

平成20年度

高知市包括外部監査
結果報告書

市営住宅の財務に関する事務の執行について

高知市包括外部監査人

武田裕忠

包括外部監査の結果報告書 目 次

第1 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
(1) 外部監査対象	1
(2) 外部監査対象機関	1
(3) 外部監査対象期間	1
3. 事件を選定した理由	1
4. 外部監査の方法	2
(1) 監査の観点	2
(2) 主な監査手続き	2
5. 外部監査の実施時期	3
6. 補助者	3
7. 利害関係	3
第2 我が国の住宅関連政策の概要及び高知市営住宅の概要	4
1. 我が国の戦後住宅政策の歴史	4
(1) 戦後住宅政策の変遷	4
(2) 住宅政策を支えた実施手段	4
(3) 住宅政策の基本的計画	5
2. 現在の住宅関連政策の概要	6
(1) 現在の国の公営住宅政策の骨子	6
(2) 高知市住宅マスタープラン	7
① 高知市住宅マスタープランの概要	7
② 高知市住宅マスタープランの位置付け	7
(3) 高知市営住宅ストック総合活用計画の概要	8
3. 高知市の住宅事情の概要	8
(1) 高知市の戦後住宅行政	8
(2) 高知市の現況	9
① 市域の変遷	9
② 人口動向・世帯の推移	9
③ 年齢構成動向	10
④ 世帯構成動向	10

(3) 住宅・住環境の現況.....	1 0
① 高知市の住宅戸数及び所有関係.....	1 0
② 居住水準の状況.....	1 1
③ 住宅の老朽度.....	1 1
④ 住宅費.....	1 2
(4) 市営住宅の現況.....	1 2
(5) 同和政策と地域改善向住宅.....	1 2
(6) 市営住宅の入居者の状況.....	1 3
(7) 市営住宅関係予算の執行状況.....	1 3
(8) 住宅課の概要.....	1 4
① 住宅課の組織及び職員数.....	1 4
② 住宅課の事務分掌.....	1 4
第3 外部監査の結果.....	1 5
I . 募集および入居手続の概要.....	1 5
1. 市営住宅の募集手続について.....	1 5
(1) 市営住宅の申込資格について.....	1 5
① 入居者資格.....	1 5
② 入居収入基準について.....	1 5
(2) 募集手続の概要.....	1 7
① 入居者の募集方法.....	1 7
② 入居者の選考方法.....	1 7
③ 新築に際しての新規募集手続.....	1 8
④ 建替えに際しての新規募集手続.....	1 8
⑤ 空室の募集方法.....	1 9
(3) 空室の募集事務について.....	1 9
① 募集住宅の決定方法.....	2 0
② 募集時期.....	2 0
③ 募集告知の方法.....	2 0
④ 入居者の選定方法.....	2 0
2. 入居後の管理について.....	2 1
(1) 毎年の収入調査について.....	2 1
① 収入確認方法.....	2 1

② 収入確認手続.....	2 1
③ 収入未申告者の推移.....	2 1
(2) 収入超過者および高額所得者に対する措置について.....	2 1
(3) 同居の承認について.....	2 2
① 同居の制限.....	2 2
② 同居承認の条件.....	2 2
(4) 入居の承継について.....	2 2
① 入居の承継とは.....	2 2
② 入居承継の条件.....	2 2
③ 入居承継の問題点.....	2 3
3. 退去事務について.....	2 4
(1) 退去日の決定.....	2 4
(2) 現状復帰.....	2 4
(3) 退去の検査.....	2 4
(4) 鍵の引渡し、家賃精算.....	2 4
II . 募集および入居に関する事項.....	2 5
1. 市営住宅の空室の募集状況.....	2 5
(1) 募集戸数と返還戸数の状況.....	2 5
(2) 募集及び応募の状況の推移.....	2 5
① 募集戸数について.....	2 6
② 応募者数について.....	2 6
③ 倍率について.....	2 6
④ 一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率の大きな乖離について.....	2 7
⑤ 一般向住宅と旧地域改善向住宅の管理について.....	2 7
(3) 平成19年度一般向住宅募集及び応募状況.....	2 8
(4) 平成19年度旧地域改善向住宅募集及び応募状況.....	2 9
2. 高知市の入居選考方法の検証.....	3 0
3. 同居の承認について.....	3 2
(1) 滞納がある場合の同居の承認について.....	3 2
(2) 不透明な入居承継の承認手続について.....	3 2
① 事実関係.....	3 2
② 同居と退去の申請を取り消した経緯及び問題点.....	3 4

③ 返還手続きの遅延及び住宅使用料の滞納について.....	34
4. 入居の承継について.....	35
(1) 入居承継の承認基準について.....	35
① 通達に対する高知市の対応.....	35
② 承継者の範囲について.....	35
③ 承継者の収入基準について.....	36
(2) 入居者に滞納があった場合の入居の承継について.....	37
5. 敷金について.....	37
(1) 敷金の管理方法について.....	38
(2) 敷金の管理状況について.....	38
① 会計システムと住宅管理システムの敷金残高の差異について.....	38
② 差異分析.....	38
(3) 敷金の運用について.....	39
Ⅲ. 市営住宅の家賃の算定に関する事項.....	40
1. 家賃計算の概要.....	40
(1) 公営住宅の家賃制度の概要.....	40
(2) 家賃の具体的計算過程.....	40
① 家賃算定基礎額.....	40
② 市町村立地係数.....	41
③ 規模係数.....	41
④ 経過年数係数.....	41
⑤ 利便性係数.....	41
⑥ 近傍同種の住宅の家賃.....	41
(3) 入居者に対する家賃の適用.....	42
① 本来入居者の家賃.....	42
② 収入超過者の家賃.....	42
③ 高額所得者の家賃.....	42
2. 実際の家賃計算における路線価の適用誤りについて.....	43
(1) 適用する路線価の誤りについて.....	43
(2) 正しい路線価を適用した場合の家賃への影響.....	43
① 平成17年度と平成18年度の路線価の変動について.....	43
② 対象とした団地.....	43

③ 近傍同種の住宅の家賃への影響.....	4 4
④ 利便性係数への影響.....	4 4
⑤ 実際家賃への影響.....	4 4
3. 路線価の選定に際しての恣意性について.....	4 6
(1) 路線価の選定に際しての恣意性について.....	4 6
(2) 単純に正面路線価を適用した場合の家賃への影響.....	4 7
① 対象とした団地.....	4 7
② 近傍同種の住宅の家賃への影響.....	4 7
③ 利便性係数への影響.....	4 7
④ 実際家賃への影響.....	4 8
IV. 市営住宅の使用料（家賃）の徴収事務について.....	4 9
1. 市営住宅の使用料の納付に関する事務処理の概要.....	4 9
(1) 納付期限等.....	4 9
(2) 滞納発生後の事務処理手続の概要.....	5 4
② 督促状の発布.....	5 4
③ 納付催告.....	5 4
④ 警告.....	5 4
⑤ 最終催告及び住宅明渡し予告.....	5 4
⑤-2 保証債務履行要請.....	5 5
⑥ 調停申立手続.....	5 5
⑦ 明渡通知.....	5 5
2. 出納員・分任出納員による現金取扱に係る事務処理について.....	5 5
(1) 誤記又は錯誤等をした領収証書の取扱について.....	5 5
(2) 使用済み領収証書綴の回収時期及び所属長の点検について.....	5 6
(3) 領収証書綴の保管方法について.....	5 6
(4) 領収証書綴の現物確認について.....	5 7
① 所在等の顛末が全く不明の領収証書綴について.....	5 8
② 平成19年度使用済領収証書綴の返付漏れについて.....	5 9
③ 未使用の領収証書綴について.....	5 9
④ 同一の出納員が2冊目の交付を受けたものについて.....	5 9
⑤ 領収証書綴の管理に関する会計規則等の問題点について.....	5 9
⑥ 領収証書綴の管理規定及び管理事務に関する提案.....	6 0

(5) 現金で徴収する場合の現金出納簿の記帳について.....	6 1
① 現金出納簿の年度末更改について.....	6 1
② 現金出納簿の様式及び作成方法について.....	6 1
3. 徴収員について.....	6 2
(1) 報酬金額について.....	6 2
① 差異の発生原因を分析した結果.....	6 3
② 報酬計算の基礎資料としての訪問日誌について.....	6 4
③ 徴収金額の減少と徴収員報酬の定額部分について.....	6 4
(2) 徴収員制度の見直しについて.....	6 5
① 徴収金額が減少した経緯.....	6 5
② 方針変更後の徴収率の推移について.....	6 5
③ 徴収員制度の廃止について.....	6 5
4. 使用料の減免又は徴収猶予について.....	6 5
(1) 市営住宅使用料等減免決定通知（控）の保管がされていないもの.....	6 6
(2) 翌年度分の申請書が提出されていないもの.....	6 6
(3) 地方税法第 295 条第 1 項による減免の周知について.....	6 7
(4) 変更等の届出について.....	6 7
5. 滞納整理事務について.....	6 8
(1) 平成19年度末の住宅使用料の滞納金残高の分析について.....	6 8
① 入居の承継手続が不適切だったものについて.....	6 9
② 入居の承継の承認手続の実態について.....	7 0
③ 明渡通知の対象者に適切な事務処理を行っていないものについて.....	7 0
④ 実質的に回収不能が明らかなものについて.....	7 0
(2) 旧春野町の滞納整理事務について.....	7 1
(3) 調停対象者の選定について.....	7 2
① 早急に調停手続に入るべきものについて.....	7 4
② 再度分納誓約をさせているものについて.....	7 4
③ 本人に滞納の事実を知らせていないものについて.....	7 4
④ 不正同居者のいる滞納者について.....	7 5
(4) 明渡請求の実施状況について.....	7 5
(5) 強制執行対象者の選定について.....	7 6
(6) 分納誓約及び許可手続について.....	7 6

(7) 督促手数料及び延滞金について	77
① 督促手数料の徴収開始日及び延滞金の発生について	77
② 分納誓約による延滞金の減免の取扱について.....	78
(8) 不納欠損処分について	79
① 不納欠損処分の手続について.....	79
② 徴収不納処理の根拠について.....	79
③ 不納欠損処分の手続の条例化について.....	80
V. 維持管理に関する事項	80
1. 空き家修繕について.....	80
(1) 空き家修繕から入居までのフロー.....	80
(2) 空き家修繕実績.....	81
(3) 需要を見極めた上で空き家修繕すべきものについて	82
(4) 退去時の修繕負担について	82
① 効率的な修繕負担について	83
② 畳、フスマの修繕免除について.....	84
2. 維持管理契約について	84
(1) 公園・遊園施設保守点検業務委託契約について	84
① 見積書の徴取について	84
② 実施箇所の契約書への記載について.....	85
③ 実際に保守点検を行う業者と契約をすべきものについて.....	85
④ 点検結果に伴う修繕等の対応処置について把握すべきものについて.....	85
(2) エレベーターの保守業務委託について	86
(3) 競争入札の方法を検討・改善すべきもの.....	87
(4) 調査点検結果と修繕とが対比して把握されていないものについて.....	88
(5) 市場価格を参考に適切な予定価格を作成すべきものについて.....	89
(6) 矛盾のない合理的な随意契約理由とすべきものについて	90
(7) 水道差水発生の原因の究明・改善を行うべきものについて.....	91
(8) 共同施設の使用等に係る共益費の取扱いを検討すべきものについて	92
VI. 資産管理に関する事項	93
1. 市営住宅の供給数の数値目標について	93
(1) 平成15年の住宅需要実態調査分析.....	94
① 供給総戸数と世帯数.....	94

② 高知市内の公営住宅入居対象世帯数.....	9 5
(2) 高知市の公営住宅供給数について.....	9 5
2. 台帳管理について.....	9 5
(1) 建物台帳に記載があり、監査資料に記載がなかったものについて.....	9 6
① 丸池町南第3種市営住宅.....	9 6
② 南宝永町第3種市営住宅(便所).....	9 6
(2) 建物台帳と監査資料で記載が異なっていたものについて.....	9 7
① 北百石町改良市営住宅の種類について.....	9 7
② 長浜吉田第2種市営住宅の戸数について.....	9 7
3. 火災保険の付保状況について.....	9 7
(1) 建物台帳と共済台帳の差異について.....	9 7
(2) 工作物について.....	9 8
4. 駐車場管理について.....	9 8
(1) 使用料の決定方法について.....	9 8
(2) 敷地の目的外使用による駐車場について.....	9 9
5. その他の施設管理に関する事項.....	1 0 0
(1) 市営住宅への水道敷設について.....	1 0 0
(2) 駐車場の設計前の地元説明会等の実施について.....	1 0 1
(3) 集会所の実態把握について.....	1 0 2
(4) 無断増築の対策について.....	1 0 3
(5) 工作物台帳の作成について.....	1 0 4
(6) 土地台帳の記載について.....	1 0 5
VI. 福祉部門との連携に関する事項.....	1 0 7
1. 住宅課と福祉関係部署の住宅福祉政策上の連携について.....	1 0 7
2. 入居選考事務における住宅課と福祉関係部署の連携について.....	1 0 8
3. シルバーハウジングの運営について.....	1 0 9
(1) シルバーハウジング・プロジェクトとは.....	1 0 9
(2) 高知市におけるシルバーハウジング.....	1 1 0
① 高知市営若草町西団地.....	1 1 0
② 高知県営横浜第二団地.....	1 1 0
(3) 問題点.....	1 1 1
(4) 今後の対応.....	1 1 1

VII. 現地視察の結果に関する事項.....	1 1 1
1. 小高坂三の丸市営住宅.....	1 1 2
(1) 無断増築された物置小屋について.....	1 1 2
(2) ペットを飼育している住宅について.....	1 1 2
2. 鴨部市営住宅.....	1 1 3
(1) 建屋及び浄化槽の台帳への登載漏れについて.....	1 1 3
3. 朝倉市営住宅・朝倉曙町西市営住宅.....	1 1 3
(1) 無断増築について.....	1 1 3
4. 若草西市営住宅.....	1 1 4
(1) 使用関係を明確にしておくべきものについて.....	1 1 4
(2) 菜園の利用について.....	1 1 4
(3) 使用承認書等を徴取すべきものについて.....	1 1 5
5. 朝倉南横改良住宅.....	1 1 5
(1) 無承認の増築について.....	1 1 5
(2) 軒下の駐車場化について.....	1 1 5
6. 東石立町市営住宅.....	1 1 6
(1) 文書による使用承認等について.....	1 1 6
7. 六泉寺町市営住宅.....	1 1 6
(1) 無断増築について.....	1 1 6
(2) 住宅施設への政党ポスターの貼付について.....	1 1 7
8. 長浜原市営住宅.....	1 1 7
(1) 無断増築について.....	1 1 7
(2) 無断駐車について.....	1 1 7
9. 長浜馬場の西市営住宅.....	1 1 7
(1) 無断増築について.....	1 1 7
10. 長浜戸の本改良住宅.....	1 1 8
(1) 空き家調査について.....	1 1 8
11. 丸池町市営住宅.....	1 1 8
(1) 無断増築について.....	1 1 8
12. 介良西部改良住宅.....	1 1 9
(1) 公平の観点から留意すべきものについて.....	1 1 9
13. 昭和町コミュニティ.....	1 1 9

(1) 無許可の掲示板について.....	1 1 9
14. 新本町テラス・新本町アパート.....	1 1 9
(1) 無断増築について.....	1 1 9
(2) 土地の高度利用について.....	1 2 0
包括外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見.....	1 2 1
1. 監査報告書の利用について.....	1 2 1
2. 事務処理の基準の曖昧さについて.....	1 2 1
3. 事務処理の問題点の掘りおこしと対策の検討について.....	1 2 2
4. 旧地域改善向改良住宅の事業当初の経緯について.....	1 2 2
5. 入居者の選考について.....	1 2 2
6. 一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率の大きな乖離について.....	1 2 3
7. 領収証書綴の管理について.....	1 2 3
8. 督促手数料及び延滞金について.....	1 2 4
9. 複数の管理システム（資料）間のデータの照合について.....	1 2 4
10. 住宅課と関連他部署の連携について.....	1 2 4
参考資料.....	1 2 5
(1) 市域の変遷.....	1 2 5
(2) 人口動向.....	1 2 5
①人口・世帯の推移.....	1 2 5
② 人口動態.....	1 2 6
(3) 年齢構成動向.....	1 2 6
① 年齢三区分別の人口推移.....	1 2 6
② 年齢別(5歳段階)男女別人口ピラミッド.....	1 2 7
③ 高齢化率.....	1 2 7
(4) 世帯構成動向.....	1 2 8
① 世帯人員別世帯数の推移.....	1 2 8
② 一般世帯のうち高齢者を含む世帯の割合.....	1 2 8
③ 高齢単身世帯の割合.....	1 2 9
(5) 住宅・住環境の現況.....	1 2 9
① 高知市の住宅戸数と世帯数.....	1 2 9
② 住宅所有関係.....	1 2 9
③ 世帯の家計を主に支える者の年齢別住宅所有関係.....	1 3 0

④ 高齢者世帯の住宅所有関係別世帯年収	1 3 0
(6) 居住水準の状況	1 3 1
① 住宅所有関係別居住水準	1 3 1
② 世帯年収別居住水準	1 3 1
(7) 住宅の老朽度	1 3 2
(8) 住宅費	1 3 2
① 借家家賃	1 3 2
② 年収階級別家賃	1 3 3
(9) 市営住宅の現況	1 3 4
① 高知市営住宅管理戸数一覧（種別・管理区別・用途区別内訳）	1 3 4
② 高知市内にある県・市営住宅への世帯年収別の入居状況	1 3 4
③ 政令月収別市営住宅入居状況（平成20年度）	1 3 5
④ 住宅種類別空戸率	1 3 5
(10) 平成19年度住宅課歳入歳出決算状況	1 3 6
(11) 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」要旨	1 3 8
(12) 市営住宅の種別・区分	1 4 3

包括外部監査の結果報告書

第1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項および第2項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 外部監査対象

市営住宅事業に関する事務の執行について

(2) 外部監査対象機関

都市整備部 住宅課及び関係機関

(3) 外部監査対象期間

平成19年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

但し、必要に応じて平成18年度以前及び平成20年度についても対象とした。

3. 事件を選定した理由

高知市においては、平成20年4月1日現在3,117戸の公営住宅、1,593戸の改良住宅及び312戸のコミュニティ住宅等合わせて5,022戸の市営住宅を管理している。このうち、耐用年数を超過したものが102戸、耐用年数の2分の1経過したものが1,424戸あり、これらは市営住宅全体の30%に相当している。同様に建築後25年以上経過しているものが2,807戸(同56%)に達しているのであるが、今後老朽化のさらなる進行に伴い改修や修繕にかかる維持管理費用の増大への対応や、建て替え等の更新にどのように対処していくかといったことが重要になってくる。

また、昭和56年度以前(旧耐震基準)に建てられた市営住宅は2,031戸にのぼっており、近い将来発生が予想されている南海大地震に備えて、耐震性の確保が課題とされている。

一方、高知市の財政状況は、景気低迷による市税収入の伸び悩みや地方交付税の削減などにより非常に厳しい状況にあり、春野町との合併を踏まえて見直した中期財政見通しでは平成20年度から平成21年度までの2カ年で約100億円の収支不足が見込まれている。このような財政状態を考慮し、高知市では、平成21年度に完成予定の潮江市営住宅の建て替え以後、具体的に新たな建築計画を立て

られない状態にある。

また、人口の急速な高齢化とともに独居老人の数も著しい増加を見せているが、身寄りもなく、健康状態にも問題を抱え、年金に頼る生活をせざるを得ない高齢者に対する住宅の提供は、まさに社会的要請といえる。

このような状況を踏まえ、高知市における市営住宅の経営が将来を見据えて適正になされているか検証することは重要と考え、包括外部監査のテーマとして選定した。

なお、本包括外部監査は、市営住宅事業に関する事務の執行について、主として都市整備部住宅課を対象に実施しているが、あくまで高知市役所全体の事務の執行を念頭に置いて実施している。従って、指摘の対象となったと同様の事務処理を行っている部署においては、本監査の指摘が特定部署の特定事務処理に対し行われたものでないとの認識のもと、自己検証の対象とされたい。

4. 外部監査の方法

(1) 監査の観点

- ① 高知市の市営住宅は、市の総合計画において福祉政策等との関連を考慮しながら明確に位置づけされているか。
- ② 市営住宅の整備は、財政負担が最大限の効果を発揮できるかという観点から長期的視野で検討されているか。
- ③ 高知市における住宅の必要戸数は、世帯分析等により適格に把握されており、その数値を元に市が整備すべき市営住宅の戸数を算定しているか。すなわち高知市における民間も含めた住宅ストックの現状と目標は適格に把握され分析されているか。また、修繕計画は適切に策定されているか。
- ④ 入居募集事務、家賃算定事務、家賃徴収事務、滞納整理事務、退去管理事務、敷金管理事務、維持管理契約事務、入居者管理事務、財産管理事務等の市営住宅管理は、効率的に適正に実施されているか。

(2) 主な監査手続き

- ① 高知市総合計画、高知市住宅マスタープラン、高知市営住宅ストック総合活用計画等により高知市の住宅政策の概要を把握した。
- ② 市民生活部同和・人権啓発課、健康福祉部元気がいきがい課、同生活福祉課等の福祉関連部署に対するヒアリングにより、関連部署との連携状態を把握した。また、福祉部門からの市営住宅経営に対する意見を聴取した。
- ③ 市営住宅の現況を把握するため施設の視察を行った。

- ④ 募集から退去にいたる手続のフローを把握し、関連書類により入居者管理が適切に行われているか検証した。
- ⑤ 家賃の算定が適正に行われているかについて実際の手続きに従い確認した。
- ⑥ 滞納整理事務について、発生後の経緯を追跡するとともに、適時適切な手続がなされているか確認した。
- ⑦ 現金取扱事務につき、領収証書綴及び現金出納簿により検証した。
- ⑧ 資産管理が適切になされているか建物台帳、保険契約書等により検証した。
- ⑨ 収入の調定事務を必要な書類により検証した。
- ⑩ 歳入歳出個別表より重要な取引についてその内容を調査した。
- ⑪ 契約事務の執行状況を検証するため、契約一覧表により、主要契約の概要を把握するとともに、主に契約金額を基準に選定した個々の契約について契約手続きの妥当性、効率性を関係書類の査閲及び担当者からの説明聴取により検討した。

5. 外部監査の実施時期

平成 20 年 4 月 11 日から平成 21 年 3 月 26 日まで

6. 補助者

中嶋正(行政精通者)

坂本有彦

濱本健太郎(税理士)

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件(テーマ)につき、私及び補助者は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 我が国の住宅関連政策の概要及び高知市営住宅の概要

1. 我が国の戦後住宅政策の歴史

(1) 戦後住宅政策の変遷

昭和20年から50年は住宅難を解消する時代であり、量を追い求めていた。終戦直後の約420万戸にのぼると推定される絶対的な住宅不足を解消するための大量供給を緊急課題とした時期を経て、高度経済成長期に伴う人口の大都市圏への集中と、世帯の細分化に伴う新規の住宅需要への対応を課題とした時期であった。

昭和48年の住宅統計調査の結果すべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを受けて、政策の重点を住宅の供給量の確保から住宅規模、住環境などその質の向上へ転換することとなる。

平成の時代にはいると、住宅を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、民間活力の導入や規制緩和の潮流のなか、住宅ストックの活用、住宅に関する市場の整備、誘導とその補完などが目標として重視されるようになった。

(2) 住宅政策を支えた実施手段

我が国の戦後住宅政策は、昭和25年から30年の間に出来上がった住宅金融公庫、公営住宅制度、日本住宅公団の3本柱を骨格として成り立っていた。しかし、近年の民間活力の導入や規制緩和の流れのなか、特殊法人改革、地方分権の推進を背景として、抜本的に改革されることとなった。

公営住宅制度は、平成8年の公営住宅法の応能応益家賃の導入や入居対象階層の引き下げとともに、公営住宅の供給方式の多様化や、福祉行政との連携が強化されるという大幅改正が行われ、公営住宅の低所得者や高齢者向けの方向が明確化された。

日本住宅公団は、住宅・都市整備公団を経て都市基盤整備公団に組織替えされ、平成16年に都市再生機構の設立とともに廃止された。都市再生機構は、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援をおこなっている。賃貸住宅については新規の供給から撤退し旧公団住宅の管理に限定して業務を継続している。

住宅金融公庫は、平成19年に廃止され、同年設立された独立行政法人住宅金融支援機構に業務を引き継いでいる。なお、同機構は原則的に一般向けの公庫融資は廃止し、民間金融機関では対応が困難な融資事業などが中心業務となっている。

(3) 住宅政策の基本的計画

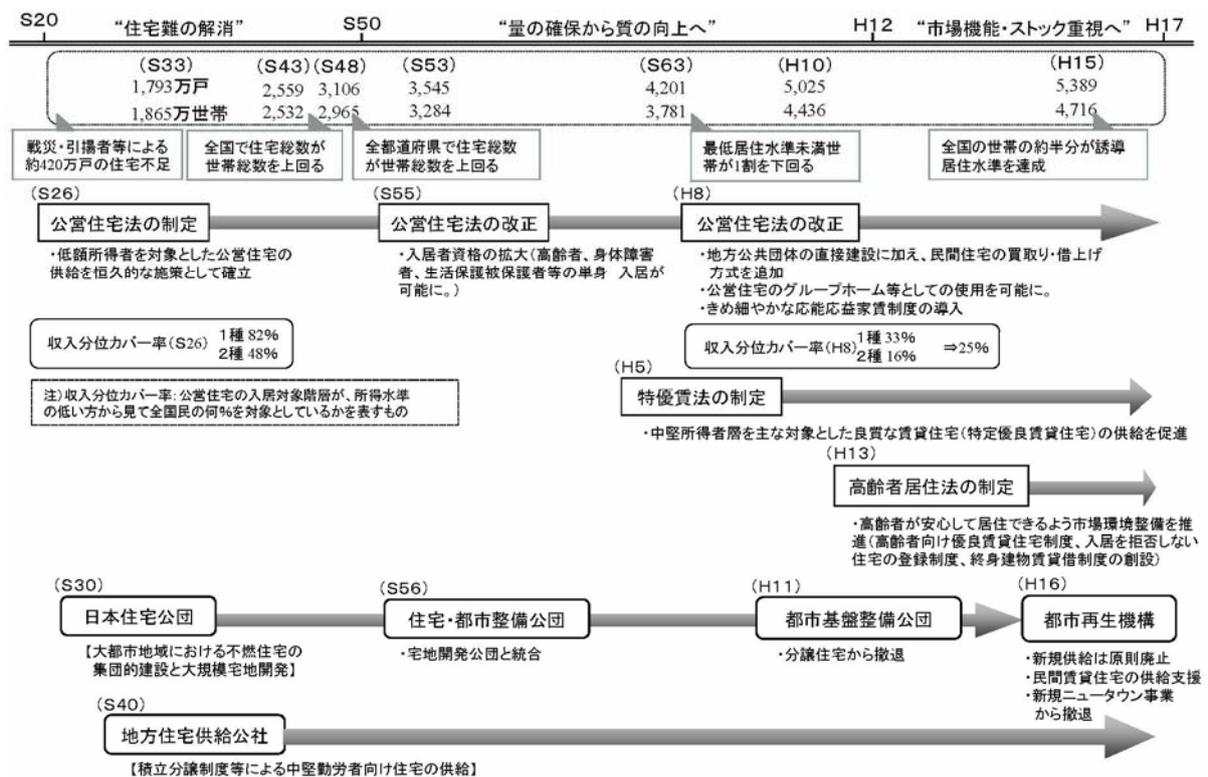
昭和 30 年に策定された住宅建設十箇年計画を経て、昭和 41 年に住宅建設計画法が制定され、公的住宅建築のみでなく民間の住宅建築も含めた住宅の供給量を計画的に進めていくための 5 ヶ年計画が出来上がった。この住宅建設 5 ヶ年計画は、昭和 41 年度より 8 期、40 年にわたり策定され平成 17 年度で終了した。50 年間に及んだ住宅建設計画は、当初は住宅数の増加を目標としたものであったが、この間、昭和 48 年にはすべての都道府県において住宅数が世帯数を上回ることとなり、昭和 51 年を計画初年度とする第 3 期五箇年計画からは、目標を居住水準の向上にシフトしていく傾向にあった。

こうした中、人口の伸びの鈍化はとどまらず 2015 年には減少に転じる予想となったことを受け、平成 17 年の第 8 期計画の終了を機に、それまでの拡大路線を完全に見直すこととなった。

平成 18 年度からは、住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)に基づいて国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間を計画期間として住生活基本計画が策定されている。

(4) 公的賃貸住宅制度の沿革

公的賃貸住宅制度の沿革については、国土交通省の資料を以下に掲載する。



(注) 公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向についての論点整理－参考資料－
(平成 17 年 6 月 13 日国土交通省住宅局)より

2. 現在の住宅関連政策の概要

(1) 現在の国の公営住宅政策の骨子

国土交通省は第 8 期住宅建設五箇年計画が平成 17 年度末に終了することから、平成 17 年 9 月に、今後の住宅政策の方向性を示す「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」と題した答申を公表した。答申は社会資本整備審議会の住宅宅地分科会基本制度部会がまとめたものであるが、要旨は参考資料(11)として添付してある。

答申は住生活をめぐる諸課題として大規模地震等に備えた安心・安全の確保、急速な少子高齢化に対応した高齢者の安心確保や子育てに適した居住環境整備、住まいに関する選択肢の充実、環境問題への対応、地域資源を活用した伝統的な木造軸組住宅等の地域の伝統・文化等と調和した美しい居住環境づくり、住宅に困窮する者への公平かつ柔軟な住宅セーフティネットの確保などの諸点を指摘している。その上で、住宅政策に関する基本法制とこれに基づく新たな計画体系の整備をもとめている。

答申はさらに、目指すべき住生活の姿として① 良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成② 多様な居住ニーズの適時適切な実現③ 住宅の資産価値の評価・活用④ 住宅困窮者の安定した居住の確保の 4 つの項目を掲げるとともに、新たな制度的枠組みの下での政策展開における 6 つの基本的視点として①市場重視の政策展開と消費者政策の確立②ストック重視の政策展開③福祉、まちづくり等との連携強化④地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開⑤住宅関連産業の健全な発展⑥統計調査の充実を上げ、①市場重視型の新たな住宅金融システムの整備②住宅市場における重点分野③住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築の 3 項目を重点的に講ずべき施策分野としている。

一方答申は市場重視の政策展開を基本としつつ住宅困窮者の安定した居住の確保に公営住宅の柔軟かつ公平な提供を要請しており、今後とも、「住宅困窮者の安定した居住の確保」を住宅政策の基本理念の一つと位置づけ、これを踏まえて、公営住宅制度をはじめ必要な個別具体の施策を講ずることにより、住宅分野において憲法 25 条の趣旨の具体化に努めるべきである。と指摘している。

(2) 高知市住宅マスタープラン

① 高知市住宅マスタープランの概要

高知市住宅マスタープランは、住宅事情や市民意向から今後の住宅政策の課題を明らかにし、将来的な需要に対応した施策を検討し、これらの施策を体系的に位置づけ、高知市が目指すべき住まいづくりの実現に向けた計画的・総合的な指針を策定することを目的として平成12年3月に策定された。

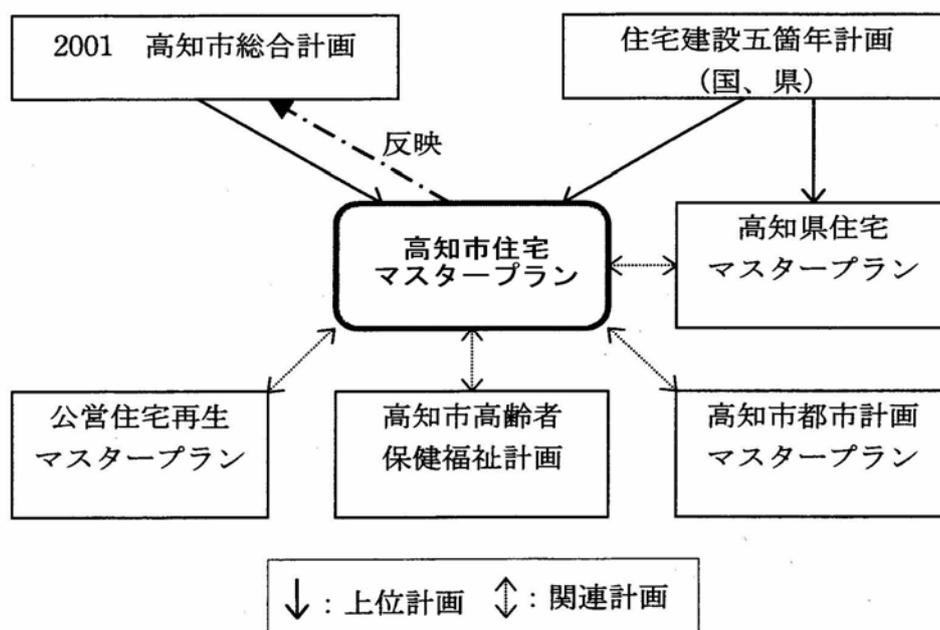
高知市住宅マスタープランは「高知の自然と人が育む安らぎの住まいづくり」を基本理念に、5つの住宅政策の基本方針と定めている。

1. 高齢者や障害者などすべての人が安心して暮らせる住まいづくり
2. 魅力ある居住環境を形成する住まいづくり
3. 地区や自然の特性を踏まえた住まいづくり
4. 災害や地域の課題に対応した安全な住まいづくり
5. 市民と行政が一体となって取り組む住まいづくり

高知市マスタープランは平成13年度から平成22年度までの10年間を計画期間としている。

② 高知市住宅マスタープランの位置付け

高知市住宅マスタープランは、「2001 高知市総合計画」を上位計画とした高知市の住宅施策の方向性を定めたマスタープランとして位置づけられている。



(3) 高知市営住宅ストック総合活用計画の概要

高知市営住宅ストック総合活用計画は、市営住宅の状況や今後の役割などについて検討し、建替、改善、及び維持保全などの適切な整備の手法を選択することにより、より有効に活用するための長期的な計画であり、平成 14 年 2 月に策定された。同計画は、高知市住宅マスタープラン(平成 12 年度策定)を踏まえた計画とし、建替事業及び公営住宅ストック総合改善事業(改良住宅ストック総合改善事業を含む。)の整備計画として位置づけられている。

高知市営住宅ストック総合活用計画は基本方針として以下の 6 項目を設定している。

1. 安全性の向上
2. 居住性の向上
3. 高齢化への対応
4. 多様なニーズへの対応
5. 地域のまちづくりとの連携
6. 適正な維持管理の実施

これらの基本方針に基づいて、市営住宅の建替・改善・維持保全のそれぞれの整備方針を定め、この市営住宅整備方針に基づき、建替・全面的改善・個別改善・維持保全・用途廃止の、ストック活用のための手法を定めていく。

高知市営住宅ストック総合活用計画は平成 14 年度から平成 23 年度までの 10 年間に計画期間としている。

3. 高知市の住宅事情の概要

(1) 高知市の戦後住宅行政

高知市の住宅行政は、戦後の住宅不足対策として始まったものである。高知市は、昭和 20 年 7 月 4 日の大空襲により市街地の大半を焼失したのち終戦を迎えたが、戦災からの復興が緒についた矢先の翌 21 年 12 月に発生した昭和南海大地震でさらに多くの家屋を失い、加えて陸続として帰高する引揚者や復員兵による人口増加も手伝って深刻な住宅不足に陥った。昭和 23 年の数字であるが、総世帯数 34,500 余に対して不足する住宅は 22,000 戸余であったと記録されている。

こうした状況は全国の都市部に共通しており、国は罹災都市応急簡易住宅建設要綱を閣議決定して住宅建設に取り組んだが、高知市においても、市内の各所に多くの引揚者住宅や簡易住宅が建設された。なお、復興の進展、経済環境の好転に合わせ、高知市においてはこうした住宅の多くが昭和 30 年代中期まで

に払下げられたところである。

昭和 25 年の住宅金融公庫設立に引き続き、昭和 26 年には公営住宅法が公布され、「持ち家の促進」と「公的賃貸住宅の供給」という戦後の住宅政策の両輪が揃うこととなった。昭和 30 年に策定された住宅建設十箇年計画を経て、昭和 41 年から平成 17 年まで 8 期に及んだ住宅建設五箇年計画に基づき、高知市においても多数の公営住宅が建設され、中でも昭和 40～50 年代の 20 年間には公営住宅だけで 1,770 戸余が建設された。また、同和対策事業の一環として昭和 49 年に始まり昭和 50 年代中期に本格化した改良住宅建設は、平成 4 年の事業終了までに 1,386 戸に及んだ。さらに、潮江西部地区並びに高知駅周辺地区で行われている都市整備事業(密集事業)に関連して 299 戸のコミュニティ住宅が建設されるなど、平成 20 年 4 月 1 日現在の管理戸数は 5,022 戸となっている。

平成 15 年に実施された住宅・土地統計調査及び住宅需要実態調査の結果によれば、高知市においても、14 万余の世帯数に対し住宅数は 16 万余となっていることから、少なくとも量的充足は完全に果たされていると認められる。今後、住宅市場における公共の役割の検討を含め、住宅政策の大幅な見直しが必要な時期を迎えている。

(2) 高知市の現況

① 市域の変遷

高知市の市域は、平成 17 年 1 月に鏡村、土佐山村の両村と合併を経て、平成 20 年 1 月に春野町との合併により、面積 309.22 ㎢、人口 343,199 人(平成 20 年 1 月 1 日現在)の高知市が形成されている。合併等の市域の変遷は参考資料(1)市域の変遷として添付してある。

② 人口動向・世帯の推移

平成 20 年 3 月 31 日現在の住民基本台帳に基づく高知市の人口は、340,839 人、世帯数は 156,556 世帯である。

平成 12 年と比較して人口が 10,185 人増加しているが、増加理由は、平成 17 年 1 月の鏡村、土佐山村との合併により鏡村、土佐山村の人口 2,909 人が高知市に編入、平成 20 年 1 月の春野町との合併により春野町の人口 16,512 人が高知市に編入されたことによるものであり、実質的な高知市の人口の推移は、人口動態によれば平成 16 年から平成 19 年に至るまで連続して減少し、かつ減少数は年々拡大している。

なお、昭和 50 年度から平成 20 年度に至る総人口及び世帯の推移グラフ及

び平成 15 年度から平成 19 年度に至る人口動態は参考資料(2)①人口・世帯の推移及び②人口動態として添付してある。

③ 年齢構成動向

年齢構成は、14 歳以下の割合が年々減少し 65 歳以上の割合が年々増加している。また、総人口に占める 65 歳以上の人口の割合は、21.9%となり、全国平均の 21.6%とほぼ同じである。高知県全体で見た場合は 27.0%であることから、高知市以外の地域の高齢化が進んでいることがわかる。

なお、年齢構成動向に関するデータは参考資料(3)①年齢三区分別の人口推移②年齢別男女別人口ピラミッド③高齢化率として添付してある。

④ 世帯構成動向

世帯の構成人数は、3 人以上の世帯が減少し 2 人以下の世帯の割合が年々増加しており、1 世帯あたりの人数は年々減少している。

一方世帯の構成年齢の割合についてみると、高齢者を含む世帯の割合、高齢者単身世帯の割合が年々増加している。

なお世帯構成動向に関するデータは参考資料(4)①世帯人員別世帯数の推移、②一般世帯のうち高齢者を含む世帯の割合、③高齢者単身世帯の割合として添付してある。

(3) 住宅・住環境の現況

① 高知市の住宅戸数及び所有関係

高知市の住宅戸数は平成 15 年時点で 165,050 戸、このうち居住世帯あり戸数が 142,120 戸、居住世帯なし戸数が 22,930 戸となっており、総戸数の 13.9%が空戸となっている。

住宅の所有関係についてみると、高知市の持家率は 57.5%、借家率は 42.5%となっている。借家の内訳は、民営借家率が 35.0%、公営の借家率が 4.3%、公団・公社の借家率が 0.7%、給与住宅率が 2.5%となっている。

世帯年収別では、年収 300 万円未満の世帯では持家率よりも借家率が上回っているが、年収 300 万円を超えた世帯から持家率が借家率を上回っている。また、年収 200 万円未満の借家住まいの世帯 21,533 世帯のうち、公営の借家住まいの世帯は 2,487 世帯、割合にして約 11.5%となっている。

世帯の家計を主に支える者の年齢別に住宅所有関係をみると、30 才未満の世帯では借家率が 9 割を超え、持家率は 7.6%である。持家率が借家率を超

えるのは、40代からで、50代以降は持家率が7割を超え、65歳以上の高齢者世帯の持家率は75%を超えている。

高齢者世帯の住宅所有関係別に世帯年収をみると、持家世帯の方が平均して年収が高く、借家世帯の方が年収は低くなっており、高齢者で借家住まいの世帯の年収の6割は年収200万円未満となっている。

なお、高知市の住宅戸数及び所有関係に関し平成15年住宅土地統計調査から抜粋したデータは参考資料(5)①高知市の住宅戸数と世帯数、②住宅の所有関係、③世帯の家計を主に支える者の年齢別住宅所有関係及び④高齢者世帯の住宅所有関係別世帯年収として添付してある。

② 居住水準の状況

誘導居住面積水準(一般型・都市居住型)は豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、主に市場への提示により向上を誘導しようとするものである。また、最低居住面積水準は健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、主に公営住宅等の公的支援のメルクマールとなるものである。

平成15年度の住宅需要実態調査によると、持ち家を含めた住宅総数では最低居住水準未満の割合が8.1%、誘導居住水準未満の割合が49.6%、誘導居住水準以上の割合が42.3%となっている。この率は同調査の全国の最低居住水準未満の割合4.2%、誘導居住水準未満の割合43.5%、誘導居住水準以上の割合52.3%と比較し全体に整備の遅れを示す結果となっている。

また、高知市の公営借家の最低居住水準未満の割合が17.2%、誘導居住水準未満の割合が46.8%、誘導居住水準以上の割合が36.0%となっているが、この結果は、初期に建築された公営住宅の居住水準の低さが影響しているものと思われる。

なお、居住水準の状況に関し平成15年住宅土地統計調査から抜粋したデータは参考資料(6)①住宅所有関係別居住水準及び②世帯年収別居住水準として添付してある。

③ 住宅の老朽度

住宅の老朽度については、155,227戸中4,825戸(3.1%)が大修繕を要するとなっている。住宅の種類別では、県市営住宅は6,387戸中615戸(9.7%)が大修繕を要するとなっており、公営住宅の老朽化が進んでいる実態がうかが

われる。

なお、住宅の老朽度に関し平成 15 年住宅需要実態調査から抜粋したデータは参考資料(7)住宅の老朽度として添付してある。

④ 住宅費

平成 15 年住宅需要実態調査時における高知市の月あたりの借家家賃及び共益費等は、全体の平均で 5 万円、年収 200 万円未満では、平均 4.2 万円、年収 300 万円未満の世帯では半数以上が 5 万円以上の家賃を支払っている。

なお、住宅費に関し平成 15 年住宅需要実態調査から抜粋したデータは参考資料(8)①借家家賃及び②年収階級別家賃として添付してある。

(4) 市営住宅の現況

高知市営住宅の平成 20 年 4 月 1 日現在の管理戸数は 5,022 戸となっている。また、高知市内にある高知県営住宅は 2,107 戸となっており、高知市内の公営住宅は 7,129 戸となっている。

なお、市営住宅の現況に関するデータは参考資料(9)①高知市営住宅管理戸数一覧、②高知市内にある県・市営住宅への世帯年収別の入居状況、③政令月収別市営住宅入居状況及び④住宅種類別空戸率として添付してある。

(5) 同和政策と地域改善向住宅

高知市においては、平成 13 年度末で「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」(以下地対財特法)が失効することを受けて高知市のそれまでの同和対策関連事業について総括を行うとともに、地対財特法失効後における同和行政のあり方の点検・見直しを行い平成 14 年 2 月に「同和対策関連施策の見直しについて」(高知市同和対策推進本部)をまとめた。さらにこの見直しから 5 年経過した平成 19 年 2 月にこの間の取り組み状況等を踏まえ、状況の変化に適合した今後の同和対策関連事業の方向性として再び「同和対策関連施策の見直しについて」(高知市人権対策推進本部)を示している。

「同和対策関連施策の見直しについて」(平成 19 年 2 月)では、旧地域改善向住宅について本文では(6)その他事業の①地域改善向住宅の入居者募集及び地区改良事業等により建設された地区集会所の管理において「地域改善向住宅については、その建設の主旨や経過を踏まえ、地域の厳しい実情に配慮し、当面の間、一定の措置を講ずる。また、地区改良事業等で建設された地区集会所について、市営住宅団地の集会所については、平成 17 年度から団地自治会の管理

に移したことから、地区集会所のみが市管理で残る形となっているため、将来的に地元管理に移行する方向で取り組むこととする。」としている。

なお、高知市がまとめた住宅の種類の説明は参考資料(12) 市営住宅の種別・区分として添付してある。

(6) 市営住宅の入居者の状況

平成20年4月1日現在の市営住宅の入居者の各種世帯状況は以下の表のとおりである。なお、管理戸数5,022戸と表の合計戸数4,692戸との差は空き家となっているものである。

市営住宅の入居者の48%を65歳以上の高齢者が占めている。また認定月額が0～123,000円の入居者が85%にのぼっていることがわかる。

年齢・世帯員数・入居年数・認定月額別入居者数

年齢	戸数	構成比(%)
20歳未満	2	0.04
20～30歳	103	2.20
30～40歳	467	9.95
40～50歳	547	11.66
50～60歳	805	17.16
60～65歳	507	10.81
65～70歳	501	10.68
70歳以上	1,760	37.51
合計	4,692	100.00

世帯員数	戸数	構成比(%)
1人世帯	1,800	38.36
2人世帯	1,584	33.76
3人世帯	697	14.86
4人世帯	400	8.53
5人世帯	150	3.20
6人世帯	44	0.94
7人世帯以上	17	0.36
合計	4,692	100.00

入居年数	戸数	構成比(%)
1年未満	293	6.24
1～2年未満	146	3.11
2～3年未満	143	3.05
3～5年未満	288	6.14
5～10年未満	638	13.60
10～15年未満	400	8.53
15～20年未満	767	16.35
20～25年未満	837	17.84
25～30年未満	498	10.61
30～35年未満	243	5.18
35～40年未満	194	4.13
40年以上	245	5.22
合計	4,692	100.00

認定月額(円)	収入分位	戸数	構成比(%)
0～123,000	1	4,025	85.78
123,001～153,000	2	193	4.11
153,001～178,000	3	134	2.86
178,001～200,000	4	84	1.79
200,001～238,000	5	107	2.28
238,001～268,000	6	38	0.81
268,001～322,000	7	52	1.11
322,001～	8	46	0.98
未申告		13	0.28
合計		4,692	100.00

(7) 市営住宅関係予算の執行状況

平成19年度住宅課歳入歳出決算状況によれば、歳入は調定額ベースで公営住宅の使用料等が662,972千円、改良住宅の使用料等が362,462千円、コミュニティ住宅の使用料等が70,324千円、補助金が203,076千円、その他の歳入が17,809千円で歳入合計1,316,645千円となっている。

また歳出は支出済額ベースで住宅管理費が583,459千円、優良住宅推進費が73,858千円、公営住宅建設費が22,106千円その他の歳

出が 4,612 千円で歳出合計が 684,035 千円となっている。なお、市営住宅の建設等に係る公債費の償還は財政課が主管しているため住宅課歳入歳出決算状況には含まれていない。

なお、詳細は参考資料(10)平成 19 年度住宅課歳入歳出決算状況として添付してある。

(8) 住宅課の概要

① 住宅課の組織及び職員数

平成 20 年 7 月 31 日現在の住宅課の組織及び職員数は以下のとおりである。



② 住宅課の事務分掌

高知市事務分掌規則によれば、住宅課の事務分掌は「住宅行政に関すること。」となっている。なお、課内の各係の事務分掌は以下のとおりである。

- | | |
|-------|---|
| 住宅政策係 | ・住宅政策に関すること。 |
| 住宅管理係 | ・市営住宅の管理に関すること。 |
| 収納推進係 | ・市営住宅使用料等の収納に関すること。 |
| 技術係 | ・市営住宅建設工事の企画調査設計及び施工に関すること。
・市営住宅の技術的管理に関すること。 |

第3 外部監査の結果

I. 募集および入居手続の概要

1. 市営住宅の募集手続について

(1) 市営住宅の申込資格について

高知市営住宅は、公営住宅法等の法律に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で提供することで国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという主旨に基づいて整備されていることは、すでに概要の部分で触れたとおりである。そのため「住宅に困窮する低額所得者」という側面から入居者に一定の資格条件が定められている。

① 入居者資格

高知市営住宅条例第6条は市営住宅に入居することができる者の条件を入居者資格として規定しているがその概要は以下のとおりである。

- i) 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)があること。
- ii) 現在、住宅に困っていることが明らかなこと。
- iii) 現在、高知市内に居住しているか又は高知市内に勤務していること。
- iv) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと。
- v) 現に市営住宅に入居し、又は市営住宅に入居していた者のうち、次に掲げる要件に該当する者でないこと。
 - ア 市営住宅に関する使用料その他の徴収金を滞納し、又は滞納していた者。
 - イ 高知市営住宅条例の規定に基づき市営住宅の明渡しを請求された者。
- vi) 市営住宅、共同施設又はその附属施設を故意にき損した者でないこと。
- vii) 確実な保証人があること。
- viii) その者の収入が次項で触れる一定の金額を超えないこと。

なお、老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として公営住宅法施行令第6条第1項で定める者は、i)によらず単身で申し込むことができることになっている。

② 入居収入基準について

公営住宅に入居申込み可能な収入の上限を入居収入基準という。入居収入

基準は、申込人(同居しようとする親族がいる場合は合算)の年間所得金額から各種控除を行い、それを12ヶ月で割った金額(政令月収という。)である。

平成8年に収入分位25%(※)に相当する政令月収20万円に設定されて以来、10年以上見直されていなかった。その金額はその間の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、収入分位36%相当となっており、この結果、応募倍率が上昇し、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なっていることも考慮し、平成21年4月1日より、公営住宅法施行令及び住宅地区改良法施行令の一部改正により政令月収の改定がされている。

(※) 収入分位25%とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

入居収入基準

住宅の種類	階 層	政 令 月 収	
		改 正 前	改 正 後
公営住宅	一般向住宅	200,000円	158,000円
	裁量階層 ※	268,000円	214,000円
改良住宅	一般向住宅	137,000円	114,000円
	裁量階層 ※	178,000円	139,000円

※ 裁量階層とは、入居者が老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者をいう。

なお、政令月収は、各種の控除後の月割り金額であるため、若干実感に乏しい感があり、参考までに給与所得者および事業所得者の年収で計算した場合の公営住宅の入居収入基準を示せば下表の通りである。

給与所得者および事業所得者に分けてあるが、この場合の給与所得者の年収とは給与所得控除前の給与額の合計であり、事業所得者の年収は課税事業所得となるため両者の金額には給与所得控除分差異が生じている。

この表は、例えば改正後においては、二人世帯で給与所得者であれば給与の総額が3,512,000円未満、事業所得者であれば課税所得金額が2,276,000円以下であれば公営住宅の一般世帯向住宅に入居申込可能であることを示している。

年収ベース入居基準金額

一般世帯向公営住宅

平成21年3月31日まで（政令月収200,000円以下）

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
給与所得者	3,676,000 円未満	4,152,000 円未満	4,628,000 円未満	5,104,000 円未満	5,576,000 円未満
事業所得者	2,400,000 円以下	2,780,000 円以下	3,160,000 円以下	3,540,000 円以下	3,920,000 円以下

平成21年4月1日から（政令月収158,000円以下）

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
給与所得者	2,968,000 円未満	3,512,000 円未満	3,996,000 円未満	4,472,000 円未満	4,948,000 円未満
事業所得者	1,896,000 円以下	2,276,000 円以下	2,656,000 円以下	3,036,000 円以下	3,416,000 円以下

一般世帯向改良住宅

平成21年3月31日まで（政令月収137,000円以下）

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
給与所得者	2,608,000 円未満	3,152,000 円未満	3,684,000 円未満	4,156,000 円未満	4,632,000 円未満
事業所得者	1,644,000 円以下	2,024,000 円以下	2,404,000 円以下	2,784,000 円以下	3,164,000 円以下

平成21年4月1日から（政令月収114,000円以下）

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
給与所得者	2,212,000 円未満	2,756,000 円未満	3,300,000 円未満	3,812,000 円未満	4,276,000 円未満
事業所得者	1,368,000 円以下	1,748,000 円以下	2,128,000 円以下	2,508,000 円以下	2,888,000 円以下

(2) 募集手続の概要

① 入居者の募集方法

入居者の募集方法について公営住宅法は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除き、公営住宅の入居者を公募しなければならない。入居者の公募は、新聞掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない（公営住宅法第22条）としている。

この法律に基づき、高知市営住宅条例では、入居者の公募を次の各号に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとしている。

- i) 市の広報紙
- ii) 新聞
- iii) 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
- iv) テレビ又はラジオ
- v) 防災無線又は有線放送

② 入居者の選考方法

入居者の選考等について公営住宅法は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を

調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない(公営住宅法第 25 条第 1 項)としている。

この法律に基づき高知市営住宅条例では、入居者の選考については、入居の申込みをした者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、公営住宅法施行令第 7 条各号のいずれかに該当する者(以下「選考対象者」という。)のうちから行い、選考対象者について、住宅に困窮する実情を調査し、その困窮する度合いの高い者から入居者を決定する。この場合において、住宅に困窮する度合いの順位の定め難い者については、公開抽選によりその順位を決定するものとしている。

しかし、現在高知市においては一般向住宅については、住宅に困窮する度合いの順位を定め難いとして応募者全員を対象に公開抽選により選考しており、旧地域改善向住宅については、実態調査に基づき、住宅困窮度合い及び市民会館の意見をポイント化し、最もポイントの高い者を入居者選考委員会において選考している。

③ 新築に際しての新規募集手続

高知市においては、新築に際しての募集には特段の規定はなく、一般の規定に従いその都度募集時期を決定している。

なお、新築の市営住宅については、昭和 63 年に横浜団地を整備して以来、建設されておらず、現在のところ新築計画もないため、本項においてその具体例の紹介は省略する。

④ 建替えに際しての新規募集手続

建替えに際しては、まず建替えの対象となった市営住宅の入居者の入居を優先し、そのうえで空室がある場合には、一般向けに募集を行う。募集手続は基本的に空室の募集手続と同じであるが、募集時期、選考方法等に以下のような違いがある。

募集時期については空室の募集時期とは異なる場合がある。また選考方法については、募集を個々の住宅ではなく、住宅のタイプ別(一般世帯向、車椅子向等)におこない、当選者の中から部屋の割り振りを再抽選する方法を採っている。

直近の建替は平成 16 年の鏡川町の建替えであるが、この際には、定期の募集時期に合わせて募集を行い、住宅のタイプ別で募集し当選者の中から部屋

の割当てを再抽選する方法をとっていた。

現在、高知市で建替を進めている市営住宅は潮江市営住宅及び南河ノ瀬町市営住宅の旧地域改善向公営住宅である。平成 13 年度末の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の失効に伴い法的根拠を失ったため、建替後は一般向公営住宅となり他の一般向住宅と同じ方法により募集すべきであるが、建設の趣旨や経緯を踏まえ、高知市では現在募集方法を検討中である。

⑤ 空室の募集方法

高知市においては、空室の募集手続については、年 3 回募集時期を定めて公募し、一般向住宅については抽選方式、旧地域改善向住宅については選考方式により入居者を選定している。募集時期については法令に特段の規定はなく、定期募集による自治体や、入居順位を抽選等により決定し、空室が出ると順番に入居する方法をとる自治体があるが、高知市では年 3 回の募集方法を採用している。なお、空室の募集事務については次項で詳細に検討する。

高知市の空室の募集方法の概要

	一般向住宅	旧地域改善向住宅
募集住宅の決定	課内会議により決定	課内会議により決定
募集時期	毎年 6 月、10 月、1 月	毎年 6 月、10 月、1 月
告知方法	市広報(募集月号)、新聞広告、ケーブルテレビ放映	市民会館掲示板、館だより
入居者選定方法	応募者全員を対象に公開抽選	実態調査の結果に基づき、入居者選定委員会において選考

(3) 空室の募集事務について

空室の募集方法の概要は先に紹介したが、以下で詳細に検討する。高知市においては、市営住宅を一般向住宅と旧地域改善向住宅に区別して募集手続を行っている。

旧地域改善向住宅は、同和対策事業として歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域を対象に整備されたものである。この事業は平成 14 年 3 月末で終了したが、高知市では、その建設の主旨や経過を踏まえ、地域の厳しい実情に配慮して、これまで一定の措置を講じてきており、現在の旧地域改善向住宅の募集方法は平成 18 年 10 月の高知市人権施策推進本部会議

において、定められたものである。

① 募集住宅の決定方法

募集住宅は、課内会議で決定される。募集住宅の決定にあたっては、地域の偏りに注意し、新築時、空家募集時ともに、募集戸数の半数以上が特定目的住宅となるよう努めている。そのため、高齢単身者向や母子世帯向といった特定目的住宅は空きがでたら可能な限り速やかに次の募集に出すよう優先して修繕している。しかし、一般世帯向も含めて、どの住宅を募集に出すかについては、長年の経験と勘によるものであり、ニーズ調査等の結果に基づくものではない。

また、特定目的住宅は、かつては、建設時に目的を限定して整備したこともあったが、現在では設備面での対応が必要な車椅子用住宅を除いて、建設時には同様の構造・設備で整備し、募集時に全体のバランスを見ながら振り分けている。

② 募集時期

空室の募集は改修工期、募集期間等の関係から現在は年間で6月、10月、1月の年3回ほぼ定期的な募集を行っている。随時募集については、応募のなかった住宅について、抽選会の翌日から1週間、随時募集を行っているほかは、臨時的な募集は行っていない。募集時期については一般向住宅と旧地域改善向住宅は同じである。

③ 募集告知の方法

募集告知の方法は、一般向住宅については、市広報(募集月号)、新聞広告、ケーブルテレビ放映により告知している。旧地域改善向住宅については、市民会館掲示板、館便りにより告知している。

④ 入居者の選定方法

入居者の選定方法は、一般向住宅については、公開抽選、旧地域改善向住宅については、実態調査に基づき、住宅困窮度合い及び市民会館の意見をポイント化し、最もポイントの高い者を入居者選考委員会において選考している。

2. 入居後の管理について

(1) 毎年の収入調査について

① 収入確認方法

入居者は毎年度、収入の申告をしなければならず、収入の申告は収入申告書によるものとされている。具体的な収入の確認方法は、世帯全員の所得及び年金・各種公的給付・扶助費等の受給状況等について、関係各官庁及び勤務先等へ確認することについて、同意する者については住宅課が直接市民税課等から確認を行い、同意しない者については、世帯全員分の所得証明書等を収入申告書へ添付させ収入確認を行っている。

② 収入確認手続

高知市が行っている入居者の収入確認作業は、平成 19 年度においては、まず第 1 回目に 6 月末に収入申告書を各入居者に発送し、次いで 8 月上旬に収入申告書を再発送する。さらに、10 月上旬に未申告者分を発送し、12 月に翌年の家賃計算を行っている。12 月の家賃計算までに収入申告をしない者については、平成 20 年 3 月に最終の確認を行ったうえで収入未申告者に対して近傍同種の家賃を適用し最終的に家賃決定する。なお、家賃の決定手続きは項を改めて詳説する。

③ 収入未申告者の推移

収入未申告者は年々減少傾向にある。これは、電算化により収入確認の効率が向上したこと、収入申告が遅れている者については、チェックリストを作成し住宅管理係と収納推進係が連携して催促を行う等の取り組みを続けてきたこと等により入居者の収入捕捉に一定の成果があがっていることを示している。

年度	H16	H17	H18	H19	H20
収入未申告者	64 人	58 人	31 人	9 人	11 人

(2) 収入超過者および高額所得者に対する措置について

収入超過者とは、政令月収が入居収入基準を超え公営住宅に引き続き 3 年以上入居している者をいい、収入超過者は、公営住宅を明け渡すよう努めなければならないとされている。

また高額所得者とは、公営住宅の入居者が引き続き 5 年以上入居している場

合において最近2年間引き続き政令月収が39万7千円を超える高額の収入のある者をいい、高額所得者に対しては期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる」とされている。

(3)同居の承認について

① 同居の制限

高知市営住宅条例第15条は市営住宅の入居者は、親族以外のものを同居させることができないとともに、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の親族を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない旨規定している。

② 同居承認の条件

同居承認の条件は、公営住宅法施行規則第10条の規定に基づいており、同条によれば、①入居者が不正の行為によって入居したとき②入居者が家賃を3月以上滞納したとき③入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等に該当する場合においては、同居の承認をしてはならないこととされている。

ただし、特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは同居の承認をすることができるとしている。

(4)入居の承継について

① 入居の承継とは

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親族が引き続き当該市営住宅に居住し続けることを入居の承継という。高知市営住宅条例第16条は入居の承継を希望するときは、当該入居者と同居していた親族は、市長の承認を得なければならない旨規定している。

② 入居承継の条件

入居の承継条件は、公営住宅法施行規則第11条の規定に基づいており、同条によれば、①入居者との同居期間が1年に満たない場合②高額所得者に該当する場合③入居者が不正の行為によって入居したとき④入居者が家賃を3月以上滞納したとき⑤入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したと

き等に該当する場合においては、入居の承継の承認をしてはならないこととされている。なお、特別の事情が存在し、同居者の居住の安定を図る必要があると認めるときは入居の承継を承認することができるとしている。

③ 入居承継の問題点

市営住宅に新たに入居しようとする者は同居条件、収入条件等を満たすとともに、場合によっては高倍率の抽選等の選考を経て入居の資格を取得する。これに対し入居者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人がその使用権を当然に承継することは、公平を害し、ひいては公営住宅法の目的にも反することになる。相続人が使用権を当然に継承しえないことは最高裁判所の判決でも確定している。

承継の承認に際し、承継することができる者の範囲を無制限に認めた場合、特別の政策目的で賃貸されるはずの公営住宅が世襲的なものとして特定の者に占有されたり、公営住宅の需給が逼迫する地域における承継目的での脱法行為を助長したりする結果、公営住宅の公平かつ的確な供給が実現できなくなることから、入居の承継については制限的に運用すべきであるという傾向が強まっている。

入居承継の条件について、平成 17 年に国土交通省より「同居承認及び入居承継承認運用指針」（平成 6 年 9 月 29 日住宅局住宅総務課長通知）を改正した通達が示されている。この通達の主旨は以下のとおりである。

- i) 入居承継の承認ができる事由は、原則として、入居名義人の死亡、入居名義人の離婚の場合である。
- ii) 入居の承認ができる間柄は入居名義人の同居者である配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）及び、高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者である。
- iii) 入居承継を希望する者の収入が入居収入基準を超えることとなる場合は入居承継の承認を行わない。
- iv) 入居者に家賃滞納、無断転貸など法令、条例等上の義務不遵守があり信頼関係を保持しがたい場合は入居承継の承認を行わない。

なお、高知市においては、本通達に対応した施策は一切検討されていない。

3. 退去事務について

(1) 退去日の決定

入居者が退去しようとする場合には、その5日前までに市営住宅返還届書等を提出しなければならない。その際に退去時における注意点の説明、現地立会の日程調整を行っている。

(2) 現状復帰

入居者は退去にあたって、畳の表替え及びフスマの張り替えを行い、ガラスや網戸等の消耗部材の修理をし、家財道具等全ての運び出しと可燃物・不燃物・資源ゴミ等の撤去、団地自治会への連絡、電話・電気・水道・ガス等への連絡を行う。また、模様替えや増築がある場合は、原状回復又は撤去をしなければならない。

なお、平成18年度までは、旧地域改善向改良住宅の入居者のうち平成13年度までに入居者した者については退去時の畳表替え及びフスマの張り替えは免除されていたが、平成19年度以降に退去する場合には全ての退去者が畳の表替え及びフスマの張り替えを実施しなければならないことになっている。

(3) 退去の検査

以上の処理が完了すれば、入居者立会のもと検査を行う。検査は「市住空家確認調査表」により、入居者が退去時に行うべき項目のチェックを行う。不備のない場合は退去完了となり、不備のある場合は口頭または書面にて指導し再度立会依頼する。

(4) 鍵の引渡し、家賃精算

現地立会により退去完了と認められた場合、鍵の引渡し、退去完了日までの家賃計算及び敷金の返還を行う。

なお、資力不足の場合は、平成19年度末より市営住宅修繕免除申請書により退去修繕の免除を行い、敷金は修繕費用に充当する。

II. 募集および入居に関する事項

1. 市営住宅の空室の募集状況

(1) 募集戸数と返還戸数の状況

年度	一般向住宅			旧地域改善向住宅			合計		
	募集戸数	返還戸数	差引	募集戸数	返還戸数	差引	募集戸数	返還戸数	差引
H15	82	146	△64	40	29	11	122	175	△53
H16	58	91	△33	40	29	11	98	120	△22
H17	87	88	△1	57	33	24	144	121	23
H18	60	126	△66	60	49	11	120	175	△55
H19	62	118	△56	67	54	13	129	172	△43
計	349	569	△220	264	194	70	613	763	△150

過去5年間の募集戸数と返還戸数の推移は上記の表のようになっている。5年間での返還戸数の総数は763戸であり募集戸数の総数613戸を150戸上回っている。このことは過去5年間で、住宅の用に供されている市営住宅が150戸減少していることを意味している。その内訳を一般向住宅と旧地域改善向住宅に分けて分析すると、一般向住宅では、募集戸数よりも返還戸数が多く、住宅の用に供している戸数が過去5年間で220戸減少しているのに対し、旧地域改善向住宅では逆に募集戸数が返還戸数よりも多く、住宅の用に供している戸数が過去5年間で70戸増加している。

この傾向についての住宅課の見解は、政策や課の方針に基づき旧地域改善向住宅の供給数を増加した結果ではなく、旧地域改善向住宅の応募者の増加に併せて募集戸数を増加させてきた結果であるとしている。しかし、次項で分析する一般向住宅と旧地域改善向住宅の応募状況の結果は、上記供給戸数の傾向とは異なる結果となっている。その点については項を改めて検討する。

なお、旧地域改善向住宅の、住宅の用に供している戸数の増加はこれまでに返還された住宅のストックを修繕したことによるもので新規の建設によるものではない。

(2) 募集及び応募の状況の推移

以下の表は、平成4年度から平成19年度に至る一般向住宅と旧地域改善向住宅別の応募状況の推移である。なお、管理戸数は一般向住宅が2,889戸であり旧地域改善向住宅が2,133戸である。

一般向住宅と旧地域改善向住宅別の応募状況の推移

年度	一般向住宅			旧地域改善向住宅			合計		
	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
平成4年度	103	279	2.71	25	31	1.24	128	310	2.42
平成5年度	94	307	3.27	33	49	1.48	127	356	2.80
平成6年度	94	332	3.53	40	101	2.53	134	433	3.23
平成7年度	104	438	4.21	43	92	2.14	147	530	3.61
平成8年度	92	559	6.08	52	97	1.87	144	656	4.56
平成9年度	140	693	4.95	40	81	2.03	180	774	4.30
平成10年度	145	1,250	8.62	50	124	2.48	195	1,374	7.05
平成11年度	47	778	16.55	23	102	4.43	70	880	12.57
平成12年度	119	1,956	16.44	32	79	2.47	151	2,035	13.48
平成13年度	98	1,310	13.37	35	80	2.29	133	1,390	10.45
平成14年度	54	850	15.74	36	177	4.92	90	1,027	11.41
平成15年度	82	1,925	23.48	40	176	4.40	122	2,101	17.22
平成16年度	58	1,011	17.43	40	108	2.70	98	1,119	11.42
平成17年度	87	1,190	13.68	57	113	1.98	144	1,303	9.05
平成18年度	60	912	15.20	60	145	2.42	120	1,057	8.80
平成19年度	62	877	14.15	67	143	2.13	129	1,020	7.90
合計	1,439	14,667	10.19	673	1,698	2.52	2,112	16,365	7.75

① 募集戸数について

上表によれば、一般向住宅の募集戸数は平成10年度の145戸をピークに減少傾向が続いており平成19年度にはピーク時の43%にあたる62戸まで減少している。

一方、旧地域改善向住宅の募集戸数は平成11年度の23戸から一貫して増加しており平成19年度には約3倍の67戸の募集になっている。

その結果、一般向住宅と旧地域改善向住宅の募集戸数は平成18年度には同数の60戸となり、平成19年度に至っては一般向住宅の募集戸数が62戸であったのに対し旧地域改善向住宅の募集戸数は67戸となり募集戸数が逆転している。

② 応募者数について

一般向住宅の応募者は、平成10年度に1,000人を超えてから平成12年度の1,956人をピークに1,000人を上下している。

一方、旧地域改善向住宅応募者は、注目すべき特徴は少ないが平成14年度からは一貫して100人を超している。

③ 倍率について

一般向住宅の倍率は平成11年度に10倍を超えてからは、ほぼ15倍程度の倍率を維持している。平成19年度の倍率は14.15倍であり、平成4年度から平成19年度の16年間の平均倍率は10.19倍となっている。

一方、旧地域改善向住宅の倍率は平成11年度、平成14年度及び平成15年度の4倍台を除けば、1倍台後半から2倍台前半を維持している。平成19

年度の倍率は 2.13 倍であり、平成 4 年度から平成 19 年度の 16 年間の平均倍率は 2.52 倍となっている。

平成 19 年度の一般向住宅の倍率 14.15 倍は、旧地域改善向住宅の倍率 2.13 倍の 6.6 倍になっている。

④ 一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率の大きな乖離について

一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率は、平成 11 年度までは若干一般向住宅の倍率が高い傾向を示す程度であったが、平成 12 年度に明らかな違いが生じ、以後その違いは固定化された結果となっている。

倍率にこのような大きな差が生じているのであるが、これは、高知市の政策や課の方針として旧地域改善向住宅の供給数を増加したわけではない。また、住宅課では改めてこのような大きな差が生じている原因分析は行っていない。

住宅課からは、平成 13 年度末に「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が失効したことにより旧地域改善向住宅も一般の公営住宅と同様に取り扱われることとなった。しかし高知市では、その建設の主旨や経過を踏まえ、地域の厳しい実情に配慮して、一定の措置を講ずることとしている。その措置の一環として、旧地域改善向住宅については、その対象となる者の入居機会が制限されることがないように供給を増やしてきた経緯があり、これが、考えられる理由の一つではないかとの見解を得ている。

旧地域改善向住宅への、本来対象とした者の入居機会確保に一定の措置を講ずることは、現在の高知市の方針からすれば当然のことである。しかし、現在の一般向住宅と旧地域改善向住宅の間の供給数と倍率の乖離は、均衡を失っている水準に達しているといわざるを得ない。

⑤ 一般向住宅と旧地域改善向住宅の管理について

平成 13 年度末に「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が失効したことにより、旧地域改善向住宅も一般向住宅と同様に取り扱われることになったことは先に触れた。一方高知市では、旧地域改善向住宅については、その建設の主旨や経過を踏まえ、地域の厳しい実情に配慮して、一定の措置を講ずることとしている。

このような前提の下では、そもそも出自の異なる住宅政策により建築された市営住宅を、市営ということだけで住宅課が一括管理することは根本的に

無理がある。実際、高知市では過去に一般向住宅は住宅課が、旧地域改善向住宅は同和対策部が建設から入居者管理まで別々に行っていた経緯がある。

現在の高知市は、旧地域改善向住宅について同和対策事業として行われた住宅としての位置づけを基本とするのであれば、両者を住宅課が主管するにしても、「一定の措置」を制度化し、高知市としては一般向住宅と旧地域改善向住宅の特に入居者の選考について別の制度として運用するための規定の整備等を試み、無用の混乱を回避することも考慮すべきである。

(3) 平成 19 年度一般向住宅募集及び応募状況

以下の表は、平成 19 年度の一般向住宅募集及び応募の状況である。

		1回			2回			3回			計		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
一般世帯	新本町東	1	27	27.00	1	80	80.00	1	58	58.00	3	165	55.00
	新田町							2	22	11.00	2	22	11.00
	東石立町	1	9	9.00							1	9	9.00
	六泉寺町	2	22	11.00	2	19	9.50	1	22	22.00	5	63	12.60
	北竹島町							1	62	62.00	1	62	62.00
	三里十津南	2	0	0.00	1		0.00				3	0	0.00
	三里十津北				3	10	3.33	1	3	3.00	4	13	3.25
	横浜	1	11	11.00	1	14	14.00	1	9	9.00	3	34	11.33
	曙町							1	18	18.00	1	18	18.00
	鴨部	1	60	60.00							1	60	60.00
	鏡川	1	3	3.00				1	6	6.00	2	9	4.50
鏡川口第2				2	11	5.50				2	11	5.50	
土佐山西川	1	0	0.00	1	1	1.00				2	1	0.50	
一般世帯 計		10	132	13.20	11	135	12.27	9	200	22.22	30	467	15.57
老人世帯	比島町北	1	12	12.00							1	12	12.00
	三里十津北	1	0	0.00				1	0	0.00	2	0	0.00
	北竹島町	2	22	11.00	3	35	11.67				5	57	11.40
	百石町							1	17	17.00	1	17	17.00
	計	4	34	8.50	3	35	11.67	2	17	8.50	9	86	9.56
母子世帯	鏡川	1	4	4.00							1	4	4.00
	横浜	1	6	6.00				2	7	3.50	3	13	4.33
	鏡川町	1	10	10.00							1	10	10.00
	三里十津南				1	3	3.00				1	3	3.00
	三里十津北				1	1	1.00	1	4	4.00	2	5	2.50
	曙町				1	21	21.00				1	21	21.00
	鴨部							1	20	20.00	1	20	20.00
	計	3	20	6.67	3	25	8.33	4	31	7.75	10	76	7.60
障害者世帯	比島町北	1	11	11.00							1	11	11.00
	若草町西	1	13	13.00							1	13	13.00
	新本町東				1	9	9.00				1	9	9.00
	三里十津北				1	0	0.00	1	1	1.00	2	1	0.50
	百石町							1	20	20.00	1	20	20.00
計	2	24	12.00	2	9	4.50	2	21	10.50	6	54	9.00	
高齢単身者	曙町	1	44	44.00				1	43	43.00	2	87	43.50
	北竹島町				1	76	76.00				1	76	76.00
	計	1	44	44.00	1	76	76.00	1	43	43.00	3	163	54.33
障害単身者	鏡川町	1	20	20.00							1	20	20.00
車イス単身者	鏡川町				1	3	3.00				1	3	3.00
	比島町							1	3	3.00	1	3	3.00
	計	0	0	0.00	1	3	3.00	1	3	3.00	2	6	3.00
シルバー世帯	若草町西				1	5	5.00				1	5	5.00
目的住宅 計		11	142	12.91	11	153	13.91	10	115	11.50	32	410	12.81
総合計		21	274	13.05	22	288	13.09	19	315	16.58	62	877	14.15

平成 19 年度の一般向住宅の募集状況をみると、募集戸数の合計が 62 戸、応募数の合計が 877 件、倍率は 14.15 倍である。

内訳は、一般世帯向住宅の募集戸数の合計が 30 戸、応募数の合計が 467

件、倍率は 15.57 倍である。次に目的住宅の募集戸数の合計が 32 戸、応募数の合計が 410 件、倍率は 12.81 倍となっている。

i) 一般世帯向住宅の募集状況について

一般世帯向住宅の募集状況について詳しく見ると、新本町東が 55 倍、北竹島町が 62 倍、鴨部が 60 倍となっており、他の住宅の募集状況に比して著しく高い倍率を示している。

これらの住宅の人気が高い理由としては、新本町東は、建築年度は古いですが市の中央部に位置し、利便性が高いこと、北竹島町は中央部に近く、建築年度が比較的新しく、賃貸マンションと比較しても遜色ない住宅であること、鴨部は小学校、中学校、高校が近隣にあり、近くにスーパーもあり、公共交通機関も利用しやすい立地であることが挙げられる。逆に人気のない住宅は、応募が無い住宅もあり、これらは周辺部に位置し、建築年度も古いものとなっている。

なお、応募が殺到した場合の問題点については、入居選考方式の項で触れることとする。

ii) 特定目的住宅の募集状況について

高齢者、障害者、母子世帯など、特に居住の安定を図る必要のある者を対象とする住宅を特定目的住宅という。かつては、建設時に目的を限定して整備したこともあったが、現在では、車椅子用住宅を除いて、建設時には同様の構造・設備で整備し、募集時に全体のバランスを見ながら振り分けている。住宅課では、新築時、空家募集時ともに、募集戸数の半数以上が特定目的住宅となるよう努めている。

特定目的住宅の募集状況についてみると、まず、最も高い募集倍率を示しているのが高齢単身者向住宅である。平成 19 年度は、高齢単身者向住宅 3 戸の募集に対して 163 名が応募しており、倍率にして 54.33 倍となっていた。高齢化に伴い、高齢者の単身世帯向住宅へのニーズが高まっていることを如実に表している。次いで障害単身者向住宅が 20 倍、老人世帯向住宅が 9.56 倍と続き、平成 19 年度の募集ではいずれも高い募集倍率を示している。

(4) 平成 19 年度旧地域改善向住宅募集及び応募状況

以下の表は、平成 19 年度の旧地域改善向住宅募集及び応募の状況である。

なお、平成 15 年度から平成 19 年度の応募状況の推移は参考資料として添付してある。

		1回			2回			3回			計		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
公営分	小高坂三の丸	1	2	2.00	1	2	2.00	1	1	1.00	3	5	1.67
	一宮北野西	1	0	0.00	1	1	1.00	1	2	2.00	3	3	1.00
	朝倉南横町	1	4	4.00				1	1	1.00	2	5	2.50
	朝倉鏡岩	1	1	1.00	1	3	3.00	1	1	1.00	3	5	1.67
	朝倉海老櫃	1	2	2.00							1	2	2.00
	長浜原沖南	1	1	1.00				1	1	1.00	2	2	1.00
	長浜原	4	3	0.75	5	5	1.00	2	3	1.50	11	11	1.00
	長浜馬場の西	2	2	1.00							2	2	1.00
	一宮サルマル				1	0	0.00	1	1	1.00	2	1	0.50
	朝倉沖田							1	2	2.00	1	2	2.00
計		12	15	1.25	9	11	1.22	9	12	1.33	30	38	1.27
改良分	小高坂三の丸	1	2	2.00	1	1	1.00				2	3	1.50
	小高坂三城ヶ森	1	2	2.00	1	1	1.00				2	3	1.50
	小高坂苗床山	1	3	3.00				2	4	2.00	3	7	2.33
	潮江	1	1	1.00							1	1	1.00
	潮江第三	1	6	6.00							1	6	6.00
	西山中通	1	4	4.00							1	4	4.00
	朝倉南横（南）	1	3	3.00	2	5	2.50	1	4	4.00	4	12	3.00
	朝倉南横（北）	1	4	4.00	1	4	4.00				2	8	4.00
	ゆるぎ岩	1	3	3.00							1	3	3.00
	長浜石ヶ坪	1	5	5.00							1	5	5.00
	長浜芝	1	5	5.00				1	1	1.00	2	6	3.00
	介良西部	1	2	2.00	1	1	1.00				2	3	1.50
	小石木西ノ丸				1	2	2.00				1	2	2.00
	源内山北				1	2	2.00				1	2	2.00
	一宮土東				1	6	6.00	1	7	7.00	2	13	6.50
	一宮サルマル				1	1	1.00	1	2	2.00	2	3	1.50
	長浜戸の本				1	1	1.00				1	1	1.00
	長浜西ノ田				1	3	3.00				1	3	3.00
	長浜西新開				1	4	4.00				1	4	4.00
	小石木							1	4	4.00	1	4	4.00
	大原北							1	1	1.00	1	1	1.00
	西山五反田							1	5	5.00	1	5	5.00
	北横							1	1	1.00	1	1	1.00
長浜北大ト子							1	2	2.00	1	2	2.00	
長浜若宮							1	3	3.00	1	3	3.00	
計		12	40	3.33	13	31	2.38	12	34	2.83	37	105	2.84
合計		24	55	2.29	22	42	1.91	21	46	2.19	67	143	2.13

旧地域改善向住宅の募集状況についてみると、平成 19 年度の募集のうち最高の募集倍率は 7 倍であり、これとは逆に募集戸数 67 戸中 28 戸は選考無しで入居しており、約 4 割が無選考で入居していた。これらを平均して 2.13 倍の募集倍率となっている。

2. 高知市の入居選考方法の検証

入居収入基準は公営住宅法により定められており、このことは市町村の裁量で基準を変更することはできない。

一方、高知市営住宅条例では、入居の申込みをした者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、選考対象者について、住宅に困窮

する実情を調査し、その困窮する度合いの高い者から入居者を決定し、住宅に困窮する度合いの順位の定め難い者については、公開抽選によりその順位を決定するものとしている。

入居選考の実例として、具体的に平成 19 年度に行われた募集のうち、62 倍の倍率であった北竹島町の空き家募集については、それぞれ収入額ベース及び政令月収ベースで申込者の分布を示したものが下記の表である。

収入額ベース			政令月収ベース		
収入額 (万円)	世帯数	割合 (%)	政令月収 (円)	世帯数	割合 (%)
0	5	8.2	0	19	31.1
0～50	4	6.6	0～ 20,000	4	6.6
50～100	6	9.8	20,000～ 40,000	6	9.8
100～200	10	16.3	40,000～ 60,000	6	9.8
200～300	18	29.5	60,000～ 80,000	6	9.8
300～400	10	16.4	80,000～100,000	5	8.2
400～500	4	6.6	100,000～120,000	2	3.3
500万以上	4	6.6	120,000～140,000	5	8.2
計※	61	100	140,000～160,000	4	6.6
			160,000以上	4	6.6
			計※	61	100

※ 合計が 61 世帯となっているのは、当選者が辞退し補欠当選者が繰上当選したのであるが、その際に辞退した当選者に申込書類を返還したことにより、その者の収入等が不明であるためである。

上記の表によれば、当該物件の入居募集に際しては、年収ベースでは 0 円から 5,370,282 円までの範囲の者、政令月収ベースでは 0 円から 175,407 円までの範囲の者が申込をしている。

高知市営住宅条例による選考方法は、前述のとおりであるが、実際には一般向住宅の募集では入居収入基準を満たせばその後は全者を対象に公開抽選している。この結果、上記事例の結果においても明らかなように、年収が 0 円の者も 500 万円を超える者も同列に扱う結果となっている。

条例は、選考にあたっては住宅に困窮する実情を調査し、その困窮する度合いの高い者から入居者を決定し、住宅に困窮する度合いの順位の定め難い者については、公開抽選によりその順位を決定するものとしているが、住宅の困窮度合いについて何らの順位付けを行うことなく、全員を対象に公開抽選によっていることは、住宅困窮度の高い者が優先的に入居可能な制度とはなっておらず、公営住宅の本旨および条例の趣旨に反することとなり適切な選考方法とは認めがたい。

入居者の選考にあたっては、収入の他、公営住宅法施行令第 7 条の規定を斟酌

した評価基準による評価結果により評点の上位 40%を抽選対象とするなどの方法により、住宅に困窮する低額所得者が優先的に入居できるように入居者の選考方式に何らかの手立てを考慮すべきである。

また、現在は入居者の選定はすべて住宅課が行っているが、旧地域改善向住宅及び特定目的住宅については、同和・人権啓発課、福祉関連部署等が入居者の選定に介入する方が、住宅困窮度の実質的審査が可能となり、より合理的な選定となる可能性が高い。これらの住宅の入居者の選定業務については同和・人権啓発課及び福祉関連部署への選定業務に限定した移管を含め、入居者の選定作業への参画方法を検討すべきである。

3. 同居の承認について

(1) 滞納がある場合の同居の承認について

同居の申請時に、入居者に滞納があった場合には、病気その他特別の事情がある場合を除き、同居は認めてはならないとされている。

そこで、同居にあたって、滞納の確認がなされているか、平成 19 年度の同居申請書類を確認したところ、滞納があるにもかかわらず同居を認めているものがあつた。

滞納がある場合には、収納推進係に状況を確認し回収に問題がないと判断したものについて同居を認めているとのことであるが、そのことについて担当者のメモが残されているのみであり、何ら決裁はされていない。

以上のことから、現在高知市で認めている入居者に滞納があつた場合の同居承認は、適切な事務処理とはいえず、特別の事情があることにより特例として同居の申請を認める場合には、個々の事情に応じて決裁をした上で承認するよう改めるべきである。

(2) 不透明な入居承継の承認手続について

入居承継の承認により事実上、市営住宅間の住み替えを認めている事例があつた。経緯や現状は以下のとおりであるが、承認過程に不透明さが有り、住宅課以外の部署で決定がなされた可能性も伺われる承認過程であつた。今後より一層の厳正な市営住宅管理が望まれる。

① 事実関係

i) 平成 19 年 10 月 9 日

甲は市営住宅 A に入居名義人丙と同居していた。他の市営住宅 B に居住する乙との婚姻により、市営住宅 B で同居するために同居申請書を提出す

るとともに、市営住宅Aを退去するために市営住宅Aの退去届けを提出した。

- ii) 平成19年10月15日
市営住宅Aの入居名義人丙死亡。
- iii) 平成19年11月1日
甲の親族から、甲夫妻を市営住宅Bから市営住宅Aに住ませたいとの連絡がある。住宅課では甲夫妻はすでに市営住宅Bに同居しており市営住宅Aへの住み替えは不可と返答し、市営住宅Aは返還になると伝えた。
- iv) 平成20年1月17日
一転して住み替えを承認する。具体的手続は以下のとおりである。
 - ア) 丙より、甲の市営住宅Aの退去届出書の取下げ。
 - イ) 乙より、甲の市営住宅Bの同居承認申請書の取下げ。
- v) 平成20年1月29日
 - ア) 甲より市営住宅Aの入居の承継申請書の提出。
 - イ) 甲より乙の市営住宅Aへの同居承認申請書の提出。
- vi) 平成20年4月15日
乙に対し市営住宅Bが未返還である旨連絡。
- vii) 平成20年5月15日
乙の入居保証人に対し市営住宅Bが未返還であり、このことを乙に伝えるよう要請。
- viii) 平成20年6月9日
退去のための現場確認。畳、ふすまの未修繕および、ソーラーパネルの撤去未済につき指示。
この後数回電話連絡。
- ix) 平成20年12月16日
乙より念書の差し入れ。内容は以下のとおり。
 - ア) 畳、ふすまの修繕を平成21年1月末までに行う。
 - イ) 平成20年2月、3月分の家賃等は支払う。
 - ウ) ソーラーパネルの撤去は平成21年1月末までに行う。なお、住宅課は平成20年12月16日に、同念書の提出を条件に平成20年4月以降の住宅使用料については調定を取り消す旨乙に伝えている。
- x) 平成21年2月9日
畳、ふすまの修繕完了。
- i i) 現況

平成21年2月末の状況は、甲夫婦は市営住宅Aに同居している。しかし、市営住宅Bのソーラーパネルの撤去が完了していないため返還手続きが終了していない。また、市営住宅Bの住宅使用料は、平成20年2月分から平成21年2月分まで滞納となっている。

② 同居と退去の申請を取り消した経緯及び問題点

一旦住み替えは認めないとした住宅課の決定が一転し結果として住み替えを認めることとした経緯について確認したところ、住宅課から、市営住宅Aの入居名義人であった丙は旧地域改善向住宅の入居者であり、住宅地区改良事業により住宅を失った事業対象入居者である。甲はその丙と同居していた親族であるため一定の配慮をする必要があり判断したものであるとの説明を受けた。

入居の承継の問題点については先に触れたとおりであり、平成17年に国土交通省より通達が出されていることも紹介した。このような情勢のもとで、[一定の配慮]が拡大的に運用されることには疑問を抱かざるを得ない。本件承認手続きが非常に不透明な経緯で行われていることは、監査の過程での資料収集において鮮明に感じられた。また、形式的なものであり、あまり重大なものとは言えないが、平成20年1月29日に行った、甲よりの乙の市営住宅Aへの同居承認は、その時点では市営住宅Bの退去手続きが完了していない乙の市営住宅Aへの同居承認であり、承認手続きに瑕疵があったといわざるを得ない。

今後同様の事務処理に際しては、公平性に十分な配慮をするとともに、厳正な対応をする必要がある。

③ 返還手続きの遅延及び住宅使用料の滞納について

今回の一連の手続きは、基本的には本人と住宅課の間で人を介して行われたものであり、経緯の記録には、おば、父、入居保証人といった本人以外との交渉記録がほとんどであった。

そのため、退去手続きが完了しないと市営住宅Bの家賃が発生し続けることや、退去に際しての現状復帰費用が相当額発生する可能性があること等が十分に伝わっていなかった可能性があり、交渉過程でも修復費用が工面できないため、退去手続きが遅れている旨の記載もあった。

また、承認手続きは当初の住宅課の決定を覆す形で行われたものであり、直接の因果関係は立証できないが、住宅課内に市営住宅Bの家賃の滞納整理

手続きや明け渡しの請求を強行することに躊躇する空気があったことも否定できない。

しかし、住宅課においては適正な滞納整理が実施されなかったことは記録により明らかである。さらには、滞納となった平成 20 年 4 月以降の住宅使用料は滞納と認識せず、法的根拠を見いだしがたい別途損害賠償手続による予定である旨聴取している。滞納となっている平成 20 年 4 月以降の住宅使用料については不透明な手続により整理することなく、適正になされなければならない。

4. 入居の承継について

(1) 入居承継の承認基準について

① 通達に対する高知市の対応

高知市では、承継が認められる者を配偶者等に限定すれば、入居承継の不公平は是正されるかもしれないが、入居承継を認められなかった者が住宅に困窮することになり、混乱を招くおそれがあるとして、国土交通省からの通達への対応を現在のところ取る予定はない。このことについて、高知市の入居承継の実態を把握するために、入居承継者の範囲と収入について分析を行った。

② 承継者の範囲について

承継者の範囲について、平成 19 年度の高知市の入居承継状況は下記のとおりである。

承継形態	承継件数	内訳	理由
配偶者間	40	29	名義人死亡の為
		3	退去の為
		8	離婚の為
親子間	26	18	名義人死亡の為
		8	退去の為
兄弟間	9	1	名義人死亡の為
		8	退去の為
祖母―孫間	12	7	名義人死亡の為
		5	退去の為
親族間	4	2	名義人死亡の為
		2	退去の為
合計	91	57	名義人死亡の為
		26	退去の為
		8	離婚の為

上記表によれば平成 19 年度の入居の承継では、祖母から孫への承継、さら

には入居名義人から4親等離れている甥の子や姪の子の承継が認められているなど、入居の承継が世代を超えてされていくことによって、特定の者に占有されている実態がある。

これは、高知市では、同居について、民法上の親族に該当すれば同居を認めているため、6親等内の血族及び3親等内の姻族であれば、入居名義人と同居可能となり、同居期間が1年以上となれば入居を承継することができることに大きな原因がある。同居について実際に平成19年度では入居名義人から5親等離れている姪の孫の同居申請がされている事例もあった。

この点について、国土交通省の通達においても、「同居承認は、原則として入居名義人の3親等を限度として事業主体が定める範囲の親族(婚姻の予約者を含む。)について行うことができるものとする。」とされていることから、入居可能な同居者の範囲について見直しを検討されたい。

③ 承継者の収入基準について

次に、入居承継の収入基準についてであるが、平成19年度に入居承継した者のうち世代間の承継をしているものを5件無作為抽出し、承継者の承継時の政令月収を確認したものが下記の表である。

	承継後世帯人員	政令月収	承継形態	理由
A	1	162,800	祖母→孫	名義人死亡の為
B	3	0	親子	名義人死亡の為
C	2	69,939	親子	名義人死亡の為
D	1	138,300	親子	退去の為
E	4	141,752	祖母→孫	退去の為

上記承継者の収入分析によれば、Aは祖母から孫への入居承継で、政令月収が改正後の入居収入基準158,000円を超える収入があり、A以外は政令月収以下の収入であった。

Aの事例は、入居承継にあたって、一定の所得以上を有する者が承継することも実際にありえることを示している。

国土交通省の通達によれば、「入居承継を希望する者の収入が入居収入基準を超えることとなる場合には、入居承継の承認を行わないものとする。」とされていることから、入居収入基準を超える場合には一定の制限を設けることを検討されたい。

また、A以外の世帯については、改正後の政令月収以下の収入となっており、入居の承継を認めないとすれば、本来住宅困窮者に対して整備されたは

ずの市営住宅から、さらなる住宅困窮者を生み出してしまうという高知市の説明を裏付ける結果となっていることから、原則として世代間の承継を認めないとする国土交通省の通達をそのまま適用することは、現時点においては時期尚早であると思われる。

(2) 入居者に滞納があった場合の入居の承継について

入居の承継時に、入居者に3月以上滞納があった場合には、病気その他特別の事情がある場合を除き、入居の承継は認めてはならないとされている。

そこで、入居の承継にあたって、滞納の確認がなされているか、平成19年度の滞納者一覧と入居承継届を突合したところ、2名について、3月以上の滞納があるにもかかわらず、入居の承継を承認していた。

これは、高知市では、入居者に3月以上の滞納があった場合においても、入居の承継者が、市営住宅使用料支払債務引受書を提出した場合には、入居の承継を認めていることによるものである。

しかしながら、市営住宅使用料支払債務引受書は、入居承継者が滞納住宅使用料の引き受けをすることについて、高知市と入居承継者間で確認を行っているにすぎないものであり、この文書のどこにも入居承継を認めるという記載はない。また、この文書によって、入居の承継を認める規定は、高知市営住宅条例、高知市営住宅条例施行規則のどこにも記載はなく、事務取扱要領等も存在しない。そして、入居の承継をしようとする者につき特別の事情が存在するため居住の安定を図る必要があると判断し承継の承認をすることについての決裁もない。

以上のことから、現在高知市で認めている入居者に滞納があった場合の入居承継は、適切な事務処理とはいえ、特別の事情があることにより特例として入居の承継を認める場合には、個々の事情に応じて居住の安定を図る必要があるかどうか決裁をした上で承認するよう改めるべきである。

5. 敷金について

高知市住宅条例第22条の規定に基づき、高知市では入居決定者から入居時における3月分の使用料に相当する金額の範囲内において敷金を徴収している。納入された敷金は、歳入歳出外現金(企業会計における預り金に相当する)として管理されており、平成20年3月末において市営住宅敷金として高知市が管理する歳入歳出外現金残高は152,479,790円となっている。

(1) 敷金の管理方法について

敷金の管理は、財務管理上と住宅管理上から行われている。財務管理上では、高知市の会計システムにおいて、歳入歳出外現金として管理している。

住宅管理上では、平成 20 年 4 月より住宅管理システムを導入しシステム上で管理するとともに、紙ベースでの住宅管理台帳を作成し、管理している。現時点では、住宅管理システムを導入したばかりなので、システムトラブルに備えるために 2 重管理している。

(2) 敷金の管理状況について

① 会計システムと住宅管理システムの敷金残高の差異について

敷金が適切に管理されているか確認するために、会計システム上の敷金残高と住宅管理システム上の敷金残高について照合したところ、下記の表のとおり差異が生じていた。

敷 金 残 高	会計システム	住宅管理システム	差 額
平成 20 年 3 月末残高	152,069,790 円	139,560,651 円	12,509,139 円

従来高知市では、会計システムと住宅管理システムの敷金残高を相互に突合するという発想がなかったため、差異が生じていることすら認識していなかった。

平成 20 年 1 月に旧春野町と合併する際に、旧春野町の公営住宅の敷金残高の確定作業に非常に手数と時間を要したことから、高知市においても差異が生じているであろうことは想像されたが、実務上問題とされることもなく、照合作業も改めて行われることなく現在に至っている。

② 差異分析

差異の発生原因を分析するため、会計システム上の敷金と住宅管理台帳の敷金について、会計システム上最も古いものから 10 年分(563,240 円、182 件)を抽出し突合した。その結果、会計システムでは残っているが、住宅管理台帳では既に退去しているものや、台帳自体の所在が不明になっているものがあり金額にして 206,720 円、61 件の差異が生じていた。

検 証 結 果	件数	金額 (円)
一致していたもの	121	356,520
住宅管理台帳上退去しているもの	35	134,760
住宅管理台帳が不明であったもの	15	45,160
会計システムと住宅管理台帳で名義が異なっていたもの	11	26,800
(不一致のもの 小計)	(61)	(206,720)
検証対象 合計	182	563,240

この差異について担当者に確認したところ、建物自体が既になく、台帳が残っていないものがあるなど確認のしようがないものがあり、現時点において差異の原因を特定することは非常に困難であるとのことであったが、本来返還すべきものが返還されなかった可能性もあり、会計システムと住宅管理台帳の差異について整理すべきである。

(3) 敷金の運用について

高知市営住宅条例第 23 条によれば、敷金は国債、地方債又は社債の取得、預金、土地の取得費に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない、これにより運用して得た利益金は、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとするとしている。

敷金の運用が規定どおりなされているか、実際の資金の運用について確認したところ、敷金は、出納課において他の歳入歳出外現金も含めた会計管理者口座で一括して管理されており、定期預金や一般会計の資金繰りに充てるなどの方法により資金運用され、そこから生じる運用益も出納課で管理されていた。

なお、歳入歳出外現金を一般会計の資金繰りに充てることは、高知市会計規則第 17 条「収入役は、市に属する現金(歳入歳出外現金を含む。)を会計種別又は年度の相違にかかわらず、その運用に支障のない限り相互に一時繰替をすることができる。2 収入役は、前項の規定により一時繰替をしたときは、その所属年度の出納閉鎖期日までに繰戻しを完了しなければならない。」の規定に基づいて行われているものである。

公営住宅法の規定は、敷金は入居者の債務を担保する目的で事業主体に交付されるものであり、その運用益を事業主体に帰属させることは、事業主体の公的性格からしても妥当ではないとの趣旨に基づくものであることから、会計管理者口座から生じた運用益のうち、敷金相当部分については住宅課の予算に配分するよう検討されたい。

Ⅲ. 市営住宅の家賃の算定に関する事項

1. 家賃計算の概要

(1) 公営住宅の家賃制度の概要

公営住宅の家賃の法的性格は賃貸借に基づいて住宅の使用の対価として使用者から家主に支払われる賃料としての性格を有するものとされ、基本的には、民法及び借地借家法が適用される。

公営住宅の家賃は、従来は建設費用等を基礎に算定し定額制であったが、平成10年の改正により、現在は入居者の負担能力と入居者が住宅から受ける便益を要素として決定される応能応益家賃制になっている。また公営住宅制度自体その供給にかかるすべての費用を家賃によって回収するという独立採算的性格は有していない。

(2) 家賃の具体的計算過程

具体的な家賃は、①家賃算定基礎額に、②市町村立地係数、③規模係数、④経過年数係数、⑤利便性係数の4つの係数を乗じて算出するよう政令で決められている。

なお、公営住宅の趣旨が低廉な家賃の住宅の供給ということから、このように算定された家賃の額が近隣の民間賃貸住宅の家賃を上回る額となることがないように⑥近傍同種の住宅の家賃を上回らないよう制限されている。

① 家賃算定基礎額

立地、規模、老朽化等の要素を捨象した新築の平均的な公営住宅を想定し、入居者の収入区分に応じ決められる次の表の額。平成21年度より右の表のように改正されている。入居者の収入とは、入居者及び同居者の年間所得金額(所得証明書の所得金額合計)から同居親族控除等の各種所得控除を行い、それを12ヶ月で割った額をいう。

	平成20年度まで		平成21年度から	
	入居者の収入	額	入居者の収入	額
①	123,000円以下	37,100円	104,000円以下	34,400円
②	123,000円超153,000円以	45,000円	104,000円超123,000円以	39,700円
③	153,000円超178,000円以	53,200円	123,000円超139,000円以	45,400円
④	178,000円超200,000円以	61,400円	139,000円超158,000円以	51,200円
⑤	200,000円超238,000円以	70,900円	158,000円超186,000円以	58,500円
⑥	238,000円超268,000円以	81,400円	186,000円超214,000円以	67,500円
⑦	268,000円超322,000円以	94,100円	214,000円超259,000円以	79,000円
⑧	322,000円超	107,700円	259,000円超	91,100円

② 市町村立地係数

立地条件の偏差を表すものとして、0.7 以上 1.6 以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値であり、大都市であるほど大きな数値が設定される。高知市の場合は 0.95 である。

③ 規模係数

当該公営住宅の床面積の合計を 70 m² (平成 21 年度からは 65 m²) で除した数値。

④ 経過年数係数

国土交通大臣が公営住宅の建設時からの経過年数に応じ 1 以下で告示において定める数値。

⑤ 利便性係数

地方公共団体が公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して 0.5 ~1.3 の範囲で、条例で定める数値。地方自治体が独自に設定できる唯一の係数で、高知市では、高知市営住宅条例施行規則別表第 2 において、浴室・浴槽の設置、トイレの水洗化、エレベーターの設置等を係数化して、次の算式により算定している。

$$\text{利便性係数 (R)} = 1 - (\text{R1} + \text{R2})$$

R1……立地条件に係る係数

$$(1 - 0.1) - ((1 / (10 - 20 / 3 \times \text{LN} / \text{LH})) + 0.6)$$

上記算式のうち 0.6 は、鏡地区については 0.41、土佐山地区については 0.423

LN……市営住宅が所在する土地の 1 m²あたりの固定資産税評価額相当額

LH……高知市の土地の 1 m²あたりの最高固定資産税評価額

R2……設備条件に係る係数

浴室・浴槽の設置、トイレの水洗化、エレベーターの設置、集合住宅への入居を考慮してそれぞれに定める係数を合計したもの(0.1 を超える場合には 0.1)

⑥ 近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の家賃とは、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定

める。

敷地部分の時価(複成価格という。)は、「平成8年8月30日建設省住総発第135号建設省住宅局長通達」において、(固定資産税評価額相当額(円/㎡)×戸当たり敷地面積(㎡))の算式によって算定される旨が示されている。

高知市においては、市営住宅の敷地に対し固定資産税評価額を付していないため、上記算式における固定資産税評価額相当額は、家賃算定年度の前年の路線価をもって固定資産税評価額相当額としている。路線の選定は、当該団地の敷地に面する路線、路線に面していない場合又はその団地が広域にまたがっている場合には、周辺路線価のうち最も実態を反映していると思われるものを担当者が選定している。

(3)入居者に対する家賃の適用

① 本来入居者の家賃

上記(1)②で算定される家賃。収入超過者以外の入居者(=本来入居者)に課される家賃のことであり、公営住宅法第16条第1項による家賃をいう。

② 収入超過者の家賃

収入超過者とは、当該公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において入居収入基準(平成20年度までは200,000円、平成21年度以降は158,000円である。)を超える収入のある者をいう。

収入超過者の家賃は、次の算式により決定される。収入超過者の家賃=本来家賃+(近傍同種の家賃-本来家賃)×収入に応じた率

収入超過者制度は、公営住宅が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ことから、一定の基準を超える所得のある入居者の家賃を上記割り増し家賃にするとともに、明け渡し努力義務を課している。

③ 高額所得者の家賃

高額所得者とは、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年間引き続き一定の基準(平成20年度までは397,000円、平成21年度以降は313,000円である。)を超える高額の収入のある者をいう。

高額所得者の家賃は近傍同種の家賃とされている。

高額所得者制度は、もはや低額所得者とはいえない一定額以上の収入のある入居者が公営住宅に居住し続けることは法の目的に反することにもなる

ことから、高額所得者に対し、当該公営住宅の明渡しを請求することができるのと同時に明渡請求を受けていない高額所得者には上記近傍同種の住宅の家賃の徴収を行うこととしている。

2. 実際の家賃計算における路線価の適用誤りについて

(1) 適用する路線価の誤りについて

固定資産税評価額相当額の算定基礎である路線価は、家賃算定作業年度の路線価を適用することになっている。従って、例えば平成 19 年度分の家賃は平成 18 年度中に行われるため平成 18 年度の路線価を適用することになる。以下混乱を避けるため、「何年度分家賃」と表記する。

平成 19 年度分の家賃算定計算を検証したところ、本来、平成 18 年度の路線価を適用すべきところ誤って平成 17 年度の路線価を適用して計算していた。

住宅課では、家賃計算に際し資産税課の路線価データを一括して読み込む処理をおこなっているが、その際、資産税課が誤って平成 17 年度の路線価データを提供してきたにも係わらず適正なチェックができなかったため発生した誤りである。

(2) 正しい路線価を適用した場合の家賃への影響

路線価は 3 年毎に全般的な見直しを行っており、直近では平成 18 年度に見直されている。そのため、平成 19 年度分の家賃計算において、見直し前の平成 17 年度の路線価を適用した場合、本来適用すべき路線価とは異なり家賃に影響がでる可能性がある。

以下は、平成 19 年度分の実際の家賃と本来適用すべき平成 18 年度の路線価により計算した場合の家賃を比較検証したものである。

① 平成 17 年度と平成 18 年度の路線価の変動について

団地ごとに選定した路線価の平成 17 年度と平成 18 年度の金額を確認したところ、全 128 団地(旧春野町に係る住宅を除く。)のうち、下落したものが 104 団地あり、残りの団地は変更がなかった。

② 対象とした団地

路線価の適用が実際の家賃にどのように影響があるのか検証するため、平成 18 年の見直しにより路線価が変動したもののうち変動金額の大きい 4

団地をサンプルとして抽出した。

対象とした団地

(単位：円)

団地名	平成 17 年度路線価	平成 18 年度路線価	差額
筆山町(中耐)	133,000	128,800	-4,200
北百石町	118,300	115,500	-2,800
筆山町(簡耐2階)	134,400	130,200	-4,200
大原西改良住宅	165,900	163,100	-2,800

③ 近傍同種の住宅の家賃への影響

下表は、適用路線価の違いによる近傍同種の住宅の家賃に対する影響額を試算したものである。なお、部屋のタイプが多数存在するものもあるため、標準的なタイプを試算の対象とした。

近傍同種の家賃への影響

(単位:円)

団地名	実際の計算結果		18年度路線価による試算		家賃差額 (②-①)
	路線価	家賃①	路線価	家賃②	
筆山町(中耐)	133,000	23,200	128,800	22,800	-400
北百石町	118,300	23,900	115,500	23,600	-300
筆山町(簡耐2階)	134,400	19,100	130,200	18,800	-300
大原西改良住宅	165,900	107,200	163,100	105,900	-1,300

なお、本試算の結果すべての団地で近傍同種の住宅の家賃が第 8 階層の家賃を超えているため実際の影響は生じない結果となっている。

④ 利便性係数への影響

下表は、本来入居者等の家賃計算の要素である利便性係数への影響を試算したものである。

利便性係数への影響

団地名	実際の計算結果		18年度路線価による試算		利便性係数差 (②-①)
	路線価	利便性係数①	路線価	利便性係数②	
筆山町(中耐)	133,000	0.1452	128,800	0.1450	-0.0002
北百石町	118,300	0.1519	115,500	0.1518	-0.0001
筆山町(簡耐2階)	134,400	0.1586	130,200	0.1584	-0.0002
大原西改良住宅	165,900	0.6952	163,100	0.6947	-0.0005

⑤ 実際家賃への影響

公営住宅は入居者の収入の区分、建物の経過年数及び床面積等により、それぞれ各戸に家賃が設定されているため、実際にどのくらいの差額があるの

か個々に検証するのは膨大な事務量となり困難である。

そのため以下は、サンプルとして抽出した各団地の実際の家賃に金額的どのような影響がでているかについて、①入居者数は平成19年4月1日現在の入居者数とする。②8階層については、未申告のものを含む。③家賃差額は差額×入居者数×12ヶ月である。といった一定の条件を設定して試算したものである。

試算の結果、路線価の適用年度誤りは、家賃計算に影響を与える可能性はあったが、対象となる家賃階層の入居者がいなかったため結果として家賃の過剰請求等の問題は発生していないと思われる。しかし、家賃の過剰請求等につながる可能性のある事務手続きの誤りであり、今後より一層の事務処理の正確性を期する必要がある。

i) 筆山町(中耐)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	5,300	5,300	0	47	0
2	6,500	6,500	0	1	0
3	7,700	7,700	0	1	0
4	8,900	8,900	0	1	0
5	10,200	10,200	0	0	0
6	11,800	11,800	0	0	0
7	13,600	13,600	0	1	0
8	15,600	15,600	0	2	0
				合計	0

試算の結果によれば家賃計算への影響は見いだせなかった。

ii) 北百石町

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	5,600	5,600	0	15	0
2	6,800	6,800	0	0	0
3	8,000	8,000	0	0	0
4	9,300	9,300	0	0	0
5	10,700	10,700	0	1	0
6	12,300	12,300	0	0	0
7	14,200	14,200	0	0	0
8	16,300	16,300	0	1	0
				合計	0

試算の結果によれば家賃計算への影響は見いだせなかった。

iii) 筆山町(簡耐2階)

筆山町(簡耐2階) (単位:円)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	5,800	5,800	0	6	0
2	7,100	7,100	0	1	0
3	8,400	8,400	0	0	0
4	9,700	9,700	0	0	0
5	11,200	11,200	0	0	0
6	12,900	12,800	100	0	0
7	14,900	14,900	0	0	0
8	17,000	17,000	0	0	0
				合計	0

試算の結果によれば第6階層の家賃が100円過大となる可能性があったが、対象入居者がいないため家賃計算への影響は発生しないと思われる。

iv) 大原西改良住宅

大原西改良住宅 (単位:円)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	25,700	25,700	0	3	0
2	31,200	31,200	0	0	0
3	36,900	36,900	0	0	0
4	42,600	42,600	0	0	0
5	49,200	49,200	0	0	0
6	56,500	56,500	0	0	0
7	65,400	65,300	100	0	0
8	74,800	74,800	0	3	0
				合計	0

試算の結果によれば第7階層の家賃が100円過大となる可能性があったが、対象入居者がいないため家賃計算への影響は発生しないと思われる。

3. 路線価の選定に際しての恣意性について

(1) 路線価の選定に際しての恣意性について

平成19年度の家賃計算において家賃計算の基準となった路線価を確認したところ、原則的には正面路線価を選定していたが、一部については正面路線価より路線価の低い裏面路線価又は側面路線価を選定したものや、敷地周囲の路線価の平均に近似した地点の路線価を選定したものがあつた。

担当者に、このような統一性のない選定状況となっている理由を確認したところ、従来評価にあたり各団地ごとに近傍の路線価の平均値を手作業により集計しこれを路線価として適用していたが、平成18年度分の評価から事務手続の簡素化のため各団地ごとに路線価を指定し、資産税課からの路線価データを一括して読み込む処理に変更することとなった。その際、単純に正面路線価に変更すると、団地によっては家賃が大幅に上昇する可能性が生じ

たため、そのような団地については担当者の判断で従来の評価額に近くなるよう正面路線価以外の路線価を適用しているためである旨説明された。

(2) 単純に正面路線価を適用した場合の家賃への影響

以下は、路線価の低い裏面路線価又は側面路線価を適用している団地の実際の家賃と、正面路線価を適用した場合の家賃を比較検証したものである。

① 対象とした団地

路線価の適用が実際の家賃にどのように影響があるのか検証するため路線価の低い裏面路線価又は側面路線価を採用している団地のうち正面路線価と著しく価格の異なるものをサンプルとして3団地抽出した。

対象とした団地 (単位：円)

団地名	敷地に面する路線価				市が選定した路線価
	正面	側面①	側面②	裏面	
新本町(アパート)	186,200	115,500	114,100	89,600	114,100
比島町	158,900	126,000	—	119,000	126,000
潮江第2コミュニティ	172,200	154,700	112,700	112,700	112,700

② 近傍同種の住宅の家賃への影響

下表は、適用路線価の違いによる近傍同種の住宅の家賃に対する影響額を試算したものである。なお、部屋のタイプが多数存在するため、試算の対象とした部屋のタイプは比島町については、最も広い3DK、最も狭い1DK、標準タイプである2DKを対象として、潮江第2コミュニティについては、標準タイプである2DKと車いす用及び一般用の1DKを対象とした。

近傍同種の住宅の家賃への影響 (単位：円)

団地		実際の計算結果		正面路線価による試算		家賃差額 (②-①)
		路線価	家賃①	路線価	家賃②	
新本町(アパート)	3K	114,100	23,600	186,200	31,000	7,400
	1DK		52,000		52,600	600
比島町	2DK	126,000	69,200	158,900	70,000	800
	3DK		84,200		85,200	1,000
	1DK		33,300		36,400	3,100
潮江第2コミュニティ	1DK(車)	112,700	51,800	172,200	56,500	4,700
	2DK		66,300		72,300	6,000

③ 利便性係数への影響

下表は、本来入居者等の家賃計算の要素である利便性係数への影響を試算したものである。

利便性係数への影響

団地	実際の利便性係数		正面路線価による試算		利便性係数差 (②-①)
	路線価	利便性係数①	路線価	利便性係数②	
新本町(アパート)	114,100	0.719	186,200	0.7353	0.0163
比島町	126,000	0.8014	158,900	0.8086	0.0072
潮江第2コミュニティ	112,700	0.7987	172,200	0.8118	0.0131

④ 実際家賃への影響

公営住宅は入居者の収入の区分、建物の経過年数及び床面積等により、それぞれ各戸に家賃が設定されているため、実際にどのくらいの差額があるのか個々に検証するのは膨大な事務量となり困難である。そのため以下は、サンプルとして抽出した各団地の実際の家賃に金額的にどのような影響がでているかについて、前項と同様の条件を設定して試算したものである。

家賃の差額の試算については、部屋のタイプが多数存在するため、比島町及び潮江第2コミュニティについては、最も戸数の多い2DKのタイプを対象としている。すべての入居者が上記の部屋に入居しているものとして計算した。

i) 新本町(アパート)

(単位：円)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	5,800	5,900	100	16	19,200
2	7,000	7,200	200	0	0
3	8,300	8,500	200	2	4,800
4	9,600	9,900	300	0	0
5	11,100	11,400	300	0	0
6	12,800	13,100	300	0	0
7	14,800	15,100	300	1	3600
8	16,900	17,300	400	1	4,800
				合計	32,400

ii) 比島町

(単位：円)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	22,000	22,200	200	59	141,600
2	26,600	26,900	300	1	3,600
3	31,500	31,800	300	3	10,800
4	36,400	36,700	300	3	10,800
5	42,000	42,400	400	0	0
6	48,200	48,700	500	1	6000
7	55,800	56,300	500	0	0
8	63,800	64,400	600	4	28,800
				合計	201,600

iii) 潮江第2コミュニティ

(単位：円)

階層	実際家賃	試算家賃	差額	入居者数	家賃差額
1	29,300	29,700	400	69	331,200
2	35,500	36,100	600	2	14,400
3	42,000	42,700	700	1	8,400
4	48,500	49,300	800	1	9,600
5	56,000	56,900	900	1	10,800
6	64,300	65,300	1,000	0	0
7	66,300	72,300	6,000	0	0
8	66,300	72,300	6,000	11	792,000
				合計	1,166,400

試算の結果、路線価の恣意的適用は、家賃計算に明らかに影響を与えている。今回の試算は個別の住宅について行ったものではないため金額の正確性は保証できないが、家賃が過小に算定されているということは疑いの余地がない。市は、入居者に理解を求める努力をするとともに、早急に本来の家賃計算手続にしたがった家賃に改訂すべきである。

IV. 市営住宅の使用料(家賃)の徴収事務について

1. 市営住宅の使用料の納付に関する事務処理の概要

(1) 納付期限等

高知市営住宅条例第21条は市営住宅の使用料の納付について、

市長は、入居者から第13条第5項の入居可能日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日(第35条第1項又は第40条第1項の規定による明渡し)の請求のあったときは当該明渡しの期限として指定された日又は明け渡した日のいずれか早い日、第45条第1項の規定による明渡しの請求のあったときは明渡しの請求のあった日)までの間、使用料を徴収する。

2 入居者は、毎月末日(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)ま

で、その月分の使用料を納付しなければならない。ただし、12月分の使用料は、12月27日までとする。

3 入居者が新たに市営住宅に入居した場合又は市営住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が1月に満たないときは、その月の使用料は、日割計算による。

4 入居者が第44条に規定する手続を経ないで市営住宅を立ち退いたときは、第1項の規定にかかわらず、市長が明渡しの日を認定し、その日までの使用料を徴収する。

としている。

(2) 住宅使用料の収納方法及び収納方法別収納金額

市営住宅の使用料の収納方法には原則として以下の方法がある。

① 口座振替により納付する方法

市が推進している収納方法であり、入居手続をする際に、「高知市市営住宅使用料口座振替のご案内」という文書及び口座振替依頼書を配布し毎月の納金がスムーズに行われるよう協力を呼びかけている。平成19年度における収納金額の62.2%(現年ベース)は口座振替での収納によるものであった。

② 現金により収納する方法

現金による収納は、原則的には毎年4月上旬に送付される1年分の納入通知書兼領収書により行われる。

平成19年度における収納金額の25.0%(現年ベース)はiv)の徴収員の現金での収納を除く納入通知書兼領収書等による現金での収納によるものであり、0.02%(現年ベース)はiv)の徴収員の現金での収納によるものであった。

i) 金融機関の窓口での収納による方法

納入通知書兼領収書又は督促状兼領収書により金融機関、高知市農協等の窓口で納付する方法である。

ii) 住宅課職員(出納員)の住宅課窓口での収納による方法

原則的には、納入通知書兼領収書又は督促状兼領収書により住宅課窓口で納入する方法である。

iii) 住宅課職員(出納員)が訪問し現金により徴収する方法

滞納解消の目的をもって住宅課職員(出納員)が直接入居者を訪問し現金により徴収する方法。例外的方法であり実際は年間数件である。

iv) 住宅使用料徴収員(以下徴収員)が現金により徴収する方法

原則として滞納分の回収率向上のためとられる方法であり、徴収員が直接入居者を訪問し現金で回収する方法。なお、徴収員は高知市住宅使用料徴収員設置に関する規則により市長が委嘱する。

平成 19 年度における収納金額の 0.02% (現年ベース)は徴収員の現金での回収によるものであった。

v) 金融機関の自動送金サービスを利用する方法

制度的には i) の金融機関の窓口での収納に属するものであるが、滞納分の分納について金融機関の自動送金サービスを利用する方法である。現在、高知市においては 24 件の分納者がこのサービスを利用しており月間約 36 万円を回収しており、滞納分の回収に効果を発揮している。

なお、自動振り込みサービスとは、個人と金融機関との契約により、事前に振り込み口座を登録することで、自動的に金融機関の口座から受取人(この場合高知市)あてに、毎月一定日に一定金額を送金(振込)することができるサービスのことである。

③ 委任払いによる方法

生活保護の住宅扶助受給者のうち受給者の同意を得たものについては、委任払いにより生活福祉課に直接請求し徴収している。

平成 19 年度における収納金額の 12.8% (現年ベース)は委任払いによるものであった。

(3) 納付方法別の納付金額

平成 19 年度の納付方法別収納金額の詳細は、下記の表のとおりである。

	収納金額	割合	現年	割合	過年度	割合
平成19年度実績	1,011,327,824	100.00%	989,322,120	100.00%	22,005,704	100.00%
口座振替	615,042,240	60.80%	615,042,240	62.20%	0	0%
現金(金融機関)	234,910,304	23.20%	247,534,710	25.00%	21,205,944	96.40%
現金(住宅課)	33,830,350	3.40%				
現金(徴収員)	1,031,730	0.10%	231,970	0%	799,760	3.60%
委任払い	126,513,200	12.50%	126,513,200	12.80%	0	0%

高知市においては、住宅使用料の徴収率向上のため口座振替を推進している。平成 19 年度に入居した 129 世帯のうち 117 世帯(90.7%)が市からの要請に応じて口座振替の手続きをとっており、平成 20 年 4 月 1 日現在では全入居者の約 56.7%の世帯が口座振替によって納入している。

なお、住宅課では従来からの入居者に対しては、口座振替への移行を積極的には勧奨していない。口座振替が滞納の防止や事務処理の省力化に有効なことは明らかである。従来からの入居者に対しても口座振替への移行を推進するとともに、新規入居者が口座振替に応じない理由を調査し、対応可能な理由については積極的に対応することで口座振替手続き者を増加させ、住宅使用料の滞納の防止と徴収事務のより一層の効率化を図るべきである。

(4) 住宅使用料の年度別決算状況

以下の表は、住宅使用料の年度別決算状況として住宅使用料の収納金額および徴収率の過去5年分の推移を示したものである。

住宅使用料の年度別決算状況

		(単位：円)								
区分		調定額 (a)		収入済額 (b)		不納欠損額 (c)		翌年度繰越額 (d)		徴収率 (b/a) ※3
15年	現年	4,679	833,352,030	4,410	799,099,551			269	34,252,479	95.88%
	過年度	1,430	104,152,540	521	28,068,080	59	3,128,940	850	72,955,520	26.94%
	計	6,109	937,504,570	4,931	827,167,631	59	3,128,940	1,119	107,207,999	88.23%
16年 ※1	現年	4,737	870,676,740	4,421	834,627,150			316	36,049,590	95.85%
	過年度	1,119	108,633,499	222	25,413,759	55	4,933,330	842	78,286,410	23.39%
	(高知)	(1,113)	(107,207,999)	(221)	(25,220,559)	(55)	(4,933,330)	(837)	(77,054,110)	(23.52%)
	(土佐山)	(6)	(1,425,500)	(1)	(193,200)	(0)	(0)	(5)	(1,232,300)	(13.55%)
計	5,856	979,310,239	4,643	860,040,909	55	4,993,330	1,158	114,336,000	87.82%	
17年	現年	4,778	907,390,300	4,532	881,964,680			246	25,425,620	97.19%
	過年度	1,158	114,336,000	184	28,317,505	80	9,038,861	894	76,979,634	24.76%
	計	5,936	1,021,726,300	4,716	910,282,185	80	9,038,861	1,140	102,405,254	89.09%
18年	現年	4,801	966,245,080	4,498	948,501,510			303	17,743,570	98.16%
	過年度	1,140	102,405,254	555	26,169,982	89	9,581,920	496	66,653,352	25.55%
	計	5,941	1,068,650,334	5,053	974,671,492	89	9,581,920	799	84,396,922	91.20%
19年 ※2	現年	4,699	1,006,576,270	4,482	989,322,120			217	17,254,150	98.28%
	過年度	1,236	97,699,131	427	22,005,704	43	3,898,100	766	71,795,327	22.52%
	(高知)	(1,091)	(84,381,422)	(425)	(21,880,304)	(43)	(3,898,100)	(623)	(58,603,018)	(25.93%)
	(春野)	(145)	(13,317,709)	(2)	(125,400)	(0)	(0)	(143)	(13,192,309)	(0.94%)
計	5,935	1,104,275,401	4,909	1,011,327,824	43	3,898,100	983	89,049,477	91.58%	

※1 合併に伴い旧土佐山村の過年度滞納金額1,425,500円を引き継いでいる。

※2 合併に伴い旧春野町の過年度滞納金額13,317,709円を引き継いでいる。

※3 徴収率は%未満第3位切り捨て

上記の表によれば、現年分の徴収率は年々向上しており、金額的にも平成15年度には3,425万円あった収入未済額が平成19年度においては1,725万円にまで減少している。

一方、過年度分の徴収率については、合併による引継分の影響があり合計では一見悪化しているようにも見えるが、旧高知市分に限っては平成16年度から一貫して上昇している。

(5) 住宅使用料の他都市比較

住宅使用料の年度別の徴収率を、高知県営住宅の徴収率、四国内の県庁所在地の市営住宅の徴収率及び高知市の個人市民税の徴収率のデータと比較したものが以下の表である。

住宅使用料の徴収率他都市比較

		平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
高知市	現年分	95.90%	95.60%	97.20%	98.10%	98.30%
	過年度分	26.90%	23.60%	24.80%	25.60%	25.90%
	計	88.20%	87.80%	89.10%	91.20%	91.60%
高知県	現年分	98.20%	98.10%	97.60%	97.40%	97.50%
	過年度分	11.10%	7.60%	6.60%	7.60%	8.10%
	計	84.10%	83.40%	82.90%	82.40%	82.10%
高松市	現年分	97.70%	97.10%	96.40%	94.20%	93.00%
	過年度分	11.10%	10.70%	11.40%	10.00%	10.80%
	計	85.00%	84.40%	84.00%	81.30%	75.60%
松山市	現年分	94.20%	93.80%	95.40%	95.60%	96.60%
	過年度分	13.40%	13.80%	13.80%	13.80%	14.80%
	計	79.50%	77.60%	77.90%	77.80%	75.60%
徳島市	現年分	85.20%	84.00%	83.20%	84.10%	83.70%
	過年度分	—	—	—	—	—
	計	—	—	—	—	—
個人市民税徴収率	現年分	98.20%	98.2%	98.30%	98.10%	97.60%
	過年度分	17.00%	19.70%	20.10%	21.0%	22.20%
	計	91.70%	92.00%	92.40%	93.10%	93.40%

※1 高知市以外の徴収率については、高知市住宅課が各自治体に電話により確認している。

※2 高知市の過年度分は、合併の影響を排除するため合併に際しての受入分を除いたものである。

※3 徳島市については、過年度分は公表していない。

現年分の徴収率は、過去においては高知県及び高松市に及ばない年もあったが、平成18年度及び平成19年度においては、比較対象都市のなかで最も高くなっている。また、過年度分の徴収率は、他の都市が10%台なのに対して、高知市は約25%と非常に高い推移を維持している。

過年度分に対しては、主として手紙・電話・訪問等の地道な作業の積み重ねの結果であるとともに、前述の自動送金サービスの推進が、大きな効果を発揮しているものと思われる。

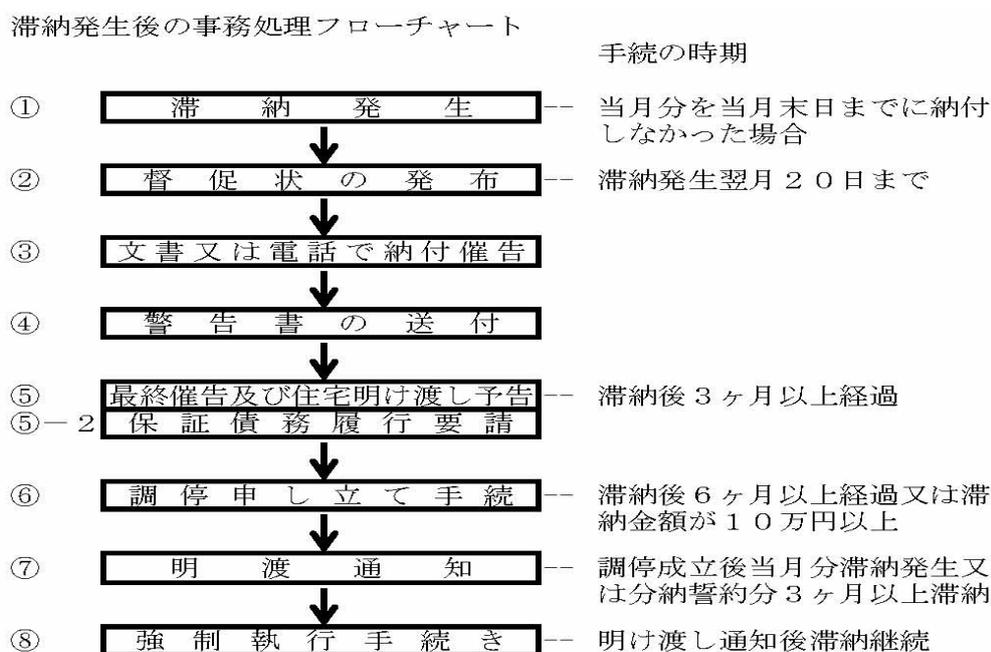
高知市住宅課の徴収率は比較的高い水準が維持されているものの、高知市の個人市民税の徴収率と比較した場合若干高率になっているに過ぎないということも認識し、税務管理課・保健医療課等の他の徴収担当部署とも連携しノウハ

ウを共有することで、よりいっそうの徴収率の向上を目指すべきである。

2. 滞納発生後の処理

(1) 滞納発生後の事務処理フロー

滞納発生後の処理は、以下の滞納発生後の事務処理フローチャートのとおりである。



(2) 滞納発生後の事務処理手続の概要

滞納発生後の事務処理フローチャートの事務処理手続の概要は以下のとおりである。

② 督促状の発布

高知市手数料並びに延滞金条例第 5 条に基づき、納期限までに住宅使用料を納付しない入居者に対し、納期限の翌月 20 日までに督促状を送付する。

③ 納付催告

督促状を送付してもなお住宅使用料の納付をしない入居者については、住宅課徴収担当者に配分され、個別に文書により催告書を送付するとともに、電話・呼び出し等により納付指導を行う。

④ 警告

③の催告にも関わらず未納のままのものに対し文書で行う。

⑤ 最終催告及び住宅明け渡し予告

④の警告にも関わらず未納のまま、その月数が 3 ヶ月を超える場

合に市長名の文書で行う。期日までに滞納額全額の納付を指示し、応じない場合は住宅明渡し請求手続きに着手すると明記する。

⑤-2 保証債務履行要請

納付期日後3ヶ月が経過したものについては、滞納者の状況に応じて保証人に催告状を送付する。

⑥ 調停申立手続

滞納月数が6月以上のもの又は滞納金額が10万円以上となったもののうち、悪質と認めるものについては、滞納額の全額納付及び住宅明渡し請求の調停を裁判所に申立をする。

⑦ 明渡通知

⑥の調停成立後にその調停条項が履行されない場合又は調停が不調に終わった場合等に、住宅の使用許可を取り消す通知を行うものである。また、滞納者以外にも不法入居等、一定の事由に該当する場合には明渡通知を行うこととなっている。

2. 出納員・分任出納員による現金取扱に係る事務処理について

住宅課では出納員7名、分任出納員(徴収員)2名が現金により納付される住宅使用料の事務を取り扱っている。

高知市会計規則によれば、出納員・分任出納員の任にある者は、自己の出納員領収証書関係綴(以下「領収証書綴」という。)を持ち、自己の現金出納簿に記載し、自己の名と責任において処理することとなっている。住宅課における領収証書綴及び現金出納簿の管理状況が、高知市会計規則等に準拠して実施されているか否かを確認した。

その結果、以下の不適切な事務処理が発見された。領収証書の管理の不適切さは重大な不正の発生可能性も想定されることから、高知市全体として至急対策を取る必要がある。

(1) 誤記又は錯誤等をした領収証書の取扱について

会計規則第84条において領収証書を誤記又は錯誤等により発することができなくなった場合には、みだりに棄却することなく必ず無効の表示をしなければならないこととなっている。また、職員に対する会計事務の研修に際しては誤記又は錯誤等により発することができなくなった領収証書には必ず無効の表示をし、3枚複写のうち3枚とも領収証書綴(この項においては「原符綴」という。)にホッチキス等で綴じ、一緒に残すように指導している。

出納員及び分任出納員の領収証書の控えである原符綴を確認した。その結果、担当者によりその保管方法が様々であり、本来であれば原符綴に添付したまま保管されるべき発行することのなかった領収証書が原符綴から切り離され、金融機関から返却された納入済通知書とともに保管されているものがあった。

このような保管方法は、複写式かつ一連番号が付された領収証書のもつ牽制機能を失うことになるとともに確認作業に不必要な労力を要することとなり不適正かつ不経済である。誤記又は錯誤等により発行することのなかった領収証書は原符綴からは取り除くべきでない。

なお、このことは、平成 17 年度の定期監査において介護保険課に対し指摘された事項であり、改善がなされなかった経緯について行政管理課、出納課、監査委員事務局等関係部署は責任を持って解明する必要がある。

(2) 使用済み領収証書綴の回収時期及び所属長の点検について

会計規則第 91 条では、使用が終了した領収証書綴は所属長により使用の完否及び原符の脱落等の有無を点検した後、所属長が会計管理者の保管に移す日まで保管するものとされている。

しかしながら、住宅課においては使用済みの領収証書綴は各出納員が保管しており、会計管理者に返付する直前に各出納員から回収して、一括して出納課に返付している。なお、平成 19 年度分については年度末において会計管理者への返付を失念したため、平成 20 年 7 月 29 日において 8 月 22 日までに返付するよう出納課から書面により指示を受け 8 月 22 日に返付している。

また、使用が終了した領収証書綴は所属長による使用の完否及び原符の脱落等の有無の点検を要することになっているがこの点検は行われていない。

上記(1)でも指摘したが、原符の脱落等の有無の点検は、不正防止の観点からも非常に重要な管理上の手続である。

さらに、領収証書綴を返付する直前に回収するのでは、タイムリーなチェックが実施できるとは認められない。現状では、出納員が領収証書綴の交付を受けてから最長で 1 年を超える期間所属長等から何らの点検も受けないこととなりうる。

会計規則に従い、使用が終了した領収証書綴は速やかに所属長の管理に移すとともに、所属長は使用の完否及び原符の脱落等の点検を行うべきである。

(3) 領収証書綴の保管方法について

外部監査手続の過程において領収証書綴の現物を確認したところ、住宅課では、

出納員が交付を受けた領収証書綴は、各出納員が机の中で保管しており、かつ、施錠もしていなかった。領収証書綴の重要性、危険性の観点から適切な保管方法とはいえない。

平成 21 年 2 月 1 日よりその保管方法を見直し、不正利用防止のため小型の金庫を購入して使用中の領収証書綴は金庫内で保管することとしているが、使用済みの領収証書綴については引き続き各担当者の机にて保管されている。使用が終了した領収証書綴は会計規則に従って、速やかに所属長の管理に移すべきである。

(4) 領収証書綴の現物確認について

会計規則第 89 条では、会計管理者は領収証書綴を交付するときは出納員領収証書関係綴受払簿(以下「受払簿」という。)に交付番号・交付年月日・出納員名等を記入し、出納員の自印を押印した上で交付することとされている。

また、会計規則第 91 条では、年度末で使用が完了している領収証書綴は会計管理者の保管に移すこととなっている。

受払簿において交付及び返付状況を確認したところ、住宅課に交付された領収証書綴で会計管理者に未返付のものが 24 冊あり、その現物を確認したところ以下のような結果であった。

未返付領収証書綴り現物確認結果 (平成21年1月16日現在)

No	交付年月日	交付番号	出納員	状況
1	H5. 4. 6	618	A	不明
2	H5. 4. 7	623	B	不明
3	H15. 10. 8	677	C	未使用
4	H19. 1. 22	703	D	現在使用中
5	H19. 1. 29	704	E	平成19年度 返付漏れ
6	H19. 4. 17	705	E	平成19年度 返付漏れ
7	H19. 7. 4	707	E	平成19年度 返付漏れ
8	H19. 10. 5	709	E	平成19年度 返付漏れ
9	H19. 10. 10	710	F	未使用
10	H20. 1. 4	712	E	平成19年度 返付漏れ
11	H20. 2. 15	713	G	現在使用中
12	H20. 2. 18	714	H	今年度返付予定
13	H20. 3. 14	715	E	今年度返付予定
14	H20. 5. 27	716	E	今年度返付予定
15	H20. 7. 1	717	I	今年度返付予定
16	H20. 7. 28	718	J	現在使用中
17	H20. 8. 28	719	E	今年度返付予定
18	H20. 10. 9	720	I	現在使用中
19	H20. 11. 18	721	E	現在使用中
20	H21. 1. 9	722	J	2冊目の交付を受けたもの
21	H18. 2. 14	175	分任 a	平成19年度 返付漏れ
22	H19. 9. 6	180	分任 a	現在使用中
23	H19. 12. 11	181	分任 b	今年度返付予定
24	H20. 6. 5	182	分任 b	現在使用中

① 所在等の顛末が全く不明の領収証書綴りについて

No. 1 及び 2 は、平成 5 年に交付された領収証書綴りであるが、平成 21 年 1 月 16 日現在においても返付されていない。交付日後 15 年以上も経過しており、交付を受けた出納員も退職しているため調査の手だてもない状況である。当然に現物の所在や返付されていない理由は一切不明であり、高知市において当該領収証書綴りが、不正に使用された可能性がないという立証をすることも不可能な状態である。

会計規則によると領収証書綴りの管理は会計管理者が受払簿により行うことになっている。しかしながら、上記のように交付日から相当期間経過したものについて適切な確認作業をとっていない現状は、領収証書綴りの管理を適切におこなっているとは認められない。

なお、外部監査の過程においては住宅課に係る受払簿しか確認していないが、会計管理者は住宅課以外の領収証書綴りの受払についても早急に確認作業を実施する必要がある。

② 平成 19 年度使用済領収証書綴の返付漏れについて

No.5～8、No.10 及びNo.21 の 6 冊は平成 19 年度において使用済みとなった領収証書綴であり、本来は会計管理者に返付されていなければならないものである。

平成 19 年度末において、住宅課では使用済み領収証書綴の返付を失念していたことについては先に触れたが上記 6 冊については、その際に回収漏れとなったものである。6 冊が回収漏れとなっていた事実について所属長および会計管理者は、外部監査により指摘されるまで全く把握していなかった。

前項においても指摘しているが、高知市においては領収証書綴の管理が適切に行われているとは認めがたい。なお、領収証書綴の管理に関する問題点及び提案は項を改めて記載する。

③ 未使用の領収証書綴について

No. 3 は前課長が平成 15 年 10 月 8 日に交付を受けたものを現課長がそのまま引き継いだものであり、No. 9 は徴収事務を行わない管理系の職員が平成 19 年 10 月 10 日に交付を受けたものであるが、ともに、実査日現在(平成 21 年 1 月 16 日)一度も使用されていない。

徴収事務を行わない管理系の職員に対し、使用の可能性のない領収証書綴を交付する必要性は見いだせない。安全性の見地からも不必要な事務処理は避けるべきである。

④ 同一の出納員が 2 冊目の交付を受けたものについて

No. 16 と No. 20 は同一の出納員に対して交付されているものである。No. 16 の領収証書綴が残り少なくなっているため、新たな領収証書綴の交付を受けたものである。担当者に確認すると、使用が完了してから交付を受けるのでは業務に支障が出るため、残り少なくなるとあらかじめ領収証書綴の交付を受けているとのことであった。

現在の会計規則では、領収証書綴の使用の完否及び原符の脱落等の有無の点検をし、会計管理者に返納するまでの間保管する役割の所属長が、どの出納員が何冊の領収証書綴の交付を受けており、その使用頻度等の管理状態がどうなっているのか把握できる状態になっていない。

⑤ 領収証書綴の管理に関する会計規則等の問題点について

領収証書綴の管理に関する会計規則等の問題点を整理すると以下のように

なる。

- i) 交付は会計管理者が行うが、所属長は交付の実態を把握できる規定にはなっていない。
- ii) 領収証書綴の使用の完否及び原符の脱落等の有無の点検をするのは所属長である。
- iii) 会計管理者に返付されるのは年度末において所属長の検査が完了している領収証書綴である。
- iv) 一度発行した領収証書綴については、その後返付されるまでは現物の確認をする手続が定められていない。

以上の規定では、領収証書綴の使用の完否及び原符の脱落等の有無を点検する役割の所属長が領収証書綴自体の交付の実態を把握できておらず、点検の根本的条件が整っていないことになる。また、交付と返付の点検の責任の所在が明確にされていない。

このような管理状態において想定される好ましくない使用状態としては、最も単純なものとしては、上記①や②において想定される丸々1冊の領収証書綴を利用した横領である。

①の事例については今や調査すら非常に困難な状態であり、不正に使用されなかったという証明すら不可能な状態である。なお②の事例は交付がH19.1.29と約2年前であることから、悪意があれば相当に長期間事件の発覚を遅らせることができることを証明している。③についても現物の確認作業が制度として行われていない現状においては同様の危惧が存在し、④については、複数の領収証書綴を使用した横領が可能である。

⑥ 領収証書綴の管理規定及び管理事務に関する提案

高知市の領収証書綴の管理の現状は不正等の発生防止の観点からははなはだ不完全なものと言わざるを得ない。不適切な事態が発生してしまう前に、領収証書綴の適切な管理により厳正な現金徴収管理を実現するために以下の案を基に関係部署で具体的手続を検討されたい。

- i) 領収証書綴の交付データを所属長にも把握させることで、交付から返付に至る領収証書綴の情報を所属長に一元化する。
- ii) 所属長は会計規則を遵守し使用の完否及び原符の脱落等の有無の点検を適正に実施する。
- iii) 長期間交付されたままの領収証書綴は、所属長が定期的に現物確認する。現物確認する領収証書綴は交付後6ヶ月程度経過したものを対象とす

るのが望ましいが、事務処理の煩雑さを考慮しても最低でも1年経過したものは現物確認の対象とする。

(5) 現金で徴収する場合の現金出納簿の記帳について

① 現金出納簿の年度末更改について

現金出納簿について、会計規則第132条は「帳簿等は、毎年度調整更改しなければならない。ただし、紙数の少ないものその他特別の事由のあるものは、一の帳簿等に複数年分を記載することができる。この場合においては、年度ごとに区分を明らかにしなければならない。」と定めている。

しかしながら、住宅課では現金出納簿は過去数年分が連続した帳簿用紙に記載しており、毎年度調整更改を行っていない。

住宅課によれば、住宅使用料は収入調定自体があらかじめおこなわれており、現金出納簿を基に調定されるものではないとの理由により調整更改を行っていないとのことであるが、この様な理由が会計規則の特別の事由に該当するとは言えず、但し書きによらず原則どおり毎年度末に調整更改すべきである。

② 現金出納簿の様式及び作成方法について

上記①に関連して、現金出納簿の作成について収納推進係の職員にヒアリングしている過程において、現金出納簿は規則にあるから作成しており、その意義や重要性が十分に理解されているとは言えない印象を受けた。①については現行規定から見た問題点を指摘したが、現金出納簿の作成意義及び様式について、会計規則自体にも問題がないとは言えず、以下の検討を行う必要がある。

現金出納簿については、それを基に調定を行う場合には必要不可欠の帳簿であり、また現金の管理上重要な帳簿となっている部署もあるが、一方住宅課の現金出納簿の様に帳簿としての重要性がほとんど認められず、事務作業を増やすに過ぎないこととなっているものもある。

また、様式は手書きであり、手作業で集計するものとなっている。最近の表計算ソフト等を利用すれば無駄な集計作業や転記作業が大幅に削減できるものである。

現金出納簿の作成は、業務の内容によらず一律作成しなければならない規則は改め、作成自体省略できる場合を認めるとともに、様式についても表計算ソフトの利用等による省力化を検討すべきである。

3. 徴収員について

高知市は、本市の住宅管理業務を円滑に行うため、平成11年6月1日に「高知市住宅使用料徴収員設置に関する規則」（以下「徴収員設置規則」という。）を施行し、翌月7月1日より住宅管理業務を徴収員に委嘱している。下表は過去5年間の徴収員の報酬金額及び徴収金額の推移を表したものである。

過去5年間の報酬金額及び徴収金額の推移 (単位：円)

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
徴収員	2名	2名	2名	2名	2名
報酬金額	5,833,988	3,112,695	2,048,768	1,790,512	1,539,132
徴収金額	29,856,880	10,990,947	3,719,680	2,244,120	1,015,320

(1) 報酬金額について

徴収員の報酬金額は、徴収員設置規則第11条に定められており、基本月額48,700円と徴収割額、完納、面談報告、停水処理等からなる能率額の合計額により計算される。

能率額の計算の基礎となる徴収金額の計算は、徴収員の訪問日誌を基礎として、徴収員が現金により集金した金額と徴収員の面談の成果として別途滞納者が納付してきた金額(以下「自己納付」という。)との合計額により計算される。

過去3年間の徴収割額の計算の基礎となる徴収金額について、報酬支払実績、現金出納簿、訪問日誌等を確認したところ以下のような差異が発見された。

徴収員1

(単位：円)

年月	現金出納簿①	自己納付②	合計③(①+②)	報酬金額の基礎となる金額④	差異(③-④)	差異の原因
平成17年6月	190,770	0	190,770	164,520	26,250	(viii)
平成17年7月	306,370	98,230	404,600	394,300	21,800	(viii)
平成17年9月	229,440	0	229,440	185,550	-11,500	(i)
平成17年10月	176,210	30,200	206,410	162,810	43,890	(viii)
平成17年12月	246,190	121,430	367,620	345,820	21,800	(viii)
平成18年1月	148,700	27,670	176,370	141,750	33,800	(viii)
平成18年4月	124,110	6,000	130,110	129,870	820	(ii)
平成18年4月	124,110	6,000	130,110	129,870	240	(iii)
平成19年3月	30,480	0	30,480	19,240	11,240	(iv)
平成19年10月	63,110	0	63,110	39,600	23,510	(v)

徴収員 2

(単位：円)

年 月	現金出納簿①	自己納付②	合計③(①+②)	報酬金額の基礎となる金額④	差異(③-④)	差異の原因
平成17年 5月	77,300	0	77,300	63,500	13,800	(viii)
平成18年11月	79,950	204,490	284,440	284,340	100	(vi)
平成19年 3月	40,500	0	40,500	28,000	12,500	(viii)
平成20年 2月	20,000	0	20,000	10,000	10,000	(vii)

※1 ①は各徴収員の現金出納簿に記載された徴収金額を月集計したものである。

※2 ②は徴収員の面談の成果として別途滞納者が納付してきた金額である。

※3 ④は能率額である徴収割額を計算する際の基礎となる徴収金額である。したがって、通常は①と②の合計額と一致しなければならない。

① 差異の発生原因を分析した結果

- i) 平成17年6月10日の訪問日誌には平成16年3月分の住宅使用料11,500を現金集金した旨記載されているが、同月分の住宅使用料は、平成17年6月3日に自主納付されている。徴収員の現金出納簿にも入金記録がなく、徴収員が訪問日誌を誤って記載したものである。これにより徴収員の報酬は1,150円過大となっている。
- ii) 実際に徴収した金額は35,440円だが、単純なミスにより34,620円を徴収金額の計算対象としている。これにより徴収員の報酬は82円過小となっている。
- iii) 実際に徴収した金額は15,240円だが、訪問日誌に15,000円と記載していたため、15,000円を徴収金額の計算対象としている。これにより徴収員の報酬は24円過小となっている。
- iv) 訪問日誌の記載漏れによる徴収金額の計算漏れである。これにより徴収員の報酬は1,124円過小となっている。
- v) 訪問日誌の記載漏れによる徴収金額の計算漏れである。これにより徴収員の報酬は2,351円過小となっている。
- vi) 実際に徴収した金額は5,150円だが、訪問日誌に5,050円と記載されていたため、5,050円を徴収金額の計算対象としている。これにより徴収員の報酬は10円過小となっている。
- vii) 単純な計算漏れである。これにより徴収員の報酬は1,000円過小となっている。
- viii) 徴収指示を受けたもの以外の家賃である。徴収員は原則として過年度滞納金額の徴収をしており、徴収指示を受けたもの以外の家賃は徴収員の報酬計算の対象外とされている。

② 報酬計算の基礎資料としての訪問日誌について

能率額の計算の基礎となる徴収金額は、徴収員の訪問日誌を基礎として算定するのであるが、訪問日誌の書式では、回収金額は備考欄にメモ的に記載されているのみである。また、この金額は、制度的には領収証書綴と照合はされていない。さらに別途作成される現金出納簿ともこれまた照合されていない。

報酬の基礎となる徴収金額は、備考欄に記載されたメモによることなく、訪問日誌に回収金額欄を設ける等の様式の変更を行うとともに、会計記録との照合を制度化し報酬計算の信頼性を高める必要がある。

③ 徴収金額の減少と徴収員報酬の定額部分について

上表「過去5年間の報酬金額及び徴収金額の推移」によれば平成19年度の徴収員の徴収金額1,015,320円であるのに対して、徴収員の報酬金額は1,539,132円となっている。同様に平成20年度においても平成21年1月末時点で徴収金額が355,070円に対し報酬金額1,198,607円となりともに報酬が徴収金額を上回っている。

両年度の徴収金額及び報酬の内訳は以下のとおりである。

(単位：円)

	平成19年度	平成20年度※
徴収金額	1,015,320	355,070
報酬金額	1,539,132	1,198,607
基本月額(定額)	(1,168,800)	(974,000)
能率額(歩合)	(370,332)	(224,607)

※ 平成20年度は平成21年1月末時点である。

報酬が徴収金額を上回るようになってしまった原因は、徴収金額の減少により徴収金額が報酬の定額部分を回収できていないことにある。

少なくとも、回収金額を上回る報酬を支払い続ける合理性を高知市は責任を持って説明する必要がある。また、徴収指示金額の見直しといった制度の運用面での見直しとともに、報酬の計算基礎といった制度自体の見直しをする必要がある。

次項においては、徴収員制度自体の見直しについて検討を試みる。

(2) 徴収員制度の見直しについて

① 徴収金額が減少した経緯

制度の開始当初から、徴収指示を受けたもの以外の家賃回収金額は報酬に反映されないため、徴収員が現年家賃の適正な自己納付の推進よりも、報酬に直結する滞納金額の徴収に精力を注いだため、結果として現年家賃が滞納となり、実質的に滞納金額が減少しないという結果を生じてしまった。そのため制度が十分成果を発揮できていないと判断し、平成 15 年度以降、徴収員に回収を指示する住宅使用料を大幅に減少させることで対応しようとした。このため平成 16 年度において徴収員の徴収金額は前年比 26.8%と激減した。

② 方針変更後の徴収率の推移について

平成 16 年度において徴収員に対する回収指示金額を減少させたこともあり、住宅使用料の徴収率は、平成 16 年度には、一時悪化している。しかしその後は以下一貫して向上しており、翌年度繰越額も平成 16 年度の 7,705 万円をピークに平成 19 年度末において旧高知市分は 5,860 万円にまで減少している。

このことは、徴収員制度の過去の成果を否定するものではないが、現在の徴収員制度の効果には大きな疑問を抱かせるものであり、制度自体の廃止も含めて検討し結論を出す必要がある。

③ 徴収員制度の廃止について

徴収員制度については、報酬の基礎に現年家賃も含める等により効果的に利用できる制度に移行することで、より一層活用し徴収率の向上を図るべきだとする考え方もないわけではない。

しかし、徴収員の報酬が徴収金額を上回っている現状、徴収員制度を縮小したにもかかわらず、現年分、過年度分ともに徴収率が向上しているという事実を考慮する時、徴収員の管理コストまで含めれば、この制度を維持する合理性は見いだせない。早急に廃止に向けて検討すべきである。

4. 使用料の減免又は徴収猶予について

高知市営住宅条例では、「市長は、特別の事由がある場合には、規則で定めるところにより、使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。」旨定められており、使用料の減免又は徴収猶予を受けようとする者は「市営住宅使用料等減免(徴

取猶予)申請書」を提出しなければならないこととなっている。具体的な手続については「高知市営住宅使用料等の減免及び徴収猶予等取扱要領」(以下この項においては「取扱要領」という。)に必要な事項を定めている。

以下の表は平成 19 年度における住宅使用料の事由別減免実績を集計したものである。

項目	減免理由	人数	減免金額
1	収入の著しい低下	0名	0
2	有所得者の退去による	16名	1,792,600
3	有所得者の退職による	15名	1,247,300
4 ※2	税申告済(未申告・修正申告)による	9名	2,537,700
5 ※1	地方税法第295条第1項による (1/4)	20名	885,000
6 ※1	地方税法第295条第1項による (1/2)	0名	0
7	生保受給による	1名	45,000
8	疾病による	0名	0
9	被災による	0名	0
10	その他(再計算による)	2名	119,800
	合計	63名	6,627,400

※1 項目 5 及び 6 の地方税法第 295 条第 1 項による減免とは、入居者が市町村民税の非課税世帯(生活保護法の規定による生活扶助を受けている者又は障害者、未成年者、寡婦若しくは寡夫で前年の合計所得金額が 125 万円以下のものをいう。)に該当する場合を言う。

※2 項目 4 の税申告済(未申告・修正申告)とは、収入申告をしておらず収入区分 8 階層の家賃の決定を受けたものがその後収入申告し、本来の収入区分による家賃へ減額を受けたものであるため、実質的な減免はこれを省いた 54 名、4,089,700 円である。

(1)市営住宅使用料等減免決定通知(控)の保管がされていないもの

市長は減免を許可した場合は、市営住宅使用料等減免決定通知を申請者に交付するが、平成 19 年度の市営住宅使用料等減免決定通知(控)を確認したところ保管されていないものが 3 件あった。規定に従い適正に保管すべきである。

(2)翌年度分の申請書が提出されていないもの

取扱要領では、減免期間は申請の日の属する月から同月以後の最初の 3 月 31 日までの間において 1 年間を限度とし、特別の事情があると認められる場合のみ上記期間を超えて減免期間を定め又はこれを更新することができることとなっている。

平成 19 年度に減免の許可があった全件について申請書を確認したところ、平成 18 年度に提出された申請書をもって平成 19 年度に減免の許可をしているものが 63 件中 14 件あった。ほとんどは平成 18 年度末近くに、減免の申請を行っ

たものであり、規定に従えば平成 19 年度に入って再び減免の申請をしなければならぬものである。

しかし同取扱要領では特別の事情があると認められる場合は、規定の期間を超えて減免期間を定め又はこれを更新することができるかとされている。実態に即した適切な減免期間を定め又は延長手続きをとることで、現在の不適切な減免許可手続を改めるべきである。

(3) 地方税法第 295 条第 1 項による減免の周知について

上記表の項目 5 は同規定による使用料の減免であるが、減免数 20 名(減免金額 885,000 円)はいずれも障害者を対象としたものであり、過去においても寡婦・寡夫に対してこの規定を適用したことはない。

母子世帯住宅に入居している寡婦又は寡夫入居者の収入申告書類を通査したところ 151 世帯の入居者のうち 111 世帯(約 74%)が減免を受けることができる 125 万円以下の収入を申告していたが、実際減免申請をしている者はいなかった。なお、一般住宅に入居している寡婦又は寡夫入居者も存在するが、その把握が困難であるためここでは検討の対象とはしていない。

住宅課では住宅使用料の減免について、入居申込案内書その他書類等には一切記載しておらず、入居者に対して減免規定を積極的に周知は行っていない。

住宅課では、減免申請はあくまでも申請主義であり、申請しないものについては率先して減免はしないという方針で処理にあたっているが、公営住宅の趣旨を実現し市民の福祉を実現するという観点からは、はなはだ消極的な態度といわざるを得ない。

住宅課では、状況の変化に伴い納付相談をした者に対して、担当者から住宅使用料の減免制度があることを知らせているが、定型的な手続によりなされているものではないため、納付相談に応じた担当者によって取扱が異なる可能性も考えられる。制度の趣旨の発揮という観点からも公平性という観点からも入居申込案内書等に減免制度がある旨を記載し、入居者に公平に周知させるべきである。

(4) 変更等の届出について

取扱要領において、使用料等の減免等を受けた者は、その事由に変更があり又は消滅した場合にはその旨を速やかに市長に届け出なければならないこととなっている。この場合には、市長は減免等を変更又は廃止し、届出をした者に通知するものとされている。

変更等の届出を確認しようとしたところ、変更等の届出は過去において1件も提出されることがないとのことであった。一方、住宅課では、減免後における減免事由の変更等の確認は困難であるとの理由によりその追跡調査はおこなっていない。

結果として、高知市においては一旦住宅使用料を減免すると、その後減免事由の変更があっても、当該年度終了までは住宅使用料は減額後の金額のままとなっている。

減免制度の趣旨からすると減免事由が消滅又は変更された時点で適正な住宅使用料に戻すことが原則であり、取扱要領に規定がある以上追跡調査を行うべきである。

減免許可した者に対しては、変更届について十分な説明をするとともに、変更の届け出を怠った者には、変更の事由が発生した時点までさかのぼって減免を取り消し、減免分について追徴できるよう規定の整備を行うべきである。

5. 滞納整理事務について

(1) 平成19年度末の住宅使用料の滞納金残高の分析について

平成19年度末の住宅使用料の滞納金残高は89,049,477円であり、その発生年度別の金額及び延べ月数は次のとおりである。なお、総人数は983人である。

発生年度	月	H19末残高	発生年度	月数	H19末残高
S63	1	4,600	H10	218	1,985,810
H元	10	46,000	H11	218	2,926,740
H2	16	70,020	H12	264	2,174,920
H3	39	204,590	H13	413	4,951,440
H4	60	379,200	H14	579	6,500,004
H5	69	516,300	H15	850	11,471,020
H6	91	651,980	H16	863	12,189,250
H7	129	897,740	H17	878	12,117,020
H8	143	1,074,904	H18	817	12,308,879
H9	160	1,324,910	H19	1,241	17,254,150
合計				7,059	89,049,477

上表によれば、最も古い滞納金は昭和63年度のものであり、発生年度から20年も経過している。さらに精査すべく滞納金の残高のうち、発生から10年以上経過しているものについて住宅管理システムにより滞納者別に集計したものが以下の表である。

滞納者別・発生年度別滞納金額一覧（平成9年度以前滞納分）

滞納者	発生年度別滞納金額										合計
	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	
1					54,000	60,700	70,700	111,100	50,500		347,000
2										11,500	11,500
3										106,900	106,900
4	4,600	46,000	36,800				70,800	70,800	70,800	64,900	364,700
5										72,200	72,200
6										29,810	29,810
7			2,980	39,600	39,600	54,600	57,600	57,600	57,600	52,800	362,380
8									70,594		70,594
9										81,000	81,000
10								10,000	112,400	144,100	266,500
11										20,000	20,000
12								20,000	60,000	60,000	160,000
13							60,000	66,000	72,000	42,000	240,000
14										12,070	12,070
15						55,800	74,400	74,400	55,800	68,200	328,600
16								28,800	35,410		64,210
17								43,840	104,400	78,300	226,540
18										14,120	14,120
19			30,240	57,600	57,600	77,600	81,600	68,000	81,600	54,400	508,640
20							51,180	61,600	15,400		128,180
21				20,400	81,600	100,600	104,400	104,400	104,400	95,700	611,500
22										115,510	115,510
23					52,800	122,600	52,500				227,900
24										17,400	17,400
25									2,800	17,400	20,200
26				86,990	93,600	44,400	28,800	115,200	115,200	105,600	589,790
27								66,000	66,000	66,000	198,000

以下は、滞納が発生した事情や、その後の経緯について個別に検討した結果である。

① 入居の承継手続が不適切だったものについて

滞納者No.23は、住宅管理システム上は滞納者No.23名義で集計されているが実際の滞納者は滞納者No.23の前世帯主である。

i) 経緯

滞納者No.23は平成6年10月26日に前世帯主から離婚を理由に入居の承継をうけたものである。承継手続に際し債務の承継手続を失念し「市営住宅使用料支払債務引受書」の提出を受けていないため、前世帯主の滞納分が未回収のまま残ってしまった。前世帯主との間に平成10年1月に調停が成立し平成10年2月分1回目の分割納入後再び回収は滞っている。

ii) 問題点

まず、入居の承継承認手続に際し債務の承継手続を失念するという不適切な事務処理が発生している。そのため平成4年度から6年度までの滞納金額は滞納者No.23には請求することができなくなってしまっている。

さらに、公営住宅法施行規則第11条第1項は、入居の承継時において3ヶ月以上の滞納その他一定の事由があるときは、特別な事情がない限りこれを承認してはならないことになっている。当時の滞納記録からは、前世帯主

は入居の承認申請時において3ヶ月以上の滞納状態にあったことは明らかであり、入居の承継が認められる特別な事情の検証記録は一切ない。もはや当時の承認経緯を確認する術はないが、特別な事情の立証が不可能であるならば、本件入居の承継の承認は公営住宅法に違反したものであったといわざるを得ない。当時の事務処理はきわめて不適切であったとともに今後、同様な事態においては批判を受けることのない事務処理の執行を心がけるべきである。

② 入居の承継の承認手続きの実態について

住宅課では、入居の承継に係る申請があった場合において、3ヶ月以上の滞納がある場合においても、公営住宅法施行規則第11条第2項を適用し「市営住宅使用料支払債務引受書」(以下「引受書」という。)の提出をもってこれを承認している。しかしながら、第2項による特別な事情に該当するか否かの審査も行われておらず、承継承認申請書及び引受書にも特別な事情に該当する旨の記載はなかった。

公営住宅法は、滞納者に係る入居の承継についてあくまでも特別な事情がある場合に限定しており、一定の書類があるからといってすべての滞納者にこれを認めているわけではない。公営住宅法施行規則第11条第2項を適用するならばこれに該当するか否かの審査を行い、その旨を記載した書類を整えるべきである。

③ 明渡通知の対象者に適切な事務処理を行っていないものについて

滞納者No.27の住宅使用料の入金状況を確認したところ、平成7年4月分から平成20年4月分まで1度も入金されていない。平成20年1月に春野町から引継ぎ、同年7月に調停が成立したが、その後においても現年家賃10・12・1月分及び分納金額10・11・12・1月分が滞納となっている。住宅課の調査によれば一定の収入もあり、特に滞納になる事由もないことから極めて悪質と言えるにも係わらず、高知市は未だ明渡通知を行っていない。早急に手続に入り市営住宅の適正な管理に努めるべきである。

④ 実質的に回収不能が明らかなものについて

上記表の滞納者27名のうち19名は既に退去しているが、退去後の徴収状況を確認したところ、少なくとも過去5年以上入金のないものが17名いた。これら債権については、回収の見込が全くないとし一切の手続きをとっていない。

このように実質的に回収不能と認められた債権については、現行の不納欠損処分に関する手続を見直し、容易に不納欠損処分できるよう規定化すべきである。なお、不納欠損処分に関する詳細は項を改めて検討する。

(2) 旧春野町の滞納整理事務について

高知市は平成 20 年 1 月に春野町と合併したため、未納の住宅使用料も同町から引き継いでいる。平成 19 年度末の高知市における住宅使用料の過年度分滞納額は、旧高知市分 58,603,018 円、旧春野町分 13,192,309 円、合計 71,795,327 円であった。一方、平成 18 年度の現年分家賃の調定額は高知市が 9 億 6,625 万円であるのに対し旧春野町は 1,965 万円であり現年家賃調定額に対する過年度分滞納率は、高知市が 6.1% に対し旧春野町は 67.1% となっており、旧春野町の滞納額はその経営規模に比較し非常に高額となっている。

高知市住宅課は平成 20 年 1 月の合併に向けて平成 17 年度より旧春野町住宅課との協議を開始し、旧春野町の町営住宅の滞納者に対する滞納整理につき順次高知市の滞納手続に準拠するように依頼している。旧春野町の「住宅使用料徴収台帳」および「処理経過記録」を確認したところ、滞納しているにもかかわらず督促状の送付記録及び納付指導をした記録がないものもあり、実際に徴収事務を行っていたのかさえ不明なものもある。

また高額滞納者に対し調停の申し立てを行い、回収不能のものについては不納欠損処分することを前提に滞納分の住宅使用料を引き継ぐつもりでいたが、結果的には何ら法的措置はされず移管されることとなった。

その結果、上記のように非常に多額の滞納金が残っており、平成 20 年 9 月現在、滞納金額が 50 万円以上の滞納者 10 名のうち 9 名が旧春野町の滞納者となっている。なお、旧春野町分の 9 件の滞納の内 4 件は調停が成立、1 件は調停不調後訴訟により和解、1 件は退去済みである。また高知市分の 1 件は調停が成立している。未だ調定手続を開始していない旧春野町の 3 件についても早急に調停の申立を行い滞納債権の回収を図るとともに、市営住宅の健全な運営を実現すべきである。

平成20年9月現在の滞納金50万円以上の滞納者の滞納状況

滞納者	調停	退去	滞納月数	滞納金額	うち過年度分	
A	成立		147	1,208,900	1,156,100	旧春野
B			68	578,500	578,500	旧春野
C		退去	124	1,146,600	1,146,600	旧春野
D	不調		93	822,900	792,000	旧春野
E			107	724,600	724,600	旧春野
F	成立		78	821,350	804,050	旧春野
G			79	896,540	834,140	旧春野
H	成立		69	675,390	622,590	旧春野
I	成立		112	953,740	920,700	旧春野
J	成立		73	629,380	614,580	高知市

(3) 調停対象者の選定について

高知市住宅課では、課内の内部的な申し合わせで滞納金額が10万円以上又は滞納月数が6月以上の滞納者のうち、悪質と認められるものについては、調停の申立を行うことになっている。下表は過去15年間の民事調停実績である。

民事調停の実績

年 度	民事調停				年 度	民事調停			
	申立	取下	不調	成立		申立	取下	不調	成立
H5	17	1	3	13	H12	55	16	0	39
H6	18	5	0	13	H13	17	1	1	15
H7	19	3	1	15	H14	35	7	1	27
H8	72	11	7	54	H15	67	12	3	52
H9	35	4	1	30	H16	66	10	1	55
H10	49	11	2	36	H17	93	2	6	85
H11	29	9	0	20	H18	60	1	3	56
					H19	45	0	6	39

平成20年12月末時点において、滞納金額が10万円以上又は滞納月数が6月以上の滞納者のうち悪質と認められないとして調停の申立を見合わせているものが79名いるが、このうち滞納金額及び滞納月数の多いものから20名を抽出し個別に確認した。

下表「滞納者別滞納状況一覧表」は、抽出した20名の滞納月数・滞納金額・滞納状況を記載したものであり、「滞納者別分納誓約一覧表」は、抽出した20名のうち滞納金額30万円以上のもの7名について、分納誓約の詳細を記載したものである。

滞納者別滞納状況一覧表

滞納者	滞納月数	滞納金額	滞納状況
①	12	152,200	現年家賃及び分納金額ともに12、1月分が滞っており、これ以上滞る場合は調停の予定である。
②	13	153,280	現年家賃は1月分、分納金額は10、1月分が滞っており、これ以上滞る場合は調停の予定である。
③	8	153,500	現年家賃は適正に納付され、分納金額についても遅れながらではあるが履行中である。
④	12	185,810	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額については履行中である。
⑤	18	198,240	現年家賃は適正に納付され、分納金額についても遅れながらではあるが履行中である。
⑥	6	198,300	現年家賃及び分納金額ともに履行中である。
⑦	22	236,700	現年家賃及び分納金額ともに履行中である。
⑧	40	240,000	別記①参照
⑨	19	240,130	別記②参照
⑩	28	252,300	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額については履行中である。
⑪	27	258,000	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額についても遅れながらではあるが履行中である。
⑫	29	266,300	現年家賃及び分納金額ともに履行中である。
⑬	13	323,030	現年家賃は適正に納付され、分納金額についても遅れながらではあるが履行中である。
⑭	32	343,700	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額については履行中である。
⑮	8	412,470	別記③参照
⑯	38	419,400	現年家賃及び分納金額ともに履行中である。
⑰	55	468,200	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額については履行中である。
⑱	47	488,700	現年家賃及び分納金額ともに履行中である。
⑲	68	578,500	別記④参照
⑳	106	719,600	現年家賃は生保による委任払いであり、分納金額についても遅れながらではあるが履行中である。

滞納者別分納誓約一覧表

滞納者	分納誓約	支払総額※2	分割金額	分割回数	最終支払期限	適用
		26,600	2,000	14回	H21.12.28	
⑭	H20.10.14	(352,900)	(2,000)	(177回)	(H35.6.30)	※1
⑮	H20.12.1	389,320	5,000	78回	H27.6.1	別記③参照
⑯	H20.4.24	441,300	4,000	111回	H29.6.30	
⑰	H20.10.23	476,700	3,000	159回	H34.2.4	
		77,000	7,000	11回	H21.3.31	
⑱	H20.6.3	(543,100)	(7,000)	(78回)	(H26.10.31)	※1
		91,500	6,100	15回	H21.7.31	別記④参照
⑲	H20.2.22	(603,600)	(6,100)	(99回)	(H28.7.31)	※1
⑳	H20.11.4	735,300	5,000	148回	H33.3.4	

※1 これらの者は、年度ごとに分割金額を変更するため支払総額の一部しか分納計画書を作成していない。()は仮に現在の分割金額により計算した場合の分割回数及び最

終支払期限である。

※2 支払総額は、住宅使用料・督促手数料・延滞金の合計額である。

① 早急に調停手続に入るべきものについて

滞納者⑧に対する滞納金額 240,000 円は、旧春野町との合併により引き継いだものであり、発生年度から 10 年以上(平成 6 年度から平成 9 年度に発生)も経過している。平成 20 年 3 月に同年 8 月から分納する旨誓約したが、一切入金がない状態である。平成 21 年 2 月 9 日においても、調停の申立について検討されていない。早急に調停手続にはいるべきである。

② 再度分納誓約をさせているものについて

滞納者⑨は、平成 11 年 1 月分から平成 18 年 5 月分までの支払が滞っていたため、平成 18 年 7 月 20 日において、平成 18 年 5 月以前の住宅使用料 501,350 円、督促手数料 4,200 円、延滞金 312,470 円、合計 818,020 円を 36 回の分割(最終支払期限は平成 21 年 6 月 30 日)により納付することを誓約している。その後、平成 19 年 6 月から最終確認時(平成 21 年 2 月 9 日)までの間に 13 回、299,000 円の分納誓約分の納付が滞っている。住宅課は平成 21 年 1 月に新たに分納計画を立て、再度分納誓約をさせている。

住宅課は、現年家賃は適正に納付されており、分納家賃についても平成 19 年 6 月までは計画通り履行していたという理由により調停の申立は検討していない。しかしながら、過去において 7 年以上も滞納し、これについて分納を誓約したものについても 1 年以上滞納していることから平成 21 年 1 月において再度分納誓約をさせる決定に際し、むしろ調停の申立について検討する必要があったと思われる。今後新たな分納の誓約が適正に履行されない場合には、即刻調停の申立をすべきである。

③ 本人に滞納の事実を知らせていないものについて

滞納者⑩に対する滞納金額 412,470 円については、滞納者⑩の配偶者から本人及び保証人には滞納の事実を報告しないでほしいと依頼された経緯があり、担当者は配偶者のみと交渉してきた。そのため滞納者⑩本人は滞納の事実を知らされていない。

結果として、滞納が数ヶ月続き滞納金額も高額となったことから、平成 20 年 12 月 1 日に延滞金及び督促手数料を含め月額 5,000 円の 78 回払いにより配偶者と分納誓約をしているが、これについても滞納者⑩本人には連絡され

ていない。

本人に滞納の事実を知らせることなく処理しようとするのは、事情の如何に係わらず明らかに誤った事務処理といわなければならない。さらに一連の事務処理が担当者のみ判断で行われており、所属長には報告されていない。極めて不適切な事務処理といわざるを得ない。即刻、適切な状態に改めなければならない。

④ 不正同居者のいる滞納者について

滞納者⑱に対する滞納金額 578,500 円は、旧春野町との合併により引き継いだものであり、平成 20 年 2 月 22 日において、同年 5 月から分割により納付することを誓約している。誓約後、平成 20 年 5、6 月分の分納金額が入金されたのみでその後は一切納付されていないが、調停の申立も行われていない。

一方、同住宅には息子夫婦の世帯(6人世帯)が旧春野町時代から不正に同居しており、合併により高知市住宅課が引き継いだ時点で、収納推進係はこの事実を把握していたにもかかわらず、不正入居の担当である管理係にも報告されていなかった。

本件入居者は、明らかな明渡請求の対象である。市は、福祉面も考慮しながら、いかなる措置をとるのか、またとらないのか明確な意思決定する必要がある。

その上で、滞納金額については、同居の承認及び入居の継承の承認時に公営住宅法施行規則第 10 条及び第 11 条の規定を考慮しながら、早急な完納の指導をする必要がある。

また、不正入居の情報が課内で有効に共有できなかったことについては、原因を検討し改善を図るべきである。

(4) 明渡請求の実施状況について

高知市営住宅条例第 45 条では、市長は(1)不正の行為によって入居したとき。(2)使用料を 3 月以上滞納したとき。(3)市営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。(4)正当な事由によらないで 15 日以上市営住宅を使用しないとき。等一定の事由に該当する場合には市営住宅の明渡しを請求することができることとなっている。

一方、高知市では、滞納整理事務について規定を何ら定めていないため、住宅課内の内部的な申し合わせにより、調停が不調に終わった場合又は調停の成

立により分納を誓約した滞納者のうち、分納家賃若しくは現年家賃を3月以上滞納した場合には、その滞納者に対し明渡通知を送達することとしている。

しかし、実際の明渡請求は担当者レベルの判断で行われており、条件に該当している入居者すべてに同一の手続きが取られているわけではない。当然に、条件に該当しているにも係わらず明渡請求をしないことについて上司の決裁は受けていない。そのため担当者により判断にバラツキが生じる可能性があり結果公平性が保たれない可能性がある。

これは、高知市に、滞納整理事務について明文の規定がないため生じた事態である。担当者レベルの解釈で事務処理の統一性が損なわれることのないよう早急に滞納整理事務処理要綱等を整備すべきである。

(5) 強制執行対象者の選定について

平成17年度から平成19年度までの間に明渡請求の結果、強制執行された12件すべてについて、明渡通知送達後、強制執行に至った経緯及び退去後の状況等を住宅課における滞納発生後の入居者との交渉経過を記載した記録等により確認した。その結果、平成17年度に強制執行された1件を除いては、別に居住場所があるもの、一定の収入があるにもかかわらず支払がないもの等、強制執行を宥恕する特段の事情は存在しない悪質なものであった。

しかしながら平成17年度に強制執行された1件については、強制執行に至った経緯は悪質であると認められるが、身内もおらず居住先も確保されないまま強制執行を行っていた。担当者の当時を振り返っての感想では、納付相談のやりとりや強制執行時の部屋の状況からみて、今にして思えば単独で正常な生活を営むことが困難な者であった可能性も推測され、当該退去者の退去後の生活について全くフォローもできておらず、当然に現在の生活状況は一切把握できていないことについて悔いが残っているとのことであった。

国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを使命としている公営住宅制度であることを考慮すれば、強制執行後の退去者の生活環境には十分な配慮がなされるべきであり、状況に応じたきめ細かい対応が求められる。

(6) 分納誓約及び許可手続について

高知市住宅課では、滞納金額の一括支払が困難な滞納者に対し分納により納付することを認めている。実務上は、各担当者が滞納者の生活状況等により分納金額を決定し、住宅システムに必要事項を入力し分納明細書を作成して分納管理を行っている。

しかし分納の誓約及び許可手続は具体的に定められておらず、課内の担当者間で、口頭で引き継がれている手続であり、分納申請、条件提示、分納許可等の一連の作業に際し公式に作成される書類は何もない。

分納に際してのほとんどの手続は、滞納者と担当者間で電話等のやりとりだけで決定されており、わずかに分納誓約の際支払計画・滞納理由・滞納金額等を記載した「支払計画書」が提出されているものがあるにすぎない。なお、住宅課ではこの支払計画書を分納誓約書に準ずる書類として取り扱っている。

分納は、法令等に規定されているわけではなく、納付方法の特例として住宅課の判断でやむを得ず許可しているものである。後述の延滞金の計算にも影響を与える手続であり、口頭でかつ担当者の判断のみでこれを行うことは、判断の公平性や継続性の面から適正な事務処理を阻害する可能性がある。少なくとも、分納申請から承認に至る書類を整備するとともに、判断のガイドライン等を作成し公平性を担保するとともに、課長ないし課長補佐の決裁を受けるよう制度を改めるべきである。

(7) 督促手数料及び延滞金について

高知市手数料並びに延滞金条例(以下「延滞金条例」という。)では、使用料を納期限内に完納しない者があるときは、市長は遅くとも納期限後 20 日以内に督促状を発しなければならないこととなっており、督促状を発した場合においては 100 円の督促手数料を徴収することとなっている。また、徴収金については督促状を発した場合においては、当該徴収金の納期限の翌日からその徴収金完納の日までの日数によって計算した金額に相当する延滞金額を徴収することとなっている。過去 5 年間に徴収した住宅使用料の滞納金額にかかる督促手数料及び延滞金の実績は次の通りである。

過去 5 年間の督促手数料及び延滞金の実績 (単位：円)

年度	督促手数料	延滞金
平成 15 年度	722,150	2,447,830
平成 16 年度	643,820	4,435,280
平成 17 年度	682,950	4,772,953
平成 18 年度	684,650	4,208,742
平成 19 年度	677,400	4,191,850

① 督促手数料の徴収開始日及び延滞金の発生について

納期限までに納付されなかった住宅使用料に対し督促状を発した場合には、

督促手数料及び延滞金が発生することとなることは前述のとおりである。しかし、住宅課においては「納期限等一覧表」に記載された毎月 20 日前後に定められている督促手数料徴収開始日を基準日として、督促手数料及び延滞金の徴収を発生させており、督促状を発しても同表に記載されている督促手数料徴収開始日までに納入された場合には、督促手数料及び延滞金の徴収を行っていない。

「納期限等一覧表」は住宅使用料のみならず固定資産税・国保料等に係る督促手数料及び延滞金を計算する場合において、その基礎となる起算日を明確にし、事務手続を簡素化するために作成されたものである。しかし、高知市の延滞金条例において督促状は遅くとも納期限後 20 日以内に発しなければならないと定められているだけであり、督促手数料及び延滞金の徴収開始日を納期限の翌月 20 日と定めているわけではない。

条例によれば督促手数料徴収開始日は督促状を発した日である。市が作成した「納期限等一覧表」に記載されている督促手数料徴収開始日は条例の規定を誤って解釈したものであり、それに従った住宅課の督促手数料及び延滞金の徴収事務は条例に従ったものといえない。早急に取扱を改める必要がある。

なお、高知市税務管理課においては条例に従い、平成 20 年度から督促状を発したものについてはすべて督促手数料及び延滞金を徴収しており、住宅課とは異なった手続になっている。高知市において督促手数料及び延滞金の徴収事務が統一的になされていないのは不適切な事務処理といわざるを得ない。早急に関係各部署で協議し手続を統一すべきである。

② 分納誓約による延滞金の減免の取扱について

高知市住宅課では住宅使用料の滞納金額について分納誓約をした場合には、誓約した時点でそれまでの督促手数料及び延滞金を計算し滞納金額と合計して分納金額を決定している。これにより延滞金の計算は誓約時点で停止され、それ以後は分納金額が遅滞しても延滞金は発生させていない。高知市手数料並びに延滞金条例第 7 条第 4 項においては、「市長は、特別の事由があると認める者については、延滞金を減免することができる。」旨定められており、住宅課ではこの規定を根拠に、分納誓約時から徴収金支払日までの期間に対応する延滞金を減免している。

分納に関する規定や手続の不備は、先に指摘しているが、条例の減免規定は特別の事由があると認める者について減免を認めている。分納誓約したも

のに一律延滞金を免除しているのは、あまりにも安易な取扱といわれても致し方ない。またこの減免は、課長の決裁を経ず、ほとんどが口頭により行われている。

この際、分納誓約後の再滞納に対する取扱も含めて分納誓約に伴う延滞金の取扱に関する規定の整備を行うべきである。

(8) 不納欠損処分について

住宅課における住宅使用料の過去 5 年間の不納欠損処分量の状況は次のとおりである。

過去 5 年間の不納欠損処分量

	件数	金額
平成 15 年度	59 件	3,128,940 円
平成 16 年度	55 件	4,933,330 円
平成 17 年度	80 件	9,038,861 円
平成 18 年度	89 件	9,581,920 円
平成 19 年度	43 件	3,898,100 円

① 不納欠損処分の手続について

住宅課は、不納欠損処分に際し、まず市営住宅システムで管理している滞納者データの中から、民法第 169 条の定期給付債権の時効期間である 5 年以上経過したもの又は民法第 174 条の 2 の調停等の民事訴訟手続で確定した債権の時効期間である 10 年以上経過したものを抽出している。

各担当者はその抽出したものの中から、既に退去した者のうち死亡若しくは行方不明により徴収が不可能であるもの、生活保護受給者で過年度の滞納金額の支払いが困難であるもの等納入の可能性の有無を個別に判断して処理対象者を選定している。

② 徴収不納処理の根拠について

公営住宅の使用関係については、借地借家法が一般法として適用されるとするのが判例(最高裁判決 S59.12.13)である。そのため、住宅使用料の時効についても地方自治法第 236 条によるのではなく、民法第 169 条の定期給付債権に係る 5 年が適用される。なお、法的措置対象者については民法第 174 条の 2 を適用し確定判決のときから 10 年を時効とする。また、時効による債権の消滅は、当該時効期間が経過しただけでは消滅せず、債務者からの時

効の援用があって当該債権が消滅することとなる。

ところで、高知市住宅課における住宅使用料の不納欠損処分の決裁書類である起案紙を確認したところ、過去5年分すべてにおいて欠損理由は「時効による」と記載されていた。しかしながら、実際には滞納者からの時効の援用はなく、対象債権の時効期限が経過したことをもって時効の援用があったものとみなして不納欠損処分している。したがって、欠損理由を「時効による」というのは不適切であり、徴収不納理由を正確に記載すべきである。

③ 不納欠損処分の手続の条例化について

地方自治法第96条第1項第10号は、地方自治体の権利放棄に関し「法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄した場合には議会は議決しなければならない。」と規定している。一方、高知市における不納欠損処分の手続については、高知市会計規則第28条において「市税等の未収金で欠損処分に付するものがあるときは、収支命令者は、会計管理者に対し不納欠損処分の通知をしなければならない。」と定められているのみで、これ以上詳細な規則等はない。

時効期間が経過した住宅使用料に対して滞納者からの時効の援用がない場合、当然に債権は消滅していない。このため、条例によらない不納欠損処分は、権利放棄として議会の議決を要する可能性が大きい。

実質的に回収の可能性のない債権について、煩雑な手続を経て議会で議決したり、不正確な法的根拠で不納欠損処分したりすることは経済性や合規性の観点から適正な事務処理とは認めがたい。

地方自治法第236条による時効により不納欠損処分できない債権については、条例に定めることで不納欠損処分の根拠や手続を明確にし適正な債権管理が行えるよう整備すべきである。

V. 維持管理に関する事項

1. 空き家修繕について

(1) 空き家修繕から入居までのフロー

退去によって生じた空き家の修繕は、修繕が完了してから入居までの間隔が可能なかぎり空かないよう年3回の募集時期に合わせて行われている。

平成20年度に行われた第1回目の空き家修繕から入居までのフローを例に示せば4月上旬から7月末までの4ヶ月をかけて下記のスケジュールで行われている。

- ① 修繕空き家候補の選定
4月上旬に空き家一覧表から課内会議により調査委託する空き家を決定する。
- ② 現地調査
課内会議により決定された空き家について、調査委託する業者を入札により決定し、4月下旬から5月下旬までの間で現地調査を実施、修繕費の積算業務を行う。
- ③ 工事設計、実施
工事は小規模工事により行っており、6月中旬に工事見積合わせをし、7月中旬に工事完成、7月末までに検査が完了する。
- ④ 入居
第1回募集結果に基づき9月1日付で入居開始。

(2) 空き家修繕実績

下記の表は過去5年間の修繕戸数と金額、平均1戸当たり修繕費を表したものである。この表によれば、修繕費の額は年々上昇しており、平成19年度では、平成16年度の約1.8倍の修繕費となっている。修繕費が上昇している理由について、平成16年度と平成20年度の修繕費を比較すると、平成20年度では第2回目までの83戸の修繕で、既に平成16年度の93戸の修繕費を上回っており、1戸当たりの修繕費が上昇していることが修繕費を押し上げる原因となっていることが明らかであり、1戸当たりの修繕費は、平成16年度には46万円であったものが、平成19年度、平成20年度ともに1戸当たりの修繕費が70万円を超えている。1戸当たりの修繕費が高額となっている理由について、住宅課によれば、市営住宅は老朽化したものが多く、さらに入居期間が長期であるため修繕箇所が多くなること、また、敷金も民間と異なり安価であり、入居者によっては、乱暴な使用事例が見られることから民間賃貸住宅の修繕費と比較して高額になると考えられるとの回答であった。

入居者に対し市営住宅は公共財産であり良識を持った使用が求められていることを重ねて広報し、市財政に無用の負担が生じないよう啓蒙活動を推進する必要がある。

年度	修繕戸数	修繕費	戸当たり修繕費
平成16年度	93戸	42,840,069	460,645

平成 17 年度	94 戸	58,850,400	626,068
平成 18 年度	129 戸	77,107,800	597,734
平成 19 年度	109 戸	79,521,750	729,557
平成 20 年度※	83 戸	58,687,053	707,072

※平成 20 年度は第 2 回目の修繕までの合計

(3) 需要を見極めた上で空き家修繕すべきものについて

平成 19 年度の第 1 回空き家修繕と、修繕した住宅の募集時期を確認したところ、長浜原市営住宅 39 号及び 51 号は、平成 19 年度の第 1 回空き家補修で合わせて 1,268,400 円の費用をかけて修繕をしたにもかかわらず、平成 19 年度においては一度も募集にかけず、平成 20 年度に入ってから募集にかけていた。また、長浜原市営住宅 39 号は、平成 20 年度の 3 回の募集全てに出したが、いまだ応募者がなく、長浜原市営住宅 51 号は、平成 20 年度の募集全てに出して 3 回目ようやく応募者が 1 名あった状態であった。

この長浜原市営住宅は、平成 19 年 4 月時点で 39 号、51 号以外にも、5 戸のストックがあり、このなかには、平成 17 年 3 月に修繕した住宅が 2 年間にわたって次の入居者がいないままストックに残っているものもある等、他の空き家に優先してこの住宅を修繕する必要性があったのか非常に疑問である。

修繕してから入居までの期間があれば、その期間に劣化や損耗が生じることにより再度修繕する必要性が生じる場合もあり、空き家修繕に当たっては、需要を見極めた上で実施すべきである。

(4) 退去時の修繕負担について

平成 19 年度の空き家修繕工事の内容を確認したところ、畳の表替え及びフスマの張り替えを行っているものがあつた。

高知市では、入居者が退去しようとする場合には、畳の表替え及びフスマの張り替え、ガラスや網戸等の消耗部材の修理を入居者負担で行うこととしており、それ以外の住宅の修繕については、入居者の過失による破損であっても造作をかえるほどのものでない限り入居者に負担を求めている。

なお、平成 18 年度までは、改良住宅の入居者のうち平成 13 年度までに入居した者については退去時の畳表替え及びフスマの張り替えは免除されていたが、平成 19 年度以降に退去する場合には全ての退去者が畳の表替え及びフスマの張り替えを実施しなければならないことになっている。

そこで、平成 19 年度に行った空き家修繕工事のなかで、入居者が退去時に自己負担で畳の表替え及びフスマの張り替えをしているものを、市住空家確認調査表から確認した結果が、下記の表である。

	件数	割合	修繕費※	1戸当たり修繕費	
19年度の空き家修繕工事のうち、入居者負担で修繕していたもの	52	100%	25,839,022	496,904	
上記のうち、市が再修繕したもの	畳表替等	25	48%	1,930,940	77,237.60
	フスマ張り替え	11	21%	119,290	10,844.50

※ 修繕費は設計金額による直接経費のみを表示しており、共通経費及び消費税は含んでいない。

これによれば、入居者負担で畳の表替え及びフスマの張り替えをしているものは全工事 110 件中 52 件あり、このうち、高知市が行った空き家修繕工事で畳の表替えの全部又は一部を再度行ったり、畳自体を取り替えているものが 25 件で、フスマの全部又は一部の張り替えを行っているものは 11 件あった。割合では入居者負担で修繕したもののうち、畳が 48%、フスマが 21%何らかの理由でその全部又は一部の再修繕を行っていることとなる。

金額では、設計金額ベースであるが畳の表替えが 1,930,940 円で、1 件当たり平均 77,237.6 円となり、フスマの張り替えが 119,290 円で 1 件当たり平均 10,844.5 円の費用を要している。

再度修繕している理由は、畳の表替えをしても、入居者が退去してから修繕までに間隔が空いてしまったために畳が日焼けをしてしまい再度行ったものや、畳の表替えをしても、畳床が傷んでいたために畳そのものを取り替える必要が生じたもの等によるとのことである。

① 効率的な修繕負担について

畳及びフスマの修繕を入居者負担で実施している住宅のうち、畳の修繕については約 5 割、フスマの修繕については約 2 割の再修繕を行っていることは非常に効率が悪く、経済的でない。より効率的な修繕負担のあり方について検討されたい。

このことについて、住宅課としても認識しており、現在の、畳の表替え及びフスマの張り替えを、入居者自らが退去時に業者に発注し、修繕費を支払う方法から、この修繕費相当額を現金で徴収することはできないか検討中である。

② 畳、フスマの修繕免除について

生活保護等を理由に退去時の入居者負担を免除している事例があり、このことについて、高知市では、何の基準もなく、決裁も行っていなかった。

平成 19 年度末からは、市営住宅修繕免除申請書を作成し、生活保護世帯や独居で死亡した場合などを対象に、退去時の修繕の免除をし、敷金を修繕に充当するという取扱いを行っているが、この場合においても決裁は取っていない。

通常であれば当然に入居者が負担すべきものについて免除するのであるから、意思決定過程を明確にすべきである。

2. 維持管理契約について

(1) 公園・遊園施設保守点検業務委託契約について

高知市は、(社)日本公園施設業協会と公園・遊園施設保守点検業務委託契約(期間 H19.10.1~H19.12.31、委託金額 346,500 円)を締結し、市営住宅等団地内の遊具他一般的な設備について保守点検業務を行っている。これは、平成 16 年 4 月 2 日に高槻市で公園遊具による人身事故が発生し、同年 4 月 5 日付国土交通省住宅局総務課長通知及び住宅総合整備課長通知により市町村所管公営改良住宅等の公共住宅敷地内の遊具について安全点検及び安全確保のための必要な対策を行うよう通知を受けたため平成 16 年度から実施しているものである。

この保守点検業務委託については是正改善すべき事項は次のとおりであるが、前例踏襲的な安易で杜撰な契約事務は厳に慎むべきである。

① 見積書の徴取について

当該業務委託契約の随意契約理由によると、国土交通省の「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に合致した業者は唯一(社)日本公園施設業協会であるとしてこの 1 社からの見積りによっている。

しかしながら、同協会は「JPFA・ハンドブック 公園施設の安全管理」(H11.11.1 発行)を作成しているだけで、これに基づいた仕様書を作成することによってこの業務は遂行できることから 1 社見積りの合理的な理由とはならない。

実際の保守点検業務は、ただ仕様書及びその定期点検表に基づいて点検すればよく、敢えてこの協会に限る必要はないので実際に点検実施できる 2 社以上から見積を取るべきである。

② 実施箇所の契約書への記載について

当該業務委託契約書の仕様書によると、実施箇所及び保守点検遊具・設備は、比島町北市営住宅ほか 18 公園・遊園及びこれら公園等のブランコ、滑り台、シーソー、ジャングルジム及び鉄棒等の遊具等ほか一般的設備として

いる。
しかしながら、これ以上の具体的な団地及び公園等は、契約書では全く記載されておらず、住宅団地等実施対象箇所及び実施対象遊具が特定されていない契約書であることから適正でない。

保守点検業務委託契約における実施対象箇所及び実施対象遊具・設備の特定は当該契約において業務の内容とともに設計積算においても重要な要素であることから実施対象の住宅団地・公園・遊具等については一覧表等で明記し、契約書に添付すべきである。

③ 実際に保守点検を行う業者と契約をすべきものについて

当該業務委託契約は、「乙(受託者)は、業務の全部若しくは一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲(市)の承諾を得た場合は、この限りでない。」(第 7 条)と再委託等の禁止をしている。

しかしながら、このことについて特段あらかじめ書面による承認がないにもかかわらず、各定期点検表(結果報告)の記載をみると、定期点検をしたのは、全て「溝渕林産興業株式会社」と記載され、報告されている。即ち、受託業者の(社)日本公園施設業協会は、契約を締結したのみで実際の点検業務は行っておらず、当該業務を溝渕林産興業(株)へいわゆる“丸投げ”をしているのは適正でない。

このように“丸投げ”のような再委託を安易に許容すると経費は嵩み、責任の所在も不明確になることなどから実際の定期点検業者と契約を締結すべきである。

④ 点検結果に伴う修繕等の対応処置について把握すべきものについて

当該業務委託契約の上では実施箇所等は明記されていない。一応、市で作成した公園遊具一覧表(H19.9.20)と点検結果一覧表(H20.1.8)を比較すると、ベンチ、車止め、水飲み場、丸太ステップは市の点検対象ではないが、対象として実施させているものがそれぞれ 37、32、1、1 件あり、その結果使用中止となっているものもある。

また、市の点検対象となっているもののうち、ブランコのないもの3件、取り外しているもの1件、テーブルセットのなくなっているもの1件、滑り台の台数が多いもの1件(1台→2台)、名称の異なる設備(シェルター1→パーゴラ1)が点検結果で判明している。さらに、点検の結果、物的ハザードの程度等から総合判定D(=主要部材等に異常があり、大規模な修繕又は廃棄し更新が必要(使用禁止とする。))と判断される遊具がテーブルセット、シーソー、ベンチ、滑り台等10件もある。

しかしながら、平成16年度から実施しているにもかかわらず当該遊具等について点検対象が十分に把握されず、また、点検の結果について修繕又は廃棄等に関する対応措置が十分把握されていないのは適切でない。

公営住宅等の公共敷地内の遊具について安全点検及び安全確保のための保守点検であることから点検結果に伴う修繕等の対応処置については、それぞれ個々の点検結果と対比して把握しておくべきである。

(2) エレベーターの保守業務委託について

高知市は、市営の高層住宅に設置しているエレベーターについて特命随意契約によって、次のとおり、それぞれ保守業務委託契約(12件、総計22,773,240円)を締結している。いずれも契約期間は平成19年4月1日から同20年3月31日までの1年間の契約である。

平成19年度エレベーター保守業務委託契約調べ

エレベーター保守業務委託契約の住宅団地	契約対象の台数	契約金額	受託業者
新田町市営住宅(5階)	3台	1,769,040円	三精輸送機(株)
百石町市営住宅(10階)	2台	1,890,000円	三菱電機ビルテクノサービス(株) 四国支社
比島町市営住宅(10階)	1台	844,200円	フジテック(株) 四国支社
北竹島町市営住宅1・2号棟(11階)	*4台	4,032,000円	日本オーチス・エレベーター(四国支社)
鴨部市営住宅(10階)	2台	2,028,600円	(株) 日立ビルシステム 四国支社
栄田町コミュニティ住宅1・2号棟(5階)	2台	1,764,000円	(株) 日立ビルシステム 四国支社
鏡川市営住宅北・南棟(6・4階)	2台	1,688,400円	(株) 日立ビルシステム 四国支社
潮江第三コミュニティ住宅(5階)	1台	819,000円	(株) 日立ビルシステム 四国支社
昭和町コミュニティ住宅(7階)	2台	2,285,640円	東芝エレベーター(株) 四国支店
潮江第一コミュニティ住宅(4階)	1台	1,086,120円	東芝エレベーター(株) 四国支店
潮江第二コミュニティ住宅(7階)	2台	2,285,640円	東芝エレベーター(株) 四国支店
若草町西市営住宅(9階)	*2台	2,280,600円	東芝エレベーター(株) 四国支店
計	24台	22,773,240円	—

(注)：*印はエレベーターに付随して防犯カメラ等が設置されているものである。

ところで、その特命理由は、委託業務名(対象のエレベーター)、業者名を除き、全て同じで、主として、①メーカー独自の設置方法、保守マニュアルを有し、緊急時の対応が適当であること、②業者負担で遠隔監視装置を設置し業者が代わるとその費用負担が発生すること、③エレベーター稼動当初から保守業務を行っていること、を挙げている。

しかしながら、独自の設置方法・保守マニュアルがあるとしても特許によるものではなく、その他保守管理を行うべき業者がないとは限らない。また、遠隔監視装置を業者が負担しているとしながら仕様書では当該装置により非常の体制をとることを義務付けていることからみて当然に委託費用に含まれており、その理由にはならない。さらに、稼動当初から保守業務を行っているということは、取りも直さず他の業者に契約の機会を与えなかったことであるため理由としては不十分であり、合理的な随意契約の理由とは認め難い。

一方、住宅課における指名競争入札による委託契約(4件)の平均落札率は、66.02%(9,324,000円/14,123,680円)であり、相当な競争性も発揮され、その経済効果もあることから特命による随意契約はなお一層の不公平を招来することとなる。

最近、公営住宅においてエレベーター故障による死亡事故が発生し、慎重に取り扱うことは勿論であるが、公平の観点からその他の業者についても十分な調査を行い、より競争性を発揮できるよう契約方法を検討する必要がある。

また、これらの契約は長期継続契約とはなっていないが、特段、年度によって保守点検業務に変化はないことから遠隔監視装置等の耐用年数を参考にして長期継続契約についても検討し、事務の簡素化に努める必要がある。

(3) 競争入札の方法を検討・改善すべきもの

高知市は、指名競争入札により(有)よさこい建物管理他6社とそれぞれ市営住宅受水槽及び高架水槽清掃業務委託(契約額総額5,908,350円、期間H19.8.30～H19.11.30)を締結している。

この指名競争入札は、当該入札に25社が指名され、これら市営住宅をAブロックからGブロックの7分割して行われている。入札は、Aブロックから順番に行われ、それぞれのブロックで落札したものは次のブロックには参加できない。すなわち、入札辞退者がいない限り、入札参加者は25社から始まりGブロックは19社で終わる。

AブロックからGブロックまでの入札状況は次のとおりである。

ブロック	予定価格A (税抜)	落札額B (税抜き)	落札率% (B/A)	契約額 (B×1.05)	契約業者
A	1,231,000	710,000	57.68	745,500	(有) よさこい建物管理
B	1,174,400	690,000	58.75	724,500	(株) ビル環境衛生管理
C	1,134,600	780,000	68.75	819,000	(株) 近藤工務店
D	1,136,300	780,000	67.64	819,000	四国パイプ工業 (株)
E	981,700	980,000	99.83	1,029,000	(株) 日東商事
F	987,400	987,000	99.96	1,036,350	(有) 大和興業
G	808,000	700,000	86.63	735,000	(有) 高坂設備清掃
計	7,453,400	5,627,000	75.5	5,908,350	—

しかしながら、予定価格と落札状況の関係についてみると、入札の順番が後になるに従って落札率が次第に高率となる傾向があり、25社の指名入札参加者を一堂に集め、委託内容が同じものをほぼ同じメンバーで7回に亘って入札に付することは必ずしも公平とは言い難い。

入札の回数を重ねる度に予定価格についてある程度予測が可能となり、また、入札参加者同士で接触する機会も増えることから、例えば、7ブロックから半分程度に集約化し、一斉に入札を実施する、など競争入札の方法を検討・改善すべきである。

(4) 調査点検結果と修繕とが対比して把握されていないものについて

高知市は、指名競争入札により(有)富士設器と市営住宅給排水設備等調査点検業務委託契約(契約額 1,120,350 円、期間 H19.5.1~H20.3.31)を締結している。

平成19年度給排水設備調査点検結果調べ

調査	住宅団地名	調査内容	調査結果(原因等)
5月	三ノ丸改良住宅他	外部給排水設備等調査	修繕必要(排水管亀裂漏水)
8月	六泉寺市営住宅	外部給排水施設調査	修繕必要(排水管亀裂漏水)
10月	東石立町市営住宅	受水槽調査	修繕必要(漏水6箇所)
	横浜市営住宅	外部排水管調査	修繕必要(漏水)
	土津市営住宅	外部排水管調査	修繕必要(量水器異状)
11月	大原北改良住宅他	外部給排水管調査点検	修繕必要(圧力計サイホンパイプ腐食)
12月	潮江第1改良住宅	漏水調査	調査必要(圧力計サイホンパイプ腐食)
	六泉寺市営住宅	漏水調査	給水管引替工事必要(修繕不能)
2月	土津北南住宅	外回り調査	修繕必要
	朝倉南横・鏡川市営住宅	外回り調査	修繕必要(排水管・雨樋漏水等)
	横浜市営住宅他2	外回り調査	修繕必要(ベランダ雑排水管破損、ひび割れ等)
3月	三城が森改良住宅	外部給排水設備等調査	修繕必要(排水管亀裂漏水)
	潮江豊田改良住宅3	外部給排水設備等調査	修繕必要(排水管亀裂漏水)
	筆山町市営住宅他3	外部給排水設備等調査	修繕必要

(注)：平成19年度調査点検業務報告書による。

その業務内容は、住宅課設置の水道メーター及び隔測カウンターの調査点検(検針等)等水道メーターの点検及び揚水ポンプの運転状態等給排水設備の調査点検を行い、不具合の早期発見に努めるための給排水設備の点検である。

調査点検結果は、次の表のとおり、それぞれの住宅団地において排水管亀裂

漏水、量水器異状及び圧力計サイホンパイプ腐食などによって給排水設備の修繕あるいは給水管引替えを必要とする事項が報告されている。修繕等が必要な場合は、その他の修繕も含めて別途修繕費で修繕等を実施している。

しかしながら、この調査点検委託は、市営住宅内の給排水設備について不具合の早期発見に努めるために行っているものであるが、単にその発見のみではなく、早期に修繕を行うなどこれら設備を正常に維持することにあることから調査点検結果に対する修繕改善状況が十分に把握されていないのは適切でない。

点検結果に対する修繕漏れ及び調査点検の重複等を避けるため点検結果に対する事後の把握には万全を期する必要がある。

(5) 市場価格を参考に適切な予定価格を作成すべきものについて

高知市は、指名競争入札により高知カジノン(株)と市営住宅消防用設備等点検業務委託契約(契約額 997,500 円、期間 H19. 9. 10～H20. 3. 31)を締結している。この委託契約をするに当たり、次のとおり、第 1 回の入札が不調となったため予定価格を変更して、再度、指名競争入札に付している。

実施回数	実施年月日	予定価格(税抜き)	指名入札参加者	入札回数	入札結果
1回	H19. 8. 23	570,000円	指名25社 (4社辞退)	2回目 (18社辞退) 3回目 (3社辞退)	入札不調 (不落)
2回	H19. 9. 10	1,086,280円	指名21社 (7社辞退)	1回目	落札価格 950,000円

これは、前年度の落札価格をそのまま予定価格(570,000 円)で決定し、それが入札不調(不落)に至り、改めて「対象項目を少し変える形」で予定価格(1,086,280 円)を作成せざるを得なかったことによるものである。この業務委託契約については過去の指名競争入札における落札価格は減少傾向にあり、この落札価格を踏まえて予定価格は決定され、したがって落札価格に比例して減額される傾向にあるが、今回もこれを踏襲したものと推測される。

しかしながら、初回の入札においては標準的な価格で予定価格を積算することは困難であるとして前年度の落札価格をもって予定価格(570,000 円)とし、また、再度入札に付するため非常用の照明装置定期点検業務を加えて約 2 倍の額で予定価格(1,086,280 円)を決定しているが、約 2 倍の額となる積算根拠は示されず、いずれの場合にも合理的な積算根拠に欠けることから適正でない。

また、高知県住宅供給公社に管理委託している若草町市営住宅 1 棟(55 戸)の消防用設備等点検経費については 180,600 円で積算されているが、当該業務委託契約はその他のほとんどの市営住宅を対象とするものであり、これと比較し

ても(点検対象市営住宅分が1住宅分の3倍強の予定価格)均衡を失うもので適切な予定価格とは言い難い。

市場価格を参考に標準的な積算基準を作成し、合理的な根拠に基づき適正で、かつ入札に耐えうる予定価格を作成すべきである。

なお、平成20年度は当該予定価格について再検討を行い、改善を図っている。

(6) 矛盾のない合理的な随意契約理由とすべきものについて

高知市は、富士通(株)高知支店と特命随意契約により市営住宅管理システムのホスト処理改修に関する業務委託契約(契約額1,527,750円、期間H20.1.4～H20.3.21)を締結している。これは、新市営住宅管理システム(C/S版)への変更に伴い、①納入通知、督促状等のホスト帳票及び土地評価額マスターにMC固定の路線単価振付等のホスト処理の改修作業、②C/S-ホスト間のOCR転送処理及び住基異動情報転送処理等の連携機能追加作業の業務を行うものである。

ところで、随意契約理由書では「本市のホストコンピュータ上で動作する市営管理システムのホスト処理改修に対応するための業務委託であり、同システムの開発者である同社が委託可能な唯一の業者である。」ことを理由に特命随意契約としている。

しかしながら、受託者の富士通(株)は、受託業務遂行に当り再委託承認申請書によりホスト処理改修作業等業務実施について(株)富士通四国システムズに再委託を行っており、委託可能な唯一の業者であるとして特命随意契約を締結していることと矛盾している。再委託先がある以上、委託可能な唯一の業者ではない。

随意契約は、地方自治法施行令(第167条の2第1項)で定める場合に該当するときに限りすることができ、とりわけ特命随意契約は本来例外中の例外の契約方法であるので当該方法を選択する場合には同施行令の該当条項を記載し、その随意契約理由を明記することとされていることから矛盾のない合理的な理由とすべきである。

また、再委託等の禁止において「ただし、あらかじめ書面により甲(市)の承諾を得た場合は、この限りでない。」とし、再委託を認めているが、当該契約の場合には再委託承認申請があっても「あらかじめ書面による承諾」はない。

契約者の双方が取り決めた契約内容の遂行に当り安易に流れることなく誠実に契約条項を遵守すべきである。

(7) 水道差水発生の原因の究明・改善を行うべきものについて

高知市(住宅課)は、「子メーターの合計額と親メーターとの間に差水量が生じたときは、特定計量器検定検査規則(省令)で規定する使用公差(4%)を超える水量について管理者は、所有者等に対して料金を請求することができる。」(共同住宅の水道各戸検針及び戸徴収取扱要綱第6条第2項)の規定に基づいて高知市水道局から請求された水道差水に係る水道料金及び下水道料金を負担(支出)している。

この規定に基づく差水量算出の計算例を示すと次のとおりである。

(親メーターの計量水量)	1,300 m ³
(子メーターの合計水量)	1,000 m ³ の場合
計算例	$1,300 \text{ m}^3 \times (100\% - 4\%) - 1,000 \text{ m}^3 = 248 \text{ m}^3$ (差水量)
この 248 m ³ の差水量に対して水道局が所有者等に差水料金を請求する。	

ところで、平成 17 年度から平成 19 年度の 3 ヶ年の差水による水道料金及び下水道使用料の支出についてみると、次のとおりである。

平成 17 年度	朝倉南横市営住宅他 6 団地	87,894 円
平成 18 年度	朝倉南横市営住宅他 5 団地	283,580 円
平成 19 年度	朝倉南横市営住宅他 4 団地	488,374 円

高知市が管理する市営住宅は、141 の団地(5,022 戸)があるが、この 3 年間に水道差水が発生している団地は 12 団地に過ぎない。このうち、半年以上に亘って継続して発生しているのは六泉寺市営住宅、朝倉南横市営住宅、小高坂三の丸改良住宅及び潮江第 3 コミュニティ住宅であり、とりわけ、朝倉南横市営住宅については 3 年間ほぼ毎回の徴収月(2 か月分)に水道差水に伴う水道料金が発生し続けており、また、小高坂三の丸改良住宅においても同様の傾向がある。

住宅課では小高坂三の丸改良住宅については、平均 30 cc/分程度の少量の漏水と思われ、原因を特定するための調査費用等の方が大きいと判断し差水として取扱をしている。

水道差水は、親メーターから各戸の子メーターまで、即ち受水タンクから各戸までの受水タンク及び給水管においての給水管等亀裂による漏水あるいは量水器異常等によって発生することが推測される。この受水タンク以下は、簡易水道として共同住宅の所有者である市に管理責任があることから市営住宅給排水設備調査点検業務委託契約において特に水道差水発生住宅団地には留意して原因究明を行うなど、その改善に努めるべきである。

なお、この水道料金及び下水道料金の支出伺書においてその根拠として「中高層公営住宅の水道戸別検針・料金収納取扱要綱」第 5 条第 1 項の規定に基づ

き住宅課で負担する、としているが、当該要綱は廃止され、平成 17 年 4 月 1 日から前述の新要綱が施行されている。根拠規定等は前例を踏襲することなく、その都度確認し、業務の執行に務めるべきである。

(8) 共同施設の使用等に係る共益費の取扱いを検討すべきものについて

高知市は、市営住宅において電気水道等の光熱水費及び塵芥処理費等の負担は勿論、その他共同施設、エレベーター、給水施設及び汚水処理施設の使用等に要する費用等についても、原則として入居者の負担とし(高知市住宅条例第 25 条第 1 号～第 4 号)、その運営管理も当該市営住宅住民に委ねることとしている。

ところで、汚水処理施設(合併浄化槽)の保守点検についてみると、次のとおり、高知市が特定の汚水処理施設について保守点検業務委託契約を締結し、保守点検業務を行っている。

平成20年度 合併浄化槽保守点検業務委託契約調べ

市営住宅団地	契約期間	契約金額	受託業者
朝倉南横市営住宅1・2棟	H20.4.1～H21.3.31	476,700円	(株) 寿工務店
朝倉南横市営住宅3・4棟	H20.4.1～H21.3.31	415,800円	日本加工(株)
北横改良住宅3-11号	H20.4.1～H21.3.31	47,250円	日本環境メンテナンス(株)
北横改良住宅34-37号	H20.4.1～H21.3.31	72,400円	(有) 西部企業
南横南改良住宅68-75号	H20.4.1～H21.3.31	130,000円	(有) 西部企業
長浜原市営住宅1-52号	H20.5.1～H21.4.30	420,000円	マルカ興業(有)
長浜原市営住宅53-76号			
長浜原市営住宅77-100号			
長浜原沖南住宅	H20.4.1～H21.3.31	283,500円	日本環境メンテナンス(株)
鏡岩市営住宅	H20.4.1～H21.3.31	258,400円	(有) 西部企業

これは、条例の一部改正(H19.4.1同条例25条に第2項追加)及びコンピュータシステムの導入などにより共益費を徴収できる体制が整い、平成19年度から一部の市営住宅団地で共用部分に係るもの及び共同施設の使用等に係るものについては例外的に高知市が共益費を徴収し(H19.4.1同条例施行規則第18条の2追加)、その管理に当たっているものである。

その例外的取扱理由をみると、①自治会が組織できない(長浜原)、②自治会が機能しない(源内山北)、③強い要望(朝倉南横)、④集金体制ができず市が負担(潮江第3改良、大原西改良)を挙げ、市が共益費の徴収を行うこととしている。平成20年度に住宅使用料と併せて共益費を徴収する住宅団地は、新たに鏡岩市営住宅外5団地を加えて12住宅団地である。

しかしながら、共益費の徴収において当該市営住宅住民が徴収する場合で滞納があればその自己責任となり、市の徴収の場合には市負担となることから公平な共益費の負担とは言い難く適切でない。また、市が共益費を徴収するこの

例外的取扱は、今後、その他の住宅団地にも必ず波及し、その増加が見込まれる。現在の前年度実績による共益費の負担額を年度ごとに計算(変更)する方法は、効率的な方法とは言えず、将来的には何れ破綻する可能性がある。

市営住宅住民が入居・占有する住宅部分の使用に係る費用は、当然に入居者の負担であるが、共用部分に係るもの及び共同施設の使用等に係るものについては、本来、市に管理責任があり、共益費等の取扱いによって住宅団地間等に不公平が生じないように、市が一律に共益費で徴収し、維持管理に当るべきである。

また、共益費の算定に当っては、共同施設の種別及び規格別等できる限り、定額制を採用し、共益費の算定事務の効率化・簡素化に努める必要がある。

(参考)

(高知市営住宅条例)

第 25 条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物、し尿及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設、エレベーター、給水施設及び汚水処理施設の使用等に要する費用
- (4) 前条第 1 項に規定するもの以外の市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

2 市長は、前項各号に掲げる費用のうち必要と認めるものを、規則の定めるところにより、入居者から徴収することができる。

(高知市営住宅条例施行規則)

第 18 条の 2 共益費は、条例第 25 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する費用のうち市営住宅の共用部分に係るもの及び共同施設の使用等に係るもの(入居者によって組織された自治会が負担するものは除く。)とする。

VI. 資産管理に関する事項

1. 市営住宅の供給数の数値目標について

高知市においては、住宅福祉の観点から整備すべき市営住宅の戸数について、数値目標として提示されることはなかった。この件について住宅課に確認したところ、公的にはそのような検討は一切行われていないとのことであり、市営住宅はいわば成り行きまかせの市営住宅経営になっている。

(1) 平成 15 年の住宅需要実態調査分析

平成 15 年の住宅需要実態調査による現在の住まいの状況は下表のとおりである。

(単位:世帯数)

	総計	世帯収入 200万円未満	単純計算 25%値
現在の住まい			
総計	148,567	32,662	37,141
持家	85,470	11,129	12,655
借家	63,097	21,533	24,486
民間賃貸住宅	51,932	18,630	21,185
一戸建	9,728	2,909	3,308
長屋建	4,200	2,302	2,618
共同住宅(トイレ有り)	37,484	13,126	14,926
共同住宅(トイレ無し)	377	293	333
共同住宅(トイレ不明)	143		0
県営賃貸住宅	6,387	2,487	2,828
公団公社等の賃貸住宅	986	146	166
給与住宅	3,792	270	307

改善の意向	世帯収入200万円未満		総計	
	持ち家	貸家	持ち家	貸家
総計	11,129	21,533	85,470	63,097
意向がある	733	4,246	12,138	15,331
家を新築する	34	198	856	1,303
家を購入する	207	392	1,362	3,560
家を借りる		3,302	56	8,695
家を建て替える	46	37	1,932	373
リフォーム	446	0	7,722	403
家を譲り受け又は同居する		237	101	749
家を建てるためさしあたり 土地だけ購入する		80	56	248
今の敷地を買い取る			53	0
意向がない	10,396	17,287	73,332	47,766
さしあたり考えていない	9,462	15,272	67,796	40,009
不明	934	2,015	5,536	7,757

この表の単純計算 25%値は、公営住宅の入居対象者の目安として総数の 25%を単純に計算したものである。単純計算 25%値と世帯収入 200 万円未満の数値を比較し、さらに平成 21 年度以降の入居収入基準の 2 人世帯の所得金額 2,276,000 円を考慮する時、若干低い数値を示してはいるが、以下世帯収入 200 万円未満の数値を一応の公営住宅の対象世帯と見なし分析を進めたい。

① 供給総戸数と世帯数

高知市の住宅戸数は平成 15 年時点で 165,050 戸、このうち居住世帯あり戸数が 142,120 戸、居住世帯なし戸数が 22,930 戸となっており、総戸数の 13.9%が空戸となっていることは、すでにふれているが、少なくとも住宅の供給戸数はすでに世帯数を 22,930 戸(13.9%)上回っていることを再確認しておきたい。

② 高知市内の公営住宅入居対象世帯数

高知市営住宅の供給戸数は平成20年4月現在で5,022戸である。また高知市内の県営住宅は2,107戸であり合わせて7,129戸の県市営住宅が供給されている。

一方、世帯収入200万円未満の民間貸家居住世帯は21,533世帯有る。行政サービスの公平性という観点からはこれらの世帯がすべて公営住宅への入居を希望すれば本来対応しなくてはならない課題である。新築の潮江団地の1戸あたりの単純平均建築費約1,200万円から計算すれば約2,594億円という高知市の一般会計の財政規模の約2倍という荒唐無稽としか言えない建築費が必要になる。現在住み替えを希望している民間貸家居住世帯3,302世帯をすべて公営住宅で受け入れるに要する費用は約396億円必要になる。

しかし、上記世帯がすべて公営住宅に入居を希望するという前提自体現実的とは言えないが、受益者を抽選で選択し、受益者と被受益者との間に格差を生じているという本来の福祉行政サービスの姿はかけ離れた現状も明確に認識する必要がある。

(2) 高知市の公営住宅供給数について

本項の冒頭で市営住宅はいわば成り行きまかせの市営住宅経営になっていると指摘したが、これは、高知市だけの問題ではなく国自体の方向の曖昧さによるところが大きい。現在の住宅政策のもとでは、高知市の市営住宅の供給数について目標数値を設定することは非常に困難であるとともにあまり意味のない作業であると思われる。しかし上記分析や、応募倍率の高さからみて需要に対し供給が著しく少ないということは明らかである。

現在の財政状態を考慮すれば市が、自ら住宅を建設して供給するということは現実的選択とは言えない。民間の住宅ストックの有効活用による借り上げ公営住宅を早期に導入するため、制度としての仕組み造りを検討すべきである。また、ストック更新の要請に対しては良質の居住ストックの形成という意味において、市が直接住宅を建設するのではなく、民間の住宅業者に市有財産である住宅用地を売却し、その上に建設した住宅の一部を市の財産にするといった方法も検討する必要がある。

2. 台帳管理について

公有財産台帳(建物台帳)と包括外部監査ヒアリング説明資料の公営住宅管理戸数一覧(以下、「監査資料」という。)を突合したところ、下記の点について差異が

生じていた。

(1) 建物台帳に記載があり、監査資料に記載がなかったものについて

下表は建物台帳に記載があり、監査資料に記載がなかったものの一覧である。

	施設名称	用途	所在地	棟コード	取得価格
1	丸池町南第3種市営住宅	便所	弥生町14	108200	—
2	〃	住宅	〃	108219	—
3	〃	住宅	〃	108227	—
4	〃	食堂・調理室	〃	108235	—
5	南宝永町第3種市営住宅	便所	南宝永町6-1	156833	—

① 丸池町南第3種市営住宅

1 から 4 の丸池町南第3種市営住宅は、戦災復興で建てられたと思われる建物で、一部払い下げ処理の後、未だ払い下げが完了せず市有のまま残っている建物である。建物自体现存しているため建物台帳に記載されている。しかし、現在市営住宅として管理は行っていないため監査資料には記載しなかったことにより差異が生じているものである。

払い下げ対象となった入居者は現在この住宅には居住していないらしく、認知症でもあるらしい。また、その親族も責任能力を有する者がいない状態であるらしいため、交渉を行うことができる状態であるかの確認もできていない。そして、住宅の一部の所有権がその入居者にあるが、どの部分が高知市の持分であるかも不明であるため取り壊しもできない状態である。

現時点では、全てがよく分からないという状態のまま結論を先送りしているため、まず事実関係を明確にしたうえで対応を検討すべきである。

② 南宝永町第3種市営住宅(便所)

5 の南宝永町第3種市営住宅(便所)は、戦災復興で建てられた当初便所のなかった市営住宅の共同便所として建築されたものである。便所自体が現存しているため建物台帳に記載されている。なお、戦災復興で建てられた市営住宅自体は、当時の入居者に払い下げをしているが、面積狭小で各戸に便所の新設が不可能なため、現在も払い下げ済み住宅の所有者が当該建物(共同便所)を使用している。

維持管理は住宅課が行っているが、住宅ではないため市営住宅としての設備から除外しており、監査資料と差異が生じたものである。

これらは共有で分割できなかったために、現在も高知市が管理しているとのことであるが、管理費用は市が負担している一方で使用料等一切使用者に負担させていないのは適切な管理状況とは言えず、市が管理し続ける理由が

明確でない。共同で使用している使用者から適切な使用料を徴収するか、共有で払い下げし管理を任せる等不自然な管理状態の解消を図るべきである。

なお、建物台帳上建設年月日がH24.04.01となっていた。これについては、詳しい建築年は不明であるが、建てられた経緯から推察すると昭和24年の誤りであると思われるとのことであり、建物台帳を修正する必要がある。

(2) 建物台帳と監査資料で記載が異なっていたものについて

下表は、建物台帳と監査資料で記載内容が異なっていたものの一覧である。

	施設名称	用途	所在地	棟コード	取得価格
1	北百石町改良市営住宅	物置・小屋	百石町2丁目18	108430	—
2	北百石町改良市営住宅	住宅	百石町2丁目18	18448	—
3	長浜吉田第2種市営住宅	住宅	長浜82	106739	6,542,223

① 北百石町改良市営住宅の種類について

建物台帳上、北百石町改良市営住宅は、監査資料では公営住宅となっていた。このことについて住宅課に確認したところ監査資料の公営住宅が正しく、建物台帳の改良住宅は誤りであるため、建物台帳を修正する必要がある。

② 長浜吉田第2種市営住宅の戸数について

建物台帳上、長浜吉田第2種市営住宅は17戸になっているが、監査資料では15戸となっている。このことについて住宅課に確認したところ監査資料の15戸が正しく、建物台帳の17戸は誤りであるため、建物台帳を修正する必要がある。

3. 火災保険の付保状況について

火災保険の加入状況を確認するために、建物台帳と建物総合損害共済委託予算見積参考資料(以下「共済台帳」という)を確認した。

その結果、公有財産台帳に登録されているにもかかわらず、火災保険が掛けられていないものはなかったが、下記の点について修正すべき事項がある。

(1) 建物台帳と共済台帳の差異について

比島町の自転車置場の取得価格が建物台帳上953,922千円となっているのに対し共済台帳では15,190千円となっていた。このことについて住宅課に確認したところ、建物台帳の記載が誤りであり、建物台帳を修正する必要がある。

(2) 工作物について

下表は共済台帳に記載されていた工作物の一覧である。

共済台帳に記載されていた工作物の一覧

	共済目的コード	施設名称	用途	共済責任額	共済基金分担金
1	571016-004	小石木改良	工作物	46 万円	69 円
2	571012-009	潮江第二改良	工作物	113 万円	170 円
3	571012-010	潮江第二改良	工作物	65 万円	98 円
4	571025-007	幸崎改良	工作物	46 万円	69 円
5	511010-003	比島町北	工作物	46 万円	69 円
6	512040-007	比島町北	工作物	92 万円	138 円
7	511021-012	六泉寺町	工作物	42 万円	63 円
8	512015-037	六泉寺町	工作物	168 万円	253 円
9	512027-017	三里十津南	工作物	44 万円	66 円
10	512033-022	三里十津北	工作物	180 万円	271 円
11	512044-011	新本町東	工作物	138 万円	208 円
12	512045-006	鴨部	工作物	46 万円	69 円
13	571082-007	長浜石ヶ坪	工作物	48 万円	72 円
14	515006-009	東石立町	工作物	138 万円	208 円
15	512054-015	若草町	工作物	37 万円	154 円
16	512054-005	若草町 (鏡川町分)	工作物	256 万円	69 円
17	512054-006	若草町 (鏡川町分)	工作物	231 万円	62 円
18	512054-007	若草町 (鏡川町分)	工作物	233 万円	62 円
19	516009-002	栄田コミュニティ住宅	工作物	393 万円	593 円
20	516009-003	栄田コミュニティ住宅	工作物	42 万円	63 円
21	516009-007	栄田コミュニティ住宅	工作物	465 万円	702 円
22	516009-008	栄田コミュニティ住宅	工作物	37 万円	55 円
23	516005-002	潮江第1コミュニティ	工作物	216 万円	58 円
	計		工作物		3,641 円

住宅課所管の公有財産について、公有財産台帳には工作物はなく、そもそも高知市では工作物台帳そのものを作成していない。一方、共済台帳のなかに工作物があったが、共済責任額と共済基金分担金の記載があるのみで、工作物の内容、取得年月日及び取得価格の記載は無い。

上表は共済台帳に記載されていた工作物の一覧であるが、前述のとおり工作物台帳そのものが作成されていないため、これらの工作物が何を指しているのか、実在するか、また現在どのように管理されているか確認しようがない状態であることから、現物の確認をするとともに工作物台帳を作成すべきである。

4. 駐車場管理について

(1) 使用料の決定方法について

高知市営住宅の駐車場使用料の決定方法については、条例等で具体的に定められたものはなく、各駐車場整備時にそれぞれの状況に応じてその都度、市長の決裁を経て使用料が定められている。

実際の駐車場の使用料の決定過程については、平成 20 年 4 月供用開始の小石

木市営住宅駐車場の駐車場使用料決定理由書によれば、「公営住宅法に基づく近傍同種住宅家賃算定式を準用した近傍同種の駐車場使用料算定式によって求められた金額を基準とし、周辺の民間駐車場並びに近隣の県営住宅団地及び市営住宅の駐車場使用料を勘案のうえ決定するものとする」とし、駐車場使用料を決定している。

これにより決定された駐車場使用料は下記のとおりである。

算定根拠	月額使用料(円)
算定式による使用料	2,300
周辺民間駐車場使用料	5,300
近傍県営住宅駐車場使用料	1,700
決定駐車場使用料	1,700

決定理由：

算定式により算出した使用料は、月額 2,300 円である。周辺の駐車場使用料の平均は、月額 5,300 円である。しかしながら、当該市営住宅に隣接する県営住宅潮江団地の駐車場使用料が月額 1,700 円としているため、住民間に不公平が生じないように県営住宅と同額に決定する。

近隣の県営住宅の駐車場と市営住宅とでは、整備時期や整備費用が異なるため、県営住宅と市営住宅の駐車場相互間の使用料の均衡を保つために駐車場使用料が県と市で一律でなければならない理由とはならない。住民間の不公平というなら、そもそも近隣の県営住宅と市営住宅の家賃は、調整されていない。

また、他の駐車場の使用料は、算定使用料によるもの、算定使用料に 85% を乗じたもの、近隣の県営団地駐車場使用料によるもの、近隣の市営団地駐車場使用料によるもの、周辺民間駐車場使用料を勘案のうえ決定したもの等により決定されており、算定使用料以下のものもあれば、算定使用料以上のものもあり様々であり、基準となるものが明確でない。

以上のことから、駐車場使用料の決定が合理的になされているとはどうも認めがたい。駐車場使用料の決定に当たっては、合理的な説明を果たせるよう基準を設けることを検討されたい。

(2) 敷地の目的外使用による駐車場について

公営住宅法において、市営住宅の敷地に整備された駐車場は公営住宅の共同施設として位置付けられている。一方で、市営住宅の敷地に駐車場が整備されていない場合の敷地内の空きスペースの駐車場利用については、「公営住宅の敷

地内における駐車場の設置及び管理について」(平成3年4月1日住総発第15号 住宅局長から都道府県知事あて通達)により取り扱うこととされている。

この通達によれば、駐車場の法的位置付けとして、公営住宅の敷地を公営住宅入居者の保有する自動車の駐車場として使用させる場合は、駐車場を整備・管理する主体に対する、当該敷地の地方自治法第238条の4第4項に基づく目的外使用許可により行うこととし、その設置は公営住宅の管理上支障のない場合に行うものとする。なお、公営住宅の敷地を直接入居者に自動車駐車場として使用させる場合は、その使用者に対する目的外使用許可によることとされている。

高知市における敷地の目的外使用による駐車場利用について確認したところ、使用料は徴収せず、目的外使用許可も与えていない。車庫証明が必要な場合は、車庫証明を出しており、事実上黙認状態である。

このような目的外使用許可を与えずに敷地を利用させることは適切ではない。通達に従い速やかに適切な処置を講じるべきである。

5. その他の施設管理に関する事項

(1) 市営住宅への水道敷設について

高知市は、朝倉市営住宅においては井戸水を使用しているため、同住宅の住民Mと飲用井戸管理業務委託契約(期間 H19.4.1~H20.3.31、契約額 237,113円(1日617円=H19臨時職員45分賃金))を締結している。

ところで、その契約内容をみると、次の業務である。

i) 残留塩素の毎日の記録

ii) 毎月1回の水質試験に伴う検査機関への検体の持込み

iii) 6ヶ月に1回の検便検査に伴う検査機関への検体の持込み

当該市営住宅は、昭和30年に建設され、建設後既に53年が経過しており、その当時から当該業務委託が行われていたものと推測される。建設当時、当該地域に未だ水道は普及していないことから井戸水を利用する場合にこれらの業務を委託あるいは直営で行わざるを得ないことは認められる。

しかしながら、当該地域は、既に水道普及地域である現在、市営住宅住民の衛生的な観点からみても適切でなく、また公的機関が市営住宅について井戸水を長期間にわたって使用し続けることは妥当でない。

朝倉市営住宅への水道敷設について検討すべきである。

(2) 駐車場の設計前の地元説明会等の実施について

高知市は、(有)ケンザイ工業と指名競争入札によって小石木改良住宅駐車場整備工事請負契約(請負額 9,040,500 円、工期 H19.9.28~H19.11.26)を締結している。

この工事は、工事発注後に地元住民説明会を行い、地元住民から各種の要望があったため二回にわたって契約変更を行っている。1回目(H19.11.14)は工期の変更、2回目(H19.11.20)は請負金額の増額変更を行っている。最終的に工期は平成19年9月28日から平成20年1月27日まで2ヶ月延長し、契約額は設置箇所が3箇所減少(67⇒64)にもかかわらず1,324,050円増額し、10,364,550円となっている。

ところで、その変更理由をみると次のことが挙げられている。

- i) 1号棟前の駐車場台数不足により、住宅課所管の公園の一部を駐車場化する。このため土工・舗装工の増となる。また公園との境にフェンスも設置する。
- ii) 3号棟前の駐車スペースを広くするために、既存の自歩道を車止めに利用する。そのためコンクリートにて拡幅し、現状の通路幅を確保する。
- iii) 3号棟入口にある植栽柵(CON構造)が不用となるため、撤去して車の通路幅を広げる。
- iv) 4号棟前の集会所駐車場について今回中止し、この未整備となった箇所については、今後新たに要望があり次第、別途工事により整備を行う予定である。

上記の理由及び現況の舗装厚が当初想定厚より厚いため(4cm⇒5cm)アスファルト取壊量の増、その他数量の増減等により、設計変更を行うものとしてしている。

しかしながら、iからivの変更理由は事前に地元説明会を行えば十分に把握することは可能であり、また想定外とする現況の舗装厚は事前に内部保管資料等を調査すれば分かることであることから準備不足及び調査不足による安易な契約変更は、競争入札制度を建前とする契約制度の中では適正ではない。

小石木改良住宅内での駐車場有料化に伴う整備に当っては、内部資料等の事前調査を十分に行うとともに工事設計の前に地元住民説明会を行い、要望・要請を把握して実施すべきである。

また、この駐車場は、平成19年度中に完成しているが、公有財産台帳のうち工作物台帳及び土地台帳のどちらにも登録されていないのは適正でない。

これは、住宅課技術係において建物の場合には、設計図書等を添付して管財課に取得通知書で報告(公有財産規則第15条〔取得通知〕)をするものの駐車場についてはそのような通知・報告は一切していないこともその一因であるが、駐車場は財産(工作物)として把握し、公有財産台帳に登載すべきである。

(3) 集会所の実態把握について

集会所は、市営住宅入居者相互及び近隣住民との協調並びに融和を図り、知識を深め教養を高める憩いの場、コミュニティの場、学習の場として入居者の文化向上及び社会福祉の増進に寄与する(住宅課提供の標準規約「〇〇市営住宅自治会会則」による。)ことを目的に高知市によって建設されている。これら集会所の面積規模は、市営住宅団地の規模等によって異なるが、概ね40㎡から150㎡までの範囲の中で、また、その建設費は概ね200万円から4,900万円の範囲で建設されている。

ところで、これら集会所の運営管理は、当該市営住宅団地自治会が行っているが、当該自治会に集会所の運営管理を任せることについては特に定めもなく、入居説明資料にも何ら記載されていない。その根拠らしきものは、市(住宅課)が、当該市営住宅団地住民に対して任意に標準自治会規約を提供し、その中に、「集会所の管理に関する事項」を規定しているものしかない。また、これら集会所についてそれぞれの市営住宅団地内で概観してみると、外見上、相当利用されていると見受けられる北竹島・鴨部市営住宅団地等の集会所とほとんど使用されていないと見受けられる東石立・長浜原市営住宅団地等の集会所がある。

しかしながら、このように市は自治会に集会所の運営管理を任せるといいながら、結局、白紙委任、“丸投げ”のようなもので何ら関知していない方針の様であり、自治会会則・規則、活動報告及び年間の収支等を取寄せておらず、各集会所の運営方法等その内容について把握していないのは適正でない。また、市(住宅課)が例として示す標準自治会規約には集会所の使用人から運営協力費(水道・光熱費等の実費相当分)を徴収することができるとしていながらその実態について何ら報告させず、その実態を把握していないのは適正でない。

これら集会所は、地域コミュニティの核として機能させるために高知市が建設したもので、その投資効果としての利用実態を把握することなくして費用対効果を測ることはできない。高知市(住宅課)は、標準自治会規約の集会所の建設目的のとおり利用されることが重要であり、その責務を負っていることから集会所の利用実態を把握し、効果的な利用促進の指導に努めるべきである。

(4)無断増築の対策について

高知市は、市営住宅に居住する「入居者は、市営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を得たときは、この限りでない。」(高知市営住宅条例第31条第1項)と規定し、市長の承認を得ることなく、市営住宅をみだりに模様替え又は増築することを禁止している。

ところで、無断増築については、小高坂三の丸市営住宅、朝倉南横改良住宅、長浜原市営住宅、丸池町市営住宅、朝倉市営住宅、長浜馬場の西市営住宅及び新本町テラス・新本町アパートにおいて別項で指摘したとおりである。これらの市営住宅は、小高坂三の丸市営住宅(4階建て)を除き、土地付の簡易耐火2階建住宅で相当に年数が経っているが、建設当時は住宅内に風呂がないため土地付の住宅ということもあって比較的簡単に風呂等を増築することができたものと推測する。これらは、そのほとんどが市長の承認を得たものではなく、無断増築である。

最近、新規のものについてようやく書類によって申請・承認の形を採っているが、従前、口頭による申請・承認もあった様でもあると聞く。また、一時期、入居者から申請があれば全部認めていたとも聞くが、勿論書類等は保管されておらず、無断で増築したものと推測せざるを得ないものである。

しかしながら、最近、新たな増築等申請については適切に承認等を行っているとはいえ、過去の無断増築には及んでいないので、ただ、それを黙認し、無断増築を放置しているに過ぎず、新たな増築等と過去の増築等の申請・承認の取扱いに一方は黙認、他方は申請・承認等となり、不公平が生じることから適正でない。

市営住宅の増築等は、原則として禁止されていることから、過去の無断増築については黙認することなく適切な措置を講じる必要がある。また、無断増築について入居者との個別の折衝は勿論重要であるが、その他、無断増築等の対策について撤去等を含めて高知市の広報誌あるいは新聞等マスコミを十分活用してPR(広報)に努める必要がある。

増築等の承認については、過去において厳正な処理をしていたことを示す書類も発見されているが、すべての住宅について完全に整備されているわけではない。市営住宅の増築等の承認手続きは旧地域改善向住宅整備事業の経緯と相まって一部なしくずし的に行われていた歴史もあるやに聞き、負の遺産があまりにも大きく、処理に要する労力は莫大なものになると予測される。しかしこの際臨時の人員配置をおこなってさえ、入居者が退去時に撤去すべき部分を明

確にするためにも全市営住宅を対象に増築等の承認書類を整備すべきである。

(5) 工作物台帳の作成について

高知市営住宅条例は、市営住宅の共同施設として駐車場を整備(第55条)し、使用料を徴収することができる(第61条第1項)とし、駐車場を整備した市営住宅、設置台数及び使用料は同施行規則で定めるとしている。同施行規則によると、駐車場として整備された公営住宅等は27住宅でその設置台数は、平成20年10月6日現在、1,694台(18公営住宅1,473台、4改良住宅106台、5コミュニティ住宅115台)である。月額使用料は、場所等の違いにより1,400円から5,500円までである。

また、今回の監査に当り、27か所超の住宅団地について現地を視察した。そこで駐車場が設置されている住宅団地を確認するとともに共同施設として受水槽・給水施設及び汚水処理施設が住宅団地内に設置されている住宅団地で確認できたのは、次のとおりである。

共同施設	市営住宅
受水槽、給水施設	小高坂三の丸、鴨部、長浜馬場の西、横浜、曙町、三里十津北
汚水処理施設	小高坂三の丸、若草西、塩屋崎、長浜原、長浜馬場の西、比島北、三里十津北、三里十津南

ところで、駐車場及び給水施設・汚水処理施設に係る工作物台帳の提出を住宅課に求めたところ、同課にはこの台帳は存在していないとのことである。そこで、同住宅課が作成した「詳細(住宅)配置図」を参考に公有財産台帳(土地・建物台帳)において当該共同施設の記載の有無を検索したところ、駐車場は土地台帳に全く記載がない。また、建物台帳に小高坂三の丸・長浜馬場の西・三里十津北・南市営住宅の建物で「その他(ポンプ室)」と記載されているが、そのポンプ室が具体的に受水槽と汚水処理施設の何れを指しているのかは明確でなく、分からない。その他の住宅団地では、給水・汚水施設等を類推するような記載は一切ない。

しかしながら、高知市公有財産規則では公有財産について公有財産台帳を備え、財産区分に従って、財産の状況を明らかにしなければならないとされているが、管財課及び住宅課において財産を財産区分に従って台帳管理すべきという認識がなく、このように公有財産台帳に登載されない財産が生じることは、公有財産台帳が現物管理の目的を果たしていないことになり適正でない。

工作物は、土地に人工的に構築され、その土地に定着した状態で一定の目的に継続的に使用される物体で、建物以外のものをいうもので、公有財産の種類

の一つであって、公有財産規則に従って公有財産台帳に当然に登載すべきである。

近年、総務省において企業会計的な考え方を導入した公会計の整備が進められ、バランスシートによる資産、負債等のストック情報、行政コスト計算書によるコスト情報等による財務状況の情報開示が求められている。バランスシートについては投資した資産価値の把握が必要であり、行政コスト計算書では減価償却等の非現金支出を含めたコスト情報が必要である。これに応えるためには、先ず、財産の正確な把握とその記録管理が必要である。

(参考)

【平成 15 年度包括外部監査指摘に対する措置状況】一公表はされていない。
(指摘要約)②財産区分に従い台帳登録すべきものについて
清掃工場の取得価格を建物部分のみに記載し、設備部分は工作物台帳記載していないため、公有財産台帳に登録されない財産が生じている。また、特に工作物台帳において、規則に従った財産の台帳管理がなされていない。規則の運用に当たっての具体的な基準を作成し、統一的な処理を指導監督すべきである(報告書 41 ページ)。
(管財課における改善措置報告の状況)
建物の内部にある機械設備についても適切な財産区分のもと台帳記載すべきであり、今後、工作物の取得通知の提出についても火災保険の付保が必要であると思われる重要なものについては、指導を行っていきます。また、取得通知が提出されたものについては抜かりないよう台帳記載を行っていきます。
工作物台帳については土地、建物より物理的、金銭的に小さな物件が多く、財産調書(「財産に関する調書」:加筆)への登載が義務付けられていないため、集計処理の必要度も低い。また、工作物台帳の作成及びメンテナンスについても多大な事務量増加が予想される。このため、工作物を正確かつ抜かりなく整備することは困難と思われるが、財産保全の観点から、火災保険の加入が必要な物件に対しては機械設備についても取得価格の把握は必要であるため適切な事務処理に改めていきます(H19 年度措置状況の報告)。
⇒この件については H16 年度～H19 年度まで全く同じ内容の報告である。

(6) 土地台帳の記載について

高知市の公有財産は、市長が定めた様式に従った公有財産台帳を整備し、この台帳によって公有財産が区分、種目等が整理されて記録されることになる。

その様式は、土地台帳については財産区分、現況地目、公簿面積、実測地籍、取得年月日、登記年月日、取得価格及び評価額等を記載事項として定められ、これらの事項は土地の筆ごとに記載されるようになっている。

ところで、高知市(住宅課)の公有財産台帳のうち、公営住宅に係る土地台帳についてみると、住宅全体の土地の筆数 1,323 筆に対して取得価格の記載がある土地の筆数は 156 筆であり、その記載率 11.79%で極めて少なく、そのほとんどの土地(筆)については取得価格が記録されていない。また、下表の事例は、取得年月日、登記年月日、取得価格及び評価額について全く記載されていないもの及びその面積の一部しか記載されていないものである。

公有財産台帳(土地台帳)記載事項調べ

施設 コード	土地の用途 (住宅名)	財産区分 (種別)	筆数 (筆)	公簿地籍 (㎡)	実測地籍 (㎡)
5851	棧橋通5丁目公営住宅用地	第1種	1	611.69	611.69
909718	土佐山西部市営住宅	第1種	1	908	908
5428	筆山町第2市営住宅	第2種	3	3,461.50	3461.5
5541	長浜原沖南住宅	第2種	4	5,268.86	5,268.86
5517	三里十津北第2種住宅	第2種	47	18,388.55	18,397.67
5657	棧橋通6丁目第2市営住宅	第2種	4	777.52	777.52
5681	弥生町第3種市営住宅	第3種	3	276.16	276.16
5746	宇津野第3種市営住宅	第3種	12	2,577.85	2,577.85
3255	小高坂三の丸改良住宅	改良	1	1,805.19	1,805.19
3360	小高坂おくらみち改良住宅	改良	1	4,195.30	4,192.07
3395	小高坂苗床山改良住宅	改良	2	3,472.72	4,290.80
3263	潮江改良住宅	改良	1	2,767.58	2,990.09
3298	潮江第2改良住宅	改良	2	2,140.57	2,268.72
11338	源内山北改良住宅	改良	1	4,150.58	4,327.71
12211	大原北改良住宅	改良	1	1,289.64	1,289.64
12416	宮寺北Bブロック北改良住宅	改良	1	1,524.75	1,524.75
12530	一宮トカノ改良住宅	改良	1	856.21	856.63
13463	長浜イノハチ改良住宅	改良	1	443.13	462.9
10804	長浜西原改良住宅	改良	4	1,924.28	1,992.44
10847	長浜青木改良住宅	改良	3	7,025.31	7,025.31
13471	長浜石ヶ坪改良住宅	改良	7	6,223.62	7,293.33
13536	長浜若宮改良住宅	改良	3	1,432.57	1,643.51
13587	長浜西ノ田改良住宅	改良	6	5,414.18	5,721.53
14443	ゆるぎ岩改良住宅	改良	5	2,103.96	2,867.06
14460	鏡岩中改良住宅	改良	1	345.85	354.85
14479	河ノ瀬集会所	集会所	1	276.66	276.66
11924	長浜原沖集会所	集会所	1	493.35	493.35
12637	長浜大ト子集会所	集会所	1	537.44	537.44
13277	長浜小ト子集会所	集会所	1	228.22	228.17
13307	長浜築山馬場東集会所	集会所	1	510.91	510.91
13200	朝倉南横千光寺集会所	集会所	1	187.5	190.32
13285	一宮トカノ集会所	集会所	1	516.99	516.99
15202	築山芝緑地	街区公園	1	198	198

これは、高知市公有財産規則の附則 4 において「第 48 条の規定による公有財産台帳に記録すべき価格については、当分の間その記載を省略することできる。」(昭和 42 年)としていることが大きく影響している。また、同時に決算書類の「財産に関する調書」の記載様式が、一部のものを除き、面積等規模で報告されることからその必要性を看過してきたものと推測する。

しかしながら、これらの事項は財産の状況を明らかにするうえで重要であり、

とりわけ取得価格は、市における公有財産の経済的価値を把握する基礎価格となるため、取得価格を含めた登録項目を省略した土地台帳は適正でない。

公有財産台帳(土地台帳)の様式に従って取得年月日、登記年月日、取得価格及び評価額について記載し、財産の状況を明らかにすべきである。また、公有財産規則の附則4の規定は、当分の間で既に40年を超えているが、同規則の規定と矛盾するものであることから廃止すべきである。

近年、総務省において企業会計的な考え方を導入した公会計の整備が進められ、バランスシートによる資産、負債等のストック情報、行政コスト計算書によるコスト情報等による財務状況の情報開示が求められており、これに応えるためには、先ず、公有財産の正確な記録管理が必要である。

また、高知市は、平成20年1月1日、春野町と合併し、この合併によって同日付で公営住宅(土地)を承継している。その公有財産台帳(土地台帳)をみると、下表のとおり、取得年月日、登記年月日、取得価格、評価額については記載されておらず、上記事例と同様である。

公有財産台帳(土地台帳)記載事項調べ(旧春野町分)

施設 コード	土地の用途 (住宅)	財産区分 (種別)	筆数 (筆)	公簿地籍 (㎡)	実測地籍 (㎡)
914002	春野関脇市営住宅	第2種	3	5,450.94	5,450.94
914010	春野ヨシ橋改良住宅	改良	2	3,758.88	3,758.88
914029	春野北木ノ瀬改良住宅	改良	1	982.33	982.33
914037	春野東木ノ瀬改良住宅	改良	5	1,739.10	1,739.10
914045	春野岡左右改良住宅	改良	20	3,849.07	3,849.07
914053	春野石丸改良住宅	改良	4	2,649.56	2,649.56
914061	春野古川第1市営住宅	第2種	3	1,925.00	1,925.00
914070	春野古川第2市営住宅	第2種	4	1,598.49	1,598.49
914088	春野北若王子第1市営住宅	第2種	2	1,549.00	1,549.00
914096	春野北若王子第2市営住宅	第2種	1	711	711
914100	春野北若王子第3市営住宅	第2種	1	1,105.98	1,105.98
914118	春野内新改市営住宅	第2種	4	1,514.14	1,514.14
914126	春野猫畑市営住宅	第2種	1	325	325
915467	春野関脇集会所	集会所	1	66.11	66.11

VI. 福祉部門との連携に関する事項

1. 住宅課と福祉関係部署の住宅福祉政策上の連携について

住宅に関する福祉行政のあり方について、ハード面を担う住宅課と、ソフト面を担う健康福祉部元気がい課、同生活福祉課等健康福祉関連部局との連携は欠かせない。しかし、住宅課及び健康福祉部各課に対するヒアリングの結果、高知市においては、そのような試みはほとんど全くと言っていいほど行われていない。そのため高齢者、障害者、母子家庭等への福祉施策と公営住宅の提供施策が別々に提供されているのが現状である。

このことは、対象となっている福祉対象者の現状を最も良く把握している部署のニーズを含む情報が住宅部門では十分に活用されていないということでもある。市営住宅の提供を通じての福祉の実現のため住宅課と福祉関連部署は定期的な協議をおこない、国の主導による住宅政策を待つのではなく、国に提案し、可能な範囲で市独自の施策を作っていく必要がある。

例えば、賛否両論あるところではあるが、生活保護に代わる新たな住宅扶助制度に関する現場からの研究は意味のあるものであると思われる。

また、住宅に関する福祉政策を、住宅そのものの提供といういわば箱物の整備という観点からだけでなく、住宅困窮者に対する民間住宅への入居促進のための住宅扶助制度の創設や、民間の賃貸住宅への入居に際しての一定の公的保証制度の創設など、開発の余地がある。福祉部門との連携により、ニーズを効果的に把握し、施設管理という側面にこだわることなく財源の有効活用の道を検討されたい。

2. 入居選考事務における住宅課と福祉関係部署の連携について

以下の表は、一般向住宅の募集及び応募の推移である。車いすを除く特定目的住宅の応募倍率はいずれも非常に高い水準にある。なかでも、高齢単身者用住宅の倍率は5年間の平均で37%を超えている。このような特定目的住宅の入居者の選考も、一般世帯と同様の抽選により決められている。

しかし特定目的住宅の入居者の選考は、一般世帯に比較し住宅の困窮度についてより高度の福祉的見地からの評価が必要であると思われ、その作業を放棄し住宅課による抽選にのみ委ねていることは適当な選考事務とは言えない。

別の項においても触れたが、入居者の選考にあたっては、収入の他、公営住宅法施行令第7条の規定を斟酌した評価方法により、住宅に困窮する福祉を必要とする低額所得者が優先的に入居できるように入居者の選考方式に何らかの手立てを考慮すべきである。そのため、現在は入居者の選定はすべて住宅課が行っているが、特定目的住宅については、福祉関連部署等が入居者の選定に介入することで、住宅困窮度や福祉の必要性の実質的審査が可能となり、より合理的な選定となる可能性が高い。これらの住宅の入居者の選定業務については福祉関連部署への選定業務に限定した移管を含め、入居者の選定作業への参画方法を検討すべきである。

	一般世帯	目的別											合計	
		高齢単身者	老人世帯	母子世帯	障害単身者	障害者世帯	車イス単身者	車イス世帯	多子世帯	シルバー単身	シルバー世帯	小計		
募集戸数	H15	31	17	6	10	5	3	4	6				51	82
	H16	30	4	8	8	1	3		3			1	28	58
	H17	29	7	12	12	2	4	15	5	2	1		60	89
	H18	35	4	9	5	1	2	3	1				25	60
	H19	30	3	9	10	1	6	2				1	32	62
	合計	155	35	44	45	10	18	24	15	2	1	2	196	351
受付件数	H15	1,084	465	58	189	53	62	5	9				841	1,925
	H16	641	184	32	107	21	14		7			5	370	1,011
	H17	550	273	87	169	30	31	7	8	22	13		640	1,190
	H18	512	229	77	39	19	28	4	4				400	912
	H19	467	163	86	76	20	54	6				5	410	877
	合計	3,254	1,314	341	580	143	188	22	28	22	13	10	2,661	5,915
応募倍率	H15	35	27.4	9.7	18.9	10.6	20.7	1.3	1.5				16.5	23.5
	H16	21.4	46	4	13.8	21	4.7		2.3			5	13.2	17.4
	H17	19	39	8.7	14.1	15	7.8	0.5	1.6	11	13		10.7	13.4
	H18	14.6	57.3	8.6	7.8	19	14	1.3	4				16	15.2
	H19	15.6	54.3	9.6	7.6	20	9	3				5	12.8	14.2
	合計	21	37.5	7.8	12.9	14.3	10.4	0.9	1.9	11	13	5	13.6	16.9
管理戸数	4352	85	218	156	16	91	19	62	3	3	17	5022		

(注) 単身向住宅193戸及びL S A用住宅1戸は一般世帯に含めた。

3. シルバーハウジングの運営について

(1) シルバーハウジング・プロジェクトとは

シルバーハウジング・プロジェクトとは、国の補助を受けて、高齢者の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー以下、L S Aという。)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業のことをいう。

シルバーハウジング・プロジェクトは高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、その在宅生活を支援するため、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計を行うとともに、福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅の供給を推進することにより、高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資することを目的としている。

L S Aは、市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向優良賃貸住宅、登録住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者のことである。

入居できるのは次の世帯とされている。高齢者夫婦世帯(夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可)。高齢者(60歳以上)のみからなる世帯。障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等とされている。なお、前提として公営住宅、地方公共団体の供給する特定優良賃貸住宅等の入居者資格を満たすこ

とが必要とされている。

住宅は、手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えている。

(2) 高知市におけるシルバーハウジング

① 高知市営若草町西団地

i) 現況

高知市営若草町西団地は、全 134 戸中 17 戸が一般シルバー住宅、3 戸がシルバー単身住宅及び 1 戸が L S A 用特高賃住宅となっている。平成 21 年 1 月現在一般シルバー住宅に 1 戸の空室がある。

ii) 勤務の状態

L S A は、団地内の L S A 用特高賃住宅に入居している。

勤務時間は 10 時～16 時(休憩時間 12 時～13 時) 土日曜日は休日となっている。なお、L S A の派遣は社会福祉法人に委託している。

iii) 問題点

問題点として、L S A は、職住一体のため仕事とプライベートが切り離しにくい。入居者(高齢者)の L S A への依存度が高い。入居者同士のトラブルに巻き込まれることがある。等の諸点が指摘されており、そのため L S A の負担が非常に大きくなっており、このことが制度自体の存続にまで影響を与えている。

② 高知県営横浜第二団地

i) 現況

県営であり詳細は省略するが 30 戸がシルバー住宅である。

ii) 勤務の状態

L S A は団地には入居していない。勤務時間は 10 時～16 時で 2 名の L S A が交代で対応している。なお、L S A の派遣は社会福祉法人に委託している。

iii) 問題点

問題点として、入居者の高齢化や認知症の発症。24 時間対応が不可能。入居者の L S A への依存度が高く負担が過重となっている。等の諸点が指摘されている。

さらに、委託先の社会福祉法人から、L S A の退職に伴い平成 21 年度から契約の継続が困難である旨申し出があり、県住宅課と市元気がいきがい課

で、受託法人を探している。

(3) 問題点

シルバーハウジング・プロジェクトを含む我が国の高齢者の住宅政策は非常に複雑であり、様々な問題点が指摘されているが、根底には我が国の高齢者住宅の政策の一貫性の無さがいわれている。

シルバーハウジング・プロジェクトに対しては、

- ①平成 18 年度に生活援助員による生活支援サービスに対する厚生労働省の補助金が削減されたため単独事業としての継続が財政的に困難さを増している。
 - ②L S A の業務範囲が明確に定められているとは言えず、ホームヘルパー業務との違いについての入居者自身の認識もあいまいであり、L S A の負担が過剰になる傾向がある。
 - ③L S A のなり手がいない。
 - ④高齢化がさらに進むにもかかわらずL S A 業務の廃止を検討している自治体もある。また平成 19 年度の会計検査院の検査では、高齢者生活相談所及びL S A 専用住戸の利活用が十分でない旨の指摘がなされているが、全国的に事業自体が効果的に実施できていない。
- といった問題点が指摘されている。

(4) 今後の対応

シルバーハウジング・プロジェクトについてはメニューがあるから実施するといった態度に陥ることなく、高知市の高齢者福祉における位置付けを明確にし、事業を廃止するのか、継続する場合はボランティアも動員したさらに充実した制度として整備していくといった方向も考慮しながら今後の方針を早急に検討し決めるべきである。

VII. 現地視察の結果に関する事項

平成 20 年 11 月 4 日から 6 日にかけて 141 団地中 30 団地の視察を実施した。視察の結果、施設の管理上留意すべき事項があり以下に指摘する。なお、視察の対象とした団地は下表のとおりである。

	団地名	戸数	入居数	空家	建築年	
107	小高坂三の丸市営住宅	60	51	9	昭和46年～昭和48年	
135	鴨部市営住宅	144	141	3	昭和58年	
129	曙町市営住宅	102	99	3	平成元年～平成4年	
152	若草町西市営住宅	133	132	1	平成7年	
526	朝倉南横改良住宅(南)	93	90	3	昭和50年～平成4年	
583	春野ヨシ橋改良住宅	16	16	0	昭和59年	
585	春野石丸改良住宅	9	9	0	平成14年	
109	東石立町市営住宅	114	108	6	昭和38年～昭和41年	
150	塩屋崎町市営住宅	24	8	16	昭和37年	政策空家
151	北竹島町市営住宅	172	167	5	平成5年～平成7年	
117	六泉寺町市営住宅	412	397	15	昭和41年～昭和48年	
153	百石町市営住宅	120	113	7	平成10年	
705	潮江第3コミュニティ住宅	31	31	0	平成17年	
140	長浜原市営住宅	100	92	8	昭和46年～昭和55年	
138	長浜馬場の西市営住宅	102	77	25	昭和47年～昭和51年	政策空家
542	長浜戸の本改良住宅	98	92	6	昭和58年～昭和59年	
143	横浜市営住宅	168	161	7	昭和62年～平成2年	
101	丸池町市営住宅	38	36	2	昭和45年	
565	介良西部改良住宅	68	66	2	昭和52年～昭和61年	
123	三里十津北市営住宅	160	148	12	昭和49年～昭和59年	
122	三里十津南市営住宅	134	131	3	昭和46年～昭和57年	
412	土佐山高川第1市営住宅	6	2	4	昭和59年～昭和60年	
403	鏡梅ノ木市営住宅	2	1	1	平成3年	
401	鏡川口市営住宅	2	2	0	昭和63年	
611	鏡畑川特公賃住宅	2	2	0	平成6年	
701	昭和町コミュニティ住宅	90	87	3	平成12年	
104	新本町市営住宅(テラス)	8	6	2	昭和27年	政策空家
145	新本町市営住宅(アパート)	28	19	9	昭和28年	政策空家
103	新本町東市営住宅	20	19	1	昭和57年	
106	比島町北市営住宅	84	80	4	昭和53年～昭和55年	

1. 小高坂三の丸市営住宅

(1) 無断増築された物置小屋について

小高坂三の丸市営住宅 3号棟(4階建て)の西側(市道側)の空地部分に当該団地住民によって相当に大規模な物置小屋が建設されているが、高知市(住宅課)はこれに対して増築の承認等を与えておらず、無承認による増築である。

しかしながら、市は、この無断建築物に対して撤去等何ら十分な対応をしていないが、元々、市の無承認による増築等は認められていないことから、これらを長期間黙認し、放置することは適正でないので撤去等適切な措置を講じるべきである。

(2) ペットを飼育している住宅について

小高坂三の丸市営住宅に犬を飼っている住宅があった。高知市では、ペットの飼育を禁止しているにもかかわらず、ペットを飼っている入居者は多く、苦情の電話もよくかかってくるが、ペットの飼育をもって住宅の明け渡しを求めることは困難なことから対応に苦慮している。

対応としてはまず、入居者がペットを飼育することで、迷惑をかけているとの通報があった世帯から対応している。具体的には、

- ①現地を訪問し、住宅課でペットの飼育を確認のうえ処分を指導する。
 - ②苦情のあった団地にペット禁止のビラを配布し啓発する。
 - ③住宅使用料の滞納者がペットを飼育している場合、調停調書にペットの処分を約束として書き加えてもらう。
 - ④犬については、ペット飼い主が何らかの事情でペットの管理ができなくなった場合は、飼い主の同意を得た後、保健所に連絡し引き取ってもらう。
- など、ケースに応じて対応している。

現在の高知市の対応は、苦情のあった団地のみにペット禁止ビラを配布するなどの対応を取っているが、対象となる団地に限らず、全ての団地を対象に定期的に禁止事項の案内をする等の啓発を行うべきである。

2. 鴨部市営住宅

(1) 建屋及び浄化槽の台帳への登載漏れについて

2号棟東棟北側の前面にあり、現在、駐車場の一部に利用されている部分(土地)及び電気・機械室等に使用されている建屋は、最近まで鴨部市営住宅団地の汚水処理施設(合併浄化槽)及びその機械室等で利用されていた施設である。その後、同住宅団地に下水道が接続(H18.1.31)されたことに伴い、それぞれ駐車場及び電気・機械室等に転用されたものである。

しかしながら、その駐車場及び建屋(電気・機械室等)は、建物台帳及び工作物台帳の何れにも記載されておらず、また、これらが土地に付属するものとして土地台帳にも何ら記録もなく、市の公有財産として公有財産台帳に全く把握されていないことは適正でない。

これは、合併浄化槽の運転当初から公有財産として把握されていなかったもので、それを承継したものと推測されるが、前例を踏襲することなく、公有財産規則に従って公有財産として把握し公有財産台帳に登載すべきである。

3. 朝倉市営住宅・朝倉曙町西市営住宅

(1) 無断増築について

朝倉市営住宅及び朝倉曙町西市営住宅は、それぞれ昭和30年度及び同36年度に建設され、老朽化等によって政策空き家としており、空き家となっても募集はしていないが、現在、居住中の住宅(12戸)をみると、全ての住宅において増築が行われている。これは、市営住宅においては原則として増築は認められ

ないものであるが、一時期、入居者から申請があれば全部認めていた様である。

しかしながら、これら増築承認について、その申請書及び承認書は保存されていない。また、現在、3～4年前からは新たな増築には申請・承認は行っているものの、過去の増築には及んでいないので承認等適切な措置を講じるべきである。

4. 若草西市営住宅

(1) 使用関係を明確にしておくべきものについて

若草西市営住宅の2階エレベーター近くに住宅部分として使用しない部屋が存在し、物品等の展示会のように利用されている状況にある。これは、当該住宅の建設当時はエレベーター前にエントランスホール(エレベーター前広場)として設置したところ、ここで少年達の火遊びや放尿など不適切な迷惑行為が頻発したため、住宅団地自治会の要望等を踏まえ、防犯上の観点からオープンスペースから囲い及びドアを設置して施錠可能な部屋としたものである。

この施錠可能な部屋は、同自治会から集会所としての利用について要望があるが、既に当該住宅団地には集会所は存在し、集会所として整備するためには費用もかかることから認めていないものの、高知市(住宅課)は、同自治会に当該部屋の鍵を渡し、“憩いの広場”程度の利用は認めている。

しかしながら、団地自治会は、現在、従来集会所で行っていたバザーをこの場所で年二回程度開催しているとのことであるが、今後、一般の業者による展示即売会等に発展しないとも限らないことから明確な取り決めが行われていないのは適切でない。

当該部屋は、集会所とするには防災等についても設備等不十分であり、あくまで“憩いの広場”にとどめるべきものであることから将来的な問題等の発生を予防するためには当該自治会との使用関係について文書を以って明確にしておくべきである。

(2) 菜園の利用について

若草西市営住宅は、当該住宅団地内にシルバーハウジングがあることやシルバー相談室を設置していることなど、高知市が高齢者支援に力を入れた住宅である。そこで、“菜園”については建設計画の段階においては緑地とする予定であったものを“高齢者の生きがい”や“憩いの場”等となればとして当該市営住宅の建替時に住民との話し合いにより設置したものである。当該菜園は当該市営住宅の北側部分に設置され、当該住宅団地住民により家庭菜園として利用さ

れている。

しかし、菜園の利用に当っては、当該住宅団地自治会を中心に概ね良好に管理運営されているようであるが、当該団地住民の高齢化等による状況の変化も考えられ、その変化に伴う混乱が生じることも推測される。

今後、これら変化に伴う混乱を避けるため、菜園の管理運営について市としての運営方針等を明確にし、当該自治会と取り決めておく必要がある。

(3)使用承認書等を徴取すべきものについて

若草西市営住宅団地内に平屋1棟が建設され、その建物の東側部分(99.36㎡)は当該住宅団地の集会室として使用され、その西側部分(44.64㎡)はシルバー相談室及び団欒室として使用されている。

ところで、シルバー相談室は、元気いきがい課が職員を派遣して相談業務を行っている。光熱水費(電気・水道代)及び電話代はLSA派遣事業に必要な経費であるため元気いきがい課が負担し、それ以外の修繕費等は住宅課所管施設であるため住宅課が負担している。

シルバー相談室の事業は、他部門の事業であることから住宅課としては当該住宅団地内の建物の使用関係を明確にしておくため使用承認書等を徴取しておくべきである。

5. 朝倉南横改良住宅

(1)無承認の増築について

朝倉南横改良住宅は、2階建ての1棟複数戸の住宅であり、現地で概観すると、ほぼ全体的に建て増しを行っている状況にある。また、中には建物の壁部分まで勝手にアイボリーから青に変更している建物もある。

しかしながら、高知市(住宅課)は、この地区では申請・承認があった様ではあるとのことであるが、それら文書の保管はなく、無断増築が推測され、適正でない。

増築承認の申請・承認があったとするならば、年数を経過しているとはいえ、当該住宅に居住中であるので文書保管に十全を期すとともに新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

(2)軒下の駐車場化について

空き家の玄関を他の入居者が駐車スペースにしており、軒下にネットを張っ

ていた。この団地には駐車場はなく、入居者が車を保有する場合には団地内の空きスペースへの駐車を認めてきたところであるが、高知市では、空き家の玄関を駐車スペースにすることは認めていない。明らかな不法占拠であり、速やかに適切な処置を講じる必要がある。

6. 東石立町市営住宅

(1) 文書による使用承認等について

東石立市営住宅 1 号棟西側道路脇の空地に排水用自家発電設備の建屋が建設されている。これは、災害対策用として庁内関係各課との協議によって同住宅団地内に設置されたものであり、建設下水道部河川水路課所管のポンプ場として公有財産台帳には登録されている。

しかしながら、庁内関係各課の協議による口頭承認があったということで、特に文書等による使用承認等の手続は行われていない。

例えば、建設下水道部において市営住宅団地内のカーブミラーの設置では、住宅課長に対して承認協議を依頼し、住宅課長の承認の同意が行われていることから、住宅団地内の土地の使用関係を明確にするため文書による使用承認等を行うべきである。

7. 六泉寺町市営住宅

(1) 無断増築について

六泉寺市営住宅のうち河川から南側の住宅は、建設当時(昭和 42～45 年頃)、同住宅団地内銭湯を利用するというので市営の各住宅内に風呂を置くという構造にはなっていない。ところで、その銭湯は最近(H19 末)まで営業を続けていたにもかかわらず、当該住宅団地内を概観すると、簡易耐火 2 階建住宅においてはその大部分の住宅において風呂用として増築が行われている。この件について住宅課に各戸の承認申請及び承認の関係文書を求めたところ、最近の 1 件の申請書の提出があり、現在は、住宅条例施行規則に基づいて増築の承認を行っているとの回答である。

しかしながら、最近のものを除いて過去に増築をしたものは、無断で増築したものと推測されることから、これを長期間黙認することは適正でない。

新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

(2) 住宅施設への政党ポスターの貼付について

各住居者に割り当てられた倉庫に政党のポスターが貼られているものがあった。高知市では基本的にこうしたことは認めておらず、政党のポスターを貼りたいなどの相談があった場合は断っている。当該行為についても貼付者に対し適宜処理するよう指導する必要がある。

8. 長浜原市営住宅

(1) 無断増築について

長浜原市営住宅団地の簡易耐火 2 階建住宅(28 戸)は、昭和 45～46 年度に建設されているが、そのほとんどの住宅において増築が行われている。最近、申請があったものとして住宅課から 2 件の申請書の提出があり、現在は住宅条例施行規則に基づいて増築の承認を行っているとのことである。

しかしながら、最近のものを除いて過去に増築をしたものは、無断で増築したものと認められることから、これを長期間黙認することは適正でない。

新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

(2) 無断駐車について

団地の通路に駐車している車輛があった。高知市では団地の通路等に駐車している車輛には、車庫証明は出しておらず、これらはすべて不法占拠となる。例えば、小高坂三の丸団地についても不法占拠状態となっているものが多いが、行き止まりであるという地理的な面から黙認しており、警察も問題があったときにだけ取り締まるようにしているとのことである。

他の団地についても、無断駐車について指摘しているが、公平性の観点から基準を定めて一定の措置をとる必要がある。

9. 長浜馬場の西市営住宅

(1) 無断増築について

長浜馬場の西市営住宅団地は、簡易耐火 2 階建の住宅であり、昭和 47～48 年度に建設されている。現在、政策空家(54 戸)として退去者があっても新たに募集は行っていないが、従来からの入居者(H20. 4. 1 現在、29 戸)の住宅を概観すると増築を行っている。

しかしながら、最近のものを除き、過去に増築をしたものは、無断で増築したものと認められることから、これを長期間黙認することは適正でない。

新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

10. 長浜戸の本改良住宅

(1) 空き家調査について

長浜戸の本改良住宅団地を一周し、各住宅について道路から概観すると、生活・活動実態が窺えないような、即ち、空き家のような住宅が見受けられる。

高知市(住宅課)は、空き家調査については、現在、次のとおり行っている。

i) 郵便物が宛名不明などで返送された場合(毎年、全戸に配布される文書がある。)

ii) 住民基本台帳の住所と入居者の住所が異なる場合(年に数回不定期に実施)

iii) 住民の通報などにより不適正使用が疑われる場合

その調査方法として居住が疑われる場合には電話による入居者への確認、次いで現地調査を行い、電気・水道メーターの使用状況の確認、その他状況によっては近隣住民への聞き取りなどの調査を行う。

しかしながら、空き家調査即解決には至らない場合が多く、徹底的な調査までには至っていないのは公平の観点から適切でない。

老人世帯が多いため病院入院や親戚の家に行っている者も多く、空き家調査は大変であると推測するが、公共財としての市営住宅を空き家状態のまま看過することはできないことから調査の徹底を期すべきである。

11. 丸池町市営住宅

(1) 無断増築について

丸池町市営住宅は、簡易耐火2階建住宅(38戸)であり、昭和45年度建設され、相当老朽化はしているが、現在のところ政策空家とはなっていない。ところで、当該住宅団地内を概観すると、風呂の増築あるいは駐車場設置等が見受けられる。

しかしながら、最近のものを除き、過去に増築をしたものは承認関係文書が保管されていないことから無断で増築したものと認められることから、これを長期間黙認することは適正でない。

新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

12. 介良西部改良住宅

(1) 公平の観点から留意すべきものについて

介良西部改良住宅の 47 号改良住宅は、当該団地内の他の住宅と比較するとその規格が異なり、道路側部分に明らかに 1 部屋部分が増築されていることが分かる。

当該住宅は、既に入居者(故人)の親族によって明け渡されているが、その明け渡しの際の原状回復に当たり、この増築部分については「高知市が改良住宅事業を実施する際に当該入居住民の言い分を斟酌して市が増築したものである。」として 1 部屋増築のまま市に引き渡されている。

しかしながら、1 部屋増築のまま引き渡されても居住について、現状、何ら問題はないが、個人の要請によって、その他の団地内住宅よりグレードの高い住宅を特別に認め建築することは妥当でない。

これが過去のこととはいえ、今後は、公正・公平な観点から、このような事態が生じないように留意する必要がある。

13. 昭和町コミュニティ

(1) 無許可の掲示板について

昭和町コミュニティ住宅団地内の東南角地に町内会の掲示板が設置され、この掲示板の下段の一部に S 医院の広告看板が掲載されている。この掲示板及び広告看板は、当該団地が住宅課への所管換え以前、即ち区画整理事務所当時から設置されているものであるとのことである。

しかしながら、高知市(住宅課)は、この掲示板について当該町内会に対して目的外使用許可は行っておらず、当該住宅団地は平成 13 年度に管理が開始され、既に 10 年近くが経過しており、長期間無許可を黙認することは適正でない。

当該掲示板の設置及びこれに付加されている「広告看板」の掲載についても検討し、許可あるいは撤去を明確にし、町内会に対して適切な措置を講じるべきである。

14. 新本町テラス・新本町アパート

(1) 無断増築について

新本町テラス・新本町アパートの住宅団地は、昭和 27～28 年度に建設された簡易耐火 2 階建の住宅で、既に構造上の耐用年数(45 年)を経過し、政策空家(36 戸)として新規募集は行っていない。ところで、従来から入居中の当該団地住宅を概観すると、そのほとんどで風呂の増築等が見受けられる。

しかしながら、最近のものを除き、過去に増築をしたものは無断で増築したものと推測されることから、これを長期間黙認することは適正でない。

新たな増築の申請・承認に限らず、過去のものについても黙認すべきではなく、適切な措置を講じるべきである。

(2) 土地の高度利用について

新本町テラス・新本町アパートの住宅団地は、昭和 27～28 年度に建設された簡易耐火 2 階建ての住宅である。既に構造上の耐用年数 (45 年) を経過しており、政策空家 (36 戸) として新規募集は行っていないが、現在 (H20. 4. 1)、従来から入居中の世帯が 25 戸あり、11 戸が空き家となっている。

当該住宅団地は、敷地は南北方向に長く、東西方向の幅が狭い細長い形状になっているため、将来、市営住宅としての建替え等の展望はないが、最近、高知駅裏が区画整理され、団地の先端部分が整備された大通りに直接、面するようになっている。

しかしながら、高知市 (住宅課) は、当該住宅団地について将来における公営住宅用地としては不適當であると判断しているものの、用途廃止後の土地利用方法は現時点 (H20. 12. 3) では未定とのことである。

当該地域は、区画整理によって街が整備されたことによって土地利用の面から価値は相当に上がっているものと推測される。当該住宅入居世帯の住み替えに当っては、高齢者が多く、困難性は伴うが、これらに十分配慮しながら住み替えの促進に努めるとともに当該団地の跡地利用について有効かつ効率的な活用方法を検討すべきである。

以 上

包括外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見

包括外部監査の結果報告書本文においても意見に類する記載があるが、ここにまとめて包括外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見を記載する。

1. 監査報告書の利用について

監査委員監査、包括外部監査の報告書は、対象となった部署だけが対応すればいいものではない。しかし、本文中でも「IV. 市営住宅の使用料の徴収事務について 2. 出納員・分任出納員による現金取扱に係る事務処理について(1)誤記又は錯誤等をした領収証書の取扱について」において、指摘事項が平成 17 年度の定期監査において介護保険課に対し指摘されたと同様の事項であり、改善がなされなかった経緯について行政管理課、出納課、監査委員事務局等関係部署は責任を持って説明する必要がある旨記載したが、同様の比較的単純な基本的事務処理が市役所全体に徹底できていないということを大きな問題としてとらえるべきである。

本外部監査は、市営住宅事業に関する事務の執行について、主として都市整備部住宅課を対象に実施しているが、あくまで高知市役所全体の事務の執行を念頭に置いて実施している。従って、指摘の対象となったと同様の事務処理を行っている部署においては、本監査の指摘が特定部署の特定事務処理に対し行われたものでないとの認識のもと、自己検証の対象とされたい。

2. 事務処理の基準の曖昧さについて

同居の承認手続き、入居承継の承認手続き等において実態を判断しなくてはならない事項について判断することなく一律に同様の処理をしたり、減免申請手続き等において規定と異なる運用により書類の提出を省略したり、滞納整理事務手続きや、分納誓約において従うべき基準すら整備されているとは認められない状態であったりしたことは、監査の結果で指摘したとおりである。

事務処理の遂行を先行させなくては、実務が停滞してしまうことも理解できないわけではない。しかし、滞納処理手続について明文の規定を設けたり、不納欠損処理の手続を条例化したりしている地方公共団体も数々ある。

法令等が要求している判断を放棄したに等しい一律の事務処理は、公平や公正の観点から行政の責任放棄といわれても致し方ないものである。判断が要求されている事務処理にはガイドライン等整備することで、事務処理の安定化と迅速化を図るべきである。

さらに、合規性の面で疑問がある不納欠損処理の事務手続等については条例化することで根拠を与え手続を明確化することは、無用の混乱を避け事務処理の迅速化をもたらすものである。

判断が要求されている事務処理にはガイドライン等整備し、合規性の面で疑問がある事務処理については必要な条例等の制定を検討すべきである。

3. 事務処理の問題点の掘りおこしと対策の検討について

本監査の過程において指摘した問題点については、市の担当職員も問題として認識していた事項が少なくない。しかし、実際の日常業務においては問題として掘り起こして、検討の机上に乗せ対策が議論されるまでに至ることがほとんどなかったと思われる。住宅課に限らず、直接の担当者は、問題点や矛盾点を非常に良く認識していると思われる。しかし、それらのほとんどは外部との関係で顕在化しない限り内部的に発掘され、解決されるべきテーマとして議論されるケースは多くないという印象を受ける。また、日常の業務について、全く不必要と思いつながら規則にあるからということで処理しているケースも散見された。

自らの業務の問題点や必要性などについての見直しを、一定の検証ルートに乗せることができるようなシステムを作り、不適切な事務処理や非効率的な事態が見過ごされることがないようにする必要がある。

4. 旧地域改善向改良住宅の事業当初の経緯について

監査の過程で、当時の文書等で直接確認したわけではないが、旧地域改善向改良住宅については整備当初、その住宅を貸与するのではなくあたかも譲与するような表現をした時期があったという言葉が度々耳にした。

このような表現が現実におこなわれたのか否かについて立証することは非常に困難であるが、このような表現があったらしいということが、現在でも旧地域改善向改良住宅の管理において単純に規定に従った管理を困難にさせていることは否定できない。

市は、このような事実が有ったのか無かったのか含めた一定の検証をおこなうとともに、市としての見解をまとめておく必要がある。特に入居承継の承認手続きの厳格適用により一定の整理は可能のはずである。また、承認手続きの検証が困難な住宅の増築の対応についても一定の方針が見いだせられると思われる。

5. 入居者の選考について

現在の高知市の入居者の選考は一律公開抽選によりその順位を決定するものと

しているが、住宅の困窮度合いについて何らの順位付けを行うことなく、全員を対象に公開抽選によっていることは、住宅困窮度の高い者が優先的に入居可能な制度とはなっておらず、公営住宅の本旨および条例の趣旨に反することとなり適切な選考方法とは認めがたい。

入居者の選考にあたっては、収入の他、公営住宅法施行令第7条の規定を斟酌した評価基準による評価結果により評点の上位40%を抽選対象とするなどの方法により、住宅に困窮する低額所得者が優先的に入居できるように入居者の選考方式に何らかの手立てを考慮すべきである。

また、現在は入居者の選定はすべて住宅課が行っているが、旧地域改善向住宅及び特定目的住宅については、同和・人権啓発課、福祉関連部署等が入居者の選定に介入する方が、住宅困窮度の実質的審査が可能となり、より合理的な選定となる可能性が高い。これらの住宅の入居者の選定業務については同和・人権啓発課及び福祉関連部署への選定業務に限定した移管を含め、入居者の選定作業への参画方法を検討すべきである。

6. 一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率の大きな乖離について

一般向住宅と旧地域改善向住宅の倍率は、平成19年度においては旧地域改善向住宅が2.13倍なのに対し一般向住宅は14.15倍と倍率に6倍以上の大きな差が生じている。平成4年度から平成19年度の平均でも旧地域改善向住宅が2.52倍なのに対し一般向住宅は10.19倍と4倍以上の差になっている。

旧地域改善向住宅への、本来対象とした者の入居機会確保に一定の措置を講じることが、現在の高知市の方針からすれば当然のことである。しかし、平成13年度末に「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が失効して以降、現在の高知市の一般向住宅と旧地域改善向住宅の間の供給数と倍率の乖離は、均衡を失っている水準に達しているといわざるを得ない。

このような乖離が一定の措置の範囲内かどうかについては政策的判断によるしかないが、「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が失効した今日、高知市は少なくとも納得できる説明をするか、均衡を失しなれないと思われる乖離範囲への措置を講ずる必要がある。

7. 領収証書綴の管理について

報告書本文でも指摘しているが、複数の領収証書綴が十数年にわたり行方不明のままであるなどということは、適正な事務処理とはほど遠い状態であるといわざるを得ない。全庁的に調査し早急に適正な現状を整備する必要がある。また、

この件に関しては、規定自体の不備も認められることから、早急に関連する規定を見直し整備すべきである。

8. 督促手数料及び延滞金について

使用料等と市税等と根拠条例は異なるが、督促手数料及び延滞金の取扱が高知市庁内で食い違うことは、理解を得られない。早急に統一すべきである。

9. 複数の管理システム（資料）間のデータの照合について

敷金の管理残高の会計システムと住宅管理システム間、建物台帳と共済台帳間の記載事項、建物台帳と監査資料間の記載事項等で相互のデータに相違があったことは報告書本文で指摘したところであるが、高知市においては住宅課に限らず他の部署でもこのような単純な照合作業が取られていない可能性が大きい。住宅課に限らず、各部署は自己点検されたい。

10. 住宅課と関連他部署の連携について

入居者の選考においても指摘しているが、市営住宅の管理はハード面の管理や事務処理は住宅課が専従するにしても、同和人権的側面での判断や、福祉面での実態把握は、それぞれの担当部署が住宅課より豊富で精緻なデータを保有していると思われる。高知市の有する資産の有効活用という側面からも住民の福祉の充実という観点からも住宅関連部署での情報交換を含めた連携の制度化が望まれる。

以 上

参考資料

(1) 市域の変遷

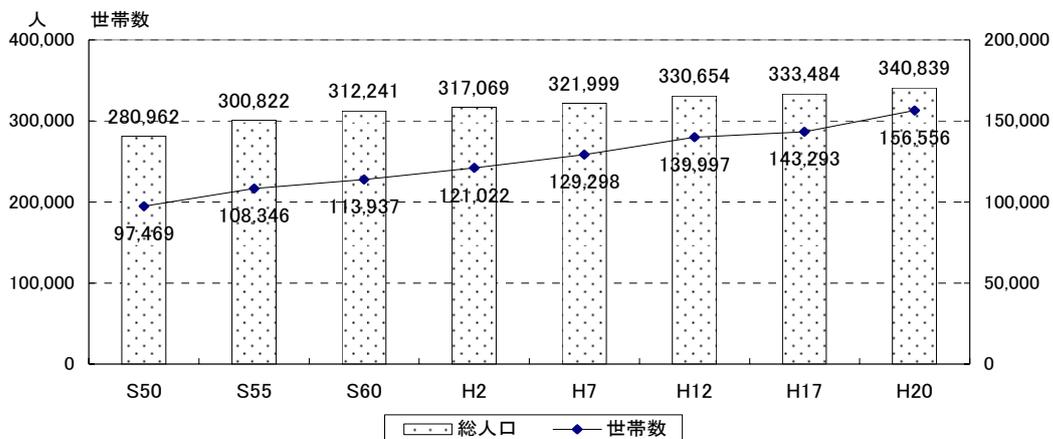
合併等の推移（平成19年度版高知市統計書）

編入年月日	編入地域	面積 (km ²)		人口	
		編入地域	累計	編入地域	累計
明治22年 4月 1日	市制施行	—	2.81	—	21,823
大正 6年 3月15日	江ノ口町	2.962	5.772	3,597	43,220
大正14年 1月 1日	旭村	10.737	16.509	7,861	62,998
大正14年 8月 1日	鴨田村の一部	0.317	16.826	2,950	65,948
大正15年 1月25日	下知町、潮江村	12.893	29.719	13,200	78,225
昭和 2年 5月 1日	小高坂村	0.912	30.631	4,954	87,173
昭和10年 9月 1日	秦・初月村	18.66	49.291	3,349	108,869
昭和17年 6月 1日	長浜町、御豊瀬・高須・一宮・浦戸・三里・五台山・布師田・朝倉・鴨田村	86.06	135.351	33,894	141,094
昭和45年10月 1日	国土地理院面積調を基に修正	—	133.12	—	—
昭和47年 2月 1日	大津・介良村	10	143.12	8,309	256,801
昭和50年10月 1日	国土地理院面積調を基に修正	—	143.235	—	—
昭和63年10月 1日	—	—	144.52	—	—
昭和63年12月 1日	南国市の一部	0.159	144.68	—	—
平成 9年10月13日	仁井田字新港（公有水面埋立地造成）	0.013	144.69	—	—
平成10年 7月17日	仁井田字新港（公有水面埋立地造成）	0.258	144.95	—	—
平成13年10月30日	仁井田字新港（公有水面埋立地造成）	0.02	144.97	—	—
平成16年 2月 3日	仁井田字新港（公有水面埋立地造成）	0.03	145	—	—
平成17年 1月 1日	鏡・土佐山村	119.28	264.28	2,909	330,705
平成20年 1月 1日	春野町	44.94	309.22	16,512	343,199

(2) 人口動向

① 人口・世帯の推移

（国勢調査（昭和 50 年－平成 17 年）、住民基本台帳（平成 20 年））



② 人口動態

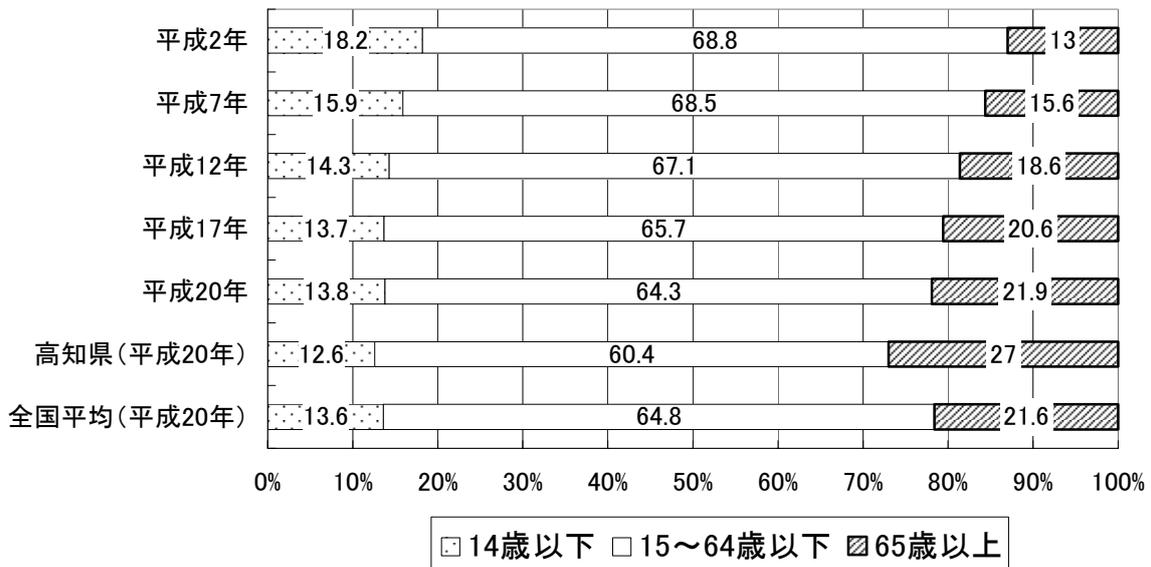
(平成 19 年版高知市統計書)

	人口	自然動態			社会動態				
	増加数	自然増加	出生数	死亡数	社会増加	転入	転出	その他増	その他減
H15	21	404	3,084	2,680	△383	12,182	12,562	25	28
H16	△50	227	3,004	2,777	△277	11,974	12,199	13	65
H17	△1,109	△47	2,936	2,983	△1,062	11,100	12,185	32	9
H18	△1,152	99	3,022	2,923	△1,251	11,136	12,344	23	66
H19	△1,757	△142	2,940	3,082	△1,615	10,805	12,415	30	35

(3) 年齢構成動向

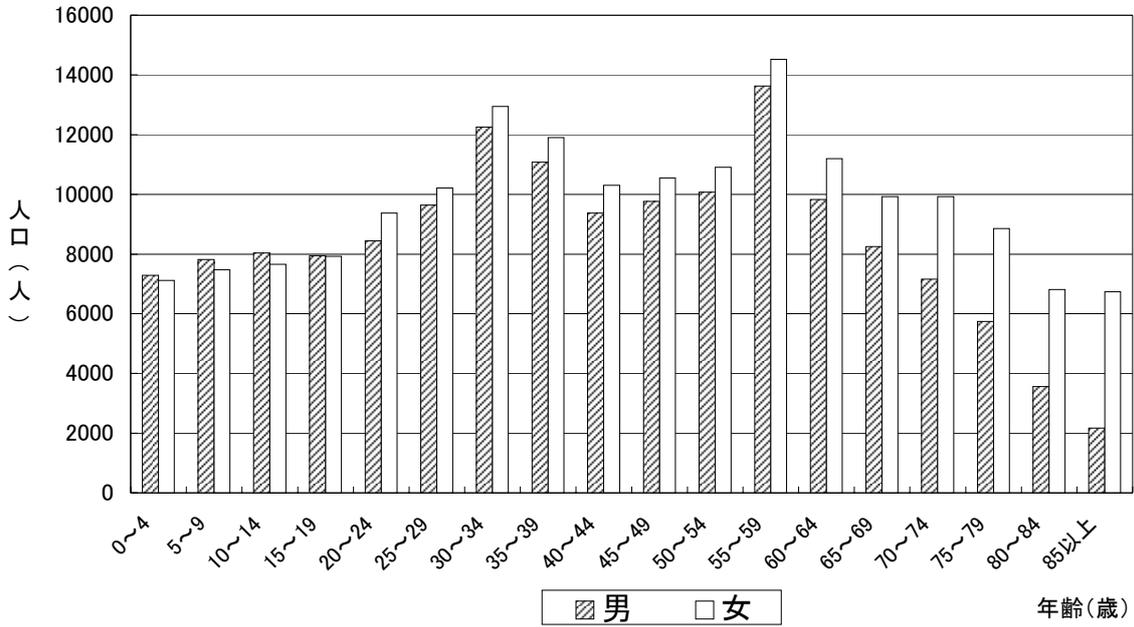
① 年齢三区分別の人口推移

(国勢調査(平成 2-17 年)、住民基本台帳(平成 20 年))



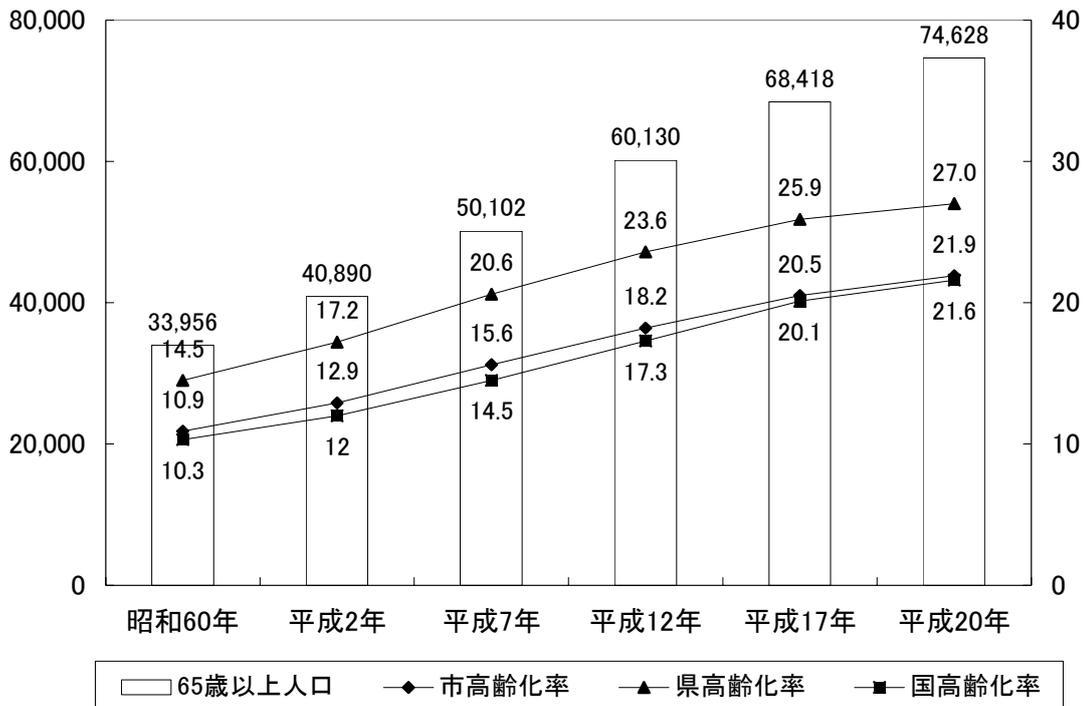
② 年齢別(5歳段階)男女別人口ピラミッド

(住民基本台帳：平成19年4月1日現在)



③ 高齢化率

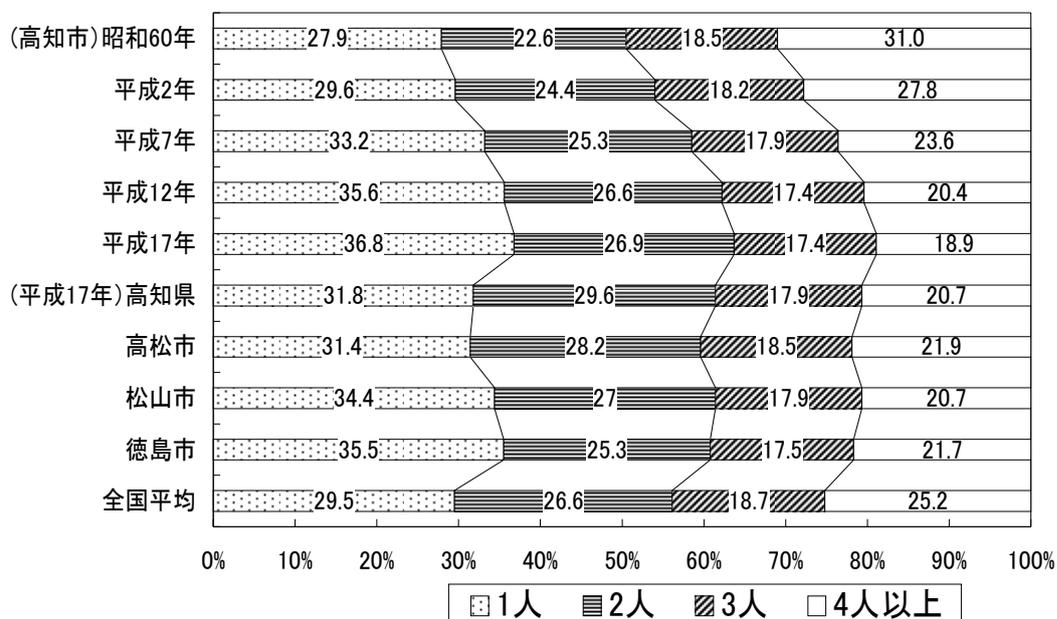
(国勢調査(平成2-17年)、住民基本台帳(平成20年))



(4) 世帯構成動向

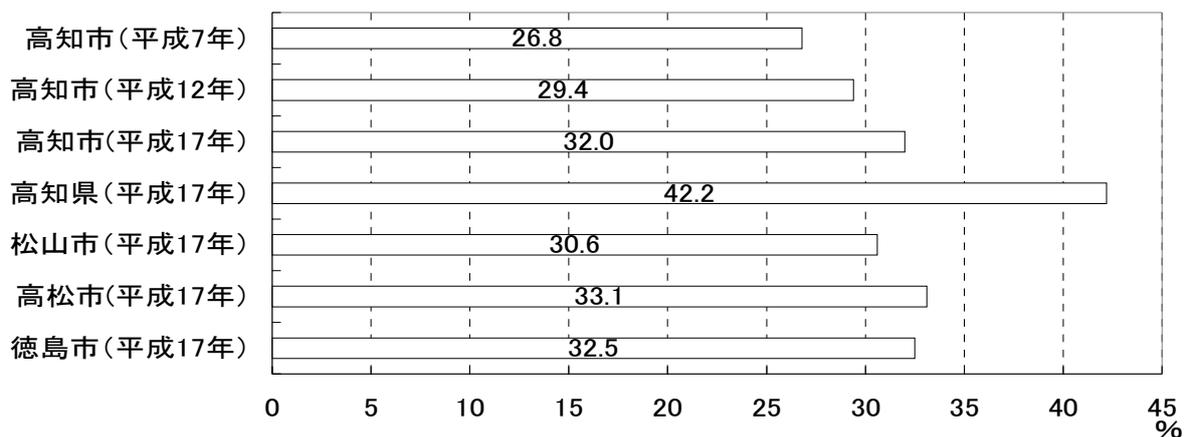
① 世帯人員別世帯数の推移

(国勢調査)



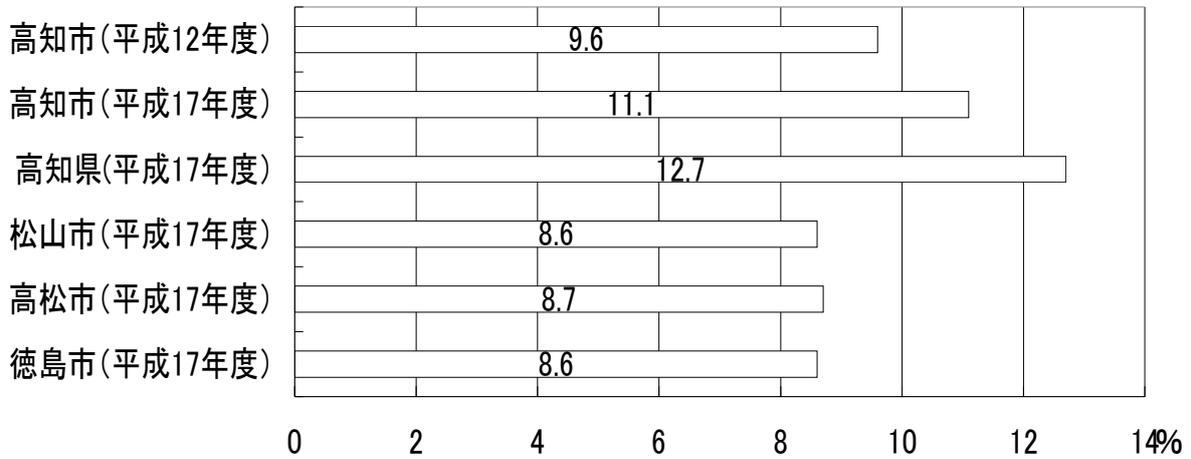
② 一般世帯のうち高齢者を含む世帯の割合

(国勢調査)



③ 高齢単身世帯の割合

(国勢調査)



(5) 住宅・住環境の現況

① 高知市の住宅戸数と世帯数

(平成15年住宅土地統計調査)

	高知市	高知県	松山市	高松市	徳島市
総戸数	165,050	373,500	227,380	154,790	126,440
居住世帯あり戸数	142,120	318,400	192,800	132,650	106,980
居住世帯なし戸数	22,930	55,000	34,580	22,140	19,460
空戸率	13.90%	14.70%	15.20%	14.30%	15.40%

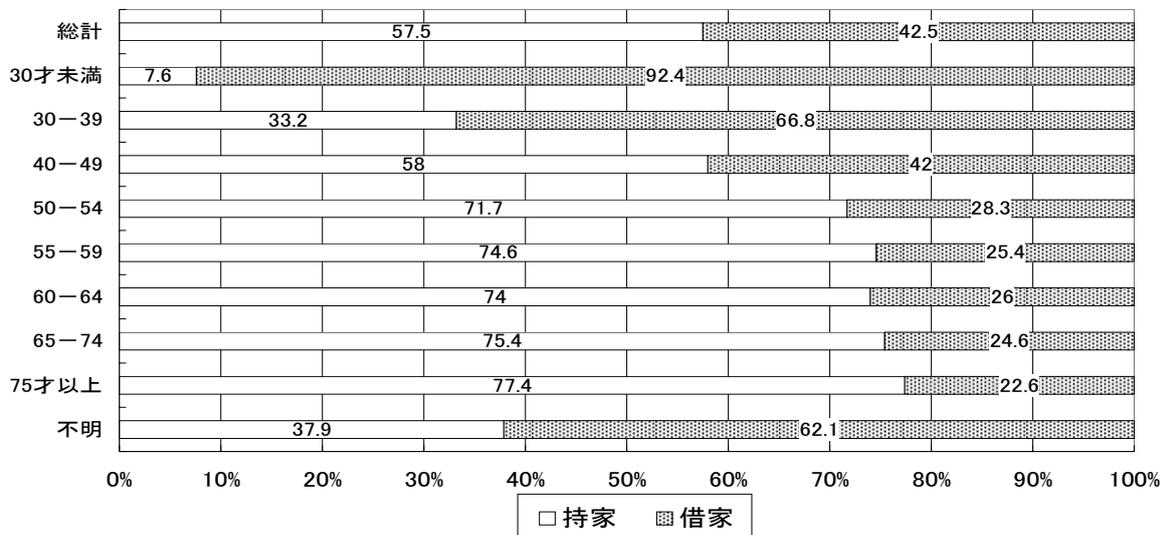
② 住宅所有関係

(平成15年住宅需要実態調査)

世帯年収	総数	持家	借家				給与住宅
			総数	民間借家	公営借家	公団公社の借家	
200万円未満	32,662	11,129	21,533	18,630	2,487	146	270
200～300	24,036	12,724	11,312	9,153	1,490	287	382
300～400	17,815	10,074	7,741	6,078	821	340	502
400～500	14,272	9,583	4,689	4,087	164		438
500～700	18,795	13,279	5,516	4,494	228		794
700～1,000	16,524	13,260	3,264	2,327		33	904
1,000～1,500	5,473	4,964	509	346		33	130
1,500万円以上	2,623	2,129	494	463			31
不明	16,367	8,328	8,039	6,354	1,197	147	341
総数	148,567	85,470	63,097	51,932	6,387	986	3,792

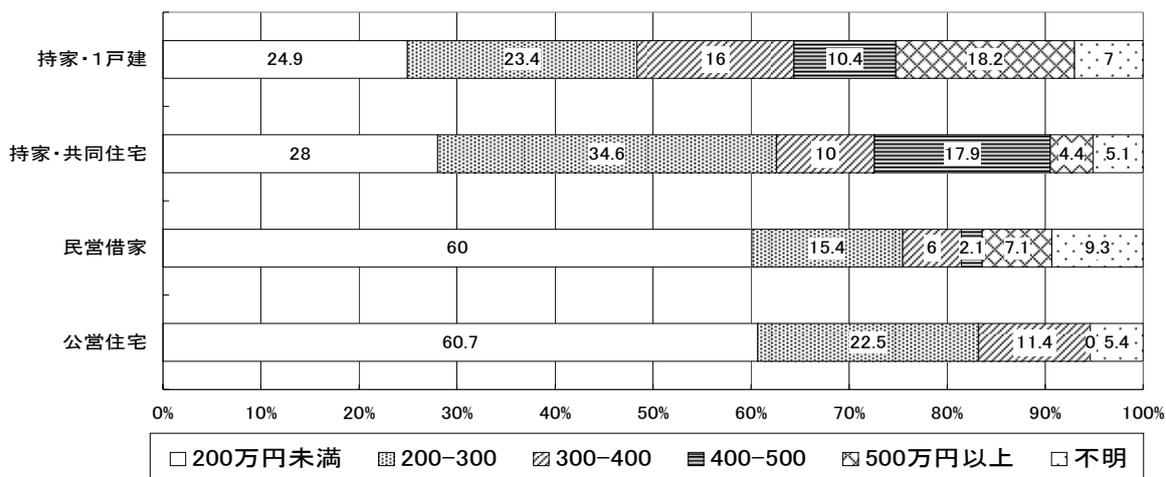
③ 世帯の家計を主に支える者の年齢別住宅所有関係

(平成 15 年住宅需要実態調査)



④ 高齢者世帯の住宅所有関係別世帯年収

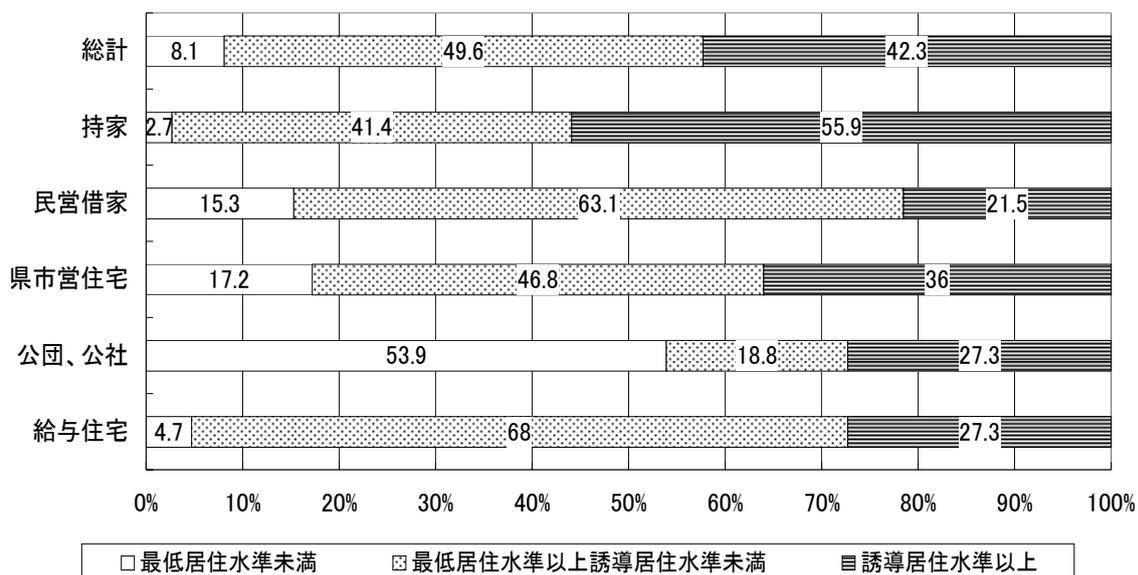
(平成 15 年住宅需要実態調査)



(6) 居住水準の状況

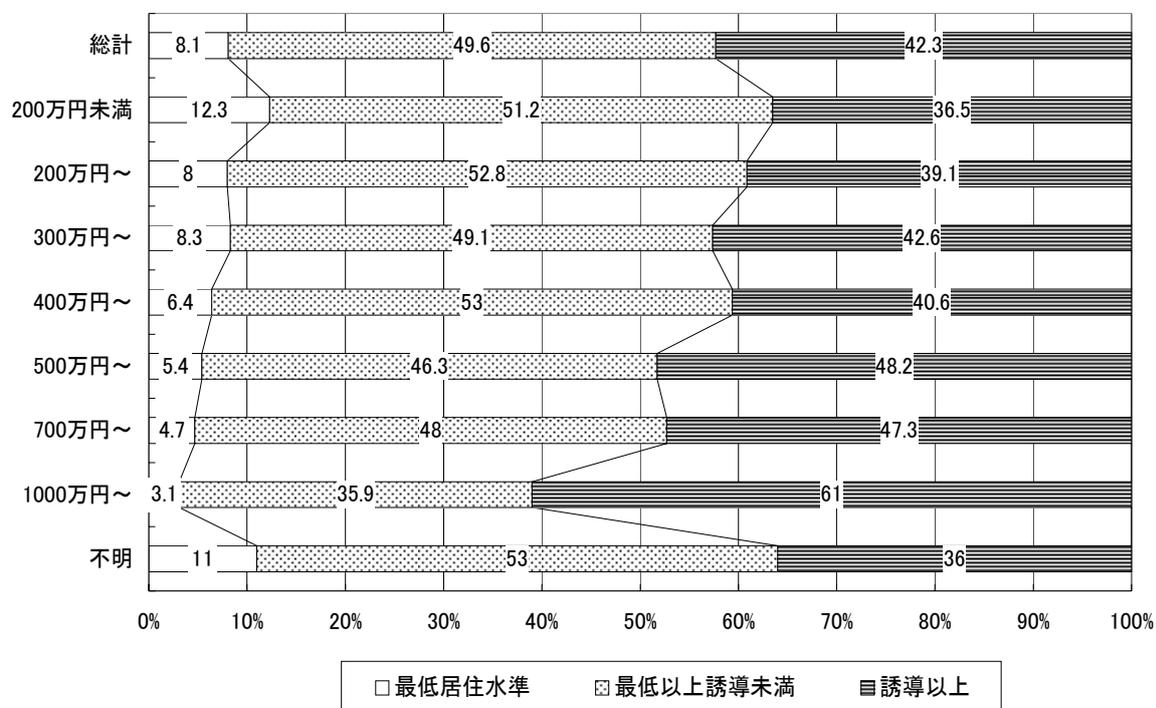
① 住宅所有関係別居住水準

(平成 15 年住宅需要実態調査)



② 世帯年収別居住水準

(平成 15 年住宅需要実態調査)



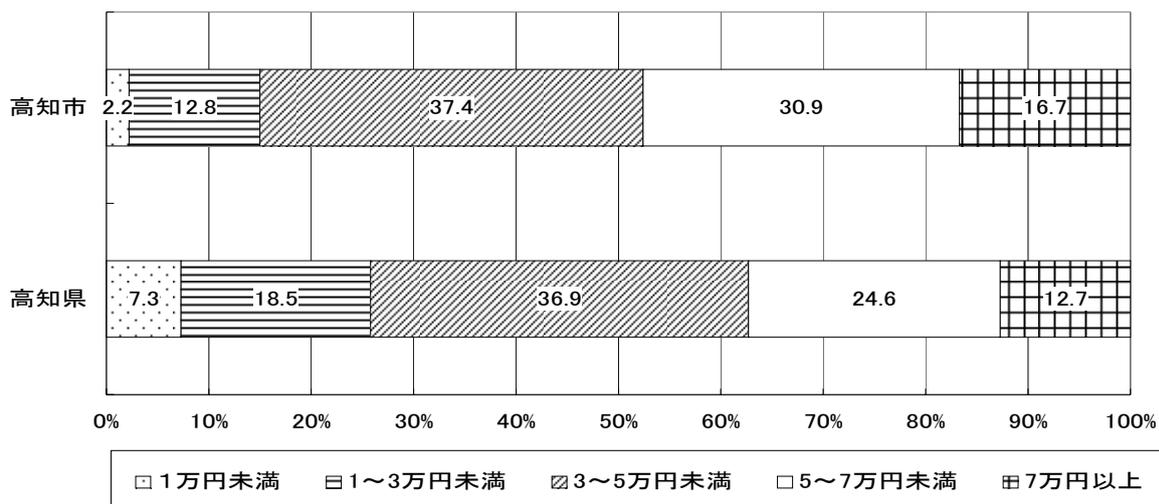
(7) 住宅の老朽度

	総計		無・小修理		大修理		不明	
総計	155,227		150,237		4,825		165	
昭和25年以前	4,692	3%	4,095	87%	532	11%	65	1.4%
昭和26～35年	4,354	3%	3,581	82%	773	18%		0.0%
昭和36～45年	14,927	10%	13,714	92%	1,161	8%	52	0.3%
昭和46～55年	27,976	18%	27,078	97%	898	3%		0.0%
昭和56～60年	14,328	9%	14,103	98%	225	2%		0.0%
昭和61～平成2年	18,273	12%	18,229	100%	44	0%		0.0%
平成3年～7年	18,600	12%	18,600	100%		0%		0.0%
平成8年～10年	11,781	8%	11,781	100%		0%		0.0%
平成11年	2,758	2%	2,758	100%		0%		0.0%
平成12年	2,548	2%	2,548	100%		0%		0.0%
平成13年	4,191	3%	4,191	100%		0%		0.0%
平成14年	3,043	2%	2,995	98%		0%	48	1.6%
平成15年	1,952	1%	1,835	94%	117	6%		0.0%
不明	25,804	17%	24,729	96%	1,075	4%		0.0%

(8) 住宅費

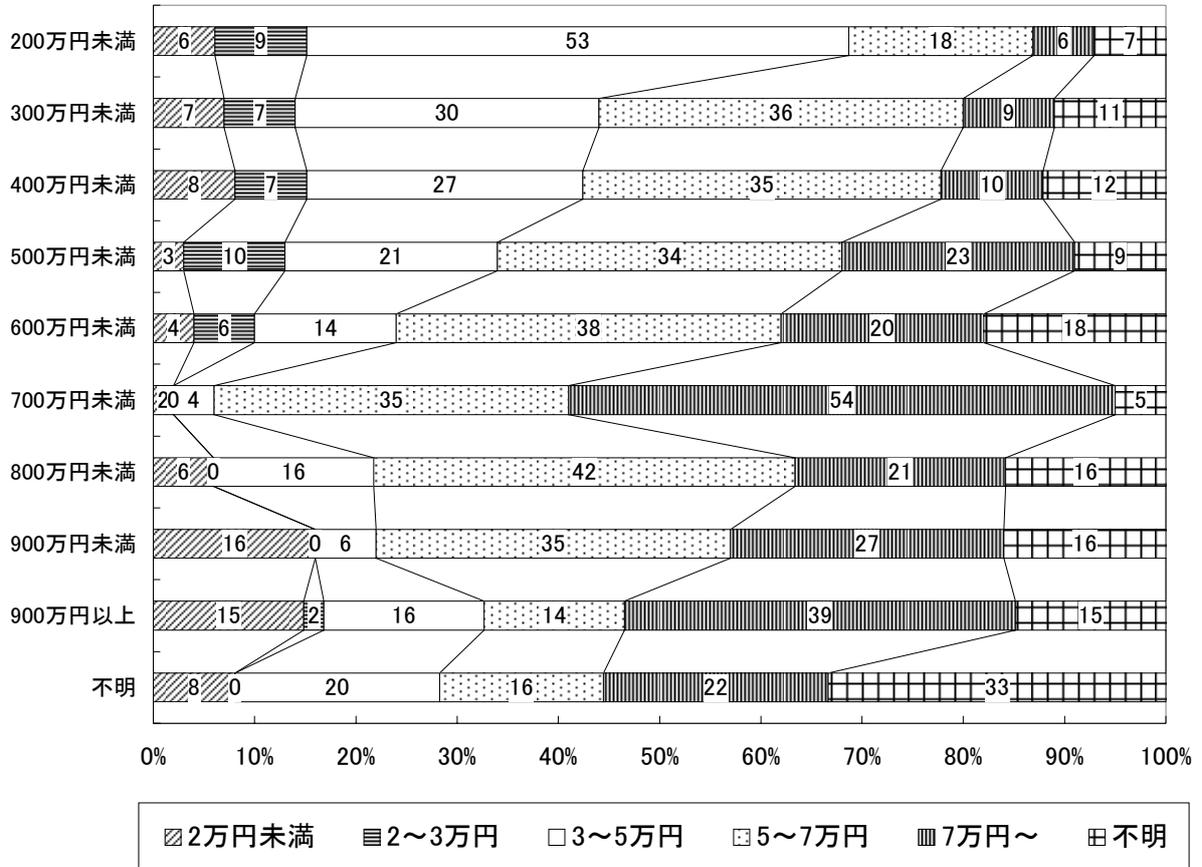
① 借家家賃

(平成15年住宅需要実態調査)



② 年収階級別家賃

(平成 15 年住宅需要実態調査)



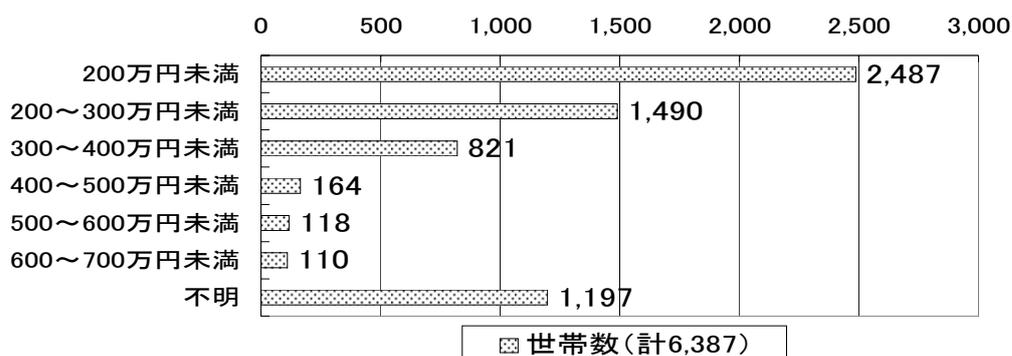
(9) 市営住宅の現況

① 高知市営住宅管理戸数一覧(種別・管理区別・用途区別内訳)

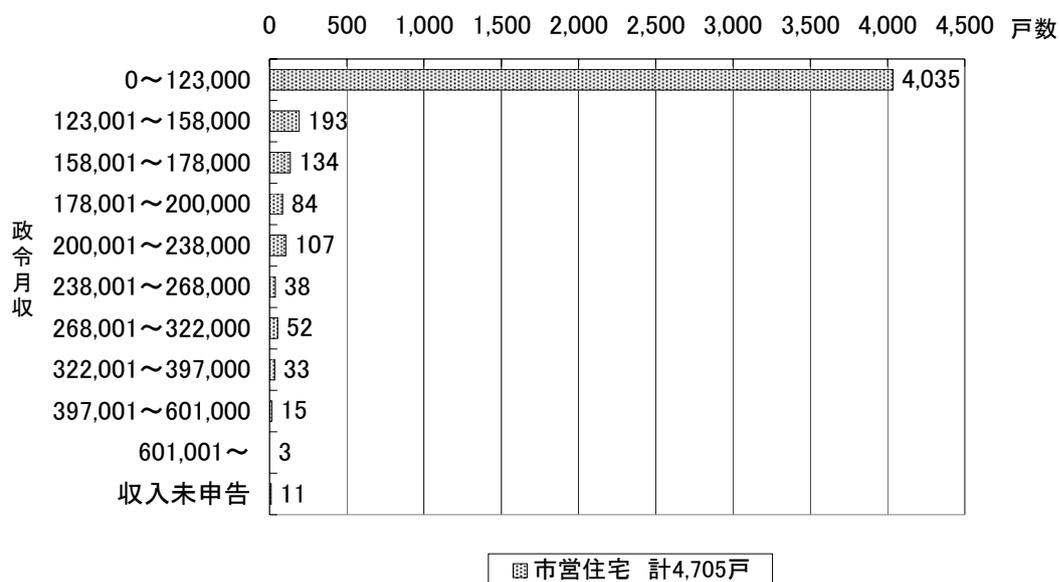
住宅区分	総戸数	空戸数	政策空戸による空戸
公営住宅 合計	3,117	230	110
一般向住宅	1,741	107	43
障害者向け住宅	91	3	0
車椅子用住宅	57	3	0
母子世帯向住宅	156	5	0
老人世帯向住宅	198	9	0
高齢単身者向住宅	85	5	0
単身向住宅	44	2	0
地域改善住宅	688	94	67
多子世帯向住宅	3	0	0
障害者単身向住宅	16	0	0
車椅子単身用住宅	18	2	0
シルバー住宅	17	0	0
シルバー単身住宅	3	0	0
改良住宅 合計	1,593	77	16
改良住宅 小計	150	18	16
一般向住宅	130	18	16
老人世帯向住宅	20	0	0
小集落改良住宅 地域改善住	1,443	59	0
その他の市営住宅 合計	4	1	0
一般向住宅	2	1	0
地域改善向住宅	2	0	0
特公賃 合計	9	0	0
一般向住宅	8	0	0
L S A用住宅	1	0	0
コミュニティ 合計	299	12	0
一般向住宅	144	3	0
車椅子用住宅	5	1	0
単身向住宅	149	8	0
車椅子単身用住宅	1	0	0
総 合 計	5,022	320	126

② 高知市内にある県・市営住宅への世帯年収別の入居状況

(平成 15 年度住宅需要実態調査)



③ 政令月収別市営住宅入居状況(平成 20 年度)



④ 住宅種類別空戸率

	総戸数①	空戸数②	内 政策空戸	空戸率③ (②/①)
公営住宅	3,117	230	110	7.40%
改良住宅	1,593	77	16	4.80%
単独	4	1	0	25%
特公賃	9	0	0	—
コミュニティ	299	12	0	4.00%
合計	5,022	320	126	6.40%

(10)平成 19 年度住宅課歳入歳出決算状況

平成 19 年度住宅課歳入歳出決算状況

(単位：円)

歳入	予算現額	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	備考
分担金及び負担金						
負担金						
土木負担金						
住宅費負担金	3,000,000	1,092,000	1,092,000			
使用料及び手数料						
使用料						
土木使用料						
住宅使用料	624,983,000	662,570,413	611,988,030	2,451,200	48,131,183	
住宅地区改良使用料	269,012,000	362,209,308	321,782,394	1,446,900	38,980,014	
コミュニティ住宅使用料	65,483,000	70,302,950	68,633,740		1,669,210	
特定公共賃貸住宅使用料	3,254,000	3,420,000	3,420,000			
土木土地使用料	34,000	63,820	63,820			
手数料						
土木手数料						
住宅手数料	406,000	402,000	402,000			
住宅地区改良手数料	253,000	253,200	253,200			
コミュニティ住宅手数料	24,000	21,900	21,900			
特定公共賃貸住宅手数料	1,000	300	300			
国庫支出金						
国庫補助金						
土木費国庫補助金						
住宅費補助金	116,081,000	173,878,000	173,878,000			
県支出金						
県補助金						
土木費県補助金						
住宅費補助金	30,576,000	29,198,500	29,198,500			
諸収入						
延滞金加算金及び過料						
延滞金	4,772,000	4,191,850	4,191,850			
雑入						
雑入						
住宅費雑入	19,725,000	9,041,435	8,763,995		277,440	

歳出	予算現額	支出済額	翌年度繰越額	不用額
住宅費				
住宅管理費				
住宅管理費	658,705,468	583,459,132		75,246,336
報酬	3,171,000	1,632,173		1,538,827
給料	101,120,176	101,120,176		
職員手当等	53,371,309	53,371,309		
共済費	29,458,000	29,052,484		405,516
賃金	8,347,000	6,637,282		1,709,718
報償費	3,301,000	3,244,320		56,680
旅費	280,000	208,180		71,820
需用費	78,048,126	59,564,594		18,483,532
役務費	27,459,543	21,046,420		6,413,123
委託料	93,347,000	70,958,014		22,388,986
使用料及び賃借料	1,664,360	1,216,102		448,258
工事請負費	216,736,531	193,429,740		23,306,791
公有財産購入費	1,000			1,000
負担金補助及び交付金	40,036,485	39,907,856		128,629
補償補填及び賠償金	2,249,758	1,956,302		293,456
償還金利子及び割引料	114,180	114,180		
優良賃貸住宅推進費	88,133,000	73,858,000		14,275,000
給料	600,000	600,000		
旅費	246,000	211,210		34,790
需用費	838,911	838,911		
使用料及び賃借料	616,089	325,879		290,210
負担金補助及び交付金	85,832,000	71,882,000		13,950,000
住宅管理費（明許）	5,500,000	4,612,125		887,875
負担金補助及び交付金	5,500,000	4,612,125		887,875
住宅建設費				
公営住宅建設費	47,214,017	22,106,000	10,000,000	15,108,017
給料	650,000	650,000		
需用費	362,807	361,807		1,000
役務費				
委託料	19,595,217	7,847,700	10,000,000	1,747,517

平成19年度住宅課歳入歳出決算状況

(単位：円)

歳入	予算現額	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	備考
分担金及び負担金						
負担金						
土木負担金						
住宅費負担金	3,000,000	1,092,000	1,092,000			
使用料及び手数料						
使用料						
土木使用料						
住宅使用料	624,983,000	662,570,413	611,988,030	2,451,200	48,131,183	
住宅地区改良使用料	269,012,000	362,209,308	321,782,394	1,446,900	38,980,014	
コミュニティ住宅使用料	65,483,000	70,302,950	68,633,740		1,669,210	
特定公共賃貸住宅使用料	3,254,000	3,420,000	3,420,000			
土木土地使用料	34,000	63,820	63,820			
手数料						
土木手数料						
住宅手数料	406,000	402,000	402,000			
住宅地区改良手数料	253,000	253,200	253,200			
コミュニティ住宅手数料	24,000	21,900	21,900			
特定公共賃貸住宅手数料	1,000	300	300			
国庫支出金						
国庫補助金						
土木費国庫補助金						
住宅費補助金	116,081,000	173,878,000	173,878,000			
県支出金						
県補助金						
土木費県補助金						
住宅費補助金	30,576,000	29,198,500	29,198,500			
諸収入						
延滞金加算金及び過料						
延滞金	4,772,000	4,191,850	4,191,850			
雑入						
雑入						
住宅費雑入	19,725,000	9,041,435	8,763,995		277,440	

歳出	予算現額	支出済額	翌年度繰越額	不用額
住宅費				
住宅管理費				
住宅管理費	658,705,468	583,459,132		75,246,336
報酬	3,171,000	1,632,173		1,538,827
給料	101,120,176	101,120,176		
職員手当等	53,371,309	53,371,309		
共済費	29,458,000	29,052,484		405,516
賃金	8,347,000	6,637,282		1,709,718
報償費	3,301,000	3,244,320		56,680
旅費	280,000	208,180		71,820
需用費	78,048,126	59,564,594		18,483,532
役務費	27,459,543	21,046,420		6,413,123
委託料	93,347,000	70,958,014		22,388,986
使用料及び賃借料	1,664,360	1,216,102		448,258
工事請負費	216,736,531	193,429,740		23,306,791
公有財産購入費	1,000			1,000
負担金補助及び交付金	40,036,485	39,907,856		128,629
補償補填及び賠償金	2,249,758	1,956,302		293,456
償還金利子及び割引料	114,180	114,180		
優良賃貸住宅推進費	88,133,000	73,858,000		14,275,000
給料	600,000	600,000		
旅費	246,000	211,210		34,790
需用費	838,911	838,911		
使用料及び賃借料	616,039	325,879		290,210
負担金補助及び交付金	85,832,000	71,882,000		13,950,000
住宅管理費(明許)	5,500,000	4,612,125		887,875
負担金補助及び交付金	5,500,000	4,612,125		887,875
住宅建設費				
公営住宅建設費	47,214,017	22,106,000	10,000,000	15,108,017
給料	650,000	650,000		
需用費	362,807	361,807		1,000
役務費				
委託料	19,595,217	7,847,700	10,000,000	1,747,517

(11) 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」 要旨

社会資本整備審議会答申
「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」 要旨

1 これまでの住宅政策を変えてきた制度的枠組みの見直しの必要性

1 住宅建設計画法の枠組みが果たしてきた役割

昭和41年に制定された住宅建設計画法及びこれに基づき8期にわたって策定された住宅建設五箇年計画は、戦後の絶対的な住宅不足を背景にその確立を見た住宅金融公庫（以下「公庫」という。）、公営住宅制度及び日本住宅公団（以下「公団」という。）等による公的資金住宅の計画的かつ安定的な供給を実現してきた。また、①多核化・高度化する国民の居住ニーズを政策に反映させる機能、②各種施策を総合的かつ整合的に推進するための住宅政策のマスタープランとしての機能、③政策目標の設定により、行政はもろろん民間事業者等の取組みを促す目標提示機能を果たすことを通じ、国民の居住水準の向上に大きな役割を果たしてきた。

2 歴史的転換点にある住宅政策の制度的枠組み

本格的な人口減少社会を目前に控え、今後、世帯数の伸びは大幅に鈍化し、2015年をピークに世帯数は減少に転ずるものと推計されており、右肩上がりの住宅需要を前提としている住宅政策の制度的枠組みは、その抜本的な見直しが迫られることになる。特殊法人改革の中で、平成16年には、大都市圏を中心に住宅・宅地の大量供給を担ってきた公団が廃止され、民間賃貸住宅供給の支援など民間投資のバックアップを主な業務とする都市再生機構が発足している。また、公庫についても、民間金融機関による長期固定ローンの供給を支援する証券化支援業務を主な業務とする新たな法人への移行が決まっている。さらに、公営住宅についても、補助金等改革の中で、地域住宅交付金の創設により地域の自主性と創意工夫が反映される助成制度への転換が図られるなど、地域の主体的判断によるきめ細かな施策展開を可能とする改革が求められている。

このように、これまでの住宅政策を変えてきた3つの主要な政策手法について、既に抜本的な改革が進められており、これらを通じた公的資金住宅の供給を前提にした住宅建設計画法に基づく計画制度についても、そのあり方を根本から見直すことが求められている。

3 住生活をめぐる諸課題

一方、我が国の住宅や住環境の質は、依然、国際的に見ても低水準であり、グローバル化や少子高齢化が進む中で、世界に誇れ、後世に残すに値する、魅力ある住生活が実現している状況にはない。人口減少社会の到来を目前に控え、大規模地震の切迫性が指摘される中での住宅・市街地の安全確保、急速な少子高齢化に対応した高齢者の安心確保や子育てに適した居住環境整備、住まいに関する選択肢の充実、環境問題への対応、地域資源を活用した伝統的な木造軸組住宅等の地域の伝統・文化等と調和した美しい居住環境づくり、住宅に困窮する者への公平かつ柔軟な住宅セーフティネットの確保など、住宅や住環境をめぐる諸課題に的確に対応し、豊かで魅力ある住生活の実現を追求する住宅政策が求められている。

II 住宅政策の方向性を示す新たな制度的枠組みの構築

1 住宅政策に関する基本法制の必要性

右肩上がりの住宅需要を前提とした制度的枠組みがその役割を終え、人口減少・世帯減少社会、超高齢社会を目前に控えた住宅政策の新たな局面を迎える今こそ、国民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活とは何か、また、その実現に向けて国民・事業者・行政が一体となつてどのような取組みを行うべきか、あらためて問い直す好機である。このため、①国民・事業者・行政が共有して目指すべき住宅政策の基本理念を確立し、②その実現のための各主体の役割を明確化し、③基本理念に基づき、他の行政分野との連携を密にしつつ、各種施策を総合的かつ計画的に推進するための制度的枠組み、すなわち、住宅政策に関する基本法制とこれに基づく新たな計画体系を整備すべきである。

2 住宅政策の基本理念

国民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活を実現するため、国民・事業者・行政が共有して目指すべき住生活に関する普遍的な考え方は次のとおりであり、新たに構築される基本法制においては、このような住宅政策の基本理念が位置づけられるべきである。

(1) 住宅の位置づけ

住宅は、個人や家族にとっての生活の基盤であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、国民一人一人による思いとゆとりある生活空間の実現に向けた営みは、社会全体に活力と安定をもたらすものである。また、住宅は、安全・環境・福祉・文化等の地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものであり、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素である。

(2) 目指すべき住生活の姿

国民・事業者・行政が共有して目指すべき住生活の姿として、大きく次の4つのことが考えられる。

① 良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成

住宅が耐震性・耐久性・ニーズに応じた広さなどの基本的性能を備えるとともに、安全性・快適性などが確保された住環境や福祉・健康・文化等優れた居住サービスを享受できるような、良質な住宅ストックを形成すること。

② 多様な居住ニーズの適時適切な実現

市場において多様な住まいの選択肢が存在し、ライフステージやライフスタイルに応じて、安心して、無理なく住宅を選択できる市場を形成すること。

③ 住宅の資産価値の評価・活用

良質な住宅の資産価値を確保する努力が適正に評価されることを通じ、国民が長期にわたり住宅を資産として活用できる市場を形

成すること。

④ 住宅困難者の安定した居住の確保

経済的または社会的な理由により市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者の安定した居住を確保すること。

3 各主体の役割分担

国及び地方公共団体の役割はもちろん、事業者や国民が果たすべき役割についても明確化すべきである。具体的には、以下のとおりである。

- ・ 国は、税制・金融等の制度インフラ整備など、全国的・広域的観点からの住宅政策を総合的に推進すること
- ・ 地方公共団体は、総合的な行政主体として、地域の実情に応じた住宅政策を推進すること
- ・ 事業者は、良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、取引の公正やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に積極的な役割を果たすべきこと
- ・ 国民は、住生活の向上や安定に努め、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参画すべきこと

4 新たな計画体系の構築

従来の住宅建設五箇年計画の体系、すなわち、国が5年ごとに全国及び地方の公的資金住宅の建設戸数目標を定め、都道府県の区域内の公営住宅整備事業量を決定するというトップダウン型の計画体系を見直し、国と地方公共団体が相互に連携して住宅政策を総合的に推進する新たな計画体系を構築すべきである。

(1) 住宅政策に関する国の基本計画の策定

人口・世帯減少社会、超高齢化社会における住宅事情や社会経済情勢の変化を見据え、豊かさを実感できる住生活の実現のための道筋を明らかにし、他の行政分野との緊密な連携の下に、長期にわたる住宅政策の総合的かつ計画的な取組みを着実に推進するため、国は、次のような「住宅政策に関する基本的な計画」を策定すべきである。

(1) 計画の内容

- ・ 基本理念の実現に向けた計画の基本目標
- ・ 基本目標の達成に向けて講ずべき施策の具体的な方向性と目標
- ・ 施策の効果等を分かりやすく示すための成果指標

(2) 政策評価の実施と計画の見直し

計画においては10年程度の長期的な目標を設定するとともに、政策評価を実施し、その結果や社会経済情勢の変化を踏まえて、概ね5年ごとに計画を見直す。

(3) 成果指標の位置づけ

- 計画における基本目標等の達成状況を評価し、施策の効果を分かりやすく示すとともに、国民の住宅の選択や事業活動等の誘導指針として、成果指標を位置づける。例えば、以下の事項について定量的な指標を検討すべきである。
- ・ 耐震化率、高齢者世帯のバリアフリー化率、省エネ化率
 - ・ 密集市街地の改善状況や都心・街なか居住の状況
 - ・ フレミリー世帯の誘導居住水準達成率
 - ・ 住宅性能表示制度の適用率
 - ・ 中古住宅流通量
 - ・ 公的賃貸住宅のストック状況

(2) 地方公共団体が策定する長期計画のあり方

地方公共団体においては、国が策定する「住宅に関する基本計画」を踏まえ、地域の状況を踏まえた住宅政策の「アクションプラン」として、成果を有する中期の計画が策定されるよう、その推進を図るべきである。

(3) 大都市圏を對象とした住宅及び住宅地の供給計画体系のあり方

国が「国土強靱化の観点から住宅・都市圏の供給目標を定めている大都市圏」に該当する自治体や都市圏の供給計画体系については、大都市圏に属する住宅供給圏の動向、住宅・住宅地の需要動向や課題を踏ま

えつつ、その見直しについて検討すべきである。

III 新たな制度的枠組みの下での政策展開

1 6つの基本的視点（施策横断的な視点）

(1) 市場重視の政策展開と消費者政策の確立

多様化・高度化する居住ニーズに対応するためには市場による対応が最も効果的であり、住宅市場の成熟状況を踏まえつつ、市場機能が最大限に発揮されるような環境整備を推進。併せて、消費者利益の保護を推進。

(2) ストック重視の政策展開

住宅を世代や家族を超えて社会全体の資産として活用していただくよう、既存住宅ストックを有効活用するとともに、良質な住宅ストックが形成され、それが適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を推進。

(3) 福祉、まちづくり等との連携強化

多様化・高度化する居住ニーズに対応するため、福祉・まちづくりなどの行政分野との連携を強化。

(4) 地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開

地域の実情を最もよく把握する地方公共団体の主体性と総合性を尊重し、地域住民・NPO・専門家等との連携によるきめ細かな施策展開が可能となるような取組みを推進。

(5) 住宅関連産業の健全な発展

様々な分野の住宅市場が十分に機能を発揮し、質・価格面で魅力ある住宅や住宅関連サービスが提供されるよう、住宅関連産業の健全な発展を推進。

(6) 統計調査の充実

住宅市場動向や住宅事情について、全国的及び地域別の的確な把握・分析のため、情報の収集・提供体制の充実、民間統計の活用を含め、統計調査の充実を推進。

2 重点的に講ずべき施策分野

1の施策機動的な視点で踏まえつつ、新たな制度的枠組の下では、特に以下の分野について、重点的な取組みが行われるべきである。

(1) 市場重視型の新たな住宅金融システムの整備

消費者の属性や金利情勢等に応じ、多様な選択肢の中から適切に住宅ローンを選ぶようにすることが消費者利益の増進につながるものである。

このため、平成19年4月に公庫を廃止して設置される新たな独立行政法人においては、既往債権の適切な管理や業務の改善・合理化を図りつつ、証券化支援業務による長期・固定金利の民間住宅ローンへの安定供給の推進のほか、地域金融機関の円滑な融資に資する住宅融資保険業務、証券化支援業務等を通じた住宅の質の確保・誘導、災害対応など民間では対応困難な分野に限定した融資業務等を推進すべきである。

また、モーゲージバンク等の新規参入による住宅ローン供給主体の多様化や消費者への住宅ローンに関する情報提供の充実等に努めるべきである。

(2) 住宅市場における重点分野

住宅市場について、市場の成熟状況に応じ、ルールづくり、情報提供、税制・融資等を通じて健全な市場環境の整備に取り組むべきであり、(1)の住宅金融市場の整備のほか、次のような分野に重点的に取り組むべきである。

① 中古住宅流通・住宅リフォーム市場の整備

中古住宅の流通と住宅リフォームを推進し、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」市場を形成することは、住宅

政策の最重要課題の一つである。このため、既存住宅性能表示制度の充実、不動産取引価格の情報開示等による中古住宅の質や価格に関する情報提供を推進する。また、住宅リフォームに関する性能評価手法の確立や、リフォーム事業者に関する情報提供・相談体制の充実、耐震改修の強力な推進等を通じ、流通に値する良質な住宅ストックの形成を促進すべきである。

② 賃貸住宅市場の整備

所有から利用へという国民意識の変化、従来の日本型雇用慣行の変化などを背景に、住み替えの自由度が高い賃貸住宅へのニーズも高まると考えられる。一方、長期の使用に耐えうる質の高い賃貸住宅が少なく、特に、ファミリー世代に適した賃貸住宅が大都市圏を中心に不足し、また、高齢者向けのバリアフリー化された賃貸住宅も不足している。このため、都市再生機構による民間供給支援事業等を通じて良質な賃貸住宅供給の事業環境づくりを進めるとともに、定期借家制度の活用等により、一般に居住水準の高い持家の賃貸化を推進すべきである。

③ マンション市場の整備

マンションは国民の約1割が居住するものとなり、都市部を中心に重要な居住形態として定着している。こうしたマンションストックの資産価値の維持のための適切な管理・修繕や、円滑な建替えが行えるよう、既存の制度・支援方策の普及促進や改善を図る必要がある。また、マンションを購入しようとする者が管理・修繕の状況など必要な情報が入手できる体制を構築すべきであり、さらに、賃貸化等により管理組合が十分に機能しないマンションへの対応策等についても検討すべきである。

(3) 住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築

少子高齢化の進展、社会的弱者の多様化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、以下のとおり、公的賃貸住宅について制度の根本から見直すとともに、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることが必

要である。その際、住宅困窮者の居住の安定については、所得再分配等の観点も踏まえ、国が責任をもって確保すべきである。

① 住宅セーフティネットの再構築

1) 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給

- 公的賃貸住宅が施策対象に対して公平かつ的確に供給されるよう、以下の見直し等を行うべきである。
- ・国民の所得水準、家族形態の変化等に対応した公営住宅の入居収入基準、同居親族要件等の見直し
 - ・民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえた公営住宅家賃の適正化
 - ・公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）活用のあり方について検討
 - ・所得、家賃の地域格差を公営住宅の入居収入基準や家賃に反映する仕組みについて検討
 - ・各種公的賃貸住宅の一体的運用、柔軟な活用を可能とする仕組みの導入等について検討

ii) 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

今後は、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることより、公的賃貸住宅と相俟って、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくことが必要である。このような観点から、民間賃貸住宅における高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等に対する入居制限をなくすため、福祉政策、NPO等とも連携して、賃借人・賃貸人への支援体制の整備等を進めるべきである。

② 地域政策への貢献等

中心市街地の活性化、地方定住等の地域の課題に対して、公的賃貸住宅を有効活用する方策を検討すべきである。また、パランスのとれたコミュニティ形成の観点から公的賃貸住宅団地の再編等を進めるべきである。

③ 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成

今後の住宅市街地整備に際しては、公的賃貸住宅が地域の住宅政策において担う役割も踏まえ、良好な住環境の形成、耐震化等などの課題に対応し、将来世代に継承できる良質な社会資産の形成を進めるべきである。

(4) 市街地における居住環境整備の推進

人口減少社会の到来を踏まえ、従来の坵散型の住宅市街地からコンパクトな市街地形成へと転換する必要がある。また、行政・地域住民・地産者・企業等の緊密な連携の下で、地域主導型へと転換する必要がある。こうしたことを踏まえ、地域ごとの住宅市街地の特性に応じ、施策を重点的に実施し、選択と集中により居住環境整備を推進。

① 大都市圏における居住環境整備

大都市圏においては、都心部に優良な住宅を供給する事業や規制誘導手法により都心居住を推進するとともに、ニュータウン等の計画開発された既存住宅市街地について、ユニバーサルデザインの複合機能都市への転換に向けた方針を示し、住み替え支援や公共・公益施設の整備等を戦略的に推進する必要がある。

② 地方圏における居住環境整備

地方圏においては、中心市街地の活性化等によるコンパクトな市街地形成を推進する観点から「街なか居住」を推進すべきである。このため、街なかにおける住宅の供給と再開発等を一体となって推進するとともに、必ずしも高度利用を要件としない再開発手法等を検討すべきである。

③ 密集市街地の解消に向けて

20 世紀の負の遺産と言われる密集市街地の早急な解消に向け、防災上必要な公共施設の整備と老朽住宅の建替えを強力的に推進する必要がある。このため、防災街区整備事業等を着実に推進するとともに、建築物の規制と一体となった公共施設の整備のための事業推進方策等について検討すべきである。

(12) 市営住宅の種別・区分

種別・名称	説明
公営住宅	公営住宅法の規定に基づく国の補助を受けて整備した住宅
改良住宅 (住宅地区改良法)	住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）の規定に基づく国の補助を受けて整備した住宅で、一般向けと地域改善向けのものがある。 一般向け : 東石立（66 戸）, 塩屋崎（24 戸）, 北竹島（60 戸） 地域改善向け : 介良西部（68 戸）, 朝倉南横（134 戸）
改良住宅 (小集落改良住宅)	小集落地区等改良事業制度要綱（昭和 57 年 4 月 5 日付け建設省住整発第 26 号）の規定に基づく国の補助を受けて整備した住宅であり、上記 5 団地以外の改良住宅がすべてこの改良住宅である。 *この要綱は、既存の住宅地区改良法では地区指定の基準が厳しく事業導入が容易でなかったことから、同和対策事業の推進のため「歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域」を事業対象地域として創設されたため、そのすべてが地域改善向け住宅である。 なお、住宅管理上は根拠法令の相違は重要ではないため、条例・規則上では根拠法令にかかわらず、一般向け改良住宅・地域改善向け改良住宅に区分してその取扱いを変えている。
単独住宅	国の補助を受けずに市が単独で整備した住宅である。主として戦後の住宅難の時期に整備したもので、相当数があったが、老朽化が進んだため、入居者が退去した住宅から順に用途廃止してきており、現在では数戸を残すのみである。
特公賃住宅	‘特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律’の規定に基づく国の補助を受けて整備した住宅である。この法律の本来の目的は、民間資本による良質の賃貸住宅の供給であったが、民間による供給が期待できない地域にあっては、地方公共団体等が自ら整備することもできるとされており、公営住宅の入居基準を上回る所得がある者が入居できることから、過疎地域の人口定住策として導入された経緯があり、本市の特公賃住宅は、若草町西の L S A 用住宅 1 戸を除き、合併前の旧 2 村によって整備されたものである。
コミュニティ住宅	都市整備事業の施行によって住居を失うこととなる者を入居させることを目的として、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の規定に基づく国の補助を受けて整備した住宅で、潮江西部都市整備事業に関して 3 棟 140 戸、高知駅周辺都市整備事業に関して 3 棟 159 戸を管理している。

第一種公営住宅 第二種公営住宅	第一種公営住宅及び第二種公営住宅は、平成8年の法改正以前の公営住宅法において設けられていた区分で、第一種は一定の幅（改正直前において月収115,000円～198,000円）の所得がある世帯を対象とした公営住宅、第二種は第一種の収入基準に満たない所得しかない世帯を対象とした住宅である。法改正後は一の収入基準によりすべての公営住宅の入居資格を判定し、家賃も同様に応能応益家賃となったことから、区分の実質的な意義を失ったが、家賃補助の取扱いに相違があったため、現在でも区分している。
新法公営	平成8年改正後の法の規定に基づいて整備された住宅で、家賃補助が旧法の住宅とは異なるため区分してきた。
一般向け住宅 （一般世帯向け住宅）	所得が法令基準（公営は200,000円、改良・コミ住は137,000円）以下で同居親族がある者が入居することのできる住宅である。特定目的住宅の制度ができるまでは、すべての住宅が一般世帯向け住宅であった。
特定目的住宅	高齢者、障害者、母子世帯など、特に居住の安定を図る必要のある者を対象とする住宅で、かつては、建設時に目的を限定して整備したこともあったが、現在では、車椅子用住宅を除いて、建設時には同様の構造・設備で整備し、募集時に全体のバランスを見ながら振り分けている。本市では、新築時、空家募集時ともに、募集戸数の半数以上が特定目的住宅となるよう努めている。
障害者向け住宅 （障害者世帯向け住宅）	特定目的住宅の一つ。入居者又は同居者の中に一定程度（身障の場合は4級）以上の障害を持つ者がいる世帯を対象とした住宅である。
母子世帯向け住宅	特定目的住宅の一つ。母子世帯（配偶者のいない女子で、同居親族が20歳未満の扶養している児童のみ）を対象とした住宅である。
老人世帯向け住宅	特定目的住宅の一つ。入居者が60歳以上（S31.4.1以前生れの者は経過措置あり）で、同居者が60歳以上、配偶者、18歳未満の児童、障害者である世帯を対象とした住宅である。
高齢者単身向け住宅	特定目的住宅の一つ。60歳以上（S31.4.1以前生れの者は経過措置あり）の単身者を対象とした住宅である。
車椅子用住宅 （車椅子世帯向け住宅）	特定目的住宅の一つ。入居者又は同居者の中に、車椅子の使用を常時必要とする者を含む世帯を対象とした住宅である。他の特定目的住宅は、原則として一般世帯向け住宅と構造・設備は同一であるが、この住宅と下記「車椅子単身者向け住宅」は専用の構造・設備となっている。

単身者向け住宅	特定目的住宅の一つ。高齢者、障害者その他、入居に当たって同居親族要件を免除される者を対象とした住宅である。
地域改善向け住宅	かつて特定目的住宅であったが、H13 年度末の特措法失効に伴い法的根拠を失ったため、規定上は一般向けと同一である。 同和対策事業として行われた住宅供給のうち、公営住宅法の規定に基づく国の補助を受けて整備された住宅である。
多子世帯向け住宅	特定目的住宅の一つ。少子化・核家族化対策を目的とした住宅で、18 歳未満の児童が 3 名以上いる世帯又は総員 6 名以上で、その中に高齢者、障害者を含む世帯を対象とした住宅である。
シルバー住宅 (シルバー世帯向け住宅)	特定目的住宅の一つ。国が創設したシルバーハウジング・プロジェクトに基づく補助を受けて整備した住宅である。具体的には高齢者の生活特性に配慮した住宅の供給と、L S A (ライフ・サポート・アドバイザー) による生活相談、安否確認、緊急時対応等の福祉サービスを組み合わせた住宅で、本市の場合、唯一若草町西市営住宅に整備している。L S A は、元氣いきがい課の委託により社会福祉法人「長い坂の会」の派遣によるものであるが、隣接する 1 戸を特公賃として入居させることにより常駐させている。入居資格は、60 歳以上の者のみからなる世帯 (配偶者は 60 歳未満でも可) である。
シルバー単身者向け住宅	特定目的住宅の一つ。上記シルバー世帯向け住宅と同様であるが、単身者用に整備された住宅である。
障害者単身向け住宅	特定目的住宅の一つ。一定程度 (身障の場合は 4 級) 以上の障害の状態にある単身者を対象とした住宅である。
車椅子単身者向け住宅	特定目的住宅の一つ。車椅子の使用を常時必要とする単身者を対象とした住宅である。
L S A 用住宅	シルバーハウジングプロジェクトの L S A (ライフ・サポート・アドバイザー) の居住のために上記シルバー住宅に併設された住宅である。L S A が公営住宅の入居基準を満たすとは限らないことから、特公賃住宅に位置付けている。