

2 2 川 監 公 第 3 号

平成 2 2 年 3 月 1 0 日

監査の結果の報告に基づく措置について（公表）

地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 1 9 9 条第 1 2 項の規定により、平成 2 1 年 2 月 1 0 日付け 2 1 川監報第 1 号で報告した行政監査「市営住宅の管理について」の結果に基づき、川崎市長から、平成 2 2 年 2 月 1 8 日付け 2 1 川総行革第 2 7 5 号により措置を講じた旨通知がありましたので、次のとおり公表します。

川 崎 市 監 査 委 員	松 川 欣 起
同	奥 宮 京 子
同	後 藤 晶 一
同	宮 原 春 夫

21川総行革第275号

平成22年2月18日

川崎市監査委員 松川 欣起 様

同 奥宮 京子 様

同 後藤 晶一 様

同 宮原 春夫 様

川崎市長 阿部 孝夫

監査の結果の報告に基づく措置について（通知）

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第12項の規定により、平成21年2月10日付け21川監報第1号で報告のありました行政監査の結果について、次のとおり措置を講じましたので通知します。

平成20年度行政監査結果に対する措置状況

1 管理代行業務の範囲等について

〔指摘の要旨〕

管理代行させる業務の範囲は管理権限の所在にかかわる事項であり、実際に管理代行させている業務の範囲と同意の通知及び公告での範囲が異なっている状況は適正ではないので、同意の通知及び公告は正確に行われたい。

また、市営住宅の管理をするための必要事項を定めることを目的とする協定書

に、管理代行の対象とならない特定公共賃貸住宅の管理も含まれていた。さらに、協定書に基づき管理業務の詳細な内容を定めるために締結した平成20年度の契約書の仕様書には、住宅使用料等の収納事務が含まれていた。収納事務は公社に代行事務と併せて行わせることはできるが、そのためには本来は地方自治法施行令第158条第1項の規定に基づき別途業務委託契約の締結が必要である。このように、管理代行業務とその他の業務等が混在し、整理されていない状況が見受けられたので、併せて改善されたい。

[措置の内容]

同意の通知及び公告につきましては、平成21年度に新たに締結いたしました管理代行の基本協定書において、管理代行の範囲として「公営住宅法第3章の規定による公営住宅の管理(家賃の決定及び家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収、減免に関すること並びに第29条第1項に基づく高額所得者に対する明渡しの請求、同条第7項に基づく明渡期限の延長を除く。)」としました。

また、平成21年度から管理代行委託業務関係について、管理代行委託契約、特定公共賃貸住宅の管理委託契約及び収納事務委託契約を締結しました。

2 管理代行委託料について

(1) 積算資料の精査

[指摘の要旨]

平成20年度において委託料は増大している。今後、公社から提出される積算資料については、まちづくり局においても共通経費の按分方法も含めて十分に検証を行い、その上で予算要求を行うよう努められたい。

[措置の内容]

平成22年度の管理代行委託料については、共通経費のうち間接費の算定にお

いて、管理事務費の30%とするなど、公社の積算資料を十分検証したうえで予算を確保することとしました。

(2) 追加修繕工事に伴う事務手数料

[指摘の要旨]

大規模修繕工事については、年度契約の締結段階で実施対象を定めている。ただし、中止となる工事や入札差金が発生することもあり、当初事業費の範囲内で、必要に応じて計画外の修繕工事を追加して実施している。こうした追加で修繕工事を実施した場合に、当該工事費の3%分の金額が「事務手数料」として追加して支払われている（ただし、追加分「事務手数料」及び追加修繕工事費を加えても、当初事業費の範囲内となるようにしている。）。

この追加分「事務手数料」は、追加工事に伴い新たな経費が生ずるとの考え方によるもののことである。しかしながら、①「事務手数料」は管理代行事務に伴う利潤的なものであって、修繕工事等の管理代行事務も含め年間所要分は既に計上済みであること、②当初予定していた修繕工事が中止された場合でも、当初分「事務手数料」は減額されておらず、追加修繕工事分のみ「事務手数料」が増額されるのは不均衡であること、③仮に追加支払いが必要だとしても、当初分「事務手数料」の算定方式に準ずるべきである（追加工事に伴う予定外の事務経費の3%であるべきで、追加修繕工事費の3%は割高な算定である。）ことから、現行の追加分「事務手数料」の支払いには合理性が欠けているので、見直しに向けた公社との協議を行われたい。

[措置の内容]

事務手数料につきましては、当初契約締結時に年度内に行なう工事を契約書に明記することとし、当初契約の事務手数料の支払いを基本に工事が中止になった

ものについては、減額することとしました。

また、年度当初の契約項目から、追加工事等が発生した場合は、公社と協議のうえ、適正な事務手数料を算定します。

3 昇降機点検確認について

[指摘の要旨]

一部のエレベーターについて、3ヶ月に1回しか巡回点検を行っていないものが見受けられた。遠隔点検によって点検・確認ができる範囲は限られていることから、取扱い要領に従い毎月定期的に巡回点検を実施するよう公社を指導されたい。

また、施設の安全管理に起因する事故が各地で多数発生していることから、公社に対して、確実に点検会社からの点検報告を受け、点検結果を確認するよう指示するとともに、まちづくり局においても公社が行う各種施設の点検実施状況の報告について必要に応じて自ら確認を行うなど安全管理を徹底されたい。

[措置の内容]

国のガイドラインにおいて、遠隔監視を行なっている場合に限り、3ヶ月に1回の点検が認められていますが、公社に対し、仕様書で定めた各種点検作業を確実に実施し、安全管理に努めるよう指導し、市への各種点検実施状況を遅延なく報告するよう徹底しました。

4 業務報告書の内容について

[指摘の要旨]

管理業務報告書様式の内容は、修繕業務、施設維持管理業務、消防設備点検業務等の業務区分ごとに、委託金額、執行額及び残額を表しているだけである。こ

の内容では、業務実績の内容を確認できず、不十分である。公社との協議の結果、月次報告を受けるようになっているとのことであるが、基本協定書に定める監督権限（第17条・18条）を機能させるためには、1年間を総括した入居者募集、修繕、点検等の業務実績の把握・確認は重要であるので、「管理業務実績報告書」の記載項目の見直しを図られたい。

[措置の内容]

業務報告書につきましては、適時かつ的確な履行状況の確認をし、管理業務の質や継続性を確保する方法の一つであることを踏まえ、平成21年度からの管理代行の基本協定において、「管理業務実績報告書」の記載項目を見直しました。

5 市営住宅駐車場の管理について

[指摘の要旨]

市営住宅駐車場の管理については、管理代行者である公社に一本化し、自治会が担うことが望ましい業務についてのみ、無償又は適正な委託料を支払って、公社から自治会に再委託する手法とすべきと思われるので、見直しを検討されたい。

また、現在、駐車場使用料は、入居者が「納入通知書」により金融機関で納付する方法で行われているが、事務処理の省力化及び未収金増加の抑制効果があるとして、平成17年度包括外部監査結果で、口座引落制度に切り替えるべきとの意見も出され、まちづくり局も導入する考え方を示したものの実施にはいたっていない。各金融機関との調整などの課題を整理し、早期に実施されたい。

[措置の内容]

市営住宅駐車場の管理につきましては、より円滑な管理体制とするために、公社と自治会の業務内容を精査したうえで、管理代行者である公社への一本化を図る方向で、自治会とも協議していきます。

また、駐車場使用料の口座振替については、平成24年度の実施に向け、住宅管理システムを開発しています。

6 収入超過者等への対応について

[指摘の要旨]

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために、市有財産である土地を提供し、市税も投入して建設整備しているものであるから、高額所得者については、明渡請求対象者の選定に係る基準又は運用について厳格化を図るとともに、まちづくり局職員のみで構成されている「川崎市営住宅等明渡請求審査会」に外部委員を登用する等、透明性の確保に努められたい。その上で、訴訟の提起についても検討されたい。

また、収入超過者については、明渡努力義務があることを十分に認識させることなどを目的とした文書による通知、面接等を実施するとともに、住宅のあっせん業務については、「他の公的住宅との一体管理」という管理代行制度のメリットを活かすためにも、管理代行業務として公社へ移管することを検討されたい。

さらに、政令改正により収入基準が見直されたことに伴い、経過措置期間満了後の平成26年度には抜本的な対策が必要となることが予測されることから、早い段階からの検討に取り組まれたい。

[措置の内容]

高額所得者につきましては、より収入の低い世帯の入居を確保するための入居収入基準及び社会状況の変化を踏まえた対応を図るため、明渡請求審査会に諮り平成21年8月に明渡請求対象者付議基準を改正し、厳格化、明確化を図り明渡請求を行っています。また、状況に応じ、訴訟提起も念頭に入れた対応も検討していきます。

収入超過者への制度周知につきましては、平成２２年４月１日付けで高額所得者に認定される予定の者に対して、制度及び明渡請求についての周知及び自主的な退去を促すために、平成２２年２月中に通知を送付します。

収入超過者に明渡努力義務があることにつきましては、全入居者あての配布物「住まいのしおり」及び「収入申告書の提出について」に加えて、「川崎市営住宅だより」にて周知することとしました。また、収入超過者と認定した場合については、使用料決定通知書にその旨明記するとともに、明渡努力義務が課せられることを注記しています。

なお、住宅のあっせん業務の公社への移管については、公社住宅への入居希望者数の状況を調査したうえで検討していきます。

7 巡回管理について

[指摘の要旨]

各自治会を通じたアンケート調査等により入居者の意向・ニーズを把握し、市営住宅に係る費用として認められた予算の範囲内で、巡回管理その他の窓口減少に伴う代替策を講じる等利用者サービスの向上に努められたい。

[措置の内容]

サービスの向上にあたっては、公社による定期的な巡回に加えて、滞納整理や収入申告の督促などで訪問した際には、その他の業務にも対応することで、適切なサービスの向上に努めています。

また、今後、自治会を対象としたアンケート調査を実施し、その結果を踏まえ、利用者サービスの向上に努めます。

8 新たな入居方式の導入や公正・適切な入居の推進について

[指摘の要旨]

効果的な施策の推進を図るためには、利用者ニーズを的確に把握した迅速な対応が重要である。今後は、未実施のままである「ポイント制の導入」「定期借家制度」について、目標年次を明確にした上で適正な進行管理を図りつつ、他都市の導入事例を調査する、あるいは試行的に一部実施しながら課題を整理するなど、早期導入に向けた取組を着実に実施されたい。

[措置の内容]

住宅に困窮する世帯に対する入居優遇については、倍率優遇の適用範囲を単身者向け住宅などに拡大することを検討してきましたが、地方分権改革推進計画により、高齢者、障害者等の申込資格が緩和されることとなりました。

この申込資格の緩和により、入居申込の増加が見込まれるため、優遇要件の再構成等を検討していきます。

9 モニタリング・評価及び管理体制の検討のあり方について

(1) モニタリング・評価について

[指摘の要旨]

管理代行制度と指定管理者制度は根拠法や代行の範囲、法的性質等、制度上の差異はあるが、行政が公共サービスの事業主体として、サービスの質や安全性・継続性を確保するとともに、市民への説明責任を果たす必要があることについては同様であることから、指定管理者制度に準じたモニタリング・評価を実施されたい。

[措置の内容]

管理代行業務の質や安全性・継続性を確保する方法としてモニタリング・評価

の重要性は認識していますので、公営住宅の管理については、公営住宅法に規定する権限を行使できる地方自治体又は公社に限られることを踏まえ、管理代行制度に適応した評価方法について、今年度改定しました業務報告書等の内容をさらに精査し、検討したうえで、川崎市住宅政策審議会に報告していきます。

（２）管理体制の検討のあり方について

[指摘の要旨]

代行期間の最終年度にあたる今年度は、管理体制のあり方について特に慎重な検討を重ねるべきであった。しかしながら、まちづくり局は次期協定書の見直しに向けた検討を集中的に行っていたが、所管部署内の検討にとどまっており、経費削減、サービス向上、市営住宅の適正な運営管理の観点からの指定管理者制度との比較・検証も実施されていない状況である。

現在の状況からすると、公社による管理代行は、平成２１年度に更新されるものと推察されるが、上記に述べたとおり、十分な検証がされていないことから、更新後の管理代行期間は慎重に設定されたい。また更新後の期間の最終年度においては、透明性の確保や市民への説明責任を果たす上からも、指定管理者に準じたモニタリング・評価の結果を踏まえ、「公の施設管理運営調整委員会」等において導入効果について十分検証するとともに、例えば管理代行制度導入を検討した住宅政策審議会を活用するなど、外部の専門家を入れて多面的かつ重層的な検討を踏まえた上で管理運営主体を決定されたい。

[措置の内容]

平成２０年度で３年間の管理代行期間が終了し、市営住宅の管理業務については、いくつかの課題はあるものの、公社との連携、ノウハウの蓄積などにより一定の安定性が確保されてきており、平成２１年３月の第５次川崎市住宅政策審議

会に、管理代行を3年間継続することについて、報告しました。

今期の3年間は、見直し期間と位置づけ、管理代行業務の実施状況の評価方法や管理体制の検討のあり方について、他都市の状況調査や業務報告書の項目等の内容を精査・検討し、その結果について川崎市住宅政策審議会に報告した上で、平成24年度以降の管理運営手法・管理運営主体を決定していきます。