

香 川 県 報 号 外
香川県監査委員公表第3号
別 冊

平成 16 年度

包括外部監査の結果報告書

及びこれに添えて提出する意見

「県営住宅の管理状況について」

香川県包括外部監査人

公認会計士 榎本 浩

目次

第一 監査の概要	1
1. 監査の種類	1
2. 選定した「特定の事件」（監査のテーマ）	1
3. 「特定の事件」（監査のテーマ）選定の理由	1
4. 監査の対象と対象機関	1
5. 監査の期間	1
6. 監査の着眼点	2
7. 主な監査手続	2
8. 外部監査人補助者の資格と人数	2
第二 監査対象機関の概要、監査の結果及び意見	3
I. 県営住宅の概要	3
1. 香川県の住宅をとりまく環境	3
（1）香川県の人口と世帯数の推移	3
（2）世帯数と住宅数の関係	3
（3）住宅に占める公営住宅の割合	4
2. 県営住宅の状況	5
（1）県営住宅の整備状況	5
（2）県営住宅の法的根拠・意義	7
（3）県営住宅に対する補助金制度の内容	7
（4）県営住宅の管理組織	8
1）県営住宅の住宅課における管理組織	10
2）香川県住宅供給公社における管理組織と人員の推移	10
3. 県の住宅施策での県営住宅の位置付け	11
4. 香川県の県営住宅等に対する収支	18
（1）県営住宅の収支の状況	18
（2）県債・借入金の残高推移	19
5. 県営住宅管理業務の概要	20
（1）入居者の募集・選定業務の概要	20
1）募集時期	20
2）募集告知の方法	20
3）応募状況	20
4）募集戸数の決定	22
5）入居者の選定	22
6）応募資格	22
（2）家賃の算定業務の概要	24
1）家賃の制度上の算定方法	24
2）県における家賃算定業務	28
（3）入居者の収入把握・家賃設定業務の概要	29
（4）家賃の減額制度の概要	29
1）減額制度の概要	29
2）減額の事務手続	31
（5）敷金管理業務の概要	31
（6）徴収事務の概要	32
1）通常の家賃の徴収方法	32

2) 滞納債権に対する対応.....	32
(7) 退去管理業務の概要.....	33
(8) 駐車場管理業務の概要.....	35
1) 駐車場一覧.....	35
2) 駐車場使用料の設定業務.....	35
3) 駐車場使用料の回収業務.....	35
(9) 公営住宅整備事業に係る契約事務の概要.....	36
II. 監査の結果及び意見.....	38
1. 入居者の募集・選定業務.....	38
(1) 監査の視点及び手続.....	38
(2) 監査の結果.....	38
(3) 意見.....	38
1) 適切な入居者の収入把握について.....	38
2) 一般県営住宅の空家率の減少努力について.....	39
3) 特別県営住宅 木太コーポラスの空家対策について.....	39
2. 家賃の算定業務.....	40
(1) 監査の視点及び手続.....	40
(2) 監査の結果.....	40
(3) 意見.....	40
1) 特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅の家賃改定について.....	40
3. 入居者の収入把握及び家賃設定業務.....	41
(1) 監査の視点及び手続.....	41
(2) 監査結果.....	42
(3) 意見.....	42
1) 収入超過者及び高額所得者の扱いについて.....	42
2) 特定公共賃貸住宅制度について.....	44
4. 家賃の減額.....	45
(1) 監査の視点及び手続.....	45
(2) 監査の結果.....	45
(3) 意見.....	45
1) 家賃の減額制度の周知徹底について.....	45
5. 敷金の管理.....	46
(1) 監査の視点及び手続.....	46
(2) 監査の結果.....	46
1) 帳簿(システム上)の残高と預り歳入歳出外現金の不整合について..	46
6. 徴収事務・滞納管理業務.....	47
(1) 監査の視点及び手続.....	47
(2) 監査の結果.....	48
(3) 意見.....	48
1) 家賃の口座振替について.....	48
2) 生活保護者の家賃の収納について.....	48
3) 滞納管理について.....	50
①滞納の現況.....	50
②滞納額の回収方法について.....	51
③交渉内容の記録について.....	52
④連帯保証人に対する家賃請求について.....	52
7. 退去管理業務.....	53
(1) 監査の視点及び手続.....	53

(2) 監査の結果.....	53
(3) 意見.....	53
1) 退去修繕費の回収について.....	53
8. 駐車場管理業務.....	55
(1) 監査の視点及び手続.....	55
(2) 監査の結果.....	55
(3) 意見.....	55
1) 県管理以外の駐車場について.....	55
2) 駐車場の敷金の徴収について.....	56
9. 住宅課における建設工事契約・修繕工事契約.....	57
(1) 公営住宅整備事業に係る契約の概要.....	57
(2) 監査の視点及び手続.....	57
(3) 監査の結果.....	58
(4) 意見.....	58
1) 県営住宅の建設仕様について.....	58
10. 住宅課における管理委託業務.....	62
(1) 県営住宅管理業務に係る契約事務の概要.....	62
(2) 監査の視点及び手続.....	64
(3) 監査の結果.....	64
(4) 意見.....	64
1) 住宅供給公社に対する業務委託料について.....	64
11. 住宅供給公社における契約業務.....	65
(1) 監査の視点及び手続.....	65
(2) 監査の結果.....	65
1) 単価表の適用誤りについて.....	65
2) 工事契約手続きの適切な運用について.....	65
(3) 意見.....	68
1) 単価表の更新について.....	68
2) 適正な契約事務の執行について.....	69
12. 計画管理・その他.....	70
(1) 監査の視点及び手続.....	70
(2) 監査の結果.....	70
1) 修繕計画の作成について.....	70
(3) 意見.....	71
1) 過去の修繕実績の記録について.....	71
2) スtock計画における特定公共賃貸住宅の検討について.....	71
3) 新たな県営住宅の管理方式の検討について.....	72
4) 今後の建替え方針について.....	72
第三 利害関係.....	73

本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合があります。

第一 監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2. 選定した「特定の事件」（監査のテーマ）

県営住宅の管理状況について

3. 「特定の事件」（監査のテーマ）選定の理由

県営住宅は、昭和 26 年に公布された公営住宅法に基づき「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」とする趣旨で整備されたものである。これらの建物の多くは老朽化してきており、住宅の建替えの時期が到来し、今後、多額の建築費が必要と見込まれ、県の財政にも大きな影響を与えることが予想される。

このような中で、現状の県営住宅の建設、運営管理、使用料の滞納等を監査することが重要であると判断し、特定の事件として選定した。

4. 監査の対象と対象機関

住宅課及び住宅供給公社

5. 監査の期間

平成 16 年 7 月 5 日から平成 17 年 1 月 31 日まで

6. 監査の着眼点

県営住宅に関する事務の執行について、下記の着眼点に基づき、監査を実施した。

- ① 県営住宅の入居者の選定から退去までの諸手続きが法令規則等に従って行われているか。
- ② 家賃は法令規則等に従って適切に算定され、滞納管理を含む入出金管理は適切にかつ効果的に行われているか。
- ③ 県営住宅の建設や修繕は法令規則等に従い、また効率的に行われているか。

7. 主な監査手続

各監査対象機関において現場調査を行い、必要書類の閲覧、証憑突合、質問等により監査を実施した。

8. 外部監査人補助者の資格と人数

公認会計士 5名

なお、本報告書においては下記のように法令を省略して表示している。

公営住宅法：法

公営住宅法施行令：施行令

第二 監査対象機関の概要、監査の結果及び意見

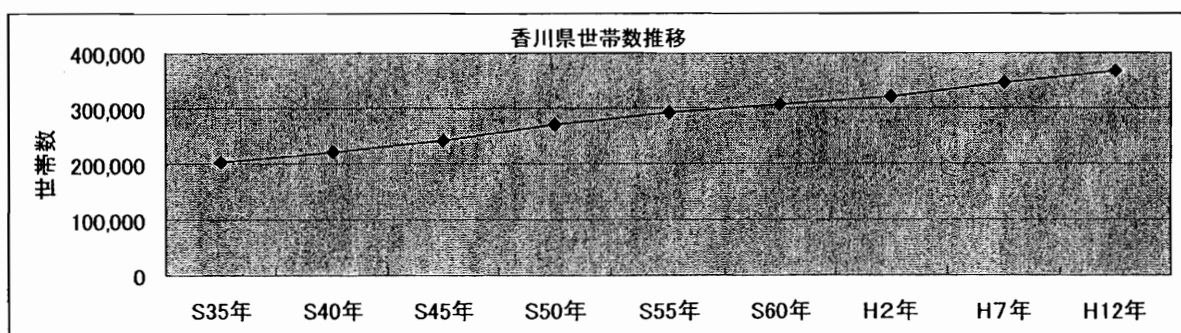
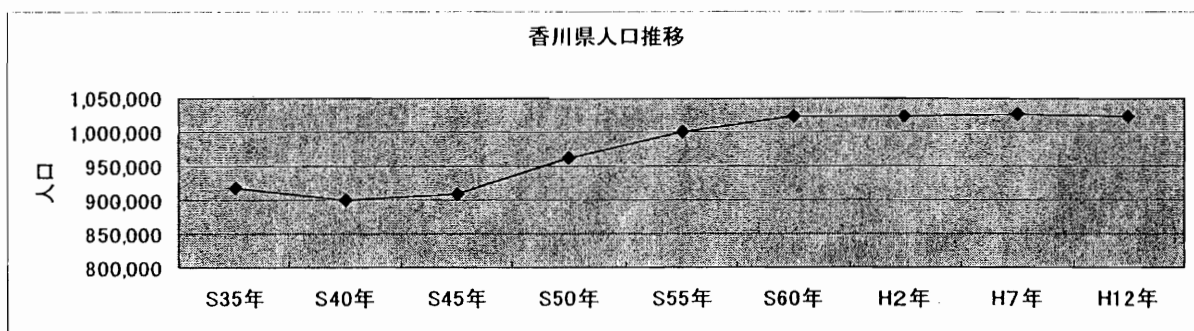
I. 県営住宅の概要

1. 香川県の住宅をとりまく環境

(1) 香川県の人口と世帯数の推移

香川県の人口と世帯数は、以下のとおりである。

人口は、既にピークを迎え、減少傾向にあるが、世帯数は微増ながら、増えてきている。



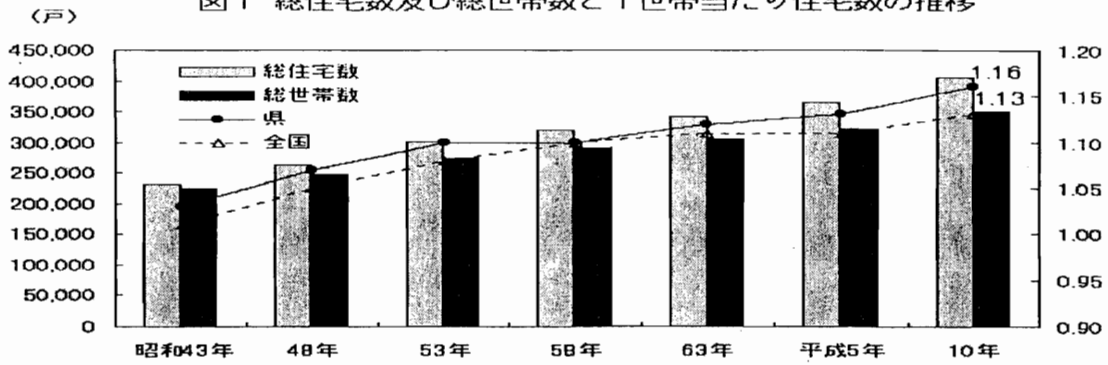
(平成12年国政調査抽出速報)

(2) 世帯数と住宅数の関係

上表のように、世帯数は増加してきているものの、総住宅数は総世帯数より多くなっており、空家は49,800戸、空家率(総住宅数に占める空家の割合)は12.3%に上る。

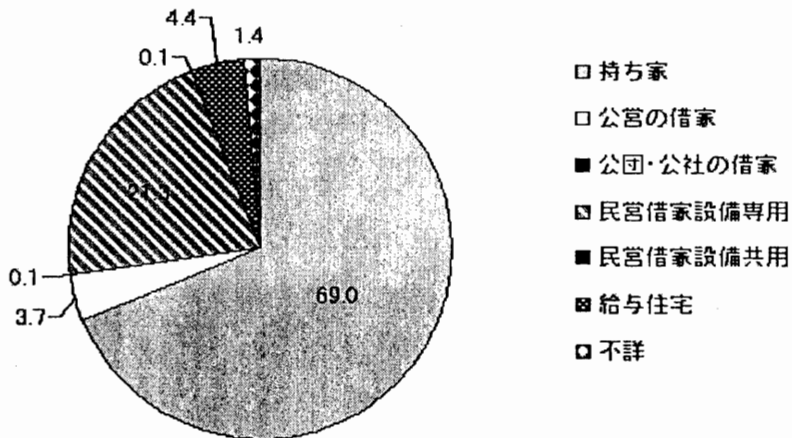
また、平成5年からの推移をみると、総住宅数は40,700戸増加し、増加率11.2%、総世帯数では27,500世帯増加し、増加率8.5%で、さらに住宅の空家率は高まってきている。

図1 総住宅数及び総世帯数と1世帯当たり住宅数の推移



(3) 住宅に占める公営住宅の割合

香川県においては、平成10年の住宅所有の種類別の割合は、次のとおりであり、公営住宅の割合は3.7%となっている。



2. 県営住宅の状況

(1) 県営住宅の整備状況

県営住宅は、公営住宅法、同施行令、関係告示などにより、設置及び管理について定められ、それに基づいて運営されている。より詳細な運用について、県では「香川県営住宅条例」を制定し、必要な事項を定めている。この条例に基づいて供給されている県営住宅は、以下のとおりであり、一般県営住宅で6,111戸（29団地、425棟）、特定公共賃貸住宅で60戸（3団地、5棟）、特別県営住宅で、209戸（2団地、7棟）、市町に管理委託している住宅で39戸（2団地、9棟）である。

(一般県営住宅)

(平成16年4月1日現在)

団地名	取得年度	棟数	戸数	駐車場
天神前	S25	1	24	—
昭和	S26	1	24	—
松島	S27～S29	8	150	—
勅使	S56	3	12	—
天神前小	S29	1	4	—
上天神	S55	2	8	—
太田	S51, 52	4	134	—
屋島	S30～34	7	108	—
札場	S54	1	23	—
一宮	S37～S61	32	431	—
高松元山	S43～H3	10	239	239
木太川西	S45, 46	6	207	—
西春日	S47～S51	44	884	—
屋島西	S51～S62	29	680	680
屋島東	S53	4	100	100
植松	S56～S62	21	240	—
丸亀城東	S34～S38	2	36	—
丸亀安達	S59, 62	2	126	—
坂出府中	H6, 7	2	98	98
善通寺	H11	1	42	42
常磐	S49～S55	26	256	256
志度	H9～H13	6	166	166
牟礼	S47～H14	15	410	—
香川	S39～H1	37	462	—
国分寺	S41～H15	75	492	—
飯山	S42～S47	39	156	—
宇多津	S49～S62	40	408	—
新宇多津	H1, 2	2	90	—
多度津	H5	4	101	101
計		425	6, 111	1, 682

(特定公共賃貸住宅)

(平成16年4月1日現在)

団地名	取得年度	棟数	戸数	駐車場
坂出府中	H7, 8	2	24	24
善通寺	H11	2	18	18
志度	H10	1	18	18
計		5	60	60

(特別県営住宅)

(平成16年4月1日現在)

団地名	取得年度	棟数	戸数	駐車場
高松元山	H3	1	1	1
木太コーポラス	S44~S49	6	208	—
計		7	209	1

上記県営住宅は、いずれも県が建設し、管理は、住宅供給公社に委託しているものである。

<市町に管理運営を委託している住宅>

(丸亀市へ委託—一般県営住宅)

(平成16年4月1日現在)

団地名	取得年度	棟数	戸数	駐車場
丸亀塩屋	S60	8	15	—

(直島町へ委託—特定公共賃貸住宅)

(平成16年4月1日現在)

団地名	取得年度	棟数	戸数	駐車場
直島	H14	1	24	—

(2) 県営住宅の法的根拠・意義

種類		法的根拠・意義
県営住宅	一般県営住宅	「公営住宅法」、「香川県営住宅条例」に基づき県が建設するものであり、低額所得者に低廉な家賃をもって賃貸し、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。
	特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、県が建設するものである。より詳細は「香川県営住宅条例」等に定められる。 中堅所得者等に良好な賃貸住宅の供給を促進し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。
	特別県営住宅	一般県営住宅及び特定公共賃貸住宅以外の県営住宅をいう。「特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が定められる以前に県が中堅所得者等に賃貸住宅を供給する目的で建設したものである。

以上の県営住宅について、今回の包括外部監査の対象としている。

香川県には、住環境整備の施策の一環として、県の建設補助や家賃補助が行われる、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、農地所有者等賃貸住宅があるが、これらの住宅は、県有財産ではないため、今回の包括外部監査の対象とはしていない。

(3) 県営住宅に対する補助金制度の内容

県営住宅（一般県営住宅・特定公共賃貸住宅・特別県営住宅）に対する国庫補助内容は、以下のとおりであり、国庫補助には、建設補助と家賃補助がある。

なお、家賃補助には、平成8年の改正前の法律に基づき整備された一般県営住宅が対象となる家賃収入補助と、改正後の法律に基づき整備された一般県営住宅が対象となる家賃対策補助とがある。

種類	国庫補助の内容	
	建設費補助	家賃補助
公営住宅 (一般県営住宅)	建設費の 1/2	家賃収入補助 旧第 1 種公営住宅 土地の所得造成費の 1/2 に 6% を乗じ、補 助対象率を乗じたもの 旧第 2 種公営住宅 土地の所得造成費の 2/3 に 6% を乗じ、補 助対象率を乗じたもの
		家賃対策補助 県の家賃減額分（近傍 同種家賃額－入居者負 担額）の 1/2。 期間は 20 年間。
特定公共賃貸 住宅	建設費の 1/3	法令には規定はあるが、香川 県においては適用事例はな い。
特別県営住宅	補助なし	補助なし

(4) 県営住宅の管理組織

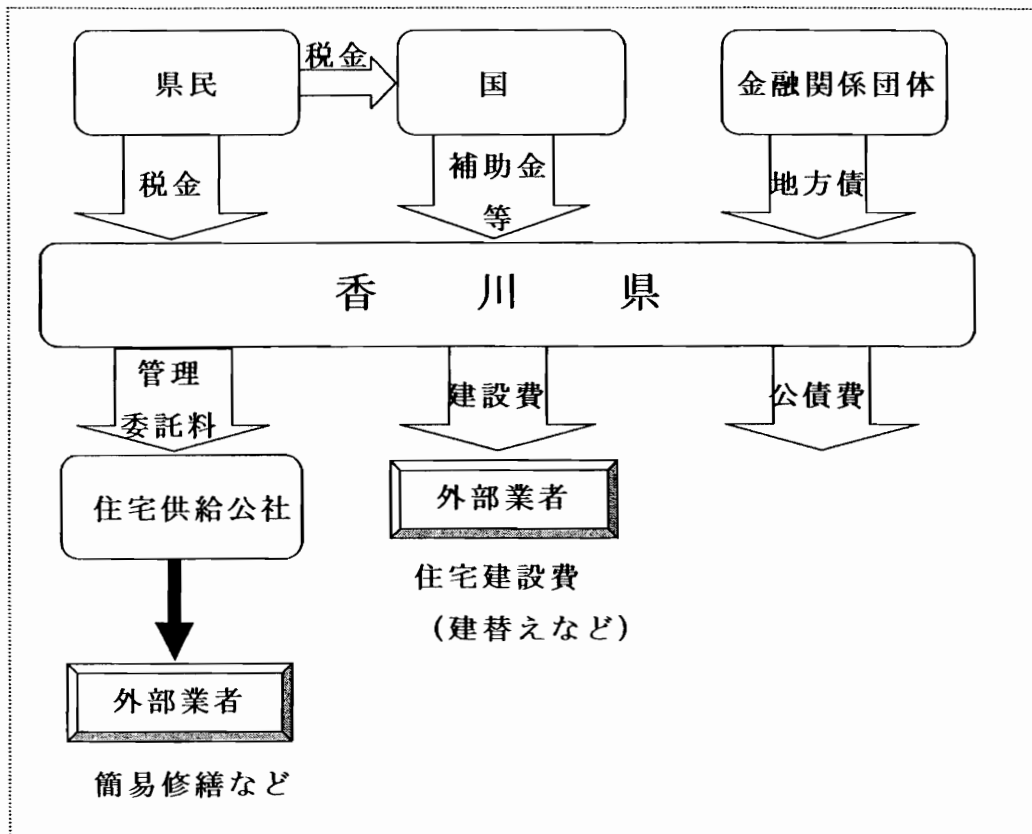
県営住宅の管理は、香川県土木部住宅課と香川県住宅供給公社が行っている。

県は、建替えのための住宅建設などを直接外部業者へ発注しているが、県営住宅の入退去、家賃及び駐車場使用料の収納、収入業務並びに県営住宅の維持補修などの管理業務は、香川県住宅供給公社に委託している。

なお、この管理委託については、平成 15 年 6 月に改正された改正前の地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の適用により、自治体の出資している住宅供給公社に公の施設である県営住宅を管理委託したものであり、現在、県では、地方自治法の附則第 2 条の適用により、指定管理者制度の導入に向け、検討しているところである。

資金的な流れを中心に図示すると、以下のとおりである。

【香川県と香川県住宅供給公社の関係】



1) 県営住宅の住宅課における管理組織

住宅課は、主として次の業務を行う。

- ① 「第八期住宅建設五箇年計画」ほかの計画策定。
- ② 県営住宅の家賃の徴収業務や修繕業務等の管理業務。
- ③ 高齢者や障害者等の対応及び居住水準や居住環境の向上を目的とした、既設県営住宅の建替えや改善推進。
- ④ 市町が建設する公営住宅建設への事務的、技術指導を行う。
- ⑤ 民間事業者等が高齢者向けに供給する「高齢者向優良賃貸住宅」の家賃減額の費用に対する助成。
- ⑥ 木造住宅に関する耐震意識向上のための講習会の実施。
- ⑦ 宅地建物取引業者の免許制度の実施。

なかでも、県営住宅の管理に携わるのは管理グループ及び建設グループであり、その人員の推移は、以下のとおりである。

区 分	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
事務職	5	5	5
技術職	6	6	5
臨時雇用	3	3	2
嘱託職員（家賃徴収員）	4	4	※0
合 計	18	18	12

2) 香川県住宅供給公社における管理組織と人員の推移

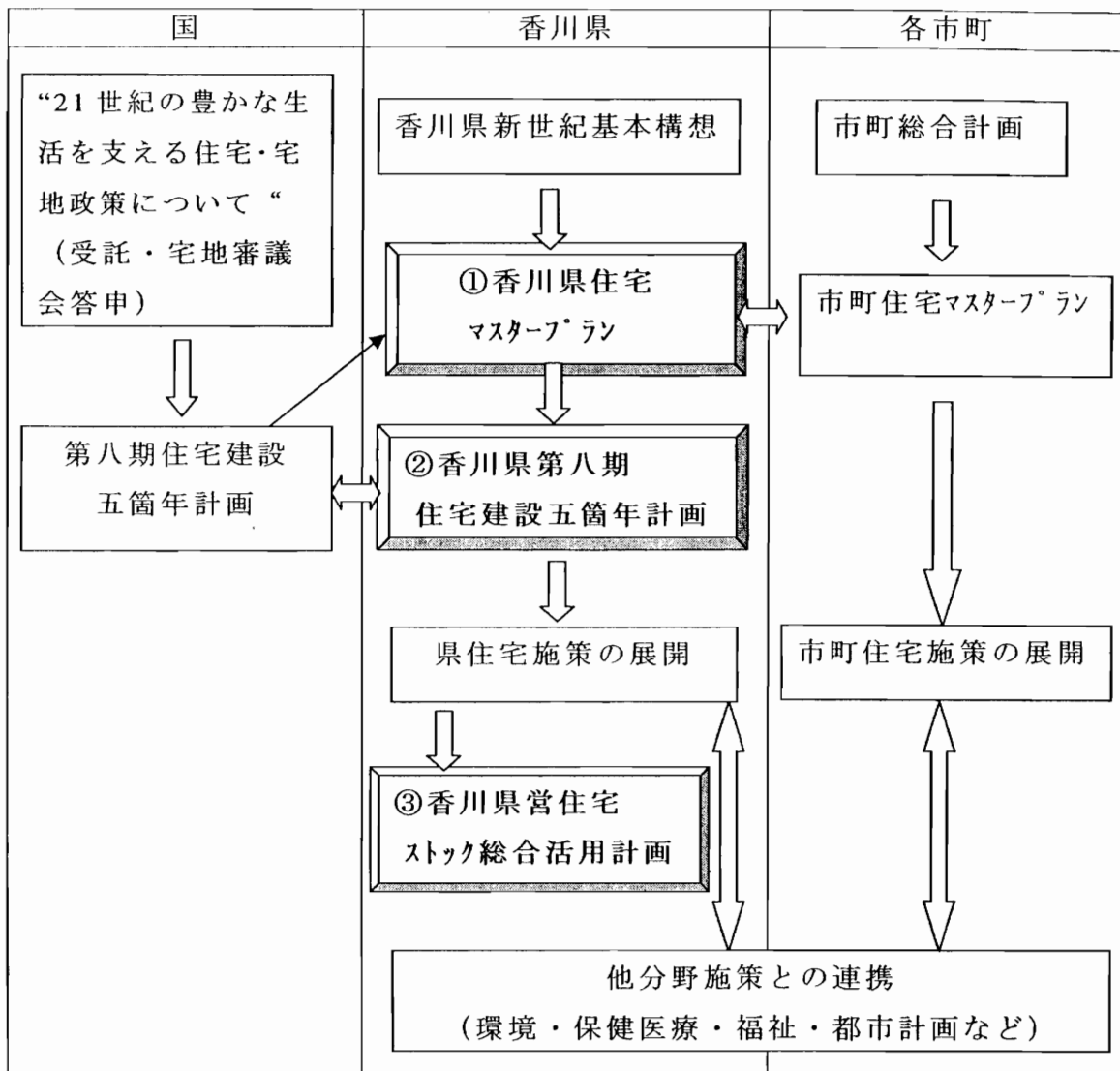
香川県住宅供給公社には、住宅の分譲と県営住宅の管理をする部門があり、後者に関する部門が管理 2 課であり、その人員の推移は、以下のとおりである。

区 分	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
プロパー職員	2	2	1
県からの派遣職員	1	1	1
嘱託職員	3	3	3
嘱託職員（家賃徴収員）	0	0	※4
臨時職員	6	6	7
巡回管理人	6	6	6
合 計	18	18	22

※平成 15 年度より、家賃徴収員が公社に移ったものである。

3. 県の住宅施策での県営住宅の位置付け

住宅に関して次の3つの計画があり、県はこれに基づき事業を進めている。



①香川県住宅マスタープラン

香川県住宅マスタープラン（以下、マスタープランという。）は、国が策定する第八期住宅建設五箇年計画と調整を図りながら、さまざまな情勢の変化や住宅事情の課題に的確に対応するため、今後めざしていくべき住宅・住環境の基本的な方向を示すとともに、展開すべき住宅関連施策を抽出し、さらにそれらの施策を効果的に展開していくための推進体制を示すことを目的に作成されたものである。

マスタープランにおいては、体系的に施策が示されており、公営住宅に関連する部分は、次のとおりである。

- ・ 公営住宅建替え事業の推進
- ・ 特定公共賃貸住宅の供給
- ・ 特定優良賃貸住宅の供給
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の供給
- ・ 身体障害者向け公営住宅の供給

②香川県第八期住宅建設五箇年計画

香川県第八期住宅建設五箇年計画は、国が住宅建設計画法に基づき策定した第八期住宅建設五箇年計画に基づき県が策定したものである。

この計画の中には、住宅建設の目標について様々な側面から数値目標を設定しているが、公的資金による住宅建設の戸数については、各地方自治体の合意を得て国土交通省が定めたものであり、地方公共団体の補助金の申請の基礎となる。

公的資金による住宅建設の戸数は、以下のとおりである。

住宅の種類		計画戸数	平成13年度	平成14年度	平成15年度	合計(戸)	計画戸数の残戸数(戸)	平成15年度県支出金額(千円)
公営住宅等	県営	215	42	48	48	138	77	149,942
	市町営	655	—	64	20	84	571	—
	公営計	870	42	112	68	222	648	149,942
特定優良賃貸住宅		600	36	6	4	46	554	—
高齢者向け優良賃貸住宅		800	—	—	24	24	776	11,176
改良住宅		100	8	13	—	21	79	—
住宅金融公庫		15,500	2,241	1,657	1,755	5,653	9,847	—
住宅・都市整備公団		—	—	—	—	—	—	—
公的助成住宅		250	317	247	265	829	△379	—
その他の公的資金住宅		200						
合計		18,320	2,644	2,035	2,116	6,795	11,525	161,118

※ 公的助成民間住宅：農地所有者等賃貸住宅、市街地再開発事業である。

その他公的資金による住宅：厚生年金還元融資住宅、雇用促進住宅、公務員住宅、地方公共団体単独融資住宅である。

③香川県営住宅ストック総合活用計画

香川県営住宅ストック総合活用計画（以下、ストック計画という。）は、マスタープランの一部として位置づけられ、一般県営住宅及び特別県営住宅の活用について、基本目標と計画を明らかにするものである。

ストック計画における県営住宅の具体的な活用の手法とその選定方法及び活用計画は、以下のとおりである。

ア. 具体的な活用手法

県営住宅の具体的な活用手法は、次のとおりである。

手 法	手法選定の考え方
1. 建替え （住棟を除却し、新たに建設する。）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体の改修が不可能な場合 ・ 躯体の大幅な改修が必要な場合 ・ 共用部分の改修が不可能な場合
2. 全面改善 （躯体を残して住棟を全面的に改善する。）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修及び多くの住戸で改善（高齢化対応・2戸1改善※）が必要な場合 ・ 共用部分の改修及び多くの住戸で改善（高齢化対応・2戸1改善※）が必要な場合
3. 個別改善 （住棟の一部を既存の間仕切り等をできる限り活かして改善する。）	<p>以下のような個別的な改修・改善を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 規模増改善（2戸1改善※・増築等） ・ 住戸改善（設備改修等の居住性工場、段差解消・手すり設置等の高齢者対応、避難経路確保等の安全性確保等） ・ 共用部分改善（段差解消・手すり設置・エレベータ設置等の高齢者対応、耐震改修・外壁落下防止改修等の安全性確保等）
4. 維持改善 （県営住宅の効用を維持する。）	<p>以下により適切に維持保全する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持保守点検 ・ 経常的な小規模修繕 ・ 計画的な修繕周期による大規模修繕 ・ 空家修繕

※ 2戸1改善とは高年式の県営住宅で面積が狭いものについて2戸を1戸に統合改修して住面積を広げるものである。

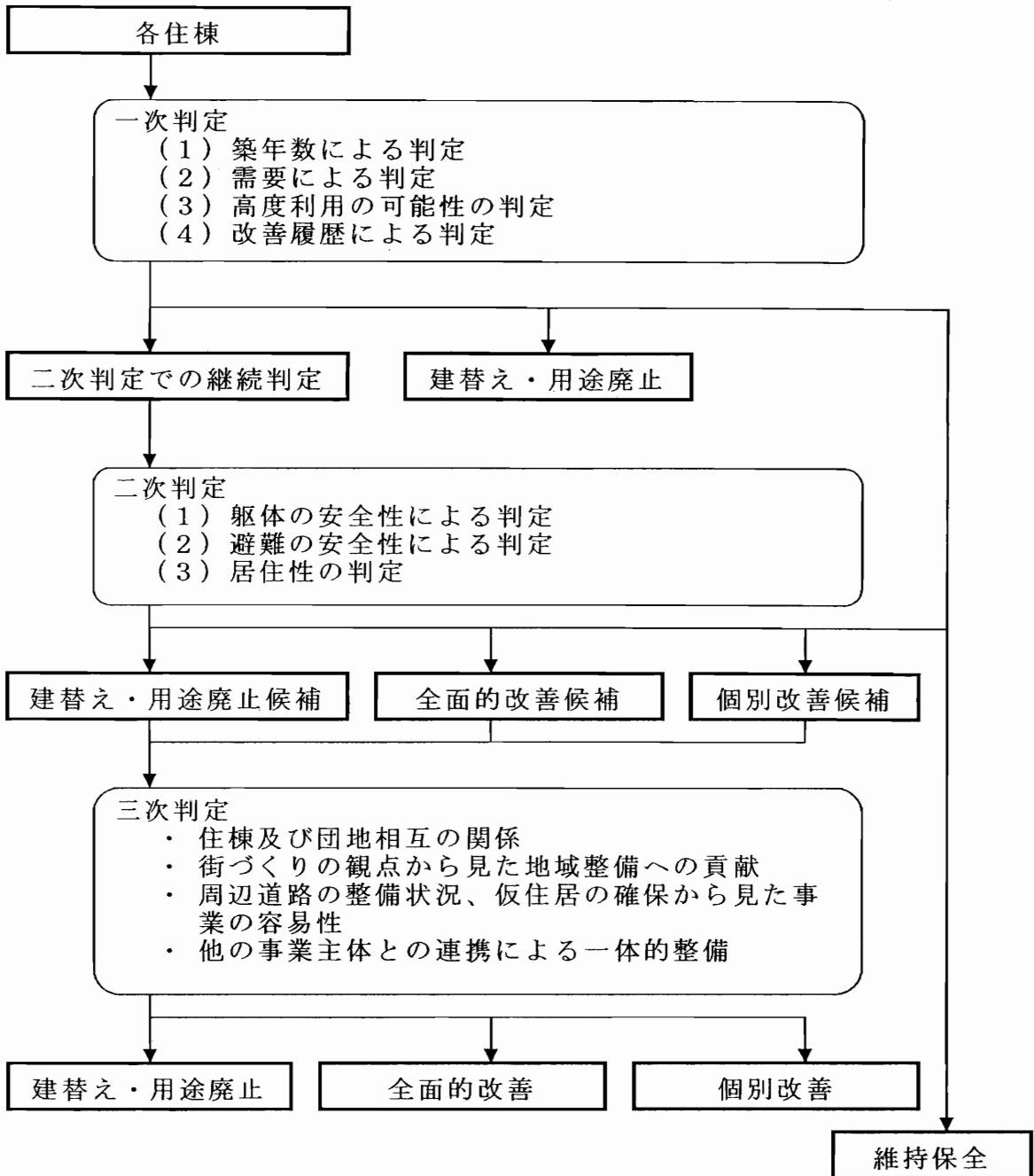
イ. 県営住宅の整備水準の目標

これらの活用手法について、次のような目標を考慮して判定することとしている。

住戸の規模及び構成にかかると目標	
規模	各居住室は、住宅建設五箇年計画における最低居住水準以上を確保する。
構成	専用の洗面所及び浴室を確保するとともに、世帯構成に応じた適切な収納スペースを確保する。 また、大規模団地については、ソーシャルミックスの観点から多様な世帯の入居に対応した住戸を確保する。
性能及び設備にかかると目標	
安全性	躯体の構造強度、家具などの転倒防止、防火避難経路の確保等による事故の防止及び防犯に関して適切な水準を確保する。
耐久性	部材や設備の耐久性及び防水性、また、結露防止に関して適切な水準を確保する。
快適性	遮音、換気、採光、暖房、給湯等に関して適切な水準を確保する。
保健性	内外装からの汚染空気発生防止、換気等による正常な空気循環について、適切な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。
高齢者等への配慮	高齢者等の日常活動の安全性、容易性に関して適切な水準を確保する。具体的には「長寿社会対応住宅設計指針」及び「長寿社会対応住宅設計指針の補足基準」に準じた水準を確保する。
省エネルギー性	暖冷房にかかるエネルギー消費が少ないように適切な水準を確保する。
共用部分及び外部空間にかかると目標	
共用部分	共用廊下、共用階段、共用設備等については「長寿社会対応住宅設計指針」及び「長寿社会対応住宅設計指針の補足基準」に準じた水準を確保する。
附帯設備	自転車置場、物置、ごみ置場等については、すべての世帯が支援なく利用できるように適切な水準を確保する。
共同施設	児童遊園、集会所、広場緑地等については、居住者の快適な生活交流が図れるよう適切な水準を確保する。

ウ. 活用手法選定の全体フロー

上記の目標を考慮した様々な項目により、すべての県営住宅について、前述の4つの活用手法を選択する過程は、以下のとおりである。



エ. 県営住宅ごとに判定された活用方法とその計画

平成 12 年度末において活用手法が決定されているものは、以下のとおりであり、現在は既に建替えなどが行われたものもある。

団地名	棟数					戸数				
	計	建替え	全面的改善	個別改善	維持保全	計	建替え	全面的改善	個別改善	維持保全
天神前	1	1	—	—	—	24	24	—	—	—
昭和	1	1	—	—	—	24	24	—	—	—
松島	8	8	—	—	—	150	150	—	—	—
勅使	3	—	—	3	—	12	—	—	12	—
天神前小	1	1	—	—	—	4	4	—	—	—
上天神	2	—	—	2	—	8	—	—	8	—
太田	4	—	1	3	—	134	—	38	96	—
屋島	7	7	—	—	—	108	108	—	—	—
札場	1	1	—	—	—	23	23	—	—	—
一宮 (耐火)	21	—	—	21	—	332	—	—	332	—
一宮 (スターハウス)	11	11	—	—	—	99	99	—	—	—
高松元山	10	—	—	8	2	239	—	—	183	56
木太川西	6	—	—	6	—	207	—	—	207	—
西春日 (簡耐火)	15	—	—	15	—	60	—	—	60	—
西春日 (耐火)	29	—	—	28	1	828	—	—	812	16
屋島西	29	—	2	27	—	680	—	40	640	—
屋島東	4	—	—	4	—	100	—	—	100	—
植松	21	—	—	21	—	240	—	—	240	—
丸亀城東	2	2	—	—	—	36	36	—	—	—
丸亀安達	2	—	—	2	—	126	—	—	126	—
丸亀塩屋	8	—	—	8	—	15	—	—	15	—
志度	4	—	—	—	4	136	—	—	—	136
牟礼 (簡耐火)	11	11	—	—	—	68	68	—	—	—
牟礼 (耐火)	14	—	14	—	—	368	—	368	—	—
香川 (簡耐火)	6	6	—	—	—	21	21	—	—	—
香川 (耐火)	21	—	—	21	—	348	—	—	348	—
香川 (スターハウス)	10	9	—	1	—	93	81	—	12	—
国分寺	56	56	—	—	—	158	158	—	—	—

(簡耐火)										
国分寺 (耐火)	24	—	—	24	—	240	—	—	240	—
国分寺 (スターハウス)	11	11	—	—	—	99	99	—	—	—
坂出府中	3	—	—	—	3	98	—	—	—	98
善通寺	1	—	—	—	1	42	—	—	—	42
宇多津 (簡耐火)	8	—	—	8	—	26	—	—	26	—
宇多津 (耐火)	18	—	—	18	—	68	—	—	68	—
宇多津 (スターハウス)	14	—	—	14	—	314	—	—	314	—
新宇多津	2	—	—	2	—	90	—	—	90	—
飯山 (簡耐火)	33	33	—	—	—	102	102	—	—	—
飯山 (耐火)	6	6	—	—	—	54	54	—	—	—
多度津	4	—	—	3	1	101	—	—	37	64
常磐 (簡耐火)	17	—	—	17	—	58	—	—	58	—
常磐 (耐火)	9	—	1	8	—	198	—	12	186	—
木太コーポラス	6	—	—	6	—	208	—	—	208	—
計	464	164	18	270	12	6,339	1,051	458	4,418	412

※ 直島団地については、平成12年当時未建設であり、上記の表から除いている。

上記の団地別・住棟別の活用手法に平成22年度末までの計画期間内における整備時期を設定し、計画を策定している。

目標戸数及び実施戸数は、以下のとおりである。

<計画期間(平成12年度末～22年度末/10年間)における手法別目標戸数>

活用手法	前期(～平成17年度末)		後期(～平成22年度末)	計
	目標	平成16年度末時点		
建替え(用途廃止含む)	220戸程度	167戸	300戸程度	520戸程度
全面的改善	40戸程度	0戸	80戸程度	120戸程度
個別改善	60戸程度	74戸	60戸程度	120戸程度

4. 香川県の県営住宅等に対する収支

(1) 県営住宅の収支の状況

県営住宅に関する収支を経常的な収支（国からの補助を含んだ家賃などの収入と管理・修繕コスト等を考慮）、新たな建設・改善に関する収支及び県債の収支は、以下のとおりである。

(単位：千円)

項 目		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	
経常的な 収支	収入	県営住宅 使用料	1,484,719	1,457,119	1,385,793	1,317,389	1,277,835
		駐車場 使用料	20,595	23,858	30,616	41,396	40,390
		財産収入	8,160	6,521	6,530	6,308	6,312
		諸収入	38,758	41,253	44,670	33,094	33,001
		国庫家賃対 策補助金等	189,126	195,285	199,638	200,903	218,459
		経常収入計	1,741,358	1,724,036	1,667,248	1,599,091	1,575,998
	支出	公営住宅 維持管理費	569,878	621,375	675,696	681,214	667,876
収支差額		1,171,480	1,102,661	991,552	917,877	908,122	
新たな建設・改善に 関する収支	収入	整備補助金	605,077	268,370	322,269	454,526	345,712
	支出	公営住宅 整備事業費	1,541,305	786,838	961,771	1,114,039	828,033
		バリアフリー 推進事業費	—	—	—	26,000	25,172
	支出計		1,541,305	786,838	961,771	1,140,039	853,205
収支差額		△936,228	△518,468	△639,502	△685,513	△507,493	
合計の収支差額		235,251	584,192	352,049	232,363	400,629	

※ 経常的な収支：支出について、通常の修繕や計画修繕を含む。

※ 明許繰越については、実際に工事を行った年度に記載している。

経常的な収支が大きく黒字となっている要因として、以下の3つのが考えられる。

- ① 国の家賃補助があるため、県の負担が軽減されている。
- ② 上表はあくまでも収入支出だけを考慮したものであり、民間企業の損益計算とは異なり、建物等の取得価格を各期に配分する減価償却費がここでは反映されていない。
- ③ 別項で記載するが、現在は維持修繕コストが切り詰められている。

(2) 県債・借入金の残高推移

県営住宅に関する起債及び償還の状況は、次のとおりである

(単位：千円)

項目	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
県債増加	656,000	291,000	389,000	511,000	366,000
県債償還	918,074	835,580	772,690	728,158	698,387
期末残高	9,476,420	8,931,840	8,548,149	8,330,990	7,998,603
利息	456,762	416,608	372,158	336,710	301,357

5. 県営住宅管理業務の概要

(1) 入居者の募集・選定業務の概要

1) 募集時期

年4回（平成16年度は5、8、11、2月）

ただし、特定公共賃貸住宅、特別県営住宅については随時募集を行っている。

2) 募集告知の方法

- ① 県のホームページ及び携帯サイトで募集の旨を記載する。
- ② 県営住宅が所在する市町の窓口、東讚・中讚・西讚県民センターの全12箇所に募集案内を行う。
- ③ 県の広報に掲載する。
- ④ 新聞記者発表を行う。

3) 応募状況

一般県営住宅

(平成16年3月31日現在)

団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	平成15年度応募状況		
				募集総数	応募者数	倍率
天神前	24	4	4	—	—	—
昭和	24	6	6	—	—	—
松島	150	6	—	2	21	10.50
勅使	12	0	—	1	2	2.00
天神前小	4	3	3	—	—	—
上天神	8	1	1	—	—	—
太田	134	2	—	1	17	17.00
屋島	108	4	—	1	5	5.00
札幌	23	0	—	—	—	—
一宮	431	22	11	6	125	20.83
高松元山	239	5	—	6	75	12.50
木太川西	207	13	—	7	76	10.86
西春日	884	240	202	10	72	7.20
屋島西	680	48	6	11	108	9.82
屋島東	100	5	—	3	15	5.00
植松	240	30	—	8	19	2.38

丸亀城東	36	1	—	—	—	—
丸亀安達	126	2	—	1	20	20.00
志度	166	0	—	2	20	10.00
牟礼	410	43	21	22	57	2.59
香川	462	44	16	9	92	10.22
国分寺	492	117	97	2	37	18.50
坂出府中	98	4	—	2	36	18.00
善通寺	42	2	—	—	—	—
宇多津	408	37	5	10	69	6.90
新宇多津	90	1	—	4	126	31.50
飯山	156	12	12	—	—	—
多度津	101	3	—	4	51	12.75
常磐	256	28	2	14	33	2.36
小計	6,111	683	386	126	1,076	8.54

特別県営住宅

(平成16年3月31日現在)

団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策空家戸数	平成15年度応募状況		
				募集総数	応募者数	倍率
木太コーポラス	208	69	—	11	11	1.00
高松元山	1	0	—	—	—	—
小計	209	69	—	11	11	1.00

特定公共賃貸住宅

(平成16年3月31日現在)

団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策空家戸数	平成15年度応募状況		
				募集総数	応募者数	倍率
志度	18	5	—	—	—	—
坂出府中	24	4	—	—	—	—
善通寺	18	8	—	9	2	0.22
小計	60	17	—	9	2	0.22

※ 丸亀塩屋団地と直島団地については、市町に管理を委託しているため、上記の表から除いている。

※ 政策空家とは、建替え、廃止等のため入居を停止しているもの及び緊急災害用に空家としているもので、募集を行っていない住宅である。

※ 西春日の202戸については、平成7年5月26日付け旧建設省住宅総務課他から公営住宅管理担当課長他宛「阪神・淡路大震災による被災者の暫定入居のために確保している既存公営住宅等の空家の取扱について」に基づき、被災者用住宅としているものである。当該事務連絡によると「兵庫県の要望を踏まえ、平成7年6月1日から当分の間、被災者の暫定入居のた

めに、今後確保すべき県営住宅の合計戸数を現在確保している戸数をそのまま残すとしたいので、関係部局等と緊密に連絡調整を図り、取扱について配慮願いたい」旨記載があり、これにもとづき現在も被災者用住宅として備置しているものである。

4) 募集戸数の決定

募集戸数は、予算の範囲内で退去修繕が終了した住宅戸数により決まり、年間 250 戸程度を 4 回に分けてほぼ均等に募集している。

5) 入居者の選定

入居者の選定に当たっては、抽選による公募方式のものと、高齢者・障害者・母子世帯等に対して登録順に入居させる方式がある。

抽選方式については「受付簿」で受付を行い、募集受付を記載・管理し、公開の抽選会場で決定した人を「県営住宅募集（抽選・受付）入居予定者決定簿」に記載する。

登録方式については、入居希望者の申請により、高齢者・障害者・母子世帯等の資格認定の後、「入居者予定決定簿（登録入居分）」に記載の上、登録順に選定が行われる。なお、抽選方式へ移行した場合は、登録が抹消される。

現在では、抽選方式と登録方式については原則 1：1 の割合で行われる。

6) 応募資格

県営住宅の入居資格としては、次の要件がある。

- ① 同居し又は同居しようとする親族（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。）があること。ただし、50 m²未満の住宅に限り、満 50 歳以上等の要件を充たせば、単身入居が可能である。
- ② 住宅を必要としている者であること（一般県営住宅、特別県営住宅については、住宅に困窮※している者であること。）。

※住宅に困窮しているとは、次の場合などをいう。

- ・ 他の世帯との同居により著しく生活上の不便をきたしている。
- ・ 同居を必然とする親族（夫婦及び未成年の子）と別居している。
- ・ 正当な理由により、家主等から住宅の明渡しを求められているが立退き先がない。

③ 入居の申請をした日において、所得が所定の基準に該当すること。

種 類	所得の所定の基準 (同居親族全員の所得合算-所定の控除額)
一般県営住宅	200,000 円以下
一般県営住宅 (裁量階層世帯の場合※)	268,000 円以下
特別県営住宅	200,000 円 超 397,000 円以下
特定公共賃貸住宅	200,000 円以上 601,000 円以下

※裁量階層世帯とは次の場合などをいう。

- ・ 入居者が 50 歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが 50 歳以上又は 18 歳未満の者からなる世帯
- ・ 身体障害者のいる世帯
- ・ 戦傷病者手帳の交付を受けている世帯

募集に際してはこれらの要件について、「県営住宅入居許可申請書」に記載するとともに、住民票、課税所得証明書、その他の書類の提出を求め確認している。

(2) 家賃の算定業務の概要

1) 家賃の制度上の算定方法

県営住宅の家賃は、応能・応益という考え方にに基づき種類別に設定される。

- ・ 応能・・入居者の収入に応じて家賃を設定する。
従って、収入が多いほど家賃は高額となる。
- ・ 応益・・住宅から得られる便益に応じ家賃を設定する。
すなわち、地域的に便利で、住宅が広い程家賃が高額となる。

入居者の種類		定義	設定される家賃
一般県営住宅	本来の入居者	政令で定める収入基準以下の収入である入居者若しくは収入基準を超えたとしても、入居して3年を超えない入居者	一般県営住宅の目的である低額所得者を考慮した、近傍同種の家賃以下の範囲で、応能応益により家賃が設定される。
	収入超過者	一般県営住宅に3年以上入居しており、政令で定める収入基準を超える入居者	本来入居者の家賃に、本来入居者の家賃と近傍同種の家賃との差額に一定率を乗じて得た額を加算した金額とする。
	高額所得者	一般県営住宅に引続き5年以上入居しており、最近2年間引続き政令で定める収入基準を超える収入のある入居者	一定の算式で導かれる近傍同種の住宅の家賃とする。
特定公共賃貸住宅の入居者		—	近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定められる。
特別県営住宅の入居者		—	香川県営住宅条例で定める金額とする。

① 一般県営住宅

家賃の算定方法としては、次の3つの種類があり、それぞれ、入居者の収入と住宅により、家賃が算定される。

なお、これらの算定方法は、公営住宅法及び同施行令に詳細に規定されている。

ア. 本来入居者（収入が一般県営住宅の入居時の収入の要件に該当する入居者）の家賃

$$\text{本来入居者の家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \\ \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

家賃算定基礎額：

入居者の収入に応じて設定されている額である。

収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
I	0～123,000 円	37,100 円
II	123,001～153,000 円	45,000 円
III	153,001～178,000 円	53,200 円
IV	178,001～200,000 円	61,400 円
V	200,001～238,000 円	70,900 円
VI	238,001～268,000 円	81,400 円
VII	268,001～322,000 円	94,100 円
VIII	322,001～	107,700 円

市町村立地係数：

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が市町村の地価を勘案して 0.7～1.6 の範囲内で設定する。

県内では、高松市の 1.1 を最高に、0.7 までである。

規模係数：

当該一般県営住宅の床面積（共用部分を除く。）を 70 m² で除した数値であり、住戸専用面積が狭くなれば家賃が低下することとなる。

経過年数係数：

県営住宅の場合は、一般地域であり、次の算式で計算される。

（木造以外）経過年数係数 = $1 - 0.0114 \times \text{経過年数}$

（木造）経過年数係数 = $1 - 0.0177 \times \text{経過年数}$

利便性係数：

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、設備を勘案して、0.7～1.0 の範囲内で設定する。

県営住宅については、次の算式で算出している。

利便性係数=立地内係数+設備的係数

立地内係数=

$$10-7.5 \times \frac{1}{\frac{\text{県営住宅の敷地の固定資産税評価額}}{\text{県営住宅の位置する市町の住宅地の上位の固定資産税評価額}}} + 0.6 + 0.05$$

なお、固定資産税評価額については、3年ごとの見直しにより、修正が行われる。

設備的係数=

浴槽やエレベーター等の設備のグレードにより、-0.05 から+0.05が設定される。

<例>国分寺住宅の平成15年完成棟 専用面積70.3㎡のタイプで
月収が123,001~153,000円の場合の平成16年度の家賃算定方法

①家賃算定基礎額	45,000	収入分位Ⅱの金額
②市町村立地係数	0.75	国分寺町に関して国土交通大臣が定めた数値
③規模係数	1.0042	70.3㎡/70㎡
④経過年数係数	0.9886	1-0.0114×1年
⑤利便性係数	0.84	(※1) 下記のとおり
家賃	28,100	①×②×③×④×⑤ (百円未満切捨て)

(※1) 利便性係数=

$$10-7.5 \times \frac{1}{\frac{42,043}{103,256}} + 0.6 + 0.05 + 0.05 = 0.84 \quad (\text{※2})$$

(※2) 設備的係数:

3点給湯・給湯器・エレベーター有りの点数合計=+0.05

イ. 収入超過者の家賃

収入超過者の家賃は、本来の入居者より所得が高いが、高額所得者ほどは高くないため、本来入居者の家賃に一定の割増を行う形で算定する。

収入超過者の家賃＝

$$\text{本来家賃} + (\text{近傍同種の住宅の家賃} (\ast 1) - \text{本来家賃}) \times \text{収入に応じて設定される率} (\ast 2)$$

(※1) 近傍同種の家賃：

近傍同種の家賃とは、民間賃貸住宅と同程度の家賃をいい、その金額は、不動産鑑定評価基準の積算法に準じ、以下の算式により算出される。

近傍同種の住宅の家賃＝

$$(\text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) \div 12$$

基礎価格：

建物部分の時価（複成価格）及び敷地の時価（固定資産税評価額相当額）

利回り：

国土交通大臣が定め、現在は建物については3%、土地については2%となっている。

償却額：

近傍同種の建設に要した費用を法令に定められた耐用年限で定額償却したもの。

修繕費・管理事務費・損害保険料：

管理事務費等の相当額として推定再建築費に法令等に定められた一定率を乗じたもの

公課：

固定資産税及び都市計画税相当額

空家等引当金：

空家等による損失を補填するための引当金として基礎価格に利回りを乗じた額と償却額、修繕費及び管理事務費、損害保険料、公課の合計額に100分の2を乗じるものとする。

(※2) 収入に応じて設定される率： (単位：円)

政令月収	率
200,001～238,000	1/7
238,001～268,000	1/4
268,001～322,000	1/2
322,001～	1

ウ. 高額所得者の家賃

高額所得者の家賃は、所得が高いため民間住宅より有利な家賃とする必要がなく、近傍同種の家賃となる。

② 特定公共賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律及び同施行令により家賃の算定方法が定められている。

これによると近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものとされ、具体的には鑑定評価等によっている。

なお、上記は特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律及び同施行令において定められる限度額家賃（修繕費、管理事務費、償却費相当額、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を斟酌して定められる。）以内であることが必要である。

特定公共賃貸住宅も収入階層別に家賃が設定され、直島団地の場合は、以下のとおりとなっている。

<収入階層別直島団地の家賃> (単位：円)

収入階層	2LDK(65.5 m ²)	3LDK(80.3 m ²)
200,000～322,000	28,000	34,000
322,001～445,000	37,000	43,000
445,001～601,000	48,000※	54,000※

※ 鑑定評価額に基づいた金額である。

2) 県における家賃算定業務

- ① 一般県営住宅の家賃の算定は、経過年数の設定も含め香川県営住宅管理システムにより行われ、住宅面積や固定資産評価額の変更時の基礎データを入力することで収入分位別の家賃が算定される。
- ② 特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅においては、条例において家賃が固定的に設定され、年の経過や固定資産税評価額の変更とともに、家賃が変更されるものではない。

(3) 入居者の収入把握・家賃設定業務の概要

県営住宅の家賃は、収入に応じて設定されるため、入居手続き時において収入が把握されるだけでなく、毎年、入居者の収入を把握し、個人ごとの家賃を設定している。

- ① 毎年 6 月頃より、「収入申告書」と「課税所得証明書」の提出の依頼文書を管理人が各戸に配賦する。
- ② 家賃は、原則として、前年の収入により算定されるが、退職等で大幅に収入が異なっている場合は、「退職証明書」等により事実を確認した上で収入が確定され、家賃が設定される。
- ③ 新たに決定した翌年度（新年度 4 月から適用）の家賃については、直前の 1 月頃に各入居者に「家賃通知書」を送付する。新たな家賃について、疑問・不服がある場合には、30 日以内に申立てを行い、事実認定が異なっていれば修正が行われる。
- ④ 入居者が収入申告に応じず、回答がない場合には、未申告者として近傍同種家賃が適用される（年間 200～300 名程度。）。

(4) 家賃の減額制度の概要

1) 減額制度の概要

一般県営住宅の家賃は、元来低廉なものであるが、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、家賃を減額することができる」とされている。

最近の実績は、次のとおりである。

<減額の実績>

年度	減額（通年）（円）	件数（件）
平成 11 年度	82,611,500	1,357
平成 12 年度	83,284,600	1,315
平成 13 年度	90,093,900	1,318
平成 14 年度	107,013,500	1,640
平成 15 年度	99,598,100	1,504

減額の要件等は、次のように条例に定められる。

< 条例第 14 条の 2 >

知事は、入居者又は入居予定者が次の各号のいずれかに該当する世帯に属すると認めるときは、別表第三に掲げる基準により、その者に係る県営住宅の家賃を一年を超えない範囲内で期間を定めて減額する。

- 一 生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第十一条第一項第三号に掲げる住宅扶助（以下「住宅扶助」という。）を受けている者（疾病等による入院等のため住宅扶助の支給を停止されている者を含む。以下「住宅扶助受給者」という。）が属する世帯
- 二 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第五条第二項第一号に掲げる市町村民税（以下「市町村民税」という。）が課税されていない者だけで構成される世帯（前号に掲げる世帯を除く。）
- 三 市町村民税が課税されていない者又は地方税法第二百九十二条第一項第一号に掲げる均等割のみを課せられている者で構成される世帯（前二号に掲げる世帯を除く。）
- 四 市町村民税を免除されている者が属する世帯（前三号に掲げる世帯を除く。）
- 五 市町村民税を減額されている者が属する世帯（前各号に掲げる世帯を除く。）
- 六 前各号に掲げるもののほか、入居者又は同居者の退職等により収入が恒常的に減少すると認められる世帯

< 減額の金額 >

区分	対象条文	減額の内容		
一般 県 営 住 宅	第 14 条の 2 第 1 項第 1 号	家賃の額から当該世帯の住宅扶助受給者に係る住宅扶助の額を差し引いた額の減額		
	第 14 条の 2 第 1 項第 2 号 又は第 4 号	家賃 1 万円以下の額の 30/100 の減額	家賃 1 万円を超え 2 万円以下の額に 40/100 の減額	家賃 2 万円を超える額に 50/100 の減額
	第 14 条の 2 第 1 項第 3 号 又は第 5 号	家賃 1 万円以下の額の 20/100 の減額	家賃 1 万円を超え 2 万円以下の額に 30/100 の減額	家賃 2 万円を超える額に 40/100 の減額
	第 14 条の 2 第 1 項第 6 号	家賃の額から令第 2 条第 1 項の規定により減少した収入で算定した家賃の額を差し引いた額の減額		

特	第 14 条の 2 第 1 項第 1 号	家賃の額から当該世帯の住宅扶助受給者に係る住宅扶助の額を差し引いた額の減額		
別	第 14 条の 2 第 1 項第 2 号 又は第 4 号	家賃 1 万円以下 の額の 30/100 の減 額	家賃 1 万円 を超え 2 万 円以下の額 に 40/100 の減額	家賃 2 万円を 超える額に 50 /100 の減額
県				
営				
住	第 14 条の 2 第 1 項第 3 号 又は第 5 号	家賃 1 万円以下 の額の 20/100 の減 額	家賃 1 万円 を超え 2 万 円以下の額 に 30/100 の減額	家賃 2 万円を 超える額に 40 /100 の減額
宅				

<例> 現在、55,200 円の家賃を支払っていた入居者が第 14 条の 2 第 1 項第 4 号（市町村民税を免除されている者が属する世帯）に該当することになった場合は、次のような家賃となる。

減免以前の家賃：

55,200 円

減免後の家賃：

$10,000 \times (1 - 30/100) + 10,000 \times (1 - 40/100)$

$+ (55,200 - 10,000 - 10,000) \times (1 - 50/100) = 30,600$

2) 減額の事務手続

- ① 入居者が「県営住宅家賃減額申請書」及び添付資料（住民票、市町県民税証明書、退職証明等）を県に提出する。
- ② 提出書類を基に減額申請を承認するかどうかの審査を行う。
- ③ 審査後、承認された者に対しては減額を実施し、承認・不承認に関わらず文書により、審査結果を通知する。

(5) 敷金管理業務の概要

敷金については、家賃の 3 ヶ月分を徴収することが条例に定められ、確実に入金がなされるよう、入金確認後に住居の鍵を渡すこととしている。

この敷金の受払記録及び残高は、香川県営住宅管理システムで管理が行われるが、現金の入金については、通常の歳入として処理されるのではなく、明細の添付された「歳入歳出外現金減額受入伺書」の決済後、県の歳入歳出外現金として処理され、出納局において管理されることとなる。

なお、敷金の精算に関する事務概要については、退去管理業務において記述する。

(6) 徴収事務の概要

1) 通常の家賃の徴収方法

原則として、家賃及び駐車場使用料を口座振替により徴収することとなっているが、事情により口座振替契約ができない場合には、納付書による徴収が行われている。

① 口座振替

原則的な方法であり、平成 16 年 4 月 1 日現在の登録件数は 4,660 件(83.05%)である。

② 納付書による納付

入居者に預金口座がない等の理由により、口座振替ができない入居者については、納付書による納付が行われており、平成 16 年 4 月 1 日現在 951 件である。

また、口座振替契約を行っている入居者で、預金残高不足等により引落されないときは、督促状を発送している。

納付の方法として、納付書により、金融機関の窓口での納付、県の窓口での納付、徴収員による回収がある。

2) 滞納債権に対する対応

① 督促状の送付

納付期限を経過しても納付がない入居者に、毎月、納付期限後 20 日以内に督促状を送付している。

督促状には、家賃を 3 ヶ月以上滞納したときは、県営住宅の明渡しを求め訴訟提起をすることがある旨が記載されている。

② 県営住宅家賃等完納指導依頼書の送付

4 ヶ月以上滞納のある入居者の連帯保証人に対し、年 4 回、完納指導依頼書を送付している。

送付時期は、5月、8月、11月、2月の各月末頃としている。

完納指導依頼書には、連帯保証人に対し、入居者への家賃完納指導を依頼し、入居者が家賃を完納しない場合は連帯保証人に対しても支払いを請求する旨が記載されている。

③ 催告書の送付

滞納額が減少していない者で、滞納額 20 万円以上又は滞納期間 10 ヶ月以上の入居者に対し、催告書を内容証明で送付する。

催告書には、滞納家賃全額を支払うこと及び滞納家賃全額が支払われない場合は建物賃貸借契約の解除と明渡請求する旨が記載されている。

④ 訴訟

催告書を送付した者のうち完納、分納、退去等に応じない者に対し、議会の承認を得たうえで、建物の明渡し、滞納家賃・損害賠償金（近傍同種家賃の2倍）の支払いの訴訟を提起している。

訴訟の対応においては、人的、予算的な制約があるため、現在は年間 30～40 件程の訴訟件数となっている。なお、今までのところ敗訴はない。

また、平成 13 年度より徴収強化のため、従来 1 回であった訴訟提起を年 2 回に増加した。

年 度	訴訟件数	和解	取下	勝訴
平成 11 年度	9	—	—	9
平成 12 年度	12	—	—	12
平成 13 年度	22	—	—	22
平成 14 年度	30	—	—	30
平成 15 年度	34	—	1	33

(7) 退去管理業務の概要

- ① 退去の際は、退去者から県に「県営住宅明渡届」及び敷金の還付に備えて「請求書」（退去者から県への請求書）が提出される。
- ② 退去者の対応は、県が業務委託を行っている住宅供給公社が行い、退去日に公社の巡回管理人が、部屋の現状を見て、「退去

調査カード」に沿って修繕費を算定し、「退去修繕費自己負担額の支払いについて」（見積書）を作成する。

- ③ 住宅課は、住宅供給公社が作成した「敷金清算内訳書」に基づいて、敷金を修繕費に充当するかどうかを決定する。
- ④ 敷金を充当しても修繕費が不足する場合には、「退去に伴う経費の清算について」（請求書）を退去者に送付し、残額の請求を行う。また、敷金を修繕費に充当してあまる場合には、「退去に伴う経費の清算について」を退去者に送付し、指定口座に還付する。
- ⑤ 毎月 15 日までに退去したときは、家賃は半月割になり、退去時に敷金により清算される。16 日以降末日までに退去した場合には、1 ヶ月分の家賃が発生し、退去者に請求を行う（口座振込）。
- ⑥ 退去者から退去修繕費の納付があった場合には、「修繕費納付書発送者一覧表」の消込みを行い、納付がない者については督促を行う。

また、悪質な家賃滞納者に対しては、義務違反明渡訴訟を行い、判決に従わず退去しない者に対しては、強制的に退去させている。

退去者の移転先がわかっている場合は、引き続き滞納家賃及び修繕費回収の督促を行うが、移転先がわからず、回収できないケースが多いのが現状である。

(8) 駐車場管理業務の概要

1) 駐車場一覧

(平成 16 年 4 月 1 日現在)

団地名	団地管理戸数	駐車場数	月額単価(円)	総額(円)
高松元山	240	240	1,500	360,000
屋島西	680	680	3,100	2,108,000
屋島東	100	100	2,800	280,000
坂出府中	122	122	2,000	244,000
善通寺	60	60	2,400	144,000
常磐	256	256	2,400	614,400
志度	184	184	2,000	368,000
多度津	101	101	2,200	222,200
合計	1,743	1,743		4,340,600

2) 駐車場使用料の設定業務

駐車場使用料は、各事業主体が定めており、県においては旧公営住宅法第 12 条 1 項に規定する家賃限度額の考え方を準用して算定している。その算定式は、以下のとおりである。

月額使用料＝

償却費＋修繕費＋管理事務費＋土地使用料＋公課

3) 駐車場使用料の回収業務

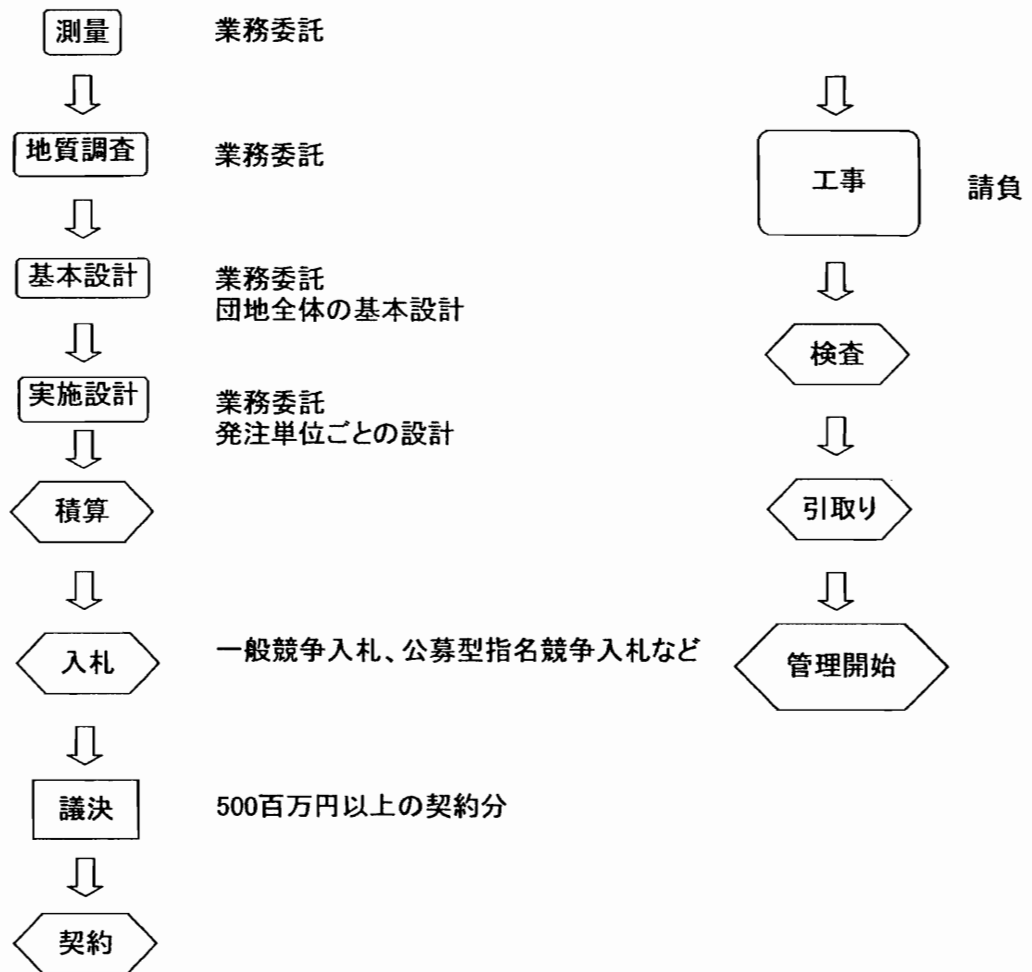
香川県営住宅管理システムに登録し、家賃と合わせて管理されている。

(9) 公営住宅整備事業に係る契約事務の概要

土木部住宅課が行う契約事務に関しては、公営住宅整備事業に係る住宅建設や建替えに伴う工事請負契約と県営住宅管理業務に係る委託契約に大別される。

公営住宅建設(建替え)に係る業務フローを下に記載する。

公営住宅建設(建替え)フローチャート



建設工事に係る契約に関しては、設計金額を基準にして、次の種々の入札・契約方式により工事業者を選定し、契約の締結がなされる。

平成 15 年度における各入札・契約方式の内容は次のとおりである。

1) 一般競争入札

一般競争入札は、設計金額 5 億円以上の工事を対象に、入札に参加できる者の資格を公告し、入札参加希望者を広く募り、申請者のうち、その資格を満たす者はすべて入札に参加できる方式である。

2) 公募型指名競争入札

公募型指名競争入札は、設計金額 1 億円以上 5 億円未満の工事のうち、技術的難易度の高いものを対象に、入札に参加できる者の要件を示し、入札参加希望者を公募のうえ、希望者から提出させた技術資料に基づき技術的適性を審査し、指名業者を選定する方式である。

3) 工事希望型指名競争入札

工事希望型指名競争入札は、設計金額 1 億円以上 5 億円未満の工事を対象に、有資格者の中から、一定の基準に基づき選定した者を対象に、入札参加者がある場合に技術資料の提出を求め、技術的適性を審査し、指名業者を選定する方式である。

この方式は、平成 16 年度より廃止されている。

4) 指名競争入札

指名競争入札は、設計金額 1 億円未満の工事を対象に、あらかじめ入札参加希望者の資格審査を実施のうえ有資格者名簿を作成し、個別工事に応じ、その名簿の中から一定の基準に基づき指名業者を選定する方式である。

5) 随意契約

随意契約は、性質・目的が競争入札に適さない場合等に、競争入札の方法ではなく、任意に選定した特定の者を契約の相手方とする方式である。

II. 監査の結果及び意見

1. 入居者の募集・選定業務

(1) 監査の視点及び手続

「県営住宅募集（抽選・受付）入居予定者決定簿」から7件をサンプル抽出し、以下の手続を実施し、必要に応じ質問を行った。

- ① 募集戸数は適切に決定されているかを確認するため、起案等を閲覧し、募集戸数の選定状況を確認した。
- ② 資格要件（住宅困窮条件・収入条件等）は適切に把握されているかを確認するため、「県営住宅入居許可申請書」を閲覧し、資格要件に関する証憑と照合し、把握状況を確認した。
- ③ 入居者は適切に選定されているかを確認するため、「県営住宅募集（抽選・受付）入居予定者決定簿」及び「入居者予定決定簿（登録入居分）」その他帳票を閲覧し、選定状況を確認した。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、募集選定及び入居審査は適切に行われている。

(3) 意見

1) 適切な入居者の収入把握について

県営住宅入居許可申請書を閲覧し、内容を確認したところ、前年度の基礎控除後の所得と本年度の基礎控除後の所得を合算した額を基礎として、収入を把握し、家賃の設定を行っているものがあつた。

今回の場合、結果的には、前年度の基礎控除後の所得を基準とした場合と比較して資格認定上も、また収入によって設定される家賃にも影響はなかつた。

今後、資格認定のチェックに当たっては、担当者に計算方法を周知徹底し、マニュアル化するとともに、特殊な事例の場合はその経緯や承認を明確にできる資料を残し、適切な収入の把握に努めるべきである。

2) 一般県営住宅の空家率の減少努力について

ここ数年の一般県営住宅（募集を市が行う丸亀塩屋団地の 15 戸は除く。）の空家数の推移は、以下のとおりである。

<各年度末の戸数>

(単位：戸)

項目	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度
空家数 (政策空家除く)	190	244	372	400
募集戸数	212	188	146	126
管理戸数	6,136	6,101	6,086	6,111

※ 募集戸数は登録方式による入居者数は除いている。

募集をした際の応募倍率は、一部の特定公共賃貸住宅や特別県営住宅を除き、非常に高いにもかかわらず、上表を見ると空家数が増加してきている。

平成 14 年度に空家数が大幅に増加しているのは、牟礼団地及び国分寺団地の建替えのため、平成 13 年度までは政策空家として管理されていたものが、建替え完了により空家となったことや退去した住宅の原状回復修繕ができないことによる募集戸数の減少がその原因であると思われる。

その改善策としては、限られた予算の中でできるだけ多数の修繕を行えるよう退去修繕コストの削減を行い、それでも退去修繕ができないのであれば管理戸数の見直しを検討する必要がある。

3) 特別県営住宅 木太コーポラスの空家対策について

木太コーポラスは、中堅所得者層用（政令月収 20 万円超 39 万 7 千円以下）の特別県営住宅であるが、空家が目立っている。

同住宅は、昭和 44 年～49 年に建設され築 30 年以上が経過し、かつ、占有面積 46.23 m² (3DK) と最近の住居と比較すれば狭くなっている。

家賃は、所得要件を満たしていれば、所得金額にかかわらず、入居する部屋により 29,400 円～34,300 円となる。

このように、やや古く、今となってはグレードが低い住宅に、中堅所得者がこぞって入居するとは考えにくい。

空家対策として、既存の入居者との調整も考慮して、中堅所得者層向けの住宅ではなく、一般県営住宅としての活用も検討する必要がある。

2. 家賃の算定業務

(1) 監査の視点及び手続

サンプル抽出された7件について、以下の手続を実施し、必要に応じ質問を行った。

- ① 家賃は法令等に従い適切に算定されているかを確認するため、入居者の家賃の算定方法を確認した。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、家賃設定は適切に行われている。

(3) 意見

1) 特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅の家賃改定について

特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅について、管理戸数と入居戸数の推移を示すと、以下のとおりであるが、空家が目立っている。

(単位：戸)

種 類		平成 14 年 3 月	平成 15 年 3 月	平成 16 年 3 月
特定公共賃貸住宅	管理戸数	60	60	60
	入居戸数	39	41	42
特別県営住宅	管理戸数	209	209	209
	入居戸数	157	154	142

※ 直島町が維持管理する直島団地は除いている。

この原因の1つに、特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅の家賃が適時に見直されないということが考えられる。

一般県営住宅は、家賃の計算式の中に固定資産税評価額や経過年数係数等の変数が含まれており、これらの変数の変化に応じ、適時、家賃が修正されることになるが、特定公共賃貸住宅及び特別県営住宅は「香川県営住宅条例施行規則」において、家賃の金額が定められており、家賃変更には同規則の改正が必要となる。

これらの住宅家賃の設定・変更は、県の裁量が大きい部分であり、変更しなくても直ちに法令上の問題が生じるわけではないが、家賃が適時に見直されていないため、相場より家賃の割高感が増し、空家が生じているとも考えられる。

<家賃の最近の見直し時期>

団地名	竣工年度	最終家賃改定年度
高松元山	平成 3 年度	未改定
坂出府中	平成 7～8 年度	未改定
志度	平成 11 年度	未改定
善通寺	平成 11 年度	未改定
直島	平成 14 年度	未改定
木太コーポラス	昭和 44～48 年度	平成 4 年度

家賃については、毎年見直しを行う必要はないが、一定の期間を定め、不動産業者への家賃相場の聴取と市場動向を聴取するなどにより、適時に家賃の改定が行えるよう検討を行う必要がある。

なお、空家対策として家賃を下げることを考えられるが、家賃が下がれば入居が促進されるとは限らず、それに先んじて、特定公共賃貸住宅や特別県営住宅の制度や存在を広告等により周知させるなど、中堅所得者層の入居者取り込みのための種々の募集努力が望まれる。

3. 入居者の収入把握及び家賃設定業務

(1) 監査の視点及び手続き

「収入認定結果一覧表」及び「県営住宅募集（抽選・受付）入居予定者決定簿」から 13 件をサンプル抽出し、以下の手続きを実施し、必要に応じて質問を行った。

- ① 入居者の収入額が適切に把握されているかを確認するため、適切な証憑（課税証明等）に基づき、入居時には「県営住宅入居許可申請書（入居時）」が作成され、収入申告時には「収入申告書」と個々の調査をまとめた「収入認定結果一覧表」が作成され、決裁されていることを確認した。
- ② 家賃が個人別に、また収入に応じて正しく設定されているかを確認するため、入居申請時の書類、収入申告時の書類から

個々人の収入分位に応じた家賃が正しくシステムにより決定され、請求されていることを確認した。

(2) 監査結果

特に法令違反はなく、収入の把握は適切に行われ、家賃に適切に反映されている。

(3) 意見

1) 収入超過者及び高額所得者の扱いについて

収入超過者及び高額所得者の定義は、以下のとおりである。

所得者層	定 義
収入超過者	一般県営住宅に3年以上入居しており、政令で定める収入基準を超える入居者
高額所得者	一般県営住宅に引続き5年以上入居している入居者で、最近2年間引続き政令で定める収入基準を超える収入のある入居者

一般県営住宅は、本来、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的としているものである。したがって、収入超過者や高額所得者が入居しているということは、県営住宅を供給すべき低額所得者に対してその分の住宅が供給できていないこととなり、本来の目的を果たしていないこととなる。

公営住宅法では、既に記載した本来の入居者より高額の家賃が設定されるほか、次のような扱いがなされている。

所得者層	取 扱
収入超過者	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。(法28条)

高額所得者	<p>① 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。（法29条第1項）</p> <p>② 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、当該公営住宅を明渡さなければならない。（同条第4項）</p> <p>③ 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。（同条第6項）</p>
-------	---

収入超過者・高額所得者の世帯数の推移は、以下のとおりである。

<収入超過者・高額所得者の世帯数の推移> (単位：年度末の世帯数)

所得者層	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
収入超過者	704	680	603	490
高額所得者	40	33	28	26

収入超過者及び高額所得者が入居を続ける理由として、現在まで明渡し請求をされたことがなく、割増賃料を払ってもなお家賃が安いこと、住み慣れた土地に対する執着が高いこと等が考えられる。

県の対応としては、収入超過者に対しては、翌年度の家賃通知の際、「収入超過者認定通知書」において明渡しの努力義務がある旨、高額所得者に対しては、「高額所得者認定通知書」において明渡しの請求対象となる旨を通知している。

収入超過者に対しては、明渡しの努力義務であり明渡し請求はできないが、高額所得者に対しては、法令上明渡しの請求が可能であるにもかかわらず、現在まで明渡し請求を行ったことはない。

従って、明渡し請求後、明渡し期限が到来しても住宅を明渡さない場合に請求が可能となる近傍同種の家賃の額の2倍に相当する額についても請求したことがない。

しかし、一般県営住宅の低額所得者保護という目的を鑑みると、収入超過者及び高額所得者への対策が必要である。

収入超過者については、明渡しの努力義務に過ぎないものの、更なる周知を徹底する等、他県の試みも調査し、対応を検討する必要がある。

また、高額所得者の明渡し請求は、全国的にも事例は少ないとのことであるが、一定の期限を区切り明渡し請求を行い、その場合、近傍同種の家賃の2倍の額を請求することで明渡しを促進するべきである。

ただし、現在は、高額所得者が明渡したとしてもその部分について、募集を行える訳ではなく、あくまでも修繕ができた部分のみ募集を行うことになるので、明渡しを行ってもその部分が空家のままとすることが予想される。

決して収入超過者と高額所得者を容認する訳ではないが、退去修繕がすべてできる状況になって始めて、それらの明渡し請求を行うことで、低額所得者に住居が供給できるので、この順序を間違えてはならないと考える。

なお、公営住宅法第30条には明渡し請求の際には、事業主体が他の適当な住宅に入居することができるよう斡旋するなど、明渡しを容易にするよう努力する旨が定められていることから、収入超過者及び高額所得者については、特定公共賃貸住宅への住替えを提案し、促進することを検討する必要がある。

2) 特定公共賃貸住宅制度について

県においては、県営住宅に低額所得者層が集中するのを避け、中堅所得者層と低額所得者層のソーシャルミックスを図る一手段として特定公共賃貸住宅が一般県営住宅の敷地内に建設されることとなった。

しかし、この特定公共賃貸住宅は先にも述べたように入居率が低い状況にあり、当初の目的を十分に果たせておらず、その存在意義は薄れつつある。

県の施策上、ソーシャルミックスを重視するというのであれば、今後は十分に特定公共賃貸住宅を活用していくことが必要であり、例えば、前述したように、収入超過者や高額所得者の特定公共賃貸住宅への住替え促進などもその1つである。

なお、様々な募集努力や家賃の検討をしてもなお特定公共賃貸住宅の入居率が低いのであれば、一般県営住宅としての活用等も検討する必要がある。

4. 家賃の減額

(1) 監査の視点及び手続

「県営住宅家賃減額対象者一覧表」から10件をサンプル抽出し、以下の手続を実施し、必要に応じて質問を行った。

- ① 家賃の減額の理由が条文に照らして、妥当であるかを確認するため、「県営住宅減額申請書」及び添付書類を閲覧し、減額の理由が妥当であることを確認した。
- ② 減額の金額が適切に算定されているかを確認するため、「県営住宅減額申請書」の収入分位変更による減額後の家賃と「基準家賃一覧表」との照合を実施し、また、減額率が「香川県営住宅条例施行規則」に従っていることを確認した。
- ③ 「県営住宅の家賃減額申請に係る審査表」を閲覧し、各帳票類と照合し、減額の審査業務が適切に行われていることを確認した。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、家賃の減額の手続は適切に行われている。

(3) 意見

1) 家賃の減額制度の周知徹底について

減額の申請は、入居者が「県営住宅家賃減額申請書」を県に提出することで行われている。

減額制度の周知は、入居説明会において口頭で説明すること及び従来より減額を行っている入居者が、減額対象となりうる場合に、家賃通知時に合わせて減額申請書を送付することにより行われている。

県としてはできるだけ周知徹底を図っているとのことであったが、以下のように十分とはいきれない場合が考えられる。

- ① 口頭で減額制度を説明するだけでは十分な理解が得られないこともあること。

- ② 代理人が入居説明会に出席していた場合には、本人に伝わらない場合があること。
- ③ 入居後減額対象となった者に対しては、特に家賃通知時の周知がないこと。

今後、低額所得者保護という減額制度の趣旨に鑑み、書面による通知方法の採用など、更なる周知徹底の方法を検討する必要がある。

5. 敷金の管理

(1) 監査の視点及び手続

「県営住宅募集（抽選・受付）入居予定者決定簿」から7件をサンプル抽出し、以下の手続を実施し、必要に応じ質問を行った。

- ① 新たな入居者の敷金が適切に算定され、システム上入力されていることを確認するため、敷金の領収書とシステムの受入金額を照合し、家賃の3ヶ月分金額の入金があることを確認した。

また、住宅管理システムの預り敷金残高と出納局が管理する歳入歳出外現金の預り敷金残高を照合し、入居者より預かった敷金が適切に管理されていることを確認した。

(2) 監査の結果

下記を除いて、敷金の入出金は適切に決済され、システム上管理されている。

1) 帳簿（システム上の）残高と預り歳入歳出外現金の不整合について

住宅管理システム上の残高については、総額を出力する機能がなかったため、プログラムを追加しシステム上の残高を出力し、出納局の歳入歳出外現金の預り金残高と照合した結果、以下のとおり 336,840 円の差額があった。

(平成 16 年 12 月 1 日時点)

項 目	金 額
システム上の敷金残高	362,470,900
歳入歳出外現金の預り金残高	362,837,740
差 引	△366,840

これは、県が実際に預かっている現金（歳入歳出外現金の預り金残高）より、システム上の明細合計の方が少ないことを意味し、その原因として、次のようなことが考えられる。

- ① 一部の敷金の入金システム上入力されていない。
- ② 敷金の取崩しが適切に行われていない。

今後の対応として、入居時に入居者が県に提出する県営住宅使用請書と、過去に使用していた手書き台帳、システム上の個別の明細を照合し、差額を解明する必要がある。

さらに不明の場合は、敷金入金がないものとして登録されている入居者について、敷金を預かっているかを領収書等で確認することが考えられる。

以上の方法により、原因を究明し、システム上の残高と歳入歳出外現金の預り金残高を一致させておく必要がある。

今後は、少なくとも年に1度はシステム上の残高と歳入歳出外現金の預り金残高を照合し、一致していることを確認する必要がある。

6. 徴収事務・滞納管理業務

(1) 監査の視点及び手続

サンプル抽出により、以下の手続を実施し、必要に応じて質問を行った。

- ① 家賃が適時に回収され、債権の消込みが適切に行われているか、及び現金回収されたものについては、出納事務が適切に行われているかについて、現金領収証、預金の領収済通知書等の入金関連書類、現金出納帳、システムの帳票書類を照合し、確認した。
- ② 滞納が適時に把握され、回収努力が行われているかを確認するため、管理資料を閲覧し、督促の方法、状況について質問を行った。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、家賃の回収・消込みは適切に行われ、滞納も管理されている。

(3) 意見

1) 家賃の口座振替について

口座振替による入金処理は、債権消込みがシステムにより自動消込みが行われ、大幅に作業が減少するほか、現金出納に職員が係わらないため、内部牽制上も好ましいものである。そのため県としても募集要項において、口座振替を原則とする旨を明記している。

平成 16 年 4 月 1 日現在、口座振替を行っている入居者は 83.05% であり、滞納者が急増している現状では、できる限り家賃の徴収事務効率を上げるため、口座振替の比率を上昇させることが望まれる。

この点に関連し、銀行からの自動消込みの結果一覧を閲覧すると、未引落の理由として、口座残高不足によるものに加えて口座不明によるものが散見された。取引口座変更等により口座不明となったものについては、本人に確認の上口座の変更等を即時に行う必要がある。

また、口座振替の比率を増加させるため、従来から口座振替としていない入居者をリストアップし、依頼文書や直接訪問しての依頼など口座振替への変更を促進すべきである。

2) 生活保護者の家賃の収納について

県営住宅への生活保護者の入居者数は、平成 16 年 4 月 1 日時点で 363 戸と全体の約 6% を占め、ますます増加してきており、滞納者も存在する。

< 県営住宅に入居する生活保護者世帯数 >

(単位：戸)

年度	平成 12 年 4 月現在	平成 13 年 4 月現在	平成 14 年 4 月現在	平成 15 年 4 月現在
世帯数	283	307	312	342

生活保護者に対しては、市等関係機関から生活保護費が支給されるがその中には住居費が含まれている場合がある。

生活保護費は一旦市等関係機関から個人に支払われ、住居費部分は個人から県に家賃として納付される。

これを市等関係機関から直接県に納付することとすれば、効率化の観点からは望ましい。また直接納付することにより、県は滞納がなくなり、市等関係機関にとっても生活保護費の住居費部分を他の用途に目的外に使用するという問題も解消できる。

現在、香川県での扱いはないものの、通達上の扱いでは、滞納がある場合に、本人の同意が必要であるが、この扱いが認められている。

この方法には、上記通達において滞納のない場合の扱いが明確ではないこと、生活保護費を支給する市等関係機関の協力が不可欠なこと及び生活保護者の個人情報保護等の課題もあるが、実現に向けての検討が望まれる。

3) 滞納管理について

① 滞納の現況

家賃等の滞納状況は、次のとおりである。

(単位：千円)

年度	調定額		収入額		徴収率		不納欠損		収入未済額	
	現年	過年度	現年	過年度	現/過	過/過	現年	過年度	現年	過年度
平成11年度	1,496,545	76,470	1,461,941	22,778	98	30	0	2,850	34,604	50,841
平成12年度	1,470,301	85,446	1,432,449	24,669	97	29	166	4,886	37,685	55,889
平成13年度	1,412,442	93,575	1,361,143	24,650	96	26	141	1,017	51,158	67,907
平成14年度	1,358,846	119,065	1,290,383	27,005	95	23	0	6,136	68,482	85,923
平成15年度	1,313,274	154,385	1,241,625	36,210	95	23	0	871	71,649	117,303
平成11年度	20,893	267	20,451	144	98	54	0	0	441	123
平成12年度	24,155	564	23,618	239	98	42	0	0	537	324
平成13年度	30,962	862	30,283	332	98	39	6	0	672	529
平成14年度	42,024	1,201	40,845	550	97	46	0	0	1,179	650
平成15年度	41,453	1,830	39,814	576	96	31	0	0	1,639	1,254
平成11年度	44,695	39,589	37,787	970	85	2	0	678	6,907	37,940
平成12年度	54,307	44,848	41,047	205	76	0	0	325	13,260	44,317
平成13年度	47,842	57,577	39,813	1,075	83	2	0	223	8,029	56,278
平成14年度	40,589	64,308	31,485	1,118	78	2	0	2,009	9,103	61,180
平成15年度	44,351	70,284	32,017	983	72	1	0	3,627	12,334	65,673
平成11年度	1,562,134	116,327	1,520,180	23,892	97	21	0	3,529	41,954	88,905
平成12年度	1,548,765	130,859	1,497,115	25,114	97	19	166	5,212	51,483	100,531
平成13年度	1,491,247	152,015	1,431,239	26,059	96	17	147	1,240	59,880	124,715
平成14年度	1,441,460	184,575	1,362,714	28,674	95	16	0	8,146	78,745	147,754
平成15年度	1,399,079	226,500	1,313,457	37,770	94	17	0	4,499	85,622	184,231
合計										

これを見ると、収入未済額が平成 11 年度決算時に 1 億 3 千万円程度であったものが、平成 15 年度決算時で約 2 億 7 千万円と倍増している。

管理戸数は、平成 12 年 4 月 1 日現在で 6,336 戸から平成 16 年 4 月 1 日現在で 6,419 戸と 83 戸しか増加しておらず、管理戸数増加に伴う滞納者の増加によるものではない。

現年分と過年度分の徴収率をみると、ともに大幅に悪化してきており、これまで滞納していなかった入居者が滞納し始めたことによる増加と思われる。

催告書発送の対象となる滞納額 20 万円以上又は滞納期間 10 ヶ月以上の入居者の推移は、次のとおりである。

年 月	人数 (人)	金 額 (円)	平均延滞 月数 (月)
平成 13 年 6 月	90	21,616,900	11
平成 14 年 6 月	46	15,117,500	15
平成 15 年 6 月	103	41,651,300	17
平成 16 年 6 月	228	71,852,001	19

平成 15 年度における県の家賃徴収率は 87.1%であり、全国における徴収率による順位は 34 位と下位に位置し、上位の県の徴収率が 95%を超えていることを勘案すると低い状況となっている。

滞納の削減・解消が大きな課題であり、他県の回収方法等を参考に回収率アップのための方策を検討する必要がある。

②滞納額の回収方法について

県は、滞納者に対し督促状や催告書の送付、連帯保証人に対する完納指導の依頼、支払請求の提訴を行い、また、徴収員による回収を行っているが、滞納期間が長期化し未払家賃が多額になると、回収できなくなる可能性が大きくなることから、滞納の早期における回収努力が必要である。

各県での取り組み状況は、次のとおりである。

- ・ 早期滞納時に督促状のみならず、電話・訪問などで即徴収する。

- ・ 税金の徴収にみられるように、ボーナス時期などに一斉に直接訪問する臨戸徴収を行う。
- ・ 呼び出し、面接による納入指導を行う。
- ・ 回収の専門チームを設置し、回収の強化を図る。
- ・ 即決和解の制度を活用する。

即決和解制度：

即決和解とは、事前に裁判所において和解をする手続をいい、訴訟上の和解と同じ効力を得ることができる制度である。メリットは費用が本来の裁判より、非常に安くできるということである。

上記のほか、他県の回収方法等を調査、検討し、回収率の向上に向けた具体的努力が必要である。

③交渉内容の記録について

滞納者については、徴収員が臨戸して徴収に当たっているが、滞納者の状況等の正式な記録はない。類似する県税の徴収事務においては、滞納者ごとに個票を作成し交渉経緯等を記載している。

交渉においては、過去の交渉の経緯や滞納者が置かれている状況等を考慮する必要がある。また担当者の交替時にはその引継ぎにも必要となる。さらに上司がその記録を閲覧することで交渉方法にアドバイスを行うこともできるため、徴収員がこの個票を作成し報告する必要がある。

④連帯保証人に対する家賃請求について

公営住宅法では、連帯保証人を必ずしもとらなくてもよいが、県は、香川県営住宅条例により、1名とることとしている。これは、単に債権の保全のためだけではなく、入居者の管理上必要な、身元引受人的な意味合いで行っているものである。

連帯保証であるからには、即座に連帯保証人に滞納家賃を請求しても法的には問題はないはずであるが、その場合、連帯保証人となることを躊躇する者も多くなり、県営住宅に入居できない住宅困窮者が増加しかねず、請求できていないのが実態である。

このため、県においては連帯保証人のあり方について検討を行っているが、引続き、公営住宅の趣旨を踏まえた検討を進める必要がある。

7. 退去管理業務

(1) 監査の視点及び手続

「退去者異動一覧表」から6件をサンプル抽出し、以下の手続を実施し、必要に応じ質問を行った。

- ① 退去に係る事務手続、退去時の修繕費の算定及び敷金の清算（敷金の家賃及び退去修繕費への充当）が適切に行われているかどうかを確認するため、退去台帳、退去調査カード、敷金清算内訳書等を閲覧した。
- ② 退去者に対する修繕費の請求・回収及び敷金の還付が適切に行われているかどうかを確認するため、「退去に伴う経費の清算について」（県から退去者への請求書）、「請求書」（退去者から県への請求書）、「修繕費納付書発送者一覧表」（県の債権管理簿）等を閲覧した。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、退去事務手続は適切に行われている。

(3) 意見

1) 退去修繕費の回収について

退去者負担の退去修繕費について、過去5年間の推移は、以下のとおりである。

<過去5年間の退去修繕費（退去者負担分）の推移>

退去修繕費	調定額（千円）			収入額（千円）			徴収率（%）		
	現年	過年度	計	現年	過年度	計	現/現	過/過	計/計
平成11年度決算	44,695	39,589	84,285	37,787	970	38,758	84.54	2.45	45.98
平成12年度決算	54,307	44,848	99,156	41,047	205	41,252	75.58	0.46	41.60
平成13年度決算	47,842	57,577	105,419	39,813	1,075	40,888	83.22	1.87	38.79
平成14年度決算	40,589	64,308	104,897	31,485	1,118	32,603	77.57	1.74	31.08
平成15年度決算	44,351	70,284	114,636	32,017	983	33,001	72.19	1.40	28.79

(参考) 平成 14 年度の退去修繕費 (退去者負担分) の平均額

調定額 (千円)	40,589
件数	312
1 件当たり単価 (千円)	130

徴収率は平成 15 年度では現年分で 72.19%、過年度分で 1.40%、合計で 28.79%となっており、低い数字となっている。

平成 14 年度の退去修繕費の退去者負担分の平均額が 130 千円であることから、入居時の敷金を増額するか、又は月々の家賃にいくらか上乗せして総額 150 千円程度預かることができれば、敷金を退去修繕費に充当することにより、滞納をなくすことができる。

しかし、現在の公営住宅法においては、敷金は 3 ヶ月分以内しか預かることはできず、また、家賃、敷金以外の金品を徴収することはできない。なお、県は、条例に定め、敷金を 3 ヶ月分預ることとしている。

退去修繕費の徴収については、敷金を充当し、不足がある場合には転居先に請求書を送付し、納付されない場合には、督促状を送付しているのみである。

また、転居先が不明である場合は、請求が行えていない。

今後は、他県の回収方法も調査して、督促状を送付するだけでなく、電話による督促や臨戸訪問による督促等を実施することを検討する必要がある。

8. 駐車場管理業務

(1) 監査の視点及び手続

サンプル抽出した3件について、以下の手続を実施し、必要に応じて質問を行った。

- ① 駐車場使用料の設定が適切に行われていることを確認するため、善通寺団地、屋島東団地の駐車場使用料設定資料を閲覧し、駐車場使用料の算定方法を確認した。
- ② 駐車場使用料が個人別に設定され、管理され、回収が行われていることを確認するため、駐車場の管理資料を閲覧し、入金関連書類を照合し、管理状況を確認した。

(2) 監査の結果

特に法令違反はなく、駐車料は適切に算定され、管理の事務手続も適切に行われていた。

(3) 意見

1) 県管理以外の駐車場について

県営駐車場として管理しているものは概要に記載のとおりであるが、それ以外の団地においては、自治会が団地敷地内の空きスペースを整備し、駐車場として利用し、駐車場使用料の徴収などの管理を行っている。

これらは、駐車場スペースが入居者全体の台数をカバーできていないため県営駐車場として整備していないものであり、県は、駐車場使用料の徴収はせず、自治会が行う料金の徴収や整備費用等の収支の状況の報告も受けていないため、料金を適切に徴収しているかは不明である。

ただし、自治会が民間借地等により、団地全体で駐車スペースを確保した場合は、車庫証明を発行している。

このような扱いは、昭和38年建設省住宅局長通達「公営住宅の敷地内の道を自動車の保管場所として使用させること等について」により、県営住宅の敷地内に駐車場を設けることが管理上支障のない範囲で認められたため、なされたものである。その後平成3年度より駐車場の整備に関する補助金の制度が創設され、その後は駐車

スペースが入居者全体の台数を確保できる団地においては、県営駐車場の整備がなされている。

しかしながら、自治会が車止めなどの整備を行ったとはいえ、県の土地を駐車場として無償で占有し続けることは許されず、応益負担を考えればすべて有料化すべきであると考えます。

また、他の県営住宅では駐車場使用料を支払う団地も存在し、不公平である。

これらの駐車場を県の管理とした場合、金額を仮に算定してみると、次のように 49 百万円の収入が得られることとなる。

<無料駐車を有料化した際の駐車料>

算式	説明
(6,419 戸 - 1,743 戸)	全管理戸数から有料駐車場数を差引いたもの
× 0.5	全戸数をカバーできていないとのことであり、5割と仮定
× 1,751 円	有料駐車場の土地使用料※の平均単価
× 12	年額に修正
= 49,126,056 円	

※駐車場使用料算定時に使用される土地の使用料部分であり、管理料や償却費等のコストが含まれない部分である。

これまで徴収していなかった駐車場使用料の徴収を始めることは容易ではないと思われるが、県営駐車場の整備のあり方について検討すべきと考えます。

2) 駐車場の敷金の徴収について

現在、駐車場については敷金を徴収していない。しかし、駐車場使用料の徴収状況をみると、滞納が増加しつつあり、平成 16 年 3 月 31 日時点で徴収未済額は 2,893 千円となっている。

滞納している駐車場使用料を確実に回収するため、駐車場についても条例を定め、駐車場使用料の 3 ヶ月分の敷金を徴収することを検討する必要がある。

9. 住宅課における建設工事契約・修繕工事契約

(1) 公営住宅整備事業に係る契約の概要

住宅課が行う契約事務に関しては、公営住宅整備事業に係る住宅建設及び建替えに伴う工事請負契約と県営住宅管理業務に係る委託契約に大別される。

平成15年度における公営住宅整備事業に係る工事請負契約は、以下のとおりである。

		(単位:千円)					
	工事名	契約方法	予定価格 (税込)	契約金額 (税込)	落札率	最終契約 金額	竣工日等※
牟 礼 団 地	平成15年度M-16号棟建築実施設計業務工事施工に伴う委託料	指名競争	6,615	6,510	98.4%	6,510	16.3.19
	平成15年度M-16号棟設備実施設計業務	指名競争	2,520	1,890	75.0%	1,890	16.3.22
	平成15年度地質調査業務工事施工に伴う委託料	随意	893	788	88.2%	788	15.12.18
	平成15年度擁壁実施設計業務工事施工に伴う委託料	指名競争	1,512	1,439	95.1%	1,439	15.7.30
	平成15年度擁壁改修工事監理等業務	指名競争	1,103	1,050	95.2%	1,050	15.10.26
	平成15年度擁壁改修工事	指名競争	29,295	26,250	89.6%	26,419	16.1.7
	平成15年度地解体工事	指名競争	24,990	24,570	98.3%	24,570	15.9.4
平成15年度M-3号棟屋上防水改修工事	随意	1,985	1,880	94.7%	1,880	16.3.4	
国 分 寺 団 地	平成14年度25号棟建築工事	一般競争	559,125	540,750	96.7%	542,897	15.10.10
	平成14年度25号棟電気設備工事	指名競争	68,145	66,675	97.8%	70,618	15.10.8
	平成14年度25号棟機械設備工事	指名競争	94,500	90,195	95.4%	93,117	15.10.8
	平成15年度25号棟植栽工事	指名競争	7,245	6,930	95.7%	6,930	15.12.12
	平成15年度25号棟模工事	指名競争	3,381	3,308	97.8%	3,308	15.10.10
	平成15年度25号棟給水施設設備工事	指名競争	17,745	17,115	96.4%	17,439	15.10.9
	平成15年度25号棟給水施設設備建築工事	指名競争	8,505	7,193	84.6%	7,193	15.10.14
	平成15年度25号棟木製建具工事	指名競争	9,450	9,398	99.4%	9,398	15.10.14
	平成15年度25号棟畳工事	指名競争	4,515	3,966	87.8%	3,966	15.10.27
	平成14年度(第一)合併浄化槽内部撤去工事	指名競争	12,180	9,765	80.2%	11,648	15.5.21
	平成15年度26号棟機械設備工事	指名競争	99,645	94,500	94.8%	95,821	16.10.14
平成15年度26号棟建築工事	一般競争	520,800	508,200	97.6%	508,200	16.10.1	
平成15年度26号棟電気設備工事	指名競争	70,140	67,220	95.8%	67,669	16.10.4	
屋 島 西 団 地	平成15年度Y-18・19号棟景観改善実施設計業務工事施工に伴う委託料	指名競争	1,365	788	57.7%	788	15.7.30
	平成15年度受水槽改修他実施設計業務工事施工に伴う委託料	随意	704	630	89.6%	630	15.10.6
	平成15年度Y-18号棟景観改善工事	指名競争	24,780	20,265	81.8%	20,574	16.1.5
	平成15年度受水槽他改修工事	指名競争	18,795	18,690	99.4%	18,690	16.3.10
	平成15年度Y-18号棟屋上防水工事	指名競争	5,460	5,198	95.2%	4,944	15.12.22
香 川 団 地	平成15年度14号棟他ハリアリ-改善設備工事	指名競争	8,505	6,972	82.0%	6,972	16.3.31
	平成15年度14号棟他ハリアリ-改善設備実施設計業務工事施工に伴う委託料	随意	546	525	96.2%	525	15.10.20
	平成15年度14号棟他ハリアリ-改善建築実施設計業務工事施工に伴う委託料	随意	777	735	94.6%	735	15.10.20
	平成15年度14号棟他ハリアリ-改善建築工事	指名競争	14,700	14,574	99.1%	14,585	16.3.31
志 度 団 地	平成15年度テレビ共聴設備改修その他実施設計業務工事施工に伴う委託料	随意	504	368	72.9%	368	15.6.11
	平成15年度テレビ共聴設備改修工事	指名競争	8,610	7,613	88.4%	7,875	15.11.11
そ の 他	平成15年度西春日団地浄化槽全室素・全構自動測定装置設備工事	指名競争	4,652	4,095	88.0%	4,095	16.3.26
	平成15年度一宮団地浄化槽全室素・全構自動測定装置設備工事	指名競争	4,683	3,990	85.2%	4,037	16.3.26
	平成15年度屋島東団地受水槽改修設備工事	指名競争	7,560	6,090	80.6%	5,453	16.3.31

※ 委託については完了認定日を、工事については検査終了日を記載している。

(2) 監査の視点及び手続

平成15年度の住宅建設費に係る契約から竣工までの手続きが、所定の手続により行われているかどうかについて、契約から竣工までの関係書類を照合した。

また、平成 15 年度の大口工事である国分寺団地 25 号棟建替え工事について、契約書類、積算資料等により価格の検討を行った。

(3) 監査の結果

特に法令違反はなく、所定の契約方法、入札方法に準拠して行われ、所定の事務手続により、契約から竣工が行われていた。

(4) 意見

1) 県営住宅の建設仕様について

県営住宅に係る建設工事に関しては、最低限「公営住宅整備基準」(下記参照)に準拠する必要があるとあり、実際の運用としては、当該公営住宅整備基準に、県独自の政策方針である安全性、バリアフリー等の高齢者対応仕様といった条件を付加して建設工事が行われているため、一般的な公営住宅の建築よりもコスト高になるものと思われる。

(参考) 公営住宅整備基準について

- ・ 公営住宅法第 5 条第 1 項(昭和 26 年法律第 193 号)
「公営住宅の整備は、国土交通省令で定める整備基準に従い、行わなければならない。」
- ・ 公営住宅等整備基準第 8 条第 2 項ほか(昭和 50 年建設省令第 10 号)
「住宅には、(中略)適切に図るためのものとして国土交通大臣が定める措置が講じられていなければならない。」
- ・ 国土交通省大臣が定める措置第 1 項ほか(平成 14 年 5 月 2 日国土交通省告示第 352 号)
「公営住宅等整備基準第 8 条第 2 項の国土交通大臣が定める措置は住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律第 3 条第 1 項の規定に基づく評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3)の等級 3 の基準を満たすこととなる措置とする。」
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)
- ・ 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3) (平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)
「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針 3 に掲げる基準に適合していること。」
- ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針(平成 11 年建設省告示第 998 号)

<例：断熱材の熱抵抗の基準値(単位 $\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$) >

香川県(地域区分Ⅳ)の場合

屋根又は天井	:	1.1 以上
壁	:	0.7 以上
外気に接する床	:	1.0 以上
その他の床	:	0.5 以上

国分寺団地 25 号棟の建替え工事を例にすると、当該団地の間取りは 2DK 又は 3LDK であり、その 1 戸当たりの金額は、建替え工事の総額 741,811 千円(税込)を建築戸数(48 戸)で除した金額で 15,454 千円となっている。

建築基準法、公営住宅整備基準、県独自の基準を比較して、建設仕様、建築価額を比較すると下表のとおりとなる。

県においては、バリアフリー等の高齢者対応の充実を図るべく独自の基準を採用しているため、県営住宅の最低限の建設仕様である公営住宅整備基準による建設コスト(1 戸当たり 13,715 千円)よりも 13%程度アップした金額(1 戸当たり 15,454 千円)になっている。

【建築基準法・公営住宅整備基準との比較】 * 国分寺団地25号棟

性能項目	建築基準法の規定	公営住宅等整備基準による対応	香川県独自に付加している内容
省エネルギー	規定なし	躯体の各部位に断熱材を施工 天井：最上階にグラスウールを施工 壁：外壁の内側にウレタンを吹付け施工 床：発泡プラスチック系床下地構造材を施工	—
遮音	規定なし	床：発泡プラスチック系床下地構造材を施工 (重量床衝撃音を遮断) 開口部：空気伝播音の遮断に優れたサッシを使用	—
劣化防止	規定なし	コンクリート：水セメント比が55%以下のものを使用	—
設備点検	規定なし	補修について構造躯体に影響を及ぼさないよう、埋め込み配管を避け、住戸内にも点検口を設置	1階床下に配管ボックスを設置
シックハウス	ホルムアルデヒドの放散量に応じて、内装材としての使用面積を制限	ホルムアルデヒドの放散量が最も少ないものを内装材に使用 (面積制限なし)	—
高齢者対応(住戸内)	規定なし	床：段差なし 便所、浴室：手摺を設置 玄関、脱衣室：手摺設置のための準備(壁下地補強)	脱衣室に手摺を設置(全48戸) 高齢者対応ユニットバスを採用(全48戸) 玄関、廊下に手摺を設置(24戸) 玄関に引戸を採用(24戸) 緊急通報装置を設置(24戸) 車椅子対応住戸を設置(1階8戸)
高齢者対応(共用部分)	規定なし	出入口：スロープを設置 階段：緩やかな勾配を採用	廊下に手摺を設置
その他	—	—	安全対策：ガードマン、仮囲いを強化 維持管理対策：勾配屋根を採用 その他：敷地周囲の取り合わせ補修 国費超過負担分
単価比較(千円)	617,854	658,320	741,811
戸当り(千円/戸)	12,872	13,715	15,454

建築物価指数月報2003.10月値
164千円/㎡×3,767.4㎡=617,854

標準建設費 13,090千円/戸×48戸=628,320千円
屋外附帯(給排水、道路、自転車置場)30,000千円

83,561千円

民間住宅の建設水準が低い時代においては、住宅建設の質的向上を図るため、県営住宅の建設を通して、民間を指導していくことも必要であったであろうし、財政にゆとりがあったこともあり、住民の要求に応え各種設備の充実を図ることを第一に考えるということも可能であった。

しかし、民間住宅の建設水準も向上してきた今日においては、公的部門がいつまでも指導的な立場をとる必要性はないように思われる。

また、県民に対する高齢化対策のニーズに対応することが重要であるにしても、緊縮財政の下で、公営住宅整備等基準より高い県独自の水準を維持するためには、継続的かつ積極的なコスト削減をはかることが必要である。

財政が厳しい現時点においては、県営住宅に要求される住民からの要望にどこまで応じることが可能か、いかにコストを削減して建設を行うかという、費用対効果を意識した設計、建築が必要であり、以下の事項に留意することが必要であると思われる。

①入札方法の見直し

平成 15 年度の住宅建設費に係る工事については、一部の案件を除き大半の工事落札率(予定価額(積算価額)に対する落札価額の割合)が、95%以上と高いものとなっている。

一般競争入札対象の拡大や、指名業者の数・地域要件の拡大等、入札方法の改善によりコストダウンを図ることが望まれる。

②建築基準の見直し

建築基準法は、違法建築を防止するための最低限の建築仕様を規定したものであり、県営住宅の適切な建設コストを検討する場合においてこの基準を採用することはできず、少なくとも、公営住宅整備基準に準拠することが最低条件になる。

また、民間住宅の建設水準が向上している現在においては、住宅の基本部分(政策上必要となる高齢者用バリアフリー対応等の部分を除く)については、民間住宅の建築水準を超える必要性はなく、県営住宅の機能として最低限求められる水準であれば良いと考える。

民間の建築水準を十分に調査研究し、県営住宅の機能として最低限求められる水準を決定するとともに、設計・積算に反映することが望まれる。

③VE(Value Engineering)方式の導入

建設業における VE は、デザイン、品質及び管理・保守を低下することなく、最小のコストで必要な機能を達成するために、建設物、工法、手続、時間等の改善に注がれる組織的な努力である。検討される時期により、設計 VE、入札時 VE、契約 VE がある。

県営住宅の建設の場合、基本設計、実施設計により建設仕様が決定され、それに伴いコストもほぼ決まってくるという状況を鑑みると、設計 VE を積極的に試みることが望まれる。

④相見積の導入

積算に採用される資材単価、労務単価、間接費用の見積価格等について、「建設資材単価調査」、「公共事業労務費調査」のみに準拠するのではなく、相見積等民間コストとの継続的な比較を実施し、コスト低減を図ることが望まれる。

また、1戸当たりの建設価額についても、民間企業が建設した場合の想定価額との比較を実施し、市場価格からみでの妥当性の検証が必要と思われる。

10. 住宅課における管理委託業務

(1) 県営住宅管理業務に係る契約事務の概要

平成 15 年度における県営住宅管理業務に係る委託契約の状況は、以下のとおりである。

(単位：千円)

委 託 内 容	契約方法	契約金額
県営住宅管理業務委託	単独随意	568,288
公営住宅管理データベース調査票の作成及び集計業務の委託	単独随意	442
県営住宅使用料等の口座振替収納業務の委託	単独随意	882
県営住宅管理システム保守業務委託	単独随意	2,520
香川県営住宅丸亀塩屋団地管理委託	単独随意	2,445
香川県営住宅直島団地管理委託	単独随意	4,000
公共賃貸住宅募集に関する情報提供業務委託	単独随意	268
合 計		578,846

上記の業務委託契約のうち、その大半は香川県住宅供給公社に対する県営住宅管理業務委託であり、県営住宅の入退去、家賃等の収納、収入業務並びに県営住宅及び共同施設の維持補修に関する業務を委託している。

県営住宅管理委託業務処理要領により定めている委託業務の詳細は、以下のとおりである。

- ① 入居者の募集事務
- ② 入居予定者の選考事務
- ③ 入居手続
- ④ 入居者からの各種申請書、届出書に係る受付、保管業務
- ⑤ 退去手続
- ⑥ 台帳作成、保管(入退去伺簿、入退去台帳、敷金台帳)
- ⑦ 家賃調定事務、納入通知書の送付
- ⑧ 収入調査
- ⑨ 家賃収納事務、督促状の送付
- ⑩ 家賃減額に係る事務処理
- ⑪ 無断退去者に係る事務処理
- ⑫ 明渡しに係る事務処理
- ⑬ 県営住宅及び共同施設の維持補修

- ⑭ 環境整備に係る業務(道路舗装、植樹、自転車置き場の改修、排水及び衛生設備の改修等)
- ⑮ 退去住宅の調査及び修復(退去時の立会、県と入居者の負担区分の調査、修復)
- ⑯ 住宅管理人に対する管理指示
- ⑰ 法令検査及び点検・維持管理(水質検査、汚水処理施設維持管理、消防設備保守点検等)
- ⑱ 駐車場維持管理業務
- ⑲ 自動車保管場所の使用承認に係る事務処理
- ⑳ 自治会指導

住宅供給公社に対する管理業務委託料の発生状況は、以下のとおりである。

＜住宅供給公社に対する県営住宅管理業務委託料の推移＞ (単位:千円)

費目	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
人件費	76,920	78,056	69,229	65,956	66,014
事務費	8,137	7,458	7,447	6,878	7,925
業務費	402,970	457,219	491,597	481,321	467,288
修繕費	322,726	370,945	411,813	401,545	390,708
保安保全整備費	66,294	65,806	62,657	59,526	56,547
その他	13,950	20,468	17,127	20,250	20,033
消費税	24,401	27,137	28,414	27,708	27,061
合計	512,428	569,870	596,687	581,864	568,288

平成 13 年度をピークに、年々コスト削減がなされている状況となっている。

住宅供給公社は、毎年管理委託料の積算資料を作成し、県が査定決定したのち、県営住宅管理業務委託契約書を締結している。

各費目の積算方法は、人件費については、住宅供給公社に属している人員の給与等であり、業務費については、前年度実績及び修繕計画等に基づき積算が行われている。

委託料の支払いは年 4 回であり、年度途中においては、当初契約金額に基づき支払いが行われるが、会計年度末において実績費用を集計し、契約金額を変更して最終精算を行う。

(2) 監査の視点及び手続

平成 15 年度の住宅管理費に係る契約の手続きが、所定の事務手続により行われているかどうかについて、契約から竣工までの関係書類を照合した。

(3) 監査の結果

平成 15 年度の住宅管理に係る業務委託契約は、すべて単独随意契約方式であるが、業務委託を受け入れる競合業者はなく、現行制度ではいずれも競争入札、相見積方式を採用できないものであり、問題ないものと判断した。

その他、特に法令違反はなく、業務委託契約に関する事務手続は適切に行われていた。

(4) 意見

1) 住宅供給公社に対する業務委託料について

住宅供給公社への業務委託料については、修繕計画や過去の実績に基づき、厳しい財政の下、各費目とも可能な限りの削減がなされ、契約価額が決定されている。

ただし、住宅供給公社が実施する管理業務は広範囲にわたるため、十分なコストダウンが図られた実績金額となっているかどうかは、住宅供給公社のコスト管理いかんにより決まるものである。

さらなるコスト削減を実行しているかどうか、公社が実施する業者発注方法、価格決定方法等を委託者である住宅課がモニタリング・指導を行う必要があると思われる。

また、指定管理者制度の導入に伴い、民間との競争による業務の効率化、コストダウンを図るために住宅供給公社に 100%委託している管理業務について、民間業者への委託等の可能性を検討することが望まれる。

1 1. 住宅供給公社における契約業務

住宅供給公社は、県営住宅の簡易修繕、退去修繕、一部の計画修繕業務を県から受託し行っている。

なお、住宅供給公社においては、平成 11 年度の包括外部監査において、随意契約により業者を決定し、特定の業者に集中しているため、できるだけ業者を増やすなどして発注の改善に努めるよう求められている。

(1) 監査の視点及び手続

- ① 契約事務が適切に行われていることを確認するため、サンプル抽出された 30 件について、相見積の入手、契約証の締結、完了報告の入手等を確認した。
- ② 単価表を採用している工事についてはその適用について質問を行い、単価どおりの工事が行われているかを確認した。

(2) 監査の結果

下記を除いて、特に法令違反はなく、契約事務は適切に行われていた。

1) 単価表の適用誤りについて

金額的には大きなものではないが、業者が提出した工事見積書で単価の適用誤りがあった。

原因を確認したところ、担当者が見積書上の単価を通常はチェックしているが、見落とししたとのことである。

今後は業者が提出してきた見積書の適用単価について、公社の担当者が十分チェックするとともにその証跡を残すことが必要である。

2) 工事契約手続きの適切な運用について

香川県住宅供給公社会計規程において、建設工事にかかる契約については、別に定めるもののほか、香川県建設工事執行規則、香川県会計規則を準用するとし、ほぼ香川県の規則をそのまま適用することとなっている。

しかし、下記の点につき、不適切な扱いが見受けられた。

①工事規模の考え方について

簡易修繕工事は、工事の内容により、工事金額が 50 万円以下の場合、入札ではなく随意契約を行い、設計書及び契約書を作成しなくて良い扱いとなっている。

<p>関連通達</p> <ul style="list-style-type: none"> 50 万円以下の営繕関係の補修については、契約書、設計書、予定価格が省略することができる。また、随意契約を行う場合はなるべく 2 以上の者から見積書を提出させなければならない。ただし契約担当者が見積書を提出させることが困難または不相当と認めるときはこの限りではない。 (平成 5 年 4 月 1 日五監 B 第 58 号土木部長通達) 土木一式工事は 100 万円を超える場合は原則指名競争入札を行う。 (平成 6 年 2 月 26 日六監 B 第 567 号土木部長通達)
--

サンプリングにより工事内容を確認すると、地域、業者、発注日付、工事種類が同じであっても、部屋ごと等に工事金額を 50 万円以下にしているものが一部見受けられた。

少なくとも次に挙げる工事は、一つの工事として、入札、定められた手続きを実施すべきである。

なお、実際の工事金額はすべて 50 万円以下に細分化されているが、合計金額を記載している。

工事概要	摘要
<p>一宮団地 避難器具改修 発注時：H15.10.01 工事金額：1,212,750 円</p>	<p>老朽化した避難器具は、状態がひどいものから、順時取替えている。 特に複数の工事に分ける理由がなく、一つの工事として、契約手続きを行うべきである。</p>
<p>宇多津団地 野外放送設備修繕他 発注時：H16.2.13 工事金額：2,988,115 円</p>	<p>本来、内容的には隣接棟の建設の変更契約として扱う内容である。また、内容はアンテナ工事や自転車置場改修等があるが、同一地域の工事であり、一つの工事として契約手続きを行うべきである。</p>
<p>新宇多津団地 排気口ボックス他鉄部塗装 工事金額：2,491,650 円</p>	<p>排気口の塗装である。特に複数の工事に分ける理由がなく、一つの工事として、契約手続きを行うべきである。</p>
<p>木太コーポラス 受水槽外面塗装 発注時：H16.3.2 工事金額：1,281,000 円</p>	<p>受水槽の塗装である。特に複数の工事に分ける理由がなく、一つの工事として、契約手続きを行うべきである。</p>

木太川西 電子水道メーター端末装置 取付 発注時：H15.4.1 工事金額：9,545,550円	水道メーターの取替え工事。同団地の1～6号棟すべてを取替える。 特に複数の工事に分ける理由がなく、一つの工事として、契約手続きを行うべきである。
--	---

これらの工事は本来、設計、見積、入札、契約等の諸手続きが必要であり、同日に同一地域で同種工事に発注するもの等、通常一つの工事として扱うべきものについては、本来あるべき契約手続きを実施すべきである。

また、県営住宅の募集（年4回）に合わせ、実施する退去修繕についても、同一地域において同一業者に同時に多量に発注を行っていた。現状は退去修繕工事を1室ずつの契約とし、その結果50万円以下となるため、すべて随意契約となり、相見積も入手していなかった。

これらについても、価格の競争性を確保する検討が必要である。

②相見積を入手していない随意契約について

簡易修繕工事で随意契約されているものについては、相見積を徴収しているものはない。

住宅供給公社では、契約担当者が見積書を提出させることが困難又は不相当と認めるときは相見積の入手が不要である（土木部長通達）場合に該当すると解釈しており、随意契約としている。

その理由として以下の場合を上げている。

- ・ 緊急である。
- ・ 入居中の住宅の場合、見積作成のため複数の業者が現場調査に訪れることに入居者の理解が得られにくい。
- ・ 日常非常に多くの同種作業を実施しているため相場感があり、見積は不要である。
- ・ 査定により価格は調査した。

しかしながら、内容を確認すると、今回サンプリングしたものは大半が退去修繕であったため、計画的に行えるものであり、緊急性はみられない。

また、査定しているものについて、土木部の資材価格単価表と見比べてみたところ、一致していないものが散見された。

相場感についても、中には、単価の設定されている畳や襖など、退去修繕によくあるものもあるが、草刈業務や舗装陥没修理など特殊なもので相場感を形成し難い項目も多い。

契約が適切に行われているかどうかを明らかにするためには、次のような改善を行うべきである。

- ・ 原則として、相見積は徴収する。
- ・ 査定により価格調査をしたものについては、査定した内容、結果、査定者をわかるようにしておく。
- ・ 同種作業をよく行う工事についても、内容を確実にチェックし、その痕跡を残しておく。

③完成報告書の入手について

サンプリングで確認したもののうち、公社職員が完了確認を行っているものの、一部の工事については取引業者から完了報告書を入手していなかった。完了報告書は外部証憑として重要なものであり、入手し保存すべきである。

(3) 意見

1) 単価表の更新について

住宅供給公社は下記の修繕について、単価表を取引業者との間で設定して工事を行っている。退去修繕においては、同種工事が繰返し、大量に生じること等から、その工事の都度相見積を行うことが非効率であるとし、採用しているものである。

<単価表を適用している項目>

項目	内容
畳	調査料（工事下見料）
襖	撤去費
建具	内装（美装、消毒など）
ガラス	塗装
電気設備（換気扇・照明等）	水回り（トイレ、洗面台等）

単価表について、特に改定の時期を決めているわけではなく、長期間改定されていなかったが、平成 16 年度において、3 社以上の見積を入手し、そのうちの最低価格になるよう、単価表の改定を行った。

今後、毎年の改定が望ましいが、一定期間を定めて見直しを行う必要がある。

また、単価表の各項目に関する見積書の提出を依頼する業者が限られ、どうしても単価情報が不足するため、他県への照会も行う等、より実質的な単価を検討する必要がある。

2) 適正な契約事務の執行について

このような契約事務の現況について、住宅供給公社としても、問題意識を有しており、平成 16 年度より次のような取り組みを行っているところである。

- ・ 単価表について、見積を数社から取寄せ、更新した。
- ・ 発注業者が限られているため、業者数を一部工事について増加させた。
- ・ 発注内容が不明確であった、美装工事について仕様書を作成し、検査時においては適切に美装が行われたか確認することとした。
- ・ 量水器の取替え工事について、入札を始めた。(4 団地・4 件)

公社の契約業務については、委託者である住宅課がモニタリング・指導を強化し、より一層、競争性が発揮されるよう、さらに検討すべきと思われる。

12. 計画管理・その他

(1) 監査の視点及び手続

県営住宅の修繕及び建設について、計画的に管理が行われているかを確認するため、関連資料の閲覧を行い、質問を行った。

(2) 監査の結果

下記を除いて、特に法令違反はなく、修繕及び建設についての管理事務で続くは適切に行われていた。

1) 修繕計画の作成について

ストック計画には、適正修繕費計画の項目がある。

そこでは、単純な比率などによる仮定計算を行っており、維持修繕費は本来の計画修繕と空家修繕や保守点検費も含めて年間で11億76百万円と算定している。

これに対して実際の維持修繕関係費用は、以下のとおりである。

(単位:千円)

費目	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
修繕関連費	389,020	436,751	474,470	461,071	447,255

上記の「香川県住宅ストック総合活用計画」における想定金額と比較し、非常に少ないものとなっている。これは単純な比率計算を行っていることによる実態との乖離がその原因と思われる。加えて、最近は予算的制約から、十分な修繕を行えていないということも乖離の原因となっている可能性がある。

しかしながら、県としては、具体的な中長期の修繕計画を作成しておらず、中長期的にどの程度、修繕費が生じるのかを把握していない。

通常、民間のマンション管理では、およそ外壁や手すり等の項目ごとに修繕のコストとスケジュールをある程度予定しているものであり、県においても具体的な計画を作成すべきである。

また、計画を作成することは修繕費の節約という面においても役立つと思われる。

現在は、予算の制約から、十分な修繕を行えず、危険な状況等緊急性を要するようになって初めて、修繕している状況である。

修繕を計画に基づいて事前に行うことで、長期の使用が可能となり、かえってコストが安くなる事項もあるはずである。

例えば次のような項目がある。

項目	内容
手すり	錆びが本格化する以前に塗りなおしなどを行えば、錆びが広がらず長持ちする。
コンクリート	ひび割れを放置するとひびから水が入り、鉄筋が錆び、コンクリートが割れてしまう。これを防ぐため事前にひびを塞ぐ必要がある。

ライフサイクルコストや緊急性を考慮して、合理的な範囲で継続的な修繕計画を設定し、予算が配分されるかどうかは別として、それに見合う予算を要求することができるような基礎資料を整えておく必要がある。

(3) 意見

1) 過去の修繕実績の記録について

現在、県営住宅ごとの修繕実績は特に記録されていない。個々の工事は発注時の資料が保存されているのみである。

特定の県営住宅の過去の工事実績を調べようとした場合、多くの工事記録の中から探し出したり、また、一定の書類保存期間が過ぎればこの工事記録の詳細は破棄される。

今後計画的に修繕管理を行おうとするのであれば、各県営住宅の棟ごとに過去の修繕記録を適切に記録保存することが必要と考える。

2) スtock計画における特定公共賃貸住宅の検討について

特定公共賃貸住宅については、築年数が浅いこともあり、ストック計画の検討対象とはなっていない。しかしながら、空家率の問題も生じてきており、今後は県営住宅全体として特定公共賃貸住宅も検討に加える必要がある。

3) 新たな県営住宅の管理方式の検討について

県営住宅の建設においては、最近他の自治体でも採用されてきているPFIといった方式や借上げ方式も考えられる。これらの方式については、県としても以前から検討してきているところであるが、諸問題も考えられるので現状では採用していない。

今後、他県の事例を調査研究するなど引続きその採否についての継続的な検討が望まれる。

PFIとは：

「PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法をいう。

4) 今後の建替え方針について

ストック計画においては、目標とする住宅管理戸数(6,340戸程度)が定められている。

しかし、現状では、修繕予算の制限から退去時の修繕ができておらず、その住居の募集ができないため空家が増加している。また、通常の維持修繕コストすら賄えておらず、状況がひどくなってから修繕を行っている。

県営住宅への入居希望は多いので、修繕費予算の増額が望めない状況では、コスト削減により、維持修繕及び退去修繕をできるだけ多く行えるようにし、募集戸数を増加し、空家を減少させる必要がある。

また、退去修繕が進まず空家が増える状況であれば、建替え時に戸数を減少させていき、管理戸数を減らすことも検討する必要がある。

なお、今後の建替えにおいては、今日の県営住宅をとりまく諸課題に対応するべく、高齢者、障害者、母子、多子世帯等向けに対応した型別住宅供給の導入を検討する必要がある。

型別供給：

家族の人数や構成に関して、様々な居室構成、面積規模を有する住戸を供給すること。

第三 利害関係

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

以上

