

平成27年度包括外部監査の結果に基づく措置について、新潟市長から通知があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により以下のとおり公表します。

平成28年8月4日

新潟市監査委員 貝瀬 壽夫  
 同 宮本 裕将  
 同 水澤 仁  
 同 小泉 仲之

平成27年度包括外部監査  
 「市営住宅に関する財務事務の執行について」

新潟市長が講じた措置

頁	担当部署	指摘事項等	措置内容等
58	住環境政策課	<p><b>指摘事項 No.1</b>                      第4章 市営住宅の入退去に関する事項                      第1 市営住宅の募集及び入居                      4 入居者の選定</p> <p>入居者の選定に当たっては、現在の抽選方式の前に、住宅困窮の度合いをポイント化した、ポイント方式等の制度の導入を検討されたい。また、導入に当たっては施行令第7条に定める要素だけでなく、高齢者等民間賃貸住宅の賃借が困難なこともポイントの要素とすべきである。</p>	<p>住宅困窮の度合いに応じたポイント制度の導入については、ポイントの要素とする項目や選定方式などの具体的な実施内容について、既に導入している自治体の状況や社会情勢を参考として、平成30年度からの実施に向けて検討してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
58	住環境政策課	<p><b>指摘事項 No.2</b>                      第4章 市営住宅の入退去に関する事項                      第1 市営住宅の募集及び入居                      6 当選者の入居資格審査と入居説明会</p> <p>入居者との間で現在取り交わされている『入居決定書』『請書』方式を、連名の『賃貸借契約書（連帯保証人連名）』方式に改めるべきである。特に賃貸期間を10年に制限する場合には、契約書の作成を励行すべきである。</p>	<p>国が示した公営住宅管理標準条例（案）の条文及び新潟市営住宅条例等の規定に基づき、「入居決定書」「請書」方式を実施していることから、今後も現行方式を継続することといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
65	住環境政策課	<p><b>指摘事項 No.3</b>                      第4章 市営住宅の入退去に関する事項                      第2 入居後の事務                      1 家賃の算定</p> <p>立地係数の分布が0.75～1.30となっているにもかかわらず、算出後の数値が1.0以上の場合には1.0に切り下げる処置（最大で0.3の切り</p>	<p>平成9年度の制度導入以来、立地係数の設定については、分布の範囲も含めて、市営住宅全体の利便性を反映させながら、入居者の家賃負担や市の財政</p>

65	住環境 政策課	<p>下げ)を行っていることは、利便性の差異が家賃に反映されず、入居者間の不平等を招く。利便性の差異が家賃に的確に反映されるよう、切り下げ処置を行うことを止め、立地係数の分布を当初から0.7~1.0の範囲で行うなど立地係数の設定方法を見直されたい。</p> <p><b>指摘事項 No.4</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>1 家賃の算定</b></p> <p>浴槽、風呂釜がない場合の補正係数が-0.04となっているが、この程度の補正では風呂設備のレンタル料を賄うことができず、補正係数が不当に低いのではないかと思われる。浴槽、風呂釜がない場合の補正係数を見直すべきである。</p>	<p>負担が大きくなるよう行っていることから、今後も現行方式を継続することといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
65	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.5</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>1 家賃の算定</b></p> <p>3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数が-0.04となっており、この補正は住宅全体に対して行われているが、1,2階にある住戸にも補正が適用されることは不合理である。3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数を適用するのは3階以上にある住戸に限るべきである。</p>	<p>浴槽、風呂釜がない住宅における補正係数については、入居者自らが設置する場合の費用から算定しております。補正係数の設定については、市営住宅全体の利便性を反映できるよう、社会情勢や地域性を踏まえながら行っていることから、今後も現行方式を継続することといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数については、住棟全体の利便性から設定しております。補正係数の設定については、市営住宅全体の利便性を反映できるよう、社会情勢や地域性を踏まえながら行っていることから、今後も現行方式を継続することといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
70	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.6</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>2 家賃の減免・徴収猶予</b></p> <p>特別な事情の変更があることは家賃減免の要件ではないが、家賃の減免判定をするに当たっては、当該世帯の事情に応じて、様々な情報を入力する必要がある。それにもかかわらず、申請理由が抽象的な記載であると、判定に当たって考慮すべき事情を見落としてしまう可能性がある。そのため、申請理由欄はできる限り具体的に記載するよう指導すべきである。</p>	<p>申請理由欄については、家賃減免制度の周知とあわせて、より具体的に記載するよう指導してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
70	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.7</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>2 家賃の減免・徴収猶予</b></p> <p>家賃の減免制度に関する周知が不十分である。現行の周知方法だと、新規入居者は3月が来るまで家賃の減免制度について知ることができず、家賃の減免申請を受けられる立場にあるにもかかわらず申請が遅れてしまう可能性がある。家賃の減免は、世帯収入が生活保護基準に満たない場合であれば、入居当初から受けるこ</p>	<p>新規入居者に対しての家賃減免制度の周知については、入居者説明会等により、制度についてより詳しく説明するよういたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

81	住環境 政策課	<p>とができるのであるから、市営住宅の入居申込案内書類（「新潟市 市営住宅入居申し込みご案内」）に家賃の減免制度について記載し、入居者に対する説明会においても同制度について説明をするなど、家賃の減免制度に関する周知を十分に行うべきである。</p> <p><b>指摘事項 No.8</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>5 収入超過者及び高額所得者に対する措置</b></p> <p>現在、新潟市では収入超過者に対し、文書により市営住宅からの退去を促すとともに、収入超過者からの申し出があった場合等必要に応じて面談を行っている。しかしながら、収入超過者に対する明渡しは努力義務にとどまることもあり、文書のみでは実効性が弱く、また、個別面談による退去促進は、収入超過者からの申し出があった場合などに限って実施しており、市の側から積極的に面談を行っているものではない。ただ、収入超過者が 300 名弱いることからすると、これらの者すべてに対して個別面談を実施することは実務上困難であろうから、収入超過者としての認定が引き続き一定年数（例えば 3 年）を超えた者に対して、面談を実施すべきである。</p>	<p>収入超過が長期にわたる入居者への退去指導については、計画的な退去をより一層促すために、平成 28 年 12 月までに見直しを行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
82	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.9</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>5 収入超過者及び高額所得者に対する措置</b></p> <p>高額所得者の認定は、最近 2 年間引き続き高額所得者基準額を超える高額の収入のある者であることが要件であるところ、翌年の収入が基準額を超えると高額所得者として認定される者は、明渡し努力義務が課されている収入超過者に該当することはもちろん、その中でも高収入に該当するのであるから、個別面談による退去の促進が積極的になされてよい。したがって、高額所得者の認定予備者（翌年も高額所得者の収入基準を超えた場合に高額所得者として認定される者）に対しては、その全員に対して、面談を実施すべきである。</p>	<p>高額所得者の認定予備者への退去指導については、計画的な退去をより一層促すために、平成 28 年 12 月までに見直しを行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.10</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>最終催告書は法的措置の前提となるものであり、かつ、同書の送付により家賃滞納の解消について相応の効果が見込めるものであるから、家賃滞納額が 5 か月に至った滞納者については一律最終催告書を送付すべきである。</p>	<p>入居者の個別の事情に対応するため、対象者全員に電話連絡を行い、分割納付の約束や一部納付があれば、最終催告書を送付しない対応をとる場合がありますが、対象者へ一律に最終催告書を送付することは原則であり滞納の解消に効果があると思われる</p>

101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.11</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>現状、最終催告書の送付を年に二度（5月及び10月）行っているが、これでは、10月の時点で滞納月数が4か月の債務者の場合、翌年の5月には滞納月数が最大で11か月となってしまう。滞納月数が11か月の時点で初回の最終催告をすることは遅きに失する。最終催告書の送付は毎月実施するか、少なくとも現在の倍以上の頻度に増やすべきである。</p>	<p>ことから、世帯の状況に応じたきめ細かな対応を行いながらも、原則に基づいて対応し、滞納の解消を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>最終催告書の発送（5月、10月）は、法的措置へ進むことを前提として、法的措置に係る議案の上程（9月、2月）に合わせて実施していることから、発送回数を増加することは難しいと考えているため、今後も現行どおりといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.12</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>一度最終催告書を送付して滞納が解消ないし減少したとしても、その後滞納が再開された場合に、再度の最終催告書を送付せずに放置していると滞納額が増加してしまう。そのため、2回目以降の最終催告書は、法的措置を実施するか、現に滞りなく分割納付を行っているのではない限り送付するべきである。</p>	<p>入居者の個別の事情に対応するため、対象者全員に電話連絡を行い、分割納付の約束や一部納付があれば、最終催告書を送付しない対応をとる場合がありますが、対象者へ一律に最終催告書を送付することは原則であり滞納の解消に効果があると思われることから、世帯の状況に応じたきめ細かな対応を行いながらも、原則に基づいて対応し、滞納の解消を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.13</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>従前、入居者本人の意向を汲んで連帯保証人への文書送付（請求）を行わないケースがあった。このような取扱いは不平等であるため、連帯保証人へも必ず文書の送付を行うべきである。</p>	<p>入居者本人と納付約束がある等の理由により、連帯保証人への文書送付を行っていない場合がありますが、原則として連帯保証人へも必ず文書送付を行うものであることから、世帯の状況に応じたきめ細やかな対応を行いながらも、原則に基づいて対応し、滞納の解消を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.14</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>任意の分割納付について、13年超の分割納付に応じたケースがあった。分割納付期間があまりに長期に及ぶと、債務者が意欲をもって安定的に納付することが期待できない。そのため、分割納付期間は3～5年を目安とし、これを超えるような分割納付に応じることは慎重となるべきである。</p>	<p>入居者の生活状況を考慮したきめ細かな対応を行いながらも、3～5年を超える長期の分割納付となる場合については、慎重に判断してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

101	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.15</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>入居者が自己破産により滞納家賃債務の免責を受けたにもかかわらず、入居者本人から滞納家賃を分納させているケースがあった。入居者本人が自己破産をした場合には、既存の連帯保証人にのみ滞納家賃の支払を求めるべきであり、それにより家賃滞納が解消されない場合には、市営住宅の明渡し手続きに移行するべきである。</p>	<p>原則、自己破産者への滞納家賃の請求は行っておりませんが、過去の納付約束が継続されている場合等があるため、再度、状況を確認した上で適切に対応いたします。明渡しの手続きについては、今後も適切に判断した上で行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
102	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.16</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>高額滞納者でありかつ滞納の解消が見込めないにもかかわらず、法的措置が取られていないケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、高額滞納者に対し訴訟提起もしくは調停申立てを行うべきである。特に、調停申立ては弁護士に委任せずとも市の担当者が行うことが可能であり、費用も訴訟に比べて低額であるから、調停申立てを積極的に実施すべきである。</p>	<p>今後も、滞納者の状況を総合的に判断し、明渡し訴訟や民事調停を実施してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
102	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.17</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>調停条項違反により市営住宅の明渡し義務が発生しているにもかかわらず、退去に至らないまま滞納額が増加しているケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、任意の退去に応じないまま相当期間（6か月程度を目安とすべきであろう）が経過した場合には、明渡しの手続きを取るべきである。</p>	<p>現行でも調停条項違反者に対し、明渡しの強制執行を実施しておりますが、訴訟対象者を優先的に実施していることから、調停条項違反者への実施件数は少なくなっております。財政的な制限はありますが、今後も滞納者の状況を総合的に判断し、明渡しの強制執行を実施してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
102	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.18</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>現状、連帯保証人を明渡し訴訟の被告とはしていない。しかしながら、訴訟では市営住宅の明渡しだけでなく滞納家賃の支払も求めており、滞納家賃の支払について連帯保証人は責任を負う。よって、連帯保証人も訴訟の被告とするべきである。</p>	<p>入居名義人に対する住宅等の明渡しを最優先としていることから、連帯保証人への強制執行を行うために連帯保証人を連名で訴訟の被告とする必要性は低いと考えており、今後も現行どおり入居名義人のみを訴訟の被告としてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

108	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.19</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>8 連帯保証人に関する諸問題</b></p> <p>連帯保証人の資力要件を満たさない者を連帯保証人として認めているケースが少なくない。資力が不十分なものを連帯保証人としたのでは、連帯保証人を付ける意義が失われ、また、将来的に連帯保証人としての責任追及をされた場合に連帯保証人本人にとって酷な結果を生じかねない。よって、連帯保証人の資力が不十分な場合には、別の者を連帯保証人として付けるよう指導すべきである。また、要件を満たす連帯保証人が見つからず、それについてやむを得ない事情がある場合には、連帯保証人連署免除申請をするよう促すべきである。</p>	<p>連帯保証人の資力が不十分であることは、連帯保証人免除の理由に該当せず、また、資力不十分を厳格に適用することにより、連帯保証人を探すことがさらに困難になると想定されることから、今後も現行の取り扱いを継続し、制度の趣旨を丁寧に説明してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
115	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.20</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>10 退去修繕</b></p> <p>退去修繕に不備があった場合に早期に再修繕を実施させ、かつ、住宅困窮者の新規入居を早期に実現するためにも、退去修繕完了の確認は、退去者による鍵の返却から 2 週間以内に終わることが望ましく、遅くとも 1 か月以内には必ず修繕検査を実施するべきである。</p>	<p>指定管理者の修繕完了確認（修繕検査）は鍵の返却から原則、1 週間以内実施するよう見直しを行い、指定管理者に対しても指導を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
125	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.21</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第3 指定管理者</b>  <b>3 指定管理者が行う業務内容</b></p> <p>指定管理者が行う市営住宅の退去確認作業について、無駄な空き家状態を防ぐため、定められている退去修繕の期限どおり速やかに実施するよう指定管理者を指導すべきである。</p>	<p>指定管理者の修繕完了確認（修繕検査）は鍵の返却から原則、1 週間以内実施するよう見直しを行い、指定管理者に対しても指導を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
125	住環境 政策課	<p><b>指摘事項 No.22</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第3 指定管理者</b>  <b>3 指定管理者が行う業務内容</b></p> <p>指定管理者が実施する修繕工事については立入検査も含め、工事費、工事施工業者の集中等について定期的にチェックし、問題があれば指定管理者に対して明確に改善を指導すべきである。</p>	<p>指定管理者が実施する修繕工事については指定管理者から提出される支払いリストを基に随時、検査を行い、修繕内容に不明点があれば、その都度、聞き取り調査や資料の提出依頼等により確認を行っております。平成 28 年 12 月からは、これまでの書類検査に加え、現場確認を含めた、万代・白山、両サービスセンターへの立入検査を実施し、修繕内容や業者選定等が適切に行われているかなどについて確認し、問題があれば指定管理者に対して明確に改善指導を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

170	住環境 政策課 福祉総 務課	<p><b>指摘事項 No.23</b>  <b>第7章 福祉部門との連携</b>  <b>第2 福祉部門との連携の必要性</b>  生活保護担当課との連携を密にし、保護申請を断念した或いは保護申請にいたらない者に市営住宅の利用を促す方策を検討されたい。</p>	<p>今後も、相談者の希望や世帯の状況を踏まえ、必要に応じて市営住宅の担当窓口を紹介してまいります。また、生活保護等の担当者会議において改めて周知してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
170	住環境 政策課 福祉総 務課	<p><b>指摘事項 No.24</b>  <b>第7章 福祉部門との連携</b>  <b>第2 福祉部門との連携の必要性</b>  家賃滞納者に対しては各福祉部門の助成制度等を紹介しながら滞納を抑える方策を検討されたい。</p>	<p>今後も、世帯の状況に応じて各種制度の相談窓口等について説明してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
170	住環境 政策課 福祉総 務課	<p><b>指摘事項 No.25</b>  <b>第7章 福祉部門との連携</b>  <b>第2 福祉部門との連携の必要性</b>  家賃滞納により住宅の明渡しを求めざるを得ない場合にも、生活保護等の福祉サービス、制度の説明を励行されたい。</p>	<p>今後も、世帯の状況に応じて各種制度の相談窓口等について説明してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
58	住環境 政策課	<p><b>意見 No.1</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第1 市営住宅の募集及び入居</b>  <b>2 募集住宅の決定</b>  市営住宅の案内、申込書の配布・設置場所について、真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭等に、より目に留まりやすい公民館や保育園等に配布・設置する等の工夫をされたい。また、募集に当たっては、どのような間取りの部屋かは重要な情報であるので、間取り図を公開されたい。</p>	<p>市営住宅の案内、申込書の市の施設への設置については、可能な限り実施するよう対応してまいります。各住戸の間取り図については、抽選会時に掲示するなどによる公開を平成29年3月までに検討いたします。</p> <p style="text-align: right;">【検討中】</p>
58	住環境 政策課	<p><b>意見 No.2</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第1 市営住宅の募集及び入居</b>  <b>3 募集と申込手続き</b>  真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭、障がい者等が市営住宅に入居しやすくするため、住宅の特別目的化を拡大し、これらの者が入居できる住宅を増やされたい。</p>	<p>高齢者に配慮したシルバーハウジング及び障がい者向け住宅の拡張、子育て世帯向け住宅の設定については、需要を見定めながら、今後の住宅建替え時に、整備してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
58	住環境 政策課	<p><b>意見 No.3</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第1 市営住宅の募集及び入居</b>  <b>6 当選者の入居資格審査と入居説明会</b>  入居に際しての連帯保証人を要求する運用は弾力的にし、場合によっては積立方式も含めて敷金の預託制度の導入を検討されたい。</p>	<p>敷金については、入居時の負担軽減を考慮して設定しておらず、連帯保証人については、入居者の人的物的補償として重要であり、連帯保証人免除による敷金の徴収は入居者自身の負担が増大することが見込まれるため、現行の方針を継続してまいります。</p>

65	住環境 政策課	<p><b>意見 No.4</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>1 家賃の算定</b></p> <p>特に不人気の住宅について、試験的に利便性係数を0.5以上0.7未満とし、入居率が上がるか否かの確認をすることを検討されたい。</p>	<p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>現在の新潟市における利便性係数の下限値は0.7であり、下限値未満に設定することは、その他の地域の住宅家賃との間に公平性を保てなくなることから、さらなる特例措置の実施は行わず、今後も現行どおりの設定といたします。</p>
70	住環境 政策課	<p><b>意見 No.5</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>2 家賃の減免・徴収猶予</b></p> <p>入居前から家賃の減免制度を十分に周知するとともに、併せて減免が長期間にわたる場合には低家賃住宅への住み替えを指導することを周知徹底することで、当初から世帯収入に見合った住宅を選択するよう促すべきである。</p>	<p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>住み替えを行う場合、引越し費用等の金銭面での負担に加え、環境の変化による精神面での負担が大きいため、入居者の負担を考慮し、積極的に住み替えの指導をしておりますが、今後は入居者の事情を総合的に判断して、制度の趣旨の周知を行い、世帯収入に見合った住宅の選択を促してまいります。</p>
77	住環境 政策課	<p><b>意見 No.6</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>4 入居承継</b></p> <p>入居者が事実上退去したものの住民票が異動されておらず、かつ、市営住宅に残された配偶者が入居者との連絡を取ることができない場合、特に、離婚問題によってこのような状況が発生した場合には、残された配偶者を保護する必要が高いため、入居者と配偶者との間に離婚調停もしくは離婚訴訟が係属している（係属していた）ことの証明書及び入居者が退去した旨の申立書（入居者の同意を必要としない）が配偶者から提出されることなどを要件として、家賃算定と入居承継の両面において特別な配慮をすることが検討されるべきである。</p>	<p style="text-align: right;">【方針決定】</p> <p>現状では、入居名義人が退去したことを証明できる住民票等が確認できない場合、入居名義人の同意を得ずに入居承継の手続きを行うことは不相当と考え、承継承認を行っておりませんが、配偶者の保護が必要となる特別な事情の場合については、世帯の状況に応じて適切な対応を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
82	住環境 政策課	<p><b>意見 No.7</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>5 収入超過者及び高額所得者に対する措置</b></p> <p>収入超過者に対し送付している「市営住宅からの計画的退去についてのお願い」と題する文書のうち、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について説明した部分が簡潔に過ぎ、収入超過者に市営住宅を明渡し必要性が伝わりにくいように思われる。また、市営住宅の明渡しは努力義務であり、明渡しがなされるか否かは収入超過者の自主性にかかっている。そこで、収入超過者に市営住宅を明渡し必</p>	<p style="text-align: right;">【検討中】</p> <p>収入超過者に対して送付する文書については、市営住宅の制度趣旨や明渡し努力義務等について、これまで以上に伝わりやすい文書となるよう、平成28年12月までに見直しを行ってまいります。</p>

86	住環境 政策課	<p>要性が伝わるよう、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について具体的に記載するとともに、良心に訴える丁寧な説明文に改めるべきである。</p> <p><b>意見 No.8</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>6 家賃の徴収事務</b></p> <p>収納方法のうち口座振替の割合が 66.1%にとどまっている。一般的に、窓口での現金による納付は納付者の都合により遅れがちになりやすく、口座振替により納付してもらうことが収納率の向上に繋がる。新規入居者に口座振替を勧めるだけでなく、2年度目以降の入居者についても年に一度口座振替依頼書を送付するなど、口座振替による納付の拡大に努めるべきである。</p>	<p>「市営住宅だより」等により口座振替の推奨を強化いたします。口座振替依頼書の送付については、今後も個別の希望に応じて対応することといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
102	住環境 政策課	<p><b>意見 No.9</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>市営住宅使用料滞納者記録簿に、滞納理由が記載されていないケースが多くあった。市営住宅の家賃は、入居者各自の支払い能力に応じた低廉なものであり、これを支払えないということは通常考えにくいことである。それにもかかわらず滞納が生じているのは、何か理由があるはずであり、それがやむを得ない理由であれば市としても配慮が必要となる。滞納理由については積極的に聴取することが望ましい。</p>	<p>滞納理由について、入居名義人の生活状況を考慮しながら、積極的に聴取し、状況把握に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
102	住環境 政策課	<p><b>意見 No.10</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>現状、明渡し訴訟において、滞納額の一括払い以外の和解には応じていない。しかしながら、訴訟まで至って初めて、入居者本人もしくは連帯保証人が滞納の解消に真剣になる場合もあり、また、その中には入居者の居住の安定を図るべきケースもあるものと思われる。そのため、比較的短期間に滞納額の分割払いが終了する見込みが高い場合には、訴訟における分割払いでの和解対応も柔軟に検討すべきである。</p>	<p>明渡し訴訟については、長期間にわたり催告を実施しているにもかかわらず滞納が解消せず、民事調停による合意の意思がないケースが大部分であることから、分割払いでの和解対応は難しく、今後も現行どおりの取り扱いといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
103	住環境 政策課	<p><b>意見 No.11</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>7 家賃の滞納者に対する措置</b></p> <p>民事調停を成立させるに当たり、原則として、新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせている。しかしながら、新たな連帯保証人を見つけることが困難な場合も多いであろうし、すで</p>	<p>平成 27 年 9 月議会の議決案件から、入居者の事情に応じて、民事調停の際に連帯保証人を一人付けることを必要としないよう改めました。</p>

108	住環境 政策課	<p>に高額滞納が生じているにもかかわらず連帯保証をさせられることは保証人にとっても酷である。原則として新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせることは改めるべきである。</p> <p><b>意見 No.12</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>8 連帯保証人に関する諸問題</b></p> <p>住宅困窮者に不可能を強いることがないよう、連帯保証人連署免除制度のより柔軟な適用（連帯保証人を立てることができない具体的事情を記載させて、「その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者」に該当するか否かを審査する）をするべきである。それと併せて、連帯保証人連署免除を認めた場合にも入居者の債務の支払いを担保することができるよう、生活保護受給者を除いて敷金を徴収することも検討するべきである。</p>	<p style="text-align: right;">【措置済み】</p> <p>敷金については、入居時の負担軽減を考慮して設定しておらず、連帯保証人については、入居者の人的物的補償として重要であり、連帯保証人免除による敷金の徴収は入居者自身の負担が増大することが見込まれるため、現行の方針を継続してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
110	住環境 政策課	<p><b>意見 No.13</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>9 退去手続き</b></p> <p>入居者の死亡による退去が増加している傾向にあり、市営住宅内での死亡も増えている。高齢者（特に単身入居の高齢者）の安否確認や連帯保証人の生存及び連絡先の確認を強化するべきである。</p>	<p>今後も市営住宅管理人や近隣住民との連絡をさらに緊密に行ってまいります。また、随時、入居者へ状況を聴取するなど連帯保証人の確認も強化してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
115	住環境 政策課	<p><b>意見 No.14</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>10 退去修繕</b></p> <p>資源の有効活用のため、退去者が原状回復のため撤去した照明器具、網戸、カーテンレールのうち、退去者にとって不要でかつ再利用が可能なものにつき、新規入居者に再利用させるためのリサイクル措置を検討されたい。</p>	<p>照明器具等入居者が用意するものを再利用する場合、保管場所の問題や、入居早々に破損した場合の責任等の課題があることから、リサイクル措置は行わないものといたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
115	住環境 政策課	<p><b>意見 No.15</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第2 入居後の事務</b>  <b>10 退去修繕</b></p> <p>退去修繕のすみやかな実施を促すためにも、退去修繕の遅延に対して損害金を課すなどのペナルティ措置を検討されたい。</p>	<p>退去修繕が遅れる理由の中には、入居者の事情等があり、入居者視点から損害金を課すことは難しいと考えております。退去修繕のすみやかな実施に関しては、適切に指導を行うことで対応してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

125	住環境 政策課	<p><b>意見 No.16</b>  <b>第4章 市営住宅の入退去に関する事項</b>  <b>第3 指定管理者</b>  <b>3 指定管理者が行う業務内容</b></p> <p>指定管理者は家賃を滞納する入居者に対して督促することも業務とされているが、滞納者に区役所生活保護担当課等に相談に行くよう指導することも業務仕様書に明記し、指定管理者には福祉制度について研鑽させることも検討されたい。</p>	<p>指定管理者は、滞納者が生活保護の対象となるかどうかわからないため、一律に指導することは難しいと考えますが、生活保護について尋ねられた場合、担当区役所の窓口を紹介できるようにいたします。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
135	住環境 政策課	<p><b>意見 No.17</b>  <b>第5章 市営住宅の維持管理に関する事項</b>  <b>第1 市営住宅の維持修繕</b>  <b>3 空き家修繕</b></p> <p>空き家修繕工事の要否を判断するに際しては、ある程度の経年劣化の進んだ内装・設備でも、使用上問題がなければ清掃するのみにとどめ、そのまま使用することを基本方針とされた。</p>	<p>空き家修繕工事に関しては、1戸あたりの修繕費を削減するよう、修繕項目、修繕数量の見直しを平成27年度より順次行っており、今後も更なる修繕費削減に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【措置済み】</p>
137	住環境 政策課	<p><b>意見 No.18</b>  <b>第5章 市営住宅の維持管理に関する事項</b>  <b>第2 市営住宅の設備について</b>  <b>2 風呂設備と給湯設備について</b></p> <p>エレベーター設備がなく中期空き家となっている4、5階の古い住戸や長期空き家については改善対象から除外すべきであるが、その他の市営住宅については風呂設備を設置するとともに給湯設備の設置も検討すべきである。</p>	<p>厳しい財政状況の中、風呂設備のリースができない秋葉区、南区、西蒲区への設置を優先的に行い、進捗状況を確認しながら、その後、3区以外の未設置住宅への拡大を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
155	住環境 政策課	<p><b>意見 No.19</b>  <b>第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項</b>  <b>第1 市営住宅ストック管理について</b>  <b>3 新潟市における市営住宅の建替え、用途廃止計画と整備（新規建設）計画について</b></p> <p>市営住宅の建替えや用途廃止は多額の財政負担によって建設された住棟の除去を伴い、かつ、住棟の新規建設にも関連するものであるから、短期間のうちにストック活用手法が変遷するのは適切ではない。中長期的な視野のもと慎重かつ的確に対象住棟を選定されたい。</p>	<p>平成27年3月改訂の新潟市営住宅長寿命化計画にあるストック活用の「手法選定フロー」は、これまで新潟市独自の選定手法としていたものを、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」に基づいて見直しを行った内容になります。今後は中長期的な視点のもと、時代背景や国からの指針等を勘案しながら適切にストックの活用を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>

157	住環境 政策課	<p><b>意見 No.20</b>  <b>第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項</b>  <b>第2 市営住宅の新規建設計画について</b>  <b>2 新規建設に関する計画ないし目標の不在</b></p> <p>市営住宅の新規建設につき、中長期的な計画ないし目標のない状況で、市営住宅を有効、適切かつ効率的に整備することは困難である。各種施策を一体的に推進することを前提とした上で、住宅困窮世帯の実情や地域の需要に基づき、地域ごとそして市全体の中長期的な市営住宅の建設目標ないし建設計画を策定されたい。</p>	<p>新潟市の公共施設は「新潟市財産経営推進計画」で施設総量の削減目標をかかげております。その中で、市営住宅においては、人口の減少、需要推計での必要戸数の減少等により緩やかに減らしていく方針となっております。今後は新規建設は行わずに、市有地を活用した既存住宅の建替えと除却を基本とし、適正戸数の確保に努めてまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
158	住環境 政策課	<p><b>意見 No.21</b>  <b>第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項</b>  <b>第2 市営住宅の新規建設計画について</b>  <b>3 住宅困窮世帯の実情や地域の需要について</b></p> <p>統計等から住宅困窮世帯の需要を推計する場合、市全体の他に、地域、少なくとも区毎の需要推計も行うべきである。</p>	<p>今後は、市全体での各種施策や方針のもと、地域、区毎の抽選倍率での需要の要素を勘案し、市営住宅の有効かつ適切な整備を図ってまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
165	住環境 政策課	<p><b>意見 No.22</b>  <b>第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項</b>  <b>第6 問題解決策2（定期借家制度の完全導入と民家借家の借上げ）</b>  <b>1 定期借家制度の利点</b></p> <p>新潟市は、一部市営住宅を期限付き入居から除外しているが、定期使用住戸を限定する理由に乏しい。全戸期限付き入居とした上で、小規模住宅や低廉住宅への住み替えが適当な世帯については、住み替えも再契約の条件とされたい。</p>	<p>定期使用については、利便性や抽選倍率等を考慮して一部地域を除外しておりますが、全住戸を対象とする場合は、期間満了後の明渡規定の厳格化も含めて検討する必要があることから、社会情勢等を見極めながら慎重に判断してまいります。なお、小規模住宅や低廉住宅への住み替えについて、再契約の条件とすることは難しいと考えますが、現行制度においても住み替えは可能であり、今後も対象者へ制度の趣旨を丁寧に説明してまいります。</p> <p style="text-align: right;">【方針決定】</p>
166	住環境 政策課	<p><b>意見 No.23</b>  <b>第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項</b>  <b>第6 問題解決策2（定期借家制度の完全導入と民家借家の借上げ）</b>  <b>2 民間借家借上げの必要性</b></p> <p>単身世帯向け市営住宅（1LDK、1DK、1K）の絶対的な不足を解消するため、試験的に中間期の民間賃貸住宅の借上げを検討されたい。</p>	<p>借上公営住宅は、直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費といった多額の初期投資を必要とせず、公営住宅の供給が可能となります。一方で国の試算では、借上期間が5年以上では、直接建設方式より市の負担が大きくなり、また、期間完了時の入居者の退去問題や、管理住戸が市内に点在し指定管理者による管理費の増大等の問題があります。厳しい財政状況の中で、新潟市としては、既存ストック</p>

170	住環境 政策課 福祉総 務課	<p><b>意見 No.24</b>  <b>第7章 福祉部門との連携</b>  <b>第3 他機関との連携</b></p> <p>空き家の多い住宅については社会福祉法人らと協議し、グループホームとしての利用等、市の機関以外との連携も検討しつつ入居者への福祉サービスを検討されたい。</p>	<p>の有効活用を基本と考えており、現時点では、民間賃貸住宅の借り上げは行わず、老朽住宅の建替え時に単身世帯向け住宅の整備を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;"><b>【方針決定】</b></p> <p>社会福祉法人等による市営住宅の使用については、新潟市営住宅条例第 39 条から第 45 条に規定されており、今後、社会福祉法人等から市営住宅使用許可申請書が提出された際には、市との連携等について、申請者と前向きに協議してまいります。また、制度内容については、関係部署を通じて情報提供を行ってまいります。</p> <p style="text-align: right;"><b>【方針決定】</b></p>
170	住環境 政策課 福祉総 務課	<p><b>意見 No.25</b>  <b>第7章 福祉部門との連携</b>  <b>第3 他機関との連携</b></p> <p>特に棟数の多い市営住宅においては入居者及び近隣地域の高齢者、母子家庭等のために、市の福祉部門の出先機関の設置を検討されたい。</p>	<p>福祉関係の手続きや相談については、区役所健康福祉課、地域保健福祉センター、地域包括支援センター等で行っており、必要に応じて訪問もしております。地域の民生委員も身近な相談に対応していることから、現時点では市営住宅の一室に出先機関を設置せずに対応してまいります。</p> <p style="text-align: right;"><b>【方針決定】</b></p>

※措置欄に記載の【措置済み】、【方針決定】及び【検討中】について

【措置済み】は、外部監査人の指摘や意見について、必要な措置が実施されたこと、

【方針決定】は、外部監査人の指摘や意見について、改善措置は完了していないが、措置方針は決定していること、

【検討中】は、外部監査人の指摘や意見について、改善措置方針が検討中であること、

を示しているもので、監査委員事務局において追記したものです。