

奈 政 行 第 3 号

平成 30 年 5 月 28 日

奈良市監査委員 東 口 喜代一 様
同 中 本 勝 様
同 八 尾 俊 宏 様
同 松 石 聖 一 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

Ⅱ. 公営住宅に関する収入支出について

7. 退去手続の適切性について

(3) 監査の結果

②原状回復に係る費用請求を速やかに行うべきである

(住宅課)

【監査結果】

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、既に退去から数カ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、後日知らせるという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。

【措置の内容】

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年度から事務の改善を行いました。

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ほか、管理係においても入居前の住宅の状態をチェックし、損耗があれば、入居募集時に写真を公開するようになりました。

チェックリストについては、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、作成はしませんが、入居者に対して、入居時に室内点検を行い、万一、破損及び故障箇所があれば直ちに連絡するよう通知するようになりました。