



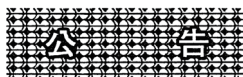
長野県報

3月28日(月)
令和4年
(2022年)
号外

目次

公 告

包括外部監査人からの監査の結果に関する報告（監査委員事務局） 1



公告

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、柴田博康包括外部監査人から監査の結果に関する報告の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表します。

令和4年3月28日

長野県監査委員

田口敏子

西沢利雄

青木孝子

本郷一彦

監査委員事務局

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

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

第1 総論	1
I. 包括外部監査の概要	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
II. 包括外部監査の視点と方法	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
第2 選定した特定の事件の概要	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
第3 監査の結果及び意見の総括	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4 監査の結果及び意見	37
I. 総論	37
1. 住宅施策に関する長野県の歳出額の状況.....	37
2. 長野県の住宅の状況.....	51
3. 県営住宅の設置状況.....	56
4. 県営住宅の利用状況.....	63
5. 県営住宅の管理コスト.....	73
II. 建築住宅課の事業	79
1. 住宅総務費.....	81
2. 環境配慮型住宅普及促進事業.....	83
3. 住宅新築資金等貸付助成事業.....	85
4. 空き家適正管理促進事業.....	86
5. 信州木のある暮らし推進事業.....	88
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.....	91
8. ふるさと古民家再生支援事業.....	94
9. 分譲団地対策事業.....	96
10. 長野県住生活基本計画策定事業.....	97
11. 建築指導事業.....	98
12. 被災建築物応急危険度判定体制の整備事業.....	101
13. 克雪住宅普及促進事業.....	102

目 次

14. 住宅・建築物耐震改修総合支援事業	103
15. 大規模建築物等耐震改修緊急促進事業	105
16. 災害危険住宅対策事業	106
17. 宅地建物取引業指導事業	108
18. アスベスト飛散防止対策事業	110
19. 災害復興住宅建設等補助事業	111
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	114
21. 宅地住宅相談所運営事業	115
22. 都市再開発事業資金貸付事業	116
III. 県営住宅入居者の募集・入居等の事務	117
1. 入居者の募集手続	117
2. 入居手続	121
3. 県営住宅管理台帳の整備及び住宅監理員等	122
4. 県営住宅管理システム	124
IV. 県営住宅の家賃算定・徴収等に関する事務	125
1. 本来入居者の家賃	125
2. 収入超過者及び高額所得者の家賃	127
3. 収入申告をしない場合の家賃	128
4. 家賃の減免・徴収猶予	130
5. 県営住宅家賃等の徴収事務	131
6. 敷金	132
V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務	133
1. 滞納整理事務の流れ	133
2. 督促状・督促一覧表、催告状・催告一覧表、履行催告書・履行催告一覧表の作成	136
3. 滞納整理表	137
4. 支払督促	141
5. 連帯保証人への対応	145
6. 連帯保証債務履行請求書の送付	148
7. 延滞金・損害賠償金	151
VI. 県営住宅の修繕・資産管理等	153
1. 修繕工事	153
2. 契約事務	157
3. 県営住宅駐車場	160
4. 現地視察	166
VII. 長野県住宅供給公社	168
1. 長野県住宅供給公社とは	168
2. 資産除去債務に関する実務指針の適用	174
3. 剰余金残高	176
4. 分譲事業資産等の簿価切下額の会計処理	180
5. 分譲土地単価	183
6. 県営住宅の管理代行	191

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する中、「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)

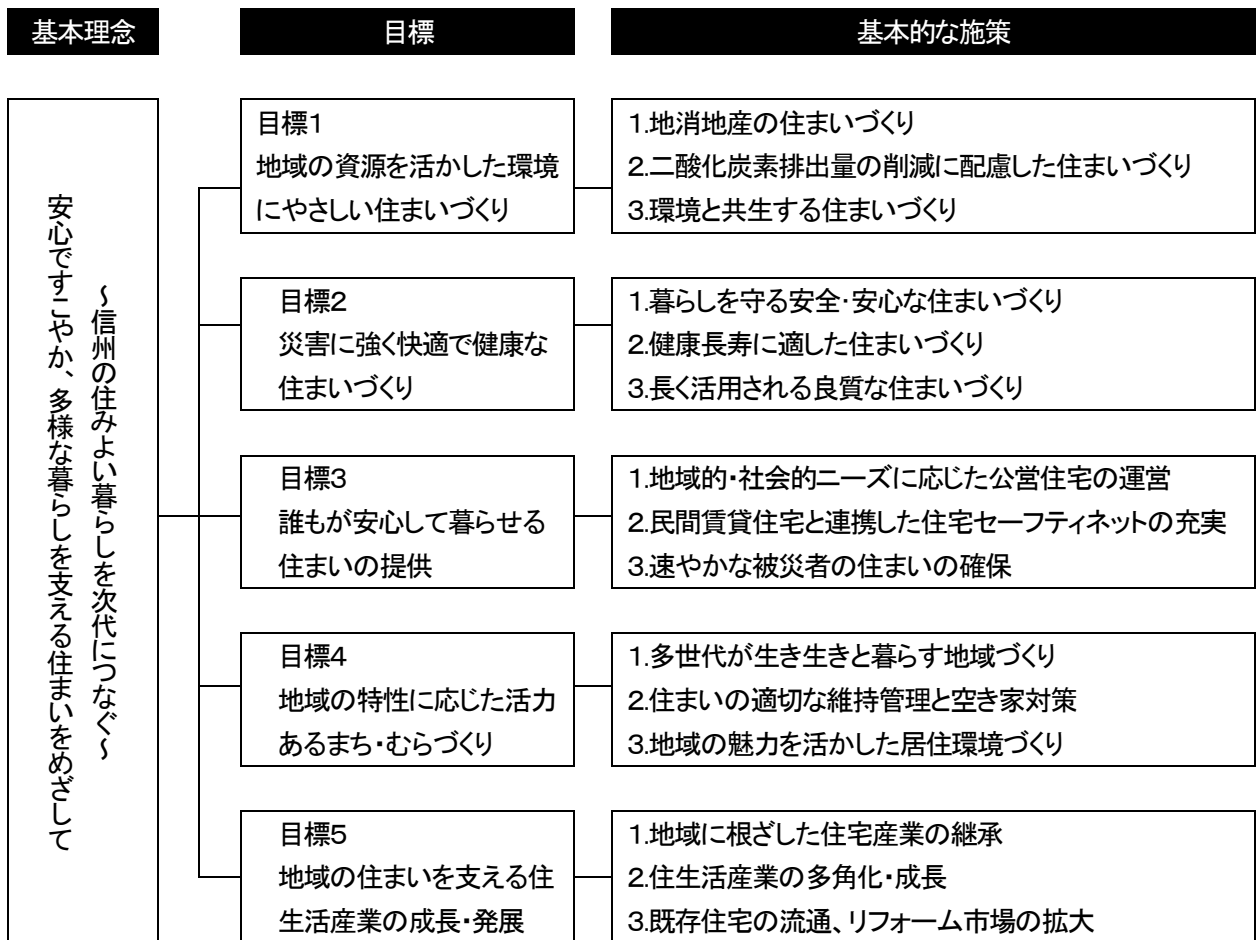
2. 長野県の住宅施策と住生活基本計画

(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	空き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

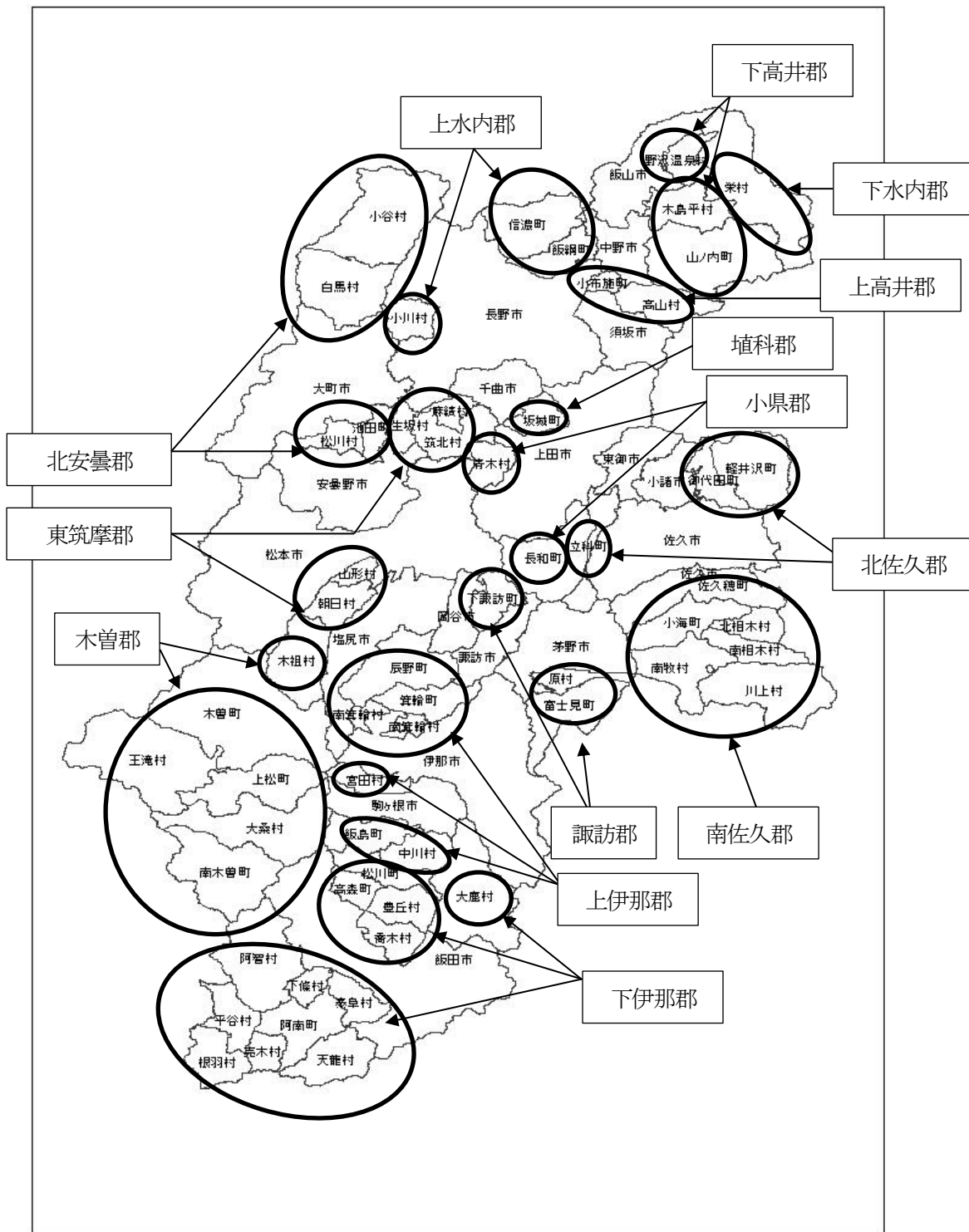
また、建設事務所は、原則として次の事務を行う。

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"> ・分譲事業(宅地分譲) ・管理受託事業(県営住宅、市営住宅、県職員宿舎) ・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) 					
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"> ・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。 ・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。 					

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舍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"> 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。 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。 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。 多額な利益剰余金の適正な管理。 	

(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のことであるが、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、設立以来每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

内 容	区分		頁
	結 果	意 見	
I. 総論に関する結果及び意見			
1 住宅施策に関する長野県の歳出額の状況 ①住宅施策に関する支出について(意見 1) 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
2 長野県の住宅の状況 ①特定空家等への対応について(意見 2) 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
4 県営住宅の利用状況 ①未使用住戸への対応について(意見 3) 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
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) 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>③不納欠損の取扱いについて(意見5)</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>5 県営住宅の管理コスト</p> <p>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)</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
II 建築住宅課の事業に関する結果及び意見			
<p>2 環境配慮型住宅普及促進事業</p> <p>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)</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、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>7 信州多様な住まい方検討事業</p> <p>①成果指標の設定について(意見8)</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。			
14 住宅・建築物耐震改修総合支援事業 ①耐震化率の目標の達成について(意見 9) 「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
16 災害危険住宅対策事業 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) 「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
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) 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
17 宅地建物取引業指導事業 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) 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
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			
<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
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			
<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>			
V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務			
<p>3 滞納整理表</p> <p>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)</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>①業務処理手続の信頼性確保について(意見 16)</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>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)</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>5 連帯保証人への対応</p> <p>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)</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>①連帯保証人の要否について(意見 20)</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>6 連帯保証債務履行請求書の送付</p> <p>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)</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>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)</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>③システムの改修・更新について(結果 8)</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
VI. 県営住宅の修繕・資産管理等に関する結果及び意見			
<p>1 修繕工事</p> <p>①修繕工事の網羅的な把握について(意見 21)</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>②計画修繕の積極的な検討について(意見 22)</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>3 県営住宅駐車場</p> <p>①駐車場使用率向上について(意見 23)</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うと考えられる。</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
VII. 長野県住宅供給公社に関する結果及び意見			
<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>4 分譲事業資産等の簿価切下額の会計処理</p> <p>①分譲事業資産の評価について(結果 10)</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>5 分譲事土地単価</p> <p>①分譲宅地の価格設定について(意見 27)</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>6 県営住宅の管理代行</p> <p>①県営住宅管理業務報告書の不備について(結果 11)</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>②業務報告の内容について(意見 28)</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

第4 監査の結果及び意見

I. 総論

1. 住宅施策に関する長野県の歳出額の状況

(1)概要

①長野県の普通会計歳出総額の推移

総務省は毎年度、各都道府県の普通会計決算に係る主要な情報をまとめた都道府県決算状況調を公表している。令和3年12月1日現在、総務省のホームページには、平成14年度から令和元年度までの都道府県決算状況調が示されている。

普通会計とは、各地方公共団体の財政状況の把握、地方財政全体の分析等に用いられる統計上の会計で、総務省の定める基準をもって各地方公共団体の会計を統一的に再構成したものである。そもそも個々の地方公共団体ごとに各会計の範囲が異なっているため、財政状況の統一的な掌握及び比較が困難であることから、このことへの対応として普通会計が設定されている。

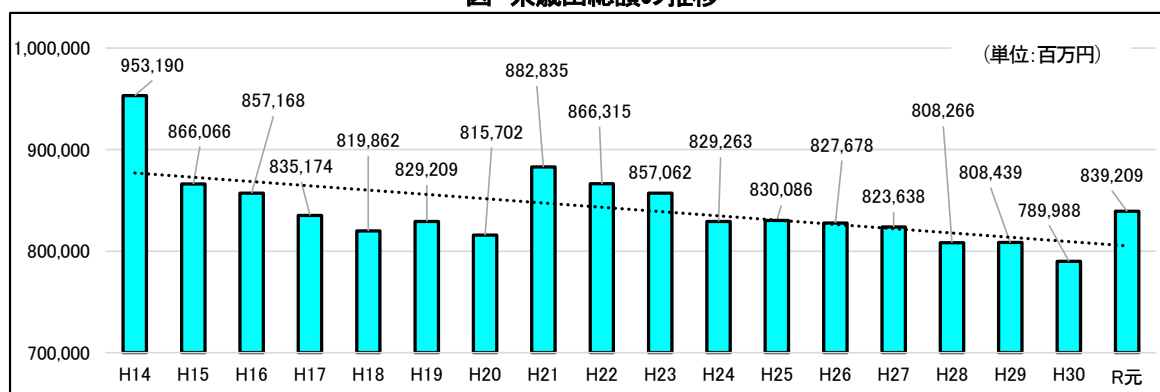
普通会計は、地方公共団体の一般会計と一部の特別会計が含まれ、一部の特別会計とは、次の特別会計以外の特別会計をいう。

- 1) 地方財政法施行令第12条に掲げる事業に係る公営企業会計
- 2) 収益事業会計、農業共済事業会計等の事業会計、
- 3) 上記1)及び2)の事業以外の事業で、地方公営企業法の全部または一部を適用している事業に係る特別会計

次図は、都道府県決算状況調に基づく、県の平成14年度から令和元年度までの普通会計歳出総額(以下「県歳出総額」という。)の推移である。

平成14年度から平成20年度までの各年度の県歳出総額は、平成19年度を除き、前年度よりも減少している。平成21年度は前年度よりも増加したが、その後は、平成25年度を除き平成30年度まで前年度よりも減少している。令和元年度は前年度よりも増加しているなど年度ごとに増減の変化はみられるが、長期的にみると県歳出総額は減少傾向にある。

図 県歳出総額の推移



(出典:都道府県決算状況調より監査人作成)

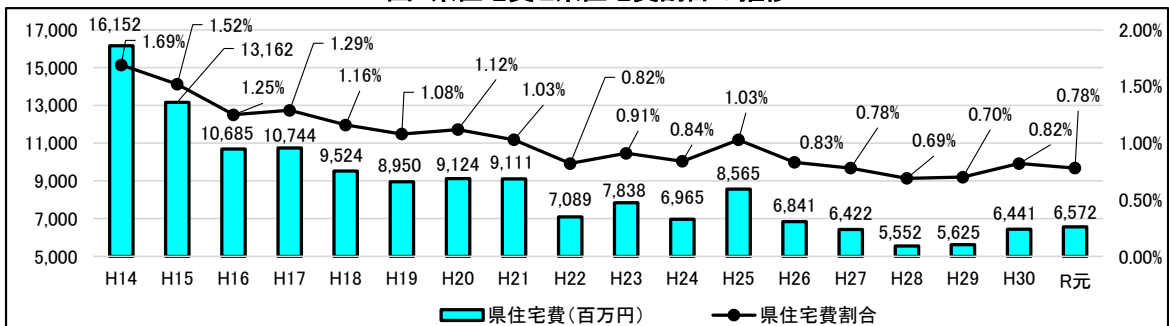
②長野県の住宅施策に関する歳出額の推移

次図は、都道府県決算状況調に基づく、県の住宅費(以下「県住宅費」という。)の平成14年度から令和元年度までの推移と、県歳出総額に占める県住宅費の割合(以下「県住宅費割合」という。)の推移である。なお、都道府県決算状況調における住宅費は都道府県の歳出のうち住宅施策に関する歳出である。

県住宅費には、県の行っている住宅施策のうち、都市・まちづくり課が担当している事業は含まれておらず、住宅施策に関わる職員の人件費、事務的な経費が含まれている。

平成14年度から平成19年度までの各年度の県住宅費は、平成17年度を除き、前年度よりも減少している。平成20年度は前年度よりも増加したが、その後は、年度により変化はみられるが、平成29年度までは減少傾向にある。平成30年度、令和元年度は前年度よりも増加しているが、長期的にみると県住宅費は減少傾向にある。県歳出総額も減少傾向にあるが、県住宅費の減少率が県歳出総額の減少率を上回っているため、県住宅費割合は長期的にみると低下傾向にある。

図 県住宅費と県住宅費割合の推移



(出典:都道府県決算状況調より監査人作成)

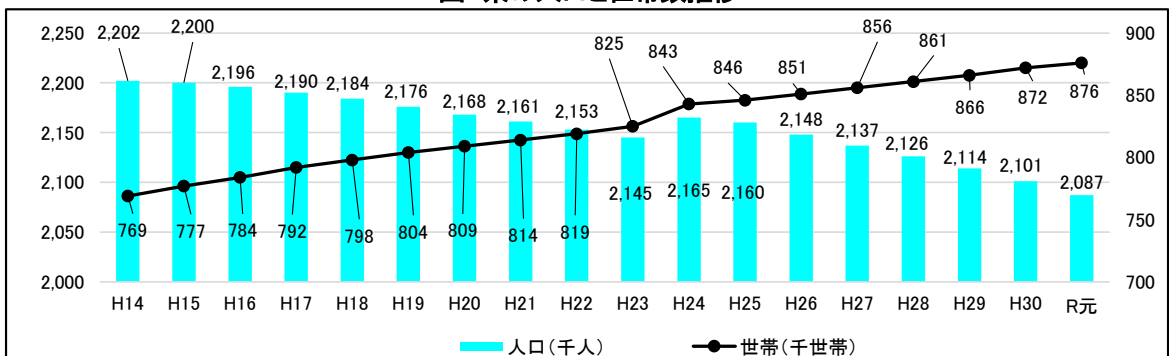
③長野県の人口と世帯数の推移

次図は、総務省が毎年公表している住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より、県の平成14年度から令和元年度までの人口と世帯数の推移である。

平成14年度から平成25年度までの人口及び世帯数は、各年度3月31日現在の人口及び世帯数となっており、たとえば、平成14年度の人口及び世帯数は平成15年3月31日現在の世帯数である。また、平成26年度から令和元年度までの住民基本台帳世帯数は各年度1月1日現在の世帯数となっており、たとえば、令和元年度の世帯数は令和2年1月1日現在の世帯数である。

県は、人口は減少傾向にあるが世帯数は増加傾向にある。

図 県の人口と世帯数推移



(出典:住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

④県民1人あたり県住宅費及び1世帯あたり県住宅費の推移

図1は、県の人口と、県住宅費を人口で除して算出した県民1人あたり県住宅費の平成14年度から令和元年度までの推移である。また、図2は、県の世帯数と、県住宅費を世帯数で除して算出した1世帯あたり県住宅費の平成14年度から令和元年度までの推移である。

県の人口は減少傾向にあるが、県住宅費、県民1人あたり県住宅費も減少傾向にある。また、世帯数は年々増加しているため、1世帯あたり県住宅費も減少傾向にある。

図1 県の人口と県民1人あたり県住宅費の推移

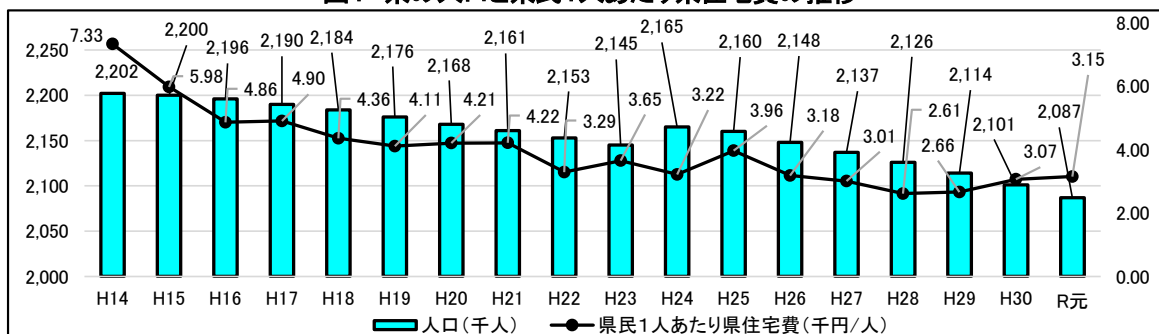
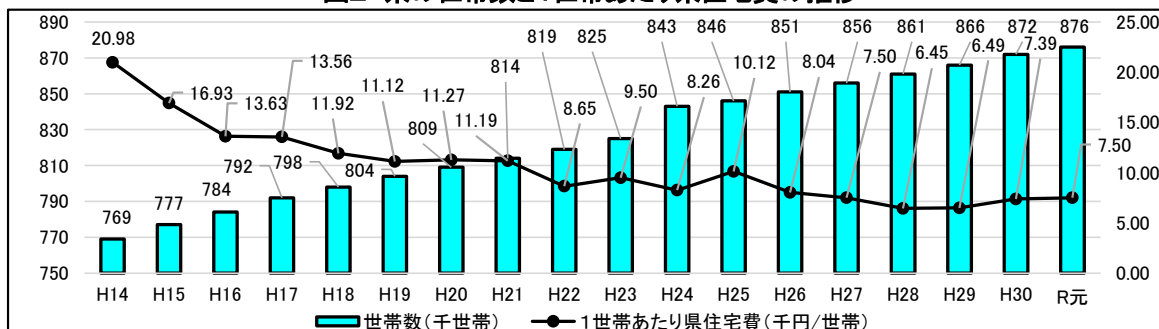


図2 県の世帯数と1世帯あたり県住宅費の推移



(出典:都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑤各都道府県の1世帯あたり住宅費比較

次表は、47都道府県の平成14年度及び令和元年度の住宅費、世帯数、1世帯あたり住宅費を比較したもので、令和元年度の1世帯あたり住宅費の大きい都道府県順に記載している。

令和元年度の県の1世帯あたり住宅費(1世帯あたり県住宅費)は7.50千円/世帯で、47都道府県中12番目の大きさである。平成14年度は20.98千円/世帯で、47都道府県中10番目であったことから、令和元年度は順位を落としている。

令和元年度の1世帯あたり県住宅費は平成14年度よりも減少しているが、47都道府県中39都道府県も同様の状況であり、1世帯あたり住宅費の減少は全国的な傾向と思われる。

表 都道府県の住宅費の比較

	都道府県	世帯数(世帯)		住宅費(千円)		1世帯あたり住宅費(千円/世帯)		
		H14年度	R元年度	H14年度	R元年度	H14年度	R元年度	増減
1	山梨県	316,304	362,579	6,638,964	9,639,789	20.99	26.59	5.60
2	新潟県	803,703	903,798	19,886,517	16,770,964	24.74	18.56	▲ 6.18
3	東京都	5,692,903	7,298,690	162,994,989	123,816,042	28.63	16.96	▲ 11.67
4	沖縄県	490,788	666,861	4,517,297	9,042,379	9.20	13.56	4.36
5	島根県	265,893	292,134	3,512,899	3,950,058	13.21	13.52	0.31
6	北海道	2,496,182	2,790,286	55,532,347	35,132,621	22.25	12.59	▲ 9.66
7	鳥取県	214,843	237,924	5,999,020	2,781,249	27.92	11.69	▲ 16.23
8	大阪府	3,616,094	4,348,468	88,397,879	50,305,537	24.45	11.57	▲ 12.88
9	福島県	710,409	788,304	3,193,104	7,369,980	4.49	9.35	4.86
10	高知県	340,259	351,666	2,331,318	2,849,070	6.85	8.10	1.25
11	佐賀県	291,597	336,547	2,441,509	2,664,026	8.37	7.92	▲ 0.45
12	長野県	769,904	876,511	16,152,958	6,572,221	20.98	7.50	▲ 13.48
13	茨城県	1,029,068	1,259,205	13,045,842	9,137,124	12.68	7.26	▲ 5.42
14	兵庫県	2,164,036	2,558,797	57,614,320	18,320,320	26.62	7.16	▲ 19.46
15	岩手県	485,466	528,691	2,478,223	3,110,428	5.10	5.88	0.78
16	静岡県	1,331,253	1,600,309	4,107,969	9,065,810	3.09	5.67	2.58
17	愛知県	2,598,433	3,343,924	31,029,508	17,480,810	11.94	5.23	▲ 6.71
18	山口県	616,278	660,790	11,382,527	3,291,164	18.47	4.98	▲ 13.49
19	福岡県	1,998,460	2,450,270	15,332,405	11,812,125	7.67	4.82	▲ 2.85
20	群馬県	711,305	855,165	7,883,892	4,014,156	11.08	4.69	▲ 6.39
21	長崎県	587,014	633,853	5,964,865	2,740,541	10.16	4.32	▲ 5.84
22	富山県	364,625	424,865	4,125,735	1,717,940	11.32	4.04	▲ 7.28
23	徳島県	302,931	336,257	2,354,908	1,310,253	7.77	3.90	▲ 3.87
24	宮崎県	471,266	527,570	4,662,703	2,042,860	9.89	3.87	▲ 6.02
25	石川県	413,137	489,511	3,584,559	1,744,298	8.68	3.56	▲ 5.12
26	鹿児島県	754,556	809,530	9,163,046	2,792,840	12.14	3.45	▲ 8.69
27	埼玉県	2,618,360	3,353,979	21,506,077	10,697,142	8.21	3.19	▲ 5.02
28	和歌山県	408,330	441,385	2,583,159	1,397,894	6.33	3.17	▲ 3.16
29	神奈川県	3,548,584	4,381,327	21,736,237	12,987,181	6.13	2.96	▲ 3.17
30	京都府	1,036,184	1,227,295	9,521,794	3,613,660	9.19	2.94	▲ 6.25
31	香川県	386,420	443,745	3,149,584	1,288,234	8.15	2.90	▲ 5.25
32	広島県	1,151,261	1,324,413	6,191,153	3,694,315	5.38	2.79	▲ 2.59
33	青森県	547,986	592,822	2,202,190	1,641,878	4.02	2.77	▲ 1.25
34	山形県	385,731	417,088	3,606,447	1,098,332	9.35	2.63	▲ 6.72
35	秋田県	408,430	425,547	12,383,262	1,061,159	30.32	2.49	▲ 27.83
36	奈良県	520,383	597,458	3,266,401	1,479,834	6.28	2.48	▲ 3.80
37	岐阜県	694,599	832,257	3,455,807	2,042,294	4.98	2.45	▲ 2.53
38	滋賀県	453,074	589,027	2,494,269	1,422,223	5.51	2.41	▲ 3.10
39	大分県	475,887	539,959	3,193,699	1,228,262	6.71	2.27	▲ 4.44
40	宮城県	848,185	1,006,676	1,768,175	2,269,544	2.08	2.25	0.17
41	福井県	259,075	296,973	3,618,418	629,899	13.97	2.12	▲ 11.85
42	千葉県	2,314,450	2,927,908	9,124,508	6,188,332	3.94	2.11	▲ 1.83
43	熊本県	684,616	787,675	3,031,079	1,634,812	4.43	2.08	▲ 2.35
44	栃木県	693,066	840,901	19,535,117	1,649,093	28.19	1.96	▲ 26.23
45	愛媛県	599,575	655,255	3,320,723	1,014,438	5.54	1.55	▲ 3.99
46	岡山県	724,832	854,521	10,197,000	1,104,987	14.07	1.29	▲ 12.78
47	三重県	665,056	802,803	1,573,291	973,790	2.37	1.21	▲ 1.16
	合計	49,260,791	59,071,519	691,787,693	418,591,908	14.04	7.09	▲ 6.95

(出典:都道府県決算状況調、基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑥長野県の住宅施策に関する事業

次表は、長野県建設部が作成している「令和2年度 建設部の概要」の令和2年住宅施策体系に記載されている事業について、平成30年度から令和2年度までの決算額を部署別に集計したものである。

令和2年度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こと、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ことなど、県営住宅等に関する事業を所掌している。

表 住宅施策に関する事業費の推移

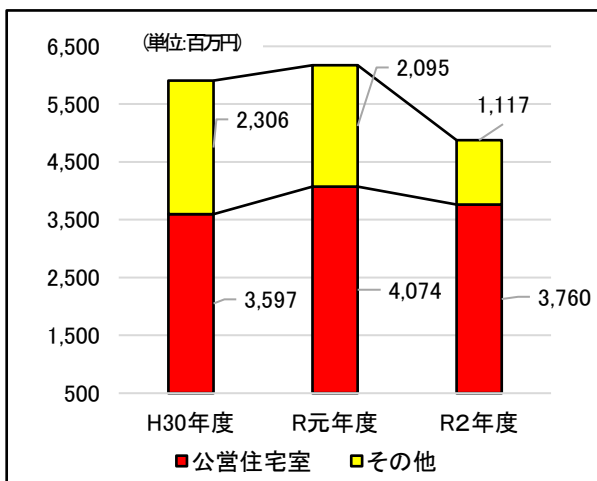
(単位:千円)

担当課	H30年度決算		R元年度決算		R2年度決算	
	決算額	割合	決算額	割合	決算額	割合
建築住宅課	410,471	7.0%	331,454	5.4%	325,321	6.7%
都市・まちづくり課	13,821	0.2%	37,559	0.6%	41,204	0.8%
施設課	1,882,475	31.9%	1,726,121	28.0%	750,991	15.4%
公営住宅室	3,597,246	60.9%	4,074,203	66.0%	3,760,161	77.1%
合計	5,904,014	100.0%	6,169,339	100.0%	4,877,679	100.0%

右図は、前表より公営住宅室が所掌する事業とその他の事業の決算額の推移である。

公営住宅室が所掌する事業にかかる決算額は、令和元年度は増加、令和2年度は減少しているが、その他の事業にかかる決算額は令和元年度、令和2年度と減少している。

県の住宅施策に関する事業費は、県営住宅等に関するものが大きな割合を占めている。また、近年、県営住宅等以外の事業費が減少しているため、県営住宅等に関するものの割合が増えている。



⑦都道府県営住宅の割合

次表は、県が平成28年2月に公表した県営住宅プランより、都道府県営住宅戸数(平成27年3月末現在)、世帯数(平成27年1月1日現在)、世帯数に占める都道府県営住宅戸数の割合(以下「都道府県営住宅割合」という。)を、都道府県営住宅割合が高い順に記載したものである。また、平成26年度の各都道府県の住宅費(以下「都道府県住宅費」という。)、都道府県住宅費をそれぞれの都道府県の世帯数で除して算出した1世帯あたり都道府県住宅費を記載している。

県は、全国的にみて都道府県営住宅戸数が多く(全国第12位)、都道府県営住宅の割合も高い(全国10番目)。また、1世帯あたり住宅費も全国的に高いといえる(平成26年度は全国15番目、令和元年度は全国12番目)。

表 都道府県営住宅割合

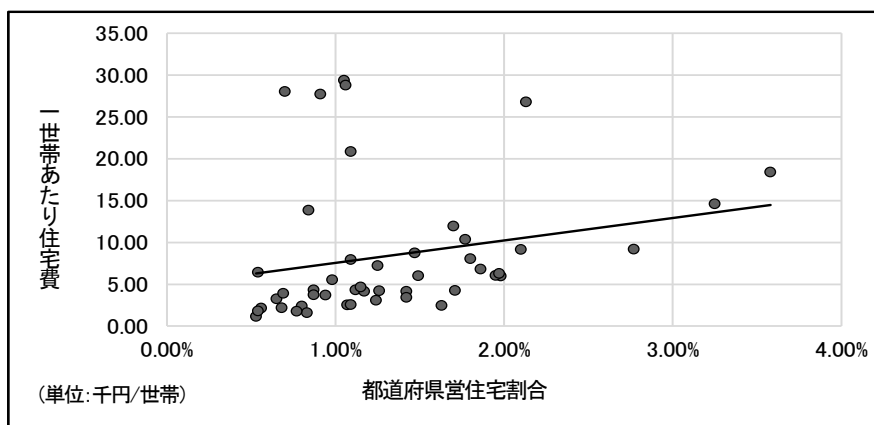
	都道府県	都道府県営住宅戸数		H26 の世帯数(世帯)	都道府県営住宅割合	H26 の都道府県住宅費	1世帯あたり都道府県住宅費	
		(戸)	順位				(千円/世帯)	順位
1	東京都	243,005	1	6,784,194	3.58%	124,766,713	18.39	7
2	大阪府	134,740	2	4,147,504	3.25%	60,558,431	14.60	8
3	沖縄県	16,891	10	610,129	2.77%	5,620,494	9.21	12
4	山梨県	7,499	26	351,845	2.13%	9,430,771	26.80	5
5	兵庫県	52,026	4	2,474,489	2.10%	22,637,660	9.15	13
6	山口県	13,001	16	657,547	1.98%	3,925,543	5.97	23
7	長崎県	12,349	17	628,227	1.97%	3,947,733	6.28	20
8	佐賀県	6,301	29	323,025	1.95%	1,955,760	6.05	21
9	愛知県	58,122	3	3,130,046	1.86%	21,268,669	6.80	18
10	長野県	15,299	12	851,059	1.80%	6,841,012	8.04	15
11	島根県	5,071	36	285,854	1.77%	2,965,854	10.38	11
12	宮崎県	8,878	20	517,715	1.71%	2,200,970	4.25	28
13	鳥取県	3,965	42	233,650	1.70%	2,790,463	11.94	10
14	大分県	8,588	22	527,744	1.63%	1,291,243	2.45	40
15	鹿児島県	11,960	18	804,220	1.49%	4,849,976	6.03	22
16	徳島県	4,870	38	331,059	1.47%	2,899,434	8.76	14
17	奈良県	8,244	24	580,843	1.42%	2,405,440	4.14	30
18	香川県	6,105	31	430,089	1.42%	1,480,990	3.44	35
19	福岡県	29,209	6	2,321,718	1.26%	9,846,724	4.24	29
20	群馬県	10,212	19	815,489	1.25%	5,884,566	7.22	17
21	広島県	15,849	11	1,280,555	1.24%	3,962,106	3.09	37
22	和歌山県	5,149	34	438,709	1.17%	1,814,814	4.14	30
23	高知県	4,072	40	352,813	1.15%	1,655,993	4.69	25
24	京都府	13,258	14	1,184,484	1.12%	5,141,699	4.34	26
25	茨城県	13,056	15	1,197,415	1.09%	24,959,240	20.84	6
26	石川県	5,137	35	470,024	1.09%	3,734,615	7.95	16
27	熊本県	8,266	23	761,778	1.09%	1,957,093	2.57	38
28	神奈川県	44,618	5	4,150,981	1.07%	10,550,722	2.54	39
29	福島県	8,096	25	767,059	1.06%	22,084,001	28.79	2
30	岩手県	5,420	33	518,383	1.05%	15,234,478	29.39	1
31	静岡県	15,073	13	1,530,499	0.98%	8,487,809	5.55	24
32	青森県	5,491	32	586,819	0.94%	2,170,770	3.70	34
33	宮城県	8,701	21	961,409	0.91%	26,659,438	27.73	4
34	栃木県	6,958	27	800,853	0.87%	3,470,338	4.33	27
35	埼玉県	27,084	7	3,124,151	0.87%	11,706,360	3.75	33
36	北海道	22,951	8	2,738,172	0.84%	37,955,685	13.86	9
37	岡山県	6,799	28	823,543	0.83%	1,315,501	1.60	46
38	山形県	3,279	43	408,771	0.80%	984,555	2.41	41
39	愛媛県	5,009	37	647,461	0.77%	1,161,607	1.79	45
40	新潟県	6,118	30	880,005	0.70%	24,677,557	28.04	3
41	福井県	1,969	47	286,201	0.69%	1,122,118	3.92	32
42	千葉県	18,597	9	2,735,874	0.68%	5,998,285	2.19	42
43	富山県	2,648	45	408,370	0.65%	1,329,567	3.26	36
44	岐阜県	4,433	39	798,069	0.56%	1,709,598	2.14	43
45	秋田県	2,299	46	425,771	0.54%	2,744,307	6.45	19
46	滋賀県	3,002	44	554,109	0.54%	996,381	1.80	44
47	三重県	4,065	41	773,416	0.53%	908,690	1.17	47
	合計	923,732	—	56,412,140	1.63%	522,061,773	9.25	—

(出典: 県営住宅プラン、都道府県決算状況調、基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑧都道府県営住宅割合と1世帯あたり都道府県住宅費の関係

次図は、前表より、各都道府県の都道府県営住宅割合と1世帯あたり住宅費の関係を示したものである。岩手県、福島県、新潟県、宮城県、茨城県など、都道府県営住宅割合は高くないが1世帯あたり住宅費が高い県があるなど例外はみられるが、都道府県営住宅割合が高い都道府県は、概ね、1世帯あたり住宅費も高い傾向がみられる。

図 都道府県営住宅割合と1世帯あたり住宅費の関係



令和元年度の県の1世帯あたり住宅費は、47都道府県中での順位は高い方であるが、その金額は全国合計に近似している。これは、都道府県により1世帯あたり住宅費にばらつきがみられ、岩手県など1世帯あたり住宅費が際立って大きい県と、そうでない都道府県との差が大きいことが要因と考えられる。岩手県などが全国の1世帯あたり住宅費を大きく押し上げているため、県のように順位は上位でも、全国合計と近似している状況が生じていると考えられる。

また、県の1世帯あたり住宅費の順位が高いのは、世帯数に対する都道府県営住宅の割合が高いことがその要因の一つと考えられる。実際に、令和2年度の住宅施策に関する事業費では県営住宅等にかかるものが8割弱を占めている。

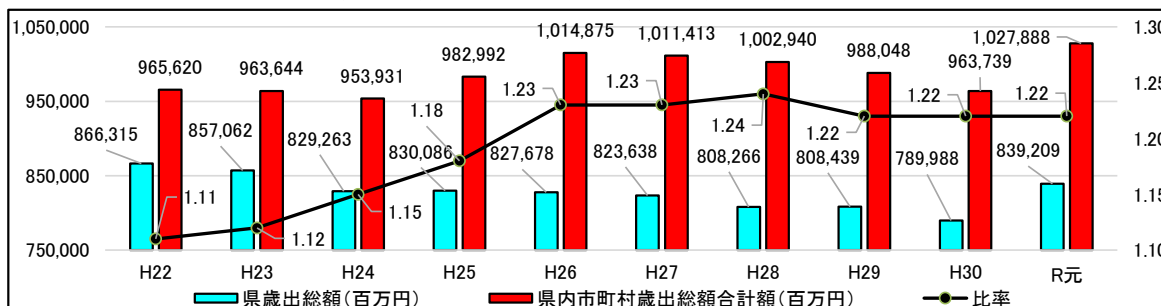
⑨長野県内市町村の普通会計歳出総額の状況

総務省は、都道府県決算状況調と同様に、全国の市区町村の普通会計決算に係る主要な情報をまとめた市区町村決算状況調を毎年度公表している。令和3年12月1日現在、総務省のホームページには、平成22年度から令和元年度までの市区町村決算状況調が示されている。

次図は、市区町村決算状況調より、県内全市町村の普通会計歳出総額(以下「県内市町村歳出総額合計額」という。)の平成22年度から令和元年度までの推移、県歳出総額の推移及び県歳出総額に対する県内市町村歳出総額合計額の比率の推移である。

県内市町村歳出総額合計額は、平成26年度をピークに減少傾向にあったが、令和元年度は前年度よりも大きく増加している。県歳出総額に対する県内市町村歳出総額合計額の比率は、平成28年度に1.24まで上昇し、平成29年度から令和元年度は1.22で推移している。

図 県歳出総額及び県内市町村歳出総額合計額の推移



(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況より監査人作成)

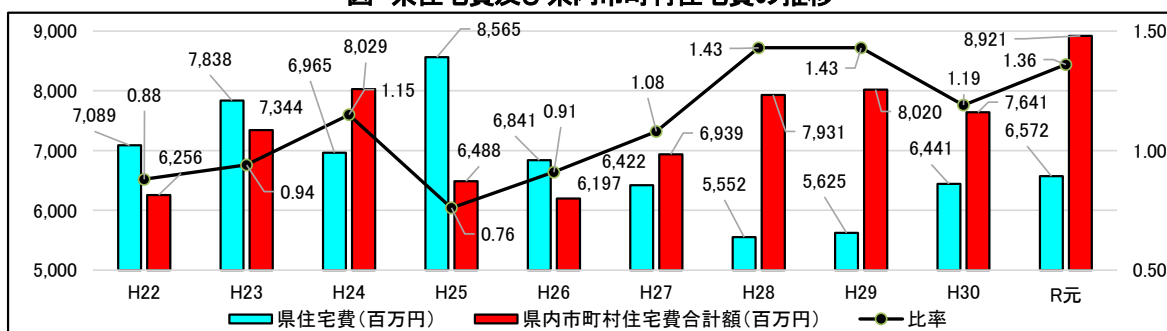
⑩長野県内市町村の住宅費の推移

次図は、前述した県住宅費、県内全市町村の住宅費合計額(以下「県内市町村住宅費」という。)及び県住宅費に対する県内市町村住宅費の比率の平成 22 年度から令和元年度までの推移である。

県住宅費と同様、県内市町村住宅費も年度による変動が大きい。平成 25 年度は前年度より大きく減少し、平成 26 年度も減少しているが、平成 27 年度以降は、平成 30 年度を除き増加傾向にある。

平成 27 年度以降、県内市町村住宅費が県住宅費を上回っている。

図 県住宅費及び県内市町村住宅費の推移

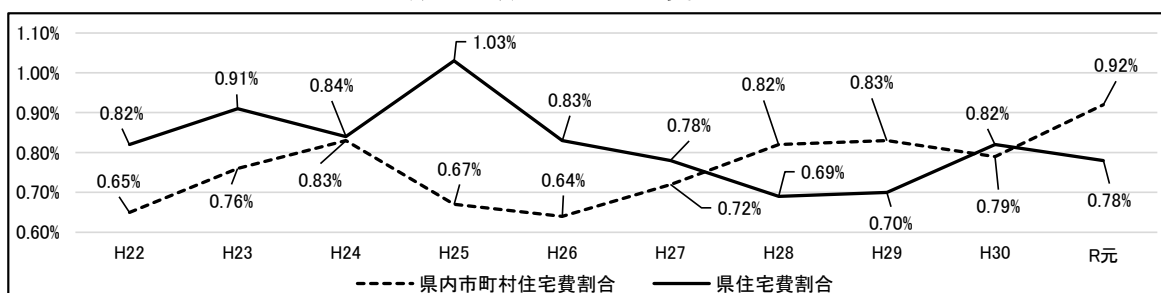


(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況より監査人作成)

次図は、県住宅費割合及び県内市町村歳出総額合計額に占める県内市町村住宅費の割合(以下「県内市町村住宅費割合」という。)の推移である。

県内市町村住宅費割合は、平成 26 年度を境に平成 29 年度まで上昇、平成 30 年度は下降、令和元年度は再び上昇している。推移をみると、県住宅費割合が高い年度は県内市町村住宅費割合が低くなるなど、両者は反対の動きを示す傾向が見られる。

図 歳出総額に占める住宅費の割合



(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況より監査人作成)

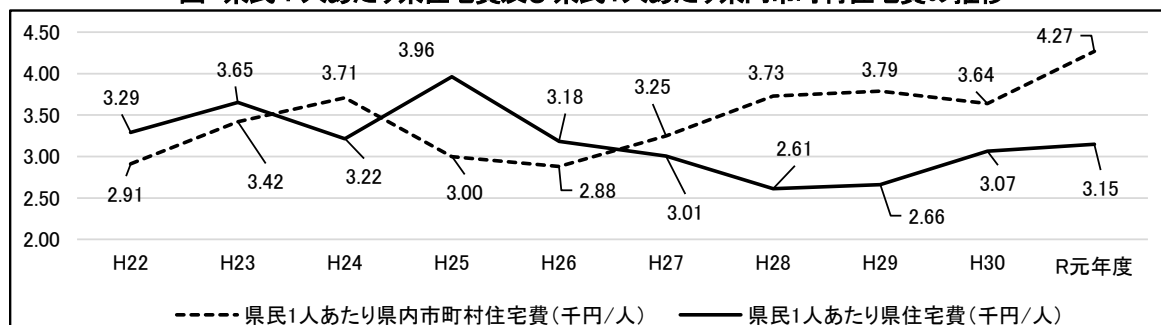
⑪ 県民1人あたり県住宅費と県民1人あたり県内市町村住宅費の比較

次図は、県民1人あたり県住宅費及び県民1人あたり県内市町村住宅費の推移である。

県内市町村住宅費は、県住宅費と同様、年度により変動は見られるが長期的には増加傾向にある。また、県民1人あたり県内市町村住宅費も増加傾向にある。

平成27年度に県民1人あたり県内市町村住宅費が県民1人あたり県住宅費を上回り、令和元年度までその状況が継続している、

図 県民1人あたり県住宅費及び県民1人あたり県内市町村住宅費の推移



(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

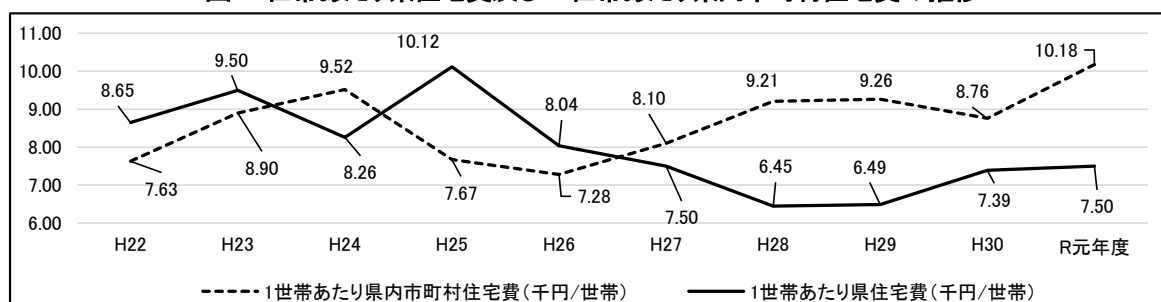
⑫ 1世帯あたり県住宅費と1世帯あたり県内市町村住宅費の比較

次図は、1世帯あたり県住宅費及び1世帯あたり県内市町村住宅費の推移である。

1世帯あたり県内市町村住宅費は、平成26年度以降、増加傾向にある。

平成27年度に1世帯あたり県内市町村住宅費が1世帯あたり県住宅費を上回り、令和元年度までその状況が継続している、

図 1世帯あたり県住宅費及び1世帯あたり県内市町村住宅費の推移



(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑬ 都道府県住宅費と市区町村住宅費合計額の比較

次表は、令和元年度の市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調に基づく、各都道府県内の市区町村の住宅費の合計額(以下「市区町村住宅費合計額」という。)と、当該都道府県の都道府県住宅費を合算し、1世帯あたり住宅費を算出したものである、また、各都道府県住宅費に対する各都道府県の市区町村住宅費合計額の比率を算出し、その比率の高い順に記載している。

1世帯あたり県内市町村住宅費は47都道府県中20番目、県住宅費と県内市町村住宅費を合算した1世帯あたり住宅費は、47都道府県中17番目である。1世帯あたり県住宅費が47都道府県中12番目であったことから、県内市町村の住宅費を合算すると、県の1世帯あたり住宅費の順位は下がっている。

表 都道府県住宅費と県内市区町村住宅費合計額の比較(令和元年度の状況)

	都道府県	住宅費				世帯数 D(世帯)	1世帯あたり住宅費 E=B/D (千円/世帯)	E の 順位	1世帯あたり住宅費 F=C/D (千円/世帯)	F の 順位
		都道府県 A(千円)	市区町村 B(千円)	比率 B/A	合計 C=A+B (千円)					
1	熊本県	1,634,812	39,266,077	24.02	40,900,889	787,675	49.85	1	51.93	1
2	宮城県	2,269,544	24,039,849	10.59	26,309,393	1,006,676	23.88	3	26.14	9
3	岡山県	1,104,987	6,350,785	5.75	7,455,772	854,521	7.43	34	8.73	40
4	大分県	1,228,262	6,792,957	5.53	8,021,219	539,959	12.58	14	14.86	23
5	愛媛県	1,014,438	5,132,801	5.06	6,147,239	655,255	7.83	32	9.38	39
6	京都府	3,613,660	16,719,388	4.63	20,333,048	1,227,295	13.62	11	16.57	19
7	青森県	1,641,878	6,327,386	3.85	7,969,264	592,822	10.67	19	13.44	26
8	岩手県	3,110,428	11,604,603	3.73	14,715,031	528,691	21.95	4	27.83	7
9	福井県	629,899	2,305,415	3.66	2,935,314	296,973	7.76	33	9.88	38
10	山形県	1,098,332	3,988,129	3.63	5,086,461	417,088	9.56	25	12.20	30
11	和歌山県	1,397,894	5,046,672	3.61	6,444,566	441,385	11.43	17	14.60	24
12	鹿児島県	2,792,840	10,043,994	3.60	12,836,834	809,530	12.41	15	15.86	20
13	福岡県	11,812,125	42,113,967	3.57	53,926,092	2,450,270	17.19	6	22.01	12
14	徳島県	1,310,253	4,265,858	3.26	5,576,111	336,257	12.69	12	16.58	18
15	秋田県	1,061,159	3,420,554	3.22	4,481,713	425,547	8.04	30	10.53	36
16	三重県	973,790	3,024,572	3.11	3,998,362	802,803	3.77	45	4.98	47
17	香川県	1,288,234	3,600,151	2.79	4,888,385	443,745	8.11	28	11.02	32
18	神奈川県	12,987,181	34,803,281	2.68	47,790,462	4,381,327	7.94	31	10.91	33
19	広島県	3,694,315	9,628,747	2.61	13,323,062	1,324,413	7.27	35	10.06	37
20	長崎県	2,740,541	7,019,705	2.56	9,760,246	633,853	11.08	18	15.40	21
21	宮崎県	2,042,860	5,103,188	2.50	7,146,048	527,570	9.67	23	13.55	25
22	兵庫県	18,320,320	43,296,810	2.36	61,617,130	2,558,797	16.92	7	24.08	10
23	福島県	7,369,980	16,854,602	2.29	24,224,582	788,304	21.38	5	30.73	5
24	奈良県	1,479,834	3,355,413	2.27	4,835,247	597,458	5.62	39	8.09	41
25	栃木県	1,649,093	3,680,694	2.23	5,329,787	840,901	4.38	42	6.34	44
26	石川県	1,744,298	3,558,289	2.04	5,302,587	489,511	7.27	36	10.83	35
27	北海道	35,132,621	67,430,618	1.92	102,563,239	2,790,286	24.17	2	36.76	3
28	愛知県	17,480,810	32,723,934	1.87	50,204,744	3,343,924	9.79	22	15.01	22
29	岐阜県	2,042,294	3,797,293	1.86	5,839,587	832,257	4.56	41	7.02	42
30	群馬県	4,014,156	6,927,306	1.73	10,941,462	855,165	8.10	29	12.80	28
31	富山県	1,717,940	2,899,843	1.69	4,617,783	424,865	6.83	37	10.87	34
32	山口県	3,291,164	5,442,126	1.65	8,733,290	660,790	8.24	27	13.22	27
33	滋賀県	1,422,223	2,325,425	1.64	3,747,648	589,027	3.95	44	6.36	43
34	高知県	2,849,070	4,440,362	1.56	7,289,432	351,666	12.63	13	20.73	14
35	千葉県	6,188,332	9,526,384	1.54	15,714,716	2,927,908	3.25	46	5.37	46
36	長野県	6,572,221	8,921,688	1.35	15,493,909	876,511	10.18	20	17.68	17
37	大阪府	50,305,537	68,182,212	1.35	118,487,749	4,348,468	15.68	9	27.25	8
38	佐賀県	2,664,026	3,308,116	1.24	5,972,142	336,547	9.83	21	17.75	16
39	沖縄県	9,042,379	11,019,837	1.22	20,062,216	666,861	16.53	8	30.09	6
40	静岡県	9,065,810	9,342,484	1.03	18,408,294	1,600,309	5.84	38	11.50	31
41	埼玉県	10,697,142	10,293,166	0.96	20,990,308	3,353,979	3.07	47	6.26	45
42	新潟県	16,770,964	12,419,948	0.74	29,190,912	903,798	13.74	10	32.30	4
43	茨城県	9,137,124	6,543,607	0.72	15,680,731	1,259,205	5.20	40	12.45	29
44	鳥取県	2,781,249	1,982,387	0.71	4,763,636	237,924	8.33	26	20.02	15
45	島根県	3,950,058	2,823,764	0.71	6,773,822	292,134	9.67	24	23.19	11
46	山梨県	9,639,789	4,458,131	0.46	14,097,920	362,579	12.30	16	38.88	2
47	東京都	123,816,042	30,580,158	0.25	154,396,200	7,298,690	4.19	43	21.15	13

(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑭市区町村営住宅の割合

次表は、県営住宅プランより、市区町村営住宅戸数(平成27年3月末現在)、世帯数(平成27年1月1日現在)、世帯数に対する市区町村営住宅戸数の割合(以下「市区町村営住宅割合」という。)を、市区町村営住宅割合が高い都道府県順に記載したものである。また、市区町村決算状況調に基づく、平成26年度の市区町村住宅費合計額を記載している。また、平成26年度の市区町村住宅費合計額を世帯数で除して算出した1世帯あたり市区町村住宅費とその順位を記載している。

各都道府県の世帯数に対する市区町村営住宅戸数の割合(以下「市区町村営住宅割合」という。)について、県は47都道府県中30番目である。県営住宅戸数の割合は47都道府県中10番目であることから、県は、県営住宅戸数に比して市区町村営住宅戸数が比較的少ない都道府県といえる。

また、平成26年度の1世帯あたり市区町村住宅費について、県は47都道府県中32番目である。

平成26年度の1世帯あたり県住宅費が47都道府県中15番目であったことと比較すると、1世帯あたり市区町村住宅費は相対的に小さいといえる。

表 市区町村営住宅の割合

	都道府県	市区町村営住宅戸数		H26の世帯数(世帯)	市区町村営住宅割合	H26の市区町村住宅費合計額(千円)	1世帯あたり市区町村住宅費	
		(戸)	順位				(千円/世帯)	順位
1	北海道	140,925	1	2,738,172	5.15%	61,877,800	22.60	4
2	鹿児島県	36,565	7	804,220	4.55%	12,409,240	15.43	10
3	宮崎県	21,865	18	517,715	4.22%	4,423,232	8.54	28
4	熊本県	32,022	8	761,778	4.20%	7,469,843	9.81	22
5	福島県	30,886	9	767,059	4.03%	51,423,833	67.04	3
6	山口県	26,171	11	657,547	3.98%	7,190,571	10.94	18
7	長崎県	24,861	14	628,227	3.96%	9,196,157	14.64	11
8	徳島県	12,844	32	331,059	3.88%	3,090,224	9.33	25
9	兵庫県	93,633	3	2,474,489	3.78%	35,155,164	14.21	12
10	福岡県	87,036	4	2,321,718	3.75%	45,101,694	19.43	7
11	大分県	17,538	23	527,744	3.32%	5,742,737	10.88	19
12	愛媛県	19,690	21	647,461	3.04%	3,548,952	5.48	40
13	佐賀県	9,640	36	323,025	2.98%	3,664,586	11.34	16
14	群馬県	23,801	15	815,489	2.92%	9,738,091	11.94	15
15	島根県	8,147	42	285,854	2.85%	4,902,649	17.15	8
16	山梨県	9,445	37	351,845	2.68%	3,384,845	9.62	23
17	青森県	15,306	27	586,819	2.61%	4,754,223	8.10	30
18	愛知県	80,097	5	3,130,046	2.56%	29,255,544	9.35	24
19	和歌山県	11,164	34	438,709	2.54%	6,783,163	15.46	9
20	大阪府	105,102	2	4,147,504	2.53%	46,890,396	11.31	17
21	岩手県	13,044	31	518,383	2.52%	65,468,988	126.29	2
22	宮城県	23,615	16	961,409	2.46%	199,326,675	207.33	1
23	鳥取県	5,660	47	233,650	2.42%	1,481,655	6.34	35
24	秋田県	10,016	35	425,771	2.35%	3,754,666	8.82	27
25	高知県	8,159	41	352,813	2.31%	4,643,033	13.16	14
26	福井県	6,579	46	286,201	2.30%	2,391,029	8.35	29
27	香川県	9,309	38	430,089	2.16%	2,003,653	4.66	43
28	京都府	25,317	13	1,184,484	2.14%	16,643,687	14.05	13
29	富山県	8,695	40	408,370	2.13%	4,274,244	10.47	20
30	長野県	17,892	22	851,059	2.10%	6,197,488	7.28	32
31	岡山県	17,060	24	823,543	2.07%	5,546,437	6.73	34
32	沖縄県	12,485	33	610,129	2.05%	11,986,931	19.65	6

	都道府県	市区町村営住宅戸数		H26 の世帯数(世帯)	市区町村営住宅割合	H26 の市区町村住宅費合計額(千円)	1世帯あたり市区町村住宅費	
		(戸)	順位				(千円/世帯)	順位
33	広島県	26,065	12	1,280,555	2.04%	8,797,719	6.87	33
34	栃木県	15,530	26	800,853	1.94%	5,062,445	6.32	36
35	茨城県	22,083	17	1,197,415	1.84%	5,812,760	4.85	42
36	静岡県	26,890	10	1,530,499	1.76%	9,524,610	6.22	37
37	山形県	6,957	45	408,771	1.70%	4,211,189	10.30	21
38	岐阜県	13,586	28	798,069	1.70%	3,238,090	4.06	44
39	三重県	13,106	30	773,416	1.69%	2,829,757	3.66	47
40	滋賀県	8,769	39	554,109	1.58%	4,207,663	7.59	31
41	石川県	7,231	44	470,024	1.54%	2,826,823	6.01	38
42	神奈川県	62,965	6	4,150,981	1.52%	38,402,506	9.25	26
43	新潟県	13,164	29	880,005	1.50%	19,538,410	22.20	5
44	奈良県	7,884	43	580,843	1.36%	3,436,828	5.92	39
45	千葉県	21,469	20	2,735,874	0.78%	10,306,672	3.77	45
46	埼玉県	16,865	25	3,124,151	0.54%	11,751,093	3.76	46
47	東京都	21,523	19	6,784,194	0.32%	34,265,263	5.05	41
	合計	1,248,656	—	56,412,140	2.21%	843,933,258	14.96	—

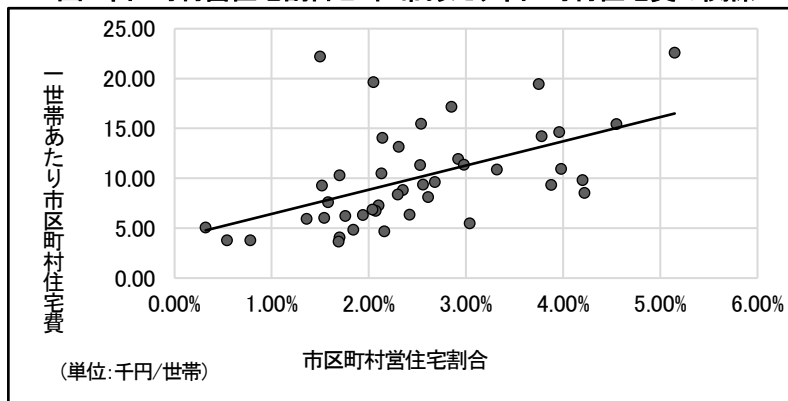
(出典: 県営住宅プラン、市区町村決算状況調、基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

⑮市区町村営住宅割合と1世帯あたり市区町村住宅費の関係

次図は、上表より、各都道府県の市区町村営住宅割合と1世帯あたり市区町村住宅費の関係を示したものである。1世帯あたり市区町村住宅費が極めて大きい福島県、岩手県及び宮城県の3県は除いている。

都道府県営住宅割合と1世帯あたり都道府県住宅費の関係と同様に、市区町村営住宅割合が高い都道府県は、概ね、1世帯あたり市区町村住宅費も高い傾向がみられる。

図 市区町村営住宅割合と1世帯あたり市区町村住宅費の関係



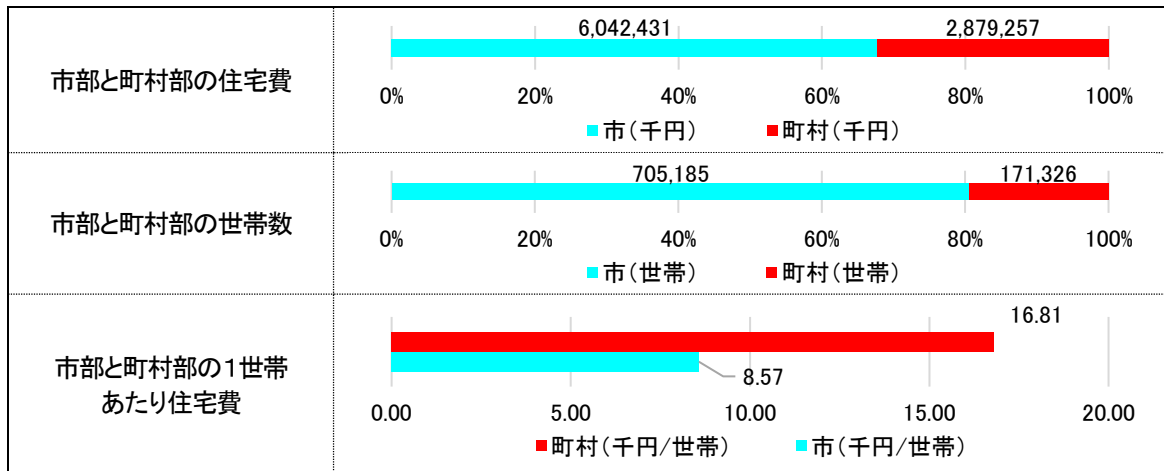
⑯長野県内市部と町村部の比較

次図は、県内の市部と町村部の令和元年度の住宅費、世帯数及び1世帯あたり住宅費を比較したものである。

令和元年度の県内市町村住宅費は市部が7割弱を占めており、世帯数は市部が8割を占めている。一方、1世帯あたり住宅費は、町村部が市部の2倍弱の金額となっている。

世帯数を基準にすると、市部よりも町村部の方が住宅費を支出していることになる。

図 県内市部と町村部の比較



(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 住宅施策に関する支出について(意見 1)

県の住宅施策に関する事業費は、県営住宅等に関するものが大きな割合を占めており、近年、県営住宅等以外の事業費は減少している。また、県営住宅等以外の事業は建築住宅課が多くの事業を所掌しているが、本報告書の「第4 II. 建築住宅課の事業」に記載しているとおり、建築住宅課が所掌している事業は県内市町村に対して支出するものが多く見受けられる。そのため、県の支出は市町村の対応に影響を受ける面がある。

県は、県内市町村の住宅費や世帯数は市部が大きな割合を占めているが、1世帯あたり住宅費は町村部の方が大きい。

次表は、19市について、市区町村決算状況調及び住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に基づいて、平成22年度から令和元年度までの住宅費、人口、世帯数及び1世帯あたり住宅費の平均値を、1世帯あたり住宅費の平均値の大きい市順に記載したものである。また、各市の公表資料より、各市が管理する公営住宅数と、公営住宅数の世帯数平均値に対する割合(公営住宅数割合)を記載している。

また、次図は、次表より、1世帯あたり住宅費と公営住宅数割合の関係を示したものである。

都道府県単位でみると、市区町村営住宅割合が高い都道府県は、概ね、1世帯あたり市区町村住宅費も高い傾向がみられたが、個別の市単位でみると、その関係は当てはまっていない。たとえば、飯山市や東御市は、公営住宅数割合は必ずしも高くはないが、1世帯あたり住宅費は県内市部では高い。また、大町市や小諸市は、公営住宅数割合は高いが、1世帯あたり住宅費は低い方である。

このような状況を踏まえると、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。

どのような形で住宅施策を進めていくかについては、それぞれの市に考え方があり、その考え方に違いが生じることはやむを得ないが、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、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。

表 県内市部の状況

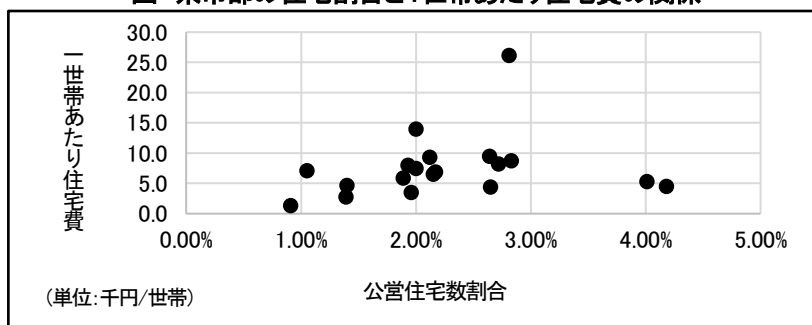
	市名	住宅費平均値 (千円)	人口平均値 (人)	世帯数平均値 (世帯)	1世帯あたり住宅費 (千円/世帯)	公営住宅数 (戸)※	公営住宅数 割合
1	飯山市	211,960	22,453	8,108	26.14	227	2.80%
2	東御市	164,175	30,724	11,752	13.97	243	2.07%
3	松本市	973,956	240,833	102,414	9.51	2,794	2.73%
4	飯田市	364,603	103,866	39,322	9.27	850	2.16%
5	須坂市	169,360	51,691	19,485	8.69	567	2.91%
6	駒ヶ根市	104,546	33,365	12,797	8.17	361	2.82%
7	佐久市	322,542	99,608	40,268	8.01	808	2.01%
8	塩尻市	195,207	67,480	26,516	7.36	558	2.10%
9	諏訪市	153,625	50,584	21,380	7.19	231	1.08%
10	長野市	1,081,385	382,434	157,582	6.86	3,509	2.23%
11	岡谷市	135,373	51,360	20,791	6.51	453	2.18%
12	伊那市	159,886	69,314	26,907	5.94	525	1.95%
13	大町市	62,356	28,879	11,795	5.29	477	4.04%
14	茅野市	107,419	56,136	23,058	4.66	337	1.46%
15	小諸市	82,287	43,156	18,333	4.49	772	4.21%
16	上田市	288,627	159,255	65,899	4.38	1,801	2.73%
17	中野市	58,281	45,744	16,674	3.50	339	2.03%
18	千曲市	63,493	61,666	23,259	2.73	332	1.43%
19	安曇野市	49,979	98,239	38,331	1.30	362	0.94%

(出典:市区町村決算状況調及び都道府県決算状況調、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数より監査人作成)

※公営住宅数は、各市が公表している次の資料を参考にしている。

市名	時点	出典	市名	時点	出典
長野市	R02.03.31	令和2年版長野市統計書	中野市	H31.03.31	中野市の統計 令和2年版
松本市	R02.03.31	令和2年版「松本市の統計」	大町市	R03.12.01	大町市ホームページより)
上田市	R02.03.31	上田市の統計 令和元年	飯山市	H28.03.31	飯山市の統計 平成28年(2016年)版
岡谷市	H31.03.31	統計要覧岡谷	茅野市	H31.03.31	茅野市の統計 令和元年版
飯田市	R02.04.01	飯田市 市勢の概要 令和2年版	塩尻市	R02.03.31	統計しおじり 2020(令和2)年版
諏訪市	R02.04.01	諏訪市の統計 令和元年版	佐久市	R03.03.31	佐久市統計書 令和2年版
須坂市	R02.03.31	須坂市の統計 2020年版(令和2年版)	千曲市	R02.04.01	千曲市市営住宅長寿命化計画
小諸市	R02.03.31	統計小諸	東御市	H31.01.31	東御市の統計 2018(平成30年版)
伊那市	R02.04.01	伊那市統計書令和2年版	安曇野市	H31.04.01	安曇野市公営住宅等長寿命化計画
駒ヶ根市	H31.03.31	駒ヶ根市の統計令和元年版			

図 県市部の住宅割合と1世帯あたり住宅費の関係



2. 長野県の住宅の状況

(1) 概要

① 住宅ストックの推移

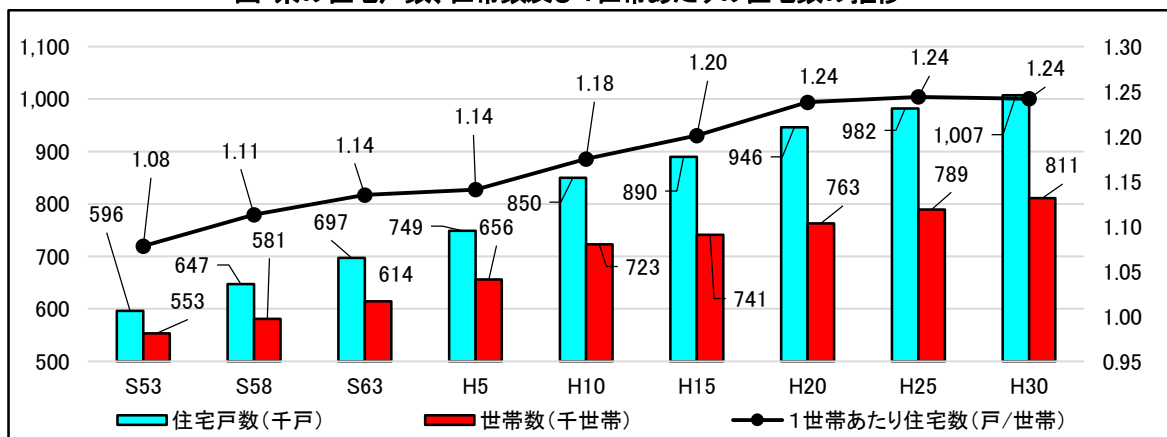
総務省統計局は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査である住宅・土地統計調査を5年ごとに公表している。

次図は、住宅・土地統計調査より、昭和53年から平成30年までの県の住宅戸数、世帯数及び1世帯あたりの住宅数の推移である。

県の住宅戸数は増加傾向にある。また、平成30年の1世帯あたりの住宅数は1.24戸で、住宅ストックは量的には充足されており、住宅数と世帯数の差は拡大傾向にある。

なお、世帯数は住宅・土地統計調査の数値を使用しているが、住宅・土地統計調査の世帯数は、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数の世帯数と異なっている。

図 県の住宅戸数、世帯数及び1世帯あたりの住宅数の推移



② 住宅ストックの内訳

次表は、住宅・土地統計調査より、県の平成25年と平成30年の住宅戸数の内訳と、平成30年の住宅戸数の全国合計の内訳を示したものである。

県の平成25年と平成30年の住宅戸数を比較すると、居住世帯あり、居住世帯なしいずれも増加している。

居住世帯ありを持ち家と借家に区分すると、いずれも増加しているが借家の増加率が高い。借家は、民営借家と給与住宅(社宅等)が増加しており、民営借家は、一戸建は大きく減少しているが、共同住宅が大きく増加している。

居住世帯なしは、空き家が増加している。空き家は、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用住宅は減少しているが、その他の住宅が大きく増加している。その他の住宅とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含んでいる。

県の平成30年の住宅戸数の内訳を住宅戸数の全国合計と比較すると、居住世帯ありの割合が低く、その分、居住世帯なしの割合が高い。居住世帯なしの割合が高いのは、別荘等の二次的住宅が多いのが要因の一つと思われるが、二次的住宅を除いても県は、住宅戸数に占める空き家の割合(以下「空き家率」という。)は全国合計よりも高い。

二次的住宅以外では、その他の住宅の空き家率が全国合計よりも高い。

居住世帯ありでは、県は、持ち家の割合が高く、借家の割合が低い。持ち家は、一戸建の割合は高いが、共同住宅の割合は低く、一戸建に対する持ち家志向が高いことがうかがえる。

借家は、民間借家のうちの一戸建は全国合計と大きな開きはないが、共同住宅は全国合計の割合を大きく下回っており、借家でも一戸建に対する志向が高いことがうかがえる。

表 住宅ストックの内訳

(単位:戸)

項目	長野県の住宅戸数					H30の全国合計	
	H25	H30	増減	増減率	H30の割合	割合	戸数
居住世帯あり	783,200	806,600	23,400	3.0%	80.0%	85.9%	53,616,300
持ち家	571,400	574,700	3,300	0.6%	57.0%	52.6%	32,801,500
一戸建	555,700	555,500	▲200	0.0%	55.1%	42.8%	26,713,600
長屋建	1,400	1,600	200	14.3%	0.2%	0.5%	296,500
共同住宅	12,500	13,600	1,100	8.8%	1.3%	9.1%	5,705,200
その他	1,800	4,000	2,200	122.2%	0.4%	0.1%	86,200
借家	203,800	215,000	11,200	5.5%	21.3%	30.5%	19,064,700
民間借家	161,300	170,500	9,200	5.7%	16.9%	24.5%	15,295,300
一戸建	31,300	25,800	▲5,500	▲17.6%	2.6%	2.2%	1,360,200
長屋建	9,700	10,700	1,000	10.3%	1.1%	1.1%	676,600
共同住宅	119,900	133,500	13,600	11.3%	13.2%	21.2%	13,241,000
その他	300	500	200	▲66.7%	0.0%	0.0%	17,500
公営の借家	24,700	24,700	0	0.0%	2.5%	3.1%	1,922,300
公社等の借家(※1)	-	-	-	-	-	1.2%	747,200
給与住宅(社宅等)	17,800	19,800	2,000	11.2%	2.0%	1.8%	1,099,900
居住世帯なし	199,000	201,300	2,300	1.2%	20.0%	14.1%	8,791,100
空き家	194,000	197,300	3,300	1.7%	19.6%	13.6%	8,488,600
二次的住宅(※2)	51,100	48,400	▲2,700	▲5.3%	4.8%	0.6%	381,000
賃貸用の住宅	64,800	61,100	▲3,700	▲5.7%	6.1%	6.9%	4,327,200
売却用の住宅	3,800	3,400	▲400	▲10.5%	0.3%	0.5%	293,200
その他の住宅	74,400	84,300	9,900	13.3%	8.4%	5.6%	3,487,200
一時現在者のみの住宅(※3)	3,300	2,800	▲500	▲15.2%	0.3%	0.3%	216,700
建築中の住宅	1,700	1,300	▲400	▲23.5%	0.1%	0.1%	85,800
住宅総数	982,200	1,007,900	25,700	2.6%	100.0%	100.0%	62,407,400
別荘等を除く空き家	143,000	148,800	5,800	4.1%	14.8%	13.0%	8,107,600

※1 都市再生機構(UR)・住宅供給公社の借家

(出典:住宅・土地統計調査より監査人作成)

※2 別荘等

※3 屋間だけ使用等

③長野県の空き家数の状況

図1は、県の空き家戸数と、二次的住宅を除いた空き家戸数の昭和53年から平成30年までの推移である。県の空き家戸数、二次的住宅を除いた空き家戸数は年々増加している。

図2は、空き家率について、県と全国合計の推移を比較したもので、図3は、二次的住宅を除いた空き家率について、県と全国合計の推移を比較したものである。

県の空き家率は、昭和58年まで全国合計を下回っていたが、昭和63年に全国合計を上回ると、以後、全国合計との差は拡大傾向にある。

県の二次的住宅を除いた空き家率は、平成5年まで全国合計を下回っていたが、平成10年に全国合計を上回ると、空き家率と同様に、以後、全国合計との差は拡大傾向にある。

図1 空き家数の推移

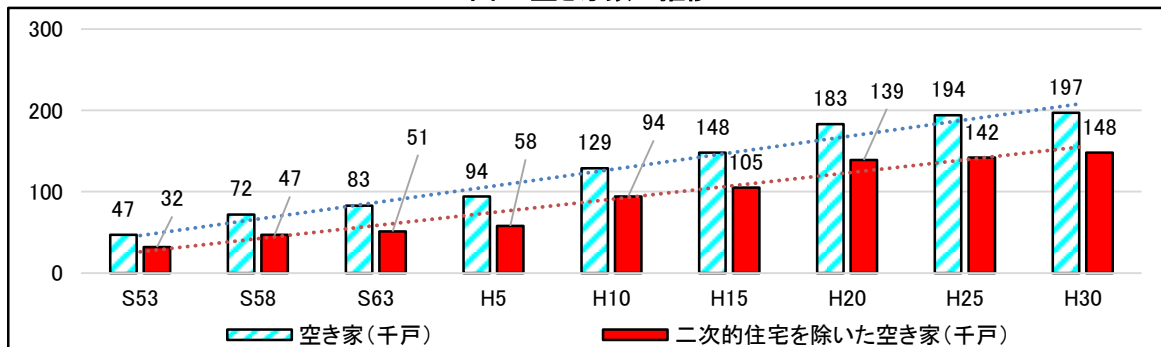


図2 空き家率の推移

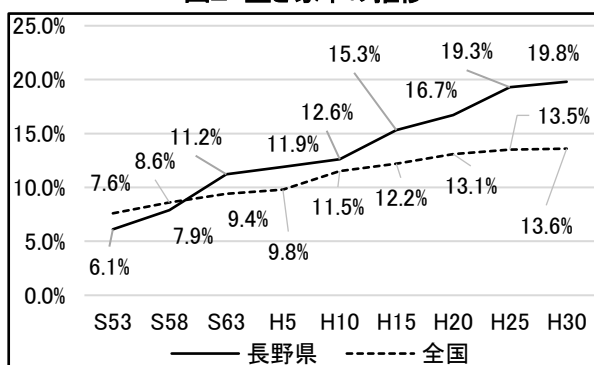
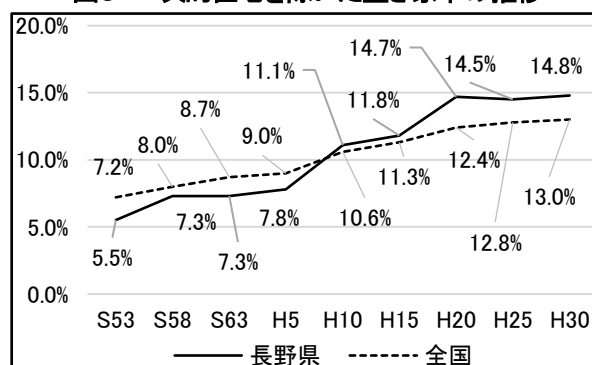


図3 二次的住宅を除いた空き家率の推移



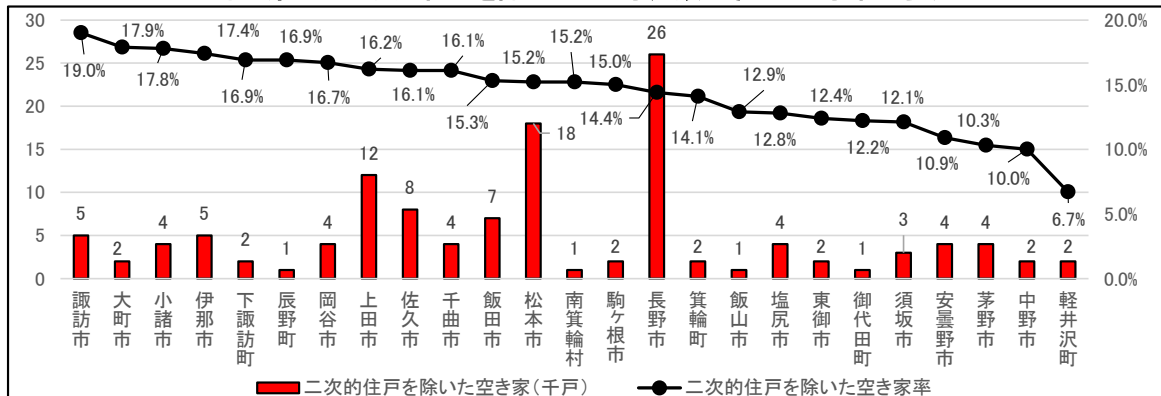
(出典:住宅・土地統計調査より監査人作成)

④長野県内市町村の空き家数と空き家率

次図は、平成30年の住宅・土地統計調査に記載されている県の25市町村の二次的住宅を除いた空き家戸数とその空き家率を示したものである。

二次的住宅を除いた空き家戸数は長野市が最も多く、松本市が次いでいる。二次的住宅を除いた空き家率は、諏訪市が最も高く、大町市、小諸市が次いでいる。

図 県内の二次的住宅を除いた空き家戸数とその空き家率の状況



(出典:住宅・土地統計調査より監査人作成)

⑤国の空き家対策

空き家対策が全国的に課題とされていたことなどから、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)が平成27年2月26日に施行された。なお、特定空家等(下表参照)に対する措置の規定は平成27年5月26日に施行されている。

同法が制定された背景は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要とされたことによる(空家法第1条)。

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除かれる(空家法第2条第1項)。

空家法に基づく施策の概要は次表のとおりである。

表 空家法に基づく施策の概要

項目	内容
基本指針・計画の策定等	○国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条) ○市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条) ○都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)
空家等についての情報収集	○市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条) ○市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条) ○市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)
空家等及びその跡地の活用	○市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)
財政上の措置及び税制上の措置等	○市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項) ○このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)
特定空家等に対する措置	○特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。 ○さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条) ※特定空家等とは次のいずれかの状態にある空家等をいう(2条2項) 1)倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 2)著しく衛生上有害となるおそれのある状態 3)適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(出典:国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)」より監査人作成)

⑥空家等対策計画

県は、住生活基本計画において、急増する空き家の対策を着実に進めるため、空家法に基づく空家等対策計画を策定した市町村の割合を指標に設定している。平成27年時点では、空家等対策計画を策定した市町村の割合は4%であったが、これを、平成37年(令和7年)までに80%とする目標を定めている。

国土交通省が令和3年8月25日に公表している空家法の執行状況等に関するデータ(「都道府県別等の調査結果(R3.3.31時点)」)によると、令和3年3月31日現在の県の空家等対策計画の策定状況は66.2%となっている。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 特定空家等への対応について(意見 2)

県は、全国的に空き家率の高い県となっている。このことは、別荘等の二次的住宅を除いても同様の状況である。

次表は、平成 30 年住宅・土地統計調査に基づいた、住宅の建築の時期についてまとめたものである。

1970 年以前に建築された住宅の割合は、全国合計が 8.5% であるのに対して県は 11.3% で、築 50 年を超えている住宅の割合が、全国合計よりも 3 ポイント弱高いことになる。

築 50 年を超えている住宅の割合の高さが現在の空き家率にどのような影響を与えているのかは不明確ではあるが、このような状況が、今後の空き家率のさらなる上昇を招く可能性も考えられ、そのことは、特定空家など住民の生活環境に影響を与える可能性のある空き家の増加にもつながる可能性がある。

表 住宅の建築の時期

区分	長野県		全国合計	
	戸数(千戸)	割合	戸数(千戸)	割合
1970 年以前	91	11.4%	4,564	8.5%
1971～2013 年	605	75.0%	40,266	75.1%
2014 年以降	55	6.9%	4,077	7.6%
建築の時期不詳	54	6.7%	4,708	8.8%
合計	806	100.0%	53,616	100.0%

(出典:平成 30 年住宅・土地統計調査より監査人作成)

空家法の規定では、空き家対策を直接行うのは市町村であって、都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を行うものとされている。そのため、都道府県が実施できることは限られている。

適切な管理が行われておらず、住民に何らかの被害を及ぼす可能性がある空き家に対しては、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全をはかるためにも、行政が適切に対応を図っていく必要性が高いと考える。

特定空家等の所有者や管理者に対して必要な措置を命じてもなお、空き家などの状態が改善されない場合、行政が、行政代執行や略式代執行など強制的に必要な措置を行うことができる。

行政代執行は、特定空家等の所有者等に代わって行政が強制的に措置を行うことをいい、略式代執行は、特定空家等の所有者等が特定できない場合、行政が措置を行うことをいう。

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 年度には、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。

3. 県営住宅の設置状況

(1)概要

① 公営住宅法

第二次世界大戦後、我が国は住宅ストックの絶対的な不足に見舞われており、住宅難の解消を図る手段として、昭和26年6月に公営住宅法(以下「法」という。)が公布され、公営住宅制度が創設された。

公営住宅制度は憲法第25条に基づき実施される施策である。国と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「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している。

公営住宅は、国と地方公共団体が協力して供給するものとされている。

公営住宅の供給は、地域の住宅事情に精通し地域住民に直接の責任を負う地方公共団体が一次的に責任を負うべきものであるが、一方で、公営住宅は憲法第25条に基づき実施され、低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給するセーフティネットであり、また、国民間の所得再分配等の役割を担っていることから、国もその供給について責任を負うことになる。

法第1条

この法律は、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。

② 「住宅に困窮する低額所得者」の意義

法上の「住宅に困窮する低額所得者」は、「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」と定義される。

最低居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅の面積や設備の設置などの基準を定めたもので、「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」が設定されており、「最低居住面積水準」未達の世帯は早期に解消することが目標とされている。

最低居住面積水準は、別途定めのある住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡とされている。

③法の適用を受ける公営住宅の要件

法の適用を受ける公営住宅は、次の3要件を満たす必要がある。

- 1) 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行うこと。
- 2) 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あること。附帯施設とは、住宅に附帯して設置する電気、ガス、給水その他住宅本来の機能を保持するために必要な施設をいう。
- 3) この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

地方公共団体が整備した住宅であっても、この法律によらないで国の補助を受けたものや国の補助を受けていないものは、法でいう公営住宅ではない。したがって、特定優良賃貸住宅や特定公共賃貸住宅、地方公共団体が単独で低額所得者のために整備した賃貸住宅などは公営住宅に該当しない。

④公営住宅の整備

法第3条は、公営住宅の供給義務は地方公共団体にあることを定めている。なお法では、「公営住宅の整備」に「公営住宅の管理」を加えたものを「公営住宅の供給」と定義している。

法第3条

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

公営住宅の整備の基準は法第5条に規定されている。

法第5条第1項

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。

公営住宅の住棟その他の建築物、住宅、住戸についての基準は、国土交通省令である公営住宅等整備基準(以下「整備基準」という。)で規定している。たとえば、整備基準では公営住宅の一戸の床面積の合計は、原則として19㎡以上とすると規定している。また、各住戸には給水、排水及び電気設備並びに便所が設けられているほか、原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線が設けられていなければならないと規定している。

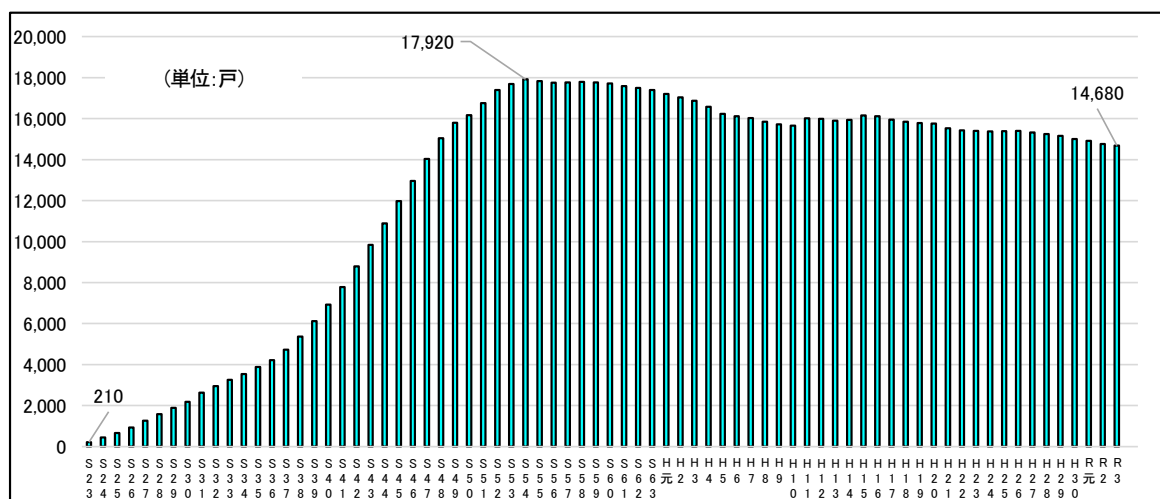
⑤県営住宅等の管理戸数の推移

次図は、県の県営住宅等の管理戸数の推移である。

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。

昭和54年の管理戸数17,920戸が最多で、以後、緩やかに減少している。

図 県営住宅等の管理戸数の推移



また、平成 29 年 4 月 1 日と令和 3 年 4 月 1 日の比較では、管理戸数は 484 戸減少しているが、長野建設事務所と松本建設事務所の減少数が目立っている。

表 建設事務所別の県営住宅等の管理戸数の推移

(単位:戸)

建設事務所	H29	H30	H31	R2	R3	増減(R3-H29)
佐久	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	0
上田	1,467	1,449	1,449	1,417	1,385	▲82
諏訪	1,400	1,400	1,400	1,400	1,373	▲27
伊那	844	844	844	824	842	▲2
飯田	674	674	674	674	654	▲20
木曾	102	102	102	102	102	0
松本	3,536	3,486	3,426	3,421	3,415	▲121
大町	527	495	495	436	436	▲91
長野	5,235	5,175	5,147	5,115	5,094	▲141
北信	350	350	350	350	350	0
合計	15,164	15,004	14,916	14,768	14,680	▲484

⑦建設年度別・構造別管理戸数(令和 3 年 4 月 1 日現在)

次表は、令和 3 年 4 月 1 日現在の県営住宅等 14,680 戸の建設年度別・構造別の内訳である。

県営住宅等の構造には、木造平屋建(以下「木造」という。)、簡易耐火平屋建(以下「簡平」という。)、簡易耐火二階建(以下「簡二」という。)、木造準耐火建築(以下「木準」という。)、中層耐火建築(以下「中耐」という。)、高層耐火建築(以下「高層」という。)がある。

昭和 50 年代以降に建築された中耐が 5,455 戸で大きな割合を占めている一方、昭和 20 年代から昭和 40 年代に建築された県営住宅等は 7,394 戸(50.4%)で、半数を超えている。

表 建設年度別・構造別管理戸数(令和 3 年 4 月 1 日現在)

(単位:戸、%)

建設年度/構造	木造	簡平	簡二	木準	中耐	高層	合計		
							戸数	構成比	
戸数	22	2,230	2,908	137	7,688	1,695	14,680	100.0	
構成比	0.1	15.2	19.8	0.9	52.4	11.6	100.0		
内訳	昭和20年代		8	40			48	0.3	
	昭和30年代	4	178	212		184	578	3.9	
	昭和40年代		2,026	2,121		2,049	572	6,768	46.2
	昭和50年代以降	18	18	535	137	5,455	1,123	7,286	49.6

⑧耐用年限経過等の管理戸数(令和 3 年 4 月 1 日現在)(単位:戸、%)

次表は、令和 3 年 4 月 1 日現在の県営住宅等 14,680 戸の耐用年限の経過等の状況である。

木造と簡平の耐用年限は 30 年、簡二、木準の耐用年限は 45 年、中耐、高層の耐用年限は 70 年とされている。

耐用年限を 2 分の 1 以上経過した住宅は、9,467 戸(64.5%)である。このうち、4,621 戸(31.5%)は耐用年限を経過している。中耐、高層は耐用年限を経過したものはないが、簡平は 100%、木造、簡二は 80%強が耐用年限を経過している。

表 耐用年限経過等の管理戸数(令和3年4月1日現在)

(単位:戸)

耐用年限	木造		簡平		簡二		木準		中耐		高層		計		
	30年				45年				70年				計		
	戸数		(割合%)		戸数		(割合%)		戸数		(割合%)		戸数		(割合%)
耐用年限 1/2 未経過	4	18.2	0	0.0	0	0.0	137	100.0	4,077	53.0	995	58.7	5,213	35.5	
耐用年限 1/2 経過	0	0.0	0	0.0	535	18.4	0	0.0	3,611	47.0	700	41.3	4,846	33.0	
耐用年限 経過	18	81.8	2,230	100.0	2,373	81.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4,621	31.5	
計	22	100.0	2,230	100.0	2,908	100.0	137	100.0	7,688	100.0	1,695	100.0	14,680	100.0	

⑨ 県営住宅等の設備状況について

現在の県営住宅等の設備状況は次表のとおりである。

入浴設備がない住宅の多くは簡平、簡二で、トイレが水洗化されていない住宅の多くも簡平、簡二である。また、簡二が使いにくいとされているのは、階段が急傾斜である、1階の居間が狭い(多くは水回りが占めている)などの理由からである。

表 県営住宅の設備状況

○住宅の規模が小さい。(40㎡以下の住宅)	3,163戸	(21.5%)
○老朽化した住宅が多い。		
〔耐用年限の1/2が経過した住宅	4,846戸	(33.0%)
〔耐用年限が経過した住宅	4,621戸	(31.5%)
○昭和40年代以前に建設された住宅	7,394戸	(50.4%)
○住宅に入浴設備がない。	6,365戸	(43.4%)
・浴室のない住宅	145戸	(0.9%)
・浴室はあるが、浴槽・風呂釜がない住宅	6,220戸	(42.4%)
○簡二住宅が使いにくい。	2,908戸	(19.8%)
○トイレが水洗化されていない。	275戸	(1.9%)

⑩ 公営住宅室が所掌している事業

県営住宅等に関して県は、県営住宅等管理事業と県営住宅「5R」プロジェクト推進事業の2つの事業を実施している。

県営住宅等管理事業は、県営住宅等の修繕や保守点検、入居者の募集や選考及び家賃の収納状況等の適切な管理を行い、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸し、入居者の生活の安定を図るものである。

県営住宅「5R」プロジェクト推進事業は、「5つのR」によりハード施策と時代に即した適切な管理(ソフト施策)の最適な組み合わせにより、安心・安全・快適な暮らしの確保の実現を図るものである。

表 「5つのR」

項目	内容
リノベーション事業 (Renovation)	一般公募により選考したプランをもとに、古いタイプの県営住宅を子育て世代、ひとり親世帯が住みやすい住宅にリノベーションするもの。 ○事業内容等:リノベーション住宅の整備

項目	内容
リフォーム事業 (Reform)	入浴設備のない中高層住宅の浴室をリフォーム(ユニットバスや浴槽等を設置)するとともに、屋根・外壁等の長寿命化改善を実施する。 ○事業内容等:並柳団地(松本市)ほか 10 団地 240 戸の浴室改修等
リニューアル事業 (Renewal)	今後も維持が必要な老朽化した低層住宅について、厳選して全面的リフォーム(柱や梁などの主要構造部を活かし、省エネ性能の向上、バリアフリー化、3 点給湯の設備設置など内外装を全面的に改修)を実施する。 ○事業内容等:長元坊団地(中野市)10 戸
建替事業 (Reconstruction)	地域の需要を踏まえ、将来の市町村への移管協議(建設 25 年経過後に無償譲渡)が整った団地を建替える。 ○事業内容等:大萱団地(伊那市) 1 棟 24 戸(建設継続) アルプス団地(安曇野市) 1 棟 21 戸(建設着手) 4 常盤上一団地(大町市) 1 棟 24 戸(建設着手)
再編事業 (Restructuring)	1)集約・移転の促進 居住環境の整った住宅への移転を誘導し、県営住宅の集約を促進する。 ・大規模団地(概ね 100 戸以上)における団地内の集約移転 ・小規模団地(50 戸未満)からの移転 ○事業内容等 ・大規模団地:駒沢新町団地(長野市)ほか 5 団地 60 戸(修繕及び移転支援) ・小規模団地:32 団地のうち 100 戸(移転支援) 2)老朽化した住宅の除却と土地の有効活用を図る ○事業内容等:駒沢新町第 2 団地(長野市)ほか 2 団地 15 棟 89 戸(除却) 3)県営住宅プラン 2016 の見直し作業に着手 ○事業内容等:公営住宅需要調査

(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)

⑪公営住宅室が実施している事業の状況

県の住宅施策に関する事業費は県営住宅等に関する事業費が大きな割合を占めている。

県営住宅等に関する事業は公営住宅室が所掌している。公営住宅室が所掌している県営住宅等に関する事業は、県営住宅等管理事業と県営住宅『5R』プロジェクト推進事業の 2 事業である。

表1は県営住宅等管理事業、**表2**は県営住宅『5R』プロジェクト推進事業の平成 28 年度から令和 3 年度までの推移である。また、**表3**は県営住宅等管理事業、**表4**は県営住宅『5R』プロジェクト推進事業の令和 2 年度の予算と決算の内訳である。

表1及び**表2**より、県営住宅等管理事業と県営住宅『5R』プロジェクト推進事業はいずれも毎年度不用額が生じており、令和 2 年度は、県営住宅等管理事業で 55,020 千円の不用額が生じているが、その主なものは、**表3**より委託費(公社管理委託)である。

表1 県営住宅等管理事業

(単位:千円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
予算	1,958,199	1,927,477	2,012,573	2,428,244	2,199,427	2,229,577
(うち前年度繰越)	(-)	(-)	(-)	(-)	(76,673)	(-)
決算	1,905,769	1,912,440	1,991,879	2,413,699	2,144,407	-
(うち翌年度繰越)	(-)	(-)	(-)	(76,673)	(-)	-
不用額	52,429	15,036	20,693	14,544	55,020	-

表2 県営住宅「5R」プロジェクト推進事業

(単位:千円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
予算	1,000,500	1,872,409	1,704,242	1,870,083	1,871,105	2,240,443
(うち前年度繰越)	(68,651)	(12,034)	(80,465)	(37,601)	(92,651)	(242,956)
決算	920,302	1,813,094	1,642,969	1,867,429	1,858,710	-
(うち翌年度繰越)	(12,034)	(80,465)	(37,601)	(92,651)	(242,956)	-
不用額	80,197	59,314	61,273	2,653	12,395	-

表3 県営住宅等管理事業

(単位:千円)

節科目	予算額	決算額	主な支出内容
報酬	4,808	4,581	監理員報酬
手当	379	360	監理員期末手当
共済費	836	726	監理員共済費
報償費	17,493	14,862	弁護士報酬・管理人手当
旅費	1,264	202	監理員通勤費・職員旅費
需用費	28,677	27,531	県営住宅修繕費(一般修繕)
役務費	31,355	27,033	県営住宅火災保険料
委託費	1,568,088	1,529,089	公社管理委託(人件費、県営住宅修繕費)
使用料	32,334	31,682	県営住宅敷地使用料
工事請負費	87,606	83,950	県営住宅修繕費(計画修繕)
備品購入費	1,236	1,056	公用車更新
負担金交付金	377,174	376,808	県有財産所在市町村交付金
補償費	284	284	損害賠償金
償還金	47,812	46,163	敷金還付金
公課費	81	72	自動車重量税
合計	2,199,427	2,144,407	-

表4 県営住宅「5R」プロジェクト推進事業

(単位:千円)

節科目	令和 2 年度		主な支出内容
	予算額	決算額	
給与	10,244	10,244	職員給与
手当	6,829	6,829	職員手当
旅費	230	230	職員旅費
需用費	8,253	6,191	事務用消耗品費、ガソリン代
役務費	2,068	1,783	電話代
委託費	605,937	597,601	バスリフォーム工事(公社委託)
使用料	2,058	2,058	複写機使用料、高速道路使用料
工事請負費	1,200,866	1,199,152	建替事業建設工事
補償費	34,620	34,620	集約事業移転補償費
合計	1,871,105	1,858,710	-

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

4. 県営住宅の利用状況

(1)概要

①入居者資格

県営住宅は、一定基準の収入以下で、住宅に困窮している方への賃貸を目的としている住宅である。そのため、入居にあたっては資格を設けており、次の要件を全て満たす必要がある。

- 1) 現に同居し、または同居しようとする親族があること。ただし、「単身入居資格」に該当する場合は単身入居が可能。
- 2) 一定の基準以下の所得であること。入居しようとする世帯の所得月額 15 万 8 千円以下が基準となる。ただし、「裁量世帯」に該当する場合は所得月額 21 万 4 千円以下が基準となる。
- 3) 現に住宅に困窮していること。持ち家がないことなどが条件となる。
- 4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。

②入居制度

法、公営住宅法施行令(以下「令」という。)により、公営住宅には次のような入居制度が定められている。

表 入居制度

項目	内容
公募の原則	災害、不良住宅の撤去、公営住宅に借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。(法 22 条 1 項、令 5 条)
入居者の選考	入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。(法 25 条 1 項、令 7 条)
同居承認	入居者は、入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。(法 27 条 5 項)
承継承認	入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。(法 27 条 6 項)
収入超過者	入居者は、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、公営住宅を明け渡すよう努めなければならない。(法 28 条) ※政令で定める基準(令 8 条) ・本来階層 15.8 万円 ・裁量階層 25.9 万円以下で事業主体が定める金額(長野県は 21.4 万円以下)
高額所得者	事業主体は、入居者が引き続き 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、期限を定めて、公営住宅の明渡しを請求することができる。(法 29 条) ※政令で定める基準(令 9 条) : 31.3 万円

(出典:国土交通省住宅局「公営住宅制度の概要について」より監査人作成)

③長野県の入居戸数等の状況

次表は、県営住宅等について、平成 29 年度から令和3年度までの各年度 4 月 1 日現在の入居戸数、空き家戸数等の推移である。

空き家戸数のなかの入居可能戸数は大きく変動しておらず、空き家率は 1%前後で推移している。しかしながら、募集停止等住戸や空き家戸数のうちの入居者退去後の修繕(以下「退去修繕」という。)が必要とされている戸数が増加している。

表 入居戸数等の推移

(単位:戸)

項目	H29	H30	R元	R2	R3	算式	
管理戸数	15,164	15,004	14,916	14,768	14,680	①	
募集停止等住戸※	2,200	2,134	2,243	2,442	2,516	②	
管理戸数(再計)	12,964	12,870	12,673	12,326	12,164	③=①-②	
入居戸数	12,019	11,534	11,151	10,705	10,356	④	
空き家戸数	合計	945	1,336	1,522	1,621	1,808	⑤=③-④
	退去修繕未了	787	1,104	1,370	1,385	1,590	⑥
	福祉目的	34	29	35	38	51	⑦
	入居可能	124	203	117	198	167	⑧=⑤-⑥-⑦
空き家率	0.8%	1.4%	0.8%	1.3%	1.1%	⑧/①	

※募集停止等住戸:建替え等のための政策空家など

④長野県の平成 28 年度から令和 2 年度までの入居者数と退去者数の推移

次表は、管理代行制度を導入している 7 建設事務所が所管している県営住宅についての、平成 28 年度から令和 2 年度までの入居戸数と退去戸数の推移である。

平成 28 年度から令和 2 年度までの状況をみると、退去戸数が入居戸数を大きく上回っている。募集停止等住戸や空き家戸数のうちの退去修繕が必要とされている戸数が増加していることもあり、県営住宅は、管理戸数が減少している以上に入居が可能な戸数が減少している状況となっている。

表 入居者数と退去者数の推移

(単位:戸)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
佐久	入居戸数	45	43	24	27	26	165
	退去戸数	69	72	64	55	67	327
	差引	▲24	▲29	▲40	▲28	▲41	▲162
上田	入居戸数	81	55	66	28	57	287
	退去戸数	100	90	80	72	86	428
	差引	▲19	▲35	▲14	▲44	▲29	▲141
諏訪	入居戸数	53	40	39	46	47	225
	退去戸数	109	100	92	75	121	497
	差引	▲56	▲60	▲53	▲29	▲74	▲272
伊那	入居戸数	31	43	36	35	47	192
	退去戸数	76	66	67	59	80	348
	差引	▲45	▲23	▲31	▲24	▲33	▲156
飯田	入居戸数	30	28	29	22	23	132
	退去戸数	56	44	42	41	34	217
	差引	▲26	▲16	▲13	▲19	▲11	▲85
松本	入居戸数	124	97	156	90	124	591

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
	退去戸数	200	251	230	164	182	1,027
	差引	▲76	▲154	▲74	▲74	▲58	▲436
長野	入居戸数	185	152	134	161	132	764
	退去戸数	316	273	266	291	259	1,405
	差引	▲131	▲121	▲132	▲130	▲127	▲641
合計	入居戸数	549	458	484	409	456	2,356
	退去戸数	926	896	841	757	829	4,249
	差引	▲377	▲438	▲357	▲348	▲373	▲1,893

⑤長野県の入居世帯等の状況

次表は、令和3年4月1日現在の入居世帯の状況である。

65歳以上の高齢者世帯が過半数を占めている。

表 入居世帯の状況(令和3年4月1日現在)

世帯種別	高齢者 (65歳以上)	障がい者	子育て (中学生以下)	母子・父子	生活保護
入居世帯数	5,520世帯	2,018世帯	1,811世帯	1,545世帯	804世帯
割合	53.3%	19.5%	17.5%	14.9%	7.8%

※入居世帯数:10,356世帯、入居者数:20,926人

※複数の世帯種別に属する世帯があるため、各世帯種別の合計と入居世帯数は一致していない。

⑥長野県住生活基本計画に定める供給の目標量に対する実際の供給量

公営住宅の整備は住生活基本法に規定する「都道府県計画」に基づいて行わなければならない。

住生活基本法第17条第2項第5号では、都道府県は、「全国計画」に則して計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量を定めるものと規定しており、県も長野県住生活基本計画(以下「基本計画」という。)において公営住宅の供給量を定めている。

次表は、基本計画で定めている平成28年度から令和2年度までの公営住宅の供給量の目標値と実績値である。供給量の目標値3,400戸に対して実績は2,858戸で、目標値を542戸下回っている。

表 入居者数と退去者数の推移

(単位:戸)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
供給量	実績	610	532	550	569	597
	目標値	3,400				
	差引	542				

公営住宅の供給量の目標値は、住宅確保要配慮者世帯数を推計し、これに基づいて算定する。

住宅確保要配慮者世帯数は、国土交通省が提供している「公営住宅供給量設定支援プログラム」により、平成22年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査及び「日本の世帯数の将来推計(平成26年4月推計)国立社会保障・人口問題研究所」等のデータを用いて、平成37年における住宅確保要配慮者世帯数の推計を行っている。

推計した住宅確保要配慮者世帯数が、基本計画の計画期間(10年間)内で公営住宅に入居するのに必要な公営住宅戸数を公営住宅供給目標戸数としている。入居可能戸数を年間の退去率から算出し、10年

間の入居可能戸数が推計した住宅確保要配慮者世帯数となるために必要な公営住宅戸数を求め、供給目標戸数としている。

公営住宅の供給量の実績が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のことである。

⑦長野県の県営住宅の家賃制度

県営住宅のうちの法に基づくものについては、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸することが法に定められている。法が定めている「低廉な家賃」には、同種同等の民間賃貸住宅の家賃よりも低廉な家賃であることに加え、収入に応じた適正な家賃であること、すなわち、公営住宅の政策対象である低額所得者が負担可能な家賃であることを求めている。

公営住宅の家賃制度の概要は次表のとおりである。

表 家賃制度

項目	内容
家賃の決定	公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。(法 16 条 1 項)
家賃の減免	事業主体は、病気にかかっていることその他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、家賃を減免することができる。(法 16 条 5 項)
近傍同種の住宅の家賃	近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定め(法 16 条 2 項)
収入超過者の家賃	収入超過者の家賃は、入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。(法 28 条 2 項)
高額所得者の家賃	高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。(法 29 条 6 項) ※事業主体は、明渡しを請求を受けた者が期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、期限が到来した日の翌日から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。(法 29 条 7 項)

(出典:「国土交通省住宅局『公営住宅制度の概要について』より監査人作成)

⑧長野県の平均家賃の状況

次表は、令和3年4月1日現在の県営住宅入居者の平均家賃等の状況である。

令和3年4月1日現在の平均家賃は18,461円で、令和2年4月1日と比較してマイナス323円となっている。(令和2年4月1日平均家賃18,784円)。団地の老朽化や第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が下落要因として考えられる。

なお、政令月収とは、年間総所得額から同居者控除を差し引いた額の12分の1である。また、表中の「平均家賃」は、各階層の入居者が負担する家賃額(減免等適用後家賃)の平均、「最低家賃」及び「最高家賃」は、対象住宅の各階層の家賃額である。

表 平均家賃等の状況(令和3年4月1日現在)

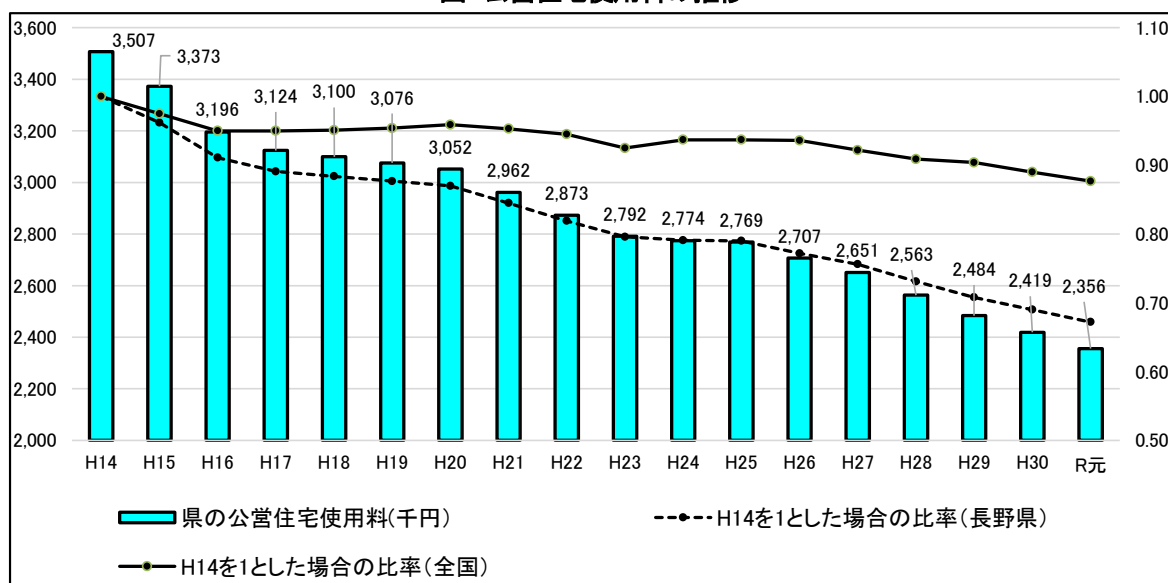
収入部位 (政令月収)	第1階層 0~104,000円	第2階層 104,001円~ 123,000円	第3階層 123,001円~ 139,000円	第4階層 139,001円~ 158,000円	備考
平均家賃	14,258円	22,495円	25,241円	28,360円	全入居者平均 18,461円
最低家賃	1,400円	1,600円	1,900円	2,100円	駅西団地(安曇野市) 昭和29年建設 簡易耐火平屋 2K
最高家賃	33,300円	38,400円	43,900円	49,500円	柳町団地(長野市) 平成7年建設 高層耐火 3DKY

⑨長野県の公営住宅使用料の推移

次図は、都道府県決算状況調に基づく、平成14年度から令和元年度までの県の公営住宅使用料(家賃)の推移である。また、平成14年度の公営住宅使用料を1.00とした場合の各年度の公営住宅使用料の比率を記載している。公営住宅使用料の比率については、県と全国都道府県の公営住宅使用料の合計値(以下「全国合計」という。)に基づくものを記載している。

県の公営住宅使用料は一貫して減少している。全国合計も減少しているが、県の減少率の方が大きく、全国合計との差は毎年度拡大している。

図 公営住宅使用料の推移



(出典:都道府県決算状況調より監査人作成)

⑩県営住宅使用料の収納率の推移

次表は、県の平成28年度から令和2年度までの県営住宅使用料の収納率の推移である。現年度分はほぼ98.5%で推移しているが、滞納繰越分は26%前後で推移している。

表 県営住宅使用料の収納率の推移

(単位:千円)

県営住宅使用料		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
現年度分	調定額	2,557,793	2,479,458	2,417,043	2,353,007	2,271,033
	収入済額	2,517,763	2,443,320	2,380,651	2,317,117	2,237,146
	不納欠損額	—	—	—	—	—
	未還付額	—	—	—	—	—
	収入未済額	40,029	36,137	36,392	35,890	33,887
	収納率	98.4%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%
	不納欠損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
滞納繰越分	調定額	142,790	138,985	136,428	134,491	136,269
	収入済額	43,014	37,836	35,599	34,037	35,936
	不納欠損額	820	685	1,964	167	1,523
	未還付額	—	—	—	—	—
	収入未済額	98,955	100,464	98,864	100,286	98,809
	収納率	30.1%	27.2%	26.1%	25.3%	26.4%
	不納欠損率	0.6%	0.5%	1.4%	0.1%	1.1%
合計	調定額	2,700,583	2,618,443	2,553,471	2,487,499	2,407,302
	収入済額	2,560,778	2,481,156	2,416,250	2,351,154	2,273,082
	不納欠損額	820	685	1,964	167	1,523
	未還付額	—	—	—	—	—
	収入未済額	138,985	136,601	135,256	136,176	132,696
	収納率	94.8%	94.8%	94.6%	94.5%	94.4%
	不納欠損率	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%

⑪ 県営住宅使用料の建設事務所別の収納率の推移(現年度分)

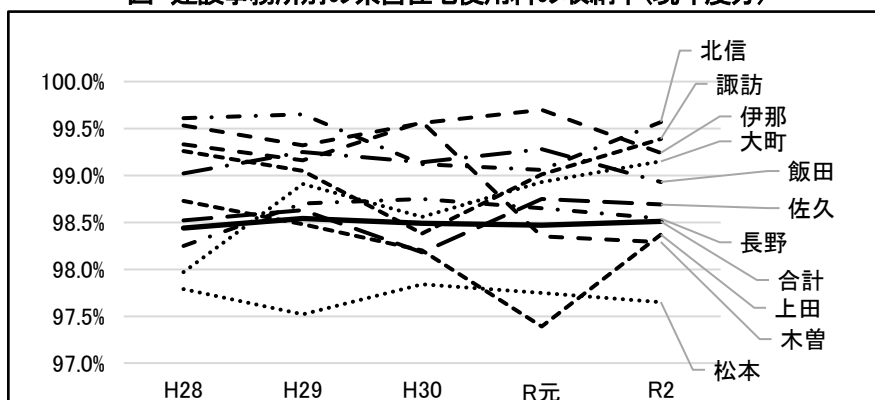
次表及び次図は、県営住宅使用料(現年度分)の建設事務所別の収納率の推移である。

各建設事務所の県営住宅使用料(現年度分)の収納率は 97.4%から 99.7%の範囲以上で推移しており、建設事務所による特段の違いは見受けられない。

表 建設事務所別の県営住宅使用料の収納率(現年度分)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
佐久	98.5%	98.6%	98.2%	98.8%	98.7%
上田	98.7%	98.5%	98.2%	97.4%	98.4%
諏訪	99.3%	99.1%	98.4%	99.0%	99.4%
伊那	99.5%	99.3%	99.6%	99.7%	99.2%
飯田	99.0%	99.3%	99.1%	99.3%	98.9%
木曾	99.3%	99.2%	99.6%	98.4%	98.3%
松本	97.8%	97.5%	97.8%	97.8%	97.7%
大町	98.0%	98.9%	98.6%	98.9%	99.2%
長野	98.3%	98.7%	98.8%	98.7%	98.5%
北信	99.6%	99.7%	99.1%	99.1%	99.6%
合計	98.4%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%

図 建設事務所別の県営住宅使用料の収納率(現年度分)



⑫ 県営住宅使用料の建設事務所別の収納率の推移(滞納繰越分)

次表及び次図は、県営住宅使用料(滞納繰越分)の建設事務所別の収納率の推移である。

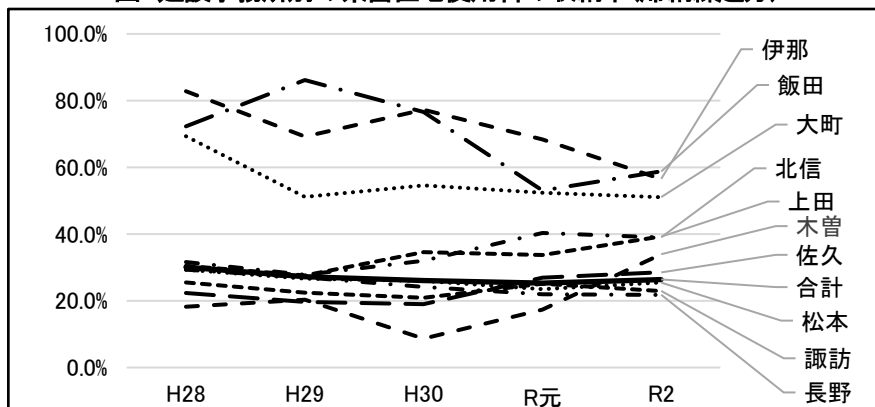
県営住宅使用料(滞納繰越分)の収納率は建設事務所により開きが生じており、その点は現年度分と異なっている。

伊那、飯田、大町の収納率は比較的に高いが、3 建設事務所とも収納率は低下傾向にある。北信、上田、木曾は、収納率は高いとまでいえる状況ではないが、近年は改善傾向にある。

表 建設事務所別の県営住宅使用料の収納率(滞納繰越分)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
佐久	22.4%	19.7%	19.0%	26.9%	28.5%
上田	30.4%	27.6%	34.6%	33.7%	39.3%
諏訪	25.5%	22.4%	20.9%	25.1%	22.9%
伊那	82.9%	69.2%	77.3%	68.4%	56.5%
飯田	72.4%	86.2%	76.6%	53.1%	58.8%
木曾	18.2%	20.4%	8.6%	17.4%	33.9%
松本	29.4%	26.6%	26.0%	23.5%	25.5%
大町	69.4%	51.2%	54.6%	52.4%	51.1%
長野	29.4%	27.1%	24.2%	22.0%	21.8%
北信	31.6%	27.8%	32.0%	40.3%	39.0%
合計	30.1%	27.2%	26.1%	25.3%	26.4%

図 建設事務所別の県営住宅使用料の収納率(滞納繰越分)



(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

①未使用住戸への対応について(意見 3)

次表は、県営住宅等の管理戸数から入居戸数を差し引いて算出した未使用住戸の推移である。

未使用住戸は募集停止等住戸と空き家住戸に大別される。募集停止等住戸は、建替え等のための政策空家などで、空き家住戸は退去修繕が必要なため空き家となっているもの、福祉目的、入居可能であるが未入居となっているものである。

募集停止等住戸や空き家住戸のうち退去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。

募集停止等住戸は再び活用されることはなく除却対象となる。県営住宅等は老朽化が進んでおり、建替え等のために募集停止等住戸が年々増加しているのはやむを得ない面もあるが、募集停止等のまま施設を長期間維持しておくことは望ましくなく、除却が可能なものは速やかに対応していく必要がある。一方、退去修繕が必要なために空き家となっている住戸については、速やかに対応を進めていく必要がある。

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。

表 未使用住戸の推移

(単位:戸)

項目		H29	H30	R 元	R2	R3	算式	
管理戸数		15,164	15,004	14,916	14,768	14,680	①	
入居戸数		12,019	11,534	11,151	10,705	10,356	②	
未使用住戸		3,145	3,470	3,765	4,063	4,324	③=①-②	
未使用率		20.7%	23.1%	25.2%	27.5%	29.5%	③/①	
未使用住戸	募集停止等住戸	2,200	2,134	2,243	2,442	2,516		
	空き家住戸	退去修繕未了	787	1,104	1,370	1,385	1,590	
		福祉目的	34	29	35	38	51	
		入居可能	124	203	117	198	167	
	合計	3,145	3,470	3,765	4,063	4,324		

法第 21 条

事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について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。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕する必要が生じたときは、この限りでない。

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)

県営住宅は、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の要因により、住宅使用料(家賃収入)の減少が続いている。しかもその減少は全国合計を上回るペースで進んでいる。

減少傾向にある住宅使用料については、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。

図1は、令和2年度の県営住宅使用料(滞納繰越分)の収入未済額 98,809 千円の建設事務所別の内訳である。

長野、松本に多額の滞納繰越額が生じている一方、伊那、飯田、木曾、大町、北信の滞納繰越額は比較的少額である。このように、滞納繰越額は建設事務所により大きな開きがある。

長野、松本は県営住宅の管理戸数も多い。図2は、図1の滞納繰越額を令和2年4月1日現在の管理戸数で除して算出した、管理戸数1戸あたりの滞納繰越額である。

松本、長野の金額が大きい、佐久の金額も大きい。上田、諏訪も比較的に大きい、管理戸数の最も少ない木曾の金額が比較的に大きいことも特徴である。一方、伊那、飯田は金額が小さい。

滞納繰越分の収納率や、図2の令和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。

図1 令和2年度の滞納繰越額の建設事務所別内訳

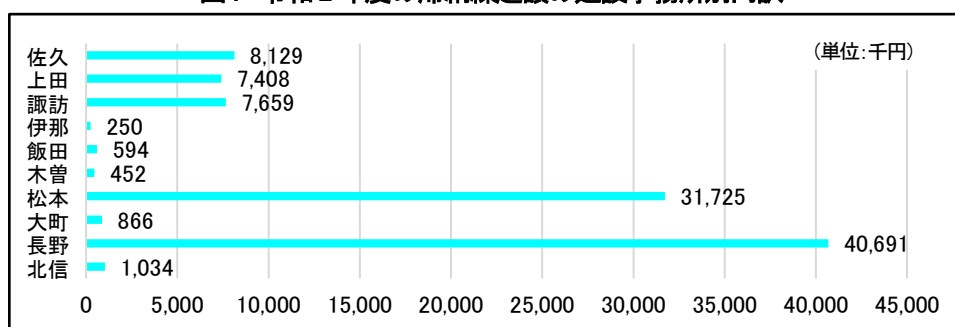
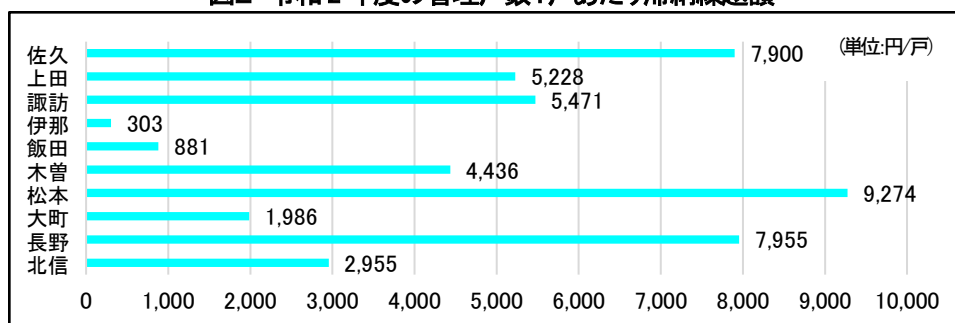


図2 令和2年度の管理戸数1戸あたり滞納繰越額



③不納欠損の取扱いについて(意見 5)

長野、松本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。

次表は、平成28年度から令和2年度までの建設事務所別の不納欠損額の推移である。

表 不納欠損額の推移

(単位:千円)

不納欠損額	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	合計
佐久			1,460		259	1,719
上田		168	208			376
諏訪	820	252			280	1,353
伊那						—
飯田						—
木曾						—
松本		264		167	271	703
大町						—
長野			295		712	1,008
北信						—
合計	820	685	1,964	167	1,523	5,161

この 5 年間で最も多額の不納欠損処分を行っているのは佐久で、諏訪が続いている。滞納繰越額が多額な長野と松本も不納欠損処分を行っているが、その金額は佐久と諏訪を下回っている。

県営住宅家賃徴収等事務取扱要領では、公営住宅室長は、次のいずれかに該当する場合は、その家賃等を不納欠損処分する決議を行うとされている。

- 徴収停止中に 5 年(確定判決を得た債権等については 10 年)の消滅時効が完成した場合
- 家賃等の免除を行った場合
- 債権放棄した場合
- 不納欠損処分の申立てのあった者で、5 年(確定判決を得た債権等については 10 年)の消滅時効が完成している場合

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。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。

5. 県営住宅の管理コスト

(1)概要

①公営住宅の管理

公営住宅の管理義務が法第 15 条に規定されている。

法第 15 条

事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

本条は管理義務の総則的・訓示的規定で、法の目的・制度趣旨に沿った管理を行うことを求めている。公営住宅は事業主体である地方公共団体が適正かつ合理的に管理すべきものであるが、管理をしていく上での基本となる基準・考え方は法第 16 条から第 34 条に規定されている。

なお、事業主体とは、公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

②管理代行制度

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、管理代行制度(代行者:公社)を導入している。

【管理代行制度】(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。

木曽、大町、北信建設事務所管内の県営住宅は県の直営管理となっている。

③管理代行制度のメリットとデメリット

管理代行制度のメリットとデメリットとして次の事項が考えられる。

表 管理代行制度のメリットとデメリット

項目	内容
メリット	①市町村営住宅への管理代行制度導入促進による公営住宅管理の一元化の推進(窓口一元化(ワンストップサービス)による住民サービスの向上) ②継続管理による、住宅の状況熟知、苦情や修繕依頼に対する的確・迅速かつ公平な対応 ③県組織のスリム化の推進 ④長野県出資等外郭団体「改革基本方針」(県住宅供給公社は「公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の支援業務に特化」)の推進
デメリット	①民間の参入機会がなく競争性の原理が働かない

④各制度の比較

現在の公営住宅の管理方法には、事業主体による直営管理、指定管理者制度及び管理代行制度の 3 種類がある。また、指定管理者制度が導入される以前は、管理委託という方法が適用されていた。

次表は、従前の管理委託、指定管理者制度、管理代行制度の制度内容を比較したものである。

従前の管理委託では、事業主体は、徴収・明渡の業務を委託することはできなかったが、指定管理者制度では多くの業務を指定管理者が行うことが可能となっている。また、指定管理者制度では認められていない入居者の決定や収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求の業務も、管理代行制度では管理代行者が行うことが可能となっている。

このように、管理代行制度は、指定管理者制度よりも事業主体が外部に委ねることができる事務の範囲が拡大している。

表 各制度の比較

形態	従前の管理委託	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法令	旧地方自治法第244条の2	地方自治法第244条の2	法第47条
担当	条例で定める公共団体又は公共的団体	指定管理者	管理代行者 (地方住宅供給公社又は市町村)

項目		従前の管理委託	指定管理	管理代行	
1	入退去関係	入居者の公募計画の決定	△	△	○
		入居者の募集	○	○	○
		入居者の資格(法令による)	×	×	×
		入居者の審査、選考	○	○	○
		入居者の決定	×	×	○
		退去検査	○	○	○
2	一般管理関係	収入調査の受付け	×	○	○
		収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	×	×	○
		家賃、敷金の決定	×	×	×
		家賃減免等の書類の受付け	○	○	○
		家賃減免等の決定	×	×	×
		入居者指導、苦情処理	○	○	○
		各種通知書の作成、送付	○	○	○
		県営住宅の巡回・監視	○	○	○
3	徴収・明渡関係	家賃徴収	×	○(※)	○(※)
		敷金の徴収	×	○(※)	○(※)
		滞納者への明渡請求、指導	×	△	○
		滞納者への明渡訴訟	×	×	×
		滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	×	○(※)	○(※)
		高額所得者への明渡請求、指導	×	△	○
		高額所得者への明渡の訴訟	×	×	×
		高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	×	○(※)	○(※)
4	建物等許可関係	用途変更、模様替、同居、承継の書類受付け	○	○	○
		用途変更、模様替、同居、承継の承認	×	×	○
5	修繕	一般修繕、緊急修繕	○	○	○
		修繕計画策定及び決定	△	△	○
6	保守点検	附帯施設の保守点検	○	○	○
7	目的外使用	行政財産目的外使用許可の承認	×	×	×

△…一部業務が可能 ○…全ての業務が可能

※ 地方自治法施行令第158条に基づく私人への委託

⑤管理代行料の支出状況について

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。

次表は、平成 28 年度から令和 2 年度までの管理代行料の支払額とその平均額である。

管理代行料の平均額は長野が最も大きく、松本が次いでいる。

表 管理代行料の推移

(単位:円)

	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	平均額
佐久	53,387,600	92,739,200	51,588,000	67,118,000	81,543,000	69,275,160
上田	200,474,944	128,595,115	156,890,100	174,299,000	184,364,000	168,924,631
諏訪	190,685,200	232,221,000	303,165,894	182,772,000	179,528,000	217,674,418
伊那	88,840,200	104,491,706	83,205,000	90,654,070	92,667,000	91,971,595
飯田	40,563,000	43,317,000	44,551,000	80,404,120	59,635,000	53,694,024
松本	521,325,400	533,264,400	543,190,600	539,696,281	700,462,000	567,587,736
長野	678,664,036	718,582,720	1,146,568,300	943,235,100	870,585,000	871,527,031
合計	1,773,940,380	1,853,211,141	2,329,158,894	2,078,178,571	2,168,784,000	2,040,654,597

次表は、「3. (1)⑥建設事務所別の管理戸数」に記載した平成 29 年度から令和 3 年度までの各年度 4 月 1 日現在の建設事務所ごとの県営住宅の管理戸数の推移とその平均である。

表 県営住宅の管理戸数の推移

(単位:戸)

	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R3.4.1	平均戸数
佐久	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
上田	1,467	1,449	1,449	1,417	1,385	1,433
諏訪	1,400	1,400	1,400	1,400	1,373	1,394
伊那	844	844	844	824	842	839
飯田	674	674	674	674	654	670
松本	3,536	3,486	3,426	3,421	3,415	3,456
長野	5,235	5,175	5,147	5,115	5,094	5,153
合計	14,185	14,057	13,969	13,880	13,792	13,976

次表は、管理代行料と県営住宅の管理戸数より算出した県営住宅 1 戸あたり管理代行料の推移とその平均である。

また、次図は、次表より各建設事務所の県営住宅 1 戸あたり管理代行料の平均額(以下「平均額」という。)を比較したものである。

平均額は長野が最も大きく、諏訪、松本と次いでいる。

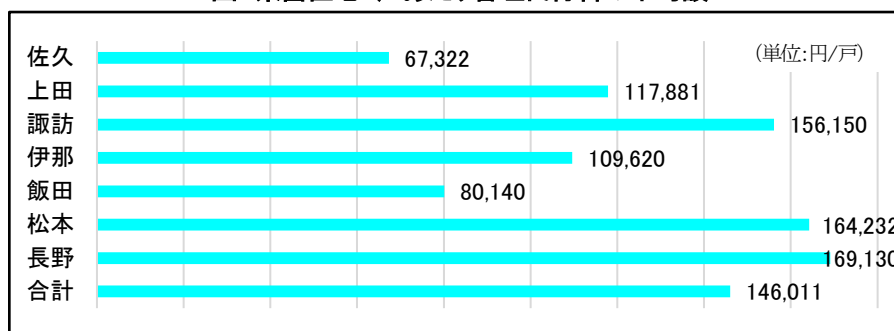
長野、諏訪、松本の 3 建設事務所の平均額は、管理代行料の県合計額の平均額 140,574 円を上回っている。一方、佐久、飯田の 2 建設事務所の平均額は、県合計額の平均額 140,574 円を大きく下回っている。このように、平均額は建設事務所で開きが生じている。

表 県営住宅1戸あたり管理代行料の推移

(単位:円/戸)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	平均額
佐久	51,882	90,125	50,134	65,226	79,244	67,322
上田	136,656	88,747	108,274	123,005	133,114	117,881
諏訪	136,203	165,872	216,547	130,551	130,756	156,150
伊那	105,260	123,805	98,584	110,017	110,055	109,620
飯田	60,182	64,268	66,099	119,293	91,185	80,140
松本	147,433	152,973	158,549	157,759	205,113	164,232
長野	129,639	138,856	222,764	184,405	170,904	169,130
合計	125,057	131,835	166,737	149,724	157,249	146,011

図 県営住宅1戸あたり管理代行料の平均額



⑥管理代行制度を導入していない建設事務所のコストについて

次表は、管理代行制度を導入しておらず県が直営管理している木曽、大町、北信の県営住宅に関するコストと管理戸数、県営住宅1戸あたりコストの推移とその平均である。

また、次図は、次表より直営県営住宅1戸あたりコスト(以下「直営平均額」という。)を比較したものである。

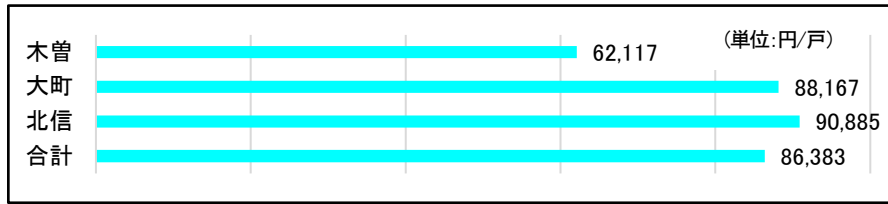
大町と北信の直営平均額は近似しているが、木曽の直営平均額は2建設事務所を大きく下回っている。

表 管理代行制度を導入していない建設事務所の管理コスト

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	平均
木 曽	コスト(円)	9,391,203	7,685,410	4,487,836	5,263,501	4,851,790	6,335,948
	管理戸数(戸)	102	102	102	102	102	102
	1戸あたりコスト(円/戸)	92,071	75,347	43,998	51,603	47,567	62,117
大 町	コスト(円)	59,696,947	23,461,745	25,201,138	74,744,029	39,078,223	44,436,416
	管理戸数(戸)	531	527	495	531	436	504
	1戸あたりコスト(円/戸)	112,424	44,519	50,911	140,761	89,629	88,167
北 信	コスト(円)	20,615,549	36,614,732	31,801,607	33,626,290	36,391,238	31,809,883
	管理戸数(戸)	350	350	350	350	350	350
	1戸あたりコスト(円/戸)	58,902	104,614	90,862	96,075	103,975	90,885
合 計	コスト(円)	89,703,699	67,761,887	61,490,581	113,633,820	80,321,251	82,582,248
	管理戸数(戸)	983	979	947	983	888	956
	1戸あたりコスト(円/戸)	91,255	69,215	64,932	115,599	90,452	86,383

※コストに職員の給与は含まれていない

図 直営管理の県営住宅1戸あたり管理コスト



(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

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)

管理代行制度を導入している7建設事務所は、県営住宅の管理に関する協定をそれぞれ毎年度公社と締結している。県営住宅の管理に関する協定書(以下「協定書」という。)では、管理業務に係る経費の額(以下「管理業務費」という。)を定めており、年度中にその額を変更する場合には変更協定を締結している。

表1は、管理代行制度を導入している建設事務所の管理業務費の平均額を示したものである。表1の金額は、平成29年度から令和3年度までの5年間の年度当初の管理業務費より算出しており、変更額は考慮していない。

管理業務費は、県営住宅管理業務委託費とその他の管理業務費から構成されている。

県営住宅管理業務委託費の内訳は、人件費、修繕費、駐車場整備費、保守点検費・調査費等であり、その他の管理業務費はバスリフォーム事業などであるが、支出内容は建設事務所により異なっている。

表1 管理業務費の平均額 (単位:千円)

項目	佐久	上田	諏訪	伊那	飯田	松本	長野
県営住宅管理業務委託費	67,110	137,665	144,228	86,464	52,528	388,063	573,766
その他の管理業務費	1,966	30,629	70,431	3,932	—	209,451	259,388
総合計	69,076	168,294	214,660	90,396	52,528	597,515	833,154

表2は、表1の管理業務費を各建設事務所の管理戸数の平均値で除して算出した、管理戸数1戸あたりの管理業務費である。管理戸数の平均値は、「(1)⑤管理代行料の支出状況について」に記載しているものを用いている。

表2 管理住戸1戸あたり管理業務費 (単位:円/戸)

項目	佐久	上田	諏訪	伊那	飯田	松本	長野
県営住宅管理業務委託費	65,219	96,068	103,464	103,057	78,400	112,287	111,346
その他の管理業務費	1,911	21,374	50,525	4,687	—	60,605	50,337
総合計	67,129	117,442	153,989	107,743	78,400	172,892	161,683
管理戸数平均	1,029	1,433	1,394	839	670	3,456	5,153

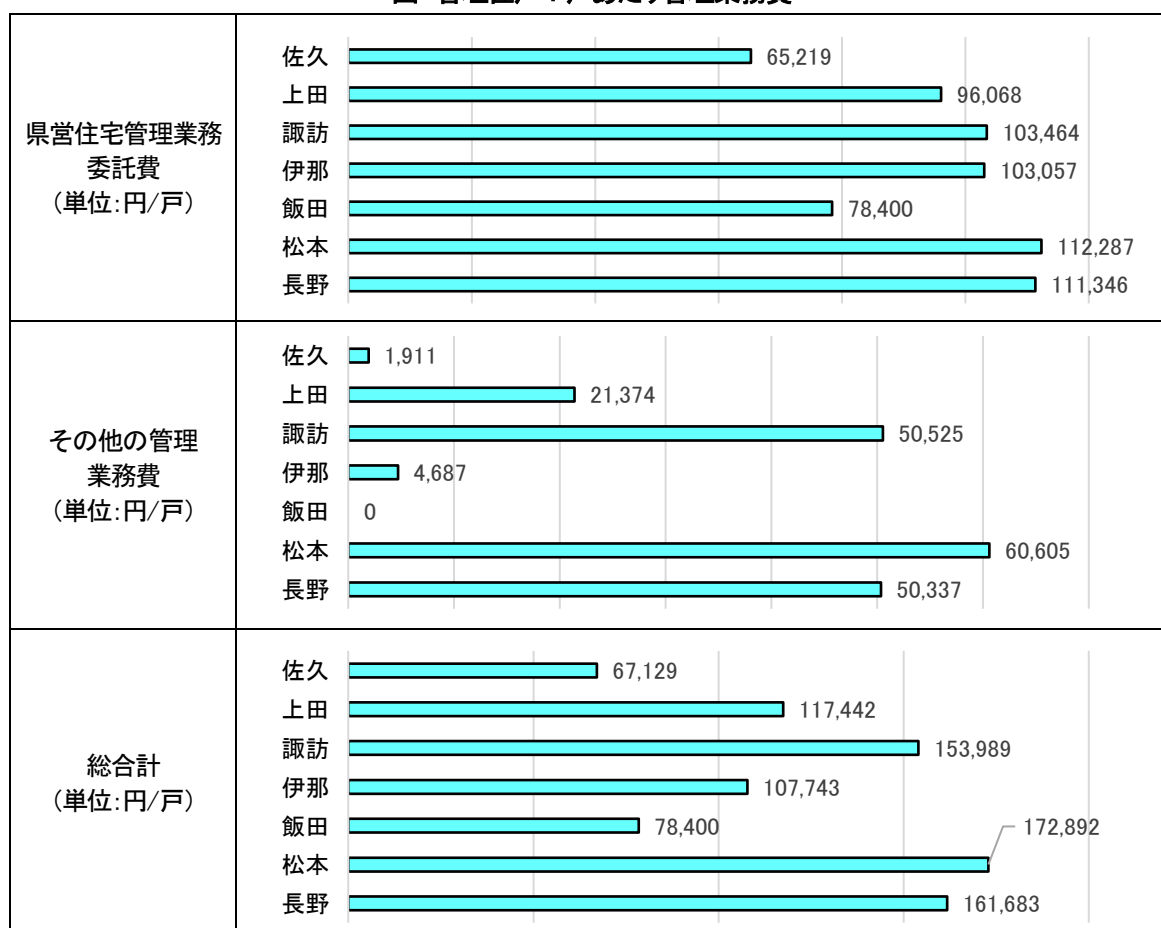
次図は、表2より、管理住戸1戸あたり管理業務費を比較したものである。

県営住宅管理業務委託費は松本、長野、諏訪、伊那の金額が近く、その他の管理業務費は、松本が最も多く、諏訪と長野が近い値となっている。両項目を合算すると、管理住戸1戸あたり管理業務費は、松本、長野、諏訪の金額が比較的に大きく、佐久、飯田の金額が小さい。

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。

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。

図 管理住戸 1 戸あたり管理業務費



II. 建築住宅課の事業

監査対象とした事業と結果・意見の有無

建設部建築住宅課が行う事業のうち、監査対象とした事業とその事業に対する結果・意見の有無は次表のとおりである。

快適・安心住まいづくり支援事業

(単位:千円)

No.	事業名	決算額	事業の概要	結果	意見
1	住宅総務費	820	住宅施策に関する調査審議、建築基準法令等に規定される事項の調査、審議、同意又は議決等を実施する。	無	無
2	環境配慮型住宅普及促進事業	152,537	既存住宅の省エネルギー化、バリアフリー化、県産木材利用並びに子育て世帯及び移住世帯の住宅リフォームの支援並びに環境配慮型住宅の普及を推進する。	無	有
3	住宅新築資金等貸付助成事業	3,760	生活環境の安定向上が阻害されている地域の環境改善を図るために市町村が実施した住宅新築資金等貸付事業に対して補助を行う。	無	無
4	空き家適正管理促進事業	2,546	市町村の空き家に関する施策の推進を支援するとともに、中古住宅の市場環境を整備することにより空き家の適正管理と流通を促進する。	無	無
5	信州木のある暮らし推進事業	2,200	県産木材の利活用を推進するため、大工技能者の確保、「木造建築物」の普及、県産木材の魅力発信による新たな活用策の促進等、「信州の木のある暮らし」の実現に向けた取組を進める。	無	無
6	新たな住宅セーフティネット普及事業	90	住宅確保要配慮者の入居促進について、県内の事例及び全国の先進事例を周知し、新たな住宅セーフティネット制度の普及を図る。	無	無
7	信州多様な住まい方検討事業	4,114	住まいを取り巻く環境が変化するなか、豊かな自然や美しい景観、地域の歴史や文化に根ざした信州らしい多様な住まい方の検討を行う。	無	有
8	ふるさと古民家再生支援事業	300	専門家を派遣して古民家の調査を行い、アドバイスを行うほか、再生手法を提案することにより、古民家の安全・安心な活用等を図る。	無	無
9	分譲団地対策事業	341	昭和56年まで旧土木部等が分譲した団地に係る公衆用道路、水路及び法面等の県名義の残地について適正な管理を実施する。	無	無
10	長野県住生活基本計画策定事業	1,053	長野県住生活基本計画の見直しの基礎資料として県民アンケート等を実施する。	無	無

建築物の安全・安心推進事業

(単位:千円)

No.	事業名	決算額	事業の概要	結果	意見
11	建築指導事業	7,360	建築物等の安全確保のため、建築確認・許可、違反建築物の防止、指導を実施する。	無	無
12	被災建築物応急危険度判定体制の整備事業	177	地震による被災建築物の危険性を判定する体制を整備し、余震等による二次災害を防止するため、判定士養成講習会等を開催する。	無	無
13	克雪住宅普及促進事業	4,045	特別豪雪地帯に認定されている市町村が行う住宅の克雪化への支援に対して県がその費用の一部を補助する。	無	無
14	住宅・建築物耐震改修総合支援事業	67,105	「長野県耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」に基づき、建築物等の耐震診断・耐震改修を促進する。	無	有
15	大規模建築物等耐震改修緊急促進事業	—	大地震の発生に備えて、建築物の安全性の向上を図るため、県内の大規模建築物や避難路沿道の建築物等の耐震化を進める。	無	無
16	災害危険住宅対策事業	3,032	がけ地の崩壊等により、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域において、危険住宅を除去し、安全な住宅への建替えを促進する。	有	有
17	宅地建物取引業指導事業	4,228	宅地建物取引業の免許、宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引業者等の指導・監督等を行う。	無	有
18	アスベスト飛散防止対策事業	1,888	建物所有者等が行うアスベストの除去費用に対して助成を行う。	無	無
19	災害復興住宅建設等補助事業	37,072	令和元年東日本台風による被害を受け、災害復興住宅資金の貸付を受けて行う住宅再建において、一定の利子相当額の補助を行う。	無	有

その他の事業

(単位:千円)

No.	事業名	決算額	事業の概要	結果	意見
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	—	県民への建設リサイクル法の周知を図り、また、建設工事現場等における分別解体等の状況確認及び無届工事の監視等を行う。	無	無
21	宅地住宅相談所運営事業	647	宅地、住宅に関する県民の総合的な相談に応じ、県民サービスの向上を図る。	無	有
22	都市再開発事業資金貸付事業	32,000	公社が建設・譲渡する店舗併用住宅等の市街地耐火建築物について、融資金利を引き下げることにより購入者の負担の軽減を図る。	無	無

1. 住宅総務費

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	住宅総務費			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	住宅施策に関する調査審議、建築基準法令等に規定される事項の調査、審議、同意又は議決等を実施する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	1,410	1,485	1,520	1,560
決算	678	901	371	820
不用額	731	583	1,148	739

② 業務内容

住宅総務費は、下記の 3 つの審議会・審査会の開催等に係る報償費、旅費等から構成されている。

1) 長野県住宅審議会

長野県住宅審議会は、長野県附属機関条例に基づき、住宅に関する重要事項の調査審議を担当事務としている。委員は学識経験者等からなる 10 名で構成することとされており、その任期は 2 年である。なお、令和 2 年度は新たな委員の改選初年度であった。

令和 2 年度に開催された審議会は全 3 回で、その内容は次表のとおりである。

表 令和 2 年度 長野県住宅審議会及びその審議内容

開催日	審議内容
令和 2 年 8 月 4 日 (Web 開催)	<ul style="list-style-type: none"> ・信州の住まい方検討事業について ・長野県住生活基本計画の改定について ・ゼロカーボンの住まいづくりについて ・新たな住宅セーフティネット制度について
令和 2 年 11 月 5 日 (Web 開催)	<ul style="list-style-type: none"> ・信州の住まい方検討事業について ・長野県住生活基本計画の改定について ・ゼロカーボンの住まいづくりについて ・長野県耐震改修促進計画について
令和 3 年 3 月 15 日 (Web 開催)	<ul style="list-style-type: none"> ・しあわせ信州”住まい方”ビジョン 2030 ・長野県住生活基本計画の改定について ・ゼロカーボンの住まいづくりについて ・長野県耐震改修促進計画(第三期)(案)の概要 ・長野県県営住宅プラン 2016 の見直しについて～「長野県公営住宅長寿命化計画」の改定～

2) 長野県建築審査会

長野県建築審査会は、建築基準法第 78 条及び長野県附属機関条例に基づき、第三者的立場から特定行政庁(県知事)の一定の行為に対して同意を与える等、建築基準法の公正な運営を図るため、知事の附属機関として設置されている。具体的な業務内容は次のとおりである。

1. 建築基準法に規定する特定行政庁の許可に対する同意
2. 建築基準法令に基づく審査請求に対する裁決
3. 特定行政庁の諮問に応じて建築基準法の施行に関する重要事項の調査審議
4. 建築基準法の施行に関する事項について、関係行政機関に対する建議

本審査会は7名の委員から構成され、令和2年度は3回の審査会が開催された。その内容は次表のとおりである。

表 令和2年度 長野県建築審査会及びその審議内容

開催日	審議内容
令和2年 7月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域における保養所の新築について(同意案件) ・建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築基準法の道路に接しない敷地への建築物の建築に関する許可に係る同意の事後報告(包括同意案件)
令和2年 9月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・準住居地域における自動車修理工場の作業場面積の変更について(同意案件) ・建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築基準法の道路に接しない敷地への建築物の建築に関する許可に係る同意の事後報告(包括同意案件)
令和3年 3月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域における展示場の増築について(同意案件) ・建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築基準法の道路に接しない敷地への建築物の建築に関する許可に係る同意の事後報告(包括同意案件)

3)長野県建築士審査会

長野県建築士審査会は、建築士法、建築士法施行令及び長野県建築士審査会運営規程に基づき、下記の事項に当てはまる場合に、長野県建築士審査会を開催することとしている。

1. 知事から、建築士法第28条の規定に基づく二級建築士試験及び木造建築士試験に関する方針の決定等を求められたとき
2. 知事から、建築士法第10条第4項に基づく二級建築士又は木造建築士の懲戒に関して同意を求められたとき
3. 委員の半数以上から審査会に付議する事案を示して招集の請求があったとき

本審査会は、都道府県知事より免許を受け、又は懲戒を受ける二級建築士及び木造建築士に係る事項を審議するため、その委員の名前や審査会の議事は非公開となっている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

2. 環境配慮型住宅普及促進事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	環境配慮型住宅普及促進事業			
目標	地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり	災害に強く快適で健康な住まいづくり	地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展	
基本的な施策	地消地産の住まいづくり	健康長寿に適した住まいづくり	地域に根ざした住宅産業の継承	
	二酸化炭素排出量の削減に配慮した住まいづくり	長く活用される良質な住まいづくり		
事業概要	[環境配慮型住宅助成金リフォームタイプ] 既存住宅の省エネルギー化リフォームを支援することにより、住宅におけるエネルギー消費量の削減とヒートショック予防や冬場の活動量増加にも資する快適で健康な住まいづくりを推進する。あわせて、バリアフリー化、県産木材利用並びに子育て世帯及び移住世帯の住宅リフォームを支援することにより、居住環境の向上と既存住宅の有効利用を図る。			
	[環境配慮型住宅助成金新築タイプ] 住宅内の温度差を少なくし快適で健康長寿に資する環境配慮型住宅の普及を推進し、環境負荷の低減、県産木材の利用拡大、地域の住宅産業の活性化を図る。また、省エネ基準適合義務化に向けて、省エネルギー基準適合率 100%を無理なく達成する体制を整備する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	125,380	173,760	161,460	162,840
決算	118,278	163,554	150,357	152,537
不用額	7,101	10,205	11,102	10,302

② 業務内容

1) 環境配慮型住宅助成金リフォームタイプ

項目	内容
対象住宅	県内に所在する既存の住宅で、自らが居住又は所有する住宅
対象工事	1 県内事業者が施工する 50 万円以上のリフォーム工事で、浴室及び脱衣所又は寝室の壁、床、天井又は屋根のうち 10 ㎡以上の部分並びに外気に接するすべての窓及びドアの断熱性能を向上させるもの 2 次のいずれかに該当する場合は、助成額を加算 ① 壁、床、天井又は屋根の断熱性能を向上させる工事 ② 外部に面する窓及びドアの断熱性能を向上させる工事 ③ バリアフリー化工事(段差解消、出入口拡幅、便器の洋式化 等) ④ 県産木材を使用する工事 ⑤ リフォーム瑕疵保険を付保 ⑥ 子育て世帯 ⑦ 移住世帯 ⑧ 自然エネルギー設備を導入 ⑨ 家庭用蓄電池を設置
助成率と限度額	助成率:対象工事費の 1/5、限度額:50 万円

2)環境配慮型住宅助成金新築タイプ

項目	内容
対象者	県内で自己の居住用に対象住宅を新築する方
対象住宅	1 次のすべてに適合する場合に、30万円を助成(基本基準) ①一戸建ての住宅(または店舗等の床面積が1/2未満の店舗等併用住宅) ②木造住宅 ③住宅部分の床面積が75㎡～280㎡ ④県内に主たる事務所を置く者が施工 ⑤一般向けの住宅見学会を実施 ⑥住宅部分が省エネ基準(外皮性能基準及び一次エネルギー消費量基準)に適合 ⑦県産木材を延べ面積1㎡当たり0.12㎡以上使用 ⑧設計者及び工事監理者が住宅省エネルギー設計技術者講習会を修了、又は、施工者が住宅省エネルギー施工技術者講習会を修了 2 その他定める「選択基準」に該当する項目の数に応じて、助成金を最大50万円加算する
助成額	基本額30万円に、選択基準に該当する項目の数に応じて加算(限度額80万円)

本助成金の執行及び審査は県内の各建設事務所がその役割を担っている。

令和2年度における建設事務所別の実績は次表のとおりである。

表 建設事務所別の実績件数

(単位:件)

佐久	上田	諏訪	伊那	飯田	木曾	松本	大町	長野	北信	合計
12	35	20	29	33	4	89	16	136	16	390

本事業においては、上記の助成金のほか、本事業の周知のためのチラシの印刷代及び新聞広告に係る経費が支出されている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

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)

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。

審査業務は、環境配慮型住宅助成金交付要綱及び環境配慮型住宅助成金交付取扱要領に基づいて行っており、年度当初の担当者会議等により情報共有を図っているものの、各建設事務所がそれぞれ独自のチェックリストを用いているとのことであった。この点、長野建設事務所及び松本建設事務所へ訪問し、実際の審査に用いられたチェックリストを閲覧したところ、申請者の提出書類のチェック及び審査基準のチェックなど内容の一部に重複する箇所はあるものの、それぞれに異なったチェックリストであることを確認した。

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。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。

3. 住宅新築資金等貸付助成事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	住宅新築資金等貸付助成事業			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	歴史的社会的理由により生活環境の安定向上が阻害されている地域の環境改善を図るために市町村が実施した当該地域の住宅新築資金等貸付事業に対して補助を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	4,366	5,077	4,165	4,341
決算	4,337	4,162	3,816	3,760
不用額	29	915	349	581

② 業務内容

本事業は、長野県住宅新築資金等貸付助成事業費補助金交付要綱(以下「交付要綱」)に基づき、住宅新築資金等貸付制度要綱及び住宅地区改良事業等補助金交付要綱に基づいて、住宅新築資金等貸付事業を実施する県内の各市町村に対し、当該事業の実施に伴い生じる財政負担の軽減を図るため、補助金を交付するものである。

補助金交付の対象となる市町村は、1)前年度までに貸付けた住宅新築資金等の借受人からの償還が完了していないこと、及び2)財政力指数が0.8未満であることが条件となる。また、補助対象の経費としては、基本的回収に要する経費や督促等に要する経費等、交付要綱上、8つの対象経費が示されており、その額は、補助金交付の対象となる経費の額の4分の3以内と定められている。なお、財政力指数とは、地方公共団体の財政力を示す指標であり、基準財政収入額を基準財政需要額で除した数値をいう。

令和2年度の実績は、次表のとおりである。

表 令和2年度 償還推進助成市町村別一覧 (単位:千円)

市町村名	件数 (単位:件)	補助 対象額	交付決定額 (確定額)	市町村名	件数 (単位:件)	補助 対象額	交付決定額 (確定額)
小諸市	148	1,087	815	辰野町	12	88	66
佐久市	149	1,107	830	安曇野市	53	392	294
御代田町	34	131	98	長野市	23	165	123
立科町	11	76	57	須坂市	3	22	16
上田市	232	1,671	1,253	千曲市	31	124	93
東御市	17	115	86	中野市	4	29	21
長和町	21	11	8	合計	738	5,018	3,760

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

4. 空き家適正管理促進事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	空き家適正管理促進事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり	地域の特性に応じた活力のあるまち・むらづくり	地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展	
基本的な施策	長く活用される良質な住まいづくり	住まいの適切な維持管理と空き家対策	既存住宅の流通、リフォーム市場の拡大	
事業概要	市町村の空き家に関する施策の推進を支援するため、情報提供、技術的助言及び市町村相互間の連絡調整を行うとともに、消費者が安心して中古住宅を購入できる市場環境を整備することにより、空き家の適正管理と流通を促進する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	2,867	2,867	2,998	3,409
決算	2,810	2,833	2,870	2,546
不用額	57	33	127	862

② 業務内容

本事業は、「市町村空き家対策サポート事業」及び「あんしん空き家流通促進事業」の二つの細事業によって構成されている。

1) 市町村空き家対策サポート事業

空き家対策に係る事業は基本的には各市町村が主体となって取り組んでおり、県は本事業を通じて市町村における空き家対策が円滑に実施されるよう支援を行っている。

具体的には、建築士及び司法書士等の専門家の派遣や、空き家対策の先進自治体等から講師を招いたセミナーの開催等である。なお、令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により、専門家の派遣に係る事業費が予算額を下回っている。

また、県内の各建設事務所が主体となって、所管内の市町村や各関係団体(建築士会、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会等)を主要な参加者とした「空き家対策地域連絡会」を開催している。

2) あんしん空き家流通促進事業

空き家の有効活用を促進することにより空き家の増加の抑制を図るため、県内にある既存住宅の所有者(個人又は宅地建物取引業者)が行う既存住宅現況検査等(インスペクション)費用及び既存住宅売買瑕疵保険料の一部を補助するものである。補助の概要は次表のとおりである。なお、令和 2 年度の補助実績は合わせて 58 件であった。

表 あんしん空き家流通促進事業における補助概要

区分	既存住宅現況検査等	既存住宅売買瑕疵保険
補助率	検査費用の 1/2	保険料の 1/2
限度額	5 万円	5 万円

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

5. 信州木のある暮らし推進事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	信州木のある暮らし推進事業			
目標	地域の特性に応じた活力のあるまち・むらづくり	地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展		
基本的な施策	多世代が生き生きと暮らす地域づくり	地域に根ざした住宅産業の継承		
事業概要	県産木材の利活用を推進するため、木造建築の「担い手」である大工技能者の確保、「木造建築物」の普及、移住・二地域居住希望者に向けた県産木材の魅力発信による新たな活用策の促進等、「信州の木のある暮らし」の実現に向けた取組を進める。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	11,362	3,066	4,688	2,826
決算	11,300	2,514	3,097	2,200
不用額	61	551	1,590	625

②業務内容

1)“信州の木”建築賞

優良な木造建築物を表彰し、一般公開によるプレゼンテーションを行うことにより、木造建築物の魅力を発信するとともに、木造建築に係る事業者のスキルアップや担い手確保を図ることを目的としている。

本建築賞は平成 28 年度に創設され、年度ごとに異なるテーマで作品を募集し開催されている。令和 2 年度は、「環境に配慮した信州らしい住宅」をテーマに、環境との共生や木を活かす工夫などに積極的に取り組んだ優れた事例を募集したところ、全 23 件の作品の応募があった。

表 “信州の木”建築賞の各年度の応募件数

(単位:件)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
応募件数	22	17	32	29	23

2)木造建築物の担い手確保に向けた啓発事業

大工技能者の仕事の魅力を伝えることにより木造建築物の担い手の確保・育成を図るため、中学校への大工技能者の派遣による木材加工の実演や指導、関係団体と連携した中学生の職業体験(インターンシップ)受入れ拡大等、将来の担い手となる中学生への啓発を重点的に実施するものである。

地元の中学校と地元の大工技能者とのつながりを重視することから、長野県建設労働組合連合会を通じて、派遣先の中学校が立地する地域の大工技能者組合員を派遣することが通例となっている。令和 2 年度は、県内 9 校の中学校において、延べ 773 人の生徒に対し本事業を実施している。

3)「二地域居住者向けコンパクト住宅」普及促進事業

長野県住まいづくり推進協議会が提案した「二地域居住者向けコンパクト住宅」の普及を図るため、首都圏等においてプレゼンテーションを開催し、移住・二地域居住を促進するとともに、市町村との連携により、宿泊体験施設(モデル住宅)の利用促進を図るものである。

令和2年度は、東京都中央区にある銀座 NAGANO にて移住希望者等を対象とした2回のセミナーを計画していたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり当該セミナーは中止となり、代替として令和3年1月9日に信州暮らしオンラインセミナー「ウィズコロナの住まい方」を開催している。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

6. 新たな住宅セーフティネット普及事業

(1) 概要

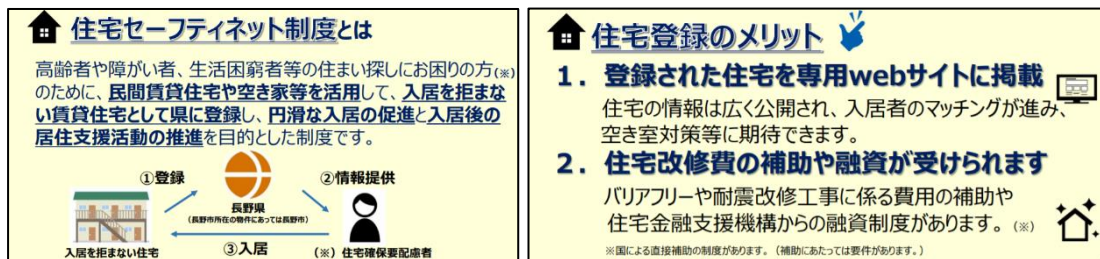
① 事業概要

項目	内容			
事業名	新たな住宅セーフティネット普及事業			
目標	誰もが安心して暮らせる住まいの提供			
基本的な施策	民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実			
事業概要	住宅確保要配慮者の入居促進について、県内の事例及び全国の先進事例を周知し、新たな住宅セーフティネット制度の普及を図る。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	1,921	146	130
決算	—	1,899	131	90
不用額	—	21	14	39

② 業務内容

本事業は、賃貸住宅オーナー、市町村福祉・住宅担当職員、民間支援団体等を対象として、新たな住宅セーフティネット制度の普及を図るためのセミナーを開催することを目的として事業化されたものである。

従来の住宅セーフティネット制度は公営住宅を前提としたものであったが、本制度は、民間賃貸住宅等の活用が前提となっており、セミナー等を通じて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅等の登録を促進してことが主眼である。



(出典: 県ホームページ)

なお、令和2年度に計画していた普及セミナーは、新型コロナウイルス感染症の影響により実施することができなかった。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

7. 信州多様な住まい方検討事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	信州多様な住まい方検討事業			
目標	地域の特性に応じた活力のあるまち・むらづくり			
基本的な施策	地域の魅力を活かした居住環境づくり			
事業概要	少子高齢化、世帯数の減少、空き家の増加など、住まいを取り巻く環境が変化するなか、豊かな自然や美しい景観、地域の歴史や文化に根ざした信州らしい多様な住まい方の検討を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	—	1,067	4,489
決算	—	—	605	4,114
不用額	—	—	461	374

②業務内容

1)専門部会の開催

本事業の目的である「信州らしい多様な住まい方」の検討を行うため、県は、令和元年度に、長野県住宅審議会内に専門部会「信州の多様な住まい方検討専門委員会」を設置し、同年 6 月 5 日に第 1 回委員会が開催されている。

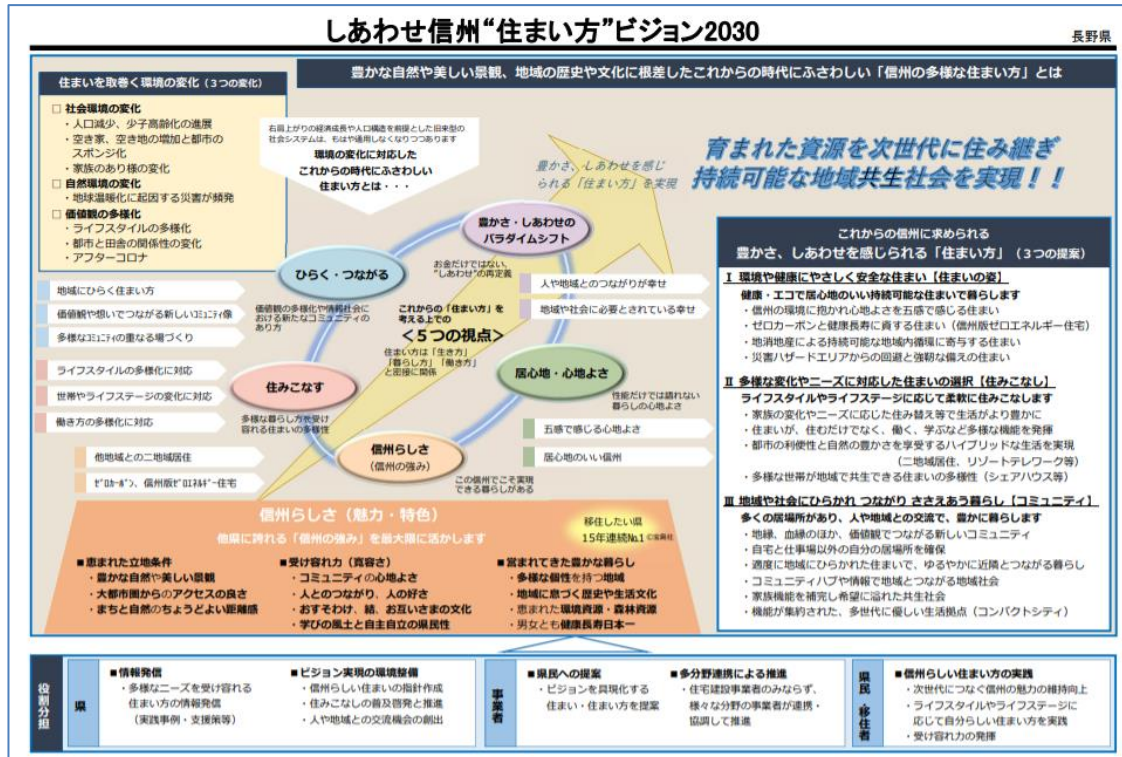
急激な少子高齢化、また空き家も増加をしているということで、住まいを取り巻く環境は、我々が想定している以上のすごいスピードで大きく変わろうとしているという中、改めて、信州の恵まれた環境や地域の歴史や文化に根ざしました、信州らしい多様な住まい方、暮らし方について検討いただくものでございます。(中略) 県の総合計画であるプラン 2.0 が目指す、多様な生き方に適合した住宅政策、交通施策と合致した住宅施策というのは何だろうと。また、県民が暮らしたい暮らし方というのは何なのかと、県民の皆さんの住まいに対する不満や不安は何なのか、それと現在の住宅施策が、県民の目線と合っているのかどうかというあたりをもう一度、この激変する環境変化を踏まえながら、この1年かけて考えたいというところがスタートになっております。

(出典:第1回 信州の多様な住まい方検討専門委員会 議事録)

本委員会は、建築、移住支援、リノベーションといった専門分野に精通する専門家6名を委員に選任し、令和元年度から令和2年度にかけて全6回開催されている。

様々な議論や審議が行われた結果、本委員会における成果として、県民や移住希望者に向けた「しあわせ信州“住まい方”ビジョン 2030」が策定され、県のホームページで公表されている。

しあわせ信州“住まい方”ビジョン 2030



(出典：県ホームページ)

2)「しあわせ信州“住まい方”ビジョン 2030」の情報発信業務

本業務は、上記「信州の多様な住まい方検討専門委員会」にて策定された「しあわせ信州“住まい方”ビジョン 2030」を広く県民や移住希望者等に発信していくため、WEB サイトを制作し、またこれを維持管理していくものである。なお、本業務は公募型プロポーザルにより選定した外部の一般事業会社に委託することによって行われている。

本業務において制作された WEB サイトは、「信州に住みこなす 信州版住宅すごろく」として令和 3 年 2 月 1 日から公開されており、実際に県に住まわれている方の等身大の生活環境を映したフォト・ムービーや、サイト訪問者が志向するライフスタイルに即した事例を紹介する「信州版住宅すごろく」など、様々なコンテンツが掲載されている。またサイト運営者の観点からは、県のみならず、県内の各市町村に対しても当該 WEB サイトの更新権限を付与しており、各市町村の魅力を発信する場としても機能するような設計となっている。

WEB サイト「信州を住みこなす 信州版住宅すごろく」



(出典:<https://www.sumaikata.pref.nagano.lg.jp/>)

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 成果指標の設定について(意見 8)

本事業は、「快適・安心住まいづくり支援事業」の一事業としての位置づけであるが、「事業改善シート(R2年度事業実施分)」によれば、「快適・安心住まいづくり支援事業」において設定されている成果指標は次のとおりである。

- 1) 新築住宅の県産木材使用量(助成対象分)
- 2) 建築物の省エネルギー基準適合率(300㎡以上)
- 3) 空家等対策計画を策定した市町村の割合
- 4) 新設住宅(持ち家)における木材在来工法の割合の維持

この点、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」とされており、上記のような成果指標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は、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いないわけではないため、事業の効果が見えにくい状態である。

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、本事業において作成した情報発信サイト「信州を住みこなす 信州版住宅すごろく」がどれだけ本事業の目標に貢献しているのかなどを示す適切な成果指標及びその目標の設定が望まれる。

8. ふるさと古民家再生支援事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	ふるさと古民家再生支援事業			
目標	地域の特性に応じた活力のあるまち・むらづくり			
基本的な施策	住まいの適切な維持管理と空き家対策			
	地域の魅力を活かした居住環境づくり			
事業概要	専門家を派遣して古民家の調査を行い、修繕・再生の可能性や維持管理方法のアドバイスを行うほか、所有者の意向を踏まえた再生手法を提案することにより、古民家の安全・安心な活用と地域活性化を図る。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	—	3,000	763
決算	—	—	2,995	300
不用額	—	—	4	463

②業務内容

本事業は、ふるさと古民家再生支援事業実施要項に基づき、地域の気候風土とともに育まれてきた古民家の安全・安心な活用と、伝統的木造建築技術の維持・継承、並びに古民家の活用を通じた地域活性化等を目的として実施されている。なお、古民家とは、昭和 25 年以前の木造住宅又は防火木造住宅をいう。

本事業の開始経緯は、平成 29 年 1 月、内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」が設置されるなど、国を挙げて古民家等の歴史的資源を活かしたまちづくりの支援体制を構築することが求められてきていることが背景にある。

本事業の具体的な業務内容は、1) 古民家再生の専門家派遣による古民家調査、及び 2) 専門家派遣による古民家再生提案の二つから構成されている。そして、これらの業務内容の事務処理を行う主体として、令和 2 年 10 月 22 日に、以下の専門家団体から構成される長野県古民家再生協議会が設立されている。

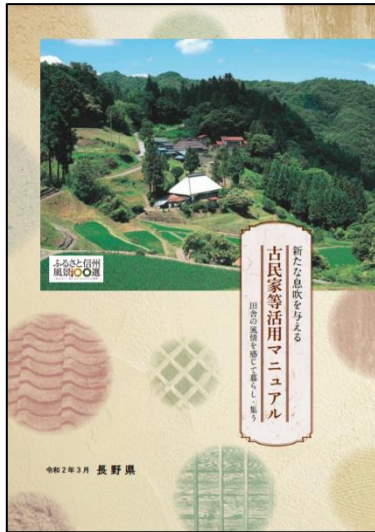
県は、県内に存在する古民家を 35,000 戸程度(平成 30 年度時点)と推計しており、協議会によるワンストップ相談等一連の流れを通じて、古民家所有者の「価値への気づき」や、古民家の利活用等につながるような波及効果を見込んでいる。

長野県古民家再生協議会を構成する専門家団体

公益社団法人長野県建築士会	一般社団法人全国古民家再生協会
一般社団法人長野県建築士事務所協会	特定非営利活動法人日本民家再生協会
公益社団法人長野県宅地建物取引業協会	信州の歴史的まちなみネットワーク
公益社団法人全日本不動産協会長野県本部	長野県

なお、令和 2 年度における業務実績としては、5 件の古民家調査があった。また、これら業務以外にも、令和元年度に作成した「古民家等活用マニュアル」を県のホームページで公開し、安全・安心な古民家活用の促進を図っている。

古民家等活用マニュアル



(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

9. 分譲団地対策事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	分譲団地対策事業			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	昭和 56 年まで旧土木部及び企業局が分譲した団地に係る公衆用道路、水路及び法面等の県名義の残地について適正な管理を実施する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	1,783	1,234	1,200	1,200
決算	1,360	410	910	341
不用額	422	823	289	858

②業務内容

本事業は、土地の工作物等の占有者及び所有者の責任を定めた民法第 717 条を根拠として、県名義となっている分譲団地(残地)の適正な管理を行っていくものである。

民法第 717 条第1項

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

具体的には、当該分譲団地に居住する住民や市町村などから、同団地に係る公衆用道路、水路及び法面等についての補修や支障木の伐採などの要望が上がってきた際に、本事業の一環として県がそれらを行っている。

なお、本事業における令和 2 年度の予算額については、路面補修 1 件、支障木伐採 2 件を想定したものであったが、実績は、長野市に所在する湯谷団地における支障木伐採に係る外部への委託業務 1 件のみであり、決算額は予算額と比べて控えめな金額となっている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

10. 長野県住生活基本計画策定事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	長野県住生活基本計画策定事業			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	長野県住生活基本計画の見直しの基礎資料として県民アンケート等を実施する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	—	—	3,207
決算	—	—	—	1,053
不用額	—	—	—	2,153

② 業務内容

県は、平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間を対象期間とした長野県住生活基本計画を策定している。本事業は、基本計画が令和 2 年度をもって丸 5 年を迎えることから、長野県住生活基本計画の見直しの基礎資料としての県民アンケートを実施することを目的としている。このため、本事業は基本的には毎年実施されるものではなく、長野県住生活基本計画の策定・見直しのタイミングで実施される事業である。

本アンケートについては、5 年前の基本計画の策定時に実施したアンケートを参考として、「令和 2 年住まいに関する県民インターネットアンケート調査業務」として外部に委託されている。

本事業の予算については、その全額が委託料として計上されたものである。この金額は、5 年前に実施した同様のアンケートの決算額を参考に見積もられたものであったが、アンケートの回答手法が郵送方式からインターネット方式に変わったこともあり、決算額は予算額と比べて控えめな金額となった。

なお、本アンケートの調査結果については、今後の省エネ施策や補助金の事業設計等の検討材料とされ、基本計画に反映されていくこととなる。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

11. 建築指導事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	建築指導事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり			
事業概要	建築物等の安全確保のため、違反建築物の防止、指導を実施する。 具体的には、建築確認・許可、特殊建築物の防災指導、違反建築の防止(長野県建築指導員制度等)、建築士試験、建築士及び建築士事務所登録、建築審査会・建築士審査会の開催等を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	7,460	7,961	9,300	8,160
決算	6,922	7,961	9,047	7,360
不用額	537	—	252	799

②業務内容

1)建築確認、許可等(建築指導業務)

建築基準法第 6 条第 4 項及び第 18 条第 3 項の規定に基づく確認申請、計画通知の審査並びに同法第 48 条第 1 項から第 14 項の規定による許可等を行う。

本業務は、原則として県内の各建設事務所が所管の地域を担うこととされているが、建築物の規模が地階を除く階数が 5 階以上かつ延べ面積 5,000 m²以上の場合は、建築住宅課が直接これを担当している。

2)特殊建築物の防災指導

ホテル、百貨店等の不特定多数の者が利用する特殊建築物における安全確保のため、年 2 回(春期、秋期)の防災週間を設けて巡回指導を行う。

3)違反建築の防止(違反建築物パトロール)

違反建築の防止のための違反建築防止週間等を設けて、建築指導員の協力のもとに違反建築防止指導を行う。

令和 2 年度においては、長野県違反建築防止週間実施要綱に基づき、7 月中旬(上期)及び 10 月中旬(下期)に同防止週間が設定され、建築指導業務の支援業務(長野県建築指導支援委託業務)を委託している公益社団法人長野県建築士会の支援を受け、違反建築物の巡視パトロールを実施している。

当該パトロールの結果は次表のとおりである。

表 令和 2 年度 違反建築物防止パトロール結果(県分のみ)

区分	上期	下期	合計
工事現場点検件数(棟)	258	282	540
うち、違反建築物件数(棟)	1	0	1
うち、是正指導件数(件)	1	0	1
うち、確認表示板 表示内容不備件数(件)	28	31	59
うち、確認表示板 未掲示現場数(件)	19	9	28

区分	上期	下期	合計
ブロック塀点検実施件数(件)	0	2	2
うち、助言件数(件)	0	0	0

4)建築士法に関する業務

建築士及び建築士事務所が行う業務の適正化と資質の向上を図ることを目的に、建築士法に基づく各種業務を行う。

二級建築士試験及び木造建築士試験、二級建築士及び木造建築士の登録並びに建築事務所の登録業務に関しては、それぞれ知事が指定した機関にその業務を委託している。また、県内の各建設事務所は、所管の地域の建築士事務所に対し計画的に立入指導を実施している。

令和2年度における、立入指導の結果は次表のとおりである。

表 令和2年度 建築士事務所の立入指導状況 (単位:件)

区分	一級・専業	一級・兼業	合計
立入事務所数	1	3	4
違反事務所数	1	2	3
主な違反事項	業務報告書の提出	0	0
	建築主への書類の閲覧制度	1	1
	建築主への書面の交付義務	1	0
	標識の掲示	0	0
	帳簿の備付け	1	1

立入指導は、一級建築士事務所のほか、二級・木造建築士事務所も含め、例年20件程度行っているが、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により立入事務所件数は少なく、また、二級・木造建築士事務所への立入指導は1件も実施することができなかった。

5)建築基準法に関する業務

建築基準法の規定に基づき、県は、建築確認審査業務を司らせるための建築主事及び確認審査が比較的容易な構造計算の審査業務を司るためのルート2主事を配置している。建築主事は「建築基準適合判定資格者」の資格が必要であり、またルート2主事は「特定建築基準適合判定資格者」の資格が必要である。

なお、ルート2主事とは、建築基準法第6条の3第1項ただし書又は第18条第4項ただし書の規定により建築物の計画が政令で定める特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準(ルート2によるもの)に適合するかどうかを構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事をいう。

本事業は、職員の当該資格取得を促進すべく研修会を開催し、また外部講習会等のための参加費用の補助を行うものである。ただし、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から研修会が実施されず、テキストの購入のみを行っている。

6)その他

全国の特定行政庁や建築確認審査機関である法人等が会員となっている全国建築審査会協議会及び日本建築行政会議の会員として、それぞれの規約に基づく負担金及び保険料を拠出している。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

12. 被災建築物応急危険度判定体制の整備事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	被災建築物応急危険度判定体制の整備事業			
目標	誰もが安心して暮らせる住まいの提供			
基本的な施策	速やかな被災者の住まいの確保			
事業概要	地震による被災建築物の危険性を判定する体制を整備し、余震等による二次災害を防止するため、判定士養成講習会等を開催する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	833	709	787	523
決算	257	392	128	177
不用額	575	316	658	345

②業務内容

本事業は、長野県被災建築物応急危険度判定士認定要綱に基づき、応急危険度判定士の認定及び講習を主催するものである。

応急危険度判定士の認定期間は県が主催する被災建築物応急危険度判定講習を受講した日から5年を経過した日の属する年度末までと定められており、認定を更新するためには、申請を行ったうえで、申請年度又は次年度に実施される上記の講習を受講する必要がある。

県の応急危険度判定士に関する業務は上記の要綱に則って行われているが、全国的な組織としては、応急危険度判定の実施体制の整備を行うことを目的として、全国被災建築物応急危険度判定協議会が設置されており、国土交通省や47都道府県等で構成されている。同協議会の上位団体である一般財団法人日本建築防災協会のホームページによれば、応急危険度判定士の定義は次のとおりである。

「応急危険度判定士」とは

応急危険度判定士は、被災地において、地元市区町村長または都道府県知事の要請により、応急危険度判定を行う建築技術者です。応急危険度判定士は、都道府県知事が行う講習会等を受講して認定登録を受けています。
応急危険度判定士は、判定活動に従事する場合、常に身分を証明する登録証を携帯し、「応急危険度判定士」と明示した腕章及びヘルメットを着用します。

(出典:一般財団法人日本建築防災協会ホームページ「全国被災建築物応急危険度判定協議会」)

令和2年度末の県の応急危険度判定士の認定人数は前年比76人減の1,534人となっている。これは、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部会場における講習会が次年度に延期になったことが主な要因である。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

13. 克雪住宅普及促進事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	克雪住宅普及促進事業(克雪住宅普及促進事業補助金)			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり			
事業概要	豪雪地域に暮らす住民の雪下ろしによる身体的負担を軽減し、作業中の転落事故等を未然に防ぐため、市町村が行う住宅の克雪化への支援に対して県がその費用の一部を補助することにより、屋根の雪下ろし中の死亡事故ゼロを目指す。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	7,200	4,928	7,754	4,054
決算	1,794	4,928	6,342	4,045
不用額	5,406	—	1,411	8

② 業務内容

本事業は、豪雪地帯対策特別措置法に基づき特別豪雪地帯に認定されている県内 10 市町村を対象に、当該市町村が実施する克雪住宅の整備に補助を行う事業に要する経費に対し補助金を交付するものである。特別豪雪地帯に認定されている市町村や当該市町村を所管する建設事務所(長野、北信、大町)にてチラシを配布することによって、県民への周知を行っている。なお、本事業の対象市町村は、長野市(旧戸隠村、旧鬼無里村)、飯山市、白馬村、小谷村、高山村、山ノ内町、木島平村、野沢温泉村、信濃町、栄村である。

本補助金の交付要綱等として、克雪住宅普及促進事業補助金交付要綱及び克雪住宅普及促進事業補助金交付取扱要領が定められている。その概要と令和 2 年度の実績は次表のとおりである。

表 克雪住宅普及促進事業における概要

対象住宅	融雪型		自然落雪型	雪下ろし型
	放熱方式	温風方式	屋根雪を人力によらず落下させる屋根構造により自然落雪させる方式	雪下ろし作業の安全性を確保するための措置を講じる方式
概要	温水等の循環パイプ、電気ヒーター等の放熱により融雪させる方式	温風機等で暖気を送り込む方式により融雪する方式		
補助率	1/5(高齢者世帯は 1/4)			1/2
負担割合	県:2/3 市町村:1/3			県:1/2・市町村:1/2
補助限度額	60 万円(高齢者世帯は 75 万円)		45 万円(高齢者世帯は 55 万円)	8 万円
令和 2 年度の実績	5 件		5 件	2 件

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

14. 住宅・建築物耐震改修総合支援事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	住宅・建築物耐震改修総合支援事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり			
事業概要	「長野県耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」に基づき、住宅や避難施設となる建築物及び多数の者が利用する建築物等の耐震診断・耐震改修を促進する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	94,807	91,453	77,074	73,789
決算	75,604	83,573	67,031	67,105
不用額	19,202	7,879	10,042	6,683

②業務内容

本事業は、県における建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条に規定される都道府県耐震改修促進計画である「長野県耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」(以下「第Ⅱ期計画」)に基づき、住宅や避難施設となる建築物及び多数の者が利用する建築物等の耐震診断・耐震改修を促進するため、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つき補助金を交付するものである。なお、本事業は、第Ⅱ期計画以前、平成 14 年度から継続して行われており、令和 2 年度で 19 年目を迎えている。

平成 28 年度から令和 2 年度の 5 年間を対象とする第Ⅱ期計画によれば、最終年度の令和 2 年度における住宅の耐震化率の目標は 90%に設定されており、本事業は、当該耐震化率の目標を強く意識して執行されている。

本事業の対象となる建築物及び概要等は次表のとおりである。

表 住宅・建築物耐震改修総合支援事業の対象等

対象地域	県内全域	
対象建築物	耐震診断(※1)	昭和 56 年以前に建てられた住宅
	耐震改修(※2)	市町村地域防災計画に定められた避難施設(予定含む)
	耐震改修のみ	特定既存耐震不適格建築物

※1 耐震診断:木造住宅耐震診断士等による住宅、避難施設、特定既存耐震不適格建築物の耐震性能診断

※2 耐震改修:診断の結果、耐震性が十分でない住宅、避難施設の耐震性能の向上を図る工事

令和 2 年度の本事業における執行額の実績は次表のとおりである。

表 令和 2 年度における住宅・建築物耐震改修総合支援事業の執行実績

(単位:件)

地域	耐震診断	耐震設計	耐震補強	現地建替え
佐久	30	0	2	13
上田	57	0	10	13
諏訪	94	0	16	8
伊那	74	0	17	7
飯田	64	0	12	8
木曾	14	0	1	1
松本	117	0	24	2
大町	19	0	3	1

地域	耐震診断	耐震設計	耐震補強	現地建替え
長野	595	0	56	1
北信	6	0	2	0
実績合計	1,070	0	143	54
当初計画	1,018	1	264	—
差異	52	▲1	▲121	—

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 耐震化率の目標の達成について(意見 9)

第Ⅱ期計画によれば、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の推移は次表のとおりである。

表 住宅の耐震化率

平成30年度	令和元年度(県推計)	令和2年度(県推計)
82.5%	83.6%	85.5%

※平成30年度の耐震化率の値は総務省統計局「住宅・土地統計調査」によっている。本調査は5年ごとに実施されており、本報告書提出時点の最新版は平成30年度のものある。

上記推移をみていくと、住宅の耐震化率は、第Ⅱ期計画当初の77.5%からは向上が見られ、緩やかに目標値に近付いてはいるものの、第Ⅱ期計画において当初設定した目標には届いておらず、全国の平均と比較しても低い水準(平成30年度)にとどまっている。

耐震化率が伸び悩んでいる現状について、県によれば、現在居住し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浸透や、住宅所有者の耐震化工事等に係るコスト面の負担が重いことが課題にあげられるとのことであった。

令和3年度から令和7年度を対象とした「長野県耐震改修促進計画(第Ⅲ期)」(以下「第Ⅲ期計画」)によれば、耐震化率の目標は、令和7年までに、県内の住宅については92%、多数の者が利用する建築物については95%とされている。

また、第Ⅲ期計画には、「県内の全ての市町村において事業が実施され、どの地域においても所有者が耐震化に関する支援策を受けることができるよう、(中略)耐震診断及び耐震改修等に対し引き続き支援してまいります」とあり、本事業は引き続き実施される見込みである。新たに策定した目標を令和7年度には達成できるよう、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。

15. 大規模建築物等耐震改修緊急促進事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	大規模建築物等耐震改修緊急促進事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり			
事業概要	大地震の発生に備えて、建築物の安全性の向上を図るため、県内の大規模建築物や避難路沿道の建築物等の耐震化を進める。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	85,332	16,750	5,657	—
決算	12,264	16,750	5,657	—
不用額	73,068	—	—	—

②業務内容

本事業は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の定めに基づき策定された長野県耐震改修促進計画に基づいて、県内における大規模建築物の耐震改修への補助を行うものである。

令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、各市町村の要望もなかったため、事業計画の対象となった改修工事はなく、実績がなかった。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

16. 災害危険住宅対策事業

(1) 概要

① 事業概要

項目	内容			
事業名	災害危険住宅対策事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	暮らしを守る安全・安心な住まいづくり			
事業概要	がけ地の崩壊等により、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域において、住民の生命財産を守るため、危険住宅を除去し、安全な住宅への建替えを促進する。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	2,076	3,924	2,530	3,116
決算	200	2,382	1,601	3,032
不用額	1,876	1,542	928	84

② 業務内容

建築基準法第 39 条に規定する災害危険区域の指定区域、同法第 40 条に規定するがけ条例の制定区域及び土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策推進に関する法律第 9 条に規定する土砂災害特別警戒区域の指定区域に存する既存不適格住宅等(以下「危険住宅」)を対象とした、県内の市町村が実施する移転事業や改修事業に要する経費に対し、補助金を交付する事業である。

本事業における県の補助内容及び補助率は災害危険住宅対策事業補助金交付要綱に定められており、その内容は次表のとおりである。

表 災害危険住宅対策事業における補助内容及び補助率

事業の種類		対象経費	補助率
移転事業	危険住宅除却費等	危険住宅の除却費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等を市町村が補助する事業に要する経費	4分の1以内
	危険住宅に代わる住宅の建設費	危険住宅に代わる住宅の建設又は購入(これに必要な土地の取得及び造成を含む)するために要する資金を金融機関等から借り入れた場合の、当該借入金に利子に相当する額の費用を市町村が補助する事業に要する経費	
改修事業	住宅・建築物の土砂災害対策改修費	住宅・建築物の土砂災害対策改修に係る費用を市町村が補助する事業に要する経費	対象経費から国庫助成額に相当する額を除いた額の2分の1以内

(出典:災害危険住宅対策事業補助金交付要綱)

令和 2 年度は、事業計画に基づき、飯田建設事務所管内で 2 件の実績があった。市町村の補助制度の創設の有無や、あくまで住人の要望により移転・改修が行われること、さらには、移転を促すことによって当該地域の過疎化を促進させるという別の問題も生じることから、危険住宅の移転・改修が進んでいないという実情がある。

(2) 監査の結果

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)

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。この点について、要綱本文の訂正が必要である。

(3) 監査の意見

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)

県は、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(令和 3 年 5 月 13 日現在)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(令和 3 年 4 月 1 日現在)であり、補助制度の創設度合いは市町村全体の 3 割強にとどまっている。

令和元年東日本台風、令和 3 年豪雨等の災害による県内の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。本事業の事業主体は市町村であるため、制度創設にあたっては市町村が検討を行った後に補助制度の創設に至ることとなるが、県は、危険住宅の移転等を促進していく立場からも、補助制度が未創設の市町村に対しては、当該補助制度を市町村が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。

17. 宅地建物取引業指導事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	宅地建物取引業指導事業			
目標	地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展			
基本的な施策	既存住宅の流通、リフォーム市場の拡大			
事業概要	宅地建物取引業の免許、宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引業者等の指導・監督等を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	5,289	5,585	5,591	5,301
決算	4,933	4,860	4,916	4,228
不用額	355	724	674	1,072

②業務内容

1)宅地建物取引業者等の指導、監督

宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、事務所の立入調査の実施等により、宅地建物取引業者の指導・監督を行うものである。県の立入調査については、宅地建物取引業法第 72 条に規定されている。

また、宅地建物取引業保証協会等が実施する業者研修会並びに公益社団法人長野県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会長野県本部が実施する取引士講習会等において、指導、啓発並びに法改正等の周知を図っている。

2)宅地建物取引士資格試験の実施

宅地建物取引業法第 16 条第 1 項に基づき、宅地建物取引士資格試験を実施している。なお、昭和 63 年度より、宅地建物取引業法第 16 条の 2 第 1 項に定める指定試験機関である一般財団法人不動産適正取引推進機構に試験実施事務を委任している。

令和 2 年度は、10 月 18 日に県内全 11 会場で試験が実施されている。

3)その他

上記のほか、宅地建物取引証交付事務(資格証の作成業務)に係る委託料、宅地建物取引業免許事務端末に係る使用料及び宅地建物取引業免許事務処理に係る委託料等が県費として支出されている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

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)

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。

本調査書自体は本庁への提出資料ではないが、実際の調査結果の貴重な一次資料の行政文書として、後からの修正が容易ではない記載方法で、根拠書類の保存をしていくことが望ましい。

18. アスベスト飛散防止対策事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	アスベスト飛散防止対策事業			
目標	災害に強く快適で健康な住まいづくり			
基本的な施策	健康長寿に適した住まいづくり			
事業概要	飛散性の高い吹付けアスベスト等の大気環境中への粉じんの排出及び飛散を防止するため、建物所有者等が行うアスベストの除去費用に対して助成することにより、アスベストによる県民の健康被害の防止と安心で安全な生活環境の確保を図る。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	1,262	926	4,019	2,948
決算	1,260	926	4,000	1,888
不用額	2	—	19	1,060

②業務内容

本事業は、アスベスト飛散防止対策事業補助金交付要綱に基づき、建物所有者等が行う吹付けアスベスト等の除去等で県内の各市町村が実施する事業に対し、県が補助金を交付するものである。

補助金の交付は、県が直接建物所有者等に行うのではなく、補助制度を設置している市町村が吹付けアスベスト等の除去等を行った建物所有者等に補助を行った場合に、当該市町村の請求に基づき行うものである。県内市町村の令和3年4月1日現在における補助制度の設置状況は、都市部を中心に、分析調査に対する補助については20市町村(前年比1市町村減)、除去工事等に対する補助は21市町村(前年比1市町村減)である。

本事業における近年の実績は次表のとおりである。

表 アスベスト飛散防止対策事業における実績

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
実施施設数	1 件	実績なし	4 件	1 件
用途	工場	—	事務所等	工場
吹付け面積	558 m ²	—	1,287 m ²	370 m ²
県費	1,260 千円	—	4,000 千円	1,888 千円

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

19. 災害復興住宅建設等補助事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	災害復興住宅建設等補助事業			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	令和元年東日本台風による被害を受け、災害復興住宅資金の貸付を受けて行う住宅再建において、被災者の負担を軽減するため、一定の利子相当額の補助を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	—	13,550	47,740
決算	—	—	1,322	37,072
不用額	—	—	12,227	10,667

②業務内容

令和元年東日本台風災害の発生に伴い、1)住宅に被害が生じた旨の「罹災証明書」の発行を受け、2)独立行政法人住宅金融支援機構又は民間金融機関から被災住宅の再建のための融資を受け、かつ、3)県内において住宅の再建(住宅の建設、購入又は補修)をされる方を対象として、住宅の再建に必要な資金の借入れに対して利子相当額の一部を助成する事業である。

助成される補助金の額は、災害復興住宅建設事業補助金交付要綱及び災害復興住宅建設事業実施要領に基づき、下記の融資対象限度額に補助率(貸付日現在の独立行政法人住宅金融支援機構の借入利率)を乗じて算定される。

表1 本事業における融資対象限度額 (単位:千円)

融資対象限度額	令和2年9月30日まで (下記のほか、特例加算額有)	令和2年10月1日から
建設	建設資金: 16,800 土地取得資金: 9,700 整地資金: 4,500	土地取得有の場合: 37,000 土地取得無の場合: 27,000
購入	26,500	37,000
補修	11,900	12,000

※融資対象限度額は、独立行政法人住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」の条件に基づいている。上記の融資対象限度額の変更は、同機構の制度改正によるものである。

令和2年度の当初予算及び執行実績については、次表のとおりである。

表2 本事業における当初予算及び執行実績

区分	件数(件)	金額(千円)
建設・購入	当初予算	94
	決算	51
	差異	43
補修	当初予算	40
	決算	37
	差異	3

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 当初予算額と決算額の比較について(意見 12)

令和2年度における本事業の当初予算は70,740千円であったが、令和3年2月に23,000千円減額補正され、「(1)①事業概要」のとおり補正後予算は47,740千円となった。これに対し、決算額は37,072千円と、当初予算に対する不用額は33,668千円、補正後予算に対する不用額は10,667千円となり、また、当初予算に対する執行率は52.4%にとどまっている。

県によれば、本事業の令和2年度当初予算は、下記の前提に基づいて設定されている。

表3 令和2年度災害復興住宅建設等補助事業 住宅新築・購入に係る補助金額予算根拠

住宅全壊 世帯数推計	本事業の 見込利用率	うち令和元年度 見込執行件数	1件当たり 補助金額	$(A \times B - C) \times D$
A 900 世帯	B 11%	C 5 件	D 710 千円	66,740 千円

表4 令和2年度災害復興住宅建設等補助事業 補修に係る補助金額予算根拠

住宅大規模半壊 世帯数推計	本事業の 見込利用率	うち令和元年度 見込執行件数	1件当たり 補助金額	$(A \times B - C) \times D$
A 1,700 世帯	B 8.2%	C 100 件	D 100 千円	4,000 千円

※ $A \times B$ の算定結果は、県の算定結果に準じて、小数点未満を切り上げている。

表3のとおり、県は、新築・購入補助予測については、住宅全壊世帯数推計(900 世帯)に見込利用率(11%)を乗じた件数から、令和元年度の見込執行件数を差し引いて見込利用件数を算定している。

このことについて、県の新築・購入補助予測の見込利用率の根拠となっていたのは、直近の災害事例である平成26年神城断層地震の際の利用率実績(全壊件数81件、うち補助金交付9件)であるが、令和元年東日本台風が、震災と異なり水害であったことから、住宅再建の前に被災状況からの立ち直りに時間がかかったこと、また、平成26年神城断層地震と比較して、より広範囲で大規模な被害状況であったことなどを踏まえると、見込利用率については、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。

次に、表3の住宅新築・購入に係る補助金額予算根拠(以下「新築・購入補助予測」と実績を比較すると次表のとおりとなる。

表5 住宅新築・購入に係る補助金額予算根拠と決算額の比較

	利用件数 (表3中、 $A \times B - C$)	1件当たり補助金額	予算額/決算額
当初予算	94 件	710 千円	66,740 千円
決算	51 件	667 千円	34,038 千円
差異	▲43 件	▲43 千円	▲32,701 千円

※決算の「1件当たり補助金額」「予算額/決算額」については、千円未満を四捨五入している。

以上より、本事業における当初予算額と執行額の差異 33,668 千円のうち、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が、表5における差異 32,701 千円の 90%強に当たる 30,530 千円(利用件数差異 43 件×想定 1 件当たり補助金額 710 千円)を占めていることがわかる。

実際の住宅全壊の件数が920棟、1,087世帯(出典:県ホームページ「令和元年東日本台風(台風第19号)への長野県の対応について」(令和3年9月6日現在)であり、住宅全壊世帯数推計を上回っている。

このように、実際の住宅全壊の件数が住宅全壊世帯数推計を上回っているにも関わらず、利用件数が見込利用件数を大きく下回っている状況について県は、その原因を十分に検証する必要がある

県によれば、ホームページへの掲載や金融機関への周知活動、さらには市町村の「復興だより」への出稿などを通じて、本事業の広報を行っていたとのことであるが、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う必要がある。

本事業を今後の災害復興関連の事業に活かしていくためにも、見込利用率のあり方と、被災者への情報提供のあり方を検討することが望まれる。

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

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	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			
目標	地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり			
基本的な施策	環境と共生する住まいづくり			
事業概要	県民への建設リサイクル法の周知を図り、また、建設工事現場等における分別解体等の状況確認及び無届工事の監視等を行う。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	—	—	—	—
決算	—	—	—	—
不用額	—	—	—	—

②業務内容

本事業は、国土交通省の事務連絡に基づき、建設リサイクル法等に関するパトロールを実施するものである。実施方針にて定義されている本パトロールの目的は、建設リサイクル法に関連した、分別解体・再資源化等、フロン類の適正処理及び石綿対策等の適正な実施の確保であり、県は、本パトロールにて届出(通知)があった建設工事現場を調査している。なお、本事業に係る経費は、県職員の人件費のみであるため、予算のかからない事業である。

本パトロールは、例年、上期及び下期の 2 回行われているが、令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、上期が中止となり、下期期間(令和 2 年 10 月 19 日から 23 日)のみ実施されている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

21. 宅地住宅相談所運営事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	宅地住宅相談所運営事業			
目標	地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展			
基本的な施策	既存住宅の流通、リフォーム市場の拡大			
事業概要	宅地、住宅に関する県民の総合的な相談に応じ、県民サービスの向上を図る。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	1,400	1,408	1,408	1,408
決算	1,265	250	621	647
不用額	134	1,158	786	760

②業務内容

本事業は、宅地住宅相談所(本庁)において住宅相談員が常時相談を受け、助言や法律相談の紹介、必要に応じて業者事情聴取、調査等を行う「一般相談」と、全県的に対応するため、建設事務所建築担当課に相談窓口を設置し、相談に応じる「建設事務所における相談」の二種類がある。

令和 2 年度においては、13,547 件(一般相談 122 件、建設事務所における相談 13,425 件)の相談があり、前年度から 1,298 件増加した。相談の内容は、建築基準法関連(49.7%)が半数近くを占め、次いで、都市計画法関連(24.4%)、公営住宅法関連(13.8%)と続いている。

なお、相談窓口の電話番号が県民手帳に掲載されており、また、県のホームページなどにおいても公表されていることから、相談のほとんどが電話によるものである。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

①相談内容の有効活用について(意見 13)

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。相談内容の中にはクレームや近隣トラブル等、宅地住宅相談とは直接的に関わりのないものも含まれているとのことであるが、現状は相談事項の分類のための件数カウントのみが実施されている状況である。

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。

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)

本事業における相談対応については、窓口で相談を受けた担当者各々の知識や業務経験にその対応が委ねられており、業務が属人的な状態になっている。このため、宅地、住宅に関する知見やノウハウが、建築住宅課や建設事務所を超えて共有されにくい状態になっており、また、経験の浅い担当者は、本事業に従事しながら対応方法を学んでいる状況である。

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、各建設事務所でも共有を図る必要がある。

22. 都市再開発事業資金貸付事業

(1)概要

①事業概要

項目	内容			
事業名	都市再開発事業資金貸付事業			
目標	—			
基本的な施策	—			
事業概要	都市の再開発及び環境整備の促進を目的として、公社が建設・譲渡する店舗併用住宅等の市街地耐火建築物について、融資金利を引き下げることにより購入者の負担の軽減を図る。			
(単位:千円)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
予算	208,000	114,000	66,000	32,000
決算	208,000	114,000	66,000	32,000
不用額	—	—	—	—

②業務内容

市街地住宅整備事業譲渡事務取扱要領に基づき、公社が融資取扱金融機関に対して預託している金利引き下げ相当分を補填すべき資金の原資について、県が公社に貸付けを行うものである。対象年度の昭和 59 年度から平成 17 年度までのうち、最後に発生した平成 14 年度までの融資を対象とし、また、この融資期間が 20 年であることから、令和 3 年度をもって本事業は終了する予定である。

なお、本貸付けの執行金額に関しては、各年度末に公社より返納を受けている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

Ⅲ. 県営住宅入居者の募集・入居等の事務

1. 入居者の募集手続

(1)概要

①募集手続の概要

県営住宅の入居資格、募集等の概要は次のとおりとなっている。

項目	内容
入居資格	<p>一般世帯の入居資格について</p> <p>県営住宅は、一定基準の収入以下で、住宅に困窮している方への賃貸を目的としている住宅である。そのため、入居にあたっては資格を設けており、次の要件を全て満たす必要がある。</p> <p>(1) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。 (ただし、「単身入居資格」に該当する場合は単身入居が可能。)</p> <p>(2) 一定の基準以下の所得であること。 (入居しようとする世帯の所得月額 15 万 8 千円以下、ただし、「裁量世帯」に該当する場合は所得月額 21 万 4 千円以下が基準となる。)</p> <p>(3) 現に住宅に困窮していること。(持ち家がないことなどが条件となる。)</p> <p>(4) 暴力団員※でないこと。 (※暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員)</p>
	<p>単身の入居資格について</p> <p>次のいずれかに該当する方は、同居親族がない場合でも単身での入居が可能である。ただし、入居できる住宅は原則として 2DK 以下の住宅となる。</p> <p>(1) 60 歳以上の者</p> <p>(2) 障がい者(身体障害者手帳1～4級、精神障害者保健福祉手帳1～3級、療育手帳の交付を受け得る程度。ただし、精神・知的障がいのある方については、現住所又は入居希望団地が所在する市町村の福祉担当部局において、単身生活が可能と判断された方に限る。)</p> <p>(3) 生活保護法に基づく被保護者</p> <p>(4) 配偶者からの暴力被害者(DV被害者)、犯罪等被害者</p> <p>(5) 戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者など</p> <p>(6) その他の者(原則として、独立生計を営む方に限る。)</p>
	<p>裁量世帯の入居資格について</p> <p>次のいずれかに該当する場合は裁量世帯に該当し、入居の基準となる所得月額が 21 万 4 千円以下となる。</p> <p>(1) 入居申込者または同居者に心身障害者(身体障害者手帳1～4級程度、精神障害者保健福祉手帳 1～2 級程度、療育手帳重度～中程度)がいる場合</p> <p>(2) 入居申込者が 60 歳以上で、かつ同居者全員が 60 歳以上又は 18 歳未満の場合</p> <p>(3) 同居者に中学校卒業までの子のいる場合</p> <p>(4) 入居者または同居者に戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者がいる場合</p>

項目	内容	
募集方法	統一募集	県下一斉に募集を年2回実施(8月、2月)。それぞれ入居日を10月1日、4月1日とする。
	補充募集	統一募集時に入居に至らなかった住戸、入居者が退去し修繕が終了した住戸について、統一募集実施月以外で地域ごと実施。実施の有無、月は地域ごと異なる。
	随時募集	期間を決めず、空き住戸について先着で募集を行う。
応募方法	<ul style="list-style-type: none"> ・募集期間中に、入居を希望する団地を管理する公社の窓口(もしくは直営管理であれば建設事務所)へ必要書類を提出 ・県外からの入居希望者や、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止の観点から、郵送受付も令和2年度から開始 	
入居申込みに必要な提出書類	<p>募集期間内に募集窓口に持参(持参が難しい場合は郵送)により提出。</p> <p>(1) 県営住宅入居申込書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優先入居対象者は、別途「優先入居申込書(調査書)」が必要。 <p>(2) 入居予定者全員が記載された住民票(外国籍の方を含む)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・結婚予定者については、3か月以内に婚姻する予定であることを双方の親又は仲人等が証明した書類 <p>(3) 前年の所得を証明する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村が発行する所得証明書等、15歳以上(中学生は除く)の入居予定者全員分の収入の状況を確認できる公的機関が発行する書類 ※前年の所得証明書の発行ができない期間(1月～6月)については直近の所得状況が確認できる書類が別途必要。 ア 給与所得者の場合は勤務先が発行する源泉徴収票の写し等 イ 自営業者の場合は、確定申告書の写し(税務署等の受付印のあるもの) ウ 年金受給者の場合は、年金証書の写し又は最新の支給決定通知書の写し <p>(4) 「優先入居」や「単身入居」で申込みをする場合は、それぞれその事実を証明する書類が必要 主な事由で、別途必要となる書類は原則として次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 生活保護……………保護決定通知の写し(又は福祉事務所長の証明書) イ 心身障害……………障害者手帳の写し ウ 母子……………母子証明書又は戸籍謄本 エ 父子……………戸籍謄本 オ 配偶者からの暴力被害者…福祉事務所長等の確認書 カ 犯罪等被害者……………犯罪被害等に関する申告書 キ 単身入居……………戸籍謄本 <p>(5) その他書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年の1月以降に退職、転職、就職した場合は、前の事業主が発行する退職証明書、又はハローワークが発行する雇用保険受給資格者証、事業主の採用証明書及び給与証明書 ・精神障害、知的障害で単身入居を申込みの場合は、別に定める申立書及び支援計画書 	

項目	内容	
優先入居	<p>次のいずれかに該当する場合は優先入居対象者となり、住宅困窮状況に応じて評価による選考と抽選による選考がある。((7)～(8)は抽選による選考のみ。)</p> <p>(1) 生活保護法に基づく被保護者世帯</p> <p>(2) 障がい者世帯(身体障害者手帳 1～4 級程度、精神障害者保健福祉手帳 1～2 級程度、療育手帳 重度～中程度、戦傷病者手帳特別項症から第 6 項症等)</p> <p>(3) 母子・父子世帯</p> <p>(4) 高齢者世帯(入居申込者が 60 歳以上、かつ同居者全員が 60 歳以上 18 歳未満又は(2)と同程度の障がい者等の場合)</p> <p>(5) 海外からの引揚者世帯、中国残留邦人世帯</p> <p>(6) 多子世帯(同居者に 18 歳未満の子が 3 人以上いる世帯)</p> <p>(7) 子育て世帯(同居者に中学校卒業までの子のいる世帯)</p> <p>(8) 配偶者からの暴力被害者(DV 被害者)及び配偶者以外の者からの暴力被害者、犯罪等被害者世帯等</p>	
選考方法	評価選考	募集戸数のうちおおむね 35%の範囲内で評価による選考枠を定め、申込者の住宅に困窮する状況を住宅の困窮する要因別に評価し、評価の合計点が高い者から順番に入居を決定。
	抽選選考	上記の評価により、評価選考枠で入居できなかった優先入居対象者については、一般入居者と抽選回数で差をつけた抽選(2回抽選)により入居を決定。

令和 2 年度の募集倍率は次表のとおりとなっている。

表 募集倍率の推移

募集	募集戸数	応募者数	募集倍率
令和 3 年 2 月	247 戸	362 人	1.46 倍
令和 2 年 8 月	270 戸	363 人	1.34 倍

②公募方法の概要

募集は公募によるが、公募の周知方法、内容、実施方法等は、県営住宅等の管理に関する取扱要領(以下「取扱要領」という。)に定められている。

- 法第 22 条第 2 項(※)の規定による入居者の公募の周知方法は、県ホームページ、県広報、市町村広報、住宅を管理する建設事務所及び住宅所在地の市町村の庁舎の掲示板その他住民の見やすい場所における掲示、新聞、テレビ等の広報手段を活用する。
- 入居者の公募は、住宅の種類別、構造別、特定目的の有無別に団地ごとに行う。ただし、団地の規模その他これにより難い事由があるときは、構造別又は団地別によらないことができる。
- 建設事務所長、管理代行制度により県営住宅及び共同施設の管理を行う公社理事長(以下「管理代行者」という)は、統一募集について、統一募集の都度、建設部長が定める具体的な実施要領に従って行うものとする。
- 補充募集については、受付開始の日前 20 日までに申込受付期間、抽選日時等を決定し、県営住宅入居者公募事項報告書(様式第 1 号)により部長に報告するとともに、第 1 項に掲げる方法により公募の周知を図ることとする。

- 過去の応募状況から応募件数が募集件数を上回らないことが明らかな住宅については、随時申込みを受け付け、直ちに入居を許可できるものとする。
- 新たに整備した住宅の最初の入居者の公募については、建設部長が建設事務所長又は管理代行者と打ち合わせの上、入居者の公募を行うものとする。

※法第 22 条

(入居者の募集方法)

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

- 2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

2. 入居手続

(1)概要

①入居手続の概要

県営住宅申込み後、入居が許可されると知事が指定する日までに次の手続が必要となる。

- 「県営住宅入居誓約書」に連帯保証人(※)に係る所得証明書(所得証明書に代えて源泉徴収票で確認できる場合は、源泉徴収票も可能とする。)及び印鑑登録証明書を添付するとともに、「県営住宅入居に係る遵守事項確認書」を提出する必要がある。なお、連帯保証人の保証能力、入居者との続柄、保証に関する認識等につき不相当と判断されたときは、別の連帯保証人をたてる場合もある。
- 敷金として家賃3か月分を入居指定日までに納付する。なお、敷金の減免又は徴収猶予は、家賃等の減免又は徴収猶予に関する実施要領によるものとする。

※連帯保証人

連帯保証人は、独立生計を営み、入居者と同等以上の収入を有する者で、原則として次のいずれかを満たす者。

- (1) 県内に居住する3親等内の親族(未成年者等制限能力者は除く。以下同じ。)である者 1 名。なお、中国帰国者の身元引受人については、3親等内の親族とみなす。
- (2) 3 親等内の親族以外の者 2 名で、うち1名は県内に居住する者。ただし、県外に居住する3親等内の親族については、県内に居住するものとみなす。また、外国人を連帯保証人とする場合は、第5の規定(県営住宅等の管理に関する取扱要領)を満たす外国人に限るものとする。
- (3) 前2号の規定に関わらず、連帯保証人を受諾する者がいないことが明らかで、所長がやむを得ないと認められた場合には、身元引受人又は福祉事務所長による保証範囲を限定した連帯保証人 1 名とすることができる。
- (4) 前号の場合においても連帯保証人を受託する者がいないことが明らかで、所長がやむを得ないと認められた場合には、社会福祉法人長野県社会福祉協議会との入居保証・生活支援事業の契約をもって連帯保証人とみなすことができる。

(出典:取扱要領第 18 より監査人作成)

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 県営住宅管理台帳の整備及び住宅監理員等

(1)概要

①県営住宅管理台帳の整備

取扱要領第 32 に基づき、住宅の管理の合理化かつ適正化を図るため「県営住宅管理台帳」を作成し、住宅の管理状況を常に把握することとされている。

実際の運用は県営住宅管理システム上の「入居者台帳」により行っており、入居者本人の情報として氏名・勤務先・連絡方法・入居区分・退去の場合の関連情報・扶養家族他、家賃に係る情報として所得額合計・控除額合計・収入月額・取引銀行・減免情報・家賃・敷金他、保証人の情報として氏名・勤務先・連絡方法他が登録されている。なお、県営住宅管理システムの詳細は、本報告書の「4. 県営住宅管理システム」に記載している。

公営住宅室は、入居者全ての「入居者台帳」の閲覧が可能であるが、管理代行者である公社の各拠点事務所は、関係する建設事務所管内の情報のみ閲覧可能となっている。

②住宅監理員等

法第 33 条により、「事業主体は、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために公営住宅監理員を置くことができる。」とされており、県は公営住宅監理員(以下「住宅監理員」という。)を設置している。

住宅監理員又は知事の指定する職員(以下「住宅監理員等」という。)の職務は、取扱要領第 33 に基づき、おおむね次のとおりとなっている。

- 住宅団地を巡視し、その状況を把握すること。
- 「県営住宅家賃等(敷金)減免(徴収猶予)申請書」他の提出があった場合は実情を調査し、建設事務所長に報告すること。
- 法第 32 条の各号に該当するとき、住宅及び近隣に火災・災害・事故等が発生したとき、入居者の保安上又は衛生上支障があると認めるとき、その他必要があると認めるときに建設事務所長に報告すること。
- 管理人に対して必要な指導を行うこと。

一方、令和 2 年度建設部関係会計年度任用職員設置要綱に基づき設置される住宅監理員等の行う事務処理は、別に定める県営住宅監理員事務処理要領によることとされている。

当該要領により住宅監理員は、担当する県営住宅団地を巡視し、入居者、県営住宅及び共同施設の状況を適格に把握するとともに、県営住宅管理人を指揮して県営住宅等の正常な維持管理することが求められ、入居に関する事務、退去に関する事務、修繕に関する事務、修繕に係るしゅん工検査に関する事務、家賃収納に関する事務、文書取次ぎ事務、報告事務、帳簿等整備事務を行うこととなっている。

また、県営住宅等に関する規則第 22 条に基づき、住宅監理員の職務を補助させるため県営住宅の団地に県営住宅管理人を置くものとされ、県営住宅の入居者のうちから知事が委嘱している。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

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)

県営住宅監理員事務処理要領第 9 によると、「監理員は、別表 2 に掲げる事項について管理人から通報があったとき、または自ら確認したときは、直ちに状況を調査し、建設事務所長に報告するとともに、必要と認めるときは管理人及び入居者を指導して適切な応急措置を講ずるものとする。」とされている。

県営住宅監理員事務処理要領別表 2

1 不正な行為により入居した者があったとき
2 県営住宅または共同施設を故意にき損した者があったとき
3 県営住宅を他人に貸付し、または入居の権利を他人に譲渡しようとする者があったとき
4 承認や許可を受けずに県営住宅の用途を変更し、または模様替(増築)等をした者、またはしようとする者があったとき
5 入居者に上記以外の不正行為があったとき
6 入居決定者が正当な理由がなく 15 日以上入居しないとき、または引続き 15 日以上無断で空室としている者があったとき
7 入居者の保安または衛生上支障のある事実を発見したとき
8 団地または近傍地に非常災害が発生したとき
9 入居者が退去するという情報があったとき

上記報告は、建設事務所ごとに口頭、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。建設事務所によっては、「県営住宅管理システム」内に参考事項を記録し、今後の対応検討や入居者にどのような傾向があるか把握するための分析を行っている。また、報告のうち、緊急度・重要度の高いものは、必要に応じて公営住宅室に報告しているとのことである。

しかしながら、報告の網羅性確保、報告に対する対応のスケジュール管理という観点からは、「受付簿」を作成する他、報告の連番、報告日、報告内容、報告事項の種類、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。

また、情報の共有化という観点からは、全県で上記報告書をデータベース化し、住宅監理員他がいつでも閲覧できることが可能となれば、類似事項が生じた際の対応が容易になることも期待できると考える。

4. 県営住宅管理システム

(1)概要

①県営住宅管理システムの概要

県営住宅管理システム(以下「システム」という。)は、県営住宅に係る入居者情報、家賃及び駐車場使用料等調定・収納・滞納情報、住宅情報等の保有及び登録処理を行うためのシステムであり、公営住宅室、建設事務所建築課(木曾及び大町建設事務所では整備・建築課)、及び公社で運用されている。

1)システム開発期間・保守業務

項目	内容	
運用期間	平成 24 年7月から運用開始	
保守業者等	システム開発	開発業者と保守業者は同一事業者
	運用保守(平成 24～令和 2 年度)	

2)システム運用保守業務の内容

項目	令和3年度(見込み)
問い合わせ・障害対応	質問・照会 約 40 件
研修等	5 月上旬:新規担当職員対象の操作研修 6 月上旬:決算に係る支援 10 月上旬:家賃算定に係る検証
その他 ポイント制により機能改修	年度当初に改修希望を確認し、優先度の高いものから改修を行う (15 点前後のポイント内で実施)

3)業務の流れ・処理概要

入居受付・登録、家賃決定、口座振替業務、滞納整理業務、退去に係る一連の業務は、主としてシステムを利用して処理される。なお、滞納整理業務に係るシステムの運用については、本報告書の「第4 V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務」に記載している。

4)管理代行者による代行業務及びアクセス管理

建設事務所は、管理代行者である公社と「県営住宅の管理に関する基本協定書」を締結している。その協定書では、システムへの入居者・退去者データ、収入申告データ、家賃減免データ、同居者異動・入居承継等データ、口座振替データ、修繕・保守点検データ他の入力を公社が代行する旨が定められている。

公社では、各種データの入力にあたって、入力者の自己確認の他、上長の確認を行うという職務分掌が整備されている。

公社のアクセス管理については、毎年度末に、公営住宅室が公社あてにシステム管理者登録依頼のメールを送付している。その後、公社が、公営住宅室に「県営住宅管理システム使用者(登録削除者)報告書」を送付すると、公営住宅室が管理者ごとの ID、パスワードを公社に通知することになっている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

IV. 県営住宅の家賃算定・徴収等に関する事務

1. 本来入居者の家賃

(1)概要

①本来入居者の家賃の概要

県営住宅の家賃に相当する県営住宅使用料(以下「家賃」という。)は、入居者の収入状況等によって、「本来入居者の家賃」、「収入超過者の家賃」、「高額所得者の家賃」及び「収入申告をしない場合の家賃」のいずれかとなる。

家賃は、法第 16 条により、「公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。」とされている。

本来入居者の家賃は、収入月額に基づく家賃算定基礎額及び応益係数に基づき計算される。

なお、応益係数とは、市町村立地係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数の 4 係数である。

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

1)家賃算定基礎額

入居者全員の所得税法上の年間所得金額の合計額(給与所得者の場合、給与所得控除後の金額)から、各種控除の合計額(各種控除は令第 1 条第 3 号で定められており、次のとおりとなっている。)を控除し、当該金額を月額に換算した額(収入月額)に応じて決定される。

表 各種控除

区分	控除額
入居者と同居している親族又は控除対象配偶者がある場合	1 人につき 38 万円
同居以外の「扶養親族」	1 人につき 38 万円
同居以外の「控除対象配偶者」	38 万円
控除対象配偶者が「老人控除配偶者」である場合	10 万円
扶養親族に「老人扶養親族」がある場合	1 人につき 10 万円
扶養親族に「16 歳以上 23 歳未満の者」がある場合	1 人につき 25 万円
入居者又は扶養親族に「障害者」がある場合	1 人につき 27 万円
上記の「障害者」が「特別障害者」である場合	1 人につき 40 万円
入居者又は同居親族に「寡婦・寡夫」がある場合	1 人につき 27 万円以内

表 入居者の収入月額に応じて国が定める家賃算定基礎額

収入分位	収入月額(円)	家賃算定基礎額(円)
1	0 ~ 104,000	34,400
2	104,001 ~ 123,000	39,700
3	123,001 ~ 139,000	45,400
4	139,001 ~ 158,000	51,200
5	158,001 ~ 186,000	58,500
6	186,001 ~ 214,000	67,500
7	214,001 ~ 259,000	79,000
8	259,001 ~	91,100

※県の場合、「一般世帯」の入居資格は収入月額 158,000 円以下、「裁量世帯」の入居資格は収入月額が 214,000 円以下となる。

2) 応益係数

係数の種類	内容
市町村立地係数	公示価格その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値で長野県では0.7～0.9
規模係数	住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値
経過年数係数	住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて国土交通大臣が定める数値(1.0以下)
利便性係数	住宅の立地条件及び設備を勘案し知事が定める数値(0.5～1.3)

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

2. 収入超過者及び高額所得者の家賃

(1)概要

①収入超過者の家賃の概要

収入超過者とは、県営住宅に引き続き3年以上入居しており、入居収入基準を超える収入がある入居者をいう。収入超過者に認定されると県営住宅を明渡すよう努力することが求められる。入居収入基準は、収入月額158,000円(裁量世帯は214,000円)となっている。

なお、収入超過者の家賃は、「本来入居者の家賃」に下記「加算額」を加えた金額となる。

「加算額」＝「近傍同種の住宅の家賃－本来入居者の家賃」×「収入月額と収入超過者に認定されてからの年数に応じて設定される下記の率」

収入月額(円)	収入超過者に認定されてからの年数				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目以降
158,001～186,000	1/5	2/5	3/5	4/5	1
186,001～214,000	1/4	2/4	3/4		1
214,001～259,000	1/2			1	
259,001～			1		

②高額所得者の家賃の概要

県営住宅は住宅に困っている所得の少ない方に対し、低廉な家賃で賃貸することを目的としている。このため、所得の少ないとはいえない入居者、すなわち高額所得者に対しては、低額所得者と異なる取扱いがある。

高額所得者とは、県営住宅に引き続き5年以上入居しており、最近2年間引き続き明渡収入基準を超えた高額の収入のある入居者をいう。また、明渡収入基準は、収入月額313,000円(配偶者以外の同居者の所得金額については1,248,000円(104,000円×12月)を超える金額のみ合算)である。

高額所得者と認定されると、県営住宅等に関する条例第23条により県営住宅の明渡請求を受けることになる。なお、高額所得者の明渡までの家賃は、県営住宅等に関する条例第23条の2により近傍同種の住宅の家賃(近傍の民間住宅並みの家賃)となる。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 収入申告をしない場合の家賃

(1)概要

①収入申告書の提出がない場合の対応

公営住宅室長は、毎年6月中旬に県営住宅等に関する規則第3条の2の規定による「県営住宅入居者収入申告書」(以下「収入申告書」という。)を作成し、建設事務所に送付する。建設事務所長は、「収入申告書」に「収入申告書」記入上の説明及び封筒を添えて、県営住宅管理人を通じて入居者に配布する。建設事務所長は、入居者から「収入申告書」を毎年7月ころまでに回収する。なお、「収入申告書」の提出がない場合はその提出を督促する。

提出された「収入申告書」に基づき翌年度の家賃を決定し、知事は県営住宅等に関する条例第10条に基づき入居者に家賃の額を通知する。

収入申告がない場合は、家賃の計算に必要な収入が把握できないため、近傍同種の住宅の家賃(令第3条の方法により計算される近傍の民間住宅並みとされる家賃)となる。ただし、県営住宅等に関する条例第10条に基づき、家賃決定のための収入申告等が困難と認められる認知症患者等である入居者については、収入申告義務を免除し事業主体が当該入居者の収入を把握し、家賃を決定する。

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世帯で、全体の1.9%となっている。

(2)監査の結果

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)

収入認定等に関する実施要領(平成9年10月1日施行)、「県営住宅入居者からの収入申告がない場合の収入状況の調査について(通知)」(平成23年12月19日付け)他、関連資料を閲覧した。

建設事務所長及び管理代行者は、収入認定等に関する実施要領に基づき「収入申告書」の未提出者に対して提出の督促を行うこととなっているが、それでもなお「収入申告書」が提出されない場合は、同要領に基づき、次に掲げるところにより収入状況調査を行うこととされている。

○関係市町村又は税務官公署に対し、課税台帳等収入状況の調査について必要な書類の閲覧又はその内容の記録(以下「閲覧等」という。)を求めるものとする。この場合、閲覧等を求める日時及びこれらを行う職員の氏名をあらかじめ通知するものとする。

○上記の閲覧によっても収入状況の把握ができない場合には、入居者又は同居者の雇主、取引先その他関係人にその収入の状況について報告を求め、又は聴取するものとする。

また、「県営住宅入居者からの収入申告がない場合の収入状況の調査について(通知)」において、建設事務所長及び管理代行者に対し、収入認定等に関する実施要領の一層の厳格な取扱いを依頼し、さらに収入申告をしない者は、高額所得者又は収入超過者として認定されることにより、住宅明渡し義務や明渡し努力義務が課せられることを逃れている可能性もあることから、収入状況調査を実施し、高額所得者又は収入超過者に該当した場合は適切な対応をすることを通知している。

しかしながら、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」の未提出の場合には、承継承認がないまま居住している同居者が存在するという可能性もある。つまり「収入申告書」を提出しないことにより最近の世帯状況を県に通知せず、承継承認がない者が居住し続けることも可能である。

承継承認については、法第 27 条 6 項によると、公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができるとされている。また、県営住宅等に関する規則第 9 条第 4 項では、引き続き県営住宅に居住することの承認を受けようとする者は、県営住宅入居承継承認申請書に、収入状況を証明する書類及び事実を証明する書類を添えて知事に提出しなければならないとされている。

以上から、「収入申告書」の未提出者の収入状況の実態を調査することは重要である。県による「収入申告書」未提出者に対する課税台帳等収入状況の調査は市町村等の協力が必要ではあるものの、継続して「収入申告書」を未提出としている者、住宅監理員等からの生活ぶり等の情報収集により抽出した者など、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。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

4. 家賃の減免・徴収猶予

(1)概要

①家賃の減免・徴収猶予

次の理由により、収入が一定の額以下となった場合は、申請により家賃を減免し、あるいは徴収を猶予する制度がある。

県営住宅等に関する規則第6条で定める「県営住宅家賃等(敷金)減免(徴収猶予)申請書」により、減免又は徴収猶予を受けようとする下記の理由を証する書類を添えて申請することとされている。

- 生活保護を受けている世帯
- 収入が著しく低額となった場合
- 疾病にかかったとき
- 災害により著しく損害を受けたとき
- 戦傷病者世帯、身体障がい者世帯、知的障がい者世帯、精神障がい者世帯、ひとり親世帯、高齢者世帯、引揚者世帯
- その他特別な事情があるとき

家賃の減免は、原則として上記申請書を受理した日の属する月の翌月からその年度末(3月)までが適用対象となる。4月以降も引き続き減免を希望する場合は再申請の手続きが必要である。

なお、身体障がい者世帯とは、身体障害者福祉法施行規則別表第5号に掲げる1級から4級までの障害のある場合をいう。知的障がい者世帯は、療育手帳交付要綱による障害の程度が重度又は中度の場合をいい、精神障がい者世帯は、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項の表に掲げる1級又は2級の障害がある場合をいう。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

5. 県営住宅家賃等の徴収事務

(1)概要

①県営住宅の家賃等収入管理事務取扱要領

県営住宅家賃等(県営住宅家賃及び駐車場使用料)の徴収事務については、「県営住宅の家賃等収入管理事務取扱要領」(以下「家賃要領」という。)に規定がある。

家賃要領の「第3章 家賃及び駐車場使用料の調定及び納入通知書の交付」においては、現金納付を前提とした規定が置かれ、「第4章 口座振替の取扱い」において口座振替の規定が置かれている。

口座振替の位置づけとしては、家賃要領の第13において、「口座振替を希望する入居者」とあることから現金納付が原則であり、入居者が希望する場合に限って口座振替を利用することができることとされている。

現金納付の場合には、家賃要領第9によれば、半年に一度、向こう半年分の納入通知書を公営住宅室長が建設事務所長又は管理代行者に対して速やかに発行し、建設事務所長又は管理代行者はそれを直ちに入居者に交付するとある。

口座振替の場合に、どのような方法で納入通知書が発行されるかについては、家賃要領第9第2項に「第4章の規定によるものとする」とされ、第4章第13第6項において、「口座振替開始通知書」を入居者に交付することとされている。毎月の納入額は、家賃決定通知書及び減免決定通知書により通知された額となる。

口座振替の場合、振替期日は毎月月末(一部金融機関は26日)とされ、同日に振替不能であった場合は、翌月6日に再度口座振替が行われることとなっている。

現金納付の場合で納付書を紛失したときは、申出により納付書を再発行すると規定されており、口座振替の場合で月末と翌月6日に振替不能であったときは、翌月分家賃の口座振替時に合算して振替を行うこととしており、この場合においても、未納の場合は催告状と共に納入通知書を送付することとしている。

県に確認したところ、入居者の求めに応じて納入通知書の再発行を住宅監理員が随時できるようになっている。また、家賃等の納付について口座振替を勧奨するような取組もあり、令和2年度末における口座振替の利用率は84%となっている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

6. 敷金

(1) 概要

① 敷金の概要

法第 18 条によると、事業主体は、公営住宅の入居者から 3 月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる、また、事業主体は、病気にかかっていることその他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、敷金を減免することができるとしている。

県では県営住宅等に関する条例第 9 条で、入居手続として敷金を県に納入することを求め、また第 11 条で県営住宅に入居を許可された者は 3 月分の家賃に相当する金額の範囲内において知事が定める額の敷金を納めること、敷金には利子を付さないことを定めている。

条例を受けた県営住宅等に関する規則により、知事が定める敷金の額は入居の際の家賃の 3 か月分に相当する額としており、入居前に県営住宅入居許可通知書によりその額が入居予定者に通知され、入居予定者は納入期限までに県営住宅敷金納入通知書(領収書)により、金融機関又は建設事務所窓口で納付することとなっている。

また、県営住宅家賃等(敷金)減免(徴収猶予)申請書による申請、減免若しくは徴収猶予を受けようとする理由を証する書類の添付により、敷金の減免又は徴収猶予を受けることもできるとされている。なお、敷金は原則、収入申告によって家賃月額が変更になっても増額、減額はされない。

退去時には、県営住宅等に関する条例第 11 条に基づき、県は明渡時に敷金を還付としている。ただし、退去時に未納の家賃、修繕に要する費用若しくは損害賠償金又はこれらに関する延滞金がある場合は、敷金から控除した残額を還付することになる。還付の手続は県営住宅等に関する規則により、県営住宅敷金還付請求書を知事に提出することにより行われる。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

V. 県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務

1. 滞納整理事務の流れ

(1)概要

①県営住宅家賃徴収等事務取扱要領

県営住宅の家賃及び駐車場使用料を対象とする滞納整理事務については、「公営住宅法」、「県営住宅等に関する条例」、「県営住宅等に関する規則」には規定はなく、「県営住宅家賃徴収等事務取扱要領」(以下「徴収要領」という。)にその定めがある。

②徴収要領の目的

徴収要領第1は徴収要領の目的を規定している。それによれば、県営住宅の家賃の徴収事務等を適切に行い、必要な滞納家賃等に係る滞納整理や民事上の各種法的措置を講じることにより、家賃収納率の向上と未収金の縮減を図り、もって県歳入を確保するとある。

③滞納整理の基本方針

徴収要領第3は家賃等の滞納整理の基本方針を規定している。すなわち、1)県営住宅家賃関係の歳入の確保のため債権管理を適切に行うこと、2)滞納者に対しては住民負担の公平性の確保やモラルハザード防止の観点から厳正かつ公平に対処しなければならないこと、3)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こと、と規定されている。

④滞納整理目標等

徴収要領第4は滞納整理目標等を規定している。すなわち、1)室長は毎年度の県徴収目標を定め、また家賃徴収対策を策定し、所長又は管理代行者に通知すること、2)所長は、管理代行者と連携し、毎年度の徴収目標を定め、滞納整理計画を策定すること、が規定されている。

なお、「室長」とは長野県建設部建築住宅課公営住宅室長、「所長」とは各建設事務所長、「管理代行者」とは管理代行制度により県営住宅及び共同施設の管理を行う公社理事長をいう。

令和2年度における現年度家賃収納率の徴収目標と徴収実績をまとめたものが次表である。

表 令和2年度における現年度家賃収納率の徴収目標と徴収実績

地区	徴収目標	徴収実績	達成状況
県全体	98.47%	98.51%	達成
佐久	98.52%	98.69%	達成
上田	98.47%	98.37%	未達成
諏訪	99.00%	99.39%	達成
伊那	99.50%	99.24%	未達成
飯田	99.29%	98.93%	未達成
木曾	98.40%	98.29%	未達成
松本	98.38%	97.65%	未達成
大町	97.70%	99.15%	達成
長野	98.75%	98.54%	未達成
北信	99.07%	99.57%	達成

⑤令和2年度末における未納額の状況

次表は、家賃及び駐車場使用料の未収額の状況をまとめたものである。

表 令和2年度末における家賃及び駐車場使用料の未収額 (単位:千円)

地区	家賃	駐車場使用料	合計
県全体	134,220	2,508	136,728
佐久	10,523	87	10,610
上田	10,679	100	10,779
諏訪	9,198	29	9,227
伊那	1,044	9	1,052
飯田	1,669	13	1,682
木曾	661	3	664
松本	43,930	1,626	45,556
大町	1,421	29	1,450
長野	53,809	562	54,372
北信	1,284	52	1,336

※不納欠損額を控除する前の金額

⑥滞納整理の具体的な事務

具体的な滞納整理のための事務として、「第3章家賃等の滞納者に対する処置」を置き、第5から第16までの規定を置いている。ここに規定する滞納が発生した場合における滞納者等に対する処置をまとめると次表のとおりとなる。

表 徴収要領に規定する滞納者等に対する処置

徴収要領	行動主体	対象者	作成する書面	行動の内容
第5第6項	所長又は管理代行者	4か月以上の滞納者	滞納整理表	滞納整理の状況等を記録する
第6	室長	毎月15日現在の滞納者	督促状 督促一覧表	督促状を滞納者に発送する
第7	室長	毎年4、7、10、1月の各15日現在において、当該各月の前々月以前の家賃等を滞納している者	催告状 納付書 催告一覧表	所長又は管理代行者に送付する
	所長又は管理代行者	同上	—	催告状及び納付書を滞納者に発送する。
第8	所長又は管理代行者	毎月の各15日現在において、滞納月数2月以上の家賃を滞納している者	県営住宅家賃滞納通知書 滞納通知一覧表	連帯保証人に発送するよう努める
第9第1項	所長又は管理代行者	毎年7月、11月の各15日現在において、4ヶ月分以上の家賃等を滞納している者	履行催告一覧表	—

徴収要領	行動主体	対象者	作成する書面	行動の内容
	所長又は管理代行者	上記のうち、過去の滞納整理の経過等に基づき必要と認める者	履行催告書	簡易書留郵便により送付する
第9第2項	所長又は管理代行者	履行催告書を発送した者のうち、滞納家賃の納入がなく、必要と認める者	連帯保証債務履行請求書	連帯保証人に簡易書留郵便によって送付する
第9第3項	所長	—	—	毎年4月15日までに前年度の履行催告及び連帯保証債務履行の請求の実施状況を履行催告等実施状況報告書により室長あて報告する
第10	所長	滞納月数4月以上の滞納者等で第9の規定による滞納整理を実施してもなお滞納が解消されず、自主的納入が見込まれない悪質な滞納者	支払督促申立対象者報告書	支払督促を行うこととし、支払督促申立対象者報告書により室長あて報告する

※網掛け部分は「6. 連帯保証債務履行請求書の送付」に記載する。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

2. 督促状・督促一覧表、催告状・催告一覧表、履行催告書・履行催告一覧表の作成

(1) 概要

① 督促状と督促一覧表について

督促状は、徴収要領第 6 の規定に基づき、前月分の家賃等について毎月 15 日現在の滞納者に対して、公営住宅室長が発送する書面であり、滞納額のほか、納入期限についても記載がある。また、この督促状の発送先を一覧にしたものが督促一覧表である。

② 催告状と催告一覧表について

催告状は、徴収要領第 7 の規定に基づき、毎年 4、7、10、1 月の各 15 日現在において、当該各月の前々月以前の家賃等を滞納している者に対して公営住宅室長が作成し、建設事務所長又は管理代行者が発送する書面であり、納付書とともに発送することとされている。また、この催告状の発送先を一覧にしたものが催告一覧表である。

催告状は、年 4 回の発送が想定されているが、計画的な滞納整理を実施する観点から、必要に応じて、発送月と定められている月以外の月においても発送することとされている。

③ 履行催告書と履行催告一覧表について

履行催告書は、徴収要領第 9 第 1 項の規定に基づき、毎年 7 月、11 月の各 15 日現在において、4 か月分以上の家賃等を滞納している者に対して、建設事務所長又は管理代行者が簡易書留郵便にて発送する書面である。また、この履行催告書の発送先を一覧にしたものが履行催告一覧表である。

履行催告書は年 2 回の発送が想定されているが、計画的な滞納整理を実施する観点から、必要に応じて、発送月と定められている月以外の月においても発送することとされている。

(2) 監査の結果

① 履行催告書の書式について

(「6. 連帯保証債務履行請求書の送付」にまとめて記載する。)

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 滞納整理表

(1)概要

①滞納整理表について

滞納整理表は、徴収要領第5第6項の規定に基づき、建設事務所長又は管理代行者が4か月以上の滞納者を対象に滞納整理等の状況を記録する書式である。内容は、県営住宅監理員(以下「住宅監理員」という。)が滞納者との間でのやり取りを記録する交渉履歴と、督促・催告の状況等を記録する督促催告履歴の2つの部分からなる。

交渉履歴については、業務フロー図によれば、公社(実際に活動するのは住宅監理員等である)が訪問・電話等による滞納整理を行った場合に県営住宅管理システム(以下「システム」という。)に入力することとなっている。

他方、督促催告履歴については、システムにより、督促状の発行や催告状の発行を行うことによりその履歴が自動入力されることとなっている。たとえば、徴収要領第9の履行催告についてみると、履行催告処理メニューを起動し、対象者を指定して、履行催告書を印刷することにより、督促催告履歴に自動的に履行催告の記録が残る仕様となっている。

(2)監査の結果

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)

支払督促対象者8名、滞納月数が特に多い滞納者11名、毎回催告状が発行されている滞納者のうちサンプリングした23名について滞納整理表を閲覧した。

1)支払督促対象者8名全員

支払督促対象者8名のうち4名において、滞納整理表の交渉履歴に履行催告書が発行されている内容の記載があるにもかかわらず、滞納整理表の督促催告履歴に記載がなかった。

担当者にヒアリングを行ったところ、システム外で履行催告書を作成し、システムの履行催告処理メニューを使用しなかったため、督促催告履歴が残らなかったのではないかと、との回答であった。その理由は、履行催告書をシステムで提供される書式ではなく、独自書式で発行したかったのではないかと回答も得られた。交渉履歴に履行催告書発行の記載があるということは、独自書式で履行催告書を発行した場合に、住宅監理員がそのことの記録を残すために同趣旨の内容を交渉履歴に手入力したものと考えられる。

2)滞納月数が特に多い滞納者11名全員

滞納月数が特に多い滞納者11名のうち、入居者は1名のみであり、それ以外の10名はすべて既退去者である。この10名の退去時期は平成13年6月から平成26年6月までであり、ここ数年間入金された事実は10名中9名において認められない。また、入金が認められる1名についても入金額は2万円にとどまっている。

他方で、サンプリングされたということは催告一覧表に記載されているということであり、催告状の発行が3か月に一度の頻度で行われ続けていることを意味する。この催告状が実際に発送されているかどうか、発送されているとして先方に到達しているかどうかについて担当者に照会したところ次の回答が得られた。

なお、「到達」とは返戻されなかったことを意味する。

表 滞納月数が特に多い滞納者に対する催告状の発送状況

滞納者	滞納家賃等のうち最も古いものの時期	退去年月	R3年9月2日時点の未納金額 (単位:円)	催告状の発送実績	到達状況
滞納者A	平成24年2月	平成26年6月	581,200	発送あり	到達
滞納者B	平成15年3月	平成17年4月	316,100	発送あり	返戻
滞納者C	平成15年4月	平成18年2月	921,050	発送あり	返戻
滞納者D	平成17年4月	平成19年4月	938,800	発送なし	—
滞納者E	平成16年5月	平成18年4月	437,100	発送なし	—
滞納者F	平成8年12月	平成13年6月	211,300	発送なし	—
滞納者G	平成16年3月	平成18年10月	419,092	発送なし	—
滞納者H	平成13年3月	平成18年10月	356,913	発送なし	—
滞納者I	平成16年5月	平成18年9月	469,960	発送あり	返戻
滞納者J	平成14年11月	平成17年4月	436,800	発送あり	到達

上表によると、実際に催告状が発送されたものが5名。発送されていないものが5名である。発送された5名のうち、到達したものが2名、到達せず返戻されたものが3名となっている。

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。この「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名においては実際には催告状は発送されていないのであるから、催告の事実はなく、事実と反する記載となっている。

滞納整理表の記録は滞納整理の手続を進める上での、その前提となる記載であるから、その記録内容について、事実に基づいて正確に行う必要がある。

また、このような記載となっている事情について担当者にヒアリングを行ったところ、現在のシステムで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、催告書の書面を作成した後に個別の事情に基づいて発送を行わなかった場合に、建設事務所や公社では、その記録を修正する手段がなく、個別に公営住宅室において修正することになるとのことであった。

しかしながら、システムとは実際の運用を円滑に行うためのものであるから、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構築を行う必要がある。

(3) 監査の意見

① 業務処理手続の信頼性確保について(意見 16)

毎回催告状が発行されている滞納者のうち23名をサンプリングしたが、そのうち2名において、督促催告履歴の処理日の日付が「令和6年」と記録されていた。

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。

運用説明書の履行・催告処理メニューの記載によれば、催告年月日、発行日、催告処理日の3つの日付の入力が求められており、いずれを誤入力したのか、滞納者に送付された催告書の日付も令和6年になっているかどうかは不明である。

確かに誤入力というヒューマンエラーをゼロにすることは難しい。しかしながら、このような単純な入力ミスであっても、督促催告履歴はその後の滞納整理の手続、最終的には支払督促手続に進む可能性のある重要な情報である。

このような誤入力となされない、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。

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)

システムは、入居受付から退去までの手続を網羅的に取り扱っており、徴収要領に規定する滞納整理の事務フローを実現するための手段としても使用されている。

そして、事務フロー図によれば、滞納整理表の交渉記録については、公社(県が直接管理する3地区については建設事務所)による入力のみが想定されている。

これに対して公社が管理代行制度を導入している7地区の実務の状況を見ると、滞納整理の案件によっては、住宅監理員を含めた管理代行者ではなく、建設事務所が事実上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、建設事務所において何らかの対応となされたとしてもそれについての記録を滞納整理表の交渉記録において確認できる例は発見できなかった。すなわち、住宅監理員からの情報発信はできていても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の情報の共有ができていない。

また、後述する支払督促の手続においては、支払督促のための要件に該当するか否かをシステムで確認できる仕様となっているのにも関わらず、システムに対する入力が十分とは言えず、事実上、支払督促の要件該当性の確認には使用できない状況となっている。

これらの状況は、システムが十分に機能しているとは言えない状況である。システムを利用しながら、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、後述する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。

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)

法第1条には、「この法律は、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」とある。すなわち、公営住宅は憲法第25条に規定する生存権を実現するための政策の1つの形であると考えられる。

この憲法第25条に規定する生存権を実現するための事業は、公営住宅だけではなく、社会福祉・社会保障・公衆衛生の各分野に及び、多くの事業が実施されており、それらが複合的に機能することにより実現されるものと考えられる。たとえば、市部の生活保護や児童手当、福祉医療費など市町村が主体となって実施されている事業がこれにあたる。

県営住宅は公営住宅の位置づけであるが、その家賃は入居者の収入から支払われるものであるから、家賃減免の制度や、所得水準によって家賃の額が決定されているが、入居者の収入状況によっては支払いが困難な場合もあり得る。

滞納整理の状況を見ると、入居後に生活状況が変化し、家賃の滞納が発生した場合においても、その滞納家賃の現金回収に重点が置かれている。

しかしながら、徴収要領第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。

確かに、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。

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。

④長期滞納者に対する滞納整理について(意見 19)

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。

この 10 名のうち実際に催告状が発送されているのは 5 名である。

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。

また、催告状が到達していると判断される 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。

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。

さらに、催告状を発送していない 5 名については、もはや通常の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。

4. 支払督促

(1)概要

①支払督促について

徴収要領第 10～12 に支払督促についての規定が置かれている。

支払督促とは、金銭の支払を求める場合に簡易裁判所の裁判所書記官に申立を行い、書類審査のみで、債権者の請求に理由があると認められる場合に、支払督促を裁判所が発する手続である。裁判所を介した手続であることから、滞納者にとっては強い心理的影響があると思われる。

支払督促の対象者については、徴収要領に次のとおり規定されている。

(支払督促対象者)

第 11 支払督促対象者は原則として次の者とする。

- (1) 既退去者及びその連帯保証人で滞納家賃等に関して債務名義がない者
- (2) 滞納月数 4 月から 6 月程度の滞納者で、過去に履行催告書を 1 回以上送付したことがある者
- (3) (2)に掲げる滞納者の連帯保証人で、過去に連帯保証債務履行請求書を 1 回以上送付したことがある者

また、支払督促の対象者の決定過程については、次のとおり規定されている。(下線は監査人による。)

(支払督促)

第 10 所長は、滞納月数 4 月以上の滞納者等で第 9 の規定による滞納整理を実施してもなお滞納が解消されず、自主的納入が見込まれない悪質な滞納者について、履行催告書または連帯保証債務履行請求書に代えて支払督促(仮執行宣言付支払督促を含む)を行うこととし、支払督促申立対象者報告書(様式第 9 号)により室長あて報告するものとする。

(支払督促申立書及び指定書の作成)

第 12 室長は、支払督促申立書及び指定代理人指定書を作成し、所長あて返送するものとする。

- 2 指定代理人は、原則として建設事務所職員 2 名及び公営住宅室職員 1 名がこれにあたることとする。

徴収要領第 10 によれば、支払督促の対象者については、建設事務所長から公営住宅室長に報告されたうえで、公営住宅室長が支払督促申立書を作成することとなる。支払督促の要件具備を確認したうえで対象者を決定する権能が建設事務所長にあるのか、公営住宅室長にあるのか明文上明確ではないが、県によれば、原則として建設事務所長が対象者を決定しているが、公営住宅室においても確認を行ったうえで、申立書を作成しているとのことであった。

また、徴収要領の規定以外に滞納整理事務に影響を与えている事情として、ある都道府県で発生した公営住宅追い出し母子心中事件(通称)がある。

この事件について詳述はしないが、滞納整理の手続が進行して強制退去の判決が確定し、その強制執行の当日に、居住していた母子に発生した事件である。この事件の発生により、特に困窮度の高い世帯については、関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言等を行うこと等がより一層求められるようになった。

(2) 監査の結果

① 支払督促対象者の要件該当性について(結果 4)

令和 2 年度において申立がなされた支払督促は、滞納者本人に対して 8 名、滞納者の連帯保証人に対して 7 名、計 15 名である。

支払督促対象者 15 名について、その要件の具備及び対象者の決定に関する文書を閲覧した。しかしながら、徴収要領第 11 に規定する支払督促対象者の要件該当性を確認する文書を発見することはできなかった。この 15 名について、徴収要領第 11(2)(3)の要件が満たされているかどうかを整理したものが次の 2 つの表である。

表 支払督促対象者(滞納者本人)に対する要件該当性の確認

支払督促対象者	申立日	履行催告書送付日
滞納者P本人	令和 3 年 2 月 23 日	令和 2 年 11 月 17 日
滞納者Q本人	完納により申立せず	令和 2 年 11 月 17 日
滞納者R本人	令和 3 年 2 月 28 日	令和 2 年 7 月 20 日 令和 2 年 11 月 18 日
滞納者S本人	令和 3 年 3 月 3 日	事前にはなし 令和 3 年 3 月 12 日
滞納者T本人	令和 3 年 3 月 3 日	令和 2 年 5 月 26 日 令和 2 年 8 月 4 日
滞納者U本人	令和 3 年 3 月 3 日	令和 2 年 5 月 20 日 令和 2 年 8 月 4 日
滞納者V本人	令和 3 年 3 月 9 日	令和 2 年 10 月 1 日
滞納者W本人	令和 3 年 3 月 23 日	令和 2 年 11 月 25 日

表 支払督促対象者(滞納者の連帯保証人)に対する要件該当性の確認

支払督促対象者	申立日	連帯保証債務履行催告書送付日
滞納者Qの連帯保証人	完納により申立せず	令和 2 年 11 月 17 日
滞納者Rの連帯保証人	令和 3 年 2 月 28 日	令和 2 年 11 月 18 日
滞納者Sの連帯保証人	令和 3 年 3 月 3 日	事前にはなし 令和 3 年 3 月 12 日
滞納者Sの連帯保証人	令和 3 年 3 月 3 日	事前にはなし 令和 3 年 3 月 12 日
滞納者Tの連帯保証人	令和 3 年 3 月 3 日	令和 2 年 5 月 26 日 令和 2 年 8 月 4 日
滞納者Uの連帯保証人	令和 3 年 3 月 3 日	令和 2 年 5 月 20 日 令和 2 年 8 月 4 日
滞納者Vの連帯保証人	令和 3 年 3 月 9 日	令和 2 年度には送付なし 令和元年 5 月 16 日

上表によると、滞納者S本人に対しては支払督促申立前に履行催告書は発送されておらず、また滞納者Sの連帯保証人に対しても支払督促申立前に連帯保証債務履行請求書は発送されていない。どちらも、申立後に履行催告・連帯保証債務履行請求をするという結果になっている。また、滞納者Vの連帯保証人に対しては、令和元年 5 月 16 日に連帯保証債務履行請求書が発送されたが、約 2 年前であり、令和 2 年度における送付はない。

他方、令和3年1月26日付けの2建住公第181号「支払督促の活用について(依頼)」の存在を確認した。これは公営住宅室長より建設事務所長に対しての通知である。

これには次の記載がある。

「支払督促の活用について(依頼)」(抜粋)

1 支払督促対象者

- (1) 滞納月数4月から6月程度の滞納者で、過去に履行催告書を1回以上送付したことがある者
- (2) (1)に掲げる滞納者の連帯保証人で、過去に連帯保証債務履行請求書を1回以上送付したことがある者
- (3) 既退去者及びその連帯保証人で滞納家賃等に関して債務名義がない者
- (4) (1)から(3)以外で所において、必要と認める者

一方では、徴収要領に次の記載がある。

徴収要領第11(再掲)

(支払督促対象者)

第11 支払督促対象者は原則として次の者とする。

- (1) 既退去者及びその連帯保証人で滞納家賃等に関して債務名義がない者
- (2) 滞納月数4月から6月程度の滞納者で、過去に履行催告書を1回以上送付したことがある者
- (3) (2)に掲げる滞納者の連帯保証人で、過去に連帯保証債務履行請求書を1回以上送付したことがある者

この両者の間には大きな違いが認められる。

まず、徴収要領第11においては、3つの要件に該当する者が支払督促の対象者である。この3要件は(2)と(3)が両立し得ない要件であるため、いずれかを満たせば支払督促対象者に該当すると解される。ただし、「原則として」とあることから、この3つの要件に該当しなくても例外として支払督促の対象となることが想定されている。

これに対し、「支払督促の活用について(依頼)」においては、4要件に該当する者が支払督促の対象者とされている。このうち(1)～(3)は徴収要領第11と共通であるが、新たに(4)の要件が追加されている。

両者を比較すると、徴収要領第11においては例外とされていた対象者が、「支払督促の活用について(依頼)」においては「所において、必要と認める者」とされていることがわかる。

すなわち、徴収要領第11においては例外と位置付けられている支払督促対象者が、「支払督促の活用について(依頼)」においては独立した該当要件と位置付けられ、「所において、必要と認める者」であれば、徴収要領第11の3要件に該当していなくとも、支払督促対象者となりうることとなっている。

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、「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、例外としての位置づけが失われている。

本来、原則と例外とが規定されている場合、原則が適用されない場合に、なぜ例外に該当するのかを検討されなければならない。しかしながら、「支払督促の活用について(依頼)」においては、その例外に当たる部分が「所において、必要と認める者」と極めて緩い要件に一般化されている。

ヒアリングによれば、管理代行者が誰に履行催告書及び連帯保証債務履行請求書を発送したかについて、管理代行者は建設事務所長に対し報告していない。

また、履行催告書及び連帯保証債務履行請求書の発送状況が滞納整理表に正確に記録されていない例があることから、徴収要領第 11 に規定する要件を充足しているかどうかを、システムにより建設事務所長が確認することができない状態となっている。

さらに、支払督促対象者を決定する内部の決定文書を閲覧しても、徴収要領第 11 に定める原則に該当するの否か、いかなる理由で例外に該当するのかを検討した形跡は認められない。

以上より、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可能性が否定できない状況となっている。

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。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

5. 連帯保証人への対応

(1)概要

①県営住宅における連帯保証人に関する規定

県営住宅を含む公営住宅に連帯保証人を求めるかどうかについては法に規定はない。

これに対し、県営住宅等に関する条例第9条第1項において、入居のための手続として2つの手続を定めており、その一つが連帯保証人に関するものとなっている。すなわち、「県内に居住し、独立の生計を営み、かつ、入居を許可された者と同程度以上の収入を有する知事が適当と認める連帯保証人と連署した誓約書を知事に提出すること」である。(もう一つの手続は敷金に関するものである。)

さらに、県営住宅等の管理に関する取扱要領第18第3項において、連帯保証人について次のような規定がある。(下線は監査人による。)

連帯保証人は、独立生計を営み、入居者と同等以上の収入を有する者で、原則として次のいずれかを満たす者とする。

- (1) 県内に居住する3親等内の親族(未成年者等制限能力者は除く。以下同じ。)である者1名。なお、中国帰国者の身元引受人については、3親等内の親族とみなす。
- (2) 3親等内の親族以外の者2名で、うち1名は県内に居住する者。ただし、県外に居住する3親等内の親族については、県内に居住するものとみなす。また、外国人を連帯保証人とする場合は、第5の規定を満たす外国人に限るものとする。
- (3) 前2号の規定に関わらず、連帯保証人を受諾する者がいないことが明らかで、所長がやむを得ないと認めた場合には、身元引受人又は福祉事務所長による保証範囲を限定した連帯保証人1名とすることができる。
- (4) 前号の場合においても連帯保証人を受託する者がいないことが明らかで、所長がやむを得ないと認めた場合には、社会福祉法人長野県社会福祉協議会との入居保証・生活支援事業の契約をもって連帯保証人とみなすことができる。

一方、国土交通省住宅局住宅総合整備課長より、平成30年3月30日付けで各都道府県・政令市住宅主務部長宛てに発せられた国住備第503号「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」によれば、民法の保証人に関する規定の改正に加え、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、保証人の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられているとはしつつも、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されることから、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えた旨の助言が出され、国土交通省が作成している「公営住宅管理標準条例(案)」から保証人に関する規定が削除された。

さらに、令和2年2月20日付けの国住備第130号「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」では、保証人の取扱いについて検討を行うべき旨の通知が出され、入居希望者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除を行う、緊急連絡先の登録をもって入居を認めるなど、住宅困窮者の居住の安定の観点から特段の配慮を求める内容となっている。

これに対する各都道府県の対応を整理したものが次表である。

表 公営住宅における保証人の要否

	保証人を求めない	保証人を求める	
		免除する場合がある	免除することはない
R2/8/1 調査(件)	18	25	3
R3/4/1 調査(件)	18	27	2

(出典:国土交通省発表資料により監査人が作成)

県の対応については、上表の「保証人を求める」かつ「免除する場合がある」に該当すると考えられる。

具体的にみると、県ホームページ掲載されている「入居資格等の概要」によれば、下記のとおり、「※連帯保証人が確保できない方は、ご相談ください」との記載がある。

6 入居までの手続き

申込み後の日程（抽選日、入居誓約書等書類の提出期限、入居可能日など）については、次のような手続きがあることも含め、あらかじめ募集窓口に十分確認しておいてください。

(1) 入居誓約書…………… 確認書とともに連帯保証人と連署のうえ、提出してください。

※連帯保証人:独立した生計を営み、入居許可された方（世帯）と同等の所得がある方で長野県内居住の三親等以内親族の場合は1名。その他の場合は2名（県外の知人2名は認められません）。

※連帯保証の極度額(債務上限額) は、入居時家賃の20か月分です。

※連帯保証人が確保できない方は、ご相談ください。

(2) 敷金納入……………家賃3か月分を入居指定日までに納付していただきます。

また、連帯保証人が確保できない場合の取り扱いについては、県内の社会福祉協議会の共同事業である「長野県あんしん創造ねっと」の入居保証事業により、入居が可能となることである。ただし、この入居保証事業の適用を受けるためには2年間で12,000円の保証料を支払う必要がある。

(2) 監査の結果

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)

徴収要領第8に基づいて、建設事務所長又は管理代行者は、毎月の各15日現在において滞納月数2月以上の家賃を滞納している者について、県営住宅家賃滞納通知書を連帯保証人に発送する。また、この県営住宅家賃滞納通知書の発送先を一覧にしたものが滞納通知一覧表である。

県営住宅家賃滞納通知書は、徴収要領においては「努めるものとする」とあることから、努力義務の位置づけとされている。

滞納通知一覧表の閲覧を依頼したところ、県営住宅家賃滞納通知書を発送しているのは、10地区のうち3地区のみであり、他の7地区ではそもそも県営住宅家賃滞納通知書を発送していないため滞納通知一覧表自体が存在していないとの回答を得た。作成されていた3地区分については閲覧を行った。

家賃の滞納が発生した場合に、連帯保証人に対してその事実が連絡されるのは、徴収要領第8及び第9第2項に規定する2つの場合である。

まず、徴収要領第8においては、建設事務所長又は管理代行者は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「発送するよう努める」とあり、文言上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いる。そして、徴収要領第8に規定する県営住宅家賃滞納通知書の連帯保証人への送付の頻度は、「毎月の各15日現在において」の記載より毎月行うことが想定されている。

一方、徴収要領第 9 第 2 項においては、建設事務所長又は管理代行者は履行催告を行っても滞納家賃の納入がない場合において、連帯保証人に対して連帯保証債務履行請求書を簡易書留郵便で送付することとされている。そして、徴収要領第 10 において、徴収要領第 9 第 2 項の手続を行っていることが連帯保証人に対して支払督促手続に進む前提とされている。

徴収要領第 8 に規定する県営住宅家賃滞納通知書が送付されないとする、次に連帯保証人に対し送付されるのは徴収要領第 9 第 2 項の規定による連帯保証債務履行請求書となる。一般的に考えると、事前に何ら連絡がない状況において、連帯保証人のもとへ連帯保証債務履行請求書が簡易書留郵便で送付されてくるという事態は連帯保証人にとって困惑を生ずべき事態と考えられる。

近年の民法改正において連帯保証人の地位の強化が図られたことは周知の事実である。

これらの状況を総合的に考えると、徴収要領第 9 第 2 項に規定する連帯保証債務履行請求書の発送以前に連帯保証人に対し、被保証人に係る県営住宅家賃滞納の通知がなされないという事態を徴収要領は想定していないと考えられる。

しかしながら、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。

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。

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。

(3) 監査の意見

① 連帯保証人の要否について(意見 20)

前述のとおり、保証人の取り扱いについての国土交通省通知によれば、今後、高齢者を中心に保証人を確保することが困難となることが予想されることから、「保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべき」、「保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅に入居できないといった事態が生じないよう、特段の配慮を行っていくことが必要」とされている。

この通知を受けて県では、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」とを活用することにより、現行制度の中で入居要件を満たす方は全員入居できる環境を整えているところである。

保証人の要否については最終的には事業主体の判断とされており、各都道府県の対応はまちまちであることは事実である。都道府県によっては、保証人の記載がみられないところもあれば、県と同様に機関保証により対応するところ、入居者のうち一定の条件の範囲で保証人を免除するところなど、様々な対応がみられる。

他方で、前述のとおり、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事態である。

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。

6. 連帯保証債務履行請求書の送付

(1)概要

①連帯保証債務履行請求書について

連帯保証債務履行請求書は、建設事務所長又は管理代行者が徴収要領第9第1項により履行催告書を発送した者のうち、滞納家賃の納入がなく、必要と認める者について、当該滞納者の連帯保証人に対し、所長又は管理代行者が簡易書留で送付する書面である。

連帯保証債務履行請求書は、管理代行者である公社取扱分については公社が作成し発送するが、その発送件数は建設事務所長に報告される運用がなされており、建設事務所長はその報告を踏まえて公営住宅室長に報告することとなっている。

徴収要領第9

(履行の催告及び連帯保証人に対する履行の請求)

第9 所長又は管理代行者は、毎年7月、11月の各15日現在において、4ヶ月分以上の家賃等を滞納している者について、履行催告一覧表を作成し、過去の滞納整理の経過等に基づき必要と認める者に履行催告書(様式第6号)を簡易書留郵便により送付するものとする。

また、計画的な滞納整理を実施する観点から、必要に応じて定期的な実施月以外の月においても実施するものとする。

2 所長又は管理代行者は前項の履行催告書を発送した者のうち、滞納家賃の納入がなく、必要と認める者について、当該滞納者の連帯保証人に簡易書留郵便によって連帯保証債務履行請求書(様式第7号)を送付するものとする。

3 所長は、毎年4月15日までに前年度の履行催告及び連帯保証債務履行の請求の実施状況を履行催告等実施状況報告書(様式第8号)により室長あて報告するものとする。

(2)監査の結果

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)

徴収要領第9第3項により建設事務所長から公営住宅室長に対し発送件数を報告することになっており、その書式は徴収要領では様式第8号を用いることとされている。しかしながら、書式を確認することができた10地区すべてにおいて異なる書式が用いられていた。

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。

また、管理代行者が作成した連帯保証債務履行請求書の発送リスト等(公社取扱分の7地区のみ)を閲覧し、発送リスト等から確認された件数(確認件数)と公営住宅室長に報告された件数(報告件数)を対比した。その結果が次表である。なお、確認件数には、発送リスト等には記載がなくても、それ以外の資料から発送が確認できる件数を含んでいる。

表 連帯保証債務履行請求書の報告件数と確認件数

項目	a地区	b地区	c地区	d地区	e地区	f地区	g地区
報告件数(件)	15	18	8	3	36	0	158
確認件数(件)	15	18	6	6	36	0	158

c地区・d地区以外の5地区は確認件数と報告件数が一致している。

c地区は、公社側の発送リスト等による確認件数は6件であるが、報告件数は8件となっている。

確認件数 6 件のうち 3 件は同一の滞納者に対するものであるから、滞納者 4 名に対し延べ 6 件となっている。これに対して報告件数は 8 件となっている。

c地区の件数が不一致である点について、担当者に原因等を照会したところ、実際に発送した件数は 8 件であり、このうちの 2 件が 1 度返戻となり、これを再送している。この返戻となった 2 件が確認件数から漏れたのではないかとと思われるとのことである。

このことについて、返戻となった 2 件が確認件数から漏れてしまった経緯、確認件数に含まれていないにもかかわらず報告件数には含まれている経緯は確認できなかった。

d地区については、発送リスト等においては滞納者 3 名に対して延べ 5 件を確認することができた。ところが滞納整理表を閲覧したところ、1 件が発送リスト等から漏れていることが発見されたため、確認件数を 6 件とした。

d地区の件数が不一致である点について、担当者に原因等を照会したところ、確認件数 6 件は公社が独自に連帯保証人に納付を要請したものであり、徴収要領第 9 第 2 項に基づくものではないため、徴収要領第 9 第 3 項の報告対象外のものとのことである。

このことについて、徴収要領第 9 第 2 項に基づかない連帯保証人への要請がどのようなものなのかは回答が得られなかった。また、報告件数に含まれている 3 件の連帯保証債務履行請求書は、公社が発送していないのであれば建設事務所長が発送したと推測されるが、このことについては回答がなかった。

そもそも、発送件数は公社から提出された発送リスト等からカウントしたものであり、報告件数は建設事務所長から公営住宅室長に報告された件数である。連帯保証債務履行請求の主体は「所長又は管理代行者」であり、公社だけではなく建設事務所も発送できることとなっている。建設事務所長にも請求の権限があるため、建設事務所長が独自に発送したものがあれば、報告件数＝公社からの報告件数＋建設事務所長による発送件数、という関係が成り立つ。しかしながら、c地区とd地区については、この関係が成り立っていることが確認できない状況であった。

連帯保証債務履行請求については、建設事務所長が発送している事案があるのであれば、その内容を確認できる仕組みが必要である。

また、確認件数と報告件数が一致している 5 地区はすべて、同一滞納者に対し複数回にわたって連帯保証債務履行請求書を発送した場合には、延べ件数で報告しているが、報告の方法として、延べ件数で報告するのか、滞納者数で報告するのか、といった基本的なルールを徹底する必要がある。

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り、かつ、その正確性を担保する仕組みを整える必要がある。

また、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。

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)

履行催告書の書式については徴収要領第 9 第 1 項により様式第 6 号によるものと規定され、連帯保証債務履行請求書の書式については徴収要領第 9 第 2 項により様式第 7 号によるものと規定されている。

しかしながら、確認できた範囲では、履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。

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。

すなわち、徴収要領第 9 第 1 項及び第 2 項のいずれにおいても、行動の主体は「所長又は管理代行者」とされており、管理代行者である公社理事長名義で履行催告書や連帯保証債務履行請求書を発送することができることとされている。これに対して、システムにおいては建設事務所長名義の書式しか作成することができず、管理代行者名義の書式を作成することはできない状況にある。これは、以前の徴収要領においては建設事務所長名義しか許容されていなかったが、徴収要領の改正により管理代行者名義が使えるようになったにも関わらず、システムがこれに対応していないとのことである。

しかしながら、システムが様式第 6 号及び第 7 号に対応していないのであれば、様式第 6 号及び第 7 号がともに電子データで作成・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。

③システムの改修・更新について(結果 8)

システムは入居受付から退去までの手続を網羅的に取り扱うものであり、徴収要領に規定する滞納整理の事務フローを実現するための手段としても使用されている。

たとえば、前述のとおり、徴収要領第 7 に規定する催告状については、システムの催告処理メニューを使用することにより、催告状を印刷することができ、かつ、滞納整理表の督促催告履歴に記録がされる仕組みとなっている。これは、徴収要領第 9 第 1 項の履行催告書、同第 2 項の連帯保証債務履行請求書についても同様となっている。

しかしながら、「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」にも記載したとおり、一部の書式において管理代行者名義の書式にシステムは対応していない。

そうすると、管理代行者が履行催告や連帯保証債務履行請求を行う場合、システムではその書式が作成できないのであるから、システムを使用しない運用を行うか、システムの書式を使用する事務を工夫するかいずれかとなる。

3 地区において徴収要領とは異なる書式が用いられている運用が前者の例であり、a建設事務所が後者の例である。

a建設事務所においては連帯保証債務履行請求書についてa建設事務所長名義ではあるが様式第 7 号が規定どおり用いられていた。しかしながら、本来なら、公社理事長名義で発送できるはずであるのに、システムが公社名義に対応していないため、建設事務所長名義の書式を作成した後、建設事務所内の決裁を経た上で発送するという手順を経ている。

すなわち、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、不要な事務を行わざるを得ない結果となっている。

また、前述のとおり、履行催告が行われているにも関わらず、滞納整理表の督促催告履歴に履行催告の記載がない事例もまた、システムを使用しない運用の例である。

履行催告を行っているにもかかわらず、滞納整理表に履歴が残らない場合、支払督促の要件該当性の確認ができないこととなり、ひいては誤った情報に基づいて誤った手続に進んでしまう可能性が十分にありうることとなる。これは、連帯保証債務履行請求書についても同様である。

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。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

7. 延滞金・損害賠償金

(1)概要

①延滞金

県営住宅の家賃等の延滞金については、県営住宅の家賃等収入管理事務取扱要領の「第 6 章 延滞金の調定、徴収」において次のように規定されている。

(納付書の作成)

第 22 所長又は管理代行者は、平成 31 年 3 月 31 日までに収入済みとなった家賃等に関し、県税外収入金の延滞金徴収条例(昭和 39 年条例第 12 号)の規定による率に基づきシステムにより延滞金の計算及び延滞金納付書(様式第 3 号の 2)を作成し、入居者に交付するものとする。

(収入金の取扱い)

第 23 室長は、収入済通知書の取扱い、収入金の消込処理及び過誤納処理については家賃等の例に準じて行うものとする。

2 室長は、前月の 18 日から当月 17 日までに収入済となった延滞金について、当月 18 日に延滞金収入一覧表をシステムにより作成し、調定決議を行うものとする。

県税外収入金の延滞金徴収条例第 2 条において、「法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入(以下「県税外収入金」という。)を納期限までに納付しない者は、延滞金を納付しなければならない。」とされている。

「法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入」とは、地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に規定される「分担金、使用料、加入金、手数料、過料その他の普通地方公共団体の歳入」である。県税外収入金の延滞金徴収条例は公債権に係る徴収根拠であることから、県営住宅の家賃等が私債権であるにもかかわらずその延滞金が公債権となることに矛盾が生じていた。

この状況の見直しにより、平成 31 年 4 月 1 日以降収入になった家賃等に延滞があった場合には、民法に基づく遅延損害金(私債権)として認識することとなった。遅延損害金が発生した場合には、地方自治法施行令第 171 条の 2 第 3 号の規定によって訴訟手続により履行を請求することになる。

(強制執行等)

第 171 条の 2 普通地方公共団体の長は、債権(地方自治法第 231 条の 3 第 3 項に規定する歳入に係る債権(以下「強制徴収により徴収する債権」という。)を除く。)について、地方自治法第 231 条の 3 第 1 項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第 171 条の 5 の措置をとる場合又は第 171 条の 6 の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

- (1)担保の付されている債権(保証人の保証がある債権を含む。)については、当該債権の内容に従い、その担保を処分し、もしくは競売その他の担保権の実行の手続をとり、又は保証人に対して履行を請求すること。
- (2)債務名義のある債権(次号の措置により債務名義を取得したものを含む。)については、強制執行の手続きをとること。
- (3)前二号に該当しない債権(第 1 号に該当する債権で同号の措置をとってなお履行されないものを含む。)については、訴訟手続(非訟事件の手続を含む。)により履行を請求すること。

しかしながら、訴訟手続は事務が煩雑であり、訴訟費用も必要になるため、遅延損害金の額と比較考慮すると県の負担が大きいこと、県営住宅は住宅に困窮する低所得者のための住宅であるにもかかわらず、遅延損害金を課すことは入居者の負担増につながることで、多くの自治体では遅延損害金等を徴していないこと、などの理由から、県においては遅延損害金を徴収しない取扱いとしている。

県営住宅の家賃等収入にかかる延滞金は、納付があったもののみ調定、収納を行っており、5年間の推移は、次表のとおりである。

表 県営住宅の家賃等収入にかかる延滞金の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
収入件数	20 件	3 件	66 件	8 件	0 件
収入金額	79,400 円	3,000 円	109,000 円	6,000 円	0 円

②損害賠償金

県営住宅の家賃等にかかる損害賠償金については、県営住宅の家賃等収入管理事務取扱要領の第29において次のように規定されている。

(損害賠償金の調定)	
第 29	室長は、損害賠償金についてその額が確定後、財務会計システムにより調定し、納入通知書を所長経由で交付者に交付するものとする。

県営住宅等の損害賠償金は、損害賠償金調定伺いが起案され、これを建築住宅課長が決裁することで決定する。県営住宅の家賃等収入にかかる損害賠償金の5年間の推移は、次表のとおりである。

表 県営住宅の家賃等収入にかかる損害賠償金の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
発生件数	36 件	38 件	35 件	47 件	28 件
発生金額	4,567,098 円	6,127,278 円	5,594,030 円	7,405,718 円	5,826,903 円
納入件数	13 件	17 件	15 件	28 件	11 件
納入金額	1,233,647 円	1,199,004 円	1,325,010 円	2,528,175 円	1,056,568 円
納入率	27.0%	19.6%	23.7%	34.1%	18.1%
年度末					
未納入件数	27 件	26 件	26 件	24 件	22 件
未納入金額	3,333,451 円	4,928,274 円	4,269,020 円	4,877,543 円	4,770,335 円
未納入率	73.0%	84.4%	76.3%	65.9%	81.9%

※滞納繰越分は含まれていない。

※納入件数には一部納入も含まれているため、「発生件数－納入件数＝未納入件数」にはならない。

※納入率＝納入金額÷発生金額、未納入率＝未納入金額÷発生金額

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

VI. 県営住宅の修繕・資産管理等

1. 修繕工事

(1) 概要

① 県営住宅における修繕業務の区分

県営住宅における修繕業務は、工事実施の緊急性及び工事内容等により次のとおり区分されている。

表 県営住宅における修繕業務の区分

項目	内容
一般・緊急修繕	<p>① 入居者の安全の確保と財産の保護を図るため、又は修繕しなければ入居者生活に支障をきたすため、緊急に実施する必要がある修繕 (例) 給排水設備の水漏れ修理、ドアや雨漏りの修繕 等</p> <p>② 空き家を修繕する必要がある、緊急を要するもの (例) 災害対応による緊急入居のための住宅修繕 等</p> <p>③ 空き家の修繕で緊急を要しないものなど、緊急修繕及び計画修繕以外の修繕 (例) 退去に伴う通常の修繕、樹木の剪定 等</p> <p>④ 修繕の程度は原状回復程度とする。</p>
計画修繕	<p>① 経年による部位・部材の劣化や性能の低下、法令の義務規定に対応するために計画的に行う修繕 等 (例) 外壁改修、屋根の防水改修、量水器取替え、給湯器更新、鉄部塗装、給排水管取替え、ガス管取替え、電気配線取替え、結露防止工事 等</p>

佐久、上田、諏訪、伊那、飯田、松本、長野の各建設事務所管内の県営住宅について、公社を管理代行者として「県営住宅の管理に関する基本協定書」を締結している。上記の修繕業務についても、公社が行う管理業務の範囲に含まれている。なお、県営住宅の管理代行については、本報告書の「第4 VII. 長野県住宅供給公社」に詳細を記載している。

② 一般・緊急修繕における県の負担費用

法第21条本文では、県営住宅における県の修繕義務について、「事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。」と定められている。

また、県営住宅等に関する条例第16条においては、入居者の費用負担義務について、「入居者は、その入居する県営住宅について、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。」とされている。

県営住宅等に関する条例第16条

第16条 入居者は、その入居する県営住宅について、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (3) 共同施設の使用に要する費用
- (4) その他法第21条本文の規定による県が負担すべき費用を除いた費用

入居者が負担する県営住宅等に関する条例第 16 条第 4 号の費用については、県営住宅等の管理に関する取扱要領の第 23 第 1 項において、「条例第 16 条第 4 号に規定する県が負担すべき費用を除いた費用は、おおむね次表の左欄に掲げる施設等につき、右欄に掲げる修繕または維持管理に要する費用とする。」として、入居者の修繕または維持管理の範囲が次表のように具体的に定められている。

表 県営住宅における入居者の修繕または維持管理の範囲

施設等	入居者の修繕又は維持管理の範囲
畳	畳表の取替え
建具	破損ガラスの取替え。襖又は障子の張替え。網戸・敷居レール・戸車・ドアの引手・かぎ類・その他の建具付属品等の修理
給水施設	給水栓の修理又は取替え。不凍栓の修理。揚水施設の維持管理。凍結の際の修理
排水施設	屋内排水管の軽微な損傷の修理。側溝又は排水溝の清掃
電気施設	スイッチ・コンセント・引掛シーリング、電球、チャイムその他小部品等の修理又は取替え。共同電灯器具の修理又は小部品の取替え
ガス施設	ガス栓・ゴム管及び止め金具の修理又は取替え
衛生施設	風呂釜※・浴槽※・便器及び便座※・手洗器・臭突・ベンチレーター・汲取蓋等の修理。フラッシュバルブのパッキング、ロータンクの部品その他小部品の取替え。し尿浄化槽・合併浄化槽・雑排水処理施設等の維持管理
その他	団地内の道路・通路の清掃。自転車置場の清掃。ごみ置場の維持管理。雨樋・木柵・物干し・鏡・郵便受け等の修理。テレビ共同受信施設の維持管理。樹木の整枝(支障木・高木を除く。)及び消毒。草刈り。雪かき

※については、入居者が設置したものに限る。(出典:県営住宅等の管理に関する取扱要領第 23 第 1 項より)

また、県営住宅等に関する条例第 19 条において、「入居者は、当該県営住宅を明け渡そうとするときは、10 日前までに知事に届け出て、公営住宅監理員または知事の指定する職員(以下「住宅監理員等」という。)の検査を受けなければならない。」とされており、県営住宅等の管理に関する取扱要領の第 30 第 1 項及び第 2 項においては、入居者が退去時に負担すべき修繕費用が次のように規定されている。

(住宅の明渡しの手続き)

- 第 30 所長又は管理代行者は、規則第 10 条による県営住宅明渡届を受領したときは、直ちに検査日時を住宅を明け渡そうとする入居者(この条において「退去者」という。)に通知し、住宅監理員等が検査を行うものとする。住宅監理員等は県営住宅検査調書(様式第 20 号)により所長又は管理代行者に報告するものとする。
- 2 検査の結果、入居者の負担すべき修繕があるときは、県営住宅修繕等指示書(様式第 21 号)により速やかに修繕を指示するものとする。この場合においては、畳表の取替え(品質は JAS マーク表示品 2 等へり付きとする。)は必ず指示するものとし、内壁塗替え(繊維壁の塗替え、クロス壁の張替えを含む。)は入居者の責めに帰すべき事由による破損又は著しい汚損と認められる場合を除き所長又は管理代行者が行うものとする。ただし、居住に不快でない程度の汚れについては所長又は管理代行者においても塗替えをしないものとする。

※第 30 第 1 項に記載の「規則」は、県営住宅等に関する規則である。

これらの規定により、一般・緊急修繕において入居者が負担する費用を除いた費用を県が負担することとなる。

県が費用を負担した一般・緊急修繕の件数及び金額の5年間の推移は次表のとおりである。

表 一般・緊急修繕の件数及び金額の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
佐久	29,701 千円 365 件	25,067 千円 333 件	38,732 千円 303 件	30,299 千円 292 件	27,044 千円 284 件
上田	48,149 千円 431 件	48,350 千円 517 件	57,624 千円 519 件	77,991 千円 537 件	60,482 千円 526 件
諏訪	80,684 千円 545 件	68,786 千円 485 件	93,332 千円 507 件	82,566 千円 454 件	67,282 千円 479 件
伊那	46,190 千円 207 件	41,507 千円 175 件	63,467 千円 212 件	48,817 千円 177 件	47,190 千円 185 件
飯田	27,842 千円 239 件	17,899 千円 191 件	21,299 千円 185 件	22,860 千円 210 件	32,795 千円 228 件
木曾	2,843 千円 16 件	2,403 千円 11 件	1,700 千円 12 件	2,818 千円 13 件	1,758 千円 9 件
松本	175,309 千円 1,318 件	174,622 千円 1,187 件	178,734 千円 1,286 件	190,633 千円 1,143 件	180,284 千円 1,211 件
大町	18,006 千円 213 件	13,911 千円 136 件	8,302 千円 110 件	12,762 千円 113 件	9,258 千円 99 件
長野	266,177 千円 2,361 件	218,529 千円 2,263 件	265,662 千円 2,222 件	247,694 千円 2,378 件	225,666 千円 2,223 件
北信	7,356 千円 76 件	10,854 千円 79 件	13,077 千円 100 件	20,084 千円 139 件	10,484 千円 107 件
合計	702,257 千円 5,771 件	621,928 千円 5,377 件	741,929 千円 5,456 件	736,524 千円 5,456 件	662,243 千円 5,351 件

※上記の金額及び件数には退去修繕も含まれる。

県が費用負担した一般・緊急修繕は、地域によって多少の違いがあり、また、年度によって増減はしているものの、全体としては件数、金額ともほぼ横ばいの状況にあるといえる。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 修繕工事の網羅的な把握について(意見 21)

公社(管理代行者)が行う県営住宅の修繕工事に係る事務手続等の概要は次のとおりである。

入居者からの住宅修繕の申込みは、原則として住宅修繕請求伝票によるものとされており、入居者はこれを各団地の住宅監理員等に提出する。また、共有部分について一般・緊急修繕の必要があるときにおいても、各団地の住宅監理員等が住宅修繕請求伝票によって申し込むこととしている。住宅監理員等は住宅修繕請求伝票を「所長又は管理代行者」すなわち建設事務所又は公社に提出し、その修繕が県の義務に属するものについて工事を発注する。住宅監理員等は各自の担当範囲の工事については発注状況や進捗状況などを把握している。

しかしながら、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がなく、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。工事が完了し、工事業者からの請求書により支払いをする段階において、当月分の支払一覧として把握されているのみである。

入居者からの工事の申込み、発注した業者名、工事の進捗状況、工事代金の支払い状況など、住宅監理員等のみならず建設事務所又は公社においても網羅的に把握することで、発注する業者に極端な偏りはなにか、発注や施工が遅れている工事はないか、どれくらいの支払いが発生する見込みか、支払いが遅れていないか等、様々な情報を得ることができ、モニタリングの観点からも有用であると考ええる。

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。

②計画修繕の積極的な検討について(意見 22)

「表 一般・緊急修繕の件数及び金額の推移」で示したように、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。県営住宅は老朽化が進んでおり、その対策として計画修繕を実施しているものの、経年劣化による緊急修繕はなかなか減少しないものと推察できる。入居者の生活のためには、経年劣化による緊急修繕をできるだけ低い水準に抑えることが望ましく、さらなる計画修繕の実施が望まれる。

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。

今後、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。

2. 契約事務

(1)概要

県においては、佐久、上田、諏訪、伊那、飯田、松本、長野の各建設事務所管内の県営住宅について、公社を管理代行者として「県営住宅の管理に関する基本協定書」を締結している。公社は、県営住宅の大部分について管理代行を行っていることから、ここにおける契約事務の概要を記載するものとする。

①緊急修繕工事指定業者の選定

公社は、公営住宅等一般・緊急修繕事務取扱要領(昭和54年4月1日制定)第3第1項、第4において、県営住宅を含めた公営住宅等の緊急修繕工事指定業者の選定について定めている。

(実施方法)

第3 公社は、公営住宅等に関し、緊急修繕等の必要が生じたときは、長野県住宅供給公社の契約に関する要綱(平成15年9月30日制定。以下「契約要綱」という。)第18条第3号の規定に基づき、随意契約により直ちに別に定める緊急修繕工事指定業者(以下「指定業者」という。)に発注することができるものとする。(後略)

(指定業者の選定)

第4 指定業者は、毎年請負希望のあった工事請負有資格者のうちから前年度の実績等を検討し、建設工事請負人等選定委員会要領(昭和56年11月1日制定)第2条に基づく長野県住宅供給公社建設工事請負人等選定委員会の議にかけて決定するものとする。

この規定により県営住宅の緊急修繕工事指定業者は建設事務所の地域ごとに決定される。公社は、各団地との距離や他の市営住宅等とのバランスも考慮して、県営住宅の各団地を担当する緊急修繕工事指定業者を決定し、緊急修繕工事配備体制表を作成している。

緊急修繕工事配備体制表は、委託元関係者、水道事業者などに配布されている。

②緊急修繕工事の発注

県営住宅等の管理に関する取扱要領の第23第3項においては、「入居者からの住宅修繕の申込みは、原則として住宅修繕請求伝票(様式第12号)によるものとし、建設事務所長又は管理代行者は、入居者からの修繕の申込みがあったときは現地調査を行い、その修繕が県の義務に属するものについて施工するものとする。」とされている。公社における工事の施工にあたっては、前述した公営住宅等一般・緊急修繕事務取扱要領の第3第1項の規定により、緊急修繕工事指定業者と随意契約を締結することで発注する。

なお、公社における随意契約の締結にあたっては、公社の契約に関する要綱第19条第1項及び第20条第1項において、見積書の徴取や予定価格調書の作成が求められている。

(見積書の徴取)

第19条 随意契約に付するときは、2人以上の者から見積書を徴するものとする。但し、次の各号の一に該当するときは1人の者から見積書を徴することができるものとする。(後略)

(随意契約の予定価格等)

第20条 第6条及び第7条の規定は、随意契約について準用するものとする。但し、特に必要がないと認められるときは予定価格調書の作成を省略できるものとする。

しかしながら、公営住宅等一般・緊急修繕事務取扱要領第3第3項において、随意契約の締結にあたっては、「契約要綱第19条第1項に定める見積書の徴取を省略することができ、同要綱第20条但書に基づき予定価格調書の作成を省略できるものとする。」とされており、公社の契約に関する要綱で定められている随意契約における手続の一部省略が容認されている。

③緊急修繕工事の手順

公社における緊急修繕工事指定業者が工事を受注してから工事代金の支払いがなされるまでの一連の手順は次表のとおりである。

表 公社における公営住宅等修繕工事手順(管理代行の場合)

工程		注意事項
1	工事受注	<ul style="list-style-type: none"> a. 平日の場合、公社係員または住宅監理員から緊急修繕工事配備体制表に基づき、修繕工事の発注をするので住宅修繕請求伝票を受け取り、速やかに着工の準備を行う。 b. 休日・夜間の場合、業務時間外対応業者から緊急修繕工事配備体制表に基づき、緊急連絡先担当者へ電話で修繕工事の依頼をするので、特別な事由がない限り引き受け、修繕の状況を把握して対応する。 また、翌日、公社係員または住宅監理員へ経過等の状況報告を行い、本工事に該当する場合は、住宅修繕請求伝票を受け取る。
2	現場確認	<ul style="list-style-type: none"> a. 発注を受けたときは、速やかに修繕依頼業者(入居者、管理人等)と連絡を取り合い現場の調査を実施する。 b. 調査の結果、直ちに修繕が可能と判断した場合には、即刻着手する。 c. 現場ですぐに修繕できない場合や、判断に迷う場合は、必要な応急措置を施し、公社係員にその旨を報告して指示を受ける。 d. 修繕費用の負担区分を明確にする。入居者負担区分と思われる工事については、入居者の了解を得てから工事に着手し、後でトラブルの起きないように配慮する。(負担区分が不明確な場合は、公社係員に照会する。)
3	工事着手	<ul style="list-style-type: none"> a. 緊急修繕については、速やかに着手し、完了させる。 b. 工事写真は必ず撮影する。(工事写真撮影要領による。) c. 入居者の安全、近隣・上下階住戸に対する工事騒音や塗装臭に充分配慮する。(必要に応じて、チラシなどにより施工する工事の概要を周知する。) d. 工事中は必要に応じて、仮囲い等を施し、関係者以外の立ち入りができない処置を講ずるなど安全を確保する。 e. 工事中に入居者から借用した電気、水道、電話等の料金は、必ず精算する。
4	完了確認	<ul style="list-style-type: none"> a. 工事現場及び周辺の清掃、片付けは徹底して行う。 b. 工事完了後は、公社係員または住宅監理員に報告し、確認を受け、住宅修繕請求伝票の確認欄に必ず押印を受ける。 c. 手直しがあつた場合は、速やかに実施する。

工程		注意事項
5	工事代金請求	<ul style="list-style-type: none"> a. 工事が完了した後、速やかに請求書を提出する。(請求書受付期間の指定あり) b. 請求書は、請求書添付用の住宅修繕請求伝票及び工事写真など関係書類を一つにクリップ止めで提出する。 c. 工事代金の支払いは、原則、毎月末までに請求のあったものについて、翌月末に支払いをする。 d. 請求書については、内容はできる限り詳細に記載する。 e. 工事の費用は、原則、会社の定める修繕工事標準単価表により積算する。 なお、標準単価表によらない場合は、規格など明確にして積算根拠を記載する。 f. 請求金額は、計算過程、諸経費及び消費税のすべてを円未満切り捨てとし、端数処理は一切せずに、1円単位まで請求する。 g. 請求書の金額訂正は認められないので、誤りのないよう積算のこと。
6	支払	工事代金の支払いは、月1回、月末払いとする。

(出典: 公社提供資料より監査人作成)

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 県営住宅駐車場

(1)概要

①整備駐車場と未整備駐車場

県営住宅における駐車場は、県営住宅駐車場に関する取扱要領(以下「取扱要領」という。)の第 2 条において整備駐車場と未整備駐車場とに分類され、それぞれ次のように定義されている。

表 県営住宅における駐車場の分類

整備駐車場	県営住宅等に関する条例第 25 条の規定により、県が共同施設として舗装、区画等の整備を行い、使用料の徴収等を行うもの
未整備駐車場	県営住宅の敷地のうち建設事務所長が駐車場としての使用を承認した土地であって、県営住宅駐車場に関する取扱要領の規定により入居者が駐車場として利用するもの

(出典:取扱要領第 2 条より)

整備駐車場は県又は公社が管理者となる。整備駐車場の使用にあたっては、建設事務所長又は管理代行者である公社に申請を行い、その許可を受けることとされている(取扱要領第 11 条)。

一方、未整備駐車場については、利用者の中から駐車場管理者を選任させ(取扱要領第 21 条)、駐車場管理者が使用承認に係る申請を行い(取扱要領第 22 条)、建設事務所長が使用を承認する(取扱要領第 23 条第 1 項)こととなっており、使用料を納めることは要しない(取扱要領第 23 条第 3 項)とされている。

未整備駐車場を有する県営住宅の団地においては、駐車場管理組合が管理者として選任されている。未整備駐車場の利用にあたっては、駐車場管理者である駐車場管理組合に利用申請を行い、その許可を受けることとなる(取扱要領第 26 条)。また、未整備駐車場の利用者の把握については、取扱要領第 30 条で次のように定められている。

(利用者状況の把握)

第 30 条 駐車場管理者は、駐車場の利用許可又は利用許可の取消を行ったときは、駐車場利用計画図及び駐車場利用者一覧表を更新して利用状況を常に把握するものとする。

2 所長は、特に必要があると認める場合は、駐車場管理者に対し駐車場利用計画図及び駐車場利用者一覧表の提出を求めることができるものとする。

②県営住宅駐車場の使用状況

取扱要領第 4 条では、県営住宅駐車場の利用可能な区画数が定められている。

(利用可能な区画数)

第 4 条 第 12 条及び第 27 条の許可は 1 世帯につき自動車 1 台分の区画について行うものとし、入居者のうち駐車場の使用又は利用を希望するすべての者に割り当てるよう配慮するものとする。ただし、1 世帯に 1 台分の区画が確保できない場合には、公開抽選等公平な方法により使用者又は利用者を選考するものとする。

2 入居者のうち駐車場の使用又は利用を希望するすべての者に区画を割り当てた後、なお空き区画がある場合には、前項の規定にかかわらず、2 台目以上の許可をすることができる。この場合において、所長又は管理代行者は、必要に応じて使用又は利用を希望する入居者の意見を聴取するものとする。

3 前項の規定により 2 台目以上の許可を行う場合には、公開抽選等公平な方法によりこれを行うこととする。

県営住宅駐車場の使用又は利用は 1 世帯につき 1 区画が原則であるが、空き区画がある場合には 2 台目以上の許可をすることができるとされている。

令和 3 年 4 月 1 日現在の県営住宅駐車場の整備状況及び使用状況は次表のとおりである。

表 県営住宅駐車場使用状況一覧

	団地名	整備／未整備	管理者	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	駐車場管理区画数(A)(区画)	駐車場使用区画数(B)(区画)	駐車場使用率(B/A)
佐久	東小諸	整備	公社	80	76	80	72	90.0%
	下郷土	整備	公社	66	65	66	60	90.9%
	新みどりヶ丘	未整備	管理組合	105	69			
	丸山	未整備	管理組合	29	9			
	池の前	未整備	管理組合	128	80			
	城下	整備	公社	72	56	72	51	70.8%
	泉	整備	公社	108	103	108	95	88.0%
	白山	未整備	管理組合	70	63			
	大塚	未整備	管理組合	29	10			
	伊勢林	整備	公社	108	86	163	127	77.9%
	旭ヶ丘	未整備	管理組合	53	28			
	塩名田	未整備	管理組合	43	22			
	宿岩	未整備	管理組合	63	36			
	浅間台	未整備	管理組合	25	1			
平和台	整備	公社	50	45	50	41	82.0%	
上田	踏入	未整備	管理組合	60	58			
	緑が丘	整備	公社	222	208	232	208	89.7%
	みすず台	未整備	管理組合	250	189			
	蒼久保	未整備	管理組合	41	3			
	中之条第2	未整備	管理組合	120	102			
	築地	未整備	管理組合	32	3			
	中野	未整備	管理組合	34	3			
	学海	未整備	管理組合	82	54			
	別所	整備	公社	48	43	48	30	62.5%
	石井	未整備	管理組合	204	160			
	長瀬上平	未整備	管理組合	69	47			
	川原第1	整備	公社	72	70	74	55	74.3%
	日向ヶ丘	整備	公社	90	77	92	77	83.7%
乙女平	未整備	管理組合	61	47				
諏訪	美弥ヶ丘	未整備	管理組合	30	2			
	ひばりヶ丘	整備	公社	84	68	84	68	81.0%
	小泉	未整備	管理組合	74	38			
	向ヶ丘	未整備	管理組合	55	31			
	東向ヶ丘	未整備	管理組合	19	1			
	両久保	整備	公社	96	84	96	84	87.5%
	桜ヶ丘	未整備	管理組合	40	0			
	湖南	整備	公社	156	131	157	131	83.4%
	角間新田	未整備	管理組合	36	1			
	あけぼの	未整備	管理組合	62	57			
	ハイツ諏訪	未整備	管理組合	86	59			
学びが丘	整備	公社	90	75	90	74	82.2%	

団地名		整備／未整備	管理者	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	駐車場管理区画数(A)(区画)	駐車場使用区画数(B)(区画)	駐車場使用率(B/A)			
	小井川	整備	公社	74	69	74	69	93.2%			
	富士見ヶ丘	未整備	管理組合	85	36						
	上の原	未整備	管理組合	78	20						
	中尾	未整備	管理組合	72	23						
	加茂	未整備	管理組合	136	105						
	関屋	未整備	管理組合	100	70						
伊那	水神橋	整備	公社	76	60	77	53	68.8%			
	竜東	未整備	管理組合	45	22						
	大萱	未整備	管理組合	74	31						
	若宮	整備	公社	84	78				84	77	91.7%
	神明	未整備	管理組合	30	8						
	馬見塚	未整備	管理組合	44	17						
	経塚	整備	公社	28	27				28	21	75.0%
	湯舟	未整備	管理組合								
		整備	公社	170	122				83	53	63.9%
	旭	未整備	管理組合	30	11						
	上の原	未整備	管理組合	38	15						
	木下第2	未整備	管理組合	70	53						
	浅間塚	未整備	管理組合	39	19						
	中込	未整備	管理組合	59	47						
大原	未整備	管理組合	55	36							
飯田	丸山	未整備	管理組合	23	23	40	31	77.5%			
	白山	未整備	管理組合	23	23						
	泉ヶ丘	未整備	管理組合	84	44						
	三尋石	未整備	管理組合	133	76						
		整備	公社								
	松尾	未整備	管理組合	50	47						
	城下	整備	公社	84	84						
	森林	整備	公社	60	51						
	上新井	整備	公社	59	54				59	44	74.6%
	高森吉田	未整備	管理組合	87	59						
豊丘	未整備	管理組合	51	47							
木曾	黒川渡	未整備	管理組合	50	21	52	30	57.7%			
	ねざめ	整備	県	52	38						
松本	浅間	未整備	管理組合	60	57	169	115	68.0%			
	蟻ヶ崎	整備	公社	168	158						
	小宮	整備	公社	102	90				102	85	83.3%
	双葉町第1	未整備	管理組合	128	124						
	双葉町第2	未整備	管理組合	140	133						
	南松本	整備	公社	242	227				244	153	62.7%
	二子	未整備	管理組合	366	212						
	笹部	未整備	管理組合	66	0						
	笹部弥生	未整備	管理組合	164	124						
	高宮	未整備	管理組合	24	14						
	寿	未整備	管理組合	395	152						
	豊丘	未整備	管理組合	77	54						
	並柳	未整備	管理組合	586	344						
	三溝	未整備	管理組合	74	49						
	北原	未整備	管理組合	40	1						
	君石	整備	公社	114	110				116	88	75.9%
	大門	未整備	管理組合	30	30						

団地名		整備／未整備	管理者	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	駐車場管理区画数(A)(区画)	駐車場使用区画数(B)(区画)	駐車場使用率(B/A)
	細萱	未整備	管理組合	88	60			
	アルプス	整備	公社	103	101	104	82	78.8%
	駅西	未整備	管理組合	18	1			
	見岳町	未整備	管理組合	12	4			
	吉野	未整備	管理組合	18	0			
	東原	未整備	管理組合	62	46			
	みどりヶ丘	未整備	管理組合	90	52			
	青木花見	整備	公社	86	79	86	68	79.1%
	穂高	未整備	管理組合	70	46			
	柏原	未整備	管理組合	92	87			
大町	大町第2	整備	県	36	34	36	28	77.8%
	社	整備	県	120	99	120	83	69.2%
	常盤上一	未整備	管理組合	90	52	36	24	66.7%
		整備	県					
	高瀬	整備	県	72	71	72	63	87.5%
	吾妻町	未整備	管理組合	70	49			
松川	整備	県	48	47	48	43	89.6%	
長野	高ヶ原	整備	公社	88	70	88	64	72.7%
	稲荷山	整備	公社	90	82	92	70	76.1%
	黒彦	未整備	管理組合	120	53			
	町横尾	整備	公社	66	54	66	53	80.3%
	村上	未整備	管理組合	55	21			
	六角堂	整備	公社	84	79	84	72	85.7%
	旭ヶ丘	整備	公社	84	83	84	70	83.3%
	旭ヶ丘第2	未整備	管理組合	80	65			
	相之島	未整備	管理組合	301	138			
	松川	未整備	管理組合	43	0			
	柳町	整備	公社	815	761	641	481	75.0%
	犀北	未整備	管理組合	282	205			
	吉田広町	未整備	管理組合	190	157			
	浅川	未整備	管理組合	72	43			
	駒沢新町	未整備	管理組合	302	214			
	駒沢新町第2	未整備	管理組合	166	108			
	若槻	未整備	管理組合	144	118			
	若槻第2	未整備	管理組合	98	41			
	湯谷第2	未整備	管理組合	77	36			
	柳原	未整備	管理組合	300	255			
	小市南	未整備	管理組合	432	245			
		整備	管理組合					
	篠ノ井第4	未整備	管理組合	106	84			
		整備	公社					
	庄ノ宮	未整備	管理組合	74	46			
	みこと川	未整備	管理組合	440	260			
	東条	未整備	管理組合	24	3			
	金井山	未整備	管理組合	34	11			
	サンコーポ ماشマ	未整備	管理組合	52	47			
	御厨	未整備	管理組合	117	95			
古森沢	未整備	管理組合	137	98				
青木島	未整備	管理組合	91	64				
若穂	未整備	管理組合	20	1				
白塚	未整備	管理組合	36	4				
鳥居	未整備	管理組合	26	0				

団地名		整備／未整備	管理者	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	駐車場管理区画数(A)(区画)	駐車場使用区画数(B)(区画)	駐車場使用率(B/A)
	黒姫	整備	公社	48	47	48	39	81.3%
北信	東町	未整備	管理組合	35	14			
	松川	整備	県	68	65	68	50	73.5%
	長元坊	未整備	管理組合	52	38			
	和田	未整備	管理組合	35	3			
	県町	未整備	管理組合	104	92			
	北町	整備	県	56	53	56	46	82.1%
合計				14,680	10,356	4,512	3,518	78.0%

※駐車場管理組合管理の県営住宅駐車場については、管理区画数及び利用区画数を県及び公社で把握していない

上表によると、県又は公社が管理者となって使用料を徴収している整備駐車場がある団地は 45 団地であり、県営住宅の 3 割ほどでそれほど多くはない。

整備駐車場の管理区画数に対する使用区画数の割合を見てみると、9 割を超えている団地は 4 団地のみであり、整備駐車場全体の利用率は 78.0%にとどまっている。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 駐車場使用率向上について(意見 23)

「表 県営住宅駐車場使用状況一覧」を見ると、県や公社が駐車場管理者となっている整備駐車場がある団地において、整備駐車場管理区画数に対する使用区画数の割合は 9 割に満たない団地がほとんどであり、全体としても 78.0%にとどまっている。県においては自動車の所有率が高く、県営住宅に入居している世帯にも、1 世帯で複数の自動車を所有している世帯もあると考えられる。一方で、高齢であることから自動車は 1 台も所有していない世帯も少なくないであろう。このような状況で取扱要領第 4 条第 1 項に規定されている、1 世帯につき自動車 1 台分の区画を割り当てるといった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。複数の自動車を所有している世帯においては、空き区画があるにもかかわらず駐車場を使用又は利用できないという不便が生じてしまう。また、政策的な理由がないままに多くの区画が空き状態を継続することは、県の使用料収入の機会を逸することになる。

この点、取扱要領第 4 条第 2 項では、2 台目以上の使用又は利用について許可をすることができると規定している。この規定を利用して 2 台目以上の使用を許可することで、入居者の不便を解消することになり、同時に県の使用料収入の増加にもつながる。現在、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。

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)

未整備駐車場においては、建設事務所長が特に必要があると認める場合に、駐車場管理者に対して駐車場利用計画図及び駐車場利用者一覧表の提出を求めることができるものとされている。この取扱要領第 30 条の規定に従って建設事務所長が利用者状況を把握するのは、地域によって状況が異なるが、約 20

団地においては年1回である、との回答を得ている。未整備駐車場がある団地は105団地であることから、利用者状況の把握が十分になされているとは言い難い。

また、利用許可を得ていない車両が放置されていないか、駐車場としての利用以外の目的で利用されていないか等、県有地である県営住宅駐車場が適切に利用されているかといった観点でのモニタリングも、取扱要領 30 条では規定されていないものの県として実施することが望まれる。現状は、住宅監理員等が日常的に巡回する中で不正駐車を発見した場合や、入居者からの通報があった場合等は、その都度適切に対応しているとの回答を得ている。

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、取扱要領の変更も視野に入れて対応を検討することが望まれる。

4. 現地視察

(1)概要

令和3年11月10日(水)、松本建設事務所管内における次の県営住宅7団地について、現地視察を実施した。寿団地においては簡易耐火構造二階建住宅及び中層耐火構造住宅の空き住戸、アルプス団地においては新築入居前の空き住戸につき、それぞれ住宅内部の視察を行った。その他の団地においては敷地内において建物を外部から視察した。

表 現地視察を実施した県営住宅（令和3年10月1日現在）

団地名	所在地	建設年度	構造	間取り	総戸数 (戸)	駐車場管理
蟻ヶ崎	松本市蟻ヶ崎 3-4	H5~H10	高層(6階)、 中耐(4~5階)	2DKY、3DKY	168	公社
双葉町第1	松本市双葉 5	S55	高層(7階)	2LDKY、3DKY	128	管理組合
双葉町第2	松本市双葉 10	S58~S60	中耐(5階)	3DKY	140	管理組合
二子	松本市笹賀 5087-23	S42~S43、 H1~H4	中耐(4階)	1LDKY、2DKY、 2LDKB、2LDKY、 3DKY	232	管理組合
	松本市笹賀 7428	S42~S43	簡平、簡二	2KB、2DKB	134	管理組合
寿	松本市 寿台 5-7	S45~S46	中耐(5階)	2LDKB、2LDKY、 3DKB	120	管理組合
	松本市 寿台 5丁目	S44~S46	簡二	2DKB、4DKB、 5DKB	275	管理組合
並柳	松本市 並柳 4-5	S47~S52	中耐(5階)、 高層(9階)	2DKB、2DKY、 3DKB、3DKY、 4KB、4KY	586	管理組合
アルプス	安曇野市豊科田沢 7039-68	H13~H16	中耐(4階)	2DKY、3DKY 2LDKY	40	公社
	安曇野市豊科田沢 7039-29	H28~R3	中耐(3階)	2DKY、3DKY	※84	公社

※令和3年10月1日現在のアルプス団地(中耐(3階))の戸数は、建替により84戸

なお、上表における構造表示及び間取り表示の内容は次表のとおりである。

表 構造表示及び間取り表示の内容

構造表示の内容	間取り表示の内容
簡平:簡易耐火構造平屋建住宅	Y:浴室(風呂釜・浴槽付)
簡二:簡易耐火構造二階建住宅	B:浴室のみ
中耐:中層耐火構造住宅(3階建~5階建)	DK:台所兼食事室
高層:高層耐火構造住宅(6階建以上)	LDK:台所兼食事室兼居間

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

① 共有部の不適切な使用について(意見 25)

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。入居者が使用許可なく共有部を私的に利用しているケースのほか、入居者以外の者がごみ等を持ち込んでいる可能性も考えられる。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。

二子団地(駐輪場)



双葉町第1団地(集会所)



蟻ヶ崎団地(駐輪場)



Ⅶ. 長野県住宅供給公社

1. 長野県住宅供給公社とは

(1)概要

①設立

公社は、昭和30年に財団法人長野県住宅公社として設立された財団法人が、地方住宅供給公社法(以下「公社法」という。)に基づき、県の出資により昭和40年に改組された特別法人である。

その目的は、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住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することである。

②公社を取り巻く環境

公社は、平成29年3月に、平成29年度から平成33年度(令和3年度)までの5年間の中期経営計画である長野県住宅供給公社中期経営計画(以下「公社中期経営計画」という。)を策定している。

公社中期経営計画には、公社を取り巻く環境として次の内容が記載されている。(一部包括外部監査人が加除修正している。)

1)長野県の将来人口などの環境

項目	内容
人口減少	長野県の人口は、平成27年の209万9千人が令和2年には204万8千人まで減少しており、今後も減少していくことが見込まれている。
少子高齢化	年少人口割合(15歳未満の割合)は一貫して減少傾向が続いており、少子化の進行と平均寿命の伸長により高齢化が一層進み、令和17年には高齢化率(老年人口割合:65歳以上の割合)が36.0%に達すると見込まれている。
世帯数	令和2年の世帯総数は832千世帯で平成27年に比べ2万3千世帯増加しているが、人口の減少により1世帯当たりの人員は減少している。特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合がともに増加している。

2)事業展開における課題

項目	内容
市営住宅等の管理受託の拡大及び公営住宅供給目標戸数の減少	県営住宅と市営住宅の一元管理を目指して現地管理事務所を設置した市において、当該市営住宅の管理が未だ受託に至っていないところもあり、県営住宅と市営住宅の管理一元化による住民サービス向上や効率的な経営のためにも当該市営住宅管理の受託が課題となっている。 一方で、「長野県県営住宅プラン2016」では、10年後(令和7年)の県内公営住宅供給目標戸数を29,679戸としており、平成27年4月1日現在の33,215戸から3,500戸以上減少するとされている。公営住宅管理等の受託拡大という方針に基づき事業を展開している中で、管理戸数の減少が経営的にどのように影響を及ぼすのか注視していく必要がある。

項目	内容			
	区分/年	H27 年	R7 年	増減
	県営住宅戸数(戸)	15,321	13,226	▲2,095
	市町村営住宅戸数(戸)	17,894	16,453	▲1,441
	合計(戸)	33,215	29,679	▲3,536
賃貸住宅の老朽化	<p>公社賃貸住宅 15 団地 432 戸のうち、昭和 50 年以前に建築された築 40 年以上の団地は、6 団地 181 戸(40%強)を占めている。このうち、4 団地 100 戸の現時点での稼働率は 80%を超えているが、4、5 階建てにもかかわらずエレベーターが設置されていないなど、老朽化とともに利便性の面でも徐々に需要に応えられなくなっている。</p>			
販売不振団地の保有宅地等	<p>令和 2 年度末において、142 区画の未販売区画を保有している。 このうち、87.3%を占める3団地124区画(上田市浦野南団地 31 区画、諏訪市くるみ台団地 55 区画、伊那市山本団地 38 区画)は、長期にわたり販売の実績が乏しいことから、抜本的な解決策が必要となっている。</p>			

3)組織における課題

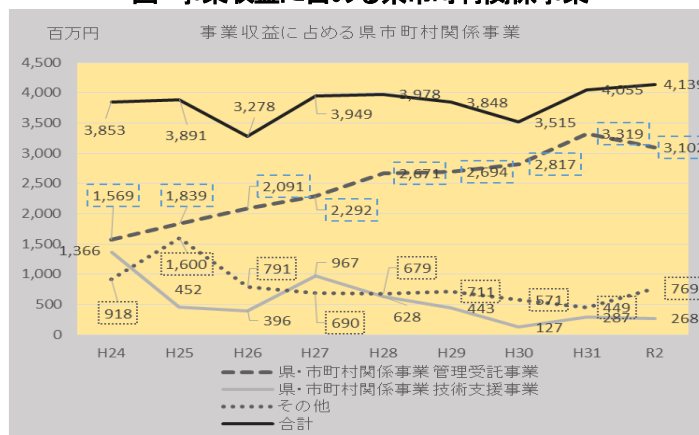
項目	内容
正規技術職員の技術の承継	<p>公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の支援業務を行うためには、技術職員の存在は欠かせない。しかしながら、過去、定期的な採用を実施しなかった時期もあり、組織構成上の歪みは近年の正規職員の退職により顕著となっている。技術職員の不足と若手技術職員への技術の承継は最重要課題となっている。</p> <p>技術職員の不足に対しては、採用年齢要件の緩和や中途採用の実施などにより対応しているが、その確保は難しい状況となっている。</p> <p>また、若手技術職員への技術の承継は、定年退職者の再任用などにより対応せざるを得ない状況となっている。</p>
正規事務職員の不足と適正配置	<p>管理受託の拡大により、平成 24 年度から 28 年度までの間に 8 管理センターを新規に開設している。正規建築技術職員と同様に、正規事務職員も過去定期的な採用を実施しなかった時期もあり、また管理受託業務の急速な拡大により、職員数が不足しており、職員の適正配置が課題となっている。</p>

4)経営面における課題

項目	内容
収益構造の変化への対応	<p>改革基本方針に基づき、県・市町村公営住宅管理等の受託拡大を目指して事業を展開してきたところこれら事業の占める割合が大幅に増加している。</p> <p>平成 19 年度に 53%を占めていた分譲事業収益は、平成 27 年度には 6%程度まで減少している。</p> <p>一方、県・市町村からの依頼による管理受託事業及び建築技術支援業務の占める割合は、平成 20 年度の約 50%が、その後上昇し平成 27 年度は 80%を上回るまでとなり、分譲事業や賃貸管理事業などの自主事業の割合は、大幅に減少している。</p>

項目	内容
	これに伴い、これらの事業から得られる事務費収入も平成 27 年度には、年間 6 億円を上回るようになっているが、公営住宅管理受託事業はマンパワーを必要とするため、人件費を中心とした事務経費が多くなり、収支上は厳しい状況となっている。 収益構造が大きく変化する中で、事業運営を適切かつ安定的に継続するためには、事務効率の向上を図るとともに、収支改善に向けた方策について委託者側とも協議を行っていく必要がある。
偶発債務	ファミリー賃貸住宅における連帯債務及び市街地住宅整備事業建築物等における損失補償の偶発債務残高は、平成 24 年度末における 140 億円(連帯債務 94 億円、損失補償 46 億円)が、令和 2 年度末には 11 億円(連帯債務 2 億円、損失補償 9 億円)まで減少している。連帯債務の新規案件がない中で、約定での返済に加え金融機関の融資による借換えや公社の代位弁済による公社債権化などにより偶発債務残高は大きく減少しているが、債権残高に占める個別評価債権残高の割合は増加している。引き続き弁護士等の専門家のアドバイスを受け、事業者の経営状況を常に注視しながら損失を最小限にとどめていく必要がある。

図 事業収益に占める県市町村関係事業



(出典:長野県住宅供給中期経営計画に監査人加除修正)

図 偶発債務の各年度末残高推移



(出典:長野県住宅供給中期経営計画に監査人加除修正)

5) 県における公社の位置づけ

長野県住生活基本計画(平成 28 年度～令和 7 年度)において、公社の役割は改革基本方針に則り、「公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の運営を支援」と位置付けている。

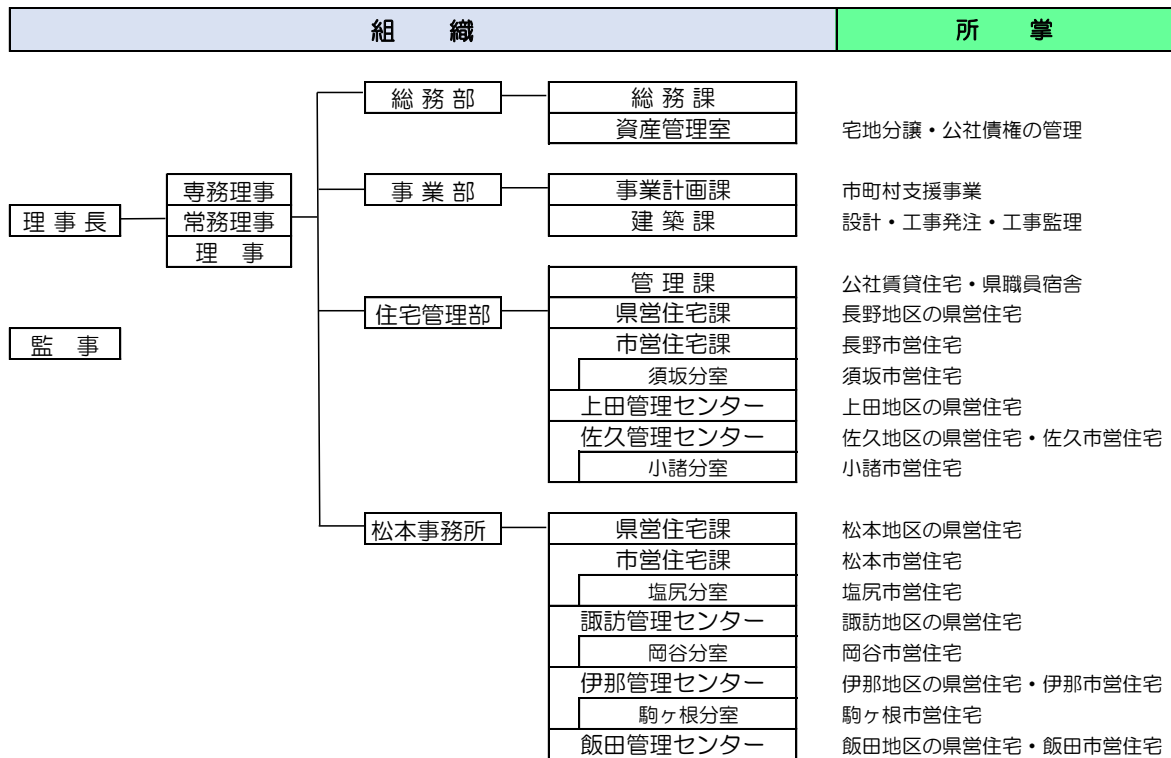
これにより、県営住宅プランにおいては、「長野県住宅供給公社への管理代行により、県営住宅管理の効率化を図るとともに、市町村営住宅の管理代行制度導入促進とあわせ、公営住宅管理の一元化(ワンストップサービス)による住民サービスの向上を進める。」とされており、県の住宅行政を補完し適切な運営を行うことにより、県民サービスの向上に努めることが求められている。

また、長野県耐震改修促進計画(第Ⅱ期)においては、「民間事業者を補完する立場で、住宅等の耐震診断及び耐震改修に関する支援を行う。」とされており、県・市町村への技術支援とあわせ、民間事業者を補完しながら、住宅の安全性向上に貢献することが求められている。

③組織

公社の令和 3 年 3 月 31 日現在の組織図は次図のとおりである。

図 公社組織図



常勤役員数

(令和3年3月31日現在)

役員	4名	合計 144名
職員(再任用職員含む)	42名	
嘱託職員・住宅監理員	98名	

④業務範囲

長野県住宅供給公社定款では、公社の業務の範囲を次のように定めている。

- 住宅の積立分譲を行うこと。
- 住宅の建設、賃貸その他管理及び譲渡を行うこと。
- 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 法に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業の主体に代わって行うこと。
- 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。
- 水面埋立事業を施行すること。
- 前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地においてみずから又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。

⑤余裕金の運用

公社は、次の方法によるほか、業務上の余裕金を運用してはならないとされている。

- 国債、地方債その他国土交通大臣の指定する有価証券の取得
- 銀行その他国土交通大臣の指定する金融機関への預金
- その他国土交通省令で定める方法

⑥会計基準の適用

公社法により設立された地方住宅供給公社(以下「地方公社」という。)は、その会計を処理するにあたっては、地方住宅供給公社会計基準(以下「地方公社会計基準」という。)に従わなければならない。

地方公社会計基準は、地方公社の会計に関する認識、測定、表示及び開示の基準を定めたものである。

地方住宅供給公社会計基準委員会(以下「地方公社会計基準委員会」という。)が令和3年3月に改訂版を発行している地方住宅供給公社会計基準に係る Q&A(以下「Q&A」という。)では、地方公社は、地方公社会計基準に従って会計処理にあたらなければならないが、地方公社会計基準は、会計監査人が地方公社の会計監査をする場合においても依拠しなければならない会計の基準であるとしている。

地方公社に対する「出資」は、公社法第4条において「地方公共団体でなければ、地方公社に出資できない。」とされており、その事業は公共の福祉の増進に資する業務の実施主体として制限がある。また「利益の処分(流出)」が禁じられており、さらには、非課税団体として法人税等の納税義務が免除されている。このように地方公社は、様々な制度的な特色を有した公的法人である。

したがって、利益を追求する経済的組織体である一般企業の財務報告の目的が資本・利益計算を中心とした財務報告及び配当可能利益の算定にあるのに対して、地方公社の財務報告の目的は、公社法の目的に沿って実施された諸事業の成果、そうしたサービス提供業務を継続的に実施しうる能力(財政基盤の安定性)等について、財務諸表を通じて適切に開示することを目的としているといえる。

地方公社会計基準は昭和 49 年に制定されているが、その後、会計ビックバンなどの会計の変遷を受けて内容が改訂されている。改訂の内容は、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」や「資産除去債務に関する実務指針」を設けるなど、時価会計を意識したものが含まれている。

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

2. 資産除去債務に関する実務指針の適用

(1)概要

①資産除去債務

資産除去債務とは、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。

この場合の法律上の義務及びそれに準ずるものには、有形固定資産を除去する義務のほか、有形固定資産の除去そのものは義務でなくとも、有形固定資産を除去する際に当該有形固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別の方法で除去する義務も含まれる。

なお、有形固定資産の「除去」とは、有形固定資産を用役提供から除外することをいう(一時的に除外する場合を除く。)。有形固定資産の「除去」の具体的な態様は、売却、廃棄、リサイクルその他の方法による処分等が含まれるが、転用や用途変更は含まれない。また、当該有形固定資産が遊休状態になる場合は除去に該当しない。

②資産除去債務に関する実務指針

地方公社会計基準委員会は、平成22年3月17日に「資産除去債務に関する実務指針」(以下「実務指針」という。)を定めており、平成22年4月1日以後開始する事業年度からその適用を求めている。

実務指針は、地方公社の会計において具体的に対象となる「除去する義務」には次のようなものが想定されるとしている。

- 賃借している土地の上に建設した建物等を除去する義務
 - ・地方公社が借手側となる定期借地権契約による土地の上に地方公社が建物を建設している場合、その原状回復の義務を負っている場合など
- 有害物質等(アスベストやPCBなど)を除去する義務
 - ・アスベスト対策(封じ込め処理)は終了しているが、当該建物の建替時等においてその建物除却に多額の費用が生じる場合など
 - ・有害物質が埋設されている敷地で、その処分又は施設の建替時に多額の土壌改良費などが生じる場合など

③資産除去債務に関する実務上の手続

資産除去債務を認識するために、まずは資産除去債務に該当する法令又は契約で要求される事象を定義する。

その後、その法令又は契約で要求される事象が組織内に存在するかどうかの調査を行う。具体的には、アスベストを使用している建物の有無、PCBが含まれるキュービクル式高圧受電設備等の有無、定期借地権で賃借している土地の上の建物の有無等を調査することになる。

この調査の結果、資産除去債務を認識する必要があると判断した場合、その除去費用の見積もりを行い、それに基づき資産除去債務を計上することになる。

(2)監査の結果

①資産除去債務の計上の要否について(結果 9)

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。

公社は、平成 17 年に公社賃貸住宅に係るアスベスト調査を行っている。

当該調査では、公社が保有している賃貸住宅及び社屋に対し、アスベストの使用状況を住戸・共用部・電気室等の場所別に使用材料を調査している。アスベストの含有可能性がある材料を使用していることが判明した場合、実際に使用されている材料を検査することによりアスベストの有無を調査している。その検査の中で判明した除去が必要なものについては、平成 17 年時点において適切に除去を行っている。

また、PCB についても使用の可能性のあるキュービクル式高圧受電設備について、平成 23 年に長野事務所、平成 29 年に松本事務所の調査を行っている。

賃貸住宅についても、共用灯安定器に PCB が使用されていたものについては現在処分手続中であり、法律に則ってその処理がされている。しかしながら、平成 22 年 4 月 1 日以降、資産除去債務に関する実務指針に対応するための調査は行っていない。

公社は、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。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 剰余金残高

(1)概要

①公社法(抜粋)

次表は、公社法の規定を抜粋したものである。

表 公社法(抜粋)

<p>第 1 条 地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の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。</p> <p>第 4 条 地方公共団体でなければ、地方公社に出資をすることができない。</p> <p>2 設立団体は、地方公社の基本財産の額の 2 分の 1 に相当する資金その他の財産を出資しなければならない。</p> <p>第 21 条 地方公社は、第 1 条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。</p> <p>2 前項の住宅の積立分譲とは、一定の期間内において一定の金額に達するまで定期に金銭を受け入れ、その期間満了後、受入額を超える一定額を代金の一部に充てて住宅及びその敷地を売り渡すことをいうものとし、その受入額を超える一定額の算出方法については、国土交通省令で定める。</p> <p>3 地方公社は、第 1 条の目的を達成するため、第 1 項の業務のほか、次の業務の全部又は一部を行うことができる。</p> <p>(1)住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。</p> <p>(2)住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。</p> <p>(3)市街地において地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。</p> <p>(4)住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。</p> <p>(5)地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。</p> <p>(6)前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。</p> <p>(7)水面埋立事業を施行すること。</p> <p>(8)第 1 項の業務及び前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。</p> <p>第 33 条 地方公社は、第 30 条第 1 項の会計区分に従い、毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理しなければならない。</p>
--

②公社の剰余金の推移

(単位:千円)

項目	H30年3月31日	H31年3月31日	R2年3月31日	R3年3月31日
資本金	60,560	60,560	60,560	60,560
剰余金	11,828,024	11,922,591	12,353,337	12,530,720
利益剰余金	7,786,326	7,880,894	8,311,640	8,553,975
特定目的積立金	4,041,697	4,041,697	4,041,697	3,976,745
住宅地分譲事業積立金	1,410,953	1,410,953	1,410,953	1,410,953
賃貸住宅管理事業積立金	2,630,743	2,630,743	2,630,743	2,565,791

(出典:公社作成資料及び包括外部監査人作成)

③公社定款(抜粋)

第25条 この地方公社は、次の方法によるほか、業務上の余裕金を運用してはならない。

- (1)国債、地方債その他国土交通大臣の指定する有価証券の取得
- (2)銀行その他国土交通大臣の指定する金融機関への預金
- (3)その他国土交通省令で定める方法

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

①剰余金の取扱いについて(意見 26)

地方公社は公社法によって設立された法人であり、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の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(公社法第1条)としている。

同条によると、地方公社の目的は、集団住宅及びその用に供する宅地の供給としている。その業務について、公社法第21条では、地方住宅供給公社が行う業務を住宅の積立分譲及びその附帯する業務としており、分譲事業がその目的を達成する手段であるとしている。

しかしながら、人口減少が顕著になり、住宅総数における空き家率も年々増加している中で、行政が行う分譲事業はその意義を縮小していると判断した自治体が増えている。平成20年3月時点では、全国に57団体(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)存在していた地方公社は、その後、様々な要因でその数を減らし、令和2年4月現在37団体となっている(一般社団法人全国住宅供給公社等連合会ホームページより)。

たとえば、茨城県住宅供給公社は、昭和40年7月に設立され、同県の人口の増加や各種開発の進展、経済の成長と歩調を合わせるように事業が伸長していった。しかしながら、大規模住宅団地の開発の結果により借入金が平成元年からの5年間で500億円増加するなどとして、その金利負担が経営を圧迫、また、地価の下落による減損損失、評価損の計上により債務超過となり、最終的には破産処理を選択している(県出資団体等調査特別委員会調査結果報告書 茨城県議会)。

ほかにも、山梨県住宅供給公社のように、債務超過を解消したうえで将来的な解散を決めるなど、厳しい環境に置かれている地方公社は少なくない。

また、奈良県は、県内人口の減少、空き家の拡大、民間による住宅市場充実などの状況から、奈良県住宅供給公社の果たすべき役割、その事業や組織運営の在り方等に関する検討結果を踏まえ、平成 25 年 9 月定例県議会による解散決議を得て、同年11月に国土交通大臣に、平成 26 年 3 月 31 日をもって奈良県住宅供給公社の解散を行う旨の認可申請をしていたところ、同年 12 月に解散認可を得ている。

奈良県住宅供給公社は、解散時点で 38 億円強の剰余金を有していたが、これは、公社法第 38 条の規定に従って、全額が出資団体である奈良県に引き渡されている。なお、公社法第 38 条は、地方公社の清算事務において、「地方公社の債務を弁済してなお残余財産があるときは、これを地方公社に出資した地方公共団体に、出資の額に応じて分配しなければならない。」と規定している。

このような環境の中、公社は、昭和 40 年の設立以来自立経営を維持しながら、県の住宅政策に則った公共的使命を果たし、県民の安定した住生活の向上を目指しており、設立以来毎期黒字を計上するなど他県の地方公社と比較しても健全経営を続けている。

これは、バブル期の投資を他県と比べて過剰に行わなかったことと、中期経営計画に記載の通り住宅供給事業の縮小、また、一部継続的に赤字になっている委託者はあるものの、県・市町村公営住宅管理業務等の受託拡大及び偶発債務の減少による公社負担の減少などのこれまでの経営判断によるものである。特に県・市町村公営住宅管理業務に関しては、県の住宅行政を補完する機関として、公営住宅の適正な管理運営などの公共的な使命を帯びており、今後も公社が県の住宅行政で果たす役割は小さくないと考える。

これら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。

公社は、剰余金全額を現金・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。その一部を毎期運用しているが、その運用は、国債、地方債その他国土交通大臣の指定する有価証券の取得、銀行その他国土交通大臣の指定する金融機関への預金、その他国土交通省令で定める方法に限定されており、令和 2 年度も譲渡性預金、長野県債など安全性の高い商品で運用を行っている。

公社法第 33 条は、「地方公社は、～中略～毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお、残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理しなければならない」と定めており、Q&A では、「利益剰余金」と「特定目的積立金」が「公社法に定める「準備金」に該当するとしている。このことについて、地方住宅供給公社会計基準注解(以下「注解」という。)では、当該年度に生じた「利益」から「特定目的積立金」の当期積立額を除いた額を「利益剰余金」として計上するとしている。

このように、地方公社に生じた利益は、結果として準備金を構成し、将来の損失に備えるために配当等をしてはならないことになっている。

現在の公社法は昭和 40 年に制定されている。その後いくつかの改正はあるものの、基本的には高度成長期に労働者の住居を確保するために策定された法律であり、その目的を積立分譲及びそれに附帯する業務としている。

県民の住居を確保するという目的のために土地を分譲し、又は、共同住宅を供給していくという公共的性質を負った地方公社は、その公共性と将来に対する損失の填補のために、利益を地方公社内に留保しなければならないはず、出資団体に対する配当は認められていない。

地方公社会計基準は、特定目的積立金を「公社経営の長期的安定を図るために設定された目的積立金をいう。」と定義し、注解は、特定目的積立金の計上が想定される事象として次の3つを掲げている。

- ア 住宅宅地分譲事業経営において、著しい地価の変動等による損失に備えて行う積立金
- イ 賃貸住宅管理事業経営において、将来の家賃相場の変動や金利の上昇などによる減損損失に備えて行う積立金
- ウ 賃貸事業経営において、当該事業資産の土地資産等の非償却資産取得に要した調達資金に係る将来の債務償還に備えて行う積立金

このことから、地方公社が利益を準備金として留保させ、外部流出させない理由として、次の3点が考えられる。

- 住宅分譲事業において将来の著しい地価の変動に備えるため
- 賃貸住宅管理事業経営において将来の減損損失に備えるため
- 賃貸事業経営において将来の土地等の取得に要した借入金の返済に備えるため

公社は、中期経営計画にもあるように、県内の住宅供給戸数は量的には十分需要を満たしているとしており、公社としての新規の分譲地の開発などは行わず、事業の縮小と県・市町村公営住宅管理業務等の受託へのシフトを掲げている。また、令和2年度末時点では銀行借入金もない。すると、上記3点のうち1点目の将来の著しい地価の変動に備えるためと、3点目の将来の土地等の取得に要した借入金の返済に備えるための目的積立金の計上は必要ないことがわかる。

また、賃貸住宅管理事業については、賃貸住宅管理事業に関する資産が令和2年度の貸借対照表では2,653百万円計上されているが、当該資産に対する将来の減損損失に備えるための積立金として、賃貸住宅管理事業積立金が2,565百万円計上されている。ほぼ事業資産額と同額の積立金が計上されているという点で、減損損失に対する備えは十分と考えられ、上記の2点目についても公社は、公社法等が求めている剰余金を有していると考えられる。

以上の理由から、現在の公社では、十分すぎるほどの剰余金が計上されていることになる。これが民間企業であれば、配当等により出資元にその利益を返還することも考えられる。しかしながら、利益の配当が禁じられている地方公社においては、出資団体に対して、配当により剰余金を返還することはできない。

このように、公社が有する多額の剰余金の将来の取扱いについては検討が必要である。

これを解決する方法としては、剰余金を出資団体に配当することを可能とする公社法の改定が考えられるが、一都道府県で解決するのは容易でない。あるいは、新規に法人を設立し、現在の公社が担っている業務を移管することで、公社法第38条を適用して公社の残余財産を県に分配する方法が考えられるが、この方法も容易ではないと考える。

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、現行法規上では様々な手続が必要であり、当面は公社が保有し、適切に運用せざるを得ないと考える。

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、安定的で利回りのい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。

4. 分譲事業資産等の簿価切下額の会計処理

(1)概要

①地方公社会計基準における分譲事業資産等の評価の基準

地方公社会計基準第 23 は、分譲事業資産及び賃貸事業資産等の事業資産の計上基準について、原則として購入代価又は適正に算定した製造原価若しくは工事原価に引取費用等の付随費用を加算した価額をもって取得原価とするとしている。

ただし、地方公社会計基準第 23 は、分譲事業資産等については、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとしている。

正味売却価額について注解 14 は、時価(公正な評価額をいい、市場価格に基づく価額)を基礎として、次のとおり算定するとしている。

- 1) 現に販売の用に供することができる分譲資産については、その時価から販売経費等見込額を控除した金額
- 2) 未完成のため未だ販売の用に供することができない分譲資産建設工事については、その完成後の時価から造成及び建設工事原価の今後発生見込額並びに販売経費等見込額を控除した金額
- 3) 事業の循環過程から外れ滞留した分譲事業資産等については、合理的に算定された価額によることが困難な場合には、正味売却価額まで切下げる方法に代えて、その状況に応じ、帳簿価額を処分見込額まで切下げる方法により収益性の低下の事実を適切に反映するよう処理する。

なお、注解 14 では、市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額を時価としており、これには、期末前後での販売実績に基づく価額を用いる場合や、契約により取り決められた一定の販売見込額を用いる場合を含むとしている。

正味売却価額について注解では、時価を基礎としてその時価から販売経費等見込額を控除した額としている。しかしながら、この販売経費等についての記述は注解には記載されていない。

企業会計基準委員会から公表されている「棚卸資産の評価に関する会計基準」を参照すると、「正味売却価額」とは、売価から見積追加製造原価及び見積販売直接経費(以下「見積販売直接経費等」という。)を控除したものをいうとされている。見積販売直接経費については、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」において、販売手数料、広告宣伝費及び土壌汚染対策費等と例示されている。具体的には、販売に係るモデルルーム等の現地事務所の経費、販売用チラシ、販売用ホームページ等の広告宣伝費、紹介料等及び所有権移転に係る印紙等の租税公課が含まれると考えられる。

②公社における分譲事業資産の簿価切下の事務処理方法

地方公社会計基準第 23 より、分譲事業資産等については、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額とする必要がある。すなわち、地方公社が保有する分譲事業資産等の期末時点の正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、その取得原価もしくは帳簿価格(以下「簿価」という。)を正味売却価額まで切下げる、簿価切下げを行う必要がある。

ここで、公社が作成している「分譲事業資産の簿価切下げ事務処理」では、正味売却価額の算定は次の方法によるとされている。

○正味売却価額＝時価額×(1－事務費率)

※時価額の算定方法は次の方法によるもののうち最低額のものとする。

- ・地価公示に基づく標準地からの比準
- ・地価調査に基づく基準地からの比準
- ・民間売買事例に基づく価額からの比準
- ・公社売買事例に基づく価額
- ・不動産業者等の意見
- ・不動産鑑定評価
- ・その他適正な方法

事務費率について公社は、平成20年に20.95%に設定しているが、正味売却価額の算定の基礎となる時価額が全体的に下落しており、当初設定した経費相当額を賸えなくなっているとして、時価の下落分だけ経費を上乗せするために、平成25年に25.314%、令和元年に28.20%に変更している。

(2)監査の結果

①分譲事業資産の評価について(結果 10)

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。

地方公社会計基準が定める分譲事業資産の評価は、時価が分譲事業資産の簿価を下回っている場合、その評価を時価まで下げるといったものである。ここでいう時価とは、前述しているように正味売却価額であり、具体的には、売価から見積販売直接経費等を控除した額を意味し、その内容は、評価時点において、販売されたとしたら、その売価から売却に直接的に発生する費用を控除した額としている。

ここで、公社が実際に採用してきている時価は、当該会計基準が適用された平成20年から3度にわたり改訂されている。

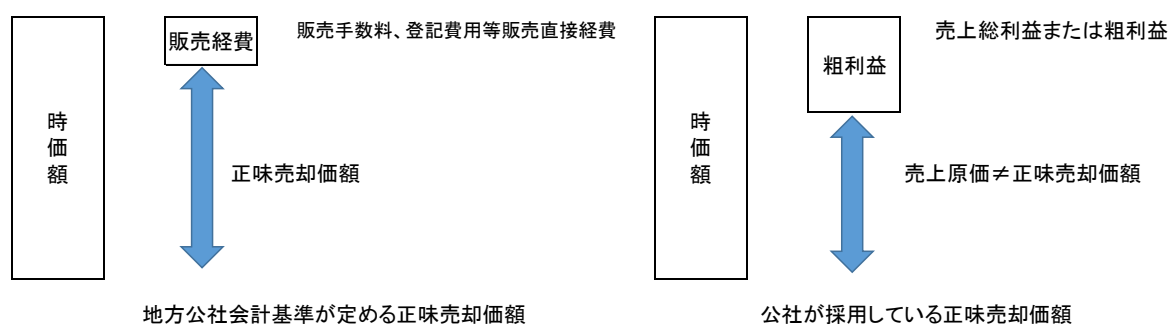
1)平成20年時価について

地方公社会計基準が求める正味売却価額は、売価から、その販売に直接的に発生する費用である見積販売直接経費等を差し引いたものとされており、イメージとしては売却した際の手残り額と考えられる。

一方、公社が算定している正味売却価額は、売価から事務費を差し引いたもので、ここでいう事務費は、売上から原価を引いたものとされており、一般的には売上総利益又は粗利益と呼ばれるものである。

そもそも売価から粗利益を控除している段階で、その額は、地方公社会計基準が求めている売価から見積販売直接経費等を控除した額となっていない。粗利益と見積販売直接経費等は別の概念であり、結果的に粗利益を控除した金額を正味売却価額としている点で、公社が算定している正味売却価額は、地方公社会計基準が定める正味売却価額になっていない。

図 正味売却価額について



2)平成 25 年時価及び令和元年時価について

平成 25 年時価及び令和元年時価は、平成 20 年と比較して土地の時価が下落しているため、同一の事務費率だと当初想定していた経費相当額と賄えないとして、時価の下落を担保できる事務費率を算定し、これを適用するとしている。これにより平成 25 年の事務費率を 25.314%、令和元年の事務費率を 28.20% としている。

しかしながら、上述したように、平成 20 年時価算定の際に用いられている事務費は粗利益を意味するものである。よって、平成 20 年の事務費率を基礎として算定された平成 25 年及び令和元年の事務費率を用いて算定された正味売却価額は、地方公社会計基準が想定している正味売却価額とは異なるものであり、正味売却価額としては適切な数値となっていない。

公社が作成している令和 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。

(3)監査の意見

特に記載すべき事項はない。

5. 分譲土地単価

(1)概要

①地方公が行う分譲事業

公社法第 22 条より、地方公社が住宅又は宅地の譲渡に関する業務を行うにあたっては、譲渡価格が適正なものとなるように努めなければならないとされている。

公社法(抜粋)

第 22 条 地方公社は、住宅の建設又は宅地の造成に関する業務を行なうには、勤労者が健康的で文化的な生活を営むに足りる良好な環境の住宅又は宅地が確保されるように努め、住宅又は宅地の賃貸その他の管理及び譲渡に関する業務を行うには、住宅を必要とする勤労者の適正な利用が確保され、かつ、賃貸料又は譲渡価格が適正なものとなるように努めなければならない。

②公社中期経営計画における販売計画とその見直し

公社は、公社中期経営計画において、事業展開における課題の一つとして「販売不振団地の保有宅地等」を挙げている。

事業展開における課題(再掲)

販売不振団地の保有宅地等	令和 2 年度末において、142 区画の未販売区画を保有している。 このうち、87.3%を占める3団地124区画(上田市浦野南団地 31 区画、諏訪市くるみ台団地 55 区画、伊那市山本団地 38 区画)は、長期にわたり販売の実績が乏しいことから、抜本的な解決策が必要となっている。
--------------	--

公社中期経営計画は平成 29 年度から平成 33 年度(令和 3 年)を対象としており、同期間において次表の販売計画を掲げている。

表 当初販売計画

(単位:区画)

区画数/年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
販売目標区画数	—	20	20	19	17	15
期末残区画数	214	194	174	155	138	123

(出典:長野県住宅供給公社中期経営計画)

公社中期経営計画は、上記計画を達成するため次の取組を行うとしている。

- 各生活圈での広告活動に加え、地区の活性化と人口増加を目指す地元の NPO 法人などと連携し、移住希望者に対しても積極的な販売活動を行う。
- 広く一般の者からの紹介を受けるため、残区画数の多い販売不振団地の販売促進のために制定した、報奨金制度をさらに活用する。
- 残区画数が僅少な団地については、保有コスト削減のためにも適切な価格見直しを行い、早期販売を目指す
- 販売不振団地については、一括処分等も念頭に抜本的な解決に向けて取組む。

当初計画に対して公社は、2 年経過後の平成 31 年 3 月に中期経営計画の見直しを行っている。この中で、宅地分譲については価格の値下げを行っている。また、消費税の値上げと相まって和田西原団地の

販売が好調であったため、平成 29 年度及び平成 30 年度が実績を上回った一方で、従来から売行き不振のくるみ台、山本団地は販売に至らなかったとしている。

表 見直し後販売計画(平成 30 年度までは実績)

(単位:区画)

区画数/年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
販売目標区画数	—	38	23	10	8	7
期末残区画数	214	176	153	143	135	128

(出典:中期経営計画の取組み状況と計画の見直し)

販売不振団地である浦野南、くるみ台、山本団地については、地元自治体等と連携しながら、県外からの移住希望者に対する PR などの取組を今まで以上に強化するとしている。

浦野南、くるみ台、山本団地を含む平成 29 年度から令和 2 年度までの販売実績は次表のとおりである。

表 各団地別販売実績

(単位:区画)

	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	残区画数
古間駅前	3	1	0	2	2
原宮	1	—	—	—	0
大室	4	12	0	0	1
住良木	0	1	0	0	7
浦野南	4	0	2	0	31
和田西原	26	7	—	—	0
中大塩	0	2	2	1	6
くるみ台	0	0	0	1	55
福与スカイタウン	0	0	0	0	2
山本	0	0	0	0	38
合計	38	23	4	4	142

※原宮は平成 29 年度、和田西原は平成 30 年度に完売している。

(出典:長野県住宅供給公社中期経営計画及び各年度決算報告書より包括外部監査人作成)

(2)監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3)監査の意見

①分譲宅地の価格設定について(意見 27)

公社法第 22 条によると、公社が譲渡する住宅又は宅地に関する譲渡価格は、適正なものとなるように努めなければならないとされている。土地の価格は、分譲宅地といえども全く同じ土地は存在しない。その点において一般的に土地の適正価格の算出は難しいのは確かであり、現在の販売単価が適正であるかの判断も困難であることは理解できる。

このような状況を踏まえ、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。

1)山本団地

山本団地は、伊那市西春近字白山沢続に位置し、総面積 33,500 m²全 55 区画で開発された団地である。令和 2 年度末時点では 38 区画が未販売の状態に残っており、過去 4 年に渡って 1 区画も販売できていない。

伊那市は、南北に流れる天竜川の河岸段丘に位置し、東側と西側は段丘状態になっている。山本団地は伊那市役所のほぼ真西に位置し、距離的には 2.5kmとそれほど遠くはないが、市街地から行くには水田地帯、畑地帯、中央自動車道を超えて行く必要があり、交通の便がいいとはいえない団地である。

山本団地(出典:公社ホームページ)



○	電柱
—	電柱・支線
■	消火栓
■	ゴミ集積所
⊠	防火貯水槽

上記14番区画から西側を撮影



上記11番区画から南東を撮影



2)くるみ台団地

くるみ台団地は、諏訪市役所まで 4.0km、上諏訪駅まで 3.8kmの距離にある諏訪市大字上諏訪に位置し、総面積は 47,600 m²、総区画数 109 区画で開発された団地である。

次図のうち 2-40 から 2-66 までの区画は将来的な用途を検討中ということで販売しておらず、1-2 から 2-37 までを販売対象としている。

団地内は非常にきれいに整備されており、視察時は秋の紅葉時ということもあり、周りの山々の紅葉がとても美しく、居住空間としては良い環境と考えられる。ただし、市街地から離れていること、団地までほぼ一貫して上り坂であることなどから、やはり交通の便がいいとは言い難い団地である。



凡	○	電柱
	○	電柱・支線
	○	電柱・支線
	●	地下式消火栓
例	□	消火栓器具箱
	■	ゴミ集積所

2-19から北東方面を撮影



1-18から北西を撮影



3)浦野南団地

浦野南団地は、上田市駅から約 9km西の上田市大字越戸に位置している。近隣には、コンビニエンスストア、食堂などが点在し、また企業の工場もあるなど、住宅需要はそれなりにある地域とも考えられる。保育園、小学校までは、いずれも 1km以内にあるなど小学校までの子育てには苦労しない立地である。

しかしながら、中学校までは 4kmと多少距離を有し、さらに高校となると市街地まで行く必要がある。上田市街地に行くには、国道 143 号線を使用し、バスなどを利用することになるが、この 143 号線が通勤通学時に非常に混む路線となっていることもあり、通勤通学時に市街地に行くには時間を要する団地となっている。このような状況が販売が進まない要因となっている。



4) 総括

次表は、公社が販売している土地の販売単価と近隣の地価公示価格、また、近隣で販売されている土地の単価などを記載した、公社保有団地の売価及び時価の比較である。

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、販売単価と地価公示価格を比較すると、浦野南団地とくるみ台団地の販売単価は地価公示価格を下回っており、山本団地の販売単価は地価公示価格を上回っている。また、販売単価と近隣土地の売却単価を比較すると、3団地とも、販売単価が近隣土地の売却単価を上回っている。

表 保有団地売価及び時価比較

地域		北信			東信	
団地名		大室	古間駅前	住良木	浦野南	
所在地		松代町大室	信濃町大字富濃	長野市中条大字住良木	上田市大字越戸	
令和2年度 保有状況 (売価)	団地 合計	区画数(区画)	1	2	7	31
		面積(m ²)	251.15	554.50	1,929.61	9,715.37
		価額(万円)	492	647	2,056	14,585
	平均	面積(m ²)	251.15	277.25	275.66	313.40
		価額合計(万円)	492	324	294	470
		販売単価(円/m ²)	19,590	11,668	10,655	15,012
地価公示 価格	地価公示価格(円/m ²)	17,981	10,932	7,868	15,856	
	販売単価との差額(円/m ²)	▲ 1,609	▲ 736	▲ 2,787	844	
監査人 作成	公社把握近隣売却単価					
	近隣事例単価(円/m ²)	15,997	6,235	6,224	6,896	
	売価と近隣価格の差 (円/m ²)	▲ 3,593	▲ 5,433	▲ 4,431	▲ 8,116	
	売価と近隣価格の割合	▲ 18%	▲ 47%	▲ 42%	▲ 54%	

地域		南信				
団地名		くるみ台	中大塩	福与スカイタウン	山本	
所在地		諏訪市大字上諏訪	茅野市中大塩	蓑輪町大字福与	伊那市西春近	
令和2年度 保有状況 (売価)	団 地 合 計	区画数(区画)	55	6	2	38
		面積(m ²)	13,655.32	2,336.84	573.66	10,919.46
		価額(万円)	21,342	4,165	629	8,647
	平 均	面積(m ²)	255.88	372.81	286.83	287.35
		価額合計(万円)	395	694	315	228
		販売単価(円/m ²)	15,629	18,620	10,964	7,918
地価公示 価格	地価公示価格(円/m ²)	21,243	21,456	17,506	7,470	
	販売単価との差額(円/m ²)	5,614	2,836	6,542	▲ 448	
監査人 作成	公社把握近隣売却単価	6,044	15,476	8,977	7,569	
	近隣事例単価(円/m ²)					
	売価と近隣価格の差 (円/m ²)	▲ 9,585	▲ 3,144	▲ 1,987	▲ 349	
	売価と近隣価格の割合	▲ 61%	▲ 17%	▲ 18%	▲ 4%	

(出典: 公社作成資料及び包括外部監査人作成)

保有している団地に関する販売価格について公社は、過去からの販売単価及び近隣の地価公示価格を参考に値決めを行っており、硬直的な価格で販売しているわけではない。たとえば、山本団地は、令和2年4月1日に全面的にその販売単価を変更するなど、地価公示価格の変動、販売動向等を勘案しその販売単価を決定している。

販売単価は、近隣の地価公示価格を参照しているが、その地価公示価格をそのまま使用するのではなく、下落率等を勘案し、調整した上で決定している。

公社は、地価動向を把握するため、近隣の販売されている土地の売価も調査しているが、販売価格決定の際に参照しているのは地価公示価格となっている。その点において、保有している団地の近隣に地価公示価格があれば、その地価公示価格をそのまま使用することも考えられる。しかしながら、近隣に地価公示価格がない場合、又は、近隣に地価公示価格があったとしても、その土地が公社の団地と異なる状況にある場合などは、その地価公示価格をそのまま使用するのには難しいことも推測される。

たとえば、浦野南団地は、同じ143号沿いで2km程度、さらに市街地から離れた土地の地価公示価格を参考にしている。通常、市街地から離れれば離れるほど地価は下がることが想定されるため、その地価公示価格を参照しているとすれば、実勢価格から過度に高くなることは考えにくく、ある程度合理的に値付けができると考えられる。

くるみ台団地が参考としている地価公示価格は、距離的には3km弱の距離ではあるが、団地と同一エリアとして考えるのは難しい。くるみ台団地は、近隣の売却土地の売却単価が参考となることも考えられるが、その単価を参考とすると、明らかに公社の販売単価は高いと考えられる。

過去に当該団地の土地購入者もいるため、販売価格は下げにくい事情は理解できる。ただし、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。

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。

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。

6. 県営住宅の管理代行

(1)概要

①県営住宅の管理代行業務の内容

公社は、佐久、上田、諏訪、伊那、飯田、松本、長野の各建設事務所管内の県営住宅について、各建設事務所と「県営住宅の管理に関する基本協定書」(以下「協定書」という。)を締結し、管理代行者として県営住宅の管理に関する業務を行っている。

管理代行者として公社が県営住宅の管理に関して行う業務は次のとおりである。

県営住宅等に関する条例の条項	業務の内容
第3条、第4条第1項	入居者の公募に関する事務
第5条	入居申請の受理に関する事務
第4条、第6条第1項及び第3項	入居者の選考及び入居許可に関する事務
第6条第2項	補欠入居選考予定者の選定及び順位付けに関する事務
第8条	入居申込者への通知に関する事務
第9条第1項各号列記以外の部分	入居すべき日の指定に関する事務
第9条第2項	入居すべき日の変更に関する事務
第9条第3項	入居許可の取消しに関する事務
第9条の2	暴力団員の同居の不承認に関する事務
第9条の3	暴力団員の承継の不承認に関する事務
第13条第1項	明渡しの日認定に関する事務
第15条第1項	入居者の修繕又は費用負担の選択に関する事務
第19条	明渡し検査の職員の指定に関する事務
第23条第1項	高額所得者への明渡し請求に関する事務
第23条第3項	高額所得者への明渡し期限の延長に関する事務
第23条の3第1項	暴力団員への明渡し請求に関する事務
第25条第1項	共同施設(集会所及び駐車場)の使用許可に関する事務
第27条第1項	県営住宅の検査及び入居者に対する指示に関する事務

公営住宅法による条項	業務の内容
第21条	県営住宅及び附帯施設等の修繕等に関する事務
第27条第3項	用途変更の承認に関する事務
第27条第4項	模様替え及び増築の承認に関する事務
第27条第5項	同居承認に関する事務
第27条第6項	承継承認に関する事務
第32条第1項	入居者に対する明渡し請求に関する事務
第32条第5項	入居者に対する明渡し請求の通知に関する事務
第33条	公営住宅監理員設置に関する事務
第34条	収入状況の報告の請求等に関する事務

(出典:県営住宅の管理に関する基本協定書別表2より監査人作成)

公社は、建設事務所から委託を受け、上記に附随する業務及びその他管理対象の管理に必要な業務として、次の業務を行うものとされている。

- 家賃、敷金、滞納家賃等の収納に関する事務
- 収入調査に関する事務
- 申請書等の取次ぎ及び通知等の送付に関する事務
- 住宅地区改良法に基づき建設した改良住宅の入退去、修繕、収入申告、家賃及び滞納家賃等の収納等に関する事務
- その他県営住宅の管理に必要な事務

(出典:県営住宅の管理に関する基本協定書別表3より監査人作成)

②管理計画書と業務報告

県営住宅の管理に関する基本協定書第7条には、公社(乙)が建設事務所(甲)に提出すべき管理計画書についての記載がある。

(管理計画書の提出)

第7条 乙は、毎年度当初に次に掲げる事項を記載した県営住宅管理業務(変更)計画書(様式第1号)を甲に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 管理業務の体制に関する事項
- (2) 管理業務の実施に関する事項
- (3) 管理業務に要する経費に関する事項
- (4) その他甲が必要と認める事項

また、県営住宅の管理に関する基本協定書第14条では、公社(乙)が建設事務所(甲)に対して業務報告を行うこととされている。

(業務報告)

第14条 乙は、毎月10日までに、前月の入居及び退去の状況等について県営住宅管理業務報告書(毎月)(様式第3号)により、甲に報告しなければならない。

2 乙は、四半期ごとに、団地巡回業務等について県営住宅管理業務報告書(四半期)(様式第4号)により、甲に報告しなければならない。

3 乙は、毎年度終了後、1ヶ月以内に、管理業務の状況について県営住宅管理業務報告書(年度)(様式第5号)により、甲に報告しなければならない。

さらに、県営住宅の管理に関する基本協定書第15条では、公社(乙)に対して、建設事務所(甲)が調査や検査を行うことができるとされている。

(調査、検査等)

第15条 甲は、必要があると認めるときは、乙に対しその管理業務及び経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示を行うことができる。

2 甲は、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第158条第4項の規定により、必要があると認めるときは、乙に対し県営住宅等の家賃の収納の業務について実地に検査を行うことができる。

令和 2 年度においては、公社から建設事務所に対して四半期ごとに業務報告書が提出された段階で、第 15 条 1 項の規定による県営住宅管理業務の履行確認検査が実施され、建設事務所から公社に対して適正に履行されている旨の検査結果が通知されている。

(2) 監査の結果

① 県営住宅管理業務報告書の不備について(結果 11)

協定書により公社は、建設事務所に県営住宅管理業務報告書(以下「報告書」という。)を提出して業務報告を行うこととなっている。

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。

報告書を作成する公社においては、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、報告を受ける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。

(3) 監査の意見

① 業務報告の内容について(意見 28)

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。たとえば、四半期ごとの業務報告では、団地巡回業務について報告することになっているが、報告書の様式では団地巡回延べ日数、延べ従事人員、巡回した実団地数、延べ巡回団地数の 4 項目を記載することとなっている。これに巡回月別集計表を添付して、より詳細に報告している地区があった。また、年度の報告書の添付資料として、修繕工事を内容別に集計した県営住宅修繕費執行状況調を添付している地区、退去滞納者の収納実績を詳細に添付している地区があった一方で、添付資料がない地区もあった。

報告書の様式は協定書で定められているが、様式に求められている項目を記載するのみでは業務内容を詳細に把握できないことも考えられる。特に県営住宅の管理戸数が多い地区においては、内容を補足する資料が必要になるものと予想される。

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。

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。

② 建設事務所におけるモニタリングについて(意見 29)

公社からの業務報告にあたっては報告書が提出される。これを受領する建設事務所においては、課内供覧する、入退去や収入認定等との帳票との照合を実施する、公社の職員にヒアリングする、などそれぞれの建設事務所において異なる方法で報告書の内容を確認しているとのことであった。また、公社からの四半期ごとの報告書を受けて、建設事務所は履行確認検査を実施しているが、その際にチェックリスト等を利用している建設事務所は 7 事務所のうち 1 事務所であるとの回答を得た。

「(2) 監査の結果」に記載したように、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。

報告書は、管理代行業務が適切に実施されているかを建設事務所が把握するためのものであり、建設事務所において受け取った報告書の内容について、チェックリスト等を用いて十分に確認することが有用であると考え。また、履行確認検査の実施にあたっては、どのような帳票をどのような観点で閲覧するのか等の留意事項をチェックリスト等として作成し、活用することで、より効果的なものとなると思われる。

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。

以 上