

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」

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
(3)	外部監査の実施期間	2
(4)	外部監査従事者の資格および氏名	2
(5)	利害関係	2
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	7
(3)	市営住宅等の設置状況	8
(4)	市営住宅等の管理戸数の築年数分布状況	10
(5)	入居者に占める収入超過者および高額所得者の状況	13
(6)	市営住宅等入居者の家賃収納率の推移	13
III	監査の結果および意見	15
1	住宅事業	15
(1)	事業の概要	15
(2)	個別検討および結果	20
2	住宅事業に関連する補助制度や対策	50
(1)	補助制度	50
(2)	空き家対策	53
3	平成 18 年度包括外部監査の是正状況	64
(1)	主な監査手続	64
(2)	指摘事項	66
(3)	意見	73

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。	29
指摘 2	高額所得者に対して明渡請求を行うべきである。	34
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。	36

<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。	19
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。	24
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。	29
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。	30
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。	30
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。	31
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。	31
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。	37
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。	38
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。	38
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。	38
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。	44
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。	44
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ます。	45
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。	46
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。	47

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。.....	47
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。.....	48
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。.....	48
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。52	
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。.....	58
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。....	62
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。.....	63
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。.....	80
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。.....	81

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りる住宅を整備し、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。

(3) 外部監査の実施期間

平成 29 年 6 月 1 日より平成 30 年 3 月 26 日まで

(4) 外部監査従事者の資格および氏名

包括外部監査人	公 認 会 計 士	三 浦 勝
外部監査人補助者	同	千々松 英 樹
同	同	長谷部 丈
同	同	井 上 昌 宏
同	同	中 村 秀 樹
同	公認会計士試験合格者	矢田部 博 之
同	同	上 杉 一 晃
同	同	末 松 大 資

(5) 利害関係

包括外部監査人および外部監査人補助者は、いずれも監査対象事件につき地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

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規性
 - ◆ 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、合規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みます。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%)

なお、主要な事業は以下のとおりである。

事業	事業概要	事業主体
公営住宅等の整備	公営住宅等の整備	県・市
安全・安心な住環境の整備	空き家等の活用、適正管理の推進	
	・空き家等既存住宅の活用促進	民間・市
	・空き家の適正管理の推進	民間・市
	・老朽危険家屋除去の推進	民間・市
	民間建築物の耐震化向上の促進	
	・耐震診断、改修の促進	民間・市
良質な住宅ストック形成の促進	良質な住宅ストック形成の促進	
	・住宅改修等による長寿命化の促進	民間・市
	・高齢者等の居住環境整備の促進	民間・市
	・老朽マンション等の適正な管理及び再生の促進	民間・市

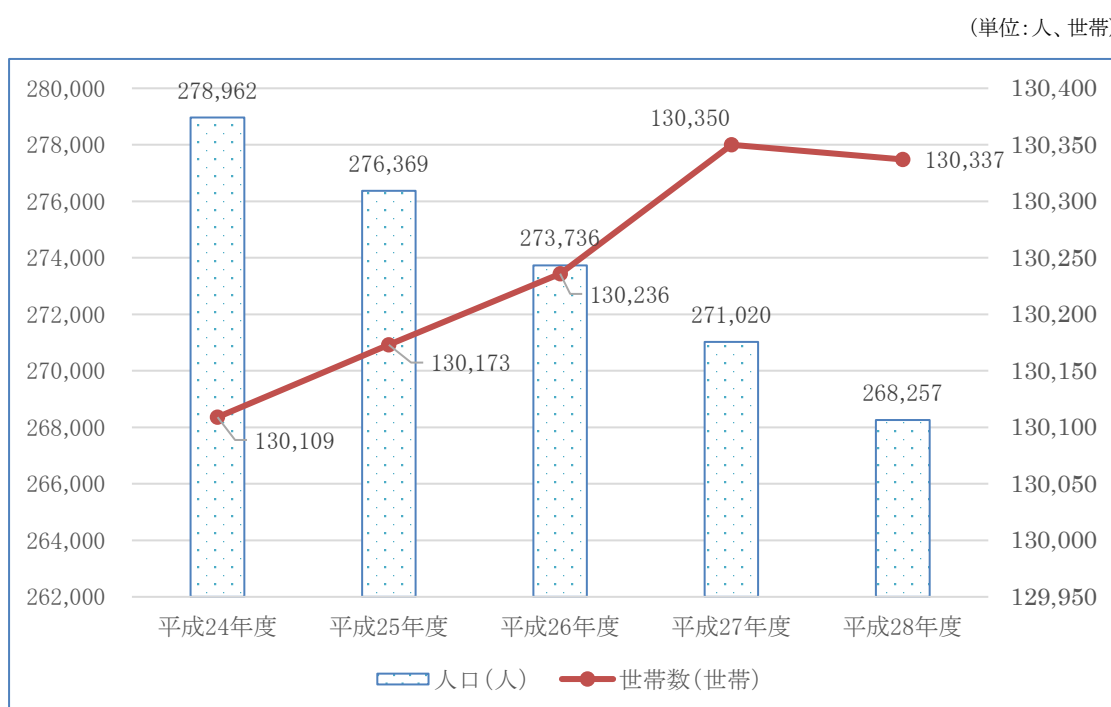
II 外部監査の対象の状況
2 市における市営住宅事情等

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

市の人口および世帯数の5年間の推移は以下のとおりである。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27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。

図表II-2-(1)-1 市の人口および世帯数の推移

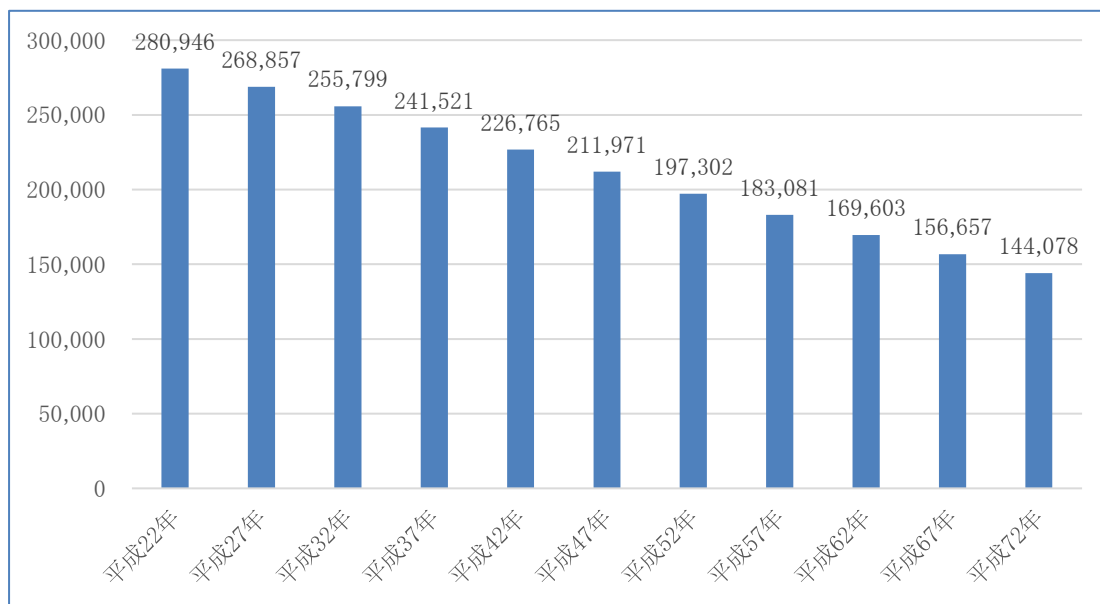


(注: 人口および世帯数は、住民基本台帳に基づく登録人口で、各年度3月末時点の数値)

(出所: 下関市住民基本台帳)

図表II-2-(1)-2 市の将来の人口推計

(単位:人)



(出所:下関市人口ビジョン 平成 27 年 10 月策定)

(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。サンプルで確認した他市の状況は以下のとおりである。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。

図表II-2-(2)-1 各同規模都市との市営住宅等管理戸数

(単位:人、戸)

都市名	人口(注 1)	管理戸数
下関市	269,909	6,987
函館市 (注 2)	265,936	4,938
水戸市 (注 2)	273,196	3,209

(出所:各市 HP 記載の住民基本台帳および人口推移データ、市営住宅等一覧)

(注 1:人口は平成 28 年 10 月末時点)

(注 2:函館市における管理戸数は平成 28 年 10 月末時点、水戸市における管理戸数は平成 29 年 7 月時点)

II 外部監査の対象の状況
2 市における市営住宅事情等

(3) 市営住宅等の設置状況

図表II-2-(3)-1 下関市営住宅等 位置図



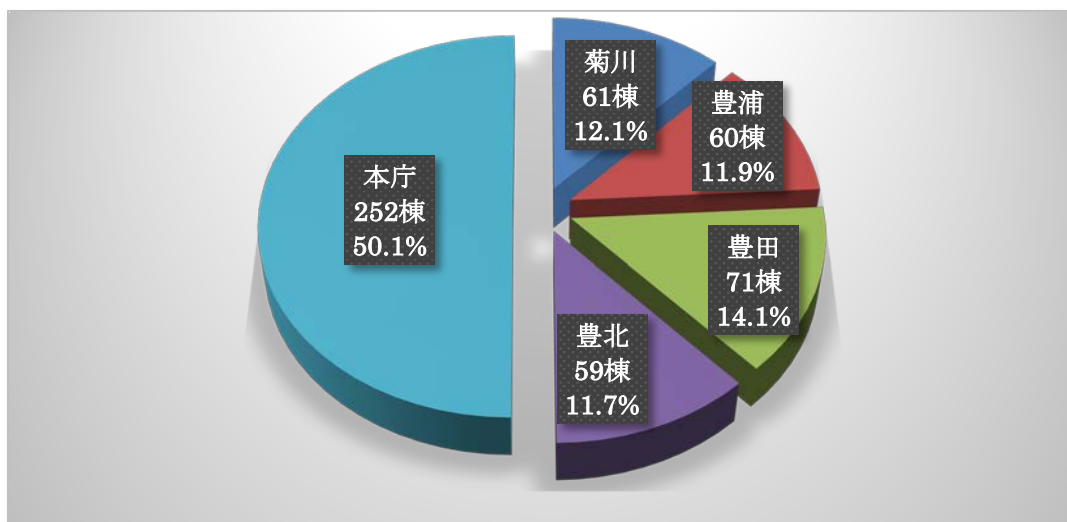
(出所: 下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注: 平成 29 年 3 月末時点)

前ページの位置図を見て分かるように、本庁の管轄(旧市)に市営住宅等の設置が集中している状況である。

また、市営住宅等の分布を管区ごとに棟数別・戸数別に集計すると以下のような結果となる。本庁管轄の市営住宅等の棟数は全体の 50.1%を占め、戸数では 82.5%を占めている状況であり、本庁(旧市)に集中している環境にある。

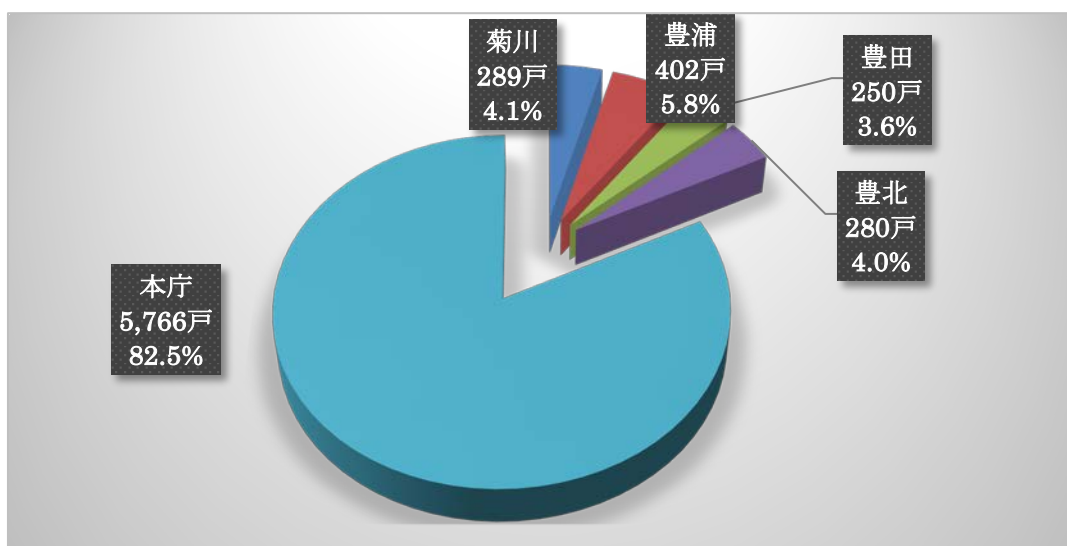
図表II-2-(3)-2 管区別市営住宅等の設置状況



(出所：下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:平成 29 年 3 月末時点)

図表II-2-(3)-3 管区別市営住宅等の設置状況



(出所：下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:平成 29 年 3 月末時点)

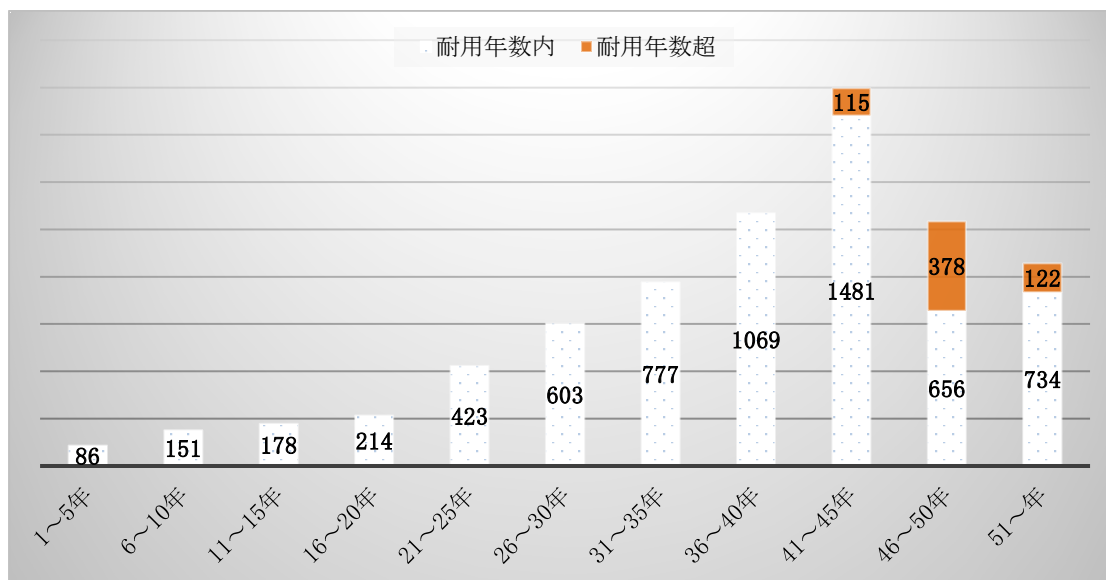
II 外部監査の対象の状況
2 市における市営住宅事情等

(4) 市営住宅等の管理戸数の築年数分布状況

平成 28 年度末時点における、築年数別戸数の分布は以下のとおりである。

図表II-2-(4)-1 市営住宅等の築年数別管理戸数の状況

(単位:戸)



(出所: 下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注: 平成 29 年 3 月末時点)

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。

以下は、平成 23 年度に策定された下関市公営住宅等長寿命化計画からの一部抜粋である。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。

長寿命化に関する基本方針

- (1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針
- ① 公営住宅等の状況把握
管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化し、有効活用を図る。また、団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みの構築に努める。
- ② 予防保全的管理の実施
公営住宅等の日常保守点検を行うとともに、予防保全的な修繕管理を実施する。
- (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
- ① 団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理
公営住宅等の需要などを勘案しながら、効率的な公営住宅等の建替え及び管理の実現を目指し、立地バランス等にも配慮し、団地の統廃合を進める。
- ② 計画的な修繕等による長期的な活用
公営住宅等を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕を実施する。
- ③ 日常保守点検の充実
日常的な保守点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

公営住宅等における建替事業の実施方針

- (1) 少子高齢化社会を迎え、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されるため、人口減少社会に対応した効率的な維持管理を行うため、団地の統廃合や、地区の集約を図る。
- (2) コミュニティバランスを考慮し、子育て世帯、高齢者世帯、単身世帯等、多様な世帯向けの住宅を供給する。

長寿命化のための維持管理計画

- (1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容
計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記載する。
- (居住性向上型)
引き続き活用を図る昭和 40 年代のストックについて、住戸規模、間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

II 外部監査の対象の状況
2 市における市営住宅事情等

【実施内容】 間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

(福祉対応型)

引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室、トイレの高齢者対応 等

(安全性確保型)

耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】 耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】 外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

(修繕対応)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

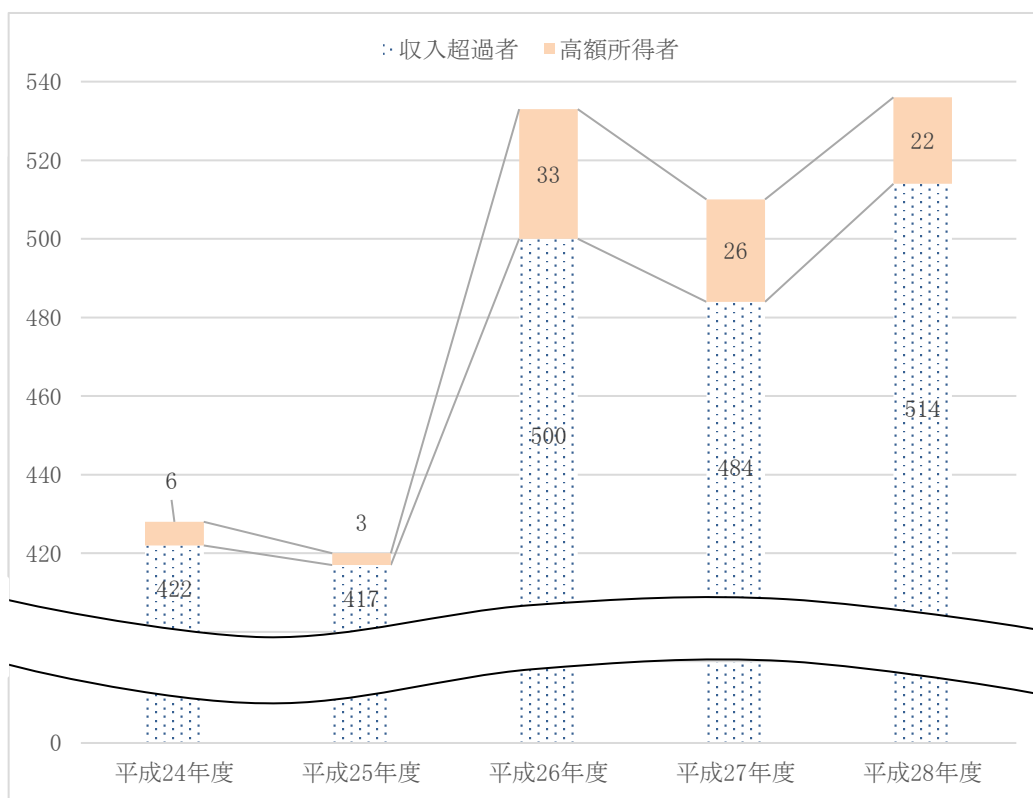
(5) 入居者に占める収入超過者および高額所得者の状況

収入超過者および高額所得者(個々の用語の説明はP33 参照)の過去5年間の推移は以下のとおりである。

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。

図表II-2-(5)-1 収入超過者および高額所得者の推移

(単位:人)



(出所: 下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注: 平成28年4月末時点)

(6) 市営住宅等入居者の家賃収納率の推移

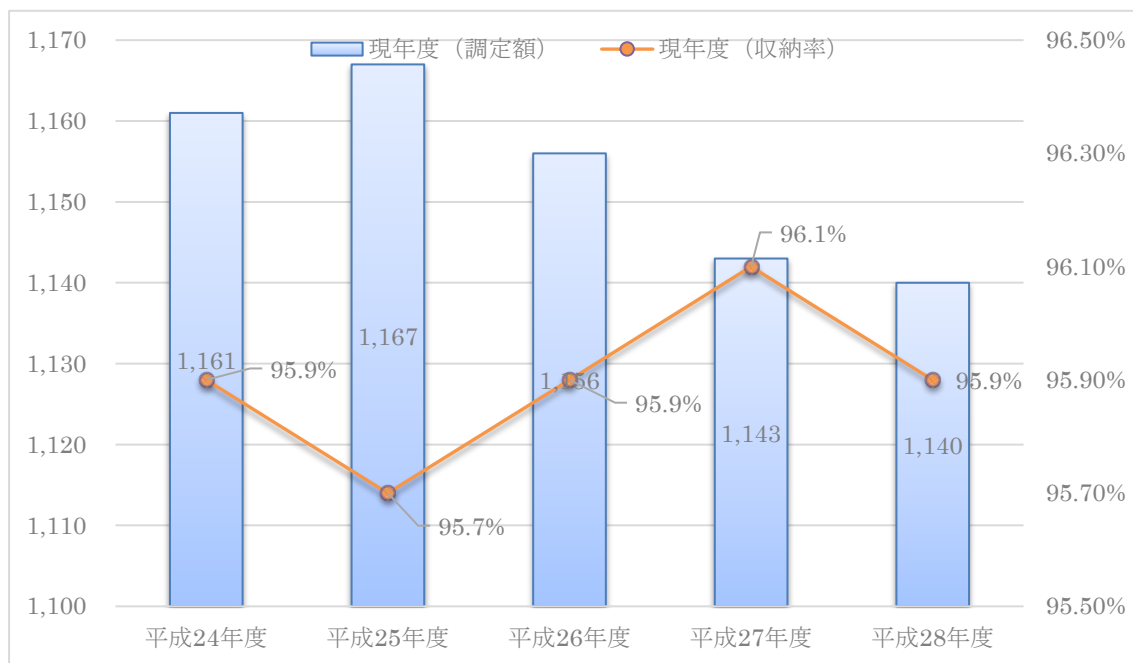
過去5年間における入居者の家賃収納率の状況は以下のとおりである。

市営住宅等入居者の現年度家賃の収納率は每期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。

II 外部監査の対象の状況
2 市における市営住宅事情等

図表II-2-(6)-1 現年度家賃の調定額と収納率の推移

(単位:百万円、%)

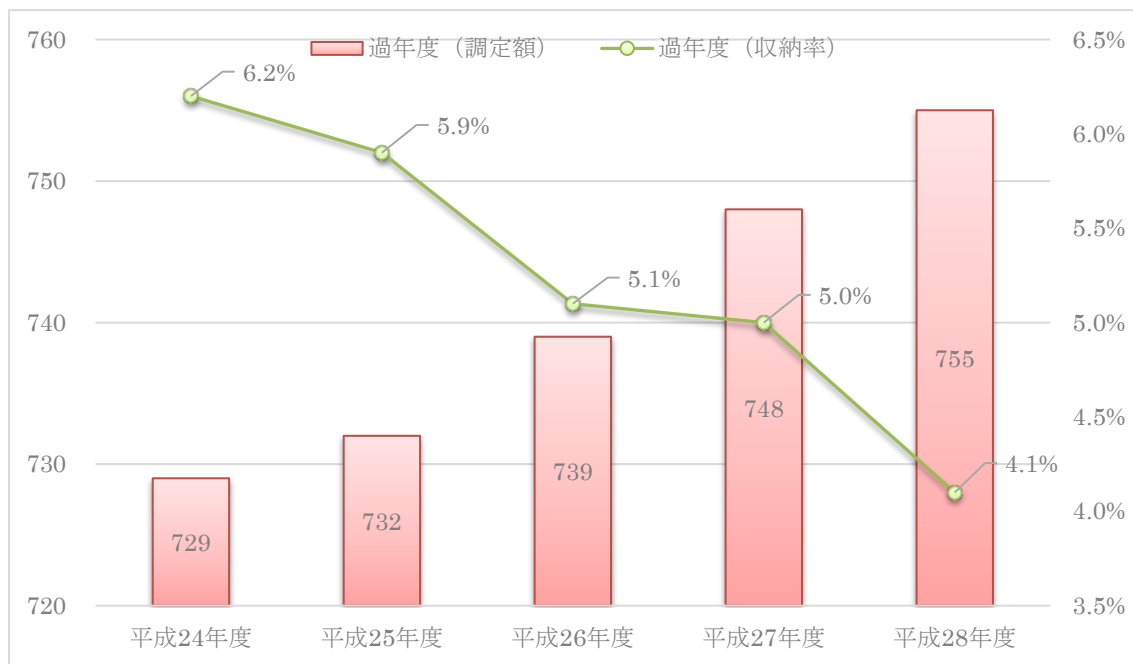


(出所: 下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注: 平成 29 年 3 月末時点)

図表II-2-(6)-2 過年度家賃の調定額と収納率の推移

(単位:百万円、%)



(出所: 下関市建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注: 平成 29 年 3 月末時点)

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 種別棟数

平成29年3月末における住宅種別棟数は以下のとおりである。

図表III-1-(1)-1 住宅種別棟数

(単位:棟)

地区名	木造	簡易耐火 平屋	簡易耐火 2階	中層耐火	高層耐火	計
公営住宅						
本庁	8	6	47	137	9	207
菊川	-	48	9	2	-	59
豊田	18	22	23	3	-	66
豊浦	11	25	14	10	-	60
豊北	5	6	36	10	-	57
計	42	107	129	162	9	449

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

改良住宅						
本庁	-	-	11	13	20	44
特公賃						
本庁	-	-	-	-	1	1
菊川	2	-	-	-	-	2
豊田	-	-	-	4	-	4
豊北	-	-	-	2	-	2
計	2	-	-	6	1	9
高公賃						
豊田	1	-	-	-	-	1
合計	45	107	140	181	30	503

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:平成 29 年 3 月末時点)

③ 空き家状況および募集状況

平成 29 年 3 月末における過去 3 年の推移は以下のとおりである。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。

図表III-1-(1)-2 3年空き家推移

(単位:戸)

住宅	種別	平成 26 年度末	平成 27 年度末	平成 28 年度末
公営住宅	空き家	552	608	679
	政策空き家(注 1)	495	511	521
	管理戸数	5,593	5,573	5,567
改良住宅	空き家	174	205	212
	政策空き家(注 1)	118	128	104
	管理戸数	1,374	1,374	1,338
特公賃 (注 2)	空き家	30	33	39
	政策空き家(注 1)	2	2	2
	管理戸数	76	76	76
高公賃	空き家	2	2	2
	政策空き家(注 1)	-	-	-
	管理戸数	6	6	6

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注 1:政策空き家とは、災害や、臨時的な理由による入居に備えるため入居募集を行っていない空き家や、大規模修

繕もしくは改造等や、用途廃止を行うため入居募集を行っていない空き家である)

(注 2:特公賃にはみなし特公賃も含む。みなし特公賃とは、特公賃以外の施設を特公賃住宅に用いること。)

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)。

平成 28 年度における募集および申込み状況は以下のとおりである。

なお、特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅については、募集する地域によっては入居希望者がいない状況にあり、公募に対して応募がない住戸については、常時募集住戸として管理している。

特定公共賃貸住宅については、平成 27 年 8 月、高齢者向け公共賃貸住宅については、平成 26 年 5 月より公募は行っていない。

今後の方針としては、用途を変更し、公営住宅として管理することを検討する方針である。

図表III-1-(1)-3 平成 28 年度募集および申込状況

(単位:戸、倍)

募集年月	種別	募集戸数	申込者数	倍率
平成 28 年 5 月 定期空き家(注)	公営住宅	30	211	7.0
	改良住宅	9	14	1.6
	計	39	225	5.8
平成 28 年 8 月 定期空き家(注)	公営住宅	42	184	4.4
	改良住宅	3	13	4.3
	計	45	197	4.4
平成 28 年 11 月 定期空き家(注)	公営住宅	33	204	6.2
	改良住宅	4	7	1.8
	計	37	211	5.7
平成 29 年 2 月 定期空き家(注)	公営住宅	20	170	8.5
	改良住宅	3	7	2.3
	計	23	177	7.7
平成 29 年 2 月 新築	公営住宅	16	34	2.1

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:定期空き家とは、定期募集の対象となる空き家である。)

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

④ 実施した監査手続

平成 28 年度における公営住宅の管理状況、耐震基準への対応状況、空き家の管理状況について市に対しヒアリングを行った。

市営住宅のうち、築年数が耐用年数を超過している住戸は 26 団地、155 棟、615 戸数存在する。団地別の超過年数の内訳は以下のとおりである。

下記住戸は旧耐震基準に適合しているが、耐震診断を受け、追加で耐震工事を必要とする状況ではないことが確認されている。

市では、今後の人口の推移、市営住宅の築年数等を勘案し、建替えや統廃合計画を検討中であり、また、老朽化した住戸の入居者に対しては他の市営住宅や民間住宅への転居を勧めているが、現在の住戸に継続して住むことを希望する入居者が多く、転居に至っていない状況にある。

図表III-1-(1)-4 団地別超過年数内訳

(単位:戸、年)

種別	団地名	戸数	築年数	耐用年数	超過年数
公営住宅	清和園	6	57	30	27
公営住宅	山の口	32	67	45	22
公営住宅	宝蔵寺	18	58	45	13
公営住宅	清末上土井	3	57	30	27
公営住宅	清末時末	63	46	45	1
公営住宅	小月宮の下	2	63	30	33
公営住宅	王喜工領	2	55	30	25
公営住宅	勝山砂子多	4	54	30	24
公営住宅	安岡新田	19	55	30	25
公営住宅	安岡福江	90	47	45	2
公営住宅	田部東	24	51、49	30	21、19
公営住宅	荒小田北	30	50～48	30	20～18
公営住宅	荒小田南	84	47～44	30	17～14
公営住宅	田部南	51	45、44	30	15、14
公営住宅	高熊	28	45、44	30	15、14
公営住宅	殿敷	14	48、47	30	18、17
公営住宅	殿敷第二	7	46	30	16
公営住宅	山田	2	66	30	36
公営住宅	飯塚	10	49	30	19
公営住宅	石町	2	60	30	30
公営住宅	黒井	18	52、51	30	22、21

III 監査の結果および意見
1 住宅事業

公営住宅	天神	17	48	30	18
公営住宅	石堂	32	51、49、48、46	30	21、19、18
公営住宅	清風	33	48～46	30	18～16
公営住宅	二見	8	45	30	15
公営住宅	小瀬戸	16	48～46	30	18～16
合計		615			

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

手続の結果、以下に示す事項を除き、公営住宅の管理状況、耐震基準への対応状況、空き家の管理状況に係る手続について検出事項はなかった。

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)-5 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。

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

(2) 個別検討および結果

① 募集・入居事務

i 入居要件

■公営住宅

(1)現に同居し、または同居しようとする親族(婚約者・内縁者を含む)があること。	
(2)収入が下記の場合に応じた金額を超えないこと。	
・特に居住の安定を図る必要がある場合	214,000 円
・公営住宅が、公営住宅法第 8 条第 1 項もしくは第 3 項もしくは 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第 22 条第 1 項の規定による国の補助に係るものまたは公営住宅法 第 8 条第 1 項各号のいずれかに該当する場合において市長が 災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸する ため借り上げるものである場合	214,000 円 (災害発生の日から 3 年を経過した場合 158,000 円)
・上記以外の場合	158,000 円
(3)市町村民税を完納していること(市町村民税を免除されている者は除く)。	
(4)過去に市営住宅に入居していた者にあつては、当該市営住宅に係る家賃、駐車場使用 料、修繕費用並びに不正行為によって入居したことにより生じた請求額の未納がないこと。	
(5)その者またはその者と現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当 な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。	
(6)現に住宅に困窮していることが明らかであること。	

(出所：下関市営住宅の設置等に関する条例第 6 条)

■改良住宅

(1)住宅地区地改良法第 18 条の規定に係る者(住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失 った者(同一世帯に属する者を含む)、改良地区の指定日後に改良地区内で災害により住 宅を失った者(同一世帯に属する者を含む))で、公営住宅の条件(5)(6)を満たす者。	
(2)改良法第 29 条の規定に係る者(改良住宅に入居させるべき者が入居せず、または居住 しなくなった場合に公営住宅とみなして募集する者)で、公営住宅の条件(1)および(3)から (6)を満たし、収入が下記の場合に応じた金額を超えないこと。	
・特に居住の安定を図る必要がある場合	139,000 円
・上記以外の場合	114,000 円
(3)小集落改良住宅に入居することができる者で、収入が上記の場合に応じた金額を超え ないこと。	

(出所：下関市営住宅の設置等に関する条例第 7 条)

■特定公共賃貸住宅

市町村民税を完納し、かつ、その者又はその者の同居親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でない者であり、下記の事項のいずれかに該当する者でなければならない。

- ・所得が中位にある者でその所得が国土交通省令で定める基準(158,000円から259,000円)に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、現に同居し、または同居しようとする親族がある者
- ・居住の安定を図る必要がある者として国土交通省令で定める者(259,000円を超える所得のある者であって、その所得が487,000円以下で都道府県知事等が定める額以下の者(自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族がある者に限る。))
- ・同居親族のある者であって、下関市特定公共賃貸住宅の設置等に関する条例施行規則で定める基準(所得が158,000円から487,000円まで)に該当する者
- ・下関市特定公共賃貸住宅の設置等に関する条例第6条に該当する者で、規則で定める所得の基準に該当する者
- ・上記のほか、同居親族のない入居者の居住の用に供する特定公共賃貸住宅については、同居親族のない者であって、地域の実情を勘案して規則で定める基準に該当する者

(出所:下関市特定公共賃貸住宅の設置等に関する条例第7条)

■高齢者向け公共賃貸住宅

(1)現に自立し、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者で、下記に掲げる条件を具備する者。

- ・同居する者がいない者であること
- ・同居する者が配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にある者を含む)、60歳以上の親族(配偶者を除く)または、入居者が病気にかかっていること、その他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると市長が認める親族であること

(2)市町村民税を完納していること(免除されている者は除く)。

(3)過去に市営住宅および特定公共賃貸住宅に入居していた者にあつては、家賃、駐車場使用料および修繕費用に未納がないこと。

(4)その者またはその者と現に同居し、もしくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

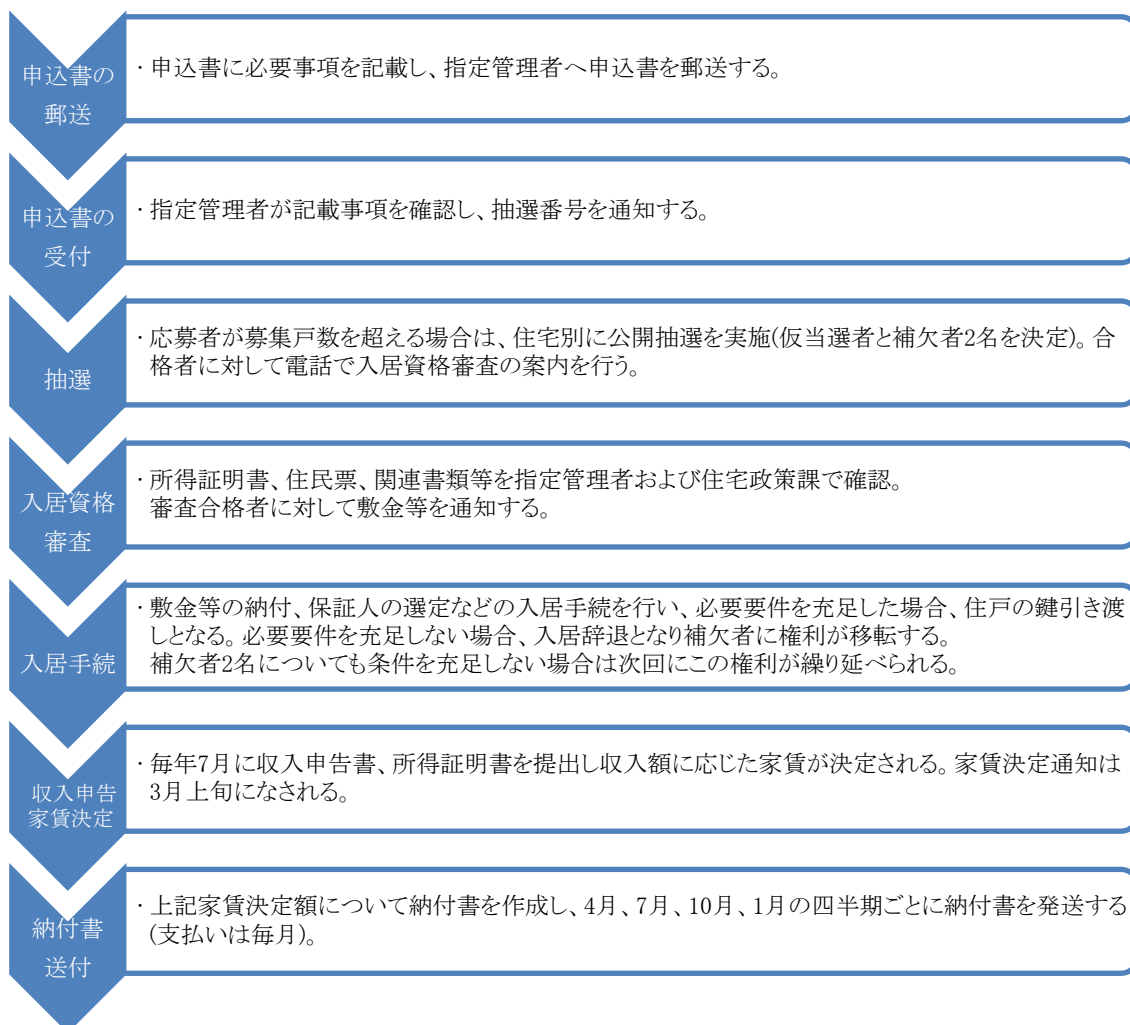
(出所:下関市高齢者向け公共賃貸住宅の設置等に関する条例第7条)

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

ii 入居事務

入居に係る事務フローは以下のとおりである。



iii 実施した監査手続

平成 28 年度における入居に係る審査から入居手続の一連に係る資料を確認し、上記フローに沿った処理がなされていることを確認した。

手続の結果、入居に係る審査から入居手続の一連に係る手続について検出事項はなかった。

② 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し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。

市における承継に係る要件は以下のとおりである。

<p>◇市営住宅(公営住宅法施行規則第 12 条の要件に準拠)</p> <p>次の事項のいずれかに該当する場合には、使用権の承認をしてはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合(当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族(婚姻の届をしない事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)である場合を除く。) ◆ 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が市営住宅条例等で規定する金額を超える場合 ◆ 当該入居者が公営住宅法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する者であった場合
<p>◇特定公共賃貸住宅(下関市特定公共賃貸住宅の設置等に関する条例第 14 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 住宅の使用を承継しようとする者が、入居者の同居者である親族である場合 ◆ 入居要件を充足する者 ◆ 承継の承認を得ようとする者が暴力団員でない者
<p>◇高齢者向け公共賃貸住宅 (下関市高齢者向け公共賃貸住宅の設置等に関する条例第 14 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 入居者が現に同居を認められている親族で、配偶者または高齢者である者を残して死亡または退去した場合 ◆ 入居要件を充足する者 ◆ 承継の承認を得ようとする者が暴力団員でない者

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

平成 28 年度における、市営住宅等の使用権の承継件数は以下のとおりである。

図表III-1-(2)-1 承継件数

(単位:戸)

種別	死亡	離婚	転居	計
公営住宅	37	6	5	48
改良住宅	11	-	-	11
特公賃	-	-	-	-
高公賃	-	-	-	-
合計	48	6	5	59

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:平成 28 年度末時点)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における入居者使用権の承継に係る一連の資料を確認した。

手続の結果、以下に示す事項を除き、入居者使用権の承継に係る手続について検出事項はなかった。

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、上記に示すように、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。

③ 使用料算定・徴収

i 政令月収

市営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入申告に基づき、入居者の収入および市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で設定される(下関市営住宅の設置等に関する条例第 15 条、第 16 条、公営住宅法第 16 条)。

特公賃の毎月の家賃は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 13 条第 1 項の規定に基づき、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則」第 20 条第 1 項および第 2 項で定める算出方法に準じて算出した額を超えない範囲内において、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して市長が定める。

高公賃の毎月の家賃は、高齢者の居住の安全確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 32 号)による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 42 条第 1 項の規定に基づき、高齢者の居住の安全確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令(平成 23 年国土交通省令第 64 号)による改正前の「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」第 32 条第 1 項および第 2 項で定める算出方法に準じて算出した額を超えない範囲内において、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して市長が定める。

市営住宅の入居者は、市から毎年 7 月に送付される「収入申告書」に必要事項を記載し、市が発行する「所得証明書(世帯票)」を添付して提示を行う。市は当該申告に基づき家賃額の決定および通知を行っている。

政令月収は、入居する方全員の年間所得の総額に基づき計算がなされる。計算式および世帯別の政令月収は以下のとおりである。

$$\text{政令月収} = \frac{\text{全入居者の年間所得総額} - \text{該当する控除額}}{12 \text{ ヶ月}}$$

図表III-1-(2)-2 世帯別政令月収額

世帯区分	政令月収(所得月額)		該当する世帯
	公営住宅	改良住宅	
一般世帯	158,000 円以下	114,000 円以下	一般の世帯(裁量階層に該当しない世帯)
裁量階層	214,000 円以下	139,000 円以下	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者が 60 歳以上の者で構成される世帯。または、60 歳以上の者と 18 歳未満の者で構成される世帯。 ・小学校就学前の子どものいる世帯。 ・入居者または同居者に以下の者がいる世帯。

III 監査の結果および意見

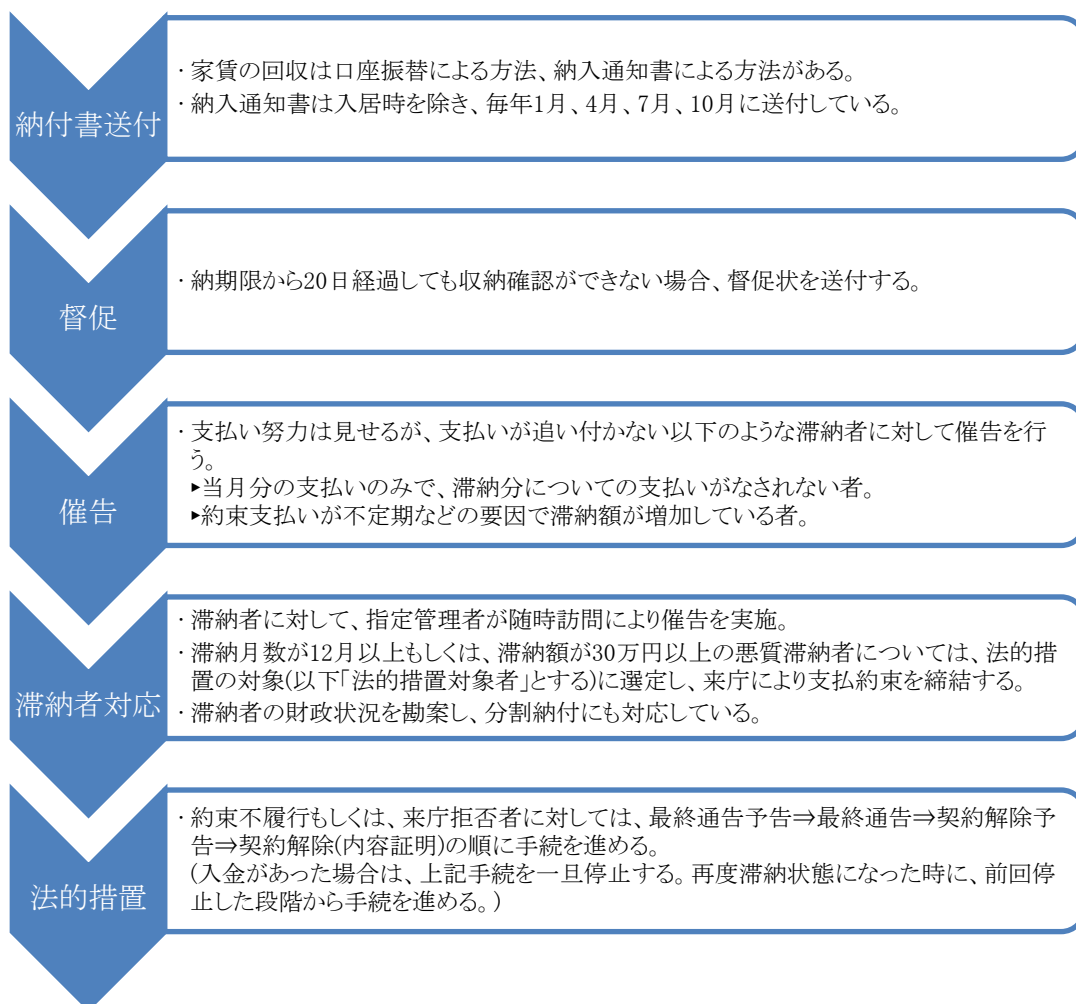
1 住宅事業

			帯。 身体障がい(1 級から 4 級) 精神障がい(1 級または 2 級) 知的障がい(精神障がいの程度に相当) 戦傷病者、原子爆弾被害者 海外からの引揚者 ハンセン病療養所入所者
--	--	--	--

(出所: 下関市営住宅の設置等に関する条例第 6 条、第 7 条)

ii 家賃の収納

家賃の収納フローは以下のとおりである。



平成 26 年度から平成 28 年度までの市営住宅入居者、特・高公賃住宅入居者家賃の調定額および収入未済額と、同期間にわたる滞納期間別滞納状況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ることが確認できる。

図表III-1-(2)-3 市営住宅等入居者の家賃および収納率の推移

(単位:千円、%)

年度		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
現 年 度	調定額	1,156,564	1,143,602	1,140,245
	収入額	1,108,931	1,099,127	1,092,887
	収入未済額	47,632	44,474	47,358
	収納率	95.9	96.1	95.9
過 年 度	調定額 ^(注 1)	739,571	748,663	755,993
	収入額	37,882	37,138	30,585
	収入未済額	701,689	711,524	725,407
	収納率	5.1	5.0	4.1
合 計	調定額	1,896,135	1,892,265	1,896,239
	収入額	1,146,813	1,136,265	1,123,472
	収入未済額 ^(注 1)	749,321	755,999	^(注 2) 772,766
	収納率	60.5	60.1	59.3

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注 1:滞納者と市の調定に係る協議により、適及的に修正がなされる場合があるため、前年度収入未済額合計と翌年度の過年度調定額は一致しない。)

(注 2:図表III-1-(2)-4~6(住宅種類別の滞納期間別滞納状況)に示す平成 28 年度の収入未済額の合計金額 772,760 千円とは 6 千円合致しない。差異について市にヒアリングを行った結果、時点の違いによるものと考えられるが、詳細な内容については確認できないとの回答を受けた。)

図表III-1-(2)-4 市営住宅入居者の滞納期間別滞納状況(公営住宅)

(単位:件、千円)

滞納期間	平成 26 年度		平成 27 年度		平成 28 年度	
	件数	収入未済額	件数	収入未済額	件数	収入未済額
3ヶ月未満	348	6,262	340	5,752	344	6,218
3ヶ月以上6ヶ月未満	181	11,144	192	11,789	185	11,547
6ヶ月以上1年未満	243	33,871	230	31,850	215	29,806
1年以上5年未満	680	390,844	691	396,677	700	406,793

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

5年以上10年未満	102	127,670	93	126,272	96	129,984
10年以上15年未満	6	10,600	6	10,600	6	10,600
15年以上20年未満	1	2,501	1	2,477	1	2,453
合計	1,561	582,895	1,553	585,420	1,547	597,405

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

図表III-1-(2)-5 市営住宅入居者の滞納期間別滞納状況(改良住宅)

(単位:件、千円)

滞納期間	平成26年度		平成27年度		平成28年度	
	件数	収入未済額	件数	収入未済額	件数	収入未済額
3ヶ月未満	83	967	86	1,022	85	969
3ヶ月以上6ヶ月未満	52	1,974	55	1,847	55	1,914
6ヶ月以上1年未満	53	3,615	47	3,556	50	3,543
1年以上5年未満	169	52,624	177	55,068	168	56,154
5年以上10年未満	61	46,693	61	44,379	63	47,063
10年以上15年未満	13	18,715	13	21,224	14	22,892
15年以上20年未満	9	20,307	10	21,358	8	16,283
20年以上25年未満	2	3,781	2	3,877	2	5,389
25年以上	3	14,216	3	14,632	4	17,531
合計	445	162,895	454	166,967	449	171,743

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

図表III-1-(2)-6 特・高公賃住宅入居者の滞納期間別滞納状況

(単位:件、千円)

滞納期間	平成26年度		平成27年度		平成28年度	
	件数	収入未済額	件数	収入未済額	件数	収入未済額
1年以上5年未満	3	1,694	3	1,694	3	1,694
5年以上10年未満	1	1,836	1	1,917	1	1,917
合計	4	3,530	4	3,611	4	3,611

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

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。滞納期間が長期化した収入未済額が著しく増加していることが確認できる。

滞納が長期化するにつれ収納の見込みは低くなるため、現年度分の収入未済額を優先的に回収することも重要であるが、過年度分の収入未済額についても早期に対応する必要がある。

iii 実施した監査手続

平成 28 年度における収入未済額の収納状況について、市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、収入未済額の収納手続について検出事項はなかった。

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り、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

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

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、収入未済額を逡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

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える。

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。

④ 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）。

平成26年度から平成28年度までの公営住宅、改良住宅における収入超過者、高額所得者、収入未申告者の推移は以下のとおりである。

図表III-1-(2)-7 収入超過者、高額所得者、収入未申告者の推移(公営住宅、改良住宅)

(単位:人)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収入超過者	500	484	514
高額所得者	33	26	22
収入未申告者	169	144	153

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:各年度、家賃決定通知発送(3月上旬)時点(申告不備者含む))

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における収入超過者・高額所得者に対する催告手続について、関連資料の通査および市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、収入超過者・高額所得者に対する催告手続について検出事項はなかった。

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、明け渡しに応じない場合には、家賃額の増額を検討する必要がある。

⑤ 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。

上記の家賃設定額、減免制度利用分および入居者の実際の差引負担額は以下のとおりである。平成 28 年度に減免措置を受けた住宅は、公営住宅については全体の 5.0%、改良住宅については 1.2%を占める。

図表III-1-(2)-8 公営住宅 家賃設定額および減免額

(単位:件、千円、円)

	件数	合計金額	1戸当たり平均月額家賃
家賃設定額	4,822	86,572	17,953.7
減免制度利用分	238	2,495	
差引額	4,822	84,076	17,436.1

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

図表III-1-(2)-9 改良住宅 家賃設定額および減免額

(単位:件、千円、円)

	件数	合計金額	1戸当たり平均月額家賃
家賃設定額	1,092	10,710	9,807.7
減免制度利用分	13	71	
差引額	1,092	10,638	9,742.0

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

図表III-1-(2)-10 特公賃住宅 家賃設定額および減免額

(単位:件、千円、円)

	件数	合計金額	1戸当たり平均月額家賃
家賃設定額	40	2,650	66,250.0
減額分	33	434	
減免制度利用分	-	-	
差引額	40	2,216	55,400.0

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:特公賃については、家賃の減免制度のほかに減額制度もあるため、区分して表記している。)

図表III-1-(2)-11 高公賃住宅 家賃設定額および減免額

(単位:戸、千円、円)

	件数	合計金額	1戸当たり月額家賃
家賃設定額	4	158	39,650.0
減額分	4	63	
減免制度利用分	-	-	
差引額	4	94	23,700.0

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:高公賃については、家賃の減免制度のほかに減額制度もあるため、区分して表記している。)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における家賃減免制度を受けている住戸について、関連資料の通査および市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、家賃減免制度に係る手続について検出事項はなかった。

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^{※1}と減免基準額^{※2}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^{※2}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。

※1 入居世帯の収入の総額の月額から必要経費等および家賃に相当する額を控除した額

※2 生活保護法による保護の基準別表第1生活扶助基準第1章基準生活費の規定を用いて算定した入居世帯の基準生活費の月額に第二類の冬季加算額に12分の5を乗じて得た額および第2章加算並びに別表第2教育扶助基準を加えた額

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。

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

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。

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こととされている。

- ◆ 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。

⑥ 維持補修・住宅整備

i 制度概要

市では、指定管理者に対し指定管理施設の維持管理および修繕に関する業務を委任しており(下関市営住宅等施設の管理運営に関する基本協定書第 10 条第 1 項第 1 号)、市営住宅に直接関連しない住宅政策課におけるその他の修繕行為については市が直接支出、管理している。

過去 3 年の住宅管理および住宅建設に係る事業費の推移は以下のとおりである。

図表III-1-(2)-12 3年事業費推移

(単位:千円)

科目	住宅管理費			住宅建設費		
	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
給料	138,224	152,912	95,405	1,432	800	1,500
職員手当等	78,300	87,268	53,978	601	360	602
共済費	47,734	51,626	31,508	10	6	8
賃金	321	669	381	800	470	782
報償費	9,060	9,037	8,983	-	-	-
旅費	164	3	13	207	306	288
需用費	5,860	9,780	4,523	955	485	792
修繕料(注)	(1,957)	(5,984)	(1,030)	-	-	-
役務費	11,591	10,961	10,329	180	95	137
委託料	379,617	390,331	403,972	116,957	64,439	17,757
使用貸借料	22,746	22,748	22,756	756	796	747
工事請負費	169,367	60,904	116,682	424,259	101,271	681,332
原材料費	12	15	14	-	-	-

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

備品購入費	161	-	-	-	-	-
負担補助金	32	2,267	1,179	1,099	86	1,000
補償補填金	-	210	770	3,942	6,090	1,336
公課費	22	-	14	-	6	-
計	863,217	798,737	750,514	551,202	175,215	706,286

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:修繕料は需用費の内訳数値である。)

a 修繕料

平成 28 年度において、市が支出した修繕料は 1,030 千円である。そのうち 535 千円は管理自動車に係る整備点検費用であり、残りの 495 千円は市営貴船住宅ほか 9 棟の高架水槽蓋修繕に係るものである。

市営住宅に係る修繕行為は指定管理者が実施することとなっているが(下関市営住宅等施設の管理運営に関する基本協定書第 10 条第 1 項第 1 号)、1 件の予定価額が緊急修繕においては 50 万円以上、空き家修繕においては 130 万円以上の場合、事前に協議を行い、市が修繕行為を行う場合もある(下関市営住宅等指定管理者業務仕様書第 5 1(2)④(イ))。

b 委託料

平成 28 年度において、市が支出した委託料は 421,729 千円であり、住宅管理費 403,972 千円、住宅建設費 17,757 千円で構成されている。そのうち、市から指定管理者への支出は 388,066 千円であり、住宅管理の一般管理業務に含まれている。

平成 28 年度における委託契約の内訳は以下のとおりである。

図表III-1-(2)-13 委託契約内訳

(単位:件、千円)

内訳		契約方法等	伺件数	支出金額
住宅 管理	一般管理業務	随意	14	12,334
		条件付一般競争入札	1	1,172
		指定管理者	1	388,066
	維持補修	随意	3	2,399
		条件付一般競争入札	-	-
	住宅建設		随意	-
条件付一般競争入札			4	(注)17,757
合計		随意	17	14,733
		条件付一般競争入札	5	18,930
		指定管理者	1	388,066

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

(注:住宅建設の条件付一般競争入札契約のうち 7,236 千円については、平成 27 年度の繰越事業である。)

c 工事請負費

市が実施した工事請負費は 798,015 千円であり、住宅管理費 116,682 千円、住宅建設費 681,332 千円で構成されている。

平成 28 年度における工事契約の内訳は以下のとおりである。なお、10,000 千円未満の契約については、その他として集約している。

図表III-1-(2)-14 請負工事内訳

(単位:件、千円)

団地名	契約方法	伺件数	支出金額
彦島弟子待住宅	条件付一般競争	1	15,392
熊野改良住宅	条件付一般競争	1	17,349
春日改良住宅	随意	1	20,864
田部東団地	条件付一般競争	5	370,437
西富改良住宅	条件付一般競争	1	24,624
石堂住宅	条件付一般競争	4	146,988
長府中六波住宅	条件付一般競争	5	62,085
細江住宅	条件付一般競争	1	29,370
宝住宅	条件付一般競争	2	20,290
その他	随意	27	45,895
	条件付一般競争	4	27,741
	指名競争	5	16,977
合計		57	798,015

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における修繕料、委託料、工事請負費に係る関連資料の通査を行い、事務処理の内容について市の担当者に対してヒアリングを行った。

a 修繕料

手続の結果、修繕費に係る事務手続について検出事項はなかった。

b 委託料

手続の結果、委託料に係る事務手続について検出事項はなかった。

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

c 工事請負費

手続の結果、工事請負費に係る事務手続について検出事項はなかった。

⑦ 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"> ◆ 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 ◆ 家賃および敷金の徴収猶予に関する事項 ◆ 入居者の選考に関する事項 ◆ 収入超過者に対する家賃の額に関する事項 ◆ 指定管理施設の目的外使用許可および占用許可 ◆ 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 ◆ 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 ◆ 上記以外の業務で市が必要と認める業務 <p>◇指定管理者</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 指定管理施設の維持管理および修繕に関する業務 ◆ 入居者の指導および連絡に関する手続 ◆ 入居者の公募並びに入居および退去に関する補助事務 ◆ 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 ◆ 上記以外の業務で市長が必要と認める業務 	
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 0.5 ポイント以上下回る場合	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。
(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。

平成 28 年度における収入未済額の収納は、図表 III-1-(2)-3 市営住宅等入居者の家賃および収納率の推移のとおりで、現年度分は 95.9%、過年度分は 4.1%となっている。

修繕行為は畳の張替えや、壁面の再塗装等である空き家修繕と、築年数の経過と老朽化に伴う水道管や排水管の破裂や漏洩、ドアや天井、壁などの腐食、天候災害による被害の修繕である緊急修繕、樹木の伐採などの業務で構成される。

現存する市営住宅等の大部分は築年数が長く、緊急修繕工事が多く発生している一方、空き家の改修工事にかげられる費用が抑制され、空き家の提供が遅れている状況にある。

平成 28 年度の指定管理者による空き家修繕、緊急修繕、委託業務の内訳は以下のとおりである。

図表III-1-(2)-15 指定管理者による修繕事務、委託業務の予算実績比較

(単位:千円)

区分	予算	実績	差異
空き家修繕	165,499	128,257	▲37,242
緊急修繕	69,174	95,482	26,308
委託業務	3,787	14,607	10,819
合計	238,461	238,346	▲114

市としては、老朽化した住宅については、安全面の観点から建替えや他の市営住宅等との統廃合を行う方針にあり、老朽化した住宅の入居者に対して転居交渉を行っているが、現在の住戸に継続して居住することを希望する入居者が多く、転居は進んでいない状況にある。

III 監査の結果および意見

1 住宅事業

ii 実施した監査手続

平成 28 年度において指定管理者が市に対して実施している事業報告書、決算報告書を確認し、指定管理者との情報共有の状況について、市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、指定管理者に対する市の管理について検出事項はなかった。

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。

⑧ 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

ii 監査結果

手続の結果、以下に示す事項を除き、管理について検出事項はなかった。

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。

III 監査の結果および意見

1 住宅事業



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。



竹崎団地 2 階部分

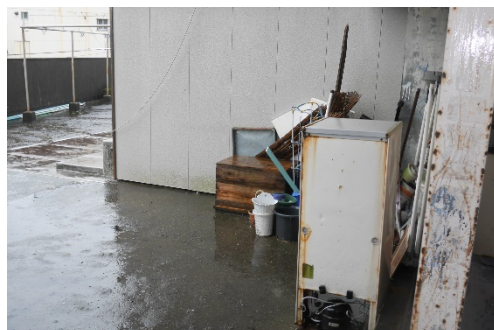
植物が 2 階部分から生い茂り、3 階の住居部分に近接している。

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、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。

2 住宅事業に関連する補助制度や対策

(1) 補助制度

① 制度の概要

市では、平成 20 年 3 月に「下関市耐震改修促進計画」を策定し、地震による建築物の被害およびこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物の耐震診断や現行の耐震基準を満たしていない建築物の耐震改修を総合的かつ計画的に進め、建築物の耐震化を促進することを定めている。

下関市耐震改修促進計画は、国土交通大臣が定める「耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本方針(平成 18 年 1 月 25 日付け国土交通省告示第 184 号)」および、「山口県耐震改修促進計画(平成 19 年 3 月)」に基づき、市内の既存建築物の耐震診断・耐震改修に関する施策の方向性を示すものとして作成され、計画期間は平成 20 年度から平成 27 年度までの 8 年とされているが、平成 28 年度以降も引き続き本計画を継続している。

下関市耐震改修促進計画の対象建築物は、下関市内の既存建築物すべてであり、一般の住宅のみではなく、多数の者が利用する建築物等や公共的な建築物なども含まれている。当該計画の中で、住宅に対する補助制度としては、耐震診断および耐震改修の助成制度等の制定が記載されており、それに基づき、耐震診断に係る助成制度として下関市木造住宅耐震診断員派遣事業を行い、耐震改修に係る助成制度として下関市住宅耐震化促進事業補助金の交付を行っている。

② 下関市木造住宅耐震診断員派遣事業

i 制度概要

当該事業は、市内に存する木造住宅の所有者に対し、市が耐震診断員を派遣して耐震診断を行うことにより、地震に対する建築物の安全を確保し、市民の生命および財産を守ることを目的として制定された助成制度である。

当該事業は、市内に存する木造住宅で、以下の要件に該当する建築物を対象として耐震診断員を派遣し耐震診断を行っており、診断は無料で実施されている。

- ◆ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの
- ◆ 階数が 3 階以下のもの
- ◆ 昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築または耐震改修を行っていないもの
- ◆ 本事業により耐震診断員の派遣を受けたことがないもの
- ◆ 国、地方公共団体、その他公共団体が所有する以外のもの

また、過去3年度の事業費の推移は以下のとおりである。

図表III-2-(1)-1 木造住宅耐震診断員派遣事業に係る事業費の推移

(単位:千円)

事業名	区分	平成26年度	平成27年度	平成28年度
木造住宅耐震診断員派遣事業	予算	930	930	930
	実績	930	682	1,302

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

市は、本事業について、一般社団法人山口県建築士会と委託契約を締結し、診断員の派遣等の業務を委託している。

ii 実施した監査手続

平成28年度における下関市木造住宅耐震診断員派遣事業に係る関連資料についてサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、木造住宅耐震診断員派遣事業に係る事務手続について検出事項はなかった。

③ 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、市長の承認を受けずに、譲渡、交換、貸付、担保に供する等の行為は禁止されている。

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

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)-2 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)

ii 実施した監査手続

平成28年度における下関市住宅耐震化促進事業費補助金に係る関連資料についてのサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、住宅耐震化促進事業費補助金に係る手続について検出事項はなかった。

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)-2 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。

(2) 空き家対策

① 市における空き家の状況

国土交通省は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本方針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進することを目的として「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家等対策特別措置法」)」を平成 27 年 5 月に施行した。

空家等対策特別措置法の施行を受け、市では「下関市空家等対策の推進に関する条例」、「下関市空家等対策の推進に関する規則」を平成 27 年 6 月に公布、施行した。

また、市では第 2 次下関市総合計画基本計画第 4 章 美しく潤いのある自然やまちなみと人が共生するまち 第 4 節 住環境の整備の中で、①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むこと、②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、「空家等対策特別措置法」に基づき、所有者等に対して適正管理を促すことを柱とする、空き家等の活用、適正管理の推進に係る方針を定めている。当該方針に基づき、下記の事業を実施することとし、「下関市空家等対策計画」を策定して空き家問題に取り組んでいる。

平成 20 年、平成 25 年における総務省住宅・土地統計調査による市の空き家の状況は下記のとおりとなっている。

図表III-2-(2)-1 住宅土地統計調査による空き家の推移

(単位:戸、%、ポイント)

		平成 20 年	平成 25 年	増減	増減率
総住宅数		140,220	139,560	▲660	▲0.5
空き家数		21,700	22,830	+1,130	5.2
	賃貸・売却用	10,300	10,970	+670	6.5
	その他	11,400	11,860	+460	4.0
	腐朽、破損あり	5,600	5,770	+170	3.0
	一戸建て	2,870	4,350	+1,480	51.6
	長屋建・共同住宅等	2,730	1,420	▲1,310	▲48.0
空き家率	全国	13.1	13.5	+0.4	
	山口県	15.1	16.2	+1.1	
	下関市	15.5	16.4	+0.9	

(出所:下関市空家等対策計画)

下関市の空き家率は全国平均を約 2.5～3.0 ポイント上回り高い状況にある。平成 20 年か

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

ら平成 25 年にかけて 0.9 ポイント上昇しているが、これは、総住宅数が減少していることに加え、空き家数自体が増加していることがその要因となっている。

腐朽、破損のある住宅のうち、長屋建・共同住宅等については 1,310 戸減少(48%の減少)したのに対し、一戸建てについては 1,480 戸増加(51.6%の増加)と特に大きな増加を示しており、当該住宅への対策が急務であると考えられる。

また、平成 26 年度に実施された空き家実態調査による市内各地区の空き家の状況は以下のとおりであり、老朽化した空き家が全体の約 20%を占めており、そのうちの約半分が中心地区(本庁地区)に集中していることが窺える。なお、共同住宅は全室が空き室の場合に空き家 1 戸と判断しているため、図表 III-2-(2)-1 住宅土地統計調査による空き家の推移の空き家数と大きな開きが生じている。

図表III-2-(2)-2 空き家実態調査による市内各地区の空き家の状況

(単位:戸)

地区区分	空き家数	築状況		
		新築	中古	老朽
中心地区(本庁地区)	2,914	17	2,155	742
彦島地区	918	2	736	180
綾羅木・安岡・勝山・吉見地区	633	25	524	84
長府・小月地区	941	32	765	144
菊川・豊田地区	530	7	465	58
豊浦・豊北地区	1,457	5	1,189	263
合 計	7,393	88	5,834	1,471

(出所:下関市空き家等対策計画)

② 下関市における空き家対策の概要

市では、第 2 次下関市総合計画基本計画の中で以下の 3 つの事業概要を定めそれぞれについて具体的な事業の実施を予定している。

事業概要

- ◆ 空き家等既存住宅の活用促進
- ◆ 空き家の適正管理の推進
- ◆ 老朽危険家屋除去の推進

図表III-2-(2)-3 事業概要と具体的な事業

事業概要	施策	主な事業
空き家等既存住宅の活用促進	中古住宅市場への流通促進 所有者等と活用希望者の接点	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の調査 ・空き家対策説明会、個別無料相談会 ・空き家管理・流通促進支援事業補助金 ・空家居住促進改修補助金
空き家の適正管理の推進	相談体制の整備 情報の提供 適切な管理に関する助言 適切な管理に必要な援助	
老朽危険家屋除去の推進		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策説明会、個別無料相談会 ・特定空き家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行、略式代執行 ・危険家屋除却推進事業補助金

(出所:第2次下関市総合計画、下関市空き家等対策計画)

③ 空き家等の調査

i 事業概要

空き家等の調査については、以下の4つの調査に区分される。

図表III-2-(2)-4 空き家等の調査

調査名	項目	説明
所在調査	目的	空き家対策の基礎資料
	調査実施者	市職員又は調査業務受託者
	実施対象空き家等	市内全域
	実施時期	概ね5年ごと又は適宜に実施予定
	調査方法	敷地外からの外観調査
	調査内容	空き家等の所在地等
	その他	前回平成26年に実施 住宅土地統計調査の実施年を踏まえ状況により実施を検討
個別調査	目的	管理不適切空き家等に対する助言等
	調査実施者	市職員
	実施対象空き家等	市に情報提供があった空き家等
	実施時期	随時
	調査方法	所有者等に関する情報の利用 外観調査

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

	調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
	その他	特定空家等 ^(注1) と認められる空家等を除く
特定空家等 (注1)調査	目的	特定空家等 ^(注1) であるか否かの判断、措置の内容
	調査実施者	市職員又は委託した者(専門家)
	実施対象空家等	市に情報提供のあった空家等のうち特定空家等 ^(注1) (認められる可能性があるものを含む)
	実施時期	随時
	調査方法	所有者等に関する情報の利用 立入調査
	調査内容	空家等の所在地、状態、所有者等
	その他	—
地区調査	目的	特定の地区(範囲)の対策の検討、実施
	調査実施者	市職員又は調査業務委託者
	実施対象空家等	対策を検討する必要があると認める空家等集中地区等の空家等
	実施時期	適宜
	調査方法	所有者等に関する情報の利用 外観調査
	調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
	その他	—

(出所: 下関市空家等対策計画)

(注 1: 特定空家については、P.59⑥特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、代執行、略式代執行 i 制度概要 参照)

平成 28 年度に係る上記調査の実施実績件数は以下のとおりである。

図表III-2-(2)-5 上記調査の実施実績件数

(単位: 件)

所在調査	個別調査	特定空家等調査	地区調査
実施なし	182	8	該当なし

(出所: 建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における空家等の調査に係る関連資料のサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、空家等の調査に係る事務手続について検出事項はなかった。

④ 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、周辺の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、以下のいずれかの業務を含む空き家(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。

図表III-2-(2)-6 交付補助金区分および上限額

(単位:円)

業務区分	補助金額上限(月額)
1月に1回以上、外観調査を実施する業務	2,000
1月に1回以上、外観調査および内部換気を実施する業務	5,000

(出所:下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金交付要綱)

なお、補助の対象期間は、同一の空き家について、連続した12月を限度としている。

補助対象経費は、管理業務の月額に管理業務の実施期間を乗じた額であり、補助金の額については、当該補助対象経費の2分の1の額である。ただし、図表III-2-(2)-6 交付補助金区分及び上限額のとおり、管理業務の区分ごとに上限を設けている。

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-(2)-7 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)

ii 実施した監査手続

平成28年度における下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金に係る関連資料のサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、空き家管理・流通促進支援事業補助金に係る手続について検出事項はなかった。

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

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)-7 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。

⑤ 空き家居住促進改修補助金

i 制度概要

下関市空き家居住促進改修補助金は、「住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)」に掲げられた基本理念にのっとり、良質な住宅ストックの形成を促進し、あわせて空き家への居住を促進することを目的として、市内の民間所有の空き家住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進および高齢者・障がい者への配慮に資する住宅改修(以下「空き家住宅改修」)を行う者に対し、空き家住宅改修に係る費用の一部を補助する助成制度である。

当該補助金は、以下のいずれかに該当する者を対象者としている。

- ◆ 下関市内の空き家住宅の売買契約を締結(親族間の売買契約を除き、補助金の申請日の属する年度に売買契約を締結したものに限り)した者でその空き家に居住しようとする者
- ◆ 下関市内の空き家住宅の所有者でその空き家住宅を売却予定(補助金の申請時において有効な売買もしくは交換の媒体または代理の契約を締結していることをいう)である者
- ◆ 下関市空き家情報提供事業実施要項(平成 27 年 2 月 13 日制定)第 2 条第 1 項に規定する空き家台帳に登録されている空き家住宅の所有者

補助対象事業は、省エネルギー化改修事業またはバリアフリー化改修事業のいずれかに該当する事業で、国、山口県または下関市が行う他の補助金、資金貸付、利子補給金等を受けて行った箇所および店舗等の用に供する箇所については対象とはしない。

補助金の額は、別途定める補助単価を基に算出した金額の合計とし、省エネルギー化改修事業、バリアフリー化改修事業のいずれも 30 万円を上限とし、2 つの事業を同時に行うこともでき、その場合は、各補助金の額を合計した額が補助金の額となる。

過去 3 年における補助金額の推移は以下のとおりである。

図表III-2-(2)-8 空き家居住促進改修補助金の推移

(単位:千円)

事業名	区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
空き家居住促進改修補助金	予算	-	-	7,500
	実績	-	-	1,112

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における空き家居住促進改修補助金に係る関連資料のサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、空き家居住促進改修補助金に係る事務手続について検出事項はなかった。

⑥ 特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、代執行、略式代執行

i 制度概要

特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、代執行、略式代執行は、空家等対策特別措置法に規定された措置である。特定空家等とは、空家等対策特別措置法第 2 条第 2 項に、『そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められている空家等』と規定されている。

各措置の内容は以下のとおりである。

図表III-2-(2)-9 各措置名および内容

措置名	内容
助言又は指導	特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導できる。
勧告	助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
命令	勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、

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

	相当の猶予期間をつけて、その勧告に係る必要な措置をとることを命ずることができる。
代執行	必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
略式代執行	必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その措置を市が自ら行い、又はその命じた者若しくは委託した者に行わせることができる。

(出所:空家等対策特別措置法)

平成 28 年度に係る各措置の実施件数は以下のとおりである。なお、平成 27 年度の実施件数は、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行日である平成 27 年 5 月 26 日以降のものである。

図表III-2-(2)-10 各措置の実施件数

(単位:件)

	助言又は指導	勧告	命令	代執行 略式代執行
平成 27 年度	10	—	—	—
平成 28 年度	31	—	—	—

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、代執行、略式代執行に係る関連資料のサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、代執行、略式代執行に係る事務手続について検出事項はなかった。

⑦ 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。

当該補助金制度における危険家屋とは、以下のすべてに該当する建築物をいう。

- ◆ 市内に存するおおむね年間を通して使用実績のない常時無人な状態の建物(長屋住宅の各戸を含み、共同住宅を除く。)で、床面積の2分の1以上が居住の用に供されていたものであること
- ◆ 木造であること
- ◆ 交付要綱で定める住宅の不良度の測定基準の評点の合計があらかじめ定める評点以上の家屋であること
- ◆ 交付要綱で定める周辺への危険度判定基準表に掲げる項目のいずれかに該当する家屋であること
- ◆ 個人が所有する家屋であること
- ◆ 原則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
- ◆ 空き家等対策の推進に関する特別措置法で措置をとることを命じられている特定空家等でないこと

危険家屋除却推進事業では、危険家屋に該当する建築物を除却しようとする市税を滞納していない個人で次のいずれかに該当する者を補助対象者としている。

- ◆ 危険家屋の所有者。ただし、共同で所有している場合はいずれか一人とする
- ◆ 危険家屋の所有者または相続人がやむをえない事情により自ら補助金の交付申請等を行うことが困難であると市長が認めた場合において、市長が認めた者
- ◆ 危険家屋の存する敷地の所有者であって、当該危険家屋の所有者から当該危険家屋の除却について承諾を受けた者

また、補助対象となる事業は、補助対象者が解体業者に依頼して行う危険家屋の除却工事で、次に掲げる工事を除いたものとしている。

- ◆ 家屋の一部を除却する工事(長屋の一部の住戸を除却する工事を除く。)
- ◆ 他の制度等に基づく補助金等の交付の対象となる工事

上記の条件を満たす危険家屋の除却工事について、原則として補助対象事業の実施に必要な経費の額に2分の1を乗じて得た額を補助金の額とするが、40万円を上限としている。

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。

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

図表III-2-(2)-11 危険家屋除却推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
危険家屋除却推進事業補助金	予算	10,000	10,000	10,000
	実績	9,082	5,922	13,398

(出所:建設部住宅政策課提出資料をもとに作成)

ii 実施した監査手続

平成 28 年度における危険家屋除却推進事業補助金に係る関連資料のサンプルでの閲覧および実施状況について市の担当者に対してヒアリングを行った。

手続の結果、以下に示す事項を除き、危険家屋除却推進事業補助金に係る手続について検出事項はなかった。

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)-12 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。

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 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。

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

(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.34)	

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.34)	

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.34)	

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.34)	

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.47)	

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.48)	

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.47)	

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。	

(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った。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.24)	

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.30)</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.30、31)</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.31)	

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.26 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.26 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の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の受注機会確	

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うことで、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.47)	

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.46)	

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。	

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)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、何を以て「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

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