令和3年度

包括外部監査の結果に関する報告書

住宅行政に関する事業の事務の執行について

旭川市包括外部監査人

公認会計士・税理士 中島 幹雄

目 次

第1	外部監査の概要
1.	外部監査の種類
2.	監査の対象
3.	当該事件を選定した理由
4.	対象とする所属等
5.	監査の着眼点
6.	主な監査手続 2
7.	監査対象年度 2
8.	監査実施期間 2
9.	包括外部監査人及び補助者2
10.	利害関係 2
第2	監査対象の概要
1.	公営住宅制度の概要
2.	旭川市における住宅を取り巻く状況4
3.	旭川市住生活基本計画
4.	旭川市における公営住宅の状況11
5.	市営住宅に関する歳入歳出状況14
6.	組織概要 17
7.	市営住宅に関する財産の状況18
8.	旭川市営住宅長寿命化計画19
第3	指摘及び意見の総括表29
第4	監査各論 31
I	市営住宅 31
1.	募集・入居審査事務31
2.	家賃決定 54
3.	徴収事務・滞納債権管理71
4.	現地視察
5.	歳出(工事・修繕・委託契約)109
6.	財産管理 128
7.	リスク管理 133
8.	
9.	その他事項 153
Π	空家対策

第1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査である。

2. 監査の対象

住宅行政に関する事業の事務の執行について

3. 当該事件を選定した理由

我が国には「住生活基本法」があり、同法では、国民の豊かな住生活の実現を図るため、 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についてその基本理念、国等の責務、住 生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定められている。

旭川市では同法をベースとし、「旭川市住生活基本計画」が策定されている。同計画は住宅施策の基本的な方向性を示す計画である。この中においては、近年、少子高齢化・人口減少が進行し、このことに起因する「高齢化問題」や「空き家問題」、「地域コミュニティの希薄化」といった課題がより顕在化してきており、本市の住生活において目指すべき姿とその実現に向けた取組を示し、総合的に住生活関連施策を進めていくことが計画策定の目的であるとされている。

様々な社会構造の変化がある中で、市民の暮らしにおいて住生活環境の整備が重要であることは言うまでもない。また住生活環境の整備は日々の生活に直結するため、市民の関心は一定程度あるものと思われる。

このような観点から住宅行政に関する事業の事務の執行に係る有効性、効率性、経済性及び合規性について監査することは意義があると考え、特定の事件として選定した。

ただし、旭川市が取り組む住宅行政に関する事業は多岐に渡る。そこで今回、旭川市が 取り組む住宅行政に関する事業のうち、市営住宅に関する事業の事務、及び近年社会問題 となりつつある空家対策に関する事業の事務に焦点を絞り、監査を実施するものとした。

4. 対象とする所属等

市営住宅及び空家対策に関する事業を所管する部局等

5. 監査の着眼点

市営住宅及び空家対策に関する事業に係る事務について、有効性、効率性、経済性及び合規性が確保されているかに着眼して監査を行った。

具体的な着眼点は以下のとおりである。

- (1) 事業が市の基本方針や計画に整合しているか。
- (2) 実施する事業は市民のニーズに応えているか。

- (3) 関係部局との連携や情報共有が円滑に行われているか。
- (4) 市営住宅の募集及び入居審査に関する一連の事務は適切に行われているか。
- (5) 市営住宅の使用料の決定事務は法令等に準拠し、適切に行われているか。
- (6) 市営住宅の使用料の収納及び滞納整理事務は適切に行われているか。
- (7) 市営住宅の敷地及び建物内の管理状況は適切であるか。
- (8) 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。
- (9) 市営住宅に関する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。
- (10) 市営住宅に関するリスク管理の状況は適切であるか。
- (11) 市営住宅の管理方法は適切であるか。
- (12) 空家対策に関する諸施策は適切かつ効率的に行われているか。

6. 主な監査手続

- (1) 関係法令、規程、要綱等の閲覧
- (2) 関係資料の閲覧及び分析
- (3) 所管部局に対するヒアリング
- (4) 市営住宅の現地視察
- (5) その他監査人が必要と判断した手続

7. 監查対象年度

原則として令和 2 年度を対象とした。ただし、必要に応じて過年度及び令和 3 年度も監査対象とした。

8. 監査実施期間

令和3年7月6日から令和4年3月29日まで

9. 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人公認会計士・税理士中島 幹雄補助者公認会計士堤 直美公認会計士・税理士前田 敬洋公認会計士・税理士神田 佑介公認会計士・税理士植田 光一税理士増田 弘志

10. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、旭川市と包括外部監査人及び補助者との間には、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。

(注) 本報告書の記載金額表示について

本報告書に含まれている表の内訳金額については、端数処理の関係で合計金額と一致しない場合がある。また割合についても同様に一致しない場合がある。

第2 監査対象の概要

1. 公営住宅制度の概要

公営住宅とは、公営住宅法に基づき、国の補助等により、地方公共団体が建設し、低所 得者向けに低廉な賃料設定で提供される賃貸住宅のことである。所得制限があり、住宅の 規模や立地状況、収入等による変動家賃を採用している。

公営住宅法第1条において、公営住宅法の目的は以下のように規定されている。

第一条 この法律は、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、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

2. 旭川市における住宅を取り巻く状況

(1) 旭川市の人口と世帯数の状況

380 180 160 153 153 146 160 370 139 140 360 365 人口 362 362 120 tt 350 356 100 数 349 争 80 340 60 338 330 40 320 20 310 0 昭和63年 平成5年 平成10年 平成15年 平成20年 平成25年 平成30年 人口 364,401 362,176 364,845 362,359 355,694 349,316 337,998 世帯数 118,440 138,590 146,000 152,690 125,270 153,380 159,730

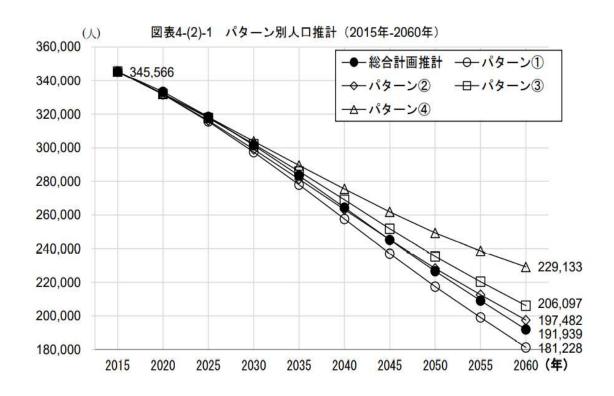
旭川市の人口と世帯数の推移

(人口:旭川市住民基本台帳、世帯数:住宅・土地統計調査(総務省)より)

旭川市の人口は、平成 15 年まで 36 万人を上回っていたが、それ以降減少傾向にあり、 令和 4 年 1 月 1 日現在では 327,960 人となっている。人口は減少傾向にあるものの世帯数 は増加傾向にある。核家族化の進行や高齢者の単身世帯の増加などが要因と考えられる。

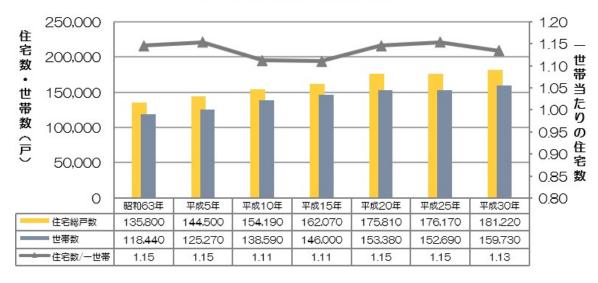
また、「旭川市人口ビジョン【改訂版】(令和2年3月改訂)」において、将来人口推計が

記載されている。ここでは幾つかのパターンに分けて予測されているが、どのパターンに おいても、令和42年には20万人前後まで減少すると予測されている。



- (2) 旭川市の住宅等の状況
- ① 住宅数と世帯数

旭川市の住宅数と世帯数の推移



(住宅・土地統計調査(総務省)より)

旭川市の人口は減少傾向にあるにもかかわらず、住宅総戸数は増加傾向にある。世帯数

よりも住宅総戸数が多いため、両者の差はおおよその空家数と推測される。住宅総戸数が増加していることの背景には、一概には言えないが、持家志向の増加や、中古住宅市場が発達していないことなどが考えられる。また近年は、ローコスト住宅専門の工務店も増えてきており、比較的気軽に新築住宅を購入するケースがあるかもしれない。

② 住宅の建築年代別割合

「旭川市住生活基本計画(平成29年度~平成39年度)」では、住宅の建築年代別割合が以下のように示されている。これは平成25年時点での調査であるが、平成2年以前に建てられた築23年以上の住宅が52.3%を占めている。うち一戸建てに限ってみれば、58.7%を占めている。



※数値に空き家は含まない。建築時期「不詳」を含むため合計は100%にならない。

3. 旭川市住生活基本計画

(1) 計画の概要

旭川市では、平成 19 年に「旭川市住生活基本計画(平成 19 年度~平成 28 年度)」を策定し、良質な住まいづくりの推進や快適な住環境の形成、住宅困窮者に対する住まいの安定確保の推進を目標に掲げ、様々な施策に取り組んできた。

一方で、計画期間の終盤には少子高齢化と人口減少が進行し、このことに起因する「高齢化問題」や「空家問題」、「地域コミュニティの希薄化」といった課題がより顕在化したことから、これら住生活上の諸問題に対応していくことが求められるようになった。

国は、平成28年3月に「住生活基本計画(全国計画)」を見直し、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の3つの視点から、「若年・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」や「急増する空家の活用・除却の推進」など、今後の住宅政策において新たな方向性を示した。旭川市も同年3月に「第8次旭川市総合計画」を策定し、「すくすくと子どもが育ち、誰もが健やかに暮らせるまちを目指す」や、「自然と共生し、安全・安心な社会を支える強靭なまちを目指す」など、時代背景に即した新しい目標を設定した。

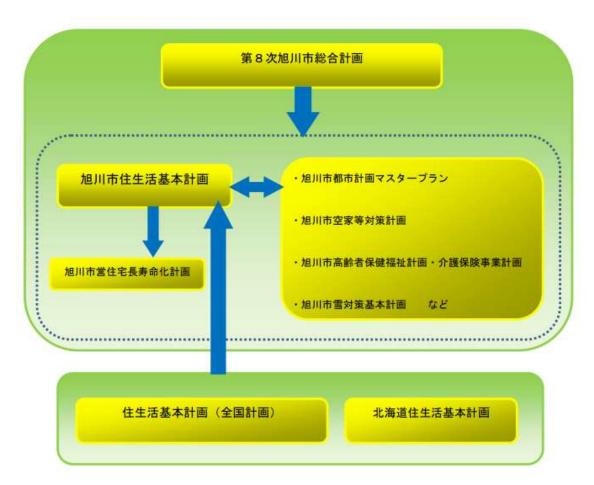
本計画は、旭川市の住生活を取り巻く状況の変化や上位計画の改定内容等を踏まえて見直したものであり、今後の目指すべき姿とその実現に向けた取組を示すことによって、旭川市の住生活関連施策を総合的に進めていくことを目的としている。

(2) 計画期間

平成 29 年度から令和 9 年度までの 11 年間とし、社会情勢の変化や本計画の進捗状況等を見極めながら必要に応じて見直すとされている。

(3) 計画の位置付け

本計画は、国の「住生活基本計画(全国計画)」や北海道の「北海道住生活基本計画」 を踏まえ、上位計画の「第8次旭川市総合計画」と整合を図り、「旭川市都市計画マスター プラン」など個別計画と連携しながら推進する計画である。



(4) 計画の見直しに際して整理された課題

前計画に照らしながら検証した結果、以下の3点が見直しに際して整理された課題である。

① 住宅ストックの質の向上とその活用

旭川市の住宅ストック数は世帯数を上回り、人口減少、さらに数年後の世帯数減少によって、住宅に住む人・世帯がいなくなることも想定されることから、空家の急増が懸念さ

れる。

空家対策は、解体撤去とともに利活用も進めることが重要であるが、利活用が十分に図られていない状況である。

また、前計画で取り組んできた耐震化やバリアフリー化された住宅ストックの割合は増えているが、国の目標値までには達していない。

さらに、地球温暖化対策など環境保全にもつながる住宅ストックの省エネルギー性能向 上も、より一層の対応が求められる。

② 多様化する居住ニーズと住宅確保要配慮者への対応

住まいと暮らしの状況に関して、今後高齢化が急速に進むことから、高齢者が安心して 暮らすことのできる住生活の実現を図ることが喫緊の課題となっている。

あわせて、少子化対策を念頭においた子育てしやすい住環境の構築を始め、多様な居住 ニーズに対応できる仕組みづくりにも取り組む必要がある。

住宅確保要配慮者への居住支援に対しては、市営住宅の供給や住宅関連事業者を始め NPO 法人など多様な主体との連携など、引き続き重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット の整備が求められている。

③ 良好な住環境の維持・向上と地域コミュニティの希薄化

四季を通じて良好な住環境を確保するためには、地球環境に配慮した温室効果ガス抑制の取組や、積雪寒冷地である気候特性に対応する雪に強い住環境づくりが求められる。

旭川市の人口減少は、出生率が向上しない限り長期的に進むことが予想される。このことを踏まえ、今後、「コンパクト化」と「ネットワーク化」を推進する都市計画の方向性と連携しつつ、老朽化が進む道路、橋りょう、公園施設など都市施設への対応、居住者の買物や通院、通学など日常生活の利便性を確保した住環境、住宅地を維持することが課題となっている。

また、少子高齢化や人口減少が進行する中、地域住民のつながりの希薄化により、地域の活力が低下し防犯環境や災害対応のぜい弱化へつながるなどの懸念があるため、人と人の結び付きである地域コミュニティの強化を図ることも重要である。

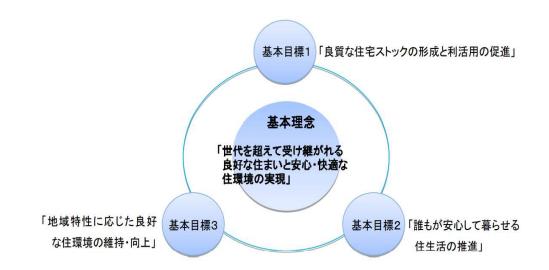
(5) 基本理念と目標

「未来に向けた良質な住まいづくりや居住環境の形成」は前計画と変わらない基本要素 として捉えつつ、本計画の基本理念は以下のとおり定められている。

『世代を超えて受け継がれる

良好な住まいと安心・快適な住環境の実現』

上記の基本理念の下、次の3つの基本目標を定めている。



基本目標1 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

数として充足する住宅ストックの質の向上を図るとともに、その利活用を促進させる ことで次世代につなぐ社会的資産の形成を目指す。

また、住宅セーフティネットとして中核的な役割を担う市営住宅については老朽化が 進んでいることから、引き続き円滑な更新に向けて取り組む。

基本目標 2 誰もが安心して暮らせる住生活の推進

子育て世帯や高齢者世帯などの世帯状況や、それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じて、安心・快適に暮らすことのできるように、住宅関連事業者などの関係団体等と連携した情報提供や仕組みづくりを進める。

サービス付き高齢者向け住宅などの民間の高齢者向け住宅の整備を促進し、さらに市営住宅を中心とした重層的な住宅セーフティネットの構築を進め、誰もが安心して暮らせる住生活の実現に取り組む。

基本目標3 地域特性に応じた良好な住環境の維持・向上

冬季も快適に暮らせるなど、四季を通じて良好な住環境づくりに取り組むとともに、 地球環境に配慮した住まいづくり、住環境づくりを進める。

また、防犯や防災に対する地域の取組などを推進し地域コミュニティの活性化を図るとともに、空家の適切な管理を進めるなど、安全で安心な住環境形成を目指す。

このほか、住まいや住生活に対する意識を高めることも重要であるため、その普及啓 発に努める。

(6) 計画の成果指標と現状値

計画は、各種統計データなどを用いて進捗状況の把握と検証を行いながら、計画最終年度の令和 9 年度に成果指標の達成を目指すとされている。成果指標として以下の内容が掲げられており、現状値も示すと以下の状況である。

なお、目標値は令和9年度の目標であり、現状値は令和3年10月に所管部局より入手したデータである。

基本目標1 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

成果指標	基準値	目標値	現状値
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	6.8% (H27)	20.0%	10. 2%
耐震性を有する住宅ストックの比率	84.7% (H27)	95%以上	86. 6%
全ての窓に二重サッシ又は複層ガラスを設置した住宅の割合	76. 2% (H25)	80.0%	57. 1%
住宅総戸数に対する空き家の割合	13.3% (H25)	全国値以下	12. 1%
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	41.7% (H24)	70.0%	26. 3%

基本目標 2 誰もが安心して暮らせる住生活の推進

成果指標	基準値	目標値	現状値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	46. 4% (H25)	50.0%	49. 8%
最低居住面積水準未達成率	4.1% (H25)	概ね 0%	4. 8%
高齢者がいる住宅における一定のバリアフリー化率	39. 1% (H25)	75. 0%	38. 5%
自らの住まいの住み心地が悪いと感じる市民の割合	10.0% (H27)	10%未満	8.1%

基本目標3 地域特性に応じた良好な住環境の維持・向上

成果指標	基準値	目標値	現状値
快適に生活できる環境にあると感じている市民の割合	38.6% (H27)	49.0%	38. 5%
緑などの自然環境が良いと感じている市民の割合	59.0% (H27)	69. 0%	59. 3%
災害や犯罪などに対して不安を感じている市民の割合	61.5% (H27)	51.0%	64. 2%

4. 旭川市における公営住宅の状況

(1) 市営住宅一覧

旭川市における、令和 3 年 4 月 1 日時点での市営住宅一覧は以下のとおりである。管理 棟数 214 棟、管理戸数 4,914 戸であり、空家率は 16.0%である。

団地名	所在地	種別	棟数	戸数	空家率	備考
中央	8条通8丁目	公営	1	24	66. 7	募集停止
緑町	緑町 24・25 丁目	公営	3	90	4. 4	
第1豊岡	5 条通 24 丁目 6 条通 23・24 丁目	公営	8	180	30.0	募集停止
第2豊岡	豊岡5条1丁目	公営	7	234	40.6	募集停止
第3豊岡	豊岡6条1丁目	公営	8	188	16. 5	
東豊	豊岡4条3丁目	公営	1	16	56. 3	募集停止
第1東光	東光 10 条 3 丁目	公営	5	221	3.6	
第3東光	東光 12 条 4 丁目	公営	3	159	5. 7	
神居	神居 4・5 条 11 丁目・12 丁目	公営	5	241	5. 0	
亀吉	5条西8丁目	公営	3	52	7. 7	
新町	東旭川北1・2条6丁目	公営	4	10	70.0	募集停止
南町	東旭川南2条6丁目	公営	1	64	7.8	
旭正	東旭川町旭正 325 番地	公営	2	10	50.0	募集停止
_ E E.	See El Filmer I. I.	公営	2	2	100.0	
江丹別	江丹別町中央 	市単独	1	2	0	
第1永山	永山 1 条 17 丁目	公営	1	72	7.5	
- 第1 小山		特公賃	1	8	7. 5	
第2永山	永山 5・6 条 15 丁目	公営	3	200	5. 5	
春光1区	春光5条1丁目	公営	1	50	0.0	
春光2区	春光4条4丁目	公営	3	190	6. 3	
47.2 2	47儿 4 7 1 1	改良	1	12	16. 7	
春光6区	 春光 1 条 7・8 丁目	公営	4	198	6. 1	
1700		改良	8	96	9. 4	
大町	春光町 10 番地	改良	1	24	12. 5	
	春光台4条4丁目					
春光台	春光台4条5丁目	公営	46	450	18.0	*
	春光台5条4丁目					
神楽岡	 神楽岡 12 条 1・2 丁目	公営	1	45	10.0	
11 /KIPS	HANGE TO ART OF LEA	特公賃	1	5	10.0	
藤岡	西神楽南2条4丁目	公営	4	14	28. 6	

団地名	所在地	種別	棟数	戸数	空家率	備考
瑞穂	西神楽 2 線 10 号	公営	4	14	57. 1	募集停止
高台	西神楽南2条1丁目	公営	8	32	34. 4	
千代ヶ岡	西神楽 1 線 24 号	公営	4	16	56. 3	募集停止
東鷹栖	東鷹栖4条4丁目	公営	1	60	8.3	
第4東鷹栖	東鷹栖 4 線 15 号	公営	2	8	75. 0	募集停止
神楽岡ニュータウン	緑が丘1条1丁目 緑が丘1~4条2丁目	公営	32	767	17. 9	*
愛宕	豊岡 15 条 6 丁目	公営	5	140	11.4	
朝日	11 条通 23 丁目、豊岡 13 条 1 丁 目	公営	4	100	13. 0	
新富	東3条7・8丁目	公営	3	60	8.3	
忠和	忠和 2 条 6 丁目 忠和 3 条 7·8 丁目	公営	11	400	27. 3	募集停止
緑が丘東	緑が丘東2条4丁目	公営	8	250	18.4	
川端	川端町5条10丁目	公営	2	60	6. 7	
北彩都	宮下通 13・14 丁目	公営	3	150	8.0	
		合計	214	4, 914	16. 0	

[※] 春光台団地簡易耐火構造及び神楽岡ニュータウン3・4・6号棟は募集停止

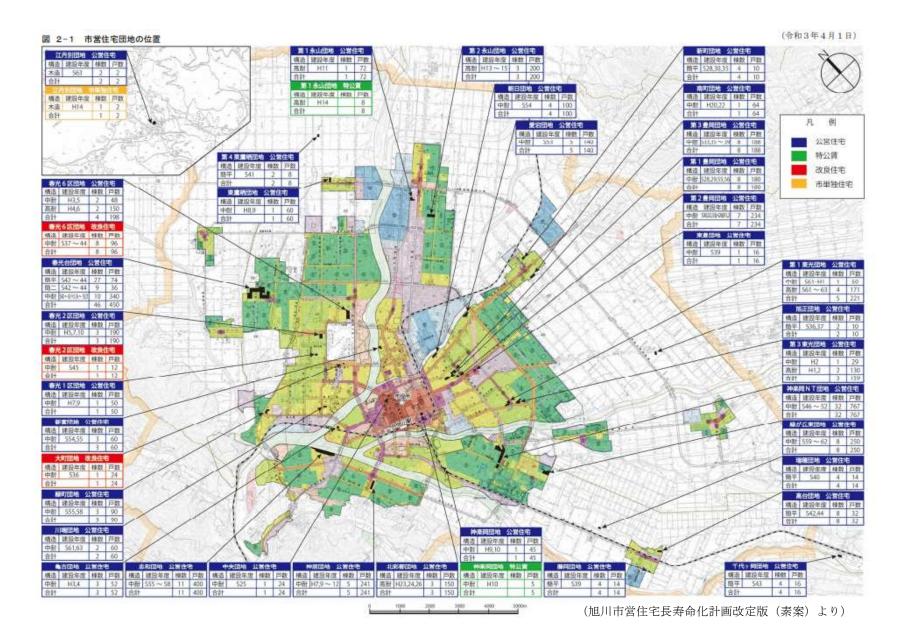
(2) 市営住宅の種類別内訳

市営住宅の種類別内訳は以下のとおりである。

種類	管理戸数	入居戸数 (入居者数)	内容
公営住宅	4, 767 戸	4,000 戸 (6,833 人)	公営住宅法に基づき建設した住宅
改良住宅	132 戸	118戸 (181人)	住宅地区改良法に基づき建設した住宅
市単独住宅	2戸	0戸 (0人)	市が独自に建設した住宅
特定公共賃貸住宅	13 戸	9戸 (22人)	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関す る法律に基づき建設した住宅(中堅所 得者向け)
計	4,914戸	4, 127 戸 (7, 036 人)	

(3) 市営住宅団地の所在位置

市営住宅団地の所在位置は以下のとおりである。



(4) 道営住宅の状況

旭川市には公営住宅として、市営住宅のみならず道営住宅も存在する。旭川市内における令和3年4月1日時点での道営住宅の状況を要約すると以下のとおりである。

団地名	所在地	棟数 (棟)	戸数(戸)
春光第1	春光6条9丁目・春光5条9丁目	6	117
春光第 2	春光7条8丁目	2	40
春光高台	春光台3条4丁目	3	60
啓北	春光2条7丁目	8	255
神楽岡ニュータウン	緑が丘4条3・4丁目 緑が丘5条2丁目	12	306
第2神楽岡ニュータウン	緑が丘東5条1丁目	6	192
神居	神居1条4丁目	1	16
宮下西	宮下通3丁目	3	150
であえーる宮下東	宮下通 15・16 丁目	2	81
	合計	43	1, 217

5. 市営住宅に関する歳入歳出状況

過去 5 年間の市営住宅に関する歳入歳出状況は以下のとおりである。なお以下は、各年度の「歳出予算(財源内訳一覧)【建築部】」より作成し、金額は、市営住宅を所管する市営住宅課に直接帰属するものである。

(単位:円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
<歳 入>					
使用料・手数料	891, 124, 630	897, 207, 190	894, 329, 890	876, 978, 280	868, 716, 190
国庫支出金	427, 656, 500	426, 819, 000	239, 423, 000	428, 927, 000	470, 498, 709
道支出金	0	0	0	0	0
繰越金	15, 600, 000	0	46, 063, 000	0	10, 266, 000
諸収入	1, 539, 671	986, 953	852, 218	874, 334	390, 828
市債	557, 100, 000	667, 700, 000	235, 100, 000	740, 100, 000	858, 644, 000
歳入計 (A)	1, 893, 020, 801	1, 992, 713, 143	1, 415, 768, 108	2, 046, 879, 614	2, 208, 515, 727
<歳 出>					
市営住宅管理費	127, 788, 875	146, 384, 695	150, 079, 307	173, 056, 348	195, 172, 652
市営住宅団地整 備費	276, 400	276, 400	276, 400	0	0

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
市営住宅整備費	702, 787, 015	768, 781, 884	262, 224, 088	1, 161, 469, 874	1, 231, 153, 617
市営住宅改善費	214, 983, 400	132, 770, 971	84, 837, 947	107, 478, 924	83, 270, 565
市営住宅管理業 務改善費	0	67, 903, 247	89, 958, 142	98, 810, 064	99, 716, 464
市営住宅整備関 連費	0	4, 960, 440	957, 960	1, 167, 000	9, 043, 650
市営住宅改修費	494, 445, 384	518, 404, 960	434, 371, 801	197, 423, 985	205, 650, 752
歳出計 (B)	1, 540, 281, 074	1, 639, 482, 597	1, 022, 705, 645	1, 739, 406, 195	1, 824, 007, 700
差引 (A) - (B)	352, 739, 727	353, 230, 546	393, 062, 463	307, 473, 419	384, 508, 027

歳入のうち、「使用料・手数料」は減少傾向にある。これは幾つかの団地で募集を停止 しているためであると推測される。また「国庫支出金」や「市債」は、住宅整備等に多く の財源が必要な年度に増加している。これは歳出の状況と整合している。

歳出のうち「市営住宅整備費」が、令和元年度より増加傾向にある。これは、現在進行中の第2豊岡団地の整備費が発生しているためである。

歳入から歳出を差し引いた金額は、過去 5 年間、3 億円台を維持している。この差引金額が市営住宅に関連する市債である「公営住宅債」の償還財源となる。

また、令和2年度の団地ごとの収支状況をまとめると、以下のとおりである。

(単位:千円)

団地名	収入	支出	収支差額
中央	721	1, 123	-402
緑町	18, 020	4, 965	13, 055
第1豊岡	23, 002	9,660	13, 342
第2豊岡	26, 269	9, 729	16, 540
第3豊岡	26, 950	13, 571	13, 379
東豊	410	193	217
第1東光	48, 572	19, 275	29, 297
第3東光	39, 676	14, 969	24, 707
神居	53, 048	29, 988	23, 060
亀吉	11, 397	5, 209	6, 188
新町	100	264	-164
南町	12, 311	3, 346	8, 965
旭正	190	288	-98
江丹別	227	2, 108	-1,881
第1永山	20, 367	5, 046	15, 321

団地名	収入	支出	収支差額
第2永山	44, 966	10, 576	34, 390
春光1区	10, 782	8,028	2, 754
春光 2 区	45, 997	16, 814	29, 183
春光6区	72, 146	31, 458	40, 688
大町	3, 843	1,016	2, 827
春光台	72, 831	25, 416	47, 415
神楽岡	13, 515	5, 223	8, 292
藤岡	414	1, 176	-762
瑞穂	273	759	-486
高台	1,089	1,885	-796
千代ヶ岡	421	283	138
東鷹栖	15, 219	5, 157	10, 062
第4東鷹栖	106	110	-4
神楽岡ニュータウン	94, 108	63, 272	30, 836
愛宕	25, 810	9, 943	15, 867
朝日	19, 225	6, 233	12, 992
新富	11,815	3, 593	8, 222
忠和	67, 159	22, 301	44, 858
緑が丘東	52, 127	25, 650	26, 477
川端	15, 983	3, 917	12, 066
北彩都	40, 534	7, 330	33, 204
合計	889, 623	369, 874	519, 749

(所管部局より入手したデータに基づき作成)

団地によっては収支差額がマイナスのケースがあるものの、団地全体でみると収支差額はプラスである。

収入は家賃や国及び道からの支出金などで構成される。支出は修繕料や委託料などの施設維持費用と、保険料などの施設運営費用で構成される。支出の中には職員人件費や減価償却費が含まれていないため、それらを加味すると収支差額は減ることになる。

6. 組織概要

市営住宅は建築部が所管している。建築部の組織概要は以下のとおりである。なお、令和3年4月1日現在の組織概要であり、業務内容は「旭川市事務分掌条例施行規則」より記載した。

課名	在籍人数	業務内容
建築総務課	11名 (うち部長 1名、 次長 1名含む)	① 住宅行政の企画及び調整に関すること。 ② 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関すること。 ③ サービス付き高齢者向け住宅に関すること。 ④ マンションの管理及び建替えのための情報提供、相談等に関すること。 ⑤ 地域優良賃貸住宅に関すること。 ⑥ 屋外広告物の許可等及び屋外広告業の登録等に関すること。
市営住宅課	18 名	 ① 市営住宅の総合調整に関すること。 ② 市営住宅の入退居に関すること。 ③ 市営住宅使用料等に関すること。 ④ 市営住宅の家賃等の支払及び明渡しの請求に係る訴訟、和解及び調停に関すること。 ⑤ 市営住宅の整備に関すること。 ⑥ 市営住宅及び附帯施設の維持管理に関すること。
建築指導課	20名(うち次長1名含む)	 ① 建築行政の企画及び調整に関すること。 ② 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認申請の審査及び検査、違反建築物に対する措置、建築物の許可及び認定等に関すること。 ③ 都市計画法に基づく地区計画の区域における建築等の届出の受付等に関すること。 ④ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に基づく建築物の耐震化に関すること。 ⑤ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)に基づく解体工事等の再資源化に係る届出、指導等に関すること。 ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)に基づく特定建築物の認定、指導等に関すること。 ⑦ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づく長期優良住宅の認定、指導等に関すること。 ⑨ 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)に基づく低炭素建築物の認定、指導等に関すること。 ⑨ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)に基づく建築物のエネル

課名	在籍人数	業務内容
		ギー消費性能に係る届出、指導等に関すること。 ⑩ 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法 律第127号)に基づく特定空家等の調査、措置等に 関すること。
公共建築課	17名 (うち次長1名含む)	 公共建築物の建築工事の調査、計画、施工及び監督に関すること。 既存公共建築物の診断及び保全に関すること。 公共建築物の建築技術等に係る調整に関すること。 所管工事の設計図書の審査及び検定に関すること。 支障物件補償に伴う調査、見積り及び審査に関すること。
設備課	14 名	① 電気設備工事及び機械設備工事の調査、計画、設計、施工及び監督に関すること。② 既存電気設備及び既存機械設備の診断及び保全に関すること。③ 所管工事の設計図書の審査及び検定に関すること。④ 支障物件補償に伴う調査、見積り及び審査に関すること。
合計	80名 (うち事務 11名、 技術 69名)	

7. 市営住宅に関する財産の状況

(1)建物及び土地の状況

令和 2 年度における、市営住宅に関する建物及び土地の財産状況をまとめると以下のとおりである。

<建 物>	
延床面積	384, 139. 41 m²
取得価額	39, 472, 634, 289 円
<土 地>	
登記地籍	576, 999. 75 m²
評価金額	11, 055, 549, 253 円

(公有財産管理台帳より)

(2) 起債の状況

市営住宅に関する事業の財源に充てるための市債である「公営住宅債」について、過去 5年間の推移を示すと以下のとおりである。

令和 2 年度の新規調達額は過去 5 年間で最も多かった。未償還元金残高が増加傾向にあり、今後の返済負担が増加していくことには注意を要する。しかし、低金利の状況もあり

償還利子額は抑えられており、結果として元利金返済額はそれほど増加していない。

(単位:円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
前年度繰越元金残高	7, 392, 582, 433	7, 369, 635, 529	7, 511, 716, 688	7, 277, 397, 979	7, 530, 015, 195
公営住宅債新規調達額	557, 100, 000	667, 700, 000	235, 100, 000	740, 100, 000	845, 300, 000
元金償還額	580, 046, 904	525, 618, 841	469, 418, 709	487, 482, 784	527, 604, 362
未償還元金残高	7, 369, 635, 529	7, 511, 716, 688	7, 277, 397, 979	7, 530, 015, 195	7, 847, 710, 833
償還利子額	114, 256, 226	106, 663, 490	98, 636, 355	91, 430, 979	85, 510, 128
元利金返済額	694, 303, 130	632, 282, 331	568, 055, 064	578, 913, 763	613, 114, 490

[※] 令和 2 年度の公営住宅債新規調達額 845,300,000 円が、「5. 市営住宅に関する歳入歳出状況」において記載した、令和 2 年度の市債 858,644,000 円と一致していないが、差額の 13,344,000 円は特別減収対策債である。

8. 旭川市営住宅長寿命化計画

旭川市では、市営住宅の的確な供給と効果的な活用手法を定め、将来に向けて効率的かつ円滑な更新を図ることを目的に、平成24年3月に「旭川市営住宅長寿命化計画」を策定した。現行計画は平成29年3月に改定されている。

(1) 背景

旭川市には、昭和 40 年代から昭和 50 年代にわたって建設された市営住宅が大量にあることから、限られた予算の中、これら全ての建替事業を一斉に行うことは困難と予想される。このような状況を踏まえると、建替事業を着実に進めることに加えて、一定の住宅性能を備えた住棟については、「対症療法的な維持管理」から「予防保全的な管理・修繕」や「長期的な活用に資する改善」を適切に実施して建物の長寿命化を図り、更新コストの削減と平準化に努める取組が必要になってくる。また、人口減少や少子高齢化の進展など、市営住宅を取り巻く状況も変化してきているため、中長期的な観点から管理戸数の目標を設定し、市営住宅を的確に供給していくことも重要となる。

(2) 計画の見直しと現行計画の計画期間

平成24年3月に策定された当初計画は平成24年度から令和3年度までの10年間が計画期間となっていたが、中間時である平成28年度に見直しが行われた。見直し後の改訂版である現行計画は平成29年度から令和9年度までの11年間を計画期間とし、今後の市営住宅整備事業の進捗状況や社会経済情勢の変化などを踏まえて、おおむね中間時に見直しを行うものとされている。

(3) 市営住宅の状況

① 種別

現行計画策定時に、市が管理する市営住宅は、公営住宅 4,744 戸、改良住宅 132 戸、特定公共賃貸住宅 13 戸及び市単独住宅 2 戸の計 4,891 戸であった。

種別内訳	団地数	棟数	戸数	備考
公営住宅	35 団地	210 棟	4,744 戸	
改良住宅	1 団地 (2 団地)	10 棟	132 戸	3 団地のうち2 団地は、公営住宅との混 在団地
特定公共賃貸住宅	(2 団地)	(2 棟)	13 戸	公営住宅との同一団地で同一住棟
市単独住宅	(1 団地)	1 棟	2 戸	公営住宅との混在団地
合計	36 団地	221 棟	4,891 戸	

② 構造

耐火構造が 150 棟 (4,664 戸)、簡易耐火構造が 68 棟 (223 戸)、木造の高層住棟が 3 棟 (4 戸) であった。

③ 設備

住戸内に整備された設備の状況を見ると、平成 2 年度以降に建設された住戸は、浴室に浴槽が設置されているが、それ以前は浴室のみ、又は浴室自体がない住戸もある。浴室・浴槽の設置率は 40.0%、浴室のみは 57.1%、浴室なしは 1.8%である。また、共同浴室が設置されている住戸が 1.2%ある。なお、昭和 45 年度以前に建設された住戸の中には、住戸改善が行われた春光6区団地や大町団地のように浴槽が設置されている住戸もある。3箇所給湯や床の段差についても、住戸改善された一部住戸を除き、平成 2 年度以降に建設された住戸から対応がなされている。台所、風呂、洗面所の 3 箇所給湯の設置率は 40.0%、床段差の解消は 35.4%である。

エレベーターの設置については、公営住宅等整備基準で新たに住宅等を整備する住棟について昭和50年度から6階建以上、平成14年度からは3階建以上の住棟に対して、その設置が義務付けられている。旭川市においては、平成3~4年度に建設された亀吉団地の3・4階建、春光6区団地2号棟4階建住棟を除き、昭和63年度以降、建設された全ての住棟にエレベーターが設置されている。市営住宅の耐火構造住宅150棟、4,664戸は全て中高層住宅であり、このうちエレベーターが設置されていないのは114棟、2,767戸あり、棟数で76.0%、戸数で59.3%を占めている。

④ 建設年度

建設年度別に住棟を見ると、全221棟のうち、昭和20年代に建設された住棟が8棟、昭和30年代に建設された住棟が31棟、昭和40年代に建設された住棟が86棟、昭和50年代に建設された住棟が45棟、昭和60年度以降に建設された住棟が51棟となっている。また、昭和49年度までに建設された住棟は、全体の56.6%を占めている。

同様に住戸単位で見ると、全 4,891 戸のうち、昭和 20 年代に建設された住戸が 146 戸、昭和 30 年代に建設された住戸が 483 戸、昭和 40 年代に建設された住戸が 807 戸、昭和 50 年代に建設された住戸が 1,228 戸、昭和 60 年度以降に建設された住戸が 2,227 戸となっている。また、昭和 49 年度までに建設された住戸は、全体の 29.4%を占めている。

公営住宅法では、建物の構造ごとに標準的な管理期間である耐用年限が定められており、耐用年限の 1/2 を経過し、引き続き管理することが不適当な場合には、建替え又は用途廃止を行うことができるとされている。市営住宅の耐用年限の経過状況を住戸単位で見ると、耐用年限を経過している住戸の割合は 4.6%、耐用年限の 1/2 を経過している住戸の割合は 43.0%あり、合わせると 47.6%が耐用年限の 1/2 以上を経過している状況にある。

⑤ 建物の劣化状況

近年の定期点検で外壁の劣化が認められた点検対象 50 棟のうち、大規模修繕が必要とされる「E ランク」は8 棟 (16.0%)、全面塗装が必要とされる「C ランク」は2 棟 (4.0%)、各部の部分補修が必要とされる「B ランク」は24 棟 (48.0%)、当面修繕の必要性がない「A ランク」は16 棟 (32.0%)となっている。また、修繕の必要性がある「E ランク」から「B ランク」の建物が34 棟となっており、調査対象の68.0%を占めている。

(4)課題の整理

当初計画を見直す際には、以下のような課題が整理された。

① 市営住宅のコンパクト化

今後の人口減少を踏まえて市営住宅団地の集約や他施設との複合化等コンパクト化を 進めることが必要。

② 住宅セーフティネットとしての市営住宅ストックの整備

市営住宅は、子育て世帯や障がい者、高齢者等住宅に困窮する世帯の住宅セーフティネットとしてユニバーサルデザイン化とともに適正な整備、維持保全を進めることが必要。

③ 環境への配慮

市営住宅の整備に当たっては、緑化に配慮するとともに団地と公園の一体利用や地場産材の活用など環境へ配慮した整備を進めることが求められる。

④ 適正な管理戸数の設定

長期的な人口・世帯数の動向を踏まえて適切な管理戸数を設定することが必要。

⑤ 耐用年限を経過するストックの解消 耐用年限を経過するストックを計画的に解消していくことが必要。

⑥ 長期的に活用する耐火構造の適切な維持管理

昭和51~60年度に整備された耐火構造の住宅は、耐用年数が十分に残されていることから、住戸内の居住性向上や躯体・設備の長寿命化等の改善が必要。

昭和61年度以降の住宅は、劣化度調査結果等を踏まえ効率的・計画的に改善事業を進め、長寿命化への対応を図ることが必要。

⑦ 事業の平準化・コスト縮減

中長期的な事業計画を作成し事業の平準化に努め、効果的・効率的に事業を実施する ことが求められる。また、各事業のコスト縮減の手法として民間活力の導入を含めた幅 広い事業手法の検討が必要。

⑧ 入居者資格の適正化

民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得世帯については、明渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来、市営住宅を必要とする収入基準の方が入居できるよう引き続き適正な管理に努めていくことが必要。

⑨ 入居者意向を踏まえた市営住宅ストックの整備

今後の建替事業等市営住宅ストック整備の際には、入居者特性や意向を踏まえた戸 数・住戸タイプの設定など、効率的な整備を進めることが重要。

(5) 市営住宅の整備・活用方針

市営住宅の整備に関する基本目標は以下の3つに定めている。

基本目標1 将来人口・都市像を見据えた市営住宅の整備

基本目標2 効率的かつ円滑な市営住宅の整備

基本目標3 多様な世帯が安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備

上記3つの基本目標を踏まえ、「建替え」、「改善」及び「修繕」ごとに整備水準の目標を 設定している。

「建替え」とは、市営住宅を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを指す。建替えの事業実施に当たっては、効率的に進めるため、買取り、借上げ、PFI型借上方式(※)等、民間活力の導入についても検討するとされている。

(※) 借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式

「改善」は全面的改善と個別改善に分けられる。全面的改善とは、躯体を残して全面的 又はそれに準ずる改善を行うものである。

表 6-5 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・設備改修 (給湯方式の変更,流し台 及び洗面化粧台の設置)		
高齢者 対応型	・住戸内部のバリアフリー化 (一定の段差解消, 手すり の設置, 浴室・便所の高齢 者対応改修等)	(廊下, 階段の一定の高齢	・屋外,外構の一定のバリア フリー化 (団地内通路の危険個所 の改善等)
安全性確保		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

(長寿命化計画改定版より)

また個別改善の内容は以下のとおりである。

表 6-6 個別改善の改善内容

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外·外構改善
A: 居住性確保	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断 熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B: 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室,便所等の手摺の設置 ・浴槽,便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台,洗面台更新 等	・廊下, 階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロッ ク等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C: 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の 玄関扉の錠、補助錠の設 置、破壊が困難なガラスへ の取替、防犯上有効な箇所 への面格子等の防犯建物 部品の設置 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ 化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D: 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する 工事等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上・避難施設の耐久性向上等	・配管の耐久性・耐食性向上 に資する工事 等

(旭川市営住宅長寿命化計画改定版(案)より)

「修繕」は以下の3区分に分類される。

・退去修繕:公営住宅等の効率的な運用を目的とし、入居者の退去に伴い行う修繕

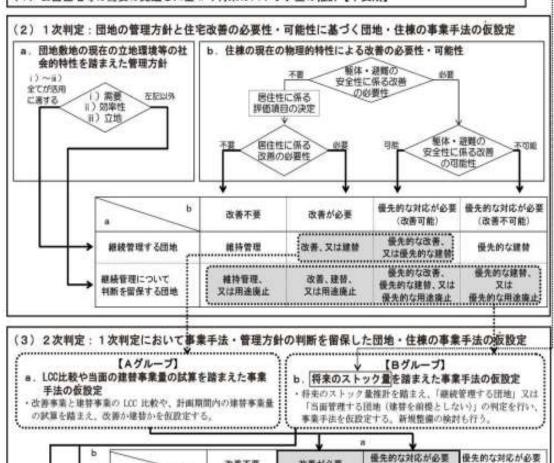
・計画修繕:経年変化に伴い計画的に行う修繕

・緊急修繕:個々の入居者の日常生活に支障を来す項目への緊急性の高い修繕

(6) 市営住宅の事業手法の選定

市営住宅事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省 平成 28 年 8 月)に示された「事業手法の選定フロー」に沿って選定を行うとされている。 以下が事業手法の選定フローである。

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



(4) 3次判定:計画期間における事業手法の決定

継続管理する団地

出面管理する団地

(建替を前提としない)

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団 地・住棟の事業手法の再判定

新規

整備

- 集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異人人 なる事業手法に判定された住棟が異在する団 地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じ て建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの 対応等の観点から総合的な検討を行う。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

維報

用途

隊止

改善が必要

改善

改善し

出面維持

管理

事業器の対策

改善不要

維持管理

用途

廃止

当商

維持

管理

中長期的な期間(30年程度)のうちに思定される新規整備、改善、単替 等に係る年度別事業費を試算する。

改善

優先的に

改善し俗面

維持管理

問題なし 問題あり 事業事務時期の調整

事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事 業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

(改善可静)

優先的な 優先的な

建材

優先的な

用途廃止

(改善不可能)

優先的な建替

優先的な用途廃止

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

c. 長期的な管理の見通しの作成 [30年程度]

全団地・住権の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

d. 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間 (10年以上) 内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する仕様は、仕様の物理的特性等を踏まえ、全面的改善が個別改善かを決定する。

事業手法の選定方法は、次に定める判定方法による。

① 1次判定

次の観点から、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業 手法の仮設定を行う。

- ・需要、効率性、立地等の団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ・躯体の安全性、避難の安全性、居住性等の物理的特性による改善の必要性・可能性

② 2 次判定

次の観点から、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

- ・LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ・将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③ 3 次判定

次の観点から、計画期間における事業手法の決定を行う。

- ・集約、再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ・事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ・長期的な管理の見通しの作成

1 次判定から 3 次判定までの結果、計画期間内における各団地の事業手法は以下のように決定された。

凹地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	揀数	戸数	事業手法
中央	公営	耐火	S25		1	24	用途廃止
線町	公营	耐火	S55.58	6	3	90	維持管理
第1豊間	公営	耐火	S28.29.55.56		8	180	12.00
第2豐岡	公営	耐火	S30~33.51		10	202	建智
第3豊岡	公営	耐火	S33.35~39	*	8	188	建器
東豊	公营	耐火	S39	* 3	1	16	建器
第1東光	公营	耐火	S61~H1	8	5	221	維持管理
第3東光	公营	耐火	H1.2		3	159	維持管理
神居	公営	耐火	H7.9~12	*	5	241	維持管理
81古	公营	耐火	H3.4	* 3	3	52	維持管理
新田	公営	簡平	S28.30.35	35 5	5	11	用途廃止
南町	公営	耐火	H20.22	Ĭ :	1	64	維持管理
ME	公営	簡平	S36,37	*	2	10	用途廃止
工丹別	公营	木造	S63	₹ 3	2	2	維持管理
	市単独	木造	H14	8	1	2	維持管理
第1永山	公営	耐火	H11	1	1	72	維持管理
	特公賃	WW.	ED167759		105 1	8	維持管理
第2永山	公营	耐火	H13~15	* 3	3	200	維持管理
春光1区	公营	耐火	H7.9	3 1	1	50	維持管理
春光2区	公营	耐火	H5.7.10		3	190	個別改善(長寿命化)
	改良	耐火	S45	*	- 1	12	維持管理
春光6区	公营	耐火	H3~6	* 1	4	198	維持管理
	成良	朝火	S3/~44	18	8	96	維持管理
大町	改良	耐火	S36		1	24	維持管理
春光台	公営	簡平	S42~44	10 2	29	79	用途廃止
	公营	商二	S42~44	\$ 3	10	39	用途廃止
	公営	耐火	S40~42H1	21,22,25,27	4	82	維持管理
	1240000	- 15 ION	H16~19.21	1~6	6	258	維持管理
神楽問	公営	耐火	H9.10	26 121 27 2	1	45	維持管理
	特公賃		0	R 6		5	維持管理
時間	公営	簡平	S39	48 3	4	14	維持管理
端穗	公営	簡平	S40		4	14	用途廃止
高台	公営	簡平	542.44		8	32	維持管理
干代ヶ間	公営	簡平	S43	16 8	4	16	用途廃止
東鷹栖	公営	耐火	H8.9	48 0	1	60	維持管理
第4束鷹栖	公营	簡平	S41		2	8	用途廃止
神楽聞NT	公営	耐火	S46~52		32	767	建器
愛宕	公营	耐火	S53	1	- 1	30	個別改善(長寿命化)
			63	2 5	4	110	維持管理
朝日	公営	耐火	S54		4	100	維持管理
新富	公営	耐火	554.55		3	60	維持管理
忠和	公营	耐火	S55~58	1~5	11	400	個別改善(居・福・長)
緑が丘東	公営	耐火	S59~62	48 3	8	250	維持管理
川端	公営	耐火	S61.63		2	60	維持管理
北彩都	公営	耐火	H23~26	3.6	3	150	維持管理

(旭川市営住宅長寿命化計画改定版(案)より)

(7) 事業手法が用途廃止とされた団地に対する所管部局の考え方

事業手法として「用途廃止」とされた団地は、計 7 団地 201 戸ある。これらの団地は、 その棟の入居者がいなくなった時点で事業に着手するとのことである。用途廃止は極力早 期に着手できることが望ましいとも考えられるが、入居者がいなくなることを待っていて は着手がいつになるかわからないという側面もある。

この点について所管部局は、管理経費の縮減の観点からは、早期の着手が望ましいと考えているが、一方では、入居者の居住の安定性の確保や入居者の移転の意向についての配慮も必要であり、また、解体費用の確保も必要となるため、団地の老朽化などそれぞれの状況に応じて取組を進めていくとのことである。また、下記(8)にて後述する借上方式も活用しながら、用途廃止を進めていく考えとのことである。

(8) 旭川市営住宅長寿命化計画改定版(案) について

旭川市では現在、現行計画の改定に着手しており、改定版は令和 4 年度からの運用を予定している。現行計画は平成29年度から令和9年度までの11年間を計画期間としており、おおむね中間時に見直しを行うものとされていた。今回の改定はこれに起因するものである。改定版は令和4年度~令和13年度を計画期間とする。改定(案)の主な内容は以下のとおりである。

① 建替えの整備方針の見直し

使用期間に応じた構造及び整備手法について、次の方針とし、各団地の建替時に検討する。

- ア. 30年以上の長期使用するものは鉄筋コンクリート造
- イ. 30 年未満のうち中期使用するものは木造
- ウ. 短期使用するものは借上市営住宅

上記ウの、短期使用するものについて借上げを実施するという方針は、現行計画では なかった新たな方針である。

② 借上市営住宅の供給に関する方針の設定

借上市営住宅の供給を行う目的は、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の移転先として、民間が所有する空き住戸を借り上げて市営住宅として供給することで、市が建設する市営住宅の管理戸数を抑制するほか、民間の空き住戸を有効活用することを目的とする。入居対象世帯は、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者のうち、借上市営住宅への移転を希望する入居者を対象とする。

③ 目標管理戸数の見直し

現行計画では 4,600 戸 (令和 9 年度) とされていた目標管理戸数を、4,550 戸 (令和 13 年度) に見直す。

第3 指摘及び意見の総括表

募集・入居審査事務	
	7 卒日1
市税等の滞納と入居者資格について	【意見】
入居予定者の入居辞退への対応について	【意見】
入居辞退届の提出期限の設定について	【意見】
抽選会が非公開で実施された場合の対応について	【意見】
連帯保証人の確保が困難な入居希望者への対応について	【意見】
退去届の提出期限の順守について	【指摘】
退去者の残置物処理費用について	【意見】
家賃決定	
収入申告における所得の範囲の周知について	【意見】
入居者所得の修正等への対応について	【意見】
システム入力結果の確認体制の構築について	【指摘】
家賃算定における業務効率化について	【意見】
徴収事務・滞納債権管理	
納付率の更なる向上のための多様な支払方法の検討について	【意見】
少額納付者に対する対応について	【意見】
連帯保証人への通知について	【意見】
連帯保証人に対する支払請求について	【意見】
納付誓約の履行基準の考え方について	【意見】
和解に条件を付すことの検討について	【意見】
外部委託の更なる活用について	【意見】
債権管理部署の設置について	【意見】
滞納者に対するより早期の対応について	【意見】
連帯保証人への通知等の徹底について	【意見】
現地視察	
入居者に対する居住ルールの徹底について	【指摘】
駐車場使用料について	【意見】
歳出(工事・修繕・委託契約)	
競争性の確保について	【意見】
畳修繕に関する見積金額について	【意見】
退去修繕及び緊急修繕における建築一式修繕の実施業者について	【意見】
計画修繕の対象について	【意見】

財産管理	
第1永山団地の宅地について	【指摘】
第2豊岡団地1-A号棟物置について	【指摘】
寄附受入財産等の取得価額を独自に算定した財産について	【意見】
豊岡5条1丁目の土地について	【意見】
資本的支出の公有財産台帳への登録について	【意見】
リスク管理	
保険について	【意見】
水害対策について	【意見】
避難訓練について	【意見】
市営住宅の管理方法	
審査会の委員の構成について	【意見】
参加表明者が1者のみであることについて	【意見】
市営住宅管理の今後の方向性について	【意見】
その他事項	
基金設置の可能性について	【意見】
特定公共賃貸住宅の今後の方向性について	【意見】
空家対策	
関係部局間の情報共有と連携の徹底について	【意見】
固定資産税等の住宅用地特例の適用除外について	【意見】
空家解体後の固定資産税負担軽減策の検討について	【意見】
空き家無料合同相談会について	【意見】
補助金交付対象の拡充について	【意見】
補助金交付申請対象者の決定方法について	【意見】
目標未達成の評価指標について	【意見】
評価指標の根拠について	【意見】
旭川市空家等対策計画の見直しの方向性について	【意見】

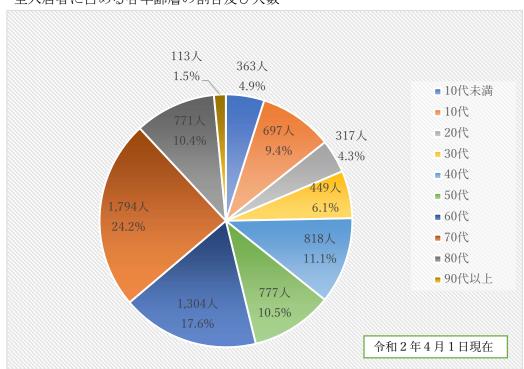
第4 監査各論

I 市営住宅

1. 募集・入居審査事務

- (1) 市営住宅の入居状況の概要
- ① 入居者の年齢層

市営住宅の全入居者に占める各年齢層別の人数及び割合は以下のとおりである。 全入居者の各年齢層のうち、70代が1,794人と最も多く全体の24.2%を占めており、 次いで60代が1,304人で17.6%を占めている。20代以下は1,377人で18.6%である。 60代以上の年齢層が占める割合は53.8%に及ぶ。



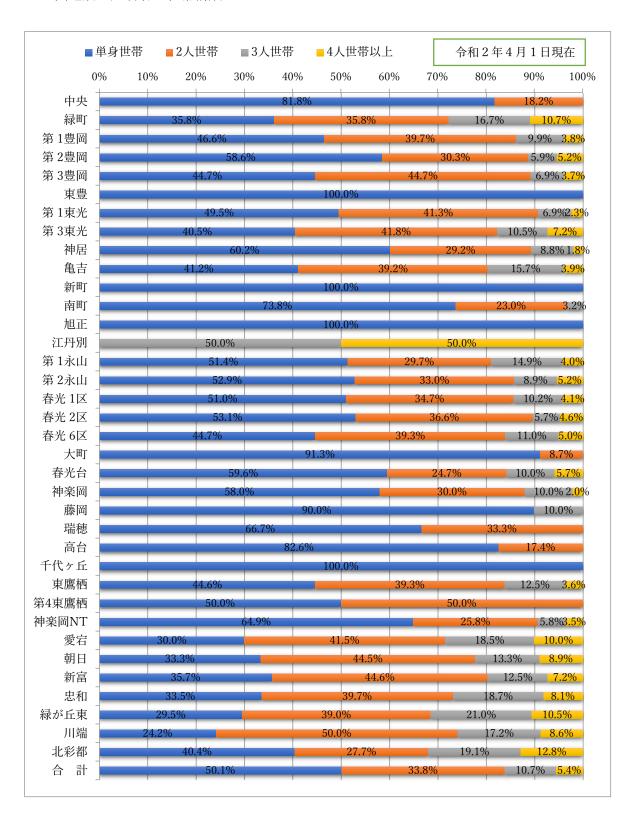
全入居者に占める各年齢層の割合及び人数

② 入居者の世帯構成

団地別の入居者の世帯構成を見ると、以下のとおりである。全入居世帯数 4,266 世帯 のうち、単身世帯が 2,137 世帯 (50.1%)、2 人世帯が 1,441 世帯 (33.8%)、3 人世帯が 455 世帯 (10.7%)、4 人世帯以上が 233 世帯 (5.5%) となっている。

なお、緑町団地、第1豊岡団地、第3豊岡団地、第3東光団地、愛宕団地、朝日団地、 新富団地、忠和団地、緑が丘東団地、川端団地については、住戸の間取りが2LDK以上で ある家族向けのものである。

団地別の入居者の世帯構成



(2) 募集・入居審査事務の一連の流れ

募集から入居までの一連の流れは、以下のとおりである。

- ① 来場予約及び郵送申込の受付来場希望者の予約受付及び郵送申込の受付
- ② 来場申込受付来場予約者の申込受付を会場で実施
- ③ 抽選会準備

優遇措置の妥当性、申込要件の充足性等の確認

④ 抽選会実施

原則公開で行うが、コロナ対策のため現在は非公開で実施

- ⑤ 当選者及び補欠者の公表・通知
 - ・当選者及び補欠者の番号を委託業者のウェブサイトで公開
 - ・ 当選者及び補欠者へ通知送付
- ⑥ 住戸の下見

入居予定住戸の下見の実施

- ⑦ 入居資格審査に係る書類提出及び入居審査の実施
 - ・提出書類により入居資格の有無を確認
 - ・提出書類により算出された世帯全体の年間収入に基づき家賃分位を決定
- ® 入居決定者に対する通知書の送付及び入居説明会の実施 入居に当たり注意すべき事項について説明会を実施
- ⑨ 入居請書等の提出等
 - ・入居決定者から市営住宅入居請書等の提出
 - 敷金の納入、連帯保証人の選定
- ⑩ 鍵渡し

入居許可日の当日に住戸の鍵の引渡し

- (3) 入居者資格
- ① 入居収入基準
 - a) 概要

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、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、低廉な家賃で供給されるものである。

そこで、公営住宅法(以下「法」という。)は、住宅困窮者に対し住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を公平に供給する観点から、入居申込みが可能な収入の上限(以下「入居収入基準」という。)を設け、入居申込者及び同居予定者の政令で定める収入(以下「政令月収」という。詳細については後述)が入居収入基準を超えないことが入居者資格として要求されている。

一方、法は、高齢者や障害者等、住宅困窮度が高く、特に居住の安定を図る必要がある者(裁量階層)に対し的確に公営住宅を供給する観点から、裁量階層の入居収入基準については、地方公共団体の判断により引き上げることを可能とし、それ以外の者(本来階層)と区分して規定している。

イ 本来階層

公営住宅の入居収入基準は、原則として、収入分位 50% (※) に相当する政令月収 (259,000 円) を上限とし、低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして収 入分位 25% (※) に相当する政令月収 (158,000 円) を参酌し、地方公共団体の判断 により条例で定めることとされている (法第 23 条第 1 号ロ、同施行令第 6 条第 2 項参照)。

旭川市では、市営住宅の入居収入基準を、参酌すべき政令月収としての 158,000 円と定めている(旭川市営住宅条例(以下「条例」という。)第4条第1項第2号ウ)。 なお、改良住宅(住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第6号)については政令月収114,000円と定めている(条例第4条第2項第2号)。

(※) 全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から2分の1番目に該当する収入に相当する分位を収入分位50%、4分の1番目に該当する収入に相当する分位を収入分位25%という。

口 裁量階層

入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、入居の際の収入分位 50%に相当する政令月収 (259,000 円) を上限とし、地方公共団体の判断により条例で定める金額をもって入居収入基準とする旨の規定がある (法第 23 条第 1 号イ、同施行令第 6 条第 1 項参照)。

以上の法令の規定を受けて、旭川市は、特に居住の安定を図る必要がある場合として、次に掲げる事由を限定列挙した上で、その入居収入基準を収入分位 40%に相当する政令月収(214,000円)と定めている(条例第4条第1項第2号ア、同施行規則第3条の2第1項参照)。なお、改良住宅については政令月収139,000円と定めている(条例第4条第2項第1号)。

(a) 入居者又は同居者に次のいずれかに該当する者がある場合

- ・障害者基本法(昭和45年法律第84号)第2条第1項に規定する障害者で、その傷害の程度が身体障害にあっては身体障害者手帳1級から4級までのいずれかに該当する程度、精神障害・知的障害にあっては精神障害者福祉手帳1級又は2級に該当する程度であるもの
- ・戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷

病者でその障害の程度が恩給法 (大正 12 年法律第 48 号) 別表第 1 号表 / 2 の 特別項症から第 6 項症まで又は同法別表第 1 号表 / 3 の第 1 款症であるもの

- ・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条 第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- ・海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないも の
- ・ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成 13 年 法律第 63 号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
- (b) 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合
- (c) 同居者に15歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がいる場合

b) 政令月収

公営住宅法施行令第1条第3号に規定する収入(政令月収)は、入居者及び同居者の過去1年間における所得税法(昭和40年法律第33号)第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額の合計から、同号イからトまでに列挙された額を控除した額を12で除した額をいう。

すなわち、政令月収は、世帯全員の過去1年間における所得税法上の総所得金額から公営住宅法施行令で定める控除額を控除した額を12で除した月平均額である。

なお、所得税法上の総所得金額は、分離課税の長期・短期譲渡所得の金額、株式等に係る譲渡所得等の金額、上場株式等に係る配当所得の金額、先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額を含まないため、政令月収の算定上、これらの所得については現状、考慮されない。

政令月収は、具体的に以下の手順で計算される。

- イ 所得の種類別に各種所得の金額を計算する。
- ロ 世帯員各自の総所得金額及び控除額を計算する。
- ハ 世帯員全員の総所得金額及び控除額を合算し、世帯の総所得金額及び控除額を計算する。
- ニ ハの世帯の総所得金額から世帯の控除額を控除した額を12で除して、政令月収を 計算する。

政令月収の計算式を示すと、次のようになる。

政令月収=(世帯の年間総所得金額-世帯の控除額)÷12ヵ月

政令月収の算定に当たり、公営住宅法施行令第1条第3号に列挙される控除対象 の範囲とその控除額は以下のとおりである。

控除対象者の範囲とその控除額

控除対象	範 囲	控除額
基礎控除振替 (令第1条第3号イ、 令和2年12月23日 改正、令和3年1月 1日施行)	入居者又は同居者に給与所得(所得税法第 28 条第1項) 又は公的年金等に係る雑所得(所得 税法第 35 条第 3 項) を有する者がある場合	該当者ごとに 10万円 (上限) (その者の当該所得等の 金額が10万円未満である 場合には、その金額)
同居親族 (令第1条第3号口)	同居者又は同一生計配偶者(所得税法第2条第 1項第33号)若しくは扶養親族(所得税法第2 条第1項第34号)で入居者以外の者	該当者ごとに 38 万円
別居の扶養親族 (令第1条第3号ロ)	同一生計配偶者(所得税法第2条第1項第33号)又は扶養親族(所得税法第2条第1項第34号)で同居者以外の者	該当者ごとに 38 万円
老人控除対象配偶者・ 老人扶養親族 (令第1条第3号ハ)	70 歳以上の者である同一生計配偶者 (所得税 法第 2 条第 1 項第 33 号) 又は老人扶養親族 (所得税法第 2 条第 1 項第 34 号の 4)	該当者ごとに 10 万円
特定扶養親族 (令第1条第3号二)	16 歳以上 23 歳未満の扶養親族	該当者ごとに 25 万円
障害者 (令第1条第3号ホ)	入居者、同居者又は同一生計配偶者若しくは 扶養親族で同居者以外の者が障害者(その者 が特別障害者に該当する場合を除く。)(所得 税法第2条第1項第28号)	該当者ごとに 27 万円
特別障害者 (令第1条第3号ホ括 弧書)	入居者、同居者又は同一生計配偶者若しくは 扶養親族で同居者以外の者が特別障害者(所 得税法第2条第1項第29号)	該当者ごとに 40 万円
寡婦 (令第1条第3号へ、 令和2年12月23日 改正、令和3年1月 1日施行)	入居者又は同居者にひとり親に該当しない寡婦(所得税法第2条第1項第30号)がある場合	該当者ごとに 27 万円 (その者の所得金額から 基礎控除振替額を控除し た残額が27万円未満であ る場合は、当該残額)
ひとり親 (令第1条第3号ト、 令和2年12月23日 改正、令和3年1月 1日施行)	入居者又は同居者にひとり親(所得税法第2条 第1項第31号)がある場合	該当者ごとに 35万円 (その者の所得金額から 基礎控除振替額を控除し た残額が35万円未満であ る場合は、当該残額)

公営住宅法施行令に規定される政令月収の算定における控除額は、所得税法の「所得控除」の考え方を参考に定められていることから、平成30年度・令和2年度税制改正による所得税法の改正に伴い入居者に不利益が生じることがないよう、公営住宅法施行令については、以下の改正が行われた(同施行令第1条第3号イ、へ、ト参照)。

イ 給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替への対応

平成 30 年の所得税法の改正による給与所得控除・公的年金等控除の控除額 10 万円 の基礎控除の控除額への振替については、基礎控除に相当する控除規定のない公営住 宅法施行令において入居者に不利益が生じることのないよう、入居者又は同居者に給 与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する者がいる場合には一人につき 10 万円を追加で控除する旨等を規定する。

ロ 未婚のひとり親に対する税制上の措置及び寡婦(寡夫)控除の見直しへの対応令和2年の所得税法改正による未婚のひとり親に対する税制上の措置及び寡婦(寡夫)控除の見直しについては、同法の改正内容を反映し、公営住宅法施行令における寡婦(寡夫)控除(非婚の寡婦(寡夫)を含む。)を、同法と同要件・同額のひとり親控除(35万円)及び寡婦控除(27万円)等に改正する。

② 住宅困窮要件

法では、現に住宅に困窮していることが明らかであることを、住宅困窮要件として規 定している(法第23条第2号)。

住宅困窮要件としての「現に住宅に困窮していることが明らかであること」については、入居者の選考の際に第一義的に考慮すべき困窮度合いの判定に用いる住宅困窮状況判定表に示されている(条例第6条第2項)。

住宅困窮状況判定表における困窮状況審査内容は、入居希望者が入居申込みに際して 提出する市営住宅入居申込書の記入事項とされており、入居希望者の住宅困窮要件が充 足されているか否かを事前に確認できる。

【住宅困窮状況判定表】

- 1 判定欄は、BよりもAの方が困窮状況が高い。
- 2 困窮度合い欄は、点数の高い方が困窮度合いの高い者(特に住宅に困窮すると認められる者)とする。

困窮項目	困窮状況審査内容	審査基準	判定	困窮度合い
	1 住宅以外の建物又は場所に居住 している。	台所、便所等がない建物等で明 らかに居住の用に適していな い。	A	(1) 令第 1 条第 3 号
	2 住宅が老朽化している。			に規定する収入 が 104,000 円以
A. +.15 \n	住宅が老朽化している。	建築後30年以上経過している。	В	下の者で、か
住宅状況	著しく危険な住宅に居住している。	屋根、床、壁、柱、土台等の建物の重要な部分の腐朽又は破損が著しい。	A	つ、判定 A の項 目が 1 以上あ り、市が確保し ている空き住戸
	3 高齢、障害等の理由により現在 の住宅では生活を続けることに 支障がある。	専門的な第三者(医師等)の意 見や診断がある。	В	へ入居を希望す る者 20 点
住環境	4 日当たりがない、騒音、振動等 により住環境が悪い。	主要な居室に日当たりがない。 近隣に工場等がある。	В	(0)
	5 住宅が狭い。	最低居住面積を下回る。 単身者は「25 ㎡未満」 2 人以上の世帯は「10 ㎡×世帯 人数+10 ㎡未満」 就学前児童は 0.5 人で計算し、 世帯人数が 1 人を超え 2 人に満 たない場合は 2 人とする。	В	(2) 判定 A 又は B の 項目が 1 以上あ る者 ((1) に該 当する者を除 く。) 10 点
	6 他の世帯と同居していて、著し く生活上の不便を受けている。	住民票上、別世帯である。	В	
居住状況	7 住宅がないため、親族(婚約者 を含む。)と同居することがで きない。	住民票上、現住所が別になって おり、親族(婚約者を含む。) 双 方の住居に同居できない理由が ある。	В	
	8 立ち退きの要求を受けている。	借地借家法等に基づく事由があ る。	В	
	9 通勤・通学・通院等に時間がかかる。	所要時間が、概ね片道 45 分以上 である。	В	
	10 家賃が高い。	入居を希望する市営住宅の使用 料より高い。	В	

③ その他の入居者資格要件

上記①及び②以外の入居者資格要件については、次に掲げる事項が規定されている (条例第4条第1項第3号~5号、同施行規則第3条の2第2項)。

- a) その者及びその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。
- b) 過去に市営住宅に入居していた者にあっては、未納の家賃等当該市営住宅の使用に 係る債務がないこと。
- c) a) 及びb) に掲げるもののほか、次の掲げる者であって、市営住宅に入居することが不適当であると市長が認めたものでないこと。
 - イ 明渡しの請求等を受けて市営住宅を退去したことがある者
 - ロ 市長への市営住宅退去届の提出による届出をしないで退去したことがある者
 - ハ 同居親族(入居しようとする者と現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻 の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者 を含む。)をいう。以下同じ。)のうちに、明渡しの請求等を受けて市営住宅を退 去したことがある者を有する者
 - 二 同居親族のうちに、市長への市営住宅退去届の提出による届出をしないで市営住 宅を退去したことがある者を有する者
- d) 特定目的住宅の入居者資格要件

旭川市では、国の通達に基づき、特定目的住宅(住宅困窮度が特に高い者に対する 社会福祉を増進するため、特定の要件を具備するものを優先して入居させることを目 的として供給する市営住宅をいう。)として、「身体障害者世帯向け住宅」、「老人世帯 向け及び老人同居世帯向け住宅」、「身体障害者・高齢者向け住宅」、「車いす専用住 宅」、「子育て世帯向け住宅」を設けており、入居者資格要件を一般の市営住宅の入居 者資格に追加して、それぞれ以下のように定めている。

イ 身体障害者世帯向け住宅(旭川市営住宅入居事務取扱要綱(以下「入居事務要綱」 という。)第4条)

次のいずれかに該当する者

- (a) 身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)第15条第4項の規定により交付を受けた身体障害者手帳に身体上の障害がある者として記載されている者で当該手帳に記載されている身体上の障害の程度が身体障害者福祉法施行規則(昭和25年厚生省令第15号)別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度であるもの
- (b) 戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第1款症であるもの

- ロ 老人世帯向け及び老人同居世帯向け住宅(入居事務要綱第4条の3) 次のいずれかに該当する世帯
- (a)満65歳以上の夫婦世帯で、いずれか一方が満70歳以上である世帯
- (b) 単身世帯で、満70歳以上である世帯
- ハ 身体障害者・高齢者向け住宅(入居事務要綱第4条の4) 次のいずれかに該当する世帯
 - (a) 身体障害者世帯

身体障害者福祉法施行規則別表第 5 号の 1 級から 4 級までのいずれかに該当する者がいる世帯

(b) 戦傷病者世帯

恩給法別表第 1 号表の 2 の特別項症から第 6 項症まで又は同法別表第 1 号表の 3 の第 1 款症に該当する者がいる世帯

- (c) 高齢者世帯
 - i 満 65 歳以上の夫婦世帯で、いずれか一方が満 70 歳以上である世帯
 - ii 単身世帯で、満 70 歳以上である世帯
- ニ 車いす専用住宅(入居事務要綱第4条) 上記イの要件を満たし、かつ、車椅子を使用する者
- ホ 子育て世帯向け住宅(条例第4条の3)

入居の申込みの日において 12 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者と現に同居し又は同居しようとする者

(4) 入居者の募集

- ① 概要
- a) 公募の原則

法は、入居者資格を有する者に対して公営住宅への入居の機会の公平性を確保する 観点から、入居者の募集方法につき公募の原則を採用し(法第 22 条第1項)、その公 募は新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法により行うことを求めている (同条第2項)。

旭川市においても、入居者の募集は原則として公募によることとし、公募は以下に 掲げる方法のうち 2 以上の方法によって行うものとされている(旭川市営住宅条例施 行規則(以下「規則」という。)第3条)。

- 旭川市が発行する広報誌に掲載すること。
- 新聞に掲載すること。
- ラジオ及びテレビにより報道すること。

- 旭川市役所及び各支所の掲示板に掲示すること。
- インターネットを利用して閲覧に供する方法によること。

これを受けて、旭川市では公募の方法として、広報誌、旭川市のウェブサイト、SNS (Facebook)を利用しているが、とりわけ市営住宅管理業務の受託事業者のウェブサイトにおいて、申込方法の詳細や募集住宅の間取り図を閲覧することができ、入居希望者に対して募集住宅に係る詳細な情報を開示している。

b) 募集手続

イ 市営住宅の入居者募集に係る受付業務は、市営住宅管理業務の受託事業者が行っている。

入居者の募集は、定期募集として年4回(2月、5月、8月、11月)行われる。その他、定期募集で申込みのなかった住戸は先着順で申込みを受け付ける随時募集もある。

ロ 定期募集に係る応募状況の推移

平成29年度から令和2年度までに実施された定期募集に係る応募状況の推移を年度 別にみると、応募倍率が平成29年度に6.1倍、平成30年度に5.3倍、平成31年度に 3.9倍、令和2年度に3.6倍と、応募倍率に低下傾向が見られる。

また、募集延べ戸数に対する入居延べ戸数の割合においては、平成31年度、令和2年度と、40%を下回る水準となっている。この要因を断定することは難しいが、実際に入居する段階での入居辞退が一定程度発生していることが考えられる。

なお、令和 2 年度第 1 回の定期募集は新型コロナウイルス感染症の影響により中止された。

また、平成29年度から令和2年度までに実施された定期募集に係る応募状況を団地別にみると、次のように団地ごとの応募倍率に大きな偏りが見られる。以下の()内は応募倍率を示す。全団地の応募状況は別途記載している。

(a) 応募倍率が10倍を超える募集団地

・第2永山団地	(18.3)
・北彩都団地	(16.9)
• 神楽岡団地	(15.4)
・大町団地	(13.7)
・第1東光団地	(13.4)
·第3東光団地	(10.3)
・神居団地	(10.1)

(b) 応募倍率が1倍未満の募集団地

・藤岡団地 (0.0)

・江丹別団地	(0.1)
• 高台団地	(0.2)
• 緑町団地	(0.3)
・緑が丘東	(0.3)
・亀吉団地	(0.4)
• 愛宕団地	(0.5)
•朝日団地	(0.5)
· 第 3 豊岡団地	(0.7)

応募倍率が10倍を超える募集団地の特徴としては、比較的最近に建築されていること(第2永山団地の建築年度:平成13年度以降)、身体障害者・高齢者向け住宅(第2永山団地等)、子育て世帯向け住宅(北彩都団地)、単身向け住宅であることなどが挙げられる。

他方、応募倍率が 1 倍未満である募集団地の特徴としては、軒並み、建設年度が古いものである (藤岡団地の建設年度は昭和 39 年度、高台団地は昭和 44 年度、第 3 豊岡団地は昭和 38 年度 (昭和 62 年改善) など)。

市営住宅の定期募集に係る募集延ベ戸数、応募延ベ戸数、応募倍率及び入居延ベ戸数の推 移

(単位:戸、倍、百分率)

年度 区分	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度
募集延ベ戸数(A)	155 (100. 0)	233 (150. 3)	236 (152. 3)	197 (127. 1)
応募延ベ戸数(B)	945 (100. 0)	1, 244 (131. 6)	918 (97. 1)	701 (74. 2)
応募倍率(B/A)	6. 1	5. 3	3.9	3.6
募集延ベ戸数に対する入居延ベ戸数 (C)	88 (100. 0)	120 (136. 4)	82 (93. 2)	76 (86. 4)
募集延ベ戸数に対する入居延ベ戸数の 割合(C/A)	56.8	51.5	34. 7	38. 6

- ※ 平成29年度は、募集方法の変更により、募集回数は年3回
- ※ 平成30年度、31年度の募集回数は年4回
- ※ 令和2年度は、新型コロナウイルス感染の拡大防止のため年3回
- ※ 募集延べ戸数には、入居申込みがなく複数回にわたり募集した住戸を含む。

市営住宅の団地別の応募倍率

※なお下表は、定期募集を行った団地のみ記載している。

(単位:戸、倍)

年度	平成 29 年度~	∼令和2年度におり	ける定期募集
団地	募集延べ戸数	応募延べ戸数	応募倍率
緑町	21	7	0.3
第3豊岡	29	20	0.7
第1東光	25	335	13. 4
第3東光	16	164	10. 3
神居	59	595	10. 1
亀吉	5	2	0.4
南町	13	123	9. 5
江丹別	13	1	0.1
第1永山	28	89	3. 2
第2永山	33	604	18. 3
春光 1区	9	58	6.4
春光 2区	27	223	8.3
春光 6区	39	348	8.9
大町	3	41	13. 7
春光台	71	144	2.0
神楽岡	7	108	15. 4
藤岡	5	0	0.0
高台	14	3	0.2
東鷹栖	29	30	1.0
神楽岡 NT	190	282	1.5
愛宕	22	11	0.5
朝日	16	8	0.5
新富	18	19	1. 1
忠和	8	10	1.3
緑が丘東	80	22	0.3
川端	9	21	2.3
北彩都	32	540	16. 9
合計	821	3, 808	4.6

応募倍率が 10 倍を超える団地

応募倍率が1倍未満の団地

(5) 入居者の選考

① 概要

a) 申込手続

入居希望者の申込みの受付は、次のいずれかの方法により市営住宅管理業務の受託 事業者が実施する。

イ 郵送受付

入居希望者が (a) 市営住宅入居申込書及び (b) 入居申込みに係る申告票に必要 事項を記入し、郵送受付期間内に郵送にて受け付ける方法である。

(a) 市営住宅入居申込書(以下「申込書」という。)

申込書の主な記載事項は以下のとおりである。

- 申込者の氏名、現住所、電話番号
- 申込者を含む入居予定者全員の氏名、続柄、生年月日、勤務先又は連絡先の名 称・住所・電話番号
- 別居の扶養親族がある場合には、その氏名、続柄、生年月日、連絡先の住所・ 電話番号
- 希望住宅
- 住宅の状況
- 住宅の困窮状況
- 世帯の状況

なお、この申込書の記載事項が事実と異なることが判明した場合には、申込みを 無効とされても異議を申し立てないことを誓約する書式となっている。

(b) 入居申込みに係る申告票(以下「申告票」という。)

申告票の主な記載事項は以下のとおりである。

- 入居資格の確認(住民票と実際の住所・世帯員の状況の異同、駐車場利用の有無、持家の有無、生活保護受給の有無、配偶者がいない申込者の既婚歴の有無、婚約者の有無)
- 課税収入がある申込者及び同居予定者全員の氏名、収入の種類・金額
- 申込者及び同居予定者が障害者手帳を有する場合、その氏名、種類・等級
- 他の世帯と同居している者がある場合、その同居先の世帯主名と申込者との関係

この申告票には、申込者が必要事項を記入して提出した場合は、申込者及び同居 予定者が暴力団員であることが判明した場合には入居できない旨の同意事項に同意 したものとみなす文言の記載がある。

口 会場受付

入居希望者が事前に予約し、指定された日時及び会場にて直接受け付ける方法である。令和2年度及び令和3年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観

点からいわゆる「3密」を避けるため、会場受付の事前予約制を採用している。

上記ロの会場受付の受付期間が終了した時点で、定期募集において申込みがない住 戸は、次回の定期募集に先立って実施される随時募集の住戸として決定される。

随時募集の受付期間は、定期募集に係る抽選会の開催日以降から次回の定期募集の 受付期間前日までとされている。

b) 入居者の選考方法

- イ 入居者の選考について、入居の申込みをした者が、入居させるべき市営住宅の 戸数を超える場合、公営住宅法施行令第7条の規定に該当する者のうちから入居 者を選考する(条例第6条第1項)。市長は、その選考に際し住宅に困窮する実情 を調査して、住宅困窮状況判定表による困窮度合いの高い者から入居者を決定す ることを基本としつつ(同条第2項)、住宅困窮状況判定表による困窮順位を定め 難いときは、公開抽選その他公正な方法で選考することにより入居者を決定する (同条第4項)。
- ロ 定期募集は、市営住宅でその時点で空き家になっている住宅の入居者を年 4 回、 定期的に募集する方法である。定期募集において、受付期間後、1 戸の募集住宅 に 2 名以上の応募があった場合には抽選会を実施する。抽選会は原則公開にて行 われるが、令和 3 年度第 3 回定期募集の時点では新型コロナウイルス感染症拡大 防止の観点から非公開で行われている。

市営住宅の入居希望者は、募集住宅の中から希望する団地の住戸を1戸のみ選択することができる。

抽選会では、募集住戸につき当選者 1 名と補欠者 1 名が選ばれ、当選者が後に 辞退した場合や入居資格審査で失格となった場合には、補欠者が繰り上げ当選と なる。抽選会で落選した入居希望者は次回の定期募集及び随時募集に申し込むこ とができるが、募集の都度、上記①の申込手続を行う必要がある。

抽選の結果として、抽選会の翌日以降、募集住宅ごとに当選者及び補欠者の受付番号が市営住宅管理業務の受託事業者のウェブサイトに公表されるとともに、 当選者及び補欠者に対して抽選結果の通知が送付される。

ハ 抽選会では、世帯の状況等に応じて優遇措置を受けることができる。優遇措置は、優遇を受けない世帯の持ち点を 1 点とし、以下の【世帯の状況による優遇】に掲げる条件に該当するごとに 1 点加算されるとともに、【申込回数による優遇】に該当する場合は申込回数に応じた点数が加算され、その持ち点に応じて抽選会における抽選に当選する確率が上がる仕組みとなっている。

優遇措置を受けることを希望する申込者は、市営住宅入居申込書(裏面)の世帯の状況欄に列挙された事由に○を付し、申込回数欄にその回数を記入する必要がある。

【世帯の状況による優遇】

(a) 母子(父子) 世帯

配偶者のない申込者と、その申込者が現に扶養している 20 歳未満の世帯員のみで構成される世帯

- (b) 高齢者世帯
 - ・60歳以上のみで構成される世帯
 - ・60 歳以上の申込者及びその配偶者、18 歳未満の児童、重度又は中度の障害者のみで構成される世帯
- (c)障害者世帯

身体障害者手帳1級から4級、精神障害者保健福祉手帳1級・2級、療育手帳A・Bのいずれかを所持している世帯員がいる世帯

(d) 多子世帯

18歳未満の児童が3人以上いる世帯

(e) 配偶者からの暴力被害者世帯

次のいずれかに該当する世帯員がいる世帯

- ・婦人相談所の一時保護、又は婦人保護施設の保護が終了した日から 5 年以内の世 帯員
- ・裁判所に退去命令又は接近禁止命令の申立てを行った世帯員で、当該命令が効力 を生じた日から5年以内の世帯員
- ・母子生活支援施設の保護が終了した日から5年以内の世帯員

【申込回数による優遇】

4月から翌年3月末までを1年度とし、原則として、連続3年度以上申込みをした者は、連続3年度以上の申込みで1点、連続5年度以上の申込みで2点、連続7年度以上の申込みで3点加算される。

(6) 当選者の入居説明会及び入居予定住戸の下見

入居予定者に対し入居審査に必要な書類を説明するための説明会を開催し、入居 予定住戸の下見を執り行うことによって、入居予定者が最終的に入居するかどうかの判 断に有用な情報を提供している。

(7) 入居資格審査

① 入居予定者は、入居資格を審査するために、以下の書類の提出が求められる。

入居予定者が入居資格を有するか否かの審査は、入居予定者により提出された書類に基づいて行われるため、期日までに必要な書類が提出されない場合には、当選が取り消され失格となる。

- a) 提出必須書類
 - ・マイナンバーを確認できる書類
 - · 戸籍謄本 (戸籍全部事項証明書)
- b) 収入を証明する書類
 - ・給与所得を証明する書類(前年分の源泉徴収票等)
 - 事業所得を証明する書類(前年分の確定申告書の収支明細書等)
 - ・年金所得を証明する書類(年金額に係る支払通知書の写し等)
 - ・無職又は離職者について確認できる書類
- c) その他
 - ・住宅の困窮状況を証明する書類
 - ・その他(身体障害者手帳、車検証の写し等)
- ② 入居予定者から提出を受けた各種書類に基づき、入居予定者の入居の可否を決定する。 具体的には、以下の事項について確認を実施する。
 - a) 入居予定者の提出書類のうち、収入を証明する書類から、世帯全体の年間総所得 を算出し、課税台帳から得た情報から、申告漏れがないかどうかを確認する。
 - b) その他、障害の有無、結婚歴、自動車の所有の有無などについても入居予定者の 提出書類に基づいて確認を行う。
 - c) 入居予定者の世帯全体の政令月収に基づき、入居の可否及び家賃分位を決定する。
- (8) 入居説明会の実施、入居請書の提出及び鍵渡し
- ① 入居予定者が入居者資格を有することを確認することができた場合、入居予定者に対して「入居決定通知書」が送付され、この時点で入居予定者は入居決定者となる。

その後、再度、入居説明会が実施され、入居決定者に対し、入居に当たり留意すべき 事項等の説明を行う。入居決定者は、入居許可日までに次の手続を行う必要がある。

- a) 連帯保証人が連署した市営住宅入居請書の提出(規則第7条)
- b) 連帯保証人に関する書類(印鑑登録証明書)の提出(規則第7条)
- c) 敷金(家賃の2か月分)の支払(条例第12条) 以上の手続が完了すると、入居許可日の当日に入居者に住戸の鍵が引き渡される。

② 連帯保証人制度

a) 概要

旭川市においては、入居許可日までに入居決定者に対し、連帯保証人が連署した市営住宅入居請書及び連帯保証人の印鑑証明書の提出を求めている(規則第7条第1項第1号)。ただし、入居決定者について「特別の事情」があると市長が認めた者は、連帯保証人の連署及び連帯保証人の印鑑証明書の提出を必要としないものと規定してい

る (同条第2項)。

この点、入居事務要綱第 11 条では、連帯保証人の連署を必要としない特別の事情として、次の事項を列挙している。

- イ 当該世帯が老人世帯であること。
- ロ 当該世帯が心身障害者世帯であること。
- ハ 入居決定者が生活保護法 (昭和 25 年法律第 144 号) 第 6 条第 1 項に規定する被 保護者であること。
- ニ特に市長が認めるとき。

(9) 退去時の手続

概要

入居者は、退去しようとするときは、その7日前までに市営住宅退去届を市長に提出することにより届け出て、市営住宅の検査を受けなければならない。この際、市営住宅及びその附属物の用途の変更、模様替え若しくは増築をし、又は市営住宅の敷地内に工作物を設置した場合には、検査を受ける日までに、自己の費用でこれを撤去し、原形に復しておかなければならない(規則第31条)。

なお、原状回復義務についてであるが、所管部局では、退去日以降に立会いを行っており、もし残置物等があればその場で指摘しているが、その指示に従わない場合や、無断で退去する場合、また孤立死で身寄りがなかったり、親族の協力を得られない場合等は、その住宅の新たな入居者の募集ができないため、残置物を空き住宅に移動し、保管する等対応をした上で、重ねて連帯保証人や親族等に残置物の処分を依頼している。

(10) 監査手続

① 事務担当部局

建築部市営住宅課

② 監査の視点

- a) 入居者募集に関して適正に手続がなされているかについて、入居申込関連書類を閲覧し規定どおりの処理がなされているか確認する。
- b)入居者分析(年齢、世帯構成、物件別状況)を実施する。
- c) 募集に関して連帯保証人が規定どおり確保されているかについて確認する。
- d) 入居辞退の現状を把握する。
- e) 暴力団排除の取組について確認する。
- f) 退去時手続に関して適正に手続がなされているかについて、退去関連書類を閲覧し 規定どおりの処理がなされているか確認する。

③ 実施した監査手続

- a) 入居者募集に関して適正に手続がなされているかについて、定期募集関連ファイル を閲覧し規定どおりの処理がなされているかサンプリングテストを行った。
- b) 入居者分析を実施した。
- c) 募集に関して連帯保証人が規定どおり確保されているか令和 2 年度入居者ファイル を閲覧しサンプリングテストを行った。
- d) 入居辞退の状況について入居辞退理由書を全件閲覧した。
- e) 暴力団に関して警察からの照会回答書を閲覧した。
- f) 退去手続の状況について退去から修繕の一連の状況について文書を閲覧した。

(11) 監査結果と意見

① 市税等の滞納と入居者資格について【意見】

旭川市では、入居者資格として、市税等(市町村民税のほか、固定資産税、軽自動車税、都市計画税、国民健康保険税)に滞納がないことを求めておらず(条例第4条参照)、 入居に当たって滞納状況の確認は行っていない。こうした取扱いは、住宅困窮者への配慮をより重視しているものと解される。

旭川市以外の全国の中核市のうち、市町村民税の滞納がないことを入居者資格とはしない市は34市、無条件に市町村民税の滞納がないことを入居者資格とする市は24市、条件付き(例えば、市長がやむを得ない事情があると認める場合など)で市町村民税の滞納がないことを入居者資格とする市は4市であった。また、市町村民税に滞納がなく、かつ、他の地方税に滞納がないことまで求める市は2市、市町村民税に滞納がなく、かつ、国民健康保険税に滞納がないことを要求する市は2市、市町村民税、他の地方税、及び国民健康保険税の全てに滞納がないことを入居者資格とする市は1市であった。

この点、国土交通省が示した「公営住宅管理標準条例(案)(以下「標準条例(案)」という。)について」の改正について(平成30年3月30日国住備第505号)においては、地域において独自に入居者の具備すべき条件を定める際の例示として、改正前の標準条例(案)では国税や地方税を滞納していないことを記載していたが、入居希望者の事情は様々であり、税を滞納している場合であっても配慮すべき場合もあると考えられることから、当該例示を削除し、入居者の具備すべき条件は地域の実情を総合的に勘案して判断することが必要であるとしている。

以上を踏まえると、入居者資格として市税等に滞納がないことを求めるかどうかについては、住宅困窮者への配慮は当然重要であるが、同時に、市営住宅家賃も含めた市税等の収納の確実性確保の観点からも総合的に勘案すべき問題であろう。入居時点で市税等の滞納がある場合、市営住宅家賃も滞納する可能性は高いのではないかと危惧する。

そこで、条例において、原則として市税等に滞納がないことを入居者資格として規定 した上で、特段の事情がある等、一定の場合には市税等の滞納があっても入居者資格を 満たすという例外規定を設けることは検討に値するのではなかろうか。

例えば青森市の市営住宅条例では、入居時点で市税に滞納があっても入居者資格を満たす条件として、①前々年度までに納期限が到来している市税に未納の額がないこと、②前年度以降に納期限が到来している市税については、市に対し分割納付の誓約をし、分割納付計画に定められた納期限までに分割納付していること、及び③分割納付を怠ったことがないことを定めている。これは公営住宅の目的である住宅困窮者への配慮という側面と、市税の収納の確実性確保という側面の双方を勘案している事例として挙げられるであろう。

② 入居予定者の入居辞退への対応について【意見】

前述したように、募集延べ戸数に対する入居延べ戸数の割合の推移に低下傾向がみられる。これは、入居予定者が希望物件への当選確定後、入居辞退する事例が一定程度発生していることが要因かもしれない。

入居予定者が入居辞退する場合、所管部局は入居予定者から市営住宅入居申込辞退届 の提出を求め、その辞退に至った理由の記載を求めているが、当該辞退届をサンプリン グして確認した結果、次のような辞退理由があった。

- 同居者からの承諾が得られない。
- 入居予定者が物件の下見を行った結果、物件に対する自身のイメージとの乖離が あった。

なお、辞退に至った理由の記載がない、白紙の辞退届の提出も散見された。

このような辞退理由に鑑み、今後改善すべき課題として以下のような事項が挙げられるであろう。

第 1 に、募集物件の室内写真をウェブサイトに掲載するなど、入居希望者が抱くイメージと、実際の物件状況の乖離を可能な限り小さくするよう努めるべきである。これには、住戸下見の時期を工夫するなどの対応が考えられるかもしれない。

第 2 に、入居予定者が辞退するに至った理由を的確に把握することは、市営住宅に対する市民のニーズに応え、ひいては入居率の向上の観点から重要であろう。辞退届には、 入居辞退に至った理由の記載を必ず求めることも必要である。

③ 入居辞退届の提出期限の設定について【意見】

現在、入居辞退届の提出期限は特段定められていない。極端に言えば、入居予定日当日の辞退も可能である。所管部局はそれまでの期間、相応の人工をかけて手続を進めてきている。入居辞退が発生すれば、補欠者がいれば補欠者の入居が認められることになるが、補欠者がいなければ別途募集手続を行わなければならない。いずれにしても所管部局としては別途新たな手続が必要となることに加え、新たな入居者が入居するまでの期間、当該物件は空室となってしまう。入居を辞退するのであれば明確な理由を示し、

しかるべき時期までに入居辞退届を提出することは、入居予定者に求められる姿勢であるう。

そこで、入居辞退届の提出期限を設定し、当該期限の順守を入居予定者に周知徹底することが必要である。

④ 抽選会が非公開で実施された場合の対応について【意見】

令和2年第2回定期募集以降、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から抽選会が非公開で実施されている。

この点、条例第6条第4項では、「…公開抽選その他公正な方法で選考して入居者を決定する」と規定していることから、抽選会を非公開とする場合には、「その他公正な方法」で抽選が実施されたことを担保するための施策を講じる必要がある。

所管部局では、市営住宅管理業務の受託事業者の立会いの下、抽選会についてビデオで録画しているとのことである。ただし、抽選会のビデオ記録をどのように開示するかについては特段定めがない。

そこで、入居申込者の求めに応じて抽選会のビデオ記録を公平・適時に開示するため の方策を検討することが望まれる。

その方策の一つとして、例えば、非公開で抽選会を実施する場合、市営住宅管理業務の受託事業者のホームページ等で抽選会の模様を一定期間、動画配信することなどが考えられよう。

⑤ 連帯保証人の確保が困難な入居希望者への対応について【意見】

国土交通省が示した標準条例(案)の改正において、入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除した。これは、近年身寄りのない単身高齢者が増加していることを踏まえ、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することが一層困難になることが懸念されることから、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないよう、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換を図ったものである。

一方、国土交通省は、入居時に保証人の確保を求めないとしても、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいとしている(公営住宅への入居に際しての取扱いについて(平成30年3月30日 国住備第503号))。

また、国土交通省の実施した「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」(令和3年4月1日時点)によると、全国60の中核市において、保証人の確保を求めない市は25市(41.7%)、保証人の確保を求めるがその免除をする場合(※)がある市は30市(50%)、保証人の確保を求め免除することはない市は5市(8.3%)であ

った。

(※) 高齢者、障害者、被災者、生活保護者等の方は免除する場合や、保証人を確保する ことが困難なときは免除する場合等がある。

上記ロの調査結果からは、全国の中核市において保証人の確保を求めないとする市は 全体の 41.7%、原則として保証人の確保を求めるものの、住宅困窮者への配慮の観点か ら保証人の確保を免除し得る市は全体の 50%であり、国土交通省が示した標準条例 (案) の改正の趣旨を反映させている中核市は全体の 91.7%に及ぶといえる。

さらに、総務省が平成 30 年 12 月に公表した「公営住宅への入居に際しての保証人の 取扱い等に関する調査について」(平成 30 年 12 月 14 日付け事務連絡)では、前回調査 (平成 30 年 2 月)と比較すると、保証人の確保を求めるものの、法人等による家賃債務 保証により入居を認めているもの若しくは認める予定のものは 103 都道府県等から 177 都道府県等へと増加している。

旭川市では、入居決定者は、原則として市長が指定する日までに一定の要件を具備する連帯保証人が連署した市営住宅入居請書及び連帯保証人の印鑑証明書の提出を義務付けている。

一方、改正民法の施行及び国土交通省の標準条例(案)の改正の趣旨を踏まえ、令和2年4月1日に規則を改正し、特別の事情があると市長が認めた者に対しこれらの書類の提出義務を免除することとして(規則第7条第2項)、連帯保証人の免除要件を拡大するとともに、連帯保証人の資格要件から市内居住要件と収入要件を削除し(規則第9条第1項参照)、その要件を緩和している。

近年、単身高齢者が急増することを踏まえると、個人としての保証人を確保することが一層困難になることが想定されることから、保証人に代えて緊急時の連絡先の登録を求めるとともに、法人による家賃債務保証により入居を認めることも検討するべきである。

なお、国土交通省では、家賃債務保証の業務の適正化を図るため、家賃債務保証業者 登録制度を創設し、一定の要件を具備する家賃債務保証業者の情報を公表することとし ており、旭川市が法人保証を認める措置を導入するに当たっての検討材料となり得るも のと考えられる。

⑥ 退去届の提出期限の順守について【指摘】

市営住宅を退去するに当たり、退去届は退去の 7 日前までに提出しなければならない ことは規則に定められていることはもとより、旭川市営住宅住まいのしおりにも記載さ れている。

そこで今回、令和2年度の退去届出書類を閲覧したところ、令和2年度の退去件数291件のうち123件について、退去日前6日以内の提出となっていた。これは規則違反である。

今後、退去届の提出期限の順守を周知徹底する必要がある。

⑦ 退去者の残置物処理費用について【意見】

退去時には、入居者が自己の負担において残置物を処理することが原則である。しかし、そのまま放置して退去されてしまうケースがある。当該残置物は、結果として市費で処理することになるケースがあるが、令和 2 年度及び令和 3 年度における、残置物処理業務委託の実績は以下のとおりである。

実施年度	団地名	契約額 (円)
令和2年度	春光台	135, 300
	春光2区	
	春光6区	
	神楽岡ニュータウン	1, 136, 850
令和3年度	神楽岡ニュータウン	
7和3年度	春光台	
	神楽岡ニュータウン	
	愛宕	471, 900
	春光台	

令和 3 年度における処理実績が多いのは、過年度から存在していた残置物を一斉に整理したためである。

残置物の所有権は入居者にあるため、旭川市は無断で処理することができない。旭川市としては、まず入居者や連帯保証人等に処理するよう指示するものの、その指示に従わない場合には、残置物処理に関する同意書を提出してもらった上で、旭川市が市費で処理する。そうしなければ、新たな入居希望者の入居機会を逸する可能性があるため、致し方ない対応であると思われる。

この処理費用については、一旦旭川市が負担するとしても、本来は入居者や連帯保証人等が負担すべきものである。そのため旭川市は、入居者や連帯保証人等に対して処理費用に関する債権(請求権)を有していると言える。しかし現状の実務において、この請求権を行使しているかと言えば必ずしもそうではないケースがある。例えば入居者や連帯保証人等との交渉がうまく進まないケースである。具体的には入居者や連帯保証人等が費用負担を拒むケースがある。そのような場合、請求すること自体が難しいことは理解できるが、そのような状況においても旭川市としては、請求可能な債権として認識することが適切な実務であるし、また所管部局内での情報共有も必要であろう。

退去者の残置物処理費用の取扱いについて、今後、旭川市としての考え方や取扱いを改めて検討することが望ましい。

2. 家賃決定

(1) 概要

入居者の家賃は、公営住宅については、以下を根拠に決定する。

公営住宅法第16条第1項

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

家賃決定に当たっては、具体的に以下の業務を行う。

- 収入申告に基づく収入額の認定
- 収入超過者及び高額所得者の認定
- 住宅ごとの近傍同種の住宅の家賃の算定
- 家賃の決定
- 減免額の決定

① 収入申告(毎年7月)

法第16条第3項及び公営住宅法施行規則第7条により、全入居者に対して、毎年度、 所得の状況の記載を求める収入申告書を発送し、必要書類とともに回収している。収入 申告書には、名義人である入居者のほか、同居者全員の所得の状況を記載する。 収入申告書とともに提出する、主な必要書類は以下のとおり。

a) 給与収入がある場合

前年分の源泉徴収票、前年分の所得証明書、現年分の市町村・道民税特別徴収税額 通知書のうち、いずれかの写しを提出する。

- b) 事業収入等給与収入以外の収入がある場合 確定申告書の控えの写しを提出する。
- c) 年金収入がある場合

最新の年金支払通知書、前々年度の年金の源泉徴収票、年金額改定通知書のうち、 いずれかの写しを提出する。

d) 無職の場合

無職・無収入申立書のほか、退職して 3 か月以内の場合、離職票、雇用保険受給資格者証、退職証明書のうち、いずれかの写しも提出する。

② 収入額の認定(毎年8月~11月)

収入申告の内容とともに、市民税課税台帳の税情報を参照し、収入月額(以下「認定月額」という。)を決定する。認定月額は、年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額であり、公営住宅法施行令第1条第3号により計算された額である。

<計算例>

認定月額= {年間総所得金額- (同居者数と別居扶養親族数の合計×扶養親族控除額) -特別控除額} ÷12

③ 収入超過者(毎年12月決定·1月通知)

条例第15条第1項により、以下のいずれの要件にも該当する入居者を、収入超過者として認定する。

- a) 現在の住宅に引き続き3年以上入居している。
- b) 認定月額が、条例第4条第1項第2号に定める基準額を超える。

上記基準額は、入居者が障害者、高齢者世帯等裁量階層の場合には 214,000 円、それ 以外の一般階層の場合は 158,000 円としている。

収入超過者は、法第28条第1項により、住宅の明渡し努力義務があり、空きを待っている住宅困窮者が入居できるように、住宅を明け渡すよう努めなければならない。

収入超過者及び高額所得者の推移、及び令和 2 年度の住宅ごとの収入超過者数の状況 は以下のとおりである。

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
入居戸数	4, 462	4, 500	4, 419	4, 400	4, 270
うち収入超過者	214	218	213	218	247
	4.80%	4.84%	4.82%	4. 95%	5. 78%
収入超過者のうち	3	2	3	3	4
高額所得者	0.07%	0.04%	0.07%	0.07%	0.09%

団地名	戸数	入居戸数	入居率	収入超過者 (戸数)	収入超過者(%)
中央	24	12	50.0%	0	0.0%
緑町	90	84	93. 3%	5	6.0%
第1豊岡	180	131	72.8%	9	6.9%
第2豊岡	234	158	67.5%	4	2.5%
第3豊岡	188	161	85.6%	7	4.3%
東豊	16	7	43.8%	0	0.0%
第1東光	221	218	98.6%	12	5.5%
第3東光	159	153	96. 2%	9	5.9%
神居	241	227	94. 2%	3	1.3%
亀吉	52	51	98. 1%	3	5.9%
新町	10	3	30.0%	0	0.0%
南町	64	63	98.4%	1	1.6%
旭正	10	5	50.0%	0	0.0%
江丹別	4	2	50.0%	0	0.0%
第1永山	80	68	85.0%	3	4.4%
第2永山	200	193	96.5%	8	4. 1%
春光1区	50	46	92.0%	0	0.0%
春光2区	202	193	95.5%	3	1.6%
春光6区	294	282	95.9%	22	7.8%
大町	24	23	95.8%	2	8.7%
春光台	450	382	84.9%	18	4. 7%
神楽岡	50	43	86.0%	0	0.0%
藤岡	14	10	71.4%	0	0.0%
瑞穂	14	6	42.9%	0	0.0%
高台	32	24	75.0%	0	0.0%
千代ヶ岡	16	8	50.0%	0	0.0%
東鷹栖	60	57	95.0%	3	5. 3%
第4東鷹栖	8	2	25.0%	0	0.0%
神楽岡 NT	767	658	85.8%	27	4.1%
愛宕	140	130	92. 9%	20	15. 4%
朝日	100	89	89. 0%	12	13. 5%
新富	60	56	93. 3%	7	12.5%
忠和	400	313	78.3%	37	11.8%
緑が丘東	250	213	85. 2%	25	11.7%
川端	60	58	96. 7%	6	10.3%
北彩都	150	141	94.0%	1	0.7%
総計	4, 914	4, 270	86. 9%	247	5.8%

④ 高額所得者(毎年12月決定・1月通知)

条例第 15 条第 2 項により、法第 29 条第 1 項に規定する以下のいずれの要件にも該当する入居者を高額所得者として認定する。

- a) 現在の住宅に引き続き5年以上入居している。
- b) 認定月額が、公営住宅法施行令第9条第1項に定める313,000円を2年連続で超える。

旭川市は、高額所得者に対して、法第29条第1項により、期限を定めて、入居住宅の明渡しを請求することができる。

⑤ 近傍同種の住宅の家賃(毎年12月算定)

法第16条第2項に従い、毎年度、住宅ごとに近傍同種の住宅の家賃を算定する。算定 方法は、公営住宅法施行令第3条第1項に基づく、以下の算式により算定する。

近傍同種の住宅の家賃

= (敷地を含む複成価格×国土交通大臣が定める一年当たりの利回り+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金+公課)÷12

⑥ 家賃の決定(毎年12月決定・1月通知)

本来入居者、収入超過者、高額所得者の区分ごとに家賃を決定する。

決定した家賃を、各入居者に通知し、収入超過者及び高額所得者については、その旨 の通知を行う。

また、収入申告のなかった入居者については、法第 16 条 1 項ただし書により、近傍同種の住宅の家賃を適用する。

過去 5 年間の未申告者の状況(世帯数)は以下のとおりである。未申告者割合は毎年 度、おおむね同水準である。

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
入居世帯数	4, 462	4, 500	4, 419	4, 400	4, 270
うち未申告世帯数	29	38	26	24	25
未申告世帯割合	0.6%	0.8%	0.6%	0.5%	0.6%

a) 本来入居者

(条例第8条第1項、法第16条第1項及び第4項)

本来入居者の家賃(以下「本来家賃」という。)=家賃算定基礎額(*1)×<u>応益係数</u> 応益係数=市町村立地係数(*2)×規模係数(*3)×経過年数係数(*4)×利便性係数(*5)

(*1) 家賃算定基礎額(公営住宅法施行令第2条第2項)

(単位:円)

	(— i— · 1 1)
認定月額	家賃算定基礎
0~104,000	34, 400
104, 001~123, 000	39, 700
123, 001~139, 000	45, 400
139,001~158,000	51, 200
158, 001~186, 000	58, 500
186, 001~214, 000	67, 500
214, 001~259, 000	79, 000
259,001~	91, 100

- (*2) 市町村立地係数(公営住宅法施行令第2条第1項第1号) 国土交通大臣が市町村ごとに定める数値であり、旭川市は0.7
- (*3) 規模係数(公営住宅法施行令第2条第1項第2号)戸当たり専用床面積(㎡)÷65㎡
- (*4) 経過年数係数(公営住宅法施行令第2条第1項第3号)
 - イ 平成16年10月1日以降に管理開始した住宅

木造 =1-0.0087×経過年数

木造以外=1-0.0039×経過年数

ロ 平成16年10月1日より前に管理開始した住宅

木造 =1-0.0177×平成16年までの経過年数

木造以外=1-0.0114×平成16年までの経過年数

ただし、(a)で算出した係数の方が小さい場合は(a)による。

(*5) 利便性係数(公営住宅法施行令第2条第1項第4号)

規則第 12 条各号及び別表 3 により定めた、住宅ごとの設備等の状況を勘案して決定した値(下記 (a) \sim (d))の合計を 1 から減じて得た数値であり、令和元年度においては、 $0.96\sim0.70$ の範囲となっている。少なくとも固定資産税の評価替えに応じて 3 年ごとに見直しを行っており、直近では、令和元年度に見直しを実施している。

- イ 近隣地の固定資産税評価額を勘案して定める数値 0.00~0.15
- ロ 浴室の設置形態
- (a) 浴室があり、かつ、当該浴室に係る給湯設備及び浴槽を市が設置している場合…0
- (b) 浴室があり、かつ、浴槽を市が設置している場合(アに該当する場合を除く。) ···

0.06

- (c) 浴室がある場合(ア又はイに該当する場合を除く。)…0.07
- (d) 浴室がない場合…0.12

ハ 便所の機能

- (a) 便所が水洗化されている場合…0
- (b) 便所が水洗化されていない場合…0.03
- 二 エレベーターの設置等
- (a) 住棟にエレベーターが設置されており、かつ、当該市営住宅が3階以上にある場合 ···0.01
- (b)(a)に掲げる場合以外の場合…0

<本来入居者の住宅別平均月額家賃>

令和2年度

団地名	平均月額家賃 (円)
中央	4, 892
緑町	16, 309
第1豊岡	14, 054
第2豊岡	14, 114
第3豊岡	14, 367
東豊	6,800
第1東光	17, 420
第3東光	21, 144
神居	20, 646
亀吉	21, 356
新町	1, 467
南町	17, 208
旭正	2, 300
江丹別	15, 050
第1永山	20, 569
第2永山	19, 175
春光1区	19, 291
春光2区	20, 973
春光6区	20, 768
大町	13, 833
春光台	16, 030
神楽岡	20, 440
藤岡	2,720

団地名	平均月額家賃(円)
瑞穂	2, 850
高台	4, 146
千代ヶ岡	4, 175
東鷹栖	21, 302
第4東鷹栖	3,000
神楽岡 NT	11, 666
愛宕	15, 410
朝日	15, 823
新富	15, 435
忠和	16, 980
緑が丘東	18, 873
川端	21, 615
北彩都	22, 644
総平均	16, 884

b) 収入超過者

(条例第16条第1項、法第28条第2項及び第4項)

収入超過者の家賃=本来家賃+(近傍同種の住宅の家賃-本来家賃)×収入及び収入超 過者の家賃が定められないこととなってからの期間に応じて設定 される率(*)

(*) 公営住宅法施行令 第8条第2項

	認定月額				
年度	~186,000円	186,001 円 ~214,000 円	214,001 円 ~259,000 円	259,001 円~	
初年度	5分の1	4分の1	2分の1	1	
初年度の翌年度	5分の2	4分の2	1	1	
初年度の翌々年度	5分の3	4分の3	1	1	
初年度から起算して3年 度を経過した年度	5分の4	1	1	1	
初年度から起算して4年 度以上を経過した年度	1	1	1	1	

<収入超過者の住宅別平均月額家賃>

令和2年度

団地名	平均月額家賃 (円)
緑町	36, 220
第1豊岡	31, 478
第2豊岡	34, 475
第3豊岡	35, 500
第1東光	48, 342
第3東光	52, 056
神居	77, 933
亀吉	50, 733
南町	48, 500
第1永山	67, 633
第2永山	65, 243
春光2区	59, 167
春光6区	50, 245
大町	28, 350
春光台	36, 706
東鷹栖	66, 467

団地名	平均月額家賃 (円)
神楽岡 NT	29, 015
愛宕	32, 360
朝日	34, 436
新富	32, 886
忠和	35, 856
緑が丘東	41, 250
川端	43, 250
北彩都	114, 900
総平均	40, 691

c) 高額所得者

(条例第19条第1項、法第16条第2項)

近傍同種の住宅の家賃

<高額所得者の住宅別月額家賃>

令和2年度

団地名	月額家賃(円)
第2永山	87, 400
朝日	35, 300
忠和	41, 900
緑が丘東	42, 700
総平均	51,825

⑦ 減免制度 (家賃決定通知以降)

法第16条第5項により、病気その他特別の事情がある場合において、必要があると認めるときは、申請の翌月以降の家賃から減免することができる。

過去5年間の減免申請の状況は以下のとおりである。令和2年度においては、451件の申請に対して421件の減免が承認されている。

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
減免申請 (人)	497	489	467	474	451
うち承認 (人)	456	451	425	446	421
承認者割合	91.8%	92. 2%	91.0%	94. 1%	93.3%

a) 要件

(条例第10条、規則第17条第1項)

以下のいずれかに該当する場合、かつ、判定率(*)が1.20以下。

- イ 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき
- ロ 入居者又は同居者が病気にかかったとき
- ハ 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- 二 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき

(*)判定率=収入月額(*1)÷基準額(*2)

(*1) 規則第 17 条第 1 項、旭川市営住宅家賃減免及び徴収猶予事務取扱要綱第 2 条第 1 項、第 2 項

収入月額=入居者及び同居者の総収入÷12-(所得税、市道民税、社会 保険料、通勤費及び生活保護基準による基礎控除の合計月額)

(*2) 旭川市営住宅家賃減免及び徴収猶予事務取扱要綱第2条第1項

基準額= (減免の始期が属する年度の4月1日入居者が生活保護法に基づき生活保護を受けたものとして算出した生活扶助費、期末一時扶助費、教育扶助費、住宅扶助費に相当する額及び市長が認める各種加算額の年間支給額) ÷12

b)減免額

(規則第18条第1項)

減免額=家賃-収入月額×下表割合(100円未満切捨て)

判定率	割合(小数点以下4位未満切捨て)
1.00以下	住宅扶助費(*)÷基準額×判定率
1.00超1.20以下	住宅扶助費(*)÷基準額

(*) 当該入居者が生活保護法に基づき住宅扶助を受けたものとして 算出した住宅扶助費相当額

<住宅別平均減免額及び減免後家賃> (減免の承認を受けた入居者のみを集計した結果)

令和2年度

団地名	平均減免月額(円)	平均減免後家賃月額 (円)
緑町	7, 863	7,600
第1豊岡	6, 957	6, 664
第2豊岡	5, 870	7,000
第3豊岡	7, 456	5, 881
第1東光	9, 181	7, 452
第3東光	8, 269	11, 175
神居	11, 384	7, 516
亀吉	10, 243	7, 429
南町	12, 550	6, 475
江丹別	12, 900	2, 400
第1永山	15, 214	6, 943
第2永山	10, 005	7, 516
春光1区	9, 575	7, 025
春光2区	11, 020	8, 028
春光6区	10, 940	8, 340
大町	6, 400	7,000
春光台	9, 167	5, 770
神楽岡	6, 938	14, 338
高台	1,500	2, 100
東鷹栖	6, 100	12, 933
神楽岡 NT	6, 324	4, 473
愛宕	8, 367	5, 647
朝日	7, 360	7, 290
新富	9, 020	5, 480
忠和	8, 746	6, 619
緑が丘東	7, 971	8, 643
川端	7, 450	10, 650
北彩都	12, 183	9, 058
平均	8,808	7, 087

c)減免期間

(規則第19条第2項第1号、旭川市営住宅家賃減免及び徴収猶予事務取扱要綱第5条 第2項)

減免の始期の属する年度内に限るものとして、以下の基準により決定

- イ 常用勤労者又は恩給、年金等を受給している老人世帯等が申請する場合において、収入、世帯状況等の変動が見込まれないときは、12 か月以内
- ロ 申請理由が失職等による場合において、収入、世帯状況等の変動が見込まれるときは、6 か月以内
- ハ 申請理由が疾病による場合は、医師の診断書による入院加療又は通院加療に 要する期間
- 二 申請理由が災害による場合は、3か月以内

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3) 監査の視点

① 規程の整備状況

家賃決定及び家賃減免制度について規程等で適切かつ網羅的に定められていること を確認する。また、それら諸規程について見直しの必要性を検討する。

② 家賃決定方法の妥当性

収入申告及び認定月額を決定する方法の妥当性、認定月額の算定に当たり含める所得範囲の妥当性、近傍同種の住宅の家賃を含む家賃算定の計算式の妥当性を検討する。

③ 入居者からの収入申告の検討

入居者からの収入申告に不備がないか、入居者からの収入申告がなかった場合の対応が規程に基づき適切に行われているか、収入申告に基づく収入超過者及び高額所得者の判定が適切に行われているかを検討する。

④ 収入超過者、高額所得者への対応の検討

収入超過者及び高額所得者への対応が、規程等に従い適時かつ適切に行われている ことを確認する。また、収入超過者及び高額所得者の戸数推移、住宅ごとの割合から、 対応すべき課題を検討する。

⑤ 家賃減免に係る申請及び承認の検討

入居者からの減免申請に不備がないか、減免申請に基づく承認が規程等に従い適切

に行われていることを確認する。また、申請が承認された場合と、承認されなかった 場合のそれぞれで承認行為が適切に行われていたことを確認する。さらに、減免制度 の周知徹底が十分に行われていることを検討する。

(4) 実施した監査手続

① 規程の整備状況

旭川市の条例等が、関連法令と整合していること、家賃決定及び家賃減免に係る定めが網羅されていることを確認した。また、ホームページや入居者等への配布資料の家賃決定、減免制度に係る内容が、当該規程と整合していることを確認した。

<確認した旭川市の条例等>

- · 旭川市営住宅条例
- · 旭川市営住宅条例施行規則
- ・旭川市営住宅に係る収入申告等事務取扱要領
- ・旭川市営住宅家賃減免及び徴収猶予事務取扱要綱

<確認した関連法令>

- 公営住宅法
- 公営住宅法施行令
- · 公営住宅法施行規則
- 住宅地区改良法
- 住宅地区改良法施行令

② 家賃決定方法の妥当性

全団地につき、任意の入居者の収入申告書、その他提出資料、市民税課税台帳を確認し、それらが認定月額の基礎として適切に採用されていることを確認した。

認定月額に含める所得の範囲を、入居者に説明し、収入申告の内容の適正性が担保されていることを、収入申告の案内の閲覧により確認した。入居者からの収入申告に加え、市民税課税台帳の税情報を参照していることから、含めるべき所得は漏れなく把握できているものの、入居者に配布している「収入申告書の提出書類早見表」、「収入申告書の書き方」には、給与収入、事業収入、年金収入のみが収入の例として記載されており、不動産収入、配当収入等が収入申告に含めるべき収入であることの注意書きもない。この点について下記にて意見を述べる。

近傍同種の住宅の家賃の算定式が、規程等と整合していることを確認した。

利便性係数が、規程等に定められた各値を用いて適切に算定されていることを全て の団地について確認した。

③ 入居者からの収入申告の検討

全団地につき、任意の入居者の収入申告書、その他提出資料、市民税課税台帳を確認し、収入申告に不備がないことを確認した。ただし、収入申告後の収入状況に変化があった場合、旭川市で把握し得る情報に基づいた追加の対応の余地があるものと思われる。この点について下記にて意見を述べる。

収入申告のない入居者を適切に把握していることを、家賃判定資料の通査により確認し、近傍同種の住宅の家賃が適用されていることを確認した。

認定月額に基づく収入超過者及び高額所得者の再判定を行い、適切、かつ、網羅的に収入超過者及び高額所得者の認定がされていることを確認した。

④ 収入超過者、高額所得者への対応の検討

収入超過者への通知文書の内容を確認し、記載内容が住宅の明渡しを促す、また請求する内容として妥当であることを確認した。

令和2年度の高額所得者が、令和3年度中に全員退去済みであることを確認したため、高額所得者への明渡し請求が適切に行われていると判断した。

収入超過者及び高額所得者の戸数推移から、収入超過者の増加傾向が見て取れた。 また、収入超過者戸数を住宅ごとに見ると、入居率の高い(空室の少ない)住宅に、 高い割合で収入超過者が入居している状況が散見された。この点について下記にて意 見を述べる。

⑤ 家賃減免に係る申請及び承認の検討

減免が承認された入居者のうち、収入超過者については全員を対象にし、収入申告をしていない任意の入居者と、減免額が高額(20,000 円/月以上)の任意の入居者を対象に、減免及び徴収猶予申請書類及びその添付書類、審査・算定調書を確認し、入居者からの減免申請に不備がないか、減免申請に基づく承認が規程等に従い適切に行われていることを確認した。

減免が承認されなかった入居者のうち、⑦減免制度 a) の判定率が 1.20 超で否決された入居者で、判定率が 1.2 に近似している任意の入居者について、判定率の再計算を行い、当該判定が適切に行われていることを確認した。

減免が承認されなかった入居者のうち、⑦減免制度 a) の判定率が 1.20 以下であったが、⑦減免制度 b) の結果が 0 以下(入居者が、収入月額に基づき家賃全額を負担可能と判定)のため減免が否認された入居者について、⑦減免制度 b) の再計算を実施、判定結果が適切であったことを確認した。

減免制度の周知方法は、入居時に配布する「住まいのしおり」に記載しているほか、 毎年度、全入居者への家賃決定通知書の送付時に周知文を添付しており、また、減免 対象者には、継続の案内を送付していることを確認した。

(5) 監査結果と意見

① 収入申告における所得の範囲の周知について【意見】

公営住宅法施行令第 1 条第 3 号において収入申告に含めるべき所得の範囲が規定されており、その者の継続的収入と考えることが当然な場合には、不動産収入や配当所得、利子所得も所得として含める必要がある。しかしながら、入居者に配布している「収入申告書の提出書類早見表」や「収入申告書の書き方」には、給与収入、事業収入、年金収入のみが収入の例として記載されており、不動産収入等は収入申告に含めるべき所得に該当しないかのように捉えられる可能性があると考えられる。

そこで、表現を「事業収入等」とし、注意書きとして不動産収入等も継続的な収入と 考えることができる場合には、所得として含める必要があることを明示することが望ま しい。

②入居者所得の修正等への対応について【意見】

現状の実務では、入居者の所得が申告漏れや誤りにより修正され、結果的に住民税が 増加することとなった場合でも、あくまでも前々年の当初所得に基づく家賃が継続され、 家賃の見直しは行われない。この点について、本来の所得水準に基づいた家賃ではなく、 不当に低い家賃で入居することがあってはならず、入居者間の公平性を保つため、適時 に家賃の見直しを行うべきであると考える。

当初所得の申告後に入居者が住民税の修正申告を行ったか否かは、所管部局で把握することができないが、入居者本人の同意書と、所管部局に付与されている調査権に基づき、入居者の市民税課税台帳を個別に確認することはできる。しかしながら、全ての入居者について修正申告の有無を確認することは現実的とは言えない。そこで、一定時点において特定の入居者を対象に、当初所得の申告後に住民税の修正申告を行ったか否かを確認することが効果的かつ効率的であり、例えば以下の時期及び対象者について確認を行うことが考えられるであろう。

<確認時期>

毎年度、住民税申告期限後の4月~5月

<対象者>

修正申告の可能性が考えられる、給与収入及び年金収入以外の収入がある入居者

給与収入や年金収入について修正申告が行われる可能性は極めて低いであろう。給与収入及び年金収入<u>以外の</u>収入がある入居者とは、例えば、事業収入や不動産収入がある入居者が想定される。

③ システム入力結果の確認体制の構築について【指摘】

今回の監査の過程において、東豊団地の8世帯について、平成31年4月から令和4年3月までの3年間にわたって入居者に誤った家賃を通知し、過少に徴収していた事案が発覚した。

これは、家賃の決定後、家賃通知書を作成する過程において、専用システムに誤った 利便性係数を入力していた結果、決定した家賃よりも低い家賃で通知し、その誤りに気 付かず、家賃の過少徴収が継続してしまったためである。今回の事案は、所管部局での 家賃算定業務において発覚した。

家賃算定に当たっては、専用システムと専用システム外のワークシート(Excel)を用いている。具体的には、家賃の算定を専用システム外のワークシート(Excel)で行い、その結果に基づき家賃を決定後、専用システムに必要情報を入力し、家賃通知書を作成する。両者が異なる結果になることは想定していないが、どちらかで入力内容を誤ると不一致が生じる。そのため所管部局では、両者の整合性を確認し、入力誤りの防止に努めていた。しかしその確認はサンプルベースであり、全件確認ではなかった。今回の事案では、サンプルに抽出されなかった家賃算定で不一致が発生していた。

利便性係数は、専用システムでマスタ登録されており、マスタ情報が参照されるため、マスタ登録に誤りがなければ、専用システムでの家賃算定結果に誤りは生じないが、今回の事案では、マスタ登録に誤りがあり、それが誤った家賃を通知してしまった要因であった。

利便性係数のマスタ入力担当者が、根拠資料に基づき専用システムに手入力し、入力 結果の確認は、パソコン画面上で入力担当者がセルフチェックしていた。今回の事案は、 単純な人的ミスによるものである。

本来入居者の家賃は、同じ団地であっても部屋の間取りや設備が異なるため、それぞれ設定する必要があり、その件数は 500 件近くにも及ぶ。そのため、1 件ずつ利便性係数の算定資料を確認しながら手入力していく作業において、入力誤りが生じる可能性は十分に想定され、入力誤りを発見するための確認体制の整備及び運用が従来から必要であったと思われる。

今後、整備すべき確認体制には、以下の内容が考えられるであろう。

- ア. 入力担当者が自身の入力結果を確認後、入力担当者以外の者が、入力根拠資料と 入力結果の突合をする、ダブルチェック体制を整備すること。また、ダブルチェック体制が適切に運用されていることを明らかにするため、入力結果を紙に出力 し、入力担当者と入力担当者以外の者が、各自で確認した証跡を残すことも有用 である。
- イ.専用システム外のワークシート(Excel)と専用システムの計算結果について、両者の整合性はサンプルベースではなく、全件確認することが必要である。専用システムから算定結果を CSV ファイルで出力することができるため、専用システムの家賃情報をワークシートに効率的に転記することが可能である。そのため、専用システム外のワークシート(Excel)での算定結果と、専用システムで算定した家賃を、ワークシート上で全件確認することは可能である。

家賃の徴収誤りはあってはならず、早急に再発防止のための体制を構築することが必要である。

④ 家賃算定における業務効率化について【意見】

上記③において述べたように、家賃算定に当たっては、専用システムと専用システム外のワークシート(Excel)を用いている。専用システムは平成30年度に新たなシステムに変更しており、新たなシステムの使用開始からまだ日が浅いこと、また、令和3年には、税制改正に伴うシステム改修を行ったことから、算定結果の検証のために専用システム外のワークシート(Excel)を用いているという側面もある。そして、家賃決定における部内決裁の際には、この専用システム外のワークシート(Excel)が回覧される。

専用システム外のワークシート(Excel)を作成するには、別途手数が必要である。 専用システムから算定結果を CSV ファイルで出力できるのであるから、当該ファイルを 用いれば良いであろう。

算定結果の正確性が担保されるのであれば、専用システム外のワークシート(Excel)の作成は廃止し、専用システムに一本化することで、場合によっては業務効率化を図ることができるであろうと考える。

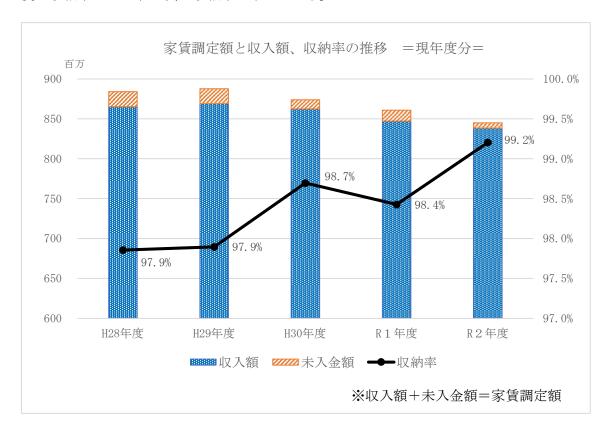
3. 徴収事務・滞納債権管理

A. 直近5年間の家賃調定額及び収入額の推移

下表は、<u>現年度分</u>の家賃調定額と収入額、収納率の直近 5 年間の推移を表したものである。

家賃調定額は漸減している。これは入居率が平成 28 年度の 92.7%から令和 2 年度の 86.4%と低下していることによる。入居率が低下傾向にあるのは、市営住宅のうち、幾つかの団地で募集を停止しているためである。

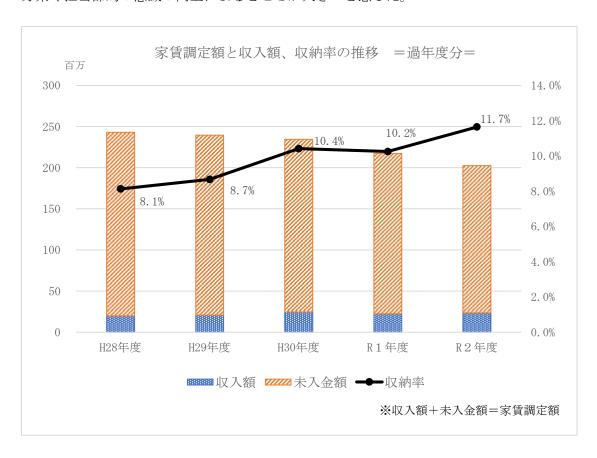
また未入金額も減っており、収納率は向上していることが分かる。現年度分の令和 2 年度の収納率は 99.2% と高い収納率となっている。



下表は、<u>過年度分</u>の家賃調定額と収入額、収納率の直近 5 年間の推移を表したものである。

過年度分になると、家賃調定額のうち収入となる分は極端に少なくなり、収納率が 10% 前後となってしまうことが分かる。

それでも、直近 5 年間は、過年度分の家賃調定額自体も減り、収納率も向上していることが分かる。詳しくは後述するが、滞納を生じさせない、滞納を少しでも回収するための 方策や担当部局の意識の向上によるところが大きいと感じた。



B. 収納事務·滞納債権管理

(1) 概要

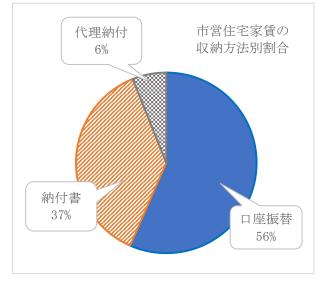
市営住宅の家賃は当月分当月末払いとなっている。

入金方法は、納付書による納付、口座振替、生活保護費から直接市営住宅課に支払う方法(代理納付)の3つの方法がある。

それぞれの納付方法の割合は右表のとおりである。

旭川市としては、納付書による納付より も収納率の高い口座振替を推奨している が、まだ3分の1程度は納付書による納付 となっている。

代理納付とは、生活保護費に含まれる住 宅扶助費分を生活保護費から直接市営住宅 課に支払うものである。国土交通省住宅局



からの通知(令和2年3月31日発 国住備第478号)によると公営住宅に入居する生活保護受給者の家賃については、下記にあるように、原則、代理納付を適用することとされている。

1. 公営住宅について

公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃については、代理納付通知において、代理納付を 積極的に活用するとされていたところ、今般、本通知の改正(別添1)により、公営住宅の場合、住 宅扶助について、原則、代理納付を適用することとされたので、今後の取扱いについては留意され たい。

ただし、年金の受給等があるため生活保護費の受給額が満額でなく、生活保護費が家賃よりも少ない場合には、代理納付は利用できない。

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3) 監査の視点

収納事務に関する業務フローを把握し、事務要綱等に沿った事務が執行されているかを確認する。

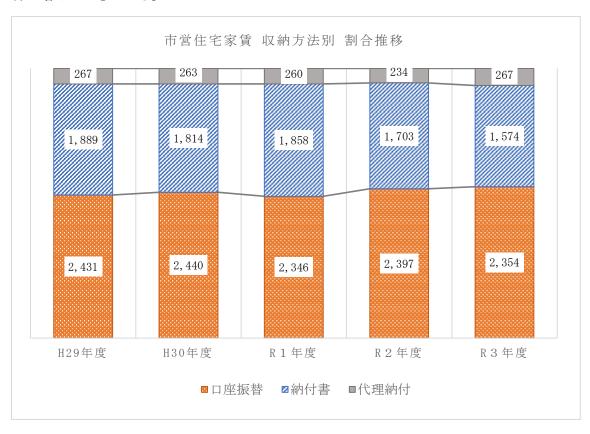
(4) 実施した監査手続

担当部局へのヒアリング、事務フロー及び要綱等の確認、債権管理システムの運用状況の確認などを行った。

(5) 監査結果と意見

過去5年間の家賃の収納方法別の割合推移は下表のようになる。

入居説明会の際や、毎年 4 月に送付する納付書に口座振替を勧める案内書を同封するなどの方法で口座振替による納付を勧めているため、若干ではあるが口座振替による納付割合が増加してきている。

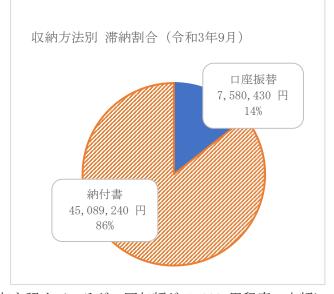


実際に、納付書による納付と口座振 替による納付の滞納状況を比較したと ころ右表のようになる。

納付書による納付の滞納額の割合が 非常に大きなものになっていることが 分かる。

また、例外的ではあるが、滞納者が 市役所窓口へ現金を持参したり、担当 者が滞納者から現金で徴収したりする ケースもある。

滞納者の中には、担当者が訪問しないと家賃を支払わないといった滞納者



もいるため、担当者による現金での回収も認めているが、回収額が 1,000 円程度の少額になることもある。

① 納付率の更なる向上のための多様な支払方法の検討について【意見】

今後も口座振替による納付をより積極的に勧めていくとともに、他自治体で既に導入されている、WEB 上やキャッシュカードで口座振替の手続ができるサービスの利用などについても検討されたい。また、民間による賃貸住宅の家賃でもまだ一般的ではないが、クレジットカードによる支払方法も検討の余地があると思われる。

一方、旭川市でも一部の税金や国民健康保険の納付で導入されているスマートフォンの 決済アプリによる納付、コンビニでの納付等については、納付の時間や場所の利便性が向 上することにはなるものの、入居者側が積極的に納付への行動を起こさなければならない ということに変わりがない。つまり、払わない者は利便性を高めたところで払わないとい う可能性も想定される。そのため、利便性を高めたことによる納付率の向上と掛かるコス トが見合うかも慎重に検討し、更なる納付率の向上を目指すべきである。

② 少額納付者に対する対応について【意見】

担当者による現金での回収は、回収額が少額になるケースもあり、回収に掛かる人件費等のコストとの見合いが取れていない場合もある。一方、直接面会することで、納付指導や生活状況の把握と生活改善のための助言を行うことにつながり、新たな滞納を防止しているという側面もある。

担当者が集金に行かなければ納付しないような入居者は、そもそも納付方法を遵守していないため、わざわざ担当者が出向いてまで回収を行う必要はなく、滞納者への手続を行えば問題はない。しかし、集金に行かずに滞納が続き、結果として、法的措置まで行うとしても、それには長い期間が掛かるため、滞納額が大きくなり損害は更に大きくなってし

まう。そのため、少額であっても回収できるものは回収しようという意図で集金を行っている。

後述するが、法的措置まで掛かる期間を短縮し、このような滞納者に対しては納付方法 を遵守しない状態が続くならば、法的措置まで速やかに行う必要性もあると思われる。

C. 滞納債権に関する事務

(1) 概要

市営住宅の家賃は当月分を当月末までに支払うこととなっているが、支払期限までに入金のなかった場合には、滞納月数に応じた手続が行われる。

滞納債権については、口座振替による納付ができないため、納付書による指定金融機関や市営住宅課窓口若しくは集金を行う市営住宅課職員への納付でしか収納できない。そもそも納付書による納付は口座振替による納付に比べて収納率が悪いことに加え、滞納者は滞納債権以外に通常の家賃の支払もあることから、滞納債権の徴収には困難を伴うことが多い。

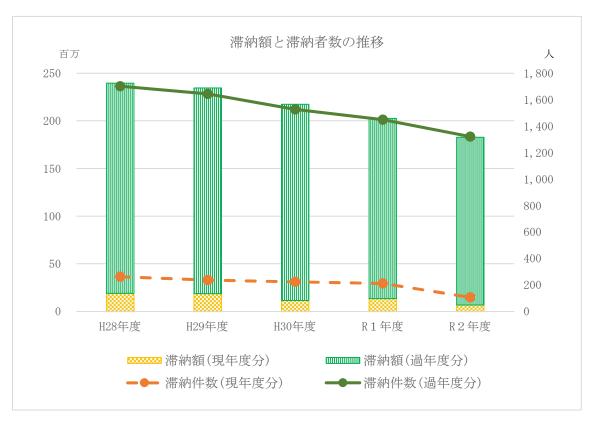
滞納債権の督促及び徴収は、市営住宅課の職員のほか、4名の会計年度任用職員も担当している。この会計年度任用職員は、土日を含めた勤務とし、平日は基本的に午後2時半から午後8時半までの勤務となっており、休日や夜間の督促及び徴収も担っている。

また、退去滞納者の一部については、平成 28 年度より収納を外部委託しており、令和 3 年度は、弁護士法人ライズ綜合法律事務所と市営住宅退去者滞納家賃収納業務委託契約を締結している。

外部委託する対象債権は、退去滞納者に係る滞納債権のうち、直近 1 年間に家賃の納付がなく、名義人が死亡しておらず、名義人が自己破産していないという 3 点を満たす滞納債権としている。

滞納債権については、システムで金額の管理を行っているほか、滞納が 3 か月以上となった滞納者については、【住宅使用料等滞納整理個票】が作成される。そこには、滞納者への対応状況等が詳細に記載されることとなり、市営住宅課の職員や会計年度任用職員で情報を共有している。

滞納額と滞納者数は、下表のような推移となっている。



- ※ 現年度の滞納件数は、現年度分の使用料に未納がある世帯数を計上している。
- ※ 過年度分の滞納件数は、複数年度にわたり使用料の未納がある者の場合、未納のある年度の数を計上しており、同一世帯が重複して計上となっている場合がある。

滞納額、滞納件数ともに減少傾向にあり、特にここ数年は滞納額、滞納件数とも減少幅が大きくなっている。

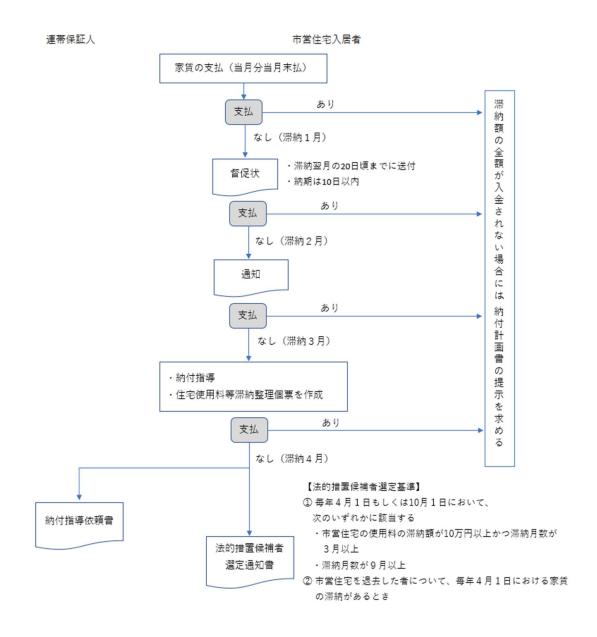
担当部局の滞納の早期解決に向けた意識の向上と、それに伴い導入した外部委託等が功を奏しているものと推察される。

以下、滞納を4つの段階(① 滞納発生から法的措置候補者選定まで、② 法的措置候補 者選定から法的措置対象者の選定まで、③ 法的措置対象者の選定から強制執行の申立てま で、④ 退去滞納者)に分けて考察する。

① 滞納発生から法的措置候補者の選定まで

下表は、滞納発生から法的措置候補者としての選定までの事務フローである。

(「旭川市営住宅使用料等滞納整理等事務処理要綱」にのっとって作成しているが、例 外規定などの細かなもので大勢に影響のないフローについては一部割愛している。以下、 他のフローにおいても同様である。)



市営住宅の家賃は当月分当月末払いである。翌月20日頃までに前月末までの納入が確認できなかった入居者に対して督促状を送付する。

督促状を送付しても納入が確認できない場合には、通知を送付する。「旭川市営住宅使 用料等滞納整理等事務処理要綱」上は、この通知の送付に関する定めはないが、早い段階 での滞納解消の重要性に鑑みて、数年前から通知の送付が実施されている。

通知を送付しても納入が確認できない場合には、納付指導を行い、住宅使用料等滞納整理個票を作成することとなる。

納付指導とは、電話、文書、臨戸訪問等により滞納家賃の納付を促すとともに、家賃を 長期間にわたって滞納した場合は、市営住宅の明渡しを求めることがあることを十分に説 明し、滞納者が滞納家賃の納付誓約を履行しないときは、電話、文書、臨戸訪問等により 滞納家賃の納付を促すことをいう。

住宅使用料等滞納整理個票とは、納付状況及び納付指導の経過を記録するものである。

納付指導を行ってもなお、納付誓約の履行基準を満たさない場合で、法的措置候補者選定基準(上表に記載)に該当する滞納者及び退去滞納者については、法的措置候補者として選定し、法的措置候補者選定通知書を送付することとなる。

a) 連帯保証人への通知について【意見】

連帯保証人への通知については、「旭川市営住宅使用料等滞納整理等事務処理要綱」第 4 条第 4 項で、「市長は、家賃の滞納月数が 4 月以上である滞納者の連帯保証人に納付指導依頼書(様式第 3 号)を送付することがある。」と規定されている。

この規定では、送付しないことも許容されるように解釈できる。

現在は、滞納月数が 4 月になった場合には、法的措置候補者等を除く連帯保証人に納付 指導依頼書を送付しているとのことである。滞納への対応で最も大切なことは、早期でど れだけ対応できるかであり、連帯保証人を求めている以上、滞納月数が 4 月になったら必 ず連帯保証人にも通知を行うという現在の対応を継続するべきである。また、事務処理要 綱においてその旨を明記することが望ましい。

b) 連帯保証人に対する支払請求について【意見】

納付計画書における分割支払額は、滞納者と担当者で相談の上で決定されるが、分割支払額に関しての条件がないため、分割支払額が少額のものが見受けられる。具体的には1,000~2,000円というものが散見される。

通常の家賃を支払いながら滞納分の分割額を支払わなければならないため、少額となら ざるを得ない滞納者もいるであろうが、滞納額と分割支払額、滞納者の年齢から鑑みても、 完済される見込みのない分割額であるケースもある。

函館市などは、分割納付額に 5,000 円以上という下限を設けており、他の自治体でも、 滞納家賃については○回以内の分割にする等の条件を求めているところもある。 最低金額を定めると、結局支払ができずに納付が滞るというリスクもある。

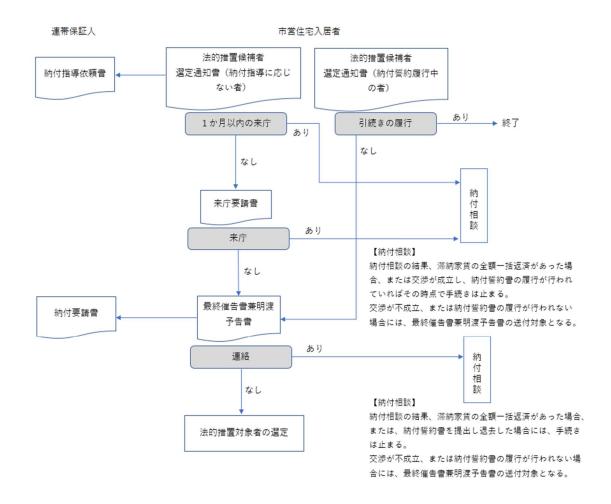
そのため、一律に下限を設定したり、分割回数を決めてしまったりすることには慎重にならざるを得ない。

しかし、完済が無理な返済計画であったとしても、納付計画書どおりに支払が行われていれば、現状では法的措置の対象者とはならないため、連帯保証人に債務の支払を求めることができない。

滞納家賃の請求では、『支払しなければ、最終的には退去しなければならなくなる』ということが大きなプレッシャーとなりうるため、入居中にどれだけ回収できるかが重要となる。その点からも、余りに完済が見込めない返済計画の場合には、納付計画どおりの返済中であっても連帯保証人に債務の支払を求められるような措置がとれないか検討すべきと思われる。

実際に、納付計画書の返済額が少額で完済が見込めないような滞納者に関しては、返済中であっても連帯保証人に支払を求めるような手続も実施し始めているとのことで、今後は、明確なルールを定めて運用していくことが必要である。

② 法的措置候補者の選定から法的措置対象者の選定まで 下表は、法的措置候補者の選定から法的措置対象者の選定までの事務フローである。



入居中の滞納者に対する法的措置候補者選定通知書には、納付指導に応じない者と納付 誓約履行中の者に対する2種類がある。

納付誓約履行中の者に対しては、法的措置候補者ではあるが、納付誓約を履行中であるから、これ以上の手続には進まない。これに関しては、前述している。

納付指導に応じず来庁要請にも応じない者と納付誓約が不履行となっている者については、最終催告書兼明渡予告書が送付される。

また、連帯保証人に対して納付依頼書が送付される。

最終催告書兼明渡予告書が送付されても連絡のない者は、法的措置対象者となる。

a)納付誓約の履行基準の考え方について【意見】

法的措置候補者のうち、納付誓約を履行中の者はそれ以上の手続には進まないことになっている。

この点、実務上は、納付誓約書上の支払額の2分の1以上の支払がある場合には、納付

誓約履行中の者とみなされている。

この納付誓約書上の支払額の 2 分の 1 以上という条件は、要綱等で正式に定められたものではなく、実務上そのように運用されているものである。

たしかに、納付誓約を遵守していない者全員を次の手続の対象とすれば、件数が一気に 増加してしまうことから現実的ではないと思われる。

しかし、納付誓約額は、そもそも滞納者と担当者間で相談の上に決められた支払額であり、本来であれば誓約どおりの支払が行われなければ納付誓約履行中とは言えない。中には単純な納付手続漏れと思われる程度の納付遅れのものもあるため、それらを除くとしても、2分の1という履行基準が妥当であるか再考すべきと思われる。

令和元年度の法的措置候補者(平成31年4月1日時点)について、法的措置対象者の選定に至ったのは令和2年4月である。その時点から明渡請求書の送付など次の手続に進むことになり、実際の明渡しや強制執行となると更に時間が掛かることになる。

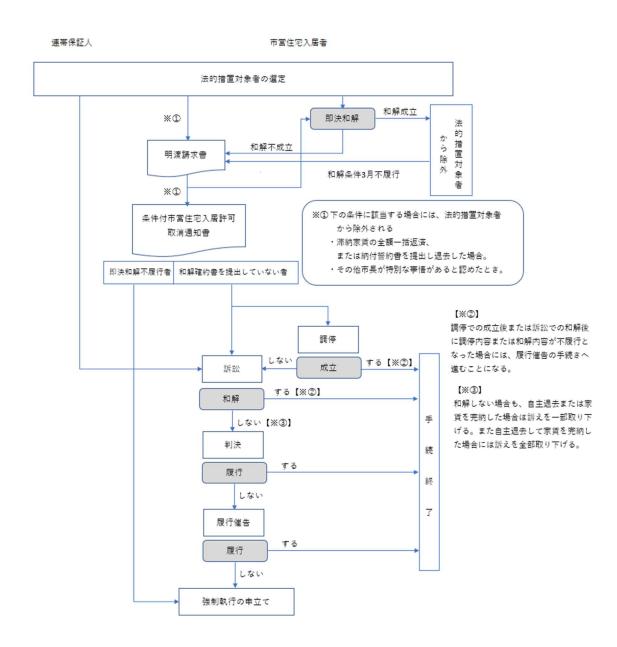
滞納者との交渉や事務手続などで、ある程度の時間が掛かることはやむを得ないが、その間も滞納額は増加することが多く、また入居を希望している人の入居機会が奪われていることにもなる。

法的措置への準備や対応は、担当職員が行っているが、裁判で必要となる法的書類の整備などには、かなりの労力を要することになる。

債権回収にしろ、法的書類の整備にしろ、異動のある職員が担当することは担当者に相当の負荷がかかり、また効率的ではないと思われる。

この点については、⑤「滞納債権の管理・回収業務全般に関わる事項」で【意見】として記載している。

③ 法的措置対象者の選定から強制執行の申立てまで 下表は、法的措置対象者の選定から強制執行の申立てまでの事務フローである。



即決和解とは、民事上の争いについて、当事者双方が、訴訟提起前に簡易裁判所に出頭してする和解をいう。

即決和解の和解条項については特に定めがなく、滞納者と旭川市の双方の合意により和 解が結ばれる。

即決和解は、それまでの履行誓約とは違い、和解条項が 3 月不履行となると明渡請求書が送付されることになる。

法的措置対象者に選定されると、即決和解に至った場合を除き、<u>滞納家賃を全額で一括</u> 納付するか、納付誓約書を提出し退去する場合 (※①) を除いて、明渡請求書が送付され ることとなる。

明渡請求書が送付されると、※①と同様の場合を除いて、条件付市営住宅入居許可取消 通知書が配達証明付内容証明郵便で送付される。

その後は、訴訟か調停に進み、和解や調停が成立した場合などを除き、強制執行の申立 てに向けて進むことになる。

a) 和解に条件を付すことの検討について【意見】

即決和解は、裁判上の和解の一種で、訴えの提起前に簡易裁判所に和解の申立てをして 紛争を解決する手続であり、手続にそれなりの労力を要することになる。

即決和解の対象になるということは、それまでに納付誓約を何度も破ってきた滞納者であり、即決和解となっても、和解条項どおりに支払が行われないケースが多くなる。3月の不履行で明渡請求の対象となるため、旭川市としても不履行が3月を超えないように支払の督促を行っている。

現在、和解の際の返済条件には、分割納付の最低額や返済期間の上限年数などについて 何ら制約がないため、返済期間が10年程度と長期に及ぶものもある。

和解自体、旭川市としては労力を要して行う手続であり、さらにこれまでに何度も納付 誓約を破ってきた滞納者であることからも、和解に条件を付すことも検討して良いと思わ れる。

例えば、初回に滞納家賃の2分の1以上を納付、その後2年以内の分割納付を和解の条件としている自治体もある。

④ 退去滞納者に関する手続

市営住宅の家賃に関しては、そもそも滞納を生じさせないような方策を取ることが第一であるが、それでも滞納が生じた場合に、滞納者が入居している間に回収を進めることが非常に重要である。滞納者が入居中であれば、住居の明渡請求を行うことで滞納者に大きなプレッシャーをかけることができる。一方、既に市営住宅を退去している場合には、明渡請求のような大きなプレッシャーをかける手続が困難となる。

そのため退去滞納者の回収率は、入居中の滞納者の回収率に比べて低くなる。

下表は、滞納のうち、退去者に関する滞納額と滞納件数及び不納欠損処理額の推移である。

前述したが、ここ数年、滞納を生じさせない努力や滞納を回収するための方策の改善 等々により滞納額自体は減少の傾向にある。

一方、退去滞納者に関する滞納額と滞納件数は、ほぼ横ばいで推移している。

令和元年度に退去滞納者に関する滞納額が減少しているが、これは不納欠損処理額の影



響もある。不納欠損処理額が大きくなれば滞納額は減少することとなる。

退去滞納者の中には、現在の居住地が不明となってしまい、連絡も取れない状況の者も 多い。

また、市外に転出している者もいるため、滞納家賃の回収は困難を伴うことになる。

旭川市では、平成28年度から、退去滞納者のうちでも回収が困難な者に関して収納業務を外部委託している。

令和 3 年度からの外部委託先は弁護士法人ライズ綜合法律事務所であり、報酬は収納金額に対する出来高払となっている。

外部委託とする退去滞納者は、退去滞納者のうち回収が困難な者とされ、直近 1 年間全 く入金のなかった者を対象としているが、外部委託を開始してからの 4 か月で 4 百万円超 の回収実績となっている。

外部委託によるコストが掛かるとしても、直近 1 年間で全く入金のなかった滞納者に対する効果としては十分に成果があがっていると思われる。

また、委託先は債権回収に精通していることから、職員が債権回収に係るアドバイスを 受けるなど、実際の収納以外にもメリットが生じている。

a) 外部委託の更なる活用について【意見】

令和 3 年度から一部の退去滞納者に対して、弁護士に収納業務を外部委託しているが、 業務に精通しており、また弁護士からの通知というプレッシャーも大きいようで、回収実 績も上がっている。

滞納家賃については、できるだけ早い時点で、なおかつ入居中に効果的な対策を取ることが回収率を上げるためには非常に重要である。

現在、退去滞納者の一部についてのみ外部委託を行っているが、費用対効果を慎重に考慮した上で、回収効率の高い時点、すなわち<u>入居中の</u>滞納者に対する外部委託の更なる活用も検討に値すると思われる。

⑤ 滞納債権の管理・回収業務全般に関わる事項

市営住宅課の職員、会計年度任用職員ともに、異動や任期があるため、債権回収業務に 精通しているわけではなく、担当になってから、債権回収に係る知識やノウハウの習得を 図るものの、それは容易ではない。

その中でも、滞納額が減少していることや、外部委託を始めるなどの対策からも、滞納を増やさず、かつできるだけ回収しようという職員の姿勢が感じられる。

市営住宅の債権は、私債権に区別される。市の債権は、公債権と私債権に分類され、公債権はさらに強制徴収公債権と非強制徴収公債権に分けられる。

		旭川市の債権	
分類	公債権		私債権
刀块	強制徴収公債権	非強制徴収公債権	仏頂惟
滞納処分(差押え等)	0	×	×
時効の援用	不要	不要	必要
主な債権と時効期間	市税(5年) 国民健康保険料(2年) 保育所保育費用(5年) 下水道使用料(5年)	幼稚園保育料(5年) 生活保護費返還金(5年)	市立病院の診療費(※) 学校給食費(※) 市営住宅の賃料(※)

※ 時効は

債権者が権利を行使することができることを知った時から5年か 権利を行使することができる時から10年のいずれか早い方 それぞれの分類ごとに滞納処分の可否、時効の援用の必要性や時効期間などが違ってくる。

滞納債権の回収及び法的措置への手続には、専門的な知識を必要とする業務も多く、門外漢の担当者が当該業務を行うことは担当者個人にとっても相当な負担になり、また旭川市としても担当者が異動になるたびに業務内容を取得するための時間やコストがかかることと思われる。

実際に他の自治体では、債権回収に関わる専門部署を設立し、債権の管理や回収は当該部署が一括で行っているところや、債権回収業務だけでなく、法的措置に関する業務も外部専門家に委託しているところもある。

a)債権管理部署の設置について【意見】

旭川市では、それぞれの部署でそれぞれ債権の管理や回収業務も担っている。

そのため、同一人物が幾つかの滞納を生じていても、それぞれの部署が別々に回収に向けた業務を行っている。

市営住宅の滞納者は、他の公金についても滞納している可能性がある。

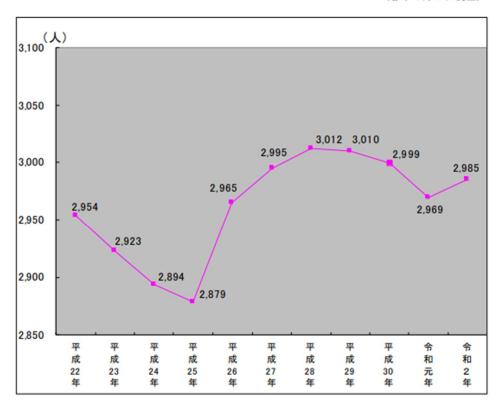
滞納債権に対する対応などは、知識と経験が必要であり、また、複数の部署で重複して 管理する状況は効率的とは言い難い。

滞納債権に関して、一元管理の体制を築くまでには時間と労力を要するであろうが、今後、職員の減少傾向が続くことが想定される中(下グラフ参照)、効率的な事務の執行のためにも、また、滞納債権を少しでも回収するためにも、債権管理の専門部署の設置について一度検討すべきであると思われる。

(3) 職員数の推移

平成26年度以降,消防の広域化や再任用職員のフルタイム化などにより職員数は増加しましたが、削減の取組の結果,平成28年度をピークに近年は減少しております。令和2年度においては保健看護職の職員の採用を5月から4月に前倒ししたため,4月1日時点の職員数は増加しておりますが、現在も減少傾向は続いており、今後も効率的な事務の執行に努めていきます。

(各年4月1日現在)



旭川市 人事行政の運営等の状況より

D. 不納欠損処分について

(1) 概要

滞納債権について、回収に向けた手続を行っても一向に回収が見込めないなどの滞納債権については、その管理に要する事務コストなどを鑑みて、ある一定の場合には債権を放棄し、不納欠損処分を行うこととなる。

直近5年間の不納欠損処分額は以下のとおりである。

(単位:円)

H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度
2, 738, 750	2, 943, 420	4, 118, 340	5, 994, 830	3, 024, 180

令和2年度は、1件の不納欠損処分を行っている。

旭川市会計規則第41条では、

- (1) 法令の規定に基づき債権が消滅したとき。
- (2) 時効の完成により債権が消滅したとき。
- (3) 債権を放棄したとき。
- (4) 行政処分により債権が消滅したとき。

のいずれかに該当するときには、不納欠損処分を行うこととされている。 令和2年度の不納欠損処分は、上記(3)の債権の放棄によるものである。

債権の放棄については、旭川市私法上の債権の放棄に関する条例第2条で、「市長は、市の債権について、必要な措置を講じたにもかかわらず徴収することができない場合であって、次の各号のいずれかに該当するときは、当該市の債権及びこれに係る既に発生した履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金を放棄することができる。」とされている。

そして第1号で、「当該市の債権について消滅時効が完成したとき(時効完成後に債務者が当該市の債権について一部を履行したときその他債務者が時効を援用しない特別の理由があると認められるときを除く。)。」とされている。

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3)監査の視点

不納欠損処分に関する業務フローを把握し、事務要綱等に沿った事務が執行されているかを確認する。

(4) 実施した監査手続

担当部局へのヒアリング、事務フロー及び要綱等の確認などを行った。

(5) 監査結果と意見

令和2年度は1件の不納欠損処分が行われた。

住宅使用料等滞納整理個票が平成15年からしか残っていないため、それ以前の対応は不明であるが、平成16年の時点で滞納額は250万円程度となっている。その後も、定期的に訪問しているものの直接会うことはできず、不在箋の投かんが何度も続いている。

その後、平成18年に催告書を送付し、明渡請求書の送付、入居許可取消通知書の送付、 旭川地方裁判所に訴えの提起を行っており、平成19年には退去となっている。その後も定 期的に訪問しているが、一向に支払われることはなかった。

平成25年には納付誓約書が提出されたが、結局一度も履行されないままとなり、そこから5年経過した平成30年に時効となった。

結局、退去までに滞納は302万円まで増加し、その全額が不納欠損処分となっている。 ただし、明渡遅延損害賠償金と訴訟費用は時効が10年のため、引き続き管理を続けるも のである。

① 滞納者に対するより早期の対応について【意見】

不納欠損処分の手続自体は、規定にのっとり実施されており、特に問題はなかった。

不納欠損処分の手続には関係ないが、当該債務者は、平成7年3月に入居し、平成7年4月の家賃から滞納が始まっている。恐らく、一度も家賃の支払を受けていないと思われる。そのような入居者が10年以上も入居し続けていた状況こそ問題であり、結果、不納欠損処分という事態に陥っている。

現在は、職員の滞納債権に関する意識の向上により、このようなケースは生じないと思われるが、入居者の家賃負担の公平性、入居希望者の入居機会の喪失という点からも、滞納者に対しては早期の対応、解決が望まれる。

E. 連帯保証人について

(1) 概要

連帯保証人については、規則第7条第1項第1号により、入居決定の通知を受けた者は、 連帯保証人が連署した市営住宅入居請書と連帯保証人の印鑑証明書の提出を要するとされ ている。

連帯保証人については令和2年4月1日から改正されており、改正後の連帯保証人制度 は以下のとおりである。

資格要件	未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でない者
連帯保証の極度額	家賃の 12 か月分
連帯保証人の免除要件	老人世帯、障害者世帯、生活保護世帯、 特に市長が認めるとき (※①)

※① 特に市長が認めるときとは、例えば、2親等以内の親族に連帯保証人の成り手がいない場合やDV被害者、外国人など。

改正前には、旭川市内居住要件や収入要件などもあったが、現在はそのような制限はない。

連帯保証人制度については、国の通知を契機に、必要性について議論のあるところである。

国土交通省住宅局からの通知(平成30年3月30日発国住備第503号)でも、公営住宅への入居に際して保証人の確保を前提とすることから転換すべきと記載されている。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ 入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証 人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要とも記載されている。

下表は、国土交通省が発表した令和3年4月1日時点での公営住宅への入居に際しての 保証人の取扱い等に関する調査結果である。

中核市では、保証人を求めない自治体が 41.7%となっており、いまだ保証人を求める自治体の方が多くなっている。

旭川市でも、連帯保証人は債務の保証としての役割ももちろんであるが、緊急連絡先としての役割の重要性にも鑑み、連帯保証人を不要とする予定はない。その代わり、連帯保証人の免除要件を定め、連帯保証人の確保が困難な入居希望者の入居を可能としている。

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査(R3.4.1時点) 🔮 国土交通省

			保証人	を求める	
	保証人を求めない	免除する場合	かある(注)	免除するこ	とはない
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
→ 和3年4月1日時点 事業主体	384	193	677	82	335
(n=1671)	(23.0%)	(11.6%)	(40.5%)	(4.9%)	(20.0%)
令和2年3月31日時 管理戸数	1,201,580	330,655	450,563	64,633	100,550
(n=2,147,981) (令和3年4月1日時点で管理 アしている事業主体は除外		(15.4%)	(21.0%)	(3.0%)	(4.7%)
	18	13	14	1	1
都道府県	(38.3%)	(27.7%)	(29.8%)	(2.1%)	(2.1%)
政令市	17	1	1	0	1
the XII	(85.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(0.0%)	(5.0%)
中核市	25	10	20	5	0
	(41.7%)	(16.7%)	(33.3%)	(8.3%)	(0.0%)
その他	324	169	642	76	333
	(20.9%)	(11.0%)	(41.6%)	(4.9%)	(21.6%)
令和3年4月1日	時点での検討状況反映後				
令和3年4月1日時点 事業主体	424	282	598	99	268
中東土体 (n=1671)	(25.4%)	(16.9%)	(35.8%)	(5.9%)	(16.0%)
令和2年3月31日時 管理戸数	1,219,485	417,783	363,821	76,910	69,982
(n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理	(56.8%)	(19.4%)	(16.9%)	(3.6%)	(3.3%)

| | (注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

連帯保証人に対する手続としては、以下のように規定されている(以下「要綱」とは、 旭川市営住宅使用料等滞納整理等事務処理要綱を言う。)。

- ・滞納月数が4月以上となったら納付指導依頼書を送付することがある。(要綱第4条第4項)
- ・法的措置候補者選定通知書を送付した日から 1 月を経過しても来庁しない場合には、納付指導依頼書を送付することがある。(要綱第6条第3項)

・最終催告書兼住宅明渡予告書又は最終催告書を送付したときは、その旨を通知し、併せて連帯保証債務の履行を求めるため、納付要請書を送付することがある。(要綱第7条第3項)

要綱上、連帯保証人も法的措置の対象者、さらには訴訟の対象者となることも想定されるが、実際のところ連帯保証人を法的措置の対象者としたケースはないとのことである。

また、要綱上は、納付指導依頼書の送付について「送付することがある」という規定になっている。

過去には、連帯保証人へのこれらの手続が行われていなかったこともあるようで、滞納額が多額となってから連帯保証人が初めて滞納の事実を知るというケースもあったようだが、最近は連帯保証人への手続に該当する場合には、原則手続を行っている。

① 連帯保証人への通知等の徹底について【意見】

連帯保証人が必要か否かについては議論のあるところである。

旭川市では、現時点で連帯保証人を不要とする予定はない。

連帯保証人を不要とする意見の根拠は、公営住宅の持つセーフティネットとしての役割 に注視してのことと思われる。

この点、旭川市では免除要件も定めており、やむを得ず連帯保証人を用意できない入居者でも入居が可能となっているため、特に問題はないと思われる。

民間の賃貸住宅での連帯保証人には、収入要件が課せられることが多いが、市営住宅の連帯保証人には収入要件を課していないため、滞納家賃の回収という観点からは実効性に 劣るケースも見受けられる。

ただし、連帯保証人には、滞納家賃の回収という役割以外にも、身寄りの少ない入居者における緊急時の連絡先としての役割もある。

その点からも、連帯保証人を要するとしている旭川市の方針に問題はないと思われる。

連帯保証人は、連帯保証人が亡くなったとき又は保証能力がなくなったときには、変更の手続が必要だが、入居者からの申し出がない限り、その事実を把握することは困難であり、結果として連帯保証人がいない状態になっている入居者もいることが想定される。

実際に、過去には、連帯保証人が亡くなったり、連帯保証人としての要件を満たさなくなったりなどで、連帯保証人がいない状態になっていた滞納者もいた。

そのような場合にも、滞納発生後、早い時点で連帯保証人にも連絡することで、連帯保証人の変更が必要な場合にも早急に対応することができる。

現在、連帯保証人への通知等は必ず行われており特に問題はないが、今後も連帯保証人制度を実効性のあるものとするため、連帯保証人への通知等は必ず行うべきである。また、入居者に対し、連帯保証人の異動状況について適宜報告するよう求めることも方法として考えられるであろう。

F. 敷金

(1) 概要

法第 18 条第 1 項では、「事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。」とされており、これを受けて旭川市では、条例第 12 条第 1 項において、「市長は、入居者から入居時における 2 月分の家賃に相当する額の敷金を徴収するものとする。」とされている。

ただし、家賃と同様、収入が著しく低額である等の一定の条件に該当する場合には、敷 金を減免又は徴収を猶予することができるとされている。

また、徴収した敷金は、入居者が市営住宅を明け渡すときに還付するが、未納の家賃、 割増賃料又は損害賠償金があるときは、これを控除するものとされている。

敷金は、還付予定額を除き、定期預金で運用している。運用から得られる収益については、法第 18 条第 3 項により、「徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するように努めなければならない。」とされており、条例第 12 条第 5 項において、これを準用している。

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3)監査の視点

敷金に関する業務フローを把握し、敷金の徴収から管理、運用、還付まで条例等に沿った事務が執行されているかを確認する。

(4) 実施した監査手続

担当部局へのヒアリング、事務フロー及び条例等の確認、敷金管理システムの確認など を行った。

(5) 監査結果と意見

入居決定からの敷金の流れは、以下のとおりである。

- ・ 市営住宅課で納付書を作成
- ・入居説明会で入居予定者に納付書を渡す
- ・入居予定者は敷金を納付後、入居指定日に来庁し、受領印のある納付書を提出し、それを確認後、入居許可を出す

このような流れとなっているため、敷金の徴収漏れということは生じない。

また、敷金の返還手続についても、一連の書類等を確認したが、入居者が負担すべき修繕費や未納家賃を差し引いて返還されており、手続上も特に問題となるような点はなかっ

た。

敷金の運用から得られる利益については、市営住宅管理費の特定財源の一部となり、市 営住宅の維持管理に要する経費に充てられている。

監査の結果、指摘や意見に該当する事項はなかった。

4. 現地視察

(1) 概要

今回の監査において、市営住宅の現地視察を実施した。監査では建物外観のみならず、 建物周囲の管理状況等も視察した。また建物内部については、共用部分の使用状況、居室 内部の状況等を視察した。居室については、退去後空室となっている居室内に入り視察した。

今回の視察対象団地の主な選定基準は以下のとおりである。

(選定基準)

- ① 空室率が高い団地
- ② 建替えを実施している団地
- ③ 築年数が古く老朽化が進んでいると思われる団地
- ④ 比較的新築に近い(築年数の浅い)団地
- ⑤ その他監査人の判断により選定する団地

上記の選定基準によりリストアップされた団地から、さらに数件をサンプル抽出し、以下の7団地を現地視察対象団地として選定した。

	団地名
1	江丹別団地
2	春光6区団地
3	南町団地
4	第2豊岡団地
5	第3豊岡団地
6	神楽岡ニュータウン団地
7	千代ヶ岡団地

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3) 監査の視点

以下の主な視点に基づき、視察を実施した。

- ●放置自転車や無断駐車等はないか、入居者の私物が置かれていないか、ゴミの投棄はないかなど、共用部分の利用状況を視察する。
- ●児童遊園などの広場について、草が繁茂していたり、使用できない状況にはないか、管理状況を視察する。

- ●退去後の居室の修繕維持状況について、退去後修繕をしていない場合、その理由 と今後の見通しについて確認する。
- ●敷地内で無断営業や無断使用は行われていないか視察する。
- ●その他監査人が必要と判断した視点

(4) 実施した監査手続

- ●現地視察
- ●担当者からのヒアリング
- ●その他監査人が必要と判断した手続

(5) 監査結果と意見

以下、各団地の視察結果を記載するが、監査結果と意見は共通事項としてまとめて記載する。

また各団地概要について、令和3年4月1日現在の状況を記載している。

① 江丹別団地

a) 団地概要

所在地	江丹別町中央
種別	公営・市単独
建設年度	公営:昭和63年 市単独:平成14年
棟数	公営:2棟 市単独:1棟
戸数	公営:2戸 市単独:2戸
空室率	公営:0% 市単独:100%
敷地面積	1, 766. 69 m²
延床面積	297. 49 m²
建物構造	木造平屋
間取り	3LDK: 4 戸
設備状況	トイレ:浄化 ガス: LPG 浴室:公営⇒浴室有 市単独⇒ユニットバス付 ストーブ:FF式 物置:個別 EV:無 駐車場:有
家賃(1分位)	18,000円 (市単独 4号室 R3.4)
長寿命化計画におけ る事業手法	維持管理

江丹別地区は旭川市の北西に位置し、広大な面積の中で江丹別、嵐山、春日の3つの生活圏があり、周囲を小高い山に囲まれた自然豊かな地域である。酪農、畜産、そばの栽培が盛んな農業地帯であり、夏冬の寒暖差が60度を超える。住民同士のつながりは強く、外からの移住者にも暖かい地域性がある。

b) 現地写真



建物外観



居室内部①



居室内部②

今回の監査では、団地のうち市単独住宅を視察した。1 棟の建物の中に 2 戸の住宅が向かい合わせに配置されている。視察した居室は 2 年間空家状態であったが、清掃が施され、管理状況は良好であった。

② 春光6区団地

a) 団地概要

所在地	春光1条7・8丁目
 種別	公営・改良
建設年度	公営:平成3年~6年 改良:昭和37年~40年、昭和41年~44年
棟数	公営:4棟 改良:8棟
戸数	公営:198戸 改良:96戸
空室率	公営:6.1% 改良:9.4%
敷地面積	32, 950. 20 m²
延床面積	27, 292. 83 m²
建物構造	公営:中高層耐 改良:中高層耐
間取り	公営: 1 号棟 1LDK: 12 戸 2LDK: 8 戸 3LDK: 4 戸 2 号棟 2LDK: 12 戸 3LDK: 12 戸 3 号棟 2LDK: 34 戸 3LDK: 64 戸 4 号棟 2LDK: 13 戸 3LDK: 39 戸 改良: 1 号棟 1LDK: 3 戸 2LDK: 9 戸 2 号棟 1LDK: 3 戸 2LDK: 9 戸 3 号棟 1LDK: 3 戸 2LDK: 9 戸 5 号棟 2LDK: 12 戸 6 号棟 2LDK: 12 戸 7 号棟 2LDK: 12 戸 8 号棟 2LDK: 12 戸
設備状況	トイレ:水洗 ガス:天然 浴室:ユニットバス付 ストーブ:FF式 物置:公営⇒無 改良:トランクルーム EV:公営⇒有(2号棟は無) 改良⇒無 駐車場:有
家賃(1 分位)	22,300 円 (3 号棟 3LDK R3.4)
長寿命化計画におけ る事業手法	維持管理

春光 6 区団地は公営住宅と改良住宅から構成される団地である。敷地内には住民が集うことができる広場や、集会所、春光住民児童センターがある。近隣にはスーパーマーケット、ホームセンター、国立病院などがあり、居住環境は良いと言える。そのため空室率も低い。

b) 現地写真



団地案内



居室内部



建物内共用部



敷地内駐車状況



集会所

c) 集会所について

敷地内に集会所を設置している団地は、春光 6 区団地以外にもある。春光 6 区団地を含めて全部で 31 か所ある。集会所の管理運営は自治会によって行われており、水道光熱費等の管理コストは自治会が負担している。市は自治会から集会所使用料を徴収していない。集会所は、市営住宅の入居者及び地域住民の憩い、ふれあい、集いの場として、コミュニティ活動、文化・福祉活動の促進を図るために、各種集会やレクリエーション等を行う場所として設置したものである。

③ 南町団地

a) 団地概要

所在地	東旭川南2条6丁目
種別	公営
建設年度	公営: 平成 20 年、平成 22 年
棟数	1 棟
戸数	64 戸
空室率	7.8%
敷地面積	4, 983. 17 m²
延床面積	5, 174. 78 m²
建物構造	中高層耐・エレベーター
間取り	1号A棟 1LDK:14戸 2DK:12戸 2LDK:5戸 3LDK:4戸 1号B棟 1LDK:2戸 2DK:16戸 2LDK:6戸 3LDK:5戸
設備状況	トイレ:水洗 ガス・浴室・ストーブ:オール電化 物置:トランクルーム EV:有 駐車場:有
家賃(1分位)	15,300 円 (2LDK R3.4)
長寿命化計画におけ る事業手法	維持管理

南町団地は東旭川地区に所在し、近隣には小・中学校や神社があり、静かな環境の中にある団地である。また車で10分ほどの場所には旭山動物園が立地している。オール電化等、設備が充実しており、比較的新しい団地ということもあり、空室率は低い。

b) 現地写真





居室内部

共用部分ホール

④ 第2豊岡団地

a) 団地概要

所在地	豊岡5条1丁目
種別	公営
建設年度	昭和30年、32年、33年 平成28年、30年、令和元年
棟数	昭和 30 年、32 年、33 年:5 棟 平成 28 年、30 年、令和元年:2 棟
戸数	昭和 30 年、32 年、33 年:117 戸 平成 28 年、30 年、令和元年:117 戸
空室率	40.6%
敷地面積	19, 685. 01 m²
延床面積	14, 933. 24 m²
建物構造	中高層耐 (一部エレベーター)
間取り	1 号棟 2LDK: 18 戸 3LDK: 3 戸 2 号棟 2LDK: 24 戸 3 号棟 2LDK: 24 戸 9 号棟 2LDK: 24 戸 10 号棟 2LDK: 24 戸 新1号A棟 2DK: 13 戸 2LDK: 7 戸 3LDK: 14 戸 新1号B棟 2DK: 21 戸 2LDK: 14 戸 3LDK: 7 戸

設備状況	トイレ:水洗 ガス:天然 浴室・ストーブ:号棟により異なる。 物置:号棟により異なる。 EV:無(新棟は有) 駐車場:号棟により異なる。
家賃(1分位)	10,400 円(3 号棟 2LDK R3.4)
長寿命化計画におけ る事業手法	建替

第2 豊岡団地は現在建替事業が進行中である。最終的には全棟が解体され、4 棟に集約される予定である。第1号棟、第2号棟、第3号棟、第9号棟及び第10号棟は募集を停止しており、うち第3号棟と第9号棟を除き全て空室となっている。そのため空室率が高い。

今回の監査では既存棟については実際に居室内を視察し、新棟については満室の状況でもあるため、外観のみの視察とした。

実際に視察した既存棟の居室内は、退去後修繕が行われていなかったが、今後、建替 えに伴い解体することが決まっているため、現状のまま特段の修繕は行わないとのこと であった。

b) 現地写真



既存棟外観



新棟外観





既存棟居室内部

建物周辺環境

⑤ 第3豊岡団地

a) 団地概要

所在地	豊岡6条1丁目
種別	公営
建設年度	昭和33年、35年、37年、38年、39年
棟数	8棟
戸数	188 戸
空室率	16.5%
敷地面積	13, 716. 67 m²
延床面積	12, 581. 59 m²
建物構造	中高層耐
間取り	1 号棟 3LDK: 12 戸 2 号棟 2LDK: 24 戸 3 号棟 2LDK: 24 戸 4 号棟 3DK: 24 戸 5 号棟 3DK: 24 戸 6 号棟 3DK: 24 戸 7 号棟 3DK: 24 戸 8 号棟 2LDK: 32 戸
設備状況	トイレ:水洗 ガス:天然 浴室・ストーブ:号棟により異なる。 物置:号棟により異なる。 EV:無 駐車場:有

家賃(1分位)	12,700 円 (7 号棟 3DK)
長寿命化計画におけ る事業手法	建替

第3豊岡団地は第2豊岡団地と近距離に立地している。第3豊岡団地の建物は第2豊岡団地と同様に築年数が古く、長寿命化計画における事業手法では「建替」とされている。第2豊岡団地、また、今回視察の対象とはならなかったが近距離に立地している第1豊岡団地、東豊団地も同様に「建替」とされている。

b) 現地写真





建物外観

建物周辺環境

⑥ 神楽岡ニュータウン団地

a) 団地概要

所在地	緑が丘1条1丁目 緑が丘1~4条2丁目
種別	公営
建設年度	昭和 46 年~49 年 昭和 50 年~52 年
棟数	32 棟
戸数	767 戸
空室率	17.9%
敷地面積	95, 589. 40 m²
延床面積	46, 928. 47 m²
建物構造	中高層耐

間取り	1 号棟~32 号棟 1DK:8 戸 2DK:339 戸 3DK:412 戸 3LDK:8 戸
設備状況	トイレ:水洗 ガス:天然 浴室:浴室有 ストーブ:号棟により異なる。 物置:有 EV:無 駐車場:有
家賃(1分位)	9,300円 (18号棟 2DK)
長寿命化計画におけ る事業手法	建替

神楽岡ニュータウン団地は旭川市の市営住宅の中で最大規模の団地である。近隣には小・中学校、高校、大学病院等がある文教地区である。また最近、近隣にスーパーマーケットができ、居住環境は良いと言える。

b) 現地写真



建物外観



居室



建物内共用部

⑦ 千代ヶ岡団地

a) 団地概要

所在地	西神楽 1 線 24 号
種別	公営
建設年度	昭和 43 年
棟数	4 棟
戸数	16 戸
空室率	56. 3%
敷地面積	2, 412. 52 m²
延床面積	645. 88 m²
建物構造	簡平
間取り	2DK:12戸 3DK:4戸
設備状況	トイレ:汲取 ガス:LPG 浴室:共同 ストーブ:煙突式 物置:個別 EV:無 駐車場:有
家賃(1分位)	3,400 円 (2DK)
長寿命化計画におけ る事業手法	用途廃止

千代ヶ岡団地は西神楽地区に立地している。西神楽地区は稲作を始め畑作、酪農などの多様な農産物の産地であり、起伏に富んだ丘陵地や平たんに広がる田園など、美しい農村景観も魅力である。地域主体で始めた取組により、地域に多くの人を呼び込むなど、地域力を発揮し、活性化に取り組んでいる地域である。高齢化率は市内で最も高いなど、少子高齢化が著しく、人口減少が進み、医療機関、スーパーマーケットが撤退し、定住人口・交流人口の増加も含めた、総合的な生活支援が求められる地域である。

実際に視察した居室内は、退去後修繕が行われていなかったが、現在募集停止の状況であり、今後は用途廃止の予定であるため、現状のまま特段の修繕は行わないとのことであった。

b) 現地写真



建物外観

- 106 -

⑧ 自治会との連携

市営住宅における自治会は、町内会とマンション管理組合の機能を持ち合わせた自治 組織であり、団地別又は号棟別等で組織されている。自治組織であるため、町内会の場 合と同様に、基本的にその運営に旭川市が関与することはない。

市営住宅の共用部分の電気料金の負担や団地内の清掃、草刈り、除雪といった団地の管理運営全般は自治会が行っている。

⑨ 監査結果と意見

a) 入居者に対する居住ルールの徹底について【指摘】

所管部局は入居者に対してその都度、居住ルールの説明をしているものの、今回の現地視察の際、以下のような事例があった。入居者の安全確保や住民間の公平性等の観点から、今一度、居住ルールの徹底を図る必要がある。

イ 建物内共用部分に私物が置かれている。

階段下や廊下等の建物内共用部分に自転車等の私物が置かれている事例があった。 また視察の際、建物内廊下で自転車を押して歩行している住民がいた団地があった。 共用部分は、火災が発生した場合など緊急時の避難経路にもなるため、いざという時 の安全確保のためにも今一度、居住ルールを徹底する必要がある。

ロ 認められていない場所に駐車している。

駐車スペースが設けられているにもかかわらず、認められていない場所に駐車している事例があった。団地住民か訪問客かは不明であるが、駐車場の管理を行っている自治会とも連携し、適切な場所への駐車を徹底する必要がある。

ハ 敷地内の一部で農作物を栽培している。

敷地内では、共同花壇での草花等の植栽に限り認められているが、農作物を栽培することは認められていない。これは、花壇は共用部分であるが、農作物を栽培すると栽培しているものだけが利益を得ることとなることなどから、菜園としての利用を禁止しているものである。しかし、一部の団地において農作物の栽培が行われていた。

これは公平性の観点から住民間トラブルになりかねないと考える。今一度、ルールを徹底する必要がある。

b) 駐車場使用料について【意見】

現在、北彩都団地を除いて、旭川市は駐車場使用料を入居者から徴収していない。これは現状、共用部分の電気料金の負担や団地内の清掃、草刈り、除雪といった団地の管理運営全般を自治会が行っているため、使用料を徴収しないという考え方に基づいてい

る。この管理運営には駐車場管理も含まれる。

駐車場使用料については、受益と負担の適正化や利用者間の公平性の観点からの検討が重要であろうと考える。民間賃貸住宅であれば、基本的にはオーナーに駐車場使用料を支払って駐車するのが当然である。これは、他者が所有するスペースを利用して駐車しているという応分の受益があるからである。また、北彩都団地の入居者は家賃共益費に加えて駐車料を負担しているが、他の団地の入居者は家賃共益費のみ負担している。駐車場によって整備や管理の水準は異なるものの、駐車場を使用しているという事実は同等であり、駐車場を利用している入居者間の公平性が確保されていないのが現状であろう。

この点、所管部局も一定の対応はしており、平成25年度から供用を開始した北彩都団地から有料化を実施しており、これ以降に新設、建替えを行う団地から有料化を進めていく考えとのことで、令和4年秋には、第2豊岡団地新1号棟の駐車場の有料化を行い、その後も有料化を進める予定である。

しかし、旭川市の財政状況等の様々な要因から、今後の新設、建替えが定期的に、また当初計画どおりに行われるかについては不透明である。仮に新設、建替えが行われなかった場合には、北彩都団地及び第2豊岡団地の入居者だけが駐車場使用料を負担する結果が続くことにもなりかねないであろう。

受益と負担の適正化や駐車場利用者間の公平性の観点から、今一度、駐車場使用料の 在り方について検討する必要があると考える。

5. 歳出(工事・修繕・委託契約)

(1) 契約締結の方法

地方公共団体の契約は、住民の福祉の向上などに資する施策や事業を実現するために締結されるが、公金を支出することになるため、契約に当たっては厳格な公平性や公共性などが要求される。

契約の相手方を決定する方法については、一般競争入札を原則とし、一定の場合に限って 指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法によることができるとされている。

一般競争入札とは、一定の資格を有する者の中から広く多数の希望者を集め、それら契約の申込者を入札の方法によって競争させ、地方公共団体にとって最も有利な価格を提示した者を相手方として契約を締結するものである。

指名競争入札とは、資力・信用その他について適当と認められる特定多数の者をあらか じめ指名し、それらの者に入札させ、地方公共団体にとって最も有利な価格を提示した者 を契約の相手方として契約を締結するものである。

随意契約とは、競争の方法によらないで任意に特定の者を選定し、その者を契約の相手 方として契約を締結するものである。随意契約は契約方法の例外とされており、いたずら に拡大解釈し濫用することのないようにしなければならない。

各契約方法のメリット、デメリットを挙げると以下のとおりである。

区分	メリット	デメリット
一般競争入札	① 公正・機会均等・適正な競争が 確保される。 ② 経済性が確保される。	 不誠実・不信用の者の参加を排除できない。 手続が煩雑である。 手間や経費がかかる。 品質出来形の粗悪を招く可能性がある。
指名競争入札	① ある程度の機会均等・制限された競争性が確保される。② 比較的適正な相手方が選定できる。	 違法な受注調整が行われやすい。 指名が偏ることがある。 連合の危険性が高い。
随意契約	① 手続が簡単、経費が少ない。 ② 適正な相手方が選定できる。	 機会不均等になるおそれがある。 恋意的になるおそれがある。 情実に左右されるおそれがある。 一般的に経済性が確保されにくい。

(契約事務の手引 令和2年(2020年) 12月改訂版より)

(2) 工事契約

① 概要

a) 直近5年間の工事の状況

市営住宅の工事は平成29年3月に策定された「旭川市営住宅長寿命化計画改定版」に基づいて実施されており、本計画は旭川市の最上位計画である「第8次旭川市総合計画」を踏まえ、また「旭川市住生活基本計画」の考え方と整合を図り策定されたものである。

一方で全体としては、旭川市の財政的な見地から予算が十分に確保できない年度もあり、 当初の計画と比べて工事の進捗の遅れも見受けられる。

直近 5 年間の工事契約概要を示すと、以下のとおりである。契約金額とは、契約当初の 契約金額である。工事の過程で工事内容に変更が生じると、最終的な工事金額は契約金額 と乖離することがあり得る。

(単位:千円)

年度	工事の主な対象団地	件数	設計金額	契約金額	平均 落札率
平成 28 年度	北彩都・第2豊岡 第3東光・神楽岡	21 件	1, 571, 701	1, 424, 940	91.0%
平成 29 年度	春光 2 区・第 2 豊岡 神楽岡・愛宕	15 件	672, 099	644, 764	95. 2%
平成 30 年度	第2豊岡・春光2区 忠和・神楽岡	16 件	1, 498, 338	1, 452, 917	94. 9%
令和元年度	第 2 豊岡 忠和・神楽岡	16 件	1, 445, 653	1, 406, 226	94. 9%
令和2年度	第 2 豊岡・忠和 神楽岡・春光台	17 件	447, 535	423, 925	94.3%

※落札率は契約金額:設計金額で算出

市営住宅に関連する工事としては土木一式工事、建築一式工事、電気工事、管工事などが挙げられるが、各業種区分の入札参加資格者数は、令和3・4年度でみると、いずれの業種区分も200を超えている。また市外の業者も多い。

上記表によれば、直近 5 年間の平均落札率は一定程度ばらつきがあり、また入札ごとの落札率について関連資料を閲覧したところ、直近 5 年間で最高が 99.1%、最低が 82.8% となっていた。

落札率の高低については様々な見解があろうが、落札率が高いということは、旭川市の 設計金額の設定が妥当な水準であったと言えるかもしれないし、一方で低いということは、 業者間での競争が生じた結果と言えるかもしれない。

b) 令和2年度の工事の状況

令和2年度には17件の工事契約があったが、その内容は以下のとおりである。請負金額とは、工事の過程で追加工事が発生した場合の増額契約変更を反映した金額である。実際に、忠和団地2号棟内部改修工事、神楽岡ニュータウン団地23号棟外部改修工事及び神楽岡ニュータウン団地24号棟外部改修工事は増額契約変更が発生した。

工事名	工事概要	請負金額 (単位:千円)	入札数		工期	
第2豊岡団地建替(2-A)新築建具工事	RC 造 6 階建て 41 戸新 築に伴う建具工事	31, 350	4	R2. 9. 2	~	R3. 3. 12
第2豊岡団地建替(2-A)物置新築ほか工事	物置新築工事	24, 438	5	R2. 10. 14	~	R3. 3. 12
第2豊岡団地6号棟ほ か解体工事	RC 造 4 階建既存住棟 解体	89, 650	6	R2. 5. 19	~	R2. 10. 9
第2豊岡団地7号棟ほ か解体工事	RC 造 4 階建既存住棟 解体	30, 131	13	R2. 11. 5	~	R3. 2. 19
第2豊岡団地4号棟ほ か解体工事	RC 造 4 階建既存住棟 解体	56, 540	5	R2. 11. 25	~	R3. 3. 17
春光台団地 802 号棟解 体工事	CB 造平家既存住棟解 体	4, 213	5	R2. 11. 25	~	R3. 2. 19
春光台団地 921 号棟解 体工事	CB 造平家既存住棟解 体	8, 360	5	R2. 11. 25	~	R3. 3. 5
忠和団地4号棟ほか内 部改修工事	既存住戸水廻り及び 窓改修	16, 460	9	R2. 10. 15	~	R3. 3. 12
忠和団地4号棟ほか内 部改修機械設備工事	既存住戸水廻り改修 に伴う機械設備工事	15, 653	6	R2. 10. 14	~	R3. 3. 12
忠和団地4号棟ほか内 部改修電気設備工事	既存住戸水廻り改修 に伴う電気設備工事	7, 260	2	R2. 10. 13	~	R3. 3. 12
忠和団地 5 号棟ほか内 部改修工事	既存住戸水廻り及び 窓改修	16, 746	9	R2. 10. 13	~	R3. 3. 12
忠和団地5号棟ほか内 部改修機械設備工事	既存住戸水廻り改修 に伴う機械設備工事	17, 235	7	R2. 10. 13	~	R3. 3. 12
神楽岡ニュータウン 団地 23 号棟外部改修 工事	外壁及び屋上防水改 修	39, 183	10	R2. 7. 31	~	R2. 11. 20
神楽岡ニュータウン 団地 24 号棟外部改修 工事	外壁及び屋上防水改 修	36, 627	4	R2. 7. 31	~	R2. 11. 20
神楽岡ニュータウン 団地 23 号棟ほか換気 設備改修工事	換気設備改修	11, 341	6	R2. 9. 2	~	R3. 1. 15

工事名	工事概要	請負金額 (単位:千円)	入札数		工期	
神楽岡ニュータウン 団地 23 号棟ほか電気 設備改修工事	換気設備改修に伴う 電気設備改修	5, 830	2	R2. 9. 2	~	R3. 1. 15
忠和団地 2 号棟内部改 修工事	既存住戸火災復旧	16, 851	5	R2. 12. 29	~	R3. 3. 24

工事契約は全て、一般競争入札により請負業者を決定している。令和 2 年度は過年度から引き続き、第 2 豊岡団地の建替に伴う工事が中心であり、春光台団地の解体工事、忠和団地及び神楽岡ニュータウン団地の改修工事も行われている。

新築・建替工事である第2豊岡団地については、資料が確認できた平成28年度以降の各年度において建替工事が行われており、令和2年度においては2-A棟の新築建具工事、物置新築工事、3件の旧建物の解体工事が行われた。

c) 工事契約の一般競争入札

一般競争入札とは前述のとおり、一定の資格を有する者の中から広く多数の希望者を集め、それら契約の申込者を入札の方法によって競争させ、地方公共団体にとって最も有利な価格を提示した者を相手方として契約を締結するものである。

旭川市では、「旭川市条件付き一般競争入札実施要綱」において、積算金額130万円以上の契約については、一般競争入札を実施することとしている。ただし、その性質や目的等が一般競争入札に適しない等の条件の下、指名競争入札又は随意契約によることも例外として認めている。また、積算金額が130万円未満の工事についても、契約の内容により適当と認めたときは、一般競争入札を行うことができるとしている。

令和2年度の市営住宅課が予算を所管する工事17件については、積算金額が130万円未満の工事も含め、全ての契約について一般競争入札が行われている。

d) 補助金及び交付金

旭川市では令和 2 年度に実施した工事のうち、第 2 豊岡団地建替工事と忠和団地改修工事について国庫補助を申請している。

第 2 豊岡団地建替工事については、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱により、新築工事費、解体工事費、実施設計費及び移転費等を含んだ交付対象事業費 249,855 千円の約 50%が補助対象となる、地域居住機能再生推進事業費補助金を申請している。この補助金は、住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱において設定されている補助金のうちの一つである。

忠和団地改修工事については、社会資本整備総合交付金交付要綱により、改修工事費や 移転費を含んだ交付対象事業費 29,443 千円の約 45%が補助対象となる、社会資本整備総 合交付金を申請している。

e) 次年度以降の市営住宅等整備計画

所管部局では、令和 8 年度までの市営住宅整備に関する事業計画を策定している。市営住宅整備費と市営住宅改修費のそれぞれの事業計画を金額ベースでまとめると、以下のとおりである。

市営住宅整備費については、大部分を国庫補助と市債で賄う計画となっており、市営住 宅改修費については、大部分を一般財源で賄う計画となっている。

なお以下の表は、公共事業等調査票より集計した。

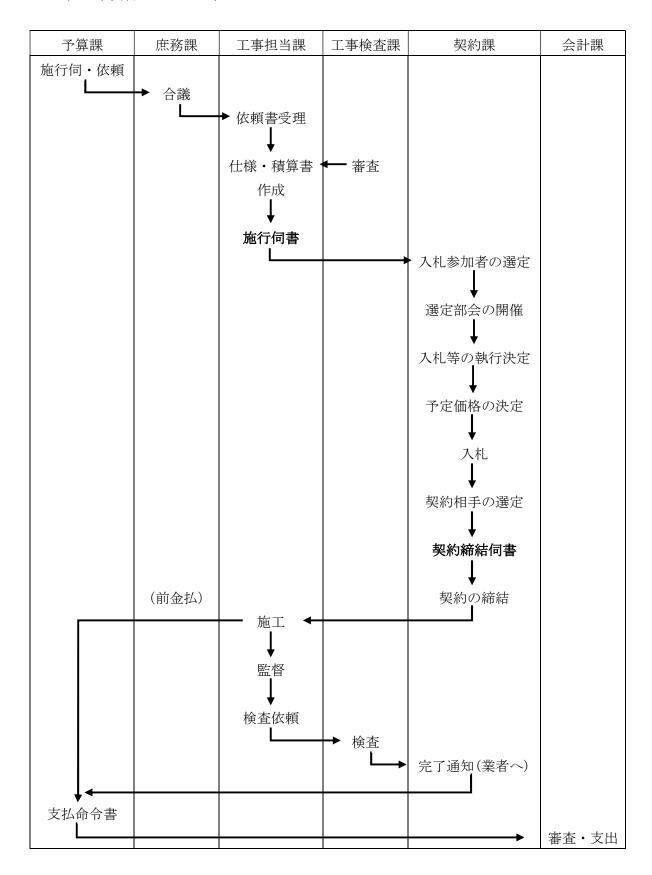
(単位:千円)

	総事業費	国庫補助	市債	一般財源
市営住宅整備費	4, 310, 133	1, 545, 849	2, 536, 700	227, 584
市営住宅改修費	3, 751, 254	576, 267	784, 600	2, 390, 387

市営住宅整備費:建替工事や解体工事などで構成される。

市営住宅改修費:給排水設備の改修や外壁、屋上の防水工事などの原状回復のための 工事で構成される。

f) 工事契約のフローチャート



② 事務担当部局

建築部市営住宅課ほか

③ 監査の視点

- ●各工事における業者選定や契約実務、補助金申請が各規定に基づき適正に行われているか。
- ●入札や落札に関して適切に競争性が確保され、規定に基づき実施されているか。
- ●各工事の一連の手続に不備や不自然な点がないか。今後の工事計画が妥当であるか。

④ 実施した監査手続

- ●業者選定手続について、関係する各規程との整合性の確認
- ●入札参加者数と落札率についての検討
- ●国や北海道に申請された補助金申請内容の適切性の検証
- ●今後の工事計画について妥当性の検討

⑤ 監査結果と意見

a) 競争性の確保について【意見】

令和2年度の工事契約のうち、特に電気工事に関して、入札参加資格者数は令和3・4年度で235であるが、一般競争入札2件についてどちらも入札者数が2であり、それぞれの落札率が97.6%及び96.7%と、直近5年間の平均落札率よりも高くなっていた。競争性の確保に関して十分ではない可能性があり、工事契約の経済性が損なわれている可能性がある。

電気工事以外の工事についても、過年度実績の入札者数が少なく、かつ、落札率が高い 工事については、入札参加要件を緩和するなど、入札者数を増加させる方策が検討される ことが望ましい。

(3) 修繕

① 概要

市営住宅の修繕は、退去修繕・計画修繕・緊急修繕の 3 つの種類に分けられ、これらを 総称して「一般修繕」としている。

a)退去修繕

退去修繕とは、入居者が退去した後に行う住戸内の建築修繕である。

退去修繕のうち、退去時の総合的な修繕を行う建築一式修繕は、3 者による見積合せで 業者を選定している。契約対象事業者となるのは、前年度に退去修繕の実績がある事業者 と、緊急修繕に関する過去 3 年間の実績等、一定の要件を満たした新規届出事業者により 構成される、「旭川市営住宅退去修繕希望事業者」である。契約対象事業者は毎年更新されており、令和2年度は10者であった。

競争性の確保と機会の平等性の確保、及び業者の見積合せによる負担軽減を念頭に、各修繕工事の見積依頼は3者とし、Excel上でRAND関数とRANK関数を用いた表により決定される。そして、見積合せを実施して最終決定した受注業者と旭川市は、随意契約を結ぶ。

直近5年間の退去修繕の推移をまとめると以下のとおりである。

(単位:件、円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度		
<一般>							
件数	135	347	117	274	232		
金額①	73, 162, 224	90, 796, 884	55, 150, 395	75, 874, 255	56, 903, 596		
<畳・襖>							
件数	177	160	112	127	93		
金額②	11, 151, 121	11, 422, 772	7, 547, 647	8, 560, 795	5, 396, 514		
合計金額 ①+②	84, 313, 345	102, 219, 656	62, 698, 042	84, 435, 050	62, 300, 110		

一例として、令和2年5月度の見積依頼及び落札率の状況は以下のとおりである。

令和2年5月 見積依頼回数	A社	B社	C社	D社	E社
	8 回	8 回	8 回	8 回	8 回
	F社	G社	H社	I 社	J社
	8 回	8 回	8 回	8 回	9 回

(退去修繕見積合せ件数一覧表より抜粋)

	見積依頼			受注	落札率
修繕1	B社	A社	F社	B社	79.0%
修繕 2	E社	C社	G社	G社	80.0%
修繕3	I 社	D社	H社	D社	84. 3%
修繕4	J社	C社	F社	J社	76. 7%
修繕 5	H社	J社	E社	J社	74. 3%
修繕 6	A社	B社	G社	G社	67. 5%
修繕7	D社	I 社	F社	D社	78. 9%
修繕8	J社	E社	A社	J社	83.6%

		見積依頼		受注	落札率
修繕 9	G社	I社	C社	G社	81.5%
修繕 10	H社	D社	B社	B社	78. 5%
修繕 11	I社	G社	J社	G社	65. 7%
修繕 12	E社	B社	F社	B社	70. 3%
修繕 13	H社	C社	A社	H社	89. 2%
修繕 14	D社	B社	I社	B社	61. 5%
修繕 15	F社	G社	D社	G社	68. 7%
修繕 16	E社	A社	H社	H社	97. 9%
修繕 17	C社	J社	I社	J社	73. 3%
修繕 18	H社	G社	B社	B社	56.6%
修繕 19	E社	F社	J社	F社	78. 1%
修繕 20	C社	D社	A社	D社	69. 3%
修繕 21	A社	C社	J社	J社	79. 3%
修繕 22	F社	B社	D社	D社	79.8%
修繕 23	H社	E社	I 社	I 社	91. 7%
修繕 24	G社	E社	H社	G社	59. 2%
修繕 25	G社	I 社	A社	G社	57. 8%
修繕 26	J社	C社	D社	D社	43.0%
修繕 27	F社	B社	J社	F社	73. 4%
			※落札率	=受注価格-	· 予定価格

(退去修繕見積合せ件数一覧表より抜粋)

また、建築一式修繕以外の小規模・少額な修繕については、旭川市小規模修繕契約希望 者登録名簿の登録者等の中から登録業種や見積単価を検討した上で一者を選択し、随意契 約により請負業者を決定している。

旭川市小規模修繕契約希望者登録名簿への掲載は令和3年11月1日時点で102者である。

この登録制度は、小規模な事業者を対象に登録制度を設けることによって市内事業者の受注機会を拡大し、もって市内経済の活性化を図ることを目的としている。対象とする修繕は、内容が軽易で、かつ履行の確保が容易であると認められるものであり、1 件の修繕予定価格が50万円未満のものである。

b) 計画修繕

計画修繕とは、市営住宅において旭川市が計画的に行う、緊急修繕及び退去修繕以外の 修繕である。 現在、計画修繕として行われているのは、畳取替修繕・ガス関連設備修繕・非常用照明 修繕・児童遊園遊具修繕の 4 種類であり、畳取替修繕に関しては、旭川市営住宅修繕希望 事業者届出者及び旭川市小規模修繕契約希望者登録名簿の登録者から提出された 1 年間有 効 (一部半年有効) となる見積単価を参照の上、修繕ごとに随意契約により請負業者を決 定している。

直近3年間の計画修繕の推移をまとめると以下のとおりである。なお、平成30年度より 現在の4つの分類方法に変わったため、比較可能な平成30年度から令和2年度までの推移 を記載する。計画的に行う修繕ということもあり、各年度2,000万円前後で推移している。

(単位:件、円)

	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度			
<畳取替>						
件数	109	35	89			
金額①	11, 879, 083	8, 579, 984	9, 065, 320			
<ガス関連設備>						
件数	10	5	8			
金額②	1, 992, 077	1, 133, 780	1, 406, 548			
<非常用照明>						
件数	34	46	48			
金額③	2, 620, 345	5, 140, 960	3, 534, 487			
<児童遊園遊	具>					
件数	17	19	17			
金額④	3, 661, 200	5, 116, 414	3, 873, 100			
<その他(※)) >					
件数	_	_	10			
金額⑤	_	_	3, 091, 000			
合計金額 ①~⑤	20, 152, 705	19, 971, 138	20, 970, 455			

(※) 令和 2 年度のその他は、忠和団地火災関係に関する計画修繕である。

c) 緊急修繕

緊急修繕は、市営住宅において入居者の生活に支障を来すおそれがあるなどの理由により急を要する修繕等、退去修繕や計画修繕の対象とならない修繕である。

緊急修繕は即時性の高い修繕が多いことから、可能な作業内容や作業単価を基に、機会の平等性に一定程度配慮しながら、修繕ごとに随意契約により請負業者を決定している。

なお旭川市は、管理業務や事務手続のコストを削減するため、緊急修繕に関する業務の

うち、入居者からの修繕依頼受付や緊急及び定型的な修繕の発注、修繕代金支払事務等、 一部の業務について外部委託している。

直近5年間の緊急修繕の推移をまとめると以下のとおりである。

(単位:円)

平成 28 年度	平成 29 年度 (※)	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
110, 264, 112	84, 964, 033	77, 075, 342	77, 789, 398	78, 502, 972

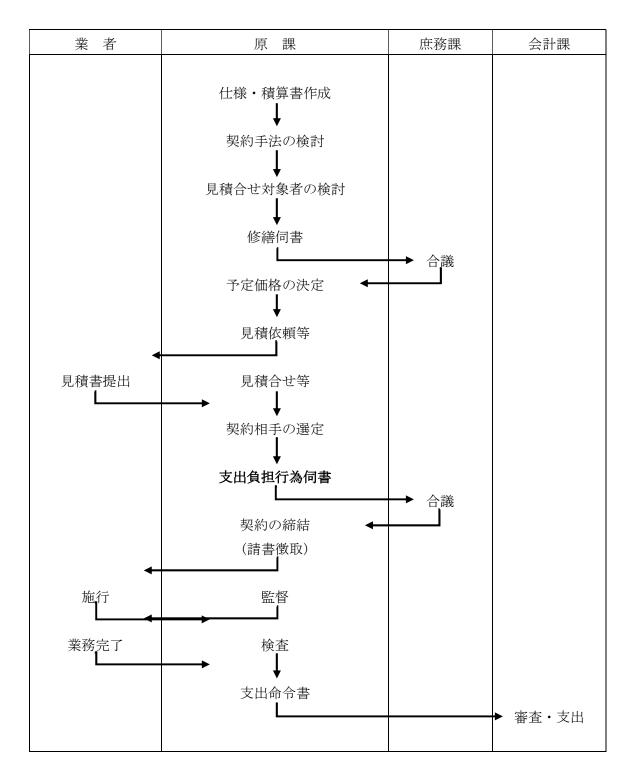
平成 29 年度について、平成 29 年 7 月より市営住宅管理業務の外部委託が始まった。記載金額 84,964,033 円は、平成 29 年 7 月以降の外部委託分 57,802,247 円と、平成 29 年 6 月以前の市が自ら緊急修繕した分 27,161,786 円の合計である。

また令和2年度の月別緊急修繕発注状況は以下のとおりである。

	建築	給排水	電気ガス	その他	発注金額(円)
4 月	23 件	13 件	12 件	130 件	13, 287, 822
5月	2 件	7件	4件	78 件	5, 264, 798
6 月	14 件	31 件	4件	64 件	6, 652, 576
7月	6 件	4件	7件	81 件	4, 569, 605
8月	6 件	17 件	11 件	73 件	3, 706, 360
9月	7件	4件	5件	77 件	4, 092, 107
10 月	11 件	21 件	6 件	102 件	6, 009, 702
11月	24 件	0 件	10 件	75 件	5, 693, 143
12 月	6 件	11 件	9件	81 件	4, 003, 516
1月	33 件	10 件	6 件	90 件	6, 431, 027
2月	29 件	13 件	16 件	89 件	9, 487, 362
3 月	19 件	17 件	4 件	121 件	9, 304, 954
計	180 件	148 件	94 件	1,061件	78, 502, 972

(令和2年度緊急修繕履歴より集計)

d) 修繕のフローチャート



② 事務担当部局

建築部市営住宅課ほか

③ 監査の視点

- ●各修繕における業者選定や契約実務が各規程に基づき適正に行われているか。
- ●業者選定に関して適切に競争性が確保され、規程に基づき実施されているか。
- ●不必要な修繕の実施の有無がないか、経済性が著しく低くなっていないか。
- ●各修繕の一連の手続に不備や不自然な点がないか。

④ 実施した監査手続

- ●業者選定手続について、各規程との整合性の確認
- ●随意契約及び一者特命随意契約とする場合の妥当性の検証
- ●各契約の経済性の検討
- ●計画修繕の対象及び今後の計画についての検証
- 事業者登録制度の有効性の検討

⑤ 監査結果と意見

a) 畳修繕に関する見積金額について【意見】

市営住宅の退去修繕及び計画修繕における畳修繕について、修繕内容により分類された 4 つの規格についての修繕単価の見積書が 9 つの業者から提出されているが、4 つの規格 それぞれに対する単価が全ての業者から提出された見積書において完全に一致しているという極めて不自然な内容となっており、競争性の確保や見積価格の適切性が損なわれている可能性がある。

旭川市は、畳修繕を行っている業者への聞き取り調査を行った上で、全ての対象事業者 に平等に修繕機会を提供するなどの対応を取っているが、その対応が状況の打開に有効に 機能しているとは言い難い。

この件については、各見積単価の詳細な内容の提出も求める等の対応を取り、適切な見積価格の提出を促すことが必要であり、その上で状況が改善しない場合は、市の小規模修繕契約希望者登録制度に登録している他の事業者など、現在の見積提出業者以外への発注も視野に入れて対応を検討すべきではないだろうか。

b) 退去修繕及び緊急修繕における建築一式修繕の実施業者について【意見】

退去修繕及び緊急修繕において、複数の対象箇所を総合的に修繕する建築一式修繕の随 意契約の対象となる事業者数は、平成29年度には14であったが、令和2年度には10とな っており、年々減少している。

対象事業者が多いということは、修繕の品質管理や競争性の確保を図る上で重要であり、

今後も十分な事業者数を確保していくことが必要である。そこで、修繕に対応することが可能であろうと思われる事業者への呼び掛けや、一時的な事由で対象から外れた事業者に対して積極的な復帰の呼び掛けなど、対象事業者を増やす方策を検討していくことが必要ではなかろうか。

c) 計画修繕の対象について【意見】

計画修繕は対象となる設備等の状況にかかわらず定期的に修繕が行われるものであるが、実際には修繕の必要がない設備等についても修繕が実施される可能性がある。

市が現在実施している 4 つの計画修繕(畳取替・ガス給排気設備等修繕・非常用照明修繕・児童遊園遊具修繕)のうち、ガス給排気設備等修繕・非常用照明修繕・児童遊園遊具修繕については、不備が大きな事故につながる危険性もあり、事故を未然に防ぐためにも計画修繕の必要性が高いものであると考えられる。一方、畳取替については他の 3 つの修繕と異なり、畳の劣化状況に応じて修繕を行うことで十分ではないかと考えられる。

そのため、畳取替は計画修繕の対象には含めず、退去修繕若しくは緊急修繕により対応 することが適切ではなかろうか。

(4)委託契約

① 概要

委託契約は、主に建物基本部分及び付帯設備の保守管理が対象となっている。

保守管理費用は条例第13条(入居者の費用負担)第1項の各号に挙げられている入居者が負担すべき費用の対象ではないため、事業主体である旭川市が負担することになっている。

直近5年間の委託契約金額の推移をまとめると以下のとおりである。

(単位:円)

平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
113, 400, 927	210, 559, 615	221, 226, 357	247, 180, 404	296, 466, 341

また、令和 2 年度における委託契約の内容は以下のとおりである。同一契約内容のものが複数あるのは、委託時期や対象団地の違いなどによるものである。

(単位:円)

委託契約内容	令和2年度支払額
第1・第3豊岡団地建替基本計画策定支援業務委託	4, 389, 000
第2豊岡団地ほか仕上材石綿含有分析調査業務委託	316, 800
第2豊岡団地4号棟断熱材石綿含有分析調査業務委託	46, 200
新町団地ほか仕上材石綿含有分析調査業務委託	115, 500
市営住宅管理業務	99, 716, 464

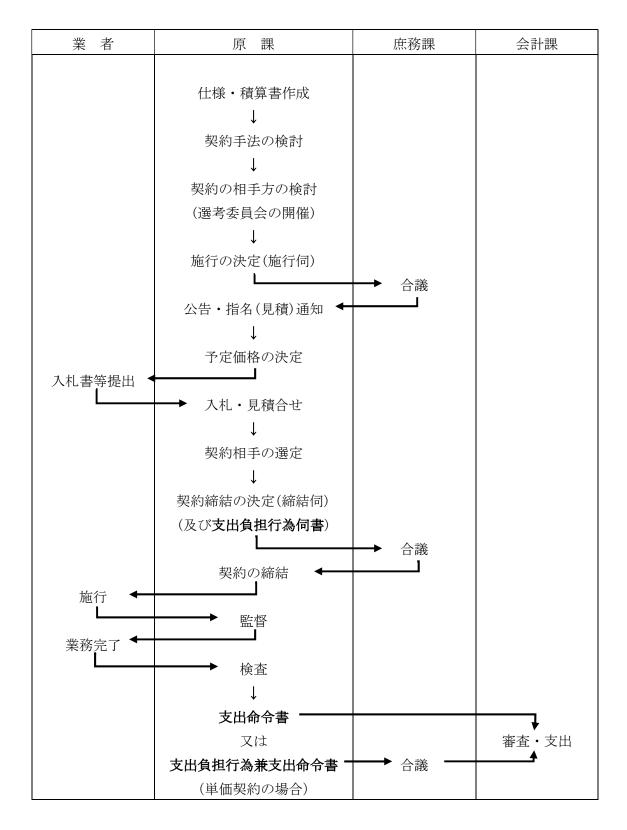
市営住宅団地機械警備等業務委託 (神居団地ほか) 1, 188, 000 市営住宅団地機械警備等業務委託 (第1東光団地ほか) 1, 201, 200 市営住宅団地機械警備等業務委託 (春光台6号棟) 110, 880 市営住宅団地機械警備等業務委託 (本彩都団地) 221, 760 市営住宅団地機械警備等業務委託 (北彩都団地) 114, 840 市営住宅団地機械警備等業務委託 (第2豊岡団地新1号棟) 114, 840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 3, 635, 280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 1, 056, 000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1永山団地ほか) 1, 056, 000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地1号棟ほか) 633, 600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 633, 600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 4, 546, 080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1, 147, 300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9, 005, 700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5, 719, 998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4, 385, 328	委託契約内容	令和2年度支払額
 亀吉団地給水ボンブ取替業務委託 1,991,000 神楽岡ニュータウン団地受水槽遠隔監視業務委託 538,560 市営住宅団地機械警備等業務委託(神居団地ほか) 1,188,000 市営住宅団地機械警備等業務委託(第1東光団地ほか) 市営住宅団地機械警備等業務委託(第1東光団地ほか) 市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台6号棟) 110,880 市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台6号棟) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(本光2区団地2号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅公ATV施設保守管理等業務委託(その4) 4,752,000 市営住宅公ATV施設保守管理業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅公ATV施設保守管理業務委託(その1) 市営住宅を大体保守管理業務委託(その1) 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅を製造通報機器保守管理業務委託(その1) 市営住宅駅急通報機器保守管理業務委託(その1) 市営住宅駅急通報機器保守管理業務委託(その1) 市営住宅駅急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪底処理等業務委託(その1) ち78,000 市営住宅屋上雪底処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪底処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪底処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪底処理等業務委託(その2) 3,586,990 	市営住宅自動消火装置取替業務委託	3, 619, 000
神楽岡ニュータウン団地受水槽遠隔監視業務委託 538,560 市営住宅団地機械警備等業務委託(神居団地ほか) 1,188,000 市営住宅団地機械警備等業務委託(第1東光団地ほか) 1,201,200 市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台6号棟) 110,880 市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台6号棟) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第2豊岡団地1号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1水山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,880 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理業務委託 471,900 市営住宅名本水設備保守管理業務委託 770,000 市営住宅を動地内型列業務委託 770,000 市営住宅敷地内型列業務委託 1,320,000 第1東記 地大財産・大学業務委託 </td <td>神居団地1号棟乗用昇降機制御部取替等業務委託</td> <td>16, 500, 000</td>	神居団地1号棟乗用昇降機制御部取替等業務委託	16, 500, 000
市営住宅団地機械警備等業務委託(神居団地ほか) 1, 188,000 市営住宅団地機械警備等業務委託(第1東光団地ほか) 1, 201,200 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2年日地はか) 110,880 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東大団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1永山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地はか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅結水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅名本入設備保守管理等業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地にか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地にか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地にか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地にか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地にか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対立支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対立支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対立支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対立支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地に対立対域等業務委託 1,320,000 第1東光団・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・	亀吉団地給水ポンプ取替業務委託	1, 991, 000
市営住宅団地機械警備等業務委託(第1東光団地ほか) 1,201,200 市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台 6 号棟) 110,880 市営住宅団地機械警備等業務委託(北彩都団地) 221,760 市営住宅団地機械警備等業務委託(北彩都団地) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1永山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その0) 1,133,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 1,133,000 市営住宅経水設備保守管理業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2) 3,586,990	神楽岡ニュータウン団地受水槽遠隔監視業務委託	538, 560
市営住宅団地機械警備等業務委託 (春光台 6 号棟) 110,880 市営住宅団地機械警備等業務委託 (北彩都団地) 221,760 市営住宅団地機械警備等業務委託 (第 2 豊岡団地新 1 号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 1 号棟ほか) 4,456,320 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第 1 東北団地 2 号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第 1 東北団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 1 号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 2 号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 2 号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 5 号棟ほか) 4,546,080 第 3 東光団地 1 号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 2,970,000 市営住宅名人工V施設保守管理業務委託 (その 5) 2,970,000 市営住宅を入工V施設保守管理業務委託 (その 1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その 2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 南 1 東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000	市営住宅団地機械警備等業務委託(神居団地ほか)	1, 188, 000
市営住宅団地機械警備等業務委託 (第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅団地機械警備等業務委託 (第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 4,456,320 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1永山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地1号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地2号棟ほか) 1,211,460 市営住宅利用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅名工V施設保守管理等務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅区ATV施設保守管理業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊患通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 東営住宅屋上雪庇処理等業務委託 770,000 東土団地ほか支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田ほか支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田ほか支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田・大支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田・大支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田・大支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田・大支障木伐採等業務委託 770,000 東土団田・大支管工・770,000 東土団田・大支管工・770,000 東土団田・大支管工・770,000 東土団田・大支管工・770,000 東土団田・770,000 東土団田・770,	市営住宅団地機械警備等業務委託 (第1東光団地ほか)	1, 201, 200
市営住宅団地機械警備等業務委託 (第2豊岡団地新1号棟) 114,840 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地1号棟ほか) 4,456,320 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東九団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地1号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地1号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理業務委託 (その5) 1,133,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000	市営住宅団地機械警備等業務委託(春光台6号棟)	110, 880
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地1号棟ほか) 4,456,320 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1東光団地2号棟ほか) 3,635,280 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (第1末山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地1号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光2区団地2号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地5号棟ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅合本設備保守管理業務委託 (その5) 1,133,000 市営住宅を外地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 1,320,000 電吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 前営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,335,440	市営住宅団地機械警備等業務委託(北彩都団地)	221, 760
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1永山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅公工V施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2) 3,586,990	市営住宅団地機械警備等業務委託(第2豊岡団地新1号棟)	114, 840
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1永山団地ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神展団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅合水設備保守管理業務委託(第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅公工V施設保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地1号棟ほか)	4, 456, 320
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 1 号棟ほか) 1,056,000 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 2 号棟ほか) 633,600 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 5 号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 5 号棟ほか) 4,546,080 第 3 東光団地 1 号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第 1 東光団地 2 号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 1,133,000 市営住宅給水設保守管理業務委託 471,900 1市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 1,320,000 第 1 東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その 2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1東光団地2号棟ほか)	3, 635, 280
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (春光 2 区団地 2 号棟ほか) 1,211,460 市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 5 号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託 (神居団地 5 号棟ほか) 4,546,080 第 3 東光団地 1 号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第 1 東光団地 2 号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その 5) 1,133,000 市営住宅給水設保守管理業務委託 471,900 1市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その 2) 8,250,000 電吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第 1 東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その 2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(第1永山団地ほか)	1, 056, 000
市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか) 1,211,460 市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅とATV施設保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 電吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 電吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地1号棟ほか)	1, 056, 000
市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか) 4,546,080 第 3 東光団地 1 号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第 1 東光団地 2 号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託(第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅合本設備保守管理業務委託(第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅人工 V施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(春光2区団地2号棟ほか)	633, 600
第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託 1,147,300 第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅人工V施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	市営住宅乗用昇降機保守管理業務委託(神居団地5号棟ほか)	1, 211, 460
第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託 9,005,700 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 1,133,000 市営住宅CATV施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	市営住宅団地乗用昇降機保守管理業務委託(神楽岡団地ほか)	4, 546, 080
市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1) 5,719,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅CATV施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	第3東光団地1号棟乗用昇降機制御装置等取替業務委託	1, 147, 300
市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2) 4,385,328 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅CATV施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	第1東光団地2号棟ほか乗用昇降機制御装置等取替業務委託	9, 005, 700
市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3) 3,739,998 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅とATV施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その1)	5, 719, 998
市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4) 4,752,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5) 2,970,000 市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地) 1,133,000 市営住宅CATV施設保守管理業務委託 471,900 江丹別団地浄化槽保守管理業務委託 352,000 市営住宅敷地内草刈業務委託 770,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1) 6,578,000 市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2) 8,250,000 亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託 1,320,000 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1) 5,335,440 市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その2)	4, 385, 328
市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5)2,970,000市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (第2豊岡団地)1,133,000市営住宅CATV施設保守管理業務委託471,900江丹別団地浄化槽保守管理業務委託352,000市営住宅敷地内草刈業務委託770,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その3)	3, 739, 998
市営住宅給水設備保守管理等業務委託(第2豊岡団地)1,133,000市営住宅CATV施設保守管理業務委託471,900江丹別団地浄化槽保守管理業務委託352,000市営住宅敷地内草刈業務委託770,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2)3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その4)	4, 752, 000
市営住宅CATV施設保守管理業務委託471,900江丹別団地浄化槽保守管理業務委託352,000市営住宅敷地内草刈業務委託770,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2)3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託 (その5)	2, 970, 000
江丹別団地浄化槽保守管理業務委託352,000市営住宅敷地内草刈業務委託770,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託(その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2)3,586,990	市営住宅給水設備保守管理等業務委託(第2豊岡団地)	1, 133, 000
市営住宅敷地内草刈業務委託770,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)3,586,990	市営住宅CATV施設保守管理業務委託	471, 900
市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1)6,578,000市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その2)8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)3,586,990	江丹別団地浄化槽保守管理業務委託	352, 000
市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託8,250,000亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託3,586,990	市営住宅敷地内草刈業務委託	770, 000
亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託(その2)3,586,990	市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その1)	6, 578, 000
第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託1,320,000市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)3,586,990	市営住宅緊急通報機器保守管理業務委託 (その 2)	8, 250, 000
市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)5,335,440市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)3,586,990	亀吉団地ほか支障木伐採等業務委託	1, 320, 000
市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2) 3,586,990	第1東光団地ほか支障木伐採等業務委託	1, 320, 000
	市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その1)	5, 335, 440
市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その3) 3,488,122	市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その2)	3, 586, 990
	市営住宅屋上雪庇処理等業務委託 (その3)	3, 488, 122

委託契約内容	令和2年度支払額
市営住宅政策空家前除雪業務委託	381, 700
市営住宅私設水道メーター取替業務委託 (その1)	6, 457, 000
市営住宅私設水道メーター取替業務委託(その2)	6, 953, 100
市営住宅私設水道メーター取替業務委託(その3)	6, 743, 000
市営住宅私設水道メーター取替業務委託(その4)	2, 200, 000
市営住宅私設水道メーター取替業務委託 (その5)	2, 200, 000
市営住宅私設水道メーター取替業務委託(その6)	2, 032, 800
市営住宅屋根雪下ろし及び除雪等業務委託(その1)	1, 063, 471
市営住宅除雪及び屋根雪下ろし等業務委託	941, 446
市営住宅消防用設備等点検業務委託 (その1)	8, 030, 000
市営住宅消防用設備等点検業務委託 (その2)	3, 850, 000
市営住宅消防用設備等点検業務委託(その3)	4, 400, 000
市営住宅消防用設備等点検業務委託(その4)	770, 000
市営住宅消防用設備等点検業務委託 (その 5)	935, 000
市営住宅消防用設備等点検業務委託(その6)	715, 000
市営住宅敷地内遊具定期点検業務委託	605, 000
市営住宅刈草処理業務委託	1, 032, 614
市営住宅カラスの巣除去等業務委託	238, 700
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その1)	2, 092, 489
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その2)	4, 345, 000
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その3)	3, 334, 666
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その 4)	3, 245, 000
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その 5)	3, 082, 750
市営住宅住宅用火災警報器取替業務委託 (その 6)	2, 344, 070
第2豊岡団地6号棟地下物置残置物処理業務委託	466, 400
春光台団地 9212 号室残物処理業務委託	135, 300
神楽岡ニュータウン団地 134 号室特殊清掃ほか業務委託	1, 268, 300
春光6区団地3、4号棟給水ポンプ取替業務委託	8, 294, 000
北彩都団地1号棟及び2号棟駐車場管理業務委託	771, 886
北彩都団地 3 号棟駐車場管理業務委託	439, 975
市営住宅退去者滯納家賃収納業務委託	88, 704
市営住宅集会所灯油タンク洗浄業務委託	19, 250

「旭川市委託契約等の競争入札事務実施要綱」では業者選定について、2,000 万円未満の契約については指名競争入札若しくは随意契約で行うことが認められており、市営住宅管理業務(99,716,464 円)以外の契約は、指名競争入札若しくは随意契約で業者選定されている。

市営住宅管理業務は、全36団地を対象とした、入居者募集受付や修繕受付、退去立会等の様々な業務を行うものである。受注業者が提供するサービス内容や業務体制等、価格以外の部分についても重要であるため、企画を提案してもらい、その中から企画・提案能力のある者を選ぶプロポーザル方式を採用し、随意契約で業者が選定されている。この方式による随意契約は「旭川市随意契約ガイドライン」2(5)において認められている。

② 委託契約のフローチャート



③ 事務担当部局建築部市営住宅課ほか

④ 監査の視点

- ●委託契約における業者選定や契約実務が各規程に基づき適正に行われているか。
- ●業者選定に関して適切に競争性が確保され、規程に基づき実施されているか。
- ●経済性が著しく低くなっていないか。

⑤ 実施した監査手続

- ●業者選定手続について、各規程との整合性の確認
- ●契約書内容の適切性及び経済性の検討
- ⑥ 監査結果と意見 該当なし。

6. 財産管理

(1) 概要

旭川市において公有財産管理は、旭川市公有財産規則を制定して運用しており、市営住宅に関わる公有財産も公有財産台帳に記載管理されている。

旭川市公有財産規則において、公有財産台帳に関して以下のように規定されている (一部抜粋)。

第5章 公有財産台帳

(公有財産台帳)

- 第 58 条 部長等は、その所管する公有財産について、法第 238 条第1項に規定する区分 (不動産にあつては土地、建物、工作物及び立木をその区分とする。)及び同条第3項に 規定する分類に従い、公有財産台帳(以下「台帳」という。)を備えなければならない。
- 2 総務部長は、不動産及び不動産に係る権利以外の公有財産について、行政改革担当部 長は、不動産及び不動産に係る権利(道路及び河川用地を除く。)に係る公有財産につい て、それぞれ前項に規定する区分及び分類に従い、台帳を備えなければならない。
- 3 台帳には、次に掲げる事項を記録するものとする。ただし、公有財産の性質により記録事項の一部を省略することができる。
- (1) 区分及び種目
- (2) 名称及び所在
- (3) 数量
- (4) 価格
- (5) 増減の事由及び年月日
- (6) その他必要な事項

(台帳の記録管理)

第59条 財産管理主任は、その所管する公有財産について取得、所管換、処分その他の事由により台帳の記録事項に変動があつたときは、速やかにその旨を記録しなければならない。

2 前項の記録は、契約書、引継書、登記関係書その他確実な証拠書類によらなければならない。

(台帳に記録すべき用語等)

第60条 台帳に記録すべき公有財産の区分、種目、数量の単位及び増減事由に関する用語 については、別に定めるところによる。

(台帳価格)

第61条 台帳に記録すべき価格は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 新たに取得した土地、建物、工作物等については、購入価格、建築価格、収用に係る補償価格又は交換時の評定価格

- (2) 土地、建物、工作物等で前号に掲げる以外のもの及び前号の価格によることが適当でないと認められるものについては、適正な時価を考慮して算定した価格
- (3) 法第 238 条第1項第4号及び第5号に規定する権利については、取得価格。ただし、取得価格によることが困難な場合については、見積価格
- (4) 有価証券等については、額面株式にあつては一株の金額、無額面株式にあつては発 行価格、その他のものにあつては額面金額
- (5) 出資による権利については、出資又は出えんした金額

(台帳価格の端数処理)

第62条 前条第1号及び第2号に掲げる普通財産の台帳に記録すべき価格に1,000円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとする。

(台帳附属図面)

第63条 台帳には、当該台帳に記録する土地、建物、工作物、地上権、地役権等について の図面を附属させるものとする。

2 財産管理主任は、台帳の記録事項に変動があり、必要があるときは、その附属図面の修正を行わなければならない。

第64~65条 省略

公有財産とは、地方公共団体の財産である。地方公共団体の財産には、公有財産、物品、 債権、基金の4つがある。

公有財産の取得、管理、処分を適正に行うためには、財産の現況を正確に把握していなければならない。そのためには、公有財産台帳に財産の増減異動や管理運用の状況を、常時、正確に明示しておくことが必要である。

地方自治法及び地方自治法施行令により、公有財産の現在高は「財産に関する調書」を 作成して決算時に報告することとなっている。毎年度末における公有財産の現在高を総務 部に報告し、総務部長及び行政改革担当部長が公有財産の現在高を取りまとめて、会計管 理者に通知することが求められている。

- (2) 公有財産の範囲と分類
- ① 公有財産の範囲は以下のように整理することができる。

	土地		
不動産		建物	
	土地の定着物	工作物	
		立木	
動産	船舶、浮標、浮桟橋、浮ドック、航空機など		
到)生	不動産及び上記動産の従物		
用益物権	地上権、地役権、鉱業権など		
無体財産権	特許権、著作権、商標権、実用新案権など		
有価証券	株券、社債券、地方債証券、国債証券など		
出資による権利	出資金、出えん金		
信託	財産(不動産・有価証券)の信託の受益権		

(公有財産事務の手引 令和3年4月より)

② 公有財産は、行政目的に直接供されるかどうかで、行政財産と普通財産に分類される。

	公用財産	市が直接使用する財産(庁舎、消防施設、研究施設など)
行政財産	公共用財産	市民が共同利用する財産(福祉施設、学校、公営住宅、公 園など)
普通財産	行政財産以外の財産(貸付地、処分予定地、処分建物、山林、有価証券、 出資による権利など)	

(公有財産事務の手引 令和3年4月より)

(3) 事務担当部局

建築部市営住宅課ほか

(4) 監査の視点

●市営住宅に関する公有財産台帳が適切に整備、運用されているか。

(5) 実施した監査手続

- ●公有財産台帳の有効性及び整備状況の適切性の検討
- ●記載内容の適切性の検証
- ●遊休資産の有無の確認及び遊休状態となっていることの妥当性の検証

(6) 監査結果と意見

① 第1永山団地の宅地について【指摘】

公有財産台帳において、昭和30年9月30日に取得した第1永山団地の宅地9,211.18㎡について、評価額及び評価単価が0となっている。旭川市公有財産規則第58条第3項第4号において、公有財産の価格を台帳に記載することが求められているため、当該記載が必要である。

また、旭川市公有財産規則第61条第1号では、台帳に記載すべき価格として、新たに取得した土地、建物、工作物等については、購入価格、建築価格、収用に係る補償価格又は交換時の評定価格により記載することが求められている。当該土地は購入により取得したものであるから、購入価格により記載するべきものであるが、当時の購入価額資料が保存されていない可能性があり、保存されていない場合は同条第2号に従い、適正な時価を考慮して算定した価格により記載すべきである。

② 第2豊岡団地1-A号棟物置について【指摘】

公有財産台帳において、平成29年10月31日に建築された第2豊岡団地1-A号棟物置について、台帳で取得事由コード及び取得年月日が記載されていない。旭川市公有財産規則第58条第3項第5号において、増減の事由及び年月日を台帳に記載することが求められており、当該記載が必要である。

③ 寄附受入財産等の取得価額を独自に算定した財産について【意見】

藤岡団地の宅地の一部及び緑が丘東団地の宅地の一部は寄附受入れにより取得した土地であるが、当該土地の評価額に関する根拠資料を求めたところ資料が残っておらず、台帳にも算定根拠が記載されていなかった。

寄附受入財産など、取得価額が把握できない財産については、旭川市公有財産規則第 61 条第 2 号において適正な時価を考慮して算定した価格による記載が認められているが、規 則に従って算定した価格により記載した場合であっても、事後的な検証を可能としたり、 不適切な価格での記載を防ぐためにも、算定根拠を台帳に記載しておくことが望ましい。

また、同規則第61条の「適正な時価を考慮して算定した価格」という文言は非常に不明瞭であるため、当該規則を補う細則等を作成し、台帳管理業務の標準化を図る必要があるのではなかろうか。

④ 豊岡 5 条 1 丁目の土地について【意見】

公有財産台帳において、平成27年度に北海道から購入した豊岡5条1丁目の2筆の土地 について、建物の有無が「不明」となっている。この点について、土地取得時に建物はな かったのであるから、「無」との記載に変更するべきである。

⑤ 資本的支出の公有財産台帳への登録について【意見】

旭川市における現行の取扱いとして、既存の公有財産のうち、不動産に何らかの修繕工事が実施されたとしても、その工事の結果、当該不動産の面積増加が伴わない限り、工事内容にかかわらず、新たな財産の取得として公有財産台帳に登録されることはない。また、旭川市公有財産規則では、修繕に関する台帳登録についての規定はない。

この点について、財務省理財局長から各省各庁国有財産総括部局長宛てに通知された、「国有財産台帳等取扱要領について」が参考になるであろう。

当該通知「第 2-3 その他」には、建物等の修繕及び模様替の取扱いが規定されている。 そこでは、修繕とは建物の構成要素が減耗によって減を来したため、この減耗を回復して 建物の原形に近付かせるために行う工事である(以下「純然たる修繕」という。)とされ ている。そして、建物の減耗を回復して原形に近付けるための工事である「純然たる修繕」 は、減価償却の如何にかかわらず修繕による価格の増は行わないが、例えば、次に掲げる 修繕の場合には、修繕として価格の増を行うこととなるとされている。

●修繕に伴って改良を加えた場合

修繕に伴って改良(著しく財産の能率若しくは能力を高め又は耐用年数を増加させる工事)が行われた場合には、「純然たる修繕」の範囲に属するものを除き、改良によって増加した価格を「修繕」として整理する。なお、「著しく財産の能率若しくは能力を高め又は耐用年数を増加させる工事」とは、例えば次のものをいう。

- ① 壁の修繕に伴ってモルタルに改良したとき (財産価値の増加)
- ② トタン葺の屋根を修繕に伴って瓦葺に改良したとき (財産価値の増加)
- ③ 修繕に伴って杭基礎をコンクリートに改良したとき(財産価値及び耐用年数の増加)

上記の修繕のように、不動産の面積増加が伴うケースだけではなく、財産価値及び耐用 年数の増加を伴う修繕についても、公有財産台帳への登録対象とするべきではなかろうか。 企業会計であれば当然に財産の取得として認識する。

旭川市の公有財産を適切に把握し管理するためにも、上記の国有財産台帳の取扱いや、 企業会計の取扱い等を参考にしつつ、財産価値及び耐用年数の増加を伴う修繕、いわゆる 資本的支出について、公有財産台帳へ登録することが望ましい。

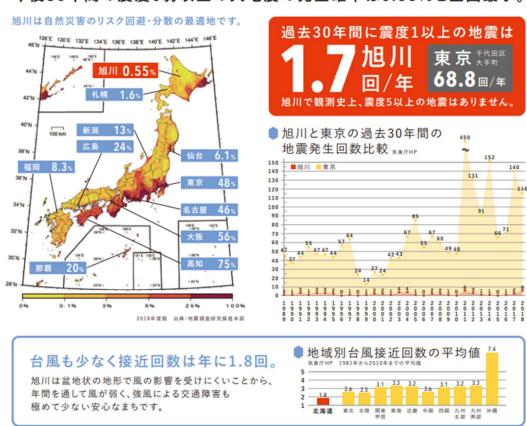
7. リスク管理

(1) 概要

旭川市は、自然災害の少ないところだと言われており、実際に地震も台風の接近も他の 地域に比べて少ないものとなっている。

全国トップクラスの 自然災害の少ない安心・安全なまち

今後30年間の震度6弱以上の大地震の発生確率は0.55%と全国最小。



しかし、近年、全国的に増加し続ける自然災害は、旭川市でも起こらないとは言い切れず、リスク管理は非常に重要な位置付けとなっており、市営住宅においても対策を講じる必要がある。

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3) 監査の視点

市営住宅に係る旭川市のリスク管理方針を把握し、市営住宅の耐震化や防災化の状況に問題がないかを確認する。

(4) 実施した監査手続

担当部局へのヒアリング、規程等と各種資料の確認、保険への加入状況の確認などを行った。

(5) 監査結果と意見

① 耐震化について

市営住宅の耐震化については、全ての市営住宅で耐震性に問題のないことは調査済みである。

② 保険について【意見】

市営住宅の保険に関しては、市営住宅のみで保険をかけているわけではなく、公共施設マネジメント課で、市所有の建物をまとめて管理して保険をかけている。

現在、契約している保険は、地震による被害には対応しておらず、また現在契約している保険事業者では、地震による被害を対象とする保険は用意されていないとのことである。

たしかに旭川市の過去の地震の発生回数や今後の発生確率も他の地域と比べても著しく低いものとなっている。しかし、これまで、地震保険への加入に関しては検討されたことがないとのことなので、一度その必要性について公共施設マネジメント課も交えて検討することも必要と思われる。

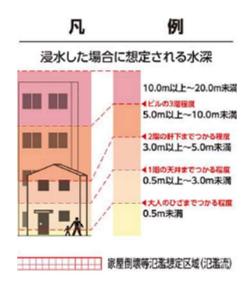
③ 水害対策について【意見】

旭川市は「川のまち」と言われ、石狩川を始め忠別川や美瑛川などが市街地に放射状に流入しており、ハザードマップを見ても、川沿いの多くの地域が浸水した場合に 5m以上の浸水が想定される地域になっている。

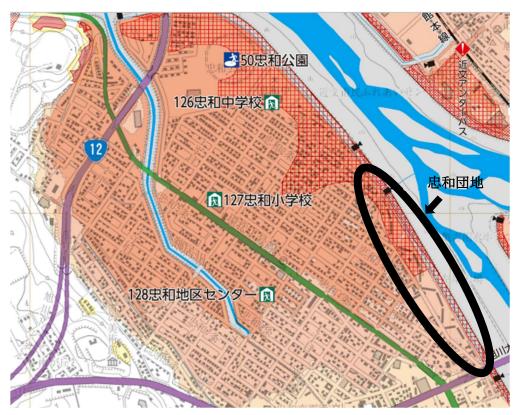
幾つかの市営住宅はそのような浸水が想定される地域にあり(下図①参照)、例えば忠和団地は5m以上の浸水が想定され、かつ家屋倒壊等氾濫想定区域にも指定されている(下図②参照)。

市営住宅一覧 (ハザードマップ)

							月1日現在
団地名	団地敷地の所在地	種別	戸数	洪水浸水 想定区域	浸水深	土砂災害 警戒区域	土砂災害 特別警戒
中 央	8条通8丁目	公営	24	×	×	×	×
緑町	緑町24・25丁目	公営	90	0	$0.5 \sim 3.0$	×	×
第1豊岡	5条通24丁目	公営	180	×	×	×	×
第2豊岡	豐岡5条1丁目	公営	234	×	×	×	×
第3豐岡	豊岡6条1丁目	公営	188	×	×	×	×
東 豊	豊岡4条3丁目	公営	16	×	×	×	×
第1東光	東光10条3丁目	公営	221	×	×	×	×
第3東光	東光12条4丁目	公営	159	×	×	×	×
神 居	神居4・5条11・12丁目	公営	241	0	$0.5 \sim 3.0$	×	×
亀 吉	5条西8丁目	公営	52	0	3.0~5.0	×	×
新町	東旭川北1·2条6丁目	公営	10	0	0.5未満	×	×
南町	東旭川南2条6丁目	公営	64	0	0.5未満	×	×
旭 正	東旭川町旭正325番地	公営	10	×	×	×	×
江丹別	江丹別町中央	公営	2	×	×	×	×
江丹別	江丹別町中央	市単独	2	×	×	×	×
第1永山	永山1条17丁目	公営	72	×	×	×	×
第2永山	永山1条18丁目	特公賃	8	×	×	×	×
第2永山	永山5·6条15丁目	公営	200	×	×	×	×
春光1区	春光5条1丁目	公営	50	0	0.5未満	×	×
春光2区	春光4条4丁目	公営	190	0	0.5未満	×	×
春光2区	春光4条4丁目	改良	12	0	0.5未満	×	×
春光6区	春光1条7・8丁目	公営	198	0	0.5未満	×	×
春光6区	春光1条7·8丁目	改良	96	0	0.5未満	×	×
大 町	春光町10番地	改良	24	0	0.5未満	×	×
春光台	春光台4条4丁目	公営	340	×	×	×	×
春光台	春光台5条4丁目	公営	110	×	×	×	×
神楽岡	神楽岡12条1・2丁目	公営	45	0	0.5未満	×	×
神楽岡	神楽岡12条1・2丁目	特公賃	5	0	0.5未満	×	×
藤岡	西神楽南2条4丁目	公営	14	0	$0.5 \sim 3.0$	×	×
瑞穂	西神楽2線10号	公営	14	0	0.5未満	×	×
高 台	西神楽南2条1丁目	公営	32	×	×	×	×
千代ヶ岡	西神楽1線24号	公営	16	0	$0.5 \sim 3.0$	×	×
東鷹栖	東鷹栖4条4丁目	公営	60	×	×	×	×
第4東鷹栖	東鷹栖4線15号	公営	8	×	×	×	×
神楽岡ニュータウン	緑が丘1条1丁目	公営	767	×	×	×	×
愛 宕	豊岡15条6丁目	公営	140	0	0.5~3.0	×	×
朝日	11条通23丁目, 豊岡13条1丁目	公営	100	0	0.5~3.0	×	×
新 富	東3条7・8丁目	公営	60	0	$0.5 \sim 3.0$	×	×
忠 和	忠和2条6丁目	公営	400	0	5.0~10.0	×	×
緑が丘東	緑が丘東2条4丁目	公営	250	×	×	×	×
川端	川端町5条10丁目	公営	60	0	0.5~3.0	×	×
北彩都	宮下通13・14丁目	公営	150	0	0.5未満	×	×
合 計	(36団地)		4,914				



旭川市ハザードマップより



大雨による被害は近年増加し続けており、また全国どこでも起こり得るものであることから、令和3年12月16日に浸水が想定される地域の市営住宅の入居者に対し、注意喚起文を回覧及び掲示することで、洪水・浸水被害に対する啓発活動を行ったところである。

④ 避難訓練について【意見】

市営住宅での避難訓練は、令和3年からの直近10年間で、市営住宅課が把握している訓練として、春光台団地、神楽岡団地、北彩都団地の3団地で実施したが、他の団地では実施したことがない。

共同住宅の場合は、非特定用途の防火対象物になり、法には、年に○回といった避難訓練実施の義務はないが、防火管理者を定めて、消防計画を作成し、計画を遂行する義務はある。

市営住宅における消防計画では、定期的な避難訓練に関する定めは設けられていない。 避難を必要とする災害は、火事だけではなく、③で上述したように水害や地震も含まれる。そして、災害の種類により必要となる避難方法は異なってくる。

市営住宅での避難訓練は、入居者の生活スタイルや年齢等が様々で、実施には困難を伴うことが想定されるため、直ちに全市営住宅において避難訓練を行うことは現実的ではないが、まずは入居者に対して、避難に関する情報の提供と周知を徹底して行うことが必要と思われる。

8. 市営住宅の管理方法

(1) 市営住宅の管理方法の概要

市営住宅の管理方法は以下の3つに分けることができる。

	管理方法	説明
1	市の直接管理	市営住宅に関する管理業務を市が自ら行う方法
2	指定管理者による管理	地方自治法に定められたもので、民間事業者を含めた事 業者が「公の施設」を管理する方法
3	管理代行による管理	公営住宅法で定められたもので、地方住宅供給公社等の 法人が公営住宅を管理する方法

(2) 事務担当部局

建築部市営住宅課

(3) 監査の視点

- ●現在の市営住宅の管理方法を把握し、管理業務受託事業者の選定方法や選定過程が 適切か検討する。
- ●市営住宅の管理方法に関して、所管部局の考え方を把握し、今後あるべき方向性について検討する。
- ●その他監査人が必要と判断した視点

(4) 実施した監査手続

- ●関係資料の閲覧
- ●所管部局へのヒアリング
- ●その他監査人が必要と判断した手続

(5) 旭川市における市営住宅の管理方法

① 概要

旭川市における市営住宅の管理方法は、旭川市の直接管理であり、管理業務の一部は市内不動産会社と旭川市との間で、「市営住宅管理業務」として業務委託契約を締結して行われている。受託事業者は、公募型プロポーザル方式により候補者が選定され、候補者選定後は一者特命随意契約により選定される。

② 管理業務の主な内容

「市営住宅管理業務に係る公募型プロポーザル実施要領」「委託契約書」及び「市営住宅管理業務仕様書」によれば、管理業務の主な内容は以下のとおりである(一部抜粋)。

a) 履行期間

平成31年4月1日から令和4年3月31日まで

b) 対象団地及び住戸数

旭川市内 36 団地 4,893 戸 (平成 31 年 3 月 1 日時点) ただし、管理戸数は建替事業等により増減する場合がある。

c)業務内容

	ア. 入居者等からの土曜日、日曜日、祝日を含めた 24 時間の市営住宅敷地内 の建物等の修繕に係る電話等の応対
	イ. 市又は入居者等の負担区分の確認に係る訪問等による現地調査
修繕受付業務	ウ. 市が行うべき修繕であった場合の修繕事業者への発注及び支払
	エ. 修繕受付業務に係る毎月の報告
	オ. その他修繕受付のために必要な事務
	ア. 市営住宅入居者が行う収入申告に係る書類の作成及び発送
	イ. 収入申告に係る書類等の回収
	ウ. 入居者等から提出された書類の確認
収入申告発送回収業	エ. 入居者等から提出された書類に不備、不足があった場合の訂正及び追加 提出の請求
務	オ. 収入申告に係る書類を提出しない入居者等への請求
	カ. 収入申告に係る書類の施錠による保管
	キ. 市への関係書類の提出及び毎月の報告
	ク. 入居者等との対応内容の記録及び市が求める方法による提出
	ケ. その他収入申告発送回収のために必要な事務
	ア. 市から退去の連絡を受け、退去者若しくはその関係者等との立会日時の 調整
	イ. 退去者からの鍵の受領と市への返却
退去立会業務	ウ. 現地で立会いを行い、入居者負担修繕箇所を確認
	エ. 入居者負担修繕箇所についての修繕指示と、修繕完了後の現地確認
	オ. 市負担修繕箇所の調査及び修繕箇所内訳書の作成
	カ. その他退去立会のために必要な事務

	ア. 定期募集及び随時募集に係る受付作業
	イ. 入居申込受付に係る書類等の作成
	ウ. 定期募集及び随時募集に関する情報(募集住戸、受付期間、受付場所等)のインターネット上への掲載(事業者のホームページ)
	エ. 定期募集受付会場の準備 (使用申込等)、設営等
	オ. 随時募集の係る受付窓口の設置
	カ. 抽選会に係る優遇措置(条件に該当した入居申込者の当選確率を上げる)の確認等
入居者募集受付業務	キ. 定期募集に係る公開抽選会の開催
	ク. 抽選結果のインターネット上への掲載(事業者のホームページ)及び問い合わせへの対応
	ケ. 入居予定者への入居資格審査の案内及び必要書類の回収と市への回付
	コ. 市が決定した入居資格審査の結果を入居予定者へ通知(発送)

サ. 入居決定者への入居説明並びに入居許可に係る案内及び必要書類の回収

d)業務委託料

事務管理費と修繕料で構成される。

事務管理費は契約総額を履行期間にわたる各月で均等に案分して支払う。

シ. 市が作成した入居許可書等の交付

ス. その他入居者募集受付のために必要な事務

と市への回付

修繕料は実額に基づく精算額を支払い、毎月の修繕完了分を精算払にて支払う。

③ 受託事業者決定までのプロセス

a) 公募型プロポーザル方式

受託事業者は前述のとおり、公募型プロポーザル方式により候補者が選定され、候補者 選定後は一者特命随意契約により選定される。公募型プロポーザル方式とは、業者の参加 を公募し、技術提案書や企画提案書などにより契約締結交渉者を選定する方式である。価 格だけではなく、企画内容や提案内容、事業者への信頼性などを考慮して業者を選定する のが入札との違いである。専門的知識や技術を必要とする場合に選択されやすい方式であ る。

旭川市では、市営住宅管理業務委託について過去 3 回、プロポーザルを実施した。過去のプロポーザル参加者数の状況は以下のとおりである。

契約年度	プロポーザル参加者数
平成 29 年度	2
平成 30 年度	1
令和元年度~令和3年度	1

公募型プロポーザル方式を採用し、業者の参加を広く募集しているものの、参加者数は 低調である。直近2回(平成30年度及び令和元年度~令和3年度)は1者のみの参加表明 であり、同一業者であった。

なお、平成30年度までは単年契約であったが、令和元年度以降は複数年契約となった。

b) 市営住宅管理業務プロポーザル審査会

市営住宅管理業務を実施するに当たって、プロポーザル方式による契約の相手方の候補 者決定を厳正かつ公正に行うため、市営住宅管理業務プロポーザル審査会(以下「審査会」 という。)が設置されている。

当審査会は行政担当者及び外部の学識経験者等により組織するものとし、委員の定数は 5名とされている。

候補者の選定に当たっては、企画提案者による企画提案書に係るプレゼンテーション及び審査会によるヒアリングが行われる。その結果、審査会は以下の(別紙)で示す評価基準に基づき審査及び評価を行う。評価点数が満点の50%を超えない者は、受託候補者として特定しない。いわゆる最低基準点が設定されている。

(別紙)

評価基準

		配	評価点					
	審査項目	点	極めて 良好	良好	普通	やや 不十分	不十分	
1	李業者に関する李項(配点48点)	AG	125	ges s	18	25 6	28	
	(1) 会社等の経営方針、業務実績、収支状況等	16点	16	12	8	4	0	
	(2) 個人情報保護に関する取組体制	16点	16	12	8	4	0	
	(3) コンプライアンスに関する取組	16点	16	12	8	4	0	
		小計					/48#	
2	業務実施体制等(配点32点)							
	(1) 事業目標及び業務計画	16点	16	12	8	4	0	
	(2) 業務実施体制 (窓口及び職員配置を含む。)	16点	16	12	8	4	0	
		小計					/32	
3	業務実施方法等(配点168点)		20					
	(1) 修繕受付業務							
	ア 実施方法等	16点	16	12	8	4	0	
	イ 休日夜間等における受付体制	8.4	8	6	- 4	2	0	
	ウ 修繕事業者の受注機会の確保方法	8直	8	6	- 4	2	0	
	(2) 収入申告発送回収業務	(2) 収入申告免送回収業務						
	ア 実施方法等	16点	16	12	8	4	0	
	イ 未提出者への対応方法	16点	16	12	8	4	0	
	③ 退去立会業務							
	ア実施方法等	16点	16	12	8	4	0	
	イ 退去立会の実施対応時間等	16点	16	12	8	4	0	
	(4) 入居者募集受付業務	(4) 入居者募集受付業務						
	ア実施方法等	16点	16	12	8	4	0	
	イ 入居者募集の受付会場, 受付時間等	16点	16	12	8	4	0	
	(5) 業務共通事項							
	ア 個人情報保護の実施方法等	24点	24	18	12	- 6	0	
	イ トラブルへの対処方法	16歳	16	12	8	4	0	
		小計					/168#	
ı	参考見装価格(事業費の装算)(配点52点)							
	(1) 業務運営に必要な適切な積算	12点	12	9	6	3	0	
	(2) 価格評価	40点	40	30	20	10	0	
	a)	小計	Î	Tec V		100	/52	
		会計	ĝ.			1	/300	

価格評価は、予算額と最低見積価格の差額を5で除した額をAとし、以下の基準とする。

最低見積価格以上。(最低見積価格+A)未満 → 極めて良好

(最低見積価格+A)以上, (最低見積価格+A×2)未満 → 良好

(最低見積価格+A×2)以上, (最低見積価格+A×3)未満 → 普通

(最低見積価格+A×3)以上、(最低見積価格+A×4)未満 → やや不十分

(最低見積価格+A×4)以上,予算額以下 → 不十分

c) 監査結果と意見

イ 審査会の委員の構成について【意見】

前回(令和元年度~令和3年度)の受託事業者を選定するに当たって開催された審査会の委員は5名であった。今回の監査において、当該審査会で各委員が記載した採点表を確認したところ、行政担当者の評価点よりも外部の学識経験者等の評価点の方が相対的に低かった。各委員の評価点を合算した結果は、満点の50%を超える評価点となっており、受託候補者の決定に問題はない。

しかし、このような結果となった理由を断定することはできないが、行政担当者の評価 点よりも外部の学識経験者等の評価点の方が相対的に低かったということに着目する必要 があると考える。外部の学識経験者等の評価点というのは、外部から見た、より客観的な 意見を代弁しているものと思われる。市営住宅管理業務の実施に当たっては、行政サイド の評価も当然重要ではあるが、市営住宅の存在意義から考えたとき、外部の意見を考慮す ることも同様に重要であろう。

そこで現在 5 名で構成されている審査会の委員の構成を見直し、少なくとも過半数は外部の学識経験者等とすることや、場合によっては委員の定数を見直すことは検討に値するのではないかと考える。それにより、審査会の議論はより一層透明性が確保されたものになるのではなかろうか。

なお、次期(令和4年度~令和6年度)の受託事業者を選定するに当たって開催される 審査会の委員の構成について、過半数を外部の学識経験者等とする見直しが行われたこと を申し添える。

ロ 参加表明者が1者のみであることについて【意見】

前述のとおり、市営住宅管理業務の受託事業者の決定に当たっては公募型プロポーザル 方式が採用され、業者の参加を広く募集しているものの、直近2回(平成30年度及び令和 元年度~令和3年度)は1者のみの参加表明で、同一業者であるのが現状である。

公募型プロポーザル方式を採用する理由は平成30年12月25日起案書において以下のように記載されている。

「本業務は、委託料などの定量的な項目だけではなく、住宅や接客に係る専門的な知識、休日、夜間を含む連絡受付体制、コンプライアンスへの取り組み方、個人情報保護の体制等の項目が重要であることから、事業者の業務遂行能力等を厳正に審査し、業務内容に最も適した事業者を選定する必要があるため。」

確かに、市営住宅管理業務は民間賃貸住宅管理業務とは異なった対応を求められることが多くあるであろう。公募型プロポーザル方式を採用する理由について、所管部局が上記のように考えているのは十分に理解ができる。

しかしながら、公募型プロポーザル方式を採用する以上、参加表明者が 1 者のみという

現状が続くことは望ましい姿とは言えないであろう。参加表明者が 1 者のみという現状を 所管部局は以下のように分析している。

当該業務は内容が多岐にわたり知識や能力を有する人員を確保することが必要なため、 そのような体制を執りながら、受託にメリットを見いだせる事業者がいなかったことが 考えられます。

事業の受託にメリットがあるか否かは事業者の判断によるものだが、複数の事業者が参加表明することで一種の競争関係が生まれ、より良い提案をした事業者を選定できるのが本来の姿であることは言うまでもない。そのような選定プロセスを経ることにより、住民へ提供するサービス水準の向上にもつながると期待される。

今後、参加表明者を増やすために、場合によっては公募型プロポーザル実施要領を見直すことがあっても良いであろう。例えば、現在の業務委託対象は市内全ての団地となっているが、事業者の負担が大きいのであれば、市内を幾つかのエリアに細分化し、エリアごとに募ることによって、参加表明しやすくすることは考えられるのではなかろうか。また、参加資格要件を満たすと思われる事業者からアンケートを取り、どのような業務内容や条件等であれば参加表明しやすくなるか意見聴取し、それを考慮しながら実施要領を見直すことも考えられるであろう。現在のように参加表明者が1者のみの状況では、特定の1者に市営住宅管理業務のノウハウが蓄積される結果となり得る。市営住宅管理業務のノウハウを市内の他の事業者にも共有させることは所管部局の役割として重要ではなかろうか。

「市営住宅管理業務に係る公募型プロポーザル実施要領 第 1 目的」には以下のように 記載されている。

「市営住宅管理業務の一部を民間事業者に委託することにより、市民サービスの一層の向上と事務の効率化を図ることを目的として、この事業を実施する。」

今後も公募型プロポーザル方式を採用していくのであれば、上記目的を念頭に置きなが ら、参加表明者を増やす方策を継続的に検討していただきたい。

(6) 指定管理者制度導入の検討

① 概要

旭川市における市営住宅の管理は、管理業務の一部を民間業者に委託する手法が採用されている。一方で他の自治体では指定管理者制度を導入している事例も多い。過去に旭川市においても指定管理者制度導入を検討してきたことはあった。そこには、「市民サービスの向上と経費の削減を目的とし、市営住宅に民間の能力を活用してより効率的、効果的な管理運営を行うため」という目的があった。

旭川市における過去の検討状況をベースとして考察し、今後の方向性について検討していく。

② 指定管理者制度

指定管理者制度は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設である公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するため、平成 15 年 9 月に設けられた制度である。

それまでは、公の施設の管理主体は出資法人、公共団体、公共的団体に限定されていたが、制度創設以降、法人その他の団体であれば特段の制限は設けないこととされた。

市営住宅管理において指定管理者制度を導入した場合の一般的なメリット及びデメリットを挙げると、以下のようなことが考えられる。

<メリット>

- ●民間事業者のノウハウの活用による市民サービスの向上を図ることができる。
- ●修繕対応が迅速化したり、緊急窓口の24時間・365日化が実現する。
- ●所管部局担当職員の削減等による人件費等を始めとした経費の縮減を図ることができる。
- ●事業者との業務分担により、これまで対応が困難であった、若しくは対応が不十分で あった業務(行政にしかできない業務)に対応できる体制を整備することができる。
- ●新たな雇用創出による地域経済の活性化を図ることができる。

<デメリット>

- ●修繕、設備保守等に市内業者の受注機会の確保が保証されないおそれがある。
- ●個人情報を民間事業者が取り扱うことによる漏えいに対する配慮、対策が必要である。
- ●指定管理者への指導・指示業務が発生する。
- ●指定管理者が行う業務について市にノウハウが蓄積されない。
- ●指定管理者が変わった場合の引継対応が煩雑である。
- ●効率的で低コストな修繕を行っても、出来高払であれば、指定管理者にとっての利益 となり難くインセンティブが働かない。

③ 旭川市と指定管理者との業務分担及びリスク分担

指定管理者制度を導入したとしても市営住宅管理に関わる全業務を指定管理者が行える わけではない。平成22年5月24日付「旭川市営住宅の指定管理者制度導入に係る課題等 の整理について」において、業務分担及びリスク分担が整理されている。以下、該当部分 のみ記載する。

3 指定管理者の業務の内容

(1)業務の範囲

次に掲げる市の権限の行使にあたるものは、指定管理者の業務としない。

- ア 家賃の決定に関する業務
- イ 入居許可や同居承認など、各種申請に基づく許可や承認などの決定に関する業務
- ウ 訴訟など法的措置に関する業務

(2)条例改正

(中略)

- 2 指定管理者は、次の各号に掲げる業務を行うものとする。
- (1) 入居者の公募に関すること。
- (2) 入居者の選考に関すること。
- (3) 入居及び退去の手続きに関すること。
- (4) 市営住宅に係る申請、届出及び収入の申告に関すること。
- (5) 家賃及び敷金の徴収に関すること。
- (6) 市営住宅及び共同施設の維持管理に関すること。ただし、市長と指定管理者との協議により定めるものを除く。
- (7) その他市長が定める業務

<旭川市営住宅等責任分担一覧>

			旦者
種類	内容	市	指定 管理者
法人牌 0 本王	施設の管理運営に影響を及ぼす法令等の変更	0	
法令等の変更	広く事業者一般を対象とした法令等の変更		0
発制の亦再	一般的な税制の変更		0
税制の変更	指定管理業務の継続に重大な影響を及ぼす変更	協議	事項
物価変動	人件費、物件費等の物価変動に伴う経費の増		0
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		0
	施設設置の瑕疵や経年劣化による施設の損壊、施設 の改築や大規模改修等による事業の中止	0	
事業の中止	市の責めによる事業の中止	0	
	指定管理者の責めによる事業の中止		0
不可抗力	不可抗力(暴風・豪雨・洪水・地震・落盤・火災・ 争乱・暴動その他市又は指定管理者の責めに帰すこ とができない自然的又は人的な現象)に伴う、施 設・設備の修復による経費の増、事業の履行不能に 伴う収入の減等	協議事項	

			旦者
種類	内容	市	指定 管理者
書類の瑕疵	市が作成・公表した募集要項や業務仕様書等の瑕疵 による損害	0	
青頬の坂瓜	指定管理者が作成・提出した事業計画書等の瑕疵に よる損害		0
施設の瑕疵	指定管理者の責めに帰すことができない施設の瑕疵 により指定管理者に生じた損害	0	
セキュリティ	警備不備等による情報の漏洩、犯罪の発生等		0
申請・引継等の経費	指定管理者の申請及び施設運営の引継並びに原状復 帰等に伴う経費		0
国边地域。在民 利田	地域・住民との協調		0
周辺地域・住民、利用者への対応	施設管理、運営業務内容等に対する利用者等からの 要望等への対応		0

④ 旭川市におけるこれまでの検討経緯

市営住宅管理に指定管理者制度を導入することに対する、旭川市のこれまでの検討経緯を示すと以下のとおりである。

平成 18 年 10 月	旭川市行財政改革推進プログラム(改訂版) 指定管理者制度の導入施設を拡大することが推進事項に位置付けられ、指定管理者制度の導入可能性に係る庁内検討部会が設置される。
平成 19 年度	行政評価(公共施設評価) ア. 行政評価委員会における評価 市営住宅は、「効率的かつ効果的な管理運営を行うために、指定管理者制度を導入すべきである。」との評価を受ける。 イ. 行政評価検討会議における最終評価 市営住宅は、「経費の節減やサービスの向上等を図り、効率的な管理運営を行うために、指定管理者制度の導入を検討すること。」との最終評価を受ける。
平成 20 年 11 月	新旭川財政健全化プラン 指定管理者制度導入可能性に係る庁内検討部会及び行財政構造改 革推進本部会議における議論を経て、市営住宅への指定管理者制度 導入の検討について、新旭川財政健全化プラン取組項目とされる。
平成 20 年 11 月	指定管理者制度導入方針の決定 新旭川財政健全化プランが、行財政構造改革推進本部会議で承認 されたことを受け、総務部において、市営住宅を含む公の施設への 指定管理者制度の導入について、平成21年度までに検討することと した、「指定管理者制度導入方針」が決定される。

平成 22 年 5 月	「市営住宅への指定管理者制度の導入について(報告)」 (平成22年5月28日起案書より抜粋) <現時点での結論> 市営住宅への指定管理者制度の導入については、平成20年度から他都市の状況等の調査や、導入に向けた課題の整理等を行いながら、平成23年4月からの導入を当面の目標として検討してきたところであり、また、指定管理者の公募期間、市から指定管理者への業務引継期間などを考慮する中で、平成22年第2回定例市議会への関係条例改正案の提出についても、併せて検討してきたところである。 しかし、現時点においては、今年度に同制度を導入した道営住宅(旭川市地区)の動向、影響等についても情報収集に努めながら、更に、地元経済への影響等を慎重に見極めるべきであると判断し、今後、導入の時期、関係条例の改正等について、道営住宅(旭川市地区)や、新たに導入を検討している他都市の情報等を整理した上で判断することとしたい。
平成22年11月~	旭川市営住宅の指定管理者制度導入に係る検討の継続
平成 28 年	改めて現時点での課題抽出等を行った。併せて、指定管理者制度で はないが、管理業務の民間委託の検討及び決定を行った。
平成 29 年 7 月~ 平成 31 年 3 月	「修繕受付業務」及び「収入申告発送回収業務」の2業務を委託。
平成31年4月~ 令和4年3月	上記 2 業務に加え、「入居者募集受付業務」及び「退去立会業務」 の4業務を委託。
令和3年10月	「令和4年度以降の市営住宅管理業務について」 (令和3年10月27日起案書より抜粋) <実施方針> 指定管理者制度は導入せず、現在の委託内容(修繕受付業務、収入申告業務、入居者募集受付業務、退去立会業務)と同様の内容で、管理業務委託を継続し、委託期間については、令和4年度から令和6年度までの3年間とする。

⑤ 現時点での所管部局の考え方

市営住宅管理に指定管理者制度を導入することに対する現時点での所管部局の考え方は、 令和3年10月の検討において、以下のように示されている。

<管理手法の結論>

指定管理者制度は導入せず、現在の委託内容と同様の内容で管理業務委託を継続する。

<理由要旨>

●地元企業への影響

受託業者の再委託先への発注について、地元企業への発注を担保するため、指定管理者制度は導入しない。

旭川市が発注する修繕工事や保守管理業務等は、地域内での経済の循環及び活性化や公平性、公正性及び透明性の向上などが求められ、地域の事業者の受注機会の確保や活用、公正な競争の確保などに努める必要がある。指定管理者制度の導入に当たっては、このような考え方を協定や仕様書で定めることとなるが、指定管理者のモラルに委ねられることになり、地元企業への発注が担保されるものではない。

●管理業務委託による民間の能力の活用

管理業務委託により、民間能力を活用していることから、指定管理者制度は導入しない。 指定管理者制度は、民間能力を活用し、サービス向上や経費削減等を目的とするもので あるが、管理業務委託により、市民サービス向上が、入居者等に実施したアンケート結果 から明らかであるし、市直営で管理業務を実施する場合と比べ、経費削減は実現している。

<現在の業務委託の検証>

●市民サービスの向上

入居者及び申込者に実施したアンケート調査の結果、現在の委託業務について高評価の 傾向が認められた。

●経費削減

管理業務委託は平成29年7月から実施しているが、4年間で約15,312千円の経費削減効果が認められた。

<令和4年度以降の業務委託の検討>

現在直営で行っている業務のうち、委託可能な定型的な業務を洗い出し検討した結果、 直営で行うよりも委託料が過大となり、経費削減効果は得られないことが判明した。した がって、現在の業務委託内容を継続し、新たな業務委託は行わない。

また、委託期間の延長(現行の3年から5年へ)について、年間当たりの経費削減効果

は認められるものの、契約期間の延長により、新規参入を希望する業者の参入機会や競争機会が減少することから現行のまま 3 年間とする。今後は、新規参入希望の状況を見極めながら、5 年への延長について検討を続ける。

⑥ 他の自治体における導入状況

所管部局は、令和3年2月2日起案書において全国中核市及び道内市に対して実施した 市営住宅の管理に係る調査結果を報告している。この調査では、市営住宅の管理方式につ いて調査しており、全国中核市58市、道内市8市(中核市である函館市は除く。)より回 答を得た。全66市の回答をみると以下のような回答状況であった。

●質問 管理方式について 指定管理者制度を導入していますか。

	状況	回答した市の数
1	既に導入している	38 市
2	導入に向けて検討している	7 市
3	導入するかどうか検討している	7 市
4	導入を検討したが導入していない	4 市
5	導入しない	3 市
6	管理代行 (住宅供給公社)	7 市

この結果をみると導入済みか導入を検討している(①~③)割合は約 79%であり、割合としては高いと言える。また導入した自治体に対して行った調査によると以下のようなメリット、デメリットがあった。いずれも複数回答が可能であった。

<メリット>

	項目	回答した市の数
	接遇品質 (サービス) の向上	23 市
入居者	修繕等の対応の迅速化	24 市
	緊急窓口の 24 時間化・365 日化	27 市
	人件費を含む管理費の削減	30 市
	収納率の向上	19 市
市	修繕費の削減	13 市
1111	人的資源の傾注 (行政しかできない仕事へ傾注できる)	18 市
	地元への経済効果	4 市
	その他	5 市

<デメリット>

	項目	回答した市の数
	接遇品質(サービス)の低下	6市
入居者	修繕等の対応が遅くなった	2 市
八百石	指定管理者の窓口が庁舎外となり不便になった	8市
	その他	5 市
	人員削減による1人当たりの業務量の増加	12 市
	指定管理者への指導・指示業務が多い	22 市
	指定管理者が行う業務について市にノウハウが蓄積されない	27 市
市	指定管理者が変わった場合の引継対応が煩雑	20 市
	市営住宅の現状の把握が困難になった	12 市
	住民とのつながりが希薄になった	5 市
	その他	7 市

この結果を見ると、入居者にとっては指定管理者制度導入のメリットが大きく、逆に市 にとってはデメリットを感じているケースが多いようである。

⑦ 監査結果と意見

a) 市営住宅管理の今後の方向性について【意見】

旭川市において、市営住宅に指定管理者制度を導入することの検討は最近になって始まったわけではなく、かなり前から検討はされてきた。

一部管理業務の委託にしても指定管理者制度にしてもそれぞれのメリット、デメリットは存在する。それぞれのメリット、デメリットを比較衡量し、結果として現状の一部管理業務の委託を継続するにしても、新たに指定管理者制度を導入するにしてもその根拠を具体的な数値を示して検討することが必要である。そしてその検討結果は市民に説明し、理解を得る必要があるであろう。

今回の監査において、令和3年10月の検討資料を確認したが、数値に基づいた検討が行われており、今後も同様の検討を継続していくべきである。今後、検討の結果、指定管理者制度の導入メリットが大きくなることもあり得るかもしれない。仮に指定管理者制度を導入するのであれば、例えば、市営住宅全体に対して一括して導入するという方法だけではなく、段階的に導入していくといった方法や、特定の業務に対して導入するといった方法も考えられるであろう。

今後も、市営住宅の望ましい管理方法について検討を継続していただきたい。

なお、平成29年度の旭川市包括外部監査は「指定管理者制度に関する事務の執行について」をテーマとして行われており、その中で、「市営住宅は指定管理者制度を導入すべき施設と考える。」との意見が表明されていた。現状では、指定管理者制度ではないが、管理業務の委託を進めていることは前述のとおりであり、民間業者の活用は一定程度図られ

ていると言える。

9. その他事項

監査結果と意見

(1) 基金設置の可能性について【意見】

市営住宅には、法第 1 条に規定されているように、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという役割がある。この役割を達成するためには、必要な整備が可能な限り遅滞なく、また過不足なく行われることが求められるであろう。そして必要な整備を行うためには財源の確保が重要である。

財源については、入居者から徴収する家賃や市債などによって賄うことになるが、今後、これらの歳入が想定どおりに確保できるとは限らない。一方、市営住宅の老朽化などにより建替えや維持管理コストは今後増加していくことも考えられ、その財源の確保は重要な課題となるであろう。

そこで、旭川市においては現在、市営住宅に関する事業の財源に充てるための基金を設置してはいないが、今後、設置を検討することがあっても良いのではないかと考える。他の自治体では、条例を定め、基金を設置している事例がある。

例えば、京都市では、以下のような内容の基金条例を有している。なお、以下の内容については一部省略している箇所がある。

(積立)

次に掲げるものは、基金として積み立て、又は維持するものとする。

- ●入居者より納入された敷金
- ●市営住宅の用地を市が他の公共目的のために使用することに伴う収入
- ●市営住宅の用途を廃止した土地の譲渡又は賃貸借に伴う収入
- ●市営住宅の用途を廃止した土地のうち市長が必要と認めるもの
- ●寄付金

(処分)

基金は、次に掲げる場合に限り、これを処分することができる。

- ●敷金の返還金に充てる場合
- ●事業の実施に必要な財源に充てる場合
- ●基金として維持している土地を有償で譲渡する場合

現状、市営住宅の家賃等の歳入は、市営住宅に係る経常的な歳出を上回っているが、これは大半が過去の起債の償還財源になるものと思われ、歳入超過分を基金の積立財源とすることは難しいかもしれない。しかし今後、上記事例にある、「用途を廃止した土地の譲渡又は賃貸借に伴う収入」が発生することはあり得るかもしれない。その場合、収入を財源として基金を積み立てることはあっても良いであろう。基金とすることにより、少額ではあるが一定の運用収益の獲得にもつながるであろう。

今後、市営住宅に関する事業の財源に充てるための基金を設置することは検討に値する ものと考える。

(2) 特定公共賃貸住宅の今後の方向性について【意見】

特定公共賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設した住宅であり、中堅所得者向けの住宅である。旭川市の市営住宅では令和3年4月1日現在で13戸あり、うち4戸は空家である。

特定公共賃貸住宅の空家について所管部局は、高額所得者への住み替え先として提案したり、定期募集及び随時募集での募集を行ってきたものの、申込者がいない状況が続いている。この要因について一概には言えないが、市内の民間賃貸住宅市場が成熟しており、民間賃貸住宅との家賃や設備の比較で、特定公共賃貸住宅へのニーズが低いことが考えられるかもしれない。

一方で、公営住宅については、募集倍率が高く、希望どおりに入居できない住宅も存在 するのが現状である。

そこで、公営住宅への入居ニーズを満たす観点からも、今後、特定公共賃貸住宅については公営住宅への転換が可能か否か検討を行い、可能であれば廃止の上、公営住宅へ転換することが望ましいであろう。

Ⅱ 空家対策

1. 空家とは何か

空家に関する定義は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第二条において以下のように規定されている。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって 居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の 土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理 するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

条文上、「空家等」となっているが、敷地も含まれるため「等」とされている。今回の 包括外部監査では主に住宅を監査対象としている。

特定空家等は空家に包含されるものであるが、具体的には以下のような状態にある空家が特定空家等に該当する。

- ●倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 例えば、既に破損してしまっていたり、今後破損するおそれがある状態
- ●著しく衛生上有害となるおそれのある状態 例えば、汚物等の放置により異臭があり、異臭によって害獣が発生したり繁殖する などして衛生上有害となるおそれがある状態
- ●適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 例えば、落書きや立木の繁殖、ごみ等が放置され景観を損なっている状態であった り、周辺との景観が著しく不調和な状態
- ●周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 例えば、立木の散乱や倒壊、動物が住み着くことによる鳴き声やふんにょうの臭気 の発生、落雪の危険性、不審者の侵入等、近隣住民の生活に悪影響や危険を及ぼす状態

2. 空家の問題点

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成25年11月に作成した「空家問題の現状と取組みについて」において、空家の問題点として以下のような事項が例示されている。

なお例示に対する具体的な説明は、監査人の追記である。

●防災性の低下

- …台風や地震により壁、塀が崩壊し、近隣住民や通行人に危害が及ぶおそれがある。
- ●防犯性の低下
 - …不法侵入や不法占拠、放火が発生するおそれがある。
- ●ごみの不法投棄
- ●衛生の悪化、悪臭の発生
 - …害獣の発生、汚物等の放置により悪臭が発生するおそれがある。
- ●風景、景観の悪化
 - …落書きや立木の繁殖、ごみ等が放置されるおそれがある。

また上記以外に、空家がもたらす機会損失も問題点として挙げられるであろう。機会損失とは、適切な使い方をしていれば得られる機会を失っている状態のことである。空家になっているということは、その建物及び敷地が有効活用できていないということになる。自治体からすれば、空家に住人がいれば住民税の徴収につながるかもしれない。また、有効活用されれば、経済活動や地域活性化に貢献するかもしれない。所有者からすれば、空家を賃貸することにより不動産収入が得られることにつながるかもしれないし、譲渡すれば不動産が現金化され、他の資産への再投資が可能になるかもしれない。また、空家として保有し続ければ余計な維持管理コストが発生してしまうことも考えられる。

3. 空家の発生要因

空家が発生する要因は一つではなく、複合的な要因が考えられる。例えば以下のような要因が挙げられるであろう。

●少子高齢化と人口減少

例えば高齢者が介護施設に入所したり、子供と同居するために転居した場合、住宅がそのまま放置され空家となってしまう。旭川市でも少子高齢化は進行している。旭川市のホームページで公開している情報によれば、平成12年(介護保険制度開始時)に17.7%であった高齢化率は、令和3年4月1日現在では34.2%となっており急速に高齢化が進んでいると言える。

●税制面の要因

具体的には固定資産税であろう。住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される。しかし、空家を解体して更地になった場合、この特例措置の適用対象外となり、固定資産税の負担が一気に増加する。

●相続の要因

所有者が死亡した場合、住宅は相続人に相続される。仮に相続人が複数いる場合で相続人全員の共同所有にした場合に、その後の処分は相続人全員の同意が必要となるため、同意が得られずそのまま空家となる。また相続人が遠隔地に居住しており該当物件に居住する意思もない場合、そのまま空家となるケースがある。

●新築住宅の供給過多による要因

国土交通省が公表している令和 2 年度住宅経済関連データによれば、人口減少の状況 にあるにもかかわらず住宅総数は年々増加している。これには核家族化により総世帯数 が増加していることが考えられ、一方で中古住宅の流通が伸び悩んでいることが考えられる。

4. 空家に関する法令等の定め

空家に関しては以下のような法令等の定めが存在する。(1) 及び(2) は国の法令等であり、(3) から(5) は旭川市の法令等である。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

① 制定の背景

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)の制定の背景は 空家特措法第1条に規定されている。すなわち、適切な管理が行われていない空家等が防 災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・ 身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のために対応が必要であるため、制定 されたものである。空家特措法は平成26年11月に公布、平成27年2月に施行された。う ち特定空家等に対する措置、立入調査及び過料の規定は同年5月に施行された。

② 法の概要

空家特措法では、以下のような施策が規定されている。

a) 空家に対する施策

- ●基本指針・計画の策定等
- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(第5条)
- ・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(第6条)、協議会を設置 (第7条)
- ・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (第8条)

●空家等についての情報収集

- ・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(第9条)
- ・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(第10条)
- ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(第11条)

●空家等及びその跡地の活用

・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のため の対策の実施(第13条)

●財政上の措置及び税制上の措置等

- ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家 等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う (第15条第1項)
- ・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(第15条第2項)

b)特定空家等に対する施策

- ●特定空家等に対する措置
 - ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
 - ・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(第14条)

以上の説明は、「国土交通省 住宅局住宅総合整備課 令和3年2月4日 空家等対策特別措置法について」より作成した。

③ 特定空家等に対する措置の詳細

a) 特定空家等の判断基準

特定空家等とは、空家等の物的状態が以下の事項の状態にあると認められる空家等と、 空家特措法第2条第2項において規定されている。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

b) 特定空家等の判断

旭川市では、現地確認した上で、「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(以下「ガイドライン」という。)」に示されている基準を参考とし、特定空家等の判断を行っている。具体的には、危険度については、「外観目視による放置空き家の危険度判定の手引き」により判定を行い、景観、環境等の項目についてはガイドラインを参考として特定空家等を判断している。

c) 特定空家等に対する措置

空家特措法に基づき、旭川市は具体的に以下の措置を講ずる。その際はガイドラインを参考としつつ、「特定空家等に対する措置実施要領」により実務を行っている。

以下は旭川市のホームページより抜粋した対応の流れである。

- 1. 市民の皆さんからの情報提供等により、適切な管理が行われていない空家等又は空地を把握したときは、所有者情報や実態調査を行います。また、必要に応じて立入調査を行います。
- 2. 空家等又は空地の所有者等に対し、適切な管理について助言し、又は指導します。
- 3. 指導を行ったにもかかわらず、所有者等がこれに従わず適切な管理を実施していないため、依然として空家等又は空地が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にあるときは、所有者等に対し、勧告を行います。
- 4. 勧告を受けた所有者等がその勧告に従わず、または空家等又は空地の状態が十分に 改善されないときは、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができます。
- 5. 所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、あらかじめ意見を述べる機会を設けたうえで、所有者等の氏名や住所、空家等又は空地の所在地、命令の内容等を公表することができます。
- 6. 所有者等が命令に従わず、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、 かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときに、行 政代執行法の定めるところにより市が代わりに必要な措置を行うことができます。 また、その費用は所有者等に請求することができます。



d) 勧告が行われた場合の効果

特定空家等の所有者等に対して勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとなる。特例の内容をまとめると 以下のとおりである。

	小規模住宅用地 (200 ㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200 ㎡を超える部分)	
固定資産税の課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額	

また過去に、旭川市において勧告の対象となった事例は以下の3件である。

	勧告実施通知日	特例の対象外となった年度
1	平成 29 年 2 月 2 日	平成 28 年度から
2	平成 29 年 11 月 30 日	平成30年度から
3	令和2年12月24日	令和元年度から

勧告があった場合は現地調査をした上で、次年度の課税から特例の対象外となるのが 通常である。しかし上記 3 件は、税務部資産税課家屋係にて事前に現地調査を実施した 上で、家屋としての価値がないものとして家屋の課税を取りやめていたため、特例につ いてもその時点で解除されていた。

e) 行政代執行の実績

旭川市における行政代執行の実績は過去 2 件である。うち直近の実績を示すと以下のとおりである。初動段階では、行政代執行に至るまでの状況ではなかったものの、年数が経過していく中で老朽化が進行し、最終的に危険排除のために行政代執行に至ったものである。その間の所管部局としての対応には特段の問題はない。

空家等の概要	所在地:永山地区 建物所有者:個人 土地所有者:法人 建築年:昭和35年 構造等:木造平屋建て住宅(現状2階建) 床面積:55.37㎡ その他:角地にあり通学路に面する。
対応経緯	平成13年~25年:落雪のため行政指導 平成26年:空家条例による指導 平成27年:空家特措法による助言及び指導 平成28年~29年:外壁一部損壊、空家特措法による指導 平成30年:屋根一部崩落、空家特措法による指導 令和2年:空家特措法による指導、空家条例による緊急安全措 置、空家特措法による立入調査、勧告 令和3年:空家特措法による命令に係る事前通知、命令、行政代 執行法による戒告の通知 ⇒これまで所有者からの応答、対応は一切なし。
行政代執行の期間	令和3年8月6日から令和3年8月17日まで

f) 行政代執行と緊急安全措置の違い

行政代執行も緊急安全措置も本来の所有者に代わって、自治体が一定の措置を講ずる という点では共通している。

しかし行政代執行は、空家特措法第14条第9項において、市町村長が必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができるとされ、行政代執行法に規定する行政代執行を行う場合の要件が法に位置付けられている。また、行政代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により徴収することができる、強制徴収公債権に位置付けられている。

一方、緊急安全措置は、旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第 13 条に規定されており、特定空家等又は管理不全空地に危険な状態が急迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときに、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、<u>必要な最小限度</u>の措置を講じることができるものである。緊急安全措置は条例に基づくものであり、要した費用は、私債権に位置付けられ、費用回収は民法等の規定により行うことになる。

すなわち、行政代執行は、法令により実施手順が規定されており、倒壊等の危険性が 切迫しているなど緊急的に安全措置を講じる必要がある場合には適用が難しい反面、緊 急安全措置は、条例において即時執行が可能とされている。 (2)「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)」

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に 係る手続について、参考となる考え方を示すものである。

法に基づく空家等対策のうち、特に、空家特措法第2条第2項に定義される「特定空家等」については、空家特措法第14条各項において、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずる必要がある。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められる。以上を踏まえ、空家特措法第14条第14項の規定に基づき、定めるものである。

(3) 旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例

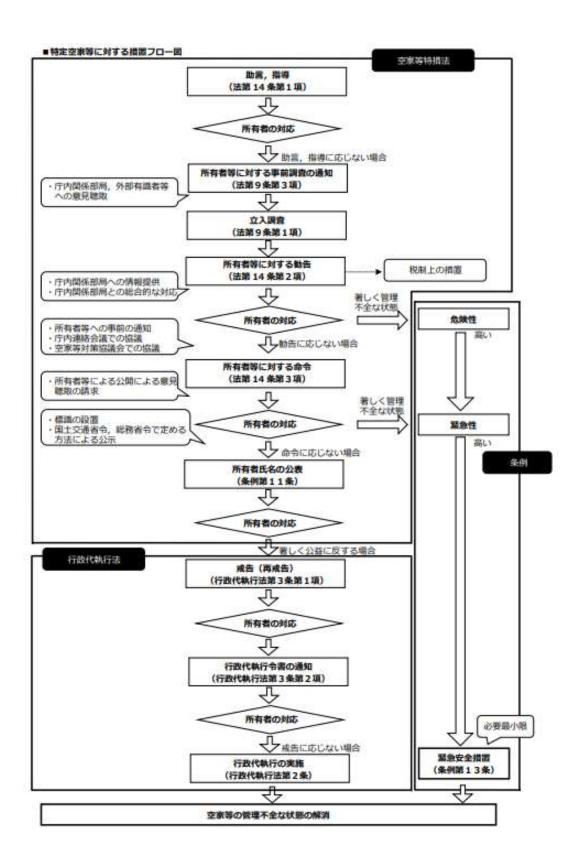
旭川市では、市民の良好な生活環境の保全や安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、平成26年10月に旭川市空き家等の適正管理に関する条例を施行した。また、平成27年2月に空家特措法が施行されたことを受け、同条例を旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例として改正した。

同条例では、所有者等及び市の責務、空家対策計画の策定、空家対策協議会の設置、緊急安全措置等について規定されている。後述する旭川市空家等対策計画は、空家特措法第6条第1項において定めることができる旨が規定されており、それを受けて同条例において策定する旨が規定されている。

(4) 特定空家等に対する措置実施要領

本要領は、空家特措法第 14 条及び旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第 9 条に規定する特定空家等に対する措置を円滑に実施するために必要な事項を定めるものである。

特定空家等に対して何らかの措置を行う場合の手順は、下図「特定空家等に対する措置フロー図」によることとなる。



(5) 旭川市空家等対策計画

① 計画策定までの経緯と背景、及び計画の位置付け

近年全国的に、地域における人口減少や世帯規模の縮小、既存の住宅・建築物の老朽化、 社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空家等が増加し、その中には適切に管理 が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の 数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されている。

こうしたことから旭川市では、空家等がもたらす問題の早期解決を図り、空家等が放置され適切に管理されなくなることを未然に防止するため、平成26年7月に旭川市空き家等の適正管理に関する条例を制定した。

その後、国において同年11月に空家特措法が制定され、その中で国が別に定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)」に即した「空家等対策計画」や、その作成のための「協議会」を設けることができるとされ、平成27年2月にその「基本指針」が示された。

こうしたことを受け、一層の空家等対策の推進のため同年12月に旭川市空き家等の適正 管理に関する条例を改正し、新たに計画の策定や協議会の設置に関する規定を設け、また 同時に空家特措法と旭川市空き家等の適正管理に関する条例との規定の整理・整合を図り、 名称を旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例(以下「条例」という。)に改正 した。

本計画は国の基本指針を踏まえ、空家特措法及び条例の規定に基づくもので、策定に当たっては計画が行政だけの視点ではなく、地域住民のほか専門家や学識経験者等の幅広い意見が反映されるよう「旭川市空家等対策協議会」による協議を経て作成されたものである。また、「旭川市総合計画」及び「旭川市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、「旭川市住生活基本計画」などの住環境に関連する計画等との整合を図ったものである。

② 計画の基本方針

本計画「第 3 基本方針」において、以下のような基本目標及び基本方針が示されている。

基本目標 総合的な空家等対策による安全安心なまちづくり

基本方針 多様な連携による空家等対策の推進

③ 計画における具体的な施策

本計画「第4 空家等対策」において、以下のような具体的な施策が示されている。

●空家や特定空家等の発生自体を抑制する

施策1 適切な管理の周知・啓発

施策2 相続・売買等の相談体制・窓口の構築

施策3 不動産業者等との連携による流通の促進

施策 4 良質な住宅のストックの形成

●空き家を活用する

施策 5 多様な連携による利活用

施策6 政策課題とのマッチング

施策7 改修による利活用の促進

施策8 空き家情報バンク

●適切に管理されていない空家等への対応

施策 9 行政指導・措置

施策 10 所有者不在空家等の法的手続

施策 11 解体等の補助・支援

④ 計画における目標及び評価指標

本計画は平成29年度から令和3年度までの5年間を計画期間としているが、空家率等、第8次旭川市総合計画等による指標、特定空家等の除却等の件数、所有者不在等空き家への取組の4つを目標及び評価指標として設定している。

5. 旭川市における空家関連施策について

空家対策を主に所管する部局は建築部建築指導課である。令和3年4月1日現在20名で 構成されており、うち6名は建築確認担当である。

旭川市では、旭川市空家等対策計画をベースとして様々な施策を実施している。例えば 旭川市のホームページにおいて、以下の施策が掲載されている。

(1) 空家無料合同相談会

空家に関する様々な困りごとについて、司法書士や宅建協会の協力の下、空家に関する 無料相談会を開催している。主な相談内容としては以下のようなものがあった。

- ・空家の処分の方法
- 賃貸の市況について
- ・親が認知症の場合の相続等の手続について
- ・相続、登記、不動産手続等全般について
- ・不動産の売却について (手続、更地になった場合の税負担など)

- ・住宅の解体、売却について
- ・将来の備えについて

(2) 北海道空き家情報バンク

「北海道空き家情報バンク」は、北海道内の空家及び空地の有効活用を通して、移住・ 定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、空家、空地等の所有者から情報提供を受け、北海道が運営するホームページにて、空家、空地を希望する方に情報提供を行うものである。旭川市では建築指導課窓口のほか、支所等で北海道空き家情報バンクの制度に関する周知を行っている。令和3年11月末時点での旭川市内の物件登録件数は29件であった。

(3) 空家等対策協議会

旭川市空家等対策協議会は、空家等対策に関する基本的な方針や、空家等の調査に関する事項、所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、空家等や除却した跡地の活用の促進に関する事項などを定める空家等対策計画の実施等について協議を行う機関である。市長を始め、関係団体から推薦された計10名が委員となっている。

(4) 不良空き家住宅等除却費補助事業

① 補助事業の概要

適切な維持管理がされていない空家は、強風、大雪などによる破損部材の飛散や部分的な倒壊のおそれがあり、地域住民に多大な不安を与えている。このようなことから、生活環境の保全を図るため、住宅性能が著しく低下している空家住宅を除却する場合に、除却費用の一部を補助するものである。

② 補助対象となる住宅の条件

次の条件を全て満たす不良空き家住宅(※1)又は特定空き家住宅(※2)を対象とする。

- a) 旭川市の市街化区域内に存し、倒壊した場合に近隣家屋若しくは道路に被害をもたらすおそれがあると市長が認める住宅又は防火地域若しくは準防火地域に存する住宅であること。
- b) 専用住宅又は兼用住宅(延べ面積の 1/2 以上が住宅である一戸建て住宅又は長屋) であること。
- c) おおむね1年以上居住者がいない空き家状態の住宅であること。
- d) 所有権以外の権利が設定されていない住宅であること。又は設定されている全ての 権利権者の同意書等を得て、市長にその文書を提出できる住宅であること。
- e) 補助を受ける目的で故意に破損させた住宅でないこと。
- f) この制度以外の国又は地方公共団体によるほかの補助を受けていない住宅であること。

(※1) 不良空き家住宅

空き家であり、住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第5項による不良住宅の判定の結果、不良住宅と判定された住宅をいう。

(※2) 特定空家住宅

空家特措法第2条第2項の特定空家等で、別表「特定空き家住宅の危険度判定基準」による判定で評点が75点以上の住宅をいう。

③ 申請者の条件

次の条件を全て満たす申請者を対象とする。

- a)補助の対象とする住宅の所有者(登記簿上又は家屋補充課税台帳上のいずれか。補助の対象とする住宅が区分所有である場合は管理組合又は全ての区分所有者。補助の対象とする住宅の所有者が複数である場合は全ての所有者)。所有者が死亡している場合は、相続人。
- b) 市税の納税義務がある場合は、市税の滞納がないこと。
- c) 旭川市暴力団排除条例(平成 26 年旭川市条例第 16 号)第 2 条第 1 号の暴力団及び 2 号の暴力団員に該当しないもの。

④ 補助対象となる工事の条件

次の条件を全て満たす不良空き家住宅又は特定空き家住宅の除却工事を対象とする。

- a)建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき北海道知事の解体工事者登録を受けた者、又は建設業法に基づき建築工事業又は解体工事業の許可を受けている、本市内に営業所等を置く者が施工する工事であること。
- b) 不良空き家住宅又は特定空き家住宅(これらに付属する門扉、工作物等がある場合はそれらを含む。) を除却し、更地とする工事であること。
- c) 区分所有建築物の場合は、同一敷地内で申請者が所有する部分の全てを除却する工事(当該工事に伴う、残りの区分所有建築物部分の復旧等、必要最小限の補修工事を含む。) であること。

⑤ 補助金額

補助金額:補助対象工事費の3分の1(消費税相当額を除く。)

上限額:次に掲げる額のうちいずれか少ない額

a. 延べ床面積 1 ㎡あたり 10,800 円 (木造の場合) 延べ床面積 1 ㎡あたり 15,600 円 (木造以外の場合)

b. 30 万円

※いずれも千円未満切捨て

上記(1)から(4)以外にも、空家関連施策は様々あり、全庁的な取組がなされてい

る。

6. 旭川市における空家の現状

以下、空家の現状について、所管部局からの提供資料より一部抜粋して説明する。

(1) 全国の空家の状況



全国の空家は年々増加しており、平成30年の調査結果では、住宅総戸数に占める空家の割合(空家率)は13.6%と、前回調査の平成25年から0.1ポイント上昇し過去最高となっている。空家戸数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、昭和63年から平成30年までの30年間にかけて約455万戸増加している。

(2) 旭川市の空家の状況



旭川市の空家の推移をみると、空家率は、平成5年までは12%を超えていたが、平成10

年にかけては低下がみられた。空家数は、平成 15 年から増加傾向に転じ、平成 20 年には 6,000 戸余りの大幅な増加がみられた。平成 30 年には空家数は 21,920 戸となり、平成 25 年より減少し、空家率は 12.1%となっている。

(3) 特定空家等の年度別件数と地域別件数の状況

① 旭川市内全体

(単位:件)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
件数	476	596	693	681	583

② 地域別

(単位:件)

年度	中心	新富	神居	春光	神楽	豊岡	北星	合計
H28	77	56	83	79	36	70	75	476
H29	92	68	102	110	47	84	93	596
Н30	108	82	115	127	57	102	102	693
R1	100	87	112	123	56	101	102	681
R2	96	75	115	94	48	76	78	583

【地域区分】

○中心:条通・条西・南・曙・亀吉

○神居:神居・忠和・高砂台・南が丘

○神楽:神楽・神楽岡・緑が丘・西神楽

○北星:住吉・大町・旭町・川端町・緑町・錦町・近文

○新富:東・新富・秋月・永山

○春光:春光・末広・春光台・東鷹栖

○豊岡:豊岡・東光・東旭川

特定空家等の年度別件数は 600 件前後で推移している。地域別でみると、神居地区、春光地区といった市西部に多い傾向があるが、市全域に一定程度存在している状況である。

7. 事務担当部局

建築部建築指導課ほか関連部局

8. 監査の視点

- ●旭川市の空家対策の現状を把握する。
- ●旭川市の空家及び特定空家の現状と対応状況を把握する。
- ●旭川市空家等対策計画の進捗状況を把握する。
- ●その他監査人が必要と判断した視点

9. 実施した監査手続

- ●空家及び特定空家に関するデータの分析
- ●関連資料の閲覧
- ●旭川市空家等対策計画の閲覧
- ●所管部局に対するヒアリング
- ●その他監査人が必要と判断した手続

10. 監査結果と意見

(1) 関係部局間の情報共有と連携の徹底について【意見】

総合的な空家対策の推進のためには、特定の部局の対応のみで十分とは言えず、庁内の 関係部局間の情報共有と連携が求められるであろう。この点については旭川市空家等対策 計画においても明記されている。例えば基本方針として「多様な連携による空家等対策の 推進」が掲げられており、庁内における情報共有と連携を基本方針として定めている。ま た、具体的な施策において、庁内関係部局との連携を図り有効な対策を検討するとされて おり、さらに実施体制において、庁内関係部局から構成する連絡会議を設置しているほか、 事案に応じて各部局が空家等に関係する業務を担当するとされており、関係部局との連携 が重要であると思われる。

空家等対策連絡会議の構成員となっている各部課は、空家対策について、縦割り意識を 排除し、当事者意識を持って取り組むべきである。これは、今後策定される次期計画を遂 行する上でも同様である。

旭川市空家等対策計画の趣旨に立ち返り、庁内の関係部局間の情報共有と連携の重要性 を再認識し、効果的な空家対策に取り組んでいくことを望む。

(2) 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外について【意見】

特定空家等の所有者等に対して勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなるのは前述のとおりである。

今回の監査において、勧告の対象となった事例 3 件について、特例対象から除外されていることを確認するために、税務部資産税課土地係より必要資料を入手した。その結果、うち1件について以下のような事例があった。

状況

一筆の敷地内に、賃貸物件が2棟建っていた。 うち1棟が勧告対象であり、他方は不対象であった。

この状況において、固定資産税の課税状況を確認したところ、一筆全体が住宅用地特例の対象となっていた。これは従来から、特例対象となるか否かは、一筆を一単位として判断していたためとのことである。しかしこの取扱いでは、特定空家等が発生しているにもかかわらず、依然として住宅用地特例が適用されることとなり、特定空家等の所有者等に

対するけん制効果が弱まることになるであろう。

上記のような事例の場合、勧告対象の建物と不対象の建物の延床面積比で敷地を案分するなどして、敷地のうち一部を住宅用地特例の対象から除外することを検討するべきであると考える。

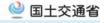
(3) 空家解体後の固定資産税負担軽減策の検討について【意見】

一般的に、住宅が建っている土地は、「住宅用地特例」により固定資産税の負担が抑えられる。しかし、住宅を解体すると、土地を住宅以外の用途に利用することもできるため土地の利用価値が上がり、「住宅用地特例」は適用されなくなってしまう。この取扱いが存在するため、空家が発生しているにもかかわらず、空家を解体せず放置している事例は多いと思われる。実際に所管部局が市民から入手したアンケートによれば、解体して更地になると、固定資産税の負担が増えることを懸念する回答が多く見受けられた。

この点について、旭川市において、何らかの負担軽減策を検討することがあっても良いのではなかろうか。経済的な理由で空家の解体をためらっている所有者には、制度の緩和は一定の効果があるものと考える。「国土交通省 地方公共団体の空き家対策の取組事例 (平成 28 年度調査)」によると、他都市では以下のような負担軽減策を採用している事例があった。

他都市の事例等を参考に、空家解体後の固定資産税負担軽減策は検討に値するものと考える。

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例



	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に 係る固定資産税等の減免に関 する要綱 (H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資 産税の減免に関する要綱 (H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地 に対する固定資産税の減免に 関する条例 (H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固 定資産税の減免措置要綱 (H27.3.17実施)
目的	・老朽危険空き家の解体・除 却の促進 ・更地にすることで生じる急激 な税負担増への配慮	・老朽住宅の解体・除却の促進 ・空き家の適正管理の促進 ・地域の生活環境への悪影響 の低減	・老朽家屋等の除却の促進 ・市民の安全・安心の確保 ・住環境の改善	・老朽家屋等の撤去の促進・老朽家屋等の管理不全状態の防止・町民の生活環境保全の維持
対 象 空き家 の要件	・老朽危険空き家登録リストに 登載 ・構造上住居と認められない	・人の居住の用に供する家屋 とは認められない家屋 ・法令その他の理由で人の居 住の用に供することができな い	・老朽危険家屋**の認定申請 を行い、認定を受けたもの **家屋等の老朽度の判定基 準による各評点の合計が 50点以上	・老朽化により管理不全状態に ある家屋又はなりつつある家 屋
減 免 象 件	・住宅用地に係る課税標準の 特例解除・緊急時における安全措置の ための同意書の提出・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の 特例解除 ・老朽住宅の認定日から1年 以内に滅失されていること ・滅免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の 特例解除・滅免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の 特例解除 ・町の補助金を利用し解体撤 去し、翌年1月1日までに滅 失届があったもの ・滅免申請書の提出
減 免期間	・2年間(老朽危険空き家に認定 された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除 年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額 の算定 方法	・住宅用地特例が解除される 年度の前年度の住宅用地の 特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして 算定した固定資産税の額の 差額相当分	・特例解除年度から5年間は 住宅用地の特例に準ずる額 ・6年度目から上記額×5/6 以降、4/6~1/6へと段階的に 乗数を滅ずる	・住宅用地特例が解除される 初年度に家屋が存在した場 合にかかる割賦相当額との 差額
減免 実績	・H25~28年度の4年間:8件 (滅免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (滅免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間: 20件 (減免額: 非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

45

(4) 空き家無料合同相談会について【意見】

空家については、発生してしまった空家に対する事後対処的な施策も重要であるが、空家の発生を未然に防ぐための予防的な施策はより重要であろう。そのような考え方の下開催している空き家無料合同相談会は大変有意義な施策である。

近年の相談実績は以下のような状況である。

開催年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
参加者数	13 名	8名	10名	5名

この相談実績の件数が多いからと言って空家の発生を未然に防げるわけではないが、相談することが契機となり、空家発生の抑制に貢献することはあり得るであろう。所管部局としても相談実績を増やしたい意向を持っているようである。

例えば相談日の増設や開催時間帯の工夫、関係団体を通じたPRなど、相談実績がより 増える方策を検討していただきたい。

(5) 不良空き家住宅等除却費補助事業

① 補助事業に対する市民等からの評価

所管部局は当補助事業に対するアンケートを実施している。このアンケートの中には、「この補助制度は、解体工事を行うきっかけとなりましたか?」との質問がある。この質問に対する回答状況をみると 14 人中 9 人が、「この事業がなかったら工事を行わなかった」と回答している。

また自由記載欄には以下のような記載があった。

- 大変ありがたい制度であると感じている。
- ・解体工事費用が高額なため、補助事業制度は解体工事を行うきっかけとなった。
- ・予算額を超過した場合は抽選とされているが、状態の悪い物件から対象としていただきたい。
- ・困っている人には大変ありがたい制度である。
- ・予算枠が不十分である。この事業を積極的に推進したいのであれば、予算枠を拡充す べきである。

この結果を見ると、当補助事業には一定程度のニーズがあることが分かる。

② 近年の補助金交付状況の推移

平成26年度から令和2年度までの当補助金予算額及び決算額は以下のとおりである。

	予算額	決算額
平成 26 年度	1,500,000円(想定補助件数5件)	713,000円(申請 12件・交付 3件)
平成 27 年度	1,500,000円(想定補助件数5件)	530,000円 (申請 11件・交付 2件)
平成 28 年度	900,000円(想定補助件数3件)	900,000円 (申請 11 件・交付 4 件)
平成 29 年度	900,000円(想定補助件数3件)	900,000円(申請 15 件・交付 3 件)
平成 30 年度	900,000円(想定補助件数3件)	766,000円(申請 16件・交付 3件)
令和元年度	900,000円(想定補助件数3件)	796,000円(申請 16件・交付 3件)
令和2年度	900,000円(想定補助件数3件)	853,000円 (申請 15 件・交付 3 件)
令和3年度	1,200,000円(想定補助件数4件)	_

なお、令和 3 年度から補助事業の対象を拡充し、従来の不良空き家住宅に加え、特定空 家住宅等に対しても補助を行うこととした。

③ 監査結果と意見

a) 補助金交付対象の拡充について【意見】

上記①で述べたように、当補助事業に対しては市民等から一定程度の評価が得られていると思われる。また発生してしまった空家が放置されることには様々な弊害があることは前述したとおりである。そのため、空家の除却をより促進するためにも補助金予算枠の拡充、及び補助件数を増やすことを検討することが望ましいと考える。

実際に近年の補助金交付状況の推移を見ると、申請件数に占める交付実績件数は少ない。 これは審査の結果、交付要件に合致しなかったためではあるが、市民等からのニーズに補助金交付が見合っていないとも言えるであろう。令和3年度より補助事業交付要綱が見直されたが、更なる要件等の見直しにより交付対象の拡大を検討すべきである。

例えば、令和3年度より適用されている補助事業実施要綱では、特定空家を補助対象とする見直しが行われた。特定空家に該当するか否かは「(別表)特定空き家住宅の危険度判定基準」を用いて検討されるが、その中の評定項目として「落雪・雪庇等に係る配置及び屋根形状等」が規定されている。しかしこの評定項目について、評定項目とされてはいるものの評点は行わないとされている。すなわち、現状では建物の老朽化度合いが補助金交付審査に当たっての主な評定項目とされ、落雪被害の影響は考慮されていないのである。そこで、落雪評価も評点対象に加えることにより補助対象が拡充され、補助金交付も増えるのではないかと考えられる。

b) 補助金交付申請対象者の決定方法について【意見】

当補助金は、受付期間内で補助金交付申請額が募集予算枠を超えた場合は、抽選により 補助金交付申請対象者を決定することとされている。過去に募集予算枠を超えて、抽選に よる交付決定に至った例はない。しかし令和3年度より、損壊や崩壊の危険性が高い特定 空家等についても補助対象としたため、今後、募集が増え抽選を実施する可能性は考えられる。

そこで、交付要件を満たす者の中から抽選で交付申請対象者を決定するのではなく、対象物件の不良度等が高い順に決定する方法が望ましいのではないかと考える。具体的には、不良空家住宅であれば「住宅の不良度の測定基準」の評点が高い順に、特定空家住宅であれば「特定空き家住宅の危険度判定基準」による判定による評点が高い順に決定することが望ましいであろう。不良度等が高い住宅をより早期に解体することが地域住民の安全確保などの観点から重要であろうと考える。

この点について所管部局によれば、一定の評点以上で不良空家住宅として補助要件を満たしている場合、補助制度の公平性を保つ観点から、評点により優先順位を設けることは適切ではないと考えているとのことである。確かに補助制度の公平性は重要である。しかし公平性の確保と同様に、地域住民の安全確保なども重要であろう。一定の評点以上の空家で特に不良度等が高い物件が依然として放置されるのは避けるべきであろう。

今後、補助金交付申請額が募集予算枠を超えた場合の補助金交付申請対象者の決定方法について、今一度検討していただきたい。

(6) 旭川市空家等対策計画

① 計画の目標・評価指標

旭川市空家等対策計画の概要は前述したとおりであるが、当計画は平成29年度から令和3年度までの5年間の計画とされている。また、5年ごとに実施される国勢調査や住宅・土地統計調査、また市に寄せられる苦情・相談等により提供される情報、さらに実態調査の実施結果を分析し、空家等の状況の変化を踏まえ5年ごとに計画を見直すとされている。

この計画に対し、以下の目標・評価指標が設定されている。

目標・評価指標	目標とする数値等
空き家率等	ア. 空き家率 (平成 25 年度 住宅土地統計調査) 全国 13.5% 全道 14.1% 旭川市 13.3% イ. その他空き家率 (同調査) 全国 5.24% 全道 5.08% 旭川市 4.44% 住宅総戸数における空き家総戸数の占める割合である「空き家率」並びに住宅総戸数における二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外のその他住宅の占める「その他空き家率」について、全国及び全道を下回る率を維持することを目標とする。

目標・評価指標	目標とする数値等
第8次旭川市総合計画等による指標	平成 27 年 250 棟 → 令和元年 230 棟 空家等対策は第 8 次総合計画の目標達成にむけた展開施策のひとつと位置付けられ、その推進計画の評価指標として、住民や近隣周辺に危害を及ぼすおそれがある適切に管理されていない空き家の数を上記のとおり定めている。
特定空家等の除却等の件	市で把握している特定空家等について、年間 50 件の除
数	却、また除却以外として年間 15 件の是正を目標とする。
所有者不在等空き家への	増加傾向にある所有者不在等の空き家について、計画的に
取組	年間2件程度の相続財産等管理人選任の申立てを行う。

② 計画の目標・評価指標に対する進捗状況

所管部局より現時点での進捗状況を入手したところ、以下の状況であった。

目標・評価指標	進捗状況
空き家率等	ア. 空き家率 全国 13.6% 全道 13.5% 旭川市 12.1% イ. その他空き家率(同調査) 全国 5.58% 全道 5.60% 旭川市 4.16% (評価結果) 全国及び全道の値を下回り目標を達成した。
第8次旭川市総合計画等による指標	令和元年 470 棟 (評価結果) 基準値に比べて空き家件数が大幅に増加し、目標値を下回った。
特定空家等の除却等の件数	除却件数 令和元年 61 件 是正件数 令和元年 17 件 (評価結果) 目標を達成した。
所有者不在等空き家への取組	令和元年 2件 (評価結果) 計画的に財産管理人の選任申立てを行い目標を達成した。

③ 監査結果と意見

a) 目標未達成の評価指標について【意見】

上記②における進捗状況によれば、指標のうち「第8次旭川市総合計画等による指標」が目標を達成できていないことになる。当然であるが目標は達成できることが望ましく、達成できなかった場合には、そもそも目標値が適切であったのか、指標が適切であったのかの分析に加え、達成できなかった要因を分析し、今後の施策に生かさなければならないであろう。

b) 評価指標の根拠について【意見】

目標・評価指標を設定するに当たっては、なぜそのような設定をしたのか、明確な根拠が必要であろう。今回、計画に掲げられている 4 つの目標・評価指標の設定根拠を所管部局に確認したところ、明確な根拠が見当たらないケースがあった。

例えば「第 8 次旭川市総合計画等による指標」で言えば、目標件数は、計画策定時の特定空家等から 20 棟減らすという目標の下設定した経緯があるとのことだか、なぜ 20 棟減らす必要あるのか曖昧であった。

また「特定空家等の除却等の件数」で言えば、今後空家等の相談件数が増えていくことが予想されていたため、計画終了時点での「住民や近隣周辺に危害を及ぼすおそれがある適切に管理されていない空き家の数」250件という目標を達成するために必要であろうと思われる年間での除却、是正件数を設定したものとのことである。本来であれば相談件数の増加見込みを算定し、そこから何件の除却を行えば250件が達成されるのかといった積み上げ方式で設定すべきであろう。

評価指標の設定に当たっては、その明確な根拠が必要である。

c) 旭川市空家等対策計画の見直しの方向性について【意見】

旭川市空家等対策計画は平成29年度から令和3年度までの計画であり、今後次期計画が 策定されることになる。所管部局によれば、現行計画にて掲げた施策について、十分に実 施できていない項目もあることから精査を行い、次期計画を策定予定とのことである。

そこで以下において、次期計画の策定に対する提案を述べる。

提案i.現行計画における評価指標の達成状況分析を充実させること。

現行計画における評価指標の達成状況を詳細に分析することが、今後の空家対策を考えていく上で重要であろう。評価指標ごとに目標を達成したのか否か、その要因はどこにあったのか、詳細に分析し市民に公開することが必要であろうと考える。

提案ii.評価指標の項目を工夫すること。

現行計画にはない評価指標して、空家所有者の意識が把握できるよう、空家所有者の視

点からの評価指標が設定することが考えられる。例えば札幌市における「第 2 次札幌市空家等対策計画」においては、「所有している空家等について、管理や売却等の将来の予定を考えている人の割合」が評価指標として採用されている。行政側からの効果的な情報発信や普及啓発を進めることで空家について今後の予定を考えてもらい、少しでも空家件数を抑制していこうという発想であろう。

提案iii. 施策を実施する体制をより強化すること。

現行計画では、実施体制として大きく以下の3つが挙げられている。

- ●庁内関係部局から構成する連絡会議
- ●空家等対策協議会
- ●各種外部団体

次期計画においてもこれらの各機関が連携して空家対策を実施していくことになると思われるが、各機関に共通して言えることは、空家発生を未然に回避するための施策により注力できる体制を構築していただきたいということである。現在、発生してしまった空家に対する施策は一定程度用意されていると思われるが、空家の発生を未然に回避する施策が少ない、及び注力できていない印象を受ける。その原因は、発生した空家への対応に手数を要し、空家の発生を未然に回避するための施策に手が回りにくいという、関係部局の人的資源の不足にあるのかもしれない。

空家発生を未然に回避する施策に、より注力できるような実施体制を今一度構築していただきたい。難しいことかもしれないが、そのような体制を構築することが中長期的な空家問題の解決に貢献するであろう。