

令和元年度
包括外部監査結果報告書

住宅行政について

令和2年1月

久留米市包括外部監査人

川野 武志

～ 包括外部監査 目次～

第1章	包括外部監査の概要	
1.	包括外部監査の種類	1
2.	選定した特定の事件	1
3.	特定の事件を選定した理由	1
4.	包括外部監査の対象期間	1
5.	包括外部監査の方法	2
6.	包括外部監査の実施期間	2
7.	包括外部監査人を補助した者	3
8.	利害関係	3
第2章	住宅行政の概要	
1.	久留米市の住宅を取り巻く状況	4
2.	住宅行政の概要	5
3.	住宅等の状況	12
4.	公営住宅の状況	13
5.	市営住宅の状況	14
6.	市営住宅の財務状況	19
7.	市営住宅用地（跡地含む）	21
8.	久留米市営住宅長寿命化計画	26
9.	市営住宅新設に関するシミュレーション	30
10.	特別会計(住宅新築資金等貸付事業)	33
第3章	監査結果総括	
1.	監査結果の共通の意見	34
2.	監査結果総括表	39
第4章	各論	
1.	入居手続	52
2.	市営住宅家賃	60
3.	住宅行政にかかる歳出	74
4.	指定管理者制度導入の検討	91
5.	収納手続・滞納事務	98
6.	土地建物台帳の整備状況	131
7.	備品台帳の整備状況	133
8.	現地視察	135

9. 市営住宅に関する課題の法的検討	154
10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計	184

第1章 包括外部監査の概要

1. 包括外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく監査

2. 選定した特定の事件

住宅行政について

3. 特定の事件を選定した理由

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

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

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

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

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

4. 包括外部監査の対象期間

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

5. 包括外部監査の方法

(1) 監査の着眼点

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

(2) 実施した主な監査手続

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

6. 包括外部監査の実施期間

平成31年5月1日から令和2年1月31日

7. 包括外部監査人を補助した者

松尾 英二 (公認会計士)
黒岩 延時 (公認会計士)
香月 孝文 (公認会計士)
猿渡 慎也 (公認会計士)
江上 英介 (公認会計士)
小林 正幸 (弁護士)

8. 利害関係

地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

【本報告書における記載内容の注意事項】

「外部監査の結果」と「意見」

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

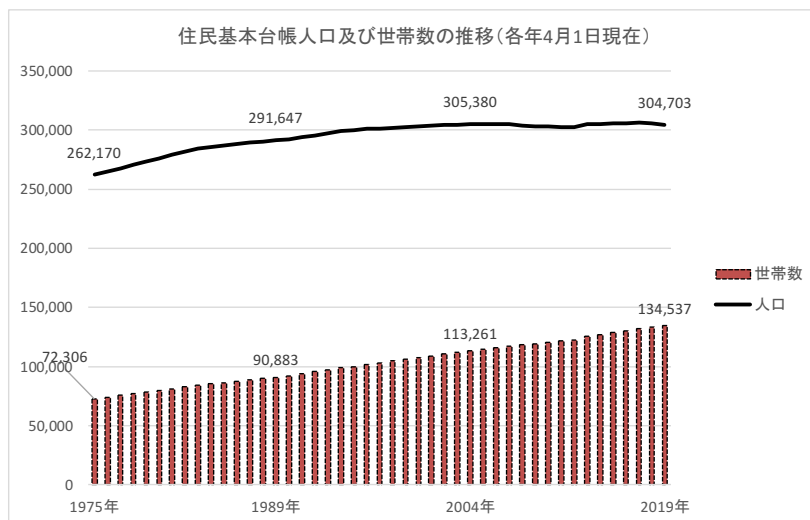
「意見」…自治法第 252 条の 38 第 2 項の規定に基づき、久留米市の組織及び運営の合理化に資するため、外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見である。

第2章 住宅行政の概要

1. 久留米市の住宅を取り巻く状況

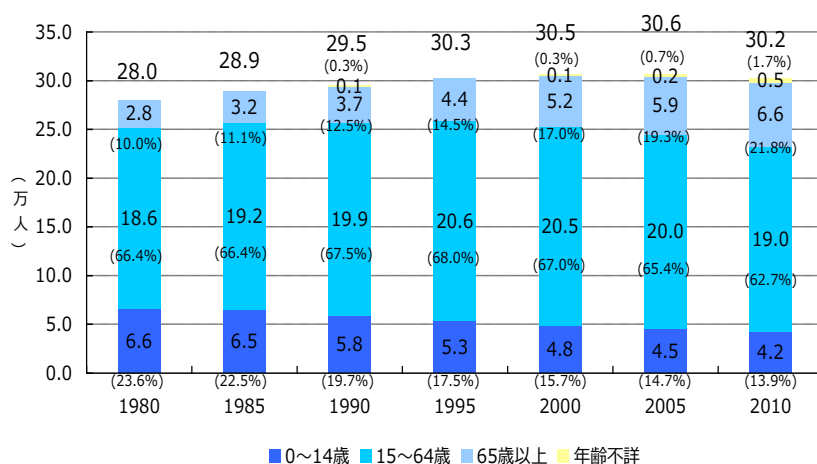
(1) 人口の状況

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



(2) 久留米市の年齢3区分別人口構造

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



久留米市人口ビジョン平成27年10月より

(3) 久留米市の人口の推移と長期的な見通し

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

【市独自推計の年齢3区分人口(下段割合)】(国勢調査人口)

(人)

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

久留米市人口ビジョン(平成27年10月)

2. 住宅行政の概要

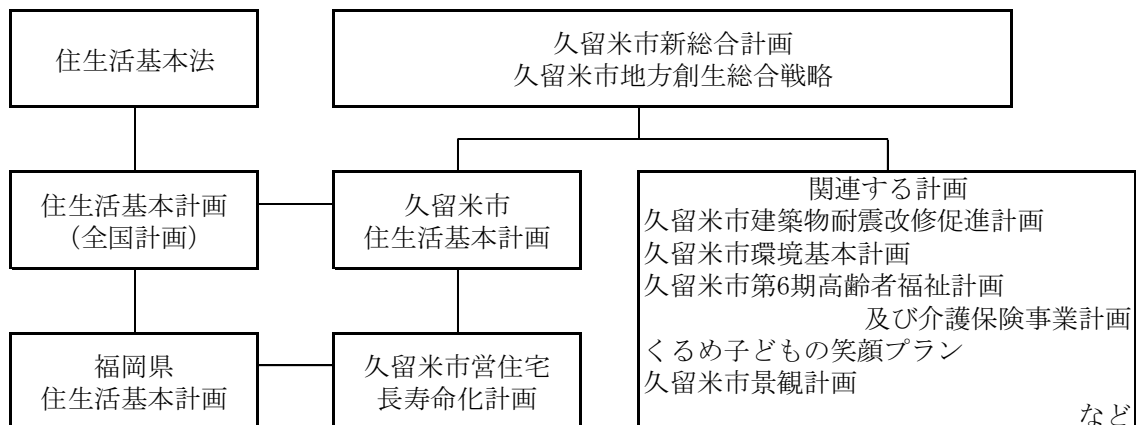
久留米市住生活基本計画概要

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

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

久留米市住生活基本計画の位置づけ

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



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

久留米市地方創生総合戦略（抄）

第3章 総合戦略～政策事業～

4. 安心な暮らしを守る

- 基本目標・・・住みたいと思う市民の割合を高める
- 数値目標

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

住生活をめぐる現状と課題

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

前期期間の実施状況からみた課題

基本目標1：住宅の質の向上

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

基本目標2：住宅市場の環境整備

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

基本目標3：住宅セーフティネットの充実

- 住宅確保要配慮者等の円滑入居
- 相談体制の充実

基本目標4：地域の特性に応じたまちづくり

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

取り組みの視点

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

ひと

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

さらに、若年・子育て世帯、移住希望者に向けた新たな施策に取り組みます。

住まい

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

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

地域

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

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

住生活基本計画(全国計画) 基本的方針【抄】

《3つの視点から8つの目標を設定》

①「居住者からの視点」

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

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標6 急増する空き家の活用・除却の促進

③「産業・地域からの視点」

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

「久留米市住生活基本計画」の政策目標と基本的な施策

政策目標毎の具体的な取組内容及び担当は以下のとおりである。

目標1 多様な住まい方の普及

空き家情報バンク〔住宅政策課 政策チーム〕

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

空き家相談会〔住宅政策課 政策チーム〕

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

目標 2 住宅セーフティネット機能の充実

市営住宅の管理・運営〔住宅政策課 管理チーム、整備チーム〕

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

公的賃貸住宅による入居支援〔住宅政策課 政策チーム〕

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

目標 3 消費者保護制度の普及

専門相談窓口の紹介〔住宅政策課 政策チーム〕

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

目標 4 誰もが安心して暮らせる住宅づくり

住宅活用リフォーム助成事業〔住宅政策課 政策チーム〕

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

木造住宅耐震改修事業費補助金〔建築指導課〕

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

目標 5 多様なニーズに応じた住宅の供給促進

空き家活用 D I Y 体験会〔住宅政策課 政策チーム〕

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

目標 6 住宅整備のストック活用型への転換

マンション管理セミナー等の後援〔住宅政策課 政策チーム〕

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

空き家活用リフォーム助成事業〔住宅政策課 政策チーム〕

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

目標7 持続可能な住環境づくり

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

目標8 郊外住宅団地の住環境の向上

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

目標9 良好なまちなみや景観の維持・形成

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

評価指標

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

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

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

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

居住の安定確保を図るべき世帯に対する住宅供給の効果を示す指標として設定。

資料：市都市建設部住宅政策課

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

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

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

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

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

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

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

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

資料：市都市建設部住宅政策課

3. 住宅等の状況

(1) 住宅総数、空き家戸数、空き家率の推移

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

久留米市の住宅総数と空き家、空き家率の推移

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

※ H10年・15年については、旧久留米市のみの戸数

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(2) 平成 30 年の空き家の内訳

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

平成30年の空き家の内訳

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

※1 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅

※2 賃貸のために空き家になっている住宅

※3 売却のために空き家になっている住宅

※4 上記以外の人が住んでいない住宅（例：長期不在、解体予定住宅等）

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 空き家の内訳の推移

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

空き家の推移

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

* 平成20年を100%としたときの比率

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

4. 公営住宅の状況

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

平成31年3月末現在の公営住宅の入居状況（久留米市内）

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

（久留米市住宅政策課調べ）

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

公営住宅、民間住宅が久留米市内全住宅に占める状況

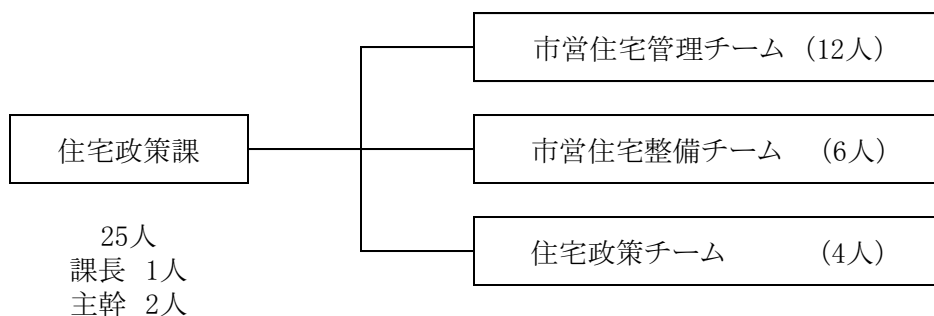
	住宅戸数	空き家戸数
全住宅 *	146,400	20,910
公営住宅	8,029	1,783
比率	5.5%	8.5%
民間住宅 *	138,371	19,127
比率	94.5%	91.5%

* 「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）による推計値

5. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅を担当する組織

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



(内訳)

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

(業務内容)

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

市営住宅整備チーム：市営住宅の修繕や建替え、跡地処理業務を行う。

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

(2) 市営住宅等の種類

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

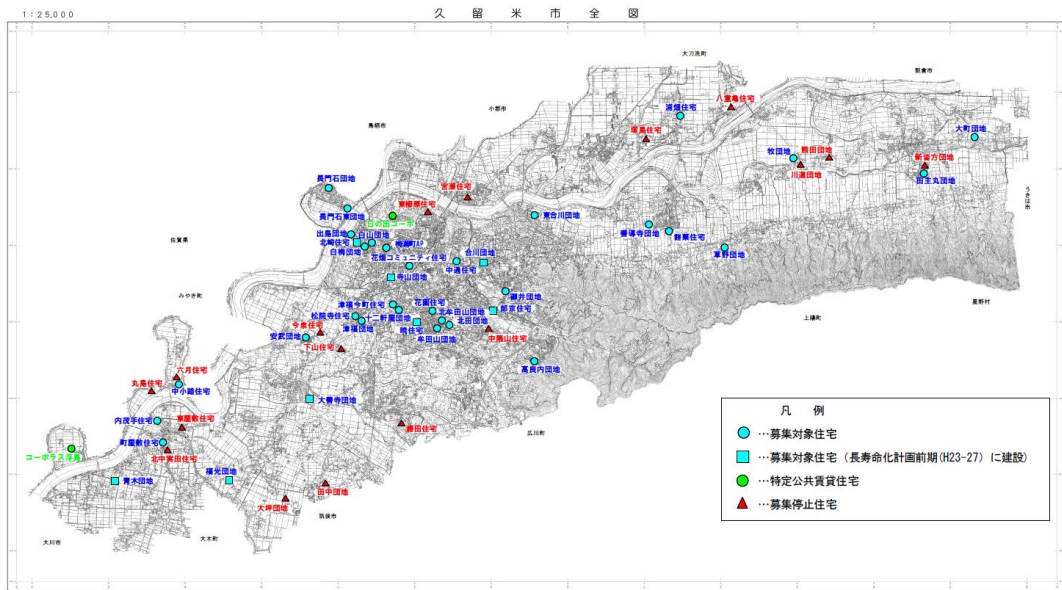
種類	根拠法令	目的
公営住宅	公営住宅法 公営住宅法施行令 久留米市営住宅条例 久留米市営住宅条例施行規則	国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅困窮する定額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する
改良住宅	住宅地区改良法 住宅地区改良法施行令	住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、

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

(3) 市営住宅の分布及び一覧

久留米市の市営住宅の分布は下図のとおりである。

市営住宅位置図



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

久留米市営住宅一覧（平成31年3月末現在）

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

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

(4) 年代別構造別

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

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

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

(5) 戸数の推移

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

市営住宅戸数

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

(6) 市営住宅入居者数の推移

市営住宅入居者数の推移は下表のとおりである。

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

市営住宅入居者数推移

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

(7) 市営住宅世帯構成

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

世帯構成

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

6. 市営住宅の財務状況

(1) 市営住宅の歳入歳出決算

以下は住宅政策課の歳入歳出決算額である。

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

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

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

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

(2) 市営住宅の財産状態

①土地、建物の状況

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

(平成31年3月31日現在住宅政策課資産残高)

土地総面積 : 483,758.96 m²

土地総評価額 : 15,294,032 千円 (固定資産税評価額)

建物総面積 : 256,207.81 m²

建物総評価額 : 26,649,137 千円 (取得価額)

②起債の状況

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

※一般会計

単位：円

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

7. 市営住宅用地（跡地含む）

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

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

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

遊休資産の状況一覧（用地）

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

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



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



E 総務部財産管理課へ財産移管した団地（一部のみ移管含む）

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

あ) 平成 27 年度第 1 回土地利用調整協議会以降の跡地

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

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

平成27年度以降住宅政策課から引継いだ物件一覧 財産管理課

H31.3.31時点

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

い) 平成27年度第1回土地利用調整協議会以前の跡地

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

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

平成27年度以前に住宅政策課等から引継いだ物件一覧

財産管理課
H31.3.31時点

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

C 全ての棟に募集を行っていない団地（一部入居中含む）の土地

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

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

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

H31年3月末現在の募集停止団地・住宅の状況

（募集停止住宅）

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

*原則、建替や取壊、耐用年数超過のため、現在、新規募集を停止している住宅。

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

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



B 一部の棟に募集を行っていない団地

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

H31年3月末現在の募集停止団地・住宅の状況

(一部募集停止住宅)

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

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

以下の写真は津福団地の状況であるが、広い空き地が存在していた。



8. 久留米市営住宅長寿命化計画

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

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

構造別・建設年代別戸数（単位：戸数） 平成22年4月1日現在

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

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

構造別・専有面積戸数（単位：戸数） 平成22年4月1日現在

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

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

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

構造別・建設年代別浴室設備設置戸数（単位：戸数） 平成22年4月1日現在

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

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

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

建替え・用途廃止に係る施策展開の対象住宅

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

維持・改善に係る施策展開の対象住宅

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

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

「久留米市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度策定）

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

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

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

▼「久留米市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度策定）進捗状況

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

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

9. 市営住宅新設に関するシミュレーション

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

①建設費及び入居率等の基礎資料

資料1 住宅新設に関するシミュレーション基礎資料

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

* 1：社会資本整備総合交付金交付要綱より

* 2：久留米市住宅政策課より提供された基礎データ

* 3：久留米市住宅政策課より提供された基礎データ

* 4：久留米市住宅政策課より提供された基礎データに基づく計算値

資料2 築年数毎の入居率 (久留米市実績)

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

(住宅政策課提供資料に基づく)

資料3 家賃想定基礎額及び入居割合

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

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

資料4 想定管理経費（平成30年度管理経費を基礎とする）

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

平成30年度末管理戸数 4,366 戸

1戸当たり管理経費 82,899 円 ⇒ 82,900円/戸

② 試算結果

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

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

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

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

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

ライフサイクルコスト試算

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

* 1：社会資本整備総合交付金交付要綱より

* 2：70年の耐用年数内で2回実施する

* 3：収入階層および経過年数を考慮した想定家賃、入居率に基づき試算

* 4：1戸当たり管理費82,900円*管理戸数（30戸）*70年

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

10. 特別会計(住宅新築資金等貸付事業)

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

住宅新築資金等貸付事業特別会計

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

住宅新築資金等貸付事業特別会計

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

第3章 監査結果総括

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

1. 監査結果の共通の意見

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

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

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

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

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

(意見2) 債権管理条例の制定及び債権管理専門部署の設置の検討

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

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

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

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

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

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

（意見3）行政判断の文書化

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

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

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

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

(意見4) 市有地の利用状況の棚卸及び土地削減計画の数値化、実行

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

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

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

*この一部について募集停止状態にあり、募集中の団地の敷地を含む。

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

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

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

(意見5) 市営住宅明渡し指針の明示

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

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

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

（意見 6）市営住宅の建替えの条件

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

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

あろうが、住居数としては必要数を充足していると考えられることもできる。

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

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

2. 監査結果総括表

詳細は本文に記載しているため、以下要約を記載する。

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

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

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

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

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

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

7. 最終催告書送付漏れ

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

8. 判断の根拠の書面化

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

通知」といったプロセスが過度な保護とならないよう留意する必要がある。

18. 訴訟提起の市長専決権

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

19. 債権回収事務の他部署連携

意見2に同じ

20. 要綱の在り方

意見1に同じ

21. 不納欠損処理の意思決定

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

22. 時効中断手続

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

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

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

の法的手続による滞納家賃の請求(回収)を行うことが望まれる。

25. 明渡し後の滞納家賃の管理

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

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

26. 収入超過者・高額所得者管理

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

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

27. 老朽化等市営住宅の管理

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

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

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

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

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

28. 入居承継の管理

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

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

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

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

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

第4章 各論

1. 入居手続

(1) 概要

① 募集方法

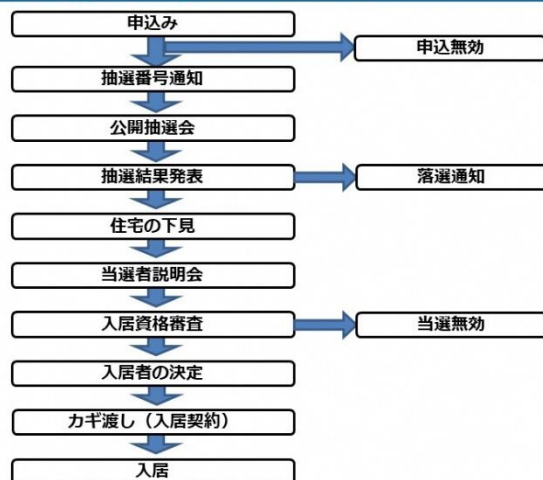
入居者募集には世帯向け、単身向け、多子世帯向けに区分されている一般募集と特に配慮が必要な高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、寄合い世帯の特別枠を設けた別枠募集があり、別枠募集に応募可能な応募者は一般募集にも重複で申し込みできることとなっている。また、募集の方法には、定期募集（期間を定める募集5月9月2月）と随時募集（通年）があり、定期募集は抽選、随時募集は先着順となっている。

② 募集手続

(定期募集)

定期募集の申込から入居までの流れは下記のとおりである。おおまかな流れは、入居申込、公開抽選、住宅の下見、当選者説明会、入居資格審査、入居者の決定、カギ渡し、入居の順となっている。

定期募集(抽選)：申込から入居までの流れ



(随時募集)

随時募集の流れは下記のとおりで、先着順で申込みができることが特徴である。募集対象住宅一覧は、市役所13階 住宅政策課窓口にて配布しているが、ホームページ等での公表は行われていない。

申込みは、先着順で入居者を決めるため、住宅政策課窓口でのみ受付し、各総合支所・各市民センターでの受付や、郵送、電子申請での受付もしていない。

随時募集対象住宅一覧は4月・8月・12月の市役所の第1開庁日に更新している。

③ 申込資格

申込資格については、一般の市営住宅と改良住宅及び特定公共賃貸住宅とでは収入要件等で申込資格が若干異なっている。

あ 市営住宅一般

(1)原則として配偶者、婚約者等の同居親族がある方

単身者向住宅については、60歳以上の方、身体障害者等、生活保護受給者等が入居可能

(2)現在、住宅に困っている方（原則として持ち家のないこと）

(3)申込者が久留米市内に居住しているか、または勤務先が市内である方

(4)入居しようとする方全員が「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6号に規定する暴力団員でない方

(5)日本国籍の方、または一定の要件を充たす外国人の方

(6)成年（民法753条の規定により成年とみなされる方を含む）の方

(7)申込者および同居者の月収額の合計が公営住宅は158,000円以下、改良住宅は114,000円以下

(8)過去において市営住宅等に入居していた方については、不正な使用（無断退居・家賃滞納等）などをしたことがない方

(9)一定の条件を満たす連帯保証人（できれば親族の方）を立てられる方

(10)入居する世帯全員が、住宅における共同生活を円満に営むことができる方

い 改良住宅（花畑コミュニティ住宅）

上記市営住宅一般の入居条件の(1)の世帯要件が、18歳未満または60歳以上を含む3人以上または4人以上の世帯となり、(7)の月収額が、487,000円以下となる。

う 特定公共賃貸住宅（日の出コーポ、コーポラス浮島）

中堅所得者向け特定公共賃貸住宅であることから、上記市営住宅一般の入居条件の(7)の収入要件が、申込者および同居親族の月収額の合計が487,000円以下であること（ただし、月収額が158,000円未満であるときは、所得の上昇が見込まれること）としている。

④ 連帯保証人について

久留米市営住宅条例第7条、第10条により、入居を許可された者は、借宅証書を提出する際に、原則として久留米市内に居住し、独立して生計を営み、当該入居者と同等以上の収入がある者を連帯保証人として定め、かつ、その連帯保証人の印鑑証明書及び所得証明書1通を添付しなければならない。

⑤ 暴力団排除の取り組みについて

市営住宅等からの暴力団員排除の取り組みは、平成 19 年 6 月に国が提示した「公営住宅における暴力団排除について」ガイドラインに基づき、平成 20 年 3 月「市営住宅等からの暴力団員排除」に関する条例改正(平成 20.6 施行)平成 20 年 4 月当市域を所管する久留米警察署他 3 署と協定書を締結し、平成 20 年 6 月より照会を開始した。平成 24 年 2 月には、初めて入居者全員の警察照会を実施し、照会対象者は 7,482 人にのぼった。

(A) 過去 5 年間の入居者全員警察照会の実績

平成 26 年 6 月	平成 26 年度の入居者全員警察照会実施 (7,211 人)
平成 27 年 7 月	平成 27 年度の入居者全員警察照会実施 (6,883 人)
平成 28 年 7 月	平成 28 年度の入居者全員警察照会実施 (6,746 人)
平成 29 年 9 月	平成 29 年度の入居者全員警察照会実施 (6,506 人)
平成 30 年 10 月	平成 30 年度の入居者全員警察照会実施 (6,171 人)

(B) 具体的な排除方法

市営住宅等からの暴力団員排除の取り組みは、暴力団員を市営住宅に新規入居させない、暴力団員であると判明した既存入居者(条例改正以前からの入居者)には退去又は組織脱退を求め、市営住宅等に居住している暴力団員をゼロにすることを目的としている。そのため、久留米市では「入居者又は入居予定者のうち満 15 歳以上の男女」について、新規入居者は勿論、毎年度「入居者全員照会」を行い、暴力団員の入居が判明した場合には、所轄警察署と緊密な連携のもと、退去又は組織脱退を求めている。

(C) 取り組みの実績

- ◎ 警察照会件数：のべ 61,808 人(平成 20 年 6 月～令和元年 8 月)
(平成 30 年度：全員照会 6,171 人、随時 308 人照会し、該当者なし)
- ◎ 平成 20 年度以降：該当者人数＝正味 9 人
該当者対応結果＝退去 7 人、組織脱退 1 人、申込無効 1 人
- ※平成 27 年度以降は、該当者なし

⑥ 平成 30 年度の募集実績(定期募集・随時募集)について

平成 30 年度の募集実績(定期募集・随時募集)は下表のとおりである。

定期募集の入居率は平均で 50%(123 戸の募集に対し 62 戸入居)であった。申し込み倍率は平均が 3 倍であるのに対し、花畑コミュニティは平均で 8.3 倍であった。

随時募集は、入居率は 52%(97 戸の募集に対し 53 戸入居)であった。世帯向けより単身向けの方が入居率は高い状況であった。

平成 30 年度の市営住宅等募集実績について
(定期募集)

		一般募集				別枠募集					合計
		世帯	単身者	多子	花畑コ ミュニ ティ	高齢者 世帯	障害者 世帯	子育て 世帯	母父子 世帯	寄合い 世帯	
募集戸数	5月	22戸	14戸	1戸	2戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	44戸
	9月	20戸	11戸	1戸	1戸	1戸	2戸	1戸	1戸	1戸	39戸
	2月	22戸	11戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	40戸
	合計	64戸	36戸	3戸	4戸	3戸	4戸	3戸	3戸	3戸	123戸
申込数	5月	55件	36件	1件	7件	7件	4件	2件	3件	0件	115件
	9月	59件	34件	2件	13件	0件	0件	4件	0件	0件	112件
	2月	70件	50件	0件	13件	9件	1件	3件	0件	0件	146件
	合計	184件	120件	3件	33件	16件	5件	9件	3件	0件	373件
申込倍率	5月	2.5倍	2.6倍	1.0倍	3.5倍	7.0倍	4.0倍	2.0倍	3倍	0倍	2.6倍
	9月	3.0倍	3.1倍	2.0倍	13.0倍	0倍	0倍	4.0倍	0倍	0倍	2.9倍
	2月	3.2倍	4.5倍	0倍	13.0倍	9.0倍	1.0倍	3.0倍	0倍	0倍	3.7倍
	合計	2.9倍	3.3倍	1.0倍	8.3倍	5.3倍	1.3倍	3.0倍	1.0倍	0倍	3.0倍
入居戸数	5月	10戸	6戸	0戸	2戸	1戸	1戸	1戸	1戸	0戸	22戸
	9月	10戸	6戸	1戸	1戸	0戸	0戸	1戸	0戸	0戸	19戸
	2月	12戸	6戸	0戸	1戸	1戸	0戸	1戸	0戸	0戸	21戸
	合計	32戸	18戸	1戸	4戸	2戸	1戸	3戸	1戸	0戸	62戸
入居率	5月	45%	43%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	50%
	9月	50%	55%	100%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	49%
	2月	55%	55%	0%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	53%
	合計	50%	50%	33%	100%	67%	25%	100%	33%	0%	50%

(随時募集)

	世帯向け	単身向け	合計
募集戸数	71戸	26戸	97戸
申込件数	125件	46件	171件
入居戸数	37戸	16戸	53戸
入居率	52%	62%	52%

(2) 実施した監査手続

- ①入居者募集に関して適正に手続きがなされたかについて管理台帳綴りと入居手続き・資格審査上の注意事項等を照合した。
- ②募集に際して連帯保証人は規定どおり徴求されているかについて確認した。
- ③暴力団排除に関しては警察への全件調査依頼を行っているか確認した。
- ④当選後の入居に際し審査の結果が適切か確認した。
- ⑤入居者分析（年齢、世帯構成、地域分析）を実施した。
- ⑥空き戸のうち、募集に振り分ける住宅はその一部であるが、募集への振り分けや空き戸の管理が適切であるか確認した。

(3) 結果

(指摘1) 公営住宅公募の原則違反

平成31年3月末の市営住宅の中で6住宅・団地は旧地域改善住宅（同和）住宅として一般募集は行われていないが、同和団体からの推薦があったときのみ入居を許可している。これは、公営住宅の公募の原則に違反する取扱いである。

すなわち、公営住宅の公募の原則（法22条1項、令5条）の例外として、久留米市営住宅条例第9条4項にて「市長は第1項の規定により難い事情があるときは、入居申込者の一部について別途に抽選し、又は抽選によらないで入居者を選定することができる。」と規定し、この選考対象者を久留米市営住宅優先入居取扱要領第2項にて「久留米市営住宅条例第6項による資格審査の結果、適格となった者で、歴史的、社会的理由により生活環境の安定向上が阻害される地域に居住し、かつ、住宅に困窮している者とする。」と規定しているが、ひとつの住宅全体を同和住宅として提供し、一般の市民の入居を排除することまでは規定していない。現在の市の取扱いは過度な特例を認めている状況である。

これらの住宅の中には比較的築浅で周辺の市営住宅より環境が良いにもかかわらず、一般市民への公募を行っていないために入居率が高くない住宅も存在する。市営住宅の効率的利用、運用のため市民にも理解を求め、前例を改める必要があると考える。

(指摘2) 入居申込書類の記入漏れ

子育て枠の募集状況の監査を行ったサンプルについて、入居者の生年月日の記載漏れが1件あった。子育て枠の判断において、生年月日は重要な判断要素であることから、申込書等の記入もれが無いよう、住宅政策課内の書類審査を適切に行う必要がある。

(意見7) 市営住宅削減余地

団地別・市営住宅入居率一覧表（次ページ）の平成31年3月末現在の戸数は、募集対象住宅（A）＋特定公共住宅（B）＋旧地域改善住宅（C）＝3,905戸である。同日現

在の入居総数は 3,326 戸であるため、計算上の空き戸数は、 $3,905 \text{ 戸} - 3,326 \text{ 戸} = 579 \text{ 戸}$ となる。事実上敬遠されているエレベーターのない4階5階の空き戸数 200 戸、自然死やペット臭などで状態が悪い空き戸数 50 戸を控除した、通常の空き戸数は 329 戸となる。このうち、予算や入居予想から修繕対象戸数を 120 戸として、これを3回に分けて定期募集にかけている。

上記の事実上敬遠されているエレベーターのない4階5階の空き戸数 200 戸、自然死やペット臭などで状態が悪い空き戸数 50 戸を含む計算上の空き戸数 579 戸の利活用が市営住宅の課題である。

募集停止を除く市営住宅総数が 3,326 戸であるから、計算上の空き戸数 579 戸はその 17%にものぼるため、市営住宅総数を減らす余地はあるだろう。

平成31年3月末現在の団地別・市営住宅入居率一覧

管理戸数総計 (A)+(B)+(C)+(D)の合計	4,366
入居数総計 (A)+(B)+(C)+(D)の合計	3,451
募集停止住宅を除く入居数総計と入居率 (A)+(B)+(C)の合計	3,326 85.2%

- (A) =募集対象住宅
(B) =特定公共賃貸住宅分
(C) =旧地域改善住宅分
(D) =募集停止住宅

(募集対象住宅)

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率
旧市	北崎住宅	30	27	90.0%
旧市	部京住宅	45	41	91.1%
旧市	安武団地1,8~10	120	104	86.7%
旧市	花園住宅	371	328	88.4%
旧市	花畑コミュニティ住宅	48	46	95.8%
旧市	曉住宅	231	214	92.6%
旧市	高良内団地1~3,5~7,9~11	290	218	75.2%
旧市	十二軒屋団地1,2	50	45	90.0%
旧市	出島団地	130	114	87.7%
旧市	松院寺住宅	130	114	87.7%
旧市	大善寺団地	270	221	81.9%
旧市	中通住宅	62	53	85.5%
旧市	長門石団地	510	444	87.1%
旧市	長門石東団地	20	18	90.0%
旧市	津福今町住宅	130	116	89.2%
旧市	津福団地8~15	168	140	83.3%
旧市	東合川団地	210	169	80.5%
旧市	梅満町アパート	24	22	91.7%
旧市	北田団地	80	71	88.8%
旧市	北牟田山団地	298	258	86.6%
旧市	牟田山団地	8	8	100.0%
旧市	合川団地	50	47	94.0%
旧市	餅栗住宅	100	89	89.0%
旧市	寺山団地	30	29	96.7%
城島	青木団地	51	44	86.3%
城島	中小路住宅	16	14	87.5%
城島	町屋敷住宅	16	15	93.8%
城島	内茂手住宅	72	65	90.3%
田主丸	大町団地	34	25	73.5%
田主丸	田主丸団地	36	27	75.0%
北野	浦畑住宅	20	16	80.0%
三瀨	福光団地	94	84	89.4%
合計 (A)		3,744	3,226	86.2%

(募集停止住宅)

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率
旧市	安武団地2~7,11~13	62	3	4.8%
旧市	高良内団地12~14	22	3	13.6%
旧市	十二軒屋団地3~5	8	1	12.5%
旧市	津福団地1~3,6,7,16~22	69	6	8.7%
旧市	東くし原住宅	66	19	28.8%
旧市	中隈山住宅	1	1	100.0%
旧市	宮瀬住宅	21	6	28.6%
旧市	藤田住宅	1	1	100.0%
旧市	今泉住宅	1	1	100.0%
旧市	下山住宅	1	1	100.0%
田主丸	川道団地	36	19	52.8%
田主丸	新沓方団地	36	17	47.2%
田主丸	熊田団地	27	0	0.0%
北野	塚島住宅	38	16	42.1%
北野	八重亀住宅	34	16	47.1%
城島	六月住宅	2	1	50.0%
城島	東屋敷住宅	5	1	20.0%
城島	北中実田住宅	4	2	50.0%
城島	丸島住宅	10	6	60.0%
三瀨	大坪団地	1	1	100.0%
三瀨	田中団地	16	4	25.0%
合計 (D)		461	125	

*原則、建替や取壊、耐用年数超過のため、
現在、新規募集を停止している住宅。

(特定公共賃貸住宅分)

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率
旧市	日の出コーポ	18	13	72.2%
城島	コーポラス浮島	18	12	66.7%
合計 (B)		36	25	69.4%

(旧地域改善住宅分)

地域	名称	管理戸数	入居数	入居率
旧市	白山住宅	20	13	65.0%
旧市	御井団地	24	14	58.3%
旧市	善導寺団地	12	5	41.7%
旧市	草野団地	12	2	16.7%
旧市	白梅団地	40	32	80.0%
田主丸	牧団地	17	9	52.9%
合計 (C)		125	75	60.0%

2. 市営住宅家賃

(1) 概要

①公営住宅の家賃

公営住宅は、憲法第 25 条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものである。公営住宅の家賃は、公営住宅法第 16 条 1 項に基づき、入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定する。低額所得者を住宅政策上救済するという公営住宅制度の趣旨から、条例で定めた本来階層の収入基準（月収 15 万 8 千円）を超過する収入超過者の家賃については、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ家賃に反映し、遅くとも 5 年目の家賃からは近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用される。高額所得者（久留米市は月収 31 万 3 千円超）には、直ちに近傍同種家賃が適用される。

（国土交通省「公営住宅制度の概要」より）

②久留米市営住宅家賃の算定方法

久留米市の市営住宅の家賃の算定方法は、上記の公営住宅法に則したものであり以下のとおりである。

【公営、災害、一般（単独）住宅 〔応能応益〕】

○本来入居者の家賃（100 円未満切り捨て）

$\text{本来家賃} = \underbrace{\text{家賃算定基礎額}}_{\text{応能部分}} \times \underbrace{\text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}}_{\text{応益部分}}$	
--	--

家賃算定基礎額・・・国が毎年度定めるもので、世帯の収入に応じて決定される額
（次頁参照）

市町村立地係数・・・市町村ごとに国が定めた数値で、久留米市は 0.85（市内全域）

規模係数・・・住宅の床面積を 65 で除した数値

経過年数係数・・・木造および簡易耐火平屋建の住宅は $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$
簡易耐火二階建および耐火構造の住宅は $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$
（平成 16 年 10 月 1 日より係数の見直し）

利便性係数・・・住宅の立地、設備等の条件により 0.5～1.3 の範囲で市が定めた数値（平成 16 年 10 月 1 日より係数見直し）

家賃算定基礎額

収入区分	月収額(円)	家賃算定基礎額(円)	
1	0～104,000	34,400	

2	104,001～123,000	39,700	
3	123,001～139,000	45,400	
4	139,001～158,000	51,200	公営住宅入居基準 ※1
5	158,001～186,000	58,500	収入超過者 ※2
6	186,001～214,000	67,500	公営住宅裁量階層の入居基準 ※3
7	214,001～259,000	79,000	
8	259,001～	91,100	
9	313,001～		高額所得者 ※4
10	487,000～		特公賃・花畑コミュニティ住宅入居基準 ※5

- ※1 一般の公営住宅入居の要件となる上限の月収額
- ※2 一般の公営住宅入居の要件となる上限を超える月収額
- ※3 高齢者等、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た上限の月収額
- ※4 収入超過者のうち高額所得者として認定される月収額
- ※5 特定公共賃貸住宅（特公賃）とは、久留米市が中堅所得層向けに建設した優良住宅であり、日の出コーポとコーポラス浮島の2棟がある。花畑コミュニティ住宅は住宅市街地総合整備事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に住宅を賃貸するために久留米市が条例により建設した住宅である。

※改良住宅については原則として応能応益。ただし、上記の計算式で算出した額が、限度額家賃方式により算出した額を上回った部分については、限度額家賃方式とする。

改良住宅は、老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅である。

○近傍同種の住宅の家賃（100円未満切り捨て）

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = (\text{建物の複製価格} \times \text{利回り} + \text{土地の複製価格} \times \text{利回り}) + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金} / 12$$

○収入超過者の家賃（100円未満切り捨て）

$$\text{収入超過者家賃} = \text{本来家賃} + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃} \times \text{収入に応じて設定される率})$$

収入超過の経過年数に応じて段階的に近傍同種の家賃に引き上げられていく。

収入 区分	月収額	率 (1年目)	率 (2年目)	率 (3年目)	率 (4年目)	率 (5年目)
5	158,001～186,000	1 / 5	2 / 5	3 / 5	4 / 5	1
6	186,001～214,000	1 / 4	2 / 4	3 / 4	1	1
7	214,001～259,000	1 / 2	1 / 2	1	1	1
8	259,001～	1	1	1	1	1

○高額所得者の家賃（100円未満切り捨て）

高額所得者の家賃＝近傍同種の住宅の家賃

高額所得者の家賃は、公営住宅に入居できずにいる者との公平性を確保するために近傍同種の家賃に設定するものである。

高額所得者の要件は、公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者である。高額所得者に該当した場合はその者に明渡しを請求することができる。（公営住宅法第29条第1項）。

高額所得者となる収入の基準は、収入超過者に係る収入基準を相当程度超えるものとして、31万3千円と定められている。

○未申告者の家賃

未申告者の家賃＝近傍同種の住宅の家賃

収入申告書を提出しない場合は、近傍同種の住宅の家賃が適用される。

（2）実施した監査手続

- ①家賃の決定が適切に行われているかを確認した。
- ②収入申告が適切に行われているかを確認した。
- ③減免申請と承認が適切に行われているかを確認した。
- ④駐車場使用料の徴収が適切に行われているかを確認した。

（3）結果

①家賃の決定が適切に行われているか

前述のように市営住宅の家賃は「応能応益の原則」に基づき

本来家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数
×利便性係数

の計算式により算定される。

○家賃収入の推移

(単位：千円)

住宅使用料	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
調定額	753,601	768,217	781,135	787,408	791,413
収入額	736,821	752,551	761,616	763,374	773,981
収納率	97.8%	98.0%	97.5%	97.0%	97.8%

○収入階層の推移

(単位：世帯)

収入区分(円)		平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度
1	0～104,000	3,139	3,111	2,979	2,982	2,770
2	104,001～123,000	121	132	131	128	130
3	123,001～139,000	105	101	73	69	85
4	139,001～158,000	91	88	87	90	84
5	158,001～186,000	99	75	93	84	76
6	186,001～214,000	56	49	75	61	62
7	214,001～259,000	79	67	70	63	74
8	259,001～313,000	49	43	76	45	49
9	313,001～	38	33	45	39	51
計		3,777	3,699	3,629	3,561	3,381

少し古い資料であるが国土交通省が公表している「公営住宅制度について」にある平成27年の収入分位の全国平均と平成30年度の久留米市の収入分位を比較してみると以下のとおりである。

収入区分 政令月収(円)	久留米市 平成30年度		全国 平成27年度	
	世帯	%	%	
1	0～104,000	2,770	81.9	78.1
2	104,001～123,000	130	3.8	4.2
3	123,001～139,000	85	2.5	3.0
4	139,001～158,000	84	2.5	3.0
5	158,001～186,000	76	2.3	3.2
6	186,001～214,000	62	1.8	2.3
7	214,001～259,000	74	2.2	2.2

8	259,001～313,000	49	1.5	1.6
9	313,000～	51	1.5	1.5

上の収入分布から久留米市市営住宅入居者の所得水準は全国平均より低く、特に104,000円以下の所得層が多い。

家賃算定基礎額と市町村立地係数は国が定めており、規模係数と経過年数係数は公営住宅法に定められているので、自治体の変数として扱えるのは利便性係数だけである。各自治体の運営する公営住宅の家賃を比較した場合、経過年数のばらつきを除けば、家賃算定基礎額に反映される各地域の収入の格差、市町村立地係数、利便性係数が家賃に影響を与えると考えられる。下の表は総務省統計局が公表した「平成30年住宅・土地統計調査結果」から一部を抜粋し、福岡県下の主要都市の1畳当たりの家賃の平均を公営の借家と民営借家のそれぞれについて比較したものである。公営借家の中には市営住宅、県営住宅も含まれているが参考になると思われる。市町村立地係数は国土交通省の公表する公営住宅法施行令によっている。

	全国平均	福岡市	北九州市	春日市	飯塚市	大牟田市	久留米市
公営の借家の1畳当たりの家賃の平均 (A)	1,167	1,139	1,000	1,197	906	976	1,032
民営借家の1畳当たりの家賃の平均 (B)	3,550	3,466	2,678	2,572	2,484	2,251	2,616
市町村立地係数	—	1.05	0.90	0.85	0.75	0.70	0.85
公営の借家の民営借家に対する割合 (A) / (B)	32.9%	32.9%	37.3%	46.5%	36.5%	43.4%	39.4%

「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)より一部抜粋

上記の調査結果によれば、民営借家の1畳当たりの家賃の平均は、市町村立地係数と概ね整合しているようである。筆者が計算した1畳当たり家賃の平均の公営の借家の民営借家に対する割合はばらつきがあり、久留米市の39.4%は福岡県では特に高い方ではないが、全国平均よりは高い割合を示している。このような差が出る要因として考えられるのは、家賃算定基礎額の基となる収入分布の違いと自治体ごとに決められている利便性係数が大きいのではないかと考えられる。経過年数も影響するところであろうが、詳細が把握できないので除外する。以下、利便性係数について検討する。

(利便性係数について)

利便性係数は、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5～1.3 の範囲内とするものであり、当該数値の設定に当たっては、不動産鑑定評価基準に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考にするものとし、地域の実情等を適切に反映した数値が設定されるよう十分配慮する必要があるとされている。

住宅家賃の計算式の家賃算定基礎額、市町村立地係数、規模係数、経過年数係数は国又は公営住宅法で定められた数字であり、久留米市の裁量で決まるのは利便性係数のみである。

○久留米市の利便性係数の算出方法

$$\text{計算式} : (\log A / \log B) \times M + N + 0.7$$

A : 固定資産税評価額 (住宅に隣接する近傍類似の土地 3 点の評価)

B : 市内の住宅地の最高公示地価時点における固定資産税評価額

M : 立地係数 (0.2)

N : 設備係数 (市が風呂設置 : 0.1、未設置 : 0)

N は風呂設置の有無により明確であるが、 $\log A / \log B$ の意味は解りにくい。分母の $\log B$ の B は市内の住宅地の最高公示地価時点における固定資産税評価額、分子の $\log A$ の A は該当する住宅の周辺の固定資産税評価額とのことであり、単純な A/B (該当する住宅地周辺の固定資産税評価額 ÷ 市内の住宅地の最高公示地価時点における固定資産税評価額の割合に \log を付することにより緩和させる (1 に近づける) 結果になる。

実際に計算して適用されている利便性係数は以下のように、風呂あり住宅と風呂なし住宅の差があるだけで、風呂あり住宅と風呂なし住宅の別では幅のない数値に集中している。

風呂あり住宅の利便性係数⇒0.96～0.98

風呂なし住宅の利便性係数⇒0.85～0.88

(意見 9) 利便性係数の算定方法

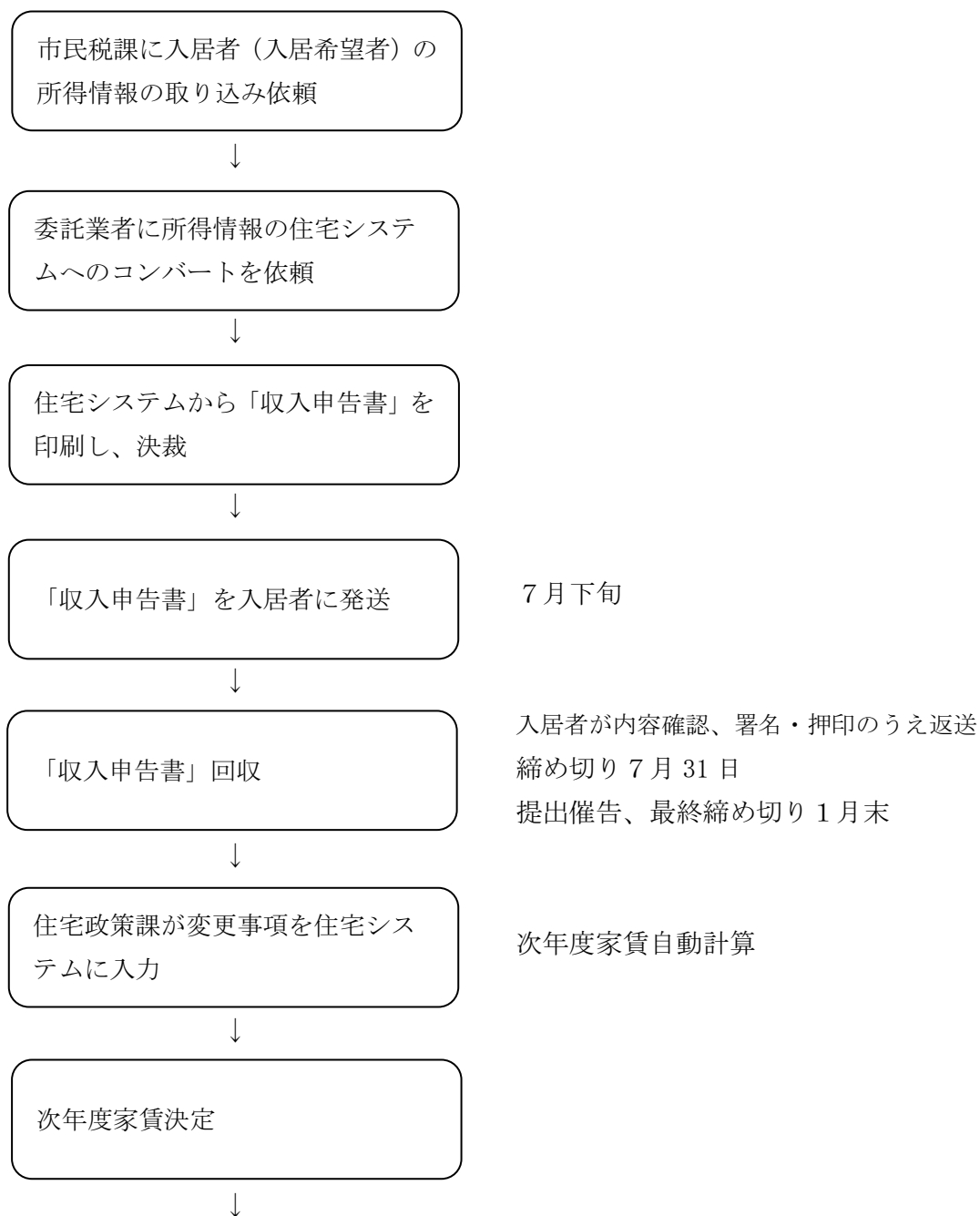
久留米市の利便性係数の算定の仕方は、市内の最高公示地価時点と比較する住宅周辺の固定資産税評価額の上下が逆転しない限り 1 以上にはならない。また、 \log を使用することにより差が緩和され、しかも全体の 2 割 (0.2) しか利便性係数に反映されないことになっているため殆ど差がつかないような方法になっている。公営住宅法が想定している利便性係数の趣旨は、公営住宅の周辺の状況及び設備等を勘案して 0.5 から 1.3 の範囲内で設定するものであるが、久留米市の利便性係数は設備としての風呂の有無で 0.1 が反映されており周辺の状況の格差をあまり反映しないものとなっている。このことは市内中心部の住宅より相対的に利便性の劣る周辺地域の市営住宅の家賃が本来の

趣旨より高めに設定されている可能性があると思われる。今一度、利便性係数の見直しを検討していただきたい。

②収入申告が適切に行われているか

家賃算定の基礎となる収入は入居者（入居希望者）の所得を収入申告書として住宅政策課に提出する。それに基づき収入区分に応じて家賃算定基礎額が決定される。

【収入申告、次年度家賃決定の流れ】



収入認定通知書発送

2月下旬

収入申告の方法は入居者、入居希望者自らが確定申告書や源泉徴収票を基に住宅政策課に提出するのではなく、久留米市市民税課が税務当局から入手した個人の申告所得情報のある行政システム（Acrocity）の中で個人住民税システムから住宅管理システムへコンバートを依頼することから始まる。実際のコンバート作業は行政システム（Acrocity）の運用管理業務委託会社に依頼している。個人情報取扱いについては、業務委託契約書で情報セキュリティについて久留米市情報セキュリティ規則を厳守する旨が規定されていることを確かめた。

収入申告書には本人と家族の年間所得金額が印字されており、仕事の状況に変動がある場合や所得の金額に訂正がある場合は二重線で取り消し訂正記入をして、押印のうえ返送することで収入申告をしたことになる。提出の締め切りは7月末日であるが、未提出の場合は提出催告を行い、最終的な締め切りは1月末となっている。収入申告書の提出が無い入居者は未申告者として扱われ、近傍同種の住宅と同等の家賃が適用される。その後収入申告書の提出があった場合は、審査の上正当なものと認められれば、提出月の翌月より本来家賃の計算に基づいた家賃が適用される。

住宅政策課から送られてくる収入申告書に印字されている年間所得金額は以下の金額である。

○給与の場合

年間総収入金額－給与所得控除金額＝年間総所得金額

○公的年金（雑所得）の場合

年間総収入金額－年金所得控除金額＝年間総所得金額

○給与所得及び公的年金以外の場合（自営業・利子・配当所得等）の場合

年間総収入金額－必要経費＝年間総所得金額

同居人を含めた年間総所得金額から同居人及び扶養親族控除と特別控除（老人控除、特定扶養控除、寡婦・寡夫控除、障害者控除）を差し引いた金額を12で割ったものが政令月収となる。

最終的に収入申告書が未提出の者については近傍同種の住宅と同等の家賃が適用されることになる。住宅政策課は未申告者に対して必要に応じて個別訪問や電話により催促を行っている。

各年度の最終的な未申告者の推移は以下のようである。

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
未申告者(人)	0	0	0	0	4

平成30年度の未申告者4名について、行政システム（Acrocity）の住宅管理システ

ムで近傍同種の住宅と同等の家賃が適用されていることを確かめた結果、問題はなかった。

また、近傍同種の家賃の算定過程を確かめた結果、問題はなかった。

各年度の収入超過者と高額所得者の推移は以下のとおりである。

	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度
入居世帯	3,852	3,666	3,609	3,584	3,405
うち、収入超過	267	264	279	272	262
(入居世帯に占める割合)	6.85%	7.61%	7.73%	7.59%	7.69%
うち、高額所得	2	5	3	5	8
(入居世帯に占める割合)	0.05%	0.14%	0.08%	0.14%	0.23%

○家賃収入の推移の表とは集計時点が異なるため入居世帯の総数は異なっている。

また、高額所得者は収入区分が313,001円以上で要件が該当する者に限定されるので、比較的少数となっている。

住宅政策課は通知、現状のアンケート、面談を行い、やむを得ない状況がない場合は明渡し請求をしている。明渡し請求をしたにもかかわらず応じない場合は、公営住宅法第29条第7項に基づき近傍同種の住宅の2倍の家賃を請求するケースもある。明渡し請求をしているのは平成30年度で8件あり、そのうち近傍同種の住宅の家賃の2倍を請求しているのは3件である。

平成30年度の高額所得者8件について、行政システム(Acrocity)の住宅管理システムで近傍同種の住宅と同等の家賃が適用されていることを確かめた結果、問題はなかった。また、近傍同種の家賃の算定過程を確かめた結果、問題はなかった。

平成30年度の収入超過者のうち10件を任意に抽出し、行政システム(Acrocity)の住宅管理システムで収入超過の経過年数に応じて定められた割合に応じて段階的に近傍同種の住宅の家賃に引き上げられていることを確かめた結果、問題はなかった。

平成30年度の収入申告書の中から任意に25件を抽出し、行政システム(Acrocity)の住宅管理システムで収入申告書のとおりに入力されており、家賃の算定、市町村立地係数、規模係数、経過年数、利便性係数のそれぞれが正しく計算され入力されていることを確かめた結果、問題はなかった。

総務課の包括外部監査担当者立会いのもと市民税課に赴き、行政システム(Acrocity)の住宅管理システムから任意に抽出した平成30年度の10件の申告額が、同じく行政システム(Acrocity)内の個人住民税の所得額と一致していることを確かめた結果、問題はなかった。

(意見 10) 納税情報を家賃算定の収入情報に利用していることについて

入居者の収入申告書には市民税課から取得した所得データがあらかじめ印字されており、入居者がその所得額を間違いないものと認めれば提出年月日を記載し、あらかじめ印字された氏名の横に押印すれば良いことになっており、入居者が申告書や源泉徴収票を取り出す手間を省いている。それにより収入申告書の回収率を高め最終的な未申告者の減少に役立っている。久留米市の収入未申告者は他の自治体より圧倒的に少数になっている。一方、個人の納税情報を市営住宅の家賃の算定に利用しているのであり、個人情報目的外使用にあたらぬかとの疑念が生じたため住宅政策課の担当者に問い合わせたところ、公営住宅法第 34 条には公営住宅の入居の措置に関し必要のある時は事業主体の長は入居者の収入の状況について、当該入居者もしくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、または官公署に必要な書類を閲覧させ、もしくはその内容を記録させることを求めることができる、とされており目的外使用にはあたらぬとの回答を得た。その見解に同意するが、誤解を受けないように「収入申告書」の案内文に公営住宅法第 34 条に基づき市民税課から入手した所得情報を印字している旨の記載を加えたほうが良いのではないかとと思われる。

(意見 11) 収入申告書に印字されている年間所得金額の計算方法の明示について

収入申告書に印字されている年間所得金額の計算方法について、市営住宅入居申込書については詳しく記載されているが、既に入居している者へ送付する収入申告書の案内文には計算方法が記されていないため入居者にとっては金額を確認しにくいのではないかと考えられる。大抵は市役所の情報を信用しておりそのまま提出しているか、実際に確認した結果正しいと認めて押印し返送していると考えられるが、中には金額を二重線で取消し、金額を記入し直し返送している者が見られたが、結局は当初の金額が正しいとされていた。年間所得金額が確認しやすいように計算方法について収入申告書の案内文に記載を追加した方が良いのではないかとと思われる。

(意見 12) 収入情報の検証について

収入申告書に印字されている年間所得金額は久留米市市民税課が税務当局から入手した個人の申告所得情報を同一システムである行政システム (Acrocity) の中で個人住民税システムから住宅管理システムへコンバートすることにより得ている。実際のコンバート作業は行政システムの運用管理業務委託会社に依頼している。

住宅政策課ではコンバート作業が正しく行われたかどうかについて確認する作業は特に行っていないとのことである。市民税課でもデータが正しくコンバートされているかを確認する作業は特段行っていないようである。住宅政策課においては住宅管理システムに入居者の前年度データもあるので現年度のデータに異常があれば気付くものと思われるが、もし異常があった場合は大きな混乱が予想されるのでコンバートが終わっ

た時点で正確性を検証することが望ましい。市民税課の協力のもと住宅政策課でデータの正確性を検証する作業をマニュアル化することが望まれる。

③減免申請と承認が適切に行われているか

○減免制度

「久留米市営住宅条例第 16 条」

市長は、次の各号のいずれかに該当する場合において必要があると認めるときは、規則に定めるところにより、当該家賃の減免又は猶予することができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかっていることにより生活が著しく困難な状態にあるとき。
- (3) 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。
- (4) その他前 3 号に準ずる特別の事情があるとき。

また、久留米市営住宅等家賃減免実施要綱第 2 条に以下のように定められている。

- (i) 一般減免 条例第 16 条第 1 号及び第 2 号並びにコミュニティ条例第 7 条の規定に該当
- (ii) 災害減免 条例第 16 条第 3 号並びにコミュニティ条例第 7 条の規定に該当する家賃の減免をいう。
- (iii) 生活保護減免 入居者の世帯が生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）による保護を受けている場合に実施する家賃の減免をいう。
- (iv) 特別減免 条例第 16 条第 4 号並びにコミュニティ条例第 7 条の規定に該当する場合に実施する家賃の減免をいう。

一般減免の減免率は、次の各号に掲げる総収入額の合計を所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 28 条の例に準じて計算して得た金額から、令第 1 条第 3 号イからホまでの規定に該当する額を控除し、これを 12 で除して得た金額（以下「基準額」という。）の区分に応じて、

当該各号に定める率とする。

- (1) 基準額が 29,000 円を超え、57,500 円以下である場合 25%
- (2) 基準額が 0 円を超え、29,000 円以下である場合 50%
- (3) 基準額が 0 円である場合 75%する場合に実施する家賃の減免をいう。

減免の申請は減免申請書に別に定められた書類を添付し住宅政策課に提出することによって行われる。住宅政策課は提出された減免申請書と書類を審査することにより、承諾と不承諾を決定し通知する。

虚偽の申請により減免を受けていることが明らかになった者があるときは、その者に対する減免の承認は減免開始時に遡って取り消し、承認していた減免期間についても正規の家賃を徴収される。減免を受けている者で減免の承認を受けた期間中に家賃を滞納または分納誓約を違約した者があるときは、その者に対する減免の承認は、滞納または分納誓約の違約が生じた月以後の期間について取消し、当該期間について正規の家賃を徴収することができる。減免の承認後において、当該承認をした期間中に減免事由が消滅し、又は変更した場合には、必要と認める範囲内において減免額若しくは減免期間を変更し、又は減免事由が消滅したとき以後の期間について減免の承認を取り消すものとする。(久留米市営住宅等家賃減免実施要綱より)

○減免申請の状況

(i) 減免申請

	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度
申請	209	229	277	266	259
承諾	194	216	243	241	239
不承諾	8	13	31	22	17
取り消し	7	4	3	3	3
減免額(千円)	20,057	20,811	21,720	21,720	22,394

(ii) 適用減免率別件数

	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度
25%	38	39	58	44	50
50%	50	51	58	72	73
75%	106	126	127	125	116
計	194	216	243	241	239

平成30年度の減免申請はすべて一般減免によるものである。不承諾の理由はすべて減免基準金額を超過しているためであった。

平成30年度の取り消し3件については生活保護受給適用開始によるものであった。生活保護世帯は家賃について基準額内であれば住宅扶助として支給される。

減免申請書を任意に10件抽出し、適切に処理されていることを確かめた結果、問題はなかった。

④駐車場使用料の徴収が適切に行われているか
 駐車場使用料収入の推移は以下のとおりである。

(単位：千円)

駐車場使用料	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
調定額	36,960	38,195	40,036	38,962	37,941
収入額	36,704	37,891	39,728	38,465	37,627

平成30年度の市営住宅駐車場の管理状況は以下のとおりである。

住宅名	管理数	使用数	空き数	使用料	建築年度
出島団地	106	93	13	3,000円	H3～H9
暁住宅	195	171	24	3,000円 目的外5,000円	H8～H24
日の出コーポ	18	13	5	普通4,500円 軽4,000円	H11
餅栗住宅	100	88	12	3,000円	H12～H17
牟田山団地	14	11	3	3,500円	S57～S58
大善寺団地	289	217	72	3,000円	S62～H26
田主丸団地	36	26	10	2,500円	H10～H11
コーポラス浮島	36	23	13	1,000円	H14
北田団地	81	48	33	3,500円	S58
町屋敷住宅	11	6	5	3,000円	S53
安武団地	185	87	98	3,000円	S44～S48
浦畑住宅	24	14	10	3,000円	H20～H22
花畑コミュニテ ィ住宅	25	22	3	5,000円	H11
津福今町住宅	120	89	31	3,000円	S47～S48
青木団地	53	38	15	2,500円	S23～H24
部京住宅	42	34	8	3,000円	H23～H25
北崎住宅	30	16	14	3,000円	H24
合川団地	45	25	20	3,500円	H25
福光団地	98	87	11	3,000円	H25～H27
寺山団地	30	12	18	4,000円	H25
合計	1,538	1,120	418		

市営住宅駐車場使用率の推移

	管理数	使用数	使用率	空き数
平成 26 年度	1,288	1,019	79.11%	269
平成 27 年度	1,342	1,057	78.76%	285
平成 28 年度	1,638	1,122	72.95%	416
平成 29 年度	1,538	1,142	74.25%	396
平成 30 年度	1,538	1,120	72.82%	418

入居率の減少に伴い、花畑コミュニティ住宅などを除き駐車場不足は解消している。

久留米市が駐車場を整備していない市営住宅の中には自治会や管理組合がそれぞれの方法で住宅敷地内に駐車場のスペースを確保し管理を行っている。(現地視察にて詳述)

現年度における駐車場使用料について若干の未収はあるが、現地視察の項に記載する駐車場が設けられていない団地の空き地への駐車を除き、特に問題は認められなかった。

(意見 13) 空き駐車場の有効利用について

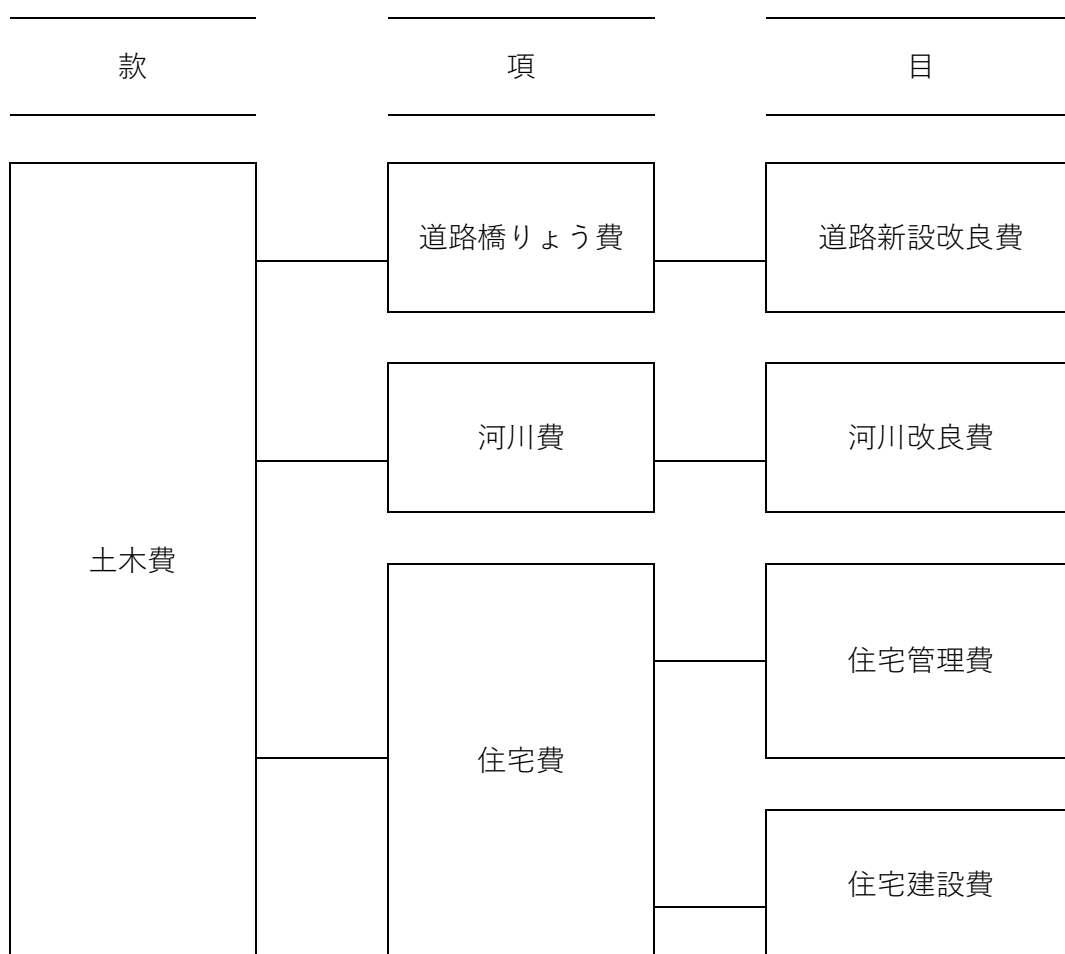
以前の駐車場不足は入居率の低下や入居者の高齢化に伴い解消されつつあり、使用率は減少傾向にある。空き駐車場は増加傾向にあるので外部に貸し出すなどの有効利用を検討していただきたい。

3. 住宅行政にかかる歳出

(1) 一般会計

①歳出の概要

歳出は一般会計と特別会計に区分される。住宅行政において住宅政策課に計上される一般会計の歳出は、久留米市予算規則（昭和 39 年 4 月 1 日 久留米市規則第 31 号）の第 7 条（歳入歳出予算の款項の区分並びに各項の目節の区分）に従い、下図の款、項、目に区分される。



一般会計の歳出の項及び目別における過去5年の推移は下表のとおりである。

(単位:円)

項	目	名称	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
住宅費	住宅管理費	報酬	1,833,890	1,905,030	1,954,640	1,966,635	1,904,900
		給料	68,152,343	66,521,512	69,090,739	71,235,047	72,458,646
		職員手当等	37,739,790	37,990,810	42,867,321	43,059,636	44,857,654
		共済費	25,190,907	24,662,479	24,590,469	26,198,913	25,771,733
		賃金	9,548,598	12,761,296	12,699,353	13,797,778	9,436,985
		報酬費	387,000	1,805,221	1,945,800	2,110,800	2,062,040
		旅費	747,080	848,450	1,129,120	1,213,320	893,660
		需用費	153,776,654	158,590,708	157,433,340	180,307,482	157,914,448
		役務費	3,608,676	3,281,350	2,668,258	2,940,186	3,024,564
		委託料	75,463,523	71,709,469	78,365,470	79,072,558	73,072,126
		使用料及び賃貸料	6,610,535	2,372,192	1,877,241	350,543	345,720
		工事請負費	224,652,960	95,286,240	205,939,800	206,497,080	250,822,440
		負担金・補助金及び交付金	32,212,690	36,047,515	19,700,108	23,448,018	22,947,419
		計	639,924,646	513,782,272	620,261,659	652,197,996	665,512,335
	住宅建設費	報償費	1,084,800	0	0	0	0
		需用費	46,596	328,896	4,620	6,048	0
		委託料	43,621,597	27,763,737	12,056,952	16,512,869	31,204,524
		使用料及び賃貸料	1,668,016,144	419,792,826	0	0	0
		工事請負費	86,400	27,000	103,212,640	40,438,440	6,006,960
		補償・補填及び賠償金	6,826,680	36,425,000	5,170,000	6,580,000	9,588,000
積立金		179,416	138,034	1,770,130	20,597,941	20,476,226	
	計	1,719,861,633	484,475,493	122,214,342	84,135,298	67,275,710	
土木費	道路新設改良費	委託料	0	0	7,555,680	40,851,000	42,741,000
		工事請負費	0	27,271,080	33,770,880	95,046,520	94,607,680
河川費	河川改良費	工事請負費	0	0	1,243,080	4,719,600	0

(出所:住宅政策課より入手したデータを加工転記)

上図における目及び名称における主な内容は下表のとおりである。

目	名称	内容
住宅管理費	報酬	市営住宅の管理人に対する報酬
	給料	正規職員の給料
	職員手当等	正規職員の時間外、扶養手当
	共済費	正規職員の法定福利費
	賃金	嘱託職員の給料
	報酬費	住居明け渡しにかかる弁護士費用と団地駐車場の管理(草刈り)に対する費用など
	旅費	職員の出張代
	需用費	消耗品、修繕費などの費用
	役務費	金融機関への手数料、法定検査にかかる費用、通信代など
	委託料	管理費にかかる設計の委託、清掃、浄化槽又は設備火災報知機の点検代など
	使用料及び賃貸料	住宅内にある公園の下水負担料、電柱の借り上げ代など
	工事請負費	既存住宅の防壁、防水、給湯器、などの修繕代
負担金・補助金及び交付金	研修会、協議会への負担金支出、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃助成、空き家活用リフォーム助成など	

住宅 建設費	報償費	直近3か年度で該当ない
	需用費	消耗品代など
	委託料	設計の委託、跡地の測量登記委託、久留米市内の建築事務所、令和元年度の建て替えにかかる設計料など
	使用料及び賃貸料	直近3か年度で該当ない
	工事請負費	公営住宅の建て替え、老朽化した住宅の解体費用など
	補償・補填及び賠償金	老朽化住宅に住んでいた方の引っ越し費用など
	積立金	跡地を売却した代金を財政課へ積立てるために支出した金額
道路新設 改良費	委託料	市営住宅跡地に道路新設改良するための設計業務委託料
	工事請負費	市営住宅跡地の道路新設改良工事代金
河川 改良費	工事請負費	市営住宅跡地の排水路改良工事代金

(出所：住宅政策課より入手したデータ又は質問結果を記載)

②業務の概要

住宅政策課で実施する業務は、近年は市営住宅の建設が減少したことにより、既存の市営住宅の管理や修繕業務等が主な業務となっている。また、上述した過去5年推移の歳出金額において、住宅管理費の需用費並びに工事請負費の金額割合が他の金額と比較すると高い割合であることを踏まえて、住宅管理費の需用費並びに工事請負費にかかる業務の過程について質問及び関連資料を閲覧した結果、主な業務の過程は下記（ア）から（オ）のとおりである。

（ア）設計書（仕様書）の作成

（イ）入札と業者の決定

（ウ）業務の契約締結と契約に基づく内容の遂行

（実際の現場作業で業務内容に変更が生じた場合は変更契約を締結する）

（エ）業務完成と検査

（オ）支出負担

なお、入札を主管とする部課は総務部契約課であり、内容の検査を主管とする部課は工事検査課である。久留米市では契約業務については久留米市契約事務規則に則り業務を実施している。

(ア) 設計書（仕様書）の作成

住宅政策課の担当者は、設計書（仕様書）を作成する。当該書面の内容は、工事総括表、工事内訳書及び工事内訳明細書で構成される。工事総括表には業務金額総額（税込）、工事内訳書には工事種別の金額が記載されており、工事内訳明細書には工事種別にかかる詳細（数量、数量の単位、単価、摘要等）が記載されている。当該書面は Excel にて作成されている。

住宅政策課の担当者は、工事内訳明細書の数量、単位、単価等を工事別にかかる単価一覧資料より Excel へ入力している。当該単価一覧資料における単価情報は担当者が変更できる資料ではない。

設計書（仕様書）を作成後、住宅政策課の担当者は、起工伺を起案作成し設計書（仕様書）と住宅政策課内へ回覧し承認決裁を得る。また、課内の決裁後、他の関連部課（総務部、財政課等）へ回覧し承認決裁を得る。

(イ) 入札と業者の決定

住宅管理費並びに住宅建設費にかかる業務内容で入札業務が必要な場合、総務部契約課が担当する。契約課では、久留米市契約事務規則（平成 30 年 3 月 28 日規則 7 第 13 号）、久留米市競争入札参加資格について（平成 24 年 3 月 30 日告示第 126 号）、久留米市指名競争入札及び随意契約事務要領等に則り、入札手続き業務を遂行している。

総務部契約課では、公共工事の発注について「公共工事は、市民生活の基盤を整備するもので、社会生活上重要な意義を有していることから、市は、良質な成果品を現在及び将来の市民のために確保する責務があり、またその調達にあたっては、公正・公平を堅持しつつ競争性を確保し、適切な価格での契約に努めることとします。一方、建設業は地域の雇用を確保し、災害時の緊急対応等に大きな役割を果たしていることから、今後も地域の建設業が持続的に発展できるよう、地元業者の受注機会の確保に努めることとします。」という発注方針を掲げている。

また、上記の方針に沿って、下記 1 から 4 のような入札手続きの運用を定めている。

1. 品質の確保

- (1) 入札参加条件や総合評価等において、工事成績評定点を有効活用し、工事品質の確保に対する動機付けを図る。発注業者別評価点及び総合評価落札方式での加点、工事成績が平均以上であることを条件とする工事成績条件付き一般競争入札などに取り組む。
- (2) 下請負業者や技能労働者への不当なしわ寄せがなされないように全ての建設工事に最低制限価格又は低入札調査基準価格を設定する。なお、設定基準は、中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデルに準拠する。
- (3) 最新の労務単価を適用した適切な予定価格の設定、契約後の資材や労務費の変

- 動に対応したスライド条項の適切な運用など、適正な価格での契約に努める。
- (4) 受注者が円滑な工事施工体制を確保できるよう、適切な工期の設定、余裕期間の確保及び施工時期等の平準化等に努める。
 - (5) 予定価格5千万以上の工事の入札は、原則として企業の施行能力等を評価する総合評価落札方式による。
 - (6) 専門性に配慮し、原則として希望順位1位の業種のみ入札参加できることとする。久留米市では名簿登録時に入札参加希望業種を3位まで登録することとし、業者の専門性や受注機会の拡大に配慮し、1位希望業種のみ入札参加できる運用を基本としている。
 - (7) 地下推進工事を含む工事については、推進工事技士を専任で配置することを条件する。
 - (8) 共同企業体に発注する場合には、全ての構成企業が特定建設業許可業者であることを条件する。
2. 公正性の確保
- (1) 予定価格、最低制限価格、低入札調査基準価格及び失格基準価格は入札前に公表する。
 - (2) 予定価格8千万円以上の工事については、原則として特定建設業許可業者であることを入札参加条件とする。ただし、下請負金額の総額が明らかに4千万円（建築一式工事の場合6千万円）を超えない場合には、この限りでないものとする。
3. 競争性の確保
- (1) 業者の格付は、品質の確保を目的としながら、適切かつ公平な競争性を確保できるよう設定・運用する。
 - (2) 予定価格1千万以上の工事は、原則として一般競争入札で実施する。また、入札参加条件の設定にあたっては、品質の確保や地場企業の育成に配慮しながら、競争性の確保に十分な入札参加資格者がいることを確認する。
 - (3) 予定価格1千万未満の工事では、原則として久留米市指名競争入札及び随意契約事務要領に定める入札参加定数+3以上の業者を指名する。
4. 地元業者の受注機会の確保
- (1) 工事の金額及び難易度等を勘案し、市内業者（市内に主たる営業所を有する者）が受注可能な工事は、原則として市内業者に発注する。また、市外業者に発注する場合には、市内業者の技術力向上等に配慮し、共同企業体での発注を検討する。
 - (2) コスト縮減や適切な履行確保の要請を踏まえながら、分離・分割発注に努める。
 - (3) 総合評価落札方式において、下請発注及び資材調達において市内業者を活用する事業者を適切に評価する。

入札の制度として、一般競争入札並びに指名競争入札があり、両制度の概要は下表のとおりである。

	一般競争入札	指名競争入札
対象案件 (共通)	予定価格 1,000 万円以上の工事 予定価格 1,000 万円以上の測量、設計、地質調査及び補償コンサルタントに係る業務委託の一部	予定価格 1,000 万円未満の工事 測量、設計、地質調査及び補償コンサルタントに係る業務委託
公告 (一般競争入札) 指名通知 (指名競争入札)	入札公告(工事発注表)は、通常、毎週の月曜日に、市庁舎掲示板及び市ホームページの入札情報(工事・業務委託)のページに掲載される。 久留米市公告(共通公告)に定める要件と案件ごとの公告(工事発注表)に定める要件のいずれにも該当する場合のみ入札に参加できる。	入札の指名の連絡は、通常、水曜日に電子メールで行う。電子入札システムにより工事名(委託名)や予定価格及び最低制限価格、設計図書等の入手に必要なパスワード等を通知する。
入札の方法 (共通)	工事の一般競争入札については、原則、電子入札で行われる。また、業務委託の一般競争入札については、原則、電子入札で行われるが、市外業者を対象とする場合は郵便入札で行われる。	指名競争入札については、原則、電子入札で行う。ただし、市外業者を対象とする業務委託の場合は郵便入札で行う。
入札参加資格審査の方法 (一般競争入札)	有効な入札をした者のうち最低価格者を「落札候補者」(総合評価方式入札以外の案件において最低価格者が2以上ある場合は抽選により決定する。)とし、当該候補者が入札参加資格を満たしていれば、落札者とする。 落札候補者が入札参加資格を満たしていなければ、当該候補者の入札を無効とし、次順位者	該当なし

	を新たな落札候補者として、資格審査を行う（以降、順次審査し、参加資格を満たした者を落札者とする。）。	
--	--	--

電子入札と郵便入札の概要は下表のとおりである。

	電子入札	郵便入札
入札の準備 (共通)	<p>指名競争入札案件の場合、電子入札システムより指名通知書受取を行い、設計図書等の入手に必要なパスワードを確認する。</p> <p>一般競争入札の場合のパスワードは全案件『kurume』で設定されている。</p> <p>電子入札システムポータルから入札情報公開システムの「発注情報」を検索して、パスワードを入力して設計図書等をダウンロードする。</p> <p>見積にあたっては、図面、設計書、仕様書及び関係書類並びに現場等を確認し、適正な積算を行い、その金額に基づいて入札を行う。</p> <p>図面、仕様書に疑義があるときは、指定された期日までに、電子メール等で質問する。</p>	<p>電子入札システムポータルから入札情報公開システムの「発注情報」を検索していただき、設計図書等をダウンロードする。</p> <p>見積にあたっては、図面、設計書、仕様書及び関係書類並びに現場等を確認し、適正な積算を行い、その金額に基づいて入札を行う。</p> <p>図面、仕様書に疑義があるときは、指定された期日までに、質問票にて FAX で質問する。</p>
電子入札 (電子入札) 入札書の記入・押印 (郵便入札)	<p>電子入札システムにより入札書を提出する。入札金額は税抜き価格とし、くじ番号（総合評価方式入札を除く）も入力する。</p> <p>入札書および添付データの書換え、引換え、又は撤回はできない。ただし、開札時間前であ</p>	<p>入札書は、入札情報公開システムに添付された入札書をダウンロードし、記入する。宛先・日付・入札案件名等は記載されている。</p> <p>入札金額は、税抜き価格を一枠一文字ずつ記入し、金額の前枠に「¥」をつける。</p>

	<p>れば電子入札システムにより 辞退することは可能である。</p>	<p>誤った金額を記載した場合、そのまま落札となる場合があるため、桁違いがないか等、投函前に確認する。</p> <p>住所、会社名、氏名等は、入札参加資格申請をされたとおりに記入し、届け出た使用印鑑を押印する。</p> <p>一部でも未記入または押印漏れがあると無効の入札となる場合がある。</p> <p>郵便入札の場合は、代理人による入札はない。入札に関する委任状も必要ない。</p> <p>誤って記入し、訂正する場合は、該当箇所に二重線を引き、押印して正しく書き直す。ただし、金額部分は訂正できないため、再度作成する。</p> <p>フリクションペンなど、消去可能な筆記具で記入しない。</p>
<p>入札金額積算内 訳書および入札 参加必要書類の 提出（共通）</p>	<p>建設工事の入札では、入札価格の積算根拠となる入札金額積算内訳書の提出が必要となる。</p> <p>電子入札システム上で、入札書に積算内訳書データを添付することにより提出する。</p> <p>作成方法については、契約関係規程（工事・業務委託）内の要綱・要領等にある「入札金額積算内訳書の取扱いについて」を確認する。内訳書の提出がない場合や内容に誤りがある場合、無効の入札となることがある。</p> <p>その他の入札参加必要書類については、指定された方法（郵</p>	<p>建設工事のすべての入札では、入札価格の積算根拠となる入札金額積算内訳書の提出が必要となる。入札書とあわせて郵送し、提出する。</p> <p>作成方法については、契約関係規程（工事・業務委託）内の要綱・要領等にある「入札金額積算内訳書の取扱いについて」を確認する。内訳書の提出がない場合や内容に誤りがある場合、無効の入札となることがある。</p> <p>その他の入札参加必要書類についても、入札書とあわせて郵送する。</p>

	送、または電子入札システム上でのデータ添付) により提出する。	
郵送の方法 (郵便入札)	該当なし	<p>入札書締切日時までに下記指定場所へ到達するよう、「一般書留」又は「簡易書留」のいずれかにより入札書を郵送する。なお、締切後の入札書の受理は一切認められない。</p> <p>入札に使用する封筒は、契約課窓口で配布している。また、封筒の表面に「入札番号」、「工事名又は入札番号」及び「入札書在中」(赤字)と記入し、裏面には「送付者(商号又は名称)」、「住所」、「代表者職氏名」を記入する。</p> <p>『指定場所：830-8799 久留米郵便局留 久留米市役所総務部契約課』</p> <p>入札を辞退する場合は、開札までに契約課に辞退届を提出する。また、入札書の提出締切前であれば、入札書の再提出ができる。</p>

<p>開札と落札者決定（抽選方法） （電子入札） 開札の立会い （郵便入札）</p>	<p>電子入札の場合、開札の立会いは行われない。 有効な入札をした者のうち、最低の価格で入札した者を「落札候補者」とする。同価の入札をした者が2以上あるときは、電子くじにより「落札候補者の順位」を決定する。ただし、審査項目のうち「名簿登録内容」、「指名停止状況」、「重複応札及び入札参加必要書類」、「総合評点要件やJV構成」については抽選前に審査を行い、該当があれば抽選から除外する取り扱いとする。 総合評価方式入札については、電子くじは行わない。 事後審査により落札者が決定したら、入札参加者全員に電子メールで落札者が決定した旨を知らせる。入札参加者以外の方は、ホームページの入札結果表（通常は翌月曜日に公表）を確認する。</p>	<p>郵便入札の場合、開札日の前日までに、立会人を入札参加者の中から任意に決定し、FAXにて通知書が送信される。</p>
--	--	--

（出所：久留米市ホームページより抜粋）

久留米市では建設工事について、業種ごとに経営事項審査の結果等に基づきランク付けしている。当該ランクにより発注金額（予定価格）の内容が異なる。下表は業種別のランク基準等である。ただし、とび土工、防水工事、機械器具設置工事、電気通信工事、建具工事等については、登録業者数が僅少であるため格付けを行っていない。久留米市ホームページでは登録業者の情報を開示している。

（ランク基準）

業種	発注金額（予定価格）	総合評点	ランク
土木	1億5千万円以上	1220点～	A
	3億円未満7千万円以上	900点～1219点	B
	7千万円未満1千万円以上	790点～899点	C

	3千万円未満	670点～789点	D
	1千万円未満	～669点	E
建築	1億5千万円以上	1220点～	A
	3億円未満7千万円以上	840点～1219点	B
	7千万円未満1千万円以上	740点～839点	C
	3千万円未満	630点～739点	D
	1千万円未満	～629点	E
電気管	5千万円以上	1230点～	A
	1億円未満1千万円以上	730点～1229点	B
	2千万円未満	～729点	C
舗装造園	全額	720点～	A
	2千万円未満	～719点	B
塗装	全額	670点～	A
	1千5百万円未満	～669点	B
水道施設	2千万円以上	700点～	A
	2千万円未満	～699点	B

(ウ) 業務の契約締結と契約に基づく内容の遂行

(実際の現場作業で業務内容に変更が生じた場合は変更契約を締結する)

入札終了し業者が決定した後、契約課の担当者は決定業者と契約を締結するため、久留米市事務規則第23条第1項から第3項に則り、契約書を作成する。

第23条 落札者が決定したとき(随意契約の場合については、契約の相手方が決定したとき)は、当該決定の日の翌日から起算して6日以内(工事の請負契約にあっては10日以内。期間の満了日が久留米市の休日を定める条例(平成元年久留米市条例第35号)第1条第1項に定める市の休日に当たるときは、当該休日の翌日まで)に契約書を作成し、契約の相手方とともに当該契約書に記名押印しなければならない。ただし、特に必要がある場合は、この期間満了日後に契約書を作成することができる。

2 前項の契約書を作成するときは、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。ただし、当該各号に掲げる事項のうち契約の性質又は目的により必要がないと認められる事項は、省略することができる。

- (1) 契約の目的
- (2) 契約金額
- (3) 履行期限又は期間及び履行場所
- (4) 契約保証金及び契約保証人
- (5) 契約違反の場合における保証金の処分

- (6) 契約代金の支払又は受領の時期及び方法
- (7) 監督及び検査
- (8) 履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- (9) 危険負担
- (10) かし担保責任
- (11) 契約に関する紛争の解決方法
- (12) 契約の解除及び解約
- (13) その他必要な事項

3 契約書には、契約の目的、性質により必要がある場合は、その附属書類として品名、数量、単価金額等を記載した費用内訳明細書、作業表、図画、設計書及び仕様書等の添付がなければならない。

なお、契約するにあたり、「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率又は額の契約保証金を納めさせなければならない」と地方自治法施行令第167条の16第1項で要求されている。久留米市では久留米市事務規則第26条で契約保証金の割合、第27条で当該保証金にかかる減免の規定を設けている。

(契約保証金)

第26条 令第167条の16第1項により納付させなければならない契約保証金の額は、契約金額(単価による契約にあっては、契約金額に予定数量を乗じて得た額とする。)の100分の10以上の額とする。

2 前項の規定にかかわらず、長期継続契約に係る契約保証金の額は、契約金額を1年間当たりの額に換算した額の100分の10以上の額とする。

3 契約の変更により契約金額に増減を生じたときは、変更後の契約金額の100分の10に達するまで、契約保証金を追加納付させ、又は還付することができる。

4 契約保証金は、令第167条の16第2項の規定により、会計規則第105条に規定する有価証券又は市長が确实と認める金融機関の保証若しくは公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社の保証をもってかえることができる。

5 第6条第1項及び第2項の入札保証金は、第1項の規定による契約保証金又は担保に充当することができる。

6 第1項及び第3項中「100分の10」とあるのは、予定価格が1億5,000万円以上の工事の請負契約にあっては、「100分の15」と読み替えるものとする。

(契約保証金の減免)

第 27 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

- (1) 契約の相手方が、保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。
- (2) 契約の相手方から委託を受けた保険会社が本市と工事履行保証契約を結んだとき。
- (3) 契約の相手方が、官公署と過去 2 年間種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回にわたって締結し、これをすべて誠実に履行し、かつ、その者が契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。
- (4) 法令に基づき延納が認められる場合において、延納についての確実な担保が提供されたとき。
- (5) 公有財産又は物品を売り払う契約を締結する場合において、売払代金が即納されるとき。
- (6) 物品を購入する契約を締結する場合において、購入物品が即納されるとき。
- (7) 官公署との契約又は電気、ガス若しくは水の供給及び公衆電気通信の役務の提供を受ける契約又は財産を借り受ける契約を締結するとき。
- (8) 工事の請負契約を締結する場合において、契約金額が 500 万円未満であり、かつ、契約の相手方が契約を履行しないこととなるおそれがないとき。
- (9) 前各号に掲げるもの以外の契約を締結する場合において、契約金額が 300 万円未満であり、かつ、契約の相手方が契約を履行しないこととなるおそれがないとき。
- (10) 特定事業(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)第 2 条第 2 項に規定する特定事業をいう。以下同じ。)に係る契約を締結する場合において、契約保証金を納付させることが適当でないとき。
- (11) 天災地変その他の理由により緊急を要するとき。
- (12) その他契約の性質又は目的により社会通念上契約保証金を徴収することが適当でないとき。

2 市長は、前項第 1 号又は第 2 号の規定により契約保証金を減免しようとするときは、当該履行保証保険契約又は工事履行保証契約に係る保証証券を提出させなければならない。

(エ) 業務完成と検査

業務にかかる完成を検査するにあたり、久留米市事務規則第 35 条に則り、総務部工事検査課により工事検査が実施される。

久留米市契約事務として工事に係る検査が実施される。すべての工事に対して検査が実施されるわけではなく、発注部課で簡便的に検査して終了とする工事内容(例、金額的重要性を考慮された少額修繕工事など)の場合は工事検査課による検査対象とはなら

ない。

工事検査結果の評定点は、契約管理システムへ入力して業者ごとに管理している。当該システムは工事検査課に設置されているデスクトップパソコン内にインストールされており、各台にログイン ID とパスワードが設定されている。工事検査課内の職員全員が当該 ID とパスワードを把握している。システム内で操作ログを確認することはできるかどうか不明である。検査の過程は下記のとおりである。

工事検査の実施（採点項目表の作成）→工事成績評定表（第 1 号様式）の作成→契約管理システムへの入力→検査記録簿の作成及び担当部課へ回付→工事成績評定通知書の工事施工業者への送付→担当部課へ完成検査報告書の回付という業務の流れである。

工事検査にかかる要領等のマニュアルは特段見受けられない。検査を実施する職員には年 1 回外部で開催される研修へ参加させて検査知識の研鑽に努めている。

はじめに、工事発注部課の監督職員と主任監督員による課内検査が実施され、次に工事検査課の検査職員による検査が実施される。工事発注部課の監督職員並びに主任監督員及び工事検査課の検査職員が実施する検査項目は検査対象となる工事全て共通である。

検査項目は採点項目表（Excel）に記載されており、不要、YES、NO で評価されて当該評価結果が工事成績評定表（第 1 号様式）へ反映される仕組みとなっている。工事成績評定表（第 1 号様式）の評定点は 100 点満点で採点され、工事発注部課の監督職員並びに主任監督員の評定点が 60 点満点、工事検査課の検査職員の評定点が 40 点満点という内訳である。

工事検査課の検査職員は採点項目表を作成するにあたり、属人性を低減する目的で工事検査課にて管理する検査項目チェック表を用いて検査している。

工事成績評定表の評定点を契約管理システムに入力して業者の入札ランク評価結果に反映される。評定点の修正更新は 3 台のパソコンからログイン操作することで可能であり、ログイン ID の権限内容は同質である。年度が終了した 4 月から 5 月にかけて、工事検査課の職員 5 名前後で、契約管理システム内に登録されている各業者の各工事案件にかかる評定点を、工事成績評定表及び工事成績評定通知書の評定点と照合作業して契約管理システム内の評定点の不正登録の有無を確認している。

工事検査課では久留米市ホームページで工事成績評定点の情報を公開しており、

平成 30 年度の工事成績にかかる工事成績評定等の開示資料は下図のとおりである。

平成 30 年度の工事成績評定

業 種	件数	最高点	最低点	平均点
土木系工事	321	85.9	64.9	79.79
建築系工事	187	88.7	67.8	77.69

(出所：久留米市のホームページより抜粋)

主な業種別の成績

業 種	件数	最高点	最低点	平均点
土木一式	180	85.9	65.3	80.22
水道施設	48	83.1	68.6	79.67
ほ装	46	83.8	70.7	79.85
造園	36	81.5	64.9	77.71
とび土工	11	82.3	78.3	80.03
建築一式	35	84.5	67.8	78.58
管	57	83.7	68.2	77.07
電気	56	88.7	70.3	77.53
塗装	14	83.1	74.9	79.36
防水	18	80.7	71.2	76.52

(出所：久留米市のホームページより抜粋)

(オ) 支出負担

久留米市金銭会計規則第 28 条等に則り、債権者へ債権額を支払う。担当部課では財務会計システムにて支出負担行為決定書を作成する。

当該決定書並びに根拠資料を財務課へ提出後、財務課では久留米市金銭会計規則第 30 条に則り、確認作業を実施している。

第 30 条 会計管理者は、前条の規定による支出命令を受けたときは、当該経費について次に掲げる事項につき審査し、確認しなければならない。

- (1) 支出負担行為が適正になされているか。
- (2) 債務は確定しているか。
- (3) 会計年度、会計区分及び予算科目に誤りがないか。
- (4) 配当予算を超過しないか。

- (5) 金額の算定に誤りがないか。
- (6) 契約締結方法及び支払方法は適法であるか。
- (7) 特に認められたもののほか翌年度にわたることはないか。
- (8) 法令その他の規定に反しないか。

(2) 実施した監査手続

- ①担当部課の担当者への質問
- ②業務で作成または使用したサンプル資料の閲覧

(3) 結果

- ①一般会計にかかる歳出

一般会計の歳出（住宅費、河川費、道路橋りょう費）についての指摘と意見は下記のとおりである。

（指摘3）特別会計人件費の混入

過去5年推移における給料金額には住宅政策課で業務を担っている特別会計にかかる人件費が含まれている。特別会計の住宅新築資金等貸付事業の担当者1名であり、当該担当者が実施した特別会計事業の人件費実績額が適切に特別会計へ計上されていない。なお、後述する特別会計の住宅新築資金等貸付事業の指摘意見で詳細を述べる。

（意見14）システムの管理権限

工事検査課で工事検査を実施しており、工事業者の工事結果を表す評定点はシステムに入力して登録している。当該システムへのログインID及びパスワードは工事検査課の職員全員が把握しており、ログインIDの権限内容は同じであり評定点の更新、修正作業が可能な状況である。

工事検査課では年度終了後の4月から5月の期間でシステムに登録された年度の評定点を書面資料として保管する工事検査結果通知書の評定点等と照合して評定点の登録の正確性と網羅性を確認している。評定点の改ざんなどを発見できる統制として当該確認作業は評価できる。しかし、工事業者にとって入札のランク付けの基礎となる評定点をシステムで管理することに依拠している状況を考慮すると、当該システムの情報管理を現状よりも強化することが必要である。

システム内で情報入力者と承認者の権限を設定し、一定の管理者にのみ特別な権限を有するIDを付与する一方、入力者等には限られた権限のみを付与し、情報入力者は更新、修正が簡便的にできない仕組みに設定することが必要である。また、年度の評定点の照合作業を実施後は当該評定点を一部の管理者を除いて更新修正できないようにロックするなどの仕組みが必要である。システムの更新に新たな予算が必要であるが、工

事検査課で実施する検査結果をより効率的に、より透明性を高めるためにシステムの更新は重要であり検討すべきである。

(意見 15) 書類の訂正理由の記載

サンプルチェックした結果、決裁者の訂正が見受けられた。誤った決裁者から正しい決裁者への修正であり、住宅政策課内での誤りを発見する統制は機能していることは評価できるが、サンプル資料には訂正理由の記載は見受けられず、決裁権限規程を閲覧して確認する必要があった。

訂正理由についても記載することで部課内の担当者以外又は第三者が当該資料を閲覧した場合に適時に訂正要因を確認することができることから、理由の記載を検討すべきである。

4. 指定管理者制度導入の検討

(1) 概要

久留米市の市営住宅は昭和 50 年代までに建設された住宅の老朽化が進んでおり、これらの住宅で全供給数の 3 分の 2 を占めている。そのため、今後大規模な修繕が必要となりコストが増大していくことが見込まれる。また、市営住宅の入居者の高齢化が進み安否確認や孤独死への対応、身体的機能の低下への対応など福祉的なニーズが高まること、障害者への配慮、駐車場が未整備となっている住宅の管理、管理人不在の住宅の管理など複雑で難しい問題を抱えている。こうした多様なニーズに対応し、入居者の満足度を高める効率的な運営をするために、市が住宅の運営管理について明確なビジョンを持って政策形成を行い、現場の民間事業者にその趣旨を確実に伝え、市営住宅の管理運営を主体的に実施してもらうという市と民間事業者の連携による指定管理者制度の導入を過去に検討したことがある。その報告書を平成 27 年 2 月に「市営住宅等の管理への指定管理者制度導入可能性検討報告書」(久留米市 都市建設部 住宅政策課)としてとりまとめをしている。この報告書を中心に実際に指定管理者制度を導入する場合の効果と注意点について検討を加える。

① 指定管理者制度とは

地方自治体が所管する公の施設について、管理、運営を民間事業会社を含む法人やその他の団体に、委託することができる制度。公の施設の管理、運営に民間等のノウハウを導入することで、効率化を目指す。指定管理者の指定は、自治体の長が条例で定め、使用許可を与える(ただし、道路法、河川法、学校教育法等、個別の法律において公の施設の管理主体が限定される場合には、指定管理者制度をとることはできない)。具体的には、地方自治体が公募し、民間企業等が企画提案方式で施設の運営に名乗りを上げる。自治体は、専門家による委員会等を設け、その企画提案を審査し、最適と思われる会社・団体に委託する。指定管理者制度は、いわば地方自治体が抱える外郭団体の民営化といえる。既存の運営主体は収支を改善し、民間企業と並ぶ競争力を持たなければ生き残れない岐路に立たされることになる。(竹内文則 富士常葉大学教授 / 森岡英樹 金融ジャーナリスト パラゲイト・コンサルタンツシニア・リサーチ・アソシエイツ / 2007 年)

平成 30 年 4 月 1 日現在、指定管理者が導入されている施設は全国で 76,268 施設である。

(単位：施設)

レクリエーション・スポーツ施設	14,963
産業振興施設	6,474
基盤施設	26,212
文教施設	15,428

社会福祉施設	13, 191
合 計	76, 268

(「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」令和元年5月総務省自治行政局行政支援室より)

市営住宅は上記の基盤施設の中に含まれており、多くの自治体で導入されているところである。

② 市営住宅に指定管理者制度を導入した場合のメリット、デメリット

《メリット》

- 民間事業者のノウハウを活用することにより、入居者へのサービス向上が期待できる。
- 緊急の修繕などにおいて夜間・休日等の対応を迅速に行える。
- 家賃収納事務を委託することにより家賃等の収納率の向上が期待できる。
- 効率的な保守・点検業務により修繕費等を抑えることが期待できる。
- 民間への事業委託により、市の職員の削減が可能となり人件費の削減が可能となる。

《デメリット》

- 指定管理委託期間終了後、指定管理者が替った場合、その都度引継ぎが必要となる。
- 委託期間中に委託事業者が倒産する可能性がある
- 効率的な運営を行い、将来を見据えた修繕を行っても指定管理者の利益につながらずインセンティブが働かない可能性がある。
- 老人や障害者等福祉的な配慮が必要な入居者について、福祉関連部局との連携が図りにくい。
- 入居者の個人情報の流出につながらないように情報管理を厳格に行う必要がある。
- 新たに指定管理料が発生する。

市営住宅指定管理制度を導入にするにあたって、上記のメリットを最大限に活かし、デメリットを最小にする方向で検討しなければならない。そのために検討しなければならない課題について考察する。

(2) 検討しなければならない課題

① コストの削減について

コストの削減効果については、単純化すれば、指定管理者に業務を移行することによ

って削減できる市の職員の人件費と指定管理者に支払う指定管理料と、効率的な維持管理を行うことによる修繕費等の節約される費用の比較になる。

削減できる人件費と指定管理料の比較は単年度でできるが、節約される修繕費等の金額は将来にわたっての見込額であるので正確に見積もることは困難である。削減できる人件費と指定管理料は、どの範囲の業務を指定管理業者に委託するかにより変わってくる。市で意思決定が必要な事項については委託することはできない。

この点に関しては、久留米市の平成 27 年度の検討資料にまとめられており、そのままの形で紹介すると以下のとおりである。

※●は、案作成までは指定管理者で、意思決定は市で行うもの。

業務内容		市	指定 管理者	
入居者募集業務	募 集 計 画 の 策 定	●		
	入居者募集（地域改善住宅は市）	広報、申請受付、問い合わせ等		○
	入 居 者 の 選 考	抽 選 会 に 係 る 業 務		○
	当 選 者 の 資 格 審 査	暴 力 団 、 資 産 、 そ の 資 格	●	
	入 居 者 の 決 定		●	
	入 居 者 の 事 務 手 続 き			○
	緊 急 入 居	被災者、ホームレス、DV 被害者等対応	●	
退 去 業 務	通 常 退 去 、 不 正 退 去	退 去 検 査 、 家 賃 等 還 付		○
	退 去 に か か る 法 的 対 応	明 け 渡 し 請 求 、 訴 訟 ・ 調 停 等	○	
	敷 金 の 管 理	敷 金 充 当 、 変 換 等	●	
使 用 料 等	収 入 申 告	配 布 ・ 回 収 な ど		○
	収 入 認 定	審 査 、 収 入 超 過 者 、 高 額 所 得 者	●	
	家 賃 の 決 定	変 更 ・ 構 成 含 む	●	
	家賃減免申請受付業務			○
	駐車場、下水処理施設使用料	申 請 等 受 付		○
使用料等収納事務	使 用 料 調 停 事 務	家 賃 等	●	
	使 用 料 等 収 納	納 付 書 の 発 送 な ど		○
	口座データ処理、督促、過誤		●	
業務内容		市	指定 管理者	
滞 納 整 理 業 務	滞 納 整 理 事 務	納 付 相 談 、 折 衝 な ど		○
	保 証 人 へ の 債 務 履 行 要 請			○
	納 付 誓 約 （ 法 的 措 置 前 ）	最 終 催 告 書 、 分 納 誓 約 内 容 決 定		○
	法 的 措 置 業 務	明 け 渡 し 請 求 、 訴 訟 ・ 調 停 等	○	
法 的 措 置 業 務	不 正 入 居 者 等 法 的 措 置 業 務	明 け 渡 し 請 求 、 訴 訟 ・ 調 停 等	○	

入居者等対応業務	各種申請等受付	同居、名義継承、増築等、世帯異動等		○
入居者等対応業務	同上申請に関する審査・決定	同上及び住宅交換等	○	
施設管理	各種証明書受付	居住、駐車場等		○
	保証人の管理	保証人変更届等	●	
	問題入居者への対応（指導）	不正入居、ペット飼育、迷惑行為等		○
	一般修繕	緊急修繕含む		○
施設管理	空き家修繕			○
施設設備保守管理	大規模の計画修繕（改修）	長寿命化計画による	○	
	通常（日常）管理	巡回、植栽（除草）、遊具、跡地等		○
	通常（定期）管理	消防訓練等の推進		○
	緊急時の管理、防火管理者選定	災害対応マニュアル作成及び遂行		○
	各種相談	消防訓練等		○
	維持管理及び点検	共有部分の維持管理		○
施設設備保守管理	各種点検	消防設備、EV、浄化槽、高架水槽等		○
駐車場管理	申請（受付）・苦情対応	不法駐車指導		○
駐車場管理	許可決定		●	
集会所管理	通常管理	自治会との連携		○
自治会支援業務	活動支援	管理者報酬支給		○
自治会支援業務	共益費の管理支援			○
その他	他団体等からの照会・回答	資料作成等	●	

入居者の募集や決定に関する事項、収入認定や家賃に関する事項や訴訟に関する事項など市が意思決定に関与することが必要と思われる事項以外の行政判断が不要な事務や事実行為の一切を指定管理業者に委託することを想定している。

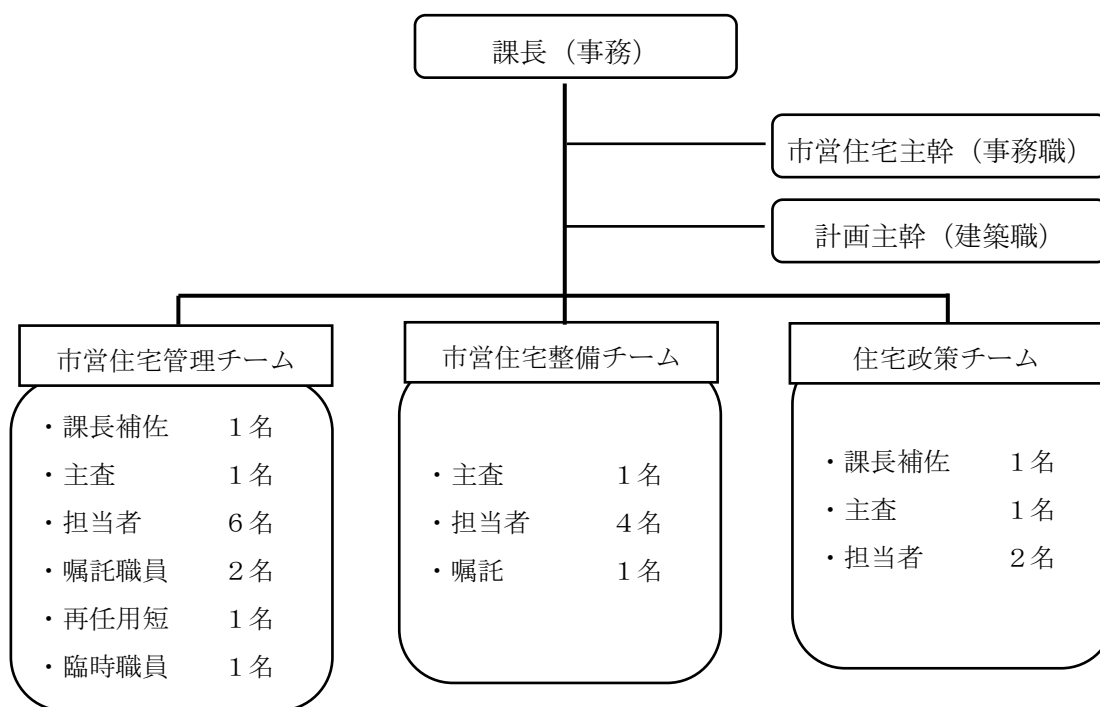
②住宅政策課の組織について

○職員数 25名（平成31年3月31日現在）

【内訳】

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

○課内体制表



<業務内容>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居募集に関すること ・ 入居者管理に関すること ・ 家賃決定に関すること ・ 家賃収納業務に関すること ・ 市営住宅の維持管理に関すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 点検・劣化調査に関すること ・ 修繕に関すること ・ 建替えに関すること ・ 駐車場整備に関すること ・ 用途廃止住宅の跡地処理に関すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の流通・活用促進に関すること ・ 住宅セーフティネット制度に関すること ・ 公的賃貸住宅に関すること ・ マンション管理についての情報提供に関すること ・ 住宅リフォーム助成に関すること ・ 住宅新築資金等貸付金に関すること
--	--	--

業務内容のうち □ で囲んだ業務は日常業務であり、指定管理者に委託することで市の職員の削減が可能になると考えられ、正規の職員は半数以下に削減することが可能と思われる。

人件費の削減は見込まれるが、指定管理料や節約できる修繕費等の費用はいくつかの条件を用意しシミュレーションを行い費用の削減効果を測定する必要がある。全体としてのコストが削減されなければ指定管理制度を導入する意味が薄れる。

③品質の高いサービスを確保することについて

外部の民間事業者に管理運営を委託すれば、そのノウハウを生かすことにより、必

ず質の高いサービスが得られるというわけではない。入居者の満足度を調査する方法としては入居者へのアンケートやモニタリング等があり、サービスについて一定以上の品質が保たれていることを確認することができる。市は入居者へのアンケートやモニタリングを行った結果、問題点が検出されれば委託事業者に改善要望を提出し、指導監督を行う必要がある。一方で、日常の建物のチェックにより、適切なメンテナンスを行うことで耐用年数トータルとしての修繕費の抑制に結び付いているかという点を評価することが非常に難しい。委託業者は一定の指定管理料の中で利益を求めて運営を行っており、メンテナンス費用の増加は利益の減少につながることから、将来の修繕費の抑制のためのメンテナンス費用の支出を積極的に行うインセンティブが働きにくいからである。指定管理の契約期間は通常5年であり、契約期間が切れた後に再びプロポーザル方式により業者の選定が行われるため、再び委託業者が選定されるという保証はないので、一層短期的な利益の獲得を志向する傾向があると考えられる。市としては大規模な修繕計画を立てたうえで、修繕費を削減できるような詳細なメンテナンスのスケジュールを委託事業者と共有し、一定水準の品質が保たれるようにその実行について監視を続けていく必要がある。

④指定管理者が経営困難に陥って撤退するリスクについて

指定管理者として委託された事業者が経営困難等により撤退（指定返上）した事例が平成27年4月2日から平成30年4月1日の期間で43件ある。（「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」 令和元年5月総務省自治行政局行政支援室より）

市営住宅の管理を委託した事業者が倒産した場合、代わりの事業者を即座に見つけることは困難である。修繕や日々のメンテナンス、入居者への対応等、大混乱になることが予想される。業者選定の段階で財務内容が健全で信頼と実績のある事業者を選定すればリスクは抑えられるが、概してそのような事業者は料金も高いのが相場である。また、地方都市の久留米市に信頼と実績のある事業者が応募してくるかは未知数である。また、どのような事業者に任せることになっても、倒産のリスクはゼロにはならないので、そのような事態についても備えておくことが必要である。その方法として考えられるのは、委託事業者を2社選定し地域を分けて管理させるという方法である。1社が不測の事態で業務続行が不可能となった場合はもう1社の方に代替させることが可能となる。また、この場合は2社の業務水準の比較が可能になり、互いに競争させることで品質の向上を図ることもできるであろう。ただし、規模のメリットは働かないため比較的小規模の事業者しか応募してこないのではないかと懸念がある。その場合は、事業者の信用自体も相対的に下がってくる虞がある。

また、他の方法として考えられるのは、すべての住宅を指定管理として委託するのではなく、一部を市が直営で管理することにより住宅管理のノウハウを残しておき、不測

の事態が起こった場合は市の職員で対処することができるようにしておくということも考えられる。但し、この場合はコストの削減効果は薄まってしまうことになる。

(3) 結果

(意見 16) 指定管理者制度の必要性

住宅政策課内では、上記のように様々な観点から課題は検討されており、市営住宅の管理に指定管理制度を導入する準備は整っている状況にある。久留米市職員の定年等による大量退職時代を迎え、民間へ委託できる業務は積極的に民間委託すべき状況にあることから、市営住宅の管理について指定管理者制度を導入する必要性は高いと考える。導入にあたっては、以下の点に十分に配慮されたい。

①久留米市にとり経済的効果が出る指定管理者制度の構築を検討していただきたい。

②市営住宅の安定的な管理のためには、品質の高いサービスを確保することと、委託事業者の倒産リスクに備えることが重要である。

そのためには、市場調査や委託事業者へのアプローチを十分に行ったうえで、優良な事業者をプロポーザルに多く参加させる見通しが立った時点で指定管理者の募集に踏み切っていただきたい。

③指定管理制度を導入に際し、市営住宅管理にかかわる市職員の積極的な削減に取り組んでいただきたい。

④修繕費の削減など指定管理者にインセンティブの働きにくい業務について品質の高い業務を実施させるための方法を検討していただきたい。

⑤指定管理者の業績を評価する方法について検討していただきたい。

⑥大規模な修繕に関する市と指定管理者の協力体制を構築する方法について検討していただきたい。

5. 収納手続・滞納事務

(1) 市営住宅管理チームの概要

収納手続、滞納事務は市営住宅管理チームにおいて執行される。当該チームの事務の概要は以下のとおりである。

①所管事務

- (ア) 入退去に関すること
- (イ) 家賃等の収納に関すること
- (ウ) 施設・設備の維持・改善・管理に関すること
- (エ) 庶務等に関すること

②主な事業概要

- (ア) 入退去（入居中の者の対応を含む）に関すること
 - i. 市営住宅の入居者募集、入居資格の審査（各種要件の確認、暴力団排除のための警察照会など）並びに災害やDVなどによる目的外入居の手続き
 - ii. 入居者の異動、借受人の名義変更手続き
 - iii. 宛名不一致の処理（入居許可と実態との相違を管理）
 - iv. 退去時の検査（原状回復、破損・汚損状況の確認）
 - v. 市管理の駐車場の賃貸借契約、駐車区画変更、借受人の名義変更などの手続き
 - vi. 家賃滞納以外を理由とする法的措置
- (イ) 家賃等の収納に関すること
 - i. 収入申告書の送付、家賃の認定・通知や離職、就職等による家賃の再認定
 - ii. 家賃の減免手続き
 - iii. 滞納者指導（督促・催告、分納誓約など）及び滞納者に対する法的措置業務
当月分家賃の滞納者に対しては督促状を送付、2ヶ月以上の家賃滞納者については、4半期毎に催告書を送付、当該催告に反応がない者については、電話での催告や保証人への通知を実施する。
催告に反応がない者、分納誓約したにも拘らず誓約どおりに履行しない者などについては、裁判所へ提訴し、強制執行を行う。
 - iv. 収入超過者、高額所得者の対応
 - v. 収納消込、口座登録、敷金などの還付などの収納事務
- (ウ) 施設・設備の維持・改善・管理に関すること
 - i. 市営住宅跡地の管理（樹木剪定、除草、消毒、スズメバチなどの害虫駆除

など)

- ii. 市営住宅の管理（賠償保険、エレベーター・浄化槽・ブースターポンプなどの点検、市管理地の除草、消防設備の点検、受水槽、簡易水道の維持管理）
- iii. 行政財産の使用許可
- iv. 駐車場の管理（車止めポールの開閉など）

(エ) 庶務等に関すること

- i. 住宅管理人関係事務
- ii. 管理チームに関する庶務（各種照会への回答など）
- iii. システムの管理（アクロシティ、シンクタックス）
- iv. ホームページ管理、電子申請受付

(2) 決算の状況

(ア) 直近5年の決算推移

(単位：千円)

節/項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
住宅使用料	752,505	765,141	774,836	779,785	792,679
住宅敷地 占有料	4,884	6,617	4,831	5,010	5,421
駐車場使用料	36,941	38,110	40,018	38,639	37,557
住宅手数料	38	41	33	30	34
住宅費補助金 /国庫補助金	523,337 (※1)	86,924	239,353	193,172	140,108
住宅費補助金 /県支出金	3,622	2,399	2,518	2,478	2,436
利子及び 配当金	179	138	1,770	597	476
市営住宅整備 基金繰入金	0	0	0	0	0
延滞金	200	96	83	48	101
市営住宅敷金 預金利子	535	469	284	284	276
雑入	27,285	29,137	23,420	23,797	30,422(※3)
道路橋梁債	0	0	37,100	99,800(※4)	0
河川債	0	0	0	0	0
住宅債	522,900 (※2)	211,100	128,800	134,900	184,400

(イ) 増減の理由

- (※1) 2つの団地の建替え工事を実施したため
- (※2) 2つの団地の建替え工事を実施したため
- (※3) 退去件数の増加による畳・襖損害金の収入増によるもの
- (※4) 28年度と比較し29年度の事業量が約2倍になった。併せて、28年度からの事業繰越も影響している。

(ウ) 各科目（節/項）の概要

節/項	各科目の内容
住宅使用料	市営住宅の使用料（家賃）
住宅敷地占有料	九電電柱設置用地使用料、月極駐車場使用料（暁住宅）、コインパーキング使用料（暁住宅）など
駐車場使用料	市営住宅に付随する市管理の駐車場の使用料
住宅手数料	駐車場の利用証明書発行手数料
住宅費補助金/ 国庫補助金	市営住宅の建替え工事や改修工事等に係る社会資本整備総合交付金
住宅費補助金/ 県支出金	高齢者向け優良賃貸住宅制度補助金、住宅新築資金等償還推進助成費補助金
利子及び配当金	市営住宅整備基金の預金利子
市営住宅整備基金繰入金	市営住宅整備基金からの繰入金
延滞金	住宅使用料の滞納に伴う延滞金
市営住宅敷金預金利子	敷金、駐車場保証金の預かりに伴う預金利子
雑入	畳・襖張替え費、住宅浄化槽管理料
道路橋梁債	道路、橋梁の整備に係る費用に充てるための市債。 住宅政策課は市営住宅跡地等の道路整備が該当する。
河川債	河川整備のための市債。 住宅政策課は市営住宅跡地の排水路整備が該当する。
住宅債	市営住宅の建替え工事や改修工事のための市債

(3) 住宅使用料収入等の状況

①住宅使用料

(ア) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移

(単位:円)

区 分		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
現 年 度	収入調定額(※1)	753,601,389	768,216,566	781,134,579	787,408,460	791,412,518
	収入額(※2)	736,314,481	751,654,679	760,939,241	762,890,025	773,185,441
	収納率(※3)	97.71%	97.84%	97.41%	96.89%	97.70%
	滞納額(※4)	17,286,908	16,561,887	20,195,338	24,518,435	18,227,077
過 年 度	収入調定額(※1)	132,631,741	108,543,946	103,293,205	87,474,884	96,183,750
	収入額(※2)	16,191,302	13,486,432	13,897,739	15,809,569	19,358,460
	収納率(※3)	12.21%	12.42%	13.45%	18.07%	20.13%
	滞納額(※4)	116,440,439	95,057,514	89,395,466	71,665,315	76,825,290
計	収入調定額(※1)	886,233,130	876,760,512	884,427,784	874,883,344	887,596,268
	収入額(※2)	752,505,783	765,141,111	774,836,980	778,699,594	792,543,901
	収納率(※3)	84.91%	87.27%	87.61%	89.01%	89.29%
	滞納額(※4)	133,727,347	111,619,401	109,590,804	96,183,750	95,052,367

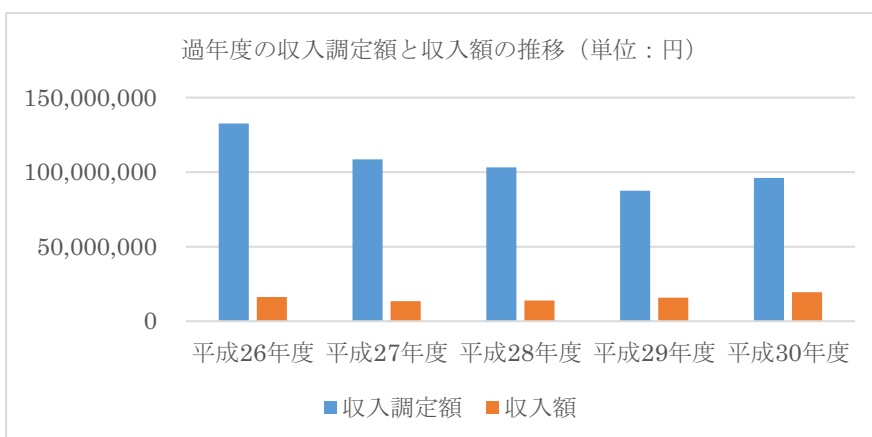
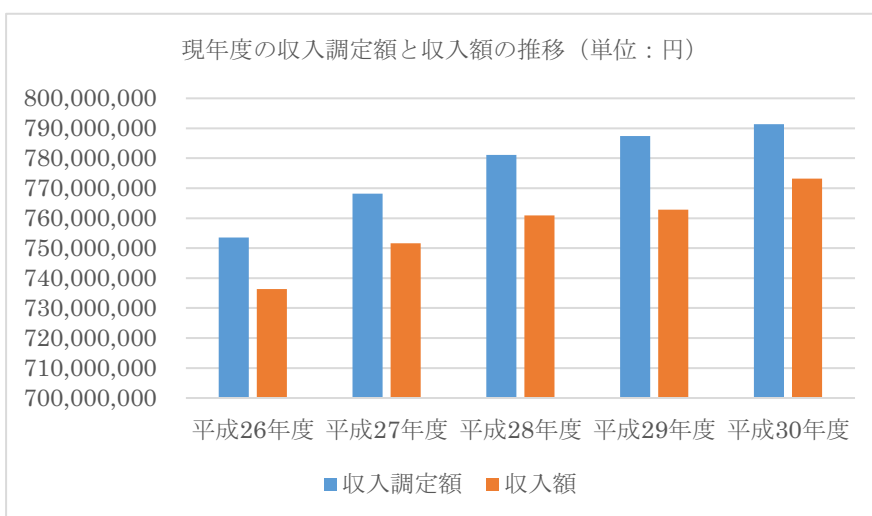
(※1) 収入調定額

地方自治法第 231 条の規定による歳入の調定は、当該歳入について、所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者を誤っていないかどうか、その他法令又は契約に違反する事実がないかどうか調査してこれをすることとなっている（地方自治法施行令 154 条第 1 項）。ここにいう収入調定額とは、かかる調査を経て納入通知者へ納入の通知を行った額の総額を意味する。

(※2) 収入額 (※1) の額に対し、納入通知者から実際に入金があった額を意味する。

(※3) 収納率 収入額/収入調定額により算出

(※4) 滞納額 収入調定額-収入額により算出



(イ) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移への評価

平成30年度の市営住宅の住宅使用料に係る収納状況は、現年度において791百万円の収入調定額に対し、収入額が773百万円となっており、収納率97.70%、滞納額18百万円となっている。滞納された住宅使用料については翌年度に再度調定が行われるが、平成30年度における過年度の調定額は96百万円であり、収入額は19百万円、収納率は20.13%である。平成26年度から過年度分の収納率の推移をみていくと、12.21%（平成26年度）、12.42%（平成27年度）、13.45%（平成28年度）、18.07%（平成29年度）、20.13%（平成30年度）となっており、年々収納率は上昇しているものの、債権回収にあたり依然として厳しい状況が続いている。

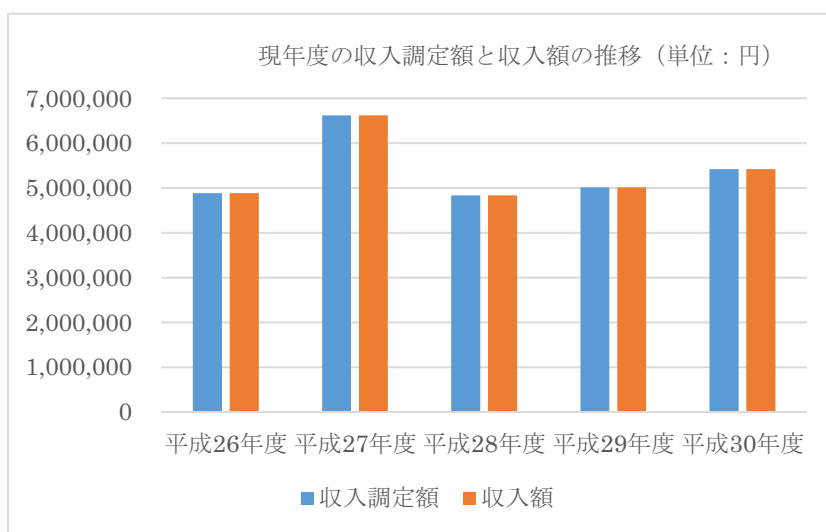
②住宅敷地占有料

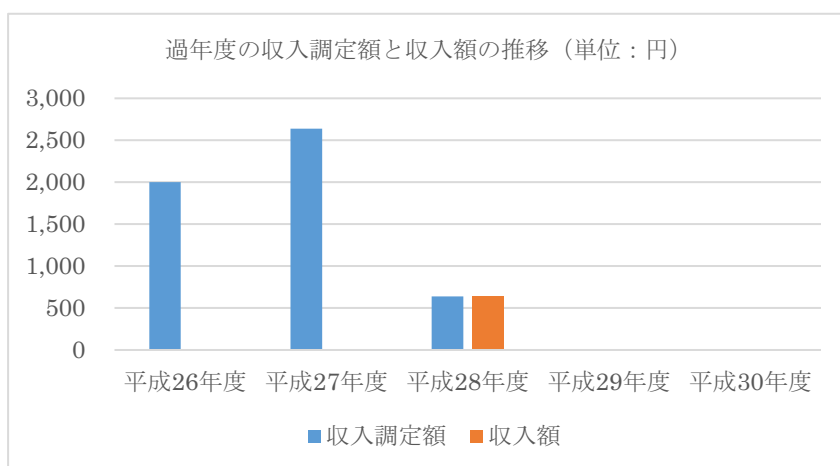
(ア) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移

(単位:円)

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
現年度	収入調定額(※1)	4,884,710	6,617,622	4,830,957	5,010,150	5,421,211
	収入額(※2)	4,884,710	6,617,622	4,830,957	5,010,150	5,421,211
	収納率(※3)	100%	100%	100%	100%	100%
	滞納額(※4)	0	0	0	0	0
過年度	収入調定額(※1)	2,000	2,639	639	0	0
	収入額(※2)	0	0	639	0	0
	収納率(※3)	0%	0%	100%	-	-
	滞納額(※4)	2,000	2,639	0	0	0
計	収入調定額(※1)	4,886,710	6,620,261	4,831,596	5,010,150	5,421,211
	収入額(※2)	4,884,710	6,617,622	4,831,596	5,010,150	5,421,211
	収納率(※3)	99.95%	99.96%	100%	100%	100%
	滞納額(※4)	2,000	2,639	0	0	0

(※1) ~ (※4) については、(4) ① (ア) の表を参照。





(イ) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移への評価

平成30年度の市営住宅の住宅敷地占有料に係る収納状況は、現年度において5,421千円の収入調定額に対し、収入額が5,421千円となっており、収納率は100%であり滞納額はなし。過年度調定額が平成26年度において2,000円、平成27年度において639円発生している。2,000円については仮駐車場使用料の未納によるものであり、平成27年度に不納欠損処理がなされている。639円については平成26年度電柱使用料が繰り越されたものであり、平成28年度において納付されている。

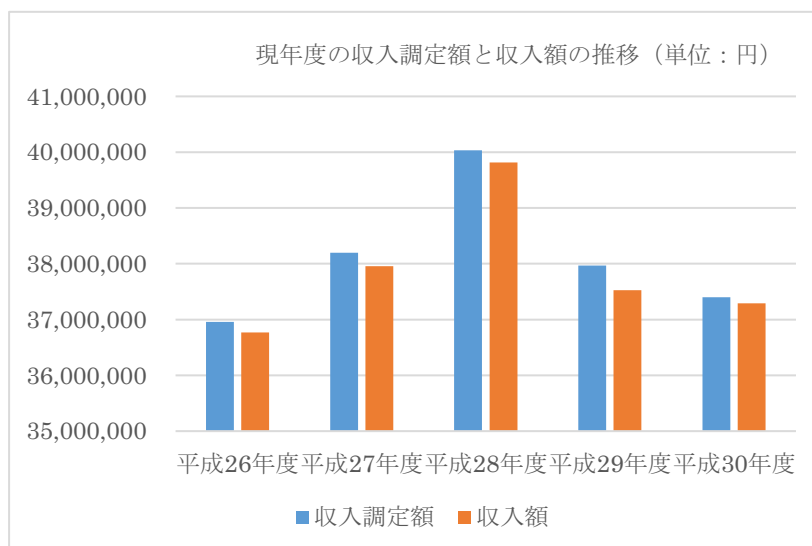
③駐車場使用料

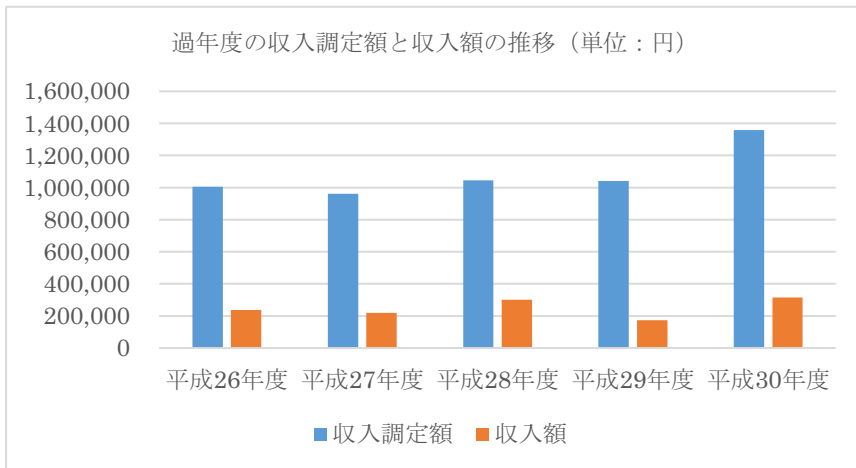
(ア) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移

(単位:円)

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
現年度	収入調定額 (※1)	36,959,812	38,195,471	40,035,850	37,968,900	37,397,100
	収入額(※2)	36,768,012	37,957,735	39,816,550	37,526,300	37,291,600
	収納率(※3)	99.48%	99.37%	99.45%	98.83%	99.71%
	滞納額(※4)	191,800	237,736	219,300	442,600	105,500
過年度	収入調定額 (※1)	1,006,028	960,728	1,044,828	1,040,928	1,359,228
	収入額(※2)	237,700	219,000	300,300	174,000	314,300
	収納率(※3)	23.62%	22.79%	28.74%	16.71%	23.12%
	滞納額(※4)	768,328	741,728	744,528	866,928	1,044,928
計	収入調定額 (※1)	37,965,840	39,156,199	41,080,678	39,009,828	39,296,328
	収入額(※2)	37,005,712	38,176,735	40,116,850	37,700,300	37,605,900
	収納率(※3)	97.47%	97.49%	97.65%	96.64%	95.69%
	滞納額(※4)	960,128	979,464	963,828	1,309,528	1,690,428

(※1) ~ (※4) については、(4) ① (ア) の表を参照。





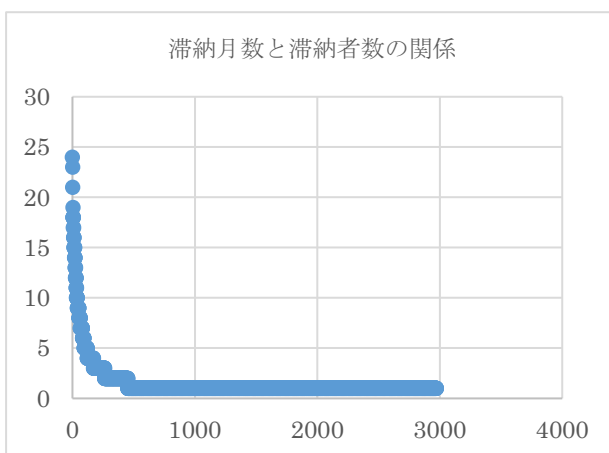
(イ) 過去5年間の収入調定額、収入額等の推移への評価

平成30年度の駐車場使用料の収納状況は、現年度において37,397千円の収入調定額に対し、収入額が37,291千円となっており、収納率99.71%、滞納額105千円となっている。滞納された駐車場使用料については翌年度に再度調定が行われるが、平成30年度における過年度の調定額は1,359千円であり、収入額は314千円、収納率は23.12%である。平成26年度から過年度分の収納率の推移をみていくと、23.62%（平成26年度）、22.79%（平成27年度）、28.74%（平成28年度）、16.71%（平成29年度）、23.12%（平成30年度）となっており、収納率の改善も特に見受けられず、債権回収にあたり依然として厳しい状況が続いている。

(4) 入居者の滞納期間・滞納金額・滞納者数の関係

①滞納月数と滞納者数について

(ア) 散布図（※縦軸：滞納月数（単位：月）、横軸：滞納者数（単位：人））



(イ) 検証

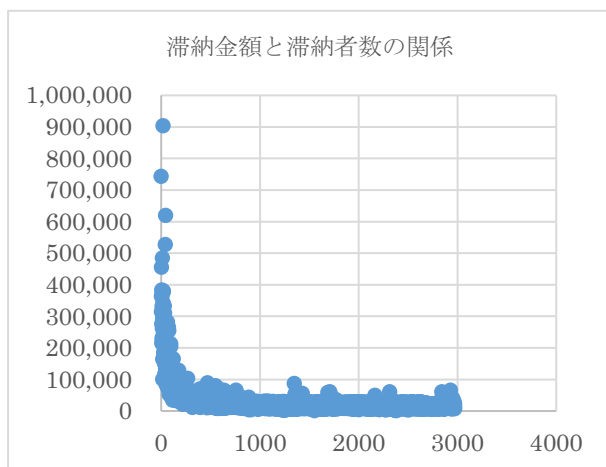
年度末の滞納者データを検証したところ、家賃1月を滞納している者が最も多く、滞納月数が長くなるにつれ、滞納者数も減っていることが上記散布図から分かる。データ上で確認できた最も長い滞納月数は24月であった。(※当該滞納者データは退去した滞納者については集計していない。下記②についても同じ。)

(ウ) 滞納月数が多い入居者の現状 (一部)

滞納月数	滞納に至った経緯・現在の状況
24月	単身入居者が平成28年10月に死亡している。荷物撤去と退去手続きを30代の子へ依頼するも荷物撤去は進まなかった。平成29年6月まで子による家賃支払がなされていたが、その後は未納となり、その子とも連絡不通となる。最終的には連帯保証人に連絡・指導を行い、令和元年6月に荷物撤去が完了し6月30日に退去が完了した。
23月	平成30年5月に分納誓約書の提出があり分納指導していたが、誓約どおりの履行がなくなり、平成31年3月議会への訴えの提起議案の対象者とする。議決後、入居者及び連帯保証人と面談を行い、平成31年4月に連帯保証人より全額納付され、現在(令和元年11月時点)の滞納はない。
21月	平成29年度中から訪問不在・連絡不通となり、平成30年4月～6月に居住実態がないことを確認し、平成30年9月議会への訴えの提起対象者とし、提訴のうえ、平成31年5月に強制執行により明渡しを完了した。
19月	訪問するも不在が続き連絡不通として、平成30年12月議会で訴えの提起対象者とする。提訴・判決後の平成31年5月に自主退去となった。

②滞納金額と滞納者数について

(ア) 散布図 (※縦軸：滞納金額 (単位：円)、横軸：滞納者数 (単位：人))



(イ) 検証

滞納額 200,000 円未満が最も多いが、600,000 円以上滞納している者一部存在する。

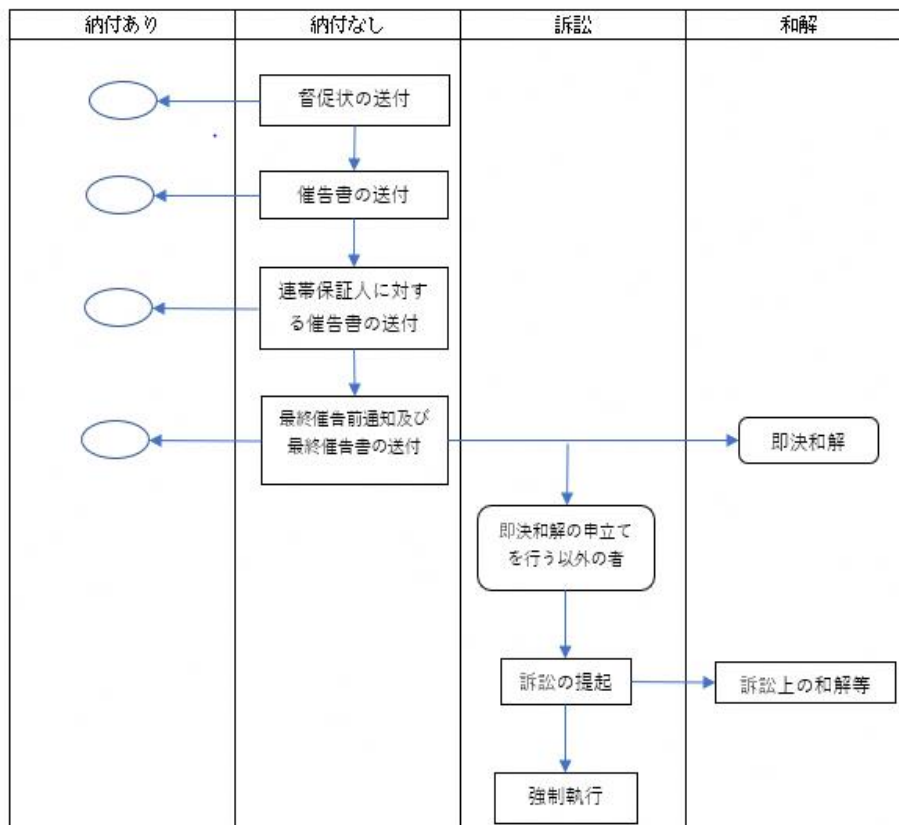
(ウ) 滞納月数が多い入居者の現状 (一部)

滞納金額	滞納に至った経緯・現在の状況
904 千円	名義人と連絡がとれないことから、同居人の子と面談し分割納付を希望するも約束された納付がなされず、平成 31 年 3 月議会の訴えの提起議案対象者とした。自主退去するとの意向であったため退去指導を行い、令和元年 9 月に自主退去した。
619 千円	平成 31 年 3 月末時点の滞納月数は 9 月で、分納誓約書の提出があり現在誓約どおり分納中である。
743 千円	(5) ① (ウ) の表中 24 月を参照。退去済み。
527 千円	平成 31 年 3 月末時点で 9 月の滞納があり、催告指導の結果、令和元年 5 月に自主退去した。
485 千円	連絡不納で居住実態がないため、平成 30 年 12 月議会への訴えの提起対象者とし、提訴・判決のうえ、令和元年 6 月に自主退去した。
455 千円	(5) ① (ウ) の表中 23 月を参照。現在滞納はない。

(5) 滞納者に実施する事務

家賃を納期限までに納付しない入居者に対する事務処理及び市営住宅等の明渡し等請求訴訟に係る事務処理については「久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱」(以

下、要綱)に沿って処理が行われる。下記フローチャートは、当該要綱を簡潔に図示したものである。



(平成 30 年度における各要綱上の行為とその件数)

要綱上の行為	件数
督促状の送付	3,304
催告書の送付	894
連帯保証人に対する催告書の送付 (※指摘参照)	—
最終催告前通知の送付	91
最終催告書の送付	45
即決和解	2
訴訟の提起	4
訴訟上の和解	3
強制執行	1

①督促状の送付

(ア)要綱

「市長は、毎月の家賃の口座再振替の結果がわかった日以降速やかに、当該家賃の納付がない滞納者に対し、督促状を送付するものとする。(第2条第2項)」

(イ) 督促状送付のフロー

入金情報を管理しているシンクタックスシステムより前月未納の居住者を抽出し、督促発行者リストを出力する。当該リストがシステム室に送信されハガキが自動で発行される。特別な事情がある者を除き、発行されたハガキを送付する。特別な事情がある者については希望の住所に書換をして送付している。

(ウ) 実施した監査手続き

督促状の送付につき、課において適切に決裁が行われているか、その事務処理が要綱に沿って執行されているか、関連書類の閲覧や担当者へのヒアリングで確かめた。

(エ) 結果

適切に処理がなされていると判断した。

②催告書の送付

(ア) 要綱

「市長は、滞納者の家賃の滞納月数が2月以上7月以下の場合、5月、8月、11月及び2月に催告書を送付するものとする。(第3条第1項)」

旧要綱では「市長は、滞納者の家賃の滞納月数が4月以上7月以下の場合、毎年5月及び11月に催告書を送付する。」となっており、平成30年12月1日より現在の要綱が施行されている。

(イ) 実施した監査手続き

i. 催告書の送付について関連資料の閲覧や担当者へのヒアリングにより、課において適切に決裁が行われているかどうか確認した。

ii. 当該関連資料を閲覧し、要件に該当する滞納者に対し適切に催告書を送付されているか確かめた。

(ウ) 結果

当該事務は適切になされていると判断した。

③連帯保証人に対する催告書の送付

(ア)要綱

「市長は、前条（催告書の送付）に規定する催告書の送付の対象となった滞納者が、催告書に定める期限までに滞納家賃を支払わない場合、又は支払いの意思を示さない場合には、当該滞納者にかかる連帯保証人に対して、前条の催告書の送付の翌月に連帯保証人に対する催告書を送付するものとする。（第4条）」

(イ)実施した監査手続き

i. 連帯保証人に対する催告書の送付について関連資料の閲覧や担当者へのヒアリングにより、課において適切に決裁が行われているかどうか確認した。

ii. 関連資料を閲覧し、要件に該当する滞納者に対し適切に連帯保証人に対する催告書を送付されているか確かめた。

(ウ)結果

(指摘4) 連帯保証人へ催告書を送付せず要綱と異なる文書を送付

連帯保証人に対する催告書の送付が適切に行われていることを確認するため、関連する決裁書等を依頼したが、当該件名の決裁書は確認できず、「催告書送付対象者の保証人に対する指導依頼」とした件名の決裁が行われているのを確認した。すなわち、要綱で定められた連帯保証人への「催告書」を送付せず、別の書類を送付していたことになり、明らかに要綱と異なる実務である。

理由を担当者にヒアリングしたところ、そもそも連帯保証人としての認識がある者が少なく、催告書の名称で通知を行った場合の連帯保証人の事情等を考慮して、敢えて指導依頼と名称を変えて運用を行っていたとのことである。指導依頼と催告とはその法的意味が全く異なり、要綱に定める運用と異なる業務を現場が行えば、要綱を定めた趣旨が意味をなさない。一方で、現場サイドで要綱の順守が困難な場合や合理性を欠いている規程であれば速やかに改訂をしなければならない。

いずれにしても、現状では現在の要綱に沿った運用を行わなければならない。

(指摘5) 連帯保証人が死亡、行方不明等の事由がある場合の追加徴求

「催告書送付対象者の保証人に対する指導依頼」の決裁の内容を確認したところ、連帯保証人が死亡した場合や所在不明のケースにおいて、市から新たな連帯保証人を徴求するなどの、当該事由を補完する対応がなされていない。

一義的には契約者が主体的に行うべきことではあるが、当該事実を認識しているにもかかわらず、連帯保証人の追加徴求をしていない市の業務にも問題がある。

一定の事由が確認され、かつ契約者が対応しない場合には、時期をみて契約者に対し当該事由を補完する対応を市が催促すべきである。また併せて、関連する規程も整備する必要がある。

④最終催告書前通知及び最終催告書の送付

(ア) 要綱

「市長は、職員による納付指導（督促状及び催告書の送付を含む。）を受けたにもかかわらず滞納した家賃（以下「滞納家賃」）を納付しない者のうち、原則として家賃の滞納月数が8月以上に至った滞納者に対しては、最終催告前通知を送付し、当該滞納家賃の支払いを求めるものとする。（第5条第1項）

市長は、最終催告書前通知を受け取った滞納者が、当該通知に定める期限までに滞納家賃を支払わない場合、又は支払の意思を示さない場合には、当該滞納者に対して最終催告前通知を送付した翌月に最終催告書を送付するものとする。（同条第3項）」

(イ)実施した監査手続き

i. 最終催告前通知及び最終催告書の送付について、関連資料（起案第569号、883号、1165号）の閲覧や担当者へのヒアリングにより、課において適切に事務が執行されているか確かめた。

ii. 当該関連資料を閲覧し、要件に該当する滞納者に対し最終催告前通知及び最終催告書が適切に送付されているか確かめた。

(ウ)結果

（指摘6）最終催告前通知を同一滞納者に対し複数回送付していることについて

8月、12月、3月に起案された最終催告前通知に係る決裁書を確認したところ、2回以上リストに挙がっている者を複数名確認した。決裁書に添付された資料から判断すると、滞納者から何らかのリアクションがあったが、その後約束された対応がなされないといった理由から再度最終催告前通知を送付するに至ったと考えられる。3度にわたり送付された者もあり、この期間は事務手続きも全く前に進まないことになる。この段階で誠実な対応がなされないのであれば支払いの意思を示さない場合と同視し得ることから、事務手続きを進める、すなわち最終催告書の送付を行うべきである。

（指摘7）最終催告書を送付すべき対象者に漏れがあったことについて

最終催告通知にかかる決裁書を確認したところ、催告リストアップから漏れていたことにより、滞納月数が長期に渡っている者を確認した。その理由について担当者にヒアリングしたところ、一度完納された事実とエクセル上の不備が相俟って、催告すべきリストから漏れていたとのことである。一般的に、債権は滞納期間が短いほどその回収可能性は高くなり、債務額が小さいほど債務者の弁済の可能性が残るため、最終催告を行うべき者となったときは、要綱通り最終催告書を送付しなければならない。また、送付漏れの生じない組織体制を構築しなければならない。

⑤滞納家賃の分納

(ア) 要綱

「市長は、滞納者は使用する市営住宅等にかかる家賃の滞納について分割による支払いを希望する場合は、分納誓約書を提出させることにより分納を認めるものとする。(第6条第1項)」

「市長は、当該分納誓約書に基づき納付管理及び納付指導を行うものとする。(同条第2項)」

「第1項の規定により滞納家賃の分割回数は、最大60回を限度とする。ただし、滞納者が次条第2項各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。(同条第3項)」

「分納誓約書に基づく滞納家賃の納付は、条例第17条第2項及び第3項の規定を準用する。この場合において、「家賃」とあるのは「滞納家賃」に読み替えるものとする。(同条第4項)」

「分納誓約書を提出することができるのは原則として1回とする。ただし、当該滞納者が次条第2項各号のいずれかの事情に相当すると認められる場合はこの限りではない。(同条第5項)」

(参考) 久留米市営住宅条例

「家賃は、毎月末日(12月分については25日)までにその月分を納付しなければならない。ただし、月の途中で入居し、又は明け渡した場合は、市長が別に指定した日までにその月分を納付しなければならない。(第17条第2項)」

「前項の規定により定められる納付期限が日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日に該当するときは、これらの日の翌日を納付期限とみなす。(第17条第3項)」

(イ)実施した監査手続き

無作為に抽出した分納誓約書10件について閲覧し、また担当者へのヒアリングを実施し、要綱に沿って事務が執行されているか確かめた。

(ウ)結果

各月の分納の額は、滞納者の生活状況を把握しながら新たな滞納が生じないように設定されており、適切に事務が執行されていると判断した。

⑥訴訟対象者の決定

(ア)要綱

「市長は、次の各号のいずれかに該当する滞納者に対し滞納家賃等の支払い等を求める訴えを提起するものとする。

(1) 最終催告書の呼出しに応じない滞納者

(2) 分納誓約書を提出したが履行しない滞納者

(3) その他法的措置によらなければ滞納整理及び市営住宅等の管理等が困難と認められる滞納者等 (第7条第1項)」

「市長は、前項の規定にかかわらず、滞納者が次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定により訴えを提起する対象者 (以下「訴訟対象者」という。) としないことができるものとする。

(1) 滞納者又は同居の親族が病気で長期間の療養を必要とする等滞納家賃の解消を円滑に図ることが困難であると認められる場合

(2) 主たる生計維持者が死亡した場合

(3) その他特別の事情があると認められる場合 (同条第2項)」

「前項の規定に該当する滞納者に対しては、分納による納付方法の指導又は滞納者の自主的な退去に向けた指導を行うものとする。(同条第3項)」

(イ) 実施した監査手続き

平成30年度に訴訟対象者とされた者は下記のとおりである。

議案月	名義人	議案上程時の滞納状況	
		滞納月数	滞納金額
9月	A氏	15月	226,000円
12月	B氏	19月	406,000円
12月	C氏	10月	151,000円
12月	D氏	14月	258,300円
12月	E氏	12月	388,300円
3月	F氏	13月	202,200円
3月	G氏	15月	217,300円
3月	H氏	14月	288,800円
3月	I氏	21月	424,000円
3月	J氏	12月	775,200円
合 計			3,337,100円

(住宅政策課作成資料、滞納月数と滞納金額は議会に上程する時点の金額)

訴訟対象者について9月、12月、3月に議会に上程されている。このうち、1件について決裁書 (12月起案分30第住721号) を閲覧し、また担当者へのヒアリングを実施し、要綱に沿って訴訟対象者の決定事務が執行されているか確かめた。

(ウ) 結果

当該事務について適切に執行されていると判断した。

⑦契約の解除

(ア)要綱

「訴訟対象者に対しては、配達証明付内容証明郵便により条件付契約解除の旨を通知する通告書（以下「通告書」という。）を送付するものとする。（第8条第1項）」

「訴訟対象者が当該通告書を受け取り、当該通告書に示す納入期限までに滞納家賃を支払わない場合は、この納入期限の日をもって入居許可を取消し、及び住宅明け渡しの請求を行うものとする。（第8条第2項）」

(イ)実施した監査手続き

契約の解除について、9月、12月、3月に起案、決裁されており、そのうちサンプルで1件（12月に起案された決裁書（起案第969号））を閲覧した。下表は通告書を送付する者について12月で起案、決裁がなされた者の名義、滞納月数、滞納金額をまとめたものである。なお名義については、「⑥訴訟対象者の決定」の「(ウ)結果」において表記した名義と整合している。（※滞納月数と滞納金額は、決裁書類作成時の数値である。）

名義人	滞納月数	滞納金額
B氏	18月	383,200円
C氏	12月	183,200円
D氏	16月	300,500円
E氏	14月	453,100円

上述の決裁書類の査閲や担当者へのヒアリングを実施し、議会に上程された訴訟対象者に漏れなく通告書が送付されているか、また関連する事務が要綱に沿って執行されているか確かめた。

(ウ)結果

平成30年12月に議決された家賃滞納者について、漏れなく通告書が送付されており、またその事務も適切に執行されていると判断した。

⑧通告書送付後における即決和解

(ア)要綱

「市長は、通告書の送達を受けた訴訟対象者が引き続き市営住宅等の入居を希望する場合、滞納家賃の2分の1以上の納付及び残金の24月以内の分割納入（ただし、分納の下限額が7,500円とする。）を条件に即決和解の申立てを行うことができるものとする。ただし、やむを得ない事情があると認められ、和解成立後の滞納家賃の解消に資すると判断ができるときは、滞納者の状況を勘案の上、和解の条件を決定することができる。（第9条第1項）」

「前項の規定により市が当該訴訟対象者と即決和解を締結する場合において、通告書に基づく入居許可の取消し、及び住宅明け渡しの請求は、即決和解の申立てを行う日又は和解の成立する日にかかわらず、行わないものとする。(同条第2項)」

「訴訟対象者は、即決和解の申立てに伴い費用(貼付用印紙代)を負担する。(同条第3項)」

(イ) 実施した監査手続

通告書送付後の即決和解に係る決裁書2件(起案199-2号他)を閲覧した。

下表は平成30年度において通告書送付後に即決和解をした者の概要である。

名義人	家賃	延滞金	損害金	合計
K氏	243,700円	37,400円	0円	281,100円
L氏	248,500円	33,200円	0円	281,700円

L氏については、即決和解の申立てを可能とする条件を満たし適切に事務が執行されていた。一方、K氏の和解条項は下記のように要綱で定める納付基準(原則)を満たしていなかった。

(K氏の和解条項を一部抜粋)

支払年月日	家賃	延滞金	合計
平成30年5月1日までに	5,700円	2,300円	8,000円

この時点で即決和解をするには、本来であれば上表の支払年月日に滞納家賃281,100円の2分の1(140,550円)以上の納付が必要である。しかしK氏については、「滞納は一定の事情により生じたもので、それ以外の期間は分納誓約の履行を誠実に進めていた事実があること、併せて、生活保護受給が決まり今後の家賃に滞納が生じないこと、障害年金の受給開始により計画的な分納が見込めること(住宅政策課)」から、「やむを得ない事情があると認められ、和解成立後の滞納家賃の解消に資する(第9条第1項ただし書き)」と判断し、和解を締結したとのことである(起案199-2号より一部抜粋)。

なお和解締結後は、催告を発送する事態にはなっておらず、比較的良好な納付状況であることなどを当該決裁書の査閲および担当者へのヒアリングで確認した。

(ウ) 結果

当該事務について、要綱に沿って事務が実施されていると判断した。

⑨訴訟の提起

(ア) 要綱

「訴訟対象者のうち、即決和解の申立てを行う者以外の者については、訴訟を提起するものとする。(第10条)」

(イ) 実施した監査手続き

下表は平成 30 年度に訴訟対象者として議会で承認された者とその後の結果である。

名義人	議案上程時の滞納状況		備 考
	滞納月数	滞納金額	
A 氏	15 月	226,000 円	
B 氏	19 月	406,000 円	生活保護開始となり自主退去（訴訟なし）
C 氏	10 月	151,000 円	自主退去（訴訟なし）
D 氏	14 月	258,300 円	自主退去（訴訟なし）
E 氏	12 月	388,300 円	
F 氏	13 月	202,200 円	即決和解
G 氏	15 月	217,300 円	
H 氏	14 月	288,800 円	
I 氏	21 月	424,000 円	提訴前に全額入金あり（訴訟なし）
J 氏	12 月	775,200 円	提訴前に自主退去（訴訟なし）

A 氏、E 氏、G 氏、H 氏は即決和解や自主退去等がなかったため、訴訟となっているはずである。関連する決裁書（起案第 672 号、1122 号、219 号、218 号）を査閲し、漏れなく訴訟の手続きがとられているか、その事務が要綱に沿って執行されているか確かめた。

(ウ) 結果

訴訟対象者とすべき者すべてに訴訟手続きが進められており、関連する事務も適切に執行されていると判断した。

⑩訴訟上の和解

(ア) 要綱

「市長は、訴訟対象者が引き続き市営住宅等の入居を希望する場合、訴訟の提起時から判決時まで滞納家賃及び損害金の合計金額の 3 分の 2 以上の額の納付及び残額の 12 月以内の分割納入（ただし、分納の下限額は 7,500 円とする。）を条件に訴訟上の和解に及ぶことができるものとする。ただし、やむを得ない事情があると認められ、和解成立後の滞納家賃の解消に資すると判断ができるときは、滞納者の状況を勘案の上、和解の条件を決定することができる。（第 11 条第 1 項）」

「前項に規定する訴訟対象者は訴訟上の和解に及ぶにあたり当該訴訟の第 1 回口頭弁論の期日から 2 週間以内に、前項に定める合計金額の 3 分の 2 以上の額、又は前項ただし書きに基づく条件で定める額を納付しなければならない。（同条第 2 項）」

(イ) 実施した監査手続き

訴訟上の和解に係る決裁書3件（起案467号、418号他）を閲覧した。

以下に、担当者へのヒアリングおよび決裁書等の査閲で確認した事項を記載する。

下表は平成30年度において訴訟上の和解締結者の概要である。

名義人	家賃	延滞金	損害金	合計
M氏	256,800円	19,700円	114,200円	390,700円
N氏	219,000円	1,000円	39,074円	259,074円
O氏	375,400円	26,900円	237,550円	639,850円

M氏については訴訟上の和解を可能とする条件を満たし、適切に事務が執行されているが、N氏およびO氏の和解条項は下記のようになっており、要綱上の定めにある納付基準（原則）を満たしていなかった。

(N氏の和解条項を一部抜粋)

支払年月日	家賃	延滞金	損害金	合計
平成30年7月6日	0円	0円	30,000円	30,000円
合計	0円	0円	30,000円	30,000円

この時点で訴訟上の和解をするには、本来であれば上表の支払年月日に滞納家賃及び損害金の合計金額259,074円の3分の2（172,716円）以上の納付が必要である。しかしN氏については「重病により体調不良となった時に就労できなかったこと、子どもの学費などで出費が重なり支払いが滞ったこと、子供の通学に関わるため住宅明渡しは難しいこと、児童扶養手当の支給月（和解締結月の翌月）に滞納額の3分の2以上の納付の約束ができたこと（住宅政策課）」といった事情を総合的に勘案し、「やむを得ない事情があると認められ、和解成立後の滞納家賃の解消に資する（第11条1項ただし書）」と判断し、和解を締結している。

なお、現在は滞納が出始めており、今後の状況を注視する必要がある。

(O氏の和解条項を一部抜粋)

支払年月日	家賃	延滞金	損害金	合計
平成30年4月16日	22,300円	0円	0円	22,300円
平成30年6月15日	0円	7,450円	237,550円	245,000円
合計	22,300円	7,450円	237,550円	267,300円

この時点で訴訟上の和解をするには、本来であれば上表の支払年月日に滞納家賃及び損害金の合計金額639,850円の3分の2（426,566円）以上の納付が必要である。しかしO氏については「高齢のため、転居が厳しいこと、和解締結月の翌月に185,550円を納付することで、納付済額（267,300円）との合計額が未納家賃額の3分の2（426,566

円)を超えること(住宅政策課)」といった事情を総合的に勘案し、「やむを得ない事情があると認められ、和解成立後の滞納家賃の解消に資する(第11条1項ただし書)」と判断し、和解を締結している。

なお、現在の納付状況は良好である。

(ウ) 結果

(指摘8) 判断の根拠の書面化

和解に係る「やむを得ない事情」に該たるかどうかの判断は大変難しく、また当該決裁における最も重要な事項であるため、決裁権限者の決裁が必要である。当該事案については、上述のとおり「やむを得ない事情がある」と認められた結果和解締結に至っているが、監査実施者が担当者へのヒアリングで情報を得たものであり、当該決裁書にはやむを得ない事情と判断するに至った経緯を記載した文書を監査上確認できなかった。和解決裁において、「やむを得ない事情」は最重要事項であるため、その内容について明確に文書化し決裁権限者が有効な判断を行うことができる決裁文書を作成するとともに、行政文書として記録する習慣を構築しなければならない。

⑪判決後の和解

(ア) 要綱

「第10条に基づく訴訟の判決を受けた訴訟対象者が、次の各号に該当し、滞納家賃及び損害金の全額を支払った場合において引き続き市営住宅等に入居したい旨の申し出があったときは、市長は、即決和解の申立てを行うことができるものとする。

(1) 滞納家賃及び損害金の支払が、市が行う強制執行の申立てにより明渡し執行の断行日の2日前の午後3時までに行われていること。ただし、当該断行日の2日前が市の閉庁日に当たるときは、断行日の2日前からさかのぼって最初の開庁日とする。(第12条第1項)」

(イ) 結果

平成30年度において判決後の和解に該当する案件はなかった。

⑫和解締結者に対する指導

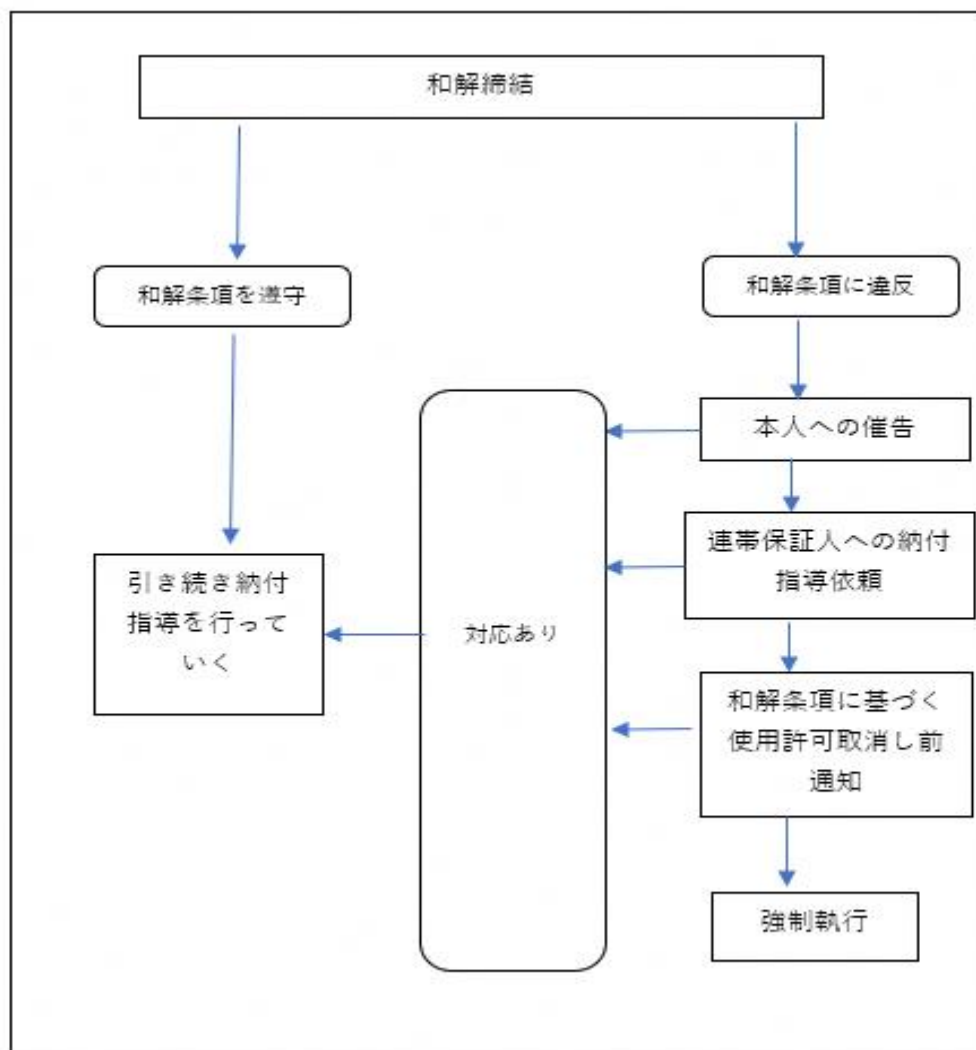
(ア) 要綱

「市長は、即決和解又は訴訟上の和解の締結に至った当該訴訟対象者が和解条項に違反した場合は、当該和解条項を遵守することを求める文書により指導するものとする。(第13条)」

(イ) 実施した監査手続き

i. 関連資料の閲覧および担当者へのヒアリングにより、和解締結者に対する指導に係る業務フローを確認した。

(和解締結者に対する指導に係る業務フロー)



ii. 関連資料の閲覧および担当者へのヒアリングにより、和解締結者に対する指導が適切に行われているか確かめた。

(ウ) 結果

(意見 17) 和解条項違反時の事務手続

上記の業務フローからわかるように、現在の和解締結者に対する指導に係る事務は、和解条項に違反した場合には、要綱の規程が「当該訴訟対象者が和解条項に違反した場

合は、当該和解条項を遵守することを求める文書により指導するものとする」となっていることから、「本人への催告」から「和解条項に基づく使用許可取消し前通知」まで多くのプロセスを経てはじめて強制執行に着手している。そもそも和解締結者は、最終催告書を送付された（すでに8月以上の滞納をしている）者であり、一旦は契約者間の信頼関係は破綻しており、一度目の最終催告書送付時点でも明渡し請求や強制執行等を行うことも可能であるが、住宅の重要性を鑑みて市が和解という方法で最後の救済を図っている者である。最後の救済手段である和解条項に違反した者への対応として、納付の失念など短期で軽微な過失に対する「本人への催告」は許容し得るとしても、債務者が交わした和解条項4項に従い著しく違反した場合には、即座に強制執行の申し立てをしなければならない、と考えられる。現在住宅政策課が実施している和解条項違反以降の「連帯保証人への指導依頼」や「和解条項に基づく使用許可取消し前通知」といったプロセスをとることは過度な保護ではないか、という意見に配慮した行政手続きを行う必要性は高いと言える。

また、和解条項に、「相手方が、第4項により期限の利益を喪失した場合又は本和解成立後、本件賃貸借契約に基づく賃料の支払を怠った場合で、第4項の規定により一時に支払うこととなった額と本和解成立後に滞納した賃料の額の合計額が3か月分の賃料の額に達したときは、申立人は、何らの催告をすることなく本件賃貸借契約を解除することができる。・・・本件賃貸借契約が解除されたときは、相手方は、申立人に対し、
(1) 本件建物を直ちに明け渡す。・・・」旨の記載があることも併せて留意すべきである。

※参考：和解条項第4項

「相手方が、前項の金員の支払を1回でも怠ったとき（一部弁済の場合を含む。）には、当然に前項の期限の利益を失い、相手方は、申立人に対し、第2項の金員から既払金を控除した残額を一時に支払う。」

⑬強制執行

(ア) 要綱

「市長は、訴訟対象者が次の各号のいずれかに該当する場合は強制執行の申し立てを行うものとする。

(1) 第10条により提起した訴訟において市が勝訴判決を受けた場合

(2) 即決和解又は訴訟上の和解に至った当該訴訟対象者が著しく和解条項に違反し、前条に定める指導に従わない場合（第14条）」

(イ) 実施した監査手続き

i. 査閲した決裁書や住宅政策課から提出された資料を基に、平成30年度において要綱第10条により提訴した訴訟で市が勝訴判決を受けた案件を下記に整理した。

名義人	滞納状況	備考
P氏	121,300円	平成30年9月20日強制執行実施
Q氏	303,800円	判決後に自主退去
R氏	294,800円	判決後に自主退去
S氏	211,400円	判決後に全額納付で明渡し猶予
T氏	252,000円	判決後に全額納付で明渡し猶予
U氏	379,100円	判決後に自主退去
V氏	308,200円	判決後に自主退去

併せて自主退去した者への市の対応についてヒアリングを実施した。

(ヒアリングの結果)

本人に対して滞納家賃と訴訟にかかった費用(損害金)を加えた金額を提示して、今後その金額をどのような支払をするかについて協議を実施することになっている。しかし、実態は本人と連絡がつかないことがほとんどで、動産執行では換金できるものはないため、回収は困難な状況となっている。

ii. 強制執行をすべき者に網羅的に事務が執行されているか、その手続きが要綱に沿って適切に実施されているかについて、関連資料の閲覧や担当者へのヒアリングによって確かめた。

(ウ) 結果

平成30年度における強制執行の申立てを行うべき案件はP氏に対してのみであり、平成30年9月20日に強制執行が実施され、その事務は適切に実施されている。

④滞納債権に係る全般的な意見

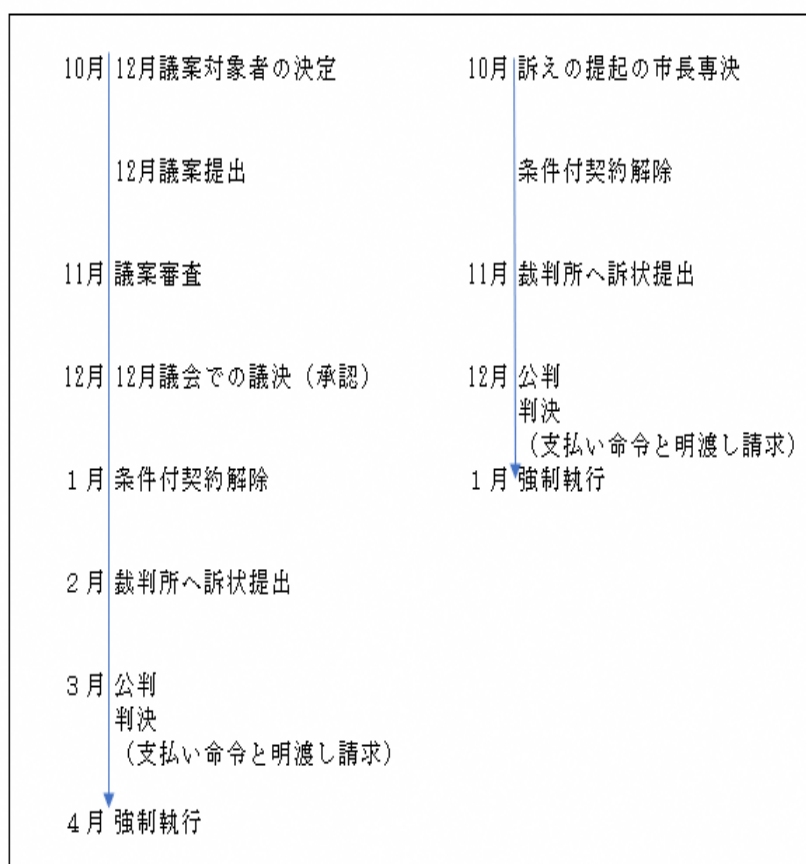
(意見18) 訴訟提起の市長専決権

地方自治法第96条第1項に、「地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。」との定めがあり、同項12号に「訴えの提起に関すること」が挙げられている。この定めに基づき久留米市では、市営住宅の明渡し請求及び滞納家賃等支払請求訴訟については、訴えの提起の議案を作成し、年4回の議会の議決を求めている。すなわち、定期開催の議会に合わせることになるため、提訴する時期が限られ、結果としてその間も滞納債権は増加していることになる。

当該課題は他の自治体も同様であり、その解消のため下記の地方自治法の定めを適用し議会の委任に基づく長の専決処分としている自治体もある。

「普通地方公共団体の議会の権限に属する軽易な事項で、その議決により特に指定したものは、普通地方公共団体の長において、これを専決処分とすることができる。」(地方自治法180条1項)

(議会へ提案する場合と市長専決処分の場合のスケジュールの比較)



上記スケジュールの比較からわかるように、現状では訴訟対象者の決定から議会承認を経て提訴するまで4か月要しているのに対し、市長専決処分の場合は訴訟対象者の決定から1か月半で提訴することができる。すなわち提訴までの期間短縮により滞納家賃の増加に歯止めをかけることができ(下記の期待される家賃滞納額の軽減参照)、さらに提訴案件が一時期に集中することなく各月に分散されることから、提訴に係る事務負担の軽減にもつながる。

(期待される家賃滞納額の軽減)

	①議会へ提案する場合	②市長専決処分の場合	(①-②) 滞納軽減額
滞納額	152万円(※1)	57万円(※2)	95万円

(※1) 平成29年度議案提出者19名×平均家賃2万円×4月(強制執行までの月数)

(※2) 平成29年度議案提出者19名×平均家賃2万円×1.5月(強制執行までの月数)

また、訴訟対象者は催告書や通知を郵送しても連絡がなく、訪問しても不在であることがほとんどで、提訴後に裁判所からの訴状が届くことにより初めて反応があることが多い。反応があり話し合うことができる状況になれば、市としては、相手方の生活状況を把握し、和解できる場合は和解し、滞納額が増加しない範囲で支払を行ってもらうことが最も望ましい。しかし、現在の運用では提訴までの4か月の間に滞納額が増加する

ことから、高額になった滞納額のために和解ができず退去せざるを得ない可能性もある。

滞納者が居住場所を失うという心理的危機感を持つのは早いほうが良く、そうすることで滞納者自身が現在の自分の状況を認識することができ、結果として家賃滞納の抑制や滞納者の救済に資することも期待できる。上述したように他の自治体での採用事例もあるため、その運用の影響を分析し、滞納家賃等支払請求訴訟に係る訴えの提起を市長の専決事項とすることについて検討することも有益である。

(意見 19) 滞納債権回収事務の他部署との連携

一般に家賃の支払優先度は、税金、食事、医療費等の次に位置し、上位に位置する。したがって、家賃を滞納している者は、その他の支払についても滞っている可能性が高い。市営住宅の家賃を滞納している住人は、個人住民税、国民健康保険料、介護保険料、上下水道代、軽自動車税などの市への複数の債務を滞納していることが多いが、久留米市の徴収事務では、所管する部署ごとに督促や催告を行うこととなっている。これに代え、滞納が認められる債務を名寄せし、他部署と連携して包括的に徴収事務を行う方が効果的かつ効率的ではないだろうか。また債務者が支援を必要とする場合に、より広い視野から優先度をつけた対応も可能になると思われる。

他市には、債権の適正管理や徴収強化を行うための債権管理室を設置している前例があり、久留米市でも前例の研究や実施可能性について検討し、有用であれば導入する必要性は高いと考えられる。

(意見 20) 要綱の在り方

ここまで主として滞納事務の処理が要綱どおりに実施されているかについて監査を実施してきたが、要綱どおりの運用がなされていない、またそのとおりの運用がなされていても様々な要綱上の宥恕や市側の配慮等があり、効果的な債権回収ができていないのが実態である。要綱それ自体について私見を述べるとすれば、現在の要綱では滞納債権について効果的な債権回収事務を期待することは難しく、債権回収のためによりスピーディーな措置が執れるような改正が必要と考える。例えば、要綱上は滞納期間が2月以上7月以下の者に対し催告書を送付することになっているが、滞納期間が8月になるまで(連帯保証人への催告書の送付を除き)追加的な措置を行うことはできず、戸別に訪問を行い、滞納者の生活実態を把握するよう努める期間となっている。債権回収の実効性をあげるためには、滞納期間が短い(3か月～6か月)滞留債権への対応が非常に重要であるが、当該期間で採れるべき措置が催告書のみであり、これが債権の回収可能性を著しく阻害している。民間の不動産賃貸においては、2か月滞納した時点で契約を解除し、直ちに住居の明渡しを請求する条項を設け、住人への心理的牽制と違反者に対して採るべき手段を明確にし、明渡し等の実効性を高めている。

市が市営住宅を市民に提供する趣旨は、住宅に困窮する低額所得者の生活の安定とセ

ーフティネットとしての機能を果たすことにあり、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」とする憲法第 25 条 1 項を根拠とする。

この趣旨を受け、民間の賃貸条件よりも収入等に応じた有利な賃料で賃貸することで市営住宅に期待される福祉的機能を十分に果たしており、この配慮された低廉な家賃の債権の猶予の問題とは切り離して考えるべきである。現在の滞納債権残高合計は住宅使用料のみで 95 百万円あり金額的にも看過できる規模ではない。滞納せずに支払をしている他の市営住宅の入居者、さらには適切に納税している市民との公平性も考量しなくてはならない。

久留米市住宅条例 25 条 2 項には、「家賃を 3 月以上滞納したときは、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求することができる」旨の定めがある。3 か月以上の滞納をもって直ちに明渡し請求をしている自治体はまだないが、滞納債権の増加の問題から明渡し請求を行う滞納月数が短くなっている傾向にある。このような他の自治体の動向も参考に、対応すべき時期にしかるべき措置が執れるような要綱の在り方を再度検討してはいかがであろうか。

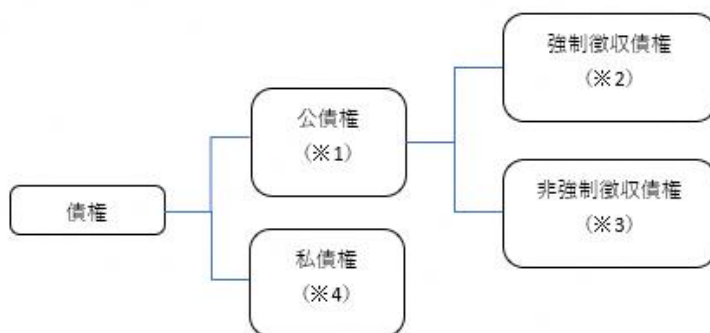
(6) 時効と滞納債権管理 (平成 31 年 3 月末時点の民法を前提としている。)

①時効制度の趣旨 (民事法上)

一定の事実関係が永続するときは、社会はこれを正当なものと信頼し、それを基礎して様々な法律関係が成立することになる。そのような中、後になって当該事実状態を覆して正当な権利関係に引き戻すことは、当該事実状態を前提に成立してきた法律関係を覆すことにもなる。ゆえに一定の期間継続した事実状態は、そのままこれを是認することが社会の法律関係の安定に資すると考えられることなどから時効制度が存在する。

②債権の分類とその時効について

(ア) 債権の分類



(※1) 公債権とは、公法上の原因によって発生する債権である。

(※2) 強制徴収債権とは、公債権のうち滞納処分による徴収が可能な債権であり、例として分担金、加入金、過料、国民健康保険料、介護保険料などがある。

(※3) 非強制徴収債権とは、公債権のうち、強制徴収債権以外の債権であり、例として、使用料、手数料がある。その他法律に滞納処分の規定がなければ非強制徴収債権となる。

(※4) 私債権とは、私法上の原因によって発生する債権である。その発生原因には、契約、事務管理、不当利得、不法行為がある。契約の場合、その当事者間で申込と承諾があれば私債権の発生要件は具備することになる。

(イ) 債権ごとの時効期間とその中断事由

債権	時効期間	時効の中断事由
公債権	5年（自治法 236 条 1 項）	法令の規定により普通地方公共団体がする納入の通知及び督促（自治法 236 条 4 項）
私債権	10年（民法 167 条）	裁判上の請求、支払督促の申立て、和解の申立て等（民法 153 条）
	5年（民法 169 条）	

(ウ) 市営住宅の使用料の時効

消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する（民法 166 条第 1 項）。

市営住宅の使用料は、「年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、5年間行使しないときは、消滅する。」とされている民法 169 条に該たることから、その時効は5年とされている。

③不納欠損処理について

(ア) 欠損処理の意義

不納欠損とは、既に調定された歳入が徴収しえなくなったことを表示する決算上の取扱いをいう。

(イ) 不納欠損処理が必要な場合

i. 債権が弁済及びこれに準ずる行為（相殺、代物弁済等）以外の理由により消滅した場合

ii. 債権は存在するが、法律上又は事実上の理由により、徴収が不納若しくは著しく困難であると認められるとき

(ウ) 債権放棄について

上記（イ） i の場合は、時効完成時に不納欠損処理を行うが、ii の場合は債権を放棄した際に不納欠損処理を実施すべきと解するのが妥当である。自治体が債権放棄をする際の手続き等は下記のようになっている。

i. 議会の議決

「地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。・・・法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄す

ること（自治法 96 条 1 項 10 号）

ii. 議会の議決が不要な場合

a. 普通地方公共団体の長は、債務者が無資力かつ弁済することができる見込みがないと認められるときは、当該債権等を免除することができる。（自治令 171 条の 7）

b. 個別条例による場合

c. 債権管理条例による場合

（エ）久留米市住宅政策課の不納欠損処理について

久留米市には債権放棄に関する個別条例や債権管理条例はないが、住宅使用料等においては議会の議決を経ずに不納欠損の処理がなされていた。平成 29 年度に監査委員事務局から当該事務に対する指導を受けたことにより、現在不納欠損処理は実施していない。

（各年度の不納欠損処理した金額の推移）

（単位：千円）

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合 計
住宅 使用料	18,923	20,290	21,345	39,876	25,183	8,326	22,116	156,059
駐車場 使用料	204	276	294	227	42	1	21	1,064
合 計	19,127	20,566	21,639	40,103	25,225	8,327	22,137	157,123

④時効が完成した債権について

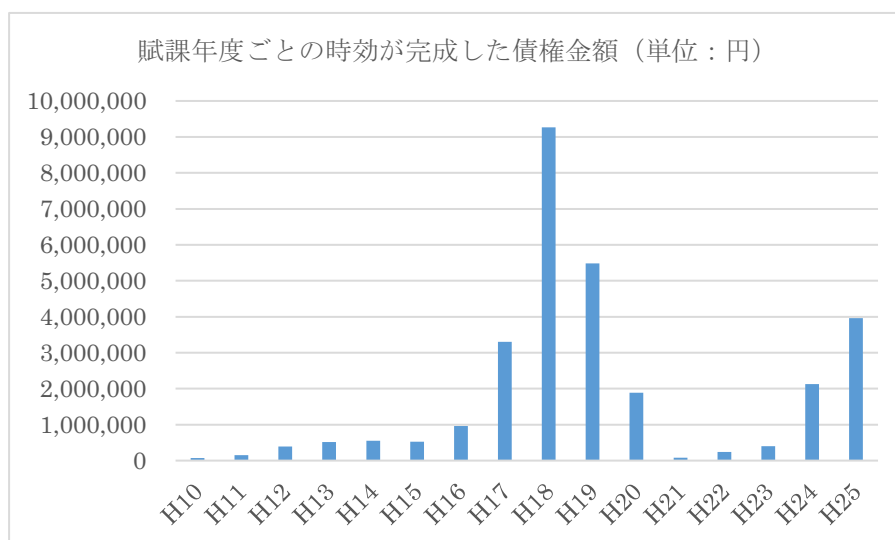
住宅使用料及び駐車場使用料の賦課年度別の調定額及び件数

（単位：円）

賦課年度	調定額	件数	割合	累計
平成 10 年度	67,343	10	0.23%	0.23%
平成 11 年度	151,900	17	0.51%	0.73%
平成 12 年度	388,800	24	1.30%	2.03%
平成 13 年度	512,106	36	1.71%	3.75%
平成 14 年度	554,100	33	1.85%	5.60%
平成 15 年度	521,486	39	1.74%	7.34%
平成 16 年度	963,764	76	3.22%	10.56%
平成 17 年度	3,300,425	219	11.04%	21.60%
平成 18 年度	9,267,786	379	30.99%	52.59%
平成 19 年度	5,482,422	277	18.33%	70.92%
平成 20 年度	1,882,889	88	6.30%	77.22%

平成 21 年度	79,100	3	0.26%	77.48%
平成 22 年度	238,561	19	0.80%	78.28%
平成 23 年度	400,595	33	1.34%	79.62%
平成 24 年度	2,129,917	161	7.12%	86.74%
平成 25 年度	3,965,322	214	13.26%	100.00%
合 計	29,906,516	1,628	100%	

(イ) 賦課年度別の時効が完成した債権金額 (グラフ)



⑤実施した監査手続き

i. 時効が完成した債権を集約したデータを入力し、その概要を把握した。

(概要)

上記表やグラフから分かるように、時効が完成した債権の調定額は、平成 30 年度末で 29,906 千円あり、その件数は 1,628 件である。時効が完成していることから、債務者から時効の援用がなされればこれらの債権は法的に消滅する。

時効が完成した債権について個別にみていくと、平成 18 年度、19 年度が金額、件数ともに突出して多い。平成 21 年度から一旦少なくなっているが、平成 24 年度、25 年度においてまた増加している。

この理由は、住宅使用料について過去においては公債権として取り扱っており、時効が完成した段階で不納欠損処理を行っていたが、当該処理について平成 29 年度に監査委員事務局から私債権としての取り扱いをするべきとの指導を受け改善したためである。すなわち、監査委員事務局からの指導が平成 29 年度にあり、平成 29 年度から時効完成した債権について不納欠損処理を行わなくなったことから、その 5 年前にあたる平成 24 年度からその債権額が増加している。平成 18 年度、19 年度においては、市町村

合併と上述した監査委員事務局からの指導による改善措置（※判決で確定した権利の消滅時効は10年、民法174条の2）がされたこととの複合的な要因でその債権額が増加したものとみられる。

ii. 時効が完成した経緯、また時効消滅の中断手続きをどのように実施しているかについて担当者にヒアリングし、その整備状況を確認した。

⑥結果

（意見21）不納欠損処理の意思決定

監査委員事務局からの指導で、課において不納欠損処理の見直しが行われたことにより平成29年度からは不納欠損処理はなされていない。これにより課の判断で市の債権を放棄し、その回収可能性を安易に断念する事務は改められたが、現在は不納欠損を実施する（債権を放棄する）根拠がないことから、時効が完成した債権が増加している状況にある。（時効中断に関する指摘は下記に記載している。）

債権を放棄することを認めるその趣旨は、徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる場合、それ以上その徴収事務や管理事務に多大な時間を費消させないようにし、適正な債権管理を妨げないようにすることにある。過去においてはこの趣旨を偏って踏襲したため不納欠損処理をした額が上記の表（③、（エ）参照。平成22年から28年までの累計で157百万円）のように多額となったが、いかなる理由があっても不納欠損処理を実施しない事務は債権回収事務の効率性を著しく害し、費用対効果の観点からも実務にそぐわないと考えられる。一定の場合には不納欠損処理を認め、債権回収事務に係る職員の事務負担の軽減を図る必要性も高い。

当該事務への対応として、債権管理条例を制定している自治体が多く見受けられ、先行事例を参考に久留米市においても当該条例の制定を検討してはどうか。

（意見22）時効中断手続きの見直し

時効が完成した経緯や時効中断手続きをどのように実施しているかについて担当者に確認したところ、高額滞納者については、支払いを求める訴訟等において時効中断手続きを行うとともに、提訴しないケースについても、一括での納付が困難な場合には、分納誓約書を提出させる等の時効中断手続きを実施している。退去時に滞納がある場合も、一括での納付が困難な場合は分納誓約書を提出させているが、退去後に誓約通りの分割納付がない場合の取組みが現在は特段なされていない。これ以外の債権については、時効完成予定債権の把握、時効中断手続きの実施などは行われておらず、債権発生から5年が経過すると同時に時効完成に至ることとなる。

不納欠損処理を実施する根拠を設けるべきと上述（意見）したが、これはあくまで「徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる場合」のための措

置であり、滞納債権について時効の中断手続きを実施するか否かの問題とは別である。仮に債権管理条例が制定され、債権放棄ができる債権が明確になった場合でも、その対象とならない債権については時効の中断手続きを実施しなければならない。さらに現行の運用では、滞納債権すべてが時効の中断手続きを実施する対象となるため、当該事務を実施していないことについては業務手続きの再考が必要であろう。

住宅政策課において時効の中断手続きの実施が難しい理由として、システム上の課題がある。すなわち時効にかかる債権を抽出するにはシステムを管理する外部の管理業者に依頼してデータを抽出するしかなく、住宅政策課の端末で検索できる状況になっていない。時効は年度ごとに完成するものではなく、債権発生日に応答して完成することから、少なくとも月ごとに時効にかかる債権を把握し、中断手続きを行わなければならないが、その抽出作業に多大な手間と時間がかかることから効果的かつ効率的な債権の時効の管理ができる環境にないといえる。

また、今後不納欠損処理がなされないため確実に滞納債権が増加すると考えられる。よって、「徴収努力を尽くしてもなお徴収できる見込みがないと認められる」債権に対しても、常時その管理に事務を費消することになり、費用対効果の観点から実務的ではない。この点の改善の必要性については上述（意見）のとおりである。

まず認識しなければならないことは、現在の運用では、少額の滞納者に対する債権の時効が自動的に完成し、債務者の援用次第でその債権を放棄せざるを得ない状況であるということである。速やかにこれを防ぐためのシステムの改善や条例の制定などを行い、債権の時効中断を有効かつ効率的に実施できる事務組織の構築が望まれる。

6. 土地建物台帳の整備状況

(1) 概況

土地建物は公有財産台帳に記載されており、市営住宅に関するものは住宅政策課に保管されている。公有財産台帳は、総括表、土地明細表、建物明細表に細分化されている。

住宅政策課では、市営住宅に関する土地建物に何らかの異動が生じた場合、財産管理課に対して以下の報告を行うことになっており、財産管理課ではこの報告に基づく情報を台帳システムに入力している。

- ① 取得：(例) 事業用地として土地を取得した。新規に建物を建設した。
「公有財産取得報告書」(資料1参照)を財産管理課に提出。
- ② 異動：(例) 土地を分筆した。建物を増築した。
「公有財産異動報告書」(資料2参照)を財産管理課に提出。
- ③ 所属替等：(例) 財産を他部署に引き継いだ。
「公有財産引継書」(資料3参照)を財産管理課に提出。

公有財産台帳のうち総括表に記載されている価格は、固定資産税路線価に平米数を乗じた評価額である。それに対して、土地明細表や建物明細表に記載されている価格は、取得原価のままになっている。

久留米市では公有財産の管理は、以下のように各部局で行うと規定されている。

久留米市財産規則

第4条 行政財産及び債権の管理は、当該行政財産及び債権に係る事業又は事務を所轄する部長等が行う。

これに従い、市営住宅に関する土地及び建物の管理は、住宅政策課で行っている。

平成31年3月31日現在、住宅政策課で管理するの土地、建物の総面積及び総評価額は以下のとおりである。

土地総面積 : 483,758.96 m²
土地総評価額 : 15,294,032 千円 (取得価額)
建物総面積 : 256,207.81 m²
建物総評価額 : 26,649,137 千円 (取得価額)

(2) 実施した監査手続き

- ① 住宅政策課における公有財産台帳の整備状況の確認を行った。
- ② 公有財産台帳を閲覧した。

- ③ 財産管理課における公有財産台帳の作成手順の確認を行った。
- ④ 公有財産取得報告書、公有財産異動報告書、公有財産引継書の中から、一部抽出し、添付資料等がそろっているか等の確認を行った。
- ⑤ 台帳システムの入力画面の確認を行った。

(3) 結果

特に指摘すべき事項はなかった。

7. 備品台帳の整備状況

(1) 概要

久留米市においては、備品は久留米市物品管理規則で以下のように規定されている。

久留米市物品管理規則

第3条 物品は、次に掲げる区分に従い、分類するものとする。

(1) 備品

性質又は形状を変えなく、おおむね3年以上使用することができるもので、定価（消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）又は評価額（消費税及びを含む。以下同じ。）が3万円以上のもの。

ただし、次に掲げるものについては、使用可能期間及び定価又は評価額にかかわらず、備品とする。

ア、別表机類又は椅子類の部に分類されるもの

イ、公印

ウ、別表視聴覚機器類の部視聴覚ソフトの項に該当するもののうち貸出し閲覧に供するビデオフィルム、映画フィルム、レコード、DVD、コンパクトディスク教材等

エ、別表図書・教材類の部に分類されるもののうち次に掲げるもの

(ア) 法規の項に該当するもののうち久留米市例規集及び久留米市事務提要

(イ) 図書の項又は録音図書の項に該当するもののうち貸出し閲覧に供するもの

(ウ) 図書の項に該当するもののうち文化財収蔵資料及び草野歴史資料館、山辺道文化館等の収蔵資料として史料価値が高く保存の必要がある図書

久留米市都市建設部住宅政策課の備品台帳を閲覧したところ、備品60個、取得価額合計は1,759,457円であった。取得年月日は、古いもので平成6年12月であり、最新のものは平成29年3月となっていた。品名は、事務用椅子、会議用椅子、会議用テーブル、カウンター、書庫・キャビネット、システム機器、ホワイトボード等で、すべて市役所13階の住宅政策課に所在する備品であった。

(2) 実施した監査手続き

- ① 備品の定義について、久留米市物品管理規則で確認した。
- ② 住宅政策課の備品台帳の閲覧を行った。
- ③ 備品台帳に記載されている備品が実在するかどうか、サンプルを抽出し確認した。

- ④ 住宅政策課に存在する備品が備品台帳に漏れなく記載されているかを確認するため、住宅政策課に所在する備品を一部抽出し、備品台帳と突合を行った。

(3) 結果

(指摘9) 所属替え備品の台帳記載漏れ

住宅政策課に物品として存在していて備品台帳に記載の無いものがないか、現物と備品台帳の照合の監査手続きを行った結果、住宅政策課に所在する備品のうち備品台帳に記載されていないものが存在していた。具体的には、備品番号 81827 のキャビネットが備品台帳へ記載されていなかった。

備品台帳に記載されなかった原因は、別の部署で使われていた備品を住宅政策課に配置替えを行った際に所属替えの手続きが漏れていたとのことであった。

備品台帳は、実在性や網羅性が担保されて初めて利用可能となるものであるため、備品の所属替えの手続きを徹底するべきであると考えます。

8. 現地視察

(1) 概要

構造、建築年代、建設根拠規程が異なり、募集中、募集停止、跡地整理中など現状も異なる市営住宅の状況を現地で実態を把握することは有用と考え、サンプルで以下の市営住宅（跡地を含む）について、外観のみならず空屋の中に入り、家賃の適正性や共用部分の使用状況、建物の老朽化の具合、条例に違反した増改築等がないか等の視点に立って現地視察を行った。

①中隈山住宅（募集停止中）

中隈山住宅は、面積 10,358 m²、固定資産税評価額 362 百万円と広大かつ高額な敷地に、平成 31 年 3 月末現在 1 軒が残っている状況である。当該 1 軒は、改造、増築に必要な市長の許可を取らずに私的な改造、増築を行っていた。

また、建物撤去後の利用又は処分方針の定まっていない空き地には周辺住民の無断駐車や許可範囲を上回る面積での家庭菜園が行われている状況であった。

さらに写真のとおり住宅跡地には毎年雑草が生茂るため、久留米市の職員やシルバー人材センターへの委託により雑草を刈るなどの管理コストが生じている状況である。





所在地 : 福岡県久留米市国分町 866-4

校区 : 東国分

戸数 : 1 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居数 : 1 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 100.0%

構造 : 木造

建設年度 : 昭和 29 年

敷地面積 : 10,358 m²

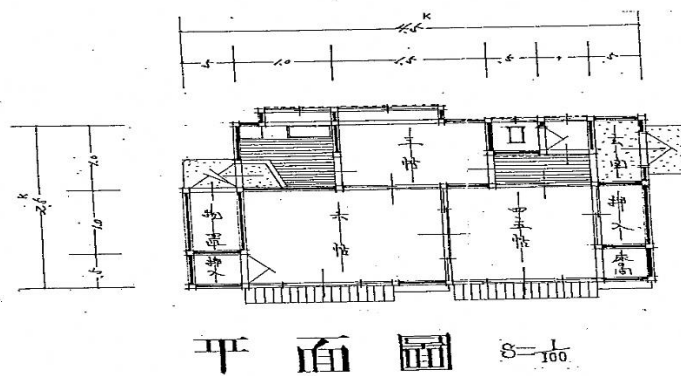
入居者家賃の算定

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃
	下限値	上限値			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
0.0~10.0%	0	104,000	34,400	1,500					
10.0~15.0	104,001	123,000	39,700	1,800					
15.0~20.0	123,001	139,000	45,400	2,100					
20.0~25.0	139,001	158,000	51,200	2,300					
25.0~32.5	158,001	186,000	58,500	2,700	4,600	6,600	8,600	10,600	12,600
32.5~40.0	186,001	214,000	67,500	3,100	5,400	7,800	10,200	12,600	12,600
40.0~50.0	214,001	259,000	79,000	3,600	8,100	12,600	12,600	12,600	12,600
50.0~	259,001		91,100	4,200	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600

昭和 29 年建設当時の中隈山団地間取り図

6 帖、4 帖半、3 帖各 1 室で風呂、便所もない状況である。

中隈山 市営住宅



②今泉住宅 (募集停止)



所在地 : 福岡県久留米市安武町安武本 1546

校区 : 安武

戸数 : 1 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居数 : 1 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 100.0%

構造 : 木造

建設年度：昭和 38 年

敷地面積：3,441 m²

入居者家賃の算定

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃				
	下限値	上限値			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
0.0~10.0%	0	104,000	34,400	4,200					
10.0~15.0	104,001	123,000	39,700	4,800					
15.0~20.0	123,001	139,000	45,400	5,500					
20.0~25.0	139,001	158,000	51,200	6,200					
25.0~32.5	158,001	186,000	58,500	7,100	7,500	7,900	8,300	8,700	9,100
32.5~40.0	186,001	214,000	67,500	8,200	8,400	8,600	8,800	9,100	9,100
40.0~50.0	214,001	259,000	79,000	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100
50.0~	259,001		91,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100

今泉住宅は、3,441 m²の敷地面積に、木造の一戸建て住宅が1棟だけ残っており、それ以外の建物は全て取り壊され更地となっている。更地部分は、現在官民境界線の確定作業中であり、境界確定後に敷地を売却する予定となっている。

残り1戸についても、久留米市は明渡し交渉を進めているが、住人との合意に至っていない状況である。

③安武団地



所在地：福岡県久留米市安武町住吉 841-2

校区：安武

敷地面積：12,229 m²

(No. 1, 8, 9, 10 棟)

戸数：120 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居数：104 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 86.7%
 構造 : 中層耐火構造住宅
 建設年度 : 昭和 44 年

(No, 2～7, 11～13 棟、募集停止中)
 戸数 : 62 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
 入居数 : 3 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
 入居率 : 4.8%
 構造 : 簡易耐火構造二階建住宅
 建設年度 : 昭和 44 年

入居者家賃の算定 (10 棟 24 号を前提)

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃
	下限値	上限値			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
0.0～10.0%	0	104,000	34,400	11,800					
10.0～15.0	104,001	123,000	39,700	13,600					
15.0～20.0	123,001	139,000	45,400	15,600					
20.0～25.0	139,001	158,000	51,200	17,600					
25.0～32.5	158,001	186,000	58,500	20,100	20,900	21,800	22,600	23,500	24,400
32.5～40.0	186,001	214,000	67,500	23,200	23,500	23,800	24,100	24,400	24,400
40.0～50.0	214,001	259,000	79,000	24,400	24,400	24,400	24,400	24,400	24,400
50.0～	259,001		91,100	24,400	24,400	24,400	24,400	24,400	24,400

安武団地は、5階建ての中層耐火構造住宅4棟、簡易耐火構造二階建住宅9棟で構成されている。現在、募集停止中の2階建て建物には3戸入居しており、隣接する中層耐火構造住宅や近隣の住宅への転居を促すとともに明渡し交渉を行っている。

内覧をした5階建ての中層耐火構造住宅の1室は、内装がリフォーム済みであったため昭和44年に建設されたものには見えなかったが、エレベーターがないため高齢者の4階や5階の住居への階段での上り下りは困難であると思われた。

過去5年間の募集の平均倍率は0.4倍と低く、築年数が古く、エレベーターがないことや市の中心部から少し離れていること等が要因と考えられる。

募集を停止した2階建て住宅は、空き家となって残されているため、この敷地の有効活用についても早急に検討すべきであると考えられる。

④八重亀住宅（募集停止中）



所在地：福岡県久留米市北野町八重亀 446-1

校区：金島

戸数：34戸（平成31年3月末現在）

入居数：16戸（平成31年3月末現在）

入居率：47.1%

構造：簡易耐火構造平屋住宅

建設年度：昭和45年

敷地面積：3,348 m²

入居者家賃の算定

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃 1年目	収入超過家賃 2年目	収入超過家賃 3年目	収入超過家賃 4年目	収入超過家賃 5年目
	下限値	上限値							
0.0～10.0%	0	104,000	34,400	5,700					
10.0～15.0	104,001	123,000	39,700	6,600					
15.0～20.0	123,001	139,000	45,400	7,600					
20.0～25.0	139,001	158,000	51,200	8,500					
25.0～32.5	158,001	186,000	58,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500
32.5～40.0	186,001	214,000	67,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500
40.0～50.0	214,001	259,000	79,000	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500
50.0～	259,001		91,100	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500

八重亀住宅は、塚島住宅から近距離に位置する昭和45年に旧北野町が建設した市営住宅である。建物の間取りは非常に狭く老朽化が進んでおり、ほぼすべての住宅が増築を行っていたが、増築等の許可の記録は市には残っていなかった。

⑤塚島住宅（募集停止中）



所在地：福岡県久留米市北野町仁王丸 1412-2

校区：大城

戸数：38戸（平成31年3月末現在）

入居数：16戸（平成31年3月末現在）

入居率：42.1%

構造：簡易耐火構造平屋住宅

建設年度：昭和47年

敷地面積：5,933 m²

入居者家賃の算定

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃 1年目	収入超過家賃 2年目	収入超過家賃 3年目	収入超過家賃 4年目	収入超過家賃 5年目
	下限値	上限値							
0.0~10.0%	0	104,000	34,400	6,800					
10.0~15.0	104,001	123,000	39,700	7,800					
15.0~20.0	123,001	139,000	45,400	9,000					
20.0~25.0	139,001	158,000	51,200	9,900					
25.0~32.5	158,001	186,000	58,500	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900
32.5~40.0	186,001	214,000	67,500	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900
40.0~50.0	214,001	259,000	79,000	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900
50.0~	259,001		91,100	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900

塚島住宅は、近隣の八重亀住宅と同時期の昭和47年に旧北野町で建設した市営住宅である。ここも建物の間取りが非常に狭く老朽化が進んでいることから、ほぼすべての住宅で増改築を行っていたが、市にはそれを許可した記録は残っていなかった。

⑥高良内団地



所在地 : 福岡県久留米市青峰3丁目3番

校区 : 青峰

敷地面積 : 20,658 m²

(No. 1~3, 5~7, 9~11 棟)

戸数 : 290 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居数 : 218 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 75.2%

構造 : 中層耐火構造住宅

建設年度 : 昭和 45 年

(No. 12~14 棟, 募集停止中)

戸数 : 22 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居数 : 3 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 13.6%

構造 : 簡易耐火構造二階建住

建設年度 : 昭和 45 年

入居者家賃の算定 (7 棟 5 号を前提)

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃 1年目	収入超過家賃 2年目	収入超過家賃 3年目	収入超過家賃 4年目	収入超過家賃 5年目
	下限値	上限値							
0.0~10.0%	0	104,000	34,400	11,600					
10.0~15.0	104,001	123,000	39,700	13,400					
15.0~20.0	123,001	139,000	45,400	15,400					
20.0~25.0	139,001	158,000	51,200	17,400					
25.0~32.5	158,001	186,000	58,500	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400
32.5~40.0	186,001	214,000	67,500	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400
40.0~50.0	214,001	259,000	79,000	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400
50.0~	259,001		91,100	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400	19,400

高良内団地は、昭和 45 年に建設された郊外型ニュータウンで築後約 50 年が経過しているためいずれも老朽化していた。駐車スペース確保のために近年数棟が解体されたため、現在は 5 階建が 9 棟と、2 階建が 3 棟建っているが、エレベーターがないこともあり、4 階と 5 階の部屋は空室が目立っていた。郊外型ニュータウンでは全国的に共通する事ではあるが、入居者の高齢化率（65 歳以上の割合）は約 40%と高く、若い入居者が減少している状況である。高齢者にとってエレベーターなしで高層階の 4 階や 5 階の部屋で生活することは困難なことであるが、若年層であれば、家賃の安さを考えると十分に対応可能と考えられる。現在の入居資格は、単身者の場合、60 歳以上又は障がいを持っている方等に限定されているが、この団地の空室を解消するためには、条例を改正して若い単身者の入居も検討してはどうかと考える。また、駐車場は自治会で線を引いて各戸に 1 台程度の駐車スペースを確保しているが、アスファルトやライン引きを久留米市が行っていないという理由などで、駐車場使用料は徴収していなかった。

⑦田中団地（募集停止中）



所在地 : 福岡県久留米市三潁町西牟田 4623

校区 : 西牟田

戸数 : 16 戸（平成 31 年 3 月末現在）

入居数 : 4 戸（平成 31 年 3 月末現在）

入居率 : 25.0%

構造 : 簡易耐火構造平屋住宅

建設年度 : 昭和 46 年

敷地面積 : 10,929 m²

入居者家賃の算定（245～248号）

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃 1年目	収入超過家賃 2年目	収入超過家賃 3年目	収入超過家賃 4年目	収入超過家賃 5年目
	下限値	上限値							
0.0～10.0%	0	104,000	34,400	5,000					
10.0～15.0	104,001	123,000	39,700	5,800					
15.0～20.0	123,001	139,000	45,400	6,600					
20.0～25.0	139,001	158,000	51,200	7,500					
25.0～32.5	158,001	186,000	58,500	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100
32.5～40.0	186,001	214,000	67,500	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100
40.0～50.0	214,001	259,000	79,000	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100
50.0～	259,001		91,100	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100

田中団地は、10,929 m²の広大な土地に、平成31年3月末の時点の入居数は4戸であった。その後1戸退去したため、視察を行った令和元年10月時点では残り3戸になっていた。

団地敷地の南側部分はすでに更地となっているが、数軒の住宅が残っていることから、住宅政策課の管理地で他の部署での有効利用の計画、売却の検討等は行われていない状態である。

一方で、隣接する西牟田保育園から園舎の建替え用地として、また南隣の西牟田小学校から校舎増築のための用地としての利用の要望があがっているが、その方針が明確に決定されないため、住宅政策課としても強固な立退き交渉ができず、時間を浪費しているように思えた。

これだけの広大な土地については、その後の利用方針についてできるだけ早期に庁舎全体で検討する仕組みの構築が必要と思われる。

⑧ 暁住宅



所在地 : 福岡県久留米市南1丁目7番

校区 : 南

戸数 : 231戸（平成31年3月末現在）

入居数 : 214 戸 (平成 31 年 3 月末現在)

入居率 : 92.6%

敷地面積 : 22,563 m²

(No. 2, 3, 4, 5 棟)

構造 : 中層耐火構造住宅

建設年度 : 平成 10 年～平成 19 年

(No. 1, 6, 棟)

構造 : 高層耐火構造住宅

建設年度 : 平成 8 年, 平成 25 年

入居者家賃の算定 (6 棟 301 号を前提)

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃	収入超過家賃
	下限値	上限値			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
0.0～10.0%	0	104,000	34,400	21,000					
10.0～15.0	104,001	123,000	39,700	24,200					
15.0～20.0	123,001	139,000	45,400	27,700					
20.0～25.0	139,001	158,000	51,200	31,200					
25.0～32.5	158,001	186,000	58,500	35,700	41,300	46,900	52,500	58,100	63,700
32.5～40.0	186,001	214,000	67,500	41,200	46,800	52,400	58,000	63,700	63,700
40.0～50.0	214,001	259,000	79,000	48,200	55,900	63,700	63,700	63,700	63,700
50.0～	259,001		91,100	55,600	63,700	63,700	63,700	63,700	63,700

曉住宅は、平成 8 年から平成 25 年にかけて建設された市内中心部の比較的新しい市営住宅である。他の市営住宅と比較して建物のグレードは高めで、エレベーターが備えられているため高階層の入居率も高く、全体的な入居率は 92% と非常に高い。

曉住宅がある南校区には、多くの市営住宅（花園住宅、北牟田山住宅、牟田山住宅、北田住宅、十二軒屋団地）が集中しており、今後市営住宅を統合していく際には、高層化、集約化、敷地の有効活用等を総合的に検討しなければならない地域であると思われる。

⑨花畑コミュニティ住宅（改良住宅）



所在地 : 福岡県久留米市西町 1185 番地 1
 校区 : 金丸
 戸数 : 48 戸（平成 31 年 3 月末現在）
 入居数 : 46 戸（平成 31 年 3 月末現在）
 入居率 : 95.8%
 構造 : 高層耐火構造住宅
 建設年度 : 平成 11 年

入居者家賃の算定（1001 号室を前提）

収入分位	月収額		家賃算定 基礎額	本来入居 者家賃	収入超過家賃 1年目	収入超過家賃 2年目	収入超過家賃 3年目	収入超過家賃 4年目	収入超過家賃 5年目
	下限値	上限値							
0.0~10.0%	0	104,000	34,400	29,300					
10.0~15.0	104,001	123,000	39,700	33,900					
15.0~20.0	123,001	139,000	45,400	38,700					
20.0~25.0	139,001	158,000	51,200	43,700					
25.0~32.5	158,001	186,000	58,500	49,900	58,100	66,300	74,500	82,700	91,000
32.5~40.0	186,001	214,000	67,500	57,600	65,900	74,300	82,600	91,000	91,000
40.0~50.0	214,001	259,000	79,000	67,500	79,200	91,000	91,000	91,000	91,000
50.0~	259,001		91,100	77,800	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000

花畑コミュニティ住宅は、西鉄花畑駅周辺の住宅市街地総合整備事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者に賃貸住宅を提供するために建設された改良住宅である。現在は 60 歳以上又は 18 歳未満の者が 1 名以上含まれ、かつ世帯が 3 名以上で構成される世帯が、入居対象となっている。立地は西鉄花畑駅から徒歩 2 分ほどの場所であり、利便性に優れており、エレベーターも備えられ、外観は近隣の民間マンションと遜色なく入居率は 95% 超であった。

⑩日の出コーポ（特定公共賃貸住宅）



所在地 : 福岡県久留米市日ノ出町 13-3
校区 : 篠山
戸数 : 18 戸（平成 31 年 3 月末現在）
入居数 : 13 戸（平成 31 年 3 月末現在）
入居率 : 72.2%
構造 : 高層耐火構造住宅
建設年度 : 平成 9 年

入居者家賃の算定

基本家賃 : 71,000 円/月

入居資格者の所得について

申込者および同居親族の月収額の合計が 478,000 円以下であること。

（ただし、158,000 円未満である者は、所得の上昇が見込まれること）

間取り : 3LDK

特定公共賃貸住宅の日の出コーポは、中堅所得者層のニーズに応えるため久留米市が供給している賃貸住宅で、入居資格は所得が 478,000 円以下となっているが、一方で 158,000 円未満である者は今後の所得の上昇が見込まれなければ入居できない。

立地は久留米市役所の近くで利便性は高い地域ではあるが、入居率は 72%とそこまで高くはない。

⑪東鞍打住宅 跡地（平成 26 年 3 月 31 日用途廃止）



所在地 : 福岡県久留米市西町 310-1 他

校区 : 南

戸数 : 0 戸（平成 31 年 3 月末現在）

入居数 : 0 戸（平成 31 年 3 月末現在）

敷地面積 : 5,784 m²

東鞍打住宅は、平成 26 年 3 月 31 日に用途廃止し、現在市営住宅の建物は建っておらず更地であった。平成 26 年の用途廃止以降、用水路の一部の官民境界の課題解決に時間を要したが、現地視察当日は民地として売却するための道路整備工事が順調に行われていた。令和 2 年度中の売却予定である。

特に問題となる事項はなかった。

⑫合川住宅 跡地（平成 26 年 3 月 31 日用途廃止）



所在地 : 福岡県久留米市合川町 36- 1 他
校区 : 合川
戸数 : 0 戸（平成 31 年 3 月末現在）
入居数 : 0 戸（平成 31 年 3 月末現在）
敷地面積 : 5,687 m²

合川住宅は、建物がすべて取り壊され更地であった。官民境界線の確定が難航したが、平成 30 年度に法務局の筆界特定制度を利用して境界線が確定した。現在は敷地の道路整備計画中であり、令和 2 年度中には道路整備まで完了する予定となっている。

⑬浦山住宅 跡地（平成 29 年 12 月 31 日用途廃止）



所在地 : 福岡県久留米市上津町 1381-1
校区 : 上津
戸数 : 0 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
入居数 : 0 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
敷地面積 : 9,000 m²

浦山住宅は、平成 30 年度に建物がすべて取り壊されて更地である。現在、道路整備計画中で、令和 2 年度中に整備を完了し、その後土地を売却する予定になっている。

⑭熊田団地 跡地 (平成 31 年 3 月 31 日用途廃止)



所在地 : 福岡県久留米市田主丸町以真恵 778-10
校区 : 川会
戸数 : 0 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
入居数 : 0 戸 (平成 31 年 3 月末現在)
敷地面積 : 5,100 m²

熊田団地は、建物がすべて取り壊され更地である。今後、市営住宅 2 棟を建設する計画で、令和 2 年度中に完成する予定である。

新築工事の概要は以下のとおりである。

敷地面積 : 3,367 m²

構造規模 : 鉄骨 2 階建 2 棟 (準耐火建築物)

住戸数 : 計 20 戸 (2LDK 4 戸、2DK 6 戸 × 2 棟)

建築面積 : 723 m²

延床面積 : 1,245 m²

新熊田団地建設工事は、令和元年6月に建築工事の入札を行ったが、東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う建設資材（高圧ボルト）の不足等により入札不調となり、当初計画していた令和元年度中の完成には間に合わなかったが、工事期間の見直しや予定価格の見直しを行い、令和元年11月に再入札を実施し建築工事施工業者が決定した。

（2）実施した監査手続き

- ① 視察する市営住宅のサンプリングを行った。
- ② 市営住宅の住宅内、敷地の状況の確認を行った。
- ③ 共用部などの管理状況の確認を行った。
- ④ 許可のない増改築はないか、使用許可なく敷地が利用されていないか確認した。
- ⑤ 駐車場の利用状況、整備状況を確認した。
- ⑥ 市営住宅の老朽化の状況を確認した。
- ⑦ 市営住宅跡地の利用状況、住居明渡しの進捗等についてヒアリングを実施した。

（3）結果

（指摘10）市営住宅敷地の有効利用

現地視察を行った団地の中だけでも、中隈山団地、今泉団地、田中団地、安武団地の募集停止部分と広大な土地に1軒もしくは数軒の建物しかない住宅が複数存在しており、土地の有効利用がされていない状況であった。久留米市全体の経済的合理性の観点から、住人への補償等を行いながら明渡しを促進し、敷地の有効活用を行わなければならない。

具体的には、中隈山団地は10,358㎡の敷地上に1戸のみ、今泉住宅では3,441㎡の敷地上に1戸のみ、田中団地でも10,292㎡の敷地上に3戸のみ建物が残っている状態であり、ほとんどが更地であるが利用されていなかった。また安武団地でも敷地の大半が募集停止中の空き家状態となっていた。現地視察は行っていないが、津福団地も同様の状況である。

総論にも記載したが、久留米市市有地の削減目標を立案し、順次削減もしくは有効活用することを市全体で検討し、不要部分の売却等を速やかに実施する必要があると考える。

（指摘11）中隈山住宅の無許可増築、明渡し請求

中隈山住宅の残る一軒については、久留米市営住宅条例第25条により、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求すべきと考える。市の記録によると現在の入居者は、平成6年6月に市営住宅増築等許可申請書を提出しているが、市は増築部の床面積の合計が10平方メートルを超えること（久留米市営住宅条例施行規則第20条第2項3

号)を理由に不許可としているにも関わらず、当該住宅の住人は市長の許可を得ずに増築を繰り返し行っている。そのため、市長の許可を得たときを除き、公営住宅の増築を禁止している久留米市営住宅条例第24条に違反しているからである。

増改築から年月は経ているが、無許可である事実は変わらないことから、当該賃借人に早急に明渡しを請求すべきである。

(指摘12) 無断駐車

今回の現地視察で2つの無断駐車を発見した。1つは、高良内団地で市が駐車場を整備していないため自治会が敷地内の空きスペースに線引きをして自治会で運用している無断駐車であり、もう1つは中隈山住宅の住宅取壊し後の敷地に近隣の者が駐車している無断駐車である。

いずれの場合も、市有地を無許可で使用収益しているのであるから市の担当者は当該車両を排除すべきである。

一方で、前者は団地の空き地の砂利上にロープを貼った簡易な駐車場であることから、アスファルトを敷設した駐車場よりも安価な料金設定することで、正規の駐車場使用料を支払う他の団地の住人や、当該土地の利用をしていない一般の市民との公平性を図ることができる上に歳入の増加が図れることができるだろう。

後者の中隈山住宅のような募集停止住宅の空き地については、できるだけ早期に次の有効な利用方法や売却等がなされるのが最も良いと考えられるが、それまでの期間、駐車したいという住民ニーズがあるのであれば、定期借地契約など期間を定めて有料で駐車スペースもしくはその他で活用する方法を考えるのも歳入増加の一つの方法ではなかろうか。

(指摘13) 市営住宅敷地内の農園

中隈山住宅の住宅跡地の一部について、昭和50年に地元の老人会連合会へ農園として使用許可を出してはいるものの、現在市が使用許可を出した部分の3倍ほどに拡大して耕作がされている。

申請地以外の土地がいつから農園として利用されているかは記録がなく不明であるが、現在の状況は是正すべきものと考ええる。

その他の団地においても許可の無い農園等については、撤去等をさせなければならぬのが原則である。

(意見23) 日の出コーポの在り方

日の出コーポが建設された平成9年当時は中堅所得者向けの優良賃貸住宅が不足していたため、それを補うことを目的に国の施策として官民を問わず建設されたようであるが、現在では民間の賃貸住宅の空室も多く、久留米市が中堅所得者向けの住宅を

用意する役割は既に終わっているように思われる。

久留米市は、当該住宅の民間売却を含めた在り方の検討をする必要があるのではなかろうか。

9. 市営住宅に関する課題の法的検討

(1) 概要

はじめに

本項においては、①賃料の滞納管理（督促手続、明渡し手続含む）、②収入超過者・高額所得者に対する明渡し手続、③老朽化等市営住宅の明渡し手続、④入居承継の管理に関する法令の整備状況とそれに基づく管理の実情を整理し、それぞれについて法的観点（特に督促・明渡しに関する法的手続の妥当性・適切性の観点）から問題点がないか検討する。

①賃料の滞納管理について

(ア) 法令等

i) 賃料の滞納管理に関連する主たる関連法規は以下のとおりである。

■公営住宅法

(公営住宅の明渡し)

第三十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
- 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。
- 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。
- 四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。
- 五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。
- 六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

(2項以下省略)

(家賃の決定)

第十六条 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（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(2項～4項省略)

- 5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていること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、家賃を減免することができる。
- 6 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

■平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知

(一省略)

二 家賃の滞納について

- (一) 公営住宅家賃は、国庫補助金等により政策的に低廉にしているものであることから、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃の支払い等について申込案内書、広報紙等を活用して周知、啓発に努めること。なお、これに併せて、家賃の滞納した場合には法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨を明確に示すこと。
- (二) 家賃の滞納が生じた場合、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じること。なお、このとき併せて、収入等の状況、入居者の事情を十分に把握するとともに、保証人に対しても早期に入居者の家賃滞納の状況を通知すること。
- (三) (二)により把握した入居者の収入状況等に基づき、入居者の置かれている状況に応じて、個別具体的に家賃の納付指導を行うこと。また、必要に応じて臨戸訪問を実施すること。
- (四) (二)により把握した入居者の収入状況等により、家賃を支払う経済力がありながら滞納している者であることが明確になった者等誠意の見られない者については、法令等の規定により所要の措置を講ずる等厳正な措置をとること。
- (五) (二)により把握した入居者の収入状況等により、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずること等により、入居者の支払い能力に応じて負担の軽減を図るようにすること。
この場合、民生部局との連携を十分にとること。
- (六) (二)により把握した入居者のうち住宅扶助を受けている生活保護世帯については、その受給している住宅扶助は、家賃の支払いに充てられるものとして支給されているものであるから、民生部局との連携を十分にとることにより、必ず家賃支払いに充てるようにさせること。
- (七)省略

■久留米市営住宅条例

(家賃の減免又は徴収の猶予)

第16条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合において必要があると認めるときは、規則に定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかっていることにより生活が著しく困難な状態にあるとき。
- (3) 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。
- (4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。

(家賃の納付)

第17条 家賃は、入居の指定をした日から公営住宅を明け渡した日（第25条第1項の規定による明渡し請求があったときはその請求のあった日、第29条第1項又は第34条第1項の規定による明渡し請求があったときは明渡しの期限として指定した日の前日又は明け渡した日のいずれか早い日）まで徴収する。

2 家賃は、毎月末日（12月分については25日）までにその月分を納付しなければならない。ただし、月の途中で入居し、又は明け渡した場合は、市長が別に指定した日までにその月分を納付しなければならない。

(3項以下省略)

(許可の取消し)

第25条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (3) 正当な事由によらないで15日以上公営住宅を使用しないとき。
- (4) 公営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (5) 第10条から第12条まで、第20条又は第22条から第24条までの規定に違反したとき。
- (6) 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- (7) 次に掲げる勧告を受けた入居者又は同居者が当該勧告に従わないとき。

- ア 第21条の2第1項の規定に基づく勧告
- イ 第21条の2第2項の規定に基づく勧告
(2項以下省略)

■久留米市営住宅滞納家賃等徴収事務要綱

(滞納の管理及び督促)

第2条 市長は、家賃の滞納がある入居者（以下「滞納者」という。）について、その状況を適切に管理し記録するものとする。

2 市長は、毎月の家賃の口座再振替の結果がわかった日以降速やかに、当該家賃の納付がない滞納者に対し、督促状を送付するものとする。

(催告書の送付)

第3条 市長は、滞納者の家賃の滞納月数が2月以上7月以下の場合、5月、8月、11月及び2月に催告書（第1号様式）を送付するものとする。

2 前項の催告書が不着となった場合で、職員による現地調査の結果居住していることが確認できるときは、催告書を当該入居者に直接手渡し、又は郵便受け等に直接投函するものとする。

(最終催告前通知及び最終催告書の送付)

第5条 市長は、職員による納付指導（督促状及び催告書の送付を含む。）を受けたにもかかわらず滞納した家賃（以下「滞納家賃」という。）を納付しない者のうち、原則として家賃の滞納月数が8月以上に至った滞納者に対しては、最終催告前通知（第3号様式）を送付し、当該滞納家賃の支払いを求めるものとする。

2 前項の最終催告前通知は、5月、8月、11月及び2月に送付するものとする。

3 市長は、最終催告前通知を受け取った滞納者が、当該通知に定める期限まで滞納家賃を支払わない場合、又は支払いの意思を示さない場合には、当該滞納者に対して最終催告前通知を送付した翌月に最終催告書を送付するものとする。

4 (省略)

(訴訟対象者の決定)

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当する滞納者に対し滞納家賃等の支払い等を求める訴えを提起するものとする。

- (1) 最終催告書の呼出しに応じない滞納者
- (2) 分納誓約書を提出したが履行しない滞納者
- (3) その他法的措置によらなければ滞納整理及び市営住宅等の管理等が困難と認め

られる滞納者等
(2項以下省略)

(契約の解除)

第8条 訴訟対象者に対しては、配達証明付内容証明郵便により条件付契約解除の旨を通知する通告書(以下「通知書」という。)を送付するものとする。

2 訴訟対象者が当該通知書を受け取り、当該通知書に示す納入期限までに滞納家賃を支払わない場合は、この納入期限の日をもって入居許可の取り消し、及び住宅明け渡しの請求を行うものとする。

(訴訟の提起)

第10条 訴訟対象者のうち、即決和解の申立てを行う者以外の者については、訴訟を提起するものとする。

ii) 法令等の内容の整理

以上のとおり、家賃の管理に関しては、公営住宅法・久留米市営住宅条例・同施行規則上、毎月支払うこと、家賃の減免ができること、3か月以上滞納した場合には入居取消し・明渡し請求ができることが定められているのみである。

滞納家賃の管理に関する指針については行政通達(平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知)によって、

- ・速やかに督促等の措置をとるとともに収入状況など入居者の事情を確認すること
- ・把握した収入状況等を踏まえ、必要に応じて臨戸訪問を実施するなどしながら納付指導を行うこと
- ・把握した収入状況等を踏まえ、誠意の見られない者については、厳正な措置をとること
- ・把握した収入状況等を踏まえ、やむを得ない事情がある場合は、家賃の減免等の措置をとること

が示されている。

これらを受けて、久留米市においては、「久留米市営住宅滞納家賃等収納事務処理要綱」を定め、具体的な滞納家賃の管理について以下のとおりの手順で管理することとしている。

- ① 滞納覚知後、速やかに「督促状」を送付する。
- ② 滞納月数が2月以上7月以下の者に、「催告書」を送付する。
- ③ 滞納月数が8月以上になった者に、「最終催告前通知」を送付する。

- ④ 「最終催告前通知」に定める期限までに滞納家賃を支払わなかった者に、「最終催告書」を送付する。
- ⑤ 「最終催告書」の呼出しに応じない者等を「訴訟対象者」に決定する。
- ⑥ 訴訟対象者に対し、「通告書（条件付解除通知）」を送付する。
- ⑦ 「通告書」を受け即決和解できない者に対し「訴訟提起」する。

(イ) 管理の現状

(ア)で述べたとおり、具体的な滞納家賃の管理は、(ア) ii)で整理した①～⑧の手順によって管理されている。より具体的には、2～3か月滞納者リスト、4～7か月滞納者リスト、8か月以上滞納リスト、訴訟提起者リストに分けて管理され、その結果（現状）は以下のとおりである。

i) 2～3か月滞納者リスト

令和元年8月22日現在、2～3か月滞納がある世帯は、153世帯あり、その滞納総額は694万8510円である。

ii) 4～7か月滞納者リスト

令和元年8月22日現在、4～7か月滞納がある世帯は、66世帯あり、その滞納総額は598万9743円である。

iii) 8か月以上滞納者リスト

令和元年8月22日現在、8か月以上滞納がある世帯は39世帯あり、滞納月数の平均は、約11か月、滞納総額は1019万1092円である。滞納月数が最長で21か月に及んでいる世帯もある。

iv) 訴訟提起者リスト

平成29年度に提訴の議会承認を得た件数は19件であり、滞納月数の平均は12.3か月、滞納総額は445万8600円であった。そのうち、実際に提訴した件数は14件、提訴前自主退去が1件、全額入金が2件、和解が提訴前和解が2件であった。

提訴した14件のうち、判決取得後の明渡しの強制執行が1件、自主退去が7件、和解が6件であった。

②収入超過者管理関係について

(ア) 法令等

- i) 収入超過者の管理にかかる関連法規は以下のとおりである。

■公営住宅法

(収入超過者に対する措置等)

第二十八条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、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。

(3項以下省略)

第二十九条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、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。

- 2 事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しを請求に係る収入の基準を別に定めることができる。
- 3 第一項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第一項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。
- 4 第一項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。
- 5 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- 6 公営住宅の入居者が第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項及び第四項並びに前条第二項及び第四項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 7 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する

額以下の金銭を徴収することができる。

- 8 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。
- 9 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、第六項に規定する家賃又は第七項に規定する金銭について準用する。

■公営住宅法施行令

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

第八条 法第二十八条第一項に規定する政令で定める基準は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める金額とする。

一 法第二十三条第一号イに掲げる場合 同号イに定める金額

二 法第二十三条第一号ロに掲げる場合 同号ロに定める金額

2 法第二十八条第二項の規定による公営住宅の次の表の上欄に掲げる年度の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第十六条第一項本文の規定による家賃の額を控除した額に同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

年度	入居者の収入			
	十八万六千円以下の場合	十八万六千円を超え二十一万四千円以下の場合	二十一万四千円を超え二十五万九千円以下の場合	二十五万九千円を超える場合
初年度(法第二十八条第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定め	五分の一	四分の一	二分の一	一

られることとなつた年度をいう。以下この表において同じ。)				
初年度の翌年度	五分の二	四分の二	一	一
初年度の翌々年度	五分の三	四分の三	一	一
初年度から起算して三年度を経過した年度	五分の四	一	一	一
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	一	一	一	一

3 前項の規定は、法第二十八条第四項の規定による公営住宅の毎月の家賃について準用する。この場合において、前項中「第十六条第一項本文」とあるのは「第十六条第四項」と、「同項本文」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

(法第二十九条第一項に規定する収入の基準)

第九条 法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千元とする。

2 入居者に配偶者(婚姻の届出をし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。)以外の同居者がある場合における前項の規定の適用に関しては、入居者の所得金額に合算する当該同居者の所得金額は、百二十四万八千元を超える場合におけるその超える部分の金額に限るものとする。

■久留米市営住宅条例

(収入超過者等に関する認定)

第26条 市長は、毎年度、第15条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が第6条第1項第2号の金額を超え、かつ、当該入居者が、公営住宅に引き続き3年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 市長は、第15条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が最近2年間引き続き令第9条に規定する金額を超え、かつ、当該入居者が公営住宅に引き続き5年

以上入居しているときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。

- 3 入居者は、前2項の認定に対し、規則に定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは、当該認定を取り消し、又は変更するものとする。

(収入超過者の明渡し努力義務)

第27条 収入超過者は、公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

(収入超過者に対する家賃)

第28条 第26条第1項の規定により収入超過者と認定された入居者は、第14条第1項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に公営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、次項に規定する方法により算出した額を家賃として支払わなければならない。

- 2 前項の家賃は、収入超過者の収入を勘案し、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第8条第2項（第15条第1項ただし書に規定する場合にあっては、令第8条第3項において準用する同条第2項）に規定する方法により算出するものとする。

- 3 第16条及び第17条の規定は、第1項の家賃について準用する。

(高額所得者に対する明渡し請求)

第29条 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求するものとする。

- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日でなければならない。

- 3 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

- 4 市長は、第1項の規定による請求を受けた者が次の各号のいずれかに該当する場合において、その者から申出があったときは、明渡しの期限を延長することができる。

(1) 入居者又は同居者が病気にかかっていることにより、速やかに明け渡すことが困難なとき。

(2) 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。

(3) 入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。

(4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。

(高額所得者に対する家賃等)

第30条 第26条第2項の規定により高額所得者と認定された入居者は、第14条第1項及び第28条第1項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に公営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 前条第1項の規定による請求を受けた高額所得者が、同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、市長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額以下で、市長が定める額の金銭を徴収することができる。

3 第16条の規定は第1項の家賃及び前項の金銭に、第17条の規定は第1項の家賃にそれぞれ準用する。

ii) 法令等の内容の整理

公営住宅法は、3年以上入居している世帯のうち、入居時に入居者資格として求められる収入基準（公営住宅法施行令で定められた15万8000円～25万9000円）を超えた世帯について、公営住宅を明け渡すよう努力する義務があることを定め、家賃については、近傍同種の家賃を上限として、政令で定める区分に従って算定した金額を家賃に加算するものとしている（例えば、18万6000円～21万4000円の世帯で、収入超過者として認定された初年度あれば、近傍同種家賃との差額の1/4を加算するものとされ、2年度以降、順に加算額が増加されるものとなっている。）。

久留米市営住宅条例においても、同法・同施行令と同内容となる規定が置かれており、「収入超過者」として認定・管理することとなっている。

また、公営住宅法は、5年以上入居している世帯のうち、公営住宅法施行令で定めた収入基準（31万3000円）を最近2年間引き続き超えた世帯について、6か月以上の明渡し期間を定めたうえで公営住宅の明渡しを請求できることを定め、家賃については、近傍同種の家賃とすること、明渡し期限を経過しても明け渡さない場合には、近傍同種の家賃の2倍以下の賃料相当損害金として請求できることを定めている。

また、明渡しを請求を受けた世帯から、病気その他条例で定める特別の事情がある場合、その申出があったときは明渡しの期限を延長することができるものとされている。

久留米市住宅条例においても、同法・同施行令と同内容となる規定が置かれており、「高額所得者」として認定・管理することとなっている。

なお、明渡しの期限を延長する特別の事情として、久留米市営住宅条例は、病気その他、災害による著しい損害、近い将来における収入の著しい減少、これらに準ずる特別の事情を挙げている。

(イ) 管理の現状

平成30年度における「収入超過者」は、242世帯、「高額所得者」は、8世帯であった。

また、「高額所得者」8世帯のうち、同居人の退去や離職により高額所得者に該当しなくなった世帯が2世帯、自主退去した世帯が1世帯、明渡し請求をした世帯が3世帯、明渡し請求（通知）をしていない世帯が残りの3世帯であった。

明渡し請求をした3世帯については、同世帯からの申出を受けて明渡しを猶予しており、明渡し請求をしていない世帯については、同居人の退去予定や離職予定の申出を受けて事実上明渡しを猶予している状況である。

③老朽化物件管理関係について

(ア) 法令等

i) 老朽化した公営住宅の管理に関する関連法規は以下のとおりである。

■公営住宅法

(公営住宅の明渡しの請求)

第三十八条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

(公営住宅又は共同施設の処分)

第四十四条 事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設（これらの敷地を含む。）を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。

- 2 前項の規定による譲渡の対価は、政令で定めるところにより、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てなければならない。
- 3 事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる。
- 4 事業主体は、前項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

（5項以下省略）

■公営住宅法施行令昭和26年6月30日政令第240号

（公営住宅等の処分）

第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不相当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

住宅	耐用年数
耐火構造の住宅	七十年
準耐火構造の住宅	四十五年

■久留米市営住宅条例

(建替事業による明渡し請求等)

第34条 市長は、住宅建替事業の施行に伴い、必要があると認めるときは、法第38条第1項の規定に基づき、除却しようとする公営住宅の入居者に対し期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3 第30条第2項の規定は、第1項の規定による明渡しの請求について準用する。この場合において、第30条第2項中「前条第1項」とあるのは「第34条第1項」と、「高額所得者」とあるのは「入居者」と読み替えるものとする。

(公営住宅の用途廃止による他の公営住宅への入居の際の家賃の特例)

第37条 市長は、法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第14条第1項、第28条第1項又は第30条第1項の規定にかかわらず、令第12条で定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

ii) 法令等の内容の整理

以上のとおり、まず、建替事業の場合には、入居者に対し明渡しを請求できることが、法及び条例において定められている。

一方で、耐用年数が経過し老朽化した公営住宅を単に除去して他の用途に有効利用しようとする場合、法は「用途廃止」することができることを定めるものの、「明渡し請求」することができることは定めておらず、条例においても、「用途廃止」に伴い、入居者を他の公営住宅に入居させることを想定した規定が定められているものの、「明渡し請求」することができることは定められていない。

(イ) 管理の現状

耐用年数経過、老朽化等により新規募集を停止している住宅は以下のとおりである。

地域	名称	戸数	入居者
旧市	安武団地 2～7、11～13	62	3
旧市	高良内団地 12～14	22	3
旧市	十二軒屋団地 3～5	8	1
旧市	津福団地 1～3, 6, 7, 16～22	69	6
旧市	東櫛原住宅	66	19
旧市	中隈山住宅	1	1
旧市	宮瀬住宅	21	6
旧市	藤田住宅	1	1
旧市	今泉住宅	1	1
旧市	下山住宅	1	1
田主丸	川道団地	36	19
田主丸	新沓方団地	36	17
田主丸	熊田団地	27	0
北野	塚島住宅	38	16
北野	八重亀住宅	34	16
城島	六月住宅	2	1
城島	東屋敷住宅	5	1
城島	北中実田住宅	4	2
城島	丸山住宅	10	6
三潞	大坪団地	1	1
三潞	田中団地	16	4
合計		461	125

以上のとおり、耐用年数経過、老朽化等により公営住宅の継続が困難・管理が不適当となっている住宅については、新規募集を停止し、入居者へ移転を促し順次用途廃止化を進めている。

しかし、前記のとおり、老朽化等を理由に直ちに明渡し請求を認める法令がないことから、市としては明け渡しを完了させ他への有効利用を図りたいと考えているが明渡しのための法的手続（訴訟等）をとることができず、移転交渉が長期化している現状がある。

中には、当該住宅の中で、残っている戸数が1つのみとなっている住宅地も8カ所ある。

④入居承継管理関係について

(ア) 法令等

入居の承継に関する関連法規は以下のとおりである。

■久留米市営住宅条例

(入居の承継)

第12条 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該公営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、規則に定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。

許可の取消し)

第25条 市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居の許可を取り消し、直ちに明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (3) 正当な事由によらないで15日以上公営住宅を使用しないとき。
- (4) 公営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (5) 第10条から第12条まで、第20条又は第22条から第24条までの規定に違反したとき。
- (6) 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- (7) 次に掲げる勧告を受けた入居者又は同居者が当該勧告に従わないとき。

ア 第21条の2第1項の規定に基づく勧告

イ 第21条の2第2項の規定に基づく勧告

(2項以下省略)

■久留米市営住宅条例施行規則

(名義変更)

第12条 条例第12条の規定により入居の承継について市長の承認を受けようとする者は、その事由が発生した日から14日以内に市営住宅入居者名義変更申請書(第12号様式)を市長に提出しなければならない。

2 条例第12条の規定による承認の基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 入居者が死亡したとき。

- (2) 入居者が離婚、離縁又は婚姻により退去したとき。
- (3) その他特別の理由により、市長がその必要があると認めたとき。

3 次の各号のいずれかに該当する場合は、市長は条例第12条の承認をしないものとする。

- (1) 入居者が条例第25条第1項各号のいずれかに該当する場合
 - (2) 入居者の収入の額が条例第6条第1項第2号の金額を超える場合
 - (3) 入居者が規則第11条第1項各号のいずれかに該当する場合
 - (4) 入居を承継しようとする者が入居者の配偶者又は3親等内の親族でない場合
 - (5) 入居者又は同居者が暴力団員に該当する場合
 - (6) 入居を承継しようとする者が過去において市営住宅又は特定公共賃貸住宅の不正な使用をしたことがある場合
 - (7) 入居を承継しようとする者が単身入居者が市営住宅に入居する際に同居した単身者でない場合
- (4項以下省略)

■久留米市営住宅等入居管理事務の取扱要綱

(名義変更)

第4条 市長が入居の承継の申請の承認しない要件として規定されている家賃を3月以上滞納したときとは、入居者が家賃を3月以上滞納している場合で次のいずれにも該当しない場合をいう。

- (1) 入居の承継により新たに名義人となる者（以下「新名義人」という。）が滞納の全額を納入した場合
- (2) 名義人が分納誓約書を提出しており、新名義人が分納誓約書に基づく分納を引き継ぐ場合
- (3) 新名義人が分納誓約書を提出する場合

(イ) 管理の現状

平成30年度、名義変更の申請があった世帯は、47世帯であり、うち、名義人の死亡を理由とするものが35世帯、名義人との離婚を理由とするものが6世帯、名義人の転居を理由とするものが6世帯であった。

なお、3か月以上の滞納を生じている世帯はなかった（1か月の滞納がある世帯が2世帯のみであった。）。

(2) 実施した監査手続

関連する法律・同施行令・施行規則・行政通達・条例・同施行規則・実施要綱等の内容の精査、管理にかかる決済文書・管理リスト・対応記録の精査及び担当課からのヒアリングを実施し、各手続の各種法令への適合性、実施されている法的手続の妥当性・適切性・合理性等について判断を実施した。

(3) 結果

①指摘

(ア) (指摘 14) 滞納者に対する明渡し方法

i) 意見の趣旨

滞納者に対する明渡し手続についても、合理性を欠き妥当でなく、改めるべきだと考える。

具体的には、訴訟提起する前提条件として設定されている8か月以上の滞納という条件が長期にすぎる。

既に述べたが、市営住宅は、低所得世帯の居住確保のセーフティネットとしての役割を担っていることから、民間賃貸とは異なる配慮が必要であり、特に、明渡しは居住場所を奪うことになるから、一層の配慮が必要である。

この点、一般の民間賃貸においても、居住用賃貸借契約を解除し明渡しを求めることは生活の拠点を奪うものであることから、1度の家賃滞納（すなわち1度の債務不履行）だけでは、債務不履行に基づく契約解除は認められず、信頼関係が破壊されたと認められる程度の不払い（債務不履行）があった場合に契約解除が認められるという考え方が判例法理として確立している。

そして、実務感覚としては、概ね3か月程度の滞納を信頼関係破壊の目安と考えられている。

したがって、公営住宅法上は、3か月の滞納をもって明渡しができる旨が定められているが、セーフティネットとして民間賃貸と異なる配慮を求められる市営住宅にあっては、民間賃貸と同様の3か月の滞納をもって直ちに明渡しを求めるのではなく、それよりも長い期間を設定すること自体にはそれなりに合理性がある。

しかし、8か月の滞納は長期にすぎる。

8か月という滞納期間を許容する実質的根拠が見当たらないことに加え、次の②(ア)意見1で述べるように、4～7か月程度の滞納状況が平均して3年半という長期に及んでいることからすれば、8か月滞納者はそれよりもさらに長期間、滞納状況が継続していると考えられ、さらに、訴訟提起に至った滞納世帯の滞納月数の平均が、さらに3か月以上滞納が重ねられていることからすると、滞納期間はさらに長期間継続していることが分かる。加えて、滞納総額が2000万円を超えている現状も踏まえると、長期的な滞納状況が極めて長期間にわたり継続してようやく訴訟的提起という明渡し

を求める手続に至っているといえる。

もとより、入居者の居住確保は重要であるが、一方で、当該入居者がいることにより市営住宅に入居できない潜在的な低所得者世帯が多くいることも事実であり、このような長期間の滞納状況を許すべきでない。

ii) 改善の方法

以上述べたとおり、明渡し請求をする前提条件が滞納月数8か月以上とすることは長期にすぎる。

何か月の滞納月数が妥当であるかの判断は難しいが、どれだけ長く考えたとしても、一般の民間賃貸の場合と比較して倍以上の期間を許容すべきではないと考えることから、試案として、(以後、状況をみて段階的に短くすることも視野に入れることを前提に)、明渡しを請求する前提条件としての滞納月数を6か月に短縮することを提案したい。

②意見

(ア) (意見 24) 滞納家賃の督促方法

i) 意見の趣旨

滞納家賃の督促については、(1)②で述べたように、「久留米市住宅滞納家賃等収納処理要綱」(以下、「本件要綱」という。)に沿って管理がなされているが、結論として、その管理状況は合理性・実効性を著しく欠いていると言わざるを得ない。

第1は、滞納家賃の督促手続において、滞納家賃の支払いを求める法的手続が、明渡しを求める法的手続と同時にしかなされない運用(明渡しを求める法的手続をとるまで滞納家賃の支払いを求める法的手続を一切とらない運用)となっている点である。すなわち、滞納家賃の支払いを求める法的手続は、明渡しを求める状況に陥る前に、速やかに実施すべきであり、同時にしか法的手続を実施しないのは極めて不合理である。

第2に、第1とも関連するが、明渡し請求に至る前提条件として、本件要綱は滞納月数が8か月以上になることとしているため(この適否については後記指摘2で述べる)、滞納家賃の督促期間が極めて長期間に及んでおり、実効性を著しく欠く状況となっている。

(1)②で述べたように、滞納家賃の督促は、本件要綱に沿って、

- ① 滞納覚知後、速やかに「督促状」を送付する。
- ② 滞納月数が2月以上7月以下の者に、「催告書」を送付する。
- ③ 滞納月数が8月以上になった者に、「最終催告前通知」を送付する。
- ④ 「最終催告前通知」に定める期限までに滞納家賃を支払わなかった者に、

- 「最終催告書」を送付する。
- ⑤ 「最終催告書」の呼出しに応じない者等を「訴訟対象者」に決定する。
 - ⑥ 訴訟対象者に対し、「通告書（条件付解除通知）」を送付する。
 - ⑦ 「通告書」を受け即決和解できない者に対し「訴訟提起」する。

となっている。

すなわち、滞納月数が8か月以上となるまで、「督促状」、「催告書」、「再最終催告前通知」、「最終催告書」、「通告書」を繰り返し送付することとなっている。

しかし、5種類もの請求書を送付したとしても、法的には、すべて同じものであり（強制力のない民法上の「催告」にすぎない）、滞納家賃を長期間支払わない入居者に対し、強制力のない「催告」を何度繰り返しても実効性を欠くと言わざるを得ない。

実際、4～7か月滞納リストの65世帯すべての交渉記録を確認すると、4か月以上の滞納状態に陥って以降の督促期間の平均が、3年6か月もの長期に及んでおり、最長のものでは8年4か月に及んでいる世帯もあった。

この間、すべての期間において滞納状況が4か月以上とは限らないが、相当程度の滞納状況が恒常化していることは否定できない。

加えて、滞納している入居者の対応も、電話に出ない、折り返しの連絡をしない、約束の日時に来ない、誓約した分納を守らないなど、不誠実な対応が散見される。滞納月数が8か月以上とならない限り訴訟対応されることがないのであるから（例えば、7か月滞納していても、1度1か月分多く支払い滞納月数が6か月となればその後支払わなくとも、あるいは、また1か月滞納したとしても、滞納月数が8か月以上とならず、訴訟対応されることがない）、滞納に対する危機意識が薄れ、滞納状況が長期化するのといわば当然といえる。

また、令和元年8月22日現在、2か月以上（4月～7月、8か月以上のすべて）滞納している世帯の滞納額総額は2,312万9,345円にも及んでいる。

このような運用は、法の解釈指針となる行政通達（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知）の内容にも沿わないものとなっている。(1)②で述べたが、当該行政通達は、

- ・速やかに督促等の措置をとるとともに収入状況など入居者の事情を確認すること
- ・把握した収入状況等を踏まえ、必要に応じて臨戸訪問を実施するなどしながら納付指導を行うこと
- ・把握した収入状況等を踏まえ、誠意の見られない者については、厳正な措置をとること
- ・把握した収入状況等を踏まえ、やむを得ない事情がある場合は、家賃の減免等の措置をとること

を求めている。

すなわち、市営住宅は民間賃貸と異なり、低所得世帯の居住確保のためのセーフティネットとしての役割を担っているため、滞納が生じたとしても直ちに強硬な督促手続等をとるのではなく、臨戸訪問を実施するなどして入居者の収入状況・生活状況を把握し、やむを得ない事情がある場合には、減免等の措置をとることとされている。

しかし、そのような事情もなく誠意の見られない者については、「厳正な措置」をとることが求められている。

セーフティネットの役割を踏まえた配慮は、「明渡し」（すなわち、居住場所を奪う）時点で最も必要となるが、滞納状況の解消にあたっては、むしろ長期間放置することは妥当でない。滞納月数が長期に及べば及ぶほど、入居者としてもその解消が困難となり、不誠実な者に対し長期の滞納状況を許すことは、市営住宅への入居を希望する潜在的に多く存在する他の低所得世帯に対して不均衡をもたらすからである。

したがって、現在の運用を改める（要綱に従う必要があるとすれば、本件要綱を改正する）必要があると考える。

ii) 改善の方法

滞納家賃の請求（回収）のための法的手続は複数あるが、簡便性と実効性との兼ね合いの観点から、まずは支払督促手続が妥当だと思われる（事案によっては、民事調停、少額訴訟手続も検討した方がよい。）。

その前提で、試案として、以下のような督促管理手順を提案したい。

① 滞納1か月

滞納が1か月生じた場合、これまで同様、速やかに督促状を送付し、支払いを促す。

1か月の滞納は、長期的な収入状況等の変化などではなく、単なる管理ミス（引き落とし口座に入金を忘れたなど）や、突発的な資金需要があったためなどの可能性もあり、翌月に支払われればそれほど問題ではない。

② 滞納2か月

滞納が2か月生じるということは、1か月滞納を解消することなくさらに滞納が重なる状況下にあるということであるから、速やかに臨戸訪問を実施するなどして、入居者の具体的な収入状況・生活状況を把握し、減免等を認めるべきやむを得ない状況があれば、速やかに減免等の措置をとる。

減免等を認めるべき事情がない場合には、家計状況を把握し、支払いに充てられる金額を把握して、可能な範囲で少額でもよいから分割支払いを誓約させる。

③ 滞納3か月

上記②を踏まえてもなお2か月の滞納が全く解消されず、さらに滞納が重なる状況下にあるということは、基本的には誠実な対応がなされていないものと考えられる。もっとも、臨戸訪問等による収入状況・生活状況の把握が十分に実施できていない場合もありうるため、遅くとも、滞納3か月に及んだ時点（あるいは滞納3か月が継続している期間中）に、十分な収入状況・生活状況の把握に努め、減免等を認めるべきやむを得ない状況があれば、速やかに減免等の措置をとる。

減免等を認めるべき事情がない場合には、家計状況を把握し、支払いに充てられる金額を把握して、可能な範囲で少額でもよいから分割支払いを誓約させる。

④ 滞納4か月以上

上記のような対応をしてもなお滞納状況が全く解消されず、さらに滞納が重なる状況下にあるのであるから、誠実な対応をしていないと把握すべきであり、滞納4月になった時点で速やかに支払督促の法的手続きをとる。

以上の観点から、現在、4か月～7か月滞納リストにのっている世帯に対しては、全世帯に対し、速やかに、順次、支払督促の手続きをとるべきである。

生活保護世帯以外は、勤務先を把握しているのであるから、給与の差押えなど実効性のある回収が期待できるし、かかる法的手続きが支払いの危機意識を喚起し、必ずしも強制執行に至らなくとも、任意での支払いも期待できると考える。

(イ) (意見25) 明渡し後の滞納家賃の管理方法

i) 意見の趣旨

(1)①(イ)iv)で述べたとおり、平成29年度に滞納を理由に明渡し提訴承認を得た19件のうち、実際に明渡されたのは9件（提訴前自主退去1件、提訴後自主退去7件、強制執行1件）である。

この点、上記指摘1で述べたとおり、滞納家賃の支払いを求める法的手続きは、明渡し訴訟と同時にしか実施されていないが、明渡しがなされた後、未回収の滞納家賃について、回収の方法及び時効管理がなされていない。

明渡しが実現したからといって、滞納家賃の不払いが解消されたわけではないのであるから、適切な回収手続や管理を行う必要がある。

そのような措置を何ら講じずに放置しているとすれば問題である。

ii) 改善の方向性

提訴を選択したが、滞納家賃が解消されず、あるいは、分納を条件に和解が成立しなかったということは、債務名義を取得したことになる（仮に債務名義を取得しないままのものがあれば問題である。）のであるから、特段の事情がない限り、速やかに強制執行に着手するのが望ましい。

仮に、強制執行の着手を控えるべき事情があるのであれば、その理由を合理的に説明しうる検討経過・結果を示し、以後適切な時効管理をすることが望まれる。

何らの措置もとらず、漫然と消滅時効が完成する状況とならないよう留意していただきたい。

(ウ) (意見 26) 収入超過者・高額所得者の管理について

i) 意見の趣旨

(1)②(イ)で述べたように、平成 30 年度までに高額所得者として明渡しの対象となった 8 世帯のうち、3 世帯に対しては明渡し請求をしたが、平成 30 年度末（平成 31 年 3 月）時点において、いまだ明渡しが完了していない。

この 3 世帯の状況としては、A：平成 26 年 6 月明渡し請求（明渡し期限は平成 27 年 7 月）、B：平成 29 年 6 月明渡し請求（明渡し期限は平成 30 年 3 月）、C：平成 29 年 6 月明渡し請求（明渡し期限は平成 30 年 3 月）であり、平成 31 年 3 月時点において、明渡し期限から、それぞれ、A：3 年半、B：1 年、C：1 年が経過している。

この点、A については、配偶者の病気、B については、退職、C については、同居人の転出がそれぞれ延期を求める理由として申出られ、これに対し、久留米市営住宅条例第 29 条 4 項 1 号、3 号の適用により期限が延長された結果の対応であると思われる。

しかし、公営住宅法が想定する「条例で定める特別な事情」とは、病気にかかっていることにより多額の支出を要する場合、病状が重く移動により危険が生じるような場合、災害により容易に回復し難い損害を受けた場合等を想定されており、また、延長を認める期間についても、そのような特別の事情が存続する間と解されている。

翻って本件の事情を確認してみると、A の配偶者の入院については、対応記録上、「診断書提出を求め」、「診断書待ち」としか記載がない。また、B の退職についても、退職予定との申出がなされたのみで、平成 31 年 3 月時点でいまだ退職しておらず、C の同居人の転出についても、転出するとの申出のみで、異動届の提出を依頼したが、いまだ異動届の提出がない（転出していない）、という状況である。

これでは延期を認めるべき特別の事情の存否を判断しうる疎明資料の提出が何らなく、いま、高額所得世帯の申出のみで明渡し期限の延期が漫然と長期化しているとの批判を免れないと思われる。

また、高額所得者に対する明渡し請求に関しては、行政通達上も、以下のとおりの

通達がなされている。

■平成5年6月30日住総発第111号都道府県知事あて住宅局長通知
公営住宅の収入超過者及び高額所得者に対する措置について

標記については、かねてから格段の御配慮をお願いしてきたところであるが、現在においてもなお、多数の低額所得者が公営住宅への入居を希望している一方で低廉な家賃で公営住宅に入居を継続している収入超過者及び高額所得者が累増している、という状況があり、公的援助の公平性・効率性の観点から、その一層の適正化を図ることが喫緊の課題となっている。公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸住宅を供給することを目的として建設されているものであり、その趣旨から、公営住宅法において収入超過者及び高額所得者に対する措置等についての規定がなされているものである。このような法の趣旨に則り、収入超過者及び高額所得者に対する措置を適正に実施するため、下記により遺憾のないよう図られた

い。
おって、貴管下事業主体に対してもこの旨を周知徹底させ、その指導につき、格段の御配慮をお願いします。

記

5 高額所得者に対する明渡し請求の徹底について

高額所得者に対しては、入居者及びその同居親族に係る特別な事情を十分に斟酌した上で、明渡し請求を行うこととし、法の的確な運用に努めること。

また、明渡し請求を拒否している高額所得者に対しては、その収入の程度、明渡し請求後引き続き入居を継続している期間、あっせん等に対する対応等を勘案のうえ、順次裁判上の明渡し請求を提起する等本制度の実効性の確保に努めること。

以上を踏まえると、明渡し請求から1年以上経過してもなお、特別な事情を認めるべき疎明資料すら何ら提出されていないとするならば、速やかに明渡し請求を提起する等実効性を確保する措置を講じることが望まれる。

ii) 改善の方向性

明渡しの期限を延長するか否かは、明渡し請求に対して申出があった場合にその特別な事情の有無を判断して、適切な延長期間を定めるべきであるから、まず高額所得者と認定された以上、速やかに6か月以上の期限を定めた明渡しの請求をすることが

望まれる。

そのうえで、延期を求める申出があった場合には、それを認めるべき特別の事情があるか否か、それらを判断しうる疎明資料の提出を求め、それらが何ら提出されない場合は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するという公営住宅の趣旨・目的の実効性を確保するためにも、すみやかに明渡し訴訟を提訴することが望ましい。

(エ) (意見 27) 老朽化等市営住宅の管理に関して

i) 意見の趣旨

老朽化等によって、市営住宅としての維持・管理が困難あるいは不適當となっている住宅について、久留米市としては新規募集を停止し、入居者の移転を勧め、全戸明け渡しを完了させて他への有効利用を図ろうとしているところ、(1)③で述べたように、老朽化を理由に明渡しの請求を認める法及び条例上の規定がないため、強制的な明渡し請求ができず、移転交渉が極めて長期化し、結果、当該住宅地の有効利用ができない現状が続いている。

確かに、当該物件の入居者の居住の利益を守る必要があり、特に、低所得世帯に対する居住場所のセーフティネットである市営住宅からの移転については慎重な配慮が必要である。

しかし、セーフティネットとしての居住場所の確保については、他の市営住宅への移転、移転費用や移転後の差額賃料の一定期間の填補あるいは賃料の減額等によって相当程度補償されることが想定されるとともに、市営住宅が一般市民（国民）の税金によって維持・管理・運営されていることに照らすと、老朽化等によって維持・管理が困難あるいは不適當となっている当該物件に対して多額の修繕費等をかけて維持していくことは妥当ではない。また、市が保有する資産については、原則として一般市民全体がその利益を享受しうべきであることに照らすと、特に老朽化物件が1戸のみとなっている場合には、その1物件を維持・管理するためだけに広大な敷地の有効利用を図ることができなくなっている状況は妥当ではない。

したがって、以上のような利益考量からは、法的に可能であるならば、速やかに明渡しを求める手続きをとることが望ましい。

ii) 改善の方法

そこで、老朽化市営住宅について法的に明渡しを求める手続きがとりうるか（どのような場合に明渡しを求める手続きをとるべきか）について検討する。

一般に、民間賃貸における契約関係は、民法の特別法規である借地借家法によって規律されている。

市営住宅については、さらにその特別法規である公営住宅法・久留米市営住宅法が

優先的に適用されることとなる。

先にみたように、公営住宅法・久留米市営住宅条例上、市営住宅の建替事業に基づく明渡し請求が認められており、これは借地借家法にない特別の明渡し事由である。一方で、老朽化を理由とする明渡しについては特別の規定がないため、一般原則にもどき、借地借家法に従って、明渡し請求が可能か否か判断することとなる。

この点、借地借家法上、期限の定めのない借家契約（市営住宅はこれに該当する。）については、6か月前の解約の申入れ（借地借家法第27条）と正当事由の具備（同第28条）が必要である。

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

したがって、老朽化市営住宅についての明渡し請求の可否は、上記正当事由があるか否かの判断にかかることになる。

【文献】

この点に関して参考となるのは、福島地方裁判所会津若松支部斎藤顕判事による「立退料による正当事由の調整◇その現状と課題◇」（判例タイムズ1180号・66頁）と題する論文である。

この中で、借地・借家問題についての第一人者である澤野順彦弁護士の見解（研究結果）が引用されており（「借地における立退料」塩崎勉＝澤野順彦編『裁判実務体系(23)借地借家訴訟法』174頁〔青林書院、1995〕）、その具体的な内容は以下のとおりである。

まず、貸主と借主双方の、当該土地の使用を必要とする事情の程度によって、「死活にかかわる段階」、「切実な段階」、「望ましい段階」、「わがままな段階」に分類し、次いで、両者の必要度をこの4段階に分けて比較し、以下の表のように、明渡しの可否と立退料提供の要否を類型化している。

主 借地人	地	A	B	C	D
	A	×	×	×	×
B	○	△	△	×	
C	○	○	○	△	
D	—	—	○	○	

- A：死活に関わる段階（土地の返還を受けられないこと、または土地を返還することが、その当事者の生活を破壊するような状況にある場合）
- B：切実な段階（Aの段階ほどではないが、土地の使用を必要とする事情が居住・営業にとって切実な場合）
- C：望ましい段階（たとえば、地主にとって差し迫って土地の返還を受ける必要はないが、できればその返還を受けて建物を建て替えるなどして土地を最も有効に使用収益を増加したい、あるいは他に居住用建物の敷地をもっているが、現在の借地も通勤に便利なので引き続き賃借したい場合）
- D：わがままな段階（地主側において当面は使用する必要がないが、一応の期間が満了したので取りあえず返還してもらいたい、あるいは借地人が賃借する土地をほとんど使用していない場合）
- －印：ほとんど立退料の提供がなくても明渡しが認められるであろう場合
- 印：立退料の提供があればおおむね明渡しが認められるであろう場合
- △印：立退料の提供があれば明渡しが認められる可能性もあるが、明渡しは認められないこともある場合
- ×印：立退料を提供しても明渡しは認められることはない場合
（澤野・前掲「借地における立退料」175頁表1「正当事由充足度と明渡しの可否」）

【裁判例】

裁判例については、東京高裁平成12年3月23日判決(判例タイムズ1037号226頁)が参考になる。

事案は、老朽化した共同住宅（木造建物、築後約40年経過）の取り壊し・有効利用を求めた賃貸人が、入居者（82歳の老齢、身体障害者三級）に対し明渡しを求めた事案である。

この共同住宅は8戸であるが、既に7戸が退去し、1戸のみが退去に反対しているという事情があった。

かかる事案について、東京高裁は以下のように述べ、賃貸人が申し出た立退料の提供も踏まえ明渡しを認めた。

「控訴人●●は八二歳の老齢で身体障害者三級であることが認められる。そして、仮に控訴人●●個人について控訴人らが主張するような身体の安全の問題があるとしても、本件建物が、通常の木造建物の一部にすぎないことに照らすと、本件住居でなければ安全が保てないといえるものではない。」

「本件共同住宅が建築されてから四〇年を経過していること及び本共同住宅が存する土地の地理的条件からすると、被控訴人が本件共同住宅及び隣接する建物の改築計画を持つことには十分な合理性がある。そして、控訴人らの本件建物の使用の必要性

は、住居とすることに尽きている。そのような場合の立退料としては、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものである。」

この裁判例を上記分類で整理すると、貸主側の必要性としては、共同住宅の老朽化に伴う解体・有効利用であるから、建物返還を受けなければ死活にかかわるものではないし、切実な段階とまでもいえず、望ましい段階（C）ということになる。

一方、借主側の必要性としては、高齢で身体障害を有しており、引越し等の負担は避けたい状況であるが、他の物件でも身体の安全を保ちながら生活することは可能であり、当該共同住宅に住まなければ死活にかかわるものではない。その必要性は「住居とすることにつきる」、すなわち、身体の安全を確保しつつ住む場所が確保できれば問題ない、という状況であり、当該共同住宅への居住継続が切実な段階とまでもいえず、望ましい段階（C）ということになる。

すなわち、貸主・借り主双方とも、その返還・使用について望ましい段階（C）の場合に該当し、上記分類に従うと、○印（立退料の提供があればおおむね明渡しが認められるであろう場合）となり、まさに、本事例は、立退料の提供をもって明渡しが認められた事案である。

そして、かかる場合の立退料の具体的な内容について、東京高裁は、「引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二年分程度の範囲内の金額」と例示している。

本事例は、老朽化した市営住宅の事案ではないが、老朽化した共同住宅の解体・有効利用を図ろうとする事案であり、8戸あるうちの既に7戸が退去に同意して退去しており、1戸のみが反対しているという状況にあり、かつ、居住者は身体障がい有する高齢者であり、賃料も長年低廉に抑えてきたという事情もあり、老朽化した市営住宅の有効利用の利益状況と重なる部分が多く、特に、上記立退料の考え方は参考になると思われる。

【老朽化市営住宅における検討】

以上を踏まえ、老朽化市営住宅における明渡しの可否を検討すると、まず、貸主（久留米市）側の必要性は、老朽化市営住宅の解体・土地の有効利用であり、望ましい段階（C）といえる。もっとも、市営住宅が一般市民（国民）の税金によって維持・管理されていること、市の保有する財産は広く一般市民がその利益を享受すべきであることが原則であることからすると、既に有効利用の具体的計画が立てられ、その内容が一般市民全体の利益に合致する場合には、切実な段階（B）と評価できる場合もあるのではないかと考える。

一方、借主側の必要性は、高齢その他身体的負担の問題がある場合が多いと思われるが、低額所得者の住居のセーフティネットという市営住宅の本質からすれば、基本

的には、住居が確保できることが最も重要で（前掲東京高裁がいう「建物使用の必要性は、住居とすることに尽きている」）、当該老朽化した市営住宅に住まなければ死活にかかわることは考えにくく、切実な段階（切実な段階とは、典型的には当該建物で店舗を営み他に移ると経営維持等に重大な支障が生じるような場合が想定される）とまでもいえず、望ましい段階（C）といえる。もっとも、身体的問題や病気等の事情により生活圏が極めて限られ、利用しなければならない病院や施設への移動環境、その他生活に必要な買い物のための移動環境等に照らし、当該市営住宅の地理的要素が極めて重要な要素となっており、他の市営住宅では生活維持が困難になるといった事情がある場合には、切実な段階（B）と評価できる場合もありうる。反対に、他の市営住宅でも生活にそれほど支障が生じないにもかかわらず当該老朽化住宅での居住に固執し、かる、その理由が著しく合理性を欠く場合には、わがままな段階（D）と評価すべき場合もありうる。

あくまで私見であるが、ほとんどの場合が、双方とも、望ましい段階（C）と評価すべき状況ではないかと思われる。

そして、その場合には、他の利用可能な市営住宅の中で、できる限り条件が近い市営住宅への移転先を確保するとともに立退料の一部として移転費用を補償し、さらに、法44条4項・条例37条の規定を踏まえ、移転先の家賃が従前の家賃より高い場合には、その差額について、施行令（公営住宅法施行令昭和26年6月30日政令第240号）第12条の区分に従って減額を実施し、なお差額が生じる場合には、前掲東京高裁の判示に沿って、差額家賃の1～2年程度の補償を立退料として提供することにより正当事由が具備されるのではないかと考える。

最終的には個別具体的な事情に応じた検討が必要であり、上記見解を参考に、速やかに各老朽化市営住宅と入居者の個別事情を精査し、立退料の提供と併せて正当事由が具備されると判断できるものについては、速やかに明渡しを求める法的手続をとることが望まれる。

移転未了の世帯の多くが、移転自体は了承しつつも、強制でないのであればその時期を猶予して欲しいとして居住継続が長期化していることが認められる。そのため、法的手続をとったとしても、必ずしも強制執行まで至ることなく、法的手続が移転の契機となり任意での移転が実現する可能性は高いと思われる。

(オ) (意見 28) 入居承継の管理に関して

i) 意見の趣旨

今回の監査で把握できた事実関係からは、入居の承継に関し、特段大きな問題点は見受けられなかった。

しかし、承継を認める条件について、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」が条例の解釈を示しているが、その内容は、若干、条件を緩和しすぎているのではないかとの疑問がある。

もともと、久留米市営住宅条例が認める入居の承継は、民法も公営住宅法も規定していない、特別の承継を認めたものである。

具体的には、名義人の死亡の場合、相続人以外の親族等に承継を認める点や、名義人との離婚、名義人の転居に伴い、残された同居人に承継を認める点である。

この点、承継を認める条件として、基本的には、入居者資格と同じ条件を満たしていることを求めている他、入居取り消し事由のないこと（例えば3か月以上の滞納がないこと）などが条件として設定されており、それ自体は妥当である。

しかし、他の低額所得世帯が上記条件を満たしていたとしても、公募の場合には抽選等により入居できない場合があるところ、同居人であれば、事実上優先的に承継できることになる。

したがって、条例が定める承継を認める条件はできるだけ厳格に解することが望ましいと考える。

かかる観点からすると、条例上承継を認めない条件として掲げる「3か月以上滞納」について、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」が、単に3か月以上滞納しているだけでなく、仮に3か月以上滞納していたとしても、名義人が分納誓約書を提出し、新名義人がこれを引き継ぐ場合と、新名義人が分納誓約書を提出する場合には「3か月以上滞納」に該当しない、とする解釈指針を示している部分は、条件を緩和しすぎているのではないかとの疑問がある。

なぜなら、名義人が分納誓約書を提出していても履行されてない場合もありうるし、新名義人が分納誓約書を提出したとしても、分納が履行される保証がないからである。このような場合にまで、入居を希望する他の低額所得世帯より事実上優遇する結果となる合理性に乏しいと考える。

ii) 改善の方向性

以上の観点から、「久留米市住宅等入居者管理事務の取扱要綱」のうち、条例の「3か月以上滞納」の解釈部分について見直し、新名義人が滞納を全額解消する場合以外は認めないこととすることが望ましいと考える。

10. 住宅新築資金等貸付事業特別会計

(1) 住宅新築資金等貸付事業の概要

地方公共団体が処理すべき事務は、地域におけるもの及び法令により処理することとされたものであるが（地方自治法第2条第2項）、その中には当該事務に要する経費とそれを賄う収入の関係を明確にすることが適当な事務がある。

このことについて、地方自治法第209条第2項では、「特別会計は、普通地方公共団体が特定の事業を行なう場合その他特定の歳入をもつて特定の歳出に充て一般の歳入歳出と区分して経理する必要がある場合において、条例でこれを設置することができる。」と定めており、これらに該当する事務ごとに、他の事務から独立した経理をすることを認めている。

久留米市では、久留米市特別会計設置条例（昭和39年4月1日 久留米市条例第26号）を定めており、第1条から第2条で構成される。条文の内容は下記のとおりである。

(設置)

第1条 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第209条第2項の規定により、次の各号に掲げる特別会計を当該各号に定める事業の円滑な運営とその経理の適正を図るため設置する。

- (1) 国民健康保険事業特別会計 国民健康保険事業
- (2) 競輪事業特別会計 競輪事業
- (3) 卸売市場事業特別会計 中央卸売市場及び地方卸売市場事業
- (4) 住宅新築資金等貸付事業特別会計 住宅新築資金等貸付事業
- (5) 市営駐車場事業特別会計 市営駐車場事業
- (6) 介護保険事業特別会計 介護保険事業
- (7) 農業集落排水事業特別会計 農業集落排水事業
- (8) 特定地域生活排水処理事業特別会計 特定地域生活排水処理事業
- (9) 後期高齢者医療事業特別会計 後期高齢者医療事業
- (10) 母子父子寡婦福祉資金貸付事業特別会計 母子父子寡婦福祉資金貸付事業

(弾力条項の適用)

第2条 前条第2号に掲げる特別会計においては、法第218条第4項の規定により弾力条項を適用することができる。

久留米市特別会計設置条例第1条第4号における住宅新築資金等貸付事業特別会計の住宅新築資金等貸付事業とは、昭和41年度に建設省住宅局（当時）で発足した住宅改修資金貸付事業にその端を発し全国的な取り組みとして、歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域で、住宅の新築若しくは改修又は住宅の敷地の用に供する土地を取得しようとする者に対して、予算の範囲内で必要な資金の

貸付けを行うことにより、当該地域の環境の整備改善を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として実施された事業である。

住宅新築資金等貸付事業は、昭和42年10月に「久留米市住宅改修資金貸付条例」（昭和52年9月に廃止）が制定されたことに伴い、住宅改修資金貸付事業が開始となり、また、昭和52年9月に「久留米市住宅新築資金等貸付条例」が制定されたことに伴い、住宅新築資金貸付事業および宅地取得資金貸付事業が開始された。

平成9年3月に「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が一部改正されたことを踏まえて、久留米市では平成8年度をもって同事業にかかる新規貸付け事業を終了するとともに、平成9年9月に同事業にかかる全ての条例を廃止した。平成9年度から現在に至るまでは、回収業務のみを実施している。

住宅新築資金等貸付事業にかかる貸付種類別の件数と貸付金額は次のとおりである。

(単位：件、千円)

年度	新築資金		改修資金		宅地取得資金		合計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
42	0	0	5	1,800	0	0	5	1,800
43	0	0	8	2,860	0	0	8	2,860
44	0	0	8	3,700	0	0	8	3,700
45	0	0	10	3,700	0	0	10	3,700
46	0	0	15	8,200	0	0	15	8,200
47	0	0	23	16,460	0	0	23	16,460
48	0	0	23	24,400	0	0	23	24,400
49	0	0	22	31,000	0	0	22	31,000
50	0	0	30	57,180	0	0	30	57,180
51	0	0	40	90,300	0	0	40	90,300
52	3	13,500	25	49,880	0	0	28	63,380
53	10	45,400	11	26,600	7	17,500	28	89,500
54	9	45,000	11	32,200	5	15,000	25	92,200
55	16	86,500	21	72,500	12	34,400	49	193,400
56	24	132,000	13	48,700	19	79,500	56	260,200
57	9	53,700	7	26,700	13	58,500	29	138,900
58	8	49,600	4	14,000	8	39,000	20	102,600
59	21	128,500	9	35,500	17	85,000	47	249,000
60	11	68,200	12	48,000	9	45,000	32	161,200
61	7	43,400	8	29,500	8	40,000	23	112,900
62	1	6,200	2	8,000	1	5,000	4	19,200
63	0	0	2	8,000	0	0	2	8,000
H1	5	28,800	0	0	1	5,000	6	33,800
2	1	6,400	0	0	0	0	1	6,400
3	3	18,600	4	16,000	1	5,000	8	39,600
4	2	11,200	0	0	0	0	2	11,200
5	0	0	1	4,500	0	0	1	4,500
6	3	21,300	0	0	0	0	3	21,300
7	1	7,200	1	4,000	1	5,500	3	16,700
8	1	7,400	1	4,700	1	5,500	3	17,600
合計	135	772,900	316	668,380	103	439,900	554	1,881,180

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料)

貸付金別貸付額の上限並びに下限、返済年数は下表のとおりである。

種別	貸付額		返済年数
	下限	上限	
住宅新築資金	30万円	740万円	25年以内
住宅改修資金	4万円	470万円	15年以内
宅地取得資金	30万円	550万円	25年以内

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料)

貸付金の貸付利率は昭和 61 年度までは 2%、平成 3 年度までは 2.8%、平成 4 年度以降は 3.5%であった。貸付する際に保証人を設定する必要があり書面で保証人の署名を入手している。なお、保証人の要件を充足しているかどうかの調査は、事情がある場合を除き、定期的には実施されていない。

住宅新築資金及び宅地取得資金には抵当権の設定が必要であるも、住宅改修資金には抵当権の設定は不要である。

抵当権とは、住宅ローンなどでお金を借りた際に、万が一、借りた人（債務者）が返済できない（債務不履行）場合に土地や建物を担保とする権利のことであり、抵当権を設定した不動産については、返済のためにその不動産が競売などに向けられた場合、抵当権者は他の債権者に優先して弁済が受けられる仕組みである。

②住宅新築資金等貸付事業の債権区分と時効

(ア) 債権の定義

債権には金銭債権と非金銭債権があるが、地方自治法では、債権を金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利と規定しており（同法第 240 条第 1 項）、したがって、金銭債権のみが地方自治体が有する債権となる。さらに地方自治体が有する債権は、「公法上の債権」と「私法上の債権」の大きく 2 つに判別され、一般的に公法上の債権は「公債権」、私法上の債権は「私債権」と呼ばれている。

(イ) 公債権

公債権とは、法律上の定義はないが、公法上の原因（処分）に基づいて発生する債権であるとされており、「地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入に関する債権」や「地方税法第 1 条第 1 項第 4 号に規定する地方税に係る債権」等が該当する。「地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入に関する債権」とは、「分担金、使用料、加入金、手数料及び過料その他の普通地方公共団体の歳入」と規定されているが、事業名等が入った具体的な債権名までは明記されていない。したがって、地方自治法だけでは、公債権がどのような範囲まで含まれるか明確にならない場合が多い。

公債権は、その債権の性質により、地方自治体が強制徴収できる公債権（以下、「強

制徴収公債権」という。)と強制徴収ができない公債権(以下、「非強制徴収公債権」という。)に区分される。

強制徴収とは、特定の義務履行を果たすために、債務者に対して義務の履行を強要することである。地方自治法第 231 条の 3 第 3 項では、「分担金、加入金、過料又は法律で定める使用料その他の普通地方公共団体の歳入」は「地方税の滞納処分の例により処分することができる。」とされているため、この同法第 231 条の 3 第 3 項に規定される債権と地方税が強制徴収公債権である。

なお、「法律で定める使用料その他の普通地方公共団体の歳入」には、同法附則第 6 条で定められている使用料等と個別の法律で強制徴収の規定が定められているものがあり、具体的には以下のとおりである。

地方自治法附則第 6 条で定められている使用料等

- 港湾の入港料その他の料金、占用料、土砂採取料、過怠金その他の金銭（港湾法）
- 土地改良事業の施行に伴う清算金、仮清算金その他の金銭（土地改良法）
- 公共下水道の損傷負担金、汚濁原因者負担金、工事負担金及び使用料（下水道法）
- 漁港利用の対価、負担金、土砂採掘料、占用及び過怠金（漁港漁場整備法）

個別の法律で強制徴収の規定が定められている例

- 国民健康保険料（国民健康保険法第 79 条の 2）
- 保育料（児童福祉法第 56 条第 10 項）
- 下水道事業受益者負担金（都市計画法第 75 条第 5 項）
- 道路占用料（道路法第 73 条）
- 河川占用料（河川法第 74 条）
- 母子保健法に基づく負担金（母子保健法第 21 条の 4）など

(ウ) 私債権

公債権と同様、私債権についても法律上の定義はないが、私法上の原因（契約、不法行為、事務管理、不当利得）に基づいて発生する債権をいう。

(エ) 公債権と私債権の判別

住宅政策課が有する貸付金にかかる債権が公債権であるか私債権であるかによって、債権管理及び回収手段に大きな違いが生じることになるため、両者の判別は非常に重要である。

しかし、公債権と私債権の判別について法律等で明示されているものはないため、

個々の債権の発生に係る法律行為の内容に従って債権の性質を判別する必要がある。

通常、一連の事務の手續にかかる法律関係は、公法か私法に分けることが可能であるが、公法に属する事務の一部について、私法が適用される場合もある。このことから、公債権または私債権の判別には、債権が生じる原因についての法律関係を判別する必要があるが、久留米市では上記の判別に資するための実務上のマニュアル等は見受けられない。

(オ) 時効

公債権又は私債権の判別や適用される法律により時効期間は異なってくる。そのため、適正に債権を管理するためには、債権の種類ごとに時効期間や時効の完成時期を正確に把握しておく必要がある。

i) 債権の判別と時効期間

公債権の時効期間は、強制徴収公債権及び非強制徴収公債権ともに、他の法律に定めがない限り、5年となっている（地方自治法第236条第1項）。

一方、私債権の時効期間は一律ではなく、その債権に適用される法律に定められた期間となっている。なお、民法上の時効は10年（民法第167条第1項）である。

ii) 時効の起算点

時効の起算点（時効期間が始まる時間的起点）は、納期限（または履行期限）の有無など債権の種類により異なる。

納期限が定められた債権

納期限が時効の起算点となる。履行期限が定まっている債権は、納期限到来のときから時効が進行するため、納期限の翌日から時効期間を計算する。

納期限の定めがない債権

原則として、債権が成立した時点が時効の起算点となり、その時点から時効が進行する。ただし、消費貸借に基づく返還請求権に関しては、催告がある場合は催告後相当期間経過後、催告がない場合は契約成立から相当期間経過後が時効の起算点となっている。

iii) 時効の中断

時効の中断とは、中断事由が発生することにより、これまでの時効期間経過の効力が失われ、その事由が終了した日の翌日から再び新たに時効期間が進行することである。民法第147条では、中断事由として請求（1号）、差押え、仮差押え及び仮処分（2号）、承認（3号）を列挙している。

a. 請求

裁判上の請求

債権者が、裁判上の手続により債務者に対して債務の弁済を求めた場合、時効が確定的に中断することになる。具体的には以下の1から4がある。

1. 裁判上の請求
2. 支払督促
3. 和解または調停の申立て
4. 破産手続参加等

催告

債権者が、裁判所の関与する手続によらず、債務者に対して債務の弁済を求めた場合、時効中断事由になる。民法上は催告後6月以内に裁判手続を実施した場合にのみ時効中断の効力があるが、地方自治法には特則があり、地方自治体が行う納入の通知及び督促には、確定的な時効中断の効力が認められている（地方自治法第236条第4項）。そのため、地方自治体が債務者に督促をすれば、6月以内に裁判手続を実施しなくても、確定的に時効が中断することになる。

ただし、複数回督促した場合は、初回の督促しか時効中断の効力はないとされている。

b. 差押え、仮差押え及び仮処分

債権者が、差押え、仮差押え及び仮処分をすることによって、請求債権について時効が中断する。

c. 承認

債務者が、時効の対象となっている権利義務があることを債権者に対して表示した場合、時効が中断する。当該表示は、明示的に認めた場合のみならず、債務の一部弁済や支払いの猶予の申し込みのように、債務の存在を前提とした行為をする場合も債務の承認があったとされている。

iv) 時効の停止

時効の停止とは、時効期間の経過を一時的に停止させ、時効の完成を一定期間猶予することである。時効の停止事由は民法第158条から第161条までに規定されている。

V) 時効の完成と時効の援用

時効の完成とは、法律に規定する時効期間が経過することをいう。時効の完成の効果は、公債権と私債権で異なる。

公債権の場合

時効の完成により債権は消滅する（地方自治法第 236 条第 2 項）。

私債権の場合

時効の完成のみでは債権は消滅しないため、時効の援用が必要となる。

ここで、時効の援用とは、債務者が時効の完成を意思表示することであり、私債権の場合、この時効の援用がなければ債権は消滅しない（民法第 145 条）。

③私債権の滞納整理

(ア) 督促

督促とは、納付または納入すべき債権が納期限までに完納されない場合に、期限を指定してその履行を催告する行為である。督促は義務として法定されており（地方自治法第 231 条の 3 第 1 項）、原則として、差押え等の滞納処分を行う前提条件となる。

私債権について地方自治法施行令第 171 条（ただし個別の法律で別途定められているものもある。）により督促を行うことが求められている。

久留米市において督促状は、納期限までに納付しない者に対して納期限後 20 日以内に発行し、発行の日から起算して 10 日を経過した日を指定期日とすることとされている（久留米市延滞金徴収条例施行規則第 2 条、久留米市財産規則第 52 条）。私債権に対する督促は原則として裁判上の手続により強制執行等の法的措置を行う前提条件となる。

(イ) 催告

債務者に督促状を送付し、期限までに納付がされない場合には、随時催告を行うことで納付を促す。法的効果は督促によって既に生じているため、催告自体の法的な意味は薄いですが、納付を失念している債務者を長期滞納者にさせてしまうと滞納整理が一層困難になることが多いため、弁済を促すことは重要である。

(ウ) 法的措置

地方自治法施行令第 171 条の 2 では、履行期限延長の特約等その他特別の事情があると認められる場合を除き、法的措置を行うことが求められている。具体的には、大きく以下の 3 つの方法による必要がある。

担保権の実行

- 債務名義のある債権についての強制執行
- 債務名義がない債権についての訴訟手続（非訟事件の手続を含む。）
- 訴えの提起には、議会の議決が必要とされる（地方自治法第 96 条第 1 項第 12 号）。

(エ) 徴収停止

履行期限後、相当の期間を経過しても、なお完全に債務が履行されない場合に、債務者の実態調査を行った結果、以下のいずれかに該当する者に対しては徴収停止の処理を行い、その後の保全及び取立てをしないことが認められている（地方自治法施行令第171条の5）。

i) 法人である債務者がその事業を休止し、将来その事業を再開する見込みが全くなく、かつ、差し押さえることができる財産の価額が強制執行の費用を超えないと認められるとき。

ii) 債務者の所在が不明であり、かつ、差し押さえることができる財産の価額が強制執行の費用を超えないと認められるとき、その他これに類するとき。

iii) 債権金額が少額で、取立てに要する費用に満たないと認められるとき。

徴収停止は、単に地方公共団体の内部における整理に過ぎず、債務者との関係に影響するものではないため、債務者にその旨を通知する必要はなく、また、時効にも影響を及ぼさない。なお、徴収停止後も、債務者による自主的な納付は受領できる。

(オ) 延滞金・遅延損害金（遅延利息）

私債権に関しては、契約書や法令、規定等に遅延損害金（遅延利息、違約金、延滞利子等）の定めがない場合は、原則として、民法第404条及び第419条第1項による年利5%または商法第514条による年利6%を遅延損害金として徴収することになる（私債権については、民法だけでなく、商法などの民事法が適用されることがある。）。

(カ) 債権放棄

時効の完成と時効の援用に記載しているとおり、公債権は時効の完成により債権が消滅するが、私債権の場合は、時効の完成のみでは債権が消滅しないため、債務者からの時効の援用が必要となる。したがって、債務者が行方不明等になったことにより時効の援用ができない場合には、久留米市が債権放棄しない限り、原則としてその債権は消滅しない。

地方公共団体が債権放棄する場合、議会の議決を要する（地方自治法第96条第1項第10号）。債権放棄に当たっては、財源の確保を図る側面から適切に運用することが重要であるとともに、正当に債務を履行している大多数の市民が不公平感を感じて信頼を損なうことがないよう十分な配慮が必要である。

(キ) 不納欠損処分

地方公共団体の歳入は、財務会計上、調定によって債権が確定し、納期限を指定し

た納入通知書を送付するなどの方法で徴収されるが、何らかの事情によって年度内に収入されなかった場合は収入未済額として翌年度に繰り越され、以後納入されるまでは毎年度、滞納繰越収入未済額として管理されることになる。不納欠損処分は、この収入未済額から将来に亘って納入されない見込みの債権額を除去するための決算上の処理である。

久留米市では「歳入を欠損処分したときは、不納欠損書により整理し、会計管理者にこれを通知しなければならない。」(久留米市金銭会計規則第 26 条) という定めがある。

④住宅新築資金等貸付事業にかかる貸付金について

久留米市における住宅新築資金等貸付事業にかかる貸付金は、生活環境等の安定向上が阻害されている地域の環境の整備改善を図るための低利子の貸付金である。当該貸付金の本質は借用書の提出(契約)で金銭の給付などを受けることであり、私法上の消費貸借契約と同様と考えられることから、本債権は私債権である。

したがって、上述した公債権のような強制徴収制度はなく、民法上の時効(10年、民法第 167 条第 1 項)が適用されることとなり、当該債権の消滅には時効の援用が必要である。

当該事業にかかる債権管理の担当部署は、久留米市都市建設部住宅政策課であり、平成 31 年度 3 月末時点において正規職員 1 名が回収等管理業務に従事している。

住宅新築資金等に係る業務としては、調定、納付書並びに督促状の送付、返済の相談、臨戸業務等がある。なお、住宅新築資金等に係る貸付けの申請から資金交付までの流れについては、既に新規貸付業務自体が 20 年以上前に全て終了していることから詳細な内容の記載は省略する。

当該事業における平成 30 年度の貸付金別の調定額は下表のとおりである。

(単位：円)

種別	平成 30 年度	過年度	調定額(合計)
住宅新築資金	1,730,136	168,915,922	170,646,058
住宅改修資金	-	149,832,354	149,832,354
宅地取得資金	660,816	95,766,592	96,427,408
合計	2,390,952	414,514,868	416,905,820

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料を転記)

住宅改修は、最終の償還期限が到来しているため、現年度の調定は発生していない。

当該事業における平成 30 年度の資金別の収納額は下表のとおりである。

(単位：円)

種別	調定	収納	滞納金額	収納率(%)
住宅新築資金	170,646,058	1,958,496	168,687,562	1.14
住宅改修資金	149,832,354	1,087,000	148,745,354	0.72
宅地取得資金	96,427,408	1,003,696	95,423,712	1.04
合計	416,905,820	4,049,192	412,856,628	0.97

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料を転記)

平成 30 年度の収納の内訳は、現年度分 0 円、滞納分 4,049,192 円の合計 4,049,192 円である。

平成 30 年度末における貸付資金別の滞納件数及び滞納金額は下表のとおりである。

(単位：件、円)

種別	滞納件数	滞納金額
住宅新築資金	47	168,687,562
住宅改修資金	65	148,745,354
宅地取得資金	34	95,423,712
合計	146	412,856,628

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料を転記)

平成 30 年度末における滞納の主な理由は下表のとおりである。

滞納理由	件数(人数)	割合
本人死亡	51 件 (42 人)	34.9%
自営業や勤務先の不振	18 件 (15 人)	12.3%
所在不明	15 件 (10 人)	10.3%
病気や怪我	14 件 (11 人)	9.6%
自己破産	13 件 (9 人)	8.9%
その他(生活保護等)	35 件 (25 人)	24.0%
計	146 件 (112 人)	100.0%

(出所：都市建設部 住宅政策課より入手した資料を転記)

住宅新築資金等貸付事業の貸付金元利収入にかかる調定額、収入済額及び収入未済額の過去5年推移は下表のとおりである。

(単位：円)

名称	貸付金元利収入の決算額				
	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
調定額①	439,307,978	432,618,051	425,328,166	420,151,523	416,905,820
収入済額②	10,405,917	10,579,847	7,740,161	5,636,655	4,049,192
収入未済額①－②	428,902,061	422,038,204	417,588,005	414,514,868	412,856,628

(出所：住宅政策課より入手した資料)

住宅新築資金等貸付事業の歳出にかかる過去5年推移は下表のとおりである。

(単位：円)

名称	決算額				
	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
報償費	0	0	0	0	0
旅費	69,760	94,200	56,600	56,600	50,160
消耗品費	9,946	9,955	8,753	9,039	0
印刷製本費	0	0	0	22,680	0
手数料	205,200	0	567,864	0	0
負担金	13,000	17,000	13,000	13,000	16,000
償還金利子及び割引料	3,166,242	3,166,242	3,166,242	2,420,494	1,966,758
合計	3,464,148	3,287,397	3,812,459	2,521,813	2,032,918

(出所：都市建設部住宅政策課又は総合政策部財政課より資料及びデータ入手し転記)

上表における名称の内容は下表のとおりである。なお、下表の内容欄は担当者への質問回答を記載及び住宅政策課より入手したExcelデータの摘要を転記している。

名称	内容
旅費	住宅新築資金等貸付事業に係る新任担当者勉強会参加の交通費 住宅新築資金等貸付事業法律相談会参加の交通費 全国住環境整備事業推進協議会「三部会合同検討部会」出席の交通費 住宅新築資金等貸付事業償還事務担当者研修会参加の交通費
消耗品費	平成30年度は実績なし。平成29年度以前はノート、液状のり、テープ、ホッチキス、図書（住環境整備必携）などの購入代
印刷製本費	平成30年度は実績なし。平成29年度は払込取扱票作成にかかる印刷製本費

手数料	平成 30 年度は実績なし。平成 29 年度以前は住宅新築資金等貸付事業における抵当物件等の鑑定評価手数料
負担金	全国住環境整備事業推進協議会「三部会合同検討部会」会議の負担金 住宅新築資金等貸付事業償還事務担当者研修会の費用
償還金利息及び割引料	市債定期償還元金、市債定期償還利息

住宅新築資金等貸付事業にかかる住宅政策課の担当者は1名である。当該事業にかかる業務実施要領等は存在せず、業務の引継ぎは前任者からの引継ぎ書により行われているのみである。

貸付金の管理方法は、貸付事業に係る貸付金管理システム、当該システム導入前から存在する紙面の台帳及び貸付金の消込みを管理する Excel ファイルの3つの方法が存在する。紙面の台帳は管理システム並びに Excel ファイルに災害事故が発生してデータ破損など生じた場合のバックアップ方法として管理している。

貸付金管理システムは住宅政策課内のデスクトップ型パソコン1台の中にアプリケーションソフトとして内蔵されている。当該パソコンへアクセスするログインID及びパスワードを入力する仕組みがないため、パソコンを起動することで貸付金管理システムへアクセスできる。また、ログインID及びパスワードは存在しないため、アプリケーションソフトから貸付金管理システムを起動すれば、担当者以外の職員も編集操作は可能である。

貸付金の回収方法として、住宅政策課の担当者が住宅政策課に在籍する担当外の職員と複数名で貸付先へ訪問して現金にて回収する方法、ゆうちょ銀行の指定口座へ振り込んでもらう方法、又は久留米市役所の窓口で支払う手段のいずれかの方法で貸付金を回収している。臨戸訪問して借受人から少額の償還金額を受領する場合もあるものの、分納誓約書等の書面は存在しない。

貸付金を回収後、住宅政策課の担当者は貸付金管理システム、紙面の台帳及び Excel ファイルへ回収日、回収金額を入力又は記載する。

住宅政策課の担当者は、当該事業にかかる督促を納付期限後 20 日以内に適時に実施している。例えば、平成 30 年 4 月末に納付期限が到来した貸付金について、翌 5 月 20 日までに納付期限が到来している滞納者へ督促状を郵送している。平成 30 年度において現年分 4 名 6 件に対して督促状を発送している。督促状には、納期限が経過している旨、貸付金の種類、督促対象年月、滞納金額及び納期限が記載されている。

住宅政策課の担当者は滞納者へ督促書面を郵送すると同時に決裁文書を作成し督促の記録（督促先、督促発送日付など）を書面で管理している。催告書の発送を年 1 回（7 月から 8 月）実施しており、対象者の選定は Excel ファイルと貸付管理システ

ムに登録された内容等を考慮して催告書を発送している。

住宅政策課で管理又は保管する貸付金管理システム、紙面の台帳及び Excel ファイルで納付期限を経過した貸付先にかかる延滞金の計算までは実施しておらず、貸付金管理システムは延滞金を計算できる仕組みを有していない。

(5) 実施した監査手続

- ①担当部課の担当者への質問
- ②業務で作成または使用したサンプル資料の閲覧

(6) 結果

住宅政策課が担当する住宅新築資金等貸付事業にかかる指摘及び意見は下記のとおりである。

(指摘 15) 延滞金の計算および管理

住宅新築資金等貸付事業にかかる延滞金を計算する仕組みを構築すべきである。現在、貸付金管理システム、紙面の台帳及び Excel ファイルで貸付先にかかる貸付金残高、回収額等を管理できているものの、滞納者にかかる延滞金を計算する仕組みは整備されておらず、滞納者に延滞金を請求していない。

久留米市では延滞金徴収条例を定めていることから、当該貸付金の滞納にかかる延滞金を計算する仕組みを整備することが必要である。

(指摘 16) 延滞金の減免

久留米市延滞金徴収条例第4条では災害で資力を失ったとき、市長が認めるときなどに減免を受けようとする者が減免申請書を提出した場合のみ行えるが、債務者からの減免申請書の提出がないまま減免している状況である。この取り扱い自体は条例違反である。

(指摘 17) 担当者にかかる人件費の予算及び実績

住宅政策課の担当者1名にかかる人件費が特別会計事業の予算並びに実績額として計上されていない。当該人件費が計上されていないことから、住宅新築資金等貸付事業にかかる収支バランスを適切に把握することが難しい状況である。

つまり、現在の収支バランスでは、上表5年推移で述べているとおり、歳入超過の状況であるも、住宅政策課の担当者の人件費が加味されていないことから、歳入超過の状況の真実性が低減する。住宅政策課の担当者の人件費を加味することでより適切な収支バランスを把握することが可能となり、市民への説明責任を果たすものと考えられる。一般会計とは分離して独立採算で当該事業にかかる収支バランスを適切に把握することが特別会計の趣旨であり、当該業務に携わる担当者の労務費用を予算並びに実

績額として計上すべきである。

住宅政策課の担当者1名にかかる人件費を予算並びに実績額へ計上すべきであるが、担当者の当該事業に従事した日数または時間について、現状久留米市役所で使用している勤怠管理システムでは出勤、退勤を当該システムへ入力するのみで業務単位で時間を入力する仕組みは有していないことから、特別会計事業にかかる業務時間を正確に把握することは困難であるという側面も有する。

当該勤怠管理システムで業務時間を把握することが難しい場合、他の代替手段で特別会計事業に係る業務時間を把握すべきである。例えば、特別会計事業に従事した年月日、時間を Excel ソフトへ記録しておき、担当者の時間給単価を用いて当該時間に乗じることで特別会計事業に従事した人件費を計算することもできる。

(意見 29) 不納欠損処理

住宅新築資金等貸付金制度は、平成9年9月の条例廃止に伴い新規の貸付は行われず、それ以降債権の回収のみを行っているが、令和元年の調定額は416百万円(内412百万円が過年度債権)に対し回収額は0.9%の4百万円に留まっており、99%以上の412百万円の債権が未回収である。未回収債権の内容は、借主の本人死亡51件(34.9%)、所在不明15件(10.3%)、自己破産13件(8.9%)などその多くが実質的に回収不納であり、今後も回収率は極めて低くなるものと考えられる。

債権の中には、上記の理由のほかに既に時効完成などで回収困難な債権が多額に含まれていると考えられるため、再度債権の内容を整理し、不納欠損すべき債権は不納欠損処理を行い、事務の効率化を図ったうえで残った債権については確実に回収する必要がある。

それと同時に、債権管理条例の制定など不納欠損金を出さない仕組みの構築も求められる。

(意見 30) 延滞金条例の整理・改訂

住宅新築資金等貸付金制度の趣旨や未納者のほとんどが元本すら滞納していることを鑑みると延滞金を回収できない状況は理解できるが、現在の条例体系では、減免申請を提出させるか、延滞金を計算して議会の承認を得て不納欠損処理しなければならない。原則どおりの手続きを踏んでも延滞金の回収は実現しないため、延滞金自体を計算せず、その後の減免や不納欠損の手続きを行っていないものと考えられる。

このような状況を事前に察知し、条例体系の整理・改訂も含めて行政事務の効率性と有効性を高めることが求められる。

(意見 31) 分納誓約書の徴求

住宅新築資金等貸付金において滞納が発生した場合、借受人と面談、分割納付の誓約について口頭確認し、その後の支払状況を見ながら増額や減額の対応をしており、その情報を管理システム等に留めるだけとなっている。滞納者から誓約書を徴取することで債権の消滅時効の中断事由である民法第 147 条の「承認」となり、また、滞納者に債務額を認識させ定期的な支払いを促すことで収納率の向上にもつながるといえる。したがって、口頭による約束のみではなく、分納している滞納者から改めて誓約書を徴求することが必要である。

(意見 32) 貸付金管理システムのアクセスセキュリティ強化

住宅政策課で使用している特別会計事業にかかる貸付金管理システムのアクセスセキュリティを整備し改善すべきである。

現在、貸付金管理システムが内蔵されたパソコンは住宅政策課内に 1 台設置されており、ログイン ID またはパスワードを入力する仕組みは有しておらず、担当者以外の職員も容易にアプリケーションソフトを起動し、貸付金管理システムを編集操作することが可能な状況である。

住宅政策課の担当者以外の者が当該システムを操作して編集する可能性はゼロとは言えない。貸付先の情報資産を保護すること並びに適切に管理するという観点から、当該システムへのアクセス権限（ログイン ID またはパスワードの設定など）を設定し、セキュリティを強化することが必要である。