

IV 市営住宅の管理

1 入退去手続について

(1) 公営住宅の入居手続

公営住宅の入居者の募集は、公募によることが原則であり、京都市は、公営住宅の公募事業、公営住宅にかかる入退去事業に関する事務を住宅サービス公社に委託している。

入居の公募は、毎年4月、6月、9月、12月の4回行われている。
その事務が適正に行われているかを調査した。

ア 公募にかかる広報

市営住宅入居者公募案内のパンフレットが、市役所、各区役所・支所、住宅サービス公社、京都市すまい体験館等に置かれており、また市民しんぶん等の広報に公募案内が随時掲載されている。

イ 公募戸数、応募者数、入居戸数

平成14年度の公募戸数、応募者数、入居戸数は下表のとおりである

募集時期	公募戸数	抽選対象者数	抽選倍率	入居戸数	無資格者数
14年4月	159	1858	11.6	158	145
14年6月	150	2815	18.7	153	183
14年9月	141	2304	16.3	126	149
14年12月	170	2916	17.1	176	155

平成14年4月の公営住宅入居者公募の状況の1例を具体的に見てみると、下表のような状況である。

	公募戸数	抽選倍率	辞退者数	入居戸数
新築住宅（一般住宅・3DK）1団地	81	14.7	6	77
新築住宅（多家族向住宅）1団地	8	1.3	0	8
空家住宅（一般住宅2K・2DK）7団地	15	4.6	9	16
空家住宅（一般住宅3K・3DK）14団地	53	11.0	28	57
空家住宅（多家族向住宅）2団地	2	0	0	0

(注) 前回公募の余剰住戸を入居戸数に含むために、公募戸数よりも入居戸数の方が
多い場合がある。

辞退者がでていますが、住宅サービス公社によると、申込・抽選時点では、応募者が申し込んだ団地内のどの部屋に入居できるのかはわかっていないことが主な原因である。

したがって、部屋によっては入居しないということであり、必ずしも公営住宅に入居しなければならないという切羽詰った状況にはない場合もあることがうかがえる。

ウ 入居資格の確認

入居応募者については、住宅サービス公社が入居資格を審査している。

「市営住宅入居者募集実施要綱」に基づき定められた「市営住宅入居者募集第1次審査及び第2次審査事務取扱要領」では、欠格事由を規定しているが、該当する欠格事由の大部分は「住宅に困窮している理由がない」、「不自然な世帯分離による申し込み」というものであった。

入居手続き事務は、適正に行われ、応募書類にも必要な書類は添付されていた。

(2) 入居承継手続

京都市市営住宅条例第24条では入居の承継について次のように定めている。

「市営住宅の入居者が死亡し、又は当該市営住宅から退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、市長の承認を受けて、引き続き、当該市営住宅に居住することができる。」

入居承継を希望するものは入居承継申込書に次の事項を記載して市長に提出しなければならない。(市営住宅条例施行規則第15条第2項)

- (1) 申込者の氏名(記名押印又は署名)及び住所
- (2) 死亡し、又は退去した入居者と申込者との続柄又は関係
- (3) 死亡又は退去の日
- (4) 退去の事由
- (5) その他市長が必要と定める事項

そこで「京都市公営住宅等入居承継事務取扱要綱」に定められた手続きにより入居承継事務が行われているかを検証するため、入居承継申込書及びその添付書類を調査した。

任意の団地を選定し、当該団地の入居承継理由をまとめると次表のとおりである。

14年度選定した団地の入居承継の理由別明細 (単位：件)

団地名	入居戸数	死亡による承継	転出による承継	承継数合計
八条	276	4	2	6
深草	102	0	1	1
西野山	522	2	2	4
石田東	260	1	1	2
石田西	288	0	2	2
山科	813	5	4	9
醍醐中山	680	8	4	12
向島・5街区	1,183	10	8	18
向島・1街区	812	9	17	26
向島・8街区	757	4	12	16
向島・11街区	783	2	2	4
洛西北福西	1,019	6	6	12
洛西東竹の里	803	1	1	2
葛野	97	0	0	0
合計	8,395	52	62	114
公営住宅全体	—	151	350	501

(3) 公営住宅入居者の収入認定手続

市営住宅の家賃は、毎年度入居者からの申告に基づく収入と住宅の規模や立地条件、建設時からの経過年数によって下記の算式により決定することになる。

$$\begin{array}{l} \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \\ \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数} = \text{家賃額} \end{array}$$

公営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて設定されるため、入居者の収入把握を確実にを行う必要がある。

公営住宅の入居者に対しては、毎年度一定の書類を提出させ、収入認定を行っている。

そこで、それが實際上どのように取り扱われているか調査した。

ア 収入申告書の提出について

- ① 入居者は毎年基準日（10月1日）の属する年の前年1年間における入居者及び同居する親族（入居者等）の収入について申告書を提出しなければならない。
- ② 収入申告書にはそれぞれの区分に応じ、課税証明書等の書類を添付しなければならない。

イ 収入認定の手続について

収入認定は、下記フローチャートの要領で行われる。

① 所得等の記載がある収入申告書が提出された場合

添付資料によりその所得の裏付けを行い、京都市の課税資料を参照して（以下「所得調査」という。）照合を行う。

収入申告書に記載の所得等が、所得調査よりも低い場合は、所得調査で得られた情報に基づき収入認定を行う。

② 所得等の記載がない収入申告書が提出された場合

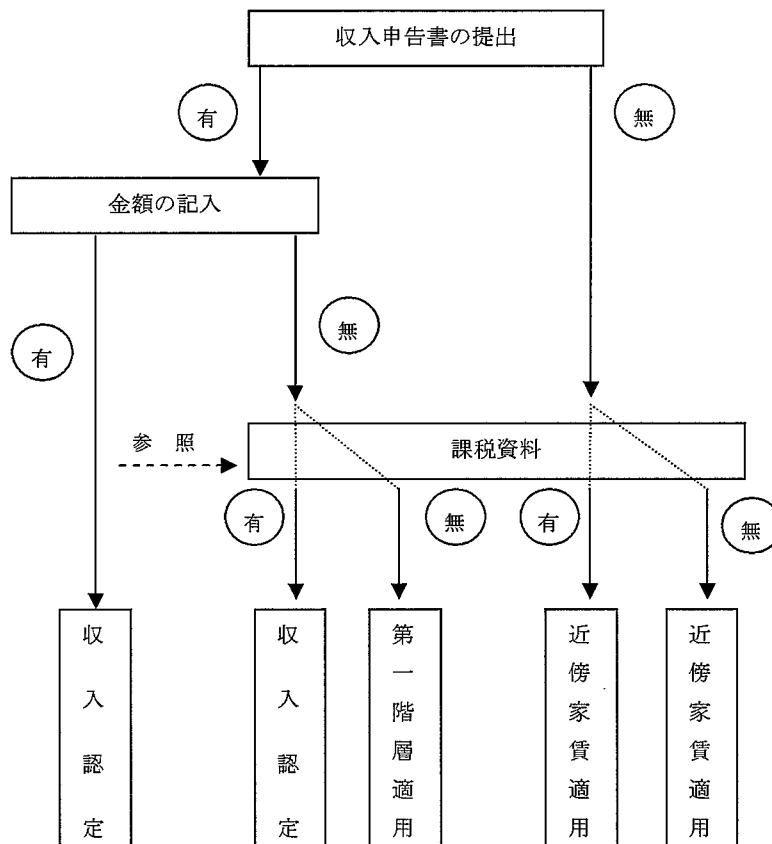
所得調査を行い、そこで得られた情報に基づき収入認定を行う。

所得調査により情報が得られない場合は、第一階層の家賃が適用される。

③ 収入申告書が提出されなかった場合

近傍同種民間家賃が適用される。

収入認定フローチャート



ウ 家賃設定状況

平成14年度の収入認定による家賃設定状況をみると次表のとおりである。(単位：戸)

階層 (収入月額)	原則階層	裁量階層	入居後3年未満	収入超過	高額所得者	超高額所得者	所得不明者	合計	構成比
第1階層 (0～123,000)	13,411							13,411	76.9%
第2階層 (123,001～153,000)	906							906	5.2%
第3階層 (153,001～178,000)	654							654	3.8%
第4階層 (178,001～200,000)	470							470	2.7%
第5階層 (200,001～238,000)		150	33	386				569	3.3%
第6階層 (238,001～268,000)		66	12	237				315	1.8%
第7階層 (268,001～322,000)			7	346				353	2.0%
第8階層 (322,001～)			3	503	30	149		685	3.9%
所得不明者							69	69	0.4%
合計	15,441	216	55	1,472	30	149	69	17,432	100%
構成比	88.6%	1.2%	0.3%	8.4%	0.2%	0.9%	0.4%	100%	

(注1) 上記の表のうち、裁量階層とは、申込者又は同居者が1級から4級までの身体障害者手帳の交付を受けている者、申込者及び同居者が50歳以上の世帯などを行い、収入超過者とは、市営住宅に引き続き3年以上入居しており、政令で定める基準を超える収入がある者をいう。

(注2) 所得不明者は、近傍家賃が適用される者である。

(4) 修繕費負担区分

市営住宅の修繕費については、公営住宅、改良住宅のいずれも京都市と入居者の負担区分についての基準を設けている。公営住宅においては、「住まいのしおり」において、また、改良住宅においては、「保存版 住まいの手帳」にそれぞれ写真入りで「修繕費区分表」を掲載し入居者に周知している。

なお、京都市の負担となっているものでも、入居者の使用上の不注意により損傷又は汚損した場合など、入居者の責任がある事柄で修繕することが必要になったと

きは、入居者の負担となることも記している。

改良住宅における年間修繕費に対する入居中の住宅に係る修繕費は、平成13年度は総額197,705,513円中59,381,101円で30.0%を占め、平成14年度は総額154,989,591円中48,204,157円で31.1%を占める。

残りの約70%は植木の剪定や棟全体に関する修繕（外灯、エレベーター、ガス配管など）であった。

入居中の住宅に対する修繕の内容については、两年度ともトイレや台所における排水管詰まり、水漏れ、或いは水漏れによる部屋の原状回復費用などの水漏れ関連費であり、入居中の住宅に係る修繕費に対し平成13年度は15,130,856円で25.5%、平成14年度は23,650,903円で49.1%を占める。

ア 公営住宅の場合

平成13年度分の修繕に係る費用を調査したところ、次のような事例が見られた。

- ① 「〇〇〇市営住宅修繕、ただし〇棟××号排水管調査、概算見積り額19,000円」については、洗面所、台所の天井から水漏れと洗面所、浴室の排水管漏れ点検、調査と記載がある。具体的な内容が記述されており、入居者の負担にならないことが理解できる。
- ② 「△△市営住宅修繕、ただし〇棟××号浴室、建具修繕、概算見積り額90,000円」については、調査内容は一切記載されていない。記載がなければ、京都市が負担すべきであったのか、入居者が負担とすべきであったのか後日検証することができない。
- ③ 「〇〇〇市営住宅修、ただし〇棟××号ロータンク修繕概算見積り額10,000円」については、ロータンク止水不良、フロート弁取替と記載がされていた。この内容を負担区分表にあてはめると、入居者が負担すべきと考えられる。これを京都市が負担したのは、どのような理由によるものかは、この記載内容からは判断ができない。

イ 改良住宅の場合

平成13年10月分の修繕に係る費用を調査したところ、次のような事例が見られた。

- ① 「〇〇〇市営住宅修繕 ただし〇棟××号ロータンクボールタップ取替修繕他9件、契約金額358,832円」について、添付してある業者の見積書の一部をみると

・○棟××号ロータンクボールタップ取替修繕	17,970 円
・○棟××号ハイタンクフラッシュ取替修繕	15,550 円
・○棟××号トイレ内手洗い水出不良修繕	6,210 円
・○棟××号ロータンク内部金物及び自在水栓取替修繕	41,440 円
・×棟給水管及びメーターBOX内漏水修繕	19,880 円
・○棟××号湯沸し給水管腐食修繕	18,775 円

となっている。しかし、負担区分表によれば、便所の項目で、タンクの付属金具等の修理及び取替については、経年劣化による修繕以外は入居者負担となっている。上記事例を示しながら、後日その負担区分を検討するのに現状の資料では不十分ではないかと質問したところ、一見入居者が負担すべき工事のように見えても、その原因を究明していくと入居者の責に帰すわけにはいかないものも存在するということであった。

その他、台所の水漏れがあったとしても、それが上の階の住民の不始末による詰り物によって上記水漏れが発生する場合もあるとの答えであった。しかし、その場合にあつてはその判断の基礎となった事実を記録し、京都市の負担とした理由を明確にしておくべきである。

修繕費を支出する費目は、住宅に係る修繕に要した費用で材料等の支出を伴うものを「需用費」、材料を伴わない労力の提供を主体とするものを「役務費」としている。

これらの費目を概観すると、共用部分及び全体的な構造部分の修繕と比べて、現在入居中の居住部分、中でも「水漏れ」関連の支出が目立つ。これらを京都市の負担であるか入居者の負担であるかを区分することが重要となってくる。

- ②「〇〇〇市営住宅修繕、ただし□棟××号水漏れによる復旧修繕 218,400 円」については、天井板が張り替えられているから階上からの水漏れがあったと思われる。それが京都市の管理責任によるものであれば、同団地での階上付近の号室の修繕費が需用費か役務費で計上されて当然であるがそれはなかった。

「住まいの手帳」には、「室内で水をこぼすと少しの水でも下の階に漏れて、下の部屋の方の大切な家具や衣類などを傷めることがあります。このような場合は、その損害を賠償していただくこととなりますので、洗濯や掃除の際には十分注意してください。」との記述がある。

原因を特定するための調査を行ったと推定できる資料が付されていないにもかかわらず、京都市の負担としている。

- ③「□□□市営住宅修繕、ただし、○棟××号水漏れ修繕 292,950 円」については、畳・襖の撤去処分、畳新調等の経費が計上されているのみで、天井箇所又は壁付近の修理が発生していないことからみて、階上又は隣室からの水漏れではないと思われる。したがって、当該部屋からの水漏れが原因と思われるが、台所・

トイレ・風呂場の修理に該当する修繕費の発生は需用費や役務費に計上されていない。負担区分表によれば、畳の入れ替えは入居者負担となっている。このように水道等の修繕箇所が見当たらない状況のもとで畳等の入れ替えを要することは考えにくい。

このように、修繕費負担区分について検討すると、本来、入居者が負担すべきと思われる事例があるので、入居者が負担するものでないときは、京都市が負担する理由を明確に記述し、修繕費の負担区分の厳正化を図ることが必要である。

<改善を要する事項>

市営住宅の修繕工事の施工に当たっては、修繕費の負担区分の厳正化を図るとともに、京都市が負担する場合は、その理由を明らかにするため、修繕工事ごとにその原因、経過を記述する方策を講じる必要がある。

また、修繕工事の中で一定金額を超える工事については、現場写真を添付するなど負担区分についての妥当性が判断できる資料を保存されたい。

<監査意見>

毎年多額の支出が行われている修繕費については、経年劣化によるものか、本来入居者が負担すべきものを京都市の負担としていることによるものかを解明したうえで、入居者への住まい方についての指導が必要であれば、すみやかに実施されたい。

(5) 勧告

「14年度勧告」という簿冊を見たところ、不法（権限外）入居者に対する明け渡し勧告、公営住宅内に長期間放置されている車両の撤去勧告、犬の飼育に関する注意、共用部分にスチール製倉庫を設置している入居者に対する注意が主たる内容であった。

しかしながら、勧告等の結果にかかる記録等は保存されておらず、その結果は不明であった。

(6) 原状回復費用等

「市営住宅の明渡し検査及び原状回復等の費用の徴収に関する事務取扱要綱」によると、入居者が残置した動産の処理に要する費用は、入居者から徴収することとされている。

ア 残置物の処理費用

平成13年度分「市営住宅修繕受付兼決定書」中の残置物の処分費を調査した果下記のような事例がみられた。

平成 11 年 12 月 28 日付け退去にかかる室内残置物搬出処分については、平成 12 年 1 月 4 日に明渡し検査を実施し、その費用は定型化された市営住宅明渡し検査調書にて 39,300 円と査定された。住宅サービス公社は、当該退去者が入居時に納めた敷金からこれを控除し、残額の 32,700 円を退去者に返還した。

その後、空室状態が継続していたが、平成 13 年 6 月 1 日に当該室に係る残置物処分を行うこととなり、その処分費用は 247,800 円であった。

したがって、実際の処分費用額と退去者が支払った額に 208,500 円の差額が生じ、これは住宅サービス公社の負担となった。この原因は「市営住宅明渡し検査調書」の基準によって退去者から原状回復に係る費用を徴収したが、その 1 年半後に空き室整備に係る費用を支出したことにより、この両者が関連付けられていないため生じるものである。本来残置物処分にかかる経費は退去者が負担すべきものであり、住宅サービス公社が負担すべきものではないと考えられる。

イ 原状回復費用の徴収状況

原状回復費用の徴収実績をみると、前述の退去者が負担すべき残置物処分費用の収納率が低率である。平成 13 年度の原状回復費用の徴収実績は次のとおりである。

平成 13 年度原状回復費用徴収実績 (単位：円)

項 目	件数	金額	比率 (%)	備考
原状回復費用請求調定額	510	11,351,200	-	退去件数825
収納額	420	5,846,588	51.5	
差引未収金額	90	5,504,612	48.5	

退去時に未納家賃がある場合、当該未納家賃を退去者の敷金からまず控除して徴収しているため、これら原状回復費用の未収金の徴収は事実上困難である。

退去者が負担すべき残置物処分費用の収納率が 51.5%であり、未収金が将来の事実上の不納欠損処分の対象になると考えられるので、収納率の改善を図るべきである。

ウ 撤去費用などで京都市に負担が生じた例

公有財産を管理せずに放置しておいたために、撤去費用などで京都市に負担が生じた例として、平成 13 年度の向島ニュータウンにおける 152 台の車両の不法投棄の整理費用等の 13,537,020 円がある。

このような事態が生じるのは、公有財産についての十分な管理がなされていないことが原因である。

<改善を要する事項>

残置物処分費用については、退去者が住宅サービス公社の見積りによって負担した金額と住宅サービス公社が支払った金額との間に大きな乖離があり「市営住宅明渡し検査調書」の基準を見直し、見積り額を実際に要した費用に応じたものとなるよう改善すべきである。

<監査意見>

入居公募は年 4 回定期的に行われているのであるから、空き室が発生した場合には、1 年半も放置することなく速やかに空き家整備を行い、新たな入居者が入居できる環境を整えるべきである。

2 使用料（家賃）の収納状況について

(1) 家賃の納入方法

入居者は口座振替又は現金納付の方法により、月の末日までにその月分の家賃を納入しなければならないとされている。

家賃の納入については、口座振替により納入することを推奨しており、口座振替の利用率は、公営住宅の場合約 69%、改良住宅の場合約 50%である。

京都市は、住宅サービス公社に家賃の収納を委託して、入居者の便宜を図っている。住宅サービス公社が取り扱っている家賃の収入方法は、口座振替、納付書による金融機関での自主納付及び管理事務所での現金納付の三とおりである。

納付書による金融機関での自主納付及び管理事務所での現金納付の場合、毎月の納付書の送付等に要する費用や手間がかかるが、口座振替の場合、金融機関に支払う手数料は、現金納付の際に要する費用に満たない額であるうえ、平成 15 年度から口座振替済通知書を送付しないこととしたので、収納に係る経費も他の納付方法に比べて少ない。また、入居者の預金口座の残高が不足している場合を除き、確実に収納ができるのであるから、今後とも口座振替の推進に努めるべきである。

(2) 公営住宅の家賃の減免

公営住宅の家賃は、その設置目的を反映して低廉な額が設定されているが、公営住宅法は、特別な事由があるときは、家賃を減免することができる旨を定めている（第 16 条第 4 項）。

京都市においては、京都市市営住宅条例第 17 条及び京都市市営住宅家賃及び敷金の減免及び徴収猶予取扱要綱を定め、家賃の減免を行っている。

家賃の減額には、低収入減額、特別減額及び生活保護減額の三類型がある。

そこで、家賃の減免制度が適正に運用されているかについて、低収入減額、特別減