

平成 21 年度

包括外部監査の結果報告書

群馬県包括外部監査人

田中 誠

包括外部監査報告書の構成（目次）

第1 包括外部監査の概要

1 .	監査の種類	1	1
2 .	外部監査の対象とした特定の事件（テーマ）	1	1
3 .	監査対象期間	1	1
4 .	特定の事件（テーマ）選定の理由	1	1
5 .	外部監査の視点	1	3
6 .	主な監査手続	1	3
7 .	外部監査の実施期間	1	3
8 .	包括外部監査人及び補助者	1	4
9 .	外部監査人と選定した特定の事件との利害関係	1	4
10 .	その他	1	4

第2 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

1 .	監査対象の概要		
(1)	住宅政策に関する事業の概要	2	1 1
(2)	住宅政策に関する事業の予算等	2	1 6
(3)	県営住宅事業	2	1 7
(4)	職員数・組織の概要	2	1 18

2 . 監査結果及び意見

《住宅政策関係》

監査結果（指摘事項）

(1)	住宅供給公社への貸付目的について	2	2 1
(2)	住宅供給公社への貸付金対象の元総社物件について	2	2 2
(3)	住宅関連情報提供事業の業務委託料について	2	2 2
(4)	住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件である財政力指数について市町村からの報告が不正確であった事例について	2	2 3

意見

(1)	住宅供給公社職員の共済組合加入について	2	2 5
(2)	県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について	2	2 6
(3)	住宅関連情報提供事業の業務委託契約書について	2	2 6
(4)	住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件について	2	2 7

《県営住宅関係》

監査結果（指摘事項）

- (1) (仮称) 元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて・・・2 2 8
- (2) 耐震診断未実施住戸の退去について・・・2 2 9
- (3) 個人情報扱うことになる外部の業者に対する情報セキュリティの定期的な確認作業について・・・2 2 9

意見

- (1) 小規模団地の廃止と物件売却の推進について・・・2 2 10
- (2) 用途廃止物件の処理の迅速化について・・・2 2 11
- (参考) 分類3物件一覧表・・・2 2 13
- (3) 団地別の採算状況について・・・2 2 16
- (4) 県営団地事業のキャッシュフローの状況について・・・2 2 28
- (5) 火災保険・地震保険の付保が不十分であることについて・・・2 2 29
- (6) 管理代行制度による住宅供給公社の管理について・・・2 2 30
- (7) 群馬県住宅供給公社への管理代行料について・・・2 2 31
- (8) 住宅供給公社との管理代行制度での委託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて・・・2 2 32
- (9) 県営住宅への申込に関する情報の管理について・・・2 2 33
- (10) 高額所得者の退去について・・・2 2 33
- (11) 家賃滞納者に対する取扱いについて・・・2 2 34
- (参考) 県営住宅における家賃滞納状況・・・2 2 34
- (12) 入居後の連帯保証人の能力調査について・・・2 2 36
- (13) 県営住宅の保証責任の解除について・・・2 2 37
- (14) 保証人等に対する支払請求の早期化について・・・2 2 38
- (15) 明渡し請求事項となる連帯保証人の変更事実の具体的な記載について・・・2 2 38
- (16) 管理人・団地自治会の協働について・・・2 2 39
- (17) 広報活動について・・・2 2 40

《契約関係》

監査結果（指摘事項）

- (1) 随意契約の際の見積合せについて・・・2 2 41

意見

(1)	随意契約の理由が不十分な業務委託契約について	2	2	42
(2)	随意契約の理由が不十分な工事契約について	2	2	49
(3)	契約方法（総合評価方式・自動落札方式）の選択が適切でない事例について	2	2	50
(4)	県営住宅の設計内容の経済性、合理性について	2	2	52
(5)	県営住宅建築工事の積算数量・見積金額のチェックについて	2	2	53
(6)	家賃設定に当たって集計された工事費の正確性について	2	2	53
(参考)	群馬県の契約方式の概要	2	2	54
(参考)	落札率一覧表・落札率内訳表	2	2	57

第3 群馬県住宅供給公社の経営管理について

1. 監査対象の概要

(1)	設立経緯	3	1	1
(2)	設立目的	3	1	1
(3)	役員構成	3	1	1
(4)	組織	3	1	2
(5)	事業実績	3	1	2
(6)	財務諸表	3	1	7
(7)	平成 20 年度における関東甲信越地方の他県の住宅供給公社の実績との比較	3	1	11

2. 監査結果及び意見

《経営管理関係》

監査結果（指摘事項）

(1)	中長期経営計画が策定されていないことについて	3	2	1
(2)	地域手当の支給根拠について	3	2	1
(3)	（仮称）元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて	3	2	2
(4)	敷金規程の違反物件について	3	2	2
(5)	公社賃貸住宅の連帯保証人について	3	2	3

意見

(1)	住宅供給公社職員の共済組合加入について	3	2	3
(2)	県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について	3	2	4
(3)	公社職員の年齢構成について	3	2	4

(4)	公営住宅の管理料収入単価の差異について	3	2	5
(5)	県との管理代行制度での受託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて	3	2	6
(6)	公社ビルの受取家賃の見直しについて	3	2	6
(7)	県営住宅の修繕計画について	3	2	7
(8)	公社賃貸住宅申込 / 審査時のチェックリストの作成について	3	2	9
(9)	特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時の個人情報の「同意書」について	3	2	10
(10)	特定優良賃貸住宅における入居者負担額の通知方法の改善について	3	2	10
(11)	特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅の長期滞納者について	3	2	11
(12)	県営住宅の保証責任の解除時の辞任決定の通知について	3	2	12
(13)	個人情報関連のマニュアルの策定について	3	2	13
(14)	個人情報のセキュリティ・レベルの明確化について	3	2	13
(15)	管理人や業務委託先の事業者（営繕業者など）へ提供する個人情報の範囲について	3	2	14
(16)	データ入力時の正確性確保の文書化について	3	2	14
(17)	コンピュータ・システムの信頼性の評価について	3	2	15
(18)	災害対策プランの策定について	3	2	15

《経営実態の開示関係》

監査結果（指摘事項）

(1)	事業用土地資産の減損処理の必要性について	3	2	16
(2)	支払利息の事業用土地資産への過大原価算入並びに当期純利益の過大計上について	3	2	19
(3)	賃貸物件に係る減損損失計上のための体制の不備について	3	2	20
	（参考） [1]賃貸建物簿価・時価比較一覧表（平成 21 年 3 月末現在）	3	2	23
	（参考） [2]賃貸土地簿価・時価比較一覧表（平成 21 年 3 月末現在）	3	2	24
(4)	分譲事業原価の過大計上並びに分譲事業資産の過小計上について	3	2	25
(5)	貸倒引当金計上の会計方針と実際計上方法との相違について	3	2	26
(6)	退職給付引当金の計上過大について	3	2	27
(7)	計画修繕引当金の計上過不足について	3	2	28

意見

(1)	真の会社の経営実態の開示について	3	2	31
(2)	会社の利益水準及び今後の動向について	3	2	35
(3)	注記情報の充実について	3	2	44

(4)	特別会計の設定について	3	2	46
(5)	リース取引の金額的重要性について	3	2	46
(6)	住宅管理システムと経理残高の整合性のチェックについて	3	2	47
	(参考) 公社会計及びその変遷について	3	2	48

《契約関係》

意見

(1)	随意契約理由の妥当性について	3	2	50
	(参考) 公社財務規程	3	2	51
(2)	予定価格と積算価格の乖離について	3	2	52
	(参考) 落札率一覧表・落札率内訳表	3	2	53

第4 企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

て

1. 監査対象の概要

(1)	企業局の住宅事業の概要	4	1	1
(2)	職員に関する事項	4	1	1
(3)	平成20年度の活動状況	4	1	2
(4)	平成20年度における事業資産の残高	4	1	3
(5)	企業局で造成・分譲してきた住宅団地の状況	4	1	5
(6)	板倉ニュータウン事業について	4	1	6
(7)	ふれあいタウンちよだ事業の概況	4	1	11

2. 監査結果及び意見

《管理共通関係》

監査結果(指摘事項)

(1)	原価見返勘定の見積方法及び精算時期について	4	2	1
(2)	原価差額調整勘定について	4	2	2

意見

(1)	現地案内所の日報(業務日誌)の様式の統一について	4	2	3
-------	--------------------------	---	---	---

《板倉ニュータウン関係》

監査結果(指摘事項)

(1)	事業計画と事業実績の比較分析の徹底について	4	2	4
-------	-----------------------	---	---	---

意見

- (1) 板倉ニュータウンの投資採算について - 投資に対する時間価値を考慮した採算計画の検討・実績分析がなされていない - 4 2 5
- (2) 企業債の償還について 4 2 15
- (3) 板倉ニュータウンの分譲用地（在庫）の価格について 4 2 17
- (4) 販売不振に伴う計画変更について 4 2 17
- (5) 板倉ニュータウンでのアンケート登録時の「個人情報の利用目的」について 4 2 19
- (6) 板倉ニュータウンでの個人情報の情報セキュリティについて 4 2 20
- (7) 板倉ニュータウンでのアンケート等の顧客情報の収集及び結果のフォローについて 4 2 20
- (8) 板倉ニュータウンでの営業活動の結果のフォローについて 4 2 21

《ふれあいタウンちよだ関係》

監査結果（指摘事項）

- (1) ふれあいタウンちよだの販売計画の未作成及び在庫の販売について . . 4 2 22

意見

- (1) ふれあいタウンちよだの採算性について 4 2 25
- (2) ふれあいタウンちよだの販売価格について 4 2 26
- (3) ふれあいタウンちよだのプロジェクト別損益管理について 4 2 26
- (4) ふれあいタウンちよだの苦情等の報告の文書化について 4 2 28

《契約関係》

監査結果（指摘事項）

- (1) 予定価格の定めのない契約について 4 2 28
- (2) 予定価格の積算根拠が明確でない契約について 4 2 29

意見

- (1) 一者随意契約の理由が不十分な契約について 4 2 30
- (2) 契約金額と同額で再委託されている契約について 4 2 30
- (参考) 落札率一覧表・落札率内訳表 4 2 31

第1 包括外部監査の概要

1. 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. 外部監査の対象とした特定の事件（テーマ）

（1）監査テーマ

群馬県の住宅政策について

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

住宅供給公社の経営管理について

企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

（2）監査対象機関

群馬県県土整備部建築住宅課

群馬県住宅供給公社

群馬県企業局総務課・財務管理課・団地課・団地総合事務所

3. 監査対象期間

主として、平成20年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）ただし、必要に応じて過年度分及び平成21年度分についても監査対象とした。

4. 特定の事件（テーマ）選定の理由

（1）住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

群馬県の住宅政策は、その時々を背景に変遷してきている。群馬県は平成7年度に「群馬県住宅マスタープラン（計画期間：平成8年度から平成17年度）」を策定し、非成長・成熟社会において、限られた資源と貴重な財源を有効に活用し、良質な住宅ストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策を展開してきたが、住宅及び住環境の「質」については未だ十分な水準にあるとは言い難い状況にある。また、少子高齢化の急速な進行や社会情勢の変化に伴い生活弱者・住宅困窮者が増大する一方、耐震偽装問題・悪質な住宅リフォーム詐欺・相次ぐ自然災害と大地震発生リスクの増大等に伴い住宅の安全性に対する信頼も揺らいでいる状況にある。

群馬県は、このような状況の中、新たな課題への対応を目指して、平成7年度版「群馬県住宅マスタープラン」の見直し・改訂版として、平成18年度に「群馬県住宅マスタープラン(2006)（群馬県住生活基本計画）」を策定した。この新プランは、安全で安心な住まい・まちづくり、豊かでゆとりある住まいづくり、地域特性に応じた住まい・まちづくりを基本目標に掲げている。

群馬県の平成 21 年度の一般会計に計上されている住宅政策関連の予算は 36 億円であるが、住宅は県民の単なる私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を構成する上で重要な要素として、また、活力・魅力ある地域の礎として位置づけられるものであり、住宅政策の充実は県民にとって重大な関心事の一つとなっており、その傾向は強くなっているものと認識される。

このような環境下、住宅政策が関係法規に則り適正に運営され、かつ、時代のニーズを反映し、経済性・効率性・有効性を十分に追及された上で執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

(2) 住宅供給公社の経営管理について

群馬県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律 124 号）に基づき群馬県と県内 10 市 1 町の出資により設立された法人であり、これまで県内各所での住宅の分譲、県営住宅の維持管理、住宅相談窓口の設置、住情報の提供、市町村営公営住宅の建設支援等、多岐にわたる業務を展開している。

平成 21 年 3 月末における累計住宅供給戸数は 6,429 戸、住宅管理戸数は 20,543 戸となっている。

また、群馬県住宅供給公社は、平成 20 年度で、群馬県から 19 億円を借り入れているほか、4 百万円の共済負担金を受け、県営住宅等 10,423 戸の管理を行う等、群馬県と資金・事業の両面で密接な関係にある。

このように、群馬県住宅供給公社の経営及び実施事業は、群馬県の財政と県民の生活とに与える影響も大きいことから、その経営が、関係法規に則り適正に運営され、経済性・効率性・有効性を十分に追及した上で事業が執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

(3) 企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

群馬県企業局は、県民の住環境の整備を目的として住宅団地の造成を行っているが、近年は、「自然と文化と快適性」のコンセプトのもと、21 世紀に向けて「県土の均衡ある発展」と「活力ある地域社会の形成」を図ることを目的とした、板倉ニュータウン事業も展開している。

群馬県企業局は、社会経済情勢の変化を受けて、平成 17 年には、新規住宅団地の造成からは撤退したものの、「ふれあいタウンちよだ」や「板倉ニュータウン」事業は、いまだ開発途上の段階にあり、平成 20 年 3 月末において、ニュータウン事業に関しては、累積投資額 752 億円、単年度 334 百万円の損失を計上する状況にある。団地造成事業、ニュータウン事業には、これまでも巨額の資金が投入されてきており、平成

20年3月末における累計造成面積802.6ha、分譲面積408.1ha、分譲区画数は11,940戸にのぼり、その収支状況についての検証の必要性があることに加えて、今後も多額の起債が予定されており、その償還の方法等も注視することが必要になっている。

群馬県企業局の実施する住宅団地造成事業とニュータウン事業は、住環境の整備を目的として展開された事業であり、その事業の管理と財務事務が関係法規に則り適正に運営され、かつ、時代のニーズを反映し、経済性・効率性・有効性を十分に追及された上で執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

5. 外部監査の視点

- (1) 群馬県の住宅政策が、公的部門の政策として、一貫して、公共の福祉に貢献し、公平性・中立性・経済性を考慮したものとなっているか。
- (2) 群馬県の住宅政策が、その時々を経済情勢等を反映したものとなっているか。特に現下においては、少子高齢化・経済弱者増大、環境・防災対応等が考慮されているか。
- (3) 各政策・事業は、関連法規に則り適正に、無駄なく執行されているか。
- (4) 公営住宅の供給、維持管理計画が合理的なものか。財政負担の最小化を考慮しているか。
- (5) 県営住宅の管理を群馬県住宅供給公社に一括管理代行させることに合理性があるか。
- (6) 県営住宅の管理システムは、効率のかつ個人情報保護等の諸法令遵守のもとで、適正に運用されているか。
- (7) 公営住宅の入居条件・滞納等の管理が適正に行われているか。
- (8) 委託事業者等との契約手続きが関連法規に則り適正に行われているか。
- (9) プロジェクト別・団地別の原価計算・投資採算計算が適正に実施される等、採算性管理、経済性が考慮されているか。
- (10) 群馬県住宅供給公社は健全に経営管理されているか。
- (11) その他

6. 主な監査手続

- (1) 現地視察・現品実査
- (2) 関係者からの状況聴取
- (3) 関係諸法令の吟味
- (4) 関係帳簿及び証拠資料の閲覧・吟味・分析・質問
- (5) その他必要と認められる手続き

7. 外部監査の実施期間

・平成 21 年 6 月 4 日～平成 22 年 3 月 12 日

・監査対象機関の主たる往査期間

県土整備部建築住宅課	平成 21 年 7 月 10 日、9 月 7 日・11 日・30 日、 10 月 2 日、11 月 9 日
群馬県住宅供給公社	平成 21 年 9 月 14 日、10 月 14 日・16 日、 11 月 6 日、平成 22 年 1 月 6 日
企業局総務課・財務管理課・団地課	平成 21 年 7 月 27 日、11 月 20 日
企業局団地総合事務所	平成 21 年 11 月 10 日・11 日

8. 包括外部監査人及び補助者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 田中 誠

(2) 補助者

公認会計士 永井 乙彦

公認会計士 松井 理

公認会計士 鈴木 祥浩

公認会計士 廣瀬 信二

公認会計士 猿渡 良太郎

公認会計士 松岡 光弘

公認会計士 赤尾 敬一郎

公認会計士 福田 秀幸

一級建築士 小池 純司

9. 外部監査人と選定した特定の事件(テーマ)との利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも本監査の対象とした事件について、地方自治法第 252 条の 29 に定める利害関係がないことを確認した。

10. その他

(1) この報告書は、地方自治法第 252 条の 37 第 5 項に規定される「監査の結果」として報告するものであるが、「意見」として掲げられている事項は、同法第 252 条の 38 第 2 項に規定される「監査の結果に関する報告に添える意見」として提出するものである。

(2) 報告書の表の内訳金額については、端数処理の関係等で合計金額と一致しない場合がある。また、文中に数値を引用した場合にも端数処理の関係等で金額が一致しない場合がある。

第2 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

1. 監査対象の概要

(1) 住宅政策に関する事業の概要

① 群馬県における住宅をめぐる状況

群馬県の住宅政策は、その時々を背景に変遷してきている。群馬県は平成7年度に「群馬県住宅マスタープラン（計画期間：平成8年度から平成17年度）」を策定し、非成長・成熟社会において、限られた資源を、貴重な財源を有効に活用し、良質な住宅ストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策を展開してきた。

群馬県における住宅の状況は、下表「群馬県の住宅の概況」のとおりであり、平成20年の「住宅・土地統計調査」によれば総世帯数 728,800 世帯に対して、住宅数は 855,800 戸であり、すでに量的には充足しており、逆に住宅の余剰が増大している状況にあるが、住宅及び住環境の「質」については、誘導居住面積水準達成率が 61.6%と全国平均の 54.6%は上回っているものの未だ十分な水準にあるとは言い難い状況にある。

また、少子高齢化の急速な進行や社会情勢の変化に伴い生活弱者・住宅困窮者が増大する一方、耐震偽装問題・悪質な住宅リフォーム詐欺・相次ぐ自然災害と大地震発生リスクの増大等に伴い住宅の安全性に対する信頼も揺らいでいる状況にある。

(注)誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心部及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市型居住誘導居住面積水準からなる。

・一般型誘導居住面積水準の例

2人以上の世帯； $25\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{ m}^2$

群馬県の住宅の概況

1住宅数(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年 (1988)	平成5年 (1993)	平成10年 (1998)	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)
住宅数(居住無含)	619,300	688,900	756,000	798,700	855,800
世帯数(主+同居)	552,300	606,300	659,600	687,400	728,800
世帯当たり住宅数	1.12	1.14	1.15	1.16	1.17
世帯当たり住宅数(全国)	1.12	1.12	1.14	1.14	1.15

2建て方別(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	構成比
総数(主世帯主のみ)	552,300	606,300	657,600	684,600	725,300	100.0%
一戸建て	458,000	480,600	509,600	520,700	548,900	75.7%
長屋建て	30,300	24,100	15,800	12,400	15,500	2.1%
共同住宅	62,100	100,200	130,100	150,000	159,700	22.0%
その他	2,300	1,400	2,100	1,500	1,300	0.2%

3持家(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
a. 主世帯総数(所有不詳含)	552,300	606,300	657,600	684,600	725,300
b. 持家に居住する主世帯数	398,600	426,900	462,100	482,900	512,800
借家に居住する主世帯数	153,300	177,900	190,400	191,800	202,200
公営の借家	28,500	29,300	31,800	31,000	31,300
公団・公社の借家	1,400	1,600	1,800	700	900
民営借家	108,900	126,700	142,800	146,000	156,200
給与住宅	14,400	20,200	14,000	14,100	13,800
持家率b/a:戸建+分譲	72.2%	70.4%	70.3%	70.5%	70.7%
持家率(全国):戸建+分譲	61.3%	59.8%	60.3%	61.2%	61.3%

4住宅の広さ(一住宅当たり持家・借家平均、各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
居室数	5.1	5.1	5.15	5.16	5.09
畳数	33.04	34.06	34.92	36.34	36.65
延べ床面積 m ²	101.50	103.50	105.55	108.63	108.15

5居住水準(各年住宅・土地統計調査)

	群馬県			全国		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成10年	平成15年	平成20年
誘導居住面積水準達成率	50.7%	55.6%	61.6%	46.5%	52.2%	54.6%
最低居住水準未達率	3.2%	2.6%	3.5%	5.1%	4.2%	6.5%
戸当たり平均床面積 m ²	105.5	108.6	108.2	92.4	96.2	94.3

6公営住宅(管理戸数=居住無しも含む)

県営住宅	10,421 戸	H21.9.1現在
市町村営住宅	24,261 戸	H21.4.1現在
計	34,682 戸	

7公的住宅

世帯総数に対する公的住宅比率: 群馬 4.4% 全国 6.1%

公営+(公団、公社の借家) / 主世帯総数 =
(31,300+900) / 725,300 = 0.044365...

群馬県は、このような状況の中、新たな課題への対応を目指して、平成7年度版「群馬県住宅マスタープラン」の見直し・改訂版として、平成18年度に「群馬県住宅マスタープラン(2006)（群馬県住生活基本計画）平成18年度～27年度」を策定した。この新プランは、①安全で安心な住まい・まちづくり、②豊かでゆとりある住まいづくり、③地域特性に応じた住まい・まちづくりを基本目標に掲げている。

各基本目標の内容は以下のとおりである。

【マスタープランの概要】

①安全で安心な住まい・まちづくり

- ・耐震診断、耐震改修等防災対策の促進

平成17年に発生した耐震偽装問題については、県内3件の偽装物件が見つかり、県民の建築確認制度や住まいの安全性についての信頼が大きく揺らいだ。

- ・住宅相談、住宅情報提供の拡充
- ・住宅防犯対策の推進

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修等 防災対策の推進 ・住宅相談・住宅情報提供の拡充 ・住宅の防犯対策の推進 	住宅の耐震化率	平成18年度 68.5%	平成27年度 85%
	被災建築物 応急危険度判定士数 ¹	平成17年度 986名	平成27年度 1,500名
	情報提供（相談）件数	平成17年度 514件	平成27年度 1,000件

②豊かでゆとりある住まいづくり

- ・セーフティーネットの構築

自力での住宅確保が困難な者や最低居住面積水準未滿での生活を余儀なくされている者に対しての良好な生活環境の確保としての公営住宅の整備を、県と市町村の役割の見直し及び連携を図りつつ推進する。

- ・子育て支援

「子供を育てるなら群馬県」の理念の下、既存公営住宅の利活用として住戸の面積増改善を行い、空き家の保育施設化等の方策を検討する。

- ・高齢社会への対応

既存公営住宅の利活用として住戸のバリアフリー化や介護する側の世帯の入居化等を促進する。

・人にやさしい住まいづくりの支援

住宅や建築物のユニバーサルデザイン化を推進する。

・環境にやさしい暮らしの実現

住宅の単なるエネルギー使用抑制・省エネルギー化にとどまらず、居住性の向上をはかり、あわせてライフサイクルコストの軽減を目指すため、「建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）の普及を促進する。

・住教育の推進

住みよい住宅、暮らしやすい住環境とは何か、県民自ら考えられる住教育を実施する。

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
・セーフティネットの構築	公営住宅の供給目標戸数（県営及び市町村営の合計） ⁱⁱ	当初5年間 11,000戸	10年間 20,000戸
	最低居住面積水準 ⁱⁱⁱ 未 満率	平成15年 2.8%	平成27年 1.0%
・少子高齢化対策の推進	子育て世帯の誘導居住 面積水準 ^{iv} 達成率	平成15年 48%	平成27年 61%
	高齢者のいる住宅のバ リアフリー化率	平成15年 29%	平成27年 75%
・人にやさしい住まいづ くりの支援	共同住宅共用部分のユ ニバーサルデザイン化 率	平成15年 4.1%	平成27年 25%
	住宅の省エネルギー対 策率 一定の省エネルギー 対策 ^v	平成15年 4.1%	平成27年 40%
・環境にやさしい暮らし の実現	住宅の省エネルギー対 策率 新築住宅における 次世代省エネ基準達 成率	平成17年度 54%	平成20年度 65%
	住宅リフォーム実施率	平成11～15 年 2.4%	平成27年 5%
	新築住宅性能表示の実 施率 ^{vi}	平成17年度 8.6%	平成22年度 50%

③地域特性に応じた住まい・まちづくり

- ・まちなか居住再生の支援

中心市街地活性化策である「群馬県まちなか居住再生等支援事業」を推進する。

- ・地域の空き家等の活用推進
- ・良好な家なみ、まちなみの形成支援
- ・県産木材等の利活用促進

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住再生の支援 ・地域の空き家等の利活用推進 ・良好な家なみ・まちなみの形成支援 	中心市街地の共同住宅への入居世帯数	平成 16 年度 9,600 世帯	平成 27 年度 11,300 世帯
	<ul style="list-style-type: none"> ・県産木材等の利活用促進 	県産木材活用促進事業 活用戶数 ^{vii}	平成 17 年度 315 戸

- i 地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊等の危険性を判定し、被災建築物の使用にあたっての危険性を情報提供することにより被災後の人命に係わる二次災害を防止するための判定業務に従事する者。
- ii 新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数。
- iii 世帯の人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な住宅の面積に関する水準。(例)4人家族(全員 10 歳以上) 50 m²
- iv 世帯の人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。(例)戸建 4 人家族(全員 10 歳以上)125 m²。
- v 全部又は一部の窓に二重のサッシ又は複層ガラスを使用すること。
- vi 新築住宅のうち「住宅性能表示」制度の評価書の交付を受けた住宅の割合。
- vii 「ぐんま優良木材」を使用して建築又はリフォームを行った住宅のうち、県が費用の一部を補助した戸数。

マスタープランの計画期間は、平成 18 年～27 年までの 10 年間であるが、最終年度である平成 27 年度にマスタープランに定めた成果指標の達成率及びその評価・分析ならびに県民へのアンケート調査等を実施し、その結果を公表することになっている。

また、中間年である平成 22 年度にも第三者による中間評価を実施し、その結果及び社会経済状況の変化等により見直しを行い、その内容の公表を行うこととなっている。

(2) 住宅政策に関する事業の予算等

① 群馬県の予算の住宅関係予算の推移を示したのが下表である。

「初代住宅マスタープラン（平成 8 年度～17 年度）」の後半 3 年間と、「新住宅マスタープラン（平成 18 年度～27 年度）」の開始から 4 年間に掲載している。

(単位：千円)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
歳出	797,049,869	793,596,000	796,841,430	797,327,500	808,010,150	653,731,000	661,073,000
土木費(県土整備費)	102,534,519	100,075,254	97,290,062	89,017,496	89,501,349	91,013,418	90,879,521
住宅費	7,773,761	6,057,970	5,715,879	5,116,539	4,692,519	4,509,067	3,979,919
(住宅費率)	7.6%	6.1%	5.9%	5.7%	5.2%	5.0%	4.4%
住宅総務費	348,927	285,134	298,856	433,788	432,440	488,824	422,053
職員給与	201,682	212,695	169,527	326,953	343,784	346,111	345,773
住宅新築資金	42,365	41,549	37,698	28,788	19,499	16,053	9,484
市街地再開発	39,505	210	67,265	26,774	10,410	86,510	32,860
その他	65,375	30,680	24,366	51,273	58,747	40,150	33,936
住宅管理費	5,669,282	4,379,729	4,914,062	3,906,444	3,600,210	3,671,106	2,950,492
県営住宅維持管理	1,126,700	1,142,350	1,182,017	1,161,567	1,186,147	1,241,633	1,235,091
住宅供給公社助成	3,783,943	2,967,902	2,862,002	2,504,081	2,189,085	1,926,295	1,526,759
地域優良分譲住宅	76,162	53,568	44,068	35,182	27,337	24,134	56,404
融資住宅指導監督	4,164	4,164	3,559	2,546	109	69	69
既設県営住宅改善	284,754	177,266	780,000	161,725	146,298	428,345	104,390
マイホーム建設資金	356,293	0	0	0	0	0	0
住宅生産合理化推進	16,746	16,691	23,387	17,588	21,364	26,450	21,050
公営住宅建替推進	20,520	17,788	19,029	18,065	18,135	24,180	6,729
その他	0	0	0	5,690	11,735	0	0
住宅建設費	1,755,552	1,393,107	502,961	776,307	659,869	349,137	607,374
県営住宅建設	1,738,729	1,378,254	489,804	769,372	652,682	339,613	593,580
その他	16,823	14,853	13,157	6,935	7,187	9,524	13,794

全体に緊縮予算の中でも、「住宅供給公社への助成」と「県営住宅建設」が大きく削られていることが明らかである。両者とも、その内容は公社の行う住宅と県営住宅の建設事業に対する予算であり、新規の建設凍結と建替え計画の減少政策が見て取れる。

② 群馬県県土整備部建築住宅課の平成 21 年度及び平成 20 年度の住宅政策関連の事業予算の規模及び内容は下表のとおりである。

(ホームページ開示ベース・単位：千円)

事業名	区分	21 年度予算額	20 年度予算額	概要
県有施設整備事業	県営住宅建設	604,012	349,077	
	既設県営住宅改善	104,390	428,345	地デジ障害の除去等
地域住宅交付金指導監督事業	地域住宅交付金指導監督	13,794	9,524	市町村営住宅の設計・監理等
住宅供給公社助成事業	住宅供給公社助成	1,522,556	1,923,000	特定優良賃貸住宅建設資金貸付等

住宅生産合理化 推進事業	住宅生産合理化 推進	21,050	26,450	住宅相談業 務、住環境調 査委託等
市街地再開発事 業	まちなか居住再 生等支援	32,730	86,300	まちなか居住 再生を促進す る民間事業者 支援
県営住宅維持管 理事業	県営住宅維持管 理	1,235,091	1,241,633	県営住宅の維 持管理(住宅 供給公社が代 行)
高齢者向け優良 賃貸住宅建設費 補助事業	高齢者向け優良 賃貸住宅建設費 補助	38,500	0	
合計		3,572,123	4,064,329	

平成 20 年度及び 21 年度予算では、両年度とも総額の 3/4 以上を「住宅供給公社助成事業」と「県営住宅維持管理事業」の 2 事業で占めている。

平成 21 年度予算で 県営住宅維持管理費 1,235,091 千円の中の 92%を占める 1,136,617 千円は、住宅供給公社に支払われる県営住宅の管理代行料であり、「住宅供給公社助成事業」1,522,556 千円と合わせて、総額 2,659,173 千円が住宅供給公社に支払われることになるが、これは上記住宅関連予算の 74%に該当する。

このことから、群馬県の住宅政策は、少なくとも予算面からは、そのほとんどが、住宅供給公社を介した政策であり、県営住宅に対する政策であるといえる。

(3) 県営住宅事業

① 県住宅制度

県営住宅とは、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)に基づき群馬県が整備し、群馬県の住民であって、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。

〈公営住宅制度の概要〉

創設年度	1951 年 (昭和 26 年)
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給
供給方式	地方公共団体が、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理 (供給義務)

入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、収入分位 0～25%(4人世帯年収約 510 万円以下)を対象 ただし、高齢者等について、地方公共団体の裁量により収入分位 25%～40% (4人世帯年収約 510 万円～610 万円) も対象 ・原則、同居の親族がある者を対象
家賃	<p>入居者の負担能力と、住宅の便益に応じて(応能応益)決定</p> $(家賃) = (家賃算定基礎額) \times (市町村立地係数) \times (規模係数) \times (経過年数係数) \times (利便性係数)$ <p>群馬県営住宅の原則月額家賃(最高 31,800 円～最低 6,100 円) 裁量階層月額家賃(最高 70,500 円～最低 15,600 円) (平成 21 年定期募集案内)</p>
国の財政 支援措置 (補助の 義務)	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費；全体工事費の 45%(建設、買取りの場合)又は共用部分等工事費の 2/3 の 45% (借上げの場合) ・家賃の減額；近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の 45% (残りの 55% は地方交付税交付金により措置)

② 県営住宅の戸数・種類

群馬県営住宅の管理戸数は、平成 21 年 4 月 1 日現在県内 12 市 3 町に所在し、106 団地 560 棟、10,423 戸となっている。また、群馬県内には市町村営住宅も 24,261 戸あり公営住宅の合計は 34,684 戸、総世帯数に対する公営住宅の割合は、4.6%と全国平均の 4.1%を上回っている(因みに、全国最高は北海道・福島県の 6.4%。最低は、埼玉県の 1.5%である)。また、群馬県の県営住宅と市町村営住宅の比率は 30 : 70 である。全国平均は 42 : 58 であり、県営住宅の割合が低いのが群馬県の特徴(因みに全国で最も低いのが北海道の 14、次に福島県 18、高いのが東京都 92、埼玉県 61)といえる。

また、住宅の種類及び所在地等は下表のとおりである。

住宅の種類	摘要
1. 家族向住宅	2人以上世帯・3人以上世帯の区分あり
2. 単身入居可能住宅	自活可能な単身者・2人以上世帯も可
3. 車イス住宅	車イス障害者のいる単身・2人以上・3人以上世帯あり
4. 多家族向住宅	5人以上世帯
5. 高齢者・障害者向住宅(単身可)	60歳以上、重度障害者
6. 高齢者・障害者向住宅	60歳以上、重度障害者(単身不可)
7. 特殊住宅	過去において入居者事故あり住宅
8. 子育て支援住宅(期限付住宅)	小中学校近接住宅、10年以内の期間

県営住宅一覧表

H21.4.1現在

名称	所在地	戸数	名称	所在地	戸数	名称	所在地	戸数
向町	前橋市平和町	16	相生第1	桐生市相生町	233	入沢	渋川市入沢	36
国領	前橋市国領町	13	足仲	桐生市相生町	94	八木原	渋川市八木原	64
昭和	前橋市昭和町	24	川内	桐生市川内町	106	下郷	渋川市下郷	81
岩神	前橋市岩神町	40	二本松	桐生市相生町	104	渋川市計	3団地	181
萩町	前橋市昭和町	30	城ノ岡	桐生市菱町	196			
城東	前橋市城東町	45	相生第2	桐生市相生町	104	萩の宮	藤岡市篠塚	82
元総社	前橋市元総社町	22	桐生市計	11団地	991	本郷	藤岡市本郷	168
天川大島	前橋市天川大島町	24				立石	藤岡市立石	132
兵庫松	前橋市文京町	4	宗高	伊勢崎市宗高町	12	藤岡市計	3団地	382
朝倉	前橋市朝倉町	120	上泉	伊勢崎市上泉町	36			
南橋	前橋市南橋町	63	太田町	伊勢崎市太田町	54	酢ノ瀬	富岡市富岡	12
広瀬第1	前橋市広瀬町	483	茂呂	伊勢崎市新栄町	60	芝宮	富岡市内匠	74
広瀬第2	〃	392	上植木	伊勢崎市本関町	90	桐淵	富岡市中高瀬	67
朝日町	前橋市朝日町	96	羽黒	伊勢崎市羽黒町	161	田篠	富岡市田篠	80
下細井	前橋市下細井町	228	山王	伊勢崎市山王町	248	観音前	富岡市七日市	78
下新田	前橋市下新田町	272	今泉	伊勢崎市今泉町	52	上中島	〃	24
田口	前橋市田口町	156	今井	伊勢崎市今井町	47	富岡市計	6団地	335
萱野	前橋市江木町	272	曲輪町	伊勢崎市曲輪町	48			
前橋市計	18団地	2,300	田中島	伊勢崎市田中島町	156	原市第1	安中市原市	88
			三ツ木	伊勢崎市境三ツ木	24	遠丸	安中市安中	116
江木	高崎市日光町	16	女塚	伊勢崎市境女塚	48	原市第2	安中市原市	54
石原町	高崎市聖石町	15	伊勢崎市計	13団地	1,036	下磯部	安中市下磯部	60
北双葉	高崎市北双葉町	80				二軒在家	安中市松井田町	48
並榎	高崎市並榎町	28	新井	太田市新井町	53	安中市計	5団地	366
浜尻第1	高崎市浜尻町	26	石原	太田市石原町	111			
浜尻第2	〃	53	鳥之郷	太田市鶴生田町	68	大間々	みどり市大間々町	2
浜尻第3	〃	68	牛沢	太田市牛沢町	84	みどり市計	1団地	2
上小島	高崎市上小島町	78	宝泉	太田市宝町	80			
筑縄	高崎市筑縄町	102	鳥山	太田市鳥山上町	152	中島	吾妻郡草津町	54
井野	高崎市井野町	90	浜町	太田市浜町	228	草津町計	1団地	54
金井淵	高崎市金井淵町	84	内ヶ島	太市内ヶ島町	58			
中尾	高崎市中尾町	457	矢場	太田市矢場新町	98	大林	邑楽郡板倉町	16
中居	高崎市中居町	190	成塚	太田市成塚町	102	板倉町計	1団地	16
東金井	高崎市飯塚町	72	生品	太田市新田瑞木町	42			
北久保	高崎市北久保町	160	太田市計	11団地	1,076	丘山	邑楽郡大泉町	96
鼻高	高崎市鼻高町	176				大泉町	1団地	96
城山	高崎市城山町	397	金井	沼田市高橋場町	80			
上佐野	高崎市上佐野町	264	沼田市計	1団地	80	中野	邑楽郡邑楽町	54
大沢	高崎市大沢町	160				邑楽町計	1団地	54
室田	高崎市下室田町	18	広内	館林市広内町	8			
中河原	高崎市新町	194	新当郷	〃	20	合計	106団地	10,423
下河原	〃	205	高根	館林市松沼町	123			
高崎市計	22団地	2,933	青柳	館林市諏訪町	64			
			大島	館林市大島町	66			
元宿	桐生市元宿町	15	近藤	館林市近藤町	56			
織姫	桐生市錦町	45	分福	館林市分福町	144			
天神第1	桐生市天神町	26	日向	館林市日向町	40			
天神第2	〃	16	館林市計	8団地	521			
西堤	桐生市堤町	52						

③ 県営住宅の募集戸数と応募状況

県営住宅の入居者の募集は、年4回(4月、7月、10月、1月)の定期募集抽選方式が基本で、応募の少ない4団地萱野(前橋市)、城山(高崎市)、城ノ岡(桐生市)、烏山(太田市)は随時募集を行っている。また、緊急経済対策対応として、雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居からの退去を余儀なくされている者の受け入れもこの4団地で平成20年10月から実施している。

平成20年度の定期募集の状況は下表のとおりである。

種類		4月	7月	10月	1月	合計
家族向	募集戸数	317	319	232	219	1,087
	申込者数	458	507	389	497	1,851
	倍率	1.44	1.58	1.67	2.26	1.70
単身	募集戸数	43	32	26	28	129
	申込者数	102	96	105	108	411
	倍率	2.37	3.00	4.04	3.86	3.18
車イス	募集戸数	4	3	2	1	10
	申込者数	2	0	1	0	3
	倍率	0.50	0.00	0.50	0.00	0.30
高齢者・障害者	募集戸数	3	6	4	13	26
	申込者数	18	40	26	44	128
	倍率	6.00	6.66	6.50	3.38	4.92
特殊	募集戸数	4	3	3	3	13
	申込者数	1	1	0	4	6
	倍率	0.25	0.33	0.00	1.33	0.46
子育て支援	募集戸数	9	18	18	16	61
	申込者数	67	43	60	61	231
	倍率	7.44	2.39	3.33	3.81	3.78
合計	募集戸数	380	381	285	280	1,326
	申込者数	648	687	581	714	2,630
	倍率	1.71	1.80	2.04	2.55	1.98

全住宅種類の平均倍率は1.98倍であるが、単身者、高齢者・障害者、子育て支援住宅に関しては、3倍を超える倍率となっている。

また、募集に当たっては、社会的弱者層等(高齢・障害・5回以上落選等)に入選しやすい仕組みである優遇抽選の特例を設けている。

④ 入居申込の資格の概要

県営住宅への申込資格は下表のとおり。

資格	摘要
1. 成人	
2. 同居(予定)親族あり。	高齢者・身障者等単身可
3. 住宅に困窮	
4. 敷金の支払可能。連帯保証人あり。	
5. 県内在住もしくは在勤	
6. 地方税の滞納なし	

7. 前年収入月額 158 千円以下

裁量階層世帯(高齢者・身障者・小学校未就学世帯等)は 214 千円以下可

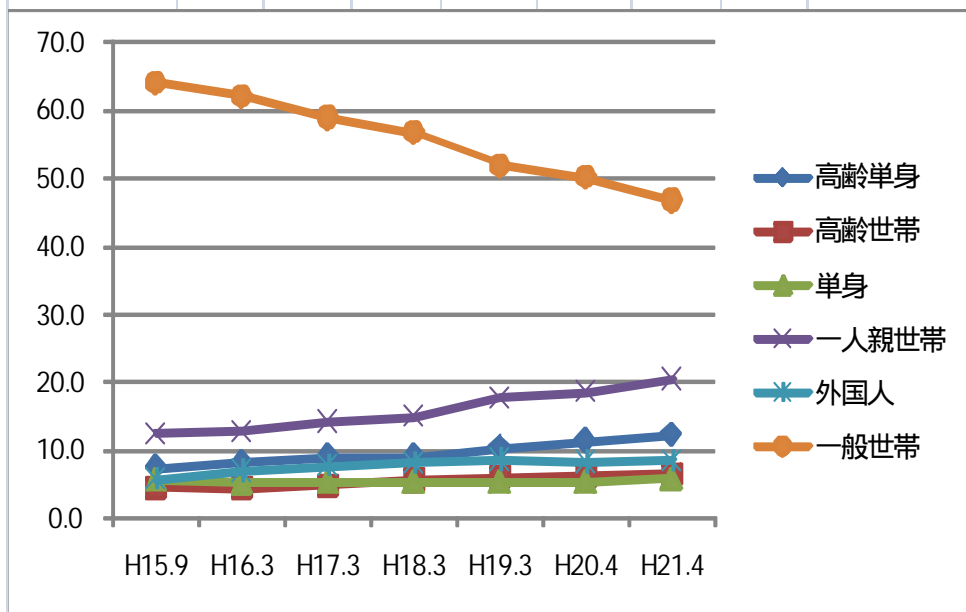
⑤ 県営住宅入居者の状況

・ 入居世帯の状況

県営住宅に住居している世帯の年度別の推移を表したのが下表である。平成 15 年 9 月～21 年 4 月の 5 年弱の間で、一般世帯のみ構成比が 17.3%減少し、その他の世帯はすべて構成比を増加させている。とりわけ 1 人親世帯の増加(8.0%)と高齢単身世帯の増加(4.8%)が目を引く。

(%)

世帯	年月	H15.9	H16.3	H17.3	H18.3	H19.3	H20.4	H21.4	(H21.4 - H15.9)
高齢単身		7.4	8.2	9.0	9.1	10.3	11.3	12.2	4.8
高齢世帯		4.6	4.5	4.9	5.6	6.1	6.3	6.5	1.9
単身		5.7	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4	5.9	0.2
一人親世帯		12.4	12.8	14.2	15.0	17.7	18.6	20.4	8.0
外国人		5.8	7.0	7.7	8.2	8.6	8.3	8.5	2.7
一般世帯		64.1	62.1	58.9	56.7	51.9	50.1	46.8	17.3

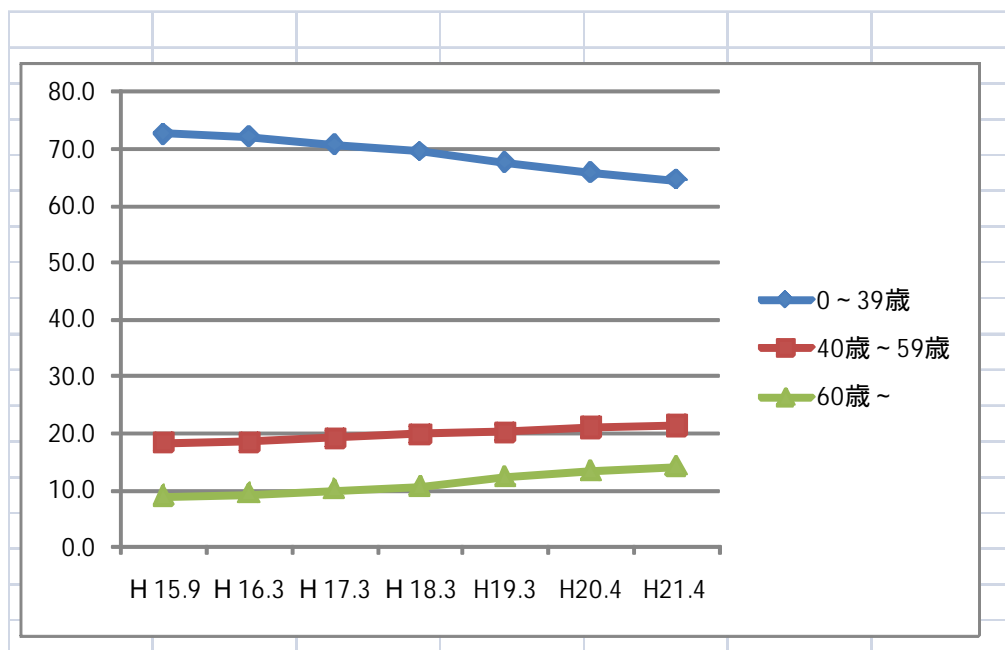


・ 入居年齢の状況

県営住宅の入居者の年齢の推移を示したのが下表である。高齢化の進展は、入居者の年齢構成比の推移からも明らかであり、平成15年9月～21年4月の5年弱の間で39歳以下の全階層で構成比が減少し、40歳以上の全階層で構成比が増加している。特に60歳以上では、8.9%～14.2%へ5.3%も増加している。

(%)

年齢	年月	H15.9	H16.3	H17.3	H18.3	H19.3	H20.4	H21.4	H21.4 - H15.9
0～19歳		36.9	36.5	36.7	36.5	35.7	35.2	35.0	1.9
20歳～29歳		15.1	15.1	13.6	12.8	12.2	11.6	11.4	3.7
30歳～39歳		20.7	20.6	20.5	20.2	19.6	18.9	18.1	2.6
40歳～49歳		10.4	10.4	10.9	11.3	11.3	12.0	12.5	2.1
50歳～59歳		7.9	8.1	8.2	8.6	8.9	9.0	8.9	1.0
60歳～69歳		5.4	5.6	6.0	6.2	6.7	7.3	7.8	2.4
70歳～79歳		2.5	2.6	2.8	3.2	4.0	4.4	4.6	2.1
80歳以上		1.0	1.1	1.2	1.2	1.5	1.6	1.8	0.8

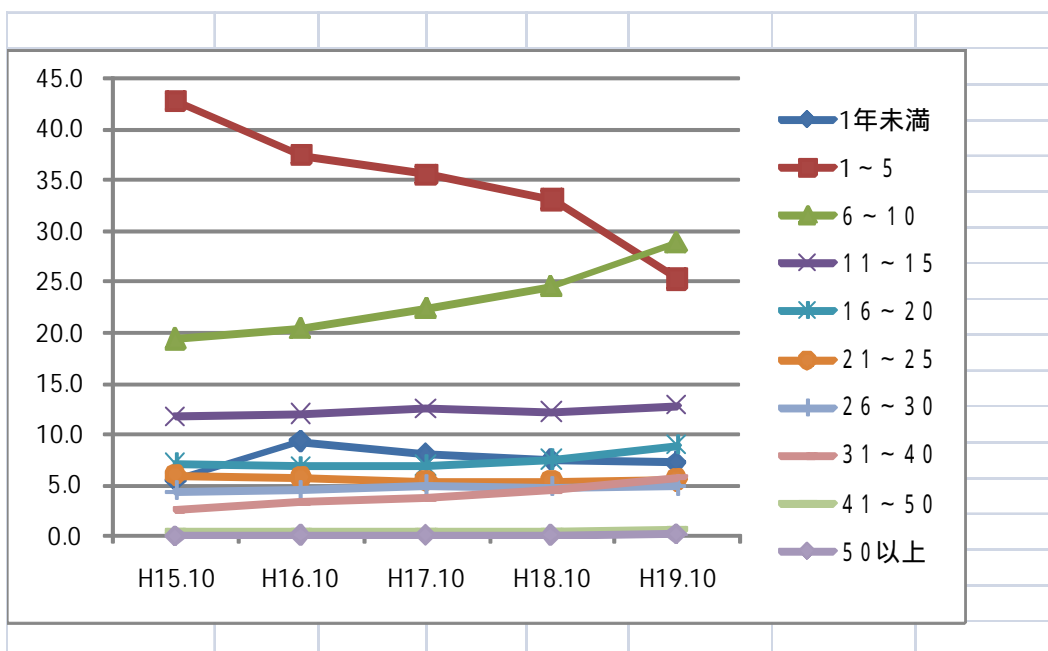


・入居期間の状況

入居期間については、平成15年10月～19年10月の4年間で、入居期間5年未満の構成比が48.3%→32.5%に減少し、6年以上の構成比が上昇している。長期入居者である26年以上の構成比が7.4%→11.6%へ増加しており、短期入居者の入替の促進(公営住宅からマイホームへの移住)と長期入居者の長期化が同時進行している状況にあると言える。

(%)

入居期間	年数	H15.10	H16.10	H17.10	H18.10	H19.10	H19.10 - H15.10
1年未満		5.5	9.3	8.0	7.5	7.2	1.7
1～5		42.8	37.5	35.6	33.1	25.3	17.5
6～10		19.4	20.4	22.4	24.5	28.8	9.4
11～15		11.7	12.0	12.5	12.2	12.8	1.1
16～20		7.1	6.8	6.9	7.5	8.9	1.8
21～25		6.0	5.7	5.4	5.3	5.5	0.5
26～30		4.4	4.5	4.9	4.8	4.9	0.5
31～40		2.6	3.3	3.8	4.5	5.8	3.2
41～50		0.4	0.4	0.4	0.5	0.7	0.3
50以上		0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2



・入居者の収入の状況

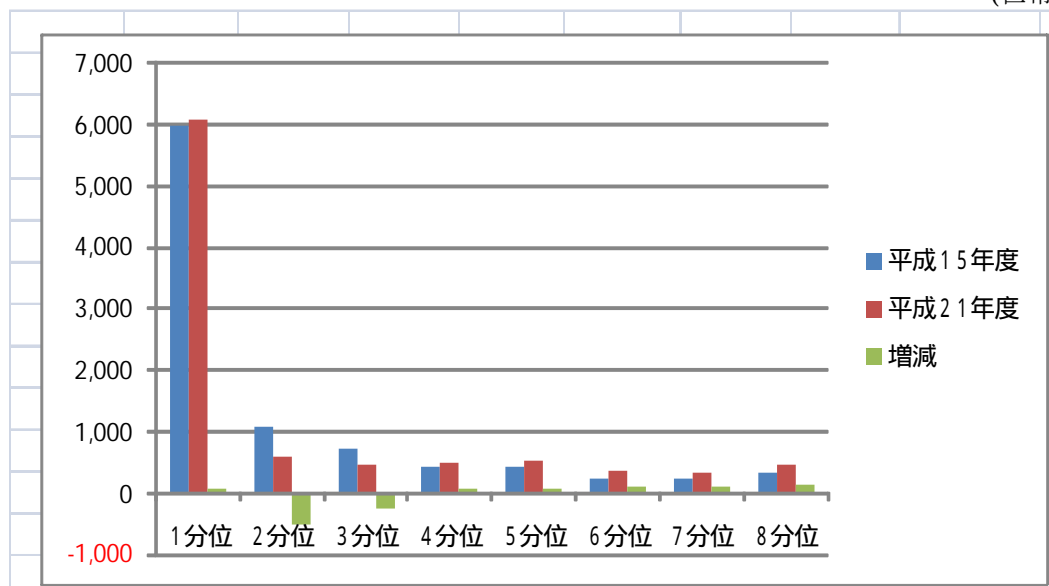
入居者の収入の状況については、上記までに述べた指標に比べ大きな変化ない。県営住宅入居者のうち約2/3は収入分位1の所得階層が占めているが、この6年間では、収入分位2，3に該当する入居者が大きく減少しているが、その他の分位はすべて世帯数・構成比とも増大している。

入居者の収入階層

(世帯、%)

収入階層	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	計
平成15年度	5,997	1,088	717	423	440	252	256	342	9,515
構成比	63.0%	11.4%	7.5%	4.4%	4.6%	2.6%	2.7%	3.6%	100.0%
平成21年度	6,080	593	479	486	529	378	353	483	9,381
構成比	64.8%	6.3%	5.1%	5.2%	5.6%	4.0%	3.8%	5.1%	100.0%

(世帯)



収入分位

分位	収入月額	
	平成21年3月31日まで	平成21年4月1日から
1 (0.0～10.0%)	0円～123,000円	0円～104,000円
2 (10.0～15.0%)	123,001円～153,000円	104,001円～123,000円
3 (15.0～20.0%)	153,001円～178,000円	123,001円～139,000円
4 (20.0～25.0%)	178,001円～200,000円	139,001円～158,000円
5 (25.0～32.5%)	200,001円～238,000円	158,001円～186,000円
6 (32.5～40.0%)	238,001円～268,000円	186,001円～214,000円
7 (40.0～50.0%)	268,001円～322,000円	214,001円～259,000円
8 (50.0%～)	322,001円～	259,001円～

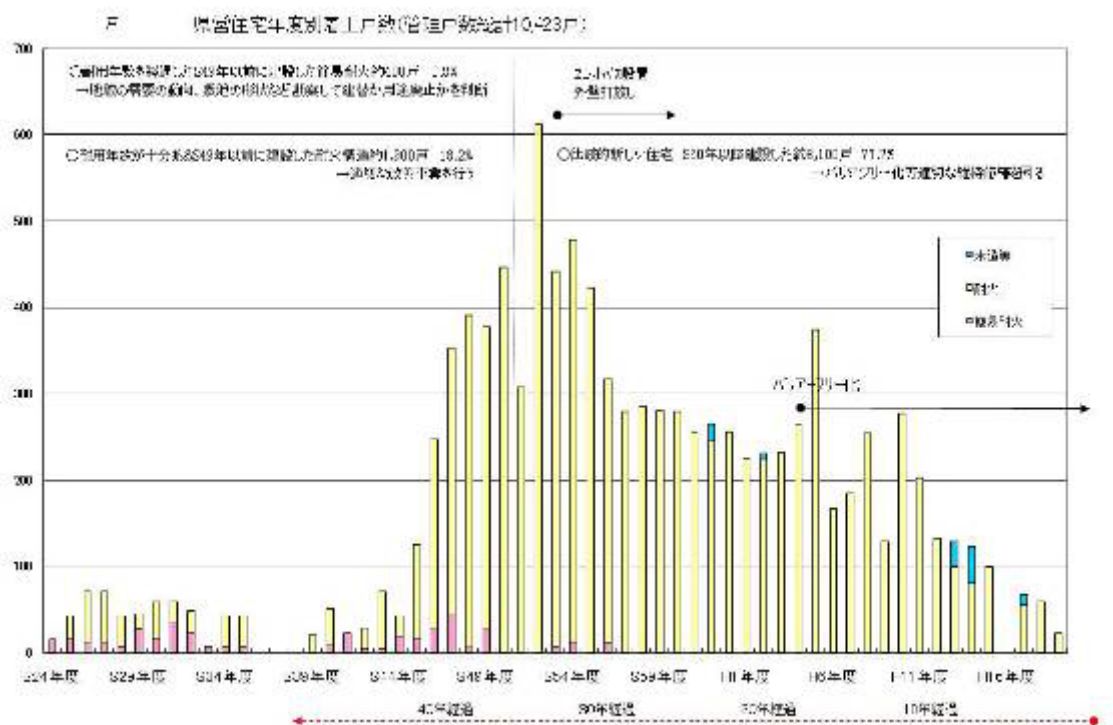
⑥ 県営住宅ストック活用計画

県営住宅の整備の基本方針は、

- ・既存の県営住宅の有効活用により、住宅セーフティーネットの構築により、低額所得者、高齢者、母子世帯、DV 被害者等の多様な住宅困窮者や子育て世帯の居住の確保を図る。
- ・現在のストック数を維持することとし、原則として新たな団地建設は行わない。
(群馬県住宅マスタープラン 2006)

というものであり、住宅の経過年数ごとに以下の区分けがされている。

- ・概ね昭和 50 年以降建設した約 8,100 戸
→バリアフリー化等適切な維持修繕を図る。
- ・概ね昭和 49 年以前に建設した耐火構造約 1,900 戸
→適切な改善事業を行う。
- ・概ね昭和 49 年以前に建設した簡易耐火構造約 400 戸
→地域の需要の動向、敷地の形状などを勘案して建て替えを行うか用途廃止とするか判断する。



平成 15 年以降の県営住宅の建て替え・改善状況は下表「県営住宅建設・改善事業計画」のとおりである。

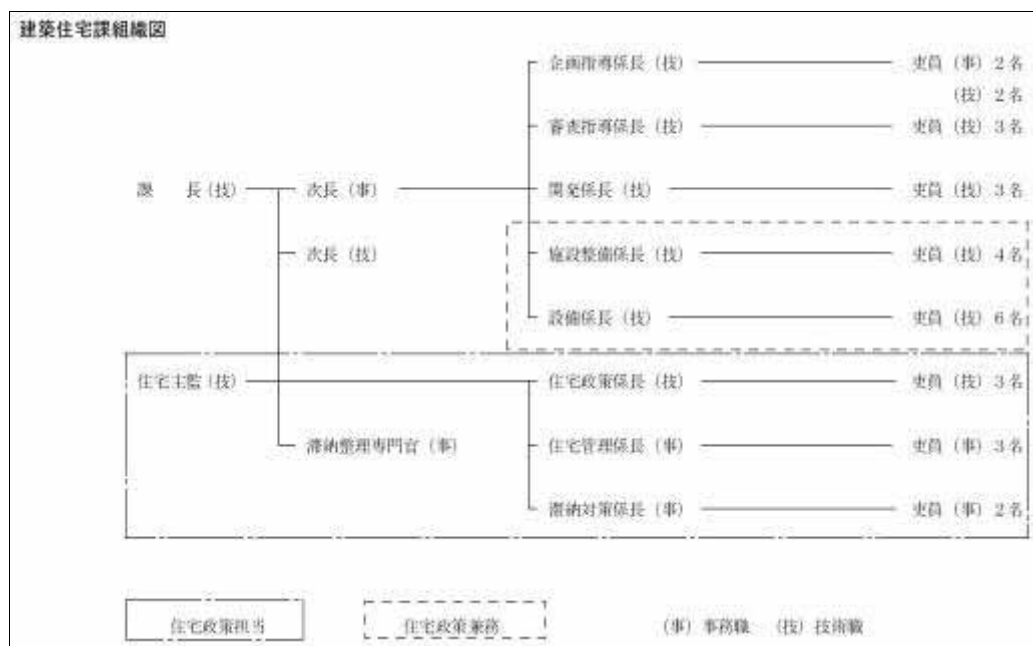
県営住宅建設・改善事業計画

年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	《単位：百万円》																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
事業費(単位数別)	2,026	1,936	1,270	591	799	928																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
計画進捗	70%		63%	23%	66%	100%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
区分	団地名	期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	

(4) 職員数・組織の概要

住宅政策を所管する群馬県県土整備部建築住宅課の平成 21 年 5 月 31 日現在の総職員数は、46 人（うち正規職員は 42 人）となっている。

平成 21 年度建築住宅課の組織は以下のとおりである。



このうち、住宅政策と県営住宅管理に従事する職員数は、他職務との兼務もあるが、13 人程度と換算される。この人数が効率的な人数なのかどうか、他県と比較して多いか少ないかの単純な比較は、業務内容等が全く同一なわけではないので、困難ではあるが、参考までに、群馬県と人口規模等の類似する県との比較を試みたのが下表である。

〈住宅関係職員数の比較(平成 21 年度正規職員)〉

県名	職員数	人口	
		2009. 9.1 現在	2009. 3.31 現在
群馬県	13 人	2,012,816 人	10,423 戸
福島県	15 人	2,055,496 人	8,327 戸
栃木県	19 人	2,014,650 人	6,943 戸
長野県	17 人	2,173,248 人	15,418 戸
岐阜県	15 人	2,098,131 人	4,691 戸

2. 監査結果及び意見

《住宅政策関係》

監査結果（指摘事項）

(1)住宅供給公社への貸付目的について

平成20年度に貸付限度契約された公社貸付金のうち、限度額898百万円相当分は条例で定める用途の範囲外で利用されているものと判断せざるを得ない。条例を改正する等、根拠を明確にすべきである。

（現状及び問題点）

昭和41年3月23日制定、平成20年3月18日改正の「群馬県住宅供給公社に対する資金の貸付けに関する条例」によれば、その第二条に「知事は、公社に対し、毎年度予算の範囲内において、公社が住宅建設に要する資金を貸し付けることができる。」とされ、第三条第四項には「貸付金は目的以外に使用させないものとし、目的以外に使用したときは、繰上償還を行わせるものとする。」と定められている。また、附則の第3、第4にはこの条例の施行の日の前日までに公社に貸し付けた資金は、この条例の規定に基づいて県が公社に貸し付けた資金とみなすとするみなし規定がある。

しかし、平成20年度に貸付限度契約された公社貸付限度1,908百万円のうち、898百万円は特定優良賃貸住宅認定事業者への住宅金融公庫からの借換資金（肩代わり資金）を県から住宅供給公社へ、住宅供給公社から事業者へと貸し付ける方法で平成12年に実行されたものの残債相当分といえる。

事業者の金利負担を軽減し、特定優良賃貸住宅制度の健全な運用を図るという目的があったものの、この公社貸付金は公社自らの住宅建設資金には当たらない。

条例では公社の住宅建設に要する資金として用途が特定されているにもかかわらず、実質的には公社が連帯債務を負っている特定優良賃貸住宅オーナーへの既存借入金の借換資金として利用されている。

（改善策）

平成11年から平成12年にかけて実施された県の施策であり、住宅供給公社と事業者との間の融資自体の解消は困難と考えられる。したがって、住宅供給公社への年度ごとの貸付を停止することも困難と考えられる。条例改正または要綱策定等をすべきである。

(2)住宅供給公社への貸付金対象の元総社物件について

平成20年度の公社貸付金のうち、655百万円は平成6年11月に公社が買収した元総社の県営住宅建設用地原価の50%分に相当するが、建設事業の進捗がないため公社では長期滞留土地であるとともに、県では返済の見込みがたたない実質的には長期滞留の貸付金となっている。

県と住宅供給公社との協議により、早期に解消しなければならない。

(現状及び問題点)

平成20年度の公社貸付金のうち、655百万円は平成6年11月に買収した元総社の県営住宅建設用地原価の50%分に相当する。

本件については、平成11年度の包括外部監査でも「県営住宅用地として県からの要請に基づいて、平成6年11月に公社が買収を行ったものである。公営住宅建設のための起債は、土地取得の時ではなく、建物建設の時にならないと出来ないという県側の事情によるものである。

県によると、未着工の理由は、老朽化の進んだ既設住宅の建替えを優先したためであり、今後の予定として、平成13年度から始まる第8期住宅建設5年計画の中で検討することである。

土地価格が下落している現在では、見方によれば、含み損が生じていると想定され、その意味ではこの土地は、不良滞留土地であると言える。・・・」と指摘されている。

その後も建設事業の進捗がないため公社では長期滞留土地であるとともに、県では返済の見込みがたたない実質的に長期滞留の貸付金となっている。

(改善策)

県と住宅供給公社との協議による早期の解消が必要である。

(3)住宅関連情報提供事業の業務委託料について

住宅供給公社への住宅関連情報提供事業の業務委託料については、人件費部分が委託料の半分ほどを占めている。平成18年度、平成19年度は各従事職員の従事割合に基づき積算され、検証困難と考えられる不適切な積算方法が採用されていたが、平成20年度は各従事職員の見積実働日数に基づき積算されている。しかし、平成18年度、平成19年度はもちろん、平成20年度についても実績検証が実施されないままに、翌年度の積算が行われていた。

各従事職員の業務日報などを入手し、実働日数の予算・実績比較を実施して次年度の積算に活かすべきである。

(現状及び問題点)

平成20年度住宅情報提供業務の業務委託契約は地方自治法施行令第167条の2第1項第

2号「その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しない」として、随意契約されたうえ、群馬県財務規則第190条第3項第5号「国、他の普通地方公共団体、公益法人等と直接契約を締結するとき」に該当として見積書も不徴収の扱いで締結されている。業務委託料は費目別に積算基礎を記載した業務委託料算定表(予算書)に基づいて決定されている。委託料の実績は次のとおりである。

(単位；千円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
業務委託料	14,816	18,684	18,349
うち人件費	8,269	9,725	10,000

しかし、委託料の半分ほどを占める公社職員の人件費については事務系職員分が平成18年度で29%、平成19年度で16%であったのに対し、平成20年度ではゼロとされている。平成20年度は直接人件費として技師長5日、技師113日、技術員2名248日の見積実働日数ベースで積算されている。一方、平成18年度、平成19年度では従事職員の従事割合に基づき積算されている。従事割合が100%の職員はいない。平成20年度で事務系職員分が不要であるならば、平成18年度、平成19年度の積算における事務系職員分も不要であったとも判断できる。

平成18年度、平成19年度の従事割合ベースの積算方法は事後の検証も困難な積算方法であり、業務委託契約における見積に相当する方法としては適切でないと判断される。

また、平成20年度の積算については、公社に各担当職員の本業務従事日数の報告を求めたが、公社では職員の業務日報が付けられていなかったため、結果的には実績検証を実施することができなかった。

(改善策)

平成21年度は各担当職員の業務日報を作成させているが、定期的の実働日数の実績検証を行ったうえ、予算・実績比較を実施して次年度の積算に活かすべきである。

(4)住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件である財政力指数について市町村からの報告が不正確であった事例について

住宅新築資金等貸付助成事業においては助成要件に財政力指数が設けられているが、市町村からの補助金申請に記載してある財政力指数が適用すべき指数と合致していない事例があった。

適用すべき指数に見直した場合に助成要件を満たさなくなるケースは無かったものの、助成要件とされる数値の正確性の検証を十分に行うべきである。

(現状及び問題点)

住宅新築資金等貸付助成事業は群馬県住宅資金等貸付助成事業費補助金交付要綱に基づく事業であり、その趣旨は以下のようなものである。

歴史的社会的理由により生活環境が阻害されている地域の整備改善を図るために実施している住宅新築資金等貸付事業について、同事業の実施に伴い生ずる市町村の財政負担を軽減するため、予算の範囲内において対象市町村に補助金を交付することにより、住宅新築資金等貸付事業の円滑な実施を推進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

この助成事業では次の2つの事業が設けられている。

特定助成事業

昭和53年度以降昭和61年度までに貸し付けられた住宅新築資金及び住宅取得資金に伴い生ずる借受人からの毎年の償還額と、この資金の財源とするために起債した地方債の毎年の償還額との差額の一部を助成する事業。

償還推進助成事業

平成13年度までに貸し付けられた住宅新築資金、住宅改修資金または住宅取得資金の償還に関する経費の一部を助成する事業。

助成対象となる市町村には次のような要件が設けられている。

特定助成事業

- ・ 昭和53年度以降昭和61年度までに貸し付けた住宅新築資金及び住宅取得資金の貸付件数の合計が20件以上であること
- ・ 同和関係人口比率が2パーセント以上であること
- ・ 財政力指数が0.8未満であること

償還推進事業

- ・ 前年度までに貸し付けた住宅新築資金等の借受人からの償還が完了していないこと
- ・ 財政力指数が0.8未満であること

財政力指数について市町村が記入したものと、適用すべき数値として群馬県の市町村課が算定している数値（下記表の適用指数欄の数値）を比較して市町村の記入してきた数値の正確性を確認した結果、以下のような相違が生じていた。

特定助成事業

市町村名		合併日	指数固定年度	H18年度		H19年度		H20年度	
				適用指数	市町村記入数値	適用指数	市町村記入数値	適用指数	市町村記入数値
前橋市	旧粕川村	H16.12.5	H15年度	0.497	0.492	0.497	0.492	0.497	0.492
高崎市	旧群馬町		H16年度	0.733	0.736	0.733	0.736	0.733	0.736
桐生市	旧新里町	H17.6.13	H16年度	0.518	0.537	0.518	0.537	0.518	0.537
藤岡市	旧藤岡市	H18.1.1	H16年度	0.694	0.635	0.694	0.635	0.694	0.635
安中市	旧安中市	H18.3.18	H16年度	0.716	0.726	0.716	0.709	0.716	0.709
	旧松井田町		H16年度	0.607	0.726	0.607	0.612	0.607	0.612
吉岡町				0.578	0.621	0.621	0.65	0.65	0.673

償還推進助成事業

市町村名		合併日	H18年度		H19年度		H20年度	
			適用指数	市町村記入数値	適用指数	市町村記入数値	適用指数	市町村記入数値
桐生市	旧新里町	H17.6.13	0.537	0.551				
藤岡市	旧藤岡市	H18.1.1	0.704	0.635	0.671	0.635	0.71	0.672
安中市	旧安中市	H18.3.18	0.709	0.726	0.726	0.709		
	旧松井田町		0.612	0.726	0.726	0.612		
吉岡町			0.578	0.621	0.621	0.65	0.65	0.673
邑楽町			0.759	0.797	0.797	(申請なし)		

上記のような相違が生じているものの、助成要件はクリアしているため補助金の支給については問題ないが、助成要件となっている数値の申請の値の正確性について十分なチェックが行われているとは言い難い状況である。

(改善策)

助成要件とされる数値の正確性の検証を十分に行うべきである。

意見

(1)住宅供給公社職員の共済組合加入について

地方公務員等共済組合法における組合員資格について公社・県とも正しい理解がされていなかったことにより、採用時より組合員であるべき任期付き職員の加入が遅れ、不利な取り扱いとなる事態が生じた。建築住宅課、公社とも組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。

(現状及び問題点)

地方公務員等共済組合法では、地方住宅供給公社法第一条に規定する地方住宅公社から給与を受ける者のうち役員、常時勤務に服することを要しない者及び臨時に使用される者以外の者は、職員とみなして、この法律の規定を適用すること及びこの場合の職員は、地方職員共済組合の組合員となるものとされている。また、県は組合員である公社職員については事務費及び長期給付に要する費用の一部を負担することとされている。

常時勤務する職員は任期付き職員であっても、組合員とすべきことが公社、建築住宅課とも認識されていなかったため、40数名の任期付き職員の組合加入が遅れる事態が生じ

ていた。それが判明した平成21年1月末において、在職する任期付き職員については平成21年度から組合員として扱うことに共済組合との協議により決着させたが、在職中の任期付き職員については組合への加入が遅れ、不利な扱いとなってしまった。

(改善策)

建築住宅課、公社とも組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。

(2) 県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について

採用計画・実績の公社から県への報告がなかったため、地方職員共済組合に係る県の負担金が予算を超過した事例があった。両者間での情報が漏れなく伝達されるような仕組みをつくり、適正な金額の予算計上につなげる必要がある。

(現状及び問題点)

地方職員共済組合員である公社職員についての県の負担金が平成20年度予算額3,295千円に対して決算額4,220千円となり、予算オーバーする事態が生じた。その原因は任期付き職員から正規職員に採用された者が数名いたため、組合員の増加があったにもかかわらず公社から県への報告等が所管する建築住宅課に届いていなかったことによる。

(改善策)

建築住宅課では公社職員の採用計画、職員定数等の情報を公社より文書で入手のうえ、事前協議することとして、県の負担金の適正な予算計上を図る必要がある。

(3) 住宅関連情報提供事業の業務委託契約書について

住宅関連情報提供事業の業務委託契約書には契約変更の条項及び仕様書により実施すべきことが明記された条項が不足している。この二つの条項を設けることが望ましい。

(現状及び問題点)

平成20年度業務委託契約については、木造住宅耐震診断士認定事業が中止せざるを得ない状況であったため、仕様書変更のうえ契約変更されている。業務委託変更請書も徴されているものの、当初の業務委託契約書には契約変更に関する条項がない。契約書末尾の第10条(協定外の事項)があり、定めのない事項、疑義の生じた事項に関する協議の定めがあるにとどまる。

また、業務委託仕様書は添付されているが、(委託業務の処理方法)として仕様書によるべきことが明記されていない。

(改善策)

住宅関連情報提供事業の業務委託契約書に(契約変更)(委託業務の処理方法)の条項を設けることが望ましい。

(4)住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件について

住宅新築資金等貸付助成事業で助成対象となる市町村の要件として同和関係人口比率が設けられているが、この比率がいつの時点のものが対象となるのか要綱の記載を見ても分からない。

助成要件については適用に当たって曖昧にならないように明瞭な要件設定が望まれる。

(現状及び問題点)

住宅新築資金等貸付助成事業は、群馬県住宅資金等貸付助成事業費補助金交付要綱に基づく事業であり、その趣旨・目的は以下のようなものである。

歴史的社会的理由により生活環境が阻害されている地域の整備改善を図るために実施している住宅新築資金等貸付事業について、同事業の実施に伴い生ずる市町村の財政負担を軽減するため、予算の範囲内において対象市町村に補助金を交付することにより、住宅新築資金等貸付事業の円滑な実施を推進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

この助成事業では次の2つの事業が設けられている。

特定助成事業

昭和53年度以降昭和61年度までに貸し付けられた住宅新築資金及び住宅取得資金に伴い生ずる借受人からの毎年の償還額と、この資金の財源とするために起債した地方債の毎年の償還額との差額の一部を助成する事業。

償還推進助成事業

平成13年度までに貸し付けられた住宅新築資金、住宅改修資金または住宅取得資金の償還に関する経費の一部を助成する事業。

助成対象となる市町村には次のような要件が設けられている。

特定助成事業

- ・ 昭和53年度以降昭和61年度までに貸し付けた住宅新築資金及び住宅取得資金の貸付件数の合計が20件以上であること
- ・ 同和関係人口比率が2パーセント以上であること
- ・ 財政力指数が0.8未満であること

償還推進事業

- ・ 前年度までに貸し付けた住宅新築資金等の借受人からの償還が完了していないこと
- ・ 財政力指数が0.8未満であること

同和関係人口比率及び財政力指数について、いつ時点の数値を対象とするかについて検証した結果、財政力指数については各事業年度の前年度（合併があった場合には合併前の指数）のものを使用しているのに対して、同和関係人口比率については要綱からも明確にどの時点の比率を指すのか読み取れない状況にある。

助成対象となる市町村の要件がこのように不明確な点があることは好ましい状態ではない。

（改善策）

助成要件については適用に当たって曖昧にならないように明瞭な要件設定が望まれる。

《県営住宅関係》

監査結果（指摘事項）

(1)(仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて

(仮称)元総社団地の先行取得土地については、開発後の買い戻し等条件を取り決めた契約書等の文書が作成されていなかった。民間であれば、当然取り交わされるレベルの文書、契約書は住宅供給公社と県との間でも、必ず取り交わしておくことが必要である。

（現状及び問題点）

(仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事については、県からの要請文書（平成6年10月28日付住第299号）に基づき、住宅供給公社が本事業を実施している。この要請文書の内容は、1．団地名；(仮称)元総社団地、2．所在；前橋市元総社町字弥勒1,213番2他、3．目的；県営住宅用地、4．実施年度；平成6年度以降、5．用地面積；16,292.08 m²、6．用地取得価格；65,000 円/m²以下、7．所有者；高木建設株式会社、8．その他であり、添付資料として土地価格の評価についての明細、買収予定地一覧表、公図の写し、位置図、付近見取り図、土地利用計画図等があるのみで、民間であれば、開発を先行実施する以上、開発後の引き渡し価格、条件等の取り決めが文書化、契約書化されていて当然であるが、本件、県と住宅供給公社間では、このような契約書、文書が取り交わ

されていない。このことが、本件において、県への買い戻し等が決まらない原因の一つであると思われる。

(改善策)

県、住宅供給公社間での取引が、なれあいの実施されることなく、民間と同等レベルで、取引条件を決定し、契約書等の文書を必ず取り交わすことが必要である。

(2)耐震診断未実施住戸の退居について

除却予定が明確であることから、新耐震基準を充足するかどうかを確認するための耐震診断を実施する予定のない住戸が 80 棟、430 戸ある。入居者のいる住宅については、引き続き住み替え等を促進するとともに、人命尊重の観点から、耐震安全上支障があると判断された住宅については、居住者の速やかな移転を計画すべきである。

(現状及び問題点)

昭和 55 年以前に建築された建築物については、建築基準法の旧耐震基準により構造設計されているため、安全性確認(耐震診断)を行い、問題のある物件については、補強・撤去等の対策を講じる必要がある。県営住宅については、560 棟・10,423 戸中 80 棟・430 戸については、除却を予定していることから、新耐震基準の充足について診断を実施する予定がない。また、耐震診断実施の結果、「要補強」とされたのが 1 棟 24 戸(平成 21 年 2 月現在耐震改修工事实施中)、未だ耐震診断が実施されていない(平成 22 年度中耐震診断実施予定)のが 1 棟 24 戸ある。今後 30 年以内に震度 6 弱以上の地震の発生する確率が高いとされる地域もあり、これらの未対策住戸のうち安全性の確認ができないものについては対策が必要である。

(改善策)

人命尊重の観点から、耐震安全上支障があると判断された住宅については、除却予定住戸居住者の早期退居計画、未補強住戸の補強計画、未診断住戸の早期診断計画を立て、至急、実施に移すべきである。

(3)個人情報扱うことになる外部の業者に対する情報セキュリティの定期的な確認作業について

群馬県情報セキュリティポリシーでは個人情報を取り扱う外部委託先に対する定期的な確認を要請しているが、外部委託先に対して定期的な確認作業が行われていない。定期的に確認を実施すべきである。

(現状及び問題点)

個人情報の取扱いに関しては、群馬県建築住宅課に関しては「群馬県情報セキュリティポリシー」によって、また外部の住宅供給公社や民間委託先に対しては県との協定書の中で個人情報取扱特記事項によって規定されている。

個人情報取扱特記事項の11条には次のような立入調査の規定がある。

甲（県）は、必要があると認められるときは、乙がこの契約による事務を処理するに当たり、取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することが出来る。

このような調査の実施状況について確認したところ、特段問題が生じていないため、今まで実施したことはないとのことであった。

また、群馬県情報セキュリティポリシーの7.(1)イ外部委託の受託者に対する情報セキュリティ対策の確認の項では以下のように規定されている。

ネットワーク及び情報システムの管理を外部委託している場合、ネットワーク管理者及び情報システム管理者は、外部委託の受託者から下請けとして受託しているものも含めて、外部委託の受託者の情報セキュリティについて定期的に確認しなければならない。

上記のように外部委託先に対しては定期的に情報セキュリティの状況について確認しなければならないことから、問題の発生時の対応だけでなく、問題が生じないように予防の観点からも委託先に対するモニタリングを実施すべきと考えられる。

（改善策）

群馬県情報セキュリティポリシーにしたがって、外部委託先に対して情報セキュリティの状況について定期的に確認を実施すべきである。

意見

(1)小規模団地の廃止と物件売却の推進について

耐用年数が経過しているが、建替え・事業主体変更及び用途廃止もされず募集停止状態の住宅団地が11団地あり、そのうち10団地が戸数2戸～28戸までの小規模団地である。これら小規模団地については、敷地も狭小なため周囲の住宅等との関係から、高層化等が難しい状況にあること、及び比較的立地条件の良い場所にあること等を考慮して、居住者の理解を得たうえで、居住者の近隣団地への転居と物件の売却を推進すべきである。

（現状及び問題点）

団地内の全建物が既に耐用年数が経過しているが、建替え・事業主体変更及び用途廃止もされず募集停止状態の住宅団地のうち居住戸数30未満の団地でかつ立地条件が比較的

よい(=路線価地域内の物件を好立地物件とみなした)とみなされるのは次の7団地である。これらの団地を更地にしたうえで、路線価で売却されると仮定すると、約5.3億円の売却金額が得られることになる。現状では、この7団地の収支の状況は、年間2,362千円の赤字、減価償却前利益(キャッシュベース)では111千円の黒字である。売却金額は年間キャッシュインフローの4,779年分に該当する。

		敷地面積 (m ²)	階数・棟数・戸数	H20年度損益 (償却前) (千円)	H21路線価による単純評価額 (千円)(注)
前橋	向町	1,325.30	2階建4棟16戸	580 (424)	72,892
	天川大島	1,945.67	1階建3棟24戸	299(20)	91,446
	兵庫松	406.79	2階建1棟4戸	239(456)	21,967
高崎	江木	1,741.60	2階建4棟16戸	574(353)	104,496
	並榎	2,447.94	2階建3棟28戸	442(42)	139,533
桐生	天神第二	1,946.44	1階建2棟8戸、 2階建2棟8戸 計16戸	205(398)	50,607
伊勢崎	宗高	1,304.71	2階建3棟12戸	501(12)	49,579
合計		11,118.45		2,362(111)	530,520

(注)敷地に面する路線価(H21.1.1現在)のうち最低の路線価×面積で算出。

(改善策)

高層化等により、効率的な利用が困難である可能性が高いので、居住者の理解を得たうえで、居住者の近隣団地への転居と物件の売却を早期に計画的に推進すべきである。居住者の意向を配慮することは必要ではあるが、県営住宅も県民全体にとっての重要な財産の一部であるという観点からは、居住者とのバランスに配慮しながらも、県民全体の財産としての有効利用を考える必要がある。

(2)用途廃止物件の処理の迅速化について

平成13年の用途廃止等の方針から長期間を経たまま、実行に移っていない物件がある。実行までのロードマップを作成し、実行していくことが必要である。

(現状及び問題点)

建築住宅課作成の県営住宅ストック活用計画によると、平成13年3月に用途廃止・事業主体変更(市への移管)とされている団地が、23団地(うち用途廃止4、事業主体変更14)決定され、平成17年にかけて、実行される計画であったが、建替え以外は、新規募集停止措置を取っている程度で、全く実行できていない状況にある。住宅の管理及びそこに居住する住民の要望等への細やかで迅速な対応という観点からも、より身近な市町村が所有し、管理していくのが望ましい。したがって、事業主体の変更については、より一層取り組みを強化していくべき課題であるとする。

平成13年度用途廃止・事業主体変更決定したが、未実施の県営住宅一覧

活用方法	市	団地	棟数(戸数)	建設年度	H21現状	
用途廃止	前橋市	国領	1(13)	S25	用途廃止されず、現存。	
		兵庫松	1(4)	S33		
	みどり市	館林市	広内	1(8)	S32	"
		大間々	1(2)	S48		
小計		4団地	4(27)			
事業主体変更	前橋市	向町	4(16)	S24	事業主体変更されず現存。	
		昭和	1(24)	S26		
		岩神	3(40)	S31		
		萩町	4(30)	S27		
		元総社	4(22)			
	高崎市	江木	4(16)	S25	"	
		石原町	1(15)	S26		
		桐生市	元宿	1(15)		S25
			織姫	2(45)		S26
	伊勢崎市	天神第1	2(26)	S28	"	
		天神第2	4(16)	S31		
		宗高	3(12)	S26		
		上泉	2(36)	S27		
		新当郷	5(20)	S33		
	富岡市	桐淵	2(48)	S50	"	
小計		15団地	42(381)			
合計		19団地	46(408)			

(改善策)

物件ごとに、具体的なスケジュール、ロードマップをより明確化して、用途廃止、市町村への事業主体の変更等を確実に進めていくことが必要である。

(参考)

上記の通り、県営住宅の財産価値としての利用、活用の観点から、県では平成13年に「住宅ストック総合活用計画」を策定し、既存県営住宅の活用を図っている。現在は、県営住宅を3つに分類(分類1;保全物件:昭和50年以降建築の物件、分類2;改善物件:昭和49年以前建築の耐火構造物件・分類3;建替・用途廃止物件、昭和49年以前の簡易平屋・簡易2階建物件)して、それぞれの分類に応じた対策を講じているところである。そのうち、分類3は、平成21年3月末時点で下表のとおり、397戸ある。以下が、その一覧である。

分類3物件一覧表

市町村	団地	住所	敷地面積	管理開始年月	棟名	階数	戸数	
前橋市	向町	平和町2-4-18	539.87	S25	1949 A	2	4	
			785.43		B	2	4	
			0.00		C	2	4	
			0.00		D	2	4	
	小計		1,325.30				16	
前橋市	岩神	岩神町4-22-6	2,984.41	S32	1956 A	1	8	
		4-22-7	0.00		B	2	8	
		
	小計		2,984.41				40	
前橋市	荻町	昭和町2-5-7	3,225.03	S28	1952 A	2	4	
		2-5-5	0.00		B	2	4	
		2-2-16	0.00		C	2	4	
	小計		3,225.03					

前橋市	元総社	元総社町 152 - 2	2,179.93	S31	1955 B	2	4	
			0.00		C	1	2	
			0.00		D	1	4	
		
	小計		2,179.93				22	
前橋市	天川大島	天川大島町 2 18 1	1,945.67	S33	1957 A	1	8	
			0.00		B	1	8	
			0.00		C	1	8	
	小計		1,945.67				24	
前橋市	兵庫松	文京町 4 12 16	406.79	S34	1958-A	2	4	
高崎市	江木	日光町 8	1,714.60	S26	1950-A	2	4	
			0.00		-B	2	4	
					-C	2	4	
					-D	2	4	
	小計		1,714.60				16	
高崎市	並榎	並榎町 174	2,447.94	S30	1954-A	2	8	
			0.00		-B	2	8	
			0.00		-C	2	12	
	小計		2,447.94				28	
高崎市	浜尻第一	浜尻町 946	2,710.08	S31	1955-B	2	4	
			0.00		-D	1	4	
		
	小計		2,710.08				26	
桐生市	天神第一	天神町 3-2-2	1,851.22	S29	1953-B	2	4	
					-B	2	4	
		
	小計		1,851.22				26	
	天神第二	天神町 3-6-13	1,946.44	S32	1956-A	1	4	
					-B	1	4	
					-C	2	4	
					-D	2	4	
	小計		1,946.44				16	

	西堤	堤町 3-2-1	3,763.33	S30	1954-C	2	4	
		
	小計		3,763.33				52	
	足仲	相生町 2-931	13,875.00	S41	1965-A	1	4	
					-D	2	6	
					1966-E	1	4	
					-F	1	4	
					-G	1	4	
					-J	2	6	
					-K	2	6	
				S43	1967-L	2	6	
				S44	1968-O	2	6	
		
	小計		13,875.00				94	
伊勢崎市	宗高	宗高町 153	1,304.71	S27	1951-A	2	4	
					-B	2	4	
					-C	2	4	
	小計		1,304.71				12	
	羽黒	羽黒町 32	16,573.12	S48	1972-L	2	6	
					-S	2	6	
		
	小計		16,573.12				90	
館林市	広内	広内町 9-7	753.71	S32	1957-A	1	8	
	新当郷	広内町 3-19 ~ 3-22	2,724.00	S34	1958-A	2	4	
				S35	1959-B	2	4	
					-C	2	4	
				S36	1960-D	2	4	
					-E	2	4	
	小計		2,724.00				20	
富岡市	桐淵	中高瀬 56	10,981.19	S48	1972-A	2	8	
		中高瀬 54		S49	1973-D	2	5	

				S50	1974-H	2	6	
		
	小計		10,981.19				67	
安中市	遠丸	安中 5-9	18,247.82	S45	1969-A	2	8	
					-B	1	6	
		5-10			-C	1	6	
		5-9		S46	1970-D	2	8	
					-E	2	8	
				S47	1971-H	2	8	
					-I	2	8	
					-J	1	6	
					-K	1	4	
					-L	1	4	
				S48	1972-M	2	8	
		5-10			-O	1	4	
					-P	1	4	
					-Q	1	6	
					-R	1	4	
				S50	1974-S	1	6	
					-T	1	4	
		5-9			-U	2	8	
					-V	2	6	
	小計		18,274.82				116	
みどり市	大間々	大間々町大間々 1720-2	690.97	S49	1973-B	1	2	

(3) 団地別の採算状況について

団地別の収支に関する資料と、固定資産に関する資料を基に、団地別の採算（損益状況）を過去3期にわたって試算した結果、平成18年度が226百万円、平成19年度が108百万円、平成20年が182百万円の赤字の状況にあった。

県営住宅は営利目的ではないため、必ずしも採算が取れていなければならないということはないが、採算が取れている団地があることなどから考えると、県が負担すべきコスト

として 1 戸当り 10 万円を超えるような採算の悪い団地があるという状況には疑問を感じる。既存の県営住宅のうち採算の悪化している団地については、採算の悪化している原因を分析するとともに、改善に向けて努力することが望まれる。

(現状及び問題点)

団地別の収支に関する資料を県から提出してもらい、過去 3 期分を比較した。

減価償却費については建物台帳に記載されている取得価額をベースに構造等を考慮して耐用年数を決定し、定額法により減価償却費を算定している。したがって、主な資産を対象にしておりすべての償却資産について減価償却を実施しているわけではない。なお、取得価額には、約 1/2 の補助金が含まれているが、補助金のない民間賃貸住宅と同条件にして採算状況を比較しやすくする見地から、試算では考慮していない。

また、収入項目の県住宅使用料、コスト項目の維持管理コストについては県から団地別に数値を提供してもらったが、収入項目の国庫補助金(家賃関係)やコスト項目のその他の維持コストについては、個別把握が困難であることや金額的な重要性の観点から、県住宅使用料収入をベースに按分計算している。

なお、表示単位は千円で、単位未満の端数については切り捨てている。

向町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	1,065	936	736
県営住宅使用料	1,063	931	727
国庫補助金(家賃関係)	2	5	9
2.コスト	1,105	1,060	1,316
維持管理コスト	914	858	1,124
減価償却費	156	156	156
その他の維持コスト	35	46	36
3.採算(1-2)	40	124	580

昭和

	18年度	19年度	20年度
1.収入	689	690	612
県営住宅使用料	688	687	606
国庫補助金(家賃関係)	1	3	6
2.コスト	968	1,941	873
維持管理コスト	613	1,578	518
減価償却費	333	333	333
その他の維持コスト	22	30	22
3.採算(1-2)	279	1,251	261

萩町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	3,949	3,740	4,023
県営住宅使用料	3,940	3,719	3,986
国庫補助金(家賃関係)	9	21	37
2.コスト	6,750	6,289	4,683
維持管理コスト	4,836	4,342	2,763
減価償却費	1,782	1,782	1,782
その他の維持コスト	132	165	138
3.採算(1-2)	2,801	2,549	660

国領

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,140	2,022	2,118
県営住宅使用料	2,135	2,011	2,097
国庫補助金(家賃関係)	5	11	21
2.コスト	2,305	1,708	3,441
維持管理コスト	1,419	803	2,550
減価償却費	814	814	814
その他の維持コスト	72	91	77
3.採算(1-2)	165	314	1,323

岩神

	18年度	19年度	20年度
1.収入	4,647	4,540	4,844
県営住宅使用料	4,637	4,515	4,800
国庫補助金(家賃関係)	10	25	44
2.コスト	6,904	4,976	4,735
維持管理コスト	4,350	2,369	2,166
減価償却費	2,407	2,407	2,407
その他の維持コスト	147	200	162
3.採算(1-2)	2,257	436	109

城東

	18年度	19年度	20年度
1.収入	17,285	16,345	15,918
県営住宅使用料	17,247	16,256	15,766
国庫補助金(家賃関係)	38	89	152
2.コスト	13,992	13,571	15,347
維持管理コスト	3,194	2,628	4,548
減価償却費	10,237	10,237	10,237
その他の維持コスト	561	706	562
3.採算(1-2)	3,293	2,774	571

元総社

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,279	2,546	2,717
県営住宅使用料	2,275	2,534	2,694
国庫補助金(家賃関係)	4	12	23
2.コスト	2,303	2,265	3,444
維持管理コスト	1,481	1,414	2,607
減価償却費	750	750	750
その他の維持コスト	72	101	87
3.採算(1-2)	24	281	727

兵庫松

	18年度	19年度	20年度
1.収入	646	613	636
県営住宅使用料	645	610	631
国庫補助金(家賃関係)	1	3	5
2.コスト	743	1,011	397
維持管理コスト	466	731	119
減価償却費	257	257	257
その他の維持コスト	20	23	21
3.採算(1-2)	97	398	239

南橋

	18年度	19年度	20年度
1.収入	8,643	8,045	8,882
県営住宅使用料	8,624	7,994	8,800
国庫補助金(家賃関係)	19	51	82
2.コスト	28,236	10,218	15,222
維持管理コスト	25,232	7,095	12,198
減価償却費	2,722	2,722	2,722
その他の維持コスト	282	401	302
3.採算(1-2)	19,593	2,173	6,340

広瀬第二

	18年度	19年度	20年度
1.収入	75,381	76,843	77,079
県営住宅使用料	75,215	76,456	76,409
国庫補助金(家賃関係)	166	387	670
2.コスト	74,797	67,548	72,655
維持管理コスト	44,717	36,848	42,536
減価償却費	27,653	27,653	27,653
その他の維持コスト	2,427	3,047	2,466
3.採算(1-2)	584	9,295	4,424

下細井

	18年度	19年度	20年度
1.収入	59,971	60,267	60,896
県営住宅使用料	59,839	59,966	60,376
国庫補助金(家賃関係)	132	301	520
2.コスト	69,052	79,773	68,941
維持管理コスト	44,117	54,393	44,012
減価償却費	23,015	23,015	23,015
その他の維持コスト	1,920	2,365	1,914
3.採算(1-2)	9,081	19,506	8,045

田口

	18年度	19年度	20年度
1.収入	46,036	48,336	46,351
県営住宅使用料	45,930	48,086	45,921
国庫補助金(家賃関係)	106	250	430
2.コスト	44,877	50,340	39,953
維持管理コスト	17,191	22,233	12,231
減価償却費	26,140	26,140	26,140
その他の維持コスト	1,546	1,967	1,582
3.採算(1-2)	1,159	2,004	6,398

天川大島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	595	575	762
県営住宅使用料	594	572	757
国庫補助金(家賃関係)	1	3	5
2.コスト	2,174	1,051	1,061
維持管理コスト	1,876	748	763
減価償却費	279	279	279
その他の維持コスト	19	24	19
3.採算(1-2)	1,579	476	299

朝倉

	18年度	19年度	20年度
1.収入	23,507	22,847	21,753
県営住宅使用料	23,502	22,720	21,549
国庫補助金(家賃関係)	5	127	204
2.コスト	18,294	17,478	17,581
維持管理コスト	7,512	6,469	6,820
減価償却費	10,009	10,009	10,009
その他の維持コスト	773	1,000	752
3.採算(1-2)	5,213	5,369	4,172

広瀬第一

	18年度	19年度	20年度
1.収入	79,478	83,466	88,079
県営住宅使用料	79,296	83,041	87,346
国庫補助金(家賃関係)	182	425	733
2.コスト	79,625	87,687	99,338
維持管理コスト	23,468	23,504	27,335
減価償却費	53,508	60,843	69,304
その他の維持コスト	2,649	3,340	2,699
3.採算(1-2)	147	4,221	11,259

朝日町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	23,137	23,517	22,807
県営住宅使用料	23,084	23,386	22,587
国庫補助金(家賃関係)	53	131	220
2.コスト	19,464	16,994	29,191
維持管理コスト	10,812	8,093	20,508
減価償却費	7,872	7,872	7,872
その他の維持コスト	780	1,029	811
3.採算(1-2)	3,673	6,523	6,384

下新田

	18年度	19年度	20年度
1.収入	76,200	75,447	71,944
県営住宅使用料	76,033	75,062	71,279
国庫補助金(家賃関係)	167	385	665
2.コスト	65,424	89,715	63,551
維持管理コスト	26,031	49,726	24,139
減価償却費	36,963	36,963	36,963
その他の維持コスト	2,430	3,026	2,449
3.採算(1-2)	10,776	14,268	8,393

萱野

	18年度	19年度	20年度
1.収入	94,808	99,228	95,659
県営住宅使用料	94,596	98,728	94,792
国庫補助金(家賃関係)	212	500	867
2.コスト	128,055	124,446	85,893
維持管理コスト	69,579	65,138	27,320
減価償却費	55,380	55,380	55,380
その他の維持コスト	3,096	3,928	3,193
3.採算(1-2)	33,247	25,218	9,766

江木

	18年度	19年度	20年度
1.収入	933	1,057	858
県営住宅使用料	931	1,052	849
国庫補助金(家賃関係)	2	5	9
2.コスト	1,624	811	1,432
維持管理コスト	1,371	548	1,178
減価償却費	221	221	221
その他の維持コスト	32	42	33
3.採算(1-2)	691	246	574

北双葉

	18年度	19年度	20年度
1.収入	30,774	30,270	29,388
県営住宅使用料	30,706	30,104	29,115
国庫補助金(家賃関係)	68	166	273
2.コスト	26,978	28,303	29,041
維持管理コスト	12,202	13,222	14,261
減価償却費	13,775	13,775	13,775
その他の維持コスト	1,001	1,306	1,005
3.採算(1-2)	3,796	1,967	347

浜尻第一

	18年度	19年度	20年度
1.収入	1,577	1,518	1,435
県営住宅使用料	1,573	1,506	1,417
国庫補助金(家賃関係)	4	12	18
2.コスト	3,015	2,048	6,239
維持管理コスト	2,185	1,188	5,405
減価償却費	766	766	766
その他の維持コスト	64	94	68
3.採算(1-2)	1,438	530	4,804

浜尻第三

	18年度	19年度	20年度
1.収入	25,800	23,087	24,095
県営住宅使用料	25,744	22,959	23,874
国庫補助金(家賃関係)	56	128	221
2.コスト	25,899	26,215	27,977
維持管理コスト	7,084	7,217	9,174
減価償却費	17,988	17,988	17,988
その他の維持コスト	827	1,010	815
3.採算(1-2)	99	3,128	3,882

筑縄

	18年度	19年度	20年度
1.収入	39,062	39,311	40,781
県営住宅使用料	38,976	39,107	40,428
国庫補助金(家賃関係)	86	204	353
2.コスト	38,319	37,479	37,979
維持管理コスト	8,568	7,383	8,190
減価償却費	28,490	28,490	28,490
その他の維持コスト	1,261	1,606	1,299
3.採算(1-2)	743	1,832	2,802

金井淵

	18年度	19年度	20年度
1.収入	21,645	25,427	26,812
県営住宅使用料	21,597	25,300	26,583
国庫補助金(家賃関係)	48	127	229
2.コスト	58,442	58,228	60,778
維持管理コスト	6,208	5,692	8,399
減価償却費	51,534	51,534	51,534
その他の維持コスト	700	1,002	845
3.採算(1-2)	36,797	32,801	33,966

石原町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,089	2,109	2,097
県営住宅使用料	2,085	2,099	2,081
国庫補助金(家賃関係)	4	10	16
2.コスト	3,224	1,009	2,154
維持管理コスト	2,824	594	1,761
減価償却費	332	332	332
その他の維持コスト	68	83	61
3.採算(1-2)	1,135	1,100	57

並榎

	18年度	19年度	20年度
1.収入	796	852	855
県営住宅使用料	795	848	848
国庫補助金(家賃関係)	1	4	7
2.コスト	1,395	1,994	1,297
維持管理コスト	885	1,476	784
減価償却費	484	484	484
その他の維持コスト	26	34	29
3.採算(1-2)	599	1,142	442

浜尻第二

	18年度	19年度	20年度
1.収入	20,222	21,583	20,699
県営住宅使用料	20,177	21,475	20,522
国庫補助金(家賃関係)	45	108	177
2.コスト	20,027	19,056	22,495
維持管理コスト	5,062	3,901	7,541
減価償却費	14,302	14,302	14,302
その他の維持コスト	663	853	652
3.採算(1-2)	195	2,527	1,796

上小島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	33,598	34,611	34,599
県営住宅使用料	33,524	34,439	34,306
国庫補助金(家賃関係)	74	172	293
2.コスト	28,821	27,404	29,135
維持管理コスト	6,458	4,774	6,778
減価償却費	21,277	21,277	21,277
その他の維持コスト	1,086	1,353	1,080
3.採算(1-2)	4,777	7,207	5,464

井野

	18年度	19年度	20年度
1.収入	37,623	38,556	38,744
県営住宅使用料	37,540	38,363	38,410
国庫補助金(家賃関係)	83	193	334
2.コスト	29,970	31,100	29,746
維持管理コスト	8,164	8,992	7,925
減価償却費	20,589	20,589	20,589
その他の維持コスト	1,217	1,519	1,232
3.採算(1-2)	7,653	7,456	8,998

中尾

	18年度	19年度	20年度
1.収入	112,745	115,710	112,055
県営住宅使用料	112,502	115,138	111,066
国庫補助金(家賃関係)	243	572	989
2.コスト	113,277	93,536	112,586
維持管理コスト	52,271	31,584	51,487
減価償却費	57,457	57,457	57,457
その他の維持コスト	3,549	4,495	3,642
3.採算(1-2)	532	22,174	531

中居

	18年度	19年度	20年度
1.収入	44,296	45,252	44,779
県営住宅使用料	44,190	45,005	44,354
国庫補助金(家賃関係)	106	247	425
2.コスト	35,412	31,932	32,582
維持管理コスト	17,790	13,920	14,950
減価償却費	16,068	16,068	16,068
その他の維持コスト	1,554	1,944	1,564
3.採算(1-2)	8,884	13,320	12,197

北久保

	18年度	19年度	20年度
1.収入	43,890	44,394	43,783
県営住宅使用料	43,793	44,167	43,399
国庫補助金(家賃関係)	97	227	384
2.コスト	41,940	45,688	42,472
維持管理コスト	18,665	22,041	19,192
減価償却費	21,864	21,864	21,864
その他の維持コスト	1,411	1,783	1,416
3.採算(1-2)	1,950	1,294	1,311

城山

	18年度	19年度	20年度
1.収入	119,299	118,857	115,118
県営住宅使用料	119,039	118,245	114,056
国庫補助金(家賃関係)	260	612	1,062
2.コスト	149,427	118,169	133,990
維持管理コスト	73,721	41,448	58,174
減価償却費	71,909	71,909	71,909
その他の維持コスト	3,797	4,812	3,907
3.採算(1-2)	30,128	688	18,872

大沢

	18年度	19年度	20年度
1.収入	56,253	58,910	56,943
県営住宅使用料	56,129	58,613	56,440
国庫補助金(家賃関係)	124	297	503
2.コスト	47,685	49,098	50,015
維持管理コスト	10,766	11,653	13,056
減価償却費	35,106	35,106	35,106
その他の維持コスト	1,813	2,339	1,853
3.採算(1-2)	8,568	9,812	6,928

織姫

	18年度	19年度	20年度
1.収入	6,523	6,356	6,411
県営住宅使用料	6,509	6,323	6,355
国庫補助金(家賃関係)	14	33	56
2.コスト	8,992	10,449	11,923
維持管理コスト	4,191	5,598	7,123
減価償却費	4,591	4,591	4,591
その他の維持コスト	210	260	209
3.採算(1-2)	2,469	4,093	5,512

天神第二

	18年度	19年度	20年度
1.収入	1,200	1,168	1,111
県営住宅使用料	1,198	1,162	1,101
国庫補助金(家賃関係)	2	6	10
2.コスト	1,311	973	1,316
維持管理コスト	667	319	673
減価償却費	603	603	603
その他の維持コスト	41	51	40
3.採算(1-2)	111	195	205

東金井

	18年度	19年度	20年度
1.収入	21,229	21,692	22,843
県営住宅使用料	21,183	21,583	22,657
国庫補助金(家賃関係)	46	109	186
2.コスト	18,257	26,233	25,773
維持管理コスト	8,294	16,090	15,801
減価償却費	9,286	9,286	9,286
その他の維持コスト	677	857	686
3.採算(1-2)	2,972	4,541	2,930

鼻高

	18年度	19年度	20年度
1.収入	44,543	44,819	45,972
県営住宅使用料	44,446	44,594	45,584
国庫補助金(家賃関係)	97	225	388
2.コスト	63,958	47,180	75,131
維持管理コスト	39,301	22,177	50,468
減価償却費	23,236	23,236	23,236
その他の維持コスト	1,421	1,767	1,427
3.採算(1-2)	19,415	2,361	29,159

上佐野

	18年度	19年度	20年度
1.収入	100,232	102,356	99,812
県営住宅使用料	100,010	101,840	98,921
国庫補助金(家賃関係)	222	516	891
2.コスト	82,862	82,911	86,061
維持管理コスト	21,794	21,027	24,950
減価償却費	57,831	57,831	57,831
その他の維持コスト	3,237	4,053	3,280
3.採算(1-2)	17,370	19,445	13,751

元宿

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,021	2,111	1,893
県営住宅使用料	2,016	2,099	1,874
国庫補助金(家賃関係)	5	12	19
2.コスト	2,266	1,266	4,584
維持管理コスト	1,485	462	3,803
減価償却費	708	708	708
その他の維持コスト	73	96	73
3.採算(1-2)	245	845	2,691

天神第一

	18年度	19年度	20年度
1.収入	3,165	2,890	3,055
県営住宅使用料	3,158	2,872	3,025
国庫補助金(家賃関係)	7	18	30
2.コスト	4,027	7,347	3,725
維持管理コスト	1,734	5,018	1,429
減価償却費	2,185	2,185	2,185
その他の維持コスト	108	144	111
3.採算(1-2)	862	4,457	670

西堤

	18年度	19年度	20年度
1.収入	4,266	4,408	4,535
県営住宅使用料	4,254	4,380	4,487
国庫補助金(家賃関係)	12	28	48
2.コスト	4,819	3,800	7,077
維持管理コスト	3,541	2,478	5,798
減価償却費	1,100	1,100	1,100
その他の維持コスト	178	222	179
3.採算(1-2)	553	608	2,542

相生第一

	18年度	19年度	20年度
1.収入	80,811	80,977	83,350
県営住宅使用料	80,633	80,565	82,643
国庫補助金(家賃関係)	178	412	707
2.コスト	95,822	85,734	96,070
維持管理コスト	27,980	17,239	28,214
減価償却費	65,252	65,252	65,252
その他の維持コスト	2,590	3,243	2,604
3.採算(1-2)	15,011	4,757	12,720

川内

	18年度	19年度	20年度
1.収入	18,185	22,368	24,119
県営住宅使用料	18,137	22,256	23,926
国庫補助金(家賃関係)	48	112	193
2.コスト	29,960	32,318	28,783
維持管理コスト	5,740	7,925	4,559
減価償却費	23,511	23,511	23,511
その他の維持コスト	709	882	713
3.採算(1-2)	11,775	9,950	4,664

城ノ岡

	18年度	19年度	20年度
1.収入	55,011	52,517	55,238
県営住宅使用料	54,890	52,237	54,759
国庫補助金(家賃関係)	121	280	479
2.コスト	60,121	47,961	45,291
維持管理コスト	29,064	16,467	14,236
減価償却費	29,292	29,292	29,292
その他の維持コスト	1,765	2,202	1,763
3.採算(1-2)	5,110	4,556	9,947

宗高

	18年度	19年度	20年度
1.収入	723	791	587
県営住宅使用料	722	787	580
国庫補助金(家賃関係)	1	4	7
2.コスト	953	902	1,088
維持管理コスト	417	357	549
減価償却費	513	513	513
その他の維持コスト	23	32	26
3.採算(1-2)	230	111	501

太田町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	16,452	15,835	16,761
県営住宅使用料	16,416	15,749	16,611
国庫補助金(家賃関係)	36	86	150
2.コスト	19,415	20,176	18,454
維持管理コスト	5,146	5,760	4,168
減価償却費	13,734	13,734	13,734
その他の維持コスト	535	682	552
3.採算(1-2)	2,963	4,341	1,693

上植木

	18年度	19年度	20年度
1.収入	30,696	32,688	31,890
県営住宅使用料	30,628	32,523	31,611
国庫補助金(家賃関係)	68	165	279
2.コスト	35,289	35,814	36,904
維持管理コスト	7,546	7,761	9,124
減価償却費	26,750	26,750	26,750
その他の維持コスト	993	1,303	1,030
3.採算(1-2)	4,593	3,126	5,014

足仲

	18年度	19年度	20年度
1.収入	12,278	11,495	11,763
県営住宅使用料	12,249	11,424	11,643
国庫補助金(家賃関係)	29	71	120
2.コスト	11,687	9,285	23,369
維持管理コスト	6,989	4,458	18,661
減価償却費	4,266	4,266	4,266
その他の維持コスト	432	561	442
3.採算(1-2)	591	2,210	11,606

二本松

	18年度	19年度	20年度
1.収入	17,008	17,562	17,546
県営住宅使用料	16,967	17,469	17,388
国庫補助金(家賃関係)	41	93	158
2.コスト	22,106	17,816	20,148
維持管理コスト	14,146	9,722	12,202
減価償却費	7,364	7,364	7,364
その他の維持コスト	596	730	582
3.採算(1-2)	5,098	254	2,602

相生第二

	18年度	19年度	20年度
1.収入	33,310	33,647	35,472
県営住宅使用料	33,237	33,478	35,166
国庫補助金(家賃関係)	73	169	306
2.コスト	34,117	28,859	28,098
維持管理コスト	12,161	6,640	6,080
減価償却費	20,891	20,891	20,891
その他の維持コスト	1,065	1,328	1,127
3.採算(1-2)	807	4,788	7,374

上泉

	18年度	19年度	20年度
1.収入	5,003	4,516	4,074
県営住宅使用料	4,992	4,490	4,031
国庫補助金(家賃関係)	11	26	43
2.コスト	7,373	7,543	6,316
維持管理コスト	4,171	4,299	3,117
減価償却費	3,040	3,040	3,040
その他の維持コスト	162	204	159
3.採算(1-2)	2,370	3,027	2,242

茂呂

	18年度	19年度	20年度
1.収入	18,079	18,322	17,920
県営住宅使用料	18,040	18,229	17,762
国庫補助金(家賃関係)	39	93	158
2.コスト	16,551	15,490	20,408
維持管理コスト	4,703	3,488	8,553
減価償却費	11,271	11,271	11,271
その他の維持コスト	577	731	584
3.採算(1-2)	1,528	2,832	2,488

羽黒

	18年度	19年度	20年度
1.収入	18,921	19,357	19,193
県営住宅使用料	18,880	19,259	19,027
国庫補助金(家賃関係)	41	98	166
2.コスト	30,736	32,671	37,018
維持管理コスト	7,005	8,773	6,590
減価償却費	23,126	23,126	29,814
その他の維持コスト	605	772	614
3.採算(1-2)	11,815	13,314	17,825

山王

	18年度	19年度	20年度
1.収入	48,927	50,152	51,744
県営住宅使用料	48,819	49,900	51,312
国庫補助金(家賃関係)	108	252	432
2.コスト	40,902	40,449	46,766
維持管理コスト	17,180	16,315	23,027
減価償却費	22,148	22,148	22,148
その他の維持コスト	1,574	1,986	1,591
3.採算(1-2)	8,025	9,703	4,978

今井

	18年度	19年度	20年度
1.収入	13,683	13,398	13,087
県営住宅使用料	13,653	13,327	12,965
国庫補助金(家賃関係)	30	71	122
2.コスト	11,012	15,539	10,949
維持管理コスト	3,335	7,743	3,264
減価償却費	7,235	7,235	7,235
その他の維持コスト	442	561	450
3.採算(1-2)	2,671	2,141	2,138

田中島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	52,072	53,472	53,831
県営住宅使用料	51,957	53,205	53,372
国庫補助金(家賃関係)	115	267	459
2.コスト	47,458	46,871	47,866
維持管理コスト	10,696	9,681	11,088
減価償却費	35,087	35,087	35,087
その他の維持コスト	1,675	2,103	1,691
3.採算(1-2)	4,614	6,601	5,965

石原

	18年度	19年度	20年度
1.収入	38,570	38,691	38,401
県営住宅使用料	38,482	38,488	38,057
国庫補助金(家賃関係)	88	203	344
2.コスト	33,842	33,815	36,811
維持管理コスト	7,771	7,425	10,753
減価償却費	24,790	24,790	24,790
その他の維持コスト	1,281	1,600	1,268
3.採算(1-2)	4,728	4,876	1,590

牛沢

	18年度	19年度	20年度
1.収入	21,994	22,294	22,356
県営住宅使用料	21,946	22,181	22,159
国庫補助金(家賃関係)	48	113	197
2.コスト	19,476	22,791	27,885
維持管理コスト	9,682	12,810	18,070
減価償却費	9,089	9,089	9,089
その他の維持コスト	705	892	726
3.採算(1-2)	2,518	497	5,529

鳥山

	18年度	19年度	20年度
1.収入	29,237	28,286	29,311
県営住宅使用料	29,173	28,138	29,056
国庫補助金(家賃関係)	64	148	255
2.コスト	28,675	23,180	37,298
維持管理コスト	14,968	9,242	23,585
減価償却費	12,775	12,775	12,775
その他の維持コスト	932	1,163	938
3.採算(1-2)	562	5,106	7,987

今泉

	18年度	19年度	20年度
1.収入	13,953	14,756	14,035
県営住宅使用料	13,923	14,682	13,912
国庫補助金(家賃関係)	30	74	123
2.コスト	19,685	35,135	12,235
維持管理コスト	12,222	27,532	4,763
減価償却費	7,017	7,017	7,017
その他の維持コスト	446	586	455
3.採算(1-2)	5,732	20,379	1,800

曲輪町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	16,140	14,436	14,899
県営住宅使用料	16,104	14,351	14,754
国庫補助金(家賃関係)	36	85	145
2.コスト	15,750	17,048	14,429
維持管理コスト	7,348	8,504	6,024
減価償却費	7,870	7,870	7,870
その他の維持コスト	532	674	535
3.採算(1-2)	390	2,612	470

新井

	18年度	19年度	20年度
1.収入	15,949	15,297	15,795
県営住宅使用料	15,490	15,216	15,658
国庫補助金(家賃関係)	459	81	137
2.コスト	15,906	20,799	16,918
維持管理コスト	6,478	11,224	7,480
減価償却費	8,934	8,934	8,934
その他の維持コスト	494	641	504
3.採算(1-2)	43	5,502	1,123

鳥ノ郷

	18年度	19年度	20年度
1.収入	14,759	15,379	15,472
県営住宅使用料	14,722	15,295	15,326
国庫補助金(家賃関係)	37	84	146
2.コスト	13,843	12,858	15,035
維持管理コスト	4,135	3,029	5,328
減価償却費	9,169	9,169	9,169
その他の維持コスト	539	660	538
3.採算(1-2)	916	2,521	437

宝泉

	18年度	19年度	20年度
1.収入	14,488	14,994	14,399
県営住宅使用料	14,454	14,914	14,262
国庫補助金(家賃関係)	34	80	137
2.コスト	14,736	16,314	29,906
維持管理コスト	7,079	8,524	22,245
減価償却費	7,157	7,157	7,157
その他の維持コスト	500	633	504
3.採算(1-2)	248	1,320	15,507

浜町

	18年度	19年度	20年度
1.収入	63,163	64,047	60,887
県営住宅使用料	63,026	63,726	60,332
国庫補助金(家賃関係)	137	321	555
2.コスト	72,290	69,195	62,985
維持管理コスト	42,296	38,668	32,941
減価償却費	27,999	27,999	27,999
その他の維持コスト	1,995	2,528	2,045
3.採算(1-2)	9,127	5,148	2,098

内ヶ島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	16,367	14,605	14,964
県営住宅使用料	16,331	14,519	14,816
国庫補助金(家賃関係)	36	86	148
2.コスト	21,907	16,512	18,087
維持管理コスト	11,917	6,369	8,079
減価償却費	9,463	9,463	9,463
その他の維持コスト	527	680	545
3.採算(1-2)	5,540	1,907	3,123

成塚

	18年度	19年度	20年度
1.収入	30,093	31,982	28,371
県営住宅使用料	30,026	31,829	28,106
国庫補助金(家賃関係)	67	153	265
2.コスト	28,156	29,940	36,063
維持管理コスト	6,546	8,106	14,459
減価償却費	20,629	20,629	20,629
その他の維持コスト	981	1,205	975
3.採算(1-2)	1,937	2,042	7,692

松原

	18年度	19年度	20年度
1.収入	0	0	0
県営住宅使用料	0	0	0
国庫補助金(家賃関係)	0	0	0
2.コスト	122	175	150
維持管理コスト	0	53	28
減価償却費	122	122	122
その他の維持コスト	0	0	0
3.採算(1-2)	122	175	150

新当郷

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,904	3,802	2,974
県営住宅使用料	2,898	3,787	2,948
国庫補助金(家賃関係)	6	15	26
2.コスト	1,962	2,743	1,869
維持管理コスト	935	1,692	841
減価償却費	932	932	932
その他の維持コスト	95	119	96
3.採算(1-2)	942	1,059	1,105

青柳

	18年度	19年度	20年度
1.収入	18,726	19,325	18,527
県営住宅使用料	18,685	19,225	18,361
国庫補助金(家賃関係)	41	100	166
2.コスト	23,235	28,239	18,228
維持管理コスト	12,749	17,570	7,740
減価償却費	9,878	9,878	9,878
その他の維持コスト	608	791	610
3.採算(1-2)	4,509	8,914	299

近藤

	18年度	19年度	20年度
1.収入	16,973	17,616	16,856
県営住宅使用料	16,936	17,531	16,711
国庫補助金(家賃関係)	37	85	145
2.コスト	21,482	17,602	18,263
維持管理コスト	10,815	6,809	7,603
減価償却費	10,123	10,123	10,123
その他の維持コスト	544	670	537
3.採算(1-2)	4,509	14	1,407

矢場

	18年度	19年度	20年度
1.収入	27,753	26,850	25,424
県営住宅使用料	27,694	26,710	25,184
国庫補助金(家賃関係)	59	140	240
2.コスト	34,190	32,142	29,164
維持管理コスト	18,326	16,046	13,289
減価償却費	14,992	14,992	14,992
その他の維持コスト	872	1,104	883
3.採算(1-2)	6,437	5,292	3,740

金井

	18年度	19年度	20年度
1.収入	12,368	13,367	13,184
県営住宅使用料	12,339	13,298	13,070
国庫補助金(家賃関係)	29	69	114
2.コスト	19,711	12,440	17,687
維持管理コスト	13,148	5,769	11,138
減価償却費	6,129	6,129	6,129
その他の維持コスト	434	542	420
3.採算(1-2)	7,343	927	4,503

広内

	18年度	19年度	20年度
1.収入	39	43	41
県営住宅使用料	39	43	41
国庫補助金(家賃関係)	0	0	0
2.コスト	368	320	457
維持管理コスト	177	129	266
減価償却費	190	190	190
その他の維持コスト	1	1	1
3.採算(1-2)	329	277	416

高根

	18年度	19年度	20年度
1.収入	45,748	48,274	45,788
県営住宅使用料	45,726	48,215	45,692
国庫補助金(家賃関係)	22	59	96
2.コスト	38,788	40,951	42,385
維持管理コスト	10,376	12,392	13,941
減価償却費	28,091	28,091	28,091
その他の維持コスト	321	468	353
3.採算(1-2)	6,960	7,323	3,403

大島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	16,356	16,312	15,632
県営住宅使用料	16,321	16,226	15,488
国庫補助金(家賃関係)	35	86	144
2.コスト	16,872	29,266	19,579
維持管理コスト	5,710	17,945	8,408
減価償却費	10,641	10,641	10,641
その他の維持コスト	521	680	530
3.採算(1-2)	516	12,954	3,947

分福

	18年度	19年度	20年度
1.収入	42,645	43,491	41,434
県営住宅使用料	42,549	43,267	41,046
国庫補助金(家賃関係)	96	224	388
2.コスト	38,794	41,736	42,691
維持管理コスト	11,150	13,731	15,019
減価償却費	26,242	26,242	26,242
その他の維持コスト	1,402	1,763	1,430
3.採算(1-2)	3,851	1,755	1,257

日向

	18年度	19年度	20年度
1.収入	14,014	15,527	14,552
県営住宅使用料	13,990	15,464	14,445
国庫補助金(家賃関係)	24	63	107
2.コスト	14,779	14,427	14,684
維持管理コスト	3,110	2,618	2,980
減価償却費	11,308	11,308	11,308
その他の維持コスト	361	501	396
3.採算(1-2)	765	1,100	132

八木原

	18年度	19年度	20年度
1.収入	19,424	19,386	19,363
県営住宅使用料	19,381	19,285	19,191
国庫補助金(家賃関係)	43	101	172
2.コスト	20,391	22,802	25,022
維持管理コスト	9,136	11,379	13,764
減価償却費	10,624	10,624	10,624
その他の維持コスト	631	799	634
3.採算(1-2)	967	3,416	5,659

萩の宮

	18年度	19年度	20年度
1.収入	28,376	28,035	28,052
県営住宅使用料	28,313	27,890	27,804
国庫補助金(家賃関係)	63	145	248
2.コスト	30,227	29,320	28,444
維持管理コスト	7,621	6,493	5,848
減価償却費	21,682	21,682	21,682
その他の維持コスト	924	1,145	914
3.採算(1-2)	1,851	1,285	392

立石

	18年度	19年度	20年度
1.収入	40,079	39,349	42,802
県営住宅使用料	39,984	39,125	42,415
国庫補助金(家賃関係)	95	224	387
2.コスト	41,850	40,969	33,634
維持管理コスト	16,988	15,728	8,730
減価償却費	23,477	23,477	23,477
その他の維持コスト	1,385	1,764	1,427
3.採算(1-2)	1,771	1,620	9,168

芝宮

	18年度	19年度	20年度
1.収入	25,787	27,591	28,639
県営住宅使用料	25,730	27,459	28,413
国庫補助金(家賃関係)	57	132	226
2.コスト	30,195	29,299	28,524
維持管理コスト	7,082	5,977	5,410
減価償却費	22,281	22,281	22,281
その他の維持コスト	832	1,041	833
3.採算(1-2)	4,408	1,708	115

田篠

	18年度	19年度	20年度
1.収入	18,844	19,482	20,207
県営住宅使用料	18,803	19,385	20,040
国庫補助金(家賃関係)	41	97	167
2.コスト	18,739	21,741	14,433
維持管理コスト	8,513	11,360	4,197
減価償却費	9,619	9,619	9,619
その他の維持コスト	607	762	617
3.採算(1-2)	105	2,259	5,774

入沢

	18年度	19年度	20年度
1.収入	9,674	9,781	9,588
県営住宅使用料	9,655	9,737	9,513
国庫補助金(家賃関係)	19	44	75
2.コスト	9,127	11,276	7,096
維持管理コスト	5,188	7,265	3,158
減価償却費	3,661	3,661	3,661
その他の維持コスト	278	350	277
3.採算(1-2)	547	1,495	2,492

下郷

	18年度	19年度	20年度
1.収入	30,659	32,308	32,592
県営住宅使用料	30,594	32,157	32,334
国庫補助金(家賃関係)	65	151	258
2.コスト	28,802	27,984	30,877
維持管理コスト	4,895	3,835	6,970
減価償却費	22,957	22,957	22,957
その他の維持コスト	950	1,192	950
3.採算(1-2)	1,857	4,324	1,715

本郷

	18年度	19年度	20年度
1.収入	39,851	41,003	39,954
県営住宅使用料	39,764	40,801	39,603
国庫補助金(家賃関係)	87	202	351
2.コスト	50,293	46,659	37,073
維持管理コスト	28,203	24,259	14,971
減価償却費	20,811	20,811	20,811
その他の維持コスト	1,279	1,589	1,291
3.採算(1-2)	10,442	5,656	2,881

詐の瀬

	18年度	19年度	20年度
1.収入	4,361	4,458	3,985
県営住宅使用料	4,353	4,439	3,951
国庫補助金(家賃関係)	8	19	34
2.コスト	4,537	4,254	4,377
維持管理コスト	1,091	770	924
減価償却費	3,328	3,328	3,328
その他の維持コスト	118	156	125
3.採算(1-2)	176	204	392

桐淵

	18年度	19年度	20年度
1.収入	8,285	8,655	8,769
県営住宅使用料	8,267	8,610	8,694
国庫補助金(家賃関係)	18	45	75
2.コスト	32,283	16,947	18,230
維持管理コスト	18,427	2,998	4,361
減価償却費	13,593	13,593	13,593
その他の維持コスト	263	356	276
3.採算(1-2)	23,998	8,292	9,461

観音前

	18年度	19年度	20年度
1.収入	24,691	25,057	24,428
県営住宅使用料	24,637	24,930	24,215
国庫補助金(家賃関係)	54	127	213
2.コスト	19,922	21,748	25,713
維持管理コスト	5,338	6,958	11,136
減価償却費	13,792	13,792	13,792
その他の維持コスト	792	998	785
3.採算(1-2)	4,769	3,309	1,285

上中島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	6,295	7,126	7,152
県営住宅使用料	6,281	7,092	7,093
国庫補助金(家賃関係)	14	34	59
2.コスト	7,067	7,795	7,714
維持管理コスト	1,730	2,397	2,367
減価償却費	5,130	5,130	5,130
その他の維持コスト	207	268	217
3.採算(1-2)	772	669	562

遠丸

	18年度	19年度	20年度
1.収入	6,762	6,196	6,564
県営住宅使用料	6,748	6,162	6,504
国庫補助金(家賃関係)	14	34	60
2.コスト	14,260	14,811	16,387
維持管理コスト	4,399	4,898	6,520
減価償却費	9,644	9,644	9,644
その他の維持コスト	217	269	223
3.採算(1-2)	7,498	8,615	9,823

下磯部

	18年度	19年度	20年度
1.収入	17,965	19,346	18,784
県営住宅使用料	17,923	19,247	18,616
国庫補助金(家賃関係)	42	99	168
2.コスト	21,326	20,712	21,386
維持管理コスト	6,583	5,804	6,634
減価償却費	14,131	14,131	14,131
その他の維持コスト	612	777	621
3.採算(1-2)	3,361	1,366	2,602

中河原

	18年度	19年度	20年度
1.収入	36,992	38,987	40,714
県営住宅使用料	36,912	38,792	40,374
国庫補助金(家賃関係)	80	195	340
2.コスト	42,758	43,951	50,032
維持管理コスト	19,066	19,893	26,253
減価償却費	22,526	22,526	22,526
その他の維持コスト	1,166	1,532	1,253
3.採算(1-2)	5,766	4,964	9,318

二軒在家

	18年度	19年度	20年度
1.収入	13,005	14,231	13,516
県営住宅使用料	12,975	14,160	13,395
国庫補助金(家賃関係)	30	71	121
2.コスト	16,361	15,513	20,942
維持管理コスト	5,199	4,233	9,778
減価償却費	10,717	10,717	10,717
その他の維持コスト	445	563	447
3.採算(1-2)	3,356	1,282	7,426

三ツ木

	18年度	19年度	20年度
1.収入	6,013	6,162	6,712
県営住宅使用料	6,000	6,131	6,659
国庫補助金(家賃関係)	13	31	53
2.コスト	11,582	6,072	6,721
維持管理コスト	7,192	1,626	2,326
減価償却費	4,197	4,197	4,197
その他の維持コスト	193	249	198
3.採算(1-2)	5,569	90	9

原市第一

	18年度	19年度	20年度
1.収入	26,700	26,159	27,366
県営住宅使用料	26,641	26,021	27,130
国庫補助金(家賃関係)	59	138	236
2.コスト	28,934	30,039	29,126
維持管理コスト	5,397	6,282	5,581
減価償却費	22,674	22,674	22,674
その他の維持コスト	863	1,083	871
3.採算(1-2)	2,234	3,880	1,760

原市第二

	18年度	19年度	20年度
1.収入	14,106	14,201	13,668
県営住宅使用料	14,076	14,130	13,545
国庫補助金(家賃関係)	30	71	123
2.コスト	16,786	16,057	18,178
維持管理コスト	5,905	5,064	7,294
減価償却費	10,431	10,431	10,431
その他の維持コスト	450	562	453
3.採算(1-2)	2,680	1,856	4,510

室田

	18年度	19年度	20年度
1.収入	4,656	4,648	4,586
県営住宅使用料	4,646	4,623	4,543
国庫補助金(家賃関係)	10	25	43
2.コスト	11,192	7,812	6,998
維持管理コスト	5,965	2,543	1,770
減価償却費	5,068	5,068	5,068
その他の維持コスト	159	201	160
3.採算(1-2)	6,536	3,164	2,412

下河原

	18年度	19年度	20年度
1.収入	52,843	55,816	56,545
県営住宅使用料	52,718	55,530	56,051
国庫補助金(家賃関係)	125	286	494
2.コスト	61,537	61,724	66,400
維持管理コスト	24,595	24,360	29,467
減価償却費	35,112	35,112	35,112
その他の維持コスト	1,830	2,252	1,821
3.採算(1-2)	8,694	5,908	9,855

中島

	18年度	19年度	20年度
1.収入	13,910	13,129	12,641
県営住宅使用料	13,880	13,058	12,519
国庫補助金(家賃関係)	30	71	122
2.コスト	13,433	11,509	11,581
維持管理コスト	4,492	2,451	2,636
減価償却費	8,494	8,494	8,494
その他の維持コスト	447	564	451
3.採算(1-2)	477	1,620	1,060

女塚

	18年度	19年度	20年度
1.収入	14,297	15,523	13,964
県営住宅使用料	14,264	15,444	13,831
国庫補助金(家賃関係)	33	79	133
2.コスト	14,044	14,034	14,234
維持管理コスト	2,921	2,773	3,101
減価償却費	10,641	10,641	10,641
その他の維持コスト	482	620	492
3.採算(1-2)	253	1,489	270

生品

	18年度	19年度	20年度
1.収入	15,932	15,998	15,005
県営住宅使用料	15,897	15,916	14,865
国庫補助金(家賃関係)	35	82	140
2.コスト	13,425	16,822	16,026
維持管理コスト	2,114	5,380	4,710
減価償却費	10,798	10,798	10,798
その他の維持コスト	513	644	518
3.採算(1-2)	2,507	824	1,021

大林

	18年度	19年度	20年度
1.収入	3,467	3,458	3,846
県営住宅使用料	3,460	3,440	3,815
国庫補助金(家賃関係)	7	18	31
2.コスト	6,880	7,130	7,659
維持管理コスト	1,311	1,532	2,086
減価償却費	5,456	5,456	5,456
その他の維持コスト	113	142	117
3.採算(1-2)	3,413	3,672	3,813

中野

	18年度	19年度	20年度
1.収入	17,579	17,078	16,633
県営住宅使用料	17,540	16,984	16,473
国庫補助金(家賃関係)	39	94	160
2.コスト	13,472	16,856	16,633
維持管理コスト	2,740	5,959	5,890
減価償却費	10,153	10,153	10,153
その他の維持コスト	579	744	590
3.採算(1-2)	4,107	222	0

大間々

	18年度	19年度	20年度
1.収入	90	66	63
県営住宅使用料	90	66	63
国庫補助金(家賃関係)	0	0	0
2.コスト	151	511	133
維持管理コスト	51	410	33
減価償却費	98	98	98
その他の維持コスト	2	3	2
3.採算(1-2)	61	445	70

丘山

	18年度	19年度	20年度
1.収入	31,436	32,212	31,720
県営住宅使用料	31,363	32,044	31,430
国庫補助金(家賃関係)	73	168	290
2.コスト	30,800	28,224	28,044
維持管理コスト	10,338	7,511	7,584
減価償却費	19,391	19,391	19,391
その他の維持コスト	1,071	1,322	1,069
3.採算(1-2)	636	3,988	3,676

合計

	18年度	19年度	20年度
1.収入	2,719,388	2,769,271	2,752,279
県営住宅使用料	2,713,388	2,755,210	2,728,173
国庫補助金(家賃関係)	6,000	14,061	24,106
2.コスト	2,945,515	2,877,981	2,935,132
維持管理コスト	1,198,736	1,100,725	1,164,468
減価償却費	1,659,485	1,666,820	1,681,969
その他の維持コスト	87,294	110,436	88,695
3.採算(1-2)	226,127	108,710	182,853

団地全体の採算をみると、過去3年間は平成18年度が226百万円の赤字、平成19年度が108百万円の赤字、平成20年度が182百万円の赤字と毎年赤字の状況にある。平成21年4月1日時点における入居戸数は9,460戸であることから、平成20年度は1戸当たり19千円の赤字であり、県の住宅政策として低所得者に対する住宅供給のために1戸当たり約2万円を負担していることになる。

団地別に採算状況をまとめると、次のような状況である。

- ・採算がプラスの団地数・・・・・・・・・・ 37団地
- ・採算がマイナスの団地数・・・・・・・・・・ 70団地

採算がマイナスの団地について上位10団地は以下のとおりである。

(単位：千円)

団地名	採算	1戸当たり採算	建設年度
金井淵	33,966	404	H13, 14, 17
鼻高	29,159	165	S54
城山	18,872	47	S55～60
羽黒	17,825	110	H15, 17
宝泉	15,507	193	S49, 50

団地名	採算	1戸当り採算	建設年度
相生第一	12,720	54	H3
広瀬第一	11,259	23	H10～18
足仲	11,606	123	S40～43
下河原	9,855	48	S55～57、H4,6
遠丸	9,823	84	S44～49
不採算団地の平均	4,785	55	

上記採算がマイナスの団地のうち1戸当りの採算が 100千円以上の団地の状況は以下のとおりである。

(単位：千円、%)

団地名	1戸当り採算	1戸当り収入	1戸当り維持コスト	1戸当りの減価償却費	1戸当りその他経費	入居率
金井淵	404	316	99	613	11	96.4%
宝泉	193	178	278	89	6	91.3%
鼻高	165	259	286	132	8	90.3%
足仲	123	123	198	45	3	82.9%
羽黒	110	118	40	185	3	64.6%

以上のような状況から、1戸当りの採算が悪化している理由として次のようなことが考えられる。

- ・ 金井淵団地で見受けられるように、比較的最近建設された団地であるが、建物の構造が準耐火構造の特殊な木造を採用しているため建設コストが通常の木造に比して高価となり、減価償却費が多額となったことが採算を悪化させている。
- ・ 宝泉団地、鼻高団地、足仲団地で見受けられるように、建設年次が比較的古いため維持コストがかかるようになっているが、特にこの3団地では計画修繕として追加的な修繕コストが発生しているため採算が特に悪化しているような結果となっている。平成20年度以外の年度においても採算状況は良好とは言えず、計画修繕として発生する大規模修繕費を確保できている状況にはない。
- ・ 羽黒団地で見受けられるように、入居率が悪いために収入が十分に確保されないことも採算を悪化させる要因となっているように思われる。なお、羽黒団地では現在住戸改善準備のために募集を停止している棟があるため結果的に入居率が悪化している状態が続いているとのことである。

(改善策)

県営住宅は営利目的ではないため、必ずしも採算が取れていなければならないということはないが、採算が取れている団地があることなどから考えると、県が負担すべきコストとして1戸当たり10万円を超えるような採算の悪い団地があるという状況には疑問を感じる。既存の県営住宅のうち採算の悪化している団地については、採算の悪化している原因を分析するとともに、改善に向けて努力することが望まれる。

(4) 県営団地事業のキャッシュフローの状況について

団地別の採算状況をベースに、採算計算のなかから減価償却を除いたキャッシュベースの収支状況は、平成18年度は1,433百万円、平成19年度は1,558百万円、平成20年度は1,499百万円の収入超過となっているが、団地建設のために発行した県債の元利償還による支出を加味すると平成18年度は766百万円、平成19年度は631百万円、平成20年度は658百万円の支出超過となっている。

採算の状況と同様に、公益目的の事業でもあることから必ずしも収支バランスが取れている必要はないが、収支の内容を分析することなどにより収支バランスを改善できる点がないかどうか検討されたい。

(現状及び問題点)

団地別の採算状況をベースに、採算計算のなかから減価償却を除いたキャッシュベースの収支状況は、平成18年度は1,433百万円、平成19年度は1,558百万円、平成20年度は1,499百万円の収入超過となっている。

これに対して、公営住宅に係る県債の元利償還額は過去3期で以下のように推移している。

(単位：百万円)

年度	元金	利子	合計
平成18年度	1,536	662	2,199
平成19年度	1,578	610	2,189
平成20年度	1,600	557	2,157

キャッシュベースの収入超過額と元利償還額を比較すると各年度における最終的な県の負担額は以下ようになる。

年度	負担額
平成18年度	766百万円
平成19年度	631百万円
平成20年度	658百万円

また、入居戸数から1戸当たりの負担を計算すると、平成20年度については、採算ペー

すでは1戸あたり2万円の赤字であったが、キャッシュフローベースで見ると6万9千円とさらに厳しい状況となっている。

団地にかかる借入金等の返済を団地からの収入以外の収入により資金を調達していることが伺える。

(改善策)

採算の状況と同様に、公益目的の事業でもあることから必ずしも収支バランスが取れている必要は無いが、収入及び支出の面で収支バランスを改善できる点が無いかどうか改善に向けて検討されたい。

(5)火災保険・地震保険の付保が不十分であることについて

県営住宅のうち、火災保険が付保されているのは木造・準耐火物件(5.2%)のみであり、その他の物件は無保険の状態にある。地震保険については、全物件無保険である。県有財産の保全の観点から、最低火災保険は全物件付保する等効率的な保全方法の検討が望まれる。

(現状及び問題点)

平成21年度に、火災共済が付保されているのは、耐用年数を経過した物件で、構造が木造・準耐火物件542戸と集会所21か所であり、県営住宅住居総数10,423戸の5.2%、しかも、その付保物件についても、付保共済(保険)金額は再調達価額に対する割合(一部保険割合)は平均39.0%に過ぎず一部保険の状況になっており、火災災害に対する保全はほとんどできていない無防備の状態といつてよい。また、地震保険は、完全無保険状態にある。この原因は、財政上の理由によるものといわれる。現在の共済掛金は、年額432,953円である。仮に、全物件について現在の一部保険の割合39%の共済(保険)金額の割合で火災共済(保険)を付保した場合を試算すると掛金(保険料)の増加額は、6,059,704円、全部保険(共済(保険)金額を再調達価額まで付保する)にした場合でも、その増加額は16,211,268円に過ぎない。保全を優先すべきではないかと考える。因みに住宅供給公社賃貸住宅は全物件火災保険が付保され、財産の保全がはかられている。

県営住宅火災共済付保状況平成21年度

	戸数 (集会所)	棟数	面積	再調達金額 (千円)	契約金額 (千円)	掛金(円)	一部保 険割合 (/)%
火災共済既 加入 (A)	542 (21)	145	29,844.60	5,341,325	2,093,108	432,953	39.0

県営住宅総 合計（B）	10,423 (60)	560	758,804.47	134,823,276			
加入率等%	5.2 (35.0)	25.8	3.9	3.9			

（改善策）

県営住宅は、重要な県民財産であり、効率的な保全方法の検討が望まれる。

(6)管理代行制度による住宅供給公社の管理について

県営住宅の管理業務については、群馬県住宅供給公社を管理代行者とする「管理代行制度」の方法により行っている。この方式によるメリットは、委託管理業務の範囲が広い点等であるが、民間も含む各種団体への公募の方式がとられないため、民間のノウハウの活用、コスト削減等の点からのデメリットが懸念される。これらの点を十分認識したうえで、「管理代行制度」を運用することが必要である。

（現状及び問題点）

県営住宅の管理方法には、県による「直営方式」、「指定管理者制度」、「管理代行制度」の3方式があるが、群馬県では、「直営方式」は主としてコスト負担の点から、「指定管理者制度」は管理させうる業務範囲が狭い点から採用されず、これまで、委託管理業務として同様な業務を実施してきた実績等を考慮して群馬県住宅供給公社を管理代行者とする「管理代行制度」が採用されている。

3つの制度の比較表

管理形態	直営方式	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法令	-	地方自治法第224条の2 第3項	公営住宅法47条
管理団体	群馬県	すべての団体（民間を含む）	地方公共団体・地方住宅供給公社
長所	直接対応可	公募実施による民間ノウハウの活用、コスト削減	管理業務の広範 公営住宅の一体的管理
短所	経費負担大	管理業務の範囲狭小	管理団体の特定

（注）主な業務範囲の比較

業務内容	指定管理者制度	管理代行制度
入居者の決定	不可	可
同居承認	不可	可

高額所得者への明け渡し請求	不可	可
収入状況の報告の請求	不可	可
公営住宅監理員設置・任命	不可	可

管理代行制度のデメリットが顕在化しない方策を考慮しながら運営することが必要であるが、管理料はむしろ増加の傾向にある。

県営住宅管理代行料推移

	業務受託		管理代行制度		
	H17.3	H18.3	H19.3	H20.3	H21.3
管理事務費(千円)	135,311	140,618	148,990	153,041	158,612
管理戸数(戸)	10,527	10,477	10,399	10,456	10,423
1戸当り管理事務費(円)	12,854	13,422	14,327	14,637	15,218

(改善策)

平成21年度以後も3年間の管理代行契約を引き続き群馬県住宅供給公社と締結したとのことであるが、管理業務上の民間ノウハウの活用及びコスト削減について、指定管理者制度を選択している他の自治体の例等をベンチマーク(参考に)しながら、一層の工夫を凝らしていくことが必要である。

(7)群馬県住宅供給公社への管理代行料について

群馬県住宅供給公社へ支払っている管理代行料を、他市が支払っている管理代行料と比較すると、不合理と推測される点がある。管理代行料の価格設定を検討することが必要である。

(現状及び問題点)

群馬県住宅供給公社は、県営住宅の管理代行業務だけでなく、高崎市営住宅、太田市営住宅の管理代行業務を、また、桐生市営住宅に関しては指定管理者として管理業務を実施している。

各契約により自治体が住宅供給公社に支払っている報酬を比較したのが下表である。この「維持管理料」の中には、住宅に対する維持管理費用が含まれるため、各年度ごとの計上額に大きなばらつきが生じるので、実際に各契約単位での単純な管理代行料を比較する観点からは、「管理事務費」(人件費+事務費)で比較するのが有効であり、この数値も下表に掲載している。

下表によると、県営住宅の1戸当たりの「管理事務費」は、例えば管理戸数が高崎市営住

宅の3倍以上あるが15,218円であり、高崎市営住宅の15,148円とほぼ同額である。

同様の業務を実施しているのであれば、一般論としても、管理戸数の多い県営住宅の1戸当り「管理事務費」の方が、スケールメリットにより、高崎市よりも低額になると考えられるが、そのような価格設定になっていない。

平成20年度実績

(金額;消費税抜き.単位;円)

	管理代行	管理代行	管理代行	指定管理者
	県営住宅	高崎市営住宅	太田市営住宅	桐生市営住宅
維持管理料	1,109,070,478	237,858,096	142,960,000	144,773,336
うち管理事務費	158,612,147	50,745,241	62,131,408	51,061,880
管理戸数(戸)	10,423	3,350	3,303	2,824
1戸当り維持管理料	106,406	71,002	43,282	51,265
うち1戸当り管理事務費	15,218	15,148	18,811	18,081

(改善策)

住宅供給公社の価格設定方法、原価計算の仕組みを解明し、価格水準の合理性を担保し、わかりやすく県民に説明できるようにすべきである。

(8)住宅供給公社との管理代行制度での委託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて

県の管理代行者として、住宅供給公社に県営住宅の管理業務を実施させている。そのうちの重要業務として、「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求(公営住宅法施行令2,3項)」業務があり、実際に当該業務を実施させているにも関わらず、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に当該業務が明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。

(現状及び問題点)

住宅供給公社は県の管理代行者として、県営住宅の管理業務を実施している。そのうちの重要業務である「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求(公営住宅法施行令2,3項)」も、実際実施しているが、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に明示されていない。

(改善策)

「不明事項についての問い合わせ確認」業務に含まれるとのことであるが、重要項目であり、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に独立明示することが望ましい。

(9) 県営住宅への申込に関する情報の管理について

県営住宅への申込者の情報は住宅管理システムに登録されるが、その内容や保管期間について明確な規程が設けられていない。個人情報を取り扱うという観点からは規程を設ける等の適切な対応が望まれる。

(現状及び問題点)

県営住宅への申込の情報は住宅管理システムに登録している。

申込情報等の個人情報については群馬県個人情報保護条例や群馬県個人情報保護事務取扱要綱に基づき対応しているとのことであるが、これらの条例や要綱については県全体で共通して適用される規程であるため、各課で実施される事務処理に対して具体的に記載されているわけではない。したがって、県営住宅への申し込みに関する個人情報について、登録する情報の内容や、どの程度の期間情報を保管しておくかについて具体的に明確になっていない。

(改善策)

取り扱う個人情報は多岐にわたり量も多く、また保管することとなる期間も長くなることから、住宅管理システムに登録される申し込みの情報の取り扱いに関する具体的な規程を別途設けるなど適切な対応が望まれる。

(10) 高額所得者の退去について

「高額所得者の家賃」が適用になる入居者には、期限を定めて住宅の明渡しを請求することになっている。明渡し請求がなされてはいるが、居住を継続している者もいる状況であり、明け渡しが確実に実行される方策を考えるべきである。

(現状及び問題点)

県営住宅は、県が住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で貸す賃貸住宅である。家賃は、世帯の収入により算定される。世帯の収入を把握するため、毎年6月に入居者から「収入に関する申告書」を提出してもらい翌年4月からの1年間の家賃を決定している。収入が基準額を超えた場合は「高額所得者の家賃」が適用になる。当該家賃が適用になる世帯数は平成20年度においては、平成20年度以前からの継続該当者11世帯、平成20年度新規該当者16世帯、計27世帯である（平成21年度は現在調査中である）。

「高額所得者の家賃」が適用になる入居者に対し、期限を定めた「県営住宅明渡し請求書」を送付している。入居者から「県営住宅明渡し期限延長申出書」（以下「申出書」）の提出があり、延長理由が認められると延長期間が定められ、入居継続が可能となる。しかし、「申出書」を提出していない者又は「申出書」を提出しても延長理由が認められない者は14名、そのうち明渡し期間までに退去したものは4名、公社と退去協議中のものが5名、退去協議が進んでいないもの5名となっている。

(改善策)

現状では、明渡し請求されても県営住宅へ居住し続けている者がいるので、速やかに退去させるべきである。退去せず居住し続けている者がいる場合には、家賃をさらに高額にする等新たな対策を検討する必要がある。

(11)家賃滞納者に対する取扱いについて

「管理条例」では3か月以上家賃を滞納した場合、県営住宅の明渡しの請求ができる旨が定められており、「県営住宅入居者募集案内(以下、「募集案内」という)」、「県営住宅すまいのしおり(以下、「しおり」という)」にもその旨が記載され、入居者にも周知されている。しかし、「事務処理要領」では、4か月分家賃滞納者に送付する再々督促状に明渡し請求する旨が記載されている。「事務処理要領」でも「管理条例」に規定する3か月分の家賃滞納者に明渡し請求することに変更することが望まれる。

(現状及び問題点)

家賃を滞納した場合の、明渡しの請求ができる時期は以下のように定められている。

「管理条例」第47条第1項2号	3か月以上滞納したとき
「募集案内」「しおり」	3か月以上滞納したとき

滞納者に明渡し請求がなされる旨は再々督促状に記載される。滞納をなくすためには、より早く滞納月数3カ月でアクションを起こす方が効果的であるが、「事務処理要領」では、再々督促状の発行時期は4か月目の納入期限の属する月の翌月末であるので入居者は5か月経過後に明渡し請求の予告がなされたことを知る実務になっている。

(改善策)

家賃滞納者を牽制し、家賃滞納額を増加させないためには早めに対応することが必要である。そのためには「事務処理要領」を変更して、「募集案内」「しおり」に記載されているように、家賃を3か月以上滞納した者に明渡し請求の予告を通知することが望まれる。

(参考)

県営住宅における家賃滞納の状況は以下のとおりである。

現在は、雇用不安や、母子家庭の増加などによる収入減少世帯の増加が、主な滞納の原因になっている。また、既に県営住宅からの退去者が滞納額の約70%を占めている。

滞納額の年度別推移表

(単位：千円)

年度	H9年	H10年	H11年	H12年	H13年	H14年
滞納額	246,740	296,820	366,590	429,680	509,547	586,444
不納欠損額	-	-	-	-	1,087	32,084
差引：収入未済額	246,740	296,820	366,590	429,680	508,460	554,360
収入未済額増減	62,790	50,080	69,770	63,090	78,780	45,900

年度	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年
滞納額	603,400	620,959	597,242	550,923	467,663	411,274
不納欠損額	5,810	509	5,247	13,355	0	8,009
差引：収入未済額	597,590	620,450	591,995	537,568	467,663	403,265
収入未済額増減	43,230	22,860	28,455	54,427	69,905	64,398

平成14年の滞納整理班(4名)の設置に続き、平成15年「事務処理要領」を策定し、滞納家賃の回収に努めた結果平成20年における滞納家賃額は平成16年ピーク時の65%に減少している。不納欠損処理は、「県営住宅使用料の不納欠損基準」を定め、平成13年4月より実施している。

その結果、収納率の絶対的水準は平成20年度全国38位にとどまっているものの、平成16年度の45位から上昇している。

(単位：千円)

年度	区分	調定額A	収納額B	収納率B/A	全国順位
16	現年	2,720,125	2,596,183	95.4%	42
	過年	603,402	106,383	17.6%	35
	計	3,323,527	2,702,567	81.3%	45
17	現年	2,702,406	2,610,469	96.6%	37
	過年	620,450	115,145	18.6%	34
	計	3,322,857	2,725,614	82.0%	44
18	現年	2,672,316	2,602,189	97.4%	25
	過年	591,995	111,198	18.8%	30
	計	3,264,311	2,713,388	83.1%	41
19	現年	2,685,330	2,631,718	98.0%	20
	過年	537,542	123,491	23.0%	15
	計	3,222,873	2,755,210	85.5%	40

20	現年	2,671,785	2,623,005	98.2%	17
	過年	467,663	105,167	22.5%	15
	計	3,139,448	2,728,173	86.9%	38

収納率の改善についての指標である「収納率の改善率（対前年比）」の全国順位も以下のように上昇している。

H16年	H17年	H18年	H19年	H20年
36位	7位	4位	1位	1位

なお、家賃滞納者に対し、「事務処理要領」では以下のように対応することが定められている。

文書名	発行対象者	発行時期
再督促状	2か月分家賃滞納者	2ヶ月目の納入期限の属する月の翌月末
納入指導(保証人)	3か月分家賃滞納者の保証人等	3ヶ月目の納入期限の属する月の翌月末
再々督促状(呼び出状)	4か月分家賃滞納者	4ヶ月目の納入期限の属する月の翌月末
納入指導(保証人)	6か月分家賃滞納者の保証人等	6ヶ月目の納入期限の属する月の翌月末
明渡請求予告	10か月分家賃滞納者	10か月经過後及び必要に応じて
支払請求書	10か月分家賃滞納者の保証人等	同上

また、家賃滞納月数が12か月分以上、又は家賃滞納金額が30万円を超える滞納者のうち呼び出しに応じない者等を「法的対象者」として法的措置を実施している。

(12)入居後の連帯保証人の能力調査について

連帯保証人・身元引受人の能力の確認は、入居時に行われるだけで、その後は連帯保証人・身元引受人の調査を行わないため、連帯保証人・身元引受人が、現時点においても能力を有しているかどうかは不明である。入居後においても連帯保証人・身元引受人の能力を調査する必要がある。

(現状及び問題点)

入居者及び連帯保証人は入居時に「管理条例」及び群馬県県営住宅管理条例施行規則の規定に基づき貸主である群馬県と賃貸借契約を締結し、身元引受人は誓約書を提出する。賃貸借契約では賃貸借期間は定められていないため、契約を更新することがない。したがって、入居者は明渡請求事項に該当しない限り住宅を賃借し続けることが可能である。賃貸借期間が長期にわたることもあるため、この間に連帯保証人が不明となったり、保証能力を喪失する場合も想定される。

しかしながら、現状の取扱いでは、契約締結後は連帯保証人・身元引受人の調査をすることがないため、連帯保証人・身元引受人の現在の居住地、保証能力が継続しているか等は確認できていない状況にある。家賃滞納者のなかには連帯保証人の所在自体が不明なものもあった(広瀬第2団地)。

(改善策)

連帯保証人・身元引受人の調査を定期的に行い、連帯保証人・身元引受人の現状を把握しておく必要がある。

(13)県営住宅の保証責任の解除について

(連帯)保証人の解除時の対応について、入居者と関係が希薄な場合は、滞納金額の連帯保証人は1/2、保証人は1/4を納入すれば解除できるとしている。滞納家賃の回収の向上及び保証責任を満額支払った(連帯)保証人との平等性を鑑み、現在の対応方法を検討する余地がある。

(現状及び問題点)

「県営住宅の(連帯)保証人に対する請求について(H17年11月22日課長決裁)」において、(連帯)保証人から(連帯)保証人を「降りたい」との申し出があった場合、以下のように対応を定めている。

原則、滞納金額を全額納入(連帯保証人)したら解除する(保証人は1/2)。

ただし、入居者と関係が希薄な(連帯)保証人に対しては、判断基準として、滞納額の、連帯保証人は1/2、保証人は1/4の額を納付すれば解除できることとする。

(注)希薄：親族以外で元上司・元知人などで現在付き合いが全く無い状態。

滞納家賃の回収の向上、及び、滞納金額を満額支払った(連帯)保証人との平等性を鑑みると、関係が希薄であることを事由に、納入額を減額して保証責任を解除することは問題である。

(改善策)

滞納家賃の回収の向上、及び、滞納金額を満額支払った(連帯)保証人との平等性を考慮して、(連帯)保証人の解除時の対応を検討する余地がある。

(14)保証人等に対する支払請求の早期化について

「事務処理要領」には、保証人等に対して納入協力の依頼をする場合及び保証人等に対して支払請求をする場合を定めている。しかし、保証人等に対し請求する時期が遅いと考えられるので、回収を効果的に行うために、保証人等に対して請求する時期を早める必要がある。

(現状及び問題点)

滞納した家賃を回収するために「事務処理要領」第9の2(1)では滞納家賃が10か月分となったとき保証人等に滞納家賃の支払を請求すると定められている。しかし、滞納家賃が10か月となってから請求したのでは滞納額も多額となり保証人等も支払が困難であると考えられる。

「事務処理要領」第9の2

会社は、催告及び納入指導しても納付の意志が認められない滞納者が、次の各号に該当する場合は、当該滞納者の保証人等に対して、滞納家賃の支払を請求する。

(1) 滞納家賃が10か月分となったとき

(2) 滞納家賃が10か月分を超える場合で、必要があると認められるとき

(改善策)

滞納月数が短い時期に請求することにより、滞納家賃額が少額となるため保証人等からも回収することが容易であると考えられる。滞納月数が10か月以前に保証人等に請求することが望まれる。

(15)明渡し請求事項となる連帯保証人の変更事実の具体的な記載について

連帯保証人が死亡、所在不明となった場合には、連帯保証人を変更しなければならず、代替りの保証人を見つけられない場合は、明渡し請求事項となる。しかし、連帯保証人を変更しなければならない具体的事実について、「募集案内」・「しおり」には、明示されていない。変更しなければならない場合に該当する具体的事実を明示することが望まれる。

(現状及び問題点)

入居者から家賃の回収を担保するため、連帯保証人を付けることが入居するための条件

となっている。賃貸期間が長期に亘る場合等、連帯保証人の状況が変化し、連帯保証人としての能力を喪失する場合も想定されるところである。そこで「募集案内」には、条例で規定する連帯保証人を変更しなければならない場合が生じたにもかかわらず連帯保証人を変更しない場合には、県営住宅の明渡し請求事項になることを定めている。

しかし、連帯保証人を変更しなければならない場合の具体的な事実については「募集案内」「しおり」に記載されていないので、入居者が、連帯保証人を変更しなければならない場合の具体的事実を知るには群馬県県営住宅管理条例（以下「管理条例」という）を調べることが必要になる。したがって、入居者は連帯保証人を変更しなければならない場合の具体的事実を容易に知り得ない状況にあるため、連帯保証人を変更しなければならない事実が生じていても、連帯保証人の変更がされていない場合がある。家賃滞納者のなかには連帯保証人の所在が不明であるものがあつた（広瀬第2団地）。

群馬県県営住宅管理条例

第十四条

- 2 入居者は、連帯保証人に次の各号のいずれかの事実が発生した場合は、知事の承認を得て当該入居者と同程度以上の収入を有する者をもって当該連帯保証人に代えなければならない。
- 一 死亡したとき。
 - 二 住所又は居所が不明になったとき。
 - 三 後見開始、保佐開始又は補助開始の審判を受けたとき。
 - 四 失業その他の事由により保証能力を著しく減少し、又は喪失したとき。

（改善策）

連帯保証人を変更しなければならない場合の具体的事実を、「募集案内」「しおり」などに記載し、入居者が連帯保証人を変更しなければならない場合の具体的事実を容易に知りうるようにし、適格な連帯保証人を確保できるようにしておくことが望ましい。

(16)管理人・団地自治会の協働について

団地によっては自治会が組織されているところもある。自治会と管理人が協力関係を築けるようにし、団地について多くの情報が入手できるようにすることが望まれる。

（現状及び問題点）

団地には管理人があり、入居者と公社との間の手続き、共同部分の修繕の取次ぎ等の業務を行い、住み良い団地とすることを目指している。また、団地によっては自治会を組織し、自治会活動を通じて明るく住み良い団地を目指しているところもある。

建築住宅課では、団地における自治会の組織状況を十分に把握していないようであるが、

管理人・自治会との協働による団地の活性化策等を検討の余地があるのではないかとと思われる。

(改善策)

団地自治会・管理人はともに明るい住み良い団地を目指しているという同じ目的を有している。団地における自治会の組織状況を把握し、両者が協力関係を構築し、両者から団地についての多くの情報が入手できるようにすることが望ましい。

(17)広報活動について

県営住宅入居の募集案内は、県・市町村の広報、県・住宅供給公社のホームページ、上毛新聞にて行っている。市町村には募集案内を広報に掲載することを依頼しているが、実際の掲載状況は確認していない。今後は、市町村の広報への掲載状況を確認する必要がある。

(現状及び問題点)

県営住宅の入居募集(定期募集・随時募集とも)の案内は、県・市町村の広報、県・住宅供給公社のホームページ、上毛新聞における群馬県のページにて情報公開している。

各家庭に配布される市町村の広報は多くの者が目にするので、市町村の広報に募集案内情報を掲載することは重要である。「平成21年度7月までの新入居者のアンケート集計結果」においても県・市町村の広報から情報を得た者が41件37.96%(回答件数108件)と最も多い。しかし、市町村には県営住宅の募集案内を広報に掲載することを依頼しているが、実際の掲載状況について把握していない。

(改善策)

市町村には県営住宅の募集案内を広報に掲載することを依頼するのみでなく、実際の掲載状況を確認することが望まれる。

《契約関係》

監査結果（指摘事項）

(1) 随意契約の際の見積合せについて

見積合せを行っていない随意契約があった。3者以上から見積書を徴収すべきである。

（現状及び問題点）

随意契約による場合には、群馬県財務規則第190条に、「契約担当者は、随意契約をしようとするときは、・・・、なるべく三人以上の者から見積書を徴さねばならない。」と規定されている。しかし、下記の契約は、契約した1者から見積書を徴収したのみで、他者からの見積書を徴収していない。したがって、契約価格の比較検討が行われておらずコスト削減を図る機会が失われている。

年度	工事名(業務委託名)	予定価格(税込)	契約金額(税込)	請負者(受託者)
20	平成20年度足仲県営住宅設計業務委託	14,700千円	14,700千円	協同組合A設計センター
20	平成20年度広瀬第一県営住宅住戸改善工事等設計業務委託	7,938千円	7,875千円	協同組合A設計センター
20	平成20年度広瀬第二県営住宅(75-M棟)改修工事設計業務委託	7,959千円	7,560千円	協同組合A設計センター
20	平成20年度鳥之郷県営住宅(70-A棟)住戸改善工事設計業務委託	1,701千円	1,050千円	協同組合A設計センター
20	朝倉県営住宅耐震診断業務委託	735千円	693千円	社団法人B建築士事務所協会
19	平成19年度南橘県営住宅(65-E棟)住戸改善工事設計業務委託	1,144千円	976千円	協同組合A設計センター
19	平成19南橘県営住宅(65-F棟)住戸改善工事および(A棟・B棟・C棟・付属)	2,247千円	2,100千円	協同組合A設計センター

	施設等)解体工事設計 業務委託			
18	平成18年度川内県 営住宅(HC棟)屋外 附帯工事	4,242千円	4,147千円	C建設株式会社
18	平成18年度広瀬第 一県営住宅修正設計 等業務委託	2,373千円	2,310千円	協同組合A設計センタ ー
18	平成18年度羽黒県 営住宅(HC棟)設計 業務委託	5,397千円	4,935千円	協同組合A設計センタ ー

(改善策)

随意契約については、群馬県財務規則の規定に則り、除外規定に該当しない場合は、コスト削減の観点から3者以上から見積書を徴収すべきである。

意見

(1)随意契約の理由が不十分な業務委託契約について

過去3年間の設計業務委託については、いずれも随意契約となっているが、随意契約の理由が不十分であり、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。

(現状及び問題点)

群馬県が行う契約については、群馬県財務規則第188条において随意契約によることのできる場合の限度額が定められており、委託等の場合には100万円となっている。

下記の協同組合A設計センターとの設計業務委託契約については、この金額基準を上回っているが競争入札によらず随意契約となっている。

随意契約の理由としては、地方自治法施行令第167条の2第1項第6号「競争入札に付することが不利と認められるとき」を掲げている。また、指名人選定理由としては下記の通り専門的知識、経験及び契約した場合の価格の優位性などを掲げている。この理由は以前から繰り返されている手法である。又、担当職員の説明によればコストを押えて発注できるためとのことであった。

しかし、同センターが他の設計業者に比べて、価格、技術力、経験等が優れているかどうかは、入札等の手続きを取り、他の業者と比較検討してみなければわからないことである。また、比較検討を行わずに同センターの優位性のみを掲げ、競争入札によらず随意契

約によっていることは、他の設計業者が参入する機会を防止し、市場原理に基づいた適正な契約を結ぶための環境を阻害することになる。

年度	工事名(業務委託名)	予定価格(税込)	契約金額(税込)	請負者(受託者)	随意契約、指名人選定理由等(要約)	
20	平成20年度足仲県営住宅設計業務委託	14,700 千円	14,700 千円	協同組合 A 設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められるとき)	同センターは、中小企業協同組合法の規定に基づき設置され、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優良な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積している。また、同団体は官公需適格組合の証明を受けており、中小企業者に対する発注機会拡大の方針に沿う。なお、委託費の計算にあたり、同団体は技術的先行者であり、コスト削減も可能であることから、依頼度を0.8から0.4に低減し、経費の削減を図っている。以上のことから、本委託業務については、同センターと随意契約を行うことが適当である。
20	平成20年度広瀬第一県営住宅住戸改善工事等設計業務委託	7,938 千円	7,875 千円	協同組合 A 設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められるとき)	同センターは、中小企業協同組合法の規定に基づき設置され、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優良な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積している。特に近年では県営住宅の住戸改善工事の設計業務委託を受託し、居住性の向上・高齢者への対応・安全性の確保等に配慮した公営住

						<p>宅住戸改善工事の設計手法を熟知している。また、解体工事においても、県営住宅はもとより、旧県庁舎、旧がんセンターの解体設計も受託した経験を有しており、環境保全への配慮・建設廃棄物の適切な処理、リサイクル法等に適合した解体工事の設計に関する専門的な知識も有している。したがって、本業務委託費の算定においても、準拠すべき設計図書等を活用できることから依頼度の低減が可能である。よって、本業務委託は競争入札に付することが不利と認められるため、同センターと随意契約を行うことが適当である。</p>
20	平成20年度広瀬第二県営住宅(75-M棟)改修工事設計業務委託	7,959 千円	7,560 千円	協同組合 A 設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められるとき)	<p>同センターは、中小企業協同組合法の規定に基づき設置され、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優良な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積している。特に近年では県営住宅の住戸改善工事の設計業務委託を受託し、居住性の向上・高齢者への対応・安全性の確保等に配慮した公営住宅住戸改善工事の設計手法を熟知している。今回の委託内容は、1階旧店舗を共同住宅に改修する設計であり委託先として適当である。また、当センターは耐震診断業務の経験を有する設計事務所で構成されて</p>

						<p>おり、耐震改修に関しても専門的な知識を有している。昨年度も県営住宅の耐震診断を実施した実績があり委託先として適当である。以上の受託実績を考慮すると、本業務委託費の算定においても、準拠すべき設計図書等を活用できることから依存度の軽減が可能である。よって、本業務委託は競争入札に付すること不利と認められるため、同センターと随意契約を行うことが適当である。</p>
20	平成20年度鳥之郷県営住宅(70-A棟)住戸改善工事設計業務委託	1,701 千円	1,050 千円	協同組合 A 設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められるとき)	<p>同センターは、中小企業協同組合法の規定に基づき設置され、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優良な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積している。特に近年では県営住宅の住戸改善工事の設計業務委託を受託し、居住性の向上・高齢者への対応・安全性の確保等に配慮した公営住宅住戸改善工事の設計手法を熟知している。したがって、本業務委託費の算定においても、準拠すべき設計図書等を活用できることから依存度の軽減が可能である。よって、本業務委託は競争入札に付すること不利と認められるため、同センターと随意契約を行うことが適当である。</p>

19	平成19年度南橘県営住宅(65-E棟)住戸改善工事設計業務委託	1,144千円	976千円	協同組合A設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められるとき)	同センターは、中小企業協同組合法の規程の基づき設立された、県内の建築設計事務所を構成員とする団体であることから、今後必要不可欠とされる、公共事業に留まらない、民間事業を含めた住宅ストックのあり方に関する専門的知識・技術等を県内に普及させることが可能です。また同センターは平成17年度において、南橘県営住宅(64-D棟)住戸改善工事の設計業務委託を受託しており、複雑な国庫補助金の助成対象内容や、公営住宅の住戸改善の手法等を経験・蓄積しています。従って、業務委託費の算定時においても、準拠すべき設計図書等を活用できることで、依存度の低減が可能となり、別紙比較表のとおり、本契約方法は他の契約方法に比べて有利です。よって、競争入札に付することが不利と認められるため、同センターと随意契約を行います。
19	平成19南橘県営住宅(65-F棟)住戸改善工事および(A棟・B棟・C棟・付属施設等)解体工事設計業務委託	2,247千円	2,100千円	協同組合A設計センター	地方自治法施行令第167条の2第1項第6号(競争入札に付することが不利と認められると	同センターは、中小企業協同組合法の規程の基づき設立された、県内の建築設計事務所を構成員とする団体です。センターの組合員は、目まぐるしく改正される建築基準法等への対応や、最新技術の習得等の余念がなく、今後必要不可欠とされる、「公共事業」に留まらない「民間事業」を含めた「建築物

				き)	<p>ストックのあり方」 「近年における適切な解体工事」等に関する専門的知識・技術等も蓄積しており、それらを、より広く県内に普及させることが可能です。上記した「建築物ストックのあり方」については、平成17年度において、南橘県営住宅(64-D棟)の住戸改善工事、平成19年度において、同県営住宅(65-E棟)の住戸改善工事の設計業務委託を受託し、「居住性の向上」「高齢者への対応」「安全性の確保」等について配慮した、公営住宅住戸改善工事の設計手法を熟知しています。また、「近年における適切な解体工事」については、過去において、議会庁舎、中庁舎、県警本部、旧地方自治研修所、さらに、平成18年度には旧県立がんセンターの解体設計も受託していることから、「環境保全への配慮」「建築廃棄物の適切な処理」「リサイクル法」等に適合した、解体工事の設計に関する専門的な知識も有しています。従って、業務委託費の算定時においても、準拠すべき設計図書等を活用できることから、依存度の低減が可能となり「別紙比較表」のとおり、本契約方法は他の契約方法に比べて有利です。よって、競争入札に付することが不利と認められるため、同センターと随意契</p>
--	--	--	--	----	--

						約を行います。
18	平成18年度 広瀬第一 県営住宅修 正設計等業 務委託	2,373 千円	2,310 千円	協同組合 A 設計セン ター	地方自治 法施行令 第167条 の2第1 項第6号 (競争入札 に付する ことが不 利と認め られると き)	設計業務委託算定において、依存度を下げることにより、委託料を縮減することが出来る。同センターは、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優良な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積しており、平成15年度に当該団地の当初実施計画を行っている(川内は集会所を除く県営住宅を実施しているため現地の状況を把握している。)ため、その能力を勘案した結果、他と比較して有利である。また、当該団体は中小企業協同組合法の規定に基づき設置された団体であることから中小企業庁事業環境部長から平成17年7月21日付けで通知された「官公需適格組合制度の活用について」の主旨にも適合するものです。
18	平成18年度 羽黒県営 住宅(HC 棟)設計業務 委託	5,397 千円	4,935 千円	協同組合 A 設計セン ター	地方自治 法施行令 第167条 の2第1 項第6号 (競争入札 に付する ことが不 利と認め られると き)	同センターは、県内の設計事務所のうち技術経験を有する優秀な事務所で構成されており、公営住宅の設計実績も豊富で専門的知識・経験を蓄積しており、平成15年度に標準設計に当たる当該団地HA棟及びHB棟の実実施設計を行っているため能力を勘案した結果、他と比較して有利である。また、当該団体は中小企業協同組合法の規定に基づき設置された団体であることから中小企業庁事業

					環境部長から平成 17 年 7 月 21 日付けで通知された「官公需適格組合制度の活用について」の主旨にも適合するものです。
--	--	--	--	--	--

(改善策)

いずれの契約についても、随意契約の理由を精査し、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。

(2)随意契約の理由が不十分な工事契約について

下記の工事は、随意契約の理由が不十分であり、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。

(現状及び問題点)

群馬県が行う契約については、群馬県財務規則第 188 条において随意契約によることのできる場合の限度額が定められており、工事等の請負の場合には予定価格が 250 万円となっている。

下記の工事契約については、この金額基準を上回っているが、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 7 号「時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき」を理由に競争入札によらず随意契約となっている。

しかし、起業伺に記載されている随意契約の理由となる経費比較によると、入札によった場合には 4,452,000 円、随意契約の場合には 4,273,500 円 (= 積算価格) その差額は 178,500 円と積算価格に比べて僅少であり、必ずしも著しく有利な価格とは言えず、随意契約の理由としては不十分である。

年度	工事名(業務委託名)	予定価格(税込)	契約金額(税込)	請負者(受託者)	随意契約、指名人選定理由等(要約)	
18	平成 18 年度川内県営住宅(HC棟)屋外附帯工事	4,242 千円	4,147 千円	C建設株式会社	地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 7 号(時価に比して著しく有利な価	本工事は、当該業者が現在施行中の川内県営住宅(HC棟)の駐車場、木棚工及び車止め工の工事である。外構工事のインターロッキング舗装等もこれから当該業者が施行することになっており、本工事との取り合い

					格で契約を締結することができる見込みのあるとき)	を調整する必要がある。工事現場の状況を熟知している当該業者が川内県営住宅(HC棟)の完成に合わせて施工することが適当と思われる。また、経費比較のとおり、追加工事として発注することにより経費を低減できることから、当該業者を見積者とし、随意契約をしたい。
--	--	--	--	--	--------------------------	---

(改善策)

随意契約理由を精査し、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。

(3)契約方法(総合評価方式・自動落札方式)の選択が適切でない事例について

平成20年度足仲県営住宅(HA棟)建築工事の入札は、業者決定の公平性をより重視するためにも総合評価方式を適用すべきであったと思われる。緊急経済対策による早期発注と契約手続きにおける公正性・適正性確保は、可能な限り両立させる必要がある。

(現状及び問題点)

足仲県営住宅(HA棟)建築工事(予定価格445,200千円)は、建て替え事業である。契約までの経過は以下のとおりである。

旧県営住宅の解体工事は平成20年12月4日より平成21年2月6日に行われている。新築県営住宅の計画通知確認済証の交付が、北側の既存県営住宅棟(除去予定であるが未退去者がいる棟)への日影の問題で遅れていた。1月に入り北側既存県営住宅の住人が退去し、1月21日計画通知確認済証が交付された。その後1月27日起工伺いが出され2月18日に決裁されている。続いて2月19日入札執行伺い・20日決裁、そして入札の告示が2月24日に行われ3月16日に落札されている。

平成19年度の羽黒県営住宅(HC棟)建築工事(予定価格266,658千円)の入札は総合評価方式(注1)を適用しているが、今回の足仲県営住宅(HA棟)建築工事の入札は予定価格が高額であるにもかかわらず総合評価方式を適用してない。緊急経済対策の観点から、平成20年10月22日付 県土整備部長からの「平成20年度予算(含む緊急経済対策補正予算)の早期執行について」(注2)の項目No2の「特殊技術を要する工事以外の工事については総合評価方式を適用しないことができるものとする。」に基づいて総合評価方式が適用されなかったものと思われる。

ただ、入札に参加した建設業社は総合評価方式に必要な書類を作成する期間が2月24日

から入札日の3月16日まであり、日程を顧みれば建設業法施行令第6条3項で定める見積もり期間も充たしており、総合評価方式は適用できたと考えられる。又確認申請等の遅れなどで日程が厳しい状況であることは理解できても、業者選定をする側の県建築住宅課も短時間であれ職員の配置等の対応で、十分に総合評価が可能であったと考えられる。

(改善策)

緊急経済対策の一環としての予算の早期執行については、十分理解できるところであるが、そのために、契約手続きにおける公正性・適正性の確保が後退するような事があってはならず、可能な限り両立させるようにしなければならない。制度の緩和のみならず、両立を可能にするための、組織内での職員の体制・配置等を柔軟に工夫して対応できるような方策を検討することが望ましい。

(注1)総合評価方式(群馬県総合評価方式活用ガイドライン)

意義

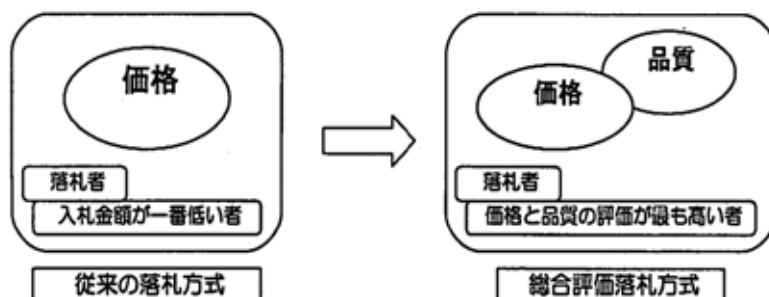
総合評価落札方式の適用により、公共工事の施工に必要な技術能力を有する者が施工することとなり、工事品質の確保や向上が図られ、工事目的物の性能の向上、長寿命化、維持修繕費の縮減、施工不良の未然防止等による総合的なコストの縮減、交通渋滞対策、環境対策、事業効果の早期発現等が効率的かつ適切に図られることにより、現在かつ将来に県民の利益がもたらされることが期待できる。

また、民間企業が技術力競争を行うことによりモチベーションの向上が図られ、技術と経営に優れた健全な建設業が育成されるほか、価格以外の多様な要素が考慮された競争が行われることで談合が行われにくい環境が整備されることも期待される。

特徴

総合評価落札方式は、従来の「価格」のみの競争と異なり、「価格」と「品質」の2つの基準で評価する。

そのため、必ずしも最も安い価格で入札した者が落札者になるとは限らず、価格と品質で最も高い評価を受けた者が落札者となる。



(注2)発行人；平成20年10月22日監第3009-5号県土整備部長

宛先；部内建設工事発注所属の長

件名；「平成 20 年度予算(含む緊急経済対策補正予算)の早期執行について」

要旨；1．設計金額 1 億円未満工事は指名競争入札によることができる。

2．特殊技術を要する工事以外は、総合評価方式を適用しないことができる。

3．競争入札実施にあたり、建設業法で定める見積もり期間の短縮規定を適用できる。

さらに、平成 21 年 3 月 19 日監第 3009 - 8 号として、やはり発信元・宛先同一で、「平成 21 年度予算の早期執行について」[要旨；平成 20 年 10 月 22 日監第 3009 - 5 号の措置の延長]が発信されている。

(4)県営住宅の設計内容の経済性、合理性について

県営住宅の設計管理にあたっては、過去の設計パターン等にとらわれずに、経済性、合理性を重視した態度で臨むべきである。

(現状及び問題点)

県営住宅の屋根材は、地域の産業対策が考慮され和瓦であり、雪止め瓦が設置されている。屋根瓦の軒先にはコンクリート製の巾 1.0m ~ 1.5mの強固な庇があり雪の落下を防ぐ構造になっている。それにもかかわらず各県営住宅棟は雪止め瓦が設置されている。

平成 15 年に群馬県における県営住宅の標準設計を策定しており、それ以降は標準設計の住宅棟の建設には雪止め瓦を設置している。その第 1 の理由として、庇の先端の立ち上がりは 25 cm程度なので、それを越える雪が溜まった場合、その後の雪は屋根からそのまま落下する恐れがある。第 2 の理由としては雪止めがない状況で庇上に相当量の雪が積もった場合、それが防水層の立ち上がり部を超えて漏水の原因となることが予想されるためとされている。

県内で多雪地域としては利根・沼田地域が考えられるが、東毛・南部などの他の地域では積雪量が比較的少ない。積雪量の比較的少ない地域では、雪止め瓦がなくても雪の落下・漏水事故につながる要因はないと考えられる。現在県内全域にわたって雪止め瓦の設置の仕様になっているが、地域ごとに雪止め設置の必要性を再検討すべきである。

比較的雪の少ない伊勢崎市内の羽黒県営住宅にも雪止め瓦が設置されている。羽黒県営住宅(HC棟)の場合、一棟で雪止め費用は約 380,000 円である。

県営住宅の設計は、いくつかの住戸の基本設計パターンがありその組み合わせにより建物全体が設計されている。この為過去の慣習にとらわれたまま、実際には必要ない設計が

取り込まれてしまうことが時に発生している。この雪止め瓦に限らないが必要ない設計は

見直すべきである。

(改善策)

建築場所により建築条件が異なるので、過去の慣習にとらわれず、常に経済性・環境等を考慮し設計監理に従事し、無駄な設計がないか検討すべきである。

(5) 県営住宅建築工事の積算数量・見積金額のチェックについて

県建築住宅課は、県営住宅建築工事の積算業務を外注し、外注先から提出される調書をチェックしているが、そのチェック機能が不十分な事例があった。職員の積算業務のレベルアップが必要である。

(現状及び問題点)

県建築住宅課は建築工事の積算業務を外注しており、外注先の設計事務所が、設計図に基づいて各工事の数量算出を行い県建築住宅課の職員がチェックするシステムになっている。

足仲県営住宅（HA 棟）の工事契約明細書の塗装数量算出の根拠に不明確な個所があり、数量調書の提示を求めその内容を調べたが、その際に建具の塗装面積を算出する係数を担当職員に問い合わせたところ明確な回答が得られなかった事例があった。この係数について理解されないまま数量チェックのみが行われ、外注先の積算数量が採用されたことになる。チェック機能が不十分であったといえる。

(改善策)

より精度の高い予算作成には、積算数量・金額が適正であるかのチェックは重要である。建築住宅課職員への積算業務のレベルアップを図るべきであり、特に経験の浅い職員の積算業務の研修が必要である。

(6) 家賃設定に当たって集計された工事費の正確性について

近傍同種家賃の設定に当たって集計すべき工事費の一部が集計洩れとなっていた。今後は十分にチェックされ洩れの無いように算定する必要がある。

(現状及び問題点)

建築住宅課では、近傍同種の住宅の家賃（以下、「近傍同種家賃」という。）を算定している。

近傍同種家賃は、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限となる家賃であり、また収入超過者のうち一定額を超える所得を有する者及び高額所得者に対しては、公営住宅に入居していないものとの公平性を確保するため、いわゆる民間の賃貸住宅を借りる場

合と同等の家賃の徴収となるように設定される家賃でもある。さらに、平成 8 年度以降の年度の予算にかかる国の補助を受けて供給された公営住宅については、近傍同種家賃は家賃対策補助の基準ともなる家賃である。

各団地の家賃の設定は、各団地ごとにかかった工事費を元に算定されるが、羽黒団地の家賃設定に当たって集計されるべき建築工事費の一部(807 千円)が集計洩れとなっていた。

(改善策)

近傍同種家賃は様々な場面において適用される重要な値であることから、家賃設定に係る工事費の集計は十分にチェックされ、洩れなく正確に行われることが望まれる。

(参考)

[群馬県の契約方式の概要]

契約の締結については、地方自治法第 2 3 4 条第 1 項において次の方式により行うことが定められている。

- 1 . 一般競争入札
- 2 . 指名競争入札
- 3 . 随意契約
- 4 . せり売り

また、同法第 2 項においては、政令で定める場合に該当するときに限り、指名競争入札、随意契約又はせり売りによることができるとし、原則は一般競争入札によらなければならない旨を定めている。

群馬県においては、「群馬県財務規則」、「条件付き一般競争入札(事後審査方式)実施要領」などにより下記の通りの基準(平成 2 0 年度現在)を設けて工事等の契約事務を行っている。

- 1 . 5,000 万円以上の工事については、原則一般競争入札を適用する。

ただし、災害応急対応など緊急を要する工事については指名競争入札の適用も可とする。

- 2 . 1,000 万円以上 5,000 万円未満の工事については、工事内容のほか業者数など地域特性を考慮の上入札方式を選択する。

参考) 指名競争入札の適用が考えられる工事

- ・ 緊急を要する工事
- ・ 管内一円など地域に密着した工事
- ・ 専門業者が行う工事
- ・ その他一般競争が適さないと判断される工事

当面は、一般競争入札について発注件数の 50% 実施を目標に取り組む

- 3 . 1,000 万円未満の工事については、原則指名競争入札を実施する。

ただし、指名競争入札が適さないと判断される工事については一般競争入札の適用も可とする。

- 4 . 次のいずれかに該当する場合は、随意契約により契約を締結することができる。

- (1) 予定価格が 250 万円未満の工事
- (2) その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
- (3) 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
- (4) 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- (5) 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
- (6) 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。
- (7) 落札者が契約を締結しないとき。

これらの基準を図表に示すと下記の様になる。

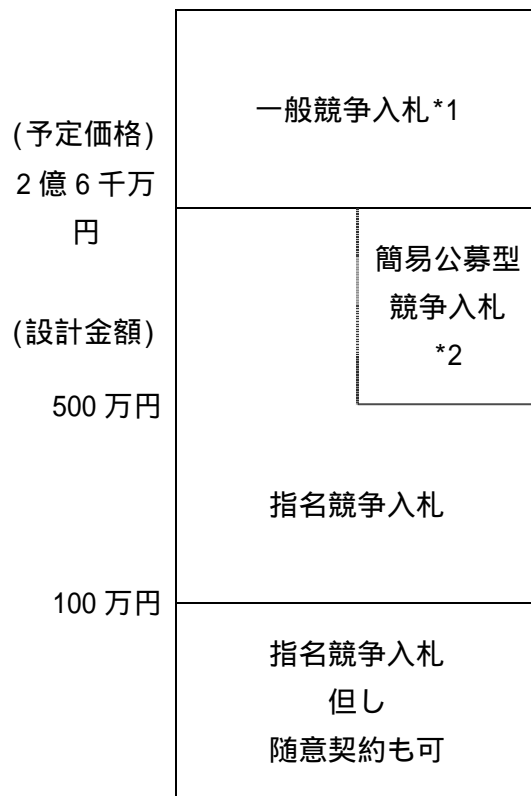
【金額基準による契約形態】

1. 工事契約の場合

(設計金額)	一般競争入札
5,000 万円	一般競争入札 と 指名競争入札 を併用 *1
1,000 万円	指名競争入札
250 万円	指名競争入札 但し 随意契約も可

*1 1,000 万円以上 5,000 万円未満の範囲では、一般競争入札と指名競争入札との併用、発注件数の 50% を目標に一般競争入札を実施

2 . (参考) 委託契約の場合



*1 WTO (世界貿易機関) による「政府調達に関する協定」(平成7年条約第23号)の適用

*2 簡易公募型競争入札とは、事前に技術資料等を公募し、募集に応じた者の中から指名業者を選定して行う競争入札

(参考)

【落札率一覧表】

	平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	件数	平均落札率	件数	平均落札率	件数	平均落札率
一般競争入札	1	100.00%	4	92.22%	7	86.41%
工事希望型競争入札	2	91.68%	3	95.09%	-	-

指名競争入札	15	90.15%	1	84.02%	11	87.73%
随意契約	5	96.09%	4	94.26%	9	96.79%

【落札率内訳表】

一般競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
80%以上 90%未満			5
90%以上 95%未満		4	1
95%以上 100%未満			1
100%	1		
合計	1	4	7
平均落札率	100.00%	92.22%	86.41%

工事希望型競争入札（平成 20 年廃止）

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
80%以上 90%未満			
90%以上 95%未満	2	2	
95%以上 100%未満		1	
100%			
合計	2	3	
平均落札率	91.68%	95.09%	

指名競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
40%以上 50%未満			1
50%以上 60%未満			1
60%以上 70%未満			
70%以上 80%未満	5		
80%以上 90%未満	2	1	2
90%以上 95%未満	2		3
95%以上 100%未満	6		4
100%			
合計	15	1	11
平均落札率	90.15%	84.02%	87.73%

随意契約(見積り合わせ金額以上)

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
60%以上 70%未満			1
70%以上 80%未満			
80%以上 90%未満		1	
90%以上 95%未満	1	2	3
95%以上 100%未満	4	1	4
100%			1
合計	5	4	9
平均落札率	96.09%	94.26%	96.79%