

川口市監査告示第26号

地方自治法第242条第5項の規定により、住民監査請求に係る監査を実施したので、その結果を別紙のとおり公表する。

令和5年9月28日

川口市監査委員

澤野 高雄

同

金井 洋

同

奥富 精一

同

福田 洋子

住民監査請求監査結果

第1 請求の受付

1 請求人



2 請求書の提出日

令和5年7月31日

3 請求の内容

川口市職員措置請求書

1 川口市長（委員会若しくは委員又は職員）に関する措置請求の要旨

監査委員は、市長に対し、市営住宅管理代行等の委託契約事務（債権管理事務）の是正のため、以下の必要な措置を講ずべきことを勧告することを求める。

- （1）埼玉県住宅供給公社との収納事務委託契約における債務不履行に伴う契約解除
- （2）埼玉県住宅供給公社との管理代行契約における債務不履行に伴う契約解除及び損害賠償請求
- （3）川口市都市計画部長、住宅政策課長、住宅整備係長の懲戒処分

2 公金の賦課徴収を怠る事実及び財産の管理を怠る事実

川口市は、別紙のとおり、平成29年度、平成30年度、令和元年度、令和3年度の調定において、歳入の調定金額を誤って算定している。前年度の未済金合計は、翌年の過年度分として、歳入の調定金額に加算されるはずであるが、数値が間違っている。

川口市は、平成25年度から埼玉県住宅供給公社と管理代行契約及び収納事務委託契約を締結しているが、埼玉県住宅供給公社は、過年度の債権の管理を怠り、別紙のとおり、平成29年度、平成30年度、令和元年度、令和3年度の調定額の誤りを生じさせている。埼玉県住宅供給公社の債権管理は、契約上の義務を履行して

いないことは明らかであり、過年度の債権を長期間放置することによって、過年度収納率を低迷させており、債権回収をより困難にさせることで、不納欠損額を増加させることになっている。

したがって、公金の賦課徴収を怠る事実及び財産の管理を怠る事実は明白である。

3 請求者

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

令和5年7月27日

川口市監査委員（宛て）

別紙事実証明書

① 市営住宅使用料収納状況調べ（抜粋）

② 公文書公開決定通知書（川住収第60号 令和5年7月11日付け）

（以上、原文を掲載）

4 請求の要件審査

本件請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第1項及び第2項に定める要件に適合しているか審査を行い、所定の要件を具備しているものと認め、令和5年7月31日付けでこれを受理することを決定した。

5 監査委員の除斥

監査委員は、本件請求においては自治法第199条の2の規定による除斥の対象とならない。

第2 監査の実施

1 監査対象事項

監査対象事項を市営住宅使用料並びに市営住宅の管理代行委託契約及び住宅使用料収納事務委託契約に関する事務とした。

2 監査対象部局

監査対象部局を川口市都市計画部（以下「都市計画部」という。）とした。

3 監査の実施

都市計画部職員から、本件請求に係る関係文書等必要な資料の提出を求め、必要に応じて説明を聴取する等慎重に監査を行った。

4 請求人の証拠の提出及び陳述

自治法第242条第7項の規定に基づく陳述の聴取については、請求人から郵送により陳述書の提出があり、令和5年8月17日付けで收受した。

陳述書の内容は次のとおりである。

(1) 川口市営住宅の管理代行に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）に記載された管理代行業務のうち、次に掲げる埼玉県住宅供給公社（以下「公社」という。）の協定違反がある。

- ア 財産管理業務について、川口市への報告等を行っていない。
- イ 収入状況の報告の基準を定めておらず、備え付けもしていない。
- ウ 法又は条例の規定による決定、承認等の基準を定めていない。
- エ 法人の決算書及び関係書類の提出がない。
- オ 自己評価制度を実施しておらず、川口市に提出がない。
- カ 公の施設の管理目標を定めていない。
- キ 川口市の承認を得ずに、再委託をしている。
- ク 保険証券を川口市に提出していない。

(2) 基本協定第31条に基づき、川口市長は、管理代行業務の全部又は一部の停止その他必要な措置を命じるべきである。

(3) 過年度債権で回収不能となったものについて、公社の債権管理業務が不適切であることから、川口市に損害を与えている。川口市長は、その損害額を、公社に損害賠償請求をするべきである。

5 関係職員からの陳述聴取等

関係職員である都市計画部職員に対し、令和5年8月31日に事実関係の確認のための陳述聴取を行った。陳述の要旨は、次のとおりである。

(1) 要旨

請求人は、事実証明書により、公社の債権管理業務の不履行を主張しているが、そのような事実は認められない。

(2) 理由

公社が調定額の算定に関与しているのは、平成28年度の未済額の合計と平成29年度の過年度調定額の差額16万7,400円のみであることが判明している。これは、公社職員が、住宅管理システム上、退去後の家賃の削除作業を失念し、この失念したことが平成30年4月に発覚したことから、平成29年度の最終の調定額算定の際に、過年度調定額を減額したことによるものであり、これにより市が債権を喪失したもののでも、債権の徴収の機会を喪失したもののでもなく、市に損失を与えたものでもない。

また、その他の年度での調定の差額については、公社が関与していないことから、これらの年度の調定の誤りの原因ともなっていない。

この公社の一度の家賃の削除作業の失念を指して、公社の債権管理が協定上、契約上の義務を履行していないこととなるが、これを認めることはできない。

したがって、公社が過年度の債権を長期間放棄し、過年度収納率を低迷させ、債権回収をより困難にさせ、不納欠損額を増加させているという主張も認めることはできない。

6 監査の期間

令和5年7月31日から令和5年9月28日まで

第3 監査の結果

本件請求についての監査の結果は、監査委員の合議により次のとおり決定した。本件請求は、理由がないものと認める。

以下、事実関係の確認及び判断（理由がないものと認める理由）について述べる。

1 事実関係の確認

関係職員である都市計画部職員の陳述及び聞き取り並びに提出された関係文書等により確認した事項は、次のとおりである。

(1) 公営住宅法の管理代行制度の仕組み

ア 管理代行制度導入の趣旨

従来、公営住宅の管理は、入居者の決定や明渡請求など、中立・公正な立場での適切な判断が求められることから、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）において、地方公共団体である事業主体でのみ行い得ることとされていた。

しかし、少子高齢化等社会情勢の変化により、住宅困窮者が増加・多様化し、これらの者の居住の安定を確保するためには、地方公共団体が地域の実情に応じて、地域の公営住宅等のストックを有効に活用する必要があることから、管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより、入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう、平成17年の改正により管理代行制度が設けられた。

イ 管理代行の主体・要件等

(ア) 管理代行の主体

管理代行を行い得る主体は、当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限られる。他の地方公共団体のほか、地方住宅供給公社に限られるのは、①地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号。以下「公社法」という。）という特別の法律に基づき設立された公法人であり、法律に定められた業務規定に基づき、「住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」（公社法第1条）住宅等の居住事業を実施していること、②このような地方住宅供給公社の性格に鑑み、公社法においては、設立団体の出資、役員任免、事業計画の承認、監督命令等が規定されており、設立団体の適正な監督と責任の下に業務を実施することとされているほか、その役職員については刑罰適用の公務員みなし規定が設けられていることから、公営住宅の管理について、中立・

公正な立場に立って適切な判断を行うことが法令上担保されていることによるものであるとされる。

(イ) 管理代行の要件

一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合において管理代行ができるとされる。

(ウ) 管理代行の手続

地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理代行を行うためには、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得る必要がある。また、地方住宅供給公社が、設立団体以外の地方公共団体が事業主体である公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、設立団体の長の認可を受けることが必要とされている（公社法第21条第4項）。

(エ) 管理代行できる公営住宅又は共同施設の範囲

地方公共団体については自らの行政区域に存するもの、地方住宅供給公社については設立団体の行政区域に存するものに限定されているが、自らの地域の住宅政策における責務を有する公的主体が管理代行者となることにより、公営住宅の管理の中立・公正性を担保できるものであるとされている。

(オ) 管理代行業務の範囲

法第3章の規定による管理の範囲で公営住宅又は共同施設の管理を代行できる。ただし、家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものについては、公営住宅事業が国の補助金（交付金）と入居者からの家賃収入で行われるという仕組みの下では事業主体の収支調整を困難とし、公営住宅に係る業務の健全な継続に影響を及ぼし得るという観点から代行できないこととされている。

家賃の決定等が除かれているものの、入居者の決定等が行われた場合には遅滞なく事業主体に連絡するものとされており（法第47

条第4項)、事業主体と管理代行者が密接な連携を図ることにより家賃の決定等の事務に支障は生じないとされている。

なお、家賃等に関しては、家賃の決定などの権限に係る部分だけでなく、家賃の徴収行為等の事実行為についても、管理代行制度による代行はできないが、このような事実行為は、個別の業務委託等により代行主体に併せて行わせることが可能であるとされている。

(カ) 管理代行制度の法的性質

管理代行者は管理の委託に関する契約に基づく代理行為を行うこととなり、事業主体と管理代行者は、本人と代理人の関係になると解されている。したがって、代理行為であることから、管理代行者の管理代行の法律効果は事業主体に帰属することとなるとされる。例えば、管理代行者が締結した賃貸借契約の効果も事業主体に帰属し、また、管理代行者が行った入居者の決定及び入居者の収入状況の報告に係る行政不服審査法等も事業主体に対して適用される。

(キ) 管理に関する条例の制定

事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない(法第48条)。公営住宅は、自治法に定める公の施設であり、その設置又は管理に関する事項は、条例で定めなければならず(自治法第244条の2第1項)、法第48条の規定もこの自治法の規定と同趣旨であるとされる。この包括的な規定とは別に、法では、家賃、入居者資格、他用途使用等については、条例必須事項とされ、各規定においてその旨が明定されている。

(2) 公金取扱いにおける私人委託制度の仕組み

私人の公金取扱いについては、法律又はこれに基づく政令で特別の定めがある場合に限って認められる(自治法第243条)。地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「自治令」という。)には、歳入の徴収又は収納の事務の委託として自治令第158条及び第158条の2が、支出事務の委託として自治令第165条の3が、それぞれ規定されている。このうち歳入の徴収又は収納事務の委託については、次のとおりである。

ア 歳入の徴収又は収納の事務の委託については、地方公共団体の歳入のうち、使用料、手数料、賃貸料、物品売払収入、寄附金及び貸付金の元利償還金については、その収入の確保及び住民の便益の増進に寄与すると認められる場合に限り、私人にその徴収又は収納の事務を委託することができる（自治令第158条第1項）。

イ 歳入の徴収又は収納の事務を私人に委託したときは、普通地方公共団体の長は、その旨を告示し、かつ、当該歳入の納入義務者の見やすい方法により公表しなければならない（自治令第158条第2項）。

ウ 歳入の徴収又は収納の事務の委託を受けた者は、普通地方公共団体の規則で定めるところにより、徴収し、又は収納した歳入を、会計管理者又は指定金融機関、指定代理金融機関、収納代理金融機関若しくは収納事務取扱金融機関に払い込まなければならない（自治令第158条第3項）。

（3）市営住宅における各制度の導入状況

ア 管理代行制度

管理代行制度の導入に当たっては、（1）ア（キ）で述べたとおり、条例で定めなければならないところ、川口市営住宅設置及び管理条例（平成9年条例第47号。以下「条例」という。）について、管理代行者による管理に係る規定（第62条）を追加する改正条例が平成24年12月20日に公布され、平成25年4月1日から施行された。

それを受け、平成25年度から公社を管理代行者として法に基づく市営住宅の管理を代行させている。

川口市と公社とは、市営住宅の管理代行に関する基本協定を締結し、公社が行う業務は、①入居者等管理業務、②財産管理業務、③住宅等の工事業務、④駐車場の管理に関する業務、⑤その他管理代行業務に付随する業務としている（基本協定第1条第1項）。管理代行の期間は、5年間（基本協定第3条）とし、平成25年4月1日から平成30年3月31日まで、平成30年4月1日から令和5年3月31日までのそれぞれの管理代行の期間が終了し、現在は、令和5年4月1日から令和10年3月31日までを管理代行の期間とする基本協定を締結するとともに、毎年度、年度協定を締結している。

イ 私人への収納委託制度

川口市と公社とは、平成25年度から毎年度、川口市営住宅の家賃等に関する収納事務委託契約書（以下「収納委託契約」という。）を締結し、公社に委託する事務は、①条例第16条（第58条において準用する場合を含む。）、第31条、第34条第1項、第56条及び第57条に規定する家賃、②条例第50条（第58条において準用する場合を含む。）に規定する駐車場使用料、③条例第20条（条例第53条（条例第58条において準用する場合を含む。）、第54条、第58条及び第61条第4項において準用する場合を含む。）の規定する延滞金、④条例第45条及び第61条第3項に規定する使用料、⑤川口市営住宅設置及び管理条例施行規則（平成10年規則第5号。以下「規則」という。）第17条第2項に規定する共益費、⑥条例第42条第3項及び第4項に規定する金銭としている（収納委託契約第1条）。

（4）基本協定に基づく公社等の対応状況

ア 管理代行業務に係る報告等について

公社は、管理代行業務について、川口市への報告等を含め、適切かつ速やかに行わなければならない（基本協定第1条第1項）こととなっている。

財産管理業務については、各年度終了後に公社が事業報告書を提出し、住居の模様替え申請、退去検査、高額所得者退去指導の件数等を報告している。

また、建物及び設備の保守管理に関する業務については、公社が保守点検及び報告を行っている。

その他の業務についても、川口市が必要に応じて公社に報告を求め、公社が対応している。

イ 入居者の収入状況の報告の請求基準の作成、備え付けについて

公社は、法第25条の規定に基づく入居者の決定及び第34条の規定に基づく収入状況の報告の請求の基準を定め、これを当該申請の提出先とされている事務所に備え付けなければならない（基本協定第6条第1項）こととなっているが、先例がなく法令の定め以上に具体化することが困難な場合や具体的基準として定めることが技術的に困難な場合は、

行政手続法（平成5年法律第88号）では、基準を定めないこともやむを得ないとされていることから、公社は基準を定めていない。

ウ 法又は条例の規定による決定等の基準の作成、備え付けについて

公社は、イに掲げるもののほか、法又は条例の規定による決定、承認等の基準を定め、かつ、これを事務所に備え付けておくよう努めなければならない（基本協定第6条第3項）こととなっているが、これらの基準は条例及び規則に定められており、それ以上具体化することが困難であるため、公社は基準を定めていない。

エ 公社の決算書及び関係書類の提出について

公社は、公社の各事業年度の決算が確定した後、速やかに法人の決算書及び関係書類を川口市に提出しなければならない（基本協定第9条第3項）こととなっているが、令和4年度は決算報告書が公社から提出されている。

オ 公社の自己評価の実施及び提出について

公社は、施設の効果的・効率的な管理及びサービスの効能の観点から、管理代行者としての管理運営について、毎年度自己評価を実施し、事業報告書とともに川口市に提出しなければならない（基本協定第11条）こととなっているが、公社は自己評価を実施し、令和4年度は業務報告書とともに自己評価結果が提出されている。

カ 川口市の管理目標の設定について

公社は、川口市と協議の上、川口市が設定する公の施設の管理目標を達成するよう努めなければならない（基本協定第14条第1項）こととなっているが、公社は、毎年度、川口市営住宅管理代行事業計画において管理目標を設定し管理代行業務を行っているものの、川口市は管理目標を定めていない。

キ 再委託の禁止等について

公社は、あらかじめ川口市の承認を受けた場合に限り、当該業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる（基本協定第17条第2項）こととなっているが、令和4年度は、エレベーター設備保守点検業務について令和4年4月1日付けで、入居者募集申込書入力業務について同年5月6日付け及び同年9月1日付けで、それぞれ公社から

川口市長あてに業務再委託承認願が提出され、それぞれ同日に川口市長から公社あてに業務再委託承認通知書が提出されている。

ク 保険証券その他その内容を証する書類の提出について

公社は、川口市が所有する管理に属する施設について、施設賠償責任保険契約を締結し、当該保険契約について、保険証券その他その内容を証する書類を速やかに川口市に提出しなければならない（基本協定第27条）こととなっているが、保険証券の写し及び契約証明書の写しがそれぞれ提出されている。

(5) 住宅使用料の収入未済額と翌年度調定額の不一致について

ア 平成29年度の過年度分調定額について

平成27年9月30日に退去した者に係る平成27年10月から平成28年3月までの家賃について、公社職員による住宅管理システムにおける処理が漏れていたことが、平成30年4月に判明したため、平成29年度の過年度分調定額と平成28年度の収入未済額とに16万7,400円の不一致が生じている。

イ 平成30年度の過年度分調定額について

家賃を3月以上滞納したこと等を理由として市営住宅の明渡しの請求を受けた者は、当該請求を受けた日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの間、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を支払わなければならない（条例第42条第4項）ことから、当該明渡しの請求を受けた者に係る家賃については、明渡しを行う日まで確定しない。そのため、川口市会計事務規則（平成17年規則第54号）第16条第3号の規定により事後調定によることとなるため、これにより28万6,083円の不一致が生じている。

また、調定時に平成30年度の不納欠損額641万8,009円を誤って差し引いたため、不一致が生じている。

ウ 令和元年度の過年度分調定額について

平成30年度収入未済額から平成30年度の不納欠損額を差し引くこととなるが、イで述べたとおり前年度に誤って不納欠損額641万8,009円を差し引いてしまったため、明渡しの請求を受けた者に係る家賃232万5,052円のための不一致が生じている。

エ 令和3年度の過年度分調定額について

明渡しの請求を受けた者に係る家賃82万1,767円と過年度更正額として1万1,700円の不一致が生じている。

オ 調定額の不一致に係る公社の関与について

住宅使用料の調定は川口市長が行うものであるから、公社が直接、調定に関わることはない。なお、間接的な影響があるものとしては、平成27年9月30日に退去した者に係る平成27年10月から平成28年3月までの16万7,400円分の家賃について、住宅管理システムにおける公社職員の処理が漏れていたことのみである。

2 判断

(1) 対象となる財務会計上の行為について

自治法に定める住民監査請求は、普通地方公共団体の住民が、当該普通地方公共団体の機関又は職員の財務会計上の行為について、違法又は不当である旨を指摘することをその要件としている。

そのため、まず、公社が行う一連の行為が、住民監査請求の対象となる当該普通地方公共団体の機関又は職員が行う財務会計上の行為に該当するか否かについて整理するが、公社が行う管理行為は、委託契約に基づく代理行為であり、事業主体である川口市と管理代行者である公社との関係は、本人と代理人の関係となり、管理代行者が行った管理行為の法律効果は、事業主体に帰属すると考えられる。

したがって、管理代行者である公社が行った管理行為の法律効果は、事業主体である川口市に帰属し、住民監査請求の対象となる財務会計上の行為に該当することになる。

なお、市に帰属することとなる法律効果の範囲は、一義的に川口市が公社と契約した委託契約の範囲と考えられ、委託契約により公社が行った債権管理等に財務会計上の行為として怠る事実があるか否かを判断することになる。

ただし、川口市には、事業主体として、委託契約先である公社を適切に指導監督する義務等が課されるであろうし、更には、その点に怠る事実が認められれば、道義的にも、その責任の一端は免れないことになる。

(2) 調定金額の不一致について

請求人は、公社が行う公金の賦課徴収及び財産の管理に怠る事実があり、これにより、市営住宅使用料の不納欠損額を増加させている旨主張しているが、請求人の主張にある調定金額の不一致については、それぞれ明確な理由があるものの、その一部に算定誤りが認められる。しかしながら、決算における収入済額に影響するようなものではなく、更には、市に損失を生じさせているような事実も認められない。

なお、決算の調定額の算定誤りについては、既に是正されている。

(3) 管理代行に係る基本協定違反について

請求人は、基本協定に記載されている管理代行業務に公社の協定違反があるとも主張し、管理代行業務の停止措置と公社への損害賠償請求等を求めている。しかし、管理代行に係る基本協定については、作成をすることとされる基準等の一部において、川口市が公社に措置を求めている業務に係るものや条例・規則以上に具体化することが困難なものがあるなど、その一部に基本協定に基づいていないと認識できる点はあるが、いずれも業務に支障は生じておらず、これにより、管理代行行為に支障を来とし、川口市に損失が生じているような事実も認められない。

そのようなことから、軽微な基本協定違反はあるものの、この点をもって、公社の管理代行行為全般に違法や不当とする怠る事実があるとする判断は、些か現実的ではないと考えるところである。

(4) 債権管理における怠る事実や川口市の損失など（川口市の指導監督等）

川口市は、基本協定等に基づき、公社が行う住宅使用料の債権管理について、事務内容のフローチャートを示すなど、公社の適切な指導監督を行ってきた結果、全体の収納額では、管理代行導入前と比較し、収入額を増やすなどの成果も挙げている。

一方、過年度分の収納額や収納率の実績では、大きな成果が得られていない状況も見られるが、管理代行導入前に退去していた滞納者の所在調査などはそもそも公社に権限がなく、川口市自らの責任において当該調査を行い、その結果により更に特別債権回収課へ債権管理の一部を移管するなど未済額の削減に努力しており、違法や不当とされるような怠る事実等があるとは認められず、公社に対する川口市の指導監督も行われている。

また、不納欠損額の処理は、川口市の責任において適切な手続きの上で行われており、むしろ公社との管理代行による住宅使用料の債権管理を通じて確保できた事務量により、適切な事務処理の推進に繋がっているとも評価でき、川口市の損失が増加しているような事実は認められない。

(5) まとめ

以上のとおり、事業主体である川口市の管理代行者である公社が行う公金の賦課徴収及び財産の管理について、違法や不当とされるような怠る事実は認められず、また、これにより市に損失が生じているとは認められないことから請求には理由がないと判断する。