

下 総 第 1 5 1 6 号

令和元年(2019年)9月18日

下関市監査委員 小 野 雅 弘 様  
同 大 賀 一 慶 様  
同 関 谷 博 様  
同 亀 田 博 様

下関市長 前田 晋太郎

平成29年度包括外部監査の結果に関する報告に基づく措置の通知について

平成30年3月26日に包括外部監査人から報告のあった平成29年度包括外部監査(「住環境の整備事業に係る事務の執行について」)の結果に基づき、又は当該監査の結果を参考として、別添のとおり措置を講じましたので、地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の38第6項の規定に基づき通知いたします。

## 平成29年度 包括外部監査結果に基づき講じた措置

- 1 選定した特定の事件 住環境の整備事業に係る事務の執行について
- 2 地方自治法第252条の37第5項に基づく監査の結果における「指摘事項」に対する措置及び、地方自治法第252条の38第2項にもとづく「意見」に対する措置 次の表のとおり

なお、区分の欄に記載する記号の意味は、「①＝措置を講じたもの」、「②＝措置を講じていないもの」となっています。  
「②」については、措置を講じた後に、あらためて報告します。

番号 業務・事業名 (頁数)	監査の結果および意見(要旨)	区 分	措置内容又は進捗状況等
個別事項1: 住宅事業 (P19)	<b>意見1</b> 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。	①	(住宅政策課) 平成29年度に計画の見直しを行った「下関市公営住宅等長寿命化計画」において集約や廃止対象の住宅を定めている。平成31年度より集約事業を進め、入居率や応募率の低い公営住宅等の用途廃止を図っていく予定である。
個別事項2: 住宅事業 (P24)	<b>意見2</b> 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。	②	(住宅政策課) 国通知、県の要件は承知しているが、下関市の要件は、他の中核市でも同様の市が多く、また承継には収入条件を定めており容易に住宅に困窮する低額所得者と想定されることから、直ちに公平性を保てていないとは考えていないが、今後の状況を見ながら判断していく。

<p>個別事項3: 住宅事業 (P29)</p>	<p><b>指摘 1</b> 督促手数料、延滞金について適切に収納する必要がある。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 督促手数料は適切に収納している。 延滞金については、算定、通知、収納等の事務手続きのシステム化も含め、今後の運用を検討している。</p>
<p>個別事項4: 住宅事業 (P29)</p>	<p><b>意見 3</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 重要事項については 請書ではなく、「市営住宅に関する重要事項説明書」に記載しており、入居者に説明を行い、説明を受けたことについての確認印の押印を求めているので、引き続き「市営住宅に関する重要事項説明書」で対応する。</p>
<p>個別事項5: 住宅事業 (P30)</p>	<p><b>意見 4</b> 滞納額の支払約束は、書面による確認が必要である。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 法的措置対象者は引き続き書面による確認を行っていく。法的措置対象者以外は、滞納の状況、理由を踏まえ、個別に対応するが、滞納が複数回、悪質等の場合は法的措置対象前においても、書面の提出を求めるようにした。</p>
<p>個別事項6: 住宅事業 (P30)</p>	<p><b>意見 5</b> 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。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より、外部の民間業者を利用し、債権回収と不納欠損処理を進める準備を進めている。 連帯保証人制度の導入については、平成30年3月の国土交通省通知に「保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきである」とあることから、単純保証人の条件について上記の準備とあわせて検討している。</p>

<p>個別事項7: 住宅事業 (P31)</p>	<p><b>意見6</b> 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。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より、外部の民間業者を利用し、債権回収を進める準備を進めている。</p>
<p>個別事項8: 住宅事業 (P31)</p>	<p><b>意見7</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 意見のとおり、平成30年11月にホームページの表記を改めた。</p>
<p>個別事項9: 住宅事業 (P34)</p>	<p><b>指摘2</b> 高額所得者に対して明渡し請求を行うべきである。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 他に空き家がない住棟や応募が高倍率の住棟に居住する高額所得者は、住宅に困窮する低額所得者の入居を妨げることになるので、明渡し請求を行っていく。 また、報告書の説明文にある、家賃額の増額の検討については、高額所得者の時点で法に基づき近傍同種の家賃と同額とし、明渡し請求を行った時点で法に基づき近傍同種の2倍(以下)に増額とするが、「明け渡しに応じない場合には、家賃額の増額を検討」については、法律上家賃を2倍を超える額に増額することができないため、民事訴訟による対応とする。</p>
<p>個別事項10: 住宅事業 (P36)</p>	<p><b>指摘3</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より改めるように、他の減免基準の見直しを含めて、平成31年3月に減免基準を変更した。</p>

<p>個別事項11: 住宅事業 (P37)</p>	<p><b>意見 8</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) より厳格に行うため、生産年齢人口に該当する者の就労できない理由については、市営住宅家賃減免等申請書の決裁時に内容の確認を徹底しており、状況の確認については、聞き取り等により、詳しく調査を行っている。</p>
<p>個別事項12: 住宅事業 (P38)</p>	<p><b>意見 9</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より改めるように、他の減免基準の見直しを含めて、平成31年3月に減免期間を変更した。</p>
<p>個別事項13: 住宅事業 (P38)</p>	<p><b>意見 10</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より改めるように、他の減免基準の見直しを含めて、平成31年3月に減免期間を変更した。</p>
<p>個別事項14: 住宅事業 (P38)</p>	<p><b>意見 11</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度より改めるように、他の減免基準の見直しを含めて、平成31年3月に減免期間を変更した。</p>
<p>個別事項15: 住宅事業 (P44)</p>	<p><b>意見 12</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成31年度からの次期5年間の指定管理者の選定において、現年度及び過年度あわせた毎年の収納基準、収納額によりペナルティを課すなど、新たなこれまでとは異なる特別管理料を設定した。</p>

<p>個別事項16: 住宅事業 (P44)</p>	<p><b>意見 13</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成26年度から平成30年度までの指定管理期間の特別管理料の算出基礎であった基準収納率(現年度分の基準)及び基準収納額(過年度分の基準)は、これらを廃止し、平成31年度からの次期5年間の指定管理者の選定において、現年度及び過年度あわせた毎年の収納基準、収納額によりペナルティを課すなど、新たなこれまでとは異なる特別管理料を設定した。</p>
<p>個別事項17: 住宅事業 (P45)</p>	<p><b>意見 14</b> 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ている。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 建物の定期点検や苦情対応等で団地に訪問した際に確認した場合は、引き続き、訪問等により、所有者に剪定のお願いをしていく。 なお、報告書の説明文にある植物については、お願いにより剪定されている。</p>
<p>個別事項18: 住宅事業 (P46)</p>	<p><b>意見 15</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 引き続き、建物の定期点検や苦情対応等で団地に訪問した際に確認した場合は、随時、貼り紙等により、指導を行っていく。 なお、報告書の説明文にある私物については、所有者が不明であるため貼り紙により指導している。</p>

<p>個別事項 19: 住宅事業 (P47)</p>	<p><b>意見 16</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 退去時に施錠や不要品の撤去を確認し、不要品が残っていた場合は撤去指導又は撤去費を請求している。 また、退去後においては、何らかの理由による開錠や不要品の放置がないよう建物の定期点検等の際に、施錠についても確認し、発見された不要物品の処分については、周辺への影響等を踏まえ適切な時に行っていく。 なお、報告書の説明文にある空家については、施錠し、不要物は、撤去されている。</p>
<p>個別事項 20: 住宅事業 (P47)</p>	<p><b>意見 17</b> 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。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 安全を確保する基準に基づき再整備を行うと余地の形状から駐車ますが少数となること、未整備の住宅の大半が廃止・集約の対象であることから、既存住宅の余地には整備しないが、今後の集約・建替えにおいては駐車場を整備し、使用料を徴収していく。</p>

<p>個別事項 21: 住宅事業 (P48)</p>	<p><b>意見 18</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 新たに設置する場合は、模様替えの申請書の提出を求めている。既存設置物で、設置の経緯が不明であるものは、設置者が確認でき次第、提出を求めている。 申請書類の保管については、入居者が退去するまで、適切に保管する。</p>
<p>個別事項 22: 住宅事業 (P48)</p>	<p><b>意見 19</b> 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。</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 引き続き、設置者自らが原状回復を行わない場合は、撤去費用を敷金より徴収し、不足がある場合は、請求を行っていく。 なお、報告書の説明文にある「敷金等として追加で徴収するなどの対応」については、法律上、敷金は家賃の3倍以内と規定され、入居時に家賃の3倍の敷金を徴収している。設置申請時に追加の徴収は行えないが、費用が発生する場合は請求を行っている。</p>
<p>個別事項 23: 住宅事業に関連する補助制度や対策 (P52)</p>	<p><b>意見 20</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 国費等の財源を検討し、平成30年度から1件当たりの補助金の限度額を60万円から80万円に増額した。</p>

<p>個別事項 24: 住宅事業に 関連する補助 制度や対策 (P58)</p>	<p><b>意見 21</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 平成28年4月に管理業務の請負業者の拡充を行うとともに、補助対象期間について平成28年6月に予算措置を前提に次年度を含む通算12ヶ月とするなど、補助制度の効果が得られるよう見直しを行い、補助件数は順調に増加している。</p>
<p>個別事項 25: 住宅事業に 関連する補助 制度や対策 (P62)</p>	<p><b>意見 22</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 危険家屋除却推進事業補助金は、倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある危険な空き家の除却を目的としており、周辺への影響があることから早期の除却を必要とするもので、所有者等に対して動機付けとなることを主眼にしている。 空き家の管理は、所有者等が自らの責任において的確に対応することが前提ではあるが、相続によるものなど取得に至る理由は多様であり、所得制限等を設けることにより本来の趣旨が達成されないおそれも考えられることから、補助額が過度なものとならないよう他自治体の動向を注視し、平成28年度においては減額するなどの見直しを行ったところである。</p>
<p>個別事項 26: 住宅事業に 関連する補助 制度や対策 (P63)</p>	<p><b>意見 23</b> 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。</p>	<p>①</p>	<p>(住宅政策課) 抵当権などの所有権以外の権利については、基本的には抵当権者等と所有者等による解決に委ねられるものであり、行政が関与すべきものではないため、平成30年6月に補助金の対象となる家屋の要件から「所有権以外の権利が設定されていないこと」を除外し、所有権以</p>

			外の権利の有無は問わないこととした。
個別事項 27: 平成18年度包 括外部監査の 是正状況 (P80)	<b>意見 24</b> 「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。	②	(総務課) 「措置」の取扱いに関する基準等の作成については、監査委員と連携して行いたいと考えている。
個別事項 28: 平成18年度包 括外部監査の 是正状況 (P81)	<b>意見 25</b> 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。	②	(総務課) 現段階において、本市の組織上、監査結果に対するフォローアップを含めた措置等の対応を統括する部署は明確にされていない。しかしながら、各部署において結果報告された指摘事項の対応はもちろんのこと、改善措置の進捗状況の把握、指摘案件の共有や監査意見に対する検討については、組織全体として管理することは必須であると認識している。 導入に向けて協議されている内部統制制度に絡めて、監査委員と協力して新たな体制づくりを提案していきたいと考えている。