

平成15年稼働状況

	西部クリーンセンター		東部クリーンセンター		計
	1号炉	2号炉	1号炉	2号炉	
稼働日数	301	304	303	300	1208
停止日数	65	62	63	66	256
焼却量(t/日)	131.9	130.4	118.5	115	495.8
公称能力に対する割合(%)	83.7	82.8	94.8	92	87.8

(注) 西部クリーンセンターの公称能力は下水汚泥処理量17.5tを控除した157.5tとしている

また焼却炉の停止理由はオーバーホール、オーバーホール事前点検、年末年始の休炉、ごみ量調整の為の停止、故障等である。平成10年度以降の6年間を調べると、西部クリーンセンターの稼働日数は東部クリーンセンターよりも169日少なかったが、西部クリーンセンターの大規模改修終了後には、大きな違いはない。

現在両クリーンセンターともに各焼却炉の年間稼働日数は290日から300日の間で推移している。これは、各焼却炉の事前点検及び定期修繕工事(オーバーホール)のために、75日から65日間運転を停止しなければならないという理由によるものである。平成16年度の運転予定表によれば、東部クリーンセンター1号炉297日、2号炉292日西部クリーンセンター1号炉298日、2号炉292日と稼働日数は両クリーンセンターともに300日を割り込んでいる。

しかし、事前点検やオーバーホールに要する必要平均日数は、監査人が調査したところ立上げ立下げに必要な日数を考慮しても、1炉当たり55日(各センター各炉共通修理10日・各炉修理30日・事前点検10日・正月休日5日)あればよいことが判明した。

西部クリーンセンターの下水汚泥の焼却

西部クリーンセンターでは、企業局からの下水汚泥を1日当たり17.5t混焼している。下水汚泥はごみと比較して発熱量が低く、ポンプで圧送されてくる形状からもストーカー炉では、安定な焼却が難しいと考えられる。ごみの発熱量が高かった時期には減温効果もあったということであるが、ごみの発熱量が低下傾向にあり、ごみに比し相対的に炉内の焼却温度を下げる効果がある現状では、下水汚泥の焼却は、ごみ焼却炉にとっては歓迎できないものである。

設備維持管理

次に両クリーンセンターの設備維持管理に掛かる固定的なコストについて最近3年間のものを調査した。

西部クリーンセンター設備維持管理業務別費用集計表 (単位 千円)

費目	平成13年度	平成14年度	平成15年度	累計	平均
定期修繕費	88,778	105,788	67,741	262,307	87,436
一般修繕費	16,663	31,445	19,017	67,125	22,375
保守点検委託費	78,524	61,395	55,637	195,556	65,185
機械部品費	14,362	14,431	11,503	40,296	13,432
電気部品費	4,049	3,855	3,498	11,402	3,801
合計	202,376	216,914	157,396	576,686	192,229

東部クリーンセンター設備維持管理業務別費用集計表 (単位 千円)

費 目	平成13年度	平成14年度	平成15年度	累 計	平 均
定期修繕費	122,172	117,107	112,298	351,577	117,192
一般修繕費	8,439	2,979	8,952	20,370	6,790
保守点検委託費	39,096	39,655	35,477	114,228	38,076
機械部品費	6,216	8,563	5,845	20,624	6,875
電気部品費	2,673	2,826	2,700	8,199	2,733
合 計	178,596	171,130	165,272	514,998	171,666

以上のように、設備の維持管理コストは、西部クリーンセンターは年間約192百万円、東部クリーンセンターは年間約172百万円と西部クリーンセンターのほうが年間約20百万円高い。

各クリーンセンターのエネルギーリサイクル

次にごみ焼却によって発生するエネルギーの利用状況(エネルギーリサイクル)の観点からクリーンセンターの効率性は下表のとおり。

西部・東部クリーンセンター平成15年度エネルギー利用状況

		西部クリーンセンター	東部クリーンセンター
	稼働日数 (日)	605	603
	ごみ焼却量 (t)	79,365	70,412
1	使用蒸気量 (t)	137,374	145,860
2	発電電力量 (kwh)	11,341,481	19,377,060
3	発電効率(2/1)	83	133
4	使用単価 (円/kwh) (注1)	9.16	8.99
5	使用量 (kwh)	8,450,081	7,369,044
6	使用料金 (4 * 5)	77,402,742	66,247,706
7	売電単価 (円)	5.40	6.35
8	売電量 (kwh)	2,891,400	12,008,016
9	売電料金 (7 * 8)	15,613,560	76,250,902

(注1)北陸電力の買電単価

ごみ焼却エネルギーの有効利用の観点からも東部クリーンセンターの方が、蒸気発生効率、発電効率ともに西部クリーンセンターよりも高く、ごみ1t当たりの電力エネルギーへのリサイクル効率を金額で換算すると、西部が1172円に対して東部は2023円と851円高かった。

意 見

- ・ 炉の特徴を生かしより効率的な運転計画をたて維持管理費の削減に努めること
- ・ 効率の良い東部クリーンセンターを最大限活用すること
- ・ 東部クリーンセンターの焼却量を年間平均で公称能力の100%まで使うこと
- ・ 現状、稼働率において東部より低いにもかかわらず維持管理費の高い西部クリーンセンターの休止期間を可能な限り長くし、東部クリーンセンターの運転休止日数をオーバーホール等のために必要な最低限の日数にとどめること。
- ・ これによって東部の発電能力が最大限生かせる
- ・ 下水汚泥については、現在は専用施設(城北水質管理センター)があり、その施設の拡充によって機能分離を果たすべきである。しかも下水汚泥焼却施設は、下水道料金からまかなえるものであり企業局の収益事業の資産でもある。

②戸室リサイクルプラザ

戸室リサイクルプラザは、ごみの資源化・減量化のための資源化施設で、粗大ごみ、埋立ごみ、容器包装プラスチックその他を処理対象として処理能力は91t/日、建物はプラザ棟、処理棟、ストックヤード棟から構成されている。

処理棟は平成15年7月より稼働しているが、平成15年度全体で、処理棟への搬入実績は10,998t、稼働日数194日となっており、処理棟の稼働率としては62%/日となっている。

処理棟の中でも、容器包装プラスチック（レジ袋、ポリ袋類、発泡スチロール容器、プラスチック容器、ラップ類、カップ類、ボトル類、チューブ類、その他）を破袋機から、容器包装プラスチック圧縮梱包機へ送るに際して、食品残滓の問題のために、リサイクルできないものは一部不燃ごみの貯留ピットへ落とさなければならず、マンパワーに依存した手選別ラインが設置されている。

プラザ棟の研修室

この施設の利用状況について質問したところ、プラザ棟研修室の利用者は必ず環境情報コーナー等を見学する事になっており、研修室利用状況については下記であるとの回答を得た。

期間:平成15年7月～平成16年3月

営業日数: 230日

見学者: 159団体5,323人

研修室利用者: 4団体約400人

見学者については、竣工当初ということもあり、かなりの人数が訪問しているが、研修室に関しては9ヶ月で4団体というのはいかにも少ない。(平成16年度は増加傾向にある)

理由のひとつと考えられるのが交通アクセスである。土・日曜日、祝日について医王山スポーツセンター行きバス路線からの経路延長もされているが、運行台数は1日2往復便のみであるため利用者が少ない状況であり、平日にはバスの運行はない。

循環型社会の形成には市民の協力と積極的な参画が不可欠である。これまで市民の協力によりごみ減量化・資源化が進み、埋立ごみ量も減少してきているが、このままのごみ量で推移すると平成23年度には現在の戸室新保埋立場が満杯となると予測されている。そのような埋立場の状況を見学し、戸室リサイクルプラザ処理棟での破碎・圧縮作業工程を見学した後、ごみ減量化・資源化についてさらに理解を深めるために、市民や団体（小学生4クラス同時研修可能）が研修できる施設という主旨は理解できるが、街中から車で30分以上かかる場所にあるため環境問題に関する団体利用は少なく、周知すべき市民のいる町とリサイクル施設はかけ離れており、リサイクル施設として見学の対象であっても、研修に使いやすい地理的条件にある施設ではない(もともとそのことを目的としていない)。

出来上がった施設は有効に活用しなければならないが、すでに分別収集が行き届いている金沢市において、周知のための研修がそれほど多いとは考えられず、学校等でもビデオ研修などは可能であり、見学の後の休憩場所は必要であっても必要最小限の研修施設で良かったのではないかと思われる。

指摘事項

戸室リサイクルプラザ研修室の利用が低調である。戸室新保理立場の状況を見学し、戸室リサイクルプラザ処理棟での破碎・圧縮作業工程を見学した後、ごみ減量化・資源化についてさらに理解を深めるために、市民や団体（小学生4クラス同時研修可能）が研修できる施設という主旨は理解できるが、街中から車で30分以上かかる場所にあるため環境問題に関する団体利用は少なく、周知すべき市民のいる町とリサイクル施設はかけ離れており、処理棟は、リサイクル施設として見学の対象であっても、プラザ棟は研修に使いやすい地理的条件にある施設ではない

出来上がった施設は有効に活用しなければならないが、すでに分別収集が行き届いている金沢市において、周知のための研修がそれほど多いとは考えられず、学校等でもビデオ研修などは可能であり、見学の後の休憩場所は必要であっても必要最小限の研修施設で良かったのではないと思われる。

プラザ棟の浴室

プラザ棟2階には浴室がありプラザ棟屋根のソーラーシステムからの熱エネルギーを利用している。浴室の利用対象者はリサイクルプラザ利用者・見学者及び隣接のスポーツ広場利用者である。

浴室の利用実績については不明であるが、一部「常連さん」と呼ばれる人を除き利用率は低いと推測され、冬季の利用者がいない事もあって、金沢市の広報(いいネット)によれば、11月28日より冬季はお休みとなっている。太陽熱給湯システムの有効利用のためにも、処理棟作業員用浴室への給湯を考えてはどうか。

なぜなら上述の処理棟・手選別ラインは洗浄されていない容器包装プラスチックや、生ごみの混入で臭気が発生する環境である。

意見

戸室リサイクルプラザ浴室は利用が特定の人に限られ利用が低調である。浴室への太陽熱給湯システムの有効利用のためにも、処理棟作業員用浴室への給湯を考えてはどうか。

プラザ棟展示設計施工の委託契約

戸室リサイクルプラザ建設に関する各工事について、工事物件ごとに仕様書、工事設計書契約書、検収書等を閲覧して、法規性の観点から監査をおこなった。

工事別事業費落札率一覧

工 事 区 分		契約額	契約種別	落札率	
本工事	処理棟建設工事	4,599,000,000	入札	95%	
	プラザ棟	建築工事	756,000,000	入札	97%
		電気設備工事	92,373,750	入札	97%
		給排水衛生設備工事	95,132,100	入札	96%
		空調換気設備工事	55,597,500	入札	67%
		昇降機設備工事	37,800,000	入札	95%
		展示設備施工	112,245,000	随契	
		プラザ棟建設工事合計	1,149,148,350		
ストックヤード棟	建築工事	216,300,000	入札	95%	
	設備工事	21,420,000	入札	100%	

	ストックヤード等 建設工事合計	237,720,000		
	本工事費合計	5,985,868,350		
付 帯 工 事	太陽光発電システム設置工事	100,826,250	入札	97%
	太陽熱発電システム設置工事	39,267,900	入札	96%
	付帯工事費合計	140,094,150		
戸室リサイクルプラザ建設工事費合計		6,125,962,500		

戸室リサイクルプラザのプラザ棟展示設計施工委託は、契約手続きに問題がある。戸室リサイクルプラザのプラザ棟展示の方法について、金沢市がアイデアを展示設計プロポーザルという形で、提案の報酬は200千円(採用者は無償)、全体事業費120,000千円程度として募集した(平成13年12月21日 プロポーザル資料作成業務委託仕様書)。

提案は外部のまちづくり専門員が1名、環境部に所属する職員5名からなる審議会によって、審議され選考され、その業者に設計及び施工を随意契約した。

随意契約理由書によれば、「平成13年12月21日に実施した戸室リサイクルプラザ・プラザ棟展示設計プロポーザルの審査において、最もふさわしい業者として採用され、また、戸室リサイクルプラザ建設工事プラザ棟展示設備工事実施設計業務委託を受託し、誠実に履行したので、上記業者と随意契約するものである」と記載されている。

アイデアの対価は20万円であり、事業費のほとんどが、設計費と工事費である。

随意契約した理由を「契約の目的が、デザインの作成や基本計画の立案等の高度な技術又は専門的な技術を要求される業務の為、プロポーザル方式やコンペ方式により決定されたもの以外に委託できない場合」(随意契約のガイドライン(監理課))に当たるとしているが、審査会の審議経過は、展示のアイデアについてであり、設計や工事に関する高度なあるいは専門的な技術の選考ではなかった。

そもそも発注の単位をアイデアの募集・設計を1つの契約とし、施工を別途入札し、コスト低減可能な発注をすべきであった。

また展示プロポーザルの募集は、高度な技術提案型の大型工事等と違い、アイデア及び基本設計の募集と施工を含めた事業費見積りでの提案の募集に近いものであり、募集に当たって先に事業費を公表するのは、同じアイデアでも、事業費をほぼ使い切ったアイデア提案になるのは必定で、同じアイデアを低コストで実現する入札による合理的な価格形成を阻害する。

(参考 実際の提案結果)

提案会社	A社	B社	C社	D社	E社
概算事業費(千円)	119,905	119,112	119,982	119,992	119,490

指摘事項

戸室リサイクルプラザ棟の展示設計プロポーザルの募集に当たって、事業費を公表すべきではなかった。今後は発注の単位をアイデアの募集・設計を1つの契約とし、施工を別途入札し、コスト低減可能な発注をすべきである。

第5節 市営住宅

①監査要点

市営住宅は原則として公営住宅法に基づいて建設、運営、管理が行なわれており、公営住宅法では、その目的が以下のように定められている。

公営住宅法

第1条 この法律は、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、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

これを受けて金沢市では金沢市住宅条例を定め、ここに市営住宅の設置及び管理について必要な事項を定めている。

このように市営住宅は、国と地方公共団体が協力して低額所得者に対して低額の家賃で住宅を供給するものであるが、その仕組みは、建設費についてはその2分の1を国が地方公共団体に対し補助し、家賃についても近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額の2分の1を国が地方公共団体に補助するようになっている（公営住宅法17条）。そして残りを地方公共団体が負担することにより、住宅利用者の負担の軽減を図る仕組みとなっている。

このような低所得者に対する住宅供給の仕組みが有効に機能するためには、市営住宅の財産を、有効かつ効率的に使う必要があると思われ監査した。

なお金沢市は市営住宅として、公営住宅法による公営住宅（管理戸数3,459）、住宅地区改良法による改良住宅（管理戸数50）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律による特定公共賃貸住宅（管理戸数9）の3種類の住宅を管理している。このうち、監査の対象としては、主に公営住宅法による公営住宅について行なっている。

住宅地区改良法

第1条 この法律は、不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律

第1条 この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

②監査手続き**入居手続について**

平成16年2月募集分の申込書ファイルの全件を対象とし、申込手続過程で作成または入手される各種の書類（申込書、収入計算書、所得証明、住民票、税調査同意書など）の書類を閲覧し、その内容について検討した。また、入居者については、入居手続過程で作成または入手される書類（入居決定通知、請書、保証人所得証明、保証人印鑑証明、保証人戸籍謄本、入居者台帳、敷金納付記録）を全件閲覧した。また、平成16年9月1日の公開抽選会に立会を行ない、その状況を視察した。以上の手続きにより市営住宅の有効活用的前提として、入るべき人が入居しているかどうか確認した。

家賃決定について

平成16年度の円光寺住宅（入居戸数78戸）を対象とし、収入申告書、所得証明、収入調査票、収入認定通知書出力表、住宅使用料収入原簿を閲覧、突合した。また、家賃減免者については、減免申請書、減免決定通知書も閲覧、突合した。なお、家賃については金沢市住宅条例第14条及び公営住宅法施行令第2条に基づいて正しく計算されているか、減免額につい

ては金沢市営住宅の家賃の減免および徴収猶予取扱要綱に基づいて正しく計算されているかを試査により検証した。以上の手続きにより市営住宅の有効活用の前提として、入るべき人の家賃の決定が正しく行なわれているかどうか確認した。

収入超過者、高額所得者

平成15年度の高額所得者のリストを入手し、高額所得認定者の所得計算資料、明渡請求手続書類の閲覧、および最終顛末に関する質問を行なった。また、抽出した団地（小立野、笠舞、若草、平和町、円光寺）について収入調査票を全件チェックし、他に高額所得者がいないことを検証した。

修繕工事ほか

臨時緊急修繕、定期修繕とも平成15年度の歳出予算差引簿より対象工事を無作為抽出し、保存されている所定の書類をすべて閲覧した。また、定期修繕については平成14年～18年の修繕年次計画表から対象工事を無作為抽出し、保存されている所定の書類をすべて閲覧した。さらに、定期修繕については同一団地内で実施前と実施後の場所があるところを選択し、現地を視察することによりその修繕の必要性を検討した。

③市営住宅の概要

(1)市営住宅の設置状況

市営住宅の設置状況について建築年度別に見ると、昭和51年以前に建設された住宅が全部で76棟あり、全棟数の4割強を占めている。また、緑住宅が管理戸数1,342戸であり、全体の38%を占める大団地となっている。

(平成16年8月1日現在)

住 宅 名	棟数	構 造	建 設 年 度	管理戸数	入居戸数
市営住宅 小立野	2	簡易耐火構造 中層耐火構造	S27 S25	30	17
笠舞	1	中層耐火構造	S25	21	18
若草町	1	中層耐火構造	H7	16	16
円光寺	7	簡易耐火構造 中層耐火構造	S33 S61、62、H5	86	78
上荒屋	27	簡易耐火構造 中層耐火構造	S40、41 S58～64	302	260
金石曙	10	中層耐火構造	H2、4、5、7、9	180	174
額新町	15	中層耐火構造	S39、40、64、H3、4、6、12	271	233
松寺町	7	中層耐火構造	H7、9、11、13	162	156
光が丘	17	中層耐火構造	S41～44、H3、6	263	240
粟崎町	12	中層耐火構造	H8、10、12、13、16	270	266
緑	43	簡易耐火構造 中層耐火構造 高層耐火構造	S45、47 S45～49、H6 S51	1,342	1,221
平和町	1	中層耐火構造	H14	19	19
大桑町	29	中層耐火構造	S53～55	351	342
河原市町	4	中層耐火構造	S57、H2	64	60

金石新本町	3	中層耐火構造	S63	50	49
八日市	1	中層耐火構造	H14	32	32
改良住宅平和町	1	中層耐火構造	S46	50	49
特定公共賃貸住宅 芳斉町	1	中層耐火構造	H13, 14	9	7
計	182			3,518	3,237

(2) 県営住宅の設置状況

石川県が管理運営している県営住宅は、金沢市内に平成16年8月1日現在、26住宅(管理戸数3,274戸)あり、平和町、円光寺、額及び光が丘住宅は、隣接する市営住宅と一体となった団地を形成している。

(平成16年8月1日現在)

団地名	管理戸数	団地名	管理戸数
自由ヶ丘	48	諸江	121
泉野	15	額浦野森	64
平和町	899	新神田	139
円光寺町	82	古府	60
鳴和	102	末	87
若草	22	寺中	124
額	169	米泉	88
光が丘	162	泉本町	91
額新保	90	金石	27
三十刈	132	矢木	84
三十刈南	132	畝田	162
大桑	238	けやき	100
本江	24	法島	12
		計	3,274

(3) 募集の状況

平成14年度第1回から16年度第3回までの募集実績をみると、応募倍率は、14年度5.6倍、15年度5.6倍、16年度4.8倍(第3回まで)という水準で推移している。

(注) ※は新築住宅

年度	募集区分	入居日	募集戸数	応募総数	倍率
14	第1回	4月1日	45	213	4.7
	第2回	7月1日	37	250	6.8
	第3回	10月1日	41	219	5.3
	第4回	2月1日	50	203	4.1
	平和町住宅	10月1日	2	7	3.5
	八日市住宅	2月1日※	32	267	8.3
	計		207	1,159	5.6
15	第1回	4月1日	53	253	4.8

	第2回	7月1日	32	194	6.1
	第3回	10月1日	35	271	7.7
	第4回	1月1日	40	173	4.3
	計		160	891	5.6
16	第1回	4月1日	42	202	4.8
	栗崎町住宅	5月1日※	50	180	3.6
	第2回	7月1日	49	273	5.6
	第3回	10月1日	51	275	5.4
	計		192	930	4.8

(4)入居状況

平成16年8月1日現在の入居総戸数は、3,237戸であり、管理戸数3,518戸に対する入居率は92%となっている。空家住宅のうち、建替等が予定され新規募集を行っていない、いわゆる政策空家が121戸(小立野、笠舞、円光寺、上荒屋、額新町、光が丘住宅など)あり、これを除く実空家は160戸である。その内訳は、緑団地の中耐65戸、高耐35戸(一部改善工事中)が大半を占めている。

(平成16年8月1日現在)

住宅名	管理戸数	入居戸数	空家数	政策空家数	実空家数
小立野(中耐) ※1	22	12	10	10	0
小立野(簡二) ※1	8	5	3	3	0
笠舞 ※1	21	18	3	3	0
若草町	16	16	0	0	0
円光寺(中耐)	78	77	1	0	1
円光寺(簡平) ※1	8	1	7	7	0
上荒屋(中耐)	258	246	12	0	12
上荒屋(簡平) ※1	44	14	30	30	0
金石曙	180	174	6	0	6
額新町 ※2	271	233	38	32	6
松寺町	162	156	6	0	6
光が丘 ※2	263	240	23	14	9
栗崎町	270	266	4	0	4
緑(中耐) ※2	798	715	83	18	65
緑(高耐)	532	497	35	0	35
緑(簡二) ※1	12	9	3	3	0
平和町	19	19	0	0	0
大桑町	351	342	9	0	9
河原市町	64	60	4	0	4
金石新本町	50	49	1	0	1
八日市	32	32	0	0	0
平和町(改) ※1	50	49	1	1	0
芳斉(特)	9	7	2	0	2
合計	3,518	3,237	281	121	160

(注)※1は募集停止、※2は一部募集停止。このうち小立野(中耐)の1棟22戸と笠舞1棟21戸は平成16年～19年に新設60戸の田上住宅に建替移転が予定されている。また、額新町の1棟21戸は平成19年～20年に建替し24戸となることが予定されている。

④監査結果

(1)入居手続

募集から入居までの事務手続の流れは、次のとおりである。

- ・ 入居者の公募(条例第4条) 年4回、金沢市広報、いいねっと金沢、市庁舎等に掲示
- ・ 入居の申込み(条例第8条) 入居申込書の提出
- ・ 入居者資格審査(条例第6条) 住宅に困窮、同居親族がある、市内に在住または勤務、市町村税などを滞納していない、所得基準に適合すること
- ・ 資格取消の通知 入居基準を充たしていないことが判明した場合
- ・ 入居者の選考(条例第9条)
- ・ 公開抽せん(条例第9条3) 住宅困窮順位を定め難い者
- ・ 入居者の決定
- ・ 入居説明会
- ・ 入居決定者へ通知(条例第8条2)
- ・ 入居の手続(条例第11条) 通知日から10日以内
- ・ 請書の提出(条例第11条1-1) 連帯保証人の連署
- ・ 敷金の納付(条例第11条1-2) 3ヵ月分の家賃相当
- ・ 入居可能日の通知(条例第11条4)
- ・ 住宅へ入居(条例第11条5)

入居手続に関し、監査の対象とした平成16年2月募集分については、その全件が入居者としての資格要件を充たしており、必要書類はすべて揃っていた。入居決定者に関する書類も必要なものはすべて揃っており、敷金の納付も出納記録により確認された。また、公開抽選会に立ち会い、入居者の決定が公正に行なわれていることが確認された。入居者の選考、決定手続において下記事項を除き特に問題点は検出されなかった。

指摘事項

キャンセルによる空室の発生

緑住宅の平成16年2月の募集において、2部屋(F7棟304号間取3K、A1棟306号間取3DK)が、当選者2名及び補欠6名を含めて全員キャンセルし、結果的に空室になっていた。応募者に対する事前説明に問題はないが、キャンセルになる理由としては、

- ①階が上がるにつれて人気がない。
- ②風呂釜設備費などの費用負担15万円程度および部屋の敷金6万～15万円の一時金の負担が重い
- ③抽選決定後の現地確認で思い直す
- ④棟自身の老朽化

があげられる。

空き家の目立つ緑住宅の一部の棟では、年数回程度の募集ではなく、随時募集(現地説明付き)をするべきである。

意見

人気のない空き室の募集で低所得者層にとって負担が重いと思われる敷金や風呂釜設備の負担金をなくし(又は長期の分割払いとし)、風呂釜設備は市において設置しただけ空き室を避け有効活用に努めるべきである。

緑住宅において、平成16年8月1日現在では中耐65戸、高耐35戸 合計100戸の実空室がある。

階層別実空家数(緑住宅)

タイプ	合計	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
中耐	65	8	2	2	27	26	—	—	—	—	—	—
高耐	35	3	4	4	2	4	2	4	3	5	2	2

(注)中耐は35棟 高耐は4棟である。

上表が示すように、中耐の空家のうち4階5階に53戸が集中している(但し33戸は鳩の害により入居停止としている)一方1階に空き家が多いのが注目される。高耐では1階から11階まで満遍なく空き家が発生している。

ところが平成16年8月の募集では中耐10戸、高耐11戸しか募集していない。緑住宅は全部で1,342戸という市営住宅全体の約40%を占める巨大な団地であり、老朽化している建物もある。そのため空室の全戸を募集すると倍率が1倍を切ってしまうところから、入居しそうな数に合わせて募集をしている。(全戸を募集するためには空室にまで修繕費をかける必要があり無駄な支出となる可能性が高いとの理由)。

また、市営住宅全体の状況を見ても、次表に示されるとおり平成13年度以降退去により生じた空室が、新しい入居者によって埋まらず、空き家が増加している。

年度	退去者数 A	入居者数B		A-B	政策空家	空家増加数
		募集	住替			
13	237	201	7	29	25	4
14	238	173	8	57	28	29
15	253	160	40	53	20	33

特に緑住宅は大規模な団地であり、ここに大量の空室を発生させることは公有財産に多大な不効率が生じることを意味する。この団地が建替時期を迎える2010年以降は、民間活用を含めた抜本的な対策が必要であろう。(本節④監査結果(5)現在の市営住宅供給の有効性の意見参照)

(2)家賃決定、家賃収入管理

家賃に関する事務手続きの流れは、次のとおりである。

収入の申告(条例第15条1)

- ・ 収入額の認定(条例第15条3)
- ・ 収入額の通知(条例第15条3)
- ・ 収入超過者の通知(条例第30条1)
- ・ 高額所得者の通知(条例第30条2)
- ・ 家賃の決定(条例第14条)
- ・ 認定額についての意見、認定を更正(条例第15条4)
- ・ 減免又は徴収猶予の申請(施行規則第15条)
- ・ 減免又は徴収猶予(条例第16条)
- ・ 家賃の徴収(条例第17条1)
- ・ 家賃の納付(条例第17条2)

また家賃決定の具体的な手続きは条例第14条及び第15条に定められている。入居者は毎年

7月に収入(次年度の家賃算定基礎額の根拠となる収入)を申告することとされ、提出された申告額を基に所得月額を計算し、以下に示す算定式により、家賃が決定されている。

$$\begin{aligned} \text{(家賃)} &= \text{(家賃算定基礎額)} \times \text{(市町村立地係数)} \times \text{(規模係数)} \\ &\quad \times \text{(経過年数係数)} \times \text{(利便性係数)} \end{aligned}$$

- ・ 家賃算定基礎額 … 入居者の所得月額に応じて国が全国一律に定める金額
(公営住宅法施行令第2条第2項)
- ・ 市町村立地係数 … 市町村の地価の状況を勘案して国が定める数値(金沢市:1.00)
(平成8年建設省告示第1783号)
- ・ 規模係数 … 住宅の床面積を70㎡で除した数値
- ・ 経過年数係数 … 住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて国が定める数値
(平成8年建設省告示第1783号)
- ・ 利便性係数 … 金沢市が地域の状況や設備等を勘案して0.7~1.0の範囲内で定める数値

入居者に対しては、毎年2月に翌年度家賃の根拠となる収入額の認定通知及び家賃の決定通知がされ、入居者は収入額の認定に対し意見を述べることができる。市長は意見の内容を審査し、理由があると認めるときは、認定を更正するとしている。

家賃の減免等については、条例第16条に基づき「金沢市営住宅の家賃の減免及び徴収猶予取扱要綱」に定められている。3年間の減免実績は以下のとおりであり、徴収猶予の実績はない。

(単位:千円)

項	減免対象者	平成13年度		平成14年度		平成15年度	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
1	生活保護受給者で、減免前の家賃の額が住宅扶助限度額を超えている者	—	—	—	—	—	—
2	生活保護受給者で病気による入院加療のため住宅扶助の支給を停止された者	6	752	—	—	2	75
3	年度途中で収入が著しく減少した者	83	9,004	57	8,099	58	8,471
4	平均所得月額が						
	単身31,000円以下 その減免額50%	207	23,718	309	32,161	350	39,221
	他33,000円以下						
	単身38,000円以下 その減免額30%	7	340	6	292	16	1,082
	他45,000円以下						
	単身45,000円以下 その減免額10%	5	110	11	169	5	136
	他57,000円以下						
	計	219	24,168	326	32,622	371	40,439
5	入居者又は同居者が病気のため6箇月以上の療養を要する場合の療養時所得が、第4項中欄に定める額以下の者	2	28	6	444	11	1,148
6	震災、風災害、火災その他の災害により著しい損害を受けた者	—	—	—	—	—	—
7	その他市長が特に必要ありと認める者	—	—	—	—	—	—
	合 計	310	33,952	389	41,165	442	50,133

監査の対象とした平成16年度の円光寺住宅分については、所得証明を除き必要書類はすべて揃っていた。所得証明については入居者が所持しておらず提出できないことが多いため、実質的には市民税に係る所得情報を利用している(注)。また、各書類の整合性については、下記事項を除いて問題点は検出されなかった。家賃計算、減免額計算は抽出した全サンプルについて正しく行なわれていた。

(注) 所得情報について

金沢市営住宅条例第15条1項において「入居者は、毎年度、市長に対し、収入を申告しなければならない。」と定められている。それに基づき市は収入申告書の様式を定め、毎年、入居者に所得証明とともに提出を求めている。この収入申告書の中の税調査の同意に関する事項に署名押印を求めているため、この点について個人のプライバシー侵害等の問題は生じないと思われる。

収入申告書(入居者作成)と収入調査票(市作成)の不一致

入居者が毎年定期に作成して市に提出する収入申告書と、市が調査作成している収入調査票で、所得がある同居家族名が異なるものが2例あった。1例は収入申告書に記載されていない所得のある同居人が存在していた。おそらく居住者が記載漏れしたものと思われるが、収入申告書と収入調査票が不一致の時はその説明資料を添付しておくことが必要である。もう1つの例は、収入申告書に記載された所得84万円の同居人が収入調査票に記載されていない。その代わり収入調査票には別の所得ゼロの同居人が記載されている。この場合は、所得のある同居人の申告(届出)がなされたにもかかわらず、収入調査票を更新せず従前の収入調査票のデータで、家賃決定をしてしまっている。

平成15年度の監査委員監査で収入申告書の入手に関する不備が指摘されたため、入手には改善が見られるが、それに加えて今後は、収集したその最新情報をもれなく収入調査票に反映し、家賃を決定すべきである。

指摘事項

居住者が提出する収入申告書に記載の家賃決定に必要なデータを市の収入調査票に反映せず、家賃が正しく計算されていない例がある。平成15年度の監査委員監査で収入申告書の入手に関する不備が指摘されたため、入手には改善が見られるが、それに加えて今後は、収集したその最新情報をもれなく収入調査票に反映し、家賃を決定すべきである。

(3) 収入超過者、高額所得者

収入超過者及び高額所得者に対する市営住宅の賃貸は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸するという公営住宅の本来の目的からはずれていることになるため、できるだけ少ないことが望ましい。

(参 考)

収入超過者：市営住宅に引続き3年以上入居している者で、収入月額20万円を超える者をいう。なお、障害者や高齢者の場合は基準額が26万8千円となる(条例30-1)。収入超過者の家賃に対しては、割増額が加算される。

高額所得者：市営住宅に引続き5年以上入居しており、最近の2年間、収入月額39万7千円を超える者のことである。高額所得者に認定されると、入居者の毎月の家賃は近傍同種の住宅の家賃を納付することになる。そして、市は期限を定めて当該住宅の明渡し請求をすることができ、なお住宅を明渡さない場合には、その期限到来の日から近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する金額を徴収することができる(公営住宅法第29条、金沢市営住宅条例第35条)。

収入超過者等の状況は次のとおりである

区 分	平成14年2月		平成15年2月		平成16年2月	
	戸数	構成比(%)	戸数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
入居総数	3,255	100.0	3,240	100.0	3,215	100.0
収入超過者	380	11.7	346	10.7	319	9.9
上記のうち 高額所得者	10	0.3	8	0.2	8	0.2

監査の結果 平成15年度の高額所得者は8名、うち1名は住宅地区改良法に基づく市営住宅の入居者であるため公営住宅法上の高額所得者の規定は適用されない。残り7名のうち2名は平成15年中に既に退去、3名は明渡し期限の平成16年3月31日までに退去を完了した。残り2名のうち1名は期限延長申請を提出し平成16年5月に退去、もう1名は平成17年3月31日までの期限延長申請を提出し、平成16年度現在まだ退去していない。なお、期限延長申請の理由は入居者の親族の死亡による住み替え計画の再考であり妥当なものであった。以上、高額所得者の退去に関する手続は適正に行なわれていた。

意 見

市は平和町に1棟50戸の改良住宅を所有しており、その高額所得者は退去を求められないという不合理な現象が起きている。改良住宅は住宅地区改良法に基づいて建設したものである。この法律の趣旨は、不良住宅が密集する地区の改良事業について定め、住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与するものである。当初ここに住んでいた住人は、元々自分の住居がそこにあったわけであり、一般の公営住宅と異なり、その人が高額所得者になっても退去を求める権限は自治体側にはない。また、法もそれについて定めていない。しかし、途中入居者の場合は、元々の住民と異なり、一般の公営住宅と同じく高額所得者には退去してもらうほうが合理的かつ公営住宅の目的にかなう。不公平のないように対処すべきである。

(4)修繕工事他

市営住宅の修繕工事は、臨時緊急修繕、定期修繕に大別できる。臨時緊急修繕は、金沢市小額工事契約事務取扱特例規則に定められるところの小額工事、簡易小額工事に該当するものであり、典型的には水漏れやガラス破損などがある。これについては以下のような手続が求められる。

i) 小額工事

- ・ 住宅管理担当者等により住宅等修繕申請書の提出
- ・ 小額工事業者選定依頼書に必要事項を記入し決裁を受ける
- ・ 監理課工事契約担当に送付し、業者選定(2社)されて返送される
- ・ 業者から見積書を徴収し、契約の相手方、予定額を決定し決裁をうける
- ・ 企画庶務担当が支出負担行為同書を作成し契約の締結を行い、監理課へ報告
- ・ 請書、工事着手届を提出させ工事に着手
- ・ 工事完成後、完了届・引渡書を提出させ決裁を受ける
- ・ 企画庶務担当が支出命令を作成し決裁の上、会計課へ

ii) 簡易小額工事

- ・ 住宅管理担当者等により住宅等修繕申請書の提出
- ・ 住宅建設担当者が施工業者より見積書を徴収し、簡易小額契約伺書に必要事項を記入
- ・ 課長決裁を受け工事施工を依頼
- ・ 企画庶務担当より支出負担行為伺書(工事用)が届く
- ・ 工事完了後、支出負担行為伺書(工事用)に工事写真・支払請求書を添付し企画庶務担当へ提出
- ・ 企画庶務担当が支出命令を作成し決裁の上会計課へ

定期修繕については、各年度の継続修繕の重点箇所を選定し(防水工事及び住戸のバリアフリー化工事など)、年度毎に修繕計画書を作成し施行している。定期修繕についてはそのほとんどが小額工事の範囲を超えるため、金沢市契約規則に定められた入札に関する手続が要求される。

監査の結果、下記事項を除き、抽出した範囲において市営住宅の修繕工事に関する手続は適正に行なわれていた。

指摘事項

①住宅等修繕申請書

住宅等修繕申請書を作成せずに修繕行為の発注が行なわれることがある。最初に住宅等修繕申請書が提出されることになっているが、実務上は管理人等から市営住宅課担当者に連絡が入り、そこで修繕行為の発注が行なわれることが多く、住宅等修繕申請書の作成が抜ける場合がある。

指摘事項

②簡易小額工事と小額工事の区別

緑住宅の舗装工事で本来はひとつの工事と思われるものが2つに分けられて、簡易小額工事として決裁を受けていた。当該工事は連続した場所の舗装工事であるが、面する棟が異なるため工事名をその1、その2に分け、簡易小額工事として決裁している。工事業者、工事内容は同じである。それぞれの金額は451,500円と493,500円であり、両方合わせると、50万円未満の簡易小額工事には該当しない。簡易小額工事に該当しなければ、監理課工事契約担当による業者選定(2社)が必要となる。

意見

できるだけ計画的効率的な面整備をして、修繕工事費削減に努めるべきである

指摘事項

③修繕費の入居者負担について

原則的には入居者負担となる修繕費(金沢市営住宅条例22条)を市が負担している場合がありその理由も不明である。住宅等修繕申請書の正しい運用と記載の充実を図るとともに、その理由を記載した書類を残し、決裁を受けておくべきである。

(5)現在の市営住宅供給の有効性

①新しい入居希望者(需要)への住宅供給

平成13年度から15年度の3年間の入居募集に対する応募を見ると、応募総数は3,114件であるが、複数回に亘る再応募者を除いた正味応募数は2,040件(世帯)である。これに対する募集戸数は656戸となっており、実質的な需給バランスの参考となる倍率は3倍程度であると思

われる。毎年平均680世帯の低所得者層の住宅需要に対し、460世帯(新規応募の67%)の需要に応じ切れていない。

② 間取りと世帯構成の関係

現在市営住宅として供給されている住宅の間取りが、実際に入居している人の世帯構成に適合しているか。また、金沢市全体の世帯人数別の分布に適合しているか。

間取りと入居人数の関係

住宅名と間取り		1人	2人	3人	4人	5人	6人
円光寺住宅 (78戸)	2K	1					
	2DK	25	10		1		
	3DK	12	15	6	5	2	1
金石曙住宅 (175戸)	2DK	45	11				
	3DK	22	53	25	13	5	1

(注)斜体太字は間取りと入居人数が不釣り合いなところ

1人世帯が3DKに住んでいる例がかなりある。また、間取りに比べて世帯人数が多すぎる例もわずかではあるが見受けられる。

市営住宅全体の世帯人員別入居戸数 (平成16年2月1日現在)

総数	世帯人員				構成比(%)			
	1人	2人	3人	4人以上	1人	2人	3人	4人以上
3,210 (442)	781	977	684	768	24.3 (13.8)	30.5	21.3	23.9

(注) () は65歳以上の1人世帯

金沢市の世帯人員別世帯数 (平成12年国勢調査より)

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	59,345	39,309	30,165	27,436	11,265	7,522
構成比%	33.9	22.5	17.2	15.7	6.4	4.3
累計%	33.9	56.4	73.6	89.3	95.7	100.0

市営住宅間取り一覧

住宅の間取り タイプ	1LK 1人用	2K 1人用	2DK 1~2 人用	2LDK 1~2 人用	3K 1~2 人用	3DK 2~4人 用	3LDK 5人以 上用	4DK 5人以 上用	5DK 5人以 上用
戸数	20	84	640	187	334	2,129	19	17	79
構成比%	0.6	2.4	18.2	5.3	9.5	60.7	0.5	0.5	2.3
累計%	0.6	3.0	21.2	26.5	36.1	96.7	97.3	97.7	100.0

金沢市の市営住宅に住む世帯人員別の世帯数構成比は金沢市全体の当該世帯数構成比と同様の傾向を示しているが、4人以上世帯の構成比が少なく、1~2人世帯の構成比は、似通っている。65歳以上の高齢者が一人暮らしとなって3DKの間取りを使用している例も多く、入居時に契約を交わしていないので家族構成の変化に伴う住み替えなど家族構成にあわせ