

監査告示第 14 号

平成30年 9 月10日

大分市監査委員 佐藤 日出美

大分市監査委員 古庄 研二

大分市監査委員 佐藤 和彦

大分市監査委員 大石 祥一

大分市長から平成29年度包括外部監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法第252条の38第6項の規定によりその通知に係る事項を次のとおり公表します。

平成29年度包括外部監査「住宅行政について」

平成30年度措置状況又は今後の措置方針

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
1	39	意見	1	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。	収入申告（報告）書は、担当者がシステム入力し、別の担当者が一括してシステム上でダブルチェックを行っていたが、その証跡を残していなかったため、平成30年度からは、担当者がシステム入力し、出力した帳票を別の担当者が確認することにより、その証跡を残すこととした。	措置済	住宅課
2	40	意見	2	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。 ※高額所得者・・・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。 ※収入超過者・・・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（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）は21万4千円）を超える世帯をいう。	収入未申告者に対して、収入申告（報告）書の提出を促すため8月、10月、2月に催告書を送付している。また、催告書のほかに、電話等により未申告者に対して収入申告書の提出を求めている。平成30年度からは、課税台帳の閲覧に加え、所得調査を行うことにより、収入未申告者で収入超過者、高額所得者に該当するものがないか、状況把握に努め、収入超過者や高額所得者がいた場合は自主的に明け渡すよう指導したり、法的措置をとる等の毅然とした対応を図ることとした。	措置済	住宅課
3	40	意見	3	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。	平成30年度からは収入超過者が自発的に明け渡すよう指導を行うとともに、収入超過者に対する特定公共賃貸住宅、他の事業主体の管理する公営住宅、民間の貸家等の情報提供を行うなどの対応をしていくこととした。 なお、収入超過者に対し大分市営住宅条例で明渡し請求をすることができる規定を設けることは、公営住宅法の規定から難しいものである。  ※特定公共賃貸住宅：中堅所得者向け住宅として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律により、建設された住宅。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見				措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容				
4	41	意見	4	駐車場使用料について	<p>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よう見直しを行うことが望ましいが、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。</p>	<p>市営住宅の駐車場使用料の徴収については、平成8年の公営住宅法改正に基づき、駐車場を整備した住宅では、工事費、償却費、修繕費、管理事務費等を積算基準として使用料を決定し徴収することとしている。今後も引き続き、駐車場基準にあった広さや戸数分の台数確保の可否、更には入居者の駐車場利用の意向、整備費の費用対効果を団地ごとに考慮した上で、駐車場整備の是非を決定していくこととし、駐車場を整備した団地については使用料を徴収することとした。</p>	措置済	住宅課
5	46	結果	1	時効と滞納債権管理について	<p>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。</p> <p>※滞留債権：市が徴収すべき未収金のうち、納期限内に支払いのないもの。</p>	<p>時効の中断を図るため、裁判上の請求、差押え等を行い、その件数は増加してきており、平成28年度では7件だったところ、平成29年度では73件となっている。平成30年度以降は住宅課において長期滞留債権の把握と管理を一元的に行い、時効の中断状況の確認を怠らず未収金回収の進捗管理を図ることとした。</p>	措置済	住宅課
6	54	意見	5	強制退去等の具体的方針の明確化	<p>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どうかを明らかにすることも一案である。</p> <p>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。</p>	<p>平成30年度からは、課長、参事、担当班リーダー、担当で構成する滞納整理進捗会議を新たに設置し、3か月に1回開催することで、滞納額、滞納者の納付状況及び今後の納付意思等の情報共有を図り、大分市営住宅使用料等滞納者に係る法的措置実施基準に基づいて、必要な措置を確実に実施していくこととした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見				措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容				
7	54	意見	6	一定要件に該当する滞留債権に対する具体的な取組み	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>滞納使用料を納付しない又は一括して納付することが困難である滞納者に対しては、平成30年度からは可能な限り納付誓約や分納誓約を取り付けるといった努力を行うこととした。</p> <p>また、特に3か月から6か月の滞留債権者については連帯保証人に対して納付指導を行うなど、確実な債権回収が可能となるよう取り組んでいくこととした。</p>	措置済	住宅課
8	54	意見	7	債権の状況に対する定期的・定型的な報告制度	<p>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。</p>	<p>平成30年度からは、滞納額の特性、滞納金額、滞納期間等の状況を新たに設置した滞納整理進捗会議で情報共有し、重点的に対応すべき事案に対しての対応方針や具体的な滞納整理の実施について協議することとした。</p>	措置済	住宅課
9	55	意見	8	住宅課・指定管理者間の滞留債権管理体制の構築	<p>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。</p>	<p>平成30年度からは、2か月に1回程度行っている指定管理者との大分市営住宅等管理業務連絡協議会の中で、滞留債権の取組状況や課題整理、その改善策について議論し情報を共有することで協調体制の強化を図っていくこととした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
10	55	意見	9	<p>重要性のある滞留債権の報告制度と監視体制の確立</p> <p>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になっておらず、大分市側が量的、質的に重要な案件について両方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。</p> <p>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。</p>	<p>平成30年度からは、滞留債権の状況について、2か月に1回程度行う大分市営住宅管理業務連絡協議会において指定管理者と情報共有するとともに、住宅課においても、3か月に1回行う滞納整理進捗会議で情報共有し、一定の量的・質的に重要性のある債権について、対応方針や具体的な滞納整理の実施について協議することとした。</p>	措置済	住宅課
11	58	結果	2	<p>滞納整理カードの作成について</p> <p>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を行う必要がある。</p>	<p>平成30年度からは、その都度、滞納整理の履歴記録等を記載し、内容の更新を確実にすることとした。</p>	措置済	住宅課
12	58	意見	10	<p>滞納者が退去する場合の滞納整理カードの更新</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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されるよう是正されたい。</p>	<p>平成30年度からは、滞納整理の履歴記録等の更新を確実にすることとし、指定管理者と連携し滞留債権の納付指導状況や滞留債権の納付状況等の情報を共有することとした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
13	58	意見	11	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。	記録のない滞納整理カードについては、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づき適切に整理していくこととし、平成30年度からは業務の効率化を図るため、指定管理者との大分市営住宅等管理業務連絡協議会で、滞納債権の進捗管理の定型化や効率的なルーティン業務の取組状況について互いに情報交換をすることで、事務効率の向上に努めていくこととした。	措置済	住宅課
14	59	結果	3	納付指導について	2か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か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か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。	催告書の発送については、2か月以上の滞納者について機械的にリスト化した上で、すでに分納誓約を履行しているなど催告書の送付が必要ない者などを除いて、一律送付している。平成30年度からは、指定管理者とも現在の実務を確認する中で、送付の必要がない場合を明確化するなど、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領の見直しを行い、より効果的な滞納整理を実施する体制を構築することとした。	措置済	住宅課
15	59	結果	4	納付誓約書について	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。	平成30年度からは、住宅使用料等を納付期限までに納めていない者のうち、文書による納付指導等を行っても、なお、滞納住宅使用料を納付しない又は一括して納付することが困難である滞納者に対しては、原則、納付誓約書を提出するよう徹底することとした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
16	60	結果	5	<p>連帯保証人に対する納付指導依頼について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>平成30年度からは、3か月以上の滞留債権者リストを作成し、3か月に1回開催する課内の滞納整理進捗会議において情報共有しながら、重点的に対応すべき事案についての対応方針や具体的な滞納整理の実施について協議を行うこととした。また、毎月、指定管理者から管理担当班リーダーへ報告する体制を構築することとした。</p>	措置済	住宅課
17	60	結果	6	<p>連帯保証人に対する納付指導依頼について</p> <p>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か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。</p>	<p>平成30年度からは、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づき、連帯保証人の状況を調査した上で、3か月以上の滞納者の連帯保証人に対して、年1回以上、納付指導依頼書を送付することとした。</p>	措置済	住宅課
18	60	結果	7	<p>連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請について</p> <p>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か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。</p>	<p>平成30年度からは、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づき、連帯保証人の状況を調査した上で、連帯保証人に対して納付指導依頼書を送付することとし、また、6か月分以上の滞納については連帯保証債務履行要請文書を連帯保証人に対して送付することとした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
19	60	意見	12	<p>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</p> <p>滞納使用料等が6か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することができる」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。</p> <p>6か月分以上滞納者については機械的にリストを作成し、住宅課で連帯保証債務履行要請に係る文書の送付の可否、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。</p>	<p>平成30年度からは、6か月分以上の滞納者について課内の滞納整理進捗会議で情報共有し、連帯保証債務履行要請に係る文書の送付の可否、法的措置の可否を検討した上で、送付しない場合であっても、台帳にその理由を記録することとした。</p> <p>この取組により、連帯保証人への履行要請を積極的に行っているところであり、連帯保証債務履行要請に係る文書の送付実績は、平成30年4月～7月末時点で18件となっている。</p>	措置済	住宅課
20	61	意見	13	<p>連帯保証債務履行要請に係る文言の改定</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>平成30年度中に、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領第7条の連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請についての条文について、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、履行要請を行うよう改正することとした。</p>	措置済	住宅課
21	61	結果	8	<p>法的措置対象者について</p> <p>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。</p>	<p>平成30年度からは、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、顛末までの管理と記録を行うこととし、課内の滞納整理進捗会議で情報共有する中で、法的措置の優先順序を決めていくこととした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
22	62	結果	9	法的措置について 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（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）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。	平成29年度から法的措置を強化し、明渡し訴訟22件、強制執行18件、支払督促31件、即決和解2件の法的措置を行った。今後とも市営住宅使用料等滞納者に係る法的措置実施基準に基づき、対象者を選定し法的措置を進めていくこととした。	措置済	住宅課
23	63	結果	10	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。	平成30年度からは、法的措置の一つである即決和解について、必要に応じて滞納者と面談等を行い、日常生活等の状況を把握することとし、自己破産に伴う免責決定があった場合等適時に連帯保証人へ債務の履行請求を行うこととした。 なお、本件については、平成29年度に連帯保証人に対し債務の履行請求を行っている。	措置済	住宅課
24	63	結果	11	滞留債権に対するヒアリングについて 「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。	平成30年度からは、滞納者の個別事情により完済が2年を超える場合は、訴え提起前の即決和解ではなく、訴えの提起や支払督促を行うこととした。	措置済	住宅課
25	65	結果	12	不納欠損処理の状況について 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。	大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づき、平成30年度からは文書等による納付指導、連帯保証人に対する納付指導依頼等を確実にを行い、時効中断の事由となる納付誓約や一部納付を行うこととした。	措置済	住宅課
26	65	意見	14	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。	平成30年度からは、連帯保証人が死亡し相続関係者と連絡が取れない等の理由により徴収不可能と認めるときは、大分市債権管理条例に基づき徴収を停止し、徴収困難な債権については債権放棄の手続を検討する等、個別の債権の状況に応じた対応を行うこととした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
27	66	結果	13	<p>過年度の指摘・意見の概要並びにその改善状況について</p> <p>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、次の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。</p> <p>1. 時効中断のために滞納者から徴求した誓約書について、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。</p> <p>2. 長期・多額の滞納者について、連帯保証人への履行請求が行われていなかった。また、連帯保証人の状況を把握しているとは言い難い状況であった。</p> <p>3. 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が、行われているとは言い難い。</p> <p>4. 即決和解を積極的に活用すべきであるが、本制度を積極的に活用した債権回収を行っているとは言い難い。</p> <p>5. 債務の承認手続等により時効を中断すべきであるが、多額の債権がすでに時効完成している状況にある。</p>	<p>1点目の滞納者から徴求した誓約書の記載不備については、平成30年度からは、時効中断のために徴求した誓約書に漏れないよう徹底することとした。</p> <p>2点目の連帯保証人への履行請求については、平成30年度からは、大分市営住宅使用料等滞納整理事務処理要領に基づき、連帯保証人の状況を調査した上で連帯保証人に対して履行請求を行うこととした。</p> <p>3点目と4点目の明渡訴訟や即決和解については、平成29年度から法的措置を強化し、明渡訴訟22件、強制執行18件、即決和解2件、支払督促31件の法的措置を行った。今後とも市営住宅使用料等滞納者に係る法的措置実施基準に基づき、対象者を選定し法的措置を進めていくこととした。</p> <p>5点目の時効の中断に係る手続については、平成30年度からは、文書等による納付指導、連帯保証人に対する納付指導依頼等を確実に行之、時効中断の事由となる納付誓約や一部納付を行うこととした。</p>	措置済	住宅課
28	71	結果	14	<p>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。</p>	<p>平成30年度からは、住宅課及び指定管理者が受け付ける際に、大分市特定公共賃貸住宅条例、大分市営住宅条例の各条例に基づいた明渡し届の使用を徹底することとした。</p>	措置済	住宅課
29	71	結果	15	<p>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。</p>	<p>平成30年度からは、住宅課及び指定管理者が受け付ける際に、日付の記載がなければ再度記入してもらうことを徹底することとした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見				措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容				
30	73	結果	16	市営住宅の 現地視察の 結果につい て	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。	平成30年度からは、指定管理者と連携しながら 増改築等は適正な手続を経ることを徹底するとと もに、入居者に対して適切な住宅管理を行うよう 指導していくこととした。また、承認を得ずに増 築等が行われていることが判明した場合は、撤去 指導を行うこととした。	措置済	住宅課
31	73	結果	17		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。	平成30年度からは、ペットの飼育等、他に迷惑 を及ぼす行為がある場合は、該当者への指導を強 化するとともに、場合によっては明渡請求を行う など、是正を図っていくこととした。	措置済	住宅課
32	74	意見	15	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、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帯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。	市営住宅の除草については、住民による除草作 業が必要以上に負担にならないように指定管理者 等が適宜除草を行っているところである。 また、畑中住宅の更地については、規模が一定 の広さに満たないことや、住宅の一部として有効 利用することも考えられることから、市営住宅と 一体的に管理することとしている。 小屋鶴住宅については、大分市公有財産有効活 用等庁内検討委員会等で検討することとしてお り、建て替え事業が完了する平成35年度以降に活 用方法を決定することとしている。 未利用地及び未利用地の予定地については、そ の規模や住宅事情等を勘案する中、有効利用の手 法等について個別に判断するとともに、必要に応 じ全庁的な委員会等で売却も含めた活用方法につ いて検討を行っていくこととする。	措置済	住宅課
33	78	結果	18	指定管理者 へのモニタ リングの結 果について	伺書の施行日は漏れなく記載する必要がある。	伺書における施行日の記載漏れについては、直 ちに記載した。今後、適正に処理するため、十分 にチェックを行うよう、周知徹底を図った。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
34	79	意見	16	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。	平成29年度の指定管理の一般公募による応募団体は(株)別大興産1社であった。市営住宅は、福祉的要素が強く求められており、その管理内容等については法令等において細かく規定されていることから、他社からの応募がなかったものと思われる。しかしながら、今後は競争原理が働くよう、市報の掲載や市ホームページ等を通じてより積極的に周知を図っていくこととした。	措置済	住宅課
35	79	意見	17	インセンティブシステムの対象拡大について 「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。	過年度分の滞納整理については、本市が行う強制徴収などの法的手続による影響が大きく、受託者に対するインセンティブとしての効果が出づらい性質のものであることから、過年度滞納額をインセンティブシステムに導入することは難しい。しかしながら、全体の収納率の向上のため、指定管理者の収納に関する更なる意識向上を図ることは重要であることから、平成30年度より、過年度分の滞納整理について、指定管理者との大分市営住宅等管理業務連絡協議会の中で課題の整理や改善策について協議を行っていくこととした。	措置済	住宅課
36	81	結果	19	施設保守点検・清掃等委託業務について 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。	平成30年度からは、契約事務処理マニュアルに従い、金額の内訳書を業務委託設計書の封筒に入れ、頁数が多い等で入らない場合は設計書の後ろに編綴し適切に管理することとした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
37	81	意見	18	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たにもかかわらず、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。	措置済	住宅課
38	81	意見	19	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。	措置済	住宅課
39	82	意見	20	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。	措置済	住宅課
40	82	意見	21		「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つたため、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。	措置済	住宅課
41	83	意見	22	「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。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
42	85	意見	23	業務委託契約の規定について（大分市公営住宅等長寿寿命中間見直し業務委託料）	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。	平成30年度からは、委託業務について、一般的な業務委託契約書を準用して契約する場合には、契約書の文言の見直しや仕様書による補完を適宜行い、発注者の承諾なしに再委託することができないことを明確にすることとした。	措置済	住宅課
43	89	意見	24	随意契約における発注業者の選定について（住宅補修工事請負費）	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。	これまでも業者の選定については、地域性、工事内容、専門性を考慮する中、受注機会の拡大を図ってきたところではあるが、今後もより一層効果的な発注に取り組んでいくこととする。	措置済	住宅課
44	90	意見	25	随意契約における発注業者の選定について（施設修繕料）	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。	これまでも業者の選定については、地域性、修繕内容、専門性を考慮する中、受注機会の拡大を図ってきたところではあるが、今後もより一層効果的な発注に取り組んでいくこととする。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見				措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容				
45	91	意見	26	住宅管理人 手当について	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>住宅管理人手当は、年度の途中において管理戸数に増減があった場合に、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し支給している。管理戸数変更時に適用する算出方法を明確化するために、平成30年度中に、大分市営住宅管理人手当支給要領を一部改正することとした。</p>	措置済	住宅課
46	92	結果	20	消耗品費について	<p>物品購入（支出）伺の決裁日は必ず記載すべきである。</p>	<p>物品購入伺における決裁日の記載漏れについては、直ちに記載した。今後、適正に処理するため、十分にチェックを行うよう、周知徹底を図った。</p>	措置済	住宅課
47	96	結果	21	大分市子育て 高齢者世帯 リフォーム 支援事業 補助金について	<p>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。</p>	<p>平成30年度からは、申請者からの完了報告書提出時の添付書類として必要な領収書の写しについては、原本の持参と提示を求め、職員が原本確認の上、市で写しを謄写することとした。</p>	措置済	住宅課
48	96	結果	22		<p>補助金額の確定通知にかかる伺書において、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。</p>	<p>確定通知に係る伺書における施行日の記載漏れについては、直ちに記載した。今後、適正に処理するため、十分にチェックを行うよう、周知徹底を図った。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見		措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目 内容			
49	97	意見	27 補助金確定 手続に必要な 領収証の提出 と確認について (大分市子育て 高齢者世帯リ フォーム支援 事業補助金)	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。	平成30年度からは、申請者からの完了報告書提出時の添付書類として必要な領収書の写しについては、原本の持参と提示を求め、職員が原本確認の上、市で写しを謄写することとした。	措置済 住宅課
50	99	意見	28 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)	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。	平成30年4月に要綱を改正し、申請と実績報告が固定資産税の同一納期内の場合は、実績報告書に添付の完納証明書を省略できることとした。	措置済 住宅課
51	99	意見	29 アンケート 調査について (大分市三 世代近居・ 同居ハッピ ーライフ推 進事業補助 金)	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。	アンケートの様式を策定し、平成30年度からアンケートを実施することとした。	措置済 住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
52	100	意見	30	補助金の額の再検討について（大分市三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業補助金）	大分市三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の補助金額は、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。	住宅取得による場合にも転居費用を補助することは、事業の利用促進に効果があると見込まれることから、平成31年度からの導入に向けて、利用者のニーズや他都市の状況を調査することとした。	措置済	住宅課
53	100	意見	31	大分市住み替え情報バンクについて（大分市三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業補助金）	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。	平成29年度から平成31年度にかけ、空き家の所有者等に対して空き家の管理状況や、賃貸、売買等の利活用に係る意向を調査し、有効活用に向けた働きかけを行っているところである。併せて、不動産関係団体と連携協定を締結し、利活用の同意が得られた空き家に関する情報を共有し、所有者等への適切な助言を行うことで、賃貸や売買等流通を促進するとともに、大分市住み替え情報バンクへの登録件数の増加を図ることとしている。	措置済	住宅課
54	104	意見	32	提出された工事請負契約書の印紙の未貼付について（老朽危険空き家等除却促進事業補助金）	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。	平成30年度からは、補助金交付決定通知書に添付する説明書に収入印紙の説明を追記するとともに、提出時の印紙貼付確認を徹底することとした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
55	104	意見	33	申請取下げ時の事後フォローについて（老朽危険空き家等除却促進事業補助金）	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。	平成30年度以降も、老朽危険空き家等と認定後に老朽危険空き家等除却促進事業補助金の申請の取下げが行われた場合、引き続き危険が解消されるように除却等の指導・助言を行う。また、随時巡回し、危険回避を行っていない場合は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適切な措置を講じていくこととし、これら個別の対応については、平成30年度に新たに導入した空家等管理システムを用いた顛末管理を行っていくこととした。	措置済	住宅課
56	110	意見	34	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。	特定空家等については、個別に空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく指導・助言等を行い、危険であること、所有者等に管理責任があることを知らせている。また、併せて老朽危険空き家等除却促進事業の説明を行い、制度を使って早急に対応してもらうように努めており、これら個別の対応については、平成30年度に新たに導入した空家等管理システムを用いた顛末管理を行っている。広報については、補助事業を大分市ホームページだけでなく、月1回の空家出張相談窓口や年4回の空家等相談会時にチラシを配布しているが、平成30年度からは、各戸回覧版等でも広報することとした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見		措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目				
57	111	意見	35	<p>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、空家等対策の推進に関する特別措置法第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・運用と個別的な顛末管理を促進することによって、特定空家等の場合は除却の実現、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り組みとなることが期待される。</p>	<p>平成30年度からは、網羅的かつ一元的な情報の整備・運用と個別的な顛末管理を行うため、新たに空家等管理システムを導入し、空き家等の状態別での検索を可能とするとともに、指導の顛末管理を行っているところである。 また、平成29年度から平成31年度にかけ、空き家の所有者等に対して空き家の管理状況や、賃貸、売買等の利活用に係る意向を調査し、所有者等への適切な助言を行うことで、賃貸や売買等流通の促進や空家等管理の周知を行うこととした。</p>	措置済	住宅課
58	111	意見	36	<p>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、「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。</p>	<p>平成29年度から平成31年度にかけ、空き家の所有者等に対して空き家の管理状況や、賃貸、売買等の利活用に係る意向を調査し、有効活用に向けた働きかけを行っているところである。併せて、不動産関係団体と連携協定を締結し、利活用の同意が得られた空き家に関する情報を共有し、所有者等への適切な助言を行うことで、賃貸や売買等流通を促進するとともに、大分市住み替え情報バンクへの登録等を勧奨することとしている。</p>	措置済	住宅課
59	119	意見	37	<p>市営住宅の修繕等履歴の明瞭な一元管理について</p> <p>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。その活用に当たっては、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。</p>	<p>平成30年度に公有財産管理システムが全庁的に利用できるようになり、長寿命化計画などに基づいて実施された工事履歴や修繕等の履歴情報を網羅的に一元管理できるようになることから、公有財産管理システムの活用を図ることとした。</p> <p>※公有財産管理システム：市営住宅をはじめ、本市の所管する施設等を一元的に管理しているシステム。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
60	120	意見	38	土地・建物等台帳の全庁一元的なシステム移行について	<p>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。</p> <p>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系統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。</p>	措置済	住宅課 管財課 企画課
61	121	意見	39	備品台帳に登載すべき対象物品について	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライオン保管庫（2009年 c810dn-T）</li> <li>・楸沖データ プリンター（詳細不明）</li> </ul> <p>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。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
62	121	結果	23	住宅管理システム及び周辺機器等の管理の状況について 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。	平成30年3月にホストサーバを格納する施設可能なラックを設置し、システム責任者以外は物理的にはアクセスできない状況とした。	措置済	住宅課
63	122	意見	40	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。	平成30年度からは、クライアントPCにおけるパスワードを年度の初めに変更することで、情報セキュリティに努めることとした。	措置済	住宅課
64	122	意見	41	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。	現在の外部磁気媒体に毎日バックアップを行うことを維持しつつ、住宅課以外の別棟等にミラーリングサーバを持つなどとしたバックアップ体制については、より安全な運用に向けて、平成30年度中に、情報政策課等関係各課と協議を行うこととした。	措置済	住宅課
65	123	意見	42	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。	平成30年度からは、用途廃止し遊休地となった土地については、優先順位を決め、個々の問題点の解決を図り、早期に有効活用が可能となるよう対応することとした。	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	区分		項目	監査の結果（指摘事項）又は意見	措置の内容	対応区分	担当部署
					内容			
66	125	結果	24	高齢者住宅 改造費助成 事業につい て	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。	伺書における施行日の記載漏れについては、直ちに記載した。今後、適正に処理するため、十分にチェックを行うこととした。	措置済	長寿福祉課
67	125	結果	25		領収書の領収日よりも、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大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施要綱を改定することが必要である。	当事例のような場合に合規的に対応できるよう、工事完成時に提出する書類については、平成30年4月に要綱を改正し、経済的に支払いが困難であると認められる場合は、領収書の代わりに請求書の写しの提出でもよいこととした。	措置済	長寿福祉課
68	126	結果	26		改造工事を行った財産処分の制限について、大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施要綱第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。	大分市在宅高齢者住宅費助成事業の交付対象である高齢者の場合、交付後期間を置かずに施設などへの入所が必要になるなど、急な状況変化等が生じることがあることから、平成30年4月に要綱を改正し、5年間譲渡等禁止の規定を廃止することとした。	措置済	長寿福祉課
69	126	意見	43	助成金必要 書類チェッ クリストの 記載等につ いて（高齢 者住宅改造 費助成事 業）	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。	平成29年度分からは、チェックリストについては全てペン書きとすることとし、職員に対しても周知徹底を図ることとした。	措置済	長寿福祉課
70	126	意見	44		助成金必要書類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、誰がいつ行ったのか、証跡を残すようにされたい。	平成30年度からは、様式を変更し、チェックリストに確認日欄と確認者欄を追加することで、必要書類の確認の証跡を残すこととした。	措置済	長寿福祉課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
71	126	意見	45	助成金交付申請における税額調査について（高齢者住宅改造費助成事業）	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。	平成30年度からは、様式を変更し、チェックリストに確認日欄と確認者欄を追加することで、所得税が非課税であることを確認した証跡を残すこととした。	措置済	長寿福祉課
72	127	意見	46	反社会的勢力の確認について（高齢者住宅改造費助成事業）	現行の大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施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。	反社会的勢力の確認を行うため、平成30年4月に大分市在宅高齢者住宅改造費助成事業実施要綱を改正し、申請時に誓約書を提出してもらうこととした。	措置済	長寿福祉課
73	127	意見	47	申請書等の訂正について（高齢者住宅改造費助成事業）	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を確認できない。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、訂正の証跡は明確にすべきである。	平成30年度からは、申請書を修正する際には、捨印を押印し、訂正の証跡を残すこととした。	措置済	長寿福祉課
74	127	意見	48	大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施要綱第5条の文言について	大分市在宅高齢者住宅費助成事業実施要綱第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。	指摘のとおり、補助率が10分の10の場合、千円未満の端数を切り捨てずに全額支給できるよう、平成30年4月に要綱を改正した。	措置済	長寿福祉課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
75	129	意見	49	承認申請書等の日付の記載確認について（居宅介護・介護予防住宅改修費）	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。	平成30年度からは、受付時に確認漏れのないよう、受付職員へ徹底するとともに、受付後も再度書類を確認することとした。	措置済 長寿福祉課
76	135	結果	27	住環境整備事業について	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。	平成28年度以降は、予算区分ごとの支出を行っており、今後も予算区分に合った事業費支出を行うこととしている。	措置済 まちなみ整備課
77	145	意見	50	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。	協働のまちづくり大賞の制度目的は、自治会などの取組で他の模範となるような活動事例について、その取組を市民に広く周知し活動の参考にしていただくこととするものである。 応募団体が減少した原因として、新しい取組事例が少なくなっていることが考えられることから、平成30年度からは、長年の継続した取組や若者の参加が多い活動なども表彰するなど、本制度を見直し、引き続き活用する中で、市民との協働によるまちづくりを更に進めていくこととしている。	措置済 市民協働推進課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
78	146	意見	51	会議の有効性について	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本市では自治会活動における様々な課題の解決の方向性を定めた自治会サポートプランを平成23年度に策定し、職員一丸となって自治会支援の強化に取り組むため自治会サポート庁内連絡会議を設置する中で、これまで様々な取組を行ってきた。</p> <p>こうした中、ますます複雑・多様化する市民ニーズに対応していくためには、地区や校区の自治会の組織化を図り一体的な支援を行うなど、行政と住民が更なる連携を図りながら地域課題の解決に当たっていく必要があると考えているところである。</p> <p>このため、平成30年度に、自治会支援のあり方について市内52校区の校区会長に対してアンケートを実施し意見を伺う中で、これからの方策について自治会サポート庁内連絡会議で議論していくこととしている。</p>	措置済	市民協働推進課
79	150	結果	28	木造住宅耐震化促進事業について	<p>補助金額の確定通知にかかる伺書において、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。</p>	<p>平成30年度からは、補助金の額の確定通知書等を通知する際は、通知書や郵送先の内容及び伺書の施行日等の記載確認を複数人で行い、記載漏れを防止することとした。</p>	措置済	開発建築指導課
80	151	意見	52	市税の完納要件について（木造住宅耐震化促進事業）	<p>現行の大分市木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱によると、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。</p>	<p>補助金の交付要件について検討したものの、本事業は地震による木造住宅等の倒壊を防止することで居住者の命を守るとともに、沿線の救助・避難路の確保による市民全体の生命・身体・財産の保護を目的としているため、現時点においては、補助申請時に証明書の添付を要求しないこととした。しかしながら、今後も本事業の交付要件等については、他都市の状況等を勘案する中で、必要に応じ適宜検討していくこととしている。</p>	措置済	開発建築指導課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
81	151	意見	53	建築年度の 確認書類に ついて（木 造住宅耐震 化促進事 業）	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。	措置済	開発建築指導課
82	151	意見	54	補助事業経 費の按分方 法について （木造住宅 耐震化促進 事業）	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。	措置済	開発建築指導課
83	152	意見	55	耐震診断書 の押印等の 漏れについ て（木造住 宅耐震化促 進事業）	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。	措置済	開発建築指導課
84	152	意見	56	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 （木造住宅 耐震化促進 事業）	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。	措置済	開発建築指導課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
85	155	意見	57	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、マンションの存続・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。	措置済	住宅課
86	157	意見	58	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。	措置済	開発建築指導課
87	161	結果	29	再エネ・省エネ設備設置費補助事業	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。	措置済	環境対策課
88	161	意見	59	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。	措置済	環境対策課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署	
		区分	項目	内容				
89	162	意見	60	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	<p>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。</p>	<p>この補助金については、平成29年度も利用実績がなかったところである。公民館への太陽光発電設備設置は、売電収入が税法上の事業収入と見なされ、法人税及び固定資産税が課税されることや、売電による収益事業は自治会の性格上、目的外の事業であり、設置費用の負担に住民の同意を得難いこと等により、普及が進みにくいものと思われる。</p> <p>補助金額の増額を検討したが、限られた予算の中で一般住宅へも補助をしており、その効果等を勘案する中、平成30年度の補助金額は現状の上限額50万円のままとし、新築・改築を予定している自治会に個別に周知するなどして利用の推進を図るとともに、引き続き補助金の利用実績がなければ、平成31年度に制度を廃止することとした。</p>	措置済	環境対策課
90	165	意見	61	勤労者向け住宅資金融資制度の拡充等の検討について	<p>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。</p>	<p>本制度の利用率が低い状況にあることから、平成30年度に、ホームページ・市報への掲載やパンフレットの設置箇所を増やすなど勤労者への更なる周知を行い、利用促進を図るとともに、勤労者福祉施策としてより効果的な事業となるよう、融資限度額の引き上げを含めた本制度の見直しも視野に入れる中で、勤労者向け住宅資金融資制度取扱金融機関に窓口への相談の有無、限度額や金利、利用状況や改善点等の聞き取り調査を行った。</p>	措置済	創業経営支援課
91	168	意見	62	研修生給付金の一部又は全部取消しについて（ファーマーズカレッジ事業）	<p>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大分市ファーマーズカレッジ実施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。</p>	<p>平成30年4月に大分市ファーマーズカレッジ実施要綱の一部を改正し、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、就農コーチの指示に従わない場合などと、具体的に規定し、明確化を図った。</p>	措置済	農政課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
92	171	意見	63	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。	措置済	林業水産課
93	175	意見	64	市民への情報提供について（移住者就労促進事業）	UIJ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。	措置済	おおいた魅力発信局

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
94	176	意見	65	<p>市と県の有機的な協働による社会資本の最適化の実現</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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会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。</p> <p>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対応を図っていく必要があると考える。</p>	<p>大分県では、平成30年度中に公営住宅の整備計画を見直す予定であり、見直しに当たっては県内市町村と情報共有しながら進めていく意向である。</p> <p>本市としても、平成30年度からは県の担当部局と適宜情報交換等を行いながら市営住宅の整備等を図っていくこととした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
95	176	意見	66	<p>将来における民間マンション等の供給性の検討</p> <p>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。</p> <p>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場所である。</p> <p>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からは、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ます。</p> <p>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られると思われるが、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がないだろうか。</p> <p>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考えられるので、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。</p> <p>※住宅ストック：国内に建築されている既存の住宅であり、いわゆる中古物件。</p>	<p>区分所有されている集合住宅の空室等を、行政主導で住宅ストックとして、また公営住宅として供用することについては、実務的に困難な問題が山積していると思料される。しかしながら、住宅ストックの活用の一手段であることから、平成30年度中に課題の整理等を行っていくこととした。</p>	措置済	住宅課

番号	報告書 ページ	監査の結果（指摘事項）又は意見			措置の内容	対応区分	担当部署
		区分	項目	内容			
96	177	意見	67	<p>空き家の誘導的な解決策の提案について</p> <p>人口減少社会においては、空き家について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。</p> <p>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。</p> <p>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ます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>平成29年度から平成31年度にかけ、空き家の所有者等に対して空き家の管理状況や、賃貸、売買等の利活用に係る意向を調査し、有効活用に向けた働きかけを行っているところである。併せて、不動産関係団体と連携協定を締結し、利活用の同意が得られた空き家に関する情報を共有し、所有者等への適切な助言を行うことで、賃貸や売買等流通を促進することとした。</p>	措置済	住宅課