

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 199 条第 12 項の規定により、平成 23 年 9 月 5 日付け松江市監査委員告示第 10 号で公表した行政監査の結果に基づき、松江市長から措置等を講じた旨の報告がありましたので、次のとおり公表します。

平成 23 年 10 月 31 日

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

措 置 報 告 書

監 査 結 果	措 置 結 果
<p>(1) 都市計画との整合について</p> <p>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。</p> <p>(2) 管理代行制度等の導入について</p> <p>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。</p> <p>(3) 団地自治会との連携について</p>	<p>住生活基本法に基づき、松江市総合計画及び都市マスタープランと整合を図り、住宅・住環境整備を網羅、策定された住宅マスタープランを遵守し、また具現化する。</p> <p>中心市街地における民間住宅開発事業を活用し、借上公営住宅の拡充を図る。</p> <p>具体的には、橋北地区や橋南地区等での開発事業等に関し、関係課への情報収集に努めている。                      (建築課)</p> <p>管理代行等市営住宅の外部委託に関しては、入居者からの苦情、通報等に配慮し受託者との連携を密にして今まで以上に市民サービスの向上等を図りたい。</p> <p>また、管理代行等を導入したことによる徴収率の低下があってはならないと考えており、行政監査での指摘の旨も公社へ伝え、適正な収納に努めている。</p> <p>滞納の状況があれば早い段階での対応に努めているほか、やむを得ない場合の訴訟も的確に執行し、適格な姿勢を示すことにしている。                      (建築課)</p>

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。

もとより団地自治会の充実は望ましいものであり、ご指摘の点については、法的な制約の有無等検討し、研究していきたいと考えている。

(建築課)

現在、駐車場使用料の見直しを検討しているところであり、今後入居者への説明と周知を図り、適正な負担を求める考えである。

(建築課)

「家賃算定の仕方」については、収入の認定や係数の適用、算定の方法等を体系的にまとめ、更にチェックポイントを明確にするようにしたいと考えている。

また職員の研修を通して複数人でのチェックの方法や、抜き出しチェックなどの検討の仕組作りを進めたい。

誤りがあった場合に的確に是定、対応する体制環境づくりが必要である。

(建築課)