

月末現在)である。また、県営住宅ごとの管理戸数は(表3-4-2)のとおりである。

(表3-4-2) 県営住宅一覧

(単位:戸)

地域 振興局	住宅名	分類	建設年	管理 戸数	構造	
北秋田	萩の台	普通県営住宅	平成14～16年	48	準耐火	
	獅子ヶ森	普通県営住宅	昭和57～59年	54	RC	
山本	芝童森	普通県営住宅	昭和53～55年	72	RC	
秋田	新屋	普通県営住宅	昭和58～平成4年	294	RC	
	大野	普通県営住宅	平成7～10年	206	RC	
	手形山1号	普通県営住宅	平成13～15年	138	準耐火・木造	
	手形山2号	普通県営住宅	昭和51～52年	120	RC	
	松崎	普通県営住宅	昭和51～54年	256	RC	
	御野場		普通県営住宅	昭和53～54年	119	RC
			普通県営住宅	昭和56～60年	272	RC
			普通県営住宅	平成4年	30	木造
	イサノ	普通県営住宅	昭和56年	69	RC	
	桜ガ丘	普通県営住宅	昭和62～平成元年	102	RC	
	土崎港	普通県営住宅	平成元～3年	72	RC	
	旭南	普通県営住宅	平成6年	20	RC	
	南ヶ丘	普通県営住宅	平成19～20年	91	木造	
	追分長沼	普通県営住宅	昭和61～62年	22	木造	
船越内子	普通県営住宅	昭和62～平成4年	44	木造		
由利	梵天	普通県営住宅	平成9～11年	50	RC	
	高森	普通県営住宅	平成2～3年	20	木造	
仙北	船場町	普通県営住宅	平成4～6年	48	RC	
平鹿	吉沢	普通県営住宅	昭和51～52年	38	簡易耐火	
	朝日が丘	普通県営住宅	昭和57～59年	64	RC	
雄勝	倉内	普通県営住宅	平成5～8年	50	木造	
北秋田	花岡改良	改良住宅	平成10年	30	木造	
秋田	矢留改良	改良住宅	昭和47年	24	RC	
	新屋改良	改良住宅	昭和50年	42	RC	
	将軍野改良	改良住宅	昭和51～52年	42	簡易耐火	
	手形山1号特定	特定県営住宅	平成13年	12	準耐火・木造	

	普通県営住宅	2,299	
	改良住宅	138	
	特定県営住宅	12	
	合計	2,449	

③ 入居資格

県営住宅の入居資格にかかる原則的な定めは、(表 3-4-3) とおりとなっている。住宅に困窮していることや収入基準(後述)に加え、いわゆる暴力団員を排除することが明確に定められている。暴力団員が県営住宅に入居することは治安悪化の大きな要因となりうる。平成19年に東京都町田市の公営住宅で発生した「町田市立てこもり事件」を契機として、各都道府県では公営住宅にかかる条例に暴力団排除を盛り込む動きが加速した。秋田県でも、条例での明文化のほか、応募時の審査で入居希望者及び同居親族に暴力団関係者がいないかのチェックを行っている。

(表 3-4-3) 県営住宅の入居資格

普通県営住宅 (条例第7条)	以下の条件を具備する者 ・現に同居し、又は同居しようとする親族があること ・入居する者の収入が所定の基準(以下、「収入基準」という。)を超えないこと ・現に住宅に困窮していることが明らかな者であること ・その者又はその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと
改良住宅 (同第9条)	「住宅地区改良法」第2条第1項の住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者のうち、以下のいずれかに該当する者で、改良住宅への入居を希望し、かつ住宅に困窮すると認められる者 ・「住宅地区改良法」第4条の規定による改良地区の指定の日(以下、「指定日」という。)から引き続き改良地区内に居住していた者 ・指定日後に改良地区内に居住ないし別世帯を構成するに至った者で、知事が承認した者
特定県営住宅 (同第10条)	以下の条件を具備する者 ・収入基準に該当する者

	<ul style="list-style-type: none"> ・その者と現に同居し、又は同居しようとする親族がある者 ・その者又はその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員でない者
--	--

④ 収入基準

県営住宅の収入基準にかかる原則的な定めは（表 3-4-4）のとおりとなっている。県営住宅の目的が低所得者等への住宅供給にあることから、収入基準は一定の金額を超えないこととされており、基準を超える収入のある者は原則として入居できない。

なお、特定県営住宅は、今後収入が増加し民間住宅へ転居することが想定される中堅所得者層をターゲットとした制度であるため、収入基準の金額はより高めに設定されている。

（表 3-4-4）収入基準

普通県営住宅 （条例第7条第1項第2号）	・入居者が身体障害者である場合等	214,000円以下
	・県が災害により滅失した住宅に居住していた住民に転貸するために借り上げる場合（当該災害発生日より3年まで）	214,000円以下
	・上記以外	158,000円以下
特定県営住宅 （条例第25条、規則第4条）	・現に同居し、又は同居しようとする親族がない者であって規則で定めるもので、収入の上昇が見込まれる者	487,000円以下
	・上記以外	158,000円以上 487,000円以下

※ 改良住宅の場合、入居当初の収入基準はない（条例第9条）が、入居後3年経過後に収入基準（入居者が身体障害者である場合等は139,000円、それ以外の場合は114,000円）を超えた場合に明け渡しを努力する義務が発生する（条例第37条）。

⑤ 家賃設定基準

ア. 普通県営住宅

入居者の家賃については、公営住宅法第16条第1項の規定により、毎年度入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入・住宅の立地条件・規模・建設時からの経過年数等に応じ、かつ近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅施行令（以下「令」という。）で定めるところにより、県が定めることとされている。

これにより、県営住宅の家賃を、入居者の負担能力に見合った適正なものとする、住宅の便益に応じて差をつけることで住宅相互間の公平性を図ること、並びに近傍同種の住宅家賃を上限とすることで民間住宅の家賃を超えないようにキャップをつけること、といった政策目的が果たされることになる。

家賃の計算式は、以下のとおりである。

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

a) 家賃算定基礎額

入居者の負担能力に応じて徴収される部分であり、令第2条第2項に基づく「収入区分」により（表3-4-5）のとおり定まる。

（表3-4-5）月収と家賃算定基礎額

収入 分位	政令月収（円）		家賃算定基礎額 （円）
	下限値	上限値	
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	なし	91,100

b) 市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すもので、令第2条第1項第1号の規定に基づき、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める。当該係数は市町村単位の立地便益を定めたものであり、住宅毎の利便性（交通機関、中心部からの距離等）

は、後述する利便性係数で定められることになる。

秋田県における市町村立地係数は、以下のとおりである。

秋田市	0.85
その他の市町村	0.70

c) 規模係数

県営住宅の一戸あたり床面積を 65 m² (令第 2 条第 1 項第 2 号) で除した数値であり、住宅の規模に応じて増減する。これにより、住戸専用面積が小さくなれば家賃も低下することになり、逆に住戸専用面積が大きくなれば家賃が上昇するので、住宅規模に応じた家賃設定が実現する。

d) 経過年数係数

秋田県の場合は、首都圏整備法に定める既成市街地等以外の一般地域に当たるため、以下の算式(令第 2 条第 1 項第 3 号)により計算される。

木造以外	$1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$
木造	$1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$

これにより、建設から年数が経過するほど家賃が低下することになり、民間賃貸住宅の家賃変動の動きと適合したものとなる。

e) 利便性係数

上記 a~d までの係数は、法令で定められた算式等に基づき算定されるものであって、自治体の裁量は介在しない。これに対し、利便性係数は、県が県営住宅の存在する区域及び周辺地域の状況、県営住宅の整備等を勘案して、0.5~1.3 又は市町村立地係数の上限 1.6 を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方までの範囲内で主体的に設定する係数(令第 2 条第 1 項第 4 号)である。

秋田県では、以下の各要素を点数付けし、これに定性的又は特別考慮すべき要素を加味して、係数を算定している。

i 立地条件利便性要素

当該住宅の位置する県有地等について、立地場所としての価値を図るため固定資産税評価相当額を調査し、80,000 円超から 10,000 円以下の 9 段階に区分して、それぞれ配点する。

ii 交通の利便性

所在市町村の中心部と当該住宅間の利便の度合いを測定する。秋田県内においては、同一市町村内の公的交通手段として鉄道よりも路線バスへの依存が高い状況を勘案し、当該住宅付近から中心部へのバス本数を調査し、50本超から20本以下の5段階に区分して、それぞれ配点する。

iii 中心地からの距離

通勤、買い物あるいは官公庁施設の利用の際にどれほど有利な立地条件にあるかを測定する。最も基準点として有効と考えられる駅からの距離を調査し、2キロ未満から8キロ以上まで5段階に区分して、それぞれ配点する。

iv 団地設備の充実性

団地別に異なる各住戸に付随した各種設備の充実性を測定する。測定対象とする個別設備は、浴槽・給湯設備、バルコニー・テラス等とし、それぞれを3段階に区分して、それぞれ配点する。

イ. 改良住宅

改良住宅の家賃については、住宅地区改良法第29条第3項の規定により、旧公営住宅法の家賃決定に関する規定を適用し、家賃限度額を上限とした範囲で決定される。また、同法第29条第1項ただし書の規定により、改良住宅の空家へ入居する場合は旧公営住宅法による第二種公営住宅として取り扱われ、入居収入基準は住宅地区改良法施行令第12条により114,000円（一般階層）以下とされる。

家賃の計算式は、次のとおりである。

$$\text{入居者の家賃} = \text{「改正前の公営住宅法の家賃算定基礎額（※）」} \\ \times \text{「市町村立地係数」} \times \text{「規模係数」}$$

※ 収入分位2の家賃算定基礎額 45,000円を使用する。

ウ. 特定県営住宅

特定県営住宅の家賃については、以下の合計（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第20条）の範囲内において、近傍同種

の住宅の家賃の額との均衡を考慮して知事が定めるものとされる(条例第 25 条)。

- a) 住宅の建設に要した費用(地方公共団体の補助に関する部分を除く。)を期間 35 年、利率年 9%で毎月元利均等に償却するものとして算出した額
- b) 住宅の建設に要した費用(昇降機設置工事費・暖房設備設置工事費・冷房設備設置工事費・給湯設備設置工事費・浴槽及びふろがまの設置工事費並びに特殊基礎工事費を除く。)に 1.4/1000 を乗じた額
- c) 住宅について、昇降機、暖房設備、冷房設備、給湯設備又は浴槽及びふろがまを設置した場合においては、当該設備の工事費に、次に掲げる工事費の区分に応じ、それぞれ次に掲げる率を乗じて得た額(イからハに掲げる工事にあつては、当該額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額)

イ 昇降機設置工事費	1.5/1000
ロ 暖房設備設置工事費	1.5/1000
ハ 冷房設備設置工事費	1.5/1000
ニ 給湯設備設置工事費	15.4/1000
ホ 浴槽及びふろがまの設置工事費	10.8/1000

- d) 特定優良賃貸住宅の災害による損害を補てんするための損害保険又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用の月割
- e) 特定優良賃貸住宅の建設のため通常必要な土地又は借地権を取得する場合に通常必要と認められる価額に 5/1200 を乗じて得た額(当該特定優良賃貸住宅について、地代を必要とする場合においては、当該額に、当該地代の月割額と借地契約に係る土地の価額に 6/1200 を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額)
- f) 特定優良賃貸住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合においては賦課される額の月割額
- g) a) から f) により算出した額の合計額に 2/100 を乗じて得た額

⑥ 収入超過者

収入超過者とは、普通県営住宅及び改良住宅の入居者が当該住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において、収入が(表 3-4-4)の収入基準を超える者をいう(条例第 34 条第 1 項、第 36 条第 1 項)。

この場合、知事は当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を当該入居者へ通知しなければならない（同上）、認定された入居者は、当該住宅を明け渡すよう努力する義務を有する（同第 37 条）。

収入超過者の家賃は、以下のとおり設定される。

普通県営住宅の場合：

$$\begin{aligned} \text{収入超過者の家賃} &= \text{上記⑤アで算定された金額} \\ &+ (\text{近傍同種の住宅の家賃} \\ &- \text{上記⑤アで算定された金額}) \\ &\times (\text{表 3-4-6) に掲げる率} \end{aligned}$$

(表 3-4-6) 普通県営住宅の場合

年度	入居者の収入（円）			
	158,001 ～186,000	186,001 ～214,000	214,001 ～259,000	259,001 以上
初年度	1/5	1/4	1/2	1
翌年度	2/5	2/4	1	1
翌々年度	3/5	3/4	1	1
3年度経過年度	4/5	1	1	1
4年度以上経過年度	1	1	1	1

改良住宅の場合

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{上記⑤イで算定された金額} \times (1 + (\text{割増賃率}))$$

(表 3-4-7) 割増賃率

収入（円）	割増賃率
114,000～139,000	0.3
139,001～191,000	0.5
191,001 以上	0.8

⑦ 高額所得者

高額所得者とは、普通県営住宅の入居者が当該住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において、収入が最近 2 年間引き続き 313,000 円（令第 9 条）を超える者をいう（条例第 34 条第 2 項）。

この場合、知事は当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を当該入居者へ通知しなければならない（同上）、かつ、期限を定めて当該住宅の明渡

しを請求しなければならない（条例第 40 条第 1 項）。請求された入居者は、当該期限が到来したときは、原則として、速やかに住宅を明け渡す必要がある（同条第 3 項）。

高額所得者が当該普通県営住宅へ引き続き入居している場合の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額とされる（条例第 41 条 1 項）。すなわち、県営住宅制度上、設定可能な最上限の金額となる。

⑧ 維持管理の方法

平成 15 年 6 月の地方自治法の一部改正により、地方公共団体が指定する民間業者を含む「法人その他の団体」に公の施設の管理を代行させる指定管理者制度が創設され、秋田県では平成 18 年 4 月から、秋田地域振興局管轄の県営住宅については、公募により財団法人を指定管理者として、入居者の募集・受付、家賃収納等を行わせている。

一方、他の地域振興局管轄の県営住宅については、県（地域振興局）が直接管理業務を行っている。維持管理業務の状況は（表 3-4-8）のとおりである。また、県と指定管理者の管理業務範囲は（表 3-4-9）のとおりである。

（表 3-4-8）維持管理業務の状況

地域振興局	指定管理者	管理戸数
北秋田	×	132
山本	×	72
秋田	○	1,975
由利	×	70
仙北	×	48
平鹿	×	102
雄勝	×	50

（表 3-4-9）県と指定管理者の管理業務範囲

業務内容	県の業務	指定管理者の業務
1. 入居募集事務	政策空家の指定、広報広聴課への広報依頼、市町村広報誌への掲載依頼の仲介	入居可能な空家の把握、空家募集戸数の決定、募集計画の企画立案、募集パンフレットの作成・配布、市町村広報誌への掲載依頼

2. 入居申込付・決定事務	暴力団員の調査、入居予定者の審査・入居許可、敷金・日割家賃の調定	入居の相談、申請等の手続指導、入居情報の案内、注意事項の説明入居申込書（抽選）の受付、記載事項・添付書類の審査、公開抽選の実施、当選通知書の交付、入居許可証の発行及び交付、入居説明会の実施、鍵交付、必要関連書類の県への送付等
3. 退去事務	敷金還付、長期滞納者に対する法的措置、強制執行等	明渡検査、長期滞納者への指導、明渡請求対象者の把握と県への報告等
4. 家賃決定事務	収入調査関係書類の作成・指定管理者への送付、各市町村へ所得証明書発行依頼等	収入申告の啓発、申告書類の配布および回収、不備書類の是正指導等
5. 家賃調定事務	調定決議等	口座振替依頼書の作成・金融機関への送付、納付書の作成・入居者への送付等
6. 家賃減免事務	減免決裁等	減免申請の受付、基準適否の確認等
7. 家賃等収納事務	収納金の確認	口座振替事務、納付書による県への納付等
8. 家賃督促事務	退去滞納者への督促、法的措置等	入居滞納者への督促、債権管理簿の作成、長期滞納者の把握及び県への報告
9. 住替承認事務	承認決議、承認通知等	承認願の受付、承認基準適否確認等
10. その他承認事務	入居承継・同居・連帯保証人変更・用途併用・増改築・模様替等にかかる承認決議、承認通知書発行等	左にかかる入居者からの申請受付、承認基準適否確認、現地確認等
11. 届出受理事務	報告書の受理	入居者からの各種届出受理、県への報告、情報管理

12. 財産管理事務	使用許可の決議、境界確認の協議、不法占拠・仕様の排除決議等	行政財産使用許可申請、境界確認等の現地立会等
13. 保管業務事務	指定管理者からの是正結果報告受理	騒音・ペット・飼育・無断改築・転貸・不正入居の確認、保管義務違反者への是正措置等
14. 駐車場管理事務	使用許可決議、使用料の調定等	仕様申込の受付、使用料の収納、使用者情報管理、不正駐車防止対策等
15. 管理人委嘱事務	団体町内会等への管理人推薦依頼、委嘱決議、委嘱状交付、報償費支払等	推薦状の受理・取りまとめ・県への送付、団地管理運営に関する協力・相談等
16. 住宅立入事務	立入検査証の交付、検査調書・検査書受理	立入職員の選定、検査実施、検査調書の作成、県への提出等
17. 防火管理事務	管理者選任届・消防計画書の写し受理	防災管理者選任届・消防計画書の作成及び消防署への提出、消火・避難等訓練実施、消防設備点検等
18. 高齢者等の支援事務	指定管理者より報告を受ける	高齢者世帯の把握、訪問、安否確認、生活相談等

(2) 県営住宅の現状

① 入居状況

県営住宅の入居状況は、(表 3-4-10) のとおりである(平成 23 年 3 月末現在)。

(表 3-4-10) 県営住宅の入居状況

地域 振興局	住宅名	管理 戸数	入居 戸数	入居率	備考
北秋田	萩の台	48	48	100%	
	獅子ヶ森	54	52	96.2%	
山本	芝童森	72	71	98.6%	

秋田	新屋	294	293	99.6%		
	大野	206	205	99.5%		
	手形山1号	138	137	99.2%		
	手形山2号	120	88	73.3%	※1	
	松崎	256	254	99.2%		
	御野場		119	119	100%	
			272	271	99.6%	
			30	29	96.6%	
	イサノ	69	68	98.5%		
	桜ガ丘	102	102	100%		
	土崎港	72	72	100%		
	旭南	20	20	100%		
	南ヶ丘	91	91	100%		
	追分長沼	22	22	100%		
船越内子	44	44	100%			
由利	梵天	50	49	98%		
	高森	20	20	100%		
仙北	船場町	48	48	100%		
平鹿	吉沢	38	32	84.2%		
	朝日が丘	64	64	100%		
雄勝	倉内	50	50	100%		
北秋田	花岡改良	30	29	96.6%		
秋田	矢留改良	24	23	95.8%		
	新屋改良	42	40	95.2%		
	将軍野改良	42	42	100%		
	手形山1号特定	12	1	8.3%	※2	
合計		2,449	2,384	97.3%		

※1 政策空家（改善事業による工事のため、入居募集を停止）によるもの

※2 現在、東日本大震災の被災者を受け入れており、空室はない。

（表 3-4-10）記載のとおり、本県の県営住宅の入居率は極めて高く、遊休状態になっている住宅はほとんどない状況である。

ただし、手形山1号特定住宅については、現時点では空家がない状況ではあるものの、被災者の受入がなければそのほとんどが遊休になっていたことになる。

その原因としては、近隣の民間賃貸住宅賃料が値下がりが続いている一方で、設定家賃の見直しが行われず乖離が生じていたため、入居者にとって特定県営住宅を選好するインセンティブがなく、民間賃貸住宅へ流れたものである。そこで、県はかかる状況を是正するため、平成23年4月1日から特定県営住宅の使用料を減額しているが、直後に被災者用の受入住宅としての活用が決まり、現在に至っている。

さらに県では、被災者の退去後の対応策として、子育て世代を対象とした優遇策（公開抽選における当選率の優遇、減免家賃の導入）や、特定県営住宅の用途を廃止し、普通県営住宅として管理する策の2つの方向性を検討している。

【意見】

（特定県営住宅の必要性について）

上記のとおり、県では使用料の減額や子育て世代への優遇策といった利用度向上の施策を検討・実施しており、これにより被災者の退去後、空室率が改善するのであれば、短期的には財産の有効活用の面からは問題はないであろう。しかし、特定公共賃貸住宅制度（以下この項で「特公賃制度」という。）は本来、中堅所得者を対象に自治体が優良な住宅を直接供給することを目的としたものであり、それは民間の優良な賃貸住宅の供給が十分に行われず、自治体が政策的にこれを行わなければならない状況を前提とした制度であると考えられる。しかし、後に「(3) 課題 【意見】 ② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複について」に記載するように、秋田県における住宅供給量は需要を上回っており、特定県営住宅のある秋田市では家賃を見直して値下げをしなければならぬほど民間賃貸住宅が相応の賃料で供給されている。唯一の特定県営住宅である手形山1種特定住宅は被災者の受け入れがなければ入居率は8.3%に過ぎない。そうであるならば、手形山1種特定住宅が建設された当時とはともかく、現在においては特公賃制度の政策目的はすでに果たされており、普通県営住宅として管理し普通県営住宅が対象とする層の入居者への住宅供給量を少しでも増やすのが合理的である。

家賃減額や子育て世代への優遇策によって入居が生じるのであれば、もちろんそれ自体を否定するものではないが、長期的には、特定県営住宅は用途廃止のうえ、普通県営住宅に転用すべきである。

② 募集倍率

県営住宅の募集倍率は、平成15年度の9.14倍をピークに減少傾向にある。なお、直近5年間の倍率は（表3-4-11）のとおりである。

(表 3-4-11)

	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度
募集戸数（戸）	182	190	265	166	139
応募世帯数（世帯）	1,088	896	1,025	608	468
倍率（倍）	5.98	4.71	3.87	3.66	3.37

③ 収入申告及び認定状況

平成 23 年 3 月末における県営住宅の入居者における収入分位と収入超過者・高額所得者の状況は（表 3-4-12）（表 3-4-13）のとおりである。なお、収入分位とは、普通県営住宅に用いる概念であるが、収入金額の偏差を表すため、改良住宅及び特定県営住宅にも適用し、「(1) 県営住宅の概要 ⑤家賃設定基準 ア普通県営住宅 a) 家賃算定基礎額」に記載した月収区分に対応する。

(表 3-4-12) 世帯の収入分位

(単位：戸)

地域 振興局	住宅名	収入分位								入居 戸数
		1	2	3	4	5	6	7	8	
北秋田	萩の台	40	0	0	1	5	2	0	0	48
	獅子ヶ森	38	4	3	3	2	0	0	2	52
山本	芝童森	59	3	1	0	2	2	2	2	71
秋田	新屋	231	19	10	6	11	2	8	6	293
	大野	156	15	6	9	8	6	2	3	205
	手形山 1 号	107	7	10	4	2	2	4	1	137
	手形山 2 号	70	4	3	1	4	3	1	2	88
	松崎	173	17	12	12	9	10	11	10	254
	御野場	85	11	5	2	9	4	1	2	119
		199	11	13	10	10	15	8	5	271
		20	2	1	3	3	0	0	0	29
	イサノ	50	6	1	3	4	3	1	0	68
	桜ガ丘	70	8	3	9	3	5	2	2	102
	土崎港	48	10	4	3	3	1	2	1	72
	旭南	17	1	1	0	1	0	0	0	20
南ヶ丘	71	6	3	1	5	3	2	0	91	

	追分長沼	17	1	0	0	1	1	0	2	22
	船越内子	32	5	1	3	0	1	2	0	44
由利	梵天	42	2	3	1	0	0	0	1	49
	高森	14	2	1	0	2	1	0	0	20
仙北	船場町	38	3	3	0	3	1	0	0	48
平鹿	吉沢	24	1	1	1	1	1	2	1	32
	朝日が丘	53	1	1	1	3	4	1	0	64
雄勝	倉内	29	5	3	2	3	5	2	1	50
北秋田	花岡改良	24	3	0	0	1	1	0	0	29
秋田	矢留改良	22	0	1	0	0	0	0	0	23
	新屋改良	38	1	1	0	0	0	0	0	40
	将軍野改良	38	0	1	0	0	1	0	2	42
	手形山1号特定	0	0	0	0	0	0	1	0	1
合計		1,805	148	92	75	95	74	52	43	2,384

(表 3-4-13) 収入超過者、高額所得者

(単位：戸)

地域 振興局	住宅名	入居 戸数	収入 超過者	超過者 割合	高額 所得者	
北秋田	萩の台	48	1	2.0%	0	
	獅子ヶ森	52	2	3.8%	0	
山本	芝童森	71	4	5.6%	0	
秋田	新屋	293	13	4.4%	0	
	大野	205	11	5.3%	0	
	手形山1号	137	4	2.9%	0	
	手形山2号	88	5	5.6%	0	
	松崎	御野場	254	24	9.4%	0
			119	3	2.5%	0
			271	20	7.3%	0
		29	0	0%	0	
	イサノ	68	5	7.3%	0	
	桜ガ丘	102	4	3.9%	0	
	土崎港	72	3	4.1%	0	
	追分長沼	22	2	9.0%	0	
	船越内子	44	2	4.5%	0	
旭南	20	0	0%	0		

	南ヶ丘	91	0	0%	0
由利	梵天	49	1	2.0%	0
	高森	20	1	5.0%	0
仙北	船場町	48	1	2.0%	0
平鹿	吉沢	32	3	9.3%	0
	朝日が丘	64	3	4.6%	0
雄勝	倉内	50	4	8.0%	0
北秋田	花岡改良	29	3	10.3%	0
秋田	矢留改良	23	0	0%	0
	新屋改良	40	1	2.5%	0
	将軍野改良	42	4	9.5%	0
合計		2,383	124	5.2%	0

※ 特定県営住宅は、制度上、普通県営住宅収入超過者以上の世帯を対象とした住宅のため、この表から除外する。

④ 家賃の収納状況

秋田県の県営住宅使用料の収納状況は、(表 3-4-14) (表 3-4-15) (表 3-4-16) のとおりである。

(表 3-4-14) 平成 22 年度収納状況

区分	調定額 (千円)	収入額 (千円)	不納欠損額 (千円)	収入未済額 (千円)	収納率 (%)
H22 年度	652,848	649,480	0	3,368	99.48
H21 年度以前	64,540	6,460	0	58,080	10.01
合計	717,388	655,940	0	61,448	91.43

(表 3-4-15) 過去 5 年間の収納率 (現年度) 推移

年度	H18	H19	H20	H21	H22
収納率 (%)	99.0	98.5	98.9	99.1	99.4

(表 3-4-16) 東北他県の収納状況との比較 (現年度分、県営住宅のみ)

(単位：戸、%)

県名	秋田	青森	岩手	宮城	山形	福島	全国 平均

管理戸数	2,449	5,521	5,192	8,923	3,302	8,534	
H18	99.0	97.6	97.0	97.7	98.8	97.1	97.7
H19	98.5	97.9	96.7	97.4	98.4	97.4	97.6
H20	98.9	97.7	97.2	96.3	98.2	98.1	98.1
H21	99.1	97.3	97.8	95.5	98.3	98.4	98.1
H22	99.4	97.2	97.6	94.7	98.5	98.7	98.3
5年平均	99.0	97.5	97.2	96.3	98.4	97.9	97.9

⑤ 耐震化・アスベスト対策の状況

平成7年に起きた阪神淡路大震災において、昭和56年以前の旧基準で建設された建築物に大きな被害があったことから、旧基準で建築されたRC造の県営住宅の耐震診断を平成8年に実施している。当該調査結果によると、県営住宅は壁式構造となっており耐震性を有しているとされている。また、平成18年度には壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造で当時の大臣認定構法である改良住宅についても、安全性を再確認するため耐震診断を実施している。平成23年3月末現在、県営住宅管理戸数2,449戸のうち、旧耐震基準で整備されたもの782戸については、上記のとおり全て耐震診断が実施済みである。なお、平成17年度吹付けアスベスト等分析調査等実施状況調査（国土交通省）によると、県営住宅の建設資材に吹付けアスベストは使用されていない。

⑥ 今後の建替・修繕計画

秋田県では、平成19年に住生活基本法第17条に基づき「秋田21住宅マスタープラン」を策定し、これを改訂する形で平成23年12月に「秋田県住生活基本計画（案）」（以下、「計画案」という。）を公表している。計画期間は平成23年度から平成32年度の10カ年であり、計画案のなかで「公営住宅の計画的な供給」を基本的施策の一つとして掲げ、「公営住宅の供給にあたっては、計画期間10年間での供給目標量を9,600戸とし、計画的な供給を行います。」とうたっている。なお、この9,600戸には新規整備戸数だけでなく、建替による建替後の戸数や10年間での空家募集戸数を含めたのべ戸数であり、県内の公的賃貸住宅すべてを包含している。また、平成21年度に「秋田県公営住宅等長寿命化計画」が策定されており、県営住宅の「長寿命化」によるランニングコスト削減を図るため、予防保全的な観点から修繕及び改善の計画を定めている。

当該計画の概要は（表3-4-17）のとおりである。

(表 3-4-17) 秋田県公営住宅等長寿命化計画

計画期間	平成 21 年度～平成 30 年度
長寿命化に関する基本方針	<p>① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理する県営住宅の整備、管理データを住棟単位で整備 ・県営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施 ・県営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時その履歴を確認できる仕組みを整備 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理を行い、もって耐久性の向上を図る。 ・仕様の性能改善により耐久性を向上させ、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縮減を図る。 ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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につなげる。
ストック活用手法の選定フロー	<p>①一次判定 (団地及び住棟単位について、社会的特性による判定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理 ・建替え ・用途廃止 ・継続判定→②へ進む <p>②二次判定 (住棟単位について、物理的特性による判定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全面的改善 ・個別改善 ・修繕 <p>③三次判定 (団地単位について総合的検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地単位での効率的ストック活用 ・他事業主体との連携等
ストック活用手	全面的改善

法の選定	2 団地、12 棟、181 戸 個別改善 6 団地、27 棟、355 戸 修繕 19 団地、228 棟、1,913 戸
長寿命化のための維持管理による効果	従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

(3) 課題

県営住宅においては、「財産の有効利用」の観点からは以下の論点について検討が必要である。

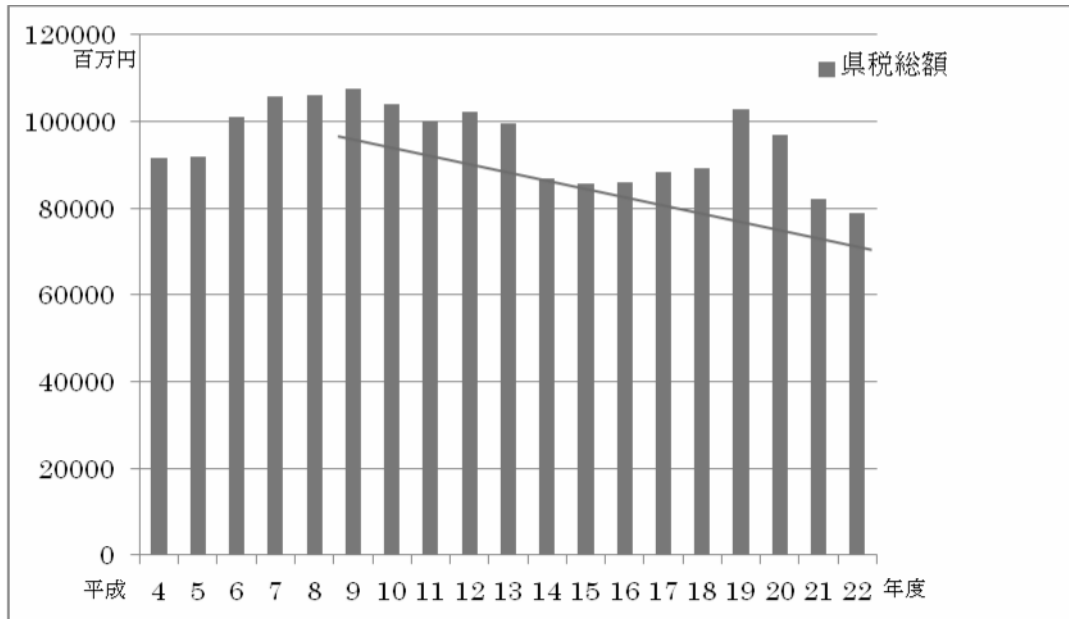
- ① 県営住宅事業に関する財務記録の整備と開示
- ② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複
- ③ 公と民の協働（コラボレーション）

【意見】

- ① 県営住宅事業に関する財務記録の整備と開示について

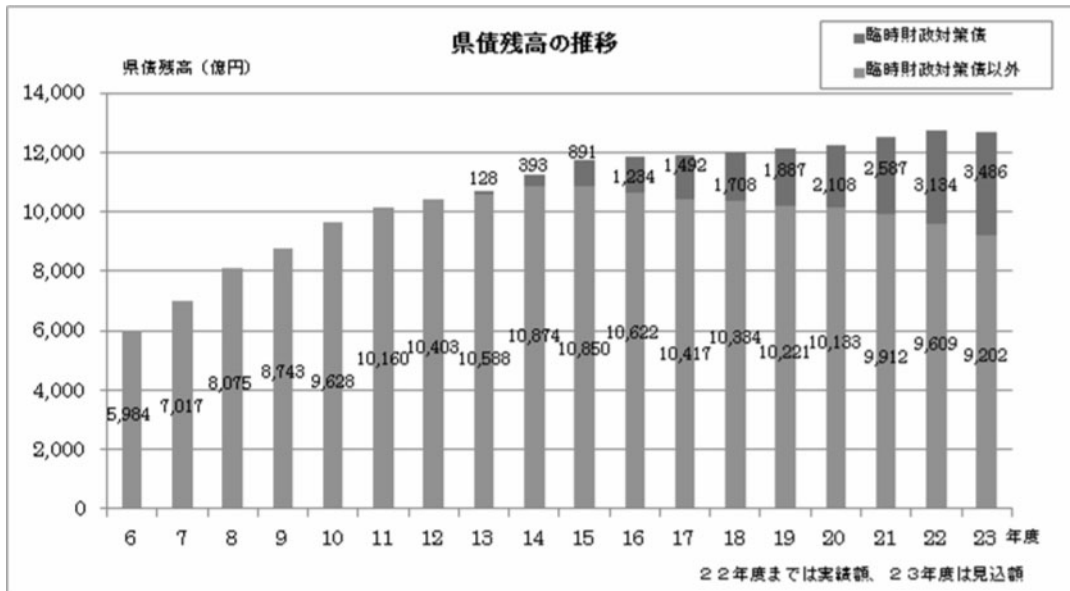
いずれの地方自治体でも同じような状況にあると思われるが、秋田県においても、(表 3-4-18) に示すように、近年、人口減少と景気の減退によって税収の伸びが鈍化し、かつ減少に転じつつある状況が見て取れる。

(表 3-4-18) 県税総額の推移



また、県債の発行高は、(表 3-4-19) のデータが示すように、税収の減少に反比例して増加している。

(表 3-4-19) 県債残高の推移



県債は将来の税収を原資として償還(返済)されるものである。支出が税収を上回る以上、その差分は県債によって賄われることになり、県債の残高

が増加すればするほど、将来の県民が負う返済負担もまた、増加していくことになる。

かかる状況の下、県においても、予算をどの事業に優先的に配分すべきか、ムダなコストをいかに排するか、コストとベネフィット（費用対効果）の観点から種々の検討が行われるべきであることは論を待たない。

公営住宅事業は、社会ストックの整備を目的とした事業であり、そのコストは新規の建設時にかかるだけでなく、その後、維持管理の局面においても数十年にわたって発生する。したがって、公営住宅事業におけるコストは、いわゆるライフサイクルコストで考えるべきであり、実質的な利用可能年数としての耐用年数（経済的耐用年数）が短いものを数回新築・建替するよりも、長期間利用可能なものを建設したほうがライフサイクルコストは低くなる場合が多い。

県は「秋田県公営住宅等長寿命化計画」において住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの低減を目指しており、できるだけ納税者の負担を少なくするような努力がなされている点は評価できる。

しかし、一方で忘れてはならないのは県営住宅事業を営むに必要なコストが、県民があまねく負担する税金（国からの補助金については、全国の国民が負担する税金）によって支えられているのに対し、実際に県営住宅から得られる便益・サービスを享受できる人はごく一部の県民に限定されるということである。県営住宅事業が想定する対象者（低所得者、高齢者、障害者等で民間住宅への入居が困難な方々）への公的サービスを十分に行うことは当然重要であるが、限られた税収のなかで一部の受益者に対し少なくない予算を投入する以上は、税を負担しているその他の県民から当該事業が効率的にかつ有効に実施されていることの理解を得てもらい、納得してもらうこともまた重要である。

県営住宅事業の政策的な意義について、税金を負担するが県営住宅からの便益を享受しない大多数の県民の理解を得るためには、意義のアピールだけでは十分ではなく、調達した資金がどのように県営住宅事業に投入され活用されているか、将来的な債務の負担はどの程度になるのか、といった定量的な情報を定期的に開示していくことにより説明責任（アカウンタビリティ）を果たしていく必要がある。このことは県営住宅事業のみならず他の事業においても同様であろう。

具体的には、まず県は県営住宅事業の事業単位財務書類を開示可能な体制を構築し定期的に開示する必要がある。県は平成11年度に県営住宅事業の「行政コスト計算書」を作成し開示した実績があるが、それ以降、特に事業別財務書類の開示は行われていない。事業別の財務書類を作成するに当たっ

ては、当該事業の活動範囲の特定、当該事業に属する資産（固定資産等）や負債（県債等）の切り分け、当該事業に携わっている職員等の人件費や種々の経費支出の按分等にかかるルールをあらかじめ定め、発生する取引を普段から経常的に記録していく作業が必要である。

次に県営住宅事業の財務的な実績記録を蓄積し、将来的な事業の見直しを図る際の判断基礎として活用することも必要である。かかる財務情報の記録・集計・開示は、納税者への情報発信というだけにとどまらず、県内部の内部統制をより高めるという意味においても有効である。外部報告目的の作業であるから、正確かつ適切な処理が行われるよう内部チェックを厳しく行うインセンティブが働くことが期待できるからである。さらに、かかる作業が行われることによって、いつ、どの事業・活動において、どの程度時間や支出が発生したのか、といった実績情報が蓄積されることになる。実績情報を蓄積することで、将来の事業計画を立案する際にコストがどの程度かかるかの予測を定量的に行うことができる。また、複数の案のいずれが最も効率的であるかの判断において、財務的な裏付けを示すための基礎となりうる。

上記の対応をするにあたって、現実的には、現在の県のマンパワーでは早急な実行が困難であるかもしれない。その場合は、当面、必要に応じて民間の会計専門家等を活用し、マンパワー不足の部分のアウトソーシングや職員への研修等を通じて、情報開示のノウハウを獲得していくことも方法の一つとして考えられる。いずれにせよ、どのようにして説明責任（アカウンタビリティ）を果たしていくかについては、今後の課題として整理し検討していくことが望まれる。

② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複について

現状、秋田県全体の住宅供給量について、県は「秋田県住生活基本計画(案) 3-2 住宅数と所有関係」において、以下のとおり分析している。

- ・ 平成 20 年住宅・土地統計調査によると、秋田県における住宅総数 437,400 戸のうち、居住している住宅は 380,300 戸（86.9%）、空き家は 55,300 戸（12.6%）となっております。
- ・ 空き家が年々増加していることから、住宅の「量」については充足した状態となっている状況が伺えます。

これによると、県内の住宅戸数は量的にはすでに十分な状況にある。民間による住宅供給が不足している状況では、これを補うために県が公営住宅を

建設し供給することが政策的な意義の一つとなりうるが、秋田県ではかかる意味での公的な住宅供給は必要ないといえる。したがって、現状、県営住宅を供給する意義は主として、低所得であって民間賃貸住宅の賃料ベースでは文化的かつ健康的な住宅に入居することが困難である層への住宅供給ということになる。

平成8年の公営住宅法の改正以前は、公営住宅にいわゆる一種、二種の区分があった。一種公営住宅にはいずれ所得が上昇することが見込まれ、所得増に伴い退去して住居を取得するような世帯が入居し、二種公営住宅には低所得であり健康的かつ文化的な住宅に居住することが困難な世帯が入居するケースが多かった。秋田県では、県営住宅は一種、市営住宅は二種が対象とする所得層に対し住宅を供給するといった役割分担が自然に行われていたようである。しかし、法改正による新家賃制度が導入され、かかる区分がなくなったことに加え、景気の低迷等で県民の経済状況が悪化している状況において、以前の二種公営住宅が対象としていた所得層が増加し、一種公営住宅が対象としていた所得層ははじめから民間が供給する住宅を選好し公営住宅へ入居することがなくなり、県営住宅と市営住宅に応募する層の差異が薄まりつつある。さらに、すでに県営住宅に入居している人々においても、従来想定されていた「所得の上昇によって県営住宅を出て住居を所有する」という流れが激減し、低所得のまま滞留する状況がみてとれる。

以上のことから、現状、県営住宅と市営住宅ではその入居者又は入居希望者の層はそれほど差異がなく、また公営賃貸住宅を供給する意義やサービス内容にも違いを生じさせる必要性が低くなっているといえる。このように、公営住宅事業による政策目的が県営住宅と市営住宅で大差なくなっている状況では、県と市で同様の事業を二重に行うのはあまり有意義でなく、かつ現状のままでは県及び市全体としてコストがかさむことが予想される。また、住宅の供給にかかる長期計画を効率的かつ有効に立案・実行する上では、秋田県全体としての統一的、総合的な対応が必須となるが、事業主体が県と各市で異なっている状態にあってはどうしても非効率にならざるをえない。このことから、県と各市で公営住宅の事業遂行を連携して行う必要が生じる。県は県営住宅という財産をより有効に活用するために、県営住宅だけではなく、同様の財産であり県内各市が保有する市営住宅も合わせて利活用を図る方向で検討を行う必要がある。即ち、市営住宅事業を営む各市と連携・協働して、公営賃貸住宅事業の統合的運営を目指すべきである。

そのための具体的な方法として、例えば以下のような対応が考えられる。

ア) 市営住宅と近隣する県営住宅については、漸次、事業自体を各市

に移管（無償譲渡等）する。

イ) 市営住宅と近隣する県営住宅については、漸次、管理主体を統一する（各市を県営住宅の指定管理者等とする）。

なお、上記のいずれについても、県は各市に対し管理運営面での助言・指導等のバックアップを行うとともに、住宅供給に係る長期的政策目的の達成のため、適宜、情報共有や調整を行う必要がある。

ア) は、県営住宅を各市に移管することで公営住宅の事業主体を各市に統一し、県はそのバックアップに専念する方法である。イ) は、公営住宅の事業主体の統一までには至らないが、管理主体を同じくすることで管理コストの低減・ノウハウ蓄積の効率化・長期的戦略や方針の共有化を図る方法である。県と各市の役割分担についてはより詳細な検討を要するが、基本的には県と各市が二重に公営住宅事業を行うことによる非効率性を回避することが必要である。ただし、公営住宅の家賃がもともと割安に設定されていることなどから、事業の収支は相当程度赤字が予想されるので、事業主体の統一によるコストダウンや効率性の向上等において十分なメリットがないと、各市側の納得を得るのは難しい。また、県営住宅の建設に当たって発行した県債についてもその残債の償還を各市が引き継ぐのであれば、かえって市側の負担が増してしまうことになりかねない。移管による経済的効果（どの程度コストが削減できるのか等の影響）の試算が定量的に可能となるような体制が必要であろう。「① 税金の負担者と便益の享受者の不均衡について」において述べた県営住宅事業にかかる財務情報の蓄積や開示の体制づくりは、このような意思決定を適切に実行する上での基礎にもなる。

また、各市における公営住宅事業の内部管理体制が未だ十分でないことが考えられるが、県から各市へ管理ノウハウを適宜提供していくことで、県全体の公営住宅サービスの質的向上につなげることも重要である。この点について、県では既に各市と実務担当者レベルで勉強会を開催するなどの取組みを行っており評価できる。今後も継続してかかる取組みを実施してもらいたい。

さらに、今後の公営住宅のあり方として考えなければならないのは、ますます増加するであろういわゆる社会的弱者（生活保護受給者、障害者、高齢者等）世帯に対する福祉サービスの充実の必要性が高まることが予想されることである。かかる状況においては、住宅管理のみならず各市の福祉事務所と連携する等、福祉サービスのノウハウを有する事業者と連携した事業運営が求められる。

③ 公と民の協働（コラボレーション）について

県営住宅をより効率的・有効に活用するうえで、民間の有する資金やノウハウを積極的に活用することは重要である。公共と民間の協働（コラボレーション）の形態は様々であるが、近年の動きとして注目されているのが、いわゆる PPP（Public Private Partnership）である。

PPP とは文字どおり官と民がパートナーを組んで事業を行うという官民協力の形態であり、次第に地方自治体に採用が広まりつつある。PPP の特徴は従来地方自治体が自ら行ってきた事業に対し、民間事業者が事業の計画段階から参加して、設備は官が保有したまま一定の領域を民間へ委託する点にある。

PPP の考え方の具体的な事業手法として PFI（Private Finance Initiative）がある。PFI は公共サービスを提供するための公共施設の整備運営に関して、官が基本的な計画を策定し資金やノウハウを提供する民間事業者を入札などで募る方法、いわゆる「民間資金を活用した社会資本整備」をいう。公共事業費の大幅削減をきっかけとして、社会資本整備について全てを国に頼るのではなく、自由度を与える代わりに地元が必要なものを、民間の力も借りて自分たちで作っていく意識を作り出す制度が必要であるという問題意識から、我が国では平成 11 年に PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）が施行され、国として取り組みが行われてきているものである。

平成 23 年 5 月には PFI 法の改正法案が成立し、さらに PFI の活用を広めようという動きが活発になっている。これによって、以下のような PFI の活用がしやすくなるような種々の改正が行われた。

- ・ PFI 事業の対象が拡大された。
- ・ 公共施設等運営権という物権を新たに認めることで公物管理権の一部が民間へ解放され、民間が公共施設を運営し料金徴収することや金融的な権利設定・保全を行うことが可能となった。
- ・ 公共施設等運営権を設定しない PFI 事業は、行政処分ではなく、官民対等の「事業契約」の中で実施されるという法的位置付けが明確化された。
- ・ 地方議会によるチェックに基づく事業実施を可能にし、基本的な事業条件を条例に基づき事前に決定することで、民間から見た行政側の対応の予見可能性を高めた。
- ・ PFI 事業において国及び地方公共団体が民間に運営ノウハウを有する職員を派遣することが可能であることが明確化され、必要な配慮

を促す規定が設定された。

- ・ 民間から公共施設等の管理者に対して事業実施の提案ができることを明確化し、この提案に対する回答義務を管理者等に負わせる仕組みを導入した。

県においては平成 17 年に策定された「新行財政改革推進プログラム」の中で、その柱の一つである「民間主体の地域づくりの促進」に PFI の活用を盛り込み、平成 18 年に「PFI ガイドライン」を作成して、県における PFI 導入に関する基本的な考え方や検討手順等について整理している。

PFI による民間活力の導入メリットは一般的には以下のようなものが挙げられる。

- ・ 設計、施行、運営、維持管理等を一括発注することによる効率化
- ・ 性能発注、公募プロポーザル等の提案要素の導入による民間ノウハウの活用
- ・ プロジェクトファイナンスによる民間資金の活用
- ・ 資金調達先の金融機関からのモニタリングによる経営効率化のインセンティブ
- ・ 予算支出の平準化

ただし、PFI は基本的に公営事業のほとんどの領域で利用可能な方法とされているものの、公営住宅事業にこれを単純に適用するには問題があると考えられる。主な問題点として利用料金制の導入が困難であることが挙げられる。そもそも公営住宅事業は民間相場の家賃を負担する能力に乏しい所得層を主な対象とし、家賃設定にあたって収益性を度外視しなければならず、整備に係る資金や事業遂行に係るコストの大部分は税金によって賄われることにならざるをえない。したがって、民間事業者が公営住宅を運営した場合、独立採算ができる水準で利用料金を設定することは、公営住宅の政策目的に反することになりかねない。また、民間の金融機関にとっても利用料金からの回収が困難であるプロジェクトに資金を融資するインセンティブは働かないであろう。このような、回収可能性のない事業のリスクを単純に民間に移転することは、事業の不成立や破綻につながる場合がある。加えて、公営住宅の管理業務は特定のノウハウの蓄積が必要であるが、かかるノウハウを有する民間事業者はまだ少ない。秋田県でも当該業務の経験がありノウハウを有している事業者は、県や市といった地方公共団体のほかは県の指定管理者しかなく、事業上の効率性のみならず政策面での十分な品質を保証す