

和歌山県監査公表第 14 号

令和3年5月21日付けで公表した包括外部監査の結果に基づき講じた措置について、知事から通知があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により次のとおり公表する。

令和 4 年 6 月 2 日

和歌山県監査委員 森 田 康 友  
 和歌山県監査委員 河 野 ゆ う  
 和歌山県監査委員 富 安 民 浩  
 和歌山県監査委員 玉 木 久 登

- 1 包括外部監査の特定事件  
 県営住宅に関する財務事務の執行について
- 2 包括外部監査の結果に基づく措置

| 監査の結果（指摘・意見）  | 措置の内容   |
|---|---|
| <p>第4 監査の結果及び意見（各論）</p> <p><b>【1】 県営住宅全般</b></p> <p>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）</p> <p>(2) 県営住宅の修繕計画について</p> <p><b>【意見① P36】</b></p> <p>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 年間で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。</p> <p>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立案できる状況にはないと認められる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>エレベーターや浄化槽設備、受水槽・高架水槽設備の保守点検結果のデータベース化を行った。また、「和歌山県営住宅長寿命化計画」の改定に際し、その中に当該データベースを活用して策定した修繕計画を盛り込んだ。</p> |

(4) 効果的な空き住戸の修繕について

【意見③ P37】

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。（以下のとおり 略）

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。（以下のとおり 略）

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。（以下のとおり 略）

空き住戸の中には、募集すれば早期に借り手が決まらば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。

【7】 公有財産管理事務

直近 3 年間で、募集に対して 100% の応募があった団地を最優先で修繕することとした。

上記以外の団地は、応募の見込みに合わせて修繕できるよう、直近 3 年間の年間平均応募数を修繕戸数の上限とし、応募倍率の高い団地から優先的に修繕することとした。

#### 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 P63】

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 P64】

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。（以下のとおり 略）

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

令和2年度分より県営住宅の工作物の異動について照会を行い、固定資産台帳への登録を行った。今後も毎年度定期的に照会を行い、固定資産台帳への登録漏れがないよう徹底していく。

過去の工事案件については、令和元年度以降に取得したものを遡って調査し、固定資産台帳に登録した。

管財課で管理している固定資産台帳等の電子データを活用し、土地台帳及び建物台帳について、電子データによる管理を行うこととした。

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

##### 4. 監査の結果及び意見

##### (1) 各団地に共通する事項

##### ①放置自転車、バイクについて

##### 【意見⑩ P67】

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。

##### (3) 丸山団地

##### ①共用設備の費用負担関係について

##### 【意見⑭ P70】

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。

所有者に対して撤去するよう指導した。今後も必要に応じて所有者に対して指導していく。

新宮市と協議を重ね、令和4年1月12日に市と県による団地共用施設維持管理に関する覚書を締結した。