

奈 公 行 第 38 号

平成 21 年 11 月 26 日

奈良市監査委員	吉 田	肇 様
同	中和田	守 様
同	北	良 晃 様
同	山 中	益 敏 様

奈良市長 仲 川 元 庸

包括外部監査の結果及び意見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、当該監査の結果及び意見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

・ 公営住宅に関する収入支出について

4. 高額所得者等への対応について

地域改善向市営住宅については、明け渡し義務がある旨の通知が必要である（住宅課）

【監査結果の要旨】

平成19年度資料を閲覧したところ、地域改善向市営住宅については、高額所得者に対して、高額所得者に該当する旨の通知は行っているものの、明け渡し義務が生じている旨の通知がなされていなかった。条例に基づき期限を定めて、明け渡し請求を行う必要があった。

【措置の内容】

平成20年度より、地域改善向市営住宅の高額所得者についても、明渡し義務のある旨の通知を発送しています。

期限を定めた明け渡し請求が必要である（住宅課）

【監査結果の要旨】

明け渡し義務がある旨を通知している高額所得者に対して、期限を定めた明け渡し請求がなされていなかった。条例通りに期限を定めた明け渡し請求を実施する必要がある。また、高額所得者に認定された者の明け渡し義務について、その後の状況変化による消滅を認めるか否かの検討が必要である。

なお、収入未申告者の中にも、収入超過者あるいは、高額所得者がいると推測されるので、その対応についても検討する必要がある。

【措置の内容】

期限を定めて明渡し請求を実施することにつきましては、実施にあたり未申告世帯への対応も含め対応方法等検討中です。

5 . 公営住宅の入居承継について

同居承認を得ていない者への入居承継の許可はすべきでない（住宅課）

【監査結果の要旨】

公営住宅の入居承継が認められるのは、許可を得て同居していた者あるいは出生により同居者異動届が提出されている者に対してのみである。

しかしながら、同居手続きがなされていない者（以下、「無届同居人」という。）に対して入居承継を認めている事例があった。住宅課の説明によると、同居の事実が客観的に確認できた事例に限り、例外として容認したケースもあるとのことであった。しかし、無届同居人は認められた同居人ではないので、無届同居人に入居承継を許可することは、条例に沿った処理ではない。

なお、市営住宅の家賃は入居者からの収入申告（同居している者も含む）に基づき家賃が算定されるため、無届同居人は家賃算定の面からも問題がある。しかしながら、改良住宅においては、家賃は定額であるため、入居者の把握がなおざりにされてきた経緯がある。改良住宅居住者の調査（「第2 2 . 住宅の種類と相違点」参照）結果に対して、当該条例の適用が著しく不合理的な結論を導くのであれば、改良住宅条例の見直しの検討も視野にいれる必要がある。

【措置の内容】

基本的には、同居承認をしていない者への入居承継は認めません。ただし、現在実施している改良住宅等の実態調査終了後、未手続きな入居者が判明した場合、周知の徹底も含めて検討します。

適切でない申請書類の受領（住宅課）

【監査結果の要旨】

平成20年度資料を閲覧したところ、入居者（当該住宅の名義人、以下名義人という。）が失踪したため、同居者（公営住宅に入居している者のうち入居者以外の者）が承継するための申請にも関わらず入居者作成の申請書を受理しているケースや、名義人退去に伴い同居者が承継するための申請書に、同居者からの申請書を受理しているケースがあった。

入居承継の申請書は適切なものを受理する必要がある。

【措置の内容】

指摘後は、適切に申請書類を受領しています。

6. 敷金について

敷金の管理体制を強化すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

住宅課で住宅敷金および駐車場敷金が歳入歳出外現金の金額より多い理由についてヒアリングしたが理由は不明との回答を得た。早急に住宅課で認識している敷金金額と歳入歳出外現金の敷金金額に不一致が生じている理由を調査すべきである。今後、住宅課で認識している敷金金額と歳入歳出外現金の敷金金額に不一致が生じないように、歳入歳出外現金の敷金金額と住宅課で認識している敷金金額の照合は担当者が変わっても必ず毎年実施され、さらに不一致の場合は原因調査する体制を整備する等、敷金管理体制を整備する必要がある。

【措置の内容】

入居者敷金納付書と入力データを都度確認できるようなチェック体制を検討しています。

また、不明分の分析を実施し原因究明に努力します。

7. 退去手続の適切性について

退去届は適切に入手保管すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

市営住宅・改良住宅空家台帳には空家として記載されているが、退去届が提出されていないものが1件あった。

退去届は、退去日までに提出し検査を受けなければならず(条例第23条)、検査結果を事後的にも確認できるよう適切に保管しておかなければならない。

【措置の内容】

指摘後は、退居届をもれなく徴収し管理しています。

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）

【監査結果の要旨】

退去の際は係の事務員が立会い、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。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。

【措置の内容】

退去時の確認マニュアルを作製して運用しても、請求額の見積もりをすぐ提示するのは困難と考えられるので方法等について検討します。

滞納家賃の督促を実施すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

退去日において滞納家賃の残額があり、かつ退去日に清算できない入居者は、返済計画を記載した誓約書を住宅課へ提出するが、納付期限到来後、なお入金されないものについては速やかに督促を行うことが必要である。

【措置の内容】

退去者への督促については平成 21 年 5 月より実施しています。また退去時に納付されず、分納誓約により納付することになっている者については、履行状況を随時確認する体制をつくります。

・ 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

土地について取得価額を適切に記載すべきである（管財課）

【監査結果の要旨】

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。

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。

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。

【措置の内容】

指摘後は、次のとおり適切に取得価格を記載しています。

複数筆の取得価格を一括で記した引継ぎに関しては、取得価格を面積按分し筆ごとに記載する。

寄付による取得した土地については、取得時の固定資産評価額をもって記載する。

土地開発公社が先行して取得した土地を市が買い戻した土地については、買い戻し時の固定資産評価額をもって記載する。

なお、過去に取得し、記載のないものについては、今後記載していくよう検討します。

公有財産引継書に現場確認や引継の事実が完了した年月日を記載すべきである（管財課）

【監査結果の要旨】

閲覧した公有財産引継書は、「現場立会年月日」及び「引継書受領年月日」欄に日付の記入がなされていなかった。現場にて確認した事実や公有財産引継書の引継が完了した事実を事後的に確認できるようにするため、

規則に定める様式に従い、事実が完了した年月日を記録すべきである。

【措置の内容】

一部書類に日付が記入されていないものがありました。以後は適切に処理を行っています。

起案書には実際の決裁日を記入すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

公有財産引継書は所管課で承認後、総務部長へ引き継がれる。しかし、閲覧した公有財産引継書に係る住宅課起案書類を閲覧したところ、住宅課で承認される前に総務部長への引継ぎが完了していた。本来は、意思決定の過程を明確に記録保存しておくため、決裁日は適切に記載すべきである。

【措置の内容】

一部書類に決裁日が誤って記入されていましたが、以後は適切に処理を行っています。

除却手続は適時適切に実施すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

行政財産を除却する場合は、「行政財産用途変更・用途廃止報告書」を総務部長へ提出し決裁を経たうえで、解体撤去工事を行うことになる。また、新地方公会計制度における資産は、年度末で市が保有するストックの状態を表すものでなければならず、年度末までに除却完了したならば資産に含まれるべきではない。

しかし、平成19年度の公営住宅建設事業費には解体撤去工事費用が計上されているが、平成19年度に除却申請書類は提出されていなかった。

【措置の内容】

除却手続きは団地単位で処理したために、一部に申請が遅れる結果となったものがありました。現在は解体毎に適時除却申請を行っています。

建物につき登記を行うべきである（管財課）

【監査結果の要旨】

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。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。

【措置の内容】

建物の表示登記については、原則行いません。

表示登記を行うためには、登記用図面が必要となり土地家屋調査士に依頼しなければならない。市有の全ての建物を登記を行うには、膨大な労力及び経費が必要となる。

ただし、第三者に所有権を侵害される可能性のある借地上の建物等については、所管課と調整し表示登記を検討する。

1. 公営住宅の維持管理について

2. 増改築等について

無届増改築物件につき適切に対処すべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

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。従って、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】

違法増改築等を未然に防げるような監視体制や措置を関係課と協議し、

検討します。

3. 維持修繕の適切性について

畳取替え、流し台の改修及び室内壁補修は、入居者に費用負担させるべきである（住宅課）

【監査結果の要旨】

畳の取替え、流し台の改修及び室内壁補修は、条例第20条に照らすと「軽微な修繕に要する費用」または「構造上重要でない部分の修繕に要する費用」に該当するうえ、入居のしおりでも「入居者の負担で修繕または取替えるもの」と示しており、本来は入居者が費用負担すべきものである。しかし、当該費用を市が負担しているのは、同和対策特別措置法に基づいて、地域改善向市営住宅や改良住宅を対象とし、かつて奈良市として決裁した計画に基づいているためである。しかし、同和対策特別措置法及び関連法は平成14年3月末をもって失効している。

したがって、本来、奈良市はその時点で未完了の計画につき、平成15年度以降の修繕費用の負担の妥当性につき何らかの措置を講ずべきであったが、計画は存置されたままのため、それに基づき現在まで実行されるに至っている。今後、できるだけ速やかに計画を見直し、いずれの住宅についても当該費用は入居者に公平に負担させるよう検討すべきである。

【措置の内容】

畳取替えや室内壁補修は、修繕の対象外です。修繕は自己負担で入居者が行っています。