

平成 26 年度随時監査結果報告（抜粋）

1. 監査の対象 市営住宅の管理に関する事務について（建築住宅課）

2. 監査の目的 住宅は、生活の基盤をなすものであり、これまで市民生活の安全と社会福祉の増進に寄与することを目的として市営住宅が建設されてきている。

本監査は、市営住宅の管理運営の実態を調査することにより、市営住宅がその制度の趣旨に沿って適正に管理され、効率的に運営されているかを監査し、もって、今後の諸施策に資することを目的として実施した。

3. 主な着眼点

（1）住宅の整備、管理は適切に行なわれているか

ア. 住宅管理台帳の作成、管理は適切に行なわれているか

イ. 住宅の改修が計画的に行なわれているか

ウ. 市営住宅駐車場の使用状況、使用料収納状況等管理は適切に行なわれているか

（2）入居の手続きや家賃の決定は適正に行なわれているか

ア. 入居者の選考手続きは適正に行なわれているか

イ. 収入の認定や家賃の決定は適正に行なわれているか

ウ. 収入超過者に対する対応は適正に行なわれているか

（3）家賃等の収納は適正に行なわれているか

ア. 家賃等の収納は適正かつ効率よく行なわれているか

イ. 滞納対策は適切に行なわれ、徴収確保は徹底されているか

4. 監査の方法

監査対象である建設部建築住宅課から提出された書類、資料に基づいて、平成 27 年 2 月 3 日から以下の着眼点を踏まえて書面及び聞き取り調査を行うとともに、市営住宅の管理状況等を確認するため平成 27 年 3 月 4 日、現地調査を実施した。

5. まとめ

今回の随時監査は、市営住宅の整備、管理について、特に市営住宅駐車場の整備、管理が適切に行なわれているかを中心に実施した結果、改善及び検討すべき事項が見受けられたので次のとおり指摘するものである。

住宅の整備、管理について

本市市営住宅用地内に設置されている駐車場の管理状況については統一した管理ができておらず、使用料も徴収していない。これは入居住民に対して公平性を欠くことになり適切な管理とは言えない。

地方自治法第 244 条は「普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設（これを公の施設という）を設けるものとする。」また、同第 225 条は「同法第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けてする行政財産の使用又は公の施設の利用につき使用料を徴収することができる。」と規定されており、公営住宅は公の施設であり、それに併設される駐車場も住民福祉を増進する目的をもつものであることから、その利用の対価として徴収される使用料は同法第 225 条に定める使用料である。また、同法第 228 条には「分担金、使用料、加入金及び手数料については、条例でこれを定めなければならない。」と規定されている。

これらに基づき、住宅駐車場使用料を徴収すべく条例の制定を進められたい。或いは同法第 238 条の 4 第 7 項に基づく許可を受け、行政財産使用料条例に規定する使用料とすることで対応できるよう改正を図られたい。なお、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」であることから、使用料の金額及び減免制度についても配慮されたい。

また、駐車場使用者に対して、自動車購入時に必要な「自動車保管場所証明書」を発行されたい。

市営住宅の長寿命化に向けた整備区分については、耐用年限が経過し、現在用途廃止計画となっている住宅は新たな募集は行っていないものの、現在入居している住民に対し、安全確保及び適正で効率的な管理の観点から、早期に他の市営住宅への転居促進を図って行くべきである。

公営住宅基金については、平成 24 年度、25 年度の基金利子収入を、歳入として受け入れているものの、歳出として基金に積み立てる財務処理を失念していた。これらは、平成 27 年 3 月現在、26 年度の利子収入と併せて積み立ての財務処理が行われたものであるが、今後は、地方自治法第 208 条第 2 項（会計年度独立の原則）により、このようなことのないよう適正な事務処理に努められたい。

家賃滞納者への今後の取り組みについて

退去滞納者の内、一部の者に対して催告書が発送されていなかった。このことを踏まえ、退去滞納者及び当該連帯保証人への文書による納付通知は確実に行われたい。

また担当職員は「市営住宅家賃滞納者等に対する措置マニュアル」を十分認識し、適正に取り組まれたい。それでもなお滞納が長期に及ぶ者に対しては、時効中断とい

う法的効果の観点から次のように対処されたい。

- ①分割納付誓約を交わし確実に徴収を行うこと。
- ②履行遅滞により滞納額が減少しない悪質な滞納者に対しては、支払督促の申し立て、少額訴訟等訴訟の提起、民事調停の申し立て、即決和解の申し立て、公正証書による債務弁済契約の締結等、法的措置を講じること。

なお、法的措置の対象には連帯保証人も含まれ、滞納額が多額になってから通知することは信義誠実の原則に反することから、滞納者額が多額になる前に入居者の滞納家賃の状況を通知し早期の問題解決の機会を与える必要がある。

損害賠償金に係る調定手続きについて

訴訟判決で確定した債権額の内、滞納家賃については、すべて住宅使用料として調定が行われている。一方、請書を交わさずに入居している不法占拠人に対する損害賠償金(家賃に相当する額及び訴訟費用等)については、債務者から入金があった時に、事後調定となっている。これは、本市の債権額を正確に把握することができないことから、判決が確定している損害賠償金については、速やかに調定手続きを行われたい。

また今後、判決が確定した債権についても、上記同様の手続きを行われたい。

検討すべき事項について

(1) 債権放棄を認める条例制定について

「不納欠損処分について」は前述5. 監査結果に記載したところであるが、滞納家賃に係る時効期間が満了しても、入居者及び連帯保証人が共に死亡、所在不明等のため、時効の援用の意思表示が困難な場合には時効が完成せず、不納欠損処分が行えないことから、徴収困難な滞納家賃が累積することになる。

この状況を解決するためには、債務者(家賃滞納者等)による時効の援用なしに債権を消滅させる必要がある。本市において、現状では、地方自治法第96条第1項第10号に規定する議会による債権放棄の議決、又は地方自治法施行令第171条の7の規定による債務免除があるものの、効率的な対処方法とは言えない。

したがって、債権管理条例を制定し、一律に債権放棄ができる規定を設ける方法が客観的かつ合理的であると考ええる。

現在、企画経営室が中心となり「橋本市債権管理条例」制定に向けて取り組まれているところであるが、できるだけ早い時期での制定が望まれる。

(2) 業務の指定管理者への委託について

将来的に橋本市の定年退職者を中心とする専門家組織を構築して、例えば①一般管理業務、②修繕業務、③駐車場管理業務、④入居者募集業務、⑤家賃等徴収業務(3か月未満の滞納者管理を含む)等、これらの業務を指定管理者として委託させることを検討してはいかかが。