

III 工事に関する事務

1. 修繕業務

(③) 修繕にかかる費用及び工事件数の推移
 (A) 費用の推移
 工事請負費の修繕種類別費用の推移は

	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
予算	実績	予算	実績	予算	実績
計画修繕	337,050	282,331	353,355	337,171	325,800
空家修繕	225,750	341,544	226,955	259,922	227,850
緊急修繕	67,200	55,271	67,200	58,589	67,200
環境整備	35,175	17,937	35,305	27,127	38,745
その他修繕	19,825	17,817	15,025	17,181	8,405
合計：工事請負費	685,000	685,000	700,000	695,000	695,000
				470,300	464,416
					449,770
					443,300

委託項目	委託内容
計画修繕	書面修繕の立案及び実施

空家住宅修繕 緊急修繕	空家住宅の計画修繕計画の立案及び実施 修繕申請書の受理及び調査 修繕の実施 災害状況の調査及び県への報告 災害住宅の復旧等
環境整備 その他修繕等	環境整備計画の立案及び実施 入居者からの修繕要望実施

② 修繕の内容

修繕の種類	修繕の内容
計画修繕	経年等による部位部材の劣化及び機器の性能等の低下による修繕

(B) 平成の推移
修繕工事契約件数の推移及び平成 15 年度の個別工事件件数は次のとおり

୧୮

	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 15 年度 個別工事件数
計画修繕	21	23	20	11	4	2055
空家修繕	195	199	185	147	194	
緊急修繕	46	48	50	40	67	1,179
環境整備	8	12	10	4	26	733
その他修繕	84	76	66	67	70	703

(2) 実施した監査手続

- | | |
|---|--|
| <p>緊急修繕</p> <p>入居者が使用している建築物及び給排水の付帯設備などに発生する損傷から、入居者の日常生活に支障をきたす箇所の修繕を緊急的に行う工事をいう。</p> <p>(具体的には、雨漏り・給配水管などの破損に伴う水漏れ、床・天井などの垂み・下がり、などの修繕)</p> <p>環境整備</p> <p>公園・緑地など良好な住環境を維持するために実施する修繕業務。</p> <p>(具体的には、道路表層面の改修、公園・緑地の整備、側溝改修等)</p> <p>その他修繕</p> <p>上記以外の修繕。</p> <p>(具体的には、水道本管のバルブ廻り破損張り替え、污水本管の詰まり洗浄等)</p> | <p>務。</p> <p>「奈良県住宅供給公社契約規程」、「奈良県住宅供給公社工事事務処理要領」に従い書類が作成され、整備保存されているか否かを確認した。</p> <p>① 空室修繕工事につき、無作為に1契約(工事番号 15-72)を抽出し、</p> <p>② 緊急修繕工事につき、無作為に1契約(工事番号 15-72)を抽出し、この契約に含まれる個別工事のうち、14件につき、「県営住宅緊急修理工事(受付)完了報告書(以下、「完了報告書」という。)」を開</p> |
|---|--|

平成17年4月28日 木曜日

報 告 公 県 良 奈

覽し、工事完了日及び入居者からの工事完了証明印につき確認を行うとともに、契約書の記載との整合性を確かめ、不明点につき公社に質問を行った。

(3) 監査の結果

① 空家修繕工事の書類の整備状況

工事番号 15-237 については、「奈良県住宅供給公社契約規程」、「奈良県住宅供給公社工事事務処理要領」、「奈良県契約規則」、「入札・契約様式等の統一化等について」に従った書類が作成され、内容的に矛盾なく、整備保存されていた。

② 契約書上の実際と異なる工事着工日

緊急修繕工事番号 15-72 における個別工事 14 件のうち、完了報告書が提出されているのは 10 件であった。うち、工事完了日の記載がある 8 件すべてにつき、契約書に記載の工事着工日の日付（平成 15 年 7 月 3 日）は、完了報告書に記載の工事完了日より後の日付となっていた。

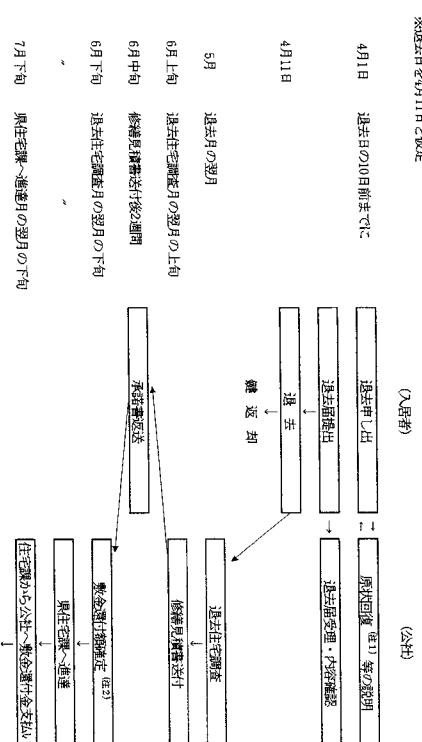
このうち、平成 14 年度に工事が完了しているものが、3 件あった。

IV 退去事務

1. 退去事務手続

(1) 概要

入居者が退去した場合、退去事務に関する一連の手続は次のとおりである。



(注 1) 入居者は、入居戸の原状回復を行つて退去する必要がある（条例 24 条 1 項、19 条 3 頃）。原状回復にかかる修繕工事は退去住宅調査の上、公社が実施している。公せが実施している。

(注 2) 原状回復に要した費用や滞納家賃と敷金は相殺された上で敷金返却の決定がなされる。

(2) 実施した監査手続

① 退去者に請求する費用算定についての事務手続が適正に実施されているかを確認するため、平成 15 年 5 月退去者 42 件のうち無作為に抽出した 10 件につき、「単価表^(注 1)」「県営住宅退去に伴う原状回復に要する修繕単価について^(注 2)」、「退去届整理表^(注 3)」及び「県営住宅、退去による修繕見積書^(注 4)」との整合性を確かめた。

(注 1) 公社建設課建築部総係にて作成している空家修繕費用の予定価格を作成する際に用いる単価の一覧表。

(注2) 「単価表」にて細羅されていない修繕等につき、公社住宅管理課入居係にて作成している退去者負担の原状回復にかかる費用を見積もる際に用いる単価の一覧表。

(注3) 退去者についての情報及び退去後の退去者の費用負担となる修繕部分についての住宅調査の結果(原状回復が必要な箇所の記載のみであり、費用額の記載はない。)が記されている書類。

(注4) 退去届整理表の記載に基づき、原状回復費用を算出した結果を退去者に報告・請求するため公社が作成、退去者に送付する書類。

② 敷金の返還に関する事務手続が適正に実施されているかを確認するため、平成15年5月退去者42件のうち無作為に抽出した10件につき、「県営住宅、退去による修繕見積書」「県営住宅の退去に伴う敷金の精算及び修繕費の納付について(注5)」「委託支出金報告書(注6)」及び「総合給与振込依頼書の写し」の記載につき整合性を確かめた。

(注5) 県営住宅の退去に伴う敷金の精算及び修繕費の納付について最終的な敷金の精算結果(敷金の額が滞納家賃や原状回復費用より大きい場合は還付、少ない場合は差額を納付。)を退去者に報告するため公社が作成、退去者に送付する書類。

(注6) 退去者の最終的な敷金の精算結果を県に報告するために公社が作成する書類。

(3) 監査の結果

① 退去者に請求する費用算定の事務手続の不備

次の3点を除いては、各記載は整合していた。

(A) 退去者に請求すべきであったと考えられる修繕費用の未請求(1件)
退去番号H15046の退去者につき、「退去届整理表」には「らんまほりかえ」が必要であるとの記載があった。
しかし、「県営住宅、退去による修繕見積書」を閲覧したところ、この「らんまほりかえ」に必要な費用の請求が実施されていなかつた。
退去番号H15046が居住していたこの家屋は、平成16年1月から3月にかけて、空家修繕工事が実施された。請負業者作成の「設計書(簡易)15-02」を閲覧したところ、この「らんまほりかえ」に対応する欄開障子張替工事が12,000円にて実施されていた。

「退去届整理表」は、退去者に請求負担部分の修繕箇所を記載するものであること及び実際に修繕工事も実施されていることに鑑みると、12,000円につき退去者に請求する必要があったと考へる。

(B) 誤った単価を用いて「県営住宅、退去による修繕見積書」を作成したことにより、退去者に対して過少請求となっているもの(1件)

退去番号H15047につき、「県営住宅、退去による修繕見積書」に基づき台所窓カギ取替一式が請求されていたが、カギの種類が誤っていたため、700円だけ退去者に対して過少請求となっている。

(C) 「単価表」や「県営住宅退去に伴う原状回復に要する修繕単価について」において、該当する部分の記載がないもので、県住宅管理課入居係退去担当者が費用算定根拠を残していないことから、請求費用の妥当性を検討することができなかったもの(5件)

(単位:千円)

退去番号	金額	内容
H15018	6	縁側等増設撤去処分
H15032	2	洋間敷居取付
H15038	1	便座カバー等雜物撤去処分
H15046	4	押入中段取替
H15048	3	玄関網戸ドア等雜物撤去処分

これらについては、「単価表」や「県営住宅退去に伴う原状回復に要する修繕単価について」において、該当する部分の記載がないものである。

このようなものにつき、どのように費用を算出しているのか住宅管理課に質問を行ったところ、実際に退去住宅調査を行った住宅管理課入居係退去担当者が退去住宅の状況を覚えており、単価表から類似のものを抽出判断し、自らボリュームの状況を勘案して費用を算出する場合や、業者等に問い合わせて費用を算出する場合などがあるとの説明を受けた。
しかし、担当者がどういった方法で費用を算出したのか、その根拠過程を残していないことから、請求費用の妥当性を検討することはできなかつた。

② 敷金の返還に関する事務手続
10件すべて記載は整合しており、実施した限りにおいて問題はなかった。

平成17年4月28日 木曜日

報公県民

第4 包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

< A 奈良県に対する意見 >

I 全般的事項

1. 県営住宅供給計画の策定方法

(1) 概要
① 県全体の住宅供給計画

「奈良県 新・住宅マスターープラン」の中で住宅建設計画法に基づく国の「第八期(平成13年度～平成17年度)住宅建設五箇年計画(注)」(以下、「国 の五箇年計画」という。)に即して、県全体の住宅供給計画「奈良県第八期住 宅建設五箇年計画」(以下、「奈良県五箇年計画」という。)が策定されている。

(注) 国の第八期住宅建設五箇年計画…居住水準、住宅性能水準、住環境水準、 住宅建設戸数を目標として掲げている。全国の公営住宅(改良住宅等を含む)の目標住宅建設戸数は262千戸(うち83千戸は増改築戸数)としてい る。

「奈良県五箇年計画」は次のとおりである。

(単位:戸)

供給種別	平成12年 度末	平成13～17年度の目標戸数			平成17年 度末
		建設等による 除外戸数	建築を含む 戸数	戸数	
住宅総数	545,000	33,500	* 64,200	45,100	575,700
持家	(24,710)	(20,820)	(12,240)	(57,800)	
住宅金融公庫融資	391,900	19,100	38,000	42,540	410,800
住宅	(21,950)	(14,680)	(9,680)	(46,300)	
県住宅融資制度			(11,800)	(1,670)	
その他の公的資金			(1,450)	(50)	
民間資金のみによ る住宅			170	-	
借家	153,100	14,400	26,200	2,560	164,900
公的借家	(2,760)	(6,140)	(2,560)	(11,500)	
公営住宅	40,738	1,550	4,845	2,450	44,200
改良住宅等	(2,151)	(4,845)	(2,450)	(9,450)	
	16,850	1,100	⑩1,500	150	17,350
	(1,585)	(1,500)	(150)	(3,200)	
	4,141	100	340	-	4,400
	(44)	(340)			(400)

(注) ()は内数であり、バリアフリー住宅(「手すり」「車椅子が通れる広い幅 の廊下」「段差のない床」)全てを備えた戸数。

なお、平成13年から平成17年末までの奈良県内の5年間の供給必要戸数 を64,200戸(上表:奈良県五箇年計画内訳表の*。民間、市町村営、県営含む)としており、その内訳は次のとおりである。

(単位:戸)

建設需要の要因	平成13年度～平成17年度増加予測数	
	(注)	(注)
①普通世帯の増加	24,200	
②最低居住水準に満たない者で同居・非住宅居住世帯である方への住宅供給	40	
③必要空室等の増加戸数(建替・住替えが円滑に行われるためには一定の空室が必要)(建替の需要等)	6,100	
④被災住宅の補充(建替の需要等)	33,500	
合計	64,200	

(注) 平成13年度～平成17年度増加予測数は、国の五箇年計画によって算出している。

公営住宅供給計画戸数1,500戸(奈良県五箇年計画内訳表の⑩)の算定方 法は次のとおりである。

(A) 国の五箇年計画で規定される算定方法により県全体の住宅供給戸数 を64,200戸と算定し、国の第八期五箇年計画と整合性を図りつつ戸数を決定。

(B) 64,200戸を基に住宅種別の需要数、平成17年度までの市町村営住 宅建築予定戸数(市町村からヒアリングして集計)、県営住宅建築予定戸数を 参考に公営住宅の供給計画戸数1,500戸を決定。

県は一方で、「奈良県 新・住宅マスター・プラン」(平成13年5月)をもとに、「奈良県営住宅ストック総合活用計画」を策定し、既設県営住宅の建替の推進やバリアフリー化などの住戸改善を積極的に進めている。

(2) 公営住宅 (市町村営、県営住宅) の需要数ヒストック数の関係

公営住宅の需要数の推計方法については、国からの標準的な方法は示されておらず、県においては、収入基準、最低居住水準などをもとに施設対象世帯数を試算している。ただし、県によれば施設対象世帯全てが県営住宅の入居を希望するとは考えず、施設対象世帯数が需要数に必ずしも一致することは考えていない。

平成12年における県の公営住宅施設対象世帯は次のとおり算出している。
県の公営住宅施設対象世帯 = 公営住宅適正入居世帯12,260世帯^(注1) + 潜在的施設対象世帯5,093世帯 = 17,353世帯 (平成13年3月 奈良県営住宅ストック総合活用計画作成時に算定)

(注) 12,260世帯 (平成12年当時) = 県営5,889世帯 + 市町村営6,371世帯

これに対して、公営住宅の平成12年度末ストック数は16,850戸であった。

(3) 県営住宅建替計画

県営住宅の具体的な建替計画は「奈良県営住宅ストック総合活用計画」により平成13年3月に策定されている。

なお、奈良県営住宅ストック総合活用計画における建替等の判定方法については、国が「公営住宅ストックの活用手法の選定フロー及び選定基準」により判定方法の概要を示しており、それを参考に県が独自に判定方法を策定している。

(A) 1次判定

団地を建築年代別に分類し、需要及び高度利用の必要性・可能性を判定する。建替、用途廃止、維持保全（すでに建替を実施済みのものを対象）、継続判定に区分する。

(B) 2次判定

1次判定で継続判定とされた団地について、技術的判断（団体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価）を行う。

(C) 3次判定

団地単位に団地内住棟相互の連携性、まちづくり等地域整備への貢献度、

仮住居確保の視点から事業の容易性、広幅員周辺道路との連携による事業促進可能性といった点から判断を行う。1、2次判定の結果を踏まえ、最終判断を行う。1、2次判定が覆された団地はない。

(2) 意見

① 公営住宅供給計画戸数の設定方法

「奈良県五箇年計画」における公営住宅供給計画戸数の設定方法については、(1) ① に記載したとおり、平成17年度までの市町村営住宅建築予定期数を市町村からヒアリングし、県営住宅建築予定期戸数と併せて、公営住宅の供給計画戸数を決定している。

県の当初の決定戸数は1,109戸であったが、各都道府県の決定戸数と国の計画戸数との調整の結果、県の供給計画戸数は1,500戸へ増戸した。この増えた391戸については、県営か市町村営か、さらにはどの団地を建設（又は建替）するか決定せずに現在に至っている。

したがって、計画上での供給戸数は決定していくも、どの団地において供給するのかについて詳細が決定されていないため、計画値に有効性が確保されている。今後の計画においては、住宅需給の状況と公営住宅以外の住宅の供給数を基礎として具体的な区域別の公営住宅供給必要戸数を積み上げた数値をもって計画を策定すべきである。

② 公営住宅施設対象世帯数に対するストック数

奈良県五箇年計画を策定する過程において、県は公営住宅の施設対象世帯数試算値（平成12年度 17,353世帯）から、普通世帯数の増加率予測に基づき平成22年度の施設対象世帯数を18,777世帯と推計している^(注2)。監査人が同様の計算方法により試算したところ、平成17年度末の公営住宅施設対象世帯数は18,224世帯^(注2)となる。

(注1) 平成12年度央の施設対象世帯17,353×平成12年度に推計されていた平成22年度までの普通世帯の伸び1,08208=18,777

(注2) 平成12年度央の施設対象世帯17,353×平成12年度に推計されていた平成17年度までの普通世帯の伸び1,05024=18,224

しかし、施設対象外入居者である收入超過者が入居している実態から平成17年度施設対象世帯数に收入超過者を加味して施設対象世帯数に見合った戸数を試算すると、21,643戸（18,224 ÷ (1 - 平成12年当時に予測した平成17年度の收入超過者割合0.158)）となる。

対して、平成17年度末ストック数(奈良県五箇年計画上の策定値)は17,250

報公県政

平成17年4月28日 木曜日

戸としており、施策対象世帯数と需要数が必ずしも一致しないとしても、単純計算で974戸(=18,224-17,250)の差が生じると推測される。さらに、施策対象外入居者である収入超過者が入居している実態から施策対象世帯数に収入超過者を加味して計算すると、その差はさらに大きくなる。

県は平成22年度と同様の方法で平成17年度の公営住宅施策対象世帯数を試算・予測できたにもかかわらず予測せず、また、施策対象世帯数に見合った供給戸数を計画していないこととなる。

しかし、施策対象世帯数に見合った供給戸数を計画していないことについて

住宅マスタープラン上では説明していない。住宅マスタープラン作成時にプラン上で県民に対して説明すべきであった。

なお、県によれば、平成17年2月現在において、すでに以下のような状況の変化が見られ、又は予測されており、住宅マスタープラン策定時に比べ施策対象世帯数の減少が見込まれていることである。

(A) 県の人口はすでに減少に転じており、新総合計画の下位推計を大幅に下回る推移を示している。

(B) 世帯数については、国全体においては平成27年をピークに達すると推計されているが、県においてはさらに早くピークに達する予測されている。

(C) 県内の収入超過者割合は、予想していた割合に比べて平成15年度未実績で低下しており、平成22年施策対象世帯数推計値を下回ることが予測されている。

③ 施策対象世帯数に見合った供給戸数の算定

前記②で県が推計した施策対象世帯数は県営、市町村営を合計した数値となっており、市町村営との区分ができるない。公営住宅法第3条において「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行ななければならぬ。」とある。

県は市町村が集めた住宅事情、施策対象世帯数に応じ整備すべき公営住宅数等のデータを集約し、公営住宅供給計画を作成する必要がある。

④ 奈良県五箇年計画と財政計画との整合性
奈良県五箇年計画において公営住宅の建設を含む総建設戸数、除却戸数及び住戸改善戸数を策定し、知事が承認しているが、当該計画に対して財政的

にどれだけの負担が発生するのか試算していない。したがって、県の財政の状況により県営住宅の建設戸数が増減することとなり、計画と実績に乖離があつても評価の仕組みがない。奈良県五箇年計画策定時には、財政的負担についても試算しておく必要があった。今後、県営住宅の計画に当たっては財政的負担を試算した上で、住宅建設計画と財政計画の整合性を確保しておくことが望まれる。

また、当初奈良県五箇年計画を含む奈良県新・住宅マスタープランを県民に公表している以上、その計画の達成・未達成と未達成の場合の具体的な内容及び原因を県民へ開示することが必要と考える。

⑤ 福祉住宅について

県では、県営住宅のうち、一部の住宅を障害者、高齢者、母子家庭向けの「福祉住宅」(※)として供給している。しかし、奈良県五箇年計画において、これらの特殊な住宅の供給計画戸数を策定していない。また、同時に当該住宅への需要数を試算していない。

(注) 福祉住宅とは、身障者、高齢者、母子家庭向けに供給する住宅のこと。福祉課、母子家庭課、住宅課及び公社の間で調整会議を行い、供給戸数をも応募することができる。

実態としては、各募集月(年4回)の1ヶ月前に、県の障害福祉課、高齢者向け課、母子家庭課、住宅課及び公社の間で調整会議を行い、供給戸数を決定していることである。

決定方法としては、まず、(A)毎年の空家修繕費及び計画修繕費予算額から空家修繕戸数(=供給戸数)が決定される。(B)障害福祉課、高齢者向け課、母子家庭課が把握する要望を踏まえながら、全供給戸数の3割程度を障害者向け、高齢者向け、母子家庭向けの福祉向き住宅に配分する。(C)供給戸数から福祉向け県営住宅供給戸数を差し引いた戸数が、一般向けの住宅供給戸数となる。需要数に関わらず全戸数に対する福祉住宅の供給戸数割合は3割程度であり、具体的な需要計画数との関連で供給戸数を決定していない。

なお、平成15年度の応募倍率は次のとおりである。

種類	募集月	募集戸数	応募件数	倍率
一般	5月	84	840	10.00
	8月	71	815	11.48
	11月	68	815	11.99
	2月	56	834	14.89
福祉	5月	2	26	13.00

報公県良泰

2. 公営住宅事業に関する奈良県と市町村の役割分担

(1) 概要

奈良県は公営住宅に占める県営住宅の比率が高い。

なお、平成15年度末 県内各市町村に所在する県営住宅、市町村営住宅の
管理戸数は次のとおりである。

	8月	3	42	14.00
	11月	3	33	11.00
高齢者	2月	13	58	4.46
	5月	1	18	18.00
	8月	8	53	6.63
	11月	4	56	8.00
母子	2月	8	67	8.38
	5月	12	116	9.67
	8月	13	117	9.00
	11月	16	85	5.31
シルバーハウジング(※)	2月	18	160	8.89
	11月	1	55	55.00

(注) シルバーハウジングとは、住宅行政が運営して、高齢者の安全・利便性を考えた仕様、設備を用意し、また高齢者の自立した生活を支援するための福祉サービスを受けられる住宅である。市の負担により生活援助員が配置されている。当住宅の倍率が高いのは、住戸棟が建替直後で新しいため、とのことである。

市町村	市町村営住宅												
	市町村	田代地 数											
	(A)		(B)		(A)		(B)		(A)		(B)		
奈良市	12	2,582	18	1,386	30	9,98	65.1%	曾爾村	0	0	3	16	3
大和高田市	4	638	16	617	20	1,255	50.0%	御杖村	0	0	4	21	4
大和郡山市	5	1,433	23	423	28	1,856	77.2%	高磯町	0	0	4	92	4
天理市	4	784	11	594	15	1,378	56.5%	新庄町	0	0	3	30	3
橿原市	5	1,250	633	1,183	66.4%	新麻町	0	0	1	20	1	20	0.0%
桜井市	4	804	10	479	14	1,283	62.7%	上牧町	0	0	6	238	6
五條市	2	188	25	501	27	689	27.3%	壬生町	0	0	1	232	1
御所市	3	551	17	601	20	1,152	47.8%	広陵町	0	0	4	109	4
生駒市	2	22	77	6	99	22.2%	河合町	0	0	6	139	6	
香芝市	0	0	2	25	2	25	100.0%	吉野町	1	48	9	233	9
月ヶ瀬村	0	0	1	1	1	1	100.0%	大淀町	0	0	6	131	6
都祁村	0	0	3	81	3	81	100.0%	下市町	0	0	10	231	10
平群町	0	0	6	108	6	108	100.0%	黒龍村	0	0	5	27	5
三郷町	0	0	3	51	3	51	100.0%	西吉野村	0	0	3	22	3
斑鳩町	0	0	6	110	6	110	100.0%	天川村	0	0	3	12	3
安堵町	0	0	1	84	1	84	100.0%	野迫川村	0	0	2	12	2
川西町	0	0	3	159	3	159	100.0%	大添村	0	0	4	11	4
三宅町	1	18	2	112	3	130	13.5%	十津川村	0	0	4	11	4
田原本町	1	208	2	264	2	264	100.0%	下北山村	0	0	7	58	7
大字北河内	0	0	1	20	1	20	100.0%	上北山村	0	0	5	42	5
菟田野町	0	0	3	83	3	83	100.0%	川上村	0	0	4	15	4
櫛原町	1	25	11	99	12	124	20.2%				15	4	0.0%
室生村	0	0	5	94	5	94	100.0%	合計	45	8,551	273	8,096	318
												16,647	51.4%

(2) 意見

① 県営住宅と市町村営住宅との役割分担の協議

公営住宅は戦後の住宅が不足していた時期、国の政策により、新規建設による供給が求められ、県、市町村はそれぞれがその建設に努めてきた。このような状況から、各市町村別の県営住宅の割合は上記の表にあるように77.2%~0%と様々となっている。

ある程度施設対象世帯数に対応するストック数が確保されてきた現在、今後の供給数(建替も含む)を決定するためには、県と市町村の間で公営住宅事業における各々の役割分担を定めて、その役割にしたがって供給を計画すべきである。

また、以下の検討を踏まえて、県と市町村との間で、県営住宅と市町村営住宅との役割分担について協議する機会を設けるべきである。

まず、役割分担について検討する。

(A) 県営住宅と市町村営住宅の役割

県営住宅と市町村営住宅の役割について検討するにあたり、果たして公営住宅は誰が（どの事業主体が）行うべきなのか、という点での議論が必要である。これに対して県は公営住宅法に基づき県も市町村も対等な事業主体である、と解釈していることである。公営住宅法等の関連法規において都道府県、市町村の役割及び両者の調整について規定されていない。公営住宅法第2条第1号、第16号において、事業主体は地方公共団体（都道府県及び市町村）である旨が規定され、公営住宅の計画的な整備を行うために、公営住宅の整備は都道府県・市町村の役割とされている（公営住宅法第6条）、公営住宅の整備は都道府県・市町村の役割とされている（公営住宅法第5条）。なお、公営住宅の供給には住宅新規建設のみでなく、転貸等の方法による供給も含む。

したがって、都道府県と市町村は公営住宅法上どちらも事業主体とされているものの、都道府県はより広域的な視点から公営住宅の供給を行うべく、住宅建設五箇年計画の策定や市町村に対する補助をするよう定められている。市町村と都道府県は都道府県が策定する五箇年計画に整合するよう、協力しあって事業を進めていく関係にあるものと考えられる。

公営住宅の趣旨は、「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」である（公営住宅法第1条）。公営住宅設置の目的を達成し、かつ公営住宅を必要とする住民に対して公営住宅を効率的に供給していく必要がある。したがって、県としては、「住宅に困窮する低額所得者」がどの市町村に何人いて、何戸供給すべきかを市町村調査値の集約により把握し、各市町村で県と市町村がそれぞれの該当市町村域における供給戸数、管理戸数を調整することが必要である。調整により、市町村の供給能力を超える需要が大きいなど県による供給に対する必要度が比較的高い地域に県は効率的・重点

的に公営住宅を供給することができ、逆に比較的低い地域では団地の用途廃止の決定判断とすることもできる。

(B) 県と市町村の協議

県営住宅と市町村営住宅との役割分担について、協議する機会について検討する。

県と市町村の住宅に関する意見調整の役割を担う団体として「奈良県住宅・市街地整備協議会」を開催している（平成16年8月から奈良県住宅行政連携協議会へ名称変更。以下「協議会」という。）。

協議会の目的は、「各種住宅施策に関する連絡調整、研修、広報、関係機関への要望活動等を効率的に実施することにより、豊かな住まいづくり並びに住宅政策を通じた地域振興や産業振興の推進に寄与すること」としている（協議会会則第2条）。平成14年度までの活動は、主に各種補助事業等の研修会などであったが、今後は、協議会の場を活用し、県と市町村との間で、公営住宅供給の調整等、さらなる活発な活動が望まれる。

なお、平成12年に作成した「奈良県 新・住宅マスタートーリング」において、「地方分権の趣旨を踏まえ、住宅施策は地域の個別のニーズに対応した福祉的要素のある施策や具体的な地区に対する施策であるため、基礎的自治体である市町村が中心となって取り組むことが効率的で、モデル的・先進的施策については、県と市町村が連携して取り組むことが必要である」旨が記載されている。今後、上記に記載した協議会等において、県内の市町村と共に検討していくことが望まれる。

3. 県営住宅事業の遂行状況（計画比）

(上)

「奈良県五箇年計画」における計画値と実績値を比較すると次のとおりである。

(单位: 戶)

実績及び平成 16 年度、平成 17 年度の予測値を加えて推計すると、平成 17 年度末のストック数は奈良県五箇年計画の 17,250 戸に対し 16,450 戸と推計されている。差額 800 戸については、計画未達となる。

されている。差額800戸については、計画未達となる。

建替を含む総建設戸数について、国との提示による計画値は言うまでもなく、当初の県の計画戸数に比しても 558 戸も実績値（平成 16 年度、平成 17 年度について）は予測値）を下回っている（上表 C を参照）。なお、県営住宅の建替を含む総建設戸数について、上表の C で計画値より 52 戸下回っている原因としては、主に天理団地の第 5 期、第 6 期建替工事を凍結したことで 150 戸減少し（第 5 期、第 6 期分の合計は、平成 12 年の計画策定期には 150 戸と集計）と、小泉団地の建替工事を実施したことによって計画を 80 戸上回ったことによる差額である。

(2) 意見

① 「奈良県五箇年計画」と実績の比較分析作業

「奈良県五箇年計画」における平成 17 年度末の公営住宅のストック数は

7,250戸としているが、平成15年度末現在の公営住宅ストック数は16,633戸

(四) であり、あと2年間の計画期間残があるものの617戸の計画未達であ

(注) 平成 12 年度末ストック数 16,744 戸 + 平成 13 年度～平成 15 年度建替を含む総建設戸数 228 戸 - 除却戸数 339 戸 = 16,633 戸

また、平成16年9月の監査時点において、平成12年度から平成15年度の

上表のAとBについては計画上で県営住宅分と市町村営住宅分を県が区分していなかつたため、原因別内訳が把握できない。
県営住宅事業の評価を行うため、県営住宅に関する計画と経過状況(現状)との比較・分析を行い、県民に報告することが必要である。また、必要があれば計画の見直しを行うことが望まれる。

4. 県営住宅のあり方

(1) 概要

前述したとおり、収入基準を満たす対象者に対して供給すべき県営住宅が不足している。しかし、現在、国の方針の変更により県営住宅の新規供給はできず、県営住宅の供給形態は建替のみである。

(2) 見見

① 民間住宅、中堅所得者層向け住宅の利用

県営住宅建設(建替含む)については国庫補助金を受けることができるが、補助金の削減が国で検討対象とされている。補助金に頼らずに効率性、経済性の観点から公営住宅以外の住宅供給の検討を行う余地があると考える。

現在、建替予定の団地が16団地(2,163戸)ある。今後、建替以外に民間住宅の借上という方法や、中堅所得者層向けの特定優良賃貸住宅の県営住宅入居対象者への斡旋・補助といった方法も検討される余地があると考える。

なお、特定優良賃貸住宅の戸数、入居率は次のとおりである。

種類	内容	戸数 (平成15年度末)	空家数 (空家率)
特定優良賃貸住宅	民間事業者が整備し県が管理をし、中堅所得者層向けの賃貸住宅で、地方公共団体と国が家賃の一部を一定期間補助することにより家賃負担を軽減する。	587戸 (27.6%)	162戸 (27.6%)
うち県内市町村分		147戸 (36.1%)	53戸 (36.1%)

奈良県では現在、奈良県営住宅ストック総合活用計画に基づき、老朽化した県営住宅の建替、住戸改善を行うことを第一義として取り組んでおり、他の方策への検討が及んでいない。今後の人口・世帯数の推移等に注視しつつ、建替による方法と民間の住宅を借り上げた場合の効率性・経済性の観点から比較検討すべきである。

5. 特別会計設置の必要性

(1) 概要

① 県営住宅事業と特別会計

特別会計は次の場合において条例で設置することができる(地方自治法第209条第2項)。

(A) 特定の事業を行う場合

(B) その他特定の歳入をもって特定の歳出に充て一般の歳入歳出と区分して経理する必要がある場合

対して、県では、県営住宅の建設及び管理に関する会計(県営住宅事業会計)は、上記地方自治法の条件に合致するが、一般会計として経理されてお

ることも可能と思われる。民間住宅家賃の補助制度で公営住宅法第1条の趣旨を達成できるものと考える。

なお、県営住宅建替時の入居者仮移転に伴う家賃補助額は月47千円を上限(半額は国庫補助)としている(公営住宅等関連事業推進事業補助要領 第三5.二より)。当該金額を参考として掲げておく。