

令和3年度  
包括外部監査報告書

住宅施策に関する財務事務の執行及び  
長野県住宅供給公社の経営管理について  
(概要版)

令和4年3月  
長野県包括外部監査人  
公認会計士 柴田 博康

# 目 次

<b>第1 総論</b> .....	1
<b>I. 包括外部監査の概要</b> .....	1
1. 外部監査の種類.....	1
2. 選定した特定の事件.....	1
3. 外部監査の対象期間.....	1
4. 事件を選定した理由.....	1
5. 外部監査の実施期間.....	2
6. 監査対象機関.....	2
7. 監査従事者.....	2
8. 利害関係.....	2
<b>II. 包括外部監査の視点と方法</b> .....	4
1. 包括外部監査の基本的視点.....	4
2. 包括外部監査の方法.....	5
3. 監査対象とした事業.....	7
<b>第2 選定した特定の事件の概要</b> .....	9
1. 住生活基本法.....	9
2. 長野県の住宅施策と住生活基本計画.....	11
3. 長野県の県営住宅等.....	15
4. 長野県住宅供給公社.....	19
<b>第3 監査の結果及び意見の総括</b> .....	21
1. 包括外部監査の総括.....	21
2. 監査の結果及び意見の項目数.....	25
3. 監査の結果及び意見の要約.....	26

# 第1 総論

## I. 包括外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の37第1項の規定に基づく包括外部監査

### 2. 選定した特定の事件

住宅施策に関する財務事務の執行及び長野県住宅供給公社の経営管理について

### 3. 外部監査の対象期間

原則として令和2年度(令和2年4月1日から令和3年3月31日まで)

ただし、必要に応じて令和元年度以前及び令和3年度の執行分を含む

### 4. 事件を選定した理由

平成18年6月に制定された住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し実施することを国及び地方公共団体の責務としている。

長野県は、住生活基本法に基づき、平成28年度から令和7年度の10年間を計画期間とする長野県住生活基本計画を策定し、同計画を踏まえ住宅施策を実施している。

長野県の人口は減少し続けており、この傾向は今後も続くと推計されている。また、空き家の利活用や、除却による防災・衛生等の生活環境や景観の保全が求められており、土砂災害や大規模地震の発生に伴い、住宅の安全対策も課題とされている。長野県は、このような社会経済情勢の変化に的確に対応しながら、県民の住生活の安定と向上に向けて住宅施策を展開する必要がある。

住生活基本法は、「低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保」を基本理念の一つに掲げている。長野県住生活基本計画も、公営住宅の供給など、住宅セーフティネットの充実に引き続き取り組み、住宅の確保に特に配慮を要する方々の安定した暮らしを確保することをポイントの一つとしている。

公営住宅(県営住宅)に関する事業は、その支出額が長野県の住宅施策に係る支出額の中でも大きな割合を占めていることもあり、住宅施策のなかでも特に重要な施策と考える。

長野県の県営住宅は、耐用年限を超えた住宅が管理戸数の3分の1近くを占めるなど老朽化が進んでいる。建替えや改修等を効果的、効率的に進めていくことは長野県にとって重要な課題と考える。

よって、長野県が実施している住宅施策に関して、包括外部監査において、財務事務の執行が法令・規則等に準拠して適正に行われているかどうか、また、経済的・効率的かつ有効性をもって行われているかを検証する意義は高いと考える。

佐久・上田・諏訪・伊那・飯田・松本・長野建設事務所管内の県営住宅については、長野県住宅供給公社を代行者として管理代行制度を導入している。

長野県住宅供給公社は、公営住宅の管理業務及び県・市町村等が行う公営住宅の建設など住宅施策への技術的支援等の業務に特化していくとの方向性が示されており、今後も長野県の住宅施策において重要な役割を担っていくものと思われる。

よって、長野県住宅供給公社の経営が、関係法令に則り適正に運営され、業務が経済性、有効性、効率性をもって行われているかを検証する意義は高いと考える。

以上より、住宅施策に関する財務事務の執行及び長野県住宅供給公社の経営管理を本年度の包括外部監査の特定の事件(テーマ)として選定した。

## 5. 外部監査の実施期間

令和3年7月1日から令和4年3月11日まで

## 6. 監査対象機関

建設部、長野県住宅供給公社

## 7. 監査従事者

包括外部監査人	公認会計士	柴田 博康
監査補助者	公認会計士	宮本 和之
同	公認会計士	水城 由貴
同	公認会計士	高岡 敏夫
同	公認会計士	柄澤 千恵子
同	公認会計士	原 茂
同	公認会計士	川崎 要介

## 8. 利害関係

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

## 元号の表記

一部の元号については次のとおり略称を使用している。

略称	元号	凡例
S	昭和	S63=昭和 63 年
H	平成	H13=平成 13 年
R	令和	R 元=令和元年(平成 31 年)
		R3=令和 3 年

## 端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額と内訳の合計が一致しない場合がある。

公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため、端数処理が不明確な場合もある。

## 報告書の数値等の出典

報告書の数値等は、原則として長野県が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。監査対象とした組織から入手した資料については、原則として数値等の出典を明示していない。

報告書の数値等のうち、長野県以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出典を明示している。

## II. 包括外部監査の視点と方法

### 1. 包括外部監査の基本的視点

本年度の包括外部監査では、次の(1)～(3)を基本的視点として包括外部監査を実施した。

#### (1)住宅施策に関する財務事務の法規性に問題はないか

住宅施策に関する財務事務について、法規性に問題はないかを包括外部監査の基本的視点として下記事項を検討した。

- 関連する法令・条例・規則・長野県(以下「県」という。)の定めた要綱などに準拠しているか
- 社会通念上著しく適正性を欠いていないか
- 個人情報適切に取り扱われているか

住宅施策に関する財務事務に関連する法令として、地方自治法、地方自治法施行令及び地方自治法施行規則、我が国の住宅政策の基本となる法律である住生活基本法、県の住宅施策のなかで大きな比重を占めている県営住宅に関する公営住宅法、公営住宅法施行令及び公営住宅法施行規則への準拠性を検討した。

県営住宅を除く住宅施策については、各種事業に関連する条例、規則及び要綱などへの準拠性を検討した。県営住宅については、県営住宅等に関する条例、県営住宅等に関する規則及び各種要綱などへの準拠性を検討した。

#### (2)住宅施策に関する財務事務の経済性、効率性及び有効性は十分に確保されているか

住宅施策に関する財務事務が、効率的に実施され、経済性・有効性は十分に確保されているかを包括外部監査の基本的視点とした。

より少ない経費で一定の成果を実現しているかを経済性、一定の経費でより多くの成果を実現しているかを効率性、経費と成果が住民の福祉の増進に結びついているかを有効性と定義し、住宅施策に関する財務事務が、上述した住宅施策に関する財務事務に関連する法令・条例・規則・県の定めた要綱などの制定目的に準拠し、経済性、効率性及び有効性が十分に確保されているかを検討した。

また、住生活基本法に基づいて県が策定している「長野県住生活基本計画」、県営住宅に関して長野県住生活基本計画の内容を具体化した「長野県県営住宅プラン 2016(改定版「長野県公営住宅等長寿命化計画」)」(以下「県営住宅プラン」という。)など住宅施策に関して県が策定している各種計画の進捗状況なども検討した。

#### (3)長野県住宅供給公社の経営管理は適切に行われているか

長野県住宅供給公社(以下「公社」という。)の経営が、関係法令に則り適正に運営され、業務が経済性、有効性、効率性をもって行われているかを包括外部監査の基本的視点として、特に下記事項に留意して監査を実施した。

- 公社が実施している事業は、県の出資目的、県が示している方向性に沿って適切に執行されているか
- 県と公社との取引において、県が公社に支払う委託料、補助金等の金額は適正であるか

## 2. 包括外部監査の方法

本年度の包括外部監査の方法は次の(1)～(4)のとおりである。

### (1)住宅施策に関する財務事務の概要の把握

県の住宅施策は建設部が行っていること、及び県が事業主体となっている公営住宅の多くは、公社が管理運営を担っていること、県の住宅施策に関する基本的な方針や取り組むべき施策は長野県住生活基本計画に定められていることを把握し、次の手続を実施した。

- 監査対象事業の概要を把握するため、監査対象部署より事業内容に関する説明資料を入手し、調査分析を実施した。
- 監査対象部署へのヒアリングを実施した。
- 監査対象事業の活動実績等を示す書類の閲覧等を実施し、監査対象事業は関連する法令・条例・規則等にしがたって実施されているか、経済性、効率性及び有効性に十分配慮して実施されているかを検討した。

### (2)監査対象事業に応じた監査手続の実施

補助金について、補助金の申請、決定、交付の手続、補助金額の算定、交付時期、実績報告、精算が要綱などに準拠しているか、経済性・効率性の観点から、補助事業の業務が経済的、効率的に行われているかについて、関係書類を閲覧し、監査対象部署へのヒアリングを実施した。

委託事業について、委託理由に合理性はあるか、委託料の算定方法は適正か、委託料は業務の内容に対し適正な水準か、委託先では業務コストの削減努力が行われているかなどについて、関係書類を閲覧し、監査対象部署へのヒアリングを実施した。

### (3)現地機関の監査

監査対象とした現地機関の一部において、資料及び関連する文書を閲覧するとともにヒアリングを実施した。監査を実施した現地機関は次のとおりである。

- 長野建設事務所・松本建設事務所

### (4)現地視察

公社が保有する分譲事業資産(販売用土地)のうち、次表の分譲事業資産を視察した。

表 現地視察を行った公社の分譲事業資産

団地名	住所	総区画数
山本	伊那市西春近字白山沢続	55 区画
くるみ台	諏訪市大字上諏訪	109 区画
浦野南	上田市大字越戸	95 区画

松本建設事務所管内の次の県営住宅 7 団地の現地視察を実施した。

**表 現地視察を行った県営住宅**

団地名	所在地	建設年度	総戸数(戸)
蟻ヶ崎	松本市蟻ヶ崎 3-4	H5～H10	168
双葉町第1	松本市双葉 5	S55	128
双葉町第2	松本市双葉 10	S58～S60	140
二子	松本市笹賀 5087-23	S42～S43、H1～H4	232
	松本市笹賀 7428	S42～S43	134
寿	松本市寿台 5-7	S45～S46	120
	松本市寿台 5 丁目	S44～S46	275
並柳	松本市並柳 4-5	S47～S52	586
アルプス	安曇野市豊科田沢 7039-68	H13～H16	40
	安曇野市豊科田沢 7039-29	H28～R3	84



### 3. 監査対象とした事業

監査対象とした所管部署及び現地機関が実施している次表に記載した事業を監査対象事業とした。また、公社の経営管理を監査対象とした。

表 監査対象とした事業(県営住宅を除く住宅施策) (単位:千円)

所管	No.	事業名	令和2年度 決算額
建築住宅課	1	住宅総務費	820
	2	環境配慮型住宅普及促進事業	152,537
	3	住宅新築資金等貸付助成事業	3,760
	4	空き家適正管理促進事業	2,546
	5	信州木のある暮らし推進事業	2,200
	6	新たな住宅セーフティネット普及事業	90
	7	信州多様な住まい方検討事業	4,114
	8	ふるさと古民家再生支援事業	300
	9	分譲団地対策事業	341
	10	長野県住生活基本計画策定事業	1,053
	11	建築指導事業	7,360
	12	被災建築物応急危険度判定体制の整備事業	177
	13	克雪住宅普及促進事業	4,045
	14	住宅・建築物耐震改修総合支援事業	67,105
	15	大規模建築物等耐震改修緊急促進事業	0
	16	災害危険住宅対策事業	3,032
	17	宅地建物取引業指導事業	4,228
	18	アスベスト飛散防止対策事業	1,888
	19	災害復興住宅建設等補助事業	37,072
	20	建設リサイクルに関する普及・啓発及びリサイクルの促進	0
	21	宅地住宅相談所運営事業	647
	22	都市再開発事業資金貸付事業	32,000
合計			325,321

表 監査対象とした事業(県営住宅) (単位:千円)

所管	No.	事業名	令和2年度 決算額
建築住宅課	1	県営住宅『5R』プロジェクト推進事業	1,615,754
公営住宅室	2	県営住宅等管理事業	2,144,407
合計			3,760,161

表 監査対象とした会社の令和2年度の貸借対照表

(単位:千円)

科目	金額	科目	金額
流動資産	7,715,754	流動負債	244,012
現金預金	4,236,636	未払金	209,112
有価証券	2,695,000	前受金	1,797
未収金	619,031	預り金	7,991
分譲事業資産	168,685	引当金(流動)	25,111
前払金	10,730	固定負債	2,779,155
その他流動資産	11,790	預り保証金	51,929
貸倒引当金	▲ 26,120	繰延建設補助金	482,306
固定資産	7,898,693	引当金(固定)	1,002,356
賃貸事業資産	2,653,284	その他固定負債	363,966
その他事業資産(固定)	4,041,699	保証債務	878,596
有形固定資産	149,609	負債合計	3,023,168
無形固定資産	1,260	資本金	60,560
その他の固定資産	1,091,712	剰余金	12,530,720
保証債務見返勘定	878,596	資本合計	12,591,280
貸倒引当金	▲ 917,469		
資産合計	15,614,448	負債及び資本合計	15,614,448

表 監査対象とした会社の令和2年度の損益計算書

(単位:千円)

科目	科目	金額
事業損益計算	事業収益	4,139,247
	分譲事業収益	11,390
	賃貸管理事業収益	316,988
	管理受託住宅管理事業収益	3,102,234
	その他事業収益	708,633
	事業原価	3,837,262
	分譲事業原価	15,967
	賃貸管理事業原価	215,750
	管理受託住宅管理事業原価	3,006,058
	その他事業原価	599,485
	一般管理費	128,798
	事業利益	173,186
経常損益計算	その他経常収益	57,279
	その他経常費用	17,140
	経常利益	213,325
特別損益計算	特別利益	29,008
	特別損失	64,951
	当期純利益	177,382
	特定目的積立金取崩	64,951
	当期総利益	242,334

## 第2 選定した特定の事件の概要

### 1. 住生活基本法

#### (1)目的

住宅政策の基本となる法律として平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定された。

わが国の住宅政策は、終戦直後の深刻な住宅不足や人口の急増を背景に、住宅の量の確保のための新規供給に対する支援を基本としてきたが、少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来など著しく変化中、「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」への本格的な政策転換を図るための新たな政策体系を確立する必要性が生じた。このような状況を踏まえ、住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進する基本となる法律として制定されたものである。

住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策として、次の事項を規定している。

- 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

#### (2)概要

##### ①住生活基本法の概要

住生活基本法の概要は次表のとおりである。

表 住生活基本法の概要

項目	内容	
基本理念	「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」など基本理念を定める。	
責務	国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。	
基本的施策	国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。	
住生活基本計画の策定	住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標を設定する。 (耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)	
	全国計画	○施策の基本的方針 ○全国的見地からの目標・施策 ○政策評価の実施
	都道府県計画	○都道府県内における施策の基本的方針 ○地域特性に応じた目標・施策 ○公営住宅の供給目標 ※都道府県計画は全国計画に則して策定する

## ②国と地方公共団体の役割分担

国及び地方公共団体はそれぞれ次の役割を担うといわれている。

表 国と地方公共団体の役割分担

区分	役割
国	全国的・広域的見地からの住宅政策の総合的な推進 ○住宅事情や社会経済情勢の変化、市場の動向や将来見通しを踏まえた中長期的なビジョン・プログラムの提示 ○税制、金融、市場のルール作りなどの制度インフラの整備
地方公共団体	地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえたきめ細やかな政策展開 ○地域の中長期的ビジョン・プログラムの提示 ○地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住環境整備 ○公営住宅等の供給・管理を通じた住宅困窮者の居住の安定確保

### (3)住生活基本計画

政府は、基本理念にのっとり、住生活基本法に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「全国計画」という。)を定めなければならない(住生活基本法第 15 条第 1 項)。

都道府県は、全国計画に則して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「都道府県計画」という。)を定めるものとされている(住生活基本法第 17 条第 1 項)。

全国計画と都道府県計画を「住生活基本計画」という(住生活基本法第 2 条第 1 項)。

住生活基本計画は、計画期間を 10 年とし、住生活の「質の向上」に係る成果指標をできる限り導入しつつ、アウトカム目標を定め、概ね 5 年ごとに政策評価を行い、計画を見直していくこととしている。

これまでの全国計画の閣議決定日と県の住生活基本計画の策定日は次表のとおりである。

表 全国計画と県の都道府県計画の策定状況

計画期間	全国計画 (閣議決定日)	長野県住生活基本計画 (策定日)
令和 3 年度～令和 12 年度	令和 3 年 3 月 19 日	令和 4 年 2 月
平成 28 年度～平成 37 年度	平成 28 年 3 月 18 日	平成 29 年 1 月
平成 23 年度～平成 32 年度	平成 23 年 3 月 15 日	平成 24 年 2 月
平成 18 年度～平成 27 年度	平成 21 年 3 月 13 日	平成 19 年 3 月
	平成 18 年 9 月 19 日	

(出典:国土交通省ホームページ及び長野県ホームページより監査人作成)

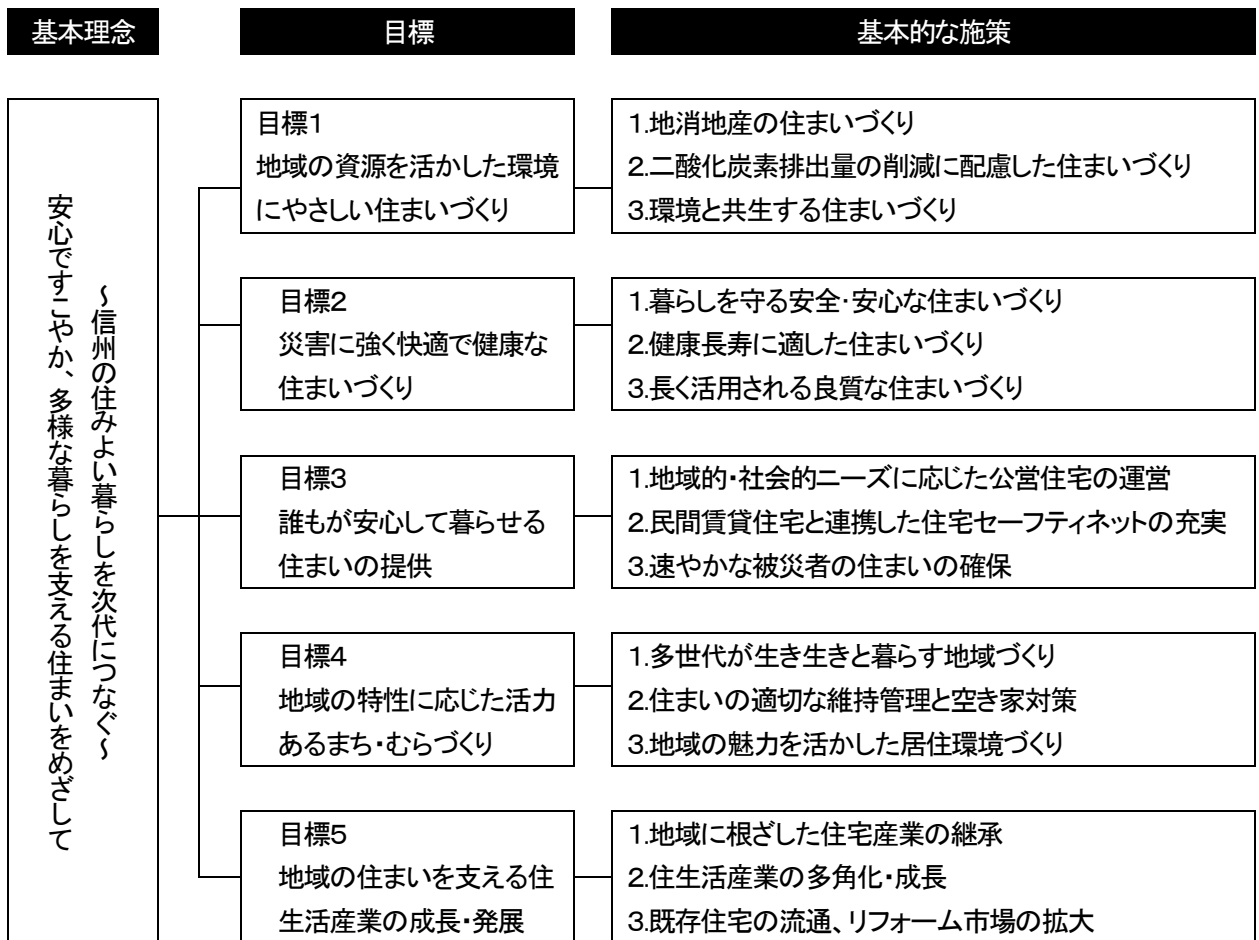
## 2. 長野県の住宅施策と住生活基本計画

### (1) 長野県住生活基本計画の概要

本年度の包括外部監査が対象年度としている令和2年度は、県が平成29年1月に策定した都道府県計画(以下「長野県住生活基本計画」という。)の計画期間に該当する。

県が平成29年1月に策定した長野県住生活基本計画は、「～信州の住みよい暮らしを次代につなぐ～安心ですこやか、多様な暮らしを支える住まいをめざして」を基本理念として、次図に記載している5つの目標を設定して施策を展開するとしている。

図 目標と施策体系



### (2) 長野県の令和2年度の住宅施策体系

#### ① 令和2年度の住宅施策と長野県住生活基本計画との関係

次図は、前図に記載した長野県住生活基本計画が掲げている基本的な施策と、県の令和2年度の住宅施策体系の関係を示したものである。

表 基本的な施策と実施している事業

目標	基本的な施策	事業名	建設部担当課
目標1	地消地産の住まいづくり	環境配慮型住宅普及促進事業	建築住宅課
	二酸化炭素排出量の削減に配慮した住まいづくり	環境配慮型住宅普及促進事業(再掲)	建築住宅課
	環境と共生する住まいづくり	建設リサイクルに関する普及・啓発及びリサイクルの促進	建築住宅課
目標2	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり	建築指導事業	建築住宅課
		住宅・建築物耐震改修総合支援事業	建築住宅課
		大規模建築物等耐震改修緊急促進事業	建築住宅課
		災害危険住宅対策事業	建築住宅課
		克雷住宅普及促進事業	建築住宅課
		開発指導事業	都市・まちづくり課
		第二期公共施設耐震対策事業	施設課
	営繕管理事業	施設課	
	健康長寿に適した住まいづくり	環境配慮型住宅普及促進事業(再掲)	建築住宅課
		アスベスト飛散防止対策事業	建築住宅課
長く活用される良質な住まいづくり	環境配慮型住宅普及促進事業(再掲)	建築住宅課	
	空き家適正管理促進事業	建築住宅課	
目標3	地域的・社会的ニーズに応じた公営住宅の運営	県営住宅『5R』プロジェクト推進事業	公営住宅室
		県営住宅等管理事業	公営住宅室
	民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実	新たな住宅セーフティネット普及事業	建築住宅課
	速やかな被災者の住まいの確保	被災建築物応急危険度判定体制の整備事業	建築住宅課
目標4	多世代が生き生きと暮らす地域づくり	県営住宅『5R』プロジェクト推進事業(再掲)	公営住宅室
		県営住宅等管理事業(再掲)	公営住宅室
		信州木のある暮らし推進事業	建築住宅課
	住まいの適切な維持管理と空き家対策	空き家適正管理促進事業(再掲)	建築住宅課
		ふるさと古民家再生支援事業	建築住宅課
	地域の魅力を活かした居住環境づくり	風景育成事業	都市・まちづくり課
		景観保全事業	都市・まちづくり課
		市街地再開発事業	都市・まちづくり課
ふるさと古民家再生支援事業(再掲)		建築住宅課	
		信州多様な住まい方検討事業	建築住宅課
目標5	地域に根ざした住宅産業の継承	信州木のある暮らし推進事業(再掲)	建築住宅課
		環境配慮型住宅普及促進事業(再掲)	建築住宅課
	既存住宅の流通、リフォーム市場の拡大	空家適正管理促進事業(再掲)	建築住宅課
		宅地建物取引業指導事業	建築住宅課
		宅地住宅相談所運営事業	建築住宅課

(出典:「令和2年度建設部の概要」(長野県建設部)より、監査人作成)

## ②建設部の分掌事務

長野県住生活基本計画に掲げている基本的な施策に対応する事業は、建設部の建築住宅課、建築住宅課公営住宅室(以下、次表を除き「公営住宅室」という。)及び都市・まちづくり課が所掌している。これら組織の分掌事務は次表のとおりである。

表 建設部建築住宅課、建築住宅課公営住宅室及び都市・まちづくり課の分掌事務

組織	分掌事務
建築住宅課	1)住宅対策の企画及び調整に関する事。 2)宅地開発の計画及び調整に関する事。 3)建築物動態統計に関する事。 4)地方住宅供給公社に関する事。 5)独立行政法人住宅金融支援機構又は独立行政法人都市再生機構の業務に係る受託事務に関する事。 6)住宅建設資金の融資あっせん及び助成に関する事。 7)建築工事の専門的指導に関する事。 8)建築士及び宅地建物取引業に関する事。 9)建築基準に関する事。 10)福祉のまちづくりに関する事(建築物及び路外駐車場に関する事に限る。) 11)地球温暖化対策に関する事(建築物に関する事に限る。) 12)住宅審議会、建築審査会及び建築士審査会の庶務に関する事。
建築住宅課 公営住宅室	1)県営住宅の建設、建替え、住戸改善及び環境改善等の実施計画に関する事。 2)県営住宅等の管理及び公営住宅等の管理の指導に関する事。 3)県営住宅等の建設及び改善に関する事。 4)公営住宅等の建設事業の指導監督及び助成に関する事。
都市・まちづくり課	1)都市公園に関する事。 2)風致地区に関する事。 3)都市の緑地保全に関する事。 4)都市計画に関する事。 5)駐車場に関する事。 6)都市開発に関する事。 7)開発行為等の規制に関する事。 8)優良宅地等の認定に関する事。 9)土地区画整理に関する事。 10)景観の育成に関する事。 11)屋外広告物に関する事。 12)都市計画審議会、開発審査会及び景観審議会の庶務に関する事。 13)県都市公園に関する事。

(出典:長野県組織規則)

## ※各用語について

県営住宅・・・公営住宅。県が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定に基づく国の補助に係るもの。(県営住宅等に関する条例第2条)

公営住宅法・・・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法律。

県営住宅等に関する条例・・・公営住宅法及び住宅地区改良法並びに地方自治法の規定に基づき、県営住宅等の設置及びその管理等に関し必要な事項を定めた条例。

県営住宅等・・・住宅を賃貸し、又は転貸するため、次の各号に掲げる施設。(県営住宅等に関する条例第2条の2)

- 1) 県営住宅及び共同施設
- 2) 県営改良住宅
- 3) 県が国の補助を受けないで建設して低額所得者に賃貸する住宅及びその附帯施設

県営改良住宅・・・県が住宅地区改良法の規定に基づき国の補助を受けて建設して住民に賃貸する改良住宅。(県営住宅等に関する条例第2条の2)

県単住宅・・・県が国の補助を受けないで建設して低額所得者に賃貸する住宅及びその附帯施設。(県営住宅等に関する条例第2条の2)



### 3. 長野県の県営住宅等

#### (1) 令和3年4月1日現在の状況

##### ① 建設事務所別管理戸数(単位:戸数・戸、団地数・団地)

令和3年4月1日現在、県は、公営住宅 14,646 戸、改良住宅 30 戸、県単住宅 4 戸、合計で 14,680 戸 146 団地の県営住宅等を管理している。

146 団地・14,680 戸のうち、佐久、上田、諏訪、伊那、飯田、松本、長野の 7 建設事務所管内の 132 団地(90.4%)・13,792 戸(94.0%)は、公社が管理代行を行っており、木曾、大町、北信の 3 建設事務所管内の県営住宅等は県の直営管理となっている。

表 県営住宅等の建設事務所別管理戸数(令和3年4月1日現在)

区分 建事	県営住宅	改良住宅	県単住宅	合計	住宅棟数	団地数	所在 市町村数
佐久	1,029			1,029	143	15	5
上田	1,385			1,385	203	14	2
諏訪	1,343	30		1,373	137	18	4
伊那	838		4	842	139	14	6
飯田	654			654	76	10	4
木曾	102			102	11	2	2
松本	3,415			3,415	323	27	3
大町	436			436	39	6	3
長野	5,094			5,094	469	34	6
北信	350			350	43	6	3
合計	14,646	30	4	14,680	1,583	146	38

##### ② 住生活基本計画と公営住宅の供給量

都道府県は、都道府県計画において計画期間における公営住宅の供給の目標量等について定めるものとされている。都道府県が公営住宅の供給の目標量を定める際には、国土交通大臣に協議し、その同意を得るものとされており、国土交通大臣は、同意するときは、厚生労働大臣に協議するものとされている。

長野県住生活基本計画では、住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)の安定した居住を確保するため、公営住宅の供給量を指標とし、次のとおり目標値を定めている。

表 公営住宅の供給量

項目		平成 28～32 年度 (前半 5 年間)	平成 28 年度～37 年度 (10 年間)
供給量		7,550 戸	15,100 戸
	県営	3,400 戸	6,800 戸
	市町村営	4,150 戸	8,300 戸

※供給量は、新規整備戸数(建設、買取、借上のほか建替えを含む)と、退去により生じた空家の募集戸数の合計

##### ※建設事務所について

県は、県内に 13 の建設事務所を設置し、うち 10 の建設事務所で住宅施策に関する事務を行っている。建設事務所の名称、位置及び所管区域は次表のとおりである。

なお、住宅施策に関する事務を行わない安曇野、千曲、須坂建設事務所の管轄区域における住宅施策に関する事務は、松本及び長野建設事務所で行っている。

**表 建設事務所の名称、位置、所管区域**

名称	位置	管轄区域
長野県佐久建設事務所	佐久市	小諸市、佐久市、南佐久郡、北佐久郡 ※南佐久郡…小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町 ※北佐久郡…軽井沢町、御代田町、立科町
長野県上田建設事務所	上田市	上田市、東御市、小県郡 ※小県郡…青木村、長和町
長野県諏訪建設事務所	諏訪市	岡谷市、諏訪市、茅野市、諏訪郡 ※諏訪郡…下諏訪町、富士見町、原村
長野県伊那建設事務所	伊那市	伊那市、駒ヶ根市、上伊那郡 ※上伊那郡…辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村
長野県飯田建設事務所	飯田市	飯田市、下伊那郡 ※下伊那郡…松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村
長野県木曾建設事務所	木曾郡木曾町	木曾郡…上松町、南木曾町、木祖村、王滝村、大桑村、木曾町
長野県松本建設事務所	松本市	松本市、塩尻市、東筑摩郡 ※東筑摩郡…麻績村、生坂村、山形村、朝日村、築北村
長野県安曇野建設事務所	安曇野市	安曇野市
長野県大町建設事務所	大町市	大町市、北安曇郡 ※北安曇郡…池田町、松川村、白馬村、小谷村
長野県千曲建設事務所	千曲市	千曲市、埴科郡 ※埴科郡…坂城町
長野県須坂建設事務所	須坂市	須坂市、上高井郡 ※上高井郡…小布施町、高山村
長野県長野建設事務所	長野市	長野市、須坂市、上水内郡 ※上水内郡…信濃町、小川村、飯綱町
長野県北信建設事務所	中野市	中野市、飯山市、下高井郡、下水内郡 ※下高井郡…山ノ内町、木島平村、野沢温泉村 ※下水内郡…栄村

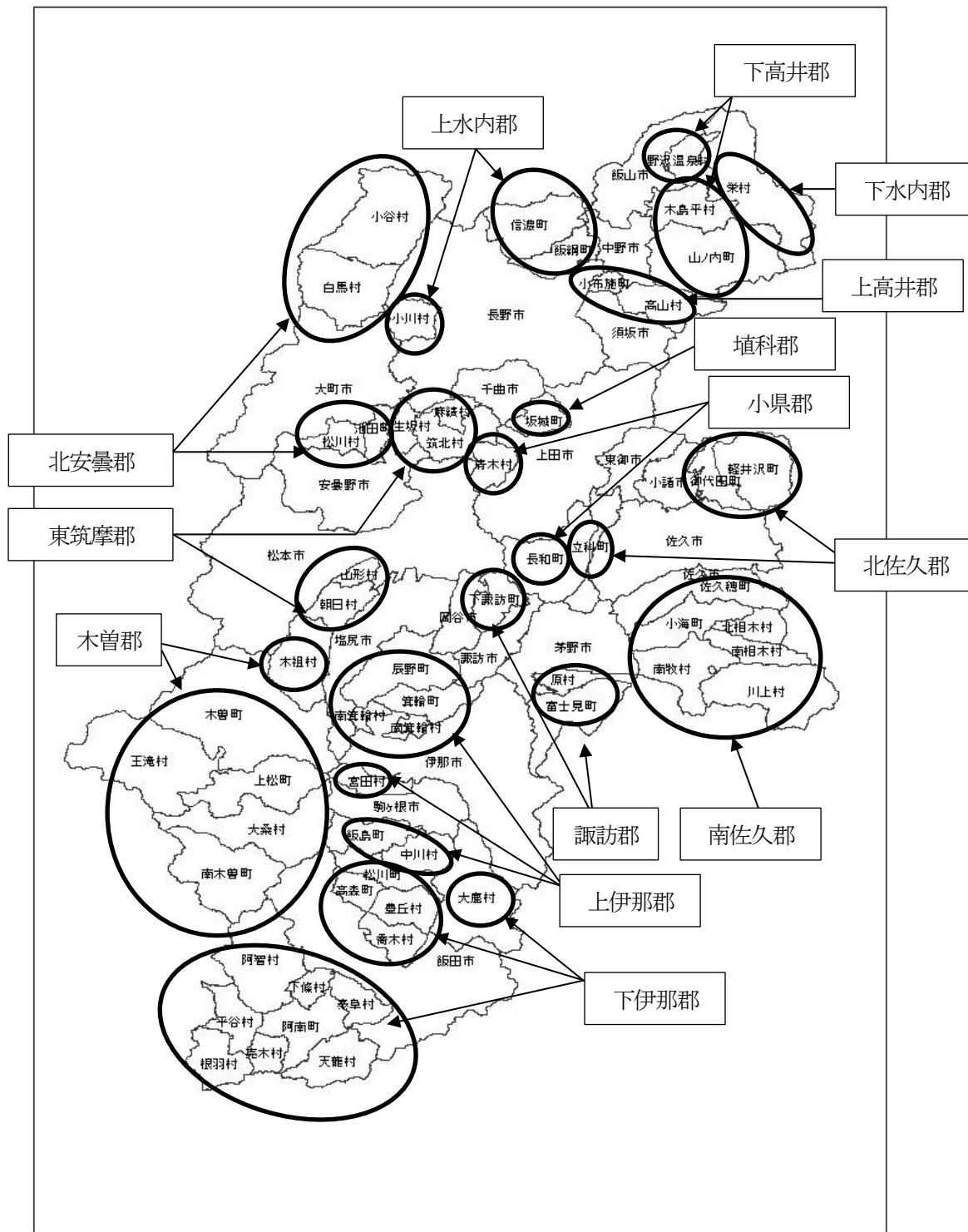
また、建設事務所は、原則として次の事務を行う。

**表 建設事務所が行う事務(長野県組織規則第 219 条より)**

内容
1) 土木工事の調査、設計、施行及び監督に関すること。 2) 都市計画に関すること。 3) 道路、河川及び都市公園の管理に関すること。 4) 砂利採取及び採石に関すること。 5) 砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等の管理に関すること。 6) 県営住宅、建築及び景観育成に関すること。 ※長野県安曇野建設事務所、長野県千曲建設事務所及び長野県須坂建設事務所を除く

※長野県内の市町村について

前表に記載している県内の市及び町村は次図のとおりである。



## (2) 県営住宅における管理代行制度について

### ① 概要

佐久・上田・諏訪・伊那・飯田・松本・長野建設事務所管内の県営住宅について、管理代行制度(代行者: 公社)を導入している。

#### 【管理代行制度】(公営住宅法第 47 条)

- ・代行者 …… 地方公共団体又は地方住宅供給公社
- ・業務内容 …… 家賃の決定や減免等金銭に係わるもの以外を事業主体の立場で代行する。

※事業主体: 公営住宅の供給を行う地方公共団体。(公営住宅法第2条第 16 号)

### ② 経過

県営住宅に対する管理代行制度導入までの流れは次のとおりである。

#### 1) 指定管理者制度の導入(平成 18 年 4 月 1 日～)

昭和 53 年 4 月より県は、県営住宅の管理を業務委託していたが、地方自治法の改正によって指定管理者制度の導入が認められたことにより、平成 18 年度に県営住宅の管理運営に指定管理者制度を導入している。

指定期間は平成 18 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで(3 年間)で、導入地域は長野及び松本地方事務所管内の県営住宅とし、募集計画策定、入退去事務、建物修繕・設備の保守点検、家賃徴収、収入申告書の受付等を指定管理者の業務としている。

#### 2) 管理代行制度の導入(平成 21 年 4 月 1 日～)

平成 21 年度より県は、県営住宅の管理運営の方法を指定管理者制度から管理代行制度へと変更しており、同制度導入後、年々、その対象範囲を拡大している。

管理代行制度の導入対象は次表のとおりである。

表 管理代行制度の導入対象

年度 建事	H21	H22	H23	H27	H31	R2	R3	
長野	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	管理代行 (公社)	5,094 戸
松本	8,870 戸 (57.1%)	11,820 戸 (76.6%)	13,727 戸 (89.1%)	14,338 戸 (93.6%)	13,969 戸 (93.4%)	13,880 戸 (94.0%)	13,792 戸 (94.0%)	3,415 戸
上田								1,385 戸
諏訪								1,373 戸
佐久								1,029 戸
伊那								842 戸
飯田	直営管理	直営管理	直営管理					654 戸
木曾	6,662 戸 (42.9%)	3,606 戸 (23.4%)	1,673 戸 (10.9%)	直営管理 979 戸 (6.4%)	直営管理 983 戸 (6.6%)	直営管理 888 戸 (6.0%)	直営管理 888 戸 (6.0%)	102 戸
大町								436 戸
北信								350 戸
合計	15,532 戸	15,426	15,400 戸	15,321 戸	14,952 戸	14,768 戸	14,680 戸	

(出典: 県資料より監査人作成)

## 4. 長野県住宅供給公社

### (1) 団体の概要

県営住宅の管理代行業務を受託している公社は、昭和 30 年、財団法人長野県住宅公社として設立され、昭和 40 年、地方住宅供給公社法が施行されたことに伴い長野県住宅供給公社として改組され、現在に至っている。

公社は、県の出えん率が 100%の団体である。県では、県が出資等を行っている外郭団体について、団体の自主的な運営を確保しつつ、その見直しを不断に継続していくため、毎年度、事業の実施状況等の評価を行っている。

令和 2 年度を評価対象年度として行われた長野県出資等外郭団体の事業実施状況等の評価において作成された、長野県出資等外郭団体改革状況検証シートによると、公社の概要は次表のとおりである。

表 公社の概要

項目	内容					
団体名(所在地)	長野県住宅供給公社(長野市大字南長野南県町 1003 番地1)					
設立根拠	地方住宅供給公社法					
設立年	昭和 40 年					
代表者	理事長 関 昇一郎(長野県副知事)					
県所管部局(課)	建設部(建築住宅課)					
設立目的 (寄付行為・定款上)	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団団地及びその用に供する宅地を提供し、もって住民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。					
具体的な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲事業(宅地分譲)</li> <li>・管理受託事業(県営住宅、市営住宅、県職員宿舎)</li> <li>・市町村建設業務支援事業(公営住宅建設、公営住宅リフォーム等)</li> </ul>					
基本財産 (うち県の出えん額)	60,560,000 円 (60,560,000 円) 県出えん率 100.0%					
役職員数 (各年度4月1日現在)	年度		H29	H30	H31	R2
	役員数	常勤 (うち県職員)	4 (0)	4 (0)	4 (0)	4 (0)
		非常勤 (うち県職員)	6 (2)	7 (2)	6 (2)	7 (2)
	職員数	常勤 (うち県職員)	37 (0)	40 (0)	42 (0)	42 (0)
		非常勤	44	45	43	45
		常勤職員計	41	44	46	46
	非常勤職員計		100	103	103	108
	県職員計(非常勤役員除く)		0	0	0	0
	民間(NPO含む)との競合状況	分譲住宅、宅地造成事業については民間企業が主体であるが、公営住宅の管理などはノウハウや採算等の問題から民間の参入意欲は低い。				
改革基本方針	県・市町村公営住宅管理業務等の受託拡大 (公営住宅の管理等受託機関として、引き続き県・市町村の支援業務に特化)					
経営計画等の策定状況	平成 29 年 3 月に中期経営計画(平成 29 年度～平成 33 年度)を策定。 平成 31 年 3 月に計画の一部見直し。					
情報公開の取組状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報公開規程に基づき、県に準じた情報公開を行っている。</li> <li>・公社ホームページにより、事業内容及び経営状況を公表している。</li> </ul>					

項目	内容	
監査等結果	財政的援助団体等の監査(H30.11.19 実施)	指摘事項、意見等なし。
	包括外部監査(H23 年度)	意見 1. 公営住宅管理事業に特化した場合の組織・人員体制や人件費等の管理費の合理化 2. 中期経営計画の策定
団体の課題等 (団体記載)	1 改革基本方針に沿った安定的な黒字経営の維持 2 県営住宅と市営住宅等の管理一元化による住民サービス向上のため、県営住宅管理事務所設置地区内にある市営住宅等の管理受託の拡大 3 県営住宅及び県職員宿舎の管理業務における適正な受託料の確保	
団体の課題等 (県記載)	<ul style="list-style-type: none"> <li>長野県出資等外郭団体「改革基本方針」【県・市町村公営住宅管理業務等の受託拡大(公営住宅の管理等受託機関として、引き続き県・市町村の支援業務に特化)】に沿って、市町村営住宅の管理受託を拡大している。</li> <li>公営住宅の管理業務委託費については、安定経営を維持していく上で、委託元と協議しながら、引き続き業務内容に応じた委託費の検討を行っていくことが必要。</li> <li>今後も財務状況の健全性を維持するために、引き続き未販売分譲物件の販売促進を図るとともに、公社が負う連帯債務・損失補償案件の適正な管理に努めることが必要。</li> <li>多額な利益剰余金の適正な管理。</li> </ul>	

(出典:長野県出資等外郭団体改革状況検証シート(対象決算年度:令和2年度)より抜粋:一部監査人修正)

## (2)地方住宅供給公社について

地方住宅供給公社は、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人で、分譲住宅及び宅地の譲渡、賃貸住宅の建設・管理並びに関連施設の整備など、地域の住宅・まちづくりを行っている。また、自らの「公社賃貸住宅」の管理のほか、地方公共団体の公営住宅等の管理を受託し、その募集及び入居管理業務など住環境の維持保全に関する業務を行っている。

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会(以下「全住連」という。)によると、地方住宅供給公社は、平成20年3月時点では57公社(47都道府県及び10政令指定市の千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市、福岡市)に設置されていたが、近年、地方公共団体の住宅施策の変化の中でその役割を終了させた公社や公社経営の破綻などを要因として19公社が解散して、令和3年4月現在では37公社(全住連加盟公社)となっている。

表 全国の住宅供給公社(令和3年4月現在)

全国の住宅供給公社			
北海道住宅供給公社	横浜市住宅供給公社	京都市住宅供給公社	福岡県住宅供給公社
宮城県住宅供給公社	川崎市住宅供給公社	大阪府住宅供給公社	北九州市住宅供給公社
山形県住宅供給公社	新潟県住宅供給公社	大阪市住宅供給公社	福岡市住宅供給公社
栃木県住宅供給公社	山梨県住宅供給公社	兵庫県住宅供給公社	長崎県住宅供給公社
群馬県住宅供給公社	長野県住宅供給公社	和歌山県住宅供給公社	大分県住宅供給公社
埼玉県住宅供給公社	静岡県住宅供給公社	鳥取県住宅供給公社	鹿児島県住宅供給公社
千葉県住宅供給公社	岐阜県住宅供給公社	島根県住宅供給公社	沖縄県住宅供給公社
千葉市住宅供給公社	愛知県住宅供給公社	広島県住宅供給公社	
東京都住宅供給公社	名古屋市住宅供給公社	徳島県住宅供給公社	
神奈川県住宅供給公社	京都府住宅供給公社	高知県住宅供給公社	

## 第3 監査の結果及び意見の総括

### 1. 包括外部監査の総括

住宅施策に関する財務事務の執行及び公社の経営管理について、監査を実施した総括は次のとおりである。

#### (1)住宅施策体系について

住生活基本法の規定により政府は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「全国計画」という。)を定めなければならない。

都道府県は、全国計画に則して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「都道府県計画」という。)を定めるものとされている。県も、平成 29 年 1 月に長野県住生活基本計画を策定しており、同計画において、県民の住生活の安定と向上に向けて、基本的な方針や取り組むべき施策を定めている。

長野県住生活基本計画において県は、次の 5 つの目標を設定して施策を展開するとしている。

- 目標 1:地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり
- 目標 2:災害に強く快適で健康な住まいづくり
- 目標 3:誰もが安心して暮らせる住まいの提供
- 目標 4:地域の特性に応じた活力あるまち・むらづくり
- 目標 5:地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展

長野県建設部が作成している「令和 2 年度建設部の概要」によると、県の住宅施策は、上記の 5 つの目標ごとに基本的な施策を定めており、県が実施している事業はいずれかの基本的な施策に結びつけられている。すなわち、長野県住生活基本計画で定めている基本的な方針や取り組むべき施策と、県が実際に実施している事業との関係は体系化されている。

住宅施策が長野県住生活基本計画に則して体系化されていることは、事業の目的や必要性が明確化されることにつながり、県民への説明責任を果たすうえで重要と考える。

#### (2)市町村との連携について

県の住宅施策に関する事業は、建築住宅課、都市・まちづくり課、施設課及び公営住宅室が担っているが、令和 2 年度の決算額をみると、公営住宅室が所掌する事業の割合が全体の 8 割弱を占めている。

公営住宅室は、県営住宅等に関する事業を所掌しているが、決算額ベースでみると、県の住宅施策は、県営住宅等に関する事業が大きな割合を占めている。

公営住宅室が所掌する事業は、上記の目標 3 と目標 4 に対応しており、目標 1、目標 2、目標 5 に関連する事業は、公営住宅室以外の部署が担うことになる。今回の包括外部監査では、公営住宅室と建築住宅課を監査対象部署としたが、建築住宅課は、5 つの目標に関連する事業を所掌しており、その意味では、県民の住生活の安定と向上に向けて、建築住宅課が果たす役割は大きいと考える。

県の住宅の状況には、耐震化率の低さや、空き家率の高さなどの課題がある。

県の住宅の耐震化率は、全国の平均と比較すると低い水準にとどまっており、県の空き家率は、全国の平均と比較すると高い水準となっている。

耐震化の促進に関して県は、住宅・建築物耐震改修総合支援事業を実施し、県内の各市町村が実施する耐震対策事業に要する経費に補助金を交付している。空き家対策に関しては、空き家適正管理促進事業を実施し、市町村の空き家に関する施策の推進を支援している。

耐震化の促進と空き家対策はいずれも市町村の役割とされており、県はそのサポートを担っている。

課題に向けての対応は個々の市町村に委ねられているが、どのような形で住宅施策を進めていくのか、どのような住宅施策に力点を置くのかは、それぞれの市町村に考え方がありと思われる。そのため、市町村により考え方に違いが生じる可能性があるが、そのことが、県全体の課題解決にとって有効もしくは効果的に働いているのかは不明確といえる。

このことについて、市町村により住宅施策への考え方に違いが生じることはやむを得ないが、県としては、市町村との連携強化に努めることや、市町村間の情報共有に資する対応を進めていくことが重要と考える。

### (3) 県営住宅の整備(住宅セーフティネットの整備)について

県の住宅施策は、県営住宅等に関する事業が大きな割合を占めており、県の住宅施策において重要な事業といえる。

「令和2年度建設部の概要」では、県営住宅の整備(住宅セーフティネットの整備)として、高齢者、子育て(多子)世帯、障がい者世帯、ひとり親家庭など、住まいの提供にあたり特に配慮を必要とする者の現状を踏まえ、福祉政策等と連携したセーフティネットとしての公営住宅の確保が求められるとしている。

令和3年4月1日現在の入居世帯は、65歳以上の高齢者世帯が入居者の過半数を占めている。高齢化が進んでいる現状を踏まえると、高齢者の公営住宅に対するニーズは今後も高まる可能性があり、住宅セーフティネットとしての重要性はより高まることが考えられる。

一方、平成28年度から令和2年度までの公営住宅の供給量は、長野県住生活基本計画で定めている目標値を下回っている。目標値に達していないのは、退去戸数が想定を下回っていることが主因とされているが、一般に、高齢者世帯は、将来における収入の増加が見込まれにくく、公営住宅の入居期間は比較的長期となる可能性が高いと推察される。高齢者世帯の入居者数が増加すると退去率は低下する可能性があり、供給戸数をいかに確保するかは県の住宅施策の課題の一つと考える。

このことについて、一方では、県営住宅の未使用住戸の戸数が増加傾向にある。県が行うべき退去修繕について速やかに対応を図り、未使用住戸の数を減らすよう対応していくことで、供給戸数の改善に努めることも一つの方法である。

現在は、新規の建設により供給戸数を増やす状況ではないが、老朽化が進んでいる住宅の建替え、リフォーム・リノベーションを進めていく必要性は高いと考える。

老朽化が進んでいる県営住宅については、供給戸数の確保とともに住宅の質の向上も重要な課題と考える。県は、公営住宅室が所掌する県営住宅『5R』プロジェクト推進事業により、安心・安全・快適な暮らしの確保の実現を図るとしているが、適切に進めていく必要性の高い事業と感じられた。

### (4) 県営住宅使用料について

県の歳入において、県営住宅の家賃収入である県営住宅使用料は一貫して減少している。

県営住宅使用料が減少しているのは、県営住宅において募集停止等住戸の増加等による入居可能な住戸の減少や、老朽化、第1階層入居者の増加、3年に一度の固定資産評価額の見直しなどによる平均家賃の下落などが要因となっている。このような状況はやむを得ない面があるが、その影響を少しでも減じる必



要性はあり、県は県営住宅使用料の確保に努める必要がある。このことについては、改善すべき事務がいくつか見受けられた。

たとえば、収入申告書の未提出者に対する収入状況調査が十分に行われていない。

また、連帯保証債務履行請求について、県営住宅家賃徴収等事務取扱要領(以下「徴収要領」という。)第9第3項によれば、その実施について建設事務所長から公営住宅室長に報告する場合、様式第8号を用いることとされているが、10地区すべてにおいてその様式が用いられていない。さらに、管理代行制度を導入している7地区のうち、2地区においては、連帯保証債務履行請求書の発送件数と報告件数が一致していない。

このことについては、県営住宅管理システムが徴収要領の規定に対応していないために、徴収要領とは異なる書式が使用されるか、本来は不要な事務を行わざるを得ない結果となっている。

滞納整理事務を効果的・効率的に進めていくためには、現在、県や公社が使用しているシステムの改修・更新を行い、徴収要領とシステムとが運用実態として一致する状況を作る必要がある。

県営住宅使用料の収納率を建設事務所別にみると、現年度分は大きな違いはないが、滞納繰越分は建設事務所間で開きが生じている。建設事務所により滞納整理事務への対応に開きが生じないよう、県は留意する必要がある。

県営住宅使用料について、滞納債権を生じさせないこと、滞納が生じた場合にその回収を効果的に進めていくことなど債権管理に十分な対応を図っていく必要がある。

#### (5)長野県住宅供給公社について

公社は、現在、そして今後も、県の住宅施策において重要な役割を担っていくものと思われる。よって、公社の経営が、関係法令に則り適正に運営され、業務が経済性、有効性、効率性をもって行われているかを監査対象とした。

現預金の管理をはじめとする公社の内部統制を検計したところ、特段の問題は見受けられなかった。また、厳しい環境に置かれている地方住宅供給公社が少なくないなかで公社は、設立以来毎期黒字を計上するなど健全経営を続けている。

しかしながら、公社には、剰余金の取扱いという非常に大きな課題が継続している。

過去の経営判断及び昨今の県・市町村公営住宅管理業務の伸長により、公社は、令和2年度末において120億円超の剰余金を有している。この剰余金については、全額を現金・預金で保有しているわけではないが、令和2年度末時点で固定資産に計上されているものを含め80億円弱の現預金及び有価証券を有している。将来の使途が明確でない剰余金を公社が保有するのは、県全体で考えると効率的ではないが、将来的な資金の使途が明確になるまで、引き続き、剰余金の運用を適切に行っていく必要がある。

また、公社には、長い間、未販売となっている区画を有する団地が存在している。このことも従前からの課題であるが、販売単価の見直しを行うなどして、課題の解消に向けての対応が求められる。

#### (6)情報の集約化と共有化について

住宅施策については、県と県内市町村との連携や、県と公社の連携を図ることが重要であるが、建設事務所間の連携、事務の共通化や情報の共有化を進めていくことも必要である。このことは、県営住宅に関する事業だけではなく、建築住宅課が所掌する事業も同様である。

たとえば、建築住宅課が所掌する環境配慮型住宅普及促進事業は、県内 10 か所の建設事務所が補助金申請の審査業務を担っているが、各建設事務所がそれぞれに異なった様式の独自のチェックリストを用いてこれを実施していた。

県営住宅に関しては、その修繕工事について、建設事務所又は公社においては、全体としてどれくらいの工事を発注しているのかが容易に把握できるような資料はなく、現在実施している一般・緊急修繕工事を網羅的に把握することができていない状況であった。

さらに、県営住宅に関して管理代行制度を導入している建設事務所は、建設事務所単位で公社と協定を締結しており、建設事務所単位で公社に管理代行料を支払っている。建設事務所ごとの県営住宅 1 戸あたり管理代行料を比較すると、建設事務所ごとに違いが生じているが、その違いが何に起因するものなのかが十分に確認できない状態となっている。

以上に例示した建設事務所が担っている事務をはじめとして、住宅施策に関する事務については、効率化や合理化など見直す余地があると思われる。

## 2. 監査の結果及び意見の項目数

監査対象項目	結果	意見
I. 総論	—	6
II. 建築住宅課の事業	1	8
III. 県営住宅入居者の募集・入居等の事務	—	1
IV. 県営住宅の家賃算定・徴収等に関する事務	1	—
V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務	6	5
VI. 県営住宅の修繕・資産管理等	—	5
VII. 長野県住宅供給公社	3	4
合計	11	29

「監査の結果」とは、今後、県において何らかの措置が必要であると認められる事項である。主に、法規性に関すること(法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項)となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断される場合には、経済性、効率性及び有効性の観点からの結論も含まれる。

「監査の意見」とは、「監査の結果」には該当しないが、経済性、効率性及び有効性の観点から、施策や事務事業の運営の合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、県がこの意見を受けて、何らかの対応を行うことを期待する事項をいう。

### 3. 監査の結果及び意見の要約

(「頁」は包括外部監査報告書本体のページ番号)

内 容	区分		頁
	結 果	意 見	
<b>I. 総論に関する結果及び意見</b>			
<b>1 住宅施策に関する長野県の歳出額の状況</b> <b>①住宅施策に関する支出について(意見 1)</b> 市により住宅施策への対応に違いがある可能性が考えられる。 担当部門における情報量や職員数等の違いがあまりにも大きい場合は、住宅施策の成果にも開きが生じてしまうと思われる。また、このことは、町村部においても同様である。 県においては、県内各市町村において、住宅施策への対応について過度に開きが生じることがないように公営住宅の維持管理等の支援が可能な公社の機能を活用させるなど、県内市町村住宅施策にも留意していくことが望ましい。		○	49
<b>2 長野県の住宅の状況</b> <b>①特定空家等への対応について(意見 2)</b> 令和 3 年 3 月 24 日に国土交通省住宅局住宅総合整備課から公表されている「空家等対策特別措置法について」によると、特定空家等に対する略式代執行については、長野市や東御市で実績がある。また、令和 3 年度では、駒ヶ根市で行政代執行による空き家解体が行われた事例がある。このような事例については、県と市町村との間で速やかに情報の共有化を図り、類似する事案に同様の対応が図れるよう、県としては必要な助言、援助を行っていくことが望ましい。		○	55
<b>4 県営住宅の利用状況</b> <b>①未使用住戸への対応について(意見 3)</b> 募集停止等住戸や空き家住戸のうち入居者退去後の修繕が必要とされている未使用住戸の戸数が増加している。 公営住宅法第 21 条より、事業主体は、修繕する必要が生じたときは、遅滞なく修繕しなければならないとされている。よって、県が行うべき退去修繕については、速やかに対応を図り、新たな居住者を募る必要がある。 福祉目的の空き家住戸は例外として、未使用住戸はその数を減らすよう対応していく必要がある。		○	70
<b>②滞納繰越分の収納率と滞納債権への対応について(意見 4)</b> 減少傾向にある県営住宅使用料(家賃)収入については、滞納債権を生じさせないこと、滞納が生じた場合にその回収を効果的に進めていくことなどの重要性はこれまでと変わらず、県は十分な対応を図っていく必要がある。 滞納繰越分の収納率や、令和 2 年度の管理戸数 1 戸あたり滞納繰越額を見る限り、建設事務所により滞納整理事務への対応に違いが生じている可能性がある。建設事務所により滞納整理事務への対応に開きが生じないよう、県は十分に留意する必要がある。		○	70

内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p><b>③不納欠損の取扱いについて(意見5)</b></p> <p>長野、松本建設事務所管内の県営住宅における県営住宅使用料の滞納繰越額が多額なのは管理戸数が多いことが一因と思われるが、滞納繰越額に比して不納欠損処分が少ないことも一因と思われる。</p> <p>県営住宅家賃徴収等事務取扱要領では、不納欠損処分を決議するのは公営住宅室長とされているが、各建設事務所長が不納欠損処分の申し立てを行い、その申し立てに基づいて不納欠損処分の決議に至る状況が多いと思われる。</p> <p>県においては、建設事務所における不納欠損処分の対応が適切に行われているかを確認する必要がある。</p>		○	71
<p><b>5 県営住宅の管理コスト</b></p> <p><b>①管理代行制度を導入している建設事務所の県営住宅に関するコストについて(意見6)</b></p> <p>管理住戸1戸あたり管理業務費は、松本、長野、諏訪の3建設事務所管内の県営住宅に係る金額が大きく、佐久、飯田の2建設事務所管内の県営住宅に係る金額が小さい。</p> <p>所管する管理戸数の違い、所管する団地の規模、耐用年限に近い、もしくは耐用年限を超えた管理住戸の数の違い、老朽化の進み具合の違いなど、様々な要因により建設事務所の管理住戸1戸あたり管理業務費に違いが生じていると思われる。</p> <p>県においては、建設事務所により管理住戸1戸あたり管理業務費に違いが生じていることに留意し、今後の対応を検討することが望ましい。</p>		○	77
<b>II 建築住宅課の事業に関する結果及び意見</b>			
<p><b>2 環境配慮型住宅普及促進事業</b></p> <p><b>①審査を行う各建設事務所におけるチェックリストの使用について(意見7)</b></p> <p>本事業に係る補助金申請の審査業務は、県内10か所の建設事務所がその役割を担っているが、その審査業務にあたり、各建設事務所がそれぞれに異なった様式の独自のチェックリストを用いてこれを実施していた。</p> <p>各建設事務所が独自のチェックリストを用いることによって、現状の審査業務自体に大きな問題が生じているとは考えにくいですが、事業全体の内部統制の観点から、また、各建設事務所の審査業務の標準化を図っていく観点から、補助金事業の審査業務に関しては、統一されたチェックリストを用いることが望ましい。</p>		○	84
<p><b>7 信州多様な住まい方検討事業</b></p> <p><b>①成果指標の設定について(意見8)</b></p> <p>本事業の目標は「地域の特性に応じた活力のあるまち・むらづくり」とされているが、既存の成果指標(新築住宅の県産木材使用量、建築物の省エネルギー基準適合率等)との結びつきが明確であるとは言い難い。また、本事業独自の成果指標として、WEBサイト「信州を住みこなす 信州版住宅すごろく」へのアクセス数があるが、アクセス数の目標設定がされておらず、事業の効果が見えにくい状態である。</p>		○	93

内 容	区分		頁
	結果	意見	
実施した事業の効果を適切に測定し、今後の事業展開に活かしていくため、適切な成果指標及び目標の設定が望まれる。			
<b>14 住宅・建築物耐震改修総合支援事業</b> <b>①耐震化率の目標の達成について(意見 9)</b> 「長野県耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」によれば、令和 2 年度末における県内住宅の耐震化率の目標は 90%とされている。一方、実際の住宅の耐震化率は、当初設定した目標には届かない見込みであり、また、全国の平均と比較しても低い水準にとどまっている。 特に課題となっている、住宅を次世代へ引き継ぐ予定のない高齢者層への対策や、より安価なコストによる耐震化工事等の推進等を実施することを含め、本事業の周知と推進及び県内の各市町村への働きかけについて、一層の取組を図ることが望まれる。		○	104
<b>16 災害危険住宅対策事業</b> <b>①災害危険住宅対策事業補助金交付要綱の条文の誤記について(結果 1)</b> 「災害危険住宅対策事業補助金交付要綱」の第 8(補助金の交付請求)の本文上において、「災害危険住宅対策事業補助金交付請求書(様式第 11 号)」との記載があるが、様式第 11 号は別の書類(災害危険住宅対策事業費支払内訳書)が定義されており、実際の災害危険住宅対策事業補助金交付請求書は様式第 12 号において定義されている。要綱本文を訂正する必要がある。	○		107
<b>①各市町村の災害危険住宅移転事業の補助制度の創設状況について(意見 10)</b> 県内全 77 市町村に土砂災害警戒区域及び特別警戒区域がある一方で、災害危険住宅移転事業の補助制度を創設しているのは 25 市町村であり、補助制度の創設割合は市町村全体の 3 割強にとどまっている。 昨今の自然災害等による県内各市町村の被害等を鑑みても、当該区域に存する危険住宅の移転等の促進については急務であると考えられる。 県は、補助制度が未創設の市町村に対しては、当該補助制度を滞りなく創設できるよう、より一層の力添えをしていくことが望ましい。		○	107
<b>17 宅地建物取引業指導事業</b> <b>①建設事務所にて保管される立入検査調査書について(意見 11)</b> 松本建設事務所に保管されていた令和 2 年度の宅地建物取引業者に対する立入検査調査書を確認したところ、鉛筆又はシャープペン等、後からの修正が容易な記載方法で行われた調査結果がそのまま根拠書類として残されていた。 本調査書は実際の調査結果を記した行政文書として、後からの修正が容易ではない記載方法で保存しておくことが望ましい。		○	109

内 容	区分		頁
	結 果	意 見	
<p>19 災害復興住宅建設等補助事業</p> <p>①当初予算額と決算額の比較について(意見 12)</p> <p>当初予算に対する執行率は 52.4%にとどまっている。</p> <p>当初予算額と執行額の差異の最も大きな要因は、住宅新築・購入に係る補助金額についての利用件数見積差異であった。</p> <p>見込利用率の推計にあたっては、直近の事例のみならず、過去の県内外における大規模災害や水害等による事例なども考慮すべきであったと思われる。また、本事業の情報が十分に被災者に提供されていたかどうかの検証を行い、今後の災害復興関連の事業に活かしていくことが望まれる。</p>		○	112
<p>21 宅地住宅相談所運営事業</p> <p>①相談内容の有効活用について(意見 13)</p> <p>相談所における年間の相談件数は1万件を超える規模となっているが、現状は相談事項の分類のための件数のカウントのみが実施されている状況である。</p> <p>さらなる県民サービスの向上のため、また、建築住宅課や各建設事務所の知見やノウハウの蓄積のため、有用な相談内容については関係各所で共有を図るなどの有効活用が望まれる。</p>		○	115
<p>②相談対応に関するマニュアル等の作成に関して(意見 14)</p> <p>宅地、住宅に関する知見やノウハウの共有を念頭に置きつつ、また経験の浅い担当者でも適切な対応が可能となるようなマニュアル等を作成し、県内の各建設事務所で共有を図る必要がある。</p>		○	115
<b>III. 県営住宅入居者の募集・入居等の事務に関する結果及び意見</b>			
<p>3 県営住宅管理台帳の整備及び住宅監理員等</p> <p>①県営住宅監理員事務処理要領第 9 に基づく報告事務について(意見 15)</p> <p>県営住宅監理員事務処理要領第 9 により、住宅監理員が入居者の不正行為、入居者の保安または衛生上支障のある事実等を発見したときは、直ちに状況を調査し、建設事務所長に報告することとなっている。</p> <p>建設事務所ごとに、上記報告は口頭、電話、住宅監理員の業務日報への記載等により随時行われているが、「受付簿」を作成する他、報告の連番、報告日、報告内容、報告事項の類型、対応者、対応日、報告に対する対応の結果他の記載を含む「報告書」の様式を全県で取り決め運用することが望ましい。</p>		○	123
<b>IV. 県営住宅の家賃算定・徴収等に関する事務に関する結果及び意見</b>			
<p>3 収入申告をしない場合の家賃</p> <p>①「収入申告書」未申告者に対する収入状況調査について(結果 2)</p> <p>令和 2 年度中に「収入申告書」を提出すべき入居者のうち、令和 3 年 4 月 1 日時点で「収入申告書」を提出しなかった入居者の世帯数は 192 世帯となっているが、収入状況調査の実施戸数は 22 世帯に留まっており、近傍同種の住宅の家賃が適</p>		○	128

内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p>用されているものの、高額所得者又は収入超過者が潜在的に存在している可能性がある。また、「収入申告書」を提出しないことにより、承継承認がない者が居住し続けることも可能である。</p> <p>以上から、「収入申告書」未提出者の収入状況の実態を調査することは重要であり、収入状況調査をすべき対象者選別のルールを作成し、該当者に対し収入状況調査(必要に応じ住民票の閲覧含む。)を実施し、高額所得者又は収入超過者に該当した場合の適切な対応及び承継承認の妥当性の検討を実施する必要がある。</p>			
<b>V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務</b>			
<p><b>3 滞納整理表</b></p> <p><b>①滞納整理表の督促催告履歴の記載及びシステムの改修について(結果 3)</b></p> <p>滞納月数が特に多い滞納者 11 名のうちの既退去者 10 名全員において、滞納整理表の督促催告履歴に 3 か月に一度の頻度で「催告」の記載がある。</p> <p>「催告」の記録があることは催告状が発送されていることを意味する。しかしながら、この 10 名のうち 5 名については実際には催告状は発送されておらず、事実と反する記載となっている。</p> <p>現在のシステムは、催告書の書面を作成するだけで「催告」の記録が残ってしまい、発送を行わなかった場合に、記録を修正する手段がないとのことである。</p> <p>そのような状況であるならば、システムの改修を行い、実際の運用に合わせたシステムを構築する必要がある。</p>	○		137
<p><b>①業務処理手続の信頼性確保について(意見 16)</b></p> <p>業務処理手続の督促催告履歴に「令和 6 年」の記録を 2 件確認した。この原因について担当者に照会したところ、「単純な誤入力ではないか」とのことであった。</p> <p>誤入力がなされない、あるいはなされたとしても異常値として検出できる仕組みを構築することが望ましい。</p>		○	138
<p><b>②滞納整理におけるシステムの有効活用について(意見 17)</b></p> <p>会社が管理代行を行っている 7 地区の実務の状況を見ると、滞納整理案件によっては建設事務所が所管することとなっている例が散見される。しかしながら、建設事務所からの情報発信はできておらず、結果として、公営住宅室を含めたシステム上での情報の共有ができていない。</p> <p>また、システムにおいて支払督促のための要件に該当するか否かを確認できる仕様であるにも関わらず、システムへの入力が十分とはいえず、事実上、要件該当性の確認には使用できない状況にある。</p> <p>システムを利用していながら、並行して紙ベースによる情報のやり取りを行っていること、かつ、その紙ベースの情報のやり取りにおいて、支払督促の要件該当性に関する情報が含まれていない状況は、今後の行政の IT 化を見据えて改善することが望ましい。</p>		○	139



内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p>③滞納整理の弾力化と他のセーフティネットとの関係について(意見 18)</p> <p>県営住宅家賃徴収等事務取扱要領第3第3項は、「真に生活に困窮する滞納者に対しては、生活再建の視点をもって接し、各種情報提供や支援施策への誘導に配慮するものとする」とある。県営住宅は県の事業であり、生活保護や児童手当等の事業は市町村の事業(郡部の生活保護は県の事業)であるから、所管は異なっている。</p> <p>公営住宅が憲法上の生存権を実現する事業と位置付けられる以上、国・県・市町村の所管をまたいだ取組を進めることが望ましい。</p>		○	139
<p>④長期滞納者に対する滞納整理について(意見 19)</p> <p>滞納月数が特に多い滞納者 11 名のうちの既退去者 10 名について、実際に催告状が発送されているのは 5 名である。</p> <p>このうち催告状が到達した 2 名のうち 1 名については、令和 2 年度中に 2 万円の入金が認められるものの、未納金額は 50 万円を超えていることから、催告以外の手続への移行を検討することが望ましい。</p> <p>また、2 名のうちの残りの 1 名については、催告状が未納の解消に向けての有効な手段と考えることはできない状況であるから、同様に、催告以外の手続への移行を検討することが望ましい。</p> <p>他方、催告状が到達していない 3 名については、催告状の発送自体が無意味であるから、催告状の発送を停止し、徴収要領に規定する徴収停止など他の手段への移行を検討することが望ましい。</p> <p>さらに、催告状を発送していない 5 名については、通常滞納整理の手法での入金は不可能と言わざるを得ない状況なのであるから、徴収要領に規定する民間債権回収業者等への委託など他の手段への移行を検討することが望ましい。</p>		○	140
<p>4 支払督促</p> <p>①支払督促対象者の要件該当性について(結果 4)</p> <p>支払督促対象者については、徴収要領第 11 においては、原則として 3 要件に該当する者、ただし例外的にそれ以外の者、という規定がなされている。ところが、令和 3 年 1 月に公営住宅室長が発出した通知である「支払督促の活用について(依頼)」では、その例外が新たな要件に位置づけられ、支払督促対象者の選定・決定にあたり、徴収要領第 11 の規定とは異なる運用がなされている。</p> <p>支払督促対象者の選定・決定にあたっては、徴収要領第 11 の規定に基づく要件該当性を十分に確認する必要があり、かつ、それが可能となる仕組みを構築する必要がある。</p>		○	142

内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p><b>5 連帯保証人への対応</b></p> <p><b>①連帯保証人に対する県営住宅家賃滞納通知書について(結果 5)</b></p> <p>徴収要領第 8 に定める県営住宅家賃滞納通知書の連帯保証人への送付については、建設事務所長又は管理代行者の努力義務と位置付けられており、実際に送付を行っているのは、県内 10 地区のうち 3 地区に限られ、残りの 7 地区については令和 2 年度中一度も送付されていない。</p> <p>毎月発送が想定されている県営住宅家賃滞納通知書について、年度を通じて一度も発送しないという 7 地区の運用は、これが努力義務の位置づけであったとしても、徴収要領が想定する運用がなされているとは言えない。</p> <p>県営住宅家賃滞納通知書について、原則としては毎月発送すべきものであることについて徹底を図る必要がある。</p>	○		146
<p><b>①連帯保証人の要否について(意見 20)</b></p> <p>保証人の確保を前提としつつ、保証人の確保ができない場合においても、従来から行っている福祉事務所長の保証に加え、平成 31 年 1 月からは、長野県社会福祉協議会の機関保証である「あんしん創造ねっと」を活用している。</p> <p>県営住宅を含む公営住宅は、憲法第 25 条に規定する生存権を確保するための事業の一つであることから、生活困窮者等が保証人を確保できないことにより県営住宅に入居できないという事態は絶対に避けなければならない。</p> <p>この点から考えると、保証人が確保できない場合に有償にて機関保証を行うという対応には不十分な面があると考えられ、今後、保証人の要否についてより柔軟な対応を検討することが望ましい。</p>		○	147
<p><b>6 連帯保証債務履行請求書の送付</b></p> <p><b>①実施状況に関する報告書の書式と報告件数について(結果 6)</b></p> <p>連帯保証債務履行請求の実施状況は建設事務所長より公営住宅室長に報告される。徴収要領第 9 第 3 項によれば、その報告には様式第 8 号を用いることとされているが、10 地区すべてにおいてその様式が用いられていない。</p> <p>徴収要領に様式の規定がある以上、定められた書式を用いる必要がある。</p> <p>また、管理代行制度を導入している 7 地区のうち、2 地区においては、連帯保証債務履行請求書の発送件数と報告件数が一致していない。</p> <p>連帯保証債務履行請求について、報告すべき件数についてはそのカウント方法を統一する必要がある、かつ、その正確性を担保する仕組みを整える必要がある。</p> <p>このことについては、連帯保証債務履行請求に限らず対応を図る必要がある。</p>	○		148
<p><b>②履行催告書及び連帯保証債務履行請求書の書式について(結果 7)</b></p> <p>履行催告書の書式は様式第 6 号によるものとされ、連帯保証債務履行請求書の書式は様式第 7 号によるものとされている。しかしながら、確認できた範囲では、履</p>	○		149

内 容	区分		頁
	結 果	意 見	
<p>行催告書については1地区において、連帯保証債務履行催告書については3地区において、異なる書式が用いられていた。</p> <p>このような状態となっている背景として、システムが様式第6号、様式第7号に対応していない点があげられるが、両様式とも電子データで作成・提供されているのであるから、それを修正して使用する必要がある。</p>			
<p><b>③システムの改修・更新について(結果 8)</b></p> <p>システムが徴収要領の規定に対応していない。</p> <p>そのために、徴収要領とは異なる書式が使用されるか、不要な事務を行わざるを得ない結果となっている。</p> <p>システムを稼働させている以上、その改修・更新を行い、徴収要領とシステムとが運用実態として一致する状況を作る必要がある。</p>	○		150
<b>VI. 県営住宅の修繕・資産管理等に関する結果及び意見</b>			
<p><b>1 修繕工事</b></p> <p><b>①修繕工事の網羅的な把握について(意見 21)</b></p> <p>建設事務所又は公社においては、全体としてどれくらいの工事を発注しているのかが容易に把握できるような資料はなく、現在実施している一般・緊急修繕工事を網羅的に把握することができていない。</p> <p>建設事務所又は公社においては、一般・緊急修繕工事を網羅的に把握する仕組みを構築することが望まれる。</p>		○	155
<p><b>②計画修繕の積極的な検討について(意見 22)</b></p> <p>県営住宅において県が費用を負担する一般・緊急修繕は、件数、金額ともに県全体として横ばいの状況にあるといえる。</p> <p>修繕を計画するにあたっては、現在の緊急修繕がどのような内容のものであるかを詳細に分析し、緊急修繕が頻発している分野については、優先順位を上げて予防的な修繕がなされるように配慮することで、適切な計画を立てることができ、結果として県が負担する費用を軽減させることができると考える。</p> <p>緊急修繕を少しでも減らし、入居者の快適な生活が確保されるよう、また県の費用負担を軽減させるよう、計画修繕をより一層、積極的に検討することが望まれる。</p>		○	156
<p><b>3 県営住宅駐車場</b></p> <p><b>①駐車場使用率向上について(意見 23)</b></p> <p>1世帯につき自動車1台分の区画を割り当てるとい原則にとらわれてしまうと、空き区画が発生しやすくなってしまふと考えられる。</p> <p>一部の県営住宅においては2台目以上の使用を許可しているところではあるが、県や公社が管理者となっている県営住宅駐車場においても、駐車場使用率を向上させるためにさらなる柔軟な対応を検討することが望まれる。</p>		○	164

内 容	区分		頁
	結 果	意 見	
<p>②未整備駐車場の利用状況のモニタリングについて(意見 24)</p> <p>未整備駐車場における県のモニタリングについて、利用者状況の把握のみならず駐車場の適切な利用の把握といった観点からもより有効に機能するよう、県営住宅駐車場に関する取扱要領の変更も視野に入れて検討することが望まれる。</p>		○	164
<p>4 現地視察</p> <p>①共有部の不適切な使用について(意見 25)</p> <p>駐輪場や駐車場などの共有部に、入居者の私物と思われるものやごみと思われるものが置いてある団地が散見された。</p> <p>一時的に置かれていた可能性も否定できないが、住宅監理員等による巡回によって共有部の不適切な利用がないかを定期的に確認すること、共有部の適切な利用について入居者に定期的に周知すること等により、共有部を安全かつ快適な環境に保つことが望まれる。</p>		○	167
<b>VII. 長野県住宅供給公社に関する結果及び意見</b>			
<p>2 資産除去債務に関する実務指針の適用</p> <p>①資産除去債務の計上の要否について(結果 9)</p> <p>地方公社会計基準委員会は、「資産除去債務に関する実務指針」を定め、平成22年4月1日より開始する事業年度からその適用を求めている。しかしながら、公社は、平成22年4月1日以降に、資産除去債務に関する実務指針に対応するための調査を行っていない。</p> <p>資産除去債務に関する実務指針に準拠した調査を行い、資産除去債務の計上の要否を検討する必要がある。</p>	○		175
<p>3 剰余金残高</p> <p>①剰余金の取扱いについて(意見 26)</p> <p>過去の経営判断及び昨今の県・市町村公営住宅管理業務の伸長により、公社は、令和2年度末において120億円超の剰余金を有している。</p> <p>新型コロナウイルス感染症対応などにより県財政もひっ迫しており、将来の使途が明確でない剰余金を公社が保有するのは、県全体で考えると効率的ではない。しかしながら、この剰余金を県が使用できるようにするためには、現行法規上、様々な手続が必要であり、当面は公社が保有せざるを得ないと考える。</p> <p>公社においても、剰余金の運用については、管理の方法を定め、安定的で利回りの良いものを探すなど慎重に運用しているが、剰余金の取扱いが明確になるまでは、引き続き、管理運用を適切に行っていく必要がある。</p>		○	177

内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p><b>4 分譲事業資産等の簿価切下額の会計処理</b></p> <p><b>①分譲事業資産の評価について(結果 10)</b></p> <p>  公社は、地方公社会計基準が定める分譲事業資産の評価の方法を採用しているが、その解釈が地方公社会計基準と異なっており、結果として、分譲事業資産の簿価が過少となっている可能性がある。</p> <p>  令和2年度の貸借対照表によると公社は、令和3年3月31日現在、168,685千円の分譲事業資産を有している。この分譲資産については、地方公社会計基準に準拠した時価を検討する必要がある。</p>	○		181
<p><b>5 分譲事土地単価</b></p> <p><b>①分譲宅地の価格設定について(意見 27)</b></p> <p>  残区画数の多い山本団地、くるみ台団地、浦野南団地について、現地視察を行うとともに、地価公示価格及び近隣の取引事例等を調査した。</p> <p>  団地は、未販売の状態では資金が固定化されるとともに、保有及び販売に伴う様々な経費も継続的に発生する。</p> <p>  これについては、公社も令和3年度に入って不動産鑑定を行っており、将来的な価格の弾力的な運用も視野に入れているとのことである。</p> <p>  分譲事業は、現在の分譲地の範囲内で行うことが中期経営計画でも明記され、将来的には縮小という方向性が決められている以上、販売不振の団地は実勢価格での売却を行い、将来の保有コストを縮小させることの検討が望まれる。</p>		○	184
<p><b>6 県営住宅の管理代行</b></p> <p><b>①県営住宅管理業務報告書の不備について(結果 11)</b></p> <p>  公社は建設事務所に対して業務報告を行うこととなっている。</p> <p>  令和2年度に提出された報告書を閲覧したところ、一部の報告書において誤った記載がなされているものが見受けられた。</p> <p>  公社においては、求められている業務報告内容に不備がないように留意する必要がある。また、建設事務所においては、報告書の内容を精査し、不備があれば再提出を求めるなどの対応を図る必要がある。</p>	○		193
<p><b>②業務報告の内容について(意見 28)</b></p> <p>  業務報告にあたって建設事務所に提出される報告書の添付資料について、地区によって差が生じている。</p> <p>  報告書の添付資料について建設事務所間で情報共有し、県として報告を受けるべき有用な情報は何かを改めて検討することは、適切な判断を行うために効果的であると思われる。</p> <p>  建設事務所が受ける業務報告の内容について、県にとってより有用な情報を得られるよう見直しを検討することが望まれる。</p>		○	193

内 容	区分		頁
	結果	意見	
<p>③建設事務所におけるモニタリングについて(意見 29)</p> <p>公社からの報告書に誤った記載がなされたケースがあることから、受け取った報告書の内容を十分に確認できていない建設事務所があるのではないかと推察される。</p> <p>公社においては、県営住宅管理代行業務を適切に実施しているかについて、チェックリスト等を活用しながら、報告書の内容を十分に確認すること、さらには効果的な履行確認検査を実施することを通じて、建設事務所におけるモニタリングの有効性をより向上させることが望まれる。また、各建設事務所における効果的なモニタリングについて情報共有を図るなど、県全体としてのモニタリング機能の強化についても検討していくことが望まれる。</p>		○	193