

平成 21 年度
包 括 外 部 監 査 の 結 果 報 告 書

市営住宅事業に係る事務の執行について

平成 22 年 1 月

八王子市包括外部監査人
公認会計士 川 口 明 浩

目 次

	頁
第 1 外部監査の概要	1
1 . 外部監査の種類	1
2 . 選定した特定の事件	1
3 . 事件を選定した理由	1
4 . 外部監査の方法	2
5 . 外部監査の実施期間	3
6 . 外部監査の補助者	4
第 2 住宅対策事業に関する概要	5
1 . 住宅対策事業に関する現状説明について	5
2 . 団地別管理状況について	6
第 3 外部監査の結果	8
1 . 総括的意見	8
(1) 東京都の住宅政策及び八王子市営住宅の位置づけについて	8
(2) 市営住宅の現状について	11
2 . 個別意見	26
(1) 指定管理者制度の導入状況について	26
(2) 市営住宅家賃等の徴収及び管理について	38
(3) 市営住宅管理システム保守点検業務委託及び電算機器賃貸借について	51
(4) 平成 21 年度現在建替計画と改修工事のチェックについて	59
第 4 利害関係	68

【略 記】

- 1 . 地方自治法 : 「法」
- 2 . 地方自治法施行令 : 「自治令」
- 3 . 八王子市営住宅条例 : 「条例」
- 4 . 八王子市営住宅条例施行規則 : 「規則」

第 1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（テーマ）

（ 1 ）外部監査対象

市営住宅事業に係る事務の執行について

（ 2 ）外部監査対象期間

自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日

但し、必要があると判断した場合には、平成 19 年度以前に遡り、また、平成 21 年度予算の執行状況についても対象とした。

3. 事件を選定した理由

八王子市（以下、「市」という。）の市営住宅は 23 団地で、その管理戸数は 1,340 戸（平成 21 年 4 月 1 月現在）であり、その供給方法はすべて直接建設型を採用している。このような市営住宅の供給戸数の規模について、市民 1 人あたり市営住宅戸数は都外の中核市に比べて少ない状況である。この点については、都営住宅の戸数が比較的多いことにも原因があり、市内の都営住宅を含めた市民 1 人当たり公営住宅戸数では、他の中核市よりも供給数は多くなる。このことから東京都の住宅マスタープランと八王子市の住宅マスタープランとは密接に関連した計画であることがわかる。

市営住宅の管理業務の方法については、平成 17 年度までの管理委託方式から平成 18 年度から指定管理方式へ変更されている。平成 18 年度からの指定管理者制度導入を前に、平成 17 年度では施設改善工事等を実施したことから、支出決算は約 1 億 543 万円を計上したが、平成 18 年度では約 8,307 万円と減少した。平成 19 年度は、指定管理料の増額と施設改善工事等を実施したことから、約 1 億 2,414 万円と増加し、平成 20 年度予算でもさらに施設改善工事等の実施により約 2 億 1,690 万円を計上している。

昭和 30 年代に建設された市営住宅の建替えが、予算制約などの要因で計画通り進まず、施設等の老朽化が進みその改善工事の実施により、経費増大につながっていることがうかがえる。全国的に公共施設の維持補修の需要や建替えを含む施設の改善工事の需要が増大しているなかで、市の市営住宅事業の今後の方向性を再構築する時期に差し掛かっているのではないかと考えられる。

一方で、歳入の年度推移をみると市営住宅使用料を中心に約 4 億数千万円の決算を計上している。市職員の人件費は上記支出には含まれていないが、この収入の決算規模は支出の決算額を上回っていることがわかる。ただし、市営住宅使用料の収入未済管理については、解決すべき課題が残されているものと考えられる。

このような市営住宅の現状について、施設改善等計画の再構築の必要性、指定管理業務の導入効果、市営住宅使用料の債権管理方法の再検討などに重要性が見いだせるものと判断することができる。したがって、市営住宅事業に関する事務が関連する条例・規則等に従って執行されているかどうかについて検証し、併せてこれらの事務の効果的、効率的な実施がなされているかどうかなどについて、外部監査を実施する意義は大きいものと判断されるため、特定の事件として選定するものである。

4．外部監査の方法

(1) 監査の視点

市営住宅事業に係る事務の執行に関する主な監査の視点は次のとおりである。

市営住宅事業に係る事務の執行が、関連する法令及び条例・規則等に従い処理されているかどうかについて

市営住宅事業に係る事務の執行が、経済性・効率性及び有効性を考慮して実施されているかどうかについて

指定管理者制度の運用状況について、市担当課は効果的な関与を実施しているかどうかについて

(2) 主な監査手続

まず、市営住宅事業に係る事務の執行を監査するために、市担当課に対

して、必要と考えられる資料依頼とその分析結果としての質問を行った。

次に、複数の市営住宅を視察し、指定管理者の管理の現状等を把握した。

市営住宅対策事業の予算・決算の状況及び指定管理者制度の運用状況について、市担当課から説明を受け、必要な質疑応答を実施した。そのうえで、監査に必要と考えられる資料を依頼し、閲覧分析することで、当該事務の執行が規則等に基づいて執行されているかどうかを確認した。

市営住宅対策事業及び指定管理者制度の運用状況について、経済性・効率性等の面からの検証を行うため、これらの業務において、どのような事務処理や業務改善等がなされているかについて、市担当課に対してヒヤリング及び調査・分析等を行った。

また、平成 13 年度に実施された市営住宅対策事業の監査において指摘された事項(市営住宅使用料の未収対策及び保証金の管理等)について、今回の監査時点までに是正されているかどうかについて検証した。

必要と考えた市営住宅の団地については、施設等を視察し、必要に応じて現物確認等を行った。

このような監査の実施過程で、業務の経済性・効率性等に関する各種の指導等についても併せて実施した。

(3) 監査対象

監査対象項目

市営住宅事業に係る事務の執行を監査対象とした。

監査対象部署

まちなみ整備部 住宅対策課

5 . 外部監査の実施期間

自 平成 21 年 6 月 23 日 至 平成 22 年 1 月 20 日

6 . 外部監査の補助者

後 藤 貞 明（公認会計士）
久 保 睦 江（公認会計士）
飯 田 律 （公認会計士）
須 田 徹 （弁護士）
豊 田 泰 士（弁護士）

第2 住宅対策事業に関する概要

1. 住宅対策事業の現状説明について

市の市営住宅は、戦後の住宅難を解消すべく昭和26年に高倉団地第1期工事（木造平屋18戸）から供給が開始され、平成21年4月1日現在、1,340戸（23団地）を管理・運営している。昭和30年代に供給された住宅も多く現存し、施設の老朽化が進んでいる。老朽化した住宅の建替えや維持保全の方針については、昭和55年及び昭和62年の「八王子市営住宅管理審議会」の答申に基づいていたが、平成15年2月に『八王子市営住宅管理計画』（以下、『管理計画』という。）が作成され、公表された。この計画は、平成15年度から適用される基本構想・基本計画を策定するために設置された「八王子ゆめおり市民会議」において、市営住宅の見直しが提言されていたために、その提言を踏まえて八王子市営住宅の管理・運用計画の方針として策定されたものである。

この『管理計画』は、その対象期間を平成15年度から平成24年度までの10年間としており、監査対象期間である平成20年度は、計画期間の6年目に当たる。その間の実績は、西中野団地の建設（平成15年度供用）はあったものの、中野団地を含む7団地の建替計画は未だ進捗していない状況である。

また、平成18年度から市営住宅へも指定管理者制度が導入され、当該年度1年間は市の財団法人が指定管理者とされたが、平成19年度から21年度までの3年間の指定期間は、共同事業体が指定管理者とされて市営住宅の管理は、現在に至っている。なお、市営住宅への入居の募集や住宅使用料の徴収事務は、市担当課が行っている。

2. 団地別管理状況について

(1) 市営住宅物件一覧について

市営住宅 物件一覧]								
団 地	所 在 地	敷地面積(㎡)	住宅戸数(戸)	構造	棟数	集会室 (㎡)	駐車場 (区画)	建設時期
元本郷団地	八王子市元本郷町2丁目11、12番	12,352.63	154	RC中層耐火造3階建て 1棟	1	97.75	114	H9-11
	RC中層耐火造5階建て 2棟			2				
	RC中層耐火造6階建て 2棟			2				
明神団地	八王子市明神町2丁目7番	2,300.82	30	RC中層耐火造5階建て 1棟	1	63	20	H元-2
子安団地	八王子市子安町2丁目30番	8,991.70	2	木造	3			S28
西中野団地	八王子市中野町2546番地2	9,174.80	75	RC中層耐火造3階建て 3棟	3	71.15	51	H13-14
中野団地	八王子市中野上町3丁目	18,206.30	19	木造	19			S31-33
			32	準耐火造平屋	6			S31-33
			60	RC中層耐火造5階建て 2棟	2	111.61	72	S49-50
大和田台団地	八王子市大和田町4丁目18場11号	9,087.67	72	RC高層耐火造8階建て 1棟	1			H6-7
			84	RC中層耐火造3階建て	6	60.93	34	S59-60
			2	木造	2			S32
大和田団地	八王子市大和田町5丁目34番	9,446.70	8	木造	8			S31-33
新地団地	八王子市東浅川町28番地	4,048.00	5	木造	5			S33
中原団地	八王子市東浅川町560番地4	2,476.57	12	木造	12			S30
初沢団地	八王子市初沢町1437番地	2,765.32	7	木造	7			S31
落合第一団地	八王子市高尾町2111番地	3,364.77	3	木造	3			S33
落合第二団地	八王子市高尾町1850番地	3,066.02	4	木造	4			S32
落合第三団地	八王子市高尾町2081番地	2,198.37	54	準耐火造平屋	9	149.59	130	S33-34
小名路団地	八王子市西浅川町133番地	2,639.37	132	準耐火造2階建て	25			S33-35
			120	RC中層耐火造4階建て	5			S36-37
			30	RC中層耐火造5階建て	2			S38
長房第一団地	八王子市長房町92、94、109番地	32,597.64	46	準耐火造2階建て	9		17	S35-36
	八王子市長房町112番地		3	木造	3			S34
長房第二団地	八王子市長房町45番地	6,949.71	8	木造	8		65	S36
大巻団地	八王子市栢田町237番地	4,710.45	110	準耐火造平屋	28			S36-39
泉町団地	八王子市泉町1372、1430番地	20,228.15	15	RC中層耐火造3階建て	1			S48
	八王子市泉町1387番地1		16	RC低層耐火造2階建て	6			H2-3
恩方団地	八王子市下恩方町1797番地	2,977.32	16	準耐火造平屋	4			S39
川口団地	八王子市川口町1890番地	2,677.68	5	木造	5		20	S35
櫛原団地	八王子市櫛原町1109番地	13,629.63	45	準耐火造平屋	11			S35-36
			12	RC中層耐火造3階建て	1	90	41	S61-62
高倉団地	八王子市高倉町64番地の10	9,285.44	80	RC中層耐火造4階建て	4			
大谷団地	八王子市大谷町70番地	14,375.90	90	RC中層耐火造3階建て	15	137.7	58	S61-62
			4	RC低層耐火造2階建て	1			
						(平成20年度現在)		

(平成20年度現在)

(2) 平成20年度団地別市債残高一覧について

【平成20年度団地別市債残高の状況】					(単位：円)	
区分	平成19年度末	元金	利子	平成20年度償還元利計	平成20年度末	
団地合計	1,860,345,116	166,336,383	48,701,104	215,037,487	1,694,008,733	
大和田	63,495,334	21,669,225	3,614,825	25,284,050	41,826,109	
大谷	113,628,907	21,861,993	5,149,758	27,011,751	91,766,914	
高倉	93,346,623	17,548,305	4,250,428	21,798,733	75,798,318	
明神	49,786,957	8,377,540	3,081,529	11,459,069	41,409,417	
恩方	33,104,759	2,997,996	1,851,617	4,849,613	30,106,763	
大和田台	292,624,062	18,428,883	9,972,207	28,401,090	274,195,179	
元本郷	968,133,054	64,092,904	18,107,279	82,200,183	904,040,150	
西中野	246,225,420	11,359,537	2,673,461	14,032,998	234,865,883	

(3) 平成 19・20 年度団地別管理状況一覧について

(いずれも単位：円)

市営住宅 団地別収支等						
平成20年度						
区分	管理戸数 (戸)	建設年度	管理経費	住宅使用料	駐車場 使用料	使用料合計
西中野団地	75	H13-14	6,010,211	30,248,038	3,162,410	33,410,448
元本郷団地	154	H9-11	8,718,912	70,884,924	8,476,920	79,361,844
大和田台団地	132	S49.50、H6,7	15,455,563	48,075,064	6,826,843	54,901,907
大和田団地	84	S59.60	25,663,556	29,704,731	2,979,886	32,684,617
大谷団地	94	S61.62	8,732,555	37,439,092	5,158,255	42,597,347
高倉団地	92	S61.62	10,527,732	39,414,633	3,902,193	43,316,826
明神団地	30	H1.2	2,044,314	12,393,813	1,622,031	14,015,844
泉町団地	133	S36.39.48	4,105,813	11,498,250	2,536,450	14,034,700
長房第一団地	336	S33-38	11,526,252	46,920,858	8,413,132	55,333,990
長房第二団地	46	S35.36	14,273,715	6,351,235	821,806	7,173,041
恩方団地	16	H2.3	1,472,707	5,332,617		5,332,617
子安団地	2	S28	1,292,364	40,800		40,800
中野団地	51	S31-33	4,286,728	3,367,000		3,367,000
榎原団地	50	S35.36	22,333,196	2,479,330	732,000	3,211,330
大巻団地	3	S34.35	188,932	89,200		89,200
初沢団地	5	S33	1,823,411	123,483		123,483
小名路団地	4	S32	9,907	141,000		141,000
新地団地	2	S32	131,938	69,600		69,600
落合第一団地	12	S30	1,873,381	593,700		593,700
落合第二団地	7	S31	1,539,472	562,800		562,800
落合第三団地	3	S33	382,461	242,400		242,400
川口団地	16	S39	1,527,773	1,023,208		1,023,208
中原団地	8	S31	7,937	267,800		267,800
計	1,355		143,928,830	347,263,576	44,631,926	391,895,502

平成19年度						
区分	管理戸数 (戸)	建設年度	管理経費	住宅使用料	駐車場 使用料	使用料合計
西中野団地	75	H13-14	6,096,099	28,165,374	3,268,773	31,434,147
元本郷団地	154	H9-11	10,414,118	68,811,751	8,926,867	77,738,618
大和田台団地	132	S49.50、H6,7	11,303,218	49,667,184	6,693,333	56,360,517
大和田団地	84	S59.60	4,746,731	30,177,416	3,057,202	33,234,618
大谷団地	94	S61.62	9,470,619	36,530,200	4,950,423	41,480,623
高倉団地	92	S61.62	5,630,185	39,134,392	3,911,087	43,045,479
明神団地	30	H1.2	6,176,486	11,087,920	1,450,800	12,538,720
泉町団地	133	S36.39.48	3,542,477	10,785,590	2,648,966	13,434,556
長房第一団地	336	S33-38	23,037,593	44,239,352	8,071,773	52,311,125
長房第二団地	46	S35.36	1,680,384	6,640,100	792,000	7,432,100
恩方団地	16	H2.3	6,011,119	6,739,200		6,739,200
子安団地	3	S28	133,414	40,800		40,800
中野団地	51	S31-33	617,058	2,760,720		2,760,720
榎原団地	50	S35.36	875,700	2,613,789	720,000	3,333,789
大巻団地	3	S34.35	93,382	116,400		116,400
初沢団地	5	S33	16,076	158,400		158,400
小名路団地	4	S32	4,657	144,000		144,000
新地団地	2	S32	2,263	69,600		69,600
落合第一団地	12	S30	349,481	474,000		474,000
落合第二団地	7	S31	276,672	565,709		565,709
落合第三団地	3	S33	153,561	198,000		198,000
川口団地	16	S39	7,452,143	1,096,520		1,096,520
中原団地	8	S31	592,787	677,600		677,600
計	1,356		98,676,223	340,894,017	44,491,224	385,385,241

第3 外部監査の結果

1. 総括的意見

(1) 東京都の住宅政策及び八王子市営住宅の位置づけについて

東京都全体の住宅政策の現状について（分析）

東京都の住宅政策として、『東京都地域住宅計画』が公表されている（平成 21 年 11 月変更）。

当該『東京都地域住宅計画』は、従来の公営住宅整備等に係る補助金に代わり創設された地域住宅交付金（国からの補助金が原資）の活用を図るために作成されている。この計画は、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成 17 年 8 月制定）に基づくものであり、計画内容の変更に伴う変更も、随時行われる。この地域住宅交付金は、「基幹事業」（公営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の整備、密集住宅市街地の整備などの地域の住宅政策のための中心的な事業）及び「提案事業」（住宅の耐震改修や住宅と福祉施設の一体整備等に係る地方公共団体独自の提案による事業）の概ね 45%を国が助成するものであり、国の責務である住宅困窮者の住居の安定を確保しつつ、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの確保を図るものである。

当該計画の作成主体は、東京都及び 23 区並びに八王子市など多摩市町村とされている。その中で、平成 17 年度から平成 21 年度までの計画期間内で実施された事業について、目標指標が設定され、平成 21 年度を目標年度とする目標値が明示されている。当該計画の目標は、次のとおり規定されている。

「良好な住宅ストック及び住宅市街地を形成するとともに、透明で競争性の高い住宅市場を構築し、都民のニーズに適した住宅選択が実現できるようにする。また、公営住宅をはじめ、民間住宅も含めた住宅全体のセーフティネット機能を向上し、都民の居住の安定を確保する。」

このような目標を達成するための指標（5 指標）が平成 21 年度を目標年度に設定されて示されている。

指 標	基準年度 (平成 15 年度)	目標年度 (平成 21 年度)
誘導居住面積水準以上世帯の割合	39%	45%
最低居住面積水準未満世帯の割合	9%	6%
不燃領域率(都基準)	48%	55%
高齢者居住住宅のバリアフリー化率		
) 一定のバリアフリー化	31%	48%
) 高度なバリアフリー化	8%	14%

これらの目標を達成するために必要な事業の概要として次の 3 事業が設定されている。

- ア．良質な住宅ストックと良好な住環境の形成
- イ．住宅市場の環境整備
- ウ．都民の居住の安定確保

上記の 3 事業は前述の基幹事業や提案事業として地域住宅交付金の対象とされており、八王子市は次のような事業に係る交付金対象事業を実施している。

事 業	事業費 (単位：百万円)	規模 (単位：戸)
公営住宅等整備事業	10	161
公営住宅等ストック総合改善事業	43	
民間住宅耐震改修等助成事業	3	3 事業
以上、基幹事業合計	56	(基幹事業の 0.02%)
公営住宅等小規模ストック改善事業	1	
公営住宅等の管理に係る事業	12	
屋上緑化、雨水利用等助成事業	2	
緑化推進・景観改善等事業	6	
住宅政策に関する実態調査	3	
以上、提案事業合計	24	(提案事業の 0.05%)
総 合 計	80	(全体の 0.03%)

このように計画対象期間である 5 年間で 80 百万円(単純合計)の事業を八王子市は実施していることがわかる。当該計画期間の全体事業費(281,370 百万円)に対する割合は、0.03%であった。また、基幹事業

(231,464 百万円)に対する割合は、0.02%であり、提案事業(49,906 百万円)に対する割合は、0.05%であった。

これらの結果から、特に次のことがわかる。

- a．公営住宅等ストック総合改善事業(43 百万円)や公営住宅等の管理に係る事業(12 百万円)の割合が大きいこと。
- b．民間住宅耐震改修等助成事業(3 百万円・3 事業)は、23 区と比較すると極端に低いこと。
- c．東京都が主導する交付金対象事業における八王子市の市営住宅事業の占める割合が、0.03%と極めて低いことがわかる。

八王子市営住宅の管理戸数等について(分析)

八王子市営住宅の管理戸数は、平成 20 年度末現在で 1,340 戸(平成 19 年度末では 1,355 戸)である。次の表に示すとおり、人口約 55 万人の都市である八王子市の公営住宅としては、他の中核都市と比較して少ない感がある。宇都宮市は人口約 50 万人で 3,424 戸であり、横須賀市は人口約 43 万人で 4,901 戸である。

公営住宅の供給は市レベルだけではなく、都道府県レベルの公営住宅と併せて、供給されていることを勘案すると、1 千人当たりの公営住宅戸数では、八王子市の場合 23.7 戸と他市より多く供給されていることがわかる。

【中核市との比較】						
市 名	人口 (千人)	市営住宅 (戸)	都県営住宅 (戸)	計 (戸)	市営住宅戸数 (千人当り)	公営住宅戸数 (千人当り)
八王子市	543	1,355	11,523	12,878	2.5	23.7
宇都宮市	503	3,659	3,424	7,083	7.3	14.1
横須賀市	427	4,901	4,034	8,935	11.5	20.9
川越市	330	1,101	1,376	2,477	3.3	7.5
(「都市要覧」2009年3月資料 データはH19年度末)						

また、都内の近隣市との比較を行うと、市営住宅で 1,340 戸という規模は、多摩地区での最大の供給であるが、都営住宅を合わせた公営住宅供給戸数でも、13,247 戸と最大の供給がなされていることがわかる。ただし、市民 1 千人当たり公営住宅供給戸数では 24 戸であり、平均的な公営住宅供給規模であることも把握できる。

【近隣市との比較】						
市 名	人口	市営住宅	都営住宅	計	市営住宅戸数	公営住宅戸数
	(千人)	(戸)	(戸)	(戸)	(千人当り)	(千人当り)
	(a)	(b)		(c)	(b) ÷ (a)	(c) ÷ (a)
八王子市	551	1,340	11,907	13,247	2.4	24.0
立川市	178	481	5,180	5,661	2.7	31.8
三鷹市	177	129	3,962	4,091	0.7	23.1
府中市	249	609	4,713	5,322	2.4	21.4
調布市	216	267	4,951	5,218	1.2	24.2
町田市	422	548	8,190	8,738	1.3	20.7
日野市	176	656	2,916	3,572	3.7	20.3
多摩市	145	132	4,967	5,099	0.9	35.2
		(人口は平成21年11月1日現在)				
		(市営住宅戸数は平成20年度末現在)				
		(都営住宅戸数は平成21年3月発行のJ K K都営住宅団地分布図)				

(2) 市営住宅の現状について

総括的意見

市営住宅の現状については、平成15年2月の『管理計画』で示された建替計画が順調には進んでいないこと、特に、老朽化した木造の市営住宅の整備が残された課題である。また、現在の『管理計画』での計画期間である平成15年度から平成24年度までの間で大幅な見直しの必要性が迫られているが、次期の計画期間の管理計画策定と併せて、抜本的な見直しが求められていることも課題として指摘できる。

現在の『管理計画』においては、次のような修繕周期等の基準を設定して、市営住宅の機能維持を図る目安が示されている。

【 計画修繕の周期 】				
区分	部位	部材	修繕周期	補修等
建築主体	屋根(バルコニー共)	アスファルト防水	30年	亀裂等
		シート防水	20年	浮き、亀裂
		ウレタン防水	15年	浮き、亀裂
	外壁	タイル仕上	40年	浮き、亀裂、仕上げ塗装
		吹付け仕上	20年	浮き、亀裂、仕上げ塗装
		防水剤入りリシン吹付け仕上	15年	浮き、亀裂、仕上げ塗装
		PC目地	20年	シーリング補修、塗替え
		コンクリート打放し	20年	Uカット樹脂注入、塗替え
		塗装仕上げ(鉄部)	5～10年	塗装(下地ケレン)
	建具	スチールサッシ・ドア	10～20年	塗装(下地ケレン)
		アルミサッシ・ドア	30年	腐食、ひずみ、蝶番、ドアチェック等
		アルミサッシ・ドア	30年	同上
	バルコニー、階段	手すり(鉄製)	5～15年	塗装(施工場所により異なる)
		手すり(アルミ製)	30年	アルミ製等に交換
		手すり(アルミ製)	30年	支柱支持部分の補強
電気設備	照明器具	照明器具(屋外)	20年	機器の更新
	電力設備	配電盤等	30年	機器の更新
	その他	テレビ共聴設備	15年	支持金具類の塗装
		避雷針等	15年	支持金具類の塗装
衛生設備	給水設備	受水層、高架水槽(FRP)	30年	機器の更新
		ポンプ設備	20年	機器の更新
		給水管(亜鉛メッキ鋼管、ビニールライニング鋼管)	20～30年	機器の更新
	排水設備	配水管(亜鉛メッキ鋼管、鋳鉄管)	20～30年	材質により管理
	その他	エレベーター	25年	かご等を同一型に取り替え

また、次の表は建物の構造別に建設年度を示したもので、計画修繕の実施時期や建替計画の策定に活用するためのデータとして、重要な資料と考えられる。市営住宅の建替計画についての監査結果は、「(4) 平成 21 年度現在建替計画と改修工事のチェックについて」の項で説明を行うことにする。

【 構造別建築年代別戸数 】									
区 分	S40年度以前 (1965年度以前)	S41～45 (1966～1970)	S46～50 (1971～1975)	S51～55 (1976～1980)	S56～60 (1981～1985)	S61～H2 (1986～1990)	H3～ (1991～)	総計	割合
木造	13	96						109	8%
準耐火造	0	435	0	0	0	0	0	435	33%
平屋		257						257	
2階建		178						178	
低層耐火造						20		20	2%
中層耐火造	0	150	0	75	0	84	130	651	50%
階段室型		150		60		84	212	506	
廊下型				15			130	145	
高層耐火造	0	0	0	0	0	0	96	96	7%
6～19階							96	96	
20階～								0	
総計	13 694	681	0	75	0	84	232	1,311	100%
割合	53%			6%			18%	17%	100%

【 構造別建築年代別棟数 】									
区 分	S40年度以前 (1965年度以前)	S41～45 (1966～1970)	S46～50 (1971～1975)	S51～55 (1976～1980)	S56～60 (1981～1985)	S61～H2 (1986～1990)	H3～ (1991～)	総計	割合
木造	109							109	43%
準耐火造	92							92	37%
低層耐火造						7		7	3%
中層耐火造	7		3		6	21	3	40	16%
階段室型	7		2		6	21	3	39	
廊下型			1					1	
高層耐火造							2	2	1%
6～19階							2	2	
20階～								0	
総計	208	0	3	0	6	28	5	250	100%
割合	84%		1%		2%	11%	2%	100%	

(平成14年4月1日現在)

次に、市営住宅の老朽化とともに重要な課題としては、入居者の高齢化が挙げられる。入居者の高齢化は市営住宅にかつて機能していたコミュニティ活動を停滞させる問題としても的確に把握しなければならない。現在導入されている指定管理者制度の仕組みの中で、本来、取り組むことができる問題でもある。指定管理者の募集の際に作成する募集要項等で、当該課題に対する提案事項としての位置づけを明確にすることから検討することが必要なのではないかと考える。単に、物理的な市営住宅の維持管理だけでは、市営住宅で生活する市民のコミュニティ活動をサポートすることはできない。

さらに、次のような問題も平成 13 年度の包括外部監査の時点から未解決のまま継続しているものと認識した。すなわち、必要な工作物については、条例上、正式に入居者から申請書が提出され、審査したのち、認めるかどうかの判断がなされている。しかし、視察の際に一部の住宅では、入居者が申請を行わずに工作物を設置している例も目立ち、有効な対策が現在も求められているものと考えられる。

平成 13 年度の包括外部監査で指摘された項目のうち、十分に措置がなされていない項目のうち、保証金の問題は全く解決されていない。逆に現時点では、さらに保証金の不突合が拡大している状況もある。早急に原因を分析し、将来に亘って不明のまま残すことのないようにする判断が求められている。

同様の問題として、「(2)市営住宅家賃等の徴収及び管理について」(38 頁) で詳述するが、滞納家賃に係る保証人への請求行為がなされていないという問題が残されている。

今後の課題としても重要であるものとして、市営住宅の資産把握の問題がある。全庁的な問題として、新公会計制度に向けた取組みが、財政課や管財課を中心として行われているが、施設を直接管理運営する部門では、その認識が浸透していない現状を把握することができる。今回の監査では、新公会計制度に基づく財務書類 4 表を作成することができるかどうかを検証することも監査の付随的視点のひとつとして位置付けていた。監査の結果として、この視点に対する結論は、市営住宅に関する限り、未だ今後の課題であるということである。

以上、監査の総括的意見として述べたことについて、その主要な結論を順次の説明することとする。

コミュニティ活動の再構築について（意見）

市営住宅の中には、その入居者が高齢化して市営住宅の中だけではコミュニティ活動が十分には行えない住宅も出てきている。市担当課としては、実態調査を行うなど情報収集を行い、今後の指定管理者制度の仕組みの中などで解決できるかどうかについて、十分な検討を行うことも考慮されたい。

たとえば、監査の過程で視察を行った大和田台団地では、自治会長からヒヤリングを行った結果、自治会集会所の使用頻度が極端に少なくなってきたという事実があった。以前は入居者がまだ若く子供も多くて、自治会活動として自治会集会所を使用することも多かった。しかし、現在では、入居者の高齢化に伴い使用する頻度は少なくなったという。

今後、入居者が高齢化した市営住宅の自治会集会所の管理について、光熱水費等の基本費用など費用負担のあり方や周辺住民の使用の促進のための施設改善などを検討することも必要ではないかと考えられる。また、指定管理者の自主事業として、コミュニティ活動の提案を積極的に受け付ける制度を検討することも必要になってくるのではないかと考えられる。

追加工作物の管理・指導について（指摘）

市営住宅の中には、昭和 31 年からの住宅もあり、老朽化が着実に進んでおり、市担当課としても計画修繕を行っている。しかし、建設当時には設置されていなかった浴室などが現在では必需的な設備にもなっている。このような状況の中で、規則等に基づき、正式に申請書を提出し工作物を工事により設置している住宅もあるが、全くそのような正式な申請書を提出せずに工作物を工事により設置している団地があった。

たとえば、長房第 1・2 団地では、視察の際に、無申請の工作物の設置を行っている事例が認められた。また、檜原住宅は、現在から判断すると設置されるのが当たり前の浴室などが建設当時の事情などもあり、設置されず、現在に至っている。このことから、現在の入居者が工作物として、浴室などを設置している事実がある

これらの事例も含めて、全ての団地について、工作物の実態調査を行い、現在の状況を的確に把握することから、始めるべきである。その際に、生活防衛的な工作物等の設置と認められない施設・設備の増設については、現在の入居者から十分な理解をいただき、自主的に撤去をお願いすることが重要である。または、退去時点で自ら撤去するか、市が撤去した場合に撤去に要した費用の負担を徴収するかなどについて、実務上問題になる点であり検討する必要がある。これから市営住宅に入居される方々も含めて、施設等の増設に対するルールをあらためて徹底することが現在求められているものと考えられる。

また、檜原団地のように老朽化した木造戸建て住宅について、必要な設備が建設当初からない場合には、正式に申請書を提出してもらい、判断することが求められている。ちなみに、この住宅は退去されれば廃止することが前提の住宅である。平成 20 年度に実施した水洗化工事の対象となった住宅の入居者からは大変感謝されている。現時点で水洗化されていない住宅は早急に工事を行うことが、高齢化した入居者の満足にもつながるものと考えられる。

入居者が市民として健康で文化的な生活を営む権利を当然に有していることを勘案すると、これら無申請の工作物の撤去命令を行うことやそれに応じない場合、明け渡し命令を行うことを形式的に実施していいものかどうかについて慎重に検討することが求められている。

保証金の管理状況について（指 摘）

平成 13 年度の包括外部監査でも指摘があったとおり、入居者からの保証金について、住宅対策課と会計課のデータに不突合が存在している。前回の監査では、その金額は 78 千円であったが、現在は 3 千円増えて、81 千円となっている。前回の不突合について現時点でも原因究明がなされていない。今回の監査でも入居者別の保証金一覧を入手し、会計課の保証金データと突合した（次の表参照）が、実態は、更に 3 千円の不突合となっていた。

次の表は、住宅対策課が管理しているデータであり、平成 21 年 4 月 1 日現在の残高は、54,737,800 円となっている。

住宅保証金					
(住宅対策課管理データ)					
					(単位: 円)
団地	H19.4.1.	H19年度 増減	H20.4.1.	H20年度 増減	H21.4.1.
高倉	6,005,200	262,800	6,268,000	▲ 52,800	6,215,200
明神	1,754,700	24,600	1,779,300	85,800	1,865,100
子安	8,600	0	8,600	0	8,600
大和田	5,131,600	▲ 446,800	4,684,800	95,400	4,780,200
落合第一	44,400	0	44,400	0	44,400
落合第二	63,600	▲ 4,000	59,600	1,200	60,800
落合第三	15,000	0	15,000	0	15,000
大谷	4,988,200	▲ 193,800	4,794,400	655,400	5,449,800
中野	493,800	▲ 11,600	482,200	0	482,200
中原	132,200	0	132,200	0	132,200
新地	68,800	0	68,800	0	68,800
小名路	20,000	0	20,000	▲ 5,000	15,000
初沢	18,400	0	18,400	▲ 4,600	13,800
恩方	1,054,000	0	1,054,000	23,600	1,077,600
長房第一	5,701,100	90,900	5,792,000	317,300	6,109,300
長房第二	820,800	15,600	836,400	▲ 43,600	792,800
大巻	13,600	0	13,600	▲ 4,000	9,600
檜原	441,400	5,000	446,400	▲ 19,600	426,800
泉町	1,913,400	61,652	1,975,052	7,548	1,982,600
川口	254,200	▲ 25,200	229,000	▲ 45,600	183,400
大和田台	8,158,800	▲ 58,200	8,100,600	▲ 171,600	7,929,000
元本郷	11,745,000	185,600	11,930,600	▲ 178,800	11,751,800
西中野	5,058,200	103,800	5,162,000	161,800	5,323,800
合計	53,905,000	10,352	53,915,352	822,448	54,737,800

一方、歳計外現金のひとつとして保証金を管理している会計課が管理するデータでは、次の表のとおり、54,818,800 円となっている。したがって、両者の差異は 81,000 円であることがわかる。

管理区分			
01 保証金			
01-06 住宅保証金(会計課管理データ)	(単位:円)		
区分	受入額	支払額	残高
H20/3月末			0
H20/4月	54,780,552	425,252	54,355,300
H20/5月	291,400	132,800	54,513,900
H20/6月	105,600	211,600	54,407,900
H20/7月	102,000	391,800	54,118,100
H20/8月	16,300	172,400	53,962,000
H20/9月	15,400	274,988	53,702,412
H20/10月	1,099,600	157,812	54,644,200
H20/11月	204,000	119,600	54,728,600
H20/12月	0	15,000	54,713,600
H21/1月	273,800	0	54,987,400
H21/2月	0	40,000	54,947,400
H21/3月	0	128,600	54,818,800

ちなみに、駐車場の保証金については、住宅対策課と会計課の管理データの間に差異はなかった。

駐車場保証金					
(住宅対策課管理データ)					(単位:円)
団地	H19.4.1.	H19年度増減	H20.4.1.	H20年度増減	H21.4.1.
高倉	656,000	0	656,000	0	656,000
明神	270,000	▲ 18,000	252,000	36,000	288,000
子安					
大和田	544,000	▲ 48,000	496,000	48,000	544,000
落合第一					
落合第二					
落合第三					
大谷	832,000	▲ 16,000	816,000	64,000	880,000
中野					
中原					
新地					
小名路					
初沢					
恩方					
長房第一	1,402,000	▲ 30,000	1,372,000	28,000	1,400,000
長房第二	132,000	0	132,000	0	132,000
大巻					
檜原	120,000	0	120,000	12,000	132,000
泉町	444,000	12,000	456,000	▲ 36,000	420,000
川口					
大和田台	1,120,000	32,000	1,152,000	▲ 48,000	1,104,000
元本郷	1,512,000	▲ 36,000	1,476,000	▲ 54,000	1,422,000
西中野	560,000	14,000	574,000	▲ 28,000	546,000
合計	7,592,000	▲ 90,000	7,502,000	22,000	7,524,000

01-07 駐車場保証金(会計課管理データ)			(単位:円)
区分	受入額	支払額	残高
H20/3月末			0
H20/4月	7,568,000	100,000	7,468,000
H20/5月	60,000	58,000	7,470,000
H20/6月	106,000	50,000	7,526,000
H20/7月	64,000	112,000	7,478,000
H20/8月	16,000	46,000	7,448,000
H20/9月	0	53,713	7,394,287
H20/10月	104,000	58,287	7,440,000
H20/11月	76,000	44,000	7,472,000
H20/12月	32,000	14,000	7,490,000
H21/1月	106,000	16,000	7,580,000
H21/2月	18,000	32,000	7,566,000
H21/3月	16,000	58,000	7,524,000

平成 13 年度以降の保証金の入金状況と返還状況を逐一照合し、増加した 3 千円の発生原因を調査する作業を早急に行い、併せて平成 13 年以來の不突合金額についても調査されたい。原因調査の結果、合理的理由により当該保証金が市へ帰属すると判断せざるを得ない場合には、現在の歳計外現金扱いから、歳計現金への組み替えを行い、諸収入（雑入）などの科目で収入計上を行うことも検討するべきである。

市営住宅の資産把握について（意見）

現在の市営住宅の資産は、公有財産台帳等で管理されている。しかし、当該公有財産台帳の記載状況には不備がある。その詳細については、「(4) 平成 21 年度現在建替計画と改修計画のチェックについて」の中の「イ．団地別改修工事等の実施状況について」で具体的に述べるが、この項では、資産の把握方法について、その財務的な手法を紹介することとする。

以下で述べるような資産把握の手法は、発生主義で資産を把握し、減価償却計算を行うことで、資産価値の規則的な減少を把握している企業の会計手法に基づくものである。したがって、現在、各地方公共団体で作成が求められている新地方公会計制度に基づく財務書類 4 表のうち、貸借対照表等の主要な表示科目である固定資産の項目の把握に寄与するものとする。

次の表は、市担当課が実施した工事の金額を項目別に平成 16 年度から平成 20 年度まで整理した表である。

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	累計
市営住宅維持管理経費	20,394,150	19,238,520	10,446,450	1,285,620	25,785,900	77,150,640
市営住宅の水洗化工事	20,669,250	15,403,500		11,224,500	17,520,300	64,817,550
住宅用火災警報器設置工事				11,341,512	9,622,882	20,964,394
市営住宅計画修繕					17,346,000	17,346,000
地上デジタル放送共同アンテナ整備					3,701,250	3,701,250
計	41,063,400	34,642,020	10,446,450	23,851,632	73,976,332	183,979,834

次の表は、上記の表の内訳として年度別に予算・決算の対比を行った表である。

【過年度改修工事】		【単位：円】		
平成20年度		予算現額	支出済額	配当予算残額
8-4-1-15	市営住宅維持管理経費	31,060,000	25,785,900	5,274,100
8-4-1-15	市営住宅の水洗化工事	30,000,000	17,520,300	12,479,700
8-4-1-15	住宅用火災警報器設置工事	10,000,000	9,622,882	377,118
8-4-1-15	市営住宅計画修繕	17,346,000	17,346,000	0
8-4-1-15	地上デジタル放送共同アンテナ整備	5,370,000	3,701,250	1,668,750
	計	93,776,000	73,976,332	19,799,668
平成19年度		予算現額	支出済額	配当予算残額
8-4-1-15	市営住宅維持管理経費	1,885,000	1,285,620	599,380
8-4-1-15	市営住宅の水洗化工事	11,500,000	11,224,500	275,500
8-4-1-15	住宅用火災警報器設置工事	11,500,000	11,341,512	158,488
	計	24,885,000	23,851,632	1,033,368
平成18年度		予算現額	支出済額	配当予算残額
8-4-1-15	市営住宅維持管理経費	15,235,000	10,446,450	4,788,550
	計	15,235,000	10,446,450	4,788,550
平成17年度		予算現額	支出済額	配当予算残額
8-4-1-15	市営住宅維持管理経費	23,275,000	19,238,520	4,036,480
8-4-1-15	市営住宅の水洗化工事	20,300,000	15,403,500	4,896,500
	計	43,575,000	34,642,020	8,932,980
平成16年度		予算現額	支出済額	配当予算残額
8-4-1-15	市営住宅維持管理経費	20,485,000	20,394,150	90,850
8-4-1-15	市営住宅の水洗化工事	23,641,000	20,669,250	2,971,750
	計	44,126,000	41,063,400	3,062,600

ア．工事請負費等データ把握が可能な場合について

新公会計制度のひとつの資産把握手法では、資産の価値を把握するために工事請負費以外の付随費用（実施設計委託料、工事監理委託料など）も含めて集計することとなっている。ここでは、簡単化のために工事請負費の中でも、取得原価に集計すべき資本的支出（資産計上

すべきもの)と取得原価に集計してはならない収益的支出(コスト計上すべきもの)とをどのように区分するのかについて、解説的な意見を具体的なデータに基づいて述べることとする。新公会計制度を導入しようとして努力している全国の地方公共団体の担当者が最初に悩み、最大の困難性を感じている論点のひとつであると考えられるためである。

次の表は、平成20年度に実施した工事案件を資産計上すべきものとコスト計上すべきものに按分計算を実施して精査した結果を表す事例である。例示として総括的意見書に開示するが、他の案件についてもこのような基礎資料を作成しているため、監査報告書の基礎資料として、住宅対策課、財政課及び財産管理課など新公会計制度を推進されている市担当課には提供するものである。

最初の案件である「檜原団地トイレ水洗化工事」について解説すると、当該工事の契約金額は、17,520,300円であることがわかる。この金額について設計書の分析に基づいて、直接工事費(13,553,129円)の内訳割合により、間接費(3,967,171円)を項目別に按分する作業を行っている。その結果、「給排水衛生工事」の取得価額は9,136,152円、「土工事」の取得価額は2,419,050円、「建築工事」の取得価額は3,486,971円という算定結果となった。その合計金額は、15,042,172円であり、資産計上すべき金額が算定されている。一方、この金額と契約金額との差異が、コスト計上すべき金額であり、ここでは2,478,128円と算定することができる。

同様の算定過程を経て、他の案件についても個別の資産計上金額やコスト計上金額を把握することができるが、ここでは紙面の都合上、「長房第二団地改修工事」及び「大和田団地外壁改修工事」を例示するに留める。

檜原団地トイレ水洗化工事に伴う資産計上額										(単位:円)
区 分	当初設計金額	変更契約金額	変更後設計金額	契約金額ベース	直接工事費	間接費	間接費配賦額	配賦後金額	資産計上額	
給排水衛生設備工事	8,440,190	394,730	8,834,920	7,067,428	7,067,428		2,068,725	9,136,152	9,136,152	
土工事	1,847,320	491,970	2,339,290	1,871,297	1,871,297		547,752	2,419,050	2,419,050	
既存撤去その他設備	1,771,140	501,840	2,272,980	1,818,253	1,818,253		532,225	2,350,479		
建築工事	2,925,000	447,000	3,372,000	2,697,406	2,697,406		789,565	3,486,971	3,486,971	
発生材処分運搬費	98,670	24,770	123,440	98,745	98,745		28,904	127,649		
直接工事費 計	15,082,320	1,860,310	16,942,630	13,553,129	13,553,129		3,967,171	17,520,300	15,042,172	
共通仮設費	425,680	46,690	472,370	377,869		377,869				
現場管理費	1,599,280	139,360	1,738,640	1,390,812		1,390,812				コスト扱い金額
積上現場管理費	27,720	101,640	129,360	103,481		103,481				2,478,128
一般管理費	1,433,950	160,000	1,593,950	1,275,068		1,275,068				
共通費 計	3,486,630	447,690	3,934,320	3,147,230		3,147,230				
有価物売却費	-17,950	0	-17,950	-14,359		-14,359				
工事価格 計	18,551,000	2,308,000	20,859,000	16,686,000						
消費税及び地方消費税	927,550	115,400	1,042,950	834,300		834,300				
本工事費計	19,478,550	2,423,400	21,901,950	17,520,300		3,967,171				

長房第二団地改修工事に伴う資産計上額							(単位:円)
区 分	変更後設計金額	契約金額ベース	直接工事費	間接費	間接費配賦額	配賦後金額	資産計上額
直接仮設費	4,742,000	3,792,451	3,792,451		1,328,421	5,120,872	0
外壁改修工事	7,451,800	5,959,634	5,959,634		2,087,543	8,047,178	0
直接工事費 計	12,193,800	9,752,085	9,752,085		3,415,965	13,168,050	0
共通仮設費	407,200	325,661		325,661			
現場管理費	1,553,000	1,242,024		1,242,024			コスト扱い金額
一般管理費	1,527,000	1,221,230		1,221,230			13,168,050
共通費 計	3,487,200	2,788,915		2,788,915			全て機能維持工事
工事価格 計	15,681,000	12,541,000					
消費税及び地方消費税	784,050	627,050		627,050			
本工事費計	16,465,050	13,168,050		3,415,965			

大和田団地外壁改修工事に伴う資産計上額							(単位:円)
区 分	変更後設計金額	契約金額ベース	直接工事費	間接費	間接費配賦額	配賦後金額	資産計上額
直接仮設費	6,289,300	5,027,545	5,027,545		1,798,818	6,826,362	0
外壁改修工事	9,692,008	7,747,603	7,747,603		2,772,034	10,519,638	0
直接工事費 計	15,981,308	12,775,148	12,775,148		4,570,852	17,346,000	0
共通仮設費	865,692	692,017		692,017			
現場管理費	1,829,000	1,462,067		1,462,067			コスト扱い金額
一般管理費	1,990,000	1,590,767		1,590,767			17,346,000
共通費 計	4,684,692	3,744,852		3,744,852			全て機能維持工事
工事価格 計	20,666,000	16,520,000					
消費税及び地方消費税	1,033,300	826,000		826,000			
本工事費計	21,699,300	17,346,000		4,570,852			

これらの結果を取得資産の工事別にまとめると次の一連の表のようになる。たとえば、平成 20 年度に実施した榎原団地の水洗化工事の資産計上額は、15,042,172 円というようにまとめられている。

			【単位:円】	
< 水洗化工事 >			支出額	資本的支出
H16	長房第一	(その1)	10,169,250	8,425,206
	長房第一	(その2)	10,500,000	8,774,181
	計		20,669,250	17,199,387
H17	長房第二		15,403,500	11,195,124
	計		15,403,500	11,195,124
H18	なし		0	0
	計		0	0
H19	川口		6,615,000	4,174,841
	恩方	(下水切替え工事)	1,291,500	908,957
	恩方	(浄化槽解体工事)	3,318,000	0
	計		11,224,500	5,083,798
H20	榎原		17,520,300	15,042,172
	計		17,520,300	15,042,172
合計			64,817,550	48,520,481

			【単位：円】	
< 地上デジタル放送共同アンテナ整備工事 >			支出額	資本的支出
H20	大和田台		1,291,500	1,291,500
	高倉団地	(1～3号棟)	1,296,750	1,296,750
	高倉団地	(4～5号棟)	1,113,000	1,113,000
	計		3,701,250	3,701,250
合計			3,701,250	3,701,250
			【単位：円】	
< 計画修繕 >			支出額	資本的支出
H20	大和田	外壁改修	17,346,000	0
	計		17,346,000	0
合計			17,346,000	0

			【単位：円】	
< 火災警報器設置工事 >			支出額	資本的支出
H19	明神		945,378	0
	長房第二		1,469,286	0
	恩方		511,056	0
	長房第一		8,110,368	0
	川口		305,424	0
	計		11,341,512	0
H20	大和田台		1,476,090	0
	西中野		1,473,412	0
	大和田		2,078,916	0
	大谷		2,312,541	0
	高倉		2,281,923	0
	計		9,622,882	0
計			20,964,394	0

			【単位：円】	
< 維持管理経費 >			支出額	資本的支出
H16	泉町他	木造住宅解体他工事	20,394,150	0
H17	長房第一他	ベランダ改修他工事	19,238,520	0
H18	長房第二他	バルコニー手すり他工事	10,446,450	0
H19	長房第一	火災緊急復旧工事	420,000	0
	明神	手すり設置工事	865,620	0
	計		1,285,620	0
H20	長房第二	外壁改修	13,168,050	0
	子安	解体工事	858,900	0
	中野	解体工事	2,546,250	0
	檜原	解体工事	2,546,250	0
	初沢	解体工事	1,820,000	0
	落合第一	解体工事	1,820,000	0
	落合第二	解体工事	910,000	0
	泉町	解体工事	910,000	0
	大和田	緊急修繕	538,621	0
	元本郷	緊急修繕	667,829	0
	計		25,785,900	0
計			77,150,640	0

イ．時価評価の必要がある場合について

上記ア．のように、直近の工事決算額などで取得価額が判明する場合がすべてではなく、むしろ、それら決算データがなかなか把握できない場合の方が多いのが現実である。その場合に時価評価する基準は、再調達価額を算定することにある。再調達価額というのは、市が現時点で工事を行い同様の資産を取得するとしたら、どの程度の建設費がかかるかに基づいて算定される資産価値算定手法のひとつである。

今回の監査では、市営住宅の構造別に概括的に算定対象をグループ化して、直近の建設データから建物本体とその付属設備の割合を算出し、予め入手した災害保険の評価額を按分計算により、各建物の内訳別に再調達価額を算定したものである。

次の表は、建物総合損害共済委託申込承認明細書から団地別・棟別に再調達価額を算定してデータの一部を掲載したものである。

建物総合損害共済委託申込承認明細書								
共済目的 名称	用途	構造(動産明細)		棟数	面積(㎡)	建築年 月	再調達価額	
							建築価 額(万 円)	再調達価額 (万円)
八王子市 営住宅高 倉団地	住宅	鉄筋コンクリート 造	3階建	1	903	S62.11	9,998	14,197
	住宅	鉄筋コンクリート 造	4階建	2	2,302	S62.11	25,488	36,192
	住宅	鉄筋コンクリート 造	4階建	1	1,525	S62.11	16,885	23,976
	住宅	鉄筋コンクリート 造	4階建	1	1,726	S62.11	19,110	27,136
	小計	鉄筋コンクリート 造		5	6,456		71,481	101,501
	集会所	鉄筋コンクリート 造	平家建	1	90	S62.11	1,831	2,600
	小計	鉄筋コンクリート 造		1	90		1,831	2,600
	合計			6	6,546		73,312	104,101
市営住宅 明神団地	住宅	鉄筋コンクリート 造	5階建	1	2,049	H2.11	38,074	43,023
	小計	鉄筋コンクリート 造		1	2,049		38,074	43,023
	集会所	鉄筋コンクリート 造	平家建	1	60	H6.1	810	810
	小計	鉄筋コンクリート 造		1	60		810	810
	合計			2	2,109		38,884	43,833

これらの団地別・棟別の再調達価額を、予めモデル計算により算定した建物附属設備ごとの按分比率で配賦計算を行い、各建物附属設備の再調達価額を算定したものである。たとえば、高倉団地の例で説明すると、5つのパターン化のうち、エレベータなしの団地の例として、「建設年度」の下セルに「住宅 EV無し」という表示の行の按分比率を適用し、「主体工事」は786,615,055円、「電気設備工事」は89,260,582円、「給排水衛生設備工事」は115,880,617円、「ガス設備工事」は41,308,502円、「植栽工事」は7,945,244円と算定したものである。

取得価額按分								按分根拠:		恩方団地建替事業 平成2・3年度継続事業			
建物総合損害共済委託申込承認明細書													
共済目的 名称	用途	構造(動産明細)	建設年度	EVの有 無	管理 戸数	入居 戸数	主体工事	電気設備工事	給排水衛生 設備工事	昇降機設備工事	ガス設備工事	植栽工事	合計
			住宅	EV無し			75.2%	8.5%	11.4%	0.0%	4.1%	0.8%	100.0%
			住宅	EV有り			72.0%	8.2%	10.9%	4.2%	3.9%	0.7%	100.0%
			集会所	電気のみ			89.8%	10.2%					100.0%
				電気・給排水あり			79.0%	9.0%	12.0%				100.0%
				電気・給排水・ガスあり			75.8%	8.6%	11.5%		4.1%		100.0%
八王子市 営住宅高 倉団地	住宅	鉄筋コンクリート 造					106,758,250	12,114,316	16,208,285	0	5,777,843	1,111,306	141,970,000
	住宅	鉄筋コンクリート 造					272,155,710	30,882,675	41,319,310	0	14,729,286	2,833,019	361,920,000
	住宅	鉄筋コンクリート 造					180,294,134	20,458,748	27,372,673	0	9,757,664	1,876,781	239,760,000
	住宅	鉄筋コンクリート 造					204,056,624	23,155,180	30,980,349	0	11,043,709	2,124,138	271,360,000
	小計	鉄筋コンクリート 造	S61-S62	無し	92	90	763,264,718	86,610,919	115,880,617	0	41,308,502	7,945,244	1,015,010,000
	集会所	鉄筋コンクリート 造					23,350,337	2,649,663					26,000,000
	小計	鉄筋コンクリート 造					23,350,337	2,649,663	0	0	0	0	26,000,000
	合計				92	90	786,615,055	89,260,582	115,880,617	0	41,308,502	7,945,244	1,041,010,000
市営住宅 明神団地	住宅	鉄筋コンクリート 造					323,523,296	36,711,575	49,118,056	0	17,509,341	3,367,732	430,230,000
	小計	鉄筋コンクリート 造	H1-H2	無し	30	28	323,523,296	36,711,575	49,118,056	0	17,509,341	3,367,732	430,230,000
	集会所	鉄筋コンクリート 造					7,274,528	825,472					8,100,000
	小計	鉄筋コンクリート 造					7,274,528	825,472	0	0	0	0	8,100,000
	合計				30	28	330,797,824	37,537,047	49,118,056	0	17,509,341	3,367,732	438,330,000

このような作業を今回の監査の中で可能な範囲のデータを使用し、全ての団地について、取得価額や再調達価額を算定した。これらのデータに対して減価償却計算を行った結果、建物等有形固定資産の帳簿価額(再調達価額等からそれらの減価償却費を控除した金額)は、平成20年度末で約48億円であることがわかった。また、市営住宅の資産から毎年発生する減価償却費は、平成20年度では約2億円であった。一方、市営住宅の建設に発行した市債の残高は、平成20年度末で約17億であった。

確かに、現在の建物台帳や工作物台帳などの公有財産台帳のデータだけでは、新地方公会計制度に対応する資産データを収集することは困難な状況である。したがって、必要な資産棚卸的な調査や上記で述べた時価評価の手法などを活用することも検討されたい。このような作業は、

財産管理部門だけが認識して実施できるものではないため、住宅対策課も含めて、全庁的な取組みの中で、個別に資産把握の活動を行う必要が出てくるものである。

以上で紹介した作業を行うことで、新公会計制度のうち、企業会計に近いモデルである「基準モデル」の採用が可能となる。財政課及び管財課を中心に推進されている新公会計制度への積極的な取組みを、住宅対策課としてもこれまで以上に行われることを望むものである。

２．個別意見

（１）指定管理者制度の導入状況について

概 要

市の市営住宅に対する指定管理者制度の導入は、平成 18 年 4 月 1 日から開始されている。市担当課は、住宅対策課（まちなみ整備部）である。

平成 18 年度の 1 年間は、従来からの管理委託制度のもとで、市営住宅を管理受託していた財八王子市住宅・都市整備公社が指定管理者に指定されて指定管理業務を行っていた。平成 19 年度から平成 21 年度までの 3 年間については、指定管理者を公募し、2 つのグループ等の競争により現在の指定管理者（共同事業体マルベリーライフ）が選定され、指定管理業務として市営住宅を管理している。

平成 22 年度からの指定管理者の募集等の手続きについては、平成 21 年度に行われているが、来年度からの指定期間は、平成 26 年度までの 5 年間とされている。

平成 21 年 8 月に公表された「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者募集要項」に従い、市営住宅指定管理の概要を列挙する。

i 指定管理対象施設

（i）団地数：23 団地

（ii）管理戸数：1,340 戸

ii 指定管理業務

（i）一般管理業務

a 市営住宅の巡回・目視点検

b 要望・苦情・相談等の処理

c 防火管理者業務

d 樹木剪定業務

（ii）設備保守点検業務

a 給水施設維持管理・保守点検

b エレベータ保守管理

c 消防用設備保守点検等

（iii）入居者募集事務

a 案内書の配布・回収

b 資格審査対象者の選定等

（iv）住宅等の管理業務のサービス水準向上を目的とする利用者の

満足度を調査し、調査終了後に調査報告書を提出する業務。

iii 修繕等業務（精算対象業務）

（i）緊急修繕

（ii）あき家リフレッシュ修繕

（iii）共同施設及び空き地等の維持管理に伴う修繕、その他

そもそも、指定管理者制度は公の施設の管理運営を、市の出資団体だけではなく、広く民間事業者等に委ねる制度として、平成 15 年 9 月 2 日に施行されたものである。当該制度導入の目的は、民間事業者が民間で蓄積してきた業務実施のノウハウを公の施設の管理運営に導入することや当該業務実施に伴うコストを削減することにある。

一方、市の指定管理者制度においては、「民間のノウハウを広く活用し、効果的・効率的な施設運営と市民サービスの向上」を目指して、平成 18 年 4 月 1 日から本格的に導入された。市の指定管理者制度導入の現状は次のとおりである。

ア．平成 21 年 4 月 1 日現在、886 の施設で制度を導入している。

イ．指定管理者として、

（ア）株式会社（共同企業体含む）：770 施設

（イ）外郭団体（財団法人・社団法人等）：81 施設

（ウ）公共的団体（社会福祉法人・森林組合等）：18 施設

（エ）NPO 法人：16 施設

（オ）その他（医療法人）：1 施設

（出典：八王子市HP）

市営住宅への指定管理者制度の導入のタイプとしては、上記のイ．（ア）「株式会社（共同企業体含む）」に該当し、770 施設のうちの 23 施設として位置づけられる。しかし、他の公の施設と違い、個人情報の取扱いに特段の注意を要する施設であることなどから、指定管理者に委ねる業務の範囲が限定されている。そのように除外される業務の端的な例として、市営住宅使用料の徴収業務が制度導入当初から取り扱われている。

手 続

現在の指定管理者制度の運用状況を把握し、市担当課である住宅対策課の事務の執行が適正に行われているかどうか、その事務執行に当たり、経

済性・効率性等の視点に意を用いて、事務の執行がなされているかどうかを検証するために、次のような外部監査の執行上必要と考えられる監査手続を実施した。

- i 指定管理者制度の運用に必要な基本協定書、年度協定書、事業報告書等の書類を入手し、閲覧分析し、必要な質問を行った。
- ii 指定管理者が現場において実施している指定管理業務の視察を行うために、複数の市営住宅を視察し、巡回の状況、修繕の実施状況、入居者との連絡等、一般管理業務や設備保守点検業務などを確認した。
- iii 指定管理者が事業年度終了後、市担当課へ提出する事業報告書及びその付属資料を閲覧し、必要な分析を行うことで、指定管理業務の適切な実施と市担当課によるモニタリング等の評価業務の適正性を評価した。

結 果

上記の手続きを実施した結果、会計事務処理手続については特に指摘すべき事項はなかった。なお、次のような指摘事項及び意見を述べることとする。

ア．指定管理業務の範囲について（意 見）

次回の指定管理の業務の範囲は、平成 19 年度から平成 21 年度までの、現在の指定期間と同様な業務を、指定管理業務として位置づけている。その業務範囲は次のとおりである（①概要を再掲。）。

- i 指定管理業務
 - (i) 一般管理業務
 - a 市営住宅の巡回・目視点検
 - b 要望・苦情・相談等の処理
 - c 防火管理者業務
 - d 樹木剪定業務
 - (ii) 設備保守点検業務
 - a 給水施設維持管理・保守点検
 - b エレベータ保守管理
 - c 消防用設備保守点検等

- (iii) 入居者募集事務
 - a 案内書の配布・回収
 - b 資格審査対象者の選定等
 - (iv) 住宅等の管理業務のサービス水準向上を目的とする利用者の満足度を調査し、調査終了後に調査報告書を提出する業務。
- ii 修繕等業務（精算対象業務）
- (i) 緊急修繕
 - (ii) あき家リフレッシュ修繕
 - (iii) 共同施設及び空き地等の維持管理に伴う修繕、その他

これらの業務の中には、入居者の資格審査行為や住宅使用料の賦課・徴収行為は含まれていない。入居者決定行為は公的部門の固有の行為であると認識しているが、監査人としては市営住宅の管理運営業務を現在のように一部の業務を除いて、指定管理業務とすることの効果に疑問を感じる。むしろ、市営住宅の管理・運営について制度変更を行うことにより、公的部門における固有の業務とされている入居者の決定行為等を除き、全ての市営住宅に係る管理・運営を、包括的に業務委託とする手法が最大の効果を期待できるものと考えられる。

したがって、平成 22 年度から 5 年間の次回指定期間の募集行為に合わせて、市担当課には監査の暫定的意見を次の通り提出した。

【暫定意見の要旨】（平成 21 年 7 月 23 日付）

〔 1 ）指定管理業務の範囲について

- ① 指定管理者制度の導入の趣旨・意義を勘案して、指定管理業務の範囲を見直す必要はないか？
- ② 現在の指定管理期間の指定管理業務の範囲は、民間法人等の経験やノウハウを生かすために十分な範囲であったと考えているか？
- ③ 市営住宅入居希望者の募集業務や通常の住宅使用料の徴収業務などは現在、市職員が行っているが、指定管理業務の中に含めることは考えられないか？
- ④ 指定管理業務の中に含めることが考えられない理由は合理的か？現在市職員が行っている当該募集業務や住宅使用料徴収の業務などについて、細分化して業務分析を行い指

定管理業務に含めることも可能かどうか再度検討する余地はないのか？

⑤ 他市の事例あり。」

現在の指定管理者制度のもとでは、住宅使用料徴収の行為などは、市担当課の職員が行うことになっている。その理由は、入居者等の個人情報保護について民間事業者が当該業務を実施することが不適當であると判断しているためである。当時の市担当課の検討資料として、国土交通省の通知「公営住宅の管理と指定管理者制度について（平成16年3月31日国住総第193号）」が重要な判断材料となったようである。その通知文書では、「1. 指定管理者制度の適用」の中で、「公営住宅の管理の委任については、～入居者のプライバシー保護に十分配慮したうえ、指定管理者制度に基づき行うことができる」として、「入居者のプライバシー」について十分な配慮を求めているのは確かである。この「公営住宅の管理の委任の範囲」については、「公平な住宅政策の観点からの行政主体としての判断」が求められるものとして、次の項目があげられている。

i) 住宅困窮度に応じた優先入居の実施

ii) 地域の実情や入居者の実情に応じた適切な家賃設定など

これらについては、行政の主體的な判断が求められるとして、指定管理者に委任することは適當ではないとして、一部の判断行為について委任を否定している。

また、公営住宅の利用料金については、家賃及び敷金等の決定や減免等、公営住宅制度の目的と密接不可分であるため、いわゆる「利用料金制度」を導入し、指定管理者の収入とすることを「適切ではない」としている。しかし、家賃等の徴収事務などを委任すること自体は問題がないとしている。

この点について、他団体の公営住宅業務の中には、通常債権としての月額の使用料徴収業務を指定管理者に委ねている地方公共団体は存在する。個人情報の保護に対する対処は、指定管理者制度の仕組みの中でも常に強く求められているため、入居者情報の目的外使用については、指定管理者へのペナルティに当然繋がるものと認識されている。したがって、市担当課の政策的判断においても、通常の住宅使用料の徴収業務を指定管理業務に含めることは可能であったものと考えられる。

なお、市担当課としては、「公営住宅管理システム」で管理している

使用料の徴収業務を指定管理者が行う場合、市役所の担当課のスペースで市職員と指定管理者が混在する状況で業務を行うことに、業務実施の空間的な面、業務の効率性の面などで問題があると判断したようである。

結論として、市担当課としては次回の指定管理期間の指定管理業務については、現在の指定管理業務の範囲と一部（募集業務）を除き同様とすること、次々回の（平成 27 年度からの指定期間）の募集に当たっては包括的な業務委託も検討の対象とすることなどを監査人への回答とされた。

平成 22 年度からの包括委託方式の導入に向けた制度設計と事業者の調査等を、十分に時間をかけて検討する必要があるのではないかと考える。したがって、次々回の募集の際には、今回の意見を十分に踏まえ、指定管理者制度等の再構築に努められたい。

イ．募集要項の記載事項について（意見）

平成 19 年度から 3 年間の指定期間においても、募集要項には「入居者への福祉的配慮」という注意書が記載されている。古い市営住宅の特徴として入居者の高齢化があげられることから、市担当課からの重要なメッセージとして応募者の企画提案書に反映されるべき特記事項である。

ただし、指定管理者への応募事業者が提出した「事業計画書」で具体的な提案を見出すことは難しい。実際には小規模修繕等、こまめに入居者からの希望を聴いて対応していることは確認できる（「相談受付書」の「相談内容」及びその対応としての「処理内容」の記載事項。）。指定管理者の実際行っていることを提案書記載事項と照合して、評価することができる仕組みにすることが重要である。

さて、このような高齢化の特徴とともに、現在の市営住宅の実態を表す特徴のひとつとして、一部の団地では、視察の際にコミュニティの崩壊的な現象を強く感じた。このような状況は、これから入居者の高齢化が進んでいく他の団地にも波及することが考えられる。コミュニティの崩壊はさまざまな事故や事件を引き起こす原因にもなり得るものである。

【大和田台団地第1号棟】



指定管理者の募集要項で上記のような注意書（「入居者への福祉的配慮」）を記載することは十分に評価されるものである。さらに、コミュニティの維持的活動の提案などを促す市担当課としてのメッセージも検討されることを要望する。また、基本協定等の締結の際に「入居者の交流」や集会所等での季節的なイベントの実施提案などを勘案した協定内容を検討することも考えられる。

ウ．モニタリングの実施について（意見）

平成19年度からの指定期間の募集要項には含まれていなかったいくつかの項目の中に、「モニタリングの実施」という項目がある。次回平成22年度からの指定期間の募集要項では、「12. モニタリングの実施」が明記されている。指定管理業務の年度評価を実質的に意味のあるものにするためには、期中でのモニタリングが欠かせないものとするため、今回の募集要項に含められたことは評価されるべきものである。

なお、ア．でも述べた監査人としての暫定意見では、モニタリングについて、次のように要望している。

【暫定意見の要旨】（平成21年7月23日付）

「（2）指定管理業務実施中でのモニタリングについて

- ① 現在の指定管理者との基本協定書や年度協定書には規定されていないが、次回指定期間での改善項目の主要なものとして、期中モニタリングが位置づけられるものと考えられる。

- ② 期中モニタリングの重要性は、指定管理者の提案項目に沿った事業の実施をタイムリーに評価することや年度評価の早期実施につながる運用が期待でき、次年度の業務内容の改善として効果的に反映させることができることなどにある。
- ③ 期中モニタリングの実施については、次期指定管理期間の募集要項や基本協定にも盛り込む必要があるものとする。

監査人としての意見の内容が募集要項に明記されていることは、当初からの追加記載であったかもしれないが、率直に評価するものである。ただし、モニタリングを行うに当たっては実務上次のことを注意すべきである（詳細な実施手続等については、「八王子市指定管理者制度モニタリングガイドライン」に示されている。）。

- i モニタリングのタイミングを検討する。市営住宅に関して、チェックリストに基づくモニタリングを月次で行うことには、必要性の面からも時間的な面からも必ずしも拘るべき事業とは思えない。効果的なモニタリングのタイミングは、指定管理者の月次報告や四半期報告を踏まえて、年間に 4 回程度が適当であると考えられる。
- ii モニタリングの内容は、市営住宅に特有な項目と指定管理者が選定段階で提案した内容のチェック項目等を勘案して、標準的なモニタリング様式（「八王子市指定管理者制度モニタリングガイドライン」に示された「期中モニタリング（事業評価）シート」）をカスタマイズすることが必要である。
- iii モニタリングの実施に当たっては、指定管理者の協力（日報・月報の作成・提出、利用者アンケートの実施・報告書の提出など）が十分得られるように、協定締結段階から理解を得られるよう努力する必要がある。

エ．利用者満足度調査の実施について（意見）

現在の指定管理期間でも利用者満足度調査は実施されている。それは、指定期間開始の当初に締結された、「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者基本協定書（平成 19 年 4 月 1 日）」（以下、「基本協定書」という。）第 16 条に基づく実施である。

現在行われている利用者満足度調査の調査対象は、市営住宅の全戸

を対象としていない。基本的にその年度で修繕が実施された入居者を対象に実施されている。これは、利用者満足度調査の実施方法等については、指定管理者と市担当課で協議して決定することになっているため（基本協定書第 16 条第 2 項）、双方の合意により調査の方法は調査対象も含めて、任意に決定することができるものと考えられる。

しかし、利用者満足度調査は指定管理者が実施する自己評価とともに客観的な評価資料となり得るものであり、修繕の履歴がある入居者だけでは、指定管理業務の全体が評価されたことにはならない。

また、ア．でも述べた監査人としての暫定意見では、利用者満足度調査の実施方法について、次のように要望している。

【暫定意見の要旨】（平成 21 年 7 月 23 日付）

「（３）指定管理者によるアンケート調査

- ① 現在実施している指定管理者によるアンケート調査は、極めて限定的な実施である。
- ② 利用者アンケートの性格上、市営住宅の利用者全員を対象としたアンケート調査を実施するよう、次期指定管理期間の募集要項や基本協定にも盛り込む必要があるものとする。

指定管理者は、募集要項に記載された指定管理業務（「①概要」を参照。）に基づき、さまざまな提案を事業計画書の中で展開している。そこに書かれた指定管理者の活動（「20 の基本心得」にある「7. 挨拶・声掛けの徹底」や「20. ホスピタリティ精神」）を入居者全員から評価していただくことが必要であるとする。

したがって、利用者満足度調査は、全戸を対象に実施されることを要望する。

オ．グループ内業務の牽制機構の構築について（指 摘）

平成 19 年度から平成 21 年度までの指定管理者である共同事業体マルベリーライフは、次の構成会社から成り立っている。

- i 桑都ビル管理株式会社
- ii 株式会社ダイコー
- iii 株式会社大東建物管理
- iv 森屋建設株式会社

v 株式会社第一グリーン

これらの会社の役割分担は、次のとおりである。

- (ア) 総括本部：i 桑都ビル管理株式会社
- (イ) 募集事務局：ii 株式会社ダイコー
- (ウ) 窓口センター：i 桑都ビル管理株式会社
- (エ) 緊急センター：i 桑都ビル管理株式会社
- (オ) ブロック制
 - Aブロック：i 桑都ビル管理株式会社
 - Bブロック：ii 株式会社ダイコー
 - Cブロック：iii 株式会社大東建物管理
- (カ) 点検・清掃・作業班：
 - i 桑都ビル管理株式会社
 - ii 株式会社ダイコー
 - iii 株式会社大東建物管理
 - iv 株式会社第一グリーン
- (キ) 修繕班：iv 森屋建設株式会社（協力・浏上設備）

指定管理者が実施する業務は、その構成員である上記の会社が、その役割分担に基づき実施することになっている。年間の指定管理者の活動は、構成員が指定管理業務を実施した結果として、決算が行われ、事業報告書の一部に決算書類が掲載されて、市担当課へ提出されている。共同事業体として指定管理者になった場合の事業の実施方法等はこのような行われるのが通常である。

しかし、このような共同事業体の指定管理業務実施に当たっては、次のような危険性が潜んでいるものと考えられるため、市担当課としては、これらのリスクを低減させるための制度の提案やモニタリングの十分な実施を行う必要がある。

【共同事業体の指定管理業務実施上の危険性】

- i 役割分担に基づき縦割りの組織文化が存在すると指定管理業務実施の上で、相互牽制機能が麻痺する危険性がある。
- ii 事業執行の結果としての決算業務に対する各構成会社での牽制機能の低下の危険性がある。
- iii 各構成会社の実施報告書作成に当たって決算報告の信頼性を検証する機能が麻痺する危険性が存在する。

このような危険性の発生する可能性のひとつの分野として、老朽化した市営住宅に対する多数の施設修繕等がある。ア．でも既述した通り、指定管理者が実施する業務の中に、「修繕等業務」がある。この業務は年度末で決算に合わせて精算されるものである。平成 20 年度に実施された当該修繕等の内容を閲覧した結果、修繕の履行確認としては、各会社からの請求書及び写真が提出されている。しかし、一部の請求書または写真が報告されていなかった。

実際の修繕工事が何らかの簡易な契約行為を行い、相見積りを複数徴収して経済性を担保し、実際に行った記録としての完了届、またはそれに準ずる書類や修繕現場の写真などが整備されているかどうか、検証できない状況で決算の報告が市担当課へなされている。

大和田台団地への視察時に集会所も視察したが、最近はほとんど使用されていない状況であると説明を受けた。そのような状況の中で「屋上防水補修修繕（651,766 円）：平成 20 年 10 月 28 日完了」が実施されている。その必要性については、住民からの要望として指定管理者の巡回記録に残っているが、どの程度の修繕の必要性を検討したものか把握することは難しい。また、履行確認のための証憑類（工事写真など）は存在するのかなど、市担当課が事業報告書を収受した段階の資料で確認することは難しい状況にあった。

【大和田台団地集会所】



【大和田台団地集会所内部】



指定管理者の構成会社が修繕工事を行う場合は、ルールとして次のような牽制手続を検討することが重要である。すなわち、修繕工事の見積りの際に経済性を担保するための相見積りの徴収などを義務付けることや修繕工事の完了確認が容易にできるように工事現場での写真を添付するなどの工夫を促し、精算行為の時点でも、それらの証憑類を併せて提出することなどである。そのような証憑類が市担当課へ精

算行為の際に提出されなければ、小規模修繕の実施確認のためにすべての現場に赴き履行確認を行うしかなくなる。履行確認を容易にするうえでも、また、指定管理者に対する牽制を機能させるうえでも上記の提案を検討されたい。また、住宅対策課では指定管理者の業務に対するモニタリングを平成 21 年度から実施している。このモニタリングは、市営住宅の指定管理者の業務実施状況を年度途中で評価する際の有効なツールであると評価される。このような評価のためのツールを十分に活用することが重要である。したがって、共同企業体としての指定管理者の内部牽制機構を構築させ、十分に機能させる点からも、モニタリングの評価項目等を市営住宅の指定管理者に対応するよう工夫することを要望する。

(2) 市営住宅家賃等の徴収及び管理について

概 要

市営住宅の家賃及び共益費（以下、「家賃」という。）並びに駐車場使用料に係る徴収及び管理について、条例及び規則では次のとおり規定している。

ア．入居者は、毎月末日までに、その月分の家賃を納付しなければならない（条例第 20 条第 2 項、第 23 条第 2 項）。また、駐車場の使用者は、毎月末日までに、その月分の駐車場使用料を納付しなければならない（規則第 36 条第 2 項）。

イ．家賃及び駐車場使用料の徴収及び管理は、市のまちなみ整備部住宅対策課の所管であるが、これらの事務の執行を 5 名の職員で行っている。

ウ．家賃及び駐車場使用料の日常管理は、「公営住宅管理システム」というコンピューターソフト（以下、「管理システム」という。）を用いて行われている。管理システムには、入居者（約 1,300 名）だけでなく、退去者であっても滞納のある者が登録されている。

毎月発行する納入通知書は管理システムにより自動的に作成される。納入通知書の封入及び発送等の事務は臨時職員の手によって行われている。

当該使用料の入金があったときの消込作業は、納付書による入金の場合、市担当課の職員が手入力により行い、他の職員が確認行為を行っている。また、口座振替による入金（約 900 件：全体の約 7 割）の場合、入金取扱金融機関が作成したフロッピーディスクにより自動処理される。

さらに、債務弁済の充当対象期間について、納付書による入金の場合は、納付書に現年度分または過年度分のいずれかの記載がなされているため、その区分にしたがって処理される。一方、口座振替による入金の場合は、当月分に充当している。

エ．市担当課では、市営住宅家賃の滞納整理事務を適切に処理することを目的として「市営住宅家賃滞納整理事務処理要綱」（以下、「要綱」という。）を定めている。当該要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から施行されているが、その後改正され、現行の要綱は平成 21 年 2 月 1 日から施行されている（以下、平成 10 年 4 月 1 日施行のものを「旧要綱」とい

い、現行のものを「新要綱」という。）。

旧要綱は法的措置に関する規定をおいていなかったが、新要綱には法的措置に関する規定が設けられている。

オ. 平成 13 年度から同 20 年度における家賃の徴収状況は次のとおりである。

市営住宅家賃徴収状況

区 分		平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
現年度	調 定 額	348,297,611	332,381,280	343,041,052	334,475,736	342,784,340	342,401,126	339,947,880	346,485,799
	収入済額	343,485,364	326,030,994	339,274,783	332,277,336	340,227,040	338,791,586	336,996,017	343,644,076
	収 納 率	98.61%	98.08%	98.90%	99.34%	99.25%	98.94%	99.13%	99.17%
過年度	調 定 額	30,778,126	26,959,093	27,260,212	24,676,041	22,336,041	21,156,941	21,762,757	18,543,420
	収入済額	8,631,280	6,049,167	6,350,440	4,538,400	3,736,400	3,003,724	3,898,000	3,619,500
	収 納 率	28.04%	22.43%	23.29%	18.39%	16.73%	14.20%	17.91%	19.52%
合計収納率		92.88%	92.41%	93.33%	93.78%	94.20%	94.01%	94.24%	95.13%

収入未済額

区 分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
現年度	4,812,247	6,350,286	3,766,269	2,198,400	2,557,300	3,609,540	2,951,863	2,841,723
過年度	22,146,846	20,909,926	20,909,772	20,137,641	18,599,641	18,153,217	17,864,757	14,923,920
合 計	26,959,093	27,260,212	24,676,041	22,336,041	21,156,941	21,762,757	20,816,620	17,765,643
備 考	不納欠損	不納欠損	不納欠損	不納欠損	不納欠損	不納欠損	不納欠損	不納欠損
	0	0	0	0	0	0	2,273,200 3件	

平成 13 年度から平成 20 年度における現年度分の収納率は 98.08%（平成 14 年度）～99.34%（平成 16 年度）と、ほぼ 100%に近い収納率を達成している。また、同期間における収入未済額は 220 万円（平成 16 年度）～635 万円（平成 14 年度）という状況である。

これに対して同期間における過年度分の収納率は 14.20%（平成 18 年度）～28.04%（平成 13 年度）と極めて低い。しかも、ここ数年の収納率は 20%を下回っている。過年度分の収入未済額は減少傾向にあるが、平成 20 年度の収入未済額は 1,492 万円であって（他に、不正入居者に対する損害金の収入未済が現年度分と合わせ 748 万円ある。）、少額であるとは言えない。監査時における 1 年分以上の滞納者は 22 人であり（このうち入居中の者は 7 人）、徴収対象者全体からするとごく僅かの人数と言ってよい。しかし、過年度分の収入未済額は家賃の収入未済額全体の 8 割から 9 割を占めており（上記 22 名の滞納者のうち、最多滞納月数は 88 ヶ月、最多滞納額は 189 万 3890 円である。）、家賃の収入未済の問題は、これらの債権の滞納整理の問題である。

なお、平成 16 年度から平成 20 年度における駐車場使用料の調定額はおよそ 4,500 万円であり、ほぼ 100%の徴収がなされている。

手 続

家賃等の徴収及び管理に係る事務の執行状況を把握し、法令及び条例等に基づいて当該事務の執行がなされているかどうかを検証し、次のような監査手続を実施した。

- i. 市担当課である住宅対策課においてパソコン上で管理システムの動作状況を確認するとともに、日常の債権管理の手順について、担当主査及び担当者から説明を受け、必要な質問を行った。
- ii. 担当主査及び担当者から市営住宅家賃徴収状況、督促状発行一覧表、家賃滞納者一覧表の交付を受け、市営住宅全体の滞納状況について説明を受け、必要な質問を行った。
- iii. 担当主査及び担当者から要綱、滞納者の個人別交渉経過表（1 年以上の滞納者 22 名）、納付誓約書、訴状の交付を受け、滞納家賃の管理・回収方法について説明を受け、必要な質問を行った。
- iv. 担当主査及び担当者から市営住宅不能欠損処分基準の交付を受けるとともにその説明を受け、必要な質問を行った。

結 果

家賃の徴収及び管理にかかる日常業務は管理システムを用いて僅かな人員で効率的に処理されており、また、会計処理の合规性についても特に問題はない。

これに対して過年度分の徴収及び管理については、以下に述べるとおり、多くの問題がある。このことが徴収率の低さに繋がっていると考えられるため、速やかな改善が必要である。

ア．ファイル管理について

（ア）関係法規について（解 説）

債権管理の第一歩は、台帳管理及びファイル管理にある。そして、台帳・ファイルの管理は、法令を遵守してこれを行わなければならない。したがって、台帳及びファイルの管理は、行政文書の管理の基準を定めている八王子市情報公開条例、同施行規則及び八王子市

文書取扱規程並びに個人情報の管理の基準を定めている八王子市個人情報保護条例及び同施行規則に則って行われなければならない。

債権管理は、監査委員による監査の対象となる（法第 199 条第 1 項）。また、住民監査請求（法第 242 条第 1 項）により監査が開始されることもある。さらに、議会は自らが検査権を行使して台帳及びファイルを検閲し、執行機関にその事務の管理等について報告を求めることができるだけでなく（法第 98 条第 1 項）、監査委員に対して、監査を行うよう求め、その結果に関する報告を請求することができる（同条第 2 項）。こうした監査や検査において台帳とともにファイルは基本的な資料となる。

これらの文書は住民から開示を求められることもある（八王子市情報公開条例第 8 条、同個人情報保護条例第 16 条）。裁判手続等がとられたときには重要な証拠となる。台帳及びファイルの管理は、上記監査や検査、開示、または、証拠としての利用を念頭において行われなければならない。

旧要綱第 4 条は「3 ヶ月以上の滞納者について滞納整理指導票を作成する。」と定めていたのに対して、新要綱第 4 条 1 項は「滞納者への指導内容及び納付誓約の内容その他必要な経過を記録すること。」と定めている。

（イ）台帳及びファイル管理の状況及び改善策について

a．ファイル管理の方法について（意見）

債権管理台帳及びファイルに綴られた契約関係書類及び督促関係書類等は、市担当課の職員が職務上作成し、または取得した文書あるいは電磁的記録であって、市担当課の職員が組織的に用いるものとして保有しているものであるから、八王子市情報公開条例第 2 条第 2 号に規定する「公文書」に該当する。

したがって、台帳及びファイルは必要に応じて利用することができるように、系統的に整理しておかなければならない（八王子市文書取扱規程第 23 条第 1 項）。

一方、市担当課は、債務者ごとにファイル管理を行っておらず、入居関係書類、督促関係書類、納付誓約書等の書類は年次ごとの綴りに、電話催告、訪問催告、納付指導は、これらを行った日付と滞納者名をエクセルに入力して滞納者を一括して管理しており、

上記条項を遵守しているとは認められない。ちなみに、債権管理台帳については、管理システムを用いて債務者ごとに必要事項を記帳しており、特に問題はない。

このようなファイル管理であるため、債務者との交渉経過を知るためには、分散している資料を集めなければならない、職員が情報を共有できる状況にはなっていない（今回の外部監査においては、1年分以上の滞納者22名について担当者に個人別交渉経過表を作成して貰い、当該監査資料に基づき質問及び分析を行った。）。

新要綱第4条第1項の文言上は必ずしも債務者ごとにファイル管理すべきことを要求しているとまでは読めないが、前記八王子市文書取扱規程第23条第1項に基づき、債務者ごとにファイル管理を行うよう、運用をあらためるべきである（旧要綱第4条は債務者ごとのファイル管理を要求していたものと解される。）。

b．債務者との交渉経過等の記録について（意見）

前述したとおり、ファイルは監査委員による監査、住民監査、議会の検査の際に基本的な判断資料になり、また、裁判手続の際に重要な証拠資料になるものである。そこで、債務者との交渉経過などの記載を閲覧した。その結果、次のように簡略な記載がなされているだけで、上記のファイルの機能に照らして問題がある。

i 「15.6.20、訪問、納付指導」

ii 「H17.3.14、電話、毎月滞納分1万円納めるよう指導」等

このような記載内容は市担当課職員の単なる「心覚え」に過ぎない。つまり、債務承認は時効の中断事由となるが（民法第147条第3号）、「H15.1.31、訪問、来月から毎月1万円ずつ納める約束」とあるだけでは、訴訟における証拠としては不十分である。

ファイル管理は債権管理の適正を図り、併せて事務能率の向上に資するために行われるものであるが、同時に情報公開制度や個人情報保護制度の適正な運用、行政運営の説明責任に資するため、また、訴訟等の証拠の収集・保全のために行われるものであるから、滞納者との交渉経過等の記録はこれらの目的に沿って作成されるべきである。新要綱は、滞納者との交渉経過等を記録に残すべきことを求めているが、それは単に何らかの記録を残せばよいというものではなく、上記目的に適うものでなければならない。したがって、市担当課としては、滞納に至った理由、現在の生活

状況、収入・支出の明細、資産・負債の状況、滞納整理についての債務者の意向等を詳細に聴取するよう要望する。これらの聴取方法のうち、電話による場合は例えば「電話聴取書」に、または、面談による場合は「面談結果報告書」に記載して記録に残すべきである。

イ.連帯保証人に対する請求について

(ア)関係法規について(解説)

法第240条第2項を受けて自治令第171条の2第1号は、督促をした後、相当の期間を経過してもなお履行されないときは連帯保証人に履行を請求すべき旨を規定している。

同条同号は、連帯保証人に請求すべき時期について明確には規定していないが、これに関して新要綱では次のように規定している。

すなわち、滞納家賃が2ヶ月分となった滞納者に対し、翌月20日までに電話催告及び納付指導を行うべきこと(第6条第1号)、滞納家賃が3ヶ月以上となった滞納者に対し、翌月20日までに訪問による催告及び納付指導を行うべきこと(第7条第1項第1号)、催告、納付指導を実施しても納付又は納付の約束が得られない滞納者であって、滞納家賃が4ヶ月以上となった場合で、必要があると認められるときは、当該滞納者の連帯保証人に対して、電話又は文書で納付履行の協力を依頼すべきこと(第10条第1号)、連帯保証人に対し納付履行の協力を依頼しても当該滞納者の納付がない場合であって、滞納家賃が5ヶ月以上となった場合で、必要があると認められるときは、当該滞納者の連帯保証人に対して、文書で連帯保証債務の履行を請求すべきこと(第12条第1号)と定めている。

なお、旧要綱では、滞納者に対して催告、納付指導を行うべきこと(第7条及び第8条)を定めたうえ、「催告、納付指導を実施しても納付又は納付の約束が得られない滞納者に対しては、当該滞納者の保証人及び連帯保証人に保証債務の履行を請求する。」と定め、催告、納付指導・納付相談、保証債務の請求の時期については、特に明示しているわけではなかった。

（イ）連帯保証人に対する請求について（指 摘）

1 年分以上の滞納者 22 名のうち、市担当課が、当該滞納者の連帯保証人と何らかの接触を行っているのは、8 名のみである。このうち、連帯保証人に請求し、実際にその一部を回収しているのは、1 名だけである。このことについては、連帯保証人の氏名、住所等が不明となっているものも多いため、自治令、要綱に則った請求行為は殆ど行われていないというのが実情である。

連帯保証人に請求しない理由をした市担当課に質問しても明確な回答はないが、借受人（滞納者）との交渉継続中は、借受人との信頼関係を保持するため連帯保証人に請求しにくいという事情があるという。また、借受人から連帯保証人に請求しないで欲しいと懇請されることがしばしばあるということである。そうしているうちに滞納金額が大きくなり、連帯保証人に対して請求する機会を失い、請求がかえってし辛くなってしまったという事例が多いものと推察することができる。

しかし、前記諸規定によれば、借受人に対し督促をしても履行がないときは、原則として、連帯保証人に対して請求しなければならない。したがって、連帯保証人に対する請求行為が殆ど行われてこなかったというこれまでの対応については、速やかに改善されたい。

なお、長期間にわたって連帯保証人に対する請求行為を怠ると、当該連帯保証人に対する請求それ自体が許されなくなる場合もある。

たとえば、広島地裁福山支部判決（平成 20 年 2 月 21 日）によると、福山市市営住宅に係る連帯保証人に対する請求につき、「公営住宅が住宅に困窮する低所得者に対し低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉増進を目的としていることから、公営住宅の賃貸借契約に基づく賃料等の滞納があった場合の明渡等請求訴訟の提起に関して、その行政実務において、滞納額とこれについての賃借人の対応の誠実さなどを考慮して慎重に処理すること自体は相当且適切な処置であるとしても、そのことによって滞納賃料等の額が拡大した場合に、その損害の負担を安易に連帯保証人にすることは許されず、明渡等請求訴訟の提起を猶予する等の処置をするに際しては、連帯保証人からの要望があった場合等の特段の事情のない限り、滞納額の増加の状況を連帯保証人に適宜通知して連帯保証人の負担が増えることへの了解を求めるなど、連帯保証人に対しても相応の措置を講ずべきものであるということが出来る。」と判示したうえ、

「平成5年12月20日に催告書を送付したのを最後に、平成18年10月11日に至るまで、催告書を全く送付することなく、また、訴外Aの賃料滞納の状況についても一切知らせずに放置していたものであり、原告には内部的な事務引継上の過失又は怠慢が存在するにもかかわらず、その責任を棚上げにする一方、民法上、連帯保証における責任範囲に限定のないことや、連帯債務における請求に絶対効が認められることなどから、被告に対する請求権が形骸的に存続していることを奇貨として、敢えて本件訴訟提起に及んでいるものであり、本件請求における請求額に対する被告の連帯保証人としての責任範囲等を検討するまでもなく、本件請求は権利の濫用として許されないものというべきである。」として福山市の上記連帯保証人に対する請求を棄却した。この判決は、市のみならず、多くの公営住宅の事業体が連帯保証人に対する請求を怠ってきたという実情に猛省を促すものと考えられる。

（ウ）連帯保証人への請求に係る要綱の改正について（指 摘）

前述のとおり、旧要綱では、催告、納付指導・納付相談及び保証債務の請求の時期について特に明示がなかった。これに対して、新要綱では、これらの実施時期を明示することにより円滑・適正な滞納整理の遂行を図ったということである。

しかし、この点についての新要綱の定めは不相当であると考ええる。すなわち、新要綱では、滞納家賃が4ヶ月以上となった場合に初めて当該滞納者の連帯保証人に対して納付履行の協力を依頼することができ、滞納家賃が5ヶ月以上となって初めて連帯保証人に対して保証債務の履行を請求することができることになっている。しかし、そのような手続きの期間では遅すぎるものと考えられる。

公営住宅法は住宅に困窮する低額所得者を対象に賃貸等を行うこととしている（第1条）。それ故、家賃が1ヶ月分でも滞ると滞納分の支払いに困難を生じる者は少なくないと推察される。家賃は毎月発生するものであるから対応が遅れば遅れるほど事態は解決困難になっていく。他方、公営住宅法は3ヶ月分以上の滞納が明渡し事由となっている（第32条第1項第2号）。このことから、公営住宅法は、原則として3ヶ月分の滞納が生じないうちに事態の解決を求めているものと解される。これを連帯保証人の立場から考えても、滞納金額が大きくなってからでは対応も難しくなる。滞納が始まっ

た早い段階で連帯保証人に連絡し、事態の解決のために協力を依頼することが適切であると考え。そのように考えるならば、1ヶ月分の滞納が生じ、それに対して督促を行っても借受人から支払いがなく、かつ何らの連絡もないときには連帯保証人に滞納の事実を知らせるのが相当であり（新要綱の「様式第4号」のような書式を使用する。）、滞納家賃が3ヶ月分となったときには、連帯保証人に保証債務の履行を請求すべきである。

監査人は、連帯保証人に対する協力依頼の時期、請求の時期につき、必ずしも上記滞納月数に固執するものではないが、現行の新要綱よりも早期にこの時期を設定するよう所要の改正を行うことを検討されたい。

ウ．法的措置について

（ア）関係法規について（解説）

自治令第171条の2は、督促をした後、相当の期間を経過してもなお履行されないときは、原則として訴訟提起等の法的措置をとらなければならない旨規定している。

同条は法的措置を講ずべき時期を明示していないが、新要綱の第15条及び第16条は6ヶ月以上の滞納者であって、法的措置以外に滞納整理が困難であると認められる者に対し、訴訟提起等の法的措置を講ずべき旨規定している。

なお、最高裁判例では、「地方公共団体が有する債権の管理について定める地方自治法第240条、地方自治法施行令第171条から第171条の7までの規定によれば、客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない。（平成16年4月23日）」と判示している。また、同じく最高裁判例では、前記の最高裁判例（平成16年4月23日）を引用したうえ、「被上告人らによる不法行為の成立を認定するに足る証拠資料の有無等につき本件訴訟に提出された証拠の内容、別件審決の存在・内容等を具体的に検討することなく、かつ、前記のような理由のほかに不法行為に基づく損害賠償請求権の不行使を正当とするような事情が存在することについて首肯すべき説示をすることなく、同請求権の不行使が違法な怠る事実にあたらないとした原審の判断には、判決に影

響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。（平成 21 年 4 月 28 日）」として、債権の不行使が法第 242 条の 2 第 1 項第 4 号の「怠る事実」に該当することがある旨判示していることに留意すべきである。

（イ）1 年分以上の滞納案件に係る訴訟提起について（意見）

市担当課は、平成 21 年 3 月に 4 件の建物明渡請求等訴訟を提起した。このうち 2 件は、1 年分以上の滞納者 22 名に含まれている。その 2 件を除いた 20 名については、未だ訴訟提起がなされていない。これらの者に対する案件の中には、既に時効が完成しているもの、借受人が破産手続開始決定を受けたものもあるが、法的請求が可能なものもある。

上記法条や判例によれば、法的請求が可能なものにもかかわらず、法的措置を講じないまま相当の期間を経過している場合は、違法な「怠る事実」に該当する可能性がある。なお、「相当の期間」とは 1 年程度が目安になるものとする。1 年分を超えた滞納があるのに、訴訟を提起しない合理的かつ正当な理由がある場合とは、容易に想定し得ないものと考えられる。

したがって、市担当課は上記 20 件について速やかに訴訟を提起すべきか否か検討し、しかるべき措置を講ずるべきである。

エ．納付誓約書に係る要綱の規定について（指摘）

要綱では、滞納者に対して納付誓約書を提出させるべきことが規定されている（旧要綱第 6 条、新要綱第 8 条）。この納付誓約書には、滞納金について分納を誓約する旨の記載がある。

滞納者に納付誓約書を差入れさせるということは、市が分納を容認するということである。そうであれば、それは自治令第 171 条の 6 に定める履行延期の特約にあたる。履行延期の特約にあたるのであれば、分納合意は同条の要件を充たしていなければならない。かつ、当該要件に該当することを明らかにする資料を滞納者に提出させる必要がある。また、分納を認めるべきか否かは担当者の判断し得るところではなく、決裁権限のある者がなすべきである。

しかし、要綱はそのような規定を定めていない。実際の運用も担当者レベルの判断で自治令第 171 条の 6 に依拠することなく、安易に滞

納者に納付誓約書を提出させている。

したがって、要綱の納付誓約書にかかる規定を削除して、自治令第171条の6に相当する規定を設け、市担当課へ提出させるべき資料や手続等の細目を定めるよう検討されたい。また、納付誓約書の効果は債務承認による時効の中断にあるので、同条の要件に該当しない者や支払不能の状況にある者については、債務承認書を差し入れるべき旨の規定を設けることを検討されたい。

オ．不納欠損処理について

（ア）不納欠損処理が必要な場合について（概 要）

法律上または事実上、徴収不能若しくは徴収困難であることが明らかになった債権については、管理の対象から外することが妥当である。そのような場合、会計上、不納欠損処理を行うが、不納欠損を行う場合に2つの場合がある。

まず、債権が弁済及びこれに準ずる行為（相殺、代物弁済等）以外の理由により消滅したときである。私債権について時効の援用があったとき、公債権について時効が完成したとき、民事再生（個人民事再生を含む）、会社更生法、特別清算等の法的な手続きが完了したことにより、債権が消滅した場合などがこれに該当する。また、市が提起した貸金返還訴訟で敗訴判決が確定した場合などもこれに該当する。これらの場合は、債権そのものが消滅してしまっているものであるから、議会の議決、免除及び債権放棄の手続は必要がなく、議会への報告も必要がない。ただし、債権管理の対象から外す手続きとして欠損処理は必要である。

次に、債権は存在するが、法律上または事実上の理由により、徴収が不能若しくは著しく困難であると認められるときである。破産免責を受けた債権、私債権について時効が完成した債権などは、強制的に徴収できないことから、欠損処理の検討対象となる。また、債務者の財産状態が極端に悪く、事実上、徴収不能若しくは徴収困難であるときも欠損処理の検討対象となる。これらの場合は、議会の議決（自治法第96条第1項第10号）、債務免除（自治令第171条の7）により債権を消滅させる手続が必要となる。もともと、法律上、または、事実上、徴収が不能若しくは著しく困難であると認められるときに、会計上の処理として債権が消滅したものとして扱

うだけだから、このような手続を経なくてもよいとする見解もある。しかし、そのような見解は、不透明な措置を認めるものであり、かつ前記法条の趣旨を没却し、簿外資産の存在を容認するもので、妥当ではない。

(イ) 不納欠損処理の基準について（指 摘）

市担当課は、平成 9 年 11 月 21 日付で「市営住宅家賃等の不納欠損処分基準の設定について」と題する決定を行っている。その内容は、自治令第 171 条の 7 第 1 項を根拠として家賃等を免除し、不納欠損処分とするとしたうえ、i. 債務者等（連帯保証人を含む趣旨、以下同じ。）が死亡し、その財産が見あたらないとき、ii. 債務者等が所在不明で、かつ、その財産が見あたらないとき、iii. 債務者等が無資力またはこれに近い状態にあり、かつ、弁済することができる見込みがないと認められるときを挙げている。

しかし、上記決定は明確に自治令第 171 条の 7 の規定に反している。同条が免除を認めているのは、債務者が無資力又はこれに近い状態にあるため履行延期をした場合であって、当初の履行期限から 10 年を経過した後においても、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、かつ、弁済することができる見込みがないときに限られている。

また、市担当課は、平成 20 年 3 月 27 日付で「市営住宅家賃の不納欠損処分」と題する決定を行っている。その内容は、根拠法令を民法第 169 条とし、処分基準について家賃等には自治法第 236 条 1 項の適用がなく、民法第 169 条により定期金債権として 5 年の短期消滅時効が完成した債権について行うものとしている。また、事務処理について、この処分は時効の援用があったものとみなし、消滅時効が完成した債権の不納欠損処分であり、権利の放棄にあたらないため、議会の議決は必要としないとしている。

しかし、民事債権については時効の援用が必要であり（民法 145 条）、同条に違反している。時効の援用無しに債権を消滅させるには、債権放棄の手続が必要である。

市担当課は、上記平成 20 年 3 月 27 日付決定に基づき、同日、3 件合計 227 万 3200 円について不納欠損処分を行っているが、妥当ではなかったものと考えられる。

なお、市営住宅の家賃は民事債権である。このことは、次の判例に

より通説となっている。すなわち、「公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信託関係の法理の適用があるものと解すべきである。（最高裁判例昭和 59 年 12 月 13 日）」

以上のことから、自治法第 96 条第 1 項第 10 号は、権利を放棄するには議会の議決が必要である旨規定している。したがって、上記について、不納欠損処理を行うためには、これに係る議会の議決が必要である。前記平成 20 年 3 月 27 日付で行った 3 件の不納欠損処分についても、本来、議会の議決を得て欠損処分を行うべきものであった。今後、収入未済として管理している債権の精査の際に、併せて議会による議決を検討されたい。

ただし、上記の規定には例外がある。すなわち、条例で定めれば、議会の議決なしに債権放棄が可能である。もっとも、これについては、無制約に認められるものではなく、自治法や自治令が財産の放棄について、厳格な手続や要件を定めている趣旨から判断すると、条例で債権を放棄できるのは、債権が存在するものの、法律上または事実上、徴収不能若しくは徴収困難である場合に限定されるべきものとする。

このような債権放棄の規定を含んだ債権管理条例を制定すれば、時効が完成しているため債務者の意思に反して債務の履行を請求し得ない場合や破産免責決定を受けたため債務者の意思に反して履行を請求できない場合などについて、議会の議決を得ないで債権放棄できることになり、適法に不納欠損処理ができることとなる。したがって、市担当課において、債権放棄の規定を含んだ債権管理条例を制定することも検討に値する。

(3) 市営住宅管理システム保守点検業務委託及び電算機器賃貸借について

概 要

市では、平成 7 年 3 月より、市営住宅管理業務について、事務処理の迅速化、職場環境の改善と併せ市民サービスの向上を図るため「公営住宅管理システム」を導入している。当該システムが対象とする市営住宅は 23 団地、1,340 戸である。

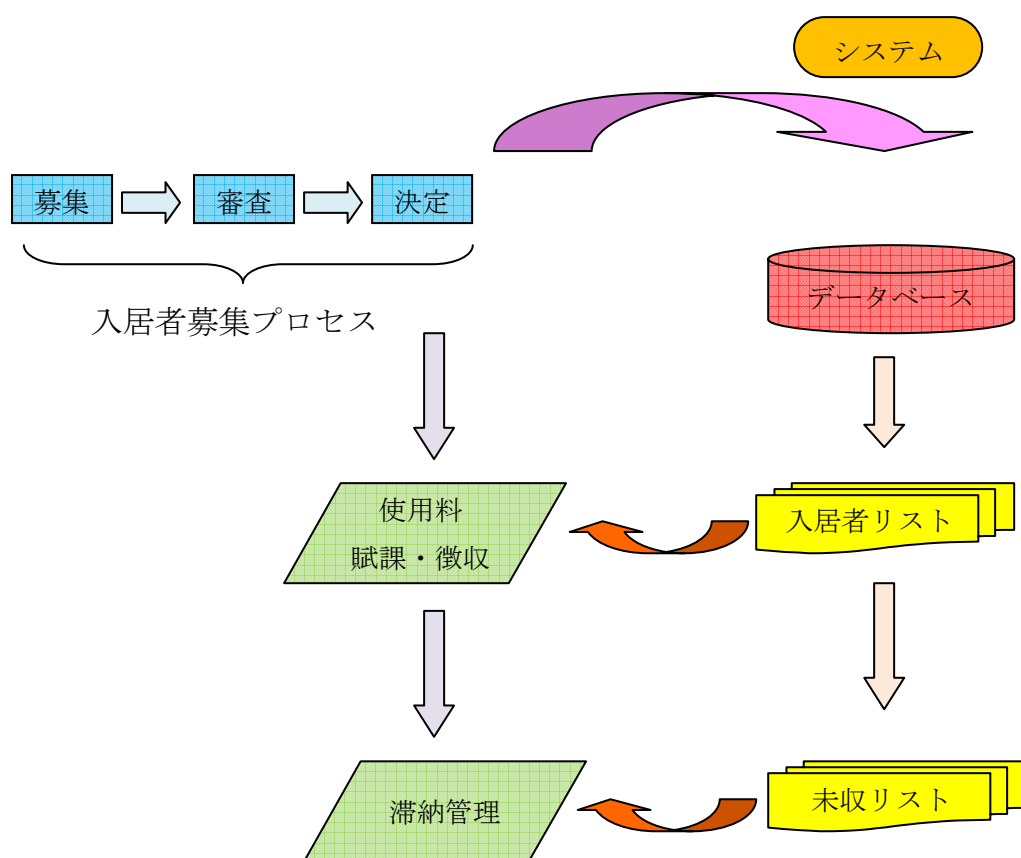
システムの適切な運用のために、そのソフトウェア（コンピュータ・プログラム）の保守点検や修理（システム保守）が必要となり、また、年度によってはセキュリティ（安全）対策等のためにシステムのカスタマイズ（改造）や賃料算定基準の変更等によるシステムの修正を講じる必要がある。

市は、これらの作業のうちシステムの保守について 1 年契約（年度）で、毎年、同一の業者へ随意契約により委託している。また、システムのカスタマイズやシステム修正については、必要が生じた年度に随意契約により業務委託を行っている。

平成 20 年度では、セキュリティ対策のためのシステムカスタマイズ契約及びシステム修正契約が締結されている。

また、システムを搭載し運用するための電算機器（サーバー、ノートパソコン、プリンター等）については原則 5 年（年度）を契約期間とするリース契約によって導入している。当該リース契約は、平成 19 年度まで随意契約で行われていたが、平成 20 年度からは競争入札により契約するように変更された。変更理由は、従来、システムをリースするにあたり、システムを搭載及び運用する電算機器もシステムと一体であるとして、システムと共に随意契約によりリースを行っていたが、使用する電算機器は、市場に流通する製品であることから、システムと電算機器を切り離し、電算機器のリースについては、その性質上、競争入札に適しないと認められないと判断されたためであるとのことである。

<システムの概要>



市営住宅の入居者の選定は、市が入居者を募集し、応募した者について入居審査を行い、入居者を決定するという手続で行われる。入居者が決定した時点で、当該入居者のデータがシステムに登録される。登録されたデータに基づき、システムにより、自動的に家賃が算出され、納付書が印刷・発行される。その上で、使用料を入居者から徴収することになり、システムが以前は手作業で行っていた煩雑な計算作業等の負担を軽減し、事務手続の簡略化に寄与している。

その後、毎月、入居者の使用料の支払状況が随時システムに反映され、自動的に滞納者に対する督促状が印刷・発行されることで、滞納管理を遺漏なく行うことができる。

手 続

当該事項に係る監査の実施に当たっては、外部監査人が必要と考えた全般的監査手続及び委託業務に関する監査手続に従った。当該事項につ

いて実施した監査手続の概要は次のとおりである。

- i. 平成 20 年度におけるシステム保守、システムカスタマイズ及びシステム修正の業務委託契約並びに電算機器のリース契約の内容について、市担当課である住宅対策課の課長及び担当主査等から説明を受け、必要な質問を行った。
- ii. 上記の業務委託に係る契約書一式を入手し、仕様書と設計書を閲覧し、業務内容の明瞭性や両者の対応関係等について、その合理性を検証した。
- iii. 当該業務委託については、契約書一式を閲覧・分析し、市担当課に対して必要と考えた質問等を行うことで、合規性に関する検証を行った。
- iv. 併せて、当該業務委託の経済性及び効率性についても検証した。

結 果

システム保守、システムカスタマイズ、システム修正及び電算機器のリースに係る契約手続については、法令、条例及び規則等に従い適正に処理されていた。しかし、システムのソフトウェアの管理、契約方法、契約内容については、以下のような問題点を指摘しなければならない。

ア．システムのソフトウェアの管理（意 見）

市では、平成 19 年度まで、市営住宅管理システムのソフトウェア（以下、「本件ソフトウェア」という。）をリース契約により使用していた。リース契約は公営住宅管理システムを開発した T 社と随意契約により締結されてきた。

リース料については、平成 18 年度まで年額 90 万円とされており、平成 19 年度には、本件ソフトウェアはリース契約の対象となっているが、リース料は発生していない。そして、平成 20 年度には本件ソフトウェアのリース契約は締結されていない。

本件ソフトウェアは、T 社の開発したパッケージプログラムの複製物であり、T 社とのリース契約により、使用が可能となっていた。しかしながら、平成 20 年度からはリース契約の対象から外れている。

この点、市担当課によれば、平成 20 年度に、セキュリティ対策等のシステムのカスタマイズを T 社に委託した際に、ソフトウェアの再リースについても同時に行われていたと認識していたとのことである。

しかしながら、システムカスタマイズ契約には、T社へ委託する作業内容が記載されているものの、カスタマイズ後のソフトウェアについての使用関係については一切記載されておらず、T社との間で、契約上、カスタマイズ後のソフトウェアが再リースされたとは認め難い。

したがって、市担当課の認識に基づけば、市は、明示的な法的根拠を欠いてカスタマイズ後のソフトウェアを使用していることになる。ただ、T社は、市がカスタマイズ後のソフトウェアを使用することを事実上認めていることから、黙示の使用貸借契約が成立しているとも考えられる。

もっとも、平成14年度に市営住宅管理システムを導入する際に、本件ソフトウェアの購入代金450万円を一括で支払うことが困難な事情があり、代金を5年間で分割して支払う方法として、リースという契約形態を採用するに至ったという背景事情が推察される。

すなわち、本件ソフトウェアのリース契約の実態は、本件ソフトウェアの購入代金の分割払いをするためのものであり、リース契約本来の物品の使用対価を支払うという性質ではなく、実質は本件ソフトウェアの売買契約である。売買契約であると解することは、購入代金を支払い終えた翌年の平成19年度に、本件ソフトウェアはリースの対象にはなっていたものの、リース料は発生していないこととも符合する。

さらに、システムカスタマイズ契約において、カスタマイズ後のソフトウェアの使用期間や使用料について、T社から特段問題にされなかったことも、T社において、本件ソフトウェアを市が購入済みであることを前提に、カスタマイズのみを行うとの意図が見て取れる。

また、プログラムの複製物である本件ソフトウェアを市が購入することで、その後、プログラムにカスタマイズを加えて、カスタマイズ後のプログラムを使用することができることから（著作権法20条2項3号、47条の2）、平成20年度のカスタマイズ及びカスタマイズ後の使用についても、法律上の根拠は明確であり、今後のプログラムのカスタマイズにも対応できる。

したがって、本件ソフトウェアについては、市が、平成14年度に購入したものと評価すべきである。

一方、本件ソフトウェアを、450万円で購入したと解するならば、本件ソフトウェアは450万円を取得価格とする備品に準じて本来扱わなければならないものである。

そうであるならば、取得価格が100万円を超える重要備品を対象とする市の重要備品の指定に関する規定に鑑み、本件ソフトウェアについても、帳簿等で明確に管理されることが望ましい。また、T社との間で本

件ソフトウェアの所有権を書面により明らかにすべきである。

なお、あくまで、平成 20 年度以降、使用貸借により、本件ソフトウェアを使用しているとするのであれば、早急に、契約書により T 社との法律上の使用根拠を明らかにすべきである。

イ．システムの保守契約の方法・内容、作業の評価について（意見）

システムの保守については、公営住宅管理システムを開発した T 社でなければできないとして、自治令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号を根拠として、同社と随意契約により委託契約を締結している。保守料は月額 3 万円（税別）であり、平成 20 年度の保守点検作業業務実績は、7 回の出動回数で作業時間は合計 23 時間である。保守点検作業は、基本情報処理資格を保有している T 社社員が行い、1 回の作業で平均 1.1 人が作業を行っている。

システムの開発業者が、システムの保守業務を行うことには合理性が認められる。一方で、当該業者との保守契約が長期間に渡る可能性が高いため、独占的な状況となり、業者が設定する価格での契約となってしまう虞がある。したがって、他社の見積りや、実際の作業内容に基づき、定期的に費用の効率性を見直す必要がある。

この点、上記保守料は、今まで一度も見直されていない。他社の見積りについても、他社が市と最終的には契約を締結できないと見越しており、見積りを取るのが困難であるとして、見積りを取っていない。

しかしながら、平成 19 年度の保守点検作業業務実績は、1 回の出動回数で作業時間は 2 時間であり、平成 21 年度の保守点検業務実績は、11 月 6 日現在で 1 回の出動回数で作業時間は 3 時間である。このように、年度毎に保守点検業務実績には大きな開きがあり、少なくとも現年度の業務実績に照らし、次年度の保守料を見直すなどの、出来る限り実体に即した料金設定を試みるべきである。

また、実際に行った作業内容については、仕様書の予定する書面による報告ではなく、動作確認のみの把握にとどまり、実際に行われた作業内容については把握できていない。したがって、事後的に作業内容の価格評価が困難となっていることに加え、仮に同じ作業を繰り返していたとしても気づくことが困難となっている。

ウ．システムカスタマイズ契約の方法・内容、作業の評価について (意 見)

平成 20 年度に、セキュリティ対策として、システムカスタマイズ契約が締結されている。契約金額は 191 万円である。しかしながら、契約書、見積書、仕様書からは如何なるセキュリティ対策が行われたかが判然とせず、作業報告書等もない。

システムカスタマイズ契約については、システムの開発業者である T 社との間で随意契約により行われている。システム開発業者との間でシステムカスタマイズ契約を随意契約により締結することは、システムへの精通度合いから合理性が認められる。しかし、一方で他社の見積りの入手が難しく、価格設定が困難であり、具体的作業内容から価格設定を行う必要性が高い。

したがって、作業人員や日数を含めた作業内容が契約に先だって明らかにされなければならないところ、仕様書や見積書からは作業項目だけが記載されており、当該各作業の単価が明らかになっていない。また、作業後の作業報告書もないことから、現場の担当者においても、どの程度のセキュリティ対策が行われたのか把握できていない。

実際に、市担当課が把握している T 社の作業は、社員 2 名が 2 時間現場で作業したことのみである。T 社内で行われた作業については、見積り段階で 191 万円の算定根拠となる作業が記載されていたものの、T 社に対し、日報及び月報によって実際に行った作業の報告を求めていることから、191 万円に見合う作業が実際に行われたと客観的に評価することが難しい。

次年度以降も随時セキュリティ対策を行う予定とのことであるが、契約に先立ち、できるだけ細かい作業単価に基づき契約金額を算出し、現場の作業内容のみならず、T 社内での作業内容についても書面により確認すべきである。

エ．システム修正契約の方法、作業の評価について (意 見)

平成 19 年 12 月 27 日の政令改正で、システムの修正が必要となったことから、システム修正契約が締結されている。契約金額は 159 万円(税別)である。

システム修正契約については、システムの開発業者である T 社との間で随意契約により行われている。システム開発業者との間でシステ

ム修正契約を随意契約により締結することは、システムへの精通度合いから合理性が認められる。しかし、一方で他社の見積りの入手が難しく、価格設定が困難であり、具体的作業内容から価格設定を行う必要性が高い。

したがって、作業人員や日数を含めた作業内容が契約に先だって明らかにされなければならないところ、見積書には作業内容と価格が記載されているが、価格の根拠となるべき作業に必要な人員や時間が記載されておらず、価格の算出根拠が乏しく、T社の見積金額通りに契約が行われている。

実際に、市が把握しているT社の作業は、社員2名が6時間現場で作業したことのみであり、T社内で行われた作業については、日報及び月報などで全く把握されていない。見積りの段階で、修正作業の期間を実質2ヶ月と見積もっていることから、わずか6時間の作業内容の把握では159万円に見合う作業が実際に行われたと客観的に評価することが難しい。

今後は、T社内での作業内容や時間も含め、作業内容を書面で具体的に把握した上で、契約金額を算出すべきである。

オ．電算機器のリース契約の内容について（意見）

電算機器については、耐用年数が短いので、リース契約で使用することに一定の合理性が認められる。

ただ、予算を立てる段階で、リース料率を5年間で1ヶ月1.95%として計算しているが、1.95%という利率は民間において貸し倒れリスクを加えた上でも高い水準の数値である。民間では貸し倒れリスクも含め、5年リースであれば、1ヶ月1.80%から1.90%で推移している。

行政を契約の相手方に置く場合に、貸し倒れリスクを想定することは合理的とはいえず、リース料率を現在より引き下げて予算立てができるのではないかと考える。

また、リース対象物件についても、システムを運用する上で必要な機能を備えていれば十分であり、殊更高性能な物件をリースする必要はない。したがって、入札予定価格を試算する際に、事前に市担当課で必要な機能を備えた物件の市場価格調査を行い予定価格を決定すべきである。本件では、従前の見積書を元に計算していると判断できるが、あくまで業者側の判断に過ぎず、そもそも当該見積書のリース対象物件が適切であった否かが検証されておらず、再考の余地がある。

例えば、最新モデルの機器ではなく、型落ちの機器を調達することも検討すべきである。

また、業者が提示したリース物品の価格についても、定価であるのか実勢価格であるのかが判然とせず、市場流通価格に応じてリース物品の価格が決定されているかも判然としない。

リース料率の改善が行われたとしても、リース物品の価格が過大であれば、市の支出が増大することになる。そもそも電算機器のリースを随意契約の対象であったソフトウェアのリースと分離し、指名競争入札の対象とした理由は、より安価なリース契約を可能にするためであった。したがって、指名競争入札の結果、市の支出が増大すれば、指名競争入札の対象にした意味が失われる。

一方で、市がリース料の設定を低く見積もることで、指名競争入札が不調になる可能性も生じる。実際、平成 20 年度には、電算機器のリース契約について、入札業者と価格が折り合わず指名競争入札が不調になるという事態が生じており、円滑な電算機器の調達が損なわれる結果となっている。電算機器を円滑に調達できなければ、結果として市営住宅管理業務にも支障が出ることになる。

したがって、場合によっては、電算機器をリース契約により調達することに必ずしも縛られず、購入による調達等も試算し、支出の抑制と調達の円滑さの両面から検討した上で、適切な電算機器の調達方法を選択すべきである。

(4) 平成 21 年度現在建替計画と改修工事のチェックについて

概 要

市営住宅の建替えや維持保全の方針については、平成 15 年 2 月に策定された『管理計画』に詳述されている。この『管理計画』でも触れられているが、住宅の建替えや維持保全の方針は、昭和 55 年及び昭和 62 年の「八王子市営住宅管理審議会」の答申に基づいて策定され、建替えが進められてきた。平成 15 年当時、更新期を過ぎた住宅の建替えを考える際に、団地の統廃合による建替えの効率化、高齢化対策及び住宅寿命の延命化などを視野に入れた総合的な市営住宅施策が求められているという認識のもと、当該『管理計画』が策定された。

計画期間は、平成 15 年から 24 年までの 10 年間とされ、基本計画と整合性を図っている。また、『管理計画』は、「八王子市住宅マスタープラン」に基づき、市営住宅のストックを有効に活用して良好な住宅の供給に努めることができるように策定されたものとされる。

現在の市営住宅は、昭和 30 年代に建設された住宅が多く、建替えを待っている状況が続いている。直近の建替えは西中野団地（75 戸、うち 15 戸が一般単身者向け住戸）であり、平成 14 年に供用されている。その後、建替計画はあるが、建替えは進んでいない。

【西中野団地】



また、当時は、市営住宅の需要見込みを推計しているが、市営住宅の今後の需要総数は、1,500 戸程度としていた。その進捗計画としては、平成 13 年度末現在 1,311 戸を起点として、平成 19 年度には 1,442 戸とし、平成 24 年度までには目標戸数である 1,500 戸を達成することが示されている。建替計画が進んでいないことから、目標管理戸数は達成できない

状況である（平成 20 年度末現在の管理戸数は、1,340 戸である。）。

建替計画以外でも、「全面的改築」、「個別改善」、「維持保全」及び「用途廃止」の計画を策定しているが、「個別改善」については部分的に対応しているものの（大和田団地の外壁改修工事の実施）、西中野団地以外の進捗については進んでいない状況である。

手 続

市営住宅の建替計画等を規定している『管理計画』を閲覧・分析し、計画の進捗状況とその原因等を質問等により把握した。また、管理計画自体の見直しの状況についても質問等を行うことで把握した。

監査対象年度における改修工事について、それらの契約書一式を閲覧分析し、必要な質問を行った。また、財産として計上すべき案件の精査や公有財産台帳上の取得価格の検証を行った。

結 果

上記の監査手続を行った結果、次のような指摘事項及び意見を述べることとする。

ア．「タイプ別計画」の見直しについて（意 見）

『管理計画』で策定した「タイプ別計画」は、すべての団地を対象として建築年数を基準に検討し、「建替え」、「全面的改築」、「個別改善」、「維持保全」及び「用途廃止」の判断を行っている。その内容は次の表に示すとおりである。

【タイプ別計画のまとめ】					
タイプ	団地名	建設年	管理戸数	計画期間	計画後期間
				H15～24	H25～
建替え	子安団地	S28年	13戸	69戸	
	中野団地	S31～33年	52戸	151戸	
	落合第二団地	S31年	8戸	20戸	
	中原団地	S31年	8戸	63戸	
	大巻団地の一部	S34～35年	5戸	5戸	35戸
	泉町団地の一部	S36～39年	123戸	123戸	27戸
	長房第一団地	S33～38年	336戸	336戸	64戸
小計			545戸	767戸	126戸
全面的改善	泉町団地(中耐)	S48年	15戸	15戸	
	大和田台団地	S49～50年	60戸	60戸	
小計			75戸	75戸	
個別改善	大和田団地	S59年	84戸	84戸	
	高倉団地	S61年	92戸	92戸	
	大谷団地	S61年	94戸	94戸	
	明神団地	H元年	30戸	30戸	
小計			300戸	300戸	
維持保全	恩方団地	H2年	16戸	16戸	
	大和田台3号棟	H6年	72戸	72戸	
	元本郷団地	H9年	154戸	154戸	
	西中野団地	建設中	75戸	75戸	
小計			317戸	317戸	
用途廃止	建替え困難	小名路団地	S32年	4戸	
		落合第一団地	S30年	13戸	
		落合第三団地	S33年	5戸	
		新地団地	S32年	3戸	
		初沢団地	S33年	6戸	
		川口団地	S39年	16戸	
	統廃合による	大巻団地の一部	S34～35年	6戸	
		檜原団地	S35～36年	50戸	
		長房第二団地	S35～36年	46戸	
小計			149戸		
合計			1,386戸	1,459戸	126戸
				1,585戸	
1. 建替え予定戸数については、最大限の建築戸数見込みであり、建替えに合わせて福祉施設、地域の公共施設等を整備する場合や団地敷地の形状、居住者の世帯構成需要の増減等により団地ごとに検討をします。					
2. 用途廃止予定団地の除却実施時間については入居者及び建物の状況により実施します。					
3. のあるものは平成25年度以降の建替えによって増えた戸数です。					

この表の中で計画に沿って実施された案件は、「維持保全」の項目に位置付けられている西中野団地（75戸）と「個別改善」のうちの一部である。たとえば、平成20年度に工事が実施された大和田台団地の外

壁改修工事（17,346,000 円）は、「個別改修」に位置付けられていた。

平成 15 年度以降、「建替え」計画は進捗していない。当時の市全体の財政上状況（地方債残高や経常収支比率等の財政指標の状況）から判断した場合、市営住宅の建替えの優先順位が他の行政需要よりも決して高くできる状況にはなかったことが推察される。一方、当時「建替え」計画の中に含めていた子安団地は、当時の管理戸数 13 戸で平成 24 年までに 69 戸に増加させる計画であった。現在の入居は 2 戸であり、立地的にも恵まれているが現在では「建替え」の範囲からは外れる可能性が高いとされている。

このような状況を総合的に判断すると、当時の管理計画における具体的な団地の位置づけが、現時点で大きく変更されていることが認識できる。市担当課としても、管理計画における具体的な団地別の位置づけを見直す時期に来ていることは認識しているが、管理計画の見直し作業に取り掛かっていない状況である。このような状況が毎年継続するようであれば、昭和 30 年代に建設された団地の計画的な立替えが不可能となり、入居者への不便が一時期に集中し、財政負担の平準化にも支障をきたすこととなる。特に、「建替え」、「全面的改善」及び「統合による用途廃止」などの年度スケジュールが具体的に示されないと、居住環境の改善のための大規模修繕を改修などのタイミングを判断することさえ不可能な状況に陥ってしまう。

市担当課としては、子安団地など市内でも利便性の高い団地について、活用の方向性が既に検討されている団地もあるが、全面的な管理計画の見直しにはまだ踏み込んでいない状況である。その見直しを行う際には、まず、八王子市における市営住宅の需要調査及び必要戸数の推計を行い、目標管理戸数のあり方を基本から見直すことが求められているものとする。

そのような目標管理戸数の見直しに基づき、たとえば、「建替え」の見直しとして、木造である団地を単純に建替えることが市全体の施策から判断して許容されるのかどうか検討を要する。また、どの団地から優先的に建替を行うのか、また、その建替の手法などをどのように想定するのかなど、より具体性を担保して検討する必要がある。

タイプ別計画の見直しに係る市担当課の計画は、市の財政状況や実施計画等の中長期計画との整合性が求められるものであるため、早急な見直しの中には、市営住宅の建替等に関連する他の部門との調整を十分な期間、確保することが重要である。

市営住宅に入居する市民の高齢化が確実に進み、地域社会としての

機能が徐々に崩壊し始めている状況を的確に把握し、設備・機能面での高齢化対応を図り、また、指定管理者も含めた地域まちづくりに寄与するイベントなどの仕組みづくりに十分意を用いるべきである。

イ．団地別改修工事等の実施状況について

平成 16 年度から平成 20 年度までの工事の種類別年度推移を示すと次の表になる。この表からわかることは、年度によって工事金額の増減が大きいこと、直近の数年間は、老朽化した木造住宅のトイレの水洗化工事が平成 18 年度を除き継続されていること、平成 20 年度に計画修繕や地上デジタル放送共同アンテナ整備工事が始まっていることなどである。

【工事請負費執行額年度推移】					(単位：円)
区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市営住宅の水洗化工事	20,669,250	15,403,500	0	11,224,500	17,520,300
市営住宅計画修繕工事	0	0	0	0	17,346,000
地上デジタル放送共同アンテナ整備	0	0	0	0	3,701,250
市営住宅維持管理費	20,394,150	19,238,520	10,446,450	1,285,620	25,785,900
住宅用火災警報器設置工事	0	0	0	11,341,512	9,622,882
工事請負費合計	41,063,400	34,642,020	10,446,450	23,851,632	73,976,332

(ア) トイレ水洗化工事の実施状況について (意 見)

建設年度の古い団地は、当時の標準としてトイレの水洗化が整備されていなかった。その水洗化工事を直近数年間で実施している。そのような工事の具体的な実施状況は次の一覧表のとおりである。

この一覧表でわかることは、平成 16 年度から平成 18 年度を除き、4 年間で 167 戸のトイレを水洗化したこと、年度ごとの工事実績から算定すると 1 戸当たりの工事は、33 万円から 40 万円の平均単価で実施されていることなどがわかる。

市担当課によると、水洗化工事は平成 21 年度まででほぼ終了しているということであるが、実際には昭和 30 年代に建設された木造住宅のうち、建替計画や統廃合計画が示されている団地が未だに水洗化されていない状況である。楢原団地での水洗化工事の実施例にも示されているとおり、入居している高齢者にとって、水洗化は歓迎すべき施設改善工事である。入居者からの感謝の署名が市担当課へ提出されていることを確認した。

【楢原団地水洗化工事】



市担当課としては、ア．で述べたように、早急にタイプ別計画の見直しを実施し、水洗化工事を行って施設改善を行うことが耐用年数の視点からも、また、入居者の健康で文化的な生活の面からも、合理性が高く、許容され得るかどうかを判断する時期が迫っているものとする（意見）。

【水洗化工事執行状況年度推移】					(単位：円)
区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市営住宅の水洗化工事	20,669,250	15,403,500	0	11,224,500	17,520,300
【平成16年度工事】					
長房第一団地その1 (30戸)	10,169,250				
最低制限価格との差異	836,850				
落札率	87.2%				
1戸当たり工事単価	338,975				
長房第一団地その2 (30戸)	10,500,000				
最低制限価格との差異	1,243,200				
落札率	90.7%				
1戸当たり工事単価	350,000				
【平成17年度工事】					
長房第二団地 (46戸)		15,403,500			
最低制限価格との差異		367,500			
落札率		82.0%			
1戸当たり工事単価		334,859			
【平成19年度工事】					
川口団地 (16戸)				6,615,000	
最低制限価格との差異				1,050,840	
落札率				95.1%	
1戸当たり工事単価				413,438	
恩方団地 (浄化槽解体等工事)				3,318,000	
落札率				100.0%	
恩方団地 (下水切替工事)				1,291,500	
落札率				100.0%	
【平成20年度工事】					
檜原団地 (45戸)					17,520,300
最低制限価格との差異					0
落札率					80.0%
1戸当たり工事単価					389,340

ちなみに上記の表のうち、平成19年度に実施した工事の落札率は他の年度のそれと比較して高めである。特に、恩方団地の浄化槽解体等工事と下水切替工事については、落札率は100%である。この2つの契約案件についての設計見積が極めて厳しい状況であったことが、入札参加者の辞退届提出でも把握できるが、結果として1社入札となり、1回目に予定価格で落札することの原因を十分に分析することが求められているものとする（意見）。

また、これらのトイレ水洗化工事については、資産価値を新たに付与するものであり、既存設備の廃棄とともに、公有財産台帳の建物台帳に記載すべきものである。公有財産台帳の整備の見直しが指摘されて久しい。全庁的な財産管理の取組みと連動することが必要であるが、市有財産の中でも、市営住宅という主要な財産を管理する部門においては、より具体的な取組み方針の早急な検討に積極

的に参加されることを期待したい（意見）。

全庁的にも「行財政改革推進プログラム」の中で、「資産管理情報の整備」という取組みがなされている。

その取組み内容としては、「現在の財産台帳に周辺環境も把握することができる情報を加え、活用の視点で資産価値が明らかになる情報を整備」することである。その達成目標として、「公有財産台帳及び公会計制度の財務書類 4 表の情報をもとに、用途地区等の土地の属性情報を加え、資産管理・活用に資する体系的な情報の整理」をすることが規定されている。

このような取組みを行うためにも、建物等の財産情報をより精緻に把握する具体的で戦略的な方針を全庁的に実施されることが、住宅対策課など実際の財産管理責任者にとっても重要なことである。たとえば、現在の市営住宅の建物の取得価格に含まれる建物附属設備や大規模修繕など、従来の財産管理では看過されてきた財産を正確に把握することにより、地方自治法が求める財産管理の 2 つの構成要素としての、台帳管理と現場での用益管理を充実させることが可能となる。住宅対策課としても積極的な取組みをされるよう要望する。

（イ）地上デジタル放送共同アンテナ設備整備工事の実施状況について （意 見）

前述の工事年度推移表のうち、平成 20 年度に実施した地上デジタル放送共同アンテナ設備整備工事は、高倉団地と大和田台団地の改修工事として実施された。

【大和田台団地第 1 号棟】



【大和田台団地共同アンテナ改修】



その改修工事の内訳は、次の通りである。

<u>工 事 名</u>	<u>金 額</u>
高倉団地共同視聴設備改修工事	1,296,750 円
高倉団地共同アンテナ改修工事	1,113,000 円
大和田台団地共同アンテナ改修工事	<u>1,291,500 円</u>
合 計	<u>3,701,250 円</u>

このような工事により取得された地上デジタル放送共同アンテナ設備については、工作物かまたは物品（重要備品）として管理する必要があるものと考えられる。少なくとも建物の一部とみなす現在の取扱いについては、見直しの必要性を感じる。市担当課としても工作物または備品としての管理を検討し、公有財産台帳のうち工作物台帳、または備品台帳への記載を行うよう検討されたい。

第4 利害関係

包括外部監査の対象としての特定の事件につき、私には地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上