

監査結果公告

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人前川英樹から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により次のとおり公表します。

平成30年4月17日

奈良県監査委員	江南政治
同	斎藤信一郎
同	粒谷友示
同	田中惟允

監査テーマ

県営住宅に関する財務事務の執行について

平成29年度

包括外部監査結果報告書

県営住宅に関する財務事務の執行について

平成30年3月

奈良県包括外部監査人

前川英樹

目 次

第 1	外部監査の概要	1
1	外部監査の種類	1
2	選定した特定の事件（監査テーマ）	1
	（1）監査の対象	1
	（2）監査対象期間	1
3	特定の事件の選定理由	1
4	外部監査の方法	2
	（1）監査対象機関	2
	（2）監査要点	2
	（3）主な監査手続	2
5	外部監査の実施期間	3
6	外部監査人補助者の資格及び氏名	3
7	利害関係	3
8	監査報告における「結果」と「意見」の区分	3
	（1）「結果」と「意見」の判断基準	3
	（2）表記の方法	4
第 2	県営住宅事業の概要	5
1	県の住宅政策	5
	（1）住生活基本法の枠組み	5
	（2）インフラ長寿命化計画の枠組み	7
	（3）県の住宅政策	9
2	県の住宅の状況	16
	（1）県の人口・世帯	16
	（2）県の住宅ストック	18
	（3）地域別状況	19
3	県の公営住宅	20
	（1）公営住宅制度の目的	20
	（2）県下の公営住宅	22
	（3）県営住宅の状況	24
4	県営住宅の運営状況	28
	（1）住まいまちづくり課の決算の状況	28
	（2）団地別収支の把握に関する検討	30
	結果又は意見	30
	（3）団地別の単年度の収支分析	32

	結果又は意見	35
5	要支援世帯数の予測と公営住宅の供給目標量	36
	（1）県住生活基本計画での要支援世帯	36
	（2）要支援世帯数の推計	36
	（3）公営住宅の供給目標量	38
	（4）県営住宅のストック計画	38
	（5）結果又は意見	40
第3	入居等審査事務	42
1	入居等審査事務の概要	42
	（1）募集対象住戸の決定から入居までの流れ	42
	（2）募集	42
	（3）当選者の決定	49
	（4）入居者資格審査	50
	② 結果又は意見	56
	（5）入居決定者による敷金の納付等	56
	② 結果又は意見	59
	（6）同居承認	61
	（7）同居者の入居承継承認	63
	（8）県営住宅管理システム	65
	結果又は意見	65
2	家賃及び駐車場使用料の決定	65
	（1）住宅家賃算定の概要	66
	（2）収入超過者及び高額所得者への対応	68
	（3）駐車場使用料算定の概要	73
	（4）家賃・駐車場使用料減免審査	74
3	収入申告に基づく毎年度の家賃見直し	75
	（1）収入申告に基づく収入状況の把握と家賃決定の概要	75
	② 結果又は意見	77
	（2）期限後における収入申告に対する取扱い	77
4	高齢者の入居状況	78
	（1）県営住宅入居者に占める高齢者の概要	78
	（2）高齢者への配慮	78
第4	指定管理	80
1	指定管理の概要	80
	（1）指定管理者とは	80
	（2）指定管理者制度導入の趣旨	80

2	県営住宅の指定管理者	80
	（1）県営住宅の指定管理者	80
	（2）県営住宅の指定管理者の選定	80
	（3）募集に際しての諸条件	81
	（4）募集から業務開始までの流れ	83
	（5）県の指定管理者の概要（平成28年度）	85
	（6）県指定管理者の変遷	86
	（7）指定管理者が管理する施設の概要	87
	（8）指定管理者の管轄地域	89
3	県の指定管理者が行う業務	89
	（1）県と指定管理者の役割分担	89
	（2）指定管理者の具体的業務内容	90
	（3）指定管理者へのモニタリング	93
	（4）損害賠償義務、不可抗力等発生時の対応に関する事項	94
	（5）納税義務に関する事項	95
	（6）県の指定管理業務の今後の方針	95
4	再委託の事前承認について	96
	（1）概要	96
	（2）結果又は意見	96
5	家賃等の収納促進に向けたインセンティブの設定に関して	99
	（1）概要	99
	（2）結果又は意見	100
第5	県営住宅管理事務所等による管理事務等について	101
1	県営住宅管理事務所の内部統制向上に関して	101
	（1）概要	101
	（2）結果又は意見	102
2	県営住宅管理事務所による緊急修繕の完了検査確認について	103
	結果又は意見	103
3	県営住宅管理業務の改善に資する自己評価等の実施について	104
	（1）概要	104
	（2）結果又は意見	104
4	苦情・トラブル等の記録及び対応報告について（市町管理代行分）	107
	（1）概要	107
	（2）結果又は意見	107
5	電力料の一部県負担について	107
	（1）概要	107

	(2) 結果又は意見	108
第6	債権管理	110
1	債権の概要	110
	(1) 債権の内容	110
	(2) 団地ごとの収入未済額の状況	116
	(3) 未収債権の分布	119
	(4) 債権管理に利用するシステムについて	119
	(5) 結果又は意見	119
2	債権の法的性質	121
	(1) 債権の法的性質	121
	(2) 県営住宅に関する債権の法的性質	123
3	債権の収納業務	124
	(1) 債権管理に関する職務分掌について	124
	(2) 家賃、駐車場使用料等の納付事務	124
	(3) 家賃等の滞納整理事務	125
	(4) 県営住宅退去滞納者家賃収納業務	128
	(5) 結果又は意見	129
4	滞納者の個別状況	130
	(1) 滞納者の個別状況	130
	(2) 長期滞納者の個別状況	130
	(3) 結果又は意見	131
5	不納欠損処分状況	132
	(1) 回収不可能と判断される債権の処理方法	132
	(2) 不納欠損処分状況	133
	(3) 結果又は意見	133
6	水道料金に関する滞納債権の状況	135
	(1) 水道料金に関する滞納債権の概要	135
	(2) 水道料金の徴収の状況	135
	(3) 水道料金に関する法的な債権額と調定額の関係	136
	(4) 水道料金に関する滞納処理の状況	137
	(5) 滞納者の個別状況	138
	(6) 結果又は意見	139
第7	模様替及び増改築	141
1	模様替及び増改築の概要	141
2	模様替等に伴う入居者からの工事終了届の入手について	144
	(1) 概要	144

	(2) 結果又は意見	145
3	過去の包括外部監査による指摘に対する措置について	146
	(1) 概要	146
	(2) 結果又は意見	146
4	原状回復費用の事前回収について	147
	(1) 概要	147
	(2) 結果又は意見	147
第8	緊急修繕	149
1	緊急修繕の概要	149
	(1) 緊急修繕の概要	149
	(2) 緊急修繕の手続	150
	(3) 県営住宅管理事務所が委託した緊急修繕工事	153
2	工事写真の提出について	154
	(1) 概要	154
	(2) 結果又は意見	156
3	緊急修繕工事の完了確認者について	156
	(1) 概要	156
	(2) 結果又は意見	158
4	完了検査の検査手続について	159
	(1) 概要	159
	(2) 結果又は意見	160
5	完了確認の日付の記入について	160
	(1) 概要	160
	(2) 結果又は意見	160
第9	公有財産・物品管理事務	161
1	公有財産・物品管理事務の概要	161
2	公有財産台帳の整備及び運用状況の評価	162
	(1) 概要	162
	(2) 結果又は意見	162
3	駐車場管理	164
	(1) 概要	164
	(2) 結果又は意見	165

第 1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び奈良県外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定に基づく包括外部監査である。

2 選定した特定の事件（監査テーマ）

（1）監査の対象

県営住宅に関する財務事務の執行について

（2）監査対象期間

平成 28 年度（自平成 28 年 4 月 1 日 至平成 29 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成 29 年度の一部についても監査対象とする。

3 特定の事件の選定理由

人口減少や少子高齢化の進展により住まい・まちづくりを取り巻く環境が厳しさを増す中で、県は県民の暮らしを支えるまちづくりとその基盤である住まいについて「住んで良し」を実現するための基本的な目標を確認し、県、市町村、民間事業者、県民等の政策展開に係る様々な主体が共有すべき基本的な指針となる「住生活基本計画（奈良県計画）」を平成 29 年 3 月に見直した。その中で、大規模公的賃貸住宅団地の課題として、老朽化、バリアフリー未対応、狭小住宅、高齢化、コミュニティ活力の低下などが挙げられており、取組みの方向性としては周辺住宅地との調和、地域のまちづくりに資する事業のあり方、将来的な人口・世帯や社会情勢の変化への対応などについて充分検討が必要とされている。

各県営団地の修繕維持、建替、用途廃止等の方向性については、「奈良県営住宅長寿命化計画」（平成 25 年 3 月制定、同 27 年 4 月及び 28 年 4 月に一部改正）の中で定められている。そこでは概ね 20 年後を想定し、県営住宅全体として 1 割程度の削減を目安とした上で、耐火造で耐用年限が 10 年以上残る団地については維持修繕による管理を続け、それ以外の団地については建替や用途廃止を検討するフローが定められている。しかしこれらフローに基づいた計画は、県内の人口・世帯数の増減や地域別の人口減少を踏まえて検討されているものの、今後の生産年齢人口の減少や老年人口の増減に即した、また地域的な住宅セーフティネットとしての需要に見合ったものになっているか、「奈良県営住宅長寿命化計画」からは明確には読み取れなかった。

県営住宅については平成 16 年度に包括外部監査のテーマとして取り上げられているが、環境の変化に即して、「住生活基本計画（奈良県計画）」及び「奈良

県営住宅長寿命化計画」策定の前提が今後の県営住宅の果たすべき役割に応じた適切なものになるべく合理的に設定されているのか、また建替・集約計画等の検討フローが適切なものであるかを検証することを通じて、個別的な評価と判定について考えてみたい。

また、平成 19 年度より一部の県営住宅において指定管理者制度が導入されているが、県との業務の分担が適切に行われているか等についても検証する。

4 外部監査の方法

(1) 監査対象機関

県土マネジメント部まちづくり推進局住まいまちづくり課（以下「住まいまちづくり課」という。）及び監査テーマに関して監査人が必要と判断した部署を監査対象とする。

(2) 監査要点

- ① 今後の県営住宅の在り方はどのような前提のもとに判断されているのか。
- ② 建替や用途廃止の団地の選定はどのような前提とプロセスにより判断されているのか。
- ③ 集約、用途廃止等により発生した余剰地についてはどのように扱う方針か。
- ④ 指定管理業務の範囲、県との業務分担は適切なものとなっているか。
- ⑤ 入居審査は適切に行われているか。
- ⑥ 入居者の高齢化に向けた対策はどのように行われているか。
- ⑦ 債権管理は適切に行われているか。
- ⑧ 歳入・歳出事務に係る手続きが、関係法令・規則に準拠しているか。
- ⑨ 財産管理、物品管理は適切に行われているか。
- ⑩ 過年度における包括外部監査結果に対する措置状況。

(3) 主な監査手続

① 住まいまちづくり課に対するヒアリング

県営住宅の所管課である住まいまちづくり課に概況をヒアリングした。それを受けて考えられる諸論点につき質問表を作成、提出し、主にヒアリングにより回答を得た。必要に応じて資料を閲覧し内容を検討した。

② 現地調査

県営住宅管理事務所及び県営住宅サービスセンターに伺い、主な業務フローについて確認を行った。

③ 現場視察

小泉県営住宅、西小泉県営住宅の視察を行った。

5 外部監査の実施期間

自 平成 29 年 7 月 31 日 至 平成 30 年 3 月 28 日

6 外部監査人補助者の資格及び氏名

公認会計士	福井 剛
公認会計士	増田 千春
公認会計士	小寺 雄二
公認会計士	久保田浩之
公認会計士	新宅潤一郎
公認会計士試験合格者	木村 一隆

7 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

8 監査報告における「結果」と「意見」の区分

(1) 「結果」と「意見」の判断基準

「財務に関する事務の執行」については合規性（適法性と正当性）の観点から、「経営に係る事業の管理」については合理性と能率性の観点から、判断している。

① 「結果」

次のような指摘事項は「結果」として記載する。ただし、正当性や妥当性に係る判断は監査人の総合的なものによる。

- ・ 法令等に対する違反
- ・ 形式的には法令等に対する違反とはいえないが、行為の目的が、法令等が予定するものとは別のものである場合、法令等の運用の仕方が不十分あるいは不適切である場合、又は社会通念上、適切でない行為や不作為

・ 管理の合理性と能率性について重要性が高いと判断される指摘事項
なお、結果として記載した指摘事項に対する改善提案については、当該指摘事項の記載に添えて一連として記載している。

② 「意見」

合規性（適法性と正当性）あるいは合理性と能率性の観点から、「結果」とすべきまでには至らない事項、及び当該事項に係る要望、提言や改善提案。例えば次のような事項である。

- ・ 不正不当とまでは判断しないが、現状を継続することが適切ではなく、何らかの対応が必要であると考えられる事項
- ・ 行政の透明性を高め、あるいは能率性を向上させるために、改善又は改良することが良いと考えられる事項
- ・ あるべき姿の提言や参考となる見識

（２）表記の方法

監査の「結果」と「意見」は、段落を設けてその冒頭に【結果】又は【意見】のいずれであるかを明記し、中心となる部分は下線を付して強調している。

第2 県営住宅事業の概要

1 県の住宅政策

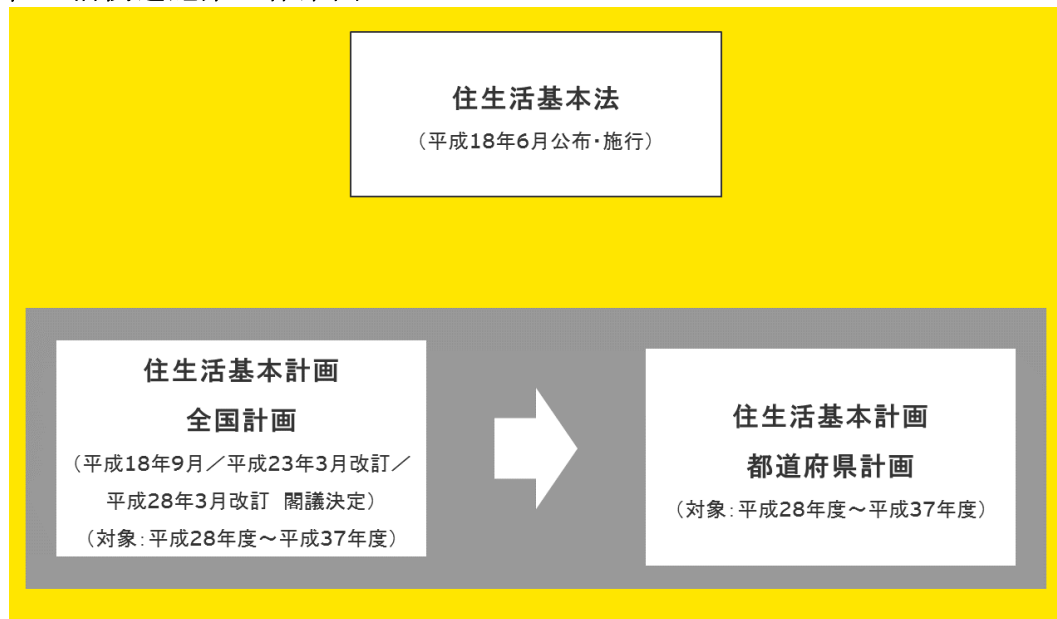
(1) 住生活基本法の枠組み

公営住宅に限らず、住生活に関する施策の基本理念は住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）に定められており、同法要綱において以下の4つが基本理念として掲げられている。

- ① 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需給に関する長期見通しに即して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が図られることを旨として、行われなければならないものとする。こと。（第三条関係）
- ② 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならないものとする。こと。（第四条関係）
- ③ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならないものとする。こと。（第五条関係）
- ④ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者等の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならないものとする。こと。（第六条関係）

国及び地方公共団体は、当該基本理念にのっとり、各種施策を策定し、及び実施する責務を有する。政府は、当該施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（全国計画）を定め、都道府県は、当該全国計画に即し、その区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（都道府県計画）を定めることが求められている。その関係を図示すると下記のとおりとなる。

住生活関連施策の体系図



(出典：監査人が作成)

この体系の中で、四番目に掲げられた基本理念は、住生活基本法第6条（居住の安定の確保）として規定されており、これを踏まえて、公営住宅制度をはじめ必要な個別具体の施策を講ずることにより、住宅分野において憲法第25条の趣旨の具体化に努めるべきとされる。

歴史的な経緯を見てみると、終戦直後の住宅不足に対応するため、昭和25年の住宅金融公庫の設立、26年の公営住宅法の制定、30年の日本住宅公団の設立などにより、住宅政策に係る基本的な政策手段が整備された。その後、経済成長と人口の大都市圏への集中が進むにつれて、地価の高騰や開発適地の減少などによる住宅不足にどう対応するかということを問題意識として、昭和41年に住宅建設計画法が制定され、住宅建設五箇年計画の策定と実施を通じた取り組みの結果、昭和48年にはすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、量的な不足は解消されるに至った。

これを契機として、昭和51年度からの第三期住宅建設五箇年計画においては、すべての世帯が確保すべき「最低居住水準¹」及び平均的な世帯が確保すべき「平均居住水準」が定められ、昭和61年度からの第五期計画では「平均

¹ 最低居住面積とは、住生活基本計画（全国計画）で定められており、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準をいう。現状では単身者は25㎡とされており、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡で計算される。

居住水準」に替えて「誘導居住水準²」が設定されるなど、住宅政策の重点は住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保へと移行された。

こうして床面積を中心とする居住水準の改善が進み、平成 15 年においては、全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成している一方で、人口・世帯減少社会の到来や、住宅や住環境をめぐる諸課題への対応を見据えると、これまでの住宅の建設を主眼とする制度的枠組みは歴史的転換点を迎えているとの認識から、その制度的枠組みを見直す必要性が議論され、新たな制度的枠組みを示すものとして、平成 18 年に住生活基本法が制定されるに至った。

新たな制度的枠組みに関する議論（社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」平成 17 年 9 月 26 日）においては、重点的な取組みが行われるべき分野の一つとして、「住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築」が挙げられており、以下の必要性が謳われている。

- ✓ 公営住宅の整備に関しては、地域住宅計画に基づき、他の公的賃貸住宅を含めた既存ストックの有効活用、福祉との連携、活力ある都市・地域づくり等も視野に入れた整備を行う。
- ✓ 公営住宅の管理については、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定のため、中立・公平な立場に立った適切な判断が求められることから、地方公共団体が責任をもって行うべきであるが、その際にも、今般新たに導入された管理代行制度、地方自治法に基づく指定管理者制度、民間委託による管理などを有効に活用していくこと。

（2）インフラ長寿命化計画の枠組み

住生活基本法の制定を受けて、平成 18 年 9 月には住生活基本計画（全国計画）が策定された。ここでは、「住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。」との認識により、「これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作ってきちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。」との観点からの、ストック重視の施策展開が示された。

² 誘導居住面積水準とは世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。現状ではその面積は、一般型誘導居住面積水準では、単身者 55 m²、2 人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m² となる。

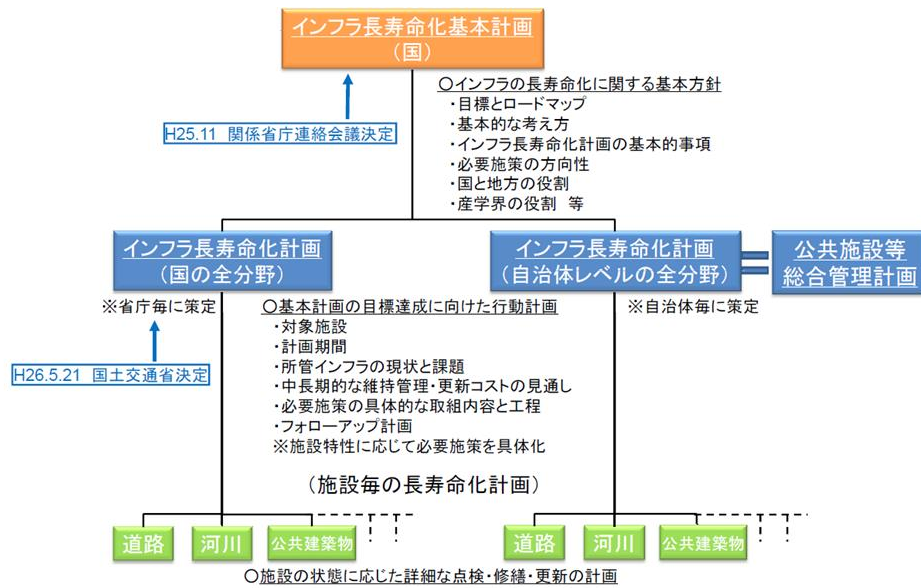
公営住宅分野においても、老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要と考えられた。これらを踏まえ、国土交通省は平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定し、公営住宅等に係る点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定と長寿命化に資する改善を推進している。

このような施策の流れを受けて、「奈良県住生活ビジョン（平成24年9月）」においても、住宅・住生活を取り巻く3つの重点課題の一つとして良質な住宅ストックを形成することが掲げられ、その解決方針の一つに、住宅の長寿命化・安全性向上を図ることが示された。

住宅ストックに限らず社会資本全般／インフラについても、ストック重視の方針は「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）において既に示されており、政府全体の取組としては、平成25年6月に閣議決定された「日本再興戦略」に基づき、「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」において「インフラ長寿命化基本計画」が同年11月に策定され、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進することとされている。

当該基本計画は、各インフラの管理者又は所管者である国や地方公共団体の各機関に対し、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明確にするため、基本計画に基づくインフラ長寿命化計画（行動計画）の策定を求めている。その上で、各インフラの管理者は当該行動計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することが求められる。これらインフラ長寿命化計画の枠組みの体系を図示すると下記のとおりとなる。

インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）図



（出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）

／平成 26 年 10 月時点資料（説明資料）

以上のように、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組としては、「住生活基本計画（全国計画）」や「インフラ長寿命化基本計画」等が示されているため、県としての公営住宅をめぐる住宅政策については、住生活基本法の枠組みと「インフラ長寿命化計画」の枠組みとの整合性を意識しながら計画・推進することになる。

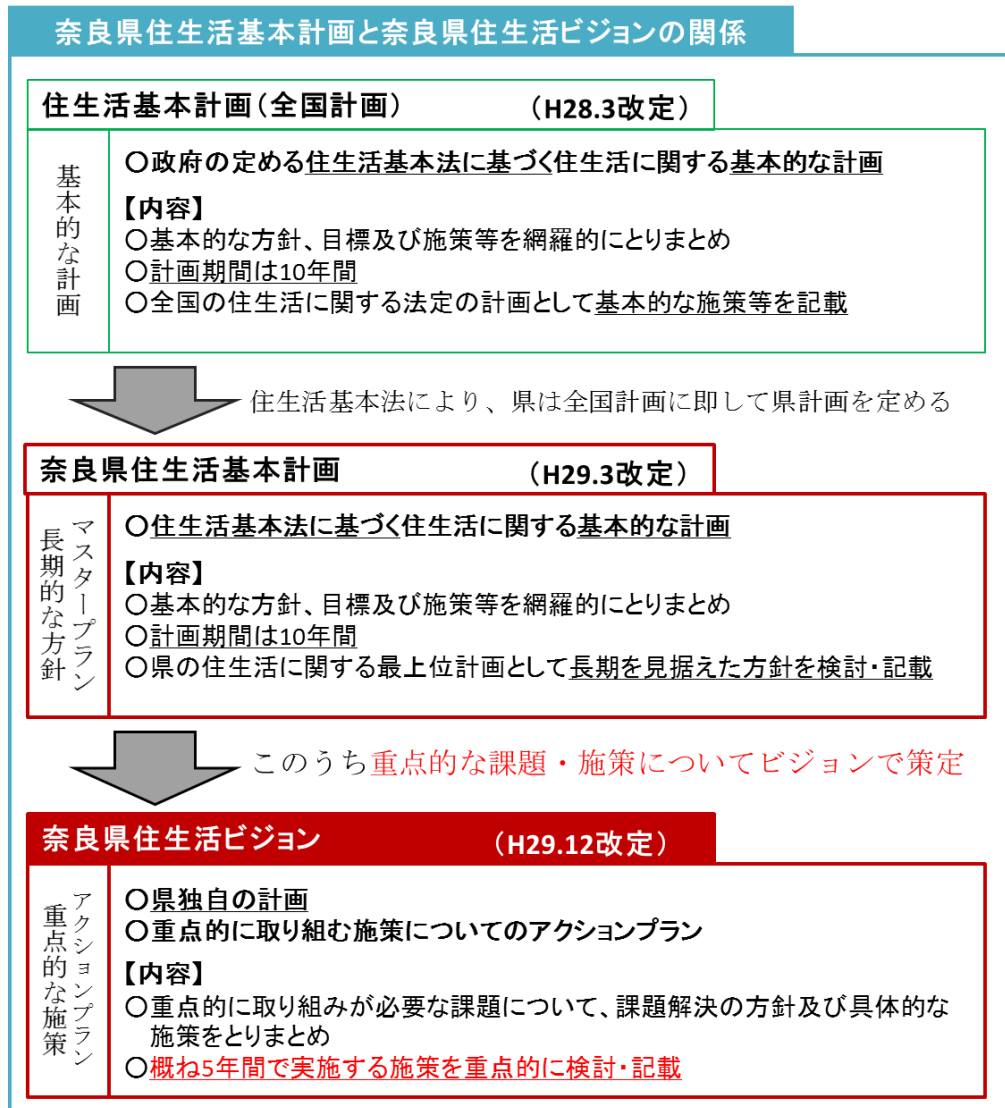
（3）県の住宅政策

① 住生活基本計画の枠組み

県では、都道府県計画である「奈良県住生活基本計画」（以下「基本計画」という。）のアクションプランとして、「奈良県住生活ビジョン」（以下「住生活ビジョン」という。）を策定している。基本計画の対象期間は10年、住生活ビジョンの対象期間は5年間であり、最新の基本計画は平成29年3月に改定され、住生活ビジョンは平成29年12月に改定されている。

基本計画と住生活ビジョンの関係を図示すると下記のとおりとなる。

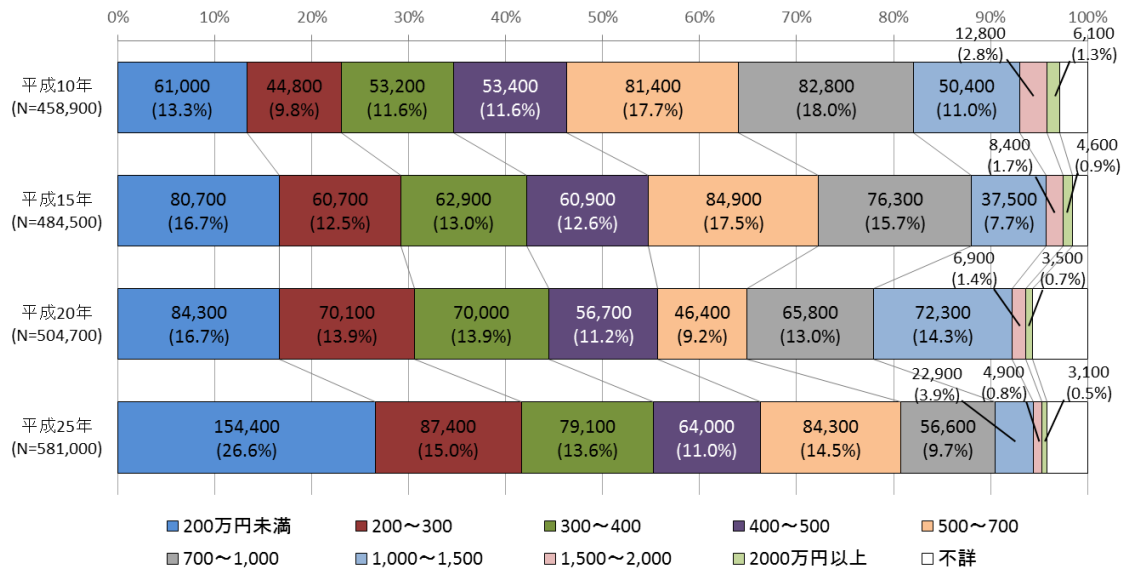
基本計画と住生活ビジョンの関係



(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料「奈良県住生活ビジョンの改定について」)

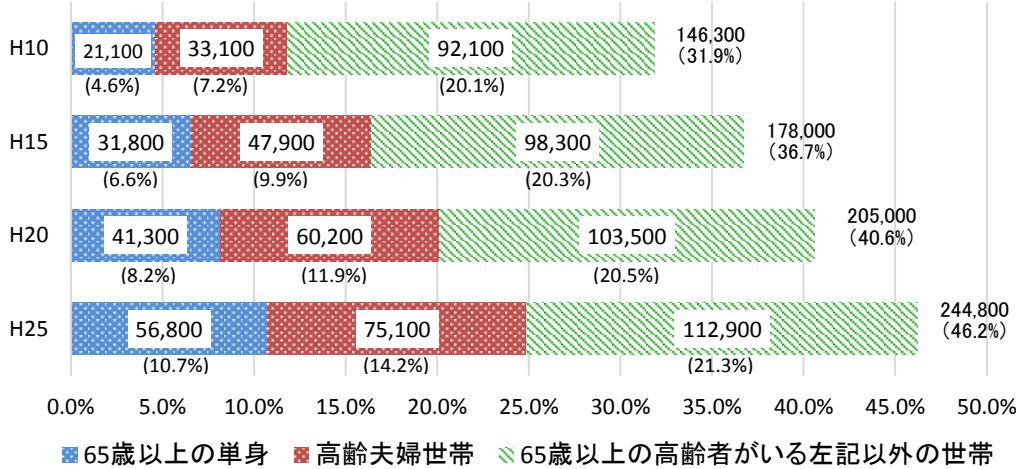
平成29年住生活ビジョンにおいては、平成24年住生活ビジョン策定時点と比べ、人口減少、高齢化・単身世帯の増加、空き家の増加、低所得世帯の増加、生活保護世帯の増加、公営住宅の老朽化などが更に進んでおり、これまでどおり住まいの質の向上を進めながらも、地域特性に応じたまちづくり及び「住まいを必要とする人を支える」こと、福祉との連携強化が掲げられている。

【世帯収入区分の推移】



(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料「奈良県住生活ビジョンの改定について」)

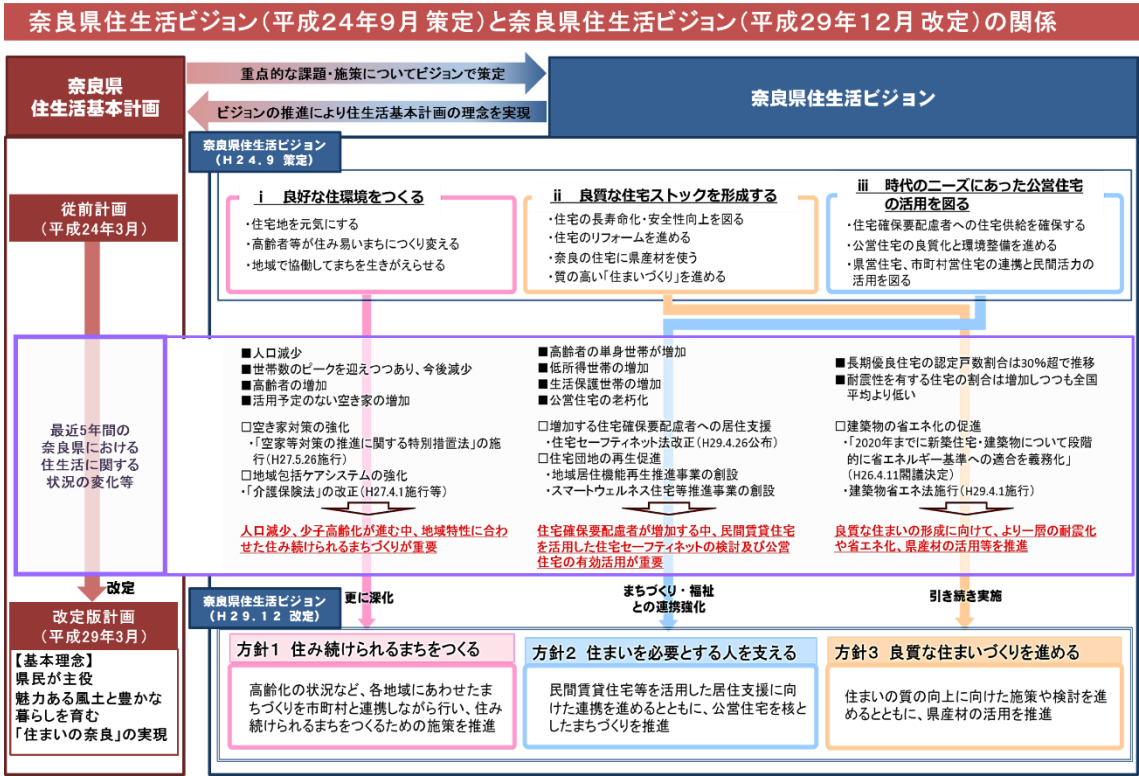
【高齢者世帯の型の推移(世帯総数に対する割合)】



(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料「奈良県住生活ビジョンの改定について」)

公営住宅に関しては、低所得世帯や単身高齢者世帯の増加と共に、住宅に困窮する世帯が多様化していることや、公営住宅の老朽化が進んでいる状況も踏まえ、公営住宅ストックの活用を推進するとされている。

平成 24 年住生活ビジョンと平成 29 年住生活ビジョンの関係



(出典：平成 29 年住生活ビジョン)

住生活ビジョンの具体的な取り組み方針は下記のように示されている。

奈良県住生活ビジョン(平成29年12月改定) 【概要版】

具体的な取り組み

方針1 住み続けられるまちをつくる

○高齢化の状況など、各地域にあわせたまちづくりを市町村と連携しながら行い、住み続けられるまちをつくるための施策を推進

- 市町村と連携してまちをつくる
 - 市町村の住まい・まちづくりの支援
 - まちづくりにおける「奈良モデル」：まちづくり連携協定の推進
- 地域の特性にあわせてまちをつくる
 - 駅前・中心市街地
 - 歴史的街なみを持つ住宅地
 - 郊外戸建住宅地
 - 中山間地域・過疎地域
- 様々な世代が住みやすいまちをつくる
 - 良好な住環境の維持
 - 地域コミュニティ活動の促進
 - 住民による住宅地の運営・管理
 - 様々な世代を受け入れる環境の整備
 - 地域交通の確保
 - 地域の暮らしに必要な機能の確保
 - 公共空間等を活用したまちづくり
 - 空き家を活かしてまちをつくる
 - 空き家等の有効活用
 - 適切な管理が行われていない空き家への対応

—実施施策の例—

 - 地域空き家対策推進事業
 - まちなみ資源と芸術を活用したまちづくり推進事業
 - 奥大和移住・定住促進事業 など

方針2 住まいを必要とする人を支える

○民間賃貸住宅等を活用した居住支援に向けた連携を進めるとともに、公営住宅を核としたまちづくりを推進

- 円滑に住まいが確保できるよう支援する
 - 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進
 - 民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実
 - 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援
 - 居住支援協議会の活用

【高齢者世帯の移住(世帯転入)に対する割合】
 - 公的賃貸住宅への入居の円滑化の推進
 - 公営住宅の適切な供給と管理
 - 子育て世帯等に向けた公的賃貸住宅の供給
 - 高齢者・障害者に向けた公的賃貸住宅の供給
 - 公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用
 - 緊急に住まいを必要とする人への支援
- 公営住宅ストックの活用を推進する
 - 公営住宅とまちづくりの連携
 - 県と市町村が連携した県営住宅の建て替え
 - 余剰地の活用
 - 集会所・空き住戸の活用
 - 公営住宅ストックの更新
 - 公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給
 - 県営住宅の建て替えの推進
 - 木質化の推進
 - 計画的な改修や修繕の実施

—実施施策の例—

 - 県営住宅増築事業(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)
 - 地域コミュニティの活動拠点として県営住宅の集会所や空き住戸の活用 など

方針3 良質な住まいづくりを進める

○住まいの質の向上に向けた施策や検討を進めるとともに、県産材の活用を推進

- 質の高い住まいを形成する
 - 住まいの質の向上
 - 住宅ストックの耐震化の促進
 - 環境に配慮した住まいの普及
 - 適切なリフォームの推進

【耐震性を有する住宅の割合】
 - 質の高い住まいの普及・促進
 - 長期優良住宅の供給の促進
 - 住宅性能表示制度の普及・促進
 - マンションの適切な維持管理の促進
- 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する
 - 県産材の活用促進
 - 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進
 - 地域の住宅産業の活性化の支援

—実施施策の例—

 - スマートハウス普及促進事業
 - 住宅・建築物耐震対策補助事業
 - 奈良の木住宅利用促進事業 など

(出典：奈良県住生活ビジョン(平成29年12月改定)概要版)

② 県営住宅長寿命化計画の枠組み

先に述べたように、国土交通省は平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定し、公営住宅等に係る点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、地方公共団体を含む各事業主体による公営住宅等長寿命化計画の策定と長寿命化に資する改善を推進していた。県においても、平成 24 年 9 月に策定された奈良県住宅ビジョンにより県営住宅の今後について一定の方向性が示されるとともに、平成 25 年 1 月に奈良県ファシリティマネジメント推進基本方針が定められ、県営住宅についても当該方針に基づいて維持管理を進めるべき必要性から、平成 25 年 3 月に奈良県営住宅長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）が定められ、「個々の県営住宅の今後の具体的な検討方向性」が示された。

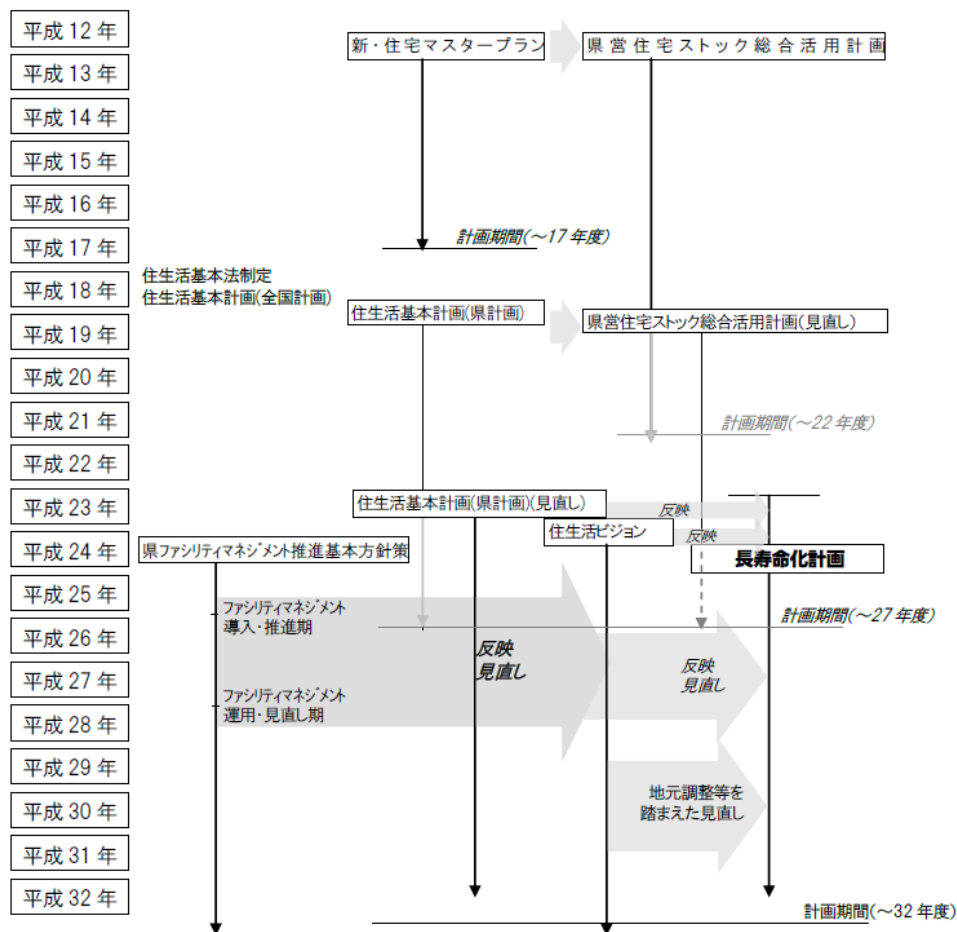
長寿命化計画の目的は、次のような課題への対応方針を計画することとされている。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) 耐用年限を超過するストックへの対応2) 耐火造ストックの改善及び計画修繕対応3) 県民のニーズに合わせた適切なストックマネジメント4) 入居者のコミュニティ形成 |
|--|

昭和 30 年代から 40 年代に建設された県営住宅の建替・集約の方針及び残存耐用年数が長期間残っている県営住宅の長寿命化に向けた維持管理の方針を定め、県営住宅全体の総合的なストックマネジメントを行い、住生活ビジョンに掲げた県営住宅ストック活用方針に基づき団地別の活用方針を定めるものである。

なお、計画期間は平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間であり、社会情勢の変化、進捗状況に応じて、平成 27 年 4 月及び平成 28 年 4 月に一部改正が行われており、現在も基本計画・住生活ビジョンの改正に伴い改定中である。

長寿命化計画とその他計画の関係



(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

長寿命化計画の基本方針は下記のとおりである。社会情勢の変化や県営住宅の課題等を踏まえ、人口・世帯数減少など社会情勢の変化による将来的な公営住宅の需要減や、整備、管理の効率化・合理化を見据えた、長期的なストックマネジメントの推進を図ることとしている。

ストック活用の基本方針

社会情勢の変化	県営住宅の課題
<ul style="list-style-type: none"> ○人口・世帯数減少 ○少子高齢化 ○賃貸住宅の空家の増加 ○住宅困窮者の多様化 	<ul style="list-style-type: none"> ○簡平・簡二など耐用年数超過ストックの増加 ○コミュニティ形成が困難な小規模団地の存在 ○地域需要のアンバランスによる空家の発生 ○耐火造ストックの修繕の遅れ



ストック改善の基本方針

人口・世帯数減少など社会情勢の変化による将来的な公営住宅の需要減や、整備・管理の効率化・合理化を見ずえた、長期的なストックマネジメントの推進

① 建替・集約等の計画による合理的なストックマネジメントの推進

建替事業を実施した団地については、その後、耐用年限(耐火造の場合 70 年)まで長期活用することが基本となる。又、老朽化して更新時期を迎えた団地については、その団地が、建替えて県営住宅として長期活用するに相応しいかどうか(居住環境として妥当か、整備・管理の面で合理的か)を、居住環境水準や整備・管理の合理性などから判定し、長期を視野にいたった合理的なストックマネジメントを推進する。

② 長期活用を図るための計画的な改善・修繕の推進

今後、長期活用をはかるべき団地・住棟においては、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、長寿命化を図るものとする。

③ 高齢者社会に対応する、持続的な団地コミュニティの形成

今後の高齢者のさらなる増加に対応するためには、団地コミュニティが自治機能や相互扶助・見守り機能を持続する必要がある。そのため、団地コミュニティが一定の規模を持ち、活力を持ちつづけるよう、整備・管理の両面で配慮する。

(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

当該基本方針に基づいた団地別の活用方針は下記のとおりである。

(ア) 木造・簡易耐火造³ストックの活用方針の考え方

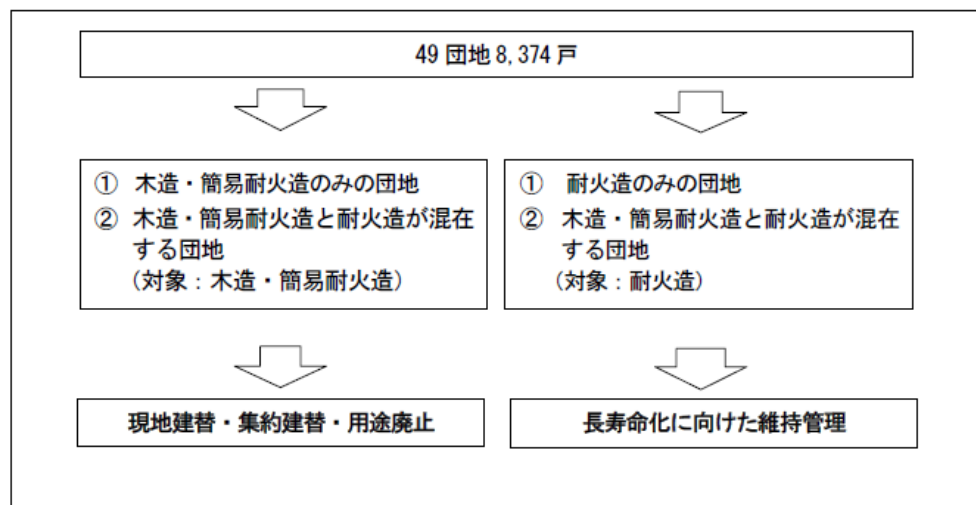
本計画期間中と次期計画期間にてすべての木造・簡易耐火造ストックが耐用年限を超過する。これらは老朽化が進行しており、これ以上の長寿命化を図ることは困難であるため、優先順位を定めて建替もしくは用途廃止等により更新を行う。

(イ) 耐火造ストックの活用方針の考え方

すべてのストックについて残存耐用年限が 20 年以上あり、また耐震性についても問題ないことが確認されているため、長寿命化のための改善、維持管理を実施する。

³ 簡易耐火造の住宅には、簡易耐火造平屋建(略して「簡平」。)と簡易耐火造二階建(略して「簡二」。)の二種類が見られる。

基本計画に基づく団地別の活用方針



(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

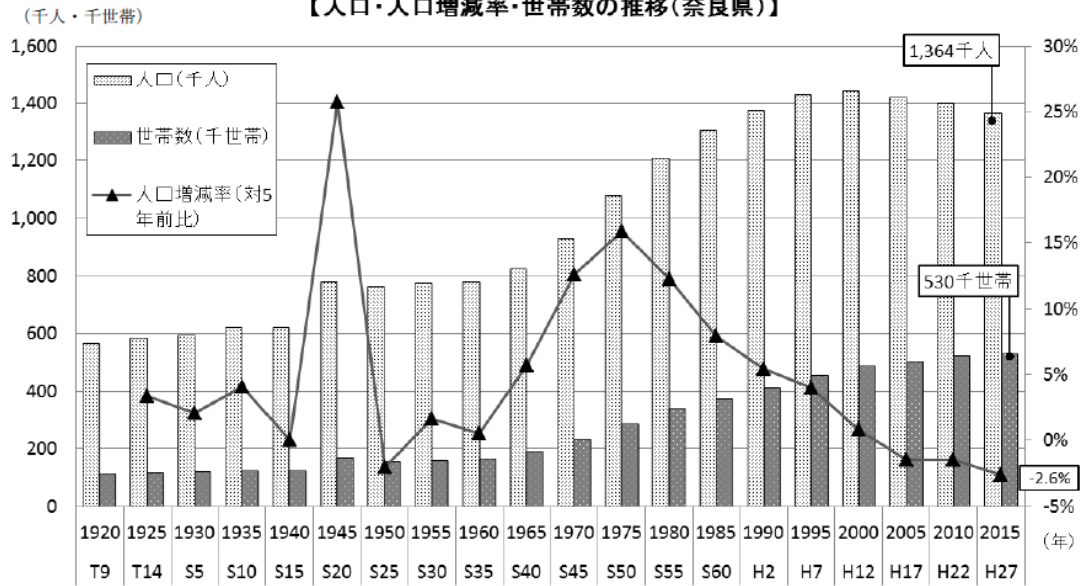
なお、活用方針の検討に当たっては、耐用年限による形式的な判断ではなく、県又は市町村のまちづくり計画の有無等を含め総合的に判断して、建替、用途廃止又は維持修繕の意思決定を行うこととしている。

2 県の住宅の状況

(1) 県の人口・世帯

平成 27 年度国勢調査によると、県の総人口は約 136.4 万人であり、平成 17 年以降減少が続いている。また世帯数は平成 27 年時点で約 53 万世帯であり、平成 22 年度より 1.3% 増加しているが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると世帯数は平成 27 年度をピークに減少がはじまると予測されている。

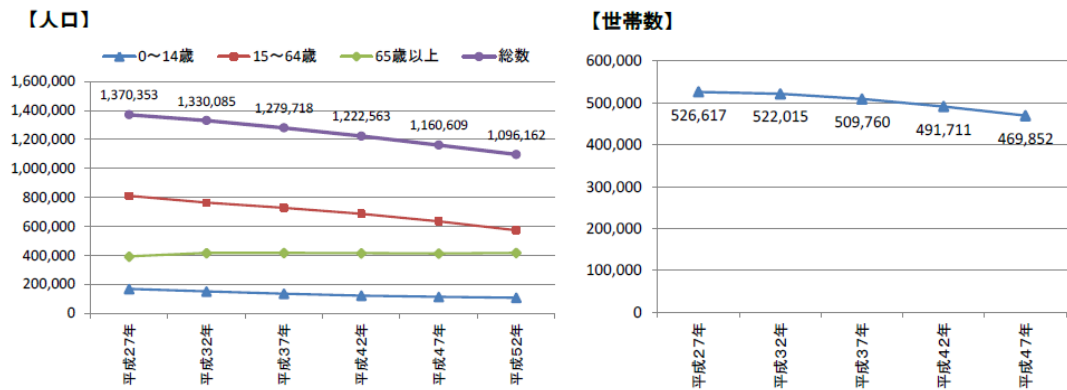
【人口・人口増減率・世帯数の推移(奈良県)】



資料：各年国勢調査

(出典：奈良県住生活基本計画)

【人口・世帯数の将来推計(奈良県)】



資料：日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)

日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成26年4月推計)
ともに国立社会保障・人口問題研究所

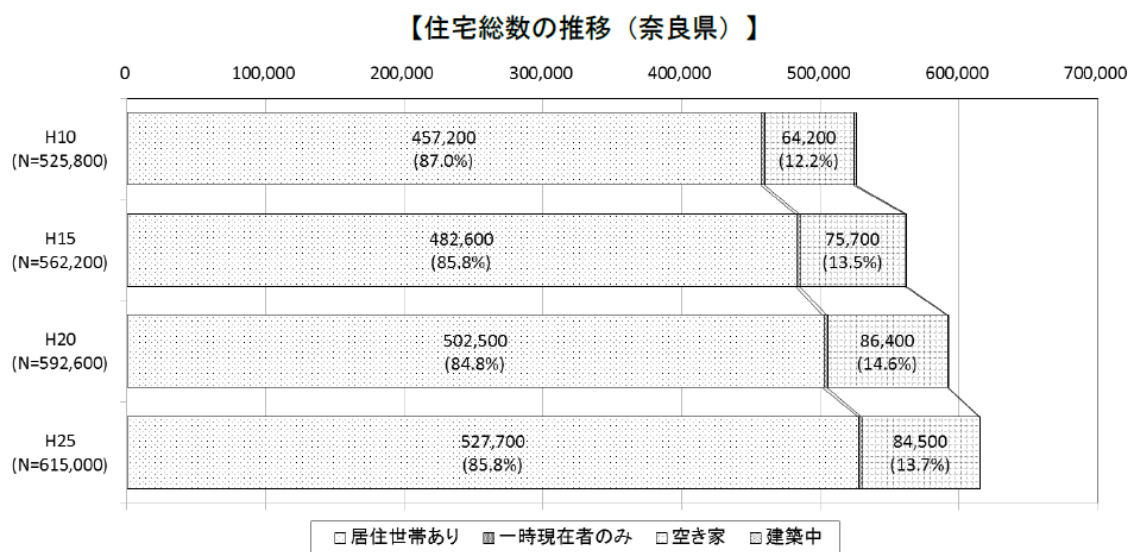
(出典：奈良県住生活基本計画)

また、世帯構成については、「親(ひとり親含む)+子供」の核家族世帯の割合が最も高く40.5%、次に高い単独世帯が26%、夫婦のみが23%と続いている。また世帯人数別世帯数割合は「1人」及び「2人」の世帯が56.8%と過半数を占めており、平均世帯人員は2.57人であり、全国平均の2.33人に比べて高くなっている(いずれも平成27年国勢調査結果による)。

(2) 県の住宅ストック

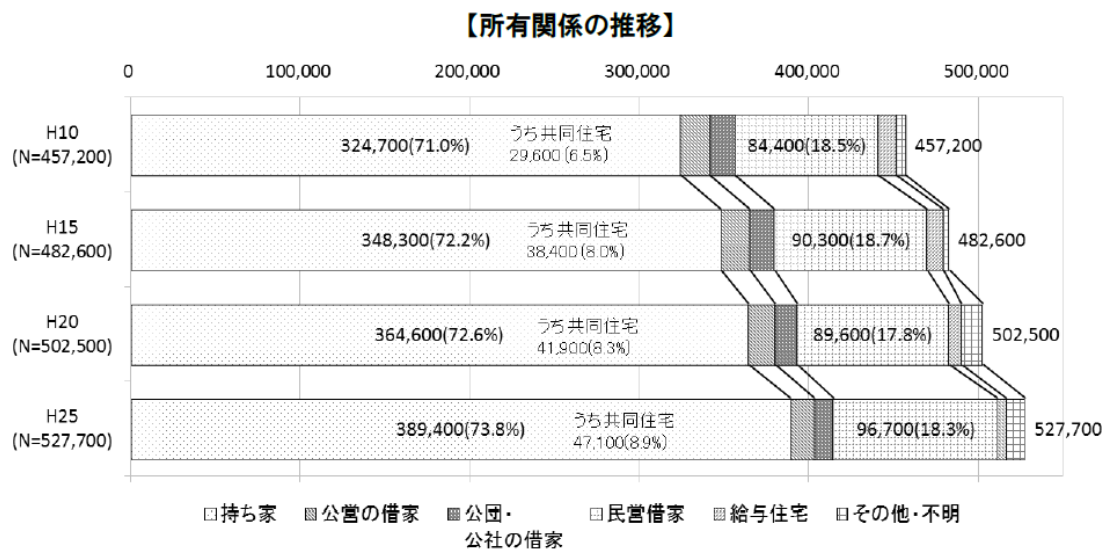
平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、県の住宅総数は 61.5 万戸で、そのうち現入居戸数は 52.8 万戸（85.8%）、8.5 万戸（13.7%）が空き家となっており、空き家率は平成 20 年より減少しているが全国平均 13.5% よりやや高い水準にある。

現入居世帯の所有関係は持家が 38.9 万戸（73.8%）、民間賃貸住宅が 9.7 万戸（18.3%）、公営賃貸住宅が 1.4 万戸（2.6%）、となっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

（出典：奈良県住生活基本計画）



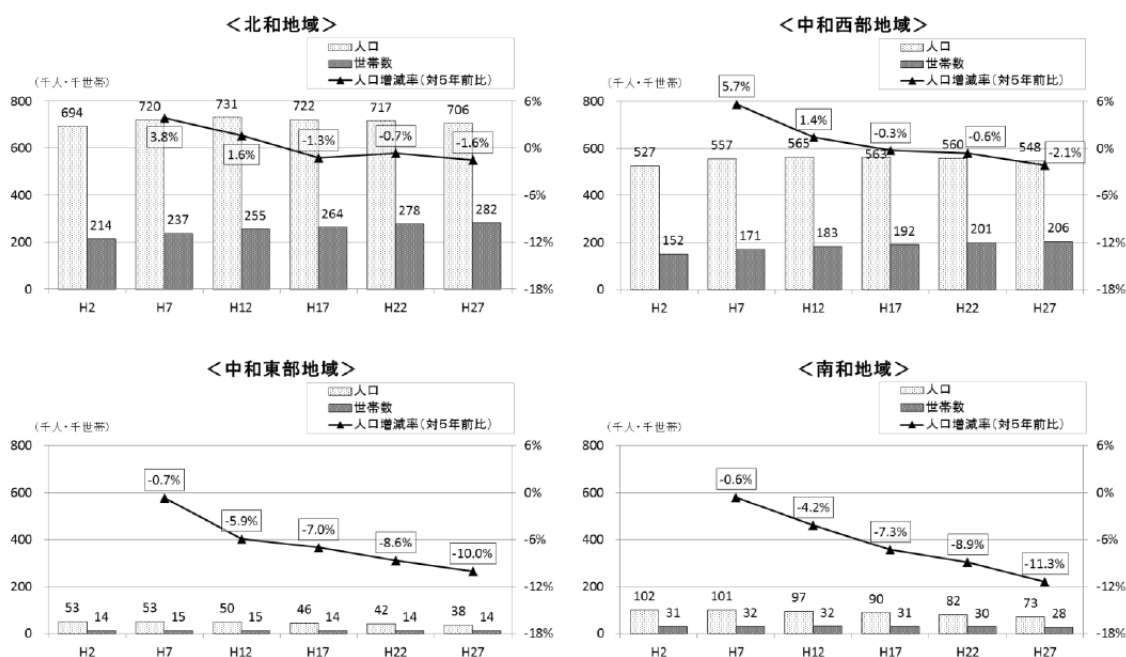
資料：住宅・土地統計調査（各年）

（出典：奈良県住生活基本計画）

(3) 地域別状況

県は北和、中和西部、中和東部、南和と4つの地域⁴に分けられるが、それぞれの人口・世帯数の推移は下記のようになっている。

【地域別人口・世帯数の推移】



資料：各年国勢調査

(出典：奈良県住生活基本計画)

人口は北和地域と中和西部地域では平成12年以降から、中和東部地域と南和地域ではそれ以前から減少傾向にあり、平成27年には減少率が10%を超えている状況がわかる。世帯数については北和地域と中和西部地域が増加傾向、中和東部地域と南和地域では横ばいとなっている。

また高齢化率⁵では特に中和東部地域と南和地域では高く、3村では50%を超えており深刻な高齢化が進んでいる。

⁴ 【北和地域】奈良市、大和郡山市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
 【中和西部地域】橿原市、天理市、桜井市、大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、高取町、川西町、三宅町、田原本町、広陵町、明日香村
 【中和東部地域】宇陀市、曽爾村、御杖村、山添村
 【南和地域】五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村、東吉野村

⁵ 高齢化率：総人口に占める65歳以上の高齢者の割合



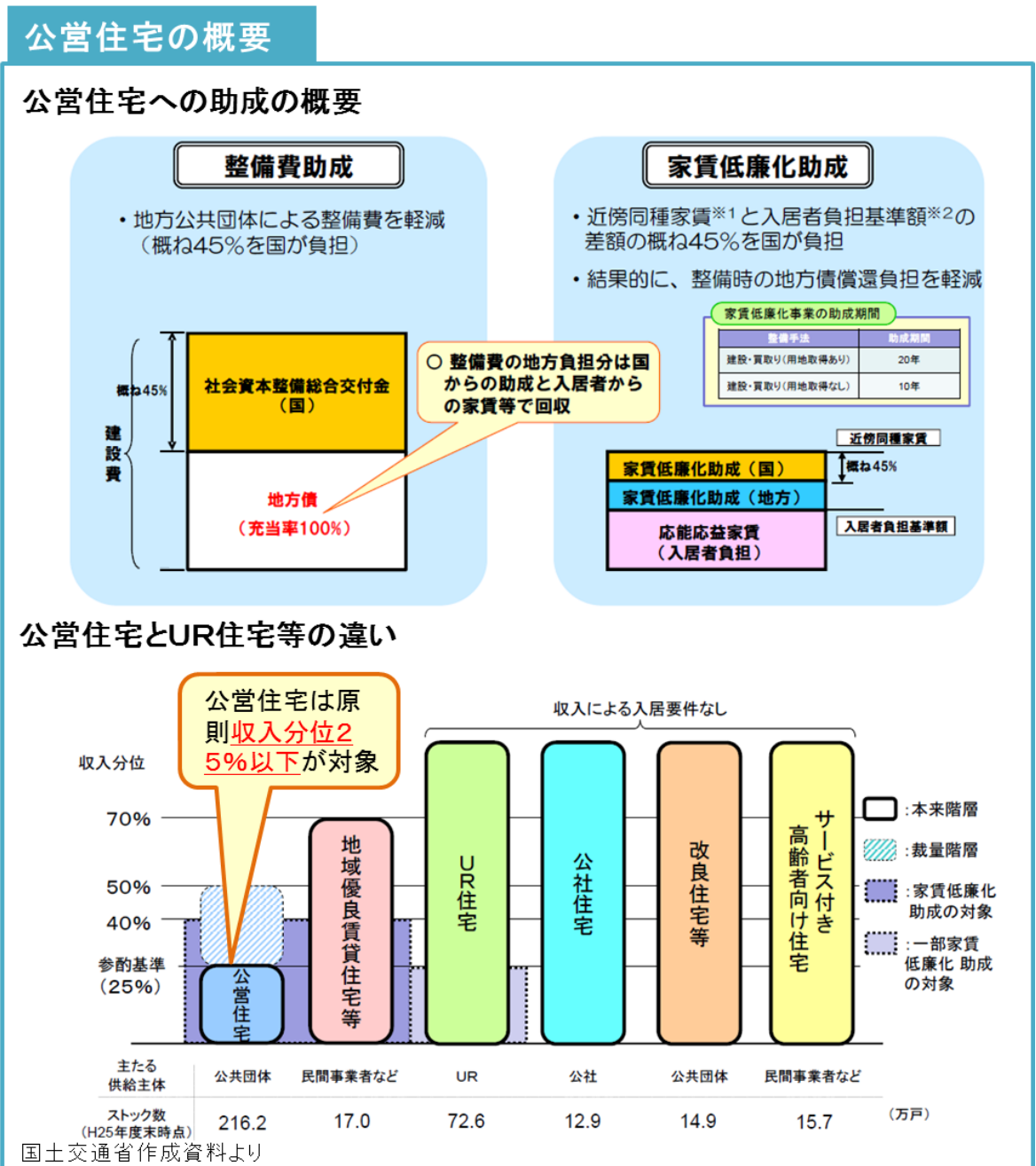
(出典：奈良県住生活基本計画)

3 県の公営住宅

(1) 公営住宅制度の目的

公営住宅制度は、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りる住宅を整備し、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、又は転貸することにより、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ものである。(公営住宅法第 1 条) 国民が豊かさを実感できる住生活を実現するため、住宅政策の基本理念の一つとして「住宅困窮者の安定した居住の確保」が掲げられており、公営住宅制度はこの基本理念の実現を目指す主たる施策である。そして、戦後の制度創設期からの社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、住宅セーフティネットとして市場全体を視野に入れ

た施策の再構築が継続的に行われている。高齢者、障害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等の社会的弱者の多様化や財政制約の高まりなどの中で、公的賃貸住宅のみを住宅セーフティネットの支柱として基本理念を実現することは困難であるとの認識に基づき、民間賃貸住宅も含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が推進されている。公営住宅についても、住宅セーフティネットの中核として、住宅困窮者に対してより公平かつ的確に供給する観点から、制度の見直しが行われている。



(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料)

(2) 県下の公営住宅

県下には県営住宅と市町村営住宅が存在しているが、法律上両者の位置づけに違いはなく、入居できる在勤又は在住要件、管理体制などの項目で差異があり、県営住宅は市町村営住宅に比して、一般的にはより広範な住宅困窮者を対象にしている。

平成 28 年度現在の公営住宅を含む公的賃貸住宅の状況は次頁のとおりである。公営住宅全体で県下に 20,805 戸あり、そのうち県営住宅が 8,236 戸(39.6%)、市町村営住宅が 12,569 戸(60.4%)となっている。

■奈良県内における公的賃貸住宅の管理戸数（平成28年度）

	公的賃貸 合計	公営合計		都市再生機構	世帯数	公的賃貸 合計／世帯 数	公営合 計／世 帯数	県営合 計／世 帯数	
		県営	市町村営						
奈良市	14,613	4,885	2,582	2,303	9728	160,044	9.1%	3.1%	1.6%
大和高田市	1,705	1,705	628	1,077	0	29,707	5.7%	5.7%	2.1%
大和郡山市	2,451	1,675	1,128	547	776	37,639	6.5%	4.5%	3.0%
天理市	1,431	1,431	784	647	0	29,885	4.8%	4.8%	2.6%
橿原市	2,718	1,998	1,250	748	720	52,550	5.2%	3.8%	2.4%
桜井市	1,518	1,458	804	654	60	24,583	6.2%	5.9%	3.3%
五條市	773	773	188	585	0	13,671	5.7%	5.7%	1.4%
御所市	1,994	1,994	551	1,443	0	12,167	16.4%	16.4%	4.5%
生駒市	106	106	22	84	0	49,484	0.2%	0.2%	0.0%
香芝市	844	30	0	30	814	30,344	2.8%	0.1%	0.0%
葛城市	68	68	0	68	0	14,220	0.5%	0.5%	0.0%
宇陀市	624	624	25	599	0	13,063	4.8%	4.8%	0.2%
山添村	0	0	0	0	0	1,348	0.0%	0.0%	0.0%
平群町	149	149	0	149	0	7,932	1.9%	1.9%	0.0%
三郷町	626	626	0	626	0	10,368	6.0%	6.0%	0.0%
斑鳩町	105	105	0	105	0	11,445	0.9%	0.9%	0.0%
安堵町	218	218	0	218	0	3,420	6.4%	6.4%	0.0%
川西町	193	193	0	193	0	3,569	5.4%	5.4%	0.0%
三宅町	162	162	18	144	0	2,986	5.4%	5.4%	0.6%
田原本町	264	264	208	56	0	12,564	2.1%	2.1%	1.7%
曽爾村	34	34	0	34	0	684	5.0%	5.0%	0.0%
御杖村	25	25	0	25	0	839	3.0%	3.0%	0.0%
高取町	163	163	0	163	0	2,873	5.7%	5.7%	0.0%
明日香村	0	0	0	0	0	2,168	0.0%	0.0%	0.0%
上牧町	2,011	431	0	431	1580	9,859	20.4%	4.4%	0.0%
王寺町	281	281	0	281	0	10,070	2.8%	2.8%	0.0%
広陵町	301	101	0	101	200	12,730	2.4%	0.8%	0.0%
河合町	625	235	0	235	390	7,779	8.0%	3.0%	0.0%
吉野町	243	243	48	195	0	3,394	7.2%	7.2%	1.4%
大淀町	350	350	0	350	0	7,400	4.7%	4.7%	0.0%
下市町	228	228	0	228	0	2,534	9.0%	9.0%	0.0%
黒滝村	26	26	0	26	0	373	7.0%	7.0%	0.0%
天川村	10	10	0	10	0	694	1.4%	1.4%	0.0%
野迫川村	36	36	0	36	0	238	15.1%	15.1%	0.0%
十津川村	35	35	0	35	0	1,846	1.9%	1.9%	0.0%
下北山村	76	76	0	76	0	594	12.8%	12.8%	0.0%
上北山村	57	57	0	57	0	316	18.0%	18.0%	0.0%
川上村	10	10	0	10	0	838	1.2%	1.2%	0.0%
東吉野村	0	0	0	0	0	956	0.0%	0.0%	0.0%
合計	35,073	20,805	8,236	12,569	14,268	587,174	6%	4%	1%

公的賃貸住宅については平成29年3月現在、都市再生機構及び世帯数については平成28年10月現在

（出典：住まいまちづくり課提供資料）

市内に居住する世帯数に占める公営住宅の割合が高いのは、上北山村（18.0%）、御所市（16.4%）、野迫川村（15.1%）、下北山村（12.8%）、下市町（9.0%）の順となるが、この中で県営住宅があるのは御所市のみである。また市町村内の県営住宅割合が高いのは、御所市（4.5%）、桜井市（3.3%）、大和郡山市（3.0%）、天理市（2.6%）の順となる。

平成 29 年 4 月 1 日現在、県営住宅の総戸数は 8,236 戸、入居戸数は 6,333 戸（入居率 76.9%）であり、市町村営住宅については平成 29 年 3 月 31 日現在、総戸数は 12,569 戸、入居戸数は 10,272 戸（入居率 81.7%）となっている。

（3）県営住宅の状況

県営住宅の入居者等の概要（平成 28 年 7 月時点）は以下のとおりである。

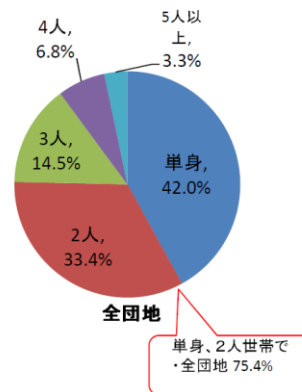
1. 入居者の年齢層

- ・入居者の年齢層は60代、70代が多い
- ・60代以上の割合が全入居者の40%を超える



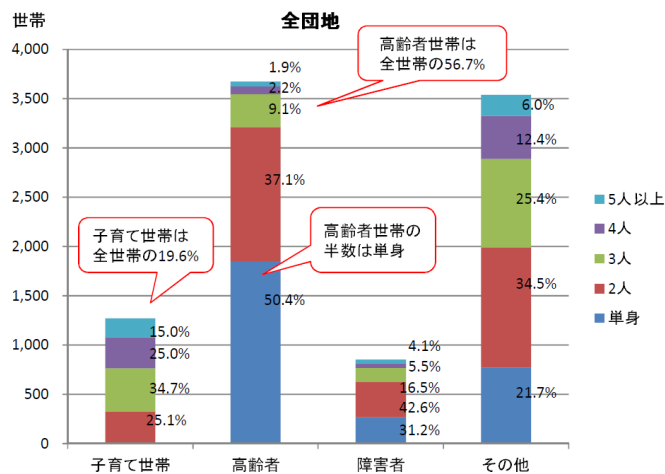
2. 入居世帯の世帯人数

- ・入居世帯の世帯人数は、単身世帯が最も多い
- ・単身世帯、2人世帯で全体の約75%を占める



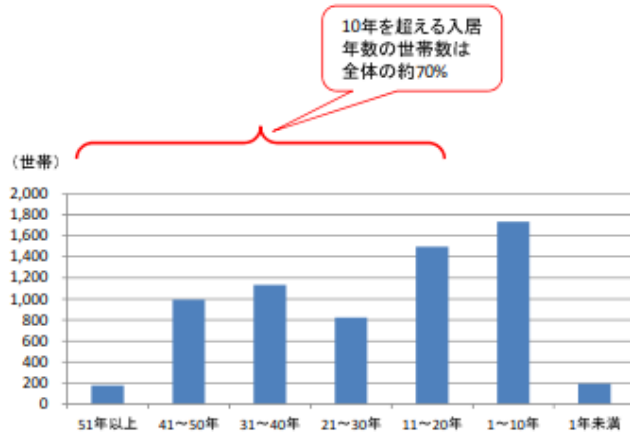
3. 入居者の属性と世帯人数

- ・高齢者世帯の中で単身世帯が半数以上あり、単身世帯と2人世帯で約90%を占める
- ・高齢者世帯が、子育て世帯の約2.5倍



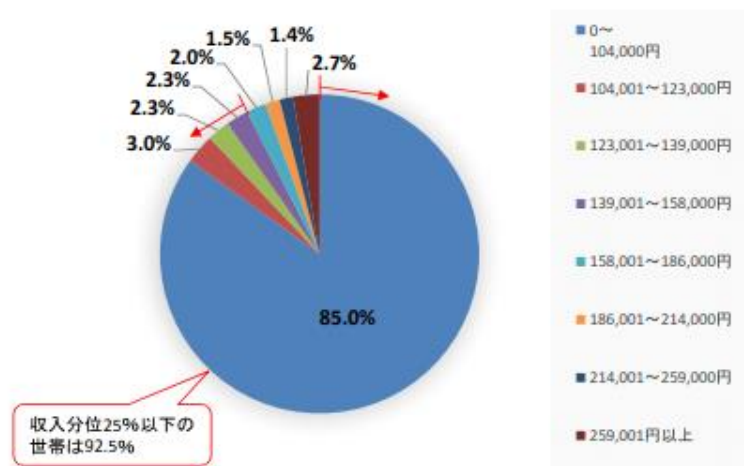
4. 入居年数別の世帯数

・10年を超える入居年数の世帯数が全体の約70%をしめる



5. 収入分位別の世帯数

・収入分位25%以下の世帯が92.5%



(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料)

また、県営住宅の、構造、戸数、入居戸数、建設年度、耐用年度等の状況（平成29年4月1日現在）は次頁のとおりである。

奈良県営住宅総括表

H29年4月1日現在

市町村名	団地名	所在地	構造別 種別	階数	棟数	戸数	入居戸 数	敷地面積 (㎡)	建設年度 年度～年度	耐用年度 年度～年度
奈良市	紀寺団地	奈良市東紀寺町3丁目1番	低中耐	2~5	5	139	126	11,113	H 8 H 13	H 78 H 83
	法華寺団地	奈良市法華寺北町1048-3	木造	1	6	7	5	2,039	S 28	S 58
	六条団地	奈良市六条西4丁目5番	中耐	3~4	5	120	114	15,606	H 2 H 5	H 72 H 75
	西大寺団地	奈良市佐紀町16-1	簡二	2	8	16	8	2,287	S 47	H 29
	佐紀団地	奈良市佐紀町3333番地	簡平	1	2	8	5	5,170	S 44	H 11
	西の京団地	奈良市五条西2丁目5番	簡二	2	15	72	45	15,721	S 43 S 46	H 25 H 28
			簡平	1	16	56	29		S 37 S 38	H 4 H 5
	高円団地	奈良市古市町2208-9番地他	簡二	2	11	54	14	24,507	S 37 S 38	H 19 H 20
			簡平	1	8	48	18		S 44	H 11
	売間団地	奈良市東九条町788他	中耐	4~5	22	648	577	39,383	S 42 S 46	H 49 H 53
	北和団地	奈良市東九条町1424他	中耐	5	13	452	419	30,146	S 46 S 48	H 53 H 55
	姫寺団地	奈良市東九条町960番地	中耐	5	8	250	226	24,715	S 49 S 50	H 56 H 57
	平城団地	奈良市秋篠町1294-1番地他	中耐	5	11	350	302	52,073	S 52 S 54	H 59 H 61
六条山団地	奈良市六条西3丁目26番	中耐	5	6	180	162	21,703	S 53 S 54	H 60 H 61	
大和高田市	築山団地	大和高田市大谷649他	簡平	1	5	24	1	3,150	S 32	S 62
	高田団地	大和高田市昭和町5-1他	簡二	2	2	16	3	1,507	S 31	H 13
	東高田団地	大和高田市西坊城町 133-1番地他	中耐	3	2	36	35	18,620	H 9	H 79
			中耐	4	1	64	60		H 11	H 81
			中耐	5	1	10	9		H 11	H 81
奥田団地	大和高田市奥田140-2番地他	簡平	1	18	67	26	43,147	S 41 S 43	H 8 H 10	
大和郡山市	小泉団地	大和郡山市小泉町1678番地1 大和郡山市小泉町2958番地	中耐	4	12	240	232	53,667	H 18 H 26	H 88 H 96
			簡二	2	5	30	22	5,984	S 46	H 28
天理市	白土団地	大和郡山市白土町餅田520	簡二	2	55	228	133	31,291	S 45 S 50	H 27 H 32
	榊田団地	大和郡山市榊田町476番地他	中耐	5	20	600	514	47,417	S 51 S 54	H 58 H 61
	榊本団地	天理市榊本町高品2321-2番地	簡平	1	5	18	6	1,927	S 35	H 2
	天理団地	天理市榊本町高品1575番地他	中高耐	3~10	19	453	420	53,129	H 6 H 12	H 76 H 82
橿原市	庵治団地	天理市庵治町488番地	簡二	2	38	201	122	23,456	S 45 S 47	H 27 H 29
	天理南団地	天理市永原町116番地	中耐	5	3	112	107	9,542	S 47 S 48	H 54 H 55
	見瀬団地	橿原市見瀬町590番地	簡平	1	2	12	5	2,836	S 32	S 62
	光陽団地	橿原市光陽町53番地他	簡二	2	1	8	4	2,995	S 32	H 14
			簡平	1	5	18	5		S 36 S 37	H 3 H 4
榊原団地	橿原市川西町77番地他	中耐	4~5	35	710	610	74,092	S 59 H 4	H 66 H 74	
榊原N丁団地	橿原市鳥屋町739-1番地他	中耐	4	8	200	185	11,289	S 42 S 46	H 49 H 53	
坊城団地	橿原市東坊城町416-1番地他	中耐	3~5	14	302	244	33,234	S 54 S 55	H 61 H 62	
桜井市	阿部団地	桜井市阿部650番地	中耐	3	2	36	32	3,981	H 4	H 74
	阿部母子団地	桜井市阿部679-2番地	中耐	3	1	18	14	1,057	S 45	H 52
	桜井団地	桜井市西之宮203-1番地他	簡平	1	19	79	35	27,581	S 40 S 43	H 7 H 10
			簡二	2	30	153	99		S 40 S 44	H 22 H 26
	纏向団地	桜井市辻67番地	中耐	4	2	48	31	11,113	S 43 S 44	H 50 H 51
金屋団地	桜井市金屋254-1番地	簡二	2	6	30	24	11,113	S 49 S 51	H 31 H 33	
五條市	五條団地	五條市岡1014他	簡平	1	12	52	19	5,759	S 40 S 42	H 7 H 9
	南和団地	五條市住川町1264番地	簡二	2	28	136	85	27,027	S 51 S 56	H 33 H 38
御所市	茅原団地	御所市茅原緑町163-3番地他	簡平	1	4	24	9	2,860	S 31 S 34	S 61 H 1
	御所団地	御所市三室新町550番地他	簡平	1	26	108	49	18,018	S 38 S 42	H 5 H 9
			簡二	2	7	32	13		S 41 S 42	H 23 H 24
	秋津団地	御所市池之内733-1番地他	簡平	1	1	1	0	37,040	S 46	H 13
簡二			2	32	162	84	S 45 S 50		H 27 H 32	
生駒市	山崎団地	生駒市山崎新町11-1	低中耐	2~3	4	12	10	2,298	S 62	H 69
	小明団地	生駒市桜ヶ丘4-12他	簡平	1	3	10	3	1,012	S 34	H 1
宇陀市	榊原団地(※)	宇陀市榊原榎牧1120-1(借地)	簡平	1	8	25	12	3,503	S 43 S 44	H 10 H 11
三宅町	上但馬団地	磯城郡三宅町上但馬	木造	1	8	16	7	3,174	S 33	S 63
	川(泉単)		木造	1	1	2	1		S 38	H 5
田原本町	笠形団地	磯城郡田原本町笠形208番地	簡二	2	41	208	136	28,631	S 47 S 49	H 29 H 31
吉野町	吉野団地(※)	吉野郡吉野町大字丹治494番地他	中耐	4	2	48	29	4,106	S 48 S 49	H 55 H 56

44

740 8,236 6,333 862,806
入居率 76.9%

【管理者の状況】

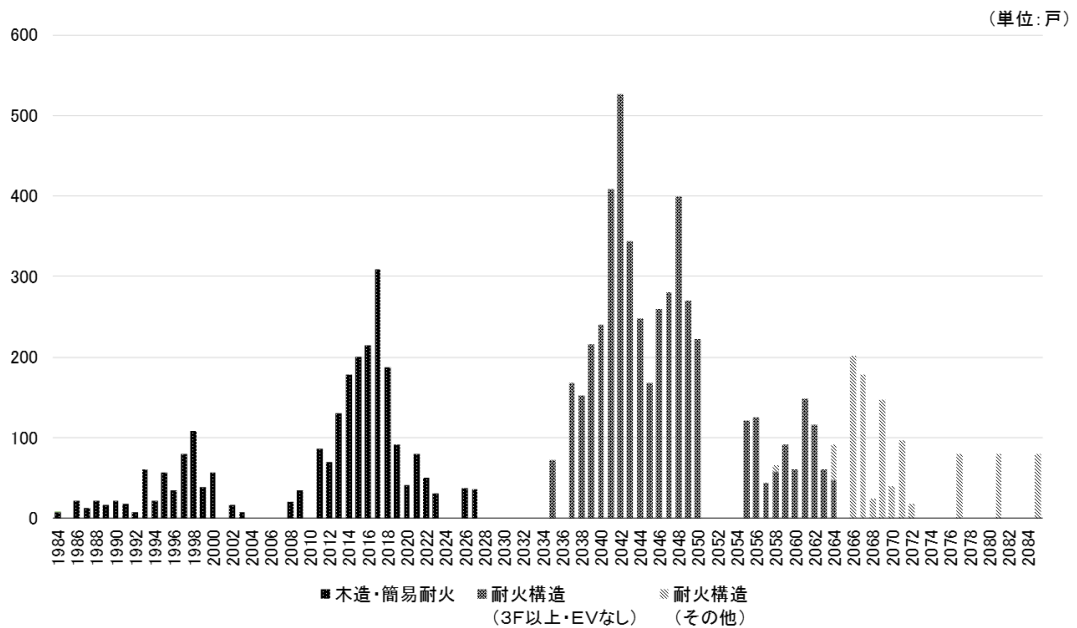
	管理戸数	入居戸数	入居率
東急コミュニティー(北部)	2,863	2,557	89.3%
東急コミュニティー(南部)	2,487	2,195	88.3%
県営住宅管理事務所	2,813	1,540	54.7%
(※) 市町委託	73	41	56.2%

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

① 老朽化の状況

上記表からもわかるとおり、建物の構造が木造・簡易耐火造の住宅のほとんどが耐用年度を超過しており、今後 10 年間でそのすべてが耐用年度を超過する。県営住宅の老朽化が課題となっており、耐火造住宅についても、20 年後から一挙に耐用年数超過となることが見込まれている。

県営住宅の耐用年数超過状況



(出典：住まいまちづくり課提供資料)

② 住宅の管理

近いうちに建替等の対策を行う必要があるため、基本的に新規入居者募集を行っていない住宅（主に木造、簡易耐火造平屋建（以下「簡平」という。）又は簡易耐火造二階建（以下「簡二」という。）が含まれている団地については県営住宅管理事務所で管理し、それ以外の耐用年度の到来していない住宅（全て耐火造）で構成されている団地については指定管理者に管理を委託している。また一部立地する市町に管理を委託している団地もある。

③ 入居率

入居率については、指定管理者に管理委託している団地については 90% 弱となっているが、県営住宅管理事務所で管理している団地及び市町に管理委託している団地については、新規募集を停止している団地が多いこともあり 50% 台の入居率となっている。入居率等の詳細な状況については後記第 3 章 1 (2) ② (イ) 参照。

4 県営住宅の運営状況

(1) 住まいまちづくり課の決算の状況

県営住宅を所管している、住まいまちづくり課の平成28年度の決算の概況は下記のとおりである。

(単位：千円)

決算数値 目名		事業名	平成28年度					
			決算	財源内訳				
				国庫支出金	県債	家賃収入	一般財源	その他
住まい まちづくり 総務費		県営住宅管理事務所嘱託等 person 費	1,967			1,967		
		県営住宅管理事務所日々雇用職員 person 費	2,075			2,075		
		県営住宅管理事務所日々雇用職員 person 費 (欠員代替分)	678				678	
		県営住宅管理直営分	40,133			28,339		11,794
		県営住宅管理直営分 (維持補修費)	60,836			34,051		26,785
		県営住宅入居者対策	4,425			4,425		
		県営住宅退去滞納者家賃収納事業	388			388		
		奈良県営住宅指定管理事業 (13団地分)	180,085			150,337		29,748
		奈良県営住宅指定管理事業	141,832			112,084		29,748
		** 公営住宅関連仮計 **	432,419			333,667	678	98,075
		市町村地域住宅交付金等交付事務費	2,328	2,328				
		住宅新築資金等貸付事業費補助金	33,192	22,128			11,064	
		住生活基本計画推進事業	271	127			144	
		長期優良住宅普及推進事業	299					299
		住生活ビジョン推進事業	10,984	5,491			5,493	
		地域空き家対策推進事業 (地方創生)	6,977	3,458			3,519	
		長期優良住宅普及推進事業 (臨時職員 person 費)	1,966				1,966	
		南部・東部地域づくり推進支援事業 (南部・東部)	176,578	28,782			147,796	
		県内大学生が創る奈良の集落活性化事業 (南部・東部)	2,224	1,112			1,112	
		** 公営住宅関連以外仮計 **	234,818	63,426			171,094	299
	住まいまちづくり総務費 合計	667,237	63,426		333,667	171,771	98,374	
住まい まちづくり 建設費		県営住宅建替事業 (主プロ)	213,220	97,651	76,800		38,769	
		県営住宅ストック総合改善事業	194,635	84,037	81,500	29,098		
		住まいまちづくり建設費 合計	407,855	181,688	158,300	29,098	38,769	
(他課計上分)		建設債 県債償還金	719,069			719,069		
		固定資産税相当額 交付金	147,336			147,336		
		職員 person 費	28,240			28,240		
	他課計上分 合計	894,646			894,646			
合計			1,969,738	245,114	158,300	1,257,410	210,540	98,374

(出典：住まいまちづくり課決算情報を元に監査人が作成)

国庫支出の対象とならない支出については、財源別に県債の起債対象となるもの、家賃収入で賄うもの、一般財源で賄うもの、その他敷金や駐車場使用料等で賄うものに分けられる。また家賃収入のうち、一部は公営住宅業務に従事する職員 person 費に充てられている。

また、過去5年間の推移は下記のとおりである。

(単位：千円)

目名	大事業名	年度				
		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
一般収入	国庫支出金	225,712	371,260	782,763	228,157	245,114
	県債	182,400	280,800	651,100	68,700	158,300
	一般財源	37,022	158,129	271,115	194,299	210,540
	その他	1,459,460	1,424,207	1,473,035	1,384,908	1,355,784
	うち、家賃収入	1,345,081	1,315,452	1,296,244	1,280,391	1,257,410
	一般収入 合計	1,904,594	2,234,396	3,178,013	1,876,065	1,969,738
住まい まちづくり 総務費	住宅供給公社団体共済負担金	925	865	524		
	県営住宅管理事務所嘱託等的人件費	9,252	9,278	3,403	1,717	1,967
	県営住宅管理事務所日々雇用職員人件費	2,019	2,023	2,025	2,038	2,075
	県営住宅管理事務所日々雇用職員人件費 (欠員代替分)					678
	県営住宅管理直営分	46,902	41,327	44,810	40,893	40,133
	県営住宅管理直営分(維持補修費)	52,313	46,064	94,317	65,726	60,836
	県営住宅入居者対策	3,204	4,256	4,185	5,765	4,425
	県営住宅退去滞納者家賃収納事業	126	149	738	356	388
	奈良県営住宅指定管理事業(13団地分)	221,206	170,995	172,334	180,027	180,085
	奈良県営住宅指定管理事業	115,887	121,825	121,635	125,823	141,832
	白土団地雑排水管配管付替工事		5,360			
	県営住宅管理システム改修事業			11,534		
	** 公営住宅関連仮計 **	451,835	402,143	455,504	422,346	432,419
	市町村地域住宅交付金等交付事務費	2,869	3,297	2,816	1,844	2,328
	特定優良賃貸住宅供給促進事業	650	315	68		
	住宅新築資金等貸付事業費補助金	79,073	87,050	95,524	58,011	33,192
	住生活基本計画推進事業	15	293	206	86	271
	「人がくらしやすいまちづくり」事業	238				
	長期優良住宅普及推進事業	375	232	190	89	299
	国庫返還金			31,735		
	住生活ビジョン推進事業		6,719			10,984
	奈良の住まいリニューアル事業	17,959	529			
	地域空き家対策推進事業(地方創生)			11,621	10,692	6,977
	長期優良住宅普及推進事業(臨時職員人件費)		2,205	2,220	1,928	1,966
	南部・東部地域づくり推進支援事業 (南部・東部)		129,871	255,881	103,514	176,578
	集落再生等の住まいづくり支援事業	55				
	県内大学生が創る奈良の集落活性化事業 (南部・東部)					2,224
** 公営住宅関連以外仮計 **	101,233	230,512	400,260	176,164	234,818	
住まいまちづくり総務費 合計	553,068	632,654	855,764	598,510	667,237	
住まい まちづくり 建設費	県営住宅建替事業(主プロ)	101,928	381,941	1,146,597	167,031	213,220
	県営住宅ストック総合改善事業	217,577	190,533	186,156	164,007	194,635
	県営住宅未活用空家リニューアル事業	27,787				
	応急仮設住宅設置事業		6,754	14,308		
	住まいまちづくり建設費 合計	347,292	579,227	1,347,060	331,038	407,855
(他課計上分)	建設債 県債償還金	752,035	739,001	730,264	715,845	719,069
	固定資産税相当額 交付金	151,813	149,609	149,253	149,981	147,336
	職員人件費	100,386	133,905	95,671	80,690	28,240
	他課計上分 合計	1,004,234	1,022,515	975,188	946,516	894,646

(出典：住まいまちづくり課決算情報を元に監査人作成)

このうち、主に県営住宅事業に関連する収支項目に着目すると、一般収入のうち多くの部分を家賃収入が占めている。しかしながら、主として老朽化に伴って募集停止とする団地が増えていること等の影響により、家賃収入は継続的に減少し、平成28年度の計上額は平成24年度と比較して87百万円の減少(△6.5%)となっている。一方で、平成26年度に99戸減少した以外には管理戸数に変動がなく、また老朽化に伴う修繕等の必要性から、支出額は概ね一定で

ある。上記の決算は、収入（一般収入合計）と支出（住まいまちづくり総務費、同建設費及び他課計上分）合計が常に一致するように締められており、公営住宅業務に従事する職員の人件費の一部が（他課計上分）「職員人件費」としてバランスするように計上されている。

（２）団地別収支の把握に関する検討

前述のように、住まいまちづくり課全体としての決算はあるが、団地別の収支については現在、把握されていない。県営住宅の収入の大きなものは家賃収入であり、主に老朽化に伴い募集を停止したところもあるため近年減少していると考えられる。しかしその理由は一つではなく、個々の団地の立地条件、設備等の状況、地域性等、様々な要因があるのではないかと考えられる。それら进行分析するためにも、まずは団地別の収支の把握が必要である。

この点、平成８年から１３年にかけて建替えられた紀寺団地においては、建替から除却までの全体事業期間の収支についてシミュレーションが行われていたが、その後の実績の把握や予測との比較、その差異分析などは全く実施されておらず、せつかくのシミュレーションが事業に係る意思決定に活かされていない。なお、他の団地ではシミュレーションも実績把握もされていない。

結果又は意見

【結果】

公営住宅事業の運営には多額の公費を拠出しており、厳しい予算制約のもとに団地別・住棟別に事業手法の検討を要するところであるから、団地別等に事業費と収入の状況を継続的に把握し試算することが極めて重要である。しかし県は団地別の収支を把握、試算していない。

まずは単年度での団地別の収入及び支出を把握することから始め、国土交通省による公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）（以下「改定策定指針」という。）を参考に必要な仮定を置くなどして、中長期的な期間における団地別の年度別収支を試算する必要がある。

試算のとおりを実施しなければならないというわけではなく、試算を作りこむ過程や試算と実績との差異分析を進める過程において、中長期的に何を検討すべきか、その課題の内容、範囲や深度について理解が深まることが期待される。また建替えや用途廃止、統合、修繕等の事業に係る種々の意思決定を行うにあたり、有効な分析結果を以って行政としての説明責任に答えることができるものと思料する。

改定策定指針において、公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっての目的について、次のように記載されている。

「公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。」

そして、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、計画期間を10年間以上とする事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画を策定するとされている。

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例) 昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円/棟と設定する

建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

【事業実施時期の調整】

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないかな等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

（出典：改訂策定指針「Ⅱ.公営住宅等長寿命化計画の記載内容に係る解説」）

(3) 団地別の単年度の収支分析

① 仮定計算条件

今回、監査人において、2015年のデータを元に単年度の団地別収支を推計した。その諸条件は下記のとおりである。

団地別収支の推計方法

データは「団地カルテ用」及び「住まいまちづくり課 決算情報」を使用した。推計手順を概説すると下記のとおり。なお、分析に利用した各データには、個人を特定する情報は含まれていない。

【A.団地情報】

1. 団地カルテの入居住戸情報を用いて、団地別に「管理戸数」「入居戸数」「募集停止戸数」を集計する。

【B.家賃収入の額】

1. 団地カルテの入居住戸情報より、入居者全員の「本来家賃」から「減免額」を差引くことによって団地ごとの月額家賃収入を算定し、この値に12を乗じて年間の家賃収入を推計する（なお、家賃収入の未収及び期中の入退去は考慮しない）。

【C.経費支出の額】

1. 決算情報にある事業名を基に支出額を ① 県営住宅管理事務所が管理する団地で発生することが見込まれる支出（「県営」）、② 指定管理者が管理する団地で発生することが見込まれる支出（「指定」）、③ 県営住宅管理事務所が管理する団地、指定管理者が管理する団地及び市町が管理する団地で共通して発生することが見込まれる支出（「共通」）、④ 建設債等の個別に帰属が判断できる支出（「個別」）、⑤ 市町が管理する団地で発生することが見込まれる支出（「市町」）の5つに分け、それぞれをⅠ 毎期経常的に発生する支出（「経常」）とⅡ 臨時的に発生する支出（「非経常」）の2つに分類する。

具体的には、各費目について下表のように分類した。

支出費目分類

団地別	経常/非経常	費目
県営	経常	県営住宅管理事務所嘱託等人件費
県営	経常	県営住宅管理事務所日々雇用職員人件費
県営	経常	県営住宅管理直営分 物件費
県営	経常	県営住宅管理直営分 負担金
県営	経常	県営住宅管理直営分 公課費
県営	経常	県営住宅管理直営分(維持補修費)(吉野・榛原委託料除く)
県営	経常	県営住宅管理事務所人件費(日々雇用・嘱託職員以外)
県営	非経常	建替 桜井団地
県営	非経常	建替 九条等除却団地
①県営		
指定	経常	奈良県営住宅指定管理事業(13団地分)
指定	経常	奈良県営住宅指定管理事業
②指定		
共通	経常	県営住宅入居者対策
共通	経常	県営住宅退去滞納者家賃収納事業
共通	経常	県営住宅ストック総合改善事業
共通	経常	管財課 固定資産税相当額 交付金
共通	経常	火災保険
共通	経常	敷金払出
共通	経常	損害保険
共通	経常	本庁職員人件費の一部
③共通		
個別	非経常	県債の償還金
④個別		
吉野町	経常	県営住宅管理直営分(維持補修費)
宇陀市	経常	県営住宅管理直営分(維持補修費)
⑤市町		

2. 上記 1.の①「県営」、②「指定」及び③「共通」の各支出については、各団地の「管理戸数」を基礎として団地別に配賦する。(なお、「入居戸数」ではなく「管理戸数」を用いているのは、入居がない住戸に対しても管理費用は発生しているため。)
3. 上記 1.の④「個別」の支出については、本来は帰属する団地別に分解して各団地へ賦課させるべきであるが、今回は、建設債が全て建替事業に関するものであると見なした上で、建設債の償還期限が最長 25 年であることを踏まえ、簡便的に「1991 年 1 月 1 日」以降に建設が行われた団地に帰属するものとして、団地カルテの住戸情報にある「建設年度」が 1991 年 1 月 1 日以降となっている団地を抽出し、「近傍同種の住宅建設費」を団地別に集計した値を基に配賦する。
4. 上記 1.の⑤「市町」の支出については、帰属先が明らかであるため賦課する。

【D.分析】

1. 団地別の【B.家賃収入】から団地別の【C.経費支出】の合計値を差引くことにより、収支差額を算定する。

② 単年度の収支分析結果

団地別の単年度の収支分析の概要

(単位:円)

分類	No.	戸数	入居戸数	入居率	年間家賃	費用合計	うち、県債償還等	収支差額	収支比率
県営	2	7	5	71%	116,400	526,771	0	-410,371	-77.9%
県営	4	16	10	63%	1,879,200	1,204,049	0	675,151	56.1%
県営	5	80	53	66%	6,031,200	6,020,244	0	10,956	0.2%
県営	6	110	49	45%	3,664,800	8,277,835	0	-4,613,035	-55.7%
県営	7	230	144	63%	16,162,800	17,308,200	0	-1,145,400	-6.6%
県営	13	32	2	6%	57,600	2,408,097	0	-2,350,497	-97.6%
県営	14	16	3	19%	343,200	1,204,049	0	-860,849	-71.5%
県営	16	430	195	45%	21,458,400	32,358,809	0	-10,900,409	-33.7%
県営	18	60	46	77%	6,325,200	4,515,183	0	1,810,017	40.1%
県営	19	228	143	63%	28,669,200	17,157,694	0	11,511,506	67.1%
県営	21	18	6	33%	246,000	1,354,555	0	-1,108,555	-81.8%
県営	23	200	129	65%	16,850,400	15,050,609	0	1,799,791	12.0%
県営	25	20	9	45%	663,600	1,505,061	0	-841,461	-55.9%
県営	26	18	5	28%	210,000	1,354,555	0	-1,144,555	-84.5%
県営	32	280	176	63%	17,491,200	21,070,852	0	-3,579,652	-17.0%
県営	34	100	82	82%	15,314,400	7,525,304	0	7,789,096	103.5%
県営	35	52	21	40%	1,122,000	3,913,158	0	-2,791,158	-71.3%
県営	36	136	86	63%	16,276,800	10,234,414	0	6,042,386	59.0%
県営	37	24	10	42%	282,000	1,806,073	0	-1,524,073	-84.4%
県営	38	140	64	46%	4,447,200	10,535,426	0	-6,088,226	-57.8%
県営	39	387	242	63%	32,103,600	29,122,928	0	2,980,672	10.2%
県営	41	10	3	30%	200,400	752,530	0	-552,130	-73.4%
県営	43	18	10	56%	966,000	1,354,555	0	-388,555	-28.7%
県営	44	208	146	70%	22,618,800	15,652,633	0	6,966,167	44.5%
県営集計		2,820	1,639	58%	213,500,400	212,213,585	0	1,286,815	0.6%
指定管理	1	139	133	96%	44,102,400	96,624,796	85,725,462	-52,522,396	-54.4%
指定管理	3	120	116	97%	36,775,200	38,692,074	29,282,577	-1,916,874	-5.0%
指定管理	8	648	589	91%	71,946,000	50,811,285	0	21,134,715	41.6%
指定管理	9	452	413	91%	58,401,600	35,442,439	0	22,959,161	64.8%
指定管理	10	250	230	92%	42,589,200	19,603,119	0	22,986,081	117.3%
指定管理	11	350	314	90%	78,379,200	27,444,367	0	50,934,833	185.6%
指定管理	12	180	159	88%	37,605,600	14,114,246	0	23,491,354	166.4%
指定管理	15	158	151	96%	45,316,800	107,787,782	95,398,611	-62,470,982	-58.0%
指定管理	17	240	234	98%	70,030,800	145,404,070	126,585,075	-75,373,270	-51.8%
指定管理	20	600	540	90%	121,796,400	47,047,486	0	74,748,914	158.9%
指定管理	22	453	427	94%	122,721,600	307,496,727	271,975,875	-184,775,127	-60.1%
指定管理	24	112	103	92%	14,382,000	8,782,197	0	5,599,803	63.8%
指定管理	27	710	641	90%	165,913,200	140,124,301	84,451,443	25,788,899	18.4%
指定管理	28	200	179	90%	22,920,000	15,682,495	0	7,237,505	46.2%
指定管理	29	302	256	85%	55,761,600	23,680,568	0	32,081,032	135.5%
指定管理	30	36	34	94%	10,328,400	25,249,228	22,426,379	-14,920,828	-59.1%
指定管理	31	18	15	83%	1,248,000	1,411,425	0	-163,425	-11.6%
指定管理	33	370	321	87%	44,709,600	29,012,616	0	15,696,984	54.1%
指定管理	40	12	12	100%	3,198,000	940,950	0	2,257,050	239.9%
指定管理集計		5,350	4,867	91%	1,048,125,600	1,135,352,171	715,845,423	-87,226,571	-7.7%
市町村	42	25	13	52%	727,200	1,563,677	0	-836,477	-53.5%
市町村	45	48	31	65%	5,113,200	2,924,122	0	2,189,078	74.9%
市町村集計		73	44	60%	5,840,400	2,437,448	0	3,402,952	139.6%
総計		8,243	6,550	79%	1,267,466,400	1,352,053,554	715,845,423	-84,587,154	-6.3%

(出典：団地カルテ及び2015年度住まいまちづくり課決算データを元に監査人が推計)

上記結果によると、単年度では、指定管理者が管理する団地については、建設債の償還分を除く費用支出⁶は家賃収入で賄えているが、県営住宅管理事務所が管理している団地については、その管理戸数が指定管理者の管理戸数の約半数であることを踏まえても、家賃収入の計上額が相対的に少ない。その理由としては、相対的に住戸の建設年度が古く、簡易耐火造で耐用年度を超えるなどにより募集停止をしている団地も少なくないことから、入居率が低いことと一住戸あたりの家賃が安いことが挙げられる。また市町が管理する団地についても、建築構造の違いによる耐用年数の違い

⁶ 建設当初は多額の県債償還金が発生するため、これを含めて収支計算を行うと多くの場合は支出超過となる。今回の分析では、通常の正常的な単年度収支の状況を把握することを目的としているため、建設債の償還による支出は除外することとした。

等が家賃収入額に影響を与えている。費用支出については、建設債償還分を含めると指定管理者の管理する団地は多額であるが、建設債償還分を除いた主に維持管理費用に該当する部分を管理戸数あたりで見ると、ほぼ同規模になる。以上より、特に県営住宅管理事務所の管理団地において、建設債を除いた経常的な維持管理費用は指定管理導入の団地と同規模にもかかわらず、家賃収入が低いため、多額の機会損失が発生している団地が多い状況が見てとれる。

ここで機会損失とは、一般には、複数の代替案が存在する中で最善の選択を行わなかったことにより発生した損失の額をいうが、本稿においては、県が公営住宅の収支に関する実効的な規律を有していない中で、公営住宅における家賃額が法令に定められた応能応益方式⁷で算定されることを勘案しつつも、単年度では経常的な維持管理費用は家賃収入の範囲内で賄われるものとするという規律の設定を前提に、建設債償還分を除いた費用支出が家賃収入を超過した額を、県の施策に起因する支出超過と位置付けて「機会損失」と称している。

結果又は意見

【意見】

監査人が行った団地別の単年度の収支分析の結果、極端に支出超過となっている団地が複数存在する。継続的に状況を観察し、長期にわたって支出超過の状態が見込まれる場合には、公営住宅は福祉政策であるとしても、団地の建替え、一部の統廃合、用途廃止も含め、より積極的に公営住宅施策に関する意思決定を行うことが望まれる。

上記結果によると、1百万円以上の機会損失の発生が推計される団地が16団地あり、県営住宅管理事務所の管理団地10団地で合計35百万円の支出超過、指定管理者の管理団地6団地で合計391百万円の支出超過の状態となっている。この要因として、県営住宅管理事務所の管理団地については主に募集停止に伴う低い入居率及び老朽化による低い家賃設定が、指定管理者の管理団地については建設債の償還が、それぞれ挙げられる。なお、償還終了後の単年度収支は改善することが見込まれるが、中長期的な収支累計が黒字化するかどうかは、まさに試算してみないとわからない。

便益の提供度合いに比して過大なキャッシュアウト状態のまま放置することは、税負担の公平性の観点からも好ましくない。基本的に、入居者が極端に少ない団地の入居者に対しては、全体最適の観点から適切な時期に退去ないし転居を促すことが求められる。

⁷ 具体的な算定方式については、第3の2「家賃及び駐車場使用料の決定」を参照。

この点、「奈良県住宅替及び住み替え促進要綱」において、対象団地のうち住み替え促進に即して移転を行った者は、県に対して移転料 176,000 円の支払いを請求することができると規定されている。ただ、本稿作成時点においてこの制度の利用者は 6 世帯にとどまっております、より有効な方策を積極的に検討する必要がある。集約して建替えを行うほかにも、例えば団地内で居住者を集約させた上で、部分的な用途廃止・建替えを行うこと等についても検討されたい。

5 要支援世帯数の予測と公営住宅の供給目標量

(1) 県住生活基本計画での要支援世帯

住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくために策定された住生活基本計画（全国計画）は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の一つとして、「住宅の確保に特に配慮を要する者（低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等）の居住の安定の確保」を設定し、推進すべき施策として「市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない低額所得者等に対して、公平かつ確に公営住宅を提供する」ことを掲げている。そして、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の提供の目標量を定め、計画的な実施を図るとされている。

県内の総世帯数は今後減少する見込みであるが、低所得世帯、高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加傾向にあり、基本計画では、平成 28 年から 37 年までの 10 年間に発生する要支援世帯（公的な支援により居住の安定を図るべき世帯）を 12,560 世帯と見込んでいる。

(2) 要支援世帯数の推計

要支援世帯数については、国土交通省提供のプログラム（公営住宅供給目標量設定支援プログラム）に基づき、「住宅土地統計調査（総務省）」や「日本の世帯数推計の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）」等の統計データを用いて、下記のように推計している。

① 最低居住面積未満かつ著しい困窮年収 ⁸ 未満	1,856 世帯
② 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満 かつ高家賃負担率 ⁹ 以上	6,611 世帯
③ 同居親族要件の廃止 ¹⁰ により増加した要支援世帯数	2,762 世帯
④ 建替えに伴い、戻り入居する世帯	1,333 世帯
⑤ ～④の合計（端数切捨て）	約 12,560 世帯

①、②及び③については、公営住宅以外の借家に居住している世帯のうち公営住宅への入居が適切であると考えられる世帯として、それぞれ該当条件に当てはまる世帯数を推計したものであり、④については、公営住宅に居住している世帯のうち継続的な居住ではあるが建替えにより住戸が新規に供給される世帯を推計したものである。公営住宅の供給目標量は要支援世帯数に応じて決められ、建替えによる供給も公営住宅の供給目標量に含めることから、④も要支援世帯数に含めている。いずれの推計も、平成 27 年度における公営住宅入居者についてその後の入退去が発生しないという前提（但し死亡等による消滅世帯数は考慮に入れている。）により、合計して平成 37 年までの 10 年間に見込まれる要支援世帯数は 12,560 世帯と見込んでいる。

一方、平成 23 年度に策定された基本計画においては、10 年後の平成 32 年度時点までに発生する要支援世帯数を 6,600 世帯としていた。前回から 5 年後の推計により要支援世帯数が倍増したことについて県は、上記②の推計に際し、平成 23 年の推計では「最低居住面積水準以上かつ誘導居住面積水準以下」と条件を絞り込んでいたところ、平成 28 年の推計では「かつ誘導居住面積水準以下」という条件を外して「最低居住面積水準以上」として対象を広げた¹¹ことが一つの要因であり、これにより要支援世帯数は 2,768 世帯増加したとしている。

⁸ 世帯年収と地域の民間賃貸住宅市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。【民間賃貸住宅平均家賃×最低居住面積水準面積÷地域別家賃負担限度額】で算出される。県において著しい困窮年収は世帯数に応じて次のように設定されている。世帯数 1 人：146 万円以下、2 人：180 万円以下、3 人：251 万円以下、4 人：308 万円以下、5 人：351 万円以下、6 人：367 万円以下

⁹ 高家賃負担率とは、年収 200 万円以下の世帯のうち、民間賃貸住宅居住世帯における平均家賃負担率(33.6%)以上の世帯をいう。

¹⁰ 同居親族要件とは、入居者資格として、同居する親族がいること（2 人以上の世帯であること）を必要とする要件である。平成 24 年施行の改正公営住宅法において同居親族要件は廃止され、県においても廃止されたが、市町村で対応が分かれている。①と②では、県全域で同居親族要件がある場合を算定しており、③において要件を廃止した市町村に係る要支援世帯数の増加分を推計している。

¹¹ 推計方法は国交省のプログラムによるが、計算要素の決定については一部県の裁量による部分も含まれている。

対象を広げた背景としては、主として民間賃貸住宅に居住する高齢単身者及び高齢夫婦世帯が増加したことが挙げられる。現役の間は広い居住面積でも家賃負担が可能であったが、高齢者世代となり年金が主な収入となった結果、従来の住居のままでは家賃負担が重くなり、住み替えが必要となる場合がある。しかしながら高齢であることを理由に民間賃貸住宅では入居を断られるケースが考えられるため、このような世帯も要支援世帯に含めるべきであるとの配慮から、推計対象を広げたとのことである。

なお、要支援世帯が増加したその他の要因として、借家に居住している世帯及び高家賃負担率以上の家賃を負担している世帯が増加していることが挙げられている。

(3) 公営住宅の供給目標量

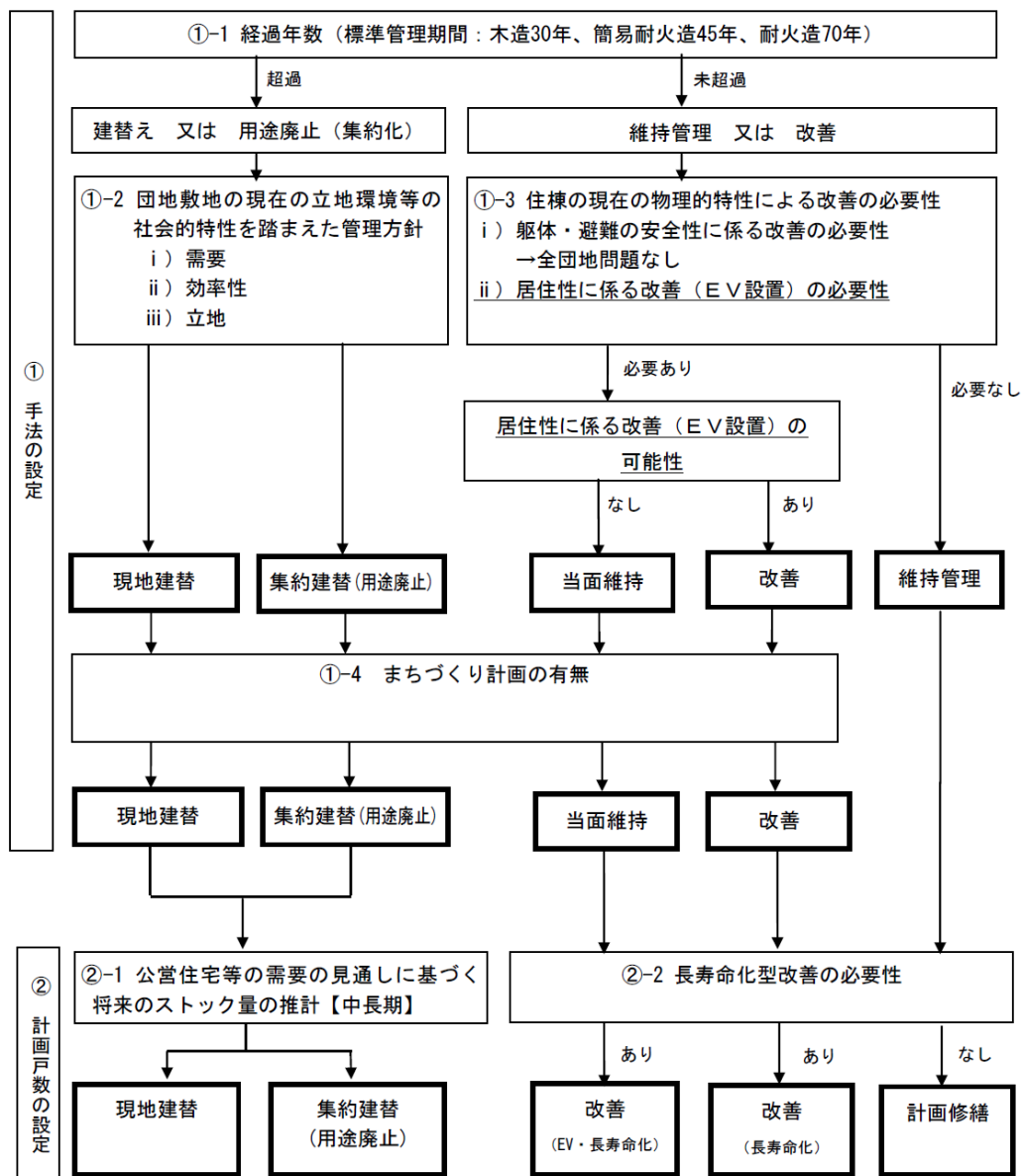
基本計画では、平成 28 年からの 10 年間に見込まれる要支援世帯数 12,560 世帯に対し、県全域の公営住宅の供給目標量は 8,390 戸¹²、公営住宅以外の低廉家賃の公的賃貸住宅（公営住宅及び都市再生機構住宅）の空き家募集等戸数を 4,200 戸と定めている。

(4) 県営住宅のストック計画

前述したように、国土交通省提供のプログラムに基づき、県は平成 37 年度時点の要支援世帯数を推計し、それに基づき公営住宅の供給目標量を設定している。しかしながら、具体的にどの地域（市町村）にどれだけの潜在需要があるかという調査、及びそれに基づき現在の住宅をどのように建替え、修繕、用途廃止していくべきかという具体的なストック計画はなされておらず、現状としては、現存する住宅の構造、経過年数、立地条件等に当てはめて現地建替、集約建替、長寿命化、計画修繕に分けるという活用方針（下図）のみが策定されているに過ぎない。

¹² うち、新規建設・建替で供給する住戸数は約 1,390 戸とされており、残りは空き家募集戸数である。それらの内訳としての県の供給戸数は明らかにされていない。

県営住宅ストック活用方針



(出典：奈良県住生活ビジョン)

平成 25 年 3 月に策定された奈良県営住宅長寿命化計画においては、県の地域別では需要を考察しているところである。「需要」については、「応募倍率及び空室率の状況等により」評価するとされ（改定策定指針）、奈良県営住宅長寿命化計画においては、北和・中和・南和の 3 地域に分けて、賃貸住宅空き家率や県営住宅の応募倍率をもとに地域別の将来需要を考察し、概ね「20 年後の戸数フレームは現況の概ね 1 割減程度と想定」されている。

以下の指標を用いて、地域別の需要状況を考察する。

	北和	中和	南和	
①低収入借家世帯数に対する公営及び低廉賃貸住宅の充足率(H20)	0.93	0.98	1.08	
②賃貸住宅空家率	ア) H20 空家率(推計値)	21.8%	27.6%	29.3%
	イ) H15→H20 の空家率増加	+2.0 ポイント	+2.0 ポイント	+3.4 ポイント
③県営住宅の応募倍率 (建設年代別) ※過去3年間平均	ア) S40年代建設ストック	7.0倍	7.1倍	—
	イ) S50年代建設ストック	4.3倍	5.7倍	1.5倍
	ウ) S60～H6建設ストック	15.0倍	8.3倍	—
	エ) H7以降建設ストック	27.5倍	27.0倍	—
④地域別の将来人口の下落幅	小	中	大	

※①低収入借家世帯数に対する公営及び低廉賃貸住宅の充足率
 = (公営住宅+低廉な賃貸住宅戸数) ÷ (年収200万円未満の世帯数)

<p>■将来的な管理戸数の目安(概ね20年後を想定)</p> <p>北和地域：概ね現況管理戸数程度</p> <p>中和地域：概ね1割程度減</p> <p>南和地域：概ね2割程度減</p>		<p>} ⇒<u>県営住宅全体として概ね1割程度の減と想定</u></p>
---	--	---------------------------------------

ただし、これはあくまでも、今後のストックマネジメントの方針を定める上での大枠の目安とするものであり、今後の社会情勢の変化等を踏まえて変更していくものとする。

(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

上記は平成23年度に策定された基本計画を前提としたものであるが、上述したように平成28年度策定の基本計画では要支援世帯数見込みがほぼ倍増し、公営住宅の供給目標量も5,600戸から8,390戸へと増加しており、空室率や応募倍率などのマクロ的な指標を中心とした需要予測では、今後5年ないし10年を見据えた施策検討には不十分であることがわかる。県としても、高齢者や低所得者割合なども勘案して総合的に検討していく予定とのことであるが、民間賃貸住宅の空き家数や建物の状態等、実態把握はなされていない。

(5) 結果又は意見

【意見】

多様化する住宅確保要配慮世帯に対する住宅セーフティネットの構築のためには、住宅困窮理由により分類した各世帯類型の特性に応じた対応が求められるから、要配慮世帯の各世帯類型の実情や民間賃貸住宅の実態を把握した上で、市町村との連携のもと、公営住宅の供給目標量についての計画を立てる必要がある。

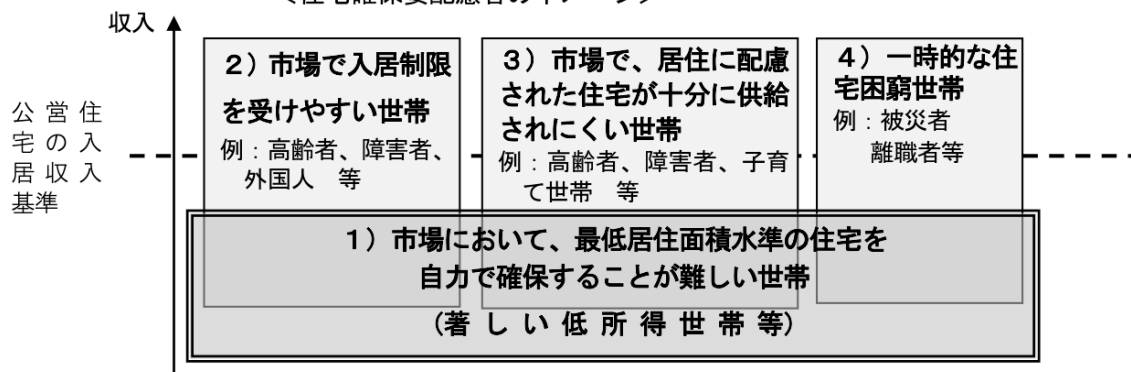
民間賃貸住宅の実態の把握については、県としても必要性を感じているが、具体的な把握にまでは至っていない。ただ、県営住宅ストック活用方針として、建物の構造・経過年数といった物理的特性による判断基準だけでなく、市町村のまちづくり計画の有無を考慮した実質的な判断基準も加味した方針検討の大枠が打ち出されており、現在、県もこれに沿って奈良県営住宅長寿命化計画の改訂版を策定中である。

平成 32 年度の要支援世帯数見込みが 6,600 世帯であったところ、平成 37 年度には 12,560 世帯に増え、この傾向は今後もしばらく継続することが見込まれる。現在の公営住宅事業の状況を鑑みると、現状を繰延べることでこれら要支援世帯に対応することは困難である可能性も考えられ、同時に、住宅確保要配慮世帯の多様化に応じた住宅セーフティネットの構築が求められているなかで、今後はより一層、要配慮世帯の世帯類型の特性に応じた対応と、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の連携が必要になる。

これまでは公営住宅事業を営む各当事者がそれぞれの方針のもとに事業を遂行していたところ、今後は県下における施策の全体最適を目指すべく、要配慮世帯の各世帯類型の地域の実情や民間賃貸住宅の地域の実態を把握するとともに、公営住宅事業を行うに当たって各当事者が認識する課題の内容、範囲や深度について共有した上で、公営住宅事業に関する施策を立案すべきである。

なお、要配慮世帯の世帯類型としては、奈良県営住宅長寿命化計画において下図のように示された分類による 4 つの類型が想定される。

＜住宅確保要配慮者のイメージ＞



(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

第3 入居等審査事務

1 入居等審査事務の概要

(1) 募集対象住戸の決定から入居までの流れ

公営住宅に係る募集対象住戸の決定から応募者の入居に至るまでの流れの概略は下記のとおりである。



(出典：県職員へのヒアリングを元に監査人が作成)

(2) 募集

① 募集対象住戸の決定及び空き家整備

募集対象となる住戸は、前の入居者が退去したことにより空いている住戸（本項では「空き住戸」あるいは「空き家」という。）である。ただし、新たに入居者を迎えるには、その空き家に対して一定の整備（清掃及び修繕）が必要であるから、退去後すぐに募集対象住戸とするわけではなく、県の予算内で整備ができる範囲と入居希望需要とを勘案して、募集対象住戸が決定される。そのため、すべての空き家が同時に募集対象となるわけではない。

② 募集と申込み

県では現在年4回（7月1日、10月1日、1月1日及び4月1日の各指定入居日に応じて）入居募集を行っている。募集の概況は県ホームページ¹³及び公告により広く案内している。また募集受付期間内には、県庁・県営住宅管理事務所・指定管理者窓口・県内市町村公営住宅所管課窓口に「県営住宅空き家募集のご案内」（以下「募集案内」という。）を用意し、入居希望者に配布している。

入居希望者はこの募集案内を参照して募集条件を確認し、同封されている申込葉書により申込みを行う。申込みは募集の度に一世帯につき一住戸に限り行うことができる。なお、県営住宅への申し込みと同時に、別途市営住宅へ申込みを行うことは可能である。

参考までに募集案内の主な記載内容を下記に示す。

- 県営住宅空き家の募集は年4回（各受付期間及び指定入居日記載）
 - 申込団地別手続き一覧（団地毎に申込方法、申込先（管理者）、管理者連絡先、受付時間、締切、抽選番号の通知、公開抽選会の実施、公開抽選会の結果（結果の伝達方法）、当選通知、入居資格の審査、入居決定、入居説明会、入居の取消、随時募集について一覧形式で掲載）
 - 申込資格について（「一般世帯向け申込資格」と「福祉世帯向け申込資格」を掲載）
 - 「一般世帯向け申込資格」
 - ① 申込者本人が奈良県内に住んでいるか、勤務している人
 - ② 現在、住宅に困っている人
 - ③ 同居者は親族であること
 - ④ 収入基準以内の人
 - ⑤ 連帯保証人がいること
 - ⑥ その他（過去の県営住宅入居者は滞納、無断退去等をしていないこと、暴力団員ではないこと、自立して生活を営むことができること）
 - 「福祉世帯向け申込資格」
- 「一般世帯向け申込資格」①～⑥すべてを満たし、さらに各福祉世帯向け住宅の世帯条件のいずれかに該当している必要がある
1. 一般福祉世帯向け：次のいずれかに該当する世帯
 - ・ 現に20歳未満の子を扶養しているひとり親世帯

¹³ <http://www.pref.nara.jp/34928.htm>

- ・ DV 被害者又は交際相手からの暴力被害者で保護等が終了した日から 5 年を経過していない人、又は、接近禁止命令又は退去命令がその効力を生じた日から 5 年を経過していない人がいる世帯
- ・ 申込者本人又は同居予定者の中に、次のいずれかに該当する人がいる場合
 - ア 精神障害者保健福祉手帳（障害程度 1 級～3 級）の交付を受けている人
 - イ 療育手帳（障害程度がアと同程度）の交付を受けている人
- ・ 海外からの引揚者であることの証明書の交付を受けている世帯で、引揚後 5 年以内の人

2. 身体障害者向け：次のいずれかに該当する世帯

- ・ 申込者本人が身体障害者手帳を有し、その障害の程度が 4 級以上である人で、主として生計を維持している場合
- ・ 申込者本人又は同居予定者の中に、次のいずれかに該当する人がいる場合。
 - ア 身体障害者手帳の交付を受けその程度が 2 級以上である人
 - イ 戦傷病者手帳の交付を受けその障害の程度が 2 級以上の身体障害者と同程度であると認められた人

3. 高齢者世帯向け

- ・ いずれか一方が満 60 歳以上である夫婦（内縁関係にある人を含む）のみの世帯、又は単身で満 60 歳以上の人。

4. シルバーハウジング

- ・ 次のア～ウのいずれかに該当し、さらに下記の（注）の条件を満たす世帯
 - ア 単身で満 60 歳以上の人
 - イ 満 60 歳以上の夫婦（内縁関係にある人を含む）
 - ウ 満 60 歳以上の高齢者のみからなる世帯

（注）

- ・ 自炊が可能な程度の健康状態であるが、身体機能の低下等が認められ、また高齢等のため、独立して生活するには不安があると認められる世帯（自活状況申立書で確認）。
- ・ 住宅困窮度が高く、家族による援助が困難な世帯

（出典：募集案内より抜粋）

県では、ひとり親世帯や障害者、高齢者などの住宅確保要配慮者に対する支援を目的に、当該対象者・世帯への優先的な入居制度として福祉世帯向け申込枠を一般世帯向けとは分けて設けている。

また、当初の申込期日までに応募がなかった住戸については、追加で申込を受け付ける随時募集制度が設けられている。

(ア) 申込状況

平成26年度から平成28年度における、各募集の募集住戸数、申込総数、入居者数の状況は下記のとおりである。

奈良県営住宅の申込状況（平成26～28年度）

		平成26年度				平成27年度				平成28年度				
		第1回	第2回	第3回	第4回	第1回	第2回	第3回	第4回	第1回	第2回	第3回	第4回	
一般世帯向け	募集住戸数	69	81	122	70	54	79	94	85	77	55	69	55	
	申込総数	224	227	264	192	93	240	160	123	93	102	149	95	
	入居者数	41	39	70	33	28	38	41	40	31	32	33	31	
福祉世帯向け	一般福祉世帯向け	募集住戸数	21	23	34	18	12	23	28	26	25	18	23	15
		申込総数	18	11	22	12	7	19	21	28	21	19	29	23
		入居者数	8	10	10	8	7	8	12	13	11	9	7	9
	身体障害者向け	募集住戸数	2	1	5	0	1	0	0	1	0	0	1	0
		申込総数	1	3	11	0	0	0	0	6	0	0	6	0
		入居者数	1	1	5	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	高齢者世帯向け	募集住戸数	6	9	9	11	12	10	10	7	10	7	6	8
		申込総数	14	33	25	27	24	27	22	17	41	49	33	13
		入居者数	5	8	5	7	6	5	6	5	9	5	4	7
	シルバーハウジング	募集住戸数	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1
		申込総数	41	0	0	0	0	0	46	0	18	0	0	20
		入居者数	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1
随時募集	募集住戸数	43	56	80	51	38	61	73	60	61	34	54	31	
	申込総数	8	3	6	5	4	6	7	7	4	5	1	2	
	入居者数	8	3	6	5	4	6	7	7	4	5	1	2	
合計	募集住戸数	142	170	250	150	117	173	206	179	174	114	153	110	
	申込総数	306	277	328	236	128	292	256	181	177	175	218	153	
	入居者数	64	61	96	53	45	57	67	66	56	51	46	50	

【参考】募集倍率＝申込者数÷募集住戸数

一般世帯向け	3.25	2.80	2.16	2.74	1.72	3.04	1.70	1.45	1.21	1.85	2.16	1.73
福祉世帯向け (含む一般福祉世帯向け)	2.47	1.42	1.21	1.34	1.24	1.39	2.28	1.50	2.22	2.72	2.27	2.33
福祉世帯向け (除く一般福祉世帯向け)	6.22	3.60	2.57	2.45	1.85	2.70	6.18	2.88	5.36	7.00	5.57	3.67
随時募集	0.19	0.05	0.08	0.10	0.11	0.10	0.10	0.12	0.07	0.15	0.02	0.06
合計	2.15	1.63	1.31	1.57	1.09	1.69	1.24	1.01	1.02	1.54	1.42	1.39

【参考】入居倍率＝入居者数÷募集住戸数

一般世帯向け	0.59	0.48	0.57	0.47	0.52	0.48	0.44	0.47	0.40	0.58	0.48	0.56
福祉世帯向け (含む一般福祉世帯向け)	0.50	0.58	0.42	0.52	0.52	0.39	0.49	0.56	0.58	0.56	0.40	0.71
福祉世帯向け (除く一般福祉世帯向け)	0.78	0.90	0.71	0.64	0.46	0.50	0.64	0.75	0.91	0.71	0.71	0.89
随時募集	0.19	0.05	0.08	0.10	0.11	0.10	0.10	0.12	0.07	0.15	0.02	0.06
合計	0.45	0.36	0.38	0.35	0.38	0.33	0.33	0.37	0.32	0.45	0.30	0.45

(出典：住まいまちづくり課提供資料を元に監査人が作成)

まず、この3か年での募集倍率（＝申込総数÷募集住戸数）の状況を見ると、一般世帯向け、福祉世帯向けとも募集倍率は1を超えている。これに対して、入居倍率（＝入居者数÷募集住戸数）は0.4から0.7程度の範囲のものが多い。これに、随時募集に係る応募倍率と入居倍率がいずれも0.2に満たないことを考え合わせると、応募申込みが特定の住戸に偏在しており、落選者は最初に応募した住戸以外への随時募集に応募していない、ということが推測できる。現に個別にみると、申込が集中する住戸とそうでない住戸がある。公営住宅に対する需要は強いが、入居希望者の期待には応えきれていないことを示している。入居希望者のニーズをいかに捉えて募集住戸に反映させられるかが、今後の住戸供給における課題ではないかと考えられる。

また、入居倍率（＝入居者数÷募集住戸数）の状況を見ると、「福祉世帯向け」については「一般福祉世帯向け」を除けば募集住戸数に対する入居者数の割合は0.90を超える回もあり高くなっているが、「一般世帯向け」及び「福祉世帯向け」のうちの「一般福祉世帯向け」については、募集住戸に対して入居決定者数の割合は概ね0.50と低い。このことより、福祉世帯向け（一般福祉世帯向け除く）の募集住戸に対して入居決定者数の割合が多く、福祉世帯向けがよりニーズが高いことが窺える。

（イ） 入居状況（空き住戸状況）

平成29年4月1日現在の県営公営住宅の団地別入居状況は下記のとおりである。




奈良県営住宅総括表

(平成29年4月1日現在)

市町村名	団地名	構造別		棟数	戸数	入居戸数	建設年度		耐用年度		空き住戸数	主な空室理由
		種別	階数				年度～年度	年度～年度				
奈良市	紀寺団地	低中耐	2～5	5	139	126	H 8	H 13	H 78	H 83	13	1
	法華寺団地	木造	1	6	7	5	S 28		S 58			
	六条団地	中耐	3～4	5	120	114	H 2	H 5	H 72	H 75	6	1
	西大寺団地	簡二	2	8	16	8	S 47		H 29			
		簡平	1	2	8	5	S 44		H 11			
	佐紀団地	簡二	2	15	72	45	S 43	S 46	H 25	H 28		
		簡平	1	16	56	29	S 37	S 38	H 4	H 5		
	西の京団地	簡二	2	11	54	14	S 37	S 38	H 19	H 20		
		簡平	1	8	48	18	S 44		H 11			
	高円団地	簡二	2	25	110	69	S 43	S 45	H 25	H 27		
		中耐	3	4	72	49	S 40		H 47		23	1
	売間団地	中耐	4～5	22	648	577	S 42	S 46	H 49	H 53	71	2
北和団地	中耐	5	13	452	419	S 46	S 48	H 53	H 55	33	2	
姫寺団地	中耐	5	8	250	226	S 49	S 50	H 56	H 57	24	2	
平城団地	中耐	5	11	350	302	S 52	S 54	H 59	H 61	48	2	
六条山団地	中耐	5	6	180	162	S 53	S 54	H 60	H 61	18	2	
大和高田市	築山団地	簡平	1	5	24	1	S 32		S 62			
	高田団地	簡二	2	2	16	3	S 31		H 13			
	東高田団地	中耐	3	2	36	35	H 9		H 79		1	1
		中耐	4	1	64	60	H 11		H 81		4	1
		中耐	5	1	10	9	H 11		H 81		1	1
		高耐	6	2	48	43	H 5	H 7	H 75	H 77	5	1
奥田団地	簡平	1	18	67	26	S 41	S 43	H 8	H 10			
	簡二	2	62	363	153	S 40	S 44	H 22	H 26			
大和郡山市	小泉団地	中耐	4	12	240	232	H 18	H 26	H 88	H 96	8	1
	西小泉団地	簡二	2	5	30	22	S 46		H 28			
		中耐	4	1	30	24	S 45		H 52		6	1
	白土団地	簡二	2	55	228	133	S 45	S 50	H 27	H 32		
稗田団地	中耐	5	20	600	514	S 51	S 54	H 58	H 61	86	2	
天理市	櫛本団地	簡平	1	5	18	6	S 35		H 2			
	天理団地	中高耐	3～	19	453	420	H 6	H 12	H 76	H 82	33	1
	庵治団地	簡二	2	38	201	122	S 45	S 47	H 27	H 29		
	天理南団地	中耐	5	3	112	107	S 47	S 48	H 54	H 55	5	2
橿原市	見瀬団地	簡平	1	2	12	5	S 32		S 62			
		簡二	2	1	8	4	S 32		H 14			
	光陽団地	簡平	1	5	18	5	S 36	S 37	H 3	H 4		
	橿原団地	中耐	4～5	35	710	610	S 59	H 4	H 66	H 74	100	2
	橿原N T団地	中耐	4	8	200	185	S 42	S 46	H 49	H 53	15	2
坊城団地	中耐	3～5	14	302	244	S 54	S 55	H 61	H 62	58	2	
桜井市	阿部団地	中耐	3	2	36	32	H 4		H 74		4	1
	阿部母子団地	中耐	3	1	18	14	S 45		H 52		4	1
	桜井団地	簡平	1	19	79	35	S 40	S 43	H 7	H 10		
		簡二	2	30	153	99	S 40	S 44	H 22	H 26		
		中耐	4	2	48	31	S 43	S 44	H 50	H 51	17	3
	纏向団地	中耐	5	11	370	311	S 46	S 48	H 53	H 55	59	2
金屋団地	簡二	2	6	30	24	S 49	S 51	H 31	H 33	6	1	
五條市	五條団地	簡平	1	12	52	19	S 40	S 42	H 7	H 9		
	南和団地	簡二	2	28	136	85	S 51	S 56	H 33	H 38	51	1
御所市	茅原団地	簡平	1	4	24	9	S 31	S 34	S 61	H 1		
	御所団地	簡平	1	26	108	49	S 38	S 42	H 5	H 9		
		簡二	2	7	32	13	S 41	S 42	H 23	H 24		
	秋津団地	簡平	1	1	1	0	S 46		H 13			
		簡二	2	32	162	84	S 45	S 50	H 27	H 32		
中耐	4	9	224	142	S 47	S 50	H 54	H 57	82	2		
生駒市	山崎団地	低中耐	2～3	4	12	10	S 62		H 69		2	1
	小明団地	簡平	1	3	10	3	S 34		H 1			
宇陀市	榛原団地	簡平	1	8	25	12	S 43	S 44	H 10	H 11		
三宅町	上但馬団地	木造	1	8	16	7	S 33		S 63			
	〃(県単)	木造	1	1	2	1	S 38		H 5			
田原本町	笠形団地	簡二	2	41	208	136	S 47	S 49	H 29	H 31		
吉野町	吉野団地	中耐	4	2	48	29	S 48	S 49	H 55	H 56	19	2

主な空家理由

- 1 退去後修繕中
- 2 上層階不人気
- 3 建替に伴う募集停止

	管理戸数	入居戸数
 指定管理者	5,350	4,752
 県営住宅管理事務所	2,813	1,540
 市町委託	73	41

(出典：住まいまちづくり課提供資料を元に監査人が作成)

上表では、団地ごとの建築物の概要、棟数、住戸数、入居戸数、建設年度、耐用年度、空き住戸数及び空き住戸となっている主な理由が示されている。耐用年度は、公営住宅法施行令第3条により構造別に定められた償却期間（耐用年数）に基づき算定され、その建物として通常利用可能な年限を意味していることから、耐用年度を超えた建物（「主な空室理由」欄がグレーの団地）については新規募集を行わないことにしている。

県では県営住宅の老朽化が進んでいることから、住み替え促進事業の対象団地については老朽化した簡平又は簡二の県営住宅から、耐火造の県営住宅へ移転を促している。入居者がいなくなれば、団地を用途廃止し建物を除却するとのことである。（現状実施されている県の具体的な対応については前記第2章4（3）参照。）

空き住戸となっている主な理由は3つあるが、中でも「退去後修繕中」又は「上層階不人気」が多い。

「退去後修繕中」とあるのは、空き住戸を次の募集に向けた修繕中であることを意味する。ただし、前述のとおり県予算との関係ですべての空き住戸をすぐに修繕することはできないため、実際には予算待ちの空き住戸も含まれている。

「上層階不人気」とあるのは、主にエレベーターが設置されていない等の利便性の観点から、5階など上層階の住戸は新規募集をしても入居申込がない場合があることを意味する。平均的にみるとやはり上層階ほど入居率が低くなる傾向がある。

「上層階不人気」と記載のある団地について、階層別の入居状況を下表に示すと、多くが上層階ほど入居率が低くなっていることが分かる。住まいまちづくり課としては、エレベーターの設置等を含めたバリアフリー化を検討しているところである。

	売間				北和				姫寺				平城			
	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
1階	150	142	8	94.7%	92	83	9	90.2%	50	46	4	92.0%	70	64	6	91.4%
2階	150	141	9	94.0%	90	86	4	95.6%	50	47	3	94.0%	70	64	6	91.4%
3階	150	131	19	87.3%	90	88	2	97.8%	50	47	3	94.0%	70	62	8	88.6%
4階	150	131	19	87.3%	90	86	4	95.6%	50	44	6	88.0%	70	56	14	80.0%
5階	48	32	16	66.7%	90	76	14	84.4%	50	42	8	84.0%	70	56	14	80.0%
合計	648	577	71	89.0%	452	419	33	92.7%	250	226	24	90.4%	350	302	48	86.3%

	六条山				稗田				天理南				樞原			
	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
1階	36	35	1	97.2%	120	112	8	93.3%	24	21	3	87.5%	150	132	18	88.0%
2階	36	34	2	94.4%	120	105	15	87.5%	22	21	1	95.5%	154	141	13	91.6%
3階	36	33	3	91.7%	120	107	13	89.2%	22	22	0	100.0%	154	130	24	84.4%
4階	36	34	2	94.4%	120	95	25	79.2%	22	21	1	95.5%	168	140	28	83.3%
5階	36	26	10	72.2%	120	95	25	79.2%	22	22	0	100.0%	84	67	17	79.8%
合計	180	162	18	90.0%	600	514	86	85.7%	112	107	5	95.5%	710	610	100	85.9%

	樞原NT				坊城				纏向				金屋			
	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
1階	50	47	3	94.0%	78	66	12	84.6%	74	63	11	85.1%	14	13	1	92.9%
2階	50	47	3	94.0%	78	64	14	82.1%	74	63	11	85.1%	14	10	4	71.4%
3階	50	48	2	96.0%	78	61	17	78.2%	74	62	12	83.8%	14	14	0	100.0%
4階	50	43	7	86.0%	56	44	12	78.6%	74	62	12	83.8%	14	11	3	78.6%
5階					12	9	3	75.0%	74	61	13	82.4%	14	9	5	64.3%
合計	200	185	15	92.5%	302	244	58	80.8%	370	311	59	84.1%	70	57	13	81.4%

	吉野			
	総戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
1階	12	7	5	58.3%
2階	12	11	1	91.7%
3階	12	6	6	50.0%
4階	12	5	7	41.7%
5階				
合計	48	29	19	60.4%

これらの団地では全てエレベーター不設置

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

なお、団地によっては低層階の住戸でも空き住戸となっているところがある。これは、例えば樞原団地・坊城団地では、1階の住戸を住み替え促進事業¹⁴用の移転先住戸として確保している場合等、県の政策的な調整の結果であることが多い。

(3) 当選者の決定

県では、申込みを受付けて同一の募集住戸に複数の申込みがあった場合、抽選により当選者1名と補欠者3名まで(補欠順位含む)を決定している。抽選

¹⁴ 老朽化した簡易耐火造(簡平又は簡二)の県営住宅から、中高層県営住宅等に移転を促す事業。

方式を採用することについては、入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映という視点から、議論のあるところであり、これについては後述する。

当選者に対しては、各募集月の翌月初旬に、来所日・必要書類等を記載した当選結果が通知される。当選住戸への入居する権利は通知がなされた時点で確定するが、最終的に入居できるかどうかはこの後の入居者資格審査の結果を待つ必要がある。

(4) 入居者資格審査

当選者は、県営住宅の窓口となっている県営住宅管理事務所又は指定管理者（以下「県営住宅管理者」という。）に対し、必要な書類を期限までに提出する。県営住宅管理者は、提出された書類をもとに、当選者が入居者資格を充足しているかどうかを審査する。この時、収入情報など必要な情報を「県営住宅管理システム」に入力し、入居時に適用される家賃案を算出する。

なお、上記の審査に際しては、住宅困窮の実情をより詳細に把握して判断するために、必要に応じて当選者に対し追加的に意見聴取を行うことがある。

① 入居者資格

公営住宅法が規定する「住宅に困窮する低額所得者」とは、住宅市場において、健康で文化的な生活を営むに足りる最低居住水準の住宅を自力で確保することが困難であることを意味しており、これを入居者資格として具体的に画するものが、現在は入居収入基準と住宅困窮要件である。公営住宅に入居するためには、この2要件を満たしていることが必要である。

公営住宅法

(入居者資格)

第23条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合

入居の際の収入の上限として政令で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合

低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること

公営住宅法施行令

(入居者資格)

第 6 条 法第 23 条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第 23 条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

入居収入基準(入居申込み可能な 1 月あたりの収入の上限)については、平成 8 年の公営住宅法改正により、応能応益¹⁵の考え方に基づく家賃決定の仕組みが導入され、収入分位 25%¹⁶に相当する政令月収¹⁷(本来階層¹⁸)となった。高齢者世帯や障害者世帯等(裁量階層¹⁹)については、たとえ支払い能力があっても、民間賃貸住宅への入居を不当に制限・拒否されることがあり、また設備面で身体機能に合った住宅確保が困難な状況もみられることなどから、収入分位 40%に相当する政令月収を入居収入基準とした。その後、地方分権改革の推進が形を見せる中で平成 23 年に公営住宅法が改正され、入居収入基準は事業主体が条例で定め、国はその条例制定において参酌すべき基準及び入居収入基準の上限を定めることとなった。その結果、現在では、入居収入基準の上限は収入分位 50%相当の 259,000 円に、本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準は収入分位 25%相当の 158,000 円に定められている。

¹⁵ 住宅から受ける便益の程度と入居者の収入に応じた負担可能額を基に家賃を決めるべきとする考え方。

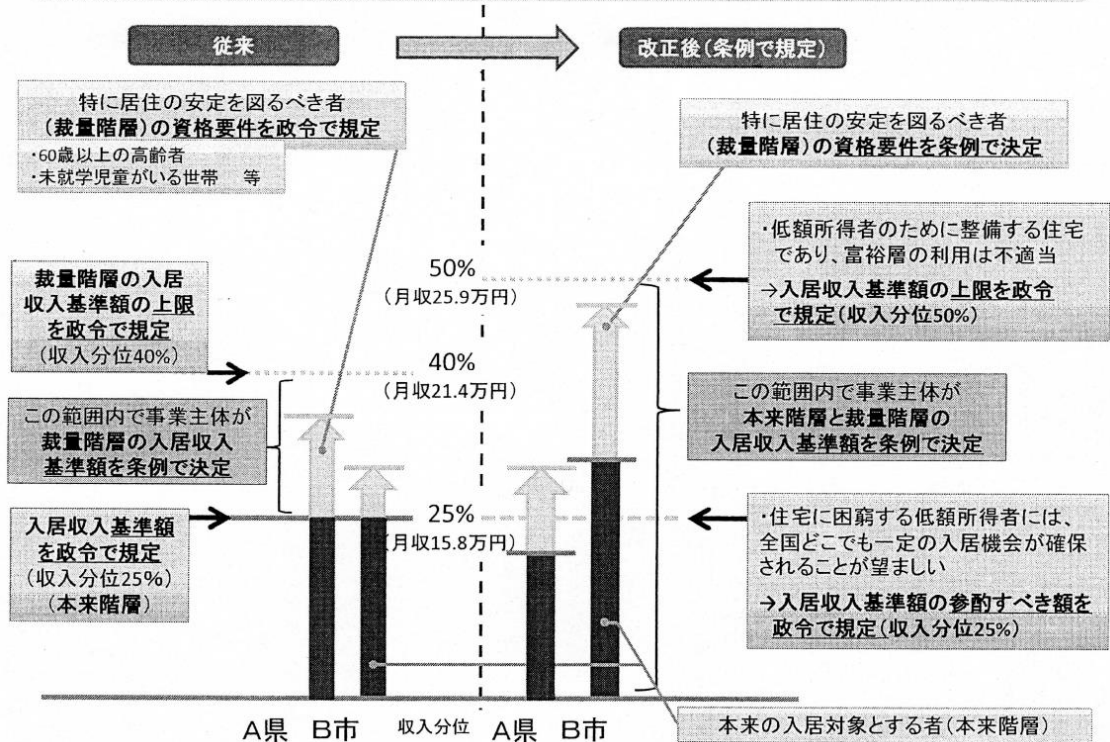
¹⁶ 全国の 2 人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 4 分の 1 番目に該当する収入に相当する分位をいう。

¹⁷ 政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したものをいう。

¹⁸ 裁量階層以外の世帯で、一般の入居収入基準を満たす世帯を本来階層という。

¹⁹ 特に居住の安定を図る必要があるものとして、従前は政令がその範囲を定めていたが、現在は条例が規定している。

公営住宅の入居基準の改正イメージ



(出典：とちぎ自治講座 第10期講義録資料より抜粋)

県では、本来階層の入居収入基準を参酌基準どおり 158,000 円とし、裁量階層の入居収入基準については、平成 23 年改正前の収入分位 40%相当額 214,000 円のままとしている。

奈良県営住宅条例

(入居者資格)

第 6 条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号（配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成十三年法律第三十一号）第一条第二項に規定する被害者若しくは同法第二十八条の二に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者で規則で定めるもの又は第二号ア（1）（四）若しくは（五）に掲げる者（次条第二項において「配偶者暴力被害者等」という。）にあつては、第四号を除く。）に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 現に同居し、又は同居しようとする者がある場合にあつては、これらの者が親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下この条、第二十二條及び第三十八條の二において同じ。）であること。

二 その者の収入がア又はイに掲げる場合に依り、それぞれア又はイに掲げる金額を超えないこと。

ア 法第二十三条第一号イの条例で定める場合として次のいずれかに該当する場合二十一万四千元（(4)に掲げる場合であつて、当該災害発生の日から三年を経過した後は、十五万八千元）

(1) 入居者又は同居者に次のいずれかに該当する者がある場合

(一) 障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

(二) 戦傷病者特別援護法（昭和三十八年法律第百六十八号）第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成六年法律第百十七号）第十一条第一項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等

(2) 入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上又は十八歳未満の者である場合

(3) 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

(4) 公営住宅が、法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第二十二条第一項の規定による国の補助に係るもの又は法第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において知事が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合

イ アに掲げる場合以外の場合 十五万八千元

三 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

四 現に県内に住所又は勤務場所を有する者であること。

五 その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。

住宅困窮要件について、県は、公営住宅法施行令の例示を踏まえて、「現に住宅に困窮していることが明らかな者」に該当するか否かの審査基準を次のように規定している。

奈良県営住宅申込者資格審査要領

3 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること

申込者又は同居親族が住宅又は土地を所有している場合は、原則として住宅困窮者としては認められない。

ただし、自家所有者であっても、以下の①～③に掲げる場合など、事実上自己使用が不可能と判断できる場合は住宅困窮者として認め、申込み資格を有するものとする。

- ① 建物老朽化のため、申込日から1年以内に取り壊し予定である場合
- ② 破産宣告、差押え、正当な事由による立ち退き要求等により、申込日から1年以内に、自家所有者で無くなる場合
- ③ その他事実上自己使用が不可能と判断できる場合

住宅困窮事情をどのように捉えるかは難しい課題である。住宅困窮事情に適切に対応できる管理のあり方として、例えば、高額資産等を保有する者が居住する実態が指摘されていることを踏まえて、保有資産についても入居者資格又は入居者選考基準に反映させることが必要であるとか、優先入居制度について、地域の実情や入居希望者の住宅困窮事情をよりきめ細かく反映させ、相対的に困窮度の高い者から入居できる方策について検討が必要である、との意見がこれまでも出されている。（「公営住宅管理に関する研究会報告書」平成15年9月11日国土交通省住宅局）

これを受けて、平成17年には、公営住宅管理の一層の適正化を図るために国土交通省から「公営住宅管理の適正な執行について」（平成17年12月26日国住総第138号）とする通知が発せられている。この中で、入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法として、①ポイント方式の活用、②優先入居の的確な反映、③入居者選考における保有資産の考慮、が挙げられている。

優先入居は、高齢者世帯や障害者世帯など、低額所得者の中でも特に住宅困窮度が高い者について、入居者選考において優先的に取り扱うものである。単なる抽選による選考のみでは、この優先入居への配慮に欠けるものと考えられるが、県は個数枠設定方式を採用しており、「住宅困窮者のうち、より配慮が必要である対象者向けに福祉世帯向け申込の枠を設定し優先的に住戸の割り当てを行うこととしている。また抽選の落選者に対しては、申込がなかった住戸を対象とした随時募集を案内し、早期に県営住

宅に入居したい人はそちらへの申込をすることにより県営住宅に入居することが可能となっており、適切な運用が図られている」と考えている。

しかし、県による入居者選考においては、保有資産の考慮について欠いている。

国住総第 138 号

平成 17 年 12 月 26 日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

公営住宅管理の適正な執行について

第一 入居者資格審査及び入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映について

一 基本的な考え方

(中略) このため、事業主体は、以下を参考とし、地域の実情に応じた取組みを推進するものとする。

(中略)

三 入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法

(中略)

(3) 入居者選考における保有資産の考慮

入居者選考において住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り保有資産についても把握し、入居者選考を行う際の考慮事項とすることが考えられる。その具体的方法としては次のものが考えられる。

イ 保有資産の自己申告及び事業主体による確認の同意書の提出

入居の申込時に、預金、有価証券、不動産などの換金性を有する資産について自己申告させるとともに、事業主体が保有資産の確認を申し入れた場合には協力する旨の同意書を提出させることとする。

ロ 保有資産の考慮

自己申告書及び資産確認についての同意書が提出されている者については、申告された資産に応じて住宅困窮度を判定するものとし、高額な資産を有する者については、資産を保有しない者と比べて住宅困窮度が低いものとして入居者選考に反映させることとする。

自己申告書又は資産確認についての同意書を提出しない者については、これらを提出した者と比べて住宅困窮度が低いものとして取り扱うこととする。

ハ 保有資産の確認

入居の申込時においては、入居申込者の申告内容について、必要に応じて確認を行うこととする。

入居申込時に申告された資産がなかったにもかかわらず、入居後直ちに高額資産の保有が明らかになった場合等においては、同意書に基づき、入居者を介した金融機関への照会等必要な確認を行うこととする。

なお、入居者が確認を拒否した場合は、入居者が相当の収入を得ている可能性もあることから、公営住宅法（以下「法」という。）第 34 条に基づき収入調査を行い、当該入居者の収入の厳正な把握に努めることとする。

ニ 申告内容が虚偽であった場合の対応

保有資産の申告内容が虚偽であることが発覚した場合には、法第 32 条第 1 項第 1 号の不正入居に該当するものとして、当該不正入居者に対して明渡しを請求するとともに、明渡請求後も退去しない場合には、同条第 3 項に基づき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徴収するなど、法に基づき厳正に対処するものとする。

（後略）

② 結果又は意見

【意見】

入居者資格審査について、国土交通省の通知は、住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り入居申込者の保有資産についても把握し、考慮事項とすることが考えられるとして、その具体的方法を示している。しかし県は、それに応じた具体的な方法を実施していない。

上記通知に法的拘束力はないが、通知の趣旨に沿って、保有資産の自己申告や事業主体による確認に対する同意書の提出を求めるなどして、公営住宅管理を適正に執行することが望ましい。

県営住宅管理者による審査及び県による最終的な審査により、入居者資格を充足していると認められた当選者（入居決定者）に対して、入居決定及び入居説明会の開催に関する事項等が通知される。

（５）入居決定者による敷金の納付等

審査の結果、入居決定の通知を受けた入居決定者は、敷金を納付し、誓約書を提出することにより、鍵の引渡しを受けて、正式な入居者となる。

奈良県営住宅条例

(敷金)

第 12 条 前条第一項の通知を受けた者(以下「入居決定者」という。)は、同項の規定により指定された日(以下「指定入居日」という。)までに敷金を納付しなければならない。

(誓約書の提出)

第 13 条 入居決定者は、指定入居日までに連帯保証人一人を定め、その者と連署した誓約書を提出しなければならない。

(連帯保証人)

第 14 条 前条の連帯保証人は、次の各号のいずれにも該当する者でなければならない。

- 1 国内に住所を有する者であること。
- 2 独立の生計を営む者であること。
- 3 入居決定者と同等以上の収入のある者であること、又は一定の資産を有する等入居決定者の債務を負担する能力があると認められる者であること。

敷金額は入居が決定した公営住宅の家賃の 3 月分に相当する額が基本(同条例第 12 条第 2 項)であり、当該敷金は公営住宅を明け渡すときに入居者負担の修繕費等を除いて還付される(同条例第 12 条第 3 項)が、敷金には利子はない(同条例第 12 条第 4 項)。

また敷金には減免規定がある(同条例第 12 条第 5 項)。

誓約書は、入居に際して入居の心構えと入居者の義務等について、内容を理解したこと、及び連帯保証人も同様に心構え及び義務について了解した旨を誓約するための文書である。連帯保証人を変更する場合には、あらかじめ知事による承認が必要となる(同条例第 14 条第 2 項)。

① 敷金の経理と運用

県は、入居者から条例で定められた金額の敷金の納付を受けており、退去時に家賃の未納、損害賠償金、入居者負担の修繕費等の未精算があれば、その金額を敷金から差引き、残金を入居者に還付している。

経理としては、敷金の納付を受けたときに歳入(款：諸収入、項：雑入目：雑入、節：県営住宅敷金収入)として処理し、退去時に還付額を歳出(款：県土マネジメント費、項：住まいまちづくり費、目：住まいまちづくり総務費、節：償還金、利子及び割引料)として処理している。

敷金の経理と運用については、以下の通知²⁰がある。

建設省住発第 365 号

昭和 34 年 12 月 8 日

都道府県知事あて

住宅局長局長通達

公営住宅の敷金の運用について

公営住宅の敷金を法第一二条の二第一項により徴収した場合には、左記によりその経理を明確にし、これの運用による利益金がある場合等には、同利益金又はその相当額を同条第二項により共同施設の建設にあてる等入居者の共同の利便のために使用することに努められたい。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨を周知徹底されたい。

記

一 経理の明確化

敷金の経理は、従来一般歳入とするか或いは歳入歳出外現金としていわゆる雑部金扱いで預金し、利子を一般歳入とするかしているが、これらの方法による場合は敷金のみを独立して預金している場合以外は、その運用による利益金の額を知ることができないので、左記のいずれかにより経理を明確にすること

- (1) 公営住宅の建設又は管理のための特別会計を設置している場合は、敷金も同会計に含めること。
- (2) 歳入歳出外現金として雑部金扱いで預金する場合は、敷金のみを独立して預金しておくこと。
- (3) 一般歳入とする場合は、あらかじめその敷金を運用して得る利益金相当額を決定しておくこと。

二 利益金の使途

敷金の運用によって得た利益金又は利益金相当額は、左記の費用にあて、その経理を明確にしておくこと

- (1) 児童遊園、共同浴場、集会所及び管理事務所の建設に要する費用
- (2) 共同塵かい焼却炉等入居者の共同の利便となる附帯施設の設置に要する費用
- (3) その他入居者の共同の利便となる施設の設置に要する費用

²⁰ 平成 13 年度の地方分権一括法により、「通達」は技術的な助言、すなわち「通知」となっている。

② 結果又は意見

【結果】

県は、公営住宅の敷金を一般歳入としているが、その敷金を運用して得る利益金相当額をあらかじめ決定しておらず、当該利益金相当額を入居者の共同の利便となる施設の設置に要する費用に充てていない。敷金の運用に係る利益金について「公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するよう努めなければならない」(公営住宅法第18条3項)とする法の趣旨を実現すべく、通知に沿ってあらかじめその敷金を運用して得る利益金相当額を決定するなどして、入居者の共同の利便のために使用する必要がある。

なお、公営住宅の敷金については、上記の通達のほかに行政実例として次のものが示されており、現在の県の処理もこれに拠ったものである。

(前略) 公営住宅法第18条の規定により徴収する敷金については、質問にもあるとおり、歳入として予算に編入することを次の行政実例により認めているところです。

○敷金の法的性質等

(昭和30.12.23、自丁行発第200号、横浜市総務局長宛 行政課長回答)

問一 公営住宅法第十四条但書(現行法では第十八条)の規定により徴収する敷金は、当市に属する収入と解し、予算に編入すべきものか、または市の収入とはならないものと解し、歳入歳出予算外現金として保管すべきものか。

答一 いずれによるも差し支えない。

この行政実例は、敷金の法的性質が、賃借人の債務履行という条件の成就によって返還義務を負う所有権の移転であるとする見解(通説、判例と同旨)に基づくものです。すなわち、このように、停止条件付返還義務を伴う所有権の移転であると解するならば、交付された公営住宅の敷金は、設置者の所有に属することとなるので、絶対的に歳入歳出外現金として保管しなければならないと解すべき必要もないといえましょう。加えるに、公営住宅法第十八条の規定の趣旨は、公営住宅に係る敷金の運用について、入居者の賃料の担保として単に保管するだけでなく、入居者の共同の利益のために積極的に運用されることを期待するものであると解されます。そこで、敷金は、本来的には歳入歳出外現金と解するのが妥当であると考えられますが、敷金の効率的な運用上、歳入歳出予算に編入することが必要である場合もあり、現に地方公共団体にその例がみられるので、その実情を考慮して、いずれによるも差し支えない、とされたものです。

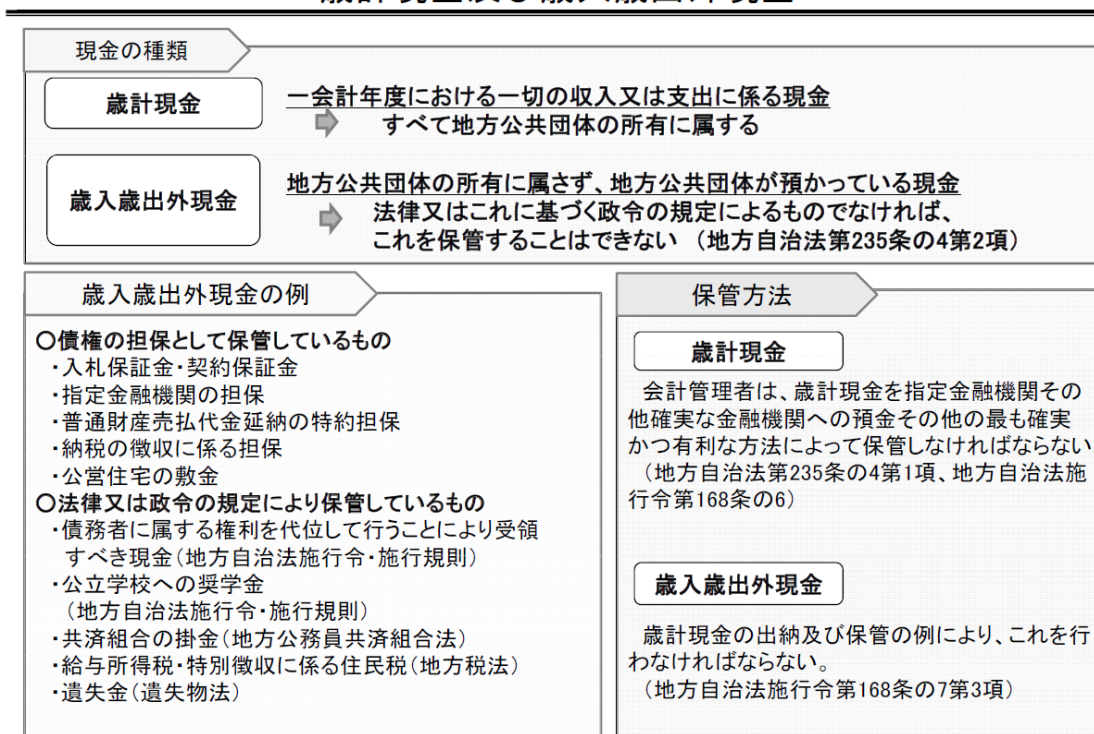
公営住宅の敷金を直接歳入として予算に編入することができるのは、以上に述べたような敷金の特殊な性質に基づくものです。

(出典：地方財務実務提要 6318 ページより抜粋)

他方において、近年では、公営住宅の敷金は歳入歳出外現金であるとする理解・見解が明確に示されている。

総務省による「地方公共団体の財務制度に関する研究会」（平成 25 年 7 月から平成 27 年 11 月まで開催）により公表されている「地方公共団体の財務制度の見直しに関する報告書（参考資料）」（以下に抜粋。）では、公営住宅の敷金を歳入歳出外現金として分類している。

歳計現金及び歳入歳出外現金



（出典：「地方公共団体の財務制度の見直しに関する報告書（参考資料）」（地方公共団体の財務制度に関する研究会））

また、次の例もある。

◆歳入歳出外現金 さいにゆうさいしゅつがいげんきん

現金には、①歳計現金（自治法 235 の 4①）、②歳入歳出外現金（自治法 235 の 4③）、（中略）の 4 種類があり、そのうち歳入歳出外現金とは、地方公共団体の所有に属しない現金で、法律又は政令の規定により地方公共団体が保管する現金をいう（自治法 235 の 4②③）。

地方公共団体の所有に属しないとは、地方公共団体に一時的には属するものの、最終的な所有はしていない、という意味である。次のようなものが歳入歳出外現金に該当する。（中略）④公営住宅の敷金（公営住宅法 18①）、（中略）などがある。

（出典：自治体財務実務研究会編集「地方公共団体 財務会計実務の要点」第一法規）

【意見】

公営住宅の敷金は、公営住宅法により徴収根拠及びその範囲が明確に規定されており、法律により入居者の債務を担保するものとして事業主体が預かっているものと理解されるから、地方自治法が歳計現金とは別に歳入歳出外現金を規定している趣旨にも鑑みて、歳入歳出外現金として取り扱うように検討されたい。

県は、これまで一般歳入として受け入れ歳計現金として取り扱ってきたところ、「入居者の共同の利益のために積極的に運用される」との期待に応えていなかった状況に鑑みれば、歳入歳出外現金として、入居者の共同の利益のために積極的に運用されることに努めたほうが、法の趣旨を達成しやすく、かつ、新地方公会計下における財務状況についての理解と比較可能性を有用ならしめる効果も期待される。

なお、県営住宅管理システムにより把握される敷金の預り金相当額は、平成 28 年度末時点で 304,461,190 円となっている。

(6) 同居承認

入居者は、入居の際に同居した親族以外の者を新たに同居させようとする時は、事業主体による承認が必要である。(公営住宅法第 27 条第 5 項、同法施行規則第 11 条)

公営住宅法

第 27 条

5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

公営住宅法施行規則

(法第 27 条第 5 項の規定による承認)

第 11 条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第 27 条第 5 項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第六条第一項に規定する金額を超える場合
- 二 当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する場合

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第 27 条第 5 項の規定による承認をすることができる。

これを受けて県では、奈良県営住宅条例第 22 条により、同居承認について規定している。

奈良県営住宅条例

(同居等の承認)

第 22 条 入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、同居を必要とする理由を明らかにした上で知事の承認を受けなければならない。

2 知事は、次の各号のいずれかに該当する場合には、前項の承認をしてはならない。ただし、第一号に該当する場合には、入居者が病気にかかっていることその他の特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が第六条第二号に掲げる金額²¹を超える場合

二 入居者が同居させようとする者が暴力団員である場合

3 入居者は、当該公営住宅を引き続き二十日以上使用しないこととなるときは、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。

公営住宅において入居者と同居できる者には、「入居者の親族」と「入居者の親族以外の者」がある²²。なお、入居者の親族以外については、同居を必要とする理由を明らかにした上で知事の承認を得ることが必要となっており、知事は同居人について同条例第 22 条第 2 項のいずれかに該当する場合は同居承認をしてはならない(ただし入居者が病気にかかっていることその他の特別の事情がある場合を除く)と規定されている。

平成 26 年度から平成 28 年度における、同居承認の件数は下記のとおりである。不承認件数が 0 件となっているのは、同居承認の要件に合致しないケースではそもそも申請を受理しないため、と住まいまちづくり課担当者より回答を受けている。

同居承認に関する調査(申請件数、承認件数及び不承認件数)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
申請件数	95 件	59 件	78 件
承認件数	95 件	59 件	78 件
不承認件数	0 件	0 件	0 件

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

²¹ 214,000 円若しくは 158,000 円

²² 奈良県営住宅条例第 6 条第 1 項第 1 号及び同第 22 条第 1 項

同居承認審査に関しては、「奈良県営住宅同居承認審査要領」にて詳細を規定しており、これに沿った形で同居承認審査が行われている。

なお、奈良県営住宅条例第 22 条に規定されているように、親族以外の同居承認については知事が承認権者であるが、この要領第 2 条においては「奈良県営住宅管理事務所長及び指定管理者の長は、(中略) 県営住宅同居承認書によりこれを承認する。」と規定されており、条例と要領の間で相違している。また、同要領「第 4 同居承認の条件」において、「理事長」が承認する旨が付記されているが、これは旧奈良県住宅供給公社時代の表現であり、現在は「知事」が承認者であることから、修正を要する。

(7) 同居者の入居承継承認

同居者として公営住宅に入居していても、名義人本人の死亡、退去等の場合には、同居人も退去することが原則となる。しかし、諸事情により同居人について公営住宅に継続して居住する必要があると認められた場合には、条件を付して継続して居住することが認められている。

入居承継については、公営住宅法第 27 条第 6 項、同施行規則第 12 条に規定されている。

公営住宅法

(入居者の保管義務等)

第 27 条

6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

公営住宅法施行規則

(法第 27 条第 6 項の規定による承認)

第 12 条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第 27 条第 6 項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）である場合を除く。）
- 二 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第 9 条第 1 項に規定する金額（法第 29 条第 2 項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあっては、当該条例で定める金額）を超える場合

- 三 当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する者であった場合
- 2 前条第 2 項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

これを受けて、県は奈良県営住宅条例第 23 条に入居承継承認審査に関する事項を規定している。

奈良県営住宅条例

(入居の承継)

第 23 条 入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、知事の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

2 知事は、前項の承認を受けようとする者又はその者と現に同居している者が暴力団員であるときは、同項の承認をしてはならない。

入居承継承認の申請は、入居承継承認申請書によって行わなければならない、承継の承認を受けたら、入居承継申請者は、速やかに、誓約書を知事に提出しなければならない(奈良県営住宅条例施行規則第 15 条)。

平成 26 年度から平成 28 年度における、入居承継承認の件数は下記のとおりである。不承認件数が 0 件となっているのは、入居承継の要件に合致しないケースではそもそも申請を受理しないためである、と住まいまちづくり課担当者より回答を受けている。

入居承継に関する調査(申請件数、承認件数及び不承認件数)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
申請件数	80 件	73 件	77 件
承認件数	80 件	73 件	77 件
不承認件数	0 件	0 件	0 件

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

入居承継承認審査に関しても、「奈良県営住宅入居者承継承認審査要領」にて詳細を規定しており、これに沿った形で入居承継承認審査が行われている。

なお、奈良県営住宅条例第 23 条に規定されているように、入居承継承認については知事が承認権者であるが、この要領第 2 条においては奈良県営住宅管理事務所長及び指定管理者の長は、(中略)県営住宅入居承継承認書によりこれを承認するものとする。」と規定されており、条例との記載との間で相違している。

(8) 県営住宅管理システム

県では、公営住宅入居者に関する情報を、県営住宅管理システムにて一括管理している。当該システムは「入居管理メニュー」「収納管理メニュー」「水道管理メニュー」等からなっており、関連するすべてのデータがこのシステムに入力され、保存されている。

当該システムに入力及び保存されているデータは、県営住宅入居者に関する個人情報等秘匿すべきものが多いことから、幾度かのシステム改修がなされている。

アクセス・セキュリティに関する対応としては、パスワード管理が行われている。担当者以外の者によるアクセスはできなくなっており、権限を有するのは県本庁担当者（住まいまちづくり課）、県営住宅管理事務所及び指定管理者に限られている。

また、このシステムからは既定の様式以外でのテキストデータ等によるデータの抜取りができないため、データを取出したい場合には、システムを設計した会社に都度依頼しているとのことである。セキュリティ上の問題には十分配慮すべきであるが、適時にデータを入手し、様々な観点から県営住宅の現状分析を行うことは、県営住宅に関する有効な意思決定を行うために不可欠である。今後は加工可能な形でデータの出力を行えるような IT 環境を整備することも必要である。

結果又は意見

【意見】

県営住宅管理システムの仕様・機能を見直し、業務に通常必要と認められる機能等については、可能な範囲でシステム改定を行うことが望ましい。

現在の県営住宅管理システムにおいては、既定のアウトプット様式による他はデータ利用ができないため、テキストデータ等での出力を可能とすることで、適時にデータを出力して利用し、現状分析及び今後の意思決定への活用できる環境を整備することが望ましい。

2 家賃及び駐車場使用料の決定

公営住宅の家賃の決定については、平成 8 年の法改正により、いわゆる「法定限度額方式」から「応能応益方式」への変更が行われ、「毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で」（公営住宅法第 16 条第 1 項）定められることになっている。

駐車場は公営住宅法上の共同施設（公営住宅法第 2 条第 9 号、同法施行規則第 1 条第 6 号）と規定されており、その使用料に関することは条例が具体的に定めている。

（1）住宅家賃算定の概要

公営住宅の家賃は、次の 3 種類に区分される。

- ① 収入超過者及び高額所得者以外の入居者に課される家賃（公営住宅法第 16 条第 1 項本文の規定による家賃）（以下「本来家賃」という。）
- ② 収入超過者に課される家賃（同法第 28 条第 2 項）
- ③ 高額所得者に課される家賃（同法第 29 条第 5 項）

以下では、まず本来家賃を中心に説明する。

本来家賃は、公営住宅法第 16 条第 1 項及び同法施行令第 2 条の規定により決定されている。

公営住宅法施行令

（家賃の算定方法）

第 2 条 公営住宅法（以下「法」という。）第 16 条第 1 項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあつては、近傍同種の住宅の家賃の額）とする。

- 一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第八条に規定する公示価格その他の土地の価格を勘案して〇.七以上一.六以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの
- 二 当該公営住宅（その公営住宅が共同住宅である場合にあつては、当該公営住宅の共用部分以外の部分に限る。）の床面積の合計を六十五平方メートルで除した数値
- 三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて一以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの
- 四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して次に掲げる数値以上口に掲げる数値以下で定める数値
 - イ 〇.五
 - ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値
 - (1) 一.三
 - (2) 一.六を第一号に掲げる数値で除した数値

2 前項の家賃算定基礎額は、次の表の上欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。
(後略)

家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第2条第2項）

収入分位		政令月収	家賃算定基礎額
1	～ 10.0%	～ 104,000 円	34,400 円
2	10.0% ～ 15.0%	104,000 円 ～ 123,000 円	39,700 円
3	15.0% ～ 20.0%	123,000 円 ～ 139,000 円	45,400 円
4	20.0% ～ 25.0%	139,000 円 ～ 158,000 円	51,200 円
5	25.0% ～ 32.5%	158,000 円 ～ 186,000 円	58,500 円
6	32.5% ～ 40.0%	186,000 円 ～ 214,000 円	67,500 円
7	40.0% ～ 50.0%	214,000 円 ～ 259,000 円	79,000 円
8	50.0% ～	259,000 円 ～	91,100 円

上記の算定方式を整理して示すと次のように表される。

応能	応益
本来家賃 = (家賃算定基礎額) ×	$\left\{ \begin{array}{l} \text{(市町村立地係数)} \\ \text{(規模係数)} \\ \text{(経過年数係数)} \\ \text{(利便性係数)} \end{array} \right.$

家賃算定基礎額は収入分位に応じて決定されており、県では、収入分位 25% 相当までの政令月収 158,000 円以下の世帯を本来階層として、上記算式により本来家賃を決定している。

また、その他の算定要素については、それぞれ下記のように定められている。

市町村立地係数	<p>市町村の立地条件の偏差を表すものとして、公営住宅法施行令第2条第1項第1号の規定に基づき、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値をいう。具体的な数値は告示（平成8年8月30日建設省告示第1783号）によって定められている。</p> <p>この係数は地価が高い市町村ほど高い係数となる。市町村単位の立地便益を定めたものであるため、市町村内の立地便益（駅からの遠近等）については、事業主体が利便性係</p>
---------	---

	<p>数で反映させることになる。</p> <p>なお、県内では、奈良市が 1.10、生駒市が 1.05、橿原市が 0.95、大和高田市・大和郡山市・斑鳩町・上牧町・王寺町・河合町が 0.90、天理市・桜井市・香芝市・葛城市・平群町・三郷町・安堵町・川西町・田原本町・広陵町が 0.85、御所市・三宅町・明日香村が 0.80、五條市・宇陀市が 0.75、その他が 0.7 となっている。</p>
規模係数	<p>公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号の規定による、当該公営住宅の床面積を「65 m²」で除した数値であり、公営住宅の規模に応じて係数が増減するものである。ここでいう「床面積」とは、共用部分（バルコニー部分も共用部分に含まれる）を除く住戸専用面積のことであり、小数第 2 位以下は切り捨て、小数第 1 位まで求めたものである。</p> <p>この係数により、住戸専用面積が小さくなれば家賃も低下することになり、逆に住戸専用面積が大きくなれば家賃も上昇する、というように公営住宅の規模に応じた家賃が設定されることになる。</p>
経過年数係数	<p>民間賃貸住宅の家賃の変動等を勘案して算出されるものであり、公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 3 号や告示（平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号第 3 号）に定められている。</p> <p>例えば奈良市内に建っている中層耐火構造の団地の場合、「$1 - 0.039 \times \text{経過年数}$」で算出される。</p>
利便性係数	<p>各事業主体が設定できる係数であり、公営住宅がある区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5～1.3 の範囲内で設定する係数である。この係数の設定に当たっては、不動産鑑定評価基準に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考とするものとし、地域の実情等を適切に反映した数値が設定されるよう十分に配慮することが必要とされている。県では、奈良県営住宅条例施行規則第 7 条の 2 で定めており、立地の利便性と設備の利便性を足し合わせて算出されるような仕組みとなっている。</p>

(2) 収入超過者及び高額所得者への対応

当初の入居時に入居者資格を満たしていても、入居後に入居者の経済状況の変化に伴い入居収入基準額を超過することがある。公営住宅法及び同法施行令において、この場合の取扱いが規定されており、これを受ける形で奈良県営住

宅条例においても収入超過者等に関して規定されており、収入超過者に認定された入居者は「公営住宅を明け渡すように努めなければならない。²³⁾」。

収入超過者の家賃は、以下の算定方法により決定される。

$$\text{収入超過者の家賃} = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{収入の区分に応じて定める率})$$

入居者が高額所得者と認定された場合には、「知事は、(中略)期限を定めて、公営住宅の明渡しを請求するものとする。²⁴⁾」と規定されており、当該請求を受けた入居者は明渡義務を負う²⁵⁾。明渡に関する事務については「奈良県営住宅高額所得者明渡事務処理要綱」に規定されており、県はこれに従って事務を実施する。

また、高額所得者が当該公営住宅に引き続き入居しているときは、「毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。²⁶⁾」とされており、住宅明け渡し訴訟の訴状送達日の翌日からの期間については、「近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額²⁷⁾」(損害賠償金)を請求する旨規定されている。

公営住宅法

(収入超過者に対する措置等)

第28条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第16条第1項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

(略)

第29条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き5年以上入居している場合において最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

²³⁾ 奈良県営住宅条例第27条

²⁴⁾ 奈良県営住宅条例第29条第1項

²⁵⁾ 奈良県営住宅条例第29条第3項

²⁶⁾ 奈良県営住宅条例第30条

²⁷⁾ 奈良県営住宅条例施行規則第19条

2 前項の政令で定める基準は、前条第1項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。

3 第1項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日でなければならない。

4 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

5 公営住宅の入居者が第1項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第16条第1項及び前条第2項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。

6 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明け渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

7 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。

(略)

公営住宅法施行令

(法第28条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法)

第8条 法第28条第1項に規定する政令で定める基準は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める金額とする。

一 法第23条第1号イに掲げる場合 同号イに定める金額

二 法第23条第1号ロに掲げる場合 同号ロに定める金額

2 法第28条第2項の規定による公営住宅の次の表の上欄に掲げる年度の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第16条第1項本文の規定による家賃の額を控除した額に同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

年度	入居者の収入			
	十八万六千円以下の場合	十八万六千円を超え二十一万四千円以下の場合	二十一万四千円を超え二十五万九千円以下の場合	二十五万九千円を超える場合
初年度(法第二十八条第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなつた年度をいう。以下この表において同じ。)	五分の一	四分の一	二分の一	—
初年度の翌年度	五分の二	四分の二	—	—
初年度の翌々年度	五分の三	四分の三	—	—
初年度から起算して三年度を経過した年度	五分の四	—	—	—
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	—	—	—	—

(法第 29 条第 1 項に規定する収入の基準)

第 9 条 法第 29 条第 1 項に規定する政令で定める基準は、31 万 3 千円とする。

2 入居者に配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)以外の同居者がある場合における前項の規定の適用に関しては、入居者の所得金額に合算する当該同居者の所得金額は、124 万 8 千円を超える場合におけるその超える部分の金額に限るものとする。

奈良県営住宅条例

(収入超過者等の認定)

第 26 条 知事は、入居者が公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において第 18 条第 2 項(同条第 5 項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の規定により認定した当該入居者の収入の額が第 6 条第 2 号に掲げる金額を超えるときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知するものとする。

2 知事は、入居者が公営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において第 18 条第 2 項の規定により認定した当該入居者の収入の額が最近 2 年間引き続き令第 9 条に規定する金額を超えるときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知するものとする。

3 入居者は、前 2 項の規定による認定について、規則で定めるところにより、知事に意見を述べることができる。

以上を要約して、入居者の収入（政令月収）に応じた家賃算定上の区分を示すと、次のようになる。

	158 千円		313 千円	
本来階層	本来家賃	収入超過者	高額所得者	
裁量階層	本来家賃	収入超過者		
	214 千円			

収入超過者：収入基準額が「158,000 円超」ないし「214,000 円超」（裁量階層）
 であるとして知事が認定した者
 高額所得者：収入基準額が「313,000 円超²⁸」であるとして知事が認定した者

現在の県営住宅における、収入超過者及び高額所得者の入居状況（平成 28 年 4 月 1 日現在）は下記のとおりである。

	県営住宅全体において		団地別の分布状況	
	世帯数	入居世帯に占める割合	世帯数	入居世帯に占める割合
収入超過者	398 世帯	6.3%	0～60 世帯	0～33.3%
高額所得者	12 世帯	0.2%	0～5 世帯	0～2.5%

県営住宅が所在する市町毎に収入超過者（世帯）を集計したところ、奈良市が 112 世帯と最も多く、大和郡山市 91 世帯、橿原市 56 世帯、桜井市 42 世帯、天理市 37 世帯の順になっている。それら収入超過者が当該市町の県営住宅入居世帯に占める割合は、吉野町が 24.1%と最も高く、大和郡山市 9.8%、田原本町 9.6%、宇陀市 8.3%、生駒市 7.7%の順になっている。

高額所得者は全部で 12 世帯であるが、うち 5 世帯は一つの団地に固まってみられる。

²⁸ 高額所得者の認定に際して、配偶者以外の同居者の所得について、1,248,000 円を超える部分に限り、世帯の所得金額に合算することとする特例があるため、通知に記載されている世帯の収入が 313,000 円を超える場合があっても高額所得者と認定されない場合がある。

住まいまちづくり課によれば、高額所得者に対しては、毎年、全員に文書にて指導を行っており、結果として、その全員が退去するか、あるいは退職等によって高額所得者に該当しなくなっているとのことであった。

(3) 駐車場使用料算定の概要

県営住宅の入居者に対しては、住戸の提供を行うだけではなく、別途駐車場等の県営住宅施設の提供を行っている。

駐車場を利用するには、知事の許可を受けることが必要となる²⁹。申請は随時、利用希望者が県に対して行い、「知事は、駐車場を使用させるものを決定したときは、当該使用許可を受けたものに対し、その旨及び使用許可の開始日を通知³⁰」する。

駐車場の利用にあたって複数の希望者がいる場合には、公開抽選等公正な方法により決定する³¹。ただし、駐車場使用希望者のうち、「身体障害者等又は身体障害者等と同居する者が保有する自動車で、奈良県税条例第 63 条第 1 項第 3 号の規定により自動車税の減免を受けているものがある場合³²」には、優先的に駐車場を割り当てることが規定されている³³。

駐車場使用料については、奈良県営住宅条例等により団地ごとにその金額が決められている。

なお、大半の団地においては、指定管理者が駐車場使用料を徴収しているが、団地の運営委員会が徴収している場合の手続きについて、要綱がこれを規定している。

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

(使用料の徴収)

第 11 条 運営委員会は、知事が発行する納入通知書により、毎月末日までにその月分の当該団地に係る使用料の全額を、一括して納付しなければならない。

2 運営委員会は、使用料を納付するため、運営委員会規約に基づき、利用者から 1 区画当たりの使用料相当額を徴収しなければならない。

²⁹ 奈良県営住宅条例第 48 条

³⁰ 奈良県営住宅条例第 48 条の 4 第 2 項

³¹ 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 10 条の 3 第 1 項

³² 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 12 条第 1 項

³³ 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 10 条の 3 第 1 項

(4) 家賃・駐車場使用料減免審査

県は、家賃、駐車場使用料ともに、一定の要件を充足した場合には居住者又は利用者に対し減免措置を行うことができる。当該減免基準は、それぞれ下記のように規定されている。

① 県営住宅家賃の減免

奈良県営住宅条例第 17 条第 6 項及び同条例施行規則第 8 条による家賃の減免及び徴収猶予に関する規定を受ける形で、「奈良県営住宅家賃減免要綱及び徴収猶予実施要綱」において詳細な減免基準及び減免額が設定されている。詳細な記述は省略するが、低所得の世帯又は入居者等が疾病のため 3 か月以上治療を要する場合や、災害により入居者等が著しい損害を受けた場合などが規定されている。減免基準及びこれらの条例、同施行規則及び減免要綱を確認したが、基準に照らして入居者の申請内容が適合することが確認されれば、一定の計算式によって減免額（入居者等の収入等に応じた減免率を適用することによる減免額）が算定される形となっており、担当者の恣意性が入る余地はない。

② 駐車場使用料の減免

駐車場使用料の減免に関しては、「知事は、特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、使用料の徴収を猶予し、又はその額を減免することができる。³⁴」とされており、これを受けて、要綱は次のように規定している。

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 12 条 身体障害者等又は身体障害者等と同居する者が保有する自動車で、奈良県税条例（昭和 25 年 9 月奈良県条例第 34 号）第 63 条第 1 項第 3 号の規定により自動車税の減免を受けているものがある場合においては、知事は、次条第 3 項各号に該当する場合を除き、当該自動車に係る使用料に相当する額を減免することができる。

2 知事は、前項に掲げるもののほか、必要に応じ、奈良県営住宅家賃減免要綱及び徴収猶予実施要綱に準じて、使用料を減免することができる。

実際に減免措置を行う際は上記要綱に沿って全額免除とされており、駐車場使用料の減免についても、適用について恣意性が介入する余地はない。

³⁴ 奈良県営住宅条例第 48 条の 6 第 4 項

3 収入申告に基づく毎年度の家賃見直し

(1) 収入申告に基づく収入状況の把握と家賃決定の概要

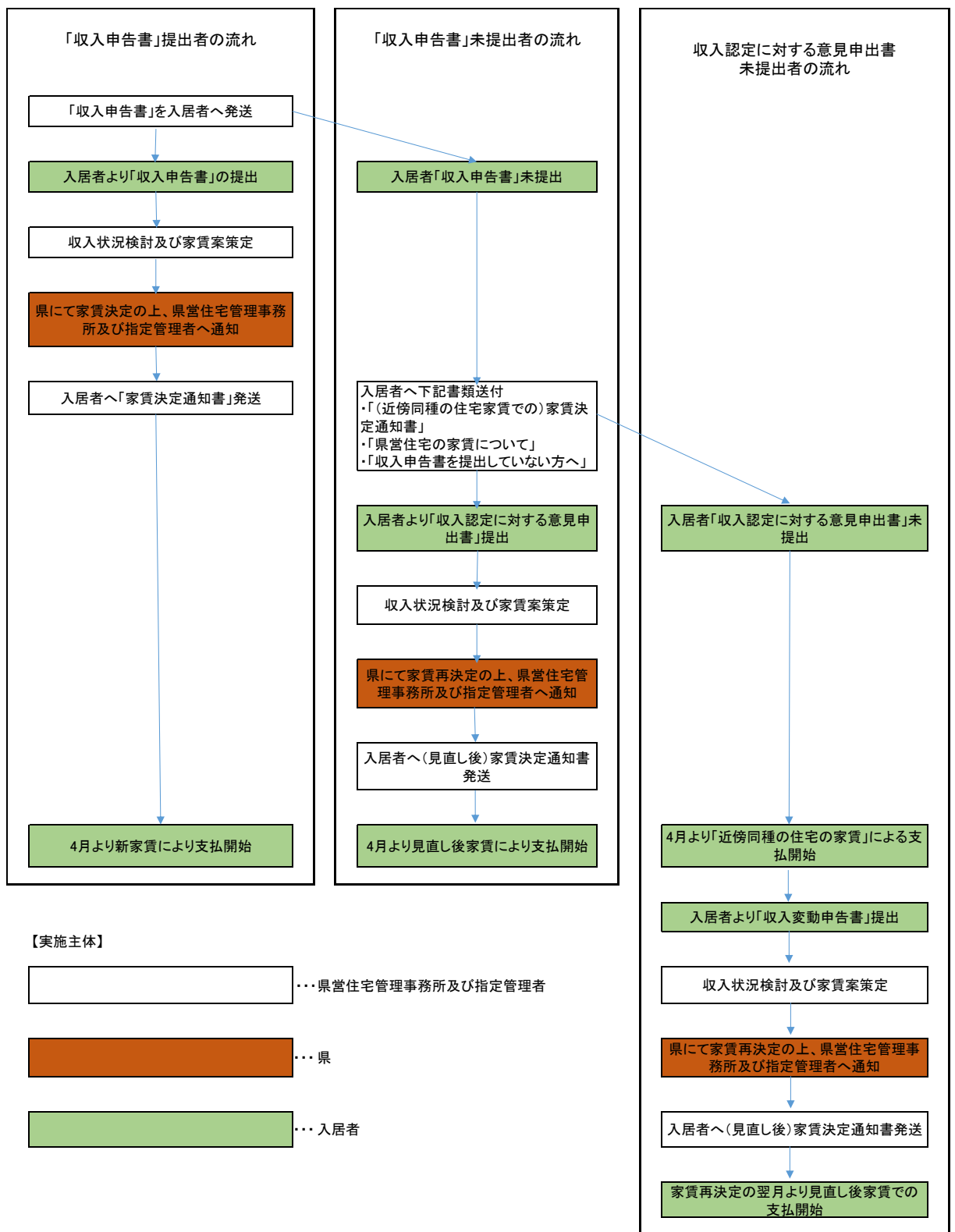
前述のとおり、公営住宅入居時に入居者資格の審査を経て決定されるが、入居者資格は入居後も継続的に満たされていることが必要である。

そのため、公営住宅の入居者は、知事に対して入居者及び同居者（世帯全員）の収入を毎年申告しなければならず（奈良県営住宅条例第18条第1項）、県はその申告に基づいて毎年度の家賃を見直し、決定・通知を行う（同条第2項）。

ただし、一部の入居者は期限までに収入申告をしないため、当該未申告者については翌年度の家賃を決定するために別途対応を図っている。

下記フロー図にて、期限までに収入申告書を提出した者及び期限までに提出しなかった者に対する事務の流れを示す。

収入申告から家賃決定に至る事務の流れ



（出典：住まいまちづくり課提供資料を元に監査人が作成）

① 収入申告書の受付期限について

収入申告書については、「入居者からの収入の申告は、毎年 6 月末日までに収入申告書を提出して行わなければならない。」(奈良県営住宅条例施行規則第 9 条第 1 項)と規定されている。しかし、所得証明が発行される時期との兼ね合いもあって、県は入居者に対し、収入申告の提出依頼に係る資料発送を毎年 6 月末までを目途に実施し、同年 7 月末までに収入申告を行うよう求め、未提出者についてはその後も提出を求めている。

② 結果又は意見

【結果】

入居者からの収入申告について、規則は毎年 6 月末をその提出期限としているが、実際には 7 月末を期限とする実務運用がされている。

収入申告に係る業務内容を勘案して、運用を改めるか規則を改定するか、いずれか対応すべきである。

(2) 期限後における収入申告に対する取扱い

入居者は、県に対して、入居者及び同居者全員の収入を毎年、一定の期限内に「収入申告書」により申告する必要があるが、期限内に「収入申告書」を提出しない入居者がいる。このような収入未申告者に対しては、収入状況の報告を請求したうえで、なおも入居者がその請求に応じないときは、「近傍同種の住宅の家賃」を適用することとなっている(奈良県営住宅条例第 17 条第 3 項)。なお、県では、提出期限後も収入申告書の提出を求めている。

翌年 1 月に家賃決定を行い、入居者へ「家賃決定通知書」により通知が行われ、同年 2 月頃にその時点での収入申告未提出者に対して「収入認定に対する意見申出書」(奈良県営住宅条例施行規則第 10 条)の提出を求め、その提出による収入状況の把握及び審査の結果、「近傍同種の住宅の家賃」が適当ではないと判断された場合、本来家賃等を決定する。

「収入認定に対する意見申出書」の提出を求めても、なお申告を行わない入居者については、4 月より「近傍同種の住宅の家賃」が適用されることになる。しかしその後、当該入居者から「収入変動申告書」(奈良県営住宅条例施行規則第 11 条)の提出を受けた場合には、家賃の改定の審査を行い、決定した本来家賃等を通知日の翌月(通知日が 1 日の場合当該月)から適用する。この認定がされるまでは「近傍同種の住宅の家賃」を負担することとなる。

4 高齢者の入居状況

(1) 県営住宅入居者に占める高齢者の概要

県営住宅の入居に占める高齢者³⁵や独居高齢者の割合（平成 29 年 4 月 1 日現在）は、下記のとおりである。

	県営住宅全体において		団地別の分布状況	
	人数／世帯数	占める割合	人数／世帯数	占める割合
高齢者	5,662 人	入居者総数に対して 46.4%	1～510 人	入居者総数に対して 29.2～100%
独居高齢者	2,182 世帯	入居世帯に対して 34.5%	1～351 世帯	入居世帯に対して 15.4～100%

県営住宅全体でみると、入居者総数に占める高齢者の割合は 46.4% とほぼ半数となっており、また入居世帯に占める独居高齢者の割合も 34.5% となっている。全入居者が独居高齢者という団地もある。市町別にみると、入居者総数に占める高齢者の割合が最も高いのは御所市の 58.8% で、全世界帯に占める独居高齢者の割合が最も高いのは宇陀市の 50.0% となっている。

このような状況を踏まえ、次項で述べるように、県は優先入居を含め高齢者への配慮に尽力している。

(2) 高齢者への配慮

高齢化の状況は公営住宅政策にも大きな影響を及ぼしている。

まず、団地・住戸のバリアフリー化対応が挙げられる。公営住宅は古い建物が多く、更にバリアフリー化が求められる以前の建築物が多く、室内に段差があり、かつ、エレベーター設置のない団地・住戸が多い。バリアフリー化対応を図り入居者に優しい住戸とすることは、高齢者の入居対策として最も重視されているものであり、身体障害者や健常者にとっても利便性が向上することから、県営住宅でも徐々に対応を進めているところである。

次に、高齢者の優先入居である。高齢者向け申込枠を設けることにより、一般世帯向け申込に比べて優先的に入居ができるよう制度を設けている。

そして、高齢入居者の支援である。県では、高齢入居者のうち、特に独居高齢者に対する支援の必要性を認識しており、いくつかの対応を図っている。例えば、県営住宅管理者が各団地を訪問する際、独居高齢者の各戸訪問を行ったり、近隣入居者に様子を伺ったりなどして、状況の把握に努めている。

³⁵ ここでの「高齢者」とは、「満 60 歳以上の人」を指す。

また、紀寺県営住宅のみであるが、一部住戸（28戸）では、シルバーハウジング住戸³⁶の運用をおこなっている。特徴としては、室内に異常検知用の警報器があり、入居者に異常を検知した時に信号が発信され、管理人室に常駐している福祉施設の職員が駆けつけるような仕組みが挙げられる。

今後も高齢入居者は増加していくことが見込まれることから、引続き高齢者対策の追加的対応の必要性の有無を確認するとともに、対応を進めていくことが求められる。

³⁶ 高齢者の方が地域社会の中で自立をしながら安全で快適な生活ができることを目的として建設された住戸のことをいう。

第4 指定管理

1 指定管理の概要

(1) 指定管理者とは

指定管理者とは、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため、必要があると認めるときに、条例の定めるところにより、地方公共団体が指定して当該公の施設の管理を行わせる法人その他の団体である（「地方自治法第244条の2第3項」）。

指定管理を行わせる際には、条例により、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を規定する必要がある（「同条第4項」）。また、指定管理者の指定には議会の議決が必要であり（「同条第6項」）、毎年度終了後事業報告書の提出を必要とすること（「同条第7項」）等の特徴がある。

(2) 指定管理者制度導入の趣旨

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに効果的、効率的に対応するために、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするものである。

県営住宅においても、より施設の利便性・快適性を高め効率的に運営するため、平成19年度から指定管理者制度を導入されている。県が県営住宅の指定管理者に求めているのは、入居者等へのサービスの向上策、安全で安心な居住生活の確保、効率的・経済的な管理業務の実施等であり、民間の賃貸住宅の経営能力を活用し、より県民に密着した合理的な住宅行政の運営を図りたいと考えている。

2 県営住宅の指定管理者

(1) 県営住宅の指定管理者

県は、県営住宅及び共同施設のうち知事が定めるものの管理を指定管理者に行わせることができるものとしており（「奈良県営住宅条例第50条第1項」）、指定管理者の選定にあたっては、議会の承認を経るものとしている（「同条第4項」）。

平成28年度末現在、県営住宅44団地のうち、老朽化が進む木造又は簡易耐火造の住宅を含む団地等を除く18団地について、指定管理者に管理を委託している。

(2) 県営住宅の指定管理者の選定

指定管理者の選定は、「奈良県附属機関に関する条例」で、県の附属機関として位置付けている「奈良県営住宅指定管理者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）において、下記の選定審査基準に基づき審査する。選定審査会

で指定管理候補者を選定した後、知事が指定管理予定者を決定し、議会の議決を経て指定する。なお、指定後速やかに公報において告示される。

(3) 募集に際しての諸条件

指定管理者の募集に際しては奈良県営住宅指定管理者募集要項に下記のとおり諸条件が定められている。

① 管理の基準

ア 管理運営の基本方針

指定管理者は、公の施設としての性格を十分認識し、平等かつ適切なサービスの提供、施設の適切な維持管理を行う。

イ 法令遵守

管理業務を行うにあたっては、次の関係法令等を遵守する。

- ・ 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- ・ 奈良県営住宅条例、同施行規則
- ・ 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令
- ・ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
- ・ 水道法、浄化槽法、消防法、建築基準法等
- ・ 個人情報保護法、奈良県個人情報保護条例

ウ 文書管理

指定管理業務を行うにあたり、作成し又は取得した文書等は、指定期間中は、適正に管理し、5年間保存する。

エ 環境配慮

指定管理者は、業務の実施にあたっては省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努める。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努める。

② 業務を実施するにあたっての留意事項

ア 指定管理業務の実施にあたっては、管理責任者を配置する。

イ 指定管理以外の業務を実施する場合には、訪問者が指定管理業務の実施部署を明確に識別できるような体制・形態で実施する。（兼務は可）

ウ 各種申請・届出書類の土日・祝日受付対応を行う。（年末年始を除く）

エ 緊急修繕要望は、平日夜間及び土日・祝日の24時間対応を行う。（年末年始を除く）

オ 維持修繕・保守管理業務における事業完了検査は、1級又は2級建築士が厳格にチェックを行い、業務を適正に実施する。

③ その他

ア 年間業務計画書の提出

指定管理業務に係る年間業務計画書を作成し、毎事業年度開始の 1 か月前までに提出する。

イ 事業実施報告書の提出

毎事業年度終了後、指定管理業務に係る事業実績報告書を作成し、翌年度の 4 月末日までに提出する。また、定期的（月例等）に業務報告書を提出する。

ウ 帳簿等の備え付け

指定管理業務を行うにあたっては、業務仕様書に記載の帳簿等を作成の上、備え置くとともに、県から要求があったときは閲覧等に応じる。

エ 資料等の提出要求への対応

地方自治法第 244 条の 2 第 10 項の規定に基づき報告を求める場合のほか、県が必要であると認め資料等の提出を求めた場合は、誠実に対応する。

オ 奈良県情報公開条例との関係

指定管理者から県へ提出した事業報告書等の文書は、県に対する情報公開請求手続きを通じて情報公開の対象となる。

カ 「指定管理者管理状況調査」の実施

指定管理者制度導入に対する入居者からの評価等を適切に把握するため、県からの指示に基づき、毎年度、「指定管理者管理状況調査」を実施し、結果を県に提出する。

- ・ 調査対象 : 全団地自治会及び全入居者
- ・ 有効回収数 : 自治会については全自治会分
有効回収数は、300 以上。ただし、調査の結果、有効回収数が 300 を下回った場合や各団地で偏りがあった場合は、再度、調査する。
- ・ 調査方法 : アンケート用紙への記入
県は、同調査の結果に基づき、必要な指示をすることがある。

キ 施設の広報

県営住宅の利用促進のため、積極的な広報を行う。

なお、指定管理者が作成した施設のホームページは、県のホームページからリンクする。

ク 業務の再委託

指定管理者は、業務の全てを一括して第三者に委託することはできないが、部分的な業務（保守点検、清掃、警備等）は、専門の業者に委託することができる。

(4) 募集から業務開始までの流れ

指定管理者の募集から業務開始の流れをまとめると下記のようになる。

① 募集要項の配布

応募資格

- ア 奈良県内に事務所を置く、又は置こうとする法人・グループであること
- イ 集合住宅及び駐車場の管理実績を有していること
- ウ 次に該当する法人は応募することができない
 - ・ 奈良県議会の議員、知事、副知事並びに地方自治法第 180 条の 5 第 1 項及び第 2 項に規定する委員会の委員又は委員が無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び清算人（以下「役員等」という。）であり、主として公の施設の指定管理業務を行う法人
 - ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項の規定により、県における一般競争入札の参加を制限されている法人等
 - ・ 奈良県から指名停止を受けている法人等
 - ・ 会社更生法、民事再生法又は商法に基づき更生、再生又は会社整理の申立手続きをしている法人
 - ・ 奈良県税、法人税、消費税（地方消費税を含む）及び市町村税を滞納している法人
 - ・ 役員に法律行為を行う能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者がいる法人等
 - ・ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - ・ 暴力団又はその構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制の下にある法人等
 - ・ 役員等が、暴力団等の利益となる活動を行う法人等
 - ・ 役員等が暴力団等と社会的に不適切な交友関係を継続的に有している法人等

② 公募説明会及び現地説明会の開催

③ 質問事項の受付

④ 質問書の回答

⑤ 申請書受付

提出書類は以下のとおり

- ア 指定管理者指定申請書
- イ 法人等の管理実績
- ウ 法人等の定款若しくは寄付行為又はこれらに準ずる書類

- エ 登記事項証明書等
- オ 事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益計算書その他法人等の事業及び財務の状況を明らかにすることができる書類
- カ 事業計画書及び予算収支書
- キ 法人等の役員名簿
- ク 欠格条項に該当しない旨の証明書及び申立書
- ケ グループ申請する場合はグループ構成員表
- コ グループ協定書、代表者届出書

⑥ 一次審査結果通知

審査は応募資格及び事業計画書の形式的な審査

⑦ プレゼンテーション

一次審査を通過した申請について、申請者から選定委審査会委員に対し、直接プレゼンテーションを行う。その後選定審査会において総合的に選定する。なお、選定審査会の会議は原則公開される。評価点は下記のとおりであり、事前に示されている。

(選定審査基準及び審査のポイント・着眼点並びに配点)

審査基準	審査のポイント・着眼点	配点
① 住民の平等利用の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅制度に対する理解が充分か ・ 管理対象の全団地における住民サービスが平等に行える人員配置や業務体制が確保できているか 	確保されていない場合は失格
② 適正な管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物管理の質向上に向けた取り組みがあるか ・ 住宅困窮者対策としての積極的な取り組みがあるか ・ 管理に資する様々な有資格者がどれだけいるか ・ 災害その他緊急時（休日、夜間を含む）の体制は適切か ・ 県民、入居者からの苦情処理体制は適切か ・ 各種使用料等公金の取扱い、収納率向上の取り組み ・ 個人情報保護の保護体制は万全か ・ 従事労働者の適正な労働条件の確保や障害者雇用率の向上など、社会的な価値の実現・向上への寄与度 ・ 受注者に対する最低賃金や健康保険等の加入などの法令遵守が図られているか 	40点

③ 設置目的の 効果的達成、 効率的な管理 運営	・ 適正な収支計画となっているか	40 点
	・ 経費の削減、環境問題への取り組みが提案されているか	
	・ サービス向上への取り組みが提案されているか	
	・ 県における経済や雇用への寄与について提案されているか	
④ 業務を安定して行う能力	法人等の経営基盤が安定しているか ・ 過去3年間の決算状況はどうか ・ 類似施設の管理実績があるか	20 点

(出典：奈良県営住宅指定管理者募集要項)

- ⑧ 二次審査結果通知
- ⑨ 指定管理者指定議決
- ⑩ 指定管理者指定告示
- ⑪ 協定書締結

協定の主な内容は以下のとおり

- ア 業務の範囲と実施条件に関する事項
- イ 業務の実施にあたっての留意事項
- ウ 業務実施に係る報告事項等
- エ 委託料に関する事項
- オ 損害賠償及び不可抗力に関する事項
- カ その他指定の取消等に関する事項

- ⑫ 引き継ぎ

指定管理者は、指定期間の始期から円滑に業務を開始できるよう、協定締結後、速やかに前管理者との間で引き継ぎを行う。

- ⑬ 業務開始

(5) 県の指定管理者の概要 (平成28年度)

法人名	近鉄住宅管理株式会社	株式会社東急コミュニティー
設立年度	平成8年3月	昭和45年4月
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションの管理 ・ 建物・施設等の総合管理 ・ 賃貸マンションの管理 ・ 土地及び建物の賃貸及び仲介 ・ 分譲・賃貸マンションの保守 修繕 ・ リフォーム工事 ・ トランクルームの営業 ・ 損害保険の代理店業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理 ・ 公営住宅管理運営 ・ 生活支援サービス ・ コミュニティー形成支援 ・ ビル管理 ・ 公共施設管理運営 ・ プロパティマネジメント ・ 施設運営 ・ プラネタリウム運営

	・警備業	・大規模改修事業 ・設備改修工事 ・省エネ・環境対策等
本社所在地	大阪市阿倍野区	東京都世田谷区

(出典：各社ホームページ)

(6) 県指定管理者の変遷

前述のとおり、県営住宅は平成19年度より2団地に対し指定管理者制度を導入し、現在は18団地に拡大している。なお、平成28年度まで近鉄住宅管理が指定管理業務を請け負っていた団地については、平成29年度から東急コミュニティーが指定管理者に選定されている。

団地名	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
売間	近鉄住宅管理(株)					近鉄住宅管理(株)				
稗田	近鉄住宅管理(株)									
紀寺	奈良県住宅供給公社				県営住宅管理事務所					
六条										
北和										
姫寺										
平城										
六条山										
東高田										
天理南										
阿部 ³⁷										
橿原NT										
山崎										
天理	奈良県住宅供給公社				(株)東急コミュニティー			(株)東急コミュニティー		
橿原										
坊城										
纏向										
小泉	奈良県住宅供給公社			県営住宅管理事務所						

(出典：住まいまちづくり課提供資料を元に監査人が作成)

³⁷ 阿部母子団地含む

また、上記に記載していない団地のうち、吉野団地は吉野町に、榛原団地は宇陀市に、それぞれ管理代行委託しており、それ以外の 24 団地³⁸については、平成 22 年度までは奈良県住宅供給公社が、平成 23 年度からは県営住宅管理事務所が管理業務を行っている。

(7) 指定管理者が管理する施設の概要

平成 28 年 4 月 1 日現在、指定管理者が管理している県営住宅及び駐車場は下記のとおりである。

指定管理対象の県営住宅³⁹

市町村名	団地名	所在地	構造別		棟数	戸数	入居戸数	敷地面積 (㎡)
			種別	階数				
奈良市	紀寺団地	奈良市東紀寺町3丁目1番	低中耐	2~5	5	139	131	11,113
	六条団地	奈良市六条西4丁目5番	中耐	3~4	5	120	116	15,606
	売間団地	奈良市東九条町788他	中耐	4~5	22	648	584	39,383
	北和団地	奈良市東九条町1424他	中耐	5	13	452	412	30,146
	姫寺団地	奈良市東九条町960番地	中耐	5	8	250	228	24,715
	平城団地	奈良市秋篠町1294-1番地他	中耐	5	11	350	310	52,073
	六条山団地	奈良市六条西3丁目26番	中耐	5	6	180	157	21,703
大和高田市	東高田団地	大和高田市西坊城町 133-1番地 他	中耐	3	2	36	36	18,620
			中耐	4	1	64	60	
			中耐	5	1	10	9	
			高耐	6	2	48	44	
大和郡山市	小泉団地	大和郡山市小泉町1678番地1	中耐	4	12	240	235	53,667
	稗田団地	大和郡山市稗田町476番地他	中耐	5	20	600	529	47,417
天理市	天理団地	天理市樺本町高品1575番地他	中高耐	3~10	19	453	425	53,129
	天理南団地	天理市永原町116番地	中耐	5	3	112	102	9,542
橿原市	橿原団地	橿原市川西町77番地他	中耐	4~5	35	710	633	74,092
	橿原NT団地	橿原市鳥屋町739-1番地他	中耐	4	8	200	182	11,289
	坊城団地	橿原市東坊城町416-1番地他	中耐	3~5	14	302	252	33,234
桜井市	阿部団地	桜井市阿部650番地他	中耐	3	2	36	32	3,981
	阿部母子団地	桜井市阿部679-2番地	中耐	3	1	18	14	1,057
	纏向団地	桜井市辻67番地	中耐	5	11	370	317	23,900
生駒市	山崎団地	生駒市山崎新町11-1	低中耐	2~3	4	12	11	2,298

18 (阿部と阿部母子は同一団地でカウント) 205 5,350 4,819 526,965

	管理戸数	入居戸数	入居率
近鉄住宅管理 (指定管理)	3,275	2,957	90.3
東急コミュニティー (指定管理)	2,075	1,862	89.7

(出典：住まいまちづくり課提供データを元に監査人が作成)

³⁸ 法華寺、西大寺、佐紀、西ノ京、高円、西小泉、白土、築山、高田、奥田、樺本、庵治、茅原、御所、秋津、桜井、金屋、見瀬、光陽、五条、南和、笠形、上但馬、小明

³⁹ 指定管理者が管理する県営住宅で駐車場がないのは天理南、橿原 NT、阿部母子、山崎の 4 県営団地のみである。

駐車場のみ指定管理対象となっている県営住宅

団地名	所在地	駐車場区画数
西小泉県営住宅	大和郡山市小泉町 2958 番地	49 区画
秋津県営住宅	御所市池之内 733 番地— 1 他	318 区画
南和県営住宅	五條市住川町 1264 番地	84 区画
吉野県営住宅	吉野郡吉野町大字丹治 494 番地他	48 区画

(出典：奈良県営住宅業務仕様書)

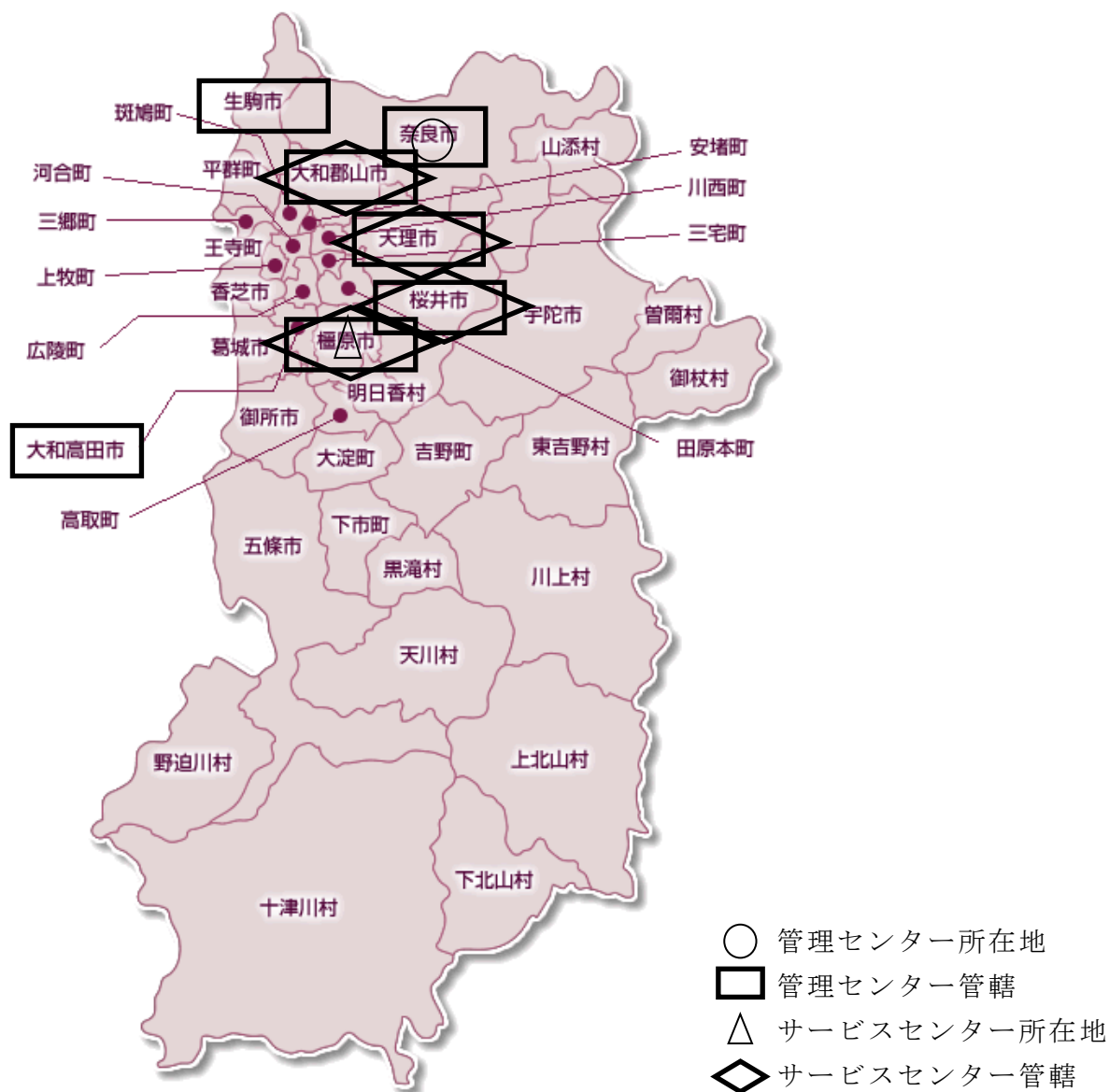
駐車場管理だけを指定管理者に委託する団地は上記 4 団地のみである。指定管理者に住戸管理を委託する団地は耐火造のみで構成されている団地であり、吉野団地を除く上記 3 団地は中耐と簡二、簡平が混在する団地であるため、住戸は県営住宅管理事務所が管理している。吉野団地の住戸は吉野町へ管理代行委託している。

駐車場管理はもともと団地自治会などの管理になっていたものが多いが、平成 25 年度以降、自治会等との協議の上、指定管理者の管理へ変更を進めている⁴⁰。住戸管理が県営住宅管理事務所等で行われていても、システム管理の効率性等を鑑み、従来より駐車場管理を行っていた指定管理者において一元管理しているとのことである。

⁴⁰ 同様の団地で現在、指定管理対象外であるのは纏向団地の駐車場だけとなっている。駐車場管理運営委員会に平成 31 年度まで管理委託しているためである。

(8) 指定管理者の管轄地域

指定管理者は奈良県営住宅管理センター（以下「管理センター」という。）、奈良県営住宅サービスセンター（以下「サービスセンター」という。）の2か所に事務所を設置している。各センターの管轄範囲は下記のとおりである。



(出典：県公式ホームページに監査人が加筆)

3 県の指定管理者が行う業務

(1) 県と指定管理者の役割分担

公営住宅制度が低額所得者の居住の安定を図るための重要な施策であり、公営住宅法が事業主体で行うこととして法定している事項、例えば入居者の決定

や家賃設定などについては、指定管理者に委任して行わせることは適当でないと考えられる。

そして、県と指定管理者の役割分担は下記のように決められている。

業務項目	指定管理者	県
入居者の管理業務（入居者管理、家賃収納、各種申請等の指導、受付及び相談、苦情対応等）	○	
駐車場の管理業務（利用者管理、使用料収納、各種申請等の指導、相談・苦情対応等）	○	
県営住宅の法的管理（入居者の決定、駐車場使用許可並びに家賃・駐車場使用料の決定及び各種申請の決定等）		○
施設の保守管理	○	
施設の修繕（駐車場修繕を除く）	○	
施設の大規模修繕		○
駐車場修繕	○	
災害時対応（被害調査・報告、応急措置等）	○	指示等
施設の火災保険の加入		○
指定管理者管理状況調査の実施	○	
モニタリングの実施	○	

（出典：指定管理に関する基本協定書）

（２）指定管理者の具体的業務内容

具体的に指定管理者が行う業務の範囲については、以下のとおり業務仕様書で定められている。

① 入居者の公募並びに入居及び退去の手続に関する業務

ア 入居者の公募

- ・ 空家募集の実施
- ・ 空家募集及び入居申込の相談
- ・ 入居申込書の受付
- ・ 公開抽選会の開催
- ・ 随時募集の実施

イ 入居決定の事務補助

- ・ 入居資格審査
- ・ 入居説明の実施
- ・ 入居手続き

- ・ 特定入居
- ウ 入居者の退去
 - ・ 退去手続等の指導
 - ・ 退去届の受付・審査
 - ・ 未納家賃・駐車場使用料の確認及び支払指導、連絡先確認
 - ・ 退去検査
 - ・ 家賃・敷金の還付
 - ・ 公売代金収納
- ② 駐車場の管理に関する業務
 - ア 利用者の決定
 - イ 使用許可内容等の変更
 - ウ 自動車保管場所使用承諾証明書の発行業務
 - エ 駐車場使用料の変更決定事務補助
 - オ 駐車場使用料減免決定事務補助
 - カ 明渡届の受付、受理
 - キ 駐車場の修繕
 - ク 自治会等の協力体制
 - ケ 来客用等駐車場の確保
 - コ 駐車区画等における不正駐車車両の確認及び撤去指導
 - サ 近傍使用料の調査等
- ③ 入居者への指導及び連絡に関する業務
 - ア 県営住宅に関する許認可
 - ・ 申請行為の相談、指導
 - ・ 申請書等の受付、審査、送付
 - ・ 承認通知書の交付
 - イ 入居者の維持保管義務違反
 - ・ 維持保管義務違反の有無の調査報告
 - ・ 是正指導及び是正内容の確認、報告
 - ウ その他の管理業務
 - ・ 休日・夜間等の緊急連絡・処理体制の整備
 - ・ 火災、単身死亡に係る処理
 - ・ 緊急・応急修繕等の実施
 - ・ 県営住宅の苦情処理等に関する業務
 - ・ 団地内巡視
 - ・ 県営住宅の防火管理
 - ・ 負担金の支払い
 - ・ 文書の配布及び回収
 - ・ 証明発行事務

- ・ 単身高齢者等の見守り
- ・ 指定管理者管理状況調査（利用者満足度調査）の実施
- ④ 家賃、駐車場使用料等の収納に関する業務
 - ア 調定手続き
 - イ 家賃、駐車場使用料等の収納事務
 - ・ 口座振替
 - ・ 納入通知書、納付書の交付
 - ・ 現金による収納
 - ・ 生活保護費からの家賃天引き
 - ・ 収納更新作業
 - ・ 過誤納家賃等の処理
 - ・ 決算処理
 - ウ 家賃、駐車場使用料等の滞納整理
 - ・ 家賃の滞納整理
 - エ 入居者の収入額認定等の事務補助
 - ・ 入居者の収入申告書のとりまとめ
 - ・ 収入申告書の内容確認、送付
 - ・ 収入超過者・高額所得者への対応
 - オ 家賃変更等事務補助
 - ・ 家賃の変更決定事務補助及び県への関係書類の交付
 - ・ 家賃の減免決定事務補助
- ⑤ 施設の維持修繕に関する業務
 - ア 指定管理者が行う維持修繕工事
 - ・ 退去空家修繕
 - ・ 水道施設整備
 - ・ 緊急修繕
 - ・ 環境整備
 - ・ 天理団地余剰地における草刈り
 - ・ 駐車場修繕
 - ・ その他修繕
 - ・ 処理方法
 - イ 大規模修繕補助業務
 - ・ 修繕箇所の調査
 - ・ 修繕計画案の作成
- ⑥ 施設の保守管理に関する業務
 - ア 給水施設保守管理
 - イ 消防設備保守管理
 - ウ 浄化槽保守管理（坊城団地）

- エ エレベータ保守管理（小泉団地、天理団地）
- オ 県営住宅管理システム保守管理
- カ 遊具保守管理
- キ 夜間・休日管理業務
- ク 県営住宅建築物定期点検

（3）指定管理者へのモニタリング

地方自治法第 244 条の 2 第 10 項において、「指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる」と規定されている。

また、同条第 11 項においては、「普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる」と規定されている。

以上のように自治体が指定管理制度を利用するにあたって、指定管理者の業務実施状況について調査権限が認められているが、県においては、以下のモニタリングが織り込まれている。

① 定期モニタリング

- ・ 月例業務報告書（翌月 15 日までに提出）
- ・ 事業実績報告書（翌年度 4 月末日までに提出）
施設の管理運営上の目標の達成度合い等を検証の上、自己評価及び原因分析も実施。
- ・ 年間業務計画書（2 月末までに提出）
業務実績報告書の運営目標達成度について、1 月末で中間報告を提出し、業務計画書の目標設定の参考にする。
- ・ サービスの質に関する評価シート（利用者満足度調査後 1 か月以内に提出）
- ・ 連絡会議（年 2 回以上）
業務履行確認、目標値に対する評価・分析、情報交換、指定管理者の意見、提案の受け入れ等を目的として開催。

② 随時モニタリング

- ・ 資料提出要求
- ・ 立入調査

③ 業務の見直し、改善指示

モニタリングの結果、必要な見直しを行う。また、必要があるときは、県は改善を指示することがある。

④ 実績評価の反映

指定管理業務の各年度における評価結果を、次期選定時の評価に反映。

以上について、平成 28 年度におけるモニタリングの状況等を確認したところ、随時モニタリングは何らかの疑義がある際に実施される位置づけであり、平成 28 年度は特段必要がなかったため実施されていないとのことであった。

(4) 損害賠償義務、不可抗力等発生時の対応に関する事項

指定管理の協定書には下記の損害賠償義務、不可抗力等発生時の対応に関する事項が定められている。

① 損害賠償義務

指定管理者は、故意又は過失により施設等を損傷し、または滅失した時は、指定管理者の負担により原状回復しなければならない。また、県に別に損害が生じた場合はその損害を賠償しなければならない。

また、業務の実施において、第三者に損害が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合は、その限りではない。

県は、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、指定管理者に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

② 不可抗力等発生時の対応

不可抗力（自然災害、暴動、テロ等の人災等）が発生した場合、指定管理者は不可抗力の影響を早期に除去するための対応措置その他必要な対応措置をとるとともに、不可抗力により発生する損害及び増加費用を最小限にするよう努力しなければならない。

法令改廃により、対応措置が必要となった場合、指定管理者は、速やかに必要な対応措置をとらなければならない。

不可抗力等の発生に起因して県、指定管理者又は第三者に損害や増加費用が発生した場合、県と指定管理者は協議を行い、不可抗力等の判定や費用負担等を決定する。

前記の協議の結果、不可抗力等の発生により本業務の一部の実施ができなくなったと認められた場合、指定管理者は不可抗力等により影響を受ける限度において指定に伴い生じる義務を免れる。

指定管理者が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、県は、指定管理者と協議の上、指定管理者がこれにより免れた業務に係る費用の額を委託料から減額することができる。

(5) 納税義務に関する事項

「指定管理業務の実施に伴い指定管理者に生じる納税義務については、適正に対応する。」「税の滞納がないことを応募資格要件の一つとしているが、指定後においても税の滞納は指定の取消要件の1つとなることに注意する。」ことが募集要項に定められている。適切な納税義務の履行については納税証明書で確認されている。

(6) 県の指定管理業務の今後の方針

順次、指定管理団地を拡大したため、各指定管理者が管理する団地が県内に広く分布し、前記2(8)に記載のとおり、同じ市内にあるのに二つの指定管理者がそれぞれ管理する団地がある地域が4市もあり、またその結果、団地によってはサービスセンターから距離的に離れてしまい、住民の利便性が低くなっていた。例えば、火災や水回りなどの設備の故障、入居者の死亡など緊急時の現場対応に時間がかかるケース、滞納家賃の納付や各種申請などの手続きに窓口まで行くのが遠いといったケースがあった。しかし、平成29年度からは同じ会社が二つの指定管理業務を受託したことにより、それらの地理的な弊害は調整されている。

現行の指定管理契約は平成31年度までで、平成32年度からは新しい契約となるが、その際には住民アクセスと管理効率化の観点から、一定の管理住戸のあるエリアごとに指定管理を委託、また、指定管理先の更なる拡大を進める方針である。

(平成28年度現在のサービスセンターの所在地と管轄する団地)

営業所名	(近鉄住宅管理㈱) 奈良県営住宅管理センター	(㈱東急コミュニティー) 奈良県営住宅サービスセンター
営業所所在地	奈良市高天町	橿原市北八木町
管轄団地	紀寺(奈良市)・六条(奈良市)・ 売間(奈良市)・北和(奈良市)・ 姫寺(奈良市)・平城(奈良市)・ 六条山(奈良市)・東高田(大	小泉(大和郡山市)・天理(天理市)・ 橿原(橿原市)・坊城(橿原市)・ 纏向(桜井市)

和高田市)・稗田(大和郡山市)・天理南(天理市)・橿原NT(橿原市)・阿部(桜井市)・山崎(生駒市)
--

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

4 再委託の事前承認について

(1) 概要

指定管理者は緊急修繕工事・空き家修繕工事・環境整備(高木剪定、害虫駆除など)・保守点検業務(給水設備等)などの業務を第三者に委託しているが、県はこれら再委託について、再委託の旨を明らかに示した報告を受けていない。緊急修繕工事等について、委託先の工事業者からの完了報告を受けることにより事後的間接的に再委託が判明するだけである。

県営住宅及び駐車場の指定管理に関する基本協定書⁴¹抜粋

(業務の一部の第三者への委託)

第23条 乙が本業務の一部を第三者に委託した場合は、乙は委託する業務の内容及び委託の相手方を甲に報告しなければならない。

(甲：奈良県 乙：指定管理者)

(2) 結果又は意見

【結果】

再委託の報告を明示的に受けていないことは、現在の基本協定書の定めに対しており、指定管理者から再委託の報告を適時に受けるべきである。

また、公営住宅の管理にあたっては、入居者のプライバシー保護について十分に措置することが不可欠であり、指定管理者が業務を再委託する第三者に対しても、指定管理者と同様の留意が必要であるから、再委託については文書による事前承認を要する旨を明記するよう、基本協定書の内容を修正されたい。

指定管理者が業務の一部を再委託することは、総務省通知においても認められているところである。しかし、一括して第三者へ委託する、いわゆる丸投げが禁止されているのは、指定管理者を選定した合理性や効率性が損なわれるからであり、そもそも再委託は、情報管理におけるリスクを上昇させ、より低い労働条件を再委託先の労働者に強いるなどの構造的問題を抱えている。これらの観点を踏まえると、指定管理業務の再委託に関しては、再委託先及び業務内

⁴¹ 正確には「小泉県営住宅、天理県営住宅、橿原県営住宅、坊城県営住宅及び纏向県営住宅並びにそれらの共同施設並びに西小泉県営住宅、南和県営住宅、秋津県営住宅及び吉野県営住宅の駐車場の指定管理に関する基本協定書」

容の事前報告を指定管理者に義務付け、再委託の状況を県が正確に把握したうえで、モニタリングを履行する必要がある、その旨を協定書に明記しておく必要がある。

このように再委託に留意すべき旨は、各省庁宛の財務大臣通知にも示されており、当該通知が県を直接の射程とはしないながら、その趣旨は県が行う指定管理業務の一部再委託についても同様に当てはまるものである。

財計第 2017 号

平成 18 年 8 月 25 日

各省各庁の長 殿

財務大臣 谷 垣 禎 一

公共調達の適正化について

(中略)

2 再委託の適正化を図るための措置

随意契約により、試験、研究、調査又はシステムの開発及び運用等を委託する場合には、不適切な再委託により効率性が損なわれないよう、次に掲げる取扱いにより、その適正な履行を確保しなければならない。なお、競争入札による委託契約についても、再委託を行う場合には承認を必要とするなどの措置を定め、その適正な履行を確保するものとする。

(1) 一括再委託の禁止

(2) 再委託の承認

委託契約の相手方が再委託を行う場合には、あらかじめ再委託の相手方の商号又は名称及び住所並びに再委託を行う業務の範囲、再委託の必要性及び契約金額について記載した書面を契約の相手方に提出させ、次に掲げる事項について審査し、適当と認められる場合に承認を行うものとする。なお、再委託に関する書面に記載された事項について、変更がある場合には、委託契約の相手方に遅滞なく変更の届出を提出させ、同様に審査及び承認を行うものとする。

1 再委託を行う合理的理由

2 再委託の相手方が、再委託される業務を履行する能力

3 その他必要と認められる事項

(後略)

また、公営住宅の管理に際しては、個人情報の保護に十分に配慮する必要がある、総務省からも、再委託先を通じた個人情報の漏えいや再委託先による安全管理の不備を原因とする事故が生じている事案に鑑み、外部委託に伴う個人情報の漏えい防止対策の徹底が強く要請されている。(「外部委託に伴う個人情報

報漏えい防止対策に関する対応及び留意事項」総行情第 47 号平成 19 年 6 月 1 日)

そして、総務省は、個人情報保護対策を「実施する上で様々な問題点があるため、実施すべき個人情報保護対策が実施できていない現状がある。」との認識から、実施すべき対策の方法（手段・手順）を作成し、提供することを目的として平成 21 年 3 月に報告書⁴²を取りまとめ、その中で、「業務の外部委託時における個人情報の保護のためのツール」として、「個人情報の取扱いに関する特記仕様書（雛形）」を作成し提供している。しかし、その具体的内容は県による現在の協定等にほとんど反映されていない。

【意見】

公営住宅の管理にあたっては、入居者のプライバシー保護について十分に措置することが不可欠であり、特に再委託については留意すべきところ、現在の指定管理に関する協定書（同協定書の別記として附属している「個人情報取扱特記事項」）の内容は十分でない。

「実効性ある契約書類の作成」が個人情報の漏洩対策として有効であるとの理解に基づいて、総務省から具体的な特記仕様書の雛形が提供されているのであるから、同特記仕様書（雛形）に準拠したものへの更新が必要である。

県営住宅及び駐車場の指定管理に関する基本協定書

別記 個人情報取扱特記事項より抜粋

（再委託の禁止）

第 8 条 乙は、甲が承諾した場合を除き、この契約による事務については自ら行い、第三者にその取扱いを委託してはならない。

（甲：奈良県 乙：指定管理者）

上記に対して、総務省が提供している雛形の中の対応部分を抜粋すると、以下のとおりである。

⁴² 平成 21 年 3 月総務省「「地方公共団体における業務の外部委託事業者に対する個人情報の管理に関する検討」報告書」

個人情報取扱いに関する特記仕様書(雛形)より抜粋

第7条 (再委託)

乙は、本委託業務を第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならない。

乙は、本委託業務の一部をやむを得ず再委託する必要がある場合は、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容、再委託先において取り扱う情報、再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策並びに再委託先に対する管理及び監督の方法を明確にした上で、業務の着手前に、書面により再委託する旨を甲に申請し、その承認を得なければならない。

前項の場合、乙は、再委託先に本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、甲に対して、再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

乙は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。

乙は、再委託先に対して本委託業務を委託した場合は、その履行状況を管理・監督するとともに、甲の求めに応じて、管理・監督の状況を甲に対して適宜報告しなければならない。

両者を比較しただけでも、現在の基本協定書の内容が十分とは言えないことは明らかである。

5 家賃等の収納促進に向けたインセンティブの設定に関して

(1) 概要

指定管理者との間で締結している「小泉県営住宅、天理県営住宅、橿原県営住宅、坊城県営住宅及び纏向県営住宅並びにそれらの共同施設並びに西小泉県営住宅、南和県営住宅、秋津県営住宅及び吉野県営住宅の駐車場の指定管理に関する基本協定書」第5章第30条（委託料の支払い）8号にて「小泉、天理、橿原、坊城及び纏向県営住宅における年度決算後の家賃収納額の合計が、当該年度の家賃調定額の合計に基準収納率(97.9%)を乗じた額を上回った場合は、その増収額の1割に相当する額を特別配当金として、翌年度の委託料に加算して支給する。」「ただし、下回った場合は翌年度の委託料から減収額の1割を減額する。」と規定されている。つまり収納率が基準収納率 97.9%を下回った場合には、指定管理者には委託料が減額されるというペナルティが課されていることになる。

委託料の減額というペナルティを課す以上、基準収納率は指定管理者が自力で改善可能な事項に基づいた指標により算定される必要があると考えるが、現在の収納率算定には、指定管理者が督促できない訴訟対象中の家賃等についても含まれている。

(2) 結果又は意見

【意見】

指定管理者による家賃及び駐車場使用料の収納・回収を促進するために、年間の実際の家賃等収納額と、年間の家賃等調定額に一定の割合（基準収納率）を乗じた金額とを、比較して、その差額の1割を委託料に加減することが指定管理の協定書で約されている。しかし、その算定要素には、明渡期限までに入居者が退去せずに訴訟の対象となった家賃等滞納額も含まれており、この督促は公権力の行使として指定管理者による自力での回収督促が及ばないものであるから、当該家賃等滞納額を算定要素に含めるのは、酷な面があるように思われる。

よって、基準収納率の設定には一定の配慮を願いたい。

第5 県営住宅管理事務所等による管理事務等について

現在、県営住宅の管理事務を個々に現場を含めて担当している部署としては、県営住宅管理事務所と指定管理者がある。

1 県営住宅管理事務所の内部統制向上に関して

(1) 概要

実施すべき県営住宅管理業務は、県営住宅管理事務所と指定管理者との間で実質的には同一であるが、県営住宅管理事務所と指定管理者事務所の双方での業務実施について聴取し、また関係書類等を閲覧したところ、業務実施に際しての牽制・発見機能などのいわゆる内部統制の整備・運用について、下記のような差が認められた。

① 指定管理者の方が、使用料の収納業務がより体系化している。

家賃収納業務の担当者の対応の仕方として、県営住宅管理事務所では収納業務専従者により収納業務に対応しているのに比して、指定管理者では団地ごとに担当者を複数名決めておりその複数名が他の業務とともに収納業務も実施している。

その結果として、家賃の収納率を県営住宅管理事務所と比較した場合、指定管理者たる株式会社東急コミュニティーの方が高い状態となっている。平成28年度の収納率は、下記のとおりである（近鉄住宅管理株式会社は平成28年度で指定管理の協定満了を迎え、株式会社東急コミュニティーは平成28年度及び平成29年度以降も指定管理を受嘱している）。

管理者別の家賃の収納率（平成28年度）

	県営住宅管理事務所	指定管理者：近鉄住宅管理株式会社	指定管理者：株式会社東急コミュニティー
現年度分	98.4%	97.6%	99.2%
過年度分	8.7%	15.0%	16.3%
現年過年合算	83.3%	89.7%	93.6%

② 指定管理者の方が、収入申告書提出遅延者への対応がより体系化している。

収入申告書提出遅延者への伝達、提出の催促及び収入申告書の回収について、県営住宅管理事務所においては団地ごとに担当者が1名決まっており、その方一人に対応する所、指定管理者では前述したとおり団地ごとに複数名の担当者があるため、入居者の情報がより蓄積されており、活発な働きかけが行われる。その結果、指定管理者側の方が収入申告書の回収時

期が早い傾向がみられ、収入申告書回収後に別の業務に集中でき業務の効率につながっている。

- ③ 指定管理者の方が、毎年の家賃決定に際する県営住宅管理システムへの入力業務が確実となっている。

具体的には指定管理者においては下記のようにシステムへの入力業務を行っている。

- i 県営住宅管理システムの入力担当者は、収入申告書を入手した担当者と別の者とする。
- ii 入力データの検証は、収入申告書を入手した担当者が行う。
- iii 現在の入力内容と新たな入力内容との比較の結果、変更がある場合はその妥当性及び正確性について上記 2 名で確認を行う。
- iv 変更の結果、家賃上昇が認められた対象者については、収入申告書を入手した担当者及び入力担当者に加えて、別の担当者がデータと収入申告書等資料の比較検討を行うことで、入力データの妥当性及び正確性を確保している。
- v 検証証跡を資料として記録し、保存している。

今回、指定管理者事務所及び県営住宅管理事務所において、任意にサンプル抽出で数十件選定し、平成 28 年度家賃決定にかかる入力データの正確性を検証した。その結果、指定管理者事務所においてエラーは検出されなかったが、県営住宅管理事務所においては、入力データのダブルチェックを実施していたが、入力ミス 1 件が検出された（当該入力ミスによる家賃額の変更はなかった）。

なお、現在（平成 29 年度）は、前年度の収入認定とマッチングさせたチェックリストによる確認を行うなど、データ入力の正確性を向上するための取り組みを行っている。

- ④ 次項 2 で述べるように、緊急修繕の完了検査について、県営住宅管理事務所には多くの不備があり、明らかに指定管理者の方が管理水準が高い。

（2）結果又は意見

【意見】

県営住宅管理事務所は、県営住宅の管理業務の執行について、その内部統制の水準を組織的に向上させることが必要である。その一環として、業務記述書やフローチャートなど、管理業務を可視化し承継できる文書を整備して、業務ノウハウの蓄積と効率化を推進することが望ましい。

上述したように、指定管理者との比較において、県営住宅管理事務所が行う管理事務には改善の余地が多いため、県営住宅管理に係る内部統制の整備・運用の組織的な向上を図るべく、業務のフローとチェックの仕方やタイミング等に関して見直しをする必要がある。

管理住戸数は指定管理者の方が多く、指定管理者の方が現場業務管理のノウハウがより多く蓄積している。一方、県営住宅管理事務所は、入居戸数が継続的に減少している上に、担当者の定期的な異動もあり、業務内容を適切に理解している者が減少していることが危惧される。旧公社時代に作成した業務管理マニュアルが存在するが、近年は改定されておらず、内部で引継ぎを行いにくい状況であったが、現在、業務管理マニュアルの改定に着手されたとのことである。今後、地方自治体においても内部統制制度の構築が求められる中で、業務記述書やフローチャートなど可視化できる資料を整備することが望ましい。

早期のマニュアル改定及び継続的な更新とともに、適正な人員配置と単純な縦割りではない役割分担について検討されるべきである。また、指定管理者と県営住宅管理事務所との間で、相互の業務方法についての情報共有を図る等交流を深めることも有効と考えられる。

2 県営住宅管理事務所による緊急修繕の完了検査確認について

結果又は意見

【結果】

県営住宅管理事務所は、委託先の工事業者が実施する緊急修繕に対する検査が不十分であり、検査に対する理解と認識に欠けるところが見受けられる。工事業者には仕様を徹底的に遵守させたいうえで、組織として適切に検査確認を実施すべきである。(この詳細については、「第8 緊急修繕」にて記載。)

県営住宅管理事務所が外部に委託する緊急修繕工事の完了検査については、書面上の不備が多く、検査としての実態に欠けている。

- ✓ 現場での完了確認を示す書類（緊急修繕業務指示書）は、4月から9月までの上半期に実施した工事に係るものを一括して提出を受けている。
- ✓ 個々の完了確認の署名が、工事を実施した工事業者自らのものだけで終わっているものがある
- ✓ 仕様として求める、着工前・工事中・完了時の写真がすべて揃っていたのは工事の概ね半数にとどまる。
- ✓ 個々の完了届とその集計書の記載に不一致がある。

これらについて同事務所に質問したところ、「現実的にすべてを後から確認することはできないため、業者から適切に完了していることを報告させている。」という回答があった。

「すべてを後から確認することはできない」と認識しているのであれば、工事業者に対して、工事の都度、完了を示す書類を提出するように求めるべきである。また、工事業者から提出された完了検査書類に、記入漏れ、提出漏れ等不備があれば、本来ならば当該工事業者に対して是正を求めるべきところ、工事業者への指摘もせず、そのまま検査完了としていることは、担当者の検査に対する理解と認識の欠如と、組織的な内部統制が機能していないことを示している。

工事の完了確認は、工事業者以外の第三者が行うこと、工事写真は各室及び外部の工事箇所について着工前と完了時のものを対比させて提出を受けること、工事完了届は指示書ごとに提出させること、など仕様書に記載されている事項は、工事業者に徹底的に遵守させるべきである。その上で、同事務所は適切な検査確認を行うべきである。

3 県営住宅管理業務の改善に資する自己評価等の実施について

(1) 概要

県では、県下で指定管理者が行う公の施設の管理運営状況等について、「奈良県公の施設指定管理者運営評価委員会」（以下「評価委員会」という。）が客観的、専門的観点から評価を実施している。

評価項目は6項目（施設の運営状況、収支状況、業務履行状況、自主事業提案項目の履行状況、利用者等の評価、モニタリングの状況）が設定されており、各項目について、指定管理者による自己評価（一次評価）、これに対する施設所管課による評価（二次評価）を経て、業務改善の状況等を勘案した総合評価が行われている。

評価委員会の評価対象は指定管理者が行う管理運営に限られているが、実施部局が自己評価を行い、また便益を受ける住民の意見を求めることは、県が実施する業務全般について有益なことであるから、評価委員会による評価手法を指定管理以外の業務に準用することが業務改善に資するものと考えられる。

(2) 結果又は意見

【意見】

指定管理者が行う県営住宅の管理運営状況については、指定管理者の自己評価、施設所管課の二次評価を経て、最終的には外部委員を含む委員会の評価を受けている。そして、指定管理を導入していない県営住宅については、指定管理者と同じように県営住宅管理事務所が管理運営を実施しているところであるから、上記の指定管理者の管理運営に対する評価手法を同事務所にも活用して、同事務所が自己評価を行い、また入居者に対するアンケート調査（利用者満足度調査）を実施するなどして、その結果を基に県営住宅管理事務所が実施する管理運営業務の改善を進められたい。

評価委員会の評価に際しては、先の6項目を細分化して評価項目とした指定管理評価シートが使用されており、さらに施設所管課は「指定管理者導入施設の管理運営等に係る評価調書」(様式2)を作成している。この評価調書には、利用者満足度調査の結果や、県によるモニタリング実施状況の記載が含まれており、例えば公営住宅に関しては、指定管理者が入居者に対して実施したアンケート結果について記載されている。

(様式2)

Ⅲ 利用者の評価	
1 利用者満足度調査の結果について	
調査対象施設	内容と分析
県営住宅利用者満足度調査の実施について(平成28年度調査実施分)	<p>【調査目的】サービスの向上 【実施時期】平成29年2月～平成29年3月 【調査対象】県営住宅入居者 【調査方法】入居者各戸への投函 返信封筒及び窓口にて回収 【調査事項】サービスの質について</p> <p>【回収率】回収数676枚</p> <p>【結果概要】 満足度平均値:3.12(4点満点)</p> <p>【過年度との比較】 満足度の平均値は過年度とほぼ横ばいである。</p> <p>【調査結果の分析と対応状況】 総評としては過年度とほぼ変わらないが 平成27年度からの取組である単身高齢者への巡回が好評であることがうかがえる。</p>

(出典:「指定管理者導入施設の管理運営等に係る評価調書」より抜粋)

このようなアンケートの実施を指定管理者に限る理由はなく、県営住宅管理事務所も同じように実施して入居者の満足度を把握することは、公営住宅に関する施策の展開にとって重要である。

IV モニタリングの状況

1 指定管理者によるセルフモニタリング実施状況					
・施設点検にチェックリストを作成し、点検もれ等を防いでいる。 ・入居者からの申請の審査は複数の職員によるダブルチェックを行い、審査の書類もれや判断ミス等を防いでいる。					
2 県によるモニタリング実施状況					
モニタリングの概要					
年度	区分	実施日	主なモニタリング項目	主な指摘内容	対応内容
H26	定時	月1回	指定管理者会議を開催して、修繕や苦情の内容等をまとめて報告している。	修繕費用の確認、苦情の対応方針等の内容	修繕費用が適正に使用されているかを確認している。また、苦情の対応方法など、相談ごとに対する方針を共有している。
	随時	日々	入居審査・家賃回収・建物管理等の日常業務について報告している。	入居の可否について、家賃回収の状況について、建物の修繕など	ほぼ毎日のように来庁。それ以外にも電話やメール等にて管理業務全般に係る諸問題や苦情案件等に関しての対処方針等、問題解決に向けて綿密に打合せをしている。
	実績報告時	4月	収納や修繕、管理など、所定の内容	入居審査・家賃回収・建物管理等、県営住宅に係る全ての内容	適切に報告を受けている。

(出典：「指定管理者導入施設の管理運営等に係る評価調書」より抜粋)

さらに、公営住宅管理に限らず他の公の施設管理についても、複数ある中で一部に指定管理を導入し、他は県が直接に管理運営している場合があれば、同一の評価シートを用いるなどして管理業務を実施する県部局が自己評価を行い、その結果を踏まえて業務改善を推進するという流れで **Plan Do Check Action** のサイクルを回していくことが、県における今後の内部統制向上の一策として有益であると思料する。

4 苦情・トラブル等の記録及び対応報告について（市町管理代行分）

（1）概要

県営住宅管理事務所や指定管理者は、後日の紛争防止や住民サービスの向上を目的として、苦情・トラブル等を記録し、県に報告している。

県は県営住宅の管理を市町村に委託できる（公営住宅法第 47 条）こととなっており、地理的に離れているため宇陀市と吉野町にそれぞれ榛原団地、吉野団地の管理代行を昭和 49 年から委託しているが、2 市町からは同様の報告を受けていない。

（2）結果又は意見

【結果】

適切な管理を実現するには、管理代行を委託している市町に対しても、県営住宅管理事務所や指定管理者と同様に、苦情・トラブル等の内容や対応状況等を記録し報告するよう要請すべきである。

榛原団地及び吉野団地の管理代行先である宇陀市及び吉野町は、住民からの苦情・トラブル等の内容や対応状況等について、記録を残さず県にも口頭でしか報告していない。

その理由は、ハチの巣駆除の要請などの軽微な事項が口頭で報告されることはあるが、いわゆる住民間トラブルのようなものは近年発生していないため、市町の役場にも県にも報告が上がってきていないとの所管課からの回答であった。

当初軽微だと思ったものが大きなトラブルに繋がること、軽微なものに対する対応についてもノウハウの蓄積・共有になることも考えられる。またそもそも軽微かどうかの判断は担当者によって異なるものである。共有すべき苦情・トラブル等の内容及び対応状況等を記録し報告する体制を整えるべきである。

5 電力料の一部県負担について

（1）概要

住民の共益費負担軽減のため、汚水処理施設（合併浄化槽）及び給水ポンプ施設の電力料は、昭和 50 年代以降に自治会と覚書を交わしたうえで、一部を県負担としている。平成 28 年度の一部県負担額は合計で 6,174 千円となっている。

団地ごとの県の負担状況

団地	施設	県負担
A 団地	給水加圧ポンプ施設	年間電力料×1/2
B 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
C 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
D 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
E 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
F 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
G 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
H 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
I 団地	給水加圧ポンプ施設	年間電力料×1/2
	合併浄化槽	年間電力量料金×空家割合×1/2
J 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
K 団地	給水加圧ポンプ施設	年間電力料×1/2
L 団地	給水加圧ポンプ施設	年間電力料×1/2
M 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
N 団地	合併浄化槽	年間電力量料金×空家割合×1/2
	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
O 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
P 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2
Q 団地	雑排水設備	年間電力料×1/2
R 団地	合併浄化槽	年間電力量料金×空家割合×1/2
S 団地	揚水ポンプ施設	年間電力料×1/2

(出典：各団地の自治会と県の覚書より集約)

(2) 結果又は意見

【結果】

電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共同部分の使用料を含む。）や、水洗便所（浄化槽を含む。）の維持に要する費用、共同施設の使用に要する費用などは、入居者の負担とする旨、条例は規定している（奈良県営住宅条例第20条）。

しかし、県は、過去の覚書によって、汚水処理施設（合併浄化槽）及び給水加圧ポンプ施設に係る電力料の一部を負担し続けてきている。覚書を締結した経緯については、現在では不明である。

社会情勢の変化や制度変更の流れの中で、前例踏襲に安んじることなく、決裁においては、常に公的な負担や支出の合理性について検討を尽くしたうえで、事後に検証できるように適切に文書化を実践されたい。

一部の県営住宅において、汚水処理施設（合併浄化槽）及び給水加圧ポンプ施設が設置されている。これらの施設は、入居者が共同生活を営む上で必要な施設のため、関連する維持管理費や光熱水費は入居者が共同して負担することが適切と考えられるが、覚書に基づきその一部を県が負担している。このような覚書を交わした経緯や理由について住まいまちづくり課に確認したが、不明との回答であった。

覚書を交わしてから相当の年数が経過しており、当該電力料の県負担について、再検討すべきである。

第6 債権管理

1 債権の概要

(1) 債権の内容

県営住宅に関する債権は、県営住宅使用料、県営住宅損害金、県営住宅敷地使用料、県営住宅修繕費に関するものである。

① 概要

(ア) 県営住宅使用料

県営住宅使用料とは、県営住宅を使用することにより、入居者から収納する賃料である。県営住宅使用料の推移は、以下のとおりである。

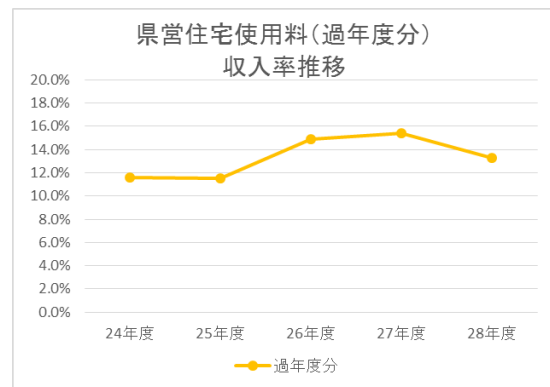
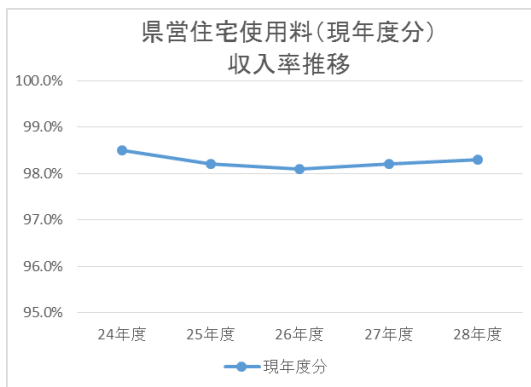
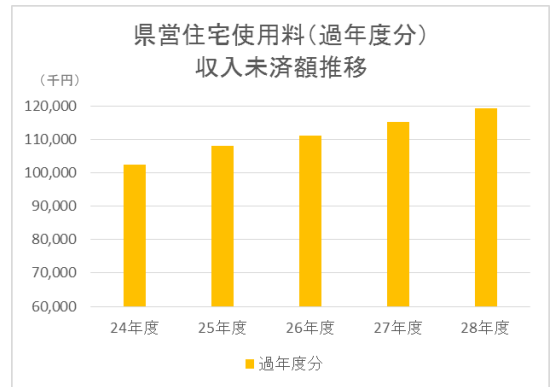
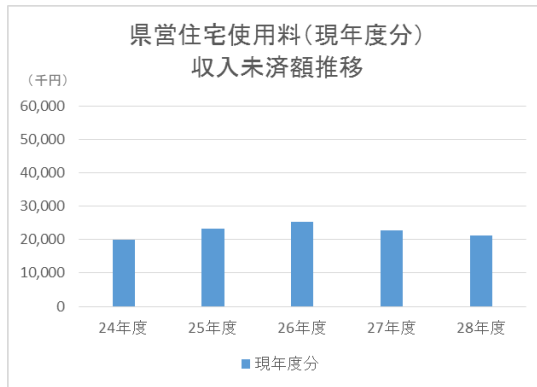
県営住宅使用料の推移

(単位：千円)

	区分	調定額 A	収入済額 B	不納欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収納率 B/A
24年度	現年度分	1,341,902	1,321,866	0	20,035	98.5%
	過年度分	115,946	13,505	0	102,441	11.6%
	合計	1,457,849	1,335,371	0	122,477	91.6%
25年度	現年度分	1,324,567	1,301,423	0	23,144	98.2%
	過年度分	122,477	14,028	259	108,188	11.5%
	合計	1,447,044	1,315,451	259	131,333	90.9%
26年度	現年度分	1,302,039	1,276,653	0	25,385	98.1%
	過年度分	131,333	19,590	723	111,019	14.9%
	合計	1,433,372	1,296,243	723	136,405	90.4%
27年度	現年度分	1,282,140	1,259,439	0	22,700	98.2%
	過年度分	136,405	20,951	314	115,139	15.4%
	合計	1,418,545	1,280,390	314	137,839	90.3%
28年度	現年度分	1,260,308	1,239,040	0	21,268	98.3%
	過年度分	137,839	18,370	163	119,306	13.3%
	合計	1,398,148	1,257,410	163	140,575	89.9%

(出典：財務会計システムのデータを元に県が集計)

※ 表中の「現年度分」の「調定額」は、その年に収納すべき県営住宅使用料の額を、「過年度分」の「調定額」は、過年度の収入未済額を表す。



(出典：上表を元に監査人が作成)

平成28年度の収入の状況を確認すると、現年度分の収納率は98.3%と高いが、過年度分の収納率は13.3%と低く、それ以前の年度においても同様の傾向が見られることから、一旦収入未済となった場合、その後の回収が難しくなることが分かる。また、現年度分の収入未済額は概ね横ばいで推移しているが、過年度分の収入未済額は増加しており、全体の収納率は年度を経るごとに悪化している。

過年度分の収入未済額には、20年以上前の調定に関する債権も含まれており、退去者に対する債権も多く含まれているため、回収は困難となっている。

(イ) 県営住宅損害金

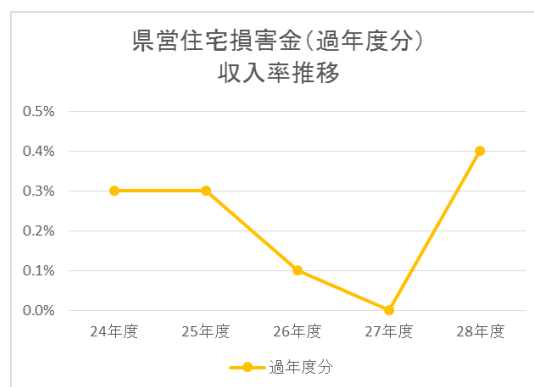
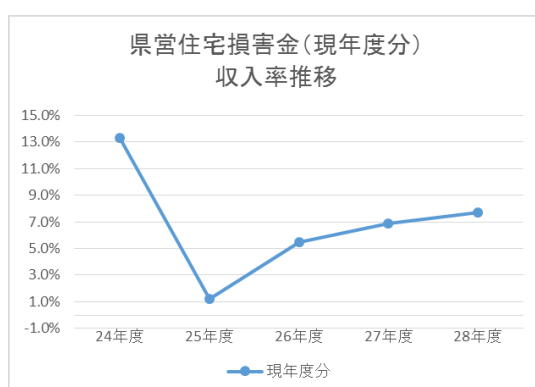
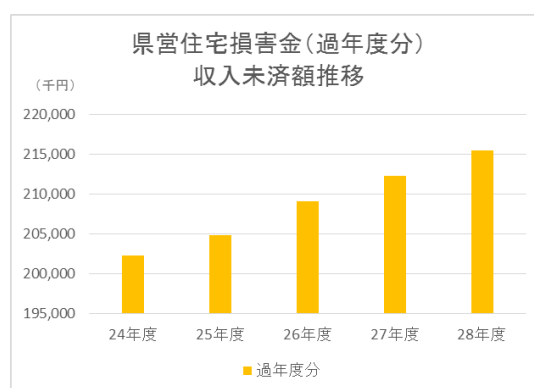
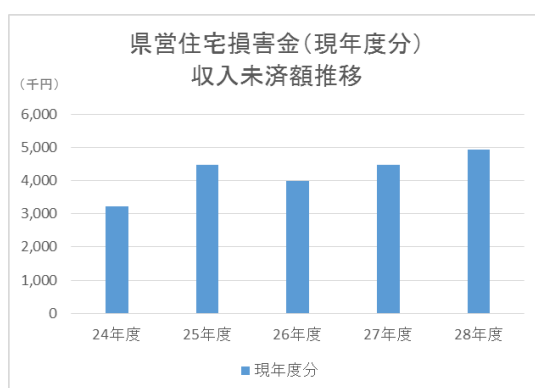
県営住宅損害金とは、契約解除日の翌日から住宅明渡の日までの近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額を徴収するものである。県営住宅損害金の推移は、以下のとおりである。

県営住宅損害金の推移

(単位：千円)

	区分	調定額 A	収入済額 B	不納欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収納率 B/A
24年度	現年度分	3,713	495	0	3,218	13.3%
	過年度分	202,832	609	0	202,222	0.3%
	合計	206,545	1,104	0	205,441	0.5%
25年度	現年度分	4,522	55	0	4,467	1.2%
	過年度分	205,441	575	0	204,865	0.3%
	合計	209,963	630	0	209,332	0.3%
26年度	現年度分	4,226	230	0	3,996	5.5%
	過年度分	209,332	250	0	209,082	0.1%
	合計	213,559	480	0	213,079	0.2%
27年度	現年度分	4,816	332	0	4,484	6.9%
	過年度分	213,079	62	775	212,241	0.0%
	合計	217,895	394	775	216,725	0.2%
28年度	現年度分	5,342	411	0	4,931	7.7%
	過年度分	216,725	837	456	215,431	0.4%
	合計	222,068	1,248	456	220,362	0.6%

(出典：財務会計システムのデータを元に県が集計)



(出典：上表を元に監査人が作成)

県営住宅明渡訴訟は、滞納期間が6か月以上又は滞納額が20万円以上の入居者に対して行われるため、県営住宅損害金の収納率は県

営住宅使用料と比べて著しく低くなる。平成 28 年度の全体の収納率は 0.6%と回収は困難を極めており、収入未済額は増加傾向にある。

(ウ) 県営住宅敷地使用料

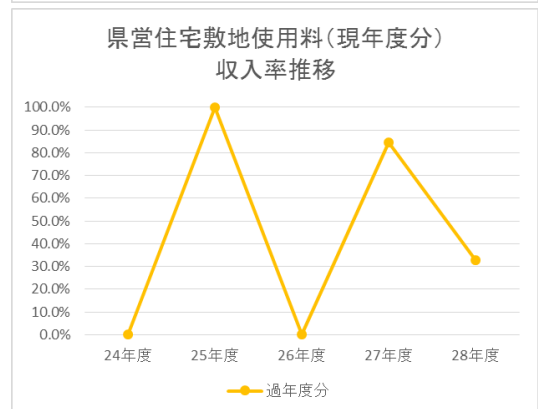
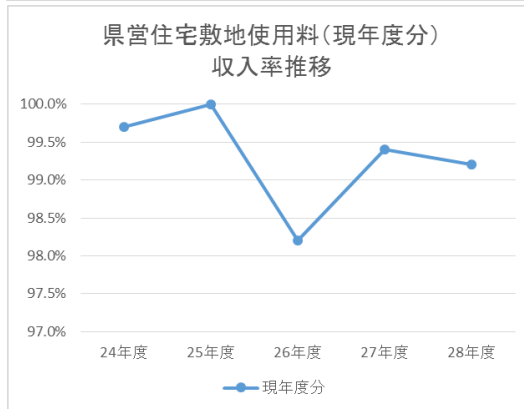
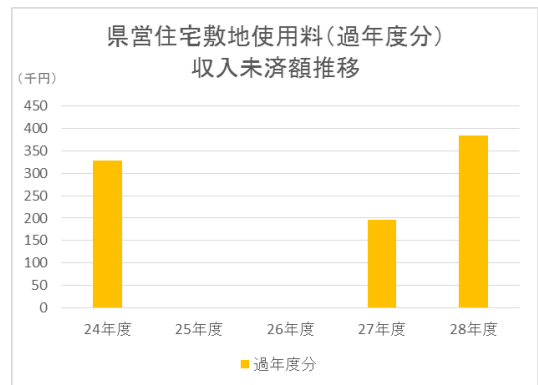
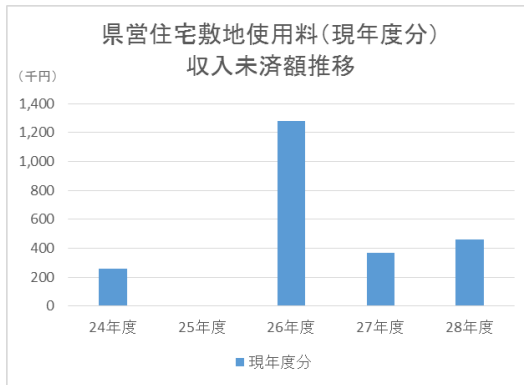
県営住宅敷地使用料とは、県で所有する敷地を利用者に賃貸することにより徴収する使用料をいう。県営住宅敷地使用料の推移は、以下のとおりである。

県営住宅敷地使用料の推移

(単位：千円)

	区分	調定額 A	収入済額 B	不納欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収納率 B/A
24年度	現年度分	82,078	81,750	0	328	13.3%
	過年度分	0	0	0	0	0.3%
	合計	82,078	81,750	0	328	0.5%
25年度	現年度分	80,067	80,067	0	0	1.2%
	過年度分	328	328	0	0	0.3%
	合計	80,395	80,395	0	0	0.3%
26年度	現年度分	72,865	71,585	0	1,279	5.5%
	過年度分	0	0	0	0	0.1%
	合計	72,865	71,585	0	1,279	0.2%
27年度	現年度分	64,266	63,896	0	370	6.9%
	過年度分	1,279	1,082	0	197	0.0%
	合計	65,546	64,978	0	567	0.2%
28年度	現年度分	59,774	59,311	0	463	7.7%
	過年度分	567	185	0	382	0.4%
	合計	60,342	59,496	0	846	0.6%

(出典：財務会計システムのデータを元に県が集計)



(出典：上表を元に監査人が作成)

県営住宅敷地使用料は、主に駐車場敷地の賃貸に関する債権であり、債権の単価が県営住宅使用料に比べて低いこともあり、収納率は高く、収入未済額は少ない。

(エ) 県営住宅修繕費

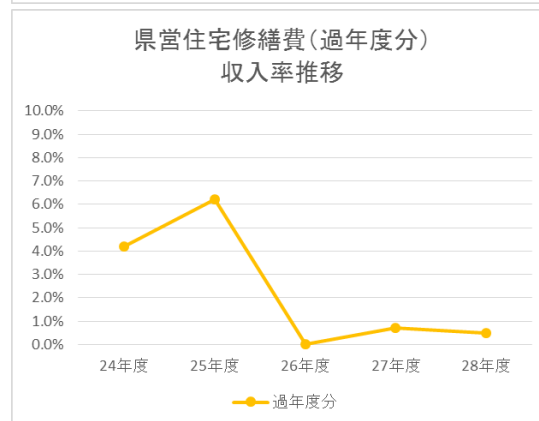
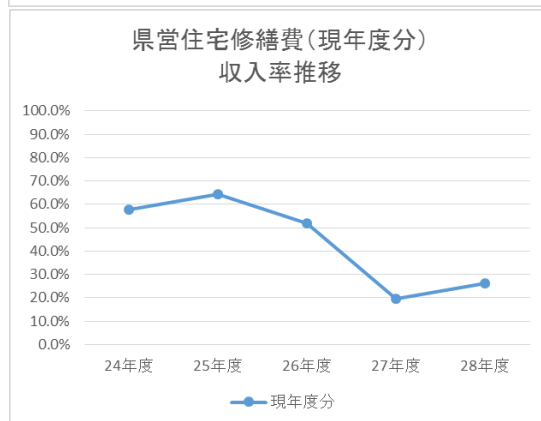
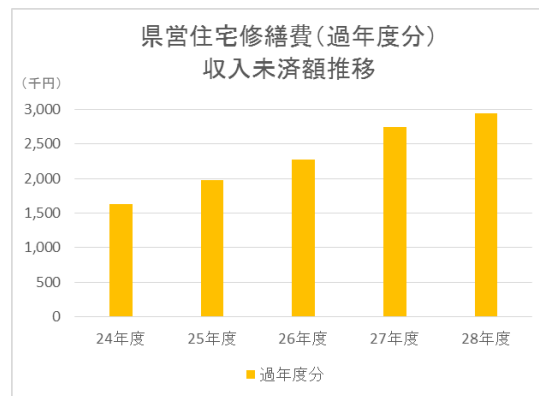
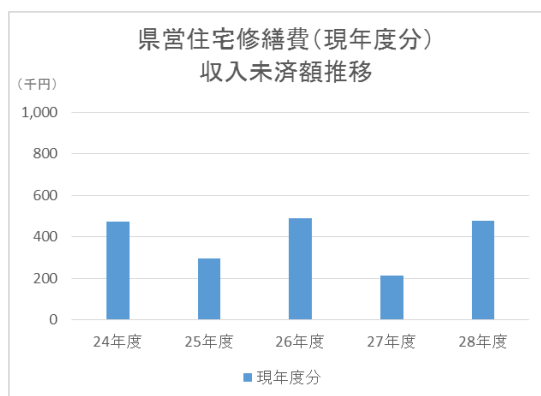
県営住宅修繕費とは、退去時の原状回復の費用が敷金を上回る場合に、原状回復費用から敷金を差し引いた金額をいう。県営住宅修繕費の推移は、以下のとおりである。

県営住宅修繕費の推移

(単位：千円)

	区分	調定額 A	収入済額 B	不納欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収納率 B/A
24年度	現年度分	1,119	645	0	474	57.6%
	過年度分	1,706	71	0	1,635	4.2%
	合計	2,825	716	0	2,109	25.4%
25年度	現年度分	826	531	0	295	64.3%
	過年度分	2,109	130	0	1,978	6.2%
	合計	2,936	662	0	2,273	22.6%
26年度	現年度分	1,014	525	0	488	51.8%
	過年度分	2,273	0	0	2,273	0.0%
	合計	3,288	525	0	2,762	16.0%
27年度	現年度分	264	51	0	213	19.4%
	過年度分	2,762	20	0	2,742	0.7%
	合計	3,027	72	0	2,955	2.4%
28年度	現年度分	644	167	0	477	26.0%
	過年度分	2,955	14	0	2,941	0.5%
	合計	3,600	181	0	3,418	5.0%

(出典：財務会計システムのデータを元に県が集計)



(出典：上表を元に監査人が作成)

県営住宅に係る原状回復義務は退去者が負うため、県は原則として原状回復に要する費用の全額を退去者に請求する。原状回復費用が発生した場合、通常は敷金から回収されるが、敷金を超える費用が生じた場合、その超過部分については追加徴収することとなり、納付されない場合は収入未済額となる。

県営住宅修繕費は、主に退去者に対する債権となるが、現年度調定額の収納率は高くなく、一旦収入未済となった場合、その後の回収は困難となる。

(2) 団地ごとの収入未済額の状況

平成 29 年 3 月末時点の団地ごとの県営住宅使用料に係る収入未済額は、以下のとおりである。

平成 29 年 3 月 県営住宅使用料 収入未済額（現年分）

（単位：千円）

管理者	団地名	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収納率
県営住宅 管理事務所	法華寺	105	105	-	-	100.0%
	西大寺	1,792	1,792	-	-	100.0%
	佐紀	5,936	5,896	-	40	99.3%
	西ノ京	3,575	3,575	-	-	100.0%
	高円	15,256	15,117	-	138	99.1%
	西小泉	5,972	5,838	-	134	97.8%
	白土	29,249	29,162	-	86	99.7%
	築山	28	28	-	-	100.0%
	高田	324	324	-	-	100.0%
	奥田	19,518	19,457	-	61	99.7%
	櫛本	246	246	-	-	100.0%
	庵治	16,309	15,699	-	609	96.3%
	茅原	277	277	-	-	100.0%
	御所	4,545	4,460	-	84	98.1%
	秋津	30,428	29,629	-	799	97.4%
	桜井	17,190	17,128	-	61	99.6%
	金屋	15,320	15,124	-	196	98.7%
	見瀬	629	629	-	-	100.0%
	光陽	210	210	-	-	100.0%
	五條	1,129	1,129	-	-	100.0%
	南和	17,267	16,820	-	447	97.4%
	笠形	22,555	21,952	-	603	97.3%
	上但馬	937	937	-	-	100.0%
小明	351	351	-	-	100.0%	
榛原	728	728	-	-	100.0%	
小計	209,884	206,622	-	3,262	98.5%	
東急 コミュニ ティー	小泉	65,494	64,967	-	526	99.2%
	天理	123,502	122,111	-	1,390	98.9%
	纏向	43,750	43,476	-	274	99.4%
	橿原	163,371	161,758	-	1,613	99.0%
	坊城	56,097	56,080	-	17	100.0%
小計	452,216	448,393	-	3,822	99.2%	
近鉄住宅管理	紀寺	44,925	44,282	-	643	98.6%
	六条	37,992	35,871	-	2,120	94.4%
	売間	71,368	70,335	-	1,032	98.6%
	北和	59,000	57,505	-	1,494	97.5%
	姫寺	43,078	42,356	-	721	98.3%
	平城	78,421	76,828	-	1,592	98.0%
	六条山	39,187	37,919	-	1,268	96.8%
	稗田	121,134	117,943	-	3,190	97.4%
	東高田	45,577	44,830	-	747	98.4%
	天理南	15,021	14,770	-	250	98.3%
	阿部	11,742	11,208	-	534	95.5%
	橿原N T	23,312	22,757	-	554	97.6%
山崎	2,534	2,534	-	-	100.0%	
小計	593,295	579,144	-	14,151	97.6%	
吉野町	吉野	4,911	4,879	-	32	99.4%
	小計	4,911	4,879	-	32	99.4%
合計		1,260,308	1,239,040	-	21,268	98.3%

（出典：住まいまちづくり課提供資料）

平成 29 年 3 月 県営住宅使用料 収入未済額（過年度分）

(単位：千円)

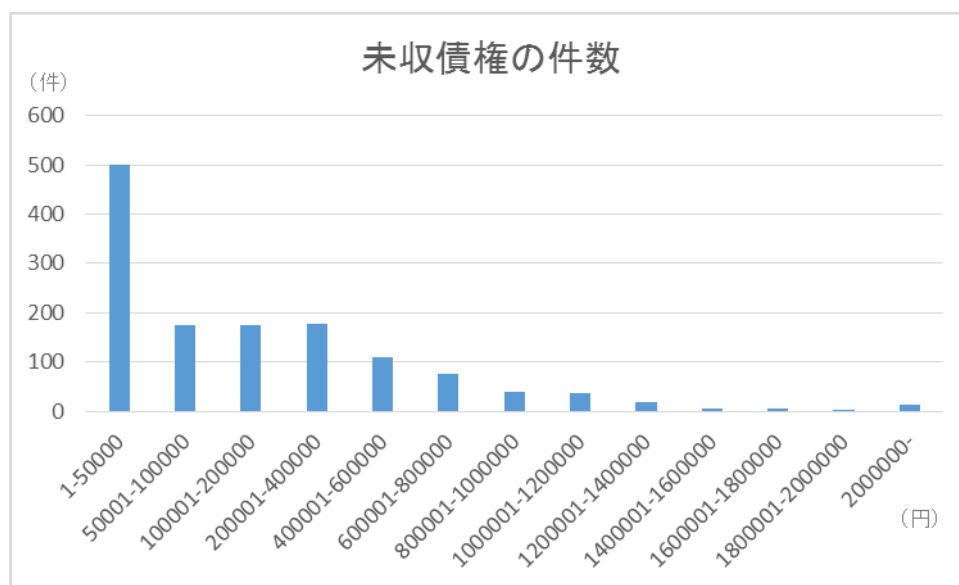
管理者	団地名	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収納率
県営住宅 管理事務所	法華寺	1	0	-	1	0.0%
	佐紀	170	56	-	114	33.0%
	西ノ京	917	31	-	886	3.4%
	高円	3,530	189	-	3,340	5.4%
	西小泉	1,049	185	-	864	17.6%
	白土	3,940	242	-	3,697	6.2%
	築山	441	0	-	441	0.0%
	奥田	4,934	385	-	4,549	7.8%
	庵治	4,476	788	-	3,688	17.6%
	茅原	429	0	-	429	0.0%
	御所	1,506	182	-	1,323	12.1%
	秋津	7,984	680	-	7,304	8.5%
	桜井	2,508	107	-	2,400	4.3%
	金屋	1,658	82	-	1,576	5.0%
	見瀬	63	47	-	16	74.6%
	五條	190	0	-	190	0.0%
	南和	4,434	391	-	4,043	8.8%
	笠形	4,383	318	163	3,901	7.3%
	上但馬	26	12	-	14	46.2%
榛原	24	9	-	15	37.5%	
小計	42,674	3,710	163	38,801	8.7%	
東急 コミュニ ティー	小泉	3,042	651	-	2,391	21.4%
	天理	5,369	1,023	-	4,345	19.1%
	纏向	5,235	516	-	4,719	9.9%
	橿原	13,527	2,266	-	11,261	16.8%
	坊城	5,152	811	-	4,341	15.8%
小計	32,327	5,268	-	27,058	16.3%	
近鉄住宅管理	紀寺	1,271	326	-	945	25.7%
	六条	3,630	1,097	-	2,532	30.2%
	売間	8,560	824	-	7,735	9.6%
	北和	6,296	1,074	-	5,222	17.1%
	姫寺	7,250	973	-	6,277	13.4%
	平城	5,458	750	-	4,707	13.8%
	六条山	5,467	530	-	4,937	9.7%
	稗田	13,288	2,038	-	11,249	15.3%
	東高田	5,105	672	-	4,432	13.2%
	天理南	1,322	329	-	992	24.9%
	阿部	1,033	189	-	844	18.3%
	橿原NT	3,918	584	-	3,334	14.9%
	山崎	215	0	-	215	0.0%
小計	62,819	9,391	-	53,428	15.0%	
その他	小瀬	18	0	-	18	0.0%
	小計	18	0	-	18	0.0%
合計		137,839	18,370	163	119,306	13.3%

(出典：住まいまちづくり課提供資料)

現年度分はどの団地も 90%を超過しており、特に団地の管理者が異なることによる傾向も見られない。一方で、過年度分は収納率が 10%を下回る団地が散見され、現年度分に比べて過年度分の収納率は低くなっている。

(3) 未収債権の分布

未収債権は以下のとおりに分布している。以下は各戸の県営住宅使用料、県営住宅損害金及び県営住宅敷地使用料に関する未収債権の件数である。未収債権の多くは 50 千円以下に分布している。



(出典：県営住宅管理システムのデータを元に監査人が集計)

(4) 債権管理に利用するシステムについて

県は、県営住宅使用料等の管理に県営住宅管理システムを利用している。当システムは、入居者の氏名、生年月日等の個人情報管理、入居年月日、入居団地、号室等の入居情報の管理、家賃、滞納月数、滞納金額等の債権の管理等に幅広く活用されている。

(5) 結果又は意見

【結果】

県営住宅使用料等について、財務会計システムの収入未済額と県営住宅管理システムの収入未済額に差異が生じていた。両者が一致していることを毎月次に確認すべきである。

県は、住宅使用料等の調定及び収納の都度、調定額及び収納済額を県営住宅管理システムに入力するとともに、同額を財務会計システムに入力しているた

め、両者の収入未済額は一致するはずである。しかし、監査人が両者の収入未済額を照合したところ、以下のとおりシステム間で差異が生じていた。

平成 28 年度収入未済額に係るシステム間の差異

(単位：千円)

	県営住宅 管理システム ①	財務会計 システム ②	差異 ①-②
滞納家賃金額（現年度）	21,329	21,268	△ 61
滞納賠償金額（現年度）	4,931	4,931	0
滞納駐車場料金額（現年度）	473	463	△ 10
滞納家賃金額（過年度）	119,753	119,306	△ 447
滞納賠償金額（過年度）	215,581	215,431	△ 150
滞納駐車場料金額（過年度）	191	382	191
合計	362,261	361,783	△ 478

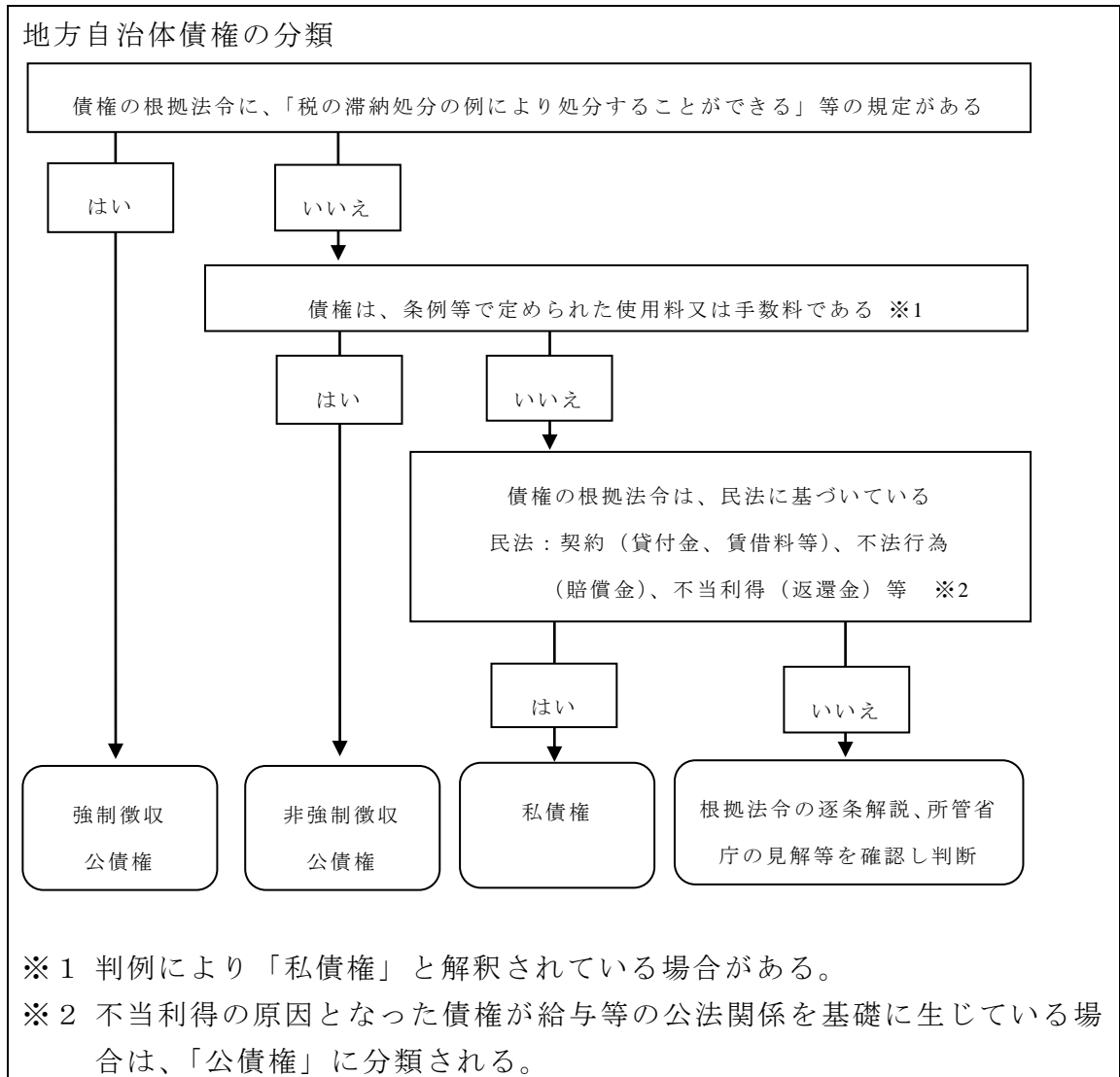
(出典：県営住宅管理システムのデータを元に県が集計)

県営住宅管理システムは主として居住世帯又は債務者ごとの収入未済額を管理するシステムであり、また、財務会計システムは、県の歳入及び歳出を処理するシステムであり、ともに重要なシステムである。同一の事象に基づいて処理を行っている以上、両システムに差異があってはならない。両システムの収入未済額については、月次で一致を確認し、差異が発生している場合にはその内容や差異が発生した要因等について調査するべきである。

2 債権の法的性質

(1) 債権の法的性質

県は、住宅使用料等は私債権であると判断している。以下に地方自治体の債権の分類を記載する。



（出典：「税外債権の管理マニュアル」（県作成）を元に監査人が一部修正）

地方自治体の「債権」は、まず公法上の原因に基づいて発生する「公債権」と、私法上の原因に基づいて発生する「私債権」に分類される。次に「公債権」は、租税債権及び地方税の滞納処分の例により強制徴収できる「強制徴収公債権」と、地方税の滞納処分の例によることができず、民事執行法による強制執行が必要な「非強制徴収公債権」に分類される。これらの相違点は以下のとおりである。

① 滞納処分、強制執行の違い

強制徴収公債権の場合、個別の法令の根拠規定により、滞納債権を地方税の滞納処分の例により回収することが可能であるが、非強制徴収公債権や私債権の場合、滞納処分によることができず、訴えの提起等を通じて、民事執行法による強制執行を行うこととなる。

② 時効の違い

公債権の場合、消滅時効期間は原則 5 年となるほか、時効の援用を必要としない。一方、私債権の場合は、消滅時効期間が原則 10 年となるほか、時効により債権が消滅するためには、時効の援用が必要となる。ただし、県営住宅使用料は定期給付金債権とされているため、民法第 169 条の規定を受けて時効期間は 5 年となる。

③ 延滞金の徴収に係る根拠法令の違い

公債権の場合、督促は地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に基づいて行い、県の税外収入に係る延滞金の徴収に関する条例（昭和三十一年四月十九日奈良県条例第十七号）の定めるところにより延滞金を徴収することができる。一方、私債権の場合、督促は地方自治法施行令第 171 条の規定に基づいて行うが、地方自治法第 231 条の 3 第 2 項のような規定はないため、延滞金を徴収することができないが、一般法である民法第 419 条の規定や契約書等の規定に基づき、遅延損害金等を徴収することは可能である。

地方自治法

（督促、滞納処分等）

第 231 条の 3 分担金、使用料、加入金、手数料及び過料その他の普通地方公共団体の歳入を納期限までに納付しない者があるときは、普通地方公共団体の長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

2 普通地方公共団体の長は、前項の歳入について同項の規定による督促をした場合においては、条例の定めるところにより、手数料及び延滞金を徴収することができる。

（略）

地方自治法施行令

（督促）

第 171 条 普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入に係る債権を除く。）について、履行期限までに履行しない者があるときは、期限を指定してこれを督促しなければならない。

民法

（定期給付債権の短期消滅時効）

第 169 条 年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、五年間行使しないときは、消滅する。

(金銭債務の特則)

第 419 条 金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。

2 前項の損害賠償については、債権者は、損害の証明をすることを要しない。

3 第一項の損害賠償については、債務者は、不可抗力をもって抗弁とすることができない。

(2) 県営住宅に関する債権の法的性質

県営住宅に関する債権については、県は当該債権を私債権と解釈しているため、訴えの提起を通じて強制執行を行っている。また、当該債権の時効は、民法の規定を受けて5年となるが、裁判による確定判決、和解等を受けたものに関しては、時効期間は10年となる。

3 債権の収納業務

(1) 債権管理に関する職務分掌について

債権管理について、所管課、県営住宅管理事務所及び指定管理者、弁護士は以下のとおりに職務を分担している。

債権管理に係る職務分掌

	住まいまちづくり課	住宅管理事務所 及び指定管理者	弁護士 (受託事業受託者)
収納事務		○	
未納台帳の整理		○	
督促状の作成及び発送		○	
住宅明渡予告書、納付依頼書の 発送		○	
連帯保証人への通知及び交渉		○	
連帯保証債務履行請求書の作成・ 発送		○	
最終警告書の発送	○		
明渡請求通知書資料作成		○	
明渡請求通知書の発送	○		
訴訟申立資料の作成		○	
住宅明渡訴訟申立予告書の発送	○		
訴訟の進行管理	○		
強制執行警告文の作成	○		
強制執行の進行管理	○		
退去滞納者にかかる債権回収業務			○

(出典：監査人が作成)

(2) 家賃、駐車場使用料等の納付事務

県の家賃の収納方法は、口座振替による収納、窓口による収納、生活保護からの代理納付によっている。以下、納付事務について概説する。

① 口座振替による納付

県営住宅管理事務所又は指定管理者職員は、入居者及び駐車場利用者から口座振替依頼書を受付け、県営住宅管理システムに入力するとともに、入居者等の情報をフロッピーディスク等の情報記憶媒体に保存し、銀行ご

とに分類する。県営住宅管理事務所又は指定管理者職員は、県営住宅管理事務所、「指定管理者（北部）」、「指定管理者（南部）」ごとに、金融機関へ郵送又は窓口を持込む。

県営住宅管理事務所又は指定管理者職員は、口座振替情報をシステムに入力するとともに、出力した帳票を県に送付する。口座振替できない者には、口座振替不能に関する出力帳票を県に送付するとともに、口座振替不能者に対して県営住宅管理システムから出力した振替不能通知書と納付書を交付する。なお、県営住宅管理システムに退去入力された時点で、口座振替は自動的に止まる仕組みとなっている。

② 現金による納付

入居者や駐車場利用者が、訪問や県営住宅管理事務所又は指定管理者の窓口で家賃並びに駐車場使用料等を現金納付した場合は、領収書を交付し、管理台帳に納付金額等を記載する。県営住宅管理事務所又は指定管理者職員は、金融機関の翌営業日に納付された家賃等を払い込むとともに県営住宅管理システムに当該情報を入力する。なお、払込書（兼領収書）は1日に一度しか発行できない仕様となっている。

③ 代理納付

生活保護受給者には、福祉事務所から住宅扶助費として家賃相当額が支給されている。また、福祉事務所から直接、県営住宅管理事務所又は指定管理者へ家賃相当額を納付する代理納付制度がある。代理納付を利用する場合、毎月福祉事務所へ代理納付の依頼を行い、保護費支給があった場合には県の指定する金融機関へ払い込み、入居者に領収書を交付している。

なお、平成29年10月1日現在の入居者のうち、生活保護受給世帯は954世帯であり、このうち代理納付によって家賃が納付されている世帯は487世帯（51.0%）であった。

④ その他

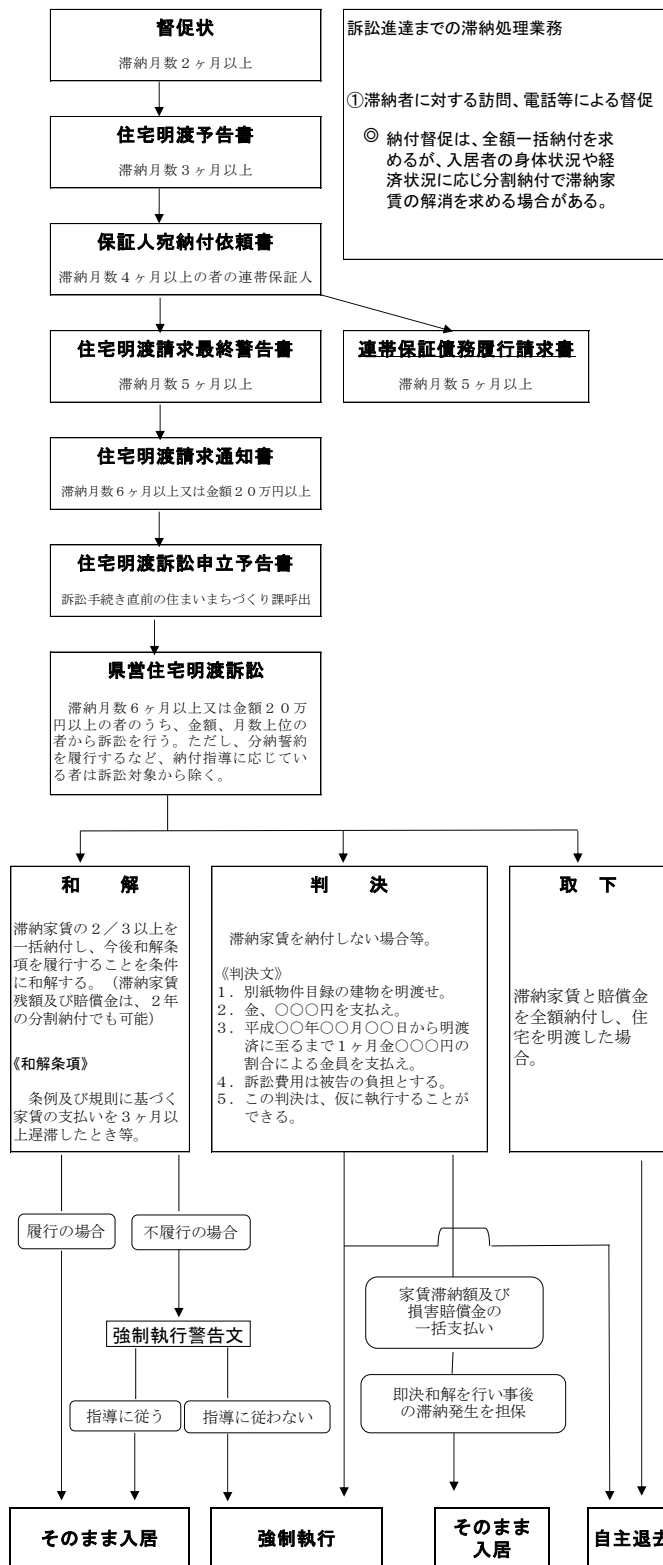
コンビニエンスストア等を利用した収納代行の実施について県に確認したが、収納代行は現状行われていなかった。

(3) 家賃等の滞納整理事務

① 県営住宅使用料の滞納処理の流れ

県営住宅使用料の滞納処理の流れは、以下のとおりである。

県営住宅使用料の滞納処理の流れ



管理事務所・指定管理者	住まいまづくり課
<ul style="list-style-type: none"> 未納台帳の整理 督促状の作成及び発送 住宅明渡予告書、納付依頼書の発送 滞納整理に係る連帯保証人への通知及び交渉 連帯保証債務履行請求書の作成・発送 明渡請求通知書資料作成 訴訟申立資料の作成 	<ul style="list-style-type: none"> 最終警告書の発送 (配達証明郵便) 明渡請求通知書の発送 (配達証明郵便) 住宅明渡訴訟申立予告書の発送(住まい課呼出) 訴訟の進行管理 強制執行警告文の作成 強制執行の進行管理
<ul style="list-style-type: none"> 強制執行警告文資料の作成 警告文の発送 	<p>強制執行事務を委託</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者との立退交渉 強制執行の申立及び立ち会い 家財の搬出及び廃棄処分

(出典：「県営住宅使用料の滞納処理の流れ」(県作成))

債権管理担当者は、滞納月数が2か月以上の滞納者に対して「督促状」を送付し、その後3か月以上の滞納者に対して「住宅明渡予告書」、4か月以上の滞納者の連帯保証人に対して「納付依頼書」、5か月以上の滞納者に対して「住宅明渡請求最終警告書」、5か月以上の滞納者の連帯保証人に対して「連帯保証債務履行請求書」をそれぞれ送付する。

なお、上記措置に応じない者については、法的措置を実施する。

② 訴訟手続

県は、滞納者に対して金額、月数等を勘案のうえ、訴訟を提起している。訴訟手続は以下のとおりである。

県営住宅家賃滞納者に対する訴訟実施要領

この要領は、奈良県営住宅家賃滞納処理要綱第5条に基づき県営住宅家賃の滞納者に対する訴訟について必要な事項を定める。

第1 訴訟

(1) 訴訟対象者

- ア 滞納月数が6ヵ月以上の者又は滞納金額が20万円以上の者
- イ その他特に悪質と認める滞納者

(2) 訴訟申し立て前段階

ア 住宅明け渡し請求

- ① (1)アの訴訟対象者に対し住宅明け渡し請求を行う。
- ② 住宅明け渡しの期日は1ヵ月後とする。
- ③ 住宅明け渡し請求書の発送方法は内容証明及び配達証明で送付する。
- ④ 住宅明け渡し期日までに家賃を完納した者については、引き続き入居を認める。

イ 住宅明け渡し確認

- ① 住宅明け渡し期日到来後、速やかに明け渡したか否かの確認をする。
- ② 滞納者が住宅を明け渡した場合は、すみやかに当該住宅に対し侵入防止の措置をする。

ウ 明け渡し期限経過後の措置

- ① 滞納者が住宅明け渡し期日以降も居住している場合は、住宅明渡訴訟申立予告書により滞納者を住まいまちづくり課に出頭させる。
- ② 名義人が出頭した場合には、滞納家賃を支払わなければ明渡請求訴訟を提起する旨を伝え、一括支払を促すとともに必要に応じ分納誓約書を提出させるなど滞納家賃の納付を行う。

(3) 住宅明け渡し訴訟

ア 被告

第 1 (1) イの滞納者及び第 1 (2) ウの措置に従わない滞納者

イ 請求内容

住宅明け渡し及び滞納家賃並びに損害賠償金の支払いとし、仮執行の宣言を求める。

ウ 家賃調定の停止及び損害賠償金の調定の開始・停止

訴状送達の日をもって家賃の調定を停止し、送達日の翌日から住宅明け渡しの日まで近傍同種の住宅の家賃の 2 倍の額を損害賠償金として調定する。

なお、損害賠償金の調定停止については、強制執行完了日、自主退去日又は和解による滞納家賃納入日をもって行うこととする。

第 2 強制執行

① 執行内容

住宅明け渡し及び滞納家賃並びに損害賠償金に係る動産公売処分

② 執行時期

ただし、和解条項不履行者については、警告書を送付し、滞納家賃の支払いを行わない者にのみ行うこととする。

③ 動産公売処分に係る差し押さえ並びに公売処分及び住宅明け渡しの予告並びに執行等については、これを専門業者に委託する。

(後略)

県は、家賃等の滞納月数が 6 か月以上の者又は滞納金額が 20 万円以上の者を対象とするが、これに限らず、悪質な滞納者も訴訟の対象としている。

ただし、上記の取扱いはあるものの、所管課と協議中の場合や、分割納付等の取扱いをするものについては、訴訟提起の対象としていない。

(4) 県営住宅退去滞納者家賃収納業務

① 弁護士委託業務

県は退去滞納者に対する家賃収納業務を弁護士に委託している。委託業務の内容は以下のとおりである。

事業内容	県営住宅に入居していた者で、家賃滞納があり県営住宅を退去した者及びその連帯保証人に対する滞納家賃の回収業務を弁護士に委託し、行うもの。 ① 債務者への納付催告及び納付交渉 ② 債務者の住所や所在の調査 ③ 債務者の返済能力に応じた、分割納付誓約の締結及び分
------	---

	割納付の履行管理 ④ 支払に応じない者への強制執行申立にかかる事務 ⑤ 収納した受託債権の県への納入
委託期間	契約日から平成 32 年 3 月 31 日まで (長期継続契約により 3 年)
委託料	925 千円 (消費税込み、平成 29 年度予算額) を限度として、 収納した金額の受託手数料 (18%) に相当する額
契約方法	一般競争入札による

② 回収した債権について

回収した債権は以下のとおりである。弁護士への債権回収事業を開始して、数年経過しており、回収が困難な債権が増加し、回収額は減少する傾向にある。

(単位：件、千円)

	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度
回収件数	42	27	225	206	203
回収金額	301	297	4,544	2,198	2,245

(出典：県営住宅管理システムのデータを元に県が集計)

(5) 結果又は意見

【意見】

家賃収納において、生活保護世帯の代理納付割合を高めることが望まれる。

生活保護受給者の多くは福祉事務所から住宅扶助費を受けていると考えられるが、平成 29 年 10 月 1 日現在の入居者のうち、生活保護受給世帯は 954 世帯、家賃滞納実績は 7,402 千円であるが、このうち、代理納付によって家賃が納付されている世帯は 487 世帯と生活保護受給世帯全体の 51.0%と約半数に留まっている。

住宅扶助費は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するものであり、家賃等以外に充てられることはあってはならない。代理納付は福祉事務所の判断によって行うものであるが、県は代理納付の割合を更に高めるとともに、家賃収納を確実なものとするのが望まれる。

4 滞納者の個別状況

(1) 滞納者の個別状況

県の滞納者リストから任意に20件の債権をサンプルとして抽出し、滞納者の個別状況について確認した。抽出したサンプルの概要は、以下のとおりである。

(単位:月、千円)

No	団地	滞納家賃 月数	滞納家賃 金額	滞納賠償金 月数	滞納賠償 金額	滞納月数 総合計	滞納額 総合計
1	A	11	361	5	785	16	1,146
2	B	40	1,026	0	0	40	1,026
3	B	9	167	6	371	15	538
4	C	32	542	0	0	32	542
5	D	20	967	10	1,437	30	2,404
6	E	0	0	5	718	5	718
7	F	32	516	0	0	32	516
8	G	37	808	0	0	37	808
9	E	7	162	11	2,108	18	2,270
10	H	8	238	17	3,025	25	3,263
11	B	7	148	6	317	13	465
12	G	35	670	0	0	35	670
13	I	31	1,140	0	0	31	1,140
14	J	24	655	0	0	24	655
15	K	33	380	6	219	39	599
16	D	9	188	5	429	14	617
17	L	15	936	1	126	16	1,062
18	M	13	294	3	260	16	554
19	N	19	398	2	164	21	562
20	O	8	193	6	486	14	680

(出典：県営住宅管理システムのデータを元に監査人が集計)

(2) 長期滞納者の個別状況

上述の滞納者リストに記載の債権について、個別の関係証憑書類を入手し検討した。以下に所見を記載する。

ア 誓約書の日付 (No.1,3,4,5,11)

誓約書の入居者記載欄の日付、号室及び連帯保証人記載欄の日付の記載がないものが散見された。

イ 関係資料の保管

債権に関係する資料については、年度ごとに起案に添付する形で保管されていた。このような保管のもと、資料に一覧性がなく、保存年限の来ている資料の一部のみが破棄されるなど、資料の保管に問題があった。

ウ 滞納整理記録の様式及び記載

抽出した債権に関する資料を確認したところ、滞納整理記録の様式が担当者ごとに異なっており、記載内容、詳細さも異なっていた。また、略語等記載した本人しか理解できない言葉が一部資料中に使われていた。

(3) 結果又は意見

【結果】

入居時の必要書類である誓約書の入居者記載欄の日付、号室及び連帯保証人記載欄の日付の記載がないものが散見された。

誓約書の入居者記載欄の日付、号室や連帯保証人記載欄の日付は、契約や連帯保証の効力の発生日や債権の発生根拠を示す重要な情報であると考えられる。必ず記載を求めべきである。

【意見】

県の債権管理に関する書類については個人ごとに保管することが望ましい。

県の債権管理に関する書類は、督促、明渡請求等、事務ごとに保管されており、個人ごとの保管とはなっていない。

個人ごとの保管を行った場合、必要な資料を一連のものとして管理することが可能である。また、職員間の引継ぎも容易になると考えられるため、個人ごとに書類を保管することが望ましい。

【意見】

滞納整理記録の様式を統一するとともに、記載内容、詳細さ等記載を要する項目を規程等で整理することが望ましい。

抽出した債権に関する資料を確認したところ、滞納整理記録の様式が担当者ごとに異なっており、記載内容、詳細さも異なっていた。また、略語等記載した本人しか理解できない言葉が一部資料中に使われており、担当者間の引継ぎが困難になると考える。

県は、滞納整理記録に最低限記載すべき事項を定めることが望ましい。記載の水準を整えることで、効果的な債権管理が可能となり、担当者変更時の効率的な引継も可能となると考える。

なお、県営住宅管理システムの滞納整理記録欄を活用することも考えられ、この場合はシステムに入力することにより、住まいまちづくり課、県営住宅管理事務所、指定管理者が適時に情報を共有することが可能となり、効率的な債権管理を行うことにもつながると考える。

5 不納欠損処分状況

(1) 回収不可能と判断される債権の処理方法

自治体債権のうち、回収不可能と判断されるものについては、不納欠損処分を行うことにより処理する必要があるが、この対象となる債権は次のとおりである。

- (ア) 法律若しくはこれに基づく政令又は条例の規定により権利が消滅し、又は免除したもの
- (イ) 地方自治法第 96 条第 1 項第 10 号の規定による権利放棄の議決があったもの

例えば、(ア) に該当するものには、消滅時効期間が経過し時効の援用があった私債権などがある。また、(イ) に該当するものには、消滅時効は経過しているが、債務者及び保証人の所在が不明なため、その援用が行われていないものなどがある。

不納欠損処分を進めるその他の方法として、債権管理条例を制定し、この規定に基づき (ア) として債権放棄を行う方法や、地方自治法第 180 条第 1 項の規定により、普通地方公共団体の議会の権限に属する軽易な事項について、議会の議決により指定を受けて、知事専決処分により (イ) として債権放棄を行う方法がある。

地方自治法

第 96 条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

(略)

十 法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄すること。

(略)

第 180 条 普通地方公共団体の議会の権限に属する軽易な事項で、その議決により特に指定したものは、普通地方公共団体の長において、これを専決処分にすることができる。

2 前項の規定により専決処分をしたときは、普通地方公共団体の長は、これを議会に報告しなければならない。

(2) 不納欠損処分状況

県営住宅債権に関する不納欠損処分状況は以下のとおりである。

(単位：人、千円)

	25年度	26年度	27年度	28年度
債務者数	1	4	1	1
時効援用による 不納欠損処分額	259	723	1,089	619

(出典：財務会計システムのデータを元に県が集計)

第6の2(2)に記載したとおり、県営住宅使用料等は私債権であるため、時効期間(5年)の経過と債務者による時効援用により債権が消滅する。このため、県は債務者の時効援用があった場合は不納欠損処分を実施しているが、時効援用がない場合は特に県から時効援用を求めてはいない。

一方、県はここ5年間、県営住宅に関する債権について、地方自治法第96条第1項第10号の規定による議会の議決に基づく債権放棄を行っていない。

(3) 結果又は意見

【意見】

県営住宅使用料及び県営住宅損害金の収入未済額は継続的に増加しており、平成28年度末時点において、合計360百万円を超えるに至っており、現状のまま看過できる状況ではない。

債権管理を強化、徹底することが必要であるが、限られた人員で督促回収の実効性を高めるためには、回収コストを勘案した機動的な対応が必要であるから、なお回収が困難な債権については、債権管理条例の規定に基づく債権放棄や地方自治法第180条第1項の規定に基づき知事専決処分事項として議会の指命を受けて実施する債権放棄(以下「委任専決処分による債権放棄」という。)の実施も含めた、より効果的、効率的な管理方法を全庁的に検討して実施することが必要である。

県営住宅使用料及び県営住宅損害金に関する収入未済額は毎年8,000千円ほど継続的に増加している。これは過年度から退去滞納者が継続的に増加していることに起因する。分納誓約を適切に履行している退去滞納者を除いた退去滞納者は、平成24年度から平成28年度の5年間で546名から567名に増加しており、これに伴い退去滞納者の収入未済額は98,633千円から107,898千円に増加している。

県営住宅使用料及び県営住宅損害金は県の貴重な財産であるため、まずは第6の1(5)や3(5)などに記載したとおり、債権管理を強化、徹底し、債権回収の効果を可能な限り高めることが必要である。

しかしながら、債権は発生から年数が経過するほど回収が難しくなるため、県が有する債権の中には実質的に回収が困難な債権が多く含まれると考える。このように回収が困難な債権をそのままにすることは、効果的、効率的な債権管理を妨げ、かえって県の貴重な財産を損なうおそれがあると考えられる。安易な債権放棄の実施は認められるものではないが、回収可能性が極めて低い債権については債権放棄を進めることにより、回収可能な債権に人員や時間等の資源を集中することで、より効果的、効率的な債権管理が実施可能になると考える。

この点、第6の5(1)に記載のとおり、県の債権を放棄するためには、法律や条例に特別の定めがなければ、議会の議決が必要である。この議会の議決を経て行う債権放棄の前提として、真に回収が困難であるか説明責任を果たすため、債務者への調査が求められており、県が作成した税外債権の管理マニュアルは、債務者の所在調査や財産調査が必要である旨を示している。しかし、第6の1(3)に記載のとおり、住宅に関する債権は少額のものが多く、所在調査等に要する費用を上回るだけの回収が見込めない債権も含まれており、現に調査が進んでいないという実態も見受けられた。このような状況に鑑みると、特に債権金額が債権の回収に要する費用に満たない少額の債権については、債権管理条例の規定に基づく債権放棄や委任専決処分による債権放棄の実施が有用であると考えられる。

近畿2府4県では、大阪府、京都府及び兵庫県のように債権管理条例を制定し、議会の議決を経ず、機動的に債権放棄を行っている自治体や、滋賀県のように地方自治法第180条第1項に基づき、1件20万円以下の権利を放棄することを知事が専決処分できるよう指定を受けている自治体がある。県は、このような近隣府県の状況も踏まえて、債権管理条例の規定に基づく債権放棄や委任専決処分による債権放棄の実施も含めた、より効果的、効率的な管理方法を全庁的に検討して実施することが必要である。

6 水道料金に関する滞納債権の状況

(1) 水道料金に関する滞納債権の概要

県は、奈良市、大和郡山市、天理市に所存する 10 団地において、各住戸の水道使用量を検針し、水道料金を徴収しているが、水道料金の滞納がある。

(単位：件、千円)

団地名	滞納件数	滞納金額
紀寺	21	425
六条	55	4,007
売間	307	25,702
北和	169	7,879
姫寺	106	3,969
平城	82	4,448
六条山	71	2,142
稗田	246	28,288
天理南	46	5,216
西小泉	38	607
総計	1,141	82,688

(出典：県営住宅管理システムのデータを元に監査人が集計)

平成 28 年度末時点において、滞納者数 1,141 人、総合計 82,688 千円の滞納があり、滞納金額のうち一人当たりで最大のものは 1,931 千円、滞納月数は最大 218 か月に及んでいる。

(2) 水道料金の徴収の状況

平成 28 年度末における各団地の水道料金の県の徴収額と市への支払額は、以下のとおりである。

(単位：件、千円)

団地名	徴収額 ①	市への支払額 ②	差額 ① - ②
紀寺	5,565	5,153	412
六条	5,156	5,285	△ 129
売間	14,204	11,238	2,966
北和	13,237	10,512	2,725
姫寺	8,667	7,385	1,282
平城	12,277	11,691	586
六条山	5,717	6,073	△ 356
稗田	26,655	23,079	3,576
天理南	3,989	5,250	△ 1,261
西小泉	1,611	1,379	232
総計	97,078	87,047	10,032

(出典：県営住宅管理システムのデータを元に監査人が集計)

入居者からの水道料金の徴収金総額が市への支払総額を上回るため県の支払超過はないが、団地ごとでは県が支払超過となっている団地がある。

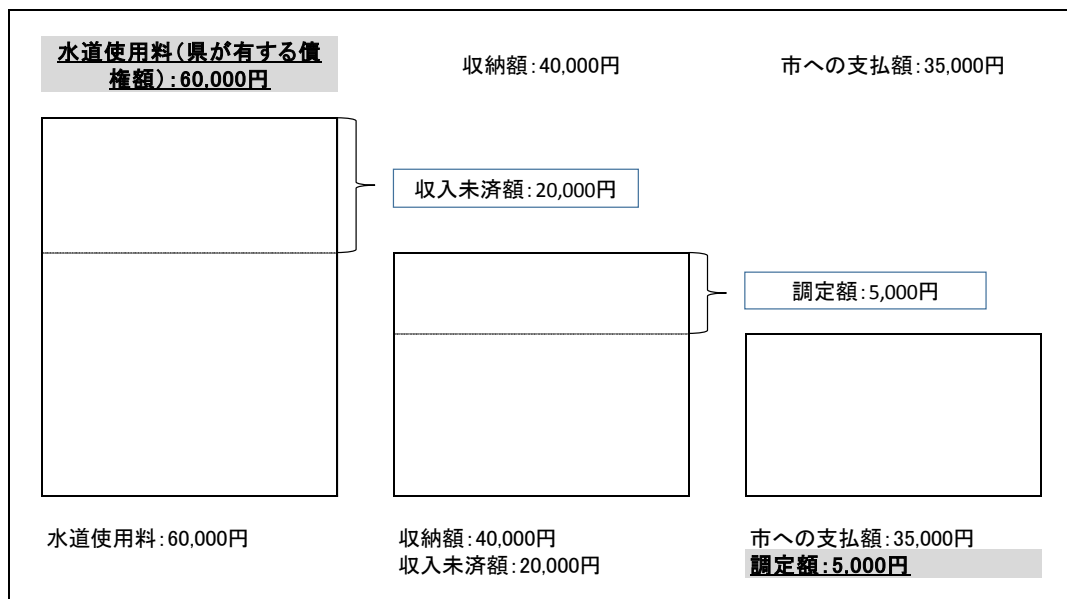
(3) 水道料金に関する法的な債権額と調定額の関係

県の水道料金に関する入居者への債権は、入居者の開栓申込書による意思表示と、水道の利用に基づいて発生し、水道料金の収納をもって消滅すると考えられる。

一方、県は入居者から収納した一年分の水道料金から、奈良市、大和郡山市及び天理市への一年分の支払額を控除した残額について、雑入として収入調定している。

このため、県の有する法的な債権の金額は、入居者の水道の利用に基づいて発生した水道使用料であるが、県が調定する金額は、一年分の水道料金のうち、入居者から収納した金額から奈良市等へ支払った金額を控除した残額であり、県の有する法的な債権額と県の調定額は異なることとなる。

県の法的な債権額と県の調定額の関係（数値は例示）



(出典：監査人が作成)

(4) 水道料金に関する滞納処理の状況

県の水道料金に関する滞納処理の方法については、以下の要綱がある。

奈良県営住宅水道料金滞納処理要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、県営住宅上水道の給水に関する事務処理要綱に基づき関係水道局より供給を受け各入居者に供給している水道料金の滞納処理について必要な事項を定める。

(滞納状況の把握)

第2条 滞納者個人ごとの滞納状況を把握するとともに、滞納者の状況及び生活実態、滞納原因を調査する。

(臨戸徴収)

第3条 滞納者に対し、訪問及び呼び出しにより滞納水道料金の徴収及び督促を行う。

2 「県営住宅水道料金徴収強化月間」を設定し実施する。

(督促)

第4条 滞納月数が3ヶ月以上の滞納者に対し督促状を送付し、4ヶ月以上の滞納者に対し特別督促状を送付し、納付期間内に納付しない場合は連帯保証人に対して納付依頼を送付する。

(停水予告及び停水通知)

第5条 滞納月数が6か月以上の滞納者でその責務を履行しない者に対し、給水停止警告通知書を送付する。

2 納付期限(14日間)を経過して滞納水道料金が納入されない者に対して、給水停止を行う。

3 給水停止を実施する場合は、給水停止通知書を手渡し、または当該住戸に投函する。

4 給水停止後滞納金を全額収納した場合は、給水を再開する。

(給水停止の猶予)

第6条 滞納者の事情により一括の支払いが出来ない場合は、納付誓約書を提出し納付計画に基づいて分納する間、給水停止を猶予することが出来る。

(後略)

要綱によれば、滞納月数が3か月以上の滞納者に対し督促状を送付し、4か月以上の滞納者に対し特別督促状を送付する。納付期間内に納付しない場合は、連帯保証人に対して納付依頼を送付することが求められている。

また、滞納月数が6か月以上の滞納者で、かつその責務を履行しない者には給水停止警告通知書を送付し、なお納付期限(14日間)を経過しても滞納水道料金が納入されない場合、給水停止を行うこととされている。

これらの状況について、個々の事案を確認する。

(5) 滞納者の個別状況

県の滞納者から任意に 10 件の債権を抽出し、確認した。抽出した債権は以下のとおりである。

(単位:月、千円)

No	団地	滞納月数	滞納金額
1	A	78	1,012
2	B	107	1,080
3	B	206	1,088
4	B	153	1,511
5	B	113	1,931
6	B	171	1,266
7	C	124	1,146
8	C	135	1,035
9	C	145	1,654
10	D	161	1,242

(出典：県営住宅管理システムのデータを元に監査人が集計)

滞納者の個別の状況を確認したが、上記の全ての事案で督促状及び特別督促状の送付が行われているのみであり、連帯保証人への納付依頼や給水停止措置は行われていなかった。

指定管理業務に関する仕様書を確認したところ、仕様書には、以下が記載されるのみであった。

奈良県営住宅業務仕様書

(略)

4 家賃、駐車場使用料等の収納に関する業務

(略)

(2) 家賃、駐車場使用料等の収納事務

(略)

⑧ その他の業務

水道料金徴収業務を行うこと。

(3) 家賃、駐車場使用料等の滞納整理

① 家賃等の滞納整理

オ 水道料金の納入指導

奈良県営住宅水道料金滞納処理要綱に基づき、水道料金の納入指導を行うこと。

(後略)

(6) 結果又は意見

【結果】

県が徴収を行っている水道料金の滞納に対して、要綱に定める給水停止警告通知書の送付や給水停止は行われておらず、一部入居者に長期多額の滞納が続いている。要綱に沿った適切な対応を図るべきである。

県が水道料金の徴収を行っている奈良市、大和郡山市及び天理市内の10団地において、水道料金の滞納が見受けられる。滞納者数は平成28年度末時点で1,141人、滞納額は総額82,688千円と多額にのぼる。また、滞納金額のうち一人当たりで最大のものは1,931千円、滞納月数は最大218か月に及び、継続的に増加している。

しかし、このような状況にもかかわらず、県営住宅管理事務所が管理する団地においては、督促状及び特別督促状の送付や連帯保証人に対する納付依頼は行われているものの、要綱で求められている6か月以上の滞納者に対する給水停止警告通知書の送付及び給水停止は行われていなかった。

また、指定管理業務に関する仕様書には、水道料金の徴収業務に関して詳細な仕様が示されている訳ではなく、指定管理者が管理する団地においては、督促状及び特別督促状の送付を行うのみであり、要綱に従って実施すべき、4か月以上の滞納者の連帯保証人に対する納付依頼や6か月以上の滞納者に対する給水停止警告通知書の送付及び給水停止は行われていなかった。

継続的な滞納を止めるためにも、連帯保証人への納付依頼や給水停止措置を含め、要綱に沿った適切な対応を早急に図るべきである。また、指定管理業務の仕様書に、要綱に従った取扱いを詳細に記載するべきである。

【結果】

水道料金としていかなる金額を収納し、調定するかについては、県において十分に議論され、整理されている訳ではなく、その検討には時間を要すると考えられる。県民に十分な情報開示が行われるとともに、水道料金の効果的、効率的な債権管理に繋がる収納や調定の方法を、県は速やかに検討するべきである。

県は、水道料金の収納額から奈良市等への水道料金の支払額を控除した残額を調定している。この方法により、収納した金額と市への支払額を相殺した場合、県の歳入歳出決算書では、取引の実態が示されないこととなる。これは、地方自治法に定められた総計予算主義の原則に反するものと考えられる。また、県の調定の方法では、財務会計システム上、債権が計上されないこととなるため、適切ではないと考える。

ただし、水道料金としていかなる金額を収納し、調定するかについては、十分に議論され、整理されている訳ではなく、その検討には時間を要すると考えられる。県民に十分な情報開示が行われるとともに、水道料金の効果的、効率的な債権管理に繋がる収納や調定の方法を、県は速やかに検討すべきである。

地方自治法

(総計予算主義の原則)

第 210 条 一会計年度における一切の収入及び支出は、すべてこれを歳入歳出予算に編入しなければならない。

第7 模様替及び増改築

1 模様替及び増改築の概要

入居者は、県営住宅とその共同施設について維持保管義務を有しており（奈良県営住宅条例第21条第1項）、また、住宅の模様替や増改築（以下「模様替等」という。）をするには、知事の承認が必要である。（同条第3項ただし書）。

この承認を受けるには、入居者は、模様替等を行う前に、工事の概要を示す図面を添えて「模様替（増改築・形質変更）承認申請書」（第9号様式）（以下「申請書」という。）を知事に提出しなければならない。さらに工事完了後には、「工事終了届」（第10号様式）（以下「終了届」という。）を知事に提出しなければならない（同条例施行規則第12条）。

奈良県営住宅条例

（維持保管義務）

第21条 入居者は、当該公営住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、これを正常な状態において維持しなければならない。

（略）

3 入居者は、当該公営住宅について模様替又は増改築をしてはならない。ただし、知事の承認を得たときは、この限りでない。

奈良県営住宅条例施行規則

（模様替等の承認申請等）

第12条 条例第21条第3項ただし書（条例第48条の10において準用する場合を含む。）の規定による模様替若しくは増改築又は形質の変更の承認を受けようとする者は、模様替（増改築・形質変更）承認申請書（第9号様式）に工事の概要を示す図面を添えて知事に提出しなければならない。

2 前項の模様替若しくは増改築又は形質の変更の承認を受けた者は、当該模様替若しくは増改築又は形質の変更を終えたときは、工事終了届（第10号様式）を知事に提出しなければならない。

模様替等の申請は、退去時に入居者が自費で撤去し原状回復することを含む一定の条件を付して承認され、その旨が書面（承認書）で入居者に通知される。

一連の手続きにより、退去時に入居者が原状回復すべき対象や範囲の特定が容易になり、何よりも、入居者が、自己の責任と負担により模様替等を実施し、かつ退去時には原状回復義務を負うことを、明確に自覚し、また自覚したことを確認することができる。

(浴室に手摺りを取付ける場合の承認例)

(案1)

住まい第 号の

県営住宅 棟 号
様

平成29年 月 日 付けで申請のあった県営住宅の模様替(浴室への手摺りの取付け)については、下記の条件を付して承認します。

平成29年 月 日

奈良県知事 荒井正吾

記

1. 退去の際は自費で撤去、現状に復すること。
2. 奈良県営住宅条例34条に規定される公営住宅建替事業の施行及び環境整備のために必要が生じたときは、ただちに自費で撤去すること。
3. 1、2の場合において、県に模様替(浴室への手摺りの取付け)部分の買取りを要求しないこと。
4. 承認箇所以外の既設部分を損傷しないこと。
5. 模様替を完了したときは、工事完了届(第10号様式)を知事に提出すること。

(出典：住まいまちづくり課が作成した承認書)

※ 上の承認書の「5」にある「工事完了届」は終了届のことを指す。

平成28年度の申請書を閲覧したところ、模様替の事例としては、高齢者である入居者からの転倒防止を目的とした手摺りの設置が圧倒的に多かった。増改築の事例としては、物置、浴室の設置等が考えられるが、年間で発生自体そのものがあるかどうかという程度で稀である。


申請書及び終了届の様式は以下のとおりであり、申請人及び届出人たる入居者が署名押印するものとなっている。

第9号様式(第12条関係)

模様替(増改築・形質変更)承認申請書	
住宅(駐車場) 名・番号	県営住宅(駐車場)第 号
申請の理由	
構造の概要	
工事予定期日	
工事費の概算	
明渡しの場合 における措置	
<p>奈良県営住宅条例施行規則第12条第1項の規定により上記のとおり申請します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>奈良県知事 殿</p> <p>市町村の長 申請人 氏 名 ①</p>	
※ 調査者意見	

(出典：奈良県営住宅条例)

第10号様式(第12条関係)

工 事 終 了 届	
住宅(駐車場) 名・番号	県営住宅(駐車場)第 号
承認年月日	
承認番号	
工事種別	
工事費	
工事終了年月日	
上記のとおり工事が終了したので、奈良県営住宅条例施行規則第12条第2項の規定により届けます。	
年 月 日	
奈良県知事	殿
市町村の長	届出人 氏 名 
※ 調査者意見	

(出典：奈良県営住宅条例)

県営住宅の管理形態には、県営住宅管理事務所による管理、指定管理者による管理、宇陀市と吉野町への管理代行による市町による管理の3つがある。平成28年度において、市町が管理している公営住宅については、申請書及び終了届の提出が必要となる案件はなかった。

2 模様替等に伴う入居者からの工事終了届の入手について

(1) 概要

上述したように、規則は入居者から終了届の提出を求めており、また、終了届の提出は模様替等の承認の前提条件にもなっている。これに関して、県営住宅管理事務所においては、平成28年度中に申請書を26件受領していた。この26件のうち、終了届の提出を受けていないものが6件(23%)あった。また、終了届の提出を受けた20件の中でも、申請者である入居者の署名及び押印が

されていないものが3件(11%)、県の受領を示す收受印がないものが2件(8%)あった。全体で見れば、26件中11件(42%)について、書類上の不備が生じていた。

(平成28年度中の終了届)

提出あり	完全なもの	15件(58%)
	入居者の署名及び押印なし	3件(11%)
	收受印なし	2件(8%)
提出なし		6件(23%)
合計		26件(100%)

(出典：終了届を元に監査人が集計)

このように少なからず終了届が未入手のままであることについて、県営住宅管理事務所は、そもそも手摺りの取付けなどの簡易なものは、規則に基づく模様替申請の対象と考えていなかった旨を、示している。

なお、指定管理者においては、手摺りの設置についても申請書及び終了届をいずれも入手している。

(2) 結果又は意見

【結果】

県営住宅管理事務所において、入居者から模様替等の終了届の提出を受けていない事例が全体の2割を超えるに及んでおり、規則が遵守されていない。これについては、過去の包括外部監査においても同じ指摘がされているが、改善が図られていない。

終了届の提出を必要とする模様替等の範囲や場合分けについて具体的に整理を行ったうえで、該当する場合については入居者から確実に申請書及び終了届の提出を求める必要がある。

入居者に配布している「県営住宅 住まいのしおり」(住まいまちづくり課発行)には、「住宅の増築・改築は原則として認められません。ただし、(中略)手摺りの設置など住宅の一部を模様替しようとするときは、必ず手続きが必要です。」との記載がある。

ただし、手摺りの設置など比較的軽微な模様替については、退去時の住居確認に際して原状回復を求め、入居者に対応してもらうことも可能であるから、そのような場合についてまで申請書や終了届を県が入手する意義は実質的に乏しいとも言え、終了届が揃っていないことの要因かと思われる。申請書及び終了届の提出を求めるべき模様替等の範囲や場合分けについて、整理が必要である。

3 過去の包括外部監査による指摘に対する措置について

(1) 概要

県営住宅管理事務所が管理している西小泉団地を現場視察した際、11戸につき、外観から確認できる増改築があり、担当者に増改築の申請がなされているかどうかの確認を行ったところ、11戸中2戸について申請書が見つからなかった。なお、終了届については全件見つからなかった。

申請書については、平成16年の包括外部監査においても以下の内容が「結果」として指摘されている。

- ① 年次ごとにまとめて綴じ込まれている申請書を団地別に綴じなおすこと
- ② すべての団地に対して増改築等の精緻な調査を行うこと
- ③ 無届で増改築等を行っている住戸に対しては申請書の提出を求めること

これらの「結果」に対する措置状況について確認したところ、以下の状況であった。

- ① これについては、何らの措置も公表されていない。現状、申請書は年度ごとに綴じられたままで、団地別に綴じなおされてはいなかった。県としては年度別の管理を重視しており、団地別に綴じ直すことは対応が難しいとのことである。
- ② 奈良県公報第1901号（平成19年8月31日）によれば、措置内容として「県内低層団地の増改築物件の状況について、調査を行った」とある。しかし、その調査の詳細について照会したところ、当時の調査資料と思しき書類が提示されたが、作成者や作成年月日の記載はなく、資料相互間に不整合もあり、事実関係は確認できなかった。県からは当時の担当者がいないため詳細は不明との回答であった。
- ③ 今回の西小泉団地の事例を見ても、当時申請書の提出を求めたかどうかは不明である。

(2) 結果又は意見

【結果】

県及び県営住宅管理事務所は、増改築に伴う申請書を提出していない入居者に対し、退去時には自費で原状回復を行う義務があることを認識するよう指導すべきである。

特に過去の包括外部監査により指摘を受けているにもかかわらず、奈良県住宅供給公社当時のこととして措置状況が不明のまま放置されていたことは看過できず、包括外部監査による指摘の趣旨を組織として引き継ぎ、早急に措置を行う必要がある。

申請書の提出がなければ、承認書による通知もされないから、入居者が原状回復義務を自覚する重要な機会を逸することになる。申請書の未提出をそのまま容認することはできない。

しかし、数十年前の無届の増改築について、今から入居者に申請書の提出を求めることは多分に現実的でない。増改築等に係る県の最大の課題が、退去時の原状回復義務の不履行への対応であることからすれば、退去時には入居者自ら原状回復を行う義務があることを認識してもらうことが重要である。そこで、申請書を提出していない入居者に対しては、条例や規則等を示すなどしながら、退去時には必ず自費で原状回復を行うよう指導する必要がある。

なお、申請書の整理については、団地ごとに綴じこむことが難しければ、どの年度にどの団地の申請書が綴じられているかを示すリスト等による整理が一案として考えられる。

4 原状回復費用の事前回収について

(1) 概要

県営住宅管理事務所が委託先の工事業者から提出されている奈良・郡山ブロック下半期及び高田・桜井・五條ブロック下半期に関連する資料を閲覧した中に、指示書の修繕の原因となる不具合状況について、「○棟○号（空家）、増築部劣化、○棟○号（空家）、増築部劣化）」及び「○号の増築部が劣化により倒壊の恐れあり。○号の増築部が劣化により倒壊の恐れあり。」というものがあつた。修繕内容の工事写真では、いずれも増築部（物置）を解体撤去していた。本来であれば、増築部は模様替等として、入居者が退去時に原状回復しているはずであるが、原状回復されることなく退去していたことになる。

この点について、県営住宅管理事務所に質問したところ、「退去時に増築物がある場合には、退去者が自力撤去を行い原状回復するよう指示している。しかし、低所得であるため即時に原状回復することが困難である旨の申し出がある場合には、今後、撤去する旨の誓約をとったうえで時間的な猶予を与えることにしている。ただ、原状回復がいまだに行われていない空き家が残っているのが現実である」との回答であつた。

(2) 結果又は意見

【意見】

入居者が模様替等をした時点で将来の退去時の原状回復義務が生じることを考慮すれば、県営住宅管理事務所は模様替等をした時点で原状回復費用を見積り預かっておく等の方法を検討されたい。

退去時の原状回復については、入居者が模様替等を実施した時点で将来の退去時の原状回復義務が生じることを考慮すれば、原状回復に係る金額の程度、

模様替等の内容にもよるが、模様替等を実施した時点で将来発生するであろう原状回復に要する費用の回収も検討しておくべきではないか。現状の対応では、結果的に県の負担になる可能性が大きい。

個別の住民の利便性を考慮し模様替等を認めた上、追加の税金を投入する結果となるのは不公平な話である。退去時に確実に原状回復費用を回収できるよう手だてを講じられたい。

第 8 緊急修繕

1 緊急修繕の概要

(1) 緊急修繕の概要

「県営住宅 住まいのしおり」（住まいまちづくり課発行）によれば、県営住宅に係る修繕には、大きく「計画修繕」と「一般修繕」がある。

「計画修繕」とは、県が主体となって実施する修繕であり、県が既設の住宅の維持に必要な修繕計画をたて、逐次実施する修繕である。具体的な修繕の内容としては、外壁の塗装、屋上の防水、経年・老朽化による機器の取替等がある。

「一般修繕」とは、計画修繕以外の小修繕である。修繕箇所又は修繕内容により、県が修繕する場合と、入居者が修繕する場合がある。具体的な修繕の内容としては、畳の表替え、ふすまの張り替え、天井からの雨漏りの修繕、階段、遊び場、樹木・花壇・藤棚等の共用部分の修繕等である。

畳の表替え、ふすまの張り替え等の小修繕については、原則として、入居者の負担となるが、天井からの雨漏りや、共用部分の修繕は、その原因を調査し負担区分を明らかにしたうえで、入居者負担部分以外を県が負担する。

県営住宅管理事務所及び指定管理者で実施した一般修繕費の決算額の推移は以下のとおりであり、県では、毎年 1 億円程度の一般修繕費を支出している。なお、以下には、県営住宅長寿命化計画等による大規模で計画的な修繕に要したものは含まれていない。

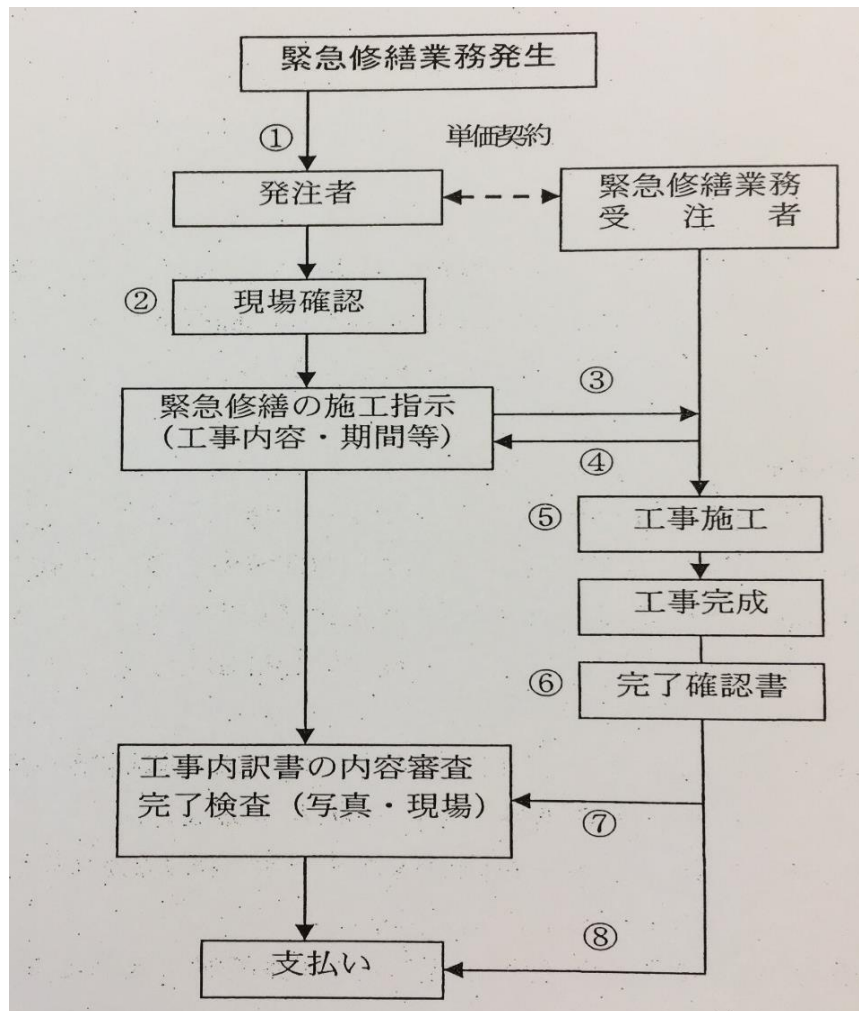
(単位：千円)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
県営住宅 管理事務所	52,313	46,064	42,553	43,162	48,312
指定管理者	50,491	56,182	61,380	68,639	52,460
合計	102,804	102,246	103,933	111,801	100,772

(出典：住まいまちづくり課から入手したデータ及び指定管理者から入手した収支状況報告を元に監査人が集計)

(2) 緊急修繕の手続

緊急修繕工事の一般的な流れは県営住宅管理事務所及び指定管理者では大きく変わらず、県営住宅管理事務所での流れを図示すると下記のとおりである。



(出典：奈良県営住宅緊急修繕業務仕様書)

また、県営住宅緊急修繕仕様書（以下「仕様書」という。）及び「緊急修繕工事実施方法」をもとに各項目を説明すれば下記のとおりである。

- ① 入居者・自治会・近隣からの連絡
- ② 原則的に発注者による現場確認

【留意事項】発注者とは、「県営住宅を管理する奈良県の機関」とされており、具体的には県営住宅管理事務所を指す。

- ③ 請負者へ工事内容の指示書発行

【留意事項】受注者（＝請負者）は、契約期間中、発注者からの緊急修繕業務の指示書（様式第1号）により指示する都度、指示書の内容欄に記載された修繕方法により緊急修繕工事を実施することになる。

- ④ 質疑回答・協議
- ⑤ 工事施工・完成

【留意事項】緊急修繕工事は、入居者が生活する団地内で行うため、住戸内にあつては入居者のプライバシー・日常生活への影響等に十分配慮するとともに、共用施設部分にあつては団地自治会等関係者と協議のうえ、故障の原因・修繕方法・負担区分・工程等について入居者・団地自治会等関係者にわかりやすく説明をしたうえ実施しなければならない。

- ⑥ 入居者・自治会等の完了確認書捺印

【留意事項】受注者は緊急修繕工事が完了した時は、直ちに後片付け及び清掃を行い、入居者・団地自治会等に報告し、完了確認書（様式第1号兼用）に捺印を得なければならない。

- ⑦ 工事完了届・工事内訳書・工事写真・完了確認書提出

【留意事項】受注者は、「緊急修繕工事実施方法」により工事写真、工事内訳書等を作成し、完了届・完了確認書（様式第1号兼用）とともに発注者に提出し、書類による完了検査を受けることとするが、発注者が必要と認める工事については現地における完了検査を受けなければならない。

また、「緊急修繕工事実施方法」によれば、工事写真については以下の定めがある。

- ・ 着工前・工事中・完了時に団地名及び住戸番号、施工箇所等を記入した黒板とともに撮影すること。
 - ・ 写真は各室及び外部の工事箇所について着工前及び完了時のものを対比させて提出すること。（*工事中の写真は対比写真の後に添付すること。）
- また、工事完了届は、指示書ごとに提出するものとするが、まとめて提出する場合は、緊急修繕業務実績集計書に所定の項目を記入し、緊急修繕業務完了届に添えて提出するものとなっている。

- ⑧ 支払い請求

③で示された緊急修繕業務指示書（様式第1号）（以下「指示書」という。）は、以下のとおりである。

緊急修繕業務指示書

指 第 〇〇 号
平成 年 月 日

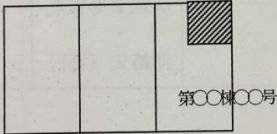
受注者 _____ 様
現場代理人 _____
TEL _____
FAX _____

発注者名

担当 発注者
監督員 〇〇 〇〇
TEL _____
FAX _____

第〇〇号県営住宅〇〇ブロック緊急修繕業務について、
下記の修繕業務を至急実施されたく指示します。

記

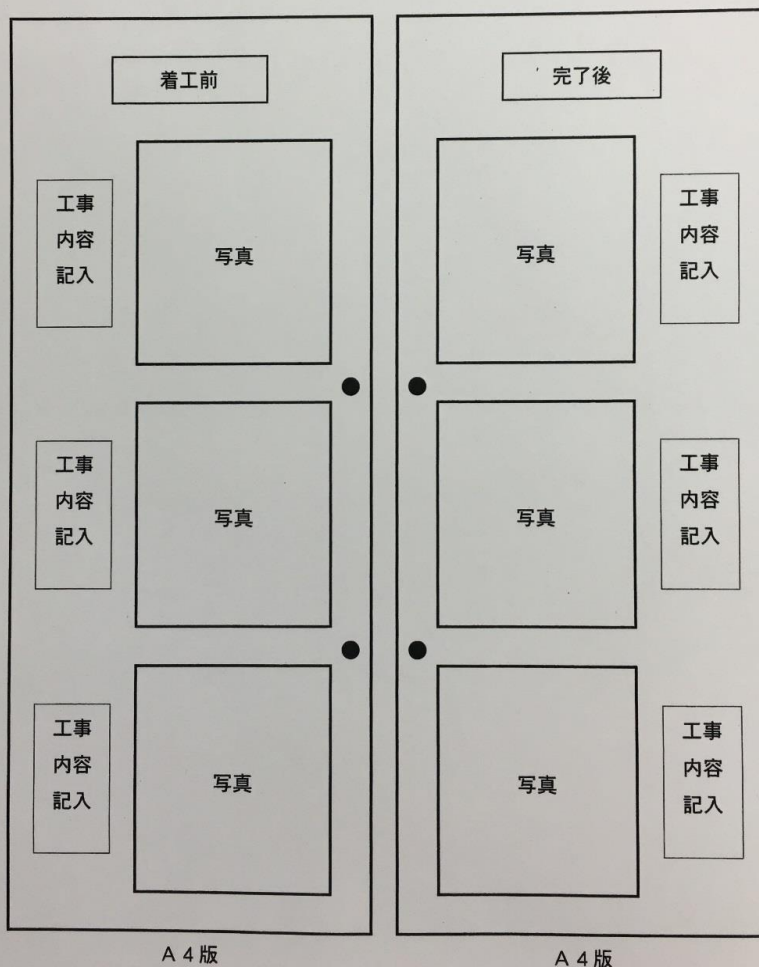
1. 団地名・住戸番号等	県営住宅〇〇団地	第〇〇棟〇〇号
2. 入居者名(入居年月日)・TEL	〇〇〇〇 (平成〇〇月〇〇日入居)	TEL 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
3. 修繕内容 (例) (2階屋根雨漏による修繕) ①屋上アスファルト防水(15㎡)やり替え(下図屋根伏せ図の斜線部分) ②2階和室北6帖天井張替え(10㎡)		
		
4. 注意事項 ①修繕工事を行うときは、事前に訪問時間等について入居者と時間調整を行ったうえ、立ち会いのもとに行うこと。 ②指示書の内容と現地状況の内容に相違のある場合、記載のない重要な事項がある場合、その他疑義が生じた場合は、速やかに発注者に質疑を挙げ、指示を受けて施工すること。 ③修繕方法の変更及び追加が必要と思われる部分については、事前に監督員と協議し、改めて指示書の交付を受けること。(協議なき場合の変更及び追加については、認められない。) ④修繕工事完了後、後片付及び清掃を行い、入居者・団地自治会等に報告し、下記の完了確認書に署名を得ること。		
5. 完了確認書 平成 年 月 日 修繕工事の完了を確認しました。 署名 _____ (入居者又は自治会役員等の署名)		

(出典：奈良県営住宅緊急修繕業務仕様書)

また、⑦において求められている工事写真については工事写真帳の作成が求められており、その方法が詳細に示されている。

工事写真帳の作成方法

- ◎ 工事写真について
- アルバムサイズはA4版とする。
- 表紙には工事名、工事番号、工期、業者名を記載し捺印のこと。
- 写真は、下図のように対比できるように整理すること。(現況、完了写真)
- 工事中の写真は、下図対比写真撮りの後に綴じる事。(工事写真)
- 写真撮影には、デジタルカメラを使用しても良い。



(出典：「工事写真帳の作成方法」)

(3) 県営住宅管理事務所が委託した緊急修繕工事

県営住宅管理事務所が管理している県営住宅の一般修繕のうち、その一部である緊急修繕工事については、2つのブロックかつ上半期と下半期の4つに分けて、民間の工業者に委託している。各修繕業務の内容及び請負金額は以下のとおりであり、平成28年度においてはそれぞれ別の業者4社が受注していた。

- (1) 平成 28 年度上半期県営住宅奈良・郡山ブロック⁴³緊急修繕業務
請負金額：7,122 千円（以下「奈良・郡山ブロック上半期」という。）
- (2) 平成 28 年度上半期県営住宅高田・桜井・五條ブロック⁴⁴緊急修繕業務
請負金額：7,591 千円（以下「高田・桜井・五條ブロック上半期」という。）
- (3) 平成 28 年度下半期県営住宅奈良・郡山ブロック緊急修繕業務
請負金額：6,889 千円（以下「奈良・郡山ブロック下半期」という。）
- (4) 平成 28 年度下半期県営住宅高田・桜井・五條ブロック緊急修繕業
請負金額：9,567 千円（以下「高田・桜井・五條ブロック下半期」という。）

仕様書によれば、県営住宅緊急修繕業務の具体的な内容は、「県営住宅の床、壁、天井、給排水・電気設備等及び団地に付帯する施設の故障、破損、劣化等により発生する入居者等の日常生活の危険・支障等を除去・解消するため緊急に県営住宅を管理する奈良県の機関が発注する小規模な修繕工事等（以下「緊急修繕工事」という。）を実施するための業務（平日夜間及び休日の応急対応を含む。）」である。

2 工事写真の提出について

(1) 概要

前記 1 (2) ⑦に記載のとおり、「緊急修繕工事实施方法」によれば、工事写真は、「着工前・工事中・完了時に団地名及び住戸番号、施工箇所等を記入した黒板とともに撮影すること。」「写真は各室及び外部の工事箇所について着工前及び完了時のものを対比させて提出すること。（*工事中の写真は対比写真の後に添付すること。）」となっている。

県営住宅管理事務所が委託先の工事業から提出を受けた工事写真を閲覧したところ、下記の状況が検出された。

【奈良・郡山ブロック上半期】

工事案件が 62 件のところ、着工前の写真がないものが 39 件、完了時の写真がないものが 9 件、工事中の写真がないものが 42 件あった。一部、工事業者により、工事写真のデータの一部（8 件）が失われたが、この事件を考慮して件数から除いたとしても、依然として着工前の写真がないものが 31 件、完了時の写真がないものが 1 件、工事中の写真がないものが 34 件であった。

⁴³ 奈良・郡山ブロックの対象団地は、法華寺、西大寺、佐紀、西ノ京、高円、櫛本、庵治、九条（泉ヶ丘）、九条（松ヶ丘）、小泉、西小泉、小泉（駅前）、白土、小明である。

⁴⁴ 高田・桜井・五條ブロックの対象団地は、築山、築山（母子）、高田、奥田、茅原、御所、秋津、桜井、金屋、見瀬、光陽、笠形、上但馬、五條、南和である。

工事中の写真については、ほぼ半分について写真の提出を受けていないことになる。

【高田・桜井・五條ブロック上半期】

工事案件が 113 件のところ、着工前の写真がないものが 4 件、完了時の写真がないものが 4 件、工事中的写真がないものが 26 件あった。特に、着工前及び完了時の両方の写真の提出がなかったものが 4 件あった。

【奈良・郡山ブロック下半期】

工事案件が 116 件のところ、着工前の写真がないものが 20 件、完了時の写真がないものが 14 件、工事中的写真がないものが 97 件あった。工事中的写真のないものは、116 件中 97 件であり、ほぼ工事中的写真は提出されていないに等しい。

【高田・桜井・五條ブロック下半期】

工事案件が 70 件のところ、着工前の写真がないものが 3 件、完了時の写真がないものが 3 件、工事中的写真がないものが 4 件あった。
特に、着工前・工事中的・完了時の写真がなかったものが 3 件あった。

以上を表にまとめると、以下のとおりになる。

契約名	工事件数	着工前 写真 なし	完了時 写真 なし	工事中 写真 なし
奈良・郡山ブロック上半期	54 件(*)	31 件(*)	1 件(*)	34 件(*)
工事件数割合		57%	1%	62%
高田・桜井・五條ブロック上半期	113 件	4 件	4 件	26 件
工事件数割合		3%	3%	23%
奈良・郡山ブロック下半期	116 件	20 件	14 件	97 件
工事件数割合		17%	12%	83%
高田・桜井・五條ブロック下半期	70 件	3 件	3 件	4 件
工事件数割合		4%	4%	5%
合計	353 件	58 件	22 件	161 件
工事件数割合		16%	6%	45%

(出典：工事写真を元に監査人が集計)

(*) 工事業者により、工事写真のデータの一部が失われた件数(8件)を除く。

また、工事案件のうち、着工前・着工中・完了時の写真が全て揃っていた件数を表にすると、以下のとおりになる。

契約名	工事件数	写真が揃っていた件数 (工事件数割合)
奈良・郡山ブロック上半期	54 件(*)	17 件 (31%)(*)
高田・桜井・五條ブロック上半期	113 件	87 件 (76%)
奈良・郡山ブロック下半期	116 件	19 件 (16%)
高田・桜井・五條ブロック下半期	70 件	66 件 (94%)
合計	353 件	189 件 (53%)

(出典：工事写真を元に監査人が集計)

(*) 工事業者により、工事写真のデータの一部が失われた件数(8件)を除く。

(2) 結果又は意見

【結果】

緊急修繕工事の実施に際し、仕様書によれば、受注先の工事業者は工事写真を作成し提出することになっているが、県営住宅管理事務所では仕様書どおりに提出を受けているのはほぼ半数である。適切な工事写真の提出を求めるべきである。

仕様書によれば、完了検査のため、受注者は「緊急修繕工事実施方法」に従い工事写真を作成し、県営住宅管理事務所に提出することになっている。また、「緊急修繕工事実施方法」の「工事写真の作成方法」には、工事写真は、着工前・工事中・完了時のものが求められている。着工前と完了時の工事写真を比較することで、緊急修繕工事が適切に行われたことを確認でき、部品の取替等、着工前と完了時の写真が同じになる場合には、工事中の写真を見ることで、実際に緊急修繕工事が行われたことを確認することができる。工事写真の検査段階における重要性は非常に高い。

しかし現実には上記の表のとおり、平成 28 年度の工事案件 353 件のうち、着工前・工事中・完了時の写真がすべてそろったものは 189 件であり、53%という低い提出状況となっている。

仕様書に従い、着工前・工事中・完了時の写真が揃った工事写真の提出を工事業者に求めるべきである。

3 緊急修繕工事の完了確認者について

(1) 概要

仕様書には、工事着工前に「故障の原因・修繕方法・負担区分・工程等について入居者・団地自治会等関係者にわかりやすく説明をしたうえで工事を実施すること」、また、工事完了時には、「入居者・団地自治会等に報告し、完了確

認書（様式第1号兼用）に捺印を得ること」となっている。工事完了の確認・押印者は入居者・団地自治会等である。ところが、県営住宅管理事務所が委託先の工事業者から提出されている指示書を閲覧したところ、下記の事項が検出された。

【奈良・郡山ブロック上半期】

工事業者自身が完了確認者となっている完了報告書が工事案件 62 件のところ、33 件あった。また、完了確認書の一部には、完了確認者欄が空欄となっているものが 1 件あった。

【高田・桜井・五條ブロック上半期】

工事業者自身が完了確認者となっている完了報告書が工事案件 113 件のところ、39 件あった。また、完了確認書の一部には、完了確認者欄が空欄となっているものが 2 件あった。

【奈良・郡山ブロック下半期】

工事業者自身が完了確認者となっている完了報告書が工事案件 116 件のところ、1 件あった。また、完了確認書の一部には、完了確認者欄が空欄となっているものが 2 件あった。

【高田・桜井・五條ブロック下半期】

工事業者自身が完了確認者となっている完了報告書が工事案件 70 件のところ、34 件あった。完了確認者欄が空欄となっているものはなかった。

以上を表にまとめると、以下のとおりである。

契約名	工事件数	確認者が工事業者のもの	完了確認者欄が空欄
奈良・郡山ブロック上半期	62 件	33 件	1 件
工事件数割合		53%	0%
高田・桜井・五條ブロック上半期	113 件	39 件	2 件
工事件数割合		34%	2%
奈良・郡山ブロック下半期	116 件	1 件	2 件
工事件数割合		0%	1%
高田・桜井・五條ブロック下半期	70 件	34 件	0 件
工事件数割合		48%	0%
合計	361 件	107 件	5 件
工事件数割合		29%	1%

（出典：完了確認書を元に監査人が集計）

上記の表のとおり、工事案件全体の約3割を本来の確認者である入居者あるいは団地自治会が確認していないことになる。この点について、県営住宅管理事務所に確認したところ、「入居者等が署名することが困難な場合や署名してもらう入居者等がない場合（管理事務所発注）等は、受注者（＝工事業者）の責任で確認してもらうこととしている」との回答であった。

（2）結果又は意見

【結果】

県営住宅管理事務所では、工事業者が行った工事の確認を工事業者以外の第三者が行っていない案件が散見された。発注者である県営住宅管理事務所の担当者が現場で完了確認をしたのであれば、完了届に署名して保存しておくべきであるし、これに替えて工事写真で完了確認をするのであれば、適切に工事写真を入手して完了確認を行うべきである。

工事が完了すれば、工事業者自らが行った工事に対し確認を行うのは当然のことであり、発注者が確認して初めて実質的な完了確認となる。

現状の緊急修繕工事の手続きによれば、工事確認は依頼者である入居者・自治会等が実施することになっているが、一方で、工事業者に工事を発注するのは、県営住宅管理事務所であり、この費用を負担するのは県である。

本来ならば、工事確認は発注者であり、費用を負担する県営住宅管理事務所の担当者が行うことが求められる。入居者あるいは自治会が行うことになっている仕様書及び完了確認書の記載を県営住宅管理事務所の担当者が実施する内容に改めるべきである。県営住宅管理事務所の担当者が自ら確認することになれば、事後確認の証拠となるべき工事写真が満足に残っていない状況も改善されると思われる。

なお、担当者に確認したところ、「工事写真等で工事の完了確認ができない場合は、県営住宅管理事務所の職員自ら直接現場に赴き、確認を行う。」ということであるが、現場確認を行ったかどうかの記録は残されていない。そのため、いつ、どの工事に対して現場確認を行ったのか、事後的には確認できない状態である。県営住宅管理事務所の職員が現場確認に行ったのであれば、完了確認書に署名又は押印する等、記録を残す運用が必要である。

また、実際の指示書を閲覧したところ、完了確認者による証跡には、捺印だけのもの、署名だけのもの、署名及び捺印があるものの、3パターンが見受けられ、仕様書と指示書による要求が一致していないことが一因と考えられるから、関係書類相互における整合性につき確認されたい。

4 完了検査の検査手続について

(1) 概要

工事業者は、緊急修繕業務の完了時に、県の完了検査を受けるため、工事写真、工事内訳書、完了届及び完了確認書等の書類を提出することになっている。緊急修繕業務実績集計書（以下「集計書」という。）は、完了検査書類の一部であり、「緊急修繕工事実施方法」には、「完了届は、指示書ごとに提出するものとするが、まとめて提出する場合は、『緊急修繕業務完了届』に『緊急修繕業務実績集計書』に所定の項目を記入し、添えて提出するものとする」とあることから、指示書を集計したものである。

様式は、以下のとおりである。

緊急修繕業務実績集計書								
第 号 ○○ブロック緊急修繕業務		受注者 住所 氏名						
(平成 年 月 日～平成 年 月 日)								
緊急修繕業務指示書		団地名	棟・住戸番号等	金額	完了届 年月日	検査年月日	検査員 確認印	支払 確認印
年 月 日	指示番号							

9

(出典：県営住宅緊急修繕業務仕様書)

県営住宅管理事務所が委託先の工事業者から提出されている奈良・郡山ブロック下半期に関連する資料に関し、集計書と指示書との突合を行った結果、集計書には記載があるが、これに対応する指示書が存在しないものが4件あった。逆に、指示書はあるが、集計書には記載がないものが、5件あった。

この点について、県営住宅管理事務所に対し質問を行ったところ、「すべて集計書の記載誤りである」との回答を得た。

(2) 結果又は意見

【結果】

県営住宅管理事務所は、緊急修繕業務の完了検査書類を厳格に検査すべきである。

指示書の指示書番号に変更があった場合に、本来、集計書には新しい指示書番号が記載されるべきところ、古い指示書番号で記載されていたものが確認された。

書類による完了検査では、集計書と指示書の整合性も検査されるべきであり、検査段階で記載誤りを発見すれば、指示書に従い、集計書の古い指示書番号を新しい指示書番号に修正依頼するべきである。

5 完了確認の日付の記入について

(1) 概要

県営住宅管理事務所が委託先の工事業者から提出されている指示書を閲覧したところ、高田・桜井・五條ブロック上半期の完了確認書に日付の記載がないものが、113件中14件あった。

(2) 結果又は意見

【結果】

完了報告書の確認日付は、緊急修繕工事の確認とともに、いつ確認を行ったのかを示す重要な情報であることから、県営住宅管理事務所は、確認日付の記載を完了確認者に求めるべきである。

指示書の4. 注意事項には「④修繕工事完了後、(中略) 下記の完了確認書に署名を得ること。」との記載がある。

入居者から指示書の提出があったとしても、確認日の記入漏れがあれば、いつの時点で工事の確認を行ったのか明らかでない。また、完了確認日の記入は、入居者が緊急修繕工事の確認を行ったということを示す重要な情報となる。

これに対し県営住宅管理事務所は、「緊急修繕業務における完了時期は、集計書(前記4に詳細記載)に記載されている完了届年月日で工事の完了時期を把握しています。」との回答であった。集計書は指示書を集計したものであることから、集計書自体の正確性は、その作成元である指示書と突き合わせることで初めて得られるものである。指示書に日付がないにも関わらず、集計書に記載の日付でもって、工事の完了時期としているのは、本末転倒である。

改めて、指示書を適切に作成するよう、工事業者に遵守させるべきである。その上で、県営住宅管理事務所は工事業者が行った業務に関し、厳密な検査を行うべきである。

第9 公有財産・物品管理事務

1 公有財産・物品管理事務の概要

「奈良県公有財産規則（昭和39年5月25日 奈良県規則第15号）」第23条各号の規定に基づき、県が所有する土地や建物、工作物等の公有財産については、公有財産台帳を整備し、関連証憑と共に適切に保存及び管理しなければならない。

奈良県公有財産規則

（公有財産台帳）

第23条 総務部長は、公有財産台帳（公有財産（道路用敷地を除く。以下同じ。）の種類、数量及び価格その他の管理及び運営に必要な事項を電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）で記録された台帳をいう。以下同じ。）を備え、法第二百三十八条の種類及び分類ごとに整理しておかなければならない。

2 公有財産台帳のほか、当該台帳に登録される土地、建物、地上権等について必要な書類を備えておくものとする。

3 分任管理者は、当該分掌に係る公有財産について、公有財産台帳を整備しなければならない。

また、「奈良県会計規則（平成7年3月31日 規則第67号）」第78条各号の規定に基づき、課長は各課が有する備品、消耗品等の物品について、帳簿を整備し、必要な事項を記載することが求められている。

奈良県会計規則

（課及びかいにおける帳簿等）

第78条 課長は、次に掲げる帳簿を備え、必要な事項を記載するものとする。

- 一 備品管理簿
- 二 消耗品管理簿
- 三 郵便切手等交付簿
- 四 借入品管理簿

2 公有財産台帳の整備及び運用状況の評価

(1) 概要

今回、実地調査を行った2県営住宅(小泉県営住宅及び西小泉県営住宅)に、その他県営住宅の規模や所在地、竣工年度等を考慮して任意に4県営住宅(築山県営住宅、秋津県営住宅、櫃原県営住宅、紀寺県営住宅)を追加し、計6県営住宅をサンプルとして公有財産台帳の整備状況について検証を行った。加えて、実地調査では小泉県営住宅及び西小泉県営住宅の団地敷地内全域を対象として、公有財産台帳に記載の固定資産が現に存在するか(実在性)、現に存在する固定資産が公有財産台帳に記載されているか(網羅性)という観点で調査を行った。

また、物品については、指定管理に係る契約書を閲覧し、貸出物品に関する項目がないことを確認した。

(2) 結果又は意見

① 公有財産台帳の登録内容

土地台帳及び建物台帳への金額の記載は、奈良県公有財産規則様式第4号により求められている事項であるが、6サンプルについて土地台帳及び建物台帳を閲覧したところ、金額の記載のないものが散見された。ほとんどの県営住宅で建設時の書類に関する保存期限は超過しており、取得価額を算定することは困難と判断されるため、遡及的に金額情報を記録することは困難である。

【結果】

土地台帳及び建物台帳に金額が未記入のものが散見される。今後、金額情報も含め、固定資産の管理を行うために通常必要とされる情報について適宜把握し記録されたい。

この点、現在すべての地方公共団体に適用する統一的な基準による財務書類等の作成にあたって、固定資産台帳の整備が求められている。固定資産台帳では、1資産単位ごとに、勘定科目、件名、取得年月日、取得価額等、耐用年数、減価償却累計額、帳簿価額、数量((延べ床)面積)等の情報を備えることが求められる。

公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心(道路、河川など同台帳上に整備されていない資産もある)	すべての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし(原則)	あり
減価償却	なし	あり

(出典：総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」)

ただし、公有財産台帳には金額情報がない自治体が多く、固定資産台帳を整備するに当たっては、それぞれ下記の方法で取得原価を算定し、登録することが許容されている。今後新たに取得する又は資本的支出による固定資産の取得原価の増加額については適時適切に記録し、取得価額が不明な固定資産については下記方法にて取得原価を算定し、登録していく必要がある。

有形固定資産等の評価基準

[] 内は取得原価が不明な場合

	開始時		開始後	再評価
	昭和59年度以前取得分	昭和60年度以後取得分		
非償却資産 ※棚卸資産を除く	再調達原価	取得原価 【再調達原価】	取得原価	立木竹のみ 6年に1回程度
	道路、河川及び水路の敷地	備忘価額1円	取得原価	—
償却資産 ※棚卸資産を除く	再調達原価	取得原価 【再調達原価】	取得原価	—
棚卸資産	低価法	低価法	低価法	原則として毎年度

備考1 適正な対価を支払わずに取得したものは原則として再調達原価(ただし、無償で移管を受けた道路、河川及び水路の敷地は原則として備忘価額1円)

備考2 既に固定資産台帳が整備済または整備中であって、基準モデル等に基づいて評価されている資産について、合理的かつ客観的な基準によって評価されたものであれば、引き続き、当該評価額によることを許容(その場合、道路、河川及び水路の敷地については、上表による評価額を注記)

備考3 売却可能資産については、売却可能価額を注記し、当該価額は原則として毎年度再評価

(出典：総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」)

② 実施調査の結果

実地調査において、実在性の観点で誤謬等の問題は発見されなかったが、網羅性の観点で検証したところ、調査を行ったいずれの県営住宅において

も「給水ポンプ棟造作一式」「送水ポンプ棟造作一式」「プロパンガス棟造作一式」「自転車置き場造作一式」の登録が漏れていることが分かった。

【結果】

公有財産台帳に計上すべき固定資産の登録がされていない。全県営住宅について、台帳登録内容の実在性と網羅性の検証を実施されたい。

奈良県公有財産規則によれば、「給水ポンプ棟造作一式」「送水ポンプ棟造作一式」「プロパンガス棟造作一式」については、建屋については「建物」として、設備については「工作物」として公有財産台帳に登録することが必要である。また、「奈良県公有財産規則および財産の交換、譲与、無償貸与等に関する条例、奈良県行政財産使用料条例及び奈良県公有財産規則の施行について（昭和39年9月8日管第76号）」によれば、「自転車置き場造作一式」については、「工作物」として公有財産台帳に登録する必要がある。

3. 駐車場管理

(1) 概要

今回、実地調査を行った2県営住宅（小泉県営住宅及び西小泉県営住宅）において、駐車場の使用許可を受けていない車両による不正駐車及び駐車場区画外への不正駐車等が見受けられた。

① 駐車場区画内に、その使用許可を受けていない車両による駐車が見認められた台数

小泉県営住宅…2台

西小泉県営住宅…2台

このような駐車場の使用許可を受けていない車両による駐車が見つかった場合の対応について確認したところ、張り紙をした上で撤去を促し、それでも撤去されなければ警察に通報するとのことであった。

② 駐車区画でない敷地内（通路等）での駐車状況

以下の写真は、小泉県営住宅視察時に監査人が不正駐車の状態を撮影したものである。なお、西小泉県営住宅においてはこのような不正駐車は見受けられなかった。



(写真 1 : 監査人撮影)



(写真 2 : 監査人撮影)

このような敷地内の不正駐車については、入居者等による苦情等がないと警察は対応しないため、指定管理者が現状取りうる対応策は、個別に張り紙を行ったり、自治会を通じての注意喚起を行ったりといったものになるとのことであった。また、県の指導によって一旦所定の場所に駐車するが、また区画外へ駐車する利用者も数多くいるとのことであった。

(2) 結果又は意見

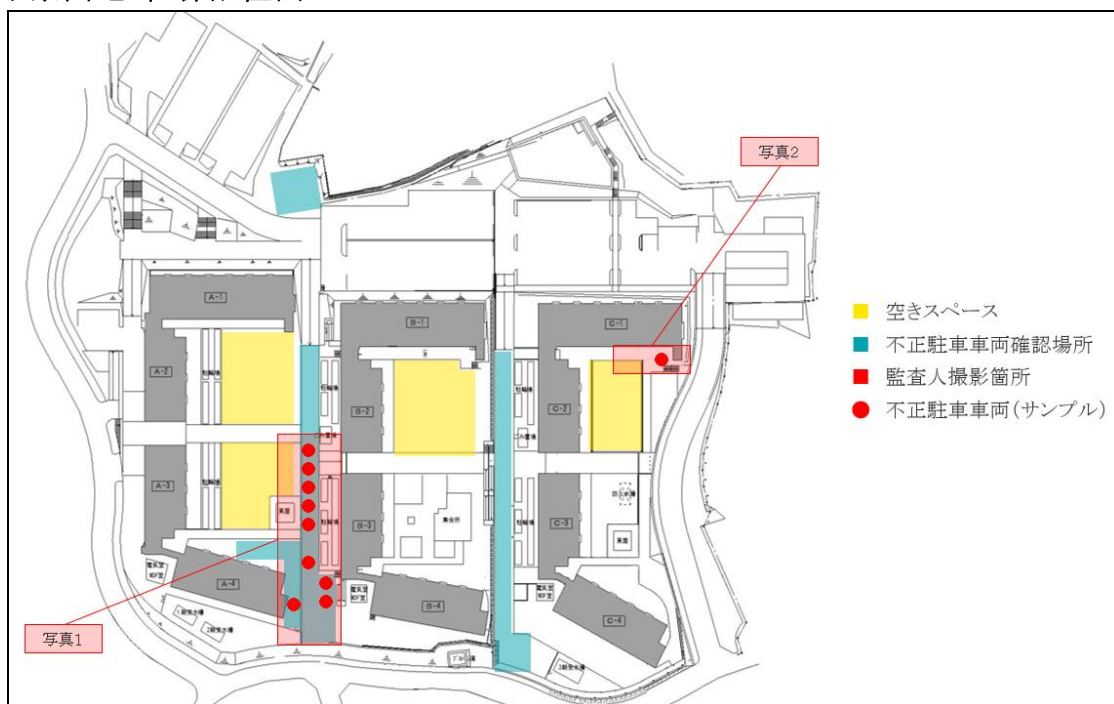
【意見】

県営住宅駐車場での駐車場の使用許可を受けていない車両による不正駐車及び駐車場区画外への不正駐車等が見受けられた。不正駐車等車両の確認及び撤去指導を徹底されたい。

指定管理業務の仕様書では、駐車区画等における不正駐車車両の確認及び撤去指導を行うことが規定されている⁴⁵。指定管理者には、県及び自治会と協力してより徹底した指導を行うことが求められる。

①の駐車場の使用許可を受けていない車両による駐車が見つかったケースについては、張り紙等に対応している状況が確認できた。一方、②の団地敷地内における区画外の駐車については、不正駐車の数が多すぎるため適切な対応が取れていない様子であった。駐車場利用者が入居している建物（棟）との出入り至便な通路に停めているように見受けられた（下図参照）。

小泉団地 住棟配置図



(出典：団地カルテの住棟配置図を元に監査人が作成)

このまま不正駐車等を放置することは、緊急時の対応車両の通行を妨害することも想定され、またルールを守って契約区画に停めている入居者に対し不平等である。今後は不正駐車等への徹底した対応を図る必要がある。

また、視察した小泉団地においては広い空きスペースが見られたため、県にその用途について質問したところ、当初の構想では公園等の整備を予定していたが、3期に渡る建替事業の過程において、構想が変更になったとのことであった。団地内の各種設備や機能について最適なデザインがされるようお願いしたい。

以上

⁴⁵ 「日常の団地巡回業務の中で、不正駐車車両の確認を行うこと。その際、不正駐車車両を確認した場合は、県に報告を行い、県の指示のもと、撤去指導を行うこと。」