

2)実施状況

①実施手続き

平成 18 年度:A・B・D 実施

平成 19 年度:A・B・C・D 実施

勧告書送付時点での E 連帯保証人に対する通知は、現在のところ行われていない。

F 家賃滞納者連絡会は、住宅課長がリーダーとなり、総務部庶務課・税務課徴収担当・福祉課保護担当・水道部経営課営業担当を構成員として、対策を検討する会議であるが、現在に至るまで開催されていない状況である。

②実施件数等

平成 16,17 年度の催告・勧告等手続きの件数は次のとおり。

○平成 16 年度

	項目	当初	年度末	増減	顛末	件数
催告	世帯数	46	34	△ 12	完納	12
	月数	215	224	9	誓約	3
	金額(円)	2,380,950	2,539,650	158,700	催告	9
					一括支払請求	2
催告	世帯数	25	21	△ 4	完納	4
	月数	296	309	13	連帯保証人への催告	7
	金額(円)	3,974,150	4,486,517	512,367	調停	4
					一括支払請求	3

催告 46 件のうち、年度内に対応された件数は 26 件で、うち回収又は回収されることとなった件数は 15 件と半分を超え、一定の成果があることを示している。

手続き中にも家賃が発生するため、回収件数が増えても残高自体は増加している。

○平成 17 年度（5 月の催告に対する催告のみ記載している。）

	項目	当初	入金	顛末	件数
催告	世帯数	84		完納	18
	月数	476		誓約	37
	金額(円)	6,195,050	3,103,200	退去	4
				その他	25
催告	世帯数	34		完納	17
	月数	507		誓約	17
	金額(円)	5,927,550	4,959,400	連帯保証人への催告	81

③調停・訴訟

平成 9 年度から平成 18 年度にかけて、長期延滞者を対象に行われた調停や訴訟などの手続きの件数及び顛末は、市作成の「紛争処理の状況」によると、次のとおり。

年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	合計
件数	11	3	6	3	10	8	13	4	0	0	58
判決	4	3	2	0	0	0	0	0	0	0	9
和解	7	0	1	0	0	0	0	0	0	0	8
調停不成立	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
取り下げ	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	4
調停	0	0	3	3	10	8	6	4	0	0	34

「紛争処理の状況」と平成 20 年度 1 月の残高とを照合した。

「紛争処理の状況」には手続き時の金額は記入されていない。

合計 58 件のうち、29 件が全額入金されており、20 年 1 月現在、残高が残っている件数は 29 件、残高は約 1,225 万円である。入手リストからは入金金額は把握できなかった。

後述するとおり、家賃債権については、督促後相当の期間を経過してもなお、履行されないときは、訴訟手続、強制執行手続をしなければならないとされている(地方自治法第 240 条第 2 項、同法施行令第 171 条の 2)。

しかるに、要綱が訂正された以降の平成 18 年度と平成 19 年度においては、家賃滞納者に対する法的措置等を検討する家賃等滞納者対策連絡会が開催されておらず、入居許可の取消、明け渡しと家賃の請求訴訟、連帯保証人に対する請求の検討が、全く行われておらず、このことは要綱に違反するとともに、上記法令違反の可能

性がある。

特に、丸亀市市営住宅家賃等滞納整理要綱においては、催告書期限内に納付がなされないときは、連帯保証人に対して通知を行うことになっているが、それとも行われていないことは明らかに要綱違反である。

なお、この点、補足すると、そもそも市営住宅の家賃債権については、本来入居者に資力がなく、収入も低いいため、滞納の可能性が高いものである。

そこで、債権者である丸亀市とすれば、悪質な滞納者に一日でも早く明渡をさせて次の入居者を入れることは、単に収支上の家賃回収業務としてではなく、公営住宅に入居したい人又は入居せざるを得ない人を早急に入居させるという福祉政策上としても重要である。このためにも、悪質な家賃滞納者に対する入居許可の取消と明渡し等訴訟の機動的な実行は必要不可欠であるが、それが上記要綱に基づき、早期かつ十分に行われていないことがコンプライアンス上問題である。

3)分割払いされる債権

誓約書等により回収される債権は、別途入金管理される。(これをここでは「誓約債権」と呼ぶ。)

誓約債権は、月次のものであっても、口座振替は行わず、納付書交付により納付され、予定通り入金されない場合、通常家賃が延滞した場合と同様の手続きに戻る。

平成 19 年度 8 月までの状況は次のとおり。

	誓約①	滞納②	入金③	②+③-①
件数	72	70	60	58
割合%	100.0	97.2	83.3	80.6
金額	1,087,800	9,211,950	3,771,000	-
(円)	月額	残高	5ヶ月	-

平成 19 年 9 月初時点の誓約件数は 72 件、月額は 2 千円から 5.4 万円で、収入月額は 108 万円である。これに対し、平成 19 年 4 月から 8 月までの納付額は 371 万円であるので、月平均 754 万円と、毎月 33 万円程度は新たに延滞していることになる。

なお、滞納しつつも入金する誓約債権が 58 件と、ウエイトが高いことを示している。

(3)入居者の延滞債権

1)個別の事例の検討

平成 19 年 11 月の催告時に作成された滞納者一覧から、20 ヶ月以上の滞納者を抽出し、状況を検討した。

状況の内訳は次のとおり。

	滞納期間(月)	(A)滞納額	(B)督促料(円)	滞納額(A+B)
①	32	839,700	3,200	842,900
②	30	559,100	3,000	562,100
③	22	461,700	1,700	463,400
④	32	455,250	2,900	458,150
⑤	30	378,800	3,000	381,800
⑥	43	354,300	4,300	358,600
⑦	23	343,600	2,300	345,900
⑧	21	324,100	2,100	326,200
⑨	20	233,400	600	234,000
⑩	23	210,800	2,300	213,100
⑪	33	194,700	3,300	198,000
⑫	20	192,000	2,000	194,000
⑬	20	178,000	2,000	180,000
⑭	46	138,000	4,600	142,600
⑮	22	135,900	2,200	138,100
⑯	23	105,800	2,300	108,100

このうち、④番と⑩番は、生活保護受給世帯で、②番と⑥番と⑧番と⑨番と⑪番は、滞納分につき毎月の返済を行っている者である。

しかし、残りの9件については、勧告書を出してはいるが、支払が行われておらず、かつ、連帯保証人に対しても請求はなされておらず、当然のことながら法的措置もとられていない者である。

後述する家賃等滞納整理票の「指導・調査等の概要」に基づき、具体的なケースを挙げれば、①仕事をしておらず、息子に反対されて生活保護も受給しておらず、家賃は支払えないとの一点張りの者、②自動車で物損事故を起こして約50万円かかるから家賃は支払えないという者、③保険を解約して支払うと約束しながらも家賃を支払わない者などが見られ、このほか担当者が訪問しても家にいなかったり、支払の約束を何度も不履行にするケースが多々見られた。

この点に関しては、20か月も超えて、家賃を滞納しているにもかかわらず、未だ法令及び要綱に基づき、法的措置をとることを具体的に検討していないことがコンプライアンス上問題である。

2)入居者の延滞債権・滞納者で一定以上の所得のある入居者

少数ではあるが、一定以上の所得がありながら、家賃を延滞している入居者もいる。市で把握できるのは所得だけなので、借財があり、延滞するケースもあるとのことである。

面談等による指導の際に、所得の状況も把握して行われると思われるが、回収表などに記載が必要と思われる。

3)家賃等滞納整理要綱上の管理簿

催告書を出す場合に、「家賃等滞納整理票」を作成することとされている。

この整理票の記載事項は次のように定められている。

1 枚目:住宅名・住宅番号・名義人・建築年度・種別構造・入居年月日・家賃認定の履歴・連帯保証人の氏名及び住所・世帯員の氏名等の情報

2 枚目:滞納状況・文書指導の状況

3 枚目:指導・調査等の概要

これらは全て手書きである。

実際に使用されている整理票を見ると、1 枚目、2 枚目については一部のみ記載され、他の電算情報を閲覧し、補完している。

規程に定められた情報は、債権回収に有用なものではあるが、所定の書式に必ず記載する必要はない。

(意見)

現在、丸亀市住宅課では管理ソフトの入れ替えを検討している。管理票の電算化を含め、現状に合わせた規定改定が望まれる。

4)入居者の延滞債権－施策との整合性

現在の滞納債権の管理状況が、公営住宅の政策に合致するものか、について検討する。

市営住宅の入居者は住宅困窮者であるから、住居費が払えないことがあっても仕方がない、というわけではなく、家賃の項で見たように(96 ページ)、入居可能な所得層は広い。

賃貸住宅の運営上のアクシデントによる滞納は、ケースバイケースで対応するべきものであるが、市営住宅の性格を考えるならば、短期間で回収できない場合には滞納の要因を分析する必要がある。

(意見)

減免の項でも記載したが、何らかの理由で生活に困窮し、住宅費が払えないのであれば、生活保護の受給や家賃の減免を考慮する必要がある。

それ以外は、支払い能力があるにもかかわらず支払わないということになる。

例えば、所得はあるが借金も多く、住宅費が支払えない、というようなケースもあるとは思われるが、市営住宅でなければ当然に退去を求められる。

借金のために住宅費も払えない状態であれば、自己破産などの手続きをとるべきである。

住宅に困窮する理由がパチンコ代で使ってしまうとか、払いたくないから払わない、というような住民まで保護する必要はない。

丸亀市の滞納状況を見ると、一部ずつでも入金しないで居座るような悪質な入居者の数は限られている。市の福祉の枠組みを悪用して生活する入居者に対しては、コストがかかっても、定められた手続きにのっとり、きちんと対処してゆくことで、市が甘くみられることがなくなり、このような入居者が減少する効果も期待でき、市民に対しても説明が可能な市営住宅運営となる。

(4)退去者の延滞債権

退去者の延滞債権の回収可能性、管理状況につき検討を行った。

平成 20 年 1 月現在の退去者に対する家賃債権(督促料を除く)の内訳は次のとおり。

項目	20.1 の残高	14.3 月残高	うち 20.1 の残高	回収額	増加
金額(円)	23,454,956	17,381,741	16,560,041	821,700	6,894,915
件数	98	67	65	-	33

このうち、14 年 3 月時点の退去者の、平成 20 年 1 月時点の状況は次のとおり。

項目	合計	全額回収	訴訟等手続き をしたもの	うち回収	その他	うち回収
14.3 月残高	17,381,741	301,450	8,073,838	793,353	9,006,453	438,330
20.1 の残高	16,560,041	0	7,880,588	600,103	8,679,453	111,330
回収額	821,700	301,450	193,250	193,250	327,000	327,000
回収率 %	4.7	100.0	2.4	24.4	3.6	74.6
件 数	67	2	17	2	48	2

1)回収

平成 14 年度末時点の残高 1,738 万円のうち、20 年時点で回収された金額は約 82 万円で、回収率は 4.7%。全額回収されたものは 2 件、約 30 万円。一部ずつでも回収されたものは 4 件である。

これを見ると、全く回収されていないものが差し引き 61 件と圧倒的に多い。滞納等で前記手続きにより退去していると考えられるため当然ではあるが、退去後の回収率は悪い。

2)管理状況

誓約書等により、計画的に回収される債権は、入居者の延滞家賃等と同じ手続きによる。

債権の残高、住所氏名、残高の発生・回収状況は台帳記録で確認できるが、退去者の当初請書等の退去者情報つづりは書類保存期限の 5 年以上保管されないため、古い退去者については、退去時の事情などが確定できない。

平成 14 年度末の退去者分延滞債権 67 件のうち、訴訟等によるものではなく、また定期的な回収も行われていないものは 46 件であり、死亡等による退去も含まれていると思われるが、現状は明らかではない。

3)個別のケース

平成 14 年残高が 50 万円以上のものを抽出し、発生時点を確認した。

対象は、5 世帯、うち、一部ずつでも入金されている世帯は 0 であった。

その顛末は次の通り。

滞納期間 (月)	債権額 (円)	回収額 (円)	最終家賃発生月	手続き	顛末
75	2,155,800	0	H8 年 1 月	平成 9 年明渡し・未納家賃請求の訴訟	勝訴
62	841,648	0	H8 年 1 月	平成 9 年明渡し・未納家賃請求の訴訟	勝訴
52	769,150	0	H6 年 4 月	-	-
28	722,483	0	H5 年 11 月	-	-
24	717,500	0	H8 年 1 月	平成 9 年明渡し・未納家賃請求の訴訟	和解

退去・訴訟から 10 年以上が経過している。

(5)自治体の債権と丸亀市に期待する債権管理

ここで、地方自治体の債権管理に関する法令の規定を整理する。

1)債権の種類

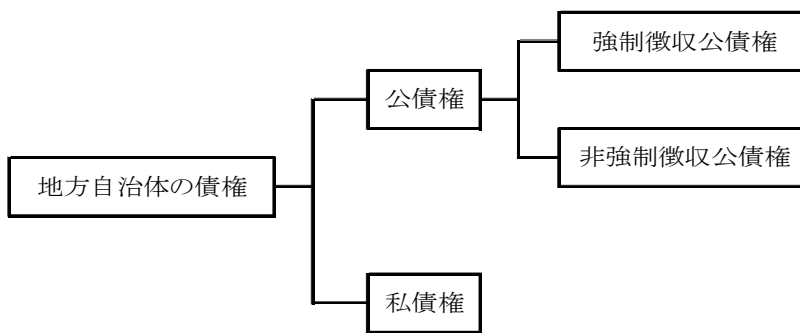
まず、地方自治体の「債権」とは、金額の給付を目的とする普通地方公共団体の権利をいうとされている(地方自治法第 240 条第 1 項)。

その債権の種類は、公法上の原因に基づいて発生する「公債権」と私法上の原因に基づいて発生する「私債権」が存在する。

さらに、「公債権」は、地方税の滞納処分の例により強制徴収できる強制徴収公債権と滞納処分の例によることができない非強制徴収公債権に分類できる。

強制徴収公債権とは、地方税、分担金、加入金、過料、法律で定める使用料その他の普通地方公共団体の歳入であり(同法第 231 条の 3 条 3 項、第 224 条、第 226 条、第 228 条 3 項等)、それ以外の例えば生活保護法第 78 条に基づく徴収金等が非強制徴収公債権である。

以上を整理すると、次のとおりとなる。



2)地方自治体の債権管理に関する規定

地方自治体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取り立てに関し必要な措置をとらなければならない(同法第 240 条第 2 項)。

そして、地方自治体の長は、督促(地方自治法施行令第 171 条)、担保権の実行、強制執行、訴訟手続(同第 171 条の 2)、履行期限の繰上げ(同第 171 条の 3)、債権の申出等(同第 171 条の 4)をしなければならない。

ここで重要なことは、地方自治体の長は、債権(ただし、強制徴収公債権を除く債権)について、履行期限までに履行しない者があるときは、期限を指定して、これを督促しなければならない(同第 171 条)、さらに、督促後相当の期間を経過してもなお履行されなときは、訴訟手続、強制執行手続をしなければならないとされていることである(同第 171 条の 2)。

ただし、すべての債権につき、督促、訴訟手続、強制執行手続をとらなければならないわけではなく、例外が 3 つ認められている。

その 1 は、徴収停止である(同第 171 条の 5)。

これは、法人の事業休止、債務者の所在不明、債権金額が少額な場合に、債権の保全及び取り立てをしないことができるというものである。

その 2 は、履行延期の特約等である(同第 171 条の 6)。

これは、債務者の無資力、債務者が債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現場に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認められるとき等に履行期限を延長する特約をすることができるというものである。

その3は、免除である(同第171条の7)。

これは、債務者の無資力により、履行延期の特約をした債権について、当初の履行期限から10年を経過した後において、なお、債務者が無資力であり、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等は債権を免除できるというものである。

以上から明らかなどおり、地方自治体は、いわゆる私債権について、債務者の所在不明、無資力等の例外的な場合を除き、地方自治法及び同法施行令上は、督促、訴訟手続、強制執行手続をとることが必要とされている。

しかし、現実にはこの手続は、十分に行われていない実状にある。

3)時効

地方自治体の私債権の時効期間については、弁済期日から10年である。

この点、補足すると、地方自治法第236条第1項において、「金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利は、時効に関し他の法律に定めのあるものを除くほか、5年間これを行わないときは、時効により消滅する。」と規定されているところ、市営住宅家賃・駐車場料金は私法上の原因に基づくものであり、民法第167条第1項が適用されるので、時効期間は10年である。

また、時効の援用と利益の放棄については、地方自治法第236条第2項において、「金銭の給付を目的とする普通公共団体の権利の時効による権利の消滅については、法律に特別の定めがある場合を除くほか、時効の援用を要せず、また、その利益を放棄することができないものとする。」と規定されているところ、本債権は民法第145条により、消滅時効の援用が必要であり(債務者は消滅時効を援用しなければ裁判所は裁判をすることができない。)、民法第146条により、消滅時効の利益の放棄は可能(債務者は消滅時効実施後も支払をすることができる。)ということになる。

しかし、かかる時効の中断の効果は1回であり、納入の通知及び督促をした後、再び督促をしても、再び時効を中断することはできないとされているので(新版逐条地方自治法第2次改訂版830頁、松本英昭著)、納入の通知及び督促状の送達日の翌日から10年を経過すると、債権は時効消滅してしまう可能性があることになる。

ただし、厳密に言えば、時効が援用されたときに初めて時効の効果が確定的に生ずるとというのが判例の立場であるので、時効消滅しているといってもそれは時効の援用を停止条件として時効消滅しているということになる。

さらに、地方自治体が行う納入の通知及び督促については、地方自治法第236条第4項において、「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は、民法第153条(前項において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、時効中断の効力を有する。」と規定されているので、納入の通知及び督促には、絶対的時効中断の能力があることになる。

4)不納欠損処理

不良債権の損金処理については、前述のとおり地方自治法施行令で免除の制度が設けられているが、要件が厳しすぎる。

地方自治体の私債権については、より簡易に損金処理が可能な「放棄」制度を設けるべきである。生活困窮状態、破産による免責、消滅時効完成等の場合に、地方自治体は当該私債権を放棄できる旨を盛り込んだ条例を作ることにより、早期に多額の不良債権を処理することが可能である。具体的には、私債権の回収につき、先駆的な対策を講じている東京都江戸川区の実例が参考になる。

「江戸川区の私債権の管理に関する条例」(平成 18 年 4 月 1 日施行)を基に、債権放棄に関する条文案を提案すると、次のとおりである。

- 1 市長は、市の私債権について、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該債権及びこれに係る損害賠償金等を放棄することができる。
 - ① 債務者が著しい生活困窮状態(生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)の適用を受け、又はこれに準じる状態をいう。)にあり、資力の回復が困難であると認められるとき。
 - ② 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 253 条第 1 項その他の法令の規定により、債務者が当該債権につきその責任を免れたとき。
 - ③ 当該債権について消滅時効が完成したとき(債務者が時効の援用をしない特別の理由がある場合を除く。)
 - ④ 強制執行の手続をとっても、なお完全に履行されない当該債権について、強制執行等の手続が終了したときにおいて、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、弁済する見込みがないと認められるとき。
 - ⑤ 徴収停止の措置をとった当該債権について、徴収停止の措置をとった日から相当の期間を経過した後においても、なお、債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、弁済する見込みがないと認められるとき。
- 2 市長は、前項の規定により市の私債権を放棄したときは、これを議会に報告しなければならない。

なお、上記について補足すると、家賃債権のような私債権については、前述のとおり、地方自治法第 236 条第 2 項、民法第 145 条により、債務者が消滅時効を採用しないと債務者である市としては、当該債権を時効消滅扱いできないのが原則であるが、上記 1③のように、その特則を設けることにより、債務者の消滅時効採用の有無にかかわらず、債権放棄できるというメリットがあることになる。

(意見)

・私債権回収に係る丸亀市方式の策定

規定作成に加え、丸亀市は、東京都江戸川区のように私債権の管理、回収全般に関する条例を制定して、かつ、市全体のすべての私債権の明細、管理状況、滞納状況を明らかにした上で、私債権の所管課がそれぞれ回収業務をばらばらに行うというのではなく、私債権回収を専門に取り扱う係を設置すべきである。

その上で、その私債権回収係が、丸亀市のすべての私債権につき私債権管理条例に基づき、法的措置の徹底化と債権放棄を駆使して滞納不良債権を全廃していくことが望まれる。

なお、法的措置の徹底に当たっては、私債権回収業務に精通した弁護士に債権回収を委託すべきである。

以上の私債権回収に係る丸亀市方式を確立して、それを実行することにより、①私債権の一元的管理及び回収による債権回収の効率性、実効性のアップ、②回収業務の人的コストの削減、③法的措置の徹底による私債権回収のコンプライアンスの実現、④市民の納得が実現されると考える。

12 目的外使用

(1)概要

行政財産は、住宅という本来の目的以外に供用されるべきものではないが、許可を受けたうえで、目的外使用を行うことが出来る。また、電柱の設置など、電気通信事業法等それぞれの法規により使用が許可されるものがある。

(2)手続き

目的外使用・使用許可書を閲覧したところ、市所定の申請用紙により許可されていた。平成 18 年度の許可状況につき、申請が手続きどおり行われているか、無償とされたものにつき、内容は妥当か等につき検討を行った。

有償許可につき、条例に従い、使用料が計算されていることを確認した。

使用料につき、無償とできる範囲は基本的には公用・公共用に用いられていることが判断基準となる。

有償使用許可はガス供給施設敷地・電柱、電話柱等の敷地占有料のみである。

無償による使用許可は、バス待合場ベンチなど、住民の共通の利益になるものに限られている。

(3)賃貸借

市営住宅の建物の一部を有償で賃貸している事例がある。

これらは、市営住宅の敷地内にあるものの、当初から店舗用として設計されている。それぞれの住宅の建築の経緯から商業施設をあわせて建設されている。

ただし、外浜団地内の商業施設は従来 2 施設が営業されていたが、現在はゼロになっている。

現在も賃貸中の物件につき、契約書が作成されているか、更新されているか、内容が妥当かについて検討したところ、全て妥当と判断できる状況であった。

なお、外浜団地内の商業施設のうち 1 店舗は現在倉庫として使用され、1 店舗はうどん屋の備品等も置かれたままの状態で空家になっている。(平成 19 年 12 月時点)

(結果)

住宅と同様に、備品等も借主により撤去されるべきであった。

(意見)

また、施設については、他の商業施設の入居を含め、入居者の利便性を高めるよう、今後の有効使用が望まれる。



(元うどん屋外観)

(空店舗の倉庫利用)

13 賃借料の支払い

市営住宅の運営のために、賃貸借契約により使用している土地は2件。
それぞれの契約内容、使用状況を検討する。

(1)城東団地

1)概要

敷地外駐車場の用地として、442.91 m²を借りているが、平成19年度中に敷地内の共有スペースを整備して駐車場を増設し、敷地外駐車場の使用を停止している。

賃貸借契約期間は2年であり、平成20年3月末までは賃借料が発生する。



2)契約

平成7年度に値上げされている。(m²あたり月 243円→332円)

金額の妥当性

評価額	60,600円/m ² (平成19年度)
賃貸料のm ² 単価	332円/m ² ×12月=3,984円
利回り	3,984円/m ² ÷60,600円/m ² =6.57%

評価額が正しければ、やや高めの水準であるものの、著しく高額なものではないと思われる。

なお、駐車場としての利回り計算を行う。

年間の賃借料:3,984円/m²×442.91m²=1,764,553円①

駐車可能台数:22台

年間最大収入(2台目が4千円になることは考慮しない。)

22×3,000円×12月=792,000円②

②÷①=44.9%

このように、採算の合う水準ではない。

(意見)

賃借料だけを賄うまでの駐車場料金設定は、倍の 6 千円以上にする必要がある。駐車場料金の周辺相場と比較し、賃料値上げ水準の妥当性を検討するべきであったと思われる。

なお、駐車場の利用率は 100%に達していないため、さらに効率は落ちる。

市は、平成 7 年当時は原田団地にも敷地外駐車場を運営していたが、順次整理されている。

平成 19 年度の、城東団地駐車場整備に係る支出額は約 4 百万円。

(2)中津団地

1)概要

団地の一部、327 m²を借地により使用しており、一部住宅の底地になっている。

23 名の共有で登記されているが、水利組合と契約している。

当初の経緯は不明であるが、中津団地は住替えがほぼ完了し、19 年度中に取り壊され、用途廃止もされる予定であり、また現在の契約の期間は平成 20 年 3 月末までである。

用途廃止後の土地利用計画は策定されていないが、広大な用地の一部であり、購入しなければ市が保有する土地の利便性が低下する位置でもない。

2)契約

期間は 2 年間で、経過する毎に再契約されてきた。当初は安い地代であったが、年間 30 万円を上限として、毎回 15%ずつアップする約束が行われた、とのことで、18 年度から年額 30 万円に達している。

丸亀市の固定資産税評価額を用い、金額の水準を検討する。

評価額 29,600 円/m²(平成 19 年度)

賃借料の m²単価 300,000 円 ÷ 327 m² = 917 円/m²

利回り 917 円/m² ÷ 29,600 円/m² = 3.1%

当初の経緯が不明のため、市から何らかの負担があった可能性もあるが、現状だけから見ると高い水準ではない。

(結果)

契約の内容自体は、(1)の駐車場とは異なり、住宅の一部が建設されているなど、その用地がなければ市営住宅として運営できない状況にあった土地に対して、通常の 2 年更新の土地賃貸借契約が妥当であったか、また当初の経緯だけではなく、口約束による賃料更新の根拠が不明であること、については市が行う契約事務としては妥当ではなかった。

14 車の駐車と共用部の使用

(1)丸亀市営住宅の市設置駐車場使用状況

丸亀市で現在居住されている住宅のうち、駐車場および料金の設定状況は次のとおり。

団地名	管理戸数	住宅課 駐車場	駐車場整備 率(%)	平成20年1 月使用状況	稼働率 (%)	うち2台以上 賃貸世帯	路線価(円 /㎡)
9 原田団地	250	178	71.2	127	71.3	25	31,200
16 今津団地	176	124	70.5	112	90.3	7	39,200
19 外浜団地	232	168	72.4	149	88.7	19	39,100
21 十番丁団地	54	42	77.8	30	71.4	5	63,800
22 平山ハイツ	16	16	100.0	8	50.0	0	49,400
23 城東団地	40	40	100.0	29	72.5	5	60,600
24 富士見団地	100	72	72.0	64	88.9	0	38,800
合計・平均	868	640	73.7	519	81.1	61	-

2 台以上を使用する世帯には、3 台を使用している世帯が 4 世帯含まれている。

上記以外に、丸亀市保有土地を香川県が県営住宅の駐車場用地として使用しているものが 1 件ある。

(2)公営住宅と駐車場

1)駐車場に対する考え方・取扱いの変遷

公営住宅法が制定された昭和 26 年当初は、車の保有世帯数も少なく、公営住宅に入居可能な住宅困窮者が自家用の車両を保有することは想定外であったと思われる。

しかし、モータリゼーション化が始まった昭和 30 年代から、駐車場が課題となり、公営住宅の敷地の適正な管理を促す目的での局長通知が出された。

特に公共交通網が十分でない丸亀市のような地方都市では、生活する上での必需品となっている。

①昭和 38 年住宅局長通知

公営住宅内で空き地や共有スペースなど、道路以外の場所で、管理上支障がなければ、自動車の保管場所として使用したり、駐車することが認められた。また、使用料を徴収することもでき、徴収した使用料は、共同施設の建設に要する費用に充てる等、公営住宅入居者の共同利便のために使用することが求められていた。

この段階では、入居者の一部が車両を保有している状況を想定した上での措置であったと思われる。

②平成 3 年住宅局長通知

自動車の保管場所の確保等に関する法律(平成 2 年)の施行に伴い、自動車保管場所の要件として保有者が使用権原を有するものであることが明文化された。

これを受けて前記昭和 38 年住宅局長通達は廃止され、公営住宅の敷地の一部を、自動車の保管場所又は駐車場として整備・管理することは、地方自治法第 238 条の 4 第 4 項に基づく使用許可²にあたりとされた。

自動車の保有者に、保管場所を用意することが求められたことから行われた改正であるが、丸亀市のような地方都市では 1 家に 1 台以上の保有が常態化する状況下、自動車の保管スペースを含めて住宅を考えるべき時期ではあり、使用許可ではなく、本来用途の一部であるとも考えられるが、民間賃貸住宅で、駐車場は敷地内にはない場合も多いことを考えると、市営住宅に駐車場を標準装備することは、公平性の観点からは問題なしとは言えない。

③平成 8 年 8 月公営住宅法の改正

公営住宅における駐車場は、従来公営住宅法上の位置づけが不明確であったため、「使用」として整理されていたが、平成 8 年 8 月、モータリゼーションの進展による自動車社会の定着を踏まえた公営住宅法の改正により、駐車場は共同施設として位置づけられることとなった。

² 行政財産の用途又は目的を妨げない限度において行う使用許可。

なお、他の共同施設としては、管理事務所・広場及び緑地・通路等が挙げられ、全て市営住宅に付随した施設として市が建設し、管理は住民が行う施設である。

しかし、駐車場は他の施設と異なり、自動車保有者が占有して使用する施設であり、使用には市の許可および保証金・使用料の納付が必要となる。

これらは、丸亀市住宅条例及び施行令に定められており、家賃及び敷金と同様の管理が行われる。

使用料は月額 3 千円を基本とし、1 世帯で 2 台以上使用する場合、2 台目以降は 4 千円となる。2 台以上使用している世帯数は前表のとおり。

2)自動車登録制度

自動車を購入する場合、「車庫証明のための権原を証明する書面」を警察署に提出し、車庫証明の申請を行う。

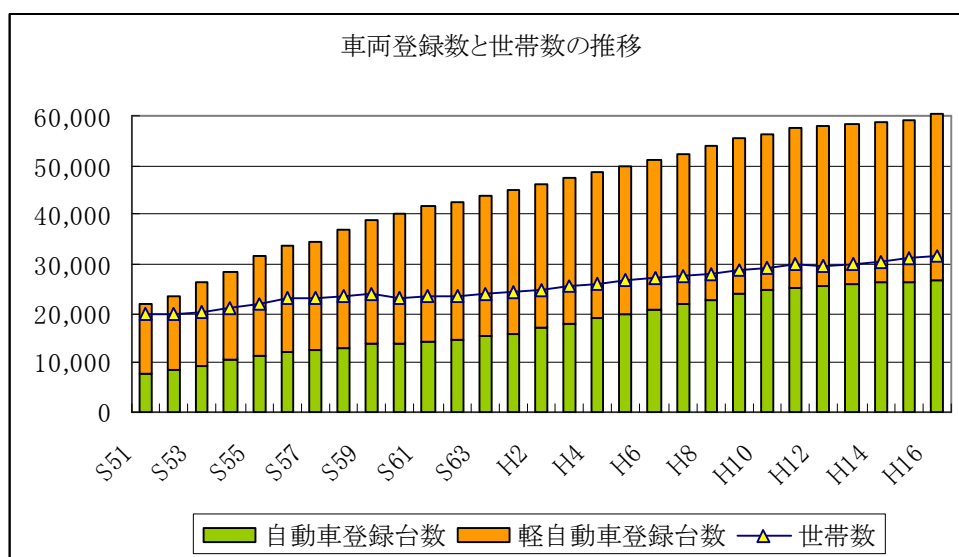
丸亀市では、駐車場の契約をしていない場合、この証明書を交付しない。

ただし、軽自動車の登録には車庫証明が不要であり、証明書の交付も不要である。

3)丸亀市の人口と自動車保有台数の推移

丸亀市統計書より、昭和 51 年から、合併前平成 16 年までの世帯数と車両登録数の推移を示す。

車両登録台数には事業用のものも含まれるため、一概には言えないが、この間に登録自動車数は世帯数のちょうど倍程度になっている。継続して、普通自動車よりは軽自動車の登録数が多い。



(3)市設置住宅駐車場の管理

1)有料駐車場

①管理方法

駐車場の利用申込様式等は施行令に定められている。料金回収は徴収の項、保証金は敷金・保証金を参照。

申込書には、車両の種類等各種情報を記載し、駐車場所は申込者の希望を聞きつつ市が決定する。入居者同士の話し合いで交換している可能はあるが、一旦決定した駐車場の場所の変更は認めていない。

このように、駐車場番号と車両番号の照合は可能であるが、定期的な照合等を行っていない。駐車場の申込を

行っている入居者よりも、申込を行わず、空きスペースに駐車する入居者が問題である。

市が駐車場を設置している中高層住宅の多くは、駐車スペース以外には車両が進入しにくい構造となっているが、富士見団地、外浜団地などは一部車両の進入可能な場所がある。日中の訪問者の駐車か入居者の駐車か、につき、判断・区分が難しい場合もあるが、概ね入居者や管理人により把握されていると思われる。

ただし、把握されていることと対処は別問題であり、市に対して要望は上がっていないが、悪質な違法占用には、管理人も市も対応が難しいと推測される。

富士見団地などでは、共有スペース入り口に車止めを設けるなど、住民が工夫している住宅もあるとのことである。

また、入居者以外が使用許可を得ることはできないが、駐車場の申し込みも市役所で行われるため、例えば高齢者の1人住まいの申し込みなど、不審な申し込みはチェックされる。

駐車場の解約にも、廃車証明等を添付させるなどして、解約する理由を確認するため、車庫証明を入手するためだけの短期間契約は行えない。

②手続き

平成19年度の駐車場解約者一覧を入手し、退去者のリストと照合を行い、退去者以外の解約者から2件を抽出し、解約手続きが規程どおり行われていることを確認した。

解約台数 31台 退去者分 5台 残り 26台のうち、2件を抽出した。

2件は、廃車届けとともに受理されていた。ただし、買い替えた車は新たに契約されていた。車両を買い替えても、駐車台数は変わらないので、本来は車番変更届になるが、前述のように、駐車場の場所が変更できないため、買い替えの場合のみ場所変更が可能となっている。

著しく不合理な事務とはいえ、事務手数との兼ね合いで実務的に決定してもよい事項であると思われる。

③稼働率と複数使用

駐車場の稼働率は50%～90%と高くない。平山ハイツの50%は極端に低いが、この団地は住居自体に空室が多く、駐車場稼働率も低い。

7割程度に留まる3団地のうち、原田団地は平屋と長屋建の団地であり、駐車場外の駐車が行われていると推測される。これは共用スペース等への駐車として後述する。

十番丁、城東団地は路線価が高いことからわかるように、丸亀城のすぐ南と東に位置する利便性の良い立地と、入居者の高齢化などから稼働率が低くなっているものと思われる。特に十番丁団地は、城南荘と隣接しており、駐車場は城南荘と十番丁団地の間にある。

さらに城南荘に隣接し、福祉施設に併設されている亀寿園がある。城南荘に駐車場はなく、亀寿園にも、福祉施設職員用の駐車場だけが用意されている。

城東団地は、周囲に市営住宅はない。賃借資産の項で記載しているように、平成19年度に敷地外駐車場を閉鎖し、敷地内に新しい駐車場を設置している。

新規の駐車場の請負契約は4,116千円、敷地外の22台が減少し、新設は16台であるため、6台減少している。

それでも稼働率が低いままで推移する場合には、新設の必要があったか、の検討も必要と思われる。

この2つの団地の空き台数は、約20台強であり、市営住宅のなかでも、地価の高い=利便性が高い市有地を有効活用できていないことになる。

城東団地は、隣接の労災病院に不足があれば利用してもらうなどの検討も、市営住宅の敷地であるため困難

な面が多いが必要と思われる。

また、十番町団地については、一団の市営住宅共通の駐車場としての利用も考慮するべきであろう。



亀寿園職員駐車場



十番丁団地駐車場



城東団地駐車場労災病院側



城東団地新設駐車場

複数の駐車がゼロである富士見団地は、住民が管理する敷地外駐車場があるため、2 台目の駐車はそこを利用することを原則としていると推測される。

この駐車場は、土地開発公社の保有する道路用地であり、平成 20 年度までの暫定利用であるため、市が関与せず、住民が共同で運用しているとのことであり、駐車場料金は 2 千円に設定されている。

暫定利用とはいえ、市有地を市営住宅よりも安い料金で使用することを認めていることは本来好ましくないのではないかと。

また、この空地が利用できなくなった場合の駐車場の手当てが求められており、市では競艇関連の土地なども含め、検討を行っている。

2)人権課管理駐車場

旧地域改善対策事業による公営住宅の駐車場(約 100 台分)は、人権課が管理しており、駐車場使用料は徴収していない。

1 つには駐車場が市営住宅の他、複数の施設とあわせて利用されているため、市営住宅入居者の専用駐車場とも言いがたい利用方法であり、使用料として徴収しにくい状況であることが原因である。

実際に管理戸数よりも駐車台数が多い団地もあり、図面で確認すると他施設と共用されている。

しかし、純粋に市営住宅として見ると、現状は他の団地よりも優遇されており、徐々に一般住宅政策に吸収されてゆくことと思われる。

3)共用部使用住宅

上記以外の住宅は、他の共用施設である通路等に駐車されているが、市は関与していない。住宅の仕様により、駐車形態も異なる。一戸建てや長屋形式の住宅は専用庭や通路に駐車していることが多い。

中高層の住宅では、市が設置している場合が多いが、そうでない住宅では通路や駐輪場を利用して駐車されているが、全ての居住世帯が駐車可能である状態ではないと思われる。

このような場合には特に、入居者間での駐車トラブルが発生しがちと思われるが、住民の間で話し合っ決めてられているとのことである。

(長屋式住宅の駐車状況)



通路への駐車

専用スペースへの駐車

元住宅スペース空地への駐車(?)

(中高層住宅の駐車状況)



共用スペースのライン引き駐車場

通路出口付近ペイント「とめるな」



駐車場として使用されている駐輪場

駐車スペースと通路駐車

写真からもわかるように、住民が話し合っ共同スペースに駐車しているとはいえ、駐輪場や共用部の舗装部分を利用して駐車しており、他の駐車料金を徴収している市営住宅との公平性は保てない。

また、同じ住宅の住民同士を考えると、駐車に利用できるスペースが限られていることから、後から入った入居者は外に駐車場を借りなければならないことが推測され、先に入っているから、とって駐車している住民との公平性には問題がある。

戸建、長屋建ての住宅の家賃は住宅専用部分に対して徴収されており、駐車場として使用しても追加の使用料は徴収されないことも公平性に欠く。

さらに、通路への駐車は、住民により駐車可能な場所を判断して決めているものもあるが、緊急時に消防車や救急車の進入を妨げないものか、という検討は行われておらず、避難などを考えても防災上の問題はあるように思われる。

(4) 駐車場使用料

丸亀市の有料駐車場の使用料は、全て 3 千円に設定されている。

駐車場料金は、近傍同種の駐車場の使用料を上限として、各管理者が決定するとされている。また、平成 3 年住宅局長通達によると、償却費・修繕費・管理費・地代相当分を基準として、近傍の駐車料金を勘案の上決定することとされていた。

市営住宅の駐車場で、機械式や立体のものはないので、近傍家賃と比べる場合、土地の地代相当分の影響も大きい。

丸亀市の市営住宅の路線価は、島嶼部である本島を除いても 14,500 円から 100,500 円と幅広く、このうち有料駐車場がある市営住宅だけ見ても、31,200 円から 60,600 円とほぼ倍の水準であり、同一の駐車場料金設定には問題があるように思われる。

丸亀市中心部以外の駐車場料金としては、3 千円は妥当水準であるとのことである。街中の公営住宅は古いものが多いため、駐車場がないものが多いが、十番丁団地、城東団地の駐車場料金には一考の余地がある。

なお、133 ページ賃借の項を参照すると、城東団地駐車場料金は地代だけでも倍の水準となるが、賃料に問題があった可能性もある。

旧地域改善対策事業による住宅も、平成 10 年以降は一般公営住宅という位置づけになっており、本来は当然統一されるべきものである。しかし、他の住宅とは駐車場の利用状況も異なることもあり、同和政策全体の整合性

については担当部署と連携して検討されるものと考えられる。

(5) 駐車場提供方法の統一

公共の交通機関が充実しているとはいえない丸亀市の特徴を考えると、車を保有しなければ生活が成り立ちにくい場合も多い。丸亀市市営住宅の位置を考えても、一部の極めて中心部に近い住宅を除き、勤労世代、子育て世代でそのような傾向が強いと思われる。

駐車場の整備は、住宅とともに整備が望まれる生活インフラであり、平成 8 年の住宅法改正を受けた整備が望まれる。

現況を見ると、駐車場の備えられていない住宅の駐車状況は住民に任されている。

まず、駐車可能なスペースを限定し、許可車のみ駐車させることとするべきである。

専用庭のある住宅でも、庭の使用 방법이何に使用しても自由ではないことを考えると、駐車場としての使用許可(又は目的外使用許可)を原則とするべきであろう。

全ての市営住宅の駐車場使用料を徴収することにより、財政にも資することになる。

(試算)

管理戸数 1,394 件×現在の稼働率 81.1%－現在の駐車台数＝611 台増加

611 台×3 千円×12 ヶ月＝年額約 22 百万円

(意見)

- ・悪質な違法占有に対処するマニュアル作成と実施が望ましい。
- ・稼働率の低い駐車場は、他の公営住宅の入居者にも使用させるなど、有効利用を検討するべきである。
- ・富士見団地には住民が管理している敷地外駐車場があり、駐車料金が 2 千円と市の使用料 3 千円よりも安く設定されており、統一と市による管理が望まれる。
- ・全住宅均一の使用料は再考が望まれる。
- ・駐車場の設置されていない市営住宅についても、駐車可能なスペースを限定し、許可車のみ駐車させることとするべきである。

専用庭のある住宅でも、庭の使用 방법이何に使用しても自由ではないことを考えると、同様に捉え、駐車場としての使用許可(又は目的外使用許可)を原則とするべきである。

(6) 公園

一定規模以上の公営住宅内には、公園等のスペースを設けることが、補助金の採択条件として付されている。

このため、最近建設された公営住宅には遊具などが設置されている。

これらの管理は、清掃などは住民が行うが、危険がないか、等の管理責任は市にある。

住宅内の公園遊具の点検はルール化されていないが、危険な状態が確認されれば住民からの連絡があり、定期的に調査されている。

市営住宅内の公園でも、一部は公園緑地担当が管理しており、シルバー人材センターへの委託により、公園遊具の安全確認を定期的に行っている。

公営住宅の遊具を今後も全て維持するのか、耐用年数表を作成し、方針の策定と管理方針を明確にすることが望まれる。

住民の希望を聞くことも重要であるが、管理も含め、責任の範囲を明確にすることは困難と思われる。

(7)その他共用施設の利用・管理

「住まいのしおり」(以下「しおり」と呼ぶ。)には、このように記載されている。

・中層住宅の場合

ベランダ、廊下(階段)などを物置にしないでください。

・専用の庭付き住宅の場合

四つ目垣などは、とりはずすことのないように保護してください。

庭は、樹木や花などを植えて住宅の緑化に努めましょう。

現在は募集停止されている住宅が多いが、専用の庭付き住宅は古く、入居者も高齢化と居住期間が長期化している。

専用庭の使用状況もまちまちであり、増築されているケースも多い。



一方で、しおりに書かれているように、菜園などになっている住宅もある。



中層住宅であっても、共用部分に菜園や花壇が作られているところもある。



共用部分であっても、専用庭のように使用されている住宅もある。



しおりにはまた、このように書かれている。

・動物の飼育

共同生活をしていく市営住宅では、動物の飼育はできません。あなたが動物を好きだとしてもみんなが動物を好きだとはかぎりません。

動物の飼育は他の入居者に迷惑をかけることは勿論、住宅や共同施設を汚したり、壊したりする原因になります。

楽しい団地生活をするために、入居者はお互いに自覚してください。

実際には、専用庭のある住宅では、建物自体も老朽化しており、居住も長期化しており、このようなルールがあまり守られず、個人の住宅と同じような感覚で使用されているように思われる。



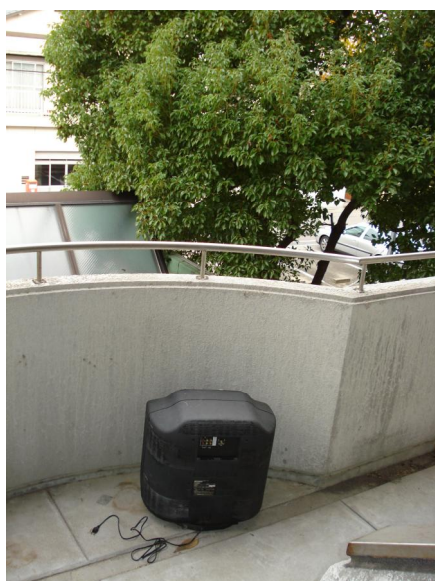
○共有部の管理

市に最終的な管理責任があるにしろ、住民自治による維持がどの程度行われているか、によりハードの条件が同じでも、住宅の印象・住み心地・安全性は著しく異なる。

住民が生活を愛していることが1つの要件であるようにも思われる。

また、適度な規模と、入居者が頻繁に入れ替わることも、殆ど変わらないこともなく、適度に入れ替わることも重要である。

建物自体は富士見団地が一番新しいが、共用部分に生活用品の残滓が放置されていたり、細かな汚れが目につく部分がある。一方十番丁住宅は共用スペースの掃除や草刈、汚水ますの洗浄など、住民が自主的に行っているとのことである。



通路に放置されたテレビ



きれいに清掃された住宅内公園

市営住宅が本来の趣旨に合った施策であるならば、安価に借りている市の資産をきれいに使うことは、市民の当然の義務である。

建物が老朽化してメンテナンスが十分に行われない場合は、住民もきれいに使おう、という気持ちも起こりにくい。

現状は、一旦入居すると、市価に比べて安価な住宅に住み続けることが出来るため、住み続ける権利のようなものが認識されているように思われる。

住宅困窮者政策という本来の趣旨から運用が外れていることも、公営住宅が一般住宅に比べ共用部の入居者等によるメンテナンスが十分でなく、安全・安心な住居という印象を受けない理由であるとも考えられる。

一般賃貸住宅では、家主が許さないのもこのようなことはおこらない。

家賃を払わなくても、勝手に改造しても、共用部分を占用しても、ペットを飼っても住民内で解決さえ出来れば問題ない、とされることはおかしい。

また、実際にトラブルは発生している。

近年、民間集合住宅ではペットを飼育できる住宅も増加しているが、民間の賃貸住宅を考えると、ペット飼育可能住宅は、家賃も高く設定されており、退去時の修繕も多額になる。また、当初からペット可住宅と記載されていなければ、アレルギー等の住民がいる可能性もあり、小動物以外の飼育は難しい。

とはいえ、少々のトラブルは生活の上で必ず発生し、住民内で解決されるべきものである。

住民の間で解決できないようなトラブルに対し、過大な税負担のないよう対処するノウハウは、市住宅課にも十分に蓄積されておらず、マニュアルを作成するか、不動産賃貸管理に精通した民間業者に委託する、などの検討が必要と思われる。

15 修繕費

(1)発生額

平成 17 年度、平成 18 年度に修繕費に計上された金額の内訳は次のとおり。(単位:千円)

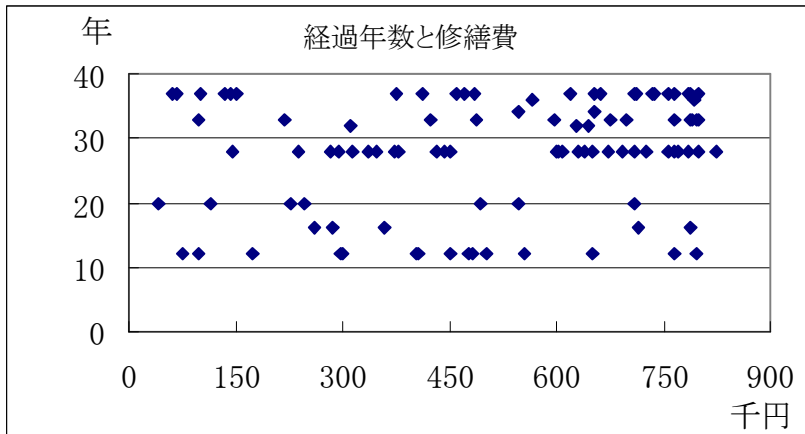
	H17	H18
住宅維持補修修繕費	53,710	41,496
うち空家修繕費	26,162	23,931
その他	27,549	17,565

このように、空家修繕費が占める割合は大きい。

(2)空家修繕費

1)支出状況

個々の空家修繕は、数万円から 100 万円近いものまでさまざまである。ただし、数万円のもののうち数件は、同一住居の畳替えだけを別注しているものが含まれている。



建物の経過年数と空家修繕費との関係を表にすると、あまり関係がないことがわかる。

1つには、建物自体の経過年数よりも退去者の居住年数により補修部分が増加することが要因であり、また、新しい住宅に比べ、古い住宅は居住面積が狭いことや、美装が必要となる水準が異なることも要因と思われる。

2)修繕手続き

退去検査が行われるので、空家の状況はこの時に確認されるが、実際の空家修繕は、入居予定が決まってから行われる。

公募は2、6、10月の年3回行われるので、その2ヶ月程度前に、また住替えや公募によらない場合は、必要に応じて見積もりを徴収し、契約される。

空き室の修繕を決定する時点の決定書類はないが、契約の決裁が行われる。

3)修繕の内容

どの程度の修繕を行うか、については、「市営住宅空き家修繕基準及び市営住宅空家修繕に伴う共通仕様書」(以下この項では「仕様書」と呼ぶ。)が作成されており、これに従い判断される。

これは正式な書類ではないが、過去の実績に従って作成されており、これを基に見積書が作成される。

平成18年度の空家修繕工事のうち、畳のみ等の少額のものを除く修繕発生額の内訳は次のとおり。

(単位:千円)

建具	塗装	内装	設備	その他	雑	経費	合計	平均(円)
2,601	3,177	2,945	4,011	1,063	3,697	3,111	20,606	468,318

平成17年度、平成18年度の団地毎の修繕戸数、金額は次のとおり。

(単位:千円)

団地名	戸数	金額	平均	団地名	戸数	金額	平均
旭ヶ丘団地	1	1,163	1,163	長友団地	3	1,586	529
今津団地	12	7,138	595	二軒茶屋団地	2	1,200	600
郷東団地	1	788	788	原田団地	23	11,585	504
十番丁団地	7	2,379	340	富士見団地	14	6,438	460
城東団地	3	1,260	420	本島団地	2	1,360	680
城南団地	1	358	358	合計・平均	95	49,361	520
外浜団地	26	14,108	543				

(手続き及びその結果)

①平成 18 年度の空家修繕について、見積書及び完成報告書と照合を行ない、見積もり内容が共通仕様書に従っていることを確認した。

この結果、定められた手続き、内容での工事が行われていることを確認した。

②平成 18 年度に空家修繕が行われた空き室につき、18 年度～19 年度の入居一覧と照合し、入居されていることを確認した。

・この結果、18 年 3 月の空家修繕のうち、1 戸のみ、入居実績のないものがあった。これは、退去検査時に状況が非常に悪いため、すぐに修繕を行ったためとのことであり、不要な工事が行われたものではなかった。

・見積書により、空家修繕基準に合致した必要な修繕か、という検討は行われているが、空家修繕基準に基づくチェックを行い、見積額とともに承認されるシステムとし、経済的な視点からのチェックも行われることが望まれる。

・空家修繕の水準は、安いとは言えない。

市営住宅ではもともと家賃も安く、用途廃止も耐用年数が過ぎなければ難しい。

さらに、耐用年数自体も、中高層住宅 70 年、長屋建て 45 年と、民間で使用する耐用年数に比べ極めて長く設定されている。

居住の長期化に加え、これも修繕費の水準を押し上げる要因になっていると思われる。

また、退去者の現状復帰が不十分であり、空家修繕が高くなっている場合も多いと思われ、退去時の負担方法の見直しを行えば、空家修繕費も減少する。

原田団地を見ると、空家修繕費の平均 50 万円に対し、近傍並み家賃でも年額 237,600 円～361,200 円であり、経済性だけで判断すると空家修繕して賃貸される合理性はない。

市は住宅困窮者対策という福祉目的で住宅を供給するので、採算の経済性は求められないとはいえ、民間賃貸住宅でも、ハウスクリーニングのみ行ったり、退去時の状態で賃貸されることが多くなっている現状も考えると、一般賃貸住宅以上の修繕が必要かについては考慮の余地がある。

修繕費の水準は、抑制される必要がある。

(意見)

空家修繕の水準の再考と、チェックリストによる事前の修繕箇所の必要度合いを判定し、見積書とあわせて経済面からの検討も行ったうえでの修繕承認を制度化することが望ましい。

4)発注業者

修繕工事も、契約の種類で分類すると、請負契約であり、130万円以上となる場合、指名競争入札が必要である。

空家修繕は、概ね一戸ごとに発注されるため、全て130万円未満であった。

公募前の空家修繕は、数戸が一時に実施される。平成17年10月と19年2~3月の工事発注状況は次のとおり。

平成17年10月は、団地ごとに業者を決めて発注しており、平成19年3月は少しばらけているが、同様の傾向はある。

支出月	平成19年3月			平成17年10月		
	団地名	業者	金額	団地名	業者	金額
H19/3	十番丁団地	A	115,500	城東団地	D	260,400
H19/3	十番丁団地	B	246,750	城東団地	D	285,600
H19/3	外浜団地	C	346,500	原田団地	A	141,750
H19/3	外浜団地	C	651,000	原田団地	A	151,200
H19/3	外浜団地	C	672,000	原田団地	A	663,600
H19/3	外浜団地	D	315,000	外浜団地	H	601,650
H19/3	外浜団地	A	283,500	外浜団地	H	799,050
H19/3	外浜団地	B	373,800	富士見団地	G	296,100
H19/3	外浜団地	B	442,050	富士見団地	G	765,450
H19/3	外浜団地	B	708,750	外浜団地	B	609,000
H19/3	富士見団地	E	174,300	外浜団地	B	630,000
H19/3	富士見団地	F	406,350			
H19/3	富士見団地	F	450,450			
H19/3	富士見団地	G	404,250			
H19/3	本島団地	G	566,250			

1つの団地の工事を1まとまりとすると、入札が必要な130万円を超えるものもある。同じ団地を1つの業者に発注すると、共通して発生する間接費等の節約に繋がる面もあると思われるが、1戸ごとに状況や必要な工事が異なることもあり、153ページ撤去工事とは異なり、1戸ごとに発注することが前提の工事とは思われる。

しかし、ほとんどの空家修繕で共通して発生する修繕もあり、同じ団地であれば、仕様も同じであり、工事発注の方法には一考の余地がある。

(意見)

空家修繕工事の発注単位を再検討することが望まれる。

(3)その他修繕

1)市が負担する修繕費

入居時に渡す「住まいのしおり」によると、通常使用するうちに必要な軽微な補修は入居者が行い、建築時の原型が著しく損傷して居住に支障がある場合は市が負担するが、ただし破損の原因が入居者にある場合は入居者

が負担する。また、個々の判断基準についても、細かく記載されている。(資料 2 参照)

(監査の手続き及びその結果)

しおりに記載の個別の判断基準に原則と不整合な部分がないか、内容が理解しがたいもの、合理性に欠けると思われるものがないか、について検討した。

・記載された用語のうち、普段なじみのないものもあるが、問い合わせ、連絡時や現状確認時に説明される。

例えば、明細表 26 番には、「結露の修繕は入居者負担」と記載されているが、結露自体はその都度拭き取ればよいものであり、修繕とはストレートに結びつかないため、内容について質問したところ、表の意味するところは、「結露の放置が要因である、クロスのはがれなどの損傷の修繕は入居者負担」という意味とのことであった。

修繕の種類は多様であるが、写真入りの説明書を作成すると理解がしやすく、客観性も保てると思われる。

・保証金の項で記載しているように、修繕の目安と退去時の入居者負担とを兼ねた表になっているため、退去時の表と考えると一部不都合がある。

通常居住していて、使用に伴い消耗したものは、退去時には入居者が負担して新品にすることは求められないが、居住中の補修は入居者の責任となる。

例えば、畳がすりへったからそろそろ畳表を替えたいと思った場合には、入居者が交換するが、退去時には磨り減っているものを新しく替える必要はない、ということである。

(意見)

通常居住している間の修繕負担と、退去時の負担とを分けて記載することが望ましい。

2)修繕工事の手続き

手続きの流れは、次図のとおり。

このうち、A の受付簿は、平成 19 年度から作成され、通報等の顛末が一覧できる。

平成 18 年度の受付簿はないが、個別記入簿の最終連番は 210 である。

(手続き及びその結果)

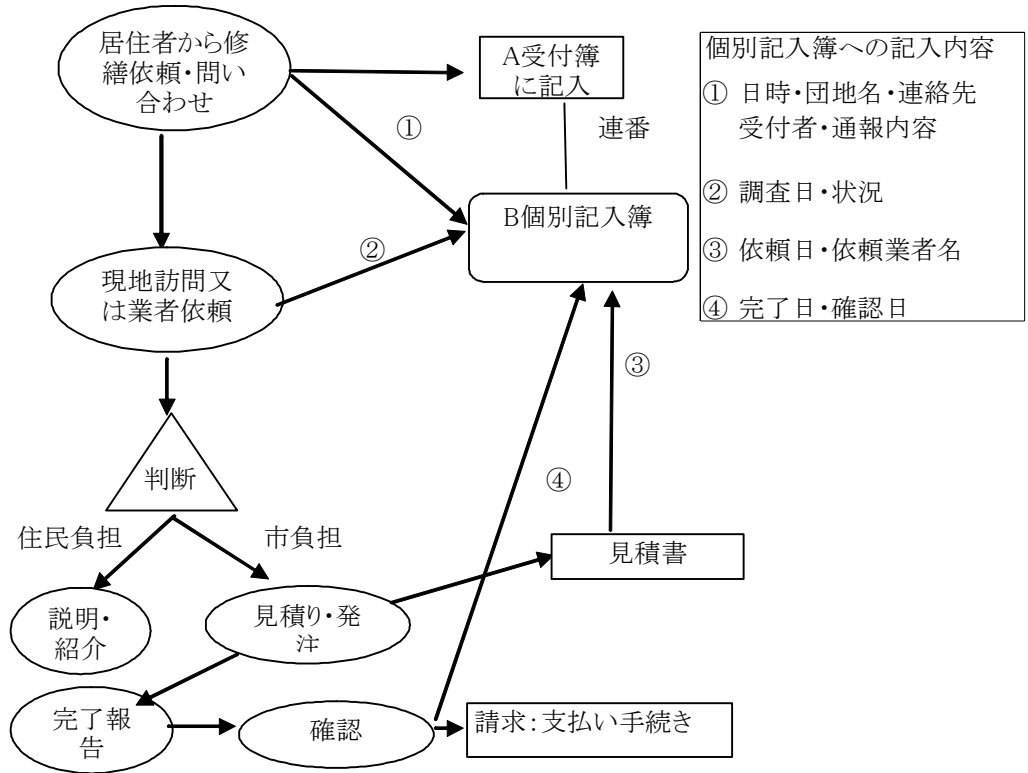
①平成 18 年度の歳出簿から、20 件を抽出し、個別記入簿・見積書と照合した。

②19 年 3 月分の個別記入簿のうち、市負担と記載されているものから 20 件を抽出し、歳出簿に記載されていることを確認した。

③平成 18 年度の個別記入簿 3 月分の記載内容が、丸亀市のしおりに記載された修繕負担のめやすに沿って処理されていることを確認した。

・「ボイラー取替え」修繕費が支出されていた。ボイラーは住民負担であるため、原則に従うと支出されないが、旧地域改善対策事業による改良住宅の建設時当時の約束によるものであり、現在は他の住宅と同様な取り扱いに移行途中である。

明文化されていないが、恣意的に行われているわけではなく、内規により処理されているが、今後の全体の方針のなかで検討されるものと思われる。



3) 契約業者

修繕工事は、発生が予測できないため、その都度、業者名簿から選定して連絡し、工事可能であれば見積もりを徴収し、契約する。

しかし、現場に直接行ってみてもらおうケースもあり、連絡した時点で対応できる状況であれば、その業者に工事を依頼することになると思われる。

業者名簿に掲載されている業者数は次のとおり。ただし、この中には上下水道組合や、丸亀市環境衛生課も含まれる。この他は、丸亀市の工事指定名簿に掲載されている業者とのことである。(委託先を除く。)

業者数が1社に限られている工事種類は、火災報知機と側溝清掃であり、業者が限られているためとのことである。

分類	建設	電気	給排水	畳	他	合計
業者数	18	9	14	8	36	85

複数業者が登録されていても、いつ発生するかわからない修繕工事に機動的に対応できる業者は限定され、また工事数を積み重ねることで、団地の構造にも精通し、作業が効率的に行えるようになることから、実際に発注する業者は数社に集中しているのが現状である。

修繕工事は内容が多様であり、妥当な価格水準は、経験により判断されている。

本来は見積り合わせを取るべきであると思われるが、少額の工事が多く、また請求書と修繕の個別明細とを照合したところ、価格の妥当性の検証は困難であるが、著しく不合理な水準のものはない。

また、修繕名簿への編入希望があれば、拒まれることはない、とのことであり、門戸は開かれている。

(意見)

修繕工事の特性から業者が集中していることは仕方ないとして、複数人で行うなどの方法により、価格の妥当性の検討が客観的に行われる必要はある。

16 請負費

(1)金額の推移

市営住宅管理費に含まれる請負費は、整備事業費及び補修費に発生しており、それぞれの平成 16 年度から平成 18 年度にかけての決済額の推移及び主な内容は次のとおり。

(単位:千円)

	H16	H17	H18
公営住宅維持補修費	2,594	2,462	2,478
公営住宅整備事業費	36,304	116,036	87,634
請負費合計	38,897	118,499	90,112
主要内容	H16	H17	H18
外壁修理(原田他)	17,300	70,613	56,942
防水改修	2,389	14,700	-
解体	4,200	5,681	15,291
小計	23,889	90,994	72,233

(2)防水・外壁修理の内容

原田団地、外浜団地は、それぞれ大規模な団地であり、棟毎に建設年度が異なる。

丸亀市では、年度毎に計画的に外壁修理・防水工事を行っている。

これらは、平成 12 年に策定された住宅ストックの活用計画に基づき実施されている。

81 ページ香川県の地域住宅計画にも課題として挙げられているが、火災警報器の設置義務付けに伴い、順次設置している。

この事業は、国庫補助の対象事業であるが、募集停止、住替え勧奨により 10 年以内に廃止する予定の住宅は市の単独事業として実施している。

(3)個別の請負契約

1)平成 18 年度の請負契約

種類	件数	合計額(千円)
入札	7 件	80,819
その他	21 件	9,293
合計	28 件	90,112

2)入札手続き

①対象及び検討事項

平成 18 年度の請負契約のうち、設計価格が 130 万円以上のものにつき、入札事務が法規・条例・規則に従っ

て行われているか、制度の運用状況が本来意図した契約事務の適正化を実現しているか、につき検討を行った。

②入札事務の概要

入札事務を検討するにあたり、必要な範囲で、契約の種類と手続きについて概要を記載する。

○入札が必要とされる契約

地方自治法により、設計価格が 130 万円を超える契約は入札によることが求められる。

○入札の種類

- ・一般競争入札:業者の条件のみを指定し、広く入札への参加を募る方法
- ・指名競争入札:市が複数業者を指名して入札させる方法
- ・総合評価による入札:価格だけではなく、提案内容や過去の工事品質などを総合的に評価して工事業者を決める方法

指名競争入札に比べ、一般競争入札の競争性が高いと言われているが、入札コストや時間もかかることになる。条件の設定方法によっては、実質的に対象業者を絞ることも出来るため、運用方法が課題となる。

全国知事会等では、1 千万円以上を一般競争入札とすることを推奨しているが、実際には 1～5 億円を目安にしている自治体が多い。

丸亀市は、平成 19 年度から 1 億円以上を制限付き一般競争入札としている。(それ以前は 5 億円)

○随意契約

130 万円以上の契約で、随意契約が可能である場合は特殊な工事で、施工可能な業者が限られたり、緊急を要するため、入札する暇がないなど、一定の理由がある場合に限られる。

随意契約による場合も、見積もり合わせなどにより複数業者から選定することが基本である。

○入札に用いられる価格

種類	内容	公表
設計価格	国の定めた基準により積算される。小規模な工事ほど経費率が上がり、割高になる。	入札後も公表しない
予定価格	設計価格を上限に、丸亀市の実情に合わせ、入札時に管財課で定める。	入札前公表
最低価格	予定価格を基に、工事品質を保つために最低限必要と考えられる価格で、入札時に管財課で定める。建設工事にものみ設定される。	入札後も公表しない

3)18 年度に住宅関連で行われた入札

①入札工事の概要

入札される工事は 7 件、うち計画的に実施される外壁改修工事 4 件と、解体工事 2 件について入札から完成までの資料を閲覧した。

その概要は次のとおり。

(単位:千円・%)

団地	外浜団地	外浜団地	原田団地	九番丁住宅	中津団地
工事種類	外壁等改修	外壁等改修	外壁等改修	解体	解体
契約金額	34,178	3,285	19,735	4,206	6,248
落札率対予定価格	96.6	90.3	96.8	81.9	80.8
対象業者	建築A,B	電気	建設A,B	とびA,B	とびA,B
入札日	18.9.27	18.9.27	18.10.11	19.1.10	19.1.10
入札業者数	12	7	10	8	9
下請比率	67	0	76.6	76.1	84.2
完成までの変更額	1,890	152	425	0	0

・解体工事の落札率は低く、建築工事はほぼ同じ落札率、97%弱になっており、高い水準である。

・電気工事は下請けがないが、その他は下請け比率が半分を超えている。

下請けに関しては、下請負者届出書が提出される。

・変更工事は多額ではない。

変更工事は、当初の設計と比較の上承認されている。

②建築、とび工事の指名業者

このうち、建築・とびは指名業者が重複する。入札結果を示す。単位は千円。

(丸亀市の情報公開の基準に従い、落札事業者と金額以外は記載していない。)

対象業者	建築A,B	建築A,B	とびA,B	とびA,B
入札日	18.9.27	18.10.11	19.1.10	19.1.10
入札業者数	12	10	8	9
(株)伴建設		○		5,667
B	○	○		
C	○	○		
(株)丸井工務店	○	17,900		
D	○	○		
E		○		
(株)光建設		○	3,815	○
F		○		
H		○		
I	○	○		
第二建設(株)	31,000		○	○
J	○		○	
K			○	○
L	○		○	○
M			○	
N			○	○
O			○	
P	○			○
Q				○
R				○

太枠内が落札額(税抜き)、○は入札参加業者。

このように、指名業者が重なる傾向がある。

指名名簿は、2年に1度更新される。

これを閲覧したところ、建設工事業者、とび工事業者数とも多く、この中から指名業者を推薦するところまでは住宅課で行う。

指名業者数及びランクは、工事種ごと、工事の設計価格毎に決められているが、名簿から指名業者を選定するルールは明確ではない。このため、選定過程の記録も残されていない。

地元業者を優先し、また、手持ち工事の状況や工事場所、種類などを考慮して決定しているとのことである。

一般的には、参加業者が固定化されると談合等の機会が増加し、競争性は低くなる。

その後の入札手続きは管財課で実施される。

4)取壊し工事

平成 18 年度は、住替え勸奨中の山北団地、九番丁団地、中津団地が解体されている。

これらは、一戸建て又は長屋建ての団地であり、1 戸・1 棟が空く都度に解体することもできる。

前記のように、九番丁、中津は入札されているが、山北団地は、1 戸ごとに発注しているため、金額が 130 万円以下となり、随意契約により発注されている。

これらの契約内容を比較すると、次のとおり。(単位:千円・㎡)

・随意契約

建設会社	合計	イ	ロ	ロ	イ	イ	ロ	ロ	イ
契約日		18.6.13	18.6.20	18.11.10	18.11.11	19.1.15	19.1.25	19.2.22	19.3.1
金額	4,424	750	750	442	650	487	676	669	657
建物面積	368	62.0	56.1	35.9	62.0	39.5	53.3	59.5	51.4
単価	12.01	12.10	13.37	12.31	10.48	12.33	12.68	11.24	12.78
増設分	1,052	294	218	32	148	21	117	222	135

・入札

金額	九番丁住宅	中津団地
構造	木造住宅 セメント瓦平屋建	補強コンクリートブロック造
棟数	5 戸	3 棟 8 戸
金額	4,006	5,950
建物面積	320	296
単価	12.52	20.08
増設分	213	55

それぞれ条件が異なるので、単純に比較できないが、中津団地は長屋建てで、単価も高くなっている。

木造一戸建ての九番丁住宅と山北団地とを比べると、住宅面積あたりの単価は概ね同じになっている。落札率が 81.9%と低くなっていることを考えると、随意契約も、設計価格から割引いた水準で見積り、契約されているものと推測でき、随意契約によるコスト高にはなっていないと思われる。

増築分は、見積り書、設計書から明らかに増築部分に関するものだけを抜き出し、設計書の金額に設計価格からの落札率をかけた数値であり、合計額は約 132 万円である。

(結果)

・住宅の除却工事の分割根拠が不明確である。分割することにより、入札によらないことになり、2社に発注されている。分割の根拠、随意契約業者選定の基準が曖昧である。

・増築部分の撤去費 132 万円は、本来入居者に請求されるべきものである。

(4)入札事務の検討

○丸亀市の入札事務

地方自治法により、契約を行う場合には、原則として入札を実施しなければならない。

平成 18 年度には、都道府県での「官製談合」の摘発が相次ぎ、47 都道府県のうち 3 県の知事が辞職し、立件された。従来から、長野・宮城県などで田中・浅野前知事の方針のもとでの入札制度改革が行われていたが、これらの事件以降、全国的に入札改革の機運が高まった。

しかし、地方都市では官工事が地域経済に占めるウエイトも高く、前述官製談合で知事が退職、入札改革が行われた宮崎県では、落札率が 90%から 79%に低下したが、建設業者の倒産件数も大きく増加し、平成 18 年度には平成 17 年度の倍以上となった、とのことである(日本経済新聞平成 20 年 1 月 28 日)。

また、都道府県と市では、入札のボリュームが異なるため、都道府県で行われている入札改革がそのまま効果を発揮するかは疑問であるが、一般的に入札改革として挙げられる事項としては競争性を高めること、またそれに伴う地元建設業者への業種転換や中小保護の政策が組み合わせられる。一般的に競争性を高める方法としては、一般競争入札の導入が挙げられる。また、指名競争入札についても、入札業者を公表しないこと、入札に参加できる業者とそのランクの見直しなどが挙げられる。

項目	丸亀市
・一般競争入札を広げる	1 億円以上
・指名競争入札の指名業者を公表しない	事前公表
・総合評価による入札を行う	試行中
・指名業者のランクを見直す	-
・電子入札の実施	予算化の段階

設計価格の計算方法が全国ほぼ一律であるため、入札に関する競争性の目安には落札率が使われる。丸亀市の平均落札率は 91%程度であるが、業種や工事により、ばらばらとのことである。91%は低い水準ではないが、都道府県と比べると小規模な市町では、入札数自体が少なく、地元企業を優先することも政策として求められるため、落札率を下げることは難しい。

丸亀市の今後の課題は指名業者の事後公表などであるが、住宅課入札事務を見る限り、次の事項につき、運用規程を設けるなどの対策が必要と思われる。

①指名業者の選定過程をある程度ルール化し、記録を残すことが望ましい。

現在は、工事種類と規模ごとに、指名業者が最低でも 7 社以上になるように、業者数および指名する業者ランクの目安が設けられている。

しかし、指名名簿に登録されている多数の業者から、7 社以上の業者を選定する過程は明確に定められていない。

また、競争性の向上を考えると、市内業者を優先するにしても、市外の業者も必ず一定割合入れる、というような規程も望まれる。

②同日に行われる入札の業者選定に付いてのルール化が望まれる。

入札は一定の日を決めて行われるが、同じ業者が同日の複数の入札に参加する事例も見られる。

その業者がもし、複数の入札を全て落札した場合、工事が可能か、という考慮が必要である。もしそれが不可能であれば、参加する業者は複数の工事から 1 つに絞って真剣に応札すると思われる。入札の競争性を高める目的で、入札業者数を一定以上に定めている内規の実効性が削がれることになる。

また、もし同種の工事で複数業者が重複している場合、談合の機会を増やす可能性もある。

③工事の分割に対して承認制度を設ける。

同じ工事でも、分割することにより随意契約が可能な 130 万円以下になることがある。

また、分割しても設計価格の定め方から、分割されると設計価格の合計額は上がる。

工事金額が多額になると、契約委員会により内容が検討されるが、それ以前に、分割可能な工事について、工事規模が適当か、について設計部門の考えを記入し、承認する制度が望まれる。

④随意契約の契約方法の改善が望まれる。

金額が少額である場合の随意契約であっても、見積り合わせを基本とし、それを行わない場合には起案書にその理由を記載する方法をとることが望ましい。

⑤下請けに関するルール化

一部工事を他社に下請けさせる場合には、届け出が行われているが、下請け比率に対して一定以下とする基準などを設けることが望まれる。

(意見)

入札に関する事務に、規定化が望まれる事項がある。

①指名業者の選定過程をルール化し、記録を残すことが望ましい。

②同日に行われる入札の業者選定に付いてのルール化が望まれる。

③工事の分割に対して承認制度を設ける。

④少額の契約でも、見積り合わせを原則とする随意契約の契約方法の改善が望まれる。

⑤下請け比率、対象業者に関するルール化が望まれる。

17 団地別の検討

(1)検討内容

この項目では、団地毎に分析を行い、個別に必要な事項があれば検討を行う。

市営住宅自体が、採算を目的とした事業ではないとはいえ、近傍並みの家賃を収納しても採算が取れない市営住宅は、市の資産を有効利用しているとはいえない。すでに用途廃止が行われ、住宅として用いられていない団地以外を除き、損益分析を試みる。

・収益には、入居者から近傍並みの家賃を収納した場合の家賃収入と、入居者の 7 割が駐車場を利用したと仮定した台数に月額 3 千円の料金をかけたものの合計を用いる。

近傍家賃も、団地により一律ではない場合もあるが、概算であるため、最多近傍家賃により計算している。

・また、実際に収納している家賃とも比較する。収納家賃は、平成 19 年 4 月から 12 月までの 9 ヶ月の収納家賃を 3 分の 4 倍して年額を推計する。

費用としては、土地に関する地代を評価額の 6%として計算する。評価額は、平成 19 年度の丸亀市の固定資産税課税のための路線価に単純に面積を掛けて求めている。本来は、土地の面積が広大であれば逓減し、また同じ面積でも、地形や道路との接続状況などによって評価額は異なるが、試算であるため、簡便に計算している。

敷地面積は、固定資産税課の路線価資料と住宅課が団地毎の資料として用いている数値とが必ずしも一致していないが、住宅課の管理資料の数値を用いている。

建物に関する減価償却費は、保険上の再調達価格÷法人税法上の耐用年数及び残存価格をゼロとした定額法で計算する。このため、古い建物についても、再建設した場合の償却費に近くなっている。

本来は建物、付属設備等に区分し、それぞれの耐用年数を用いて計算する。行政コスト計算書の試算では、本体 47 年の割合を 70%、付属設備 15 年の割合を 30%とした場合の平均耐用年数 30 年で計算している。ここでも、内訳が不明であり、簡便計算のため、鉄筋コンクリート造りの建物には 30 年を用いる。

なお、木造住宅は、使用されている住宅でも、全て耐用年数が経過しており、ここでの償却計算の試算対象にはならない。

	木造	ブロック造	鉄筋コンクリート
国土交通省耐用年数	30	45	70
税法耐用年数	22	34	47
試算に使用する耐用年数	-	25	30

・その他の管理経費は、丸亀市の歳出、住宅管理費 84 ページから、請負費を引いた金額の平均値③152 百万円を、管理戸数概算 1,200 戸で割った金額、127 千円を用い、4 月時点の入居戸数に掛けたものを用いる。

項目	H17	H18	H19(予算)	平均
住宅管理費	287,434	231,172	273,280	263,962
うち工事請負費	118,499	90,112	125,940	111,517
差引	168,936	141,061	147,340	③152,445

・これらの差額は、もし、市営住宅を民間が保有していた場合、市が収納するであろう固定資産税の額を上回ったものである必要があるが、ここではそれは考慮しない。

以上の計算により、近傍家賃による収益と実際の収入との差は政策による差と考えられる。この差額が非常に大きいことは、政策実施の効率が悪い、ということであるが、現在のところ、家賃の項で記載したように、国の定める計算方法により決定される。

また、近傍家賃による収益額が費用を上回らなければ、市の資産が有効活用されているとは言い難い。ただし、これについても、後に見るように、建築時からの情勢の変化や公営住宅の設計条件によるものが多く、市の裁量の範囲は限られている。

(2)用途廃止済みの土地・住替え完了の土地・住宅

①垂水町住宅跡地

除却年度	面積(m ²)	顛末	路線価(円/m ²)	評価額(千円)
H13	405.55	売却済み	4,447	1,803

②翠山荘、新翠山荘跡地

除却年度	面積(m ²)	顛末
H15	1,793.19	売却済み

市役所近くの住宅であったが、消防署建設用地と一部等価交換し、差金は収納されている。

交換取得した土地は、平成 19 年度に入札が困難となったために、現在はまだ空き地の状態であるが、旧住宅跡地にはすでに分譲マンションが建設され、居住の用に供されている。

項目	面積(m ²)	価格(円)	単価(円)
市有地	1,793.19	292,000,000	162,838
交換取得地	1,396.70	172,000,000	123,147

③九番丁団地

平成 19 年度で除却済みであり、用途は未定。

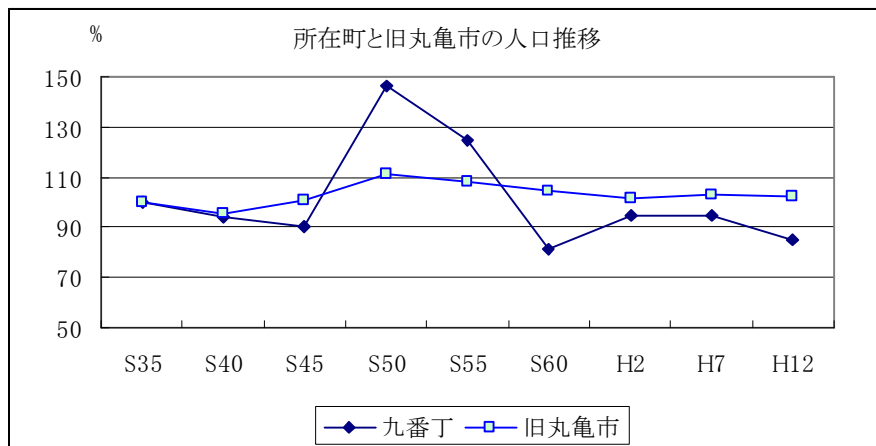
丸亀高校南の整形地であるが、面積は公営住宅跡地としては比較的狭い。公園に面しており、周囲の環境から見ても、住宅地としての価値は市営住宅の中でも極めて高いと思われる。

建設年度	構造	面積(m ²)	顛末	路線価(円/m ²)	評価額(千円)
S28～29	木造	489.00	未利用地	69,300	33,887
方針	状況	住替勧奨	除却年度	建物保険金額	建物再調達価格
住替勧奨	戸建	H15	H19	(120 万円)	(1,394 万円)



2 所在町(九番丁)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
323	303	273	399	497	403	381	360	305



人口移動を見ると、高度成長期に住宅が増加し、子供が成長とともに独立し、高齢化した両親が居住している、というタイプの世帯が多い住宅地帯と思われる。

住宅地として人気のある地域とのことであり、早期の利用計画策定が望まれる。

④山北団地

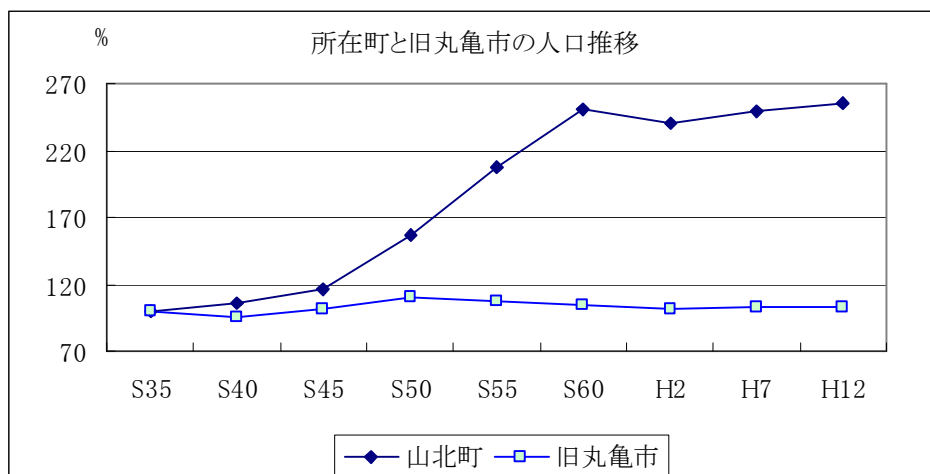


平成 19 年度に除却済みであるが、用途は未定。

建設年度	構造	面積(m ²)	顛末	路線価(円/m ²)	評価額(千円)
S33	木造	4,794.27	未利用地	48,900	234,440
方針	状況	住替勧奨	除却年度	建物保険金額	建物再調達価格
住替勧奨	戸建	H15	H19	(321 万円)	(2,919 万円)

・所在町(山北町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
808	856	940	1,264	1,673	2,021	1,937	2,014	2,067



人口が増加した地域であり、民間住宅として供給されることなどが有効利用につながると思われ、早期の利用方法の決定が望まれる。なお、同町内に他の公営住宅はない。

⑤二軒茶屋住宅

平成 19 年度中に除却される。除却の請負は契約済み。(20 年 1 月時点。) 用途は未定。

建設年度	構造	面積(m ²)	顛末	路線価(円/m ²)	評価額(千円)
S29	木造	2,373.55	未利用地	37,800	89,720
方針	状況	住替勧奨	除却年度	建物保険金額	建物再調達価格
住替勧奨	戸建	H15	H19	(46 万円)	(491 万円)



空地に放置された車両と取壊し前の住宅



自治会が使用管理する空地

空き家になる都度、取り壊されているため、長期間にわたり利用されていない空き地があり、車両が放置されている。不法に放置されたものであるが、撤去手続き中とのことである。一方、地元の自治会が集会時の駐車場用地等として利用している土地は、利用者により除草もされており、市の管理コストは削減されている。

このように、未利用地を住民が何らかの用途に使っている土地は、住宅課が管理するこの土地以外の市の管理地にもないわけではない。

本来は、市の土地の使用には許可が必要であるが、空地に市民が「ちょっと車を置く」程度の利用でも、正式な占用許可が必要か、というところまで求める必要もないと考えることが自然である。

しかし、常時駐車されるものではないとはいえ、管理と引き換えに黙認されることは、管理上好ましくなく、また、用途廃止までの期間が長期間にわたることを考えると、占用の許可は必要であったようにも思われる。

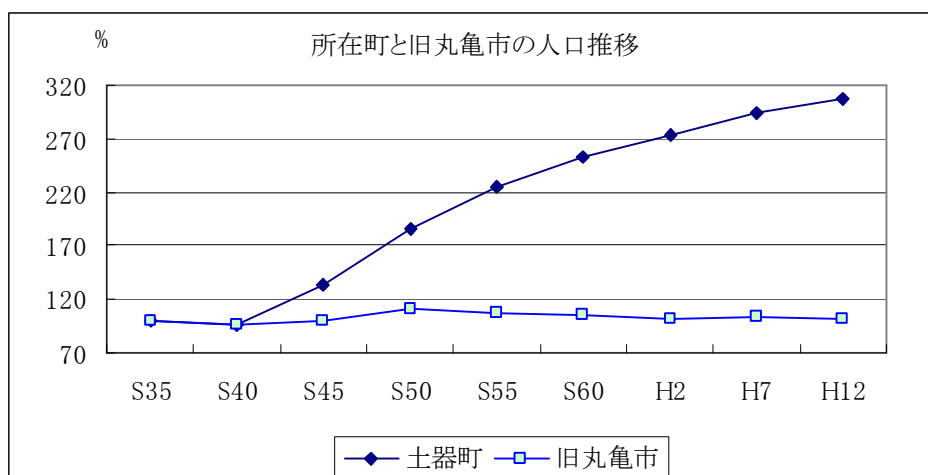
少なくとも、市は管財課で管理する以外の空地についても、市が感知しないうちに不法占用されたり、先の写真のように、不法投棄されたりしていないことを確認する必要がある。

(意見)

現在はそれぞれの部署で管理されている空地や低利用地の管理状況を確認し、将来問題となる可能性のある使用状況になっていないかを確認することが望ましい。

所在町(土器町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
3,946	3,798	5,267	7,356	8,885	10,008	10,794	11,583	12,105



・土器町内の公営住宅戸数

市営住宅				県営住宅		合計
二軒茶屋住宅	上分団地	二軒茶屋団地	102	丸亀安達	126	228

人口が増加した地域であり、民間住宅として供給されることなどが有効利用につながると思われ、早期の利用方法の決定が望まれる。

(3)住替勸奨・募集停止の問題点

住替え勸奨住宅は、過去の事例を見ると、住替え勸奨開始年度から4年程度で用途廃止されている。

現在住替え勸奨の対象になっている住宅は、木造一戸建て、又はスレート長屋建ての専用庭なども付いている住宅であり、空家を放置すると、火災などの危険もあることから、一戸、一棟が空く毎に取り壊されている。

全ての住宅の撤去が終わってから用途廃止を行い、必要に応じて管財課に移管している。

現在までに用途廃止されたものについても、前述のように用途が決まっていないものも多い。

募集停止→住替え勸奨→退去完了後用途廃止、という手順をとるが、募集停止時点から用地の使途、又は処分方法を決定しておくことが望まれる。

これにより、売却する場合も、一団とすることなく売却が可能となる場合もあり、また用途が決定されていることで住替え、用途廃止が早期化する効果も期待できるなど、用途廃止決定から資金化、転用までの期間が短縮される。

次に、家賃の未納期間が長かったり、届出せずに増改築を行ったりしている、問題のある入居者に対しては厳格に対処することが必要と思われる。

(意見)

市営住宅の用途廃止を検討する場合、廃止後の用途も合わせて検討することが望ましい。これには、市全体の資産の利用状況を考えた上で検討されることが必要である。そのためには、担当部署である住宅課だけでなく、管財課などを含めた検討委員会のような組織の組成を検討することも必要と思われる。

決定から廃止までの速度も重要であり、特に家賃を滞納したり、無断で増築をするなど、条例の規定に違反している問題のある入居者に対しては厳格に対処することが必要と思われる。

住替え勸奨住宅は、入居者の居住年数も長期化している。高齢化による入院などで、長期間留守にする入居者が出ることも予測される。

(意見)

規程上は、15日以上住宅を空ける場合には、理由と期間などを記入した届出書の提出を求めているが、生活スタイルの変化や高齢化等による入院・入所の増加等に対応した制度ではない。

実態に合った規程への見直しと、長期間の留守に対する対応の厳格化、また高齢等による入院・入所者に対する対応や、独居すること自体の判断をどうするか、などについて、福祉部署と協力する部分の検討を行い、ルール化することが必要と思われる。

(4)通常の住宅についての損益計算

計算内容等については添付資料の個別の住宅データ参照。(単位:千円)

	団地名	費用	収益	収入	管理戸数
7	原田団地	116,706	80,730	29,522	250
8	本島団地	21,016	12,804	2,412	24
9	川西団地	32,760	33,134	4,053	42
13	二軒茶屋団地	50,184	37,498	3,558	48
14	今津団地	97,798	73,937	37,215	176
15	長友団地	32,880	21,756	7,406	53
16	城南団地	19,426	15,438	5,144	32
17	外浜団地	144,343	105,646	50,754	232
18	旭ヶ丘団地	6,030	10,187	2,289	16
19	十番丁団地	52,773	39,114	13,612	54
20	平山ハイツ	14,645	7,577	6,691	16
21	城東団地	38,875	36,410	12,523	40
22	富士見団地	117,478	108,523	28,969	100
	合計	744,914	582,754	204,148	1,083

(注)旭ヶ丘団地は、建物の価格が不明であるため、償却費が含まれておらず、経費が少なく表示されている。

(5)意見および結果

1)資産の有効活用

用途廃止されたもの以外の団地について、近傍家賃と、土地・建物設備の再調達価格に基づく費用および管理費用から損益を試算したところ、ほとんどの住宅で損失であった。

この要因は、一つには国の計算方法による近傍家賃は、建物建設後に低減することに比べ、費用の計算に用いた数値が現在新品を調達した場合の減価償却費であるという、計算方法の違いによるものであるが、それ以前に土地の地代すら賄えない収入水準であるものも多かった。

まず、古い団地については、平屋建てなどで敷地をゆったりと使っており、土地の利用効率が非常に悪いことが主要因と思われる。昭和50年代以降に建設された団地は、おおむね高層化されているが、エレベーターを設置していないため、高層化にも限界がある。

また共用部分も比較的ゆったりと建てられているなど、補助金の受給の条件により、居住専用面積は一定以下に抑えられているが、施設は一定以上の整備水準を求められていることも、損益で見た場合、損失計上傾向になっているものと思われる。

市内でも利便性が高く、地価の高い土地に建設されている団地が多くなっていることも要因である。

これらの要因は、民間事業でないから問題ない、という性質のものではない。

・まず、国の基準による水準が過剰ではないかという問題が考えられる。民間では採算性を考えると行われず、高いレベルでの賃貸住宅供給を住宅困窮者対策として実施することは矛盾である。

実際に、一般分譲住宅と比べても共用部の面積が広く、このため、駐車場として利用されるなど、一般賃貸住宅入居者よりも、金銭支出の面で直接的に恵まれる結果となっている団地もある。

もし規格のうち、必ずしも住民ニーズに合っていないものがあれば、施設の効率性を損ねる。

・利便性の高い土地の有効利用を、低層住宅を供給することで損ねている。

首都圏の一等地に古い公務員住宅があり、便利であるが、古いために家賃も安く、特権的な施設ではないか、ということが問題とされたこともある。最近では、これらが売却され、借り上げ住宅になったり、建て替えて有効利用されたりしているが、公営住宅も同様の考え方が必要な面もある。

公営住宅は、住宅困窮者を対象にした施設であるが、借地借家法の制限により、一旦入居すると、居住権が守られること、また、公営住宅の管理規定自体が、必ずしも住宅困窮者のみを対象にしたものではなく、当初の目的に合っているとはいえないこと、他の福祉政策との役割分担が必ずしも明確ではなく、住宅にのみ困窮している市民、という対象も合理的ではない一面があることから、施設自体の役割が明確でなくなっている。

また、市が本来の政策目的を明確にし、本来の対象者に絞った供給を考えた場合、公営住宅が過剰となったとしても、耐用年数経過前の用途廃止には、建設時の国庫等による補助金の返還を求められ、困難であり、また転用も社会福祉などの一定の用途に限られている。

さらに国の定める耐用年数は、民間で使用する耐用年数よりも極めて長く、また、もし、本体部分が鉄筋であれば70年間使用可能であったとしても、水周りなどの付属設備などの大規模修繕が必要であり、公営住宅の維持にも廃止にも、自治体には多大な支出が求められる。

このような状況下で、自治体を取りうる施策は限られている。

1 つには、管理戸数は維持しつつも、退去補充にも空家修繕費がかかるため、公営住宅の資産としての有効活用を犠牲にし、実質的な負担額を減少させるという方法が考えられるが、際めて消極的な方法である。

公営住宅の戸数を維持しつつ土地も有効利用する、という考え方にたつならば、現在の土地または市が他に保有し、遊休となっている土地への建て替えと、利便性が高く、有効利用されていない市営住宅の他用途への転用または処分などの組み合わせが、方法としては考えられる。

この場合、本来の住宅困窮者以外も含めた住宅供給を行うことになる。

市営住宅の建て替えについても国の補助が受けられるが、仮に丸亀市が独自のプランに基づく住宅供給を行うとすれば、国庫補助を受けない自由な設計によるコストダウン後の支出増加と、政策の選択肢の広がりを検討することも望まれる。

民間化とも関連するが、市のグランドデザインを明確にした上での一般公募なども有効であろう。

2)旧地域改善対策事業による公営住宅の管理及び今後の方針

他の住宅に比べ、収入超過者、滞納者の比率が高いもの、入居率が低い団地がある。駐車場の取り扱いが他の公営住宅と異なる場合もあり、居住面積や建築後の修繕など、当時の法規に基づき建設、修繕されているが、他の一般公営住宅よりも水準が高くなる場合もある。

住宅課だけではなく、関連各課を交えた対策と長期方針の策定が必要である。

3)長期計画

丸亀市では、平成13年度以降、長期計画を策定していない。

公営住宅の位置づけがあいまいになる中で、社会情勢も大きく変わっており、市営住宅としての長期計画を策定することは困難な状況にはあるが、丸亀市のグランドデザインに合わせ、市営住宅およびその用地の今後の利用方法について、現在の使用状況の枠にとらわれず検討する長期計画の策定が望まれる。

なお、念のため書き添えると、このような計画及び計画に従い実施される事業は、その後の情勢にあわせ、適時見直される必要がある。

18 住宅新築資金貸付金

(1)概要

この制度は昭和 49 年に、同和対策事業特別措置法に基づき設けられたものであり、住宅新築のための土地取得・建物建設・既存住宅の改修について貸付を行なうものである。

同和対策の流れから見ると、昭和 40 年の同和対策審議会答申に基づき昭和 44 年の同和対策事業特別措置法以後、地域改善対策特別措置法・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、さらには法律の延長等により平成 13 年度末までの 33 年間、種々の法律のもとで特別対策として推進されてきた。

この貸付事業は、上記の特別対策に基づき設けられ、地区改良事業等の面的整備事業の円滑な実施を図る意味合い及び差別解消を図るための事業であったが、すでに一定の成果を見たことなどから国の制度は平成 9 年度以降廃止されている。香川県の制度は 9 年以降 5 年間は残っていたが、バブル崩壊後の長期にわたる低金利も要因となり、当制度へのニーズも減少したことから、丸亀市では平成 9 年度に制度を廃止し、新規の貸付は行われていない。

(2)自治体で行う貸付業務の性格

自治体が事業として実施する貸付は、他の施設利用や納税の未収による債権と異なり、貸付を行うこと自体が政策の一環であるべきものである。

貸倒れに対するリスク率が大である、などの理由で民間金融機関が行わない分野に対し、政策的に必要と思われるものについて行うもので、地震などの災害時の住宅復旧貸付などが挙げられるが、実施手段としては利子補給・債務保証など代替的な方法もあるため、それぞれの条件・ニーズに適した手法を制度化・運用するべきである。

このため、民間金融機関で代替できる貸付、利子補給・債務保証がより妥当である貸付については、制度が適法に運用されているとしても、自治体が行うべきものではない。また、他の財産同様、時代の流れ、社会の変化と共に政策目的を失っているものについては、運用方法、存続自体を検討する必要がある。

債権は補助金と異なり、回収されることを前提として支出されるものである。債権の貸付・物理的管理・回収については、法規条例に従って管理されなければならない。

貸付金は、手数料・税金などの他の債権と異なり、過去の資金支出による資産である。このため、過去の貸付手続き・督促などの管理方法等に問題があり、現在に至るまで回収されない債権や、回収を困難にしている債権が存在する。また、債権という資産は、純粹に各種法規の上で資産性を認められるものである。物と異なり、形のある資産ではないため、貸付を行ったのであれば契約書、回収を行った場合は領収書控えなど、収入に関する各種証憑が資産残高を証明するものである。また本来返済されるべきものが返済されないまま放置するなど、適切な処置をとらない場合には、時効となり資産価値は殆どゼロに近くなる。

(3)丸亀市の貸付状況

制度制定からのべ 82 件の貸付を実施し、64 件の返済が完了している。

平成 19 年 3 月末日現在で債権が残っている件数は 18 件 12 名、管理台帳上の残高は次の通り。

(単位:千円)

	残高	うち延滞先	うち長期入金なし
貸付人数	12	4	1
土地貸付残高	13,564	8,189	3,747
住宅資金貸付残高	48,913	35,083	6,814
貸付残高合計	62,477	43,271	10,561

注)なお、自治体の収支上は、3月末日時点で滞納されているも、出納閉鎖期間中の入金は18年度の入金として処理するため、歳入歳出に記載されている金額と前表金額は異なる。

ただし、月末日休日のため、19年4月月初の入金は含まれている。

(4)対象及び手続き

平成9年以降に新規の貸付は実施されていないので、貸付事務は対象外とする。
収納及び残高の管理が妥当に行われているか、について検討した。

- ・関連書類の閲覧
- ・残高管理各種帳票の閲覧・照合
- ・規程との整合性の検討
- ・管理状況の検討
- ・債権の回収可能性の検討

(5) 収納及び残高管理の状況

実施された貸付については、契約書がファイルされており、個人別・借入別に返済予定を記載した台帳が作成されている。

・毎月の返済額を記入した納付書を手渡す。納付書をとりわざわざ市役所に来るのは手数なので、送付の方が便利であると思われるが、本人の希望により手渡すこともある。

・入金記録は会計課から回付される。これを元に個人別元帳に入金の日付を記入し、収納印を押印する。

・年度毎に台帳の収納額と、財務会計システム上の歳入簿収入済額の合計とを照合し、次年度調定資料を作成する。

自治体は収支計算書のみ作成するため、個別台帳の合計と照合すべき帳票はない。前年度末の個別台帳の合計額から当期収入額を差し引き、等年度末の個別台帳の合計に一致していることを確かめる管理の作成が望ましい。ただし、件数も少なく、個別管理表も作成されているため、これを基に18年度増減計算を行ったところ一致している。

延滞債権については、納付書に催告状を添付して送付している。

なお、あて先不明で返送されたものはない。

貸付先も少なく、面談等により回収を図っている。

(結果)

契約及び規程上は、滞納の場合の延滞利息(10.9%)の定めがあるが、催告の段階から記載されておらず、請求・収納された実績は残されていない。

回収可能性が期待できず、実効性がないことから実施されていないが、規程にある以上、請求するか、請求しない場合は延滞利息を請求しない理由を記載するようにする必要がある。

(意見)

月ごとの納付書により納付されるので、滞納している場合、使用された納付書の月の入金があったとみなされる。このため、滞納している債務者が最近の納付書を使って納付すると、古い債権が残る場合がある。

時効の関連もあり、どの納付書を使用したかにかかわらず、古いものから納付されるという規程とすることが望ましい。また、延滞利息も記載すると、延滞利息がかかる古い債権から支払うというインセンティブになる。

(6)滞留債権

平成 19 年 12 月現在の滞納者は 6 件 4 名である。

そのうち 2 件は、延滞しつつも返済されている。延滞利息を徴収するか、という検討が行われていないこと以外は延滞債権の管理として妥当な状況である。

1 件は借受人世帯の収入状況から返済が困難と判断された時点から、返済を猶予していたが、債務者が本年度死亡している。このような場合、相続人が債務も相続するか、相続権を放棄するかを選択する。このケースでは、放棄された場合、土地家屋を差し押さえても売却は困難と思われるケースであった。

(意見)

このような場合には、死亡日 3 か月経過後に、家庭裁判所に相続人が相続放棄をしているのか否かの照合を行うことが必要である。

その上で、当該不動産の固定資産評価額と設定された抵当権の有無等を確認の上、法的手続を執ることの検討が望ましい。

具体的には、住宅新築資金貸付金は、後述するとおり、いわゆる私債権であり、地方税の滞納処分为例により強制徴収できる強制徴収公債権(地方自治法第 231 条の 3 条 3 項)ではないので、訴訟提起又は督促手続により判決(債務名義)を取得して、その後、強制執行手続に移行することになる。

なお、地方自治体の債権(同法第 240 条第 1 項)のうち、例えば、母子寡婦福祉資金貸付金や地域改善対策高等学校等奨学資金貸付金等といった生活困窮者に対する貸付金は本来的に返済が滞った場合には回収が事実上困難な債権ではあるが、住宅新築資金貸付金は少なくとも一定の不動産と一定の収入が存在しており、本来的には回収可能な債権であるのであるから、不動産登記簿謄本の定期的な調査、相続放棄の有無の調査、債務名義の取得等といった債権回収のための最低限の手段は講じておくべきである。

1 件は平成 10 年 9 月に対象家屋を売却し、それまでに滞留していた債権と 11 年 11 月分までを回収しているが、それ以降の入金は全く行われていない。

売却時には抵当権が抹消されているが、上記回収は行われたものの、住宅資金の貸付であれば売却時に全額を回収するべきであったと思われるが、当時の事情は不明である。

長期に入金がなく、放置すると、古いものから時効による失効の可能性もある。

平成 19 年 3 月時点での延滞金額は次のとおり。延滞利息の試算も付す。

なお、催告書の住所に通常時居住していないことから、この債務者には唯一面談を行えていない。

	元金	利子	元利	延滞利息概算	合計
H11～18 合計	5,331,568	1,645,864	6,977,432	2,368,726	9,346,158

(結果)

催告書を送付するだけでなく、現状と支払いの意思を確認する必要がある。