

平成 20 年度

浜松市包括外部監査結果報告書

概 要 版

(市営住宅の事務の執行について)

平成 21 年 3 月

浜松市包括外部監査人

## 監査の概要

平成 20 年度浜松市包括外部監査は、責任者（公認会計士）のほか、補助者として公認会計士 4 名、税理士、社会保険労務士各 1 名の合計 7 名で行った。テーマは「市営住宅の事務の執行について」である。

市営住宅は、市の予算に占めるウェートはそれほど大きくないが、格差社会の進展、少子高齢化や家族形態の変化により、住宅困窮者は増加する傾向にあると思われ、本年度のテーマとして選択した。

監査結果報告書は 4 部にわかれており、第 1 部は監査の概要、第 2 部は監査結果、第 3 部は参照資料、第 4 部は関連する条例や規則等である。

監査結果は、総括、個別（ . 制度等、 . 入居、 . 収入認定・家賃決定、 . 家賃等徴収、 . 退去手続、 . 管理業務の 6 章）に分けて記載した。以下に監査結果の主要な項目につき説明を行う。（金額表示の千円単位や百万円単位の場合は未満を切り捨てている。）

## 監査結果

### 総括

監査結果のうち、重要と思われるものを要約すると下記のとおりである。

- ・ 業務遅滞・・・事務が長期にわたり遅滞しているものがあり、その処理に追われている。  
滞納額への対処、長期空き家の解消策、高額所得者に対する明渡し請求
- ・ 財産管理・・・財産管理が疎かになっている。  
滞納額の管理、債権回収対策課へ移管した債権額、借地、借地上の建物、付保状況、敷金
- ・ 指定管理者制度・・・委託している業務につき問題がある。  
入居時修繕、収入状況申告書の確認

### 個別

- ・ 制度等

#### 1 . 民間活力の活用

日本経済は人口減少、高齢化等の問題に加え、米国の金融危機に端を発する景気後退の中、税収も大幅減となるなど、地方公共団体の財政も決して明るい状況ではない。このような背景の中、浜松市においても家庭環境の変化や貧困層の拡大により市営住宅の

ニーズは高まることが予想される。浜松市営住宅は、浜松市所有のもので運営されているが、老朽化した市営住宅の建替資金の負担軽減のため、また、契約管理期間の短縮により、社会状況の変化に柔軟に対応するため、民間住宅の借り上げや一定の条件に該当する者への家賃補助制度の採用により、市民のニーズに的確に対応することが望まれる。

## 2．緊急雇用対策への対応

急激な経済状況の悪化に伴い、平成 20 年 12 月及び平成 21 年 1 月に、派遣契約の解除や解雇等によって社員寮等からの退去を余儀なくされ住宅に困っている市民に対し、平成 21 年 3 月 31 日までの期限付きで 51 戸を貸出した。この措置は今回の経済状況に応じた緊急避難的なものである。

この不況が長期化することにより入居対象者がますます増加する可能性もあり、既存の市営住宅入居者との公平性の確保に配慮が必要である。

## 3．条例等の整備

浜松市営住宅に関する規則は浜松市営住宅条例、浜松市営住宅条例施行規則及び 32 の要綱・要領から成り立っている。住宅課では、時代の変化に対応するため、さまざまな改定を行っているが、これらを全面的に見直した上で、簡潔性、明瞭性を高めることが必要と考える。

### ．入居

#### 1．応募者の少ない団地への対応

定期募集は住宅の所在する地区や市営住宅の建設年度等によって、応募倍率に大きな差が生じている。応募者の少ない団地については、その原因を調査・分析し、有効な対策を検討すべきと思われる。

#### 2．辞退者等への対応

第一次審査を経て仮当選後の失格・取消・辞退により入居しない者への対策が必要と思われる。申請書に収入額を記載させ第二次審査で失格となる者を防止するほか、高齢者等で高層階への入居困難者のため、あらかじめ募集要項に募集する部屋の階層を記入することや申込書に入居困難な階層を記入させる等の配慮が必要と思われる。また、取消者や辞退者で合理的な理由がない者には、一定期間応募禁止等の措置が必要と思われる。

#### 3．入居促進

今後ますます増加が予想される高齢者等への対策として、住宅困窮者のニーズを調査、

把握し、バリアフリー化等の確実な実施が必要と思われる。

#### 4. 長期空き家

政策空き家のうち、老朽化により用途廃止予定のもの等を除き、活用可能な 163 戸と事故等で空き家としている 44 戸について、耐用年数まで募集を行うこととした。この中には耐用年数まで 30 年以上もあるものが 123 戸もあり、経済性を考慮したうえで、早期の募集が望まれる。

##### . 収入認定・家賃決定

#### 1. 家賃の決定手続

家賃の決定は、毎年提出される収入状況申告書によっているが、入居者が正確に記入することはかなり困難で非常に誤りが多いため、市民税課のデータによって確認作業を行っている。収入状況申告書のデータに基づき収入認定を行うのであるが、その作業の過程で入力ミス等が発生し、誤った家賃が決定され、正しい家賃より不足している世帯があった。

収入状況申告書の記載誤りに対する方策や収入状況申告書のデータ入力時のチェック方法を見直し、家賃決定誤りの根絶が望まれる。

中区においては、収入状況申告書の確認、訂正業務は指定管理者である（財）浜松市建設公社が行い、その再確認・入力は中区まちづくり課で行っており、業務の効率化、適正化のため、業務を集中することが必要と思われる。

#### 2. 家賃の減免等

家賃は原則として、収入状況申告書によって決定されるが、ほぼ 2 年前の収入によって現在の家賃が決定されることとなり、収入状況の変化に速やかに対応しているわけではない。収入の更正、再認定、減免といった制度はあるが、認知度が低く、過去に実施した例は少ない。また、この制度に関する条例、施行規則、要領・要綱を見直し、簡潔性、明瞭性を高める必要がある。

##### . 家賃等徴収

#### 1. 現金徴収

家賃等の徴収は約 75%が口座振替によっているが、残りは納入通知書による振込もしくは窓口で現金持参または徴収員による集金となっている。現金は盗難や紛失だけでなく横領、詐取などの危険性が高く、その管理には十分な注意が必要である。このため、現金管理についての監査を行った結果、監査した範囲では現金管理に問題はなかった。

ただし、住宅課や各区のまちづくり課において領収書綴りが必要以上に保管されており、領収書の不正使用を防止する意味から、必要数のみの保管に努める必要がある。また、領収書綴りの管理簿の様式を定め、その記入及び承認を行う必要があると考える。

## 2．滞納額

滞納額は減少しているが、平成 20 年 3 月 31 日現在、651 人、333,966 千円のうち、滞納者の最高滞納月数は 215 ヶ月( 3,518 千円 )であり、金額の最高は 4,481 千円である。60 ヶ月超の滞納者は 54 人、その残高は 107,028 千円であり、過去においての徴収事務の職務怠慢を如実に示している。平成 20 年度に不納欠損処理を行ったが、今後も迅速な債権回収対策の実行が必要と考える。滞納者に対する対策には、条例等で定められているとおり、明渡し請求や連帯保証人への請求等があり、速やかな実行が望まれる。また、収入状況によって、やむを得ないと判断した者には、家賃の減免や徴収猶予等の制度によって対処することで問題はないものと思われる。

## 3．延滞金

浜松市営住宅条例には、滞納者に対する延滞金についての定めがないが、平成 5 年 1 月 8 日決裁の取扱基準により、その全てを免除している。延滞金の免除については同取扱基準で、納付期限までに納付しなかったことについてやむを得ない理由があると市長が認めた時、と限定されており、一律免除は、善良な入居者との公平性が保てない。また、延滞金の免除は申請主義により、理由に合理性があるときに限り認めるべきと考える。これに関する条例等の整備が必要である。

## 4．債権回収対策課への移管債権

平成 20 年度より、滞納債権の一部を債権回収対策課に移管しているが、中区まちづくり課で把握しているものと住宅課で把握しているものとの間で相違があり、14,477 千円の債権について回収に向けての対策が講じられていない。移管に関する基準等の整備及び移管に関する書類の整備、管理責任の所在の明確化が望まれる。

### ．退去手続

#### 1．退去手続

退去時の手続は要領で定められているが、要領どおりに実施されていないものが散見された。改善が必要と考える。また、退去時修繕が未了等のため長期空き家となっているものがある。修繕を市が実施し、その費用と預っている敷金との相殺後の残高を退去者に請求することに変更すること等、長期空き家対策を実施し、住宅の円滑な供給に努めるべきである。早期に規程を整備及び対処をすべきである。

## 2. 明渡し請求等

悪質な家賃滞納者や高額所得者には、市営住宅の明渡し請求ができるが、実施件数は少ない。住宅困窮者の入居が可能となるよう、明渡しを確実に実施すべきである。また、高額所得者の家賃は近傍同種の住宅の家賃を徴収することとなっているが、この算定額が民間賃貸住宅の家賃と比較して低いために、退去する人が少ないものと推察される。算定のための係数を見直し、民間の住宅の家賃と同等とすべきと考える。

### . 管理業務

## 1. 管理組織

市営住宅に関するさまざまな業務は、住宅課、中区・北区・浜北区の各まちづくり課及び中区の指定管理者である（財）浜松市建設公社等で行っており、指揮命令系統が複雑で業務も整理されていないようである。業務の効率化、適正化のため、組織の簡素化を図り、指揮命令系統を明確にすべきと考える。

## 2. 管理員、管理人等

市営住宅の管理のため、管理員、管理人、相談員及び通訳が配置されているが、その必要性を検討し、人数の適正化が望まれる。また、業務についても報告書の要否、その内容等を検討し、要綱の整備が必要と思われる。

## 3. 指定管理者

中区で管理する中区、西区、南区、東区に所在する市営住宅の管理業務は、指定管理者制度を採用し、（財）浜松市建設公社に委託している。公社との契約金額は当初決定額で不変であるが、入居時修繕の件数等はその時々状況によって変化し、損益管理に厳格な一般の民間企業では受託困難と思われる。

また、公社では入居者の収入状況申告書の内容調査のため、市民税のデータと照合しており、守秘義務の厳格化、データ管理の厳格化が必要と考える。この業務を指定管理者に行わせるとなると、一般の民間企業の参入は困難であり、この業務を分離し市職員が行う等の検討が必要と思われる。

## 4. 敷金

敷金の管理は改善すべき点が数多くある。合併前の町村の敷金の管理台帳が一部不存在であり、また、敷金残高の住宅課経理簿と会計課の残高との相違や敷金の調定額と実際の入金額との相違が認められ、速やかに調査し改善が望まれる。

合併前市町村との敷金取扱の相違があり、敷金の取扱に関する規定の整備について、改善が必要と考える。

## 5．借地契約

市営住宅の敷地の一部は借地であるが、天竜区、北区の一部地域において公図が不明確等の理由により、整理がつくまで各区の総務企画課の管理となっているものがある。整理作業未了のため、住宅課の管理となっていないが、合併後 3 年を経過しており、整理に向けた今後の方針を決定する必要がある。また、建物の耐用年数を超えた土地の賃貸借契約を結んでいるものも見られた。

借地上の建物について用途廃止や借地解消予定のため、登記がなされていないものがあり、速やかな実行が必要と考える。

## 6．耐震対策

市営住宅のうち、旧耐震基準によって建設された 335 棟のうち、12 棟が耐震性能なし、139 棟が耐震性能不明となっている。修繕計画の策定、必要な予算措置とともに、用途廃止を予定しているものについては、居住者への通知、説明のうえ必要な措置を講じるべきである。

## 7．付保状況

市営住宅に関わる保険は管財課で一括契約されているが、物件データの更新が適時に実施されていないため、正確な住宅戸数が保険契約に反映されていない。管財課との情報連絡等の業務改善が必要である。

以上