

市営住宅事業に関する財務事務の執行について

目 次

第1	外部監査の概要	2-1
1	外部監査の種類	2-1
2	選定した特定の事件（テーマ）	2-1
(1)	外部監査の対象	2-1
(2)	監査対象期間	2-1
(3)	外部監査実施期間	2-1
(4)	事件を選定した理由	2-1
(5)	補助者	2-1
(6)	利害関係	2-1
3	監査実施の概要	2-2
(1)	監査対象の選定	2-2
(2)	監査の視点	2-2
(3)	主な監査手続	2-3
第2	監査対象の概要	2-4
1	市営住宅の概要	2-4
(1)	公営住宅の概要	2-4
(2)	公営住宅の供給の目標量	2-4
(3)	広島市の住宅事情	2-5
(4)	広島市の市営住宅	2-6
2	住宅関連支援制度	2-15
(1)	特定優良賃貸住宅供給促進事業	2-15
(2)	高齢者向け優良賃貸住宅供給促進モデル事業	2-17
(3)	広島市住宅建設資金等貸付事業	2-17
3	住宅事業の収支	2-18
(1)	住宅管理収支	2-18
(2)	住宅建設収支	2-19
4	今後の市営住宅の計画	2-20
第3	外部監査の結果及び意見	2-22
1	入居手続	2-22
(1)	概要	2-22
(2)	実施した監査手続	2-29
(3)	監査の結果	2-29
(4)	監査の意見	2-29
2	家賃決定手続	2-30
(1)	概要	2-30
(2)	実施した監査手続	2-35
(3)	監査の結果	2-35
(4)	監査の意見	2-36

3	徴収事務及び滞納債権への対応.....	2-40
	(1) 概要.....	2-40
	(2) 実施した監査手続.....	2-50
	(3) 監査の結果.....	2-51
	(4) 監査の意見.....	2-51
4	市営店舗.....	2-53
	(1) 概要.....	2-53
	(2) 実施した監査手続.....	2-54
	(3) 監査の結果.....	2-54
	(4) 監査の意見.....	2-54
5	建設.....	2-58
	(1) 概要.....	2-58
	(2) 実施した監査手続.....	2-59
	(3) 監査の結果.....	2-59
6	遊休施設.....	2-59
	(1) 概要.....	2-59
	(2) 実施した監査手続.....	2-60
	(3) 監査の結果.....	2-61
	(4) 監査の意見.....	2-61
7	維持管理と退去に伴う費用.....	2-62
	(1) 概要.....	2-62
	(2) 実施した監査手続.....	2-63
	(3) 監査の結果.....	2-64
8	目的外使用.....	2-64
	(1) 概要.....	2-64
	(2) 実施した監査手続.....	2-64
	(3) 監査の結果.....	2-64
9	借地料の支払.....	2-65
	(1) 概要.....	2-65
	(2) 実施した監査手続.....	2-65
	(3) 監査の結果.....	2-66
	(4) 監査の意見.....	2-66
10	財団法人広島市都市整備公社との業務委託契約について.....	2-68
	(1) 概要.....	2-68
	(2) 実施した監査手続.....	2-68
	(3) 監査の結果.....	2-68
	(4) 監査の意見.....	2-68
第4	市営住宅の今後のあり方.....	2-72

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項及び第4項並びに広島市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

(1) 外部監査の対象

市営住宅事業に関する財務事務の執行について

(2) 監査対象期間

原則として平成18年度を対象とした。ただし、必要に応じて過年度及び平成19年度分の一部についても監査対象とした。

(3) 外部監査実施期間

平成19年7月18日から平成20年1月16日まで

なお、平成19年4月1日から平成19年7月17日までは、事件の選定を行うとともに、補助者の選定を行った。

(4) 事件を選定した理由

市営住宅は、所得が低額である等、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するために、市が国の補助を受けるなどして建設・購入・賃借等した住宅をいう。広島市において市営住宅の総戸数は平成19年4月1日時点で準公営住宅も含めると15,226戸となっている。その公募倍率は概ね20倍以上と非常に高い状態にある。市営住宅の約6割は、建設から30年以上経過して老朽化が進んでいる中で、建替えによる建設費用や修繕など管理費用が今後増加していくと考えられる。

そして市の政策として、環境変化や人口変動、高齢化等の構造的な変化に対応して今後の住宅について計画を立案していく必要があるが、現在は行財政改革を推進しており、積極的な建設や大規模修繕は困難な状況にある。

このような状況から効率的かつ公平な市営住宅の入居手続や家賃等収納事務の適正性は、市民にとっても重要な関心事であり、現状の検証と今後の方針を監査することが重要であると考え、特定の事件として選定したものである。

(5) 補助者

公認会計士	大藪 俊治	公認会計士	吉岡 令子
会計士補	黒田 篤史		

(6) 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び補助者は地方自治法第252

条の29に規定する利害関係はない。

3 監査実施の概要

(1) 監査対象の選定

市営住宅に関する事業の管理運営状況及び市営住宅の建設修繕に対する支出等の状況を対象とする。なお、広島市の市営住宅等条例では、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場も含めて対象にしているため、これらも監査対象に含めることとした。

(2) 監査の視点

市営住宅等に関する財務事務の執行が、公営住宅法等の関係諸法規に従って経済的・効率的・有効的に行われているかを検討した。また、公営住宅法の趣旨が住宅に困窮する低額所得者の生活の安定と福祉の増大にあることに鑑み、真に住宅に困窮する者に公平に提供されているかどうかという視点からも検討を行った。

ア 入居手続について

- (ア) 公募の方法、頻度、公募媒体などが適正か。
- (イ) 入居申込みの受付事務が適正に行われているか。
- (ウ) 家賃の決定及び入居者の決定が適正に行われているか。

イ 入居管理について

- (ア) 家賃収納事務が適正に行われているか。
- (イ) 家賃減免の手続が適正に行われているか。
- (ウ) 入居者の収入把握が適正に行われているか。
- (エ) 滞納者への対応が適正に行われているか。
- (オ) 収入超過者、高額所得者への対応が適正に行われているか。
- (カ) 敷金の管理が適正に行われているか。
- (キ) 不正入居の対応が適正に行われているか。
- (ク) 不納欠損処理が適正に行われているか。

ウ 市営店舗について

- (ア) 店舗使用料は適正に算定されているか。

エ 住宅の建設等計画について

- (ア) 建替え・建設等計画は適正に行われているか。
- (イ) 建設・修繕等の工事請負に係る契約事務は適正に行われているか。
- (ウ) 取壊し、未利用地の管理は適正に行われているか。

オ 住宅の維持管理について

- (ア) 維持管理等に係る委託契約が適正に行われているか。

(イ) 目的外使用・不正使用への対応が適正に行われているか。

カ 借地契約について

(ア) 契約は適正に行われているか。

(イ) 借地の返還に係る手続は適正に行われているか。

キ 不法占拠者等の対応は適正に行われているか。

ク 財団法人広島市都市整備公社との契約は適正に行われているか。

(3) 主な監査手続

前記(2)の視点を踏まえて、関係法令・条例・規則等の規程の閲覧、担当者への質問、市営住宅の視察、財務情報等の分析を行った。

なお、監査手続は原則として試査（サンプリング）により行った。

第2 監査対象の概要

1 市営住宅の概要

(1) 公営住宅の概要

公営住宅とは、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものをいう。その目的は、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とされている（公営住宅法第1条及び第2条第1項第2号）。

そこで地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならないとされている（同第3条）。

公営住宅の整備は、住生活基本法に規定する都道府県計画に基づいて行われ（同第6条）、地方公共団体が公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用の2分の1を国が補助することとされている（同第7条第1項）。

(2) 公営住宅の供給の目標量

広島県が平成19年2月に策定した住生活基本計画（広島県計画）によると、広島県の区域内における公営住宅の供給の目標量は以下のとおりである。

区 分	平成18年度～平成22年度 (5年間)	平成18年度～平成27年度 (10年間)
公営住宅の 供給の目標量	9,800戸	19,500戸

この目標量の設定の考え方（国の考え方）は以下による。

ア 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。

イ 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの

公的賃貸住宅の活用等を図ること。

ウ 公営住宅の新規の建設及び買取り、建替え、既存ストックの改良並びに民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕及び維持補修等の措置を講ずること。

(3) 広島市の住宅事情

広島市の人口は平成17年10月1日の国勢調査時点で1,154,391人であり、その世帯数は477,664世帯となっている。広島市の面積はおよそ905.01k㎡であり、人口密度は1,275.6人/k㎡である（出典：平成17年国勢調査に基づく総務省統計）。

広島市の住宅事情は次表のとおりとなっている（出典：平成18年度版市勢要覧54ページより）。

所有関係別住宅に住む世帯数（主世帯） （単位 世帯、％）

年次	総数	持家	公営の借家	民営の借家	給与住宅
平成12年	445,370	224,936	23,820	168,093	28,521
17年	462,619	247,431	23,257	169,160	22,771
		構 成 比			
平成12年	100.0	50.5	5.3	37.7	6.4
17年	100.0	53.5	5.0	36.6	4.9
		増 減 率			
平成12年	7.0	11.5	0.9	4.5	△ 5.1
17年	3.9	10.0	△2.4	0.6	△20.2

資料：国勢調査（総務省）（各年10月1日現在）

住宅の所有関係別1世帯当たり人員及び延べ面積（主世帯） （単位 人、㎡）

住宅の所有の関係	世帯人員		1世帯当たり人員		延 べ 面 積			
					1世帯当たり		1人当たり	
	平成12年	平成17年	12年	17年	12年	17年	12年	17年
総数	1,091,886	1,103,069	2.45	2.38	78.3	80.6	31.9	33.8
持家	648,496	680,996	2.88	2.75	110.8	110.5	38.5	40.2
公営の借家	55,401	50,431	2.33	2.17	47.7	48.9	20.6	22.6
民営の借家	317,501	315,775	1.89	1.87	42.8	44.2	22.7	23.7
給与住宅	70,488	55,867	2.47	2.45	55.7	58.4	22.5	23.8

資料：国勢調査（総務省）（各年10月1日現在）

注 平成12年の延べ面積は、旧佐伯郡湯来町を除く広島市と旧佐伯郡湯来町について加重平均により求めている。

広島市では昭和23年以降、5年ごとに住宅・土地統計調査が実施されているが、低額所得者の住宅不足そのものの調査は特に行われていない。市営住宅戸数は平成19年3月31日現在で総戸数15,226戸であり、広島市の世帯数のうち約3%を占めている。

(4) 広島市の市営住宅

広島市における市営住宅には公営住宅のほか、再開発住宅、従前居住者用住宅、改良住宅、コミュニティ住宅、甲種住宅、乙種住宅、特賃住宅及び準公営住宅がある。公営住宅以外でも国の補助があるが、根拠法が異なるため名称が異なっている。

またそれらには住宅のほか、市営店舗、市営住宅等附設駐車場並びに児童遊園、集会所、管理事務所などの共同施設がある。

以下各住宅の内容と平成19年3月31日現在の戸数等である。

ア 公営住宅

現在11,120戸と全体の73%を占める。

イ 再開発住宅

市街地再開発事業の施行に伴い住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、市が国の補助を受けて購入した住宅をいう。当該事業には広島駅南口A・Bブロック第一種市街地再開発事業がある。

現在の戸数は60戸である。

これは広島駅の駅前再開発事業に伴い、特賃住宅との合築により南区大須賀町に建設したものであり、平成3年から平成6年にかけて供用が開始されている。

ウ 従前居住者用住宅

住宅市街地整備総合支援事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、市が建設した住宅をいう。

現在の戸数は103戸である。

これは南区宇品西六丁目に平成12年から13年にかけて供用が開始されている。

エ 改良住宅

住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業及びこれに準ずる事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、市が建設した住宅をいう。基町地区再開発事業や福島地域住環境整備事業などがある。

現在の戸数は2,908戸である。

中区基町に1,899戸、中区吉島西三丁目に55戸、東区尾長東一丁目に52戸、西区小河内町一丁目、二丁目に124戸、西区都町に292戸、西区福島町一丁目、二丁目に486戸である。

オ コミュニティ住宅

密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため、市が建設した住宅であり、段原再開発事業の実施に伴い整備している。

平成18年度末の戸数は703戸であり、南区段原二丁目、三丁目、及び段原南一丁目計133戸、南区霞一丁目に570戸がある。

カ 甲種住宅

市が国の補助を受けることなく建設し、又は贈与等により市の管理に属する住宅で、乙種以外のものをいう。つまり市単独の事業かあるいは広島県住宅供給公社から無償譲渡などにより取得した住宅である。

現在の戸数は91戸である。

中区千田町三丁目に1戸、南区京橋町に68戸、安佐北区口田南三丁目、四丁目に22戸がある。

南区京橋町の京橋住宅は古くて狭いことから、空家が68戸中41戸となっている。

キ 乙種住宅

主として市営住宅の収入超過者で現に入居している市営住宅を明け渡すように努めなければならない者及び公共事業又は公益事業のためその居住する住宅を失う者を入居させるため、市が国の補助を受けることなく建設した住宅をいう。

現在の戸数は34戸である。

中区基町に6戸、西区中広町一丁目に26戸、安芸区矢野東二丁目に2戸ある。

収入超過者は現に入居している市営住宅を明け渡すより、家賃値上げのまま住み続けることを希望する者が多い。そのため乙種住宅の入居を希望する者は少なく、空家率が41.2%となっている。

ク 特賃住宅

低額所得者ではなく中堅所得者等に賃貸するため、市が「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律等」の定めにより国の補助を受けて建設した住宅をいう。

現在の戸数は182戸である。

中区吉島東一丁目に24戸、中区江波西二丁目に65戸、東区戸坂くるめ木一丁目に20戸、東区矢賀四丁目に12戸、南区大須賀町に41戸、西区観音新町一丁目に20戸ある。

中堅所得者層向けであるため、家賃は民間並みであり、立地条件により入居希望者が大きく左右される。東区にあるものを除いて空家率がいずれも50%以上となっている。

ケ 準公営住宅

特賃住宅の用途を廃止した住宅で低額所得者に賃貸するため市が設置するものをいう。現在の戸数は25戸である。

南区大須賀町にあるのみで、平成15年、16年に特賃住宅から用途変更されたものである。

以上の住宅種別を区別にしたものが以下の表である。

(単位：戸)

区名	団地数	区分		公営	甲種	乙種	特賃	改良	コミュニティ	再開発	従前	準公営
		管理戸数	空家戸数									
中区	25	管理戸数	5,194	3,144	1	6	89	1,954				
		空家戸数	583	182	0	2	51	348				
		空家率	11.2%	5.8%	0.0%	33.3%	57.3%	17.8%				
東区	28	管理戸数	3,412	3,328			32	52				
		空家戸数	599	583			1	15				
		空家率	17.6%	17.5%			3.1%	28.8%				
南区	21	管理戸数	1,630	630	68		41		703	60	103	25
		空家戸数	155	34	41		25		30	23	1	1
		空家率	9.5%	5.4%	60.3%		61.0%		4.3%	38.3%	1.0%	4.0%
西区	28	管理戸数	3,902	2,954		26	20	902				
		空家戸数	188	140		11	10	27				
		空家率	4.8%	4.7%		42.3%	50.0%	3.0%				
安佐南区	7	管理戸数	185	185								
		空家戸数	4	4								
		空家率	2.2%	2.2%								
安佐北区	16	管理戸数	318	296	22							
		空家戸数	31	31	0							
		空家率	9.7%	10.5%	0.0%							
安芸区	5	管理戸数	183	181		2						
		空家戸数	8	7		1						
		空家率	4.4%	3.9%		50.0%						
佐伯区	10	管理戸数	402	402								
		空家戸数	22	22								
		空家率	5.5%	5.5%								
合計	140	管理戸数	15,226	11,120	91	34	182	2,908	703	60	103	25
		空家戸数	1,590	1,003	41	14	87	390	30	23	1	1
		空家率	10.4%	9.0%	45.1%	41.2%	47.8%	13.4%	4.3%	38.3%	1.0%	4.0%

以下、各市営住宅の名称、位置並びに戸数である。

名称	位置	戸数(戸)
白島ブロック住宅	広島市中区白島中町	8
西白島アパート	広島市中区西白島町	47
基町アパート	広島市中区基町	3,579
宝町住宅	広島市中区宝町	33
平和アパート	広島市中区昭和町	72
千田住宅	広島市中区千田町三丁目	1
吉島東住宅	広島市中区吉島東一丁目	119
吉島西住宅	広島市中区吉島西三丁目	75
吉島ブロック住宅	広島市中区吉島新町一丁目	76
吉島アパート	広島市中区吉島新町一丁目	152
河原町アパート	広島市中区河原町	44
西川口住宅	広島市中区西川口町	12
西川口南住宅	広島市中区西川口町	11
舟入南住宅	広島市中区舟入南四丁目	49
舟入南アパート	広島市中区舟入南四丁目	30
江波みなと東住宅	広島市中区江波東一丁目	116
江波東アパート	広島市中区江波東二丁目	79
江波みなと西住宅	広島市中区江波西一丁目	72
江波皿山東住宅	広島市中区江波西一丁目	43
江波皿山住宅	広島市中区江波西二丁目	76
江波沖住宅	広島市中区江波西二丁目	273
江波山住宅	広島市中区江波南二丁目	52
江波南住宅	広島市中区江波南二丁目・江波南三丁目	5
江波緑住宅	広島市中区江波南三丁目	99
江波アパート	広島市中区江波栄町	71
戸坂川根住宅	広島市東区戸坂山根一丁目	195
戸坂大須住宅	広島市東区戸坂千足一丁目	76
戸坂千足住宅	広島市東区戸坂千足二丁目	45
戸坂桜が丘アパート	広島市東区戸坂桜西町・戸坂桜上町	285

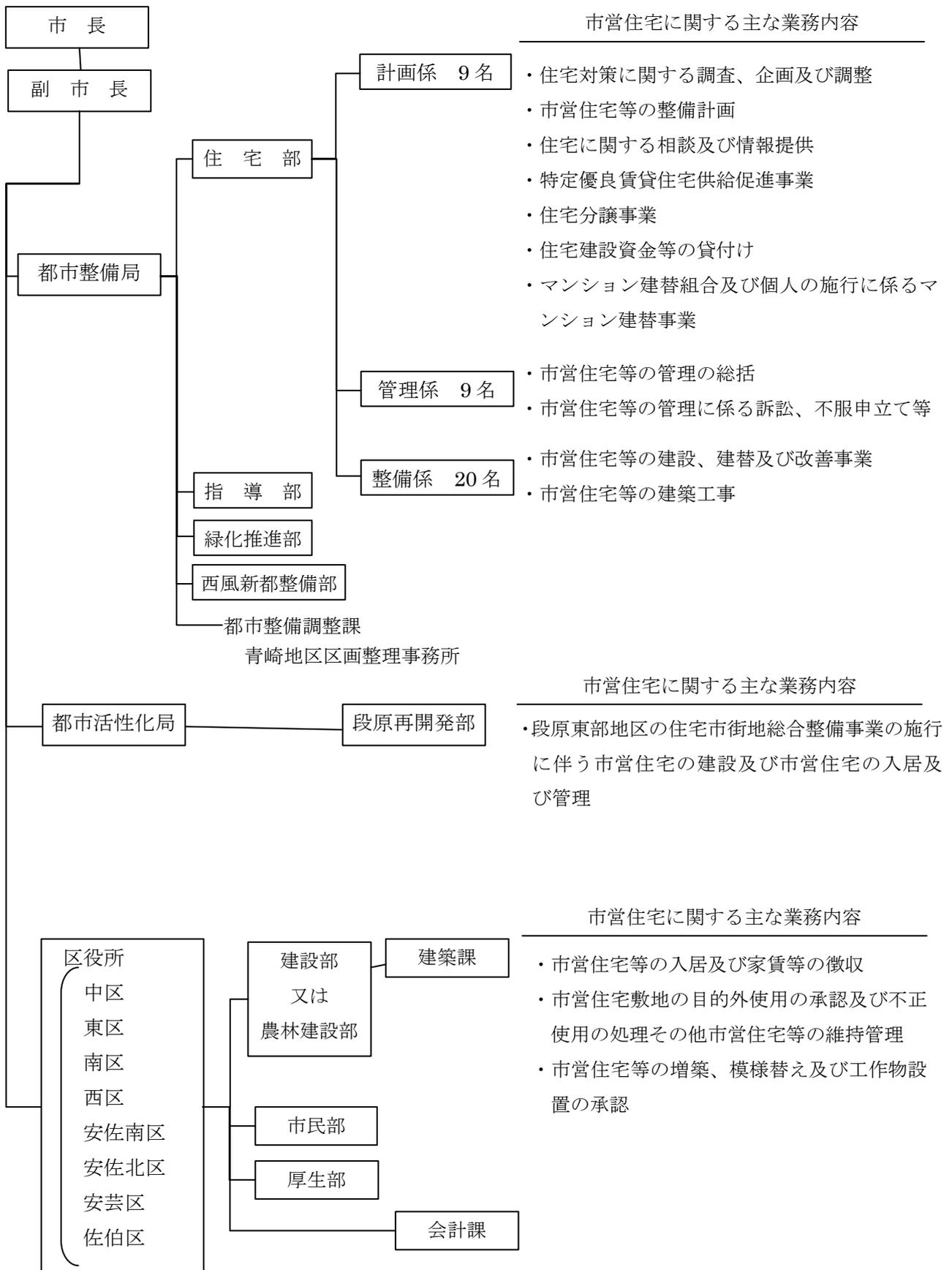
名称	位置	戸数(戸)
戸坂桜が丘ブロック住宅	広島市東区戸坂桜上町	211
戸坂桜が丘母子住宅	広島市東区戸坂桜上町	7
戸坂中島住宅	広島市東区戸坂くるめ木一丁目	94
戸坂大上ブロック住宅	広島市東区戸坂大上三丁目	41
戸坂大上母子住宅	広島市東区戸坂大上三丁目	7
戸坂東浄アパート	広島市東区戸坂新町一丁目・戸坂新町二丁目	1,016
戸坂百田ブロック住宅	広島市東区戸坂南一丁目	44
戸坂百田アパート	広島市東区戸坂南一丁目	346
中山北山住宅	広島市東区中山北町	1
中山北山引揚者住宅	広島市東区中山北町	5
中山北山ブロック住宅	広島市東区中山北町	70
中山北山母子住宅	広島市東区中山北町	5
中山北山アパート	広島市東区中山北町	8
牛田早稲田住宅	広島市東区牛田早稲田四丁目	140
若草住宅	広島市東区若草町	203
若草甲住宅	広島市東区若草町	18
若草災害住宅	広島市東区若草町	7
若草アパート	広島市東区若草町	144
若草北アパート	広島市東区若草町	53
若草南アパート	広島市東区若草町	60
尾長東住宅	広島市東区尾長東一丁目	20
尾長アパート	広島市東区尾長東一丁目	124
曙住宅	広島市東区曙二丁目	64
矢賀住宅	広島市東区矢賀四丁目	123
大須賀住宅	広島市南区大須賀町	126
京橋住宅	広島市南区京橋町	68
段原住宅	広島市南区段原二丁目・段原三丁目	63
段原南住宅	広島市南区段原南一丁目	70
霞住宅	広島市南区霞一丁目	570
皆実ブロック住宅	広島市南区皆実町一丁目	14

名称	位置	戸数(戸)
皆実平和住宅	広島市南区皆実町一丁目	156
旭住宅	広島市南区旭二丁目	3
旭南住宅	広島市南区旭三丁目	9
仁保宮の脇住宅	広島市南区西本浦町	31
仁保宮の脇アパート	広島市南区西本浦町	50
本浦住宅	広島市南区本浦町	20
仁保本浦住宅	広島市南区黄金山町	1
仁保本浦ブロック住宅	広島市南区黄金山町	43
宇品母子住宅	広島市南区宇品東二丁目	35
宇品東住宅	広島市南区宇品東三丁目	110
宇品神田住宅	広島市南区宇品神田五丁目	38
宇品あかつき住宅	広島市南区宇品神田五丁目	80
宇品住宅	広島市南区宇品神田五丁目	28
宇品西住宅	広島市南区宇品西六丁目	103
似島住宅	広島市南区似島町	12
横川アパート	広島市西区三篠町一丁目	66
中広アパート	広島市西区中広町一丁目	26
光アパート	広島市西区小内町一丁目	48
小内町アパート	広島市西区小内町一丁目	64
小内町住宅	広島市西区小内町一丁目	26
都住宅	広島市西区小内町二丁目・都町	339
つくも住宅	広島市西区福島町一丁目	18
福島アパート	広島市西区福島町一丁目・福島町二丁目	628
観音新アパート	広島市西区観音新町一丁目	72
観音新母子住宅	広島市西区観音新町一丁目	23
観音新町東住宅	広島市西区観音新町一丁目	205
南観音ブロック住宅	広島市西区観音新町二丁目	12
南観音アパート	広島市西区観音新町二丁目	64
南観音南アパート	広島市西区観音新町三丁目	120
新庄アパート	広島市西区新庄町	130

名称	位置	戸数(戸)
己斐ふじハイツアパート	広島市西区己斐中三丁目	319
己斐アパート	広島市西区己斐本町二丁目	75
高須ブロック住宅	広島市西区高須一丁目	12
高須アパート	広島市西区高須一丁目	72
庚午北ブロック住宅	広島市西区庚午中一丁目	12
庚午北アパート	広島市西区庚午中一丁目	95
庚午南住宅	広島市西区庚午南一丁目・庚午南二丁目	418
庚午南アパート	広島市西区庚午南二丁目	32
鈴が峰アパート	広島市西区鈴が峰町	224
鈴が峰東アパート	広島市西区鈴が峰町	240
鈴が峰西アパート	広島市西区鈴が峰町	212
鈴が峰南アパート	広島市西区鈴が峰町	140
井口住宅	広島市西区井口三丁目	210
東野住宅	広島市安佐南区東野三丁目	39
中須住宅	広島市安佐南区中須一丁目	45
下大町住宅	広島市安佐南区大町西二丁目	10
祇園水越住宅	広島市安佐南区祇園二丁目	30
祇園天の辻住宅	広島市安佐南区祇園三丁目	20
祇園導正寺住宅	広島市安佐南区祇園三丁目	38
宮の裏住宅	広島市安佐南区祇園六丁目	3
白木井原ブロック住宅	広島市安佐北区白木町大字井原	2
白木別所ブロック住宅	広島市安佐北区白木町大字志路	2
白木宮迫ブロック住宅	広島市安佐北区白木町大字市川	2
白木堀越ブロック住宅	広島市安佐北区白木町大字秋山	8
ふじランド第一住宅	広島市安佐北区口田南三丁目・口田南四丁目	16
ふじランド第二住宅	広島市安佐北区口田南四丁目	6
三入住宅	広島市安佐北区三入一丁目	30
上ヶ原上住宅	広島市安佐北区可部六丁目	1
可部中野住宅	広島市安佐北区可部六丁目	30
上中住宅	広島市安佐北区可部六丁目	52

名称	位置	戸数 (戸)
可部東原住宅	広島市安佐北区可部東五丁目	18
台住宅	広島市安佐北区可部東五丁目	14
可部中島アパート	広島市安佐北区可部南二丁目	90
安佐飯室住宅	広島市安佐北区安佐町大字飯室	24
安佐上島西住宅	広島市安佐北区安佐町大字飯室	10
安佐北原住宅	広島市安佐北区安佐町大字久地	13
中須賀住宅	広島市安芸区中野五丁目	30
船越西古谷住宅	広島市安芸区船越一丁目	61
船越北鴻治住宅	広島市安芸区船越南三丁目	54
矢野幸崎住宅	広島市安芸区矢野東二丁目	30
矢野観音住宅	広島市安芸区矢野東二丁目	8
石ヶ原住宅	広島市佐伯区湯来町大字菅澤	10
柳上住宅	広島市佐伯区湯来町大字多田	2
五日市河内住宅	広島市佐伯区五日市町大字上河内	24
八幡住宅	広島市佐伯区八幡三丁目	24
八幡西住宅	広島市佐伯区八幡三丁目	24
千同住宅	広島市佐伯区千同一丁目・坪井一丁目	100
坪井住宅	広島市佐伯区坪井一丁目	104
皆賀住宅	広島市佐伯区皆賀一丁目	80
旭園住宅	広島市佐伯区旭園	12
美の里住宅	広島市佐伯区美の里二丁目	22

市営住宅を所管する部署は以下のとおりである。



市営住宅に関する主な業務内容

- ・住宅対策に関する調査、企画及び調整
- ・市営住宅等の整備計画
- ・住宅に関する相談及び情報提供
- ・特定優良賃貸住宅供給促進事業
- ・住宅分譲事業
- ・住宅建設資金等の貸付け
- ・マンション建替組合及び個人の施行に係るマンション建替事業
- ・市営住宅等の管理の総括
- ・市営住宅等の管理に係る訴訟、不服申立て等
- ・市営住宅等の建設、建替及び改善事業
- ・市営住宅等の建築工事

市営住宅に関する主な業務内容

- ・段原東部地区の住宅市街地総合整備事業の施行に伴う市営住宅の建設及び市営住宅の入居及び管理

市営住宅に関する主な業務内容

- ・市営住宅等の入居及び家賃等の徴収
- ・市営住宅敷地の目的外使用の承認及び不正使用の処理その他市営住宅等の維持管理
- ・市営住宅等の増築、模様替え及び工作物設置の承認

2 住宅関連支援制度

(1) 特定優良賃貸住宅供給促進事業

事業の目的は、民間の土地所有者等が建設する優良な賃貸住宅に、事業者への建設費補助や入居者への家賃減額補助を行うことにより、既成市街地及びその周辺において供給が不十分な中堅所得者向けの優良な賃貸住宅の供給を図り、もって広島市における居住水準の向上及び都心部での定住人口の回復を推進することにある。管理期間は20年間で、契約家賃と入居者負担額の差額を、国と市が折半して負担する。家賃減額補助額は段階的に減少し、一般的に7～10年で入居者負担額と契約家賃が同額となることになる。

広島市における管理実績は以下のとおりである。

事業者	管理主体	管理 開始年度	マンション 戸数 (管理期間)	入居状況(平成18 年9月現在) 注
民間土地 所有者	財団法人広島 市都市整備公 社	平成7年度	段原湯川 20戸 (H8～H28)	18戸(90%)
			南観音 21戸 (〃)	19戸(91%)
			天満 14戸 (〃)	13戸(93%)
		平成8年度	昭和町 15戸 (〃)	11戸(73%)
			舟入本町 10戸 (〃)	9戸(90%)
			観音 19戸 (〃)	18戸(95%)
			西原 15戸 (H9～H29)	14戸(93%)
		平成9年度	土橋 32戸 (H8～H28)	25戸(78%)
		平成10年度	楠木 24戸 (H11～H31)	24戸(100%)
		平成11年度	東原 14戸 (H12～H32)	13戸(93%)
		平成12年度	横川 16戸 (〃)	15戸(94%)
			西原関本 17戸 (〃)	16戸(94%)
己斐本町 15戸 (H13～H33)	15戸(100%)			
広島県住宅供給公社	平成15年度	緑井 16戸 (H15～H35)	16戸(100%)	
合 計			14団地 248戸	226戸(91%)

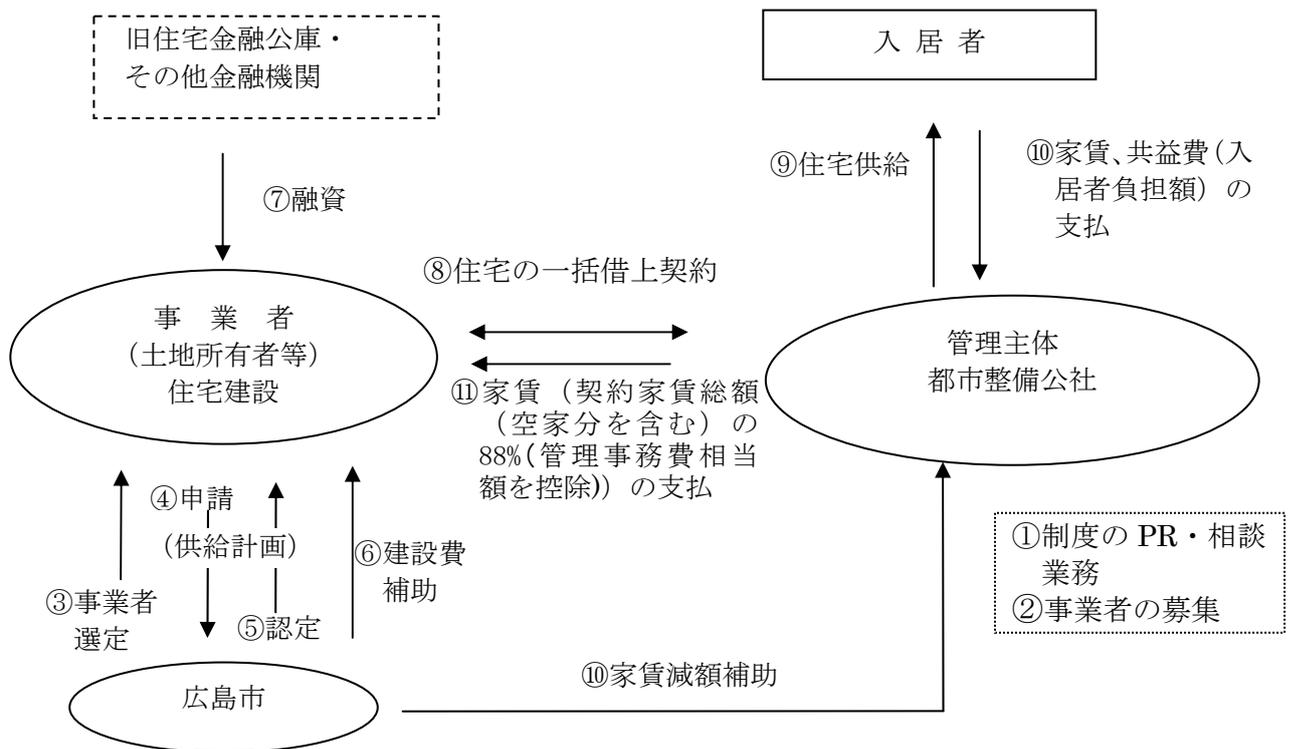
注 入居状況の()は、管理戸数に対する入居戸数の比率である。

根拠規定は、2～7ページで述べた特賃住宅と同様に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」である。両者の制度としての違いは、入居者にとっては、特賃住宅と同様の家賃助成制度が設けられていることから差はないが、広島市にとっては、自ら住宅を所有しないので修繕費用や建替えなどの維持管理費用の負担がなく、家賃補助についても一定期間が経過すれば終了することから、負担が一定期間に限定されるというメリットを制度的に持つものである。

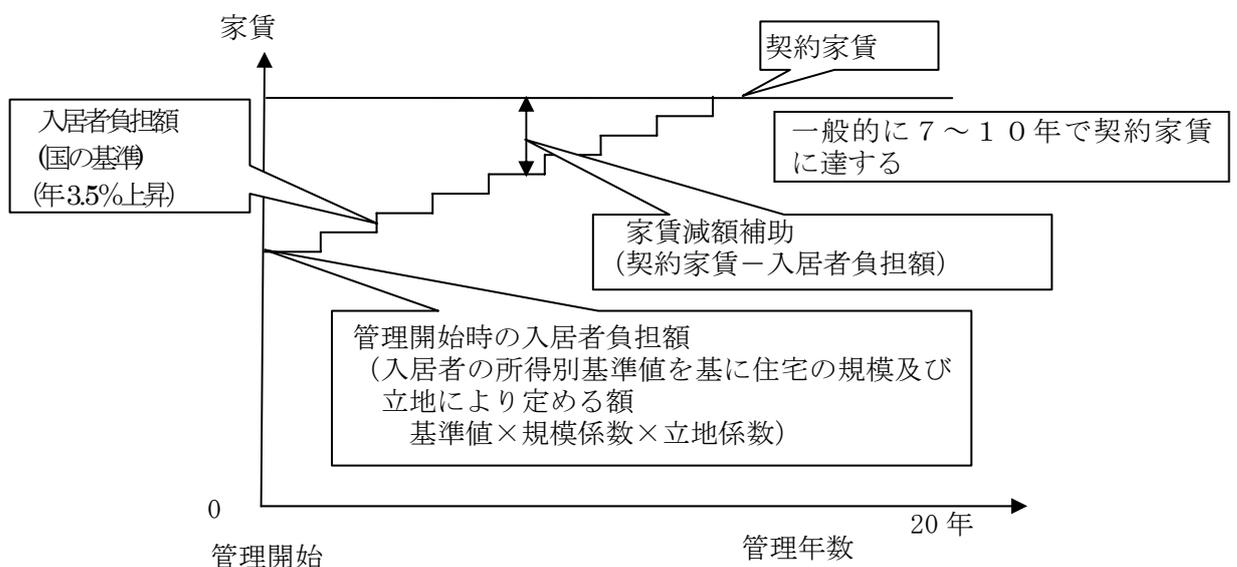
広島市においては、民間土地所有者が事業者となり、広島市の出資団体である財団法人広島市都市整備公社(以下「都市整備公社」という。)が管理主体となっている。都市整備公社は事業者と住宅の一括借上契約を締結し、入居者の募集、家賃の徴収管理等を行い、契約家賃総額(満室状態での最大家賃)の88%を事業者に支払い、12%が管理料として収入に

なる。しかし、空家が生じる場合、例えば空家率が約9%（平成18年9月現在）であれば、実際の収入は契約家賃総額の約3%にとどまると推定され、管理費用を十分に回収することができないという、いわゆる空家リスクを生じる。都市整備公社は管理期間である20年間にわたって、空家リスクを負うことになる。

制度のしくみ（管理主体が「都市整備公社」の場合）



家賃減額補助のしくみ



(2) 高齢者向け優良賃貸住宅供給促進モデル事業

事業目的は、高齢社会の進展のなか、増大する高齢者の単身・夫婦世帯等の居住の安定を図るために、民間賃貸住宅に建設費補助や家賃減額補助を行うことにより、バリアフリー対応、緊急時対応サービスなど、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの形成を促進することにある。

広島市は事業者に対し、建設費補助並びに家賃減額補助を行っている。

残念ながら現在の管理実績は21戸と少なく、事業目的を満足させる量とはいえない。実績戸数が少ないため必ずしも参考にはならないが、入居状況は100%近くであることから需要はまだあるものと考えられる。

住宅名	事業者	管理主体	認定年度	管理開始年度	管理期間	入居状況	家賃減額補助戸数
緑井 スイステージ	広島県住宅供給公社	広島県住宅供給公社	平成12年度	平成15年度	20年	11戸 (100%)	11戸 (100%)
ハートランド 大町	民間土地所有者	(株)大和興産	平成13年度	平成15年度	10年	9戸 (90%)	10戸 (100%)

(平成18年度実績)

(3) 広島市住宅建設資金等貸付事業

この事業の目的は、住宅を取得するにあたり、住宅金融公庫からの融資のみでは資金が不足する市民に対し、不足分を住宅金融公庫と同等の条件で民間金融機関が融資することにより、市民の質の高い住宅取得を支援するとともに、広島市の住環境を向上させることにある。広島市は融資している民間金融機関に対して利子補給の意味で広島市の資金を預託し、運用させているものである。実際に広島市が市民に対して融資しているわけではない。

現在は民間金融機関で住宅金融公庫よりも低金利で多様な住宅ローン商品が提供されるなど、利便性の高い住宅ローンが普及したため、新規の取扱いは平成16年度末で終了した。それ以前に融資された住宅ローンについて、償還時まで預託を継続するが、金額は著しく減少している(2-18ページ「3 住宅事業の収支」参照)。

3 住宅事業の収支

過去5か年の住宅管理及び住宅建設に関する収支の状況は以下のとおりである。

広島市から入手した資料に基づいて、監査人が作成した。

住宅管理と住宅建設の区分は、監査人の判断による。

(1) 住宅管理収支

(単位：百万円)

収入の部	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度
住宅使用料手数料	3,144	3,100	3,086	3,135	3,147
住宅費補助金	1,083	1,031	1,035	623	453
県住宅費補助金	51	20	0	0	0
土地建物貸付収入	14	12	12	16	14
土地売却収入	0	0	0	0	368
延滞金・加算金	3	1	2	1	1
住宅費貸付金元利収入 ^{注1}	2,031	1,572	1,394	1,198	994
雑入	7	12	10	7	4
住宅債	904	577	450	371	450
収入合計	7,237	6,325	5,989	5,351	5,431
支出の部					
人件費	428	408	418	576	638
委託料	1,529	1,556	1,380	1,370	791
使用料及び賃借料	529	447	438	364	298
工事請負費	1,841	1,719	1,388	1,166	1,454
負担金、補助及び交付金	669	562	219	205	104
扶助費	109	41	0	0	0
貸付金 ^{注1}	2,031	1,572	1,394	1,198	994
補償、補填及び賠償金	15	3	3	7	5
需用費等	80	77	74	73	320
住宅債元金償還 ^{注2}	1,768	1,996	2,159	2,249	2,431
住宅債利子 ^{注2}	1,250	1,134	1,044	942	848
支出合計	10,249	9,515	8,517	8,150	7,883
収支差額	△3,012	△3,190	△2,528	△2,799	△2,452

注1 収入における住宅費貸付金元利収入及び支出における貸付金は、前ページの広島市住宅建設資金等貸付事業によるものであり、金融機関に同額の預託があり、これを毎年度貸付残高に応じた預託額を計上している。

注2 住宅債元金償還及び利子の支払いは、建設に係る住宅債を含む。これは、建設に係る債務の償還及び利払いは、住宅使用料等の経常的な収入によって償還されるからである。

主な増減理由の分析

- ① 収入の部 住宅費補助金は平成17年度以降、収入が著しく減少している。これは、国の三位一体改革に伴い、家賃対策補助金が段階的に一般財源化されたためである。
- ② 支出の部 委託料が平成18年度において、著しく減少している。これは、指定管理制度の導入による減少と組織改正に伴い平成17年度まで都市整備公社に委託していた空家修繕業務等を住宅部所管の直営業務としたためである。
- ③ 支出の部 需用費等が平成18年度に増加したのは、組織改正に伴い平成17年度まで都市整備公社に委託していた空家修繕業務等を住宅部所管の直営業務としたためである。

(2) 住宅建設収支

(単位：百万円)

	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度
収入の部					
住宅費補助金	577	772	677	308	175
住宅債	569	838	669	310	141
収入合計	1,146	1,610	1,346	618	316
支出の部					
人件費	212	198	181	40	37
委託料	27	28	32	24	2
使用料及び賃借料	0	0	0	16	24
工事請負費	955	1,439	1,242	7	136
負担金、補助及び交付金	14	1	0	0	0
補償、補填及び賠償金	192	216	135	576	182
需用費等	7	6	5	7	4
支出合計	1,407	1,888	1,596	670	384
収支差額	△261	△278	△250	△52	△68

4 今後の市営住宅の計画

広島市は現在行財政改革の実行中であり、市営住宅全般について積極的で具体的な計画を持っておらず、検討中とのことである。したがって今のところ既存ストック改善として、高齢者対応、居住性向上、安全性確保及び住環境向上を目的とした改修と維持保全を行っているだけである。建替えなどは、個別案件ごとに検討することになる。

南区にある京橋会館は老朽化が著しく、民間活力の導入による更新を検討中である。これは広島駅からほど近い京橋町に位置する市営住宅及び市営店舗で、昭和29年度に建設されたものを、平成2年度に広島県住宅供給公社から無償で譲り受けたものである。建物は4階建てで、住宅、住宅付き店舗、店舗で構成されている。下記現場写真でわかるように、老朽化が著しいため空家が目立っており、平成19年9月1日現在で61.8%が空家である。

都市整備局は、民間活力を活用して市街地再開発事業により公営住宅を建設すべく現在個人施行者の公募・選定を進めている。

(施行予定区域の状況)

所在地：	南区京橋町6番1及び2		
敷地面積：	京橋会館	1,698.41 m ²	
	京橋町ちびっこ広場	371.00 m ²	
	合計	2,069.41 m ²	

京橋会館の概要（平成19年9月1日現在）

管理区分	管理形態	管理戸数	入居戸数	面積/戸
住宅	住宅	68戸	26戸	22～34 m ²
店舗	住宅付店舗	25戸	17戸	
	店舗	9戸	6戸	
合計		102戸	49戸	



現在の京橋会館

(京橋会館の建替え計画)

個人施行者が建設する新建物竣工後、従前権利相当額と国の地域住宅交付金を財源として、新建物のうち、公営住宅部分(35戸程度(集会室を含む))を取得することになる予定である。

参考：公営住宅等の戸数及び1戸当たりの専用面積

タイプ	2DK	3DK	集会室
戸数	24戸程度	10戸程度	1室
専用面積	約50~60㎡	約60~70㎡	約70㎡

(出典：「京橋町地区市街地再開発事業」個人施行者応募要領)

検討した民間活力の導入の方法は、市街地再開発事業による等価交換方式であり、これは、一般財源を投入して建替え事業を行うには資金面で困難と判断したことによる。簡単に言えば、総事業費がいくらかかろうとも、民間に現在の土地を払い出して、建設された建物のうち公営住宅部分を払出し価額と同額程度で買い取るにより資金が不要となることから、広島市が自前で建替えるよりは財政面で影響が少ない。

平成19年9月定例市議会で、この市街地再開発事業の個人施行者選考委員会の運営経費が議決されている。

今後の予定スケジュールは以下のとおりとなっている。

1. 平成19年度：個人施行者の公募・選定
2. 平成20年度：住宅入居者移転、都市計画決定、施行認可
3. 平成21年度：権利変換計画認可、関係権利者移転、現建物除却、新建物建設工事着手
4. 平成22年度：建設工事
5. 平成23年度：新建物竣工、公営住宅部分の取得、管理開始

第3 外部監査の結果及び意見

1 入居手続

(1) 概要

市営住宅の入居者の募集は、一部の例外を除き、公募により実施することとされている（公営住宅法第22条第1項）。①災害、②不良住宅の撤去、③公営住宅の借上げに係る契約の終了、④公営住宅建替事業による公営住宅の除却、⑤その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合についてのみ公募を経ることなく、入居者を決定することが認められている。

広島市においては、毎年5月、8月、11月、2月の年4回定期公募が実施されている。定期公募の手続の流れは2-26ページの図のとおりである。

ア 募集

募集月が到来すると、募集を行う住宅を記載した『募集住宅一覧表』が、区役所建築課、出張所、市役所サービス・コーナーで配布されるので、希望者は受付期間内に入居申込書に連絡先と希望する物件を1件記載し、各区役所の建築課に提出する。申込みは1世帯につき1通のみであり、同一人を重複しての申込みも認められない。

『募集住宅一覧表』には募集物件の情報として、所在地、建築年度、階建、階、部屋の広さ、エレベーター、浴槽の有無、家賃が記載されている。また各区役所の建築課で住宅間取り図、前回の公募の受付状況が閲覧に供されている他、窓口において質問も受け付けており、これらを通じて希望者は希望する物件の情報を入手することができる。『募集住宅一覧表』は広島市のホームページからも閲覧することができる。

広島市全体の過去5年間の募集・応募件数、競争倍率

年度	募集件数	応募件数	倍率
平成14年度	286件	7,131件	24.9倍
平成15年度	518件	7,762件	15.0倍
平成16年度	722件	9,000件	12.5倍
平成17年度	403件	8,877件	22.0倍
平成18年度	399件	9,825件	24.6倍

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

上記表より最近5年間の広島市全体の募集件数及び応募件数についての状況を見ると、募集件数は退去者が出て空き物件ができた際に募集を行うことから年度によってばらつきはあるが、応募件数は毎年7,000件以上あり、10倍以上の競争倍率が続いている。

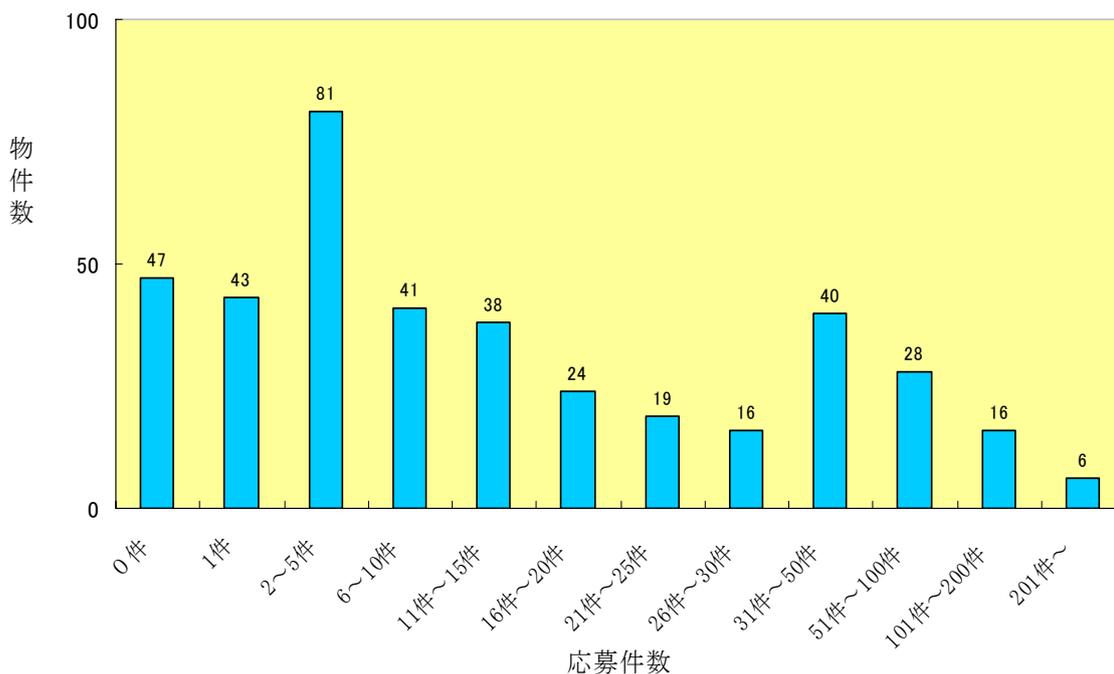
ただし、各物件別に応募件数を見ていくとその状況は大きく異なる。平成18年度に募集を行った399件のうち、293件は全体平均である24.6倍を下回っており、そのうち90件は応募件数ゼロ又は1件という結果になっている。その一方で応募が100件

を超える物件が22件あり、これらが全体の平均を引き上げていることがわかる。

各物件について具体的に見ると、宇品西住宅（平成10年度建築）や、西川口南住宅（平成8年度建築）をはじめ、立地も良く民間と比較しても遜色のない設備を備えた比較的新しい物件に対して応募が集中していることがわかる。

立地が余り便利でなく設備も十分とはいえない古い物件に対しては、応募者がいないという状況が見られる。特に東区の戸坂東浄アパートは平成18年度において70件募集を行っているが、そのうち48件がゼロ又は1件応募があるのみという結果であった。

平成18年度応募件数の分布状況



（平成18年度公募受付状況一覧を基に作成）

過去の定期公募の応募件数結果は、募集一覧表と合わせて各区役所にて閲覧に供されているので、申込希望者は競争倍率の状況を確認することで、競争倍率の高い物件を避けて申込みを行うことは可能である。

応募件数が100件を超える物件

公募月	地区	募集住宅	応募件数	建築年度	間取り	風呂
5月	東区	矢賀住宅1号棟407号	149件	平成8年度	3DK	浴槽つき
	東区	矢賀住宅1号棟303号	251件	平成8年度	2DK	浴槽つき
	西区	福島第一アパート903号	113件	平成5年度	3DK	浴槽つき
	西区	観音新町東住宅1号棟406号	211件	平成7年度	3DK	浴槽つき
	安佐南区	祇園水越住宅201号	173件	平成7年度	3DK	浴槽つき
8月	東区	矢賀住宅1号棟1205号	249件	平成8年度	3DK	浴槽つき
	南区	宇品東住宅708号	169件	昭和60年度	3DK	浴槽つき
	南区	宇品西住宅1号棟304号	273件	平成10年度	2DK	浴槽つき
	西区	井口住宅1014号	153件	平成2年度	3DK	浴槽つき
	西区	つくも住宅304号	118件	平成13年度	3DK	浴槽つき
11月	中区	舟入南住宅502号	175件	平成9年度	3DK	浴槽つき
	中区	西川口南住宅202号	213件	平成8年度	2DK	浴槽つき
	中区	吉島東住宅410号	134件	平成元年度	2DK	浴槽つき
	東区	曙住宅605号	117件	平成5年度	3DK	浴槽つき
	南区	宇品東住宅205号	142件	昭和60年度	3DK	浴槽つき
	西区	井口住宅901号	117件	平成2年度	3DK	浴槽つき
	安佐南区	祇園水越住宅403号	130件	平成7年度	3DK	浴槽つき
2月	中区	西川口南住宅203号	290件	平成8年度	3DK	浴槽つき
	南区	宇品東住宅613号	149件	昭和60年度	3DK	浴槽つき
	西区	観音新町東住宅1号棟302号	194件	平成7年度	3DK	浴槽つき
	西区	井口住宅610号	142件	平成2年度	3DK	浴槽つき
	西区	都第五住宅402号	162件	昭和62年度	2DK	浴槽つき

(平成18年度公募受付状況一覧を基に作成)

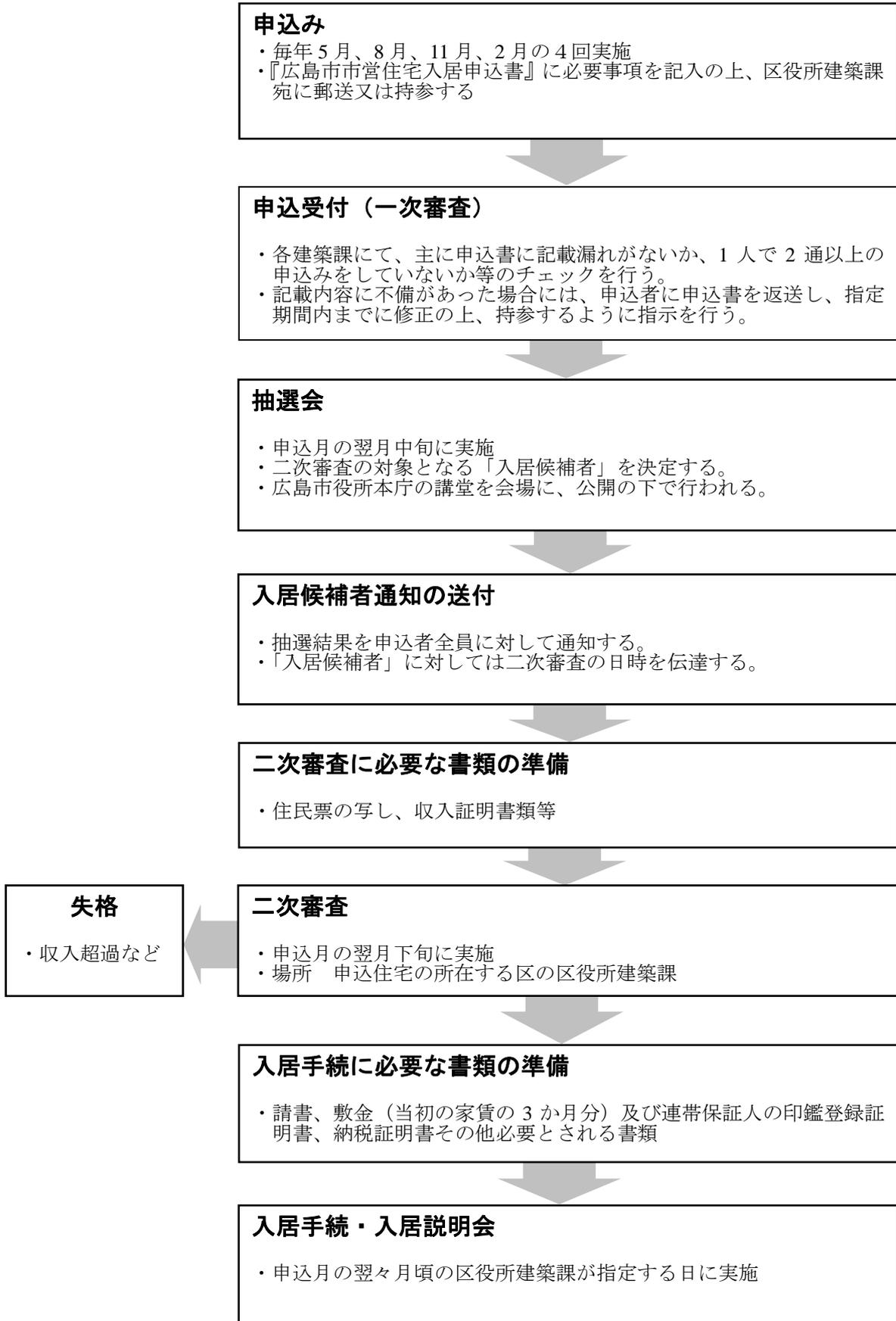
過去5年の定期公募の状況

(単位：募集及び応募は件数、倍率は倍数)

区名	平成14年度			平成15年度			平成16年度			平成17年度			平成18年度		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
中区	89	1,482	16.7	207	2,172	10.5	304	2,943	9.7	108	2,339	16.5	104	3,403	32.7
東区	47	984	20.9	140	949	6.8	220	768	3.5	164	1,677	10.2	133	1,409	10.6
南区	19	1,354	71.3	32	1,505	47.0	22	1,287	58.5	23	1,389	60.4	23	1,545	67.2
西区	92	2,326	25.3	95	2,326	24.5	143	2,662	18.6	81	2,290	28.3	108	2,793	25.9
安佐南区	5	558	111.6	6	382	63.7	10	941	94.1	7	808	115.4	2	303	151.5
安佐北区	14	206	14.7	5	91	18.2	6	115	19.2	4	57	14.3	6	74	12.3
安芸区	2	26	13	5	66	18.2	8	136	17.0	5	101	20.2	7	143	20.4
佐伯区	18	195	10.8	28	271	9.7	9	148	16.4	11	216	19.6	16	155	9.7
合計	286	7,131	24.9	518	7,762	15.0	722	9,000	12.5	403	8,877	22.0	399	9,825	24.6

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

定期公募の手続の流れ



（広島市市営住宅入居者募集案内の記述を基に作成）

イ 申込（入居）資格

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的としているため（公営住宅法第1条参照）、法令により細かく要件が規定されており（同法第23条、同法施行令第6条）、当該要件を満たす者についてのみ入居資格を認めている。

これらの法令に準拠して、広島市では公募受付期間の最終日を基準日として以下の要件を定めている（広島市市営住宅等条例第7条）。

- ① 申込者本人が成人（20歳未満の既婚者を含む）であること
- ② 申込者本人が広島市内に住所又は勤務場所を有すること
- ③ 入居しようとする家族全員の月額収入の合計額が次の金額以内であること
一般世帯の場合 200,000円以下
裁量階層世帯（注）の場合 268,000円以下
- ④ 申込者本人が市町村民税を滞納していないこと
- ⑤ 入居しようとする家族全員が市営住宅の家賃、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の使用料等を滞納していないこと
- ⑥ 入居しようとする家族全員が暴力団員でないこと
- ⑦ 現在、住宅に困っていること

その他、入居人数、状況によって「家族向け住宅」、「単身向け住宅」、「身体障害者向け住宅」、「高齢者向け住宅」への申込みができる住宅が限定される。

（注）裁量階層世帯とは

申込者が60歳以上で同居予定者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者からなる世帯、身体障害者手帳（1級から4級まで）の交付を受けている者がいる世帯、精神障害者保健福祉手帳（1級、2級）の交付を受けている者がいる世帯等、特に居住の安定を図る必要があると考えられる世帯を一般世帯との混同を避けるため「裁量階層世帯」と呼び、収入基準を緩和している。

ウ 抽選会

申込月の翌月中旬に、広島市役所本庁の講堂において抽選会が公開で実施される。抽選は、抽選器を用いて住宅ごとに決定し、申込者はそれぞれの持ち玉に応じて番号を付けた玉を抽選器の中に入れてまわし、最初に出た玉の番号を「入居候補者」とする方法により行われ、入居候補者1名と補欠者2名が選ばれる。

公平性を確保すべく（公営住宅法第25条第1項）抽選器を用いて公開で実施される一方で、住宅に困窮する者を救済する必要性が認められることから、広島市においては、ひとり親世帯、60歳以上の老人世帯、心身障害者世帯、原爆被爆者世帯、多子世帯等については実情を考慮して持ち玉数を増やし当選確率を上げることで優遇措置が講じられている（広島市市営住宅等条例第10条第3項）。また申込回数が複数回に渡る申込者に対して、同様に住居の必要性が高いと考え、持ち玉数を増やす措置が講じられている。

抽選の結果は、後日、申込者全員に文書により伝達される。

エ 二次審査

入居候補者を対象に、①住民票の写し、②戸籍謄本、③収入を証明する書類、④課税台帳記載事項証明書、⑤市町村民税の納税証明書、⑥現在住んでいる住宅についての証明書類、⑦入居候補者決定通知書、⑧その他必要と判断される書類の提出を求め、申込資格の有無を審査する。資格審査の結果、申込資格のないことが判明した場合や、二次審査を無断で欠席した場合には、失格となり、次回の定期公募の抽選の際の優遇措置も取り消される。

オ 入居手続

二次審査で適格とされた者を対象に、入居する住宅が所在する区の区役所建築課において、入居説明会が実施され、①請書、②連帯保証人（1名）の印鑑登録証明書及び納税証明書等の保証能力が確認できる書類、③市営住宅使用料等口座振替依頼書、④入居者明細書、⑤入居予定者決定通知書、⑥その他必要と判断される書類を提出するとともに、敷金の納付、鍵の受渡しをもって入居手続が完了する。

カ 入居辞退者

抽選に当選しても入居を辞退するケースがある。下記は過去3か年の辞退者のデータである。

入居辞退者の件数と辞退理由の例

年度	辞退件数	空家件数	辞退理由の例
平成16年度	106件	25件	<ul style="list-style-type: none"> ・当選した住宅が狭く日当たりが悪い ・治安が悪いと聞いた ・住宅が古い ・申込み後に事情が変わった（転勤、引越し、子供の進学等） ・交通の便が悪い ・部屋で自殺があったため ・病気による入院 ・必要書類が提出できない ・入居予定住宅に外国人が多いため ・敷金、引越し費用が不足しているため ・申込資格なし
平成17年度	81件	16件	<ul style="list-style-type: none"> ・当選した住宅が狭く日当たりが悪い ・体調不良で引越しが困難 ・住宅が古い ・申込み後に事情が変わった（転勤、親の病気、通園関係） ・交通の便が悪い

			<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場がない ・希望する住宅でなかった ・金銭的事情
平成 18 年度	76 件	17 件	<ul style="list-style-type: none"> ・当選した住宅が古く狭い ・家族の反対 ・買物に不便 ・申込み後に事情が変わった（転勤、引越し等） ・交通の便が悪い ・エレベーターがない ・すぐ入居できないため ・ペットが飼えない ・駐車場がない ・近くに墓地がある ・保証人が見つからない ・希望する住宅でなかった ・障害があり、階段の上り下りが辛い

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

(2) 実施した監査手続

平成 18 年 1 1 月の定期公募における当選者リストを母集団として無作為に 15 件抽出し、『広島市市営住宅入居申込書』の閲覧、二次審査を実施するために必要な書類の閲覧及び入居手続を実施するために必要な書類の閲覧を実施した。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

（募集手続について）

平成 18 年 1 1 月の当選者リストより抽出した 15 件のサンプルのうち、入居候補者及び 2 名の補欠者とも相次いで辞退したために次回 2 月の公募まで空家になった物件が 1 件あった。

平成 18 年度において辞退が相次いだ結果、空家になった物件が他にどれだけあるか確認したところ、同様の状況のものが 17 件あった。このうち 14 件は応募者が 1～2 件の物件であったが、他の 3 件は相応の申込みがあったにもかかわらず、入居候補者、補欠者の相次ぐ辞退により空家になっていた。これらの多くは、次回又は次々回の公募で入居者が確定していたが、結果的に入居希望者がいるのに一定期間空家の状態に陥ったことになる。

2-28～29 ページの過去 3 年間の入居辞退者件数を見ると、毎年 80 件前後の辞退者が出ており、辞退願に記載している辞退理由を確認すると、「申込み後に事情が変わった（転勤、引越し等）」、「体調不良で引越しが困難」のようにやむを得ないと思われる理由がある一

方で、「住宅が古い」、「交通の便が悪い」、「エレベーターがない」、「近くに墓地がある」といったように、当選後に現物や近隣を確認して希望に合致しないとして辞退するケースが多くあることがわかった。

理由を見る限りでは、とりあえず応募してみるという軽い応募動機による場合も少なくないと思えるが、現実には情報不足による場合も考えられる。いずれにせよ、多数の入居辞退者の発生は、市営住宅の需給のミスマッチを引き起こしている結果をもたらすので、低減するような方策を採る必要がある。

募集物件については、これまでも、建設年度やエレベーターの有無、間取図などの情報が提供されているが、より情報の周知をはかるため、内容及び方法の改善を検討しても良いと考える。

2 家賃決定手続

(1) 概要

ア 家賃の算定方法

市営住宅の家賃は、入居者の収入（応能）及び住宅の便益（応益）に応じて決定される（応能応益家賃）。そのため毎年度入居者に収入申告することを求めており、その収入状況と住宅の利便性、経過年数を加味して、毎年度改定が行われている。

具体的な家賃の金額の算定にあたっては、公営住宅法施行令に基づき次の算式で計算される。

【本来家賃の算定式】

$$\text{本来家賃} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \\ \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

家賃算定基礎額：世帯の収入区分毎に定める基礎額であるが、公営住宅法施行令第2条第2項により以下の表が明記されている。

	政令月収 ^注	家賃算定基礎額
①	0円 ～ 123,000円	37,100円
②	123,001円 ～ 153,000円	45,000円
③	153,001円 ～ 178,000円	53,200円
④	178,001円 ～ 200,000円	61,400円
⑤	200,001円 ～ 238,000円	70,900円
⑥	238,001円 ～ 268,000円	81,400円
⑦	268,001円 ～ 322,000円	94,100円
⑧	322,001円～	107,700円

市町村立地係数：市町村の立地条件の偏差を表す。国土交通大臣により0.7～1.6の範囲内で定められる。(同施行令同条第1項第1号)。

規模係数：住宅の規模による係数のことをいい、専用床面積を70㎡で除して算定される係数(同施行令同条項第2号)。

経過年数係数：建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が定める係数(同施行令同条項第3号)

木造以外 経過年数係数 = $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$

木造 経過年数係数 = $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$

利便性係数：事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺状況、住宅の設備等を勘案して0.5～1.3で定める係数(同施行令同条項第4号)

注 政令月収：入居者及び同居者の過去1年間における所得税法の例に準じて算出した所得金額の合計から扶養親族控除、障害者控除、寡婦控除などの控除額を控除した額を12で除した額をいう(同施行令第1条第3項)

このように家賃算定基礎額及び各係数について細かく規定されており、広島市の裁量で決定できる範囲は限定的である。広島市では、毎年7月頃に全ての入居者から『収入申告書』の提出を求め、その報告に基づいて家賃の改定を行っている。

イ 敷金の徴収

敷金は、家賃の3か月分を限度として徴収することが条例に定められている。市営住宅

の入居時に、入居者から徴収する敷金は市営住宅を退去する場合に還付するが、未納家賃、損害賠償金等がある場合には当該債務に充当し、残額を還付する。

この敷金の受払記録及び残高は、住宅管理オンラインシステム（以下「管理システム」という。）で区役所建築課が管理を行っており、入居者一人ごとの敷金を登録し、入居者の退去に際しては、管理システムに登録された敷金を還付している。会計上は、敷金の入金については、市の歳入歳出外現金として処理されている。

ウ 収入超過者、高額所得者の家賃制度

多数の低額所得者が市営住宅への入居を希望している一方で、市営住宅に入居を継続している収入超過者、高額所得者及び収入未申告者（以下「収入超過者等」という。）が存在している状況がある。市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸住宅を供給することを目的として整備されているものであり、その趣旨から、公営住宅法において収入超過者等に対する措置等についての規定がなされている。

(ア) 収入超過者の家賃

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的としていることから、当該公営住宅に引き続き3年以上入居している場合で一定の基準（※）を超える収入のある者（収入超過者）は、明渡し努力義務が課せられている。

また、公営住宅法施行令第8条第2項に基づく家賃を支払なければならない。

※ 収入超過者の判定の一定の基準

一般の場合・・・収入月額 200,000 円

高齢者等の場合・・・収入月額 268,000 円以下で事業主体が定める額

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）×収入の区分に応じて定める率（次ページの表参照）

（近傍同種の住宅の家賃）（公営住宅法第16条第2項）

近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令（公営住宅法施行令第3条）で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

近傍同種の住宅の家賃＝

{(近傍同種の住宅（敷地を含む。）の複成価格) × (国土交通大臣が定める1年当たりの利回り) + (償却額) + (修繕費) + (管理事務費) + (損害保険料) + (空家等引当金) + (公課)} ÷ 1.2 【積算法】

(収入の区分に応じて定める率)

収入月額	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
200,001～238,000円	1/5	2/5	3/5	4/5	1
238,001～268,000円	1/4	2/4	3/5	1	1
268,001～322,000円	1/2	1	1	1	1
322,001円～	1	1	1	1	1

(イ) 高額所得者の家賃

当該公営住宅に引き続き5年以上入居している場合で最近2年間引き続き一定の基準(収入月額397,000円)を超える高額の収入のある者(高額所得者)に対しては、事業主体が期限を定めて当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

高額所得者に対する家賃は次のとおり。

高額所得者の家賃＝近傍同種の住宅の家賃

(ウ) 広島市の施策

広島市では、収入超過者等への対策として、以下の事項について実施している。

- ・収入超過者及び高額所得者に対する認定及びその旨の文書による通知
- ・収入超過者及び高額所得者に対する面談、他の公的資金による住宅等の斡旋
- ・高額所得者に対する明渡しに係る要領の策定
- ・高額所得者に対する明渡し請求
- ・収入未申告者に対する収入状況報告請求

エ 収入超過者及び高額所得者への対応

下記の表は、過去5年間の収入超過者、高額所得者への明渡し指導件数等である。

年度	収入超過者数 ^{注1}	高額所得者 認定件数	明渡し 指導件数	明渡し 請求件数	明渡し 件数 ^{注2}
平成14年度	1,301名	48件	43件	28件	28(3)件
平成15年度	1,121名	29件	9件	6件	6件
平成16年度	1,038名	16件	6件	6件	6件
平成17年度	1,037名	19件	3件	1件	1件
平成18年度	968名	20件	1件	0件	0件

注1 収入超過者数は、高額所得者を含む

注2 明渡し件数欄の()は、訴訟による明渡し。

平成18年度の収入超過者は968名であり、このうち高額所得者は20名である。高額所得者の件数と明渡し指導件数の差は、広島市の「高額所得者に対する個別面談及び明

渡請求実施要領」により、明渡し請求の制度がない改良住宅入居者と同様の扱いをする必要のある者（準改良入居者）により、明渡し指導を行っていないものである。明渡し指導件数と明渡し請求件数の差は、近い将来定年退職する等の事由により、収入が著しく減少することが予想される等の個別事情を勘案して、請求をしないことを決めたものである。

高額所得者へ近傍同種の家賃を課しても、自主的な退去が進まないのは、近傍同種の家賃や駐車場使用料が近隣の民間の経営する住宅や駐車場のそれよりも安いといった、市営住宅に住み続ける経済的なメリットが多いことがその一因と考えられる。

近傍同種の住宅の家賃の算定方法は、本報告書 2-3 2 ページに記載したように、公営住宅法施行令第 3 条で規定されている積算法に基づいて算定している。

オ 家賃の減免

収入が著しく低額である場合や、病気、災害等特別の事情がある場合において、住宅に困窮する低額所得者を救済することを目的とする公営住宅法の制度趣旨に基づき、当該家賃の減免をすることができる（公営住宅法第 16 条第 4 項）。

広島市においては、入居者又は同居者が、①生活保護法に基づく生活扶助を受けているとき、②収入が著しく低額であるとき、③病気にかかっているとき、④災害により著しい損害を受けたとき、⑤その他特別な事情があると認めるときについて、一定の範囲内で減免を認めている（広島市市営住宅家賃及び敷金の減免及び徴収猶予に関する取扱要綱第 2 条）。

減免希望者より家賃減免申請書及び収入を証明する書類その他必要とされる書類の提出を求め、提出書類に基づいて審査を行い減免金額の決定を行う。

平成 18 年度より過去 5 年間の減免件数及び減免金額は以下の表のとおりである。件数、金額とも毎年度大きな変動はないが、減免の期間は 1 年間を限度とされているため（広島市市営住宅等条例施行規則第 12 条第 3 項）、継続して減免を希望する場合には、その都度申請書の提出が必要となる。そのため、毎年度申請を行っている居住者が、件数の相当の割合を占めている。

過去 5 年間の減免件数及び減免金額

年度	①減免件数 ^{注1}	②入居世帯数 ^{注2}	割合 (①/②)	減免金額
平成 14 年度	4,031 件	13,700 世帯	29.4%	4 億 267 万円
平成 15 年度	4,346 件	13,624 世帯	31.9%	4 億 537 万円
平成 16 年度	4,451 件	13,684 世帯	32.5%	3 億 948 万円
平成 17 年度	4,523 件	13,778 世帯	32.8%	4 億 753 万円
平成 18 年度	4,482 件	13,780 世帯	32.5%	4 億 887 万円

注 1 減免件数は年度内の延べ件数（ただし、同一世帯が複数回受けている場合は 1 件として扱っている）

注 2 入居世帯数は各年度 4 月 1 日現在の世帯数

（出典：広島市都市整備局住宅部提出資料）

カ 訴訟について

広島市は、現在市営住宅入居者から提訴をうけている。これは応能応益家賃制度に基づく家賃のあり方をめぐるものなので、ここで触れておく。

(訴訟の概略)

平成8年度の公営住宅法改正に伴い、広島市で平成10年4月から収入等に応じて市営住宅の家賃を決定する「応能応益家賃制度」を導入したが、この家賃制度に不服を持つ市営住宅入居者70名が、平成10年4月分から従前の定額家賃の供託を始めた。広島市は平成12年11月に供託者のうち収入超過者の13名に市営住宅の明渡し等を求める訴えを広島地方裁判所に提起した。上記13名を含む家賃供託者70名は、平成13年2月7日、広島市に対し従前の家賃を越える家賃債務の不存在を確認する債務不存在確認請求訴訟を広島地方裁判所に提起した。その後、広島市は提訴済みの13名を除く57名に対しても順次反訴を提起し、これらの事件は広島地方裁判所で併合審理された。

入居者の主張は、主として改良住宅等に応能応益家賃制度を適用するのは、新住宅地区改良法及び憲法に違反しているという内容であったが、平成17年3月広島地方裁判所において広島市の勝訴判決が言い渡された。相手方入居者は、当該判決を不服として広島高等裁判所へ控訴した。

平成19年5月に広島高等裁判所より判決言渡しがあり、広島市が債務不存在確認請求訴訟については勝訴している。明渡し請求訴訟については一部認容されたが、一部棄却された。

現在、相手方が最高裁判所に上告している。

(2) 実施した監査手続

入居手続の検討に際して抽出した15件について、家賃算定に関して提出された資料に基づいて家賃算定の正確性を検討した。

収入超過者や高額所得者及び家賃減免に対する事務処理が、条例等に基づき適正に行われているか以下の手続により確かめた。

- ・収入認定通知書、収入申告催促に関する通知、関係書類の閲覧
- ・収入超過者等に対して住宅の斡旋、明渡し請求等に関する法的措置の実施状況の把握
- ・収入未申告者の状況に関する説明資料の入手、事情聴取
- ・家賃減免手続についての関係書類の閲覧及び担当者への質問・事情聴取
- ・不正入居への対応状況の聴取

敷金の受払手続及び残高の管理は適正に行われているかを、管理システムの残高と広島市の会計上の残高との照合により確認した。

(3) 監査の結果

(敷金の管理方法について)

敷金は、家賃の3か月分を徴収することが条例に定められている。この敷金の受払記録及び残高は、管理システムで区役所建築課が管理を行っており、入居者一人ごとの敷金を登録し、入居者の退去に際しては、管理システムに登録された敷金を還付している。市の会計上

は、敷金の入金については、市の歳入歳出外現金として処理される。

平成19年3月末現在の歳入歳出外現金（敷金）と管理システム登録額の金額には差異がある。歳入歳出外現金（敷金）は7億9,372万円、管理システムに登録された敷金の総額は7億9,652万円、差異は280万円であり、歳入歳出外現金のほうが少ない。

この差異の原因究明がなされていない。

差異の原因として、次のような事項が考えられる。

- ① 歳入歳出外現金（敷金）は、資金の入出金時に記帳され、管理システムは契約処理時に記録されるため、処理時点が異なることにより差異が生じる。この差異は必然的に生じるものであるが、差異の内容を常に把握しておく必要がある。
- ② 退去者に敷金を返却した際に、管理システムに正確な金額が入力されなかった。この場合、管理システム上、過去の退去者に対する敷金が残っている可能性がある。この場合は管理システムの記録を修正する必要がある。
- ③ 敷金を受領した際に、管理システムには正しく契約上の敷金を登録したが、実際の入金が不足していた。
- ④ 退去者に対して、修繕費等と敷金を相殺処理したが、管理システム上正しく処理されなかった。

管理システム上の全データについて、実際の入居者データと照合を実施し、まず管理システムのデータの正確性を検証し、整備する必要がある。その上で、再度、歳入歳出外現金（敷金）との照合を行うべきであろう。

なお、記録の正確性を検証し保持するために、管理システムと歳入歳出外現金（敷金）は異動の都度、照合すべきである。

(4) 監査の意見

ア 収入未申告者に対する扱い

広島市は収入未申告者に対して年3回の収入申告催促を行っているが、それでも申告がない場合には、高額所得者と同様に近傍同種の住宅の家賃を課すことになっている。平成18年度当初（平成18年4月1日）の収入未申告者数は、433名であり、うち平成18年度末（平成19年3月31日）においても収入申告しなかった未申告者数は244名である。平成19年度の家賃は244名全員に近傍同種の住宅の家賃を課している。244名に対する近傍同種の住宅の家賃を平均すると約26,523円であった。

年度初（H18.4.1 現在）	433名
転出	△43名
認定減免	△104名
承継、異動による収入再認定	△42名
年度末（H19.3.31 現在）	244名

しかし、近傍同種の住宅の家賃を課すことで、問題が解決されるわけではない。収入申告さえすれば近傍同種の住宅の家賃を払う必要はないのに、収入申告を怠ることは、収入

申告をしたくない特別な事情があると推定される。

例えば、収入未申告者の中に、事実上の高額所得者がいる場合、高額所得者と認定されると、近傍同種の住宅の家賃が課せられるだけでなく、一定の期限を設けて市から住宅の明渡し請求が行われる。正直に申告することで高額所得者として認定されて、住宅の明渡しを請求されるよりは、収入未申告により、近傍同種の住宅の家賃を支払うことで、住宅の明渡し請求を免れることを選択している可能性がある。あるいは、収入申告することで不正に入居していることが知られることを恐れている可能性もある。

収入未申告者に対して近傍同種の住宅の家賃を徴収するのは、申告義務を促進するため一種のインセンティブであるが、実質的な収入超過者や高額所得者にとっては近傍同種の住宅の家賃を支払いさえすれば、実質収入の把握を免れ続けることが可能になり、インセンティブの効果がない結果となる。

収入未申告者の問題は広島市に限ったことではなく、国土交通省は平成16年6月30日に、都道府県担当部長宛に国住総第53号「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官）を發出している。これによると、収入未申告者に対する対策として

- ① 収入未申告者に対する収入状況請求
- ② ①の請求後も未申告である者に対する収入調査
- ③ ②の収入調査実施後の収入超過者、高額所得者としての認定

を行うことを求めている。

平成19年3月31日現在で244名の収入未申告者が存在するが、広島市の対応は、近傍同種の住宅の家賃の徴収をしているものの、上記の②収入調査、③未申告者の中の収入超過者、高額所得者認定については、十分な対応をしているとはいえないと考える。

繰り返しになるが、一方で、潜在的入居待機者がいるという現実を踏まえれば、法律で定めた義務を果たさない入居者については、原則的な対応を図ることが必要であり、近傍同種の住宅の家賃の納付をもって、収入未申告のまま居住を続けているとすれば、真に住宅に困窮する低額所得者を救済する公営住宅法の趣旨からして疑問であるという点は強調しておきたい。

監査人の意見としては、収入確認の方法を十分検討する必要がある、例えば一案として市県民税の課税所得の調査を徹底することができれば、この問題は相当程度解決できると考える。

イ 家賃滞納者のうちの収入超過者、高額所得者について

家賃滞納者に占める収入超過者、高額所得者の割合

区分	滞納者数 (名)	滞納額 (円)	備考
総数	3,367	347,991,523	住宅・店舗・駐車場の総計
収入超過者	167	18,482,439	全市の収入超過者は 894 名
高額所得者	0	0	全市の高額所得者は 10 名

※ 収入超過者及び高額所得者については、平成 19 年 10 月 1 日時点のデータで抽出。

※ 滞納状況については、平成 19 年 10 月 11 日時点のデータで抽出。

入居者が家賃を 3 か月分以上滞納したときには、入居者に対して市営住宅の明渡しを請求することができる(広島市市営住宅等条例第 40 条)。ただし、現在、広島市市営住宅家賃滞納整理要綱第 18 条により、滞納月数が 5 か月以上の滞納者を法的措置対象者とし、最終通告を行っても滞納家賃を納付しない者(納付の意思のない者)に対し、市営住宅の使用許可を取消し、住宅の明渡し及び滞納家賃、延滞金、使用許可取消し後の使用損害金の支払を求める訴訟を地方裁判所に提起している。家賃滞納者に対する住宅明渡し請求は、法的措置対象者以外に行っていない。

しかし、収入超過者であるにもかかわらず、家賃を滞納している居住者は 167 名であり、このうち 3 か月以上滞納者は 64 名である。これらの滞納者は経済的な困窮等の家賃を払えないような特別な事情があるわけではない。これについても、真に住宅に困窮する低額所得者を救済する公営住宅法の趣旨からして、法律で定めた義務を果たさない入居者については、原則的な対応を図ることが必要であり、3 か月分以上滞納しているという事実の発生を根拠として契約を解除(使用許可取消し)した上で、市営住宅の明渡しを請求すべきである。これにより生じた空家を入居待機者へ回すべきであろう。

ウ 不正入居への対応

市営住宅は、不正の行為によって入居することはもちろんのこと、市営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡することは条例において禁止されている。また、市営住宅の入居中において、死亡・転出などにより入居者や同居者に異動が生じる場合は、必要な手続をとることが条例に定められており、使用許可を受けている者以外が無断で使用することは認められていない。

広島市市営住宅等条例第 40 条は、入居者が不正の行為により入居したときや、入居者が正当な事由によらないで 15 日以上市営住宅に居住しないときは、住宅の明渡しを請求することができる」と定めているが、滞納者に対して調査することにより不正入居が発覚し、訴訟により住宅の明渡しを求めたのは 16 年度 3 件、17 年度 2 件である。広島市によると、訴訟になる以前に申し入れにより居住者が自主的に退去した例もあるということである。

広島市は、不正入居防止策として、入居時に審査を行い、入居後は、年 1 回、収入申告による世帯状況等の確認の実施を行っている。また滞納整理や管理人からの通報により、不正事実が発覚した場合は個別に対応することとしている。

これらは、不正入居防止策として一定の評価はできるものの、例えば意見アと関連するが、収入未申告者については、対応が不十分である。

監査人としては、不正入居に対して、より積極的に調査をする必要があると考える。一斉調査は無理としても、例えば当年度は収入未申告者に対象を特定して現地調査をする等が考えられる。

3 徴収事務及び滞納債権への対応

(1) 概要

ア 家賃の徴収方法

家賃は、以下の方法により徴収している。

(ア) 口座振替

市が推進している方法であるが、平成19年3月31日現在の加入率は75.8%である。

(イ) 納付書による納付

入居者が口座振替を利用しない場合は、「納入通知書兼納付書」を4月及び10月に6か月分の家賃について市から送付し、それに基づき、金融機関の窓口での納付、区役所建築課、段原再開発部及び都市整備公社の窓口での納付がなされる。

(ウ) 生活保護受給者の住宅扶助費の代理納付

生活保護受給者が、住宅扶助費部分を市営住宅の家賃として納付するのではなく、入居者に代わり福祉事務所長が、その者の住宅扶助費を広島市に支払うことが代理納付である。生活保護世帯数に対する代理納付の割合は81.5%である。なお、住宅扶助費の給付を受けていない生活保護世帯もある。

イ 家賃の収納状況

市営住宅の家賃は、自力で民間住宅を確保するのが経済的に困難な者を対象に、負担能力に見合った低廉な家賃となるように設定されているが、社会経済情勢により、リストラ・倒産等の影響を受ける階層が多く、収入の減少・家計の逼迫により家賃の支払が遅れるケースがある。市営住宅全体の家賃の収納率（年度内に徴収すべき家賃総額に対する収納された家賃額の率）は、平成14年度の84.0%からわずかながら毎年上昇しており、平成18年度では85.9%となっている。

平成19年5月末（出納閉鎖）時点の家賃滞納金額は、4億92百万円である。そのうち3か月以上の滞納金額は4億71百万円である。滞納したまま退去した世帯の滞納金額は1億95百万円で滞納金額全体の39.6%となっている。

（過去5年間の家賃収納率）

（単位：％）

区 分	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
現年度	96.0	96.8	97.3	97.4	97.5
過年度	17.0	16.0	16.7	14.9	15.9
全体	84.0	84.2	84.8	85.3	85.9

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

注：店舗及び附設駐車場の使用料を含む。

(過去5年間の市営住宅等使用料年度別決算状況)

(単位：円、%)

区分		調定額	収入額		不納欠損額	収入未済額	収納率	前年度比
				還付未済額				
平成 14年度	現年	3,174,361,084	3,047,639,556	136,312	0	126,857,840	96.0	0.9
	過年	566,010,857	96,104,879	0	21,144,701	448,761,277	17.0	▲ 0.2
	合計	3,740,371,941	3,143,744,435	136,312	21,144,701	575,619,117	84.0	▲ 0.2
平成 15年度	現年	3,108,346,643	3,007,801,897	319,397	0	100,864,143	96.8	0.8
	過年	574,297,313	92,003,467	16,630	16,540,360	465,770,116	16.0	▲ 1.0
	合計	3,682,643,956	3,099,805,364	336,027	16,540,360	566,634,259	84.2	0.2
平成 16年度	現年	3,074,634,522	2,991,859,198	75,254	0	82,850,578	97.3	0.5
	過年	564,352,389	94,152,617	2,500	16,481,750	453,720,522	16.7	0.7
	合計	3,638,986,911	3,086,011,815	77,754	16,481,750	536,571,100	84.8	0.6
平成 17年度	現年	3,136,346,899	3,054,408,060	456,307	0	82,395,146	97.4	0.1
	過年	536,881,676	79,857,572	41,400	18,374,184	438,691,320	14.9	▲ 1.8
	合計	3,673,228,575	3,134,265,632	497,707	18,374,184	521,086,466	85.3	0.5
平成 18年度	現年	3,141,783,910	3,063,924,802	86,666	0	77,945,774	97.5	0.1
	過年	519,538,569	82,773,003	8,600	22,224,960	414,549,206	15.9	1.0
	合計	3,661,322,479	3,146,697,805	95,266	22,224,960	492,494,980	85.9	0.6

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

注 目的外使用料を含んでいる。

平成 18 年度の住宅使用料種別決算状況

(単位：円、%)

区分	調定額	収入額			不納欠損額	収入未済額	収納率
				還付未済額			
現年度	公営	2,073,854,308	2,024,254,297	38,811	0	49,638,822	97.6
	改良	416,417,974	401,643,255	13,704	0	14,788,423	96.5
	コミュニティ	155,672,938	152,889,908	0	0	2,783,030	98.2
	特賃	81,016,415	79,182,915	0	0	1,833,500	97.7
	その他	61,359,641	60,251,426	0	0	1,108,215	98.2
	小計	2,788,321,276	2,718,221,801	52,515	0	70,151,990	97.5
	店舗	151,702,121	147,904,581	0	0	3,797,540	97.5
	駐車場	196,959,830	192,997,737	34,151	0	3,996,244	98.0
	計	3,136,983,227	3,059,124,119	86,666	0	77,945,774	97.5
過年度	公営	260,057,224	55,661,333	8,600	14,370,509	190,033,982	21.4
	改良	182,231,522	11,111,543	0	2,912,399	168,207,580	6.1
	コミュニティ	28,036,376	5,484,224	0	1,466,300	21,085,852	19.6
	特賃	18,713,681	2,589,193	0	1,402,700	14,721,788	13.8
	その他	5,573,974	1,276,510	0	279,764	4,017,700	22.9
	小計	494,612,777	76,122,803	8,600	20,431,672	398,066,902	15.4
	店舗	12,489,073	3,562,548	0	1,167,616	7,758,909	28.5
	駐車場	12,356,269	3,086,652	0	625,672	8,643,945	25.0
	計	519,458,119	82,772,003	8,600	22,224,960	414,469,756	15.9
合計	公営	2,333,911,532	2,079,915,630	47,411	14,370,509	239,672,804	89.1
	改良	598,649,496	412,754,798	13,704	2,912,399	182,996,003	68.9
	コミュニティ	183,709,314	158,374,132	0	1,466,300	23,868,882	86.2
	特賃	99,730,096	81,772,108	0	1,402,700	16,555,288	82.0
	その他	66,933,615	61,527,936	0	279,764	5,125,915	91.9
	小計	3,282,934,053	2,794,344,604	61,115	20,431,672	468,218,892	85.1
	店舗	164,191,194	151,467,129	0	1,167,616	11,556,449	92.3
	駐車場	209,316,099	196,084,389	34,151	625,672	12,640,189	93.7
	計	3,656,441,346	3,141,896,122	95,266	22,224,960	492,415,530	85.9

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

注 目的外使用料を含んでいない。

平成19年5月末（出納閉鎖）時点の収入未済額の滞納月別内訳

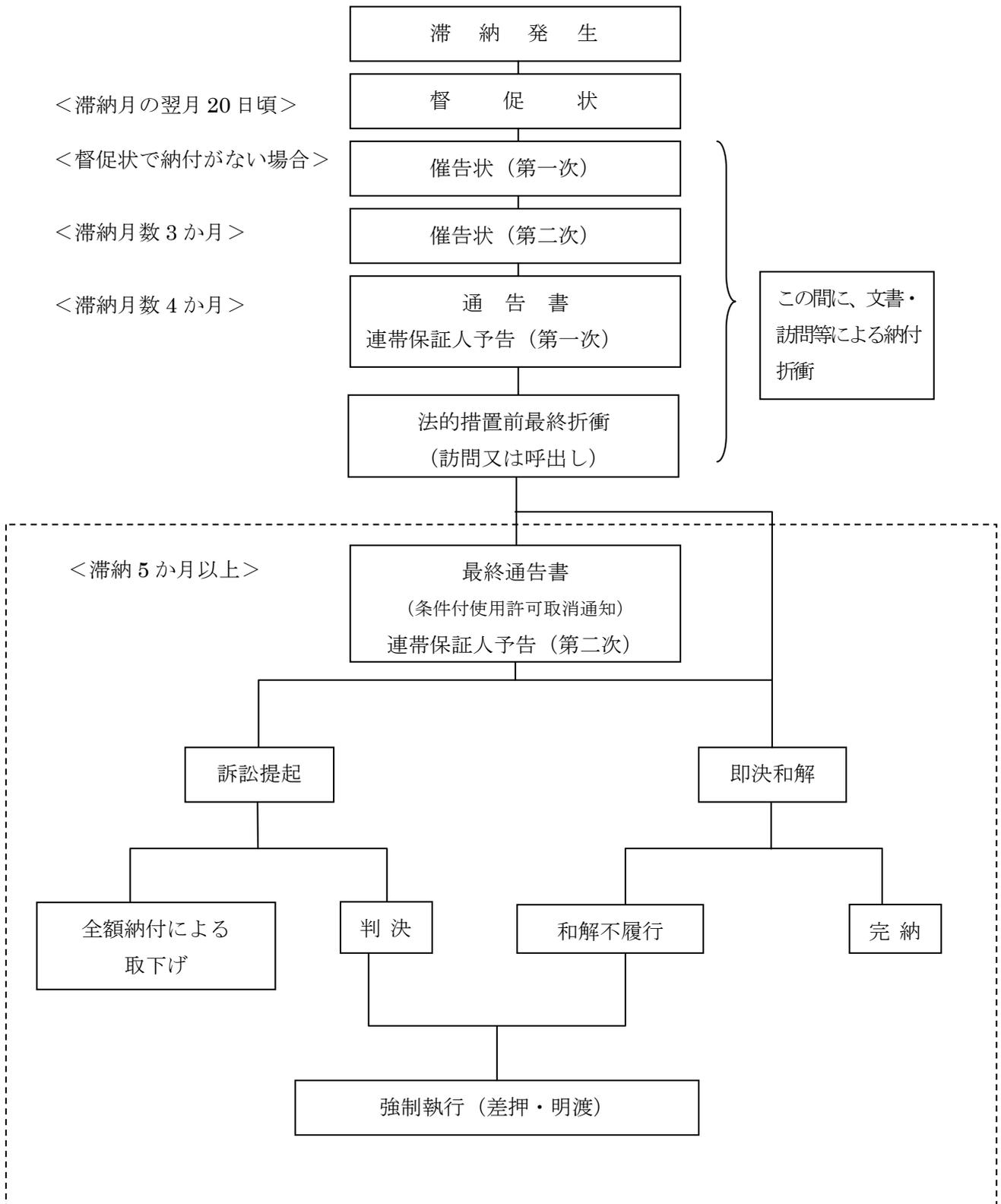
（単位：円）

滞納月数	3か月未満	3か月以上 1年未満	1年以上 2年未満	2年以上 3年未満	3年以上 4年未満	4年以上 5年未満	5年以上	合計
金額	20,902,085	75,112,000	123,514,932	79,588,260	54,140,926	128,273,278	10,884,049	492,415,530
金額割合	4.24%	15.25%	25.08%	16.16%	10.99%	26.05%	2.21%	100.00%
人数	1,045人	783人	372人	117人	64人	69人	9人	2,459人

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

注 目的外使用料を含んでいない。

ウ 滞納整理事務
 (滞納整理事務の業務フロー)



(滞納整理事務処理に関する体制及び業務分担)

(7) 事務体制

a 都市整備局住宅部

長期滞納者に対する法的措置の実施、滞納整理に関する区役所建築課等への指導及び相談

b 区役所建築課等

納付指導、訪問徴収、口座振替加入勧奨・受付、住宅扶助費の代理納付、通告書・最終通告書送付、連帯保証人予告書（第一次、第二次）送付、使用許可取消、明渡し折衝、即決和解依頼、提訴依頼、強制執行依頼、無断退去処理

c 都市整備公社

督促状・催告状の送付、未納家賃催告事務、口座振替加入勧奨・受付・振替手続に関する事務、訪問徴収、納付指導、通告書・最終通告書送付補助、無断退去者調査補助、委託業務に係る電算処理

(i) 滞納整理事務

a 督促状及び催告状の送付

都市整備公社は、区役所建築課等の指示に基づき滞納者に対して、納付期限後20日以内に督促状を送付し、さらに納付しない者に対しては、督促状送付後20日以内に催告状（第一次）を送付する。催告状（第一次）を送付しても納付がない場合には、区役所建築課等は滞納月数3か月の滞納者に対して、これ以上滞納すれば法的措置を執ることとなる旨の催告状（第二次）を送付する。

b 通告書の送付

区役所建築課等は、滞納月数4か月の滞納者に対して、これ以上滞納すれば法的措置を執ることになる旨の通告書を送付する。

(ii) 納付指導

区役所建築課等及び都市整備公社は、滞納者一覧表、事績票等に基づいて、電話、訪問、文書又は呼出しによる納付指導を行う。

(iii) 連帯保証人に対する措置

区役所建築課等は、通告書を滞納者に送付する際に、滞納者の連帯保証人に対して保証人予告書第一次（滞納者に対する納付指導依頼）を送付する。

区役所建築課等は、最終通告書を滞納者に送付する際に、滞納者の連帯保証人に対して保証人予告書第二次（滞納家賃の連帯債務について）を送付する。

(iv) 法的措置直前対象者への納付指導

区役所建築課等及び都市整備公社は、法的措置直前対象者（滞納月数が4か月となった者）に対して呼出しを行い、滞納を継続すると広島市が法的措置を執ることになること及び今後の法的措置の流れを説明し、本人の支払意思の最終確認を行う。

(h) 法的措置

滞納月数が5か月以上の滞納者を対象として、次のとおり法的措置を行っている。

a 市営住宅明渡等請求訴訟

最終通告を行っても滞納家賃を納付しない者（納付の意思のない者）に対し、市営住宅の使用許可を取消し、住宅の明渡し及び滞納家賃、延滞金、使用許可取消し後の使用損害金の支払を求める訴訟を地方裁判所に提起する。

b 即決和解

最終通告後又は最終通告前の折衝において、滞納家賃の分割納付を申し出た者との間で、今後の家賃と併せて誠実に納付すること等を条件に、引き続き居住することを認め、簡易裁判所において和解する（訴え提起前の和解）。

和解成立後は、分割納付、当月分の納付のいずれかでも3回以上の不履行があれば、和解条項に従って使用許可を取消し、明渡しを求める。

c 強制執行

市営住宅明渡等請求訴訟において、広島市勝訴の判決が確定したにもかかわらず、自主的に退去せず滞納家賃の納付もない場合又は即決和解成立後、分割納付、当月分の納付に3回以上の不履行があり、使用許可を取り消されたにもかかわらず、自主的に退去せず、滞納家賃の納付もない場合に行っている。

エ 滞納整理事務の実施状況

(ア) 督促状、催告状（一次）

対象件数：督促状等の作成枚数

実施件数：平成18年度実績

区分	対象 件数	実施 件数	不実施 件数	備考（不実施の理由）
督促状	28,182 件	26,146 件	2,036 件	督促状は、毎月15日に印刷し、毎月20日に送付しているが、下記の者等については送付していない。 ①督促状印刷後、送付までに納付が確認できた者等（1,959件） ②年金や給料等による支払いが見込まれる者等（71件） ③調査中の者（6件）
催告状 （一次）	17,650 件	16,172 件	1,478 件	催告状（一次）は、毎月5日に印刷し、毎月10日に送付しているが、下記の者等については送付していない。 ①催告状（一次）印刷後、送付までに納付が確認できた者等（1,422件） ②年金や給料等による支払いが見込まれる者（51件） ③調査中の者（5件）

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

(イ) 法的措置

対象件数：平成19年7月末における滞納月数5か月以上の件数

実施済件数：平成19年7月末における実績

区分	対象 件数	実施済 件数	未実施 件数	備考（未実施の理由）
法的措置	727件	264件	463件	滞納月数が5か月以上の滞納者について、即決和解及び市営住宅の明渡等請求訴訟の提起の手続を行うこととしているが、下記の者等については実施していない。 ①即決和解等準備中の者（7件） ②納付があった者（33件） ③分納中の者（120件） ④不定期納付により折衝中の者等（264件） ⑤調査中の者等（39件）

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

なお、法的措置の実施状況は以下のとおりである。

（法的措置実施状況）

区分	明渡訴訟 （滞納）	明渡訴訟 （不法占拠）	即決和解	強制執行
平成16年度	11（6）件	3件	89件	30件
平成17年度	22（6）件	2件	49件	34件
平成18年度	6（0）件	0件	56件	15件

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

注1 訴訟は提訴件数、即決和解は成立件数、強制執行は申立件数を記載している。

注2 滞納による明渡訴訟の（ ）内は、提訴後に滞納家賃等を全額納付したことにより、訴えを取り下げた件数である。

（連帯保証人の納付実績）

年度	件数	金額（円）
平成18年度	8件	1,036,940
平成19年度	8件	649,950

（出典：広島市都市整備局住宅部資料）

注 平成19年度は平成19年11月30日までの実績である。

(ウ) 家賃滞納者に対する延滞金の取扱い

市営住宅の家賃滞納に対しては、「広島市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例」第4条第1項の規定に基づき、延滞金を徴収することができる。延滞金は、納期限

後に納付する場合に、当該納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年率14.6%（納付期限の翌日から1か月を超過するまでの期間は年率7.3%）の割合を乗じて計算した金額を延滞金としている。

しかし、同条例第4条第4項の規定「市長は、納付義務者がその納付期限までに当該納付金額を納付しなかったことについてやむを得ない理由があると認めるときは、延滞金額を減免することができる。」に基づき、下記の2つの場合を除いて延滞金の徴収を行っていない。

①明渡等請求訴訟を提起した者

②即決和解を違約し、使用許可を取り消された者

過去5年間の延滞金の収納状況は以下のとおりである。

平成14年度	2,544,200円
平成15年度	783,300円
平成16年度	1,618,478円
平成17年度	1,337,400円
平成18年度	532,100円

現行の市の会計処理は、延滞金は入金額が調定額となっており、延滞金の未納額を収入未済額にする仕組みになっていない。これらは入金された年度の収入になっている。

オ 不納欠損処理

一定の条件を満たし回収不能と判断される収入未済額については、不納欠損処理を行っている。広島市では滞納住宅使用料の不納欠損処理は、時効により消滅した債権のみを不納欠損の対象にしている。広島市では法的措置対象者以外は、地方自治法第236条第1項により5年を時効とし、法的措置対象者は、民法第174条の2を適用し、判決確定のときから10年を時効としている。

(ア) 不納欠損の処理基準

a 債権の性質及び時効期間

公の施設の使用料として「公法上の債権」として取り扱っているため、時効期間は5年である（地方自治法第236条第1項）。

b 時効の援用

期間の経過により時効が完成するため、相手方の援用（主張）を要しない（地方自治法第236条第2項）。

c 時効の中断理由

①督促状（毎月20日発送）

（地方自治法第231条の3、236条、240条、広島市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例第2条）

②催告（最終通告）、裁判上の請求、支払督促、和解の呼出し、差押え、仮差押え、

仮処分、一部内入れや納付誓約書の提出による債務の承認
 (民法第147条～156条)

催告については、6か月以内に裁判上の請求等を行わなければ、その効力を生じない。

d 判決により確定した債権の時効

時効期間は判決確定のときから10年間となる。

和解、調停、支払督促など、判決と同一の効力を有するものにより確定したのも同様である。

※即決和解を行ったものについては、分割納付の対象となった債権に限る(民法第157条第2項、第174条の2)。

(広島市で過去5年間で不納欠損処理した額)

年度	不納欠損額
平成14年度	21,144,701円
平成15年度	16,540,360円
平成16年度	16,481,750円
平成17年度	18,374,184円
平成18年度	22,224,960円
合計	94,765,955円

(過去3年間の不納欠損事由別金内訳等)

不納欠損事由	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
	件数	金額(円)	件数	金額(円)	件数	金額(円)
生活保護受給	83件	3,131,466	50件	2,725,549	46件	3,169,226
名義人死亡、相続人が支払困難又は相続人調査中	19件	1,339,026	16件	1,349,129	32件	1,532,556
住宅退去済、その後所在不明又は納付が困難	129件	9,942,444	96件	11,363,277	133件	15,050,098
納付折衝しているが納付されない	55件	2,068,814	51件	2,755,849	42件	2,473,080
その他	0件	0	3件	180,380	0件	0
合計	286件	16,481,750	216件	18,374,184	253件	22,224,960

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

(平成18年度 不納欠損 時効期間別の金額の内訳)

区分	件数	金額
時効期間が5年のもの	220件	15,468,060円
時効期間が10年のもの	33件	6,756,900円
合計	253件	22,224,960円

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

カ 退去滞納者に対する対応

過去の家賃の滞納状況及び不納欠損から明らかなように、一度家賃を数か月滞納するとその後も継続して家賃を滞納し、滞納家賃の金額が高額になっている。滞納の初期は、支払う意思があっても、滞納が数か月続くと、支払うことが経済的に不可能になってくるケースが多いと思われる。

結果的に滞納家賃を支払わないまま自主的に住宅を返還して不納欠損になるケースが多い。平成18年度における収入未済に占める退去滞納者の比率はおよそ4割であるが、過去の状況からすれば、かなりの割合が将来不納欠損になる可能性が高い。

広島市では、平成19年度より退去滞納者に対する滞納整理のために、次の事項を従来の方針に加え新たに実施している。

(ア) 退去者の追跡調査の実施

- a 所在不明のままとなっている者について、戸籍の附票を請求するなどして所在調査を行い、台帳を作成する。
- b 名義人が死亡しているものについて、相続人の調査を行い、台帳を作成する。
- c a、bによっても所在が確認できない者について、旧住所地付近での聞き取りや親族からの聞き取りにより更に所在調査を行い、台帳を作成する。

(イ) 文書催告、訪問による納付折衝の実施

- a 文書催告を行っても納付も連絡もない者に対しては、指定納付期限後の概ね1か月間で、集中的に訪問による納付折衝を行う。
- b 納付折衝の実施状況については各区収納対策本部長等（区長、都市活性化局長）が進行管理を行い、結果について都市整備局長に報告する。

広島市では、これに加えて、債権回収を目的とした給与の差押え等の法的措置の実施や連帯保証人に対しても退去者本人に対するものと同様の調査、納付折衝を実施することを検討している。

(2) 実施した監査手続

ア 家賃の徴収事務が関係法令及び条例等に従い、適正に行われているかどうかを以下の手続により確かめた。

- ・家賃の徴収手続が滞納整理事務処理基準に基づき行われているか実情の把握、関係書類の閲覧、担当者への質問
- ・滞納者に対する家賃徴収に関する各種データの整備、利用状況の確認
- ・住宅使用料の滞納に関わる訴訟案件に関する事情聴取、関係資料の閲覧

- ・延滞金の徴収状況についてヒアリング
- イ 不納欠損処理の処理基準及び運用状況について関係書類の閲覧、担当者へ質問を行い、不納欠損処理が適正に行われているか確かめた。
- ウ 連帯保証人への請求状況の確認

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

ア 家賃滞納者に対する延滞金の取扱い

(1) 概要エ(ウ) 2-47ページで述べたように「広島市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例」第4条第4項では、やむを得ない理由があると認めるときは延滞金額を減免することが出来る規定がある。広島市はこれに基づき、延滞金の対象者を次の2つの場合限定している。

①明渡等請求訴訟を提起した者

②即決和解を違約し、使用許可を取り消された者

これは、「やむを得ない理由」を余りに広く解釈しすぎている。現状の扱いでは、いくら延滞しても最終的に支払えば延滞金は課せられないことになる。

延滞金は、滞納に対するペナルティであるが、これでは滞納防止の役目を果たしていない。滞納者と期限どおり納付している入居者との公平を欠く。

まず、延滞金を免除できる「やむを得ない理由」を具体化した規程や取決めを作成する必要がある。それ以外の滞納者には原則どおり延滞金を請求すべきである。

滞納額4億92百万円(平成19年5月末現在(出納閉鎖))に対して、年間の延滞金額が、53万円(平成18年度実績)は、余りにも少ないというべきである。

現在の滞納者は滞納した場合、延滞金を支払うことになるという認識が不十分であると思われるので、できるだけ延滞金が大きくなならないような期間に家賃を払わせるように、納付交渉の際に、滞納者に延滞金が発生することを明示する必要がある。

イ 不納欠損と時効について

不納欠損と時効の問題は、(1)概要オ(2-48ページ)で述べたが、ここではあらためて意見として取り上げたい。

広島市では法的措置をとった債権以外は、地方自治法第236条第1項により5年を時効とし、法的措置をとった債権は、民法第174条の2を適用し、判決確定のときから10年を時効としている。

時効期間が5年のものは法的措置をとっていない未収家賃であるが、市では家賃の5か月以上の滞納者を対象に法的措置をとっている。法的措置によらなければ、住宅の明渡し請求は行われぬ。このため、例えばある月の家賃1か月を支払わず、その分だけ未払のまま5年経過すれば時効になり、不納欠損扱いになる。

しかし、市からの住宅の明渡し請求は行われておらず、時効後もそのまま市営住宅に居

住を続けることが可能である。現に平成18年度の不納欠損額のうち、入居中のものに対するものは5,320,006円(77名)である。過去の不納欠損処理対象者を考慮すれば、更に多数の不納欠損処理を行った者が現在も市営住宅に住み続けている可能性がある。

市は未収家賃の担保として3か月分の敷金を預かっているが、賃貸借契約存続中には未収家賃へ敷金を充当できない(広島市市営住宅等条例第18条)。すなわち、敷金は入居者がその市営住宅を明け渡した場合でないと未納家賃と相殺できない。その結果、時効成立後は、その退去者に過去に不納欠損処理された滞納額があるにもかかわらず、退去時には敷金の3か月分は全額返済されることになる。

不納欠損処理した者に対して明渡し請求せずに契約を継続しているのは、その後、家賃が正常に回収されるものと考えたうえでのことと思われるが、平成18年度において不納欠損が発生した入居者(77名)の平成19年11月27日現在の滞納状況をみると、滞納者数42名で滞納金額は、8,337,039円であり、不納欠損処理後も滞納家賃が発生している。

時効期間が10年のものは、家賃の5か月以上の滞納者を対象に法的措置をとったものであり、不納欠損したものについては、自主退去していない場合は、住宅の明渡し請求が行われている。

市の滞納整理事務手続に従い、絶えず納付の督促等を行ったうえで、著しく生活に困窮している等の事情を考慮した結果、滞納金を納付することが困難であると判断した者や住宅退去後所在不明な者であれば、不納欠損処理するのも仕方ないことと思われるが、家賃の支払に応じない入居者の滞納家賃を時効を理由に不納欠損することや、不納欠損後も入居を続けるようなことは避けなければならない。財力があっても家賃の支払に応じない入居者の居座りを認めれば、滞納家賃の額は増加するばかりである。

したがって、このような入居者に対しては、時効になる前に、広島市市営住宅等条例第40条に基づき、入居者が家賃を3か月分以上滞納したときという事実の発生を根拠として契約の解除(入居取消し)を行うべきである。そうすれば、少なくとも預かっている3か月分の敷金を滞納家賃に充当することができ、その分は不納欠損処理とはならなかったはずである。例えば、平成18年度の入居中の者の不納欠損額5,320,006円のうち、敷金で充当可能額は1,966,670円である。

また、駐車場使用料の不納欠損もあるが、市の条例上、駐車場の敷金を収受することにはなっていない。駐車場使用料には滞納が発生しており債権担保のためには、民間と同様に駐車場の敷金を収受することを検討すべきである。

4 市営店舗

(1) 概要

市営住宅に併設若しくは独立して、市営店舗が739店舗ある。当初の目的は戦後復興に伴い住宅建設を進めるにあたり店舗を設ける必要があったことから、また、再開発事業や密集市街地環境整備の促進策として代替店舗の必要があったことから整備してきたものである。

市営店舗についての運用等についても広島市では市営住宅と同様に「広島市市営住宅等条例」で定められている。使用者の募集方法は、市営住宅と同様に原則として公募によらなければならない（第48条第1項）。また、使用申込者には以下の資格条件が必要である（第49条）。

広島市市営住宅等条例

(申込者資格)

第49条 市営店舗の使用を申し込むことができる者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1) 本市の区域内に住所又は事務所若しくは事業所を有するものであること。
- (2) 市営店舗の使用料（以下「店舗使用料」という。）の弁済について、十分な資力を有すること。
- (3) 市町村民税、市営住宅の家賃、店舗使用料及び市営住宅等附設駐車場の使用料を滞納していないこと。
- (4) 暴力団員でないこと。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に指定する暴力団でないこと。
- (6) その他市長が必要と認める条件を具備すること。

市営住宅と大きく異なるのは、(2)の資力に関する条項である。市営住宅については低額所得者層に対し整備しているが、市営店舗については所得条件は、逆に支払可能であることを求めている。ここが根本的に市営住宅と市営店舗の異なる点である。もともと、市営店舗は低額所得者を想定している訳ではない。

そこで店舗使用料についてどのように決められているかという点、第52条で以下のよう

広島市市営住宅等条例

(店舗使用料の決定)

第52条 毎月の店舗使用料は、近傍同種の店舗の使用料の額以下で、市長が定める。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、店舗使用料を変更し、又は前項の規定にかかわらず、店舗使用料を別に定めることができる。

- (1) 物価の変動に伴い店舗使用料を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 他の店舗使用料又は近傍同種の店舗の使用料との均衡上必要があると認めるとき。
- (3) 市営店舗について改良を施したとき。

(2) 実施した監査手続

店舗使用料の決定手続、算定方法について担当者に質問し、内容を確認した。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

(店舗使用料の算定方法について)

店舗使用料の算定方法を再検討し、近傍同種使用料に準じた算定方法に変えることにより、使用料の適正化を図るべきである。

第一に、店舗使用料は、旧広島市市営住宅条例（以下「旧条例」という。）第12条の規定により算出されている。広島市市営住宅等条例（以下「現条例」という。）第52条第1項では、「毎月の店舗使用料は、近傍同種の店舗の使用料の額以下で、市長が定める。」と規定されているが、現条例施行後も近傍同種の店舗使用料の調査が行われていない。そのため、現条例のいう近傍同種店舗使用料の額以下かどうかの判定はされていない。

現条例は平成9年3月に改正されたものだが、旧条例では家賃の決定方法について以下のとおり定めている。旧条例では、市営店舗は市営住宅として規定され、住宅と店舗を分けていない。

旧広島市市営住宅条例

(家賃の決定)

第12条 第1種住宅及び第2種住宅の家賃は、法第12条第1項及び令第4条に規定する算出方法により算出した額の範囲内において市長が定める。

2 第3種住宅及び店舗の家賃は、前項の規定に準じて市長が定める。

第3項、第4項省略

具体的には旧公営住宅法及び同施行令に準拠した家賃算定方法に基づいている。その内容は以下のとおりである。ただし改良住宅及び従前居住者用賃貸住宅は、この算定方法によらずそれぞれ改良住宅等管理要領、従前居住者用賃貸住宅等管理要領によっており、それらの住宅に併設している市営店舗も同要領によっている。

算定例1		算定例2	
	工事費		土地取得造成費
工事基本額	A1		E1
補助額	A2		E2
広島市負担額	$A=A1-A2$		$E=E1-E2$

<p>建設費総額－国庫補助額＝事業主負担額 A</p> <p>償却費＝A×償却期間乗率 a÷12 か月 修繕費＝A 1 ×修繕費率 b÷12 か月 管理事務費＝A 1 ×管理事務費率 c÷12 か月 損害保険料＝A 1 ×損害保険料率 d÷12 か月 地代相当額＝固定資産税評価額×敷地面積× 6 / 1 0 0 ÷12 か月 月額使用料 B＝償却費＋修繕費＋管理事務費＋ 損害保険料＋地代相当額</p> <p>基準となる各店舗月額使用料＝ B×（各店舗床面積 / 全店舗床面積）</p>	<p>建設費総額－国庫補助額＝事業主負担額 A</p> <p>償却費＝A×償却期間乗率 a÷12 か月 修繕費＝A 1 ×修繕費率 b÷12 か月 管理事務費＝A 1 ×管理事務費率 c÷12 か月 損害保険料＝A 1 ×損害保険料率 d÷12 か月 地代相当額＝E×6 / 1 0 0 ÷12 か月</p> <p>月額使用料 B＝償却費＋修繕費＋管理事務費＋ 損害保険料＋地代相当額</p> <p>基準となる各店舗月額使用料＝ B×（各店舗床面積 / 全住宅店舗床面積）</p>
<p>基準となる各店舗月額使用料を容積率（天井高）の違いにより、店舗間調整</p>	

第二に、前記旧条例に基づいて算出した場合においても、地代相当額は固定資産税評価額の見直しに伴って、変動するはずであるが、供用開始年度から固定資産税評価額の見直しはされていない。また、地代相当額以外の修繕費率、管理事務費率、損害保険料率なども変更されることがあり得るものとする。

旧条例によれば、市営住宅の家賃の算出方法により算出した額の範囲内において市長が定めることになっており、全く現条例とは異なっているが、完全に市営住宅と同じ扱いでよいかどうかについては、旧条例においても次のように規定されている。

<p>旧広島市市営住宅条例 （家賃の変更）</p> <p>第 14 条 市長は、次の各号の一に該当するときは、第 1 種住宅及び第 2 種住宅の家賃を変更し、又は第 1 2 条第 1 項の規定にかかわらず家賃を別に定めることができる。</p> <p>（1） 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。 （2） 住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。 （3） 住宅について改良を施したとき。</p> <p>2 第 3 種住宅、第 4 種住宅及び店舗の家賃は、前項第 1 号若しくは第 3 号に該当する場合又は公営住宅の家賃と均衡上必要があると認めた場合は、家賃を変更し、又は第 1 2 条第 2 項及び第 3 項の規定にかかわらず、家賃を別に定めることができる。</p> <p>第 3 項省略</p>

このように旧条例においても物価変動等を考慮する必要があると認めるとき等においては家賃変更が可能である旨の規定を定めている。にもかかわらず、広島市は、長年この家

賃算定方法を続け、設備の改善など、店舗の改良を行った場合を除いて変更することがなかった。なお基町店舗については、昭和48年に高圧受電設備を導入した際に、横川店舗については、同年幹線の配線替えをした際に、改良を行ったという理由により値上げを実施した事実が認められる。

現在の店舗の使用料は、表1のように極めて低額なものとなっている。

主な店舗の1㎡当たりの月額店舗使用料は以下のとおりである。

店舗名称	1㎡当たり使用料(円)
基町(改良)	176.2 ～ 936.6
横川	218.7 ～ 486.5
河原町	330.8 ～ 381.3
戸坂桜が丘	279.1 ～ 345.6
己斐	521.0 ～ 785.6
宇品西(従前)	1,092.0 ～ 1,092.2
松原	1,137.4 ～ 1,877.0

(表1) 市営店舗の月額使用料

店舗名称	店舗数 (件)	月額店舗使用料 (円)	
若草南	23	2,510 ~ 9,960	
若草北	31	5,030 ~ 36,750	
基町 (改良)	280	2,510 ~ 77,060	銭湯あり
横川	46	3,250 ~ 21,620	
横川高架下	49	6,710 ~ 18,780	
己斐	78	4,610 ~ 22,670	
西白島	16	17,850 ~ 52,180	
戸坂桜が丘	33	3,880 ~ 19,410	
戸坂百田	9	25,550 ~ 60,580	スーパーあり
戸坂東浄	12	3,560 ~ 27,080	
河原町	11	6,400 ~ 19,730	
中広	14	13,430 ~ 36,750	
舟入南	15	39,380	
鈴が峰	10	10,180 ~ 1,050,730	スーパーあり
松原	18	23,930 ~ 97,850	
京橋	34	3,880 ~ 23,900	
吉島西	2	10,280 ~ 10,280	
霞	20	34,110 ~ 51,230	
大須賀	3	69,500 ~ 116,010	
福島 (改良)	6	24,980 ~ 32,390	
都 (改良)	24	18,260 ~ 48,400	
宇品西 (従前)	5	34,420 ~ 42,070	
店舗合計	739		
基町 (倉庫)	201	730 ~ 5,450	
己斐 (倉庫)	17	6,300 ~ 27,810	
河原町 (倉庫)	10	2,510 ~ 3,030	
霞 (倉庫)	8	3,980	
倉庫合計	236		

(出典：広島市都市整備局住宅部資料)

そもそも、(1)概要で述べたように、低額所得者層に対する市営住宅家賃の算定方法と、低額所得者に限定されていない店舗使用者に対する店舗使用料の算定方法が同じであるということに、論理的矛盾が生じている。

なぜ条例を改正したとき、あるいは物価変動に伴って店舗使用料の見直しを行わなかったのか、ということに明確な回答は得られなかった。

また賃貸契約書を取り交わすのではなく、市営店舗使用許可書を交付するという形式を

とっている。昭和44年交付から更新していない使用許可書もあり、これには使用料の改定について記載はない。ただし、使用許可期間は定めているため、更新の際には新しい使用許可書を交付すべきところ放置されている事例があった。

また、横川高架下店舗（49店舗）は、市営住宅併設店舗ではなく独立店舗であるが、西日本旅客鉄道株式会社（以下「JR 西日本」という。）から土地を借上げて市営店舗を設置している。平成18年度実績では、広島市が得る店舗使用料収入合計は年間約700万円に対して、JR 西日本へ支払う賃借料は年間1,543万円であり、逆ザヤである。差額843万円は広島市が店舗使用者のために負担していることになる。1店舗当たりでは平均年間17万円を負担していることになるが、なぜ、行政が店舗使用者に対して、負担をすべきなのか根拠が見出し難い。

確かに、戦後復興処理の過程での諸事情があったらうし、当初は区画整理等の事業代替地として必要性があったかもしれないが、現在そのような理由のみをもって広島市が賃料の補填をして転貸する理由は乏しいと考える。実態に即して所有者であるJR 西日本と店舗使用者の直接契約に切り替えることを検討して良いと考えるが、広島市の考えは、JR 西日本との契約上返還時には原状復旧する必要があるため、それは困難ということであった。そうであるならば、店舗使用者と協議して家賃を適正化して広島市の負担を減少させるべきであろう。

5 建設

(1) 概要

現在広島市で具体化した事業は、再開発計画に基づく建設を除いては、「第2-4今後の市営住宅の計画」に記載した京橋住宅以外はない。最近の市営住宅建設は、平成13、14年度の若草住宅（東区若草町）、平成13年度のつくも住宅（西区福島町）、平成15年度の石ヶ原住宅（佐伯区湯来町）、平成19年度の段原山崎住宅（南区段原山崎）がある。

名称	若草住宅	段原山崎住宅	つくも住宅	石ヶ原住宅
位置	東区若草町	南区段原山崎	西区福島町	佐伯区湯来町
構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造 一部鉄骨造、14階	鉄筋コンクリート造 4階	鉄筋コンクリート造 4階	木造 2階
間取り	2DK,2LDK,3DK	2DK,3DK	2DK,3DK	3LDK
戸数	203戸	15戸	住宅18、店舗3戸	2戸
事業費	4,374,637千円	256,633千円	389,235千円	35,124千円
事業費/戸	21,550千円	17,109千円	18,535千円	17,562千円

若草住宅と段原山崎住宅は、何れも再開発計画に基づく建設である。

若草住宅と石ヶ原住宅については、用地取得費用を含んでいるが、段原山崎住宅とつくも住宅は用地取得費を含まない。

(2) 実施した監査手続

原価資料の閲覧及び若草住宅については、現地視察を行った。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

【若草住宅の現場写真】



6 遊休施設

(1) 概要

現在、都市整備局住宅部及び区の建築課が管理する市営住宅跡地等は以下のとおりとなっている。

番号	施設名称等	所在地	地積 (㎡)	現況
1	新大州仮設住宅跡地	南区大州	12,453.96	矢賀大州線及び高速2号線用地として道路交通局へ所管替え予定
2	白木市川住宅予定地	安佐北区白木町	255.00	旧白木町から引継ぎ具体的計画なし

3	庚午南駐車場	西区庚午南	1,864.74	都市整備公社へ駐車場として貸与
4	下町屋市営住宅予定地	安佐北区三入	9,697.38	旧可部町から引継ぎ、老人広場敷地 (518.63 m ²) として一部使用するが、残地は具体的計画なし
5	舟入川南住宅跡地	中区舟入南	(東側) 644.23 (西側) 261.15	東側は更地 西側は国との共有 (計画なし)
6	江波南住宅跡地 ※住宅一部廃止による残地	中区江波南	750.81	事業用代替地とする利用方針決定済み
7	旭住宅跡地 ※住宅一部廃止による残地	南区旭	1,780.76 の一部	一部道路予定地 譲渡した土地の残地であり、飛び地のため利用が困難である
8	仁保本浦引揚者住宅跡地	南区黄金山町	10,724.38 の一部	急傾斜地、市道を含むため、利用には、地元調整、造成が必要のため、計画は作られていない
9	仁保本浦ブロック住宅跡地	南区黄金山町		
10	南観音南ブロック住宅跡地	西区観音新町	約 2,500	市道拡幅及び障害者施設用地として、移管手続中
11	南観音入り江住宅跡地	西区観音新町	417.77	南道路予定地
12	川内住宅跡地	安佐南区川内	2,825.52	都市計画道路予定地、児童館移転先候補地として検討中
13	安佐鈴張住宅跡地	安佐北区安佐町	722.51	敷地への進入路がなく、里道のみあり、利用困難
14	尾和住宅跡地	安佐北区深川	3,657.13	敷地への進入路がなく、利用困難
15	可部行森住宅跡地	安佐北区可部町	1,885.86	売却・利用を検討中

(2) 実施した監査手続

未利用となった理由、今後の利活用予定について担当者に質問した。また、一部については現地を視察し、その実状を確かめた。

【7 旭住宅跡地の現場写真】



【9 仁保本浦ブロック住宅跡地の現場写真】



(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

(遊休施設について)

前記表の7番、8番、9番については、「具体的計画なし」や「利用困難」としている。こ

これらの物件は、広島市が行政目的として利用するのは困難であるが、元々住宅跡地であり住宅地として十分利用可能であるので、売却を図るべきである。

7 維持管理と退去に伴う費用

(1) 概要

老朽化が著しいため、毎年多額の修繕費用が発生している。修繕費用は大別すると次の3種類に区分される。

①建物の外壁や廊下など基本的な修繕費用（以下「維持管理修繕」という。）

②入居者からの修繕依頼に基づく施設修繕（以下「一般修繕」という。）

③退去者が出たときに、新しく募集するまでに行われる空家修繕

過去3年間の実績は以下のとおりである。

維持保全の実績

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度
①維持管理修繕	295,867千円	326,108千円	247,858千円
②一般修繕	232,646千円	181,346千円	148,307千円
③空家修繕	263,381千円	196,270千円	243,431千円
合 計	791,894千円	703,724千円	639,596千円

一般修繕、空家修繕とも平成17年度までは都市整備公社に委託していたが、平成18年度から、空家修繕については広島市で行っている。一般修繕について都市整備公社に委託する理由並びに随意契約による理由は次のとおりである（広島市都市整備局住宅部作成資料による。）。

委託理由
<p>市内全域に数多く所在している市営住宅等の施設修繕業務は、年々、施設の老朽化及び住宅に対する諸要求の多様化に伴い、その業務量が増大している。</p> <p>このような広範囲かつ多数の市営住宅等の施設修繕業務を都市整備公社に委託することにより、施設修繕体制の整備・強化を図り、かつ迅速・適正に行うことができるとともに、多様な行政需要に対応するものである。</p>

随意契約の理由
<p>①中長期的な施設維持管理の視点を踏まえた施設修繕</p> <p>当該業務は、施設が損壊した際に単に修繕を行うのみでなく、原因の究明、修繕方法の決定等に係る検討を行うと共に、本市ストック総合改善計画に基づく計画修繕周期等中長期的な視点を踏まえた総合的な判断が必要とされるため、本市行政と有機的な連携の下に業務を実施する必要があるため、都市整備公社はこうした要請に最も適切に対応することができる。</p>
<p>②入居者の安全等に配慮した施設修繕</p> <p>市営住宅等は、入居者にとっての生活基盤であることから、その施設修繕を行う際には、入居者の安全面での最大限の配慮や日常生活への影響が最小限となるよう様々な配慮が必</p>

要となり、都市整備公社はこうした市営住宅等の諸事情に精通しており、柔軟かつ適切に対応することができる。

③効率的な業務執行

当該業務は、事前の見積りができない突発的で緊急の処理が必要な修繕であり、年間2000件近くの処理件数を抱える膨大な業務量であるが、こうした業務の特性に対して都市整備公社がノウハウを生かした機動的な対応を行うことで安価で効率的な業務執行が可能となる。

(2) 実施した監査手続

①の維持管理修繕における100万円以上の工事については、工事請負費に計上されているもののなかから、金額で2千万円以上の工事を16件抽出し、それらの伺い書を閲覧し、指名競争入札手続並びに随意契約の理由などを確認した。

②の一般修繕については、伺い書を閲覧した。

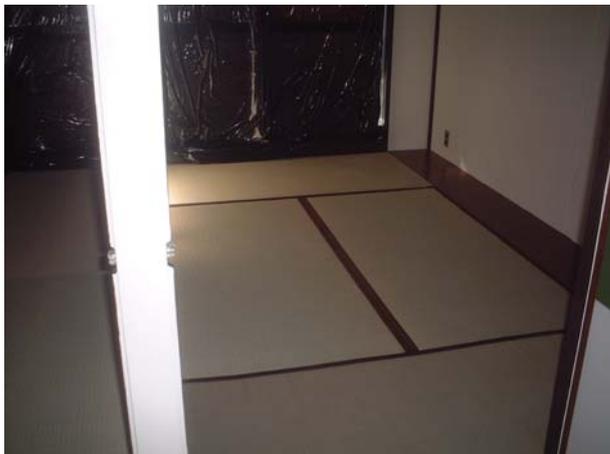
③の空家修繕については、100万円未満につき12件、100万円以上につき2件抽出し、施行伺、空家修繕仕様書、見積書、承諾書を閲覧した。

空家修繕の状況把握のため、一部について現地を視察した。

【修繕前の写真】



【修繕後の写真】



(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

8 目的外使用

(1) 概要

目的外使用の必要性が生じた場合に、市は個別に公営住宅等の本来の目的を阻害するものかどうかという観点から検討したうえで目的外使用を許可している。

現在市営住宅並びに市営店舗をその目的以外に利用しているものは以下のとおりである。いずれも施設の設置者は社会福祉法人であり、福祉目的の利用となっている。

設置場所	施設内容	設置時期
基町アパート店舗 42.14 m ²	高齢者立ち寄り所	平成 19 年 4 月 1 日
基町アパート 2 店舗 65.12 m ²	地域包括支援センター	平成 14 年 2 月 1 日
吉島東住宅 (特定公共賃貸住宅)	知的障害者地域生活援助事業 によるグループホーム事業	平成 12 年 10 月 1 日

上記施設設置の理由は次のとおりである。

(高齢者立ち寄り所)

基町アパートは広島市の中でも高齢者が多く、広島市域での高齢化率 16.9% に対し、基町地区は 36.7% となっている。一人暮らし高齢者の安否確認や見守りのために高齢者立ち寄り所の設置について民生委員等から強く要望される地区であることによる。

(地域包括支援センター)

上記と同様高齢者対策から、要援護高齢者等の福祉の向上を図るために設置が望まれたものである。

(知的障害者地域生活援助事業)

吉島東住宅は特定公共賃貸住宅であり、中堅所得者層向けの住宅である。当該援助事業を行うために使用させて欲しい旨の要望があった検討時期（平成 12 年 4 月 1 日）における当該住宅の空家率は 45.9% であり、本来の目的を阻害することはないと考えられたことによる。

(2) 実施した監査手続

目的外使用する市営住宅等が、その目的の妥当性について検討され適正に手続されているかどうか確かめるために、利用計画変更承認書等を閲覧した。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

9 借地料の支払

(1) 概要

市有地以外に、民間及び国から借上げて市営住宅等敷地としているものがある。その明細は以下のとおりである。

民間からの借上げ

住宅名又は施設名	借地面積 (㎡)	入居状況 (平成 18 年 4 月現在)	18 年度 借地料 (円)	1 ㎡当たり 年間借地料(円)
戸坂大上ブロッ ク・母子住宅 ^{注1}	6,385.76	13 戸／48 戸	22,388,388	3,505
八木住宅跡地 ^{注2}	227.34	廃止済み	370,320	1,628
下大町住宅	1,684.46	8 戸／10 戸	5,695,656	3,381
中須住宅	1,112.94	45 戸／45 戸	7,270,368	6,532
祇園水越住宅	943.78	28 戸／30 戸	5,507,304	5,835
東野住宅	2,072.06	39 戸／39 戸	9,179,052	4,429
可部東原住宅	2,278.19	14 戸／18 戸	2,886,540	1,267
安佐北原住宅	2,261.90	11 戸／13 戸	1,097,700	485
安佐上島西住宅	1,528.24	8 戸／10 戸	1,151,340	753
安佐込田住宅 ^{注3}	3,370.45	3 戸／7 戸	3,393,756	1,007
船越北鴻治住宅	849.12	54 戸／54 戸	2,960,256	3,486
横川駅構内高架下 店舗用地 ^{注4}			15,434,800	

注 1. 5 名の地権者から借上げている。

2. 13 年度に部分廃止、17 年度に完全廃止したが、3 名の地権者との契約が継続している。

3. 平成 18 年度に廃止しているが、返還のための除却が未了である。

4. J R 西日本から借上げている。

国からの借上げ

住宅名等	借地面積 (㎡)	戸数又は使用者	18 年度 借地料 (円)	1 ㎡当たり 年間借地料(円)
基町アパート (中区基町)	43,878.02	住宅 3,579 戸及び市 営店舗 280 戸	211,822,229	4,827
一時使用承認 (東区若草町)	729.37	一時使用承認者 9 名	2,881,849	3,951

(2) 実施した監査手続

借上げの相手方との契約書並びに当該伺い書を閲覧し、契約内容及び金額が広島市の借上料算定基準に照らして妥当かどうか、契約手続は適正に行われているかどうかについて検討した。また、借上げている土地等が有効に活用されていることを現場視察や各担当者への質

問によって確かめた。

【戸坂大上ブロック住宅の現場写真】



(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

ア 一時使用承認者について

一時使用承認者は、実態は戦後から長期にわたって若草町の国有地内に家屋を建てて住み着いている住民をいい、広島市が国から土地を借地して住民に転貸している。制度的には市営住宅事業の対象ではないものの、住宅部の所轄であり、住宅事業に準ずるものと考えられるため、監査対象とした。

国との契約の内容

所在 広島市東区若草町

区分 土地

面積 729.37 m²

期間 平成18年4月1日から平成28年3月31日まで

地代 平成18年度、19年度、20年度は年間2,881,849円

借地の利用状況

①一次使用承認者居住地 248.99 m² 9世帯 年間賃料収入 1,017,357円

②その他 480.38 m² 賃料収入なし

合計 729.37 m²

②のその他は、大部分が未使用土地であるが、一部に不法占有者の居住地が存在している。不法占有者については、実態に応じた適切な処置を求めるとともに、未使用になっている土地については、次の理由により国に返還すべきと考える。

当該国有地について、国に対して年間 2,881,849 円を支払う一方で、居住者からの徴収は 1,017,357 円にすぎず、差額 1,864,492 円は広島市が負担していることになる。差額の原因は、大部分は未使用土地に起因するものである。もちろん、これが法的に認められた公営住宅であれば、広島市の負担は行政目的上何らの問題はないが、制度的な裏付けのないまま、広島市が負担し続けるのは問題と考える。

広島市の説明では、戦後処理の一環として行われてきたものであるということである。広島駅周辺地域は、戦後処理の過程で最も複雑な事情があった地域であり、行政も多大な労力を費やして再開発や復興に尽力したということは理解しているが、既に戦後 62 年を経過しており、いつまでも放置することは望ましくないと考える。

イ 借地の返還について

戸坂大上ブロック・母子住宅（以下「戸坂大上」という。）、安佐込田住宅のように、既に退去済みの家屋の敷地を含めた全体の敷地に対して借地料を支払っている場合がある。

戸坂大上では、年間借地料を現在の居住戸数で除すると 1 戸当たり年 172 万円になる。広島市の説明では、地主との交渉では、5 人の地主への一括返還が条件となっており、また、3 人の地主の敷地には現在も居住者がいるため返還されていないが、平成 20 年度末の返還を目途に取り組んでいるとのことである。

借地契約書では、「賃貸借期間満了 1 か月前までに貸主又は借主から意思表示がないときは、引き続き 1 年間更新するものとし、以後この例による。」とされ、土地の返還に際しては、通常の原因復旧義務以外は定めがない。したがって契約上は複数の地主に対して一括返還を条件とする旨の記載はないものの、元の土地が農地であったため権利関係が錯綜していたためである。

安佐込田住宅についても、廃止が決定しているが、元の地目が田であったため、3 人の地権者の境界が複雑であり、境界をまたいで住宅が建設されていたこともあり、元の境界を復元しないと返還ができない事情がある。

それぞれ、対地主交渉の苦労があることは一応理解できるが、監査人の意見として、次の点を指摘したい。

現在借地している物件も、将来は返還する時期が到来するが、その際の返還について貸主側は種々の条件を出して交渉が難航する可能性がある。既存の契約の多くは、合併前の旧町村時代の契約であり、契約書は極めて簡単なものであるだけに、そのようなトラブルを避けるためにも、次回の更新時に、既存の契約を見直して、返還時の扱いを契約上明確に定めるのが双方にとって有益と考える。返還に際しては広島市の果たすべき義務を法的に明確にしておく必要があると考える。

10 財団法人広島市都市整備公社との業務委託契約について

(1) 概要

市営住宅の修繕管理などの業務については、平成17年度までは、その大部分を財団法人広島市都市整備公社（以下「都市整備公社」という。）に委託していた。平成18年度から営繕部門の統合化を図る目的で住宅部所管の空家修繕及び大規模修繕については、都市整備公社から広島市へ業務を引き上げた。ただし、一般修繕（緊急修繕）業務のみは今も都市整備公社へ委託しており、これは、夜間・休日体制の人員確保の必要性からとのことである。都市整備公社がほかにも市から委託されているものがあり、以下その主な業務一覧である。

契約方法	委託業務の内容	金額
随意契約	住宅使用料等収納事務委託	3,327万円
指定管理	市営住宅指定管理業務	3億1,049万円
随意契約	市営住宅等施設修繕業務	1億5,563万円
〃	都市整備局の所管に係る市営住宅の空家修繕業務（注）	3,495万円
〃	特定優良賃貸住宅制度実施業務	1,361万円

注 過年度修繕業務分の支払である。

(2) 実施した監査手続

担当課からヒアリング及び、関係証憑を閲覧し関係法規との準拠性を確かめた。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(4) 監査の意見

（特定優良賃貸住宅制度実施業務の委託について）

特定優良賃貸住宅については住宅関連支援制度の項で述べたように、都市整備公社が事業者（土地所有者）と一括借上契約を交わし、次ページ（左欄）の管理業務を受託し、契約家賃（満室状態での最大家賃）の12%相当額を事業者から管理料として受けとることになっている。実際は、都市整備公社が契約家賃の88%相当額を事業者へ支払う形で精算される。

2-71ページにこの制度のしくみ（2-16ページの図と同じ）を再掲した。

都市整備公社は、他方で広島市と業務委託契約を締結し、次ページ（右欄）の業務を受託している。平成18年度の都市整備公社へ支払われる業務委託料の内訳は、次のとおりである。

① 都市整備公社のプロパー人件費相当分	782万円
② 情報誌掲載料、不動産鑑定料相当分	579万円
	1,361万円

平成18年度は、①については1名退職があったため額が減少しているが、平成19年度予算では約11百万円を見積もっている。

以下は都市整備公社と事業者、広島市各々の業務契約内容である。

事業者と都市整備公社の契約	都市整備公社と広島市の契約
<p>一括借上契約 第4条第1項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の入居者の募集及び選定に関すること 2. 入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関すること 3. 入居者の入退去手続きに関すること 4. 家賃、共益費及び敷金の収納、管理及び精算に関すること 5. 家賃、共益費及び敷金の改定に関すること 6. 広島市特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要綱に基く補助金の申請、受領等に関すること 7. 本物件の維持、管理に関すること 8. その他本物件の管理に必要な業務 <p>第5条第1項</p> <p>甲は、前条第1項に規定する管理業務に要する経費(広告宣伝費及び募集パンフレット作成に要する経費を除く。)を乙に支払うものとする。</p>	<p>広島市委託契約約款 第3条</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)制度の広報に関する業務(市が定める掲載計画に基づく住宅情報誌への掲載等) (2)家賃減額補助等の補助申請に関する資料作成業務(申請書類策定指導及び国への申請に関しての補助業務等を含む。) (3)家賃設定に関する業務(不動産鑑定評価の発注等) (4)収入認定等の入居者の資格審査に関する業務 (5)その他前各号に附帯する業務

注 甲：事業者 乙：都市整備公社

ア 左欄1.の「入居者の募集に関すること」と右欄(1)「住宅情報誌への掲載等」の違いについて(広島市説明資料による。)

右欄(1)は特定優良賃貸住宅制度の制度広報(具体的には家賃補助制度に関する広報)を行う業務であり、左欄1.の入居者の募集とは、物件紹介とともに入居者募集を行う業務であり、両者は異なるということであるが、その違いは明確ではない。実際には、入居者募集と家賃補助制度に関する事項は住宅雑誌に掲載される同じ募集広告に掲載されている。もし、業務を区分するのであれば、広告料を按分し、入居者募集に関する部分を事業者に請求すべきであるが、情報誌の掲載料は、広島市が業務委託料として負担をしている。事業者と都市整備公社の契約第5条第1項では、広告宣伝費は管理費の中に含まれていないため、別途に事業者が負担するものと読むのが自然である。

イ 左欄1.「入居者の選定に関すること」と右欄(4)「収入認定等の入居者の資格審査に関する業務」の違いについて

入居者の選定とは新規入居者の選考、公開抽選であり、入居者の資格審査とは収入認定等をいう。(広島市説明資料による。)

ウ 左欄 5. 「家賃、共益費及び敷金の改定に関すること」と右欄 (3) 「家賃設定に関する業務」の違いについて (広島市説明資料による。)

左欄 5. は広島市から業務委託を受けて実施した鑑定評価結果に基づき、近傍同種家賃と均衡を失しないよう、適正な家賃、共益費及び敷金の改定を行う業務である。

右欄 (3) は近傍同種家賃と均衡を失しないように家賃等を定める必要があるため、地方公共団体に課せられた助言及び指導の規定に基づき、広島市により定期的に契約家賃と市場家賃との乖離があれば契約家賃との改定を求めるために、不動産鑑定評価を発注する業務である。

要するに、広島市の説明では、家賃の改定に対して指導助言を行うために不動産鑑定評価を発注するのは広島市の本来業務であるが、これを都市整備公社に委託している。都市整備公社では、事業者との契約により、この評価結果を基に適正家賃の算定を行い、入居者及び事業者 (不動産所有者) と改定の交渉を行うということである。

エ 左欄 6. 「広島市特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要綱に基く補助金の申請、受領等に関すること」と右欄 (2) 「家賃減額補助等の補助申請に関する資料作成業務」の違いについて (広島市説明資料による。)

左欄 6. は広島市に対して入居者個々の家賃減額補助金の申請を行い、補助金を受領する業務であり、右欄 (2) は広島市が国に対して行うべき補助申請に必要な資料作成等である。

以上、ア～エを整理すると、広島市と都市整備公社の業務委託契約に基づいて行う業務は以下のとおりである。

ア 入居者募集広告に家賃補助制度に関する広告を併せて掲載すること。

イ 入居者の収入認定事務を行うこと。

ウ 不動産鑑定評価を鑑定業者へ依頼すること。

エ 国への家賃減額補助金申請の資料をつくること。

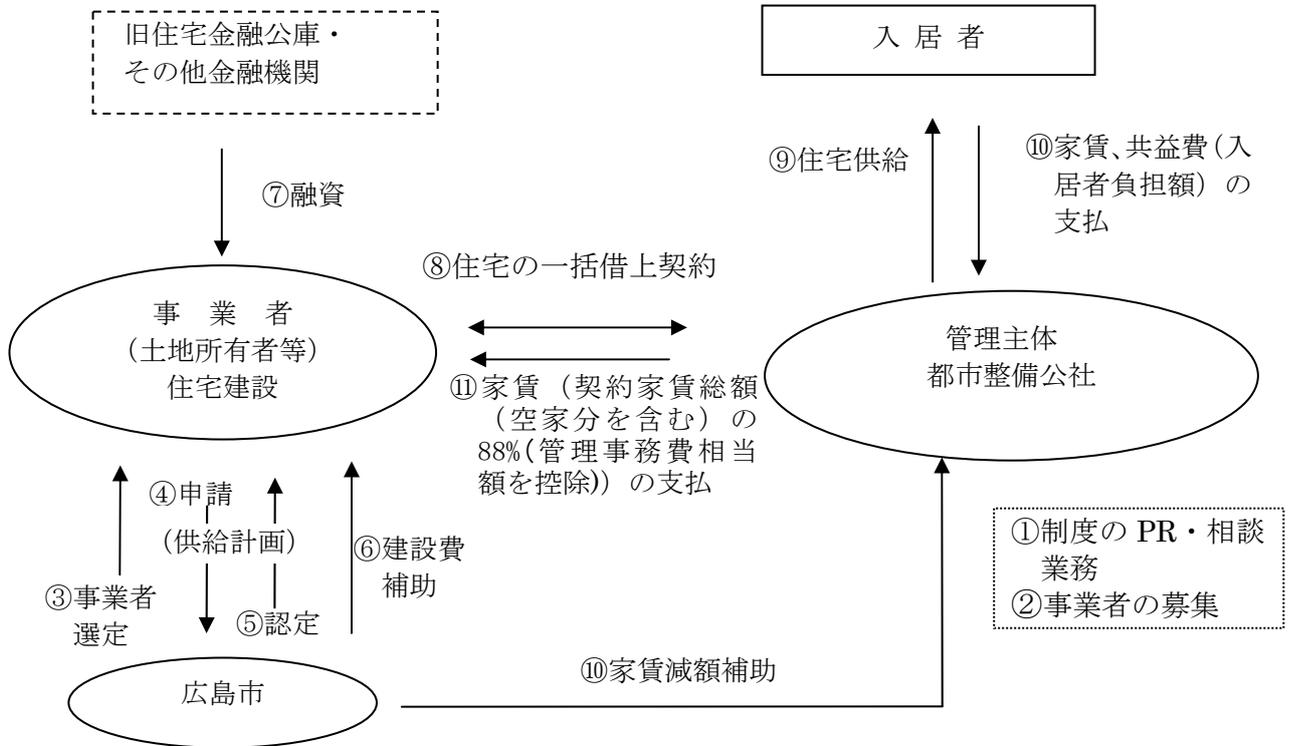
a プロパー社員に対する人件費相当額の妥当性について

上記ア～エの業務は、プロパー社員が本来業務 (事業者との一括借上契約に基づいて行う業務) と並行して行っているが、上記ア～エの業務の占める割合は、いかほどのものだろうか。アとウは、時間的にはかからない業務である。全体の業務時間を記録して、広島市との委託契約に基づく業務時間と本来業務時間に按分して、その比率で人件費相当額に対する業務委託費を算定する等の方法により、実態に即した委託料の算定を検討されたい。

b 情報誌掲載料について

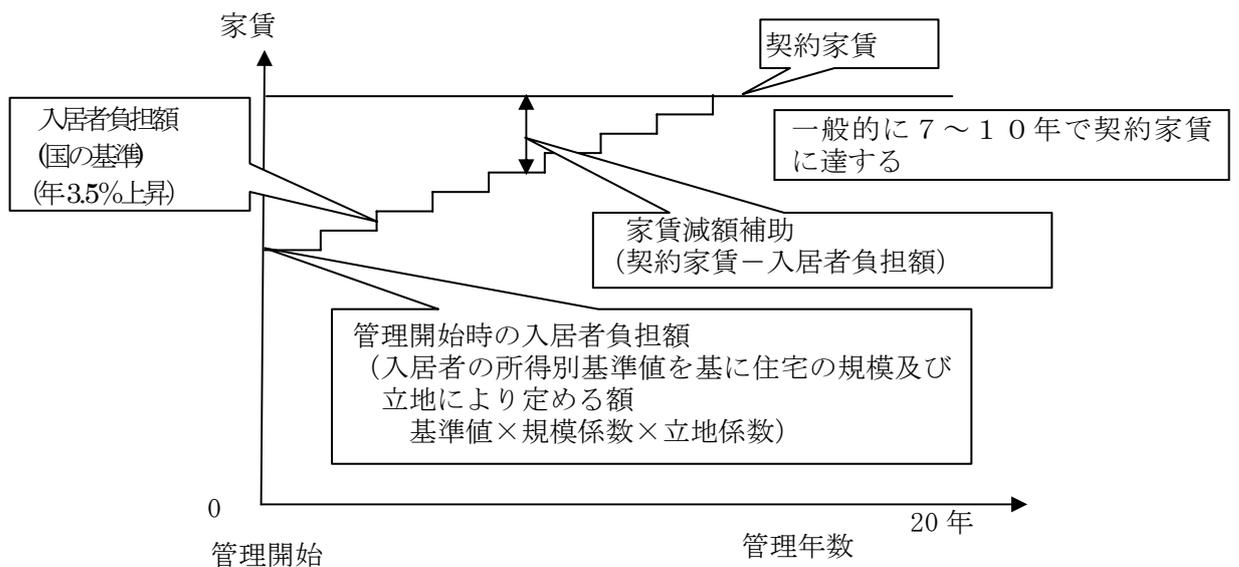
情報誌への掲載は、特定優良賃貸住宅制度の制度広告であるから、広島市の行うべき業務であるというのが広島市の考え方であるが、現実には入居者募集の広告であり、それぞれの事業者に掲載量に応じた相応の負担を求めることが妥当と考える。

特定優良賃貸住宅制度のしくみ（再掲）



注 広島市から都市整備公社への業務委託は、制度上想定されていないため、上記の図には記載されていない。

家賃減額補助のしくみ（再掲）



第4 市営住宅の今後のあり方

これは、市営住宅の監査を終えての全体的な感想であり、今後の市営住宅のあり方についての感想である。

(高い募集倍率の背景)

募集の競争倍率は広島市の場合、平成18年度では年間実績で24.6倍であり、最近5年を見ると低い年度で12.5倍、高い年度で24.9倍である。(2-22ページ図表参照)

20倍という数字が流布され、あたかも広島市の市営住宅需要は逼迫しているかの印象を与えている。

実際は募集件数399件のうち応募件数100件を超える人気物件が22件(募集件数割合では全体の6%)あり、応募件数では実に全体の40%を占めている。他方、応募件数が0~1件の不人気物件が90件(募集件数割合では全体の22%)ある。高い倍率の背景には、このように一部の人気物件に応募が殺到している事実がある。

人気物件の内訳を見ると、ほとんどが平成になって建設された浴槽付きの2DK~3DKの物件であり、地域は中区、東区、南区、西区といういわゆる利便性の優れた地域である。家賃が安く、街中に位置し、しかも駐車場付きであれば、人気の高いのは道理である。

逆に最も不人気の物件は、建築年数が37年経過し、浴室はあるが浴槽がない、郊外に位置する等の特徴がある。ただ、築37年の建物は、市営住宅に限らず民間住宅にも、多く存在するし、所在地にしても東区戸坂であり、通勤圏内である。浴槽については、古い市営住宅は、浴室はあるが浴槽は居住者が持ち込むことになっていたためである。

また、意外に多いのが、抽選に当たった後の辞退者である(2-28~29ページ参照)。

平成16年度が106件、平成17年度が81件、平成18年度が76件である。その理由を見る限り、緊急の事情というより、事前に下調べをすれば、わかるはずの理由がほとんどであり、冷やかしとはいわないまでも、応募動機に緊急性は感じられない。象徴的なのは、駐車場がないという理由があったが、少なくとも、生活困窮者ではないことは確かである。

結局、今の相当数の入居希望者は、民間住宅を選ぶのと同じ目線で公営住宅を選んでいて考えてよいのではないか。公営住宅も入居者を選ぶ時代から入居者から選ばれる時代に入っているといえる。

広島市では、財政事情もあって、再開発計画に基づく建設を除いては、京橋住宅の建替え案件以外に新規の市営住宅の建設計画は予定していない。既存ストックの活用和重点をおく施策を採用している。これは国土交通省の方針でもある。広島市は住宅戸数に占める公営住宅の比率が低いと言われることがあるが、住宅政策は民間も含めた住宅供給力で考えるべきであろう。

確かに住宅に困窮する低額所得者は一定程度常に存在するし、その人たちに対する行政の支援はセーフティ・ネットとして必要であるが、「第3 外部監査の結果と意見」において、収入超過者、高額所得者、収入未申告者の問題にこだわったのは、事実上の入居資格喪失者は、速やかに退去し、真の困窮者に優先して割り当てる新陳代謝が必要であると考えからである。とかく公営住宅の居住年数は長いとされているが、ある程度回転することは必要であり、そうすることで、可能な限り既存住宅によって需要に対応するべきである。

(計画中の新京橋住宅について)

セーフティ・ネットとしての市営住宅という視点から、眺めたときに計画中の京橋住宅について、疑問に感じることがある。京橋町のような商業地域に果たして、市営住宅を設置する必要があるのだろうかということである。元々の入居者の一部は広島市のあっせんにより他の市営住宅へ移転したが、26件の入居者については最後まで残ったということである。市街地再開発事業よりも、土地の売却資金を他の既存の市営住宅の建替えや修繕の予算に廻した方が、住宅行政全体としては、より有効な資金の使い方と思われるが、既存居住者のコミュニティの維持との調和を図ることも行政の立場として考えざるを得ない面があるようである。

現存の古い市営住宅の多くは、市町村合併前の旧市内の時代に建てられているため、好立地である。今後、中心部に市営住宅が位置する必要があるのかという視点で総合的に検討すべき課題である。

(近傍同種の住宅の家賃について)

近傍同種の住宅の家賃は、実際の市場家賃に比べて低いのは事実である。

これは立法論になるが、現在の法定の積算法に原因がある。国土交通省でも、不動産鑑定評価基準における賃貸事例比較法や収益還元法をとり入れることの検討を進めているようであるが、まだ法制化されていない。これらの手法が可能になれば、近傍同種の住宅の家賃と市場家賃との乖離が縮小し、高額所得者や収入超過者の自主退去を促進する要因になるであろう。