

監査公表第 515 号

平成 16 年 3 月 26 日監査公表第 499 号において公表した平成 15 年度包括外部監査の結果に基づき講じた措置について、地方自治法第 252 条の 38 第 6 項の規定により、京都市長から通知があったので、次のとおり公表します。

平成 17 年 2 月 3 日

京都市監査委員	磯	辺	寿	子
同	今	枝	徳	藏
同	江	草	哲	史
同	藤	井		昭

平成 15 年度包括外部監査結果に対する措置状況  
「京都市の住宅施策の財務に関する事務」

1 京都市が行う契約

(都市計画局－1, 2)

監 査 の 結 果

<監査意見>

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にて契約が行われている。

特命で随意契約を締結することは、他からの参入を遮断し、競争原理が働かないことになり、その結果、契約が長期に継続することになってしまう可能性がある。

特命随意契約により業務や事業を出資団体に委託する場合においても、当該業務や事業を効率的かつ効果的に遂行できる者が他に存在しないと判断できる具体的な理由が必要であると考えます。

そのような具体的理由が存在しないのであれば、契約に当たっては競争の原理を働かせることは当然のことであるので、受託者から提供される業務の質が確保できる方策を講じたうえで、できる限り民間事業者も競争に参入できるように検討されたい。

2 16 ページの分類表《出資団体以外の委託先の契約金額による分類及び出資団体以外の委託先の契約方法による分類》で明らかのように、出資団体以外の委託先の大半が随意契約である。これらの委託先の選定は、地方自治法施行令第 167 条の 2 の随意契約による場合の条件を満たしていると判断する場合であっても、委託契約決定書には、入札によることが不適切と判断した根拠、またその委託業務を行うことができる者が他に存在しないと判断した根拠などを詳細に記載し、例外的な契約方法である随意契約をやむを得ず行ったことが、誰が見ても納得できるようにする必要がある。

そして、誰が見ても納得できる理由の記載ができないような契約は、競争

原理を働かさなければならぬ契約であるという認識をもっていただきたい。

注 《 》内の記述は、監査委員において補った。

## 講 じ た 措 置

委託契約を行うに当たっては、公正性及び透明性を確保するため、入札を原則とすることは当然であるとの認識の下、やむを得ず随意契約を行う場合においても、その根拠を明確にする契約事務の取扱いを平成16年5月に都市計画局において定め、出資団体への委託も含め、平成15年11月から実施の「京都市物品契約等に係る特命随意契約ガイドライン」及び平成16年4月に決定の「京都市局長等専決規程等に規定する別に定める随意契約の範囲」を厳格に運用することとした。

具体的な事例として、平成16年5月から、事業担当課において随意契約を行おうとする場合には、理由及び客観的な資料を基に都市総務課と「事前協議」を行うことをルール化し、随意契約の可否を第三者的に判断するなど、随意契約の範囲を厳格に審査している。

市営住宅の管理については、市営住宅が公の施設であることから、「条例の定めるところにより、その管理を普通地方公共団体が出資している法人で政令で定めるもの又は公共団体若しくは公共的団体に委託することができる」（平成16年6月改正前の地方自治法第244条の2第3項）とされ、「市営住宅及び付属施設の管理は、市長が適当と認める公共的団体に委託することができる」（京都市市営住宅条例第36条）としていることから、財団法人京都市住宅サービス公社に委託している。

なお、同法の改正により、「条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第244条の4において「指定管理者」という。）に当該公の施設の管理を行わせることができる」（改正後の地方自治法第244条の2第3項）とされたことから、今後、第三者機関である選定委員会により、公平かつ公正に指定管理者候補を選定し、市会の議決を経たうえ、指定管理者に指定する予定である。

特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理については、すべて京都市住宅供給公社が行っており、オーナーは管理や制度の諸手続、例えば、入居者の募集及び選定に関することや補助金の事務に関すること等の業務について、京都市住宅供給公社に委託を行っている。

そのうち、入居者の資格審査及び選定については、公正を担保するため「地方住宅供給公社等で行うこと」（建設省住管発第4号建設省住建発第110号平成5年7月30日付け運用通達1(2)①viii）となっている。

したがって、本市が委託を行っている具体的な業務が、制度の普及啓発や情報提供、供給計画の認定及び建設費補助や利子補給、家賃補助等の補助金に係る受付、指導であることから、効率的かつ効果的に業務を遂行できる京都市住宅供給公社に業務委託を行っている。

## 2 市営住宅の管理

### (1) 入退去手続きについて

(都市計画局－3)

監 査 の 結 果
<p>&lt;改善を要する事項&gt; 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。</p>

講 じ た 措 置
<p>修繕費の負担区分の厳正な取扱いを徹底するとともに、負担区分が入居者である箇所について経年劣化等を理由に京都市が修繕した場合及び1契約当たり10万円を超える修繕を行う場合は、修繕に至る経過等の記録や写真の保存等により、その理由が明らかになるようにした。</p>

### (2) 使用料（家賃）の収納状況について

(都市計画局－4)

監 査 の 結 果
<p>&lt;改善を要する事項&gt; 「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。</p>

講 じ た 措 置
<p>改良住宅については、あらかじめ本人の同意があるときは、毎年家賃算定のために提出を求めている収入申告書に課税証明と同様の内容を印字している。このため、減免申請があった場合、収入の状況に変化がない者については、申請者に口頭で確認することにより、収入を証する書類の添付に代えてきたところである。 平成16年度からは、収入申告書の写しを添付するとともに収入の状況に変化がないことを確認した旨を記載するなど、すべての減免申請書に収入を証する書類を必ず添付するようにした。</p>

(3) 使用料（家賃）の滞納対策について

(都市計画局－5)

監 査 の 結 果
<p>&lt;改善を要する事項&gt;</p> <p>1 家賃収納率の数値目標は、公営住宅について公表されているが滞納額の縮小に取り組むためには、公営住宅のほか、改良住宅についても収納率の数値目標を設定されたい。</p>

講 じ た 措 置
<p>改良住宅の収納率についても、平成16年度の数値目標を91%に設定したところであり、今後も、毎年度の数値目標を定め、収納率の向上を図ることとした。</p> <p>改良住宅の家賃については、平成12年度から応能応益家賃制度を導入し、平成19年度に本来家賃となるまでの間、負担調整措置により家賃が毎年上がっていく状況の中ではあるが、滞納期間が短い段階での臨宅指導の開始など、滞納額の減少に向け、更に取組を強化することとしている。</p>

(都市計画局－6)

監 査 の 結 果
<p>&lt;監査意見&gt;</p> <p>1 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したことは適切でないので、不納欠損処分は処分基準に照らし適正に行われたい。</p>

講 じ た 措 置
<p>今回指摘を受けた入居中の滞納者に係る不納欠損処分は、現在の基準に合致しない処理であったため、平成16年度に取消しを行い、再調定した。</p> <p>既に適正な処理の徹底を図っており、今後は一層厳正に基準を遵守していく。</p>

監 査 の 結 果

<監査意見>

家賃滞納者に対する明渡しの措置はやむを得ないことではあるが、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公営住宅の性格からして、臨宅等機会あるごとに、公営住宅入居募集時における入居審査と同様、入居者の生活実態の把握に努め、家賃を滞納している入居者に対しては、やむを得ない理由がある場合のほかは、まず対象財産を差し押さえるなど、実効的な金銭債権執行に努めるべきである。

講 じ た 措 置

家賃滞納者に対して法的措置を執り、「即決和解」又は「訴訟上の和解」における和解条項の違約があったときは、まず、催告書を送付し、効果がない場合は、臨宅訪問による指導によって履行を促しており、実効的な家賃債権の回収に努めている。

また、動産差押えの申立てを行っているが、滞納者のほとんどは低額所得者であり、平成15年度には1件しか差押えができなかったのが実情である。

しかしながら、資力のある者については、金銭債権の差押えによって家賃債権の回収が可能であることから、平成16年度には、給与差押え1件(1,591,592円)を実施するとともに、本市が提起した明渡請求訴訟における勝訴判決に対して被告が控訴する際の供託金の差押え1件(420,000円)も実施した。

(4) 市営住宅の付属施設(有料駐車場)の管理について

監 査 の 結 果

<監査意見>

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。

講 じ た 措 置
<p>京都市市営住宅条例の改正により市営住宅の駐車場を有料付属施設と位置付け実施してきた駐車場事業は、平成14年度末までに当初整備計画を完了したことから、平成14年度に269,451,000円であった京都市から住宅サービス公社への駐車場に係る委託料について、平成15年度には、駐車場の維持管理経費に限定するとともに、その所要額を厳格に見積り、36,221,000円に削減した。</p>

### 3 京都市住宅供給公社による住宅の供給

#### (1) 特定優良賃貸住宅供給促進制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度について

(都市計画局－9)

監 査 の 結 果
<p>&lt;監査意見&gt;</p> <p>2 空き家が生じる原因の一つとして、住宅の供給過剰を考える必要がある。京都市第七期住宅建設五箇年計画では、2,500戸の特定優良賃貸住宅の建設を計画し、建設実績は1,867戸であった。平成13年度から始まった第八期住宅建設五箇年計画では、1,500戸の建設を計画している。</p> <p>京都市南区と向日市にまたがる22ヘクタールのキリンビール京都工場跡地の開発構想については、その跡地を4つの街区に区画割りし、商業・住宅・教育・医療などの複合的な都市機能が導入され、事業が平成16年に着手され、街開きは19年の予定である。</p> <p>このような大企業より手放された広大な土地に、民間企業が大規模な住宅開発を行うなど、計画当初には予定されなかった事象もあり得るので、今後、公的資金が住宅の供給過剰を後押しすることのないように時宜に応じた特定優良賃貸住宅の建設計画をたてられたい。</p>

講 じ た 措 置
<p>特定優良賃貸住宅制度は、中堅ファミリー向けの優良な賃貸住宅の供給を促進するため、民間の土地所有者等が一定基準の優良な賃貸住宅を建設する場合、建設費に対する補助や家賃減額補助を行うとともに、これらの賃貸住宅を住宅供給公社等が、一定期間責任を持って管理することにより、公的賃貸住宅として供給する制度である。</p> <p>本市では、平成16年12月1日時点で、134団地、2,784戸の住宅が管理されており、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅の供給促進に一定の成果を挙げ</p>

たと考えている。

特定優良賃貸住宅の供給については、平成14年度に認定（注）した1団地（24戸、平成16年12月管理開始）以降の新規供給は予定しておらず、今後は住宅需要の状況を見極め、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現を目的とした高齢者向け優良賃貸住宅に重点を置いた供給促進に努めていくこととした。

（注） 認定とは、一定基準の優良な賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者から提出された供給計画を審査し、供給を認めることをいう。認定後は、着工、竣工、管理開始の順で事業が進む。

（監査事務局第一課）