

IV 入居者が行う増改築・模様替に関する事務

1. 工事終了届の内容確認及び保管状況の検査

(1) 概要

増改築・模様替の工事終了届は、知事に提出しなければならないと規定している(条例施行規則第12条第1項)。

しかし、実際の運用は委託業務の一環として、知事には提出されず、公社にて内容確認及び保管が実施されている。

(2) 意見

① 工事終了届の内容確認及び保管状況の検査

県は、公社の実施している工事終了届の内容確認や保管状況について、適切に実施されているかという検査を全く実施していない。

県が検査を実施すれば、工事終了届が提出されていないものにつき、実際申請書どおりに工事が実施されたのか否か、その後の順末についての把握や確認を公社が実施しておらず放置しているといった事実を、把握し是正を求めるといった対処が可能であったと考えられる。

県は、公社が委託業務の一環として工事終了届の内容確認や保管を適切に実施しているか検査を実施することが望ましい。

2. 西ノ京団地の無届増改築

(1) 概要

「西ノ京団地では無届で、多数の増改築がなされており、事後であるが、申請書の提出を求める必要がある。」ことについては、「第3B II 2. 西ノ京団地の無届増改築」で述べた。

(2) 意見

① 西ノ京団地の無届増改築の入居者への明渡請求について
無届による増改築は条例(第21条第3項)に違反しており、明渡請求をすることができる(条例第38条第1項第4号)。無届増改築を行っている入居者に対して、申請書の提出を求めたもなお申請書が提出されない場合は、増

改築物の撤去を要請し、撤去に応じない者には期限を定めて明渡請求を行うべきである。
さらに、明渡請求に従わない者については、家賃を近傍同種の住宅の家賃額の2倍に相当する額を請求することができる(条例第38条第4項)。同条例の規定を適用すべきである。

V 工事に関する事務

1. 県が行う工事契約

(1) 概要

県営住宅事業に關して行う工事は次のとおりである。

項目	内容説明等	工事契約事務実施者
1 新規建設	昭和55年を最後に実施していない。	県 (建替のための除却工事も含む。)
2 建替	平成14・15年度は実施していない。 (平成17年度に実施予定。)。ただし平成18年度完成予定の小泉団地建替事業に關して平成16年度現在、建替工事を実施中。	
3 修繕	①空家修繕(空家修繕の中でも高齢者対応等の特別な改善を実施するもの) ②計画修繕(受水槽改修工事、住戸改善工事等)、③緊急修繕、④環境整備、⑤その他修繕	用途廃止住宅の除却整備業務…県 建替のための仮住宅修繕工事…県 吉野町…委託 橿原団地…橿原町…委託 上記外の団地…公社…委託 (各受託者は工事業者へ発注する。)
4 保守点検		

なお、平成15年度において県が入札を実施し、締結した契約は次のとおりである。入札事務については地方自治法第234条、地方自治法施行令第167条、奈良県契約規則において規定されている。

工事名	契約金額(千円)
除雪工事	609
受水槽改修工事	20,682
用水配管工事	40,793
公共下水道切替工事	12,600
住戸改善工事	131,859
除却工事	142,328
うち、県営住宅小泉団地除却工事	131,250
仮住宅修繕工事	63,758
外壁等改修工事	126,095
合計	526,121

(2) 意見

① 工期変更について

平成15年度の工事契約額のうち、最多額の契約金額の工事である、「県営住宅小泉団地除却工事」(指名競争入札)は、平成16年3月3日に契約後、平成16年3月29日に変更契約を締結し、平成16年3月末までの工期を平成16年8月末までに変更している。当初の契約日数は29日であったが、182日へ変更している。工事業者が知事へ提出した工期延長請求書上では変更の理由として「除却工事に伴い発生する騒音、振動及び運搬車両の進入路等の問題につき地元住民との調整に不測の日数を要しているため、年度内の完成

が不可能となり、工事の完了が約5カ月遅れることとなった。」とある。しかし、多大な時間を要するものであれば、当初よりそれなりの期間が必要であったのではないかとの疑問が残る。

それにもかかわらず、このような短期間契約を行う理由を求めたところ、「当該事業は国の補助事業(公営住宅等整備事業費補助金の対象事業である。)であり、国では操越措置の申請を行わない限り複数年度契約を認めない。当該申請手続に期間を要し、出来るだけ業務を早期に着手するため、年度末近くでも単年度で契約を行わざるを得ない。」との説明を受けた。

しかし、契約に参加する業者は、短期間の工期設定に対して参加を躊躇する場合が考えられる。つまり、1カ月間という短期に集中して行う工事は人員を集中的に投入する必要があり費用が高くつくと考ええることで入札価格を高く積算する業者が存在することが考えられ、入札の公平性、透明性を損なう恐れがある。

年度末に近い契約も現行制度等諸事情によりやむを得ない場合もあるようであるが、可能な限り、適切な工期を有した契約とする必要がある。

VI 公有財産管理事務

1. 土地・建物の管理

(1) 概要

県営住宅は1団地を除いて、県が所有する土地の上に住宅を建築している。

(2) 意見

① 登記簿謄本保管状況

県では県営住宅の土地の登記については、土地取得時に登記を行い、登記済証を入手して保管しているが、その後、登記簿謄本を入手していない。土地の権利保全のためには一定期間毎に登記簿謄本を入手し、第三者に権利を侵害されていないことを確認して保管しておくことが望まれる。

Ⅶ 国庫補助金受入事務

1. 県営住宅に係る国庫補助金

(1) 概要

県営住宅の建設及び管理について、国は各種の補助制度を設けている。県営住宅事業に関して利用できる国庫補助金制度及び平成15年度の補助金額は次のとおりである。

番号	補助金名	補助対象	根拠法等(当表では公営住宅法を「法」とする)	事業費(千円)	平成15年度補助金額(千円)
1	公営住宅家賃対策補助金	家賃限度額が公営住宅等入居階層の負担能力を越える部分のうち事業主体が負担している分	法第17条、公営住宅等家賃対策補助金交付要綱、旧公営住宅法第12条の2(公営住宅法の一部を改正する法律付則第4項)、公営住宅等家賃対策補助金交付要綱	(注1)	235,712
2	公営住宅家賃収入補助金	昭和44年～平成7年度に建設した公営住宅の用地費見合い分	公営住宅家賃収入補助金交付要綱	(注1)	107,791
3	公営住宅ストック総合改善事業補助金	階段手すり設置事業、住戸改善、環境改善、受水槽改修、公共下水切替等	公営住宅ストック総合改善事業補助金要綱	197,097 (注2)	96,475
4	公営住宅整備事業補助金	公営住宅の建設等又は共同施設の建設等、災害の場合の公営住宅の建設等	法第7条、公営住宅整備事業等補助要綱、法第8条、公営住宅整備事業等補助要綱	32,463	16,231
5	公営住宅等関連事業推進事業費補助金	県営住宅の建設推進分：建替により除却すべき公営住宅の最終入居者が建替により住居を移転した場合の移転料	法第9条、公営住宅整備事業等補助要綱	—	—
		公共賃貸住宅募集情報システム分	法第10条、公営住宅整備事業等補助要綱	—	—
6	公営住宅駐車場整備事業費補助金	公営住宅等の建替に関する駐車場整備	法第7条	—	—
		積算システム分	法第7条	1,520	760

7	公営住宅等供給促進緊急補助事業費補助金	公営住宅等供給促進緊急補助事業費補助金交付要綱	—	—
8	21世紀都市居住緊急促進事業補助金	21世紀都市居住緊急促進事業補助金交付要綱	—	—
合計			464,586	

(注1) 事業費に対する補助金額を算定していないため、空欄としている。
(注2) 公営住宅ストック総合改善事業費補助金には別途、前年度繰越金34,365千円がある。

① 公営住宅家賃収入補助金

上記の補助金のうち、「意見」に關係する「公営住宅家賃収入補助金」の概要は次のとおりである。

補助金の目的	補助金額	補助事業の概要
昭和44年の公営住宅法の一部改正によりそれまでの用地取得に対する国の補助を融資制度に切り替えたことにより住むる家賃の変動を避け、公営住宅の家賃を低廉に維持するため。	用地費×0.08×1/2 (第2種公営住宅は2/3) ×補助対象率(1-収入超過者等入居戸数/基準戸数)	○昭和44年～平成7年度に建設した県営住宅を対象としている。平成8年度以降に建設した県営住宅は「公営住宅家賃対策等補助金」の対象となる。

補助金算定にあたり、収入超過者等入居戸数を除くよう、補助要綱において規定されている。当該収入超過者等入居戸数には収入超過者、空家、収入未申告者、不適正入居者、裁量階層、その他が含まれている。

平成15年度における補助対象外の戸数は次のとおりである。

項目	内容	第1種県営住宅	第2種県営住宅
収入超過者		531戸	188戸
空家		289戸	113戸
収入未申告者		590戸	185戸
不適正入居者	事業主体の故意等で不適正に入居した者、現時点では収入基準が入居水準に合っている場合もある。	2戸	0戸
不正入居者	入居者が入居資格を偽る等不正な方法により形式上正式な手続きで入居したが、その後、入居申し込み時点における入居者の虚偽申告等の事実が判明した者等。	20戸	10戸

対象世帯	20万円以上26.8万円の収入であるが 身体障害者の場合	4戸	5戸
その他	建替時に同居させている場合	6戸	—
合計 (1,942戸)		1,441戸	501戸

(注1) 第一種公営住宅とは、政令で定める基準の収入のある者に対して賃貸するための政令で定める規格の公営住宅をいう。
(注2) 第二種公営住宅とは、第一種公営住宅の家賃を支払うことができない程度の低額所得者又は災害により住宅を失った低額所得者に対して賃貸するための、政令で定める規格の公営住宅をいう。

なお、収入未申告者とは入居者が毎年行う収入申告について、10月1日までに申告を行わなかった者をいう。収入未申告者分については、公営住宅家賃収入補助金を受ける機会を損ねてしまっている。参考までに未申告分の戸数に対応する補助金の額を試算すると、平成15年度は約34百万円^(注)となる。

(注) 試算方法：家賃収入補助金の補助対象外者全員が対象者とした場合の補助金額265,134千円(県試算)と実際の補助額180,386千円との差額84,748千円について、未申告者数(775戸)／補助対象外者総数(1,942戸)を乗じて便宜的に算出した。

(2) 意見

① 不正入居者(30戸)への対処

当補助金の対象外とされる不正入居者とは、補助対象団地(昭和44年度～平成7年度建築分)について、入居後、申し込み時点における名義人の虚偽申告等の事実が判明した者、入居承継手続きを怠ったため不正入居となっている者等をいう。

しかし、現在、住居明渡しの特訴の対象者としていているのは、不正入居かつ家賃滞納者である者のみであり、不正という理由により家賃を滞留していない者に明渡し特訴をした事例は平成16年度に1件あったのみである。早急に特訴等の対策が必要である(不正入居者への対応に関しては「第3AⅢ1.不正入居」を参照)。

② 不適正入居者(2戸)への対処

不適正入居者とは、事業主体の故意又は過失により入居資格のないものに対して入居決定した場合をいう。現在、県には2戸あるが、不適正入居した時点が約20年程度以前のことであり、入居当初の事情は不明であることである。2人のうち1人は現在、収入超過者であり、残り1人は現在、入居資格要件に合致した入居者となっている。家賃収入補助金の対象外者である

ものの、現在、県としては特に当該入居者に対して何ら対処はしていない。当該入居者が20年間入居していることで、20年間の累計で860千円(試算値)^(注)の国庫補助金を受け取り損ねたこととなる。

(注) 試算方法：家賃収入補助金の補助対象外者全員が対象者とした場合の補助金額265,134千円と実際の補助額180,386千円との差額84,748千円を補助対象外者総数(1,942戸)で割った補助対象外者1人当たりの影響額43千円／年と算出できる。43×20年＝860千円

Ⅶ その他の県営住宅管理事務

1. 建替事業や用途廃止の実施に伴う移転時に支払われる移転料等

(1) 概要

建替や用途廃止(以下、「建替事業等」という。)に伴い、入居者が住宅を移転するときは、通常必要な移転料を支払わなければならないとされている(公営住宅法第42条)。

県は、移転料、特別移転料のほか協力を支給している(県営住宅建替事業等に関する要綱第6条)。

法律上、収入超過者、高額所得者であっても、仮入居の保証(公営住宅法第39条)及び再入居が保証(公営住宅法第40条第1項)されていることを理由にこれらの費用は収入超過者、高額所得者にも支払が実施されている。

平成15年度において、建替事業等に係る移転に伴い支払われた金額は次のとおりである。

(単位：戸数は戸、金額は千円)

	移転戸数	移転料(注1)	特別移転料(注2)	協力金(注3)	合計
1戸当たり金額		160	60	180	400
移転総数、総額	76	12,160	4,560	13,680	30,400
うち収入超過者	13	2,080	780	2,340	5,200
うち高額所得者	4	640	240	720	1,600

(注1) 動産移転、移転雑費などにかかる費用。
(注2) 旧住宅から仮住宅、住み替え住宅、新住宅に移転する場合及び退去する場合。

(イ) 仮住宅から住み替え住宅、新住宅に移転する場合それぞれの支出

(注3) 電話、クーラー、エアコン等移設などの移設に伴う費用。

(ア) 旧住宅から仮住宅、住み替え住宅、新住宅に移転する場合及び退去する場合60千円

(イ) 仮住宅から住み替え住宅、新住宅に移転する場合40千円(平成15年度は該当がなかった。)

(注3) 移転に協力することに対して支払われる費用、旧住宅から仮住宅、住み替え住宅、新住宅に移転する場合及び退去する場合のみの1回限りに支出。

旧住宅とは、建替事業又は用途廃止の对象となる県営住宅をいう。
新住宅とは、建替事業により新設される県営住宅で、旧住宅及び仮住宅の入居者が入居する住宅をいう。
仮住宅とは、旧住宅の入居者が新住宅へ入居するまでの間、仮住宅として使用する住宅で、知事が認めた住宅をいう。
住み替え住宅とは、旧住宅又は仮住宅の入居者が住み替えする県営住宅で、知事が認めた住宅をいう。

(2) 意見

① 協力金について

建物の老朽化等に伴う建替事業等の実施に伴い、当該入居者が仮住宅、住み替え住宅、新住宅に移転することとなった場合、協力金については、支払義務が法律上は存在しないこと、通常の引越に要する費用は移転料及び特別移転料が支給されることから、支払を止めることが望ましい。

2. 県営住宅管理人への支出

(1) 概要

県では県営住宅に管理人を設置し、管理人報酬を支払っている。平成15年度の県営住宅管理人報酬は76人の管理人に対して総額3,026千円である(公社を通じて支払っている)。

管理人の業務は住戸の巡回、児童遊園施設等の点検等の業務であり、当該業務内容は県営住宅管理人要綱において規定されている。

(2) 意見

① 管理人制度の廃止の検討

現在、管理人から県営住宅の要修繕箇所の連絡等が県(公社)へ届くことにより要修繕箇所が把握できる等の管理人設置のメリットがある。しかし、県営住宅の家賃徴収のために公社嘱託員が県営住宅を訪問しており、住宅の要修繕箇所の把握は嘱託員で対応できると考える。すでに平成13年度頃から、新規に管理人を任命していない状態にあり、実際に管理人が設置されていない団地もあり、要修繕箇所等の県(公社)への連絡業務は家賃徴収のために当該団地へ訪問している公社嘱託員が実施していることである。

なお、県では、廃止の方向も視野に入れて、入居者へのアンケート実施等

により、意見徴収を実施する予定とのことである。しかし、自治会がない団地もあり、全住宅の管理人制度を一律に廃止することにより、団地内の事故(遊具の破損等による子どもへの障害)を未然に防ぐ効果がなくなることへの懸念がある、とのことである。

遊具の破損等を未然に防ぐための見回りについても公社嘱託員が兼任することは可能であると考えられる。管理人制度のメリット、デメリットを勘案し、管理人制度の廃止及び必要修繕箇所の連絡等の業務は公社嘱託員が兼任することを視野に入れた検討が望まれる。

3. 県営住宅駐車場の管理

(1) 概要

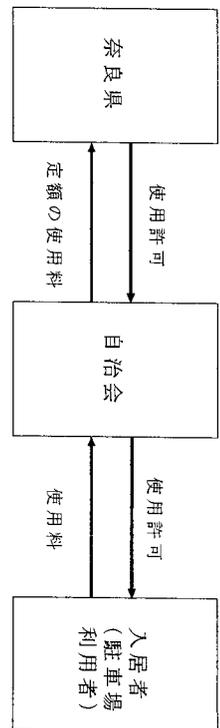
県は県営住宅のうち18団地について、共同施設として入居者用駐車場を設置している。平成15年度の県営住宅別駐車場の状況は次のとおりである。

団地名	管理戸数	駐車区画数		許可区画数		(A) - (B) のうち ①の割合	月額金額(円)
		区画数(A)	管理戸数(B)	区画数(B)	許可区画数(B)		
河部	54	39	0.67	28	0.73	71	1,700
磯向	370	278	0.75	207	0.74	10	43,655
南知	136	84	0.62	74	0.89	10	137,655
六倉山	180	180	1.00	155	0.86	4	1,400
磯田	710	710	1.00	541	0.76	25	313,500
林檎	397	319	0.82	196	0.62	22	936,793
上城	350	350	1.00	239	0.68	5	1,400
大茶	130	120	0.92	95	0.79	25	2,200
光面	648	459	0.72	285	0.61	11	2,200
吉野	48	48	1.00	43	0.90	5	57,190
天理	453	450	1.02	408	0.90	28	1,400
北和	452	209	0.46	143	0.68	8	2,200
神田	600	600	1.00	481	0.80	25	823,080
東高田	158	158	1.00	137	0.87	21	1,900
姫寺	250	250	1.00	181	0.72	7	2,200
坊城	302	302	1.00	254	0.84	48	433,200
紀守	139	113	0.81	78	0.69	3	1,900
西小森	60	49	0.82	38	0.78	1	1,900
合計	5,417	4,734	0.87	3,636	0.77	168	6,136,050

- (注) 1. 許可区画数とは、平成15年4月に各団地自治会からの申請による利用予定区画数である。
 2. 減免対象者は身障者等、「奈良県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱」第13条に規定されている。
 3. 「月額金額」は(許可区画数(B) - 減免数) × 単価 × 0.95 と算定される。

県は県営住宅駐車場の使用許可を各団地の自治会の駐車場管理運営委員会又はスペース委員会に与え(条例第48条)、毎年度当初に自治会から提出される駐車場利用者名簿により算定される定額の使用料を徴収している。自治

会は入居者から使用料を徴収しており、滞納管理も行っている。県は滞納管理に関与していない。



(2) 意見

- ① 県が自治会から徴収する駐車場使用料根拠
 駐車場使用料は「奈良県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱」第11条で団地別に規定されている。駐車場使用料設定当初は、次の式により算出、決定したとのことである。

$$\text{駐車場使用料} = (\text{1区画当たり単価} \times \text{年度当初の許可区画数} \times 0.95 \text{ (注2)}) - \text{減免数} \times \text{年度当初の許可区画数} \times 0.95 \text{ (注2)}$$

(注1) 1区画当たり単価 = (駐車場整備費用の徴収率(国庫補助金除く) + 地代相当額) × 0.8 と算定している。0.8の数値は政策上の数値であり、根拠は不明とのこと。
 (注2) 3月末までの1年間の入退去による台数の増減を加味して、年度当初の許可区画数に0.95を乗じている。

当使用料は駐車場建築当時(平成4年頃)に算定しており、その後見直しがされていない。当時の地代相当額(土地価額)と現時点の地代相当額に乖離があるかどうかについても検討されていない。現在の地代相当額、償却費の状況を集計し、さらに近隣の駐車場使用料相場との比較の上、現在要綱で定められている駐車場使用料が適切かどうかを検討する必要がある。

また、0.8及び0.95という係数についてもその妥当性は検討されていない。今後、適切な駐車場使用料を算定するためにも係数の妥当性を検討することが望まれる。

② 県の駐車場管理事務検査

県は、自治会から提出された駐車場利用者名簿の書類について、求めたとおりの記載がされているかチェックを行っている。しかし、実際に申請どおりの利用であるかの確認は行っていない。また、利用者と自治会との間で交わされている契約書類を閲覧しておらず、県は自治会がどの程度の使用料を

入居者から徴収しているか把握していない。条例第48条第2項より入居者以外に駐車場を使用することはできないとしているものの、18団地全ての検査を行うのは住宅課の人員数から不可能とのことである。

しかし、県は入居者以外の使用がないか、不適切な徴収がないか確かめることが望まれる。人員不足の点で実現不可能であれば、循環で検査する等の検査方法を行うことも一つの方法である。

③ 管理者及び使用料金の妥当性検討
 現在は、自治会に駐車場の管理を任せており入居者使用料徴収事務に県は関与していないため、自治会では使用料滞納者への対応に苦慮しているとのことである。

このような状況を踏まえ、現在、県は、駐車場の管理について指定管理者制度を利用し、民間業者へ委託するか検討する方向とのことである。管理者の検討の際には使用料の妥当性も同時に検討されたい。

④ 駐車場整備計画の見直し
 駐車場を設置している18団地のうち、橿原、六条山等10団地は、駐車区画数は管理戸数以上となっている。しかし、当該10団地の駐車場空き区画、利用率(4月時点の県の許可区画数から算定)は505区画、72%～90%となっている。

県からは「県営住宅は交通不便なところに立地した団地が多く、生活上自家用車の所有は不可欠と判断しているため」との説明をしているが、18団地のうち9団地についてはバスの最寄停留所から100～250メートルの圏内にあり、団地によってはそもそも管理戸数分の駐車場を建設する必要があったのか疑問である。

また、奈良県営住宅ストック総合活用計画(平成13年5月)では団地別に県営住宅建替計画を策定しているが、各団地別に管理戸数以上の駐車区画数を計画している。現時点で天理団地では管理戸数が453戸であるのに対し、駐車区画が460区画あり、管理戸数超の駐車区画を設置している。団地からの要望を受けての計画であるとのことであるが、今後、建替時には住宅供給戸数の100%超の駐車場を確保することが必要なのか、団地別に駐車場需要数を集計する等、検討することが望まれる。

4. 県営住宅の水道料金計量集金業務

(1) 概要

県営住宅の水道料金計量集金業務につき、奈良市、大和郡山市、天理市の県営住宅の中で、受水権を介して各戸に給水する団地については、各市の水道局ではなく、県の委託により、公社が実施している。

公社は、この業務を外部業者に委託しており、平成15年度において委託料が13,828千円発生している。

(2) 意見

① 水道局が当該業務を実施することについて

当該団地以外の県営住宅は、受水権を介して各戸に給水する団地についても、市町村の水道局が当該業務を実施している。

「共同住宅における水道について」(昭和38年10月26日 衛水第36号各都道府県水道主管部(局)長あて厚生省環境衛生局水道課長通知)において、地方公共団体、日本住宅公団等の共同住宅は、実質的には、一般の個別住宅と変わるところがなく、また、水道事業と同一性格の公益事業である電気、ガス事業も同一事業として個別的に供給、料金徴収を行っているので、共同住宅の設置者又は管理者から要望があった場合において、市町村の水道事業者は、メーターの検針、料金の徴収は共同住宅の設置者を対象とせず、個人の居住者を対象とすることが望ましいとしている。

県営住宅課は、この業務につき、従来から3市の水道局に要望し、交渉を実施しているが、厚生省からの通知は行政指導であり強制力がないことや各水道局の財政面の事情といった理由から、交渉が成立せず、やむなく公社に委託しているとのことである。

しかし、この業務は奈良市水道局、大和郡山市水道局、天理市水道局が実施すべき業務に含まれるものと考ええる。

したがって、県は、引き続き、これら水道局と交渉を行い、当該業務を各水道局実施業務とする必要があると考ええる。

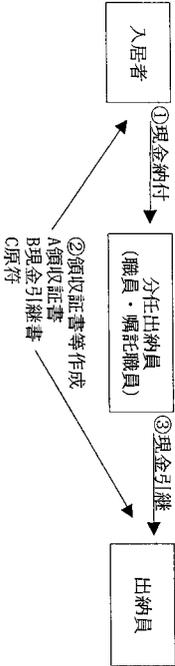
< B 公社に対する意見 >
 I 家賃徴収に関する事務

1. 分任出納員の領収証書等の取扱い

(1) 概要

分任出納員及び専任管理人に任命された公社の嘱託職員は、各自領収証書等を所持しており、住戸を訪問し家賃を収納した時は領収証書等を作成する。領収証書綴は3枚複写となっており、1枚目を領収証書 (A) として入居者へ渡し、2枚目は現金引継書 (B) として集金した現金とともに出納員 (公社住宅管理課長補佐が任命されている。) へ渡し、3枚目は領収証書綴から切り離せない原符 (C) となっている。嘱託職員は分任出納員として3枚にそれぞれに自己の印鑑を押すこととなっている。

また、入居者が公社を訪問して家賃を支払う場合もあるが、この時は分任出納員に任命された公社の職員が各自所持している領収証書綴りをもって同様に対応する。



(2) 意見

① 現金引継書に対する入居者の確認印について

領収証書綴は3枚複写となっており、正しく複写をすれば領収証書、現金引継書、原符への記載内容は同じになるが、必ずしも同一となる保証はない。後日のトラナル防止のために、入居者からも現金引継書に確認の押印あるいはサインをもらうことが望ましい。

② 現金引継書に対する分任出納員の押印について

公社の窓口で作成された現金引継書には分任出納員の押印が漏れているのが数枚確認できた。

金銭の収納時に領収証書を作成することは「奈良県住宅供給公社会計規程」第17条に定められているが、様式については規定されておらず、現金引継書への分任出納員の押印に関する規定もないことである。つまり、現金引継書への押印は現金を扱う業務であり責任の明確化のために設けられた内部ルールであると説明を受けた。

内部ルールではあるが、その意味を斟酌し厳格な運用が望まれる。

③ 領収証書綴の様式について

領収証書等 (領収証書、現金引継書及び原符) の様式が文書で定められていない。上記①も勘案して領収証書等の様式を定める必要がある。

④ 現金引継書への記載について

分任出納員が行う家賃収納は、単純に1ヶ月分の家賃だけでなく、複数月分の家賃、あるいは、まとまった額を集金し順次滞納家賃に充当していくという場合もある。単純に何ヶ月分の家賃の収納でなく、数ヶ月分の家賃と何ヶ月家賃の一部の収納という場合もある。

現金引継書を確認したところ、たとえば「10月分 (残金)、11月分 (一部) 合計 5,000 円」といった現金引継書からだけでは、収納内容が正確にわからないものや「3月分、9月分、10月分 合計 94,400 円」と記載されているが、調査したところ、3月分は1ヶ月分ではなく残金のみの集金であった場合などがあった。

現金で家賃を支払う入居者にとっては領収証書が唯一の支払をした証拠であるから、領収証書等への記載は「10月分 (残金××円)、11月分 (一部××円)」などのように正確に記載するべきである。

2. 住宅管理システムへの入力

(1) 概要

「第3B I 1. 家賃収納事務」参照。

(2) 意見

① 住宅管理システムへの入力に関する記録について

住宅管理システムへの入力について、誰が、いつ、何に基づいて、どのデータ

ータを入力したかの記録が残っていない。また、入力者以外による入力チェックも行われていると説明をうけたが、その記録も残されていない。
責任の明確化のために、入力原票である現金引継書には、入力済みである旨とデータ入力者及び入力チェック者名を記録するべきである。

3. 督促状等の発送

(1) 概要

「第3A13. 連帯保証人への滞納家賃の不請求」で述べたとおり、一定の滞納者に対して公社は県から指示を受け、督促状等を発送している。
督促状等は「住宅管理システム」から出力され、所定の承認を得てから発送される。しかし督促状等の出力から発送までの間に発送予定者から入金があった場合には、発送を除外することである。
しかし、発送除外先については督促状等と同時に打ち出した発送リスト上に担当者が線を引いてメモを残しているのみである。

(2) 意見

① 督促状等の発送記録について
出力した督促状等全件に対して発送するという決裁が行われており、発送しない督促状等があるということは、決裁に従っていないことになる。発送しないことに一定の合理性があると判断される場合には、責任の明確化のために、発送除外の根拠資料と、その判断責任者名を正式に記録し、遅滞なく県に報告する必要がある。

II 工事に関する事務

1. 修繕業務

(1) 空家修繕工事における契約形態について

① 概要

(A) 随意契約の採用

公社の随意契約の基準は、地方自治法施行令第167条の2に定める場合とされている(公社契約規定第2条第4号)。
工事又は製造の請負の場合の金額基準は250万円である(公社契約規定第5条、奈良県契約規定第16条第1項第1号、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号)。
平成15年度において、空家修繕工事、緊急修繕工事、環境整備工事、その他修繕工事は、全件随意契約を採用している。
その主な理由は次のとおりである。

工事種類	主な理由	備考
空家修繕工事	空家修繕工事の日数は1ヶ月と短く、相当厳しい状況であり、これを競争入札で執行すると、なれば工事期間が今ままで以上に少なくともなくなり、多くの入居希望者の対応及び年4回の募集の対応が非常に困難になる。	いずれの工事も、価格約1件あたりを超過して250万円を超えていない。
緊急修繕工事 環境整備工事	修繕内容は、入居者の日常生活に支障をきたす箇所のもので、急激に行うには緊急性が強いものである。これら修繕費が少額で件数が多い工事を個別に入札を実施することは不適切である。	
その他修繕工事	団地内共用設備の突発的な故障に対する修繕が中心であり、団地の設備に精通している業者の施工が適切である。	

(B) 空家修繕工事における随意契約業者の指名状況
修繕工事に対する随意契約については、公社が指名した業者に対して契約締結することが可能となっている。
これは、工事の品質維持のためであり、審査会を開催(公社工事事務処理要領第3条第1項、第2項)し、複数の業者を指名している。

平成15年度における空家修繕工事についての指名業者選定基準は、「募集時期の関係から工期が1ヶ月と短いため、これに十分対応できる社内体制が整っていること」や、「空家修繕工事を受注する以上は、緊急修繕工事も受注すること」等の複数の基準を設けている。

また、平成15年度における各地区の指名業者数は次のとおりである。

奈良方面	9
天理方面	4
郡山方面	6
桜井・橿原方面	12
高田方面	2
御所方面	3
五条方面	2

(注) 指名業者数は各年度により若干の変動がある。

② 意見

(A) 競争入札の実施について

空家修繕工事が随意契約で実施される理由につき、「空家修繕工事の日程は1ヶ月と短く、相当厳しい状況であり、これを競争入札で執行するとすれば工事期間が今まで以上に少なくなり」とあるが、入札に必要な工事費設計書等の作成期間を確保するためにも修繕対象空家の決定の時期を早くし、退去住宅調査と空家修繕調査を可能であれば同時に実施するなど、総合的に工夫することにより、競争入札を実施することは可能である。

公社においても、業者選定の公正性、透明性の確保及びより安価な工事実施可能性を実現すべく、競争入札を実施することが必要であると考慮しており、平成17年1月に試行的に競争入札を実施している。今後は、当該結果を検証しつつ、競争入札に移行したいと考えているとのことである。今後、早期に移行させることが望まれる。

(B) 指名業者の選定について

公社は、指名業者選定において、県営住宅の建設や修繕工事の実績を重視している。その結果、業者数が限られ、継続的にほぼ同じ業者が指名されている傾向にある。

競争入札の方法として、指名競争入札を実施する場合、業者選定の公正性、透明性の確保及びより安価な工事実施可能性という趣旨を最大限活かす必要がある。よって、より幅広い範囲での業者選定を行えるよう、当該随意契約発注業者以外にも選定基準を満たす業者が存在しないか検討を実施し、指名業者の数を増加させることが必要であると考ええる。

(2) 緊急修繕工事における契約手続について

① 概要

緊急修繕工事は現在随意契約にて契約締結されている。緊急に発生するものであることから、入居者から連絡の後、至急公社担当者が現場を確認後、即座に電話にて業者に修理依頼を実施している。

そして、業者は完了した個々の緊急修繕工事を複数件まとめて、工事内説明細書を公社へ提出する。

公社は、業者からの工事内説明細書が到着次第、工事内説明細書記載の工事を一括して、1件の契約書を作成し、契約書単位ごとに支払いを実施している。

② 意見

(A) 請書の利用について

契約書を作成する際、契約書に記載された工事着工日と工事竣工日は、実際の工事着工日及び工事完了日と一致していなかった(第3BⅢ1.修繕業務)参照)。

その理由は、公社は業者からの請求があった工事代金支払いを実施するが、工事完了後請求するまでの期間が一定でないことから、契約書には、公社の事務処理負担の軽減のため、実際の日と異なる工事着工日と工事竣工日(竣工検査予定日)の日付を記載しているためである。

そもそも、契約書を作成する目的は、契約の成立とその内容を文書で確定し、契約上の義務が間違いなく履行されるようにするためである。さらに、契約書は後日何らかの責任問題が発生した場合の重要な証拠書類となる。

契約書に記載された工事着工日と工事竣工日が、実際の工事着工日及び工事完了日と一致していない場合、契約の成立とその内容が事実と異なっていることになり、適切でないと考ええる。よって、このような支払いのための形骸化した契約書の作成ではなく、