

秋田県公報

冊 次

ページ

秋田県建設部
建築課の公表(11).....1

監査委員会公告

監査結果公告第11号
地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項の規定による監査を執行したので、同条第9項の規定に基づき、その監査の結果に関する報告を次のとおり公表する。

平成17年3月8日

秋田県監査委員	安 杖 正 義
秋田県監査委員	秋田県監査委員 菅 原 龍 典
秋田県監査委員	秋田県監査委員 山 田 昭 郎
秋田県監査委員	秋田県監査委員 小 玉 和 夫

第1 監査の概要

1 監査の趣旨及び監査テーマ

行政監査は、地方自治法第199条第2項の規定に基づき、県の事務が法令、条例等の定めるところに従って適正に執行されているかどうか、また、経済性、効率性、有効性の確保がなされているかどうか等について監査を実施するものである。

本県では、県の長期計画及び各種監査の実施結果等を踏まえ、例年テーマを選定し監査を実施しており、平成16年度は「県営住宅の管理運営について」を監査テーマに選定した。

2 監査テーマの選定理由

県営住宅は住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で良好な住宅を提供することを目的に建設、運営されており、県民生活の安定と福祉の増進に大きな役割を果たしてきた。

しかし、近年、民間ダイベロツパーによる大規模宅地開発や都市部におけるマンション建設が進められる等、住宅の需給状況が変化しており、一方で県営住宅における入居者の高齢化や母子世帯が増加し、権利意識の高進と相まって様々な要望や苦情が増加するなど、県営住宅をめぐる環境は大きく変化している。

現在、県では良質な住環境の実現を図るために老朽化した住宅の建替えを進めているが、一方で家賃の滞納や高額所得者等の入居など管理上の問題も見受けられる。

こうした情勢の変化を踏まえ、県民共有の財産である県営住宅の整備状況や管理運営の現状について監査を実施し、今後の整備や管理運営の在り方について検証する。

3 監査対象機関

建設交通部建築住宅課、北秋田地域振興局建設部建築課、山本地域振興局建設部建築課、秋田地域振興局建設部建築課、由利地域振興局建設部建築課、仙北地域振興局建設部建築課、平鹿地域振興局建設部建築課、雄勝地域振興局建設部建築課を監査対象とした。

4 監査の着眼点

県営住宅について、管理運営業務が適切に行われているかなど、次の点に重点を置いて監査を実施した。

(1) 県営住宅の整備について

- 整備計画は適切か
- 建替・大規模修繕等は適切に行われているか
- 市町村計画との調整はなされているか

(2) 県営住宅の管理運営について

- 県営住宅の管理は適切か
- 空き家解消対策は適切か
- 入居者の募集・選考方法は適切か
- 収入超過者への対応は適切か
- 家賃等の滞納者への対応は適切か
- 駐車場の整備及び管理は適切か
- 外部委託先である（財）秋田県建築住宅センターへの管理委託業務は適切か
- 高齢者、身体障害者、母子世帯への対応は適切か

5 監査の実施時期及び実施方法

- (1) 実施時期
 予備監査 平成16年11月18日から12月6日まで実施した。
 監 査 平成17年1月13日に実施した。
- (2) 実施方法

監査対象機関に対して提出を求めた監査資料及び関係資料に基づき、関係者の説明を求めるとともに、一部機関については予備監査の結果を監査委員に復命する書面監査の方法により監査を実施した。

第2 県営住宅の概要

1 県営住宅の沿革

第2次世界大戦直後、我が国は、空襲による焼失や疎開による除去に加え、引揚者による需要や戦時中の住宅供給不足によって、全国でおよそ420万戸の住宅が不足していた。

このため国は、緊急対策として昭和20年9月、「戦災都市応急簡易住宅建設要綱」を策定し、地方公共団体に建設費補助を行うことにより、全国でおよそ30万戸の住宅建設を目指した。

県においても、戦災による大きな住宅の喪失こそ免れたが、引揚者や復員者による急激な人口の増加に加え、強制疎開による取り壊し等によって、住宅不足数は2万戸に達し、また住宅以外の小屋などに居住する者も3万6千人を超えるなど、住宅難は深刻であった。

このため、県及び市町村では国の補助を積極的に受け入れ、昭和21年度から26年度までに、県（139戸）及び市町村（963戸）合わせて1,102戸の応急簡易住宅（越冬住宅）を建設したが、これが現在の県営住宅、市町村営住宅に引き継がれている。

この後、昭和26年6月に国の住宅政策の根幹をなす「公営住宅法」が制定され、本県では住宅需要の多かった都市部を中心に県内各地に県営住宅を建設してきた。

ちなみに、公営住宅の整備状況は、昭和27年度を初年度とする第1期及び第2期3箇年計画では、県営住宅196戸、市町村営住宅2,296戸（昭和30年度までの建設総数）が建設され、その後も40年代までは、住宅の絶対数が不足していたため、住宅の数を増やすことに政策の重点が置かれていた。

その後、国が昭和48年に実施した住宅土地統計調査や住宅需要実態調査では、既に住宅数が世帯数を上回り、量的には充足に向かっていている反面、住宅の質に対する不満が増加した。

このため、昭和51年以降の政策目標は、絶対的住宅不足の解消から、居住水準の向上や住環境の整備へと転換されている。

本県においても、昭和48年から60年までは、住宅不足の解消が主たる目標であり、ほぼ毎年100戸を超える建設を行ってきたが、その後は建替えや改修による質の向上に重点がおかれ、平成11年度には最大戸数の2,497戸を保有するに至っている。

2 県営住宅の現況

現在、県営住宅は「秋田県第八期住宅建設五箇年計画（計画期間：平成13年度から17年度）」に基づき建設している。

この計画では、県民の多様なニーズに対応した良質な住宅のストックや少子・高齢社会を支える居住環境の整備などを目標に、県営及び市町村営合わせて900戸の公営住宅を建設することとしている。

県営住宅については、表1のとおり平成15年度末の保有戸数は、2,286戸（27団地）で、これを地域別に見ると、北秋田地域振興局管内108戸（3団地）山本地域振興局管内72戸（1団地）秋田地域振興局管内1,836戸（17団地）由利地域振興局管内70戸（2団地）仙北地域振興局管内48戸（1団地）平鹿地域振興局管内102戸（2団地）雄勝地域振興局管内50戸（1団地）と、秋田周辺部におよそ80%が集中している。

また、これを補助制度別にみると、普通県営住宅（注1）が2,136戸（23団地）改良住宅（注2）が138戸（4団地）特定公共賃貸住宅（注3）が12戸（1団地）となっている。（表1参照）

（注1）公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）の規定による国の補助を受けて建設された住宅及びその付帯施設

（注2）住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）の規定による国の補助を受けて建設された住宅及びその付帯施設

（注3）特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）の規定による国の補助を受けて建設された住宅及びその付帯施設

（表1）県営住宅の概況

平成16年3月31日現在

種 別	所在地	団 地 名	棟 数	戸 数	建設年度	構 造
普 通	大館市	萩の台	1	24	H13～16	木造3F
普 通	大館市	獅子ヶ森	5	54	S57～59	R C 3 F
改 良	大館市	花岡改良	9	30	H11	木造1、2

普通	能代市	芝董森	3	72	S53~54	R C 3、4 F
普通	秋田市	手形山	12	90	H12~16	木造2、3 F
特定	秋田市	(手形山)	1(1)	12	H12~13	木造2、3 F
普通	秋田市	手形山	7	120	S51	R C 3 F
普通	秋田市	松崎	10	256	S50~53	R C 4 F
普通	秋田市	御野場	9	119	S53~54	R C 3、4 F
普通	秋田市	御野場	22	272	S56~60	R C 3、4 F
普通	秋田市	イサノ	6	69	S55	R C 2、3 F
普通	秋田市	新屋	11	294	S68~H4	R C 4 F
改良	秋田市	新屋改良	2	42	S50	R C 3、4 F
普通	秋田市	桜ヶ丘	5	102	S61~63	R C 4 F
普通	秋田市	土崎港	4	72	S63~H2	R C 4 F
普通	秋田市	ニュータウン御野場	13	30	H4	木造1、2 F
普通	秋田市	旭南	1	20	H6	R C 3 F
普通	秋田市	大野	18	206	H7~10	R C 3 F
改良	秋田市	矢留改良	1	24	S47	R C 4 F
改良	秋田市	将軍野改良	7	42	S51	簡二(P C X注2)
普通	秋田市	(南ヶ丘)(注1)		(91)	(H18~21)	(木造)

普通	男鹿市	船越内子	22	44	S62~H4	木造2 F
普通	天王町	追分長沼	7	22	S61~63	木造2 F
普通	本荘市	梵天	4	50	H8~10	R C 3 F
普通	金浦町	高森	8	20	H2~3	木造2 F
普通	大曲市	船場町	3	48	H3~5	R C 3 F
普通	横手市	吉沢	6	38	S51~52	簡二(P C)
普通	横手市	朝日ヶ丘	8	64	S57~59	R C 3 F
普通	湯沢市	倉内	22	50	H5~7	木造2 F
普通住宅計		23団地	207	2,136		
改良住宅計		4団地	19	138		
特定住宅計		(1団地)	1(1)	12		(注3)
合計		27団地	226	2,286		

(注1) 南ヶ丘ニュータウン(仮称)91戸は、現在計画のあるもの。平成18年度建設の予定である。
 (注2) 簡二(P C)は、プレキャストコンクリート板
 (注3) 特定公共賃貸住宅は、普通県営住宅と棟を併設しているものである。

第3 監査の結果及び意見

1 県営住宅の整備について

(1) 整備計画の概要

現在、本県の住宅政策を推進する基本となる計画としては、政策の指針を定めた「秋田県住宅マスタープラン」と建設戸数や居住水準等の目標を掲げた「秋田県第八期住宅建設五箇年計画」があり、これを受けて県営住宅の具体的

な改善や更新等の目標を定めた「平成16年度秋田県公営住宅ストック総合活用計画（以下、「ストック活用計画」という。）」がある。

なお、平成15年度は、平成13年度に策定したストック活用計画に基づき整備を進めているが、平成16年度に見直しが行われている。

ストック活用計画の主な内容は、民間を含めた県全体の住宅需要を予測し、これに基づき公営住宅（県営・市町村営）の建設戸数を予測し、これに沿って既設の県営住宅について中・長期的な視点から建替えや全面的な改善等を行う、どのように行うかといった整備目標を定めている。また、本県の住宅事情や県・市町村営住宅の現状と課題についても整理されている。

(2) 公営住宅等の供給計画と需要予測
 ストック活用計画における公営住宅等の供給計画と需要（建設必要戸数）予測は、表2、表3のとおりである。

(表2) 県全体の供給計画

	平成13～17年度	平成18～22年度	平成13～22年度
人 口 (千人)	1,154	1,121	33
世 帯 数 (世帯)	386,600	396,113	9,513
建設必要戸数	44,000	36,316	80,316
持 ち 家	31,000	25,586	56,586
借 家 総 数	13,000	10,730	23,730
公 営 借 家	900	743	1,643
公 団 ・ 公 社	0	0	0
民 営 借 家	10,300	8,501	18,801
給 与 住 宅	1,800	1,486	3,286

(注)「平成13～17年度」の人口・世帯数は17年度末、「平成18～22年度」の人口・世帯数は22年度末の数値である。

(注)人口・世帯数は、「秋田県第八期住宅建設五箇年計画」及び「あきた21総合計画」による。ただし、平成22年度の世帯数は、ストック活用計画における推計である。

(注)「平成13～22年度」欄の人口、世帯数は、平成22年度から平成17年度を差し引いた数字である。

(注)「公団・公社」とは、雇用促進住宅、住宅供給公社住宅等をいし、「給与住宅」とは、社宅等をいう。

(表3) 公営住宅の需要予測

項 目	平成15年度 (現況)	平成17年度 (中間年次)	平成22年度 (目標年次)
現公営住宅入居世帯のうち継続して住宅の供給が必要な世帯数 (A)		11,364	11,644
民営借家に住む世帯のうち最低居住水準未達の世帯数 (B)		1,494	1,530
公営住宅必要戸数 (C = A + B)	12,167	12,858	13,174
県営住宅計画戸数 (D)	2,136	2,346	2,346
市町村営住宅必要戸数 (E = C - D)	10,031	10,512	10,828

(注) 公営住宅必要戸数には、改良住宅及び特定公共賃貸住宅の戸数は含まれない。

県及び市町村の公営住宅（以下、「公営住宅」という。）の供給及び需要について、前期五箇年（平成13年度～17年度）で900戸を整備し、中間年次の平成17年度時点で12,858戸を確保し、また、後期五箇年（平成18年度～22年度）で3,167戸を整備し、目標年次の22年度において13,174戸の確保を見込んでい

このうち県営住宅については、中間年次及び目標年次における建設計画戸数は2,346戸と変わらない。

公営住宅の需要予測は、主に平成10年の住宅土地統計調査のデータを用いているが、県営住宅の計画戸数については、その推計根拠が示されておらず、県の整備計画にも明示されたものはない。第8期住宅建設五箇年計画でも、平成13年度からの5ヶ年間で公営住宅全体の建設目標に対し、県営住宅を何戸建設するかは具体的に示されていない。

同様に、市町村営住宅についても、いわば公営住宅全体の必要戸数から県営住宅分を単に除いた数字であり、市町村との調整が図られておらず、実態を反映しているとは言い難い。

このため、市町村の既設住宅の現状や今後の整備計画などを十分に踏まえ、後期五箇年計画やストック活用計画に検証を加えるなどの対応が望ましい。

(3) 県営住宅の建替え等

ストック活用計画では、既設の県営住宅をいつ、どのような手法（建替え、全面的改善、個別改善、維持保全）で整備するかについて、「長く付き合える住宅」、「安心できる住宅」、「まちの質を高める住宅」といった選定方針に沿い、細目にわたって詳細な検討を行い、団地ごとに示している。

これによれば、南ヶ丘ニュータウン（仮称）（平成18年度以降）及び矢留改良住宅（平成22年度以降）については新築や建替えを、手形山二号団地（平成17年度以降）及び新屋改良住宅（平成20年度以降）については全面的改善を、御野場団地など8団地については個別改善を行う計画となっている。

しかし、これまでの用途廃止や建替えによって生じた減少分を引き続き充足する必要があるのか、あるいは、充足する場合は、既存の土地の有効利用を考え、既存団地の建替えで必要戸数を確保すべきかなど、コスト面における検証を十分行い、これまで以上にストックの有効活用に重点を置いて、その中で年次の整備プログラムを立てることが必要である。

（注）「建替え」とは、住宅を解体除去し、その土地に新たに住宅を建設するもの。

「全面的改善」とは、躯体を残して行う改善（例えば、高齢者対応の住戸改善など）

「個別改善」とは、既存の間仕切り等をできる限り残して行う改善や設備の改善等で質の向上のための改善。

(4) 市町村との連携

15年度末現在、市町村における公営住宅（普通住宅）戸数は、10,031戸で、内訳は市が5,350戸（53%）、町村が4,681戸（47%）となっており、最近4年

間は、年平均56戸のペースで増加している。

しかし、町村については公営住宅のない町村が5町村あるほか、人口当たり戸数も町村間に大きなバラツキが見られる。

市町村合併による新たな地域的枠組みが間近に迫っている折から、県としては、これまで県営住宅が担っていた市町村の補完的役割や県としての先導的役割、あるいは広域的需要に対する対応といった役割について、今後、具体的な基準を明確にするとともに、既存団地の市町村への移譲も含め、新たな連携を図ることが望まれる。

2 県営住宅の管理運営について

現在、県営住宅の管理は、委託方式と直営方式があり、委託方式は、秋田地域振興局が所管する秋田市及び周辺の17団地1,836戸について、財団法人秋田県建築住宅センター（以下「住宅センター」という。）に委託しており、他の6地域に所在する10団地450戸は県が直接、管理運営している。

なお、近傍同種家賃の算定など統一的な基準で実施しなければならない業務については、全て建設交通部住宅建築課で一括して行っている。

秋田地域振興局を除く各地域振興局では、管理運営業務を1ないし2名の職員が担当しており、その業務内容は、入居者の募集や入居の決定、家賃額や減免・徴収猶予の決定、入居手続や退居、収入額の確認、敷金・家賃・駐車場使用料等の収納管理や滞納整理、住宅や付属施設の小規模修繕や付帯施設の維持管理、障害者・高齢者・母子世帯への配慮や苦情、トラブルへの対応など様々である。

県営住宅事業は、住民生活に密接なことから、きめ細かな行政サービスが要求されるが、同時に業務の経済性、効率性の面からはコストの節減に向けた努力が望まれる。

なお、業務が経済的・効率的に行われているかどうかを検証するには、人件費や事務費に係るコストを正確に把握する必要があるが、行政コストの算出において人件費算定の根拠となる従事時間数を正確に把握している箇所は見受けられない。これは担当者のほとんどが他の業務を兼任していることから、個々の従事時間数を推計することが困難なためである。

入居中や退去時の修繕等については、入居者に自分の経費負担を要求すべきだが、現在の基準では負担区分の判断が困難なため、結果として県が負担している例が見受けられる。

集会場・駐車場・児童遊園などの団地内の共同施設の日常的な管理については、入居者が組織する町内会などが主体となり、自ら管理することになっているが、団体の活動が停滞しているケースでは、自立的な管理能力が低下し、施設の劣化を早め住環境の悪化を招くなど最終的には、県の負担となる。

このような状況から、次については、検討のうえ適切な措置を講じることが望ましい。

今後、外部委託を検討する際、直営との経費比較が必要になるが、コストの大部分を占める人件費については、職員の業務内容から従事時間を簡易に把握できる合理的な測定方法について、早急に検討する必要がある。

住宅維持費用を確保するためにも、民間賃貸住宅の修繕費用の負担区分や他県の修繕基準を参考として実務的な修繕基準を作成する必要がある。

活動が停滞している団地については、町内会などの管理団体を育成したり、その活動に対し支援するとともに、入居者の責任と役割についても啓発することが望まれる。

(1) 県営住宅の管理

県営住宅は、県民から付託された貴重な財産として、効率的かつ適正な財産管理が強く求められる。

現在、県営住宅の土地・建物等の財産管理事務は、秋田地域振興局管内は、建築住宅課で行い、その他は、各地域振興局で行っている。

管理する土地面積は約345千㎡で、台帳価格はおよそ147億3千5百万円、住宅や共同施設の延べ床面積は約178千㎡で、台帳価格はおよそ170億9千4百万円であり、この他に工作物、立木があり、また、建物敷地として大館市からの借用地がある。

調査の結果、財産管理は概ね適切に行われているが、昭和57年に大館市から無償で借用している獅子ヶ森住宅用地の借受契約書類を確認できなかったため、大館市と協議の上、適切に処置する必要がある。

(2) 県営住宅の入居状況及び空き家解消対策

平成15年度未現在の入居状況は、管理戸数2286戸のうち入居戸数は、2,186戸(95.6%)で、空き家は、100戸(4.4%)となっている。

これまでも入居希望者が多く、定期的に募集を行っている秋田地域振興局管内では、9倍の応募率となっている。

一方、定期的に募集を行っていないその他の地域でも需要は高く、入居申し込みをしながら入居するまで長い場合で3年、平均で8ヶ月程度待機を余儀なくされており、県営住宅に対する県民ニーズは高いと言える。

空き家の内訳を見ると、修繕や建替えのための政策的な空き家が55戸(秋田市手形山住宅18戸、御野場住宅37戸)入居のため修繕を行っている準備中の空き家が27戸、入居希望者がいない空き家が18戸(吉沢住宅)となっている。

なお、吉沢住宅は、昭和51年から52年に横手市郊外に県(38戸)と市(37戸)の併設住宅として建設されたが、昭和57年頃から入居率が下がり、長期

間、空き家状態が続き今日に至っている。

この理由としては、当初、収入の高い層を対象としていたため家賃が高く、入居を見合わせるものが多かったこと。また、その後、法改正(平成8年)により家賃が軽減されたものの、旧基準による建築のため間取りが狭く、風呂も無いなど設備面の劣化や老朽化などで入居者が増えなかったと考えられる。

なお、県のストック活用計画で、この団地は用途廃止の検討対象となっていたが、その後の横手市との協議で、継続して維持管理することとなった。

このため、平成15年度から同市朝日ヶ丘住宅の入居希望者に対し、吉沢住宅への入居を希望すれば、修繕や設備を補充し入居させるなどの条件を示し、入居を勧めている。

こうした取り組みは、修繕費を削減し、長期空き家の解消を図る意味から評価すべきものがあるが、しかし、吉沢住宅と同一地内に建設されている横手市営住宅が、ほぼ満室の状況であることや、住環境の向上を先導する県の役割を考えれば、市への移譲も視野に入れ、吉沢住宅へのさらなる対策を検討することが望まれる。

(3) 入居者の募集及び選考方法

秋田地域振興局以外の地域では、空き家が生ずる機会が少ないことから、空き家が生じたつど随時募集を行っており、また、これとは別に空き家がない場合でも入居申し込みがあった場合は受け付け、入居資格を審査のうえ待機者として登録簿に登録し、空き家が生じた場合、登録順に入居させている。

その結果、長期間かつ多数の待機者が生じている。

ちなみに、平成15年度の入居決定者数32人に対し入居申し込み者数は267人で、待機月数は、長いもので36ヶ月、平均では約8ヶ月となっている。

こうした運用は、待機者が自分の待ち順番を常に把握できることや申し込みが一度で済むなどのメリットがある反面、高齢者、障害者、母子世帯など真に住宅に困窮している者が優先して入居ができないこと、入居決定が長期間保留されること等事業の目的に照らして、公平性や行政サービスに求められる迅速性の観点から問題があり、運用を改善する必要がある。

(4) 収入超過者への対応

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目指すとしていることから、入居条件として一定の収入基準が設けられている。

収入基準額は、一般世帯が20万円以下(改良住宅13万7千円以下)、身体障害者などの裁量世帯が26万8千円以下(改良住宅17万8千円以下)となっており、引き続き3年以上入居している場合で、基準を超える収入のあるときは、住居の明渡し努力義務や家賃に加算額が課されることになっている。

ただし、入居時には収入基準をクリアしていることから入居者の居住の安定を図るため、県では3年間はこの義務を課さないこととしている。

平成15年度における収入超過者は入居者の8%程度であり、当該超過者には、加算額を課すほか、通知により自主退去を促している。なお、公営住宅法では、努力義務や加算徴収は課しているが、強制的な退去までは規定していない。

しかし、長期にわたって収入超過者が入居し続けることは、真に住宅に困窮する者から入居の機会を奪うことでもあり、相手方に対し県営住宅の趣旨を十分説明し、引き続き自主的な退去を積極的に求めていく必要がある。

(5) 県営住宅使用料未収金の解消

平成15年度末の未収金は、53,789,173円で、滞納者数は152人いるが、その数は年々減少してきている。

その滞納の理由は、失職、離婚等による収入減や多重債務による経済困窮等で、経済困窮者には、家賃の減免や徴収猶予の制度があり、平成15年度には、138件、7,406,900円の減免をおこなっている。

また、債権放棄、自己破産による免責決定、消滅時効の援用により9件(3人)、1,916,500円を不納欠損処分している。

滞納整理にあたっては、建築住宅課で作成した「滞納対策事務処理要綱」により、滞納月数に応じて納入指導や督促を行い、また、特段の事情もなく納入の約束を守らない者に対しては、「家賃滞納者法的措置要綱」により提訴など法的措置を講ずることとしている。

しかし、一方で滞納年数の長いものでは、相手方がすでに退居し遠隔地に居住していたり、死亡や行方不明により債務者が相続人や保証人となっている例が多く、調査や連絡に多額の費用を要することから、長期間放置されているものが見受けられる。

こうした長期に渡る滞納については、現状を正確に把握したうえで、速やかに法的措置や不納欠損などの手続きを講ずるとともに、要綱の効果的な実施等により新たな長期滞納者が生じないようにする必要がある。

(6) 駐車場の管理

駐車場は、平成2年までは国の補助対象外施設であったことから、敷地上の制約等整備が容易な団地についてもばら整備を進めた結果、現在、27団地のうち19団地に1戸1台分を確保している。使用料は、建設費に応じて1台当たり月額1,300円から2,300円に規定されている。

一方、駐車場が整備されていない団地では、通路、雪捨て場、空き地に駐車しており、なかには、県有空き地に砂利を敷き詰め標識ロープで簡易に区画

し、町営住宅の入居者も含めて無料で使用させている例も見受けられた。

公有財産の私的使用に対しては応分の負担を課すべきであり、また、使用料を徴収している団地との均衡からも、運用方法を検討し改善する必要がある。

(7) (財)秋田県建築住宅センターに委託している管理業務

秋田地域振興局管内17団地1,836戸の管理運営は、秋田県営住宅条例第51条で住宅センターへ委託することが規定されている。

平成15年度の委託額は、231,035,976円で、委託業務の内容は、秋田県営住宅管理業務委託要綱に基づき、入居者の募集、入居に関する業務、家賃・敷金の収納業務、住宅及び共同施設の修繕や維持管理業務などである。

平成13年2月に公表された「県営住宅行政コスト計算書」によれば、外部委託が直営方式に比べ1戸当たりで行政コストが年間34,266円低くなっており、こうしたことから、委託による経費削減効果が明らかである。

しかし、同計算書では、委託の対象である秋田地域振興局管内の県営住宅は経済環境が良好で、かつ受託している住宅センターも県の出捐団体であることから委託費が相当低く押さえられていて、コストの低減が図られている可能性があり、他の地域においても同じ効果が期待できるかは定かではないとしている。

平成18年度以降、指定管理者制度の導入により住宅センター以外の民間事業者が管理を受託した場合、現在実施している様々なサービス業務を引き続き維持すべきか、再度、精査のうえ対処することが望ましい。

また、外部委託については、経済性、効率性の観点から費用対効果を確認すべきであり、方法を検討のうえ実施する必要がある。

一方、家賃・敷金・駐車場使用料等の収納委託については、住宅センターが収納し、毎月県に納付しているが、県は伝票・証拠書類と関係帳簿の照合や現金残高と金融機関預金残高証明書の照合を十分行っていないので改善すること。

財務規則第72条第2項では「収納事務を私人に委託したときの公表は、納入義務者に私人委託通知書により通知して行うものとする。」とあるが、納入義務者である入居者に対しその旨の通知がされていない。さらに、財務規則第73条に基づき私人との委託契約書類の確認ができなかったため、適切な処理を行うよう改善すること。

(8) 高齢者、身体障害者、母子世帯への対応

本県の高齢化率は、平成15年で25.7%と全国平均の19%を大きく上回っている。

このため、ストック活用計画でも、高齢者や障害者に対応した住環境を整備

することが喫緊の課題であるとしている。

しかし、最近建替えられたばかりの手形山I号団地及び萩の台団地については、段差の解消やトイレ・浴室内への手摺りの取り付け、あるいはエレベータの設置などがなされているが、その他の団地は、ほとんどは未整備であり、今後、バリアフリー化に向けてより積極的な取り組みが望まれる。

なお、平成15年度末における高齢者・障害者の入居戸数は278戸で、全戸数の12%程度であるが、その大部分(222戸)は秋田地域振興局管内に集中している。

このため、同管内では、高齢者・障害者、母子世帯等で一定の要件に該当する入居申込者に対し、入居決定の抽選で当選確率を2倍にするなどの優遇策を講じている。このほか、ほのほの県住推進員を配置して、定期的に高齢者や障害者を訪問し安否の確認や入居に関する各種手続きの説明をしたり、既入居者で加齢・障害、疾病等で生活に支障をきたしている者に対しては、低層階へ住み替えできるような運用もしている。

一方、他の地域では、空き家数が少ないことや入居募集の方法が異なることから、このような優遇策は講じておらず、また、ほのほの県住推進員も配置していない。

高齢者、身体障害者へのケアサポートなどソフト面での対応は、また、全体的に取り組みが遅れており、今後、バリアフリー化を進める中で、特に生活支援については福祉事業所管課や市町村との連携を密にし、きめ細かに対応することが望まれる。

(注) 高齢化率は、それぞれ平成15年10月1日現在の数値で、秋田県は県統計課調べにより、全国平均は総務省発表の推計人口による。

(注) 高齢世帯は、65歳以上の高齢者のみの世帯

第4 結び

平成8年の公営住宅法の改正により、公営住宅はこれまでのように自ら建設する以外に、民間が建設したものを買取りするなど供給方式が多様化され地方の自主性の拡大が図られてきたが、秋田県では平成18年度から民間事業者等も公営住宅の管理に直接参加できる指定管理者制度を導入することになり、公営住宅の管理運営の方法がさらに拡がる情勢にある。

一方、国や地方公共団体の公営住宅に係る制度的な見直しも予定されており、本県においても、このような状況を十分踏まえて、これまでの建設中心の政策から、市町村との連携、又トツクの有効活用、借上げ方式とのコスト比較や、家賃援助による民間借家の積極的活用を国に提言するなど幅広い選択肢の中からより

経済性に優れた施策を選択し、柔軟に推進することが望まれる。

なお、今回の監査で、県営住宅の管理運営については、概ね適切に執行されていると認められたが、なおいくつかの点で改善を要する事項が見受けられたので、速やかに検討のうえ、必要な措置を講じられたい。

秋 田 県

秋田県庁第一階一室

秋田県庁第一階一室(採寸)

所 長

副 所 長

秋田県庁第一階一室
株式会社 松原印刷
〒990-0000
秋田県秋田市中区五番町11-19
TEL:0182-876611 FAX:0182-876612
E-mail:matsubara@matsubarainatsu.co.jp

