

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
40	<p>II. 公営住宅に関する収入支出について</p> <p>7. 退去手続の適切性について</p> <p>(3) 監査の結果</p> <p>②原状回復に係る費用請求を速やかに行うべきである</p> <p>退去の際は管理系の事務員が1名または2名で立会い、通常の使用を超えるような使用による損耗等は入居者が修繕完了させ、家具及び家電も搬出してから退去を認めているとのことである。しかし、これらの手続は特に明文化されていない。いずれの原因により、どのような箇所を入居者が修繕したのかについて記録した資料がないため、住宅課の意思決定過程が事後的に確認できないのが現状である。また、専門的な判断は技術員に委ねているが、技術員が関わるのは次回入居募集を行うための空家補修のときである。仮に、通常の使用を超えるような使用による損耗等が発見されたとしても、既に退去から数か月以上経過しているのが常態であるため請求することができていない。（以上、図7-2及び図7-3参照）結局、入居者が負担すべきであった大部分の修繕費用は市が負担していると考えられる（「IV. 公営住宅の維持管理について 3. 維持修繕の適切性について」を参照）。以上を鑑みると、本来は、入居前の住居の状態を示した以下のようなチェックリストを作成し、それを住宅課及び入居者双方で確認のうえ入居させ、退去時は当該チェックリストをもとに検査し、住宅課課長の承認を経るべきである。何らかの理由により入居者が立ち会わなかった場合でも、住宅課はチェックを実施したうえで承認を経るべきである。立会いは技術員も同行することが望ましいが、同行できなくとも退去日に費用負担を確定する必要はなく、事務員による判断が困難なものは退去日の住居の写真を撮り、いったん持ち帰って技術員と検討のうえ、後日知らせるといった方法によることも検討すべきである。また、当該チェックリストは空家補修の際に活用できるよう作成すべきである。</p>	住宅課	措置済	<p>退去の際は、従来どおり住宅課の事務職員である管理係のみで立会い検査を行っています。そのため、原状回復に係る費用負担の額についてはその場で確定することは困難ですが、退去後速やかに技術職員により金額を確定し、住宅課長の承認を経てその費用を敷金から差し引くなど原因者負担を徹底するよう、平成26年度より事務の改善を行いました。</p> <p>また、これまで行っていた空家補修工事担当の営繕係による竣工検査及び入居者による初期状態の点検の依頼のほか、管理系の職員においても入居前の住宅の状態をチェックを行い、損耗があれば写真を撮影し、入居募集時に公開しています。</p> <p>チェックリストの作成については、入居前に入居者立会いのもと確認を行ったとしても、限られた時間では隠れた瑕疵までチェックするのは困難なことなど実効性に乏しいため、行わないこととします。入居者に対しては、入居時の室内点検を行い、万一、破損・故障箇所があれば直ちに連絡するよう通知しています。</p>	平成29年9月30日現在
58	<p>III. 公営住宅の建設に関する事務について</p> <p>(1) 公有財産台帳について</p> <p>①土地について取得価額を適切に記載すべきである</p> <p>公有財産規則第46条によると、公有財産台帳には金額を記録しなければならないが、土地につき価格欄がゼロであるものが散見された。主な原因は、複数の地番の土地をまとめて購入した場合、代表的な地番に合計金額を入力しているためである。また、合筆、分筆及び所管換えを行ったタイミングで、当初入力していた金額が改めてゼロとして再登録されてしまうこともある。さらに、寄付されたものは当初から金額はゼロとして登録されている。</p> <p>現在、金額がゼロになっているものについては過去に遡って支出額が判明するのであれば当該支出額を改めて登録し、それ以外は基準日を決め路線価により評価する等の代替手続を行う必要がある。</p> <p>なお、最近取得した事例を見ると、地番別に金額が登録されており、今後も引き続き、複数の地番の土地をまとめて取得した際は、面積により金額を按分することにより、地番別に金額を記録すべきである。また、その後異動があった場合でも、金額は適切に引き継がなければならない。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成25年度に公有財産データの精緻化事業を行い、平成27年度の新公有財産システム導入時においてもデータの精緻化を図りました。平成29年12月に金額がゼロになっているものについて、過去に遡って金額が判明したものについては修正登録しました。また、複数の地番の土地をまとめて取得したものについては、面積により金額を按分することにより金額を修正入力しました。それ以外の金額が判明しないものについては、件数が多く、金額の訂正には多大な労力と時間がかかるため、公有財産台帳への金額の入力は行いませんが、固定資産台帳の土地取得価格の記載により、補完されています。</p>	令和元年9月1日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
60	<p>III. 公営住宅の建設に関する事務について (1) 公有財産台帳について ⑤建物につき登記を行うべきである 新たに固定資産を取得した場合、土地については住宅課にて登記完了後、公有財産引継書に登記簿謄本を添付して提出し、公有財産台帳への登録を行っているが、建物は登記を行っていない。これは、土地は第三者に所有権を侵害される恐れがあり、一方で建物に関しては、土地の所有権を確保していれば実質的に建物の所有権は侵されないと判断しているためである。しかし、建物についても法的に第三者に対抗するため、また、財務書類の資産性をより確実にするため、登記を行うべきである。 特に、第23号住宅第二針（2,668㎡、年間地代97千円）のうち住宅5戸分の敷地（1,099㎡）は借地であり、第三者に所有権を侵害される可能性があるため、速やかに登記を行うべきである。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	建物の表示登記については原則的に行いません。第23号第二針市営住宅については、一部建物の登記は行いましたが、当該市営住宅は現在入居者の募集は行っておらず、今後入居者がいなくなれば除却する予定なので、建物の登記は行いません。	令和元年9月1日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「結果」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
66	<p>IV. 公営住宅の維持管理について 2. 増改築等について ①無届増改築物件につき適切に対処すべきである。 今回、現場視察を行ったところ、特に戸建て住宅につき部屋の増築を行っているものが散見されたが全て無届であった。そこで、住宅課における無届増改築の管理資料を閲覧し、質問を行った結果、以下のようになった。 (表省略) 本来、入居者が増改築等を行うには市への申請が必要であるが(条例第21条～23条及び施行規則第12条)、実際提出されるのは手すり設置がほとんどであり、大きいものでもカーポート設置くらいであり、部屋の増改築は大半が無届である。このように、無届増改築が際限なく広がっているのは、従来より市として適切な措置をとってこなかったことが原因であると考えられる。本来は、申請なくして行われた場合は市は立入検査を実施すべきである(条例第49条)。しかし、住宅課ではその名目で立入検査を行って追及したことはなく、また、入居者に明け渡し請求や損害賠償請求はしていない(条例第34条～38条)。さらに、退去の際の原状回復(条例第24条)も要請していない。市では増改築物件の違法性の有無は確認できていないが、違法な増改築物件があった場合は危険性が高いうえ、万一事故が発生した際は市が責任追及されるおそれがある。 したがって、入居者への啓発を図り、定期的に監視する体制をつくる必要がある。それでもなお、増改築を行う入居者に対しては、条例に定められている市の権利義務を履行可能なものとするよう、具体的なルールを策定すべきである。つまり、いずれの場合にどのような措置をいつ実行するのか具体的な方針を市として正式に明文化しておき、それに従い住宅課は迅速な対処を行うべきである。</p>	住宅課	措置済	<p>定期的にパトロールを行い無届増改築の早期発見に努めるとともに、退去をする際は原状回復を要請するよう事務を改めました。中でも悪質・危険なものについては、案件毎に弁護士に相談しながら、撤去処分費用を請求する等の対応を行いました。 また、弁護士に相談した結果、無届の増改築部分の撤去の請求については、判例において、無届であるからといって直ちに契約解除事由には該当するとは判断できず、むしろ権利の濫用とされる場合があり、改築の内容、程度、原状回復の容易さなどを考慮して慎重に判断する必要があるとの見解を得たため、今後とも個別案件ごとに慎重に対応していきます。</p>	平成30年3月31日現在