

<監査意見>

空き家対策として今後の市営住宅は、住宅の必要戸数の確保、居住水準の向上のための質の高い住宅の供給の観点から、改良住宅を含めた市営住宅全体の統廃合を検討すべき時期にきている。

住戸面積、居住人員・居住者の構成に配慮し、木造等の老朽住宅の解消、浴室のない小規模住戸の改善・耐震性能の向上・高齢化に対応するバリアフリー化・エレベーターの設置等を検討しながら、市営住宅を必要とする住戸数に整理統合するよう具体的な計画を策定すべきである。

5 市営住宅の付属施設（有料駐車場）の管理について

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、駐車場は公営住宅の有料付属施設とされた。

現在、駐車場の使用については、京都市が市営住宅の入居者個人に駐車場を貸付ける場合（以下「個人貸し」という。）と、駐車場全体を面的に自治会・カークラブ等（以下「自治会等」という。）の団体に貸付け、運用管理を自治会等に任せられる場合（以下「面貸し」という。）の2つがある。「面貸し」では、自治会等が京都市に駐車場使用料を納付し、さらに自治会等は市営住宅入居者に対し、使用料の徴収、使用者や区画の決定を行い、団地の実態に応じた自主運営をしている。なお、「個人貸し」でも「面貸し」同様、駐車場の運用管理を自治会等に委託している場合もある。

有料駐車場の設置状況

平成15年1月1日現在

貸付け形態	団地数	区画数
個人貸し	11	884
面貸し	33	3,912
合計	44	4,796

(1) 承認の種別

京都市は、市営住宅の付属施設である有料駐車場の管理を住宅サービス公社に委託している。市営住宅駐車場の契約は、条例に基づく使用の承認である。そこで、承認の種別について検討する。

「個人貸し」の場合、駐車場を使用することを希望する者は「京都市市営住宅駐車場管理要綱」（以下「管理要綱」という。）第4条1項に定める承認申込書（第1号様式）に、自動車検査証の写しを添付して市長に提出することになっている。

駐車場を使用することを希望する自治会等は管理要綱第4条2項に定める使用

申込書（第 2 号様式）に団体規約、団体役員名簿、構成員名簿及び駐車場図面を添付して市長に提出することになっている。

監査に当たり、任意に抽出した個人貸し駐車場は、東野団地、勸修寺第一団地、蜂ヶ丘団地、醍醐西 1 街区団地の 4 駐車場。面貸し駐車場は、向島 1 街区団地、向島 8・9 街区団地、向島 11 街区団地、洛西北福西団地、洛西東竹の里団地の 5 駐車場であり、これらについて、個別に調査した結果、承認申込書、又は使用申込書及びそれらの添付書類は整っていることを確認した。

(2) 有料付属施設としての駐車場の使用

公営住宅の使用の法的な関係は、次の判例のように、本質的には、民法上の賃貸借契約であるとされている。市営住宅の有料付属施設と位置付けられた駐車場も、民法上の賃貸借契約であるということには異論がない。

ア 判例の要旨

○ 公営住宅の使用関係の法的性質

要旨：公営住宅法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る。

（最高裁 昭 57（オ）第 1011 号）

○ 公営住宅の使用料の法的性質

要旨：公営住宅の使用料は公法上の営造物使用料ではなく、賃貸借契約上の賃料に過ぎない。

公営住宅の利用関係の性質は、他人の住宅の使用関係であり、本質的には民法上の賃貸借関係であると解するのが相当であり、したがって、その使用の対価を使用料という表現を用いても、それは公法上の営造物使用料ではなく、賃貸借契約上の賃料に過ぎない。

（釧路地裁 昭 38（行）第 1 号）

出典：公営住宅管理必携 平成 14 年度版

イ 他の付属施設との関係

- ① 公営住宅法第 2 条第 9 号に定める共同施設には、児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設があり、国土交通省令で定めるものとして駐車場を掲げている。
- ② 京都市市営住宅条例第 32 条に、付属施設のうち有料で使用させるものとして、駐車場、店舗（条例施行規則第 19 条）が掲げられている。また、この使用料は区画又は床面積で定められている。（条例施行規則第 20 条）

有料付属施設の使用は住宅と同様に、事業主体と個々の施設使用者との賃貸借契約で定められているものであり、他の施設である共同浴場、店舗の使用関係にあってもまた同様である。駐車場の使用にあっても、これらと同様に個々の施設使用者である入居者との賃貸借契約であると言える。

ウ 賃貸借関係と管理関係

駐車場の使用承認について、京都市は、すべて「面貸し」を原則とする予定であったが、自治会等が対応できない団地については例外的に「個人貸し」としたとのことである。

これは、「自治会等」を「入居者・同居者」と同一視し、京都市市営住宅条例施行規則第 19 条第 2 項第 1 号に「申込者の氏名（団体にあつては、名称及び代表者氏名。記名押印又は署名）及び住所（団体にあつては、主たる事務所の所在地）」と規定されていることに起因すると思われる。

この場合、使用承認を得ている住民組織である自治会等が直接その所有に属する車両のために使用するのではないから、京都市から使用承認によって賃借した駐車場をあらためて、別途各入居者に賃貸することになる。地方自治法上公営住宅及びその付属設備は、いずれも公共用財産たる行政財産であり、私人間で転貸することは容認されていない。（参照：地方自治法第 238 条の 4）

京都市市営住宅条例第 32 条第 1 項において、「付属施設のうち有料で使用させるもの（以下「有料付属施設」という。）は、法第 2 条第 9 号に規定する共同施設である駐車場（専ら市営住宅の入居者及び同居者以外の者の利用に供するものを除く。以下「駐車場」という。）その他別に定めるものとする。」と規定していることからみても、来客者は無料であり、有料付属施設である駐車場を有料で使用する者は、市営住宅の入居者及び同居者であつて、当該団地の入居者の任意加入によって成立している組織である自治会等の団体を予定してはいないと考えられる。

施行規則第 19 条第 2 項第 1 号に「申込者が団体にあつては、」と規定しているのは、使用者が団体の場合であり、転貸の主体者たる団体を予定しているものではないと思われる。したがって、現に使用するものではない自治会等に対し使用承認をし、当該自治会等が賃貸人の立場で、実際に使用する各入居者に賃貸する形態については法令上疑義がある。

賃貸借関係と京都市市営住宅条例第 36 条による市営住宅及び付属設備の管理関係とは別個の性質のものである。

しかし、各団地の自治会等が管理業務とともに一括して駐車場使用料の収納事務を行うことは、収納の効率化にもつながると考えられるので、公金の徴収事務の委託、管理要綱第 22 条（管理の再委託）の改定等条件整備を行うべきである。

(3) 駐車場の使用料額の規定

駐車場の使用料の額は、京都市市営住宅条例第 32 条の規定により京都市市営住宅条例施行規則第 20 条で定められ、同条別表第 2 により、団地ごとに一区画の駐車場の使用料月額が定められている。

また、別表第 2 備考 2 は、住宅の入居者により構成される団体が一団の駐車場のすべての区画を一括して使用する場合の使用料月額については、使用料月額の 4 分の 3 に駐車場の区画の数に乗じた額と規定されている。このように団体を使用対象者として使用料を定めている規定は、有料駐車場の使用対象者が入居者及び同居人と定めている条例第 32 条の規定に照らして疑義がある。

(4) 使用料の徴収の実態

規則で定められた使用料と自治会等が会則等で定められた使用料（利用料、会費等）を対比すると、一般の普通自動車を例にとると次ページの「市営住宅駐車場使用料一覧」に示すとおりである。

「面貸し」の場合、入居者支払額は、京都市が決定するのではなく団地によって区々に定められている状況である。この表で明らかであるように、入居者が規則使用料を上回る額を支払っている団地が 34 団地中 12 団地も見受けられる。

また、これら 34 団地では入居者支払額から自治会等支払額を控除した差額の合計額が年額 72,803 千円と予想され、駐車場の運用管理に係る業務委託料年額 23,053 千円を合わせると総額 95,856 千円が自治会等へ入金されることになる。

一方、「個人貸し」の場合は、入居者からは規則で定められた使用料が京都市に納付されている。

市営住宅駐車場使用料一覧

面貸し団地（一般区分）

平成15年4月1日現在

(単位:円)

団地別	住戸数 (戸)	委託 区分	一般 区分	規則 使用料	自治会等支払額 (4分の3) A	入居者支払額 (一般普通) B	自治会等差額 (1台当たり) B-A=C	差額合計 (月額) C×一般区分	差額合計 (予定年額)	業務委託料 (月額)	業務委託料 (予定年額)	自治会等の 予定収入額
1	60	23	23	5,500	4,100	4,100	0	0	0	38,115	457,380	457,380
2	96	48	47	6,300	4,700	6,300	1,600	75,200	902,400	40,740	488,880	1,391,280
3	179	86	84	6,000	4,500	5,000	500	42,000	504,000	54,180	650,160	1,154,160
4	36	15	15	5,900	4,400	4,400	0	0	0	28,875	346,500	346,500
5	81	38	37	7,400	5,500	5,500	0	0	0	39,690	476,280	476,280
6	240	160	158	5,300	3,900	3,900	0	0	0	66,150	793,800	793,800
7	192	111	105	5,300	3,900	5,500	1,600	168,000	2,016,000	61,005	732,060	2,748,060
8	70	37	36	10,700	8,000	10,000	2,000	72,000	864,000	39,585	475,020	1,339,020
9	596	69	59	5,400	4,000	1,500	-2,500	-147,500	-1,770,000	52,395	628,740	-1,141,260
10	318	62	46	5,700	4,200	6,000	1,800	82,800	993,600	51,660	619,920	1,613,520
11	374	70	24	5,700	4,200	8,000	3,800	91,200	1,094,400	52,500	630,000	1,724,400
12	380	51	40	5,700	4,200	6,000	1,800	72,000	864,000	50,505	606,060	1,470,060
13	690	53	53	6,100	4,500	8,000	3,500	185,500	2,226,000	50,715	608,580	2,834,580
14	350	54	54	6,900	5,100	5,500	400	21,600	259,200	50,820	609,840	869,040
15	860	368	319	4,700	3,500	5,000	1,500	478,500	5,742,000	92,190	1,106,280	6,848,280
16	1006	505	501	4,700	3,500	6,000	2,500	1,252,500	15,030,000	106,575	1,278,900	16,308,900
17	328	164	157	4,700	3,500	4,700	1,200	188,400	2,260,800	66,570	798,840	3,059,640
18	818	421	403	4,700	3,500	5,300	1,800	725,400	8,704,800	97,755	1,173,060	9,877,860
19	504	181	177	4,700	3,500	6,800	3,300	584,100	7,009,200	68,355	820,260	7,829,460
20	821	302	289	4,900	3,600	8,000	4,400	1,271,600	15,259,200	85,260	1,023,120	16,282,320
21	240	99	76	4,900	3,600	6,000	2,400	182,400	2,188,800	55,545	666,540	2,855,340
22	310	148	138	5,000	3,700	5,000	1,300	179,400	2,152,800	64,890	778,680	2,931,480
23	850	313	313	4,900	3,600	4,500	900	281,700	3,380,400	82,215	986,580	4,366,980
24	250	148	146	5,800	4,300	4,300	0	0	0	64,890	778,680	778,680
25	160	31	31	5,100	3,800	3,300	-500	-15,500	-186,000	38,955	467,460	281,460

団地名	住戸数 (戸)	委託区画 一般区画	規則 使用料	自治会等支払額 (4分の3) A	入居者支払額 (一般普通) B	自治会等差額 B-A=C	差額合計 (月額) C×一般区画	差額合計 (予定年額)	業務委託料 (月額)	業務委託料 (予定年額)	自治会等の 予定収入額
26	202	34	5,100	3,800	6,500	2,700	86,400	1,036,800	39,270	471,240	1,508,040
27	79	15	7,500	5,600	5,600	0	0	0	28,875	346,500	346,500
28	136	73	6,200	4,600	4,600	0	0	0	52,815	633,780	633,780
29	144	80	6,200	4,600	4,600	0	0	0	53,550	642,600	642,600
30	220	110	6,200	4,600	5,000	400	44,000	528,000	60,900	730,800	1,258,800
31	84	39	6,200	4,600	6,000	1,400	54,600	655,200	39,795	477,540	1,132,740
32	180	90	6,200	4,600	4,600	0	0	0	54,600	655,200	655,200
33	152	76	6,200	4,600	5,200	600	44,400	532,800	53,130	637,560	1,170,360
34	56	22	5,900	4,400	6,500	2,100	46,200	554,400	38,010	456,120	1,010,520
合計	11,062	4,096	3,864	146,700	187,200		6,066,900	72,802,800	1,921,080	23,052,960	95,855,760

(注) 34団地のうち1団地は、平成15年1月1日以降「面貸し団地」となったものである。また、一般区画とは委託区画のうち軽自動車用区画、身体障害者用区画以外の区画である。

個人貸し(自治会等への委託分)

(単位:円)

団地名	住戸数 (戸)	区画 一般区画	規則 使用料	自治会等支払額 (4分の3)	入居者支払額 (一般普通)	自治会等 差額	差額合計 (月額)	差額合計 (年額)	業務委託料 (月額)	業務委託料 (予定年額)	自治会等の 予定収入額
1		30	8,300		8,300				45,150	541,800	541,800
2		17	5,400		5,400				29,085	349,020	349,020
3		43	5,500		5,500				10,815	129,780	129,780
4		25	5,500		5,500				44,625	535,500	535,500
5		91	6,500		6,500				62,055	744,660	744,660
6		43	5,600		5,600				46,515	558,180	558,180
7		14	4,200		4,200				32,970	395,640	395,640
8		40	6,200		6,200				46,200	554,400	554,400
合計		303			47,200				317,415	3,808,980	3,808,980

(注) 上表の団地の他自治会等へ委託していない団地が3団地ある。

これらの使用料の決定について、いくつかの問題があるので指摘する。

ア 住民負担の公平性

「個人貸し」団地の入居者は規則で定めた使用料を納付しているが、「面貸し」団地では、入居者の負担する使用料が規則で定めた個人貸しの使用料を超える場合も見受けられる。本来、行政財産の使用料はその目的に沿って、使用する特定の住民に負担させるものであり、転貸を想定していない。「面貸し」は自治会等を使用者としており、京都市の側からみれば「個人貸し」と同様、使用料のように見えるが、住民の側からみれば、京都市ではなく自治会の承認を得て使用し、かつ「個人貸し」の場合と比べても、規則で定めた使用料を超える使用料を負担することになる場合があり、不公平が生じている。

イ 利用料金制度との関連

住宅サービス公社の説明によれば、『「面貸し」契約をしている自治会（カークラブ等）は使用料の徴収をはじめ、使用者や区画の決定等、団地の実態に応じた自主運営をしている。』としている。その実態からみれば、利用料金制度の形態に近いことになっているが地方自治法第244条の2第8項・第9項の規定が適用されているものではない。収納状況をみると、結果として自治会等の立替により滞納者はなく、京都市から使用料収納事務の委託を受けた住宅サービス公社にとっては効率的ではある。

しかし、自治会等が入会金、会費、保証金を会則等で独自に定めていることは、今後周辺の民間駐車場との関係で、より民間駐車場料金に近づく要因をもっている。このことは、市営住宅使用料の一つとして位置付けられた駐車場使用料を設定する制度が、低廉な料金設定を原則とする制度であるにもかかわらず、その制度の趣旨を歪めることになる。

ウ 自治会等の駐車場使用料の差額

自治会等が収納する住民からの駐車料である「会費」と、京都市へ納付する使用料との差額があることは、住宅サービス公社としてもすでに認めている。

しかしながら、管理要綱第22条では住宅サービス公社から自治会等へは使用料の収納に関する再委託を認めておらず、使用料収納事務は住宅サービス公社が委託を受けた事項である。

また、生じた差額は、自治会等においては駐車場使用の希望が多く、市営駐車場の区画では足りないため、団地の棟外に任意で賃貸している駐車場（民間駐車場）の賃料と市営住宅駐車場使用料との差額に充当している団地もあり、自治会等の経費の支払に充てられているのが実態である。このように、駐車場使用料により自治会会計の資金不足を補うことは、この制度の予定しているところではない。

エ 自治会等の会則

市営住宅駐車場の管理に関する自治会等の会則を見ると、「会費」ではなく、「駐

車場料金」と規定しているところがあり、条例に規定する駐車場使用料とは無関係に料金設定が行われている。

市営住宅駐車場の施設を利用し、他の民間駐車場の不足分を生み出すことが行政財産の使用方法として適切であるかどうか検討が必要であり、しかも、事実上、民間駐車場料金の値上げに伴って料金を変更するということが一部の団地にみられるが、これは市営住宅付属施設としての有料駐車場の設置の趣旨に適合していない。

(5) 業務委託契約

市営住宅駐車場を管理するために、住宅サービス公社と各団地の自治会等との間で「駐車場管理業務委託契約書」を作成し、A委託、B委託及びAB委託に区分してそれぞれ契約している。

- A委託 ……事務的な業務内容であり、申請等の受渡し、車庫証明の発行等を団体に委託するもの
- B委託 ……施設の日常管理業務であり、清掃、除草、迷惑駐車指導等を団体に委託するもの
- 「面貸し」の場合は、「面貸し」の運用管理業務にA委託を含むものとしている。
住宅サービス公社は、自治会等に対する業務委託料として、基本額及び区画割り（一区画月額 100 円）の合計額を支出している。
基本額はA委託 6,000 円、B委託は区画に応じ 26,000 円から 51,000 円までに区分して決められている。

(6) 駐車場使用料口座振替利用状況

平成 15 年 3 月分の個人貸しにおける駐車場使用料の口座振替利用状況を調べたところ次のとおり、口座振替済率は比較的高く収納率の向上に効果的である。

区 分	件 数	金 額
① 収入調定	891 件	19,051,874 円
② 口座振替請求	869 件	18,939,374 円
口座振替利用率(②÷①×100)	97.5%	99.4%
③ 口座振替済	745 件	17,907,074 円
口座振替済率(③÷②×100)	85.7%	94.5%

(7) 駐車場の使用承認を取消された者とその滞納状況

管理要綱第 14 条の規定により、平成 13・14 年度に使用承認を取消された事例は 8 件であり、それらの使用料の滞納状況は次表のとおりである。

滞納額は、平成 13 年度 67,100 円、平成 14 年度 93,792 円であり、またその滞

納額の残り方をみると市営住宅家賃と同様、滞納額が各年度に部分的に残っているものもあるので不納欠損にならないよう回収のための方策をとる必要がある。

平成 13 年度・14 年度 駐車場の滞納状況

(単位：円)

氏名	該当期間	年月 滞納額	13 年			14 年			15 年											
			10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
1	5/1~9/2	22,773																		
2	11/1~2/28	18,800																		
3	7/1~10/31	18,800																		
4	5/1~9/2	19,113																		
5	10/1~1/31	18,800																		
6	3/1~9/30	18,800																		
7	12/1~3/31	18,800																		
8	12/1~4/1	25,006																		

(注) 該当期間の末日が使用承認取消日である。

(8) 有料化による経済効果と問題点

ア 駐車場事業に係る市の収入の比較

駐車場事業における京都市の収入状況は次のとおりである。平成 13 年 9 月までは、京都市は「その他使用料」として住宅サービス公社から土地使用料を収入し、平成 13 年 10 月からは、京都市は「市営住宅使用料」として収入している。

(単位：円)

年度	12 年度	13 年度		14 年度
費目	その他使用料	その他使用料	市営住宅使用料	市営住宅使用料
収入額	49,595,984	27,592,991	109,400,091	228,945,421
		136,993,082		

イ 市営住宅駐車場有料化による収支の変化

市営住宅駐車場が有料化されたことにより、京都市の財政にどのような結果をもたらすのかを試算した。

駐車場事業は、平成 13 年 9 月まで住宅サービス公社の特別会計で処理されている。有料化の収支をみるために、特別会計において、公益会計上の収支計算の中から企業会計でいう損益勘定を抽出して、収支差額（余剰金）の計算を

した。

その結果は、次表「市営住宅駐車場有料化による収支の変化」で表わしているとおりである。

京都市に納入された平成 13 年度（平成 13 年 10 月以降分）の使用料は 109,400,091 円で、京都市から住宅サービス公社が受け入れた駐車場維持管理事業収入は 203,892,043 円である。

しかし、事業開始 2 年目の平成 14 年度は設備投資額が減少することが一般的に想定できるにもかかわらず、管理期間が前年度の半年から通年になることを考慮に入れても、前年度を上回る 269,451,000 円の駐車場維持管理事業収入を受けている。なお、京都市に納入された平成 14 年度の使用料は 228,945,421 円である。

一方支出をみると、平成 13 年度では施設整備費 114,755,463 円の中には駐車場以外の費目から駐車場分の事務費や人件費として振替えられた 24,191,248 円が含まれている。

平成 14 年度では、維持修繕費 100,342,615 円及び施設整備費 78,555,724 円の中には、駐車場以外の費目である共同施設整備費及び経常修繕費から振替えられた駐車場に直接必要としない市営住宅の樹木剪定費・設備費 98,114,563 円が含まれている。

これらの処置は合理的に説明ができるものを振替えたとしているが、広い意味での市営住宅の管理費用であっても、駐車場にかかる費用ではないので駐車場管理の目的に適合する支出とは考え難い。

以上の内容の経緯から、平成 13 年 9 月以前のコストと平成 14 年度のコストを比較してみると、受託事業収入の増加に応じて収支を合わせるような支出になっている。

市営住宅駐車場有料化による住宅サービス公社の収支の変化

(単位：円)

項 目	12 年度	13 年度		14 年度
		4 月～9 月	10 月～3 月	
駐車場事業収入	99,083,250	51,372,300	—	—
雑収入	34,954	27,429	—	—
駐車場維持管理事業収入	—	—	203,892,043	269,451,000
収 入 合 計	99,118,204	51,399,729	203,892,043	269,451,000
土地使用料等	49,603,532	27,596,871	—	—
維持修繕費	5,670,238	3,541,016	58,993,095	100,342,615
施設整備費	—	—	114,755,463	78,555,724
業務委託費	14,962,393	7,976,341	27,367,632	78,997,350
OA化対策費	—	—	2,892,043	—
維持管理費	930,325	656,610	—	—
管理費	12,612,796	5,531,011	—	—
駐車場以外の費用から振替	—	—	△24,191,248	—
樹木剪定費・設備費	—	—	—	△98,114,563
支 出 合 計	83,779,284	45,301,849	179,816,985	159,781,126
収 支 差 額	15,338,920	6,097,880	24,075,058	109,669,874

- (注) 1 平成 13 年度の 10 月～3 月における施設整備費 114,755,463 円についてはそのうち駐車場以外の費用から振替えられた 24,191,248 円が含まれているので△表示をしてコスト計算から除外した。(太字で記載)
- 2 平成 14 年度の維持修繕費 100,342,615 円及び施設整備費 78,555,724 円の中には、市営住宅の樹木剪定費・設備費 98,114,563 円が含まれており、駐車場の直接経費ではないので、△表示をしてコスト計算から除外した。(太字で記載)
- 3 その結果、一つの見方からすれば収支差額として表示した平成 13 年度 24,075,058 円、平成 14 年度 109,669,874 円が事実上駐車場に係る経費以外に支出されたとみることができる。

<改善を要する事項>

- 1 駐車場使用料について入居者が支払う額に「個人貸し」の場合と「面貸し」の場合には負担差のあることに加え、「面貸し」団地であっても自治会等の会則で定めた使用料に、各団地間で相当の開きがあることは、住民負担の公平性が確保できていないことになる。入居者の負担する使用料は、「個人貸し」「面貸し」を問わず一区画の同一基準の使用料になるよう改善に取り組みたい。

- 2 住宅サービス公社は、各団地の自治会等との間で締結されている駐車場管理業務委託契約書第5条で自治会等は経理を明確化することを規定し、第6条では住宅サービス公社は委託業務の検査等ができることになっており、必要な指示をすることができる。駐車場の管理を住民の自主性に委ねることの担保として、定期的に会計を検査するルールを確立されたい。
- 3 住宅サービス公社は、自治会等が入居者から会費として受領するうちの京都市に納付すべき駐車場使用料、住宅サービス公社からの管理受託料、その他自治会等が任意に徴収する会費等を明確に区分経理するよう自治会等に対し指導されたい。

<監査意見>

- 1 「個人貸し」の場合は、条例に定める使用料による個々の施設使用者である入居者との賃貸借契約と言えるが、「面貸し」の場合は使用者である入居者と京都市との賃貸借契約は締結されていない状態になっている。したがって、駐車場の有料使用については、現行条例の規定に従い入居者と京都市との賃貸借契約書を締結されたい。
- 2 自治会等に管理を委託する場合には、管理委託・公金徴収委託など係る関係規定を整備し、行政財産の厳正な運用に留意されたい。
- 3 京都市は住宅サービス公社へ管理費用を大幅に超える委託料を支出しているので、駐車場に係る委託料の算定に当たっては、より慎重で厳格な見積計算が必要である。住宅サービス公社は、実際に必要な駐車場の事業費と市営住宅の管理費を厳格に区分して適正に予算を執行するとともに、駐車場の事業費のコスト削減に取り組まれたい。