

平成 23 年度

行政監査報告書

松江市監査委員



監 第 127 号  
平成 23 年 9 月 5 日

松 江 市 長 松 浦 正 敬 様  
松江市議会議長 林 干 城 様  
各 行 政 委 員 会 委 員 長 様

松江市監査委員 小松原 操  
松江市監査委員 児 玉 泰 州  
松江市監査委員 加 藤 富 章

行政監査の結果に関する報告について

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき平成 23 年度行政監査を実施したので、その結果に関する報告を同条第 9 項の規定により提出します。

## 第1 監査のテーマ及び選定理由

### 1 監査のテーマ

「公営住宅の管理について」

### 2 選定理由

公営住宅（公営住宅法に定める公営住宅及び住宅地区改良法に定める改良住宅）は、住宅に困っている比較的所得が低い方のために、低廉な家賃で賃貸することを目的に松江市が整備した住宅である。本市の公営住宅の総戸数は、平成23年4月1日時点で2,199戸となっている。公営住宅の約6割が建設から30年以上経過して老朽化が進んでおり、今後、修繕費などの維持管理費や建替えによる建設費が増加していくものと考えられる。

また、絶対ストック数の不足による入居できる世帯とできない世帯との間の不公平感、市の中心部に多い新耐震基準前に建設された住宅への耐震化対策及び高齢化に併せたバリアフリー化対策の遅れなどの課題がある。さらに、定住人口の増加に向けた新婚世帯や子育て世帯への支援として、安心して子どもを生み育てられる住環境整備を進める点から、公営住宅のさらなる充実が求められている。

本市では、平成19年3月に策定された松江市住宅マスタープランにおいて、住宅施策の展開方向として1番目に定住人口の増加をめざす住まいづくりを打ち出し、公的住宅の充実を大きな施策の柱とされている。この公的住宅の充実施策の推進のため、松江市公営住宅等長寿命化計画が策定され、既存ストックの継続使用と民間ストックの活用を進めることとしている。また、平成22年度までは直営管理をされてきたが、今年度から市民サービスの向上及び行財政の効率化の観点から、島根県住宅供給公社に管理代行または指定管理として管理を委託されている。

そこで、この機会に、老朽住宅の建設・建替計画は適正か、公営住宅の修繕・維持管理は適正か、入居者の選考は適正かつ公平か、家賃徴収・滞納管理は適正かなどを、市民ニーズや社会情勢と照らし合わせて監査を実施することとした。

## 第2 監査の対象

### 1 監査対象部局

建設部建築課

### 2 監査の対象範囲

公営住宅の管理に関する事務

## 第3 監査の期間

平成23年5月16日から平成23年8月22日まで

## 第4 監査の方法

監査対象部局各課から公営住宅に関する各種計画と実績の推移、公営住宅の管理状況、入居者の募集・選考状況、使用料(家賃)の徴収状況等について、調査票及び各種稟議書等関係書類の提出を求め、書類審査及び実地調査を行うとともに、必要に応じて関係職員及び各施設の長等から事情聴取を行った。

## 第5 監査の着眼点

### 1 公営住宅の建設・建替計画について

- (1) 公営住宅の建設・建替計画は、入居者の高齢化、経済状況、市民のニーズから見て適正か。
- (2) 公営住宅に関する根拠法令、関係法令との整合はとれているか。

### 2 公営住宅の修繕・維持管理は適正か。

- (1) 公営住宅の修繕・維持管理計画は適正に策定されているか。
- (2) 公営住宅の修繕・維持管理は適正かつ効率的になされているか。

### 3 管理代行制度は適正に導入されているか。

- (1) 管理代行制度の導入理由は適正か。
- 4 入居者からの苦情対応は適切になされているか。
  - (1) 入居者からの苦情の受付方法は適切か。
  - (2) 苦情への対応は迅速かつ適切か。
- 5 入居者の募集、選考は適正かつ公平に行われているか。
  - (1) 公募の方法、頻度、公募媒体などは適正か。
  - (2) 入居申込みの受付は適正に行われているか。
  - (3) 入居者の選考方法は適正かつ公平か。
- 6 敷金の管理は適正になされているか。
  - (1) 敷金の収納、保管は適正になされているか。
  - (2) 敷金の運用は適切になされているか。
- 7 家賃の決定は適正になされているか。
  - (1) 入居者の収入把握は適正になされているか。
  - (2) 収入超過者、高額所得者の対応は適正になされているか。
  - (3) 家賃の減免手続きは適正になされているか。
- 8 家賃の徴収、滞納管理は適正になされているか。
  - (1) 家賃の収納は適正に行われているか。
  - (2) 滞納者への対応は適正になされているか。
  - (3) 不納欠損処理は適正になされているか。
- 9 駐車場の管理は適正になされているか。
  - (1) 駐車場使用料の収納及び滞納者への対策は適正になされているか。
  - (2) 駐車場の割当て、維持管理は適正になされているか。

## 第6 監査の結果

### 公営住宅の概要

市が管理する住宅は2,351戸あり、内訳は次の通りである。

公営住宅法に定める公営住宅	2,009戸	} 行政監査の対象とした公営住宅
住宅地区改良法に定める改良住宅	190戸	
特定公共賃貸住宅	64戸	
その他一般住宅	6戸	
定住促進住宅	82戸	

家賃は、入居者の収入や床面積・築年数など住宅の状況によって異なり、公営住宅の概要のとおりである。また、公営住宅法や松江市営住宅条例（以下、「条例」という。）等によって入居資格や入居後の義務・制限等が厳密に定められている。

公営住宅の概要（平成23年3月末現在）

名称	棟	建設年度 借上年度	構造※ <sup>1</sup>	規模	戸数		空室 ※ <sup>2</sup>	基準家賃 (円/月)※ <sup>3</sup>	駐車場使用 料(円/月)	備考
						計				
下の原住宅		S37	簡耐平屋	3K	20	20	0	※ <sup>4</sup>		
井出平住宅		S38	簡耐平屋	2K, 3K	40	108	0	※ <sup>4</sup>		
		S39	簡耐平屋		22			※ <sup>4</sup>		
		S39	簡耐2階		20			7,500～9,100		
		S40	簡耐平屋		16			※ <sup>4</sup>		
		S40	簡耐2階		10			9,300		
魚瀬住宅		S39	簡耐2階	3K, 3DK	20	20	5	9,800		
魚瀬第2住宅		S39	簡耐2階		10	10	1	9,900		
客ノ尾住宅		S41	簡耐平屋	2K	35	35	2	※ <sup>4</sup>		
古志原アパート	第1号	S44	中耐4階	2K, 3K, 2LDK, 3LDK	24	240	1	9,300～10,800		第2,3,4,6,8号 市営改良住宅
	第2号	S43	中耐4階		24			9,100		
	第3号	S41	中耐4階		18			9,500～22,200		
	第4号	S41	中耐4階		18			9,700～22,700		
	第5号	S42	中耐4階		18			9,600～22,300		
	第6号	S42	中耐4階		18			10,200～23,700		
	第7号	S44	中耐4階		24			9,900		
	第8号	S41	中耐4階		24			9,500～11,100		
	第9号	S46	中耐4階		24			11,100		
	第10号	S45	中耐4階		24			10,200		
	第11号	S45	中耐5階		24			10,200		
東生馬住宅		S42	簡耐平屋	2K, 2DK	34	74	0	※ <sup>4</sup>		政策空家※ <sup>5</sup> 52戸
		S43	簡耐平屋		34			※ <sup>4</sup>		
		S45	簡耐平屋		2			※ <sup>4</sup>		
		S45	簡耐2階		4			7,700		
東朝日町アパート	第1	S46	中耐4階	2K, 3K	31	55	0	14,000～28,000	2,200	市営改良住宅
	第2	S44	中耐4階	24	14,000～28,000			2,200		
宝谷住宅		S46	簡耐平屋	3DK	41	41	1	※ <sup>4</sup>		
宝谷アパート	第1号	S47	中耐4階	2LDK, 3K, 3LDK	24	240	5	11,600～12,300	2,200	
	第2号	S47	中耐4階		24			11,600～12,900	2,200	
	第3号	S51	中耐4階		24			15,000～15,800	2,200	
	第4号	S51	中耐4階		24			14,100～14,800	2,200	
	第5号	S51	中耐4階		24			15,000～15,800	2,200	
	第6号	S51	中耐4階		24			14,100～14,800	2,200	
	第7号	S52	中耐4階		24			15,800～16,600	2,200	
	第8号	S52	中耐4階		22			15,000	2,200	
		S52	中耐4階、身		2			15,000	2,200	
	第9号	S52	中耐4階		24			15,000～15,600	2,200	
第10号	S52	中耐4階	24	15,800	2,200					
西尾町アパート	第1号	S47	中耐4階	2DK, 3K	24	48	0	12,100	2,200	
	第2号	S47	中耐4階	24	10,700～11,800			2,200		
中曽根アパート	第1号	S48	中耐4階	2DK, 3K	32	120	1	12,300	2,200	
	第2号	S48	中耐4階		24			12,300～13,500	2,200	
	第3号	S48	中耐4階		24			11,200～12,200	2,200	
	第4号	S49	中耐4階		24			12,200	2,200	
	第5号	S48	中耐4階		16			12,300～13,400	2,200	

※<sup>1</sup>構造欄の「簡耐」は簡易耐火、「中耐」は中層耐火、「高耐」は高層耐火、「身」は、身障者向を表す。

※<sup>2</sup>空室数は、平成23年3月14日現在。

※<sup>3</sup>月収が104,000円以下の場合の家賃。

※<sup>4</sup>平成23年8月1日現在再計算中。

※<sup>5</sup>政策空家とは、老朽化した公営住宅の建替事業を行うため、または住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家をいう。

名 称	棟	建設年度 借上年度	構 造	規 模	戸 数		空室	基準家賃 (円/月)	駐車場使用 料(円/月)	備 考
						計				
矢田アパート	第1号	S49	中耐4階	3DK	32	120	1	12,100~13,100	2,200	
	第2号	S49	中耐4階		32			12,100~13,100	2,200	
	第3号	S50	中耐4階		32			12,100	2,200	
	第4号	S50	中耐4階		24			12,800	2,200	
宮の沖アパート		S50	中耐4階	2LDK,	22	24	0	15,600	2,200	
		S50	中耐4階、身	3DK	2			15,500	2,200	
福原住宅		S51	簡耐2階	3DK	16	16	0	11,800		
松尾アパート	第1号	S52	中耐4階	3DK	16	32	0	14,300	2,200	
	第2号	S63	中耐4階		16			19,500~19,800	2,200	
比津が丘アパート	第1号	S53	中耐4階	2LDK, 3DK	22	96	2	16,500	2,200	
		S53	中耐4階、身		2			16,500	2,200	
	第2号	S53	中耐4階		24			16,500	2,200	
	第3号	S53	中耐4階		24			16,500~17,100	2,200	
	第4号	S53	中耐4階		24			17,500~18,400	2,200	
菅田アパート		S55	中耐4階	3DK	16	16	0	15,400	2,200	
竹崎アパート	第1号	S54	中耐4階	2LDK, 3DK	32	96	0	18,100~18,600	2,200	
	第2号	S54	中耐4階		30			17,200~17,600	2,200	
		S54	中耐4階、身		2			17,200	2,200	
	第3号	S54	中耐4階		32			17,100~17,600	2,200	
富原アパート		S55	中耐4階	3DK	16	16	0	17,800	2,200	
旭が丘アパート	第1号	S55	中耐5階	3DK	20	40	0	17,700	2,200	
	第2号	S55	中耐5階		20			17,700	2,200	
来美アパート	第1号	S56	中耐4階	2LDK, 3DK	24	96	0	18,100~18,900	2,200	
	第2号	S56	中耐4階		22			16,900~17,500	2,200	
		S56	中耐4階、身		2			16,900	2,200	
	第3号	S57	中耐4階		32			18,400~19,200	2,200	
	第4号	S57	中耐4階		14			17,200~17,700	2,200	
	S57	中耐4階、身	2	17,200	2,200					
大庭アパート	第1号	S58	中耐4階	2DK, 3DK	24	112	0	18,400	2,200	
	第2号	S58	中耐4階		24			18,400	2,200	
	第3号	S61	中耐4階		24			15,500~18,900	2,200	
	第4号	S61	中耐4階		16			15,500~19,200	2,200	
	第5号	S61	中耐4階		24			15,500~18,900	2,200	
長者原アパート	第1号	S59	中耐5階	3DK	20	60	0	20,400		
	第2号	S59	中耐4階		24			20,400		
	第3号	S59	中耐4階		16			20,400		
宇賀アパート	第1号	S63	中耐4階	2DK, 3DK	16	56	2	20,700~21,600	2,200	
	第2号	H元	中耐4階		8			18,000~19,600	2,200	
	第3号	H元	中耐4階		16			18,000~19,600	2,200	
	第4号	H元	中耐4階		16			18,000~19,600	2,200	
緑が丘アパート		H3	中耐4階	2DK, 3DK	16	16	0	19,800~21,600	2,200	
椎の木ビレッジ	1号	H7	中耐3階	2LDK, 3LDK	12	105	0	21,500~25,200	2,200	
	2号	H7	中耐3階		12			21,500~25,200	2,200	
	3号	H7	中耐3階		12			21,500~23,900	2,200	
	4号	H8	中耐3階		12			22,600~26,400	2,200	
	5号	H8	中耐3階		9			26,800	2,200	
	6号	H8	中耐3階		12			22,600~26,400	2,200	
	7号	H9	中耐3階		12			23,300~27,100	2,200	
	8号	H9	中耐3階		8			27,100	2,200	
		H9	中耐3階、身		4			23,300	2,200	
9号	H9	中耐3階	12	27,100~23,300	2,200					

名 称	棟	建設年度 借上年度	構 造	規模	戸 数		空室	基準家賃 (円/月)	駐車場使用 料(円/月)	備 考
						計				
わかばアパート	第1号	H8	中耐3階	3LDK	18	33	0	23,800	2,200	
	第2号	H8	中耐3階		15			23,800～25,100		
小浜アパート	第1号	H13	高耐11階	3LDK	20	46	0	30,100～30,200	2,200	第1号のうち11戸 第2号のうち22戸 市営改良住宅
	第2号	H9	高耐6階		26			28,500～29,200		
寺町プラザ		H13	高耐8階(4-8階)	2LDK	20	20	0	27,600～28,100		借上
西の原アパート	第1号	H16	中耐3階	1LDK,	18	48	0	24,900～32,700	2,200	
	第2号	H17	中耐3階	2DK,	27			25,000～32,900		
		H17	耐火2階、身	3DK	3			24,900		
ウイステリア天神		H17	高耐7階(3-6階)	1LDK, 2LDK	20	20	1	27,000～27,400		借上
横町団地	1号棟	S58	中耐3階	3DK	12	24	1	16,700		
	2号棟	S59	中耐3階		12			17,000		
池田団地	A棟	H5	木造2階	3DK	2	8	0	18,900～21,300		
	B棟	H6	木造2階		6			21,300		
宍道町緑が丘住宅		H13	中耐3階	3DK	12	12	0	29,700～29,800		
荻田団地住宅	第1	H16	耐火2階	1LDK, 2LDK, 3LDK	6	12	0	20,700～28,600	2,200	
	第2	H17	耐火2階		6			24,400～28,700		
小金町住宅	1班	H10	木造2階	2DK, 3K, 3DK	10	64	3	24,900	1,570	
	2班	H11	木造2階		15			25,200		
	3班	H12	木造2階		8			25,400		
	4班	H12	木造2階		6			25,400		
	5班	H13	木造2階		5			25,700		
	6班	S54	簡耐2階		5			15,000		
	7班	S55	簡耐2階		5			15,200		
	8班	S55	簡耐2階		5			15,200		
	9班	S56	簡耐2階		5			15,900		
合 計					2,199	2,199	26			

## 1 公営住宅の建設・建替計画について

### ① 公営住宅の建設・建替計画

平成23年3月に、公的住宅の充実施策の推進のため「松江市公営住宅等長寿命化計画」が策定されている。なお、松江市公営住宅等長寿命化計画とは、松江市の管理する「公営住宅、特定公共賃貸住宅及び公社住宅」などのストックについて、予防保全的な維持管理や耐久性向上に資する改善等の計画的な実施により、その有効活用と効率的な供給を実現することを目的に策定された計画である。

その中では、今後10年間の公営住宅の建設及び建替えは計画されておらず、既存ストックの継続使用を行うほか、民間賃貸ストックの活用による住宅施策の推進を図るとされている。

### ② バリアフリー対策の実施状況と今後の計画

#### ア 高齢者向け改善の実施

既存アパートの1階住戸で退去があった際に、計画的に高齢者向け改善を実施されている。(年間計画5戸程度の改善を実施) 具体的には、室内のフラット化、手摺の設置、非常用通報装置の設置等が行われている。なお、高齢者向けとしては、現在52戸設置されている。

#### イ 身障者向け住戸の設置

新設・建替えの際に、身障者向け住戸を整備するものとされている。具体的には、スロープの設置、室内の車椅子仕様設計等を行うとされており、現在は19戸設置されている状況である。

しかしながら、今後10年間は整備する計画はない。

### ③ 民間賃貸住宅活用状況と今後の計画

#### ア 中心市街地での借上公営住宅

現在、寺町プラザとウイステリア天神(各20戸借上げ、20年間)の2ヵ所を借り上げ、公営住宅として提供されている。今後も民間による賃貸住宅の建設に対し、市の設ける「借上採択要

件」の周知を積極的に行うなど、民間市場に対する働きかけを行い借上公営住宅の推進を図ることとされている。

イ その他の借上公営住宅

今後は、民間ストックの活用を進める考え方である。また、これに向けた基準作りに着手するとされている。

2 公営住宅の修繕・維持管理は適正か。

① 修繕・維持管理計画

維持管理計画としては、長寿命化計画の中で、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なうことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ることとされている。また、日常的、突発的な修繕については、適宜迅速な対応がなされている。

② 修繕に係る費用負担

ア 入居者の負担で行う修繕

畳、障子、襖、木製建具(外回り建具を除く)、ガラス、水栓、備え付けの換気扇、その他日常の使用などに伴う小修理は、入居者の負担で修理または取替えをすることとされている。

イ 市の負担で行う修繕

天井からの雨漏り、共同部分の修理等、入居者負担以外の修理について、その原因を調査したうえで、市の負担により行うこととされている。ただし、入居者の故意または過失が原因による場合は、入居者負担とされている。

③ 修繕状況等

(単位：件、千円)

	平成 21 年度			平成 22 年度		
	件数	金額	備考	件数	金額	備考
退去修繕	110	41,250 (375)		126	46,875 (372)	
各所修繕 <sup>*1</sup>	179	11,977 (67)		255	16,631 (65)	
内裝修繕	87	2,984 (34)		121	4,292 (35)	
外裝修繕	69	26,486 (384)	外壁改修工事 21,410 千円	94	66,628 (709)	外壁改修工事 60,984 千円
給排水衛生 修繕	235	15,359 (65)	給水管修繕工事 1,270 千円 水道接続工事 2,940 千円 量水器取替工事 2,520 千円	311	6,984 (22)	ポンプ取替工事 615 千円 駐車場整備に伴う ガス管移設工事 599 千円
機械設備修 繕 <sup>*2</sup>	200	6,957 (35)		241	9,683 (40)	
電気設備修 繕	92	3,453 (38)		149	5,413 (36)	
樹木管理	3	5,909 (1,970)		7	1,279 (183)	
法定点検・ 管理	3	2,191 (730)		12	7,782 (648)	
その他	39	5,423 (139)		63	12,378 (196)	駐車場整備 3,942 千円
合計	1,017	121,989 (120)		1,379	177,945 (129)	

<sup>\*1</sup> 各所修繕とは、内裝修繕、機械設備修繕などが複合的に発生した修繕をいう。

<sup>\*2</sup> 機械設備修繕とは、ガス機器、換気扇等の修繕をいう。

(注) 金額欄下段の括弧内の金額は1件当たりの平均額

④ 住宅管理人の仕事内容と委嘱状況

ア 仕事内容

- ・ 条例、規則の遵守に関すること
- ・ 市営住宅、共同施設の管理に関すること
- ・ 敷地内の環境整備に関すること
- ・ 災害、破損箇所の報告に関すること
- ・ 配布物に関すること
- ・ 入居者の異動の確認及び報告に関すること 等

#### イ 委嘱状況

全 38 団地中 26 団地、34 人。

今後、未設置団地への配置を進めることとしている。(現在、協議中 1 団地)

報酬は、50 戸を超えると月額 4,500 円、50 戸以下では月額 4,000 円とされている。

### 3 管理代行制度は適正に導入されているか。

#### ① 管理代行制度の導入理由と今後の導入計画

住宅の管理について各制度を比較検討された結果、市民サービスの向上及び行財政の効率化を図る観点から、住宅管理の多くを外部に委託できる「管理代行制度」の導入が有効と判断され、平成 23 年度から管理代行制度を導入されている。ただし、管理代行制度により外部委託（公営住宅法に基づき島根県住宅供給公社に委託）できる住宅は、公営住宅法に基づき整備された住宅に限られているため、その他の住宅については指定管理者制度を導入し、指定管理者には、住宅管理の一元化を図るため、島根県住宅供給公社を指定されている。

現在、市が管理する住宅の種類及び数、管理形態は、次のとおりとなっている。

・ 市営住宅	2,009 戸	} 管理代行制度
・ 市営改良住宅	190 戸	
・ 特定公共賃貸住宅	64 戸	} 指定管理者制度
・ その他一般住宅	6 戸	
・ 定住促進住宅	82 戸	公社との建設・管理契約

また、以上は 3 年間の契約であるため、その後の管理方法については、管理代行制度の評価を行う中で検討することとされている。

### 4 入居者からの苦情対応は適切になされているか。

#### ① 受付及び対応

平成 22 年度までは、市（建築課）が窓口となって受付を行い、修繕に係る苦情等は即日対応とされ、その他の苦情についても適宜迅速な対応がされていた。

平成 23 年度からは、住宅管理の委託先である島根県住宅供給公社が窓口となって受付を行っており、深夜、休日等を含め、従来と同様に対応されている。なお、平日の窓口対応時間が午後 7 時まで延長され、利用者の利便性の向上が図られている。

また、苦情・相談については、市でも対応しており、両方で連携を図って処理されている。

### 5 入居者の募集、選考は適正かつ公平に行われているか。

#### ① 市民への募集方法（空室情報や入居手続等の公表）

入居者公募の方法については、条例第 4 条において、「市長は、入居者の公募を次に掲げる方法のうち、2 以上の方法によって行うものとする。(1)新聞(2)ラジオ(3)市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示(4)市広報(5)テレビジョン(6)市ホームページ」と規定されている。実際には、市掲示場への掲示、窓口での案内のほか、市報松江及び市のホームページで公表している。

#### ② 優遇措置

特例優遇として、被災世帯又は危険な場所・建物に居住する世帯に対して、公募を行わずに既存住宅への入居が可能になることがある。

また、優先優遇として、抽選回数が 2 回になる措置があり、対象者としては、母子世帯、高齢者を含む世帯、障害者を含む世帯、生活保護世帯、犯罪被害者等世帯である。平成 22 年度までは、申込み 4 回以上の世帯に対し、抽選回数が 2 回になる措置があったが、今年度から廃止されている。

## 市営住宅空家募集抽選結果

(期間:H19.4~H22.2)

年度	月	戸数	実質人数	実質の倍率	抽選人数	抽選の倍率
平成 19 年度	4	15	95	6.33 倍	161	10.73 倍
	6	9	52	5.78 倍	69	7.67 倍
	8	10	89	8.90 倍	143	14.30 倍
	10	5	56	11.20 倍	72	14.40 倍
	12	12	98	8.17 倍	160	13.33 倍
	2	5	66	13.20 倍	91	18.20 倍
	計	56	456	8.14 倍	696	12.43 倍
平成 20 年度	4	17	87	5.12 倍	144	8.47 倍
	6	17	115	6.76 倍	172	10.12 倍
	8	19	69	3.63 倍	108	5.68 倍
	10	16	86	5.38 倍	120	7.50 倍
	12	17	81	4.76 倍	114	6.71 倍
	2	6	69	11.50 倍	91	15.17 倍
	計	92	507	5.51 倍	749	8.14 倍
平成 21 年度	4	7	36	5.14 倍	53	7.57 倍
	6	6	56	9.33 倍	88	14.67 倍
	8	10	52	5.20 倍	80	8.00 倍
	10	20	80	4.00 倍	127	6.35 倍
	12	16	64	4.00 倍	95	5.94 倍
	2	9	40	4.44 倍	59	6.56 倍
	計	68	328	4.82 倍	502	7.38 倍
平成 22 年度	4	13	70	5.38 倍	94	7.23 倍
	6	17	73	4.29 倍	118	6.94 倍
	8	12	60	5.00 倍	93	7.75 倍
	10	17	78	4.59 倍	134	7.88 倍
	12	13	164	12.62 倍	164	12.62 倍
	2	11	69	6.27 倍	110	10.00 倍
	計	83	514	6.19 倍	713	8.59 倍
合計		299	1,805	6.04 倍	2,660	8.90 倍

(注)一度に2つまで住宅を申込みため、抽選人数が応募した実質人数を上回る。

## 6 敷金の管理は適正になされているか。

敷金については、条例第19条において、「市長は、入居者から入居時における3月分の家賃に相当する金額の敷金を徴収するものとする。(中略)敷金は、入居者が市営住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の家賃等があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。」と規定されている。

徴収した敷金は、歳計外現金として出納室で管理されている。定期積立貯金として運用しており(JAくにびき、1年定期、109,480千円)、その利息は一般財源化して、住宅管理費に充当している。

## 7 家賃の決定は適正になされているか。

## ① 家賃の決定方法

毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、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事業主体が定めるもの。

② 家賃の減免に対する措置状況

条例第 16 条では

- (1) 入居世帯の収入が著しく減少したとき。
- (2) 入居者又は同居者が疾病にかかり著しい出費を要したとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他(1)～(3)に準ずる特別の事情があるとき。

に該当する場合には家賃の減免ができるとしているが、平成 18 年度～平成 22 年度には減免実績はなかった。

③ 収入超過者・高額所得者の状況

年 度	収入超過者		高額所得者	
	戸数*	措 置	戸数*	措 置
平成 18 年度	200	通知による指導	1	通知による指導
平成 19 年度	197	通知による指導	1	通知による指導
平成 20 年度	198	通知による指導	1	通知による指導
平成 21 年度	263	通知による指導	1	通知による指導
平成 22 年度	296	通知による指導	2	通知による指導

\*戸数は年度末数値

収入超過者：公営住宅法に定める収入の上限（原則 158,000 円）を超え、市に認定された入居者。認定入居者には住宅を明け渡す努力義務が発生し、またその収入に応じて設定された割高の家賃が請求される。

高額所得者：公営住宅法及び条例により、市営住宅に 5 年以上入居し、かつ最近 2 年間明け渡し基準を超える高額な収入がある入居者。その場合、6 ヶ月後を期限として住宅の明け渡しの請求を受けることとなり、請求期限までに明け渡しに応じない場合は、近傍同種住宅の家賃（団地最高額の家賃）の 2 倍の家賃を請求される場合もある。

※なお、本監査実施中に家賃算定に誤りがあり、家賃を過大に徴収していたことが判明した。具体的には、平成 8 年の法改正により家賃の算定方法が大きく変わり、入居者の収入や住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等の事項に応じ算定されることとなり、平成 10 年度から適用された際に、簡易耐火構造平屋建の住宅は木造と同様の扱いとされたにもかかわらず、それを見落として非木造とし、誤った算定をしていた。しかも、その後のチェックが充分に行われず、いままで見過ごされてきたものである。

8 家賃の徴収、滞納管理は適正になされているか。

① 家賃の徴収状況

(1) 現年分

(単位：円、%)

	調定額 (A)	収入済額 (B)	不納欠損額 (D)	収入未済額 (E)	収納率 (B)/(A)
平成 18 年度	455,991,574	443,254,293		12,737,281	97.21
平成 19 年度	456,454,762	449,706,978	4,636	6,743,148	98.52
平成 20 年度	456,156,303	448,832,653		7,323,650	98.39
平成 21 年度	456,284,722	450,606,259		5,678,463	98.76
平成 22 年度 (H23.4 月末日)	489,648,180	483,444,743		6,203,437	98.73

※納付方法 口座振替 1,391 件 (62.3%)、生活保護者の住宅扶助費代理納付 191 件 (8.5%)、納付書納付 652 件 (29.2%)

## (2) 滞納分

(単位：円、%)

	調定額 (A)	収入済額 (B)	不納欠損額 (D)	収入未済額 (E)	収納率 (B)/(A)
平成 18 年度	62,148,637	15,805,701		46,342,936	25.43
平成 19 年度	59,080,217	18,813,300	3,840,382	36,426,535	31.84
平成 20 年度	43,169,683	14,039,231	5,287,183	23,843,269	32.52
平成 21 年度	31,166,919	10,454,926	3,965,019	16,746,974	33.54
平成 22 年度	23,182,594	6,284,590		16,898,004	27.11

家賃の徴収については、市営住宅滞納者事務取扱に従い、現年分の収納率は非常に高いものであるが、滞納分については約 3 割の収納率にとどまっている。

## ② 滞納による明け渡し請求状況及び訴訟状況

基本的に 3 ヶ月以上の滞納者には、明け渡しを含めた催告を行っている。

さらに、悪質な長期滞納者に対しては訴訟を行っている。合併後から平成 23 年 2 月現在で、訴訟 43 件、公判前の納付による取下げ 7 件である。また、判決のあったもの 37 件（訴訟件数のうち複数判決がある）、うち分納を行うことによる和解 18 件、判決（退去）19 件である。

## 9 駐車場の管理は適正になされているか。

## ① 駐車場の管理方法、駐車場使用料の徴収・管理方法

各団地に駐車場管理委員会を立ち上げて、管理を委託している。

委託費として、@90 円（月額）×管理台数を支払っている。

駐車場使用料は、毎月、住宅使用料と一緒に徴収する。

なお、旧町村の合併以前に使用料を徴収していない住宅があり、合併以後そのまま使用料を徴収していない実態があった。

## ② 駐車場使用料の徴収状況（特定公共賃貸住宅を含む）

## (1) 現年分

(単位：円、%)

	調定額 (A)	収入済額 (B)	不納欠損額 (D)	収入未済額 (E)	収納率 (B)/(A)
平成 18 年度	24,438,331	23,929,751		508,580	97.92
平成 19 年度	25,740,237	25,311,107		429,130	98.33
平成 20 年度	27,041,898	26,509,810		532,088	98.03
平成 21 年度	27,947,952	27,591,272		356,680	98.72
平成 22 年度 (H23.4 月末日)	31,673,169	31,139,243		533,926	98.31

## (2) 滞納分

(単位：円、%)

	調定額 (A)	収入済額 (B)	不納欠損額 (D)	収入未済額 (E)	収納率 (B)/(A)
平成 18 年度	1,443,234	545,259		897,975	37.78
平成 19 年度	1,406,555	669,010	47,133	690,412	47.56
平成 20 年度	1,119,542	618,348	185,470	315,724	55.23
平成 21 年度	847,812	645,883	45,230	156,699	76.18
平成 22 年度	513,379	332,110		181,269	64.69

## 10 総括意見

監査結果の概要は以上のとおりであり、公営住宅の管理については概ね適正に行われているが、家賃の算定等一部の事務について不適正な取り扱いがなされていたものがあり、次の事項につい

て今後の方向性として、改善の余地があると認められるため、十分な検討を重ね、市民の貴重な財産である公営住宅がさらに公益に資するよう努められたい。

(1) 都市計画との整合について

近年、本市においては、住宅や大型店舗の郊外化が進行し、中心市街地においては老朽空家や月極駐車場の増加に見られるように、中心市街地の空洞化及び高齢化が問題視されてきている。都市計画においては、行政サービス提供の効率性や市民生活の利便性の向上の観点から、中心市街地の高度化利用を図り、中心市街地の活性化、賑わいの創出に併せて住宅の誘導が求められている。公営住宅の建設・建替計画についても、長寿命化計画による既存ストックの活用と併せて、都市計画に基づき策定された住宅マスタープランとの整合を図り、市街地における借上公営住宅の建設促進など都市計画実現のための実施計画となるよう努められたい。

(2) 管理代行制度等の導入について

公営住宅についての情報、受付、窓口の一元化による市民サービスの向上と事務の効率化・コスト削減を目的として、県営住宅の管理代行を受託している島根県住宅供給公社に対して平成 23 年度から管理を委託されたところであり、今後その評価・検証がなされるものと考えている。ただし、これまでは市直営により諸課題を解決しながら概ね良好に管理がされていたものであり、特に家賃の徴収については、近年の事務改善と職員の努力の積み重ねにより収納率の向上、滞納額の大幅減という成果をあげてきたと評価している。管理代行等に移行したことにより、その成果を損ねることのないよう、今後は役割分担を明確にし、かつ緊密な連携をもって対処されたい。

(3) 団地自治会との連携について

公営住宅法に規定する管理人については、入居者の高齢化等により担い手不足で少なからず欠員を生じた状態が継続している。待遇改善を図るなどの対策も必要と考えるが、広報誌の配布委託の例にあるように自治会・町内会による自主・自立運営を奨励する観点から、団地自治会に管理人業務をはじめ防災、美化など身近な管理業務を担ってもらうことについて積極的に研究・検討されたい。

(4) 受益者負担の公平性について

駐車場使用料について、駐車場が整備されているのに使用料を徴収していない公営住宅が旧町村地区に残っている。合併以前に駐車場使用料を無料としていたことからの経過措置と思われるが、合併後 6 年が経過し、他の公共料金等についてはほぼ経過措置が終了し、公平性が保たれていることに鑑みれば駐車場使用料についても利用者に十分説明し、理解を得て徴収するよう改められたい。

(5) 家賃の算定誤りについて

本監査実施中に家賃の算定誤りが発覚し、原因としては過去の法改正による算定方法の変更の際の確認ミスであると思料されるが、構造的に問題であるのは、その後 10 年以上にわたり毎年家賃の再計算が行われる際に、算定方法についての検証がされておらず、コンピューターソフトに依存していたことがあげられる。家賃算定の基本的事項は、職員の基本認識としてコンピューターの取扱いマニュアルより重要なバイブルとして本来文書化され、継承されていなければならないものであり、毎年のチェックは試査でもなされるべきものとする。特に、管理代行制度や指定管理者制度の導入の年にあたり、大きな教訓として今後に生かされたい。