

平成29年度

包括外部監査結果報告書の概要

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

## 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

#### (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 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) 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。

### 4 監査報告における「結果」と「意見」の区分

「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

## 第2 公営住宅制度と奈良県の県営住宅の状況

### 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」（公営住宅法第1条）ものである。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。

### 2 県営住宅の状況

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

奈良県下には合計44団地、740棟の県営住宅があり、6,333世帯が生活している。その管理については、住まいまちづくり課による企画と統括の下に、市町への管理委託2団地、その他の簡平・簡二<sup>1</sup>を含む団地は県営住宅管理事務所が行い、低中耐・中耐<sup>2</sup>からなる団地には指定管理制度が導入されている。

入居率は全体で76.9%、指定管理者に管理を委託している県営住宅については9割近い入居率となっている。一方、県営住宅管理事務所や市町の管理する県営住宅の入居率は、平均すると5割強の水準となっている。

---

<sup>1</sup> 簡平：簡易耐火造平屋建、簡二：簡易耐火造二階建

<sup>2</sup> 低中耐：低層耐火建築物（2階）と中層耐火建築物（3～5階）

中耐：中層耐火建築物（3～5階）

(1) 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	所在地	構造別		棟数	戸数	入居戸数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	建設年度		耐用年度	
			種別	階数					年度～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	
			簡二	2	15	72	45		S 43	S 46	H 25	H 28
	西の京団地	奈良市五条西2丁目5番	簡平	1	16	56	29	15,721	S 37	S 38	H 4	H 5
			簡二	2	11	54	14		S 37	S 38	H 19	H 20
	高円団地	奈良市古市町2208-9番地他	簡平	1	8	48	18	24,507	S 44		H 11	
			簡二	2	25	110	69		S 43	S 45	H 25	H 27
		中耐	3	4	72	49		S 40		H 47		
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	
		高耐	6	2	48	43		H 5	H 7	H 75	H 77	
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	
		簡二	2	62	363	153		S 40	S 44	H 22	H 26	
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	232	53,667	H 18	H 26	H 88	H 96
	西小泉団地	大和郡山市小泉町2958番地	簡二	2	5	30	22	5,984	S 46		H 28	
			中耐	4	1	30	24		S 45		H 52	
	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
	稗田団地	大和郡山市稗田町476番地他	中耐	5	20	600	514	47,417	S 51	S 54	H 58	H 61
樺本団地	天理市樺本町高品2321-2番地	簡平	1	5	18	6	1,927	S 35		H 2		
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	420	53,129	H 6	H 12	H 76	H 82
	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
橿原市	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	
			簡二	2	1	8	4		S 32		H 14	
	光陽団地	橿原市光陽町53番地他	簡平	1	5	18	5	2,995	S 36	S 37	H 3	H 4
	橿原団地	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
	橿原N.T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番地他	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
			中耐	4	2	48	31		S 43	S 44	H 50	H 51
	纏向団地	桜井市辻67番地	中耐	5	11	370	311	23,900	S 46	S 48	H 53	H 55
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	
		中耐	5	2	70	57		S 49		H 56		
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	
		中耐	4	9	224	142		S 47	S 50	H 54	H 57	
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	樺原団地(※)	宇陀市樺原松牧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	
	〃(県単)		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)

## (2) 入居者等の概要（平成 28 年 7 月時点）

入居者の年齢層をみると、60歳以上の入居者が4割を超えている。世帯別には、単身世帯の割合が4割を超えており、高齢者世帯の半数以上が単身世帯となっている。

入居年数でみると、10年を超える世帯が全体の約7割を占めており、長く住み続けている世帯が多いことがわかる。

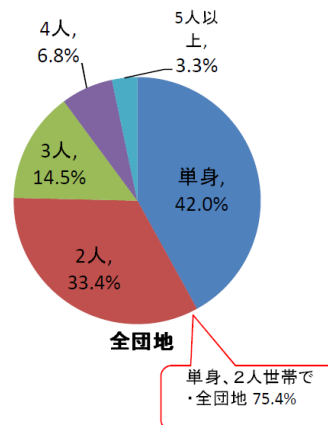
### 1. 入居者の年齢層

- ・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



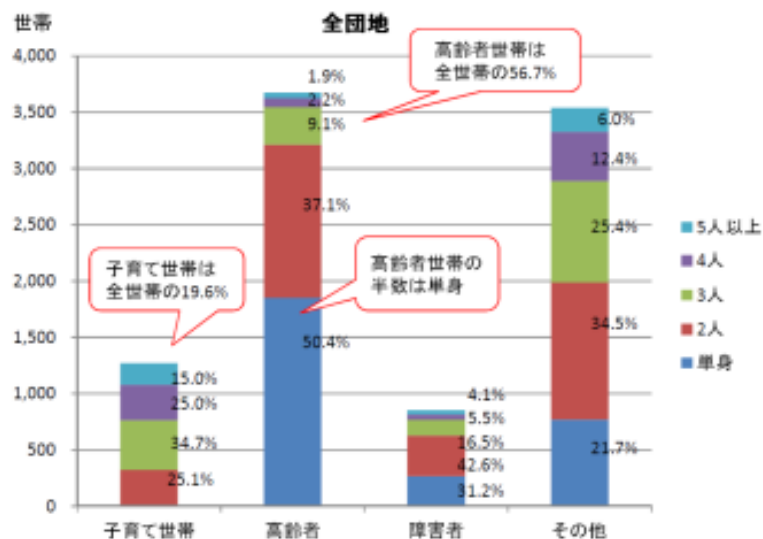
### 2. 入居世帯の世帯人数

- ・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



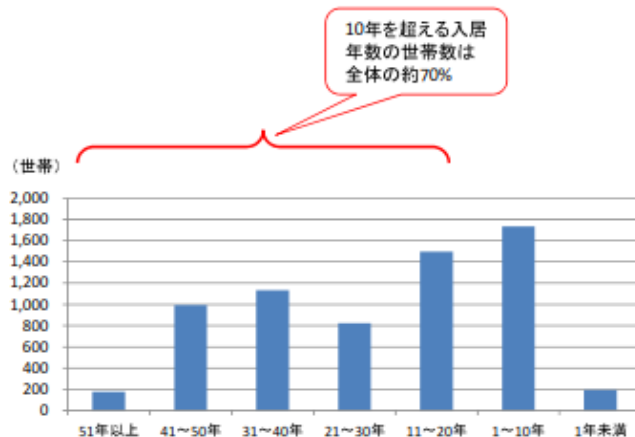
### 3. 入居者の属性と世帯人数

- ・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



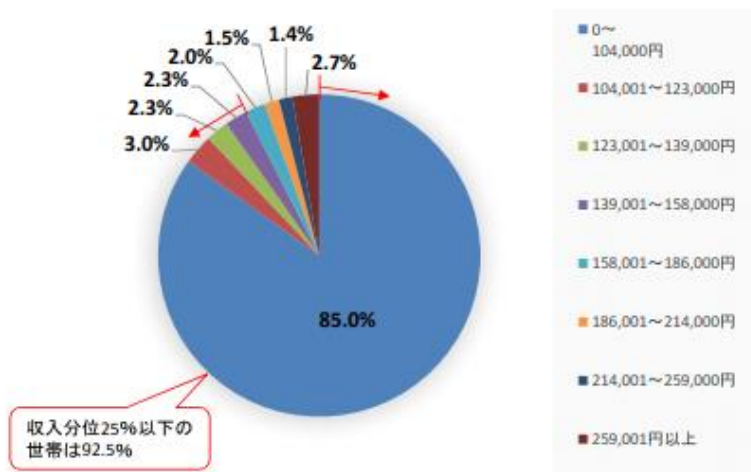
#### 4. 入居年数別の世帯数

・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%



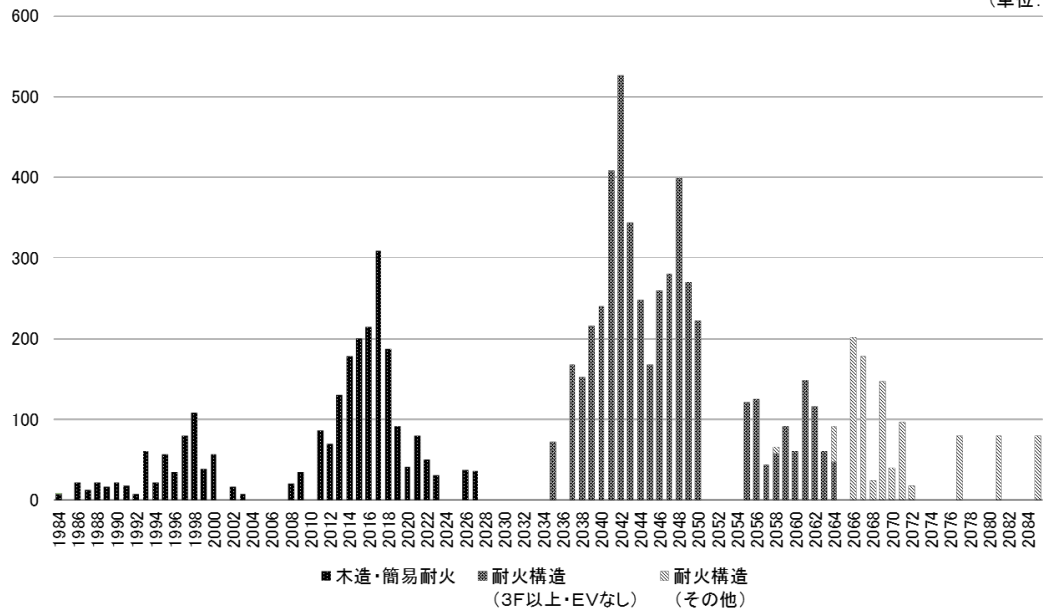
(出典：奈良県住生活推進委員会提出資料)

### (3) 老朽化の状況

(1) に記載の奈良県営住宅総括表からもわかるとおり、建物の構造が木造・簡易耐火造(簡平・簡二)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(低中耐・中耐)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

(単位:戸)



(出典: 住まいまちづくり課提供資料)



### 第3 個別意見

報告書本文から結果又は意見の中心となる部分を抜粋した。なお、本文該当ページを括弧書きで付記する。

#### 1 団地別の収支の把握について【結果】(P. 30)

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)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応えることができるものと思料する。

#### 2 極端に支出超過である団地のより積極的な統廃合等の推進について【意見】(P. 35)

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。

監査人が行った団地別の単年度収支分析の概要(前提として必要な数値を入手できた2015年度の決算数値を元に作成している。)は下記のとおりである。

(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%

上記結果によると、1百万円以上の機会損失<sup>3</sup>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

<sup>3</sup> 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。

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、入居者数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。

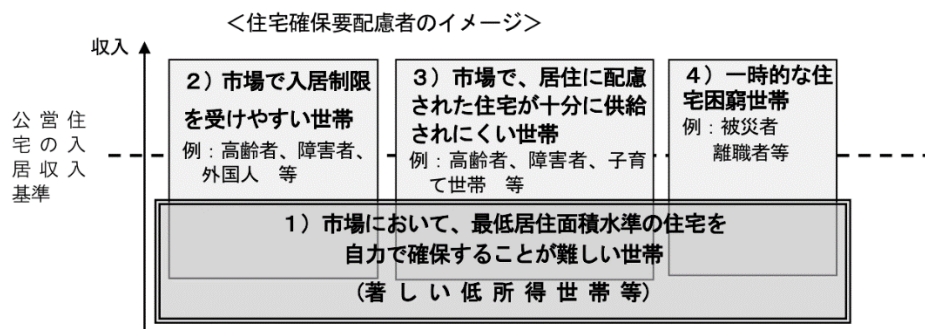
集約して建替えを行うほかにも、例えば団地内で居住者を集約させた上で、部分的な用途廃止・建替えを行うこと等についても検討されたい。

### 3 公営住宅の供給目標量について【意見】(P. 40)

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。

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。



(出典：奈良県営住宅長寿命化計画)

### 4 入居者資格審査における保有資産等の把握について【意見】(P. 56)

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。

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。

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けている。

## 5 水道料金の債権管理について

### (1) 【結果】(P. 139)

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。

(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)

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、要綱に従って実施すべき、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。

## (2) 【結果】 (P.139)

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える。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。

## 6 不納欠損処分の促進について【意見】 (P. 133)

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定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。

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。

## 7 県営住宅管理システムと財務会計システムの不一致について【結果】 (P. 119)

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るべきである。

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、システム間で合計 478 千円の差異が生じていた。

## 8 債権の収納業務について【意見】(P. 129)

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、県の平成 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。

## 9 債権管理について

### (1) 【結果】(P.131)

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。

### (2) 【意見】(P.131)

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。

### (3) 【意見】(P.131)

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である。

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。

## 10 電力料の一部県負担について【結果】(P.108)

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實踐されたい。

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当と考えられるが、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。

## 1 1 再委託の事前承認について

### (1) 【結果】 (P.96)

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反しており、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。

### (2) 【意見】 (P.98)

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。

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り、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。

## 1 2 県営住宅敷金の取扱いについて

### (1) 【結果】(P.59)

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。

### (2) 【意見】(P.61)

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」との期待に込め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。

### 1 3 県営住宅管理システムの仕様・機能の見直しについて【意見】(P. 65)

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。

### 1 4 県営住宅管理事務所等による管理事務等について

#### (1) 県営住宅管理に係る業務ノウハウの蓄積及び内部統制水準の向上に関して【意見】(P.102)

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。

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。奈良県住宅供給公社時代に作成された業務管理マニュアル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】(P.103)

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。

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【意見】(P.104)

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、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」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。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。

#### 1 5 苦情・トラブル等の対応報告について（市町管理代行分）【結果】 （P. 107）

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。

#### 1 6 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【結果】 （P. 145）

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一因かと思われる。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。

#### 1 7 過去の包括外部監査による指摘に対する措置について【結果】(P. 146)

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。

承認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。

#### 1 8 原状回復費用の事前回収について【意見】(P. 147)

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。

## 19 公有財産台帳の登録内容について

### (1) 【結果】(P.162)

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・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。

### (2) 【結果】(P.164)

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。

## 20 不正駐車を取り締まり及び敷地の有効活用の検討について【意見】 (P.165)

県営住宅駐車場で、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。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。

今回の視察において観察された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）との出入り至便な空きスペースへ停めているように見受けられた。

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。

以上