

令和2年度

# 包括外部監査報告書

(県営住宅に関する財務事務の執行について)

令和3年3月

和歌山県包括外部監査人

公認会計士 瀬瀬和雅

# 目次

第1 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
1. 選定した特定の事件.....	1
2. 包括外部監査の監査対象部署.....	1
3. 包括外部監査対象期間.....	1
4. 特定の事件を選定した理由.....	1
【3】包括外部監査の方法.....	2
1. 監査の視点.....	2
2. 主な監査手続.....	2
【4】包括外部監査人補助者.....	2
【5】包括外部監査実施期間.....	2
【6】利害関係.....	2
第2 公営住宅の概要.....	3
【1】公営住宅制度の概要について.....	3
1. 公営住宅制度の概要.....	3
2. 全国の公営住宅の状況.....	8
【2】県営住宅を取りまく環境等について.....	10
1. 住生活基本計画について.....	10
2. 県の住宅施策.....	11
3. 県の人口推移・世帯構成.....	13
4. 県の住宅ストック.....	14
【3】和歌山県営住宅長寿命化計画について.....	16
1. 計画の期間.....	16
2. 計画の背景及び目的.....	16
3. 計画の対象.....	16
4. 県営住宅のストックの状況.....	16
5. 課題.....	20
6. 基本方針.....	22
【4】県営住宅の概要について.....	24
1. 県営住宅の一覧.....	24
2. 県営住宅の立地.....	26
3. 組織の概要.....	27
4. 歳入歳出の推移.....	28

【5】和歌山県住宅供給公社の概要について .....	30
1. 県営住宅の管理方法 .....	30
2. 公社の組織概要 .....	30
3. 公社における実施事業.....	31
第3 監査の結果及び意見（総論） .....	32
【1】監査の結果及び意見の一覧表.....	32
【2】重要な監査の結果及び意見の要約 .....	33
1. 県営住宅の修繕計画について（意見①） .....	33
2. 業務委託に関する目標設定について（意見②） .....	33
3. 敷金管理台帳の適正管理及び敷金残高の定期的な把握について（意見④） .....	34
4. 滞納管理台帳について（意見⑥） .....	34
5. 放置自転車、バイクについて（意見⑩） .....	34
6. 駐輪場の一部占有について（指摘③） .....	35
7. 共有部分の無断使用について（指摘④） .....	35
第4 監査の結果及び意見（各論） .....	36
【1】県営住宅全般 .....	36
1. 監査の結果及び意見（全体に共通する監査の結果及び意見） .....	36
【2】募集事務 .....	41
1. 概要.....	41
2. 監査の視点.....	45
3. 監査手続 .....	46
4. 監査の結果及び意見 .....	46
【3】入居・審査事務.....	47
1. 概要.....	47
2. 監査の視点.....	49
3. 監査手続 .....	49
4. 監査の結果及び意見 .....	49
【4】家賃決定事務（含：減免） .....	50
1. 概要.....	50
2. 監査の視点.....	52
3. 監査手続 .....	52
4. 監査の結果及び意見 .....	52
【5】収納事務・債権管理事務.....	53
1. 概要.....	53
2. 監査の視点.....	56
3. 監査手続 .....	56
4. 監査の結果及び意見 .....	56

【6】修繕事務 .....	58
1. 概要.....	58
2. 監査の視点.....	59
3. 監査手続 .....	60
4. 監査の結果及び意見 .....	60
【7】公有財産管理事務.....	62
1. 概要.....	62
2. 監査の視点.....	63
3. 監査手続 .....	63
4. 監査の結果及び意見 .....	63
【8】現地視察 .....	65
1. 概要.....	65
2. 監査の視点.....	66
3. 監査手続 .....	66
4. 監査の結果及び意見 .....	66
【9】委託契約事務 .....	89
1. 概要.....	89
2. 監査の視点.....	89
3. 監査手続 .....	90
4. 監査の結果及び意見 .....	90

## 第1 監査の概要

### 【1】外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

### 【2】選定した特定の事件

#### 1. 選定した特定の事件

県営住宅に関する財務事務の執行について

#### 2. 包括外部監査の監査対象部署

建築住宅課及び関連事務を行うその他の課等

#### 3. 包括外部監査対象期間

令和元年度（自：平成31年4月1日 至：令和2年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び令和2年度の一部についても監査対象とした。

#### 4. 特定の事件を選定した理由

衣・食・住と称されるように、住宅は、人々が健康で快適かつ安全な生活を送る上で最も基本的な条件の一つである。和歌山県では、住宅ストックが充足される中、安全・安心に対する県民意識の高まりや生活様式の多様化が進み、質的な充実を求められる傾向にある。一方で、和歌山県は全国平均を上回るペースで少子高齢化が進展し、人口減少社会を迎えつつあり、空き家の増加や地域コミュニティの希薄化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化していくものと推察される。

このような背景の下、災害に強い良好な住宅市街地を形成し、高齢者の増加や住宅確保要配慮者をはじめとする県民の住宅に関する様々なニーズに対応するため、高齢化対応住宅の普及や公営住宅等の改善のみならず、住宅困窮者等に対するセーフティネットの構築、社会資本としての住宅ストックを有効活用した居住環境の向上に資する整備・誘導施策を促進し、活気のある健全な地域社会の形成を行うことはこれからの重要な行政上の課題と考えられる。

また、県営住宅には、築40年以上の建物を抱えている住宅も多くあり、今後、老朽化した建物の修繕や建替のための費用が嵩む可能性がある。

そこで、県営住宅についてその財務事務が適切に行われているかを合規性・経済性・効率性・有効性等の視点から調査報告することは県民の利益に資するものであると判断し、特定の事件を選定した。

### 【3】包括外部監査の方法

#### 1. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 県営住宅に関する計画が適正に策定及び執行されており、他の各種計画と整合しているか
- (3) 契約（請負、委託）に係る事務が適切に行われているか
- (4) 入居募集から家賃収納や債権管理に係る事務が適切に行われているか
- (5) 和歌山県住宅供給公社に対するモニタリングが適切に行われているか

#### 2. 主な監査手続

- (1) 県営住宅に関する概要の把握
- (2) 所管課からのヒアリング
- (3) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (4) 施設等の現地視察

### 【4】包括外部監査人補助者

公認会計士	山岡正人
公認会計士	山根健史
公認会計士	中井宏美
会計士試験合格者	桃井義永

### 【5】包括外部監査実施期間

令和2年8月1日から令和3年3月31日まで

### 【6】利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29に規定する利害関係はない。

## 第2 公営住宅の概要

### 【1】公営住宅制度の概要について

#### 1. 公営住宅制度の概要

##### (1) 制度の趣旨

公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするものである（公営住宅法第1条）。

##### (2) 入居者資格

公営住宅への入居者が具備すべき条件については、次のとおり定められている。

##### ① 入居収入基準（公営住宅法第23条第1号、公営住宅法施行令第6条）

その者の収入がA～Bに掲げる場合に応じ、それぞれに掲げる金額を超えないこと。

A 法第二十三条第一号イに規定する政令（特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合）で定める金額は、25万9千円

B 法第二十三条第一号ロに規定する政令（低額所得者の居住の安定を図るため必要なもの）で定める金額は、15万8千円

##### ② 住宅困窮要件（公営住宅法第23条第2号）

現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

##### (3) 入居制度

入居者の選定をはじめとする諸手続については、次のとおり定められている。

##### ① 公募の原則（公営住宅法第22条第1項、公営住宅法施行令第5条）

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。

##### ② 入居者の選考（公営住宅法第25条第1項、公営住宅法施行令第7条）

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。

③ 入居者の義務（公営住宅法第 27 条第 1 項）

入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

④ 同居承認（公営住宅法第 27 条第 5 項）

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。

⑤ 承継承認（公営住宅法第 27 条第 6 項）

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。

⑥ 収入超過者、高額所得者

A 収入超過者（公営住宅法第 28 条第 1 項、公営住宅法施行令第 8 条第 1 項）

入居者は、引き続き 5 年以上入居している場合において政令で定める基準（上記（2）①の基準）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。

B 高額所得者（公営住宅法第 29 条第 1 項、公営住宅法施行令第 9 条）

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（＝31.3 万円）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。

⑦ 公営住宅の明渡し（公営住宅法第 32 条）

入居者が不正の行為によって入居したとき、家賃を 3 か月以上滞納したとき、公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき等は、事業主体は入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

（4）家賃制度

公営住宅の家賃については、次のとおり定められている。

① 家賃の決定（公営住宅法第 16 条第 1 項）

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、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。

<政令で定める家賃の算定方法>（公営住宅法施行令第 2 条）

$$\begin{aligned} \text{（家賃）} &= \text{（A 家賃算定基礎額）} \times \text{（B 市町村立地係数）} \times \text{（C 規模係数）} \\ &\quad \times \text{（D 経過年数係数）} \times \text{（E 利便性係数）} \end{aligned}$$

## A 家賃算定基礎額

入居者の収入	額
十万四千元以下の場合	三万四千四百円
十万四千元を超え十二万三千元以下の場合	三万九千七百円
十二万三千元を超え十三万九千元以下の場合	四万五千四百円
十三万九千元を超え十五万八千元以下の場合	五万二千二百円
十五万八千元を超え十八万六千元以下の場合	五万八千五百円
十八万六千元を超え二十一万四千元以下の場合	六万七千五百円
二十一万四千元を超え二十五万九千元以下の場合	七万九千円
二十五万九千元を超える場合	九万千円

## B 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

## C 規模係数

当該公営住宅の床面積の合計を 65 m<sup>2</sup> で除した数値

## D 経過年数係数

公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて 1 以下で国土交通大臣が定める数値

## E 利便性係数

事業主体が公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して a に掲げる数値以上 b に掲げる数値以下で定める数値

a 0.5

b 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

ア 1.3

イ 1.6 を市町村立地係数の数値で除した数値

## ② 家賃の減免（公営住宅法第 16 条第 5 項）

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。

## ③ 近傍同種の住宅の家賃（公営住宅法第 16 条第 2 項）

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、事業主体が定める。

④ 収入超過者、高額所得者の家賃制度

A 収入超過者の家賃（公営住宅法第28条第2項）

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

（法第二十八条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法）

第八条 法第二十八条第一項に規定する政令で定める基準は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める金額とする。

- 一 法第二十三条第一号イに掲げる場合 同号イに定める金額
- 二 法第二十三条第一号ロに掲げる場合 同号ロに定める金額

2 法第二十八条第二項の規定による公営住宅の次の表の上欄に掲げる年度の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第十六条第一項本文の規定による家賃の額を控除した額と同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

年度	入居者の収入			
	十八万六千円以下の場合	十八万六千円を超え二十一万四千円以下の場合	二十一万四千円を超え二十五万九千円以下の場合	二十五万九千円を超える場合
初年度（法第二十八条第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなつた年度をいう。以下この表において同じ。）	五分の一	四分の一	二分の一	—
初年度の翌年度	五分の二	四分の二	—	—
初年度の翌々年度	五分の三	四分の三	—	—
初年度から起算して三年度を経過した年度	五分の四	—	—	—
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	—	—	—	—

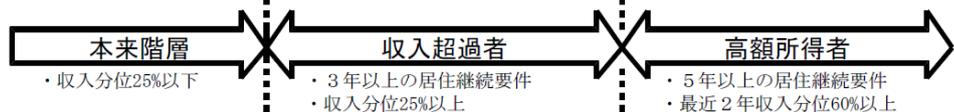
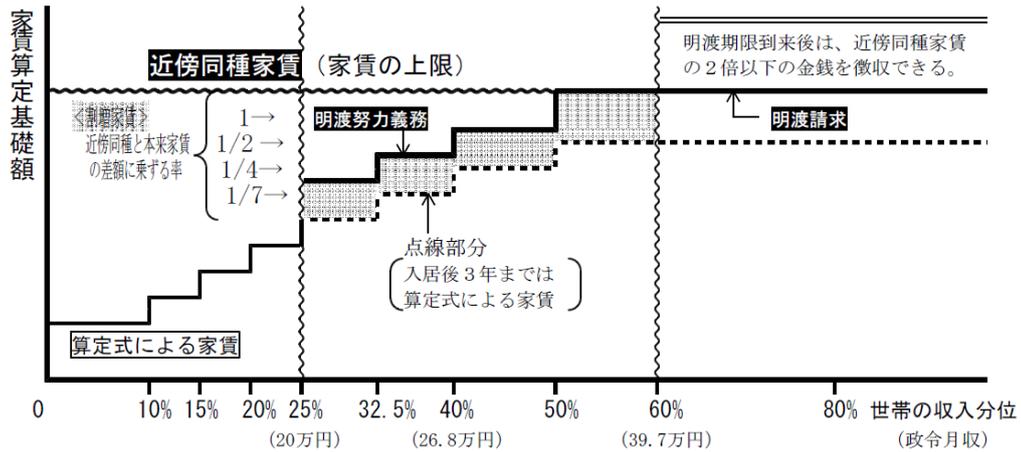
3 前項の規定は、法第二十八条第四項の規定による公営住宅の毎月の家賃について準用する。この場合において、前項中「第十六条第一項本文」とあるのは「第十六条第四項」と、「同項本文」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

B 高額所得者の家賃（公営住宅法第29条第6項）

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

$$\text{（高額所得者の家賃）} = \text{（近傍同種の住宅の家賃）}$$

公営住宅の家賃制度のしくみ（家賃算定基礎額）



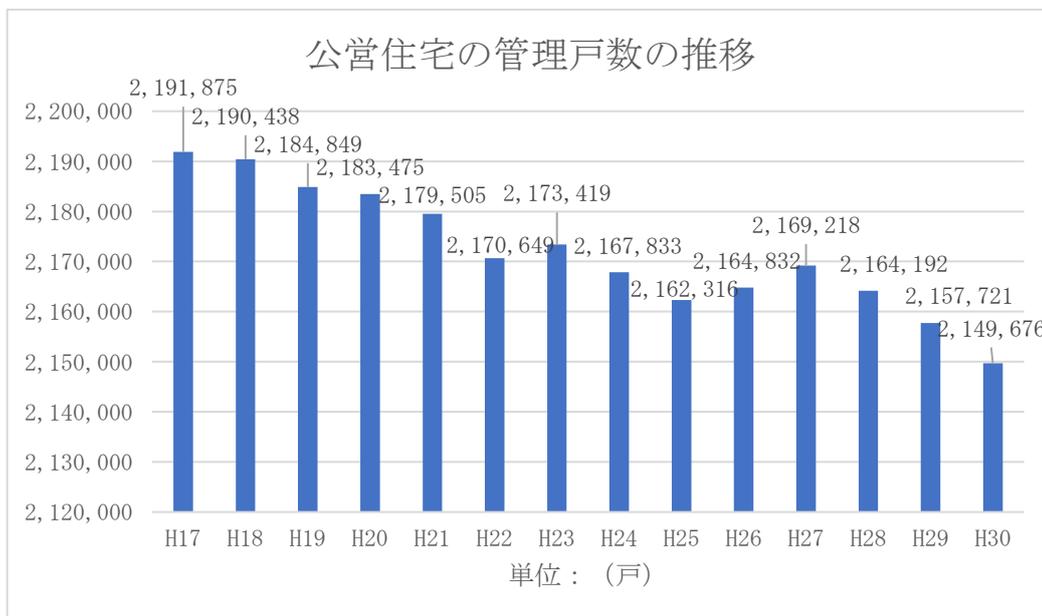
- 注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的に $\square$ 部分の賃料が加算される。  
 2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

(注) 「1. 公営住宅制度の概要」に記載の情報は、国土交通省住宅局「公営住宅制度の概要について」より引用・抜粋しており、一部は監査人が加工している。

## 2. 全国の公営住宅の状況

### (1) 公営住宅の管理戸数の推移

全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数（合計）は、平成17年度をピークとして減少傾向にある。



(出所：地方財政白書を基に監査人が作成)

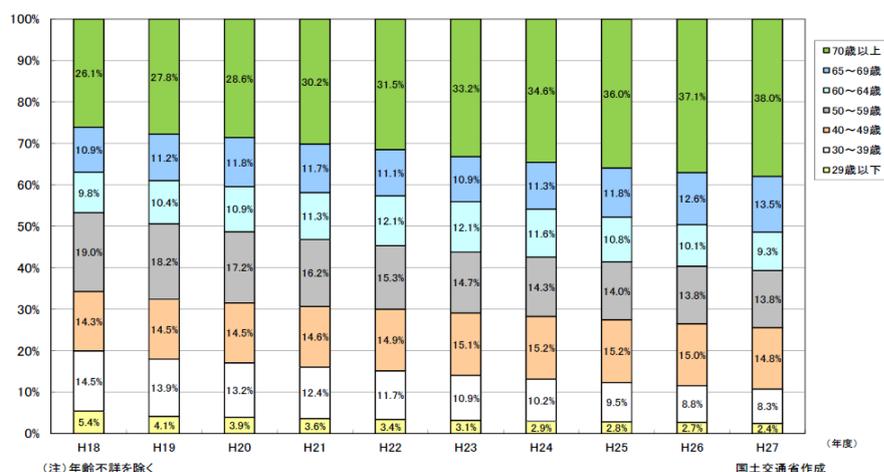
### (2) 公営住宅の年齢別入居戸数の推移

入居者のうち、60歳以上の高齢者世帯の割合は近年増加傾向にあり、入居者の高齢化が進んでいることが窺える。

#### 公営住宅の年齢別入居戸数の推移

国土交通省

入居者のうち、60歳以上の高齢者世帯の割合は近年増加傾向(約60.8%<平成27年度>)にあり、高齢化が進んでいる。

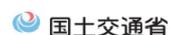


(出所：公営住宅制度について(国土交通省住宅局住宅総合整備課)より抜粋)

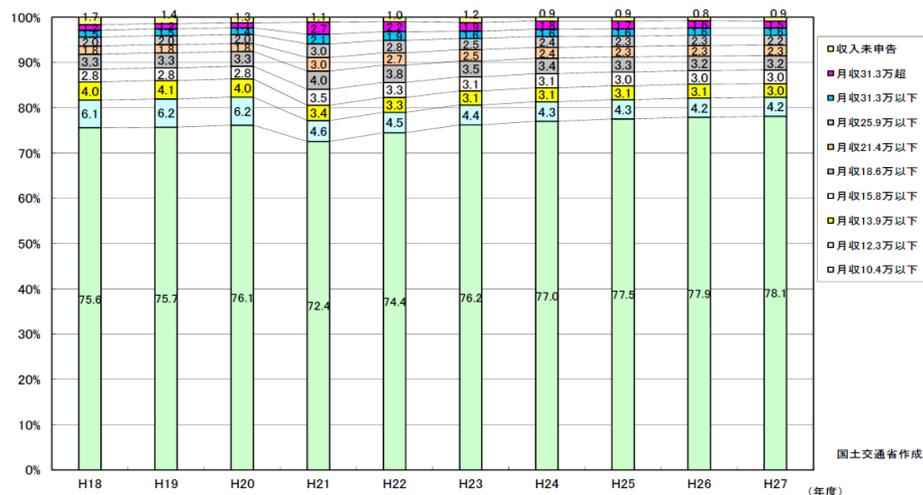
### (3) 公営住宅入居世帯の収入区分の推移

入居者のうち、特に所得が低い者の割合は近年増加傾向にあり、入居者の低所得化が進んでいることが窺える。

#### 公営住宅入居世帯の収入区分の推移



入居者のうち、特に所得が低い者の割合は近年増加傾向にあり、低所得化が進んでいる。

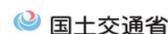


(出所：公営住宅制度について（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より抜粋)

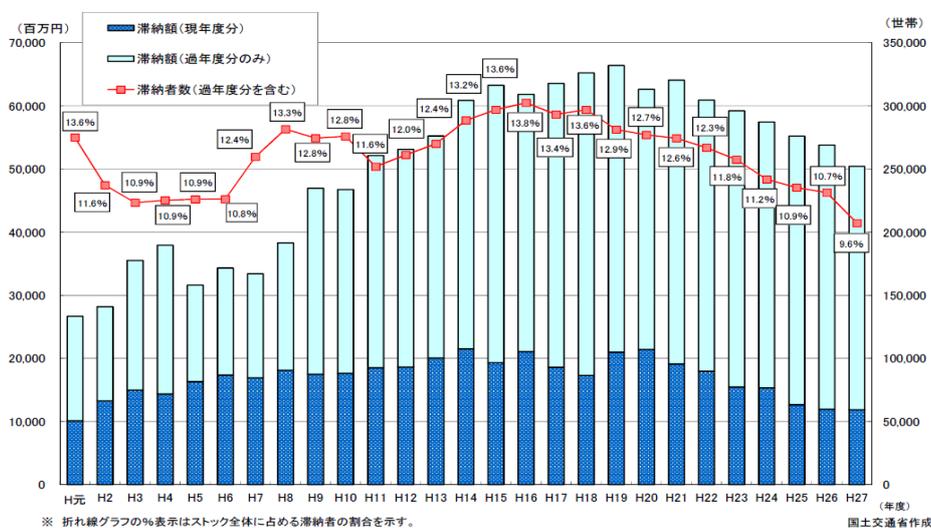
### (4) 公営住宅の家賃滞納の状況

家賃滞納世帯（過年度分も含む。）の割合は、近年は年々減少する傾向にあるが、景気の低迷もあり依然として高い状況にある。

#### 公営住宅の家賃滞納の状況



家賃滞納世帯（過年度分も含む。）の割合は、近年は年々減少する傾向にあるが、景気の低迷もあり依然として高い状況にある。



(出所：公営住宅制度について（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より抜粋)

## 【2】県営住宅を取りまく環境等について

### 1. 住生活基本計画について

我が国の少子高齢化・人口減少の急速な進展やこれに伴う地域コミュニティの希薄化、空き家の増加等、住生活を取り巻く環境は大きく変化している。

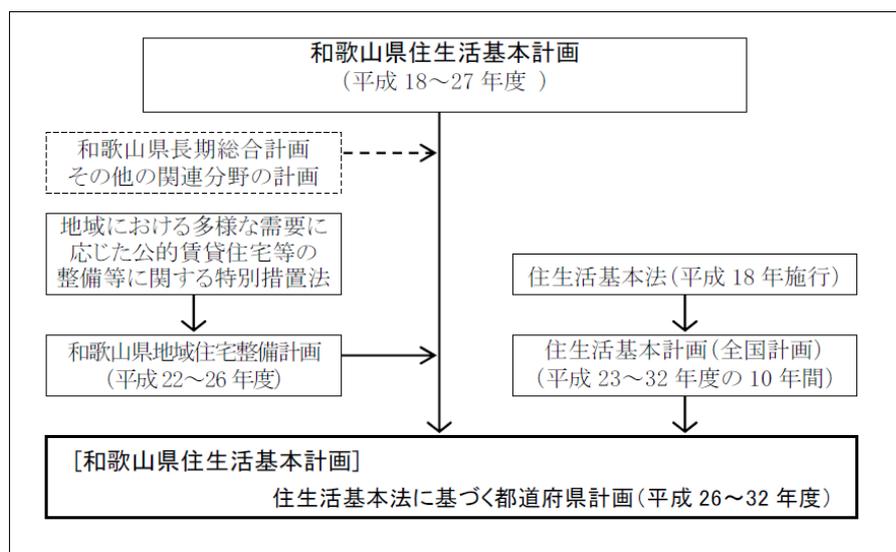
その中で、「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「住生活基本計画(全国計画)」が策定されている。この計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

#### 住生活基本法の「基本理念」

- 現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成
- 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
- 低額所得者、高齢者等の居住の安定の確保

「住生活基本計画(全国計画)」は計画期間を10年としつつ、法施行を受けて平成18年9月に策定された計画を起点に、平成23年3月、平成28年3月と5年ごとに見直しがなされている。

同法では、「住生活基本計画(全国計画)」に即して都道府県計画を策定することとされており、県は平成19年3月に「和歌山県住生活基本計画」(計画期間：平成18～27年度)を策定した。現在は、その基本方針等を継承する形で平成27年に見直しがなされた「和歌山県住生活基本計画」(計画期間：平成26～32年度)を推進しているところである。



(出所：「和歌山県住生活基本計画」(平成27年3月)より抜粋)

## 2. 県の住宅施策

### (1) 県における住宅の位置づけと施策の意義

「和歌山県住生活基本計画」では、和歌山県における住宅の位置づけ及び施策の意義について、以下のように記されている。

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間、個人の私生活の場です。また、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点、都市や街並みの重要な構成要素、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に影響を及ぼす要素であるなど、豊かな地域社会を形成する上での重要な要素であり、社会的性格も有しています。

さらに和歌山県における住宅は、地域に根付いた豊かで多様な自然・文化・生活を結びつける大切な要素でもあります。特に紀州材を活用した在来工法の伝統的な住宅は、その意匠や工法などの建築的な部分だけではなく、生活習慣や暮らし方など様々な地域の生活文化の継承に貢献しています。住宅を単なる「住むための器」として造り、使うだけではなく、良質なものを創り、手入れをしながら、愛着を持って大切に使い続けることが求められることから、住宅施策ではハード面の住宅・住環境の整備改善だけではなく、ソフト施策や関連施策分野の内容も包括した内容とすることが必要です。

このように、和歌山県の住宅施策は、県民の居住の安定や向上を図るとともに、地域社会の持続的発展や安定、産業面・文化面においても重要な施策といえます。

(出所：「和歌山県住生活基本計画」(平成27年3月)より抜粋)

### (2) 基本的な視点

「和歌山県住生活基本計画」では、県の住宅施策に対する基本的な視点について、以下のように記されている。

和歌山県の住宅施策は、『ひとと風土のぬくもりを大切にする“きのくに”の住まいづくり・地域づくり』をめざし、下記の3点を基本的な視点として推進します。

#### ①誰もが安心して住みつけられる

安心して生活するための基本は、住み慣れた地域・住宅に住みつけられることです。このため、世帯の変化に応じて、住み慣れた地域で適切な住まいを選択できることをめざします。

#### ②風土と調和し、新しい居住文化を創造する

和歌山県では豊かな自然を背景として特色ある文化・歴史・生活習慣・住宅様式・住まい方が育まれてきました。このため、風土に調和した住まい・まちづくりを継承するとともに、さらに新たな生活様式に対応した“きのくに”らしい居住文化の創

出につながます。

③地域の人々が自ら創り・守り・育てる

これまで、地域の文化や生活様式は地域の人々により守り育てられ、現在に継承されてきました。これからも、地域の人々の協働や創意工夫により、地域や住まいを創り・守り・育てることを基本とします。

(出所：「和歌山県住生活基本計画」(平成 27 年 3 月)より抜粋)

(3) 住生活に関する目標

「和歌山県住生活基本計画」において、県は近年の住宅・住環境に関する動向や課題、国の政策動向等をふまえて、和歌山県における住生活に関する目標として次の5点を定めている。

[目標 1] 人口対策に貢献する住まい・まちづくり

- ①農山漁村における田舎暮らし・定住・帰住支援
- ②市街地における街なか居住、定住促進
- ③子育て世帯の居住支援

[目標 2] すべての県民の居住安定の確保

- ①高齢者・障害者の安全・安定居住の確保
- ②住宅困窮者に対するセーフティネットの構築
- ③公営住宅の供給と有効活用

[目標 3] 良質な住宅ストックの形成と有効活用

- ①良質な住宅ストックを「創る」
- ②既存の住宅ストックを「改善する」
- ③住宅ストックを有効に「活用し続ける」

[目標 4] 安全で安心できる住まい・まちづくり

- ①住宅・住宅地の防災性の向上
- ②大規模災害発生時に備えた対応
- ③防犯性に配慮した住まい・まちづくり

[目標 5] きのくにの自然・文化を活かした住まい・まちづくり

- ①紀州材を活用した木造住宅の振興
- ②環境に配慮・調和した住まい・まちづくり
- ③地域に根ざした街並み景観やコミュニティの保全・創造

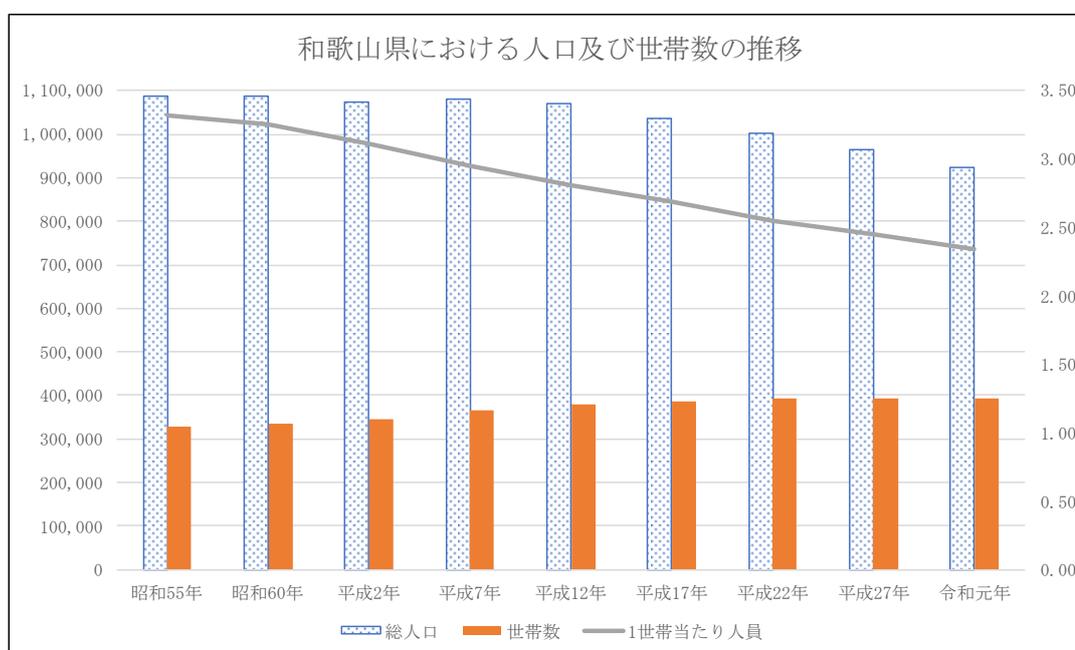
(出所：「和歌山県住生活基本計画」(平成 27 年 3 月)より抜粋)

### 3. 県の人口推移・世帯構成

#### (1) 人口推移

県の人口は、近年、減少を続けており、平成27年の国勢調査では100万人を切り、令和元年には約92万3千人となっている。一方で、世帯数は平成27年の国勢調査以外では増え続けており、令和元年には約39万4千世帯となっている。その結果、令和元年の1世帯あたりの人員は2.34人となっており、世帯人数の減少が進んでいる状態にある。

今後の人口・世帯数の将来推計を国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」から見ても、県の人口は減少を続け、令和7年には90万人を切り、令和17年にはいよいよ80万人を切って、78万1千人になると予想されている。世帯数についても今後減少し続け、令和22年には約32万8千世帯になると予想されている。

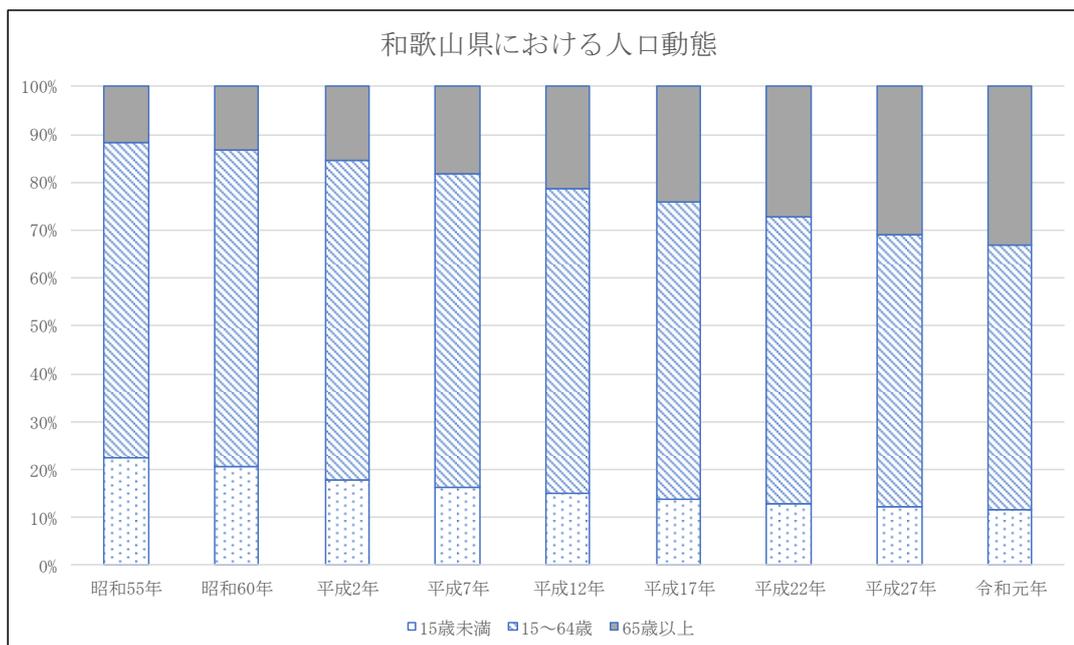


(出所：県ホームページ「和歌山県推計人口について」より監査人作成)

#### (2) 少子高齢化

県における老年人口（65歳以上人口）比率は年々増加し、令和元年では約33.1%となっている。また、年少人口（15歳未満人口）比率は約11.6%と昭和55年以降、減少の一途をたどっており、少子高齢化が顕著となっている。

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」でも、この傾向は続くと思われており、年少人口の比率は、令和22年には10.6%になると予測されている。



(出所：県ホームページ「和歌山県推計人口について」より監査人作成)

#### 4. 県の住宅ストック

##### (1) 住宅数と世帯数

平成30年住宅・土地統計調査では、全住宅戸数は世帯数以上に増加し続けている。その結果、住宅数が世帯数を上回り、全世帯数に対する全住宅戸数の割合も1.26と割合が高くなってきている。



(出所：県ホームページ「住宅・土地統計調査」より監査人作成)

## (2) 空き家

平成30年における県の総住宅数485,200戸のうち、空き家は98,400戸（空き家率20.3%）となっており、前回調査（平成25年）の86,000戸（空き家率18.0%）から12,400戸増加している。



(出所：県ホームページ「住宅・土地統計調査」より監査人作成)

### 【3】和歌山県営住宅長寿命化計画について

#### 1. 計画の期間

平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間とし、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年後に見直しを行う。

#### 2. 計画の背景及び目的

計画の背景及び目的は以下のように定義されている。

本県においては、「住生活基本法」及び「住生活基本計画」（全国計画）を受けて、平成 19 年 3 月に「和歌山県住生活基本計画」および「きのくに住宅マスタープラン」を策定し、住生活に関する目標とその達成のための施策を展開してきた。

なかでも、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

国は、老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要であるとして、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を発出するとともに、平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善、建替を交付金事業の助成対象とすることとしている。

本県でも、平成 23 年 1 月に「和歌山県営住宅長寿命化計画」が策定されたが、これは、平成 12 年 3 月に策定された「和歌山県営住宅ストック総合活用計画」を基本とし、「和歌山県住生活基本計画」を上位計画として策定されたものである。

#### 3. 計画の対象

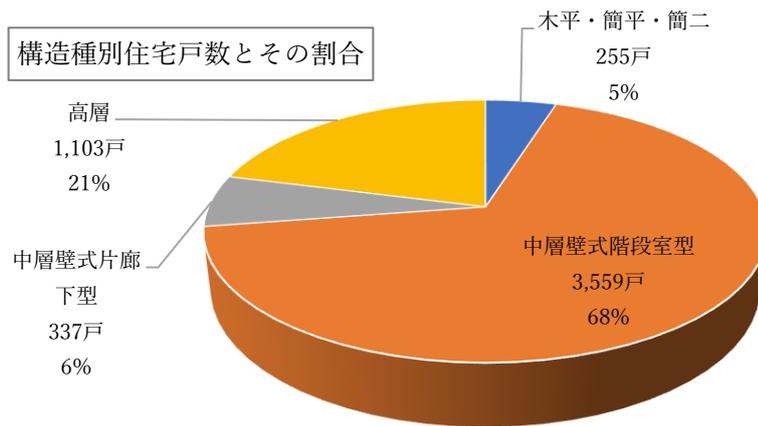
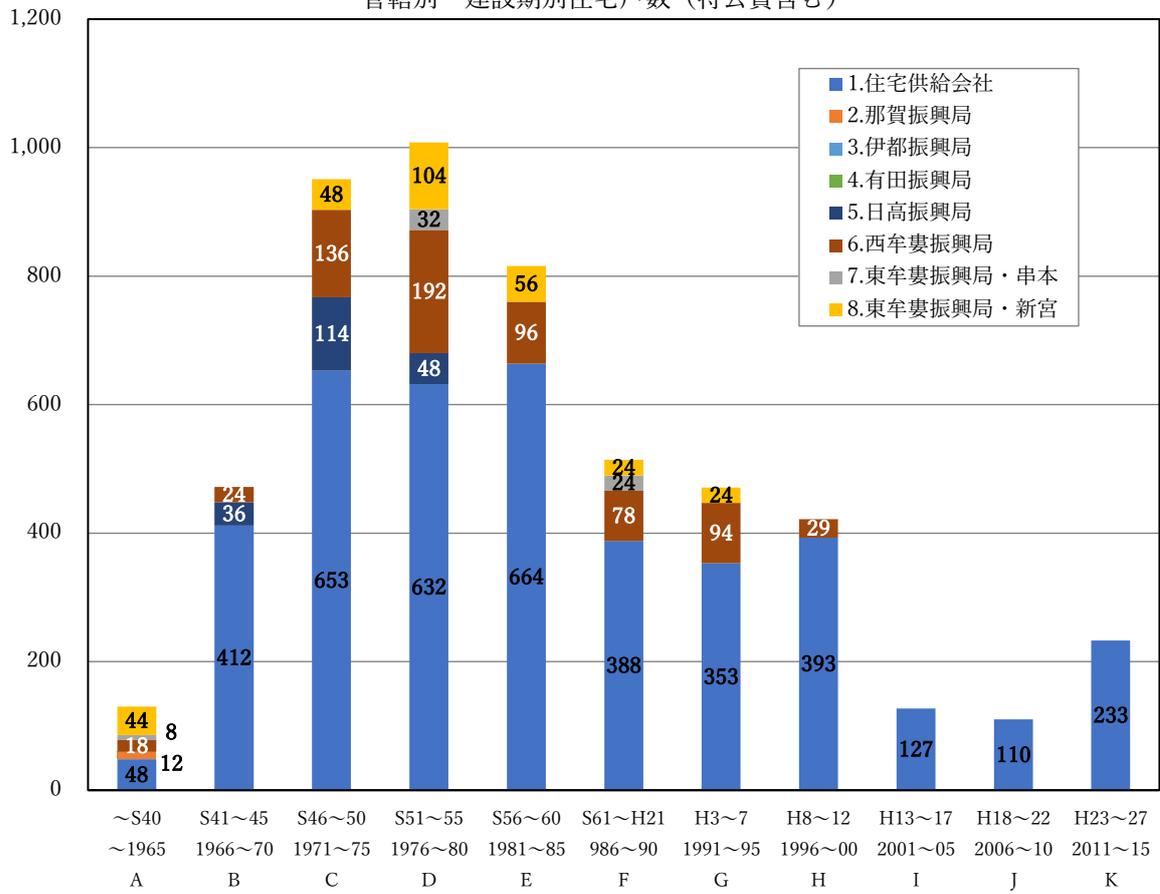
県営住宅及び共同施設並びに特定公共賃貸住宅及び共同施設を対象としている。

#### 4. 県営住宅のストックの状況

##### (1) 建設期別・構造種別戸数の状況

建設期別・構造種別戸数の状況は以下のとおりであり、昭和 46 年から昭和 60 年に建設された比率が高く、建設から 35～50 年程度経過している県営住宅が多く老朽化が進んでいる。また、構造種別では中層壁式階段室型が多くを占めている。

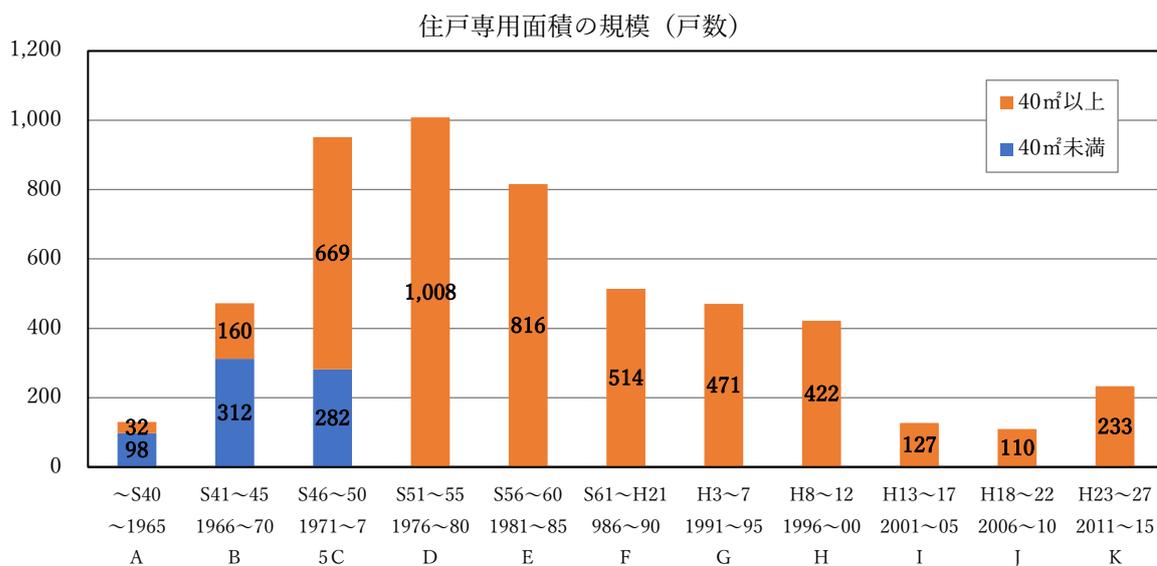
管轄別・建設期別住宅戸数（特公賃含む）



(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋)

## (2) 住戸規模及び居住水準の状況

住戸規模及び居住水準の状況は以下のとおりであり、住戸専用面積が40㎡(3人世帯の最低居住床面積)未満にあたる住戸は昭和50年以前にわたり全ストックの約13%にあたる692戸となっている。一方、昭和51年以降は全住戸40㎡以上を確保している。

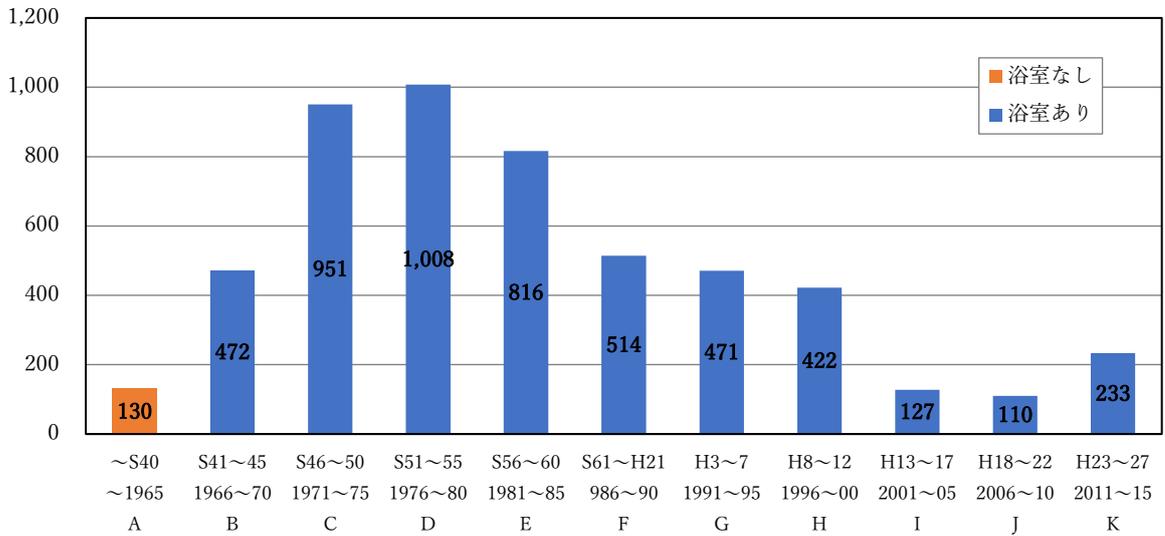


(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋)

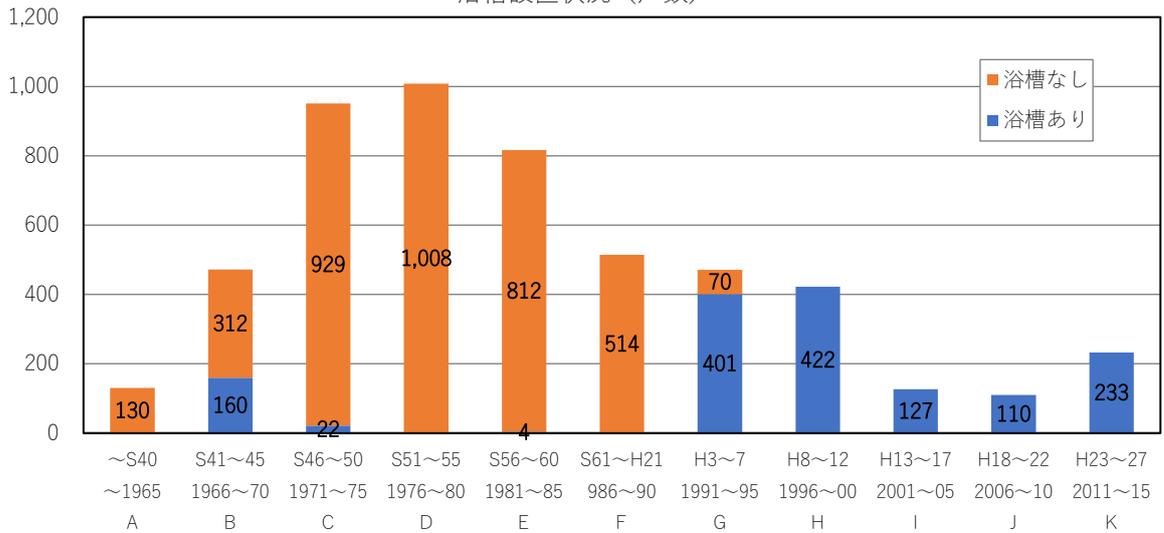
## (3) 浴槽の設置状況

浴槽の設置状況は以下のとおりであり、浴室スペースの確保は昭和41年以降の建設分であり、浴室のない住戸数は132戸(2.5%)である。また、浴槽の設置率は28.1%であり、浴槽の設置開始は平成4年以降の建設分である。昭和41年から昭和45年に建設された県営住宅で浴槽が設置されているのは、全面的改善がなされた川永団地の160住戸、昭和46年から昭和50年に建設された県営住宅では住戸改善された鴨沼団地の22住戸である。

浴室設置状況（戸数）



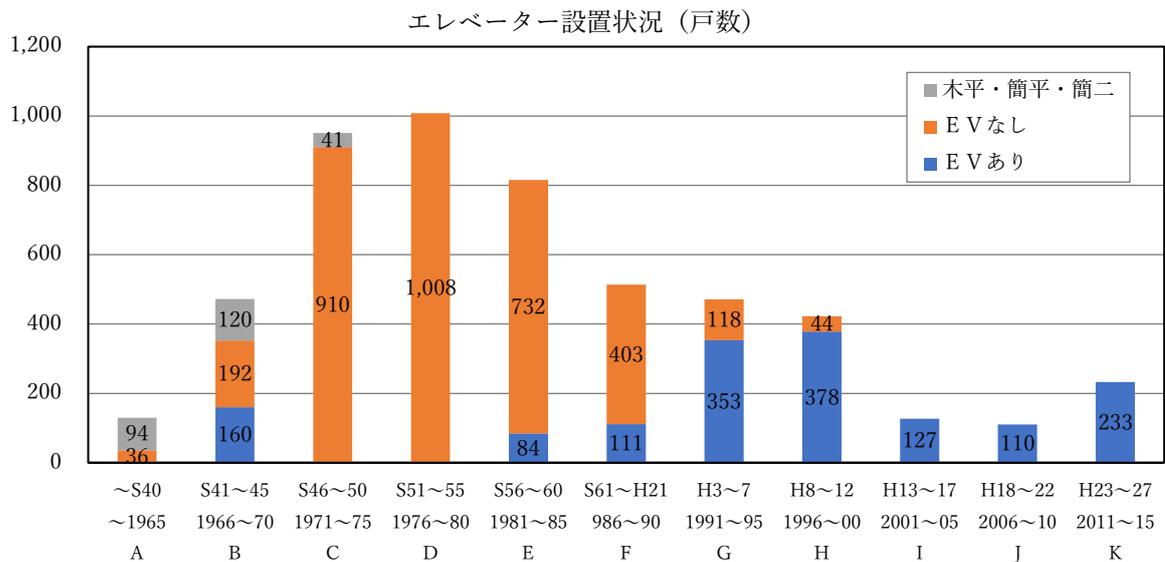
浴槽設置状況（戸数）



（出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋）

（４）高齢者向け対応状況（エレベーター設置状況）

エレベーターの設置状況は以下のとおりであり、中層耐火構造でエレベーター設置のない住棟住戸は3,443戸（65.5%）である。逆に、エレベーター設備のある住棟住戸は1,556戸（29.6%）である。なお、平成13年以降に建設された住棟は全てエレベーター設備がある。



（出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋）

## 5. 課題

ストックの有効活用及び長寿命化に向けた課題として、長寿命化計画では以下のよう  
に記載されている。

### 1) 県営住宅整備の課題

#### (1) 既存ストックの本格的な長寿命化

##### ① 大量の中耐ストックの更新時期

すでに耐用年数（70年）の1/2を経過した昭和55年以前のストック（耐火造のみ）は、2,306戸で耐火ストックの46.1%となっている。さらに、今後10年以内に耐用年数の1/2を経過していく昭和56年から平成2年にかけて造られたストックは、1,330戸で、耐火ストックの26.6%となっており、両者合わせると3,636戸、72.7%となる。（昭和50年以前の非耐火造255戸を加えると3,891戸、全ストックの74.1%となる。）

従って、建替や全面的改善を順次行うにしても、事業費・推進体制の両面から大きな課題となる。

##### ② 必要とされる長寿命化のためのマネジメント

厳しい財政状況下において、耐用年数半期のストックを大量供給時代と同様な考えで建替えることは困難な時代となっている。また、地球環境を踏まえた省資源・省エネルギーの時代でもありストックの本来の寿命まで維持活用していくことが必要とされる時代でもある。そのため、大量の老朽化したストックの効率的かつ円滑な更新を行う長寿命化のマネジメントが必要とされている。

### ③ 既存ストックの安全性・居住性の確保

県営住宅の中高層ストックについては、耐震性の面での安全性は確保されているが、経年によるコンクリート強度の劣化は否めないため、計画的な維持管理による劣化対策が望まれる。

## (2) 社会的ニーズへの対応

### ① 公営住宅の多様な供給目的への対応

- ・ 少子化や高齢化が進む中、公営住宅の供給目的が変化してきている。
- ・ 子育て世帯や母子・父子世帯、高齢者単身者及び夫婦のみ世帯など多様な世帯に応じた型別供給が求められてきている。
- ・ 定住外国人・多子世帯・犯罪被害者などの住宅困窮者へのセーフティネットとしての活用、グループホームへの活用、シルバーハウジングなど、様々な目的に対応した住宅を供給することがより求められている。

### ② 団地再生における現代的価値の獲得

いわゆる買い物弱者（高齢化のため外出や遠出が困難）のために、自治会や NPO 法人等が団地内の施設を活用しマーケットを運営するような事例が生まれてきている。単調・画一的な、同世代の団地からは今まで想定できなかったことがおこりつつある。これからの団地再生は、ソフト面も含め、周辺地域の特性を生かした団地、誇れる団地づくりが求められている。

## (3) 事業上の課題

### ① 事業量の平準化

今後、大量供給時代のストック更新や再整備を迎えることになるが、財政面で対応可能な事業量は限られているため、長期的な事業量の平準化が求められる。そのため長寿命化計画及び維持管理計画の策定を行い、計画的に事業を実施する必要がある。

### ② 投資対効果の視点

既存ストックを改善しつつ耐用年数まで維持するか、建替によって団地再生をはかるか、どちらに優位性があるかを判断して最適事業を決める必要がある。そのため、ライフサイクルコストの考え方を導入し長期的な視点でもって総合的に検討する必要がある。

## 2) 県営住宅管理の課題

### ① 住み替え等への対応

子育て世帯や多子世帯への対応、ソーシャルミックス（世代混在施策）による適切な世帯間バランスの維持など、家族規模と住居形態との適切な対応関係の確保が求められている。これらについては、県営住宅での住み替えで対応していく必要がある。

## ② 計画的な維持管理の実施

- ・ 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する必要がある。
- ・ 仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの削減を図る。
- ・ 修繕標準周期に先だって定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施へもつなげる必要がある。

## ③ 維持管理の効率化

適切なストックマネジメントの基盤として、管理する公営住宅の状況を的確に把握し管理することが重要である。そのため、団地カルテ・システムをさらに活用し、住棟単位の修繕履歴等最新のデータを容易に確認できる仕組みを整理する必要がある。

(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋)

## 6. 基本方針

長寿命化計画における基本方針は以下のとおりである。

### (1) スtock活用に関する基本方針

県営住宅への需要や住宅セーフティネットとしての役割が求められている中、当面は現況のストック数を維持することとし、以下のように基本方針を定める。

#### <建替の方針>

大量供給されたストックの建替時期を迎えるにあたり、建設期が昭和50年以前のストックについて、建替を実施していくものとする。特に、住戸規模が40㎡未満である住棟について優先的に実施する。

#### <改善の方針>

D～F期(S51～H2年)の住棟は、居住性や福祉対応、安全性に問題があるため、改善をおこなうことにより耐用年限まで良質なストックとして有効活用する。

#### <維持管理の方針>

G～J期(H3～以降)の住棟は、居住性や福祉対応、安全性に大きな問題のない良質なストックとして、予防保全的な維持管理を計画的に実施する。

#### <用途廃止の方針>

小規模(敷地面積2,000㎡以下)で、敷地利用の妥当性に問題がある団地は用途廃止とする。小規模敷地団地では建替後20戸未満となり、エレベーターの利用効率が下がり維持費等事業負担が増えるため。敷地面積2,000㎡はおおよそその敷地規模の目安とする。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

改善工事での耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などでライフサイクルコストの縮減を図る。

① 定期的な点検の実施

団地カルテに基づき、団地及び住棟の部位単位毎に優先順を付け、事業量及び事業費等の調整を行って、全体の年次ごとの維持保全計画を作成する。

なお、必要により計画の見直しを行うものとする。

② 単年度毎の計画の見直しと予算措置

公営住宅は、建築基準法に基づく定期点検を実施しているほか、消防法や水道法にもとづく点検も管理業務の中で定期的に行っている。

今後も建築物・設備等の点検を定期的に行い、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとする。

(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋)

## 【4】県営住宅の概要について

### 1. 県営住宅の一覧

県営住宅の一覧は以下のとおりである。

県営住宅																	
		公営住宅		67団地	5,096戸	駐車場		3,777区画									
		準特定優良賃貸住宅(公営型)		2団地	19戸												
		特定公共賃貸住宅		4団地	14戸												
		生活援助員(LSA)住宅		2団地	2戸	LSA住宅用駐車場		1区画									
○公営住宅(住宅供給公社管理分)											[令和2年4月1日現在]						
管理機関	団地名	建設年度	所在地	構造	階数	棟数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	戸数	エレベータ	駐車場*/区画数	障害者向等住戸数	備考				
住宅供給公社 39団地 3,877戸	川永	45	和歌山市島51-2	中耐	4	8	40.0~40.4	2DK	96	有	84	肢体8 高齢8	17~24号棟、 H16~20号棟リモデル				
		56.2~57.6					3DK	64									
		44.7~74.2					2DK 3DK 3LDK	119 32 17									
	H27						44.7~51.2	2DK	65		103						
	H29				6	1	51.2 59.8~62.3	2DK+S 3DK	18 12								
	千且	46・47	和歌山市井ノ口562ほか	中耐(1~9号棟) 高層(10号棟)	4	9	39.9~42.1	2DK+U	216	有	227	肢体1					
		H14							6					1	60.7~70.1	2LDK 3LDK	14 46
	鴨沼	47・48	岩出市吉田392-8	中耐	4	5	39.9~42.1	2DK+U	118	有	130						
		H10							3					1	58.3~69.4	2LDK 3LDK	9 6
		H11							5					1	58.3~69.4	2LDK 3LDK	13 18
	栄谷	48~51	和歌山市栄谷60ほか	中耐	4	4	44.4~48.3	2DK+U	96	有	248	肢1視1聴2 肢1視1聴2	1・2・5・6号棟 3・4・7~10号棟				
									6					48.9~54.2	3DK	152	
	千且第二	52	和歌山市祇宜1378-1	中耐	4	1	54.2	3DK	24	有	90		3号棟				
									5					3	56.6	3DK	90
	延時	53・54	和歌山市延時130	中耐	5	3	56.6~60.4	3DK	110		110						
	西脇グリーン	55~57	和歌山市西庄155	中耐	4	16	57.6~74.7	2DK	6	有	314	肢3視3					
															3DK 4DK	390 4	
	和歌山東	58	和歌山市太田103-1	高層	7	1	62.0~62.3	2DK 3DK	2 82	有		肢体2 視2聴2					
	三葛	59・60	和歌山市三葛484-1	中耐	5	3	60.0~62.6	3DK	110		110						
	東松江	61	和歌山市松江東4丁目6-28	高層	9	1	62.3~65.0	3DK 3LDK	24 87	有	111						
	楠見	62~H2	和歌山市大谷46-3	中耐	3	15	61.7~74.8	3LDK 4LDK	180 9		146						
	野上	63	海草郡紀美野町小畑834-56	中耐	3	4	61.1~62.9	3DK	24		24						
	小畑	H3	海草郡紀美野町小畑570-1	中耐	5	1	62.5~64.7	3DK 3LDK	20 10		8						
	ニューかわなが	H4	和歌山市島105-2(1号棟)	高層	7	1	52.3~74.5	2DK 3DK 4DK	16 43 2	有	61						
		H7	和歌山市島51-10(2号棟)	中耐	4	1	56.8~74.8	2DK 3DK 4DK	7 27 4	有	38						
		H5	和歌山市宇田森9-5(4号棟)	高層	7	1	54.2~74.8	2DK 3DK 4DK	10 24 4	有	38						
		H7	和歌山市島51-2(5号棟)	中耐	4	1	68.5~79.5	3DK 4DK	37 4	有	41						
	雄漢	H4	和歌山市男野芝丁3	高層	9	1	49.1~68.2	2DK 2LDK 3DK	22 7 46	有	24	肢体1	シルバーハウジング 20戸 全76戸(LSA1戸)				
	宮前駅前	H5	和歌山市北中島1丁目4-4	高層	8	1	53.2~70.8	2DK 3DK	21 23	有	(40)		全50戸 (特公等6戸)				
	城北	H8	和歌山市八番丁8	高層	13	1	58.2~75.4	2LDK 3LDK	17 41	有	(33)		全65戸 (特公7戸)				
	紀伊	H8	和歌山市弘西1042-8	高層	9	1	57.4~74.8	2LDK 3LDK 4LDK	24 102 4	有	130						
	今福第一	H9	和歌山市今福2丁目3-45	中耐	4	1	58.3~72.1	2LDK 3LDK	21 22	有	(22)		全44戸 (特公1戸)				
	海南あっそ	H10	海南市且来409-5	中耐	5	1	56.1~69.9	2LDK 3LDK	20 20	有	52						
	海南駅前	H11	海南市日方1500-6	高層	8	1	59.7~69.7	2LDK 3LDK	29 15	有	20						
	西浜	H13	和歌山市西浜1丁目6-40	高層	7	1	58.9~68.8	2LDK 3LDK	37 30	有	39						
	長山	55~元	紀の川市貴志川町長山277-2ほか	中耐	4・5	11	57.6~63.0	3DK	208		208	聴覚1	1~9棟4F 10・11棟5F				
	今福第二	H20	和歌山市今福3丁目6-22	高層	8	1	54.3~62.6	2DK 3DK	32 22	有	174						
		H22		中耐	4	2	54.3~69.9	2DK 3DK 3LDK	20 32 4								
		H24	和歌山市今福3丁目6	中耐・高層	4・7	2	54.3 62.6~69.8	2DK 3DK	43 21	有							

湯浅	29~31	湯浅町別所59	簡耐	2	4	39.3~43.0	2DK	24					
							3DK	8					
青木	48~49	湯浅町湯浅2101	中耐	4	2	42.1~45.5	2DK	1		48	肢体1		
							3DK	47			視覚1		
徳田	48~49	有田川町徳田1446	中耐	4	2	42.1~45.5	3DK	48					
和田	48	広川町和田2-2	簡耐	2	4	41.9	2DK	23					
糸我	51	有田市糸我町西53	中耐	4	2	51.1~54.2	3DK	56		56			
糸野	52	有田川町糸野398-2	中耐	4	1	54.2	3DK	24		24			
御殿場	54~55	湯浅町山田1916-1	中耐	4	2	57.6	3DK	40					
高原	54	有田市高原町新町298-1	中耐	4	1	57.6	3DK	24					
港	58~59	有田市港町793-10	中耐	5	3	60.0~62.6	2DK	1		70	肢体1		
							3DK	69					
吉原	62	有田川町吉原343-1	中耐	4	1	60.0~62.6	3DK	24		31			
妙寺	31	かつらぎ町妙寺433	簡耐	1	2	34.3	2DK	12					
笠田	41~43	かつらぎ町笠田東215-2	簡耐	2	6	39.1	2DK	36					
西ノ島	43~44	橋本市高野町大野496-1	簡耐	2	4	39.1	2DK	24					
野	56~57	橋本市野124-7	中耐	4	2	58.5~60.9	3DK	48		48	聴覚1		
みゆきつじ	H12	橋本市御幸辻41-3	中耐	3	1	61.1~69.3	2LDK	9		24			
							3LDK	15	有				

○公営住宅(県直営分)

管理機関	団地名	建設年度	所在地	構造	階数	棟数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	戸数	エレベータ	駐車場*/区画数	障害者向住戸数	備考
日高振興局 4団地 198戸	第二吉田	41~43	御坊市藤田町吉田260	簡耐	2	6	39.1	2DK	36				
	下富安	46~49	御坊市瀬川町富安2330-2	中耐	4	4	37.2~45.5	2DK+U	48				1-2号棟
								3DK	48				該1棟1聴1 3-4号棟
	王子	46	みなべ町北道51-3	簡耐	2	3	39.1	2DK	18				
西牟婁振興局 15団地 657戸	藤田	53~54	御坊市藤田町吉田305-2	中耐	4	2	55.8~57.6	3DK	48			48	
	田辺	29	田辺市上の山2丁目17-56	中耐	3	1	36.9	2DK	18				
	白浜	42~43	白浜町堅田2487-9	簡耐	2	4	39.1	2DK	14				
	新方	46~48	田辺市新方24	中耐	4	3	39.9~44.4	2DK+U	72				該1棟1
	丹田台	50~62	上富田町朝来326-152ほか	中耐	3~4	4	47.5~62.6	3DK	94		96		3-4号棟3F
	文里	51	田辺市文里2丁目16	中耐	4	2	54.2	3DK	32				
	飯田	52~53	白浜町飯田37-10ほか	中耐	4	2	54.2~55.8	3DK	48			48	
	日置	53~58	白浜町日置2041-4ほか	中耐	4	2	55.8~60.0	3DK	48			52	
	内ノ浦	52~54	田辺市新住町3042-44	中耐	4~5	3	55.8~60.4	3DK	88			88	
	西跡之浦	56~57	田辺市新住町2433-3	中耐	4	2	58.5~72.0	2DK	1				肢体1
								3DK	43			52	視覚1
								4DK	4				
	鮎川	56	田辺市鮎川2596-3	中耐	4	1	58.5~61.8	3DK	24			30	
	鮎川第二	63・H3	田辺市鮎川597-37ほか	中耐	4	2	60.0~62.6	3DK	36			47	
								3LDK	4				
栗栖川	H2	田辺市中辺路町栗栖川1742-5	中耐	3	2	60.0	3DK	24			24		
椿	H4	白浜町椿1061-7	高層	8	1	68.7~71.0	3LDK	30	有		30		
中芳養	H5	田辺市中芳養2117-4	中耐	3	3	66.8~70.4	3LDK	48			48		
岡	H8	上富田町岡630-1	中耐	3~4	3	65.0~69.3	2LDK	21			29		
							3DK	8					
東牟婁・串本 3団地 64戸	串本	32	串本町串本1503	簡耐	2	1	43.0	2DK	8				
	出雲	54	串本町出雲1061-3	中耐	4	1	60.4	3DK	32			32	
	すさみ	63	すさみ町扇巻見2338-2	中耐	4	1	60.0~62.6	3DK	24			24	
東牟婁・新宮 6団地 300戸	新宮	29	新宮市緑ヶ丘1丁目1-14	中耐	3	1	38.6	2DK	18				
	那智勝浦	31~34	東牟婁郡那智勝浦町天満1-1	簡耐	2	2	43.0	2DK	16				
								2DK	10				
								2DK	10				
	平見	49~51	東牟婁郡太田町太田1918-2	中耐	4	3	45.5~51.1	3DK	80			80	
	丸山	53~54	新宮市清水元2丁目3	中耐	4	3	57.6~60.4	3DK	72				
宇久井	56~57	東牟婁郡那智勝浦町宇久井498-1	中耐	4	2	58.5	3DK	52			56		
							72.4	4DK	4				
佐野	H元・3	新宮市蜂伏15-1ほか	中耐	4	2	61.0~62.0	3DK	48			48		

○準特定優良賃貸住宅(公営型)

管理機関	団地名	建設年度	所在地	構造	階数	棟数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	戸数	エレベータ	駐車場*/区画数	障害者向住戸数	備考
住宅供給公社 2団地 19戸	宮前駅前	H5	和歌山市北中島1丁目4-4	高層	8	1	75.2	3DK	5	有		(40)	
	ニューかわなが	H5	和歌山市宇田森9-6(3号棟)	中耐	4	1	69.2~74.5	3LDK	14	有		(19)	

○特定公共賃貸住宅

管理機関	団地名	建設年度	所在地	構造	階数	棟数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	戸数	エレベータ	駐車場*/区画数	障害者向住戸数	備考
住宅供給公社 4団地 14戸	宮前駅前	H5	和歌山市北中島1丁目4-4	高層	8	1	75.2	3DK	1	有		(40)	
	ニューかわなが	H5	和歌山市宇田森9-6(3号棟)	中耐	4	1	69.2~82.0	3LDK	2	有		(19)	
								4LDK	3				
	城北	H8	和歌山市八番丁8	高層	13	1	75.4	3LDK	7	有		(33)	
今福第一	H9	和歌山市今福2丁目3-45	中耐	4	1	72.1	3LDK	1	有		(22)		

OLSA(ライフ・サポート・アドバイザー)住宅

管理機関	団地名	建設年度	所在地	構造	階数	棟数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	戸数	エレベータ	駐車場*/区画数	障害者向住戸数	備考
住宅供給公社 2団地 2戸	雄湊	H4	和歌山市男野芝丁3	高層	9	1	77.7	4LDK	1	有		1	別途、事務室有り
	川永	H27	和歌山市島51-2	高層	12	1	73.9	2LDK	1	有			別途、事務室有り

(出所：令和2年度版和歌山県の建築住宅行政より抜粋)

## 2. 県営住宅の立地

県営住宅の立地を地図に落とすと、以下のとおりである。

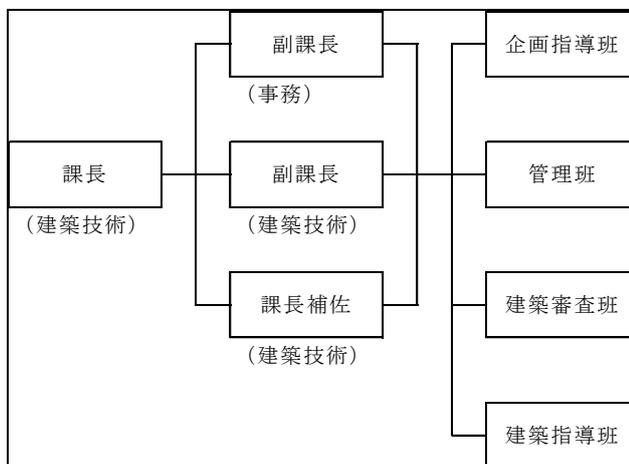
〈県営住宅分布図（平成29年4月現在）〉



(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画より抜粋)

### 3. 組織の概要

県営住宅は、和歌山県県土整備部都市住宅局建築住宅課が所管している。建築住宅課における業務概要及び役割分担は、概ね以下のとおりである。



また、課長補佐及び各班の事務分掌は以下のとおりである。

班名	事務分掌
課長補佐	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅政策立案に関すること</li> <li>海草振興局建設部管内で施行される 250 万円未満の県工事の検査及び 2 千万円未満の補助工事の現地調査に関すること</li> <li>工事の発注計画に関すること</li> </ul>
企画指導班	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅施策の企画、調整、指導及び推進に関すること</li> <li>住生活基本計画に関すること</li> <li>社会資本整備総合交付金に関すること</li> <li>住宅局所管国庫補助事業に係る指導、事務に関すること</li> <li>住環境整備事業に関すること</li> <li>木造住宅の振興に関すること</li> <li>住宅、建築物の耐震化促進に関すること</li> <li>住宅建設推進協議会に関すること</li> <li>宅地建物取引業に関すること</li> </ul>
管理班	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築住宅課の予算、決算に関すること</li> <li>県営住宅の管理に関すること</li> <li>県営住宅に係る条例、規則等に関すること</li> <li>県営住宅の建替、改善、廃止計画、建設事業に関すること</li> <li>県営住宅の修繕に関すること</li> <li>県営住宅の耐震に関すること</li> <li>住宅供給公社の指導に関すること</li> <li>災害対策に関すること</li> </ul>

班名	事務分掌
建築審査班	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法に基づく確認及び検査に関すること</li> <li>・ 建築基準法に基づく建築主事業務に関すること</li> <li>・ 建築基準法に基づく指定道路に関すること</li> <li>・ 昇降機及び浄化槽の確認、検査等に関すること</li> <li>・ 長期優良賃貸住宅の普及促進に関すること</li> <li>・ 避難路沿いの建築物に係る条例に関すること</li> <li>・ 福祉のまちづくり条例の施行に関すること</li> </ul>
建築指導班	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法に基づく許可に関すること</li> <li>・ 建築土法の施行に関すること</li> <li>・ 建築物等の防災指導に関すること</li> <li>・ 住宅セーフティネットに関すること</li> <li>・ 高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅の供給促進に関すること</li> <li>・ 空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること</li> <li>・ 住宅リフォームに関すること</li> <li>・ がけ地近接事業に関すること</li> </ul>

(出所：建築住宅課提出資料を監査人が加工)

#### 4. 歳入歳出の推移

##### (1) 歳入の推移

県営住宅に係る歳入額（決算額）の推移は以下のとおりである。決算額は家賃と駐車場代から構成されている。

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
調定額	1,410,923	1,409,616	1,398,482
収入済額	1,296,494	1,291,083	1,280,086
不納欠損額	2,480	7,248	6,734
収入未済額	111,948	111,284	111,661

(2) 歳出の推移

建築住宅課における歳出額（決算額）の推移は以下のとおりである。

(単位：千円)

< 現年 >	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
建築指導費	1,715,683	1,339,151	228,643
(住宅関連指導)	11,348	11,299	11,125
(住宅供給公社指導)	1,299	2,114	2,295
(住宅新築資金等貸付助成)	43,815	23,295	25,788
(特定優良賃貸住宅供給促進)	770	570	-
(公営住宅建設等推進)	1,766	1,720	1,590
(地域優良賃貸住宅供給促進)	5,415	7,210	8,976
(建築行政指導)	12,239	53,199	7,620
(建物統計調査)	249	264	260
(福祉のまちづくり推進)	1,159	1,275	1,196
(住宅耐震化促進)	134,654	129,844	166,419
(大規模建築物の耐震化促進)	1,501,867	1,107,406	-
(空き家対策の促進)	1,100	952	901
(宅地建物取引業指導)	-	-	2,470
住宅管理費	676,028	757,442	660,857
(公営住宅管理)	676,028	757,442	660,857
住宅建設費	1,376,358	213,783	286,982
(公営住宅建設)	1,376,358	213,783	286,982
合計	3,768,070	2,310,736	1,176,483

< 明許繰越 >	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
建築指導費	1,325,053	1,176,244	1,295,198
(地域優良賃貸住宅供給促進)	-	837	17,995
(住宅耐震化促進)	-	300	7,476
(大規模建築物の耐震化促進)	1,319,265	1,175,107	1,269,727
(住生活基本計画策定)	5,788	-	-
住宅管理費	-	-	15,770
(公営住宅管理)	-	-	15,770
住宅建設費	357,868	180,513	411,175
(公営住宅建設)	357,868	180,513	411,175
合計	1,682,921	1,356,757	1,722,144

## 【5】和歌山県住宅供給公社の概要について

### 1. 県営住宅の管理方法

県は、公営住宅法に基づく管理代行制度を導入し、県営住宅の管理代行等業務を和歌山県住宅供給公社（以下、「公社」という。）へ委託している。

そして、県は公社と締結した県営住宅管理代行等業務に関する委託契約に基づき、令和元年度においては301,726千円の委託料を支払っている。

なお、管理代行制度の根拠法令は公営住宅法に以下のとおり規定されている。

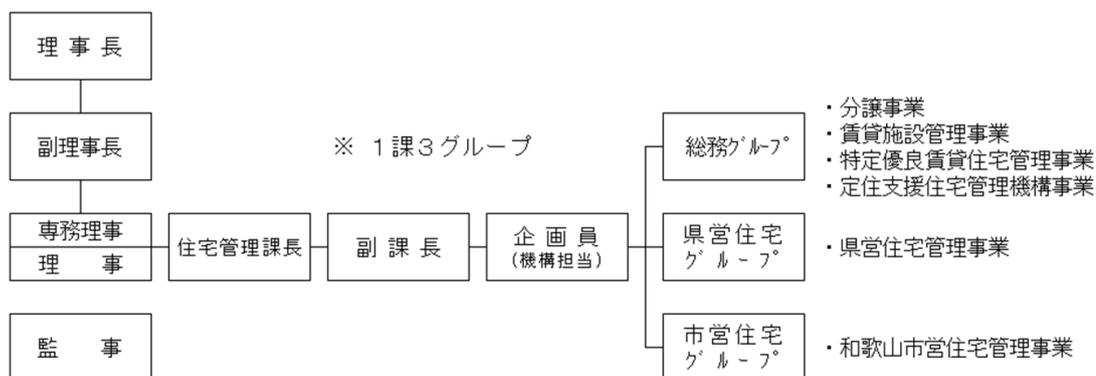
（管理の特例）

第47条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって当該公営住宅又は共同施設の第3章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
- 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

### 2. 公社の組織概要

公社の組織の概要は、次のとおりである。



（出所：公社ホームページより抜粋）

### 3. 公社における実施事業

公社では、県営住宅の管理代行業務だけでなく、和歌山市営住宅の指定管理業務も行っている。また、それ以外に、分譲事業、賃貸管理事業、その他事業等を行っている。

#### (1) 県営住宅の管理代行業務及び和歌山市営住宅の指定管理業務

県営住宅の管理代行業務及び和歌山市営住宅の指定管理業務に係る年度別管理戸数及び事業収入は、次のとおりである。なお、和歌山市営住宅の指定管理業務は平成30年度から行っている。

(単位：戸数は戸、金額は千円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
県営住宅の管理代行業務			
管理戸数	4,013	4,108	4,056
事業収入	250,012	337,885	274,296
和歌山市営住宅の指定管理業務			
管理戸数	-	3,889	3,846
事業収入	-	234,637	237,363

(出所：公社の決算報告書)

#### (2) 分譲事業

平成14年3月に事業自体は撤退したものの、岸宮サニータウン1区画(223.19㎡)のみ残っているため、当該土地を保有している。

#### (3) 賃貸管理事業

鳴滝団地及び若葉団地の駐車場維持管理、一般定期借地権付分譲住宅(岸宮サニータウン)の維持管理業務を行っている。

#### (4) その他事業

県外の方に県内への定住を促進するための取組として、空き家バンクの運営等を行う和歌山県定住支援住宅管理機構事業、しもつ・夢タウンの分譲時の長期分譲住宅未収金の回収事業を行っている。

### 第3 監査の結果及び意見（総論）

#### 【1】監査の結果及び意見の一覧表

本年度の包括外部監査に係る指摘については、P.36以降の「第4 監査の結果及び意見（各論）」において、事務ごとに取りまとめているところである。本章では、監査の結果及び意見を事務の性質ごとに次の一覧に整理した上で、質的に重要と思われる事項（○印を付したもの）を取り上げている。

監査の結果及び意見	区分		該当ページ
<b>【県営住宅全般】</b>			
公社での決裁権限	指摘①		36
県営住宅の修繕計画について	意見①	○	36
業務委託に関する目標設定について	意見②	○	37
効果的な空き住戸の修繕について	意見③		37
<b>【収納事務・債権管理事務】</b>			
敷金管理台帳の適正管理及び敷金残高の定期的な把握について	意見④	○	56
民法改正に伴って連帯保証人が不要となったことについて	意見⑤		56
滞納管理台帳について	意見⑥	○	57
<b>【修繕事務】</b>			
修繕単価契約書に掲載されていない修繕業務について	意見⑦		60
検査調書の検査月日の記載について	意見⑧		60
<b>【公有財産管理事務】</b>			
固定資産台帳への登録漏れ	指摘②		63
土地台帳及び建物台帳の廃止について	意見⑨		64
<b>【現地視察】</b>			
放置自転車、バイクについて	意見⑩	○	67
無断駐車の可能性について	意見⑪		67
共有部の不適切な使用について	意見⑫		67
ごみの収集日の遵守について	意見⑬		67
共用設備の費用負担関係について	意見⑭		70
駐輪場の一部占有について	指摘③	○	74
住民が設置した設備について	意見⑮		74
駐車場の地面の破損について	意見⑯		75
遊具の管理について	意見⑰		79
団地設備の管理について	意見⑱		79
共有部分の無断使用について	指摘④	○	80
集会所の窓の破損について	指摘⑤		82
使用していないスペースの有効利用について	意見⑲		83
<b>【委託契約事務】</b>			
県営住宅川永団地18号棟昇降機他随意契約の決裁書の誤記について	指摘⑥		90

指摘 6 項目  
意見 19 項目

## 【2】重要な監査の結果及び意見の要約

### 1. 県営住宅の修繕計画について（意見①）

県は、上位計画にあたる「和歌山県住生活基本計画」との整合性や社会経済情勢の変化、事業の進捗状況に応じた形で「和歌山県営住宅長寿命化計画」を平成 29 年 11 月に改訂している。その中で、今後の計画修繕・改善事業の実施予定として今後 10 年間の団地ごとの実施計画及び LCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果が併せて記載されている。

県は、修繕履歴（過去の計画）を表計算ソフト（Excel）、入居者情報を住宅管理システムで管理しており、修繕計画に関しても団地（棟）別・構造別・年度別データを持っているが、それぞれ独立した形でデータが保有されており、データベースとして連携されておらず、修繕計画を体系立ててシステムの的に立案できる状況にはないと認められる。

県では、建築基準法第 12 条に基づく定期点検やエレベーターの法定点検等の結果を考慮して修繕計画を適宜見直しているものの、県営住宅入居者からの意見・要望を検討して、内容によっては時機を捉えて修繕計画に反映させ、入居者が住みやすい環境を整えるといったことができる仕組みがない。そのため、修繕計画を中長期的な視野に立って体系的に立案することが難しく、併せて修繕されるべきものの時機を逸したり、実施までに時間を要したりすることになりかねない。

その中でも、維持修繕の費用が高額となるエレベーターや浄化槽設備、受水槽・高架水槽設備の維持管理、改修・改善計画の立案に活用できるようにデータベース化を進めるべきである。

### 2. 業務委託に関する目標設定について（意見②）

県営住宅に関連する事務のうち、県営住宅退去者滞納家賃等回収業務、県営住宅使用料の収納事務など住宅管理事務の一部が業務委託されている。

業務委託を行うにあたっては、委託する業務の仕様を設計した上で、随意契約や一般競争入札等、各種契約方法によって業者を選定し、契約を締結して業者に委託することになるが、委託した業務が有効かつ適切に行われたかどうかを測るための具体的な達成目標等は特に意識して設定されていない。

業務を委託する目的は、所管課ではすべて対応しきれないため、あるいは委託者が持つ専門的な知識や経験を活かすため、など状況によって様々であると考えられる。しかし、VFM（Value For Money、バリュー・フォー・マネー）の観点から、何らかの効果を期待して委託する業務については、委託者が委託費に見合う成果を出しているか、また、今後も委託を継続的に実施すべきなのかといったことを事後的に評価・判断することが求められる。例えば、県営住宅退去者滞納家賃等回収業務については、VFM の観点での事後評価に資するために、一定の目標を設定することが有用であると

考える。

### 3. 敷金管理台帳の適正管理及び敷金残高の定期的な把握について（意見④）

入居時に入居者から預かる敷金は、手書きの敷金管理台帳にて管理されている。管理状況としては、入居・退去に伴い動きがあれば、その都度、担当者の手書きにより記載・削除が行われている。

この敷金管理台帳には、合計残高欄の記載がなく、また、敷金（受入れ）は時系列に並んでいるため、例えば、月ごとに集計することは可能であるが、還付金（払渡し）は時系列に並ばないため集計ができる様式とはなっていない。したがって、財務会計システムの歳入歳出外現金として記録している敷金残高と敷金管理台帳の一致を直ちに確かめることができない。

財務会計システムでは敷金の増減を月次の金額で把握できるが、個人別の金額の明細については分からないため、敷金管理台帳は個人別の金額を管理するに有用であるが、手書きであることから、記載漏れや記載ミスが生じる可能性がある。

敷金は、入居者から預かった資産であるとともに、退去時の原状回復のための修繕の原資となるものであることから、財務会計システムにおいて定期的に合計残高を把握するとともに、敷金管理台帳で合計残高が確認できないのであれば、敷金管理台帳への記載漏れ、記載ミスがないよう徹底すべきである。

### 4. 滞納管理台帳について（意見⑥）

滞納管理台帳を見れば、その時点の滞納状況がどうなっているかは分かるものの、システム上は随時データが更新されることから、過去の年度末での滞納データが保存されるような運用になっていない。

年度末での滞納者別データが閲覧可能となることで、一定時点の滞納者別の新規滞納発生額・回収金額等の状況を把握することができる。また、滞納者別の残高増減を期間比較することは、債権管理上、今後の回収計画等に有用であることから、年度末のデータを抽出保存することにより、年度末での滞納状況について分かるようにすることが望ましい。

### 5. 放置自転車、バイクについて（意見⑩）

現地視察した幾つかの県営住宅で、駐輪場に、明らかに使用されていない自転車やナンバープレートが外されたバイクが散見された。これらを放置しておいては、必要な駐輪スペースを確保することができず、居住者の利便性を害するおそれがある。また、いわゆる「割れ窓理論」のように、放置物がさらなる放置物と呼んで、団地の周辺環境を悪化させるおそれもある。

県と自治会が協力して、所有者が特定されないものについては対応が求められる。

6. 駐輪場の一部占有について（指摘③）

入居者のものと思しき私物で駐輪場の一部が占有され、駐輪場としての利用が害されている状況が認められた。使用者を特定し、占有に対して警告するとともに、撤去するよう指導する等の対応が必要である。

7. 共有部の無断使用について（指摘④）

共有部が放置された私物で一部占有されている状態が認められた。見方によっては不要物が放置されているともとれる外観を呈している。この状態を放置しておく、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。所有者を特定し、占有に対して警告するとともに、撤去するよう指導する等の対応が必要である。

## 第4 監査の結果及び意見（各論）

### 【1】県営住宅全般

#### 1. 監査の結果及び意見（全体に共通する監査の結果及び意見）

##### （1）公社での決裁権限（指摘①）

公社において、県との協定に基づく管理代行業務に関する決裁（専決）は事務局長となっているところ、実際には事務局長ではなく住宅管理課長の決裁でとどまっていた。これは、平成30年4月1日に「和歌山県住宅供給公社処務規程」が改正された際、住宅管理課長の専決事項から事務局長の専決事項となったにもかかわらず、担当者が改正された事実を失念しており、改正前の専決である住宅管理課長の決裁のままとしていたことによる。

なお、現行の処務規程では、すべて事務局長決裁となっているところではあるが、管理代行業務の分量は相当な量になることを鑑みて、改めて業務の性質や分量を勘案した上で、適正な決裁区分を検討し、その区分に基づいて決裁すべきである。

##### <参考法令等>

〔和歌山県住宅供給公社処務規程〕

第9条 事務局長限りで専決することのできる事項は、次のとおりとする。

（中略）

2 和歌山県との協定に基づく管理代行等業務に関すること。

（以下、省略）

##### （2）県営住宅の修繕計画について（意見①）

県は、上位計画にあたる「和歌山県住生活基本計画」との整合性や社会経済情勢の変化、事業の進捗状況に応じた形で「和歌山県営住宅長寿命化計画」を平成29年11月に改訂している。その中で、今後の計画修繕・改善事業の実施予定として今後10年間の団地ごとの実施計画及びLCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果が併せて記載されている。

県は、修繕履歴（過去の計画）を表計算ソフト（Excel）、入居者情報を住宅管理システムで管理しており、修繕計画に関しても団地（棟）別・構造別・年度別データを持っているが、それぞれ独立した形でデータが保有されており、データベースとして連携されておらず、修繕計画を体系立ててシステムの的に立案できる状況にはないと認められる。

県では、建築基準法第12条に基づく定期点検やエレベーターの法定点検等の結果を考慮して修繕計画を適宜見直しているものの、県営住宅入居者からの意見・要望を検討して、内容によっては時機を捉えて修繕計画に反映させ、入居者が住みやすい環

境を整えるといったことができる仕組みがない。そのため、修繕計画を中長期的な視野に立って体系的に立案することが難しく、併せて修繕されるべきものの時機を逸したり、実施までに時間を要したりすることになりかねない。

その中でも、維持修繕の費用が高額となるエレベーターや浄化槽設備、受水槽・高架水槽設備の維持管理、改修・改善計画の立案に活用できるようにデータベース化を進めるべきである。

### (3) 業務委託に関する目標設定について（意見②）

県営住宅に関連する事務のうち、県営住宅退去者滞納家賃等回収業務、県営住宅使用料の収納事務など住宅管理事務の一部が業務委託されている。

業務委託を行うにあたっては、委託する業務の仕様を設計した上で、随意契約や一般競争入札等、各種契約方法によって業者を選定し、契約を締結して業者に委託することになるが、委託した業務が有効かつ適切に行われたかどうかを測るための具体的な達成目標等は特に設定されていない。

業務を委託する目的は、所管課ではすべて対応しきれないため、あるいは委託者が持つ専門的な知識や経験を活かすため、など状況によって様々であると考えられる。しかし、VFM（Value For Money、バリュー・フォー・マネー）の観点から、何らかの効果を期待して委託する業務については、委託者が委託費に見合う成果を出しているか、また、今後も委託を継続的に実施すべきなのかといったことを事後的に評価・判断することが求められる。例えば、県営住宅退去者滞納家賃等回収業務については、VFM の観点での事後評価に資するために、一定の目標を設定することが有用であると考えられる。

### (4) 効果的な空き住戸の修繕について（意見③）

県営住宅は、民間住宅市場において自力では最低居住水準の住宅を確保することができない世帯のために供給するものであり、入居者の負担能力に応じた家賃制度が採用され、県に利益が生じることを前提としておらず、逆に県が国とともに財政的負担をなすことを前提に成り立っている。入居者に左右されない固定的な性格である建設費や管理経費を考慮した場合、入居率が高ければ高いほどに県営住宅の政策目的が低コストで実現されることとなる。

監査対象年度である令和元年度から過去5年間の県営住宅の入居率は、以下のとおりである。

(単位：戸、%)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
管理戸数	5,182	5,254	5,252	5,149	5,149
入居戸数	4,849	4,736	4,675	4,670	4,632
入居率	93.57	90.14	89.01	90.70	89.96

(出所：建築住宅課より提出された資料)

平成 30 年度は、川永団地 2 号棟が完成し、既存入居者はそのまま、かつ、新規に 46 戸の入居があったことから、一時的に微増しているが、全体的に漸減傾向である。これは、入居者が高齢化し、要介護状態になるなどして施設等入所するために県営住宅を退去することや、人口減少を背景に入居希望者数が自然減となっていることが要因として考えられる。

一方で、令和元年度から過去 5 年間の退去戸数と修繕戸数の実績をみると以下のとおりとなっており、修繕戸数は退去戸数を下回っている。

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
①退去戸数	312	328	265	248	276
②修繕戸数	242	258	154	179	166
①-②	70	70	111	69	110

(出所：建築住宅課より提出された資料)

この修繕戸数と退去戸数との差は再供給に回らない空き住戸となり、県営住宅の政策目的に寄与しないこととなる。これらを再び政策目的に寄与させるようにするためには、入居可能な状態に修繕した上で入居者を募集するほかない。

県営住宅には、最低住居水準の住宅を確保することができない世帯のために安価な家賃で住宅を供給するという目的があり、また、経済状況等を背景とした需要変動があることから、県営住宅への底堅い需要はなくならないと思われる。

令和元年度に新規入居募集を行った県営住宅における応募倍率を見ると以下のとおりとなっており、それを裏付けるものである。

団 地 名	募 集 戸 数			応 募 者 数			募 集 倍 率			実入居者数
	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般	
川 永	11		11	51		51	4.64		4.64	5
ニューかわなが	12	1	11	28	6	22	2.33	6.00	2.00	8
千 且	12	2	10	15	3	12	1.25	1.50	1.20	6
西 浜	1		1	9		9	9.00		9.00	1
栄 谷	8		8	16		16	2.00		2.00	7
千 且 第 二	0		0	0		0	0.00		0.00	
延 時	5	1	4	4		4	0.80		1.00	3
西脇グリーン	17	3	14	12	5	7	0.71	1.67	0.50	4
三 葛	4		4	14		14	3.50		3.50	3
東 松 江	9		9	17		17	1.89		1.89	5
楠 見	9	1	8	23	8	15	2.56	8.00	1.88	6
野 上	10	2	8	0		0	0.00	0.00	0.00	
小 畑	7		7	2		2	0.29		0.29	1
宮 前 駅 前	1		1	11		11	11.00		11.00	1
今 福 第 一	3		3	36		36	12.00		12.00	3
雄 湊	2		2	34		34	17.00		17.00	2
城 北	1		1	33		33	33.00		33.00	1
紀 伊	12	2	10	18	4	14	1.50	2.00	1.40	6
海 南 あっそ	0		0	0		0	0.00		0.00	
鴨 沼	10		10	21		21	2.10		2.10	4
海 南 駅 前	2		2	10		10	5.00		5.00	2
長 山	12	2	10	12	6	6	1.00	3.00	0.60	7
今 福 第 二	6		6	84		84	14.00		14.00	6
和 歌 山 東	3		3	12		12	4.00		4.00	3
笠 田	1		1	3		3	3.00		3.00	
西 ノ 島	0		0	0		0	0.00		0.00	
野	7		7	3		3	0.43		0.43	2
みゆきつじ	2		2	8		8	4.00		4.00	2
青 木	2		2	5		5	2.50		2.50	2
徳 田	1		1	1		1	1.00		1.00	1
和 田	0		0	0		0	0.00		0.00	
糸 我	4		4	0		0	0.00		0.00	
糸 野	0		0	0		0	0.00		0.00	
宮 原	2		2	8		8	4.00		4.00	2
御 殿 場	4		4	6		6	1.50		1.50	3
港	7		7	4		4	0.57		0.57	1
吉 原	1		1	2		2	2.00		2.00	1
第 二 吉 田	0		0	0		0	0.00		0.00	
下 富 安	6	1	5	2	2		0.33	2.00	0.00	2
王 子	3		3	4		4	1.33		1.33	2
藤 田	0		0	0		0	0.00		0.00	
新 万	2		2	5		5	2.50		2.50	2
丹 田 台	6		6	14		14	2.33		2.33	6
文 里	1		1	3		3	3.00		3.00	1
阪 田	3		3	2		2	0.67		0.67	1
日 置	9	1	8	0		0	0.00		0.00	
内 ノ 浦	4		4	5		5	1.25		1.25	2
西 跡 之 浦	5		5	2		2	0.40		0.40	2
鮎 川	0		0	0		0	0.00		0.00	
鮎 川 第 二	3		3	1		1	0.33		0.33	1
栗 栖 川	4		4	2		2	0.50		0.50	1
椿	8	2	6	0		0	0.00	0.00	0.00	1
中 芳 養	4		4	5		5	1.25		1.25	3
岡	2		2	9		9	4.50		4.50	2
す さ み	1		1	2		2	2.00		2.00	1
出 雲	1		1	2		2	2.00		2.00	1
平 見	3		3	3		3	1.00		1.00	2
丸 山	0		0	0		0	0.00		0.00	
宇 久 井	4		4	11		11	2.75		2.75	3
佐 野	2		2	15		15	7.50		7.50	2
全 体	259	18	241	589	34	555	2.27	1.89	2.30	133

(出所：建築住宅課より提供された資料)

空き住戸の中には、募集すれば早期に借り手が決まるであろう住戸が一定数あり、修繕がされていないために募集できない状況にある住戸がそれらの中に含まれていることが窺える。

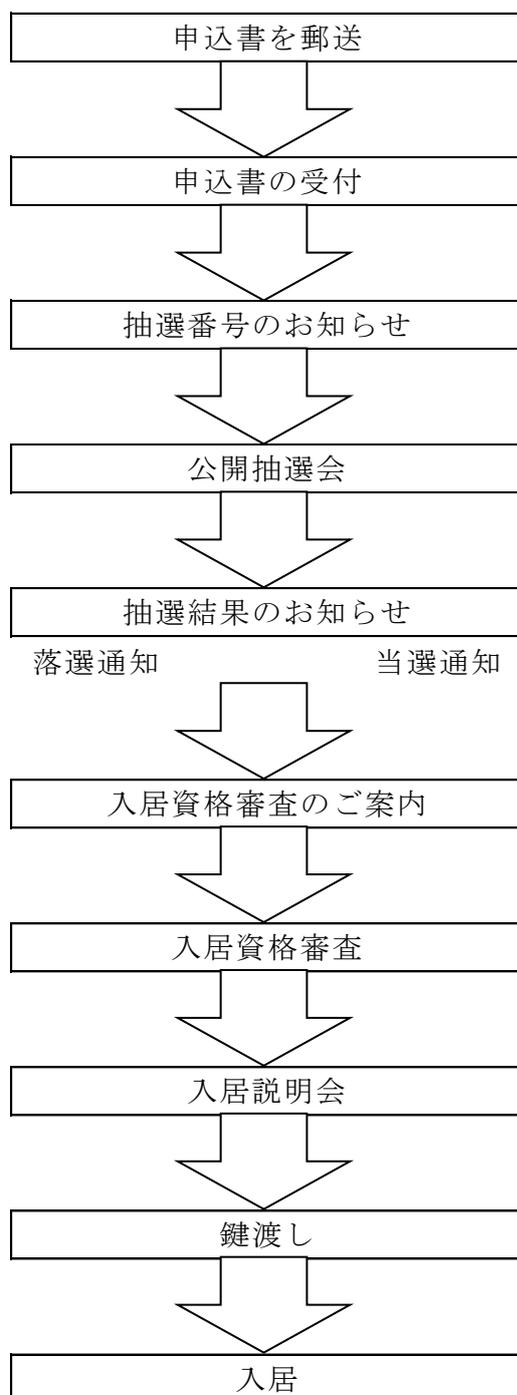
ゆえに、県営住宅の需要状況を的確に把握し、限られた予算で効果的・効率的に修繕を行うためにも、修繕対象の選定に際して、県営住宅の需要状況等の把握・分析を適確に行うことが必要である。

## 【2】募集事務

### 1. 概要

#### (1) 入居審査事務の流れ

県営住宅の申込みから入居に至る手続の流れは以下のとおりである。



(出所：「県営住宅募集のご案内」より監査人が加工)

## (2) 入居募集の方法

入居募集の方法には、1次募集と2次募集の2つの方法がある。

1次募集は、県営住宅入居者募集一覧に基づいて募集を行う募集形態であり、年に4回実施されている（5月、8月、11月、2月）。募集戸数を超える申込みがあった場合には、抽選による選定が行われた後、入居審査を行い入居者が決定される。

2次募集は、1次募集で応募がなかった住戸について募集を行う募集形態であり、こちらも年に4回実施されている（6月、9月、12月、3月）。

なお、1次募集及び2次募集ともにあらかじめ募集受付期間が定められており、1世帯につき1通の申込みまでとされている。

## (3) 申込み資格

### 一般世帯

県営住宅に応募される方は、次のア～キのすべての条件を満たしている必要があります。

**ア 同居又は同居しようとする親族（婚姻の予定者及び内縁の配偶者を含みます。以下「同居親族」という。）があること。**

友人等との寄合世帯、他に扶養義務者のある祖父母、親、兄弟、姉妹を同居者としたり家族を不自然に分割して申し込むことはできません。

また、内縁関係については、住民票で確認できる場合に限りです。

なお、婚約で入居申込みをされる方については、入居可能日までに確実に入籍し入居できることが条件です。

（※申込み時に、単身で出産を予定されている方は、単身世帯となります。）

**イ 申込世帯全員の合計所得による計算後の月収額が、158,000円以下であること。**

● 18ページ～25ページの月収額の計算にあてはめて、収入基準に合うか確かめてください。

● 計算後の月収額が158,000円を超える方でも、「裁量世帯」に該当する方は、計算後の月収額が214,000円以下であれば申込みができます。

※「裁量世帯」の詳しい説明については、8ページをご覧ください。

**ウ 現在、住宅に困窮している方**

本人及び同居者の所有する住宅（共有持分のある方も含む。）がないこと。また、現在公営住宅に居住している方は原則として申込みをすることができません。

持ち家の方は、原則として入居資格審査時まで本人及び同居者以外に所有権移転登記を完了できる方でないと申込みできません。

**エ 過去において、申込み世帯全員が県営住宅の家賃等を滞納していないこと。**

**オ 外国人については、在留カードまたは特別永住者証明書を有していること。**

観光目的等による一時滞在者は申込みできません。

**カ 申込者および同居人が暴力団員<sup>※</sup>でないこと。**

※注 暴力団員：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

**キ 申込者本人が成人であること。（結婚されている方は成人とみなします）**

申込者本人が未成年で結婚していない場合は、原則として保護者又は後見人の同意があれば申し込むことができます。（家族を不自然に分割して申し込むことはできません。）

## 単身者世帯①

一般世帯の申込資格の要件（アを除く）を備え、かつ、次の①～⑫のいずれかに該当する単身者の方は、2DK・2LDK・2DK+Sの間取り又は住戸専用面積が55㎡未満の募集团地について単身入居の申込みをすることができます。

ただし、家族を不自然に分割して申し込むことはできません。また、身体上著しい障害があるが、常時の介護を受けることができず、又は受けることが困難であると認められる方は、単身入居の申込みをすることができない場合があります。

対象世帯	世帯要件
① 高齢者	年齢が60歳以上の方
② 身体障害者	身体障害者手帳の交付を受け、その障害の程度が1級から4級までの方
③ 精神障害者	精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、その障害の程度が1級から3級までの方
④ 知的障害者	療育手帳の交付を受け、その障害の程度がA 1からB 2までの方
⑤ 戦傷病者	戦傷病者手帳の交付を受けている方で、その障害の程度が特別項症から第6項症までと第1款症の方
⑥ 原子爆弾被爆者	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方
⑦ 生活保護を受けている方	生活保護法第6条第1項に規定する被保護者
⑧ 中国残留邦人等に係る支援給付を受けている方	中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律第14条第1項に規定する支援給付（同法改正法附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。）を受けている方
⑨ 海外からの引揚者	海外からの引揚者であることの証明書の交付を受けており、本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない方
⑩ ハンセン病療養所に入所者等に該当する方	ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等に該当する方
⑪ 配偶者からの暴力に係る被害者	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律第1条第2項に規定する被害者で、次のいずれかに該当する方 ■同法第3条第3項第3号の規定による一時保護又は同法第5条の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない方 ■同法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った方で、当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していない方
⑫ 東京電力原子力事故被害者	東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被害者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律（平成24年法律第48号）第8条第1項に規定する支援対象地域に平成23年3月11日時点で居住していた方 ■平成23年3月11日時点で居住していた市町村の居住実績証明を受けられる方

（出所：令和2年度県営住宅募集のご案内より抜粋）

(4) 1次募集及び2次募集の状況

① 1次募集

令和元年度における1次募集のうち、第4回1次募集（募集受付期間：令和2年2月3日～令和2年2月12日）の団地別の募集状況は、以下のとおりである。

団 地 名	一 次 募 集										
	募 集 戸 数			応 募 者 数			募 集 倍 率			辞 退 者 数	入 居 者 数
	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般		
ニューかわなが 1, 2, 4, 5号棟	2		2	7		7	3.50		3.50	2	1
千 旦 1～9号棟	2		2	6		6	3.00		3.00	2	1
延 時	1		1	2		2	2.00		2.00		1
西脇グリーン	3	1	2	2	2		0.67	2.00	0.00	2	
三 葛	2		2	4		4	2.00		2.00		2
東 松 江	1		1	3		3	3.00		3.00		1
東 松 江 (事故)	1		1	0		0	0.00		0.00		
楠 見	1		1	3		3	3.00		3.00		1
野 上	4	1	3	0		0	0.00	0.00	0.00		
小 畑	1		1	0		0	0.00		0.00		
雄 湊	1		1	21		21	21.00		21.00		1
紀 伊	1		1	2		2	2.00		2.00		1
鴨 沼 1号棟	1		1	1		1	1.00		1.00	1	
長 山	2		2	1		1	0.50		0.50		1
今 福 第 二	1		1	27		27	27.00		27.00		1
今 福 第 二 (事故住宅)	1		1	5		5	5.00		5.00		1
和歌山東 (事故住宅)	1		1	3		3	3.00		3.00		1
笠 田	1		1	5		5	5.00		5.00	2	0
野 (事故住宅)	1		1	0		0	0.00		0.00		
港	2		2	1		1	0.50		0.50	1	0
新 万 (視覚障害)	1		1	1		1	1.00		1.00		1
丹 田 台	3		3	4		4	1.33		1.33		3
阪 田	1		1	1		1	1.00		1.00		1
日 置	2		2	0		0	0.00		0.00		
日置 (事故住宅)	1		1	0		0	0.00		0.00		
内 ノ 浦	2		2	1		1	0.50		0.50	1	
西 跡 之 浦	1		1	1		1	1.00		1.00		1
西 跡 之 浦 (肢体障害)	1		1	0		0	0.00		0.00		
鮎 川 第 二	1		1	0		0	0.00		0.00		
栗 栖 川	2		2	1		1	0.50		0.50	1	
椿	3	1	2	0		0	0.00	0.00	0.00		
中 芳 養	1		1	3		3	3.00		3.00		1
岡	1		1	7		7	7.00		7.00		1
平 見	1		1	5		5	5.00		5.00		1
宇 久 井	1		1	2		2	2.00		2.00		1
全 体	52	3	49	119	2	117	2.29	0.67	2.39	12	23

(出所：建築住宅課より提出された資料)

② 2次募集

令和元年度における1次募集のうち、第4回2次募集（募集受付期間：令和2年3月2日～令和2年3月10日）の団地別の募集状況は、以下のとおりである。

団 地 名	二次募集										
	募 集 戸 数			応 募 者 数			募 集 倍 率			辞 退 者 数	入 居 者 数
	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般	全 体	優 先	一 般		
ニューかわなが 1, 2, 4, 5号棟											
千 旦 1～9号棟											
延 時											
西脇グリーン	1		1	0		0	0.00		0.00		
三 葛											
東 松 江											
東 松 江 (事故)	1		1	1		1	1.00		1.00	0	1
楠 見											
野 上	4	1	3	0		0	0.00		0.00		
小 畑	1		1	0		0	0.00		0.00		
雄 湊											
紀 伊											
鴨 沼 1号棟											
長 山	1		1	0		0	0.00		0.00		
今 福 第 二											
今 福 第 二 (事故住宅)											
和歌山東 (事故住宅)											
笠 田											
野 (事故住宅)	1		1	0		0	0.00		0.00		
港	1		1	0		0	0.00		0.00		
新 万 (視覚障害)											
丹 田 台											
阪 田											
日 置											
日置 (事故住宅)											
内 ノ 浦											
西 跡 之 浦											
西 跡 之 浦 (肢体障害)											
鮎 川 第 二											
栗 栖 川											
樽											
中 芳 養											
岡											
平 見											
宇 久 井											
全 体	10	1	9	1	0	1	0.10	0.00	0.11	0	1

(出所：建築住宅課より提出された資料)

2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 県営住宅に関する計画が適正に策定及び執行されているか。また、他の各種計画と整合しているか
- (3) 契約に係る事務が適切に行われているか
- (4) 募集に係る事務事業が適切に行われているか
- (5) 公社に対するモニタリングが適切に行われているか

### 3. 監査手続

- (1) 県営住宅に関する概要の把握
- (2) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (3) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (4) 募集事務が適切に行われているかの取引サンプルテスト

### 4. 監査の結果及び意見

結果及び意見はなし

### 【3】入居・審査事務

#### 1. 概要

##### (1) 入居資格審査

県営住宅への入居に応募し、抽選の結果、当選した場合は、以下のようなプロセスによる入居資格審査を経て入居となる。

#### ア 収入を証明する書類

収入のあるなしにかかわらず、入居者全員(16歳以上の方)の収入を証明する書類が必要です。

- ・ 市町村長が発行する現年度の所得(課税)証明書(扶養人数・控除等が記載されたもの)。
- ・ 退職、転職、就職等により所得に変動があったときは、別に書類が必要となる場合があります。
- ・ その他、給与支払証明又は源泉徴収票が必要な場合があります。

#### イ 住民票

入居しようとする世帯全員の住民票(統柄の記載のあるもの)が必要です。

- (注) 1 世帯を分離して入居しようとするときも、現在の世帯全員の住民票が必要です。  
2 婚姻等により別世帯の方が入居しようとするときは、それぞれの世帯全員の住民票が必要です。

#### ウ 賃貸借契約書等

現在居住している住宅の賃貸借契約書の写し、固定資産非登録証明書又は固定資産税評価証明書、固定資産課税台帳登録事項証明書のいずれかが必要です。

- (注) 入居者全員についての固定資産証明が必要です。又、婚姻等により入居しようとするときは、それぞれの世帯についてのこれらの証明書が必要です。

#### エ 婚約証明書(該当者のみ必要です。様式は公社にあります。)

入居可能日までに入籍することが確実にあることを双方の父母等が証明したものを添付してください。

#### オ 戸籍謄本(該当者のみ必要です)

母子・父子・単身等で申し込む場合は、配偶者がいないことを確認するため必要です。

#### カ 申込者および同居人が暴力団員でないことの誓約書

※申込者または同居人が暴力団員である場合は、失格となり入居できません。

#### キ その他の必要書類(次の①・②・③・④・⑤に該当する方のみ必要です)

##### ① 単身入居される方

戸籍謄本(配偶者がいないことを確認するため)と「単身入居の入居者資格認定のための申立書」に加えて、下記の書類が必要です。

①高齢者	戸籍謄本と単身入居の入居者資格認定のための申立書のみ
②身体障害者	身体障害者手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
③精神障害者	精神障害者保健福祉手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
④知的障害者	療育手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
⑤戦傷病者	戦傷病者手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
⑥原子爆弾被爆者	医療特別手当証書の写し
⑦生活保護の被保護者	直近の保護決定通知書の写し又は福祉事務所長の証明
⑧中国残留邦人等に係る支援給付受給者	支援給付を受けていることを証明する書類
⑨海外からの引揚者	永住帰国者証明書の写し又は県福祉保健総務課長の証明
⑩ハンセン病療養所入所者等	「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給に関する法律」第2条に規定する国立ハンセン病療養所等の長の証明
⑪配偶者からの暴力に係る被害者	裁判所発行の保護命令の証明又は母子生活支援施設、女性相談所等の証明
⑫単身世帯②の住宅に入居する者	戸籍謄本と単身入居の入居者資格認定のための申立書のみ
⑬東京電力原子力事故被害者	平成23年3月11日時点で居住していた市町村の居住実績証明

⑥母子又は父子世帯で入居される方

①民生委員の証明書または、公的機関が発行した

〔児童扶養手当認定通知書写し・児童扶養手当受給証明書写し・母子家庭等医療費受給者証写し〕のうちいずれか1つ

※①の他に、戸籍謄本を提出していただく場合があります。

⑦裁量世帯（計算後の月収額が158,000円を超え214,000円以下で入居される方）

①高齢者世帯	不要（住民票で確認します）
②身体障害者世帯	身体障害者手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
③精神障害者世帯	精神障害者保健福祉手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
④知的障害者世帯	療育手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
⑤戦傷病者世帯	戦傷病者手帳の写し又は福祉事務所長等の証明
⑥原子爆弾被爆者世帯	医療特別手当証書の写し
⑦引揚者世帯	永住帰国者証明書の写し
⑧ハンセン病療養所入所者等世帯	「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給に関する法律」第2条に規定する国立ハンセン病療養所等の長の証明
⑨子育て世帯	不要（住民票で確認します）
⑩新婚世帯	戸籍謄本

⑧優先抽選の対象世帯

①裁量世帯 <small>（原子爆弾被爆者世帯及びハンセン病療養所入所世帯を除く）</small>	「⑦裁量世帯」の表で必要な書類
②難病患者世帯	対象疾患に罹患していることがわかる証明書 （医師の診断書又は特定疾患医療受給者証等）
③母子又は父子世帯	(1) 民生委員の証明書または、公的機関が発行したうちの1つ 〔児童扶養手当認定通知書写し・児童扶養手当受給証明書写し・母子家庭等医療費受給者証写し〕 ※ (1) の他に、戸籍謄本を提出していただく場合があります。
④多子世帯	不要（住民票で確認します）
⑤配偶者からの暴力に係る被害者	裁判所発行の保護命令の証明又は母子生活支援施設等の証明
⑥犯罪被害者等	事前に建築住宅課又は住宅供給公社までお問い合わせください。
⑦東京電力原子力事故による被害を受けた方	平成23年3月11日時点で居住していた市町村の居住実績証明
⑧雇用促進住宅から退去する方	現在居住している住宅の賃貸契約書の写し

⑨被災された方

被災証明書又は住民票（被災日時点の住所地が確認できること）

（出所：令和2年度県営住宅募集のご案内より抜粋）

## 2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 県営住宅に関する計画が適正に策定及び執行されており、他の各種計画と整合しているか
- (3) 契約に係る事務が適切に行われているか
- (4) 入居審査に係る事務事業が適切に行われているか
- (5) 公社に対するモニタリングが適切に行われているか

## 3. 監査手続

- (1) 県営住宅に関する概要の把握
- (2) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (3) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (4) 入居審査事務が適切に行われているかの取引サンプルテスト

## 4. 監査の結果及び意見

結果及び意見はなし

## 【4】家賃決定事務（含：減免）

### 1. 概要

入居審査により、入居可能となった方（入居予定者）から収入証明書等を提出してもらい、収入に見合う家賃を決定する。

なお、入居している間は、毎年7月ごろに収入証明書等を提出してもらい、翌年度の家賃を決定する。そのため、同じ部屋に継続して入居していても、年度ごとに家賃が変動することとなる。

<月収額の計算の仕方>

#### (1) 同居親族、扶養家族の数は？

入居しようとする親族(本人を除く)及び、入居しない遠隔地扶養親族のことをいいます(家族を不自然に分割、または合併した場合には、申込みができません。)

#### (2) あなたの総収入金額、または総所得金額がいくらであるか調べましょう

#### ★(3)あなたは、給与所得者ですか？ 年金所得者ですか？ その他の所得者ですか？

給与所得者とは？	年金所得者とは？	その他の所得者とは？
<p>俸給、給料、賃金、ボーナスなどの所得です。</p> <p>たとえば、会社員、店員パート、事業専従者などの収入をいいます。給与所得という総収入金額とは、給与所得控除する前のもので、ボーナス、手当等を含んだ金額です。</p>	<p>厚生年金、国民年金、恩給などの所得です。</p> <p>たとえば、老齢年金、退職年金等をいいます。</p> <p>その他、法律により非課税とされる各種年金（障害・遺族・福祉年金等）についての所得は0円としてください。</p>	<p>事業所得、利子所得、不動産所得、雑所得等の所得です。</p> <p>たとえば、自営業、サービス業、外交員等の所得をいいます。これらの所得で税の申告をしていない方は、速やかに申告したうえで、所得金額を十分確認してください。</p>

#### ご注意

- ① 所得としないもの → 生活保護の各種扶助、法律により非課税とされている各種年金（遺族年金等）などの非課税所得については、所得0円で計算してください。
- ② 退職予定の場合 → 申込みの時は働いているが、出産・結婚・定年退職などの理由で入居資格審査の時までに退職する方で、以降無職無収入となる方は、収入は0円として計算してください。
- ③ 休職中の場合 → 申込み現在で職の決まっていない方は、収入は0円として計算してください。
- ④ 年齢は → 申込期間の最終受付日現在の年齢とします。
- ⑤ 妊娠中で申込み場合 → 申込期間の最終日までに出産していなければ控除の人数には含みません。
- ⑥ 次のものについては、所得金額に含みません。(法令などにより非課税とされているもの)
  - 遺族恩給・遺族年金・増加恩給・傷病者恩給・障害者年金
  - 雇用保険・労働災害保険金・労働基準法に基づく休業補償費
  - 生活保護の扶助料・児童扶養手当等

<家賃の額>

		月 収 額	募集住宅家賃の欄の番号
一定の要件に該当 する世帯の入居 可能収入基準 (裁量世帯は①～⑥)	一般の入居 可能収入基準 (一般世帯は ①～④)	0円 ～ 104,000円	①の額
		104,001円 ～ 123,000円	②の額
		123,001円 ～ 139,000円	③の額
		139,001円 ～ 158,000円	④の額
		158,001円 ～ 186,000円	⑤の額
		186,001円 ～ 214,000円	⑥の額
	214,001円～	入居資格がありません	

<控除額>

控除の種類	控 除 対 象 者	控 除 額
同居親族控除	入居しようとする親族(本人を除く)	1人につき 38万円
同居していない扶養親族控除	同居していない所得税法上の同一生計配偶者又は扶養親族	1人につき 38万円
同一生計配偶者が七十歳以上の者控除 老人扶養控除	同一生計配偶者又は扶養親族で、70歳以上の方	1人につき 10万円
特定扶養控除	扶養親族で年齢16歳以上23歳未満の方	1人につき 25万円
障害者控除	<ul style="list-style-type: none"> <li>身体障害者手帳の交付を受けている方</li> <li>戦傷病者手帳の交付を受けている方</li> <li>知的障害者更生相談所等により知的障害と判定された方</li> <li>精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方</li> </ul>	1人につき 27万円
特別障害者控除	<ul style="list-style-type: none"> <li>身体障害者手帳の交付を受けている方で1級又は2級に該当する方</li> <li>戦傷病者手帳の交付を受けている方で特別項症から第3項症までに該当する方</li> <li>知的障害者更生相談所等により重度A1又はA2の知的障害と判定された方</li> <li>精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方で1級に該当する方</li> <li>原子爆弾被爆者のうち厚生労働大臣の認定を受けている方(重度の障害とされている方)</li> </ul>	1人につき 40万円
寡婦控除	<ul style="list-style-type: none"> <li>夫と死別し、もしくは離婚後婚姻をしていない人</li> <li>扶養親族がいる人又は生計を一にする子がいる人(子の総所得額が38万円以下で、他の人の同一生計配偶者や扶養親族でない)</li> </ul>	27万円 (所得が27万円未満の場合は、その額)
寡夫控除	<ul style="list-style-type: none"> <li>妻と死別し、もしくは離婚後婚姻をしていない人で、次のすべてに該当する方</li> <li>所得が500万円以下であること</li> <li>生計を一にする所定の子があること(子の総所得額が38万円以下で、他の人の同一生計配偶者や扶養親族でない)</li> </ul>	27万円 (所得が27万円未満の場合は、その額)
みなし寡婦控除	婚姻によらないで母となった人 その他の条件は上記寡婦控除と同様です	27万円 (所得が27万円未満の場合は、その額)
みなし寡夫控除	婚姻によらないで父となった人 その他の条件は上記寡夫控除と同様です	27万円 (所得が27万円未満の場合は、その額)

●平成31年・令和元年に給与所得・年金所得がない方(平成31年・令和元年に退職した方を含む)

給 与 所 得 者	申込者本人又は同居親族で過去一年間において給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する者(その者の所得等の金額が10万円未満である場合にはその金額)	10万円 (上記と重複して控除することができます。)
公的年金等所得者		

(出所：令和2年度県営住宅募集のご案内より抜粋)

## 2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 家賃決定に係る事務事業が適切に行われているか
- (3) 公社に対するモニタリングが適切に行われているか

## 3. 監査手続

- (1) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (2) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (3) 家賃決定事務が適切に行われているかの取引サンプルテスト

## 4. 監査の結果及び意見

結果及び意見はなし

## 【5】収納事務・債権管理事務

### 1. 概要

#### ①収納事務

県営住宅の家賃と駐車場使用料の収納方法には、納付書による収納と口座振替による収納がある。

納付書による収納では、住宅管理システムにより納付書を出し、県より納付書を送付後、入居者が収納する。その後、金融機関から納付データが送られ、それが財務会計システムへ取り込まれて、住宅管理システムへ連携される。

口座振替による収納では、県から金融機関へ口座振替を依頼し、期日に金融機関にて口座振替が実施される。口座振替結果が金融機関から送られ、それが県の住宅管理システムへ取り込まれ、住宅管理システムでの収納データが財務会計システムに連携される。

令和2年8月時点の口座振替による収納の割合は、家賃で83.8%、駐車場で84.6%であった。

#### ②債権管理事務

債権の管理については、P.55の「家賃を滞納している入居者に対する措置フロー」に従って行われている。また、公社と毎月滞納者会議を実施し、情報の共有が行われている。

滞納者への訪問・架電等の管理記録は、「県営住宅使用料等滞納整理カード」又は「案件概要メモ」に記載される。この管理記録は、滞納者が入居している団地名・部屋番号、連帯保証人への通知日、滞納者の誓約書の提出日、第3回督促状兼退去要求書の送付日、滞納者と訪問・架電等の経緯について詳細に記載されている。

サンプルテストを実施し、内容を閲覧したところ、県の担当者が日々滞納者の家賃回収に積極的に取り組んでいることが確かめられた。

既に退去した入居者の滞納債権については、平成30年度から弁護士法人に回収を委託している。退去者の滞納債権のうち弁護士法人に委託してもなお、時効が近づいた債権、時効を超えてしまった債権については、半期に一度、弁護士・公認会計士・総務管理局長で構成される債権整理審査会にて進捗状況を報告し、そのうち不納欠損する額とその可否が審査される。承認されれば会計上、欠損として費用処理される。

平成27年度から令和元年度までの過去5年間の「和歌山県歳入歳出決算及び基金運用状況審査意見書」をもとに、家賃の未収入決済額の推移を表にまとめた。

各年度で1億円程度の未収入決済金額があり、多額となっている。収入金額と収入未決済額の割合を表す収入率について、平成28年度は90%を下回っているものの、その他の年度は90%で推移している。

<令和元年度から過去5年間の家賃の収入未決済額の推移>

(単位：千円、%)

	H27	H28	H29	H30	R1
県営住宅使用料	130,864	128,477	111,948	111,285	111,661
収入率	90.4	89.7	91.9	91.6	91.5

(出所：「歳入歳出決算及び基金運用状況審査意見書 表一6 収入未決済 年度比較」より)

平成27年度から令和元年度までの過去5年間の不納付欠損の金額の推移は下表のとおりである。平成28年度に不納付欠損の金額が大きくなっているのは、県で滞納について整理したためである。

<令和元年度から過去5年の不納欠損の金額>

(単位：千円)

	H27	H28	H29	H30	R1
家賃	4,920	17,380	2,447	6,837	6,210
駐車場	88	831	3	411	524
計	5,008	18,211	2480	7,248	6,734

(出所：県作成の資料より、監査人が作成)

平成30年度より、退去した滞納者の家賃滞納について、債権の回収を弁護士に委託しており、その回収状況は下記のとおりである。令和元年度の金額が減少しているのは、新規の回収委託債権が平成30年度に比べ少なかった影響である。

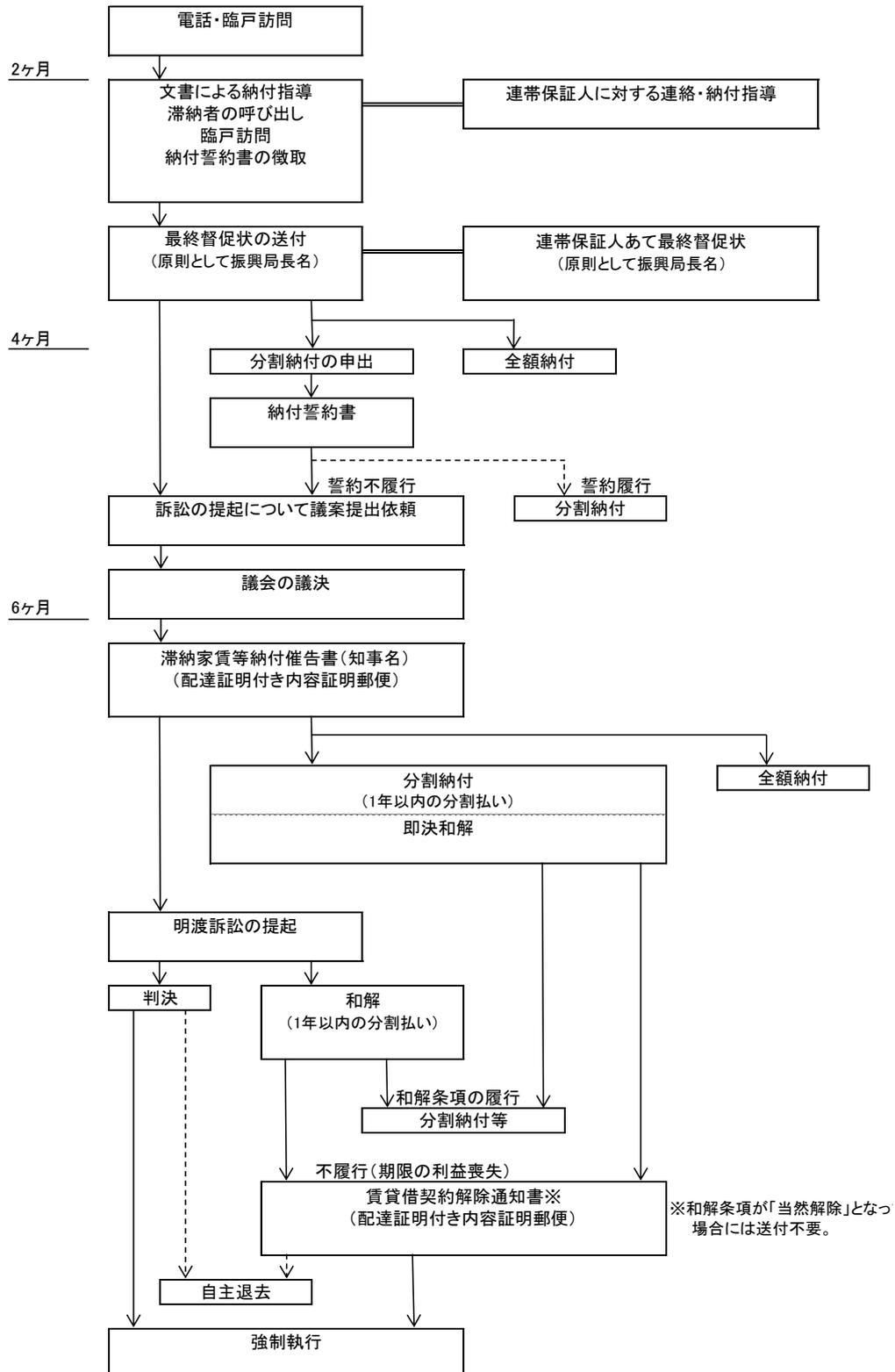
<弁護士法人の債権回収金額>

(単位：千円)

H30	R1
6,151	4,891

(出所：県作成の資料より、監査人が作成)

## 家賃を滞納している入居者に対する措置フロー



## 2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 債権管理に係る事務が適切に行われているか

## 3. 監査手続

- (1) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (2) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱等の閲覧
- (3) 債権管理事務に関する事務が適切に行われているか
- (4) 家賃滞納者のデータより、サンプルを抽出し、抽出したサンプルに関する「県営住宅使用料等整理カード」又は「案件概要メモ」の内容の閲覧・ヒアリング
- (5) 敷金管理台帳の閲覧・ヒアリング

## 4. 監査の結果及び意見

- (1) 敷金管理台帳の適正管理及び敷金残高の定期的な把握について（意見④）

入居時に入居者から預かる敷金は、手書きの敷金管理台帳にて管理されている。管理状況としては、入居・退去に伴い動きがあれば、その都度、担当者の手書きにより記載・削除が行われている。

この敷金管理台帳には、合計残高欄の記載がなく、また、敷金（受入れ）は時系列に並んでいるため、例えば、月ごとに集計することは可能であるが、還付金（払渡し）は時系列に並ばないため集計ができる様式とはなっていない。したがって、財務会計システムの歳入歳出外現金として記録している敷金残高と敷金管理台帳の一致を直ちに確かめることができない。

財務会計システムでは敷金の増減を月次の金額で把握できるが、個人別の金額の明細については分からないため、敷金管理台帳は個人別の金額を管理するに有用であるが、手書きであることから、記載漏れや記載ミスが生じる可能性がある。

敷金は、入居者から預かった資産であるとともに、退去時の原状回復のための修繕の原資となるものであることから、財務会計システムにおいて定期的に合計残高を把握するとともに、敷金管理台帳で合計残高が確認できないのであれば、敷金管理台帳への記載漏れ、記載ミスがないよう徹底すべきである。

- (2) 民法改正に伴って連帯保証人が不要となったことについて（意見⑤）

令和元年度までは、入居時に必要な書類の中に、「県営住宅の請書」の連帯保証人の欄への記載と連帯保証人の印鑑証明の提出を求めていたが、民法の一部改正（平成 29 年法律 44 号）と施行（令和 2 年 4 月）に伴い、国土交通省からの通知文「公営住宅への入居に際しての取扱い」（国住備第 503 号 平成 30 年 3 月 30 日）に従って、県は令和 2 年 4 月から連帯保証人を不要とし、「県営住宅の請書」の連帯保証人の欄への記載

と連帯保証人の印鑑証明を提出する必要がなくなった。

連帯保証人を不要とする趣旨は、国からの通知において、「今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったこと、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を踏まえると、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念される」ことを踏まえてのこととされている。その代わりに、「県営住宅の請書」へ緊急連絡人の記載を求めること（印鑑証明等の提出は必要）となった。

この緊急連絡人には、連帯保証人と異なり、入居者と連帯して債務を負う責任がない。連帯保証人であれば、入居者が家賃を滞納した場合に連帯保証人へ催促が行われるため、それが抑止力となって家賃支払に関する履行意識を入居者に促す効果、また、やむを得ず入居者が家賃を支払えない場合でも連帯保証人から支払を受けることで、県として徴収不能リスクを抑えられる効果があった。債権滞納者の回収記録を見ると、連帯保証人がいる場合は滞納者へ働きかけるなどして回収の一助となっていることが窺える。また、連帯保証人は主債務者と連帯して返済義務を負う（民法第454条）ことから、主債務者の身代わりとして債権者から法的追及を一手に引き受ける事態も起こり得る。実際、滞納者が支払えず連帯保証人に法的な支払義務が生じて、滞納した家賃を肩代わりしているケースも見られるところである。

しかし、制度が変わり、法的な拘束力が及ばない緊急連絡人では、連帯保証人のような効果は期待し得ないと考えられる。

公営住宅は、住居に困窮されている方へのセーフティネットの役割を担っていることから、入居条件が厳しくなり、必要な方が入居できないことは避けるべきである一方、家賃の滞納金額が膨らみ回収ができなくなると、県の財政を圧迫することになる。

今後の対応として、家賃の滞納状況については従前と同様に適切に管理し、必要な措置をとり、令和2年4月以降の入居者に関しては、国の通知文にも記載されているとおり、滞納額が累積しておよそ支払が困難となる前に、入居者に対する家賃支払の督促等の措置を特に早期に講じるべきである。

### (3) 滞納管理台帳について（意見⑥）

滞納管理台帳を見れば、その時点の滞納状況がどうなっているかは分かるものの、システム上は随時データが更新されることから、過去の年度末での滞納データが保存されるような運用になっていない。

年度末での滞納者別データが閲覧可能となることで、一定時点の滞納者別の新規滞納発生額・回収金額等の状況を把握することができる。また、滞納者別の残高増減を期間比較することは、債権管理上、今後の回収計画等に有用であることから、年度末のデータを抽出保存することにより、年度末での滞納状況について分かるようにすることが望ましい。

## 【6】修繕事務

### 1. 概要

#### (1) 修繕の種類

修繕業務は、修繕内容によって以下の3つに区分される。

種類	内容
計画修繕	年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施。(例：外部鉄部塗装など)
一般修繕	計画修繕以外の比較的小規模な修繕
特別修繕	台風、豪雨などにより建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画)

なお、一般修繕の中には、居室内の故障、共用部の維持管理のために実施する「緊急修繕」、退去等による空家に係る修繕であり緊急な修繕を要しない「空家修繕」も含まれる。

#### (2) 計画修繕

計画修繕は、和歌山県営住宅長寿命化計画の大きな方針である施設の長寿命化及び予防保全の観点から実施されるものである。主な内容は以下のとおりである。

- ・新しいストックは居住性や安全性が確保されているので、時代の要請にて改善せざるを得ない場合もあるかもしれないが、計画的な修繕対応にて長寿命化を目標とする。
- ・日常管理と計画修繕とを明らかにし、長期的な視点でもってライフサイクルコストの縮減をはかるためにも各々にかかる費用を明らかにする。
- ・躯体の長期維持のため、躯体の保護を目的とする部位（屋上・外壁・バルコニー等）や部材（防水・外壁塗り・床仕上げ等）の劣化や破損等は、早期にかつ確実に対応する。

(出所：和歌山県営住宅長寿命化計画)

#### (3) 一般修繕

緊急修繕及び空家修繕について、公社管轄分は公社が、振興局管轄分は振興局が、それぞれ修繕業者の決定等を行っている。

#### (4) 一般修繕における入居者負担

一般修繕には、県の負担で行うものと入居者の負担で行うものがある。また、原則として県の負担で行うような修繕であっても、原因が入居者の責任によるのであれば、入居者負担となる。

入居者が負担すべき修繕は、入居時に配付される「入居のしおり」の「県営住宅修繕負担区分」に記載されている。また、判断が難しいものについては、公社又は振興局が現場を検証して、いずれの負担とすべきかの判断を行っている。

#### (5) 公社における修繕業者

公社では、公社が管理代行業務を行っている県営住宅を次の6区域に分け、区域ごとに緊急・空家修繕業務の単価契約の入札によって業者を決定し、単価契約を締結している。

区域	団地名	選定業者（注）
第1区域	和歌山東、三葛、雄湊、宮前駅前、城北、今福第一、西浜、今福第二	株式会社A
第2区域	川永、ニューかわなが、紀伊、鴨沼	株式会社B
第3区域	栄谷、延時、西脇グリーン、東松江、楠見	株式会社C
第4区域	千旦、千旦第二、野上、小畑、海南あつそ、海南駅前、長山	株式会社D
第5区域	湯浅、青木、徳田、和田、糸我、糸野、御殿場、宮原、港、吉原	E
第6区域	妙寺、笠田、西ノ島、野、みゆきつじ	F 有限会社

（注）令和元年度の区域ごとの業者選定については、平成31年3月頃に入札公告を行い、4月中に入札で業者選定を行う関係上、平成31年4月1日から区域ごとに業者と契約締結ができるまでの間、平成30年度の業者と（つなぎ）随意契約により契約を締結している。

このように、6つの区域ごとに修繕業者を選定しているが、業者選定は修繕総額で行うため、修繕項目ごとの単価は県が定めた一定の計算式により自動的に決定される仕組みとなっている。そのため、同じ修繕内容であるにもかかわらず、区域によって修繕単価が異なる状況が生じている。この点について、公社担当者にヒアリングしたところ、「業者は地域に根差した業者を選定しなければ、緊急対応が難しくなる等、入居者にとって不便を強いることになる可能性があるため、このような形をとっている」とのことであった。

## 2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 契約に係る事務が適切に行われているか
- (3) 修繕に係る事務事業が適切に行われているか

### 3. 監査手続

- (1) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (2) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (3) 修繕に関する事務が適切に行われているかの取引サンプルテスト

### 4. 監査の結果及び意見

#### (1) 修繕単価契約書に掲載されていない修繕業務について（意見⑦）

修繕単価契約書に掲載されている緊急修繕・空家修繕の項目は、毎年度、県の建築住宅課が決定し、その項目の内容をもとに入札手続を行って業者を選定している。

今回、緊急修繕・空家修繕が適法かつ効率的に実施されているかを検証するため、取引のサンプルテストを実施した。その中で、修繕単価契約書に掲載されていない項目の修繕が実施されている取引が散見された。この点につき、公社担当者にヒアリングしたところ、「修繕単価契約書に掲載されていない修繕については、業者から実費としてどれくらいかかったかを聞いたうえで、修繕の内容も確かめている」とのことであった。

これに関して、掲載されていないことをもって対価の支払を否定するものではないが、業者から内容を聴取するのみで、関係証憑（業者が実費として請求してきている根拠資料のコピーやPDF等）を徴収しておらず、何をもって確かめているのかが判然としなかった。仮に業者から当該工事とは無関係の実費相当分以外を請求されたとしても、公社でその妥当性を確かめられていなければ、本来、支出すべきではない金額までも支出してしまう可能性があると考えられる。

そのため、修繕単価契約書に掲載されていない項目の修繕が実施された場合には、業者からその修繕に関する証憑を入手し、支出すべき金額の妥当性を公社内部で確かめる必要があると考える。

#### (2) 検査調書の検査月日の記載について（意見⑧）

修繕工事が実施された場合は、工事完了後、速やかに県より検査を受けること、と業者との単価契約書に記載がある。

しかし、日高振興局で令和2年3月に作成された修繕工事の検査調書について、複数の異なる工事が記載されており、それぞれ発注月も異なり、工事内容が緊急の修繕で長期間を要しないようなものであるにもかかわらず、検査年月日が令和元年度末近くの同一日となっていた。検査調書は業者への支払のために作成されるものであって、トイレの水漏れ等金額の少額な工事は、業者ごとに1か月分まとめて記載し、作成する場合もあるが、検査調書へ記載する検査日については、工事が完成する都度検査を受け、契約の履行を確かめる必要があるため、本来であれば、年度末近くの同一日とはならないはずである。

完成後直ちに検査を行い、契約の履行を確かめたとしても、検査調書に記載の検査

年月日が同日であれば、契約の履行確認のための検査をしていないような誤解を招くおそれがある。

したがって、検査調書には、工事内容ごとに、実際の検査年月日を記載する必要があると考える。

## 【7】 公有財産管理事務

### 1. 概要

#### (1) 県営住宅に係る公有財産の記録方法の概要

和歌山県財務規則第 136 条第 1 項第 9 号及び和歌山県公有財産事務規程第 34 第 1 項において、県が保有する公有財産について、その台帳を備え付けなければならないと規定されており、その記録方式は、「公有財産管理・ファシリティマネジメントシステム」に電磁的記録によるものとされている。

しかし、県営住宅に係る公有財産の施設及び用地については、「公有財産管理・ファシリティマネジメントシステム」への記録の対象外となっており、建築住宅課において紙で作成している「土地台帳」及び「建物台帳」で県営住宅に係る公有財産の管理・記録を実施している。

#### 参考法令等

##### 【和歌山県財務規則】（※一部抜粋）

(帳簿の備付け)

第 136 条 本庁の各課長及び各種委員会等の事務局長並びに各かい長は、次に掲げる帳簿を備え付けなければならない。ただし、その必要がないものについては、この限りでない。

(9) 公有財産台帳

##### 【和歌山県公有財産事務規程】（※一部抜粋）

(公有財産台帳)

第 34 条 課室等の長は、その課室等の所属に属する公有財産について、和歌山県財務規則第 136 条第 1 項第 9 号の規定による公有財産台帳(公有財産管理・ファシリティマネジメントシステムに記録された当該公有財産の種類、所在地、数量、価格その他の公有財産の管理及び運用に必要な事項の電磁的記録をいう。)を備え付けなければならない。

(取得についての協議等)

第 9 条 部局長は、公有財産を取得しようとするときは、当該取得について、あらかじめ、公有財産取得事前協議書(別記第 1 号様式)により、総務部長に協議しなければならない。

2 部局長は、公有財産を取得したときは、当該取得について、速やかに、公有財産管理・ファシリティマネジメントシステムに当該取得をした年月日、当該取得をした方法、当該取得に要した金額その他必要な事項を記録しなければならない。

3 前2項の規定は、次に掲げる公有財産の取得については、適用しない。

(1) 道路、橋りょう、河川、海岸、港湾及び漁港の施設及び用地

(2) 下水道及び公営住宅の施設及び用地

以下、省略

## (2) 固定資産台帳への記録方法の概要

平成27年1月23日付け総務大臣通知「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」において、すべての地方公共団体に適用する統一的な基準による財務書類等の作成が要請され、それに関連して固定資産台帳の整備が求められた。県では、平成28年度に固定資産台帳の整備が完了し、以後必要な更新を毎年度実施している。更新にあたっては、「公有財産管理・ファシリティマネジメントシステム」(公有財産台帳)への登録内容、決算書類の「財産に関する調書」を作成する際に各課室へ照会する「公有財産現況報告書」等により異動情報を集計し、固定資産台帳を更新している。

## 2. 監査の視点

### (1) 県営住宅に係る公有財産の管理事務が適切か

なお、公有財産の施設管理については【8】現地視察を参照されたい。

## 3. 監査手続

### (1) 県営住宅に係る公有財産の管理事務の概要の把握

### (2) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング

### (3) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧

### (4) 増加した公有財産について、固定資産台帳等への記録状況の確認

## 4. 監査の結果及び意見

### (1) 固定資産台帳への登録漏れ(指摘②)

令和元年度に実施された県営住宅に係る工事案件に関して、固定資産台帳への登録状況を確認したところ、以下の4件については、総務省の「統一的な基準による地方公会計マニュアル」に則ると工作物に該当するものであり、固定資産台帳への登録対象となるものであるが、登録の漏れが認められた。

#### ①糸野団地浄化槽取替工事での合併浄化槽の設置

#### ②港団地駐車場整備工事での駐車場(主に路盤やアスファルト舗装)及び自転車置場の設置

#### ③丹田台団地駐車場整備工事での駐車場(主にアスファルト舗装)及び囲障の設置

#### ④丹田台団地駐車場整備電気設備工事での電灯設備の設置

固定資産台帳への登録が漏れた原因を確認したところ、県営住宅の土地、建物の異動については、県営住宅の所管課室からの「公有財産現況報告書」によって把握していたものの、工作物については「公有財産現況報告書」の対象外となっており、その異動の照会が漏れていたとのことである。

固定資産台帳は、統一的な基準による財務書類の作成に必要な情報を提供するだけでなく、公共施設の老朽化対策として施設管理計画を策定する等の目的のためにも活用されるべきものであり、県が保有する公有財産を適切に資産管理するに欠かせない重要なものであることから、資産管理を適切にならしめるための固定資産台帳のあり方として、必要な情報が漏れなく正しく登録されるように、現在の運用方法を改めるべきである。

(2) 土地台帳及び建物台帳の廃止について（意見⑨）

建築住宅課では、県営住宅に係る土地台帳及び建物台帳を紙文書で作成しており、県営住宅の土地又は建物について増減がある場合は、台帳に手書きで記録することになる。各台帳の記載項目は以下のとおりである。

土地台帳の記載項目	建物台帳の記載項目
名称、所在地、地目、地積数（㎡）、取得年月日、価格、登記年月日	名称、所在地、屋根の種類、平屋その他の別、構造、面積（建設面積、延面積）、価格、増改築費、取得又は増改築年月日、附帯設備、処分

土地台帳及び建物台帳は、公有財産である県営住宅に係る財産を適切に管理する目的において欠かせないものである。一方、総務部管財課で取りまとめている「財産に関する調書」と「固定資産台帳」が整備されているが、双方とも電子データによって管理しており、土地台帳及び建物台帳の記載項目を概ね網羅している状況である。そのため、土地台帳及び建物台帳の情報を利用して、県営住宅の土地・建物を管理する実用性はもはや乏しいと考える。

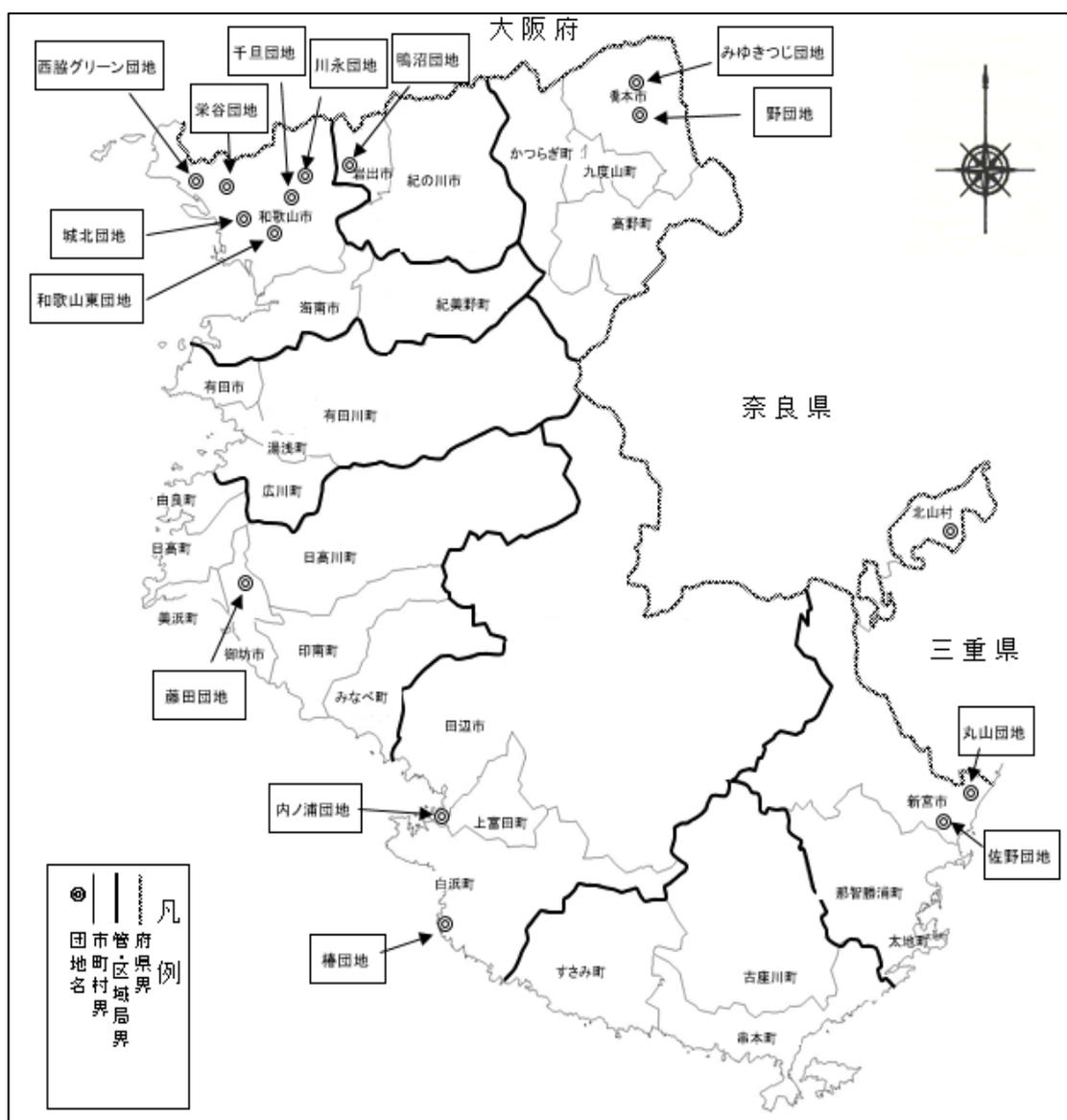
令和2年12月に総務省から「自治体デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画」が公表され、今後は行政事務においてもデジタル技術やデータ等を活用して効率化・高度化を推進していくことが要請されている。そのような環境変化を踏まえ、土地台帳及び建物台帳の利活用を考えるならば、紙文書で管理している土地台帳及び建物台帳を廃止するとともに、既に整備されている固定資産台帳等の電子データを利用した管理体制への移行を検討すべきである。

## 【8】現地視察

### 1. 概要

本監査では、令和2年11月11～12日に、14団地の現地視察を実施した。現地視察の目的は、建築住宅課及び関連する部局が、居住者の安全な住環境を確保するために団地の運営・管理を経済的・効率的に実施しているかという観点から現地の状況を確認することにある。

視察対象とした団地の所在地は次のとおりである。現地視察した14団地のうち結果及び意見に該当する事項は【8】4. 監査の結果及び意見 以降の部分で記載している。



## 2. 監査の視点

- (1) 建築住宅課及び関連する部局の事務事業の執行が適正かつ経済的・効率的に行われているか
- (2) 建築住宅課及び関連する部局の団地の運営・管理が適切に行われているか

## 3. 監査手続

- (1) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (2) 選定した団地の概要把握
- (3) 選定した団地へ現地視察の実施
- (4) 選定した団地に関する運営・管理状況のヒアリング
- (5) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱等の閲覧

## 4. 監査の結果及び意見

### (1) 各団地に共通する事項

現地視察した団地のうち、複数の団地で見受けられた結果・意見を共通項目（①～④）として下表に示す。なお、○については、共通項目について見受けられた団地であることを留意されたい。

番号	①	②	③	④
共通項目	放置自転車・バイクについて	無断駐車の可能性について	共有部の不適切な使用について	ごみの収集日の遵守について
丸山団地	○			
佐野団地	○			
椿団地				
内ノ浦団地	○			
藤田団地				
城北団地		○		○
西脇グリーン団地	○	○		
栄谷団地				
和歌山東団地	○			○
川永団地		○	○	
鴨沼団地		○	○	○
千旦団地		○		○
みゆきつじ団地	○	○	○	
野団地	○			

以下が、上表の共通項目とした内容（意見）の要旨である。

①放置自転車、バイクについて（意見⑩）

駐輪場に、明らかに使用されていない自転車やナンバープレートが外されたバイクが散見された。これらを放置しておいては、必要な駐輪スペースを確保することができず、居住者の利便性を害するおそれがある。また、いわゆる「割れ窓理論」のように、放置物がさらなる放置物を呼んで、団地の周辺環境を悪化させるおそれもある。

県と自治会が協力して、所有者が特定されないものについては対応が求められる。

②無断駐車の可能性について（意見⑪）

未契約であるはずの駐車場区画、駐車場以外の区画に駐車されている車が散見された。車の所有者を確かめられなかったため、一時的な駐車あるいは住人以外の者による駐車の可能性は否定できないが、契約外の車が駐車されている状態を放置すれば、契約して所定の駐車料金を支払っている住民に不公平感が醸成されるおそれがある。また、本来であれば駐車料金を徴収できるにもかかわらず、無断駐車によって収入を得られない状況は県の団地運営にとって損失にほかならない。

駐車料金や駐車に関するトラブルを防ぎ、住民が快適に駐車場を利用するために、未契約の区画への駐車について、管理を実施する県の機関（公社を含む）では、巡回の実施、警告文の貼り付け、警察への通報等の実施を行っている場合もあるが、各機関において実施の程度にばらつきがあるため、定期的・組織的に実施することが求められる。

③共有部の不適切な使用について（意見⑫）

駐輪場などの共有部に、県の使用許可なく、住民もしくは住民以外の者が私的な物品を置いている団地が散見された。住民が私的に利用しているのであれば、住民間の不公平感が醸成されトラブルとなるおそれがあり、住民以外が使用しているのであれば団地周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

そうした懸念を顕在化させないために、自治会と県が協力して、共有部を勝手に占有・使用してはならないことなどの共有部の使用ルールについて、住民に周知徹底するとともに、巡回して不正使用に対して警告するなど、共有部の管理を行う必要がある。

④ごみの収集日の遵守について（意見⑬）

ごみの収集日以外の日にごみが出されている団地が散見された。ごみの収集について、収集日やごみの種別のルールが遵守されなければ、ルールに従っている住民との間に不公平感が醸成されトラブルとなるおそれ、ひいては住環境の悪化につながるおそれがある。

自治会と県が協力して、改めて住民にルールの周知と遵守を促すべきである。

(2) 各団地の個別項目

現地視察した団地のうち、各団地に固有のものに見受けられた結果・意見について個別項目として取りまとめている。

個別項目	駐輪場の一部占有 について	共用設備の費用の 負担関係について	住民がアンテナを設置 した設備について	駐車場の地面の 破損について	駐車場の無断駐車 の可能性について	遊具の管理について	団地設備の管理 について	共有部分の無断使用 について	集会場の窓の破損 について
丸山団地		○							
佐野団地									
椿団地									
内ノ浦団地	○		○	○					
藤田団地									
城北団地									
西脇グリーン 団地						○	○	○	
栄谷団地									
和歌山東団地							○		○
川永団地									
鴨沼団地									
千旦団地									
みゆきつじ 団地									
野団地									

以下に、現地視察した各団地の概況、結果又は意見を詳述する。

### (3) 丸山団地

丸山団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

駐車場は現地視察時にはないが、令和3年4月から募集を開始する予定である。

新宮市の市営住宅が隣接し、一部市営団地と共用の施設（合併処理槽、集会場等）がある。

#### <基本情報>

【所在地】新宮市清水元2丁目3-1、3-2、3-3	
【構造】RC造	【階数】4階
【棟数】3棟	【総戸数】72戸
【竣工年度】昭和53年度、54年度	【駐車場台数】駐車場なし

#### <入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居69戸、空室3戸 計72戸
【駐車場の契約状況】駐車場なし

#### <外観>



**【結果又は意見】**

①共用設備の費用負担関係について（意見⑭）

丸山団地では、新宮市営住宅と県営住宅が浄化槽を共同で使用しているが、費用負担を取り決めた協定書が締結されていない。浄化槽のほか、集会場、公園も共用設備であり、それらの修繕費について、集会場は県、公園は新宮市が負担しているものの、これらに関しても費用負担を取り決めた協定書が締結されていない。

共用設備については、今後も維持修繕費用を要することから、県と市の間で協定書を締結して、費用負担関係を明確にすべきである。

(4) 佐野団地

佐野団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】 新宮市蜂伏 15-2	
【構造】 RC 造	【階数】 4 階
【棟数】 2 棟	【総戸数】 48 戸
【竣工年度】 平成元年、3 年	【駐車場台数】 48 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】 定期募集
【入居状況】 入居 47 戸、空室 1 戸 計 48 戸
【駐車場の契約状況】 契約 44 台、空き 4 台 計 48 台

【結果又は意見】

なし

(5) 椿団地

椿団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】和歌山県西牟婁郡白浜町椿 1061-7	
【構造】RC造	【階数】8階
【棟数】1棟	【総戸数】30戸
【竣工年度】平成4年度	【駐車場台数】30台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居20戸、空室10戸 計30戸
【駐車場の契約状況】契約15台、空き15台 計30台

【結果又は意見】

なし

(6) 内ノ浦団地

内ノ浦団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

田辺市の市営住宅が隣接しており、また、内ノ浦団地の敷地には津波避難施設がある。

<基本情報>

【所在地】 田辺市新庄町 3042-44	
【構造】 RC 造	【階数】 4階
【棟数】 3棟	【総戸数】 88戸
【竣工年度】 昭和 52 年度、54 年度	【駐車場台数】 83 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】 定期募集
【入居状況】 入居 81 戸、空室 7 戸 計 88 戸
【駐車場の契約状況】 契約 74 台、空き 9 台 計 83 台

<外観>



## 【結果又は意見】

### ①駐輪場の一部占有について（指摘③）

2号棟東側の駐輪場にて、入居者のものと思しき私物で駐輪場の一部が占有され、駐輪場としての利用が害されている状況が認められた。使用者を特定し、占有に対して警告するとともに、撤去するよう指導する等の対応が必要である。



### ②住民が設置した設備について（意見⑮）

3号棟に、自治会によってインターネット設備のケーブルが設置されていたが、県から使用許可を得たものではなかった。

住民が工事を伴う設備機器を勝手に設置することは認められず、その場合は、自治会を通じて、所有者である県に使用許可を求めることが本来必要である。本設備は、自治会が設置した、団地の住民のための設備であり、住民の利益を害するものではないとはいえ、建物が県の所有物であることを鑑みると、自治会といえども設置する際には県に報告する運用とすることが望ましい。



③駐車場の地面の破損について（意見⑯）

駐車場の地面のコンクリートが一部破損している状態が認められた。経年劣化によるものと推察され、深い穴が形成されていた。住民が歩行や自転車通行する際、当該破損部分に躓いたりして、重大な事故につながることはないよう、早急に修繕することが望ましい。



(7) 藤田団地

藤田団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】 御坊市藤田町吉田 305-2	
【構造】 RC 造	【階数】 4 階
【棟数】 2 棟	【総戸数】 48 戸
【竣工年度】 昭和 53 年度、54 年度	【駐車場台数】 50 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】 定期募集
【入居状況】 入居 46 戸、空室 2 戸 計 48 戸
【駐車場の契約状況】 契約 47 台、空き 3 台 計 50 台

【結果又は意見】

なし

(8) 城北団地

城北団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

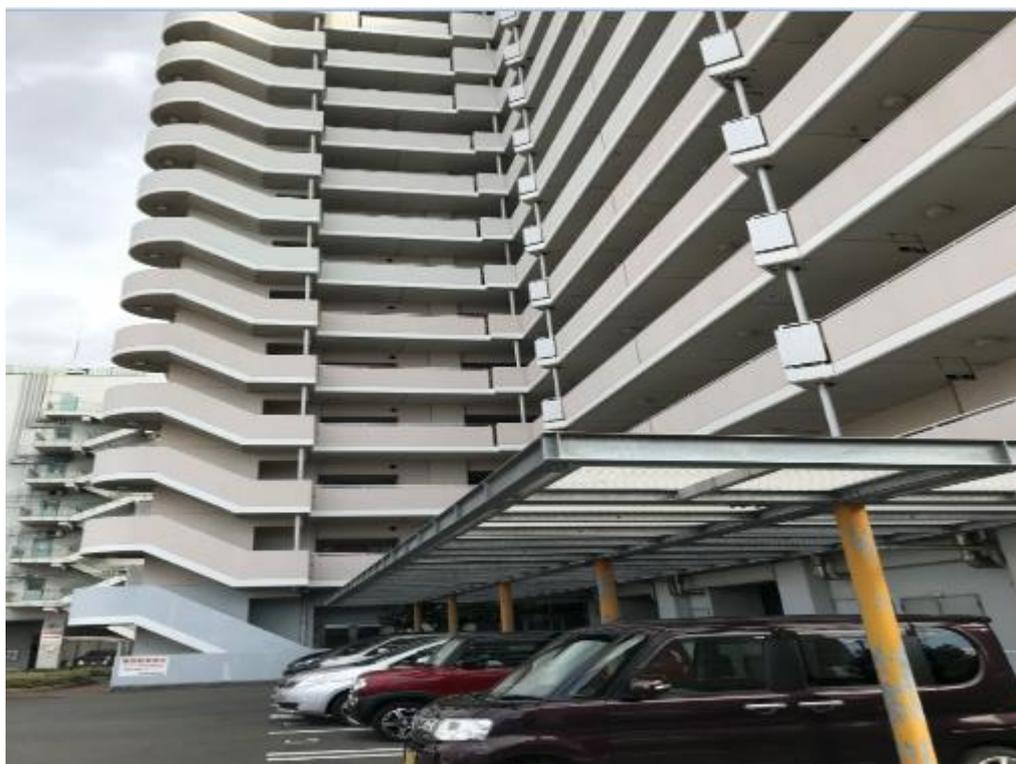
<基本情報>

【所在地】和歌山市八番丁8	
【構造】RC造	【階数】13階
【棟数】1棟	【総戸数】58戸
【竣工年度】平成8年度	【駐車場台数】33台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居56戸、空室2戸 計58戸
【駐車場の契約状況】契約33台、空き0台 計33台

<外観>



【結果又は意見】

なし

(9) 西脇グリーン団地

西脇グリーン団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】和歌山市西庄 155	
【構造】RC 造	【階数】4 階
【棟数】16 棟	【総戸数】400 戸
【竣工年度】昭和 55 年度、56 年度、57 年度	【駐車場台数】314 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 313 戸、空室 87 戸 計 400 戸
【駐車場の契約状況】契約 229 台、空き 85 台 計 314 台

<外観>



## 【結果又は意見】

### ①遊具の管理について（意見⑰）

団地の敷地内の遊具の一部に鉄筋がむき出しの状態が認められた。特に、子供がこの遊具で遊んでケガをしたり、不慮の事故につながったりすることを未然に防ぐためにも、定期的な遊具のメンテナンスを実施し、速やかに必要な修繕を施すことが望ましい。



### ②団地設備の管理について（意見⑱）

4号棟の入り口付近の駐車防止柱について、浮石状態になっていることが認められた。子供がこの不安定な状態にある上に乗って遊んだりしてケガをしたり、不慮の事故につながったりすることのないよう、早急に浮石の状態を解消することが望ましい。



③共有部の無断使用について（指摘④）

共有部が放置された私物で一部占有されている状態が認められた。見方によっては不要物が放置されているととれる外観を呈している。この状態を放置しておく、団地住民間のトラブルや周辺環境への悪影響につながりかねない。所有者を特定し、占有に対して警告するとともに、撤去するよう指導する等の対応が必要である。



(10) 栄谷団地

栄谷団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】和歌山市栄谷 60 他	
【構造】RC 造	【階数】4 階
【棟数】10 棟	【総戸数】248 戸
【竣工年度】昭和 48 年度、49 年度、50 年度、51 年度	【駐車場台数】249 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 214 戸、空室 34 戸 計 248 戸
【駐車場の契約状況】契約 168 台、空き 81 台 計 249 台

<外観>



【結果又は意見】

なし

(11) 和歌山東団地

和歌山東団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】和歌山市太田 103- 1	
【構造】RC 造	【階数】7 階
【棟数】1 棟	【総戸数】84 戸
【竣工年度】昭和 58 年度	【駐車場台数】駐車場なし

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 81 戸、空室 3 戸 計 84 戸
【駐車場の契約状況】駐車場なし

<外観>



【結果又は意見】

①集会所の窓の破損について（指摘⑤）

集会所の窓ガラスにひびが入っており、ガムテープで補強している状態が認められた。地震等の揺れにより破損するおそれや防犯上支障があることから重大な事故や事件につながる前に窓ガラスを取り替える必要がある。また、安全管理の観点からの施

設管理のあり方について、自治会と協議し体制を整える必要がある。



②使用していないスペースの有効利用について（意見⑱）

敷地内に使用していないスペースがあった。駐車場や物置等の共有スペースとして有効利用する検討の余地がある。自治会と今後の活用方針について協議を進めていくことが望ましい。



(12) 川永団地

川永団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

<b>【所在地】</b> 和歌山市島 51-2	
<b>【構造】</b> RC 造	<b>【階数】</b> 12 階 (1 棟)、6 階 (2 棟)、4 階 (17 号棟～24 号棟)
<b>【棟数】</b> 10 棟	<b>【総戸数】</b> 424 戸
<b>【竣工年度】</b> 昭和 43 年度、44 年度、45 年度、平成 27 年度	<b>【駐車場台数】</b> 187 台

<入居状況等>

<b>【入居募集の形態】</b> 定期募集
<b>【入居状況】</b> 入居 406 戸、空室 18 戸 計 424 戸
<b>【駐車場の契約状況】</b> 契約 163 台、空き 24 台 計 187 台

<外観>



**【結果又は意見】**

なし

(13) 鴨沼団地

鴨沼団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】岩出市吉田 392- 8	
【構造】RC 造	【階数】3階（6号棟）、4階（1～5号棟）、5階（7号棟）
【棟数】7棟	【総戸数】164戸
【竣工年度】昭和 47 年度、48 年度	【駐車場台数】130台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 151 戸、空室 13 戸 計 164 戸
【駐車場の契約状況】契約 114 台、空き 16 台 計 130 台

<外観>



【結果又は意見】

なし

(14) みゆきつじ団地

みゆきつじ団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】橋本市御幸辻 41-3	
【構造】RC造	【階数】3階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】平成12年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居24戸、空室0戸 計24戸
【駐車場の契約状況】契約19台、空き5台 計24台

<外観>



【結果又は意見】

なし

(15) 野団地

野団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】橋本市野 124-7	
【構造】RC 造	【階数】4 階
【棟数】2 棟	【総戸数】48 戸
【竣工年度】昭和 56 年度、57 年度	【駐車場台数】48 台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 42 戸、空室 6 戸 計 48 戸
【駐車場の契約状況】契約 34 台、空き 14 台 計 48 台

<外観>



【結果又は意見】

なし

(16) 千旦団地

千旦団地の基本情報は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時のものを掲載している。

<基本情報>

【所在地】和歌山市井ノ口 562 他（1～9号棟）、和歌山市祢宜 1341-3（10号棟）	
【構造】RC造	【階数】4階（1～9号棟）、6階（10号棟）
【棟数】10棟	【総戸数】216戸（1～9号棟）、60戸（10号棟）
【竣工年度】昭和46年度、47年度	【駐車場台数】227台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居240戸、空室36戸 計276戸
【駐車場の契約状況】契約161台、空き66台 計227台

<外観>



【結果又は意見】

なし

## 【9】委託契約事務

### 1. 概要

県営住宅の建物や設備に係る点検や保守などの維持管理業務について、民間企業に外部委託している。令和元年度の県営住宅に関する委託料は以下のとおりである。

No.	委託事業名	委託料の額 (単位：円)	委託の目的	契約方法	サンプル 対象
1	テレビ電波障害対策設備保守管理その1業務	1,451,880	テレビ電波障害対策設備を常に正常な状態で受信させるための保守管理のため	条件付き一般競争入札	○
2	テレビ電波障害対策設備保守管理その2業務	2,247,580		条件付き一般競争入札	○
3	県営住宅水質汚濁負荷量測定事業	733,570	浄化槽の排水の水質汚濁負荷量測定のため	随意契約	
4	県営住宅水質汚濁負荷量測定事業	8,122,680		随意契約	○
5	県営住宅貯水槽清掃等その1業務委託	1,912,680	県営住宅の貯水槽の清掃及び水質検査のため	条件付き一般競争入札	○
6	県営住宅貯水槽清掃等その2業務委託	1,361,800		条件付き一般競争入札	
7	県営住宅貯水槽清掃等その3業務委託	660,000		条件付き一般競争入札	
8	県営住宅貯水槽清掃等その4業務委託	319,000		条件付き一般競争入札	
9	県営住宅消防用設備等保守点検その1業務委託	1,100,000	県営住宅消防用設備に係る消防法に基づく点検のため	条件付き一般競争入札	
10	県営住宅消防用設備等保守点検その2業務委託	2,733,500		条件付き一般競争入札	○
11	県営住宅消防用設備等保守点検その3業務委託	1,038,400		条件付き一般競争入札	
12	県営住宅消防用設備等保守点検その4業務委託	482,900		条件付き一般競争入札	
13	県営住宅城北団地他昇降機保守点検業務	3,525,060	昇降機装置保守点検業務のため	条件付き一般競争入札	
14	県営住宅梅団地他昇降機保守点検業務	876,360		条件付き一般競争入札	
15	県営住宅川永団地17, 19号棟他昇降機保守点検業務	1,543,440		条件付き一般競争入札	
16	県営住宅川永団地18号棟他昇降機保守点検業務	4,708,800		随意契約	○
17	県営住宅宮前駅前団地他昇降機保守点検業務	1,620,612		条件付き一般競争入札	
18	県営住宅西浜団地他昇降機保守点検業務	5,232,000		条件付き一般競争入札	○
19	県営住宅及び共同施設の管理代行業務	281,826,000 (当初) (変更) 301,726,000	県営住宅等の管理代行のため	随意契約	○
20	緊急通報システム定期点検業務	415,800	高齢者世話付住宅に係る緊急通報システム定期点検のため	随意契約	
21	緊急通報システム定期点検業務	213,400		随意契約	
22	住宅管理システム構築・運用保守業務	16,072,680	システム構築・運用保守	一般競争入札	○
23	住宅管理システムWindows10対応に伴う設定作業業務	4,752,000	システム改修	随意契約	
24	住宅管理システムにおける口座振替依頼改修	5,374,050	システム改修	随意契約	○
25	県営住宅家賃及び駐車場使用料の分割集約方式口座振替収納業務	1,419,000	システム改修	随意契約	○
26	県営住宅退去者滞納家賃等回収業務	1,276,627	滞納家賃等を債権回収のノウハウを持つ事業者へ委託することで回収率の向上を図る	随意契約（プロポーザル方式）	○
27	県営住宅使用料の収納事務等住宅管理事務の一部委託業務（計8件）	2,131,554 (1件あたり) 17,052,432 (8件合計)	県営住宅使用料の収納事務等住宅管理事務の一部委託のため	随意契約（公募）	○ (ただし、契約1件のみ)
28	県営住宅入居者アンケート集計業務	456,093	県営住宅入居者に対し共益費の徴収に関する意識や希望を調査・集計するため	簡易公開調達	
29	県営住宅糸野団地浄化槽清掃業務	273,200	浄化槽廃止に伴う最終清掃のため	随意契約	
30	県営住宅駐車場整備に係るアスベスト含有調査業務委託	349,800	アスベスト含有調査のため	簡易公開調達	
31	県営住宅建設用外壁仕上塗材のアスベスト含有調査業務委託	(当初) 2,646,000 (変更) 1,956,960	アスベスト含有調査のため	随意契約	○
32	県営住宅建設用外壁仕上塗材のアスベスト含有調査その2業務委託	(当初) 1,509,200 (変更) 1,464,100	アスベスト含有調査のため	条件付き一般競争入札	○

(出所：建築住宅課作成「委託料に関する調【令和元年度】」より)

### 2. 監査の視点

- (1) 契約の相手方の選定方法は適正か
- (2) 委託理由に合理性があるか

- (3) 委託契約は適法であり、支払は正確か
- (4) 委託成果品の検査及び契約の履行について適時、適切に確かめられているか
- (5) その他、委託契約に係る事務が適切に行われているか

### 3. 監査手続

- (1) 県営住宅に関する概要の把握
- (2) 建築住宅課及び関連する部局からのヒアリング
- (3) 関連する法令・条例・規則・要領・要綱、各種契約書、帳簿等の閲覧
- (4) 委託契約事務が適切に行われているかの取引サンプルテスト

### 4. 監査の結果及び意見

- (1) 県営住宅川永団地 18 号棟昇降機他随意契約の決裁書の誤記について（指摘⑥）

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 8 号の規定に基づき、競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないときは、随意契約により契約することができる。

また、随意契約をするときは、原則として 2 人以上の者から見積書を徴さなければならないが、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 8 号の規定により随意契約をするときは、1 人を見積書で足りることとなっている（「和歌山県財務規則の運用について」第 109 条第 1 項第 13 号）。

本件は、入札の結果、不調となったため 1 者見積によって随意契約に至ったものであるが、決裁書に記載されている 1 者見積の理由では、「和歌山県財務規則の運用について」の第 109 条第 1 項第 12 号によるものと誤記しており、そのまま決裁されていた。

県で採用されている稟議制度においては、作成された処理案を基礎として組織の意思決定、すなわち決裁がなされるものである。本件においては、随意契約においても例外的な取扱いである 1 者見積の決裁であるため、誤記のないよう起案され、又は回議の途中で修正された上で、決裁されるべきである。

#### 参考法令等

和歌山県財務規則の運用について 第 109 条第 1 項 一部抜粋

(12) 災害時等において、緊急の必要により競争入札に付することができないとき。

(13) 令第 167 条の 2 第 1 項第 8 号の規定により随意契約をするとき。

以 上

和歌山県報

令和三年五月二十一日

号外

別冊