	351	7	201	560

- 1 期限到来分と合わせて不納欠損処理を行った場合の期限未到来元金額を含んでいる。
- 2 住宅改築貸付金の実績379百万円を含む。住宅改築貸付金は福岡県の制度による融資であり、国の制度である住宅改修資金の貸付のみでは不足する場合に用いられていたもの。
- 3 これ以外に、県の制度による住宅新築貸付金の貸付実績が13件・13百万円あり、それを合算することで本文中の実績件数・貸付額に一致する。住宅新築貸付金については、既に全額について償還期限が到来済であり、未回収残高も存しない。
- 4 平成34年度までに順次調定されるべき金額。合計額の560百万円と(2)に示す収入未済の447百万円とを合わせた10億円が一般に言う債権残高となる。

特別会計の状況

北九州市の住宅新築資金等貸付事業は、会計上は特別会計として一般会計から切り分けられている。

特別会計における資金の流れは、概ね次のようになっている。

まず、貸付額の75%相当額については、市債を発行してこれを原資とし、残りの25%相当額は、国が負担している。

市債については、まとめて起債しているので個々の貸付と直接対応しているわけではないが、償還期間は貸付金の償還期間に概ね整合しており、貸付金回収分を市債の償還に充当していく前提となっている。最終の償還予定は平成33年度である。

なお、回収金は国の負担した25%相当額も含むが、市はこれを国へ返還する義務を負わない。事業の遂行の中で、元金の回収不能が相当額発生しているが、回収された元金はすべて市の収入になるため回収不能分を考慮に入れても若干の余剰金が蓄積されており、一般会計からの繰入れを要さず余剰金がプラスのまま特別会計が終了できることが概ね見込まれている。(次ページおよび監査意見28を参照。)

他に、県からの補助金による歳入がある。まず、貸付利率は市債の利率(4~7%)を下回ることが通常であるが、この利息の不足分を補う目的で、市債の償還に際して県から利率2%相当額が支給されている。また、債務者・連帯保証人の状況が一定の要件を充たし貸付金の回収が困難と認められるときに、県の償還推進事業による助成を受ける場合がある。((2)滞納債権の管理の項参照。)
これらはいずれも元利金の回収収入を補って特別会計の剰余金のマイナスを防ぐものといえる。

平成19年度の同特別会計決算から、重要な歳入・歳出項目を次に抜き出した。

<歳入>(単位:百万円)

元利回収額 131、 県補助金 14 等 : 合計 147(繰越剰余金を除く)

<歳出>(単位:百万円)

繰出金(公債償還特別会計へ) 183 等 : 合計 184

その結果として、剰余金が前期末の繰越額360百万円から37百万円減少して323百万円となっている。平成19年度の場合、回収と県からの補填が市債償還の支出に不足しているが、平成18年度に繰上返済を受けた貸付金に対応する市債の残額29百万円を平成19年度に繰上償還した影響を除くと、不足額は7百万円

である。

貸付金全件の貸付期間が満了する平成 34 年度末の剰余金残高は、市の試算では 197 百万円と見込まれている。(「収支見込(平成 20 年度～平成 34 年度)」による。)

市の試算は、主に次の仮定により計算したものである。

ア 平成 20 年度から平成 34 年度までの特別会計の歳出を、次のように見込む。

- ・市債償還のための繰出金を、償還スケジュールに基づき確定する。合計 726 百万円。(A)
- ・この他に年間 100 万円～50 万円の償還事務費を想定する。合計 11 百万円。(B)

イ 平成 20 年度から平成 34 年度までの特別会計の歳入を、次のように見込む。

- ・貸付金の元利金回収額を、各年度に新たに償還期日が到来する額(現年度調定額)の 88%とする。合計 559 百万円。(C)
なお、過年度の収入未済額については、回収額をみていない。(0%)
- ・市債の償還に際して県から利子補給金および償還推進助成補助金(129 ページ参照。)として交付される補助金を、市債の償還スケジュールに基づき確定する。合計 52 百万円。(D)

ウ 平成 19 年度末剰余金残高 323 百万円を(E)として、 の歳入・歳出見込額を加減算し、平成 34 年度末剰余金残高を算出する。

$$(E) - (A) - (B) + (C) + (D) = 197 \text{ 百万円}$$

(2) 滞納債権の管理

滞納債権の概要

次ページの表 63 に示したように、平成 19 年度末時点における累積滞納元利金額は 447 百万円である(不納欠損処理後)。この集計は償還期に調定を経て収入未済であった金額であるため、滞納者の貸付金償還期間に残余がある場合、将来において調定されるべき金額を含んでいない。(1) の期限未到来元本 560 百万円と合わせた 10 億円が、貸付金残高と未収利息残高とからなる債権残高である。

また、表 64 には、最近 3 年度における調定額と収入率の推移を示した。現年度調定の収入率は全体で 88%程度でやや減少傾向にある。過年度調定については、大部分が不良債権化しており、収入率は低い。

< 表 63 - 貸付金滞納状況～累積～ >

(単位:百万円)

区 分	住宅新築資金		住宅改修資金		宅地取得資金		合 計	
貸付元金	4,159		3,910	1	1,658		9,728	
期限到来元金	3,807		3,903		1,457		9,168	
期限到来元利金(A)	4,788		4,525		1,856		11,170	
収入済元利金(B)	4,642	96.9%	4,274	94.4%	1,806	97.3%	10,723	95.9%
滞納額(A)-(B)	145		251		49		447	

1 < 表 62 住宅新築資金等貸付事業・元金の状況 > と同様に住宅改築貸付金を含む。

2 (B)欄に付した百分率は、(B)÷(A)により求めた収入率である。

< 表 64 - 貸付金滞納状況～最近3年度～ >

(単位:百万円)

住宅新築 資金	平成 17 年度			平成 18 年度			平成 19 年度		
	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計
調定額	130	125	255	118	134	253	89	141	230
収入率	88.7%	4.2%	47.3%	88.1%	4.0%	43.2%	87.3%	4.6%	36.6%
住宅改修 資金	平成 17 年度			平成 18 年度			平成 19 年度		
	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計
調定額	8	279	288	5	269	275	4	253	258
収入率	82.7%	1.1%	3.5%	78.4%	0.6%	2.2%	78.9%	0.9%	2.2%
宅地取得 資金	平成 17 年度			平成 18 年度			平成 19 年度		
	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計
調定額	56	45	102	57	49	106	43	47	91
収入率	88.6%	5.9%	51.8%	89.2%	12.0%	53.5%	87.5%	6.2%	45.4%
合 計	平成 17 年度			平成 18 年度			平成 19 年度		
	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計
調定額	195	450	646	180	454	635	137	442	579
収入額	173	10	184	159	12	172	119	11	131
収入率	88.4%	2.4%	28.5%	88.1%	2.8%	27.1%	87.1%	2.7%	22.6%

前 2 表同様、住宅改築貸付金を含む。なお、他の 2 つより貸付期間が短く先に全件の貸付期間が満了するため、現年度調定額は少ない。

過年度包括外部監査と滞納債権管理の現状

平成 11 年度の北九州市包括外部監査において、特定の事件として「平成 9 年度および平成 10 年度の貸付金の貸付けおよび回収手続の合規性について」が選

定されている。住宅新築資金等貸付金については、監査結果として指摘された事項はなかったが、監査意見として「滞納整理事務に関する事項」が意見書に記載されている。その主旨は、債務者状況に応じて貸付金を分類管理し、もって有効かつ効率的な回収手続を実施すべきこと、さらに、経済事実上回収不能と判断される貸付金については適宜手続を定めて不納欠損処理すべきことであった。

この監査意見を受けて市の作成した措置状況一覧では、平成 13 年度時点で次のような措置状況を記載している。

- ・滞納者納入指導分類表（表 65）の区分をもとに適切かつ効率的な回収を図っている
- ・平成 12、13 年度で計 23 件の法的措置の実施、6 件の不納欠損処理を行っている

< 表 65 - 滞納者納入指導分類表 >

分類	分類基準	指導内容
A	返済能力のある会社員、自営業者等 （連帯保証人、相続人を含む）	強力な指導を要する = 法的措置を前提とした納入指導 法的措置
B	低所得者および税の未申告者等	指導を要する = 催告・訪問指導等による定期的な納入指導、 場合によっては法的措置も適用
C	借受人、連帯保証人が返済能力なし （生活保護、資産を保有していない 年金生活者等）または破産、行方 不明のいずれかに該当する者	指導が困難である = 県の償還推進助成補助の適用を検討し、他 の借受人との公平性を考えながら、今後債権 を整理する方向で考える
D	定期的に返済している者	特に指導を要しない = 返済状況を常に把握
E		競売申立中（配当要求を含む） = 時期を見て連帯保証人に請求する
F	（実際には滞納管理の対象外）	完済または滞納解消

住宅管理課の担当者にヒアリングを実施したところ、この滞納者納入指導分類以外にも、抵当権設定の有無、および滞納額の多寡を考慮して優先的に対応すべ

き滞納者を抽出しているとのことであった。

平成 19 年度末時点では、分類 A～E に属する件数は順に 9 件、174 件、71 件、67 件、2 件である。分類 B の件数が多いが、B は法的措置に実効性が期待できない低所得者の分類であり、優先順位が低くなっていることの現れであろう。

不納欠損処理

住宅新築資金等貸付の元利金について不納欠損処理を行うのは、次の 3 つの場合がある。

まず、民法第 167 条に基づく私債権の消滅時効期間である 10 年間が経過し、現に時効の援用があった場合。

次に、貸付条例第 21 条（債務の猶予または免除）の適用により債務免除する場合であるが、これには更に次の 2 つの場合がある。

1 つは、平成 5 年 2 月 2 日助役決裁による「住宅新築資金等貸付事業における償還推進事業・県補助金の受入れに伴う債権放棄について（方針伺）」（以下「4 年度方針」という。）の適用による場合である。

住宅新築資金等貸付事業の実施に伴い生じる貸付主体（市町村）の財政負担を軽減するため、国が平成 4 年度に「住宅新築資金等貸付助成事業補助金交付要綱」を改正し新たに「償還推進助成事業」を創設したことを受け、福岡県も同年度から要綱を制定し償還推進助成事業を実施することとなった。

県は償還推進助成事業において、貸付主体による回収にかかる経費の一部を助成し、また、回収困難な債権に対し補填することとなっている。「回収困難な債権」の要件は、債務者および連帯保証人の死亡、破産、生活保護受給等の要件を充たし、かつ消滅時効が成立していないことである。償還推進助成事業の適用を受ける場合、貸付主体である北九州市は福岡県から、対象経費および債権の額の 4 分の 3 相当額を補助金として支給される。このため、市は可能である限り滞納債権を時効成立に至らせずこの事業による助成を受入れるのが有利と言える。

つまり 4 年度方針は、回収困難な債権について、県の償還推進助成事業による補助金の受入れで補填することにより、残債権を償還免除し不納欠損処理するという方針である。

もう 1 つは、平成 14 年 10 月 28 日助役決裁による「住宅新築資金等貸付金の償還免除について（方針伺）」（以下「14 年度方針」という。）の適用による場合である。債務者および連帯保証人による償還が死亡、破産、生活保護受給等の事情により困難と認められる場合で、上述の消滅時効期間が経過したため時効が援

用される見込みが明らかである場合が該当する。

14年度方針においては、償還免除を行う理由の1として、平成11年度包括外部監査の意見書の記載から以下を抜粋し引用している。

「債務者及び連帯保証人に資力がない状況の貸付金で経済事実上全額回収困難と判断されれば、所定の手続を経て不納欠損処理すべきである。」

つまり14年度方針は、事実上回収が困難であり法的措置を取ったとしても時効の援用により回収不能が見込まれる場合には、実効性の期待できない法的措置を回避し不納欠損処理するという方針であり、滞納債権管理の効率化を主な狙いとしたものである。

両方針における、回収が困難な債権の要件を、表66に単純化して示した。

<表66 - 償還免除適用基準表>

		連帯保証人				
		死亡	行方不明	破産免責 *3	生活保護	準生活保護
債務者	死亡	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; display: inline-block;"> 14年度方針* </div>				
	行方不明					
	破産免責*3					
	生活保護					
	準生活保護					
		<div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; display: inline-block;"> 4年度方針*2 </div>				

* 上記青枠部分で、消滅時効期間（10年）が満了したもの。

*2 上記赤枠部分で、消滅時効期間（10年）が未了であるもの。但し債務者の死亡の要件に、相続人全員の相続放棄も加えられている。

*3 4年度方針では「破産」、14年度方針では「破産免責等」とされており後者が若干範囲が広い。

時効に関する要件を別にするると、14年度方針の要件は4年度方針の要件にほぼ包含される。したがって、4年度方針の項で書いたとおり、消滅時効が到来し14年度方針の要件を充足する前に、償還推進助成事業の要件を充足し県の助成を受けることが市にとって有利である。しかしながら、償還推進助成事業における債務者死亡の要件は相続人全員の相続放棄までを要求している（14年度方針におい

てこの要件が付されていないのは、効率化の趣旨による。調査権を持たない職員がそこまでを把握し証明するのは困難であるため、償還推進の助成を受け得るのは、実際上は破産免責のケースである。

表 67 に平成 14 年度以降の不納欠損処理額についてまとめた。

< 表 67 - 不納欠損処理額の推移・内訳 > (単位：円)

区 分	平成 14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度
14 年度方針による処理(A)	14,767,703	5,609,062	563,760	8,297,887	15,376,110	1,214,220
4 年度方針による処理(B)	7,000,473	759,571	0	0	6,898,473	1,244,978
不納欠損処理額(A+B)	21,768,176	6,368,633	563,760	8,297,887	22,274,583	2,459,198
(うち期限到来元金)	19,543,331	5,795,408	534,605	7,259,344	17,722,019	1,215,914
(うち期限未到来元金)	1,714,894	0	0	0	2,107,346	1,138,296

平成 14 年度は同年度方針の導入により従前より要件を充たしていた債権をまとめて処理したためやや金額が大きい。平成 18 年度も金額が大きいのが、同年度の償還免除対象者一覧表に平成 17 年度以前に要件を充たしていたと断定できるケースは無かったため、過年度の処理漏れで金額がまとまったものではないと判断した。

(3) 実施した手続

不納欠損処理について、平成 14 年度以降の決裁済伺書を読覧し、適切な決裁がなされているかどうか、また、処理の妥当性について確かめた。

さらに、「収支見込(平成 20 年度～平成 34 年度)」における試算の妥当性について検討した。

(4) 監査結果

各年度の伺い書は適切に局長以下の決裁を受けていた。また対象債務者は 2 つの年度方針の要件を充たしており、処理は適時に行われていると判断した。したがって、合規性の観点から問題とすべき点は無かった。

(5) 監査意見

< 監査意見 28 - 特別会計の終期の剰余金に係る市の試算の検討 >

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、監査意見 29 等も参考に、より精度の高い見積額の算出を検討する必要がある。

(1) に記載した、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、特に(C)の前提条件の妥当性を検討することで、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。

「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(C)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。

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。

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 年度末剰余金残高は 188 百万円である。

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。

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。

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あると判断できる。

ただし、以上は元の試算の枠組の中での検討であって、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ためには、次の監査意見 29 を参照されたい。

< 監査意見 29 - 債権の評価と新地方公会計の準備について >

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。

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。本件については、監査意見 13 (61 ページ) で詳述しているのでそちらを参照されたい。

ここで、監査意見 13 での記述に加えるべき論点として、貸付金の場合、残高の捉え方の問題がある。

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。

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。

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。

13. 市営住宅の管理に係る指定管理者制度について

(1) 指定管理者制度の概要

従来、公の施設の管理については、施設の公共性が高いため自治体が直営するか、外部に管理を委託する場合には自治体が50%以上出資する法人、あるいは公共的団体に限られ、株式会社等の民間事業者に管理を委託することはできなかった。

しかし、「民間でできることは民間に委ねる」といういわゆる「構造改革」の基本方針を背景に様々な議論がなされ、平成15年9月改正地方自治法の施行により、条例の定めるところにより、法人その他の団体で地方公共団体が指定するもの（指定管理者）に当該施設の管理を委ねることができるようになった。

指定管理者制度導入の背景として、自治体の財政状況が悪化する中で利用者に対してこれまでと同等あるいはそれ以上のサービスを提供するために、民間事業者の管理運営ノウハウの活用への期待ということが挙げられる。

指定管理者制度と従来の委託制度（管理委託制度）との相違点は次のとおりである。

<表 68 - 指定管理者制度と管理委託制度との相違点>

区 分	旧制度（管理委託制度）	新制度（指定管理者制度）
委託の相手先	自治体の出資団体、公共的団体に限定 （財団法人や第三セクター等）	左記の団体に加え、民間事業者やNPOが含まれる。ただし、個人は除かれる。
委託できる業務の範囲や権限	委託契約において定められた範囲。 施設の使用許可権限は委託できない。	管理を幅広く委託することができ、施設の使用許可権限も委託することができる。
委託方法	条例の規定に基づき特定の団体と契約。	原則として公募し、議会の議決を経て自治体が指定する。

公営住宅についても公の施設に該当するものであり、その管理の委任について指定管理者制度に基づき行うことができる。ただし、公営住宅の管理については公平な住宅政策の観点からの行政主体としての判断が必要であることから、公営住宅の入居者の決定や公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務を指定管理者に委任することは適当ではないとされている。この委託できる事務の範囲に関する考え方は、従来の管理委託制度においても同様であった。

また、公営住宅の管理に当たっては、入居者の収入や家族構成等重要な個人情報を取扱うことから、指定管理者制度導入に当たっては、入居者のプライバシー保護に留意する必要がある。

(2) 北九州市の市営住宅の管理に係る指定管理者制度について

北九州市では、地方自治法の改正に伴い市営住宅に指定管理者制度を導入するため北九州市営住宅条例の一部改正を行った。改正の議案は平成 17 年 10 月 5 日に可決、6 日に公布・施行された。また、「北九州市指定管理者制度ガイドライン」や「指定管理者評価マニュアル」等も整備し、平成 18 年度（平成 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日まで）から 3 年間、市営住宅の管理について「指定管理者制度」が導入されている。

公募対象業務・地域の選択について

指定管理者制度では原則として公募で事業者を選定することとなるが、北九州市住宅条例により、市長が市営住宅の規模、指定管理者に行わせる業務の内容を勘案して特に必要があるときは、市長が適当と認めたものに限り、指定管理者の申請をすることができることになっている。

市営住宅は、住宅弱者のための生活施設であることから、公平性や安定性、継続性の確保が強く求められている。この観点からすると、従来の管理受託者が引き続き全ての市営住宅を一体的に管理することが、適正な管理を確実に維持できるものと考えられる。

一方、指定管理者制度の目的である「経費の節減と住民サービスの向上」を図るためには、民間事業者の参入機会を可能な限り設けることが必要である。

そのため、一挙に全ての業務・地域を公募の対象として、民間事業者に参入の機会を与えるのではなく、段階的に業務範囲および地域範囲を限り検証することとしている。

公募の業務範囲および地域範囲については、区毎に分割が可能か、民間で実施が可能か、および他の政令指定都市の状況等を勘案し次のとおりとしている。

<表 69 - 業務ごとの公募・非公募の別>

従来の管理委託	指定管理者制度	
	非公募	公募（区毎）
業務内容		
計画修繕		
緊急修繕		
退去跡修繕		
設備点検		
募集		
入居者管理		
駐車場管理		
ふれあい巡回		

また、公募の対象とした行政区は全7区の内八幡東区と戸畑区である。

つまり、八幡東区と戸畑区における、公募欄に印がついた業務に限って区別に公募を行い、その他の業務は一括して非公募としている。

八幡東区と戸畑区を選択した理由は、複数社が参入可能な戸数で、かつ検証するうえで程度の戸数は必要であり、また他の政令指定都市の方針も勘案し総戸数の約1割を目安としたことによる。

公募および選定手続について

公募および選定に係るおおまかなスケジュールは次のとおりである。

(イ) 募集要項の配布	平成17年10月6日
(ロ) 募集説明会開催	10月17日
(ハ) 質疑受付	10月18日～20日
(ニ) 質疑回答	10月24日
(ホ) 申請書受付	11月1日～7日
(ヘ) 選定委員会	11月14日
(ト) 選定結果	11月15日
(チ) 議会の議決	12月5日
(リ) 業務内容等協議	12月～
(ヌ) 業務引継ぎ・業務準備	平成18年1月～
(ル) 基本協定書締結	3月27日
(ヲ) 年度協定書締結	4月1日
(ワ) 業務開始	同上

八幡東区については4事業者、戸畑区については5事業者の応募があり、選定に当たっては第三者5名で構成される選定委員会を設置し、管理運営の理念基本方針、業務実施体制の適格性、管理運営計画の適格性、個人情報保護対策、サービス向上策、収支計画、管理実績・経験など7つの「審査項目及び選定の視点」に基づき審査・選定が行われた。

結果として、北九州市住宅供給公社が選定されたため、次の3つの区分ごとに契約がなされた。

- (イ) 全市一括業務および八幡東区と戸畑区を除く5区の区単位業務
(協定書名は「市内に存する北九州市市営住宅の管理に関する協定書」)
- (ロ) 八幡東区区単位業務
(協定書名は「八幡東区内に存する北九州市市営住宅の管理に関する協定書」)
- (ハ) 戸畑区区単位業務
(協定書名は「戸畑区内に存する北九州市市営住宅の管理に関する協定書」)

モニタリングについて

モニタリングは指定管理者が所定のサービスを提供できているかどうかを確認するうえで重要な手続であるが、北九州市では基本協定書において指定管理者に対して、実施した業務に関する月報、四半期総括書の提出を求めている。

また、必要に応じて日報の提出も求めることとしており、これらの報告書をもとにモニタリングを実施している。

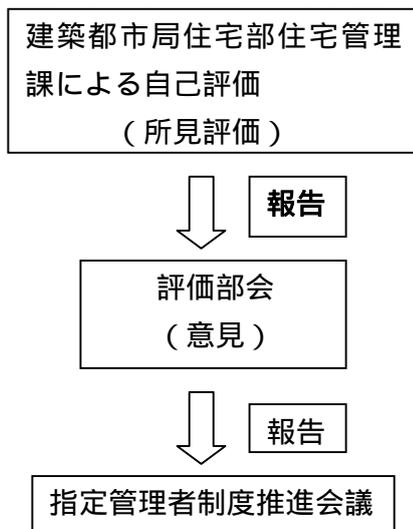
平成 18 年度は利用者に対するアンケート調査、窓口職員のサービス面、接遇面に関するモニタリング業務を外部の専門業者に業務委託して実施し、平成 19 年度は住宅管理課の指示の下で、公社が利用者に対するアンケート調査を実施した。

指定管理者の業務実績の評価について

指定管理者の業務実績を評価することは、指定管理者制度の有効性を確認するとともに今後の指定管理者制度のあり方を検討する上で重要な手続である。

北九州市では、「指定管理者評価マニュアル」に基づき、各年度終了後に、当初の年度から終了年度までの期間を対象として次の流れで評価を実施している。

< 図 5 - 指定管理者の業務実績の評価の流れ >



指定管理者制度推進会議評価部会は 5 名の第三者委員で構成されている。

また、評価項目は（イ）施設の設置目的の達成（有効性の向上）に関する取組み（ロ）効率性の向上に関する取組み（ハ）公の施設に相応しい適正な管理運営に関する取組みであり、5 段階評価がなされている。

指定管理者制度の導入効果について

指定管理者制度は平成 18 年度から導入されたが、平成 17 年度からの 3 年間に

おける市営住宅の管理に係る決算額の推移は次のとおりである。

<表 70 - 市営住宅の管理に係る決算額の推移> (単位：千円)

項 目	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
管理委託料等	3,720,808	3,868,226	3,959,183
新規事業分		173,696	233,777
差 引	3,720,808	3,694,530	3,725,406

- (注) 1. 消費税および地方消費税を含んでいない。
 2. 平成 18 年度からは火災警報器設置事務等の新規事業があり、その分管理委託料等が増加しているため比較のため控除している。
 3. 平成 17 年度の管理委託料等には公社に対するもの以外の金額が 610,897 千円含まれている。この金額を控除すれば 3,109,911 千円となり、19 ページの公社の平成 17 年度の収益に一致する。

差引金額の推移に大きな増減はないが、平成 17 年度のコレ金額に対し平成 18 年度は 26 百万円の減少、平成 19 年度は 5 百万円の増加でトータル 22 百万円の減少となっている。

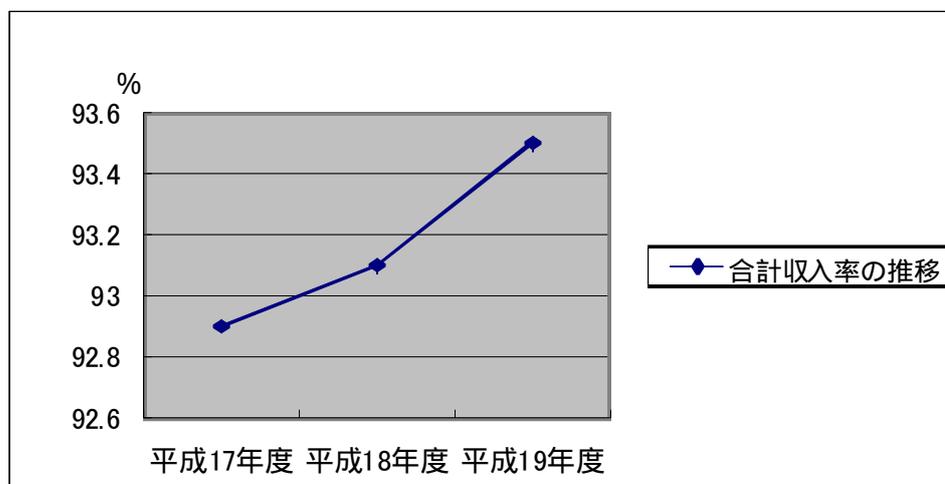
また、市営住宅使用料決算額の推移は次のとおりである。

<表 71 - 市営住宅使用料決算額の推移>

	区分	調定額 (千円)	収入済額 (千円)	収入率
平成 17 年度	現年度	6,479,604	6,332,091	97.7%
	過年度	466,017	123,560	26.5%
	合計	6,945,621	6,455,651	92.9%
平成 18 年度	現年度	6,579,254	6,454,352	98.1%
	過年度	470,019	105,531	22.5%
	合計	7,049,274	6,559,883	93.1%
平成 19 年度	現年度	6,627,394	6,513,813	98.3%
	過年度	455,470	111,833	24.6%
	合計	7,082,865	6,625,647	93.5%

市営住宅の管理上、収納率のアップは重要課題であるが、現年度の収入率は毎年上昇しており現年度と過年度を合計した収納率もアップしている。

< グラフ 7 - 合計収入率の推移 >



サービス面については、平成 18 年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの期間を対象とした北九州市指定管理者制度推進会議（評価部会）の意見において、入居者募集期間における窓口受付時間の延長、火災や災害時における 24 時間対応、ふれあい巡回員の安否確認等の連絡、募集・入退居事務における対応などが適正に行われており、また、窓口対応におけるアンケート結果も概ね良好であるとの評価であり、指定管理者制度は一定の効果をあげているのではないかと考える。

（ 3 ） 実施した監査手続

指定管理者の選定に関する手続ならびに業務実績の評価に関する手続が条例やガイドライン等に準拠して実施されているか、ヒアリングを実施した。また、必要に応じて募集要項、市営住宅の指定管理者候補の選定に係る資料等を閲覧した。

指定管理者制度導入の効果を調査するため、モニタリング結果報告書や指定管理者の管理運営に対する評価シート等の閲覧を行った。また、管理料の金額や収入率等について、指定管理者制度導入以前との比較を行った。

（ 4 ） 監査結果

（ 3 ） の監査手続を実施した結果、合規性の観点から問題とすべき点はない。

しかし、別途に公社を対象に、公社の提出する月次、四半期および年度の報告書間の整合性の検討手続（163 ページを参照）を実施した結果、次の問題点が見られた。

< 指摘事項 6 - 指定管理者の報告書の検討について >

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。

163 ページの指摘事項 8 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。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、数値の推移の合理性等の検証を適宜行うことが必要である。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。

14. 市営住宅の管理に係る市の貸与資産の管理について

(1) 貸与資産の概要

市は市営住宅の管理を委託するに当たって、必要と想定される備品・車両等を指定管理者に貸与している。

その明細は「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」「八幡東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」「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」それぞれに添付された別紙、貸与備品一覧表(種)と貸与備品一覧表(種)にて明示されている。前者は市が購入して指定管理者に貸与するものであり、後者は指定管理者が委託料の中から指示されて購入したものである。

「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)

<表72 - 貸与備品一覧表(種)>

(管2、本部)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	2	
住宅電算 PC 用プリンター	2	
軽自動車	3	
駐車場 PC	3	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(管2、門司区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
軽自動車	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(管2、小倉北区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(管2、小倉南区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
軽自動車	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(管2、若松区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
軽自動車	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(管2、八幡西区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
軽自動車	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(営繕、本部)

品名	数量	備考
軽自動車	12	

(別紙5)

<表 73 - 貸与備品一覧表(種)>

(管2、本部)

品名	数量	備考
片そで机	15	
両そで机	4	
OA デスク	3	
カウンター	1	
パソコン	16	
パソコン用プリンター	2	
引き違い書庫(横長2段)	7	
引き違い書庫(横長が窓)	3	
キャビネット(A4,4段)	13	
棚	3	

複写機	1	
ロッカー（3連）	3	リース
水屋	1	
課長用椅子	1	
係長用椅子	3	
書庫	17	

（管2、門司区）

品名	数量	備考
片そで机	4	
OA デスク	1	
キャビネット（A4, 4段）	4	
ひじ付き回転椅子	1	
キャビネット 保管庫（大）	1	

（管2、小倉北区）

品名	数量	備考
片そで机	5	
両そで机	1	
OA デスク	3	
保管庫	1	
キャビネット（A4, 4段）	4	
キャビネット 小	1	
電話機（FAX 付き）	1	
複写機	1	
ロッカー（4連）	1	
ロッカー（1連）	2	
水屋	1	

（管2、小倉南区）

品名	数量	備考
片そで机	5	
OA デスク	2	
キャビネット（A4, 4段）	2	
複写機	1	リース
引き違い書庫	1	
保管庫（両開き）	1	
電話機（FAX 付き）	1	
ロッカー	1	

(管2、若松区)

品名	数量	備考
片そで机	3	
OA デスク	2	
キャビネット (A4,4 段)	4	
ロッカー (3 連)	1	
3 段キャビネット	1	
電話機 (FAX 付き)	1	

(管2、八幡西区)

品名	数量	備考
片そで机	6	
両そで机	1	
OA デスク	2	
引き違い書庫	2	
キャビネット (A4,4 段)	5	
複写機	1	リース
ロッカー (2 連)	1	
係長用椅子	1	
電話機 (FAX 付き)	1	

(営繕、本部)

品名	数量	備考
片そで机	16	
両そで机	7	
プリンタ 白黒用	2	
スキャナー付きプリンタ カラー	1	
デジタルカメラ	2	
PC(内 1 台は退去跡検査データ伝 送システムのホスト PC)	24	
PC (サーバ)	1	
パーテーション	4	
複写機 (FAX 付き)	1	リース
ロッカー (3 連および 2 連)	7	
引き違い書庫 (1 段)	4	
引き違い書庫(横長ガラス窓)	7	
引き違い書庫	7	
キャビネット (A4,4 段)	7	
棚 (団地引継書保管用)	2	
電話機 (FAX 付き)	16	

(営繕、門司区)

品名	数量	備考
片そで机	2	
FAX (電話機付き)	1	
PC	2	
プリンタ 白黒用	1	
プリンタ カラー用	1	
デジタルカメラ	1	
保管庫	1	
電話	2	

(営繕、八幡西区)

品名	数量	備考
片そで机	3	
FAX (電話機付き)	1	
PC	3	
プリンタ 白黒用	1	
プリンタ カラー用	1	
デジタルカメラ	2	
ロッカー	1	
キャビネット 3 段	1	
引き違い書庫	4	
電話	2	

(営繕、戸畑区)

品名	数量	備考
片そで机	3	
FAX (電話機付き)	1	
PC	3	
プリンタ 白黒用	1	
プリンタ カラー用	1	
デジタルカメラ	2	
キャビネット	2	
ロッカー (3 連)	1	
電話	2	
引き違い書庫	2	

「八幡東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)

<表 74 - 貸与備品一覧表(種)> (管2、八幡東区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(別紙4)

<表 75 - 貸与備品一覧表(種)> (管2、八幡東区)

品名	数量	備考
片そで机	2	
OA デスク	1	
引き違い書庫	1	
引き戸書庫	1	
複写機	1	リース
電話機 (FAX 付き)	1	

「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)

<表 76 - 貸与備品一覧表(種)> (管2、戸畑区)

品名	数量	備考
住宅電算 PC	1	
住宅電算 PC 用プリンター	1	
軽自動車	1	
駐車場 PC	1	
駐車場 PC 用プリンター	1	

(別紙4)

<表 77 - 貸与備品一覧表(種)> (管2、戸畑区)

品名	数量	備考
片そで机	3	
OA デスク	2	
キャビネット (A4,4段)	4	
複写機	1	リース
ロッカー	1	
引き違い書庫	1	
保管庫	1	

(2) 実施した手続

「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」「八幡東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」「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」を入手し、貸与備品一覧表および取扱い規定を確認した。

また、管理課および指定管理者への質問により実情を把握した。

備品等(種)の貸与については、

「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」では

(甲による備品等の貸与)

第 16 条 甲は、別紙 4「貸与備品一覧表(種)」に示す備品等(以下「備品等(種)」という。)を、無償で乙に貸与する。

2 乙は、指定期間中、備品等(種)を常に良好な状態に保たなければならない。

3 備品等(種)が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、甲は乙との協議により、必要に応じて自己の費用で当該備品等を購入または調達するものとする。

4 乙は、故意または過失により備品等(種)を毀損滅失したときは、甲の指示により、甲に対しこれを弁償または自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入または調達しなければならない。

「八幡東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」および、

「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」では、

(甲による備品等の貸与)

第 16 条 甲は、別紙 3「貸与備品一覧表(種)」に示す備品等(以下「備品等(種)」という。)を、無償で乙に貸与する。

2 乙は、指定期間中、備品等(種)を常に良好な状態に保たなければならない。

3 備品等(種)が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、甲は乙との協議により、必要に応じて自己の費用で当該備品等を購入または調達するものとする。

4 乙は、故意または過失により備品等(種)を毀損滅失したときは、甲の指示により、甲に対しこれを弁償または自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入または調達しなければならない。

とあり、市で購入された備品等が、指定管理者に貸与されており、指定管理者はそれらを管理業務の用に供している。

備品等（種）の貸与については、

「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」では、

（乙による備品等の購入等）

第 17 条 乙は、別紙 5「貸与備品一覧表（種）」に定める備品等（以下「備品等（種）」という。）を、自己の費用により購入または調達し、本業務実施のために供するものとする。

2 乙は、備品等（種）が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、自己の費用で当該備品等を購入または調達するものとする。

3 乙は、第 1 項に定めるもののほか、自己の費用により消耗品等を購入または調達し、本業務実施のために供することができるものとする。

「八幡東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」および、

「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」では、

（乙による備品等の購入等）

第 17 条 乙は、別紙 4「貸与備品一覧表（種）」に定める備品等（以下「備品等（種）」という。）を、自己の費用により購入または調達し、本業務実施のために供するものとする。

2 乙は、備品等（種）が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、自己の費用で当該備品等を購入または調達するものとする。

3 乙は、第 1 項に定めるもののほか、自己の費用により消耗品等を購入または調達し、本業務実施のために供することができるものとする。

と規定されており、指定された備品等が業務に供されている。

ただし「備品等（種）」は貸与品とあるが、実際には指定管理者の購入したものである。

そこで、指定管理者の購入したものが、市の貸与品になりうるのか質問したところ、

「委託料の中に備品費を含めることは可能で、その所有権については基本協定書で示されている。」ということであった。

一般的な解説によると、委託料に備品の購入費を含めることができるかについて

て、また、その備品の所有権はどこにあるかについては、備品のうち管理期間中に償却されるようなものは委託費に含めることができるが、耐用期間の長いものは適当ではなく、償却費見合いを委託費に積算するのが適当である。また、その備品は指定管理者の所有となる。と解説されている。(株式会社ぎょうせい刊 地方自治制度研究会 / 編集 地方財務実務提要 7448 ページ十二章三節三 委託料 「公の施設の指定管理者による管理に伴う委託料に備品購入費を含めることの可否」より)

そして、所有権については、次の各基本協定書にて
「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」
「八幡東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」
「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」
(備品等の扱い)

第 34 条 本協定の終了に際し、備品等の扱いについては、次のとおりとする。

(1) 備品等(種)及び備品等(種)については、乙は、甲または甲が指定するものに対して引き継がなければならない。

と記載して、備品等(種)についても所有権は市にあることを示しているとのことである。

また、備品等(種)は市の備品台帳に記載されているが、実際の備品に管理シール等は貼られていない。

指定管理者は、自社で購入した備品であるから、特別な管理はしていない。が、協定書により市の備品という認識はある。

よって、次のような点が問題となる。

上記のとおり、指定管理者の購入資産の所有権は原則として指定管理者のものであると考えられるので、基本協定にある「指定するものに対して引き継(ぐ)」という条文だけで、市が所有権を表明するのは無理がある。

たとえば、第 17 条の条文に続けて「備品等(種)については市の所有とする。」等の明確な宣言が必要であろう。

また、備品等(種)の所有権が市にあることとした場合、市は自身の備品予算で購入したのではないため、備品等(種)は市の簿外資産となる。

逆に、指定管理者の決算処理上、備品等(種)が市のものであるということは、収入である委託費を全額売上にするのではなく、備品等(種)の購入金額は市から備品代として預かった、「預り金」として処理すべきものとなる。

(3) 監査結果

<指摘事項 7 - 市の貸与資産の管理に係る問題点>

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。

「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。

（4）意見

<監査意見 30 - 備品の所有権の所在に関する整理>

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。

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。

15. 浴槽等の設置について

(1) 概況

市営住宅のうち、古い物件の中には、浴室は準備されているものの、浴槽および風呂釜は入居者が自らの負担で設置する必要のある住居が残されており、その戸数は、おおむね 33,000 戸のうち約 20,000 戸あり、約 61%にも上る。

(2) 実施した手続

古い物件について現場視察を実施し、担当者からヒアリングを実施し、現状を把握した。

(3) 監査結果

監査の結果、以下の検討すべき事項はあるが、合規性の観点から問題とすべき点はない。

入居時の問題

入居時に、浴槽を整備することに伴う資金負担、事務負担が発生することとなり、所得の低い市民を対象とし、高齢者、身障者等に対するセーフティネットの機能を目指す市営住宅の意義から検討の余地がある。

退去の際の問題

入居者が自ら設置した浴槽の耐用年数経過以前に退去する場合には、従前の浴槽を次の利用者に引き継ぐ制度は準備されていない。これは、入居者が設置した浴槽・風呂釜は、機種、設置時期や管理状況等により様々な状況があるため、これを北九州市が設置して定期的に点検・補修を行っているものと同様に維持管理することが困難なためである。したがって、入居者が設置した浴槽・風呂釜は、原則として入居者の負担により撤去（現状復元）することとされている。

耐用年数経過以前に退去する入居者にとっては、浴槽設置に要した資金の一部が無駄になるほか、撤去費用も負担することになり、資金負担が大きい。これは所得の低い市民を対象とする趣旨に相応しくないと思われる。

施設管理の観点からの問題

建築都市局では、浴槽・風呂釜を北九州市が整備する場合には、住居ごとに浴槽設置年度やメンテナンスなどの管理を行うシステムが必要となるとしているが、現に一部は浴槽を設置して管理しているのに、一部ができない状況であることは、不公平感を生じさせる。

(4) 監査意見

< 監査意見 31 - 浴槽・風呂釜の設置について >

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。

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担させることは不適當である。

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)が必要となるとされるが、修繕履歴などのきめ細かい管理は不可欠なものであり、それを行うことによってストックの有効活用もできる。

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。

(北九州市住宅供給公社関連)

16. 帳票書類の管理について

(1) 帳簿書類の管理の概要

帳簿書類

帳簿とは総勘定元帳、仕訳帳、現金出納帳、売掛金元帳、買掛金元帳、固定資産台帳、売上帳、仕入帳など、書類とは棚卸表、貸借対照表、損益計算書、注文書、契約書、領収書などを示す。

帳簿書類の作成は、旧商法においては、まず商人について、
商法 総則 第 33 条ノ 2 「商人ハ会計帳簿又ハ貸借対照表ヲ電磁的記録(電子的方式、磁気的方式其ノ他人ノ知覚ヲ以テ認識スルコト能ハザル方式ニ依リ作ラルル記録ニシテ電子計算機ニ依ル情報処理ノ用ニ供セラルルモノトシテ法務省令ニ定ムルモノヲ謂フ以下同ジ)ヲ以テ作ルコトヲ得」

株式会社については、

商法 第 281 条第 2 項 「第 33 条ノ 2 第 1 項ノ規定ハ前項第 1 号又ハ第 4 号ニ掲グルモノニ之ヲ準用ス」

とあり、紙以外に電磁的記録も認められている。

新商法においても、

会社計算規則 第 4 条第 2 項 会計帳簿は、書面又は電磁的記録をもって作成しなければならない。

と定められている。

保存期間

保存期間は法令によりそれぞれ定められている。

まず、商法において、帳簿書類の原則的な保存期間が定められている。

旧商法においては、第 36 条で商人は 10 年間商業帳簿や営業に関する重要書類を保存する旨を定められていた。

それに対応する新商法の規定は、まず個人については、

商法第 19 条第 3 項 商人は、帳簿閉鎖の時から十年間、その商業帳簿及びその営業に関する重要な資料を保存しなければならない。

とあり、法人については、

会社法第 432 条第 2 項 株式会社は、会計帳簿の閉鎖の時から十年間、その会計帳簿及びその事業に関する重要な資料を保存しなければならない。

として、いずれにおいても保存期間は帳簿 閉鎖時より 10 年間と定められている。

また、公社は消費税の課税業者のため消費税法の要請による帳簿書類の保存が必要となる。

消費税法施行令

(課税仕入れ等の税額の控除に係る帳簿等の保存期間等)

第 50 条 法第 30 条第 1 項 の規定の適用を受けようとする事業者は、同条第 7 項 に規定する帳簿及び請求書等を整理し、当該帳簿についてはその閉鎖の日の属する課税期間の末日の翌日、当該請求書等についてはその受領した日の属する課税 期間の末日の翌日から二月(清算中の法人について残余財産が確定した場合には一月とする。次項において同じ。) を経過した日から 7 年間、これを納税地又は その取引に係る事務所、事業所その他これらに準ずるものの所在地に保存しなければならない。ただし、財務省令で定める場合に該当する同条第 7 項に規定する帳簿又は請求書等については、同日から 5 年間を超えて保存することを要しない。

すなわち、消費税の課税事業者については、課税仕入れ等の事実を記載した帳簿および請求書等(請求書と領収書) の両方を 7 年間保存しなければならない。

特に個人事業者の場合、請求書等は所得税では 5 年間となっているが、消費税の納税義務者であれば 7 年間保存しなければならない。

(ただし、6 年目・7 年目に関しては、帳簿または請求書等のいずれかを保存すればよいことになっている。)

(2) 実施した手続

帳簿書類の保存状況につき質問をして確認した。

具体的には以下の通り。

公社では現在書面による帳簿の保存は原則行っていない。閲覧したい書類は随時モニター上で確認できるし、必要な部分は印刷すれば対応できるからである。

現財務会計システムのモニター上閲覧できるデータは、平成 15 年度から現在までである。

平成 15 年 3 月以前のデータについては、データは保存しているが当時のシステム自体がすでにないため、閲覧することができない。しかし、平成 10 年 4 月から平成 15 年 3 月までは印刷した帳簿で保存してあるので書面で閲覧することができる。

消費税法上の電磁的帳簿の保存については、

電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律
(国税関係帳簿書類の電磁的記録による保存等)

第4条 保存義務者は、国税関係帳簿の全部又は一部について、自己が最初の記録段階から一貫して電子計算機を使用して作成する場合であって、納税地等の所轄税務署長(財務省令で定める場合にあつては、納税地等の所轄税関長。以下「所轄税務署長等」という。)の承認を受けたときは、財務省令で定めるところにより、当該承認を受けた国税関係帳簿に係る電磁的記録の備付け及び保存をもって当該承認を受けた国税関係帳簿の備付け及び保存に代えることができる。

とされており、税務署長の承認が必要であるが、申請がなされていない。

(3) 監査結果

監査の結果、商法上、平成10年度から平成14年度までは書面にて、また平成15年度から平成19年度までは電磁的記録として会計帳簿が保存されているので合規性の観点から問題とすべき点はない。

(4) 監査意見

<監査意見 32 - 帳簿書類の保存について>

税法上は、電子記録による帳簿の保存は承認制なので、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べきである。

17. 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

(1) 基本協定書に規定された提出書類

基本協定書に規定された提出書類について、規定どおりに提出がなされているかどうかを確認した。

北九州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つに分けて委託契約がなされ、それぞれについて基本協定書が作成されている。その協定書の委託期間は3年間であり、さらに年度ごとに管理に関する年度協定書が作成される。

よって対象となる協定書は以下のとおり。

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

八幡東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

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

市内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

八幡東区内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

戸畑区内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

(2) 実施した手続

市が北九州市住宅供給公社から提出を受けた直近の書類を閲覧し、不明な点について質問して確認した。

次の3つの各基本協定書に定められた提出すべき書類の条文と、提出書類を対比して記載する。

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

八幡東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

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

(事業計画書)

第18条 乙は、毎年度甲が指定する期日までに事業計画書を提出し、甲の確認を得なければならない。

これに対しては、「市内に存する北九州市営住宅の管理に関する事業計画書（平成19年度本協定）」が提出されている。

(乙による自己評価)

第19条 乙は、本業務に関し、随時自己評価を実施し、その結果を記載した四半期報告書および事業報告書を提出しなければならない。

これに対しては、「四半期報告書および事業報告書」が提出されている。

(事業報告書等)

第 20 条 乙は、本業務に関し、毎年度終了後一ヶ月以内に次に掲げる事項を記載した事業報告書を甲に提出しなければならない。

- (1) 募集及び入居業務の実績
- (2) 駐車場管理業務の実績
- (3) 住宅相談コーナー業務(苦情・要望処理件数等)の実績
- (4) ふれあい巡回員業務の実績
- (5) 使用料徴収・納付指導業務の実績
- (6) 計画・緊急修繕業務の実績
- (7) 退去跡修繕関連業務の実績
- (8) 維持保全関連業務の実績
- (9) 全市一括業務等の実績
- (10) 収支状況についての年度総括
- (11) 本業務に関する自己評価の結果
- (12) その他甲が指示する事項

これらに対しては、それぞれ

「事業報告書平成 19 年度」の中で、

- (1) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」募集及び入居業務の実績(全市一括業務)
- (2) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」駐車場管理業務の実績
- (3) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」住宅相談コーナー業務(苦情・要望処理件数等)の実績
- (4) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」ふれあい巡回員業務の実績
- (5) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」使用料徴収・納付指導業務の実績
- (6) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」計画・緊急修繕業務の実績
- (7) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」退去跡修繕関連業務の実績
- (8) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」維持保全関連業務の実績
- (9) については、自己評価「平成 19 年度事業報告書」募集及び入居業務の実績(全市一括業務)

(10)については、平成19年度市営住宅管理運営費収支状況（北九州市内に存する市営住宅）（八幡東区内に存する市営住宅）（戸畑区内に存する市営住宅）

(11)については、自己評価「平成19年度事業報告書」

が、提出されている。

(12)については、特になし。

2 乙は、各四半期終了後、本業務に関し、翌月の20日まで次に掲げる事項を記載した四半期報告書を甲に提出しなければならない。

(1) 第1項第1号から第9号までの事項

(2) 収支状況についての四半期総括

(3) 本業務に関する自己評価の結果

(4) その他甲が指示する事項

これらに対しては、それぞれ

「第4四半期報告書（平成20年1～3月）」の中で、

(1)については、

自己評価「平成19年度事業報告書」募集及び入居業務の実績（全市一括業務）

自己評価「平成19年度事業報告書」駐車場管理業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」住宅相談コーナー業務（苦情・要望処理件数等）の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」ふれあい巡回員業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」使用料徴収・納付指導業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」計画・緊急修繕業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」退去跡修繕関連業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」維持保全関連業務の実績

自己評価「平成19年度事業報告書」募集及び入居業務の実績（全市一括業務）

(2)については、平成19年度 第4四半期 市営住宅管理運営費収支状況（北九州市内に存する市営住宅）（八幡東区内に存する市営住宅）（戸畑区内に存する市営住宅）

(3)については、自己評価「平成19年度第4四半期総括表・1～3月」が、提出されている。

(4)については、特になし。

3 乙は、各月の終了後、本業務に関し翌月の10日までに次に掲げる事項を記載した月報を甲に提出しなければならない。

(1) 第1項第1号から第9号までの事項

(2) 収支状況

(3) その他甲が指示する事項

これらに対しては、それぞれ
「北九州市営住宅の管理に関する事業報告書の提出について（平成20年3月）」
の中で、

(1) については、

平成19年度市営住宅・市公社住宅相談コーナー業務実績集計表 3月分
（市内）（八幡東区）（戸畑区）

平成19年度 月報・事業報告書（駐車場係）/各コーナー集計表（駐車場係）
/月計表

平成19年度 3月分苦情相談内訳

平成19年度3月分ふれあい巡回業務実績（総括表）

市営住宅家賃納付指導係 業務月別集計表（平成20年3月分）

事業報告書（3月分）

事業報告書（3月分）

事業報告書（3月分）

平成19年度市営住宅・市公社住宅相談コーナー業務実績集計表 3月分
（市内）（八幡東区）（戸畑区）

(2) 平成20年3月分市営住宅管理運営費収支状況(全体合計)/(北九州市内に
存する市営住宅)/(八幡東区内に存する市営住宅)/(戸畑区内に存する市営住宅)

(3) については、 特になし。

4 乙は、必要に応じて、翌日までに次の各号に示す事項を記載した日報を甲に
提出しなければならない。

(1) 苦情・要望・相談等で甲に報告が必要な内容及び回答

(2) 事件・事故等で甲に報告が必要な事項

これらについては、「ふれあい巡回員情報提供票綴」「情報提供票」「一人暮らし
高齢者世帯の調査票」等が随時提出されている。

(3) 募集期間中の応募状況

(4) その他甲が指示する事項

これらについては、 特になし。

5 甲は、第 1 項から第 4 項までの規定のほか、適宜乙に対し報告を求めることができる。

これについては、 特になし。

6 乙は、甲が第 35 条及び第 36 条に基づいて年度途中において乙に対する指定管理者の指定を取り消した場合には、指定が取り消された日から 30 日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出しなければならない。

これについては、 該当なし。

7 甲は、必要があると認めるときは、事業報告書の内容またはそれに関連する事項について、乙に対して報告または説明を求めることができるものとする。

これについては、 特になし。

次の 3 つの各年度協定書に定められた提出すべき書類については、以下のとおりである。

市内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

八幡東区内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

戸畑区内に存する北九州市営住宅の管理に関する年度協定書

(管理運営費の精算)

第 6 条 乙は、平成 20 年度協定期間終了後 7 日以内に別紙 2 - 1 及び別紙 2 - 2 「平成 20 年度管理運営費実績精算報告書」を甲に提出し、管理運営費の精算をするものとする。

これについては、「平成 19 年度(本協定)管理運営費実績精算報告書(経費別)」「平成 19 年度(暫定)管理運営費実績精算報告書(経費別)」「概算払精算書」が提出されている。

(3) 監査結果

基本協定書等で義務付けられた提出すべき書類はすべて提出されており、合规性の観点から問題とすべき点はない。

(4) 監査意見

< 監査意見 33 - 協定書ごとの報告書作成について >

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。

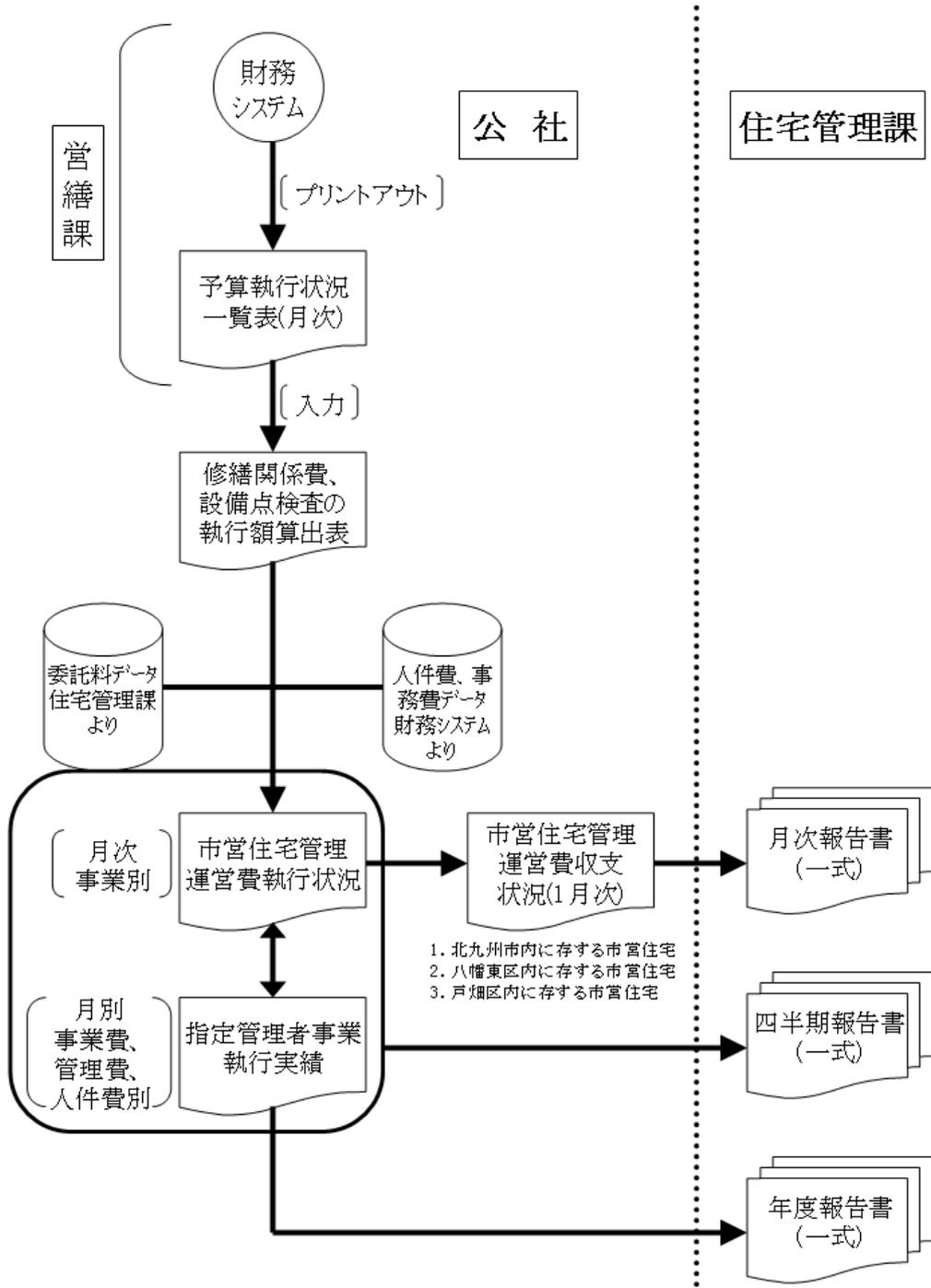
現在、市内の市営住宅の管理業務は八幡東区、戸畑区、市内（五区及び全市一括）と3つに分けて委託されているが、指定管理者が北九州市住宅供給公社 1 社であるため、上記書類は協定書毎ではなく全市まとめた報告書形式となっている。しかし、他業者の受託の可能性を考えると、協定書ごとの報告書作成が必要である。

18. 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

(1) 「市営住宅管理運営費収支状況」表の概要

前項17で記載したとおり、公社は月次、四半期、および、年度で、市の建築都市局住宅部住宅管理課に対し、実施した業務に係る収支状況を報告している。報告書類作成の手順は次のとおりである。

< 図6 - 公社の報告書類作成手順 >



(2) 監査手続

報告書作成手順について公社責任者にヒアリングを行った。
月次、四半期および、年度の報告書間の整合性の検討を実施した。
差異の内容、発生原因について公社責任者にヒアリングを行った。

(3) 監査結果

監査の結果、合規性の観点から次の問題があった。

<指摘事項 8 - 収支状況表の年度内における継続性等について>

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。

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。

ア．月次収支状況と四半期収支状況との照合

<表 78 - 第 1 四半期（平成 19 年 4 月～平成 19 年 6 月）>

（単位：円）

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
4 月収支状況	33,244,000	652,000	628,000	34,524,000
5 月収支状況	126,104,492	2,069,009	2,253,092	130,426,593
6 月収支状況	267,353,312	4,083,154	4,306,535	275,743,001
小計	426,701,804	6,804,163	7,187,627	440,693,594
四半期収支状況	426,780,899	6,767,321	7,145,374	440,693,594
差引	79,095	36,842	42,253	0

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。

<表 79 - 第 2 四半期 (平成 19 年 7 月 ~ 平成 19 年 9 月) >

(単位: 円)

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
7 月収支状況	239,259,591	2,991,139	3,430,379	245,681,109
8 月収支状況	451,905,690	5,834,197	6,386,350	464,126,237
9 月収支状況	485,983,159	6,124,503	6,871,563	498,979,225
小計	1,177,148,440	14,949,839	16,688,292	1,208,786,571
四半期収支状況	937,888,899	11,958,700	13,257,913	963,105,512
差引	239,259,541	2,991,139	3,430,379	245,681,059

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。

<表 80 - 第 3 四半期 (平成 19 年 10 月 ~ 平成 19 年 12 月) >

(単位: 円)

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
10 月収支状況	271,370,141	3,515,218	3,879,123	278,764,482
11 月収支状況	329,799,257	4,172,833	4,633,305	338,605,395
12 月収支状況	348,433,828	5,026,409	5,453,632	358,913,869
小計	949,603,226	12,714,460	13,966,060	976,283,746
四半期収支状況	949,603,226	12,714,460	13,966,060	976,283,746
差引	0	0	0	0

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。

<表 81 - 第 4 四半期 (平成 20 年 1 月 ~ 平成 20 年 3 月) >

(単位: 円)

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
1 月収支状況	628,267,770	7,885,363	8,890,994	645,044,127
2 月収支状況	311,248,652	4,138,950	4,594,446	319,982,048
3 月収支状況	550,926,734	7,257,722	8,167,600	566,352,056
小計	1,490,443,156	19,282,035	21,653,040	1,531,378,231
四半期収支状況	1,490,443,156	19,282,035	21,653,040	1,531,378,231
差引	0	0	0	0

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。

イ．月次収支状況と年度収支状況との照合

< 表 82 - 月次収支状況と年度収支状況との照合 >

(単位：円)

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
4 月収支状況	33,244,000	652,000	628,000	34,524,000
5 月収支状況	126,104,492	2,069,009	2,253,092	130,426,593
6 月収支状況	267,353,312	4,083,154	4,306,535	275,743,001
7 月収支状況	239,259,591	2,991,139	3,430,379	245,681,109
8 月収支状況	451,905,690	5,834,197	6,386,350	464,126,237
9 月収支状況	485,983,159	6,124,503	6,871,563	498,979,225
10 月収支状況	271,370,141	3,515,218	3,879,123	278,764,482
11 月収支状況	329,799,257	4,172,833	4,633,305	338,605,395
12 月収支状況	348,433,828	5,026,409	5,453,632	358,913,869
1 月収支状況	628,267,770	7,885,363	8,890,994	645,044,127
2 月収支状況	311,248,652	4,138,950	4,594,446	319,982,048
3 月収支状況	550,926,734	7,257,722	8,167,600	566,352,056
月次収支状況合計	4,043,896,626	53,750,497	59,495,019	4,157,142,142
年間収支状況表	4,043,975,721	53,713,655	59,452,766	4,157,142,142
差引	79,095	36,842	42,253	0

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。

ウ．四半期収支状況と年度収支状況との照合

< 表 83 - 四半期収支状況と年度収支状況との照合 >

(単位：円)

区 分	市内	八幡東区	戸畑区	全市
第 1 四半期収支状況	426,780,899	6,767,321	7,145,374	440,693,594
第 2 四半期収支状況	937,888,899	11,958,700	13,257,913	963,105,512
第 3 四半期収支状況	949,603,226	12,714,460	13,966,060	976,283,746
第 4 四半期収支状況	1,490,443,156	19,282,035	21,653,040	1,531,378,231
四半期状況表合計	3,804,716,180	50,722,516	56,022,387	3,911,461,083
年度収支状況	4,043,975,721	53,713,655	59,452,766	4,157,142,142
差引	239,259,541	2,991,139	3,430,379	245,681,059

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。

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。

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。

(4) 監査意見

< 監査意見 34 - 契約別の支出額の把握について >

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。

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。

以上