

23 外部監査公表第 1 号（平成 23 年 4 月 28 日付 福岡市公報第 5823 号公表）分
市営住宅事業の運営管理について

第 2. 福岡市における住宅事情及び市営住宅の概要

監 査 の 結 果	措 置 の 状 況
<p>2. 現在の住宅関連政策の概要</p> <p>(2) 市住宅基本計画の概要（福岡市住宅基本計画（改定版）平成20年3月より）</p> <p>④住宅政策の二つの柱と基本目標（意見1）</p> <p>平成21年は平成27年までの基本計画の概ね中間時点でもあることから、すでに計画を達成している指標項目については、計画期間進行中であるとは言え、平成27年まで待つことなく現段階で目標値の見直しが必要である。特に、「高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数」は現在（平成21年5月以降）目標設定時の定義とは全く異なるものとなっていることから、高齢者住まい法の改正状況や、国及び県における「住生活基本計画」の見直しの状況を踏まえ目標値の見直しが必要と考える。</p> <p>また、「既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合」など当初目標設定時より低迷している指標についても、その原因の分析と対応策の検討をするとともに、国及び県における「住宅生活基本計画」の見直しの状況を踏まえ計画の見直しが必要と考える。</p> <p style="text-align: right;">（住宅計画課）</p>	<p>【措置済（平成 29 年 1 月 27 日通知）】</p> <p>国においては、平成 23 年 3 月に、新たな「住生活基本計画」が閣議決定され、それを踏まえ、福岡県では、同計画の県計画が平成 24 年 3 月に策定された。</p> <p>また、本市においては、平成 24 年 12 月に福岡市基本構想及び第 9 次福岡市基本計画が策定されたところである。</p> <p>福岡市住生活基本計画については、平成 26 年 9 月より開催している第 6 期住宅審議会へ諮問しており、平成 26 年度は 3 回の住宅審議会を経て、2 月に住生活基本計画の概要（骨子）の策定を行っている。上位計画や平成 25 年度に実施された「住宅・土地統計調査」及び「住生活総合調査」の結果や、パブリックコメントでの意見等を踏まえ、第 6 期福岡市住宅審議会（27 年度 4 回開催）の答申を得た上で、平成 28 年 5 月に「福岡市住生活基本計画」を策定した。</p>
<p>3. 市営住宅の概要</p> <p>(5) 入居者アンケート調査（意見2）</p> <p>今後の市営住宅に係る施策を遂行し</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>入居者の意見については、日常業務のなかで、自治会や入居者から意見・要望を直接聞いており、また、退去者アンケ</p>

<p>ていく上で、入居者からの生の声を収集して住環境の向上等に役立たせることは非常に重要な課題と考えられる。定期的あるいは退去時などにアンケート調査を実施し、ペットやゴミ、駐車場の問題など、市営住宅の生活の上での問題点を把握し、生活環境のさらなる改善につなげていくことが重要である。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>ートも実施している。</p> <p>今後も、課題毎の入居者アンケートの実施等により、入居者の生活上の問題点を把握し、住環境の向上に努めるとともに、市民の共有財産である公の施設として、適正な管理運営に努める。</p>
--	--

第3. 監査の結果と意見

監査の結果	措置の状況
<p>1. 募集・入居手続状況について</p> <p>(2) 募集・入居手続の状況 (意見3)</p> <p>別枠設定による優遇制度の応募者のうち、高齢単身者及び単身者世帯の応募者数が多いが、これに見合った募集戸数を提供できていないため、同制度の応募倍率が突出して高くなっている。応募者数と供給戸数にアンマッチが生じているのは、入居世帯が多様な世帯からバランスよく構成されるよう配慮して、高齢単身者や単身者に偏らない別枠設定を行っているためである。</p> <p>募集状況からは、住宅困窮度の高い高齢単身者及び単身者が多数存在すると考えられるため、高齢単身者及び単身者の別枠の設定数を拡大する等の対策を検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>高齢単身者及び単身者の高い応募倍率への対策は必要と考えるが、市営住宅の高齢化率が、入居期間の長期化等により25.6%と市内平均の17.5%より相当高く、少子高齢化の進行が顕著になっており、自治会活動に支障が生じている団地もあることから、入居者世代のバランスがとれた良好なコミュニティ形成に配慮していくことも重要である。</p> <p>今後も、募集の計画から実施、入居者決定までの業務を受託する市住宅供給公社との定期的な募集会議において、個々の住宅の状況や募集全体のバランスを考慮しながら、高齢単身者や単身者世帯のニーズへの対応を協議していく。</p>

<p>1. 募集・入居手続状況について</p> <p>(2) 募集・入居手続の状況 (指摘1)</p> <p>市営住宅に入居する際は、家賃その他一切の債務についての連帯保証人が必要とされている。保証人の資格の一つに収入基準があり、給与収入の場合は200万円以上の年収が必要とされている。</p> <p>平成21年度の当選者リストより25件のサンプルを抽出し、手続に必要な書類を閲覧したところ、保証人の給与収入が167万円と収入基準を満たしていない契約が発見された。</p> <p>収入基準は不足しているが連帯保証はできると判断して契約を締結しているとのことだが、決裁書は作成されず当該判断の根拠を確認できなかった。</p> <p>特別の事由があると市長が認めて承認したときは連帯保証人を立てないことができるとの規定もあり（市営住宅条例第12条）、必ずしも収入基準を満たした連帯保証人が必要とされるものではないが、例外処理を行う場合は適切な権限者の承認を得て決裁書等の書面で保存する必要がある。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>連帯保証人の認定に関する例外処理事務については、平成23年5月に、当該事務を受託する市住宅供給公社の課長決裁をもって例外処理ができること、及び当該事務処理を行った場合は市へ報告を行うこと等の事務処理方法を定め、同公社に対し、同年6月に文書にて通知を行った。</p> <p>同公社は、これを受けて、適切な事務処理の実施について、周知徹底を図った。</p>
--	---

<p>1. 募集・入居手続状況について (2) 募集・入居手続の状況 (意見4)</p> <p>市営住宅の応募倍率は約20倍であり、希望しても入居できない者が多数存在している。しかし、当選者が辞退して空き家が発生した場合、他の入居希望者は次回の募集まで入居できない。辞退者にはそれぞれさまざまな事情があると思われるが、立地場所や期限切れを理由とする辞退者は、そもそも住宅に本当に困窮しているか疑問を抱かざるを得ない。このような合理的でない理由で他の入居希望者の入居機会を奪う辞退者に対しては、なんらかの対策が必要である。</p> <p>市は辞退者については落選回数をリセットしており、多回数落選による優遇措置の回数稼ぎを目的とした辞退者の防止に一定の効果はあると思われる。しかし、辞退者が多く発生している現状からは対策は十分とは認められない。住宅ストックの有効活用を図るため、合理的でない理由による辞退者に対しては一定期間申込を受け付けない等、対策の強化を検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>合理的な理由がない辞退者に対する対策の強化については、入居資格を定める法令との関係等もあり慎重かつ十分な検討が必要である。</p> <p>近年、市営住宅入居希望者のニーズも多様化しており、辞退理由も住宅の立地や設備状況等がニーズに合わず、やむなく辞退せざるを得ない場合もあり、辞退者にあっても多くの場合は住宅に困窮していないとまでは言えない。</p> <p>辞退が生じる原因のひとつとして、募集住宅の情報提供不足も考えられることから、募集住宅の情報提供のあり方などについて、当該業務を受託する市住宅供給公社と協議、検討を行っていく。</p>
<p>1. 募集・入居手続状況について (2) 募集・入居手続の状況 (意見5)</p> <p>市は辞退者の発生に備えて補欠者を選定しているが、過去の辞退率の分析は行っていないこともあり、補欠者の選定人数が不足して多数の空き家を生じさせている。応募倍率が10倍を超える住宅も含</p>	<p>【措置済（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>過去の辞退率の分析と適正な人数の補欠者の確保については、平成21年度以降は詳細な辞退率の分析を行い、辞退による空家が発生しないように努めているところである。</p> <p>補欠者の増加については、これにより入居決定手続きが長引くこと等もあり、</p>

<p>まれており、補欠者の人数を増やすことで空き家の発生を防止することができたと考えられる。補欠者の増加は事務負担の増加につながるが、過去の辞退率の分析を行い、適正な人数の補欠者を確保する必要があると考える。</p>	<p>トータルでみると、空家期間の短縮や市営住宅提供の機会増大に繋がらない場合も考えられる。</p> <p>今後、募集の計画から実施、入居者決定までの業務を受託する市住宅供給公社と協議を行い、平成23年8月募集から、募集住宅毎に応募倍率や過去の辞退率を考慮した補欠者を確保することとした。</p> <p>(住宅管理課)</p>
<p>1. 募集・入居手続状況について (2) 募集・入居手続の状況 (意見6)</p> <p>当選者及び補欠繰り上げ当選者の入居手続期間は募集月の4か月後の月末までとされており、当該時点の入居予定者が辞退した場合は次順位の補欠者の繰り上げは行われない。その後最初に行われる定期募集では、空き家確定に間に合わないため、さらに次の定期募集で再び入居者を募集することとなる。</p> <p>入居手続期間を空き家の確定月まで延長することは可能であるが、現在は確定月の2か月前の月末で打ち切っているため、次順位の補欠者への入居機会が与えられず空き家の発生につながっている。空き家の発生を防止するため、入居手続期間を延長または短縮して入居手続終了時と空き家確定時にずれが生じないよう検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>入居手続期間と次回募集の空家の確定時期については、当該業務を受託する市住宅供給公社と協議の結果、長期空き家期間が生じないように、平成23年5月募集から入居手続期間を1ヶ月短縮し、募集月の3か月後の末日とし、空家期間の長期化を防止することとした。</p>
<p>2. 家賃算定手続状況について (2) 入居者の区分 (意見7)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>収入超過者の住宅明渡しは、法的には努力義務とされていることから、現在</p>

<p>住宅困窮者が存在し、高倍率により市営住宅への入居ができないものがある中で、収入に余力のある収入超過者が市営住宅に居住し続けるのは望ましいことではない。市の見解によると現在収入超過者の人数が多数に及び費用対効果の面から対応が難しいとのことであるが、収入超過者の期間が長い入居者や、収入金額が高額な入居者を抽出し、明渡努力義務がある旨を通知するなどのメリハリをつけた対応が必要と考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>は、収入超過者全世帯に毎年、『収入超過者認定通知書』を発送し、明渡努力義務があることを通知している。</p> <p>今後も、引き続き同通知を行いながら、さらなる取り組みとして、長期間の収入超過者に対しては、平成24年度から「収入超過者認定通知書」の発送にあわせて本市の市営住宅の状況や明渡努力義務などの説明文書を送付することとしている。</p>
<p>2. 家賃算定手続状況について</p> <p>(4) 公営住宅の入居者の家賃 (意見8)</p> <p>近傍同種の住宅の家賃は、収入超過者、高額所得者等の明渡のインセンティブとしての機能があるが、近傍同種の住宅の家賃が低ければ明渡のインセンティブとなりにくく、住宅困窮者への住宅提供という本来の目的に事実上マイナスの影響を与えることとなる。近傍同種の住宅の家賃は市独自で変更できないものの、民間住宅の家賃との乖離が大きい場合には地域の実情に応じた柔軟な家賃設定が可能になるよう国土交通省へ働きかける等の対策を検討する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>近傍同種の住宅の家賃設定については、平成23年7月に政令市で構成される「大都市建築・住宅主管者会議」で、要望事項として取りまとめ同年7月14日に国土交通省へ要望を行った。</p> <p>今後も、様々な機会を捉え国へ働きかけていく。</p>
<p>2. 家賃算定手続状況について</p> <p>(9) 減免制度 (指摘2)</p> <p>災害減免の適用要因は、火災及び火災に起因する水害とされているが、実際には火災に起因しない水害において</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>災害減免の適用対象については、水害等に対応できるように平成23年6月に市営住宅家賃減免実施要綱を改めた。</p>

<p>も当制度の準用ということで減免が行われている。</p> <p>減免の制度趣旨を考慮すると原因を火災に限定する必要はなく現行の実務どおりの運用が望まれるが、要綱と実務が乖離すべきでない。実務に合わせた形で要綱を修正する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>2. 家賃算定手続状況について</p> <p>(9) 減免制度 (意見9)</p> <p>政令月収額が104,000円以下である第1階層が毎年度23,000人前後に対し、減免申請件数が6,000件前後と2～3割程度であり、実際には減免申請を行えば家賃が減免される入居者も多くいるものと考えられるが、市においては現状ではどの程度いるかについて把握されていない。減免制度の趣旨からは、対象者を把握し、申請すれば減免される入居者については通知を行う等の対応が必要と考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>減免対象者の把握と該当者への減免制度の通知については、減免対象者を把握するには、総収入の確認が必要であるが、総収入は、毎年実施している収入調査では確認ができないため、別途、入居者から申告等が必要であり、現状では、把握が困難である。また、第1階層の入居者は、約23,000世帯であり、全入居者の7割を超えている状況から、事務の効率性を考慮すると、個別に減免対象者を把握し通知を行うよりも、入居者全体に減免制度を周知し、利用を促すほうが、適当であると考えられる。</p> <p>今後も、減免制度についての具体的な説明を収入申告時や市営住宅センターだよりで広報するなど、周知徹底に努めていく。</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(2) 家賃等の納付方法 (意見10)</p> <p>市の家賃の口座振替率は69.90%と17政令指定都市中8番目に低いことから、振替率増加の余地はあると考えられる。</p> <p>口座振替率の増加は家賃の滞納防止だけでなく、収納担当者の事務負担の</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>家賃の支払方法については、新規入居時には口座振替を原則しており、既存入居者に対しては、現金納入通知書や市営住宅センターだよりなどで口座振替を奨励している。今後も、積極的に口座振替を奨励していく。</p> <p>なお、併せて生活保護世帯の代理納付も進めていることから、口座振替奨励の対象となる納付書払いは、入居者の約</p>

<p>軽減にも寄与するため、口座振替をこれまで以上に奨励する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>25%となっている。</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(2) 家賃等の納付方法 (意見11)</p> <p>代理納付には福祉事務所長の承認が必要である。福祉事務所長は家賃相当額全額が支給されている被生活保護世帯については代理納付を承認しているが、年金等の収入があるため住宅扶助費が家賃相当額に満たない世帯については代理納付を承認していない。このため、住宅扶助費を受給していながら住宅使用料を支払っていない世帯が生じている。</p> <p>福祉事務所長が承認しない理由は事務処理が煩雑になるためとのことであるが、住宅扶助費を住宅使用料として確実に徴収するため、住宅扶助費が家賃相当額に満たない世帯についても代理納付の承認を行う必要があると考える。</p> <p>また、生活保護受給者で代理納付となっていない者に対する、福祉事務所長による代理納付の一層の推進も必要と考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>代理納付の福祉事務所長の承認及び代理納付の一層の推進については、福祉事務所の所管課との協議を進め、今後とも、さらなる代理納付の推進に努めるとともに、生活保護受給者で代理納付となっていない入居者に対しての働きかけも強化していく。</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(7) 住宅使用料等の滞納管理 (意見12)</p> <p>入居者に100万円以上の滞納者が4戸おり、このうち3戸について滞納家賃は</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>現入居者に対する不納欠損処理については、10 年経過と回収不能を適用基準としている。</p> <p>市営住宅入居者であっても、被生活保護世帯や破産宣告（債務免除）を受けた世</p>

<p>不納欠損処理済みであり、毎月の家賃の滞納がないことから法的措置等の対応は行っていない。</p> <p>不納欠損処理は基準（「(11) 不納欠損」の項を参照）に基づき、10年を経過し、徴収困難な債権に該当するとの判断で実施しているが、現入居者に対する不納欠損処理は他の入居者との公平を欠く。入居者に対しては10年を経過しても不納欠損処理を行わず、回収努力を継続すべきと考える。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>	<p>帯等で回収不能の場合は、不納欠損処理を行わざるを得ない場合もある。</p> <p>今後も、不納欠損処理の適用については厳格に判断し、適正な事務処理に努めるとともに、今後とも高額滞納者が発生しないように初期対応を強化していく。</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(7) 住宅使用料等の滞納管理 (意見13)</p> <p>退去者には無断で退去した者や居所が不明となった者や、生活保護を受給するなど生活に困窮している者も多いことから徴収が困難な状況にある。しかし、退去者の滞納額は210,925千円と平成21年度末の滞納額294,260千円の71%を占めており、重要性は非常に高い。徴収が困難という現状を踏まえた上で、退去者に対する徴収の強化を検討する必要があると考える。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>退去者の滞納家賃については、文書指導や訪問指導などにより滞納家賃の徴収に努めているが、徴収が困難な状況にある。</p> <p>平成24年度は、民間へ委託している徴収事務を弁護士へ委託し、徴収率の向上を目指すこととしている。</p> <p>今後も引き続き、所在調査の徹底や効果的な文書通知等についても、見直しを図りながら徴収強化に努める。</p>

<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(7) 住宅使用料等の滞納管理 (指摘3)</p> <p>延滞金の減免は傷病や失業等、やむを得ない事由があると認められる場合に認められるとされている。しかし、毎月の減免決裁の添付資料には具体的な減免理由は記載されておらず、やむを得ない事由の有無について十分な検討が行われていない。</p> <p>減免処理を適切に行うため、滞納者ごとに延滞金減免基準に照らした十分な検討が必要と考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>平成 23 年 8 月からは、減免決裁の事務処理において減免理由を記載することとした。</p> <p>なお、平成 23 年度中に延滞金徴収に関する条例整備と減免基準の見直しを行う予定であるため、減免処理も再度見直しを行う。</p>
<p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について</p> <p>(7) 住宅使用料等の滞納管理 (指摘4)</p> <p>4か月までの滞納家賃を住宅供給公社の窓口で徴収しているが、地方自治法158条の定めにより延滞金の徴収委託はできないこともあり、市住宅供給公社では滞納家賃に係る延滞金は徴収していない。このため、市は市住宅供給公社で徴収した滞納家賃に係る延滞金は、すべて減免処理している。</p> <p>滞納家賃は金融機関で納付書による納付もでき、その場合は延滞金を徴収しているため、納付方法の違いにより延滞金の扱いに差異が生じており、公平を欠いている。延滞金が生じている滞納金については金融機関の納付書による納付とする、収納窓口を市住宅管理課とする等の施策により、延滞金を公平に徴収する必要があると考える。</p>	<p>【措置済（平成 24 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>平成 24 年度から、市住宅供給公社での滞納家賃に係る延滞金についても、市住宅管理課を収納窓口として、徴収を行い、公平を確保する。</p>

<p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p> <p>3. 市営住宅の使用料の徴収事務について (8) 収納事務嘱託員の状況 (意見14)</p> <p>収納率に係る加算金は、各収納事務嘱託員担当全住宅の当該月収納率を基準年度の収納率と比較して支給されている。収納事務嘱託員の業務は、家賃の滞納者に関わる納付督促及び収納・整理に関する業務であるが、各収納事務嘱託員担当全住宅の当該月収納率には口座振替や自主納付等、収納事務嘱託員の業務とは直接関係のない収納が含まれている。</p> <p>収納率加算金が多い者で支給額の23.31%を占めているが、収納事務嘱託員の業務とは直接関係のない要素が含まれている収納率をもって、このように加算金が支払われる報酬体系は見直す必要があると考える。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>収納事務嘱託員の報酬体系については、平成23年7月に、これを所管する市住宅供給公社に見直しを文書にて依頼し、同公社は、平成24年度から収納率加算金を廃止した新しい報酬体系にて報酬を支給することを決定している。</p>
<p>4. 退去手続状況について (2) 退去時修繕工事 (意見15)</p> <p>平成21年度の修繕工事より無作為に25件のサンプルを抽出して関連書類を閲覧したところ、25件すべての工事で職員による修繕箇所の調査が行われていなかった。</p> <p>修繕の要否については、空家修繕共通仕様書に基づき修繕業者が点検しているが、汚れの程度等、判断が個々の業者により分かれる可能性がある。判断を平準化してすべての市営住宅で同水準の修繕工事を行うため、修繕要否</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>空家修繕の要否判定は、市住宅供給公社に業務を委託し実施している。</p> <p>サンプル調査の25件は、機械・電気設備の修繕工事と協同組合による工事についてであるが、機械・電気設備工事については、修繕箇所によっては、専門の資格と点検機器を要する場合があり、公社職員による事前調査が困難なものである。</p> <p>なお、平成23年度からは、機械・電気設備工事についても、公社職員による調査が可能な簡易な修繕については、その一部を事前調査し、修繕の要否判定を</p>

<p>の判定は修繕業者ではなく、職員が行う必要があると考える。 (住宅管理課)</p>	<p>行っている。 また、協同組合による工事については、事前に協同組合による調査報告書に基づき、公社職員が、修繕箇所の判定を行っている。</p>						
<p>4. 手続状況について (3) 退去時未精算金 (意見16) 過年度の退去時未精算金47,844千円のうち収入済額は4,630千円にとどまり、33%に相当する15,879千円が不納欠損として処理されている。退去者は居所を把握するのが困難な者も多く徴収が困難な面はあるが、これまでの徴収体制を見直し、徴収率アップの施策を検討する必要があると考える。 (住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】 現在、退去時未精算金の徴収率のアップのため、対象者の居所調査を徹底し、居所が判明した者に対しては、催告書による納入指導を行った。 なお、居所が判明しない者に対しては、費用対効果も勘案のうえ、居所調査を弁護士に委託する等により対象者の追跡を継続することとしている。</p>						
<p>4. 退去手続状況について (3) 退去時未精算金 (指摘5) 平成21年度決算における退去時未精算金の残高と、退去時未精算金台帳に以下の差異がある。</p> <table border="1" data-bbox="240 1361 780 1480"> <thead> <tr> <th>決算金額(A)</th> <th>退去時未精算金台帳(B)</th> <th>差異(B) - (A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>32,184千円</td> <td>49,957千円</td> <td>17,772千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>市は決算時に決算金額と退去時未精算金台帳の照合を行っていないこともあり、差異がいつの時点で差異が発生したか、また差異が発生した原因については確認できなかった。 今回判明した差異については、再発防止のため原因を引き続き調査する必要がある。また、今後決算時には決算金額と退去時未精算金台帳を照合し、差異が発生している場合は速やかに原因を調査する必要がある。</p>	決算金額(A)	退去時未精算金台帳(B)	差異(B) - (A)	32,184千円	49,957千円	17,772千円	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】 決算における退去時未精算金の残高と退去時未精算金台帳の差異については、平成23年4月に調査したところ、差異の17,772千円のうち、15,879千円は、不納欠損を行った金額を退去時未精算金台帳から削除する事務処理が遅れたこと、また、残りの1,893千円は、出納閉鎖期間中の事務処理において、処理すべき年度を誤ったことが原因であった。 当該差異については、退去時未精算金台帳を修正し、処理を完了した。 なお、今後、決算時には決算金額と退去時未精算金台帳を照合し、差異が生じた場合は速やかに原因を調査する。</p>
決算金額(A)	退去時未精算金台帳(B)	差異(B) - (A)					
32,184千円	49,957千円	17,772千円					

<p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p> <p>5. 市営住宅ストックの有効活用状況について</p> <p>(1) 「市営住宅ストック総合活用計画」の概要 (意見17)</p> <p>「市営住宅ストック総合活用計画」における団地別活用計画は、ストック活用手法選定フローに沿って判定して策定されている。選定フローにおいて形式的な判定となる2次判定までの結果と団地別活用計画との乖離状況を確認したところ、2次判定では建替と判定される団地のなかで、1団地の1部の住棟について、全面的改善として計画されているものがあつた。これは、3次判定により建替から全面的改善へと変更されたものであるが、この判定過程の考え方に係る説明は受けたものの、その内容を確認できる書類が保管されていなかった。</p> <p>このような判定書類は、団地別活用計画の判定上で重要なものであり、今後、適切に保存管理することが必要であると考ええる。</p> <p style="text-align: center;">(住宅計画課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>「市営住宅ストック総合活用計画」における団地別活用計画の判定書類については、今後、適切に保存管理するよう、職員に対して、研修を通じ、周知徹底を図つた。</p>
<p>5. 市営住宅ストックの有効活用状況について</p> <p>(1) 「市営住宅ストック総合活用計画」の概要 (意見18)</p> <p>住宅整備の基本方針の一つとして、「地域間のバランスを考慮して、団地の規模再配置を行う。」が掲げられ、市営住宅の多い地域においては、規模増改善や用途廃止により、戸数減を凶</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>建替事業等の計画策定に際しては、「市営住宅ストック総合活用計画」の基本方針を踏まえ、地域間のバランスとともに交通網の整備状況、利便性、団地の応募状況や敷地条件などを総合的に勘案し整備戸数の設定を行つており、今後とも、このような視点から、建替計画等の検討を行つて行く。</p>

<p>り、市営住宅の少ない地域においては、建替時において、戸数増を図るものとされているが、地域間での管理戸数の見直しは少数にとどまっている。</p> <p>応募倍率が高い状況が続く中、市営住宅の地域間での偏りを少しでも解消する必要があり、今後、建替事業等の計画策定に際しては、より一層、地域間のバランスを考慮しながら検討を進めることが重要であると考え。</p> <p>(住宅計画課)</p>	
<p>5. 市営住宅ストックの有効活用状況について</p> <p>(3) 事業費の状況 (意見19)</p> <p>建替時期を迎えたストックから順次建替えていくことは、財政状況等からも困難であることから、できるだけ事業量を平準化するよう「市営住宅ストック総合活用計画」が策定されており、事業費のシミュレーションについても平成27年度以降は定額で策定されており、ライフサイクルコストの分析が実施されていない。</p> <p>このため、活用手法選定フローにあてはめると建替対象となる団地について、「市営住宅ストック総合活用計画」においては建替対象とされず、平成28年度以降に建替とされている団地があるが、長期的には維持修繕により多くのコストが発生することも考えられる。したがって、長寿命化に対応しながら長期的な視点からストック更新コストを縮減させ、効率的に事業を実施するための計画をシミュレーションの結果として策定する必要があると考え</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>「市営住宅ストック総合活用計画」については、平成23年12月に改定を行ったところである。</p> <p>計画の基本方針としては、耐震化やバリアフリー化等の促進へ向け、老朽化し、居住水準が不十分な住宅については、建替を促進していくものとし、一方、一定の居住水準を確保しているものについては、計画修繕の充実や住戸改善などにより、長寿命化を図ることで全体としてのコスト縮減を図るものとしている。</p>

<p>る。</p> <p>(住宅計画課)</p>	
<p>5. 市営住宅ストックの有効活用状況について</p> <p>(4) 型別供給について (意見20)</p> <p>建替対象団地は世帯人数が少ない傾向があり，建替後は従前居住者が優先的に入居することから，居住者と住宅規模とのミスマッチが生じやすい状況にある。このため，ミスマッチ解消のための何らかの方策が必要である。</p> <p>これまでも従前居住者の意向を考慮しつつ，説明会等において世帯人数に応じた適切な住宅規模への入居誘導等を行っているとのことだが，世帯構成等と住宅規模等とのミスマッチの解消を図るため，例えば，従前居住者の住宅に対する希望等の情報をよりきめ細かに聞き取りを行い，その結果，他の住宅への住み替えを希望する居住者に対しては，世帯構成に応じた住宅規模への入居誘導を行うなど，何らかの方策を検討する必要があると考える。</p> <p>(建替・改善課)</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>世帯構成等と住宅規模等とのミスマッチについては，従前入居者が優先的に入居する建替事業において，現行の対応はやむを得ないと考えるが，他の住宅への住み替えを希望する居住者に対しては，今後も世帯構成に応じた住宅規模への入居誘導を行っていく。</p>

<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(1) 敷金の管理 (指摘6)</p> <p>入居者から徴収すべき敷金の金額を表す住宅管理システムの敷金調定額と実際に納入された敷金の金額である敷金収納額は一致するはずであるが、敷金調定額と敷金収納額との間に31,977千円の差額があった。</p> <p>入居者は領収済納付書を提示しなければ鍵を受け取ることができないため、敷金未納付のまま入居することは基本的にはない。ただ納付書作成を手書きで実施していること等により、納付書に記載された金額が住宅管理システムで算定される調定額と一致しない可能性がある。</p> <p>新規入居者に係る敷金調定額と敷金納付額の照合は日々チェックを実施しており、調定額と納付額に差額が発生していればその都度把握できる体制にはなっているものの、納付書の記載誤りや予定入居日と実際入居日のずれ等により納付書に記載された金額と住宅管理システムで算出される調定額の不一致が発見された場合に、その差額が少額であることを理由として入居者への返還または入居者からの追徴等の対応を実施していない。これは家賃の3か月分に相当する額の敷金を徴収する旨を規定した市営住宅条例第21条第1項に則った運用となっていない。条例に規定がある以上、徴収額に過大または不足があってはならず、敷金は家賃の3か月分を徴収する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>敷金調定額と敷金収納額は、本来一致すべきであるが、旧システムにおいては、調定額と収納額の不一致を抽出し対応する機能とチェック体制が不十分であったため、差額が蓄積されていた。</p> <p>差額の主な原因としては、調定の入力ミス、手書きであったため金額を誤った納付書の発行、仮移転時のシステム入力の間違い等の事務処理上のミスがあった。</p> <p>追加徴収、還付が必要と推定されるケースについては、入居から長期間が経過し、差額発生理由も様々であるため、個別に対応することとしている。</p> <p>今後の管理については、平成24年4月1日に導入した新住宅管理システムでは納付書をシステムから発行することとなっており、記載ミス等は発生しない。また、収納データ入力時には家賃との照合を行い、適正な金額か確認する体制としている。仮に差額が発生した場合でも、速やかに原因を把握し、追加徴収、還付を行うこととしている。</p> <p>差額が生じている1,755件、31,977千円については、全件調査を行った結果、平成24年3月末時点では、1,225件の調査が完了し、金額の訂正を行っている。</p>
---	---

<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(1) 敷金の管理 (意見21)</p> <p>市では敷金の返還に予算枠を設定している。予算を超過した敷金の返還が発生した場合、補正予算の承認が必要となったり、次年度予算を待たなければならない。市営住宅条例第21条第3項では敷金の返還について、「入居者が公営住宅を明け渡すときに返還する」とされており、具体的な返還期限の定めはないものの、明渡時に返還することが明記されている。市によると予算不足を理由として返還が遅れたケースはないとのことであるが、退去したにも係わらず預けていた敷金が即時に返還されない可能性があるということは民間の不動産業者では考えにくいことである。敷金という性質を考慮した予算枠設定の見直し、補正予算での対応により、明渡時に確実に返還できるようにする必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>敷金の返還に関する予算枠の設定及び補正予算での対応については、平成 24 年度予算から、必要な予算枠を確保するが、年度内に不足が生じる場合は、補正予算により対応する。</p>
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(1) 敷金の管理 (指摘7)</p> <p>市は敷金残高について、これまで台帳に代わる住宅管理システムと会計残高との照合を実施しておらず、今回、照合を実施したところ不明差額が 33,720千円発生していた。</p> <p>敷金は入居者が退去するまでの間、市が預かっているものである。そのため台帳等により預り残高を常時、正確に把握し台帳と会計残高の照合を定期的に行った上で、差額が発生した際は</p>	<p>【措置済（平成24年 8 月 16 日通知）】</p> <p>敷金残高の管理については、旧システムにおいては、定期的な入金照合を行う機能を有しておらず、入力ミス等により旧システムの残高と会計残高が不一致となる事態が生じていた。</p> <p>平成24年4月 1 日に導入した新住宅管理システムにおいては、入力ミスを防止するチェック体制がある他、会計残高との照合が容易化されており、定期的（四半期毎）に照合し、仮に入力ミスがあっても検査により訂正がなされる体制をとっており、金額不一致は新たに発生し</p>

<p>発生原因を調査するといった敷金残高の適切な管理体制が必要である。また、今後導入予定の新住宅管理システムにおいては、残高管理のみでなく月々の増減管理を行うための集計機能を付加することが必要である。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>ないシステムとなっている。</p> <p>また、これまでの不明差額の解消についても、全件調査の結果、入居者ごとの差額原因の把握、解消をすすめている。</p>
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(2) 禁止事項違反者への対応 (意見22)</p> <p>禁止事項への対応件数はここ3年間で増加している。対応は市住宅供給公社業務課の担当者3名と係長2名という体制で行われているが、年間の対応件数は約1,500件、単純計算で一人当たり年間300件対応していることになる。1件の迷惑行為により周囲の複数の居室の募集を停止しているケースも見受けられ、資産活用の面でも機会損失が発生している。騒音等の住民トラブルでは、初期対応が十分にできていれば長期化しない可能性も考えられるため、市の他部署との連携による情報収集や、市営住宅に係る他の業務担当者にも協力を依頼する等、人員増加以外の手段により、効果的に対応する方法を検討する必要があると考える。</p> <p>また、禁止事項への対応状況については、今後対応のノウハウを蓄積し、人員の異動があっても適切に対応できる体制を整備することも検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>禁止事項違反者への対応については、当該業務を受託する市住宅供給公社において、平成23年度から、専任指導員の増員配置を行い、体制の強化を図るとともに、市においても区役所や警察など他部署との連携の強化をさらに図り、特に悪質な場合は、平成23年7月からケース検討会議等により、法的措置を前提とした対応などを協議し対応を行うこととした。</p> <p>また、今後の対応にかかるノウハウの蓄積については、現在、市営住宅管理システムを再構築しており、その中で、違反や指導状況等の情報の共有化を強化する。</p>

<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(2) 禁止事項違反者への対応 (意見23)</p> <p>市住宅供給公社では、募集申込時の書類及び入居時に配布する書類により、動物飼育を禁止する旨、入居者に周知している。条例で禁止事項とされていないことにより、動物を飼育している入居者への対応も指導を行うのみとなっており、毅然とした対応ができていないとは言い難い状況である。</p> <p>また、動物飼育ができないために入居前に動物を処分している入居者との公平性の問題もある。そのため、動物飼育を禁止行為として明示している自治体も見受けられる。</p> <p>市の条例では直接的に禁止事項とされていないが、入居時の配布書類の記載事項とは齟齬が生じており、市としての対応を検討することが必要と考える。</p> <p>なお近年、民間の分譲・賃貸住宅では「ペット飼育可」とする物件も増加している。市営住宅においても動物飼育が可能な物件を整備することで、ペットと生活することを望む入居者のニーズを満たすことができ、さらに入居者間のトラブルも減少すると期待できるので、動物飼育可能住宅の設置等による問題解決についても検討する余地があると考えます。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成25年8月6日通知）】</p> <p>ペット飼育については、あらかじめ条例で直接的に禁止事項と明示していないが、鳴き声等の騒音や臭い、体毛等を嫌悪する人や動物アレルギーを持った人も少なからずいることなどにより、近隣トラブルになることが多いため、規則で定めた請書等により禁止を明示しているものである。</p> <p>なお、平成24年度からは、迷惑行為の程度が著しく条例に抵触するもので、証人等訴訟行為上の資料が整ったものについて改善勧告、明渡請求を行ったうえ提訴することとした。</p>
--	---

<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(3) 駐車場の管理状況 (指摘8)</p> <p>公営住宅法施行規則第1条第6項により駐車場は共同施設と位置付けられているが、自治会管理の駐車場は市が整備した駐車場ではないため共同施設には含まれないと考えられる。また市公有財産規則第24条の3第1項によると、行政財産の目的外使用をする場合、行政財産使用許可申請書を提出し市長が許可の決定をすれば目的外使用は可能となるが、自治会から、市営住宅に附属の広場や緑地として整備されている場所を自治会管理の駐車場として使用することについて、目的外使用の申請書は提出されておらず、市の許可も行われていない。</p> <p>このような状況は「公営住宅を住宅以外の用途に使用（市営住宅条例第27条第2項）」していることとなり入居者の禁止事項に該当する。</p> <p>また市が把握している自治会管理の駐車場について、市が管理し正規の駐車場利用料金を徴収していれば推定で1か月約1,200万円、年間1億4,400万円の収入が得られると試算されるが、現在のところ、自治会が独自に低廉な料金を設定し入居者から徴収した駐車場利用料金は自治会の収入とされている。駐車場の整備費用や管理費用を考慮しても市にとって多額の機会損失が発生しており、また入居者にとってもどの住宅に入居するかによって駐車場利用料金の負担額が異なることとなり、市の収入確保及び入居者に対する</p>	<p>【措置済（平成30年2月14日通知）】</p> <p>自治会管理の駐車場の廃止に向けた取り組みについては、平成24年度に市が管理する駐車場を整備することにより解決する方針とした。</p> <p>現在、当該方針に基づき、建替の期を捉えて市管理駐車場を整備し、自治会管理駐車場を解消しており、また、建替予定のない団地については、平成25年度から計画的に自治会管理駐車場の解消を図っている。</p> <p>具体的には、平成23年度に実施したアンケート等を参考にしながら、平成25年度から個別に自治会等との協議を開始し、平成26年度に2箇所、平成27年度に1箇所、市管理駐車場を整備し管理開始した。加えて、平成28年度に1箇所、既設駐車場の活用により自治会管理駐車場を解消した。</p> <p>また、1箇所の住宅で駐車場整備工事が完了し、平成29年度に管理開始の予定である。</p> <p>今後も当該方針に従い、市管理駐車場を整備し、自治会管理駐車場の解消を図るものである。</p>
--	---

<p>公平性の観点から問題である。</p> <p>さらに自治会管理の駐車場の存在は、車庫証明の取得において、いわゆる「車庫飛ばし」という違法な状況を作り出してしまいかねない状況である。</p> <p>以上のことから、市住宅供給公社管理の駐車場と自治会管理の駐車場が混在している状況は早急に解消する必要がある。市は自治会管理駐車場の廃止に向けた取り組みを具体化し、駐車料金収入の確保、入居者に対する公平性の確保、違法な届出を生み出しかねない状態の解消を図る必要がある。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(3) 駐車場の管理状況 (意見24)</p> <p>市住宅供給公社は市から指定管理者制度により駐車場管理業務を受託しているが、一部の自治会に対して当該業務を再委託している。清掃や利用料金の集金、苦情・要望の受付等が主な内容であるが、管理業務委託契約の締結はすべての自治会に対して行われているものではなく、駐車場の管理を自治会から市へ移管する際に一部の自治会に対して行われたものである。</p> <p>市住宅供給公社は当該業務委託契約が駐車場管理業務の効果的、効率的な実施に資するものであるか否かをまず検討し、駐車場管理業務を効果的、効率的に実施するために必要であると判断すれば他自治会での実施も検討し、不要であると判断すれば中止する必要</p>	<p>【その他（平成 24 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>駐車場管理委託業務の必要性については、当該業務を受託する市住宅供給公社に対し、その効果の検証と、その結果を踏まえて委託契約のあり方を検討するよう、平成 23 年 7 月に文書にて指導した。</p> <p>同公社では、団地によって、自治会の体制及び駐車場の管理状況が異なるため、既存の委託については、毎年度、契約更新時に必要性の検討を行い、委託を継続するか中止かを判断するものとし、新規についても、自治会等から要望があった場合、個別に必要性について検討することとしている。</p>

<p>があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>6. 市営住宅の維持管理について</p> <p>(3) 駐車場の管理状況 (指摘9)</p> <p>市営住宅条例施行規則第49条の7によると、駐車場の利用を中止しようとする場合は、利用中止日の15日前までに届出を行うことが義務付けられているが、この期間を遵守していない届出があった。これは市営住宅条例施行規則に反した運用である。</p> <p>15日前までの届出が規定されているのは、駐車場の管理者が利用中止される駐車場の次期利用者を募り申込を受け審査をし、利用許可証を発行するまでにこの程度の期間が必要であり、機会損失を発生させないためであると考えられる。</p> <p>しかし市住宅供給公社募集課駐車場係担当者によると、駐車場の利用希望者は事前に届出をした届出順にリスト化されているため、利用中止の届出があれば利用希望者リストの届出順に、申込をするか否か電話確認することができ、即日、次期利用者は決定することのであった。</p> <p>現在の規定のままだと市営住宅条例施行規則に反した運用がなされている状態が続いていることになる。15日間という期間が不要であれば、実態に則した規則となるよう規則を改訂することが必要である。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>駐車場の利用中止日の届出については、実情に即したものとなるように、平成24年3月に規則を改正し、平成24年4月から「利用中止日の前日までに届出を行うこと」とした。</p>

<p>6. 市営住宅の維持管理について (3) 駐車場の管理状況 (意見25)</p> <p>市営住宅駐車場の整備及び管理に関する要綱第12条第1, 2項によると、駐車場利用料金は「用地費, 工事費に係る償却費, 管理事務費, 修繕費等及び消費税により算定し, 近傍同種の駐車場の利用料金と比較して均衡のとれたものであると認められるものを承認する」こととされている。</p> <p>しかし駐車場利用料金決定過程において, 同じ住宅内に既設駐車場がある場合, 近隣の民間駐車場利用料金を調査していても最終的に既設の市営住宅駐車場利用料金と同額としたものが抽出したサンプル7件中5件あった。</p> <p>要綱において「近傍同種の駐車場の利用料金と比較して均衡のとれたものであると認められる」ことが求められていることから, 既設の市営住宅駐車場のみでなく民間駐車場との比較も実施し, 均衡のとれた料金を算出する必要があると考える。</p> <p style="text-align: right;">(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>駐車場利用料金の決定については, 当該業務を受託する市住宅供給公社が決定し, 市が承認している。</p> <p>駐車場の管理については, 利用料金制を採用しており, 料金設定が利益優先とならないように, 同公社では, 民間駐車場との比較も実施し, 整備費や管理費, 入居者間の公平性等も加味して料金を決定しており, 市も同様の視点で確認し承認している。</p>
<p>6. 市営住宅の維持管理について (3) 駐車場の管理状況 (意見26)</p> <p>駐車場利用料金について, 市営住宅条例69条の5第3項では「近傍同種の駐車場の料金の額と比較して均衡のとれたものであると認められるもの」を料金とすべき旨, 規定している。</p> <p>既設駐車場の利用料金について, 当初の料金決定から期間が経過していれば, 周辺の地価変動等により近隣の民</p>	<p>【措置済（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>駐車場利用料金の検討書類の保管については, 平成23年7月に当該業務を受託する市住宅供給公社に対し, 適切な保管を行うよう, 文書にて指導を行った。</p> <p>同公社は, 適正な保管を行うよう, 事務処理の周知徹底を図った。</p>

<p>間駐車場利用料金も変化している可能性があるため、その都度、民間駐車場利用料金と比較して均衡のとれたものであることを確認する必要があるが、見直し時の検討資料が保管されていなかった。このような検討書類は、市の運営管理上で重要なものであり、今後、適切に保管することが必要であると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>6. 市営住宅の維持管理について (3) 駐車場の管理状況 (指摘10)</p> <p>市営住宅条例第65条第1項において、「許可利用者からは、利用開始可能日における駐車料の3月分に相当する額の保証金を徴収する」とされているが、市は三つの自治会については、許可利用者からではなく自治会から一括して保証金を徴収している。またこのうち二つの自治会は保証金を徴収すべきでない空き区画分についても3か月分の保証金を徴収している。</p> <p>保証金の徴収は「許可利用者」から行う旨、定められていることから、自治会からではなく利用者個人から保証金を徴収する必要がある。また空き区画については利用を許可していないことから保証金を徴収することはできない。利用を許可した区画分についてのみ、保証金を徴収する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成30年9月19日通知）】</p> <p>駐車場保証金の自治会からの徴収については、平成23年度及び平成26年度に当該業務を受託する市住宅供給公社に対し、適正な事務処理を行うよう文書にて指導を行った。</p> <p>同公社においては、保証金の返還及び駐車場利用者からの保証金の徴収について、平成28年3月、平成29年3月、平成30年4月にそれぞれ3自治会との調整を行い、3自治会への保証金の返還及び利用者個人からの徴収への変更手続を完了している。</p>
<p>7. 公有財産の管理について (2) 公有財産台帳への登録状況 (指摘11)</p> <p>市公有財産規則第48条において、公</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>公有財産台帳への登録については、平成24年度から、同一の担当者が事務を行うこととし、登録漏れを防止すること</p>

<p>有財産の登録内容に変更が生じた場合は、直ちにその理由，年月日その他必要な事項を台帳に登録しなければならない旨規定している。また公有財産台帳は将来，財務諸表を作成することとなった場合，期末日時点での現存する固定資産を正確に把握するためにもタイムリーに更新がなされる必要がある。</p> <p>しかし，住宅の名称変更2件，平成19年度に新規取得した住宅3件，平成21年度に新規取得した住宅2件及び用途廃止した住宅1件，増床を行った住宅4件について，公有財産システムへの登録がなされておらず，公有財産台帳が市の住宅保有状況を反映していない。</p> <p>市では現在，住宅に異動が生じた際の各システムへの登録を，公有財産システムは住宅管理課管理第1係担当者，住宅管理システムは住宅管理課企画係担当者が行っている。今後は同一の担当者が登録を行うこと等で登録漏れを防ぐ体制を整備する必要がある。また，公有財産システムと住宅管理システムを連携させることで，一度の入力でいづれにも登録できるようにするシステム整備についても検討する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	<p>とした。</p> <p>なお，公有財産システムと住宅管理システムの連携については，関係部署と検討を行ったが，セキュリティの面から，連携は困難であるとの結論であった。</p>
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(3) 土地・建物の登記</p> <p>(意見27)</p> <p>市は固定資産税が課されない建物については登記の申請義務から除外されているため登記を行っていないとのことであるが，建物の登記がないと市の</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>建物の登記については，市の建築物は不動産登記法で免除されており，区分所有等で登記の必要がある建築物のみ登記している。</p> <p>市営住宅の住棟は，常時，市の管理下にあり，所有権の有無について紛れるこ</p>

<p>所有権の有無が明確ではないので登記を行う必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>とがないこと、登記費用が莫大であることなどの費用対効果の面からも、登記の必要性はないと考えている。</p>
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(4) 土地・建物以外の公有財産管理 (指摘12)</p> <p>市公有財産規則第45条において、財政局長は、公有財産の状況を把握するため、公有財産の種類に従い、財務会計システム上にその台帳を設けるものとする旨規定している。</p> <p>市営住宅の敷地内に整備されている駐輪場、倉庫も市が保有する公有財産に該当すると考えられるが公有財産台帳に記載されていない。将来、財務諸表を作成する必要があるときに市の保有する資産の網羅性が問題となる。</p> <p>各住宅の駐輪場、遊具等の設置状況を把握し、漏れなく公有財産台帳へ記載する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成30年2月14日通知）】</p> <p>各住宅の駐輪場、遊具等の設置状況の把握と公有財産台帳への記載については、住宅を管理する市住宅供給公社と協議し、平成24年度以降記載すべき財産の現地調査及びデータ整理を行い、整理ができた住宅から随時公有財産台帳への記載を進めている。</p> <p>なお、平成30年度から土木系施設管理台帳整備事業を実施し、その中で各住宅の駐輪場、遊具等の設置状況を調査、対応することとした。</p>
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(5) 遊休資産の活用・管理 (指摘13)</p> <p>市公有財産規則第18条において、公有財産は常に善良な管理者の注意をもって管理する旨、同19条では公有財産を権限に基づかずに占有若しくは使用した者に対して関係局長は直ちにその占有または使用を中止させなければならない旨、規定している。しかし未利用地を視察したところ、車両の放置やゴミの投棄がなされており適切に管理・対応しているとはいえないケースが見受けられた。</p> <p>未利用地が適切に管理されず不法占</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>当該未利用地の放置車両については、撤去が完了した。</p> <p>また、未利用地そのものについても、平成23年度に売却及び他局へ所管換えを実施している。</p> <p>なお、一部売却できなかった用地については、平成23年6月からは、巡回点検を実施し、不法占拠やゴミの不法投棄の防止に努めている。</p>

<p>抛等されると、その後の売却・活用計画に支障が生じるおそれがある。また一旦、不法占拠等がなされてしまうと原状回復に時間や費用を要することとなる。フェンスや看板の設置、巡回により不法占拠やゴミの不法投棄を未然に防ぐ必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>7. 公有財産の管理について (5) 遊休資産の活用・管理 (意見28)</p> <p>現在(平成22年1月1日現在)、概算額で2,400,304千円の土地が未利用となっており、市は未利用地計画表を作成しているものの、計画どおりに売却等ができない土地がある。</p> <p>未利用地が発生すると公有財産課作成の未利用地計画表に登録、市ホームページで活用状況を公表している。入札を実施し不動産査定委員会が決定した参考価格を上回る金額で売却されるものもあるが、中には入札を実施しても不落となったり、入札への参加者がいないケースもある。売却が進まない土地については、活用方法の検討を外部の専門家へ依頼し早期の有効活用を図る等、効果的な対策が必要であると考え。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済(平成24年8月16日通知)】</p> <p>売却が進まない未利用地については、早期の有効活用を図るため、不動産鑑定士に鑑定を依頼し、市場に応じた価格を設定するとともに、効果的な活用について意見を求めることとした。</p> <p>また、購入希望者の情報を収集し、該当用地の早期処分について、関係部局と協議を進めることとしている。</p>
<p>7. 公有財産の管理について (9) 現場視察 (指摘14)</p> <p>市公有財産規則第18条によると、公有財産はその目的または用途に従い最も効率的に使用しなければならない旨、規定されている。</p>	<p>【措置済(平成24年8月16日通知)】</p> <p>修繕が行われていない空家について、平成23年度に現地調査を実施し、現状の把握を行ったが、修繕費が高額になるものもあるため、修繕後の活用など費用対効果を検討し、修繕を実施することとした。</p>

<p>空き家を視察したところ、火災、シロアリ被害等のためひどい状態にあるが、速やかな修繕が行われず空室のままとなっているものがあつた。これは公有財産の効率的な使用ができていない上、家賃収入という機会損失も発生している。</p> <p>効率的な使用に問題がある空室を解消するため、早急に対応する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>また、平成 24 年度からは、火災住宅の復旧について、予算措置を行い、募集倍率や建替え時期なども考慮しながら、早期に修繕を行うこととしている。</p>
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(9) 現場視察 (指摘15)</p> <p>視察の結果、団地内の道路上に車両駐車や資材・廃車等の放置がある団地があつた。</p> <p>市は実態調査や住民からの通報により、資材の放置等がある団地を把握しているが、具体的な改善計画は立てておらず、現況を容認している状態である。地元との協議等により、早急に団地内の環境を整備する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成 30 年 2 月 14 日通知）】</p> <p>資材等の放置がある団地については、撤去に向けた指導等の対応を行っている。</p> <p>なお、当該団地については、現在、建替事業が進められており、今後、事業進捗の時期を捉えて、団地内の環境整備を行うこととした。</p>

<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(9) 現場視察 (意見29)</p> <p>視察の結果、駐車場が整備されていないにも係わらず、通路等のスペースに複数の車両が駐車されている団地があった。市は平成20年度に駐車場の実態調査を実施しており、当該団地において駐車車両の存在を確認しているが、入居者の車両か否か判別できず、その後の対応は実施していない。しかし、通路等のスペースへの駐車は緊急車両の通行の妨げとなる可能性もあり、防災上も問題がある。通路等、駐車場以外のスペースへの駐車を防止するため、柵の設置等の対応を検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成25年8月6日通知）】</p> <p>通路等、駐車場以外のスペースへの駐車の防止については、自治会からの要望や現地確認、所有者調査など実態の把握に努め、必要に応じて、柵の設置等の対応を実施している。</p> <p>また、当該団地については、定期的に現地調査をおこない、迷惑駐車の防止に努めている。</p> <p>なお、駐車場が不足している団地については、市管理駐車場の整備を検討する。</p>
<p>7. 公有財産の管理について</p> <p>(9) 現場視察 (意見30)</p> <p>視察の結果、公園の半分以上が草むらと化しており、利用できる状態にならない団地があった。団地内の公園等、屋外の共用部分の除草は居住者の負担で行うこととされているが（市営住宅条例第25条、同施行規則第21条）、公園の有効活用のため、自治会と対応策を協議する等、市としても何らかの対策を検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【他の方法で対応（平成25年8月6日通知）】</p> <p>団地内の公園等の除草については、入居者が行うこととしているが、近年の入居者の高齢化やコミュニティの希薄化から、団地内清掃や除草などが困難な状況になりつつあり、</p> <p>現在、自治会要望等を踏まえ、広場の再整備等を実施している。</p> <p>今後は、必要に応じて広場の廃止や別の用途への活用も含め、適宜対応していく。</p>

<p>8. 契約事務の執行管理について (2) 最低制限価格と総合評価方式 (意見31)</p> <p>市では過去の不正事例を踏まえた不正防止の観点から、最低制限価格の事前公表を継続するとしており、工事費内訳書の提出や総合評価方式の導入をもって不適切な積算や品質低下への対策としている。このうち総合評価方式はくじ引きによる落札者決定回避に対して有効である。市は総合評価方式の導入対象基準額を、平成21年度の予定価格3億円以上から平成22年8月には予定価格2億円以上に引き下げている。今後予定価格1億円以上を対象に拡大を目指していくとしている。</p> <p>市営住宅に関する競争入札については、くじ引きによる落札者決定の割合が高い。最低制限価格の事前公表を継続するのであれば、業者の適切な積算及び品質の確保のために、総合評価方式の対象範囲のさらなる拡大を検討する必要があると考える。</p> <p style="text-align: right;">(住宅建設課, 財政局技術管理部技術企画課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>総合評価方式の実施にあたっては、平成24年4月1日工事公告分より予定価格1億円以上を対象に拡大した。</p>
<p>8. 契約事務の執行管理について (3) 落札率の分析 (意見32)</p> <p>落札率の分析は市の積算基準の見直しなどに有用な作業である。しかし、契約課では概括的に落札率の検討を行うことはあっても、契約案件ごとに比較した統計的な分析は行っていない。原課においては、競争入札結果をペーパーで入手することはあっても、契約課に要求しなければ電子データで入手</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>落札率により、積算基準を見直すものではないと考えている。</p> <p>福岡市の積算基準は、国の定めた積算基準を運用しており、従来より定期的に市場の動向などを調査した上で、必要に応じ見直しを行っている。</p>

することはなく、住宅建設課においても団地ごとの落札率の一覧を工事施行結果として把握することはあっても、電子データが入手できないため業種ごとの落札率の把握・分析等は実施していない。

契約課が実施した契約であっても、その結果のデータを原課と情報共有すれば、契約課では手が回らないような業種・案件についても、原課による分析が可能となり、落札率の検討を通して積算基準の見直し等に有効であると考ええる。

また、契約課と原課で情報を分けて保有するのではなく、共有することで得られるメリットは大きいと考えられるため、情報共有を図り、その情報を活用するような仕組みを検討する必要があると考ええる。

(住宅建設課,
財政局技術管理部技術監理課)

8. 契約事務の執行管理について

(3) 落札率の分析 (意見33)

随意契約案件のうち、契約内容ごとに落札率が特に近似しているものについて市の原因把握状況を確認したところ、単純な積算方法であることにより発生したものと推定していた。たしかに、積算方法が単純であれば、市の積算及び各業者の積算に差異は生じにくく、結果として高落札率や落札率の近似といった状態になる場合があるとは考えられる。

ただし、高落札率や落札率の近似といった事象が生じた場合には、積算基

【その他（平成23年8月16日通知）】

落札率により、積算基準を見直すものではないと考えている。

福岡市の積算基準は、国の定めた積算基準を運用しており、従来より定期的に市場の動向などを調査した上で、必要に応じ見直しを行っている。

<p>準の見直し等が必要になることも考えられるため、適時に原因を分析・調査することを検討する必要があると考える。</p> <p>したがって、高落札率や落札率の近似といった事象等が生じた際には、適時に原因を分析調査し、積算基準の見直しを検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅建設課, 財政局技術管理部技術監理課)</p>	
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(4) 随意契約 (意見34)</p> <p>随意契約のうち本来競争入札とすべき予定価格の案件については、いずれも登録業者名簿に当該契約業務に係る登録業種がないためという理由であったが、石綿調査業務等については特殊な業務とは考え難く、相当数の業者により実施可能な内容であると考えられる。</p> <p>登録業者名簿に登録された業種でなければ競争入札が行えないのであれば、登録業種を細分化し登録業者名簿のあり方を見直す、あるいは、登録業種との合致判断基準を柔軟なものにするなどの方策によって、契約方法の採用判断をより合理的に行うことができるように検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅建設課, 財政局財政部契約課)</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>業者選定にあたっては、事務の効率性等も考慮し、業務遂行可能な業者の情報を収集し、競争性を確保した上で、見積合わせを行うなど、適正な実施に努めている。</p> <p>また、登録業種については、市全体で多く契約をしている実績のあるものについては、増加させるなど必要に応じて対応している。</p>
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(5) 特命随意契約 (意見35)</p> <p>福岡市営住宅の管理方法等検討業務委託の優先交渉順位を決定する提案競</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>提案競技における審査項目については、今後同様の委託契約を実施する場合には、価格も審査項目に含める。</p>

<p>技では、審査項目に価格が含まれていない。これは、金額を固定して提案内容のみを評価することには、純粋に提案内容が優れている業者に優先交渉権が与えられるメリットがあり、当該業務は優れた提案内容のものを採用することが妥当であるとの判断によるものである。</p> <p>しかし、経済性を考慮した場合、一定の品質水準が確保できるのであれば、価格についても審査項目とすべきと考えられる。他の審査項目において品質水準は検討されるものであるし、提案内容を重視するのであれば、価格に対する配点を低くすればよいものと考えられる。</p> <p>提案競技における審査項目に価格を一切含めないことは、経済性の観点から望ましくなく、何らかの形で審査項目に価格を含めることを検討する必要があると考える。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(5) 特命随意契約 (意見36)</p> <p>現行の市営住宅管理システムについては、現状年間6,000万円近い運用委託料を支払っている。当該システムが開発されて約20年が経過しており、その間のIT技術の進歩は目覚ましいものがあった。特に1990年代後半から2000年代半ばにかけてIT技術は飛躍的に向上しており、新システム導入を早く計画していれば、運用コストが削減できていたものと推定される。また、現在新システムの導入計画が進行している</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>平成24年度から稼働開始した新システムにおいて、平成23年度と比較し年約4,000万円の費用削減を図った。</p>

<p>が、調査等の準備作業、システム開発委託先の選定等に時間を要するため、平成24年からの稼働予定となっている。</p> <p>係る点を考慮すると、早期の新システム導入計画を行わなかったことによる機会損失は大きくなっていると考えられる。したがって、運用コストが多額になるシステムについては、IT技術の状況を鑑みて、適時に再構築による費用対効果を検討し、コスト削減に努めることが必要であると考ええる。</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(5) 特命随意契約 (意見37)</p> <p>市営住宅管理システムの運用業務は、構成上現在の委託先以外への委託は困難であり、市は運用業務を特命随意契約としているが、特命随意契約は競争が生じないため、市営住宅管理システムの運用コストが多額になっている可能性がある。システムの構築と運用の委託業者が必ずしも同一である必要はなく、また、運用は市が行い、保守・点検のみ委託するといった形態等も十分に考えられる。運用業務を委託するのであれば、新システムの設計に際して運用コストについても考慮し、個人情報保護を勘案した上で、運用業務委託へ競争入札が適用可能か検討する必要があると考ええる。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>新システムの運用業務については、専門の運用技術の確保、システム障害時の迅速な対応と責任の明確化など、適正な運用を図るには導入から5年程度は、開発事業者へ運用を委託することが必要と考えている。</p> <p>導入から5年目に、6年目以降の運用のあり方について、検討する。</p>

<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(5) 特命随意契約 (意見38)</p> <p>特命随意契約に含まれる市営住宅管理業務の現状分析、屋外障害物撤去工事、工事監督業務等は相当数の業者によって実施可能であると考えられるが、市は主に業務の効率化を目的として特命随意契約としているが、この案件が競争入札に適さない、あるいは競争入札に付することが不利であるとは言い難いと考えられる。</p> <p>特殊な事情によりやむをえない場合や、実施可能な業者が1者に限られる場合等以外においては、可能な限り競争入札または見積合わせによる随意契約を実施することを検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課・住宅建設課)</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>市営住宅管理業務の現状分析に関する業務委託は、システム開発との関係から業務を早急に行う必要があったため、本市の住宅管理業務を熟知している業者と特命随意契約を締結したものである。</p> <p>なお、住宅管理業務を熟知している業者への委託によって、業務調査時間の短縮等、コストも削減できた。</p> <p>契約手続きについては、地方自治法施行令第167条の2第1項第6号により、契約内容を考慮し、適正に行っている。</p>
<p>8. 契約事務の執行管理について</p> <p>(6) 借上契約 (意見39)</p> <p>市では、既存ストックの有効活用を優先し、現時点では借上公営住宅事業の拡大は考えていない。その一方で、地域によっては市営住宅に対する単身者等の応募倍率が非常に高いのも事実であり、何らかの対応が求められるものと考えられる。</p> <p>市は居住支援協議会などにおいて賃貸住宅市場全体で対応することを基本としているが、その対応策の一つとして、市としてコストはかかるものの、借上公営住宅の柔軟な導入により、入居希望者のニーズに応えるといった方法も考えられ、応募倍率が高く入居が</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>住宅困窮者に対する住宅セーフティネット構築については、市営住宅を中核としつつ、賃貸住宅市場全体で対応することを基本として、「居住支援協議会」において、民間賃貸住宅への住宅困窮者の入居支援策を実施・検討しているところである。</p> <p>借上公営住宅については、長期的な確保を前提とした場合、コストが膨大になることから導入は難しいと考えているが、災害時など短期的に必要な場合などには有効とも考えられるため、必要に応じ可能性等について検討を行っていきたい。</p>

<p>困難な状況のなかで、緊急に短期の供給が必要な場合等において、借上公営住宅の有効な活用策などについて借上公営住宅の活用が可能かどうか検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅計画課)</p>	
<p>9. 市営住宅の管理方法について (2) 管理代行者・指定管理者の選定方法 (意見40)</p> <p>「指定管理者の指定の手続に関するガイドライン」において、指定管理者を非公募で選定する場合であっても、提案書や事業計画書を団体のホームページや市のホームページで公表することとされているが、市住宅供給公社の提案書、事業計画書は公表されていない。</p> <p>ガイドラインは必ずしも従うべきものではないとのことであるが、公の施設を運営する指定管理者がどのような理念や計画によって施設を運営するかは、利用者にとっても重要な事項であることから、市のホームページ等によりこれらを公開し透明性を確保することが必要であると考えます。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>平成24年3月に市ホームページで、指定管理者審査委員会の議事要旨と市住宅供給公社から提出された事業計画書、審査結果の公表を行った。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について (3) 市住宅供給公社との契約 (指摘16)</p> <p>管理代行と指定管理の業務の細目は、それぞれ仕様書において定められている。基本的な業務の区分については、管理代行で行える業務以外を指定管理者の業務とされている。</p> <p>しかしながら、募集計画業務について指定管理として実施できない業務で</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>平成23年度の契約において、仕様書を変更し、業務内容を明確に区分した。</p>

<p>あるにも係わらず，指定管理業務の仕様書において，市住宅供給公社の委託範囲とされていた。</p> <p>管理代行・指定管理制度は根拠法令が異なり，その業務範囲は異なるものであるため，協定書，仕様書等において業務内容を明確に区分する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	
<p>9. 市営住宅の管理方法について (5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング (指摘17)</p> <p>市住宅供給公社から市に対して，業務の実施状況の報告，事業報告書の提出がなされているが，管理代行による業務・指定管理による業務とで区分がなされていない。それぞれ別個の協定書等において定められた報告であり，それぞれの業務の状況を確認するためのものであるため，管理代行による業務・指定管理による業務を区分して報告を求める必要がある。</p> <p style="text-align: center;">(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>平成23年度の契約から，業務の実施状況の報告，事業報告書については，管理代行による業務，指定管理による業務を区分して報告を求めることとした。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について (5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング (意見41)</p> <p>市住宅供給公社は毎月の業務の実施状況を翌月末までに市に報告することとされ，以下の報告書が提出されているが，協定書等において具体的な報告内容は定められていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収納業務報告書 ・ 入居者募集及び入退去事務報告書 ・ 入居者管理業務報告書 	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>市住宅供給公社の実施状況の報告内容の規定については，平成24年度の実施協定書の中で，具体的な報告内容の報告書様式を定めた。</p>

<p>・維持補修工事等業務実施状況報告書</p> <p>市住宅供給公社の実施状況の報告は、市営住宅管理業務の実施状況のモニタリングとともに、市営住宅の運営に必要な分析のためにも重要な事項であり、これが適切に実施されるよう、必要な報告内容を協定書等において明確に定めることが必要であると考え</p> <p>(住宅管理課)</p>	
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング</p> <p>(意見42)</p> <p>指定管理者については公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する要綱、管理代行者については市営住宅条例において、実地調査権限が規定されているものの、実質的に実地調査が行われていない。市住宅供給公社と住宅管理課は同フロアにあり、日常的に管理しているとのことであったが、目視や通常業務を行う上で得られる心証は概括的なものにとどまり、実地調査を行わない合理的な理由には乏しいと考えられる。施行規則及び協定書に従い定期的な実地調査を行い、調査結果をドキュメントしておくことが必要である</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>平成24年2月に「市営住宅のモニタリングに関する要綱」を定め、平成24年度から実地調査を行うこととした。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング</p> <p>(意見43)</p> <p>市において出資団体である市住宅供給公社の財務状況は把握されてはいる</p>	<p>【その他（平成23年8月16日通知）】</p> <p>指定管理者の財政状態及び経営成績の分析については、毎年、公社の理事会に出席し、経営方針・財務諸表等を確認している。</p> <p>事業費面では、住宅管理業務が公社事</p>

<p>ものの、市営住宅管理を行われるのに適切かという観点から所管部署においての財務モニタリングが実施されていない。</p> <p>指定管理者として管理業務を委託する以上、指定管理者として市住宅供給公社が安定的、継続的に市営住宅の管理ができる状況にあるか確認するため、所管部署において、毎年、指定管理者の財務諸表を入手し、財政状態及び経営成績の分析を行うことは必要であると考えます。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>業活動の柱となっており、詳細な報告もなされていることから、改めて、個別にモニタリングをする必要性は低いと考えている。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について (5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング (指摘18)</p> <p>管理代行制度では改良住宅管理業務は行えないが、基本協定書における業務改善評価制度の対象は市営住宅管理業務のすべてとされており、実施できない業務が評価対象に含まれている記載となっている。また、業務改善評価結果についても、管理代行、指定管理の区分がなされずに評価されていた。</p> <p>管理代行・指定管理制度は根拠法令が異なり、その業務範囲も異なるものであり、求められる目標となる指標についてもその対象範囲等は異なるもののはずであるため、業務改善目標の設定、評価を区分して実施する必要がある。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>【措置済（平成23年8月16日通知）】</p> <p>業務改善評価制度の対象については、基本協定書を変更し、平成23年度から業務改善制度の対象、目標の設定、評価を管理代行と指定管理者制度毎に区分して実施している。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について (5) 管理代行者・指定管理者のモニタリング</p>	<p>【措置済（平成24年8月16日通知）】</p> <p>業務改善評価制度については、平成24年度以降の契約の見直しにおいて検討</p>

<p>(意見44)</p> <p>業務改善評価の評価対象の中には、評価対象とすることに疑問を感じる項目がみられる。</p> <p>例えば、「市営・賃貸住宅マニュアル及びリビングノートの改訂」は、市住宅供給公社が管理代行者及び指定管理者としての業務を行う上で当然に改訂すべきものであり、これを改訂したからといって特別に業務が改善したとはいえるものではない。また、「プライバシーマークの更新取得」については、管理代行者・指定管理者として選定するかどうかの一要素として検討されるべきものであり、従来取得していたものの更新は、改善にあたらぬ。</p> <p>そもそも一般的な管理業務に係る改善提案は業務の評価、改善をもって金銭が発生する性質のものではなく、市営住宅管理事業に係る管理代行・指定管理制度に対してのみ特別に金銭の精算を生じさせる理由に乏しく、業務改善評価制度において通常の委託料とは別に精算を行う合理的理由があるかどうか再検討し、必要があると認められる場合には、当初の評価項目の決定に当たりどの項目を評価対象とすべきかに関して検討を慎重に行うとともに、現在住宅都市局関係部・課長から構成されている業務改善評価委員会の委員に利害関係のない有識者等の第三者を迎える等の評価体制の見直しを検討する必要があると考える。</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>し、平成24年度から廃止した。</p> <p>新たに、適正な管理を確保するため第三者で構成する委員会を設け、市営住宅管理のモニタリングを行うこととした。</p>
<p>9. 市営住宅の管理方法について</p> <p>(5) 管理代行者・指定管理者のモニタリ</p>	<p>【その他（平成 23 年 8 月 16 日通知）】</p> <p>業務改善評価制度の業務改善項目設</p>

<p>ング (意見45)</p> <p>業務改善評価制度の採点方式は、100点が上限であるものの、100点以上の業務改善項目設定及び評価を行うことが可能となっている。このため、当初の業務改善項目数を増やせば、採点によって多少減点されたとしても最終的な評価点は上限の100点となる可能性が大きくなるため、評価制度の意味が失われかねない。</p> <p>業務改善評価制度による業務改善効果を有効に機能させるためには、業務改善項目設定、評価において100点を上限とした減点方式を採用するなど、見直しを図ることが必要であると考え</p> <p>(住宅管理課)</p>	<p>定、評価において100点を上限とした減点方式を採用については、より多くの業務改善を実現するために、提案項目の上限を設定する必要はないと考えている。</p> <p>なお、当制度のあり方については、平成23年度中に行う“平成24年度以降の契約の見直し”のなかで検討する。</p>
<p>10. 福岡市住宅供給公社について (2) 市住宅供給公社の組織及び人員 (意見46)</p> <p>市住宅供給公社職員の給与水準は市と同水準に規定され、常勤役員のポストもあり、市営住宅管理事業のコスト削減自体に限界がある。また、役職員構成から考えても市と一体であるかのような組織となっており、市から事業を委託すること自体の意味合いにも疑問がもたれるところである。</p> <p>市においては、「福岡市営住宅の管理方法等のあり方に関する懇話会」を設置し、今後の市営住宅の管理方法等を検討しているところであるが、今後は、役員について民間人を登用する、民間委託可能な範囲については市住宅</p>	<p>【他の方法で対応（平成25年8月6日通知）】</p> <p>市営住宅の管理方法については、平成24年度からの3年間、市住宅供給公社による管理代行制度を中心とした管理を行うこととしており、その中で引き続き、業務の効率化とサービスの向上を図ることとしている。</p> <p>平成27年度以降の管理方法については、現行の管理方法のモニタリング・分析及び外部委員による評価に基づき、総合的な検証作業を行ったうえ、次期管理期間における最適な管理方法の検討を行い、平成25年度末までに方向性を決定する。</p>

供給会社から移管して市住宅供給会社
自体のスリム化を図る，管理代行制度
を中心とした管理方法の見直し等，市
住宅供給会社のあり方を慎重に検討す
ることが必要であると考ええる。

(住宅管理課，企画・耐震推進課)