

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)

指摘事項	措置状況
第4 監査各論	
I. 市営住宅	
1. 募集・入居審査事務	
(11) 監査結果と意見	
⑥退去届の提出期限の順守について	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>退去を予定している入居者に対して退去届の提出期限の説明を行い、提出期限までに退去届の提出を受けよう改善した。</p>
2. 家賃決定	
(5) 監査結果と意見	
③システム入力結果の確認体制の構築について	
<p>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。</p> <p>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だけである。</p> <p>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る。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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>家賃通知書の作成に当たっては、システムへの入力の際に、主務者と副務者の2名でその内容について確認を行うことで、再発防止を図ることとした。</p>

指摘事項	措置状況
4. 現地視察	
(5) 監査結果と意見	
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	
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 建物内共用部分に私物が置かれている。 ロ 認められていない場所に駐車している。 ハ 敷地内の一部で農作物を栽培している。 	<p>建築部市営住宅課 市営住宅の入居ルールが守られていない住棟については、入居者からの通報等があった場合、掲示板に注意喚起文を掲示するほか、家賃の納付書に同封する案内書に注意事項として記載し周知しており、ルールが守られていない場合には、対象となる入居者へ粘り強く改善を求める。</p>
6. 財産管理	
(6) 監査結果と意見	
②第2豊岡団地1-A号棟物置について	
<p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 取得事由及び取得年月日について記載した。</p>

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)

意見の概要	意見に対する考え方
第4 監査各論	
I. 市営住宅	
1. 募集・入居審査事務	
(11) 監査結果と意見	
①市税等の滞納と入居資格について	
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>公営住宅は、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に、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅である。市税等の滞納者は、生活や住宅に困窮している場合が多いと推察され、市税等の滞納の有無を入居資格要件に加えることは、公営住宅の目的からはずれるため、市税等の滞納の有無をもって入居を拒むことはできない。</p> <p>市営住宅家賃の収納については、滞納が発生した場合の早期の対応（臨戸訪問による指導及び臨戸徴収）により、滞納家賃の早期回収を図る。</p>
③入居辞退届の提出期限の設定について	
<p>現在、入居辞退届の提出期限は特段定められていない。入居辞退が発生すれば、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ろう。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>入居を辞退する者の多くが、住宅を内覧したあとに辞退していることから、内覧後の入居手続の締切となる入居審査書類の提出日を入居辞退届の提出期限として設定した。</p> <p>併せて、入居申込者に入居審査書類の説明を行う際に辞退届の提出期限についても説明を行うよう改善した。</p>
④抽選会が非公開で実施された場合の対応について	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>抽選会を非公開で行う場合は、入居申込者に対し、抽選会を撮影した動画は求めがあれば閲覧可能である旨、周知することとした。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
2. 家賃決定	
(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	
<p>公営住宅法施行令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、入居者への配布資料では、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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 令和4年度に実施する収入申告の案内書の内容を変更し、事業収入等の説明に不動産収入等を追加した。</p>
3. 徴収事務・滞納債権管理	
C. 滞納債権に関する事務	
(1) 概要	
④退去滞納者に関する手続	
a) 外部委託の更なる活用について	
<p>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。</p> <p>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、入居中の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。</p>	<p>建築部市営住宅課 委託する債権の内容については、退去者を対象としているが、入居者については、居所が分かるため、滞納者との直接の折衝も可能であり、また明け渡し請求等の法的措置も残されているため、現時点では、入居者の債権は委託しない。</p>
D. 不納欠損処分について	
(5) 監査結果と意見	
①滞納者に対するより早期の対応について	
<p>令和2年度の不納欠損処分においては、当該債務者は入居当初からおそらく一度も家賃の支払を受けていないと思われ、そのような入居者が10年以上も入居し続けていた状況は問題であり、結果、不納欠損処分という事態に陥っている。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 滞納者に対しては、督促状の送付や臨戸訪問による指導、連帯保証人への通知などの対応を実施しており、収納率の向上が図られていることから、継続していく。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
E. 連帯保証人について	
(1) 概要	
①連帯保証人への通知等の徹底について	
<p>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に求めることも方法として考えられるであろう。</p>	<p>建築部市営住宅課 連帯保証人が異動した場合の届け出が必要である旨は、年に1回、全入居世帯に対し、文書で通知している。</p>
5. 歳出（工事・修繕・委託契約）	
(2) 工事契約	
⑤監査結果と意見	
a) 競争性の確保について	
<p>令和2年度の工事契約のうち、特に電気工事に関して、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。</p> <p>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。</p>	<p>総務部契約課 入札参加数が結果として少なかった案件もあるが、工事については、一般競争入札で実施しており、入札者数を限定するものではないと考えている。</p> <p>また、市内の業者数が少ない場合については、地域要件に市外を加えるなどして実施している。</p>
(3) 修繕	
⑤監査結果と意見	
a) 畳修繕に関する見積金額について	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 令和4年度から、畳修繕の発注業者を一般修繕希望事業者又は小規模修繕契約希望者の中で、市営住宅の畳の修繕を希望する者の中から、ランダムに選定した2者による見積合せにより決定する方法に変更することで、競争性を確保している。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
c) 計画修繕の対象について	
<p>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。</p> <p>畳取替については他の計画修繕と異なり、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ため、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らうか。</p>	<p>建築部市営住宅課 国土交通省大臣官房官庁営繕部が監修している「建築物のライフサイクルコスト」では、畳の表替等の修繕周期は10年、取替の計画年数は30年が目安とされている。</p> <p>この目安を考慮するとともに、損耗した畳の更新が適切に行われず、畳床下地等の損傷が生じ、修繕費が過大となることを回避するために、長期的な計画に基づき、20年から30年に一度のペースで、各団地の畳取替修繕を実施してきており、今後も計画修繕を実施する。</p>
6. 財産管理	
(6) 監査結果と意見	
④豊岡5条1丁目の土地について	
<p>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だから、「無」との記載に変更するべきである。</p>	<p>建築部市営住宅課 建物の有無を「無」に修正した。</p>
⑤資本的支出の公有財産台帳への登録について	
<p>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。</p> <p>旭川市の公有財産を適切に把握し管理するためにも、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。</p>	<p>総務部公共施設マネジメント課 公有財産台帳は、主に数量面を中心とした財産の運用管理、現状把握を目的として備えており、資産価値に係る情報の把握が前提とされていないため、旭川市では簿価主義により台帳管理を行っている。</p> <p>資本的支出を反映させた台帳としては、総務省の指針に基づき、地方公会計制度に係る財務書類の一つとして、固定資産台帳を備えており、資産増減については年度毎に整備するこの台帳に反映している。</p>
7. リスク管理	
(5) 監査結果と意見	
③水害対策について	
<p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 令和3年12月16日に洪水浸水想定区域にある市営住宅の入居者に注意喚起文を回覧及び掲示した。今後も浸水が想定される市営住宅の入居者に対し注意喚起を行う。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
8. 市営住宅の管理方法	
(5) 旭川市における市営住宅の管理方法	
③受託事業者決定までのプロセス	
c) 監査結果と意見	
イ 審査会の委員の構成について	
<p>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名であったが、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。</p> <p>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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>令和3年度に実施した審査会では、委員の構成を学識経験者等の委員数を2名から3名に、行政担当者の委員数を3名から2名に見直した。</p>
(6) 指定管理者制度導入の検討	
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	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>令和4年度から令和6年度の3年間については、管理業務委託と指定管理者制度のメリット・デメリットの比較検討を行った結果、管理業務委託を継続することとしたところであり、今後もそれぞれの方式の比較検討を行いながら、望ましい管理方法についてその都度決定する。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
Ⅱ. 空家対策	
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	
<p>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ものであり、旭川市空家等対策計画においても明記されており、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部建築指導課 意見を踏まえ、庁内関係部局から構成する「旭川市空家対策連絡会議」の情報共有と連携の強化に努めていくこととした。</p>
(2) 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外について	
<p>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が、勧告の対象となった事例3件のうち1件について、一筆の敷地内に賃貸物件が2棟建ち、うち1棟が勧告対象である事例があり、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。</p> <p>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ます。</p>	<p>税務部資産税課 他都市の状況や外部専門家の意見を踏まえて内部で検討をした結果、今後意見のとおり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、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とした。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
(3) 空家解体後の固定資産税負担軽減策の検討について	
<p>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が、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。</p> <p>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する。</p> <p>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する。</p>	<p>税務部資産税課</p> <p>本市においては、管理不全となる前に適切に空家を取り壊した所有者と、管理不全となり特定空家の勧告を受けてから空家を壊した所有者では後者の方が税の負担を軽減されることになり、公平性の観点から現時点では実施困難と考えることから、現状の取扱いとすることとした。</p>
(4) 空き家無料合同相談会について	
<p>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。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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部建築指導課</p> <p>空き家無料相談会の開催については、関係団体と協議の上、相談実績の増加につながるよう開催やPRの方法を改善していくものとし、今年度は、従前のPRに加え特定空家等の所有者等に開催案内を送付した。</p>
(6) 旭川市空家等対策計画	
③ 監査結果と意見	
a) 目標未達成の評価指標について	
<p>② 計画の目標・評価指標に対す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ぬであろう。</p>	<p>建築部建築指導課</p> <p>総合計画等による指標については令和2年度に見直し、崩壊・損壊等の危険性のある空き家の数(棟)としており、過去のデータ等を分析して目標値を定め、把握している空き家の危険度等による評価から客観的に算出される指標とした。なお、成果指標について、今後、年度毎に達成度や要因を分析しホームページ等で公表していく。</p>

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)

指摘事項	措置状況
第4 監査各論	
I 市営住宅	
6. 財産管理	
(6) 監査結果と意見	
①第1永山団地の宅地について	
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 令和5年度の仮評価額にて記載した。</p>

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)

意見の概要	意見に対する考え方
第4 監査各論	
I 市営住宅	
2. 家賃決定	
(5) 監査結果と意見	
②入居者所得の修正等への対応について	
<p>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ず。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ます。</p>	<p>建築部市営住宅課 課税台帳と収入申告とに乖離がある場合、法第34条に基づき入居者から収入状況について再度報告させることはできるが、修正申告を強制することは困難である。しかしながら乖離があると判明した場合は、入居者へ修正申告をするよう働き掛けていく。</p>
④家賃算定における業務効率化について	
<p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 家賃制度の改正による経過措置が継続しているなどシステムで算定できないものがあるため、経過措置終了までは、現行の手法を継続し、その後システムに一本化する。</p>
3. 徴収事務・滞納債権管理	
B. 収納事務・滞納債権管理	
(5) 監査結果と意見	
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	
<p>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き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、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。</p>	<p>建築部市営住宅課 コンビニ収納など新たな支払方法の導入にあたっては、導入時に係る市営住宅管理システムの改修費等(約700万円)及び継続的に必要なシステム使用料(月額11,000円)や利用手数料(1件当たり約59円)の経費が増加する。支払方法が増えることによる市民の利便性は向上するが、令和3年度の現年度家賃の収納率は99.56%であり、収納率の向上は限定的であると考えられるため、現状では新たな支払方法の導入は行わない。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
②少額納付者に対する対応について	
<p>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。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。</p>	<p>建築部市営住宅課 法的措置までにかかる期間を短縮できるよう、滞納者への対応に関する基準の整理や見直しを行い、要綱等の改正を行った。</p>
C. 滞納債権に関する事務	
(1) 概要	
①滞納発生から法的措置候補者の選定まで	
a) 連帯保証人への通知について	
<p>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」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。」と規定されているが、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。</p> <p>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が、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。</p>	<p>建築部市営住宅課 家賃の滞納月数が3月以上である滞納者の連帯保証人に対して納付指導依頼書を送付するよう要綱を改正した。</p>
b) 連帯保証人に対する支払請求について	
<p>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。</p>	<p>建築部市営住宅課 完納が見込めない納付計画の滞納者については、収入状況等を勘案しながら、完納が見込める納付計画へ変更するよう、継続的に折衝を行っている。</p> <p>連帯保証人への請求については、滞納者本人からの納付のみでは完納が見込めない場合で、連帯保証人の収入状況や本人との関係性等を考慮の上、効果が見込める場合に行うこととした。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
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	
a) 納付誓約の履行基準の考え方について	
<p>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おり、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が、納付誓約額は、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。</p>	<p>建築部市営住宅課 納付誓約履行中とする判断基準を見直し、納付誓約書上の支払額の3分の2以上の支払いがある場合を履行中とすることとした。</p>
③法的措置対象者の選定から強制執行の申立てまで	
a) 和解に条件を付すことの検討について	
<p>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、和解に条件を付すことも検討して良いと思われる。</p>	<p>建築部市営住宅課 和解条件の基準を要綱で定めた。なお、和解条件の基準は次のすべてを満たすものとする。 (市長が特別に認める事情があるときを除く。) (1) 滞納額を、1月あたり5,000円以上の額(ただし、分割最終月はその限りではない。)で分割して支払い完納すること。 (2) 滞納額を、120月以内に分割して支払い完納すること。 (3) 分割金の支払いを怠り、その額が3月分に達したときは残金を直ちに支払うこと。 (4) 前号の残金を直ちに支払わないとき、又は家賃の支払を怠り、その額が3月分に達したときは、市営住宅を明け渡すこと。 (5) その他市長が必要と認める事項</p>
5. 歳出(工事・修繕・委託契約)	
(3) 修繕	
⑤監査結果と意見	
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	
<p>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を検討していくことが必要ではなかろうか。</p>	<p>建築部市営住宅課 建築一式修繕事業者数を確保するために、一時的な事由で市営住宅の修繕を行わなくなった事業者に対する呼び掛けをこれまでも随時行っており、今後も行っていく。 また、旭川建設業協会などの各建築関係団体に対して、修繕事業者確保に係る要請を行った。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
6. 財産管理	
(6) 監査結果と意見	
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	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>行財政改革推進部公共施設マネジメント課 公有財産事務の手引を改正し、公有財産規則第61条第2号の規定により、台帳価格を適正な時価を考慮して算定する場合は、土地及び建物については旭川市行政財産の目的外使用許可に関する使用料徴収条例別表に定める適正な価格を算出し、工作物については行政財産の目的外使用料（工作物）算定基準2（1）による方法で算出すること、この場合、台帳の備考欄に算定方法及び公有財産規則第61条第2号を適用した理由を記載することを定めた。</p>
7. リスク管理	
(5) 監査結果と意見	
②保険について	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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が、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。</p>	<p>建築部市営住宅課 本市の公有財産に付する損害保険は、旭川市公有財産等損害保険事務取扱基準において、原則として、公益社団法人全国市有物件災害共済会（以下、共済会という。）と契約することとしており、当該共済会の建物損害共済には、地震災害見舞金制度があり、上限はあるものの共済責任額の15%を限度に交付する内容である。</p> <p>また、国土交通省の公営住宅整備事業等補助要領では、既設公営住宅復旧事業として、災害により滅失又は著しく損傷した公営住宅等の補修に要する費用の補助が定められている。</p> <p>さらに地震保険は火災保険に付帯して加入する必要があり、民間の火災保険と地震保険の保険料は過大となると想定される。</p> <p>以上から、地震保険へは加入しない。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
9. その他事項	
(1) 基金設置の可能性について	
<p>市営住宅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、その整備を行うためには財源の確保が重要である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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る。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、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。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。</p> <p>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える。</p>	<p>建築部市営住宅課</p> <p>市営住宅の老朽化などによる維持管理コストの財源確保は、課題であると認識している。</p> <p>市営住宅を用途廃止した後の土地の売却は、総務部に所管換えした後に行っており、その売却金は、様々な財源不足に備えるため、財政調整基金等に積み立てている。</p> <p>土地の売却金を市営住宅に関する特定の財源として基金を設置し積み立てることは、本市の厳しい財政運営上、困難である。</p>

意見の概要	意見に対する考え方
Ⅱ 空家対策	
10. 監査結果と意見	
(5) 不良空き家住宅等除却費補助事業	
③監査結果と意見	
a) 補助金交付対象の拡充について	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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が、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。</p> <p>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。</p>	<p>建築部建築指導課</p> <p>予算枠は現状の要件下の件数では必要がないので拡充しない。要件の見直しについては落雪の影響を考慮することとしたが、その他要件の緩和は当該補助が私的財産の処分への補助で相応の高い制限が必要と考えているため現状行う必要がないと判断し、引き続き市民のニーズや対応の必要性にあった要件については随時検討していく。</p>