

平成 20 年度

浜松市包括外部監査結果報告書

(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

## 第1部 監査の概要

### 目次

- 1 監査の種類
- 2 監査対象（選定した特定の事件）
- 3 監査対象を選定した理由
- 4 主な監査要点
- 5 実施した監査手続
- 6 監査従事者
- 7 監査実施期間
- 8 監査人の独立性（利害関係）

## 1 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

## 2 監査対象（選定した特定の事件）

市営住宅の事務の執行について

## 3 監査対象を選定した理由

浜松市は平成 20 年 4 月 1 日現在、人口は 823,628 人と全国 16 位であり、好調な自動車産業等の影響により外国人登録者も年々増加し 33,326 人で人口の 4% を占めている。また、市営住宅は 99 団地、6,333 戸に 14,222 人が居住している。入居者の約 2 割が単身世帯であり、母子および外国人世帯も増加傾向にある。

平成 20 年度の市の一般会計歳入当初予算は 266,800 百万円であり、そのうち住宅課の歳入予算は 1,995 百万円とそれほど大きくないが、住宅は市民生活の根幹部分をなすものであり、近年のわが国経済の長期停滞傾向の中、国民の所得格差はますます拡大する傾向にあり、市営住宅の充実は市の福祉政策の大きなウエートを占めていくものと認識している。

## 4 主な監査要点

市営住宅に関する事務の執行につき、主に下記の点について適法性および 3 E（経済性、効率性、有効性）の観点から監査を実施する。

- (1) 市営住宅の収支の状況
- (2) 市営住宅の建設、維持管理の状況
- (3) 入居、退去の事務
- (4) 家賃の収納事務
- (5) 滞納整理の状況
- (6) 地震対策の状況
- (7) 民間事業者からの借上型市営住宅採用の検討
- (8) その他監査の過程で発見された事項

## 5 実施した監査手続

監査要点に記載した事項を調査するため、関係部署のヒアリングを行い、必要に応じて、浜松市営住宅条例ほかの規則及び要領・要綱、契約書、領収書控え等の入金会計書類、収入状況申告書、公営住宅管理システムのデータ、財団法人浜松市建設公社の決算書及び諸報告書等の証拠書類を閲覧し、内容の分析検討や諸資料との照合を行った。

## 6 監査従事者

(1) 包括外部監査人      公 認 会 計 士      田中 範雄

(2) 補 助 者

公 認 会 計 士      松島 達也

公 認 会 計 士      佐藤 雅秀

公 認 会 計 士      鈴木 啓市

公 認 会 計 士      柴山 和俊

税 理 士      名倉 和実

社会保険労務士      平田 晴久

## 7 監査実施期間

平成 20 年 7 月 1 日から平成 21 年 3 月 3 日まで

## 8 監査人の独立性（利害関係）

包括外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人および補助者は、地方自治法第 252 条の 29 に定める利害関係はない。

## 第2部 監査結果

## 目次

総括 .....	9
<b>制度等</b> .....	<b>11</b>
1. 民間住宅借り上げ .....	12
2. 家賃補助制度 .....	13
3. 公営住宅法改正への対応 .....	14
4. 緊急雇用対策への対応 .....	15
5. 条例等の整備 .....	16
6. 書類名称の一般化 .....	18
7. 市営住宅入居者アンケート調査 .....	19
8. 公営住宅に関する決算書 .....	21
<b>入居</b> .....	
<b>一. 入居者</b> .....	<b>29</b>
1. 応募倍率の向上策 .....	30
2. 高齢者対策 .....	31
3. 同居承認・入居承継の承認の確認手続（不正同居者対策） .....	32
4. 暴力団員の確認 .....	33
<b>二. 入居手続</b> .....	<b>34</b>
1. 市営住宅入居許可申請書 .....	35
2. 取消・辞退者 .....	36
3. 強制退去者の再申込対策 .....	37

4 . 請書の記載事項 .....	38
5 . 請書控えの交付 .....	39
<b>三 . 空き家等 .....</b>	<b>40</b>
1 - 1 . 空室対策 .....	41
1 - 2 . 政策空き家への対応 .....	42
1 - 3 . 長期空き家への対応 .....	45
2 . 事故部屋への対応 .....	46
3 . 退去時修繕未了部屋 .....	48
<b>    . 収入認定・家賃決定 .....</b>	<b>49</b>
1 . 家賃の算定（利便性係数の算定要素である補正係数の決定方法） .....	50
2 . 近傍同種の住宅の家賃の水準 .....	51
3 . 家賃の更正・再認定 .....	52
4 . 家賃の再認定（収入激減の場合） .....	53
5 . 家賃の減免又は徴収猶予制度 .....	54
6 . 収入状況申告書の未提出者 .....	57
7 . 家賃決定手続 .....	58
8 - 1 . 収入状況申告書の記載 .....	59
8 - 2 . 収入状況申告書の添付書類 .....	60
9 . 収入状況申告書の入力時のチェック .....	61
10 . 家賃改定時の敷金追加徴収 .....	62
<b>    . 家賃等徴収 .....</b>	<b>        </b>
<b>一 . 回収 .....</b>	<b>63</b>
1 . 回収状況 .....	64

2．高額所得者からの損害金の回収.....	69
3．現金徴収に係る内部統制.....	70
4．現金徴収額の管理.....	72
5．徴収嘱託員の活動状況.....	73
6．領収書の管理.....	74
7．現金及び領収書綴の保管場所.....	77
8．領収書の発行責任の明確化.....	79
9．家賃等納入方法.....	80
10．家賃等使用料のコンビニ納付.....	81
<b><u>二．滞納</u></b> .....	<b>82</b>
1．不納欠損処理.....	83
2．滞納残高の増減検証.....	84
3．滞納者に対する督促手続.....	85
4．督促状及び催告書等の様式.....	89
5 - 1．連帯保証人への請求.....	91
5 - 2．連帯保証人の変更手続.....	93
6．延滞金の未徴収.....	95
7．回収金の現年度分への充当（入金額の充当時期）.....	96
8．債権回収対策課への移管.....	97
9．滞納債権管理.....	102
10．敷金返還請求未了者への返還.....	105
11．滞納退去者の家賃と敷金との相殺状況.....	106
<b><u>．退去手続</u></b> .....	<b>108</b>
1 - 1．退去時修繕工事の実施状況.....	109

1 - 2 . 退去時手続の順守 .....	110
2 . 退去済み者の修繕費と敷金との相殺.....	112
3 . 高額所得者、収入超過者の家賃.....	113
4 . 高額所得者からの損害金の徴収手続.....	114
5 . 明渡し請求の状況.....	116
6 . 高額所得者の明渡し期限の延長の理由の明確化 .....	119
7 . 連帯保証人への明渡し請求 .....	120
<b>管理業務</b> .....	
<b>一 . 管理組織</b> .....	<b>121</b>
1 . 住宅管理組織 .....	122
2 . 管理員の人員 .....	124
3 - 1 . 管理人の設置状況 .....	126
3 - 2 . 管理人の未設置.....	127
3 - 3 . 管理人の職務実態 .....	129
3 - 4 . 管理人報酬 .....	130
4 - 1 . 相談員の業務内容及び相談員の設置状況.....	131
4 - 2 . 相談員の報酬.....	132
5 - 1 . 外国人通訳 .....	133
5 - 2 . 通訳者の設置要綱 .....	134
6 - 1 . 指定管理者制度.....	135
6 - 2 . 指定管理者である（財）浜松市建設公社.....	136
6 - 3 . 指定管理者業務.....	138
6 - 4 . （財）浜松市建設公社からの事業報告書.....	140
7 . （財）浜松市建設公社の運営体制 .....	141
8 . （財）浜松市建設公社と浜松市との関係 .....	142



<b>二．管理システム</b> .....	<b>143</b>
1．公営住宅管理システム .....	144
2．公営住宅管理システムへのアクセス制限 .....	145
3．個人情報の管理 .....	146
4．敷金管理台帳の一部不存在 .....	147
5 - 1．敷金残高の会計課との相違 .....	148
5 - 2．敷金残高の相違（システム内） .....	150
6．敷金受入手続及び敷金返還手続 .....	152
7．敷金収納取扱の統一 .....	154
<b>三．契約等</b> .....	<b>155</b>
1．入居前修繕 .....	156
2．移転補償費 .....	157
3．耐震対策 .....	158
4．建物の付保状況 .....	159
5．住宅土地に係る賃借契約の対象者、対象土地 .....	160
6．住宅土地に係る賃借契約 .....	161
<b>四．ペット、不正駐車</b> .....	<b>162</b>
1．ペット飼育者の把握 .....	163
2．ペット飼育の禁止規定 .....	164
3．不正駐車への対応 .....	165

金額単位未満の端数は切り捨てて表示している。

本稿に参照資料として記載されているもののうち、住宅課の概要等、住宅課で入手が容易なものについては本報告書への資料掲載は行っていない。

## 総括

「浜松市営住宅の事務について」の監査結果の詳細は次頁以降で説明するが、重要と思われるものは下記のとおりである。なお、この「総括」においては、金額は万円単位で記載している。

### 1. 業務遅滞

浜松市営住宅の事務について、その都度、適時に適切な業務が行われず、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現状である。

- (1) 滞納額は平成 20 年 3 月末現在で、651 人で 3 億 3,396 万円、滞納者の最高滞納月数は 215 ヶ月(351 万円)、滞納額の最高は 448 万円、入居者の最高は 338 万円(134 ヶ月)である。これらにつき、平成 20 年度より債権回収対策課と連携して対応しており、初めて 12 件、2,298 万円につき不納欠損処理を行う。
- (2) 政策空き家等で長期にわたり入居者を募集してないままとなっているものがある。長期空き家の解消策として、活用可能な 163 戸、事故部屋 44 戸について、耐用年数まで募集を行うこととした。
- (3) 高額所得者に対する明渡し請求は、平成 18 年度以前は行っておらず、平成 19 年 4 月に過去からの分も含めて高額所得者 50 名を認定し、明渡し期限を平成 20 年 3 月 31 日とした明渡し請求を行った。

### 2. 財産管理

浜松市に限らず、公会計の分野では、歳入・歳出に関心が奪われ、財産管理が疎かになっている。

- (1) 滞納額はコンピュータで管理されているが、各人別、収入月別の管理に重点が置かれ、滞納残高の管理や分析には有効なシステムとなっていない。
- (2) 債権回収対策課へ移管した債権額が、住宅課と中区まちづくり課との間で情報伝達が適切に行われていないため、平成 20 年 8 月時点で、1,447 万円の乖離が生じている。
- (3) 借地は住宅課で管理することになっているが、合併前市町村の一部地域において、土地の境界線等が不明確なため、各地区の管理となっているものがある。

- (4) 借地上の建物について、用途廃止等の予定を理由として登記がなされていないものがある。
- (5) 付保状況は管財課との連絡に誤りがあり、正確な戸数が保険契約に反映されていない。
- (6) 敷金の残高は会計課との相違があるほか、管理台帳も一部存否が明らかではない。

### 3. 指定管理者制度

中区まちづくり課では、市営住宅の管理業務を指定管理者として財団法人浜松市建設公社に委託しているが、この業務につき、下記の問題がある。

- (1) 入居時修繕の内容は不確定であり、金額の見積りが困難なため、一般の民間企業が受注することは困難となっている。
- (2) 収入認定に際し、入居者からの収入状況申告書の記載内容の確認のため、市民税データとの照合作業を行っているが、一般の民間企業では困難な業務である。

## . 制度等

- 1 . 民間住宅借り上げ
- 2 . 家賃補助制度
- 3 . 公営住宅法改正への対応
- 4 . 緊急雇用対策への対応
- 5 . 条例等の整備
- 6 . 書類名称の一般化
- 7 . 市営住宅入居者アンケート調査
- 8 . 公営住宅に関する決算書

## 1. 民間住宅借り上げ

格差社会の進行や家族関係の変化等により、住宅困窮者や市営住宅入居希望者は増加する傾向にあるが、市営住宅の老朽化に伴い供給できる住宅数は減少傾向にあり、供給量を増やすためには建替えなどには多額の資金が必要となる。一方で、昨今の経済情勢を反映し、税収は大幅に落ち込むことが予想される。このような市の財政状態を勘案し、今後は市営住宅の建替えのみではなく、民間住宅を市営住宅として借り上げ、市営住宅として供給する借上型市営住宅により、市営住宅の供給を検討すべきと思われる。

### 説明並びに意見

「浜松市借上型公営住宅制度要綱」が平成 16 年度に定められているが、現在までに活用されたことはない。市営住宅は、格差社会の進行により入居希望者が増加することや既存住宅が昭和 40 年代、50 年代に建設されたものが全体の 60%と最も多いため老朽化による供給量の減少等に対応するため、今後、建替えなどに多額の資金が必要となることが予想される。一方、確実に進む人口減少や経済情勢の変化により今後の市の財政状態は必ずしも万全とは言えない。このような中、市営住宅の供給を促進するため、民間事業者が建設した賃貸住宅を借り上げ、市営住宅として供給する「浜松市借上型公営住宅制度」の活用を図る必要があると思われる。

通常、建設後 40～50 年とされる契約管理期間を「浜松市借上型公営住宅制度」では 20 年とすることができ、人口減少などの社会状況の変化に柔軟に対応することも可能となる。

国土交通省でも平成 21 年度より、民間のマンションやアパートを公営住宅として地方自治体が借りやすくするために、自治体に対する支援額を増やすことを決めた。国土交通省の補助額は借り上げる住宅と同じ建物を建設するのに必要な費用を基に計算した「基準家賃」と公営住宅の入居者が収入に応じて支払う家賃との差額の半分としている。

国のこの方針に則り、浜松市においても今後、積極的に民間住宅を市営住宅として借り上げ、資金負担の軽減を図るとともに、建物が古くなったときの空き家リスク対策に活用すべきである。

参照資料 浜松市借上型公営住宅制度要綱、住宅課の概要

## 2. 家賃補助制度

経済格差の拡大、生活環境の変化等により、住宅困窮者は今後ますます増加することが予想され、市営住宅の入居希望者のうち、入居できない者への対策が必要と考える。浜松市営住宅は比較的郊外に集中しており、その偏在化解消のため、あるいは、最近における中心市街地の定住者の高齢化の問題や中心市街地への若年世帯の定住促進等のためにも、一定の条件を満たした者が民間空き住宅に入居した場合に家賃補助を行う事業を創設することを検討すべきと考える。

### 説明並びに意見

世界的な不況の中、浜松市においても新たな貧困層が増加することが予想される。経済格差の拡大、生活環境の変化等により、単身者、母子家庭、外国人世帯における市営住宅入居希望者は増加傾向にあり、浜松市営住宅の申込倍率は全国平均以下ではあるが、平成19年度の申込倍率は5.07倍であり、住宅困窮者に住宅がいきわたっていない可能性がある。市営住宅は数に限りがあるため、入居することとなっても、義務教育中の子供の通学の負担が増すなど、市民の収入状況の変化に迅速に対応する制度としては十分ではない。

市営住宅の建設には多額の資金を必要とするため、簡単には増やすことができず、また、浜松市営住宅は比較的郊外に集中しており、その偏在化解消のため、あるいは、最近における中心市街地の定住者の高齢化の問題や中心市街地への若年世帯の定住促進等のためにも、市営住宅供給の補完的な措置として、市営住宅入居資格基準に該当する世帯のうち、一定の条件を満たした者が民間空き住宅に入居した場合に家賃補助を行う事業を創設することを検討すべきと考える。

なお、家賃補助制度は、中心部への定住促進のため等の目的により、すでに大阪市、宇都宮市、多治見市等において実施済みであり、浜松市でも採用すべきと考える。

参照資料 なし

### 3. 公営住宅法改正への対応

平成 21 年 4 月 1 日より改正公営住宅法が適用されると、既存入居者の中にも 5 年間の猶予後、明渡し努力義務の対象者、明渡し対象者となる者がでてくる。住宅困窮者の入居が可能となるよう、これらの者に猶予期間経過後、速やかに明渡しを実行せしめるよう、今後、情報の周知徹底が望まれる。

#### 説明並びに意見

国土交通省は公営住宅の募集倍率が高止まりしており、住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を住宅困窮者に対し、公平・的確に供給する観点から、入居収入基準や家賃制度を見直すこととしている。

公営住宅の入居収入基準（入居申込み可能な収入の上限）は、平成 8 年に収入分位 25%に相当する政令月収 20 万円(年間粗収入 3 人世帯 463 万円)に設定されて以降、10 年以上見直されておらず、その間の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、現在は収入分位 36%に相当している。この結果、応募倍率が上昇(平成 17 年度全国平均 9.9 倍、東京都 32.1 倍)し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況にある。このため、平成 21 年度より入居収入基準は現在の収入分位 25%に相当する政令月収 15 万 8 千円（年間粗収入 3 人世帯 400 万円)に改定され、裁量階層の入居収入基準及び高額所得者となる収入基準をそれぞれ現在の収入分位 40%に相当する政令月収 21 万 4 千円（年間粗収入 3 人世帯 484 万円）、60%に相当する政令月収 31 万 3 千円（年間粗収入 3 人世帯 632 万円）に改定される。

これにより、入居申込み可能な者が新たな入居収入基準以下の者となるため、住宅困窮度の高い者に対し、よりの確に供給することが可能となる。一定の収入を超える既存入居者は、新たに収入超過者や高額所得者となり、市場家賃に近い家賃の段階的適用・明渡し努力義務の対象、明渡し請求の対象となる。これらの既存入居者の居住の安定を図るため、急激な負担増や早急な明渡し請求が生じないように、施行後 5 年間は収入超過者や高額所得者としての適用を猶予されているが、猶予期間経過後の速やかな明渡しの実行が必要である。

収入分位		現行の政令月収	改正後の政令月収
25%	本来階層の入居収入基準	20.0 (463) (万円)	15.8 (400) (万円)
40%	裁量階層の入居収入基準(上限)	26.8 (565) ( " )	21.4 (484) ( " )
60%	高額所得者となる収入基準	39.7 (747) ( " )	31.3 (632) ( " )

( ) 内は 3 人世帯の年間粗収入

政令月収は、年間粗収入から、給与所得控除、公的年金等控除、配偶者控除、扶養控除等を行ったうえで月収換算することにより算定される。

収入分位とは、総務省による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世界帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値である。

参照資料 市営住宅入居者属性（収入分位別入居世帯数）

#### 4．緊急雇用対策への対応

世界経済の急激な悪化により、浜松市においても派遣会社で働く日系ブラジル人を中心に住宅困窮者の急増が問題となり、住宅課では、派遣契約の解除や解雇等により社員寮等からの退去を余儀なくされ、住居に困っている方に平成21年3月31日までの期限付きで、空き室50戸を提供した。この緊急対策は、今回の景気悪化に対する緊急避難的な対応であり、既に市営住宅に入居している人にも職を失い、無収入となった人が存在するものと思われ、これらの入居者に不利益とならないような配慮が必要である。

##### 説明並びに意見

平成20年秋のアメリカのサブプライムローン問題に端を発する世界経済の急激な悪化により、わが国でも輸送用機器製造業や電気機器製造業を中心とした派遣契約の解除により、派遣会社従業員が寮をも追われるといった問題が発生し、浜松市においても派遣会社で働く日系ブラジル人を中心に住宅困窮者の急増が問題となった。

これに対処するため、住宅課では、浜松市内に居住し、派遣契約の解除や解雇等により社員寮等からの退去を余儀なくされ、住居に困っている方に平成21年3月31日までの期限付きで、空き室50戸の入居者を募集した（下記参照）。平成20年12月25、26日の第1次募集（28戸）及び平成21年1月14、15日の第2次募集（22戸）の結果、171人から相談があり、51戸を貸し出した。この緊急対策は今回の景気悪化に対する緊急避難的な対応であるが、今後このような雇用不安が長期化することが予想され、新たな住宅困窮者への対応や入居が長期化する世帯への対応が問題となる可能性があり、住宅課では、政策空き家を修繕して対応する予定である。既に市営住宅に入居している人の中にも職を失い、無収入となった人が存在するものと思われることから、これらの入居者に不利益とならないような配慮が必要である。また、今回の緊急入居者の措置期間満了時には、市営住宅の随時募集に優先的に入居させること等を検討すべきと思われる。

##### （入居の条件）

- 1．入居要件：浜松市内に居住していて、派遣契約の解除や解雇等により離職し、社員寮等からの退去を余儀なくされ、住居に困っている方。
- 2．入居の形態：原則、家族世帯。
- 3．入居期間：平成21年3月31日（年末の募集は3ヶ月）まで。
- 4．家賃：家賃額は1万円程度。
- 5．敷金：徴収しません。
- 6．共益費等及び光熱水費：入居者で負担する。
- 7．連帯保証人：必要としません。ただし、身元引受人は必要。

参照資料 緊急雇用対策に伴う住宅確保について



## 5 . 条例等の整備

浜松市営住宅に関連する規則は、浜松市営住宅条例（以下、条例という）浜松市営住宅条例施行規則（以下、施行規則という）のほか、32の要領、要綱から成り立っている。ここ数年、時代の変化とともに、住宅課でもこれら規則を改定、新設することによって、業務に対応している。しかしながら、各部署でのヒアリング等の結果、これらの規則が末端まで浸透しているとは必ずしも言えず、周知徹底が必要と考える。また、条例と施行規則、要領・要綱とのつながりが必ずしも明確ではない。今後、要領・要綱は一本化する予定とのことであるが、全面的に見直した上で、条例、施行規則、要領・要綱の簡潔性、明瞭性を高めることが必要と考える。

### 説明並びに意見

浜松市営住宅に関連する規則は、以下に示す浜松市営住宅条例、浜松市営住宅条例施行規則のほか、32の要領、要綱から成り立っている。住宅課では、これらの見直しを常時行っており、ここ数年、時代の変化に合わせ、これらの規則を改定、新設することによって、複雑化する業務に対応している。しかしながら、各部署でのヒアリング等の結果、これらの規則が各現場員まで浸透しているとは必ずしも言えず、周知徹底が必要と考える。

また、施行規則は条例のどの部分の細則なのか、また、要領や要綱は条例や施行規則のどの部分の実施にあたっての取り決めなのかが明確となっておらず、条例と施行規則、要領・要綱とのつながりが必ずしも明確ではない。今後、住宅課では、要領・要綱は一本化することを予定しており、これらの条例、施行規則、要領・要綱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。

### 【浜松市営住宅管理に関する要綱・要領等一覧表（平成20年度）】

区分	番号	名 称（最終改定または新設年月日）	備考
条例	A	浜松市営住宅条例（H20.4.1）	
	B	浜松市営住宅条例施行規則（H20.4.1）	
入居関係	1	入居退去関係事務取扱要領（H20.4.1）	
	2	心身障害者世帯の入居関係事務取り扱い要領（H17.7.1）	
	3	浜松市営住宅への単身入居に伴う取扱要領（H20.4.1）	
	4	高齢者等世帯向住宅への入居取り扱い要領（H.19.4.1）	
	5	高齢者世帯向住宅及び小世帯向住宅への入居取り扱い要領（H17.7.1）	
	6	高齢者・障害者・子育て世帯等（裁量階層）の入居に伴う取り扱い要領（H18.4.1）	

	7	シルバー住宅への入居に関する要綱（H17.7.1）	
	8	老人ペア住宅の入居関係事務取扱い要領（H17.7.1）	
	9	市営住宅連帯保証人取扱要領（H20.4.1）	
	10	市営住宅同居承認及び入居承継承認取扱要領（H20.4.1）	
	11	市営住宅における暴力団排除に関する取扱要綱（H20.4.1）	
明渡し住 み替え関 係	12	市営住宅住み替え事務取扱要領（H20.4.1）	
	13	浜松市営住宅の既存入居者の移転に伴う取扱い要綱（H19.3.1）	
	14	入居許可取消し事務取扱要領（H20.4.1）	
	15	浜松市営住宅迷惑行為等措置要綱（H20.4.1）	
家賃関係	16	家賃決定手続きに関する事務取扱要領（H20.4.1）	
	17	浜松市営福祉住宅（特別の低家賃住宅）に関する家賃の取扱要綱（H19.11.1）	
	18	浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領（H20.4.1）	
	19	浜松市営住宅家賃滞納による法的措置対象者選定基準（H20.4.1）	
	20	市営住宅収入超過者及び高額所得者に関する取扱要領（H20.4.1）	
	21	浜松市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱い要綱（H17.7.1）	
駐車場・ 管理人・ その他	22	浜松市住宅連絡会設置要綱（H19.4.1）	
	23	浜松市営住宅駐車場の管理に関する要綱（H20.4.1）	
	24	浜松市営住宅管理人設置要綱（H20.4.1）	
	25	浜松市営住宅用途外使用・模様替え・増築承認に関する取扱い要領（H17.7.1）	
	26	浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱い要綱（H17.7.1）	
	27	市営住宅集会室使用要領（H17.7.1）	
	28	外国人入居者への相談員設置要綱（H17.7.1）	
	29	市営住宅の社会福祉事業への活用に関する事務取扱い要領（H17.7.1）	
	30	浜松市営住宅駐車場の有料化に関する取扱い要綱（H19.9.19）	
	31	火災等に伴う市営住宅の一時使用許可の取扱いについて（H18.11.22）	
	32	借上型市営住宅制度（H16.7.27）	

参照資料 浜松市営住宅条例  
浜松市営住宅条例施行規則

## 6 . 書類名称の一般化

市営住宅に関連して使用されている書類には、市側からの目線による用語で作られているものが多いが、市民にわかりやすい用語を使用し、書類名もわかりやすく変更することが望ましい。

### 説明及び意見

市営住宅への入居の際、入居者から市へ「請書」が提出される。市営住宅は、一般借家契約と異なり、契約期間の定めがなく、また、家賃も毎年の所得に応じて変動するなどの特徴がある。一方的に入居者が提出する請書と異なり、契約書には双方の押印が必要となり事務が煩雑になるが、一般的な「市営住宅賃貸借契約書」等の名称に変更することはできないか。

また、市営住宅の家賃は入居者の収入によって決定されるため、入居者は毎年、収入状況申告書を提出し、それによって家賃が決定され、入居者に「収入認定通知書」が送付される。この収入認定通知書には、収入の認定額及びこれによって決定された家賃の額が記載されており、入居者からすると「家賃決定通知書」と呼ぶにふさわしい書類である。市民にわかりやすい「収入認定通知書兼家賃決定通知書」等に変更することが望ましい。

市営住宅で使用している書類は、市側からの目線による用語で作られているものが多いが、市民にとってわかりやすい用語を使用し、簡潔明瞭な書類名とすることが望ましい。

参照資料 請書  
収入認定通知書

## 7. 市営住宅入居者アンケート調査

浜松市住宅課は、平成20年8月に浜松市住生活総合計画策定の参考資料とするため、市営住宅に入居している全世帯（5,520世帯）を対象としたアンケート調査を実施し、平成20年11月12日現在2,842世帯から回答を得ている。このアンケート結果を今後の施策に生かすとともに、管理人等にもこの結果を周知し、住環境の向上に役立たせることが重要と思われる。

### 説明並びに意見

浜松市住宅課は平成20年8月に浜松市住生活総合計画策定の参考資料とするため、市営住宅に入居している全世帯（5,520世帯）を対象としたアンケート調査を実施した。質問は下記に要約した問1から問11までに分かれており平成20年11月12日現在2,842世帯から回答を得ている。回答率は51.4%である。

（質問内容）

問1. あなた自身のことについて・・・性別、年齢

問2. あなたの国籍

問3. 今、お住まいの団地は？

問4. 今、お住まいの団地には、何年お住まいですか？

問5. 現在住んでいる世帯構成について・・・世帯構成、年齢構成人数

問6. 現在お住まいの住宅について・・・広さ、日当たり等について満足か否か

問7. 現在お住まいの団地環境について・・・公共交通、買い物の利便性など

問8. 今後の予定について・・・住み続けるか否かなど

問9. 高齢化対策として市営住宅に必要なもの

問10. 市営住宅の生活での問題点・・・ペット、ごみの出し方など

問11. その他、ご意見

アンケート結果では、家賃、住宅の広さ、日当たり・風通しは満足と回答した人が多い。一方、台所・浴室・便所といった設備や駐車場・駐輪場に対して満足と回答した人は35%強であった。また、「市営住宅での生活において、どのような問題を抱えていますか」という問には、ごみの出し方、草刈や清掃などの共同作業、犬・猫などのペットの問題、不正駐車、振動・騒音などの問題を2割以上の人があげている。しかしながら、「今後の予定について」の問については、今後も住み続けたい49.3%と当分の間は住み続ける予定28.9%を合わせると、問題を抱えながらも、全体の78.2%は市営住宅にほぼ満足しているものと推測される。

このアンケートの回答内容は総合的にまとめられているが、各団地単位にまとめて分析し、住宅課で今後の施策にしっかり反映させるとともに、管理人等にもこの結果を周知し、

市営住宅の生活環境のさらなる改善につなげていくことが重要と考える。

参照資料 市営住宅入居者アンケート調査、アンケート調査結果

## 8. 公営住宅に関する決算書

生活困窮者への住宅供給という目的に応じた市民の負担状況を示し、判断の資料を提供するため、市営住宅事業のみの決算書の作成、公開を検討すべきであるとする。

### 説明並びに意見

(1)浜松市営住宅の収支状況をひとつにまとめた書類はないため、さまざまな資料からまとめてみることにした。入手できる資料として、浜松市決算書作成資料である住宅施策課の「決算資料」、及び市債の状況について「決算に係る主要な施策の実績報告書」があるため、これらを下記に簡略にまとめた。

住宅施策課の決算資料は、市議会における予算、決算の報告のために作成されるものであり、収支はキャッシュベースで作成されている。従って、主要な収入項目である住宅使用料についても、過年度分の滞納家賃収入と当年度分の現年家賃収入とが混在している。また、民間企業の賃貸事業において、毎事業年度の費用とされる減価償却費も計上されていない。

よって、生活困窮者に住宅を供給する事業に係る市民の負担状況を示し、市営住宅事業の健全性等の判断資料を提供するため、及びその後の施策の参考とするために、市営住宅事業のみの決算書の作成、公開を検討すべきであるとする。

【年度別経常収支一覧表】		(単位:百万円)				
		H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
収入	住宅使用料	1,211	1,199	1,501	1,596	1,588
	住宅敷地使用料	75	77	91	93	91
	財産収入	0	2	2	0	0
	家賃関連補助金	175	133	144	123	123 (注)③
	その他	2	1	18	11	5
	経常収入計	1,462	1,412	1,757	1,825	1,808
支出	維持管理諸費用	12	14	66	86	69
	維持管理工事費用	115	103	135	83	68
	管理業務委託費	292	286	266	239	220
	その他	133	51	93	53	37
	経常支出計	553	454	559	461	394
(A) 収支差額	910	958	1,197	1,364	1,413	

( ) 上記の収支差額はキャッシュベースでのものであるが、損益ベースではこれに減価償却費を加味する必要がある。平成 17 年度以降の概算減価償却費(下記(注) 参照)は、774百万円である。

【年度別建設・改善収支一覧表】						
		H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
収入	建設・整備関係補助金	182	120	138	125	159
	住宅整備関連事業費	430	276	278	283	74
支出	改善事業費	1	2	8	4	143
	支出計	431	278	287	287	216
(B) 収支差額		△ 249	△ 158	△ 149	△ 163	△ 57
(C) 収支差額 (A) + (B)		661	801	1,049	1,201	1,356

【年度別市債収支一覧表】						
		H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
収入	発行	203	120	139	124	28
	償還	657	659	803	774	899
支出	利息	305	275	359	325	295
	支出計	963	934	1,162	1,100	1,194
(D) 収支差額		△ 760	△ 814	△ 1,024	△ 976	△ 1,166
(E) 収支差額 (C) + (D)		△ 100	△ 13	25	225	190

(注)

平成 17 年度分は、平成 17 年 7 月 1 日の合併により、旧浜松市については 4 月～3 月分、合併により浜松市となった地域については 7 月～3 月分が集計されている。

本庁、各区職員の人件費等は含まれていない。

H18、H19 の家賃対策補助金（家賃収入補助金）は、税源移譲の関係で交付金として財政課への収入となっているが、収支一覧の便宜上、決算書の項目に加えている。

概算減価償却費は、取得価格が分かっている建物の取得価格合計額について、仮の算定として、耐用年数 50 年の旧定率法にて計算した場合の概算額である。取得価格が不明の建物については概算額計算には算入していない。

（参考）住宅課における近傍同種家賃算定においては、構造別耐用年数は 耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年として、一定の計算式により計算している。

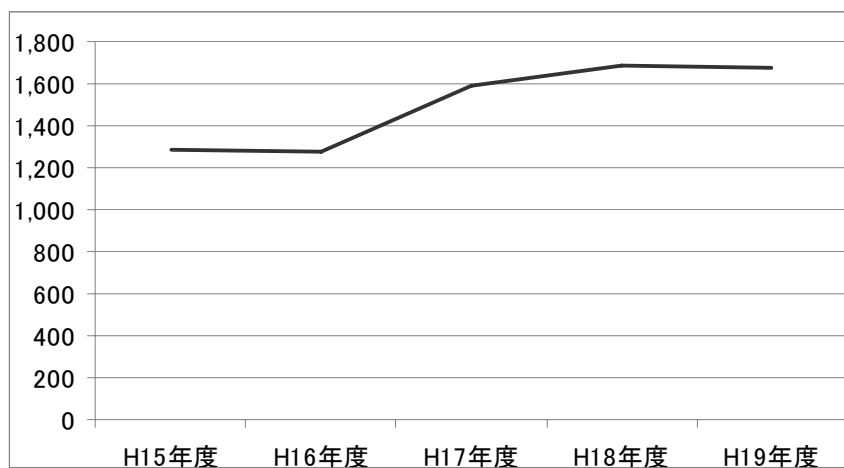
(2)主要項目の推移

上記決算書項目のうち、主要な項目の推移は下記のとおりである。

使用料及び手数料

(単位：百万円)

H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
1,285	1,275	1,592	1,689	1,680



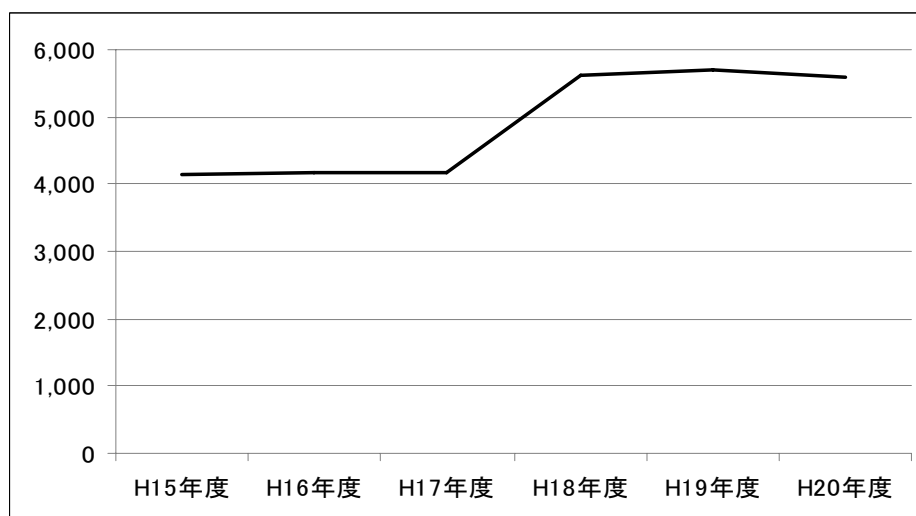
平成 17 年 7 月 合併により使用料歳入額増額

(参考) 4 月 1 日付入居世帯数

(単位：世帯)

H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
4,136	4,162	4,168	5,613	5,706	5,603

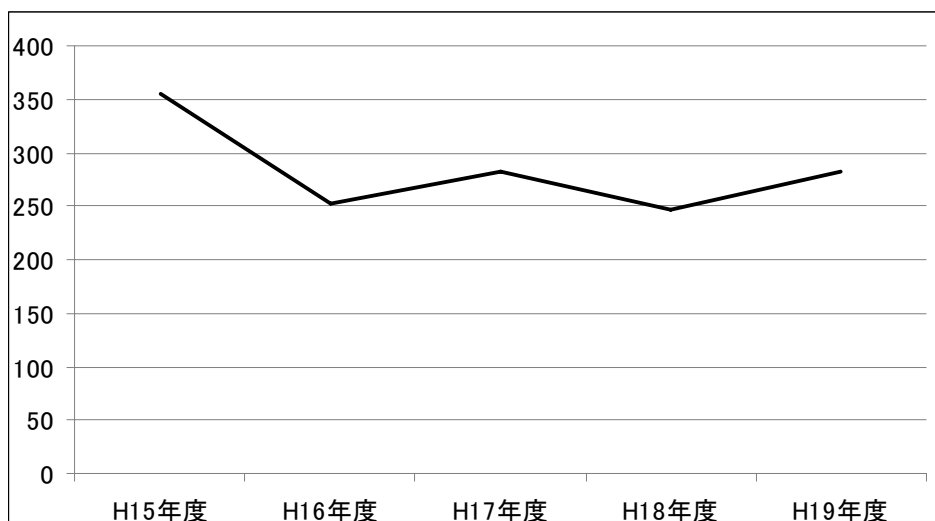
平成 17 年 7 月 合併により入居世帯数増加





国庫補助金（家賃関連補助金+建設・整備関係補助金）（単位：百万円）

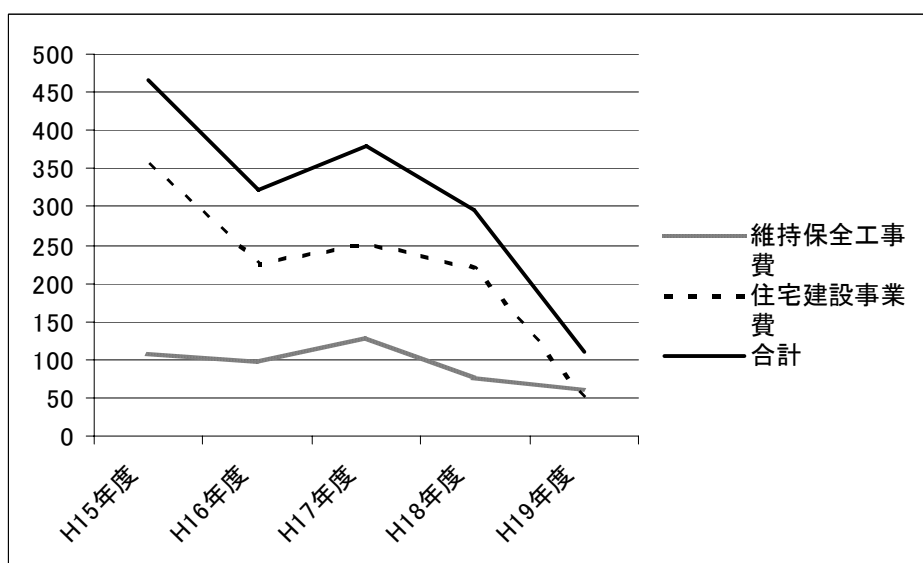
H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
356	253	282	247	282



H18、19 は家賃収入補助、家賃対策補助に代わる地域住宅交付金額を含む。

工事関連費（単位：百万円）

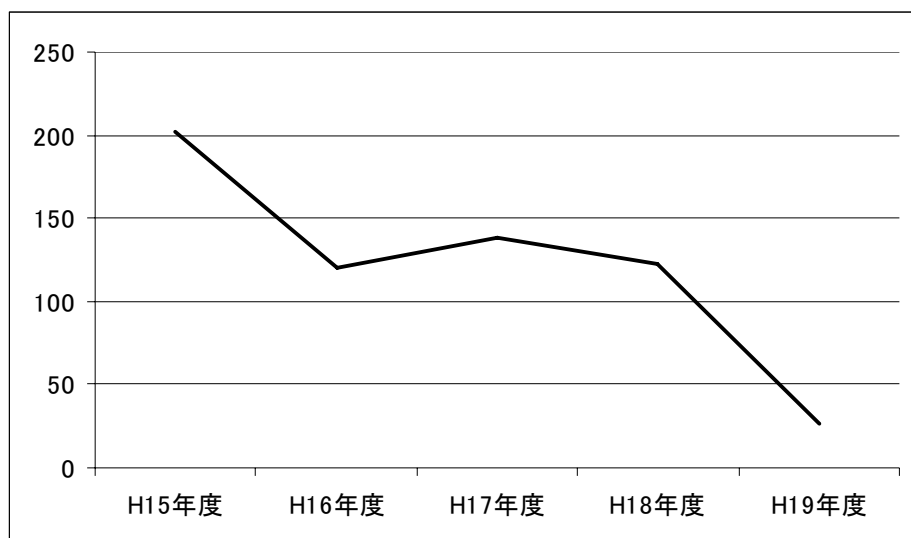
	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
維持保全工事費	108	96	128	76	61
住宅建設事業費	357	226	252	219	50
合計	465	322	380	295	111



市債（発行）

（単位：百万円）

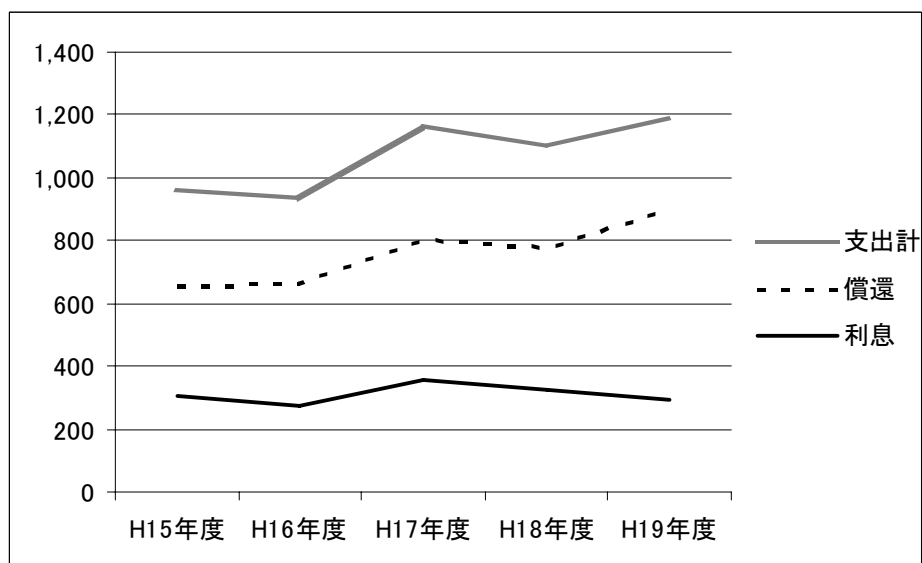
H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
202	120	138	123	27



市債（支出）

（単位：百万円）

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
支出計	962	933	1,162	1,099	1,193
償還	657	659	803	774	899
利息	305	274	359	325	294

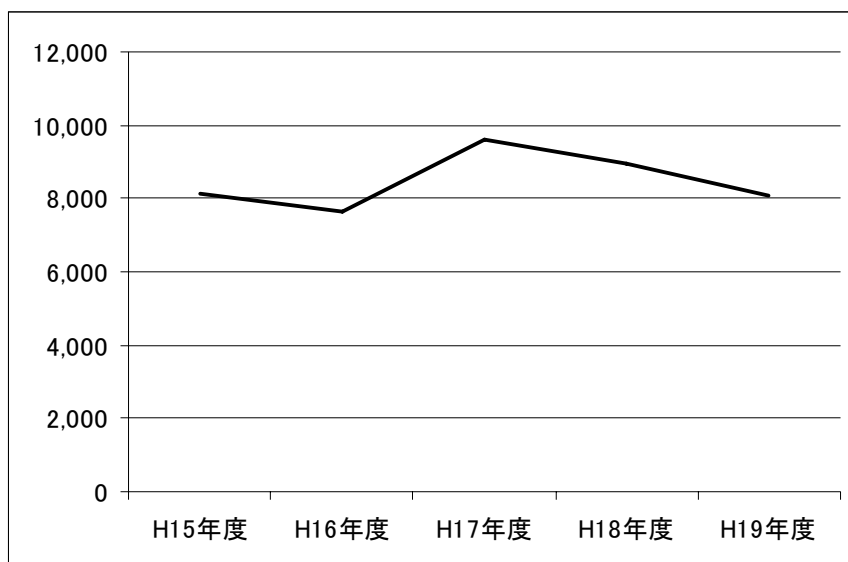


(参) (決算に係る主要な施策の実績報告書より)

市債(残高/各年度末)

(単位:百万円)

H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
8,153	7,614	9,611	8,960	8,089



(3)概観

浜松市全体の各金額に占める割合は、下表のとおりである。 (単位：百万円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
A 住宅使用料・敷地使用料 合計	1,285	1,275	1,592	1,689	1,679
浜松市一般会計歳入 (収入済額)	186,040	190,106	240,373	255,152	271,510
A/一般会計歳入(%)	0.691%	0.671%	0.662%	0.662%	0.618%

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
B 経常経費 + 建設・改善支出	983	731	845	748	610
B 経常経費 + 建設・ 改善支出 + 市債元利支出	1,946	1,666	2,008	1,847	1,804
浜松市一般会計歳出 (支出済額)	180,519	183,747	228,693	244,990	261,803
B①/一般会計歳出(%)	0.545%	0.398%	0.369%	0.305%	0.233%
B②/一般会計歳出(%)	1.078%	0.907%	0.878%	0.754%	0.689%

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
C 公営住宅起債額	202	120	138	123	27
浜松市市債発行額 (借入額)	19,222	28,942	23,835	22,769	20,960
C/浜松市市債発行額(%)	1.051%	0.415%	0.579%	0.540%	0.129%

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
D 公営住宅償還元利額	962	934	1,162	1,099	1,193
浜松市公債費 (償還額元利)	23,429	36,003	34,539	35,926	37,139
D/浜松市公債費 (償還額元利)	4.106%	2.594%	3.364%	3.059%	3.212%

(各年度末)

(単位：百万円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
E 公営住宅市債残高	8,153	7,614	9,611	8,960	8,089
浜松市市債残高 (未償還額)	221,846	220,516	312,213	305,660	296,086
E/浜松市市債残高 (未償還額)	3.675%	3.453%	3.078%	2.931%	2.732%

平成 17 年 7 月付旧 11 市町村地方債引継分 95,456 百万円

#### 支出の傾向

上記 5 年間の支出傾向としては、

- )維持管理工事費の減少、維持管理費の増加(年度別経常収支一覧表より)
- )建設、大規模整備事業費の減少、改善事業費の増加(年度別建設・改善収支一覧表より)
- )市債起債額減少、償還額増加(年度別市債収支一覧表より)

が挙げられる。つまり、新規建設、大規模修繕が減少し、維持管理、修繕事業への移行が見られる。また、建設、大規模修繕減少に伴い市債起債額が減少し、償還額が増加している。

参照 平成 15 年度～平成 19 年度 住宅施策課 決算資料(未掲載)

平成 15 年度～平成 19 年度

浜松市 決算に係る主要な施策の実績報告書(未掲載)

住宅課建物取得価格の明細(未掲載)

## 一 . 入居

### 二 . 入居者

- 1 . 応募倍率の向上策
- 2 . 高齢者対策
- 3 . 同居承認・入居承継の承認の確認手続（不正同居者対策）
- 4 . 暴力団員の確認

## 1．応募倍率の向上策

市営住宅の応募倍率が向上するように、定型的な修繕のみではなく、入居したくなるような増改築をし、不人気な団地については、募集にあたり当選しやすさを明示する等の方法により、応募者の気を引くような手を打つ必要があると考える。

### 説明並びに意見

平成 20 年度の第 1 回及び第 2 回の市営住宅定期募集の結果、各区別にみると、応募倍率にかなりの差がでている。浜松市民にとって必要とされる市営住宅かどうかの判断基準となる申込倍率が、1 倍未満となるような市営住宅は、その存在意義が問題と思われる。

これは、浜松市に合併する前の旧市町村で進めてきた市町村営住宅の政策をそのまま引き継いでいるため仕方ない部分もあるが、市民に必要とされる市営住宅を供給する浜松市の役割を考えると、今後の方針に検討を加える余地があると思われる。

また、応募倍率を団地単位でみると、その差は顕著にあらわれてくる。これは、立地・設備などの諸条件により、その人気に差がでるためと思われ、応募倍率の高い団地は特に問題ないが、応募者がいないような団地は、今後の方針を検討する必要がある。

応募倍率の低い団地については、その理由を調査し、部屋の設備等に起因するのであれば、定型的な修繕ではなく、費用対効果を勘案しながら増改築を施し、不人気な団地については募集にあたり当選しやすさを明示する等で応募者の気を引くなど、何らかの手を打つ必要があると思われる。

いずれにしても、市民の財産である市営住宅が、応募者が現れないため、入居者もないまま放置されていることは問題である。

関連項目 . 三 . 1 - 1 . 空室対策

参照資料 応募者の状況

応募状況推移

平成 20 年度第 1 回市営住宅入居者募集・応募及び仮当選者状況

平成 20 年度第 2 回市営住宅入居者募集・応募及び仮当選者状況

## 2. 高齢者対策

わが国は急速に高齢者が増加しており、市営住宅の入居者においても例外ではない。高齢者が安心して暮らせる安全な住環境の確保が今後ますます重要となる。浜松市においても高齢者仕様への改善工事を実施中であるが、限られた予算の中、市営住宅のバリアフリー化目標等を設定し、住宅に困窮する高齢者のため確実な実施・運用が望まれる。

### 説明並びに意見

浜松市市営住宅においても高齢者の比率は高まるばかりであり、平成 20 年 4 月 1 日現在、全入居者 14,222 人のうち、満 65 歳以上の高齢者は 3,319 人、全体の 24% であり、また、満 50 歳以上で一人住まいの人は 1,292 人である。今後ますます増加が予想される高齢者が、安心して住める快適な市営住宅の提供が必要となる。現在、浜松市においては、老人ペア住宅として 3 団地 28 戸、シルバー住宅として 1 団地 20 戸があるが、十分な数ではない。

国土交通省も高齢者が入居できる賃貸住宅の登録制度などを定めた高齢者居住安定確保法を改正する方針を決め、平成 21 年の通常国会に改正法案を提出予定である。浜松市においても、介護施設を管轄する高齢者福祉課等と連携を保ち、要介護者や高齢者だけの单身、夫婦世帯が今後どれだけ増えるかを推計し、介護施設の整備状況を見ながら、高齢者向け市営住宅整備の数値目標を設定する必要がある。その上で、市営住宅のバリアフリー化目標等を設定し、今後の整備計画に織り込むべきである。

なお、平成 20 年 8 月に実施した入居者アンケートにおいて、高齢化対策として必要と思われるものを選んでもらったところ、以下の回答結果であった。

問9 浜松市では、高齢者などへの配慮として、エレベーターが設置されていない団地において、1階の住宅を高齢者仕様に改善する工事を順次行っています。高齢化対策として、必要と思われるものをすべて選んでください。

内 容	回答数	回答率
トイレ、浴槽、脱衣場、玄関などへの手すりの設置	1,837	64.6%
室内の段差を解消	1,308	46.0%
蛇口やドアの取っ手をレバー式に取り替える	1,181	41.6%
電気スイッチを大型のものにする	650	22.9%
緊急に通報(外部に聞こえるプザー)できる設備を取り付ける	1,559	54.9%
家賃が高くなってもエレベーターを設置すべきである	391	13.8%
その他	244	8.6%

参照資料 住宅課の概要、市営住宅アンケート調査結果



### 3. 同居承認・入居承継の承認の確認手続（不正同居者対策）

浜松市の職員、管理員及び管理人並びに相談員が、定期的に各市営住宅を巡回訪問することで、「同居承認を受けていない者」や「入居承継の承認を受けていない者」が居住していないことを確認することが必要と考える。

#### 説明並びに意見

現在、同居者については、入居時に申請があった者及び、同居承認の申請があった者について、書類で審査しており、それ以外の者については、収入状況申告書等により明らかになった場合を除いて、その確認が行われていない。

市営住宅の家賃の算定は、同居者全員の収入合計により判定されることから、同居承認を受けていない者が同居していた場合、不当に安い家賃により入居することもありえる。

また、場合によっては、世帯の入居収入基準（一般世帯 月額 200,000 円以下 裁量世帯 月額 268,000 円以下 ）を超過し、収入超過者に該当するなど入居資格を満たさなくなっていることも考えられる。同居承認を受けていない者が同居しているか否かを、浜松市の職員、管理員及び管理人並びに相談員が定期的に各市営住宅を巡回訪問する等で確認することが必要と考える。

また、市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住することを希望するときは、当該入居者と同居していた者が、入居承継の承認を得なければならないこととされているが、書類のみによる審査であり、各入居者の居住状況を視察することまでは行っていない。入居承継の承認の場合も、申請書に記載された者以外の者が入居していないことの確認を、浜松市の職員、管理員及び管理人並びに相談員が訪問することで行うことが必要と考える。

世帯の入居収入基準は、平成 21 年 4 月から一般世帯で月額 158,000 円以下、裁量世帯で月額 214,000 円以下へ引き下げられることから、収入超過者等、入居資格を有しなくなる者の増加が予想される。

参照資料 浜松市営住宅条例

市営住宅同居承認及び入居承継承認取扱要領

#### 4．暴力団員の確認

新規に入居等の申請をする場合、所轄警察署へ、入居（同居）申請者が暴力団員であるかどうかの照会を行い、暴力団員である場合には入居ができないことになっているが、既存の入居者については同意を取り付けてないため、警察署へ暴力団員かどうかの照会を行っていない。既存の入居者についても同様の照会を行い、暴力団員である場合には、明渡し請求等をするかどうかの検討を行い、必要がある場合には明渡し請求をする必要がある。

##### 説明並びに意見

現在、新規に入居申請をする場合や、同居承認及び入居承継承認申請等をする場合、入居者本人及び同居者について、所轄警察署へ暴力団員かどうかの照会を行い、暴力団員である場合には入居ができないことになっている。しかし、既存の入居者については、所轄警察署への照会が行われておらず、仮に暴力団員であったとしても入居している可能性があり、新規の入居者と既存の入居者との間で公平性が保たれていない。既存の入居者についても、暴力団員かどうかの照会を行い、暴力団員である場合には、明渡し請求を行う必要があると思われる。また、本来同居が許されない暴力団員が無断で同居していた場合、所轄警察署への確認がされないことから、暴力行為により市営住宅の住人及び近隣住人に対する安全が脅かされることにもなる。そのためにも、市営住宅に暴力団員が居住していないか定期的に各市営住宅の所轄警察署に確認をとり、暴力団員がいる場合には、明渡し請求等をするかどうかの検討を行い、必要がある場合には明渡し請求をし、市営住宅の住人及び近隣住人に対する安全を守る必要がある。

なお、平成 20 年度において、所轄警察署からの通知により判明した市営住宅に入居中の暴力団員 2 名は、浜松市からの退去要請により退去している。

##### < 参考 >

浜松市では、市営住宅から暴力団員を排除するため、平成 20 年 3 月に浜松市営住宅条例を改正し、浜松市と浜松市警察本部ならびに市内を管轄する 5 ヶ所の警察署とで協定を結び、暴力団員の照会や情報提供を共有する体制整備を実施している。

参照資料 浜松市営住宅条例

住宅課の概要

警察署からの通知（暴力団員）

通知書

市営住宅入居者等異動届

## 二.入居手続

- 1.市営住宅入居許可申請書
- 2.取消・辞退者
- 3.強制退去者の再申込対策
- 4.請書の記載事項
- 5.請書控えの交付

## 1. 市営住宅入居許可申請書

市営住宅の入居の申込は「市営住宅入居許可申請書」(以下、申請書という)を提出することから始まる。この申請書には収入の額を記入する欄がないため、収入基準によって入居資格がない者も一次審査を通過し、公開抽選会により仮当選者となることがある。仮当選者には二次審査の時点で収入関係書類を提出させ、収入基準超過者はこの時点で失格となる。申込みの時点で、応募者に収入基準を満たしているかどうか判断させることで仮当選後の失格者を減らせるとともに、申込者の手間を省略することもできる。よって、自分で収入基準を満たしているかどうか判断可能なチェックシート等を、募集要項に添付することが必要と思われる。

### 説明並びに意見

市営住宅の入居の申込は「市営住宅入居許可申請書」(以下、申請書という)を市役所、区役所または指定管理者に提出(郵送も可)することから始まる。申請書の記載項目は入居を希望する住宅、世帯構成(住所・氏名・続柄など)自己所有住宅の有無、住宅困窮の理由となっている。この申請書をもとに一次審査が行われ、一次審査通過者にて公開抽選会を実施し、仮当選者が決定される。申請書には収入の額を記入する欄がないため、収入基準によって入居資格がない者も仮当選する可能性がある。その後、二次審査で収入関係書類を提出するため、収入基準を超過していることにより失格となることがある。申込みの時点で、応募者に収入基準を満たしているかどうか判断させることで仮当選後の失格者を減らせるとともに、申込者の手間を省略することもできる。よって、自分で収入基準を満たしているかどうか判断可能なチェックシート等を、募集要項に添付することが必要と思われる。

参照資料 市営住宅入居許可申請書  
抽選会開催通知用のハガキ  
抽選結果通知用のハガキ  
浜松市営住宅条例  
浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領

## 2. 取消・辞退者

仮当選した者のうち、辞退等をしたために入居に至らなかった戸数は、募集戸数に対し、平成20年度第1回定期募集で27.6%、第2回定期募集で14.6%、合計52戸(このうち取消と辞退の合計33戸)と、かなりの数になっており、住宅困窮者の入居に対する阻害要因となっている。

仮当選したにもかかわらず、正当な理由なく取消や辞退した者には、その後1年程度、市営住宅に応募できないなど、条例変更等の措置が必要と考える。

### 説明並びに意見

市営住宅の申込みは、「市営住宅入居許可申請書」及び抽選会の開催通知用のハガキ並びに抽選結果通知用のハガキを提出することで行われ、抽選会は、公平・公正を期すため、「公開抽選」により行われている。「公開抽選」で当選した者は、その時点では仮当選者という扱いであり、その後行われる二次審査(入居資格審査)により、入居者が決定される。このように簡単に申し込めるため、入居資格がない者や入居する意思が希薄な者が、応募して仮当選する場合もあり、多数の入居辞退者(資格を満たさない場合を含む。)を生みだし、入居資格と入居意思を持った者の入居が阻害される要因となっている。また、補欠当選者も辞退してしまう場合もあり、結果として次回の定時募集まで空室になってしまっている。応募のない空室と異なり、辞退者がでて空室となった場合は、次回の定時募集まで空室が継続することになる。

市営住宅の仮当選者が、正当な理由なく取消や辞退した場合には、その後1年程度市営住宅の定期募集等に応募できないなど、条例変更等の措置を講ずる必要があると思われる。

また、上記以外に、このような辞退者を回避するため、以下の対応策が必要である。

- (1)応募者に当選時の入居確約書を提出してもらう。
- (2)当選者が辞退した場合、理由書の提出をもとめ、内容により、一定期間の応募停止を定める。また、理由書の内容を分析、検討し、辞退者がでないような対応を図る。
- (3)辞退者の発生に備え、補欠当選者の数を増やす。
- (4)ウェブサイトや窓口で募集住宅の外観、室内などを画像で紹介する。

参照資料 定期募集における辞退者の数  
市営住宅入居許可申請書

### 3. 強制退去者の再申込対策

過去に明渡し請求を受け、強制退去となった者は、その後1年程度、市営住宅に応募できないように入居資格の制限を設けるなど、条例変更等の措置が必要と考える。

#### 説明並びに意見

市営住宅の家賃等を滞納したために明渡し請求を受けた者や、入居規則を守らなかったために強制退去となった者であっても、再度、市営住宅入居の申請をした場合、通常の入居申請者と同じ扱いとなり、一般公開抽選により仮当選することがある。

つまり、明渡し請求を受けるほど家賃を滞納した者や、入居規則を守らなかった者であっても、抽選により仮当選した場合で、浜松市営住宅条例第6条の入居資格を満たしている場合には、入居が許可されることになり、入居許可について何の制約も受けないのである。

明渡し請求を受けるほど市営住宅の入居規則を守れない者と、必要に迫られて市営住宅に入居許可申請をする者が、同じ条件で抽選を受けることには問題があると思われる。過去に明渡し請求を受け、強制退去となった者は、その後1年程度、市営住宅に応募できないように入居資格の制限を設けるなど、条例変更等の措置を講ずる必要があると考える。

参照資料 浜松市営住宅条例

#### 4. 請書の記載事項

入居時には、簡単な様式の請書が入居者から市に提出されるのみであり、入居者の順守事項や義務等は別冊に記載されている。入居者及び連帯保証人に順守事項の徹底を図るとともに、権利義務を明確化するため、請書に必要事項を記載するか、必要事項を記載した誓約書を提出させることが望まれる。

##### 説明並びに意見

入居者は入居契約時に通常の賃貸借契約書に替えて、請書を提出することになっている。この請書には、公営住宅法、同法施行令、同法施行規則、浜松市営住宅条例及び同条例施行規則並びにこれらに基づく指示事項を順守することが記載されているが、これらの法律、規則等の内容を入居者が理解しているものとは思えない。

現在は、手続やルールについて全 44 ページにわたり詳細に記載された「市営住宅 すまいのしおり」を入居の際、交付しているが、通常世間で使用されている賃貸借契約書のように、市営住宅入居についての最低限の順守事項を定め、請書に記載するか、もしくはこれらを記載した書面（誓約書）の提出を求めるべきである。なお、請書または誓約書に記載すべき事項の主なものは下記のとおりである。

1. 住宅使用目的
2. 家賃の支払い
3. 敷金の取り扱い
4. 住宅の使用規則
5. 駐車場使用料
6. 自治会、共益費
7. 退去時の義務
8. 契約解除
9. 連帯保証人の義務（現在、注意事項として連帯保証人の責任等の記載はある）

ちなみに、静岡県県営住宅においては、入居時に、上記と同様の内容を記載した誓約書を、契約者及び連帯保証人の署名押印の上、提出させている。

##### 参照資料 請書

静岡県県営住宅の誓約書

## 5. 請書控えの交付

入居者及び連帯保証人の順守事項や権利義務を明確化するため、これらの内容を記載した請書または誓約書は3部複写で作成し、入居者及び連帯保証人にも交付すべきである。また、市営住宅に10年以上継続して入居している長期入居者には、順守すべき事項や権理義務等が入居当初と変わっていることも考えられ、これらの最新版の書類を定期的に入居者及び連帯保証人に再交付することが望ましい。

### 説明並びに意見

請書は市営住宅の賃貸借契約書に代わるものであり、入居者及び連帯保証人が記名、押印（印鑑登録してあるもの）のうえ、印鑑登録証等を添付して市に提出することになっている。請書は入居者及び連帯保証人と浜松市との契約事項を明らかにする重要書類であり、入居者及び連帯保証人の義務を明確化するものである。入居後のさまざまな問題に備え、入居者及び連帯保証人が、市営住宅の入居に関する契約内容を常に確認することができるような状態になっていることが望ましい。

請書は現在、1部作成し、市当局のみに保管されている（コピーを入居者、連帯保証人に交付）が、順守事項を徹底するため、複写式または3部作成とし、入居者及び連帯保証人にも控えを交付すべきである。また、これらの順守事項は変更されることもあるばかりでなく、連帯保証人の変更の必要性を喚起するためや、連帯保証人になっていることを忘れてしまうことを防止する意味からも長期入居者及びその連帯保証人に対し、順守事項を定期的を送付することも必要と考える。

### 参照資料 請書

静岡県県営住宅の誓約書



### 三 . 空き家等

- 1 - 1 . 空室対策
- 1 - 2 . 政策空き家への対応
- 1 - 3 . 長期空き家への対応
- 2 . 事故部屋への対応
- 3 . 退去時修繕未了部屋

## 1 - 1 . 空室対策

空室状況は、過去の推移、他の自治体の状況と比較しても、決して高い水準にあるとはいえない。しかしながら、空室に至った状況を見ていくと、対応によっては回避できた事象が散見されるため、対応方法の見直しが求められる。例えば、他の住宅を希望し、当選しなかった市民に当該住宅を勧めるなどの対応を図るとともに、応募のない住宅については、希望しない理由を調査し、その理由が住宅需要の変化によるものであれば、例えば和室を洋室に変えるなどの対応を図っていくことが必要と考える。

### 説明並びに意見

空室状況は、以下のとおり低い水準にとどまっているといえるが、その内訳を見ると、募集しても応募がない住宅、当選者及び補欠者がそろって辞退しているケースがある。また、退去戸数に見合う空き家整備費の確保ができず、新規募集ができない空き家も存在する。

平成 20 年度第 2 回市営住宅入居者募集（平成 20 年 8 月 27 日から 9 月 4 日まで募集、募集戸数 103 戸）において、応募者のなかった、または募集戸数に満たない応募者しかなかった団地および戸数は、11 団地 29 戸であった。市営住宅の入居率を高めるためには、他の住宅を希望し当選しなかった市民に当該住宅を勧めるなどの対応を図るとともに、なお応募のない住宅については、希望しない理由を調査し、その理由が住宅需要の変化によるものであれば、例えば和室を洋室に変えるなどの対応をとっていくことが必要である。

平成 17 年度から平成 19 年度の市営住宅の募集状況を見ると、平成 19 年度を除き募集可能戸数に見合う募集を行っていない。これは、空き家修繕費の不足によるものである。平成 20 年度予算では、通常空き家整備費を 27 戸分（短期 17 戸、長期 10 戸）の増額を行っているが、今後も需要のある団地については、必要な手当をしていくことが必要である。一方、需要が今後とも見込めない団地については、限られた財源の中、廃止を含めた検討をしていくことが必要である。

	退去戸数	募集可能住戸数 (A)	募集戸数 (B)	空き家増加分 (A) - (B)
平成 17 年度	347	324	305	19
平成 18 年度	355	327	308	19
平成 19 年度	335	313	316	3

関連項目 . 二 . 1 . 応募倍率の向上策 . 二 . 2 . 取消・辞退者  
 参照資料 住宅課の概要、建築年度・構造別入居率、空室の状況

## 1 - 2 . 政策空き家への対応

長期空き家のうち、政策的に募集を停止した空き家の中で活用可能なものについて、耐用年数まで募集をすることにした。市営住宅の有効活用の観点から必要な措置と思われるが、将来トラブルとなること等は避けるべきであり、募集の方針、居住年数制限を設けることや、経済性を充分検討する必要がある。

### 説明並びに意見

浜松市住宅課作成の「住宅課の概要」平成 20 年度版によると、長期空き家の解消策として、政策的に募集を停止した長期空き家 414 戸のうち、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とされている。

政策的に募集を停止した長期空き家（以下、政策空き家）とは、建物、設備の老朽化により募集停止しているもの、老朽化でも修繕（戸別、大規模）すれば募集再開できるもの、修繕工事中の入居者移転先確保のために空き家としているものなどがある。長期空き家 414 戸の内訳は、以下のとおりである。

#### < 政策空き家の現状 >

理由	戸数	団地名とその戸数内訳
老朽化により用途廃止	186	遠州浜 87 皆原 20 鹿谷（亀山）17 鹿谷（真向坂）15 四村 3 その他（12 団地）44
建替予定	87	湖東 32 大苗代 23 鹿谷（市立東）13 富塚（CB）4 富塚（向平）4 その他（4 団地）11
住戸改善予定	103	湖東 92 初生 11
改善等受入用	38	湖東 22 小深田 5 西四村 4 蛭塚 3 坂田 2 金指 1 摩訶耶 1
計	414	

上記のうち、政策空き家解消計画において、活用可能とされた住宅及び解体することとされた住宅は、以下のとおりである。

#### < 政策空き家解消計画（第一期） >

空き家としていた理由	戸数	解消方針	解消対象団地
老朽化により用途廃止	利用 9	耐用年数まで（11 年残）募集	松城 9
	解体 68	耐震上支障あるため解体	遠州浜 48
		借地返還のため解体	皆原 20
建替予定	利用 28	耐用年数まで（13 年残）募集	鹿谷（市立東）10
		福祉住宅は募集（8 年残）	湖東 18
	解体 23	建替え工事に伴い解体	大苗代 23

住戸改善予定	利用 101	個別改善等を行い耐用年数まで (33年残)募集	湖東 91
		個別改善等を行い耐用年数まで (36年残)募集	初生 10
改善等受入用	利用 25	耐用年数まで(17年残)募集	蛸塚 3戸
		個別改善等を行い募集(34年残)	湖東 22戸
	解体 10	建替え工事に伴い解体	東井 1 摩訶耶 3 四村 3 奥山 3
計	264戸	うち利用戸数 163戸 解体戸数 101戸	

旧浜松市においては、平成13年度に策定したストック総合改善計画により、建替えや用途廃止の計画に基づき、市営住宅の管理を行ってきた。その後、市町村合併や厳しい財政事情など、様々な事由により、計画が中断している状況であったとしている。

その結果、400戸を超える長期空き家を抱えるに至り、中には耐用年数まで経過していない住宅も多く含まれている。

今後の取り組みとして、長期空き家の解消を目的に、政策的に募集を停止した長期空き家414戸のうち、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。

今回の決定は、市の資産を有効活用するという観点から、意義のあるものであり、評価できるものと考えられるが、様々な事情があったにせよ、今回の決定までにはあまりにも時間がかかっている。市町村合併は、平成17年7月1日であり、財政事情が厳しくなったのも、ここ数年のことではないはずである。行政の対応の遅さが改めて露呈した事象といえるのではないかと。また、解消計画にあがった長期空き家の内容を見ると、耐用年数まで30年以上もあるものが123戸もある。改善が必要なのは理解できるが、これを長期にわたり空き家にしておいた事情の説明が行政には求められる。

長期空き家のうち、政策的に空き家としたものを、再募集するには、相当の手入れが必要と思われる(市の試算では、1件当たり約100万円)。残りの耐用年数を目途に住宅募集を行っていく方針と思われるが、平均居住年数が長期化している現状を鑑みると、近い将来、建替え時の移転問題等が容易に想定される。再募集時に居住年数に制限を加えるなどの対応を図る必要があると思われる。

少なくとも、定期借家制度(期限付き入居)を活用するなどして、建替え、取壊し時点でのトラブルが生じないような対応が今から必要になる。

#### 【計画予算】

<政策空き家の改修費用>

・空き家修繕費・・・・・・・・・・・・・・・・・・100万円/戸

<計画的な修繕において延命化を図るための措置>

- ・ガス管や給・排水管の更新・・・・・・・・・・ 1,650万円/棟
- ・屋上防水の更新・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 660万円/棟
- ・外壁補修(落下の恐れがある)・・・・・・・・ 1,650万円/棟

~ 建築住宅部住宅課試算資料

参照資料 住宅課の概要

### 1 - 3 . 長期空き家への対応

一年以上の長期空き家の中に、訴訟終了後、新たな募集をしていないもの（残置物がある、修繕を要するため等）住宅管理システムにデータがないもの（平成 12 年システム導入以前から空き家）がある。早急に必要な措置を講じ、空き家解消を図る必要がある。

#### 説明並びに意見

長期空き家の状況は下図のとおり、退去時、入居者が実施しなければならない退去修繕が未了のもの（鍵の未返納）訴訟（家賃滞納等のため）終了後新たな募集をせず空き家としているもの、空き家となっている理由が不明で、住宅管理システムを導入した平成 12 年以前から空き家のためデータがないもの、募集しても応募者がいないものなどとなっている。

項目	摘要	戸数
退去修繕報告まち	退去修繕を実施せず退去してしまった。鍵を返却していない場合もある。	12
訴訟	訴訟終了後退去しなければならないのに住み続けている。	1
強制退去	強制退去したが家財荷物がそのままになっている。	1
不明	空き家理由不明、最終入居者も不明。住宅管理システムにデータなし	6
行方不明	入居者所在不明	1
応募者無	募集するも応募者無し。	2
訴訟終了後そのまま		8

平成 19 年 10 月 1 日現在

このうち、住宅管理システムにデータがないものが 6 戸もあるが、これについては、この 10 年近く、募集も行っていないようである。何故このような状況が生じたのかを調査するとともに、修繕等をすれば募集できる住居であるならば、1 日も早く募集をかけて、入居待機者に供給していくことが求められる。

訴訟終了後、そのままになっている住居も 8 戸あるが、これについても、残置物があることが原因であるならば、強制執行を含めた措置を検討し、早期に入居待機者に供給していくことが必要である。なお、報告書作成時点では、上記のうち、訴訟にかかる 1 件は、全額家賃の納付がなされたため解決、訴訟終了したもの 8 件についても募集を開始している。

参照資料 なし

## 2 . 事故部屋への対応

病死、自殺等の事故により空室となった住居については、その後の募集を控えてきた。今後、このような「事故部屋」についても、募集を始める予定（44戸）であるが、住める状態にするには、前述の政策空き家以上に費用がかかる上、費用をかけたとしても応募者があるかどうかは、大きな疑問である。事故部屋を有効に活用することの重要性は認めるが、費用対効果を念頭においた施策が求められており、実施にあたっては、住民のニーズをアンケート調査等により十分に把握した上で行う必要がある。

### 説明並びに意見

いわゆる「事故部屋」とは、病死（孤独死）、自殺、殺人などの『人の死』に関係したも  
のから汚物悪臭、隣人トラブルなどが発生した住居を総称している。

平成 19 年 10 月 1 日現在での事故部屋の状況は、以下のとおりとなっている。

区分	摘要	戸数
病死	孤独死等	20
自殺		9
殺人		2
ネコ	ネコを飼育していた	1
ハト糞	多量のハト糞	5
ヒト糞	多量の人糞	1
隣人	隣人とのトラブル	5
環境	日照問題など	1
計		44

市営住宅の有効活用の観点から、上記「事故部屋」についても、今後、募集を始めることとした。募集に際し、募集時に「事故部屋」である旨の明示をするとのことであり、応募があった場合に、大規模なリフォームを実施するとしている。また、リフォーム実施後、入居辞退することのないよう、応募者から承諾書をとるとのことである。通常の長期空き家でさえ、1戸あたり100万円程度の修繕費が見込まれており、事故部屋となるとそれを大きく上回る金額を要することが予想される。さらに、家賃減額などの措置も場合によって必要になることも想定される。応募者辞退のリスクが、承諾書の入手で解消できるのかも疑問であり、また、入居後、短期間で退去した場合の対応など、実施にあたっては慎重な検討が求められる。

参照資料の「各自自治体における事故部屋への対応」でもわかるように、他の自治体においても、かなり対応に苦慮している問題である。事故部屋を有効に活用することの重要性

は認めるが、費用対効果を念頭においた施策が求められており、実施にあたっては、住民のニーズをアンケート調査等により十分に把握した上で行う必要がある。

参照資料 各自治体における事故部屋への対応



### 3 . 退去時修繕未了部屋

退去時に退去者が行うべき修繕は、退去日後、すみやかに退去者が行うことになっている。この修繕が未了のため、新規の募集ができず、長期間空室となっている事案が存在する。このようなケースでは、退去者の自主的な修繕実施を待つのではなく、市が代行して実施し、費用を退去者に求償していくことに改めることが望まれる。

#### 説明並びに意見

退去者は、退去時に自らの負担で退去者の責任で生じた損傷箇所を修理することになっている（例えば、畳の表替え、襖の張替えなど）。

平成 20 年 10 月 31 日現在、退去者による修繕が行われなかったために、新規の募集ができない住居は下表のとおり、（財）浜松市住宅公社の管理する住宅（中区、西区、南区、東区）で 1 年超のものが 10 軒ある（北区、天竜区、浜北区は該当なし）。1 住居あたりの家賃を月額 1 万円としても年間 120 万円もの機会損失が発生している計算になる。約定どおりの修繕を行わせる努力をすることが、大前提とはなるが、実際に修繕がなかなか行われないケースでは、市が修繕を行い、費用を退去者に請求することを早急に実施する必要がある。

住宅名称	退去日	住宅名称	退去日
萩丘団地	平成 18 年 9 月 30 日	遠州浜団地	平成 18 年 2 月 28 日
鷺の宮団地	平成 18 年 12 月 31 日	遠州浜団地	平成 18 年 2 月 28 日
鷺の宮団地	平成 14 年 4 月 1 日	遠州浜団地	平成 19 年 1 月 19 日
鷺の宮団地	平成 18 年 8 月 16 日	遠州浜団地	平成 19 年 1 月 15 日
鷺の宮団地	平成 19 年 1 月 15 日	小沢渡団地	平成 19 年 3 月 31 日

なお、退去時修繕の金額が多額なため、一時に支払えないケースも想定される。このようなケースも、退去者による修繕を待つのではなく、市が修繕を実施し、分割返済を含めた返済方法を退去者と取り決めるなど、柔軟な対応を行っていくことが、入居待機者への住宅供給という観点から必要と考える。

参照資料 なし

## . 収入認定・家賃決定

- 1 . 家賃の算定（利便性係数の算定要素である補正係数の決定方法）
- 2 . 近傍同種の住宅の家賃の水準
- 3 . 家賃の更正・再認定
- 4 . 家賃の再認定（収入激減の場合）
- 5 . 家賃の減免又は徴収猶予制度
- 6 . 収入状況申告書の未提出者
- 7 . 家賃決定手続
- 8 - 1 . 収入状況申告書の記載
- 8 - 2 . 収入状況申告書の添付書類
- 9 . 収入状況申告書の入力時のチェック
- 10 . 家賃改定時の敷金追加徴収

## 1. 家賃の算定（利便性係数の算定要素である補正係数の決定方法）

本来入居者の家賃を算定する要素である利便性係数の構成要素である「補正係数」の算定根拠を明確にした上で、決定及び変更方法に一定のルールを設け、「補正係数」の決定に恣意性が入らないようにする必要があると考える。

### 説明並びに意見

本来入居者の家賃は、「家賃算定基礎額」「市町村立地係数」「規模係数」「経過年数係数」「利便性係数」の5つの数値を掛けることで算定している。このうち、「家賃算定基礎額」「市町村立地係数」「規模係数」「経過年数係数」については、公営住宅法施行令等により、その算定方法が決められている。したがって、浜松市として決められるものは「利便性係数」のみである。

浜松市の「利便性係数」は、「土地係数」「設備係数」「補正係数」の3つの係数を掛けることで算定している。このうち「土地係数」「設備係数」については、一定の算定方法により決定しているが、「補正係数」については、決まった算定方法がない。その理由は、浜松市として一定の方法で市営住宅の家賃を算定した場合、同じ市営住宅であっても、合併前に浜松市以外であった旧市町村営住宅時代の家賃と、浜松市に合併した後の家賃に大きな差額がでてしまうためと思われる。そこで、浜松市は、この差額を縮めるための調整弁として、「利便性係数」算出のための「補正係数」を利用している。

現在、「補正係数」は上記のように、調整係数として利用しているが、「補正係数」の算定根拠を明確にした上で、決定及び変更方法に一定のルールを設け、「補正係数」の決定に恣意性が入らないようにする必要があると考える。

参照資料 本来入居者の家賃

平成20年度家賃算定資料

## 2 . 近傍同種の住宅の家賃の水準

高額所得者の家賃算定の基礎であり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限となる近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃相場と比較して低く算定されていると思われ、家賃負担の公平性から考えて問題がある。

### 説明並びに意見

近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定されるものであり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置づけられるものである。さらに、高額所得者にとって、近傍同種の住宅の家賃は、明渡し期限までの家賃となり、明渡し期限が到来しても市営住宅を明渡さない場合、高額所得者は、明渡し期限到達日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日まで、毎月、その額の2倍に相当する金額を損害金として徴収されることになる。しかし、近傍同種の住宅の家賃のうち相当数のものは、民間賃貸住宅の家賃相場と比較して低く算定されていると思われ、家賃負担の公平性から考えて、問題がある。

近傍同種の住宅の家賃の決定方法は、公営住宅法施行令により定められているが、実情にあっていないものがあると思われる。

### < 旧浜松市の市営住宅（一般住宅）の家賃と民間賃貸住宅家賃の比較 >

区別	平成 20 年度市営住宅家賃		民間賃貸住宅家賃
	家賃	平均	
中区	10,600～71,400 円	41,649 円	3.3～20.0 万円
東区	41,800～71,500 円	51,791 円	3.3～15.0 万円
南区	15,000～114,200 円	45,519 円	4.1～9.0 万円
北区（旧浜松市）	26,200～29,800 円	28,220 円	4.5～8.2 万円
西区（旧浜松市）	16,300～95,500 円	32,717 円	3.8～15.0 万円

- 1 市営住宅家賃の平均は、住宅課における一般公営住宅家賃表より算定している。
- 2 民間賃貸住宅家賃は、RECRUIT が発行している住宅情報タウンズ（H20.11.20）をもとに、市営住宅と競合すると思われる 2DK 以上の物件を記載している。

関連項目 . 3 . 高額所得者、収入超過者の家賃

参照資料 一般公営住宅家賃表  
収入超過者及び高額所得者の家賃  
浜松市営住宅条例

### 3．家賃の更正・再認定

収入認定後の異議申立期間に提出された意見書に基づく収入認定の更正による家賃の更正や、年度中途における同居人異動届の提出等により収入の再認定による家賃の再認定が行われているが、規定や要綱の整備が不十分であり、整備する必要がある。

#### 説明並びに意見

##### (1)市営住宅条例第14条4項に基づく更正

収入の認定は、通常、前年度の1月に行われ、その後1か月程度の異議申立期間に意見書が出されると、その内容を審査し、認定の更正が行われる。

(2)(1)の異議申立期間以後に、同居人異動届の提出等により、収入状況に差異が生じた場合は、年度途中で収入の再認定が行われる。この場合の収入再認定の通知は、再認定後の認定通知書、家賃の納付通知書を送付することにより行われている。

##### (3)家賃の更正・再認定規定

(2)の家賃再認定については、内部規定等基準が存しなかったため、再認定の有無の判断、再認定後の家賃の反映時期等、取扱いに差異があった。取扱の公平性、客観性の担保のため、内部規定を整備する必要がある。

参照資料 浜松市営住宅条例

#### 4．家賃の再認定（収入激減の場合）

適用となる家賃と収入の対応が、2年以上ずれているため、収入状況が収入申告の内容と著しく変化した者など、家賃負担能力に変化が生じた場合、申請等により、年度の途中であっても、家賃変更ができるような柔軟性が必要となる。過去に、定年退職により無収入になった場合に家賃を改定する「再認定」を行ったことがあるが、規定上明らかではない。規定を明らかにするべきと考える。

##### 説明並びに意見

現在、市営住宅の家賃は前年分の所得を基に行う収入申告により決定されている。そして決定された家賃は、収入申告の翌年4月1日から適用となっている。

つまり、平成20年度の家賃は、平成18年の所得に基づき決定されることになる。

##### （スケジュール例）

平成19年2月～3月	平成18年分の所得の確定
平成19年7月頃	上記の金額を基に収入申告（入居者が申告）
平成19年10月頃	家賃決定（浜松市住宅課）
平成20年4月	上記により決定された家賃が適用となる

このように、適用となる家賃と収入の対応が、2年以上ずれているため、この間に収入状況が著しく減少した場合、家賃が支払えなくなる者もいると思われ、申請等により、年度の途中であっても、家賃変更ができるような柔軟性が必要と思われる。現在は、定年退職により無収入になった場合のみ、年度途中でも家賃の再認定を行うことがあるが、条例等で明記されていないため、申請者はまれである。規定を明らかにすべきである。

また、再認定した者については、再就職等により、収入状況が大きく変わる者もあると思われ、例えば、3か月毎等に月別収入申告を求める、又は収入に変動があった場合の申告を厳格に定める等、実情に応じた対応がされるよう規定、運用を整備すべきである。

なお、平成20年12月において、家賃の再認定につき、「家賃決定手続きに関する事務取扱要領」（平成21年4月1日改正施行）が整備された。内容としては、特に配慮する必要がある場合の再認定の事由の追加、再認定後の家賃の反映時期の規定化、書式の整備等である。施行は平成21年4月1日の予定である。

##### 関連項目 5．家賃の減免又は徴収猶予制度

参照資料 浜松市営住宅条例 浜松市営住宅条例施行規則、収入認定通知書（再認定分）

## 5．家賃の減免又は徴収猶予制度

市営住宅に入居する者に対し、家賃の減免又は徴収猶予の制度はあるが、実施例はない。家賃の減免又は徴収猶予制度の条件を明示し、該当者が申請できる環境を整える必要があると考える。「 4．家賃の再認定（収入激減の場合）」で記述した再認定と減免の相違を明らかにした規定の整備が望まれる。また、「 一．1．回収状況」でも記述しているとおり、滞納者には長期にわたる者が多いため、滞納になる前に、家賃減免や徴収猶予制度を活用し、迅速に対応すべきと考える。

### 説明並びに意見

浜松市の市営住宅では、浜松市営住宅条例第15条において、家賃を減免又は徴収猶予することができるとし、「浜松市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱い要綱」ではその具体的な内容を定めているにもかかわらず、家賃の減免及び徴収猶予を制度として実施していない。しかし、市営住宅の家賃の減免又は徴収猶予を行うことは、生活が困窮している者に対する福祉政策の面からも必要と思われる。したがって、市営住宅に入居する者に対し、家賃の減免又は徴収猶予の条件を明示し、該当者が申請できる環境を整える必要があると思われる。

例えば、浜松市営住宅条例第15条の「 病気にかかっているとき、収入が著しく低額であるとき」の詳細を、浜松市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱い要綱において明示すべきと考える。

また、「収入が著しく低額であるとき」は、「 4．家賃の再認定（収入激減の場合）」と相似しており、適用場面を明確にすべきである。

「 一．1．回収状況の検証」でも記述しているとおり、滞納者には長期にわたる者が多いため、滞納になる前に、家賃減免や徴収猶予制度を活用し、迅速に対応すべきと考える。

### (1)家賃の減免又は徴収猶予（浜松市営住宅条例第15条）

家賃を減免又は徴収猶予することができるとしている場合

- 病気にかかっているとき
- 収入が著しく低額であるとき
- 災害により著しく損害を受けたとき
- その他特別の事由があるとき

(2) 「浜松市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱い要綱」における具体的な内容  
家賃の減免（第2条第1項）

対象者	減免する額
生活保護法（昭和25年法律第144号）第14条に規定する住宅扶助受給者で当該年度における住宅扶助相当額以上の家賃の住宅に入居している者	入居住宅の月額家賃 - 住宅扶助月額
住宅扶助の受給者で、長期の入院加療のため住宅扶助の支給を停止されている者	入居住宅の月額家賃
震災、風水害、火災、その他の災害により住宅に著しい損害を受けた者 ただし、入居者の世帯の責に帰する過失並びに故意により損傷した場合は減免の対象としない。	入居住宅の月額家賃 $\times \frac{\text{使用不能面積}}{\text{住宅の面積}}$

家賃の減免（第2条第2項）

前項の規定にかかわらず、生活保護法に規定する住宅扶助費を支給されている世帯を除き、世帯の収入「公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第1条第3項に規定する所得金額並びに傷病者の恩給、遺族年金その他所得税が非課税となっているすべての収入の合計額」が令第2条第2項に規定する123,000円以下の収入であって、次の各号のいずれかに該当する者は当該家賃の50%を減額することができる。

- ) 母子のみで構成される世帯で、中学生以下の子供を2人以上扶養している者
- ) 疾病のため常時臥床又は日常生活の用の大半を他の介助によらなければならない状態であり、かつ、その状態が継続すると認められる者を含む世帯
- ) 入居者及び同居者のいずれもが満65歳以上の世帯
- ) 1級又は2級の身体障害者を含む世帯
- ) 障害の程度が療育手帳Aに該当する知的障害者を含む世帯

家賃等の徴収猶予（第3条）

前条第1項又は第2項の規定に該当する者であっても、家賃の支払い能力が6月以内に回復すると認められるときは、家賃等の徴収を猶予するものとする。この場合は家賃の減免をしない。



- 関連項目
- . 3 . 家賃の更正・再認定
  - . 4 . 家賃の再認定（収入激減の場合）
  - . 一 . 1 . 回収状況

- 参照資料
- 浜松市営住宅条例
  - 浜松市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱い要綱
  - 滞納家賃分析

## 6 . 収入状況申告書の未提出者

市営住宅の家賃は入居世帯の収入に応じて設定されるので収入の把握を確実にを行う必要がある。このため、入居者は、収入の申告が義務付けられ毎年浜松市に対し収入を申告しなければならない(浜松市営住宅条例第14条)が、以下のとおり「収入状況申告書」の提出をしない入居者がいる。「収入状況申告書」の未提出者のうち、悪質であると認められる者に対しては、滞納となった場合に厳しく対応するなど、現行制度にて可能な措置を講じることが必要である。

	平成 19 年分	平成 18 年分	平成 17 年分	平成 16 年分
未申告者	81 件	106 件	150 件	118 件
対象世帯	5,264 件	5,359 件	5,395 件	5,385 件
未申告割合	1.5%	2.0%	2.8%	2.2%

### 説明並びに意見

市営住宅の家賃は、毎年、入居者の収入に応じて決定されている。毎年4月がその改訂時期であり、X1年の収入状況の申告をX2年の7月末期限で行うことになっている(改訂はX3年4月から)。

なお、申告時に提出する書類は、以下のとおりである。

- (1) 収入状況申告書
- (2) 現在団地に住んでいる世帯員全員の「平成××年度市民税・県民税課税証明書」
- (3) 障害者手帳のコピー(該当者のみ)
- (4) 住民票(出生・死亡、転入出により世帯員に異動がある場合)

収入申告の提出がない場合は、電話連絡又は文書により督促を行うが、それでも提出がない場合は、家賃補助がされず、近傍同種家賃(民間賃貸住宅なみの家賃)が課されることになる。

したがって、一定のペナルティが課されているわけであるが、収入申告は、市営住宅に居住する資格を有するかどうかを判断するために、居住者が自ら申告するものであり、この申告に基づき居住資格が認められてはじめて、住み続けることができるはずのものである。「収入状況申告書」の未提出者のうち、悪質であると認められる者に対しては、近傍同種家賃を課せばよとするのではなく、滞納となった場合に厳しく対応するなど、現行制度にて可能な措置を講じることが必要である。

参照資料 収入状況申告書

## 7. 家賃決定手続

松城団地、鹿谷団地の入居者から平成 19 年提出された収入状況申告書のうち、無作為に 10 件を抽出し、「家賃決定手続に関する事務取扱要領」第 2 条第 2 項に基づき、正しく家賃決定手続がなされているか確認したところ、決定手続きの誤りが発見された。この誤りに対する対処法を決定し、早期に対処することが必要である。

### 説明並びに意見

10 件のサンプル調査を実施した結果、障害者に関する入力に誤りがあり、認定される収入金額が正しくなかったものが 2 件みられた。

障害者に関しては、所定の金額が収入額から控除されるが、使用しているシステムについて、入力担当者の知識が不足していたため、これを二重で控除していた。発見された 2 件のうち、1 件は家賃決定額に影響がなかったが、1 件は、これにより収入区分が変更になり、家賃額の修正が必要になる。念のため、2 団地について、他の障害者がいる世帯についても確認したところ別に 4 件、同様の誤りが発見された。これにより、平成 20 年 4 月からの家賃が月額で 11,800 円、4 月から 9 月までの合計で 70,800 円徴収不足になっている。早急にこの誤りに対する対処法を決定し、早期に対処することが必要である。

	現行家賃	正しい家賃	差額（月額）	9 月末現在不足
A	20,200 円	23,300 円	3,100 円	18,600 円
B	10,600 円	10,600 円	0 円	0 円
C	14,600 円	17,700 円	3,100 円	18,600 円
D	6,700 円	8,200 円	1,500 円	9,000 円
E	24,600 円	28,400 円	3,800 円	22,800 円
F	49,500 円	49,800 円	300 円	1,800 円
合計	-	-	11,800 円	70,800 円

参照資料 収入状況申告書

## 8 - 1 . 収入状況申告書の記載

入居者が毎年提出する「収入状況申告書」における記載のうち、特に所得金額の記載に誤りが多い。家賃改定に使用するまでには、「収入状況申告書」の添付資料である「市民税・県民税課税証明書」との照合や課税課への収入調査により、市側により正しい記載に修正されているが、入居者の記載内容と異なる内容で市側にて修正し確定することは、本来、望ましくなく、記載例をきめ細かく作成するなど改善が必要である。

### 説明並びに意見

収入状況申告書は、提出時に添付される「市民税・県民税課税証明書」にて後日、所得の確認が行われている。かなりの割合で職員が修正していることを考えると、提出時にその場で、訂正を加えることが望ましい。また、修正が必要な入居者には、その旨を伝え、次回の注意を促すことも必要である。日本人でも誤記が多いのだから、外国人入居者はなお更である。記載例をきめ細かにするなど、地道な対応が必要と思われる。

低所得者・高齢者の中には、毎年の収入状況申告書の提出が、手間の面でも費用の面でも負担となっている場合があるものと想定される。本人の了承を前提にして、収入の確認を市側が行うことも一法と思われる。

なお、市では、平成21年4月1日より、一定の者については、収入調査に関する同意書の提出により、収入状況申告書の提出を省略することができるよう、家賃決定手続きに関する事務取扱要領を改訂する予定である。

参照資料 収入状況申告書

## 8 - 2 . 収入状況申告書の添付書類

収入申告時、「収入状況申告書」に添付する書類に「市民税・県民税課税証明書」があるが、これは、市側で把握できる情報である。むしろ、源泉徴収票、確定申告書（控）等の資料の呈示をもとめ、必要に応じて、課税課へ収入調査を実施する方法とするほうが、市で把握しているデータとの差異の補正も期待でき、証明書発行手数料の負担も減ると考える。

### 説明並びに意見

次年度の家賃を決定するために、6月から7月にかけて、居住者に対して、収入状況申告をもとめている。この申告で提出される書類は、「収入状況申告書」と最新年度の「市民税・県民税課税証明書」が必須となっている。

この「市民税・県民税課税証明書」は、「収入状況申告書」に記載の所得金額の根拠書類となるものであり、重要な位置づけとなっている。しかしながら、次のような問題点がある。

- (1) 市民税の未申告者については、実際には所得があっても課税証明書がでない
- (2) 発行には手数料がかかる
- (3) 課税課での業務負担が特定時期に集中して多忙となっている
- (4) 課税課の把握している資料とデータが同じ

このような問題に対して、「市民税・県民税課税証明書」の提出に代えて、源泉徴収票や確定申告書（控）などを添付させることにし、疑義があるものについて、課税課へ収入調査を実施することも検討の余地があると思われる。現に以前、市民税の申告が未申告であったため、収入状況申告書提出時に添付された源泉徴収票にて収入を認定していたもの1件が確認されている。

この方法によっても、国税（所得税）の申告もされていない者には対応できないが、収入状況申告の費用負担は減り、課税課での課税証明書発行依頼の増加による業務集中を減らすこともでき、検討の余地があると思われる。

参照資料 なし

## 9．収入状況申告書の入力時のチェック

収入状況申告書から得られる情報は、公営住宅管理システム(at home2)に入力されて、家賃算定の基礎となる収入認定通知書が作成される。この入力担当者が、入力確認が他の者により、行われていない。家賃算定誤りを防ぐため、入力内容を入力担当者とは別の者による確認作業が必要である。

### 説明並びに意見

「 ．7．家賃決定手続」にて記載したとおり、担当者の入力誤りにより、入居者の家賃決定に誤りが発生している。収入状況申告書の内容を入力することによって、収入認定(家賃の決定)が行われる。よって、この作業は細心の注意をもって行うとともに、今後こうした誤りを事前に防止するため、データ入力時または入力されたデータの出力書類等で、必ず入力者(担当者)とは別の者による確認作業を行い、万が一誤りが発生しても発見できる体制をつくることが重要である。

また、中区、南区、西区、東区の市営住宅については、(財)浜松市建設公社において添付書類を確認し、収入状況申告書の内容確認及び訂正を行い、その後中区まちづくり課でこれを再確認の上、システムに入力している。これらの業務は一ヶ所に集約して実施することで効率化が図られ、誤りも減少するものと思われる。

関連項目 ．7．家賃決定手続

参照資料 なし

## 10 . 家賃改定時の敷金追加徴収

収入申告手続きにより翌年度の家賃を決定する段階で、必要となる敷金の金額も算定し、その必要となる敷金に対し、実際の敷金が大幅に不足する場合には、敷金の不足額も同時に徴収することが必要と考える。

### 説明並びに意見

浜松市営住宅条例第17条において、「市長は敷金として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を徴収するものとする。」として、国土交通省からのQ & Aに従い事務の軽減を図るために、敷金を入居時の家賃の3か月分に限定している。

しかし、市営住宅の家賃は、収入金額及び近傍同種の住宅の家賃から算定されるため、入居者から徴収する家賃は、入居時と異なることが多くなっている。

敷金とは、将来滞納家賃等が発生した場合に備えるため、滞納家賃等に対する担保的性格を有するものであることから、敷金の金額は、家賃を基に算定すべきものである。

また、公営住宅法第18条においても、「公営住宅の入居者から3月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。」としており、入居時の家賃に限定していない。

事務負担の軽減のため、入居時の家賃の3か月分に限定することは理解できるものの、市営住宅の入居者は入居期間が長期になる者が多く、滞納家賃の回収対策及び退去修繕未了者の修繕費回収対策とするため、収入状況申告手続きにより翌年度家賃を決定する段階で、必要となる敷金の金額も算定し、その必要となる敷金に対し、実際の敷金が一定額(たとえば、1万円)以上不足する場合には、敷金の不足額も同時に徴収することを検討すべきと考える。

参照資料 浜松市営住宅条例

国土交通省からのQ & A

## 一．家賃等徴収

### 二．回収

- 1．回収状況
- 2．高額所得者からの損害金の回収
- 3．現金徴収に係る内部統制
- 4．現金徴収額の管理
- 5．徴収嘱託員の活動状況
- 6．領収書の管理
- 7．現金及び領収書綴の保管場所
- 8．領収書の発行責任の明確化
- 9．家賃等納入方法
- 10．家賃等使用料のコンビニ納付



## 1. 回収状況

平成 19 年度においては、現年度に調定を行った住宅使用料(現年度分)の収納率は 97% 程度であり、高い水準を確保できているが、平成 18 年度以前に調定を行った住宅使用料(滞納残高)に対する収納率は 13% と非常に低い水準となっている。現年度分のみならず、滞納残高の収納率のアップを図るとともに、不納欠損処理等による収入未済額の処理も行っていく必要がある。

なお、平成 20 年度より、債権回収対策課への移管を開始するとともに、不納欠損処理を行う予定である。

また、滞納残高のうち、入居者からの回収状況と比較して、退去済み滞納者からの回収率は非常に低く、退去済み滞納者からの回収が進んでいない。なかでも、退去後 5 年を経過した滞納者、つまり、退去後、長期間を経過している滞納者の滞納残高が退去済み滞納者の滞納残高の約 4 割弱を占めており、退去後長期間を経過している滞納者からの回収が進んでいない。退去後長期間を経過している滞納者の「逃げ得」を許さないためにも、入居者のみならず、退去者からの回収を徹底していく必要がある。

滞納者の最高滞納月数は 215 ヶ月(3,518,640 円)であり、また、滞納額の最高額は 4,481,020 円、入居者の滞納最高額は 3,380,700 円(134 ヶ月)となっている。60 ヶ月超の滞納者は 54 人、その残高は 107,028,650 円である。過去において、いかに職務怠慢だったかを如実に示しているといえる。今後はこのようなことがないように、迅速な対応が望まれる。

### 説明並びに意見

#### (1) 過去 2 年間の回収状況

過去 2 年間における回収状況は次のとおりである。

	平成 18 年度			平成 19 年度		
	調定額 千円	収入済額 千円	収納率	調定額 千円	収入済額 千円	収納率
現年度分( 1 )	1,584,734	1,545,190	97.50%	1,582,752	1,543,035	97.49%
過年度分( 2 )	351,326	51,300	14.60%	339,569	45,320	13.35%
合計	1,936,060	1,596,490	82.46%	1,922,321	1,588,355	82.63%

( 1 ) 平成 19 年度における現年度分の回収状況は次のとおりである。

	調定額 円	収入済額 円	収入未済額 円	収納率
平成 19 年 4 月	133,826,775	132,365,155	1,461,620	98.91%
5 月	133,311,274	131,266,254	2,045,020	98.47%
6 月	132,823,410	130,756,090	2,067,320	98.44%
7 月	132,278,475	130,131,455	2,147,020	98.38%
8 月	132,876,716	130,037,796	2,838,920	97.86%
9 月	132,200,885	129,215,165	2,985,720	97.74%
10 月	131,452,421	128,272,301	3,180,120	97.58%
11 月	130,521,042	127,002,682	3,518,360	97.30%
12 月	131,660,107	128,070,004	3,590,103	97.27%
平成 20 年 1 月	131,303,641	127,149,921	4,153,720	96.84%
2 月	130,801,815	125,669,679	5,132,136	96.08%
3 月	129,695,989	123,098,708	6,597,281	94.91%
合計	1,582,752,550	1,543,035,210	39,717,340	97.49%

( 2 ) 平成 19 年度における過年分の回収状況は次のとおりである。

	調定額 円	収納額 円	滞納額 円	収納率
昭和 54 年度	8,900	0	8,900	0.00%
55	183,800	0	183,800	0.00%
56	283,100	0	283,100	0.00%
57	542,300	0	542,300	0.00%
58	390,967	0	390,967	0.00%
59	286,600	0	286,600	0.00%
60	861,050	28,950	832,100	3.36%
61	1,115,460	129,690	985,770	11.63%
62	1,637,455	149,860	1,487,595	9.15%
63	2,230,440	26,500	2,203,940	1.19%
平成 1 年度	3,225,200	89,800	3,135,400	2.78%

2	3,436,133	219,200	3,216,933	6.38%
3	3,975,283	159,700	3,815,583	4.02%
4	3,760,839	28,700	3,732,139	0.76%
5	5,744,857	339,110	5,405,747	5.90%
6	7,631,192	742,060	6,889,132	9.72%
7	9,744,996	1,234,160	8,510,836	12.66%
8	11,552,450	1,426,990	10,125,460	12.35%
9	18,957,785	2,348,630	16,609,155	12.39%
10	21,601,492	2,914,970	18,686,522	13.49%
11	28,327,139	2,349,749	25,977,390	8.30%
12	32,992,191	2,782,790	30,209,401	8.43%
13	28,526,995	2,765,586	25,761,409	9.69%
14	26,596,763	1,865,214	24,731,549	7.01%
15	31,450,813	3,181,900	28,268,913	10.12%
16	28,198,591	2,695,136	25,503,455	9.56%
17	26,706,939	3,768,963	22,937,976	14.11%
18	39,600,183	16,072,960	23,527,223	40.59%
合計	339,569,913	45,320,618	294,249,295	13.35%

(2)滞納残高の回収状況

平成 18 年度以前に調定した住宅使用料等（滞納残高）の、平成 19 年度における回収状況は次のとおりである。

現年度分の収納率は、例年 97.5%と高い水準を確保できているが、滞納残高の収納率は、13%程度と低い水準となっている。

	調定額 円	収納額 円	滞納額 円	収納率
昭和 54-63 年度	7,540,072	335,000	7,205,072	4.44%
平成 1- 5 年度	20,142,312	836,510	19,305,802	4.15%
平成 6-10 年度	69,487,915	8,666,810	60,821,105	12.47%
平成 11-15 年度	147,893,901	12,945,239	134,948,662	8.75%
平成 16-18 年度	94,505,713	22,537,059	71,968,654	23.85%
合計	339,569,913	45,320,618	294,249,295	13.35%

上記のとおり、現年度分の収納率は、例年 97.5%程度と高い水準を確保できているが、過年度分の滞納残高の収納率は、13%程度と低い水準となっている。

中でも、5年程度経過している残高（平成15年以前に調定したもの）については、10%弱の収納率であり、15年程度経過している残高（平成5年以前に調定したもの）については、4%程度と、著しく低い水準となっている。

今後は、現年度分のみならず、過年度分の滞納残高の収納率のアップを図ると共に、不納欠損処理等による収入未済額の処理も行っていく必要がある。

なお、平成20年度より、債権回収対策課への移管を開始するとともに、不納欠損処理を行う予定である。

### (3) 退去済み滞納者からの回収状況

平成18年度及び平成19年度の入居者・退去者ごとの滞納残高は次のとおりである。

滞納者のうち、退去者は平成19年度末現在、183人で全体の28%であり、その滞納額は159,812,947円で全体の48%である。

入居者からの回収状況に比較して、退去者からの回収率が非常に低く、退去済み滞納者からの回収が進んでいない。

(単位：円)

入居・退去別	平成19年度		平成18年度		増 減	
	人数	金額	人数	金額	人数	金額 -
入居者	468	174,153,688	513	188,435,503	45	14,281,815
退去者	183	159,812,947	186	151,134,410	3	8,678,537
合 計	651	333,966,635	699	339,569,913	48	5,603,278

また、平成19年度末の退去済み滞納者のうち、退去後5年を経過している滞納者の状況は次のとおりである。

退去後5年を経過している者は106人であり、その滞納額は、59,668,127円で、退去者残高全体の37%、滞納残高全体の18%となっている。

退去後5年を経過している者	106人	59,668,127円
退去者中割合	57.9%	37.3%
滞納残高合計に占める割合	16.2%	17.9%

上記のとおり、滞納残高のうち、入居者からの回収状況に比較して、退去済み滞納者からの回収率は非常に低い。つまり、退去済み滞納者からの回収が進んでいない。

また、退去済み滞納者の中でも、退去後5年を経過している滞納者が、退去済み滞納者の滞納残高の約4割弱を占めており、退去後長期間を経過している滞納者からの回収が進

んでいない。

今後は、退去後長期間を経過している滞納者の、「逃げ得」を許さないためにも、入居者のみならず、退去者からの回収を徹底していく必要がある。

参照資料の滞納家賃分析からも分かるように、60 ヶ月超の滞納者は 54 人、その残高 107,028,650 円であり、最高滞納月数は 215 ヶ月(3,518,640 円)の滞納者がいる。過去において、いかに職務怠慢だったかを如実に示しているといえる。今後はこのようなことがないように、迅速な対応が望まれる。

参照資料 発生年度別滞納額  
滞納家賃分析

## 2. 高額所得者からの損害金の回収

高額所得者に対する市営住宅の家賃としての性格を有する損害金については、負担能力から考えて、厳格に徴収し、滞納を防止することが必要である。

### 説明並びに意見

高額所得者は、明渡し請求の期限まで、近傍同種の住宅の家賃を支払うことになっており、明渡し請求の期限が到来しても当該市営住宅を明渡さない場合、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍を損害金として支払うことになっている。

高額所得者に対する損害金は、通常の家賃ではないことから、その回収は口座振替ではなく、納入通知書により行われている。今まで口座振替により家賃を納入していた者が、高額所得者となったため口座振替が不可能となり、納入通知書による納付となったことにより、一部の高額所得者からの損害金について、滞納が発生している。

高額所得者に対する市営住宅の家賃としての性格を有する損害金については、負担能力から考えて、厳格に徴収し、滞納を防止することが必要である。

### 浜松市営住宅条例（抜粋）

第26条 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該公営住宅、再開発住宅又は市単住宅の明渡しを請求するものとする。

2 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。

第27条 高額所得者と認定された入居者は、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に公営住宅、再開発住宅又は市単住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 前条第1項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても当該住宅を明け渡さない場合には、市長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該住宅の明渡しを行う日までの期限について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下で、市長が定める額の金銭を徴収することができる。

参照資料 納入通知書兼領収書

浜松市営住宅条例

### 3 . 現金徴収に係る内部統制

中区まちづくり課における領収書の発行は、職員や徴収嘱託員が回収先に訪問し、徴収した時点において、領収書への記載を行い、発行している。本来は、領収書の不正発行を防止するためにも、回収担当者による領収書への記載等は行わず、事前に中区まちづくり課において回収予定内容を記載し、領収書を事前に準備しておくことが望ましい。しかし、実際の徴収現場では、滞納者との面会及び折衝を行った上で、徴収金額が確定することが多いため、領収書を事前に準備しておくことは困難と考えられ、十分な注意が必要である。

なお、現金徴収について、入金処理の適切性及び財務会計データの適切性について検証した結果、調査した範囲では特に問題はなかった。

#### 説明並びに意見

##### (1)入金処理の適切性

各区まちづくり課において、「出納金日計簿」と「領収書(控)(領収書原符 - 甲)」及び会計課への送付した「領収書(控)の写(納入済通知書 - 丙)」との照合を行い、入金処理が適切に行われているか否かを検証した。

各区まちづくり課において、任意に数件の入金取引を抽出して、「出納金日計簿」と「領収書(控)(領収書原符 - 甲)」及び会計課へ送付した「領収書(控)の写(納入済通知書 - 丙)」との照合を行った結果、出納処理内容と証票等とは一致した。

##### (2)財務会計データの適切性

###### 日次のチェック

会計課よりの「収入日票」と、本庁住宅課で作成している「収入日票内訳」との照合を行うとともに、入金処理が適切に行われているかを検証した。また、「収入日票内訳」と、各区より送付された「領収書(控)(納入済通知書 - 丙)」及び銀行よりの「領収通知書」との照合を行い、収入日票が、実際の集金実績と一致しているかを検証した。

平成20年9月分の会計課よりの「収入日票」と、「収入日票内訳」との照合を行った結果、一致しており、特に問題は見受けられなかった。また、同月の「収入日票内訳」と、各区よりの入金根拠資料との照合を行った結果、一致しており、特に問題は見受けられなかった。

###### 月次のチェック

「収入明細(月次単位で作成)」と、上記の「収入日票内訳」との照合を行うとともに、「収入明細」と、公営住宅管理システム(at home2)よりの「月計表」及び、財務会計システム上の「歳入予算経理簿」との照合状況を確認し、月次単位での入金チェックが適切に行われていることを検証した。

平成20年9月の「収入明細（月次単位で作成）」と、上記の「収入日票内訳」との照合を行うとともに、「収入明細」と、公営住宅管理システムよりの「月計表」及び、財務会計システム上の「歳入予算経理簿」との照合状況を確認した結果、「収入明細」と「収入日票内訳」、「月計表」及び「歳入予算経理簿」は一致しており、「歳入予算経理簿」におけるチェック履歴も確認することができ、特に問題は見受けられなかった。

関連項目 ．一．4．現金徴収額の管理

参照資料 なし



#### 4．現金徴収額の管理

家賃の入金は口座振替、金融機関への振り込みによっているが、まれに現金徴収する場合がある。徴収した現金はその日のうちに日計に集計され、翌日に納付書にて納めることになっている。

現金徴収した入居者に交付した領収書控えと会計課への納付書のもととなる日計とを突合した結果、特に問題はなかったが、日計の下欄にも合計欄を設け、合計額が記載されているとより分かりやすい。

##### 説明並びに意見

現金は不正流用等の事故が起こりやすく、その取り扱いは厳格に行われなければならない。現金管理の正確性を調査し、現金徴収額が正しく会計課に納入されていることを確認するため会計課に保管されている領収書控え（150枚）と納付書のもととなる日計とのチェックを行った。この結果は以下のとおりであり、特に問題はなかった。

- ・領収書と収納の日計はもれなく一致しており、問題はなかった。
- ・領収書を書き損じたときの処理は適正に行われており、再使用できない状況になっており、問題はなかった。
- ・徴収額は翌日（金融機関の休日の場合はその翌日）に納入されており、問題はなかった。
- ・収納日計には担当（2人）とグループ長の押印があり、問題はない。
- ・収納日計は上段に家賃・駐車場別の集計結果が記載され、下段に個別明細が記載されている。下段の個別明細にも合計欄があればわかりやすい。
- ・収納日計（平成20年2月21日、1,086,450円）の計算調べを行ったが、問題はなかった。

関連項目 一・3・現金徴収に係る内部統制

参照資料 なし

## 5 . 徴収嘱託員の活動状況

徴収嘱託員による回収実績及び徴収嘱託員に対する牽制体制の状況を検証した結果、特に問題となる事項は認められなかった。

### 説明並びに意見

#### (1)現状の徴収嘱託員による徴収実績

現状、中区まちづくり課の徴収嘱託員は4名であり、徴収嘱託員は、過去5年間においては、年間1億円程度の徴収を行っている。

過去5年間における徴収員による徴収実績は次のとおりである。

	徴収実績(円)
平成15年度	96,816,844
平成16年度	107,715,227
平成17年度	107,142,213
平成18年度	112,865,807
平成19年度	92,297,484

#### (2)徴収嘱託員の報酬について

徴収嘱託員の報酬は、基本給と歩合給に分けられており、歩合給は、金額基準額(徴収金額の5.5%)と、件数基準額(徴収件数の100倍)の合計金額によっており、この合計金額を4名で分配しており、徴収率の向上を追及している。

#### (3)徴収嘱託員等に対する牽制について

徴収は、徴収嘱託員4名と、浜松市職員5名で行われており、徴収担当者の不正等を防止するため、平成20年度においては、現金回収に対する牽制を確保するため、ローテーションが採用されている。なお、徴収嘱託員への牽制を図るため、必ず2名一組で徴収を行い、徴収担当者の担当地域は、2ヶ月毎に変更するとともに、不定期に徴収嘱託員のみを組み合わせではなく、浜松市職員との組合せで徴収を実施している。

#### (4)徴収嘱託員の選任方法について

徴収嘱託員は、中区副区長、中区まちづくり課の課長、市営住宅グループ長及び人事課の職員の4名で面接及び口頭試験を実施したうえで、選考委員会を開催した上で決定している。

参照資料 徴収嘱託員の活動状況

## 6 . 領収書の管理

領収書綴を保管している各区まちづくり課等における、領収書綴の管理冊数及び使用済み領収書の事後チェックの方法を確認したところ、保管部署によっては、必要冊数以上の領収書綴が管理されているとともに、使用済み領収書の使用状況チェックが有効に行われているとは言えないものが見受けられた。

領収書の不正使用・紛失等のリスクを防止するためにも、領収書管理簿の様式を定め、その記入及び承認を行うとともに、定期的に、本庁会計課に対して一旦返還を行い、その使用状況を第三者がチェックする必要がある。また、各区まちづくり課に保管する領収書綴は最小限の冊数にとどめ、使用終了後は速やかに本庁会計課に対して返還処理を行うべきである。

### 説明並びに意見

#### (1)現状の管理方法

各区役所において管理されている領収証綴は次のとおりである。

なお、領収書は、次の3枚複写のものが使用されている。

「領収原符 - 甲」・・・各区役所等の管理部署の控として保管される。

「領収書 - 乙」・・・入居者側に渡され保管される。

「納入済通知書 - 丙」・・・本庁会計課へ入金後、会計課へ送付され保管される。

調査日現在の領収書綴の管理状況は次のとおりである。

管理部署	調査日	管理総数	使用中	未使用	使用終了
本庁住宅課	平成20年9月12日	12冊	3冊	9冊	0冊
中区まちづくり課	平成20年9月16日	109冊	22冊	52冊	35冊
北区まちづくり課	平成20年8月7日	9冊	3冊	6冊	0冊
	合計	130冊	28冊	67冊	35冊

なお、平成20年10月末時点の領収書綴の管理状況は次のとおりである

管理部署	基準時点	管理総数	使用中	未使用	使用終了
本庁住宅課	平成20年10月末日	12冊	4冊	8冊	0冊
中区まちづくり課	平成20年10月末日	61冊	24冊	30冊	7冊

北区まちづくり課	平成 20 年 10 月末日	9 冊	3 冊	6 冊	0 冊
浜北区まちづくり課	平成 20 年 10 月末日	9 冊	6 冊	2 冊	1 冊
浜松市建設公社	平成 20 年 10 月末日	1 冊	1 冊	0 冊	0 冊
	合計	92 冊	38 冊	46 冊	8 冊

(2)各拠点における領収書の事後チェック

北区まちづくり課における領収書事後チェック

北区まちづくり課においては、上記の領収書綴は、全枚数の使用が終了した時点で、本庁の会計課に返還され、使用状況のチェックが行われることとされている。

中区まちづくり課における領収書事後チェック

中区まちづくり課においては、平成 20 年 7 月より、領収書の使用状況の事後チェックとして、次のチェックを取り入れている。

)日次チェック

会計課へ送付する「領収書(控)(納入済通知書 - 丙)」と、現金との照合を行う。

)月次チェック

会計課への 1 ヶ月分の入金額を、会計課より入手し、使用済みの「領収書綴(領収原符 - 甲)」の 1 ヶ月分の回収金額を集計し、領収書綴の回収額と、会計課への報告額との照合を行う。

これらの日次及び月次のチェックを行うことで、領収書綴の管理を強化している。

(3)書損処理について

中区まちづくり課においては、領収書の書損が生じた際には、前述の「甲」「乙」「丙」の 3 枚すべてがそろわない限り、書損処理はできない。

なお、具体的な書損処理としては、「甲」「乙」「丙」の 3 枚全てをホッチキス止め又は貼付するとともに、「×」印を付し、赤字で「書損」として明記することとされており、紛失等による書損処理及び書損処理後の領収書の紛失に対する牽制がなされている。

また、書損処理のチェックは、徴収担当者以外の浜松市職員が行うとともに、前述の月次チェックの際に、上長によるチェックが行われている。

書損処理されている領収書綴をレビューしたところ、書損処理は上記のとおり適切に行われていることを確認した。

#### (4)現状の管理方法の問題点

領収書の使用頻度が、比較的少ない北区まちづくり課の場合、全枚数が使用終了となるまでには、相当な長期間を要することが見込まれ、長期間にわたり、第三者による領収書の使用状況チェックが行われていないと考えられる。また、上記のとおり、受入から調査日までの長期間が経過しているにもかかわらず、全く使用されていないものも散見され、必要冊数以上の領収書綴が、各区役所で管理されていると考えられる。

領収書の不正使用・紛失等のリスクを防止するためにも、領収書管理簿の統一した様式を定め、その記入及び承認を行うとともに、領収書綴については、使用が終了しているか否かにかかわらず、毎年、年度末等、定期的に、本庁会計課に対して一旦返還を行い、その使用状況を第三者がチェックする必要がある。また、同様のリスクに対応するため、各区役所に保管する領収書綴は最小限の冊数にとどめ、使用終了後は速やかに本庁会計課に対して返還処理を行うべきである。

参照資料 なし

## 7. 現金及び領収書綴の保管場所

領収書綴については、施錠できないキャビネットトレーにて保管され、課の職員であれば容易に使用できる場所にて保管されているケースが見られた。

領収書の不正使用等を防止するためにも、より牽制効果の高い保管場所を検討することが望ましい。

なお、現金の保管場所については、特に問題は見受けられなかった。

### 説明並びに意見

#### (1)各部署における保管方法

##### 本庁住宅課の保管方法

現金は、住宅課の上長席後方の鍵付き金庫にて保管されており、鍵の管理は、住宅課職員のデスクにて保管されていた。

領収書綴については、住宅課のキャビネットトレーにて保管されているものの、キャビネットトレーに特に鍵はなく、課の職員であれば容易に使用できる場所にて保管されている。領収書の不正使用等を防止するためにも、より牽制効果の高い保管場所を検討することが望ましい。

##### 中区まちづくり課の保管方法

現金は、鍵付きの金庫にて保管されており、鍵の管理は、まちづくり課職員のデスクにて保管されていた。

領収書綴については、まちづくり課の鍵付のキャビネットにて保管されており、鍵の管理は、金庫と同様、まちづくり課職員のデスクにて保管されていた。

##### 北区まちづくり課の保管方法

現金は、鍵付きの金庫にて保管されており、鍵の管理は、まちづくり課職員のデスクにて保管されていた。

領収書綴については、住宅課のキャビネットトレーにて保管されているものの、キャビネットトレーに特に鍵はなく、課の職員であれば容易に使用できる場所にて保管されている。領収書の不正使用等を防止するためにも、より牽制効果の高い保管場所を検討することが望ましい。

##### 浜北区の保管方法

現金は、鍵付きの金庫にて保管されており、鍵の管理は、まちづくり課職員のデスクにて保管されていた。

領収書綴については、まちづくり課の鍵付のキャビネットにて保管されており、鍵の管

理は、金庫と同様、まちづくり課職員のデスクにて保管されていた。

(2)今後の検討事項

領収書の不正使用等を防止するためにも、より牽制効果の高い保管場所を検討することが望ましい。なお、領収書綴は、鍵のかかる金庫又はキャビネットで保管し、鍵についても、管理責任者によって保管することが望ましい。

参照資料 なし

## 8．領収書の発行責任の明確化

領収書の「取扱者氏名」は、まちづくり課等の管理責任者名が記載されており、実際に領収書の発行を行った担当者名は、領収書上記載されていない。

領収書の発行責任を明確化するとともに、不正使用を牽制するためにも、実際の発行者名を、領収書上に明記する必要がある。

### 説明並びに意見

各管理部署の領収書綴を閲覧すると、領収書の管理者と考えられる「出納員氏名」は、各区役所及び本庁の出納担当者としてされており、実際の発行者（使用者）と考えられる「取扱者氏名」は、まちづくり課等の管理責任者名が記載されており、実際に領収書の発行を行った担当者名は、領収書上記載されていない。

領収書の管理責任者としては、各区役所及び本庁の出納員が適切であり、取扱者として、各区まちづくり課の管理責任者名を記載することに問題はないといえるが、実際の領収書を発行した担当者名は領収書上表示されないこととなる。

領収書の発行時の徴収行動メモ及び筆跡等により、発行した担当者名は判別できることであるが、領収書の発行責任を明確化するとともに、不正使用を牽制するためにも、実際の発行者名を、領収書上に明記する必要がある。

参照資料 なし



## 9 . 家賃等納入方法

家賃については、原則的に口座振替を利用するよう入居者に説明しているため、現在約75%を口座振替により徴収している。残りの25%は納入通知書による振込もしくは、窓口に現金で持参または徴収員が集金するものという構成である。現金や納付書による支払についても、できるだけ口座振替に移行するよう働きかけ、入金方法が一本化できるようにすべきである。

### 説明並びに意見

家賃の納入管理は、公営住宅管理システム「at home2」により管理している。口座振替については、金融機関から住宅課へデータ（フロッピーディスク）が持ち込まれ、「at home2」に自動書込みしている。納入通知書による振込みについては、会計課より納入通知書（バーコード印刷付）を入手し、バーコードによりデータ書込みしている。また、現金入金については、中区まちづくり課等で集金した現金を「住宅使用料及び駐車場使用料の日計（住宅番号、内容、領収書番号、氏名、団地名等を記載することとなっている）」に記載し住宅課へ提出して住宅課で前述のシステムに入力している。ここ数年入居の際に口座振替による支払をお願いしているということもあり、口座振替による支払が増えている。口座振替による支払の場合、金融機関から本庁会計課への入金データをフロッピーディスクにより入手し「at home2」に自動読込みしており、効率化が図られている。しかしながら、この入金データを会計課ではパソコンに再入力しているということであり、課を超えたデータの共有化を進めることが今後の課題といえる。

参照資料 なし

## 10 . 家賃等使用料のコンビニ納付

現在、市営住宅の家賃等使用料の支払方法は、口座振替、納付書による銀行振込、窓口等への現金支払となっている。近年、コンビニエンスストアの店舗数は増加しており、公共料金の支払等コンビニ納付が浸透している。家賃等使用料の収納率の増加及び、市営住宅の入居者に対する公共サービス向上の観点から、イニシャルコスト、ランニングコスト等を勘案し、コンビニによる支払方法を検討する余地はあるが、現状ではメリットは少ないと思われる。

### 説明並びに意見

コンビニ納付のメリットは、勤務形態、家族構成、生活習慣などの多様なライフスタイルに対応できることであり、我国の決済システムの主要なもの一つとして位置づけられている。こうした社会変化に対応すべく、平成19年度より、浜松市では、軽自動車税についてコンビニ納付を採用した。次いで平成20年度より固定資産税及び個人住民税(市県民税)の納付が可能となっている。平成19年度における軽自動車税のコンビニ納付割合は、中区30.93%～天竜区13.98%となっており、収納率の違いはコンビニの軒数に大きく影響されているといえる。軽自動車税は、原付二輪車(1,000円)から軽自動車(7,200円)と比較的少額であることから、金融機関へ出向き振込むことを煩わしく感じていた納税者が、コンビニ納付が可能となったことで利便性が増し、コンビニ収納を利用したものと考えられる。このように、コンビニ収納を実施することで住民は、支払方法の選択枝が広がり、利用件数もある程度は見込むことができる。しかしながら、軽自動車税の収納率はほぼ前年並み(0.04%増)となっており、コンビニ収納を始めたことで収納率の向上が図られているとは言い難い。

制度導入を検討する上で、コンビニ納付によるイニシャルコスト及びランニングコストについて考える必要がある。納税課によれば、現在のランニングコストは、口座振替による納付手数料12.6円/件(郵便局は、10円/件)であり、コンビニ収納の場合は、57.75円/件となっており、その他基本料金が月額15,750円ということであった。また、コンビニでの収納については、入金データを納税課の基幹システムに取り込む必要があり、その初期投資(イニシャルコスト)に約10,000千円の費用負担となっているとのことである。住宅課で利用している公営住宅管理システム「at home2」はそれほど複雑なシステムではないため、初期投資費用はそれほど多額になるとは考え難いが、投資効果が期待できないようであれば、いかに市民サービス向上という観点からでも導入は難しいと言わざるを得ない。以上の点を考慮し、導入の可否を検討すべきと考える。

参照資料 なし

## 二．滞納

- 1．不納欠損処理
- 2．滞納残高の増減検証
- 3．滞納者に対する督促手続
- 4．督促状及び催告書等の様式
- 5 - 1．連帯保証人への請求
- 5 - 2．連帯保証人の変更手続
- 6．延滞金の未徴収
- 7．回収金の現年度分への充当（入金額の充当時期）
- 8．債権回収対策課への移管
- 9．滞納債権管理
- 10．敷金返還請求未了者への返還
- 11．滞納退去者の家賃と敷金との相殺状況

## 1．不納欠損処理

過去において、市営住宅使用料及び駐車場使用料に係る不納欠損処理を行った実績はない。浜松市では、平成 19 年度において、「浜松市債権管理条例」及びその関連規則が整備され、不納欠損処理を行うことが可能となっており、平成 20 年度より、不納欠損処理を行う予定である。今後は規程等を整備し、適時に不納欠損処理を行うべきである。

### 説明並びに意見

「浜松市債権管理条例」及びその関連規則によれば、市営住宅使用料についても一定の要件を満たす場合には、不納欠損処理を行うことができる。徴収事務の効率化及び回収困難な滞納債権の整理、つまり、資産性のない資産の整理を行っていくためにも、不納欠損処理を行っていくべきである。

過去に、不納欠損処理を行った実績はないものの、上記のように条例等が整備され、平成 20 年度より債権回収対策課へ滞納債権の移行を開始しており、今後においては、不納欠損処理を行うことが見込まれている。なお、平成 20 年度決算において、主に入居者が死亡しており、相続人及び連帯保証人からの回収も不可能と判断される滞納債権について、不納欠損処理を行う方向で検討が進められている。今後においては、適時適切な不納欠損処理を行い、浜松市の住宅使用料に係る財務状態を整理していくべきである。

一方で、不納欠損処理は、浜松市の滞納額の徴収事務手続に従い、入居者及び連帯保証人に対して、絶えず納付の督促手続を行った上で行うべきものである。そのため、今後、不納欠損処理を行う際には、「浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」等を順守し、入居者のみならず連帯保証人からの回収可能性についても慎重な検討を行った上で実施していく必要がある。なお、「 ．二．5 - 1．連帯保証人への請求」に記載のとおり、過去において連帯保証人に対しての折衝による回収実績はあるものの、直近 2 年間において、「連帯保証債務履行要請書」の送付を行った実績はなく、不納欠損処理を行っていく上では、連帯保証人に対する対応も強化していく必要がある。

関連項目 ．二．5 - 1．連帯保証人への請求

参照資料 浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領

## 2. 滞納残高の増減検証

市の会計は単式簿記によっており、残高に対する認識も乏しいため、滞納残高の検証を行った。

滞納残高の増減（「期首滞納残高」+「収入調定額」-「入金額」=「期末滞納残高」）に、特に問題は見受けられなかった。

### 説明並びに意見

過去2年間における滞納残高の増減は次のとおりである。

（単位：千円）

	平成 18 年度			平成 19 年度		
	調定額	収入済額	収納率	調定額	収入済額	収納率
現年度分（ 1 ）	1,584,734	1,545,190	97.50%	1,582,752	1,543,035	97.49%
過年度分（ 2 ）	351,326	51,300	14.60%	339,569	45,320	13.35%
合計	1,936,060	1,596,490	82.46%	1,922,321	1,588,355	82.63%

1：現年度分の調定額は、それぞれの年度に調停された金額である。

2：過年度分の調定額は、過年度以前の調定額のうち、未収入金額の累積額である。

つまり、平成 19 年度の調定額の合計金額（1,922,321 千円）のうち、収入済み額の合計金額（1,588,355 千円）を控除した 333,966 千円が、平成 19 年度の滞納債権金額となっている。

上記の平成 19 年度にて、「期首時点の滞納残高」+「年度内の調定額」-「年度内の収入額」が、「期末時点の滞納残高」と一致していることを確認した。

期首時点及び期末時点の滞納残高については、住宅課管理の滞納残高と一致状況を確認した。

年度内の調定額及び収入額については、公営住宅管理システム(at home2)よりアウトプットされる、「収入明細一覧表」及び入金消込資料である「滞納額年度別一覧表」と一致状況を確認した。

期首及び期末滞納残高、調定額、収入額のそれぞれは、上記の資料と一致し、増減についても計算の結果、一致した。

参照資料 なし

### 3. 滞納者に対する督促手続

平成 19 年度より、連帯保証人に対する完納指導依頼書の送付対象を拡大しているとのことであるが、滞納者に対する納付催告書の送付状況と比較して連帯保証人に対して、本来送付すべき完納指導依頼書の送付状況は低い水準になっている。

完納指導依頼書の送付は、督促手続のみではなく、連帯保証人への保証意思の確認を行う上でも重要な手続である。「 二 . 5 - 2 . 連帯保証人の変更手続」でも記載のとおり、連帯保証人の適時な変更手続を促進するためにも、完納指導依頼書の送付が必要十分に行われているかについて検討を行う必要がある。

#### 説明並びに意見

##### (1) 督促手続に係る内部規程

「浜松市営住宅滞納整理事務処理要領」第 2 条では、滞納月数が 3 カ月以上経過している場合には、「納付催告書」の送付を行うとともに、連帯保証人に対して、「市営住宅家賃完納指導依頼書」を送付することとされている。

##### (2) 平成 19 年度の送付状況

###### 督促状の送付について

未入金者に対しては、毎月、督促状を送付することとされている。

中区まちづくり課では、督促状を送付する業務は、「浜松市営住宅の管理に関する基本協定書」に基づき、財団法人浜松市建設公社に委託されており、過去 3 年間の中区（財団法人浜松市建設公社）における督促状の送付状況は次のとおりである。

実施時期	平成 17 年度（件）	平成 18 年度（件）	平成 19 年度（件）
4 月	820	844	919
5 月	919	993	1,027
6 月	919	951	1,026
7 月	1,075	924	908
8 月	1,013	912	974
9 月	944	964	923
10 月	1,034	894	1,065
11 月	902	888	921
12 月	935	877	925
1 月	943	922	1,024
2 月	966	977	950

3月	835	909	853
合計	11,305	11,055	11,515

納付催告書の送付について

滞納月数3カ月以上の滞納者に対しては、納付催告書を送付することとされている。

中区まちづくり課では、納付催告書を送付する業務は、「浜松市営住宅の管理に関する基本協定書」に基づき、指定管理者である財団法人浜松市建設公社に委託されており、過去3年間の中区（財団法人浜松市建設公社）における納付催告書の送付状況は次のとおりである。

実施時期	平成17年度（件）	平成18年度（件）	平成19年度（件）
4月	359	326	0
5月	0	0	0
6月	0	0	418
7月	386	347	0
8月	0	155	190
9月	0	0	0
10月	382	0	365
11月	152	329	0
12月	0	0	0
1月	320	294	0
2月	0	0	486
3月	0	0	0
合計	1,599	1,451	1,459
送付回数	5回	5回	4回

(3)直近の督促状況について

平成 20 年 8 月に実施した、入居者本人への納付催告書及び連帯保証人に対する完納指導依頼書の送付状況は、次のとおりである。

	中区	浜北区	北区	合計
発送対象件数	446 件	85 件	34 件	565 件
納付催告書				
発送件数	285 件	44 件	22 件	351 件
( 発送率 )	( 64% )	( 52% )	( 65% )	( 62.3% )
未発送件数 ( 1 )	161 件	41 件	12 件	214 件
合計	446 件	85 件	34 件	565 件
発送の内、宛先不明返送	11 件	1 件	1 件	13 件
完納指導依頼書				
発送件数	204 件	43 件	4 件	251 件
( 発送率 )	( 46% )	( 51% )	( 12% )	( 44.5% )

( 1 ) 未発送の理由別内訳は次のとおりである。

	中区	浜北区	北区	合計
未発送の内訳				
完納済み			2 件	2 件
債権回収対策課へ移管済み ( 2 )	43 件	3 件	1 件	47 件
分割納付中、納付予定あり	16 件	6 件	5 件	27 件
行方不明	76 件	15 件		91 件
完納指導依頼書のみ発送			3 件	3 件
債権額が少額	26 件	17 件	1 件	44 件
合計	161 件	41 件	12 件	214 件

( 2 ) 別途、「債権回収対策課への移管について」にて記載を行っているが、中区における実際の移管件数は 36 件である。

移管件数の乖離については、別途「 二 . 8 . 債権回収対策課への移管 」で説明を行うこととする。



(4)完納指導依頼書の発送対象選定について

平成 19 年度より、連帯保証人に対する完納指導依頼書の送付対象を拡大しているとのことである。完納指導依頼書の送付は、督促手続のみではなく、連帯保証人への保証意思の確認を行う上でも重要な手続である。「 ．二． 5 - 2 . 連帯保証人の変更手続」に記載のとおり、連帯保証人の適時な変更手続を促進するためにも、完納指導依頼書の送付を十分に行う必要がある。

関連項目 ．二． 5 - 2 . 連帯保証人の変更手続

参照資料 浜松市営住宅滞納整理事務処理要領

#### 4．督促状及び催告書等の様式

督促状、納付催告書及び完納指導依頼書の様式については、特に問題はないものと考えられる。

なお、完納指導依頼書の内容は、連帯保証人に対して入居者本人に支払いの指導・助言をするように求めるものであり、その効力については疑問が感じられる。連帯保証人としての責務の遂行を求めるべく、文言を工夫すべきと思われる。

##### 説明並びに意見

###### (1) 督促状、納付催告書及び完納指導依頼書の様式

###### 督促状の様式

督促状は次のような内容である。

###### 【 裏面の記載 】

あなたは、未だ家賃の納入の確認ができておりません。つきましては、納付期限までに納入をお願いします。

尚、事情により納付期限までに納入が困難な場合、通知書の連絡先まで必ずご連絡ください。

###### 納付催告書の様式

納付催告書は次のような内容である。

あなたの下記使用料については、すでに納期限が過ぎておりますが、未だ完納されず納付の義務を果たしておりません。

つきましては、下記納期限までに必ず納付書をご持参の上、浜松市指定金融機関等へ納付してください。

(略)

もし、納期限までに納付なき場合は、連帯保証人に通知をして納入指導あるいは、あなたに代わって納付をお願いしますのでご承知ください。

###### 注意

**長期滞納の場合、法的手段により強制退去を行う場合もあります。**

###### 完納指導依頼書の様式

完納指導依頼書は、次のような内容である。

あなたが連帯保証人となられている、様は、住宅使用料を滞納しており、督促状を送付しましたが、未だ納付しておりません。

このことは、別紙により本人に催告書を送付しましたので、報告します。

つきましては、あなたから本人に対して速やかに納付督促して下さるようお願い申し上げます。

(略)

なお、本人が支払うことができない場合、連帯保証人に滞納家賃の支払いを請求することがありますので、ご承知ください。

## (2)様式上の問題点

督促状、納付催告書及び完納指導依頼書の様式については、特に問題はないものと考えられる。

完納指導依頼書の内容は、連帯保証人に入居者本人に対して支払の指導・助言をするように求めるものであり、その効力については疑問が感じられる。よって、最後の文書は、「なお、本人が支払うことができない場合、連帯保証人に滞納家賃の支払いを請求することとなりますので、ご承知ください。」と変更すべきと思われる。

参照資料 督促状の様式  
納付催告書の様式  
完納指導依頼書の様式

## 5 - 1 . 連帯保証人への請求

平成 19 年度及び平成 20 年度において、連帯保証人へ「連帯保証債務履行要請書」を送付するなど、具体的な請求手続を行った実績はなく、適時に、網羅的に、連帯保証人への督促が行われているとは言えない状況である。

滞納月数が長期にわたる場合には、適切な時期に連帯保証人に対して「連帯保証債務履行要請書」を送付し、滞納家賃の請求を行っていく必要がある。また、現状においては、折衝による連帯保証人からの回収実績はあるものの、回収実績に係る具体的なデータは管理されていない。滞納家賃徴収額のうち、連帯保証人からの回収実績を確認するため、連帯保証人からの回収実績データを整備していく必要がある。

### 説明並びに意見

#### (1)事務処理要領に従った請求手続の徹底について

市営住宅への入居に際して、入居決定者は連帯保証人と連名で「請書（浜松市営住宅条例 第 2 号様式）」を作成し、市に提出する必要がある。

この「請書」では、家賃の滞納が発生した場合には、入居者と連帯保証人は連帯してその責任を負うこととされている。

また、「浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」によると、次の納付督促手続が明記されている。

納付期限までに納付がない場合には、入居者に対して督促状を送付する。

滞納月数が 3 カ月以上の場合には、入居者に対して、納付催告書を送付するとともに、連帯保証人に対して、市営住宅家賃完納指導依頼書を送付することで、連帯保証人に対して、納付指導の依頼を行う。

滞納月数が 6 カ月以上にわたり、納付指導をしたにもかかわらず、滞納家賃の納付に応じない場合には、連帯保証人に対して、連帯保証債務履行要請書を必要により送付する。

上記のとおり、「浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」第 3 条第 2 項においては 必要がある場合には、連帯保証人に対して「連帯保証債務履行要請書」を送付し、具体的な請求手続を行うべきとされている。

調査を行った平成 19 年度及び平成 20 年度において、連帯保証人へ「連帯保証債務履行要請書」を送付した実績はなく、適時に、網羅的に、連帯保証人への督促が行われているとは言えない状況である。

入居者に家賃の未払い（滞納）があったときは、請書に従い、連帯保証人は入居者に代わって滞納家賃を支払う義務があるため、滞納月数が長期にわたる場合には、適切な時期に、連帯保証人に対して「連帯保証債務履行要請書」を送付し、滞納家賃の請求を行って

いく必要がある。

(2)連帯保証人による回収実績データの管理について

現状においては、折衝による連帯保証人からの回収実績はあるものの、回収実績に係る具体的なデータは管理されていない。そのため、連帯保証人からの回収が、「いつの時点で、どの程度」行われているかを確認できない状況である。

滞納家賃徴収額のうち、連帯保証人からの回収実績を確認するため、連帯保証人からの回収実績データを整備していく必要がある。

なお、連帯保証人から回収した実績はあるものの、連帯保証人に対して滞納家賃の請求を法的な手続によって行った実績はない。

参照資料 浜松市営住宅家賃滞納整理事務処理要領  
連帯保証債務履行要請書  
請書

## 5 - 2 . 連帯保証人の変更手続

「浜松市営住宅条例施行規則」第4条の2では、連帯保証人に異動があった場合には、遅滞なく、「連帯保証人変更申請書」と、連名による請書を再提出することとされている。

現状は、滞納月数が3ヶ月以上の連帯保証人に対して「市営住宅家賃完納指導依頼書」を送付し、宛先不明等で戻ってきた時や、当該書面に対して連帯保証人等からのクレームが生じた時に、連帯保証人の保証否認及び連帯保証人の変更の必要性が判明するケースが多い。連帯保証人の状況を早期に把握し、必要な変更手続を適時に行う必要がある。

説明並びに意見

### (1)連帯保証人の資格

「浜松市営住宅条例」第10条第1項第1号及び、「市営住宅連帯保証人取扱要領」においては、「市営住宅に入居しようとする者の家賃の3倍以上の月収のある者等で、保証能力のある親族等で、浜松市長が適当と認める者」に、入居者の入居に係る請書の提出時に必要書類の添付を求めている。

### (2)連帯保証人の変更について

「浜松市営住宅条例施行規則」第4条の2及び「市営住宅連帯保証人取扱要領」においては、連帯保証人が死亡した場合及び、連帯保証人が退職等により保証能力を失った場合等には、連帯保証人の変更届を行わなければならないこととされている。具体的には、「浜松市営住宅条例施行規則」第4条の2では、連帯保証人に異動があった場合には、遅滞なく、「連帯保証人変更申請書」と、連名による請書を再提出することとされている。

### (3)連帯保証人への送付結果

滞納月数が3ヶ月以上となった場合に、連帯保証人に対して「市営住宅家賃完納指導依頼書」を送付しているが、当該書面が宛先不明等で戻ってきた時、また、当該書面に対して、連帯保証人からのクレームが生じた時に、その事実が判明するのが大部分であり、このような宛先不明の事実やクレームが発生した時点で、連帯保証人の変更手続を開始しているのが現状であり、連帯保証人の変更手続が適時に行われているとは言えない状況である。

調査日直前(平成20年8月下旬に実施)の中区まちづくり課及び浜北区まちづくり課における「市営住宅家賃完納指導依頼書」の連帯保証人への送付結果は次のとおりである。

	中区 まちづくり課	浜北区 まちづくり課	合 計
送付件数	204件	61件	265件
宛先不明返送	46件	1件	47件
連帯保証人の変更実績	9件	1件	10件

なお、調査日直前（平成20年8月下旬に実施）の「市営住宅家賃完納指導依頼書」の連帯保証人への送付後に、各区まちづくり課に寄せられた主なクレームは次のとおりである。

自分が連帯保証人になった記憶がない。

入居者本人と連絡が取れない。

連帯保証人自身が既に死亡している（親族よりの連絡）。

滞納金額が多額となる前に連絡をしてもらいたかった（負担能力を超えている）。

参照資料の「北区まちづくり課における調査実績」のとおり、確認書を発送したうち、「連帯保証人の変更あり」という回答は、発送件数のうち、13.5%となっている。

また、確認書の「返信あり」のうち、「連帯保証人の変更あり」という回答は、「返信あり」件数のうち、19.9%となっている。

この北区まちづくり課における調査実績を考慮すると、1割～2割程度の割合で、変更手続を行う必要があることが推定される。

#### (4) 今後、望まれる対応

これらの連帯保証人の変更手続の必要性を考えた場合、入居者と、連帯保証人とが、連絡が取れる状態を維持しておくことが債権管理上重要であり、連帯保証人の変更状況を早期に把握することが重要と思われる。また、今後、連帯保証人への請求を強化するとともに、明渡し請求を実施していく場合を考えても、滞納額が多額になってから通知するのでは信義則に反するとともに、連帯保証人の負担能力を考慮しても実行可能性に欠けることになる。よって、滞納額が多額になる前に、入居者の家賃滞納の状況を、連帯保証人に通知することにより、連帯保証人に早期の問題解決の機会を与えることが必要と考えられる。

なお、「市営住宅連帯保証人取扱要領」第5条では、「市長は、市営住宅の入居者に対して、連帯保証人の報告書の提出を求めることができる」とされている。入居者については、毎年実施している収入調査に合わせて、定期的な連帯保証人調査を実施するとともに、長期高額滞納者の連帯保証人については、連帯保証人自身に対して、保証意思及び保証能力の確認を行うことも必要と考えられる。

参照資料 北区まちづくり課における調査実績  
連帯保証人変更申請書  
市営住宅連帯保証人取扱要領

## 6．延滞金の未徴収

浜松市では、「市営住宅使用料・行政財産使用料に係る延滞金の免除に関する取扱基準(平成5年1月8日決裁)」に基づき、例外的な取り扱いとして、延滞金の徴収を行っていない。

市営住宅使用料等は、私法上の債権に該当し、浜松市では、条例及び施行規則に特段の定めがないことから、延滞金を徴収することはできないとする見解もある。

今後、条例及び施行規則の見直しを行い、延滞金の徴収について明記するとともに、延滞金を免除する際の、免除申請方法等を検討する必要がある。

### 説明並びに意見

浜松市では、従来から、「浜松市税外収入金の延滞金に関する条例」第2条に基づき、年利10.95%の延滞金を徴収することができることを前提に、例外的な取り扱いとして、「市営住宅使用料・行政財産使用料に係る延滞金の免除に関する取扱基準(平成5年1月8日決裁)」に基づき、延滞金の徴収を行っていなかった。

市営住宅使用料等は、私法上の債権に該当し、条例及び施行規則に特段の定めがないことから、現状の条例体系の中では、延滞金を徴収することはできないとする見解もある。

延滞金の徴収を行わない場合には、本来は、支払能力がありながら滞納している入居者に対しても延滞金を徴収しないこととなり、納付期限どおり納付している善良な入居者との間で家賃負担の公平性を欠くことになる。

そのため、今後においては、条例及び施行規則の改正を行い、延滞金の徴収について明記していく必要がある。

なお、上記の「市営住宅使用料・行政財産使用料に係る延滞金の免除に関する取扱基準」では、「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、市長が認められた時には、延滞金の免除を行うことができる。」ことが定められており、滞納者のうち、低所得者等で、滞納の解消を行うに際して、延滞金が障害となる場合には、延滞金の免除ができることとされている。

そのため、この取扱基準の設定趣旨に該当する入居者については、延滞金の免除を検討する必要がある、入居者からの「延滞金免除に対する申請(仮称)」に基づいて、その免除申請理由に合理性が認められる場合に限り、延滞金の免除を認める、免除申請の方法を検討していく必要がある。

参照資料 市営住宅使用料・行政財産使用料に係る延滞金の免除に関する取扱基準



## 7. 回収金の現年度分への充当（入金額の充当時期）

滞納者からの回収額については、原則として優先的に現年度分への充当が行われているため、現年度分の徴収率が高くなっている。

延滞金を課した場合の滞納者の負担を考慮し、過年度分及び現年度分への充当に係るルールを設定し、市営住宅の徴収率の適切な開示を行うべきである。

### 説明並びに意見

納付書による回収が行われた場合には、納付書にバーコードが付されているため、入金された納付書は、住宅課の担当者によるバーコード読み込みにより、公営住宅管理システム(at home2)上の入金消込が行われる。そのため、滞納者の場合、滞納分の納付書のうちの納付書を使用するかによって、消し込みされる滞納分が決定される。

しかし、現金領収の場合、領収書を滞納者に対して発行する際に、滞納整理簿に基づき、充当月が領収書に記載されるものの、原則として、現年度分への充当が優先的に行われる。

なお、過去2年間における徴収実績は次のとおりである。

(単位：千円)

	平成 18 年度			平成 19 年度		
	調定額	収入済額	収納率	調定額	収入済額	収納率
現年度分 ( 1 )	1,584,734	1,545,190	97.50%	1,582,752	1,543,035	97.49%
過年度分 ( 2 )	351,326	51,300	14.60%	339,569	45,320	13.35%
合計	1,936,060	1,596,490	82.46%	1,922,321	1,588,355	82.63%

1：現年度分の調定額は、それぞれの年度に調停された金額である。

2：過年度分の調定額は、過年度以前の調定額のうち、未収入金額の累積額である。

つまり、平成 19 年度の調定額の合計金額 (1,922,321 千円) のうち、収入済み額の合計金額 (1,588,355 千円) を控除した 333,966 千円が、平成 19 年度の滞納債権金額となっている。

現状においては、上記のように現年度分家賃への充当を優先することによって、現年度分の徴収率が高い水準となっている。

延滞金の徴収について今後検討を行う場合には、徴収された家賃が、現年度分に充当されるか、または、過年度分に充当されるかによって、延滞金負担が増減することとなるため、延滞金を課した場合の滞納者の負担を考慮し、過年度分及び現年度分への充当に係るルールを設定し、市営住宅の徴収率の適切な開示を行うべきである。

参照資料 なし

## 8 . 債権回収対策課への移管

平成 20 年度より、住宅使用料の未納額のうち、退去者の滞納家賃の徴収については、債権回収対策課と連携して対応しているが、移管実績について本庁住宅課と中区まちづくり課との間で情報伝達が適切に行われていないため、中区まちづくり課の移管内容と本庁住宅課における移管実績との間に乖離が生じており、管理責任の不明確な滞納債権が発生している。

早急に債権回収対策課への移管債権の管理責任を明確にすると共に、今後の移管に際しての本庁住宅課と各区まちづくり課の報告・承認体制を整備するべきである。

### 説明並びに意見

#### (1)移管の概要

住宅使用料の未納額のうち、退去者の滞納家賃の徴収については、債権回収対策課と連携して対応していくこととされている。

平成 20 年 4 月以降において、滞納月数の長期化しているもの、金額が多額になっているもの及び滞納者が話し合いに応じないものなど、回収に進展がない債権については、債権回収対策課へ移管を開始している。なお、今回の移管は、移管初年度であることから、次のとおり、滞納者 185 名のうち、市営住宅を訴訟等により退去した退去者及び滞納額が 100 万円以上ある退去者、合計 40 名について行っている。

対象債権の内訳	移管人数	移管債権額
訴訟等による退去者	21 名	37,818,173 円
滞納額が 100 万円以上の退去者	19 名	29,943,904 円
合計	40 名	67,762,077 円

#### (2)中区まちづくり課の移管債権について

債権回収対策課への移管債権の管理部署別の内訳は次のとおりである。

なお、債権額は、移管時である平成 20 年 5 月時点のものである。

	件数	債権額
中区	36 件	60,971,459 円
浜北区	3 件	5,439,718 円
北区	1 件	1,350,900 円
合計	40 件	67,762,077 円

中区まちづくり課の移管債権について

中区まちづくり課では、債権回収対策課への移管済み債権については、「移管済み」を理由に納付催告書等の督促手続を実施していない。

中区まちづくり課における移管把握債権件数と、本庁住宅課における移管実績との間に、次のような乖離が生じている。

なお、債権金額は、平成 20 年 8 月時点ものである。

	中区まちづくり課	本庁での移管実績	乖離
件数	43 件	36 件	7 件
債権金額	73,793,579 円	59,316,307 円	14,477,272

乖離の内訳としては次のとおりである。

) 中区まちづくり課において移管として認識されているが、実際には移管されていないものが、8 件、15,257,830 円ある。なお、中区まちづくり課においては、これらの債権は、債権回収対策課への移管済みであることを理由に、納付催告書の発送等の督促手続を実施していない。

	入居者	団地名	債権金額 (円)
1	A	鹿谷	4,471,020
2	B	鷺の宮	1,181,500
3	C	中田島	1,090,600
4	D	中田島	1,814,500
5	E	遠州浜	3,518,640
6	F	遠州浜	1,032,300
7	G	鷺の宮	1,135,270
8	H	湖東	1,014,000
		合計	15,257,830

) 中区まちづくり課において移管として認識されていないが、実際には移管されているものが、1 件、780,558 円ある。

	入居者	住宅番号	債権金額 (円)
1	I	葵西	780,558

上記 ) の合計額 15,257,830 円と ) の合計額 780,558 円との差額が、 の乖離額 14,477,272 円となっている。

(3)上記の問題点

上記のとおり、中区まちづくり課において債権回収対策課へ移管済みとして管理されている債権のうち、8件(15百万円)は、実際には、債権回収対策課への移管は行われておらず、管理責任は、中区まちづくり課となる。これは、債権回収対策課への移管実績の内容が、本庁住宅課と、中区まちづくり課との間で、適切に情報が伝達されていないためであると考えられる。

上記8件(15百万円)は中区まちづくり課では移管済みとして処理されており、債権回収対策課においても管理されていないことから、適切な債権管理が行われない滞納債権が発生している。

入居者及び連帯保証人への督促手続や折衝等は、管理責任を有する部署が行うことから、これらの滞納債権については、督促手続等の適切な滞納債権管理が行われておらず、結果的に放置されている状態である。

早急に債権回収対策課への移管債権の管理責任を明確にすると共に、今後の移管に際しての本庁住宅課と各区まちづくり課の報告・承認体制を整備すべきである。

(4)今後の検討すべき点

今回は、移管初年度ということもあり、移管手続に係る内部管理体制の整備が十分ではなく、上述のような情報伝達上の問題が発生していると考えられる。

今後においては、各区まちづくり課、本庁住宅課及び債権回収対策課との間で行われている移管手続フローを次のように改善していく必要がある。

所管部署	移管手続内容
各区まちづくり課	本庁住宅課への移管申請（ 1 ） （移管申請書等の申請書類を整備すべき）
本庁住宅課	移管債権のとりまとめ
本庁住宅課	住宅課内における移管債権の決定
債権回収対策課	移管債権の引継（ 2 ） （移管債権の引継確認書等の確認書類を整備すべき）
本庁住宅課	引継債権と移管決裁債権との確認
本庁住宅課	各区への移管実績の報告（ 3 ） （移管実績の報告書等を整備すべき）
各区まちづくり課	移管実績に基づく管理債権の把握

現状においては、各区まちづくり課、本庁住宅課及び債権回収対策課との間で行われている情報の伝達方法及び今後検討すべき決定方法は次のとおりである。

（ 1 ）移管申請内容の調整

移管内容の調整は、所定の移管申請書等によるのではなく、電話での口頭連絡や、電子メールでの非公式的な連絡に依存する傾向にあるといえるため、所定の移管申請書等によって行う。

（ 2 ）移管債権の引継

本庁住宅課より、移管決裁された決裁書が債権回収対策課等へ送付されているが、債権回収対策課より、引継書等の確認書類は発行されていない。

市役所内ではあるものの、管理部署の変更であることから、債権回収対策課より、引継書等の確認書類の入手を行うことが望ましい。

### ( 3 ) 移管実績の報告

移管実績の報告は、本庁住宅課及び各区まちづくり課の課長以上で組織される住宅連絡会及び、各担当者で組織される住宅担当者会議において、移管決裁書及び添付資料に基づいて、報告が行われているが、現状の会議体での報告のみではなく、移管実績報告書等の書類を書面によって、行うことが望ましい。

### (5) 移管に関する基準の整備

今後においては、債権回収対策課において、画一的に回収措置を実施するためにも、移管対象債権の選定基準を明確にする必要がある。なお、滞納額が多額である場合でも、分割納付計画書に基づき、継続して納付が見込まれている債権者については、各区役所での管理が望ましい。

一方、滞納額が少額であっても、死亡しているケースや、行方不明となっているケースについては、各区役所でのさらなる対応は厳しいものといえるため、不納欠損処理を視野に入れた債権回収対策課での統一的な管理が望ましい。

参照資料 なし

## 9. 滞納債権管理

### (1) 滞納整理簿の整備状況

滞納整理簿は滞納金額の回収を管理する資料であることから、滞納月及び滞納している単月家賃額は記載されているものの、滞納残高の合計額は管理されていない。よって、滞納残高を適切に管理するためにも、滞納整理簿上に滞納残高の記載を行い、定期的に、公営住宅管理システム上の滞納残高とのチェックを行うとともに、チェック履歴及び承認状況を明確にすることが望ましい。

### (2) 滞納整理簿の保管状況

滞納整理簿の閲覧を行った中で、滞納額が解消されている入居者のものについては、廃棄されているため、入金事実の検証を行うことができないものがあった。

滞納整理簿は、入金履歴の検証を事後的に可能とするためにも、浜松市文書規程を見直し、相当期間保管を行うべきである。

### (3) 滞納者への残高確認及び入金履歴確認

現状では、滞納者に対する滞納残高及び入金事実についての残高確認及び入金履歴確認は行われていない。

滞納者に債務残高を認識させるとともに、どの期間に対応する家賃が滞納残高として管理されているか、また、入金実績がどの程度かを、滞納者自身に認識させるためにも、滞納者に対する残高確認及び入金履歴確認を実施することが望ましい。

### 説明並びに意見

(1) 滞留債権管理フローは、次のとおりである。

所管部署等	実施時期	実施手続等
金融機関等	当月末日	当月分家賃の自動引落
住宅課	翌月 3 営業日後	銀行より集金データが、本庁 住宅課のサーバーに登録
各区まちづくり課	登録後	各区まちづくり課で、入金データが確認可能となる。

各区まちづくり課	同上	引落不能リストが自動作成
各区まちづくり課	同上	引落不能通知書及び納付書を送付
各区まちづくり課	送付後	入金状況のフォロー
各区まちづくり課	毎月 20 日頃	督促状を送付
各区まちづくり課	毎月下旬	電話指導
各区まちづくり課	3 ヶ月以上滞納	<ul style="list-style-type: none"> <li>) 納付催告書を送付 ( 対、入居者 )</li> <li>) 市営住宅家賃完納指導依頼書を送付 ( 対、連帯保証人 )</li> <li>) 「滞納整理票」を作成し、指導折衝内容を記録</li> </ul>
各区まちづくり課	6 ヶ月以上滞納	<p>来庁依頼書を送付し、納付指導を実施 ( 対、入居者・連帯保証人 )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ) 家賃滞納確認書を作成</li> <li>ロ) 滞納者の滞納金額及び滞納期間についての確認</li> <li>ハ) 滞納家賃納付計画書を作成し、返済意思の確認</li> </ul>
各区まちづくり課	納付に応じない	連帯保証債務履行要請書を送付 ( 対、連帯保証人 )
各区まちづくり課	長期滞納かつ、納付に応じない	滞納家賃支払催告書及び通知書を送付し、法的手続を実施



## (2)滞納整理簿の管理状況について

### 滞納整理簿の整備状況

調査時点における滞納債権整理簿と滞納繰越者名簿との照合を行ったところ、滞納債権整理簿金額上の滞納額の集計額と一致した。また、滞納債権整理簿を閲覧したところ、電話及び面談による折衝履歴が滞納整理簿上記録されており、上席者によるレビュー証跡も認められたが、滞納整理簿は滞納金額の回収を管理する資料であることから、滞納月及び滞納している単月家賃額は記載されているものの、滞納残高の合計額は管理されていない。

滞納残高については、各区まちづくり課においても、随時、滞納整理簿の集計残高と、公営住宅管理システム(at home2)上の滞納残高との照合を行っており、残高の把握は行われている。

また、上記のとおり、滞納整理簿と滞納繰越者名簿との照合を行ったところ、滞納整理簿上の滞納額を集計した額と一致しており、滞納整理簿の残高管理状況に異常はないが、滞納残高を適切に管理するためにも、滞納整理簿上に滞納残高の記載を行い、定期的に、公営住宅管理システム上の滞納残高とのチェックを行うとともに、チェック履歴及び承認状況を明確にすることが望ましい。

### 滞納整理簿の保管状況

過去における大口滞納者のうち、一括多額な回収により滞納が解消した入居者について、入金事実の検証を行うため、該当入居者の滞納整理簿の閲覧を試みたが、滞納整理簿は、滞納家賃が完済され、滞納額がゼロとなった時点で廃棄されているため、入金事実の検証を行うことができないものがあった。

滞納整理簿は、入金履歴の検証を事後的に可能とするためにも、浜松市文書規程を改定し、相当期間保管を行うべきである。

### 滞納者への残高確認及び入金履歴確認

滞納者に債務残高を認識させるとともに、どの期間に対応する家賃が滞納残高として管理されているか、また、入金実績がどの程度かを滞納者自身にも認識させるためにも、滞納者に対する残高確認及び入金履歴確認を実施することが望ましい。

参照資料 滞納整理簿の様式

## 10．敷金返還請求未了者への返還

退去はしているが敷金の返還請求が未了等のため、市で敷金が保管されたままになっているものが散見された。これまでと同様、連絡を取るべく努めると同時に、一定期間以上連絡がつかない場合などについて規定を設け、対応を検討すべきと考える。

### 説明並びに意見

敷金として管理されている残高の中に、退去済み者で家賃滞納もなく、修繕も終了済みであるが敷金が未返還のものがあるかについての検討を行った。

退去時の敷金返還手続としては、退去申出をした後、退去者が「敷金返還請求書」「支払金口座振替依頼書」を作成し、「市営住宅敷金受領書」又は「誓約書」(受領書紛失の場合)を添えて敷金返還請求を行うこととなっている。この返還手続は、退去者が退去時修繕を終了させた後に行うこととなるが、敷金返還請求をせずに引っ越しをしまい、敷金の預かりのみが市側に残った状態になっている退去者、又は敷金返還請求の際に記入した口座に誤りがあり、その後連絡が取れなくなったため返還が未了となっているものがある。住宅課で把握している長期未返還の敷金の件数及び金額は、2000年3月～2007年7月の間の退去者20件合計707,050円である。

これらは、市側としても、連絡がつかない等、対応に困ったまま預り金となっているものである。しかし、このままでは累積が多くなっていくばかりであるため、これまでと同様、連絡を取るべく努めると同時に、一定期間以上連絡がつかない場合などの処理について一定の基準を設け、規定等で対応を検討すべきと考える。

参照資料 敷金還付フロー

## 1.1. 滞納退去者の家賃と敷金との相殺状況

家賃滞納者で退去済みの者について、滞納家賃と敷金との相殺を行っていないため、滞納債権と敷金返還債務の両方を管理しているものが散見された。よって、早期に規定等を整備し、長期滞納債権と長期未精算の敷金残高の解消を図る必要がある。

### 説明並びに意見

敷金として管理されている残高の中に、家賃滞納者である退去済み者について、長期間にわたり、返還等の処理がなされずに滞留している残高があるか、検討を行った。

「浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領」においては、退去時における滞納家賃について、退去者からの「承諾書（18号様式）」の入手に基づき、敷金の滞納家賃等への充当を行うことができることとされているが、退去後において、次のような理由により、敷金の充当に係る「承諾書」の入手ができず、長期間にわたり未精算となっているものが、敷金残高として管理されている。

返還処理が滞留する理由は、下記のとおりである。

- (1)本人が行方不明等により、返還処理を行うための書類が整備できない。
- (2)本来は、家賃充当及び修繕費充当を行う精算を行いたい、が行方不明等のため、本人より充当に係る承諾書を入手できず、精算保留となっている。
- (3)入居者本人が死亡しており、相続人より書類を入手するべきであるが、相続人との連絡がとれない。  
また、相続放棄のため、承諾書等へのサインをもらうことができず、手続きを進めることができない。
- (4)支払口座の名義人等に記載誤りがあり、口座への振替処理ができない。

浜松市営住宅条例第17条第2項は、「前項に規定する敷金は、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、未納の家賃又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除する。」としている。

これまで、浜松市においては敷金の未納家賃への充当につき、本人の承諾がある場合にのみ充当を行っていたが、退去済みで敷金未返還の者については承諾を取れないまま未納家賃及び敷金が両建のまま残っている。

なお、退去済みで敷金未返還、かつ未納家賃がある者は、住宅課によると、平成19年7月までの対象者で13件、敷金合計719,400円となっている。各人、敷金金額以上の滞納家賃がある。

上記17条2項の相殺規定が存すること、また、相殺を行ったとしても退去者にとって不利になる要因は存しないため、本人に充当通知などを行うことにより敷金を充当し、残額につき請求を行うよう改めるべきであると考え。

なお、住宅課によれば、平成 20 年度より法的手続を実施し、手続が終了した家賃滞納者については、法的手続終了を条件に、住宅課の決裁に基づき、未精算敷金の充当を行うことを開始しているとのことである。

今後、下記についても検討されたい。

(1)管理方法について

長期間にわたり未精算となっているものは、他の通常の入居者に対する敷金残高とは性質が大きく異なることから、敷金残高としてではなく、「預り金」として、会計上も、住宅課における管理上も、別途管理を行うべきである。

(2)通知書の送付による充当について

現状の条例体系においては、承諾書を入手できず、長期未精算となっている敷金残高を、承諾書を入手することなく、修繕費への充当を行うことはできない。

そのため、現状においては、基準を設けて、長期未精算となっている残高については、承諾書の入手を行うことなく、対象者に対して、「敷金充当に係る通知書」を送付することで、滞納家賃及び修繕費への充当を可能とするとのことである。

早期に規定等を整備し、長期未精算の敷金残高の解消を行うべきである。

参照資料 浜松市営住宅条例  
浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領

## . 退去手続

- 1 - 1 . 退去時修繕工事の実施状況
- 1 - 2 . 退去時手続の順守
- 2 . 退去済み者の修繕費と敷金との相殺
- 3 . 高額所得者、収入超過者の家賃
- 4 . 高額所得者からの損害金の徴収手続
- 5 . 明渡し請求の状況
- 6 . 高額所得者の明渡し期限の延長の理由の明確化
- 7 . 連帯保証人への明渡し請求

## 1 - 1 . 退去時修繕工事の実施状況

退去者は退去後、管理員等の立会いのもと、退去時修繕の確認を行うが、退去日から修繕確認までに1ヶ月以上を要しているケースが散見される。また、退去届は、退去日の10日前までが届出期限とされているが、これを1ヶ月程度前までとし、円滑な修繕引渡しが可能となるような措置を講ずることが必要である。

### 説明並びに意見

退去者が行う修繕の完了を管理員等が確認することが手続きとして定められている。退去及び修繕が完了するまで、新規の募集をしないため、ここに時間を費やすと年3回の定時募集に間に合わず、3ヶ月あまりの空き家を余儀なくされることも考えられる。現状、退去10日前とされている届出期限を1ヶ月程度前とした上で、修繕が遅滞した場合のペナルティを設定するなど、修繕をすみやかに実施する方法を検討する必要がある。

また、現在、指定管理者である(財)浜松市建設公社がすみやかに修繕を完了させたことに対するインセンティブが存在しない。指定管理者制度の趣旨を勘案すると、契約内容に空部屋の解消を求めるとともに顕著な功績を残した場合にインセンティブを与える等の条項を入れることができないか、検討を望む。

なお、平成20年4月1日から10月31日までに退去したものについて、退去日から確認日までの1ヶ月超の件数、このうち12月1日現在確認未了の件数は以下のとおりであった((財)浜松市建設公社管理分)。4月に退去した物件のうち、12月1日現在まだ4件の確認が終了していないなど、確認まで長期化している又は書類不備の実態が伺われる。

退去月	退去件数	確認日まで1ヶ月超の件数	うち12月1日現在確認未了の件数
4月	27件	20件	4件
5月	14件	10件	2件
6月	24件	12件	5件
7月	24件	8件	2件
8月	15件	5件	2件
9月	16件	7件	4件
10月	30件	10件	10件

「市営住宅立退者修繕状況報告一覧」より

参照資料 なし

## 1 - 2 . 退去時手続の順守

退去時の手続は「浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領」（最終改訂平成 20 年 4 月 1 日）において定められているが、「明渡し完了確認書」（市が退去者に発行）が発行されていなかったり、退去者が行う修繕内容を確認する「確認書」（市が退去者に書面にて確認を行うもの）の記載が不十分であったりと、「要領」どおりに運用されていないものが多数あり、改善が必要と考える。

### 説明並びに意見

（財）浜松市建設公社の説明によると、上記確認書等は書面として発行されていなかったり、記載のない箇所があるが、口頭での確認は行っており、これによる問題は生じていないとのことであった。

入居退去関係の事務取扱いのルールである「要領」を順守することは当然のことであり、ルールが形骸化することは、厳に慎むべきものとする。「要領」が実態に則していないのであれば、「要領」の見直しを検討することが必要である。

- 「浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領」（最終改訂平成 20 年 4 月 1 日）より抜粋
- 第13条 入居者から市営住宅明渡し届が提出された場合、入居者の責務において原状回復すべき部分の確認をするため、日時を定めて管理者等の立会いを求める
  - 第14条 市営住宅明渡し届に記載する日を明渡し日と認定し、認定日までを入居期間とみなし、家賃を徴収するものとする
  - 第15条1項 13条立会い時、管理者等は市営住宅退去に伴う修繕指示書を退去者に渡し、市営住宅退去調査時修繕報告書を保管するものとする
  - 第15条2項 立会い検査において、確認書を用いて、退去者に手続きについて周知させる
  - 第16条 立会い検査後、退去者に住宅の玄関及び物置等の貸与された鍵を管理者に返還させるものとする
  - 第17条1項 退去者は、修繕指示書に基づき、すみやかに指示された部分について修繕し、完了後管理者等に報告しなければならない
  - 第17条2項 報告を受けた場合、管理者等はすみやかに確認する
  - 第17条3項 修繕の確認後、退去者は 修繕に要した部分の領収書 市営住宅退去に伴う修繕指示書及び確認書、を提出する
  - 第17条4項 17条3項の提出があった時点で、市営住宅明渡し完了確認書を退去者に発行する
  - 第18条1項 明渡し完了確認書の発行後、退去者は敷金返還請求書に敷金受領書を添付して提出する

第18条2項 退去者に家賃滞納がある場合においては、未払いとなっている家賃の一部に返還される敷金を充当する旨の承諾書を市営住宅明渡届にあわせて提出させることができる。

関連項目 . 三 . 1 - 1 . 空室対策  
. 三 . 3 . 退去時修繕未了部屋

参照資料 浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領



## 2. 退去済み者の修繕費と敷金との相殺

浜松市営住宅では、退去時における修繕は入居者負担とされているが、退去後修繕未了のまま不在となった場合等について、市側で修繕を行い、その修繕費を敷金と相殺できる旨の規定がない。長期空き家を解消するためにも、早期に規定を整備すべきである。

### 説明並びに意見

浜松市営住宅条例第17条第2項は、「前項に規定する敷金は、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、未納の家賃又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除する。」としている。また、「市営住宅の入居のご案内」においても、「退去時には現状回復（畳表替え・ふすまの張り替えなど）していただきます。」と記載されている。

退去時の修繕及び敷金返還等の手続については、浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領第2章に規定されており、この規定によると、退去時には入居者が修繕を行い、その後鍵を返却、そして修繕終了の事実を証するため修繕の領収書を添付し、敷金を請求するとされている。原則として、退去時修繕は入居者負担であり、また、敷金は全額返還されることとなっているが、第17条第2項但書により、未納の家賃又は損害賠償金がある場合には、敷金から相殺することが出来る。

これまで、退去時の本人からの充当承諾書により、本人の依頼により行った修繕費の一部を敷金で充当する場合はあったが、退去連絡及び退去後、修繕、敷金返還請求を行わないままいずれかに引っ越し、退去者の行方が不明となるケースがあり、この場合、修繕及び鍵の返却が行われないため、部屋は空室のまま放置され、次の利用に供することが出来ないこととなる。

平成20年4月1日現在、一般空き家は298室存在するが、住宅課において平成20年7月末時点で集計した資料によると、これらのうち、退去済みであるが修繕待ちとなっている空き家が26件あり、このうち18件には未返還となっている敷金が存する。

上記18件の敷金の平均額は55,000円程度であり、退去時の修繕費が平均して10万円程度を要することから、市側で修繕を行うと、入居者が負担すべき1件約45,000円が市側負担となる可能性が高いが、一定の場合には市側で修繕を行い、早期に次の募集を行うことも検討すべきと考える。現に上記18件のうち、空き家のままの状態が1～3年程度放置され、長いものでは空き家となって既に7年が経過したものも存在している。

なお、住宅課によれば、平成21年度からは順次このような放置空き家についても市（公社）側で修繕を行えるよう、規定を整備していく予定とのことである。

参照資料 浜松市営住宅条例、市営住宅の入居のご案内、  
浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領

### 3．高額所得者、収入超過者の家賃

高額所得者や収入超過者が市営住宅から自主的に退去していく場合は少ない。これは、公営住宅法施行令により定められている近傍同種の住宅の家賃が、民間の賃貸住宅の家賃と比較して低くなっているためと思われる。公営住宅法の改正がない限り、市としては対処する方法はない。

#### 説明並びに意見

市営住宅は、本来、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的としているものである。したがって、収入超過者や高額所得者が入居しているということは、市営住宅を供給すべき低額所得者に対してその分の住宅が供給できず、本来の目的を果たしていないことになる。

このため、高額所得者や収入超過者に対する家賃は民間賃貸住宅の家賃並みである近傍同種の住宅の家賃をもとに算定しているが、高額所得者や収入超過者が市営住宅から自主的に退去していく場合は少ない。これは、近傍同種の住宅の家賃が民間の賃貸住宅の家賃と比較して低いためだと推測される。平成20年4月以降平成20年11月26日の調査日まで、7人が損害金（近傍同種住宅の家賃の2倍の額）を支払っても、市営住宅に居住し続けているのもこのためだと思われる。

なお、近傍同種の住宅の家賃の算定方法については、「 ．2．近傍同種の住宅の家賃の決定方法」にて別途説明をしている。

#### （旧浜松市の市営住宅（一般住宅）の家賃と民間賃貸住宅家賃の比較）

区別	平成20年度市営住宅家賃		民間賃貸住宅家賃
	家賃	平均	
中区	10,600～71,400円	41,649円	3.3～20.0万円
東区	41,800～71,500円	51,791円	3.3～15.0万円
南区	15,000～114,200円	45,519円	4.1～9.0万円
北区（旧浜松市）	26,200～29,800円	28,220円	4.5～8.2万円
西区（旧浜松市）	16,300～95,500円	32,717円	3.8～15.0万円

- 1 市営住宅家賃の平均は、住宅課における一般公営住宅家賃表より算定している。
- 2 民間賃貸住宅家賃は、RECRUITが発行している住宅情報タウンズ（H20.11.20）をもとに、市営住宅と競合すると思われる2DK以上の物件を記載している。

関連項目 ．2．近傍同種の住宅の家賃の水準

参照資料 なし

#### 4 . 高額所得者からの損害金の徴収手続

高額所得者と認定された入居者には明渡義務が課せられているが、明渡し期限が到来しても当該住宅を明渡さない場合があり、この場合、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する金額を損害金として徴収することとなっている。調査した結果、該当者全員に損害金を請求しており、問題はなかった。

##### 説明並びに意見

高額所得者と認定された入居者は、明渡し期限の日までの間、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。更に、明渡し期限が到来しても当該住宅を明渡さない場合には、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する金額を損害金として支払わなければならない。

平成20年11月26日時点で、明渡し期限を経過している高額所得者は、以下のとおりである。

	該当者数
明渡し期限を経過している者	7名
上記のうち滞納している者	1名

損害金の徴収は、高額所得者に対して納付書を翌月に送付し、振込みによる納付により行っている。

##### 浜松市営住宅条例（抜粋）

（高額所得者に対する明渡し請求）

##### 第26条

第1項 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、公営住宅、再開発住宅又は市単住宅の明渡しを請求するものとする。

第2項 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該住宅を明け渡さなければならない。

（高額所得者に対する家賃等）

##### 第27条

第1項 高額所得者と認定された入居者は、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に公営住宅、再開発住宅又は市単住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

第2項 前条第1項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても当該住宅を明け渡さない場合には、市長は、同項の期限が

到来した日の翌日から当該住宅の明渡しを行う日までの期限について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下で、市長が定める額の金銭を徴収することができる。

高額所得者	公営住宅の入居者が、当該公営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入（平成20年度 政令月収397,001円）以上あるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。（浜松市営住宅条例第23条第3項、26条） 平成21年4月1日からは313,001円
-------	--

関連項目 . 一 . 2 . 高額所得者からの損害金の回収

参照資料 浜松市営住宅条例

## 5 . 明渡し請求の状況

浜松市営住宅条例上の明渡し請求できる場合に該当した者に対して、明渡し請求していくかどうか検討し、明渡し請求する必要があると判断した場合には、明渡し請求していくとともに、その経過及び結果を書面で残していくことが必要と考える。

### 説明並びに意見

現在、訴訟等により明渡し請求を行っているのは、家賃等の滞納者のみである。また、高額所得者に対しては、明渡し請求をしているが、収入超過者、暴力団員等に対し、明渡し請求は行っていない。

しかし、浜松市営住宅条例第 30 条では、明渡し請求できる場合を以下のように規定していることから、該当する者に対して明渡し請求していくかどうか検討し、明渡し請求する必要があると判断した場合には、明渡し請求していくとともに、その経過及び結果を書面で残していくことが必要と考える。

不正の行為によって入居したとき

家賃を 3 月以上滞納したとき

公営住宅、特定公共賃貸住宅、再開発住宅、市単住宅、定住促進住宅又は共同施設を故意にき損したとき

同居の承認、入居の承継の承認を得ない場合や、保管義務等を果たさないとき

暴力団員であることが判明したとき（同居者が暴力団員であることが判明したときを含む。）

その他

### (1)明渡しの実績

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度 (9 月まで)
中区	7	2	0
北区	0	0	0
浜北区	0	1	0
合計	7	3	0

上記はいずれも家賃等の滞納による訴訟に関するものである。

(2)収入超過者に対する取り組み

収入超過者は、市営住宅を明け渡すように努めなければならない（浜松市営住宅条例第24条）とされており、明渡努力義務が課せられている。

現在、収入超過者に対しては、「収入超過者認定通知書」を発送し、収入超過者に該当する旨と、市営住宅を明け渡すように努めることを依頼する文章が記載されているだけであり、この通知書を受取った入居者が、この通知書の意味を理解できるか不明である。また、この通知書以外に何の連絡もしないことから、明渡しが行われることはないと思われる。

よって、収入超過者に対し、退去を促す有効な方策を検討する必要があると思われる。

（収入超過者認定通知書における文章）

浜松市営住宅条例第23条第1項の規定により、下記のとおりあなたの世帯の収入を認定し、市営住宅使用料を決定したので通知します。あなたは収入超過者に認定されたので市営住宅を明け渡すよう努めてください。

(3)収入超過者の推移

（基準日 10月1日）

平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
393 件	692 件	709 件	769 件

このように、入居当時は低額所得者であっても、その後収入が増加し、低額所得者と言えなくなった者が、市営住宅に入居している場合が増加傾向にある中、本来市営住宅に入居すべき低額所得者は、市営住宅に入居できず、民間の高い家賃の住宅に居住したり、環境の悪い住宅での生活をしいられることになっている。

また、平成 21 年 4 月から収入超過者の政令月収が、一般世帯で月額 200,001 円以上から 158,001 円以上へ、裁量世帯で月額 268,001 円以上から 214,001 円以上へ基準金額が引き下げられることにより、収入超過者は、増加すると思われる。

市営住宅の目的は、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で住宅を提供することであり、入居資格のない収入超過者が入居し続けることは、市営住宅の目的が果たせないことになる。

(4)高額所得者に対する取り組み

高額所得者に対しては、期限を定めて、公営住宅、再開発住宅又は市単住宅の明渡しを請求するものとしている（浜松市営住宅条例第 26 条）が、浜松市では、平成 18 年度以前は法令上明渡し請求が可能であるにもかかわらず、高額所得者に対し明渡し請求を行っていなかったため、収入超過者と同様に、近傍同種の住宅家賃を徴収していただだけであり、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する損害金については請求していなかった。平成 19 年 4 月に、過去からの分も含めて高額所得者を認定し、明渡し期限を平成 20 年 3 月 31 日とした上で、明渡し請求を実施した。

（平成19年4月に集計した高額所得者の認定年度別内訳）

認定年度	件数
昭和63年度	1
平成 4年度	1
平成 5年度	1
平成 8年度	1
平成 9年度	1
平成10年度	3
平成12年度	2
平成13年度	3
平成14年度	2
平成15年度	2
平成16年度	3
平成17年度	10
平成18年度	20
合計	50

このうち、退去した者や、収入減少等により認定解除された者を除き、平成20年11月26日現在で、入居している者は、8名であった。なお、平成20年4月1日に、明渡し期限を平成21年3月31日として、新たに高額所得者として認定された者は、21名であり、このうち、退去した者や、収入減少等による認定解除された者を除き、平成20年11月26日現在で入居している者は、12名である。

参照資料 収入超過者認定通知書、浜松市営住宅条例、  
平成 19 年度市営住宅高額所得者明渡し請求名簿  
市営住宅高額所得者明渡し請求書

## 6 . 高額所得者の明渡し期限の延長の理由の明確化

浜松市営住宅条例第 26 条第 3 項で、明渡し期限を延長することができる理由として認めているもののうち、「(4)前 3 号に掲げるもののほか、特別の事由があると認めるとき」について、その内容が明確にされていない。浜松市住宅条例施行規則に定めるか、要領、要綱で明記する必要がある。

### 説明並びに意見

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃となっており、明渡し請求の期限が到来しても、当該市営住宅を明渡さない場合は、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍の金額を損害金として支払うことになっているが、明渡し請求の期限が到来したとしても、明渡し期限の延長を申し出て承認された場合、延長された明渡し期限が到来するまで、高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃となり、損害金は徴収されない。この適用を受けるためには、理由を証明する書類を、提出することになっている（浜松市営住宅条例施行規則第 14 条）

調査した結果、次の件については、その理由を証明する書類の確認はできたが、浜松市営住宅条例第 26 条で明渡し期限を延長することができる理由として認めているもののうち、「(4)前 3 号に掲げるもののほか、特別の事由があると認めるとき」について、その内容が明確でないと思われた。

（調査結果）自宅建築予定のため明渡し期限を延長しているものが 1 件あった。

（建設会社との契約書のコピーの添付あり）

### 浜松市営住宅条例（抜粋）

#### 第 26 条第 3 項

##### （高額所得者に対する明渡し期限の延長）

市長は、第 1 項の請求(明渡し請求)を受けた者が、次の各号のいずれかに該当する場合においては、その者の申し出により明渡し期限を延長することができる。

- (1) 入居者又は同居者が、病気にかかっているとき
- (2) 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
- (3) 入居者又は同居者が、近い将来において定年退職等の理由により収入が著しく減少することが予想されるとき
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、特別の事由があると認めるとき

参照資料 浜松市営住宅条例 浜松市営住宅条例施行規則  
市営住宅明渡し期限延長申出書



## 7. 連帯保証人への明渡し請求

平成 20 年度より採用されている、「浜松市営住宅条例」に基づく「請書」においては 特約事項として、連帯保証人の明渡し手続についての代理権限が認められている。

過去においては、上記の特約事項が、請書上明記されていなかったことにより、連帯保証人が明渡し手続を行った実績はないが、今後においては、入居者が実質的に行方不明等の場合には、連帯保証人に対し、入居者に代わり明渡し手続をするよう請求すべきである。

### 説明並びに意見

平成 20 年度より採用されている、「浜松市営住宅条例」に基づく「請書」においては 特約事項として、入居者が 3 カ月以上行方不明で家賃を 3 カ月以上滞納した場合又は死亡により入居者による明渡しが困難となった場合は、浜松市の求めに応じ、連帯保証人は入居者に代わって明渡しに関する手続を行うこととされており、連帯保証人の明渡し手続についての代理義務が定められている。

入居者が行方不明等により明渡し手続を行えないケースが多々あると考えられ、明渡し手続が進展しない場合には、実際には、空き家となっているにもかかわらず、新規募集を行うことができず、市営住宅の効率的な活用を阻害することとなる。

過去においては、上記の特約事項が、請書上明記されていなかったことにより、連帯保証人が明渡し手続を行った実績はないが、今後においては、入居者が実質的に行方不明等の場合には、連帯保証人に対し、入居者に代わり明渡し手続を実行するよう請求すべきである。

参照資料 請書

## 管理業務

### 一・管理組織

- 1．住宅管理組織
- 2．管理員の人員
- 3 - 1．管理人の設置状況
- 3 - 2．管理人の未設置
- 3 - 3．管理人の職務実態
- 3 - 4．管理人報酬
- 4 - 1．相談員の業務内容及び相談員の設置状況
- 4 - 2．相談員の報酬
- 5 - 1．外国人通訳
- 5 - 2．通訳者の設置要綱
- 6 - 1．指定管理者制度
- 6 - 2．指定管理者である（財）浜松市建設公社
- 6 - 3．指定管理者業務
- 6 - 4．（財）浜松市建設公社からの事業報告書
- 7．（財）浜松市建設公社の運営体制
- 8．（財）浜松市建設公社と浜松市との関係

## 1. 住宅管理組織

市営住宅を担当する組織としては、本庁に「建築住宅部住宅課」があり、各区役所（中区、北区、浜北区）の「まちづくり課」に住宅を管理するグループが存在する。各区の「まちづくり課」は、各区役所の傘下であり、本庁住宅課の直轄にはなっていない。

また、中区では、中区、西区、南区に所在する市営住宅を管轄しており、指定管理者制度を採用し、（財）浜松市建設公社に管理業務を委託している。このため、市営住宅の運営は、複雑な構造になっているといえる。業務内容も重複する部分があり、組織の簡素化を図って、指揮命令系統を明確にすべきであると考えられる。

### 説明並びに意見

市営住宅の運営には、以下の部署が携わっている。

本庁	建築住宅部住宅課			
中区	まちづくり課	市営住宅グループ	（管轄：中区、西区、南区、東区）	
		浜松市建設公社		
西区	舞阪地区	地域自治センター	地域生活課	
北区	まちづくり課	住宅管理グループ	（管轄：北区）	
		引佐地区	地域自治センター	地域生活課
		三ヶ日地区	地域自治センター	地域生活課
浜北区	まちづくり課	住宅グループ	（管轄：浜北区、天竜区）	
天竜区	春野地区	地域自治センター	地域生活課	
	佐久間地区	地域自治センター	地域生活課	
	水窪地区	地域自治センター	地域生活課	
	龍山地区	地域自治センター	地域生活課	

上記のように、市営住宅の運営には、直轄でない多くの部署が関わっており、指揮命令系統が明確でない。

また、住宅課の概要（平成 20 年度）事務分掌において、本庁住宅課と中、北、浜北区役所まちづくり課の業務内容は、以下のように重複する部分もあるため、組織の簡素化を図るべきである。

#### 本庁住宅課

- (1)住宅施策の調査、企画及び調整に関すること。
- (2)市営住宅の建設に係る調査、企画及び調整並びにその総括に関すること。
- (3)市営住宅の管理運営の総括に関すること。

- (4)優良賃貸住宅等の補助事業に係る事務に関すること。
- (5)住宅施策の普及啓発及びその総括に関すること。
- (6)市営住宅入居者選考委員会に関すること。

中、北、浜北区役所まちづくり課

- (1)区内の住宅施策に係る調査、企画及び調整に関すること。
- (2)区内の市営住宅の建設に係る調査、企画及び調整に関すること。
- (3)区内の市営住宅の管理運営に関すること。
- (4)区における住宅施策の普及啓発に関すること。

フラットな組織の構築とこれに伴う人員配置により、専門職員の集中化等が図られ、組織力の強化に繋がると考えられる。

参照資料 住宅担当部署の組織図  
住宅課の概要

## 2. 管理員の人員

(財)浜松市建設公社の嘱託社員である管理員は、平成 19 年度は 3 名体制であったが、平成 20 年度は 1 名となっている。この現状が業務内容に見合った要員となっているか検討した。また、嘱託社員の賃金について雇用契約書のとおり支払われているか、就業細則通りとなっているかを確認した。管理員は平成 20 年 4 月にシルバー人材センターより派遣社員を 2 名雇入れており、昨年同様 3 名体制で業務を遂行している。今後、人件費の削減という観点から、アウトソーシング化することも検討する必要があると思われる。

### 説明並びに意見

現在、管理員は 1 名となっているためその欠員を補充するためにシルバー人材センターから人材の供給を受けている。管理員の業務は、電話等で苦情を受付（市営住宅要望・苦情等受付表） 調査 回答 不要 必要 市営住宅修繕・工事施工依頼書の流れで苦情処理を行っている。これに加え、退去時修繕が適正に実施されているか立会調査をすることとなっている。結果として、1 名では全ての物件を処理することができず、シルバー人材センターから 2 名の派遣社員を受け入れている。派遣社員を加えて 3 名体制となっているが、管理戸数から考えると人員不足の感は否めない。今後、人件費等の費用面から、管理員の業務を（シルバー人材センター等）アウトソーシングすることも検討すべきである。

当年度の派遣料は下記のとおりである。

### 平成 20 年度 シルバー人材センターへの支払い

(単位 円)

年月	A	B	合計
平成 20 年 4 月	95,475		95,475
平成 20 年 5 月	96,900		96,900
平成 20 年 6 月	94,050		94,050
平成 20 年 7 月	85,500		85,500
平成 20 年 8 月	98,800	98,800	197,600
平成 20 年 9 月	102,507	99,843	202,350
平成 20 年 10 月	96,528	85,872	182,400
合計	669,760	284,515	954,275

\*B は、8 月から勤務

「財団法人浜松市建設公社管理員に関する就業細則」第 4 条では、管理員の給与につい

て、年齢階層別に建設公社職員給与規程別表 1 に規定する級号給の給料月額に相当する額を支給するとある。現在在職中の管理員については、64 歳であるため、本来は 1 級 1 号となるべきであるが、第 6 条の管理主任を設けた場合、第 4 条にかかわらず、理事長が定めることとなっており、管理主任の職についているということである（辞令は特に交付しておらず、雇用契約書にも管理主任の記載はない）。辞令または雇用契約書において、管理主任の職についていることを明記する必要がある。

理事長が定めた額については、毎年雇用契約書に記載されており、問題はない。

参照資料 浜松市建設公社管理員に関する就業細則

市営住宅要望・苦情等受付表

市営住宅修繕・工事施行依頼書

### 3 - 1 . 管理人の設置状況

「市営住宅管理人設置要綱」によれば、市営住宅 1 棟又は 20 戸につき 1 人を基準として管理人を委嘱することとなっているが、実際には管理人を設置していない団地が存在しており、要綱どおりに運営されていない。

#### 説明並びに意見

旧浜松市の市営住宅において、「市営住宅管理人設置要綱」の基準に該当するが管理人が不在の団地があり、管理人不在が長期化している。また、平成 17 年の市長村合併により旧浜松市以外の市町村から受け入れた公営住宅については、元々管理人を設置しておらず、現在においても管理人を設置していない。

「市営住宅管理人設置要綱」どおりに管理人を設置すべきであり、設置する必要がないのであれば、要綱の改訂をすべきである。

管理人を設置していない市営住宅は、以下のとおりである。

#### 平成 20 年 3 月末現在

鹿谷(真向坂上)、鹿谷(市立東北)、鹿谷(亀山)、富塚(CB)、富塚(向平)、遠州浜(C-1)、遠州浜(C-3)、遠州浜(TD39)、遠州浜(D-3)、遠州浜(C-5)、遠州浜(C-7)、遠州浜(C-8)、遠州浜(C-9)、遠州浜(C-10)、湖東(C2)、湖東(C8)、湖東・福祉(TD)、瞳ヶ丘(C-1)、葵(C1)、中田島(C1)、中田島(C15)、中田島(D9)、中田島(C11)、中田島(C28)、中田島(C33)、中田島(D19)、中田島(C19)、中田島(C21)、鷺の宮(松 4)、鷺の宮(駒 4)、葵(C39、住吉一丁目、遠州浜(光 1)、遠州浜(みどり 5)、花川(D1)、花川(D2)、高丘(S1)、計 37 箇所

管理人設置箇所は 146、未設置 37 箇所である。未設置割合は、20.2%となっている。

参照資料 市営住宅管理人報酬一覧表  
支払伝票  
市営住宅管理人設置要綱

### 3 - 2 . 管理人の未設置

「 一 . 3 - 1 . 管理人の設置状況」でも記した通り、管理人未設置の市営住宅は指定管理者（財）浜松市建設公社管理の物件だけでも 20%を超えている。浜松市営住宅管理人設置要綱通り運用することが求められる。また、市営住宅の居住者が地域の自治会への加入状況が低いことが問題となっているため、地域住民と連携を深めるため、管理人業務に地域自治会への加入促進を加える必要があると考える。

#### 説明並びに意見

市営住宅の居住者は、自治会等の地域コミュニティーへの加入状況が低いことから地域住民との間で問題が起きているようである。自治会への加入は強制されるものではないが、ゴミの処理、資源回収、地域の公共施設の維持管理等、自治会活動が担っている役割は少なくない。当然こうした地域サービスを受けるためには自治会への加入が求められ、積極的な活動が必要である。よって、各団地の居住者の自治会への加入率を高めるために管理人業務に自治会への加入促進業務を加え、地域住民との連携を深めるべきと考える。また、湖東団地のように一つの団地で自治会を組織すること等も検討することで、自治会による団地の総合的な管理を実現することができ、入居者相互間で施設を大切に使用するという意識が芽生え、僅かながらも資産の劣化等を防ぐことができるとものと考ええる。

管理人の職務は以下のとおりである。

- 職務： 市営住宅の維持修繕の報告に関すること
  - 建物の老朽化等による修繕箇所の調査・報告
  - 調査依頼をする場合あり
- 上水道施設等の維持管理に関すること
  - 受水槽、給水塔などの上下水道施設の故障・水漏れ・いたずらの連絡
  - 水道法により水質検査が義務付けられている団地：管理人住宅の水道水の残留要素の測定検査を依頼
- 市との連絡に関すること
  - 建設公社からのお知らせ、修繕工事・保守点検に伴う停電・断水などの連絡事項を文書で送付、回覧、掲示などによる入居者への周知
- その他市長が管理上必要と認める事項
  - 各種の申請・届出書などについて（以下の申請書・届出書は建設公社へ来庁するよう指導）
    - ) 駐車場使用許可申請書
    - ) 自動車保管場所使用承諾証明申請書
    - ) 市営住宅模様替え承認届出書



)市営住宅同居承認申請書

)市営住宅入居継承申請書

)市営住宅入居者等異動届

緊急事故が発生した場合の対応

火災やその他の緊急事故が発生した場合は、消防などの関係機関へ連絡し、  
浜松市建設公社へも連絡

管理人業務に自治会への加入促進を加え、地域住民との連携を図ることが必要であり、  
一歩進んで、団地ごとに自治会を組織できれば、自治会等で施設管理を総合的に実施する  
ことができ連帯感が醸成されるものとする。

参照資料 浜松市営住宅管理人設置要綱  
市営住宅管理人業務の手引き

### 3 - 3 . 管理人の職務実態

管理人の職務実態について検証した結果、報告書等の職務実態を裏付ける資料の提示がなく、職務を遂行しているか否か確認できなかった。年額 7,696 千円の報酬を支払っているにも拘らず職務実態を把握していない。報告書提出の義務化など早期の改善が望まれる。

#### 説明並びに意見

現在、管理人の職務としては、「市営住宅管理人設置要綱」第 7 条により定められているが、業務日報もしくは週報、月報のような報告書の提出を義務付けていない。よって、実際に業務を遂行しているか否かの確認をとることなく、管理人報酬を支払っている。第 8 条では、職務を忠実に遂行することを定めているが、文書による報告は求めていないため確認することは出来ない。

また、報酬の支払いは「市営住宅管理人設置要綱」第 5 条で、月毎に謝礼を支給することができるとしているが、実際には、3 ヶ月に 1 度の支払となっている（市営住宅管理人業務の手引き「6」）。このように現状は、要綱や手引き通りの運用が必ずしも行われていない。報酬を支払っている以上、報告書の提出を義務化すべきである。

参照資料 浜松市営住宅管理人設置要綱

### 3 - 4 . 管理人報酬

管理人に対し3ヶ月毎に報酬を支払っており、報酬支払の際に所得税を源泉徴収しているが、管理人報酬が賃金（給料）に該当し、所得税の源泉徴収が必要か否か検討した。管理人と浜松市（建設公社）との関係は、委嘱書により業務を委託する関係にある。また、管理人は実質的に浜松市（建設公社）の指揮命令下に置かれているとは言えず、職務に対する指示や管理がされている状況ではない。使用従属関係にあるか否かは必ずしも明確ではなく、労働基準法上の『労働者』か否か判断が分かれるところである。仮に雇用契約に該当しないとすると、支払った金額は賃金ではなく、報酬と解すべきであり、源泉徴収義務も発生しないものとする。また、雇用契約だとすれば、賃金は毎月一定の期日にその全額を支払う必要があるものと思われる。

#### 説明並びに意見

労働基準法第9条によれば、『「労働者」とは、職業の種類を問わず、事業又は事務所に使用される者で、賃金を支払われる者をいう。』と定めている。事業に使用されるというのは、使用者との間にいわゆる使用従属関係のあること、つまり、使用者の指揮命令のもとに労働力を提供するという関係にあることを意味する。また、労働基準法第11条では、『賃金とは、賃金、給料、手当、賞与その他名称の如何を問わず、労働の対償として使用者が労働者に支払うすべてのものをいう。』とされており、労働者に支払うものについては、名称の如何を問わず「賃金」と規定している。そもそも、委嘱書を交付し「市営住宅管理人業務の手引き」に基づき管理人の自由裁量により業務を委嘱しているものであるから、委託契約に該当するものとも考え、支払報酬は「賃金」として所得税を源泉徴収する必要はなく、「委託報酬」をそのまま支払うことで足りると思われる。仮に、「賃金」であるならば、労働基準法第24条第2項で『賃金は毎月1回以上、一定の期日を定めて支払わなければならない。ただし、臨時に支払われる賃金、賞与その他これに準ずるもので厚生労働省令に定める賃金についてはこの限りでない。』と規定されている通り、毎月1回以上、一定の期日に支払う必要があり、その規定に違反しているということとなる。

参照資料 市営住宅管理人業務の手引き

#### 4 - 1 . 相談員の業務内容及び相談員の設置状況

外国人世帯の諸問題を解決するために、相談員を設置しているが、『浜松市営住宅外国人世帯への相談員設置要綱』に規定する業務内容を遂行しているか、また相談員の人数は充足しているかについて検討した。外国人世帯については、言葉や習慣の相違により諸問題があると思われるが、『浜松市営住宅外国人世帯への相談員設置要綱』には設置基準が明確に示されていない。『浜松市営住宅管理人設置要綱』第2条(設置要綱)のように設置基準を明確にし、「相談員」を確保することが必要と考える。

##### 説明並びに意見

平成20年度、浜松市は相談員として2名に委嘱している。平成19年度は3名の相談員であったが、ある相談員は昨年度末辞任届を提出し相談員の職を辞すこととなった。辞任された相談員は非常に真面目な方であり、外国人と日本人と間にたって調整する役割が重荷となり、それを理由に辞任されたようである。

平成20年4月1日現在の外国人入居者は、547世帯、1,822人である。湖東団地に2名の相談員が設置されているが、同様に外国人世帯の多い遠州浜、高丘、鷲の宮及び中田島には1名の相談員も設置されていない。特に、中田島団地にいたっては214の外国人世帯(国別ではブラジル144世帯、ペルー44世帯、中国9世帯、その他17世帯)が居住している。こうした状況下で相談員が設置されていないのは不可解と言わざるを得ない。外国人入居者は言葉の問題から近隣住民との意思疎通が難しいため、自治会へ未加入、自治会活動への不参加等、地域住民から孤立しているようであり、平成18年度第2回浜松市外国人市民会議でもこうした問題を取り上げている。市営住宅では団地ごとに自治会が組織されている所もあり、その自治会等で集団生活を安全で快適に過ごせるよう活動をしている。安全で快適な、共同生活をおくるために、外国人との意思疎通が必要であり、この点からも「相談員」を設置する意義は大きく、「相談員」の責務も重いものと思われる。

参照資料 浜松市営住宅外国人入居世帯への相談員設置要綱  
外国人入居状況

#### 4 - 2 . 相談員の報酬

相談員の報酬は、「浜松市営住宅外国人入居世帯への相談員設置要綱」第 6 条に定められている。指導世帯が 50 戸以内の場合、月額 5,000 円、50 戸を超える場合は、月額 7,000 円となっている。業務内容、報告書提出義務等から月額報酬が極めて少額であると考えられる。また、相談員に対する「賃金」及び源泉徴収義務についても、「 一 . 3 - 4 . 管理人報酬」で記載した管理人の報酬と同様に「賃金」には該当しない可能性があり、検討が必要と思われる。

##### 説明並びに意見

相談員には、業務報告書の提出が義務付けられているが、一部の相談員の報告書の内容は非常に雑駁であり、報告書の体をなしているとは言い難い。業務報告書を詳細に記載し、提出することを求めるのであれば、月額 5,000 円から 7,000 円はあまりに少額である。

業務報告書を作成するために要する標準となる時間等を考慮し、月額報酬を算定しなおす必要があると思われる。

「浜松市営住宅外国人入居世帯への相談員設置要綱」第 3 条には、相談員の職務内容が定められている。第 1 項では「団地自治会、入居者等からの日常生活における相談に関すること」とある。相談員報酬を適正なものとする事で、相談員自身のモチベーションが高まり、団地自治会と外国人居住者との間を取持つことにより、外国人居住者の自治会への加入率や参加率が向上するものと思われる。

参照資料 浜松市営住宅外国人入居世帯への相談員設置要綱

## 5 - 1 . 外国人通訳

外国人の入居状況から通訳の人数が適正かどうか検討した。通訳は、現在(財)浜松市建設公社が民間企業より派遣社員を1名受け入れている。就業時間は8時30分から17時15分、休日は土、日、祝日となっている。外国人の入居状況は、ブラジル人316世帯(1,068人)、ベトナム人89世帯(335人)、中国人20世帯(56人)その他となっている。(財)浜松市建設公社の平成19年度事業計画書において、外国人入居者への通訳の派遣、周知文の外国語翻訳等を行うこととなっている。実態としてどの程度行われているのか事業報告書を見ても件数、内容等の記載がないため把握できない。外国人の人数、相談員の人数から考えると、ポルトガル語の通訳の数があまりにも少ないと思われる。また、ベトナム語やスペイン語の通訳は不要かどうか検討する必要があると思われる。

### 説明並びに意見

外国人居住者は、総世帯数547世帯(総世帯割合13.1%)総人数1,822人(総人数割合16.7%)となっているが、現在、(財)浜松市建設公社に通訳として雇われている者は、派遣労働者1名であり、人員的に全体をフォローできるとは考え難い。募集の際は募集会場で通訳業務を実施するため、その間の苦情、相談等にはまったく対処できない状況である。また、現在就労している派遣労働者は、ポルトガル語の通訳であるため、ベトナム人、中国人等については対応できない。ベトナム語については、通知文書等の翻訳業務を外部へ委託している(平成19年度64,000円)。また、住宅課や各区役所まちづくり課には通訳は常駐していない。住宅課の窓口では、外国人、特にブラジル人(ポルトガル語)の対応は、国際課に随時依頼しているとのことである。市営住宅の入居を希望する外国人あるいは、すでに入居している外国人は多数であり、現状では、通訳の数は不足している。

浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱い要綱では、市が通訳者に通訳業務を委嘱することについて必要な事項を定めている。担当部署でのヒアリング調査では、通訳者の人数は不足していると答える方がほとんどであった。委嘱者である市(住宅課)は、臨時的にでも通訳者を委嘱すべきと考える。

### 参照資料 労働者派遣契約

外国人入居状況(1)

外国人入居状況(2)

浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱い要綱

## 5 - 2 . 通訳者の設置要綱

浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱要綱の内容を見直すべきである。通訳者が不足していることは、「 ．一．5 - 1 . 外国人通訳」に述べた通りであるが、元々、「浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱要綱」には、「浜松市営住宅管理人設置要綱第 3 条」のような設置基準の定めがないことに問題があると思われる。設置基準を設け、外国人居住者の苦情処理等に対応し、入居者間のトラブルを未然に防ぐ措置を講ずるべきである。

### 説明並びに意見

通訳者の人数は、建設公社 1 名のみであり、住宅課及び各区まちづくり課では、専属の通訳者は存在しない。 ．一．5 - 1 . でも触れた通り、公社で管理する市営住宅の外国人居住者は、1,822 名にのぼり、居住者間のトラブルは増加傾向にある。よって、苦情、トラブルを解消するために、通訳者の設置基準を定め、通訳者もしくは相談員の数を増やし、トラブルを未然に防ぐ措置をとることが必要である。

参照資料 浜松市営住宅通訳業務委嘱事務取扱要綱  
浜松市営住宅管理人設置要綱

## 6 - 1 . 指定管理者制度

指定管理者制度への移行及び選定までの手続が適正に行われているか検証した。指定管理者制度の導入理由は、効率的な管理運営を図ることとされている。元々、浜松市では、市営住宅の管理業務の一部を平成 15 年度から外部（（財）浜松市建設公社）に委託しており、職員も委託に合わせて削減している状況から、平成 19 年度より指定管理者制度へと移行することとなった。現在の指定管理者は平成 15 年度から委任契約を結んでいた（財）浜松市建設公社となっている。指定管理者制度への移行手続については、条例改正から選定、議決による決定と問題はない。なお、選定方法については、説明会には民間企業 3 社及び（財）浜松市建設公社の 4 社が参加したが、応募した企業は（財）浜松市建設公社のみとなり、指定管理業務を請負うこととなった。平成 15 年度から管理業務の一部を委任していることから実績を積んでいること等、選考基準を満たしたことから決定されている。

### 説明並びに意見

指定管理者制度導入から、指定管理者選定までの経緯は以下のとおりである。

浜松市営住宅条例の一部改正（平成 18 年 6 月 30 日議決、平成 19 年 4 月 1 日施行）

指定管理者募集要項の配布（平成 18 年 8 月 7 日から 8 月 18 日）

指定管理者に関する質問表受付（平成 18 年 8 月 21 日から 9 月 1 日）

説明会開催（平成 18 年 8 月 21 日 参加企業 4 社）

質問票回答（平成 18 年 9 月 4 日 説明会当日の質問に対する回答：参加企業へメールにて対応）

指定申請書受付（平成 18 年 8 月 21 日から 9 月 15 日）

選考委員会による面接調査（平成 18 年 9 月 25 日）

選考委員会開催（平成 18 年 10 月 3 日 午前 10 時 30 分から正午）

選考結果通知（平成 18 年 10 月 5 日（財）浜松市建設公社へ指定管理者候補に決定通知）

指定管理者の指定の議決（平成 18 年 12 月 15 日）

指定の告示及び指定（平成 19 年 1 月 4 日）

基本協定書締結（平成 19 年 2 月 28 日）

年度協定締結（平成 19 年 4 月 1 日付）

以上の指定管理者選定までの手続（日程や募集方法）については、問題とすべき事項はないものとする。ただし、指定管理者の業務内容、利用システム、及び入居者情報（居住者情報、収入状況等）の入手方法等を考えた場合、現在の業務内容を遂行するためには、一般民間企業の参入が非常に厳しいものと言わざるを得ない。

参照資料 なし



## 6 - 2 . 指定管理者である(財)浜松市建設公社

(財)浜松市建設公社は指定管理者の選考資格を満たしているか検討した。応募資格は、「浜松市営住宅の指定管理者募集要項 6 応募資格」より以下のとおり定められており、選考委員会で浜松市営住宅指定管理者選考基準評価により評価を行っている。その結果、(財)浜松市建設公社は評価基準を満たしていると判断されたが、(6)の経営状況が健全であり、過去 2 年間の経常収支が黒字であることについては、少々疑問である。

応募資格及び評価については、以下のとおりである。

～浜松市営住宅の指定管理者募集要項 6 応募資格より～

### 6 応募資格

次の条件を満たす法人その他団体に限る

- (1)法人、その他の団体又は法人等で構成するグループであること。グループの場合は代表者を定めること
- (2)基準日(平成 19 年度の場合は平成 18 年 9 月 15 日)において 3 年以上浜松市内に本社又は本店等を設置していること
- (3)資本金等が 1,000 万円以上であること
- (4)基準日において、賃貸住宅を 500 戸以上管理していること
- (5)基準日において賃貸住宅を引続き 3 年以上管理していること
- (6)経営状況が健全であり、過去 2 年間の経常収支が黒字であること
- (7)浜松市営住宅の管理を行う上で人的及び物的管理能力があること
- (8)浜松市営住宅入居者選考委員の属する法人でないこと

検討内容(検討会議内容より)

- (1)について、建設公社であるため問題なし
- (2)浜松市中区中央 1-2-1
- (3)平成 17 年度決算書より、資本金 10,000 千円、剰余金 537,223 千円純資産の部 547,223 千円
- (4)平成 18 年 4 月 1 日現在 4,636 戸(市営住宅:委託業務契約)
- (5)3 年半の実績
- (6)建設公社決算書より  
平成 17 年度経常収支 公益事業会計:79,550 千円(未処分利益 286,698 千円)  
平成 16 年度経常収支 公益事業会計:104,390 千円(未処分利益 207,148 千円)
- (7)過去の実績あり
- (8)なし

基準日（平成 18 年 9 月 15 日）以前 2 年間（平成 16 年度及び平成 17 年度）の収支状況は、公益事業会計のみでは、単年度でも累計でも剰余金が多額である。しかしながら、過去 2 年間の収支状況だけで経営状況が健全であると判断するのは問題である。収益事業会計も考慮しながら、（財）浜松市建設公社全体で判断することが望ましいことは言うまでもない。また、取得価額で計上されている資産については価値の大幅な下落がある場合、減損処理することが望ましい。（財）浜松市建設公社で保有する商品土地（棚卸資産）の価額は大幅に下落しており、減損処理した場合には、債務超過となっており、決して健全な財務状況とは言えない。

#### 説明並びに意見

基準日（平成 18 年 9 月 15 日）以前 2 年間（平成 16 年度及び平成 17 年度）の（財）浜松市建設公社の収支状況は、平成 16 年度が公共事業収支差 104,390 千円、収益事業収支差 13,478 千円、平成 17 年度は、公益事業収支差 79,551 千円、収益事業収支差 9,825 千円と単年度ベースでは、収支差が黒字（プラス）となっている。しかしながら、設立当初からの累計で見た場合は、平成 16 年度が公共事業未処分利益 207,148 千円、収益事業未処理損失 447,301 千円、全体の未処理損失 240,153 千円であり、平成 17 年度は、公益事業未処分利益 286,699 千円、収益事業未処理損失 437,476 千円、全体の未処理損失 150,777 千円であった。ちなみに、平成 19 年度の状況は、公益事業未処分利益 231,997 千円であり、収益事業未処理損失 402,303 千円、全体の未処理損失 170,306 千円である。貸借対照表上では未処理損失が、平成 17 年度から平成 18 年度にかけて公共事業未処分利益 286,699 千円と建設改良積立金 250,524 千円の合計額 537,222 千円と相殺して表示されており、平成 19 年度は、正味財産 90,219 千円（内資本金 10,000 千円）となっている。設立当初から平成 19 年現在では、80,219 千円の繰越剰余金があることが読み取れる。ただし、流動資産に計上されている土地のうち北寺島町については、帳簿価額と路線価による評価額に 327,949 千円の差を生じており、また、「ゆう・おおひとみ」については、売却収入より売却原価が上まわり、今後マイナス要因を多く含んだ資産内容となっている。こうした財務状況では、決して健全な経営状況とは言えず、財務の健全化計画の策定及びその遂行が必要と考える。

参照資料 （財）浜松市建設公社の収支状況推移表（平成 15 年度から平成 19 年度）  
 （財）浜松市建設公社の剰余金の変遷（平成 11 年度から平成 19 年度）  
 浜松市営住宅の指定管理者募集要項

### 6 - 3 . 指定管理者業務

指定管理者の業務内容から一般民間企業の参入が可能か否か検討した。業務内容については業務仕様書において定めている。

仕様書第 10 条(5)では、入居時修繕について定められている。本文は、「(5)入居させる住宅について、受け入れるために必要な修繕箇所に指示を修繕依頼業者に現地で行い、工期を定めること。その際、修繕の仕様、程度に住宅間の均衡を逸しないよう注意すること。」となっている。仕様書では、入居時修繕について、これだけの記述しかなく、非常にあいまいであり、指定管理者負担の入居時修繕費を見積もることが困難である。また、「修繕の程度については住宅間の均衡を逸しないように注意すること」とあり、団地ごとの標準的な仕様のデータがないとこの条項を遂行することが困難といえる。

このほか、第 17 条で、収入認定についての記載がある。収入認定を行うためには、市民税の個人別データを入手する必要があるが、個人情報保護法の観点から問題が生ずる可能性があること、データの入手方法等も(財)浜松市建設公社に比べ迅速に行うことができないこと((財)浜松市建設公社であれば住宅課で情報政策課に依頼したデータを一旦公営住宅管理システムに保存し、庁内 LAN を介して容易に入手できる)が予想されること等から、一般民間企業が指定管理者の募集に応募しない状況となったことが推察される。更には、居住者の市民税や所得金額等の個人情報を、業務遂行上とはいえ、民間企業が情報を入手しうることが果たして良いものか疑問である。

他の市町村では、収入認定業務は市職員が担当している場合が多いようであり、業務内容の見直し等の検討が必要と思われる。

#### 説明並びに意見

指定管理者制度導入の目的は、民間にアウトソーシングすることで、より効率的な管理運営をはかることである。業務仕様書を検討した結果、指定管理者が行う業務については、入居時修繕の内容、費用負担、修繕の程度等が不明確であり、指定管理者が負担すべき入居時修繕費の見込が立たないことが推測された。また、収入認定については、入居者から提出された収入状況申告書に記載された収入額と、市民税のデータとを照合して確認している。現在、市民税のデータは情報政策課から毎年 6 ないし 7 月に入居者のデータを入手している。このデータは、住宅課で情報政策課に依頼したデータを公営住宅管理システムに保管し、庁内 LAN を介して(財)浜松市建設公社の公営住宅管理システム(at home2)に直接反映されることで収入状況申告書との確認が非常に効率的かつタイムリーに行われている。(財)浜松市建設公社の所在地は、イーステージ浜松にあり、教育委員会などの市の出先機関と同一の建物にあることから、庁内 LAN に接続されており、市営住宅に関するデータの入手は容易である。しかしながら、他の民間企業で同じようにデータを入手するためには、他の媒体に落としてから公営住宅管理システム(at home2)に読み込ませる必

要があり、非効率である。仮に、庁内 LAN に接続可能としてもインフラ整備に費用が必要であり、(財)浜松市建設公社と公平な競争ができる状態とは言い難い。

指定管理者制度は維持すべきと考えるが、委託業務の範囲や委託金額の決定方法等について再検討が必要と考える。

参照資料 業務仕様書

## 6 - 4 .(財) 浜松市建設公社からの事業報告書

指定管理者である(財)浜松市建設公社が中区まちづくり課に提出する事業報告書の内容について確認した。平成19年度事業報告書には、「平成19年度浜松市営住宅指定管理業務 執行報告書」が添えられており、指定管理料に係る費用明細が詳細に報告されていた。市営住宅の管理に係る指定管理者業務は精算方式であるため、このように指定管理業務に係る支出明細(指定管理料と同額)を付しているとのことであった。事業報告書では、年間を通じて指定管理者が実施したことを詳細に報告することが求められており、実施した業務内容の報告は必要と考えるが、年度協定書で定められた指定管理料について、指定管理事業者である(財)浜松市建設公社が指定管理に係る費用を詳細に報告する必要があるのか甚だ疑問である。

### 説明並びに意見

指定管理者である(財)浜松市建設公社は、平成19年2月28日付で浜松市と『浜松市営住宅の管理に関する基本協定書』に記載された内容の協定を結んでいる。第15条では、毎月業務執行報告書を提出することや、毎年度終了後事業報告書を提出することを定めている。業務執行報告書は月別に業務を執行した内容(件数等)を記載する様式となっており、具体的な執行内容を添付して提出されている。また、毎年度終了後提出する事業報告書は、業務執行報告書を1年分まとめたものである。

市営住宅指定管理業務執行報告書では、上記の業務執行内容だけでなく、指定管理にかかる費用を詳細に報告している。この費用の報告において、公社では、市からの指定管理料収入額と同額の費用として、正しい決算額とは異なる報告書を提出している。実績額と相違する報告書は問題であるが、そもそも、指定管理者制度において、詳細に費用明細を報告する必要はないものとする。執行した業務内容の報告に関する詳細な調査等のため、特別に求める以外、報告は不要ではないかと思われる。仮に、現状の公社の報告のように、収入額と費用の額が同額という状態が真実なものとすれば、この業務では1円の利益もなかったということを意味し、民間業者では受託不可能である。

よって、現在の事業報告書の記載内容については、業務執行内容を具体的に報告する様式にするなど、改善の余地は十分にあり、居住者の住環境の整備に役立てていただきたいと考える。

参照資料 市営住宅指定管理業務執行報告書

## 7.(財)浜松市建設公社の運営体制

(財)浜松市建設公社の運営体制について調査した。平成20年9月26日現在の役員構成は、理事長1名、副理事長1名、理事8名、監事3名、評議員10名の合計23名となっており、うち常勤役員は、理事長のみである。常勤役員の人数が極めて少ないため、理事会等で決定すべき運営方法等の重要な事項について十分に審議することはできないのではないかとと思われる。また、非常勤役員を含めた理事10名体制は、規模から判断して多すぎるとと思われる。よって、常勤役員を増員し非常勤役員を減らす等、理事会等の執行機関がより機能する方策を講ずべきと考える。

### 説明並びに意見

平成20年9月26日現在の役員構成は、理事長1名、副理事長1名、理事8名、監事3名、評議員10名の合計23名となっている。23名の役員は、市職員OBが1名、市職員2名、各種団体16名、その他4名から成っている。平成19年度までは評議員は設置されていなかったが、公社の指定権者である静岡県からの要請により、平成20年度より、評議員を置くこととしている。評議員の職務は、理事、監事の選任及び理事会の議案の審査等である。役員数については、寄付行為により定められているため、役員数の変更をするためには寄付行為の変更が必要であり、静岡県知事に寄付行為変更の許可申請をしなければならない。

理事会及び評議員会は、年3回、監事会は年4回開催されている。報酬は、市職員を除き以下のとおりである。

- ）理事長（常勤） 7,537千円（年額）・・・19年分
- ）副理事長（非常勤） 13.3千円（日当）
- ）理事（非常勤） 11.3千円（日当）
- ）評議員（非常勤） 8.8千円（日当）

役員の数には平成19年度に比べ、評議員が加えられたことで大幅に増員している。ただし、常勤役員は理事長のみであり、実質的に理事会等が機能しているとは考えにくい。(財)浜松市建設公社の業務内容は、市営住宅の管理運営のみではなく、『ゆう・おおひとみ』をはじめとする土地の分譲等、専門的かつ多岐に亘っている。よって、業務内容を熟知している常勤者が役員となるべきである。以上のことから、理事総数を規模に見合った数に減員し、常勤役員を増員させることで役員会がより機能するよう組織編制すべきであると考え。なお、寄付行為では、常務理事を1名置くこととなっているが、1月12日現在常務理事は置かれていない。

参照資料 なし

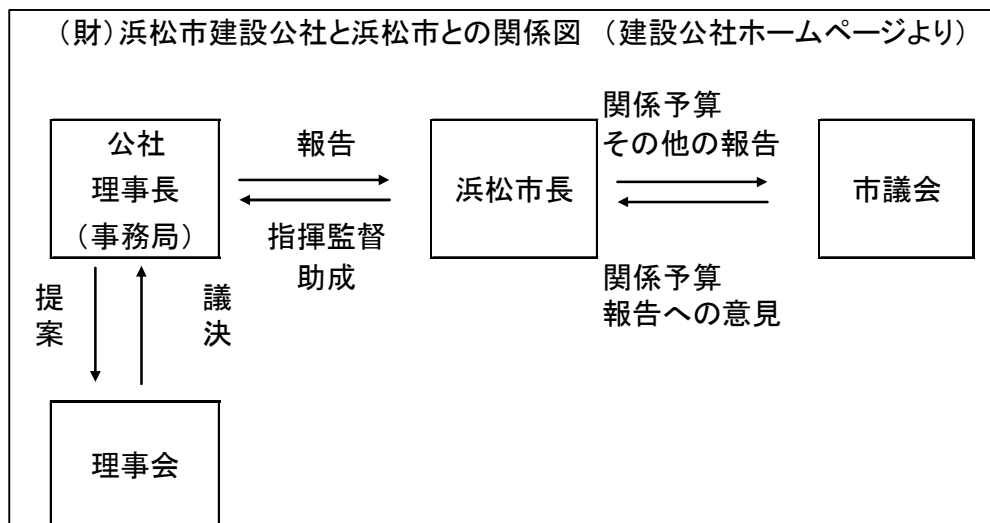
## 8.(財)浜松市建設公社と浜松市との関係

(財)浜松市建設公社は昭和35年、工場団地や住宅団地の用地あっせん、調査、土地の造成と分譲までを行う団体として設立された。設立の目的は、浜松市の発展と都市構造の近代化を推進するための事業を行うことにより、市勢のさらなる進展と市民の福祉増進を図ることにある。浜松市が全額出資(出資金10,000千円)しているが、運営費等の助成金は受けていない。運営方法や予算などは事務局で素案作成、理事会へ提案、議決すると成案となり、最終決定は理事会で行っている。理事会で決定した事項については、浜松市長に報告され、市長は議会に対し、文書で報告している。(財)浜松市建設公社は浜松市と一心同体であり、これまで以上に情報公開に努め、開かれた運営を行うことが必要と考える。

### 説明並びに意見

理事会は10人の理事で構成されている。民間や諸団体から7人、浜松市職員OB1人、浜松市職員2人が理事となっている。(財)浜松市建設公社は、設立の経緯・目的等から鑑み、浜松市と一体不可分な状態にあるといえる。

(財)浜松市建設公社と浜松市との関係は以下の図のとおりである。



理事会で決定された事業計画や予算については、すべて浜松市長に報告され、市長は文書で議会へ提出し、報告している。市長は(財)浜松市建設公社の事業に対して指揮監督する権限を有している。つまり、(財)浜松市建設公社は浜松市の行政運営の執行機関であり通常の営利法人とは異なる性格をもっているといえる。

参照資料 なし

## 二．管理システム

- 1．公営住宅管理システム
- 2．公営住宅管理システムへのアクセス制限
- 3．個人情報の管理
- 4．敷金管理台帳の一部不存在
- 5 - 1．敷金残高の会計課との相違
- 5 - 2．敷金残高の相違（システム内）
- 6．敷金受入手続及び敷金返還手続
- 7．敷金収納取扱の統一



## 1．公営住宅管理システム

浜松市の公営住宅管理システム(at home2)は、残高管理に重点が置かれていないため、残高内容は随時に更新され、事後的に、過去の基準日時点の残高明細及び滞納者ごとの滞納残高の増減状況をシステム上で確認することはできない。

滞納残高の適切な管理を行うためにも、過去の基準日時点の滞納残高をシステム上確認可能にするとともに、滞納者ごとの滞納残高の変動状況を管理できる機能を、公営住宅管理システム上、整備することが望ましい。

説明並びに意見

### (1)公営住宅管理システムによる管理

公営住宅管理システム上の滞納残高の管理は、次のように行われている。

毎月末の滞納残高管理

毎月の月末残高は、月末の残高明細である「滞納繰越者名簿」をアウトプットし、住宅課で保管している。

年度末の滞納残高管理

年度末残高については、年度末の「滞納繰越者名簿」をエクセルデータに加工して保管している。

現状の公営住宅管理システムは、現金主義会計に基づくフローの管理に重点が置かれていると考えられるが、残高の管理(ストックの管理)を行う上では疑問が感じられる。

### (2)今後望まれる管理体制

滞納残高の適切な管理を行うためには、滞納残高の過去における推移及び増減状況を事後的に把握・検証することも必要と考えられる。滞納残高の適切な管理を行うためにも、過去の基準日時点の滞納残高をシステム上確認可能にするとともに、滞納者ごとの滞納残高の変動状況を管理できる機能を、公営住宅管理システム上整備することが望ましい。

参照資料 なし

## 2．公営住宅管理システムへのアクセス制限

各区で入金された振込通知書及び領収書（控）は本庁住宅課で集中管理されており、公営住宅管理システムの入金消込処理は本庁住宅課の担当者によって行われているが、各区まちづくり課における公営住宅管理システムへのアクセス制限は設けられておらず、回収担当者が直接、住宅課担当者以外でも、収入認定や入金消込処理を行うことができる状態となっている。

より適切な収入認定や消込処理に対する内部牽制を確保するためにも、パスワードの設定等により、本庁住宅課と、各区まちづくり課との間で、システムの利用範囲に制限を設けるべきである。

### 説明並びに意見

公営住宅管理システムへの入金消込処理は、不正を防止するために、本庁住宅課での一括処理を行うべきであるが、各区まちづくり課及び（財）浜松市建設公社における、公営住宅管理システムへのアクセス制限は行われておらず、各区まちづくり課においても、システム上、入力訂正処理が可能な状態となっている。

なお、（財）浜松市建設公社との「浜松市営住宅の管理に関する基本協定書」の別記2「個人情報取扱特記事項」において、公営住宅管理システムの取扱について、パスワードの付与により、取扱者の制限は行っているものの、システムの利用範囲の制限はなされていない。

システム上の処理履歴により入力履歴（「誰が入力したか」）は確認することができるが、より適切な収入認定や消込処理に対する内部牽制を確保するためにも、パスワードの設定等により、本庁住宅課と、各区まちづくり課との間で、システムの利用範囲に制限を設けるべきである。

関連項目 . 二 . 3 . 個人情報の管理

参照資料 個人情報取扱特記事項

### 3．個人情報の管理

収入状況申告書をはじめとするデータ管理は、公営住宅管理システム（at home2）に対応しているが、使用者には、市職員のみならず、指定管理者である浜松市建設公社職員も含まれる。個人情報の提供をどこまで指定管理者に対して行うのか、提供した個人情報に対して、どの程度の保護（アクセス権限を含めて）を求めるのか、明確にしておく必要がある。

#### 説明並びに意見

現在、市では、収入状況申告書の正確性を調査するため、指定管理者である浜松市建設公社の職員が入居者の市民税のデータを照合している。(財)浜松市建設公社の職員は公務員ではないため、守秘義務の点からも、重要な個人情報である市民税のデータは厳格に管理されなければならない。

現在使用している管理システムは、行政用の公営住宅管理用システムであり、指定管理者を想定したものとはなっていないように思われる。一度、機能を再確認し、アクセス権限の設定、個人情報の取扱いを検討し、市役所にてカバーされている個人情報保護のレベルを、指定管理者においても保てるよう、指導・教育していくことが必要である。

関連項目     ・二・2・公営住宅管理システムへのアクセス制限  
              ・一・6-3・指定管理者業務

参照資料   なし

#### 4．敷金管理台帳の一部不存在

一部地域について、敷金の管理台帳の存否が確認できない。早急に存否を確認する必要がある。

##### 説明並びに意見

敷金については、下記のフローで処理され、システム及び各担当課保存の敷金管理台帳にて戸別に管理されている。

- (1) 公社または北区、浜北区にて現金受領、入居者に市営住宅敷金受領書を交付
- (2) 現金は1日の預かり分をまとめて銀行に預け入れ、各区にて同日分の納付書兼受領書の写しと内訳書を本庁に送付、各区にて1月分まとめて納付書兼領収書原本と収納報告書を会計課に送付
- (3) 本庁住宅課にて全市の1か月分を取りまとめ、会計課に報告
- (4) 内訳書通りに住宅課経理簿（日毎の入出金記帳）、敷金台帳（戸別）に記載を行い、管理

敷金管理台帳は、中区管理分は本庁、北区管理分は北区、浜北区管理分は浜北区にて管理されているが、中区管理分のうち、西区の一部（旧周辺町）において業務の移管時に台帳の存否が確認できない状態となり、以後確認が取れていない。そのため、合併後に同地区の住宅に入居した者についても管理台帳が整備されておらず、システム上での確認のみという状態となっている。

入居者が敷金返還を請求する際は、本人の手元にある「市営住宅敷金受領書」を持参して請求するのが原則であるが、長期間の保管等により紛失した場合は市側の管理金額にて返還することとなる（受領書紛失に関する書類を添付）。このため、戸別の敷金を把握できる状態にしておく必要があり、また、システム障害時の照合、対応のためにも管理台帳が必要となる。

よって、早急に存否確認を行うと共に、確認できない場合は経緯を付した上で新たな台帳整備等、対応を検討する必要がある。

参照資料 なし

## 5 - 1 . 敷金残高の会計課との相違

敷金管理について、住宅課市営住宅敷金経理簿と会計課現金出納簿の残高及び公営住宅管理システムの残高の間に差異が生じている。差異の内容を確認し、内容に応じた対応をすべきである。

### 説明並びに意見

本庁住宅課で記帳している市営住宅敷金経理簿と、会計課の歳入歳出外現金出納簿（財務会計上の残高）及び公営住宅管理システム上の残高との照合を実施した。

#### (1)市営住宅敷金経理簿の残高について

本庁住宅課で作成されている市営住宅敷金経理簿と、会計課の現金出納簿との間には、次のような乖離が生じている。

（単位：円）

	市営住宅敷金経理簿	会計課の現金出納簿	差異
平成 18 年 3 月末	362,333,102	365,745,602	3,412,500
平成 19 年 3 月末	362,380,662	365,866,062	3,485,400
平成 20 年 3 月末	355,468,402	358,953,802	3,485,400
平成 20 年 8 月末	351,215,362	354,700,762	3,485,400

乖離の内容は次のとおりである。

	差異金額	差異内容
1) 単純な計算ミス	3,716,100	平成 18 年 3 月の市営住宅敷金経理簿の記帳時における単純な計算ミスによるもの。
2) 調査中 その 1	72,900	平成 19 年 3 月に生じた入金処理ミスであり、現在調査中。
3) 調査中 その 2	303,600	平成 17 年 3 月以前に発生した差異であり、現状では、原因不明。
合計	3,485,400	

なお、現在、上記 2) 及び 3) については調査中である。2) の 72,900 円については、住宅課保管の敷金経理簿及び会計課に添付して提出される敷金受入内訳はいずれも同額の 5,460,000 円であったのに対し、会計課に入金された金額は歳入歳出外現金出納簿より

5,532,900 円であり、差額 72,900 円が不明となっている。

また、平成 17 年 3 月以前より発生している差異については、原因は判明しておらず、原因の究明は困難であることが想定される。

(2)公営住宅管理システム上の残高について

市営住宅敷金経理簿と、本庁住宅課の公営住宅管理システム上の敷金残高との間には、次のような乖離が生じている。

(単位：円)

	市営住宅敷金経理簿	システム残高	差異
平成 20 年 10 月 7 日	348,655,262	351,961,440	3,306,178

差異原因のうち、主要な要因としては、上記の市営住宅敷金経理簿の記帳ミス等の要因(計 3,485,400 円)によると考えられるが、残額 179,222 円については、原因不明である。

(3)今後の検討事項

両帳簿及びシステムの敷金残高が一致するよう、適切な事務処理方法を検討するとともに、毎月、会計課財務会計システムと公営住宅管理システム及び市営住宅敷金経理簿との残高調整を実施し、差額発生を防止を徹底する必要がある。

なお、現状は、毎月の入出金のチェックを行い、残高チェックを実施している。

現状の公営住宅管理システムでは、基準日時点の残高をシステム上表示することができず、現時点残高の表示のみしかできないシステムとなっている。よって、毎月末の残高管理を徹底するため、基準日時点の残高を表示できるようにシステム変更を行う必要があると考える。

参照資料 なし

## 5 - 2 . 敷金残高の相違 (システム内)

公営住宅管理システム (at home2) 内の戸別の敷金について、調定額と収納額とが一致していない。確認体制を整えるべきである。

### 説明並びに意見

公営住宅管理システムのデータについて、戸別の敷金調定額と敷金収納額の確認を行ったところ、下記のとおり、15 件につき、調定額、収納額に差異があった。

	行政区	調定額	収納額	差額	差額の原因
1	南区	0	68,700	△68,700	調定額欄入力もれ
2	天竜区	7,200	72,000	△64,800	収納額欄入力時桁違い
3	南区	0	60,000	△60,000	調定額欄入力もれ
4	南区	0	60,000	△60,000	調定額欄入力もれ
5	西区	39,300	40,200	△900	調査中
6	浜北区	100,500	104,400	△3,900	入金後調定誤り、返金時調整予定
7	天竜区	27,000	2,700	24,300	収納額入力時桁違い
8	北区	28,200	0 (32,100)	28,200	仮移転先に移転中。収納額は退去者欄に集計されている。 ( ) 書が収納額
9	北区	28,200	0 (49,200)	28,200	同上
10	北区	29,400	0 (33,600)	29,400	同上
11	北区	35,700	0 (27,000)	35,700	同上
12	北区	42,000	0 (34,800)	42,000	同上
13	北区	59,400	0 (35,400)	59,400	同上
14	北区	59,400	0 (33,000)	59,400	同上
15	北区	61,800	0 (30,000)	61,800	同上
			差額合計	110,100	

差額の原因としては、

- (1) 上記 1、3、4 については「調定額」への入力もれ
- (2) 上記 2、7 については「収納額」の入力時桁誤り
- (3) 上記 5 については調査中
- (4) 上記 6 については、入金後調定額の決定
- (5) 上記 8 から 15 については、「調定額」の数字を 0 と手入力すべきところ、自動入力による数字が残ってしまっているため、差額が生じている。

なお、この 8 件については、現在建直し中の団地の入居者が仮住まい中であるため、システム上、収納額（預り額）が退去者一覧に集計されている（戸別に確認済）。

本来であれば、仮住まい先の団地については敷金の預かり直しはしないため、「調定額」欄に自動入力される数字を手入力にて訂正する必要があるが、訂正がされていなかったものである。

なお、建直し後の団地に入居し直した場合は改めて新しい家賃を基に敷金を算出し、預かり直しを行うこととなる。

上記のとおり、上記差額の原因は、入力誤り又は訂正もれである。

差異を放置した場合、長期間の経過により事実確認が困難となり、敷金返金時にトラブルとなる可能性も考えられる。入力時に複数人での入力確認を行い、また、定期的なチェックを行い、今後の差額発生防止のための確認手続きを構築すべきである。

参照資料 なし



## 6．敷金受入手続及び敷金返還手続

平成20年8月北区にて、19年4月から20年3月までの一年分につき、敷金受入内訳書等につき抽出書類を確認し、合致を確認した。また、平成20年10月、浜松市役所にて、直近の敷金領収書、敷金受入内訳表、入居者管理データ、歳入歳出外現金受入通知書及びその添付資料、市営住宅敷金経理簿、チェック資料、敷金返還時誓約書、敷金領収書、歳入歳出外現金払出命令書及びその添付資料について、抽出書類、箇所を確認し、合致を確認した。

### 説明並びに意見

敷金受入手続及び退去時における返還手続の適切性について検討を行った。

#### (1)敷金の受入手続

敷金受入手続は次のとおりである。(業務フローの形とする。)

入居説明会において、現金にて受入し、入居者に対しては、「市営住宅敷金受領書」を発行し、「歳入歳出外現金の入金」として扱う。

入金後、敷金受入内訳表を作成し、「市営住宅敷金受領書(控)」とともに、本庁へ入金報告を行う。

各区役所において、システム入力され、「入居者管理データ」で閲覧は可能となる。

本庁では、各区役所で作成された内訳をもとに、敷金受入内訳及び歳入歳出外現金受入通知書を作成し、会計課の決裁を受ける。

上記の決裁済みの敷金受入内訳に基づき、棟ごとの敷金管理台帳(紙ベース)を作成するとともに、市営住宅敷金経理簿の記帳を行う。

市営住宅敷金経理簿と、会計課よりの現金出納帳との照合を行い、住宅課の入金処理額と会計課の入金処理額との一致状況をチェックする。

#### (2)退去時の返還手続

退去時の敷金返還手続は次のとおりである。(業務フローの形とする。)

退去が決定した時点で、退去者が、「市営住宅明渡届」を作成する。

退去者が、「敷金返還請求書」を作成するとともに、「支払金口座振替依頼書」を作成する。

退去者が保管している「市営住宅敷金受領書」を市側に提出し、敷金返還を依頼する。

なお、退去者が、「市営住宅敷金受領書」を紛失等により提出できず、敷金返還請求ができない場合には、敷金の返還を受けた後は敷金の返還請求を行わないこととした「誓約書」の作成を依頼する。

上記の資料に基づき、本庁において、市営住宅敷金払出内訳書及び歳入歳出外現金払

出命令書を作成し、会計課の決裁を受ける。

市営住宅敷金払出内訳書については、根拠資料（誓約書・市営住宅敷金領収書）とのチェックを行うと共に、敷金管理台帳（紙ベース）との照合をし、会計課の出納帳との照合を行う。

市営住宅敷金経理簿に記帳を行う。

市営住宅敷金経理簿と、会計課よりの現金出納帳との照合を行い、住宅課の出金処理額と会計課の出金処理額との一致状況をチェックする。

### (3)確認

#### 敷金の受入手続について

北区役所まちづくり課にて、敷金受入処理のうち、数件の入金取引について、入金された領収書（控）と、敷金受入内訳表との照合を行うと共に、システム上の「入居者管理データ」との照合を行った。

本庁住宅課において、歳入歳出外現金通知書及びその添付資料との照合を行うと共に、市営住宅敷金経理簿との照合を行った。

照合の結果、各書類は一致した。

また、市営住宅敷金経理簿と会計課の現金出納帳とのチェック資料を確認したところ、チェック資料は作成されており、乖離は生じていないことを確認した。

#### 敷金の返還手続について

本庁の住宅課において、敷金の返還処理のうち、数件の出金取引について、誓約書・敷金領収書の入手状況を確認した。

歳入歳出外現金払出命令書及びその添付資料との照合を行うとともに、市営住宅出納経理簿との照合を行った。

照合結果、各書類は一致した。

また、市営住宅敷金経理簿と会計課の現金出納帳とのチェック資料を確認したところ、チェック資料は作成されており、乖離は生じていないことを確認した。

参照資料 浜松市営住宅入居退去関係事務取扱要領

## 7. 敷金収納取扱の統一

新たに入居する者については市営住宅条例のとおり、敷金を徴収するとともに、定住促進等の理由でこれまで敷金を収納していない団地等の既入居者についても、今後徴収するかもしくは、今後も特例として免除を継続する場合には、その旨の承認手続を実施し、後日、敷金不徴収の理由が案件ごとに書面で明確にしておくべきである。

### 説明並びに意見

市営住宅条例第17条は、「市長は、敷金として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を徴収するものとする。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、敷金を減免し、又はその徴収を猶予することができる。」と規定している。

現在、基本的には上記規定のとおり、入居時の家賃額の3月分を敷金として収納しているが、一部につき、定住促進としての入居などの理由から、敷金を収納していない地域、入居者がある。敷金を収納していない件数は、平成20年11月のデータによると、南区1件、北区（旧細江・引佐・三ケ日）1件、天竜区43件である。

敷金を収納していない入居者のうち殆どは、北区、天竜区など、市町村合併前の旧周辺市町村の定住促進を目的とした住宅の入居者である。時代や地域の状況等、取扱いは様々であったことが推察されるが、合併後数年経過していることもあり、市全体で取扱いを統一、規定を整備すべきと考える。なお、定住促進等理由があるため「市長が特に必要があると認めるとき」は、書面にて承認手続を行い、案件の特定と特例の理由を残しておく必要がある。

参照資料 市営住宅条例

### 三．契約等

- 1．入居前修繕
- 2．移転補償費
- 3．耐震対策
- 4．建物の付保状況
- 5．住宅土地に係る賃借契約の対象者、対象土地
- 6．住宅土地に係る賃借契約

## 1．入居前修繕

入居前修繕の内容に、畳の表替えや、破損したクロスの張替えなど、退去時に修繕すべきと考えられる項目が散見された。退去時の修繕指示内容の判断基準を具体的にし、退去者に適正な負担を求めるとともに、入居前修繕費の抑制を図るべきである。

### 説明並びに意見

募集を行う前に実施される修繕の中に、畳の表替えや、破損したクロスの張替えなど、規定で退去者が修繕することになっているもの、退去者の責めに帰すべきものが散見された。

退去時修繕が適正に行われたにもかかわらず、その後長期間、入居者がいなかったため、再度、修繕が必要になったケースもあると考えられるが、退去に伴う修繕指示書の様式及び、修繕指示の判断基準が具体的でないため、担当者によって修繕指示内容が不統一になっていることも、一因と考えられる。

民間賃貸住宅の管理並みに具体的ルールを定めて、修繕指示の水準を一定に保つことにより、退去者に適正な負担を求めるとともに、入居前修繕費の抑制をはかるべきである。

下記は、募集開始に先立ち行われた修繕であるが、この中に「クロスの張替え(金額不明)」が含まれていた。

### (修繕事例)

工事番号	命令月日	摘要	金額	業者名	支出日
3033	7/30	摩訶耶団地みず棟 204 号棟 空き家修繕	256,200 円	井口組	8/19

このような事例は(財)浜松市建設公社でも散見された。

### <平成 19 年度実績> (抜粋)

日付	対象となる物件	総工費	内、襖、網戸、 畳表替え費用	業者名
4/2	鷺之宮団地白鷺 1 - 202	131,250 円	襖張替え 22,050 円	林工住宅(株)
4/12	中田島団地 C11 - 507	354,900 円	網戸張替 14,175 円 襖張替え 6,300 円	
4/16	鷺之宮団地 棚 1 - 103	275,730 円	網戸張替 14,175 円 襖張替え 29,400 円	

参照資料 市営住宅退去に伴う修繕指示書

## 2. 移転補償費

建替えに伴う移転補償費のうち、一時移転先の敷金部分については、再入居の際に返還することになっているが、返還金額についての具体的な定めがないため、一時移転先が市営住宅の場合と、民間住宅の場合とで、一時移転先の退去時修繕費用負担額に差異が出るケースが想定される。

一時移転先の違いによって、負担額に差異が出ないように、返還すべき金額を具体的に規定する必要がある。

### 説明並びに意見

建替えに伴う一時移転時において、移転先が市営住宅の場合、一時移転先の敷金収納は行わない。他方、移転先が民間住宅の場合、敷金支出分は市が負担し、退去時に戻った敷金を市に返還することになっている。

一時移転先の退去時修繕は、一時移転先が市営住宅の場合は、通常の退去時修繕を求めることはないが、入居者の責めによる破損等の修繕、造作物の撤去は、入居者が自ら行う。他方、一時移転先が民間住宅の場合は、通常、入居時の敷金から退去時の修繕費（入居者の責めによる破損等の修繕費を含む）を差し引かれて戻るため、市へは修繕費控除後の金額を返還することになり、結果として、入居者の責めによる破損等の修繕費も、移転補償費で賄われることになる。

一時移転先の違いによって、負担額に差異が出ないように、民間住宅の退去時修繕費の補償の範囲を明確にするなど、返還すべき金額を具体的に規定する必要があると考える。

参照資料 大苗代団地移転補償費執行状況一覧  
浜松市営住宅の既存入居者の移転に伴う取扱い要綱

### 3. 耐震対策

平成 20 年 4 月 1 日現在、旧耐震基準下で建設された住宅の耐震状況一覧表によれば、耐火構造、簡易耐火構造、木造、いずれの構造においても、「耐震性なし」、「不明」と判断されている住宅があるが、具体的な対策が採られていない。

修繕の実施や、用途廃止の推進等、必要な措置を講じるべきである。

#### 説明並びに意見

昭和 56 年度以前、旧耐震基準で建築された市営住宅 335 棟のうち、12 棟が、耐震性能なしと判断され、139 棟が耐震性能不明となっているが、これらの住宅への具体的な対応策が練られていない。

耐震性能なしと判断された住宅については、修繕計画等の策定と、予算措置による速やかな実施が求められる。また、耐震性能不明の住宅については、すべて用途廃止が予定されているため、居住者への通知、説明等により、用途廃止を推進するとともに、必要な措置を講じるべきである。

構造別	旧耐震基準 全棟数	耐震性能		不明のうち 用途廃止予定
		なし	不明	
耐火構造	129 棟	5 棟	21 棟	21 棟
簡易耐火構造	91 棟	0 棟	10 棟	10 棟
木造	115 棟	7 棟	108 棟	108 棟

参照資料 旧耐震基準の耐震状況一覧

#### 4．建物の付保状況

市営住宅に関わる保険は、管財課で一括して契約されているが、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。

実際の住宅戸数が、保険契約に適切に反映されるよう、住宅課から管財課への戸数情報の連絡を適時に行う必要がある。

##### 説明並びに意見

市営住宅に関わる保険は、対象期間を、7月1日から翌年6月30日として、管財課において契約事務が行われているが、平成20年4月1日時点の各団地別の戸数情報が7月からの契約に適切に反映されていない。

実際の住宅戸数が、保険契約に適切に反映されるよう、住宅課から管財課への戸数情報の連絡を適時に行う必要がある。

団地名	所在地	戸数 (平成20年4月1日)	付保戸数
大苗代団地	北区三ヶ日町	30戸	56戸
八王寺団地	北区引佐町	4戸	10戸
富吉団地（改良、作業場）	中区富吉町	10戸	0戸

参照資料 浜松市営住宅一覧 [平成20年4月1日現在]



## 5. 住宅土地に係る賃借契約の対象者、対象土地

北部の山間地域を中心に、住宅土地を賃借しているケースがあるが、公図が明確でない等の理由から、賃借土地と隣接土地との境界が確定していないもの、市営住宅の用途単独でなく、他の用途と一体で賃借契約を結んでいるもの、契約期間が長期であるため、相続が発生しているが、相続人が未確定で、被相続人との契約のままとなっているものなど、賃借契約の対象者、対象土地について、明確化されていないケースがある。

これらの問題について、早期に対応すべきである。

### 説明並びに意見

#### (1)隣接土地との境界

天竜区、北区の一部地域において、公図が明確でない等の理由から、賃借土地と隣接土地との境界がはっきりしていないものが多数ある。このため、市営住宅の用に供する土地については、本来、市営住宅を管理する住宅課（各区まちづくり課）が管理すべきものであるが、市町村合併時の取り決めにて、整理が付くまでは、各区の総務企画課の管理となっている。

合併から3年を経過しており、期限を含めて今後の方針を決定し、整理に向けた取り組みを開始すべきである。

#### (2)用途毎の契約

佐久間町を中心に、天竜区内の市営住宅には、住宅用土地として切り分けた賃借契約ではなく、例えば道路用地、学校用地等と一体で賃借契約を結んでいるケースがある。この場合、市役所内の管理調整がつかないため、(1)と同様、各区の総務企画課の管理となっている。

早期に管理調整を行い、正しい区分での予算執行が可能となるよう対応すべきである。

#### (3)相続の発生

賃借用地の中には、賃借期間が長期になり、その間に相続が発生しているものがあるが、二俣町の皆原団地の2契約など相続人が未確定で、被相続人との契約のままになっているケースがある。

相続人未確定でやむを得ない場合には、相続人代表等との契約に切り替えるべきである。

参照資料 なし

## 6．住宅土地に係る賃借契約

賃借契約の中に、建物の耐用年数を超えた長期の賃借契約が締結されているものがあるほか、土地賃借料の決定方法が、明確化されておらず、統一的でないなど、契約内容に合理的と言い難いものがある。

合理的な契約内容となるよう検討すべきである。

説明並びに意見

### (1)契約期間

佐久間町にある神妻、河内、川合、佐久間、殿島、平沢、半場、芋掘、松島団地の大部分の土地について、平成19年4月1日から平成49年3月31日までの賃借契約を結んでおり、建物の耐用年数を超えて賃借契約しているものがある。

全ての市営住宅が老朽化の場合に建替えを予定しているわけではないため、耐用年数を超えた物件について、長期の契約を締結することは、慎重に検討すべきである。

なお、多くの契約は、市営住宅の用に供さなくなった場合には、賃借契約を解除できる旨の条項があるが、旧龍山村の契約には、この条項のない契約があるため、更新時には、この条項を入れるべきである。

### (2)賃借料

土地賃借料の決定方法は、特に条例等で定められておらず、現状、浜松市の普通財産の貸付の際に適用する賃料を目安としている。また、実際の賃借料は、旧自治体が締結した契約を継続しているため、どの契約もその時々交渉状況によりバラツキがあり、賃借料の水準が一律ではない。

賃借料のより合理的な決定方法を検討するとともに、旧自治体が締結した契約の更新に当たっては、例えば、皆原団地（二俣）のように、無償の駐車場等を含んでいる場合や、未利用地と一体で賃借せざるを得ない場合などは特に、金額の合理性を十分に検討して契約すべきである。

### (3)建物の登記

通常、建物については、不動産登記法上、表示の登記が義務付けられ、権利の登記も行われるが、現状、借地上に建設された市営住宅については、天神、田組西、芋掘団地を除き、建物の登記はされていない。用途廃止や借地の解消を予定していることを理由に、建物の登記は進んでいないが、早期に用途廃止を実現できる見込みのない団地も多数ある。

借地に対する抵当権が行使された場合や、相続や譲渡による所有者の変更が起こった場合などに、借地人としての権利を主張し対抗するためにも、建物の登記をするべきである。

参照資料 借地契約一覧表

## 四．ペット・不正駐車

- 1．ペット飼育者の把握
- 2．ペット飼育の禁止規定
- 3．不正駐車への対応

## 1．ペット飼育者の把握

「すまいのしおり」において、ペットの飼育は禁止されているが、実際のペット飼育者は、(財)浜松市建設公社や各区まちづくり課及び管理人等への苦情により判明される以外、積極的に把握する取り組みは、特にされていない。

管理人制度等の活用等により、ペット飼育者を把握する仕組みを構築すべきである。

### 説明並びに意見

「すまいのしおり」において、ペットの飼育は禁止されている事項であるが、ペット飼育者を把握する仕組みは、特になく状況である。管理人制度を活用して、ペット飼育者の発見を報告事項とする、又は管理員等のパトロールにおいて、ペット飼育者がいないかをチェック項目として加えるなど、把握する仕組みを構築すべきである。

ペット飼育者を放置することは、住環境への悪影響のみならず、本来ペット飼育を望んでいるが、ルールを守っている入居者に対して不公平な対応となる。

### すまいのしおり

#### 7 禁止事項・注意事項

##### (1)動物の飼育禁止

犬、猫、鳥等ペット類の飼育をしてはいけません。アレルギーの発症や団地内の迷惑、住居の破損等につながります。

集合住宅でお互いに楽しく生活するために、このことはぜひお守りください。

ペット類の飼育に対して、是正勧告に応じない場合には、やむを得ず住宅の明け渡しを求めることとなります。

参照資料 市営住宅 すまいのしおり

## 2. ペット飼育の禁止規定

「すまいのしおり」では、ペットの飼育を禁止し、是正勧告に応じない場合、住宅の明渡しを求める旨の記載があるが、浜松市営住宅条例施行規則では、ペットの飼育の事実のみで、住宅の明渡し請求を求める規定はないため、「すまいのしおり」の趣旨にそった、ペット飼育の禁止を徹底するには、浜松市営住宅条例の文言を、明確に禁止する形に修正すべきである。

### 説明並びに意見

「すまいのしおり」では、ペット飼育は禁止になっているが、「浜松市営住宅条例施行規則 12 条の 2」では、安眠を妨害する、傷害する、又は生活衛生上著しい迷惑を及ぼした場合のみが、迷惑行為として、「浜松市営住宅条例第 30 条 住宅の明渡し請求」の事由に該当するため、ペット飼育を直接禁止する規定になっていない。

ペット飼育の禁止を徹底させるためには、浜松市営住宅条例の文言を、明確に禁止する形に修正すべきである。

### 浜松市営住宅条例施行規則 12 条の 2 ( 抜粋 )

団地内の環境を乱し、又は他に著しい迷惑を及ぼす行為とは、次に掲げる行為をいう。

- (1) 犬、猫、鳥等の動物を飼育し、又は保管することにより、近隣住民に対し、安眠を妨害し、傷害し、又は生活衛生上著しい迷惑を及ぼす行為
- (6) 前各号に掲げる行為のほか、これらに準じる行為として市長が認めるもの

### すまいのしおり

#### 7 禁止事項・注意事項

##### (1) 動物の飼育禁止

犬、猫、鳥等ペット類の飼育をしてはいけません。アレルギーの発症や団地内の迷惑、住居の破損等につながります。

集合住宅でお互いに楽しく生活するために、このことはぜひお守りください。

ペット類の飼育に対して、是正勧告に応じない場合には、やむを得ず住宅の明け渡しを求めることとなります。

参照資料 市営住宅 すまいのしおり

浜松市営住宅条例施行規則

### 3．不正駐車への対応

駐車場の使用に関する苦情は、(財)浜松市建設公社等現場管理部門が受ける苦情の中でも、対応する件数が比較的多くなっている。

不正駐車への対応策を講じ、入居者間のトラブルの防止、管理業務の円滑な遂行を図る必要がある。

#### 説明並びに意見

民間駐車場では、無断駐車等に対する警告看板などの設置、及び駐車場所に契約者名や、部屋番号を記載するなどして、不正駐車を防止する手段がとられている。

現状、空駐車場には、利用できないよう、障害物を設置するなどの対策が実施されている駐車場もあるが、アンケート調査によれば、来客用駐車場や空駐車場の無断使用の苦情があり、十分な防止はできていない。

よって、民間駐車場並の対策や、実際に不正駐車を発見した場合に、罰金を徴収する、レッカー移動するなどの対策を徹底することにより、住人間のトラブル防止、管理業務の円滑な遂行を図るべきである。

#### 浜松市営住宅条例

##### 第5章 駐車場の管理

###### (使用者の資格)

第41条 駐車場(共同施設として市が整備した有料の駐車場をいう。以下同じ。)を使用することができる者は、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1)当該市営住宅の入居者又は同居者であること。
- (2)自己の所有する自動車(二輪のものを除く。以下同じ。)又は自己のために使用する自動車(規則で定める場合に使用するものに限る。)を駐車させること。
- (3)当該市営住宅の家賃を滞納していないこと。
- (4)暴力団員でないこと。

###### (使用の許可)

第42条 駐車場を使用しようとする者は、市長の定めるところにより、許可を受けなければならない。

2 市長は、前項の許可に条件を付することができる。

###### (駐車場の使用料)

第43条 駐車場の毎月の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として規則で定める額とする。

2 市長は、特別の事由があると認めるときは、駐車場の使用料を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

すまいのしおり

7 禁止事項・注意事項

(8)無断駐車の禁止

市営住宅は、使用許可を受けたご自分の駐車場以外の敷地内全域が無断駐車禁止となっております。(救急車等の緊急車両を除く)

団地内での無断駐車は、車のかげからの子供の飛び出し事故などの原因となるだけでなく、救急車、消防車などの緊急車両通行の妨げになります。

参照資料 市営住宅 すまいのしおり  
浜松市営住宅条例  
浜松市営住宅条例施行規則  
市営住宅アンケート調査結果