

奈 政 行 第 27 号

平成 31 年 2 月 25 日

奈良市監査委員 東 口 喜代一 様  
同 中 本 勝 様  
同 道 端 孝 治 様  
同 三 橋 和 史 様

奈良市長 仲 川 元 庸

包括外部監査の結果に対する措置状況について（通知）

奈良市包括外部監査人より提出があった「包括外部監査の結果報告書」について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 38 第 6 項の規定に基づき、当該監査の結果に対する措置状況を別紙のとおり通知します。

平成20年度包括外部監査「公営住宅の財務事務について」の結果に対する措置状況について

### 第3 監査の結果及び意見

#### IV. 公営住宅の維持管理について

##### 2. 増改築等について

###### (3) 監査の結果

① 無届増改築物件につき適切に対処すべきである。

(住宅課)

###### 【監査結果】

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実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。

**【措置の内容】**

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、案件ごと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ます、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。