

第4 総括的意見

平成15年度のテーマである「京都市の住宅施策の財務に関する事務」について監査するに当たっては、都市計画局のほか京都市が100%の出資をして、かつ、主要な役職員を派遣して「資金」と「人」の両面から関わっている外郭団体の財務も対象として、総合的な視点に立って実施した。

次に主要な項目について総括的に意見を述べる。なお、本論では、おおむね所管別に記述しているので、ここでは項目別に記述し、末尾に本論のページ数を記載した。また、私見にわたる部分は補足的な意見として記載した。

I 主要な項目

1 京都市総合住宅資金融資制度について

京都市総合住宅資金融資制度は、新規の利用者が減少し、住宅の取得等のローンの担い手が「官」から「民」に移行している過程でもあるので、この制度を廃止することを検討されたい。(24 ページ参照)

2 市営住宅の管理について

(1) 公営住宅の入退去及び管理に関する事務は、住宅サービス公社に委託されている。同公社における入居承認手続、入居者の収入認定手続については、調査した限りにおいて問題点はない。

(2) 市営住宅の修繕費については、「修繕費区分表」によって入居者の費用負担となる事項が定められている。しかし、京都市が修繕費用を負担する理由が明らかでないものがみられるので、修繕工事ごとにその原因、経過を記述し、一定金額以上の工事については現場写真を添付するなどして、負担区分の妥当性が判断できる資料を保存されたい。

また、原状回復費用については、明渡し検査調書の基準による入居者負担額と実際に住宅サービス公社が業者に支払う費用とに乖離がみられるので、入居者が負担する額が実際に要した費用に対応するものとなるよう改善すべきである。

(33 ページ参照)

(3) 平成14年度末における家賃の過年度未収入額は、不納欠損処分額を差引く前の金額が10億2,517万円という巨大な額になっている。この滞納家賃の回収のため、収納率の数値目標の設定に当たっては、現年度の収納率はもとより過年度の収納率及び全体的な収納率の目標を設定されたい。(45 ページ参照)

また、滞納家賃の回収に当たっては、入居者が低所得者であることを理由に漫然と強制執行を断念することなく、対象財産を差し押さえるなど実質的な金銭債権執行に努めるとともに、「京都市市営住宅条例」の規定の趣旨が生かされるよう

「京都市市営住宅家賃滞納整理要綱」の保証人に関する規定をすみやかに整備し、入居者と連帯して債務を負担しなければならない保証人の責任を明確にすべきである。(51、54 ページ参照)

なお、滞納家賃の不納欠損処分について、現在改良住宅に入居中の滞納者に対して、事実と異なる所在不明という基準で不納欠損処分がなされているので、不納欠損処分は適正に行われたい。(48 ページ参照)

- (4) 駐車場は、市営住宅の有料付属施設であるので、低廉な家賃設定という市営住宅の設置目的と同趣旨で使用されなければならないものである。住民負担の公平性の観点から入居者が負担する使用料は、「個人貸し」、「面貸し」を問わず一区画同一基準の使用料となるよう改善されたい。

また、現行条例の規定どおりに入居者と京都市との賃貸借契約書を締結する又は使用の承認をするとともに、自治会等へ運用管理業務を委託する場合には、関係規定を整備するとともに、行政財産の厳正な運用に留意し、駐車場を使用する入居者間に不公平が生じないよう配慮されたい。(68 ページ参照)

3 契約について

- (1) 京都市の出資団体への事業や業務の委託については、すべて特命随意契約で行われている。しかし、その出資団体以外にその業務を効率的に遂行できる者がいないと判断できる理由がないのであれば、契約に当たっては競争原理を働かせることは当然であるので、できる限り民間業者も競争に参入できるよう検討されたい。

また、京都市が行う出資団体以外の委託契約では、契約金額において平成 13 年度 94.2%、平成 14 年度で 87.0%が随意契約でなされている。委託先決定に当たっては、例外的な契約方法である随意契約を止むを得ず行ったことが納得できる理由を明確にすべきである。(16 ページ参照)

- (2) 住宅サービス公社の行う契約のうち、一つの工事契約を不合理に分割して契約することは、入札手続による競争の機会を失うことになるので、同時期、同地域、同内容で行われる工事は、すべて一つの契約とするよう見直しをされたい。

また、計画修繕事業の設計金額が 200 万円を超える工事について、工事实施金額を設計金額で除してその率を計算したところ、平成 13 年度 97.60%、平成 14 年度では 96.38%と高く、見積合わせによる競争の効果がほとんどみられない。200 万円以下の工事について、住宅サービス公社においては、修繕工事の標準単価表を作成するなどの方法で施工業者の請求を検証する仕組みを検討されたい。

(76 ページ参照)

- (3) 住宅供給公社における契約については、随意契約と判断した基準を明確にするとともに、安易に特命契約することなく、複数の業者による見積合わせをするな

どして契約の適正を保持されたい。

(109 ページ参照)

4 特定優良賃貸住宅供給促進制度について

住宅供給公社が土地所有者から一定期間団地を借り上げる方法では、空き室が発生した場合にも、住宅供給公社が土地所有者に対し契約で決められた借り上げ料を支払うこととなっているため、空き室の発生となり家賃が得られない室の家賃相当額は、住宅供給公社の損金となる。

住宅供給公社の説明によると、この空き家損金は、平成 13 年度で 2 億 5,965 万円、同 14 年度では 3 億 7,386 万円となっている。空き家損金が毎年発生することは、住宅供給公社の経営に大きく影響するので、住宅供給公社の独自の家賃補助やリセット方式のみならず、空き室が発生したつど、家賃を変更したり、オーナーとの家賃の減額交渉をするなどの方法により空き家損金を減らす努力をされたい。

(90 ページ参照)

5 すまいづくりセンターとの関係について

京都市は業務の実績がない契約に委託料を支払い、すまいづくりセンターの売上の大半が京都市及び住宅供給公社からの委託料によるものとなっているのに、すまいづくりセンターは多額の経常利益を出している。

一方、住宅供給公社がすまいづくりセンターに対して行っている 16 億円（現在残高 14 億円）の無利息貸付けは、適正な経済行為とは認めがたいので見直しが必要である。また、すまいづくりセンターの資本合計が大幅な赤字となっており、今後存続させるかどうかを含めて、京都市と協議されたい。(99 ページ参照)

6 出資団体の経理事務、財務状況等について

(1) 住宅サービス公社の経理事務は、伝票作成から総勘定元帳・決算書作成までの一連の事務処理が会計の原則に従って一貫したものとなるよう留意しなければならない。

したがって、少なくとも総勘定元帳の勘定科目と付表を含む決算書の勘定科目を統一されたい。なお、勘定科目の使用に当たっては、支出の内容を表わす適切な科目を使用するよう改善されたい。(83 ページ参照)

(2) 住宅供給公社の財務状況は、平成 10 年度から平成 14 年度までの各年度の貸借対照表によると、資本合計は 5 億 3 千万円台であり、ほとんど増減なく推移している。しかし、利益留保引当金をみると平成 10 年度で 123 億 2,128 万円であったものが平成 14 年度では 52 億 2,955 万円となり、半分以下に激減している。

また、平成 14 年度においては当期剰余金が 329 万円と公表されているが、特定

準備金取崩し前の当期剰余金は2億3,930万円の赤字となっており、財務状況が悪化していることは明らかである。(116 ページ参照)

(3) 住宅供給公社の所有する東山区今熊野本多山町の住宅用事業用地については、具体的な事業の実施計画はなく、実質的には遊休資産である。

今日時点においては、住宅地造成事業は困難と思われるので、この土地の今後の処置について適切な措置を講じられたい。(131 ページ参照)

II 補足的な意見

1 地方公共団体の財務状況の見方について

地方公共団体の総合的な財務をみる場合は、総務省が発表した「行政コスト計算書」と「各地方公共団体のバランスシート」(地方公共団体の総合的な財務分析に関する報告書)に記しているように、地方公共団体の全活動をトータルにわかりやすく説明するために一般会計だけでなく、将来的には公営企業、外郭団体、第三セクターなども連結したバランスシートの作成に取り組む必要がある。

2 事業活動の効率性をみるために

地方公共団体やその出資団体(外郭団体)の行う事業活動が効率的、有効的に行われたかどうかを検証する際に最も重要であると感じたことは、「非現金支出」の認識をすることである。「非現金支出」とは、減価償却費や、各種の引当金繰入、不納欠損金及び資産(土地等)の評価損など公会計にはない金銭を伴わない支出である。

これら「非現金支出」を市民に明らかにすることによって、財政の実態がより鮮明になるからである。

3 民間事業への移行について

京都市の住宅施策は、量的には一定充足していることから、今後はストック重視・質的向上を目指す方向にあり、さらには、住宅施策の一部については、公的事業から民間事業へと移行すべきであると考ええる。

京都市においても、住宅供給公社が行っている季美ヶ丘団地、和(なごみ)のまち団地の分譲状況が厳しいことを考えると、住宅分譲事業においてコスト削減や営業展開することは民間企業においても十分できることなので、京都市やその外郭団体が一般的な住宅分譲事業を行うことについては、市民にとって有用かどうか検討する必要がある。

全国の住宅供給公社では、住宅分譲事業からの撤退や縮小を決定したり、検討している動きが少なくない。京都市の住宅施策の一翼を担う住宅供給公社については、その役割を見直し、あり方について検討する時期にきていると考ええる。

監査公表第 499 号

平成 16 年 3 月 23 日付けで包括外部監査人から提出された地方自治法第 252 条の 37 第 5 項の規定に基づく平成 15 年度包括外部監査結果報告書について、同法第 252 条の 38 第 3 項の規定により、次のとおり公表します。

平成 16 年 3 月 26 日

京都市監査委員	井 上	與一郎
同	安孫子	和 子
同	下 蘭	俊 喜
同	藤 井	昭