

<事業全体で損益を把握できない理由>

○土地台帳、建物台帳については、面積の記載のみで、一部に建設年度の古い団地があり、書類保存期限を過ぎた資料が廃棄されていることなどから金額の記載がないものが多く、整備が十分になされていないため、当初の県の土地、建物取得金額が不明である。

<団地別で損益を把握できない理由>

○修繕工事（県実施分、公社実施分とともに）については、年度別の工事台帳があるものの、住宅別に集計していないため、住宅別の資本的支出額が算定できない。

○間接費については、年度発生額の集計をしたとしても、団地別の配賦計算については多くの仮定を置いた上で複雑な計算をする必要があり、配賦金額 자체の信憑性が乏しい。

県では平成14年3月に「奈良県新財政改革大綱」を作成しており、「公の施設改革推進指針」を示している。「公の施設改革推進指針」において定めた公の施設（県が条例により設置した公の施設のうち、使用料等を徴収し多くの県民等の利用に供している別記に掲げる施設。）については、「バランスシート」及び「行政コスト計算書」を作成し、民間の経営感覚と発生主義に基づく企業会計的手法を取り入れ、公の施設における行政サービスの向上を図るとともに、施設のあり方を見直し経営改善を行うことを目指している。

県営住宅は、当指針の対象とはしていないが、対象となった施設と同様に民間の経営感覚と発生主義に基づく企業会計的手法を取り入れ、公の施設における行政サービスの向上を図るとともに、施設のあり方を見直し経営改善を行うことを目指し、損益計算を行えるよう検討することが望ましい。

II 県営住宅管理委託契約

1. 奈良県住宅供給公社への委託料、補助金

(1) 概 要

① 公社への管理委託契約
県は公社に対して橿原町、吉野町の県営住宅分を除いた県営住宅について、県営住宅等管理業務を委託しており（平成15年度委託金額551,387千円）、委託業務の内容は「県営住宅等管理委託業務処理要領」において規定されている（詳細は「第2Ⅲ3. 県から公社に対する業務委託」参照）。なお、橿原町、吉野町の県営住宅は各々橿原町、吉野町に管理業務を委託している。

② 県営住宅等の管理受託事業補助金

上記①の委託料には、県営住宅事業従事者人件費が含まれておらず、県は公社に対して管理課入件費及び嘱託人件費の補助を行っている（平成15年度公社管理課入件費補助金額は168,457千円、公社嘱託人件費補助金額は38,214千円。詳細は「第2Ⅲ4. 県から公社への補助金」参照）。

(2) 意 見

① 県営住宅管理業務委託の検討

県は公社、橿原町及び吉野町へ県営住宅の管理業務を委託している。ここで、公社へ委託することの根拠として県からは次のとおり説明を受けた。

(ア) 平成15年9月に地方自治法が改正されたが、それ以前は、改正前地方自治法第244条の2(イ)により県営住宅管理を行うことのできる法人は公社又は市町村のみであったため。また、改正前地方自治法を受け、条例第50条において「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奈良県住宅供給公社又は当該県営住宅の所在する市町村に委託する。」とあり、公社又は市町村へ委託する旨が条例上で明記されているため。

(注) 公の施設（注：県営住宅もその一つである。）の設置の目的を効果的に達成する為必要があると認めるときは条例の定めるところにより、その管理を普通地方公共団体が出資している法人で政令で定めるもの又は公共団体若し。

くは公共的団体に委託することができる。

- (イ) 公社ではなく、市町村が管理を引き受けた場合、管理サービスについて市町村によりバラツキが出てしまう。

また、公社へ委託することに関しては、県は次のメリットがある、としている。

- 県営住宅管理事業を県が直営することに比べると、住宅管理のノウハウを有しているため、管理能力において優れている。
- 県営住宅管理事業を県が直営することに比べると、公社は彈力的な経費執行ができ、緊急対応に優れている。

しかし、平成15年9月に地方自治法が改正され、いわゆる指定管理者制度が施行されている。公社の施設の一つである県営住宅についても、民間業者等、公社以外へ委託することが可能となった。同法の規定により、県など地方公共団体出資の財團・公社・事業団に管理を委託している公の施設については、平成18年9月の経過期間終了までに、指定管理者制度に移行することとされており、県としては現在、平成18年4月を目途に指定管理者制度の導入について検討中であるとのことである。

ここで、以下においてどこへ委託することが最適であるのか検討する。現状の公社へ委託する場合と民間業者へ委託する場合を比較する。

民間業者へ委託した場合には次のようなメリットがある。

- 民間業者では事業別の独立採算が求められており、競争原理による管理コスト引き下げが期待できる。対して、公社では実質的に独立採算が求められてなく、人件費補助があるため、管理コスト引き下げが期待にくい。
- 公社において県営住宅管理業務を担当している者は県派遣職員であり、3年勤務後、県庁へ部署異動をしており、公社においてさほど住宅管理のノウハウが蓄積しているとはいえないと考えられ、民間業者の方が公社以上に住宅管理のノウハウを有していると考えられる。
- 民間業者も公社と同様、又はそれ以上に経費執行の弾力性を有している。

○県営住宅条例若しくは県個人情報保護条例において、個人情報の守秘義務に係る規定を整備することで、守秘義務への措置はクリアできる。

対して、民間業者へ委託した場合には次のデメリットがある。

- 市場での競争が激しく、事業安定性に欠ける。財政状況が脆弱な業者の場合、業績や資金繰りいかんにより倒産等、事業が継続できなくななる場合もある。

また、公社への委託及び民間業者への委託以外の方法として、市町村へ事業を委託する方法も考えられる。現在、県営住宅の管理業務は公社が委託を受けしており(町へ委託している2団地を除く)、市町村営住宅は各市町村が管理を行っている。業務の効率性(管理コストの削減)、といいう点から考慮すると各市町村へ県営住宅の管理を委託することも選択肢の一つとして検討することが望ましい。

上記の検討をもとに、どういった相手先に管理事業を委託あるいは委託するのが県として最適であるか、そのメリット・デメリットを勘案の上、さらに検討を進める必要がある。

② 委託料と補助金について

県は公社に県営住宅の管理を委託し、経費分のみを委託料として支払い、人件費分については補助金という形で支給している。県から受託した事業を実施するための入件費であるにもかかわらず、委託料に含めずば補助金という形で分けられている。委託業務の経済性、効率性を検討するためには、委託料だけでなく補助金として支給されている入件費分も考慮する必要がある。

③ 計画修繕工事の指示

県と公社との委託契約書においては、委託内容についての詳細な記載がない。うち、工事請負費については、緊急修繕、空室修繕、計画修繕、その他修繕に分けられるが、各々の団地別の修繕内容についての指示明細はない。計画修繕の内容を詳細に記載していない理由として、県は次の事項を掲げている。

- (A) 別途、計画修繕内容を公社へ連絡しており、契約書上で記載する必要ないと判断していたため。

給水メータ取替工事 (うち、水道メータ換針 盤工事)	権原(水道メータ換針盤) (3箇所)	6,892 (上記金額は水道メータ 換針盤工事を含む給水メ ータ取替工事金額)
高架水槽改修工事	姫寺(1箇所)	
	秋津(5箇所)	21,200
	合計	138,652

平成15年度予算146,635千円に対する実績は6,605千円であり、その割合は4.5%である。

したがって当初予定していた計画修繕を実施しなかったことにより、住戸の老朽化が進み、入居者の生活への支障が生じることや、後に修繕を実施するときはさらに修繕費用が増大することも予想される。また、計画修繕を予定通り実施すべきである。また、計画修繕を予定どおりに実施しない場合には、実施しないことについては、公社から口頭で県へ連絡していることであるが、書類による公社から県への同じ手続、未実施であることの検討手続及び適切な承認手続が必要である。

III 家賃徵収に関する事務

1. 高額所得者に対する明渡請求

(1) 概要
「第3A11. 収入超過者及び高額所得者に対する対応」を参照

(2) 意見

① 高額所得者に対する期限を定めた明渡請求の実施について
県は、高額所得者に対して、期限を定めた明渡請求（条例第29条第1項）を実施していないことから、次のような弊害が生じている。

- (A) 高額所得者が県の明渡請求にかかるらず居住し続けていても、請求の効力が発生しないため裁判を含む強制手段に訴えられない。
- (B) 近傍同種の住宅の家賃の2倍の家賃を徵収できない。
- (C) 家賃以外については一般的の入居者と同様の取り扱いがなされたため、県の請求にもとづいて退去していれば受けられなかつたはずの、たとえば、

- 将来の建替事業や用途廃止の実施に伴う移転時に支払われる移転料等の支払が生じる。（「AⅧ1. 建替事業や用途廃止の実施に伴う移転時に支払われる移転料等」参照）

- 収入が減少したときは、その額によっては結果として退去事由が消滅し入居の継続や、家賃軽減制度の適用も可能となる。

公営住宅法の趣旨に鑑みると、高額所得者に対する期限を定めた明渡請求を実施し、住宅の明渡しを促進する必要がある。

そして、明渡しを請求されたものは、速やかに明け渡さなければならぬと条例にて規定されていることに対するペナルティ的な側面、明渡しに対する動機付けの観点から、期限到来日の翌日から明渡しを行う日までの期間につき、近傍同種の住宅の家賃の2倍の金額を徵収することが望ましい。

また、高額所得者と認定されてからそのまま入居しつづけている期間の把握を行い、高額所得の程度など勘査した上で、特に悪質な者に対して裁判上の明渡請求訴訟を提起するといった対応を工夫することが望ましい。
平成11年度から平成15年度において、高額所得者全員から近傍同種の住宅の家賃の2倍の金額を徵収したと仮定した場合、その金額は次のとおりとなる。

