

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項及び京都市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件

平成15年度のテーマとして「京都市の住宅施策の財務に関する事務」を特定の事件として選定した。

○ 事件を選定した理由

「すまい」は、「衣」、「食」とともに、市民生活の重要な構成要素のひとつである。

京都市の住宅事情は、平成10年10月に実施された「住宅・土地統計調査」（総務省統計局実施）によれば、平成10年度において世帯総数586,480世帯に対し、住宅総数は682,840戸で、1世帯あたり1.16戸となっている。

このことは、住宅は量的には一定充足していることを示しており、住宅施策は、これまでの量的供給を中心とした施策から、ストック重視・質的向上の施策への転換期にあることは明らかである。京都市では、平成8年に策定した住宅マスタープランを見直し、平成13年12月に、今後10年間の住宅施策の基本的な指針として「京都市住宅マスタープラン」を新たに策定されたところである。

しかし、京都市の財政は、平成12年に財政非常事態宣言が出されているように大変厳しい状況にあり、大幅に落ち込んだ市税収入等が今後直ちに回復することは考えにくい状況にある。

このような現状において、京都市及び出資法人がそれぞれの役割をもって住宅の供給、維持管理を行っている状況について、経済性、有効性、効率性の観点から監査を行うことは意義あることと判断し、今年度の事件として選定した。

○ 外部監査の対象

都市計画局、財団法人京都市住宅サービス公社及び京都市住宅供給公社

3 外部監査の対象期間

監査対象期間 平成13年4月1日から平成14年3月31日まで
平成14年4月1日から平成15年3月31日まで

ただし、監査期間の事務に関連する事項及び比較検討する場合は、平成10年度以降の5年間分とした。

4 外部監査の視点

京都市、財団法人京都市住宅サービス公社及び京都市住宅供給公社は、一体となって京都市の住宅施策を実施している。

財団法人京都市住宅サービス公社は、公募、入退去、家賃等収納業務を受託して行っており、まさに京都市の住宅施策の第一線を担っているとみることができるので、その業務内容等について監査することにした。

一方、京都市住宅供給公社は、住宅や宅地の分譲、高齢者対応の設備を備えた賃貸住宅や留学生用賃貸住宅等の運営管理業務を実施し、京都市からは、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の建設、募集、管理業務を受託しており、「京都市住宅マスタープラン」に基づく京都市の住宅施策の一翼を担っている。

また、住宅供給公社について、監査中の平成 15 年 6 月に北海道住宅供給公社が全国の住宅供給公社で初めて特定調停の申し立てを行うに至るなど、各地方住宅供給公社の経営状況が大変厳しくなっている現状が報道等で明らかにされてきた。地方住宅供給公社が経営難に陥れば、その責任は公社のみならず設立者である地方公共団体にも及び、その財政を圧迫することも十分予想される。

したがって、京都市住宅供給公社の経営状態についても監査する必要があると考えた。主な視点は次のとおりである。

(1) 財務状況について

京都市の予算のうち住宅施策に関する予算等を検討したうえで、財団法人京都市住宅サービス公社、京都市住宅供給公社の貸借対照表、損益計算書を中心に精査して、財務内容の変化を明らかにするとともに、財務の健全性についても検討する。

(2) 契約について

契約事務について手続きが適正か、また効率性が確保され、競争原理が働いているかどうかを検証する。

(3) 市営住宅の維持・管理について

ア 入退去、修繕、家賃の収納事務に関し、その効率性、経済性について検討し、適正に手続きが行われているかを検証する。

イ 家賃の滞納状況を把握し、その対策が適切かつ有効に講じられているか、また不納欠損処分が適切かどうかを検証する。

ウ 京都市（賃貸人）と入居者（賃借人）との修繕費の負担区分が適切に行われているかどうかを検証する。

(4) 市営住宅駐車場について

公営住宅法及び同法施行規則が改正され、公営住宅の共同施設として加

えられたことにより、平成13年10月1日に京都市市営住宅条例が改正された。これにより駐車場が公営住宅の有料付属施設とされたことから、適正な使用承認が行われているか、その維持管理が経済的かつ効率的に行われているか検討する。

(5) 特定優良賃貸住宅供給事業等について

空き家による損失負担、高齢者向け優良賃貸住宅事業の有効性等について検討する。

(6) 京都市住宅供給公社の経理について

京都市住宅供給公社の経理処理が、社団法人全国住宅供給公社等連合会の定めた「地方住宅供給公社会計基準」に準拠しているかどうかを検討する。

(7) 京都市住宅供給公社の財産管理について

住宅施策に関する事業には、土地・建物の不動産、貸付金及び借入金が必要に伴ってくる要素であり、これらについて適正な財産評価とその管理が要請される。京都市住宅供給公社においては、特に事業用財産が多額であるので、その評価と管理が適正に行われているかについて検討する。

5 外部監査の方法

(1) 予備手続き

監査契約の作成に当たり、次の資料を収集し検討した。

- ・ 京都市基本計画（平成13年1月）
- ・ 「京都市新世紀市政改革大綱」
- ・ 「京都市外郭団体再整備計画」
- ・ 平成13・14年度京都市予算の概要
- ・ 平成14年2月市会定例会議議案説明書
- ・ 「京都市住宅マスタープラン」（平成13年12月策定）
- ・ 「京都市公営住宅ストック総合活用計画」（平成12年策定）
- ・ 京都市住宅審議会答申（平成13年5月）
- ・ 平成14年度事務事業概要（京都市都市計画局）
- ・ 京都市の主な出資法人の概要（京都市総務局総務部行政改革課）
- ・ 公営住宅管理必携平成14年度版（社団法人日本住宅協会）
- ・ 総務庁統計局「住宅・土地統計調査」（平成10年10月実施）

(2) 監査手続

予備手続きにおいて収集した資料をもとに視点を定め、監査対象部局及び団体からの事前説明を求めた。次に「京都市文書保存分類」から抽出した文書の提出を求め、試査の方法をとりながら、精査、突合、分析、質問、確認、照合など実態に応じた監査手続の方法により実施した。

ア 実地監査

住宅施策の事務を執行している都市計画局、財団法人京都市住宅サービス公社及び京都市住宅供給公社を実地に調査した。

イ 現地調査

京都市住宅供給公社の事業の実態を見るため、事業用地の「今熊野本多山」、分譲中団地の「季美が丘 桂坂」、「和（なごみ）のまち 御室」及び特定優良賃貸住宅「コンフォート出水」を選定し、現地調査を実施した。

6 外部監査の実施期間

平成 15 年 6 月 5 日から平成 16 年 3 月 5 日まで

- (1) 平成 15 年 7 月 28 日まで監査予備手続及び監査対象団体からの事前説明
- (2) 平成 15 年 7 月 9 日から平成 15 年 7 月 17 日まで都市計画局実地調査
- (3) 平成 15 年 7 月 29 日から平成 15 年 8 月 13 日まで財団法人京都市住宅サービス公社実地調査
- (4) 平成 15 年 8 月 18 日から平成 15 年 8 月 28 日まで京都市住宅供給公社実地調査
- (5) 平成 15 年 9 月 10 日、本多山事業用地、季美が丘 桂坂、和のまち 御室、コンフォート出水を現地調査
- (6) 平成 15 年 9 月から平成 16 年 2 月まで報告書内容の検討等

7 包括外部監査人の氏名及び同補助者の資格と氏名

京都市包括外部監査人 税理士 今西 衛

同補助者 8 名（資格別五十音順）

税 理 士	海沼芳晴、辰巳修偉、中野修、中村清之、南部啓子
弁 護 士	河田佳代子
一級建築士	木村俊夫
実務精通者	椋田武史

8 利害関係

包括外部監査の対象として事件（事案）について、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。