

平成 29 年度  
下関市包括外部監査結果報告書  
「住環境の整備事業に係る事務の執行について」  
(概要版)

平成 30 年 3 月

下関市包括外部監査人

公認会計士 三浦 勝



## 目 次

I	外部監査の概要	1
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	1
2	主な監査手続および監査の範囲	3
(1)	監査の主な要点	3
(2)	主な監査手続	3
(3)	監査結果の記載	3
II	外部監査の対象の状況	4
1	市の住環境の状況	4
(1)	市の住環境の整備方針	4
2	市における市営住宅事情等	6
(1)	市における人口の推移、世帯数の推移	6
(2)	市における市営住宅等の保有数および同規模都市との比較	6
(3)	市営住宅等の管理戸数の築年数分布状況	6
(4)	入居者に占める収入超過者および高額所得者の状況	6
(5)	市営住宅等入居者の家賃収納率の推移	6
III	監査の結果および意見	7
1	住宅事業	7
(1)	事業の概要	7
(2)	個別検討および結果	9
2	住宅事業に関連する補助制度や対策	26
(1)	補助制度	26
(2)	空き家対策	28
3	平成 18 年度包括外部監査の是正状況	31
(1)	主な監査手続	31
(2)	指摘事項	33
(3)	意見	40

報告書の数値は、原則として千円単位(切捨て)で表記を行っている。ただし、出所等の関係により百万円(切捨て)単位で表記を行っている箇所もある。また、小数点については、原則として小数点以下第 2 位を四捨五入し、小数点以下第 1 位まで表記している。そのため、本報告書の本文、図表に記載されている合計数値は、その内訳の単純合計と一致しない場合がある。

<指摘事項>

指摘 1	督促手数料、延滞金について適切に収納する必要がある。.....	11
指摘 2	高額所得者に対して明渡請求を行うべきである。.....	15
指摘 3	減免基準の判定に用いる期間について、下関市営住宅家賃減免基準で定められた月数に基づき算出する必要がある。.....	16

<意見>

意見 1	入居率、応募率の低い公営住宅について、居住住戸の集約や、住戸利用の廃止を検討すべきである。.....	8
意見 2	入居者、非入居者間の公平性を保つため、入居者使用权承継の対象者を制限する必要がある。.....	9
意見 3	賃貸借契約に係る重要事項については、請書の記載事項として個別明記することを検討する必要がある。.....	11
意見 4	滞納額の支払約束は、書面による確認が必要である。.....	12
意見 5	市営住宅の収納率の向上を図るため、連帯保証人制度の導入、外部の民間業者の利用、不能欠損処理の実施を検討する必要がある。.....	12
意見 6	特・高公賃の収納率の向上を図るため、人員を増強し連帯保証人に対して督促を行うべきである。.....	13
意見 7	ホームページ上の表記について、市営住宅と特・高公賃について制度の違いを明記するなどの対策が必要である。.....	13
意見 8	世帯内に生産年齢人口に該当する者がいる世帯に対する減免制度の適用について、より厳格に検討する必要がある。.....	17
意見 9	離職による減免制度を適用する場合、実態に即した期間で決定する必要がある。.....	17
意見 10	けがによる減免制度を適用する場合、けがの程度を確認し、実態に即した期間で決定する必要がある。.....	18
意見 11	下関市営住宅家賃減免基準第 4 条「減免等の取消等」の取扱いについて、当該事由が消滅した時点を確認し遡及的に再請求を行う必要がある。.....	18
意見 12	年度協定における特別管理料について、過年度分に係るペナルティも設定する必要があると考える。.....	20
意見 13	基準収納率の設定方法について見直すことが必要と考える。.....	20
意見 14	市営住宅に植生している植物について、定期的に剪定を行うなど入居者に対して指導を行うことが必要であると考え。.....	21
意見 15	共有スペースの私物化を制限し、占有スペース内で保管を行うように指導等を行う必要がある。.....	22
意見 16	空き家住居について、鍵の施錠を徹底し、不要物品については廃棄するなどの対応が必要である。.....	23

意見 17	市営住宅内の空きスペースが使用料を払うことなく駐車場として利用されているため、駐車サービスを受ける者に受益の範囲内で応分の負担を求めるなど、公平性の担保が必要である。.....	23
意見 18	市営住宅の庭先や空きスペースに造作物が設置されているが、当該造作物に対する模様替えおよび増築にかかる申請がなされていない。.....	24
意見 19	市営住宅の庭先や空きスペースに設置された造作物に対して、原状回復費用を敷金等により徴収する等の対策が必要である。.....	24
意見 20	補助金の額の増額や補助金の対象とする住宅の範囲の拡大等を検討すべきである。.....	26
意見 21	補助金の対象とする管理業務の範囲の拡大や補助金の対象期間の延長等を検討すべきである。.....	28
意見 22	補助対象者については所得制限等により利用可能者の制限を検討すべきである。.....	29
意見 23	所有権以外の権利が設定されていない家屋であること、あるいは所有権以外の権利が設定されている場合には、所有権以外の権利の権利者が当該家屋の除去について同意していることを確認すべきである。.....	30
意見 24	「措置」の取扱いに関する規定等、措置を講じるか講じないかの考え方について具体的に示されたものがなく、定義等が不十分である。.....	47
意見 25	措置についてその後のフォローアップ体制が十分でない。.....	48



## I 外部監査の概要

### 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 第 1 項、第 2 項および第 4 項の規定に基づく包括外部監査

#### (2) 選定した特定の事件

##### ① 監査する事件(監査テーマ)

「住環境の整備事業に係る事務の執行について」

##### ② 監査する事件(監査テーマ)として選定した理由

市営住宅は「公営住宅法」(昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号)に基づいており、その目的は、『国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。』(公営住宅法第 1 条)とされている。現代の市営住宅をとりまく環境として、人口の減少、世帯の少人数化や高齢化、雇用・所得環境の回復はあるものの景気の先行きについては不透明な状況が続くなど、厳しい社会情勢が続いている。また、市営住宅は建物の多くが老朽化してきており、住宅の建替えの時期が到来し、今後、多額の建築費・修繕費が必要と見込まれ、市の財政にも大きな影響を与えることが予想される。

このような状況下、市では平成 27 年度からの 10 年間を計画期間とする「第 2 次下関市総合計画(平成 27 年 3 月 31 日公開)」の中で、『美しく潤いのある自然やまちなみと人が共生するまち』を個別の施策として掲げて、住環境の整備事業として『公営住宅等の整備』、『安全・安心な住環境の整備』を掲げている。これらの事業が、市民の福祉増進に向けて効果的かつ効率的なものになっているか、過剰なものになっていないか等の観点から、あらためて住宅施策全体について検証する必要があると考えられる。

したがって、市の厳しい財政状況の中、市が実施する住環境の整備事業に係る事務の執行について、法令等に対する合規性および経済性、効率性、有効性の観点から総合的に検討することは十分な意義があると判断し、特定の事件として選定した。

## I 外部監査の概要

### 1 外部監査の概要

#### ③ 監査対象部局

建設部住宅政策課

なお、住環境の整備事業に関連する他の部課においても必要に応じてヒアリングを行った。

#### ④ 外部監査の対象年度

平成 28 年度

なお、必要に応じて他の年度についても監査の対象とした。



## 2 主な監査手続および監査の範囲

### (1) 監査の主な要点

- ① 住環境の整備事業に係る事務の執行の合规性
  - ◆ 住環境の整備事業に係る事務の執行について、市の規則等が関係法令および条例に準拠しているか。
  - ◆ 住環境の整備事業に係る事務の執行が関係法令、条例、規則等に準拠して適切に実施されているか。
- ② 住環境の整備事業に係る事務の執行に関する経済性・効率性・有効性
  - ◆ 住環境の整備事業に係る事務の執行が経済性、効率性および有効性の観点から、合理的かつ適切に行われているか。
- ③ 住環境の整備事業に係る事務の執行の公平性
  - ◆ 住環境の整備事業に係る事務の執行が公平性の観点から、合理的かつ適切に行われているか。

### (2) 主な監査手続

- ① 関連書類一式を閲覧し、合规性の検証のための関連規則等との照合を実施した。
- ② 経済性・効率性等の検証のために、どのような事務処理や業務改善等がなされているかについて、担当部署に対してヒアリングおよび関連書類の調査・分析等を行った。
- ③ 必要と考えた施策等の現場視察を行った。

### (3) 監査結果の記載

監査の結果に関しては、「指摘事項」および「意見」に区分して記載している。本報告書において、両者は以下のように定義している。

指摘事項 地方自治法第 252 条の 37 第 5 項に定められている『監査の結果に関する報告』であり、法令または規則等に照らして改善を要する必要があると判断したものの。

意見 地方自治法第 252 条の 38 第 2 項に定められている『監査の結果に添えて提出する意見』であり、将来のために改善・改良していくことが望ましいと判断したものの。

## II 外部監査の対象の状況

### 1 市の住環境の状況

## II 外部監査の対象の状況

### 1 市の住環境の状況

#### (1) 市の住環境の整備方針

第2次下関市総合計画によれば下関市の住宅環境整備に関する方針として、公営住宅に関する現状と課題を次のように記載している。

『本市が供給している約7千戸の公営住宅等の中には、老朽化が進み耐震安全性が確保されていない住宅も多くなっています。また、高齢化の進行や多様化するライフスタイルに合致しない住宅も多くなっています。このため、高齢化等にも対応するとともに、建替えや個別改善工事等の実施により安全で良質な住宅の整備を図っていくことが必要となっています。』

また、民間住宅に関する現状と課題を次のように記載している。

『民間住宅においては、居住者の住宅へのニーズの変化に対し、良質な住宅ストックの形成や住み替えが進まず、結果として空き家が増加し、周辺地域に様々な影響を与えています。そのため、管理不全な空き家への対策のほか、空き家にならないよう民間住宅の流通促進を図る必要があります。また、引き続き耐震改修を促進することにより、地震に強い住環境の整備を促進していく必要があります。』

これらの課題に対して、公営住宅等については、地区ごとの需要に対応した住宅の確保等に努め、民間住宅については、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築や住宅の適正な管理および再生を促すとともに、既存住宅市場の流通促進を図ることを基本方向とし、住環境の整備方針を以下のように掲げている。

#### ① 公営住宅の整備

住宅に困窮している低額所得者の住生活を支援するため、地域特性や高齢者等の生活特性に配慮した住宅供給に努めるとともに、老朽化が進んだ住宅の建替え等を効率的に行い、良好な居住環境の形成を図ります。

また、定住人口の確保や良好な住環境形成を図るため、中堅所得者を対象とした特定公共賃貸住宅の整備にも努めます。

#### ② 安心・安全な住環境の整備

##### i 空き家等の活用、適正管理の推進

空き家等の増加により地域の活力が失われることから、中古住宅市場の流通促進に取り組めます。また、管理不全な空き家は、特に周辺地域に悪影響を与えることから、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者等に対し適正管理を促します。

##### ii 民間建築物の耐震化向上の促進

本市は古い住宅や建築物が多く、一旦大きな災害に見舞われると住宅や建築物の倒

壊等による被害が心配されます。このような被害から市民の生命・財産を保護するため、「下関市耐震改修促進計画」に基づき、住宅等の耐震化の向上を促進します。

iii 良質な住宅ストック形成の促進

既存住宅が将来にわたり円滑に活用されるよう、良質な住宅ストックの形成の促進を図るとともに、特に、高齢化に対応した高齢者向け住宅の供給促進や既存老朽マンション等の適正な管理、再生の促進を図ります。

以上の方針に基づき施策を実行し、平成 31 年度までに現住居に安心して住めると感じる市民の割合を 62.0%までに上昇させることを目標指標としている。

(基準年度：平成 25 年度、基準値：59.1%)

## 2 市における市営住宅事情等

### (1) 市における人口の推移、世帯数の推移

市の人口は年々減少する傾向にあり、市が示す人口ビジョンでも市の人口は減少し続け、平成 72 年には現在の人口の約半分である 14 万人程度になると推定されている。一方、世帯数は一人暮らしの増加や、拡大家族から核家族への家族形態の変化により、増加傾向にある。

### (2) 市における市営住宅等の保有数および同規模都市との比較

市の管理戸数の状況を確認するため、同程度の人口を有する他市との比較を行った。市の市営住宅等管理戸数は 6,987 戸であり、サンプルで比較した函館市(北海道)は 4,938 戸、水戸市(茨城県)は 3,209 戸であり、下関市の管理戸数を大きく下回る戸数となっている。

(1) 市における人口の推移、世帯数の推移で述べたように、今後の人口減少を踏まえると、市は市営住宅等の管理戸数を整理する必要があると考えられる。市では、平成 27 年度に策定の「下関市公共施設等総合管理計画」及び平成 23 年度策定の「下関市公営住宅等長寿命化計画」において、様々な観点から適正な管理戸数に向けて集約化等を進めることを計画している。

### (3) 市営住宅等の管理戸数の築年数分布状況

市営住宅等の過半は、建造から長期間経過しており、市営住宅等のうち築年数が耐用年数を超えている物件は 615 戸、8.8%存在する。

市では、平成 23 年度に「下関市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽化した市営住宅等については、取り壊しもしくは、建替えを計画しており、人口の推移を勘案しながら既存の市営住宅等の管理および新たな市営住宅等の建設を検討している。

なお、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」を受けて、市は平成 29 年度において下関市公営住宅等長寿命化計画の見直しに取り組んでいる。

### (4) 入居者に占める収入超過者および高額所得者の状況

収入超過者および高額所得者の人数は、平成 26 年度に急激に増加して以来、高額所得者は微減傾向にあるが、収入超過者は横ばいの状況である。公営住宅法の趣旨に鑑みると、住宅に困窮する低額所得者を入居させることが市営住宅の目的であるため、収入超過者および高額所得者についての対応検討が必要となる。

### (5) 市営住宅等入居者の家賃収納率の推移

平成 24 年度から平成 28 年度の 5 年間に於いて、市営住宅等入居者の現年度家賃の収納率は毎期 95%以上を達成しており、高い収納率であることが窺える。一方、過年度家賃の収納率は 6%から 4%台に減少しており、家賃の収納が進んでいるとは言えない状況にある。このため、過年度家賃の収納率向上への対応検討が必要となる。

## III 監査の結果および意見

## 1 住宅事業

## (1) 事業の概要

## ① 定義

市では、市民の住環境を整備する目的から4つの住宅区分「公営住宅」、「改良住宅」、「特定公共賃貸住宅」、「高齢者向け公共賃貸住宅」を設け、市民に提供している。

公営住宅とは、市が公営住宅法に基づき設置した住宅およびその附帯施設をいう。

改良住宅とは、市が「住宅地区改良法」(以下「改良法」)に基づく住民地区改良事業により建設した住宅およびその附帯施設並びに小集落改良事業として、市が国の補助を受けて建設した住宅およびその附帯施設をいう。

特定公共賃貸住宅(以下「特公賃」)とは、市が「特定優良賃貸住宅の促進に関する法律」に基づき中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を市が建設し供給する住宅およびその附帯施設をいう。

高齢者向け公共賃貸住宅(以下「高公賃」)とは、市が「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等を市が建設し、供給する住宅およびその附帯施設をいう。

公営住宅、改良住宅、店舗およびそれらの附帯施設のことを「市営住宅」といい、市営住宅、特公賃、高公賃のことを「市営住宅等」という。

## ② 空き家状況および募集状況

空き家修繕費用の高騰に伴い、また、老朽化に伴う緊急修繕が増加しているため、空き家修繕が実施できず、空き家数が増加している。

市は、公営住宅の管理を指定管理者に委任して、定期的に空室に対して募集をしており、住宅に困窮する度合の高い者から、当該市営住宅の入居者を決定している(下関市営住宅の設置等に関する条例第10条第1項)。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

意見1 入居率、応募率の低い公営住宅について、居住住戸の集約や、住戸利用の廃止を検討すべきである。

住戸別の管理状況を確認した結果、著しく入居率が低い団地が確認された。平成28年度における入居率が20%未満の住戸は以下のとおりである。

図表III-1-(1)-1 平成28年度入居率20%未満住戸一覧

(単位:戸、%)

団地名	管理戸数	通常空き家	政策空き家	入居戸数	入居率
納涼	6	5	-	1	16.7
石堂	2	2	-	-	0.0
殿敷ハイツ	13	12	-	1	7.7

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

入居者が少ない場合、入居者による住居の適切な管理ができないため、雑草の繁殖や施設の荒廃が進み、近隣住戸への環境悪化につながる。

当該団地について、新規募集に対して応募が見込めず、また、その他の事業への転用が可能であれば、住民に近隣の市営住宅への転居を促し、建物および土地を再活用することが、市が保有する資産の運用として望ましく、地区の活性化にもつながると考えられる。

そのため、現在入居率が低い団地について、資産の再活用案を検討する必要がある。

## (2) 個別検討および結果

## ① 入居者使用権の承継

## i 制度概要

入居者使用権の承継とは、市営住宅等の入居者が、同居者を残して死亡し、または退去した場合に、当該同居者が継続して当該市営住宅等に居住することを希望し、市長が承認すれば、継続して入居することができることをいう。市営住宅等の入居者は、入居資格を有する者の中から選考されるが、入居者使用権を承継すれば、選考に関係なく継続して入居することが可能となる。

市営住宅等の入居者が死亡または退去した場合に同居者や相続人が使用権を当然に承継することは、公平性を害し、市営住宅等の制度趣旨にも反することになる。そのため、同居者等が引き続き居住する場合は、市の承認を求めている。

意見2 入居者、非入居者間の公平性を保つため、入居者使用権承継の対象者を制限する必要がある。

公営住宅の入居は公募が原則であり、入居を希望している市民が存在する中で、公募の例外である使用承継によって長年にわたり同一親族が居住し続けることは、入居者、非入居者間で公平性を損なう状況が生じることになる。

国は、「公営住宅管理の適正な執行についての通知(平成17年12月)」において、承継を原則として『同居している配偶者および高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者』とするように指針を示しており、山口県では、名義人が死亡または離婚により退去した場合において、同居者である配偶者および高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある者に限定している。市では、使用承継の対象者は親族であり、国や山口県が示す範囲よりも広い要件となっている。

市の市営住宅等の募集状況は、常時募集物件もあるが、多くの住戸が公募により決定され、競争倍率が高い状態にある。

公営住宅法の目的を達成するためには、真に住宅に困窮する低額所得者を救済する必要があり、入居者使用権の承継の範囲は配偶者および高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある者に制限し、入居者と非入居者間の公平性を保つ必要があると考える。

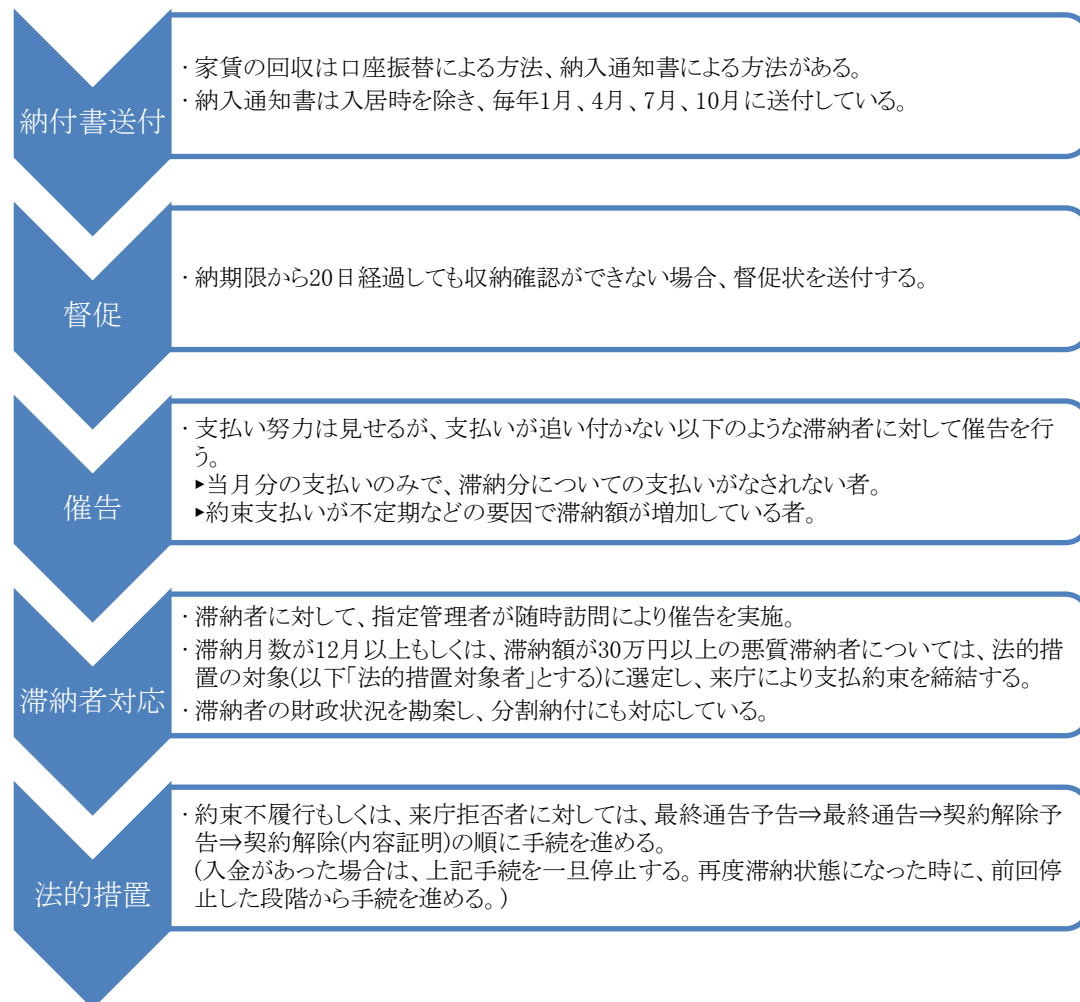
### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

#### ② 使用料算定・徴収

##### i 家賃の収納

家賃の収納フローは以下のとおりである。



収入未済額の大部分は滞納期間が1年以上である滞納者にかかるものであり、滞納期間が長くなるほど収納が難しくなっている。

市営住宅について、平成18年度包括外部監査報告書によれば、平成17年度の収入未済額は576,578千円(1,654件)であるのに対し、平成28年度では769,148千円(1,996件)であり、192,570千円(342件)の増加となっている。滞納期間別件数では、1年未満は平成17年度の711件に対し、平成28年度は223件増加(31.4%の増加)の934件、1年以上は平成17年度の668件に対し、平成28年度は394件増加(59.0%の増加)の1,062件となっている。



**指摘 1 督促手数料、延滞金について適切に収納する必要がある。**

下関市営住宅の設置等に関する条例では、家賃を納期限までに納付しない場合、市長は期限を指定して督促を行わなければならない(督促手数料100円/件)、納期限までに納付がなされない場合は、納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6%(指定納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3%)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額が加算されることになる。

当該延滞金については、入居者が指定納期限までに家賃を納付しなかったことについてやむを得ない事由があると認められる場合は、市長による減免措置が設けられている(下関市営住宅の設置等に関する条例第20条第6項)。

市の実務手続としては、督促手数料については収納しているが、延滞金については、訴訟案件以外は徴収しておらず、減免に係る申請も行われていない。

延滞金は支払い猶予に対する費用負担であり、指定納期限内に納付した者との公平性を保つために設けられたものである。公平性を保つためにも適切に延滞金を算定し請求を行う必要がある、減免措置を行う場合には、減免申請を適時に行わせ、適切な手続を経て減免すべきである。

**意見 3 賃貸借契約に係る重要事項については、請書の記載事項として個別明記することを検討する必要がある。**

家賃は私債権として取り扱われており(昭和59年12月13日最高裁第一小法廷判決)、私債権の場合には、公法上の歳入について定めた地方自治法第231条の3第2項は適用されないため、同条例に定める督促手数料及び延滞金を請求することはできないが、自治体の有する私債権は民法及び商法の規定の適用を受けるため、民法上の法定利率年5%の割合による遅延損害金の請求を行うことは法律上可能と考えられる(民法第419条第1項本文、404条)。また、私債権は強行法規に違反しない限り契約自由の原則が認められるため、督促状発送に係る実費相当額や(同法420条第1項)、民法上の法定利率を超える遅延損害金(同法419条第1項但書)を定めることも可能と考えられる。特に、私債権では、契約書等に明記し、自治体と債務者との間で合意が成立して初めて、その合意に基づいて請求することができると考えられているため、条例または規則で定めるとともに、契約書等に明記する必要がある。

現在、市では市営住宅の賃貸借契約に際して「請書」を取り交わしており、かかる請書には「私は、下記住宅の入居決定を受けたうえは、下関市営住宅の設置等に関する条例、下関市営住宅の設置等に関する条例施行規則及びこれらの規定に基づく指示を固く守ります」と明記されている。確かに、同条例第20条において督促、延滞金の徴収が規定されているが、債務者に対して個別的に督促手数料や延滞金にかかる説明はなされていない。

自治体と債務者との間で明確に合意を取り交わすためにも、賃貸借契約に係る重要事項

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

については、請書の記載事項として個別明記する必要があると考える。

**意見 4 滞納額の支払約束は、書面による確認が必要である。**

法的措置対象者については、来庁を依頼し、支払約束を締結している。支払約束は、悪質滞納者に対しては書面による締結を行っているが、それ以外の滞納者に対しては口頭による約束となっている。

口頭による約束は、内部的には交渉記録等により記録を留めることができるが、法的措置対象者以外とは口頭による合意のみであり、事後的に約束事項について両者の認識に齟齬が生じる可能性がある。

収納率を高め、収入未済額の収納を図るためにも、書面により収入未済額の収納に係る約束を締結する必要と考える。

**意見 5 市営住宅の収納率の向上を図るため、連帯保証人制度の導入、外部の民間業者の利用、不納欠損処理の実施を検討する必要がある。**

平成 28 年度の市営住宅において、現年度に係る収入未済額の収納率は 95.9% であるが、過年度に係る収入未済額の収納率は 4.1% である。また、過年度分の収入未済額の収納額以上に現年度分の収入未済額が発生しているため、全体の収入未済額は増加傾向にあり、早期に収納率を改善し、収入未済額を遡減させていく必要がある。

その手段として、以下の方策が考えられる。

#### ◇連帯保証人制度の導入

現在入居の要件として定めている保証人制度を、連帯保証人制度へと変更することで、収入未済額の収納を効果的に実行することが可能となるが、連帯保証人制度を入居の要件とすると、住宅に困窮する低額所得者を支援し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする公営住宅制度の目的を達成することが難しくなる。そこで、入居者の努力に関係なく、連帯保証人が見つからない場合には、連帯保証人免除申請を設けることで公営住宅制度の目的に適うことができると考えられる。

#### ◇外部業者の利用および不納欠損処理の実施

平成 28 年度の過年度分の調定額のうち、現在も入居している入居者に対する調定額は 247,171 千円、退去した入居者に対する調定額は 508,822 千円である(収入未済額についてはシステム上区分情報を入手することは困難との回答を受けている)。滞納者が現在も入居している場合、滞納者の所在を特定することができるため、収入未済額の収納業務は比較的実行可能であるが、滞納者がすでに退去しているのであれば、所在を特定するために労力を要し、収納の見込みは著しく低くなる。そこで、過年度分の収入未済額のうち、すでに入居者が退去している収入未済額(延滞金等地方自治法施行令第 158 条第 1 項で規定されていないものは除く)については、外部の民間業者に収納を委託し作業効率を上げる等の施策が必要であると考えられる。

また、民間業者に収納を委託した結果、入居者・保証人が死亡や所在不明で対応することができないなど、民法における時効の援用が困難な案件については、不納欠損処理を進める必要があると考える。

意見 6 特・高公賃の収納率の向上を図るため、人員を増強し連帯保証人に対して督促を行うべきである。

平成 28 年度の特・高公賃において、現年度に係る収納率は 100.0%であるが、過年度に係る収入未済額の収納率が 0.0%であり、過年度に係る収入未済額の収納率が著しく悪く、早期に収納率を改善し、収入未済額を減らす必要がある。

特・高公賃については市営住宅とは異なり、連帯保証人制度を採用しているため、市営住宅よりは収納可能性は高い状況にある。しかし、市では、事務処理を行う人員数が十分に確保できないため、連帯保証人に対する督促が実施できていない。

収入未済額の収納は早期に対応するほど収納可能性は高くなるため、人員を(一時的にでも)増強し過年度分の収入未済額の収納を行う必要があると考える。

意見 7 ホームページ上の表記について、市営住宅と特・高公賃について制度の違いを明記するなどの対策が必要である。

保証人制度について、現行は市営住宅については「保証人」制度であり、特・高公賃については「連帯保証人」制度となっている。しかし、ホームページ上の「申し込みから入居まで (5)入居決定・入居手続き」の表記は以下ようになっており、制度上の区分がなされていない。

入居者の適切な理解を図るため、ホームページ上の表記を改める必要がある。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

##### 申し込みから入居まで

###### (1) 募集の公表

募集を行う月の「下関市の広報誌・しものせき」と建築住宅課ホームページにおいて公表します。

###### (2) 申込書配布及び受付

- ・ 申込書及び必要書類は、山口県公営住宅管理協会(下関市武久町一丁目43番4号 宅建協会2階)等にて配布・説明します。
- ・ 申し込みは1世帯1戸に限ります。
- ・ 募集内容を確認のうえ、申込書類(募集時期に配布)を、指定の受付期間内に申込先に申し込んでください。
- ・ 書類不備などの場合は受付いたしません。また、提出された書類は返却いたしません。
- ・ 申し込みを受理した方に、抽選会の日時と会場をお知らせします。

###### (3) 抽選会開催

応募者が募集戸数を超える場合は、住宅別に公開抽選を行い、仮当選者を決定します。

###### (4) 入居資格審査

- ・ 仮当選された方に、入居資格を確認するため、必要書類を提出していただき入居資格審査を受けていただきます。
- ・ 入居資格に適合しないことが判明した場合は、失格となります。
- ・ 必要に応じて実態調査を行うことがあります

###### (5) 入居決定・入居手続き

- ・ 入居決定された後に、次のものが必要となります。(特定公共賃貸住宅、みなし特定公共賃貸住宅に入居する場合、4.は不要です)
  1. 入居者の印鑑登録証明書
  2. 連帯保証人の印鑑登録証明書、所得証明書。  
連帯保証人の方は入居者と同等の責務を負いますので、入居者と同程度以上の収入が必要です。また、状況により債務などを請求することがあります。十分ご説明の上、同意を得てください。
  3. 敷金(家賃の3ヶ月分)の納入が必要です。
  4. 過去市営住宅に入居の方で、滞納等がある場合は、指定日までに全額納付した領収書。(清算できない場合は、入居できません)
- ・ その他、事実関係を証する書類を求める場合があります。
- ・ 入居手続き後、入居説明会期日をご案内します。

###### (6) 入居許可・鍵渡し

- ・ 入居説明会において、入居許可書と部屋鍵をお渡しします。
- ・ 入居を許可された方は、指定する期日までに入居していただきます。

## ③ 収入超過者・高額所得者

## i 制度概要

市は、住宅に困窮する低額所得者を入居させるため、市営住宅を設置している。そのため、一定の所得を有する者が入居した場合、住宅に困窮する低額所得者が入居できず、本来の目的を果たすことができないことになる。そこで、市は市営住宅において、収入超過者および高額所得者の定義を定め、取扱いを規定している。

収入超過者に該当する者とは、入居者の収入額が該当する政令月収額を超過し、かつ継続して3年以上入居している者で、近傍同種の住宅の家賃以下を家賃として支払わなければならない。また、当該市営住宅を明け渡す努力義務が課される（下関市営住宅の設置等に関する条例第31条、第32条）。

また、改良住宅における収入超過者に該当する者は、割り増し賃料の限度額を加えた額を家賃として支払わなければならない（同条例第33条）。

高額所得者に該当する者とは、収入額が最近2年間継続して313,000円/月を超過し、かつ継続して5年以上入居している者で、近傍同種の住宅の家賃額と同額の家賃を支払わなければならない。また、当該市営住宅を定められた期限までに明け渡さなければならず、明渡期限到来後は、近傍同種の住宅の家賃額の2倍に相当する額以下を家賃として支払わなければならない（同条例第34条、第35条）。

なお、収入申告がなく、収入状況の調査等を実施したにもかかわらず、収入の額の認定が困難であるときは、近傍同種の住宅の家賃額と同額の家賃を支払わなければならない（同条例第15条）。

**指摘2** 高額所得者に対して明渡請求を行うべきである。

市には平成28年度(3月上旬時点)で22名の高額所得者が存在しており、そのうち3名については家賃を滞納している。高額所得者に対しては、明渡期限を設け住戸の明渡請求を行う必要がある。

市では、空き家が多く存在し、住宅に困窮する低額所得者の入居の妨げになっていないため、また、高額所得者は近傍同種の家賃の設定となっており、通常の入居者以上に収入が見込めるため、高額所得者に対して、期限を設けた明渡請求を行っていない。

確かに、高額所得者が入居する住戸のうち、公募したとしても需要が見込まれない住戸については市の意見に賛同できるが、市営住宅の目的は収入の獲得ではなく住宅に困窮する低額所得者に対して住戸を提供することにある。公募にかければ一定の需要が見込まれる住戸については、高額所得者が継続して市営住宅に居住することで、住宅に困窮する低額所得者の入居を妨げることになり、公営住宅法の目的を逸脱し公平性を害することになる。

公平性の観点から、一定の需要が見込まれる住戸に住む高額所得者に対しては、下関市営住宅の設置等に関する条例に基づき期限を設け明渡請求を行い、明け渡しに応じな

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

い場合には、家賃額の増額を検討する必要がある。

#### ④ 家賃減免制度

##### i 制度概要

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者を入居させることを目的としているが、その中でも、災害や失職および病気等の事由により収入が著しく低い状態にある入居者については、福祉的配慮より家賃額を減免している。

市営住宅における家賃の減免または徴収の猶予がなされる特別の事情は以下のとおりである。

- ◆ 入居者または同居者の収入が著しく低額であるとき
- ◆ 入居者または同居者が病気にかかったとき
- ◆ 入居者または同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- ◆ その他市長が認める特別の事情があるとき

特・高公賃の入居者は、家賃の減額を受ける場合、入居時および毎年 7 月に送付される「家賃減額申請書」に必要事項を記載し、市役所が発行する「所得証明書(世帯票)」を添付して申請を行う。市は当該申告に基づき入居者負担額および減免期間を定め家賃の減額を行っている。

指摘 3 減免基準の判定に用いる期間について、下関市営住宅家賃減免基準で定められた月数に基づき算出する必要がある。

公営住宅および改良住宅の家賃の減免を行う条件のうち、「収入の減少」による場合は、下関市営住宅家賃減免基準別表に定める方法で、減免基準対象額<sup>※1</sup>と減免基準額<sup>※2</sup>が算定され、減免基準対象額が減免基準額以下となる状態が長期にわたる(おおむね 6 月以上)と認められ、かつ、生活保護法の適用を受けていないときに減免措置が認められる。

「病気」、「災害により著しい損害を受けた場合」による場合は、家賃の減免を希望する期間に見込まれる減免基準対象額から当該期間内に支出すべき疾病の治療費等のための費用および災害により受けた損害の復旧のための費用(これらの費用が保険または賠償等で補填されることが明らかと認められる場合においては、その補填される額を除く)の月額を控除した額が、減免基準額<sup>※2</sup>に満たない状態が長期にわたる(おおむね 6 月以上)と認められ、かつ、生活保護法の適用を受けていないときに減免措置が認められる。

サンプリングにより平成 28 年度における家賃減免制度に係る申請手続を確認した結果、減免基準額以下となる状態の期間が 3 月で検討されていることが確認された。市に対しヒアリングを行った結果、『認識の誤りにより対象期間を 6 月ではなく 3 月として検討を行っていた』との回答を受けた。

下関市営住宅家賃減免基準に基づき、対象期間を適切に設定し、検討を行う必要がある。

意見 8 世帯内に生産年齢人口に該当する者がいる世帯に対する減免制度の適用について、より厳格に検討する必要がある。

家賃減免を申請する際、「収入状況申告書」の提出が必要となる。収入状況申告書には、世帯内に生産年齢人口(15歳以上)に該当する者がいる場合、非就労に伴う理由について申告する必要がある。

サンプリングにより平成 28 年度における家賃減免制度に係る申請手続を確認した結果、非就労の理由として「その他」が選択されているが、その具体的理由についての説明がなされていないものが確認された。

市に対しヒアリングを行った結果、『減免措置を行う際に面談を行い、「その他」の内容について適切に確認を行っていたが、記載が漏れている状況にある。また、生産年齢人口であっても、引きこもりなどの理由から就労できない場合もある。』との回答を受けた。

まず、手続を行う際に確認した非就労の理由については、適切に記録に留め、部署内の第三者に対して非就労であることの合理性、および適切性について説明できる状態にする必要がある。

次に、生産年齢人口であっても、病気や介護など特別な事情がある場合や、ハローワーク等で求職活動を行っているが職につけない場合には、福祉的配慮から減免の検討を行う必要はあるが、本人の意思により就労しないのであれば、福祉的配慮の必要はなく、収入が低いことを理由に減免を検討する必要はないと考える。なお、引きこもりについては、医師等による診断書の提示や、市の職員が訪問し、引きこもりの事実について確認を行うことで就労の可否について判別は可能と考える。

意見 9 離職による減免制度を適用する場合、実態に即した期間で決定する必要がある。

家賃を減免する期間は、市長が対象者として承認した日の属する月の翌月から当該月の属する年度の月末までとなっている(下関市営住宅家賃減免基準第 3 条第 1 項)。

減免基準対象額には、雇用保険や年金による収入も含まれるため、離職等により収入が減少し、減免基準対象額が減免基準額を下回る場合でも、雇用保険の適用により減免基準対象額が減免基準額を上回る状況になる場合が考えられる。現行の制度では、このような場合であっても、一律に年度末まで減免期間が設定され、雇用保険の適用後も、入居者からの申告がない限り減免制度は継続的に適用されることになり、他の入居者との間に負担額における不公平が生じることになり適当とは言えない。

そこで、入居者が働ける状況にあるが、離職等により収入が減少しているのであれば、雇用保険が適用されない月までの期間に対して減免措置を適用し、雇用保険が適用される月以降については、再度減免申請を行うようにすることで、対象外となる期間に係る減免制度の適用を防ぐことができると考える。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

意見 10 けがによる減免制度を適用する場合、けがの程度を確認し、実態に即した期間で決定する必要がある。

市では、けがによる減免制度を適用する場合、医師による診断書を確認しておらず、けがの治療に要する期間が減免期間を下回り、早期に就労することが可能な場合であっても、現行の制度では一律に年度末まで減免期間が設定される。入居者が年度内に再就労し、減免基準対象額が減免基準額を上回る状況になったとしても、入居者からの申告がない限り減免制度は継続的に適用されることになり、他の入居者との間に負担額における不公平が生じることになり適当とは言えない。

そこで、けがによる減免制度の場合は医師による診断書の提示を求め、完治期間を上限として減免期間を設定し、完治期間以降については、再度減免申請を行うようにすることで、対象外となる期間に係る減免制度の適用を防ぐことができると考える。

意見 11 下関市営住宅家賃減免基準第 4 条「減免等の取消等」の取扱いについて、当該事由が消滅した時点を確認し遡及的に再請求を行う必要がある。

下関市営住宅家賃減免基準第 4 条「減免等の取消等」では、下記に示す 4 つの事項に該当するときは、減免制度の取り消しまたは変更することができるとされている。

- ◆ 減免制度が適用されている住民が、市営住宅に関する法令に違反したとき
- ◆ 条例および条例施行規則に違反したとき
- ◆ 条例施行規則第 13 条の規定により提出された市営住宅家賃減免等申請書の記載内容に虚偽があったとき
- ◆ 家賃を減免する期間内において、家賃の減免等を必要とする事由が消滅し、または、当該理由の軽減により家賃の減免等を必要としないと市長が認めたとき

市では、家賃を減免する期間内において、家賃の減免等を必要とする事由が消滅した場合、当該事由が消滅した事実を確認した時点以降について減免制度の見直しを行っているが、家賃の減免等を必要とする事由が消滅した時点についての確認は行っていない。すなわち、当該事由が消滅した事実を市に報告しなければ減免制度は継続し、誠実に消滅した事実を報告した者は減免制度の取り消しとなる。

住民間の不公平を是正し、適正に能力に応じた家賃を収納するためにも、家賃の減免等を必要とする事由が消滅した時点を確認し、消滅した時点までさかのぼり、能力に応じた家賃を収納する必要がある。



⑤ 指定管理者の活用

i 制度概要

市は指定管理者である一般社団法人山口県公営住宅管理協会と、市が設置する公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅および高齢者向け公共賃貸住宅並びに共同施設および併設店舗等施設の管理運営に関する協定を締結しており、その内容は以下のとおりである。

業務の範囲	
<p>◇下関市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 家賃の決定および減免、近傍同種の家賃の決定並びに収入申告方法に関する事項</li> <li>◆ 家賃および敷金の徴収猶予に関する事項</li> <li>◆ 入居者の選考に関する事項</li> <li>◆ 収入超過者に対する家賃の額に関する事項</li> <li>◆ 指定管理施設の目的外使用許可および占用許可</li> <li>◆ 指定管理物件に係る一定の基準を超える改修、増築、修繕および移転</li> <li>◆ 指定管理施設を使用する権利に関する処分についての不服申立および法令により市または下関市長に専属的に付与された行政処分の権限に関する業務</li> <li>◆ 上記以外の業務で市が必要と認める業務</li> </ul> <p>◇指定管理者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 指定管理施設の維持管理および修繕に関する業務</li> <li>◆ 入居者の指導および連絡に関する手続</li> <li>◆ 入居者の公募並びに入居および退去に関する補助事務</li> <li>◆ 市営住宅、店舗および駐車場の使用料並びに督促手数料の収納事務に関する業務</li> <li>◆ 上記以外の業務で市長が必要と認める業務</li> </ul>	
契約金額および特別管理料	
指定管理料	388,066 千円
特別管理料	
(現年度分) 使用料収納率(使用料収納額/使用料調定額)が基準収納率 87.69%を 0.5ポイント以上上回る場合	現年度分の使用料調定額に当該上回った率を乗じて得た額に 1/10 を乗じて得た額を市から受け取る。
(現年度分) 使用料収納率(使用料収納額/使用料調定額)が基準収納率 87.69%を	現年度分の使用料調定額に当該下回った率を乗じて得た額に 1/10 を乗じて得た額を市に支払う。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業

0.5 ポイント以上下回る場合	
(過年度分) 使用料収納額が市の定める基準収納額 42,700,000 円を上回る場合	当該上回った額に 3/10 を乗じて得た額を市から受け取る。

指定管理者の主な業務は、収入未済額の収納と、市営住宅等の維持修繕管理業務である。

意見 12 年度協定における特別管理料について、過年度分に係るペナルティも設定する必要があると考える。

市と指定管理者が締結している年度協定書によると上記 i の表で示すように、指定管理料とは別に特別管理料が設定されている。特別管理料は収納率の向上を図るために指定管理者のインセンティブ要素として設定されている。

現年度分については、基準収納率を上回った場合、下回った場合において特別管理料の設定がなされているが、過年度分については、基準収納額を上回った場合のみ設定されている。

市に対しヒアリングを行った結果、現年度分の収納率を高めることで、収入未済額全体の増加を抑制することができるとの回答を得ている。確かに、現年度分の収納率を高めることで、収入未済額の増加を抑制することは可能であるが、減少させることにはつながらないと考えられる。また、収入未済額は滞納が長期化するにつれ収納の見込みは低くなると考えられる。

さらに、現状の特別管理料の設定では、現年度分の方が収納しやすく特別管理料を得やすいため、指定管理者は過年度分よりも現年度分に対して注力するようになり、過年度分の収納率改善が疎かになる可能性がある。

そのため、過年度分の収納額が基準収納額を下回った場合についても要件を設定し、過年度分の収納率改善に努めるように対応を図る必要があると考える。

意見 13 基準収納率の設定方法について見直すことが必要と考える。

基準収納率である 87.69% は過去 5 年にわたる収納率実績の平均値を用いて算出しており、基準収納額は過去の収入実績のうち最高額である平成 25 年度の収納実績額を基準に設定している。

基準収納率は、現年度分の特別管理料の指標に用いられており、基準収納額は、過年度分の特別管理料の指標に用いられている。

市は特別管理料を収納率の向上を図るために設定しており、容易に達成可能な率・額では市が望む効果は得られないことになる。基準収納額は過年度の最高額を用いて算定されているため、基準指標として効果があるが、基準収納率は過去の収納率実績の平均値であり、現年度分の収納率を大きく下回る率であるため、基準指標としての効果は薄れ

ている。

そのため、基準収納率は過去 5 年の収納率実績のうち最も高い率を基礎値として設定する等、市が期待する効果を得られる値を用いることが必要であると考え。

## ⑥ 現場視察

### i 実施目的

市が管理する公営住宅、改良住宅、特公賃、高公賃について、市および指定管理者による管理が適切になされていることを確認するため、下記住宅について現場視察を行った。

#### 公営住宅

- ◆ 清和園
- ◆ 細江
- ◆ 殿敷第二
- ◆ 豊田西

#### 特公賃

- ◆ 殿敷ハイツ

#### 改良住宅

- ◆ 竹崎
- ◆ 白雲台
- ◆ 東大和
- ◆ 長門

#### 高公賃

- ◆ 矢田第二

意見 14 市営住宅に植生している植物について、定期的に剪定を行うなど入居者に対して指導を行うことが必要であると考え。

一部の市営団地の 1、2 階部分は、過去に市から民間へ譲渡されているため、市は管理を住民に委ねており、市は関与しない立場を取っている。

事業主体は、常に公営住宅および共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない(公営住宅法第 15 条)、下関市営住宅等の管理におけるビジョンとして、市は「安心、安全、快適性の向上」を掲げていることから(下関市営住宅等施設の管理運営に関する基本協定書第 6 条)、市の管理下になくとも、注意喚起等により火災等が生じるリスクを取り除く必要があると考え。



竹崎団地 1 階部分

1 階にある民間施設部分から植物が伸び、電線と絡み合っている。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業



竹崎団地 2 階部分

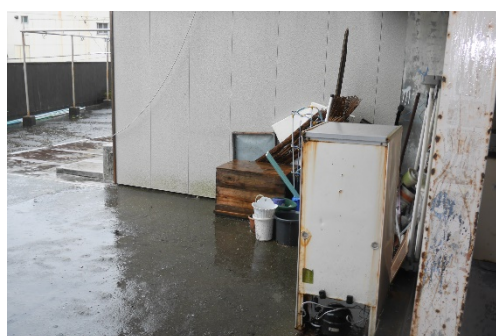
植物が 2 階部分から生い茂り、3 階の住居部分に近接している。

意見 15 共有スペースの私物化を制限し、占有スペース内で保管を行うように指導等を行う必要がある。

住宅の階段・廊下に、空き瓶、自転車、雑誌等を置くことや、エアコンの室外機などを設置することは原則禁止としている(入居者のしおり)が、視察時に複数の市営住宅等において、共有スペースの私物化が確認された。

共有スペースの私物化は、ルールに反するのみでなく、万一の事故や天災の際に、避難経路を塞ぎ被害を拡大させる恐れがある。

日常の管理については、各住宅の管理人や自治会、指定管理者に委ねることに問題はないが、定期的に現場を確認する、もしくは、指定管理者との情報共有を図り、共有スペースの私物化が常態化し改善傾向がみられないのであれば、市として張り紙等により注意喚起を行う方法や、直接入居者に対して注意勧告を行うことも必要であると考えます。



竹崎団地 2 階部分

冷蔵庫などの家財道具が放置され腐食している。

意見 16 空き家住居について、鍵の施錠を徹底し、不要物品については廃棄するなどの対応が必要である。

市には平成 28 年度末時点で 1,559 件の空き家が存在し、そのうち 932 件が空き家、627 件が政策空き家である。今回の視察において複数の長期間空き家になっていると思われる住戸が確認された。その中には LPG の容器がそのまま放置されている住戸や、窓が適切に施錠されず開放されたままの住戸が確認された。

LPG 容器の放置はさび等によりガスが漏洩し火災を引き起こす可能性があり、また、施錠管理されていない空き家は、住居侵入などにより新たな犯罪の場として利用される可能性がある。

市営住宅等の管理は指定管理者に委任されており、定期的に指定管理者と情報共有が図られていると伺っているが、提供される情報のみを受け入れるのではなく、市としても定期的に現場視察を行い、このような状況が放置されないように管理する必要がある。



#### 殿敷団地

空き家であるが、窓は施錠されておらず開いた状態にあり、また、LPG 容器が放置されている。

意見 17 市営住宅内の空きスペースが使用料を払うことなく駐車場として利用されているため、駐車サービスを受ける者に受益の範囲内で応分の負担を求めるなど、公平性の担保が必要である。

複数の市営住宅において、駐車場ではないスペースに車両が駐車されている状況が確認された。市は、十分な駐車スペースが確保できない限り有償化による駐車場の設置は行っておらず、市営住宅内の空きスペースの管理については、居住者の管理に委ね、緊急車両等の通行に支障がないのであれば特段の指導はしない方針である。

市営住宅内の空きスペースは、基本的に市の管理地であるため、その土地を利用する者と土地を利用しない者で受けられる利便性で不公平が生じるのは適当とは言えない。

受益者負担の適正化を図るため、市営住宅内の空きスペースを整備し、管理し、時間貸し駐車場にするなど、駐車サービスを受ける者から受益の範囲内で応分の負担を求める必要がある。

### III 監査の結果および意見

#### 1 住宅事業



#### 東大和団地

1 階の空きスペースに自動車が無断で駐車されている。

意見 18 市営住宅の庭先や空きスペースに造作物が設置されているが、当該造作物に対する模様替えおよび増築に係る申請がなされていない。

入居者は、原状回復または撤去が容易であり、市長の承認を得たときは市営住宅の模様替え、または増築することが可能である(下関市営住宅の設置等に関する条例第 29 条)。市長の承認を受けようとする入居者は、「市営住宅模様替え等承認申請書」に模様替えまたは増築に係る設計図書を添えて市長に提出しなければならない。

現場視察において庭先や空きスペースに造作物を設置している住宅が散見された。

市に対し、上記申請書の確認を求めた結果、対象住戸の時期が古く、模様替えまたは増築に際しての申請書を確認することができないとの回答を受けた。

市営住宅は市の資産であり、当該資産に対して自由に模様替えまたは増築を認めた場合、資産の破損等を招き資産価値が減少する場合や、耐震基準や安全基準を満たさない造作物が建設され、倒壊や漏電等により火災などを誘発する可能性もある。そのため、模様替えまたは増築を行う際には条例に基づき申請を求めるとの必要があり、かかる申請書類は適切に保管し、適時に確認できるように保管する必要がある。

意見 19 市営住宅の庭先や空きスペースに設置された造作物に対して、原状回復費用を敷金等により徴収する等の対策が必要である。

上述した模様替え、または増築した造作物について、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復または撤去を行う必要がある(下関市営住宅の設置等に関する条例第 29 条第 2 項)が、造作物を設置している住戸のうち、数戸についてはすでに入居者が退去しているものもある。

市に対し、退去時に原状回復に要する費用を徴収しているか確認を行った結果、現場視察において確認した住戸については、退去時期が特定できず、原状回復費用を徴収したか否か不明であるとの回答を受け、別の住戸の明渡請求資料にて請求状況を確認した。

造作物を設置した入居者から原状回復費用を徴収しない場合、市の負担により造作物を撤去しなければならず、負担の公平性を著しく害することになる。

原状回復費用の徴収漏れを防止するため、造作物の設置に際し原状回復に必要な費用を見積もり、敷金等として追加で徴収するなどの対応が必要と考える。



III 監査の結果および意見  
1 住宅事業



竹崎団地 2階部分  
造作物が設置されている。設置されている部分は1階の屋根部分であり、通常は何も設置されていない。



殿敷団地  
住居の庭部分に造作物が設置されている。当住居は空き家住戸であり、条例に基づく原状回復がなされていない。

### III 監査の結果および意見

#### 2 住宅事業に関連する補助制度や対策

#### 2 住宅事業に関連する補助制度や対策

##### (1) 補助制度

##### ① 下関市住宅耐震化促進事業補助金

###### i 制度概要

下関市住宅耐震化促進事業補助金は、既存住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震に強いまちづくりを進めることを目的として、市内の民間所有の既存住宅の地震に対する安全性の向上に資する事業を行う者に対し、当該事業に要する費用の一部を補助する助成制度である。

当該事業は、以下の要件に該当する者が実施する木造住宅耐震改修事業について、その実施に必要な経費の一部を補助金として交付するものである。

- ◆ 市内に所在する木造住宅の所有者であること。ただし、特段の事由により所有者が事業を実施できない場合で、市長が特に認めたときは、この限りではない
- ◆ 市税を滞納していない者
- ◆ 補助金交付の対象となる者およびその者と同居する者が暴力団員ではない者または暴力団および暴力団員と密接な関係を有しない者

補助金の支給額は、木造住宅改修事業に要した費用額(延べ床面積 1 平方メートル当たり 32,600 円を限度とし、1 戸当たり 90 万円を上限とする。)の 3 分の 2 以内の額(千円未満切り捨て)としている。

また、補助対象事業により取得し、または効用の増加した財産を、市長の承認を受けないで、譲渡、交換、貸付、担保に供する等の行為は禁止されている。

過去 3 年にわたる補助金額の推移は以下のとおりである。

図表III-2-(1)-1 住宅耐震化促進事業補助金の推移

(単位:千円)

事業名	区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
住宅耐震化促進事業補助金	予算	3,000	3,000	2,400
	実績	1,800	1,200	933

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

意見 20 補助金の額の増額や補助金の対象とする住宅の範囲の拡大等を検討すべきである。

上記の図表 III-2-(1)-1 住宅耐震化促進事業費補助金の推移に記載のとおり、住宅耐震化促進事業費補助金の支出額は年々減少してきている。これは、国や市などの取り組



みの結果として、現状の補助対象である住宅について、耐震改修を行う意思を持つ所有者等については、ある程度改修が進んだことによると考えられる。

一方で、「下関市耐震改修促進計画」策定時の推計によれば、下関市内の住宅 96,970 戸のうち耐震性ありと認められた住宅は 64,740 戸で、耐震化率は約 67%と全国平均の約 75%を下回っている。特に戸建て住宅は、下関市内の住宅 55,010 戸のうち耐震性ありと認められた戸建て住宅は 26,550 戸で、耐震化率は約 48%と低い水準にあったことから、未改修となっている住宅は、戸建て住宅を中心にまだ相当数残っていると考えられる。平成 20 年度に下関市耐震改修促進計画を策定した時点における平成 27 年度までの住宅の目標耐震化率は約 90%としているが、下関市耐震改修促進計画を策定した時点以降、耐震化率の調査および推計が実施されていないので、耐震化率に係る目標の正確な進捗状況は確認できない。市内の住宅の状況や補助金の申請状況を見る限りでは、耐震化率が 90%には達していない可能性は高い。今後、住宅の耐震化率 90%という目標を達成していくためには、耐震性がないと判断される住宅の所有者等に対して、引き続き啓蒙活動や情報提供を行っていくと同時に、耐震化率の向上を図る改修、増改築等による更新工事の実施に対するインセンティブを高めるためにも、予算とのバランスを考慮しつつ補助金の額を増額することや補助金の対象とする住宅の範囲の拡大等を検討していく必要があると考える。

III 監査の結果および意見  
2 住宅事業に関連する補助制度や対策

(2) 空き家対策

① 空き家管理・流通促進支援事業補助金

i 制度概要

下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家の管理を推進し、もって、中古住宅市場への流通を促進し、空き家の利活用を図ること目的として、空き家(既に建物の売買、交換もしくは賃貸の代理または媒介の契約を締結している空き家を除く)の管理業務で、補助対象者が宅地建物取引業者または管理業者に依頼して実施し、実施に際して必要な経費の一部を補助金として交付するものである。過去3年にわたる補助金額の推移は以下のとおりである。

図表III-2-(2)-1 空き家管理・流通促進支援事業補助金の推移

(単位:千円)

事業名	区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
空き家管理・流通促進支援事業 補助金	予算	-	8,000	750
	実績	-	0	79

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

意見 21 補助金の対象とする管理業務の範囲の拡大や補助金の対象期間の延長等を検討すべきである。

上記の図表 III-2-(2)-1 空き家管理・流通促進支援事業補助金の推移に記載のとおり、空き家管理・流通促進支援事業補助金の支出額は平成 28 年度実績が 79 千円とかなり少額であり、補助金の目的を十分達成できているか疑問がある。今後、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家の管理を推進するという目的を達成するためには、空き家の所有者等に対して、引き続き啓蒙活動や情報提供を行っていくと同時に、補助金額とそれから得られる成果を比較考量して補助金の対象とする管理業務の範囲の拡大や補助金の対象期間の延長等を検討していく余地はあるものと考えられる。

② 危険家屋除却推進事業補助金

i 制度概要

危険家屋除却推進事業補助金は、市民生活の安全・安心と良好な生活環境を確保し、もって、土地の有効活用を通じ、持続可能で魅力ある、活力あるまちづくりを図るため、下関市内の常時無人な状態にあり、適正に管理されていないことにより倒壊または建築材等の飛散のおそれのある危険な家屋の除却事業に係る費用の一部を補助する助成制度である。

意見 22 補助対象者については所得制限等により利用可能者の制限を検討すべきである。

補助の対象とする築年数について、他市では現行の建築基準法の耐震基準が導入された昭和 56 年 6 月 1 日より前に建築された家屋等に限定する基準を設けているところが多いが、家屋等の劣化は日常の保守や定期点検等の状況によって大きく異なるため、このような築年数による基準を設けることは、家屋の倒壊等に伴う二次的な被害を防止するという本来の趣旨にそぐわないと考えられる。市では築年数による基準を採用しておらず、この点については評価できると考える。

しかし、市では、補助対象者として原則としてすべての個人を対象としているが、経済的に自己の資金で行える者を対象者に含めることは、限りある財源の適切な使用の妨げとなることも考えられる。建築物の維持管理はその所有者または管理者が責任を負い、使用不能な状態にある建築物の除却についても、第一義的にはその所有者または管理者が除却義務を負っていると言える。そのため、補助対象者については所得制限等により利用可能者を制限することを検討すべきと考える。ただし、単に一時点の所得基準を設けるだけでは、個人は自己の所得が減少するときまで危険な家屋を放置し続ける可能性があり、本来の趣旨を逸脱させてしまいかねないため、保有資産基準等も併せて検討すべきと考える。

他市では、下表のように所得制限を設けている自治体がある。

図表III-2-(2)-2 他市における所得制限額

都市名	内容
大阪府岸和田市	補助対象建築物所有者が属する世帯全員の今年度の市民税所得割額の合計額が 304,200 円未満で、資産(預貯金及び有価証券の評価額の合計)が 1,000 万円以下の者
大阪府高槻市	補助対象建築物所有者が属する世帯全員の今年度の市民税所得割額の合計額が 304,200 円未満で、資産(預貯金及び有価証券の評価額の合計)が 1,000 万円以下の者
大阪府牧方市	申請者(建物所有者)の世帯全員の年間所得の合計額が 2,568,000 円以下
大阪府八尾市	所有者の市町村民税所得割額が 304,200 円未満で、資産(預貯金及び有価証券の評価額の合計)が 1,000 万円以下の者
兵庫県明石市	申請者(建物所有者)の所得が 1,200 万円以下
大分県大分市	世帯の生計中心者の市県民税額が 25 万円以下

放置された危険家屋の除却を促進させるため、優遇措置を行うことは一定の合理性が認められるが、補助対象者の選定に所得制限や保有資産基準等を設けることで、除却義務を履行したくてもなかなかできないような者が優先的に利用できるような制度設計を行う

III 監査の結果および意見  
2 住宅事業に関連する補助制度や対策

べきと考える。

意見 23 所有権以外の権利が設定されていない家屋であること、あるいは所有権以外の権利が設定されている場合には、所有権以外の権利の権利者が当該家屋の除去について同意していることを確認すべきである。

「下関市危険家屋除去推進事業補助金交付要綱(以下「要綱」)」の第2条で危険家屋の定義が記載されているが、第6号に『所有権以外の権利が設定されていない家屋であること。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合であっても、当該権利の権利者が当該家屋の除却について同意しているときは、この限りではない。』と定めている。

しかし、現状は当該事項について市では確認を行っておらず、補助金の交付申請書の中で、誓約事項として、「所有権以外の権利が設定されていない家屋であること。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合であっても、当該権利の権利者が当該家屋の除却について同意しており、権利者等から異議があったときは責任をもって解決すること」を確認しているのみである。

要綱第2条の記載は、本補助金を交付する対象事業に該当するかどうかの要件を定めたものであるため、市でもその要件に該当するかどうかについては確認しておく必要があると考えられる。そのため、補助金の交付申請者には登記簿謄本等の提出を義務付けるなどの対策を検討すべきと考える。

### 3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

市は平成 18 年度に本年度の監査テーマと類似する「市営住宅事業の財務事務の執行」の包括外部監査を受けている。本年度の監査の実効性を高めるうえで、過年度の包括外部監査の指摘事項、意見、それを受けての措置状況と改善状況を検討することは有用であると考えられるため、平成 18 年度監査テーマおよび措置状況を中心として市の包括外部監査結果に基づき講じた措置内容について検討を行った。

#### (1) 主な監査手続

- ◆ 下関市監査委員事務局に対し、包括外部監査の一連の業務プロセス(包括外部監査結果報告書の受領から、措置状況の公表まで)についてのヒアリングを行った。
- ◆ 平成 18 年度から平成 28 年度までの包括外部監査結果に基づき講じた措置状況について、監査テーマとなった関係部局が作成した資料、監査委員が公表した措置に関する資料等を閲覧し、総括的な措置状況について検証した。
- ◆ 平成 18 年度「包括外部監査結果に基づき講じた措置状況」を閲覧し、説明が不十分もしくはその後の対応が不明な点について、関係部局にヒアリングを実施するとともに、措置の内容を裏付ける追加の資料の提出を依頼し、措置状況を検証した。

なお、包括外部監査の指摘事項および意見について、下関市がどのように対応しているか全般的な理解を得るためにヒアリングを行い、得た回答は以下のとおりである。

質問.1	平成 21 年度「競艇事業特別会計の財務事務の執行と経営に係る事業の管理について」に係る包括外部監査結果に基づき講じた措置より、講じた措置について 5 区分(①措置を講じたもの、②今後の措置方針を決定したもの、③措置を講じたり、今後の措置方針決定には相当期間要するもの、④客観的理由により措置できないもの、⑤関係部局等と協議・調整を要するもの)に変更することとしているが、措置状況を記載するよう変更した経緯について。
回答.1	平成 17 年度から平成 21 年度の外部監査に係る措置報告については、総務課の取りまとめは行わず、各課から監査委員事務局へ措置報告を行っていた。なお、当初から総務課から各課へ措置および監査委員事務局への報告を依頼する際、 <u>区分については例示として「①措置を講じたもの、②今後の措置方針を決定したもの、③措置を講じたり、措置方針決定には相当期間要するもの、④客観的理由により措置ができないもの、等に区分し、なるべく具体的に記述するよう」</u> 求めており、5 区分として番号を付す現行の体裁は、平成 21 年度の競艇事業局による措置報告および総務課による取りまとめを始めた平成 22 年度以降定着したものである。

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

質問.2	①措置を講じたもの、について 当該結果について、意見や指摘を受けた事項の改善状況の確認を行っているか。 また、関係部局において独自に調査・検証を行っているか。
回答.2	市は、意見や指摘を受けた事項の改善状況の確認を行っていない。

質問.3	②今後の措置方針を決定したもの、について 措置内容等について、継続的な報告を受ける、または、独自に調査・検証を行っているか。
回答.3	市は、調査・検証を行っていない。

質問.4	③措置を講じたり、今後の措置方針決定には相当期間要するもの ⑤関係部局等と協議・調整を要するもの、について 上記と判断した項目について、その後の経過について継続的な報告や検証を行っているか。
回答.4	市は、経過について継続的な報告や検証を行っていない。

質問.5	「措置」について、貴市で明確な定義づけ、内規、マニュアル等において関係部局の判断の指針となるものはあるか。
回答.5	市は、指針等は作成していない。

(2) 指摘事項

平成 18 年度の包括外部監査結果に基づき講じた措置およびその後の改善状況については以下のとおりである。

番号、項目	(1)入居者資格の状況	
平成 18 年度 指摘事項	書類記載の不備があった。 請書に日付が記載されていないものや、鉛筆書きのものが散見された。	
措置内容 改善方針	書類のチェックを強化して、適切な事務処理を徹底した。	
具体的な 内容	受付時に指定管理者の職員 2 名で確認した後、市職員の確認を実施。また、最終確認として、再度指定管理者の職員 2 名(受付を行った者とは別の者)で確認を行う。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、上記運用がなされている旨確認した。	

番号、項目	(1)入居者資格の状況	
平成 18 年度 指摘事項	同居承認申請については、同居希望者の住宅保有状況を調査する必要がある。同居希望者についても、新規入居者と同様に固定資産税・都市計画税の有無について調査を行う必要がある。	
措置内容 改善方針	入居者の介護が必要で同居するなどの場合もあり、個別の事情を勘案して対応する。	
具体的な 内容	同居希望者に対し固定資産税・都市計画税の有無について口頭での確認を行う。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、上記運用がなされている旨確認した。	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(2)入居辞退	
平成 18 年度 指摘事項	入居辞退者が出たため半年以上空室となる物件があった。 当初の当選者及び補欠者による入居辞退のタイミングが遅かったため、次回の募集に間に合わなかったと推測される。	
措置内容 改善方針	事前の説明や入居者の意思確認を十分に行うことを徹底した。	
具体的な 内容	事前の説明や入居者の意思確認を十分に行うとともに、補欠者を 2 名選出し、空室が出ない運用に改める。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、上記運用がなされている旨確認した。	

番号、項目	(4)収入申告及び家賃の決定	
平成 18 年度 指摘事項	収入未申告者に対する立入検査等の検討が必要である。 市は、翌年度の家賃を決定するため、毎年入居者に対し収入申告書の提出を求めているが、収入申告をしていない入居者もいる。市は再三に亘り収入申告をするよう入居者に伝えているが、それでも未申告の入居者に対しては戸別訪問や立入検査も検討すべきと考える。	
措置内容 改善方針	未申告者に対しては、文書、電話、訪問等を強化して申告を行うよう指導を徹底する。	
具体的な 内容	未申告者に対する文書送付は、市長名において 2 回送付。平成 21 年度から指定管理者制度を導入しており、電話、訪問等は指定管理者(各地区担当)が月 1 回程度実施。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	平成 18 年度の状況と比較し、指定管理者制度を導入したことで、収入未申告者は減少している。また、平成 18 年度の状況と比較し、指定管理者制度を導入したことで、収入未申告者は減少しているが、依然として収入申告を行わない居住者も一定数存在する。 そのため、今後も投入する人的または物的資源とそれから得られる成果を比較考量し、継続的に文書、電話、訪問等による指導を行い、収入未申告者を減らす必要があると考える。	



III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 指摘事項	収入超過者でありながら滞納している入居者が 72 人いる。 条例第 42 条第 1 項第 2 号(家賃を 3 月以上滞納したとき)により、明け渡し請求を含めた厳しい対応をするべきである。	
措置内容 改善方針	従来からの文書や電話による催告および臨戸訪問の実施に加えて連帯保証人への通知等の働きかけを強化する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	指摘事項
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、収入超過者に対する催促 手続等は実施されていることが確認されたが、高額所得者に対する明け渡し請求が 実施されていないことが確認された。指摘事項 2 参照(P.15)	

番号、項目	(6)収入超過者及び高額所得者	
平成 18 年度 指摘事項	現状では収入超過者の解消が図られていない。収入超過者に早期に住宅を明け渡してもらうため、市営住宅の目的を十分に理解してもらうよう、引き続き粘り強く交渉を重ねることや、より魅力ある幹旋住宅を確保することが必要である。	
措置内容 改善方針	幹旋住宅の確保については、他の自治体と同様に非常に厳しい状況である。 収入超過者の場合は、明け渡し義務で訴訟による明け渡しは出来ないため、文書による指導回数を増やすこと等により粘り強く対応していく。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	指摘事項
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、収入超過者に対する催促 手続等は実施されていることが確認されたが、高額所得者に対する明け渡し請求が 実施されていないことが確認された。指摘事項 2 参照(P.15)	

番号、項目	(6)収入超過者及び高額所得者	
平成 18 年度 指摘事項	高額所得者への対応が不足している。高額所得者に対して、市は長期に亘り明け渡し請求を積極的に実施せず、明け渡し請求訴訟も提起していない。これは、市営住宅の本来の目的を逸脱し、公平性に欠けるため公平性の確保のためにも、不公正使用の排除を行うべきと考える。	
措置内容 改善方針	従来からの文書による指導に加えて、訪問による指導を実施して明け渡しを求めた。それでも応じない場合は、明け渡し訴訟の提起も検討する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	指摘事項
	高額所得者に対する明け渡し請求が実施されていないことが確認された。 指摘事項 2 参照(P.15)	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(6)収入超過者及び高額所得者	
平成 18 年度 指摘事項	高額所得者の中に市職員がいる。高額所得者の認定を受けた市職員(3 件)については、高額所得者等の解消を図るため、市はこれらの市職員による不公正使用の排除をまず行うべきと考える。	
措置内容 改善方針	明け渡しが完了した者が 1 名で、移転先の完成後、明け渡す者が 1 名である。残り 1 名についても、転居先を検討しているので、引き続き早期の明け渡しを強く求めていく。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	高額所得者で市職員であるものは解消されており、指摘事項に示す状況は確認されていない。	

番号、項目	(6)収入超過者及び高額所得者	
平成 18 年度 指摘事項	明け渡し期限到来後の家賃の見直しが必要である。 高額所得者に対しては、明け渡し期限到来後の家賃は、近傍同種家賃の 1.2 倍としているが、条例で定められた近傍同種家賃の 2 倍相当額までの金額を徴収し、自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能させるべきである。	
措置内容 改善方針	平成 20 年 4 月から近傍同種家賃の 2 倍相当額を徴収することとし、その旨を文書で高額所得者に通知した。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	指摘事項
	高額所得者に対する明渡請求が実施されていないことが確認された。 指摘事項 2 参照(P.15)	

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	団地内の放置車両の防止が必要である。 市は、無料駐車スペースを正式に駐車場として位置づけ、関係者以外の第三者の無断使用や放置車両を防止するため、適正かつ合理的な管理を行う必要がある。	
措置内容 改善方針	入居者に必要な駐車スペースを確保することが困難な団地については、今後、入居者の協力の得られた団地から順次、駐車場の整備を進めていく。 また、入居者に対して駐車ルール厳守を文書等により徹底する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	現場視察において、市営住宅内の空きスペースに無許可で車両が駐車されている状況が確認された。意見 17 参照(P.23)	

III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	土地の借受人が無届けのまま建築物を増改築していた。 土地賃貸契約に違反して、市への届け出をしないまま増改築をしている可能性のあるものが散見された。市は借受人に対して原契約の内容を遵守するよう促す必要がある。	
措置内容 改善方針	無届けによる増改築等の土地賃貸契約の違反が判明した場合は、文書等により原契約の遵守を徹底するなど適切に対応していく。	
具体的な 内容	文書等により原契約の遵守を徹底させるとともに、契約更新時に口頭での確認を実施している。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	公営住宅の前庭部分に建築物を増築している住宅があった。 住宅の増築等は、条例第 29 条に違反するため、市は撤去を要請するか、条例第 42 条に基づき、明渡しを請求すべきである。	
措置内容 改善方針	現状を確認のうえ、市の例規等に基づいて、当該入居者に対して撤去を求めていく。また、入居のしおり等によりルールの周知徹底を図る。	
具体的な 内容	契約更新時に口頭での確認を実施。また、直近 3 か年で違反と思われるものは確認していない。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	現場視察において造作物を建築している住宅が数件確認されており、建造物が建設された時期が古く市営住宅模様替え等承認申請書を確認することはできなかった。意見 18 参照(P.24)	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	入居者のいない老朽化の著しい建物については、至急解体をすべきである。防災、防犯上危険であるため、少なくとも入居者のいない建物については至急解体すべきである。	
措置内容 改善方針	厳しい財政事情の中、解体予算の確保に努め、計画的に行っていききたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	現場視察において、鍵の施錠がなされていない、LPG 容器が放置されるなど管理が十分になされていない住宅が確認された。意見 16 参照(P.23)	

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	実質的に道路として利用されている土地については、適切な部署への所管換えが必要である。実態としては道路として使用されている土地については、適切な部署への移管を検討する必要がある。	
措置内容 改善方針	所管換えについて、検討していききたい。	
具体的な 内容	市道として認定されたものについては道路課への所管替えを行い、住宅の敷地内の道路であれば、住宅政策課で引き続き管理していく。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	遊休地について利用目的を明らかにするか、もしくは売却、他部署への所管換えを検討する必要がある。住宅建築課が利用できないものについては、売却もしくは他部局への移管を検討する必要がある。	
措置内容 改善方針	利用計画、売却及び所管換えについて、検討していききたい。	
具体的な 内容	順次売却に向けて、財産管理部署と協議をしていく。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 指摘事項	犬・猫の飼育禁止に関して入居者のマナー向上に資する方策が必要である。 多数の苦情が寄せられ、市は対応に忙殺されている。立て札等の設置による入居者のマナーの向上に資するための方策を検討する必要がある。	
措置内容 改善方針	入居者のしおり、文書の配布及び貼紙等により入居者に対して動物等の飼育禁止を周知徹底する。違反者には、訪問等による指導を徹底する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	現場視察において、犬、猫の飼育を禁止する張り紙がなされていることを確認した。	

番号、項目	(11)火災の状況、保険	
平成 18 年度 指摘事項	火災事故の共済金の請求は迅速に行う必要がある。 火災により全焼した部屋の修復工事を実施していないため、共済への保険金請求がされていない。共済への加入により、市には実質的な修繕費用は発生しないため安全上の見地から補正予算でスムーズに対応すべきである。	
措置内容 改善方針	安全性、応募の状況及び財政状況を総合的に勘案して検討する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	平成 18 年度以降、火災等による保険請求は生じておらず、火災等が生じた場合は、適宜保険金請求を行う旨の回答を市より受けた。	

番号、項目	(12)住宅の鍵の管理	
平成 18 年度 指摘事項	住宅の鍵の管理を強化する必要がある。 鍵は施錠できる保管庫内で管理されていたが、使用履歴簿はなく、定期的な現物調査も行っていなかった。現状の保管方法を一部改め、開閉履歴が自動的に記録される金庫を備え、定期的な現物調査を実施することで、不正持ち出しや紛失を未然に防止する必要がある。	
措置内容 改善方針	改善について検討する。	
具体的な 内容	指定管理者で鍵の管理を行い、施錠できる保管庫内で管理し、使用履歴簿を備え、定期的に現物調査を実施する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

(3) 意見

平成 18 年度の包括外部監査結果に基づき講じた措置およびその後の改善状況については以下のとおりである。

番号、項目	(1)入居者資格の状況	
平成 18 年度 意見	退職申立書については具体的な事情の記載が望まれる。退職申立書に退職した勤務先の記載がなく、退職証明書を提出できない理由に具体的な事情が記載されていないものがあつた。例外的な取り扱いとして退職申立書の提出を求めている趣旨に鑑み、具体的な事情の記載が望まれる。	
措置内容 改善方針	具体的な事情を記載させることを徹底した。	
具体的な 内容	入居審査を行う指定管理者へ具体的な事情を記載させるよう指導。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

番号、項目	(2)入居辞退	
平成 18 年度 意見	入居辞退者をなくすための方策が必要である。当選者及び補欠者の安易な入居辞退により、真に住宅に困窮する者への住宅供給が妨げられることのないよう、入居希望者への十分な事前説明、補欠者を現行の 1 名から複数名に変更、辞退者に対するペナルティを科すといった手当が必要ではないかと考える。	
措置内容 改善方針	当選者及び補欠者が辞退するケースは極めて稀であり、入居希望者に対して事前の説明を十分に行うことを徹底する。	
具体的な 内容	事前の説明や入居者の意思確認を十分に行うとともに、補欠者を 2 名選出し、空室が出ない運用に改める。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	具体的な内容に記載している手続を実施している旨の回答を市より受けた。	

III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(3)入居使用権の承継	
平成 18 年度 意見	使用権の承継資格要件の見直しが必要である。 現状では一旦入居すれば、使用権を代々承継することが可能であり、住宅に困窮する他の入居希望者の入居機会を奪っている可能性がある。今後は、承継する親族の範囲や承継回数に関する制限を設けるなどの承継資格要件の見直しを行って、他の入居希望者の入居可能性を高める必要がある。	
措置内容 改善方針	「入居承継に係る承認の厳格化について」(H17.12.26 国土交通省通達)により、配偶者及び高齢者・障がい者等特に居住の安定を図る必要がある者とされ、従前の三親等以内の同居の親族に比べ承継の範囲が狭まりました。今後も、入居の機会の公平性の確保に配慮して対応する。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	国や山口県と比較して、下関市が適用する使用承継の対象者の範囲が広いことが確認された。意見 2 参照(P.9)	

番号、項目	(4)収入申告及び家賃の決定	
平成 18 年度 意見	改良法の事業該当者に収入申告を要請するため、条例の改正が望まれる。 市営住宅事業が住宅に困窮する低額所得者に対する住宅供給を目的としているため、改良住宅の事業該当者であっても毎年の収入申告は必要であり、事業該当者について収入申告を不要としている現行の条例は適当ではなく、条例の改正が望まれる。	
措置内容 改善方針	事業該当者は、地区改良事業に協力したという面もあり、当該条例の改正は、事業該当者の反発や混乱を招くことも予想される。現在、事業該当者も年々減少しており、状況を見極めたうえで慎重に対応していきたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	改良住宅については、条例に基づき入居後 3 年経過した段階で収入申告を受けていることを確認した。	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	<p>収納率向上のために必要な施策を講じる必要がある。</p> <p>徴収実績の向上には、滞納者に対する早めの指導が重要で、文書催告、保証人への督促等の早期実施といった効果的な滞納整理手続きの実施が必要であり、電話による催告等を実施する嘱託員の採用も検討すべきである。</p>	
措置内容 改善方針	<p>従前からの夜間臨戸徴収、文書催告に加えて、平成 19 年度から休日臨戸徴収、夜間電話催告を実施する。</p> <p>「集中改革プラン」で策定した実施目標を達成できるよう対策を講じていく。</p>	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	<p>現年度分の収納率改善には至っているが、過年度分の収納率改善には至っていない。収納率の改善を図るための施策が必要である。</p> <p>意見 5 参照(P.12)</p>	

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	<p>事務効率向上のため不納欠損処理を行う必要がある。市営住宅の家賃に関する不納欠損処理については見解が分かっているが、債権管理の事務効率を上げるためにも入居者死亡、保証人行方不明等については、不納欠損処理ができるように条例等の整備をすることが必要である。</p>	
措置内容 改善方針	<p>市営住宅家賃については、公法上の債権か私法上の債権かで見解が分かれており、それによって不納欠損処理の方法が異なっている。他市の実例等を参考に不納欠損処理の実施を検討する。</p>	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	<p>現年度分の収納率改善には至っているが、過年度分の収納率改善には至っていない。収納率の改善を図るための施策が必要である。</p> <p>意見 4～6 参照(P.12、13)</p>	



III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	滞納整理に従事する市職員を増強し、徴収実績の向上を図るべきである。 年々滞納者が増加している状況を考えると、現在の 3 名の市職員では十分でなく、滞納整理に従事する市職員を増強し徴収実績の向上を図るべきと考える。	
措置内容 改善方針	「集中改革プラン」で策定した実施目標を達成できるよう担当職員の増員に努めたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	滞納整理に従事する市職員数に変更はない。一部業務を指定管理者に委託しているものの、家賃の収納率は平成 17 年度(現年度分 92.06%、過年度分 8.58%)と比較して、現年度分は改善しているが、過年度分は改善には至っていない。意見 6 参照(P.13)	

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	訴訟に関する十分な予算を確保する必要がある。3 年以上の滞納者が 300 人を超える中で年間 20 件の訴訟予算では、悪質な滞納者に対し、有効・適時に対処することは困難と思われ、訴訟に関する十分な予算を確保する必要がある。	
措置内容 改善方針	指定代理人として職員に訴訟行為を行わせるため(地方自治法第 153 条)、担当職員の増員及び訴訟予算の確保に努めたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	P.10 の家賃の収納フローに示すとおり、下関市は、家賃滞納者に対し段階的な対応を図っており、訴訟に発展した場合には、必要予算を確保している。	

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	滞納整理事務処理基準に基づく公平な対応が望まれる。 家賃の納付意思が全くなく、長期間の滞納が生じている者が若干名存在するが、このような者を放置することは許されないものとする。	
措置内容 改善方針	指定代理人として職員に訴訟行為を行わせるため(地方自治法第 153 条)、担当職員の増員及び訴訟予算の確保に努めたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	債権管理システムを更改し、全滞納者の把握が可能となったため、平成 18 年度意見に示す状況は改善されている。	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(5)家賃の徴収	
平成 18 年度 意見	悪質滞納者に対しては早急な法的措置が必要である。 納付の約束の不履行や督促の都度若干の納付を行うものの再度延滞を繰り返す悪質な滞納者に対しては早急に法的措置を講ずるべきであると考えている。	
措置内容 改善方針	公平性の確保を図るため、担当職員の増員に努めたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	P.10 の家賃の収納フローに示すとおり、下関市は、家賃滞納者に対し段階的な対応を図っており、訴訟に発展した場合には、必要予算を確保している。	

番号、項目	(8)委託料に係る契約事務	
平成 18 年度 意見	委託における指名のあり方(市内業者限定等)の見直しが必要である。 最近の履行実績がない業者を含めた 7 社のみを指定し続けているが、「作業現場を熟知していること」は業者指定の理由にはあたらないものと考えられる。また、指名に関して市内業者に限定することは、常に合理性があり発注者側の裁量権の範囲にあるということができないという見解があることに、市は留意する必要がある。	
措置内容 改善方針	平成 19 年度は、1 つの業務に対して、入札参加業者を 4 社から 6 社に増やした。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	指定管理者制度を採用し、平成 18 年度意見に示す状況は解消されている。	

番号、項目	(9)工事請負費に係る契約事務	
平成 18 年度 意見	条件付き一般競争入札に係る市内本店条件の見直しが必要である。市内に本店がある業者に入札を限定することは、入札者が制限され十分な競争性が確保されないおそれがあるので、市内に本店があること条件は見直す必要がある。	
	条件付き一般競争入札に係る市内地域区分の撤廃が必要である。市内地域性を参加条件とすることは、市内本店条件をさらに拘束し競争性を損なうおそれが高いので、撤廃するように見直す必要がある。	
措置内容 改善方針	地元中小企業者は、地域経済の維持、発展に大きく寄与している。また、災害時の緊急出動等の地域貢献に果たす役割も大きい。一方、「官公需について の中小企業者の受注の確保に関する法律」などによる中小企業受注機会確	

III 監査の結果および意見  
3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

	保の要請もあるため、地域産業の育成にも配慮しつつ、競争性の確保にも努めているところであり、今後の入札執行状況等の推移を見守って参りたい。	
平成 28 年度の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	下関市では、平成 27 年度より工事入札に係る事後公表の制度を設定し、下関市が事前に設定する落札額の上限となる予定価格を入札終了まで明かさないことで、条件付き一般競争入札制度における競争性を確保している。 また、平成 28 年度より優良工事事業者表彰制度を制定し、地域産業の育成にも配慮している。	

番号、項目	(9)工事請負費に係る契約事務	
平成 18 年度意見	指名競争入札の適用基準(500 万円)を厳しくするよう見直しが必要である。500 万円未満のものを指名競争入札としているが、昨今の時勢に鑑みて、さらにこの基準をより厳しくする必要がある。	
措置内容改善方針	一般競争入札が原則とされていることを踏まえ、これまで、段階的に対象工事を拡大してきたところであるが、入札・契約事務量の増大等の問題もあるので、今後の入札執行状況等の推移を見守って参りたい。	
平成 28 年度の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	指名競争入札の適用基準(500 万円)の変更は行っていないが、下関市では工事入札に係る事後公表、工事の入札に係る最低制限価格および低入札価格調査制度の見直し、成績評点の見直しを図る等、指名競争入札制度の透明性、実効性を高める改善を行っている。	

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度意見	団地の無料駐車スペースの適正な管理と有料化が必要である。市が駐車場として管理していない団地内の空きスペースに多数の車両が駐車している状況が確認された。平成 8 年の公営住宅の改正により、駐車場が公営住宅の共同施設として明確に位置づけられたため、市は、無料駐車スペースを正式に駐車場として位置づけ、利用者に対して一定の負担を求めるようにする必要がある。	
措置内容改善方針	平成 8 年の法改正前に建設された団地については、オープンスペースの不足から入居者に必要な数の駐車場の設置が困難であるが、入居者の同意等が得られた団地から順次整備を行い、有料化を進めていきたい。	
平成 28 年度の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	現場視察において、市営住宅内の空きスペースに無許可で車両が駐車されている状況が確認された。意見 17 参照(P.23)	

III 監査の結果および意見

3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

番号、項目	(10)現場視察結果	
平成 18 年度 意見	指導に従わない入居者(ルール違反者)に対しては、より厳格に対応する必要がある。入居者のルール違反等には、市は可能な限りスムーズな対応をしているが、対応に甘さもあり、迷惑行為は市営住宅の明渡し請求事由に該当することを周知徹底し、類似のルール違反が繰り返されることのないように対応する必要がある。	
措置内容 改善方針	ルール違反者に対しては、文書、電話、訪問等による指導を繰り返し実施することを徹底した。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	意見
	現場視察において、共有スペースを私物化し、個人の荷物等を置いている状況が確認された。意見 15 参照(P.22)	

番号、項目	(13)今後の課題	
平成 18 年度 意見	耐震診断が未済の物件については早急を実施する必要がある。 耐震診断が必要と判断された住宅については、早急に診断を行う必要がある。	
措置内容 改善方針	関係部局と協議して、適切に対応していきたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	直近年度において、旧耐震基準により建設された 4,543 戸全てについて耐震診断を実施済みである。	

番号、項目	(2)家賃の決定(特定公共賃貸住宅事業)	
平成 18 年度 意見	家賃の減額に対する国への補助金の申請がなされていなかった。 補助申請できる制度については、適時有効に活用していくことが市の財政運営のためにも重要であるものとする。	
措置内容 改善方針	補助制度に留意して、適切な事務処理に努めていきたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、新設の補助金制度については、担当者が適時情報を得て申請がなされていることを確認した。	

番号、項目	(2)家賃の決定(特定公共賃貸住宅事業)	
平成 18 年度 意見	特公賃の家賃設定に際しては収支均衡を図る必要がある。白雲台では限度額家賃に比べ実際の家賃設定額が低いため、独立採算が図れていない。今後、特定公共賃貸住宅を建設するにあたっては、収支の均衡という視点から市の財政に過度の負担とならないように事業を進めていく必要があると考える。	
措置内容 改善方針	今後は、収支均衡が図れるように事業を進めていきたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	平成 17 年度以降、新規の特定公共賃貸住宅の建設を行っておらず、該当する事案がない。今後、特定公共賃貸住宅を建設する場合には、引き続き上記の対応が必要になると考えられる。	

番号、項目	(3)家賃の徴収(特定公共賃貸住宅事業)	
平成 18 年度 意見	特公賃の独立採算の管理のために団地ごとの収支決算の記録が必要である。特公賃については、独立採算を原則とすることが求められている。独立採算を図るためには、事業開始後も特公賃の団地ごとに収支状況の決算額を記録し、適時判断をしていく必要がある。	
措置内容 改善方針	改善について検討していきたい。	
平成 28 年度 の状況	指摘事項・意見の有無	なし
	担当者にヒアリングおよび関連資料を閲覧した結果、特公賃の独立採算の管理のために団地ごとの収支決算の記録を行っていることを確認した。	

意見 24 「措置」の取扱いに関する規定等、措置を講じるか講じないかの考え方について具体的に示されたものがなく、定義等が不十分である。

地方自治法第 252 条の 38 第 6 項の規定では、「措置を講じたとき」とされており、措置を講じなければならないとの法的な義務が課せられているわけではない。しかしながら、少なくとも法令違反や不当であると認められる事項に対する「指摘事項」については措置を講じず放置した場合は、法令違反等を容認する結果となるため、一定の例外を除き、措置を講ずるべきと考えられる。なお、一定の例外としては、包括外部監査人が、法令違反ではないが不当であるとして指摘したケースにおいて、包括外部監査人の意見と相違があるとして包括外部監査対象団体が措置を講じないとの結論を出すケースが考えられる。

市としては、包括外部監査結果に基づき措置を行うマニュアルや指針が作成されていなかったが、何をもって「措置を講じた」と判断するかは、関係部局ないし担当者の判断に依存する部

### III 監査の結果および意見

#### 3 平成 18 年度包括外部監査の是正状況

分が多く、上席者が全ての措置について個別に検討することは困難であると考えられる。中核市として、包括外部監査制度を採用することが求められている以上、当該制度をより効果的かつ効率的なものにするためにも、マニュアルや指針等で客観的な判断基準を明確にしておくことが重要であると考えられる。

意見 25	措置についてその後のフォローアップ体制が十分でない。
-------	----------------------------

下関市では包括外部監査結果に基づき講じた措置について①措置を講じたもの、②今後の措置方針を決定したもの、③措置を講じたり、今後の措置方針決定には相当期間要するもの、④客観的理由により措置できないもの、⑤関係部局等と協議・調整を要するもの、の5区分に分けたうえで対応を措置状況報告書に記載している。このうち、措置を実施しないことを決定した④区分以外については、措置状況の報告時点あるいは将来のある時点において、措置を講じ、または講じる予定であると考えられるが、措置が適切に講じられているか、当該措置の実施により、指摘事項、ないし意見に示された事項が改善されたか否かについての記載が十分でない。措置の実施には条例の整備や関係部局との調整等、時間を要すると考えられる③や⑤、措置状況の報告時点では措置の具体的な内容が明確でない②については、措置を実施した段階で当該内容を報告すべきであり、また実施した措置により指摘事項や意見に示された事項がどのように改善されたのか、継続的な調査報告を実施すべきであると考えられる。

なお、フォローアップ体制の整備、および運用方法としては、例えば庁内に措置状況の継続的なフォローを行う監査委員以外の部署を設ける、包括外部監査結果報告書を提出した包括外部監査人に当該報告書提出後も継続的な措置状況の確認を依頼する、監査委員監査の一環として措置の実施状況のフォローを行う等が考えられる。

また、包括外部監査の監査テーマとして過去の外部監査の措置状況を選択することも適切なフォローアップを図るうえで有用であると考えられる。

以上