平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「意見」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
15	<p>I. 奈良市の市営住宅事業の計画について</p> <p>1. 奈良県住生活基本計画に沿った奈良市の計画を策定すべきである</p> <p>奈良市の住宅施策は、奈良市のみで策定し得るものではなく、奈良県の計画とも整合している必要がある。つまり、第2 奈良市公営住宅事業の概要 II 奈良市の市営住宅施策で述べた「奈良市住宅マスタープラン」は、策定当時の奈良県の計画である「奈良県住宅マスタープラン」と整合している。奈良県住宅マスタープランの目標には、①良質な住宅ストックの形成、②長寿社会に備えた環境整備、③安全で快適な住宅市街地の整備、④地域特性に応じた住宅整備が挙げられている。奈良県住宅マスタープラン策定当時は、公的住宅の建設戸数が十分ではないという認識があった。これに対して、平成18年6月に施行された住生活基本法では、公的住宅の建設戸数(量)を重視する計画体系から、国民の豊かな生活を実現するためのストック、すなわち住宅の質を重視する計画体系に移行した。これを受けて奈良県は奈良県住宅マスタープランに代えて平成19年3月に「奈良県住生活基本計画」を策定している。以上を図示すると以下の通りとなる。このように、奈良県の公的住宅の計画体系が大きく変化したにもかかわらず、奈良市では奈良市住宅マスタープランの見直しがなされていない。見直しがなされていない理由は、現計画の実施ですら財政的に困難であり、計画見直しの有効性が低いためとしている。しかし、住宅施策の根本的な考え方が量から質へ転換されていることや、財政的に実現不可能な、戸数を増加させる計画を実現可能なものに修正しないのは不合理であることからすると、早急に見直しが必要であると考えられる。なお、奈良市内には、平成20年4月1日現在、2,582戸の奈良県営住宅がある。これは、奈良市が管理運営する公営住宅の2,345戸と同規模となっている。公営住宅(うち、市営住宅)も県営住宅も入居基準は同じで、その目的も同じである。ところが、県営住宅と奈良市の公営住宅の建設戸数の割合等を調整したことはない。過去に調整が行われたのは、建替場所と時期が偶然同じであったときだけのようである。県と市がそれぞれの公営住宅建設戸数や建設場所を調整しなければ、住民ニーズに沿った有効的・効率的な住宅施策は困難であると考えられる。そのため、奈良市と奈良県が同じ目的で施策を実施するのであれば、その役割分担を明確にした上で、連携することが望ましいと考えられる。</p>	住宅課	措置済	<p>平成24年3月の改訂の「奈良県住生活基本計画」を踏まえ、「奈良市住生活基本計画」（住宅マスタープランの名称を改める）及び「奈良市営住宅ストック総合活用計画」を平成26年3月に策定しました。</p> <p>奈良市の全体の公営住宅供給必要量については、今後10年間に於ける算出した要支援世帯数に対して、算出した県営住宅、市営住宅等の供給量が上回るため、市営住宅の供給戸数は現状維持としています。</p> <p>今後、県・市も財政事情が厳しい状況で、「奈良県住生活基本計画」の施策の推進に向けて記載のとおり、公的賃貸住宅等の適切な維持管理については、県等と効果的・効率的に推進していくため、奈良市地域住宅協議会等を通じて情報交換を行い、調整・連携を図っています。</p>	平成26年3月31日現在
16	<p>I. 奈良市の市営住宅事業の計画について</p> <p>2. 住宅施策は、公営住宅を保有せずに実施することも検討すべきである</p> <p>公営住宅法第3条は、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」と定めている。つまり、奈良市は、必要があれば住宅を建設、買取り又は借り上げて低所得者に提供する必要がある(公営住宅法第2条参照)。しかし、人口の減少傾向が明らかになり、奈良市の財政的制約の中で、今以上に公営住宅を建設又は買取りするのは現実的ではない。また、老朽化した公営住宅建て替えの財源を確保することも困難な状況にある。さらに、公営住宅を保有している限りは、家賃収入の管理(債権管理)が必須である。つまり、債権管理を行うには、家賃の入金確認、督促書の発送、催告状の発送、電話催告、債務者宅の訪問、裁判などを体系立てて実施する必要がある、相応のコストが発生する。奈良市には住宅ストックが十分にあるため、新規に公営住宅を建設する必要はないと考えられる。また、現在使用している公営住宅は適切に維持管理して使用しなければならないが、将来的には、公営住宅を奈良市が保有しなくても、民間住宅に居住している低額所得者に奈良市が家賃補助を行うことに転換することで、住宅施策の目的は十分達成することが可能であると考えられる。</p>	住宅課	措置しない (見解の相違)	<p>平成26年3月に奈良市営住宅ストック活用計画を策定しました。</p> <p>策定の中で、ストック活用の基本方針において、今後の市営住宅の管理戸数については、基本的には、現状維持とするものと位置づけているため、今以上に公営住宅の戸数増となる建設等は予定していません。</p> <p>公営住宅法第3条の「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」と定めています。つまり、奈良市は、必要があれば住宅を建設、買取り又は借上げて低額所得者に提供する必要があるという点、あるいは民間賃貸住宅への家賃補助制度についても、メリットもある反面、財政負担、適正な運営のための事務処理体制等、整理すべき課題も多く、全国的に制度として確立されたといえる状況ではない点から考えると、現公営住宅制度が変わらない限り、現時点で家賃補助を行うことに転換することは考えられません。</p>	平成26年9月30日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「意見」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
17	<p>I. 奈良市の市営住宅事業の計画について</p> <p>4. 改良住宅は譲渡を検討すべきである 住宅地区改良法では、「住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められるものの世帯の数に相当する戸数の住宅を建設しなければならぬ」（住宅改良法第17条第1項）としている。つまり、奈良市は住宅地区改良事業によって住宅を失い、住宅に困窮する者のために改良住宅を建設しなければならない。しかし、住宅改良法では、改良住宅を賃貸しなければならないとは定めていない。この点は、公営住宅が賃貸することを義務付けられていることと大きく異なっている。奈良市では現在、改良住宅を賃貸の形で供給している。賃貸するのであれば、奈良市は建物を保有しておく必要があり、建物の維持管理コストが継続的に発生するだけでなく、将来建て替えが必要になったり、家賃収入の管理(債権管理)も必要となるなど、将来自治体が背負う隠れ債務になっていると考えられる。一方、他都市では改良住宅をその居住者に譲渡する取り組みも行われている。このようなことから、将来の奈良市の負担を少しでも軽くするために、譲渡が可能な改良住宅は、将来、その居住者に有償譲渡することを検討すべきであると考ええる。この点、過去において譲渡は検討されたが、譲渡価格等の条件面で頓挫しているとのことである。しかし、現状の奈良市財政の逼迫度に鑑みれば、将来、現存建物の建替時には売却が可能となるような建設方法、補助金返還の問題、居住者の配置、コミュニティ形成等を検討することは非常に有用であると考ええる。</p>	住宅課	措置済	<p>譲渡処分については、居住者の意向・実態、地域の事情を踏まえながら、地区改良事業等の趣旨目的に沿った健全なコミュニティ形成や従前居住者の自立支援のため活用していかなければなりません。分離不可の2戸1棟の譲渡はそのハードルが高く、一部の自治体でしか進んでいないのが現状です。本市では平成28年度より応能応益的家賃制度を導入し、10年目に新家賃になるよう段階的に引き上げ、その歳入も増加しています。</p> <p>入居者への譲渡希望調査では、2戸1棟での譲渡は、現時点ではほぼ成立が難しい結果でしたが、</p> <p>①改良住宅の応能応益的家賃制度導入に伴い、家賃が年々負担調整の増加により本来家賃になることから、今後譲渡希望に転じる可能性が十分に推察できる</p> <p>②譲渡による住居取得を選択肢にすることで、家賃負担を嫌い転出が増える事態を避け、高齢者・低所得者だけではなく多様な世帯が住むコミュニティ形成を図ることができる</p> <p>こと等から有償譲渡は有用であり、この実施向け基本方針を策定しました。将来譲渡の申出があったときに対応できるよう、県・国との協議を重ね、平成30年度に市の方針について了承を得ました。今後、手続関係を整備し、入居者からの申出があれば、順次有償譲渡を進めていきます。</p>	令和元年9月1日現在
38	<p>II. 公営住宅に関する収入支出について</p> <p>6. 敷金について</p> <p>③改良住宅入居者から敷金を徴収することが望ましい 現在奈良市は改良住宅入居者からは敷金を徴収していない。奈良市改良住宅条例第5条では条例第12条（敷金）について改良住宅に入居させるべき者に準用しないとの定めがあるため、条例に反していない。しかし、賃料その他賃貸借契約上の債務を担保するという敷金の性質に鑑みれば今後は、改良住宅入居者からも敷金を徴収することが望ましい。</p>	住宅課	措置済	<p>現行の改良住宅条例において、改良住宅に入居すべき者、すなわち事業により入居した者が入居しなくなった場合は敷金を徴収することとされています。地区改良事業はすでに終了していることから、今後改良住宅に入居する者からは全て敷金を徴収するよう条例は整備されています。また、改良住宅の住替え支援事業で他の改良住宅へ住替えをする場合においても条例に基づき敷金を徴収することを平成27年6月に決定しました。</p>	平成27年9月30日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「意見」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
38	<p>II. 公営住宅に関する収入支出について</p> <p>6. 敷金について</p> <p>④敷金の減免基準を作成することが望ましい</p> <p>条例第12条第5号では「市長は、災害により著しい損害を受けたことその他特別な事情がある場合において必要があると認める者に対して、敷金の徴収を猶予し、又はその額を減免することができる。」と定めている。現在市営住宅では減免は行っていないが、今後減免を行うことがある場合は、「その他特別な事情がある場合」とはどのような場合かを減免基準として定めなければ、裁量で減免をすることになり恣意性が介入すると思われる。したがって敷金の減免基準を定め、減免処理過程を文書で残すことが望ましい。</p>	住宅課	措置しない (見解の相違)	<p>条例では、「敷金の徴収猶予、又は減免をすることができ」と規定されていますが、これまで敷金の減免は行っていません。また、「その他特別な事情がある場合」について事前に定めて裁量の余地を全く排除してしまうと、想定外の事態が発生したときに、真に救済措置を必要としている被災者等が減免を受けられないことにもつながりかねません。状況に応じて個別具体的に判断してまいります。</p> <p>なお、市営住宅等の一時使用（災害の被災者、DVの被害者が対象）をしている者が、特定入居により市営住宅の入居者として承認された場合であって、著しく経済的に困窮しているなど、入居者の生活状況を全般的に勘案したうえで、敷金を減免することも可能と思慮します。</p> <p>いずれの減免措置におきましても、個別の状況を十分に調査した上で案件毎に担当部局決裁を経て処理過程を残しつつ措置してまいります。</p>	平成29年3月31日現在
39	<p>II. 公営住宅に関する収入支出について</p> <p>6. 敷金について</p> <p>⑤歳入歳出外現金を決算書で開示することが望ましい</p> <p>敷金は歳入歳出外現金として定期預金で運用されている。歳入歳出外現金は決算書で開示されていないが、敷金は市民からの預かり金であるため、決算書の参考情報として開示することが望ましい。</p>	住宅課	措置しない (見解の相違)	<p>敷金は歳入歳出外現金であり、本市の所有に属さない預かり金です。従ってこれを公表するには本来の所有者である入居者全員の同意が必要と考えます。また、歳入歳出外現金は敷金の他にも多種ありますので、市として公表する場合はそれら全てを対象に、敷金と同様に本来の所有者全員の同意を得た上で実施する必要があります。このように公表には法令上の義務や根拠が無いにもかかわらず非常に手間がかかり、必要性にも乏しいため、全体での開示は行わないこととします。なお、市民からの個別の情報公開の求めを拒むものではありません。</p>	平成29年3月31日現在
39	<p>II. 公営住宅に関する収入支出について</p> <p>6. 敷金について</p> <p>⑥退去時に敷金から差し引かれる費用を具体的に定め、公表することが望ましい</p> <p>入居のしおりにて「未納家賃等があるときは、それらの必要額を差し引きます」と明記されているが、具体的にどのような費用が敷金から引かれるか明記されていない。退去時における現状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、入居のしおり等に当該負担が生じる旨及びどのような場合負担が生じるのか基準を設け、入居者に公表することが望ましい。</p>	住宅課	措置済	<p>具体的にどのような費用が敷金から引かれるかが分かるよう、入居のしおりの記述を改めました。また、修繕方針を掲載し、具体的に入居者が修繕を行うべきものについて、入居のしおりに配布するなどして公表しました。</p>	平成29年3月31日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「意見」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 ①建物につき固定資産区分に応じて金額按分し耐用年数を適用すべきである 耐用年数は、公有財産台帳システムに減価償却資産の耐用年数省令に基づき登録されているため、それから選択適用している。しかし、台帳を閲覧したところ、住宅を1棟建設した場合、引継書には一律「建物」と記載するため耐用年数は47年が適用されるが、例えばエレベーターが含まれている場合は当該部分は建物附属設備として17年が適用されるべきである。将来的には、新地方公会計制度の整備に応じて、建物、建物附属設備、構築物、機械装置等に分類し、工事設計書等を基に契約額を各勘定科目へ按分したうえで耐用年数を適用するとのことであり、速やかに実行することが望ましい。</p>	資産経営課	措置済	<p>多大な労力と時間を要するため、公有財産台帳では細分化した登録は行いませんが、平成30年から公表している固定資産台帳においては、建物、建物附属設備等などに細分化し、工事設計書等を基に耐用年数を按分して登録しているため、指摘の背景にある新地方公会計制度への対応や建物の維持管理に必要な情報の把握は可能になっています。</p>	令和元年9月1日現在
61	<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 ②同一種類の固定資産は同一の耐用年数を適用すべきである 集会所は住宅とみるか事務所とみるかで耐用年数が異なり、いずれを選択するか取得物件（担当者）によりまちまちとなっている。本来、同一種類の固定資産は同一の耐用年数を適用すべきである。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成30年から公表している固定資産台帳では、建物の構造により耐用年数を判断しています。多大な労力と時間を要するため、公有財産台帳の登録は修正を行いませんが、上記のとおり統一的な判断基準で耐用年数を適用した台帳が別にあるため、指摘の背景にある新地方公会計制度への対応や建物の維持管理に必要な情報の把握は可能になっています。</p>	令和元年9月1日現在
61	<p>III. 公営住宅の建設に関する事務について (2) 移転補償費の金額を見直すべきである 前述のとおり、公営住宅法によれば建替え等の場合は、通常必要な移転料を市が支払う必要がある。しかし、奈良県内の自治体における移転補償費と比較すると、奈良市は下表の通り、その中で最も高い水準となっている。奈良市では移転料180千円他、協力金420千円が含まれていることが要因であると思われる。しかし、金額の根拠は、特定の市民である部落解放同盟奈良支部協議会との覚書に基づいており、具体的な算定過程は住宅課に記録が残っておらず不明である。今後、改めて移転補償費の算定過程を見直し、金額を改定する必要があるならば、できるだけ速やかに改定を行うことが望ましい。また、移転補償費の算定に際しては市民にとって公平であることを考慮したうえで、庁内の適切な決裁を経て、要領等に明文化しなければならない。</p>	住宅課	措置済	<p>公営住宅法上、建替え等の場合は通常必要な移転料を市が支払う必要がある。これまで建替事業6地区（古市、横井、杏南、杏中、梅園、八条）においては、移転料180千円他、協力金420千円を支払っています。 奈良県内の自治体における移転補償費と比較すると、その中で奈良市は最も高い水準となっていることの指摘を受け、新たに実施する事業については、別途移転補償金を見直しすることとした。平成27年度から実施の耐震住棟の住み替え移転補償については、「実施要領」により市長決裁のうえ40万円とした。ただし、上記の建替事業未実施分については、これまでと同様に、移転料180千円他、協力金420千円を支払うものとします。</p>	平成27年9月30日現在

平成20年度「公営住宅の財務事務について」

「意見」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
65	<p>IV. 公営住宅の維持管理について</p> <p>1. 空家対策について</p> <p>②人権施策課の未引継ぎ住宅につき速やかに入居者募集を行うべきである</p> <p>①（長期空家）には含まれない住宅があるが、当該住宅は以下に示す通りであり、それらは竣工以来、誰も入居しないまま人権施策課が管理し現在に至っている。改良住宅は、かつて同和対策特別措置法の施行に基づき、人権施策課で事業を実施していた経緯がある。当該事業では対象の土地所有者から土地を買い取って更地にし、住宅を建設して元の土地所有者に貸与していた。その後、平成14年3月における同和対策特別措置法及び関連法の失効に伴い、改良住宅は入居者を確定させてから住宅課へ引継ぐ方針となった。しかし、本来は元の土地所有者が入居するところ、この2戸については元所有者が入居する前に高齢により死亡したため、住宅が竣工したものの誰も入居することなく現在に至った。一般住宅と同様に公募することを住宅課に提案したが、やはり経緯からみて困難だと結論になりそのままの状態にされている。人権施策課では、今後は地元自治会と協議して早期に入居者を決めることを検討している。なお、当該住宅の鍵は人権施策課で管理保管しており、庭の草抜き等で職員が定期的に訪れるため、第三者が侵入することはない。しかし、そもそも新築物件が未使用で約10年を経ていることは、有効な財源活用を行えていないと判断する。さらに、未入居の状態が続けば住宅の劣化は早まってしまう。今後、速やかに入居者を募集し、入居者を確定すべきである。</p>	<p>（人権政策課） 住宅課</p>	<p>措置しない （見解の相違）</p>	<p>平成28年3月14日付けで管理及び鍵を人権政策課から住宅課へ引継ぎを行いました。</p> <p>そもそも改良住宅とは、住宅改良法等に基づき、不良住宅が密集する地域の改良事業に関して建設された住宅であり、入居者は公募によらず、住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者など住宅に困窮すると認められるものを改良住宅に入居させなければなりません（法18条）。今回のケースは入居すべき者が未入居のまま死亡しており、入居歴の有無の差こそありますが、他の多くの空家と同じく、改良住宅としての役割を終えた住宅であることには変わりありません。</p> <p>前述のように、市内には入居者が退去あるいは死亡後、長期間使用されていない住宅が多数あり、それら改良住宅の空家のみならず市営住宅としての入居者公募は今後の市としての検討課題ではあります。</p> <p>経緯はさておき、当該住宅だけを取り立てて早急に入居者募集する理由や必要性はありませんので、当該引継ぎ改良住宅の公募については措置せず、改良住宅全体の募集については今後検討していくこととします。</p>	<p>平成30年3月31日現在</p>
73	<p>IV. 公営住宅の維持管理について</p> <p>3. 維持修繕の適切性について</p> <p>①エレベータ保守管理委託料等について</p> <p>平成19年度の契約状況は以下の通りである。（表省略）</p> <p>(7) 第1号コミュニティ住宅の設備維持管理業務委託について制限付一般競争入札の資格要件を弾力的にすべきである</p> <p>高さ31メートルを超える建築物は建築基準法に基づき非常用の昇降機、換気設備及び排煙設備等の構造が必要であり、かつ中央管理室を設けて常時管理しなければならず、第1号コミュニティ住宅はそれに該当するため委託を行っている。当該事例の契約方法は、判明する平成15年度以降に関しては、3年毎に指名競争入札を実施している。入札後2年間については、前年度の実績を考慮して随意契約に拠っているとのことであり、その判断は特に問題ないと考えられる。当該事例は予定価格が50万円を超えるため入札を実施しているものの、制限付一般競争ではなく指名競争に拠っているのは、「Ⅲ. 公営住宅の建設に関する事務について 4. 意見 (2) 入札制度について ①制限付一般競争入札の資格要件を弾力的にすべきである」で述べたとおりである。</p>	<p>住宅課</p>	<p>措置しない （見解の相違）</p>	<p>第1号コミュニティ住宅は、地上14階、管理戸数180戸の高層建築物です。住宅内防災センターにて1人が24時間常駐し管理していますが、緊急時（漏水等水道設備、電気設備、機械設備の故障等）には増員し、入居者に対して迅速に対応し、安全・安心して24時間生活をしていただく必要があります。</p> <p>このことから入札条件の中でも特に奈良市内に本店もしくは営業所がある会社（その他の条件は、市入札登録業者であり資本金が500万以上かつ従業員150人以上、かつ過去5年間の本市の受注実績をもつ）を付して、指名競争入札を行っています。</p> <p>制限付一般競争入札の実施にあつては、不良不適格業者の参入の可能性があり、入札業者の質を確保することが困難であるなど業者の評価・選定にかかるリスクがあるため、指名競争入札を行っていきます。</p>	<p>平成29年9月30日現在</p>