

**令和元年度 包括外部監査  
「住宅行政について」  
包括外部監査結果報告書に対する対応状況と考え方**

**久 留 米 市**

**令和2年8月**

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
1	R01	34	都市建設部	住宅政策課	<p>第3章 監査結果総括 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 (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た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。</p>	意見	<p>市営住宅家賃の滞納状況の改善に向けては、滞納者への生活支援の助言や催告指導の強化に積極的に取り組んでいます。 しかし、ご意見のとおり、債権管理の合理性・実効性をより一層高める必要があると認識しております。滞納家賃の支払いを求める法的手続きや、滞納家賃の管理など、具体的な運用を改善するため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討します。</p>	検討中
2	R01	34.35	総合政策部	財政課	<p>第3章 監査結果総括 1. 監査結果の共通の意見 (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 (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対応に重きが置かれ、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统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。</p>	意見	<p>債権管理については、関連部局で組織する「歳入確保対策本部」の中で、個別の債権管理・徴収事務における課題の共有を行い、平成29年度には中核市の先進事例調査など、課題解決に向けた調査検討を行いました。 その結果、統一的な運用や収納率向上の観点から、債権管理の専門組織整備の必要性、その上での債権管理条例制定の有効性を認識しているところであります。 今後も適正な債権管理体制の整備について調整等を行ってまいります。</p>	今後の措置方針を決定

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
3	R01	35	都市建設部	住宅政策課	<p>第3章 監査結果総括 1. 監査結果の共通の意見 (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、といった具合に有罪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。</p>	意見	<p>令和2年2月から、やむを得ない事情と判断するに至った場合には、その経緯を記載した文書を必ず決裁文書に添付するように改めました。 今後も、判断に至った記録を適切に管理、保存してまいります。</p>	措置済
4	R01	36	総務部	財産管理課	<p>第3章 監査結果総括 1. 監査結果の共通の意見 (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。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庁的な視点で棚卸を行う必要があるのではなからうか。 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、市有地先着順売却いや売却価格の改訂、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。</p>	意見	<p>各部が所管している未利用地について、今後未利用になる土地も含めて、一元的に把握する仕組みを構築する必要性は認識していますが、ご指摘のような仕組みの構築や削減目標の設定には、都市建設部等の他部局との連携が必要であり、今回のご指摘を踏まえ検討してまいりたいと考えています。</p>	検討中
5	R01	36,37	都市建設部	住宅政策課	<p>第3章 監査結果総括 1. 監査結果の共通の意見 (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が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㎡、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、その両者の中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らうか。 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、①6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を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。</p>	意見	<p>立ち退きの合意が得られない場合には、その必要性を何度も丁寧に説明し、協力をお願いすることで、移転を進めてきたところですが、 今後、住宅跡地の有効利用をより一層促進するとともに、職員の判断基準を明確化し効率的な対応を行うため、明渡しに関する指針の作成を検討します。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
6	R01	37,38	都市建設部	住宅政策課	<p>第3章 監査結果総括 1. 監査結果の共通の意見 (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。</p> <p>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い状況ではあるが、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。</p> <p>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、という具体的な数値を把握しきれておらず、監査の過程でも把握できなかった。</p> <p>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。</p>	意見	<p>久留米市では、戦後の住宅不足や高度経済成長期の人口増加などの住宅供給環境の変遷に対応しながら、市営住宅の整備を行ってきました。</p> <p>また、建物の老朽化が進む中で、多様な整備による安心で快適な市営住宅ストックの形成を目指し、平成13年度「久留米市営住宅ストック総合活用計画」を、平成22年度には「久留米市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の計画的かつ効率的な整備に努めてきたところです。これらの政策により建替えが進み、耐用年限を超過した老朽住宅の解消と、浴室整備など居住環境の改善が一定進んでおります。</p> <p>令和2年度に、長寿命化計画の見直しを行う予定としており、その中で、今後見込まれる人口減少や民間賃貸住宅の状況などを十分に考慮し、中長期的な視点をもって今後の市営住宅の必要戸数や整備推進について検討を行います。</p>	検討中
7	R01	56	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 1. 入居手続 (指摘1)公営住宅公募の原則違反 平成31年3月末の市営住宅の中で6住宅・団地は旧地域改善住宅(同和)住宅として一般募集は行われていないが、同和団体からの推薦があったときのみ入居を許可している。これは、公営住宅の公募の原則に違反する取扱いである。</p> <p>すなわち、公営住宅の公募の原則(法22条1項、令5条)の例外として、久留米市営住宅条例第9条4項にて「市長は第1項の規定により難しい事情があるときは、入居申込者の一部について別途に抽選し、又は抽選によらないで入居者を選定することができる。」と規定し、この選考対象者を久留米市営住宅優先入居取扱要領第2項にて「久留米市営住宅条例第6項による資格審査の結果、適格となった者で、歴史的、社会的理由により生活環境の安定向上が阻害される地域に居住し、かつ、住宅に困窮している者とする。」と規定しているが、ひとつの住宅全体を同和住宅として提供し、一般の市民の入居を排除することまでは規定していない。現在の市の取扱いは過度な特例を認めている状況である。</p> <p>これらの住宅の中には比較的築浅で周辺の市営住宅より環境が良いにもかかわらず、一般市民への公募を行っていないために入居率が高くない住宅も存在する。市営住宅の効率的利用、運用のため市民にも理解を求め、前例を改める必要があると考える。</p>	指摘	<p>旧地域改善住宅は、地域改善対策財政特別措置法に基づく同和対策事業の一環で整備したものであり、その設置目的に照らした運用を行っています。</p> <p>今後につきましては、市営住宅全体の効率的な利用を図る観点から、これまでの経過や、居住者、関係団体の意向等を十分に踏まえながら、検討していきます。</p>	検討中
8	R01	56	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 1. 入居手続 (指摘2)入居申込書類の記入漏れ 子育て枠の募集状況の監査を行ったサンプルについて、入居者の生年月日の記載漏れが1件あった。子育て枠の判断において、生年月日は重要な判断要素であることから、申込書等の記入もれが無いよう、住宅政策課内の書類審査を適切に行う必要がある。</p>	指摘	<p>ご指摘の内容について課内職員に周知し、令和2年2月の定期募集から、入居申込書類の複数人でのチェックを徹底しております。</p> <p>今後も適切な事務処理に努めてまいります。</p>	措置済

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
9	R01	56,57	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 1. 入居手続 (意見7)市営住宅削減余地 団地別・市営住宅入居率一覧表(次ページ)の平成31年3月末現在の戸数は、募集対象住宅(A)＋特定公共住宅(B)＋旧地域改善住宅(C)＝3,905戸である。同日現在の入居総数は3,326戸であるため、計算上の空き戸数は、3,905戸－3,326戸＝579戸となる。事実上敬遠されているエレベーターのない4階5階の空き戸数200戸、自然死やペット臭などで状態が悪い空き戸数50戸を控除した、通常の空き戸数は329戸となる。このうち、予算や入居予想から修繕対象戸数を120戸として、これを3回に分けて定期募集にかけている。 上記の事実上敬遠されているエレベーターのない4階5階の空き戸数200戸、自然死やペット臭などで状態が悪い空き戸数50戸を含む計算上の空き戸数579戸の利活用が市営住宅の課題である。 募集停止を除く市営住宅総数が3,326戸であるから、計算上の空き戸数579戸はその17%にもものぼるため、市営住宅総数を減らす余地はあるだろう。</p>	意見	<p>市営住宅の果たす役割は、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与し、住宅セーフティネットとしての機能を果たしていくことです。経済不況等で住宅に困窮する方が増加した場合には、速やかに住宅セーフティネットとして対応することが求められるため、一定数の空き戸数確保は必要だと考えています。 市営住宅の総数については、今回のご意見も踏まえながら、令和2年度に予定している市営住宅長寿命化計画の見直しの過程で検討します。</p>	検討中
10	R01	59	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 1. 入居手続 (意見8)入居要件等の周知の徹底 定期募集で当選したにもかかわらず無効・辞退が発生する理由は、明らかに応募者が応募する番号を間違えたため、もしくは、飼ってはいけないペットを保護したためといった過失によるものもあるが、当選後現地の下見をした結果辞退した事例や当選後の収入審査で入居基準を満たしていないことが判明し無効となったケースも発生していた。いずれの場合も、抽選で落選した本来入居すべき希望者の入居機会を奪う結果となっていることを踏まえ、入居資格要件の事前の審査や内覧、募集住居が視覚的にわかるホームページやパンフレットでの情報提供を行うべきではなかろうか。</p>	意見	<p>入居資格要件については、収入要件以外は抽選前までに全て確認しています。収入要件は、手数料が必要な所得証明書により確認しており、応募者の負担を軽減するため、抽選後に必要な方からのみ提出いただいています。視覚的な情報提供については、ご意見を踏まえ、令和2年2月の定期募集から、間取り図や居室内の写真をホームページで公開するよう改めました。 今後も当選後の辞退者が減少するよう、募集案内の改善に努めます。</p>	措置済
11	R01	65,66	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 2. 市営住宅家賃 (意見9)利便性係数の算定方法 久留米市の利便性係数の算定の仕方は、市内の最高公示地価時点と比較する住宅周辺の固定資産税評価額の下が逆転しない限り1以上にはならない。また、logを使用することにより差が緩和され、しかも全体の2割(0.2)しか利便性係数に反映されないことになっているため殆ど差がつかないような方法になっている。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が、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が反映されており周辺の状況の格差をあまり反映しないものとなっている。このことは市内中心部の住宅より相対的に利便性の劣る周辺地域の市営住宅の家賃が本来の趣旨より高めに設定されている可能性があると思われる。今一度、利便性係数の見直しを検討していただきたい。</p>	意見	<p>利便性係数の算定は、久留米市営住宅審議会答申に基づいて設定しているものです。 立地係数については、市営住宅の建設場所の選定への影響や、市内間で大きな格差を生じさせることによる不均衡を防ぐ観点から、logを用いて算定しており、現在の算定方法を継続したいと考えています。</p>	意見に対する見解

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
12	R01	69	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 2. 市営住宅家賃 (意見10) 納税情報を家賃算定の収入情報に利用していることについて 入居者の収入申告書には市民税課から取得した所得データがあらかじめ印字されており、入居者がその所得額を間違いないものと認めれば提出年月日を記載し、あらかじめ印字された氏名の横に押印すれば良いことになっており、入居者が申告書や源泉徴収票を取り出す手間を省いている。それにより収入申告書の回収率を高め最終的な未申告者の減少に役立っている。久留米市の収入未申告者は他の自治体より圧倒的に少数になっている。一方、個人の納税情報を市営住宅の家賃の算定に利用しているのであり、個人情報の目的外使用にあたらぬかとの疑念が生じたため住宅政策課の担当者にお問い合わせしたところ、公営住宅法第34条には公営住宅の入居の措置に関し必要のある時は事業主体の長は入居者の収入の状況について、当該入居者もしくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、または官公署に必要な書類を閲覧させ、もしくはその内容を記録させることを求めることができる、とされており目的外使用にはあたらぬとの回答を得た。その見解に同意するが、誤解を受けないように「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を加えたほうが良いのではないかとと思われる。	意見	令和2年度より、収入申告書の案内文に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を加えます。	今後の措置方針を決定
13	R01	69	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 2. 市営住宅家賃 (意見11) 収入申告書に印字されている年間所得金額の計算方法の明示について 収入申告書に印字されている年間所得金額の計算方法について、市営住宅入居申込書については詳しく記載されているが、既に入居している者へ送付する収入申告書の案内文には計算方法が記されていないため入居者にとっては金額を確認しにくいのではないかと考えられる。大抵は市役所の情報を信用しておりそのまま提出しているか、実際に確認した結果正しいと認めて押印し返送していると考えられるが、中には金額を二重線で取消し、金額を記入し直し返送している者が見られたが、結局は当初の金額が正しいとされていた。年間所得金額が確認しやすいように計算方法について収入申告書の案内文に記載を追加した方が良いのではないかとと思われる。	意見	令和2年度より、収入申告書の案内文に月収額の計算方法と計算例を記載するよう改めます。	今後の措置方針を決定
14	R01	69,70	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 2. 市営住宅家賃 (意見12) 収入情報の検証について 収入申告書に印字されている年間所得金額は久留米市市民税課が税務当局から入手した個人の申告所得情報を同一システムである行政システム(Acrocity)の中で個人住民税システムから住宅管理システムへコンバートすることにより得ている。実際のコンバート作業は行政システムの運用管理業務委託会社に依頼している。住宅政策課ではコンバート作業が正しく行われたかどうかについて確認する作業は特に行っていないとのことである。市民税課でもデータが正しくコンバートされているかを確認する作業は特段行っていないようである。住宅政策課においては住宅管理システムに入居者の前年度データもあるので現年度のデータに異常があれば気付くものと思われるが、もし異常があった場合は大きな混乱が予想されるのでコンバートが終わった時点で正確性を検証することが望ましい。市民税課の協力のもと住宅政策課でデータの正確性を検証する作業をマニュアル化することが望まれる。	意見	入居者の所得情報について、今後は、住宅管理システムへのデータ移行作業後に、住宅政策課で無作為抽出による検証作業を行います。	今後の措置方針を決定
15	R01	73	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 2. 市営住宅家賃 (意見13) 空き駐車場の有効利用について 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。	意見	駐車場の入居者以外への貸し出しについては、事前に国の承認が必要であり、空き駐車場の有効利用について平成26年から国と協議を行っています。その結果、平成27年度から市営住宅の駐車場を月極駐車場として入居者以外への貸し出しを開始するとともに、平成29年度からは、コインパーキングを追加設置し有効活用を図っております。今後も国との協議を継続し更なる有効活用を図ってまいります。	措置済

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
16	R01	89	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 3. 住宅行政にかかる歳出 (指摘3)特別会計人件費の混入 過去5年推移における給料金額には住宅政策課で業務を担っている特別会計にかかる人件費が含まれている。特別会計の住宅新築資金等貸付事業の担当者1名であり、当該担当者が実施した特別会計事業の人件費実績額が適切に特別会計へ計上されていない。なお、後述する特別会計の住宅新築資金等貸付事業の指摘意見で詳細を述べる。	指摘	ご指摘のとおり、住宅新築資金等貸付事業にかかる人件費が含まれており、本来、計上すべきではない人件費であると考えます。 しかしながら、現在、担当者は当事業会計の専任でないため、担当の会計ごとに人件費を把握する必要があり、既存のシステムでは適切に人件費を把握することが困難な状況です。 また、他の代替手段をもって把握する方法も考えられますが、事務が煩雑化する懸念もあり当事業会計への人件費計上には至っていません。 今後、関係部局との協議、調整を図りながら適切な対応方法について検討します。	検討中
17	R01	89,90	総務部	工事検査課	第4章 各論 3. 住宅行政にかかる歳出 (意見14)システムの管理権限 工事検査課で工事検査を実施しており、工事業者の工事結果を表す評定点はシステムに入力して登録している。当該システムへのログインID及びパスワードは工事検査課の職員全員が把握しており、ログインIDの権限内容は同じであり評定点の更新、修正作業が可能で状況である。 工事検査課では年度終了後の4月から5月の期間でシステムに登録された年度の評定点を書面資料として保管する工事検査結果通知書の評定点等と照合して評定点の登録の正確性と網羅性を確認している。評定点の改ざんなどを発見できる統制として当該確認作業は評価できる。しかし、工事業者にとって入札のランク付けの基礎となる評定点をシステムで管理することに依拠している状況を考慮すると、当該システムの情報管理を現状よりも強化することが必要である。 システム内で情報入力者と承認者の権限を設定し、一定の管理者にのみ特別な権限を有するIDを付与する一方、入力者等には限られた権限のみを付与し、情報入力者は更新、修正が簡便的にできない仕組みに設定することが必要である。また、年度の評定点の照合作業を実施後は当該評定点を一部の管理者を除いて更新修正できないようにロックするなどの仕組みが必要である。システムの更新に新たな予算が必要であるが、工事検査課で実施する検査結果をより効率的に、より透明性を高めるためにシステムの更新は重要であり検討すべきである。	意見	現在の契約監理システムは導入から長期間経過しており、改修が困難な状況のため、システムの更新時にシステムを所管する契約課と連携して、改修について検討していきたいと考えております。また、情報管理の重要性については、改めて課内での周知を徹底し、適切な情報管理に努めます。	検討中
18	R01	90	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 3. 住宅行政にかかる歳出 (意見15)書類の訂正理由の記載 サンプルチェックした結果、決裁者の訂正が見受けられた。誤った決裁者から正しい決裁者への修正であり、住宅政策課内での誤りを発見する統制は機能していることは評価できるが、サンプル資料には訂正理由の記載は見受けられず、決裁権限規程を閲覧して確認する必要があった。 訂正理由についても記載することで部課内の担当者以外又は第三者が当該資料を閲覧した場合に適時に訂正要因を確認することができることから、理由の記載を検討すべきである。	意見	業務内容や金額に応じた決裁区分の確認を徹底するよう課内職員に周知しました。 なお、今後、訂正を行う場合には、ご意見のとおり、当該文書に訂正理由を記載します。	措置済

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
19	R01	97	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 4. 指定管理者制度導入の検討 (意見16)指定管理者制度の必要性 住宅政策課内では、上記のように様々な観点から課題は検討されており、市営住宅の管理に指定管理制度を導入する準備は整っている状況にある。久留米市職員の定年等による大量退職時代を迎え、民間へ委託できる業務は積極的に民間委託すべき状況にあることから、市営住宅の管理について指定管理者制度を導入する必要性は高いと考える。導入にあたっては、以下の点に十分に配慮されたい。</p> <p>①久留米市にとり経済的効果が出る指定管理者制度の構築を検討していただきたい。 ②市営住宅の安定的な管理のためには、品質の高いサービスを確保することと、委託事業者の倒産リスクに備えることが重要である。 そのためには、市場調査や委託事業者へのアプローチを十分に行ったうえで、優良な事業者をプロポーザルに多く参加させる見通しが立った時点で指定管理者の募集に踏み切っていただきたい。 ③指定管理制度を導入に際し、市営住宅管理にかかわる市職員の積極的な削減に取り組んでいただきたい。 ④修繕費の削減など指定管理者にインセンティブの働きにくい業務について品質の高い業務を実施させるための方法を検討していただきたい。 ⑤指定管理者の業績を評価する方法について検討していただきたい。 ⑥大規模な修繕に関する市と指定管理者の協力体制を構築する方法について検討していただきたい。</p>	意見	<p>市営住宅の指定管理制度の導入につきましては、民間活力導入による効果や管理運営上の課題など、先進事例等も参考にしながら検討を行っているところであります。 ご意見をいただいた、検討の視点を十分に踏まえながら引き続き検討してまいります。</p>	検討中
20	R01	111	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (指摘4)連帯保証人へ催告書を送付せず要綱と異なる文書を送付 連帯保証人に対する催告書の送付が適切に行われていることを確認するため、関連する決裁書等を依頼したが、当該件名の決裁書は確認できず、「催告書送付対象者の保証人に対する指導依頼」とした件名の決裁が行われているのを確認した。すなわち、要綱で定められた連帯保証人への「催告書」を送付せず、別の書類を送付していたことになり、明らかに要綱と異なる実務である。 理由を担当者にヒアリングしたところ、そもそも連帯保証人としての認識がある者が少なく、催告書の名称で通知を行った場合の連帯保証人の事情等を考慮して、敢えて指導依頼と名称を変えて運用を行っていたとのことである。指導依頼と催告とはその法的意味が全く異なり、要綱に定める運用と異なる業務を現場が行えば、要綱を定めた趣旨が意味をなさない。一方で、現場サイドで要綱の順守が困難な場合や合理性を欠いている規程であれば速やかに改訂をしなければならない。 いずれにしても、現状では現在の要綱に沿った運用を行わなければならない。</p>	指摘	<p>市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱では、連帯保証人に対し催告書を送付すると定めていますが、実際は催告書ではなく名義人への納付指導を依頼する内容の文書となっていました。 今後、送付文書の種類、内容の見直しを検討し、事務処理要綱を改めるとともに、改正後の要綱を順守した運用を徹底します。</p>	検討中
21	R01	111	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (指摘5)連帯保証人が死亡、行方不明等の事由がある場合の追加徴収 「催告書送付対象者の保証人に対する指導依頼」の決裁の内容を確認したところ、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収するなどの、当該事由を補完する対応がなされていない。一義的には契約者が主体的に行うべきことではあるが、当該事実を認識しているにもかかわらず、連帯保証人の追加徴収をしていない市の業務にも問題がある。 一定の事由が確認され、かつ契約者が対応しない場合には、時期をみて契約者に対し当該事由を補完する対応を市が催促すべきである。また併せて、関連する規程も整備する必要がある。</p>	指摘	<p>民法の一部改正を受けて、連帯保証人を確保できないために市営住宅に入居できないといった事態を解消し、公営住宅の本来の目的を達成するため、令和2年4月1日に市営住宅条例施行規則を改正し、連帯保証人の確保を入居条件から除外しました。 そのため、令和2年3月31日以前の入居者の連帯保証人が死亡した場合でも、新たな連帯保証人の確保は求めません。</p>	措置済
22	R01	112	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (指摘6)最終催告前通知を同一滞納者に対し複数回送付していることについて 8月、12月、3月に起案された最終催告前通知に係る決裁書を確認したところ、2回以上リストに挙がっている者を複数名確認した。決裁書に添付された資料から判断すると、滞納者から何らかのリアクションがあったが、その後約束された対応がなされないといった理由から再度最終催告前通知を送付するに至ったと考えられる。3度にわたり送付された者もあり、この期間は事務手続きも全く前に進まないことになる。この段階で誠実な対応がなされないのであれば支払いの意思を示さない場合と同視し得ることから、事務手続きを進める、すなわち最終催告書の送付を行うべきである。</p>	指摘	<p>滞納状況の改善と収納率向上を図るため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討し、誠実な対応がなされない滞納者への催告手続きなどの運用改善を図ります。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
23	R01	112	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (指摘7)最終催告書を送付すべき対象者に漏れがあったことについて 最終催告通知にかかる決裁書を確認したところ、催告リストアップから漏れていたことにより、滞納月数が長期に渡っている者を確認した。その理由について担当者にヒアリングしたところ、一度完納された事実とエクセル上の不備が相俟って、催告すべきリストから漏れていたとのことである。一般的に、債権は滞納期間が短いほどその回収可能性は高くなり、債務額が小さいほど債務者の弁済の可能性が残るため、最終催告を行うべき者となったときは、要綱通り最終催告書を送付しなければならない。また、送付漏れの生じない組織体制を構築しなければならない。	指摘	システムから滞納状況を抽出する際に、誤った方法で抽出したため対象者に漏れが生じたものです。 ご指摘を踏まえ、適正な抽出方法について、具体的な操作を行いながら課内職員に周知しました。 今後、データに遺漏が生じないよう適正な処理を徹底します。	措置済
24	R01	119	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (指摘8)判断の根拠の書面化 和解に係る「やむを得ない事情」に該たるかどうかの判断は大変難しく、また当該決裁における最も重要な事項であるため、決裁権限者の決裁が必要である。当該事案については、上述のとおり「やむを得ない事情がある」と認められた結果和解締結に至っているが、監査実施者が担当者へのヒアリングで情報を得たものであり、当該決裁書にはやむを得ない事情と判断するに至った経緯を記載した文書を監査上確認できなかった。和解決裁において、「やむを得ない事情」は最重要事項であるため、その内容について明確に文書化し決裁権限者が有効な判断を行うことができる決裁文書を作成するとともに、行政文書として記録する習慣を構築しなければならない。	指摘	令和2年2月から、やむを得ない事情と判断するに至った場合には、その経緯を記載した文書を必ず決済文書に添付するように改めました。今後も決裁権限者が有効な判断を行うことができるよう、適切に処理していきます。	措置済
25	R01	120,121	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見17)和解条項違反時の事務手続 上記の業務フローからわかるように、現在の和解締結者に対する指導に係る事務は、和解条項に違反した場合には、要綱の規程が「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」となっていることから、「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。そもそも和解締結者は、最終催告書を送付された(すでに8月以上の滞納をしている)者であり、一旦は契約者間の信頼関係は破綻しており、一度目の最終催告書送付時点でも明渡し請求や強制執行等を行うことも可能であるが、住宅の重要性を鑑みて市が和解という方法で最後の救済を図っている者である。最後の救済手段である和解条項に違反した者への対応として、納付の失念など短期で軽微な過失に対する「本人への催告」は許容し得るとしても、債務者が交わした和解条項4項に従い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、と考えられる。現在住宅政策課が実施している和解条項違反以降の「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通知」といったプロセスをとることは過度な保護ではないか、という意見に配慮した行政手続を行う必要性は高いと言える。 また、和解条項に、「相手方が、第4項により期限の利益を喪失した場合又は本和解成立後、本件賃貸借契約に基づく賃料の支払を怠った場合で、第4項の規定により一時に支払うこととなった額と本和解成立後に滞納した賃料の額の合計額が3か月分の賃料の額に達したときは、申立人は、何らの催告をすることなく本件賃貸借契約を解除することができる。…本件賃貸借契約が解除されたときは、相手方は、申立人に対し、(1)本件建物を直ちに明け渡す。…」旨の記載があることも併せて留意すべきである。  ※参考:和解条項第4項 「相手方が、前項の金員の支払を1回でも怠ったとき(一部弁済の場合を含む。)には、当然に前項の期限の利益を失い、相手方は、申立人に対し、第2項の金員から既払金を控除した残額を一時に支払う。」	意見	ご意見いただいた和解締結者への対応の事例は、和解成立時の家賃滞納が一旦解消された後、数年後に再度家賃が滞納したケースであり、和解成立時とは収入状況等が異なることから一定の配慮が必要だと判断し、対応したものです。 しかし、ご意見のとおり、過度な保護との意見にも配慮する必要があるため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討します。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
26	R01	122,123,124	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見18) 訴訟提起の市長専決権 地方自治法第96条第1項に、「地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。」との定めがあり、同項12号に「訴えの提起に関すること」が挙げられている。この定めに基づき久留米市では、市営住宅の明渡し請求及び滞納家賃等支払請求訴訟については、訴えの提起の議案を作成し、年4回の議会の議決を求めている。すなわち、定期開催の議会に合わせるようになるため、提訴する時期が限られ、結果としてその間も滞納債権は増加していることになる。</p> <p>当該課題は他の自治体も同様であり、その解消のため下記の地方自治法の定めを適用し議会の委任に基づく長の専決処分としている自治体もある。</p> <p>「普通地方公共団体の議会の権限に属する軽易な事項で、その議決により特に指定したものは、普通地方公共団体の長において、これを専決処分とすることができる。」(地方自治法180条1項) (議会へ提案する場合と市長専決処分の場合のスケジュールの比較)</p> <p>上記スケジュールの比較からわかるように、現状では訴訟対象者の決定から議会承認を経て提訴するまで4か月要しているのに対し、市長専決処分の場合は訴訟対象者の決定から1か月半で提訴することができる。すなわち提訴までの期間短縮により滞納家賃の増加に歯止めをかけることができ(下記の期待される家賃滞納額の軽減参照)、さらに提訴案件が一時期に集中することなく各月に分散されることから、提訴に係る事務負担の軽減にもつながる。</p> <p>(期待される家賃滞納額の軽減) (※1)平成29年度議案提出者19名×平均家賃2万円×4月(強制執行までの月数) (※2)平成29年度議案提出者19名×平均家賃2万円×1.5月(強制執行までの月数)</p> <p>また、訴訟対象者は催告書や通知を郵送しても連絡がなく、訪問しても不在であることがほとんどで、提訴後に裁判所からの訴状が届くことにより初めて反応があることが多い。反応があり話し合うことができる状況になれば、市としては、相手方の生活状況を把握し、和解できる場合は和解し、滞納額が増加しない範囲で支払を行ってもらうことが最も望ましい。しかし、現在の運用では提訴までの4か月の間に滞納額が増加することから、高額になった滞納額のために和解ができず退去せざるを得ない可能性もある。</p> <p>滞納者が居住場所を失うという心理的危機感を持つのは早いほうが良く、そうすることで滞納者自身が現在の自分の状況を認識することができ、結果として家賃滞納の抑制や滞納者の救済に資することも期待できる。上述のように他の自治体での採用事例もあるため、その運用の影響を分析し、滞納家賃等支払請求訴訟に係る訴えの提起を市長の専決事項とすることについて検討することも有益である。</p>	意見	<p>ご意見いただいた、地方自治法の定めを適用した議会の委任に基づく市長専決処分については、滞納家賃額の縮減や事務負担の軽減が見込める運用だと認識しております。</p> <p>今後、先進自治体の事例を調査し、当該運用による影響を分析し、検討していきます。</p>	検討中
27	R01	124	総合政策部	財政課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見19) 滞納債権回収事務の他部署との連携 一般に家賃の支払優先度は、税金、食費、医療費等の次に位置し、上位に位置する。したがって、家賃を滞納している者は、その他の支払についても滞っている可能性が高い。市営住宅の家賃を滞納している住人は、個人住民税、国民健康保険料、介護保険料、上下水道代、軽自動車税などの市への複数の債務を滞納していることが多いが、久留米市の徴収事務では、所管する部署ごとに督促や催告を行うこととなっている。これに代え、滞納が認められる債務を名寄せし、他部署と連携して包括的に徴収事務を行う方が効果的かつ効率的ではないだろうか。また債務者が支援を必要とする場合に、より広い視野から優先度をつけた対応も可能になると思われる。</p> <p>他市には、債権の適正管理や徴収強化を行うための債権管理室を設置している前例があり、久留米市でも前例の研究や実施可能性について検討し、有用であれば導入する必要性は高いと考えられる。</p>	意見	<p>債権管理については、関連部局で組織する「歳入確保対策本部」の中で、個別の債権管理・徴収事務における課題の共有を行い、平成29年度には中核市の先進事例調査など、課題解決に向けた調査検討を行いました。</p> <p>その結果、統一的な運用や収納率向上の観点から、債権管理の専門組織整備の必要性、その上での債権管理条例制定の有効性を認識しているところであります。</p> <p>今後も適正な債権管理体制の整備について調整等を行ってまいります。</p>	今後の措置方針を決定

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
28	R01	124,125	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見20)要綱の在り方 ここまで主として滞納事務の処理が要綱どおりに実施されているかについて監査を実施してきたが、要綱どおりの運用がなされていない、またそのおりの運用がなされていても様々な要綱上の宥恕や市側の配慮等があり、効果的な債権回収ができていないのが実態である。要綱それ自体について私見を述べるとすれば、現在の要綱では滞納債権について効果的な債権回収事務を期待することは難しく、債権回収のためによりスピーディーな措置が執れるような改正が必要と考える。例えば、要綱上は滞納期間が2月以上7月以下の者に対し催告書を送付することになっているが、滞納期間が8月になるまで(連帯保証人への催告書の送付を除き)追加的な措置を行うことはできず、戸別に訪問を行い、滞納者の生活実態を把握するよう努める期間となっている。債権回収の実効性をあげるためには、滞納期間が短い(3か月～6か月)滞留債権への対応が非常に重要であるが、当該期間で採るべき措置が催告書のみであり、これが債権の回収可能性を著しく阻害している。民間の不動産賃貸においては、2か月滞納した時点で契約を解除し、直ちに住居の明渡しを請求する条項を設け、住人への心理的牽制と違反者に対して採るべき手段を明確にし、明渡し等の実効性を高めている。</p> <p>市が市営住宅を市民に提供する趣旨は、住宅に困窮する低額所得者の生活の安定とセーフティネットとしての機能を果たすことにあり、「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。」とする憲法第25条1項を根拠とする。</p> <p>この趣旨を受け、民間の賃貸条件よりも収入等に応じた有利な賃料で賃貸することで市営住宅に期待される福祉的機能を十分に果たしており、この配慮された低廉な家賃の債権の猶予の問題とは切り離して考えるべきである。現在の滞納債権残高合計は住宅使用料のみで95百万円あり金額的にも看過できる規模ではない。滞納せずに支払をしている他の市営住宅の入居者、さらには適切に納税している市民との公平性も考量しなくてはならない。</p> <p>久留米市住宅条例25条2項には、「家賃を3月以上滞納したときは、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求することができる」旨の定めがある。3か月以上の滞納をもって直ちに明渡し請求をしている自治体はまだないが、滞納債権の増加の問題から明渡し請求を行う滞納月数が短くなっている傾向にある。このような他の自治体の動向も参考に、対応すべき時期にしかるべき措置が執れるような要綱の在り方を再度検討してはいかかであろうか。</p>	意見	<p>市営住宅家賃の滞納状況の改善に向けては、滞納者への生活支援の助言や催告指導の強化に積極的に取り組んでいます。</p> <p>しかし、ご意見のとおり、債権管理の合理性・実効性をより一層高める必要があると認識しております。滞納家賃の支払いを求める法的手続きや、滞納家賃の管理など、具体的な運用を改善するため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討します。</p>	検討中
29	R01	129	総合政策部	財政課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見21)不納欠損処理の意思決定 監査委員事務局からの指導で、課において不納欠損処理の見直しが行われたことにより平成29年度からは不納欠損処理はなされていない。これにより課の判断で市の債権を放棄し、その回収可能性を安易に断念する事務は改められたが、現在は不納欠損を実施する(債権を放棄する)根拠がないことから、時効が完成した債権が増加している状況にある。(時効中断に関する指摘は下記に記載している。)</p> <p>債権を放棄することを認めるその趣旨は、徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる場合、それ以上その徴収事務や管理事務に多大な時間を費消させないようにし、適正な債権管理を妨げないようにすることにある。過去においてはこの趣旨を偏って踏襲したため不納欠損処理をした額が上記の表(③、(エ)参照。平成22年から28年までの累計で157百万円)のように多額となったが、いかなる理由があっても不納欠損処理を実施しない事務は債権回収事務の効率性を著しく害し、費用対効果の観点からも実務にそぐわないと考えられる。一定の場合には不納欠損処理を認め、債権回収事務事務に係る職員の事務負担の軽減を図る必要性も高い。</p> <p>当該事務への対応として、債権管理条例を制定している自治体が多く見受けられ、先行事例を参考に久留米市においても当該条例の制定を検討してはいかかであろうか。</p>	意見	<p>債権管理については、関連部局で組織する「歳入確保対策本部」の中で、個別の債権管理・徴収事務における課題の共有を行い、平成29年度には中核市の先進事例調査など、課題解決に向けた調査検討を行いました。</p> <p>その結果、統一的な運用や収納率向上の観点から、債権管理の専門組織整備の必要性、その上での債権管理条例制定の有効性を認識しているところであります。</p> <p>今後も適正な債権管理体制の整備について調整等を行ってまいります。</p>	今後の措置方針を決定

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
30	R01	129,130	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 5. 収納手続・滞納事務 (意見22)時効中断手続の見直し 時効が完成した経緯や時効中断手続をどのように実施しているかについて担当者に確認したところ、高額滞納者については、支払いを求める訴訟等において時効中断手続を行うとともに、提訴しないケースについても、一括での納付が困難な場合には、分納誓約書を提出させる等の時効中断手続を実施している。退去時に滞納がある場合も、一括での納付が困難な場合は分納誓約書を提出させているが、退去後に誓約通りの分割納付がない場合の取組みが現在は特段なされていない。これ以外の債権については、時効完成予定債権の把握、時効中断手続の実施などは行われておらず、債権発生から5年が経過すると同時に時効完成に至ることとなる。 不納欠損処理を実施する根拠を設けるべきと上述(意見)したが、これはあくまで「徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる場合」のための措置であり、滞納債権について時効の中断手続を実施するか否かの問題とは別である。仮に債権管理条例が制定され、債権放棄ができる債権が明確になった場合でも、その対象とならない債権については時効の中断手続を実施しなければならない。さらに現行の運用では、滞納債権すべてが時効の中断手続を実施する対象となるため、当該事務を実施していないことについては業務手続の再考が必要であろう。住宅政策課において時効の中断手続の実施が難しい理由として、システム上の課題がある。すなわち時効にかかる債権を抽出するにはシステムを管理する外部の管理業者に依頼してデータを抽出するしかなく、住宅政策課の端末で検索できる状況になっていない。時効は年度ごとに完成するものではなく、債権発生日に回答して完成することから、少なくとも月ごとに時効にかかる債権を把握し、中断手続を行わなければならないが、その抽出作業に多大な手間と時間がかかることから効果的かつ効率的な債権の時効の管理ができる環境にないといえる。 また、今後不納欠損処理がなされないため確実に滞納債権が増加すると考えられる。よって、「徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる」債権に対しても、常時その管理に事務を費消することになり、費用対効果の観点から実務的ではない。この点の改善の必要性については上述(意見)のとおりである。 まず認識しなければならないことは、現在の運用では、少額の滞納者に対する債権の時効が自動的に完成し、債務者の援用次第でその債権を放棄せざるを得ない状況であるということである。速やかにこれを防ぐためのシステムの改善や条例の制定などを行い、債権の時効中断を有効かつ効率的に実施できる事務組織の構築が望まれる。</p>	意見	滞納整理業務の先進地調査等を行い、滞納家賃を管理するシステムの改修を含め、有効かつ効率的な時効中断手続を検討していきます。	検討中
31	R01	134	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 7. 備品台帳の整備状況 (指摘9)所属替え備品の台帳記載漏れ 住宅政策課に物品として存在している備品台帳に記載の無いものがないか、現物と備品台帳の照合の監査手続を行った結果、住宅政策課に所在する備品のうち備品台帳に記載されていないものが存在していた。具体的には、備品番号81827のキャビネットが備品台帳へ記載されていなかった。 備品台帳に記載されなかった原因は、別の部署で使われていた備品を住宅政策課に配置替えを行った際に所属替えの手続きが漏れていたとのことであった。 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を徹底するべきであると考ええる。</p>	指摘	ご指摘を受け、住宅政策課の備品台帳に記載されていなかったファイリングキャビネットについて、改めて備品台帳管理の運用について確認しました。当該備品は総務部総務課で購入したものであり、総務部総務課で購入したファイリングキャビネットについては、使用、保管先が住宅政策課であっても所管替えせずに、一括して総務部総務課の所管とすることになっており、管理上の不備はありませんでした。	措置済
32	R01	151	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 8. 現地視察 (指摘10)市営住宅敷地の有効利用 現地視察を行った団地の中だけでも、中隈山団地、今泉団地、田中団地、安武団地の募集停止部分と広大な土地に1軒もしくは数軒の建物しかない住宅が複数存在しており、土地の有効利用がされていない状況であった。久留米市全体の経済的合理性の観点から、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。 具体的には、中隈山団地は10,358㎡の敷地上に1戸のみ、今泉住宅では3,441㎡の敷地上に1戸のみ、田中団地でも10,292㎡の敷地上に3戸のみ建物が残っている状態であり、ほとんどが更地であるが利用されていなかった。また安武団地でも敷地の大半が募集停止中の空き家状態となっていた。現地視察は行っていないが、津福団地も同様の状況である。 総論にも記載したが、久留米市市有地の削減目標を立案し、順次削減もしくは有効活用することを市全体で検討し、不要部分の売却等を速やかに実施する必要があると考ええる。</p>	指摘	空き家となり解体可能な住宅については、順次解体し有効活用を図っています。 一方、老朽化により募集停止している団地で、入居者がいるため解体出来ない住宅については、入居者と随時交渉し、老朽住宅からの移転を進めています。長年交渉しているものの、移転が進まない場合の対応については、今後、法的な手続きを含めた明渡し請求の方法等を検討していきます。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
33	R01	151,152	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 8. 現地視察 (指摘11)中隈山住宅の無許可増築、明渡し請求 中隈山住宅の残る一軒については、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すべきと考える。市の記録によると現在の入居者は、平成6年6月に市営住宅増築等許可申請書を提出しているが、市は増築部の床面積の合計が10平方メートルを超えること(久留米市営住宅条例施行規則第20条第2項3号)を理由に不許可としているにも関わらず、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いる。そのため、市長の許可を得たときを除き、公営住宅の増築を禁止している久留米市営住宅条例第24条に違反しているからである。増改築から年月は経ているが、無許可である事実は変わらないことから、当該賃借人に早急に明渡しを請求すべきである。	指摘	当該物件のほか、老朽市営住宅からの移転については、その必要性を何度も丁寧に説明し、協力をお願いすることで進めてきたところ。しかし今後は、住宅跡地の有効利用をこれまで以上に促進させるため、移転交渉にに応じていただけない場合の法的手続きを含めた明渡し請求の方法等を検討していきます。	検討中
34	R01	152	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 8. 現地視察 (指摘12)無断駐車 今回の現地視察で2つの無断駐車を発見した。1つは、高良内団地で市が駐車場を整備していないため自治会が敷地内の空きスペースに線引きをして自治会で運用している無断駐車であり、もう1つは中隈山住宅の住宅取壊し後の敷地に近隣の者が駐車している無断駐車である。 いずれの場合も、市有地を無許可で使用収益しているものであるから市の担当者は当該車両を排除すべきである。一方で、前者は団地の空き地の砂利上にロープを貼った簡易な駐車場であることから、アスファルトを敷設した駐車場よりも安価な料金設定することで、正規の駐車場使用料を支払う他の団地の住人や、当該土地の利用をしていない一般の市民との公平性を図ることができる上に歳入の増加が図れることができるだろう。 後者の中隈山住宅のような募集停止住宅の空き地については、できるだけ早期に次の有効な利用方法や売却等がなされるのが最も良いと考えられるが、それまでの期間、駐車したいという住民ニーズがあるのであれば、定期借地契約など期間を定めて有料で駐車スペースもしくはその他で活用する方法を考えるのも歳入増加の一つの方法ではなかろうか。	指摘	市営住宅跡地等の空き地については、臨時的な駐車場利用として行政財産使用許可を行うなど、有効活用を図っているところです。使用を許可していない空き地については、杭とロープにより無断利用の防止対策を講じておりますが、一部ロープ等の欠損が生じておりましたので、修復作業を行います。 また、駐車場が整備されていない市営住宅の敷地内駐車については、順次、有料駐車場を整備しているところですので、今後も計画的な整備を進めます。 今後、空き地の有効活用を促進するため、ご指摘いただいた定期借地契約などの手法も含めて検討していきます。	検討中
35	R01	152	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 8. 現地視察 (指摘13)市営住宅敷地内の農園 中隈山住宅の住宅跡地の一部について、昭和50年に地元の老人会連合会へ農園として使用許可を出してはいるものの、現在市が使用許可を出した部分の3倍ほどに拡大して耕作がされている。 申請地以外の土地がいつから農園として利用されているかは記録がなく不明であるが、現在の状況は是正すべきものとする。 その他の団地においても許可の無い農園等については、撤去等をさせなければならぬのが原則である。	指摘	中隈山住宅跡地では、一部許可実績が不明な校区老人会による農園利用が認められました。公平性の観点からも行政財産使用許可手続きを指導し、適正な管理に努めます。	今後の措置方針を決定
36	R01	152,153	都市建設部	住宅政策課	第4章 各論 8. 現地視察 (意見23)日の出コーポの在り方 日の出コーポが建設された平成9年当時は中堅所得者向けの優良賃貸住宅が不足していたため、それを補うことを目的に国の施策として官民を問わず建設されたようであるが、現在では民間の賃貸住宅の空室も多く、久留米市が中堅所得者向けの住宅を用意する役割は既に終えているように思われる。 久留米市は、当該住宅の民間売却を含めた在り方の検討をする必要があるのではなかろうか。	意見	日の出コーポは特定公共賃貸住宅であり、その用途を廃止するためには、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないことなど、一定の要件が必要ですが、現時点では、そのような状況ではないと認識しています。 今後の在り方については、入居状況の推移等を見極めながら検討していきます。	意見に対する見解

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
37	R01	171,172	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (指摘14) 滞納者に対する明渡し方法 i) 意見の趣旨 滞納者に対する明渡し手続についても、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。 既に述べたが、市営住宅は、低所得世帯の居住確保のセーフティネットとしての役割を担っていることから、民間賃貸とは異なる配慮が必要であり、特に、明渡しは居住場所を奪うことになるから、一層の配慮が必要である。 この点、一般の民間賃貸においても、居住用賃貸借契約を解除し明渡しを求めることは生活の拠点を奪うものであることから、1度の家賃滞納(すなわち1度の債務不履行)だけでは、債務不履行に基づく契約解除は認められず、信頼関係が破壊されたと認められる程度の不払い(債務不履行)があった場合に契約解除が認められるという考え方が判例法理として確立している。 そして、実務感覚としては、概ね3か月程度の滞納を信頼関係破壊の目安と考えられている。 したがって、公営住宅法上は、3か月の滞納をもって明渡しができる旨が定められているが、セーフティネットとして民間賃貸と異なる配慮を求められる市営住宅にあつては、民間賃貸と同様の3か月の滞納をもって直ちに明渡しを求めるのではなく、それよりも長い期間を設定すること自体にはそれなりに合理性がある。 しかし、8か月の滞納は長期にすぎる。 8か月という滞納期間を許容する実質的根拠が見当たらないことに加え、次の②(ア)意見1で述べるように、4～7か月程度の滞納状況が平均して3年半という長期に及んでいることからすれば、8か月滞納者はそれよりもさらに長期間、滞納状況が継続していると考えられ、さらに、訴訟提起に至った滞納世帯の滞納月数の平均が、さらに3か月以上滞納が重ねられていることからすると、滞納期間はさらに長期間継続していることが分かる。加えて、滞納総額が2000万円を超えている現状も踏まえると、長期的な滞納状況が極めて長期間にわたり継続してようやく訴訟的提起という明渡しを求める手続に至っているといえる。 もとより、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な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>ii) 改善の方法 以上述べたとおり、明渡し請求をする前提条件が滞納月数8か月以上とすることは長期にすぎる。 何か月の滞納月数が妥当であるかの判断は難しいが、どれだけ長く考えたとしても、一般の民間賃貸の場合と比較して倍以上の期間を許容すべきではないと考えることから、試案として、(以後、状況のみを段階的に短くすることも視野に入れることを前提に)、明渡しを請求する前提条件としての滞納月数を6か月に短縮することを提案したい。</p>	指摘	滞納者に対する明渡し手続について、指摘内容を踏まえ合理性を高めるため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討します。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
38	R01	172,173, 174,175	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (意見24) 滞納家賃の督促方法 i) 意見の趣旨 滞納家賃の督促については、(1)②で述べたように、「久留米市住宅滞納家賃等収納処理要綱」(以下、「本件要綱」という。)に沿って管理がなされているが、結論として、その管理状況は合理性・実効性を著しく欠いていると言わざるを得ない。 第1は、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)となっている点である。すなわち、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のは極めて不合理である。 第2に、第1とも関連するが、明渡し請求に至る前提条件として、本件要綱は滞納月数が8か月以上になることとしているため(この適否については後記指摘2で述べる。)、滞納家賃の督促期間が極めて長期間に及んでおり、実効性を著しく欠く状況となっている。 (1)②で述べたように、滞納家賃の督促は、本件要綱に沿って、 ① 滞納覚知後、速やかに「督促状」を送付する。 ② 滞納月数が2か月以上7か月以下の者に、「催告書」を送付する。 ③ 滞納月数が8か月以上になった者に、「最終催告前通知」を送付する。 ④ 「最終催告前通知」に定める期限までに滞納家賃を支払わなかった者に、「最終催告書」を送付する。 ⑤ 「最終催告書」の呼出しに応じない者等を「訴訟対象者」に決定する。 ⑥ 訴訟対象者に対し、「通告書(条件付解除通知)」を送付する。 ⑦ 「通告書」を受け即決和解できない者に対し「訴訟提起」する。 となっている。 すなわち、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」を繰り返し送付することとなっている。 しかし、5種類もの請求書を送付したとしても、法的には、すべて同じものであり(強制力のない民法上の「催告」にすぎない)、滞納家賃を長期間支払わない入居者に対し、強制力のない「催告」を何度繰り返しても実効性を欠くと言わざるを得ない。</p>	意見	<p>市営住宅家賃の滞納状況の改善に向けては、滞納者への生活支援の助言や催告指導の強化に積極的に取り組んでいます。 しかし、ご意見のとおり、家賃滞納者への対応については、市営住宅の他の入居者や潜在的な入居希望者に対する不均衡をもたらさないよう、合理性・実効性を高める必要があると認識しております。滞納家賃の支払いを求める法的手続きや、滞納家賃の管理など、具体的な運用を改善するため、市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱の見直しを検討します。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
					<p>実際、4～7か月滞納リストの65世帯すべての交渉記録を確認すると、4か月以上の滞納状態に陥って以降の督促期間の平均が、3年6か月もの長期に及んでおり、最長のものでは8年4か月に及んでいる世帯もあった。この間、すべての期間において滞納状況が4か月以上とは限らないが、相当程度の滞納状況が恒常化していることは否定できない。</p> <p>加えて、滞納している入居者の対応も、電話に出ない、折り返しの連絡をしない、約束の日時に来ない、誓約した分納を守らないなど、不誠実な対応が散見される。滞納月数が8か月以上とならない限り訴訟対応されることがないのであるから(例えば、7か月滞納していても、1度1か月分多く支払い滞納月数が6か月となればその後支払わなくとも、あるいは、また1か月滞納したとしても、滞納月数が8か月以上とならず、訴訟対応されることがない)、滞納に対する危機意識が薄れ、滞納状況が長期化するのもしわが当然といえる。</p> <p>また、令和元年8月22日現在、2か月以上(4月～7月、8か月以上のすべて)滞納している世帯の滞納額総額は2,312万9,345円にも及んでいる。</p> <p>このような運用は、法の解釈指針となる行政通達(平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知)の内容にも沿わないものとなっている。(1)②で述べたが、当該行政通達は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・速やかに督促等の措置をとるとともに収入状況など入居者の事情を確認すること</li> <li>・把握した収入状況等を踏まえ、必要に応じて臨戸訪問を実施するなどしながら納付指導を行うこと</li> <li>・把握した収入状況等を踏まえ、誠意の見られない者については、厳正な措置をとること</li> <li>・把握した収入状況等を踏まえ、やむを得ない事情がある場合は、家賃の減免等の措置をとることを求めている。</li> </ul> <p>すなわち、市営住宅は民間賃貸と異なり、低所得世帯の居住確保のためのセーフティネットとしての役割を担っているため、滞納が生じたとしても直ちに強硬な督促手続等をとるのではなく、臨戸訪問を実施するなどして入居者の収入状況・生活状況を把握し、やむを得ない事情がある場合には、減免等の措置をとることとされている。しかし、そのような事情もなく誠意の見られない者については、「厳正な措置」をとることが求められている。セーフティネットの役割を踏まえた配慮は、「明渡し」(すなわち、居住場所を奪う)時点で最も必要となるが、滞納状況の解消にあたっては、むしろ長期間放置することは妥当でない。滞納月数が長期に及べば及ぶほど、入居者としてもその解消が困難となり、不誠実な者に対し長期の滞納状況を許すことは、市営住宅への入居を希望する潜在的に多く存在する他の低所得世帯に対して不均衡をもたらすからである。</p> <p>したがって、現在の運用を改める(要綱に従う必要があるとすれば、本件要綱を改正する)必要があると考える。</p>			

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
					<p>ii) 改善の方法 滞納家賃の請求(回収)のための法的手続は複数あるが、簡便性と実効性との兼ね合いの観点から、まずは支払督促手続が妥当と思われる(事案によっては、民事調停、少額訴訟手続も検討した方がよい。)。その前提で、試案として、以下のような督促管理手順を提案したい。</p> <p>① 滞納1か月 滞納が1か月生じた場合、これまで同様、速やかに督促状を送付し、支払いを促す。 1か月の滞納は、長期的な収入状況等の変化などではなく、単なる管理ミス(引き落とし口座に入金を忘れたなど)や、突発的な資金需要があったためなどの可能性もあり、翌月に支払われればそれほど問題ではない。</p> <p>② 滞納2か月 滞納が2か月生じるということは、1か月滞納を解消することなくさらに滞納が重なる状況下にあるということであるから、速やかに臨戸訪問を実施するなどして、入居者の具体的な収入状況・生活状況を把握し、減免等を認めるべきやむを得ない状況があれば、速やかに減免等の措置をとる。 減免等を認めるべき事情がない場合には、家計状況を把握し、支払いに充てられる金額を把握して、可能な範囲で少額でもよいから分割支払いを誓約させる。</p> <p>③ 滞納3か月 上記②を踏まえてもなお2か月の滞納が全く解消されず、さらに滞納が重なる状況下にあるということは、基本的には誠実な対応がなされていないものと考えられる。もっとも、臨戸訪問等による収入状況・生活状況の把握が十分に実施できていない場合もありうるため、遅くとも、滞納3か月に及んだ時点(あるいは滞納3か月が継続している期間中)に、十分な収入状況・生活状況の把握に努め、減免等を認めるべきやむを得ない状況があれば、速やかに減免等の措置をとる。 減免等を認めるべき事情がない場合には、家計状況を把握し、支払いに充てられる金額を把握して、可能な範囲で少額でもよいから分割支払いを誓約させる。</p> <p>④ 滞納4か月以上 上記のような対応をしてもなお滞納状況が全く解消されず、さらに滞納が重なる状況下にあるのであるから、誠実な対応をしていないと把握すべきであり、滞納4月になった時点で速やかに支払督促の法的手続きをとる。</p> <p>以上の観点から、現在、4か月～7か月滞納リストにのっている世帯に対しては、全世帯に対し、速やかに、順次、支払督促の手続をとるべきである。 生活保護世帯以外は、勤務先を把握しているのであるから、給与の差押えなど実効性のある回収が期待できるし、かかる法的手続が支払いの危機意識を喚起し、必ずしも強制執行に至らなくとも、任意での支払いも期待できると考える。</p>			
39	R01	175,176	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (意見25) 明渡し後の滞納家賃の管理方法 i) 意見の趣旨 (1)①(イ)iv)で述べたとおり、平成29年度に滞納を理由に明渡し提訴承認を得た19件のうち、実際に明渡されたのは9件(提訴前自主退去1件、提訴後自主退去7件、強制執行1件)である。 この点、上記指摘1で述べたとおり、滞納家賃の支払いを求める法的手続は、明渡し訴訟と同時にしか実施されていないが、明渡しがなされた後、未回収の滞納家賃について、回収の手続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、適切な回収手続や管理を行う必要がある。 そのような措置を何ら講じずに放置しているとすれば問題である。</p> <p>ii) 改善の方向性 提訴を選択したが、滞納家賃が解消されず、あるいは、分納を条件に和解が成立しなかったということは、債務名義を取得したことになる(仮に債務名義を取得しないままのものがあれば問題である。)のであるから、特段の事情がない限り、速やかに強制執行に着手するのが望ましい。 仮に、強制執行の着手を控えるべき事情があるのであれば、その理由を合理的に説明しうる検討経過・結果を示し、以後適切な時効管理をすることが望まれる。 何らの措置もとらず、漫然と消滅時効が完成する状況とならないよう留意していただきたい。</p>	意見	明渡し後の滞納家賃の回収や管理については、ご意見いただいた視点を踏まえた見直しの必要性を認識しています。運用の見直しにあたっては、実効性や事務量の増加等の課題も想定されるため、先進事例等を調査し、効率的な管理方法について検討していきます。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
40	R01	176,177, 178	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (意見26)収入超過者・高額所得者の管理について i) 意見の趣旨 (1)②(イ)で述べたように、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30年度末(平成31年3月)時点において、いまだ明渡しが完了していない。 この3世帯の状況としては、A:平成26年6月明渡し請求(明渡し期限は平成27年7月)、B:平成29年6月明渡し請求(明渡し期限は平成30年3月)、C:平成29年6月明渡し請求(明渡し期限は平成30年3月)であり、平成31年3月時点において、明渡し期限から、それぞれ、A:3年半、B:1年、C:1年が経過している。 この点、Aについては、配偶者の病気、Bについては、退職、Cについては、同居人の転出がそれぞれ延期を求める理由として申出られ、これに対し、久留米市営住宅条例第29条4項1号、3号の適用により期限が延長された結果の対応であると思われる。 しかし、公営住宅法が想定する「条例で定める特別な事情」とは、病気にかかっていることにより多額の支出を要する場合、病状が重く移動により危険が生じるような場合、災害により容易に回復し難い損害を受けた場合等を想定されており、また、延長を認める期間についても、そのような特別な事情が存続する間と解されている。 翻って本件の事情を確認してみると、Aの配偶者の入院については、対応記録上、「診断書提出を求め」、「診断書待ち」としか記載がない。また、Bの退職についても、退職予定との申出がなされたのみで、平成31年3月時点でいまだ退職しておらず、Cの同居人の転出についても、転出するとの申出のみで、異動届の提出を依頼したが、いまだ異動届の提出がない(転出していない)、という状況である。 これでは延期を認めるべき特別な事情の存否を判断しうる疎明資料の提出が何らないまま、高額所得世帯の申出のみで明渡し期限の延期が漫然と長期化しているとの批判を免れないと思われる。 また、高額所得者に対する明渡し請求に関しては、行政通達上も、以下のとおりの通達がなされている。</p> <p>■平成5年6月30日住総発第111号都道府県知事あて住宅局長通知</p>	意見	ご意見いただいた、高額所得者として明渡し請求後に明渡しが完了していない3世帯については、速やかに明渡しの延期を認めるべき特別な事情があるか否かを判断し得る疎明資料の提出を求め、その内容に応じて対応を検討します。また、今後、同様の対象者が生じた場合には、今回のご意見を踏まえて対応してまいります。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
					<p>公営住宅の収入超過者及び高額所得者に対する措置について                      標記については、かねてから格段の御配慮をお願いしてきたところであるが、現在においてもなお、多数の低額所得者が公営住宅への入居を希望している一方で低廉な家賃で公営住宅に入居を継続している収入超過者及び高額所得者が累増している、という状況があり、公的援助の公平性・効率性の観点から、その一層の適正化を図ることが喫緊の課題となっている。公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸住宅を供給することを目的として建設されているものであり、その趣旨から、公営住宅法において収入超過者及び高額所得者に対する措置等についての規定がなされているものである。このような法の趣旨に則り、収入超過者及び高額所得者に対する措置を適正に実施するため、下記により遺憾のないよう図られたい。                      おって、貴管下事業主体に対してもこの旨を周知徹底させ、その指導につき、格段の御配慮をお願いする。</p> <p>記                      5 高額所得者に対する明渡し請求の徹底について                      高額所得者に対しては、入居者及びその同居親族に係る特別な事情を十分に斟酌した上で、明渡し請求を行うこととし、法的確な運用に努めること。                      また、明渡し請求を拒否している高額所得者に対しては、その収入の程度、明渡し請求後引き続き入居を継続している期間、あっせん等に対する対応等を勸案のうえ、順次裁判上の明渡し請求を提起する等本制度の実効性の確保に努めること。</p> <p>以上を踏まえると、明渡し請求から1年以上経過してもなお、特別な事情を認めるべき疎明資料すら何ら提出されていないとするならば、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。</p> <p>ii) 改善の方向性                      明渡しの期限を延長するか否かは、明渡し請求に対して申出があった場合にその特別な事情の有無を判断して、適切な延長期間を定めるべきであるから、まず高額所得者と認定された以上、速やかに6か月以上の期限を定めた明渡しの請求をすることが望まれる。                      そのうえで、延期を求める申出があった場合には、それを認めるべき特別な事情があるか否か、それらを判断しうる疎明資料の提出を求め、それらが何ら提出されない場合は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するという公営住宅の趣旨・目的の実効性を確保するためにも、すみやかに明渡し訴訟を提訴することが望ましい。</p>			

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
41	R01	178,179	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (意見27)老朽化等市営住宅の管理に関して i) 意見の趣旨 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当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、(1)③で述べたように、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、結果、当該住宅地の有効利用ができない現状が続いている。 確かに、当該物件の入居者の居住の利益を守る必要があり、特に、低所得世帯に対する居住場所のセーフティネットである市営住宅からの移転については慎重な配慮が必要である。 しかし、セーフティネットとしての居住場所の確保については、他の市営住宅への移転、移転費用や移転後の差額賃料の一定期間の填補あるいは賃料の減額等によって相当程度補償されることが想定されるとともに、市営住宅が一般市民(国民)の税金によって維持・管理・運営されていることに照らすと、老朽化等によって維持・管理が困難あるいは不適当となっている当該物件に対して多額の修繕費等をかけて維持していくことは妥当ではない。また、市が保有する資産については、原則として一般市民全体がその利益を享受しうべきであることに照らすと、特に老朽化物件が1戸のみとなっている場合には、その1物件を維持・管理するためだけに広大な敷地の有効利用を図ることができなくなっている状況は妥当ではない。 したがって、以上のような利益考量からは、法的に可能であるならば、速やかに明渡しを求める手続きをとることが望ましい。</p> <p>ii) 改善の方法 そこで、老朽化市営住宅について法的に明渡しを求める手続きがとりうるか(どのような場合に明渡しを求める手続きをとるべきか)について検討する。 一般に、民間賃貸における契約関係は、民法の特別法規である借地借家法によって規律されている。 市営住宅については、さらにその特別法規である公営住宅法・久留米市営住宅法が優先的に適用されることとなる。 先にみたように、公営住宅法・久留米市営住宅条例上、市営住宅の建替事業に基づく明渡し請求が認められており、これは借地借家法にない特別の明渡し事由である。一方で、老朽化を理由とする明渡しについては特別の規定がないため、一般原則にもどり、借地借家法に従って、明渡し請求が可能か否か判断することとなる。 この点、借地借家法上、期限の定めのない借家契約(市営住宅はこれに該当する。)については、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。 そして、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。 したがって、老朽化市営住宅についての明渡し請求の可否は、上記正当事由があるか否かの判断にかかることになる。</p>	意見	<p>老朽市営住宅からの移転については、その必要性を入居者に丁寧に説明し、協力をお願いすることで進めてきたところですが、 しかしご意見のとおり、数軒の移転拒否によって広大な住宅敷地の有効利用に支障が出ている状況については、改善の必要性を認識しております。 今後、住宅跡地の有効利用をこれまで以上に促進させるため、移転交渉に応じただけでない場合の法的手続きを含めた明渡し請求の方法等を検討します。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
42	R01	183	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 9. 市営住宅に関する課題の法的検討 (意見28)入居承継の管理に関して i) 意見の趣旨 今回の監査で把握できた事実関係からは、入居の承継に関し、特段大きな問題点は見受けられなかった。しかし、承継を認める条件について、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」が条例の解釈を示しているが、その内容は、若干、条件を緩和しすぎているのではないかとの疑問がある。もともと、久留米市営住宅条例が認める入居の承継は、民法も公営住宅法も規定していない、特別の承継を認めたものである。具体的には、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である。この点、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。しかし、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。したがって、条例が定める承継を認める条件はできるだけ厳格に解することが望ましいと考える。かかる観点からすると、条例上承継を認めない条件として掲げる「3か月以上滞納」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か月以上滞納」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> <p>ii) 改善の方向性 以上の観点から、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」のうち、条例の「3か月以上滞納」の解釈部分について見直し、新名義人が滞納を全額解消する場合以外は認めないこととすることが望ましいと考える。</p>	意見	市営住宅の入居承継を認めない条件の一つである「3か月以上滞納」の解釈について、運用の見直しを検討し、久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱を見直します。	検討中
43	R01	196	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (指摘15)延滞金の計算および管理 住宅新築資金等貸付事業にかかる延滞金を計算する仕組みを構築すべきである。現在、貸付金管理システム、紙面の台帳及びExcelファイルで貸付先にかかる貸付金残高、回収額等を管理できているものの、滞納者にかかる延滞金を計算する仕組みは整備されておらず、滞納者に延滞金を請求していない。久留米市では延滞金徴収条例を定めていることから、当該貸付金の滞納にかかる延滞金を計算する仕組みを整備することが必要である。</p>	指摘	ご指摘のとおり、住宅新築資金等貸付条例においては、借受人が償還期限までに割賦金を償還しなかったときには、その延滞した金額につき、契約書に規定する年率の割合で計算した違約金を請求することができるかと規定されております。しかしながら、当資金の滞納者の多くは、高齢化が進む中、生活に困窮しており、また、債務者の死亡、破産等により元金の回収も困難な状況であるため、当事業制度の趣旨及び滞納者の生活状況、納付資力等を鑑み、延滞金を計算する仕組みの整備、それに基づいた請求には至っていないのが現状です。今後は、当資金の滞納状況、滞納者の生活状況等を把握することにより、適正な滞納債権の整理に努めるとともに、延滞金計算の仕組みを検討します。	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
44	R01	196	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (指摘16) 延滞金の減免 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。この取り扱い自体は条例違反である。</p>	指摘	<p>ご指摘の久留米市延滞金徴収条例について、同条例は、地方自治法第231条の3第2項及び都市計画法第75条第4項の規定に基づき、延滞金の徴収に関して定めたものです。 しかしながら、同条例が根拠とする同法第231条の3に規定する債権は、市税外に分担金、使用料、加入金、手数料、過料等の公債権であり、私債権である当事業の貸付金は同法の適用を受けないため、延滞金については「久留米市住宅新築資金等貸付条例」に基づく当貸付金の契約書により処理すべきものと考えます。 「久留米市住宅新築資金等貸付条例」においては、延滞金を請求できる規定に留まっており、延滞金の減免についても規定されておらず、同契約書においても同様の規定となっております。 当資金の滞納者の多くは、高齢化が進む中、生活に困窮しており、また、債務者の死亡、破産等により元金の回収も困難な状況であることから、当事業制度の趣旨及び滞納者の生活状況、納付資力等を鑑み、延滞金の手続きに至っていないのが現状です。 今後は、当資金の滞納状況、滞納者の生活状況等を把握することにより、適正な滞納債権の整理に努め、適正な事務手続きを図ってまいります。</p>	検討中
45	R01	196,197	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (指摘17) 担当者にかかる人件費の予算及び実績 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ことから、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。 つまり、現在の収支バランスでは、上表5年推移で述べているとおり、歳入超過の状況であるも、住宅政策課の担当者の人件費が加味されていないことから、歳入超過の状況の真実性が低減する。住宅政策課の担当者の人件費を加味することでより適切な収支バランスを把握することが可能となり、市民への説明責任を果たすものと考え。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ことが特別会計の趣旨であり、当該業務に携わる担当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。 住宅政策課の担当者1名にかかる人件費を予算並びに実績額へ計上すべきであるが、担当者の当該事業に従事した日数または時間について、現状久留米市役所で使用している勤怠管理システムでは出勤、退勤を当該システムへ入力するのみで業務単位で時間を入力する仕組みは有していないことから、特別会計事業にかかる業務時間を正確に把握することは困難であるという側面も有する。 当該勤怠管理システムで業務時間を把握することが難しい場合、他の代替手段で特別会計事業に係る業務時間を把握すべきである。例えば、特別会計事業に従事した年月日、時間をExcelソフトへ記録しておき、担当者の時間給単価を用いて当該時間に乗じることで特別会計事業に従事した人件費を計算することもできる。</p>	指摘	<p>ご指摘のとおり、当事業会計は、一般会計とは分離した独立採算事業であり、当事業にかかる収支バランスを適切に把握することこそが本来の特別会計の趣旨であると認識しています。 現在、担当者は当事業会計の専任でないため、担当の会計ごとに人件費を把握する必要がありますが、現在のシステムでは適切に把握することは困難な状況です。また、他の代替手段をもって把握する方法も考えられますが、事務が煩雑化する懸念もあり当事業会計への人件費計上には至っていません。 今後、関係部局との協議、調整を図りながら対応を検討します。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
46	R01	197	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (意見29)不納欠損処理 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、令和元年の調定額は416百万円(内412百万円が過年度債権)に対し回収額は0.9%の4百万円に留まっており、99%以上の412百万円の債権が未回収である。未回収債権の内容は、借主の本人死亡51件(34.9%)、所在不明15件(10.3%)、自己破産13件(8.9%)などその多くが実質的に回収不納であり、今後も回収率は極めて低くなるものと考えられる。 債権の中には、上記の理由のほかに既に時効完成などで回収困難な債権が多額に含まれていると考えられるため、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する必要がある。 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>	意見	<p>当事業は現在、貸付資金の回収のみを行っておりますが、当資金の滞納者の多くは、高齢化が進む中、生活に困窮している状況等もあり、元金の回収も困難な状況です。 この未回収債権の中には、債務者の死亡、破産等のほか既に時効期間が経過している債権が多額に含まれていると推測され、非効率な事務を行っている状況にあると課題認識をしています。 今後、債権の内容整理をするとともに、債権管理に係る条例体系の整備等も視野に入れながら、関係部局と債権管理のあり方等について対応を検討し、適正な債権管理と事務の効率化を図っていきます。</p>	検討中
47	R01	197	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (意見30)延滞金条例の整理・改訂 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回収できない状況は理解できるが、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。原則どおりの手続きを踏んでも延滞金の回収は実現しないため、延滞金自体を計算せず、その後の減免や不納欠損の手続き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>	意見	<p>ご意見のとおり、当資金の滞納者の多くは、高齢化が進む中、生活に困窮している状況等もあり、また、債務者の死亡、破産等により元金の回収も困難な状況です。 当事業制度の趣旨及び滞納者の生活状況、納付資力等を鑑み、延滞金の手続きに至っていません。 この未回収債権の中には、債務者の死亡、破産等のほか既に時効期間が経過している債権が多額に含まれていると推測され、回収は困難と考えていますが、現在の条例体系のもとでは非効率な管理となっていると課題認識をしています。 今後、適正な債権管理と事務の効率化を図るため、債権管理に係る条例体系の整備等も視野に入れながら、関係部局と債権管理のあり方等について対応を検討していきます。</p>	検討中

No.	年度	ページ	部局名	課名	指摘事項及び意見の内容	区分	措置内容／意見に対する見解等	対応状況
48	R01	198	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (意見31)分納誓約書の徴求 住宅新築資金等貸付金において滞納が発生した場合、借受人と面談、分割納付の誓約について口頭確認し、その後の支払状況を見ながら増額や減額の対応をしており、その情報を管理システム等に留めるだけとなっている。滞納者から誓約書を徴取することで債権の消滅時効の中断事由である民法第147条の「承認」となり、また、滞納者に債務額を認識させ定期的な支払いを促すことで収納率の向上にもつながるといえる。したがって、口頭による約束のみではなく、分納している滞納者から改めて誓約書を徴取することが必要である。</p>	意見	<p>ご意見のとおり、滞納者から誓約書を徴取することで債権の消滅時効の中断事由となること、滞納者に債務意識を持たせ収納率の向上につながっていく効果は十分認識しております。 現状では、支払い可能な債務者から支払い可能な金額を回収するのみで、分納誓約等の提出は求めています。 今後は、当資金の滞納状況、滞納者の生活状況等を把握することにより、適正な滞納債権の整理に努め、適正かつ効果的な事務手続きを図っていきます。</p>	検討中
49	R01	198	都市建設部	住宅政策課	<p>第4章 各論 10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計 (意見32)貸付金管理システムのアクセスセキュリティ強化 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を整備し改善すべきである。 現在、貸付金管理システムが内蔵されたパソコンは住宅政策課内に1台設置されており、ログインIDまたはパスワードを入力する仕組みは有しておらず、担当者以外の職員も容易にアプリケーションソフトを起動し、貸付金管理システムを編集操作することが可能な状況である。 住宅政策課の担当者以外の者が当該システムを操作して編集する可能性はゼロとは言えない。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必要である。</p>	意見	<p>ご意見のとおり、当システムには、個人情報が多く含まれており、セキュリティの強化は重要と考えています。 当システムについて、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、本年1月に当システムパソコン本体に静脈認証設定及びパスワード設定を行い、担当者のみが当システムへアクセスできるようセキュリティの強化を図りました。</p>	措置済