

平成 2 1 年 度

行政 監 査 結 果 報 告 書

ひたちなか市監査委員

ひ 監 発 第 4 号

平成 22 年 4 月 21 日

ひたちなか市長

本 間 源 基 殿

ひたちなか市議会議長

後 藤 正 美 殿

ひたちなか市監査委員 澤 畠 雄 也

ひたちなか市監査委員 高 崎 修 一

平成 21 年度行政監査結果報告書の提出について

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき、平成 21 年度の行政監査を執行したので、その結果報告書を同条第 9 項の規定により次のとおり提出します。

1 . 監査のテーマ

「市営住宅」

2 . 現状

市は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する市民に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため住宅の供給を進めてきた。

市営住宅は、現在 1 , 9 5 2 戸あるが昭和 4 0 年代～ 5 0 年代に建てられたものが多く、老朽化が進んでいる。また、入居待機者の解消や入居後における所得の把握、さらには家賃等の滞納や高額所得者の住宅明渡し等の課題もあり、公平性の観点から的確な対応が求められている。

3 . 監査の目的

市営住宅は、常に良好の状態を管理し、入居者の利便性を考慮し、法令の定めるところに従って適正かつ効率的な管理をされているかどうかを主眼に監査を行う。

4 . 監査の対象

(1) 監査の対象部課

建設部 住宅課

(2) 監査の対象

平成 2 1 年 4 月 1 日から平成 2 1 年 1 2 月 3 1 日まで

5 . 監査の期間

平成 2 2 年 2 月 1 2 日 (金)

6 . 監査を執行した監査委員

澤 畠 雄 也

高 崎 修 一

7 . 監査の方法

市営住宅に関する調書、帳票類 (入居申込書綴等) の提出を求め、書類審査及び内容聴取を行った。

8 . 監査の着眼点

- (1) 入居者募集について
- (2) 入居者決定について
- (3) 入居者の収入認定について
- (4) 収入超過者に対する措置状況
- (5) 高額所得者に対する措置状況
- (6) 住宅使用料等の決定及び減免について
- (7) 住宅使用料等の収納について
- (8) 修繕等住宅管理状況について
- (9) 財産台帳の整備について
- (10) 防犯対策について

9 . 監査の結果

市営住宅の手続き及び管理については、おおむね適正に執行されていると認めた。

個別の監査結果及び検討，改善等についての意見は次に述べるとおりである。

(1) 入居者募集について

入居者公募は，市営住宅設置及び管理条例（以下「条例」という。）に基づき住宅課窓口で住宅空家戸数，待機者数等の住宅情報を掲示し，入居申込案内書の配布を行っている。また，市のホームページに市営住宅の所在地，間取り，月額家賃，管理戸数，待機者数等の最新情報及び「市営住宅のご案内」を掲載している。

また，入居者の選考は，条例で新設市営住宅において入居の申込みをした者の数が入居させるべき戸数を超える場合においては抽選により，既設市営住宅においては，特別な事情の場合を除き申込順としている。

既設市営住宅は，空き家の有無にかかわらず常時申込みの受付をしているため，待機者数が10人を超えている住宅が複数見受けられ，待機期間が長期化し，年度を超えるケースも見られるので，待機者の解消について検討されたい。

市営住宅の概要

平成21年12月末日現在

| 住宅名称 | 建設年度 | 構造 | 戸数 | 入居戸数 | 待機者数 | 家賃 (円/月) | 汚水処理施設 使用料 (円/月) | 駐車場使用 料 (円/月) | 備考 | |
|-----------|--------|--------|-------|-------|------|---------------|------------------------|---------------------|---------|---|
| 市毛第1アパート | S58～59 | 中耐3階 | 54 | 54 | 5 | 18,800～28,000 | 2,950 | - | | |
| 市毛第2アパート | S60 | 中耐3階 | 30 | 30 | 5 | 19,400～28,900 | 2,950 | 1,470 | | |
| 薬師台アパート | S34～51 | 準耐2階 | 102 | 76 | - | 8,700～23,500 | - | - | 募集していない | |
| | S39～49 | 準耐2階 | 47 | 44 | - | 10,700～17,600 | - | 1,530 | | |
| | S39～40 | 中耐3階 | 36 | 36 | - | 9,200～13,700 | - | 1,530 | | |
| | S38～48 | 中耐4階 | 48 | 43 | - | 18,800～16,200 | - | 1,530 | | |
| | S49～51 | 中耐4階 | 72 | 68 | - | 11,900～18,700 | - | 1,530 | | |
| 弥生アパート | S40～45 | 準耐2階 | 144 | 121 | - | 9,700～13,200 | 2,950 | 1,470 | 募集していない | |
| | S43～47 | 中耐4階 | 96 | 87 | 2 | 9,800～15,800 | 2,950 | 1,470 | | |
| | S45～47 | 準耐2階 | 70 | 65 | - | 10,200～14,900 | 2,950 | 1,470 | 募集していない | |
| 鹿島台アパート | S42～48 | 準耐平屋 | 124 | 124 | - | 4,100～9,200 | - | - | 募集していない | |
| 東中根アパート | S52 | 中耐3階 | 30 | 28 | - | 15,800～23,600 | - | 1,470 | | |
| | S53 | 中耐3階 | 18 | 18 | - | 16,300～24,300 | - | 1,470 | | |
| 大成アパート | S54 | 中耐3階 | 24 | 24 | 4 | 17,400～25,900 | - | - | | |
| 向野アパート | S55 | 中耐3階 | 12 | 12 | 2 | 18,300～27,300 | 2,950 | 1,470 | | |
| | | 中耐4階 | 48 | 48 | | 17,300～25,700 | 2,950 | 1,470 | | |
| 東大島アパート | S61 | 中耐3階 | 42 | 42 | 10 | 19,700～27,200 | - | 1,470 | | |
| 松戸アパート | S62 | 中耐3階 | 24 | 24 | 10 | 20,900～31,200 | - | 1,470 | | |
| | | 中耐4階 | 32 | 32 | | 20,000～29,800 | | | | |
| 高場第1アパート | H5～9 | 中耐4階 | 72 | 72 | 18 | 24,400～49,400 | - | 1,470 | | |
| 高場第2アパート | S63 | 中耐3階 | 12 | 12 | 9 | 21,100～31,500 | - | 1,470 | | |
| | | 中耐3階 | 42 | 41 | | 20,300～30,200 | | | | |
| 深谷津第1アパート | H1 | 中耐4階 | 48 | 48 | 6 | 20,600～30,600 | - | 1,470 | | |
| 深谷津第2アパート | H4～7 | 中耐3階 | 36 | 36 | 8 | 23,700～37,700 | - | 1,470 | | |
| | | 中耐4階 | 8 | 8 | | 24,600～36,700 | | | | |
| 西大島アパート | H2 | 中耐4階 | 32 | 31 | 13 | 20,900～32,500 | - | 1,470 | | |
| 東塚原住宅 | S59 | 中耐3階 | 12 | 11 | 4 | 10,000～14,600 | - | 1,360 | | |
| | S46～47 | 中耐4階 | 52 | 49 | | 19,300～28,700 | | 1,360 | | |
| 第1田宮原住宅 | S48～57 | 中耐4階 | 256 | 246 | 5 | 10,800～36,800 | - | 1,360 | | |
| 第2田宮原住宅 | H6～7 | 中耐3階 | 24 | 24 | 3 | 22,100～33,000 | - | 1,530 | | |
| 八幡ノ上住宅 | S29 | 準耐2階 | 8 | 7 | - | 17,600～27,200 | - | 1,360 | 募集していない | |
| 第1ひばりが丘住宅 | H17 | 中耐3階 | 60 | 60 | 11 | 19,500～40,100 | - | 1,530 | | |
| 第2ひばりが丘住宅 | S44～45 | 準耐2階 | 62 | 62 | 5 | 18,900～12,600 | - | - | | |
| 遠原台住宅 | S39～40 | 準耐平屋 | 37 | 32 | - | 2,500～4,500 | - | - | 募集していない | |
| 平磯住宅 | S63～H5 | 中耐4階 | 72 | 72 | 4 | 18,900～21,800 | 2,540 | 1,360 | | |
| 磯合住宅 | S39～35 | 木造平屋 | 11 | 3 | - | 1,300～2,500 | - | - | 募集していない | |
| | | S36 | 木造平屋 | 3 | 1 | - | 700～1,300 | - | | - |
| | | S36～43 | 木造平屋 | 18 | 8 | - | 1,900～5,700 | - | | - |
| | | S43 | 準耐平屋 | 8 | 3 | - | 3,700～5,600 | - | | - |
| | | S43 | 準耐平屋 | 26 | 23 | - | 3,700～6,500 | - | | - |
| 合計 | | | 1,952 | 1,825 | 124 | | | | | |

市営住宅の平成21年12月末日現在における総戸数は1,952戸であり、入居戸数は1,825戸となっている。総戸数から入居戸数を差し引いた127戸は、市営住宅耐震診断結果により用途廃止することとした住宅(現在募集していない)や入居準備中によるものである。なお、待機者数は124人となっている。

(2) 入居者決定について

入居申込から決定に至るまでの事務処理は、適切に行われている。

また、空き家となった場合は、新たな入居者への住宅提供に向け、修繕等を行っているが、入居できるまでには、おおよそ2,3週間の期間を要していることから、住宅困窮者である入居申込者に早期に提供できるよう努められたい。

平成18年度～平成21年度の申込者、入居及び待機者数の状況は次表のとおりである。

平成21年度は12月末日現在

| 区分 | | 年度 | | | |
|------|------|--------|--------|--------|--------|
| | | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 |
| 申込者数 | 現年度分 | 121 | 105 | 91 | 55 |
| | 過年度分 | 157 | 126 | 101 | 122 |
| | 計 | 278 | 231 | 192 | 177 |
| 入居数 | | 97 | 97 | 51 | 53 |
| 待機者数 | | 181 | 134 | 141 | 124 |

平成20年度から入居数が減少した主な要因は、住宅耐震診断結果により、用途廃止することとした住宅の入居者の住替え事業を進めていることから、住替え以外の入居数が少なくなっていることによるものである。

(3) 入居者の収入認定について

市営住宅入居後の収入認定は，入居者の申請に基づき毎年10月1日をもって認定し，入居者に収入額認定通知書を送付している。家賃への適用は翌年4月1日としている。

未申告者に対しては，収入状況の報告を文書や電話で請求を行っているが，回答が得られない場合，未申告者の事情を把握し，適切な措置を講じられるよう検討されたい。

(4) 収入超過者に対する措置状況

入居者が引き続き3年以上入居している場合において，条例第16条第2項の規定により収入金額が基準を超えたときは，収入超過者と認定し，入居者に対し収入超過者認定通知及び退去の要請を文書により通知している。

認定された者に対する住宅使用料（家賃）は，認定の効力が生じる日から明け渡しの日まで公営住宅法施行令第8条第2項に定める方法により算出した割増となった家賃で通知が行われ，適正に処理されている。

今後においても，公平性の見地から適正な対応に努められたい。

(5) 高額所得者に対する措置状況

高額所得者に対する認定は，条例第28条第2項の規定により，継続して5年以上入居している場合において，最近2年間引き続き入居者の収入金額が基準を超えたとき高額所得者として認定する。

認定された入居者に対しては面談等を行い，期限を定めて住宅明け渡しを確約書で取り交わし，住宅の明け渡しを要請している。しかし，期限が到来しているにもかかわらず住宅の明け渡しがなされていない状況が見受けられる。

入居待機者がいる現状から，市営住宅の趣旨及び目的を遵守し，他の住居への転居を促す等，より一層厳正な対応に努められたい。

平成 18 年度～平成 21 年度の高額所得者の状況は次表のとおりである。

平成 21 年度は 12 月末日現在

| 年 度 | 平成 18 年度 | 平成 19 年度 | 平成 20 年度 | 平成 21 年度 |
|------|----------|----------|----------|----------|
| 戸 数 | 9 | 5 | 6 | 13 |
| 退去数 | 4 | 2 | 1 | 2 |
| 退去率% | 44.4 | 40.0 | 16.7 | 15.4 |

平成 21 年度(12 月末日)において、高額所得者に該当した戸数は 13 戸であり、退去したのが 2 戸となっている。平成 20 年度から見ると戸数では 7 戸、退去数では 1 戸増加となっている。

(6) 住宅使用料等の決定及び減免について

住宅使用料、汚水処理施設使用料及び駐車場使用料(以下「住宅使用料等」という。)の決定は、適正に措置されている。

これらに対する減免の決定についても、関係する課との連携が図られ適正に措置がされている。しかし、減免手続きにおいては、申請書等に記入漏れが見受けられるので適正に指導されたい。

平成 18 年度～平成 21 年度の住宅使用料等減免の状況は次表のとおりである。

平成 21 年度は 12 月末日現在

| 年 度 | 平成 18 年度 | 平成 19 年度 | 平成 20 年度 | 平成 21 年度 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 戸 数 | 23 | 27 | 34 | 73 |

(7) 住宅使用料等の収納について

住宅使用料等は、条例第 18 条第 2 項の規定により毎月 25 日までに納付しなければならないこととなっているが、毎年滞納が発生している。

滞納に対する取組みとして、休日滞納整理を 7 月に、休日納付相談窓口開設及び電話催告を 6 月と 11 月に実施し、滞納の抑制に努めている。

今後においても、納付相談窓口等を実施され、入居者の事情を把握し実情に応じた的確な収納対策を図り、滞納解消になお一層努力されたい。

平成18年度～平成21年度の住宅使用料等の収納状況は次表のとおりである。

住宅使用料

平成21年度は12月末日現在 (単位：円，%)

| 年度 | 年度区分 | 調定額 (A) | 収入済額 (B) | 不納欠損額 (C) | 収入未済額 (D) | 収入率 (B) / (A) |
|----------------|------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------------|
| 平成 18 年度 | 現年度分 | 415,747,650 | 376,025,780 | - | 39,721,870 | 90.4 |
| | 過年度分 | 157,231,180 | 13,782,220 | 7,000,340 | 136,448,620 | 8.8 |
| | 計 | 572,978,830 | 389,808,000 | 7,000,340 | 176,170,490 | 68.0 |
| 平成 19 年度 | 現年度分 | 405,848,490 | 362,372,760 | - | 43,475,730 | 89.3 |
| | 過年度分 | 176,051,790 | 15,271,230 | 4,409,320 | 156,371,240 | 8.7 |
| | 計 | 581,900,280 | 377,643,990 | 4,409,320 | 199,846,970 | 64.9 |
| 平成 20 年度 | 現年度分 | 392,609,530 | 362,904,130 | - | 29,705,400 | 92.4 |
| | 過年度分 | 199,404,290 | 15,778,340 | - | 183,625,950 | 7.9 |
| | 計 | 592,013,820 | 378,682,470 | - | 213,331,350 | 64.0 |
| 平成 21 年度 | 現年度分 | 381,972,210 | 254,905,470 | - | 127,066,740 | 66.7 |
| | 過年度分 | 213,331,350 | 11,301,370 | - | 202,029,980 | 5.3 |
| | 計 | 595,303,560 | 266,206,840 | - | 329,096,720 | 44.7 |

(注) 表中平成19年度、平成20年度の過年度分の調定額は収入認定更正のため前年度の収入未済額より低くなっている。

平成20年度の収入済額は、現年度分362,904千円、過年度分15,778千円で、収入率は現年度分92.4%、過年度分7.9%となっている。18年度から3カ年の収入率の平均は現年度分90.7%、過年度分8.4%となっている。

また、平成20年度の収入未済額は、現年度分29,705千円、過年度分183,625千円である。

汚水処理施設使用料

平成21年度は12月末日在 (単位:円,%)

| 年度 | 年度区分 | 調定額 (A) | 収入済額 (B) | 不納欠損額 (C) | 収入未済額 (D) | 収入率 (B) / (A) |
|----------------|------|------------|-------------|--------------|--------------|------------------|
| 平成 18 年度 | 現年度分 | 24,884,460 | 22,031,160 | - | 2,853,300 | 88.5 |
| | 過年度分 | 11,103,620 | 964,430 | 540,690 | 9,598,500 | 8.7 |
| | 計 | 35,988,080 | 22,995,590 | 540,690 | 12,451,800 | 63.9 |
| 平成 19 年度 | 現年度分 | 21,614,830 | 18,986,160 | - | 2,628,670 | 87.8 |
| | 過年度分 | 12,441,640 | 1,066,720 | 669,960 | 10,704,960 | 8.6 |
| | 計 | 34,056,470 | 20,052,880 | 669,960 | 13,333,630 | 58.9 |
| 平成 20 年度 | 現年度分 | 17,068,210 | 15,197,970 | - | 1,870,240 | 89.0 |
| | 過年度分 | 13,333,630 | 846,150 | - | 12,487,480 | 6.3 |
| | 計 | 30,401,840 | 16,044,120 | - | 14,357,720 | 52.8 |
| 平成 21 年度 | 現年度分 | 16,559,410 | 10,852,380 | - | 5,707,030 | 65.5 |
| | 過年度分 | 14,357,720 | 663,490 | - | 13,694,230 | 4.6 |
| | 計 | 30,917,130 | 11,515,870 | - | 19,401,260 | 37.2 |

(注) 表中平成19年度の過年度分の調定額は、年度途中退去による調定更正のため前年度の収入未済額より低くなっている。

平成20年度の収入済額は、現年度分15,197千円、過年度分846千円で、収入率は現年度分89.0%、過年度分6.3%となっている。18年度から3カ年の収入率の平均は現年度分88.4%、過年度分7.8%となっている。

また、平成20年度の収入未済額は、現年度分1,870千円、過年度分12,487千円である。

駐車場使用料

平成21年度は12月末日在 (単位：円，%)

| 年度 | 年度区分 | 調定額 (A) | 収入済額 (B) | 不納欠損額 (C) | 収入未済額 (D) | 収入率 (B) / (A) |
|----------------|------|------------|-------------|--------------|--------------|------------------|
| 平成 18 年度 | 現年度分 | 20,954,850 | 18,863,990 | - | 2,090,860 | 90.0 |
| | 過年度分 | 7,443,030 | 766,740 | 179,330 | 6,496,960 | 10.3 |
| | 計 | 28,397,880 | 19,630,730 | 179,330 | 8,587,820 | 69.1 |
| 平成 19 年度 | 現年度分 | 20,585,810 | 18,375,410 | - | 2,210,400 | 89.3 |
| | 過年度分 | 8,573,200 | 764,090 | 306,050 | 7,503,060 | 8.9 |
| | 計 | 29,159,010 | 19,139,500 | 306,050 | 9,713,460 | 65.6 |
| 平成 20 年度 | 現年度分 | 19,993,950 | 18,300,440 | - | 1,693,510 | 91.5 |
| | 過年度分 | 9,713,460 | 771,230 | - | 8,942,230 | 7.9 |
| | 計 | 29,707,410 | 19,071,670 | - | 10,635,740 | 64.2 |
| 平成 21 年度 | 現年度分 | 20,108,860 | 12,943,440 | - | 7,165,420 | 64.4 |
| | 過年度分 | 10,635,740 | 547,030 | - | 10,088,710 | 5.1 |
| | 計 | 30,744,600 | 13,490,470 | - | 17,254,130 | 43.9 |

(注) 表中平成19年度の過年度分の調定額は、年度途中退去による調定更正のため前年度の収入未済額より低くなっている。

平成20年度の収入済額は、現年度分18,300千円、過年度分771千円で、収入率は現年度分91.5%、過年度分7.9%となっている。18年度から3カ年の収入率の平均は現年度分90.3%、過年度分8.9%となっている。

また、平成20年度の収入未済額は、現年度分1,693千円、過年度分8,942千円である。

(8) 修繕等住宅管理状況について

住宅の修繕

条例第20条で定めている入居者の負担(畳の表替え, ふすま・障子の張替え, 破損ガラス, 水道の水栓用こま, 外灯等)を除き, 市が実施した主な修繕は, 水道漏水, 雨漏り, 老朽化による建物の不具合等である。

平成18年度～平成21年度(平成21年度は12月末日現在)の修繕の状況は次表のとおりである。

平成21年度は12月末日現在

| 年 度 | 修繕件数 | 金 額 (円) | 修 繕 (多い順) | | |
|--------|------|------------|-----------|------------------|------------------|
| | | | | | |
| 平成18年度 | 582 | 38,954,782 | 雨漏り | 水道漏水 | 老朽化による 建物の不具合 |
| 平成19年度 | 569 | 37,795,978 | 水道漏水 | 雨漏り | 老朽化による 建物の不具合 |
| 平成20年度 | 510 | 40,460,082 | 水道漏水 | 老朽化による 建物の不具合 | 雨漏り |
| 平成21年度 | 512 | 24,308,197 | 水道漏水 | 老朽化による 建物の不具合 | 排水漏水・ 詰まり |

バリアフリーの状況

既の実施済みの市営住宅を除き, 地域住宅整備計画に基づき地域住宅交付金を活用し, 平成17年度より市営住宅内のスロープ設置及び共有階段に手摺を設置するバリアフリー工事を実施し, 平成21年度で完了した。

市営住宅地内の駐車状況

市営住宅の共同施設として設置された駐車場の使用は, 1戸につき1駐車区画とし, 「住宅入居申込みのご案内」に注意事項を述べて周知しているが, 駐車場区域外に駐車している車が見られ苦情が寄せられている。関係機関等と連携を取り不法駐車 of 解消に努められたい。

(9) 財産台帳の整備について

財産台帳の整備は、財務規則第 2 5 6 条で財産の分類に従い台帳を備えて記録し、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならないとされ、部課長は、その管理に関する財産について財産台帳の副本を備えなければならないと規定されている。しかし、財産にかかる調書はあるものの台帳の副本は整備されていない。規則に基づき整備されたい。

(10) 防犯対策について

防犯対策は、入居者が安全かつ安心して生活を営むために必要不可欠なもので対策の一環として、防犯灯を市営住宅敷地内に設置している。

入居者が安心して生活を営むことができるよう、引続き防犯対策に取り組まれない。