

令和元年度
包括外部監査結果報告書

概要版

住宅行政について

令和2年1月

久留米市包括外部監査人

川野武志

～ 包括外部監査 目次～

第1章	包括外部監査の概要	
1.	包括外部監査の種類	1
2.	選定した特定の事件	1
3.	特定の事件を選定した理由	1
4.	包括外部監査の対象期間	1
5.	包括外部監査の方法	2
6.	包括外部監査の実施期間	2
7.	包括外部監査人を補助した者	3
8.	利害関係	3
第2章	住宅行政の概要	
1.	久留米市の住宅を取り巻く状況	4
2.	住宅行政の概要	5
3.	住宅等の状況	12
4.	公営住宅の状況	13
5.	市営住宅の状況	14
6.	市営住宅の財務状況	19
7.	市営住宅用地（跡地含む）	21
8.	久留米市営住宅長寿命化計画	26
9.	市営住宅新設に関するシミュレーション	30
10.	特別会計(住宅新築資金等貸付事業)	33
第3章	監査結果総括	
1.	監査結果の共通の意見	34
2.	監査結果総括表	39

第1章 包括外部監査の概要

1. 包括外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく監査

2. 選定した特定の事件

住宅行政について

3. 特定の事件を選定した理由

久留米市の人口は長年増加傾向が続いたが、2005年をピークに減少し、近年は少子高齢化の進行が顕在化している。

住宅は、健康で文化的な生活を営む上で最も基本的な条件の一つであるが、住宅ストックの量が充足された現在では安全・安心や暮らし環境の質的充実を求めるように生活様式が変化している。一方で、人口減少、少子高齢化の進展による空き家の増加、地域コミュニティの希薄化、インフラの老朽化など住環境は変化している。

このような背景の中、全国的に、限られた財政の中で高齢者や障がい者などに対する住宅セーフティネットの充実を図ることはもとより、活力ある地域・経済社会の形成、安全・安心の確保、生活者の視点に立った暮らしと環境の形成、ストック型社会への転換に向けた社会資本整備を実現することが課題となっている。

久留米市も、久留米市地方創生総合戦略において「安心な暮らしを守る」を基本目標に掲げ、「住みやすさ日本一」の実現へ取り組んでいる状況である。

そこで、限られた予算の中で経済的かつ効率的に事務執行を行い、かつ最大限に有効性を高めることは重要であることから、住宅行政について監査を実施する意義は大きいと判断し、特定の事件として選定した。

4. 包括外部監査の対象期間

平成30年4月1日から平成31年3月31日までの平成30年度を対象とし、必要に応じて過年度及び現年度について及ぶこととした。

5. 包括外部監査の方法

(1) 監査の着眼点

- ① 住宅行政は市の基本方針や計画に合致しているか。
- ② 住宅行政の運営方針や事業の実施は市民ニーズに応じているか。
- ③ 久留米市の他の課や県営住宅、県住宅供給公社等と合理的な連携が図れているか。
- ④ 市営住宅の新設、廃止等の方針、計画、実施は合理的で遅滞はないか。
- ⑤ 市営住宅の募集・入居から退居までの一連の事務は適切に行われているか。
- ⑥ 市営住宅の使用料の決定事務は法令等に準拠し、適切に実施されているか。
- ⑦ 市営住宅内駐車場の整備及び駐車場使用料の徴収事務は適切に実施されているか。
- ⑧ 市営住宅の滞納整理事務は適切に行われているか。
- ⑨ 市営住宅の管理は適切に行われているか。
- ⑩ 支出事務及び契約事務は法令等に準拠し、適切かつ効率的に行われているか。
- ⑪ 住宅等の財産管理は法令等に準拠し、適切かつ効率的に行われているか。
- ⑫ 市営住宅敷地、市営住宅跡地の利用は適切かつ効率的に行われているか。
- ⑬ 住宅行政に係る特別会計事業は法令等に準拠し、適切に行われているか。

(2) 実施した主な監査手続

- ① 関連する法令・条例・規則等の閲覧
- ② 民間住宅及び公営住宅の状況の概要把握
- ③ 財務事務及び組織運営等についての概要把握及び関連書類の閲覧
- ④ 市営住宅及び市営住宅跡地の現地視察
- ⑤ 市営住宅の募集・入居から退居までの一連の事務の検討
- ⑥ 市営住宅の使用料の決定や徴収事務の検討
- ⑦ 市営住宅等の滞納整理事務の検討
- ⑧ 市営住宅内駐車場の整備状況及び駐車場使用料の検討
- ⑨ 市営住宅の施設等マネジメントの合理性・効率性等の検討
- ⑩ 指定管理等の委託契約事務の検討
- ⑪ 住宅行政に係る支出事務及び契約事務の検討
- ⑫ 固定資産・備品の現物管理と台帳整備の状況
- ⑬ 市営住宅跡地、市営住宅敷地の利用状況等の検討
- ⑭ 住宅新築資金等貸付事業特別会計の歳入・歳出の検討
- ⑮ その他、監査の実施過程において必要と認めた手続

6. 包括外部監査の実施期間

平成31年5月1日から令和2年1月31日

7. 包括外部監査人を補助した者

松尾 英二 (公認会計士)

黒岩 延時 (公認会計士)

香月 孝文 (公認会計士)

猿渡 慎也 (公認会計士)

江上 英介 (公認会計士)

小林 正幸 (弁護士)

8. 利害関係

地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

【本報告書における記載内容の注意事項】

「外部監査の結果」と「意見」

「外部監査の結果」…自治法第 252 条の 37 第 5 項に規定する外部監査の結果である。

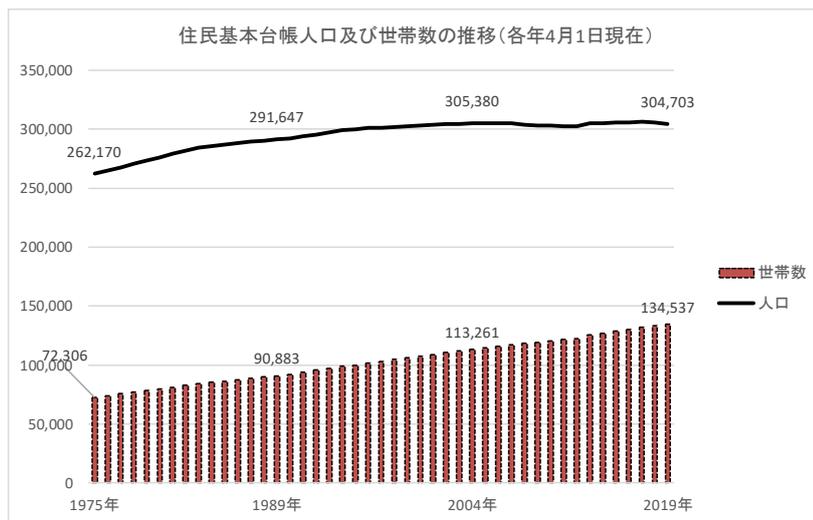
「意見」…自治法第 252 条の 38 第 2 項の規定に基づき、久留米市の組織及び運営の合理化に資するため、外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見である。

第2章 住宅行政の概要

1. 久留米市の住宅を取り巻く状況

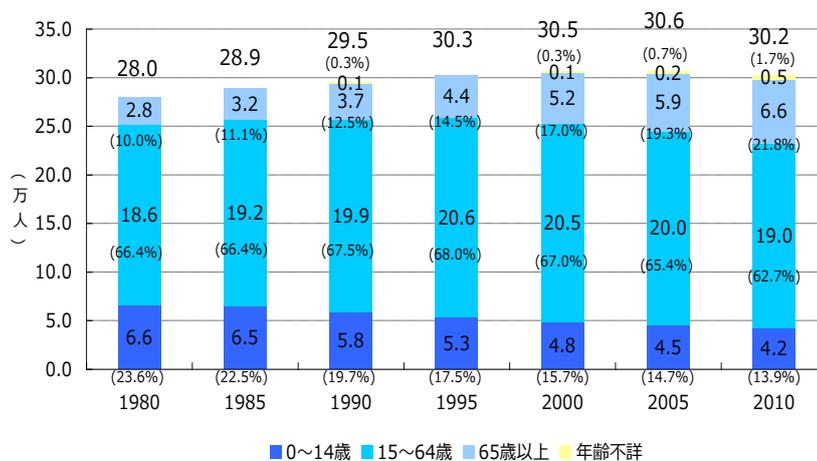
(1) 人口の状況

久留米市の人口（住民基本台帳人口）は、1975年以降順調に増加し平成29年4月1日の306,211人をピークに緩やかに減少し、平成31年4月1日には304,703人となっている。一方世帯数は、1975年から継続して増加している。



(2) 久留米市の年齢3区分別人口構造

久留米市の生産年齢人口（15～64歳）は、1995年をピークに減少する一方、老年人口（65歳以上）は、一貫して増加し、2000年には老年人口が年少人口（0～14歳）を上回っている。2010年には、老年人口の占める割合が全体の21%を超える「超高齢社会」に突入している。



久留米市人口ビジョン平成27年10月より

(3) 久留米市の人口の推移と長期的な見通し

久留米市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）によると 2060 年には総人口 25 万 9 千人ほどまで減少し、生産年齢人口は 54.2%まで減少し、一方で 65 歳以上の老年人口は 30.4%まで増加する見込みである。

【市独自推計の年齢 3 区分人口（下段割合）】（国勢調査人口）

(人)

区分	2010年	2020年	2030年	2040年	2050年	2060年
年少人口 0～14歳	41,902 (13.9%)	42,193 (14.%)	41,113 (14.%)	42,795 (15.1%)	42,117 (15.5%)	39,784 (15.4%)
生産年齢人口 15～64歳	193,193 (63.9%)	177,551 (58.9%)	165,544 (56.3%)	151,048 (53.4%)	142,175 (52.4%)	140,508 (54.2%)
老年人口 65歳以上	67,307 (22.3%)	81,906 (27.2%)	87,443 (29.7%)	89,225 (31.5%)	87,265 (32.1%)	78,883 (30.4%)
合計 総人口	302,402 (100%)	301,651 (100%)	294,100 (100%)	283,068 (100%)	271,557 (100%)	259,175 (100%)

久留米市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

2. 住宅行政の概要

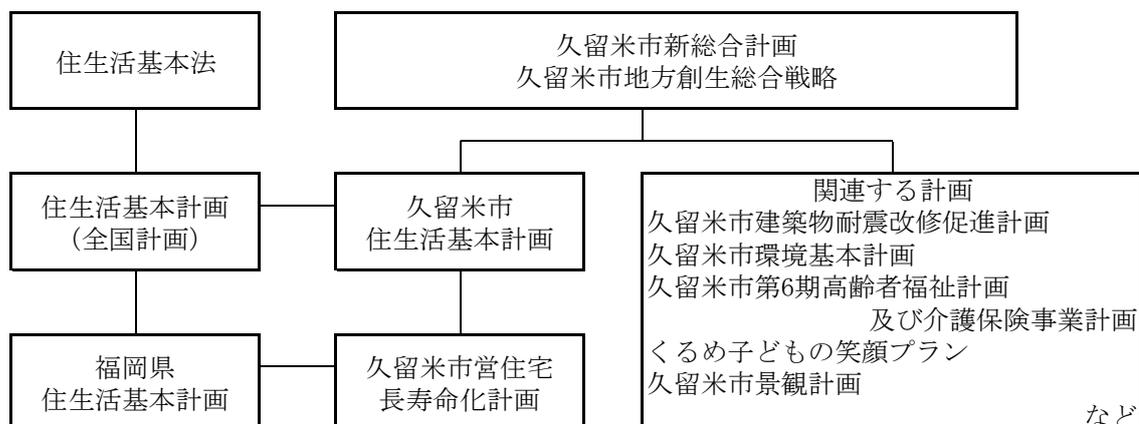
久留米市住生活基本計画概要

久留米市では、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）の基本理念に基づいて、市民が安心して生活できる住まいづくり・まちづくりを計画的、総合的に推進していくことを目的に、平成 23 年度から令和 2 年度までの 10 年間を計画期間とする「久留米市住生活基本計画」を策定し、『一人ひとりが愛着をもって住み続けたくなるまちの実現』を目指すべき将来像としている。

現在の「久留米市住生活基本計画」は、「久留米市新総合計画第 3 次基本計画」や「久留米市地方創生総合戦略」の策定、「住生活基本計画（全国計画）」の変更及び空き家の増加など、住宅政策を取り巻く環境の変化等を踏まえ、平成 28 年度に見直された計画である。「久留米市住生活基本計画」の推進にあたっては、『ひと』『住まい』『地域』の 3 つの視点から取り組みの体系化を行い、様々な施策を実施している。

久留米市住生活基本計画の位置づけ

久留米市住生活基本計画は「久留米市新総合計画」を上位計画とし、国及び福岡県の「住生活基本計画」等との連携を図り、久留米市の住宅施策に関連する指針として位置づけられている。



また、「久留米市地方創生総合戦略」では、「住みたいと思う市民の割合を高める」という基本目標が設定されており、久留米市住生活基本計画においても当該目標の達成に資するよう取り組みを進めている。

久留米市地方創生総合戦略（抄）

第3章 総合戦略～政策事業～

4. 安心な暮らしを守る

- 基本目標・・・住みたいと思う市民の割合を高める
- 数値目標

指標	現状値	目標値
住みたいと思う市民の割合	平成26年度 75.4%	平成31年度 80.0%

住生活をめぐる現状と課題

久留米市住生活基本計画の前期期間（平成23年度から平成27年度）における取り組みの状況や統計結果等をもとに、整理された課題は以下のとおりである。

前期期間の実施状況からみた課題

基本目標1：住宅の質の向上

- 住宅の耐震化
- 高齢者が自立して暮らせる住宅の普及
- 間取りや設備などを柔軟に変えられる長く使われる住宅の普及
- 高齢者が住む古い住宅のバリアフリー
- 戸建て住宅のメンテナンスの普及

基本目標2：住宅市場の環境整備

- 中古住宅ニーズの需要の喚起
- 消費者保護
- ライフステージに応じた住替えの促進

基本目標3：住宅セーフティネットの充実

- 住宅確保要配慮者等の円滑入居
- 相談体制の充実

基本目標4：地域の特性に応じたまちづくり

- 郊外住宅団地の方向性検討
- 居住環境としての町並みや景観のとらえ方
- 高齡化した地域への支援
- 地域優良賃貸住宅制度運用の見直し

取り組みの視点

久留米市住生活基本計画の見直しにあたっては、全面的に変更された「住生活基本計画（全国計画）」の基本的方針を踏まえ、前期期間の実施状況から見た課題を整理し、本計画の目指すべき将来像の実現に向け、『ひと』『住まい』『地域』の3つの視点を持って取り組みの体系化を行っている。

ひと

『ひと』の視点に立ち、家族形態に応じたニーズ、ライフステージに応じたニーズなど、多様なニーズに応じた住まいを選択、確保できる環境の実現、高齢者、障害者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保などを中心に組み込みます。

さらに、若年・子育て世帯、移住希望者に向けた新たな施策に取り組みます。

住まい

『住まい』のあり方を考え、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使うこと」などを中心に組み込みます。

さらに、若年・子育て世帯などに焦点を当てた居住環境づくりやリフォーム・リノベーションによる空き家の再生などの新たな施策に取り組みます。

地域

『地域』における住環境の向上を図るため、住宅そのもののみならず、地域のコミュニティ、交通の利便性、福祉サービス等の維持・向上及び自然環境・歴史的資源等を活かした良好な住環境の維持・形成を目的とした施策などを中心に組み込みます。

さらに、エリアマネジメントの手法を取り入れた地域の一体的な住環境・付加価値の向上に向けた新たな施策に取り組みます。

住生活基本計画(全国計画) 基本的方針【抄】

《3つの視点から8つの目標を設定》

①「居住者からの視点」

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標6 急増する空き家の活用・除却の促進

③「産業・地域からの視点」

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

「久留米市住生活基本計画」の政策目標と基本的な施策

政策目標毎の具体的な取組内容及び担当は以下のとおりである。

目標1 多様な住まい方の普及

空き家情報バンク〔住宅政策課 政策チーム〕

所有者から相談を受けた空き家について、不動産事業者の仲介により中古住宅としての流通促進を図っている。

空き家相談会〔住宅政策課 政策チーム〕

空き家の所有者等を対象として、市と各専門家（宅建、司法、税）が連携して、売却・賃貸などの相談対応を行っている。

目標 2 住宅セーフティネット機能の充実

市営住宅の管理・運営〔住宅政策課 管理チーム、整備チーム〕

住宅セーフティネットの重要施策として、低額所得者などの住宅困窮者の入居支援や、計画的な改修等を行っている。

公的賃貸住宅による入居支援〔住宅政策課 政策チーム〕

住宅困窮者の入居を拒まない地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅を紹介するなどの入居支援を行っている。

目標 3 消費者保護制度の普及

専門相談窓口の紹介〔住宅政策課 政策チーム〕

住宅に関するトラブル等の相談について、公的かつ専門的な相談窓口である住まいのダイヤル等を紹介することで消費者保護を図っている。

目標 4 誰もが安心して暮らせる住宅づくり

住宅活用リフォーム助成事業〔住宅政策課 政策チーム〕

住宅の質の向上を主たる目的に、自らが居住する住宅の省エネ、バリアフリーに資する改修費用の一部を助成している。

木造住宅耐震改修事業費補助金〔建築指導課〕

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の耐震改修に要する費用の一部を助成している。

目標 5 多様なニーズに応じた住宅の供給促進

空き家活用 D I Y 体験会〔住宅政策課 政策チーム〕

D I Y リノベーションの普及により中古住宅のニーズ喚起を図ることを目的として、実際の空き家を題材に、講師の指導のもと D I Y リノベーション体験会を実施している。

目標 6 住宅整備のストック活用型への転換

マンション管理セミナー等の後援〔住宅政策課 政策チーム〕

マンション管理に関するセミナー等の後援により、分譲マンションの管理組合等による適切な管理修繕の実施を促進している。

空き家活用リフォーム助成事業〔住宅政策課 政策チーム〕

空き家の活用促進を目的に、所有する空き家を自らが居住する目的で行うリフォームに要する経費の一部を助成している。

目標7 持続可能な住環境づくり

立地適正化計画〔都市計画課〕
公共交通の利便性が高い区域を核としたエリアへ都市機能や維持・居住を誘導する目的で立地適正化計画を策定しており、現在、計画に位置付けた区域へ居住等を維持・誘導するため、新たな制度の導入を検討している。

目標8 郊外住宅団地の住環境の向上

住宅リノベーションコンペ事業〔住宅政策課 政策チーム〕
学生を対象に市営住宅の空き部屋のリノベーションデザインコンペを行い、デザインのとおりにリノベーションした部屋を学生に提供することで、地域活動などを通じた郊外団地の地域活性化を図っている。

目標9 良好なまちなみや景観の維持・形成

景観計画、地区計画〔都市計画課〕
景観計画や地区計画に基づき、地域の特性に応じた建築物の色彩や高さの基準を設け、周辺のまちなみと調和した良好な景観形成の推進や良好な住宅地等の維持・誘導に努めている。

評価指標

指標	現状値	目標値	実績値
「その他空き家」の数	平成25年度 5,330戸	平成30年度 6,000戸	平成30年度 5,530戸

急増する空き家の抑制に資する取り組みの効果を示す指標として設定。
※ その他空き家：賃貸用住宅、売却用住宅、別荘等のいずれにも該当しない空き家

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

指標	現状値	目標値	実績値
募集した市営住宅の数	平成27年度 120戸/年	平成28～32年度 130戸/年 (650戸/5年)	平成28～30年度 121戸/年 (364戸/3年)

居住の安定確保を図るべき世帯に対する住宅供給の効果を示す指標として設定。

資料：市都市建設部住宅政策課

指標	現状値	目標値	実績値
高齢者が居住している住宅のうち一定のバリアフ	平成25年度 42.3%	平成30年度 59.3%	報告日現在 未公表

リー化がなされた住宅の割合			
住宅内における安全・安心の確保に資する取り組みの効果を示す指標として設定。 ※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差の解消			

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

指標	現状値	目標値	実績値
リフォーム等が施された中古住宅の数	平成 25 年度 20,000 戸	平成 30 年度 21,840 戸	報告日現在 未公表
既存住宅の質の向上に資する取り組みの効果を示す指標として設定。			

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

指標	現状値	目標値	実績値
持ち家として取得された中古住宅の数	平成 25 年度 7,740 戸	平成 30 年度 8,570 戸	平成 30 年度 8,870 戸
中古住宅の流通促進に資する取り組みの効果を示す指標として設定。			

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

指標	現状値	目標値	実績値
郊外住宅団地の居住環境向上に取り組む地域の数	平成 23～27 年度 1 地域	平成 28～32 年度 3 地域	平成 28～30 年度 1 地域
郊外住宅団地の活性化、住環境の向上を示す指標として設定。			

資料：市都市建設部住宅政策課

3. 住宅等の状況

(1) 住宅総数、空き家戸数、空き家率の推移

下表は久留米市の住宅戸数と空き家戸数、空き家率の推移を示す表である。平成 10 年から平成 30 年の 20 年間で、住宅戸数は約 1.5 倍に増加したのに対し、空き家戸数は約 1.9 倍まで増加している。

久留米市の住宅総数と空き家、空き家率の推移

調査年	住宅総数	空き家戸数	空き家率
※ H10	96,030	10,850	11.3%
※ H15	103,880	13,490	13.0%
H20	130,570	18,260	14.0%
H25	137,120	16,970	12.4%
H30	146,400	20,910	14.3%

※ H10年・15年については、旧久留米市のみの戸数
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(2) 平成 30 年の空き家の内訳

平成 30 年の空き家のうち約 65%が賃貸用で 13,540 戸も存在する。

平成30年の空き家の内訳

(空き家の内訳)	比率	総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
二次的住宅 ※1	2.5%	530	100	70	30	430	40	390
賃貸用の住宅 ※2	64.8%	13,540	880	820	60	12,670	1,790	10,870
売却用の住宅 ※3	6.3%	1,310	500	470	30	820	-	820
その他の住宅 ※4	26.4%	5,530	4,330	4,100	230	1,200	220	990
計	100.0%	20,910	5,800	5,450	350	15,110	2,050	13,060

※1 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅

※2 賃貸のために空き家になっている住宅

※3 売却のために空き家になっている住宅

※4 上記以外の人が住んでいない住宅（例：長期不在、解体予定住宅等）

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 空き家の内訳の推移

平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間で、賃貸用空き家は 1,880 戸、率にして 16.1% の増加である。売却用は増加率が 95%で 640 戸の増加となっている。

空き家の推移

	総数		二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
		比率(*)		比率(*)		比率(*)		比率(*)		比率(*)
平成20年	18,260	100.0%	880	100.0%	11,660	100.0%	670	100.0%	5,050	100.0%
平成25年	16,970	92.9%	290	33.0%	10,870	93.2%	480	71.6%	5,330	105.5%
平成30年	20,910	114.5%	530	60.2%	13,540	116.1%	1,310	195.5%	5,530	109.5%

* 平成20年を100%としたときの比率

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

4. 公営住宅の状況

下記は平成31年3月末現在の久留米市内の公営住宅（福岡県住宅供給公社、福岡県営住宅、久留米市営住宅）の戸数、入居戸数等である。福岡県住宅供給公社の空き家率は42%と高く、県営住宅、市営住宅は20%前後の空き家率である。全体では1,783戸の空き家が存在する。

平成31年3月末現在の公営住宅の入居状況（久留米市内）

	管理棟数	管理戸数	入居戸数	入居率	空き戸数	空き家率
久留米市内の福岡県住宅供給公社の賃貸住宅	26	696	404	58.0%	292	42.0%
久留米市内の福岡県営住宅	130	2,967	2,391	80.6%	576	19.4%
久留米市営住宅	286	4,366	3,451	79.0%	915	21.0%
計	442	8,029	6,246	77.8%	1,783	22.2%

（久留米市住宅政策課調べ）

平成30年度末の公営住宅が久留米市内住宅に占める状況は上表及び下表のとおりである。公営住宅入居者6,246戸を上回る民間住宅の空き家19,127戸が存在している。

公営住宅、民間住宅が久留米市内全住宅に占める状況

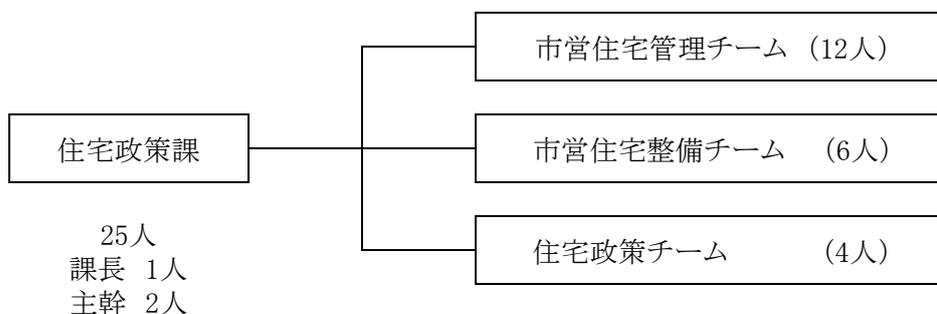
	住宅戸数	空き家戸数
全住宅 *	146,400	20,910
公営住宅	8,029	1,783
比率	5.5%	8.5%
民間住宅 *	138,371	19,127
比率	94.5%	91.5%

* 「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）による推計値

5. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅を担当する組織

市営住宅を担当する久留米市の組織は、都市建設部住宅政策課であり、平成 31 年 3 月 31 日現在における組織図と業務内容は以下のとおりである。



(内訳)

正規職員	20 名（事務職 14 名、建築職 5 名、土木職 1 名）
嘱託職員	3 名
再任用短時間	1 名
臨時職員	1 名

(業務内容)

市営住宅管理チーム：57 団地 4,366 戸の市営住宅の入退去手続、入居者管理、家賃の収納業務を行う。

市営住宅整備チーム：市営住宅の修繕や建替え、跡地処理業務を行う。

住宅政策チーム：空き家の流通促進や公的賃貸住宅など、民間住宅に関する業務を行う。

(2) 市営住宅等の種類

久留米市が管理運営する住宅は、大きく「公営住宅」「改良住宅」「コミュニティ住宅」「特定公共賃貸住宅」に分類される。

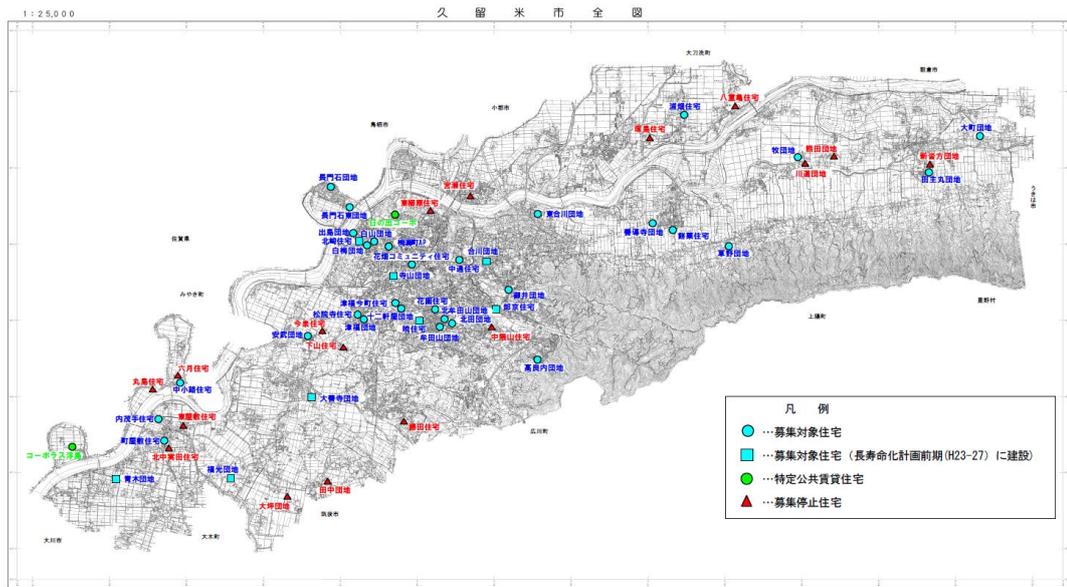
種類	根拠法令	目的
公営住宅	公営住宅法 公営住宅法施行令 久留米市営住宅条例 久留米市営住宅条例施行規則	国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅困窮する定額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する
改良住宅	住宅地区改良法 住宅地区改良法施行令	住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、

	久留米市営住宅条例 久留米市営住宅条例施行規則	住宅に困窮する従前の居住者のための代替住宅
コミュニティ住宅	久留米市コミュニティ住宅条例 久留米市コミュニティ住宅条例施行規則	住宅市街地総合整備事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に住宅を賃貸する
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 久留米市特定公共賃貸住宅条例 久留米市特定公共賃貸住宅条例施行規則	国及び地方公共団体が協力して居住環境が良質な住宅を整備し、これを中堅所得者に賃貸する

(3) 市営住宅の分布及び一覧

久留米市の市営住宅の分布は下図のとおりである。

市営住宅位置図



平成 31 年 3 月 31 日現在の久留米市営住宅一覧、戸数、入居者、入居率は下表のとおりで、戸数 4,366 戸、総入居戸数 3,451 戸、入居率 79% の状況である。募集停止団地は 21 団地（一部停止も含む）戸数 461 戸、入居数 125 戸、入居率 27.1%、募集中の団地は、40 団地戸数 3,905 戸、入居数 3,326 戸、入居率 85.2% の状況である。

久留米市営住宅一覧（平成31年3月末現在）

	団地名	所在地	校区	戸数	入居数	入居率	構造	建設年度	摘要
1	白山住宅	白山町543-13	荘島・京町	20	13	65.0%	簡二	S48	
2	御井団地	御井町2040-5	御井	24	14	58.3%	簡二 低耐	S49 S53	
3	東櫛原住宅	東櫛原町1343	南薫	66	19	28.8%	中耐 簡二	S29 S29	募集停止 募集停止
4	梅満町アパート	梅満町1044-1	金丸	24	22	91.7%	中耐	S37	
5	松院寺住宅	津福本町1667-2	津福	130	114	87.7%	中耐	S51	
6	津福団地	津福本町1683-2	津福	168	140	83.3%	中耐	S40	
7	津福団地	津福本町1683-2	津福	69	6	8.7%	簡平 簡二	S40 S41	募集停止 募集停止
	津福今町住宅	津福今町292-1	津福	130	116	89.2%	中耐	S47	
8	十二軒屋団地	西町112-2	南	50	45	90.0%	中耐	S54	
	十二軒屋団地	西町112-2	南	8	1	12.5%	簡平	S54	募集停止
9	北傘田山団地	南町216	南	298	258	86.6%	中耐	S59	
10	花園住宅	南町814-3	南	371	328	88.4%	中耐	S37	
11	中隈山住宅	国分町866-4	東国分	1	1	100.0%	木造	S29	募集停止
12	高良内団地	青峰三丁目3番	青峰	290	218	75.2%	中耐	S45	
	高良内団地	青峰三丁目3番	青峰	22	3	13.6%	簡二	S45	募集停止
13	中通住宅	野中町1107-2	西国分	62	53	85.5%	中耐	S45	
14	宮瀬住宅	宮ノ陣五丁目12番25号	宮ノ陣	21	6	28.6%	簡平	S37	募集停止
15	藤田住宅	荒木町藤田 1150	荒木	1	1	100.0%	木造	S32	募集停止
	安武団地	安武町住吉 841-2	安武	120	104	86.7%	中耐	S44	
16	安武団地	安武町住吉 841-2	安武	62	3	4.8%	簡二	S44	募集停止
17	今泉住宅	安武町安武本 1546	安武	1	1	100.0%	木造	S38	募集停止
18	下山住宅	大善寺町宮本 22-5	津福	1	1	100.0%	木造	S37	募集停止
19	長門石団地	長門石四丁目1番	長門石	510	444	87.1%	中耐	S48	
20	善導寺団地	善導寺町木塚 450-1	善導寺	12	5	41.7%	簡二	S51	
21	草野団地	草野町吉木 2541	草野	12	2	16.7%	簡二	S51	
22	白梅団地	白山町548-1	京町	40	32	80.0%	中耐	S54	
23	東合川団地	東合川新町 5番	合川	210	169	80.5%	中耐	S55	
24	傘田山団地	南町187	南	8	8	100.0%	中耐	S57	
25	北田団地	上津町1136-3	南	80	71	88.8%	中耐	S58	
26	長門石東団地	長門石一丁目4番48	長門石	20	18	90.0%	中耐	S59	
27	大善寺団地	大善寺南二丁目9番	大善寺	270	221	81.9%	中耐 高耐	S62 H26	
28	出島団地	大石町353-1	京町	130	114	87.7%	中耐	H3	
29	曉住宅	南一丁目7番	南	231	214	92.6%	高耐	H8	
30	餅栗住宅	善導寺町飯田470-2	善導寺	100	89	89.0%	中耐	H12	
31	部京住宅	国分町287番地1	東国分	45	41	91.1%	中耐	H23	
32	北崎住宅	大石町268番地1	京町	30	27	90.0%	中耐	H24	
33	寺山団地	津福本町936番地1	鳥飼	30	29	96.7%	中耐	H25	
34	合川団地	合川町36番地1	合川	50	47	94.0%	中耐	H25	
35	日の出コーポ	日ノ出町13-3	篠山	18	13	72.2%	高耐	H9	
36	花畑コミュニティ住宅	西町1185番地1	金丸	48	46	95.8%	高耐	H11	
37	新沓方団地	田主丸町田主丸1183-1	田主丸	36	17	47.2%	木造 簡平	S43 S43	募集停止 募集停止
38	牧団地	田主丸町牧994-1	川会	17	9	52.9%	低耐	H8	
39	熊田団地	田主丸町以真恵253-3	川会	27	0	0.0%	簡平	S45	募集停止
40	川道団地	田主丸町以真恵778-10	川会	36	19	52.8%	簡二	S47	募集停止
41	大町団地	田主丸町殖木807-2	田主丸	34	25	73.5%	低耐	S59	
42	田主丸団地	田主丸町田主丸1186-1	田主丸	36	27	75.0%	中耐	H10	
43	八重亀住宅	北野町八重亀446-1	金島	34	16	47.1%	簡平	S45	募集停止
44	塚島住宅	北野町仁王丸1412-2	大城	38	16	42.1%	簡平	S47	募集停止
45	浦畑住宅	北野町乙丸50番地1	大城	20	16	80.0%	低耐	H20	
46	町屋敷住宅	城島町場島500-1	城島	16	15	93.8%	中耐	S53	
47	六月住宅	城島町下田355-2	下田	2	1	50.0%	木造	S30	募集停止
48	東屋敷住宅	城島町内野243-1	城島	5	1	20.0%	簡平	S43	募集停止
49	北中実田住宅	城島町六町原36-8	城島	4	2	50.0%	簡平	S44	募集停止
50	丸島住宅	城島町下田603-1	下田	10	6	60.0%	簡平	S50	募集停止
51	内茂手住宅	城島町城島542-9	城島	72	65	90.3%	中耐	S51	
52	中小路住宅	城島町下田457-1	下田	16	14	87.5%	中耐	H3	
53	青木団地	城島町四郎丸31番地	青木	51	44	86.3%	中耐	H23	
54	コーポラス浮島	城島町浮島240	浮島	18	12	66.7%	中耐	H13	
55	大坪団地	三瀧町西傘田2201-1	西傘田	1	1	100.0%	木造	S42	募集停止
56	田中団地	三瀧町西傘田4623	西傘田	16	4	25.0%	簡平	S46	募集停止
57	福光団地	三瀧町福光420	大塚	94	84	89.4%	中耐	H25	

	戸数	入居数	入居率
全体	4,366	3,451	79.0%
募集停止住宅	461	125	27.1%
募集住宅	3,905	3,326	85.2%

(4) 年代別構造別

平成 31 年 3 月 31 日現在の市営住宅の建設年代別・構造種別戸数は下表のとおりで、昭和 20 年代、昭和 30 年代の住宅が 195 戸残っている状況である。

建設年代別・構造種別戸数 (単位：戸数) 平成 31 年 3 月 31 日現在)

	S20 年代	S30 年代	S40 年代	S50 年代	S60～H6	H7 以 降	総計
総計	67	128	1,539	1,166	548	918	4,366
木造	1	5	5	0	0	0	11
簡平	0	21	161	20	0	0	202
簡二	48	0	180	64	0	0	292
耐火	18	102	1,193	1,082	548	918	3,861

(5) 戸数の推移

市営住宅全体の戸数及び入居者数は平成 22 年度からそれぞれ減少し、募集停止住宅については戸数、入居数ともに大幅に減少している。一方、募集住宅の戸数は平成 22 年度末に比し 5% 程度増加し、入居者数は微減の状況である。募集住宅の戸数の増加は、新規の団地を募集停止住宅の代替住宅とした影響である。

市営住宅戸数

	全体		募集住宅		募集停止住宅	
	戸数	入居数	戸数	入居数	戸数	入居数
平成22年度末	4,707	4,100	3,716	3,370	991	730
平成23年度末	4,684	4,044	3,781	3,426	903	618
平成24年度末	4,677	4,012	3,775	3,459	941	553
平成25年度末	4,656	3,911	4,000	3,605	656	306
平成26年度末	4,472	3,822	4,000	3,552	472	270
平成27年度末	4,609	3,760	3,905	3,537	704	223
平成28年度末	4,434	3,694	3,905	3,491	529	203
平成29年度末	4,376	3,594	3,907	3,431	469	163
平成30年度末	4,366	3,451	3,905	3,326	461	125
対平成22年度比	93%	84%	105%	99%	47%	17%

(6) 市営住宅入居者数の推移

市営住宅入居者数の推移は下表のとおりである。

入居者数は年々減少し、平成 30 年度末は 6,804 人で平成 25 年度末の 8,272 人より 17% も減少している。平成 30 年度末の 65 歳以上の人数は 2,797 人で入居者数の 41.1% を占め、市営住宅の入居者は高齢化していることが分かる。

市営住宅入居者数推移

	入居者数	18歳未満		65歳以上		特別障害	普通障害	寡夫・寡婦	生保数
		人数	割合	人数	割合				
H25年度末	8,272	1,434	17.3%	2,634	31.8%	263	314	542	
H26年度末	7,978	1,266	15.9%	2,877	36.1%	283	389	538	983
H27年度末	7,710	1,265	16.4%	2,751	35.7%	267	375	567	944
H28年度末	7,470	1,111	14.9%	2,945	39.4%	270	434	560	944
H29年度末	7,164	1,127	15.7%	2,819	39.4%	255	421	561	898
H30年度末	6,804	1,014	14.9%	2,797	41.1%	251	403	489	847

(7) 市営住宅世帯構成

下表のとおり世帯構成は単身世帯が42.7%と最も多く、次いで2人世帯が33.6%であり、両者で76.3%にも上る状況である。

世帯構成

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	総計
H25年度末	1,434	1,353	607	336	126	53	3,909
H26年度末	1,460	1,288	590	319	124	44	3,825
H27年度末	1,447	1,276	559	301	117	39	3,739
H28年度末	1,461	1,243	533	282	106	42	3,667
H29年度末	1,498	1,215	483	257	98	43	3,594
H30年度末	1,473	1,159	443	245	89	41	3,450
H30年度末構成比率	42.7%	33.6%	12.8%	7.1%	2.6%	1.2%	100.0%

6. 市営住宅の財務状況

(1) 市営住宅の歳入歳出決算

以下は住宅政策課の歳入歳出決算額である。

住宅政策課 歳入歳出			単位:円				
歳入			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
使用料及び手数料	住宅使用料	住宅使用料	752,505,783	765,141,111	774,836,980	779,785,250	792,679,501
		住宅敷地内占用料	4,884,710	6,617,622	4,831,389	5,010,150	5,421,211
		駐車場使用料	36,941,712	38,110,271	40,018,750	38,639,300	37,557,600
	住宅手数料	証明その他手数料	38,800	41,400	33,200	5,430,200	34,200
国庫支出金	住宅費補助金	高齢者向け優良賃貸住宅家賃対策補助金	5,835,000	5,693,000	5,344,000	5,124,000	5,074,000
	住宅費補助金	住宅事業費補助金	995,596,000	81,231,000	235,009,000	188,048,000	135,034,000
県支出金	住宅費補助金	高齢者向け優良賃貸住宅制度補助金	2,917,000	1,736,000	1,669,000	1,647,000	1,611,000
	住宅費補助金	住宅新築資金等償還推進助成費補助金	705,000	663,000	849,000	831,000	825,000
財産収入	利子及び配当金	基金利子	179,416	138,034	1,770,130	597,941	476,226
諸収入	延滞金	延滞金	200,100	96,900	83,400	48,300	101,500
	市営住宅敷金預金利子	市営住宅敷金預金利子	535,500	469,350	284,257	284,200	276,700
	雑入	その他雑入	27,277,842	29,130,622	23,414,046	23,792,175	30,417,215
市債	雑入	臨時職員等雇用保険料	7,447	7,283	5,975	4,864	4,874
	道路橋りょう債	道路橋りょう新設改良事業	0	0	37,100,000	122,200,000	24,100,000
	住宅債	住宅建設事業	672,400,000	397,700,000	128,800,000	134,900,000	184,400,000
歳入総計			2,500,024,310	1,326,775,593	1,254,049,127	1,306,342,380	1,218,013,027
歳出			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
土木費	住宅管理費	報酬	1,833,890	1,905,030	1,954,640	1,966,635	1,904,900
		給料	68,152,343	66,521,512	69,090,739	71,235,047	72,458,646
		職員手当等	37,739,790	37,990,810	42,867,321	43,059,636	44,857,654
		共済費	25,190,907	24,662,479	24,590,469	26,198,913	25,771,733
		賃金	9,548,598	12,761,296	12,699,353	13,797,778	9,436,985
		報酬費	387,000	1,805,221	1,945,800	2,110,800	2,062,040
		旅費	747,080	848,450	1,129,120	1,213,320	893,660
		需用費	153,776,654	158,590,708	157,433,340	180,307,482	157,914,448
		役務費	3,608,676	3,281,350	2,668,258	2,940,186	3,024,564
		委託料	75,463,523	71,709,469	78,365,470	79,072,558	73,072,126
		使用料及び賃賃料	6,610,535	2,372,192	1,877,241	350,543	345,720
		工事請負費	224,652,960	95,286,240	205,939,800	206,497,080	250,822,440
		負担金・補助金及び交付金	32,212,690	36,047,515	19,700,108	23,448,018	22,947,419
		計	639,924,646	513,782,272	620,261,659	652,197,996	665,512,335
	住宅建設費	報償費	1,084,800				
		需用費	46,596	328,896	4,620	6,048	0
		委託料	43,621,597	27,763,737	12,056,952	16,512,869	31,204,524
使用料及び賃賃料		1,668,016,144	419,792,826	0	0	0	
工事請負費		86,400	27,000	103,212,640	40,438,440	6,006,960	
補償・補填及び賠償金		6,826,680	36,425,000	5,170,000	6,580,000	9,588,000	
積立金		179,416	138,034	1,770,130	20,597,941	20,476,226	
	計	1,718,776,833	484,475,493	122,214,342	84,135,298	67,275,710	
道路新設改良費	委託料	0	0	7,555,680	40,851,000	42,741,000	
道路新設改良費	工事請負費	0	27,271,080	33,770,880	95,046,520	94,607,680	
河川改良費	工事請負費	0	0	1,243,080	4,719,600	0	
	歳出総計	2,358,701,479	1,025,528,845	785,045,641	876,950,414	870,136,725	
歳入－歳出			141,322,831	301,246,748	469,003,486	429,391,966	347,876,302

歳入については、平成26年度は2,500百万円を超えていたがその他の年度は1,300百万円程度で、平成30年度は1,218百万円であった。平成26年度は福光団地、大善寺団地の建設のために国庫支出金995百万円、市債の起債672百万円の歳入が計上されている。

歳出については、住宅管理費が650百万円程度で、住宅建設費は住宅の建設がある年度は増大するが、平成30年度は住宅設計費用や修繕費用の支出のみで67百万円であった。道路新設改良費委託料や工事請負費を合計すると平成30年度の歳出合計は870百万円であった。

平成 30 年度の歳入から歳出を控除すると 347 百万円のプラスであるが、これには起債分の償還元本、利息分が含まれていないことに注意を要する。

(2) 市営住宅の財産状態

①土地、建物の状況

平成 31 年 3 月 31 日現在、市営住宅の土地、建物の総面積及び総評価額は以下のとおりである。土地総評価額 15,294 百万円（固定資産税評価額）、建物総評価額 26,649 百万円、計 41,943 百万円にもものぼる状況である。

(平成 31 年 3 月 31 日現在住宅政策課資産残高)

土地総面積 : 483,758.96 m²

土地総評価額 : 15,294,032 千円 (固定資産税評価額)

建物総面積 : 256,207.81 m²

建物総評価額 : 26,649,137 千円 (取得価額)

②起債の状況

平成 30 年度末の未償還残高は 4,103 百万円、平成 30 年度の元金償還額は 265 百万円、償還利子は 45 百万円である。この未償還元金を年度の元金償還額で除した要償還年数は 15.5 年で新たな借入がなく償還のみを行う場合、15.5 年で償還が完了することとなる。

※一般会計

単位：円

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
償還元金	168,548,330	161,931,310	175,846,051	230,329,784	265,061,872
償還利子	49,024,091	53,679,102	51,797,013	48,712,647	45,052,666
償還額	217,572,421	215,610,412	227,643,064	279,042,431	310,114,538
未償還元金	4,092,672,898	4,327,841,588	4,280,795,537	4,184,465,753	4,103,803,881
要償還年数(年)	24.3	26.7	24.3	18.2	15.5

7. 市営住宅用地（跡地含む）

久留米市営住宅用地の区分には、住宅政策課が管理する A すべての棟に募集を行っている団地、B 一部の棟に募集を行っていない団地、C 全ての棟に募集を行っていない団地（一部入居中含む）D 全入居者が退居した後、条例から削除し用途廃止となったが住宅政策課で管理する団地、E 総務部へ財産移管した団地（一部のみ移管含む）F 処分（売却等）が完了した団地（民有地）がある。このうち、D と E について久留米市は住宅跡地として区分している。

D 入居者が退居した後、条例から削除し用途廃止となったが住宅政策課で管理する団地

下表は用途廃止が完了し住宅政策課で管理する市営住宅跡地の一覧であるが、総面積は 68,858 m²、固定資産税評価額の合計は 2,116 百万円にのぼっている。この区分の市営住宅跡地は、官民境界確認、跡地整備工事等を行い、売却等の準備を行っている状況である。

遊休資産の状況一覧（用地）

No	口座番号	名称	用途廃止	面積 (m ²)	固定資産 評価額(千円)	概要
1	07-022	原口住宅	H27.3.31	4,106	166,278	跡地整備工事中
2	07-024	山の内住宅	H26.3.31	4,783	187,032	H30年度境界確定
3	07-038	東鞍打住宅（1）	H26.3.31	5,784	228,449	R1年度整備予定
4	07-046	本行住宅	H27.3.31	2,238	82,791	R1年度所属替予定
5	07-047	船塚住宅	H26.3.31	2,763	116,200	官民境界不成立
6	07-051	浦山住宅	H29.12.31	9,000	279,906	R1年度跡地道路設計予定
7	07-053	朝妻住宅	H26.3.31	2,933	139,024	計画検討中
8	07-055	合川町（2）住宅	H26.3.31	5,687	247,375	R1年度跡地道路設計予定
9	07-058	阿志岐坂住宅	H26.3.31	4,858	108,322	R1年度跡地整備予定
10	07-059	五郎丸住宅	H26.3.31	2,508	82,264	官民境界不成立
11	07-066	神苑住宅	H28.3.31	2,888	69,881	跡地整備工事中
12	07-068	御塚住宅	H28.3.31	2,109	51,238	R1年度跡地整備予定
13	07-069	蜷川住宅	H28.3.31	3,682	88,732	R1年度跡地整備予定
14	07-072	大善寺住宅	H29.3.31	3,113	83,419	R1年度跡地整備予定
15	07-076	旭町住宅	H19.6.30	679	14,954	官民境界不成立
16	07-118	農協前住宅	H29.12.31	2,198	49,015	H30年度境界確定
17	07-442	宮開住宅	H22.12.31	219	2,324	R1年度所属替済 H30年度跡地整備
18	07-445	屋敷下住宅	H24.12.31	1,215	13,125	官民境界不成立
19	07-446	鷺園住宅	H24.12.31	196	2,302	調整中
20	07-448	新谷住宅	H28.6.30	4,084	45,014	R1年度跡地整備予定
21	07-501	大犬塚住宅	H28.3.31	1,732	28,065	R2年度跡地整備予定
22	07-504	銭亀団地	H26.3.31	1,419	21,425	R1年度所属替済 H30年度跡地整備
23	07-507	鳥越団地	H27.3.31	666	9,234	R1年度所属替済 H30年度跡地整備
	合計			68,858	2,116,369	

(工事中の東鞍打住宅) 面積 5,784 m²、固定資産税評価額 228 百万円



(令和元年度道路設計予定の浦山住宅跡地) 面積 9,000 m²、固定資産税評価額 279 百万円)



E 総務部財産管理課へ財産移管した団地（一部のみ移管含む）

住宅政策課から総務部財産管理課へ移管された市営住宅跡地は、他部での利用や民間への売却が行われる。財産管理課へ移管された土地でも、副市長、各部の部長等が参加して協議される土地利用協議会にて検討されるようになる前の土地と後の土地では管理の方法が異なるためそれぞれ記載する。

あ) 平成 27 年度第 1 回土地利用調整協議会以降の跡地

平成 27 年度第 1 回土地利用調整協議会にて協議された市営住宅跡地は以下のとおりである。平成 27 年度の第 1 回土地調整協議会以降財産管理課では市営住宅跡地の売却を進め、16 団地（一部売却を含む）で 1,160 百万円の売却金額を得ているが、平成 31

年3月31日現在の住宅政策課から移管され総務部財産管理課で管理する物件が16件あり、合計面積は14,239㎡、固定資産税評価額は325,064千円に上っている。

平成27年度以降住宅政策課から引継いだ物件一覧 財産管理課

H31.3.31時点

名称	所属替日	引継面積 (㎡)	現在面積 (㎡)	現在高 (千円)	備考(年は年度)
寺山住宅跡地	H27.5.12	58.70	0	0	H27,H28,H29売却
	H27.10.1	1,884.76			
山伏住宅跡地	H27.10.1	1,538.22	0	0	H27売却
暁住宅集会所跡地	H28.11.18	170.73	0	0	H29売却
野屋敷住宅跡地	H28.11.21	3,098.60	0	0	H29売却
前田住宅跡地	H28.11.16	1,077.26	0	0	H28売却
梅満町住宅跡地	H29.7.26	1,334.86	0	0	H30売却
堂の本住宅跡地	H29.5.10	51.30	0	0	H29売却
	H29.11.10	2,247.16			
鷺園住宅跡地	H29.10.4	544.73	0	0	H30売却
北中美田住宅跡地	H30.12.12	41.75	0	0	H30売却
本山住宅跡地	H30.3.12	2,895.49	0	0	H30売却
学芸大学前住宅跡地	H27.10.1	2,219.08	0	0	H27、H30売却
売却済		17,162.64			
本山住宅跡地	H29.11.2	1.98	2	64	H31売却
合川町住宅跡地	H30.2.21	2,203.57	2,204	92,109	先着順受付中
学芸大学前住宅跡地	H27.10.1	202.42	202	8,075	代替地として確保
駅前住宅跡地	H29.9.25	2,581.54	2,180	57,329	H29、H30売却 残地の南側は代替地として確保し、北側は入札予定
中隈山住宅跡地	H29.7.4	656.94	1,395	46,073	東側は先着順受付中、西側は入札予定
	H31.1.11	738.30			
西山住宅跡地	H29.12.25	1,764.47	1,764	30,172	代替地として確保
北の田住宅跡地	H30.1.30	2,640.97	2,641	22,448	H31に売却
日渡住宅跡地	H31.2.12	1,320.73	1,394	16,879	売却予定 73.00㎡は路政課から所属替
茅野住宅跡地	H29.2.27	72.39	928	9,933	H29、H30売却 先着順受付中 15.00㎡は路政課から所
	H30.1.16	1,411.95			
清導寺団地跡地	H30.5.11	231.07	637	9,112	H30一部売却
	H30.12.25	622.47			
神苑住宅跡地	H31.2.26	189.52	190	4,585	売却予定
原口住宅跡地	H30.12.25	72.11	72	2,920	売却予定
北鞍打住宅跡地	H28.11.21	2,496.08	28	1,436	H29売却 残地は道路部分
若草住宅跡地	H29.11.16	2,563.02	27	1,053	H30一部売却 残地は今後売却
上川原住宅跡地	H27.10.1	2,411.26	480	20,188	H29売却 残地は公用利用予定
北崎住宅跡地	H27.5.12	96.01	96	2,688	売却予定
保有財産計		22,276.80	14,240	325,064	

い) 平成27年度第1回土地利用調整協議会以前の跡地

平成27年度以前に住宅政策課から財産管理課へ引継いだ物件は以下のとおりである。

平成27年度以前に移管された住宅跡地は3団地で、平成31年3月31日現在の住宅政策課から移管され総務部財産管理課で管理する物件が5件あり、合計面積は6,437㎡、固定資産税評価額は151,043千円に上っている。その主なものは旭町住宅跡地の5,787㎡、135百万円にのぼっている。

平成27年度以前に住宅政策課等から引継いだ物件一覧

財産管理課
H31.3.31時点

名称	所属替日	引継面積 (㎡)	現在面積 (㎡)	現在高 (千円)	備考(年は年度)
緑ヶ丘住宅跡地	H21.4.22	2,582.31	0.00	0	企業局等へ所管換え
鳥越団地	H21.12.8	163.42	0.00	0	H21売却
東古賀住宅	H23.2.25	1,381.59	0.00	0	H26売却
売却済		4,127.32	0.00	0	
安永住宅跡地	-	934.62	302.61	3,510	北野町時代に用途廃止済み
山川町住宅跡地	H17.9.30	849.13	44.78	1,061	H21売却
昭和通住宅跡地	H17.12.28	4,913.61	275.93	10,099	H17、H18、H19、H21売却
	H18.12.19	273.76			
	H18.12.30	86.00			
西小路住宅跡地	H22.7.30	1,808.62	26.38	1,055	H25売却
旭町住宅跡地	H25.7.16	5,787.35	5,787.35	135,318	
現在残		14,653.09	6,437.05	151,043	

C 全ての棟に募集を行っていない団地（一部入居中含む）の土地

以下は募集停止住宅の面積、土地の固定資産税評価額等を記載した一覧である。平成31年3月31日現在、入居数が1軒のみの住宅が、中隈山住宅、藤田住宅、今泉住宅、下山住宅、六月住宅、東屋敷住宅、大坪住宅、入居数0の住宅が熊田団地である。そのほかにも入居数一桁代が北中実田住宅の2軒、田中団地4軒、宮瀬住宅6軒、丸島住宅6軒である。

募集停止住宅の面積合計は6万8千㎡、固定資産税評価額で1,197百万円にのぼる。その多くが、今後の使用方針、売却方針等は立案されておらず、土地利用調整協議会の対象にもなっていない状況である。

特に中隈山住宅は1軒の住人のために1万㎡以上、固定資産税評価額で362百万円以上の土地が再利用できない状況が継続している（現地視察の項に詳述）。

H31年3月末現在の募集停止団地・住宅の状況

（募集停止住宅）

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率	募集停止時期	面積 ㎡	固定資産税評価額(千円)	最終入居日	建設年度	構造
旧市	中隈山住宅	1	1	100.0%	不明	10,358	362,538	H7.2.27	S29	木造
旧市	宮瀬住宅	21	6	28.6%	不明	2,705	96,297	H10.5.26	S37	簡平
旧市	藤田住宅	1	1	100.0%	不明	2,311	32,815	H7.9.25	S32	木造
旧市	今泉住宅	1	1	100.0%	不明	3,441	51,278	H10.2.18	S38	木造
旧市	下山住宅	1	1	100.0%	不明	3,545	54,245	H8.9.13	S37	木造
田主丸	川道団地	36	19	52.8%	不明	5,278	37,473	H21.3.13	S47	簡二
田主丸	新沓方団地	36	17	47.2%	不明	5,634	101,990	H20.4.22	S43	木造・簡平
田主丸	熊田団地	27	0	0.0%	不明	5,100	35,189	H20.5.1	S45	簡平
北野	塚島住宅	38	16	42.1%	不明	5,933	97,087	H20.9.26	S47	簡平
北野	八重亀住宅	34	16	47.1%	不明	3,348	46,876	H21.3.1	S45	簡平
城島	六月住宅	2	1	50.0%	不明	577	5,369	S53.9.1	S30	木造
城島	東屋敷住宅	5	1	20.0%	不明	3,210	35,639	H14.2.8	S43	簡平
城島	北中実田住宅	4	2	50.0%	不明	1,345	16,408	H16.8.18	S44	簡平
城島	丸島住宅	10	6	60.0%	不明	2,990	26,018	H14.5.1	S50	簡平
三藩	大坪団地	1	1	100.0%	不明	1,498	18,725	S63.11.17	S42	木造
三藩	田中団地	16	4	25.0%	不明	10,929	179,246	H20.10.6	S46	簡平
合計(D)		234	93	39.7%		68,202	1,197,193			

*原則、建替や取壊、耐用年数超過のため、現在、新規募集を停止している住宅。

※募集停止時期「不明」については、H23年4月時点で募集停止となっているが、それ以前の何年度から停止しているかの資料がなく不明。

(田中団地) 面積 10,929 m²、固定資産税評価額 179 百万円:平成 31 年 3 月末現在 4 軒が残る。



B 一部の棟に募集を行っていない団地

一部の棟に募集を行っていない団地は以下の 5 つである。その多くが、今後の使用方針、売却方針等が立案されておらず、土地利用調整協議会の対象にもなっていない状況である。

H31年3月末現在の募集停止団地・住宅の状況

(一部募集停止住宅)

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率	募集停止時期	面積 m ²	固定資産税評価額(千円)	最終入居日	建設年度	構造
旧市	安武団地2~7,11~13	62	3	4.8%	H28.3				S44	簡二
					※団地全体	12,229	207,886			
旧市	高良内団地12~14	22	3	13.6%	H28.3				S45	簡二
					※団地全体	20,658	619,410			
旧市	十二軒屋団地3~5	8	1	12.5%	H28.3				S54	簡平
					※団地全体	6,912	306,218			
旧市	津福団地1~3,6,7,16~22	69	6	8.7%	H28.3				S40・41	簡平・簡二
					※団地全体	20,752	796,829			
旧市	東櫛原住宅	66	19	28.8%	不明	9,577	373,530	H18.12.22	S29	簡二・中耐
合計(D)		227	32	14.1%		70,128	2,303,873			

※募集停止の「安武団地」「高良内団地」「十二軒屋団地」「津福団地」は、募集停止しているのが団地の一部のため、面積、評価額については積算困難であるため、団地全体の面積、固定資産税評価額を記載している。

以下の写真は津福団地の状況であるが、広い空き地が存在していた。



8. 久留米市営住宅長寿命化計画

久留米市は平成 23 年 2 月に、平成 19 年度～平成 28 年度に実施した「久留米市営住宅ストック総合活用計画」の移行版として「安全安心な居住環境の整備と住宅の質の向上」を目標として、老朽市営住宅の計画的解消や居住性の向上を図るため、「久留米市営住宅長寿命化計画」を策定した。

「久留米市営住宅長寿命化計画」の策定の背景は、策定前の平成 22 年 4 月 1 日現在、市営住宅は 107 団地、4,735 戸存在し、そのうちの 21%の 1,026 戸が耐用年数を超過し、その後の 10 年間で 184 戸が耐用年数を超過するものであった、ことにある。

	S20 年代	S30 年代	S40 年代	S50 年代	S60～H6	H7 以降	総計	比率
木造	373	99	101	0	0	0	573	12%
簡平	0	38	318	53	0	0	409	9%
簡二	48	0	180	72	0	0	300	6%
耐火	18	102	1,279	1,074	548	432	3,453	73%
総計	439	239	1,878	1,199	548	432	4,735	100%
比率	9%	5%	40%	25%	12%	9%	100%	

平成 22 年 4 月 1 日現在の市営住宅は住戸専用面積も狭く、住戸専用面積 40 m²未満の市営住宅が 31.1%（1,473 戸/4,735 戸）50～60 m²未満の住宅が 27.3%（1,295 戸/4,735 戸）という状況であった。

	40m ² 未満	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	総計	比率
木造	555	17	0	0	1	573	12%
簡平	286	111	12	0	0	409	9%
簡二	106	116	75	3	0	300	6%
耐火	526	745	1,208	694	280	3,453	73%
総計	1,473	989	1,295	697	281	4,735	100%
比率	31%	21%	27%	15%	6%	100%	

平成 22 年 4 月 1 日現在の市営住宅の構造別、年代別の浴室設備設置戸数は以下のと

おりであった。全体の 67%に浴室設備がなく、昭和 50 年代以前に建設された市営住宅の大半に浴室設備が備わっておらず、昭和 58 年以降に建設された市営住宅において初めて全ての住宅に浴室設備が備えられている。

	S20 年代	S30 年代	S40 年代	S50 年代	S60～H6	H7 以降	総計	比率
木造	373	99	101	0	0	0	573	12%
	0	0	0	0	0	0	0	0%
設備あり	373	99	101	0	0	0	573	12%
	0	38	318	53	0	0	409	9%
簡平	0	0	0	8	0	0	8	0%
	0	38	318	45	0	0	401	8%
設備なし	48	0	180	72	0	0	300	6%
	0	0	4	12	0	0	16	0%
簡二	48	0	176	60	0	0	284	6%
	18	102	1,279	1,074	548	432	3,453	73%
耐火	0	67	358	192	510	432	1,559	33%
	18	35	921	882	38	0	1,894	40%
総計	439	239	1,878	1,199	548	432	4,735	100%
	0	67	362	212	510	432	1,583	33%
設備なし	439	172	1,516	987	38	0	3,152	67%

このような状況を踏まえ、平成 23 年 2 月策定した「久留米市営住宅長寿命化計画」では、建替え・用途廃止に係る課題を、老朽化した市営住宅のすみやかな解消、土地の有効利用による市営住宅の整備、良好な居住環境を備えた市営住宅の整備と定めた。維持・改善に係る課題を居住水準の低いストックの改修と定めた。

具体的には、既に耐用年数を超過している住宅及び今後 10 年間に於いて耐用年数を超過する住宅は「建替え・用途廃止に係る施設展開の対象住宅」、耐用年数を超過していない住宅は「維持・改善に係る施策展開の対象住宅」と区分して施策展開を行った。

建替え・用途廃止に係る施策展開の対象住宅

住宅構造	建設年代	耐用年数	戸数	分類
木造	S20～S40年代	30年	573	建替え・用途廃止に係る施策展開の対象住宅
簡平	S30～S50年代	30年	392	
簡二	S20～S40年代	45年	228	
総計	S20～S50年代		1,193	
住宅名/構造	建設年代	耐用年数	戸数	分類
北の田(簡平)	S46・47年度	30年	17	後期計画への見直しまで継続判定(維持管理)

維持・改善に係る施策展開の対象住宅

住宅構造	建設年代	耐用年数	戸数	分類
簡二	S50年代	45年	72	維持・改善に係る施策展開の対象住宅
耐火構造	S20年代～現在	70年	3,453	
総計	S20年代～現在		3,525	

平成 23 年 2 月策定した「久留米市営住宅長寿命化計画」の市営住宅整備スケジュールと数値目標は以下のとおりである。

「久留米市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度策定）

項目		平成 22 年度 (当初値)	平成 27 年度 (目標値)	平成 32 年度 (参考値)
①市営木造老朽住宅の解消		573 戸	0 戸 (解消)	—
②耐用年限を超過した住宅の解消		1,026 戸	433 戸	0 戸 (解消)
③市営住宅の集約団地		107 団地	56 団地	48 団地
④市営住宅駐車場の整備		20.5% (969/4,735)	38.7% (1,750/4,523)	48.6% (2,073/4,269)
⑤バリアフリー対応市営住宅の供給		18.8% (888/ 4,735)	33.2% (1,501/ 4,523)	40.5% (1,371/ 4,269)
⑥エレベーター設置 (3階建以上)		10.4% (353/3,394)	23.8% (924/3,879)	28.1% (1,154/4,109)
⑦外壁の修繕周期 (20年)を超過した住宅の解消		274 戸	0 戸	0 戸
⑧屋上防水の修繕 周期(20年)を超過した住宅の解消		636 戸	230 戸	0 戸
⑨浴室設備設置		46.4% (1,559/3,360)	74.0% (2,487/3,360)	100.0% (3,360/3,360)
郊外住宅・団地	⑩住戸改善	0.0% (0/1,074)	4.0% (42/1,004)	
	⑪環境整備住宅のスリム化	1,074 戸	1,004 戸	955 戸
	⑫環境整備駐車場の整備率	17.2% (185/1,074)	24.9% (250/1,004)	35.9% (343/955)

(2) 久留米市営住宅長寿命化計画の進捗状況（平成 31 年 3 月 31 日現在）

久留米市営住宅長寿命化計画の進捗状況は以下のとおりである。平成 22 年度（当初値）は年度当初、平成 27 年度（目標値）（現状値）及び平成 30 年度（現状値）は年度末の数値である。

▼「久留米市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度策定）進捗状況

項目	平成 22 年度 （当初値）	平成 27 年度 （目標値）	平成 32 年度 （参考値）	平成 30 年度 （現状値）
①市営木造老朽住宅の 解消	573 戸	0 戸（解消）	—	11 戸
②耐用年限を超過した 住宅の解消	1,026 戸	433 戸	0 戸（解消）	413 戸
③市営住宅の集約団地	107 団地	56 団地	48 団地	57 団地
④市営住宅駐車場の整 備	20.5% (969/ 4,735)	38.7% (1,750/ 4,523)	48.6% (2,073/ 4,269)	35.2% (1,538/ 4,366)
⑤バリアフリー対応市 営住宅の供給	18.8% (888/ 4,735)	33.2% (1,501/ 4,523)	40.5% (1,731/ 4,269)	32.0% (1,395/ 4,366)
⑥エレベーター設置 （3階建以上）	10.4% (353/ 3,394)	23.8% (924/ 3,879)	28.1% (1,154/ 4,109)	21.9% (827/ 3,782)
⑦外壁の修繕周期（20 年）を超過した住宅の 解消	274 戸	0 戸 （目標戸数： 876 戸）	0 戸 （目標戸数： 852 戸）	308 戸 （実施戸数： 1,168 戸）
⑧屋上防水の修繕周（20 年）を超過した住宅の 解消	636 戸	230 戸 （目標戸数： 864 戸）	0 戸 （目標戸数： 776 戸）	366 戸 （実施戸数： 1,436 戸）
⑨浴室設備設置	46.4% (1,559/ 3,360)	74.0% (2,487/ 3,360)	100.0% (3,360/ 3,360)	65.0% (2,185/ 3,360)
郊 外	⑩住戸改善	0.0% (0/1,074)	4.0% (42/1,004)	0.3% (3/1,004)
住 宅	⑪環境整備住宅の スリム化	1,074 戸	1,004 戸	955 戸
・	⑫環境整備駐車場	17.2%	24.9%	35.2%
				18.4%

団地	整備率	(185/ 1,074)	(250/ 1,004)	(343/ 955)	(185/ 1,004)
----	-----	-----------------	-----------------	---------------	-----------------

9. 市営住宅新設に関するシミュレーション

住宅政策課から提供されたデータに基づき、近年建設されている耐用年数70年の30戸の集合住宅を新設した場合のライフサイクルコストの試算を行った。試算に活用したデータの概要等及び結果は以下のとおりである。

①建設費及び入居率等の基礎資料

資料1 住宅新設に関するシミュレーション基礎資料

		根拠
建設費	取壊費用 (設計委託費・工事費)	30戸×90万円=2,700万円
	建替費用 (設計委託費・工事費・工事監理費 移転補償費・仮住居借上費)	30戸×1500万円=45,000万円(寺山団地参考)
	国からの補助金	公営住宅の場合：45%(*1)
家賃低廉化事業(国費)		660万円/年×10年間=6,600万円(寺山団地参考)
全面改修費 (外壁・防水)	改修費用	3,500万円×2回=7,000万円
	国からの補助	公営住宅の場合：45%(*1)
総戸数		30戸
入居率		築年数毎の入居率 資料2(*2)
入居者の想定家賃		家賃想定基礎額及び入居割合 資料3(*3)
想定経費		想定管理経費計算より 資料4(*4)

*1：社会資本整備総合交付金交付要綱より

*2：久留米市住宅政策課より提供された基礎データ

*3：久留米市住宅政策課より提供された基礎データ

*4：久留米市住宅政策課より提供された基礎データに基づく計算値

資料2 築年数毎の入居率(久留米市実績)

築年数	～10年	～20年	～30年	～40年	～50年	～60年	～70年
入居率	95%	90%	85%	85%	85%	85%	50%

(住宅政策課提供資料に基づく)

資料3 家賃想定基礎額及び入居割合

収入分位	家賃算定基礎額	初年度家賃（月額）	入居者割合
0.0～10.0%	34,400	26,400	82.6%
10.0～15.0	39,700	30,500	3.5%
15.0～20.0	45,400	34,900	2.3%
20.0～25.0	51,200	39,300	2.9%
25.0～32.5	58,500	44,900	2.6%
32.5～40.0	67,500	51,900	1.8%
40.0～50.0	79,000	60,700	1.9%
50.0～	91,100	70,000	2.4%

* 家賃算定基礎額は建物経過年数に応じ毎年月額100円～300円程度減額する。

資料4 想定管理経費（平成30年度管理経費を基礎とする）

		平成30年度	備考
(歳出)	住宅管理費	報酬	1,905 管理人報酬
		給料	58,657 職員17人
		職員手当等	36,314 扶養、時間外等
		共済費	20,668
		賃金	7,802 嘱託・臨時職員等
		報償費	1,660 駐車場管理費等
		旅費	847
		需用費	157,639 修繕料等
		役務費	3,025 手数料等
		委託料	73,072 点検等
		使用料及び賃貸料	346
		計	361,935

平成30年度末管理戸数 4,366 戸

1戸当たり管理経費 82,899 円 ⇒ 82,900円/戸

② 試算結果

試算結果は下表のとおりである。建設費及び改修費用には社会資本総合整備交付金より国庫補助が45%あるため、久留米市の負担はそれだけ減額し、建設費用(A)と耐用年数70年間における2回の改修費用(B)と耐用年数経過後の取壊費用(C)の久留米市の負担額は313,000千円(D)であった。

一方、耐用年数(70年)の間の経常損益は、家賃収入の総和547,127千円、家賃低廉化事業費収入66,000千円に対し管理経費が174,090千円であるため、経常損益は439,037千円(E)であった。

結果、久留米市の市営住宅を建設することによる損益は、経常損益439,307千円(E)

から建設及び改修の負担額 313,000 千円 (D) を控除し 126,037 千円 (F) のプラスと試算できた。

ただし、この試算は、建設費及び全面改修費（2回）の際には国庫補助金をそれぞれ 202,500 千円（あ）、31,500 千円（い）を受領し、建設から当初 10 年間は家賃低廉化事業費（年 6,600 千円）計 66,000 千円（う）を受領することを前提としている。この補助がなかったとしたら 173,963 千円負担することになる。すなわち、国及び市全体で考えると 173,963 千円を支出して耐用年数 70 年の 30 戸の市営住宅の事業を支えていることになる。

ライフサイクルコスト試算

① 建設・改修関係コスト		(単位：千円)
建設費	30戸×1500万円	450,000
国庫補助金	あ 公営住宅の場合：45% * 1	-202,500
建設費 久留米市負担額	A	247,500
全面改修費（外壁・防水）	3,500万円×2回	70,000
国庫補助	い 公営住宅の場合：45% * 1	-31,500
改修費 久留米市負担額	B	38,500
取壊費用（設計委託費・工事費）	C 30戸×90万円	27,000
建設・改修に係る久留米市負担額 計 (A+B+C)	D	313,000
② 経常損益		
家賃（70年の総和）	* 3	547,127
家賃低廉化事業（国費）	う 660万円/年×10年間	66,000
管理費(70年の総和)	* 4	-174,090
経常損益	E	439,037
③ 耐用年数（70年）の全損益 (E-D)	F	126,037

* 1：社会資本整備総合交付金交付要綱より

* 2：70年の耐用年数内で2回実施する

* 3：収入階層および経過年数を考慮した想定家賃、入居率に基づき試算

* 4：1戸当たり管理費82,900円*管理戸数（30戸）*70年

なお、1戸当たり管理費は平成30年度実績管理費を平成30年度末管理戸数で除して計算した

10. 特別会計(住宅新築資金等貸付事業)

住宅新築資金等貸付事業とは、歴史的、社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域で、住宅の新築、改修及び宅地の取得をしようとする者に対して、必要な資金の貸付けを行うことにより、当該地域の環境の改善を図ることを目的とした事業で、平成8年度を最後に貸付けは終了しており、現在は回収業務のみを行っている。

住宅新築資金等貸付事業特別会計

歳入			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
貸付事業収入	貸付事業収入	貸付金元金収入	8,706,695	8,927,888	7,009,002	4,576,217	3,478,954
		貸付金利息収入	1,699,222	1,651,959	731,159	1,060,438	570,238
県支出金	県補助金	住宅新築資金貸付事業費補助金	301,000	249,000	194,000	139,000	99,000
		償還推進助成事業費補助金	14,778,000	5,733,000	1,110,000	5,400,000	756,000
繰越金	繰越金	繰越金	54,239,392	77,071,371	90,345,821	15,577,523	24,231,365
諸収入	雑入	滞納処分費	811,210	0	0	0	0
歳入総計			80,535,519	93,633,218	99,389,982	26,753,178	29,135,557
歳出			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
事業費	事業費		297,906	121,155	646,217	101,319	66,160
公債費	公債費		3,166,242	3,166,242	3,166,242	2,420,494	1,966,758
諸支出金	一般会計繰出金		0	0	80,000,000	0	0
予備費	予備費		0	0	0	0	0
歳出総計			3,464,148	3,287,397	83,812,459	2,521,813	2,032,918
歳入歳出差額			77,071,371	90,345,821	15,577,523	24,231,365	27,102,639

住宅新築資金等貸付事業特別会計

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
償還元金	2,607,824	2,714,412	2,825,622	2,191,905	1,808,102
償還利子	558,418	451,830	340,620	228,589	158,656
償還額	3,166,242	3,166,242	3,166,242	2,420,494	1,966,758
未償還元金	13,179,171	10,464,759	7,639,137	5,447,232	3,639,130

第3章 監査結果総括

第1章 5. 包括外部監査の方法に従い監査を実施した結果、久留米市全体に関わる事項、市営住宅全体に関わる事項、市営住宅の監査の過程で指摘・意見の頻度が高く、特に重要と思われる事項を以下に記載して、監査結果総括とする。

1. 監査結果の共通の意見

(意見1) 久留米市営住宅条例及び久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直し

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃を供給するもので、公営住宅の家賃は公営住宅法第16条1項に基づき、入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定している。

具体的には、久留米市では入居要件に所得基準を設け、入居後も収入申告により毎年の収入額に応じた家賃を決定する。収入区分は1～8までに分かれ、久留米市の場合、入居者の81.9%が収入階層の最低層である1区分に位置している。

このように負担能力に応じ家賃を決定しているにもかかわらず、久留米市営住宅入居数3,451戸(平成31年3月31日現在)のうち、年度末滞納状況は全体の8.5%にあたる295戸の世帯が2か月以上の滞納となっており、最長で24カ月の滞納となっている状況であった。また、2か月以上の滞納額は合計28,509千円であり、滞納者別では最多で904千円が滞納されている。

市営住宅の債権管理は、久留米市営住宅条例及び久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱に規定されているが、管理状況は合理性・実効性を著しく欠いていると言わざるを得なかった。特に滞納家賃の督促手続において、滞納家賃の支払いを求める法的手続が明渡しを求める法的手続と同時にしかなされない運用(明渡しを求める法的手続をとるまで滞納家賃の支払いを求める法的手続を一切とらない運用)となっている点、明渡し手続について訴訟を提起するまでの期間が8か月以上の滞納というのは長期にすぎる点、明渡し後の滞納家賃の管理が行われていない点、連帯保証人への催告書の発送がなされていない点など、滞納家賃の管理、明渡し事務等について改善が必要と判断した。これらの事務を規定する久留米市営住宅条例及び久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱について見直しと見直し後の条例等の運用の徹底が必要と判断する。

(意見2) 債権管理条例の制定及び債権管理専門部署の設置の検討

地方自治法第96条第1項によると、「法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄すること。」(10号)「訴えの提起に関すること」(12号)については、地方公共団体の議会は議決しなければならないため、債権管

理条例を設けていない久留米市においては、不納欠損や市営住宅の明渡し請求及び滞納家賃等支払請求訴訟などの訴えの提起は年4回の定例議会にて議決を求めている状況である。

市営住宅の明渡し請求や滞納家賃の支払い請求訴訟はタイムリーに行ってこそ住宅の明渡しや滞納家賃の回収の可能性が高まるものであるが、議会上程事項となると、住宅明渡しや債権回収というよりも議会提出書類の作成や議会对応に重きが置かれ、明渡し請求や訴えの提起が職員の負担となっている面もある。債権管理はタイムリーに有効な対応を行うことが最良の方法であると考えられるので、年4回の定例議会を待たずに対応が出来る方法を構築する必要性が高いと判断する。

現行の久留米市の債権管理事務は、市税、国民健康保険料、介護保険料、市営住宅家賃、上下水道料等久留米市及び公営企業の債権等について、債務者が同一人物であっても、担当部署が区々に債務者の情報を収集・保有し、債権管理、請求、支払いの相談等を行っている。これらの債権について、請求窓口を統一し、債務者の支払い能力、生活環境等を加味して総合的な債権回収を行うための専門部署を設けることで効果的かつ効率的な債権管理が可能となると考えられる。

この点、他の都市では債権管理条例を制定し、市長や公営企業管理者を債権管理者として不納欠損や訴えの提起権を債権管理者の専決事項とし、債務者の情報を共有するとともに、債権整理推進課などの債権管理を専門とする部署で統一的に債権管理を行う自治体が見受けられる。

久留米市においても、このような債権管理条例の制定及び債権管理の専門部署の設置の検討をする必要があるのではなかろうか。

（意見3）行政判断の文書化

久留米市営住宅条例及び久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の文言の中には、「やむを得ない事情」「その他特別の事情がある場合」は、**しないことができる、といった具合に宥恕規程が複数存在する。

「やむを得ない事情」「その他特別の事情がある場合」などの判断は、誰が、どのように決裁するのか、そしてその判断の記録はどのように残すのかといったところまで明文化されていない。

今回の包括外部監査の過程で「やむを得ない事情」についての決裁文書を徴求したにもかかわらず書類を確認できなかった事案があったが、行政訴訟や住民監査請求等、今後第三者へ説明する必要がある場合に重要な説明資料となることから、今後どのような方法でどのような記録を残すのかの検討が必要と考える。

仮に他の部署でも文書化ができていないようであれば、全庁的に対応を検討する必要があると考えられる。

(意見4) 市有地の利用状況の棚卸及び土地削減計画の数値化、実行

第2章7. 久留米市住宅用地(跡地含む)に記載したとおり、都市建設部住宅政策課、総務部財産管理課には市営住宅用地や市営住宅跡地が広大に存在する。この他にも各部や久留米市土地開発公社が管理する用途廃止済みもしくは使用の目途が立たない公園用地や消防団用地、文化施設用地等の広大な土地が存在するが、公有財産の管理は各部で管理するため、全庁的な把握ができていないのが現状である。

市営住宅敷地・市営住宅跡地に関する土地に関して言えば、下表のBに含まれる今後の用途を検討しなければならない土地について、都市建設部以外では把握できていない状況にある。

	区分	所管	土地利用調整協議会	現在面積(m ²)	固定資産税評価額(千円)
A	全て募集停止住宅敷地	住宅政策課	非対象	68,202	1,197,193
B	一部募集停止住宅敷地	住宅政策課	非対象	* 70,128	* 2,303,873
C	用途廃止住宅跡地	住宅政策課	対象	68,858	2,116,369
D	用途廃止住宅跡地 (H27年度以降移管)	財産管理課	対象	14,239	325,064
	用途廃止住宅跡地 (H27年度以前移管)	財産管理課	対象	6,437	151,043

*この一部について募集停止状態にあり、募集中の団地の敷地を含む。

久留米市や外郭団体が保有する土地全てについて、現在使用中、今後使用予定、今後用途廃止予定、現在用途廃止後隣地確認等の整理中、売却予定などの段階を実際の使用状況で区分し、それぞれの現況に応じて全市的な視点で棚卸を行う必要があるのではなかろうか。

土地の棚卸後に「久留米市公共施設総合管理基本計画」にて建物の延べ床面積の削減目標を定めたように、土地についても削減目標を数値的に定め、市有地の削減と有効活用が実行されることが望まれる。

言うまでもないが、用途廃止から長期間保有し続けている住宅跡地も多く、市有地先着順売却や売却価格の改訂、売却ルートの開拓など柔軟な対応と積極的な販売活動によりできるだけ早期の現金化が実現されることが望まれる。

(意見5) 市営住宅明渡し指針の明示

第2章7. 久留米市住宅用地(跡地含む) 全ての棟に募集を行っていない団地(一部入居中含む)の土地に記載したように、中隈山住宅や田中団地のように広大な土地に1軒ないし数軒の市営住宅のみが存在し、募集停止から長期間経過しても市営住宅の立

退きを実現せず当該用地の次の使用計画や売却等の処分が長期間実施できていない募集停止住宅の土地が 68,202 m²、固定資産税評価額で 1,197 百万円存在する。広大な土地を利用できないもしくは売却等の処分ができないことは、市政にとり極めて大きな経済的機会損失である。この経済的観点からは、住民の立退きの合意が得られない団地の住民に対する立退き要請、代替住宅の提示、立退き費用等の補償を積極的に行う必要性は高い。一方で、住人としては住み慣れた住環境から立ち退く精神的負担等は大きいものがあるとも考えられ、その両者の間で職員は事務を執り行うこととなるが、その拠り所となる久留米市の指針が存在しない。担当者の事務をある程度一定に保ち、効率的な対応を行うために、職員の事務及び判断の拠り所としての募集停止住宅の明渡しに関する指針、事務運用方針等を定めることで、市営住宅は市の方針で立退きや明渡しも有りうる住宅であることを市営住宅住民等へ明示する効果もあるのではなかろうか。

実際の明渡しの手順は、期限の定めのない借家契約を規定する借地借家法第 27 条、同第 28 条に従い、① 6 か月前の解約申し入れの手順の明確化、② 移転先の確保、立退料、移転費用、差額家賃の補償等の正当事由の具備の 2 つが求められる。そのため、この 2 要件への対応を指針に規定し、指針にはこの指針に則って事務を実施してもなお明渡しが実現しない場合の法的手続きへの移行の手順まで明示することも含め指針の設置を検討する必要があるものと考えられる。

（意見 6）市営住宅の建替えの条件

公営住宅の基本にある、憲法第 25 条第 1 項は、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」とするが、現在の久留米市営住宅は、昭和 20 年代の住宅が 67 戸、昭和 30 年代の住宅が 128 戸、昭和 40 年代の住宅が 1,539 戸と築年数が経過し、老朽化した住宅が数多く存在する。特に、浴室設備に関しては、平成 31 年 3 月末現在、浴室設置が設置されている戸数は 3,360 戸中 2,185 戸と 65%に過ぎず、残り 35%の 1,175 戸は浴室設備を設置していない住宅である。これらの状況を改善する目的で、平成 23 年 2 月に「久留米市営住宅長寿命化計画」を策定し、実施後 5 年経過した平成 28 年 2 月に進捗状況を踏まえ見直しを行う予定であったが、令和 2 年 1 月末現在改訂は行われていない。

一方で、総務省統計局の平成 30 年「住宅・土地統計調査」の推計値では、久留米市の住宅戸数 146,400 戸のうち 20,910 戸が空き家で、その割合は 14.3%にのぼり、空き家のうち 13,540 戸が賃貸用住宅で空き家の約 65%に相当する。また、久留米市住宅政策課調べの久留米市内の公営住宅（福岡県住宅供給公社、福岡県営住宅、久留米市営住宅）の戸数合計は 8,029 戸であり、その 22.2%の 1,783 戸が空き家である。逆に公営住宅の入居戸数は 6,246 戸で賃貸用住宅の空き家の約 46%にすぎない。すなわち、公営住宅入居戸数より民間の賃貸空き家の方が多く状況ではあるが、民間住宅の賃料や高齢者の入居を拒む状況を踏まえると公営住宅を全く無くすことは現実的には難しいで

あろうが、住居数としては必要数を充足していると考えられることもできる。

今回の監査の過程で、監査人の調査依頼で初めて久留米市内の公営住宅の管理戸数、入居状況、空き家の総数等を把握したといった状況であり、民間住宅に入居困難な市民のために久留米市が用意すべき市営住宅戸数はどれだけか、という具体的数値を把握できず、監査の過程でも把握できなかった。

また、既に記載したとおり、市営住宅の管理・運営についても改善が必要であることから、改善が認められるまでは市営住宅の新たな建設は難しいと考えられるが、この2点が改善された場合には、耐用年数70年の市営住宅を建設した場合のシミュレーションにおいて久留米市自体の負担はないことも判明している為、必要数の市営住宅の建設は可能であろう。

2. 監査結果総括表

詳細は本文に記載しているため、以下要約を記載する。

区 分	指摘事項	意見
総論		<p>1. <u>久留米市営住宅条例等の見直し</u> 滞納家賃の管理、明渡し事務等について合理性・実効性を欠いている点が多く、久留米市営住宅条例及び久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しと運用の徹底が必要である。</p> <p>2. <u>債権管理条例の制定等の検討</u> 同一債務者に対する他部署にまたがる債権（市税、国民健康保険料、市営住宅家賃、上下水道料金等）を効果的かつ効率的に回収するために、他市で導入事例のある債権管理条例の制定及び債権管理の専門部署の設置の検討をする必要がある。</p> <p>3. <u>「やむを得ない事情」の文書化</u> 「やむを得ない事情」等の判断は行政上難しい判断を強いられるため、判断の根拠として、決裁文書にその内容を明確にする必要がある。 また、この記録は、今後発生する可能性のある行政訴訟や住民監査請求等の際の第三者への説明の際の参考資料となるものと考えられる。</p> <p>4. <u>土地の棚卸と削減目標の数値化</u> 市営住宅用地、市営住宅跡地は広大に存在し、利用状況が効率的でない土地も存在する。市営住宅跡地の有効活用や処分の推進は</p>

		<p>当然であるが、全庁的に市有地の利用状況の棚卸をし、建物について「久留米市公共施設総合管理基本計画」に延べ床面積の削減目標を数値化したように、数値化した土地の削減計画を策定し実行することが望まれる。</p> <p>5. <u>市営住宅明渡し指針の策定</u> 市営住宅の明渡しには、①6か月前の解約申し入れと②移転先の確保、移転費用、差額家賃の補償等の正当事由が必要であるが、市職員が事務運用しやすいように、市営住宅明渡し指針を定め、速やかな明渡しの実現ができるようにすることが望まれる。</p> <p>6. <u>市営住宅建替えの条件</u> 市営住宅の建替えは、市営住宅が建設から長期間経過し、老朽化や設備の陳腐化の状況、市内の空き家が増加している状況、民間住宅が高齢者等を敬遠する状況等を踏まえ、市営住宅の必要戸数を明らかにし不足があれば、債権管理等の市営住宅管理運用が適正化された時点で可能になるものと考えられる。</p>
各論	指摘事項	意見
入居手続	<p>1. <u>公営住宅公募の原則違反</u> 旧地域改善住宅において公募の原則に違反する取扱いがなされていた。前例を改める必要があると考える。</p> <p>2. <u>入居申込書類の記入漏れ</u> 入居申込書のサンプル監査において生年月日という重要</p>	<p>7. <u>市営住宅削減余地</u> 募集停止を除く市営住宅総戸数3,326戸の17%の579戸が空き家のため、市営住宅総数を減らす余地がある。</p> <p>8. <u>入居要件等の周知の徹底</u> 定期募集の後に入居基準を充たしていない等での当選無効や</p>

	<p>な判断要素の記入漏れを発見した。書類審査を適切に実施する必要がある。</p>	<p>当選後の下見後に入居辞退する事例が多く、抽選前に入居資格の審査や内覧等を行い、当選後の無効・辞退を減らす方法の検討が望まれる。</p>
<p>市営住宅 家賃</p>		<p>9. <u>利便性係数の算定方法</u> 公営住宅法が想定している利便性係数の趣旨は公営住宅の周辺の状況及び設備等を勘案して、0.5から1.3の範囲内で設定するものである。久留米市の利便性係数は設備としての風呂の有無で0.1が反映されるが、中心部と周辺部の地域格差をあまり反映しないものとなっているため、利便性係数の算定方法の見直しの検討が望まれる。</p> <p>10. <u>納税情報の利用の記載</u> 納税情報を市営住宅賃料算定の根拠とすることは、個人の納税情報の目的外使用にはあたらないとの市の見解に同意するが、「収入申告書」の案内文に公営住宅法第34条に基づき市民税課から入手した所得情報を印字している旨の記載の追加を検討されたい。</p> <p>11. <u>所得金額の計算方法の明示</u> 既に入居している者への収入申告書の案内文には所得金額の計算方法が記されておらず、入居者にとって家賃算定上の所得金額を確認しにくいので、その計算方法を収入申告書の案内文に追加して記載したほうが良いのではないかと考える。</p>

		<p>1 2. <u>収入情報の検証</u></p> <p>収入申告書に印字されている年間所得金額は行政システムの運用管理業務委託会社に作成、印字を依頼している。</p> <p>住宅政策課で作業の結果について正確性等を検証することや作業のマニュアル化をすることが望まれる。</p> <p>1 3. <u>空き駐車場の有効利用</u></p> <p>以前の駐車場不足は入居率の低下や入居者の高齢化に伴い解消されつつあり、使用率は減少傾向にある。空き駐車場は増加傾向にあるので外部に貸し出すなどの有効利用を検討していただきたい。</p>
住宅行政に係る歳出	<p>3. <u>特別会計人件費の混入</u></p> <p>一般会計の給料金額に、特別会計の住宅新築資金等貸付事業の担当者1名にかかる人件費が含まれていた。当該担当者の人件費は特別会計へ計上しなければならない。</p>	<p>1 4. <u>システムの管理者権限</u></p> <p>工事業者の工事結果の評定システムとの共通のログインID及びパスワードを工事検査課の職員全員が把握しており、入力担当者も管理者も権限内容は同じで誰でも評定点の更新、修正が可能な状況である。</p> <p>システム内で情報入力者と管理者の権限を設定し、管理者などの一部のIDに特別な権限を付与し、情報入力者は更新、修正をできないように設定することが必要である。</p> <p>1 5. <u>書類の訂正理由の記載</u></p> <p>決裁文書を訂正した場合、訂正理由も記載することで担当者以外又は第三者が当該資料を閲覧した際に適時に訂正要因を確認</p>

		<p>することができることから、理由の併記を検討すべきである。</p>
<p>指定管理者制度導入の検討</p>		<p>1 6. <u>指定管理者制度の必要性</u> 指定管理者制度導入の必要性は高いと考える。 導入にあたっては、①久留米市の経済的効果、②委託業者のサービスの質、倒産リスク、③市営住宅関連の市職員の積極的削減、④指定管理者のインセンティブが働かない業務への質の高い業務遂行を行わせる方法、④指定管理者の業績評価方法、⑤指定管理者との長期的視点に立った協力体制の構築等を考慮いただきたい。</p>
<p>収納手続・滞納事務</p>	<p>4. <u>要綱と異なる文書を送付</u> 連帯保証人に対し、要綱上は「催告書」を送付すべきところ「催告書送付対象者の保証人に対する指導依頼」という要綱に定めのない別名称の書類を送付していた。 要綱に沿った手続を行わなければならない。</p> <p>5. <u>連帯保証人死亡等の場合の追加徴求</u> 連帯保証人が死亡した場合や所在不明のケースにおいて、市から新たな連帯保証人を徴求する手続が行われていないが、事実が判明した時点で追加徴求しなければならない。</p> <p>6. <u>最終催告前通知の複数回送付</u> 最終催告前通知を2度、3度送付して最終催告書の送付</p>	<p>1 7. <u>和解条項違反時の事務手続</u> 和解条項に違反した場合、要綱にて「当該訴訟対象者が和解条項に違反した場合は、当該和解条項を遵守することを求める文書により指導するものとする」と規定していることから、「本人への催告」から「和解条項に基づく使用許可取消し前通知」まで多くのプロセスを経てはじめて強制執行に着手しているが、和解締結者は、既に最終催告書を送付された（8月以上の滞納をしている）者であり、和解条項4項に規定している「著しく違反した場合には、即座に強制執行の申し立てをしなければならない」条項にも従わなければならない状況である。現在住宅政策課が行っている、「連帯保証人への指導依頼」や「和解条項に基づく使用許可取消し前</p>

が遅延した事例があった。最終催告前通知者は、度重なる催告書の送付、連帯保証人に対する催告書の送付を経た滞納期間が8か月以上の債務者であるにもかかわらず、1回目の最終催告前通知に対し誠実な対応がなされないのであれば、最終催告書の送付を行うべきである。

7. 最終催告書送付漏れ

事務手続きの不備により最終催告書を送付すべき対象者に漏れがあり、最終催告書を送付すべき債務者に最終催告書が送付されない事例があった。最終催告書送付対象者の抽出につき漏れの生じないチェック体制の構築が必要である。

8. 判断の根拠の書面化

「やむを得ない事情」を適用し、即決和解を締結した事例について、決裁の状況、理由等を記した決裁文書が残っておらず、やむを得ない事情にあたるか否かの判断理由、経緯等の根拠が残っていない。実務上は、過去の事例は有意な判断材料であることから書面に残し事例の集積を行うべきである。

通知」といったプロセスが過度な保護とならないよう留意する必要がある。

18. 訴訟提起の市長専決権

訴訟提起の決定は地方自治法第96条第1項に従い市議会にて決定しているが、債権回収の適時な対応を行うために、地方自治法180条1項で規定する市長の専決事項とすることはできないだろうか。

19. 債権回収事務の他部署連携

意見2に同じ

20. 要綱の在り方

意見1に同じ

21. 不納欠損処理の意思決定

不納欠損処理は議会の決議事項となっているが、時効完成を待って不納欠損処理を行う状況にある。本人の死亡等で事実上債権回収が困難な場合には不納欠損を行い、回収できる債務者の債権回収に注力することが重要である。このような趣旨で他都市では債権管理条例を制定したり、不納欠損を市長の専決事項としたりする事例があるので検討されたい。

22. 時効中断手続

高額滞納者については所定の時効中断手続を行っているが、高額債権以外については、時効完成予定債権の把握すら行われていないので、時効中断手続きは全くされず、債権発生から5年が経過すると同時に時効が完成している

		<p>状況である。</p> <p>システム等の課題があるにせよ、時効中断を実現しうる事務組織の構築が望まれる。</p>
備品台帳の整備状況	<p>9. <u>所属替え備品の台帳記載漏れ</u></p> <p>他部署から住宅政策課へ移動した備品について、所属替えの手続きが1件漏れていた。</p> <p>備品台帳は、実在性や網羅性が担保されて初めて利用可能となるものであるため、備品の所属替えの手続きを徹底すべきであると考ええる。</p>	
現地視察	<p>10. <u>市営住宅敷地の有効利用</u></p> <p>中隈山団地、今泉団地、田中団地、安武団地、津福団地等募集停止後に1軒や数軒の市営住宅が広大な敷地に残っている団地がある。久留米市全体の経済合理性の観点から、住人への補償等を行いながら明渡しを促進し、敷地の有効活用を行わなければならない。</p> <p>11. <u>中隈山住宅の無許可増築、明渡し請求</u></p> <p>当該住宅の住人は市長の許可を得ずに増築を繰り返し行っており、公営住宅の増改築を禁止している久留米市営住宅条例第24条に違反している。</p> <p>久留米市営住宅条例第25条により、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求しな</p>	<p>23. <u>日の出コーポの在り方</u></p> <p>特定公共賃貸住宅である日の出コーポは、建設時の中堅所得者向け優良住宅の不足は解消されているので、民間売却等あり方をの検討が望まれる。</p>

	<p>ければならない。</p> <p>1 2. <u>無断駐車</u></p> <p>高良内団地では、市営住宅自治会がロープを貼って住人に割り当てた無断駐車を、中隈山団地では立入禁止の空き地スペースへの周辺住民の無断駐車を発見した。</p> <p>いずれも市有地の無許可での使用であるから他の市民との公平性の観点から改善しなければならない。</p> <p>1 3. <u>市営住宅敷地内の農園</u></p> <p>中隈山住宅跡地に一部無許可の農園が存在した。一般の市民との公平性の観点からは正すべきで、他の団地でも同様の状況がみられるので改善が必要である。</p>	
<p>市営住宅に関する課題の法的検討</p>	<p>1 4. <u>滞納者に対する明渡し方法</u></p> <p>滞納者に対する明渡し手続について、合理性を欠き妥当でなく、改めるべきだと考える。具体的には、訴訟提起する前提条件として設定されている8か月以上の滞納という条件が長期にすぎる。</p> <p>入居者の居住確保は重要であるが、一方で、当該入居者がいることにより市営住宅に入居できない潜在的な低所得者世帯が多くいることも事実であり、このような長期間の滞納状況を許すべきでない。</p>	<p>2 4. <u>滞納家賃の督促方法</u></p> <p>滞納家賃の支払いを求める法的手続は、明渡しを求める状況に陥る前に、速やかに実施すべきであり、同時にしか法的手続を実施しない点や、滞納月数が8か月以上となるまで、「督促状」、「催告書」、「再最終催告前通知」、「最終催告書」、「通告書」を繰り返し送付しても、すべて強制力のない民法上の「催告」にすぎず実効性を欠く点など「久留米市住宅滞納家賃等収納処理要綱」に沿ってなされる滞納家賃の管理状況は合理性・実効性を著しく欠いている。</p> <p>要綱等を改正し、支払督促手続、民事調停、少額訴訟手続など</p>

の法的手続による滞納家賃の請求(回収)を行うことが望まれる。

25. 明渡し後の滞納家賃の管理

明渡しがなされた後、未回収の滞納家賃について、回収の手續及び時効管理がなされていない。

明渡しが実現したからといって、滞納家賃の不払いが解消されたわけではないのであるから、適切な回収手續や管理を行わなければならない。

26. 収入超過者・高額所得者管理

平成30年度までに高額所得者として明渡しの対象となった8世帯のうち、3世帯に対しては明渡し請求をしたが、平成31年3月時点において、明渡し請求から1～3年経過しているがいまだ明渡しが完了していない。

明渡し請求から1年以上経過してもなお、「条例で定める特別な事情」を認めるべき疎明資料が提出されておらず、速やかに明渡し請求を提起する等実効性を確保する措置を講じることが望まれる。

27. 老朽化等市営住宅の管理

老朽化等によって市営住宅としての維持・管理が困難あるいは不適當となっている住宅について、久留米市としては新規募集を停止し、入居者の移転を勧め、全戸明け渡しを完了させて他への有効利用を図ろうとしているところ、老朽化を理由に明渡しの請求を認める法及び条例上の規定

がないため、強制的な明渡し請求ができず、移転交渉が極めて長期化し、その結果当該住宅地の有効利用ができない状況が続いている。

市営住宅の賃貸契約は、借地借家法上の期限の定めのない借家契約に該当し、明渡しには6か月前の解約の申入れ（借地借家法第27条）と正当事由の具備（同第28条）が必要である。

正当事由は、「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現状並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合における申出を考慮して」判断することとなっている。

速やかに各老朽化市営住宅と入居者の個別事情を精査し、立退料の提供と併せて正当事由が具備されると判断できるものについては、速やかに明渡しを求める法的手続をとることが望まれる。

28. 入居承継の管理

久留米市営住宅条例は、名義人の死亡の場合、相続人以外の親族等に承継を認める点や、名義人との離婚、名義人の転居に伴い、残された同居人に承継を認める点、民法も公営住宅法も規定していない、特別の承継を認めている。

承継を認める条件として、基本的には、入居者資格と同じ条件を満たしていることを求めている他、入居取り消し事由のないこと（例えば3か月以上の滞納がないこと）などが条件として設定されており、それ自体は妥当であるが、他の低額所得世帯が、上記条件を満たしていたとしても、公募の場合には抽選等により入居できない場合があるところ、同居人であれば、事実上優先的に承継できることになる。

条例上、承継を認めない条件として掲げる「3月以上滞納」について、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」が、単に3か月以上滞納しているだけでなく、仮に3か月以上滞納していたとしても、名義人が分納誓約書を提出し、新名義人がこれを引き継ぐ場合と、新名義人が分納誓約書を提出する場合には「3月以上滞納」に該当しない、とする解釈指針を示している部分は、条件を緩和しすぎているのではないかとの疑問がある。なぜなら、名義人が分納誓約書を提出していても履行されてない場合もありうるし、新名義人が分納誓約書を提出したとしても、分納が履行される保証がないからである。このような場合にまで、入居を希望する他の低額所得世帯より事実上優遇する結果となる合理性に乏しいと考える。

<p>特別会計 (住宅新築資金等貸付事業)</p>	<p>15. <u>延滞金の計算、管理</u> 住宅新築資金等貸付事業にかかる延滞金は久留米市延滞金条例に従い計算し徴収しなければならないが、延滞金を計算する仕組みがないため、延滞者に対する延滞金請求も行えていない状況である。 延滞金を計算する仕組みを構築する必要がある。</p> <p>16. <u>延滞金の減免</u> 久留米市延滞金徴収条例第4条では災害で資力を失ったとき、市長が認めるときなどに減免を受けようとする者が減免申請書を提出した場合のみ行えるが、債務者からの減免申請書の提出がないまま減免している状況である。この取り扱いは条例違反である。</p> <p>17. <u>人件費の特別会計での負担</u> 住宅政策課の担当者1名にかかる人件費が特別会計事業の予算並びに実績額として計上されていない。当該人件費が計上されていないため、住宅新築資金等貸付事業にかかる収支バランスを適切に把握することが難しい状況である。特別会計の趣旨である、一般会計とは分離して独立採算で当該事業にかかる収支バランスを適切に把握するためには、当該業務に携わる担当</p>	<p>29. <u>不納欠損処理</u> 住宅新築資金等貸付金制度は、平成9年9月の条例廃止に伴い新規の貸付は行われず、それ以降債権の回収のみを行っているが、本人死亡、自己破産、所在不明などで調定額の99%の412百万円の債権の多くが回収不納である。 再度債権の内容を整理し、不納欠損すべき債権は不納欠損処理を行い、事務の効率化を図ったうえで残った債権については確実に回収を求められる。 それと同時に、債権管理条例の制定など不納欠損金を出さない仕組みの構築も求められる。</p> <p>30. <u>延滞金条例の整理・改訂</u> 住宅新築資金等貸付金制度の趣旨や未納者のほとんどが元本すら滞納していることを鑑みると延滞金を減免せざるを得ないことは斟酌できる一方、現在の条例体系では、減免申請を提出させるか、延滞金を計算して議会の承認を得て不納欠損処理しなければならないが、原則どおりの手続きを踏んでも延滞金の回収は困難であるため、延滞金を計算せず、減免や不納欠損を行っていないものと考えられる。 このような状況を事前に察知し、条例体系の整理・改訂も含めて行政事務の効率性と有効性を高めることが求められる。</p> <p>31. <u>分納誓約書の徴求</u> 住宅新築資金等貸付金におい</p>
-------------------------------	---	--

	<p>者の労務費用を予算並びに実績額として計上すべきである。</p>	<p>て滞納が発生した場合、借受人の口頭の誓約で手続を行っているが、債権の消滅時効の中断事由である誓約文書を徴求し、より効果的効率的な債権回収業務を検討されたい。</p> <p>32. <u>システムセキュリティ強化</u></p> <p>住宅政策課で使用している特別会計事業にかかる貸付金管理システムのアクセスセキュリティについて、貸付先の情報資産を保護すること並びに適切に管理するという観点から、当該システムへのアクセス権限（ログインID またはパスワードの設定など）を設定し、セキュリティを強化することが望まれる。</p>
--	------------------------------------	--