

<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

額を対象に減額に係る申請書、減額に係る決定書等に基づき、平成13年度分及び同14年度分を調査した。

なお、申請書や添付書類は概ね整備されていた。

ア 低収入減額

低収入減額は、収入月額が61,500円以下の者に対して認められるもので、入居者から減免の申請に基づき、収入月額を算定のうえ、要件に該当する者については、次に掲げる低収入減額基準に示されているとおり、収入月額に応じて家賃額の20%から80%の幅で減額が行われるものである。

入居者からの申請が承認されないケースの99%は、収入月額が61,500円を超えていたことによるもので、このほか生活保護法に基づく住宅扶助を受けていたことによるものがみられた。

低収入減額基準

収入月額	減額率
27,000円以下	10分の8
27,000円を超え38,500円以下	10分の6
38,500円を超え50,000円以下	10分の4
50,000円を超え61,500円以下	10分の2

○家賃減額率別構成比

減額率	10分の8	10分の6	10分の4	10分の2
12年度	90.2%	5.0%	3.2%	1.6%
13年度	89.7%	4.6%	3.5%	2.2%
14年度	90.5%	4.4%	3.3%	1.8%

なお、平成12年度から同14年度までの減額率別の構成を見ると、80%の減額を承認されている者が約9割を占めている。

○減免申請世帯の類型別家賃減免状況

年度 減免申請世帯内訳	13年度		14年度	
	件数 (件)	構成比 (%)	件数 (件)	構成比 (%)
高齢(名義人が60歳以上で同居人のいずれも60歳以上か18歳未満)	925	31.2	1,239	31.7
母子(母子及び寡婦福祉法第5条に規定する家庭)	680	22.9	941	24.0
傷病(障害者控除の対象者はいないが傷病等が低収入に影響していると認められる場合)	28	0.9	56	1.4
障害(障害者手帳、療養手帳等を持ち収入認定の際に障害者控除を受けられる場合)	274	9.3	152	3.9
失業(雇用保険受給、就職出来る状況にありながら無職である場合)	520	17.5	718	18.4
その他(就職、事業をしているが収入が少ない場合、留学生世帯等)	537	18.2	807	20.6
計	2,964	100	3,913	100

減額を承認されている世帯を類型別に見たものが上表であるが、これによると高齢世帯が最も多く、続いて母子世帯、その他の世帯、失業世帯となっている。

低収入減額の件数は、平成14年度は3,913件で、同13年度の2,964件から949件、32.0%増加しており、入居者が厳しい経済状況に置かれていることがうかがえる。この点から見ても低所得者の生活基盤として公営住宅が果たす役割は、決して小さくはないと言える。

イ 特別減額

特別減額は、毎年度10月1日現在で行われる収入認定が行われた後に、入居者又は同居する親族のうち所得のある者が退職、失業又は転職したことにより収入が減少した場合及び死亡又は転出した場合、並びに出生、婚姻等により扶養親族が増えかつ各種控除額が増加した場合に、入居者からの申請に基づき、家賃額を再計算し、その結果家賃額が下がる者について、申請のあった日の属する月の翌月から、再計算した額の家賃を適用するものである。

この減免が適用されているケースは、退職を理由としたものが多い。

ウ 家賃免除

家賃の免除は、生活保護法に基づく住宅扶助を受給している入居者が、長期にわたり入院したことにより、当該住宅扶助を受けられなくなったため家賃を支払うことができなくなった場合で、かつ引き続き入院加療が必要な場合又はこれに準じる事由があると認められる場合に承認される。

エ 家賃減額の状況等

家賃を減額している月数は、減額の申請がされた月と年度末までの月数との関係等により、1月から12月まで多様である。

減額を承認された者の減額後の家賃の納入状況は概ね良好であるが、中には減額後の僅かな期間は納入しても、再び滞納の状態になっている者も見られる。

3箇月程度の期間で減額を承認し、当該期間経過後においてもなお収入が少ないため、再度の減額の申請に基づいて承認を行っているケースについては、減額の承認後の滞納が少ないように見受けられた。したがって、入居者から減額の申請が提出された場合、最初の減額期間は3箇月程度に止め、その後の入居者からの申請があるつど、生活状況等を聴取し、必要に応じ納入指導を行うようにすると、減額を承認された者の滞納は減少するのではないかと考えられる。

オ 減額の承認の取消し

家賃の減額の承認が取り消されるのは、生活保護法に基づく住宅扶助を受けることができることとなった場合、現に低収入減額を承認されている者が更に大きな率の減額を受けようとする場合及び虚偽の申請により減免を承認されていた場合である。

虚偽の申請によることが判明して、減額の承認を取り消された者は、平成13年度及び同14年度の両年度とも1名ずつあった。いずれも、減額の申請書に記入されていた収入以外の収入が偶然みつかったことにより虚偽であることが発覚したものであった。

以上、家賃の減免制度の概略を見てきたところであるが、減免の制度は、その適用を受けようとする者の所得に基づいて判断するものである。したがって、適切に制度を運用しようとするれば、申請書に記載されている収入金額が正確なものであるかを確認することが重要になってくる。

なお、「京都市新世紀市政改革大綱」（以下「市政改革大綱」という。）に掲げる受益者負担等の適正化の観点から、具体的取組に「公営住宅家賃の減免内容の見直し」が明記されている。家賃減額率別構成比にみられるように、減額率10分の8の適用を受ける者の割合は9割程度あるものの、国による家賃算定基礎額の設定において低所得者層への一定の配慮が既になされていることを踏まえ、減免制度の見直しを検討中とのことである。

(3) 改良住宅の家賃の減免

改良住宅の家賃減免の状況は、平成14年度において、家賃全額免除が41件、一部免除が1,511件、合計1,552件であり、管理戸数4,435戸に占める割合は、34.9パーセントである。

「京都市改良住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱要綱」によれば、家賃の減免

を申請しようとする者は、減免申請書に入居者の収入を証する書類を添付することになっている（同要綱第7条）ので減免申請書の綴りを抽出して見たところ、申請書104件中、54件は所得証明書、給与証明書の添付がなかった。

<改善を要する事項>

「京都市改良住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱要綱」によれば、家賃の減免を申請しようとする者は、減免申請書に入居者の収入を証する書類を添付することとされているので、所定の証明書を提出させるように指導されたい。

(4) 収入超過

公営住宅法によると、基準を超える高額のある収入のある入居者に対しては、期限を定めて明渡しを請求できる旨規定している。

なお、いわゆる収入超過者とは、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（200,000円/月）がある者をいう。

ア 収入超過戸数の推移

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
管理戸数 (戸)	18,552	18,394	18,689	18,841	19,037
収入超過戸数 (戸)	3,172	2,695	2,277	2,025	1,651
収入超過率 (%)	17.0	14.7	12.2	10.7	8.6

イ 明渡し基準による比較件数

国の明渡し勧告基準は収入月額が397,000円を超える者としているのに対し、京都市の明渡し勧告基準は収入月額が500,000円を超える者としている。

国の明渡し基準による高額所得者		京都市の明渡し基準による高額所得者	
13年度	14年度	13年度	14年度
205件	178件	20件	15件

ウ 明渡し勧告をした者のその後の経過

	10年度	11年度	12年度	13年度
自主明渡し	10件	9件	4件	0件
明渡し指導中	52件	69件	65件	15件
明渡し猶予中	0件	0件	0件	0件
退職等により対象外	22件	15件	11件	5件
計	84件	93件	80件	20件

高額所得者は、自力で民間住宅に入居し得るだけの資力を十分に備えているのであるから、今後とも明渡しを求めるべきである。