

平成 29 年度
大分市包括外部監査報告書
住宅行政について

平成 30 年 3 月
大分市包括外部監査人
公認会計士 首藤 慶史

目次

第1部	外部監査の概要	1
第1.	外部監査の種類	1
第2.	選定した特定の事件（テーマ）	1
第3.	監査対象年度	1
第4.	監査対象部局	1
第5.	監査実施期間	1
第6.	特定の事件として選定した理由	1
第7.	監査の着眼点	2
第8.	主な監査手続	2
第9.	監査従事者の資格及び氏名	2
第10.	利害関係	3
第2部	大分市の住宅の概要	4
第1.	大分市の住宅の状況	4
1.	大分市の住宅を取り巻く状況	4
2.	住宅等の状況	10
3.	公営住宅の状況	12
4.	市営住宅の状況	14
第2.	住宅課の決算の状況	19
第3.	大分市住宅マスタープラン	20
1.	計画の位置付け	20
2.	関連計画等	21
3.	これまでの分析及び検証のまとめ	22
4.	基本理念、視点と基本目標、施策の体系	23
第3部	市営住宅ならびに住宅行政に関連する監査結果及び意見	26
第1.	市営住宅の応募・入居手続	26
1.	市営住宅の応募・入居手続の概要	26
2.	大分市における市営住宅の募集状況	33
3.	監査の結果	34
第2.	市営住宅の家賃決定及び収納事務	35
1.	市営住宅の家賃決定及び収納事務	35
2.	収入超過者及び高額所得者について	38
第3.	市営住宅使用料の滞納整理及び滞納債権管理	44
1.	住宅使用料収入の状況	44
2.	時効と滞納債権管理	44

3.	滞納期間・滞納金額分析	46
4.	管理者ごとに区分した場合の滞留債権の状況	55
5.	滞納者への対応	56
第4.	市営住宅の明渡し手続	68
1.	明渡し手続の概要	68
2.	明渡し事務手続の流れ	68
第5.	市営住宅の現地視察	72
第6.	住宅課における支出事務の状況	75
1.	指定管理者に対する委託料	75
2.	その他の委託料	80
3.	住宅建設費	85
4.	住宅補修工事請負費	88
5.	施設修繕料	90
6.	住宅管理人手当	91
7.	消耗品費	92
8.	水道分担金	92
9.	下水道受益者負担金	93
10.	保険料	93
11.	補助金	93
12.	空き家対策事業	105
13.	ふるさと団地の元気創造推進事業	111
14.	大分市公営住宅等長寿命化計画	115
15.	土地建物台帳の整備状況	119
16.	備品台帳の整備及び現物管理の状況	120
17.	住宅管理システム及び周辺機器等の管理の状況	121
18.	市営住宅跡地の状況	122
第7.	住宅課以外の各課における住宅施策の事務執行の状況	124
1.	長寿福祉課	124
2.	障害福祉課	129
3.	まちなみ整備課	132
4.	防災危機管理課	135
5.	市民協働推進課	140
6.	開発建築指導課	148
7.	環境対策課	157
8.	創業経営支援課	163
9.	農政課	165

10.	林業水産課	169
11.	商工労政課	172
第4部	全体に共通する監査結果及び意見	176
第1.	平成13年度の包括外部監査の結果及び意見に対する措置状況	176
第2.	最適な社会資本としての住宅の整備のあり方	176
第3.	人口減少社会における民間の住宅ストックの活用	176
第4.	空き家の誘導的な解決策の提案	177

第1部 外部監査の概要

第1. 外部監査の種類

自治法第252条の37第1項の規定に基づく包括外部監査

第2. 選定した特定の事件（テーマ）

住宅行政について

第3. 監査対象年度

平成28年度（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）。ただし、必要に応じて過年度まで遡及するとともに、平成29年度の一部についても監査の対象とした。

第4. 監査対象部局

土木建築部住宅課、他関係部局

第5. 監査実施期間

平成29年6月1日から平成30年3月31日まで

第6. 特定の事件として選定した理由

大分市においては過去から継続して人口増加傾向が続いたものの、近年は横ばい傾向がみられるとともに少子高齢化が進展しており、今後は全国的な傾向のとおり人口の減少を想定すべき状況下にある。

住宅は、人々が健康で快適かつ安全な生活を送る上で最も基本的な条件の一つであり、住宅ストックの量の充足が達成される中、安全・安心に対する市民意識の高まりや生活様式の多様化が進み、質的な充実を求める傾向にある。一方、今後の人口減少社会の到来、少子高齢化の進展による空き家の増加や地域コミュニティの希薄化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化していくものと考えられる。

このような背景の下、災害に強い良好な住宅市街地を形成し、高齢者の増加や住宅確保要配慮者をはじめとする市民の住宅に関する様々なニーズに対応するため、高齢化対応住宅の普及や公営住宅等の改善のみならず、社会資本としての住宅ストックを有効活用した居住環境の向上に資する整備・誘導施策を促進し、活気のある健全な地域社会の形成を行うことはこれからの重要な行政上の課題である。

そこで、市民の安全・安心な暮らしを支える良好な居住環境づくりに資する住宅行政は市民の生活に直結した重要な領域であることに鑑みて、当該事業領域の行政の質の向上を図るために必要な限られた予算での経済的かつ効率的な事務を執行しつつ、

事業実施の有効性を高めていくことが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。

第7. 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のニーズに符合したものであるか。
- (3) 他の機関との連携等により合理的かつ効率的に住宅行政が行われているか。
- (4) 市営住宅の新設や廃止等の方針や計画は合理的であるか。
- (5) 市営住宅の募集・入居から退去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や徴収事務は法令等に準拠し、適切に行われているか。
- (7) 市営住宅の滞納整理事務は適切に行われているか。
- (8) 市営住宅の施設等マネジメントは合理的に行われているか。
- (9) 住宅行政に係る補助事業は法令等に準拠し、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。

第8. 主な監査手続

- (1) 関連する法令・条例・規則等の閲覧
- (2) 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
- (3) 市営住宅の現地視察
- (4) 市営住宅の募集・入居から退去までの一連の事務の検討
- (5) 市営住宅の使用料の決定や徴収事務の検討
- (6) 市営住宅の滞納整理事務の検討
- (7) 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
- (8) 住宅行政に係る補助事業の検討
- (9) 指定管理等の委託契約事務の検討
- (10) 住宅行政に係る支出事務及び契約事務の検討
- (11) 固定資産・備品の現物確認と台帳整備の状況
- (12) その他、監査の実施過程において必要と認めた手続

第9. 監査従事者の資格及び氏名

区分	資格	氏名
包括外部監査人	公認会計士	首藤慶史
補助者	公認会計士	川野武志
補助者	公認会計士	藤嶋司
補助者	公認会計士	中間葉月

第 10. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、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、大分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。

・略称

本報告書で用いている略称は次のとおりである。

略称	正式名称及び内容等
自治法	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）のこと。国と地方公共団体の役割分担の原則や地方公共団体に関する法令の立法、解釈・運用の原則等の他、地方公共団体の財務会計についての一般的なルール等が定められている。
自治法施行令	地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）のこと。地方自治法の規定により随意契約によることができる場合や入札参加資格に関するルール等を定めている。
契約事務規則	大分市契約事務規則（昭和 38 年大分市規則第 14 号）のこと。 上記の他、大分市の売買、貸借、請負その他の契約について必要な事項を定めている。

・端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額と内訳の合計が一致しない場合がある。

公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため、端数処理が不明確な場合もある。

・報告書の数値等の出典

報告書の数値等は、原則として大分市が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。その場合には数値等の出典は明示していない。

ただし、大分市以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出典を明示している。

第2部 大分市の住宅の概要

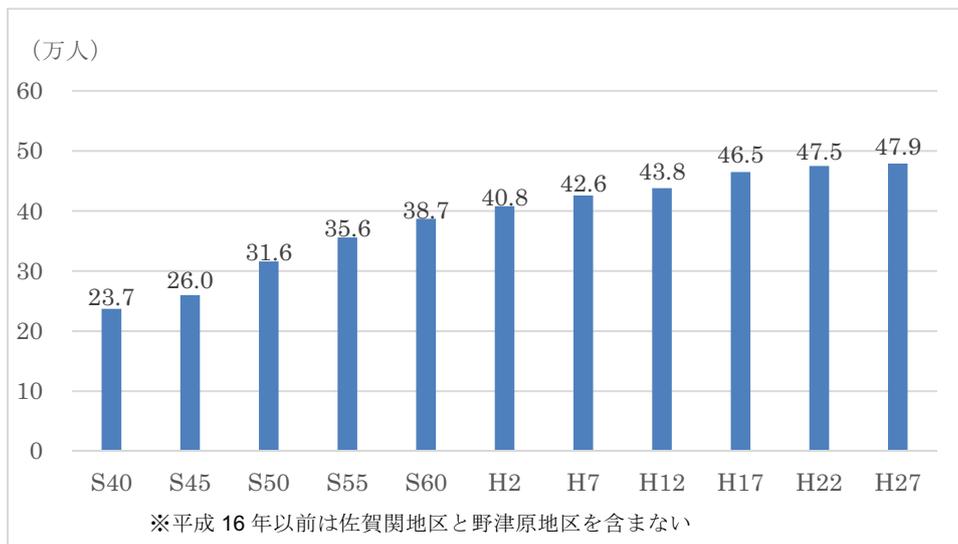
第1. 大分市の住宅の状況

1. 大分市の住宅を取り巻く状況

(1) 人口の状況

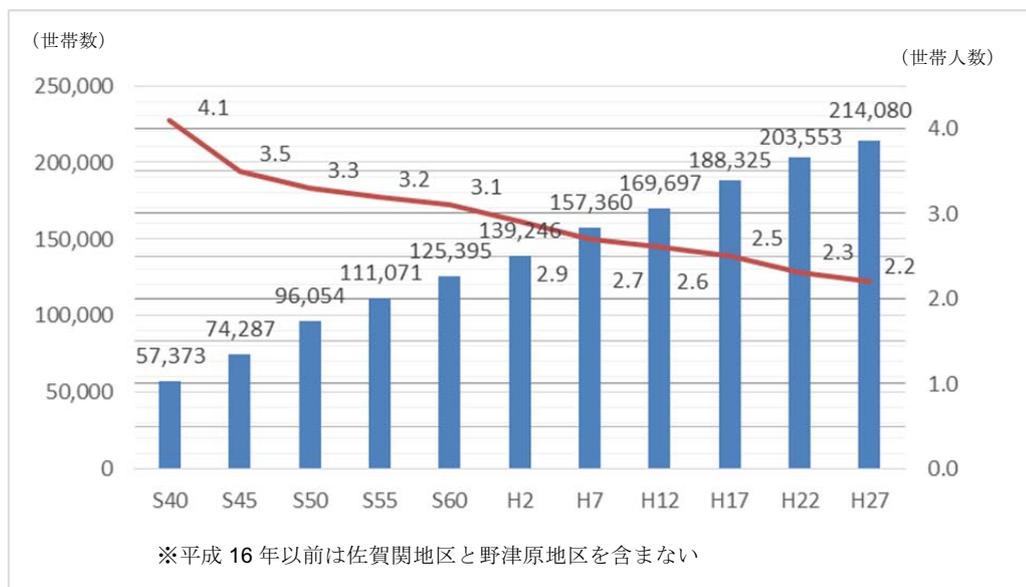
大分市の人口と世帯数の推移は、下図のとおりである。人口は、昭和40年以降増加し続けており、近年における人口の伸びは鈍化しているものの、現在でもわずかに増加し続けている。このように人口が微増傾向の中、大分市の世帯数は増え続けているものの、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向にある。

大分市の人口の推移



出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

大分市の世帯数と1世帯当たりの世帯人員の推移



出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

(2) 年齢3区分別人口、高齢化率、年少人口割合の推移

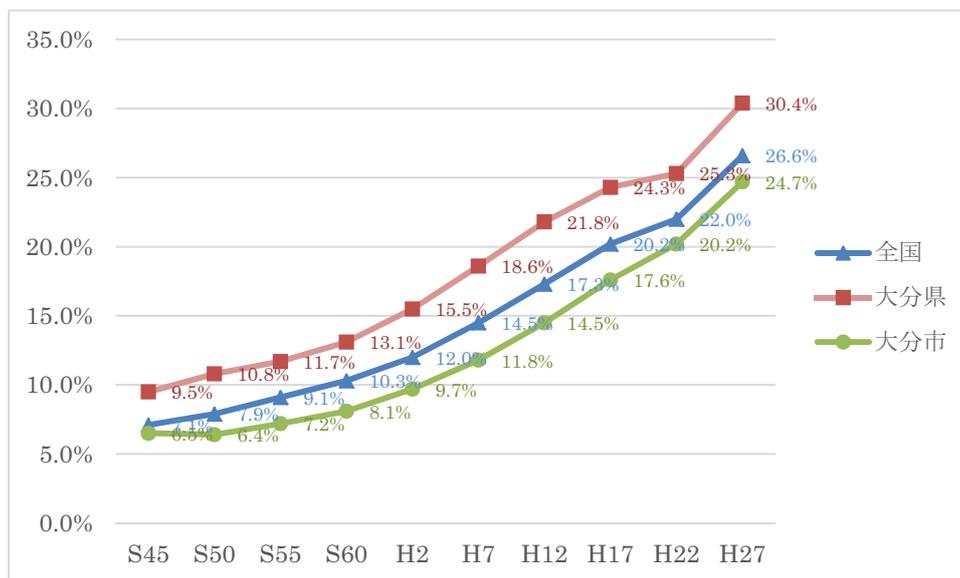
年齢3区分別の人口について、「0～14歳」は微減傾向、「15～64歳」は若干減少傾向、「65歳～」増加傾向にある。高齢者率は全国、大分県、大分市ともに増加傾向だが、大分市の高齢化率は全国や大分県に比べると低い状況である。年少人口割合（0～14歳）は全国、大分県、大分市とともに減少傾向だが、大分市の割合は全国や大分県に比べると高い状況にある。

大分市の年齢3区分別人口の推移



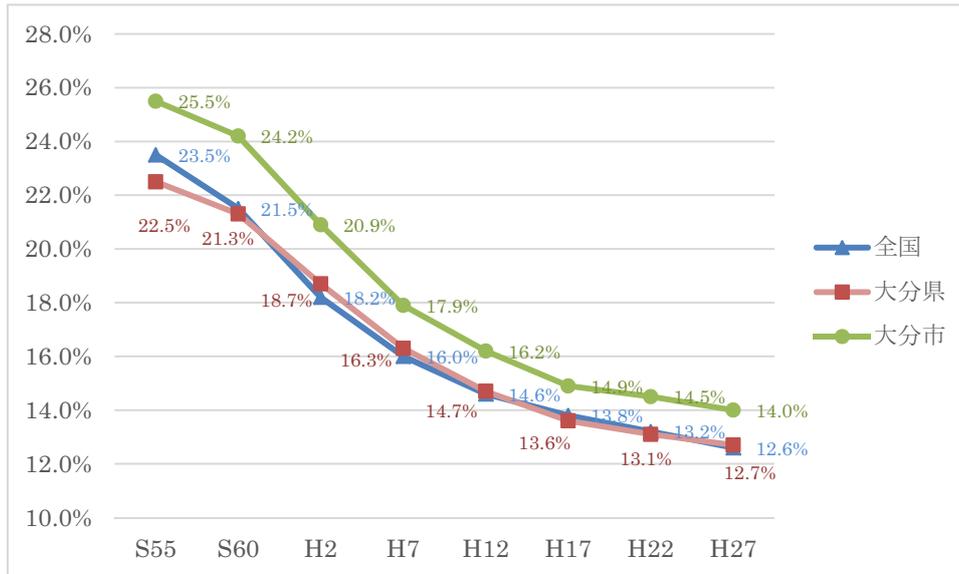
出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

高齢化率（65歳以上）の推移



出典：総務省統計局『国勢調査』（各年）

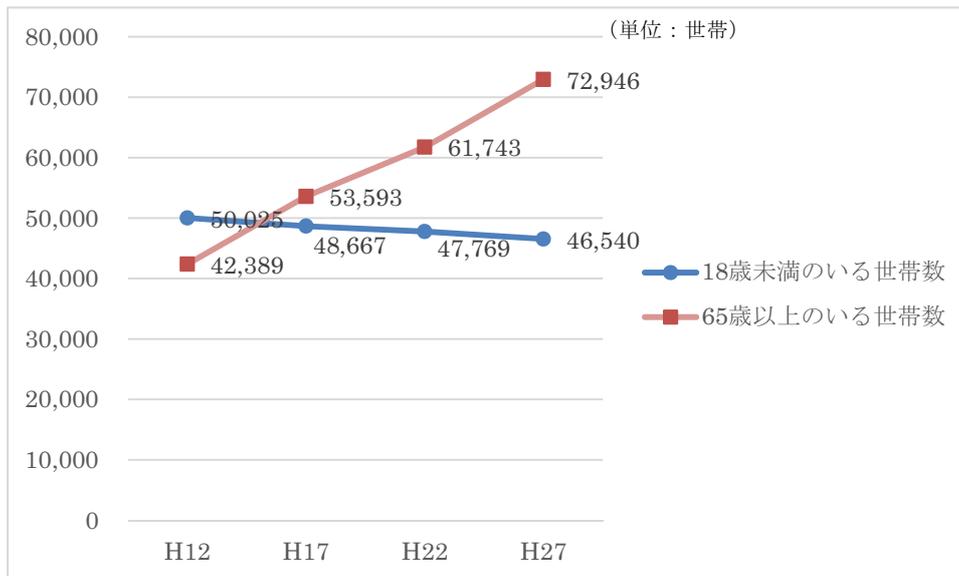
年少人口割合（0～14歳）の推移



出典：総務省統計局『国勢調査』（各年）

(3) 18歳未満のいる世帯数、65歳以上のいる世帯数

18歳未満のいる世帯数は減少傾向にあり、65歳以上のいる世帯数は増加傾向にあり、少子高齢化の進展に歯止めがかかっていない状況である。



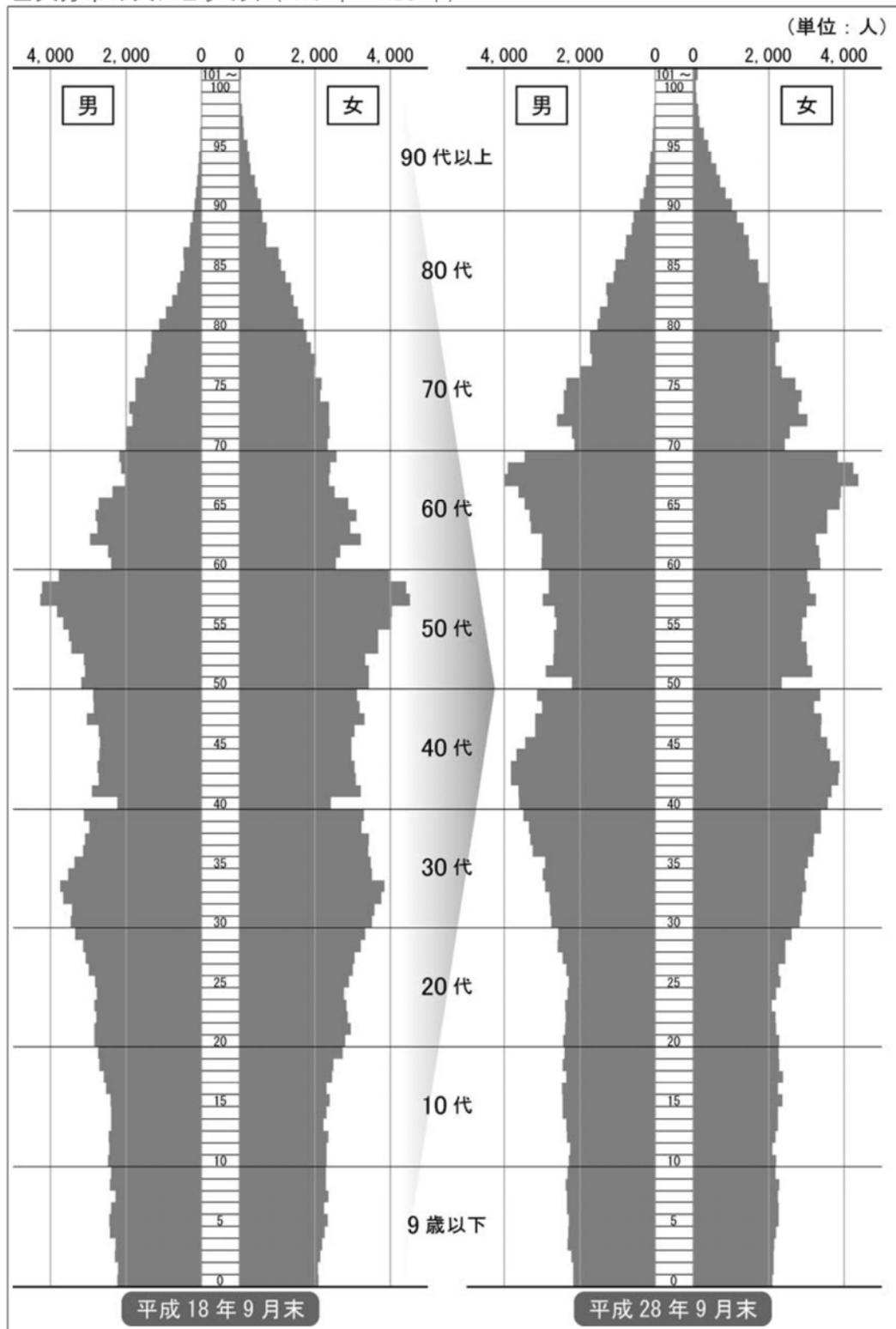
出典：総務省統計局『国勢調査』（各年）

(4) 人口ピラミッド

人口ピラミッドを見ると、子どもの数は男女とも概ね1歳当たり2,000人強で推移している一方、いわゆる団塊の世代が平成28年では65歳以上に達しているなど、経年、少子高齢化に拍車がかかっている。

平成18年9月末と平成28年9月末の人口ピラミッドを比較すると、次のとおりとなっている。

■大分市の人口ピラミッド(H18年→H28年)

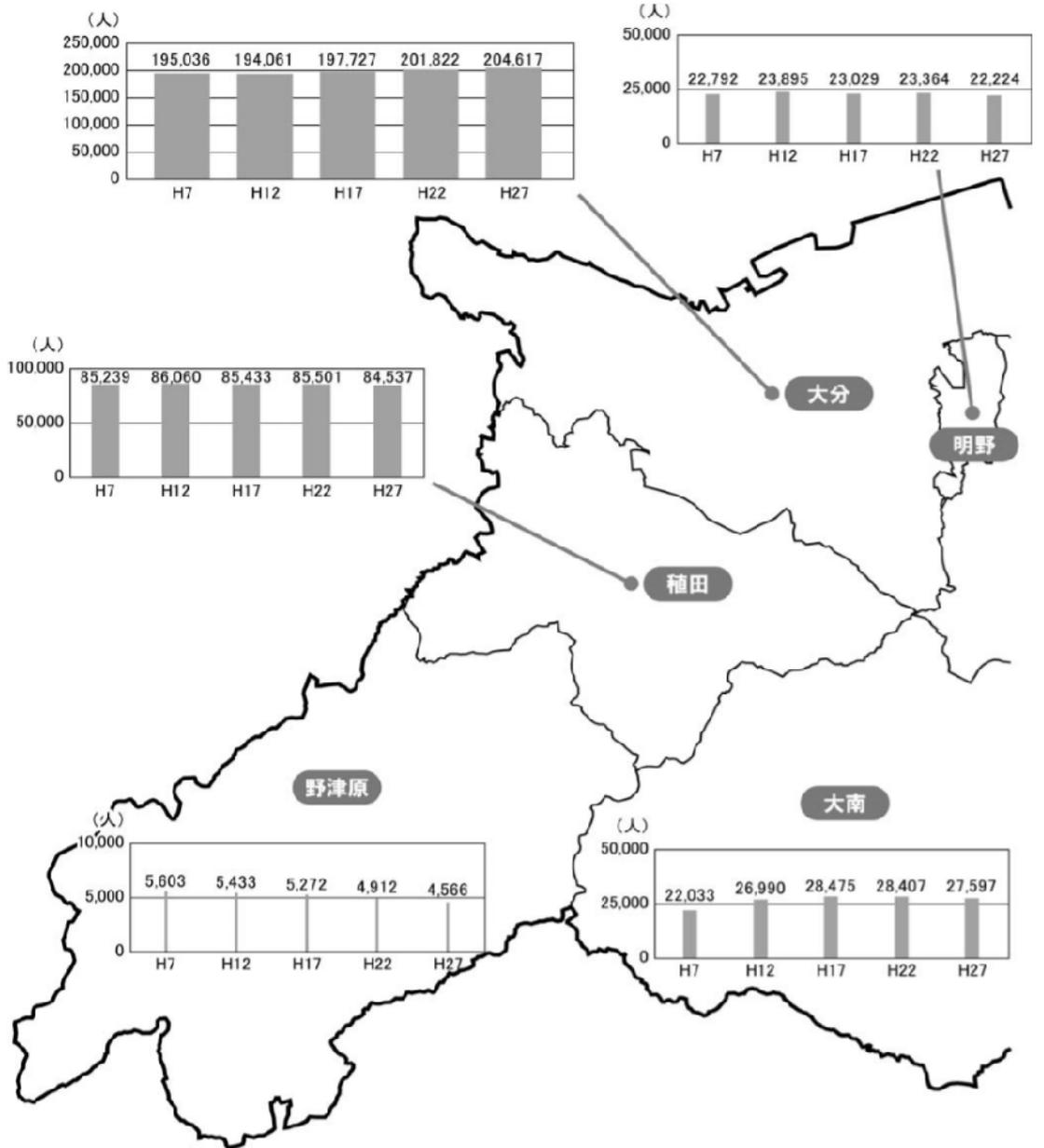


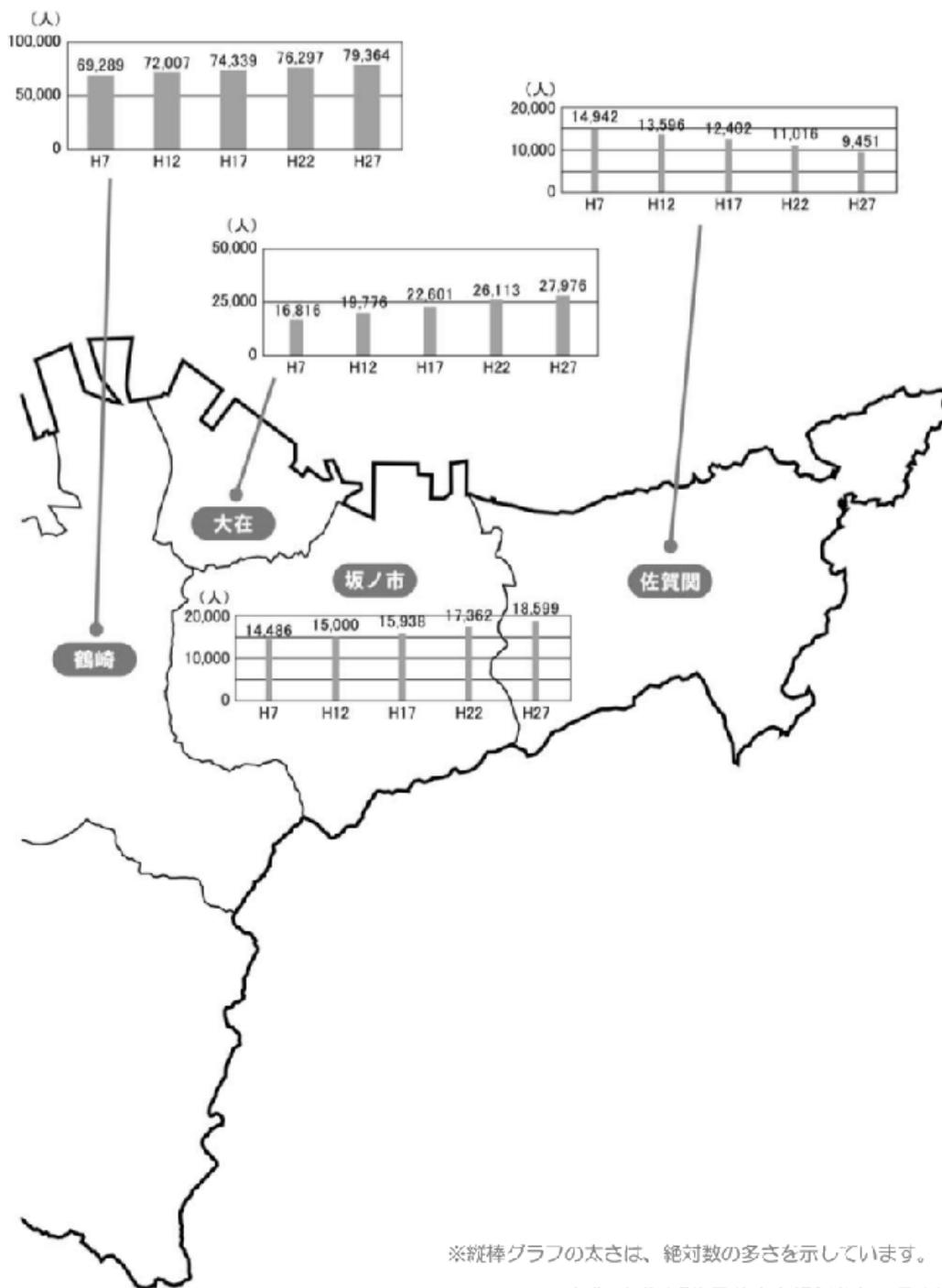
出典：大分市『住民基本台帳』(各年9月末)

(5) 地区別人口の推移

大分地区、鶴崎地区、大在地区、坂ノ市地区は増加傾向、大南地区、植田地区、明野地区はおおむね横ばい傾向、佐賀関地区、野津原地区は減少傾向にある。

■大分市の地区別人口の推移





※縦棒グラフの太さは、絶対数の多さを示しています。

出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

(6) 地区別人口の割合

地区別人口は、大分地区が43%と最も多く、次いで植田地区の18%と鶴崎地区の17%となっている。

■大分市の地区別人口の割合

	大分	鶴崎	大南	植田	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	明野	合計
人口(人)	204,869	79,932	27,597	84,249	28,145	18,858	9,240	4,515	22,003	479,408
割合	43%	17%	6%	18%	6%	4%	2%	1%	5%	100%

2. 住宅等の状況

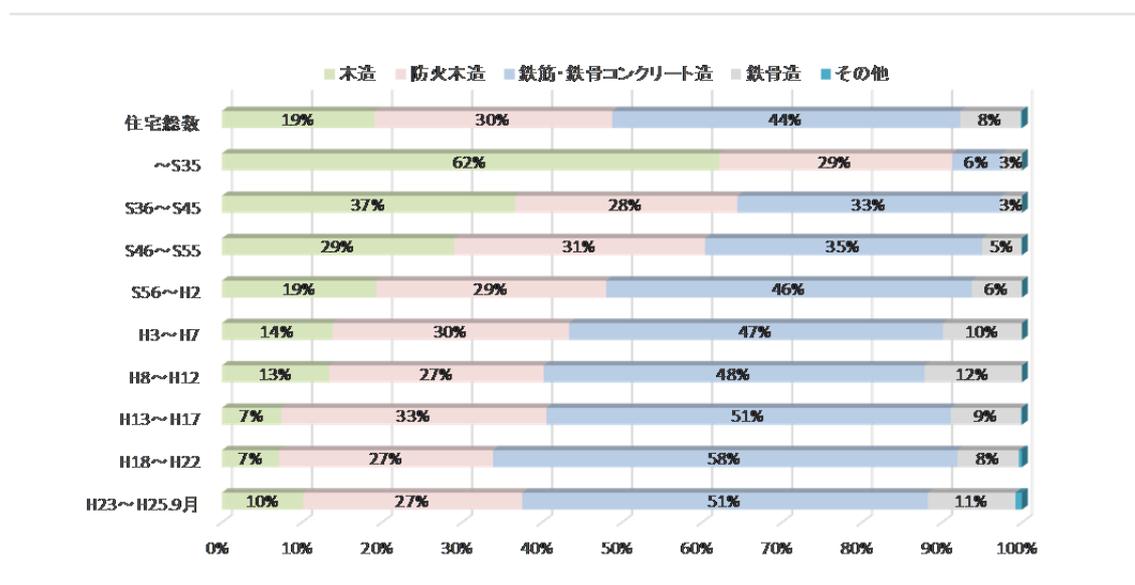
(1) 建築時期別の住宅の構造

建築時期が古い建物は木造の割合が高く、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が低い傾向にある。建築時期が新しくなるにつれ木造の割合は減少し、鉄筋・鉄骨コンクリートの割合が高くなる傾向にある。

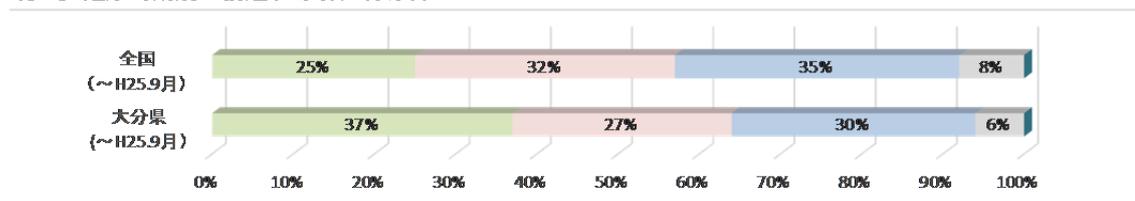
なお、耐震基準見直し前に該当する昭和55年以前に建築された木造住宅は『平成25年住宅・土地統計調査』時点で17,110戸であり、平成15年の同調査時点の21,710戸に比し減少している。

建築時期別の住宅の構造（大分県）

(単位:戸)	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他	合計
住宅総数	37,690	58,730	86,010	14,970	270	197,670
～S35	3,200	1,500	320	130	0	5,150
S36～S45	3,820	2,900	3,440	270	0	10,430
S46～S55	10,090	10,910	12,040	1,710	20	34,770
S56～H2	8,210	12,250	19,470	2,670	0	42,600
H3～H7	2,850	6,100	9,630	2,040	0	20,620
H8～H12	2,870	5,740	10,190	2,610	0	21,410
H13～H17	1,560	6,990	10,650	1,860	20	21,080
H18～H22	1,620	6,060	13,160	1,740	90	22,670
H23～H25.9月	880	2,370	4,390	950	70	8,660
S55以前の小計 (H25年調査)※再掲	17,110	15,310	15,800	2,110	20	50,350
S55以前の小計 (H15年調査)※参考値	21,710	17,110	17,330	1,870	0	58,020



〈参考：建築時期別の構造（全国、大分県）〉



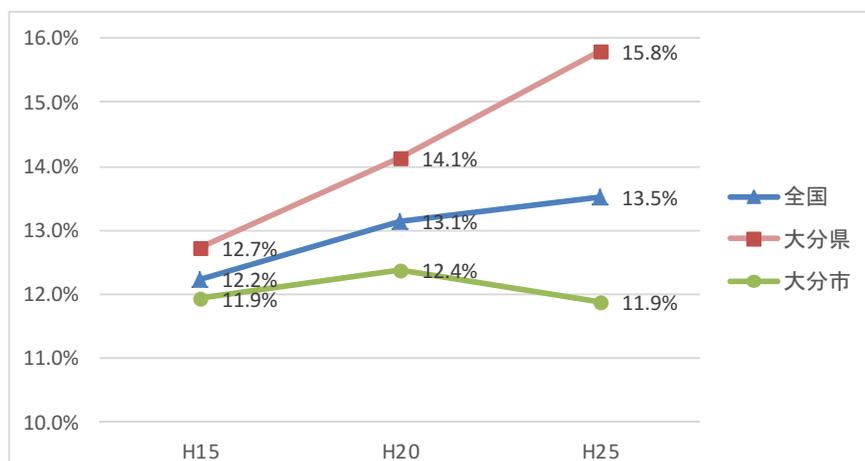
出典：総務省統計局『平成15・25年住宅・土地統計調査』

(2) 空き家の状況

大分県の空き家率は上昇傾向にあるが、平成25年の大分市では、平成20年に比べて減少し、平成15年と同じ水準にまで下がっている。全国の空き家率は増加しているもののその上昇率は鈍化している。

空き家率の比較

種別		H15	H20	H25
全国	総戸数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家戸数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%
大分県	総戸数(戸)	516,500	546,400	569,500
	空き家戸数(戸)	65,700	77,200	89,900
	空き家率	12.7%	14.1%	15.8%
大分市	総戸数(戸)	193,250	219,250	224,840
	空き家戸数(戸)	23,050	27,160	26,720
	空き家率	11.9%	12.4%	11.9%



出典:総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)

(3) 空家等の状況 (地区別)

大分市では「大分市空家等実態調査」に1年以上水道が中止されている建築物、把握している空家等、現地調査により周囲に対する危険度等を調査している。

空家等の件数は大分地区が1,213件と最も高いが、「世帯数に対する空家等の割合」を比較すると、佐賀関地区が11.0%と最も高く、次いで野津原地区の6.1%となっている。

地区	合計 ①	空家等 内訳				特定空家等の 可能性あり ②	特定空家等の 可能性ありの 割合 (②/①)	世帯数 (H28年3月末) ③	世帯数に対する 空家等の割合 (①/③)
		そのまま 入居可能	軽度な 不良状態	重度な 不良状態	修復 不可能				
大分	1,213	604	567	36	6	131	10.8%	97,466	1.2%
鶴崎	393	204	173	15	1	57	14.5%	32,815	1.2%
穂田	283	111	122	49	1	58	20.5%	10,955	2.6%
大南	295	173	117	5	0	23	7.8%	37,110	0.8%
大在	77	21	52	4	0	8	10.4%	12,728	0.6%
坂ノ市	172	65	83	20	4	38	22.1%	7,644	2.3%
佐賀関	506	115	321	67	3	104	20.6%	4,609	11.0%
野津原	125	12	85	28	0	28	22.4%	2,040	6.1%
明野	74	27	41	6	0	4	5.4%	9,385	0.8%
市全域	3,138	1,332	1,561	230	15	451	14.4%	214,752	1.5%

出典:大分市「大分市空家等対策計画」(平成28年12月)

大分市「住民基本台帳」(平成28年3月末)

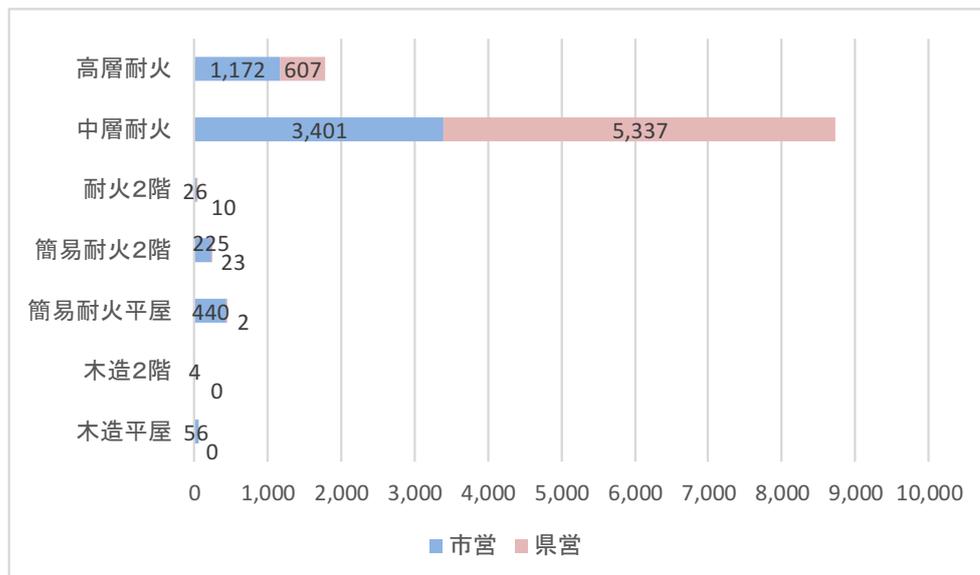
3. 公営住宅の状況

(1) 公営住宅（構造別）の状況

平成 28 年現在の公営住宅数は 11,303 戸あり、「中層耐火」が 8,738 戸と最も多く、次いで「高層耐火」の 1,779 戸となっている。

■構造別公営住宅数（大分市内の市営住宅と県営住宅、平成 28 年 9 月現在）

	戸数(戸)		
	市営	県営	合計
高層耐火	1,172	607	1,779
中層耐火	3,401	5,337	8,738
耐火2階	26	10	36
簡易耐火2階	225	23	248
簡易耐火平屋	440	2	442
木造2階	4	0	4
木造平屋	56	0	56
合計	5,324	5,979	11,303



資料：大分市住宅課、大分県

■建築物の構造について

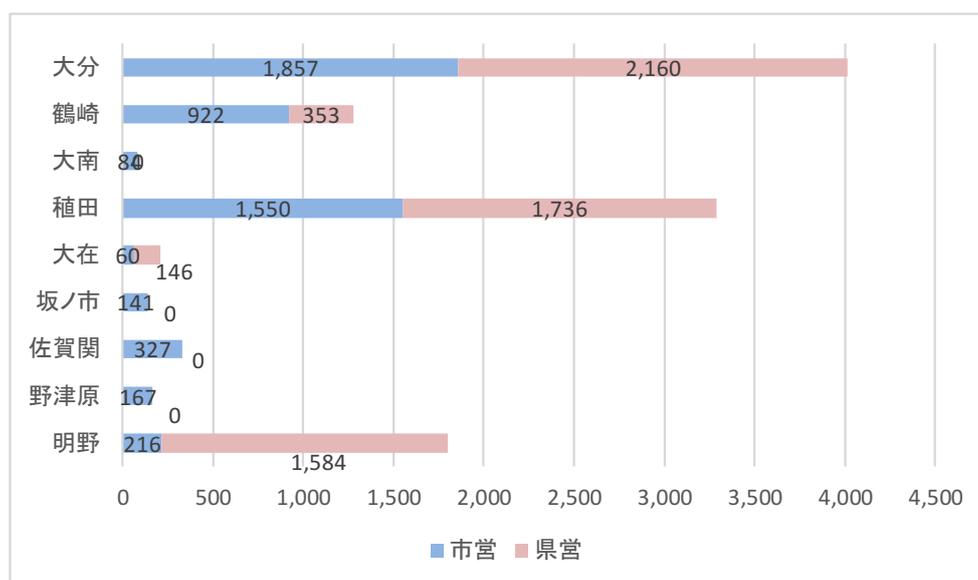
種類	説明
中層建築物	3～5階建ての建築物
高層建築物	6階建て以上の建築物
耐火建築物	主要構造部が耐火構造である、又はその他の定められた防火性能を有する等、建築基準法に定められた基準を満たす建築物のこと
簡易耐火建築物	平成4年における建築基準法改正前において、耐火建築物以外の建築物で一定の防火性能を有するものとして規定されていたもの。現行の建築基準法における準耐火建築物に含まれる。

(2) 公営住宅（地区別）の状況

地区別の公営住宅数は、大分地区が 4,017 戸と最も多く、次いで植田地区の 3,286 戸、明野地区の 1,800 戸、鶴崎地区の 1,275 戸となっている。

■地区別公営住宅数（大分市内の市営住宅と県営住宅、平成 28 年 4 月現在）

	戸数(戸)		
	市営	県営	合計
大分	1,857	2,160	4,017
鶴崎	922	353	1,275
大南	84	0	84
植田	1,550	1,736	3,286
大在	60	146	206
坂ノ市	141	0	141
佐賀関	327	0	327
野津原	167	0	167
明野	216	1,584	1,800
合計	5,324	5,979	11,303



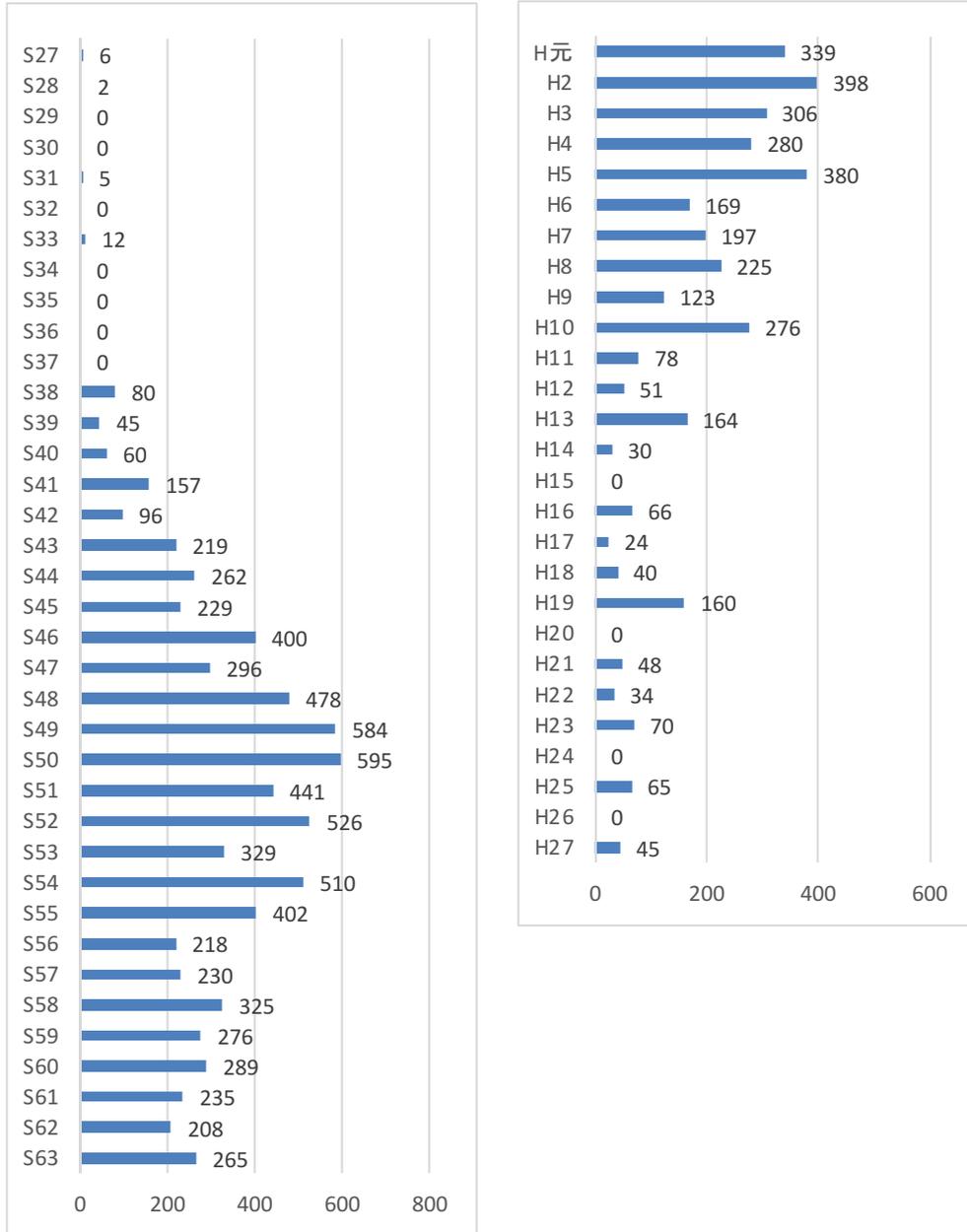
資料：大分市住宅課、大分県

(3) 公営住宅（建築年別）の状況

既存の公営住宅(市営及び県営)は、昭和 50 年前後数年間に建設されたものがピークとなっており、その後の建設分は減少している。バブル景気と呼ばれる平成 2 年頃の建設分は若干増加しているが、バブル経済崩壊以降の建設分は大きく減少している。

平成 28 年現在から 50 年前は昭和 41 年であり、これから建設後 50 年を迎える公営住宅が急増する見込みである。

■公営住宅戸数（大分市内の市営住宅と県営住宅、平成 28 年 4 月現在）

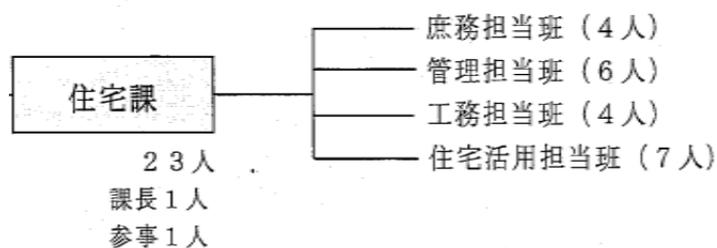


資料:大分市住宅課、大分県

4. 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大分市の組織は、土木建築部住宅課であり、平成 28 年 4 月 1 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。



1. 市営住宅、特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅の新築、増改築、維持、管理及び処分に関すること
2. 市営住宅、特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅の入退居者及び家賃等に関すること
3. 従前居住者用賃貸住宅の増改築、維持、管理及び処分並びに入退居者及び家賃等に関すること
4. 特定優良賃貸住宅に関すること
5. 改良地区内における建築物の新築の許可等に関すること
6. 住宅新築資金等貸付に関すること

(2) 市営住宅等の種類

大分市が管理運営する住宅は、大きく「市営住宅」「改良住宅」「特定公共賃貸住宅」「地域特別賃貸住宅」「従前居住者用賃貸住宅」の5つに分類される。その違いを表にすると以下のとおりである。

【市営住宅の種別及び根拠法令等】

種類	根拠法令等	目的
市営住宅	公営住宅法 公営住宅法施行令 大分市営住宅条例 大分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、これを住宅に困窮する低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 大分市営住宅条例 大分市営住宅条例施行規則	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、住宅に困窮する従前の居住者のための代替住宅
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 大分市特定公共賃貸住宅条例 大分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
地域特別賃貸住宅	大分市地域特別賃貸住宅条例 大分市地域特別賃貸住宅条例施行規則	子育てを行う家庭に対する支援及び地域の振興を図ることを目的として、一定の入居者資格を有する者に賃貸する
従前居住者用賃貸住宅	大分市従前居住者用賃貸住宅条例 大分市従前居住者用賃貸住宅条例施行規則	大分都市計画事業大分駅南土地地区画整理事業の施行地区内の居住者で、区画整理事業により住宅を失うこととなる者等に賃貸する

(3) 市営住宅等の管理戸数の推移と状況

大分市の市営住宅の管理戸数の推移は次図のとおりである。これまでの人口の増加傾向に反し、管理戸数は平成18年の5,565戸から平成26年には5,338戸と減少傾向を示している。なお、平成27年には大分駅南土地地区画整理事業が終了したことから、特定の目的として運用していた従前居住者用賃貸住宅を一般の目的として110戸加えたため、総管理戸数は5,414戸となっている。

入居率は97%前後と高い水準にあるものの、入居戸数は平成18年の4,857戸から平成27年には4,857戸と減少していることから、大分市全体としての住宅供給量は充足されており、公営住宅等への需要は減退しているものと考えられる。

① 管理戸数の推移

▼ 管理戸数の推移

年度	管理戸数	空き家戸数	(うち政策空き家)	入居戸数	入居率
18	5,565	580	460	4,985	97.6%
19	5,631	599	512	5,032	98.3%
20	5,376	452	275	4,924	96.5%
21	5,422	527	332	4,895	96.2%
22	5,348	387	284	4,961	98.0%
23	5,293	267	202	5,026	98.7%
24	5,290	325	226	4,965	98.0%
25	5,353	537	361	4,816	96.5%
26	5,338	506	356	4,832	97.0%
27	5,414	557	331	4,857	95.6%

資料:大分市住宅課

※ 各年度4月1日現在

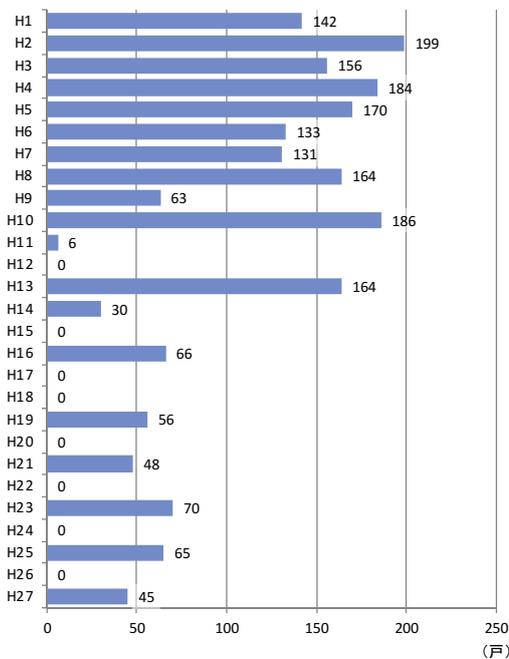
※ 政策空き家は、用途廃止予定住宅、罹災用住宅、募集住宅等

※ 入居率は、入居戸数を管理戸数から政策空き家数を引いた数で除したものである。

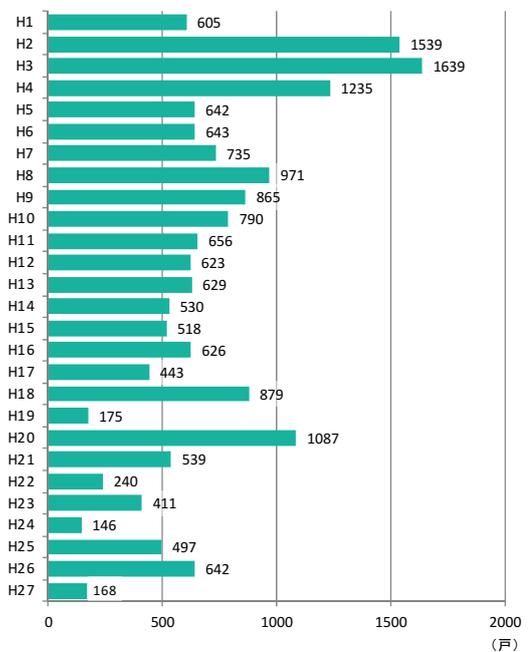
このような需要の減退は、次図の公営住宅等建設戸数の推移と民間マンション建設戸数の推移を比較してもわかるように、両者とも建設戸数が減少傾向にあり、少子化の影響をいち早く受け、社会全般的に賃貸住宅等への需要自体が減少に向かっているものと考えられる。

▼ 大分市市営住宅及び民間マンション建設戸数の推移

■大分市市営住宅建設戸数



■大分市民間マンション建設戸数



資料:大分市住宅課

また、大分市の管理戸数について、総戸数 5,324 戸、団地数 76 団地、393 棟数を有している。現在の管轄毎の構造別管理戸数および供用開始年度は次のとおりである。

▼ 構造別管理戸数

管 轄	団地数	棟 数 (棟)	戸 数														戸数 (戸)	構成比 (%)
			木 平	木 二	簡 平	簡 二	低耐二	中耐三	中耐四	中耐五	高耐六	高耐七	高耐八	高耐九	高耐十	高耐十一		
大 分	26	78	0	0	0	44	10	108	196	770	230	133	156	0	256	170	2073	38.9%
鶴 崎	12	53	8	0	39	20	16	113	16	710	0	0	0	0	0	0	922	17.3%
種 田	8	143	18	0	183	64	0	327	184	610	94	70	0	0	0	0	1550	29.1%
大 南	6	30	30	4	18	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	84	1.6%
大 在	3	3	0	0	0	0	0	0	40	20	0	0	0	0	0	0	60	1.1%
坂ノ市	4	8	0	0	22	0	0	0	56	0	0	0	0	63	0	0	141	2.6%
佐賀関	13	38	0	0	29	97	0	60	56	85	0	0	0	0	0	0	327	6.1%
野津原	4	40	0	0	149	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	167	3.1%
計	76	393	56	4	440	225	26	626	580	2195	324	203	156	63	256	170	5324	100.0%
構成比	-	-	1.1%	0.1%	8.3%	4.2%	0.5%	11.8%	10.9%	41.2%	6.1%	3.8%	2.9%	1.2%	4.8%	3.2%	100.0%	-

※ 平成28年1月1日現在

資料：大分市住宅課

▼ 供用開始年度

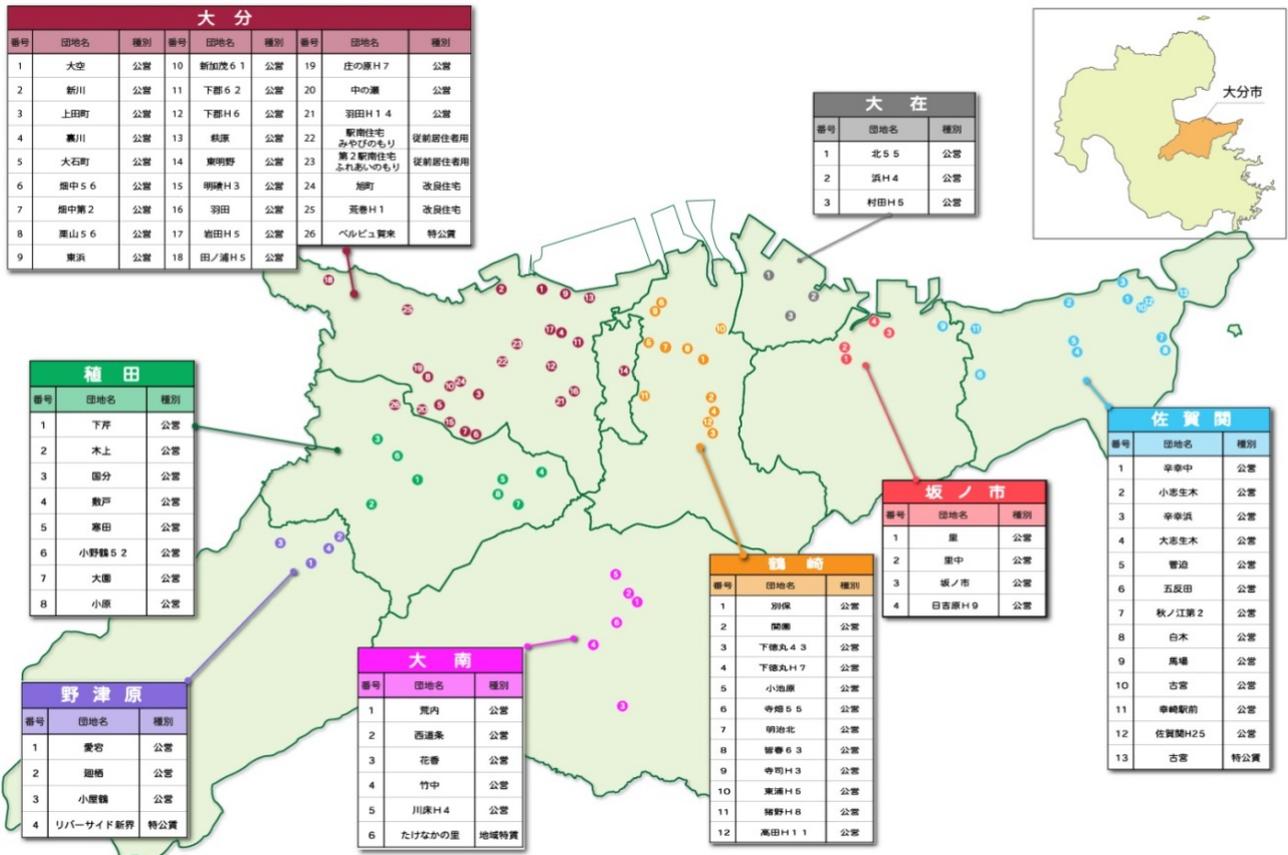
管 轄	棟 数 (棟)	戸 数 (戸)												計
		S40年以前	S41～S45年	S46～S50年	S51～S55年	S56～S60年	S61～H2年	H3～H7年	H8～H12年	H13～H17年	H18～H22年	H23～H27年		
大 分	公 営	51	0	0	20	344	220	486	351	216	180	0	0	1817
	改 良	24	0	0	0	0	78	14	0	0	0	0	92	
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	24	30	0	0	54	
	従前 居住者用	2	0	0	0	0	0	0	0	50	60	0	110	
	小計	78	0	0	20	344	298	500	375	296	240	0	2073	
鶴 崎		53	28	19	370	40	210	96	123	36	0	0	922	
種 田		143	59	66	364	506	195	68	128	0	0	94	1550	
大 南	公 営	20	10	8	0	0	2	20	34	0	0	0	74	
	地域特別	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	
	小計	30	10	8	0	0	2	20	34	0	0	10	84	
大 在		3	0	0	0	20	0	0	40	0	0	0	60	
坂ノ市		8	0	22	0	0	0	32	24	63	0	0	141	
佐賀関	公 営	37	15	14	60	27	32	38	38	12	20	0	65	321
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	
	小計	38	15	14	60	27	32	38	38	18	20	0	65	327
野津原	公 営	39	0	45	94	8	2	0	0	0	0	0	149	
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	18	
	小計	40	0	45	94	8	2	0	0	18	0	0	167	
計		393	112	174	908	945	739	754	762	431	260	104	135	5324
構成比			2.1%	3.3%	17.1%	17.7%	13.9%	14.2%	14.3%	8.1%	4.9%	2.0%	2.5%	100.0%

※ 平成28年1月1日現在

資料：大分市住宅課

② 市営住宅の状況

大分市における平成 28 年 4 月 1 日現在の公営住宅等の設置状況は次のとおりとなっている。



(4) 募集および応募の状況

前述のとおり、大分市全体としての住宅供給量は概ね充足されており、公営住宅等への需要は減退しているものと考えられる。これに関連して、各年度の応募倍率も下図のとおり減少傾向にある。

▼市営住宅の募集状況一覧

住宅名	H20			H21			H22			H23			H24			H25			H26			H27			合計					
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率																								
大分地区	87	1,369	15.7	66	1,331	20.2	59	1,247	21.1	65	1,215	18.7	58	1,017	17.5	56	907	16.2	66	807	12.2	74	769	10.4	531	7,447	14.0			
鶴島地区	35	254	7.3	54	252	4.7	35	232	6.6	51	190	3.7	45	190	4.2	37	137	3.7	42	136	3.2	46	144	3.1	345	1,535	4.4			
稲田地区	58	235	4.1	55	221	4.0	94	287	3.1	49	154	3.1	69	188	2.7	94	241	2.6	68	181	2.7	53	65	1.2	540	1,572	2.9			
大在地区	3	41	13.7	4	67	16.8	1	29	29.0	7	74	10.6	2	21	10.5	2	18	9.0	2	16	8.0	7	19	2.7	28	285	10.2			
坂ノ市地区	5	87	17.4	4	43	10.8	2	60	30.0	11	72	6.5	5	50	10.0	8	72	9.0	5	79	15.8	5	43	8.6	45	506	11.2			
大南地区	4	19	4.8	3	25	8.3	6	31	5.2	5	11	2.2	8	33	4.1	0	0	0.0	4	20	5.0	4	19	4.8	34	158	4.6			
佐賀間地区	7	6	0.9	8	19	2.4	9	7	0.8	8	21	2.6	17	14	0.8	14	14	1.0	13	13	1.0	40	25	0.6	116	119	1.0			
野津原地区	1	1	1.0	3	7	2.3	5	11	2.2	4	6	1.5	3	5	1.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	30	1.9
合計	200	2,012	10.1	197	1,965	10.0	211	1,904	9.0	200	1,743	8.7	207	1,518	7.3	211	1,389	6.6	200	1,252	6.3	229	1,084	4.7	1,655	11,652	7.0			

資料：大分市住宅課

第2. 住宅課の決算の状況

市営住宅事業を中心とした住宅課に関連する歳入歳出決算の状況は次のとおりである。

(単位：千円)

科目(節)	平成24年度 決算額	平成25年度 決算額	平成26年度 決算額	平成27年度 決算額	平成28年度 決算額	平成29年度 当初予算
【歳入】						
住宅使用料(収入済額)	1,225,077	1,215,344	1,183,863	1,180,084	1,172,250	1,180,000
土木手数料	6	7	8	8	6	—
住宅手数料	428	87	96	56	298	400
督促手数料	371	332	309	299	280	—
住宅費補助金(土木費国庫補助金)	393,734	130,061	590,185	189,531	364,674	280,771
住宅費補助金(土木費県補助金)	—	189	—	6,763	6,989	20,250
財産貸付収入	—	64	—	—	—	—
住宅新築資金等貸付金元利収入(繰入金)	6,506	429	704	3,269	9,149	—
繰越金	—	—	—	7,542	2,110	—
市預金利子	576	612	612	558	438	500
住宅新築資金等貸付金元利収入(諸収入)	—	—	—	—	—	3,000
職員研修費助成金	160	120	240	240	240	—
社会保険料徴収金	26	26	—	—	—	—
雑入	1,487	7	—	—	—	—
住宅債	404,100	103,700	525,000	199,300	352,600	260,200
歳入合計	2,032,472	1,450,978	2,301,017	1,587,649	1,909,035	1,745,121
(住宅使用料 収入未済額)	179,258	153,151	143,272	131,725	122,375	
(住宅使用料 不納欠損額)	5,547	6,048	2,909	5,067	55	
【歳出】						
報酬	7,511	7,478	2,279	2,469	2,737	2,590
給料	74,168	71,512	70,986	81,014	79,375	81,279
職員手当等	43,339	44,834	41,172	49,685	52,319	54,050
共済費	27,346	26,391	25,079	27,624	26,825	28,460
報償費	5,201	5,225	5,066	5,085	5,487	5,422
旅費	992	895	1,103	1,224	1,776	2,413
需用費	45,456	46,470	16,231	15,849	16,602	16,491
役務費	4,064	4,156	1,137	1,333	1,292	2,554
委託料	231,312	224,508	341,777	369,534	358,931	366,699
使用料及び賃借料	382	395	376	375	373	439
工事請負費	261,259	266,359	177,421	253,076	160,931	306,000
備品購入費	—	—	—	3,974	86	2,085
負担金補助及び交付金	17,704	17,269	15,793	32,285	34,159	100,952
補償補填及び賠償金	1,035	103	—	1,357	—	2,000
公課費	13	—	—	—	—	—
住宅管理費 小計	719,781	715,597	698,422	844,884	740,894	971,434
役務費	—	—	23,623	305	696	830
委託料	15,485	15,868	—	24,924	491	25,010
工事請負費	679,655	80,854	974,587	212,819	624,271	285,480
補償補填及び賠償金	6,376	14,665	22,461	1,113	17,797	—
住宅建設費 小計	701,517	111,387	1,020,671	239,161	643,255	311,320
歳出合計	1,421,298	826,984	1,719,093	1,084,045	1,384,149	1,282,754

住宅使用料が、平成24年度から平成28年度で、4.3% (52,827千円) 減少しており、これは入居者の所得の減少及び入居戸数の減少に伴うものである。

住宅管理費のうち委託料については、平成 26 年度以降、指定管理会社を 2 社体制とし、指定管理者への委託団地数についても平成 25 年度までの 11 団地から 64 団地へと増加させたことによるものである。

住宅建設費のうち、委託料は、平成 28 年度については小屋鶴住宅造成設計に関する修正設計業務委託のみである。また、住宅建設費のうち工事請負費は、平成 24 年度については主に（仮称）敷戸南 H23 住宅建設事業のため、平成 26 年度については主に（仮称）佐賀関本町住宅建設事業のため、また、平成 28 年度については主に小屋鶴住宅建設事業のため、多額となっている。

第 3. 大分市住宅マスタープラン

1. 計画の位置付け

我が国の少子高齢化・人口減少の急速な進展やこれに伴う地域コミュニティの希薄化、空き家の増加等、住生活を取り巻く環境は大きく変化している。

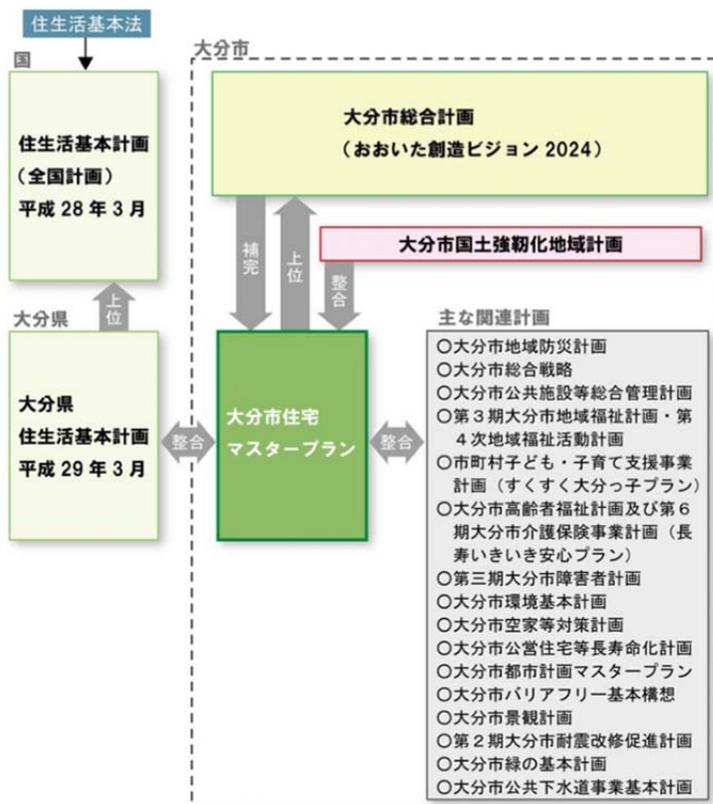
その中で、全国では平成 28 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」、大分県においては平成 29 年 3 月に「大分県住生活基本計画」の見直しが行われている。

大分市は、少子高齢化の進展や都市構造の変化への対応、また市民ニーズの多様化に応えた住宅供給及び住宅整備を進めるために、「大分市住宅マスタープラン」を平成 11 年 3 月に策定し、バリアフリー、耐震、長寿命化やコミュニティに着目した取組等より幅広い課題に対応するため平成 22 年 3 月に計画の見直しを行い、さまざまな住宅施策に取り組んできたところである。

また、平成 29 年 3 月に見直しが行われた大分市住宅マスタープランは「豊かな自然と歴史がはぐくむ 笑顔ひろがる住まいと みんなでつくる未来創造都市」を基本理念に、これを実現するため居住者・地域・住宅ストック・産業の 4 つの視点とそれぞれに対応する 4 つの基本目標を設定している。

なお、大分市住宅マスタープランは平成 29 年度からの 10 年間を計画期間とし、「住生活基本計画（全国計画）」及び「大分県住生活基本計画」並びに「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）」の見直しに合わせて、おおむね 5 年程度で見直しを検討することが予定されている。

■ 本計画の位置付け



2. 関連計画等

(1) 住生活基本計画 (全国計画) (平成 28 年 3 月)

「住生活基本計画 (全国計画)」は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

この計画では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策等が定められ、国及び地方公共団体は、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

全国の現状と今後 10 年の課題を踏まえ、3 つの視点と 8 つの目標を掲げ、計画に即した各種施策を展開している。

(2) 大分県住生活基本計画 (平成 29 年 3 月)

「大分県住生活基本計画」は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、平成 19 年 3 月に策定、平成 24 年 4 月に見直され、さらに平成 29 年 3 月に国の動向や新たな住生活の課題への対応を目的に再度見直されている。

県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針となるものである。

(3) 大分市総合計画 (おおいた創造ビジョン 2024) (平成 28 年 6 月)

「大分市総合計画 (おおいた創造ビジョン 2024)」は大分市の中で最も上位に位置付けられる計画であり、総合的かつ計画的な行政運営の指針を定め、これからのまちづくりの方向性を明らかにするものである。

平成 28 年度から平成 36 年度までを計画期間とし、めざすまちの姿（都市像）として「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」を掲げ、その実現に向けた 6 つの基本的な政策をもとに各種施策を展開している。

関連施策として、「第 5 部 将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり（都市基盤の形成）」で住環境や住宅に関する施策が示されている。中でも「第 2 章 第 3 節 安全で快適な住宅の整備」において、住宅施策に関する取組みが示されている。

(4) 大分市国土強靱化地域計画（平成 28 年 12 月）

南海トラフ地震や、過去経験したことのない集中豪雨等の大規模自然災害に対し、市民の生命や財産を守り、地域・経済社会への致命的な被害を回避し、迅速な復旧復興に資する強靱な地域づくりを計画的に推進するために策定されている。

本計画は、平成 25 年に制定・公布された国土強靱化基本法第 13 条に基づき策定するもので、強靱化に関する施策について、市の他の計画の指針に位置付けられるものである。関連する施策として、住宅施策に関する取組みが示されている。

3. これまでの分析及び検証のまとめ

これまでの推移や計画に対する現状を分析し検証した結果を、次のとおり現行の住宅マスタープランにまとめている。



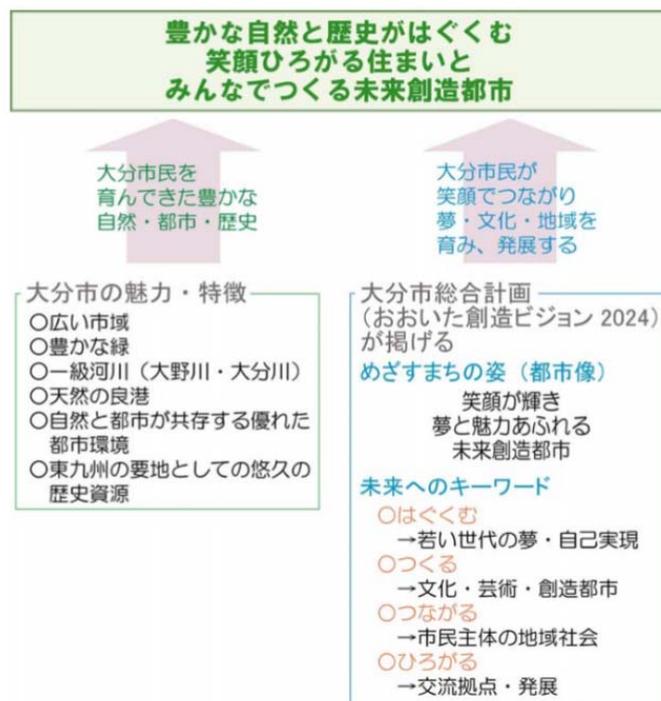
4. 基本理念、視点と基本目標、施策の体系

(1) 基本理念

「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）」が示す、めざすまちの姿(都市像)として「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」が掲げられている。

大分市の魅力である豊かな自然、悠久の歴史の中で、市民・行政・民間事業者等が協力して優れた都市環境やより良い住環境をつくり、はぐくみ、ひろげ、未来へとつなげることを目指し、基本理念を次のとおりとしている。

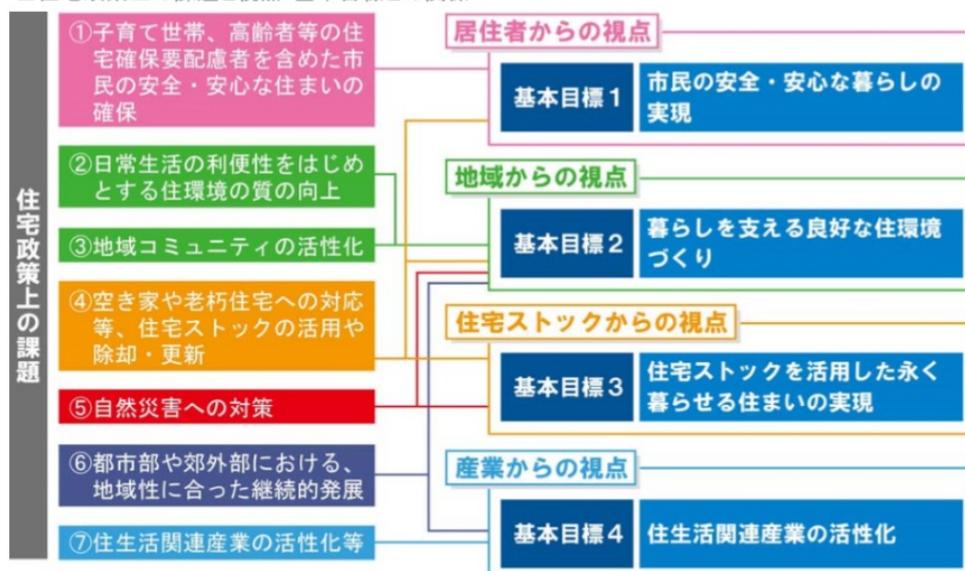
■基本理念



(2) 視点と基本目標

基本理念を実現するため4つの視点と4つの基本目標を設定している。

■住宅政策上の課題と視点・基本目標との関係



(3) 施策の体系

居住者からの視点

基本目標 1 市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策 1：未来をつくる子どもがすこやかに育つことができる暮らしづくり

- 子育て世帯が住む住宅の改善等
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進
 - ・こどもルームの周知及び利便性向上
- 子育て世帯向けの住宅に関する情報提供等
 - ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実

基本施策 2：高齢者の笑顔ひろがる暮らしづくり

- 高齢者が住む住宅の改善等
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・在宅高齢者住宅改修費助成事業の推進
 - ・住宅改修費の支給
- 高齢者向けの住宅に関する情報提供等
 - ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実
- サービス付き高齢者向け住宅の登録審査等
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供

基本施策 3：住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットづくり

- 公営住宅等に関する施策
 - ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的修繕
 - ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化工事
 - ・適切な管理戸数の維持
 - ・PPP/PFI（指定管理者制度等）の活用
 - ・建替えにおける配慮（都市部等での敷地の高度利用、周辺のまちなみに配慮した敷地利用等）
 - ・コミュニティ形成に資する共有空間の創出
 - ・ひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する優先入居
 - ・公営住宅間の住み替え支援
 - ・障がい者向けグループホーム等の福祉施設への活用
 - ・機能性向上（手すり設置工事等バリアフリー化）
 - ・周辺道路・駐車場の整備
 - ・各種情報提供・相談体制の充実
 - ・住宅確保要配慮者二層に対応した柔軟な取組（アンケート、多世代交流等）
 - ・適切な入居管理
- 特定公共賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅の活用
 - ・特定公共賃貸住宅の維持・管理
 - ・特定公共賃貸住宅のひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への優先入居
 - ・特定優良賃貸住宅所有者に対する家賃補助
- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討
 - ・国等と連携した民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討
- 住宅セーフティネットに関する情報提供
 - ・大分県居住支援協議会の情報提供
 - ・各種補助制度の情報提供
- 住宅確保要配慮者のためのその他の支援
 - ・需要に応じた障がい者向けグループホームの整備促進
 - ・在宅心身障害者住宅設備費補助事業の推進
 - ・障がい者向け住宅リフォームの情報提供
 - ・生活困窮者自立支援制度の中にある住居確保給付金の情報提供

地域からの視点

基本目標 2 暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 4：住み続けたい住宅地の魅力づくり

- 良好な住環境の形成
 - ・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づいた持続可能なまちづくり
 - ・計画的かつ効率的な都市基盤の整備
 - ・安全で良質な水の安定供給
 - ・生活排水処理の推進
 - ・持続可能な交通体系の確立
 - ・一般地域の生活環境・自動車騒音調査
 - ・密集市街地等における住環境整備
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進
 - ・「大分市空家等対策計画」に基づく周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家等の対策
- 緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成
 - ・「大分市緑の基本計画」「大分市景観計画」に基づく緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成
- 人にやさしいまちづくり
 - ・「大分市バリアフリー基本構想」の推進
 - ・住居表示整備事業の推進
 - ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援
 - ・こどもルームの周知及び利便性向上（再掲）
- 防災・減災に関するハード施策
 - ・密集市街地等における住環境整備（再掲）
 - ・大分市既成宅地防災工事等助成制度の推進
 - ・大分市危険ブロック塀等除却事業の推進
 - ・無電柱化の推進
 - ・応急仮設住宅の提供
- 防災・減災に関するソフト施策（地域の防災体制づくり）
 - ・防災意識の醸成
 - ・防災に関する情報提供
 - ・防災講話の実施
 - ・シェイクアウト訓練の実施
 - ・防災士の養成
 - ・避難行動要支援者の避難支援体制の構築を促進
 - ・住宅防火対策の推進
 - ・被災した住宅の応急修理に関する相談窓口の設置
 - ・被災建築物応急危険度判定の適切な実施
 - ・ハザードマップによる危険性の周知
- 防犯の強化
 - ・防犯性に優れた住宅に関する情報提供
 - ・地域の防犯に関する啓発
 - ・LED 防犯灯の整備促進

基本施策 5：住民がつくる住宅地の魅力づくり

- 地域コミュニティの活性化
 - ・自治会サポートプランの推進
 - ・ご近所の底力再生事業の推進
 - ・マンションの管理組合に対する相談体制の充実
- 住民と行政の協働による取組
 - ・ふるさと団地の元気創造推進事業の推進
 - ・地区計画・建築協定・景観協定等の活用

住宅ストックからの視点

基本目標3 住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策6：住宅市場を通じた次世代につなぐ住宅づくり

- 長期優良住宅制度の促進
 - ・長期優良住宅の認定及び情報提供
- 住宅の評価や保険等に関する制度の情報提供
 - ・住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供
 - ・建物状況調査の情報提供

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

- リフォームによる住宅の質の向上
 - ・おおいだエコ建築の情報提供
 - ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の情報提供
- リフォームに関する情報提供
 - ・リフォームに関する補助制度等の情報提供
 - ・リフォームに関する相談体制の充実
- 住宅の耐震性の向上
 - ・木造住宅耐震化促進事業の推進
 - ・木造住宅耐震化の普及促進
 - ・住宅の耐震化に対する相談への対応
- マンションの建替えに関する相談体制づくり
 - ・マンション建替えに関する相談体制の充実
- 健康に配慮した住宅の推進
 - ・アスベスト除去等事業の推進
- 多様なニーズに対応した住宅への支援
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進
 - ・省エネリフォームに関する情報提供
 - ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進
 - ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援
 - ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援

基本施策8：空き家を活用したまちの活力づくり

- 空き家の活用
 - ・「大分市空家等対策計画」に基づく空家等対策の推進
 - ・移住者居住支援事業の推進
 - ・UJ ターン希望者に対する住宅情報や地域に関する情報の提供
 - ・住み替え情報バンクの推進
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・空き家の他用途（交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等）転換による再生
 - ・空き家対策に関する窓口相談及び出張相談会等相談体制の充実

産業からの視点

基本目標4 住生活関連産業の活性化

基本施策9：住生活関連産業をはぐくみ広げる

- 地域の木材活用促進
 - ・大分市産材の利用促進
 - ・大分材の家推進制度の情報提供
- 地域の中小工務店の育成・支援
 - ・地域型住宅グリーン化事業に登録されたグループの情報提供
- 住生活関連産業の活性化
 - ・金融機関と連携した金融商品の活用
 - ・民間事業者による空き家の管理業務の情報提供
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供（再掲）
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進（再掲）
 - ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援（再掲）
 - ・長期優良住宅の認定及び情報提供（再掲）
 - ・住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供（再掲）
 - ・建物状況調査の情報提供（再掲）
 - ・リフォームに関する補助制度等の情報提供（再掲）
 - ・リフォームに関する相談体制の充実（再掲）
 - ・木造住宅耐震化促進事業の推進（再掲）
 - ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進（再掲）
 - ・省エネリフォームに関する情報提供（再掲）
 - ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進（再掲）
 - ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援（再掲）
 - ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援（再掲）
 - ・移住者居住支援事業の推進（再掲）
 - ・空き家の他用途（交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等）転換による再生（再掲）

第3部 市営住宅ならびに住宅行政に関連する監査結果及び意見

第1 市営住宅の応募・入居手続

1. 市営住宅の応募・入居手続の概要

(1) 市営住宅の申込資格について

大分市営住宅は、公営住宅法等の法律に基づき、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で提供することにより国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという趣旨に基づいて整備されている。そのため「住宅に困窮する低額所得者」という側面から入居者に一定の資格条件が定められている。

① 入居者資格

大分市営住宅条例第6条は市営住宅に入居することができる者の条件を入居者資格として規定しているが、その概要は下記のとおりである。

- (ア) 現に同居し、又は同居しようとする親族（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の婚約の予定者を含む。）があること
- (イ) 現在、住宅に困っていることが明らかなこと
- (ウ) 現在、大分市内に居住しているかまたは大分市内に勤務住所を有するものであること
- (エ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと
- (オ) その他の収入が次項で触れる一定の金額を超えないこと

なお、老人、身体障がい者、生活保護受給者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として大分市営住宅条例第6条第2項で定めるものは(ア)によらず単身で申し込むことができるようになっている。

② 入居収入基準について

市営住宅に入居申込み可能な収入の上限を入居収入基準という。入居収入基準は、申込人（同居しようとする親族がいる場合は合算）の年間所得金額から各種控除を行い、それを12か月で割った金額（政令月収という。）である。

現状の入居収入基準は下記のとおり

・市営住宅：一般向住宅	158,000円
・市営住宅：裁量階層（※）	214,000円
・改良住宅：一般向住宅	114,000円
・改良住宅：裁量階層（※）	139,000円

（注）裁量階層とは、入居者が老人、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令に定める者をいう。

(2) 募集手続の概要

入居希望者に対する一般的な募集手続は下記のとおりである。

① 入居者の募集方法

入居者の募集方法について公営住宅法第22条では、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定のものを公営住宅に入居させる場合を除き、公営住宅の入居者を公募しなければならない、入居者の公募は、新聞掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならないとしている。

この法律に基づき、大分市営住宅条例第4条では、入居者の公募を次の各号に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとしている。

- (ア) 新聞
- (イ) テレビジョン
- (ウ) 市報
- (エ) 市役所その他市長の定める場所における掲示

② 入居者の選考方法

入居者の選考等について公営住宅法は、入居の申込をした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない（公営住宅法第25条第1項）としている。

この法律に基づき大分市営住宅条例では、入居者の選考については、入居者の選考は公営住宅法施行令第7条各号のいずれかに該当する者（以下「選考対象者」という。）のうちから行うとしている。

選考対象者のうち、住宅に困窮する実情を調査し、下記に該当する場合は住宅の困窮度が高いとして優先抽選対象者を設け、当選確率を高くしている。

- (ア) 母子、父子（20歳未満の子を扶養している寡婦もしくは寡夫）
- (イ) 老人（60歳以上の者）及び次に該当する者のみからなる世帯（配偶者18歳未満の子、身体障がい者、知的障がい者等）
- (ウ) 心身障がい者
- (エ) 多子・・・18歳未満の子が3人以上いる世帯
- (オ) 単身者
- (カ) 多数回もれ・・・2年度内で6回以上抽選もれをした人
- (キ) DV被害者、犯罪被害者等

③ 空室の募集方法

大分市においては、空室の募集手続については、年4回（5月、8月、11月、2月）募集時期を定めて公募し、抽選方式により入居者を選定している。

申込期間は、原則募集月の1日から平日の5日間としている。申込期間や募集住宅については、入居者を募集する月の1日号の市報に掲載するほか、市ホームページ

ジへの掲載、市役所掲示板に掲示している。

④ 新築・建替に際しての新規募集方法

大分市では、従前の市営住宅が補修や補強を行っても建物の安全性の確保が期待できない場合や建物の長寿命化が望めない場合には集約建替えを行っている。

- ・平成 26 年度完成・・・佐賀関H25 住宅
- ・平成 28 年度完成・・・小屋鶴住宅 H27 棟

既存の住宅に住んでいた居住者は、新築後建替え住宅に優先的に移住し、それでも空き室がある場合のみ、上記③によって一般募集を行っている。

⑤ 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に従って、中堅所得者等に対し安定的で良好な居住環境を提供するために建てられた市営の賃貸住宅をいう。大分市では下記の 3 つがある。

- ・ベルビュ賀来
- ・リバーサイド新界
- ・古宮団地

特定公共賃貸住宅の募集に係る入居者資格はおおむね通常の市営住宅と同様であるが、中堅所得者等を対象としていることからその収入基準を 158,000 円以上 487,000 円以下としている。

なお、募集については随時実施している。

⑥ 従前居住者用賃貸住宅

従前居住者用賃貸住宅とは、大分駅南土地区画整理事業の施工地区内におり、区画整理事業により住宅を失うこととなる居住者のうち、大分市従前居住者用賃貸住宅条例第 4 条の条件を満たす人が入居資格者となる市営の賃貸住宅であり、下記の 2 つがある。

- ・駅南住宅 みやびのもり
- ・第 2 駅南住宅 ふれあいのもり

従前居住者用賃貸住宅は、区画整理により立ち退きにあった人をその都度優先的に入居させる住宅のため、当初一般募集は行っていなかったが、大分駅南土地区画整理事業の終息に伴い、退去者も徐々に出始めたことから、上記③の手續に準じて一般募集を行っている。

なお、一般募集の場合の収入基準は、収入が 487,000 円以下となっている。

⑦ 地域特別賃貸住宅

地域特別賃貸住宅とは、大分市地域特別賃貸住宅条例に基づき、子育てを行う家庭に対する支援及び地域の振興を図ることを目的として、同条例第 4 条の要件を有する者に賃貸するために市が建設した住宅である。大分市では、たけなかの里住宅が該当する。

たけなかの里の募集は、上記③の手續に準じて補充募集を行っている。

(3) 新規入居者に対する事務手続

新規入居者に対する一般的な事務手続は下記のとおりである。

① 募集

募集手続は上記(2)と同様である。

② 入居申込申請

入居希望者は募集月の1日から平日5日の間に下記の必要書類を準備して、募集住宅を管轄している窓口（大分市住宅課、大分市役所本庁舎地下1階 第2大分市営住宅管理センター、若しくは大分県住宅供給公社 市営住宅管理センター）へ提出する。

必要書類は下記のとおり

- ・市営住宅等入居申込書
- ・誓約書
- ・申込みをされる方全員の住民票
- ・所得証明書、納税状況のわかる証明書（大分市以外の方）

③ 入居資格審査

各窓口にて、入居希望者が入居資格を有するか確認する。
入居資格については、前掲1(1)にて記載している。

④ 税情報の照会・照合

住宅課が税制課に問い合わせ、所得状況、納税状況を確認する。

⑤ 公開抽選

公開抽選は住宅課又は指定管理者ごとに実施する。平成28年度における抽選会場は大分市役所本庁舎又は市役所管理施設であるアートプラザにて実施している。

基本的には入居希望者に会場に来てもらうよう促しているが、必須ではない。入居希望者から3名選出し、1名が抽選器による抽選の実行、2名が玉の確認を行う。

まず募集住宅のうち、所定の割合（2割から3割程度）を第一優先枠とし、第一優先枠対象者から抽選する。あらかじめ各入居希望者に番号が与えられており、その番号が出たら当選となる。その後、市営住宅ごとに一般の抽選を実施する。

当選者については、来場者にはその旨を伝え、来場できなかった方には電話等にて報告する。

⑥ 住宅管理システム入力、家賃・敷金計算

当選した入居希望者について、住宅管理システムに登録し、家賃・敷金を計算する。賃料の計算は次項に記載している。

⑦ 市営住宅等入居決定通知書の送付

当選した入居希望者に市営住宅等入居決定通知書を交付する。当該通知書には入居予定者、家賃、敷金が記載されている。その際、入居希望日、収入状況、必要書類、その提出期限、下見の期限等について確認する。

⑧ 敷金納入通知書の送付

⑦に加え、敷金納入通知書を送付する。

⑨ 請け書・保証人等書類作成

入居希望者は請け書・保証人の書類を作成する。

請け書にて、各法令、条例等に遵守することを宣誓させる。また連帯保証人2名を選任し自署押印をもらうとともに、印鑑証明書、所得証明書を提出させる。

⑩ 敷金の納付

入居希望者は入居敷金を大分市納付書兼領収証書にて入居日前に納入する。敷金は本来家賃の3カ月分である。

⑪ 敷金領収書提示、請け書等書類提出

納付済みの大分市納付書兼領収証書のコピー及び請け書を入居決定の通知から10日以内に各窓口へ提出する。

⑫ 鍵渡・入居可能日通知

鍵は指定日に入居希望者に渡している。また市営住宅等入居可能日通知書を渡す。

⑬ 家賃納入通知書出力

大分市では住宅管理システムに入居決定の登録をし、敷金の納入状況を入力する。登録後家賃納入通知書を発行する。

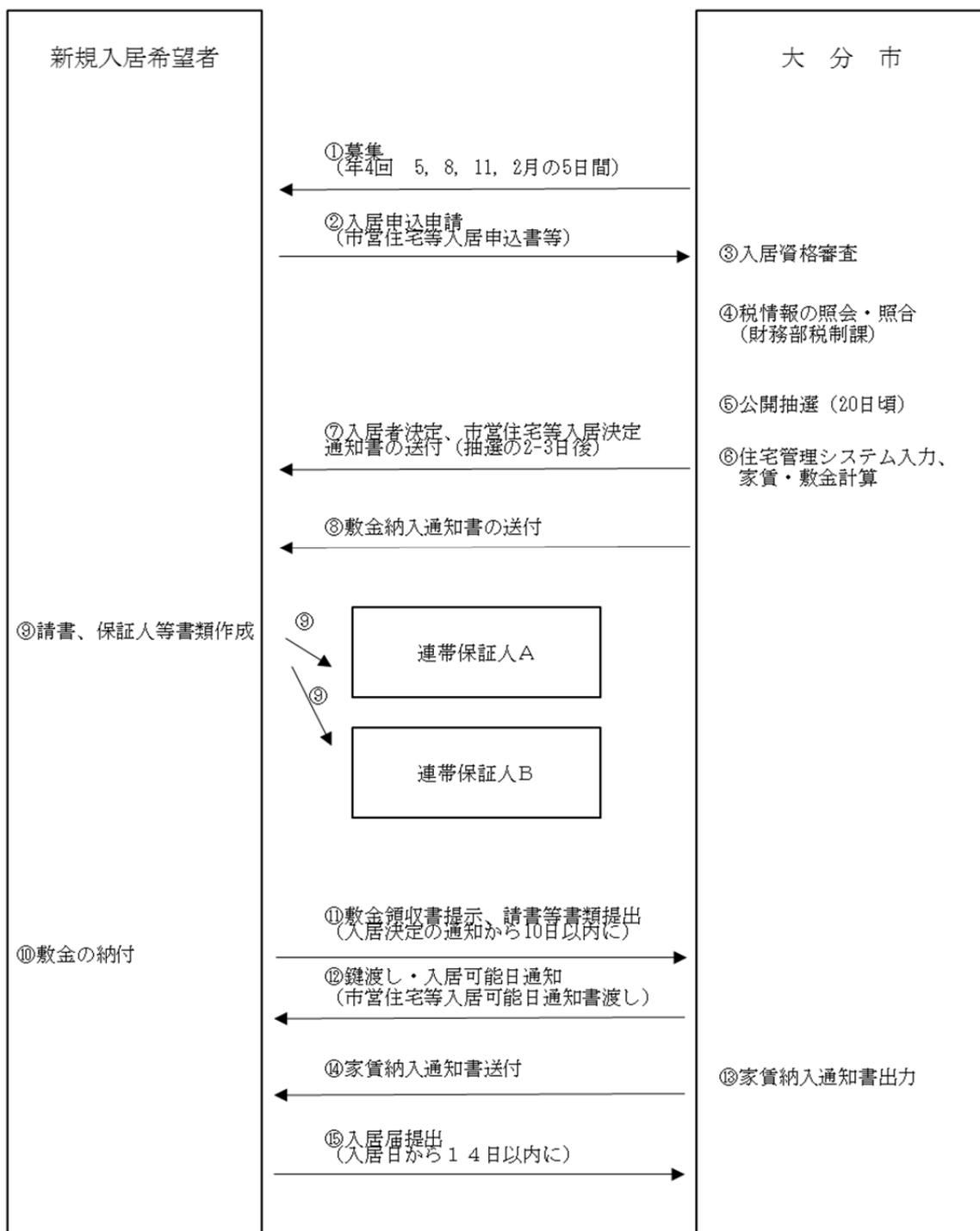
⑭ 家賃納入通知書送付

各窓口は、入居者に家賃納入通知書を送付する。

⑮ 入居届提出

入居者は大分市に入居届を提出する。

新規入居者事務手続フローチャート



(4) 同居の承認について

① 同居の制限

大分市営住宅条例第13条は市営住宅の入居者は、親族以外の者を同居させることができないとともに、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない旨規定している。

当初入居者は入居時に同居人の申請を行うが、すでに入居している住宅に新たに同居人を同居させようとする場合は、別途同居承認申請書を大分市に提出する。

② 同居承認の条件

公営住宅法施行規則第 11 条の規定では、(ア)入居者が不正の行為によって入居したとき、(イ)入居者が家賃を 3 カ月以上滞納したとき、(ウ)入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等に該当する場合には、同居の承認をしてはならないこととされている。

ただし、上記に該当する場合でも特別の事情により、当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、同居の承認をすることができるとしている。

(5) 入居の承継について

① 入居の承継とは

市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親族が引き続き当該市営住宅に居住し続けることを入居の承継という。大分市営住宅条例第 14 条は入居の承継を希望するときは、当該入居者と同居していた親族は、市長の承認を得なければならない旨規定している。

入居承継の際には、入居承継申請書を大分市に提出する。

② 入居承継の条件

公営住宅法施行規則第 12 条の規定では、(ア)入居者との同居期間が 1 年に満たない場合、(イ)高額所得者に該当する場合、(ウ)入居者が不正の行為によって入居したとき、(エ)入居者が家賃を 3 カ月以上滞納したとき、(オ)入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等に該当する場合には、入居の承認をしてはならないこととされている。

ただし、上記に該当する場合でも特別の事情により、同居者の居住の安定を図る必要があると認めるときは入居の承継をすることができるとしている。

2. 大分市における市営住宅の募集状況

(1) 過去9年における市営住宅の募集の地区別推移

		大分地区	鶴崎地区	穂田地区	大在地区	坂ノ市地区	大南地区	佐賀関地区	野津原地区	合計
H20	募集戸数	87	35	58	3	5	4	7	1	200
	申込者数	1,369	254	235	41	87	19	6	1	2,012
	倍率	15.7	7.3	4.1	13.7	17.4	4.8	0.9	1.0	10.1
H21	募集戸数	66	54	55	4	4	3	8	3	197
	申込者数	1,331	252	221	67	43	25	19	7	1,965
	倍率	20.2	4.7	4.0	16.8	10.8	8.3	2.4	2.3	10.0
H22	募集戸数	59	35	94	1	2	6	9	5	211
	申込者数	1,247	232	287	29	60	31	7	11	1,904
	倍率	21.1	6.6	3.1	29.0	30.0	5.2	0.8	2.2	9.0
H23	募集戸数	65	51	49	7	11	5	8	4	200
	申込者数	1,215	190	154	74	72	11	21	6	1,743
	倍率	18.7	3.7	3.1	10.6	6.5	2.2	2.6	1.5	8.7
H24	募集戸数	58	45	69	2	5	8	17	3	207
	申込者数	1,017	190	188	21	50	33	14	5	1,518
	倍率	17.5	4.2	2.7	10.5	10.0	4.1	0.8	1.7	7.3
H25	募集戸数	56	37	94	2	8	0	14	0	211
	申込者数	907	137	241	18	72	0	14	0	1,389
	倍率	16.2	3.7	2.6	9.0	9.0	0.0	1.0	0.0	6.6
H26	募集戸数	66	42	68	2	5	4	13	0	200
	申込者数	807	136	181	16	79	20	13	0	1,252
	倍率	12.2	3.2	2.7	8.0	15.8	5.0	1.0	0.0	6.3
H27	募集戸数	74	46	53	7	5	4	40	0	229
	申込者数	769	144	65	19	43	19	25	0	1,084
	倍率	10.4	3.1	1.2	2.7	8.6	4.8	0.6	0.0	4.7
H28	募集戸数	70	40	51	5	6	2	16	0	190
	申込者数	610	150	130	7	40	10	18	0	965
	倍率	8.7	3.8	2.5	1.4	6.7	5.0	1.1	0.0	5.1
合計	募集戸数	601	385	591	33	51	36	132	16	1,845
	申込者数	9,272	1,685	1,702	292	546	168	137	30	13,832
	倍率	15.4	4.4	2.9	8.8	10.7	4.7	1.0	1.9	7.5

(2) 大分市の平成28年度における市営住宅ごとの募集・応募状況

	住宅名	1回(平成28年5月)			2回(平成28年8月)			3回(平成28年11月)			4回(平成29年2月)			計		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
大分	大空	2	3	1.5	2	4	2.0	3	4	1.3	2	3	1.5	9	14	1.6
	新川				1	2	2.0							1	2	2.0
	裏川	1	2	2.0	1	5	5.0				1	1	1.0	3	8	2.7
	大石町							1	5	5.0				1	5	5.0
	畑中56				1	0	0.0	1	2	2.0				2	2	1.0
	畑中第2	1	3	3.0	1	7	7.0	2	4	2.0				4	14	3.5
	東浜	4	25	6.3	3	1	0.3	3	4	1.3	3	3	1.0	13	33	2.5
	下郡	1	3	3.0										1	3	3.0
	萩原	1	1	1.0	1	1	1.0							2	2	1.0
	東明野	4	34	8.5	2	31	5.0	2	20	5.0	3	33	11.0	11	118	10.7
	明蹟	1	22	22.0							2	29	14.5	3	51	17.0
	羽田				1	21	21.0	2	32	16.0	2	48	24.0	5	101	20.2
	岩田	1	17	17.0										1	17	17.0
	田ノ浦				1	5	5.0							1	5	5.0
	庄の原				1	12	12.0				1	6	6.0	2	18	9.0
	中の瀬	2	47	23.5	2	54	27.0	4	68	17.0	3	48	16.0	11	217	19.7
		計	18	157	8.7	17	143	8.4	18	139	7.7	17	171	10.1	70	610
鶴崎	下徳丸	1	14	14.0	1	12	12.0				1	13	13.0	3	39	13.0
	小池原	4	10	2.5	3	15	5.0	4	11	2.8	2	5	2.5	13	41	3.2
	寺畑	1	6	6.0	1	5	5.0							2	11	5.5
	明治北	4	2	0.5	6	8	1.3	4	3	0.8	3	2	0.7	17	15	0.9
	寺司										1	1	1.0	1	1	1.0
	東浦							1	11	11.0	1	3	3.0	2	14	7.0
	猪野							2	29	14.5				2	29	14.5
		計	10	32	3.2	11	40	3.6	11	54	4.9	8	24	3.0	40	150
穂田	大園	1	0	0.0	1	1	1.0	1	0	0.0	2	2	1.0	5	3	0.6
	下芹				1	4	4.0							1	4	4.0
	国分	1	6	6.0	1	3	3.0	1	5	5.0	2	6	3.0	5	20	4.0
	敷戸	3	20	6.7	5	17	3.4	4	20	5.0	3	17	5.7	15	74	4.9
	寒田	4	6	1.5	3	5	1.7	2	3	1.5	1	1	1.0	10	15	1.5
	小原	4	4	1.0	3	4	1.3	4	4	1.0	4	2	0.5	15	14	0.9
	計	13	36	2.8	14	34	2.4	12	32	2.7	12	28	2.3	51	130	2.5
大南	花香	1	6	6.0										1	6	6.0
	竹中				1	4	4.0							1	4	4.0
		計	1	6	6.0	1	4	4.0						2	10	5.0
大在	北	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	4	0	0.0
	浜							1	7	7.0				1	7	7.0
		計	1	0	0.0	1	0	0.0	2	7	3.5	1	0	0.0	5	7
坂ノ市	坂ノ市	1	5	5.0	1	3	3.0	1	4	4.0				3	12	4.0
	日吉原				1	14	14.0	1	6	6.0	1	8	8.0	3	28	9.3
		計	1	5	5.0	2	17	8.5	2	10	5.0	1	8	8.0	6	40
佐賀関	馬場	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	1	1	1.0	4	1	0.3
	古宮										1	1	1.0	1	1	1.0
	幸崎駅前							1	4	4.0	1	3	3.0	2	7	3.5
	佐賀関	3	0	0.0	4	5	1.3	1	2	2.0	1	2	2.0	9	9	1.0
		計	4	0	0.0	5	5	1.0	3	6	2.0	4	7	1.8	16	18
	総計	48	236	4.9	51	243	4.8	48	248	5.2	43	238	5.5	190	965	5.1

3. 監査の結果

(1) 入居手続について

(監査手続)

入居手続が関係諸法令に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

具体的には、平成28年度の新規入居者196名のうち、4名を抽出し入居申込書、入居決定通知書、入居可能日通知書他関係書類の閲覧を行った。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(2) 入居者のシステム登録について

(監査手続)

入居者の情報が住宅管理システムに適切に登録されているか、また登録内容について上長が確認する等、内部統制の有効性について監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に入居及び退去がある 1 名について関連書類の閲覧、システム入力状況の確認、及び牽制状況等のヒアリングを行った。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

第 2. 市営住宅の家賃決定及び収納事務

1. 市営住宅の家賃決定及び収納事務

市営住宅への入居決定後、まず前年度 7 月末期限で本人の「収入申告（報告）書」の提出を徴求し、入居者及び同居者等の世帯調査及び世帯構成員それぞれの収入調査を行う。収入調査については、給与所得の源泉徴収票や年金振込通知書といった所得情報の他、身体障害者手帳等の人的控除に関連する資料についても添付書類として徴求し、その申告内容について審査する。審査の際に、財務部市民税課からの税情報の照会が可能であるため、当該情報を基に提出された収入証明書類の正確性を確かめると共に不足資料があれば、入居者本人に徴求する。

上記審査により申告された収入が適切であると認定されると市営住宅システムにおいて次年度の本来家賃が自動計算され、「収入認定兼家賃決定通知書」にて入居者に通知される。本来家賃は「公営住宅法施行令」に基づき、原則として入居者の収入に応じた家賃算定基礎額に住宅の立地条件・面積・経過年数・設備等を加味して近傍同種家賃が上限として決定される。具体的には、公営住宅法施行令第 2 条に規定されているとおり、①家賃算定基礎額×②立地係数×③規模係数×④経過年数係数×⑤利便性係数であり、このうち、①～④については政令や国土交通省告示によって定められる。

この際、減免申請対象者には「家賃減免（徴収猶予）申請書」が同封される。具体的には大分市営住宅条例第 18 条に定められた条件を満たす者が減免申請対象となり、現に減免措置を受けている入居者についても、あらためて提出することが求められる。減免対象となるのは住宅使用料及び駐車場使用料であり、現在は敷金についての減免は行われていない。減免申請については受付の後、審査を行い、「家賃減免（徴収猶予）決定通知書」にて減免決定通知を行う。減免率は、入居者の収入の区分に応じて、次のように決められている。

○大分市営住宅条例

(家賃の減免又は徴収猶予)

第18条 市長は、次の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して市長が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たとき。
- (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) 年度の途中で失業等により収入が変動した場合であって、当該年度中に収入の再認定をすることができない事情があるとき。
- (5) その他市長が特別の事情があると認めるとき。

入居者の収入の区分による減免率一覧

入居者の収入の区分	減額率
32,000円以下	0.5
32,000円を超え、43,000円以下	0.4
43,000円を超え、53,000円以下	0.3
53,000円を超え、64,000円以下	0.2

※ ただし、減免計算した家賃が、入居者の収入を10で割った額以下となるときは、入居者の収入を10で割った額を家賃とする。

次に収納については、①金融機関における口座自動引落、②納付書による金融機関での窓口払い、③各住宅管理者での窓口払い、④指定管理会社徴収員もしくは大分市住宅課職員への直接払いのいずれかの方法により行う。

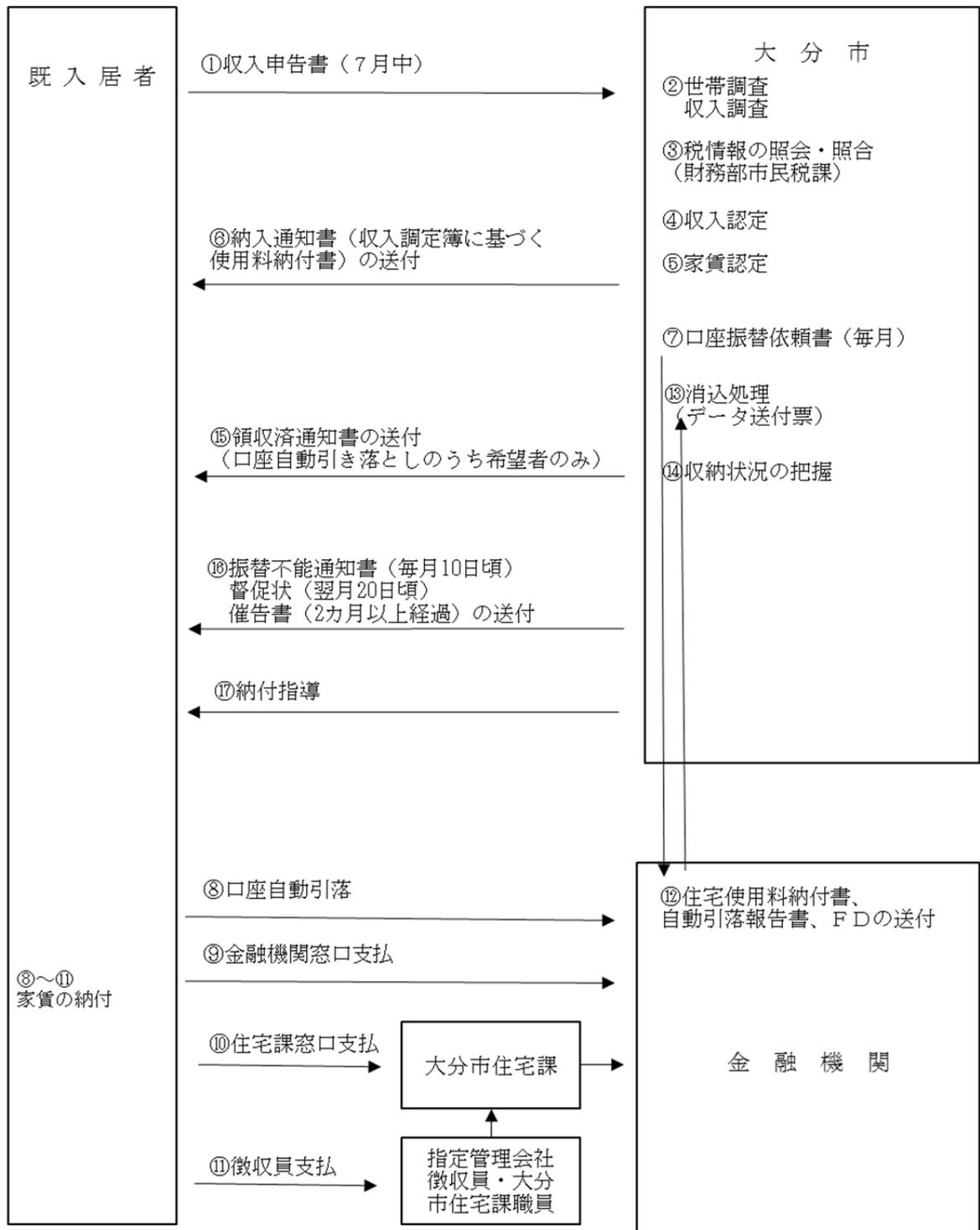
上記①金融機関における口座自動引落及び②金融機関での窓口払いについては、大分市が毎月「口座振替依頼書」をそれぞれの金融機関に送付し、金融機関は口座振替データを「自動引落報告書」とともにフロッピーディスクにて返送する。また、データによるやり取りができない一部金融機関においては紙面の「住宅使用料納付書」を大分市に返送する。なお、収納方法としては、口座振替が収入未済額の発生防止の観点から有効であるため、大分市では基本的には口座振替利用を勧めることとしており、市営住宅入居時手続書類に「口座振替依頼書」を同封しており、別途金融機関にも「口座振替依頼書」を据え置き、窓口払いの入居者に対しても口座振替への変更が容易に可能な状況にしている。

その後、大分市会計課にて各収納情報を取りまとめ、住宅課へ報告する。住宅課において、当該情報を公営住宅システムに取り込むことで「収納台帳」における住宅使用料及び駐車場使用料の消し込みが行われ、収納状況を把握する。

口座自動引落ができなかった入居者には毎月10日頃に「振替不能通知書」を送付し、納付期限である月末までに納付のない入居者には翌月20日頃に「督促状」を送付する。さらに引き続き2ヶ月以上納付が確認できない場合には、「催告書」を送付し、納付指導を行うこととしている。

上記の手続をまとめたものが次のフローチャートである。

既入居者住宅使用料徴収手続フローチャート



2. 収入超過者及び高額所得者について

(1) 収入超過者

収入超過者とは、市営住宅に引き続き3年以上入居している者で、収入認定額が15万8千円（裁量世帯は21万4千円）を超える世帯をいう。裁量世帯とは、主に高齢者世帯・障がい者世帯・小学校就学前の子供がいる世帯等である。

収入超過者に該当した場合には、大分市営住宅条例第31条により、当該住宅を明け渡すように努めなければならない。ただし、市営住宅条例、またその根拠である公営住宅法において、収入超過者に関しては自主的な退去の努力義務が規定されているのみであって、市からの強制的な明渡し請求は認められていない。そのため、収入超過者は継続して入居するケースが多い。大分市においても、収入超過者が継続入居している状況がみられる。平成29年9月現在で収入超過の状況にある入居者511名のうち、10年以上継続して収入超過状態である入居者が47名と収入超過者全体の約9.2%に上っている。

上述のとおり、明渡し請求は認められないものの、収入超過者に該当した場合は、家賃の決定にあたって、近傍同種の住宅の家賃以下で、割増賃料を賦課している。

なお、大分市では、中堅所得者向けの住宅としての特定公共賃貸住宅を3棟（ベルビュ賀来・リバーサイド新界・古宮団地）管理しており、空きがあれば随時募集をしており、上記収入超過者は所得基準で該当するため入居が可能となっている。

収入超過者に該当してからの経過年数推移

	平成27年度	平成28年度	平成29年度 (平成29年9月現在)
1年目	126	111	137
2年目	162	71	74
3年目	49	124	52
4年目	30	37	105
5年目	18	25	28
6年目	28	15	23
7年目	21	20	11
8年目	16	20	16
9年目	59	11	18
10年目	0	41	11
10年目超	0	0	36
収入超過者数合計	509	475	511

(2) 高額所得者

高額所得者とは、市営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間の収入認定額が31万3千円を超える世帯をいう。

高額所得者に該当した場合には、「高額所得者に対する大分市営住宅等明渡し請求事務処理要領」第3条に基づき、まず来庁を求めて市営住宅等明渡し相談を行い、明渡し請求制度の説明や住宅のあっせん等を行い、最大1年間の自主的な明渡し期間を定めた「市営住宅等明渡し計画書」の提出により自主的な明渡しを指導する。

この自主的な明渡し期限を過ぎてもなお、市営住宅等を明け渡さない高額所得者に対しては、大分市営住宅条例第33条により、「市営住宅等明渡し請求書」により明渡し請求日の翌日から起算して6月を経過する日の属する月の末日の期間を定めて明渡し請求を実施する。

さらに、当該明渡し請求にも応じない場合には、契約解除を経て、明渡し訴訟提起の対象となる。

大分市において平成28年度において、高額所得者の認定対象となったのは12名であり、このうち1名については認定後の収入減少により高額所得者対象外となり、残り11名のうち8名については、平成29年9月現在で退去が完了している。また、入居継続中である3名についても、現在明渡し請求中であり、上記条例に定められた期限内での退去の見通しが立っている。

収入超過者及び高額所得者の推移

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
市営住宅管理戸数	5,353	5,338	5,304	5,324	5,369
入居戸数	4,816	4,832	4,776	4,824	4,722
うち、収入超過者	368	328	516	509	475
入居戸数に占める割合	7.6%	6.8%	10.8%	10.6%	10.1%
うち、高額所得者	6	7	5	28	12
入居戸数に占める割合	0.1%	0.1%	0.1%	0.6%	0.3%

(監査手続)

上記の市営住宅入居決定後の手続について住宅課に聴取を行うとともに、所定の書類に基づき事務が適切に行われているかどうか、抽出した5つのサンプルを対象として検討を行った。

具体的には市営住宅の指定管理者である大分県住宅供給公社・(株)別大興産の別に2件ずつの計4件、大分市直営から1件の合計5件を抽出した。

また、収入超過者及び高額所得者等の状況及び高額所得者等への通知並びに市営住宅の明け渡し請求について住宅課に聴取を行うとともに、必要に応じて関係資料等を閲覧した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・収入申告書の市営住宅システムへの入力チェックについて

収入申告（報告）書の入力の正確性について客観的に分かるようチェックした証跡を残すことが望ましい。【意見1】

「収入申告（報告）書」の回収は大分市、大分県住宅供給公社及び(株)別大興産の管理者ごとに行われ、回収した「収入申告（報告）書」は一括して住宅課にて市営住宅システムに入力することで「入居者台帳」に当該情報が反映され、その収入に基づき、本来家賃の計算がシステムにより自動計算される。そのため、「収入申告（報告）書」の入力を正確に行うことは適切な家賃算定の基礎であり、非常に重要である。そのため、入力者の他に別の担当者が再度入力の正確性についてチェックしているもののその証跡を客観的に確認することができない。

実務上はダブルチェックが行われていることから実質的な問題はないと考えるが、上述のとおり「収入申告（報告）書」の入力情報が非常に重要なものであることから入力者の正確性を確認した証跡を客観的に残すことが望ましいと考える。

・収入申告の未申告者について

収入未申告者に対しては、迅速かつ適切に所得状況を把握し、高額所得者や収入超過者に対して毅然とした対応を図ることが望まれる。【意見2】

平成29年9月7日現在及び過去2年度における収入申告の未申告者割合は、以下のとおりである。未申告者は年々減少傾向が見られたものの、監査日現在では前年よりも増加しており、依然として一定の無申告者が存在する。現状では、大分市営住宅条例第15条により、収入申告をしない者については近傍同種の住宅家賃に基づいて家賃を決定することとされている。

しかし、収入申告は市営住宅政策の基礎で、入居者が遵守しなければならない義務であることに鑑みれば、適切な収入申告がなされるように指導を徹底することはもとより、その義務を果たさない者については、入居者の公平性の観点から入居を許可しない、または明渡しをより厳格に求める等、より厳しい対処が望まれると考える。

また、収入未申告者の中には、収入超過者あるいは、高額所得者がいると推測される。特に高額所得者については、一定の猶予期間を経て明渡し請求を行うことになる点や入居したくても抽選もれで入居できない者がいることに鑑みれば、収入の申告をしない者に対して近傍同種の住宅家賃に基づいて家賃を決定すれば足りるということには当然にならない。

今後は、収入未申告者に対してできるだけ早く収入状況の特定を図り、高額所得者や収入超過者の認定を行ったうえで、迅速で適切な毅然とした対応を図ることが必要である。

未申告者の割合の推移

	平成27年度	平成28年度	平成29年9月7日現在
入居戸数	4,824	4,722	4,647
申告済数	4,692	4,594	4,239
未申告者	132	128	145
未申告割合	2.7%	2.7%	3.1%

・収入超過者への対応について

市営住宅の存在意義・目的と直近の高い募集倍率から勘案すると、市営住宅を必要としている経済的弱者が入居しづらい環境にある中、収入超過者については現行規定では明渡し請求ができないため、収入超過者に対する明渡しの努力義務をより厳格に果たしていくことが望まれる。【意見3】

2. 収入超過者及び高額所得者に記載のとおり、高額所得者には明渡し請求が認められている一方で、収入超過者に対しては自主的な退去の努力義務が規定されているのみであって、市からの強制的な明渡し請求は認められていない。

収入超過者に対しては、近傍同種の住宅の家賃以下で、割増賃料を賦課することで明渡しを促しているものの、あくまでも明渡しは努力義務であり、退去にあたっては移転先の住居探しから引っ越し費用、また新住居の敷金等の負担も大きく、退去に至る事案は少ないとみられる。

一方で、平成 28 年度における募集倍率を見ると、平均で約 5 倍程度と市営住宅を必要としている市民が多く存在していることも事実である。

市営住宅の本来の目的は、公営住宅法第 1 条にも規定されているように「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」である。この趣旨に鑑みれば、一定の収入を有する入居者が長年居住を続けることについて、近傍同種に近い住宅使用料を収受できていれば許容されるとしている現在の状況は望ましいものとは言えない。

よって、高額所得者同様に収入超過者に対しても、収入超過者としての状態が継続するような場合には、本来は大分市営住宅条例に明渡し請求をできるような規定を設けることが望ましいと考える。これについては、大分市営住宅条例の上位規則である国の公営住宅法第 28 条において、あくまでも収入超過者については明渡しの努力義務が定められているのみであり、公営住宅法の下位規則である条例での制定は難しいという意見も想定される。

本来の市営住宅の存在意義に立ち戻り、平均して 5 倍という現状の高い応募倍率を考えれば、公営住宅法の範囲内でより厳格な取扱いを条例で定めることで、所得が一定以上の市民から市営住宅を本来必要としている市民に事実上譲り渡すことが可能となり、社会全体の公平性に資するもので社会的な扶助や社会福祉の増進に寄与するという目的の実現につながるものと考えられる。

よって、大分市営住宅条例に明渡し請求をすることができるとする規定を設けることが望ましいが、当該改定が困難な場合は、公営住宅法第 28 条に規定する収入超過者に対する明渡しの努力義務をより厳格に果たしていくことが必要と思われる。

募集時期	募集戸数（戸）	申込者数（名）	倍率（倍）	団地ごとの最低倍率～最高倍率（倍）
平成 28 年 5 月	48	236	4.9	0.0～38.0
平成 28 年 8 月	51	243	4.8	0.0～37.0
平成 28 年 11 月	48	248	5.2	0.0～23.0
平成 29 年 2 月	43	238	5.5	0.0～26.0

・駐車場使用料について

駐車場設備の整備の有無にかかわらず、経済性・公平性の観点からは全ての団地において相応の駐車場使用料を徴収するため、当該規定の見直しを行うことが望ましいが、当該規定の見直しが困難な場合は、原則として全ての団地で駐車場の整備を推進することが望ましい。【意見 4】

現状、市営住宅 76 団地のうち、駐車場使用料を徴収していない市営住宅が 24 団地ある。駐車場使用料を徴収している 52 団地のうち、従前居住者用賃貸住宅である駅南住宅みやびのもり及び駅南住宅ふれあいのもりを除き、「大分市営住宅等駐車場の管理に関する要領（以下、要領とする）」第 8 条に従い、1 区画あたり月額 2,000 円もしくは 3,000 円となっている。また、駅南住宅みやびのもり及び駅南住宅ふれあいのもりについては、従前居住者用賃貸住宅として中堅所得者も入居可能であることから、認定された所得に応じて 1 区画あたり月額 3,000 円から 8,000 円となっている。

駐車場有料化の基準は、市営住宅建築時に大分市が何らかの駐車場設備の整備を行ったか否かによるとのことであり、要領第 9 条においても、駐車場使用料は 1 区画あたりの工事費、償却費、修繕費、管理事務費、地代相当額等を算出して決定するものとされている。しかし、当初の整備の有無に関わらず、当該駐車場として使用されている土地は市有財産であり、整備の有無にかかわらず市民の財産である土地の利用に対して何らの対価もないというのは経済性に反するものとする。

よって、入居利用者の応益原則に基づき、また市有財産の有効活用を図りつつ、市営住宅間での公平性を保つ観点から、駐車場整備の有無にかかわらず全ての団地において相応の駐車料を全ての利用者が負担するように現行規定を見直すことが本来は必要である。

一方で、過去からの経緯等により当該規定の改定が困難な場合は、市営住宅間の公平性を担保するため、駐車場設備の整備を促進することが必要であり、今後は十分に検討を行ったうえで対応されたい。

（上記に関連した過年度の指摘・意見の概要並びにその改善状況）

	報告書の指摘・意見の概要並びにその改善状況	公表された市の措置状況	改善の状況
(1)	退去した 2 名のうち、1 名については、退去月の日割住宅使用料が調定されているものの未納であり、残りの 1 名については、明渡し時に要保存書類とされている明渡調査表が保存されていなかった。	平成 14 年度において是正した。	措置状況のとおり改善されていると認められる。
(2)	大分市の口座振替の利用率は、現在、65.3%であるが、口座振替は収入未済額の発生防止に有効であると思われることから、今後とも利用促進に努めるべきである。	市営住宅家賃の口座振替については、平成 14 年度から市営住宅家賃納付書用封筒の裏面に勧誘文を記載するとともに、平成 15 年度からは新規入居者に対する説明時に口座振替の勧誘を行ってきたところである。 さらに、平成 16 年度からは、市税、水道料金、介護保険料、国民健康保険税などと共通の口座振替依頼書を作成・配布することにより、口座振替の利用促進を図って	左記措置状況及び「1. 市営住宅の家賃決定及び収納事務」に記載のとおり、口座振替の利用促進を図っており、平成 28 年度における口座振替利用率の割合は 67.2%となっている。過年度意見時と比較して大きく上昇したとは言えないものの、平成 23 年度以降の本格的な指定管理者制度導入の効果もあり、全体での使用料収入の収納率が平成 27 年度には 89.61%にまで上昇していることや、口

		きたところであり、今後とも口座振替の利用促進に努めることにより、収入未済額の発生防止に努めていきたい。	座振替にした場合でも残高不足等により収納不能となった場合には、別途納付書の作成及び発送手続が必要となるため、現状の口座振替利用率をこれ以上促進する意義は乏しいものとする。 よって、措置状況のとおり改善されていると認められる。
(3)	収入超過者又は高額所得者になっても住み続ける事例が生じ、結果として、収入超過となった既入居者と低額所得者でありながら民間賃貸住宅に住まざるを得ない人との間に不公平感を生んでいる。大分市においては、高額所得者に該当した場合には、その旨を通知するものの明渡し請求まで行っている事例はないので、割増家賃の算定額についても法令限度額まで引上げ、公営住宅に住むメリットを失わせることによって住宅の明け渡しを促すことができるのではないかと考えられる。	高額所得認定者に対しては、これまでも明渡し対象となる旨の文書を通知するとともに、明渡しについての指導を再行ってきたところであるが、今後は、市営住宅の設置目的及び公平性の確保の観点から、明渡し請求の実施等について早急に対応を図っていきたい。	「2. 収入超過者及び高額所得者について」に記載のとおり、平成 28 年度において高額所得者に認定された者は 12 名（全体に占める割合は 0.3%）であり、いずれも既に退去済もしくは退去の見通しが立っているとのことであった。 よって、措置状況のとおり改善されていると認められる。
(4)	市営住宅の中でも、県営住宅に隣接する大空団地（100 戸）及び敷戸団地（694 戸）においては、県営住宅がいち早く駐車場を有料化しているため、市営住宅入居者と県営住宅入居者との間に不公平感が存在しているといわれている。市有財産の有効活用及び団地内住民の不公平感の解消の観点からも、上記の 2 団地については、速やかに駐車場の有料化を行う必要がある。	大空団地については、平成 14 年度に駐車場整備を行い、平成 15 年度から有料化しているところである。 敷戸団地については、平成 20 年度～平成 22 年度にかけて駐車場整備を行い、有料化を進めて行く予定である。	左記措置状況に記載のとおり、大空団地については平成 15 年度から有料化、敷戸団地についても平成 22 年度から有料化されている。一方で、駐車場が未整備の団地が 24 団地あり、更なる取組みが期待される。

第3. 市営住宅使用料の滞納整理及び滞納債権管理

1. 住宅使用料収入の状況

直近3年間の住宅使用料収入の状況は次のとおりである。

		H26		H27		H28	
現年度	収入調定額	1,153,888	98.80%	1,172,446	98.75%	1,162,335	99.29%
	収入額	1,140,039		1,157,834		1,154,121	
過年度	収入調定額	151,421	13.57%	143,223	14.73%	131,159	12.96%
	収入額	20,550		21,092		16,992	
計	収入調定額	1,305,310	88.91%	1,315,669	89.61%	1,293,494	90.54%
	収入額	1,160,588		1,178,925		1,171,113	

市営住宅の収納状況は、現年度、過年度合わせ1,293百万円の収入調定額に対し、収入額は1,171百万円で収納率は90.54%である。現年度に限ると、収入調定額1,162百万円に対し収入額が1,154百万円で収納率は99.29%という状況である。一方、過年度分は、収入調定額131百万円に対し収入額が16百万円で収納率は12.96%という状況で過年度分の滞納家賃の回収が厳しい状況が判る。

		大分県住宅供給公社		株別大興産		指定管理者計		住宅課		総計	
現年度	収入調定額	607,680	99.68%	440,837	99.02%	1,048,517	99.40%	113,818	98.27%	1,162,335	99.29%
	収入額	605,758		436,509	1,042,267	111,854	1,154,121				
過年度	収入調定額	65,175	11.44%	45,823	16.32%	110,998	13.45%	20,161	10.21%	131,159	12.96%
	収入額	7,458	7,476	14,934	2,058	16,992					
計	収入調定額	672,856	91.14%	486,660	91.23%	1,159,515	91.18%	133,979	85.02%	1,293,494	90.54%
	収入額	613,216	443,985	1,057,201	113,912	1,171,113					

市営住宅の収納管理については、

管理者別にみても、現年度、過年度合わせた収入調定額に対する収入額の割合は、大分県住宅供給公社91.14%、(株)別大興産91.23%に対し住宅課は85.02%とやや低い状況にある。

現年度の債権についても、大分県住宅供給公社99.68%、(株)別大興産99.02%に対し、住宅課は98.27%とやや低い状況にある。

過年度の債権については、大分県住宅供給公社11.44%、(株)別大興産16.32%に対し、住宅課は10.21%とこちらもやや低い状況にある。

収納率については、全体的に指定管理者の方が高いが、市直営で住宅課が管理を行っている団地の特性等を考慮すると、指定管理者に全て委託すれば収納率が高まるというものではないと考えられる。一方で、指定管理者に全て委託すると市側の管理能力が低くなる懸念されるため、一部については、市直営で管理を継続している。

2. 時効と滞納債権管理

債権を一定期間行使しないと時効によって消滅するが、一般的にはその消滅時効期間は原則として10年とされている(民法第167条第1項)。民法第169条では「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」と規定されており、賃貸人が賃借人に対して家賃・地代などの賃料を支払うように請求する権利(賃料請求権)はこれに該当する。市営住

宅の使用料についても、この定期給付債権に該当することから、市営住宅使用料の時効期間は5年とされている。

下記に示す表は、平成29年5月末日現在（出納閉鎖期間終了時点）の賃料債権残高である。前述のとおり民法第169条の規定により、家賃を5年間滞納し、かつ、時効が中断されなかった場合、借主は時効援用（時効の利益を受けるということを相手に伝えること）ができるようになるが、時効の一つの要件である5年超の滞留債権は、平成29年5月末日時点現在89百万円にのぼり債権額全体の73.1%の比率となる。

単位:円

	住宅	駅南住宅	駐車場	駅南駐車場	小計	比率	累積金額	累積
平成元年	114,600				114,600	0.1%	114,600	0.1%
平成2年	126,000				126,000	0.1%	240,600	0.2%
平成3年	9,930				9,930	0.0%	250,530	0.2%
平成4年	30,700				30,700	0.0%	281,230	0.2%
平成5年	180,600				180,600	0.1%	461,830	0.4%
平成6年	297,963				297,963	0.2%	759,793	0.6%
平成7年	121,965				121,965	0.1%	881,758	0.7%
平成8年	40,600				40,600	0.0%	922,358	0.8%
平成9年	107,133				107,133	0.1%	1,029,491	0.8%
平成10年	315,050				315,050	0.3%	1,344,541	1.1%
平成11年	438,300				438,300	0.4%	1,782,841	1.5%
平成12年	1,378,050				1,378,050	1.1%	3,160,891	2.6%
平成13年	2,709,400		26,000		2,735,400	2.2%	5,896,291	4.8%
平成14年	3,355,950		24,000		3,379,950	2.8%	9,276,241	7.6%
平成15年	3,711,941		24,800		3,736,741	3.1%	13,012,982	10.6%
平成16年	6,056,416		46,800		6,103,216	5.0%	19,116,198	15.6%
平成17年	11,374,750		140,000		11,514,750	9.4%	30,630,948	25.0%
平成18年	10,493,161	310,200	188,400	21,000	11,012,761	9.0%	41,643,709	34.0%
平成19年	10,615,141	308,000	426,856		11,349,997	9.3%	52,993,706	43.3%
平成20年	13,663,709	163,900	830,328	62,200	14,720,137	12.0%	67,713,843	55.4%
平成21年	8,507,887	93,800	863,411	30,000	9,495,098	7.8%	77,208,941	63.1%
平成22年	5,941,258		828,159		6,769,417	5.5%	83,978,358	68.7%
平成23年	4,828,683		594,419		5,423,102	4.4%	89,401,460	73.1% *1
平成24年	3,580,292		416,046		3,996,338	3.3%	93,397,798	76.4%
平成25年	3,432,786		480,249		3,913,035	3.2%	97,310,833	79.6%
平成26年	6,258,256	40,000	560,419		6,858,675	5.6%	104,169,508	85.2%
平成27年	8,846,208	507,800	559,904	28,600	9,942,512	8.1%	114,112,020	93.3%
平成28年	7,386,294	319,138	508,981	0	8,214,413	6.7%	122,326,433	100.0%
	113,923,023	1,742,838	6,518,772	141,800	122,326,433	100.0%		

この債権額89百万円を時効の中断事由（①（裁判上の）請求、②差押、仮差押、仮処分、③承認）の有無で区分すると、時効完成が26百万円（30.2%）、時効中断債権が62百万円（76.8%）である。すなわち、26百万円については債務者たる住民が債権者たる大分市に対して時効を援用しさえすれば、債権の請求権が消滅するものであった。

(債務者数) (人)

	入居者	退去者	計	
時効完成	4	43	47	23.2%
時効中断	83	73	156	76.8%
計	87	116	203	100.0%

(金額) (単位:円)

	入居者	退去者	計	
時効完成	1,051,350	25,898,892	26,950,242	30.2%
時効中断	23,451,756	38,953,362	62,405,118	69.8%
計	24,503,106	64,852,254	89,355,360	100.0%

債務者別に分析すると、5年超経過債権の債務者は全体で203名にのぼるが、そのうち47名が時効完成している債務者である。内訳は、退去者43名、入居者4名であ

る。退去後の時効完成は、退去後債務者と連絡が取れなくなるなどの理由で発生することが考えられるが、入居者の中にも時効が完成している債務者がいる状況にある。

(外部監査の結果)

多額の時効が完成している状況にあり、時効完成前に時効中断を図る努力を行うべきである。また、市営住宅が指定管理者の管理先であっても、全ての長期滞留債権について住宅課が一元的に把握と管理を行って、回収努力を怠らないようにされたい。【結果1】

上記のとおり、多額の時効が完成している状況にある。

時効完成するまで時効中断を図れなかった理由としては、債務者の基本情報が残っていなかった場合や、指定管理者への移行時に情報伝達不足で債務者への督促等が疎かになったことなどが挙げられる。

特に、入居者で時効完成している4名については速やかに時効中断を行うよう努めなければならない。なお、時効完成後であっても、債務者からの債務承認は判例（最高裁昭和41年4月20日判決）により可能、すなわち時効援用権を喪失することとされており、債務承認により時効援用権喪失のための努力をできる限りすべきである。

今後は、時効完成前に時効中断となるよう努めるべきであり、長期間滞留している債務者については、指定管理者の管理先であっても住宅課が一元的に把握し、回収の方向性、方法等を市の責任で決定し、時効の中断状況の確認を行いつつ滞納徴収の進捗管理を図ったうえで徴収を促進する努力を怠らないことが重要である。

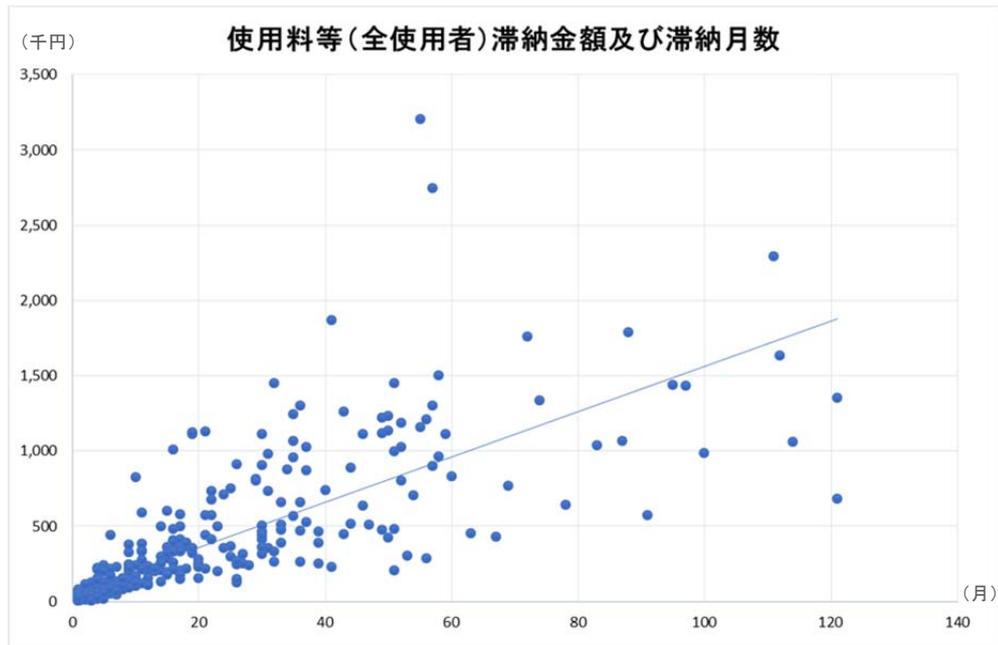
3. 滞納期間・滞納金額分析

(1) 滞納者全体の分析

① 散布図

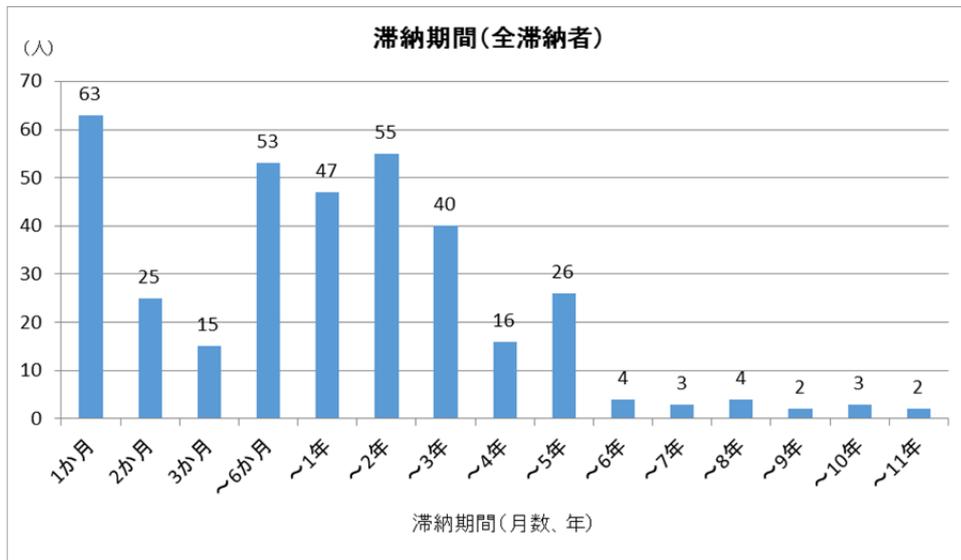
次の図は、滞納期間、滞納月数の散布図である。

滞納期間20か月未満、滞納金額50万円未満に滞納者が集中しているものの、滞納期間20か月以上60か月未満で50万円以上150万円未満の滞納者も一定程度存在する。また、滞納期間が60か月（5年）以上、滞納金額150万円以上の滞納者も存在する。



② 滞納期間分析

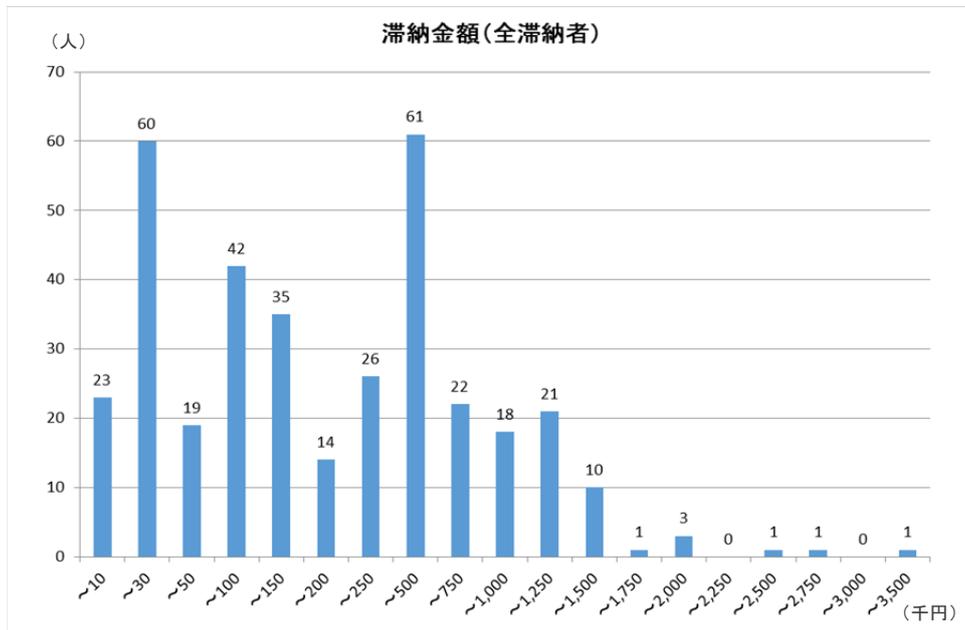
次の図及び表は、全滞納者の滞納期間分析結果である。滞納期間が10年超の滞納者が5名いるが、5年超も18名(約5%)存在する。3か月超6か月以内が53名、6か月超1年以内が47名、1年超が155名も存在する。



滞納期間	人	割合 %	累積 %
1か月	63	17.60%	17.60%
2か月	25	6.98%	24.58%
3か月	15	4.19%	28.77%
~6か月	53	14.80%	43.58%
~1年	47	13.13%	56.70%
~2年	55	15.36%	72.07%
~3年	40	11.17%	83.24%
~4年	16	4.47%	87.71%
~5年	26	7.26%	94.97%
~6年	4	1.12%	96.09%
~7年	3	0.84%	96.93%
~8年	4	1.12%	98.04%
~9年	2	0.56%	98.60%
~10年	3	0.84%	99.44%
~11年	2	0.56%	100.00%
合計	358	100.00%	

③ 滞納金額分析

滞納金額は、25万円超50万円以下が61名と最も多いが、1万円超3万円以下の滞納者も60名と多い状況で、15万円までの滞納者が全体の50%を占める状況である。最大の滞納者は3,203千円にも上っていた。

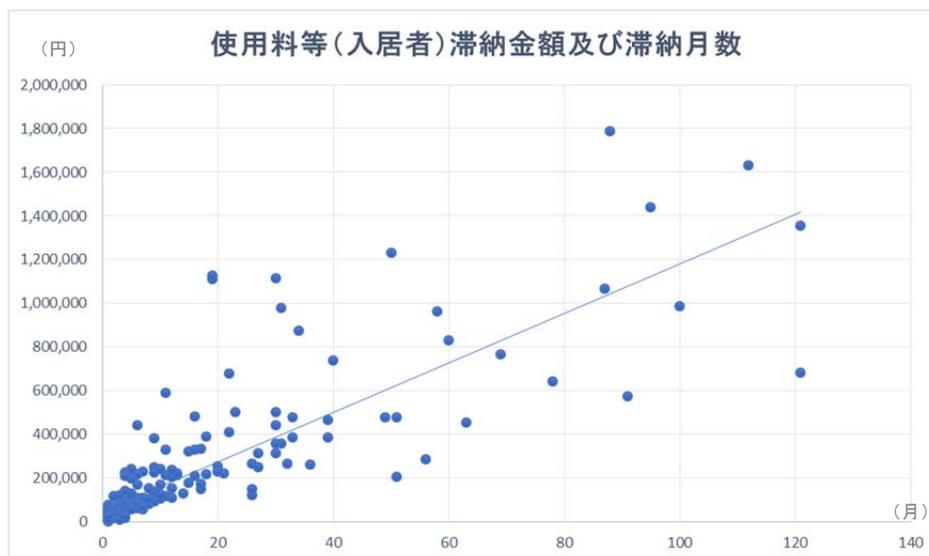


金額(千円)	人数	割合 %	累積 %
~10	23	6.42%	6.42%
~30	60	16.76%	23.18%
~50	19	5.31%	28.49%
~100	42	11.73%	40.22%
~150	35	9.78%	50.00%
~200	14	3.91%	53.91%
~250	26	7.26%	61.17%
~500	61	17.04%	78.21%
~750	22	6.15%	84.36%
~1,000	18	5.03%	89.39%
~1,250	21	5.87%	95.25%
~1,500	10	2.79%	98.04%
~1,750	1	0.28%	98.32%
~2,000	3	0.84%	99.16%
~2,250	0	0.00%	99.16%
~2,500	1	0.28%	99.44%
~2,750	1	0.28%	99.72%
~3,000	0	0.00%	99.72%
~3,500	1	0.28%	100.00%
	358	100.00%	

(2) 市営住宅に入居している滞納者の分析

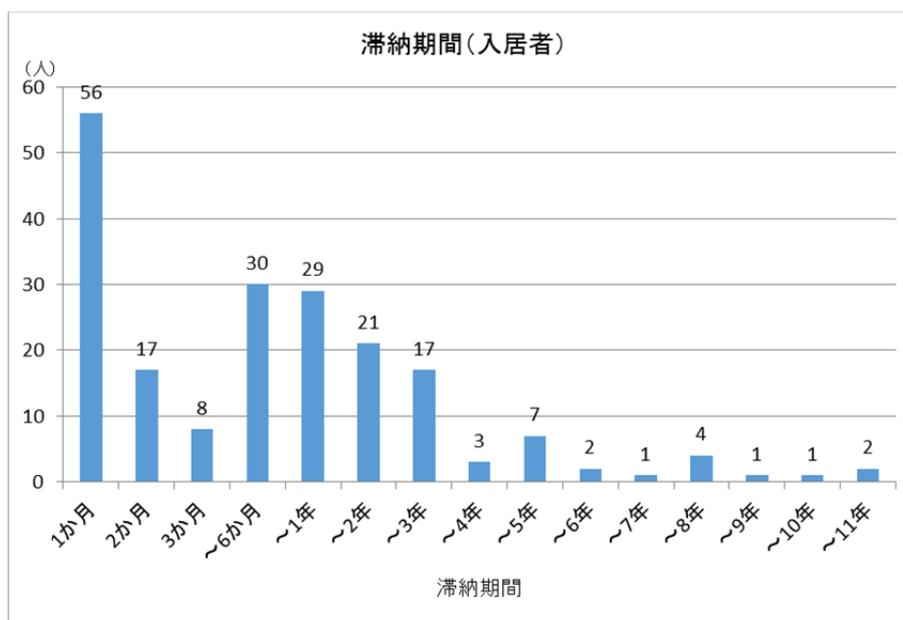
① 散布図(入居者)

入居者の散布図は以下のとおりである。全般的に滞納期間、滞納金額ともに短期かつ少額ではあるが、滞納期間3年以上、40万円以上の入居者も存在する。



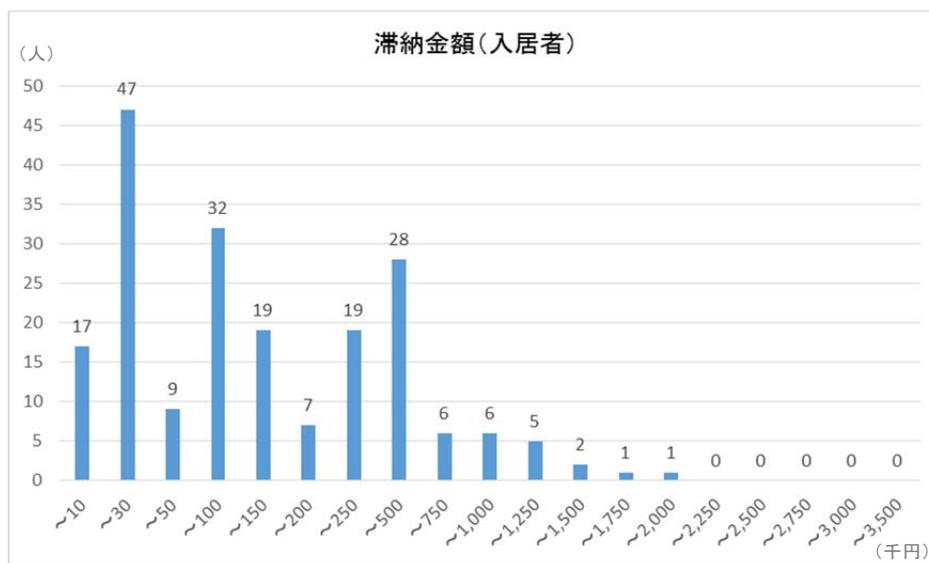
② 滞納期間分析 (入居者)

後述するが、連帯保証人へ納付指導依頼を行うべき3か月超の滞納者は118名、約60%にのぼり、連帯保証人に履行請求または法的措置をとるべき6か月超入居滞納者が88名、約45%も存在する。



滞納期間	人	割合 %	累積 %
1か月	56	28.14%	28.14%
2か月	17	8.54%	36.68%
3か月	8	4.02%	40.70%
~6か月	30	15.08%	55.78%
~1年	29	14.57%	70.35%
~2年	21	10.55%	80.90%
~3年	17	8.54%	89.45%
~4年	3	1.51%	90.95%
~5年	7	3.52%	94.47%
~6年	2	1.01%	95.48%
~7年	1	0.50%	95.98%
~8年	4	2.01%	97.99%
~9年	1	0.50%	98.49%
~10年	1	0.50%	98.99%
~11年	2	1.01%	100.00%
合計	199	100.00%	

③ 滞納金額分析（入居者）

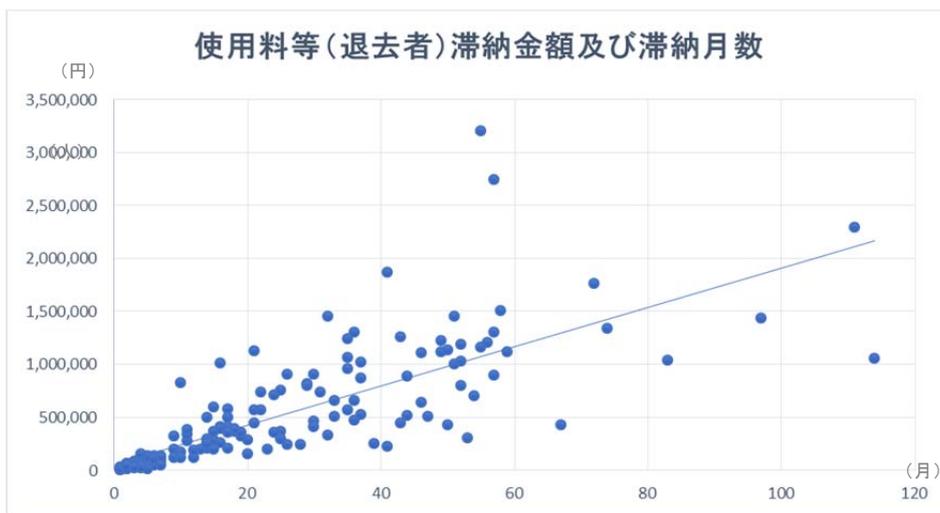


金額(千円)	人数	割合 %	累積 %
~10	17	8.54%	8.54%
~30	47	23.62%	32.16%
~50	9	4.52%	36.68%
~100	32	16.08%	52.76%
~150	19	9.55%	62.31%
~200	7	3.52%	65.83%
~250	19	9.55%	75.38%
~500	28	14.07%	89.45%
~750	6	3.02%	92.46%
~1,000	6	3.02%	95.48%
~1,250	5	2.51%	97.99%
~1,500	2	1.01%	98.99%
~1,750	1	0.50%	99.50%
~2,000	1	0.50%	100.00%
~2,250	0	0.00%	100.00%
~2,500	0	0.00%	100.00%
~2,750	0	0.00%	100.00%
~3,000	0	0.00%	100.00%
~3,500	0	0.00%	100.00%
	199	100.00%	

(3) 退去滞納者分析

① 散布図（退去者）

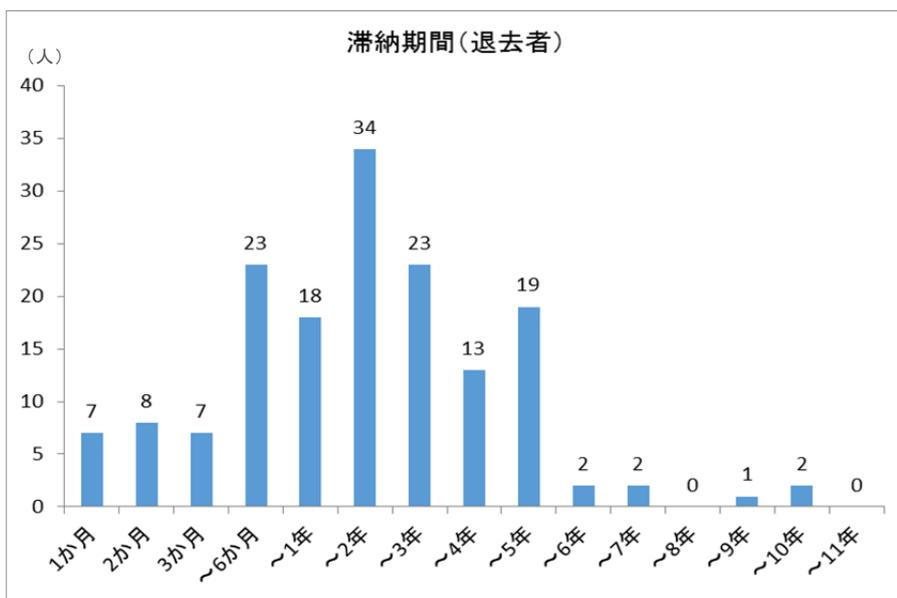
退去滞納者は、滞納期間が 20 か月～60 か月、滞納金額が 50 万円～150 万円の範囲に多く分布することが判明する。



② 滞納期間分析 (退去者)

退去滞納者 81 名が 6 か月超の滞納者であり、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領で法的措置の可能性のある滞納者である。

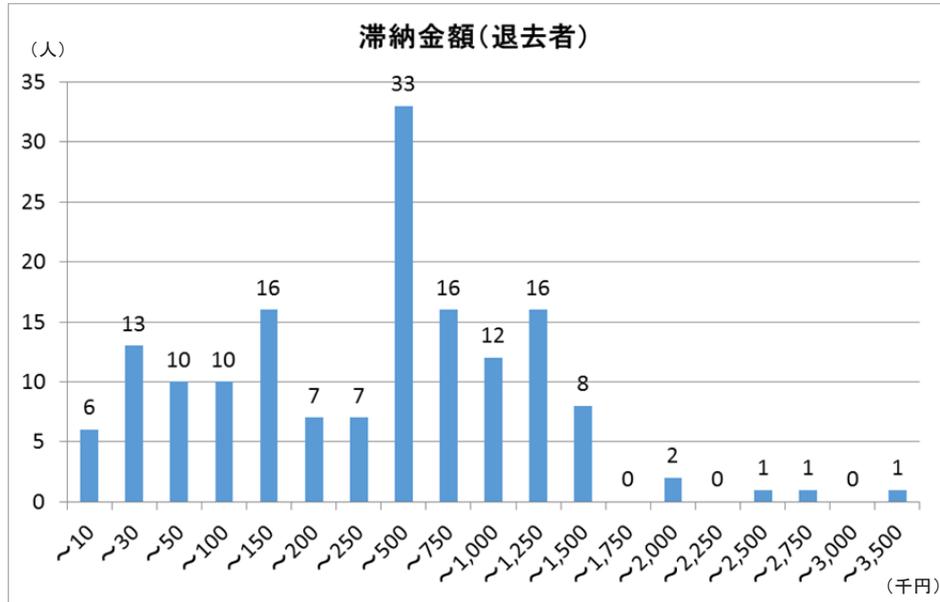
滞納期間が 1 年超 2 年までの退去滞納者が 34 名 21.3%、2 年超 3 年までの退去滞納者が 23 名 14.4%、4 年超 5 年までの退去滞納者が 19 名 11.9% 存在する。8 年超 9 年まで 1 名、9 年超 10 年までの滞納者が 2 名存在する。



滞納期間	人	割合 %	累積 %
1か月	7	4.40%	4.40%
2か月	8	5.03%	9.43%
3か月	7	4.40%	13.84%
~6か月	23	14.47%	28.30%
~1年	18	11.32%	39.62%
~2年	34	21.38%	61.01%
~3年	23	14.47%	75.47%
~4年	13	8.18%	83.65%
~5年	19	11.95%	95.60%
~6年	2	1.26%	96.86%
~7年	2	1.26%	98.11%
~8年	0	0.00%	98.11%
~9年	1	0.63%	98.74%
~10年	2	1.26%	100.00%
~11年	0	0.00%	100.00%
合計	159	100.00%	

③ 滞納金額分析（退去者）

退去債務者の債務額は25万円超50万円以内が33人と最も多いが、50万円を超える債務者は57人（35.85%）という状況である。



金額(千円)	人数	割合 %	累積 %
~10	6	3.77%	3.77%
~30	13	8.18%	11.95%
~50	10	6.29%	18.24%
~100	10	6.29%	24.53%
~150	16	10.06%	34.59%
~200	7	4.40%	38.99%
~250	7	4.40%	43.40%
~500	33	20.75%	64.15%
~750	16	10.06%	74.21%
~1,000	12	7.55%	81.76%
~1,250	16	10.06%	91.82%
~1,500	8	5.03%	96.86%
~1,750	0	0.00%	96.86%
~2,000	2	1.26%	98.11%
~2,250	0	0.00%	98.11%
~2,500	1	0.63%	98.74%
~2,750	1	0.63%	99.37%
~3,000	0	0.00%	99.37%
~3,500	1	0.63%	100.00%
159		100.00%	

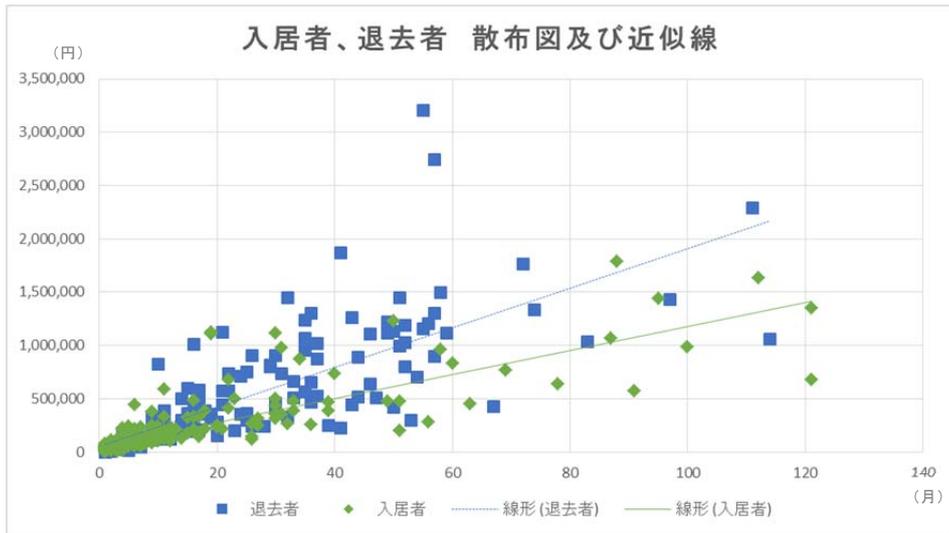
(4) 入居者と退去者との比較

① 散布図

次の図は入居者、退去者の滞納期間と滞納金額の散布図である。

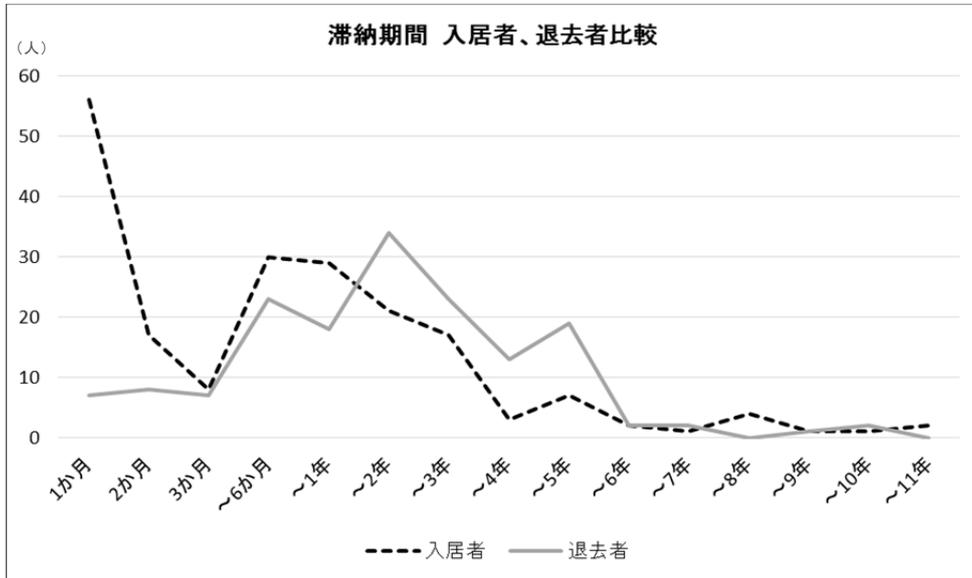
滞納金額は入居者よりも退去者の方が高額であることが散布図及び近似線から判明する。

一方で、滞納期間については、超長期の滞納者は退去者よりも現在の入居者の方が多いためとみられる。



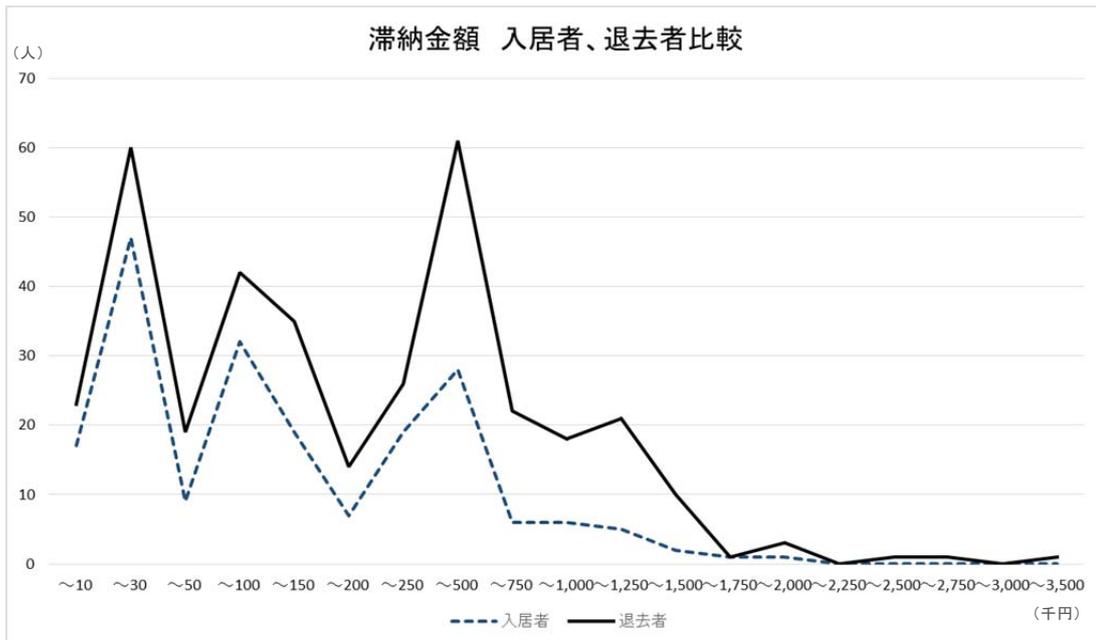
② 滞納期間

入居者の滞納期間は1か月、6か月が多いのに対し、退去者は2年、5年に多くなっている。



③ 滞納金額

滞納金額は、入居者が3万円、10万円、50万円の者が多く、退去者は3万円、10万円、50万円、125万円の者が多い状況である。



(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

① 強制退去等の具体的方針の明確化

強制退去や家財の差押えを行うなどの具体的な方針を明確かつ明示的にすることが望ましい。特に、滞留期間や滞留金額に基づいてどのように対処するかを明らかにすることも一案である。

この方針を明確にすることで、市職員の判断の根拠や具体的なアクションの判断の基礎が、属人的でなく組織的かつ標準的な対応を図ることにつながると考えられることから、判断や行動のバラつきを減らすことで、当該債務者に対しより毅然とした態度を示すことにつながることが期待される。【意見5】

② 一定要件に該当する滞留債権に対する具体的な取組み

入居者のうち、3か月～6か月の滞留債権の回収には特に留意することが有効と考えられる。

入居者のうち、3か月～6か月滞留している者は、債権回収が難しくなり退去へと追い込まれていく状況に陥りやすいと想定される。とりわけ3か月～6か月の滞留債務者については、適時に債務金額に関する確認とともに状況や実態把握を行い、滞納額の縮小のための納付誓約や分納誓約を取り付けるといった努力を実行することで、それ以上の長期滞留とならないようにするための具体的な取組みを行うことが望まれる。【意見6】

③ 債権の状況に対する定期的・定型的な報告制度

市営住宅債権の状況について、定期的かつ定型的に部課長といった上席者に報告することで、情報共有とともに問題点の所在等の現況把握を行い、債権管理状況の確認とともに、今後の対応方針やアクションプランを明確化することに資するような定期的かつ定型的な報告制度を明示的に運用することが望まれる。【意見7】

今回の外部監査の過程で、市が保有するデータに基づき上記のような分析を行ったところ、入居者、退去者ごとの債務の特性、債務者ごとの債務額の特性、滞納期間等の分析に基づいて一定の気付きが得られるといえる。この分析結果から、例えば債務者の特性ごとに重点的に対応すべきアクションプランを策定し、実行と結果につなげていくことで、より有効な債権管理につなげていくことが可能と考えられる。

今後は、個別の債務者への債権回収はもちろんであるが、市営住宅の滞留債権についてどのような状況にあるのかを分析し、市民への説明責任を果たすことにつながるような定期的かつ定型的な上席者への報告制度のあり方を検討されたい。

4. 管理者ごとに区分した場合の滞留債権の状況

退去債務者の滞留債権の状況は、下表のとおりであるが、退去債務者への債権は、159件、78,668千円という状況である。そのうち、指定管理者である大分県住宅供給公社が管理する債権が89件、42,053千円、(株)別大興産が管理する債権が52件、29,689千円である。

退去債務者滞留状況

	債務者数 (人)	比率	滞納金額 (円)	比率	1人当たり 滞納金額 (円)
大分市直営	18	11.3%	6,925,545	8.8%	384,753
株式会社別大興産	52	32.7%	29,689,694	37.7%	570,956
大分県住宅供給公社	89	56.0%	42,053,067	53.5%	472,506
総数	159	100.0%	78,668,306	100.0%	494,769

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

① 住宅課・指定管理者間の滞留債権管理体制の構築

滞留債権の件数、金額ともに約90%を指定管理者が管理する状況であるが、指定管理者は管理委託前に既に発生退去した債務者に対しても回収を行う状況であることから、情報等が不足している側面もあるものと思われる。また、法的手続をとる最終的な権限と責任は大分市側にあることから、指定管理者が債権状況を大分市に伝達しても、大分市での対応が滞れば債権管理活動は進まない、という状況になりがちである。大分市住宅課側と指定管理者側でより協調体制を取り、速やかなかつ効率的で実効性のある債権回収や滞納整理につながるような管理体制の構築が必要である。【意見8】

② 重要性のある滞留債権の報告制度と監視体制の確立

【意見7】に関連し、滞留債権については、定期的に状況報告や状況把握を行い、債権の状況の「見える化」(文書による可視化)と報告に努めるべきであるが、特に一定額または一定期間を超えた重要性のある滞留債権については、担当者から上席者に、また指定管理者から大分市に対して、網羅的に定期的かつ定型的な状況報告を行うことが必要と考えられるが、そのような体制には現状なっておらず、大分市側が量

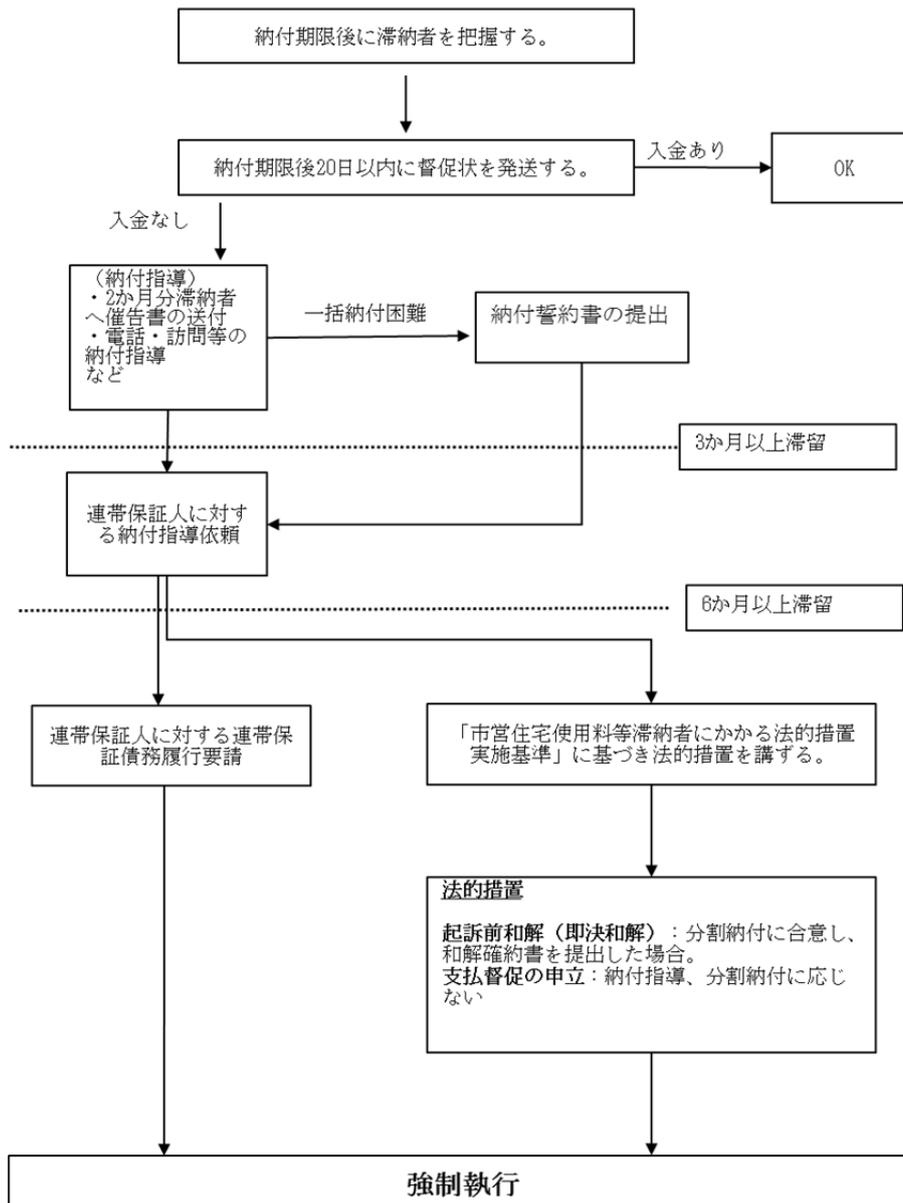
的、質的に重要な案件について両者で検討し法的手続等の債権回収方法を検討する状況にある。

現状、滞留債権に対する回収の難度や法的手続に移行するためのマンパワーを考慮して、重点的かつ優先的に検討し対処すべき債務者を担当者レベルで選択することも必要であるが、全債権について包括的な指針や基準のもとで、機械的に一定の量的・質的重要性のある債権については、網羅的に定期的かつ定型的に継続して監視する体制づくりが望まれる。【意見9】

5. 滞納者への対応

大分市営住宅の家賃及び駐車場の使用料（以下「住宅使用料等」という。）にかかる滞納整理事務を適切に処理するために「大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領」（平成21年11月1日）を定めている。この要領に従い、次の手順で滞納整理事務を行っている。

滞納整理事務手続フローチャート



(監査手続)

滞納者オールリスト一覧(平成28年度末)から債務者15件(各管理者5件ずつ)を抽出し、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づいて適切に債権管理と滞納整理が行われているかどうかを監査した。

抽出した15件のサンプルの要旨は以下のとおりである。

債務者	入居または退去	金額	最古債権	滞納整理カード	誓約書	その他時効中断事由	連帯保証人に対する納付指導依頼	連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請	法的措置	摘要
1	退去	2,290,750	H13.4	有	無	一部入金 H26.4.22	連帯保証人2名中1名死亡 1回のみ実施 (H15.3.31)	無		
2	入居	1,786,000	H16.2	有	有 H27.12.9	一部入金 H29.9.5	4回実施 最終H29.1.17(保1・保2)	無		
3	入居	1,630,200	H13.4	有	無	一部入金 H29.9.7	1回のみ実施 H23.11.22	無		
4	入居	1,434,400	H17.10	有	有 H28.3.28	一部入金 H29.8.2	2回実施 最終H23.10.26	無		
5	入居	1,064,200	H18.5	有	無	一部入金 H29.8.31	無	無		
6	退去	3,203,100	H15.3	有	無	一部入金 H29.7.12	連帯保証人1名死亡 平成28年2月～7月まで毎月1回実施	無		
7	退去	1,867,436	H17.7	有	無	一部入金 H22.6.14	無	無	即決和解 H18.12.27 自己破産 免責決定 H25.8.30	
8	入居	1,352,550	H12.10	有	無	一部入金 H29.3.31	H20.11.20、H29.8.17 2回実施	H29.9.5		
9	入居	1,227,400	H10.1	有	無	一部入金 H29.8.22	無	無	—	
10	入居	1,110,631	H26.1	有	無	一部入金 H29.8.29	連帯保証人1名死亡 複数回実施し、最終はH29.3.17	無	—	
11	退去	1,760,149	H15.8	有	無	一部入金 H29.8.23	H28.9.16 連帯保証人1 H28.9.16 連帯保証人2	無		
12	退去	1,499,506	H16.4	有	無	一部入金 H23.4.18	H27.7.10 連帯保証人1 H27.7.10 連帯保証人2	無		時効完成
13	入居	764,350	H18.2	有	無	一部入金 H29.8.2	H28.9.16 連帯保証人1 ※連帯保証人2は死亡	無	即決和解 H19.10.16	
14	入居	640,100	H18.2	有	有 H27.10.5	一部入金 H29.8.14	H29.2.15 連帯保証人1	無		
15	入居	468,950	H17.12	有	無	一部入金 H29.9.5	H26.9.10 連帯保証人1 ※連帯保証人2は死亡	無	即決和解 H20.1.10	
				有：15件	有：3件 無：12件		有：12件 無：3件	有：1件 無：14件	有：3件	

① 督促状の発付

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では「住宅使用料等を納付期限までに納めていない者に対して、納期限後20日以内に督促状を発して督促する」ことになっており、平成28年6月、9月、平成29年1月分の督促状の発送リスト、督促状の文面を確認した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

② 滞納整理カードの作成

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「督促状を発送してもなお住宅使用料等を納付しない場合、滞納整理カードを作成する。」ことになっている。サンプル 15 件について、滞納整理カードの作成の有無を確認したが、15 件全て滞納整理カードは作成されていたが、内容の更新が進んでいない滞納整理カードが散見された。

(外部監査の結果)

滞納整理カードについては、定期的に履歴や情報の記録を行い、内容の更新を確実に行う必要がある。【結果 2】

サンプル 15 件について、滞納整理カードの作成の有無を確認したが、15 件全て滞納整理カードは作成されていた。

しかしながら、内容の更新が進んでいない滞納整理カードが散見された。滞納整理の履歴の記録を確実に記載し、プロセス管理を行うことで、滞納者に対するコンタクト履歴や情報に基づいて今後の滞納整理の方法や方向性を検討するための礎として重要であることから、内容の更新については確実に行われたい。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・滞納者が退去する場合の滞納整理カードの更新

指定管理者に団地ごとに債権管理を委託しているため、指定管理者へ委託する前に既に退去した債務者についても指定管理者が管理している状況にある。

退去前の滞納整理カードの記載が十分でないために、状況把握ができず、指定管理者が改めて情報収集するという状況にあった。

このような状況では、退去済みの滞留債権の回収が後手に回る可能性があり、退去後の滞留債権の回収がより困難になる事態が想定される。そのため、退去時の滞留者については特に滞納整理カードの更新記録を行い適切な滞納解消に向けた取組みが確実に行われるよう是正されたい。【意見 10】

・直営管理の滞納整理カード更新の遅れと業務職員の手当ての検討

平成 26 年 4 月に、指定管理者が 1 社から 2 社へ増加した時点で、嘱託職員を廃止したこともあり、市直営管理案件で平成 26 年 4 月以降記録のない滞納整理カードが散見された。

市の職員のみで、通常実施されるべき直営分の日常管理が十分に行えないのであれば、現職員の職務分掌や業務の配分を見直すほか、費用対効果を勘案したうえで、嘱託職員を雇用するなど一定の人事上の手当てを行うことも一案である。【意見 11】

③ 納付指導

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「滞納整理カードに基づいて、滞納者に対し次の納付指導を行い、その指導状況等を滞納納付カードに記録する。①文書による納付指導2月分以上の滞納者に対して催告書を送付する。ただし、滞納した住宅使用料等（以下、「滞納使用料等」という。）に過年度分があるときは、2月分に満たない場合でも催告書を発送する、②電話、訪問による納付指導、③呼出しによる納付指導、④分割納付、家賃減免、徴収猶予等の相談」と納付指導について定めており、サンプル15件について当該納付指導の状況の監査を実施した。

(外部監査の結果)

2月分以上の滞納者に催告書を送付することになっているが、2月分以上滞納者を機械的にリスト化のうえ催告書送付対象を抽出し、催告書を送付しているわけではない。2月分以上滞納者には、一律催告書を送付する体制を構築すべきである。

【結果3】

④ 納付誓約書

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「上記(③)の納付指導を行っても、なお、滞納使用料等を納付しない場合又は、一括して納付することが困難である滞納者に対し納付誓約書の提出を求め、納付の履行を求める。」と規定されており、サンプル15件について納付誓約書の提出状況の監査を実施した。

その結果、納付誓約書の提出は3件、未提出が12件の状況であった。

(外部監査の結果)

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に従い、原則として対象滞納者については漏れなく納付誓約書を徴求しなければならない。【結果4】

前述のとおり、監査対象15件のうち、入手済みの納付誓約書は3件にとどまっているのが現状である。現状では、滞納者が滞納を解消する意識や納付姿勢を明確にできず、滞納が慢性的となる、または長期化する可能性を助長しかねない。

もし、債務者が納付誓約書の提出を拒む場合であっても、滞納整理カードに、請求した事実、その日時・担当等を記録することで、しかるべき徴求行為を行ったことを明確にする一方で、債務者に対し場合によっては退去等の手段を検討すべきである。

滞納整理カード等の記録がなく、納付誓約書も入手できていない状況は要領の規定趣旨に反していることから早期の改善が必要である。

⑤ 連帯保証人に対する納付指導依頼

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「納付指導を行っても納付の確約を得られない滞納者が、滞納使用料等が3月分以上となったときは、当該滞納者の連帯保証人に対して文書又は電話にて納付履行の協力を依頼する。」と規定されているため、サンプル15件について納付指導依頼の状況の監査を実施した。

その結果、納付指導を行っているものが12件、行っていないものが3件であった。

(外部監査の結果)

サンプル15件のうち3件は全て10年以上、100万円超の滞留債務者にも関わらず、連帯保証人への納付指導依頼を行っていない状況であったことから、3か月超の滞留債務者のリストを毎月作成し、住宅課管理担当班長が納付指導依頼の送付の可否を決定し、定期的に連帯保証人に納付指導依頼が送付される制度構築が必要である。

そして、交渉の顛末を毎月指定管理者および直営の担当者は管理担当班リーダーへ報告する体制を構築すべきである。【結果5】

監査の過程で、連帯保証人が死亡していることが判明した事例があったが、債務者の状況のみならず、連帯保証人の状況も随時把握できる体制を構築しなければならない。したがって、上記のように3月滞納者の保証人には半年に1回ないし年に1回漏れなく納付指導依頼を送付し、連帯保証人の状況も併せて確認しておく必要がある。

【結果6】

⑥ 連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「納付履行の協力を依頼しても当該滞納者の納付がなく、滞納使用料等が6月分以上となったとき、必要に応じて連帯保証債務履行要請に係る文書を、当該滞納者の連帯保証人に対して送付することができる。」と規定されていることから、当該連帯保証人への履行要請の状況について監査を実施した。

その結果、サンプル15件中、平成28年度末現在では、連帯保証債務履行要請が行われている債務者はいなかった。なお、この監査の実施期間中である平成29年9月5日に1件、連帯保証債務履行要請を行った状況である。

(外部監査の結果)

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領では、「滞納使用料等が6月分以上となったとき、必要に応じて連帯保証債務履行要請に係る文書を、当該滞納者の連帯保証人に対して送付することができる。」と規定はしているものの、長期、多額の滞納者、悪質な滞納者の場合、当然に保証人への履行要請をすべきであるにも関わらず履行要請を怠っていることは、要領の趣旨に反しており、早期の改善が必要である。

【結果7】

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・連帯保証債務履行要請に係る文書の未送付理由の記録等の徹底

滞納使用料等が6月分以上となったとき、連帯保証債務履行要請に係る文書を、当該滞納者の連帯保証人に対して送付できるとされているが、実際は連帯保証人への履行要請は行われていないのが現状である。

6月分以上滞納者については機械的にリストを作成し、住宅課で連帯保証履行要請文書の送付の可否、法的措置の可否を検討したうえで、送付しない場合であってもその理由を明確に記録すべきである。送付しない理由の記載もなく、担当者レベルで送付の可否を黙示的に決定するのではなく、しかるべき理由で送付しなかったことを上席者に報告し決裁を受けることが望ましい。そして、これらの検討は住宅課で行うべきであり、指定管理者に任せるべき内容ではないと考えられる。【意見12】

・連帯保証債務履行要請に係る文言の改定

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領は、連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請に関し、「必要に応じて」「送付することができる。」としているが、滞納者本人が納付しない以上、原則として連帯保証人に納付履行要請をするのは当然のことである。

したがって、この規定は改め、「滞納使用料等が6か月分以上となったときは原則として連帯保証債務の履行要請に係る文書を、当該滞納者の連帯保証人に対して送付し、履行要請を行う。」とするなど、長期滞納者については原則として連帯保証人への履行要請ができるように改めることが必要と考える。【意見13】

⑦ 法的措置対象者

大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領において、「住宅使用料等の滞納月数が6月以上の滞納者のうち、納入指導に従わず、納入についてなんらの誠意を示さない者等に対しては、「市営住宅使用料等滞納者にかかる法的措置実施基準」に基づき、対象者を決定し、法的措置を講ずる。また、法的措置対象予定者名簿を作成する。」と規定されている。当該法的措置対象者について、その措置状況について監査を実施した。

その結果、サンプル15件中3件は法的措置を採っていたが、その他12件は法的措置を行っていなかった。また、当該12件については、法的措置対象予定者名簿にも記載されていなかった

(外部監査の結果)

6か月分以上滞納者は一律、法的措置対象予定者名簿に記載し、網羅的に顛末までの管理と記録を行われたい。【結果8】

住宅使用料等の滞納月数が6月分以上の滞納者は、使用料を6月分以上滞納した時点で誠意がないとも言えることから、納入指導に従わず、納入についてなんらの誠意を示さない者として、機械的に法的措置対象予定者名簿に記載する必要がある。

そして、法的措置対象予定者名簿に記載された債務者について、連帯保証債務履行要請に係る文書の送付、実際に法的措置を行う対象を住宅課において検討し、作為、不作為を理由とともに記録・保管すべきである。

現在は、法的措置の予算やマンパワーの関係上、6月滞納者のすべてが法的措置対象予定者名簿に記載されているわけではない。ここを機械的に法的措置対象予定者名簿に記載することで、法的措置や連帯債務者への履行要請の対象を明確にし、そのう

えで個別事情、予算、マンパワー等を勘案し実際の行動をとることが必要であると考える。

現状のやり方では、6月以上の滞納者が何人いて、それぞれがどのような状況にあるのかを住宅課で必ずしも把握できていないことにつながりかねず、当該管理対象の明確化と顛末管理を網羅的に実施されたい。

⑧ 法的措置

支払督促の申立等の2つの法的措置については、次のとおりとされている

- (ア) 分割納付に合意し、和解誓約書を提出した者に対して行う、訴え提起前の和解（即決和解）。
- (イ) 納付指導に応じない者や分割納付に応じない者については、「支払督促の申立」「訴えの提起」を行い、この申立で解決が見込めないときは、強制執行の申立てを行う。

法的措置に係る費用は、債務者への訴訟予告費用は切手代のみ、即決和解は手続費用2,000円のみ、訴訟になった場合でも、事務手続は大分市職員で行うため訴訟費用4千円～2万円と比較的安価である。一方、訴訟に勝訴し、強制執行による明渡しを行う場合の費用は30万円程度が必要とされている。

訴訟手続を行うための市の職員の配置、強制執行の予算の状況が現状では阻害要因となっているため、法的措置の履行が平成28年度は必ずしも進んでいない現状である。大分市の法的措置の実績は下表のとおりで、平成28年度は即決和解7件、明渡し訴訟0件、強制執行0件の状況で、平成27年度は、即決和解、明渡し訴訟、強制執行すべて0件の状況であった。

	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
即決和解	18件	4件	4件	6件	6件	5件	20件	14件	0件	7件
明渡し訴訟	2件	0件	4件	8件	8件	8件	2件	0件	0件	0件
強制執行※	1件 (2件)	0件 (1件)	3件 (3件)	1件 (2件)	5件 (5件)	6件 (7件)	4件 (5件)	0件 (0件)	0件 (0件)	0件 (0件)

※（ ）内は申立件数で、強制執行数と不一致となっている年度は、申立後すぐに自主退去等に至ったケースがあるため。

(外部監査の結果)

長期、多額な滞納債権が存在するにもかかわらず、平成26年度～平成28年度の明渡し訴訟、強制執行の実績は0件である。平成27年度は即決和解の件数も0件である。積極的に法的措置により債権回収に努めなければならない。なお、監査対象期間である平成28年度末までには、15件のサンプルについても法的措置は行われていなかった。【結果9】

15 件のサンプルのうち 3 件は、法的措置の一つである即決和解を行っているが、そのうちの 1 名の債務者については、平成 25 年 8 月 30 日に自己破産に伴う免責決定がなされており、大分市としては、連帯保証人へ債務の履行請求を速やかに行う必要がある。【結果 1 0】

⑨ 滞留債権に対するヒアリング

(外部監査の結果)

「即決和解は、完済までの期間が原則 2 年以内とする」という内規があることから、その期間内に完済できない債務者については、より強制力のある法的措置等を検討すべきである。【結果 1 1】

監査にあたってヒアリングを実施したところ、債務金額が多額かつ毎月の滞納債務の支払いが少額であるため、完済までの期間が超長期になる債務者がいたが、このような債務者については 2 年以内の内規があるため即決和解ができない、と説明を受けることが度々あった。

確かに即決和解は、完済までの期間が原則 2 年以内とする、という内規はあるが、そもそも即決和解は法的措置の中でも簡便的で債務者に対して緩和された法的手段であることから、内規の範囲で完済できないのであれば、より強制力のある法的手段等を検討することが本来の制定趣旨や目的に合致するものと解すべきである。

次の表は、サンプルで抽出した債務者にかかる長期滞留債権・債務者の状況とそれぞれに対する監査の結果等をまとめたものである。

氏名	金額(円)	期間	状況	監査の結果等
A 氏	1, 110, 631	平成 27 年 1 月～平成 29 年 3 月 25 か月分 滞納	管理会社から 4、5 回入居者へ連絡を取り、電話、訪問、催告書の送付を行っていたが、平成 29 年 7 月 5 日破産手続開始の通知があった。 自己破産で本人への債権回収は不能となったが連帯保証人に対しては追及できるので、本人への明渡し請求などは行わない方針である。	指定管理者側からは法的措置予定者名簿対象者を提案されるも、市側では法的措置対象者として認定していない。 連帯保証債務履行要請は実施していない状況で、かつ連帯保証人が保証履行するかどうか不明な状況であり、保証履行しないのであれば速やかに明渡し請求を行うべきである。 【結果 4, 5, 7～1 0】 【意見 6, 7, 9, 1 3】参照
B 氏	1, 064, 200	平成 18 年 5 月～平成 29 年 2 月 87 か月分 滞納	平成 26 年 5 月 28 日訪問後、長期間、債務者への交渉状況の滞納整理カードへの記載がない。 平成 28 年 11 月 16 日以降は、別の様式にて記録を行っている。 現在は、当月家賃分と過年度滞納家賃 5, 000 円程を支払う状況であり、この支	連帯保証人への納付指導依頼、連帯保証債務履行要請等の手続きが行われておらず、大分市住宅使用料整理事務処理要領に基づく対応が求められる。 【結果 2, 4, 5, 7～9, 1 1】 【意見 6, 7, 9, 1 3】参照

			<p>払額でいくと、完済まで18年ほど要する。</p> <p>連帯保証人への納付指導依頼、連帯保証債務履行要請等の手続きが行われていない。</p>	
C氏	558,650	平成16年7月～平成29年3月 90か月分 滞納	<p>家賃を払ったり払わなかったりの状況で、連帯保証人への履行要請などは行われていない。</p> <p>なお、当該連帯保証人は生活保護、精神的疾患の状況にある。</p>	<p>債務滞留期間が長期化しているにも関わらず、連帯保証人への履行要請、法的措置が行われておらず、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が望まれる。</p> <p>【結果5,7～9】 【意見6,7,9,13】参照</p>
D氏	1,786,000	平成16年2月～平成29年3月 88か月分 滞納	<p>現在、現年度家賃分と過年度滞納家賃13,000円を支払う状況にある。この支払額でいくと約12年後の完済の状況である。</p> <p>即決和解は、完済までの期間が原則2年以内とする、という内規があり、当該債務者の支払能力では内規を充たさないため即決和解を実施していない。</p>	<p>支払能力のない居住者については、明渡し請求その他の法的措置をとるべきであることから、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が求められる。</p> <p>【結果5,7～9】 【意見6,7,9,13】参照</p>
E氏	445,000	平成11年11月～平成24年4月分 43か月分 滞納	<p>平成24年4月10日退去。滞納整理カードの記録は、平成24年4月で記録が途絶えている。</p> <p>今回の監査の過程で、本人死亡、連帯保証人1名死亡が確認された。</p>	<p>債務者の状況把握を適宜行う必要がある。</p> <p>退去後の債権回収が課題であり、また消滅時効が完成していることから、不納欠損処理等を検討する必要がある。</p> <p>【結果5,7～9,11】 【意見6,7,9,13】参照</p>
F氏	751,400	平成20年3月～平成22年3月 25か月分 滞納	<p>退去済みで、平成26年3月～平成29年8月31日までの間、滞納整理カードへの記録が残っていない。</p> <p>全額時効完成債権である。</p>	<p>平成26年4月から市営住宅の債権管理を行う嘱託職員が廃止となったため、滞納債権管理事務が遅れている。</p> <p>当該債権は回収不能の状況にあり、直営管理分の債権管理方法について再度検討が必要である。</p> <p>【結果1,2,5～9】 【意見6,7,9,11】参照</p>
G氏	1,630,200	平成13年4月～平成24年1月 112か月分 滞納	<p>入居者で、平成26年4月以降、交渉記録がなかったが、平成29年1月に接触を再開した状況である。</p> <p>平成24年2月以降の家賃は納められているが、それ以前の過去債権分については、毎月2千円返済する旨の口約束はするものの、誓約書等は入手していない。</p>	<p>債務額が過大であるにもかかわらず、債務者に対する債権回収は一時行われていなかった。</p> <p>また、連帯保証人への保証履行請求、法的措置等の手続きはとられておらず、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が求められる。</p> <p>【結果2,4,5～8,11】</p>

			い。仮に、そのとおり回収しても68年ほどかかり債権回収の実効性がない状況である。	【意見6, 7, 9】参照
H氏	1,434,400	平成17年10月～平成28年11月 95か月分 滞納	入居者で、平成27年度：世帯主：収入300万円、配偶者100万円程度であるが、平成28年度の収入も同程度である。 現在、過去分を月2千円回収する交渉は行っているが、債権回収期間が長期となるため、即決和解は困難である。 連帯保証人への履行要請は行われていない。	債権額が多額にもかかわらず、法的措置が長期間全くとられておらず、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が求められる。 また、多額の債務があるにもかかわらず、明渡し請求が行われていないことも、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が求められる。 【結果2, 5～8, 11】 【意見6, 7, 9】参照
I氏	2,290,750	平成12年3月～平成26年7月 111か月分 滞納	平成26年7月末退去後、この監査実施時まで滞納整理事務カードへの記録はない。 債権額のほぼ全額が時効完成債権である。	多額の債権が時効完成状況にあり、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づく対応が求められる。 【結果1, 2, 4～9】 【意見6, 7, 9】参照

⑩ 不納欠損処理の状況

平成28年度の不納欠損は以下のとおりである。

	金額	内容	不納欠損理由
J氏	54,709円	平成21年10月～平成22年1月分家賃	平成22年1月13日に退去以降連絡がなかったが、平成27年10月頃指定管理者の別大興産より滞納家賃があると連絡が入った。 退去後5年超経過しており、時効の援用を行った。

(外部監査の結果)

定期的に債権の請求を行っていれば、時効の中断の機会が得られ、時効完成に至らなかったと考えられる。債権管理をより徹底すべく、管理方法を再構築すべきものと考えられる。【結果12】

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・徴収不能な債権の個別的な対応

平成28年6月29日に施行された大分市債権管理条例は一定の手続を経た債権で徴収不能な債権については、市長は放棄等ができることとなっているが、この一定の手続について個別の債権の状況に応じた柔軟な対応を行えるよう実務面での対応が望まれる。【意見14】

⑪ 過年度の指摘・意見の概要並びにその改善状況

(外部監査の結果)

平成 13 年度の包括外部監査の結果及び意見に対して、大分市は措置状況を公表しており、その内容に従って実際の措置が講じられているべきであるが、下表の 1～5 に掲げる滞納整理事務に係る内容については、措置状況に従った取扱いに改善されているとは言い難い状況であることから、当該現状とこれらに関連する結果等とを整理し、確実に必要な措置を行われたい。【結果 1 3】

	報告書の指摘・意見の概要並びにその改善状況	公表された市の措置状況	改善の状況
1	時効中断のために滞納者から徴求した誓約書を閲覧した結果、作成年月日、入居団地名、保証人等について記載のないものが見受けられたので、誓約書徴求の目的を理解したうえでの取扱いが望まれる。	平成 14 年度において是正した。	サンプルで入手した誓約書には、作成年月日、入居団地名等について記載されていたが、連帯保証人は記載されていなかった。 【結果 5～7, 1 3】 【意見 1 2～1 3】参照
2	長期・多額の滞納者に対しては、徴収が困難な状況も考えられるが、引き続き連帯保証人との交渉を継続し、資産及び所得の調査を行いながら、連帯保証人の実態に応じた返済を求め、収入未済額の徴収に努める必要がある。	平成 14 年度より、長期・多額の滞納者の連帯保証人から積極的に収入未済額の徴収を行っているところであり、今後とも、滞納者はもとより、連帯保証人に対しても返済を求めることにより、家賃の収納率の向上に努めていきたい。	平成 14 年度に公表された市の措置は不十分である。 前述の 15 件のサンプルにおいては、15 件中 15 件が連帯保証人への履行請求が行われていなかった。また、今回の調査において連帯保証人が死亡していることが判明したり、住所変更で郵便不着であったりするなど、連帯保証人の状況を把握しているとは言い難い状況で未改善である。 【結果 5～7, 1 3】 【意見 1 2～1 3】参照
3	入居者の公平な取扱いや市有財産の効率的利用という観点から、特に悪質な長期滞納者に対しては、滞納使用料の支払いや住宅の明渡しを求めて訴訟の提起等を行う必要がある。	悪質な長期滞納者に対しては、これまでも市営住宅の明渡し訴訟を提起してきたところであるが、包括外部監査人からの指摘後においては、平成 14 年度に 1 件、平成 15 年度に 6 件の市営住宅の明渡し訴訟を提起したところであり、今後とも明渡し訴訟を提起することにより、入居者の公平性の確保と市有財産の有効活用を図っていきたい。	平成 14 年度に公表された市の措置状況のとおり行われているとは言い難く、人員を手当てするなど法的措置をとれる組織体制の構築が必要である。 なお、直近 5 年の明渡し訴訟の件数は、平成 24 年度 8 件、平成 25 年度 2 件、平成 26 年度 0 件、平成 27 年度 0 件、平成 28 年度 0 件である。 【結果 8～1 0, 1 3】参照
4	即決和解は当事者の合意に基づく和解調書が確定判	即決和解の申立てについては、「大分市営住宅長期滞	制度を積極的に活用した債権回収を行っているとは

	<p>決と同一の効力を有し、また、裁判所に対する仮執行宣言付支払命令の申立ても、債務者の異議申立てがなければ確定判決と同一の効力を有し、金銭債権の強制執行ができる制度であり、事務処理に要する時間や経費の観点からも積極的にこれらの制度を活用すべきであると考えられる。</p>	<p>納整理事務処理要領」に基づき平成10年度より実施しているところであるが、包括外部監査人からの指摘後においては、平成15年度に3件、平成16年度に9件、平成17年度に2件、平成18年度に19件について実施しており、今後ともこの制度を積極的に活用していきたい。</p>	<p>言い難く、制度運用の方法を再構築すべきである。</p> <p>なお、直近5年の即決和解の件数は、平成24年度5件、平成25年度20件、平成26年度14件、平成27年度0件、平成28年度7件である。</p> <p>【結果9～10, 13】参照</p>
5	<p>住宅使用料の時効は5年であるが、債務の承認手続等により時効を中断することが可能である。大分市においても、債務承認手続がとられており、過年度収入未済額の回収に努めているが、今後も引き続き時効の中断による粘り強い回収を行うことが望まれる。</p>	<p>従前から即決和解の申立てや誓約書の提出等により債務の承認手続等を実施しているところであるが、包括外部監査人からの指摘後において、これらの積極的な活用を図っており、今後とも引き続き時効の中断による粘り強い債権回収に努めていきたい。</p>	<p>5年超滞納債権89,355千円のうち、件数にして47件(23.2%)、26,950千円(30.2%)が既に時効完成している。</p> <p>時効中断手段は、費用もあまりかからない(裁判上の)請求があるにも関わらず、現時点で26,950千円もの金額が時効完成しているということは、著しい経済的損失である。</p> <p>【結果1, 4, 13】参照</p>

第4. 市営住宅の明渡し手続

1. 明渡し手続の概要

市営住宅の明渡しには、民間の賃貸住宅と同様、入居者からの事前申し出による明渡しと家賃の滞納等による強制執行がある。

以下、一般の明渡し事務について記述し、強制執行については前述のとおりである。

2. 明渡し事務手続の流れ

退去者に対する一般的な事務手続は下記のとおりである。

① 明渡し申し出

明渡しの申し出は、各市営住宅を管轄している窓口（大分市住宅課、大分市役所本庁舎地下1階 大分市営住宅管理センター、若しくは大分県住宅供給公社 市営住宅管理センター）にて申し出る。来所もしくは電話にて受け付けている。

明渡し申し出は、明渡し希望日の7日前までに行う。

なお、明渡し予定者の死亡による明渡しの場合は、相続人等の申し立てにより明渡し手続を代行する。

② 明渡し関係書類（明渡し届）の提出

申し出があった場合、明渡しの手順について説明を行い、申出者は下記書類を市又は指定管理者へ提出する。

- ・市営住宅等明渡し届
- ・市営住宅等駐車場明渡し届
- ・委任状（修繕費用を敷金から充当希望する場合）
- ・請求書（敷金の還付がある場合）

③ 修繕（畳の表替え、ふすまの張替え等）

明渡し予定者は、明け渡し日前に下記等の修繕を自ら行う。

- ・畳の表替え、ふすまの張替え
- ・備え付け備品等の破損、汚損個所の修繕
- ・排水管の詰まり等の修繕
- ・部屋の清掃、荷物の搬出
- ・その他個人で取り付けたものの撤去 等

④ 現地調査、修繕指示

入居者、住宅課（もしくは指定管理業者）、管理人の三者による立会により、修繕状況の検査を行う。検査は営繕伝票、空き家引渡事項チェックリストをもとに入居者が退去時に行うべき項目のチェックを行う。

不備がなければ、退去完了となり、不備がある場合には口頭または書面にて指導し、住宅課（もしくは指定管理者）が再度確認を実施する。

⑤ 鍵の返還（受領）、家賃等清算

鍵3本をすべて返還し、退去日までの家賃等を清算する。鍵がなければスペアキーを作成してもらうこととしている。

家賃は明け渡し日までの日割となり、通常は立会日だが、再修繕があった場合は修繕完了の確認が取れた日までとなる。

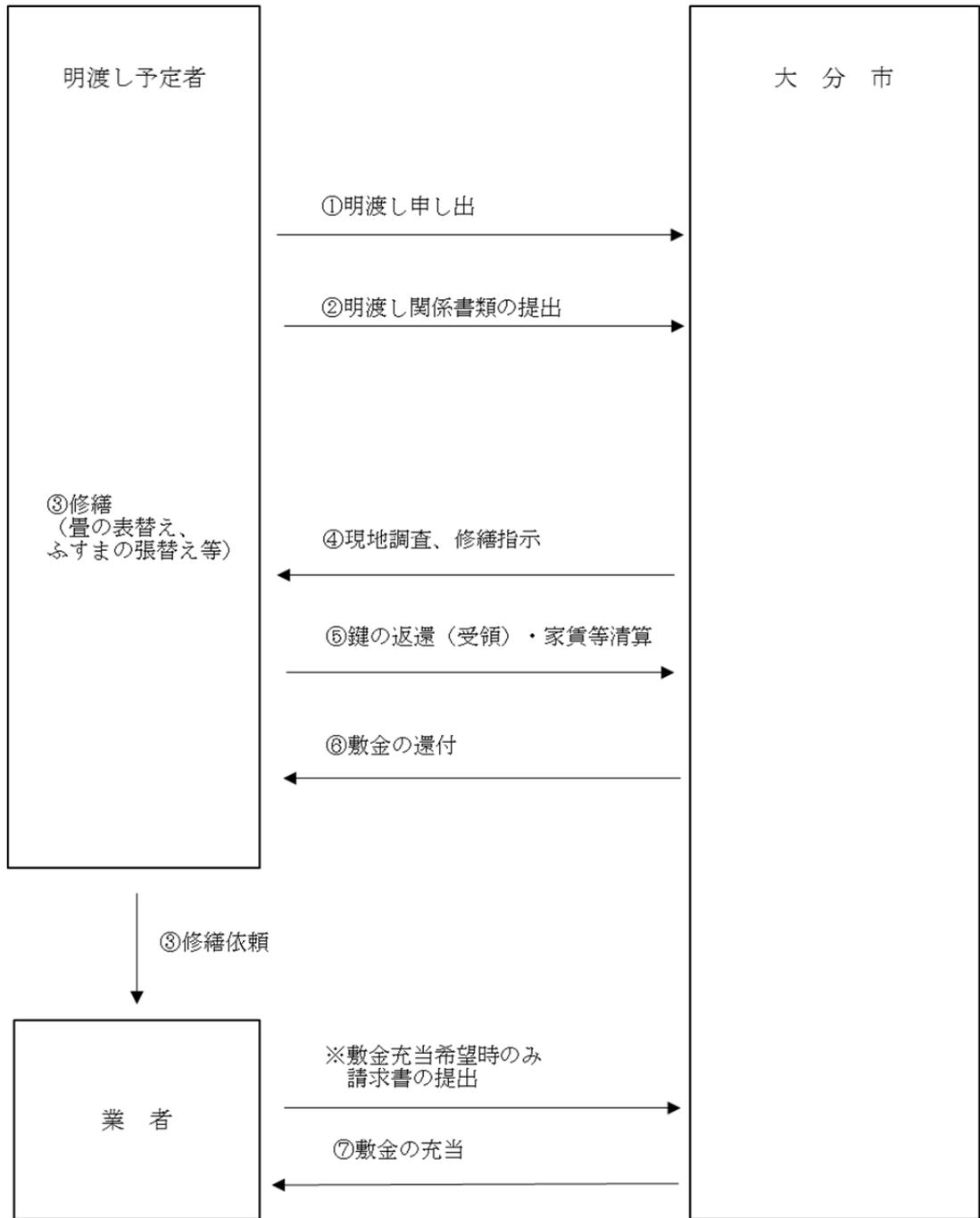
⑥ 敷金の還付

入居者へ還付すべき敷金がある場合には、入居者からの請求をもとに会計課より指定口座に振り込みを実施する。

⑦ 敷金の充当

退去時の修繕は入居者自ら行ってもらうが、修繕代金を敷金から充当希望する場合は、入居者から委任状を提出してもらう。修繕完了後、修繕委託業者から請求書を受領し、会計課より指定口座に振り込みを実施する。

明渡し事務手続フローチャート



(監査手続)

退去手続が関係諸法令に準拠して正しく処理されているか、また、効率的な出納事務が行われているか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度の退去者のうち、4 名を抽出し市営住宅等明渡し届他関係書類の閲覧を行った。

(外部監査の結果)

退去時に退去者から徴求する明渡し届はその市営住宅を管理する法令に従った書面を使用すべきである。【結果 1 4】

平成 28 年度において、特定公共賃貸住宅から退去する際は、特定公共賃貸住宅明渡し届によって退去届け出事務を行うが、1 名について市営住宅が用いる市営住宅等明渡し届を使用していた。

市営住宅と特定公共賃貸住宅はその立法趣旨の相違により、手続に係る根拠法令が違ふことから、届け出書類についても、該当する法律および施行規則等に基づく書面を使用することが求められる。

書面を作成した担当者だけでなく、それを確認している上長においても、使用する届出書類が適切かどうか慎重な確認が求められる。

明渡し届等公的文書については、書面作成日の記載を徹底すべきである。
【結果 1 5】

市営住宅等明渡し届 1 名、及び地域特別賃貸住宅明渡し届 1 名にて書面作成日の記入がなされていなかった。

申請書類にて作成日付を記載することは、その申請の事実となる日付を明確にするため非常に重要な記載事項であり、記載もれは好ましくない。

入居者の記入が原則であるが、受け取った時点で記載がなければ再度記入してもらうことを徹底するとともに、その後の確認の際に気付いた場合は差し戻してでも記載してもらうよう徹底が必要である。

第5. 市営住宅の現地視察

平成29年10月10日、11日の両日、76団地中15団地の現地視察を実施した。視察の概要及び結果は以下のとおりである。

なお、視察の対象とした団地及びその概要は以下のとおりである。

現地視察対象団地一覧

団地名	棟数	階数	築年数	管理戸数	空室数	敷地面積 (建ぺい率)	駐車場
旭町住宅	17棟	2～4階	31～35年	78戸	13戸	9,900.83 m ² (22.7%)	有
荒巻住宅	7棟	2階	27年	14戸	1戸	3,048.37 m ² (20.3%)	無
木上住宅	6棟	平屋	52年	29戸	10戸	5,692.02 m ² (17.4%)	無
小屋鶴住宅	27棟	平屋・5階	1年 35～44年	140戸	63戸	49,001.74 m ² (7.9%)	有
小野鶴住宅	35棟	平屋	39年	70戸	なし	24,539.79 m ² (18.0%)	無
新界住宅	1棟	3階	20年	18戸	1戸	4,475.00 m ² (16.4%)	有
廻廻住宅	5棟	平屋	45～47年	24戸	17戸	6,959.34 m ² (12.4%)	無
愛宕住宅	8棟	平屋	48～50年	30戸	19戸	5,740.00 m ² (17.6%)	無
国分住宅	22棟	平屋・4階	23～50年	188戸	22戸	32,060.59 m ² (16.5%)	有
畑中S56住宅	2棟	4階	35年	32戸	2戸	3,890.98 m ² (15.9%)	有
畑中第2住宅	3棟	5階	26～27年	105戸	6戸	9,829.69 m ² (18.2%)	有
敷戸東住宅	7棟	2・5階	45年	124戸	60戸	12,740.65 m ² (12.7%)	有
敷戸北住宅	1棟	6階	7・9年	94戸	なし	13,174.24 m ² (12.4%)	有
別保住宅	8棟	平屋	63～64年	8戸	1戸	2,786.94 m ² (12.2%)	無
関園住宅	4棟	平屋	51年	20戸	1戸	2,778.00 m ² (33.0%)	無

・増築、コンテナハウス、ガレージが認められた市営住宅：8住宅

(仮設倉庫の設置例)



(外部監査の結果)

大分市営住宅条例第 29 条に定める市長の承認を得ていない建物、倉庫の増築が散見された。【結果 1 6】

大分市営住宅条例第 29 条には、「入居者は、市営住宅等を模様替えし、もしくは増築し、又は当該市営住宅等の敷地内に工作物を設置してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、市長の承認を得たときは、この限りではない。」と規定されているが、市長の承認を得ていない建物、倉庫の増築が行われている事例が確認されている。

明確な当該承認手続を経ていない増築は、市営住宅居住者間の不公平や市の公有財産の明示的な許可のない使用であることから、万が一の事態が発生した場合は住宅管理者として責任が問われる可能性も考えられる。

市営住宅の中には建設が昭和 30 年代、40 年代の住宅も残っており、増築などを行わなければ間取りが狭く現代生活には不便であることは推察できるが、増築等は適切な手続を経ることを徹底しつつ、そのような居住者には他の市営住宅への転居を促すなどの手立てが必要である。

現状を再確認のうえ、居住者に対して合規的な手続等に関する周知を行うとともに、適切に対処していく必要があるものと考えられる。

- ・家庭菜園が認められた市営住宅： 2 住宅
- ・ペットの飼育が認められた市営住宅： 1 住宅

大分市営住宅条例第 25 条は、入居者は周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない、と規定しているが、今回の現地視察でペットの飼育、家庭菜園が発見された。【結果 1 7】

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

1. 駐車場について

【意見 4】に記載のとおりであるが、現地視察の状況を踏まえて、意見を詳述する。

駐車場の管理、許可、使用料などは、大分市営住宅条例第 44 条以下に規定されており、同条例第 45 条では「駐車場を使用しようとする者は、市長の許可を得なければならない」こととなっている。現地視察を行った 15 団地のうち 8 団地は駐車場が整備され、条例に基づいて使用許可を受けた車両が駐車されていた。残りの 7 団地は駐車場が整備されていないため、条例の対象とはならないが、空きスペースを支障のない範囲で駐車スペースとして利用することを認めていることから、7 団地すべてに駐車車両が認められた。

大分市の公共交通の状況を鑑みると、居住者が全く車両を保有しないことは通常考えられないため、アスファルト、白線等の整備がない場合の大分市営住宅条例の整備を行うことを検討しつつ、市営住宅に入居しない市民や市営住宅で駐車料金を支払っている居住者との公平性を保たなければならないと考える。

現状において駐車場設備を有しない市営住宅において今後も駐車場使用料を徴収しない場合には、公平性等の観点から、原則として全ての市営住宅で、今後は共同施設としての駐車場設備の整備推進の是非を検討していくことが望まれる。

(駐車場設備が未整備の駐車場)



2. 市有地の効率的利用

今回現地視察した市営住宅 15 件の建ぺい率（＝建築面積/敷地面積）は、現地視察対象団地一覧に記載したとおり、7.9%～33%である。すなわち、駐車場や公園を併設している住宅の当該面積を除くと、敷地面積の多くが未利用の状態で、除草等の管理費用または住民による除草作業の手間が必要以上に生じているとも言える。

住宅の一部では、明らかな行政財産の遊休地が認められる。例えば、畑中住宅の北東の一角の土地は更地に復し行政財産のままとなっているが、分筆の上、普通財産としたうえで譲渡を行えば、民間による住宅建設も可能な状況であった。

また、小屋鶴住宅等住宅の集約化を進めていく上で既存住宅の撤去後の住宅跡地は遊休化していくことが予想される。

これらの未利用地及び未利用地の予定地について、全庁的に利用方法及び売却方針を検討し、市有地の有効活用が望まれるところである。【意見 15】

(小屋鶴住宅) 2 棟目の新築により取壊しが予定される小屋鶴住宅。



第6. 住宅課における支出事務の状況

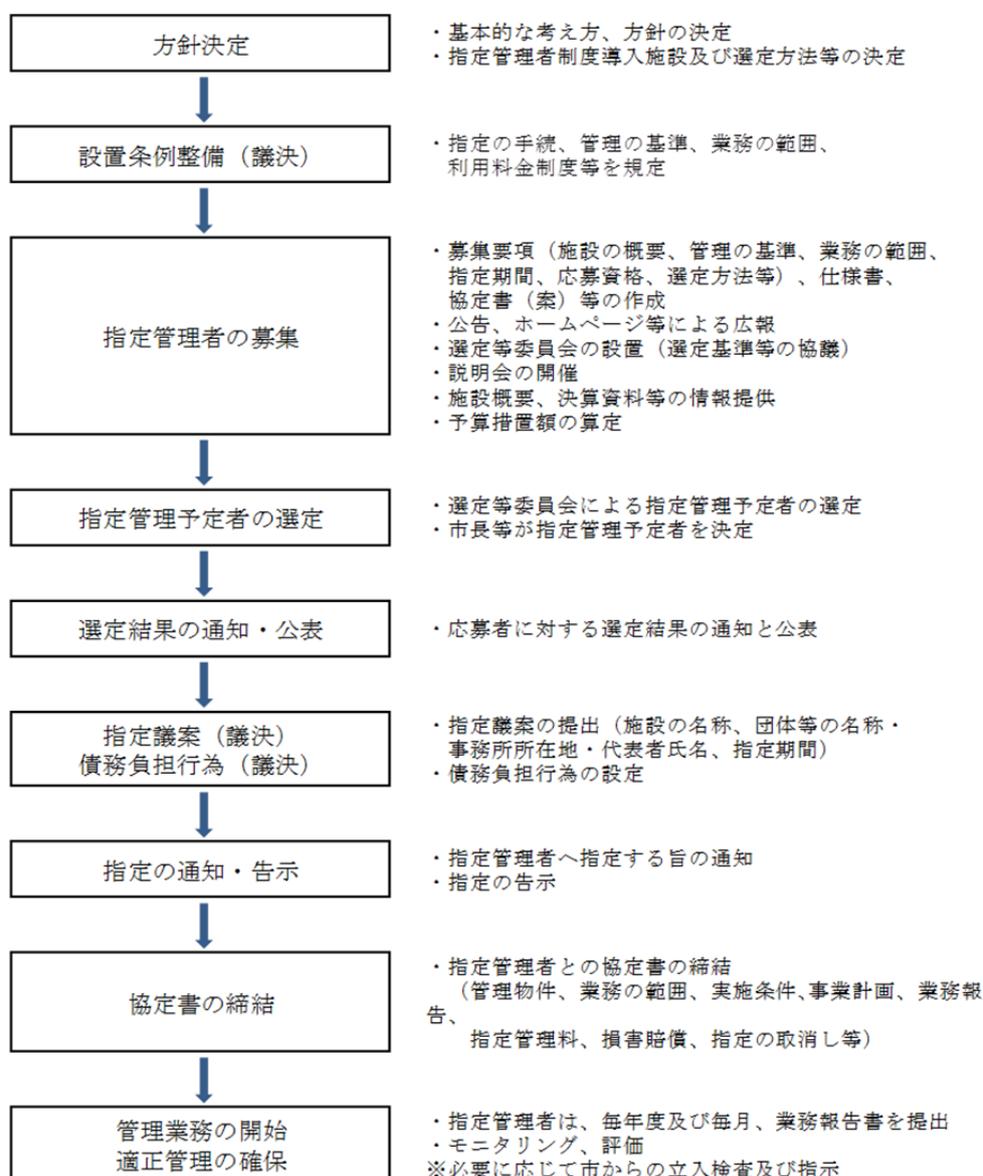
1. 指定管理者に対する委託料

(1) 指定管理者と指定管理者制度の基本的な導入手続

指定管理者とは、自治法第244条の2第3項以下に規定されている、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため、必要があると認めるときに、条例の定めるところにより、地方公共団体が指定して当該公の施設の管理を行わせる法人その他の団体である。指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとされ、条例には、指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲、その他必要な事項を定めるものとされている。

また、指定管理者制度の基本的な導入手続および指定管理者が行う業務は以下のとおりである。

【基本的な指定管理者制度の導入手続】



※「大分市指定管理者制度に関する指針」より

【大分市営住宅等の指定管理者募集要項の抜粋】

- I 入居者の公募並びに入居及び退去に関する業務
 - ア 公募
 - イ 申込受付
 - ウ 資格審査
 - エ 選考
 - オ 入居通知
 - カ 入居手続
 - キ 退去手続
 - ク 退去検査
 - ケ 駐車場使用決定・駐車場有料化補助事務
- II 入居者の指導及び管理に関する業務
 - ア 各種届受理等
 - イ 苦情対応
 - ウ 指導・指示
 - エ 調整
 - オ その他
- III 家賃及び駐車場使用料の収納に関する業務
 - ア 納入通知書配布
 - イ 家賃等収納
 - ウ 収入申告処理
 - エ 家賃減免審査
 - オ 駐車場使用料減免審査
 - カ 滞納整理
- IV 市営住宅等の維持管理並びに修繕に関する業務
 - ア 一般修繕(維持管理修繕・退去修繕)
 - イ 建替事業に伴う仮住宅維持修繕
 - ウ 建替事業及び計画修繕に伴う関係業務補助
 - エ 保守管理業務
 - オ 共同施設を駐車スペースとして利用する場合の管理
 - カ 鍵の管理
- V 共通事項
 - ア 事務所の設置
 - イ 窓口の業務
 - ウ 開設時間
 - エ 窓口開設時間以外の対応
 - オ 災害、事故等への対応
 - カ 電算入力
 - キ 事業報告
 - ク 帳票の作成・保存及び報告
 - ケ 建物の引継ぎに関する業務
 - コ 移管対象住宅の取り扱い
 - サ 貸与品
 - シ システム(貸与品)
 - ス 検査
 - セ 個人情報保護
 - ソ 情報公開
- VI その他市長が特に必要と認める業務
 - ア 管理人に関する業務
 - イ 団地内巡視
 - ウ 法的措置対象者選定補助
 - エ 即決和解・明渡請求・強制執行補助
 - オ 災害時、緊急時のマニュアルの作成
 - カ その他

(2) 市営住宅の指定管理者の推移

大分市は、大分市営住宅条例第 58 条第 1 項において、市営住宅の管理を指定管理者に行わせることができるものとしており、第 59 条において、当該指定管理者の指定に当たっては、公募の方法により、これを行うものとしている。大分市では、平成 17 年度以降指定管理者を指定しており、これまでの管理の推移状況は以下のとおりである。

	H17～18 (1年3ヶ月)	H23～25 (3年間)	H26～28 (3年間)
(株)つかさ興産	10 団地 1,220 戸		
大分県住宅供給公社		11 団地 2,524 戸	17 団地 2,787 戸
(株)別大興産			47 団地 2,090 戸
大分市（直営）	40 団地 4,345 戸	69 団地 2,824 戸	12 団地 447 戸

(3) 指定管理者導入のメリット

指定管理者導入によって、主に①行財政改革の効果、②住民サービスの向上の効果がある。

① 行財政改革の効果

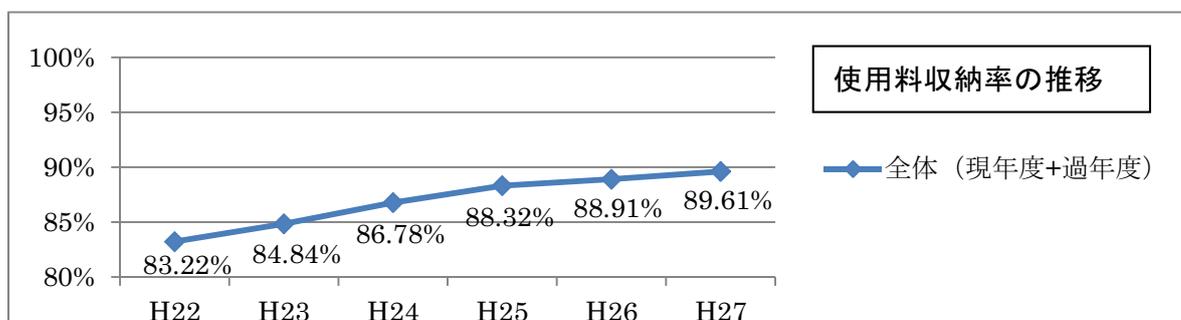
具体的には、

- ・ 使用料収入の収納率の向上
- ・ 人員の削減
- ・ 委託・修繕費等コストの削減

が挙げられる。

使用料収入については導入前の平成 22 年度の収納率約 83%から、指定管理者制度導入後は毎年上昇を続け、平成 27 年度は約 89%と 5 年間で 6%の伸びとなっている。さらに、大分市では、平成 26 年度よりインセンティブシステムを追加し、「基本協定書」の中で家賃及び駐車場使用料の現年度分の徴収率が 98.5%を上回った場合は、その上回った徴収率の値で現年度調定額により金額換算し、その額の 10.0%を翌年度の指定管理料に上乘せすることが定められている。

また、人員については、平成 27 年度実績で、平成 22 年度比正規職員 9 人役減、嘱託職員（再任用含む）4 人役減となり、委託・修繕費等コストについても平成 27 年度実績で、平成 22 年度比 1 年間で約 47,000 千円（人件費含む）の削減となっている。



導入前 導入後 → 拡大後 →

※「大分市住宅課提供資料」より

② 住民サービスの向上

具体的には、平成 26 年度より 2 社体制となったことから、入居申込みや修繕等の受付窓口が分散されたため、混雑が緩和され入居者等への利便性が向上しており、夜間休日等、急を要する修繕等の事案に迅速、的確に対応することが可能となった。

(4) 指定管理者へのモニタリング

自治法第 244 条の 2 第 10 項では、「指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。」と規定している。また、同条第 11 項では、「指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。」と規定している。

大分市は、自治法に基づき、指定管理者による公の施設の管理運営に関し、法令、基本協定等に従い、適正かつ確実なサービスの提供が確保されているか、安定的・継続的にサービスを提供することが可能であるか等を点検、評価するため、業務報告書の提出を求めるとともに、モニタリング等の実施により、必要に応じ改善に向けた指導・助言を行っている。

(監査手続)

上記の指定管理業務委託料が関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、指定管理業務は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に指定管理者であった大分県住宅供給公社及び株式会社別大興産との指定管理契約について、「基本協定書」、単年度ごとの「年度協定書」、「募集要項」、「仕様書」、「事業計画書」等の書類の閲覧により検討した。また、指定管理者へのモニタリングの状況について「大分市営住宅等指定管理者モニタリング総合評価結果通知書」を閲覧し、その有効性について検討した。さらに、再委託の有無及び再委託がある場合のその妥当性について検討した。

(外部監査の結果)

伺い書の施行日は漏れなく記載する必要がある。【結果 18】

「伺い書」によって決裁を得たのちに書類の送付等の施行が必要な場合には、施行欄にその年月日を記載することとなっているが、平成 28 年 7 月 8 日決裁の「平成 27 年度 市営住宅等管理業務に関する業務報告書に対するモニタリングについて（別大興産）」、「同（大分県住宅供給公社）」、平成 28 年 8 月 24 日決裁の「大分市営住宅等管理業務指定管理予定者募集に関する募集要項及び仕様書について」その他記載のないものが散見された。

施行年月日は決裁後に適切に当該決裁事項が行われたことを確認するうえでも重要な情報であるため、漏れなく記載する必要があるものと考えます。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・指定管理者の公募型プロポーザル方式の募集方法について

指定管理者の公募型プロポーザル方式の募集については、「大分市営住宅等の指定管理者募集要項」及び「大分市営住宅等管理業務仕様書」を大分市役所土木建築部住宅課において配布するとともに、市報への掲載や大分市役所のホームページで公開しており、募集要項等配布期間中には説明会も開催されている。

管理運営ノウハウや指定管理対象団地の戸数の観点から、どの会社であっても指定管理業務が可能とは言い難いが、まずは募集の段階での門戸を広げ、競争原理を働かせることが経済性の観点から望ましく、これに加えて更なる指定管理サービス全体の向上にも繋がるものと期待される。【意見16】

・インセンティブシステムの対象拡大について

上記3.(1)にも記載のとおり、「大分市営住宅等の指定管理に関する基本協定書」第30条においてインセンティブシステムについて定め、現年度家賃及び駐車場使用料収入を対象として収入目標額に当たる額を基準とし、基準との差額の10分の1に相当する額を、収入のあった翌年度の委託料に加算するものとしている。これにより使用料収納率は年々増加しており、平成28年度における現年度徴収率は大分県住宅公社では98.77%、(株)別大興産では98.97%と両社とも一定の効果があるものと考えられる。

現状では、上記インセンティブを受けることができるための条件として、「滞納額において前年度実績を下回ること」が条件とされているが、条件とするだけでなく、インセンティブシステムの対象を過年度滞納額にまで拡大することで、指定管理者の収納に関する更なる意識向上を図り、全体の収納率を上昇させることができるものと考えられる。【意見17】

(過年度の指摘・意見の概要並びにその改善状況)

	報告書の指摘・意見の概要並びにその改善状況	公表された市の措置状況	改善の状況
(1)	市営住宅の管理業務については、他の中核市等においても民間委託が既に行われており、大分市においても、入居者の個人的事情に立ち入る必要がある事務以外については積極的に管理業務の外部委託を行うことにより、入居者の要求に対して迅速に対応することが可能になり、市民サービスが向上するものと考えられる。具体的には、①家賃等に関する事務(家賃の徴収及び収納)②市営住宅及び共同施設の維持修繕に関する事務等は、民間委託が可能であると思われる。	市営住宅等維持管理業務の外部委託については、平成18年1月～平成21年3月までの間において、10団地1220戸の市営住宅等について指定管理者制度を導入したところであり、今後は、この制度の効果等を検証しながら、段階的に拡充していきたい。	左記意見は平成13年度に出されたものであり、公表された市の措置状況は平成17年度に回答したものである。指定管理者制度導入時は1年3ヶ月で一旦終了したが、その後、平成23年度からは大分県住宅供給公社が指定管理者として3年間、平成26年度からはさらに(株)別大興産との2者体制が築かれており、使用料収納率の向上等一定の効果も実証されている。よって、措置状況のとおり改善されていると認められる。

2. その他の委託料

委託の方法としては、入札（一般競争入札・指名競争入札）による場合と、随意契約による場合とがある。

・一般競争入札

公告によって不特定多数の者に入札参加を呼びかけ、その中で一番有利な金額を入札した者と契約する方法である。機会均等・公平・最も低廉な金額で契約できるため、契約方法のなかで一番理想的であり、市の契約の相手方の選定は、原則として一般競争入札によることとされている。

・指名競争入札

入札する者を市が多数選び、入札させ、一番有利な価格を入札した者と契約する方法である。競争の原理を働かせ、なおかつ一般競争入札にかかる手間や経費を浮かせるという、一般競争入札と次に述べる随意契約との中間的な方法として設けられたものである。

・随意契約

契約の相手を、競争の方法によらないで任意に特定の者を選んで締結する契約方式である。競争入札と比べて、早期の契約締結、手続の簡素化、小規模事業者でも参入可能等のメリットがある。契約の相手方が、1者しかない場合や緊急の必要により競争入札に付すことができないときなど、特定の場合にのみ認められる。

(1) 施設保守点検・清掃等委託業務

平成28年度における大分市の施設保守点検・清掃等委託料に計上されている主な委託業務としては、エレベーターメンテナンス・消防用設備点検・給水設備保守点検・除草・浄化槽汚泥汲取り等の市営住宅に直接関連する支出の他、公営住宅管理システム関連支出（システム改修業務委託、運用支援サービス）や市営住宅跡地測量登記業務委託といった市営住宅運営にかかる支出が計上されている。

(監査手続)

上記の委託契約事務が関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、委託契約は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に契約した負担行為額100万円以上の業務委託契約5件（指名競争入札2件、随意契約3件）を抽出し、「施行伺い書」、「仕様書」、「契約伺い書」、「契約書」、「支出伺い書」等の書類の閲覧により検討した。また、随意契約によっているものについては、随意契約理由の妥当性について検討した。さらに、再委託の有無及び再委託がある場合のその妥当性について検討した。

① 指名競争入札によるもの

平成28年度に指名競争入札により締結した負担行為額100万円以上の契約は以下のとおりである。

- ① 小野鶴住宅他法面除草委託（契約額 1,620 千円）
- ② 旭町 S56 住宅合併処理浄化槽汚泥汲取り業務委託（契約額 1,598 千円）

（外部監査の結果）

業務委託設計書にはその金額の内訳書を添付のうえ封筒に入れる（頁数が多い等で入らない場合は設計書の後ろに編綴する）ことになっているが、担当者が個人的に保管しており、簿冊に編綴されていなかった。担当者による個人保管は、書類紛失等の可能性もあり、適切に編綴すべきである。【結果 19】

（包括外部監査の結果に添えて提出する意見）

・業務委託設計書の様式について

平成 27 年以降「業務委託設計書」の様式が改訂され、全庁的に設計年月日のうち日付の記載は不要となり、業務履行期間を記載するようになっているにも関わらず、従前の様式を使用していた。当該委託業務は継続的に委託している業務であるため、従前の様式を更新したためだと考えられ、実質的に問題はないものの常に最新の様式を使用することが望ましいと考える。【意見 18】

・役務の場合の委託目的物引渡書の必要性について

委託業務のうち、その業務の目的が役務提供による場合は、成果物の引渡しを伴わないことから、「業務完了（終了）通知書」は必要であるものの「委託目的物引渡書」は業務の効率性の観点からも不要と考える。【意見 19】

業務完了を確認した際に「業務完了（終了）通知書」と同時に「委託目的物引渡書」を発行している。写真帳があるため、引渡書を作成したものであるが、他の委託業務（例えば、市営ベルビュ賀来住宅外 受水槽及び高架水槽清掃業務委託）では写真帳がある委託業務であっても、「貯水槽清掃報告書」に綴じるなどして、特に引渡書は作成していないものもある。

「委託目的物引渡書」は、委託業務内容が成果物の作成である場合に、その引渡を証する書類として有効に機能するものと考えられ、除草といった委託業務内容が役務の場合には、「業務完了（終了）通知書」と市の検査で足りると考えられる。また、このケースでは「委託目的物引渡書」は担当班から課長までの承認印を得ており、書類の回覧にも相当程度の時間を要すると考えられる。業務の効率性の観点からは、必要のない書類の作成はせず、同じ機能を有する書類はなるべくまとめるように検討することが望ましい。

② 随意契約によるもの

平成 28 年度に随意契約により締結した負担行為額 100 万円以上の契約は以下のとおりである。

契約内容	契約額 (千円)	随意契約理由
平成 28 年度公営住宅管理システム運用支援サービス	2,230	自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号
公営住宅等管理システム改修業務委託	1,573	自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・見積金額の妥当性の検討について

システム運用支援サービス委託業務は、固定的なものの変動的な委託業務によって構成される場合、変動的な部分にかかる業務実績が設計積算の作業時間に大きく満たない状況においては、予定価格の積算方法を固定部分により契約する委託業務と、変動業務にかかる単価委託契約に分離することも一案である。【意見 20】

上記のとおり、公営住宅管理システムに関連する業務については、継続してシステム構築を行った者に委託する以外の選択肢がないことから、見積金額の妥当性の検討がより重要である。

システム運用支援サービスのうち、パッケージ使用料及びミドルウェア保守は固定的費用であるが、運用支援料（問い合わせ等に対するサポート料）については、変動費的要素が大きいと考えられる。

現状の見積金額は、一日当たり 5 万円、年間見積時間 168 時間（2 人日*12 ヶ月、1 日 7 時間で計算）となっているが、サポート実績を記録した「公営住宅システム作業報告書綴」から前年度の実績時間を把握したところ 122 時間 55 分（うち、8 件については実績時間の記載がないため予定時間で計算、1 件については実績時間・予定時間ともに記載がないため算入していない）と見積時間に比して少ない状況であった。

過去の作業実績時間の把握により、見積時間及び見積金額の妥当性を検討することが望ましいと考える。サポート時間の当年度の見積はその性質上難しいと考えられるため、基本料金に実績時間に応じた報酬を上乗せする方式を採用することも一案と考える。

また、「作業報告書」については、年月日の記載のないものや予定作業時間・実績作業時間の記載がないものがあったため、委託先に適切に記載してもらうよう努めることが望ましい。【意見 21】

(2) 測量登記業務委託（市営辛幸奥住宅跡地）

測量登記事務に関しては、専門業務であるため、従来から継続して全庁として大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託しているものであり、年度ごとに委託契約を締結している。嘱託登記業務内容は、調査業務（資料調査・事前調査、筆界確認、立会等の現地調査）、測量業務（面積測量、境界標設置）、申請手続業務、書類の作

成等、審査請求、相続であり、該当年度の公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額基準表に基づき委託額を計算のうえ、「登記業務委託依頼書」により委託している。

上記専門的業務の特質性及び大分県の土地家屋調査士の多くが上記協会に所属していることから、継続して委託していることは業務の有効性の観点から妥当であると考える。また、報酬についても、委託料の単価は業務報酬額基準表に基づくため、経済性の観点からも妥当と考える。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・「公共嘱託登記業務委託契約書」の契約書様式について

口頭による業務の発注の場合にはその依頼内容が残らないことから、後々、依頼内容等について不明確となるおそれがあることから、口頭による場合で事後的であっても「登記業務委託依頼書」など発注を証する書面は必ず起票することが望ましい。

【意見 2 2】

大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会への業務委託にあたっては、原則として所定の「登記業務委託依頼書」によることとなっているが、緊急時等の例外として「公共嘱託登記業務委託契約書」第 3 条において、「ただし、状況により文書又は口頭による簡易な方法で行うこともできるものとする。」との記載がある。この場合の文書とは「登記業務委託依頼書」の様式以外の書面を指しており、やむを得ず文書又は口頭による場合には、後日所定の「登記業務委託依頼書」を作成することが望ましいが、この手続について契約書には特段明記していない。

文書による場合は様式の違いだけであるため、緊急時等の状況と業務の有効性を考えれば後日作成することに特段の問題はないと考える。一方で、口頭による場合にはその依頼内容が残らないことから、後々、依頼内容等について不明確となるおそれがあり、トラブルの原因となりかねない。

上記のとおり業務内容は調査業務から相続まである程度幅広いものであり、依頼内容については明確に記録保存しておく必要があることから、口頭による発注方法を容認することに加え、その場合の取扱いについて契約書に追加記載する等、検討する余地があるものとする。

(3) 基本計画業務委託料

大分市では、平成 28 年に大分市住宅マスタープラン改定版及び大分市空家等対策計画の策定について、外部委託契約を締結している。

平成 28 年度に指名競争入札で締結した契約金額 100 万円以上の契約は以下のとおりである。

- ① 大分市住宅マスタープラン改定業務（契約額 8,856 千円）
- ② 大分市空家等対策計画作成業務（契約額 6,480 千円）

（監査手続）

委託契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、委託契約は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に契約した業務委託契約（100 万円以上）2 件すべてを抽出し、施行伺、業務委託設計書、入札調書、契約書、支出負担行為決議書等の契約の閲覧により検討した。

（外部監査の結果）

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

（4）大分市公営住宅等長寿命化計画中間見直し業務委託料

公営住宅等の長寿命化と効率的かつ円滑な更新を目的としたファシリティマネジメントの視点から、平成 22 年度に「大分市公営住宅等長寿命化計画」（以下、本計画）を策定している。本計画では、「計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、平成 27 年度に定期的な見直しを行うこと」としており、本計画の中間見直しを行うものである。

具体的には次の項目について計画の見直し業務を実施するものである。

- ① 計画の目的と位置付け（長寿命化計画の背景と目的）の整理
- ② 大分市公営住宅等ストック状況の見直し
- ③ 長寿命化に関する基本方針の見直し
- ④ 長寿命化を図るべき公営住宅等の見直し
- ⑤ 長寿命化のための維持管理計画の見直し
- ⑥ 公営住宅等における建て替え事業の実施方針の見直し
- ⑦ 長寿命化のための維持管理による効果の見直し
- ⑧ 団地別住棟別カルテの見直し

なお、当該契約金額は 4,104 千円であり、平成 22 年度当初の本計画の契約額は 5,922 千円となっている。

（監査手続）

委託契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、委託契約は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に契約した当該業務委託契約について、施行伺、業務委託設計書、入札調書、契約書、支出負担行為決議書等の契約の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・業務委託契約の規定について

当該業務委託契約書の文言では全部又は主たる部分でない業務を発注者の承諾なしに再委託を行うことが可能と解釈することが可能であるため、本業務のように一般的な業務委託契約に準じた契約の際に適用する契約書の当該文言を見直すことも一案である。【意見 2 3】

契約書第 4 条によると、一括委任・一括下請の禁止について、「全部又は主たる部分」を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならないと規定されている（発注者の承諾を得た場合はこの限りではない）。

当該文言であれば、主たる部分でない下請けであれば発注者の承諾なしに再委託を行うことが可能と解釈しうるうえ、主たる部分でない場合の実務上の判断基準は客観的に明らかとはいえないのではないかとの疑問も残る。

当該文言は建設業法の一括下請の禁止に準拠した契約規定になっていると推察されるが、この業務委託契約は一般的な業務委託であり、従来からの取扱いどおり一部の再委託であっても大分市の承諾が必要であることに変わりはない。

本契約は実際に再委託が行われていないため特段の実害はないものの、契約書文言については見直しを行うことも一案である。

3. 住宅建設費

(1) 手数料

① 設計性能評価判定手数料

- ・（仮称）敷戸南台住宅(第一期)新築工事に伴う設計性能評価判定手数料
390,960 円

設計性能評価が実施可能な業者は大分県内 2 社のみで、当該業務が必要な場合は、当該 2 社で見積合わせを行ったうえで業者選定を行っている。

平成 28 年度は上記 1 件のみであった。

② 構造計算適合性判定審査手数料

- ・（仮称）敷戸南台住宅（第一期）新築工事に伴う構造計算適合性判定審査手数料
305,000 円

構造計算適合性判定は建築基準法に基づくものであり、大分県知事委任機関で判定を受けるようになっている。

平成 28 年度は上記 1 件のみであった。

(監査手続)

手数料契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、手数料契約は適切かつ有効なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に契約した手数料契約のうち 2 件全件を抽出し、施行伺い、仕様書、契約書、支出負担行為決議書等の書類の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(2) 設計等委託料

平成 28 年度の設計等委託料は小屋鶴住宅設計の下記 1 件のみであった。

- ・小屋鶴住宅造成設計（2 工区）修正設計業務委託料 491,400 円

委託業務内容は、平成 26 年に委託した小屋鶴住宅造成設計の修正業務で、3 社にて見積もりを行ったが、平成 26 年度の当初業務を実施した業者が最安値で契約を受託した。

(監査手続)

委託契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、委託契約は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(3) 住宅建設工事請負費

平成 28 年度に契約した住宅建設工事請負費は 4 件で、その契約等の状況は次のとおりである。

① 一般競争入札

件名	予定価格 (千円)	落札金額 (千円)	落札率 (%) ※1	参加者 (社) ※4	参加者の入札率 (%) ※2
小屋鶴住宅敷地整備 (2 工区) 工事	39,570	34,861	88.10	8	88.12~89.97

※1 落札率：落札金額/予定価格

※2 入札率：入札額/予定価格（落札者を除く）

※3 上記予定価格及び落札金額は税抜金額である

※4 このほかに、辞退者 1、最低制限価格未満の入札者が 12 者あった

② 総合評価落札方式

件名	予定価格 (千円)	落札金額 (千円)	落札率 (%) ※1	参加者 (社)	参加者の入札率 (%) ※2
小屋鶴住宅(第一期) 新築工事	569,243	512,318	90.00	3	90.21~92.75
小屋鶴住宅(第一期) 新築電気設備工事	73,062	66,486	91.00	8 (※4)	95.00~99.03
小屋鶴住宅(第一期) 新築給排水衛生設備 工事	83,725	76,000	90.77	3 (※5)	90.95~90.98

※1 落札率：落札金額/予定価格

※2 入札率：入札額/予定価格（落札者を除く）

※3 上記予定価格及び落札金額は税抜金額である

※4 このほかに、最低制限価格未満の入札者が1者あった

※5 このほかに、最低制限価格未満の入札者が9者あった

(監査手続)

工事請負契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、工事請負契約は適切かつ有効なものであるか監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(4) 建物移転等補償費

平成28年度の移転補償費は、小屋鶴住宅の集約建替事業の一期工事に伴う愛宕、廻栖、小屋鶴住宅の移転対象者に対する移転費用である。

移転補償額は、市営住宅建替事業の施工に伴う補償等に関する要綱に従い事業を施工する年度における大分市が施行する公共事業に伴う損失補償算定要領を準用して定めており、家族構成や移転前住宅の居住面積によって算出される動産移転費、エアコンの移設費、動産整理や住所変更等に伴う移転雑費等からなっている。

手続としては、居住者の移転補償承諾書を受領し、移転後、移転完了届の提出を受け、市の担当者が移転完了の確認を行い、補償費を支払うという流れである。

(監査手続)

移転補償事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に移転補償費を支払った46人中10人分の支出命令書、支出負担行為決議書、移転補償承諾書、移転完了届、請求書、領収書、建物移転等補償費内訳書を閲覧した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指

摘すべき事項はなかった。

4. 住宅補修工事請負費

住宅建設事業以外の比較的小規模な市営住宅の営繕に係る工事請負契約であり、擁壁や床の補修工事、屋上の防水工事、水道メーターや浴槽の取替工事のほか、手摺や遊具の設置工事などが含まれている。

(監査手続)

工事請負契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、工事請負契約は適切かつ有効なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に契約した住宅補修工事請負契約 110 件のうち 7 件を抽出し、施行伺、仕様書、契約書、支出負担行為決議書等の書類の閲覧により検討した。

抽出した 7 件の工事請負契約の内容は次のとおりである。

(1) 一般競争入札

件名	予定価格 (千円)	落札金額 (千円)	落札率 (%) ※1	参加者 (社)	参加者の入札率 (%) ※2
新川 S49 住宅 2A-1 棟 外壁改修工事	11,897	10,945	92.00	3 ※4	92.00~96.12
田ノ浦 H5 住宅合併処 理浄化槽改修工事	15,573	14,015	90.00	4 ※5	90.34~91.00
田ノ浦 H5 住宅外壁・ 屋上防水改修工事	31,869	29,128	91.40	4 ※6	92.00~100.00

※1 落札率：落札金額/予定価格

※2 入札率：入札額/予定価格（落札者を除く）

※3 上記予定価格及び落札金額は税抜金額である

※4 このほかに、最低制限価格未満の入札者が 3 者存した

※5 このほかに、最低制限価格未満の入札者が 7 者存した

※6 このほかに、最低制限価格未満の入札者が 1 者、辞退者が 3 者存した

(2) 指名競争入札

件名	予定価格 (千円)	落札金額 (千円)	落札率 (%) ※1	参加者 (社)	参加者の入札率 (%) ※2
日吉原 H9 住宅外水道 メーター取替工事	3,322	3,039	91.50	3 ※4	92.00
小原 S58 住宅 2A-6 棟 屋上防水改修工事	4,591	4,177	91.00	5 ※5	91.00~100.00

※1 落札率：落札金額/予定価格

※2 入札率：入札額/予定価格（落札者を除く）

※3 上記予定価格及び落札金額は税抜金額である

※4 このほかに、最低制限価格未満の入札者が 1 者、入札書不着が 2 者存した

※5 このほかに、入札書不着が1者存した

(3) 随意契約

契約内容	契約額 (円)	随意契約理由
小野鶴住宅 70 号床改修工事	234,000	自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号
小野鶴住宅 31 号床改修工事	224,000	自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号

※ 設計金額が 30 万円以下の工事のため、予定価格調書は省略されている（契約事務規則第 40 条の 3）。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・ 随意契約における発注業者の選定について

契約事務規則第 41 条第 2 項第 1 号の規定に基づき 1 者との随意契約を行う範囲であっても、発注業者の選択に当たって受注機会拡大に努められたい。【意見 2 4】

一般競争入札、指名競争入札、随意契約の全体を集計した、住宅補修工事の請負状況は以下のとおりである。

相手方名	発注額	割合	件数	割合
総計	151,699,509	100.0%	110	100.0%
A社	32,781,780	21.6%	6	5.5%
B社	15,136,956	10.0%	1	0.9%
C社	12,204,000	8.0%	1	0.9%
D社	9,772,256	6.4%	3	2.7%
E社	9,120,600	6.0%	2	1.8%
F社	7,243,344	4.8%	14	12.7%

F社の受注件数は110件中14件で全体の12.7%に及び、14件のうち8件（全体の7.2%）は、契約事務規則第41条第2項第1号の規定で1社随意契約が可能な20万円以下の工事である。発注合計金額はそれほど多額とはいえないとの考え方もあるが、以下に記載する施設修繕料の発注状況も併せて考慮すると相当数をF社に1社随意契約で発注している。

随意契約の相手方については、過去の業務実績、業務の効率性、地理的な優位性といった諸事情を勘案し、市が主体的にその相手を選定して差し支えないものであるが、業務の特殊性等が存在しなければ、他の多数の業者でも適切に業務を履行することが可能であることから、より広い選択肢のもとで、かつより広い業者に受注機会を与えるように配慮することで、より経済的に発注することも可能と考えられるため、今後の発注のあり方については一考の余地がある。

5. 施設修繕料

施設修繕料は、市営住宅のうち市が直営で管理している物件にかかる修繕料で、平成 28 年度は 147 件、12,176,249 円を支出している。そのすべてが 30 万円以下の予定価格調書の作成を省略できる取引（契約事務規則第 40 条の 3）で、その大半が 20 万円以内で見積書の徴求を省略できる取引であった。すなわち、1 社に発注しその金額で支払うことが可能な修繕である。

（監査手続）

工事請負契約事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、工事請負契約は適切かつ有効なものであるか監査を実施した。

（外部監査の結果）

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

（包括外部監査の結果に添えて提出する意見）

- ・ 随意契約における発注業者の選定について

契約事務規則第 41 条第 2 項第 1 号の規定に基づき 1 者との随意契約を行う範囲であっても、発注業者の選択に当たって受注機会拡大に努められたい。【意見 2 5】

下記は平成 28 年度の施設修繕料の発注状況を取りまとめたものである。

・ 施設修繕料の発注状況

相手方名	発注額	割合	件数	割合
総計	12,176,249	100.0%	147	100.0%
F社	5,057,640	41.5%	33	22.4%
G社	1,191,024	9.8%	11	7.5%
H社	700,192	5.8%	9	6.1%
I社	518,400	4.3%	2	1.4%
J社	494,888	4.1%	15	10.2%
その他	4,214,105	34.6%	77	52.4%

・ 20 万円超の発注状況

相手方名	発注額	割合	件数	割合
総計	3,305,340	100.0%	13	100.0%
F社	2,272,320	68.7%	9	69.2%
I社	518,400	15.7%	2	15.4%
K社	260,820	7.9%	1	7.7%
L社	253,800	7.7%	1	7.7%

・ 20 万円以下の発注状況

相手方名	発注額	割合	件数	割合
総計	8,870,909	100.0%	134	100.0%
F社	2,785,320	31.4%	24	17.9%
G社	1,191,024	13.4%	11	8.2%
H社	700,192	7.9%	9	6.7%
I社	494,888	5.6%	15	11.2%
M社	397,440	4.5%	3	2.2%
その他	3,302,045	37.2%	72	53.7%

F社は、修繕費全体の41.5%、20万円超の修繕費の68.7%、20万円以下の工事の31.4%を受託している。特に、20万円以下の工事については、見積合わせを行わずに特定の者に発注できることから、住宅課の判断で31.4%の工事をF社に発注したことになる。

この処理は契約事務規則第41条第2項第1号に照らし合規的な取引ではあるが、前述のとおり、業務の特殊性等が存在しなければ、他の多数の業者でも適切に業務を履行することが可能であることから、より広い選択肢のもとで、かつより広い業者に受注機会を与えるように配慮することで、より経済的に発注することも可能と考えられるため、今後の発注のあり方については一考の余地がある。

6. 住宅管理人手当

大分市では市営住宅ごとに基本的に1名の住宅管理人を委嘱している。

住宅管理人の任期は2年であり、市営住宅及び共同施設の見回り確認・報告や市からの文書配布等の業務を行う。

住宅管理人には、管理戸数に応じて年2回、住宅管理人手当を支払うこととしている。

住宅管理人手当は次の算式により算出した額の合計額としている。

- ・管理戸数×戸当たり単価（68円）×月数
- ・棟当たり単価（※）×月数
- ・集会所管理単価

※棟当たり単価は下記のとおり

- ・10戸以下 270円
- ・11戸～20戸 480円
- ・21戸～80戸 690円
- ・81戸以上 960円

（監査手続）

当該住宅管理人手当支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した216件のうち任意の1件の支出行為を通査し、関連する支出負担行為決議書、支払命令書等の閲覧により検討した。

（外部監査の結果）

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

（包括外部監査の結果に添えて提出する意見）

住宅管理人手当のうち上期にて2件、下期にて2件について1棟20戸ある管理人を1人から2人に増やしており、一人当たりの管理戸数は10戸となっているところ、当初の管理戸数である20戸の棟当たり単価である480円を2分の1にして計算している。

年度の途中において管理戸数が減少した場合に、当初の管理戸数に基づく棟当たり単価を変更後の管理人数で除した金額を基礎として算定するのか、減少後の管理戸数の棟当たり単価を適用するのかを明確にしておく必要がある。

よって、管理人の管理戸数変更時にはその適用金額の算定方法を明確化したうえで、継続適用することが望ましいため、事務上の取扱いを整理されたい。【意見26】

7. 消耗品費

支出命令額が5万円以下の文房具等の消耗品については住宅課で発注行為を行う。それ以外の消耗品については住宅課で物品購入申込書を作成し、発注業務は契約監理課が行う。なお、書籍については5万円を超える場合であっても住宅課で発注を行う。

(監査手続)

当該消耗品費支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した5万円以上の発注3件のうち2件、5万円以下のもの84件のうち1件の支出行為を通査し、見積書、物品購入(支出)伺、納品書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

物品購入(支出)伺の決裁日は必ず記載すべきである。【結果20】

物品購入(支出)伺の決裁日記入欄に決裁日が記載されておらず、組織として意思決定された日付が不明であった。

物品購入(支出)伺に決裁日の記載がない場合、たとえ適切な手順に基づき業務を実行したとしても、そのことについて第三者に証明することはできない。

そのため発注時に決裁権限者によって決裁が行われていることを事後的に第三者に示す上でも、決裁日は必ず記載する必要がある。

8. 水道分担金

平成28年度の水道分担金は、新設した小屋鶴住宅での上水道設備敷設に係る分担金である。

(監査手続)

水道分担金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

9. 下水道受益者負担金

平成 28 年度は、大分市が管理する明治北住宅及び畑中第 2 住宅の存する地区の下水道整備に伴い、市営住宅でも下水道へ接続したことにより、下水道整備費用の一部として土地所有者である大分市が 5 年分割で負担するものである。

(監査手続)

下水道受益者負担金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

10. 保険料

平成 28 年度市営住宅施設賠償責任保険の保険料支出は 1 件で、金額は 76,770 円である。

付保対象となっているのは、大分市が所有する全市営住宅施設管理部分（公園の遊具等を含む）のうち、大分市管理分敷地面積 91,664.83 m²（うち、市営住宅の遊休地 16,856.92 m²）、延床面積 35,559.00 m²、エレベーター 4 基である。

保険の目的は、共用部分に起因する偶然の事故等により、住民その他の第三者がケガをしたり死亡した場合、あるいは第三者の財物を壊してしまった場合、通常施設の管理者は被害者に対して損害賠償しなければならず、このような施設の管理上の事故により、当該施設の管理者として被害者に支払う損害賠償金を支払うため、そのリスクに備えるものである。

(監査手続)

保険料支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

11. 補助金

(1) 特定優良賃貸住宅家賃減額補助金

特定優良賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者を対象とした良質な民間住宅である。大分市では特定優良賃貸住宅の入居者の家賃の一部について政令月収の額に応じ補助することとしている。

特定優良賃貸住宅は、事業対象者が供給計画に基づき、市長の認定を受け建設し、かつ、計画に従い認定を受けた管理の期間、特定優良賃貸住宅を賃貸する。

大分市が認定した特定優良賃貸住宅の平成 29 年 3 月末の状況は下記のとおりである。

住宅名	設立日	所在地	管理	入居	管理会社
			戸数	戸数	
パレフロール城崎	平成13年3月	城崎町1丁目3番地7号	13戸	5戸	株式会社 ベツダイ
ラフィーネ大道	平成14年1月	大道町4丁目3番地45号	10戸	10戸	株式会社 ベツダイ
セゾン大分駅前	平成16年4月	要町3番地3号	29戸	23戸	株式会社 ベツダイ
ボラリス中津留	平成17年2月	中津留1丁目4番地2号	11戸	10戸	株式会社 ベツダイ
メゾンSoubi	平成14年2月	大道町5丁目1番地53号	14戸	13戸	株式会社 豊後企画集団
MDワーフタワー	平成17年3月	浜町東15	15戸	14戸	株式会社 豊後企画集団

家賃減額補助は、入居者負担額と家賃（30万円を超える場合は30万円）との差額を家賃から減額する事業に要する経費の全額を特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（以下「家賃補助金」という。）として交付することにより決定する。

家賃補助金の交付を受けようとする事業対象者は、四半期ごとに特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付申請書を申請し、確定することで交付する。

パレフロール城崎は管理戸数13戸に対し補助対象者が上期では8戸（入居率61.5%）、下期では5戸（38.5%）と低い入居率となっている。これは当初近傍家賃に準じて設定した家賃から、設立以後賃料の改定に係る供給計画の変更を行っていないことが考えられる。

入居率の向上のために、賃料を下げる事が考えられるが、当面は供給計画に基づく管理戸数を削減することで対策を講じることとし、平成29年6月に管理戸数を13戸から10戸に削減した。

（監査手続）

特定優良賃貸住宅減額補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した24件の支出行為のうち1件を通査し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、支出負担行為決議書、完了報告書等の閲覧により検討した。

（外部監査の結果）

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

（上記に関連した過年度の指摘・意見の概要並びにその改善状況）

	報告書の指摘・意見の概要並びにその改善状況	公表された市の措置状況	改善の状況
26.	中心市街地活性化のための取組みの一つとして、市内中心部に定住人口の増加を	特定優良賃貸住宅の供給促進事業については、平成7年度から建設補助及び家賃補助を実施し、平成15年度までに8棟163戸を	特定優良賃貸住宅は、管理期間終了や一部用途廃止により、平成29年4月1日現在92戸と

	<p>目的とした特定優良賃貸住宅供給促進事業をもっと市民にPR等を行い、その積極的な利用を促進すべきである。</p>	<p>その対象としたところであるが、全国的に経済情勢が低迷し、本市の厳しい財政状況の中、平成16年度から経済情勢が好転するまでの間、建設補助について凍結することとしたところである。</p> <p>このような中で、特定優良賃貸住宅については、全国的に空き家が増加しており、本市においても将来的には空き家が予想されることから、特定優良賃貸住宅の利用についてPRに努めていきたい。</p>	<p>なっている。</p> <p>建設費補助については、平成16年度以降凍結しており、現在は家賃減額補助を行っている。年数の経過とともに入居者負担額が上昇する制度であるため、空室が増加しないよう、入居者募集については市報等でPRを行っている。</p>
--	--	---	---

(2) 大分市子育て高齢者世帯リフォーム支援事業補助金

子育て高齢者世帯が行う住宅の改修工事等を支援する事業として「大分市子育て高齢者世帯リフォーム支援事業補助金交付要綱」に基づいて支給するものである。

当該補助金は、①子育て支援型 ②三世帯同居支援型 ③高齢者バリアフリー型の3つの補助タイプが存在する。

平成29年度の補助金の要件や補助金額をまとめると次のとおりとなる。

	子育て支援型	三世帯同居支援型	高齢者バリアフリー型
世帯要件	当該年度の4月1日における年齢が18歳未満の子どもがいる世帯で世帯員全員の前年の所得総額が600万円未満	当該年度の4月1日における年齢が18歳未満の子どもを含む三世帯が同居する世帯(出産・転居等の予定で三世帯同居となる世帯を含む)	65歳(申請時における年齢)以上の高齢者がいる世帯で、世帯員全員の前年の所得総額が350万円未満(高齢者と高齢者以外からなる世帯の所得には、公的年金等を除く)
住宅要件	持ち家・賃貸住宅(マンションを含む) ※ 昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅にあっては、大分県が実施する耐震リフォームアドバイザー派遣制度を利用すること	持ち家・賃貸住宅(マンションを含む) ※ 昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅にあっては、リフォーム完了後までに耐震性を有するもの	持ち家・賃貸住宅(マンションを含む) ※ 昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅にあっては、大分県が実施する耐震リフォームアドバイザー派遣制度を利用すること
対象工事	子ども部屋の増築、間取り変更、内装改修工事等(30万円未満の工事は対象外)	①玄関②トイレ③浴室(脱衣室を含む)④キッチン の4つの部位のうち1部位以上を増設し、増設後に2部位以上が複数となる工事・世帯を区切るための間仕切り壁やドアを設置(移設を含む)する工事	高齢者用の寝室の増築及び内装改修工事・バリアフリー改修工事等(30万円未満の工事は対象外)
補助対象経費	子育てのための改修工事に要する経費	三世帯同居のための改修工事に要する経費	バリアフリー改修工事に要する経費
補助金の額	補助対象経費の10分の2以内(ただし、住宅1戸当たり30万円が限度)	補助対象経費の10分の5以内(ただし、住宅1戸当たり75万円が限度)	補助対象経費の10分の2以内(ただし、住宅1戸当たり30万円が限度)

なお平成28年度においては、当該制度のうち2以上の改修工事を同時に行う場合、それぞれの補助対象事業につきそれぞれに掲げる金額が限度とされている。

(監査手続)

補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に支出した 30 件のうち 4 件を抽出のうえ通査し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。また一部の書類については年度の全件について通査を実施した。

(外部監査の結果)

子育て支援型補助金の額確定に必要な提出書類である領収証の写しについて、最も重要な記載金額欄が手書きで加筆されているため、改竄の可能性があるにもかかわらず、これを看過して補助金の確定通知を行っていた。場合によっては詐欺罪が成立する可能性もあることから、当該確認を怠ったことは極めて不適切である。【結果 2 1】

子育て支援型補助金の額確定の手続においては、改修工事の実施箇所及び内容を示す書面、実施箇所の写真の提出と同時に、改修工事に係る工事代金の領収証の写しを提出することとされている。

監査対象で抽出した中で、この領収証の写しに不自然な点を感じたことから、職員立会いのもとで消しゴムを使用すると記載金額が消える、すなわち領収証の中で最も重要な表示箇所である領収金額が鉛筆で加筆されていることが判明した。

この点については、領収金額欄を注意深く観察すれば気付くことが可能である。さらに領収証の記載金額 1,220,000 円が真正であれば、領収証に実際に貼付された売上代金の受取に係る印紙 200 円は売上金額が 100 万円以下でないと符合しないため明らかに誤っており、400 円の印紙が貼付されていて然るべきである。つまり、当該領収証を受け取った際に当該業者に支払った金額は少なくとも 100 万円以下であるべきという推察からも、改竄の可能性に疑問を持つべき事案であったと言える。

おそらく、補助金の交付申請書、交付決定の基礎となった見積書の金額、交付決定通知の額とその領収額が一致している点や、完了報告の際の写真等の添付書類から施工の蓋然性が高いと判断したため、何ら問題ないものとして事務を執行したものと考えられる。

しかし、領収証の真正な金額を故意に書き換え、当該書類をもとに不正に補助金を受け取った場合には、詐欺罪が成立する可能性もあることから、申請者の責任はもとより、正当な注意義務を払えば当該問題点に気付くことが可能であったと考えられる点においてもこの一連の事務は不適切であり、今後の事務執行に当たって教訓にされたい。

補助金額の確定通知にかかる伺い書において、施行日欄の記載漏れが散見された。確定通知書の送付を実施した日付を確実に記録する欄であるため、漏れなく記載されたい。【結果 2 2】

補助金額の確定通知にかかる伺い書において、施行日欄について、平成 28 年度中に当該補助金を支出した 31 件のうち、11 件で施行日欄の記載漏れが見受けられた。

施行日は、当該確定通知書を申請者に対して実際に郵送等で通知を行った事実となる日付を明らかにするために記録する欄であることから、もれなく確実に記載することが必要である。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・補助金確定手続に必要な領収証の提出と確認について

【結果 2 1】に記載したような事態を未然に防ぐため、補助金確定手続に必要な領収証については、予め申請者が謄写した写しの提出を求めるのではなく、原本の持参と提示を求め、職員が原本を確認したうえで、市で写しを謄写する方法に改めることが望ましい。【意見 2 7】

(3) 三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業補助金

① 補助事業の概要及び目的

離れて暮らす子育て中の子世帯とその親世帯の近居・同居を支援し、親世帯による子育て支援や子世帯による親世帯の見守りなど互いに支えあう環境づくりを促進する事業として「大分市三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業補助金交付要綱」に基づいて支給するものである。

この事業の目的は、離れて暮らす子育て中の子世帯とその親世帯の近居又は同居を促進することにより、子世帯が仕事をしながら安心して子どもを産み育てることができる環境を整備し、及び親世帯が社会的に孤立することを防止するとともに、空き家の利活用及び地域コミュニティの再生を図り、もって市民一人ひとりが豊かさを実感できる安全で快適な住みよい居住環境を創出するために実施するものである。

補助の要件は、

- ・子世帯に満 12 歳に達する日以後の最初の 3 月末日までの間にある者がいること (出産する予定の者でも可)
 - ・子世帯及び親世帯が近居又は同居すること
- となっている。

この補助事業は、平成 28 年 5 月 11 日に施行された上記要綱に基づく制度で、新設後間もないこともあり、平成 28 年度の実績は 1 件、補助金額 100,000 円にとどまっております。今後の利用拡大が望まれるところである。

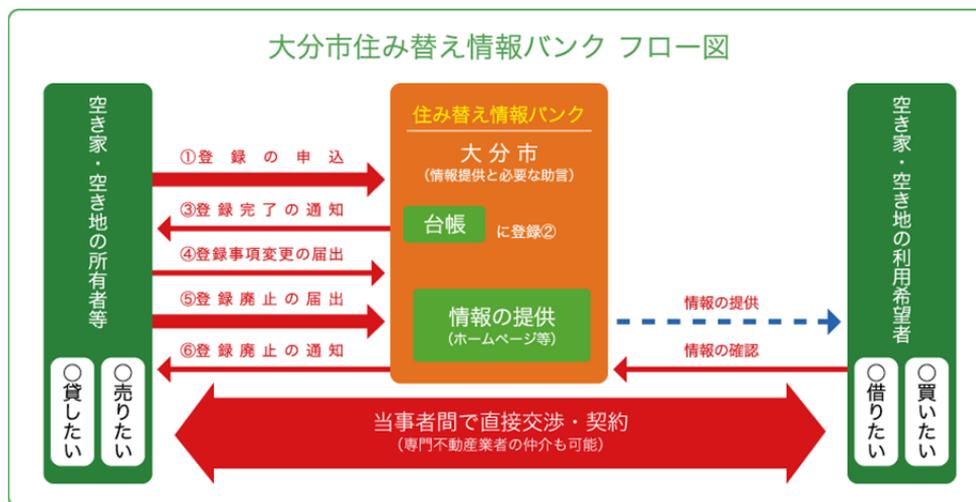
補助対象事業を分類すると概ね次のとおりとなる。

	新築等住宅事業	賃貸住宅事業	
補助対象経費	新築等住宅に係る固定資産税相当額	賃貸住宅への引越しに要する経費	
区分	—	転入世帯(大分県内市外から市内への移転世帯)	転居世帯(市内から市内への移転世帯)
補助金の額	補助対象経費の額(一の年度における補助対象経費の額が6万円を超えるときは、当該年度の補助金の額は、6万円とする。)	補助対象経費の額(その額が15万円を超えるときは、15万円とする。)	補助対象経費の額(その額が10万円を超えるときは、10万円とする。)
備考	中古住宅は、大分市住み替え情報バンクに登録された物件であることを要する。	賃貸住宅は、大分市住み替え情報バンクに登録された物件であることを要する。	
	新築等住宅が併用住宅である場合にあっては、当該住宅の延床面積に対する居住の用に供する部分の延床面積の割合で按分した額を補助対象経費とする。	—	—
	交付期間に子世帯に第3子以降の子が出生した場合は、補助金交付期間を5年間とする。	—	—

② 大分市住み替え情報バンクの概要及び実績

市内の空き家・空き地の売却や賃貸を希望する所有者などから寄せられた物件の情報を、「大分市住み替え情報バンク」に登録し、大分市ホームページで提供している。「買いたい」「借りたい」「興味がある」物件を見つけた者が大分市に問い合わせたうえで、所有者や管理する不動産業者と条件について協議し、双方が合意すれば成約となる。

大分市住み替え情報バンクのフローは次のとおりである。



この住み替え情報バンクの登録件数等は次のとおりとなっている。

(ア) H23. 8. 1～H27. 5. 31 (富士見が丘団地限定)

区分	登録	成約	その他	残
売家	28	21	2	5
貸家	11	10	0	1
売地	4	4	0	0
計	43	35	2	6

(イ) H27. 6. 1～H29. 3. 31 (対象を全市に拡大後)

区分	繰越	登録	繰越+ 新登録	成約	その他	残
売家	5	34	39	27	7	5
貸家	1	15	16	12	0	4
売地	0	6	6	4	1	1
計	6	55	61	43	8	10

(ウ) H23. 8. 1～H29. 3. 31 (全期間(ア)+(イ))

区分	登録	成約	その他	残
売家	62	48	9	5
貸家	26	22	0	4
売地	10	8	1	1
計	98	78	10	10

(エ) H29. 4. 1～H29. 10. 31 (平成 29 年度中)

区分	繰越	登録	繰越+ 新登録	成約	その他	残
売家	5	9	14	6	0	8
貸家	4	6	10	3	1	6
売地	1	3	4	1	0	3
計	10	18	28	10	1	17

(ア)は富士見が丘に限定されているが、これは下記に述べる「ふるさと団地の元気創造推進事業」の一環で、富士見が丘団地の住み替えが促進されることを企図して情報バンクが創設されたことが契機となっていることによるが、平成 27 年 6 月以降は全市に対象を拡大している。

(監査手続)

補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に支出した実績 1 件を通査し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・実績報告時点における市税完納証明書の提出要件について

大分市三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業補助金交付要綱によると、申請時点(第 15 条第 3 号)のみならず、実績報告時点の双方で子世帯及び親世帯全員の市区町村税完納証明書(第 18 条第 1 号)が必要とされているが、申請時点における当該証明書しか編綴されていないため、原則どおり、実績報告時点の証明書も徴求する必要がある。

一方で、本事例にみられるように、申請と実績報告が同月内で完了するケースなどにおいては、実務的に省略した趣旨は一定の理解ができるところである。すなわち、規定どおり画一的に適用し、申請と実績の双方で市区町村税完納証明書を徴求するのは、申請者にとっても市の事務執行においても効率性を阻害するとも考えられるため、当該規定の但書など、添付なしでも確定手続を容認できるようなケースについて、一定の緩和措置などを盛り込むよう要綱の文言を改定することも一案である。

【意見 28】

- ・アンケート調査について

同要綱第 24 条において規定されているアンケート調査はまだ行われておらず、当該アンケート様式も策定されていない状況にあるため、事業の有効性等の把握・分析

に資するアンケートの質問等の事項を早期に定め、アンケート調査を規定どおり実施されたい。【意見29】

同要綱第24条では、「補助金の交付を受けた子世帯及び親世帯は、本市が行うアンケート調査等に協力するものとする」と規定されているが、当該アンケート調査は実際に行われていない。また監査日現在において、アンケート様式もまだ策定されていなかった。

まだ実績件数が少ないものの、現状のままでは規定の趣旨が達成されず、好ましくない状況にある。

この事業の行政目的を達成し、より事業の有効性を高めるためにも、実際の利用者の感想等を把握しつつ一定量の収集分析を行うことには一定の意義が見出せることから、当該趣旨に合致するようなアンケートの調査項目を定めつつ、漏れなくアンケート調査を実施のうえ収集して一定の分析を行われたい。

・補助金の額の再検討について

この事業の補助金額は、賃貸住宅への転居の場合、その転居費用のうち10万円または15万円を限度としている一方、住宅取得による場合も基本的に転居を伴うものである点などを勘案すると、固定資産税相当額の補助のみならず、転居費用も補助の対象とすることも一案である。【意見30】

住宅の新築等の取得による場合、その取得費が高額になるだけでなく、基本的に親世代または子世代あるいはその双方の転居が基本的に伴うものであるが、この場合の補助金の対象は固定資産税相当額であり、金額も6万円（交付期間は原則として3年間）が上限という内容となっている。

賃貸住宅への転居の場合、その転居費用のうち10万円または15万円を補助の限度としている一方、新築等の取得による場合に通常要すると考えられる転居費用が補助対象となっていない点は気になる点である。

子育て中の子世帯とその親世帯の近居・同居を支援し、親世帯による子育て支援や子世帯による親世帯の見守りなど互いに支えあう環境づくりを促進するという事業目的の実効性をより高めるためにも、三世代で近居・同居するための十分なインセンティブとなるように、特に住宅の新築等の取得による場合は転居費用も補助の対象にするといった検討の余地はあると思われる。

例えば、新築等の取得による場合、固定資産税相当額の補助の上限を引き上げつつ、転居費用についても一定額の範囲で補助を行うという変更を行うなど、制度の枠組みを再検討することも一案である。

・大分市住み替え情報バンクについて

中古・賃貸住宅への転居の場合、転居先の物件は「大分市住み替え情報バンク」に登録された物件であることを要すると規定されているものの、当該情報バンクの登録件数は少数にとどまっているため、制度の目的をより達成するためには大分市住み替え情報バンクをより充実させるなどの取組みを促進する必要がある。【意見31】

中古・賃貸住宅への転居の場合、転居先の物件は「大分市住み替え情報バンク」に登録された物件であることを要すると規定されているが、当該バンクに登録されている物件は監査日（平成 29 年 8 月 23 日）現在、売家 6 物件、貸家 8 物件とやや少ないと思われ、当該制度を利用する場合の選択肢が限定的である印象が拭えない。

上述したとおり、当該情報バンクは市民の住み替え等の一定の役割を果たしてきたと評価できる側面はあるものの、過去 6 年間における年間平均登録件数は 20 件未満である。近年は登録件数の増加傾向もみられるが、住み替え情報のデータベースとしての魅力度が十分とは言えないのではないだろうか。

今後は例えば、民間の仲介業者と更に連携を推進・強化するなど、住み替え物件情報をより増やし、当該制度の推進のための市民等の選択肢がより広がることが期待され、事業の有効性を高めることに繋げていく必要がある。

移住者居住支援事業も当該「大分市住み替え情報バンク」登録を要件としており、本来の事業の有効性を高めていくためには、まず「バンクの充実」が何より必要であるが、今後も低調に推移するなら、バンクそのものの存在意義を再検討することも必要になるかもしれない。また、近居・同居という行政目的のより一層の実現という観点からは、住み替え情報バンクに登録した物件という要件を外すことも一考の余地があると考えらる。

（４） 移住者居住支援事業補助金

① 補助事業の概要及び目的

大分市移住者居住支援事業補助金は、大分県外から大分市内へ、自己の意思による移住を促進することにより、人口減少の緩和、地域経済の活性化に資することを目的とするものである。

② 対象となる事業

以下のいずれかを行う事業を補助対象としている。

- (ア) 新築事業（市内に新たに住宅を建築し、当該住宅に移住又は転居をする事業）
- (イ) 購入事業（空き家、建売住宅、又は中古住宅を購入し、当該空き家等に移住又は転居をする事業）
- (ウ) 改修事業（空き家又は中古住宅を購入し、当該空き家又は中古住宅に移住又は転居をする事業であって、移住前又は転居前に当該購入した空き家又は中古住宅に修繕、模様替え等の改修を加えるもの）
- (エ) 賃貸事業（賃貸住宅の所有者等と賃貸借契約を締結し、当該賃貸住宅に移住をする事業）

ここでいう「新築」とは、新たに建築された住宅で、建築工事完了の日から 1 年を経過せず、かつ、人が住んだことのないものをいう。

また、「購入」とは、空き家、建売住宅又は中古住宅で、指定期日までに売買契約を終了し、かつ、不動産登記簿に所有者として記載されたものをいう。

さらに「改修」とは、空き家又は中古住宅を購入し、かつ、入居する前に修繕および模様替えなど現状の変更を行うことをいい、指定期日までに完了するものをいう。

なお、購入事業と改修事業の支援区分の内、購入支援（改修事業においては購入及び改修支援）に関しては、空き家（大分市住み替え情報バンクに登録されている売却用物件）及び建売住宅（購入事業のみ対象）と中古住宅（大分市住み替え情報バンクに登録されていない売却用物件）で補助額の上限に差を設けている。

平成 29 年度の制度は、次のとおりである。

事業名	支援区分	補助対象経費	補助額
新築	新築支援	住宅の建築に要する経費	補助対象経費の額（その額が100万円を超えるときは、100万円とする。）
	引越支援	新築住宅への引越しに要する経費	補助対象経費に3分の2を乗じて得た額（その額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。）（その額が20万円を超えるときは、20万円とする。）
購入	仲介手数料支援	空き家等の購入に際し、仲介業務を行った者に対し支払った手数料（印紙代を除く。）	補助対象経費の額（その額が5万円を超えるときは、5万円とする。）
	購入支援	空き家等の購入に要する経費	補助対象経費の額（空き家又は建替住宅にあってはその額が100万円を超えるときは、100万円とし、中古住宅にあってはその額が50万円を超えるときは、50万円とする。）
	引越支援	購入した空き家等への引越しに要する経費	補助対象経費に3分の2を乗じて得た額（その額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。）（その額が20万円を超えるときは、20万円とする。）
改修	仲介手数料支援	空き家又は中古住宅の購入に際し、仲介業務を行った者に対し支払った手数料（印紙代を除く。）	補助対象経費の額（その額が5万円を超えるときは、5万円とする。）
	購入及び改修支援	空き家又は中古住宅の購入及び改修に要する経費	改修に要する経費に3分の2を乗じて得た額（その額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。）に購入に要する経費を加えた額（空き家にあつてはその額が100万円を超えるときは、100万円とし、中古住宅にあつてはその額が50万円を超えるときは、50万円とする。）
	引越支援	購入し、及び改修した空き家又は中古住宅の引越しに要する経費	補助対象経費に3分の2を乗じて得た額（その額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。）（その額が20万円を超えるときは、20万円とする。）
賃貸	仲介手数料支援	賃貸住宅の賃借に際し、仲介業務を行った者に対し支払った手数料（印紙代を除く。）	補助対象経費の額（その額が5万円を超えるときは、5万円とする。）
	引越支援	賃貸住宅への引越しに要する経費	補助対象経費に3分の2を乗じて得た額（その額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。）（その額が20万円を超えるときは、20万円とする。）

※ 上記事業の補助金に、移住を促進することを目的として交付する「奨励金 10 万円」を加算した額が補助決定金額となる。

③ 事業の実績

年度	件数	移住者の移転元
27	6	兵庫(1)、愛媛(1)、千葉(3)、東京(1)
28	2	神奈川(1)、鹿児島(1)
29	5	広島(1)、愛知(1)、大阪(1)、宮崎(1)、愛媛(1)

※ 29年度は8月3日時点の申請件数

(監査手続)

補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した実績2件全件を抽出し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(5) 老朽危険空き家等除却促進事業補助金

① 補助事業の概要及び目的

空家等でその周辺の住環境等を悪化させている老朽危険空き家等から、周辺市民の安全・安心の確保と住環境の改善および良好な景観の維持を図るため、老朽危険空き家等の所有者等が除却を行う事業に対して、「大分市老朽危険空き家等除却促進事業補助金交付要綱」に基づき、補助を行うものである。

補助対象者は、建築物の所有者もしくは所有者の相続関係者で、平成29年度における補助金額は除却に要する補助対象経費の5分の4以内の額、または市の定める額のいずれか小さい額とし、1つの敷地に関して160万円を限度としている。

なお、平成28年度においては、補助金額は除却に要する補助対象経費の2分の1以内の額、または市の定める額のいずれか小さい額とし、1つの敷地に関して50万円を限度としている。

平成29年度における補助の要件は次のとおりである。

- ・ 市税の滞納がないこと。
- ・ 世帯の生計中心者の平成29年度の市県民税額が25万円以下であること。
- ・ 所有権以外の権利が設定されていないこと。（ただし、所有権以外の権利が設定されている場合であっても、当該権利の権利者から除却の同意がある場合はこの限りではない。）
- ・ 暴力団員もしくは密接な関係を有していないこと。
- ・ 判定基準となる不良度の評点が100点以上であること。

また平成29年度における補助対象経費は、対象建築物の除却及び除却に係る廃材の運搬及び処分に要する経費と門扉、塀、立木等の撤去に要する経費（上記建築物の除却と同時に行う場合に限る。）で、家財等の処分費は補助の対象にならない。

② 老朽危険空き家等除却促進事業の実績

老朽危険空き家等除却促進事業の補助実績は次のとおりである。

金額：円

区分	平成25年度 実績	平成26年度 実績	平成27年度 実績	平成28年度 実績	平成29年度 計画
申請件数	10	10	12	15	20
補助件数	10	10	12	15	20
補助金額	4,850,000	4,783,000	5,000,000	7,282,000	32,000,000

(監査手続)

補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した実績15件のうち4件を抽出し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・提出された工事請負契約書の印紙の未貼付について

印紙税法という法令遵守状況の確認も含め、印紙貼付義務のある文書については、提出時に印紙の貼付確認をした方が望ましい。【意見32】

当該補助事業の工事完了にあたって提出すべき書類である工事請負契約書の写しは編綴されているものの、当該書類に印紙税法で定める所定の印紙の貼付がない。

所定の印紙の貼付は、申請者と工事施工業者との当事者間における契約の成立要件ではないものの、税法で定められた義務であることから、申請者の問題ではあるものの、市においても当該印紙の貼付の有無については書類の預り時に確認を行うことが望ましい。

- ・申請取下げ時の事後フォローについて

申請者から老朽危険空き家等と認定される事案で取下げが行われた場合、除却されないと事業の目的を達成できなくなる可能性が高くなるため、当該者に対し必要なフォローを行い、除却を勧奨する手続と顛末管理を行うことが望まれる。【意見33】

事前申請または補助金申請手続を行った申請者は、老朽危険空き家等としての除却の必要性を感じ、意思表示していることから、仮に申請を取り下げた場合には、本来の目的である老朽危険空き家等そのものが除却されないことに繋がる可能性が高く、行政目的を達成できないおそれがある。

このようなケースでは、申請取下げ時または事後的であっても、

- ・キャンセルに至った経緯
- ・今後の当該対応の意向確認

など、何らかの文書通知・電話等による事後フォローが必要であると考えられるが、現状必ずしもその後の追跡確認等が行われていない。

事業の目的を達成するためには、申請者の取下げ事務を適切に行うだけでなく、実際に当該危険空き家またはそれに準じる空き家の顛末までをフォローする行動とその管理体制となることが望まれる。

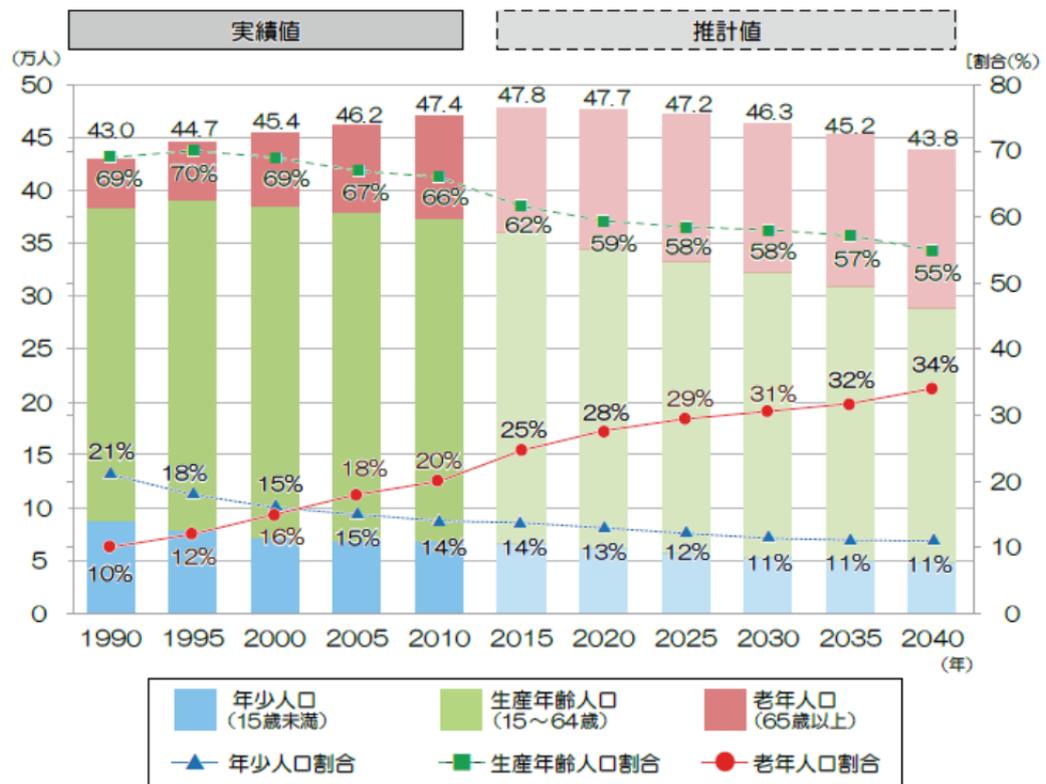
12. 空き家対策事業

(1) 人口等の推移及び将来推計

国勢調査に基づく大分市の老年人口は増加傾向にあり、2010年には高齢化率が20%を超えている。

また、このままの状況で人口が推移していけば、2010年から2040年までの30年間で、総人口は約3.6万人減少し、43.8万人になると予想されている。

一方、老年人口は約5.3万人増加し、高齢化率は約34%に達すると予測されている。



※2010年まで総務省統計局「国勢調査」(2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計)
2000年以前の人口は、旧佐賀関町、旧野津原町の人口を含む

(2) 空き家対策事業の概要と背景

近年、少子高齢化の進展や本格的な人口減少社会の到来により、全国的に空き家が増加し、特に適切な管理が行われていない空き家については景観、防災、衛生などさまざまな面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、社会問題となっているところである。

このような中、市では空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成27年8月に設置した「大分市空家等対策協議会」での議論を経て、平成28年12月に「大分市空家等対策計画」を策定したところである。

今後は、安全・安心なまちづくりに向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進することとしている。

(3) 大分市空家等対策計画の概要

① 本計画の目標

本計画の基本理念は、大分市総合計画の理念を踏まえ、「市民の暮らしを支える豊かで良好な居住環境づくり」とし、その理念の実現のための基本目標は、総合計画における基本的な政策の一つである「安定した生活基盤の形成」に則るとともに、空家等対策を進めるうえでの課題に基づき、具体的な基本目標を次のように定めている。

(ア) 空家等の発生予防

空家等の管理について、第一義的には所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進する。

(イ) 空家等の活用の推進

空家等を有効な地域資源として捉え、空家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指す。

(ウ) 管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）に則った実効性のある改善を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、管理不全な空家等の解消を目指す。

(エ) 総合的な推進体制の構築

空家等の所有者や行政、および地域住民やまちづくりNPO法人、不動産、法務、建築等における専門家、民間事業者など多様な主体による、体制の構築と連携を図り、総合的な取組を推進する。

② 本計画の基本方針

大分市が把握している空家等の数、実態、分布状況（その状況に関してはP11を参照）、周辺への影響の度合いやこれまでに講じてきた対策等を踏まえ、空家等対策の対象地区および対象とする空家等の種類については以下のとおりとしている。

(ア) 空家等対策の対象地区

大分市では、空家特措法施行前から市内各地において、空家等に関する地域住民からの相談や通報が多数寄せられたことから、職員が現地状況を確認した

うで地域住民などの苦情を所有者に伝えるほか、「大分市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、本条例に基づき所有者へ適切な維持管理の依頼や助言、指導等を行ってきたところである。

これらの経緯や平成 27 年度に実施した大分市空き家等実態調査の空き家等の分布状況を踏まえて、本計画に基づく空き家等に対する対策については、市内全域で行うことが必要であることから、大分市全域を対象地区として位置付けている。

また、空き家等を取り巻く環境は、地域ごとに異なるため、今後必要に応じて重点地区を定めることなどを検討することとしている。

(イ) 対象とする空き家等の種類

本計画において対象とする空き家等は、空き家特措法第 2 条第 1 項で規定する「空き家等」である。

また、空き家等の種類は、平成 27 年度に実施した大分市空き家等実態調査によると、多くの空き家が住宅用途の建物ではあるものの、住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等の空き家等も存在することから、全ての種類の空き家等を対象とすることとしている。

(ウ) 計画期間

計画の期間については、平成 29 年 1 月（平成 28 年度）から平成 33 年度までとし、本計画終了年度の平成 33 年度に見直しを予定している。

③ 施策を推進するための基本的事項

所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項は次のとおりである。

(ア) 所有者等による適切な管理

空き家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空き家等を管理することと規定されており、所有者等が責任を持って自主的、適切に空き家等の管理を行うことができるよう、大分市の広報誌やホームページ等により所有者等の責務について啓発を行う。

(イ) 所有者等への情報提供

適切に管理されている空き家等について、管理を継続してもらうための情報を提供するとともに、将来的に適切な管理ができなくなる可能性が出てきた場合や、活用されない期間が長期化しそうな場合については、適切な管理や活用が継続できるような新たな情報を提供していくこととする。

また、特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等は、周辺への悪影響を及ぼす可能性が高いため、速やかに改善するよう、必要とされる具体的かつ効率的な措置の情報提供や助言を行っていく。

(ウ) 高齢者に対する相談会等の実施

空き家の所有者等は高齢者が多く、また人が住まなくなった理由として、死亡

や他の住宅への転居、施設への入居など、高齢者の住環境の変化が主な原因だと考えられる。

このようなことから、高齢者に対する空家等の相談機会を増やすとともに、空家等の管理に関する情報提供を積極的に進めていく。

また、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進について、住み替え情報バンク制度の充実や、活用に関する支援制度の構築、除却した空家等の跡地の活用策等について検討していくとしている。

④ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等に対して、空家特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行っていくこととしている。

特定空家等に対する措置の概要は、次のとおりである。

特定空家等に対する措置フロー



⑤ 空家等に関する相談及び対策の実施体制

空家等に関する相談への対応として、住民等からの問い合わせ先の一元化を図り、相談対応の充実を図りつつ、空家等に関する対策を行っていく実施体制を構築するとしている。

(ア) 高齢者に対する相談会等の実施

- ・住民等からの相談窓口の充実
- ・相談体制の充実

(イ) 空家等対策の実施体制

- ・大分市空家等対策協議会
(平成 27 年 8 月 31 日から平成 29 年 10 月 17 日まで 8 回開催)
- ・大分市空家等対策計画庁内検討委員会

⑥ 計画の実現に向けた取組み

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組みを行っていく必要がある。

そこで、計画をより確実かつ効果的に推進するために、行政内部の関連部署はもとより、市民や事業者さらには大学、NPO法人等の団体が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携し、空き家所有者を支援することが重要としている。

また、空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくと想定される。空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組みとともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となる。

そのため、本計画の実行にあたっては、PDCAサイクルにより定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行う。

なお、計画期間内に成果指標の達成を目指し、平成 33 年度末時点における数値について評価・検証等を行うとともに、課題への対応の評価や、新たに生じた課題等を整理し、本計画へフィードバックすることで、継続的に計画の改善を図り、空き家の改善・解消と住宅等の有効活用を図ることとしている。

⑦ 空き家情報の管理方法

平成 27 年 10 月 5 日 ～ 平成 28 年 3 月 30 日に 1 年以上水道が中止されている建築物、大分市が把握している空家等、自治会の協力による調査で得られた空家等情報等約 16,000 件について、現地で調査員が公道から外観目視により建物の老朽の程度、状況及び周囲に対する危険度等を調査した結果は次のとおりである（P11 の再掲）。

地区	合計 ①	空家等 内訳				特定空家等の 可能性あり ②	特定空家等の 可能性ありの 割合 (②/①)	世帯数 (H28年3月末) ③	世帯数に対する 空家等の割合 (①/③)
		そのまま 入居可能	軽度な 不良状態	重度な 不良状態	修復 不可能				
大分	1,213	604	567	36	6	131	10.8%	97,466	1.2%
鶴崎	393	204	173	15	1	57	14.5%	32,815	1.2%
植田	283	111	122	49	1	58	20.5%	10,955	2.6%
大南	295	173	117	5	0	23	7.8%	37,110	0.8%
大在	77	21	52	4	0	8	10.4%	12,728	0.6%
坂ノ市	172	65	83	20	4	38	22.1%	7,644	2.3%
佐賀間	506	115	321	67	3	104	20.6%	4,609	11.0%
野津原	125	12	85	28	0	28	22.4%	2,040	6.1%
明野	74	27	41	6	0	4	5.4%	9,385	0.8%
市全域	3,138	1,332	1,561	230	15	451	14.4%	214,752	1.5%

上表のとおり、約 16,000 件の現地調査を行った結果、駐車場や更地、現在使用している住宅等を除いて、空家等と判断したものは 3,138 件であった。

それらに対して、不良状態の確認を行ったところ、「そのまま入居可能」が 1,332 件、「軽度な不良状態」が 1,561 件、「重度な不良状態」が 230 件、「修復不可能」が 15 件で、不良状態のみられる空家等のうち周囲への悪影響を及ぼす可能性などを踏まえて「特定空家等の可能性有り」と判定されものは 451 件であった。

これらの結果に基づいて、当該調査以降、市の職員が実態調査を積み重ねた結果、実際に特定空家等の可能性の高い対象物件を 150 件程度確認した。

特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関して、従来は空家等のデータベースは現状エクセルで作成し管理していたが、空家特措法第 11 条の「空家等に関するデータベースの整備等について、正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする」という規定に基づいて、より個別具体的な進捗管理を行えるようにするため、平成 29 年度中に委託によりデータベースをシステム構築し、進捗管理し、顛末管理を行っていくこととしている。

(監査手続)

大分市空家等対策計画と空家対策事業について、その内容が適切であるか、またその計画の履行等の状況が目的等に適合したものであるか監査を実施した。

具体的には、当該計画の作成部署である住宅課に対するヒアリングおよび管理資料等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・ 特定空家等の個別的対応について

特定空家等については、対象となる所有者に改善するよう指導等を行い、老朽危険空き家等に該当すれば除却に当たって補助制度を活用できる可能性も併せて認知いただき、所有者の意思で特定空家等の除却が自主的に促進されるような積極的な行政主導による指導・勧告手続の方法を工夫するなど、広報活動を充実させるのみならず、当該対象への個別的対応により、行政目的の実現に向けてより踏み込んだ取組みと除却完了までの適切な個別的顛末管理が期待される。【意見 3 4】

特定空家等については、周囲へ悪影響を及ぼす可能性があることから、空家特措法の規定に基づき、指導・勧告・事前通知等を経て、最終的に所有者がこれに応じない場合は一定の手続を経て行政代執行法に基づく代執行の実行まで行う必要性が生じる。

したがって、まずは対象となる特定空家等の所有者が自主的に除却を行うように行政サイドが空家特措法に基づく指導・勧告・事前通知などの手続を行うこととなるが、所有者が除却費用等の問題を抱えている場合も考えられるため、大分市老朽危険空き家等除却促進事業の推進のためにも、当該補助制度の案内などを通知手続に併せて個別に認識いただくためのより踏み込んだ個別的通知と認識のための工夫を継続して行っていくことが重要である。そして、特定空家等が可能な限り行政代執行によらず、所有者の自主的な取組みにより除却が実現していくようになることが望ましく、特定空家等に認定された空き家は対応優先度の高い重要案件（プライオリティリスト）として、除却実現まで確実に個別の顛末管理が行われることが望まれる。

この点に関し、市は固定資産税の納税通知に補助制度の案内チラシ等を同封するなど、より有効な手法について積極的に検討されたい。こうした個別の対応の実現のために必要な予算的な措置を講ずることで、実効性を担保していくことが期待される。そして、今後も継続的により有効な情報の周知のための手法等について検討を重ね、当該行政目的の実現への努力を推し進められたい。

・空家等に関するデータベースの整備・運用等について

現状、エクセルで管理している空き家のデータベースに代えて、空家特措法第11条の規定に基づくより踏み込んだ空家等に関するデータベースを整備し、これにより、網羅的かつ一元的な情報の整備・運用と個別の顛末管理を促進することによって、特定空家等の場合は上記の除却の実現、特定空家等になる可能性のある物件は管理不全が進行しない、または除却の勧奨、軽度な不良より良好な程度の空き家は資産としての有効活用が促進されるような取組みとなることが期待される。【意見35】

特に空き家がそのまま入居可能、または状況によっては軽度な不良の空き家は、家屋としての資産価値を経年劣化等によりできるだけ毀損せず、そして早期に新たな所有者による実際の居住に繋がることが望ましいため、当該空き家の所有者に対しては、前述した「大分市住み替え情報バンク」に登録することを勧奨するなど工夫した仕掛けを行っていくことが望ましい。【意見36】

13. ふるさと団地の元気創造推進事業

(1) ふるさと団地の元気創造推進事業の概要

我が国の総人口が平成20年をピークに減少し始め、大分市においても、今後人口減少が想定される。また、4人に1人が65歳以上の高齢者になろうとしている。

この中で、高度経済成長期を中心に建設された郊外の住宅団地は、建設後30～40年がたち、少子高齢化の進展、空き家・空き地の増加、商店の衰退等様々な問題がいち早く顕在化しており、このまま放置すれば住環境の悪化が懸念される。

大分市では、平成 22 年より郊外型住宅団地の活性化を目的に、富士見が丘団地をモデル団地に選定し「ふるさと団地の元気創造推進事業」として実施している。

まず、住民と職員とが一緒にワークショップを開催し、団地の魅力や課題、問題点を出し合い、取組みを話し合った。その結果、「若い世代を団地に呼び込む方策」「高齢者が生活しやすく、高齢者が活躍する場」の取組みが必要との活性化に向けた方向性を示し、その後、その方向性に向け行政、自治会、住民がそれぞれできることから取組みを実施している。

(2) 具体的な取組み

① 大分市の主な取組み

- (ア) 大分市子育て世帯の住み替え支援家賃の補助（平成 23 年 8 月～）
- (イ) 大分市住み替え情報バンク制度の利用（平成 23 年 8 月～）
- (ウ) 大分市ふるさと団地空き家等購入支援の補助（平成 25 年 5 月～）
- (エ) ふれあい親子動物園の提供（平成 25 年 3 月）
- (オ) あずまやの設置（平成 25 年 3 月）

② 地元の主な取組み

- (ア) 中央公園の芝生化（平成 23 年 8 月～）
- (イ) 第 2 公民館の設置（平成 23 年 8 月～）
- (ウ) 自宅開放・ギャラリーの実施（平成 23 年～各年 11 月）
- (エ) G 級グルメの開催（平成 24 年 11 月）
- (オ) 団地再発見森林探検ウォーキングの実施（平成 25 年～各年 3 月）
- (カ) 合唱・オーケストラ等演奏会の開催（平成 25 年 12 月）
- (キ) おでかけ交通の開始（平成 27 年 3 月～）
- (ク) J A Z Z アートの実施（平成 27 年 3 月）

平成 22 年以降のふるさと団地の元気創造推進事業費は下記のとおりである。

(単位：千円)

	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
旅費	2,122	1,364	379	275	511	546
事業支援 業務委託費	9,095	1,943	5,880	4,830	—	—
設備費 イベント支援費	—	2,408	5,424	—	566	—
家賃補助	—	1,031	3,336	2,896	2,856	2,376
購入支援	—	—	—	—	328	736
その他	—	—	—	—	3,197	2,305
合計	11,217	6,745	15,019	8,001	7,458	5,962

平成 28 年度においては、補助金の支出のみであり、後述する。

(3) ふるさと団地の元気創造推進事業の結果

① 空き家の減少

平成22年12月に大分市が行った調査では、空き家が43戸確認されているが、平成25年12月では、36戸(83.7%)に新規入居、2戸(4.7%)が取り壊され、1件が駐車場として活用されており、大幅に解消されている。

空き家の変化の内訳	平成22年	平成25年	空き家変化の内訳が占める割合(%)	備考
空き家(継続)	43	5	11.6%	
空き家(解消)	-	38	88.4%	
合計	43	43	100.0%	

区画利用の状況	平成22年	割合	平成25年	割合
計画戸数	2,853	-	2,853	
空き家				
空き家(継続)	43	1.5%	5	0.2%
空き家(解消)	-	0.0%	38	1.3%
空き家(新規)	-	0.0%	7	0.2%
小計	43	0	12	0.4%

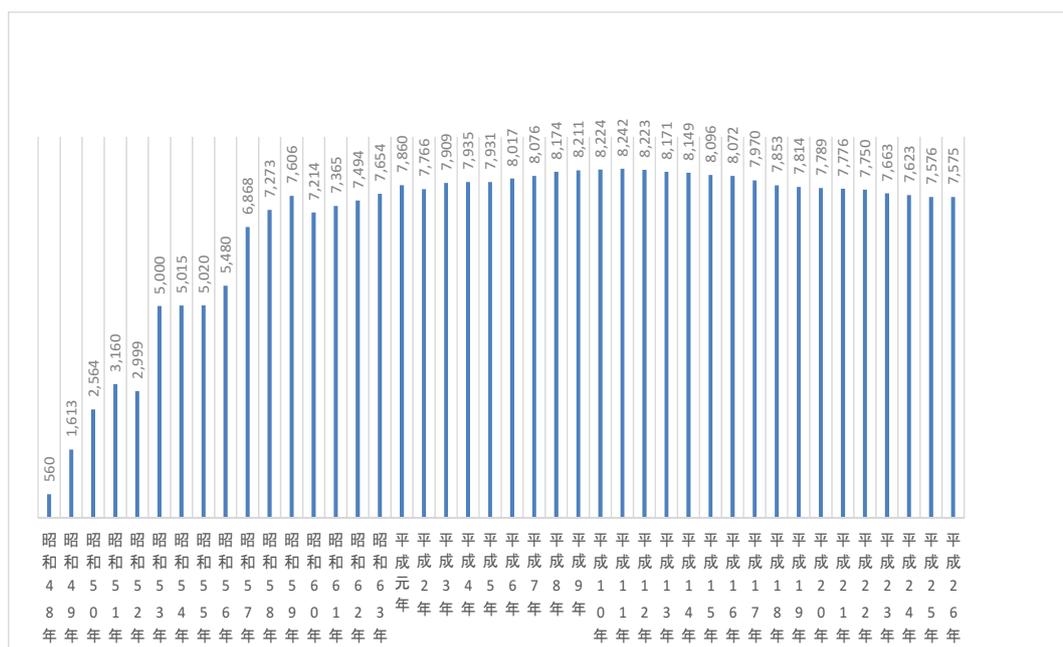
② 空き地の減少

平成22年12月に大分市が行った調査では、空き地が102件確認されているが、3年後の平成25年12月に行った調査では、このうち20件(19.6%)に住宅の新築入居があり、1件に倉庫の新築が確認されている。

空き地変化の内訳	平成22年	平成25年	空き地変化の内訳が占める割合(%)	備考
空き地(継続)	102	81	79.4%	
空き地(解消)	-	21	20.6%	
合計	102	102	100.0%	

③ 人口減少の鈍化

平成11年度の人口が8,242人とピークに達してからは、減少の一途をたどっており、平成25年度には7,576人となっていたが、平成26年3月には対前年度比1名減となり人口減少の鈍化が確認されている。



(4) ふるさと団地の元気創造推進事業に関連した補助事業

① 子育て世帯の住み替え支援家賃補助金

大分市では、ふるさと団地の元気創造推進事業の一環として、子育て世帯のふるさと団地への住み替えを支援することにより、空き家の解消を図るとともに定住を促進し、もってふるさと団地を活性化するため、子育て世帯の住み替え家賃補助金を交付している。平成 28 年度において、当該補助金の対象となるふるさと団地は、富士見が丘団地である。

平成 23 年度に募集を開始したが、初年度に募集定員に達したことから、現在募集は行っていない。

補助金の額は、住み替えに係る家賃の月額（5 年経過日の属する月にあつては、当該月の初日から 5 年経過日までの期間につき日割り計算した額）の 3 分の 2 以内の額（上限 4 万円）を上限として支給する。なお、当該補助金は、平成 28 年度にすべての補助対象者が 5 年を経過したため、平成 28 年度をもって終了している。

(監査手続)

当該子育て世帯の住み替え支援家賃補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に支出した 4 名のうち 1 名分を通査し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

② 空き家等購入支援補助金

大分市では、ふるさと団地の元気創造推進事業の一環として、空き家等の購入を支援することにより、空き家の解消を図るとともに定住を促進し、もってふるさと団地を活性化するため、空き家等購入支援補助金を交付している。平成 28 年度において、当該補助金の対象となるふるさと団地は、富士見が丘団地である。

大分市住み替え情報バンクに登録している「空き家」「空き地」を購入したものが対象となる。

補助金の額は、当該空き家等の固定資産税相当額を 3 年度分補助する。さらに中学生入学前の子供がいるときは 5 年分、5 年以内に第三子が生まれた場合は 7 年度分を支給する。

(監査手続)

ふるさと団地空き家等購入支援補助金支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ効果的であるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度に支出した 22 名のうち 1 名を通査し、関連する補助金申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

14. 大分市公営住宅等長寿命化計画

(1) 作成目的

地方公共団体における厳しい財政状態のもとで、居住者が健康的で文化的な生活を行うに足る住宅を提供するためには、既存ストックの再利活用が求められている。その中で、大分市では更新期を迎えつつある公営住宅等についてライフサイクルコストの縮減の指針とし、また少子高齢化、空き家空き地の増加、地域コミュニティの衰退等の住環境への変化への対応を図るために、大分市公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」）を作成している。

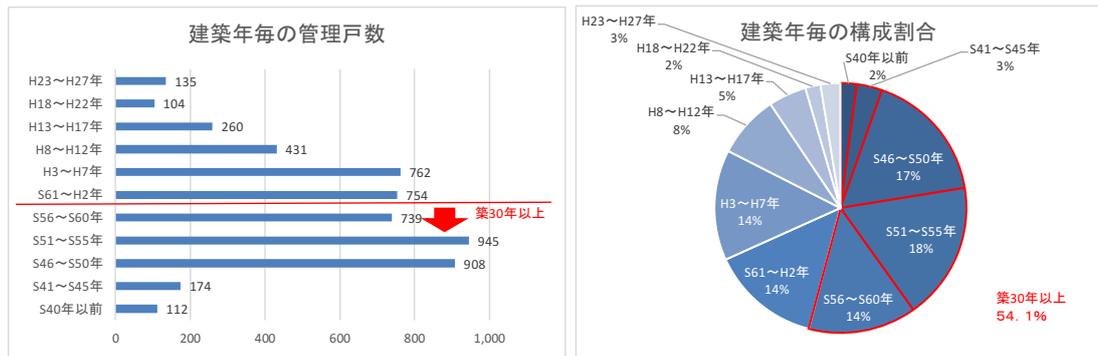
長寿命化計画において平成28年1月時点で築30年以上のストックが全体の5割(昭和60年以前)を占める一方、その老朽化した住宅ストックに関する効率的な更新・計画等の策定が不十分であったため、その住棟毎のカルテによるデータベースの整備や長寿命化計画の策定が求められている。また、建設年度の古いものや老朽化が進行していると考えられる住宅から優先的に補修や補強を行い、また、それでも、耐用年数の延長が望めない場合においては、住宅の建替えや用途廃止についても検討し、その適切な目標としての管理戸数の設定を図っている。

平成28年1月1日時点における公営住宅の管理戸数一覧表は次のとおりである。

管轄	棟数(棟)	戸数(戸)											計	
		S40年以前	S41～S45年	S46～S50年	S51～S55年	S56～S60年	S61～H2年	H3～H7年	H8～H12年	H13～H17年	H18～H22年	H23～H27年		
大分	公営	51	0	0	20	344	220	486	351	216	180	0	0	1,817
	改良	24	0	0	0	0	78	14	0	0	0	0	92	
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	24	30	0	0	54	
	従前 居住者用	2	0	0	0	0	0	0	0	50	60	0	110	
	小計	78	0	0	20	344	298	500	375	296	240	0	2,073	
鶴崎		53	28	19	370	40	210	96	123	36	0	0	922	
穂田		143	59	66	364	506	195	68	128	0	0	94	1,550	
大南	公営	20	10	8	0	0	2	20	34	0	0	0	74	
	地域特別	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	
	小計	30	10	8	0	0	2	20	34	0	0	10	84	
大在		3	0	0	0	20	0	0	40	0	0	0	60	
坂ノ市		8	0	22	0	0	0	32	24	63	0	0	141	
佐賀関	公営	37	15	14	60	27	32	38	38	12	20	0	65	
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	
	小計	38	15	14	60	27	32	38	38	18	20	0	327	
野津原	公営	39	0	45	94	8	2	0	0	0	0	0	149	
	特公賃	1	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	18	
	小計	40	0	45	94	8	2	0	0	18	0	0	167	
計		393	112	174	908	945	739	754	762	431	260	104	5,324	
構成比			2.1%	3.3%	17.1%	17.7%	13.9%	14.2%	14.3%	8.1%	4.9%	2.0%	2.5%	100.0%

築30年以上=

資料:大分市住宅課 平成28年1月1日現在



(2) 長寿命化に関する基本方針

① 公営住宅等戸数の方針

長寿命化計画では、厳しい財政状態の中、予算の平準化を図りながら、更新期を迎えるストックに対して円滑な更新を実現することと、地域社会においてバランスのとれた公営住宅等の管理運営を図るため、入居状況の推移、応募状況、人口動態、社会情勢等に基づいて、適正な管理戸数を定めている。

検討の結果、平成33年の目標管理戸数は、入居戸数4,757戸、政策空き家210戸の合計4,967戸に、今後の単身世帯への対応や、平成27年に従前居住者用住宅が新たに増加したことを加味して約5,100戸と設定している。

② ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

長寿命化計画策定後、改善などを実施するに当たり、住棟ごとのストック状況、状態をきめ細かく把握する必要があるために管理住棟をデータベース化し、常時、居住性や福祉、安全性及びライフサイクルコスト縮減の効果を確認しながら、長寿命化改善や個別改善などを計画的に実施することとしている。また一般修繕についても、出来るだけ計画的修繕対応とするためにデータベースを有効に活用することとしている。

③ 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針を推進することについては、建物の老化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、定期点検を行う予防保全的な維持管理が必要である。大分市における長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針として、

- (ア) 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- (イ) 仕様のアップグレード等による耐久性の向上による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- (ウ) 定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

としている。

(3) 長寿命化への対応

① 対象となる公営住宅等の把握

長寿命化計画を図るべき公営住宅は下記のとおりである。合計戸数である5,324戸から用途廃止予定183戸を除くと5,141戸となりおおよそ目標管理戸数と整合する。

管 轄	建替え予定 (戸)	維持管理予定(戸)		用途廃止予定 (戸)	合計 (戸)
		個別改善予定	修繕対応予定		
大 分	0	1,813	4 (0)	0	1,817
鶴 崎	0	745	169 (39)	8	922
種 田	194	1,015	262 (346)	79	1,550
大 南	0	32	42 (18)	0	74
大 在	0	60	0 (0)	0	60
坂ノ市	0	119	22 (22)	0	141
佐賀関	20	130	75 (0)	96	321
野津原	149	0	0 (0)	0	149
従前居住者用 住宅	0	110	0 (0)	0	110
公営住宅 小計	363	4,024	574 4,598 (425)	183	5,144
佐賀関	0	78	0 78 (0)	0	78
野津原	0	66	26 92 (0)	0	92
従前居住者用 住宅	0	0	10 10 (0)	0	10
合計	363	4,168	610 4,778 (425)	183	5,324

【資料:大分市住宅課】

② 対象となる公営住宅等の把握

建替え：既存住棟を取壊して、現地及び非現地に関わらず新築すること。

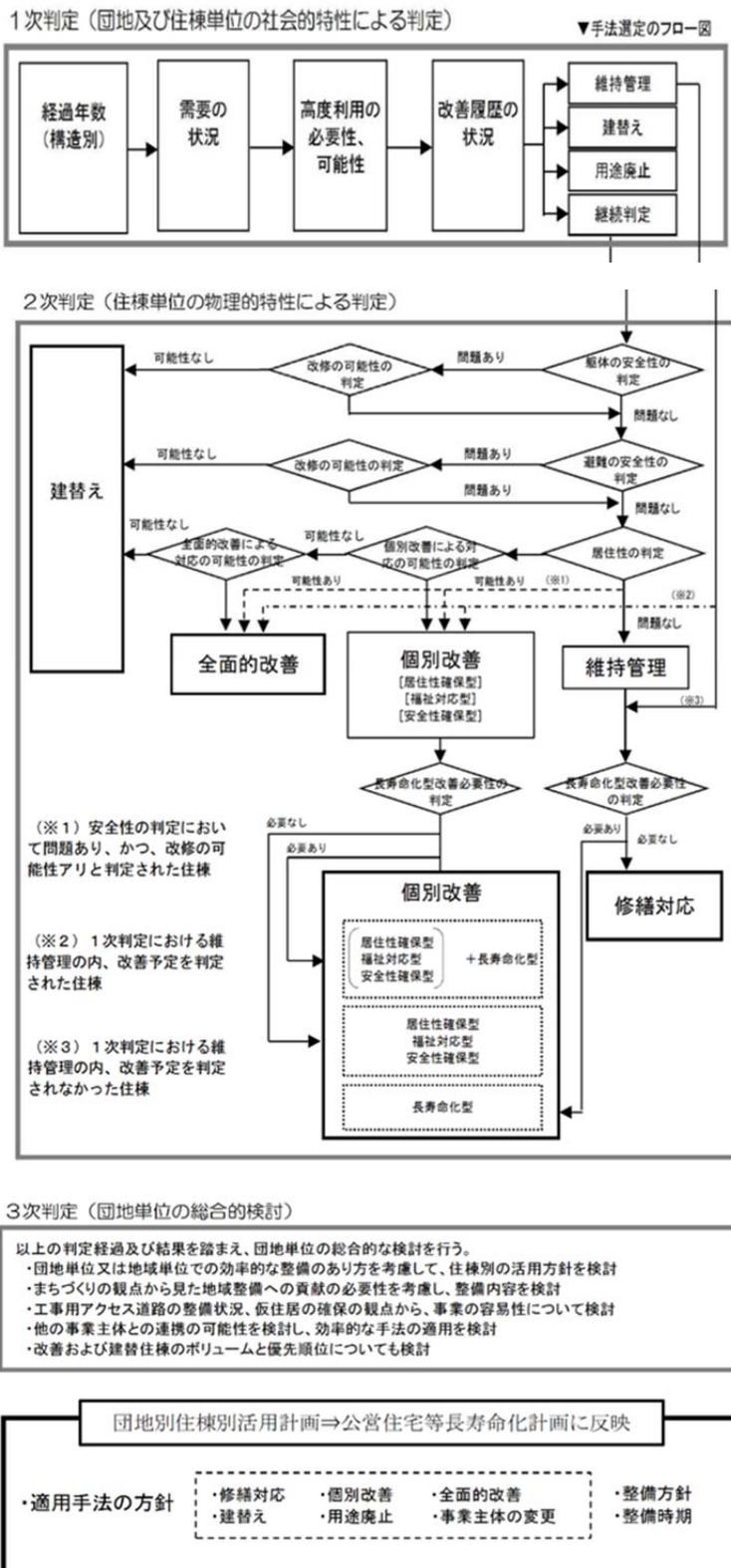
個別改善：引き続き活用を図る住宅で機能性、安全性、バリアフリー化、耐久性の向上を行うなどの居住性を向上させる改善工事とする。

修繕対応：標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

建替想定：本計画により引き続き建替える住棟でそれまでの期間を個別改善および修繕対応する住棟については、戸数を()内に内数で表記する。

用途廃止：建替えによる用途廃止は除く。

③ 長寿命化手法選定のフロー



(監査手続)

長寿命化計画について、その内容が適切であるか、その後の対応が長寿命化計画に沿ったものであるかその内容が適切であるか監査を実施した。

具体的には、当該計画の作成部署である住宅課に対するヒアリングおよび資料等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・市営住宅の修繕等履歴の明瞭な一元管理について

住宅棟ごとのカルテについて、詳細かつ具体的にその都度更新し履歴を残すとともに、概要情報を別途一元管理することが必要である。その活用にあたっては、新たに導入した長寿命化カルテとしてのデータベースを有効に活用し、住棟または市営住宅単位でごとに「整備内容」欄などを活用し、長寿命化計画などに基づいて実施された修繕等の履歴情報を網羅的に一元管理し、カルテ情報の一覧性を高めることが望まれる。【意見37】

長寿命化計画に従い、計画作成時点にて住宅棟ごとのカルテを作成しているが、長寿命化手法選定のフローに従った対応がなされていない住宅があるほか、修繕、改修の具体的内容、実施した日付が必ずしも網羅的な履歴として記録されていないものが見受けられ、網羅的かつ一元的な情報カルテとして使用するには情報が不足しているため多少明瞭性に欠ける状況となっている。

住宅の状況は日々刻々と変化しているから手法選定のフローの見直しも定期的におこなうべきであるが、住宅単位のカルテにおいてその状況が反映されていないという点も考えられる。

住宅の状況の変化、修繕等の対応状況等を把握し、今後の長寿命化等の対応計画とその実施にかかるPDCAを回していく上でも、効率的かつ有効に事業を遂行するための基礎的な情報として活用していくことに繋がると思われる。

よって、更新履歴等をカルテ上の「整備内容」欄を活用するなど、意思決定基礎としての標準的かつ効果的なプラットフォームとするため、修繕や改修等の履歴情報も併せて詳細かつ具体的に記録し、その都度更新していくとともに、住宅ごとの情報を網羅的かつ一元的に管理することが住宅の長寿命化という事業目的の達成に寄与していくものと考えられるため、更なるデータベースの整備と有効活用が期待されることである。

15. 土地建物台帳の整備状況

大分市公有財産規則第17条において、「部長等は、その所管に属する公有財産について財産台帳(第5号様式)を備え、公有財産の種類に従い必要な事項を記載し、異動のあったときは、直ちに整理しなければならない。」と規定されており、第19条において「財産台帳に登録すべき価格は、次に掲げるところによる。(1) 買入れ、建築、収用その他の有償の取得に係るものについては、買入価格、建築価格、補償金額その他の取得価格(2) 前号に掲げるもの以外のもの及び同号の価格によることが適当でな

いと認められるものについては、適正な時価により評定した価格」と規定されており、土地及び建物については、この財産台帳を整備することが求められている。

また、第20条において、「部長等は、その管理に属する公有財産について5年ごとにその年の3月31日の現況において、市長が別に定めるところにより、これを評価し、その評価額により財産台帳の台帳価格を改定しなければならない。」と規定されていることから、主に土地は5年毎に公正評価額に改定する台帳整備が求められている。

(監査手続)

土地台帳及び建物台帳について、大分市公有財産規則等に従って適切に台帳整備が行われているかどうかを検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・土地・建物等台帳の全庁一元的なシステム移行について

住宅課においては、多数の市営住宅とその敷地を行政財産として有しているが、その土地及び建物台帳は現在も手書きによって整備されている。管財課においては公有財産台帳整備のため、電算的に登録を行っているものの、担当課においては手書きによる台帳管理を継続しており、担当課における台帳整備が全庁一元的な公有財産管理情報としてシステム入力処理が行われることがないことから、公有財産がそれぞれの目的に応じて複数の部局で縦割りの管理されている状況にある。

システムによる電算管理に移行すれば、担当課による入力手続を通じ市全体の公有財産がシステム的に登録されることで、行政財産をそれぞれの所管の利用目的に応じた電算的な一元的管理や、必要とされる情報処理の基礎として効率的に活用することに繋がる。つまり、担当課においてもシステム管理が行われることによって、所有情報の検索、履歴管理、集計機能などにより有用で効率的な業務管理や情報提供機能に資すると期待されることから、できるだけ早期に手書き管理は廃し、全庁横断的な公有財産や土地・建物等台帳管理に移行することが望ましい。【意見38】

16. 備品台帳の整備及び現物管理の状況

大分市では、大分市物品管理取扱規則に基づき、備品等の管理を行うことが要求されている。

当該規則第14条において、「会計管理者は、次の各号に掲げる帳簿を備えて物品の出納及び保管の状態を明らかにしなければならない。」として、備品台帳の整備とその現物保管の徹底を要求している。

大分市では、年に1回、概ね毎年5月に備品の現物実査を行っており、台帳と現物との突合は定期的に行われていると認められる状況にある。

(監査手続)

備品台帳について、大分市物品取扱規則に従って適切に台帳整備及び備品の現物管理が行われているかどうかを検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、住宅課の管理対象の備品について、台帳と現物の突合を行ったところ、台帳登載の備品は適切に保管のうえ事業に供する適切な状態で保管されており、備品シールの貼付も適切に行われているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・備品台帳に登載すべき対象物品について

住宅課の管理対象の備品の台帳登載物品の現物管理は適切に行われていると認められるが、備品台帳に登載されている物品と同質の下記のものが台帳に登載されていなかった。

- ・ライオン保管庫 (2009年 c810dn-T)
- ・(株)沖データ プリンター (詳細不明)

直近の台帳登載状況は良好であると認められるものの、過去においては備品台帳の計上基準にバラつきがあったものと推察される。備品台帳の管理対象物品については、継続して同様の取扱いを行う必要があるため、今後の事務執行に当たって十分に留意されたい。【意見39】

17. 住宅管理システム及び周辺機器等の管理の状況

大分市住宅課では、市営住宅の管理と日常業務処理を効率的かつ有効に行うために、大分市公営住宅管理システムを導入している。システムのホストサーバは住宅課にあり、複数のクライアントPCで業務を行っている。

また、日常業務処理を担う指定管理者にもクライアントPCを常設しており、ネットワークシステムでリアルタイムに連携し、効率的に業務を行っているところである。

(監査手続)

大分市公営住宅管理システム及びその周辺機器について、論理的・物理的なセキュリティの状況が適切であるかどうか監査を実施した。

(外部監査の結果)

大分市公営住宅管理システムのホストサーバが住宅課の管理担当のデスク下に保管されている状況にあるが、重要な適用業務システムのサーバの保管状況としては物理的なセキュリティの観点から適切とは言えない。【結果23】

大分市公営住宅管理システムのホストサーバが住宅課の管理担当のデスク下に保管されている状況で、住宅課にサーバ室などの設置といった対処が現実的にできない状況にあるため、現在の設置形態を採っているようである。

しかし、重要な適用業務システムのサーバの保管状況としては物理的なセキュリティの観点から適切とは言えない。重要なシステムのサーバは、適切な温度と湿度管理のもと、システム責任者以外は物理的にアクセスできない状況とすることが本来は必要である。

現状では、誰でも容易にサーバに近づくことができ、温度や湿度管理がなされていないだけでなく、執務スペースの埃をサーバが容易に巻き込むような状況にあり、サーバの劣化と損傷を早めることになりかねない状況にある。

現実的には当該サーバ室を設置できる状況にないことは理解できるものの、業務上極めて重要なシステムを掌るメインサーバであることから、物理的なセキュリティを改善する一定の対処法を早期に検討されたい。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・住宅管理システムのクライアントPCの定期的なパスワードの変更について

住宅管理システムのクライアントPCにおけるパスワードの定期的かつ強制的な見直しが制度的に行われていない。当該端末を操作する人員は限られているものの、現況では住宅課内で当該PCにアクセスすることは比較的容易であることや、端末操作者とログ情報が一致しないことにつながるリスクも考えられることから、システム処理権限を持つ者は一定のポリシーのもと定期的にパスワードを変更することが望ましい。【意見40】

・不測事象等を想定したより安全なバックアップ体制の検討について

住宅管理システムのサーバデータについては、外部磁気媒体で住宅課内にあるNAS (Network Attached Storage) に毎日定期的にバックアップを行っている。このバックアップ方法も有効であるが、サーバとほぼ同じロケーションで保管することから、万が一の不測事象(火災や激甚災害)の場合には双方のデータを喪失するリスクもわずかながら内在することになる。

現在のバックアップ方法は維持しつつも、例えば別棟、あるいは大分市外といった遠隔地にミラーリングサーバを持つなどで、万が一の場合でも早期に業務に復することができるようなバックアップデータのより安全な運用について検討することが望ましい。【意見41】

18. 市営住宅跡地の状況

平成28年度及び平成29年度において、行政財産のまま市営住宅跡地となっているものは次のとおりである。

なお、道路敷については、過去の市営住宅の払下げの際に周辺住民の道路敷として残存したものであり、現実的に遊休地として譲渡することは困難である。

番号	団地名	所在地	H28年 登記面積	備考	H29年	H29年 増減
1	下市	大字中戸次	56.73	道路敷		
2	舞鶴	舞鶴町2丁目	125.11			
3	桃園	大字千歳	121.00	道路敷		
4	牧	大字牧	25.22	道路敷		
5	松岡	大字松岡	19.35	道路敷		
6	大興寺	大字下判田	405.02	道路敷		
7	岩上	大字端登	191.01	道路敷		
8	宮下	大字里	262.43	道路敷		
9	寒田(旧)	大字寒田	1,224.23			
10	月ヶ平	大字政所	2,946.31		1,483.26	-1,463.05
11	西町漁民	大字佐賀関	963.21			
12	秋の江	大字白木	761.95			
13	汐見	大字白木	410.00			
14	辛幸奥	大字志生木	9,345.35		9,034.94	-310.41
		H28 遊休地合計	16,856.92			
増	大津町	大津町1丁目	—		784.49	784.49
					H29 増減合計	-988.97
					H29 遊休地合計	15,867.95

※ H28年及びH29年は、それぞれの年度において施設賠償責任保険を付保した時点における市営住宅跡地の状況となっている。

(監査手続)

市営住宅跡地について、その経緯と他の行政財産への転用や普通財産に移管し譲渡等が行われない理由について聴取し、必然性があるかどうか等について、ヒアリングと文書の検討を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に照らして著しく不合理である遊休地はなく、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・ 早期の普通財産への転用等、遊休地の有効活用について

現在、行政財産のまま遊休地となっている土地は、それぞれに固有の事情を有しているため、普通財産への目的変更や他の行政財産への転用が行われていないものと認められるが、水路や登記簿上の問題点を早期に解決するように主体的かつ迅速に行動し、個別の遊休地毎に業務完了期限の目標設定を行って責任感をもって適切に対処し、市の財産が譲渡等により早期に有効活用できるように取組むことが望まれる。

【意見42】

第7. 住宅課以外の各課における住宅施策の事務執行の状況

市営住宅を主体的に管理し、住宅行政の全体を掌るのは大分市土木建築部住宅課であるが、他の部課においても、住宅行政に関連した事業を遂行している。そこで、住宅課のみならず、他の部課においても大分市住宅マスタープランに関わる事業について、その中で質的・量的に重要であると判断した事業を監査の対象とすることとした。

なお、当該監査抽出対象施策または事業名称は直接的に「住宅」を連想できない「暮らし」等に係るものも含まれているが、大分市住宅マスタープランの主要な施策と関連する事業として、広義の「住宅」行政に含まれるものとして監査対象としていることがある。また、施策や事業の中には、相談業務や情報提供等の支出負担を伴わない業務が含まれているため、予算額・決算額ともにゼロのものもあるが、この場合は主として当該事業やその業務が行政目的を達成するために有効に機能していると認められるか、といった観点で監査を実施している。

1. 長寿福祉課

(1) 高齢者住宅改造費助成事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標1：市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策2：高齢者の笑顔ひろがる暮らしづくり

施策の名称：在宅高齢者住宅改造費助成事業の推進

① 事業の概要

65歳以上の在宅高齢者又はその同居者に対し、高齢者が日常生活を営むのに支障をなくすために住宅の小規模な改造を行う経費について、大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施要綱に基づき助成金を交付する事業である。

助成金額は、工事費20万円を限度とし、その9割を補助するが、1世帯1回限りで、増改築は対象外となっている。

② 支給の対象

当該制度の支給対象者の要件は次のとおりである。

(ア) 65歳以上で在宅の自立高齢者およびその同居者（1世帯1度限り）

(イ) 世帯全員の前年所得税が課税されていない世帯

また、当該制度の支給対象となる工事の内容は次のとおりである。

(ア) 廊下や階段、浴室やトイレの手すりの取付け

(イ) 段差解消のためのスロープ設置

(ウ) 滑り防止のための床材等の変更

(エ) 開き戸から引き戸への扉の取替え

(オ) 和式便器から洋式便器への取替え など

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 12,000,000 円

平成 28 年度決算額 11,966,814 円

平成 29 年度予算額 12,000,000 円

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 7 件を抽出し、交付申請書、在宅高齢者住宅改造費助成金調査書、改造工事費内訳書、交付決定通知書、工事完成届、在宅高齢者住宅改造費助成金工事検査調査書、確定通知書、支出負担決議書等の内容について検討した。

(外部監査の結果)

補助金額の確定通知にかかる伺書の施行日欄について、抽出した全件で記載漏れとなっていた。交付台帳には確定通知発送日を明記しているが、伺書の施行日欄にも記載することが必要である。【結果 2 4】

領収書の領収日より、在宅高齢者住宅改造費助成金交付確定通知書の通知日及び支出命令日が早くなっている事例が 1 件あり、助成金の額確定事務が規定どおりなされていない。

本件の対象者は生活保護を受けている者で、経済的に助成する前に工事代金を支払うことが難しいため、助成金の支払を先に実施したとのことで理解できるところであるが、そのような事例に合規的に対処できるように要綱を改定することが必要である。

【結果 2 5】

当該助成の申請者は、平成 28 年 8 月 5 日付で工事完成届を大分市に提出しているが、当該工事代金を支払った事実を示す領収書の領収日は平成 28 年 9 月 1 日となっているところ、在宅高齢者住宅改造費助成金交付確定通知書の通知日は平成 28 年 8 月 9 日、支出命令日は平成 28 年 8 月 31 日となっており、助成金の額確定事務が規定どおりなされていない。

当該助成事業実施要綱第 9 条及び第 10 条によると、助成金の交付決定を受けたものは、助成対象工事が完成した時は直ちに市長に対し次に掲げる書類を提出しなければならないとして、「工事完成届」に「助成対象工事の代金分かる領収書」と「改造工事後の写真」を添付するように求めていることから、助成金交付確定の審査の段階で領収書の写しを通じて、当該工事代金が支払われた事実を確認してしかるべきである。

しかしながら、本件の申請者は生活保護受給者で、経済的に、助成する前に工事代金を支払うことが難しいため、助成金の支払を先に行うようにしたとのことで、実務的には理解ができるところである。

このようなケースに合規的に対応するためには、一定の経済的事由により工事費等を助成金支給前に支払うことが著しく困難な者は、助成金の額確定手続と支払命令を

工事等代金支払前に行うことができる、という趣旨の文言を要綱に反映し、根拠が明確となるような運用となるよう要綱を改定することが必要と考える。

改造工事を行った財産処分の制限について、本要綱第 11 条により 5 年間譲渡等を禁止する規定が明記されているが、当該事実がないことを確認する手続は特段行われていないため、規定の趣旨に照らして確認手続を行うか、実情に沿った要綱に改正することが必要である。【結果 2 6】

本要綱の第 11 条において、「改造工事を行った財産は、市長の許可なく 5 年間は譲渡し、交換し、貸付け、又は担保に供してはならない。」との規定が明記されているが、5 年後において当該改造工事を行った財産について現に譲渡等が行われていないという事実を確認する手続は特段行われていない。

公費を投じて行った改修であることから、短期間で当該財産が第三者に譲渡されると当該補助制度の趣旨に反することになりかねないため、当該規定が制定されているところ、確認手続が行われなければ、もし譲渡等の事象が生じた場合であっても、これを看過する結果になる可能性も考えられるため、現行規定どおり、当該確認手続を行うことが必要である。

一方で、例えば高齢者の場合には、短期間で心身状況が悪化したため施設等に入所する場合や死亡する場合もあることから、当該規定は現実的でないため、実情に沿った要綱に改正すべきとも考えられ、当該規定について再検討が必要である。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・助成金必要書類チェックリストの記載等について

在宅高齢者住宅改造助成金必要書類チェックリストを作成し、事務の脱漏がないように業務の工夫がなされており評価される場所であるが、現状は鉛筆書きとなっている。鉛筆書きであると事後的な修正も容易で、いつ誰が修正したかが不明確なることから、原則ペン書きとし、誤りがあれば訂正印を付して見え消しすべきである。

【意見 4 3】

また、同チェックリストのチェックを実施した者が不明確であることから、誰が行ったのか、証跡を残すようにされたい。【意見 4 4】

・助成金交付申請における税額調査について

申請書には所得税額の確認書類の提出を申請者に求めているが、実際は職員が市民税課に問い合わせている状況にあり、世帯全員の所得税の非課税の事実の証跡を確認する方法がないため、確認した証跡を明確にすることが望ましい。【意見 4 5】

在宅高齢者住宅改造費助成金交付申請書の注 1 には「前年分の所得税額（1 月～6 月の申請については、前々年分所得税額）の確認できる資料を提出してください。」との記載があるが、実際は申請書上部の「なお、所得状況については、地方税法に基づく課税台帳等により確認されることを承諾します。」という記載に基づき、職員が市民税課に問い合わせているとのことである。

現状では、実務と申請書の記載が食い違っているが、世帯全員の所得税の非課税が確認できれば容認されると言える。

しかしながら、当該確認について、前述したチェックリストにチェック項目として記載はされているものの、その非課税を確認した事実の証拠を確認する方法が現状はない。

市民税課に行って確認した証拠が客観的に分かるように、トレースの明確化、またはプロセスの可視化を行うことが望ましい。

・反社会的勢力の確認について

現行の要綱や申請手続においては、反社会的勢力の確認は行われていないが、念のため、当該確認書を入手することが望ましい。【意見46】

・申請書等の訂正について

申請書の「生活保護受給有無」欄について、「2 受給していない」から「1 受給している」に変更しているが、本人の訂正かどうかが確認できない。せめて枠外の捨印で1字削除1字加入を記載すべきものと思われる。

生活保護受給の有無は、補助率に影響を与える重要な情報であることから、その申請書記載の訂正は相対的に重要であり、訂正の証拠は明確にすべきである。

【意見47】

・要綱第5条の文言について

要綱第5条の現行規定は、補助率が10分の10の場合でも、千円未満の端数を切り捨てると解釈することができることから、規定文言を改定することが望ましい。

【意見48】

現行の要綱第5条では、「・・・いずれか少ない方の額に10分の9（生活保護受給者にあつては、10分の10）を乗じて得た額（当該額に千円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）とする。」と規定されている。

この場合、生活保護受給者は10分の10を乗じて得た額について、千円未満を切り捨てると解釈しうるが、実務では当該者に対する助成金の額は切り捨てることなく10分の10で支給されている。実際のところ、100%を支給するのに千円未満を切り捨てることは現実的でないことから、現状の実務には特段の問題はないと考える。

したがって、要綱の当該規定文言を「・・・いずれか少ない方の額に10分の9を乗じて得た額（当該額に千円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）、生活保護受給者にあつては、10分の10を乗じて得た額とする。」に改定する方が望ましいと考える。

(2) 居宅介護・介護予防住宅改修費

住宅マスタープランとの関連

基本目標1：市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策2：高齢者の笑顔ひろがる暮らしづくり

施策の名称：在宅高齢者住宅改造費助成事業の推進

① 事業の概要

在宅の要介護者・要支援者が、手すりの取り付けなど厚生労働大臣が定める種類の住宅改修を実際に居住する住宅について行ったときは、市町村が要介護者等の心身の状況や住宅の状況等から必要と認めた場合に限り、介護保険法第45条第1項に規定する居宅介護住宅改修費及び第57条第1項に規定する介護予防住宅改修費のうち、改修費用の9割（平成27年8月からは65歳以上の一定以上所得者については8割）相当額が支給される助成事業である。

支給限度基準額は、被保険者ごとに20万円で、支給額は支給限度基準額の9割（最高額18万円）で、支給限度基準額に到達するまで何度でも申請できることとなっている。ただし、平成27年8月以降においては、65歳以上の一定以上の所得者については支給基準額の8割が支給される。

② 支給の対象

当該制度の支給対象者の要件は次のとおりである。

- (ア) 大分市に在住している介護保険の被保険者で、要介護区分が、
 - ・要支援1～2
 - ・要介護1～5の認定を受けていること
- (イ) 要介護（要支援）認定者が現に居住する住宅で住宅改修が行われること
- (ウ) 要介護（要支援）認定者の心身の状況や住宅の状況等に照らして必要な改修であること
- (エ) 医療機関に入院または介護保険施設に入所していないこと

また、当該制度の支給対象となる工事の内容は次のとおりである。

- (オ) 手すりの取り付け
- (カ) 段差の解消
- (キ) すべりの防止、移動の円滑化のための床または通路面の材料の変更
- (ク) 引き戸などへの扉の取り替え
- (ケ) 洋式便器などの便器の取り替え
- (コ) (オ)～(ケ)の改修に伴う必要となる工事

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

(ア) 居宅介護住宅改修費

平成28年度予算額	117,000,000円
平成28年度決算額	77,457,103円
平成29年度予算額	100,000,000円

(イ) 介護予防住宅改修費

平成28年度予算額	97,000,000円
-----------	-------------

平成 28 年度決算額 69,570,137 円

平成 29 年度予算額 90,000,000 円

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、居宅介護・介護予防住宅改修費それぞれサンプル 2 件ずつを抽出し、介護保険居宅介護（介護予防）住宅改修費支給兼施工承認（変更）申請書、住宅改修が必要な理由書、工事費見積書、介護保険住宅改修費施工承認書、支出負担決議書等の内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・承認申請書等の日付の記載確認について

承認申請書・委任状に日付の記載がない事例が 1 件見受けられた。受付時に確実に確認を行うことが必要である。【意見 4 9】

2. 障害福祉課

(1) 需要に応じた障がい者向けグループホームの整備促進

住宅マスタープランとの関連

基本目標 1：市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策 3：住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットづくり

施策の名称：需要に応じた障がい者向けグループホームの整備促進

① 事業の概要

大分市は、障がい者が自ら選択した場所に居住し、又は障がい者若しくは障がい児が自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、当該市町村の区域における障がい者等の生活の実態を把握した上で、関係機関との緊密な連携を図りつつ、必要な自立支援給付及び地域生活支援事業を総合的に行う責務を負っている。（障害者総合支援法第 2 条）

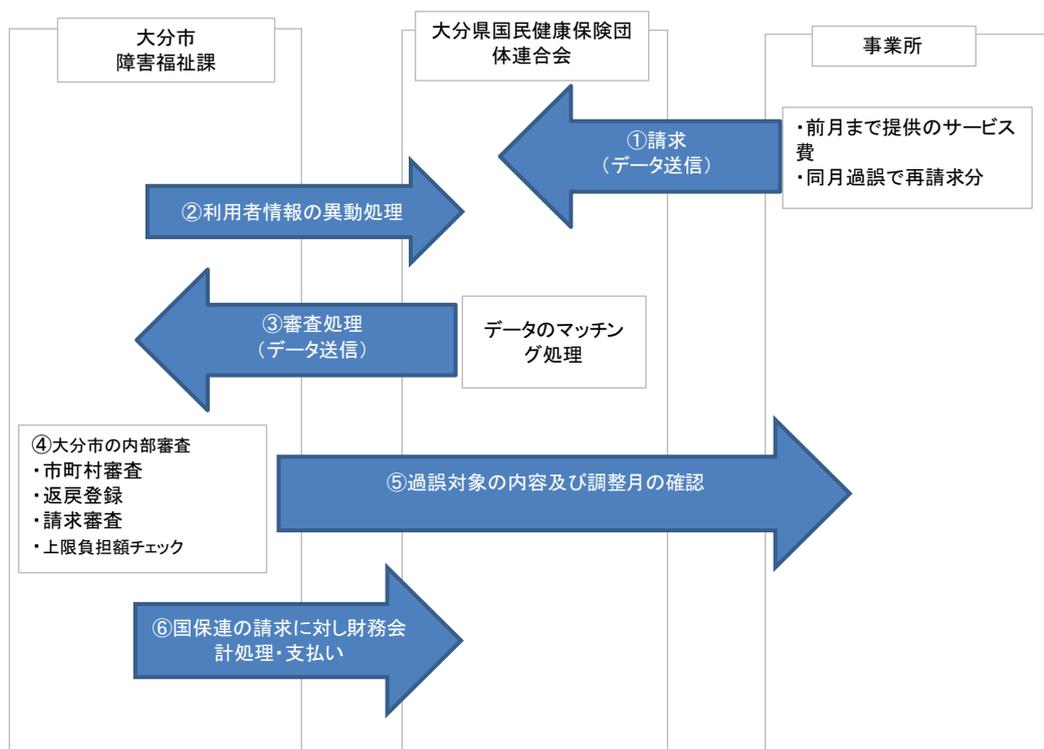
② 事業の内容

具体的には、グループホーム等の共同生活を営むべき住居に入居している障がい者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において行われる相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の必要な日常生活上の援助を行う。（障害者総合支援法第 5 条第 1 5 項）

サービスの財源については、国 1/2、都道府県 1/4、市町村 1/4 の負担割合である。

業務フローは、障がい者の利用料について事業者が大分県国民健康保険団体連合会へ毎月請求し、大分県国民健康保険団体連合会で登録情報と請求データをマッチングし、マッチング後の情報を大分市へ提供し、その内容に基づき大分市で請求内容の審査を行い、事業者への確認後、大分市は大分県国民健康保険団体連合会からの請求額を毎月支払うという流れである。

(業務フロー)



③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

年間の事業実績は以下のとおりである。

単位:円

	H24	H25	H26	H27	H28
グループホーム	137,550,320	164,016,980	379,346,535	456,766,008	526,781,422
ケアホーム(H25まで)	142,398,328	154,467,645			

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 3 件を抽出し、障害福祉サービス費等(障害介護給付費)払込請求書、支出負担決議書、領収書等の内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(2) 日常生活支援事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標 1：市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策 3：住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットづくり

施策の名称：在宅心身障害者住宅設備改造費補助事業の推進

① 事業の概要

大分市は、在宅の心身障がい者又はその同居者に対し、住宅設備を当該在宅の心身障がい者に適するように改造する経費について補助金を交付することにより、生活環境整備の促進を図り、もって心身障がい者の福祉の増進に資することを目的として大分市在宅心身障害者住宅設備改造費補助金交付規則（昭和 49 年 3 月 30 日）を設けている。

この制度は、在宅の心身障がい者が、日常生活において直接利用する住宅の設備を当該在宅の心身障がい者に適するように玄関、台所、浴室、便所等を改造する工事に対し補助金が支払われる制度である。

② 事業の内容

具体的な補助対象者は、下記の(ア)～(オ)に該当する身体障害者手帳（1・2・3級）を所持している人、もしくは療育手帳（A1・A2）を所持している人（所得制限あり）である。

(ア)	下肢・体幹機能障がい（3級以上）
(イ)	乳幼児以前の非進行性の脳病変による運動機能障がい（3級以上）
(ウ)	肢体不自由のみの総合等級2級以上でかつ下肢・体幹機能障がいのある方
(エ)	視力・視野障がいがあり総合等級2級以上（この場合補助対象は段差解消・手すりのみ）
(オ)	内部障がい（心臓・呼吸器等）が3級以上でかつ下肢・体幹機能障がい6級以上

区分	身障手帳1・2級 及び療育手帳A1・A2	身障手帳3級
介護保険対象者 及び身体障害者 日常生活用具の 住宅改修費の 支給対象者	対象工事費から介護保険もしくは日常生活用具（住宅改修費）を差し引いて、残った金額の3分の2の額になる。 ただし、補助上限額は(i)66万6千円である。	対象工事費から介護保険もしくは日常生活用具（住宅改修費）を差し引いて、残った金額の3分の2の額になる。 ただし、補助上限額は(ii)20万円である。
上記以外の方	工事費と120万円を比べて少ない方の(iii)3分の2（千円未満切捨）	工事費と50万円を比べて少ない方の額の(iii)3分の2（千円未満切捨）

※ただし、生活保護受給者については(i)100万円・(ii)30万円・(iii)全額補助となる。

この制度における年度ごとの実績件数、支出額は以下のとおりである。

在宅心身障害者住宅設備改造費補助金

年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
件数	62	54	38	43	27
支出額(円)	24,914,710	23,413,069	19,245,509	21,598,583	12,319,087

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 23,500,000 円

平成 28 年度決算額 12,319,087 円

平成 29 年度予算額 22,500,000 円

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 5 件を抽出し、在宅心身障害者住宅設備改造費補助金交付申請書、身体障害者手帳または療育手帳の写し、工事見積書、補助金決定通知書、完成届及び補助金請求書、工事費請求書の写し、工事費領収書の写し、支出負担決議書等の内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

3. まちなみ整備課

(1) 三佐北地区住環境整備事業

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 544,200,000 円

平成 28 年度決算額 172,704,000 円

平成 29 年度予算額 818,500,000 円

(2) 浜町・芦崎・新川地区住環境整備事業

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 195,800,000 円

平成 28 年度決算額 69,361,000 円

平成 29 年度予算額 241,600,000 円

(3) 滝尾中部地区住環境整備事業

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 374,350,000 円

平成 28 年度決算額 134,268,000 円

平成 29 年度予算額 747,827,000 円

(4) 細地区住環境整備事業

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 179,518,000 円

平成 28 年度決算額 138,095,000 円

平成 29 年度予算額 426,980,000 円

(5) 密集市街地等における住環境整備事業によるまちづくり (全体)

① 住宅マスタープランとの関連

基本目標 2 : 暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 4 : 住み続けたい住宅地の魅力づくり

施策の名称 : 密集市街地等における住環境整備

② 事業の目的

大分市では、住宅マスタープランにおいて、良好な住環境の形成、防災・減災に関するハード施策、住民と行政の協働による取組みに関する施策として、住環境整備事業を取り上げている。

住環境整備事業とは、道路や公園などの公共施設が未整備なまま宅地化が進んだことにより、建物が密集したり、建替え等が困難なために老朽化が進んだり、地震による倒壊の可能性も高く、また火災時には延焼による大火の恐れ等がある地区に対し、消防車などの緊急車両がスムーズに入れ、延焼防止帯や避難路になる防災道路の整備や居住環境の向上を目指した公共施設整備を行い、あわせて老朽住宅の建替えを促すことで、災害に強く安全で快適な住環境を整備する事業である。

大分市では、住環境整備事業を都市計画マスタープランにおいて計画実行しており、(1)～(4)の4つの事業を行っている。

地区	浜町・芦崎・新川	滝尾中部	三佐北	細
施行区域	浜町北・浜町東 ・芦崎・新川西	羽田、片島、米良の一部	三佐の一部(3区、4区)	細
地区概況	・中心市街地まで約1kmと立地条件に恵まれた地区 ・道路未整備のまま宅地化が進行したため、居住環境の悪化・防災機能の低下が懸念される	・大分市中心部から南東約3kmの位置にあり、環状道路の整備により中心部・自動車道へのアクセス機能が高い地域 ・公共施設が未整備なまま宅地化が進行し、防災上危険な密集住宅地の形成、狭隘な道路が多数存在する。	・大分市中心部から約7km、鶴崎地区の中心部から約2.3kmに位置し、新産業都市二期計画の背後地で、住宅と工場の混在する地区である。 ・狭隘な道路や密集住宅地が多く、居住環境の悪化や都市防災機能の低下が懸念されている。	・公共施設が未整備のまま住宅が密集し、地区内道路が狭いため、防災上の懸念が生じている。 ・公園等未整備な状況から快適な居住環境とは言えず、各種公共施設の整備改善が求められる。
施行面積	20.5ha	140.0ha	68.0ha	39.0ha
施行期間	平成14年度 ～平成32年度	平成16年度 ～平成29年度	平成15年度 ～平成33年度	平成18年度 ～平成33年度
全体事業費	52億9千万円	47億9千万円	65億4千万円	21億9千万円
進捗状況 (H29.3時点)	44億3千万円 (83.9%)	42億7千万円 (89.3%)	34億4千万円 (52.6%)	6億8千万円 (31.4%)
事業概要	・住宅市街地総合整備事業	・都市再生整備計画事業 ・道路事業	・住宅市街地総合整備事業 ・都市防災総合推進事業	・都市再生整備計画事業
目標	・目標1：緊急車両が通過できる都市計画道路及び防災道路の整備や公共施設の整備、老朽住宅の建替により、災害に強く、安全で快適な住環境の形成 ・目標2：防災関連施設の整備により地区の不燃領域率を45%程度	防災、防犯のまちづくりによる、安全、安心で快適な住環境の形成 ・目標1：災害、防災に強い市街地の形成(防災、防犯性の向上) ・目標2：円滑な交通体系の形成と交通安全性、歩行者の快適性の向上(交通体系の整備) ・目標3：良好な住環境の整備、誘導(住環境の向上)	・目標1：都市計画道路、防災道路の整備による、消防活動の困難地域の解消及び災害に強い安全で安心な住環境の形成 老朽住宅の建替により、災害に強く安全で快適な住環境の形成 ・目標2：道路拡張に併せ、未整備である下水道の整備の実施	若者にも高齢者にも魅力的で安全・安心で活き活きとした細のまちづくり ・目標1：便利・安全・安心のまちづくり ・目標2：いきいき・にぎわいのまちづくり ・目標3：ふるさとの資源を活かすまちづくり

③ 事業の進捗状況

過去5年における予算及び決算の状況は下記のとおりである。

三佐北地区住環境整備事業

(単位：千円)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
予算額	411,559	646,498	536,960	397,579	287,428
決算額	280,957	350,430	456,544	334,801	212,215
公共工事 計	172,035	202,826	150,611	260,066	155,197
単独工事 計	21,463	22,607	19,759	14,157	17,507
前年繰越明許	87,459	124,998	286,174	60,578	39,513
執行率	68.3%	54.2%	85.0%	84.2%	73.8%

浜町・芦崎・新川地区住環境整備事業

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
予算額	673,987	537,915	442,106	263,248	196,815
決算額	571,835	434,399	298,352	201,277	119,317
公共工事 計	372,812	340,078	207,952	75,043	63,346
単独工事 計	11,037	8,507	6,345	5,186	6,015
前年繰越明許	187,987	85,814	84,056	121,048	49,957
執行率	84.8%	80.8%	67.5%	76.5%	60.6%

滝尾中部地区住環境整備事業

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
予算額	719,000	694,371	342,080	503,891	483,235
決算額	516,202	612,983	244,353	367,873	258,152
公共工事 計	502,602	441,106	167,035	264,711	101,416
単独工事 計	13,601	11,507	16,239	23,272	32,852
前年繰越明許		160,370	61,080	79,890	123,884
執行率	71.8%	88.3%	71.4%	73.0%	53.4%

細地区住環境整備事業

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
予算額	63,900	185,929	167,762	134,412	204,674
決算額	44,593	154,140	142,513	97,422	168,450
公共工事 計	42,773	132,684	114,303	86,749	131,484
単独工事 計	1,820	3,328	2,749	4,362	6,611
前年繰越明許		18,129	25,462	6,312	30,356
執行率	69.8%	82.9%	84.9%	72.5%	82.3%

各年度各事業において予算未達となっているが、予算の段階で見込んでいた国庫支出金の内示率が低かったことにより公共事業の支出削減を余儀なくされたこと、地権者との交渉スケジュールの遅延等により事業費を再度見直したことによる。

(監査手続)

住環境整備事業における支出事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか、また、支出は適切かつ有効なものであるか監査を実施した。

具体的には、平成 28 年度の 10 万円以上の支出 172 件のうち任意の 10 件について施行伺い、契約の締結並びに支出について、支出負担行為決議書等、関連書類等の閲覧により検討した。

(外部監査の結果)

予算区分は支出の性質に基づき区分すべきであり、予算区分に関連しない事業費の支出については、別途区分を設けて計上すべきである。【結果 27】

三佐北地区住環境整備事業において、三佐北地区以外の地区に対する墳墓等調査業務、照明灯取替業務等の業務が実行されていた。

予算は、地方公共団体の一定期間（一会計年度）における収入と支出の見積りであり、行政がどのような形で行われるか具体的に表現するものである。したがって、予算区分は、その事業費の範囲を定義づける区分であり、事業の内容、状況、規模等を判断する指針となることから、その事業の名称に直接関わらない事業の支出については含めるべきではなく、別途区分を設けて計上すべきである。

なお、平成 28 年度以降は予算区分の範囲を越える支出はなされていなかった。

4. 防災危機管理課

(1) 防災訓練事業（防災意識の醸成部分のみ）

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 3,621,000 円

平成 28 年度決算額 3,721,000 円

平成 29 年度予算額 3,547,000 円

(2) 防災メール配信システム事業（防災に関する情報提供）

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 4,827,000 円

平成 28 年度決算額 4,729,000 円

平成 29 年度予算額 4,827,000 円

(3) 防災講話の実施（防災講話の実施部分のみ）

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 ー円
平成 28 年度決算額 ー円
平成 29 年度予算額 950,000 円

(4) 大分市防災キャンペーン事業（シェイクアウト訓練の実施部分のみ）

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 1,817,000 円
平成 28 年度決算額 1,748,000 円
平成 29 年度予算額 1,709,000 円

(5) 防災士養成事業

平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 3,074,000 円
平成 28 年度決算額 1,658,000 円
平成 29 年度予算額 2,796,000 円

① 住宅マスタープランとの関連

基本目標 2：暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 4：住み続けたい住宅地の魅力づくり

施策の名称：防災意識の醸成

防災に関する情報提供

防災講話の実施

シェイクアウト訓練の実施

防災士の養成

② 事業の概要と目的

国土強靱化の理念を踏まえ、地震や台風等の自然災害に対し、災害時の被害の防止や被害を最小限に抑えるためには、市民、地域、行政及び関係機関がそれぞれの役割分担（自助・共助・公助）のもとに連携・協働して大規模災害に備えた体制の充実・強化を図ることが重要である。

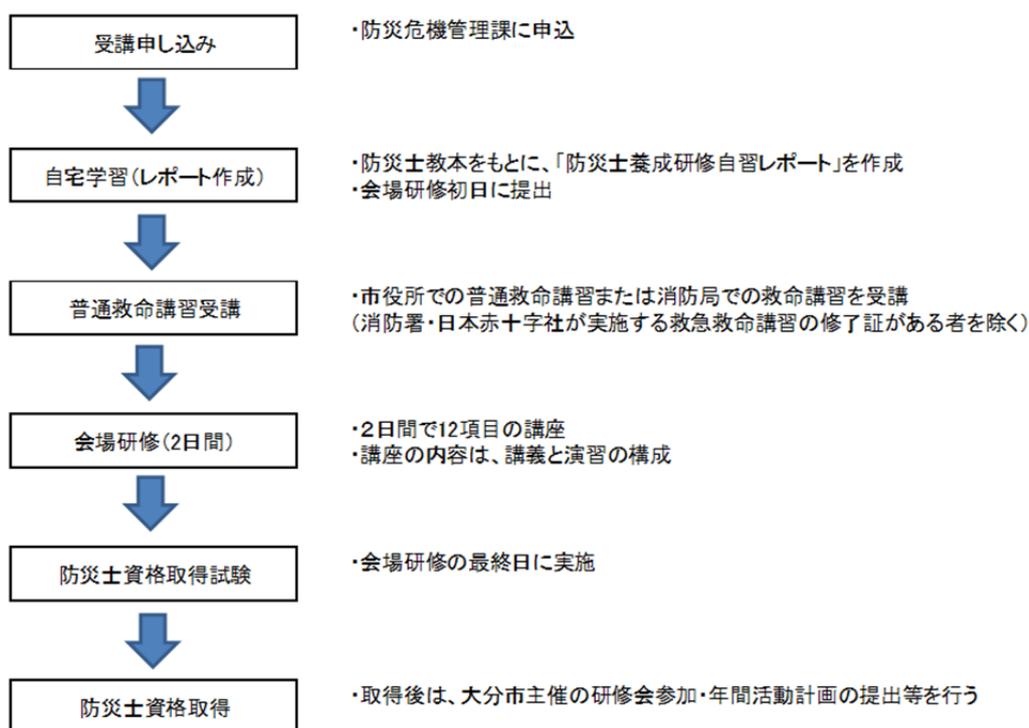
災害から身を守るためには、「自分の命は自分で守る」といった防災意識の醸成や「まずは逃げる」といった行動が防災・減災に繋がることから、防災に関する情報の提供や地域の実情に応じた防災講話を実施するとともに、誰もが簡単に地震から身を守る安全行動を行うシェイクアウト訓練を実施している。シェイクアウト訓練とは、2008 年にアメリカで始まった新しい形の訓練で、同時刻に一斉に参加者全員が、机の下に隠れるなどの身の安全を図る行動を取ることによって、「自分自身の安全は自分で守る」ことを身につけ、災害があっても「ケガ」をしないことを基本に、身近な人を助けるなど地域防災力の強化を目的とした訓練のことである。

また、大規模な災害が発生した場合、その規模が大きければ大きいほど、多発する火災や交通網のまひ等により、行政・消防・警察・自衛隊等の公的な救助活動に時間が掛かることがあり、その際に力を発揮するのが企業や地域住民による自助・共助の取組みである。

そこで大分市では、自主防災組織や事業所の防災リーダーとして防災士（防災意識の啓発、救急救命等の知識普及、防災訓練の推進、防災計画の立案等、地域防災の核となる人材）の養成事業に取り組んでいる。防災士とは、社会の様々な場で防災力を高める活動を行うため、一定の知識と実践のための技能を有するものに対して、特定非営利活動法人日本防災士機構が認証する資格である。

具体的には、市内の自主防災組織や社会福祉施設・医療機関・事業所等を対象に「防災士養成研修」の受講生を募集し、所定の要件を満たし「防災士養成研修」で資格を取得した者については、大分市が主催する研修会への参加・年間活動計画の提出等を求めている。防災士は、それぞれが所属する地域や企業において、平常時には防災意識の啓発や救急救命などの知識の普及、防災訓練の推進、防災計画の立案などにあたり、また、災害時には、共助の活動が効果的かつ円滑に進むよう、防災の知識を活かしてリーダーシップを発揮する。よって、地域や職場の防災リーダーとして防災士を配置することで、よりスムーズに事前の備えや防災活動を行うことが期待できる。防災士資格取得までの流れは以下のとおりである。

防災士資格取得までの流れ



さらに、大規模自然災害に対して、市民の生命や財産を守り、地域・経済社会への致命的な被害を回避し、迅速な復旧復興に資する強靱な地域づくりを計画的に推進するため、平成28年12月に「大分市国土強靱化地域計画」を策定しており、この計画に基づき洪水、土砂災害、津波等のハザードマップによる危険性の周知等、ソフト対策とハード対策を適切に組み合わせて防災力の強化を図ることとしている。

③ 大分市における情報提供と実績

上記各事業については、大分市のホームページ、市報、新聞およびラジオ広告等で情報提供されている。また、各防災キャンペーンやその一環で行われる防災講話の際にも市民への情報提供を行っている。

具体的には、防災に関する情報提供としては、平成19年10月より災害時の緊急な情報・気象警報・地震情報など全部で12のメニューについて、「大分市防災メール」として、携帯電話やパソコンに電子メールで配信している。防災メール登録者は、希望する情報を選択して受信することができ、近年の自然災害の発生数の増加もあり、サービス開始以降の防災メール登録者の推移は以下のとおり年々増加している。

一方で、メールセキュリティ等の問題もあり、登録削除数も増加していることから、大分市では防災危機管理課及び各支所において窓口を設置し、携帯電話やパソコンの電子メールのセキュリティ設定の問い合わせについて直接対応することで対応している。

大分市防災メール登録者数

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
登録者数	1,408	4,822	3,574	1,861	2,583
削除数		3,603	3,463	2,035	3,541
累計	24,430	25,649	25,760	25,586	24,628

次に、大分市における自主防災組織結成数の推移と自主防災訓練及び防災講話の実施自治会数は以下のとおりであり、防災意識の高まりと共に増加傾向にある。また、自主防災組織による訓練や防災講話だけでは地域組織による差が出てくるため、自主防災組織活動が活発ではない地区や沿岸部や地形といった地域の特性により災害時の防災の観点から訓練等が必要と考える地区については、大分市が中心となって総合防災訓練を実施している。平成28年度は、吉野地区・三佐地区・竹中地区について実施した。

自主防災組織結成数の推移

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
自治会数	686	687	688	689	689
結成累計	682	684	685	685	684
結成率	99.4%	99.6%	99.6%	99.4%	99.3%
組織数	598	600	600	600	600

自主防災訓練及び防災講話の実施自治会数

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
訓練数	193	316	394	498	501
防災講話数	159	56	161	107	142
計	352	372	555	605	643
参加者数	21,018	27,799	31,019	35,280	38,879

※ 訓練数・防災講話数については延べ自治会数である。

総合防災訓練実施実績

	参加自治会等	校区数	自治会数	参加者数
平成24年度	全市一斉総合防災訓練(会場型訓練 9会場)		633	78,394
平成25年度	宗方(松ヶ丘連合自治会) 横瀬西(緑ヶ丘連合・鬼崎合同) 小佐井校区 大道校区 春日	5	32	2,892
平成26年度	シェイクアウト訓練 企業・団体等 1,181団体、学校等 236団体 行政機関 17団体、自治会・個人等 448団体			208,391
	丹生地区 久原地区	2	12	1,112
平成27年度	シェイクアウト訓練 参加登録団体 417団体 野津原東部校区・中部校区 国分防災会・国分団地防災会 野津原西部地区・今市校区	3	48	767
平成28年度	シェイクアウト訓練 参加登録団体 350団体 吉野地区 三佐地区 竹中地区	3	34	1,149

最後に、防災士養成事業については、大分市では平成 18 年度より実施しており、平成 26 年度からは女性防災士の養成・教員および事業所における防災士養成にも力を入れており、平成 28 年度までに 1,761 人が防災士として養成されている。大分市全体の防災士数は 2,673 人と松山市に次いで、全国 2 位という高い水準にあり、市全体の防災士の約 7 割が当該事業により養成されている。

防災士養成数

(単位:人)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
地域推薦(1人目)	24	12	15	4	19
地域推薦(2人目)	51	68	131	78	57
うち、女性			44	24	18
市職員		2	1	1	1
消防職員					
消防団幹部				1	
女性消防団					
教員			88	88	87
うち、女性			22	20	24
事業所			136	62	43
うち、女性			15	18	9
合計	75	82	371	234	207
累計	867	949	1,320	1,554	1,761

(監査手続)

上記の各防災関連事業について、防災危機管理課に聴取を行うとともに、当該事業に関連する費用の中から、サンプルを抽出し、当該支出事務が所定の法令等に基づき適切に行われているかについて検討した。

また、防災に関する情報提供について、防災危機管理課に聴取を行うとともに、大分市ホームページにおける情報提供とその関係資料等を閲覧した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

5. 市民協働推進課

(1) 防犯協会補助金

住宅マスタープランとの関連

基本目標 2：暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 4：住み続けたい住宅地の魅力づくり

施策の名称：地域の防犯に関する啓発

① 事業の概要及び内容

防犯協会は、犯罪を未然に防止するために、地域住民一人一人の自主防犯意識に努め、関係機関との連携を強化し、防犯活動の積極的な推進により明るく住みよい街づくりに寄与することを目的とし、「防犯思想の普及宣言」、「防犯活動」、「青少年の補導育成」、「暴力排除」、「交通道徳育成」、「環境美化」、「犯罪捜査に対する協力」等を行っている組織である。

具体的には、地域安全ニュースの発行、自主防犯パトロール隊の防犯活動、乗り物等の防犯活動、振り込め詐欺撲滅活動、自転車ツーロック推進街頭キャンペーン、年末防犯パトロール、街頭補導などを行う組織である。

大分市内には、大分中央地区防犯協会連合会（大分中央警察署内）、大分東地区防犯協会連合会（鶴崎市民行政センター内）、大分南地区防犯協会連合会（大分南警察署内）の3つが存在する。なお、大分南警察署が大分市と由布市を管轄するため、大分南地区防犯協会連合会は由布市も活動エリアとすると同時に支出負担も由布市にも求めている。

② 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 7,344,000 円

平成 28 年度決算額 7,344,000 円

平成 29 年度予算額 7,338,000 円

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 3 件を抽出し、大分市防犯協会連合会運営補助金交付金確定通知書、大分市防犯協会運営補助事業実績報告書、防犯協会連合会収支決算報告書の内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(2) 防犯灯補助事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標 2：暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 4：住み続けたい住宅地の魅力づくり

施策の名称：LED防犯灯の整備促進

① 事業の概要

大分市は、大分市防犯灯設置・管理費補助金交付要綱、大分市防犯灯維持費補助金交付要綱により、防犯灯の設置、管理、維持に係る費用の補助を行っている。防犯灯の種類は、LED灯、蛍光灯、水銀灯があるが、消費電力やメンテナンス、CO2削減効果等を考慮し、LED防犯灯の設置を進めており、灯具は現物支給をしている。

② 補助の内容と状況

(ア) 設置費補助金・・・灯具や柱の新設・交換・移設に要する費用に対しての補助。

防犯灯区分	内容		補助率	補助限度額
一般防犯灯	灯具の新設、交換、移設	LED防犯灯(現物支給)	2/3	10,000
		10W以上のLED防犯灯		26,000
	柱の交換			45,000
自治会はざま防犯灯 (注1)及び指定区域 防犯灯	灯具の新設、交換、移設	LED防犯灯(現物支給)	9/10	13,000
		10W以上のLED防犯灯		36,000
	柱の交換			61,000
	灯具と柱の新設、交換、移設	LED防犯灯(現物支給)	9/10	61,000
		10W以上のLED防犯灯		83,000

※ 千円未満は切り捨て

(注1)自治会はざま防犯灯:道路に隣接する住居の存しない区間が100メートル以上あり、かつ、当該区間の両端の住居が異なる自治会の区域に属することとなる道路区間

(イ) 管理費補助金・・・蛍光灯や水銀灯の球替え、安定器の取替え等に要する費用に対しての補助。管球、安定器、自動点滅器等の取替え並びに灯柱及び灯具の塗装、補修管理に直接要する経費の3分の1以内の額(千円未満切り捨て)とし、1灯当たり7千円を限度として補助。ただし、1灯当たりの経費が3千円未満のものは除かれる。

(ウ) 維持費補助金・・・防犯灯の維持(年間の電灯費)に要する経費に対しての補助。補助対象経費(4月から翌3月までの電灯料)の65/100(千円未満切り捨て)を補助。

この事業は平成22年度から開始し、その成果としての年々のLED防犯灯設置灯数、設置灯数累計、普及率は以下のとおりである。この結果、平成28年度末では、全体灯数の78%にまでLED防犯灯が普及している。

年度	LED防犯灯 設置灯数	LED防犯灯 設置灯数累計	全体灯数	普及率
22年度	948	948	34,117	2.78%
23年度	1,115	2,063	34,517	5.98%
24年度	2,336	4,399	34,819	12.63%
25年度	6,879	11,278	35,305	31.94%
26年度	7,944	19,222	36,347	52.88%
27年度	5,009	24,231	36,797	65.85%
28年度	5,109	29,340	37,247	78.77%

平成28年度の年間総事業費は121百万円で、内訳はLED防犯灯を大分市で一括購入した灯具購入費16百万円、設置費・管理費補助金40百万円、維持費補助金64百万円である。

平成28年度のLED防犯灯の購入単価は、1灯あたり2,246.4円であった。仮に自治会が個々にLED防犯灯を購入すると1万円程度の単価となることから、大分市が一括購入し現物支給することで、スケールメリットを活かした経費節減ができています。

年度	灯具購入費		設置費・管理費補助金	維持費補助金	総事業費
22年度			31,320,000	70,149,000	101,469,000
23年度	(注)		21,890,000	68,929,000	90,819,000
24年度			43,060,000	71,940,000	115,000,000
25年度	購入灯数	4,010	50,358,000	67,773,000	130,130,925
	単価	2,992.5			
	購入金額	11,999,925			
26年度	購入灯数	6,979	60,221,000	71,233,000	150,900,286
	単価	2,786.4			
	購入金額	19,446,286			
27年度	購入灯数	7,032	37,088,000	75,912,000	130,999,107
	単価	2,559.6			
	購入金額	17,999,107			
28年度	購入灯数	7,425	40,926,000	64,118,000	121,723,520
	単価	2,246.4			
	購入金額	16,679,520			
計		66,124,838	284,863,000	490,054,000	841,041,838

(注) : LED防犯灯の現物支給は、平成25年度から開始された。

前述のとおり、LED普及率が平成28年度に78%まで上昇した結果、維持費補助金は、平成22年度が全体灯数34,117灯で70,149千円に対し、平成28年度は全体灯数が37,247灯に増加したにもかかわらず維持費補助金は64,118千円に減少している。1灯あたり年間維持費は平成22年度に2,056.1円であったものが、平成28年度は1,721.4円に減少しており、LED普及による電気料金の節減効果と考えることができる。

年度	LED普及率	維持費補助金	全体灯数	1灯あたりの年間維持費
22年度	2.78%	70,149,000	34,117	2,056.1
23年度	5.98%	68,929,000	34,517	1,997.0
24年度	12.63%	71,940,000	34,819	2,066.1
25年度	31.94%	67,773,000	35,305	1,919.6
26年度	52.88%	71,233,000	36,347	1,959.8
27年度	65.85%	75,912,000	36,797	2,063.0
28年度	78.77%	64,118,000	37,247	1,721.4

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額 132,963,000円

平成28年度決算額 122,006,520円

平成 29 年度予算額 125,637,000 円

(監査手続)

防犯灯設置・管理費補助金、防犯灯維持費補助金について、平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 5 件を抽出し、事業計画及び収支予算書、防犯灯設置・管理費補助金交付申請書、防犯灯維持費補助金交付申請書、支出負担決議書の内容について検討した。

また、LED 防犯灯照明器具購入に関し、単価契約に係る入札調書等の入札関係書類について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(3) 自治会サポートプラン

住宅マスタープランとの関連

基本目標 2：暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策 5：住民がつくる住宅地の魅力づくり

施策の名称：自治会サポートプランの推進

① 事業の概要及び内容

大分市は自治会の活性化への取組として、(ア)地域リーダーの育成、(イ)自治会加入促進パンフレットの作成及び配布、(ウ)自治公民館、校区公民館の建設費や家賃補助、(エ)市報による自治活動の参加への広報、(オ)出前講座の開催を行ってきた。しかし、自治会側からは、地域リーダー育成のための研修や集会場の不足への対応、市職員の自治会活動への参加などが要望されたため、自治会サポートプランを策定し対応することとした。

自治会サポートプランは、(ア)人材育成の支援、(イ)加入促進の支援、(ウ)活動の場づくりの支援、(エ)自治会活動活性化の支援、(オ)職員の地域活動への参加・支援を柱として、自治会活動への職員の参加体制の構築と自治会支援の強化を目指し、市民との協働のまちづくりに職員一丸となって取り組むことを推進している。

具体的施策としては、地域コミュニティ創造事業、公民館類似施設建設費補助、「協働のまちづくり大賞」の創設、「自治会活動事例集」の作成、「大分市自治会サポート庁内連絡会議」の設置などを行い取り組んでいる。

② 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 154,000 円

平成 28 年度決算額 96,841 円

平成 29 年度予算額 145,000 円

(以下、自治会サポートプランに関連する事業)

③ 地域コミュニティ創造事業

地域活動への住民の関心を高めるとともに、地域を牽引するリーダーや担い手の確保を支援することを目的に、(ア)学びの場事業、(イ)研修支援事業、(ウ)情報提供促進事業、(エ)地域活性化講座を設け、吉川美代子氏（キャスター／アナウンサー）の講演会や山口県長門市俵山地区 NPO法人 ゆうゆうグリーン俵山の視察を行うなどを行っている。

平成 28 年度の事業実績は以下のとおりである。

	学びの場事業	研修支援事業	情報提供促進事業	地域活性化講座
平成 28 年度	林氏 308 人	俵山 92 人	広報紙・チラシ 編集講座 63 人	全 5 回開催
	吉川氏 500 人			
	計 808 人	計 92 人	計 63 人	計 32 人
				年度計 995 人

(監査手続)

地域コミュニティ創造事業の年間事業費 2,515 千円のうち、講師等謝礼金、普通旅費（旅行命令分）、消耗品費、印刷製本費、講師派遣委託料、自動車借上料の支出の状況について監査を実施した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

④ 自治会活動活性化の支援（「協働のまちづくり大賞」「自治会活動事例集」）

大分市は、地域コミュニティの希薄化や、自治会業務の複雑多様化等により、自治会運営に携わる役員の負担が増大し、その運営が難しくなっている昨今の状況を踏まえ、自治会サポートプランを策定し、自治会活動活性化の支援のメニューとして「協働のまちづくり大賞」を平成 24 年 1 月に創設した。この事業は、自治会・町内会や、その活動を支援する NPO 法人・ボランティア団体・事業者等が行っている、住み良いまちづくりのための取組みで、他の模範となる優秀なものを表彰することにより、団体や地域住民の活動に対する意識の更なる醸成と、市民との協働による住み良いまちづくりを推進することを目的としている。

寄せられた事例・資料等はホームページや事例集により広く周知するとともに、優秀なものは市長が表彰している。

23 年度は 47 団体、24 年度は 18 団体、25 年度は 12 団体、26 年度は 16 団体、27 年度は 10 団体、28 年度は 7 団体から応募実績があった。

なお、平成 27 年度の協働のまちづくり大賞に参加した事例を「自治会活動事例集」としてまとめ、校区公民館（35 館）、自治委員（688 人）、27 年度応募団体（自治会以外の 4 団体）合計 727 先に送付している。

協働のまちづくり大賞事業費

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
(選考委員)謝礼		0	18,000	42,000	42,000	35,000
委託料		0	0	950,400	0	0
消耗品費		0	0	20,891	4,525	4,777
食糧		0	0	0	0	774
通信運搬		0	0	0	0	183,014
借上料		0	89,390	54,580	54,870	56,290
計		0	107,390	1,067,871	101,395	279,855
大賞応募件数	47	18	12	16	10	7

平成23年度 保存年限経過によりデータなし(自治会・町内会加入促進パンフレット作成)
 平成24年度 庁内検討委員会で選考のため謝礼なし 会場代は全額減免
 平成26年度 「自治会ハンドブック」作成業務委託料

(監査手続)

平成 28 年度の支出実績の中から、サンプル 3 件を抽出し、支出の状況について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・協働のまちづくり大賞の今後のあり方

制度創設した平成 23 年度は 47 団体の応募があったにもかかわらず、その後応募が年々減少し、平成 28 年度は 7 団体にまで減少している。平成 29 年度の実績状況にもよるが、制度創設から約 6 年経過しているため、自治会側のニーズにマッチした制度なのか点検を行う時期に来ていると考えられるため、当該制度の在り方、継続する方法等について早期に検討することが望まれる。【意見 5 0】

⑤ 「大分市自治会サポート庁内連絡会議」の設置

市民との協働のまちづくりに職員一丸となって取り組むことができるよう自治会活動への職員の参加体制を構築し、自治会支援の強化を図るため、大分市自治会サポート庁内連絡会議を平成 23 年 10 月に設置している。

連絡会議は、(ア)自治会活動への職員の参加体制の構築に関する事、(イ)自治会活動の支援に関する事、(ウ)自治会との連絡体制の構築及び情報共有化に向けた環境整備に関する事、(エ)その他市長が必要と認める事項を所掌することとし、市民部担当副市長、各部長を構成メンバーとする。

連絡会議の会議は、必要に応じて会長が招集することとしており（大分市自治会サポート庁内連絡会議設置要綱第 5 条第 1 項）、実際は年 1 回開催されている。

(監査手続)

平成 28 年度の開催実績、参加者、議事録をレビューし開催内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・会議の有効性について

大分市自治会サポート庁内連絡会議は、各部、各課の情報交換のための会議となっており、現状報告を行うことに重きがあるようである。

今後は交換された情報や意見をもとに、検討した取組内容について、具体的なアクションに導けるような有意義な会議へとより発展することが期待される。【意見51】

(4) ご近所の底力再生事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標2：暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策5：住民がつくる住宅地の魅力づくり

施策の名称：ご近所の底力再生事業の推進

① 事業の概要

当該制度は、平成18年度に、ご近所の底力再生事業助成金交付要綱を施行し、創設されたもので、地域全体の交流・連帯感が深まり、地域コミュニティが醸成されることを目的に、自治会・町内会の皆さんが自主的・積極的に取り組む地域の課題解決やふれあいの場づくりの事業に対して、助成金を交付する制度である。

助成限度額は、自治会の世帯数に応じて異なり、1～30世帯までの自治会・町内会は年間30,000円、31～50世帯までの自治会・町内会は35,000円、以降50世帯ごとに5,000円が追加で助成される。

助成対象事業は以下のとおりである。

- (ア) 地域の安全を守る事業
- (イ) 青少年の健全育成に関する事業
- (ウ) 地域福祉の向上に関する事業
- (エ) 世代間の交流の促進に関する事業
- (オ) 地域の環境の美化又は保全に関する事業
- (カ) 地域の活力の向上に関する事業
- (キ) その他地域コミュニティの再生に寄与する事業

② 事業の内容

具体的な助成対象になる事業・取組み・補助対象経費は次のとおりである。

事業名	取組み	補助対象経費具体例
地域の安全を守る事業	・防犯、見守りパトロール ・防災訓練、炊き出し訓練	ベスト、帽子、かまど、炊き出し用食材

青少年の健全育成に関する事業	・自治会主催のこども工作教室 ・子ども音楽クラブ活動	工作材料、文具、太鼓バチ、楽器
地域福祉の向上に関する事業	・高齢者とのふれあい交流会	高齢者用座椅子、テーブル
世代間の交流促進に関する事業	・三世代交流餅つき大会 ・三世代交流グラウンドゴルフ	臼、杵、餅米、あんこ、グラウンドゴルフ用品
地域の環境美化又は保全に関する事業	・地区内環境整備事業 ・花いっぱい運動	草刈り機、替刃、花の苗、土、プランター
地域の活力の向上に関する事業	・地域活性化自治会まつり	自治会名入りハッピー、マイク等音響機器

過去5年間の実績は次のとおりである。

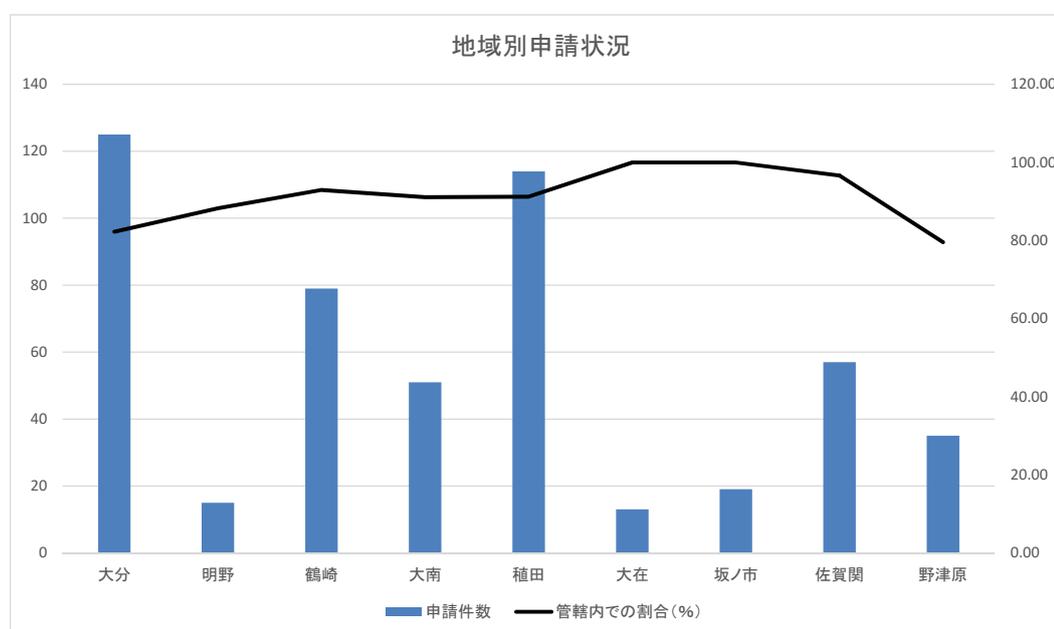
	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
(申請)自治会数	583	528	526	523	508
金額(千円)	34,863	31,652	31,486	31,244	30,296

地区ごとの申請状況は次のとおりである。

	地域名 大分	地域名 明野	地域名 鶴崎	地域名 大南	地域名 種田	地域名 大在	地域名 坂ノ市	地域名 佐賀関	地域名 野津原	全体 計
申請件数	125	15	79	51	114	13	19	57	35	508
自治会総数	152	17	85	56	125	13	19	59	44	570
管轄内での割合(%)	82.24	88.24	92.94	91.07	91.20	100.00	100.00	96.61	79.55	89.12

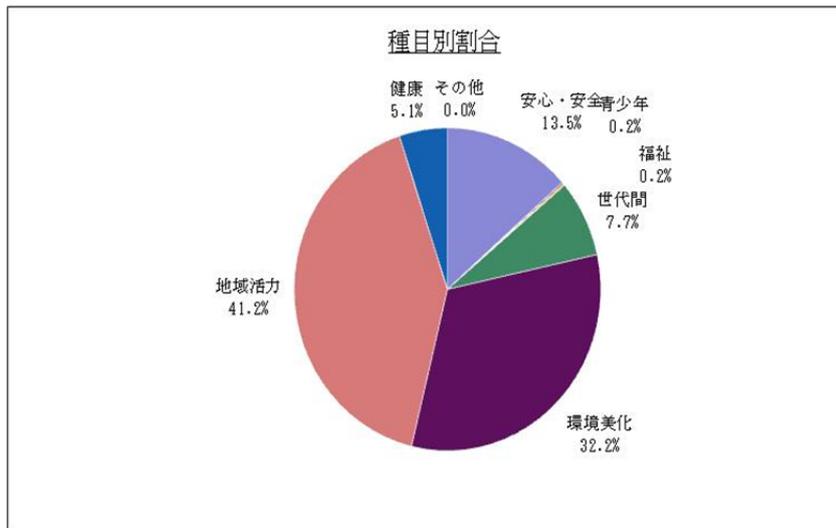
※大分には中央公民館・西部公民館・南大分公民館・南部公民館・東部公民館を含みます

申請率は、全体で89.1%であるが、野津原(79.55%)、大分(82.24%)が低い状況である。大在、坂ノ市は100%である。



事業ごとの申請状況は次のとおりである。

	安心・安全	青少年	福祉	世代間	環境美化	地域活力	健康	その他	合計
件数	77	1	1	44	184	235	29	0	571
割合(%)	13.5	0.2	0.2	7.7	32.2	41.2	5.1	0.0	-



③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 31,075,000 円

平成 28 年度決算額 30,976,180 円

平成 29 年度予算額 31,563,000 円

(監査手続)

平成 28 年度の支給実績の中から、サンプル 3 件を抽出し、ご近所の底力再生事業助成金交付要綱が徴求する、ご近所の底力再生事業助成金交付申請書、ご近所の底力再生事業助成金交付通知書、ご近所の底力再生事業助成金実績報告書、ご近所の底力再生事業助成金交付確定通知書、支出負担決議書の内容について検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

6. 開発建築指導課

(1) 木造住宅耐震化促進事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標 3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策 7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：木造住宅耐震化促進事業の推進

木造住宅耐震化の普及促進

① 事業の概要及び内容

昭和 53 年の宮城県沖地震の後、耐震基準の抜本的な見直しが行われ、昭和 56 年 6 月 1 日から「新耐震基準」として大幅に改正された。阪神・淡路大震災で建築物の被

害状況調査および分析の結果からも、現在使われている新耐震基準によって設計された建築物は、比較的被害が少なかったと報告されている。

現在建っている木造住宅が地震に対して大きな被害を受けやすいか、受けにくいといった地震に対する「耐震性能」を知るためには、専門家による「耐震診断」が必要で、特に昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、新耐震基準改正前に建てられた建築物については、耐震診断を行うことが望ましいとされる。

耐震診断を行うことで、耐震性能のある住宅については安心を与え、耐震性能のない住宅については補強改修を行うための判断資料となり、将来起こりうると思われる地震に対して、積極的に診断や改修を行うことが大切な家族や財産を守ることになり、ひいては「まち」全体の安全にもつながるものである。

そこで大分市は、大地震時における木造住宅の倒壊等による被害を軽減するため、耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事又は部分耐震改修工事を行った住宅の所有者等に対して、予算の定めるところにより補助金を交付すると大分市木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱にて定めている。

(ア) 耐震診断支援

耐震診断とは、一般財団法人日本建築防災協会が定める「一般診断法」又は「精密診断法」により行う建築物の耐震性能に関する診断をいう。ただし、大分市木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱第 4 条第 1 項に掲げる耐震診断支援事業においては、受講登録者（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定により大分県知事が登録した建築士事務所に所属する建築士で、大分県知事の指定する耐震診断講習を受講し大分県建築物総合防災推進協議会に登録した者をいう。）が行ったものに限る。

耐震診断支援事業は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された 3 階建て以下の木造住宅（店舗、事務所等の用途を兼ねる住宅にあつては、住居以外の用途の床面積が延べ床面積の 2 分の 1 未満のものに限る。）を支援対象の住宅とし、補助金額は、住宅の所有者が受講登録者の所属する事務所に委託して行う耐震診断費用の額の 3 分の 2 以内の額（上限 3 万円）とされている。

(イ) 耐震改修支援

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された 3 階建て以下の木造住宅（店舗、事務所等の用途を兼ねる住宅にあつては、住居以外の用途の床面積が延べ床面積の 2 分の 1 未満のものに限る）で耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満のものに改修工事を行い、耐震補強設計・改修工事後の上部構造評点が 1.0 以上となる場合の「耐震改修工事」、また同様の木造住宅に対して、耐震診断の結果、1 階部分の上部構造評点が 0.7 未満であるものに、以下のいずれかに該当する工事を行った場合の「段階的耐震改修工事」が支援の対象となる。

- ・住宅全体の上部構造評点が 0.7 以上となるもの
- もしくは、
- ・ 2 階建て住宅等の 1 階部分の上部構造評点が 1.0 以上となるもの

補助金額は、補助対象住宅の耐震改修工事（耐震補強設計および工事監理を含む。）に要した費用の額の3分の2以内の額（上限80万円）で、段階的耐震改修支援事業においては上限60万円とされている。

なお、耐震補強設計のみの支援申請は出来ないこととなっている。

② 支援事業の実績

木造住宅耐震化促進事業の年度別の計画と実績の推移は次のとおりである。

（金額単位：千円）

		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合計	
診断	計画	件数	310	100	50	50	50	30	20	20	15	20	40	705
		金額	6,200	2,000	1,000	1,000	1,500	900	600	600	450	600	1,200	16,050
	実績	件数	12	20	32	9	3	8	10	11	13	9	30	157
		金額	240	394	608	180	78	231	290	330	378	270	882	3,881
改修	計画	件数	—	—	10	10	10	10	25	20	25	30	80	220
		金額	—	—	6,000	6,000	6,000	6,000	15,000	12,000	20,000	24,000	64,000	159,000
	実績	件数	—	—	5	10	10	10	22	20	23	17	40	157
		金額	—	—	3,000	6,000	6,000	5,430	13,180	11,740	18,378	12,905	31,190	107,823

診断については、平成18年度から平成21年度までは補助割合2/3上限2万円、平成22年度以降に補助割合2/3上限3万円となっている。

一方改修については、平成20年度から平成25年度までは補助割合1/2上限60万円、平成26年度から平成28年度までが補助割合2/3上限80万円に改定され、平成29年度は支援対象の拡充が図られ、段階的耐震改修（上限60万円）も支援対象とされた。

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額 65,200,000円

平成28年度決算額 32,072,000円

平成29年度予算額 41,200,000円

（監査手続）

平成28年度の支給実績の中から、診断支援・改修支援いずれもサンプル7件ずつを抽出し、大分市木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱で求める文書として、補助金の交付申請書、改修後の構造評点及び総合評価を示す書類、耐震改修工事の内容を示す平面図、診断費用・改修費用内訳書（見積書）、交付決定通知書、事業完了報告書、確定通知書、支出負担決議書等の内容について検討した。

（外部監査の結果）

補助金額の確定通知にかかる伺い書において、施行日欄の記載漏れが散見された。確定通知書の送付を実施した日付を確実に記録する欄であるため、漏れなく記載されたい。【結果28】

補助金額の確定通知にかかる伺い書において、施行日欄について、サンプル抽出した全件で施行日欄の記載漏れが見受けられた。

施行日は、当該確定通知書を申請者に対して実際に郵送等で通知を行った事実となる日付を明らかにするために記録する欄であることから、もれなく確実に記載することが必要である。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・市税の完納要件について

現行の要綱によると、補助金申請手続で市税の完納証明書の添付は特段要求されていないが、今後は市税の完納証明書の申請時の添付を要求するように改定することも検討されたい。【意見 5 2】

本補助金の申請において、市税の完納証明書の添付は特段要求されていない。一般的な補助金申請においては添付が要求されることが多く、納税義務を履行していない者に補助金を支給することが本質的に好ましくないためであると思料される。

この点につき、制定当時は、生命にかかわる事項であることに鑑みて市税滞納要件を外したとのことである。

納税義務は憲法上の国民の義務であり、市税滞納者が補助を受けることは公平性の観点から疑問を差し挟む余地があることから、今後は市税の滞納がないことを要件として明記することも検討されたい。

・建築年度の確認書類について

その他の書類で現況での所有確認ができるため実質的な弊害はないものの、住宅の建築年度が記載された官公署の発行した書類として提出された「固定資産税課税明細書」が平成 24 年度と 4 年以上前に発行された書類である事例が見られたため、建築年度の確認ができれば足りるとの考え方もあるものの、申請日に近い日付の書類であることが望ましい。【意見 5 3】

・補助事業経費の按分方法について

耐震診断対象家屋がいわゆる新耐震基準を前後した建物部分が双方にある場合、旧建築基準法に基づく部分が補助対象となるため按分計算が必要になるが、当該按分計算の基礎については、登記上の面積比とするか設計図に基づく求積比とするかを統一的に運用されたい。【意見 5 4】

サンプル抽出した事例において、耐震診断対象家屋は、昭和 31 年建築と平成元年増築分の双方があるため、昭和 56 年 5 月以前分のみの補助額算定で按分計算が必要な申請事例があった。

実際の補助対象経費の算定においては、昭和 56 年 5 月以前の住宅と同月以降の住宅面積の比、67.33 m² : 60.78 m² で按分しているが、当該面積の根拠は「固定資産税課税明細書」の面積を採用していた。

しかし、他の申請者の事例では、固定資産税課税明細書、つまり登記上の面積は採用せず、設計図等に基づく「求積」により、按分計算の基礎としている。

設計図に基づく求積によると、補助対象経費の額が 26,278 円から 27,649 円となるため、補助額が 18,000 円となり、1,000 円相違することとなる。

設計図からの求積による場合であっても、昭和 56 年 5 月前後の住宅面積は、固定資産税課税明細書の面積と近似することから、補助額算定上は特段の弊害はないものと認められるが、他の補助申請者においては固定資産税課税明細書に記載された面積比を採用せず、設計図における求積比によっていることから、補助対象経費按分の基礎となる数値算定に際しては、補助額計算の公平性を保つため、計算方法は同一であることが望ましい。

・耐震診断書の押印等の漏れについて

一級建築士が作成した耐震診断書に診断者の押印と文書作成日の記入がない事例が見受けられた。専門家の職責による挙証力の高い文書であることから、その押印と日付の補充は必須であり、受領段階で必ず確認する必要がある。【意見 5 5】

・重要な書類が再提出となった場合の顛末の説明について

複数の文書間でそれらの日付に矛盾が生じる場合には、明瞭性の観点から、なぜそのような顛末になったのかを補足説明する文書を併せて編綴することが望ましい。

【意見 5 6】

平成 28 年度大分市木造住宅耐震化促進事業完了報告書が申請者から平成 29 年 2 月 27 日に提出されている一方、「耐震補強設計書の写し」の提出書類となる「一般診断法による補強計算書」は同 3 月 6 日付となっており、完了報告後の日付でその根拠書類の作成日があるという矛盾がある事例が見受けられた。

この件については、当初補強設計では筋交が入っていなかったが、設計と違って実際の写真を見たところ筋交が入っていたことから、設計書の再提出を求め、その再提出日付が 3 月 6 日であったためにこのような結果となっており、実質的な問題はない。

しかし、このようなケースでは、文書日付の矛盾が生じているため、なぜそのような顛末になっているのか、プロセスを可視化する必要があると思われることから、補足説明文書などにより明瞭性を担保することが望ましい。

(2) 住宅の耐震化に対する相談への対応

住宅マスタープランとの関連

基本目標 3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策 7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：住宅の耐震化に対する相談への対応

① 事業の概要及び内容

市民及び本市に建築物を所有する者（以下「市民等」という。）に対しても、耐震診断及び耐震改修に関しての相談に応じるため相談窓口の充実・強化を図っている。

相談窓口では下記の対応を行っている。

(ア) 簡易耐震診断の実施

住宅の耐震性向上についての相談を希望する市民等に対し、リフォームアドバイザーを紹介すると共に「誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省住宅局）」のリーフレットを使用した簡易耐震診断を行い、詳細な耐震診断の必要性や耐震改修に向けた指導及び助言を行う。

(イ) 説明会の開催

昭和 56 年以前に開発された団地や沿岸部及び液状化現象の発生が予想される地域等を重点的に、自治会や自主防災会を通じ、耐震診断及び耐震改修の必要性や助成についての説明会を実施し、耐震診断及び耐震改修の意義や方法、各種助成制度について説明会を開催している。

(ウ) 耐震診断講習受講登録者等の所属事務所の紹介

木造建築物に対する耐震診断等について、市民等から耐震診断業者の選定の相談を受けた場合は、大分県知事の指定する耐震診断講習を受講し、大分県建築物総合防災推進協議会に登録した建築士等の所属事務所を紹介する。

(エ) 既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修についての指導及び助言

既存耐震不適格建築物の所有者等に対して、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を行う。

② 耐震化促進事業等の説明会の取組み状況

耐震化促進事業については相談窓口のほか、説明会を開催し、周知等を図っている。その実績は次のとおりである。

説明会	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合計
開催回数	6	5	2	12	12	14	8	17	15	19	22	132
参加人数	80	100	54	138	82	252	83	262	749	652	987	3,439

推移に見られるとおり、平成 23 年に発生した東日本大震災以降は概ね開催回数を増やしており、南海トラフ等の地震に対する不安の高まりの中、参加人数の推移からも住民の関心はより高まっているものと見受けられる。今後もより積極的な説明会等の開催を通じ、市民に情報発信し、悩みやニーズに応じていく必要がある。

その他では、ホームページや市報への掲載、マスメディア（新聞広告及び取材・テレビ出演）での広報、デジタルサイネージや市モニターによる広報などを積極的に行っているところである。

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額	－円
平成 28 年度決算額	－円
平成 29 年度予算額	－円

(監査手続)

当該相談の状況と実績について担当課にヒアリングを行い、関連文書をレビューした。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(3) マンション建替えに関する相談体制の充実

住宅マスタープランとの関連

基本目標3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：マンション建替えに関する相談体制の充実

なお、本施策の主たる担当課は住宅課である。

① 事業の概要及び内容

大分市マンション管理に関する市民相談は「一般社団法人大分県マンション管理士会」により、平成19年から市役所本庁舎2階市民相談室で実施している。

当該管理士会の報告によれば、大分市の最初のマンションブームは、概ね昭和47、48年頃に大分市中心部から始まり、平成28年度末での大分市のマンション数は約600棟25,000戸で、九州では福岡市、北九州市、熊本市に次ぐマンション都市となっている。

現実的には、「マンション建替え」に関する相談体制という側面では、これから取り組んでいくべき課題となっており、これまでの市民等相談については「マンション管理」についての相談体制であった。

② 過去10年間のマンション管理市民相談実績

当該管理士会による過去10年間のマンション管理市民相談の実績は次のとおりとなっている。

・滞納を含む金銭処理	27件
・管理会社の選定・変更	25件
・大規模修繕・補修の重要性	41件（うち大規模修繕24件、補修等17件）
・法と規約の解釈・規約改正	21件
・駐車場・ペット・住民モラル	13件
・水漏れ事故	8件

マンション管理市民相談を担っている一般社団法人大分県マンション管理士会の報告によると、

- ・ マンションを自主管理から委託管理へ移行する相談が多く、マンションの老朽化・住民の高齢化に伴って、管理員の問題など管理組合のあり方や管理会社の選定・変更といった課題が多くみられる。
 - ・ 築40年以上で、全18戸中12戸が空き家で、外壁などの欠落が目立つマンションや、エレベーターが10年間故障で動いておらず空き家が多いマンションなど、管理不全マンションが見受けられる。
- といった重要な問題点も指摘されている。

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額	－円
平成28年度決算額	－円
平成29年度予算額	－円

(監査手続)

マンションに関する相談体制と相談状況、過去からの実績をヒアリングするとともに、必要に応じ文書の提出を求め、そのレビューを行った。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・ 今後のマンション建替え等の相談体制の充実と課題に対する行政の主体的な関わり方について

大分市内のマンションは修繕積立金が不足している管理組合のマンションや40年以上経過した老朽化したマンションに対する対処は今後の中長期的な重要な課題であることから、行政による相談体制の充実のほか、マンション管理士などの専門家との有効な連携などを活用し、市の主体的な関与のもとで、マンションの存廃・長寿命化・管理方法の指導性を更に発揮していくことが望まれる。【意見57】

(4) アスベスト分析事業・アスベスト除去等事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：アスベスト除去等事業の推進

① 事業の概要及び内容

アスベストが原因と見られる健康被害が大きな社会問題になっていることから、大分市では建築物に吹付けられているアスベストの飛散による健康被害を予防し、市民

の安全・安心を確保することを目的として、吹付けアスベストの分析調査、除去等（除去、封じ込めまたは囲い込み）にかかる費用を補助している。

アスベストとは、石綿（いしわた・せきめん）と呼ばれる天然の鉱物繊維の総称で、過去アスベストは建材として多くの建築物に使われてきたが、主に建材として使用されているのは、クリソタイル、アモサイト、クロシドライト、トレモライト、アンソファイト、アクチノライトの6種類があるとされている。

② 補助の内容

分析補助事業は吹付けアスベストが施工されているおそれのある民間建築物を、除去等補助事業は吹付けアスベストが施工されている民間建築物が補助対象となる。

また、分析事業の補助金の額は、補助対象経費の額に相当する額（10分の10）とし、一棟あたり限度額は25万円、除去等事業の補助金の額は、補助対象経費の3分の2以内の額とし、一棟あたり120万円を限度と定められている。

③ 過去の実績

アスベスト除去等事業の過去の実績は次のとおりである。

（金額単位：千円）

			H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合計
分析	計画	件数	5	5	5	5	5	5	5	35
		金額	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	8,750
	実績	件数	6	7	4	11	3	4	2	37
		金額	662	675	637	1,005	517	424	180	4,100
除去等	計画	件数	—	2	2	2	2	1	2	11
		金額	—	2,400	2,400	2,400	2,400	1,200	2,400	13,200
	実績	件数	—	0	2	0	0	0	0	2
		金額	—	0	2,000	0	0	0	0	2,000

このとおり、分析補助は近年減少傾向がみられるものの、相当数の実績があるのに対し、除去等については過去6年間で2件だけの実績にとどまっている。

④ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額 3,650,000円

平成28年度決算額 180,000円

平成29年度予算額 7,400,000円

（監査手続）

除去等補助事業は平成28年度の実績がないことから、分析補助事業の実績2件について、補助金交付申請書、補助金交付決定通知書、実績報告書、確定通知書、支出負担決議書等の内容について検討した。

（外部監査の結果）

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・アスベスト除去等補助の対象となる建物の可能性の検討について

アスベスト除去等補助は過去の実績が乏しく、市内の建物において潜在的なリスクを内在している建物は分析結果からも相当数あるものと推察されることから、過去の一定期間内に建設された建物の所有者に対するアンケート調査など有効な方法を検討したうえで、アスベストに対する適切な措置が講じられていない建物の有無を主体的に把握するための情報収集に努めるとともに、当該補助制度等の啓発を継続して行っていくことが望まれる。【意見58】

1975年に「特定化学物質等障害予防規則の改正」が施行されたことに伴い、アスベストの含有率が5%を超えるような施工が禁止されたが、換言すると、1975年以前に建てられた建物は、使用されていた可能性が高い。また、1995年以前の建物(建築年数およそ20~40年)については、アスベストは5%未満であれば使用が認められていた。1995年になると、「労働安全衛生法施行令」が改正され、含有量が重量の1%を超える場合は吹き付けが禁止された。2005年にはアスベストに特化して「石棉障害予防規則」も制定され、2006年に0.1%超が禁止されるに至っている。

この歴史的な変遷からは、ある程度建築年数が経過した建物についてはアスベストを使用して建築している可能性が高く、適切な被覆処理等が行われていない場合には、健康被害等のリスクを内在している可能性も十分想定される。

過年度の除去等補助の実績が乏しいことから、ある程度のアスベスト被害の可能性に関する情報の周知はなされていると思われるものの、管理組合が不在の老朽化したマンションなど所有者や管理者が主体的に行動できないようなリスクも想定すべきと思われる。

よって、住民や施設利用者が安心して暮らし過ごせるような環境を担保するため、過去の一定期間内に建設された建物の所有者に対するアンケート調査など有効な方法を検討したうえで、アスベストに対する適切な措置が講じられていない建物の有無を主体的に把握するための情報収集に努めるとともに、当該補助制度等の啓発を継続して行っていくことが望まれる。

7. 環境対策課

(1) 再エネ・省エネ設備設置費補助事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進

① 事業の概要及び目的

原発事故を発端とする電力不足から、節電や再生可能エネルギーの活用等、近年のエネルギー関連の意識は国や地方自治体、企業、住民など国全体として高まりを受けている。そして、再生可能エネルギーの普及は、地球環境に負担をかけない環境にや

さしいまちづくりに寄与することから、住宅行政の一端を担っているものと考えられる。

そこで、大分市では市民の再生可能エネルギー利用を促進し、地球規模の環境問題である地球温暖化の解決に貢献するため、住宅用の太陽光発電設備やエネファーム（家庭用燃料電池）、定置用リチウムイオン蓄電池の設置費用及び公民館用の太陽光発電設備の設置費用に対して補助を行う「再エネ・省エネ設備設置費補助事業」を行うとともに、住宅の省エネリフォームに関する情報提供に取り組んでいる。

② 補助金制度の概要

(ア) 住宅への再エネ・省エネ設備設置費補助金

平成 24 年度より太陽光発電設備・平成 26 年度よりエネファーム（家庭用燃料電池）・平成 28 年度より定置用リチウムイオン蓄電池を対象設備として、設置設備 1 件につき一律 6 万円を設置費補助金として交付している。但し、いずれも未使用品であり、エネファーム（家庭用燃料電池）・定置用リチウムイオン蓄電池については、国の補助金対象設備に限られている。また、国の補助対象設備については、国からの補助金と重複して補助金を受けることが可能となっている。さらに、補助対象設備を 2 種類以上設置する場合には、重複して補助金を受けることが可能となっている。

補助対象者は、以下の 1 から 7 までの全ての要件を満たす者である。

- 1 次の A、B のいずれかに該当する者であること。
 - A. 市内の住宅に補助対象設備を設置する方（増設可）
 - B. 市内の補助対象設備付きの住宅を購入する方（建売住宅）
- 2 市税を滞納していないこと。
- 3 工事請負契約又は売買契約の締結日が平成 27 年 10 月 1 日以降であること。
- 4 平成 28 年度中に補助対象設備の設置を完了させ、平成 29 年 3 月 31 日までに申請に係る一連の手続を完了させることができること。
- 5 過去に、同一種類の補助対象設備の設置について、市からの補助を受けていないこと。
- 6 太陽光発電設備については、余剰電力を電力会社に供給する契約を締結しており、平成 28 年度中に供給が開始されていること。
- 7 暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有しないこと。

(イ) 公民館への太陽光発電設備設置費補助金

平成 28 年度より太陽光発電設備（未使用品であり、10kW 未満に限る）を対象設備として、太陽電池モジュールの公称最大出力 1 kW あたり 10 万円（但し、上限 50 万円）を設置費補助金として交付している。

補助対象団体は、以下の 1 から 7 までの全ての要件を満たす団体である。

- 1 次の A、B のいずれかに該当する団体であって、総会等において太陽光発電設備設置の意思決定がなされていること。
 - A. 校区公民館に太陽光発電設備を設置する校区公民館運営協議会

B. 自治公民館に太陽光発電設備を設置する自治会

- 2 市税を滞納していないこと。
- 3 工事請負契約又は売買契約の締結日が平成 27 年 10 月 1 日以降であること。
- 4 平成 28 年度中に太陽光発電設備の設置を完了させ、平成 29 年 3 月 31 日までに申請に係る一連の手続を完了させることができること。
- 5 過去に、太陽光発電設備の設置について、市からの補助を受けていないこと。
- 6 太陽光発電設備からの余剰電力を電力会社に供給する契約を締結し、平成 28 年度中に供給を開始すること。
- 7 暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有しないこと。

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 30,000,000 円

平成 28 年度決算額 30,000,000 円

平成 29 年度予算額 30,000,000 円

④ 住宅の省エネリフォームに関する情報提供

環境問題の中心である地球温暖化を防止するためには、暮らしの中で消費するエネルギー等の無駄をなくし、効率的な利用を進めていくことが重要である。

そこで、大分市では、平成 29 年 3 月に策定した「第 2 期大分市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」の「地球温暖化対策（緩和策）の取組」の中に、「省エネ性能の高い設備・機器の導入促進」、「住宅、建築物の省エネ性能の向上」を掲げ、地球温暖化対策の取組を推進している。

具体的には、大分市のホームページにおいて、以下の省エネに関連したサイトをリンク情報として提供している。

- ・省エネ型製品情報サイト
- ・省エネ製品買換ナビゲーション「しんきゅうさん」
- ・住宅ストック循環支援事業補助金（住宅ストック循環支援事業事務局）
- ・平成 29 年度 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）支援事業（一般社団法人環境共創イニシアチブ）
- ・平成 29 年度 高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業（一般財団法人環境共創イニシアチブ）
- ・平成 29 年度 家庭用燃料電池システム導入支援事業（一般社団法人 燃料電池普及促進協会）
- ・平成 29 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業（国立研究開発法人建築研究所）
- ・省エネ改修工事を行った住宅の固定資産税を減額します（大分市）
- ・大分市子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の補助金交付制度（大分市）
- ・経済産業省 資源エネルギー庁

⑤ 大分市における再エネ・省エネ設備設置費補助事業に関する情報提供と実績

上記再エネ・省エネ設備設置費補助事業については、大分市のホームページ、市報、自治体ハンドブック等で情報提供されている。また、太陽光発電設備設置業者を訪問のうへ、補助金制度について情報提供している。太陽光発電設備は基本的に業者を通じた設置となるため、設置希望者には業者を通じた補助金の案内がされており、多くの業者が補助金の申請手続の代行を行っているため、市民への周知は十分に行われているものと思われる。

補助金制度導入以後の補助対象設備毎の設置補助金実績は以下のとおりである。

大分市の再エネ・省エネ設備設置補助金実績

	対象設備	補助単価	補助上限額	予算額	執行額	交付件数
平成24年度	住宅用 ・太陽光発電設備	1kWあたり3万円	10万円	60,000,000円	58,449,000円	598件
平成25年度	住宅用 ・太陽光発電設備	1kWあたり2万円	5万円	60,000,000円	44,524,400円	892件
平成26年度	住宅用 ・太陽光発電設備 ・エネファーム	一律で 新築5万円 既築7万円		30,000,000円	30,000,000円	458件 <small>(太陽光453件、エネファーム5件)</small>
平成27年度	住宅用 ・太陽光発電設備 ・エネファーム	一律で 新築5万円 既築7万円		30,000,000円	27,360,000円	454件 <small>(太陽光410件、エネファーム44件)</small>
平成28年度	住宅用 ・太陽光発電設備 ・エネファーム ・蓄電池 公民館用 ・太陽光発電設備	一律で6万円 (公民館は1kWあたり10万円、上限50万円)		30,000,000円	30,000,000円	500件 <small>(太陽光427件、エネファーム32件、蓄電池41件)</small>

平成25年度は国からの補助金制度が終了したことから、太陽光発電設備導入の勢いが一時的に下がったため、予算額を下回る執行額となったものの、住宅への再エネ・省エネ設備設置費補助金については、毎年度おおむね予算額を執行しており、平成28年度においては年度末より前に予算額3,000万円全てを執行した。

これを受けて、より多くの市民への補助金交付を目的として、資源エネルギー庁が公表している1kWあたり太陽光発電設備の設置費用が下落傾向であることも加味して、平成29年度における補助額の予算は一律5万円(総額3,000万円のうち、570件2,850万円)としている。

実際の補助対象設備設置にかかる費用に対する補助金の割合は平成28年度で3.6%と決して高い水準とは言えないものの、大分市の臨海部が日照量や敷地の広さ、送配電網など、太陽光発電に最適な環境が整っていることに加えて、市民や事業者の再生可能エネルギーへの関心の高さにより、平成26年4月末時点においては太陽光発電の導入量が全国1,742市町村でトップ(経済産業省「市町村別の再生可能エネルギー導入状況」)になる等、平成28年4月末時点においても全国2位と高い水準を維持している。

一方で、公民館への太陽光発電設備設置費補助金については制度そのものが平成28年度に始まったばかりであることもあり、これまでのところ支給実績はない。これは、そもそも全ての公民館において構造面から太陽光発電設備が設置可能ではないため、新築もしくは改築のタイミングでの設置が中心となることが理由として挙げられる。

また、補助対象設備の導入にあたって、総会等での太陽光発電設備設置の意思決定が必要となること、当該設備により電力会社へ売電する際に法人税の申告が必要となることや設備そのものに対する固定資産税の申告が必要になること等、事務処理の煩雑性への抵抗感があることが考えられる。

平成 28 年度における実績がなかったことも受け、環境対策課では、今後新築や改築を行う公民館に対しては個別に案内を行うことを考えており、平成 29 年度における補助額は 3 件 150 万円を予算として確保している。

(監査手続)

上記の再エネ・省エネ設備設置費補助事業について、環境対策課に聴取を行うとともに、当該事業に基づき再エネ・省エネ設備設置費補助金を受給した 1 名について、サンプルを抽出し、当該支出が「大分市再エネ・省エネ設備設置費補助金交付要綱」に規定された所定の書類に基づき適切に行われているかについて検討した。

また、省エネリフォームに関する情報提供について、環境対策課に聴取を行うとともに、大分市ホームページにおける情報提供とその関係資料等を閲覧した。

(外部監査の結果)

太陽光発電設備設置にあたってのシミュレーション資料における税金負担額の計算に一部誤りが発見された。太陽光発電設備設置の意思決定にあたって重要な情報であることから、シミュレーション資料の情報の正確性を確保する必要がある。

【結果 2 9】

上記のとおり、公民館への太陽光発電設備設置にあたっては、売電収入に対する法人税や設備そのものに対する固定資産税の申告が必要となることから、環境対策課では具体的な数値を用いたシミュレーションを相談の際に使用する参考資料として準備しており、この点については評価できる。

しかし、当該資料における税金負担額の計算に一部誤りがあり、正しいシミュレーション結果とはなっていなかった。環境対策課によれば、これまで当該シミュレーション資料を直接相談者に渡した実績はないものの、相談の際に利用した実績はあり、今後希望されれば配布する可能性もあるとのことであった。

税金に関しては、専門的知識が必要とされる部分であり、シミュレーション結果は太陽光発電設備設置の意思決定にあたって重要な情報であることから、シミュレーション資料の情報の正確性を確保する必要がある。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・ 公民館への太陽光発電設備設置費補助金の情報提供について

情報提供の質の更なる向上の観点から、所得に対する課税、固定資産税の申告、修繕や取替費用のような将来通常必要になると考えられる追加費用の情報を現在のシミュレーションに追加して、その他課税所得や固定資産税の申告費用がかかる可能性があること等について情報提供することが望ましい。【意見 5 9】

上記のとおり、平成 28 年度における利用実績がなかったことについては、様々な理由があるものの、当該補助金の設置趣旨が「地球規模の環境問題である地球温暖化の解決に寄与するため交付する」ことにあることから、設置対象となる校区公民館運営協議会や自治会に対する更なる積極的な情報提供が求められると考える。

上記結果にも記載のとおり、現在、太陽光発電設備の初期投資金額と発電量に応じた売電価格とそれに伴う税負担についてシミュレーションを行う等、より具体的な数値を用いた情報提供を行っており、この点については評価できる。一方で、税負担を除く売電事業に伴う追加的費用についての考慮が不足しているものとする。

具体的には、太陽光発電設備の法定耐用年数は 17 年であり、それまでに太陽光発電設備に不備が生じた場合には、修繕費が追加的に必要となる。さらに、耐用年数の 17 年を超えると、太陽光発電設備に不備がなくても、一般的に発電量が下がることも想定され、その場合には取替費用が追加的に必要となる。

また、太陽光発電設備導入後に求められる法人税や固定資産税の申告については、専門的知識が必要となることはもとより、申告書以外にも多くの添付書類があり、通常自治会が自ら行うことは難しいものと思われる。

よって、税理士への申告業務の委任が必要になる場合、税務申告にかかる費用が毎年追加的に必要となる。太陽光発電設備の法定耐用年数は 17 年であり、それまでに太陽光発電設備に不備が生じた場合には、修繕費が追加的に必要となる。さらに、耐用年数の 17 年を超えると、太陽光発電設備に不備がなくても、一般的に発電量が下がることも想定され、その場合には取替費用が追加的に必要となる。

よって、情報提供の質の更なる向上の観点から、修繕や取替費用上記のような将来通常必要になると考えられる追加費用を現在のシミュレーションに追加し、その他課税所得や固定資産税の申告費用がかかる可能性があること等について情報提供することが望ましいと考える。

・公民館への太陽光発電設備設置費補助金制度の在り方について

当該補助制度は平成 28 年度に始まったばかりであるが、平成 29 年 9 月時点でも利用実績がないことから、制度趣旨と有効性を検証したうえで、1 件当たりの補助金額の増額を検討するなどの制度そのものの在り方を再考することが望ましい。

【意見 60】

上記結果にも記載のとおり、大分市では太陽光発電設備の初期投資金額と発電量に応じた売電価格とそれに伴う税負担についてシミュレーションを行っているが、これによればおおむね 16 年で初期投資額の回収が可能となる。

しかし、太陽光発電設備の耐用年数が初期投資額の回収期間 16 年とほぼ同じ 17 年であることや、上記意見に記載の追加的発生費用の可能性を考えると、初期投資時における 50 万円の補助金が設備導入の促進に繋がるかどうか疑問が残るところもある。

当該制度が平成 28 年度に始まったものであることやそもそも設置可能な公民館が限定されているといった理由はあるものの、平成 28 年度における実績はなく、平成 29 年度においても 9 月末現在で実績がない。

よって、補助金制度がある程度のインセンティブ効果を発揮できるよう、例えば補助金額の増額を検討する等、制度そのものの在り方を再考することが望ましいと考える。

8. 創業経営支援課

(1) 中小企業勤労者等福祉厚生資金融資

住宅マスタープランとの関連

基本目標3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：勤労者向け住宅資金融資制度の推進

① 事業の概要

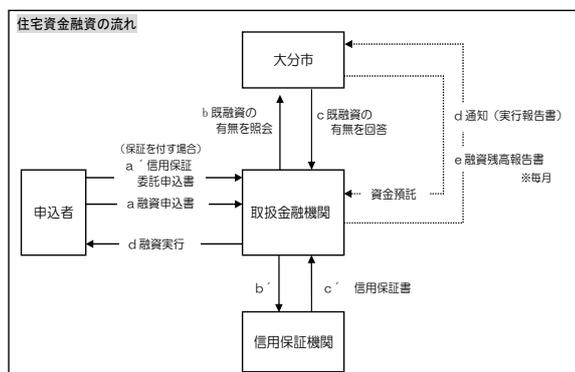
大分市では、大分市中小企業勤労者等福祉厚生資金融資要綱に基づいて、中小企業等で働く勤労者に対し、福祉厚生に必要な資金について融資の斡旋（あっせん）を行うことで、勤労者の福祉の増進を図ることを目的とした融資制度を設けている。

その一環で、中小企業で働く勤労者の自ら居住する住宅の新築、増改築、リフォームなどに必要な資金を融資する目的で、勤労者向け住宅資金融資制度がある。

平成29年3月時点の融資条件は下記のとおりである。

項目	内容
① 融資対象者	中小企業等の勤労者 ・市内に住所を有し、同一の中小企業等に引き続き1年以上の勤務実績があり、自ら居住する住宅を建築又は取得しようとする者 ・市税を完納していること
② 資金用途	・住宅（建売・中古・マンション）の新築、増改築及び取得 ・簡易なりフォームも可
③ 融資限度額	600万円
④ 融資利率	年0.76%（変動金利であり4/1、10/1の年2回見直し）
⑤ 融資期間	25年以内
⑥ 担保の有無	担保等が必要かどうかは取扱金融機関の定めるところによる
⑥ 申込先	<ul style="list-style-type: none"> ・大分銀行 ・大分信用金庫 ・大分県信用組合 ・豊和銀行 ・九州労働金庫 ・大分みらい信用金庫

また当該制度の窓口は各金融機関であり、大分市と各金融機関及び利用者との関係は下記のとおりである。



- a . 申込者は取扱金融機関にて「融資申込書」により申込を行う。
- a' . a と同時に「信用保証委託申込書」を提出する。
- b . 取扱金融機関は大分市役所に対し申込者の既融資の有無を照会する。
- b' . 取扱金融機関経由で信用保証機関に対し、信用保証の申込を実施する。
- c . 大分市は照会后、既融資の有無について回答する。

- c' . 信用保証機関にて保証承諾がなされ、「信用保証書」を送付する。
- d . 取扱金融機関は申込者に対し融資を実行する。
- d . また、大分市に対し、融資の実行を通知し「実行報告書」を送付する。
- e . 取扱金融機関は、大分市に対し毎月「融資残高報告書」を送付し、融資の状況を確認している。

② 予算と融資の実行状況

大分市は各金融機関に対し、融資の預託金として毎年4月1日に預託契約書を締結するとともに支出し、預託金を契約期間満了時に返還を受け、収入調定を実施する。金融機関は当該預託金の5倍を協調倍率として融資枠を設けている。なお、過去5年において預託額の変動はない。

相手先	予算額 (円)	融資枠 (円)
株式会社大分銀行	2,000,000	10,000,000
株式会社豊和銀行	3,000,000	15,000,000
大分信用金庫	4,000,000	20,000,000
大分みらい信用金庫	5,000,000	25,000,000
大分県信用組合	6,000,000	30,000,000
九州労働金庫	8,000,000	40,000,000
合計	28,000,000	140,000,000

実際の融資の実行状況は次のとおりである。

大分市中小企業勤労者等福祉厚生資金融資残高状況(住宅資金) (単位:円)

金融機関	平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度	
	件数	金額								
大分銀行	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
豊和銀行	1	972,230	2	3,154,899	2	2,931,822	2	2,704,814	2	2,465,839
大分信用金庫	1	2,263,347	1	2,099,979	1	1,934,630	1	1,767,552	1	1,597,849
大分みらい信用金庫	1	685,630	3	4,635,651	4	9,620,931	3	8,667,194	3	7,777,798
大分県信用組合	3	8,300,373	3	7,420,415	3	6,531,011	3	5,632,320	2	4,832,929
九州労働金庫	1	482,803	1	190,633	0	0	0	0	0	0
合計	7	12,704,383	10	17,501,577	10	21,018,394	9	18,771,880	8	16,674,415

大分市としては、各金融機関に対し、制度があることを利用者に伝えるよう促しているとのことであるが、融資限度額が少ないことから、使い勝手が悪く、融資の実行状況は9%~15%と制度利用率は極めて低い水準にとどまっている。

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額 28,000,000円
 平成28年度決算額 28,000,000円
 平成29年度予算額 28,000,000円

(監査手続)

住宅資金のための預託金出納事務は関係諸法令等に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

具体的には、平成28年度に支出した預託金6件のうち任意の1件について預託契約書等関連書類の閲覧等により検討した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・ 勤労者向け住宅資金融資制度の拡充等の検討について

勤労者向け住宅資金融資制度の利用促進の手段として、融資限度額を引き上げること等、本制度のあり方や一定の見直しを行うことも一案である。【意見 6 1】

当該制度は、融資対象者にとって相対的に借入金利が低い水準であるにもかかわらず、過去の利用率が 9%～15%と極めて低い水準にある。

金融機関にとって当該制度以外の住宅ローン等を推進する方が期待利回りが通常高いという点で利用状況が低い要因となっているものと考えられる。

また融資対象者が新築、リフォームを行う場合、600 万円の借入限度額では足りないことも想定されることから、多くの場合、融資手続の煩雑さなどから使い勝手のよい他の住宅ローン等を利用する誘因がより強いことも想定される。

そこで、制度そのものの継続の可否を含めて、本制度のあり方について再検討し、継続する判断を行う場合、より事業の有効性につながるような制度となるような再設計を検討することが望まれる。他の自治体では、一件あたりの融資限度額を 2,000 万円としている事例も見られることから、例えば、新築、リフォーム、増改築の投資額を十分に上回り、利用促進に繋がることに資するよう融資限度額を引き上げる制度に見直すことも一考の余地があると考えられる。

9. 農政課

(1) ファーマーズカレッジ事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標 3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策 7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援

① 事業の概要及び目的

農業は私たちの食生活を支える大事な産業であり、農業者をはじめ意欲ある人たちで維持し、守っていくことが食料の安定生産、環境や景観の保全、ひいては活力ある地域づくりにも繋がっていく。しかしながら、現状として、農村地域では高齢化や人手不足により農地の荒廃化や農産物生産が減少するなど、深刻な課題を抱えている。

そこで、農業経営基盤強化促進法第 6 条第 1 項に規定する農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想に基づき、大分市における農業従事者の高齢化等による担い手不足解消と新たな地域農業の担い手の育成を図るため、平成 28 年度から新たに農政課所管で「ファーマーズカレッジ事業」を実施し、意欲的に就農を考える人に独自の

給付金制度を設け就農サポートを実施するとともに、農地中間管理機構と連携し、優良農地の情報提供などを通じて新規就農をサポートしている。

また、このファーマーズカレッジ事業に付随して、新規就農者の移住支援の一環として家賃の一部を補助する居住支援も行っている。

ファーマーズカレッジ事業は、大分市ならではの就農前の研修段階及び就農初期段階の者を支援する事業であり、具体的な支援内容及び事業全体の概要図は次のとおりである。

(ア) 研修段階：研修生給付金

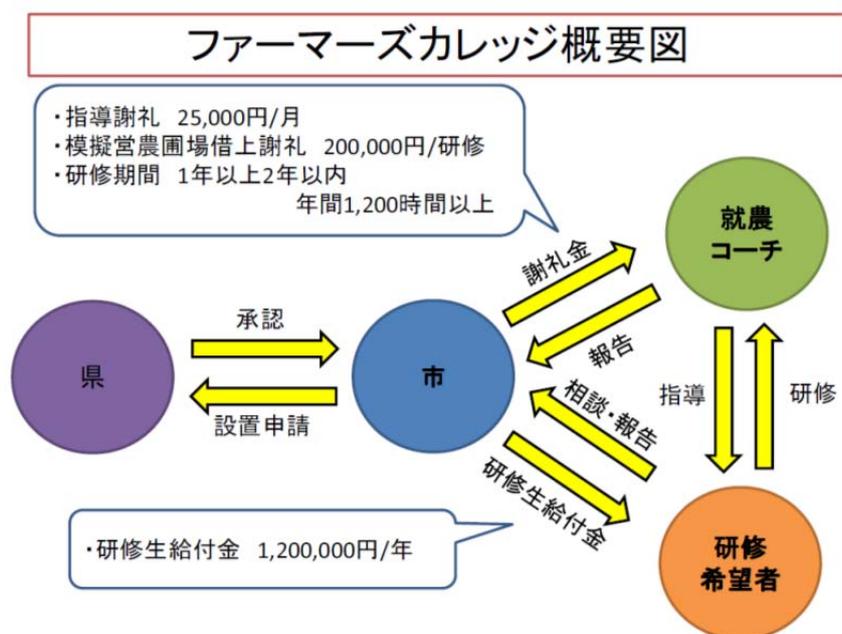
大分市が推進する品目（ニラ、イチゴ、ピーマン、パセリ）の農家のもとで研修を行う場合、年間 120 万円を最長 2 年間給付する。

(イ) 就農初期：新規就農給付金

大分市で農業を始め、5 年後に農業所得 250 万円以上確保できる見込みがある場合、年間 120 万円を最長 3 年間給付する。

(ウ) 研修段階および就農初期：居住支援

上記のいずれかの給付金の受給中に発生する家賃に対して、家賃の 3 分の 1 に相当する額（最大で年間 20 万円）を給付する。



新規就農研修希望者は、上記推進品目から将来的に生産を考える品目を選択し、農政課において大分市の各生産部会に就農コーチの依頼を行い、マッチングを図る。就農コーチとは、大分県知事が認定する指導農業士又は新たな農業者の育成のための知識、指導力、経営力及び研修に必要な施設等を備える認定農業者であって、市長が指定するものをいう。

農業はその技術もさることながら、農地の確保等周辺地域における人間関係が非常に重要になることから新規参入が難しく、この点において、実際の農家ででの就農コーチとの研修制度において栽培から出荷までの農業全般の技術や知識を習得でき

るだけでなく、生産部会や就農コーチ等との人間関係を構築できることは就農希望者にとって非常に有益である。

研修希望者は、年間 1,200 時間以上の研修をおおむね 1 年以上 2 年以内に行い、その成果について「大分市ファーマーズカレッジ結果報告書」「大分市ファーマーズカレッジ修了報告書」により市に報告し、研修終了後は大分市で就農することにより研修生給付金を受給することができる。

また、上記研修を行う就農コーチには、指導謝礼として月あたり 25,000 円、模擬営農圃場の借上謝礼として 1 研修あたり最大 20 万円が支払われ、「大分市ファーマーズカレッジ研修カリキュラム実績報告書」により指導内容・結果、課題等について市に対して報告する。就農コーチは、謝礼の他、自らが所有する圃場において研修生を指導しながら、実際の農作業を行うことが可能となるため、作業時間の短縮に繋がり、一定のメリットを享受できるようになっている。

就農初期における新規就農給付金については、大分市で独立自営就農していることや就農して 5 年以内に農業所得 250 万円以上を確保できる見込みがあること等の要件があり、研修生給付金からの継続受給に限られておらず、新規就農給付金単独での受給も可能となっている。

② 大分市における情報提供と実績

上記ファーマーズカレッジ事業とこれに付随する居住支援については、大分市のホームページ、市報にて広告する他、就農イベント等で情報提供されている。就農イベントでは、1 市町村毎に相談ブースが設けられ、就農希望者の相談に応じている。平成 28 年度の就農イベントへの出展実績と来訪者は以下のとおりである。

就農相談会出展一覧

日時	場所	名前	来訪者(組)	来訪者(名)
6月4日	大阪マーチャンダイズ・マートビル	新・農業人フェア2016	12	13
6月18日	福岡天神センタービル	おおいた新規就農セミナー・相談会	4	6
7月16日	東京国際フォーラム	新・農業人フェア2016	19	20
7月23日	ホルトホール大分	おおいた新規就農セミナー・相談会	20	24
8月6日	大阪マーチャンダイズ・マートビル	おんせん県おおいた就農応援フェア	3	3
9月4日	アーバンネット神田カンファレンス	おんせん県おおいた就農応援フェア	7	9
10月8日	南近代ビル	新・農業人フェア2016	8	10
12月10日	アーバンネット神田カンファレンス	おんせん県おおいた就農応援フェア	5	7
2月26日	福岡天神センタービル	おんせん県おおいた就農応援フェア	2	2
計			80	94

また、平成 28 年度における給付金の実績は、研修生給付金 2,400 千円であり、新規就農給付金については制度そのものが平成 28 年度に始まったばかりであることもあり、支給実績はない。

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 10,400,000 円

平成 28 年度決算額 3,742,000 円

平成 29 年度予算額 20,156,000 円

(監査手続)

ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援について、農政課に聴取を行うとともに、当該ファーマーズカレッジ事業に関連する費用の中から、サンプルを抽出し、当該支出が「大分市ファーマーズカレッジ実施要綱」に規定された所定の書類に基づき適切に行われているかについて検討した。

また、平成 28 年度において、研修生給付金を受給している 2 名について、給付金受給に関連する書類の閲覧を行い、各就農関連イベントにおける来場者数及び相談件数について、農政課に聴取を行うとともに必要に応じて、関係資料等を閲覧した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

- ・研修生給付金の一部又は全部取消しについて

給付金受給の一部又は全部を取り消すことができる場合について、研修受講状況や就農状況が「適切でない」と認められた場合と要綱に規定されているが、この場合の定義が不明確であるため、一定の解釈指針や通達などで当該適用関係を明示的にしておくことが望ましい。【意見 6 2】

「大分市ファーマーズカレッジ実施要綱」第 7 条第 9 号及び第 8 条第 13 号において、研修生給付金及び新規就農給付金受給の一部又は全部を取り消すことができる場合について、それぞれ「研修カリキュラムの受講の状況が適切でない」と認められた場合」「就農の状況が適切でない」と認められた場合」と定められている。

この「適切でない」という定義が明確ではないことから、やむを得ない事情で研修及び就農が継続不能となった場合の給付金の返還に関する取扱いが担当者による主観に委ねられている状況である。

当該制度は新たに平成 28 年度から始まったものであり、現段階では想定し得ない事項に関する規定を設けることは難しいと考えるが、新たな地域農業の担い手の育成という給付金の本来の目的を達成できない場合についてより具体的に文書にて明示しておくことが望ましいと考える。

10. 林業水産課

(1) 林業総合対策事業（林業作業士確保育成支援事業を通じた居住支援の実施部分のみ）

住宅マスタープランとの関連

基本目標 3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策 7：安全で快適な住宅づくり

施策の名称：林業作業士確保育成支援事業を通じた居住支援

① 事業の概要

国は林業作業士の確保育成のために「緑の雇用事業」を実施し現場技術者の育成推進に努めている。そのため、新規就業者の研修に取り組む認定林業事業体に対し技術習得推進費及び雇用促進推進費を補助している。

そのうち雇用促進推進費は研修生の住宅手当相当額を認定事業体に支援し、住宅負担の軽減による林業作業士の増加を図るものであるが、国の制度では認定事業体に対する助成は研修1年目までとなっていることから、大分市では2年目、3年目について助成を行っている。

雇用促進推進費補助の概要は次のとおりである。

項目	内容
補助対象者	大分市に所在地を有する認定林業事業体、おおいた森林組合、臼津関森林組合
補助対象	認定事業体が林業作業士に支給する住宅手当に相当する額
補助額	研修生1人につき3万円/月又は補助対象経費のいずれか少ない額
対象期間	緑の雇用事業における林業作業士研修期間のうちの2年目又は3年目の期間

② 事業実施の状況

平成28年度より当該制度を実施しており、予算額は4,320千円となっているが、対象者がおらず未執行となっている。

一方で、平成29年度中は2名対象者がいるとのことである。

大分市では当該「緑の雇用事業」の申請窓口である大分県森林組合連合会を通じ、補助対象となる認定林業事業体の把握に努めている。

③ 平成28年度予算額及び決算額、ならびに平成29年度予算額

平成28年度予算額 4,320,000円

平成28年度決算額 ー円

平成29年度予算額 4,410,000円

(監査手続)

申請手続が関係諸法令に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

具体的には、平成29年度中の新規の申請2名のうち、1名を抽出し補助金交付申請書、その他関係書類の閲覧を行った。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(2) 林業総合対策事業（大分市産材の利用促進の実施部分のみ）

住宅マスタープランとの関連

基本目標 4：住生活関連産業の活性化

基本施策 9：住生活関連産業をはぐくみ広げる

施策の名称：大分市産材の利用促進

① 事業の概要

大分市では、大分市産材の積極的な利用を促進するため、市産材を利用して戸建住宅や公共的施設を整備する場合に市産材の利用量等に応じた助成を行っている。

大分市産材とは、大分市内の森林から産出された原木を加工（製材、プレカット）した木材、又は大分県内の森林から産出された原木を大分市内の加工業者が加工した木材をいう。

補助の概要は次のとおりである。

(市産材利用住宅建築に対する助成)

項目	内容
補助対象者	大分市内に、居住するための戸建て木造住宅を新築する者
補助金額	市産材利用量 1㎡あたり2万円（上限10万円）
補助条件	・構造部分に使用する市産材を対象 ・大分市内の建築業者が施工すること ・補助対象者が市税を滞納していないこと

(市産材利用施設設備に対する助成)

項目	内容
補助対象者	対象の施設の整備を行うもの
対象施設	大分市内の公共的施設 (教育施設、社会福祉施設、医療施設、ショッピングセンター、飲食施設等の商業施設等)
補助金額	(1) 木造化 市産材利用量8～15㎡未満 30万円 市産材利用量15㎡以上 60万円 (2) 木質化 市産材による木質化面積30～100㎡未満 15万円 市産材による木質化面積100㎡以上 40万円 (3) 木製品の整備 1/2以内（上限10万円）
補助条件	木造化（新築）：構造部分を補助対象とする 木質化（新築または改築）：内装（床、壁、天井）を補助の対象とする 木製品：市産材で作られた製品のうち、木部を補助の対象とする ・大分市内の業者が施工すること ・補助対象者が市税を滞納していないこと ・市産材であることの表示を行うこと

② 事業実施の状況

平成 29 年 6 月から当該制度を実施しており、平成 28 年度での実績はない。

平成 29 年度に予算 3,100 千円を設けており、平成 29 年 9 月末時点で 7 件の申請を受け付けている。

今後の市産材利用のため、ホームページ、市報にて広告するほか、各工務店への個別説明、大分県建築住宅センター及び金融機関へのチラシの配置等にて周知を図っている。

③ 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額	－円
平成 28 年度決算額	－円
平成 29 年度予算額	3,100,000 円

(監査手続)

申請手続が関係諸法令に準拠して正しく処理されているか監査を実施した。

具体的には、平成 29 年度中の新規の申請 7 件のうち、1 件を抽出し補助金交付申請書、その他関係書類の閲覧を行った。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・市産材利用に対する補助金の利用促進策について

市産材利用に対する補助金の利用促進のために、補助金額を増加するなど制度設計の見直しを講じることが望まれる。【意見 6 3】

森林資源の維持や多面的機能を発揮していくためには、自然環境に配慮した適正な間伐等による森林の整備・保全が必要となる一方で、戦後に植林したスギ・ヒノキ等の人工林が利用時期を迎え供給量を増やしていくべきところ、その利用状況は進んでいない(年間素材生産量 平成 26 年度 9,113 m³、平成 27 年度 11,419 m³)。

利用促進のための一環として当該市産材利用に対する補助事業を今年度より設けたが、大分県のおもな他市に比べても低い水準となっている(宇佐市の新築に対する補助金上限 100 万円、佐伯市の新築に対する補助金上限 40 万円)。

おおいた創造ビジョン 2014 における年間素材生産量の目標として、平成 31 年度に 24,300 m³となっていることから、市産材の利用がより促進され、もって良好な森林環境が形成されることにつながるようするため、市産材の補助金額の増加などのより有効性が高まるような制度のあり方と設計に見直すとともに、積極的に工務店等へ働きかけを推進していくことが望まれる。

11. 商工労政課

(1) 移住者就労促進事業

住宅マスタープランとの関連

基本目標 3：住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策 8：空き家を活用したまちの活力づくり

施策の名称：U I J ターン希望者に対する住宅情報や地域に関する情報の提供

① 事業の概要及び目的

大分市では、平成 27 年度までは住宅課所管で、「大分市移住者居住支援事業」として、U I J ターン希望者の住宅探しにおける情報提供と新築、購入、改修及び引越等に関する費用の一部を助成してきた。これに加えて、平成 28 年度から新たに商工労政課所管で、雇用面からの支援として「移住者就労促進事業」を実施することとなった。

なお、U I J ターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称を言い、U ターンは出身地に戻る形態、J ターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、I ターンは出身地以外の地方へ移住する形態をそれぞれ指す。

当該事業は、人口減少社会に歯止めをかけ、生産年齢人口の増加と地場産業や中小企業の発展・継続支援といった効果を生むことを目的としており、具体的な事業内容は以下のとおりである。

(ア) 認定NPO法人ふるさと回帰支援センターへの団体正会員登録

認定NPO法人ふるさと回帰支援センター（以下、「NPO法人」とする）は、「人とふるさとを、つなげる」をテーマに地方暮らしやU I J ターン、地域との交流を深めたい人をサポートするために、全国約 850 地域と連携して地域の情報を提供し、都市と農村の橋渡しによって地方の再生、地域活性化を目指すために平成 14 年 11 月に設立された団体である。大分市も平成 28 年度より同団体への正会員登録を行うことにより、ふるさと暮らしセミナーやふるさと回帰フェアといった移住に関連する各種イベントへの参加を積極的に行っている。

また、同団体では、移住者だけでなく、ふるさと回帰支援・定住支援に取り組む自治体の担当者のスキルアップを図るための移住実務者研修セミナーといった自治体向けセミナーも毎年開催している。

(イ) 移住相談会への参加

大分県主催の「おおいた暮らし塾」の他、上記(ア)記載のNPO法人主催の移住相談会等、平成 28 年度は下表のとおり計 13 回の参加実績がある。「おおいた暮らし塾」では大分市への移住について紹介するセミナーの後に 2 時間程度の個別相談会を設けており、1 件当たり 30 分程度の時間をとって事前予約優先の各種移住相談に応じている。また、NPO法人主催の移住相談会では、ステージで大分市のPRを行うほか、移住相談ブースで個別相談に応じている。さらに、大分県が主催する合

同企業面接会においても、県外からの就職希望者を対象として、移住相談ブースを設置している。

商工労政課としての移住支援は平成28年度が初年度であるため、予算が付与されていなかったこともあり、NPO法人主催の相談会に関しては大分県が出展料を負担してくれるものに限り参加したが、平成29年度は9月にNPO法人主催のふるさと回帰フェアに出展する等積極的な活動を行っている。ふるさと回帰フェアは、全国から約350の自治体・NPOなどが移住相談コーナー、ふるさとの特産品などのコーナーを設ける大規模イベントであり、移住支援をアピールする絶好の機会となっている。

平成28年度 移住相談会参加実績

	日時	行事名・場所	主催	来場者数	相談件数
1	平成28年5月21日（土）	おおいた暮らし塾in東京 （東京交通会館6F）	大分県	36人	8件
2	平成28年6月12日（日）	九州・沖縄合同移住フェア （東京交通会館12F）	NPO法人	334人	4件
3	平成28年8月15日（月）	合同企業面接会 （トキハ会館）	大分県	60人	2件
4	平成28年8月20日（土）	おおいた暮らし塾in東京 （上野・いいオフィス）	大分県	61人	2件
5	平成28年8月28日（日）	おおいた暮らし塾in福岡 （博多バスターミナル9F）	大分県	12人	3件
6	平成28年9月18日（日）	瀬戸内暮らしフェア （東京交通会館12F）	NPO法人	317人	7件
7	平成28年10月2日（日）	おんせん県おおいた暮らしフェア （東京交通会館12F）	大分県	1,094人	18件
8	平成28年11月26日（土）	おおいた暮らし塾in京都 （京都タワーホテル7F）	大分県	25人	2件
9	平成28年12月29日（木）	合同企業面接会 （レンブラントホテル大分）	大分県	62人	2件
10	平成29年1月15日（日）	JOIN移住・交流&地域おこしフェア （東京ビッグサイト）	JOIN	8,591人	5件
11	平成29年2月18日（土）	おおいた暮らし塾in京都 （イオンモール京都桂川）	大分県	47人	5件
12	平成29年2月18日（土）	おおいた暮らし塾in東京 （東京交通会館8F）※東京事務所単独	大分県	24人	4件
13	平成29年3月18日（土）	おおいた暮らし塾in福岡 （JR博多シティ9F会議室1）	大分県	19人	1件

(ウ) おおいた産業人財センターと連携した就職支援

大分県内へのU I J ターンを希望する人の“大分での就職”を応援するために、大分市内中心部に設置されているおおいた産業人財センターとの連携を図ることで移住に伴う就職支援を行っている。

おおいた産業人財センターのホームページから求職者の登録をすれば、大分市U I J ターン相談員が就職に関するさまざまな相談に応じ、企業情報や求人情報などを提供してくれる。ホームページからの登録の他、電話での問い合わせも可能となっており、移住希望者が手軽に相談できるように配慮されている。

おおいた産業人財センターに登録している大分県に本社及び支社がある企業数は、平成 29 年 8 月時点で 732 企業あり、平成 28 年度における求職登録者数及び就職実績は以下のとおりである。

UIJターナー求職者の求職登録者数

月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
新規登録者数(※1)	10	11	7	7	13	3	
登録者総数(※2)	140	151	158	165	178	181	
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
新規登録者数(※1)	10	9	7	11	13	5	106
登録者総数(※2)	191	200	207	218	231	236	

※1「新規登録者数」とは、その月に新規で「大分市」を希望して登録した人の件数をいう。

※2「登録者総数」とは、その月末において「大分市」を希望して登録している人の総数をいう。

UIJターナー求職者の大分市への就職者数

月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
就職者数	13	6	4	6	1	3	
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
就職者数	3	5	4	18	7	4	74

※「就職者数」とは、求職登録者のうち大分市に就職した人の件数（大分市以外を希望して就職した人の数を含む。）

●数値は、「おおいた産業人財センター」の統計による。

(エ) 大分都市広域圏との連携

住居・就職など移住に関する情報提供を広範かつ一同に提供し、相談対応等、必要な支援を行うため、県都である大分市と隣接する 7 市町（別府市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後大野市、由布市、日出町）の計 8 市町で「大分都市広域圏」として連携し、年に 1～2 回、情報交換等を目的として会議を開催している。

また、「大分都市広域圏移住ガイドブック」を作成し、各市町の早わかりガイドや移住者インタビューを通じた暮らし紹介等を行っている。

(オ) 移住者向けガイドブックの作成

移住を考えている人に対して大分市の食やイベントの紹介、仕事・住まい・子育て支援・高齢者支援に関する情報をまとめた「おおいた市 移・職・住ガイドブック」を毎年度作成している。ガイドブックは、大分県事務所（東京・大阪・福岡）、大分市事務所（東京）、ふるさと回帰支援センター（東京・大阪）などに据え置かれており、各移住相談会においても配布されている。

(カ) 移住者向けホームページの開設

平成 29 年 2 月に「大分市移住応援サイト」を開設し、イベント情報、仕事探しに関する情報、住まい探しに関する情報、子育て支援に関する情報、高齢者支援に関する情報、移住された方々へのインタビューといったメニューを設け、その他大分市の概要、暮らしなんでも Q&A、おおいた City ミニ情報などを掲載している。

② 平成 28 年度予算額及び決算額、ならびに平成 29 年度予算額

平成 28 年度予算額 4,081,000 円

平成 28 年度決算額 2,837,680 円

平成 29 年度予算額 9,848,000 円

(監査手続)

U I J ターン希望者に対する住宅情報や地域に関する情報の提供について、商工労政課に聴取を行うとともに、「大分都市広域圏移住ガイドブック」および「おおいた市移・職・住ガイドブック」等を閲覧した。また、当該移住者就労促進事業に関連する費用の中から、サンプルを抽出し、当該支出が所定の書類に基づき適切に行われているかについて検討した。

また、各移住相談会における来場者数及び相談件数、おおいた産業人財センターにおける求職登録件数及び就職者数について、商工労政課に聴取を行うとともに必要に応じて、関係資料等を閲覧した。

(外部監査の結果)

監査を実施した結果、法令等に従い適切に処理されているものと判断され、特段指摘すべき事項はなかった。

(包括外部監査の結果に添えて提出する意見)

・市民への情報提供について

U I J ターンの促進策として、市外・県外在住者だけでなく、市民に対しても積極的な情報提供の充実を図ることで、県外等から大分市への移住や転職等が間接的により促進される可能性があり、より有効な手法について更に検討されたい。【意見 6 4】

現在「大分都市広域圏移住ガイドブック」「おおいた市 移・職・住ガイドブック」といった情報提供は、上述のとおり基本的には大分市外・大分県外在住者に向けて行われており、大分市内在住の市民への情報提供は市民向けに作成された「大分市暮らしの便利帳」の中で「お近くに大分市への移住・定住をお考えの方がいらっしゃれば、ぜひ、最寄りの相談窓口をご案内ください」として、U I J ターン相談窓口の紹介を行っている以外に積極的には行われていない。

移住の対象者への直接的な情報提供は、上記のとおり積極的に行われていると考えるが、現在在住している市民への大分市としての移住関連情報を積極的に発信することにより間接的に大分市の魅力をアピールすることが可能となり、大分市外および大分県外からの移住を促すことが可能になるものとする。商工労政課担当者によれば、大分合同新聞に「大分都市広域圏移住ガイドブック」が掲載された際に市内在住の市民から子供にガイドブックを送りたいといった問い合わせがある等、一定の反応があったという話からも、各種ガイドブック作成後の大分市民への更なる情報発信の充実を図ることが望ましいと考える。

第4部 全体に共通する監査結果及び意見

第1. 平成13年度の包括外部監査の結果及び意見に対する措置状況

大分市の過去の包括外部監査のうち平成13年度に「平成12年度の市営住宅の管理運営について」を特定の事件（テーマ）として監査が実施されている。

今年度の監査において、平成13年度の監査に関連する監査テーマを選定していることから、監査実施過程においては平成13年度の包括外部監査の結果及び意見に対する措置状況を併せて確認することとし、第3部においてその状況と監査した結果を併記している。

第2. 最適な社会資本としての住宅の整備のあり方

1. 市と県の有機的な協調と連携による社会資本の最適化の実現

P12～P14に記載のとおり、大分市には市が設置管理する市営住宅のほか、多数の県営住宅が設置されている。敷戸地区や明野地区に見られるとおり、市営住宅と県営住宅がかなり近接したロケーションに設置されている事例も多数存在する。

県営住宅は、大分県が「大分県住生活基本計画」の包括的方針のもとで設置し、大分市もその基本計画との平仄を合わせながら「大分市住宅マスタープラン」の基本方針に基づく整備計画等によって市営住宅の整備を行うものである。

しかしながら、県と市が有機的に十分な連携を行わず、それぞれが独自の整備や建替え計画を策定し、独立独歩で整備を行った場合には、特定の地区の公営住宅が過剰になる事態にもつながりかねない。そのような状況では、大分市における社会資本としての公営住宅の最適化につながる結果とはならず、公的資金の経済的・効率的で有効な公的社會資本整備にならない可能性も危惧される。それぞれが個別最適化行動を行うことが全体最適につながらない合成の誤謬をもたらすことがないようにするためには、大分市と大分県の担当部署が有機的に連携し、中長期的に戦略的な公営住宅という社会資本を整備していく必要があるだろう。

現状では、大分市土木建築部住宅課は大分県の担当部局と定期的な情報・意見交換を特段行っていない。今後は両者が協調して、限られた財源の中で住宅の整備や供用廃止といった戦略的な意思決定を有機的に連携し、人口減少社会の中で県営住宅と市営住宅全体の社会資本としての住宅ストックのあり方と個別的対応を図っていく必要があると考える。【意見65】

第3. 人口減少社会における民間の住宅ストックの活用

1. 将来における民間マンション等の市営住宅への供用可能性の検討

近年まで微増傾向にあった大分市の人口も、更なる少子高齢化の進行により、将来は減少に転ずることが想定されるが、そのような環境下においては、今後上述した公営住宅のみならず、民間の空き家の増加が現状にも増して切実な問題となるであろう。

特に経年劣化し老朽化が進行しているマンション等の集合住宅については、前述のとおり現実的に入居率が著しく低下している物件や管理組合が機能していないマンションなど、今後中長期的には更に深刻な問題になっていくことが十分想定されるところである。

その場合、マンション等の所有者、区分所有者、現に居住している住民の問題により現実的には対処が難しい側面もあると思われるが、長寿命化等の対応ノウハウと管理手法を持っている行政サイドが、民間の住宅ストックを行政主導で活用していく方向性を見出すという観点は、今後の住宅ストックのあり方としては考察の余地があると考えられる。

例えば、民間の集合住宅で、入居率が著しく低下した物件について、残存する居住者の現実的な問題はあると思われるが、公営住宅を新設または建替えるのに代えて、こうした民間の住宅ストックを慎重に判定したうえで、必要な長寿命化等の対応を行うことにより一定の経済命数の得られる物件を取得し、公営住宅として供用することで行政コストを削減しつつ、民間の住宅ストックを有効活用するということにつながらないだろうか。

実務的な問題は山積するとは思われるが、中長期的な一つの戦略として継続して検討する価値があるのではないかと思料されるので、住宅ストックの有効活用の一手段として検討することを期待する。【意見66】

第4. 空き家の誘導的な解決策の提案

第3部. 第6. 12. 空き家対策事業の項では、空き家のうち、空家特措法に基づく除却等を行うべき特定空家等を中心に検討したが、人口減少社会においては、長期間放置されず適切に情報把握し、住み替え対象として認識されれば、それはアセットとしての有効な住宅ストックに他ならない。

もちろん、先述した大分市住み替え情報バンクに登録され、新たな居住希望者の手に渡ることが望ましい姿ではあるが、所有者や相続人の関係によっては、そのような方向性にならないことも想定される。

このような場合、空き家カルテで顛末管理しようとしたとしても、市の職員が主体的に売買の仲介に当たるのは現実的に困難であることから、空き家の有効活用のためには民間の不動産（仲介）業者の協力要請が有効であると考えられる。

そのまま年月が徒に経過した場合に除却の方向性しか想定されない場合であっても、提案力やリエンジニアリング能力の高い専門業者が介在し、場合によってはリノベーションすることによって、空き家がストックとして価値の増大につながることも期待できる。

これからは空き家について、住み替え情報バンクの有効活用だけでなく、「自治体」「不動産業者」「所有者」が三位一体となり、有機的な連携を図れるような協調・協定関係を構築していくことが重要と考えている。そのような踏み込んだ取組みにより、困った空き家の予防を超えた住宅ストックの有効活用に繋がっていくことが期待されることから、大分市と不動産業者との連携関係をより密にしていくための検討と協議

を重ねて、今後増加する空き家が発展的なマッチングの機会の創出により、住宅ストックとして有効に社会資本活用していくことを期待している。【意見67】

以 上