

平成 29 年度

包括外部監査結果報告書

香川県が設置する施設のうち、病院及び県営住宅の
管理・運営状況とそれに関連する事務 (2/2)

[県営住宅編]

香川県包括外部監査人

石川 千晶

平成29年度香川県包括外部監査結果報告書

(目次)

第2節 外部監査の結果

県営住宅

第1 県営住宅の概要	103
1. 香川県の公営住宅	103
(1)管理戸数等	103
(2)運営	104
2. 市町営住宅	104
3. 歳入歳出	104
4. 統計による分析	105
(1)概要	105
(2)公営住宅の比率	105
(3)公営住宅の供給数	106
(4)所得の比較	107
(5)空家	108
(6)人口	109
5. 住宅政策の変遷	109
(1)第二次世界大戦後	109
(2)高度経済成長期以降	110
(3)バブル期から現在まで	110
(4)住宅基本計画から住生活基本計画へ	111
(5)高齢者対応	111
6. 公営住宅事業の概要	111
(1)財源	111
(2)公営住宅等の分類	112
(3)関係法令	112
第2 県営住宅に関する諸計画	113
1. 住宅建設計画	113
(1)概要	113
(2)香川県の計画	113
2. 住生活基本計画	115
(1)概要	115
(2)香川県の計画	115
3. 県営住宅の整備に関する計画	117
(1)概要	117

(2) 香川県営住宅ストック総合活用計画(平成 18 年見直し)	117
第3 利用度の低い資産	120
1. 空家の多い団地	120
(1) 概要	120
(2) 個別の住宅の状況	122
2. 募集停止	128
(1) 移転促進されている住宅	128
(2) すべての住棟が耐用年限を迎え、移転促進の対象となっている団地	129
3. 利用されていない資産	145
(1) 建物	145
(2) 土地	147
4. 普通財産	148
第4 個別の項目	148
1. 県営住宅の管理手法	148
(1) 概要	148
(2) 運営実績の評価	149
(3) 指定管理者の業務実施状況に対する管理	151
(4) 指定管理者の選定	156
2. 入居手続き	157
(1) 入居資格	157
(2) 公営住宅の入居	158
(3) 入居内訳の推移	159
(4) 公募手続きの概要	159
(5) 募集状況	160
(6) 抽選手続きの検討	162
(7) 公募外の入居	163
(8) 入居手続き	166
(9) 直島団地	167
3. 家賃	167
(1) 家賃の算定	167
(2) 家賃の種類	167
(3) 県営住宅の状況	167
(4) 本来入居者の家賃計算	169
(5) 収入の把握	173
(6) 本来入居者以外の家賃	176
(7) 県営住宅に入居する生活保護世帯の家賃	176

(8) 減額及び免除、支払猶予	177
4. 家賃及び駐車場使用料未収入金管理	180
(1) 概要	180
(2) 管理手続き	184
5. 退去手続き	190
(1) 退去状況	190
(2) 退去手続き	191
(3) 継承の妥当性	197
(4) 県からの明渡し請求による退去	198
(5) 直島団地	199
6. 移転補償	199
(1) 概要	199
(2) 平成 28 年度の移転補償	201
7. 模様替	202
(1) 模様替申請	202
(2) 県営住宅の模様替え件数	202
(3) 模様替え、増築の条件	202
(4) 県が行った増築	203
(5) 直島団地	203
8. 敷金	203
(1) 敷金の性格	203
(2) 収納・返還	204
(3) 住宅管理システムと歳入歳出外現金残高との照合	204
(4) 直島団地	205
9. 駐車場	205
(1) 県営住宅への県設置駐車場	205
(2) 公営住宅と駐車場	206
(3) 県設置住宅駐車場の現況	207
10. 共用部分	210
(1) 総論	210
(2) 道路	211
(3) 公園・遊具	212
(4) 共有部の占有	213
(5) 放置自動車	214
(6) 自転車置場	214
(7) ベンチ	215

(8) 私有物	215
(9) 自治会が管理する施設	215
(10) 直島団地	216
11. 目的外使用許可	216
(1) 概要	216
(2) 県営住宅の目的外使用許可	216
12. 連絡員	219
(1) 概要	219
(2) 連絡員の業務	219
(3) 委嘱手続き	220
(4) 報酬	222
(5) 直島団地	223
13. 請負・委託契約	223
(1) 概要	223
(2) 委託契約	224
(3) 請負契約	225
(4) 契約事務	227

第1 県営住宅の概要

1. 香川県の公営住宅

(1) 管理戸数等

香川県で平成 29 年3月 31 日現在、県営住宅として管理されている住宅は次のとおり。(東から並べている。なお、これ以降、県営住宅を一覧表示する場合、原則としてこの建設年度順を使用し、種別に分類する場合も分類ごとの表示はこの順序による。)

団地名	募集停止	市町	建設年度	建設費	敷地面積	管理戸数	入居世帯数	入居率
志度		さぬき	H7～12	2,008,158	29,371.02	166	162	97.6
志度(特公賃)		さぬき				18	16	88.9
牟礼		高松	S47～H16	1,694,691	38,703.19	439	249	56.7
屋島東		高松	S52	260,772	8,467.78	100	95	95.0
屋島	○	高松	S30～34	70,561	10,244.78	108	99	91.7
屋島西		高松	S51～61	3,544,554	55,568.24	680	544	80.0
高松元山		高松	S43～H8	950,398	23,212.22	240	232	96.7
松島	○	高松	S26～29	25,834	8,480.80	150	93	62.0
木太コーポラス	○	高松	S44～48	698,835	8,507.13	208	62	29.8
木太川西		高松	S45～46	482,135	8,762.04	197	129	65.5
札場		高松	S54	260,772	1,172.10	23	23	100.0
勅使	○	高松	S56	132,466	2,177.94	12	7	58.3
西春日		高松	S47～50	572,936	69,937.30	854	484	56.7
香川		高松	S39～63	2,750,398	74,590.24	436	341	78.2
一宮		高松	S36～60	2,858,575	72,092.17	404	315	78.0
太田		高松	S52,53	572,936	7,605.18	134	124	92.5
上天神	○	高松	S54	36,217	1,360.65	8	3	37.5
天神前	○	高松	S25	6,039	1,404.95	24	11	45.8
昭和	○	高松	S26	15,169	2,029.12	24	11	45.8
植松		高松	S55～61	1,605,359	41,199.64	240	138	57.5
国分寺		高松	S42～H5	2,681,764	92,663.04	354	317	89.5
坂出府中		坂出	H5～8	789,706	17,411.68	109	100	91.7
坂出府中(特公賃)		坂出	H6,7	270,202		13	11	84.6
宇多津		宇多津	S48～62	1,676,539	52,205.73	378	319	84.4
新宇多津		宇多津	S63, H1	706,091	7,008.18	90	85	94.4
丸亀安達		丸亀	S58,61	858,815	36,595.92	126	119	94.4
丸亀城東		丸亀	S34,38	21,176	10,000.04	36	33	91.7
丸亀塩屋		丸亀	S59	158,379	2,116.62	15	15	100.0
飯山	○	丸亀	S42～47	203,789	2,189.80	113	43	38.1
普通寺		普通寺	H10	494,201	8,109.21	53	52	98.1
普通寺(特公賃)		普通寺	H10	248,385		7	5	71.4
多度津		多度津	H4～5	931,813	11,181.26	101	94	93.1
常磐		観音寺	S49～53	1,154,476	29,324.43	256	179	69.9
直島(特公賃)		直島町	H13	277,857	2,932.30	24	23	95.8
計				29,019,998	736,624.70	6,140	4,533	73.8

(香川県管理資料より)

(2) 運営

運営方法として、香川県では平成 18 年度から県営住宅に指定管理者制度を導入している。

また、他都道府県には、県営住宅、市町村営住宅を一体として管理する方向性を示す自治体もあるが、香川県では、基本的に、設置した自治体がそれぞれ管理している。

2. 市町営住宅

香川県の県営住宅のある市町で運営されている公営住宅について、県住宅課が各市町から入手している公営住宅のデータをもとに、県営住宅の比率を見ると、次の表のようになる。

なお、表の市町は、公営住宅 1 戸当たり人口が少ない順(人口あたり公営住宅の整備水準が高い順)に並べている。

県営住宅比率は、高松市で半数以上を占めるほか、宇多津町では町営住宅を大きく上回っている。

市町	県営住宅 戸数	市町営住 宅戸数	合計	県営住宅 比率	人口	1 戸あたり 人口
宇多津町	468	233	701	66.8	18,988	27.1
多度津町	101	384	485	20.8	23,222	47.9
高松市	4,635	3,582	8,217	56.4	418,756	51.0
さぬき市	184	727	911	20.2	49,165	54.0
直島町	24	31	55	43.6	3,117	56.7
観音寺市	256	737	993	25.8	58,658	59.1
坂出市	122	609	731	16.7	52,322	71.6
善通寺市	60	365	425	14.1	32,457	76.4
丸亀市	290	1,096	1,386	20.9	109,922	79.3
合計・平均	6,140	7,764	13,904	44.2	766,607	55.1

3. 歳入歳出

香川県営住宅に関する歳入、歳出の推移は次のとおり。継続して歳出が歳入を超過している。なお、住宅建設費を除くと、歳入は歳出を上回るが、建物の経年劣化による減価償却を考慮していないため、建設費を含めた歳入歳出で比較している。

入居者数の減少を主要因とし、建物の経年・地価の低下による基準家賃の引下げなどにより、使用料は減少を続けている。

(単位:千円)

目	H24	H25	H26	H27	H28
県営住宅使用料	1,049,636	1,029,920	1,002,498	998,805	975,155
駐車場使用料	37,173	37,055	36,080	35,787	35,369
国庫補助費	186,608	430,554	187,453	203,268	138,068
雑収入	25,438	22,490	22,718	18,105	17,889
歳入合計	1,298,855	1,520,019	1,248,749	1,255,965	1,166,481
除建設補助費	1,112,247	1,089,465	1,061,296	1,052,697	1,028,413
住宅管理費	942,877	880,043	942,073	914,615	890,042
人件費	351,739	350,132	352,861	349,172	344,060
委託料	489,299	483,796	514,823	526,149	515,680
工事請負費	80,662	36,202	58,607	28,711	19,860
住宅建設費	561,931	1,039,693	544,967	683,901	572,090
委託料	20,389	18,359	22,314	2,612	16,341
工事請負費	492,289	895,705	457,964	566,511	406,420
負担金・補助及び交付金	22,608	95,269	35,371	65,556	130,285
補償・補填及び賠償金	10,382	16,025	14,158	9,575	2,298
歳出合計	1,504,809	1,919,736	1,487,040	1,598,516	1,462,132

(香川県歳入歳出決算事項別明細書より抜粋)

4. 統計による分析

(1) 概要

国は、5年おきに住宅に関する統計(住宅・土地統計調査報告)を公表している。

この統計のほか、香川県統計年鑑等を用い、香川県の住宅の状況を検討する。

(2) 公営住宅の比率

香川県でも、民間住宅供給が増えるにつれ、公営住宅の占める率は低下している。香川では、全国に比べると、持家比率が高く、公営住宅の占める比率は少ない。平成15年から、公営住宅数自体も減少傾向となっている。

年度	全国(単位:千戸・%)				香川(単位:千戸・%)			
	公営借家数	公営借家①	公営借家②	借家③	公営借家数	公営借家①	公営借家②	借家③
S28	2,383			34.6	14.3			31.8
S33	3,847			22.1	30.8			16.4
S38	944	23.3	4.6	19.6	8.3	26.0	4.1	15.8
S43	1,403	23.7	5.8	24.5	10.7	27.3	4.9	17.9
S48	1,995	23.9	7.0	29.1	10.5	21.0	4.3	20.5
S53	2,442	25.4	7.6	29.8	17.2	29.9	6.3	21.2
S58	2,645	26.0	7.6	29.3	17.2	28.0	6.0	21.3
S63	2,799	23.6	7.5	31.7	15.2	21.7	5.0	23.2
H5	2,878	21.6	7.0	32.6	15.0	20.0	4.7	23.4
H10	2,951	20.0	6.7	33.6	13.5	15.4	3.9	25.2
H15	3,119	19.9	6.7	33.5	15.0	16.7	4.2	25.0
H20	2,088	16.9	6.1	35.8	14.2	13.8	3.6	27.5
H25	1,057	13.9	5.5	38.1	9.5	8.9	3.3	27.6

(住宅・土地統計調査報告より)

※①は賃借住宅に占める公営・公団の比率、②は住宅全体に対する公営・公団の比率である。③は、借家世帯数が全体に占める比率。

(3) 公営住宅の供給数

前に記した、各市町から入手している公営住宅のデータと県営住宅のデータから、公営住宅の管理戸数と入居率の推移を作成すると次表のようになる。管理戸数は全体で 487 戸減少しているが、入居戸数は、それを上回る1,474 戸減少しており、入居率は、79.6%から72.5%に下がっている。

入居率が60%台と低い自治体は、高松市、坂出市、善通寺市、さぬき市であるが、それぞれの市内で県営住宅も供給している。また、90%前後の高い入居率であるのは、小豆島町、土庄町、綾川町、まんのう町であり、これらは離島であったり、比較的人口集積地から離れていることから民間の賃貸住宅の供給が少ないことも、要因として考えられる。

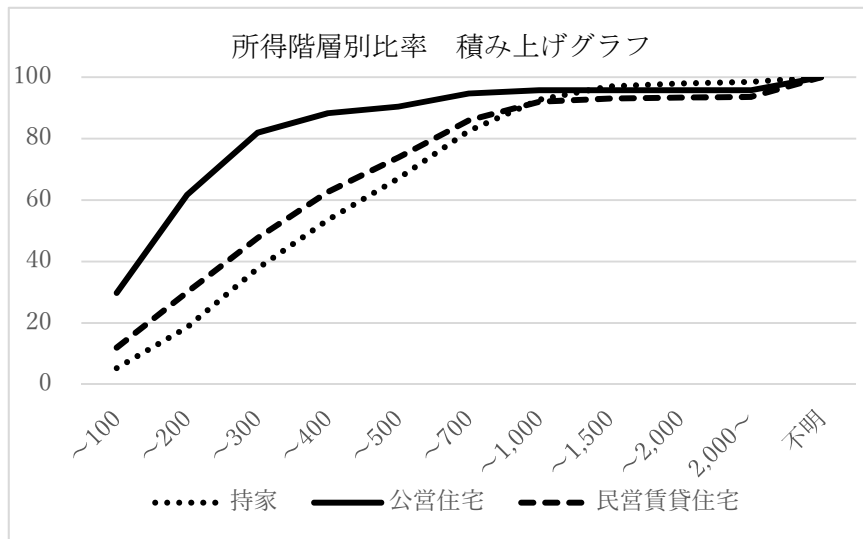
また、東かがわ市、善通寺市、三木町では、5年間に1割を超えて管理戸数を削減している。

年度 項目	H23			H25			H27			H28		
	管理戸 数	入居戸 数	入居 率%	管理戸 数	入居戸 数	入居 率%	管理戸 数	入居戸 数	入居 率%	管理戸 数	入居戸 数	入居 率%
香川県	6,138	4,861	79.2	6,105	4,654	76.2	5,988	4,497	75.1	5,988	4,396	73.4
坂出市	624	446	71.5	622	406	65.3	616	388	63.0	609	376	61.7
多度津町	385	295	76.6	377	273	72.4	377	250	66.3	377	239	63.4
善通寺市	412	303	73.5	388	276	71.1	371	251	67.7	365	240	65.8
高松市	3,596	2,778	77.3	3,529	2,547	72.2	3,490	2,463	70.6	3,534	2,362	66.8
さぬき市	715	552	77.2	698	523	74.9	687	502	73.1	683	466	68.2
三木町	197	147	74.6	183	130	71.0	176	124	70.5	172	122	70.9
宇多津町	254	193	76.0	247	185	74.9	235	172	73.2	233	167	71.7
三豊市	431	357	82.8	427	339	79.4	415	329	79.3	413	315	76.3
東かがわ市	433	352	81.3	422	332	78.7	401	314	78.3	389	301	77.4
直島町	31	28	90.3	31	30	96.8	31	27	87.1	31	24	77.4
丸亀市	1,122	981	87.4	1,116	944	84.6	1,107	913	82.5	1,087	884	81.3
観音寺市	742	629	84.8	738	615	83.3	725	600	82.8	717	592	82.6
琴平町	101	96	95.0	101	91	90.1	101	90	89.1	101	86	85.1
綾川町	123	116	94.3	123	118	95.9	123	118	95.9	123	110	89.4
土庄町	119	111	93.3	115	108	93.9	115	105	91.3	115	103	89.6
まんのう町	51	50	98.0	51	50	98.0	51	46	90.2	50	45	90.0
小豆島町	176	166	94.3	176	167	94.9	176	168	95.5	176	159	90.3
合計	15,650	12,461	79.6	15,449	11,788	76.3	15,185	11,357	74.8	15,163	10,987	72.5

(4) 所得の比較

公営住宅の入居世帯は、入居に関して世帯所得が一定以下という条件があるため、300万円未満の世帯が9割弱を占めている。一方で、一定以上の所得層も入居している。

所得額	持家		公営住宅		民営賃貸住宅	
	世帯数	比率%	世帯数	比率%	世帯数	比率%
(世帯数)	275,300	100.0	9,400	100.0	89,300	100.0
100万円未満	14,600	5.3	2,800	29.8	10,700	12.0
100～200万円未満	36,700	13.3	3,000	31.9	16,100	18.0
200～300万円未満	52,600	19.1	1,900	20.2	15,800	17.7
300～400万円未満	43,600	15.8	600	6.4	13,400	15.0
400～500万円未満	37,100	13.5	200	2.1	10,000	11.2
500～700万円未満	42,700	15.5	400	4.3	10,800	12.1
700～1,000万円未満	27,900	10.1	100	1.1	5,400	6.0
1,000～1,500万円未満	11,900	4.3	-	-	900	1.0
1,500～2,000万円未満	2,700	1.0	-	-	300	0.3
2,000万円以上	1,300	0.5	-	-	200	0.2
不明	4,200	1.5	400	4.3	5,700	6.4



(住宅・土地統計調査報告)

(5) 空家

全国的に、空家の増加が問題とされているが、平成 25 年の住宅・土地統計調査報告(抽出調査)によると、香川県の空家率は全国7位であり、従来から香川県の空家率は高い水準であることが知られている。

時系列で見ると、空き家率は上昇を続けているが、賃貸用住宅の空家数は、平成 20 年から 25 年の間で減少している。企業の寮などの給与住宅を含め、公営住宅以外の賃貸住宅は、経済性を重視することから、入居者のいない空室は放置されず、より安い価格で賃貸されたり、廃止されるためと思われる。

		(単位:戸)				
住宅・土地統計	年度	記号	H10	H15	H20	H25
専用住宅空家数	高松市		17,820	20,910	30,800	35,350
	丸亀市		4,680	5,410	9,290	8,240
	坂出市		3,170	4,500	4,940	5,290
空家率 (①÷⑤) (%)	香川県	①	49,800	58,400	71,400	80,900
うち賃貸用住宅		②	14.3	16.2	19.2	20.9
空家のうち賃貸用住宅比率 (③÷①) (%)		③	-	27,200	33,200	30,300
住宅総数		④	-	46.6	46.5	37.5
		⑤	347,300	360,300	372,700	387,500

(住宅・土地統計調査報告)

平成 25 年度の同報告から、香川県内の市ごとの状況を見ると次のようになる。住宅に占める空家の率は、坂出市、善通寺市で県平均より高い。空家のうち、賃貸住宅の比率は、高松市、善通寺市では半分を占めている。

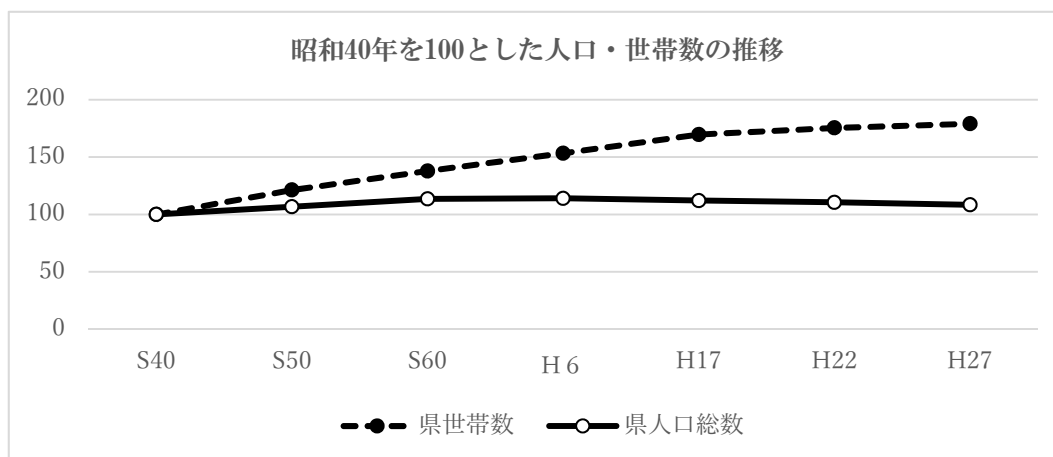
項目	住宅総数	空家総数	空家率(%)	うち賃貸用住宅	空家のうち賃貸用住宅比率(%)	うち腐朽・汚損あり	⑥÷④=⑦(%)
	①	②	②÷①=③	④	④÷②=⑤	⑥	⑦
高松市	177,360	35,350	19.9	17,500	49.5	3,590	20.5
丸亀市	41,100	8,240	20.0	3,220	39.1	1,030	32.0
坂出市	20,560	5,290	25.7	2,230	42.2	760	34.1
善通寺市	12,640	3,480	27.5	1,770	50.9	520	29.4
観音寺市	22,470	4,370	19.4	1,150	26.3	200	17.4
さぬき市	19,190	3,400	17.7	640	18.8	-	-
香川県	387,500	80,900	20.9	30,300	37.5	6,900	22.8

(住宅・土地統計調査報告)

(6) 人口

国勢調査、及び香川県人口移動調査によると、人口は継続して減少傾向にあるものの、世帯当たり人数が減少していることから、世帯数は増加している。

項目	単位	S40	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	222,556	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
県人口総数	人	900,845	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263



5. 住宅政策の変遷

(1) 第二次世界大戦後

1) 住宅政策

太平洋戦争直後、大都市の多くは焼け野原となり、山野を含めて、国土は荒廃し、建材も資金もないなか、大陸からの引揚げ者や焼け出された人々が建てたバラック小屋が密集する雑然とした

地域も出現した。戦後の住宅政策は、全国 420 万戸と計算された住宅不足に対応することから始まった。

施策	内容	年度	対象
建設資金供給	住宅金融公庫設立	昭和 25 年	自己の住宅を建設する個人
公営住宅供給	公営住宅法施行	昭和 26 年	自己の住宅を建設することが困難な低額所得者

2) 公営住宅

戦災復興事業として、主として平屋一戸建てや長屋形式の住宅を供給し、一戸建て住宅は払い下げも行われていた。

(2) 高度経済成長期以降

1) 高度経済成長期の住宅政策

戦後の復興期を経て、朝鮮戦争特需などを契機に日本経済は著しく成長した。都市部に生産能力が集中し、人口が大移動したことに加え、核家族化が都市部での住宅不足を深刻化させた。

施策	内容	年度	目的
住宅の供給	日本住宅公団設立	昭和 30 年	自治体の行政区域を超えて、効率的に勤労者のための住宅供給を直接行う。
住宅計画	住宅建設計画法施行	昭和 41 年	国土基本計画の中の住宅関連部分として策定される住宅建設5箇年計画推進のための枠組みを定める。

2) 高度経済成長期の公営住宅

都市部での供給不足に対し、市場原理に任せると、中所得層以下の住宅確保が難しい状況であったため、あらゆる手段で住宅供給を行う必要があった。公営住宅による安価な賃貸住宅の供給は市場の補完という意味を持っていた。

3) 高度経済成長の終焉と住宅政策

住宅は巨大な市場であり、ハウスメーカーや集合住宅供給業者など、民間企業も大きく成長し、昭和 48 年に、全都道府県で 1 世帯 1 住宅が達成された。

数の上での供給不足は克服されたので、政策も面積・安全性などの質の向上へとシフトした。

4) 高度経済成長の終焉と公営住宅

昭和 48 年を境に、払い下げを前提としない高層住宅の供給が基本となった。

(3) バブル期から現在まで

1) バブルの発生と終焉

大都市では特に土地が高騰したが、金融引き締め政策を契機として急速に収縮し、土地・株式の資産価格の暴落と金融不安から日本は長期間の不況を迎えた。

この間、公共部門は支出を増大し続けたが、住宅政策は市場・ストック活用の政策に転換し、公営住宅が住宅インフラ全体に占めるウエイトは徐々に低くなってゆく。

このようななかで、高齢化や生活スタイルの多様化により、住宅困窮者として、低所得者のほか

に高齢者・母子世帯・DV 被害者・罹災者などと具体的に細分化され、それぞれに合わせた公営住宅が供給された。また、量から質への転換政策により、住宅困窮者向けではない、高品質の公営住宅も供給された。

2) 特殊法人改革と公営住宅

小泉政権下では、特殊法人のうち、役割を果たしたものと民間と競合するものについて制度改革が検討・実施され、都市基盤整備公団は独立行政法人都市再生機構に、住宅金融公庫は独立行政法人住宅金融支援機構へと組織変更された。

このように、住宅供給が政策として行われたことから設立された、資金源としての住宅金融公庫及びハード供給源としての住宅公団は、所定の役割を終了したとして、民営化される一方、三本柱の一つであった公営住宅だけは従来の形で運営されている。

(4) 住宅基本計画から住生活基本計画へ

住宅数は余剰に転じるなど、社会資本の整備計画として策定された五箇年計画は、平成 17 年度で終了し、住生活基本法に基づく住生活基本計画へと変換された。計画については、後述する。

(5) 高齢者対応

高齢化社会を迎え、また、いわゆる団塊の世代が高齢者に加わることなどから、高齢者への住宅供給が特に課題とされ、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成 19 年7月6日公布)が制定された。これに沿った補助制度などにより、民間でも高齢者専用賃貸住宅などの供給が盛んになっている。

6. 公営住宅事業の概要

(1) 財源

1) 建設費

従来は、建設費の 50%が補助金として措置されていたが、平成 17 年度から、国庫補助制度は廃止され、代わりに地域住宅交付金制度が設けられた。この交付率は概ね 45%と減額されているが、集会所・道路など利用者が共同で使用する施設も対象とされた点では、自治体の裁量を広げる制度になった。

2) 運営費

公営住宅運営費は各自治体の一般財源から支出されるが、公営住宅委託費と家賃補助部分が交付税の計算根拠のうち、「その他土木費」に算入され、交付税の措置対象となっている。ただし、交付税は、計算された合計額がそのまま交付されないこともあり、実際に住宅分として交付された金額は把握できない。

また、実際に負担した公営住宅費と交付税の金額とは連動しないことは他の事業と同様であり、事業を効率的に運営しなければ、県の財政負担は増加する。

(2) 公営住宅等の分類

1) 事業の種類による分類

国庫補助を受ける事業は、手法により、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅と地域優良賃貸住宅に分類され、根拠法令も異なる。

このほか、自治体が補助を受けず単独事業で建設し、公営の住宅として運営されるものがある。

分類	根拠法等	制定年度	目的
公営住宅	公営住宅法	昭和 26 年	住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸・転貸する。
改良住宅	住宅地区改良法	昭和 35 年	不良住宅が密集する地区の環境の整備・改善をする。
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	平成5年	中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を供給する。
地域優良賃貸住宅	地域優良賃貸住宅制度要綱	平成 19 年	公的賃貸住宅制度(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅)を再編し、高齢者世帯や子育て世帯など居住の安定に特に配慮が必要な世帯に優良な賃貸住宅を供給する。
単独事業			自治体の政策による。

2) 供給対象による分類

公営住宅として供給されている中にも、目的等により入居条件に特定の制限があるものがあるが、これらの住宅も、高齢者・障害者世帯向けを含め、内部のバリアフリー化が行われているものの、構造自体が他の住宅と大きく異なるわけではない。低額所得者の中でも、母子世帯向け住宅、高齢者世帯向け住宅、障害者世帯向け住宅など特定の住宅困窮者を対象としているものである。

3) 旧地域改善対策事業による住宅

前記住宅地区改良事業の規模要件を満たさない地区の不良住宅が密集した地域を対象に、小集落地区改良事業を創設した。ただし、香川県の県営住宅には該当する住宅はない。

(3) 関係法令

1) 関連法令

公営住宅法 借地借家法 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

2) 借地借家法

住宅困窮者対策として提供される公営住宅であるが、借地借家法の適用も受けるために、一旦入居すると、借家人の権利が保護され、収入が増加するなどして、要支援世帯の要件を満たさなくても、入居を続けることができる。

3) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

公営住宅は一定の戸数を運営しなければ、法律上、建設時に受給した補助金の返還を求めら

れるが、平成 21 年より、建設から 10 年を経過したものについては、管理上支障がなければ、用途廃止することも可能とされている。

このため、現在、県営住宅として管理されているものは全て、補助金を返還しなくとも用途廃止ができる。

4) 公営住宅法

昭和 26 年に、「低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な国策として確立するとともに、計画的に推進する」ために制定され、平成 8 年には、急速な高齢化などの社会経済情勢を踏まえ、「新公営住宅法」と呼ばれるほどに大きく改正された。このときに、より公平な家賃となるように、応能応益家賃制度が導入され、借上げ公営住宅の供給なども定められた。

その後、たびたびの改正により、事業主体の裁量が認められてきたが、家賃算定の方法が公営住宅法等で細かく規定されているなど、運営上の制約は大きい。

5) 香川県の県営住宅

県営住宅では入居率が低い団地が多くなっている一方、人気のある住宅では抽選倍率が 10 倍程度になることもある。

また、県全体での空家数が増加しているなかで、公費による県営住宅の運営については、本来の目的に沿って効率的に、必要の限度で供給することがより求められるといえる。

住宅困窮世帯の入居機会を奪わないように、また、現在の入居者の権利についても留意した上で、資産の有効活用を図ることが求められているといえる。

第2 県営住宅に関する諸計画

1. 住宅建設計画

(1) 概要

第二次世界大戦後の日本のインフラ整備は、国策として実施された。国土総合開発法が昭和 25 年に制定され、全国総合開発計画(略称:全総)に基づき、国庫補助金が配分され、各種のインフラ整備計画が策定された。

住宅については、住宅建設計画法に基づき、5年ごとに地方住宅建設五箇年計画が策定された。

全総は昭和 37 年の第一次計画から、平成 10 年の 5 次計画まで策定された。この間に、インフラ整備も一定水準に達したこともあり、国の財政ひっ迫など、社会情勢の変化を受け、国土総合開発法は廃止された。同法は、国土形成計画法と名称を改め、住宅についても、建設五箇年計画の策定は不要とされた。

(2) 香川県の計画

香川県でも、平成 13 年度から 17 年度を対象期間とする「第八期住宅建設五箇年計画」まで、順次国の計画に沿った計画を策定し、県営住宅の整備にあたってきた。

第八期計画には、第七期計画までとの実績比較が行われている。公営住宅は、計画が始まった

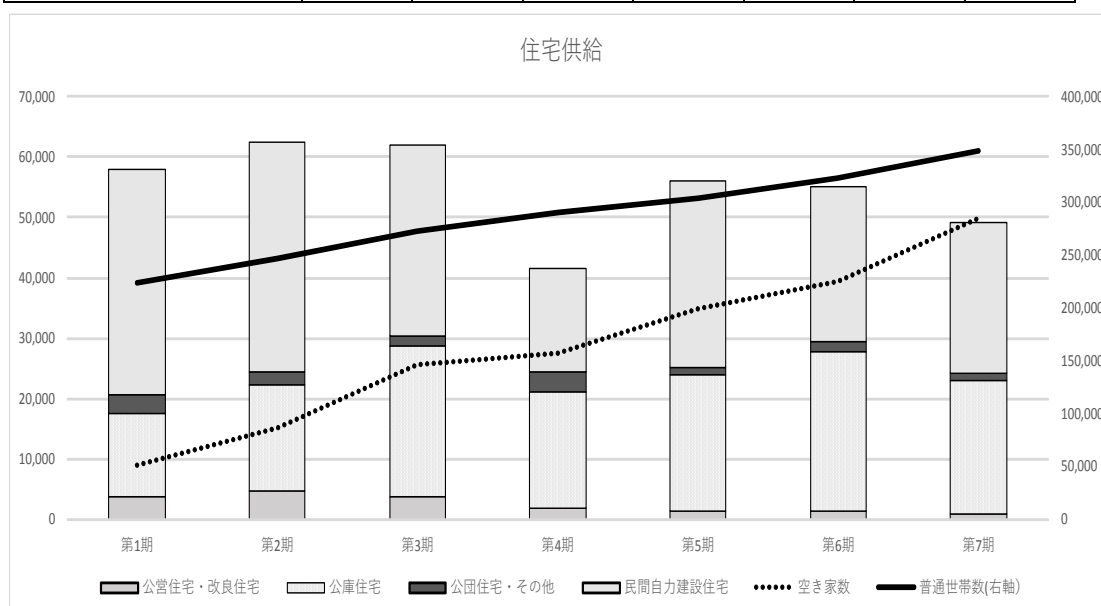
昭和 40 年代には、計画戸数を上回って供給されていたが、昭和 50 年代になると、供給が減少し、計画自体も縮小されていることがわかる。

供給実績は、民間自力建設住宅が半分以上を占める。公的住宅供給は、昭和 40 年代では、13,689 戸を供給し、全体の 11.4%を占めていたが、七期までを合わせると、8.3%であり、次第に割合が低くなっていたことがわかる。

この間に、空き家も増加しているが、政府の定めた一定基準以上の住宅供給などの政策に沿って、一定の公営住宅の供給が行われてきた。第八期計画では、国土交通省から知事に対し、香川県の公営住宅整備事業量を 870 戸と定める通知がなされ、世帯数の増加や住環境に関する諸統計を用い、通知された事業量に沿った計画を策定している。

項目	第 1 期 (S41-45)		第 2 期 (S46-50)		第 3 期 (S51-55)		第 4 期 (S56-60)	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績
うち公営住宅	3,400	3,447	3,700	3,903	3,800	2,477	2,300	1,464
公的資金住宅	18,900	20,627	21,600	24,461	29,500	30,448	26,800	24,421
民間自力建設住宅	26,100	37,373	41,800	37,939	37,500	31,452	30,600	17,179
合計	45,000	58,000	63,400	62,400	67,000	61,900	57,400	41,600
項目	第 5 期 (S61-H2)		第 6 期 (H3-7)		第 7 期 (H8-12)		合計	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績	実績	構成比%
うち公営住宅	1,550	1,341	21,000	1,270	1,300	795	14,727	3.8
公的資金住宅	19,600	25,168	40,800	29,457	21,800	24,127	178,739	46.5
民間自力建設住宅	25,400	30,832	29,100	25,703	31,200	25,001	205,479	53.5
合計	45,000	56,000	69,900	55,160	53,000	49,128	384,218	100.0

項目	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
公的住宅供給戸数(戸)	6,924	6,795	5,384	5,171	2,561	3,067	1,908
全体に占める比率(%)	11.9	10.9	8.7	12.4	4.6	5.6	3.9



※ 公的資金住宅は、公営住宅、改良住宅、公庫住宅、公団住宅等の合計

2. 住生活基本計画

(1) 概要

国土総合開発計画法が国土形成計画法となったことと同様に、住宅基本法も、住生活基本法に改められ、平成 18 年に策定された住生活基本計画が、平成 21 年3月、平成 23 年3月及び平成 28 年3月に変更され、現在の住宅政策の基本計画とされている。

(2) 香川県の計画

1) 香川県住生活基本計画の策定

香川県では、地方住宅建設五箇年計画の廃止を受け、平成 20 年3月に香川県住生活基本計画を策定し、平成 24 年3月、平成 29 年3月に変更を行い、住生活全般の基本計画の中で、公営住宅のあるべき方向についても検討している。

公的住宅の供給数は、住宅困窮度合いを五段階に区分し、それぞれ計画年度までに一定割合を供給するとして試算する。

平成 24 年計画、平成 29 年計画の戸数及び実績は、それぞれ次のようになる。

計画	H24 計画		H29 計画	
	H23～27	H23～32	H28～32	H28～37
公営住宅の供給の目標量	3,200	6,400	3,200	6,400
H29 計画記載の実績	3,330			

平成 20 年計画では、5年間の公的住宅供給量を 3,200 戸としており、平成 24 年改定時ですでに 2,930 戸を供給していたが、計画戸数は据え置かれている。

これについては、県全体の供給目標を示したものであるが、公営住宅の供給における市町と県の役割分担が明確にされていない。

また、この供給数は、既存住宅の空室提供も含んだものであり、住宅建設計画とは異なる位置づけの供給計画である。

2) 公営住宅に関する記載部分

平成 20 年3月に策定された香川県住生活基本計画に、公営住宅に関する政策と課題についても記載されている。

① 役割

住宅に困窮する低額所得者への住宅供給施策として戦後創設された公営住宅は、当初の建設推進による住宅の量の確保から、居住水準の向上を牽引する役割へと重心を移してきたが、近年では、住宅市場の補完として、セーフティネットの役割が重視されてきている。これは、これまでの住宅建設の蓄積により、住宅総数が世帯数を大幅に上回ってきたこと(本県では 16%)、居住水準が確保されてきたこと(本県では最低居住面積水準確保世帯が 97%超)、民間賃貸住宅の家賃が下がってきたこと等を背景としている。

② 公営住宅の課題

○真に住宅に困窮する世帯(要支援世帯)への的確な供給が困難である。現在でも、公営住宅の

募集時にはある程度の応募倍率が生じている。公営住宅の募集は一定収入以下の世帯を広く対象としており、その抽選において、困窮度についての特段の配慮は行っていないため、要支援世帯であっても直ちに入居できるわけではない。

- 入居者の居住期間が長期化し、収入超過者等が少なからず留まり続けている。公営住宅では、施策効果を享受できるのは入居者に限られることから、入居できない要支援世帯が存在する一方で、支援が不要となった世帯が占有していることは、公平性の面から問題がある。
- 老朽化の進行、耐震改修やバリアフリー改修の遅れなどストックの質についての課題が生じている。各自治体とも厳しい財政状況の下、維持管理や改修等への対応は必ずしも充分とは言えない。
- まちづくりや地域の住宅ストック全体とのバランスへの配慮が必要となっている。中心市街地・農山村ともに人口流出による地域の衰退は深刻であり、定住者の確保のために空き住戸の活用が重要な政策課題となっている地域も少なくない。
- 県と市町との役割分担や他の福祉施策との連携が明確でない。県も市町も公営住宅を管理・運営しているが、法制度上は特段に区分けされておらず、その役割分担は明確でない。また、本県においては、生活保護制度やホームレス対策等、他の福祉施策との連携も必ずしも充分とは言えない。今後、地方が主体的に総合的な福祉施策を展開することが求められている中、県と市町との役割分担の明確化や福祉施策との連携が必要である。

ただし、これらの課題について、県が実際に行う施策は示されず、目標としては、前に記載したとおり、県全体の供給戸数を挙げている。

また、平成 29 年3月に策定された同計画では、公営住宅としての項は設けず、「セーフティネットとしての住宅施策の課題」の中で、公営住宅の役割に触れている。

(一部要約)

- ・高齢者世帯や子育て世帯などのほか、障がい者、外国人、低所得者世帯、被災者、DV 被害者など、必要な住宅の確保が困難な世帯が多様化していること→住宅セーフティネット機能の重要性が高まっていること→官民の適切な役割分担により、きめ細やかな対応が必要
 - ・公営住宅については、民間賃貸住宅による供給を視野に入れながら、必要な住宅供給量の確保を図るとともに、住宅確保用配慮者のニーズにも対応した供給や支援に努める必要がある。
 - ・公営住宅について、財政状況の影響から、老朽化・耐震が不十分な場合がある。高齢者等へのバリアフリー対応、ニーズに対する間取りや設備のミスマッチの解消など、計画的なストックの改善、改修が必要
 - ・県営住宅について→計画に沿って修繕や改修を行う。→居住水準の向上と安全・安心な住宅供給に努める。
 - 福祉・防災施策と連携した取組みを引き続き継続して行う。→ストックの有効活用や、入居者の安全・安心の確保に努める
 - ・災害時の被災者住宅の確保の一環としての公営住宅利用
- このほか、民間賃貸住宅に関し、高齢者等の住宅確保要配慮者と、子育て世帯についての供給

等について記載されているが、これらは公営住宅でも対応されているところである。

これらの課題に対する「住宅政策の基本的な方針と目標」の項には、「セーフティネット機能を担うものとして、高齢者、障害者、母子世帯などの優先入居など、真に住宅に困窮する世帯への適切な供給を確保しつつ、計画的な改修などを通じてストックの基本性能の向上を図る。」とされている。

平成 20 年計画の当時には、県営住宅の入居率は高く、入居に際しての抽選倍率も高かったが、平成 29 年計画策定時点では、前に記したように、空室が多く、公募しても応募のない部屋も散見されている。

3. 県営住宅の整備に関する計画

(1) 概要

県営住宅の施設整備に関しては、「住宅建設五箇年計画」に代わり、平成 13 年に「香川県営住宅ストック総合活用計画」が策定され、平成 18 年に見直されている。その後、平成 23 年に「香川県営住宅長寿命化計画」(以降、長寿命化計画という。)が策定され、平成 26 年及び平成 28 年に改訂されている。

現在有効な計画である長寿命化計画は、管理する住宅の棟ごとに、現状に基づき修繕対応住棟と改善対応住棟に分類し、改善対応住棟は長寿命化対応や機能向上対応等の改善事業の要否を判断し、事業予定(計画)年次を入れたものである。この計画に盛り込んだ諸整備のみが国庫負担の対象となることもあり、実施可能性のある事業は盛り込まれて策定されているが、財政状況などにより必ずしも計画どおりに行われるわけではない。

(2) 香川県営住宅ストック総合活用計画(平成 18 年見直し)

1) 平成 18 年策定計画

平成 18 年に見直された「香川県営住宅ストック総合活用計画」(以降、平成 18 年計画という。)は、外部有識者を含めた委員で構成される香川県営住宅検討委員会の答申を受け、計画期間 10 年間で、6,478 戸の管理戸数を 4,300 戸にまで、2,178 戸を廃止するという今までにない計画であった。

計画本文の文言によると、「県営住宅の団地や住棟のすべてを対象に、老朽化や耐震性、居住性やバリアフリーなどのハード面に加え、入居のニーズ、民間賃貸住宅や市町営住宅の立地状況、管理運営上の諸課題などのソフト面からの総合的な評価が行われ、平成 18 年度から 27 年度までの今後 10 年間で廃止・削減されるものと、存続させるものとの区分された。」ものである。

しかし、その後、計画終了時(平成 27 年度末)までに耐用年限を迎える 208 戸の廃止・削減計画に見直された。その変更過程は報道によると次のとおりである。

・・・しかし、国の補助金を受けていない住宅と耐用年数を経過した 323 戸を除く 543 戸の廃止には国の承認が必要で、昨年 10 月、国土交通省が「財政難を理由とした廃止は認められない」などと難色を示していた。これに対し、県は「廃止対象は老朽化が著しく、多額の修繕費をかけての改修は難しい財政状況下では困難。廃止・削減しても他県なみの供給水準は確保できる。」などと

説明し、理解を求めて来たが、協議は難航。入居者に具体的な移転時期や補償基準などを示せず、不安を解消できない状況になっていることから、「廃止は時間をかけて慎重に進めるのが適切」と判断した。

(平成 19 年度丸亀市包括外部監査報告書より)

国土交通省との協議が難航し、廃止・削減計画が見直しとなった様子が見え始めるが、交渉過程などは、県民に公表されるべきであったと思われる。

2) 平成 23 年長寿命化計画

平成 18 年計画により廃止・削減とされていた団地の多くは、平成 23 年の長寿命化計画では、移転促進を行うとされているが、木太川西、常磐団地については、改修等が計画されており、屋島、木太コーポラス、丸亀城東団地については、維持保全とされている。

3) 平成 28 年長寿命化計画

さらに平成 28 年改訂の長寿命化計画では、現在管理中の住戸は耐用年限まで管理・運用することを原則とされ、木太コーポラス、丸亀城東団地について改善工事が計画されている。

このうち、木太コーポラスの入居率は 30%未満と低くなっているが、隣接する木太川西団地の改善事業中の仮移転に使用されている。

4) 現況との比較

平成 18 年計画と、平成 29 年3月末の現況とを比べると次のようになる。

団地名	H18年計画 (H17.4月初現況)				H29.3末現況						
	管理戸数	入居世帯数	廃止予定数	廃止退去数※	管理戸数	H18年から減少戸数	入居世帯数	入居世帯の減少数	退去数比較	空室数	うち政策空家
記号	①	②	③	④	⑤	①-⑤	⑥	⑥-②=⑦	⑦÷④	⑤-⑥	⑧
天神前	24	19	24	19	24	0	11	8	42.1	13	13
松島	150	144	150	144	150	0	93	51	35.4	57	55
昭和	24	18	24	18	24	0	11	7	38.9	13	13
天神前小	4	1	4	1	0	4	0	1	100.0	-	-
屋島	108	104	108	104	108	0	99	5	4.8	9	9
一宮	431	394	99	91	404	27	315	79	86.8	89	79
木太川西	207	192	207	192	197	10	129	63	32.8	68	0
西春日	884	628	350	249	854	30	484	144	57.8	370	46
木太コーポラス	208	127	208	127	208	0	62	65	51.2	146	0
牟礼	439	349	130	103	439	0	249	100	97.1	190	134
香川	462	404	114	100	436	26	341	63	63.0	95	69
国分寺	522	390	186	139	354	168	317	73	52.5	37	61
丸亀城東	36	33	36	33	36	0	33	0	0.0	3	0
飯山	156	134	156	134	113	43	43	91	67.9	70	68
常磐	256	224	220	193	256	0	179	45	23.3	77	9
宇多津	408	361	162	143	378	30	319	42	29.4	59	60
計	4,319	3,522	2,178	1,790	3,981	338	2,685	837	783	1,296	616

※④は、廃止により退去を求める必要のある戸数である。全体が廃止予定の団地は、平成17年4月の入居数が廃止のための退去必要戸数となるが、一部が廃止予定の団地は、団地全体の入居率を廃止予定戸数にかけて廃止に必要な退去戸数としている。

平成 18 年計画では、相当戸数を迅速に廃止するとされていたが、10 年間の廃止戸数(表①-⑤)は 338 戸である。

平成 18 年計画で廃止・削減とされた団地については、徐々に空室が増えている。このなかで、天神前、松島、昭和、宇多津、常磐団地については、退去実績が廃止予定戸数の半数に達しておらず、退去が遅れているといえる。

また、平成 18 年計画で廃止・削減とされていたが、計画変更により、従来どおりとされた屋島、木太川西、丸亀城東団地では、入居数が維持されている。このうち、屋島団地(1号棟)は、平成 28 年の長寿命化計画により、用途廃止予定とされている。

木太コーポラスでは、従来どおりとされているが、退去者が多く出ている。

5) 計画策定の意義

県営住宅は政策目的をもって建設された施設であり、社会情勢や入居者の状況の変化、時の経過に伴う変更以外の方針変更が行われるべきではない施設であるが、平成 18 年計画に対しては、大幅な変更が行われており、その理由は県民に対して十分に説明されるべきであり、影響についても、十分に検討される必要があった。

以降、移転促進された住宅、空室の多い住宅について、個別に、地域の人口構成等と併せ、現況と課題について、検討を行っている。

第3 利用度の低い資産

1. 空家の多い団地

(1) 概要

平成 29 年 3 月末時点の空家状況は次のとおりである。

団地名	①管理戸数	②入居世帯数	入居率 ①/②	③政策空家 (用途廃止、 移転促進用)	④政策空家を 除く管理戸数	政策空家を除 く入居率 ②/④
志 度	184	178	96.7%		184	96.7%
牟 礼	439	249	56.7%	155	284	87.7%
屋島東	100	95	95.0%	1	99	96.0%
屋 島	108	99	91.7%	9	99	100.0%
屋島西	680	544	80.0%	8	672	81.0%
高松元山	240	232	96.7%		240	96.7%
松 島	150	93	62.0%	56	94	98.9%
木太コーポラス	208	62	29.8%		208	29.8%
木太川西	197	129	65.5%	20	177	72.9%
札 場	23	23	100.0%		23	100.0%
勅 使	12	7	58.3%	5	7	100.0%
西春日	854	484	56.7%	198	656	73.8%
香 川	436	341	78.2%	70	366	93.2%
一 宮	404	315	78.0%	63	341	92.4%
太 田	134	124	92.5%	6	128	96.9%
上天神	8	3	37.5%	5	3	100.0%
天神前	24	11	45.8%	13	11	100.0%
昭 和	24	11	45.8%	13	11	100.0%
植 松	240	138	57.5%	11	229	60.3%
国分寺	354	317	89.5%	18	336	94.3%
坂出府中	122	111	91.0%	1	121	91.7%
宇多津	378	319	84.4%	34	344	92.7%
新宇多津	90	85	94.4%	1	89	95.5%
丸亀安達	126	119	94.4%	1	125	95.2%
丸亀城東	36	33	91.7%	1	35	94.3%
丸亀塩屋	15	15	100.0%		15	100.0%
飯 山	113	43	38.1%	69	44	97.7%
善通寺	60	57	95.0%		60	95.0%
多度津	101	94	93.1%		101	93.1%
常 磐	256	179	69.9%	10	246	72.8%
直 島	24	23	95.8%		24	95.8%
計	6,140	4,533	73.8%	768	5,372	84.4%

用途廃止等のために、募集を停止している住宅では、入居率が低くなる。募集停止していても、公募しても何らかの理由で、継続して応募が少ない団地は、徐々に入居率が低くなる。

平成 29 年 3 月時点の空家は、1,607 戸であるが、そのうち 748 戸は、耐用年限が近づいたり、耐震改修を行わないことから用途廃止を予定している住戸、震災用の仮設として用意している住戸、移転促進(特定入居用)の移転先住戸、改修工事を予定している住戸などで、入居者の募集を行っていないものであり、これらは政策空家と呼ばれるものである。また、政策空家以外の既存空家は、入居者の募集を行ったが応募がなかった住戸のほか、エレベーターのない最上階の住戸など応募が見込めないため、公募に回されていないものも含まれる。

政策空家戸数	既存空家戸数	空家計
768 戸	839 戸	1,607 戸

政策空家数を管理戸数から除いた入居率を比較すると、入居率の低い団地は、木太コーポラス、木太川西、西春日、植松、常磐であり、それに次いで、牟礼、屋島西で 80% 台となっている。

平成 28 年度の公募情報から、これらの団地について、応募世帯数を単独可の住宅と一般住宅に区分して示すと、次のようになる。

応募数	応募世帯数比率						合計公募戸数
	なし	1世帯	2世帯	3世帯	4世帯	5世帯以上	
西春日	44.1	32.4	17.6	2.9	2.9	0.0	34
単身	40.6	34.4	18.8	3.1	3.1	0.0	32
一般	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2
植松	82.9	11.4	5.7	0.0	0.0	0.0	35
単身	84.2	10.5	5.3	0.0	0.0	0.0	19
一般	81.3	12.5	6.3	0.0	0.0	0.0	16
常磐	60.0	30.0	10.0	0.0	0.0	0.0	20
単身	62.5	31.3	6.3	0.0	0.0	0.0	16
一般	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	4
牟礼※	30.0	10.0	50.0	10.0	0.0	0.0	10
屋島西	44.4	25.0	16.7	8.3	2.8	2.8	36
単身	28.6	28.6	23.8	9.5	4.8	4.8	21
一般	66.7	20.0	6.7	6.7	0.0	0.0	15

※牟礼団地は、単身入居が可能な住戸又は障がい者用住戸のみが募集されていた。

入居率の低い団地では、牟礼を除き、公募しても応募者がいない比率が、半数から 80% と高くなっている。このうち、西春日、屋島西では、単身応募可の住宅は比較的応募が多い。これらの団地では、一般応募についても、高齢者等の入居要件を広げることで空室が減少する可能性がある。

植松、常磐では、単身可の住宅の応募が低調である。県営住宅では、単身で応募可能であるのは高齢者や障がい者に限定されることから、交通の便の悪い植松団地などでは、入居が困難であり、応募が低調であると推測できる。これらの団地では、高齢者に限定せず、単身、あるいは若年層の複数入居などを認めることで入居率が上がる可能性がある。それについては、4階以上のエレベーターのない空家で、募集しても応募がないことから公募に出していないものにもあてはまる。しかし、県営住宅として維持管理される限り、地域ニーズに合わせ、若年単身者や、知人同士の入居を認めるなど、自由に入居者を選択することはできない。

このうち、木太川西団地は住戸改善事業中のため除き、他の団地の状況を検討することとする。

(2) 個別の住宅の状況

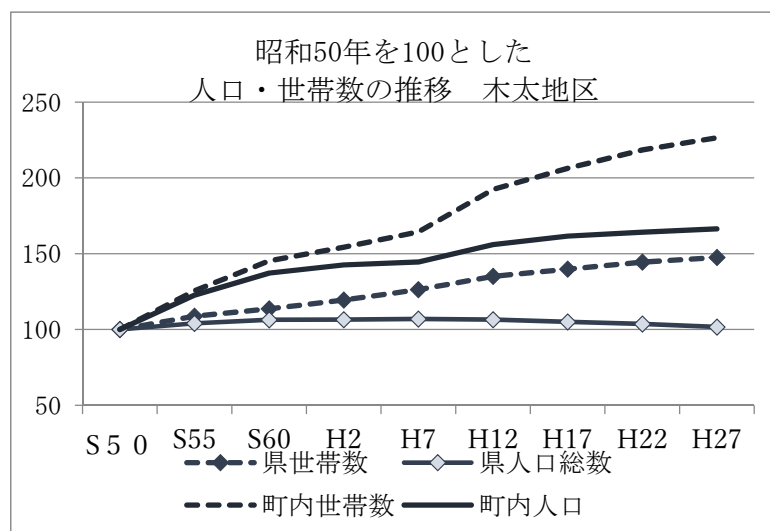
1) 木太コーポラス

公営住宅の枠組外で、単独県費で特別県営住宅として昭和44年から48年にかけて中堅所得者世帯向けに整備建設された住宅である。

家賃は定額であり、現在の家賃は、30,300円を基準に、エレベーターがないため、4階、5階をそれぞれ29,800円、29,400円としている。建設年が古いことに比べ家賃が割高であることも、空家が多い要因と考えられる。なお現在は、木太川西団地の住戸改善事業対象住戸の仮住宅として空家を利用している。その家賃は、元の住宅の家賃であり、利用室数は、空家数に含まれている。

団地のある地域の人口及び世帯数の推移を見ると、県全体に比べ、人口も世帯数も増加しているが、その中で入居率が低下している状況は、団地の個別の立地や施設の老朽化が要因と思われる。

(単位：戸、㎡、千円)							
建設年度	棟数	戸数	H17入居	H29入居	建物面積	建築価格	敷地面積
s 44～48	6	208	127	62	11,859	349,418	69,937.3
国庫補助	なし		一戸あたり		57.0	1,679.9	336.2



居住者の状況は、単身入居の比率が高い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
木太コーポラス	31	23	6	2	0	62
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
木太コーポラス比率(%)	50.0	37.1	9.7	3.2	0.0	100.0

入居者の年齢層も比較的高い。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
木太コーポラス	0	4	6	19	33	62
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
木太コーポラス比率(%)	0.0	6.5	9.7	30.6	53.2	100.0

居住年数も長く、5年未満の入居者はいない。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
木太コーポラス	4	1	17	14	14	12	0	0
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
木太コーポラス比率(%)	6.5	1.6	27.4	22.6	22.6	19.4	0	0

賃料が高いことも、入居率が低い要因とは思われるが、他の公営住宅の家賃水準と入居状況を比較すると、立地の利便性が高いところでなければ、概して古い住宅の入居率は低く、相当に家賃を下げて、どの程度入居が回復するのか疑問である。

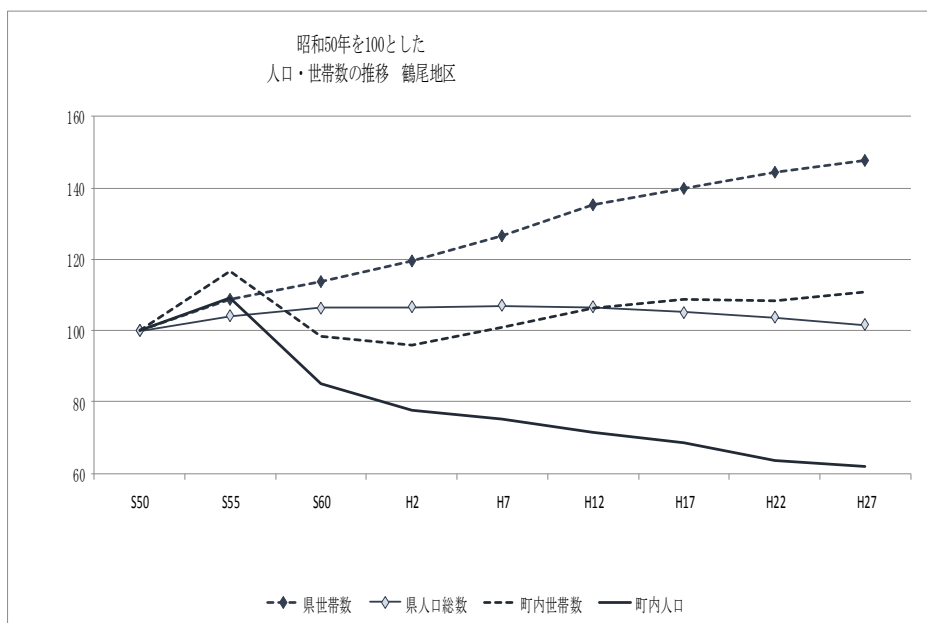
住宅等のニーズは高い地域であり、県営住宅を低利用のまま維持することは適切と思われない。今後の維持管理方針について、検討が必要と思われる。

2) 西春日団地

昭和47年から50年にかけて建設された、県営住宅の中でも最大規模の団地であり、団地内に保育所も設けられている。

団地のあるエリアは、人口が減少しているエリアであるが、世帯数は横ばいである。昭和55年にかけて人口、世帯数が増加しているが、当団地の完成が影響している可能性もある。

(単位：戸、㎡、千円)							
建設年度	棟数	戸数	H17入居	H29入居	建物面積	建築価格	敷地面積
s 47～50	44	854	628	484	53,254	2,658,177	69,937.3
国庫補助	あり		一戸あたり		62.4	3,112.6	81.9



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
地区世帯数	世帯	6,420	6,321	6,474	6,993	6,941	7,124
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
地区内人口	人	19,553	16,630	14,680	13,409	12,434	12,066

入居世帯に占める単身入居の比率は高い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
西春日団地	253	151	44	24	12	484
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
西春日団地比率(%)	52.3	31.2	9.1	5.0	2.4	100.0

名義人の年齢は、比較的高齢化している。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
西春日団地	31	49	59	152	193	484
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
西春日団地比率(%)	6.4	10.1	12.2	31.4	39.9	100.0

居住年数は、40年以上の長い世帯の比率は県営住宅全体よりも高い。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
西春日団地	16	15	49	59	152	128	60	5
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
西春日団地比率(%)	3.3	3.1	10.1	12.2	31.4	26.4	12.4	1.1

家計計算に用いられる世帯所得の水準を示す収入分位は、1の比率がやや高く、家賃計算のために、提出を義務付けている書類が提出されていない「無申告」の比率が高くなっている。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
西春日団地	399	15	6	16	10	5	9	9	15
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
西春日団地比率(%)	82.4	3.1	1.2	3.3	2.1	1.0	1.9	1.9	3.1

準耐火構造二階建ての60戸については、用途廃止予定としている。空家のうち耐火構造の住棟一棟の一部を、社会福祉法人がグループホームとして使用しているが、空家対策の根本的解決には至っていない。

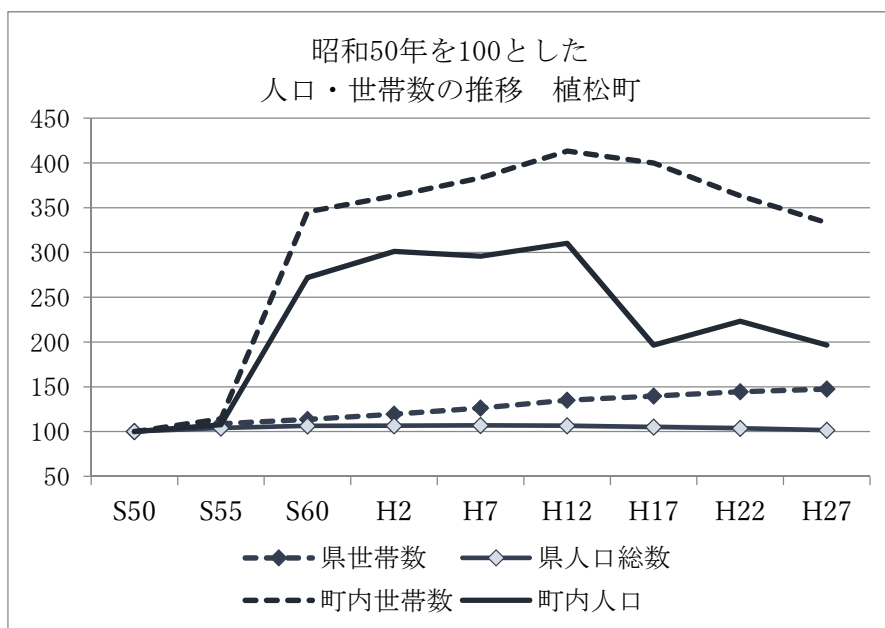
全体的に人口が減少している地域であり、すでに一部が用途廃止されているが、他の用途への転用の促進や、維持管理する戸数の水準について、検討が必要と思われる。

3) 植松団地

昭和55年から61年にかけて建設された中層コンクリート造りの中規模団地である。

高松市郊外に位置するが、当団地の建設により、人口が増加したが、平成12年を境に人口、世帯数とも減少に転じている。当団地の入居率が影響している。

(単位：戸、㎡、千円)							
建設年度	棟数	戸数	H17入居	H29入居	建物面積	建築価格	敷地面積
s 55～61	21	240	204	138	17,081	1,605,359	41,199.6
国庫補助	あり		一戸あたり		71.2	6,689.0	171.7



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	90	311	345	360	327	300
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	353	960	1,044	694	788	694

入居者に占める単身世帯比率は低い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
植松団地	35	57	25	14	7	138
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
植松団地比率(%)	25.4	41.3	18.1	10.1	5.1	100.0

名義人については、県営住宅全体よりも、若年層の入居比率が高い。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
植松団地	24	26	36	31	21	138
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
植松団地比率(%)	17.4	18.8	26.1	22.5	15.2	100.0

居住年数は、建設時期付近からの入居者の比率が比較的高い。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
植松団地	25	23	39	32	19	0	0	0
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
植松団地比率(%)	18.1	16.6	28.3	23.2	13.8	0.0	0.0	0.0

当団地は、高松市の郊外で、自家用車がなければ生活に不便な場所に立地しているため、自動車を持たない世帯からは敬遠され、入居率が低くなっていると思われる。

今のところ、特別な空家対策は取られていない。共用部の管理も不十分な面もみられる。共用部の管理が行き届かないと、入居率低下の要因にもなる。マイナスの循環に陥る前に、何らかの対策が必要と思われる。

4) 常磐団地

昭和48年から55年にかけて、観音寺市に建設された中規模団地であり、耐火構造の中層の鉄筋コンクリート造住宅と、準耐火構造(補強コンクリートブロック造)二階建てが、区画を分けて建設されている。

(単位：戸、㎡、千円)							
建設年度	棟数	戸数	H17入居	H29入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S48～55	26	256	224	179	17,579	995,499	29,324.4
国庫補助	あり		一戸あたり		68.7	3,888.7	114.5

3人以上世帯の比率が高い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
常磐団地	67	51	34	20	7	179
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
常磐団地比率(%)	37.4	28.5	19.0	11.2	3.9	100.0

名義人の年齢も比較的若年層比率が高い。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
常磐団地	32	22	37	42	46	179
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
常磐団地比率(%)	17.9	12.3	20.7	23.5	25.7	100.0

居住年数は、5年未満の比率が高い。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
常磐団地	43	24	50	32	15	15	0	0
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
常磐団地比率(%)	31.2	17.4	36.2	23.2	10.9	10.9	0.0	0.0

家賃計算に用いられる世帯所得の水準を示す収入分位は、1分位以外の分位比率が少しずつ高い。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
常磐団地	124	10	6	6	8	8	8	6	3
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
常磐団地比率(%)	69.3	5.6	3.4	3.4	4.5	4.5	4.5	3.4	1.7

当団地は、準耐火構造(補強コンクリートブロック造)二階建て 58 戸について、用途廃止予定であることから募集を停止している。

当団地は、観音寺市内に建設されている。観音寺市は用途廃止予定の団地も含めて 737 戸の市営住宅を管理・運営している。公営住宅法第 47 条に基づく管理代行制度により、当団地を観音寺市で併せて管理することはできないか、検討が望まれる。

また、入居状況を見ると、一定の入れ替わりは行われているようであるが、団地の一部を用途廃止した後の跡地の利用を含め、検討が必要と思われる。それにあたっては、観音寺市との協議も検討する必要があると思われる。

2. 募集停止

(1) 移転促進されている住宅

耐用年限を迎える住棟、又は耐震強度が不足する住棟については、用途廃止が予定されており、入居者にはその住戸からの移転が促進されている。

すでに耐用年限を超過した住宅や香川県営住宅長寿命化計画の計画期間内(平成 28～37 年度)で耐用年限を迎える住宅(耐火 216 戸、準耐火 215 戸、計 431 戸)、また、耐震強度が不足による移転促進の対象となっている住宅(406 戸)は次のとおりである。

平成29年3月											
耐火構造(鉄筋コンクリート造)						準耐火構造(補強コンクリートブロック造)					
区分	団地名	建設年	棟数	戸数	空家数	区分	団地名	建設年	棟数	戸数	空家数
耐用年限	松島※	S26-29	8	150	57	耐用年限	西春日	S50	15	60	22
	天神前※	S25	1	24	13		香川	S40	1	4	2
	昭和※	S26	1	24	13		上天神※	S54	2	8	5
	屋島※	S30	1	18	9		宇多津	S48-49	22	84	31
	小計		10	216	92		飯山※	S42-45	20	59	37
耐震強度が不足	牟礼	S48-50	7	190	139	計			60	215	97
	香川	S39-46	8	72	59						
	一宮	S36-39	8	72	54						
	国分寺	S42	2	18	16						
	飯山※	S44-47	6	54	34						
	小計		31	406	302						
計			41	622	394	移転促進対象戸数			101	837	491

※印は団地全体が募集停止

耐用年限を迎える住棟、又は耐震強度が不足する住棟ともに、入居者の安全確保を目的とし、早期に全員移転となるように取り組まれている。

(2) すべての住棟が耐用年限を迎え、移転促進の対象となっている団地

1) 概況

昭和20年代後半から30年代前半に建設された耐火構造(鉄筋コンクリート造)である住棟は、公営住宅法第44条第3項に基づき耐用年限が70年と定められており、また、昭和50年代半ばまでに建設された準耐火構造(補強コンクリートブロック造)である住棟は、耐用年限が45年と定められていることから、これら住棟は、香川県長寿命化計画の期間内に、耐用年限を迎えることとなる。耐用年限を迎える住棟は、計画では用途廃止予定とされていることから、このような住棟からなる小規模の団地では、すべての住戸を対象に移転促進が行われることとなる。

建設から相当年数が経過しているこれらの団地住宅では、単身世帯の入居比率が高い。これは、居住期間が長い世帯が多く、子供の独立や配偶者の死亡などにより世帯人数が減少するほか、1戸当たりの住戸専用面積が狭く単身入居が可能なことなども、単身者の多い理由として考えられる。

これらの団地の中では、募集停止から相当の期間が経過したものがあるが、新規入居がないため、高齢化、単身化の傾向は顕著になっている。

また、これらの団地では退去がすすみ、空室が多くなると、入居者による維持管理が十分に行われていない例も見られる。

入居が数戸になってしまうと、住民が行うべき維持管理は実質的に困難になることが予測できる。その時点では、県でも何らかの対応が求められることになると思われる。

(意見) 共用部の管理が十分にできないほど、入居戸数が減少した場合の団地の管理方法について、検討する必要がある。

中でも市街地にある天神前、昭和団地、松島団地は、用途廃止予定ではあるが、利便性が高いこと、団地内での代替住戸の提供ができないことから、全戸退去までには相当時間が必要と思わ

れる。これらは、利便性が高い土地であり、県営住宅として運営されることで、低利用の状況にとどまる結果となっており、これについて今後どのように対応するのか、検討が望まれる。

また、団地の中には、いつから募集停止しているのか明確でないものが見られた。

(指摘事項-共通) 団地の管理方法や状況について、過去からどのように管理されてきたのか、重要事項については、決定経緯などは後の管理や決定にも必要な情報であり、記録され、情報が保存される必要がある。

2) 屋島団地

① 団地の概要

生活様式の変化に伴い、浴室等が増築されている。屋島団地は、募集停止されているが、入居率は高い。次期の長寿命化計画期間内にすべての住棟が耐用年限を迎えることから、移転促進が行われるものと見込まれる。

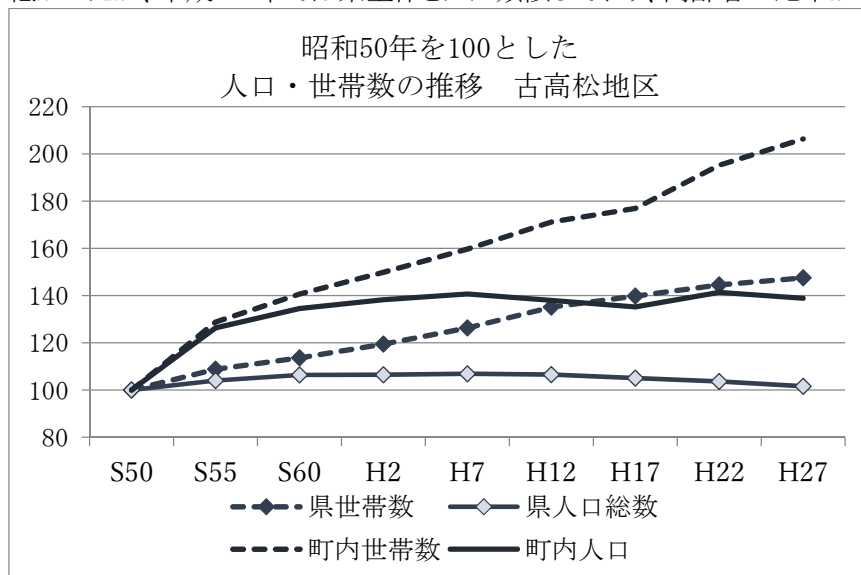
(単位: 戸、㎡、千円)

建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S30～34	7	108	104	99	6,636	70,561	10,244.78
国庫補助	あり		一戸あたり		61.4	653.3	94.86

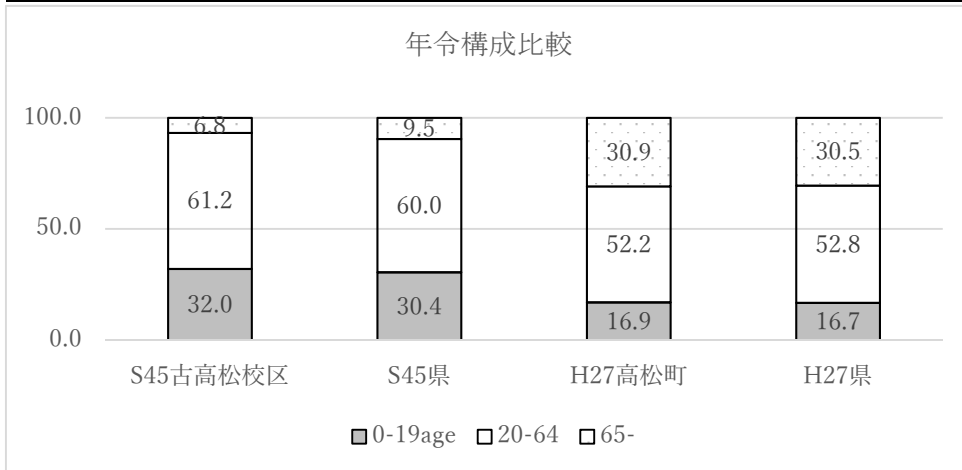
② 団地周辺の人口等情報

この地区では、県内の上昇を上回り人口が増加しており、世帯数は昭和 50 年比で2倍を超えている。旧市街地近郊への人口移転によるものと思われる。

地域の人口の年齢構成は、昭和 45 年時点では、未成年の比率が少し高く、高齢者の比率が少し低かったが、平成 27 年では県全体とほぼ類似しており、高齢者の比率が増加している。



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	4,522	6,362	7,224	8,000	8,828	9,331
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	14,971	20,141	21,059	20,242	21,165	20,785



対象	年	0-19age	20-64	65-	比率	0-19age	20-64	65-
県全体	S45	276,190	545,047	86,660			30.4	60.0
県全体	H27	167,092	529,578	306,093	%	16.7	52.8	30.5
古高松校区	S45	4,782	9,151	1,016		32.0	61.2	6.8
高松町	H27	2,096	6,470	3,829		16.9	52.2	30.9

③ 入居者情報

屋島団地入居者の世帯人数は、次のとおりであり、県営住宅全体と比べても単身世帯の比率が過半数を占め、高い状況である。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
屋島団地	51	29	10	4	5	99
県営住宅全体(比率%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
屋島団地比率(%)	51.5	29.3	10.1	4.0	5.1	100.0

名義人に占める高齢者の率も、県営住宅全体と比べても、60歳以上が68.7%を占めるなど、高い。地域の65歳以上比率30.9%よりも団地内の高齢化は進んでいる。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
屋島団地	6	16	9	21	47	99
県営住宅全体(比率%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
屋島団地比率(%)	6.0	16.2	9.1	21.2	47.5	100.0

入居者の居住年数は、県営住宅全体と比べると、10年から20年未満の比率が低く、40年から50年未満の比率が高い。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
屋島団地	21	20	16	17	11	14	0	0
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
屋島団地比率(%)	21.2	20.2	16.2	17.2	11.1	14.1	0.0	0.0

収入分位については、1分位の比率及び本来入居者の比率が県営住宅全体に比べ高い。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
屋島団地	86	4	2	0	0	2	1	2	2
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
屋島団地比率(%)	87.0	4.0	2.0	0.0	0.0	2.0	1.0	2.0	2.0

④ 現況

一定規模の団地であり、入居率もまだ高く、相当の入居者がいることから、共用部の管理状況も、特に悪いと言う状況ではない。

天神前、昭和、松島に比べると、郊外に属するが、バス停に隣接して建設されており、車を持たない世帯にとっても、住宅として利便性が高い。



(外観)



(昔の掲示板)



(通路)

3) 松島団地

① 団地の概要

当団地は、昭和30年初めに建設されている。屋島団地と同様に浴室等が増築されている。募集停止から相当の期間が経過することから、入居率は62%にまで低下している。

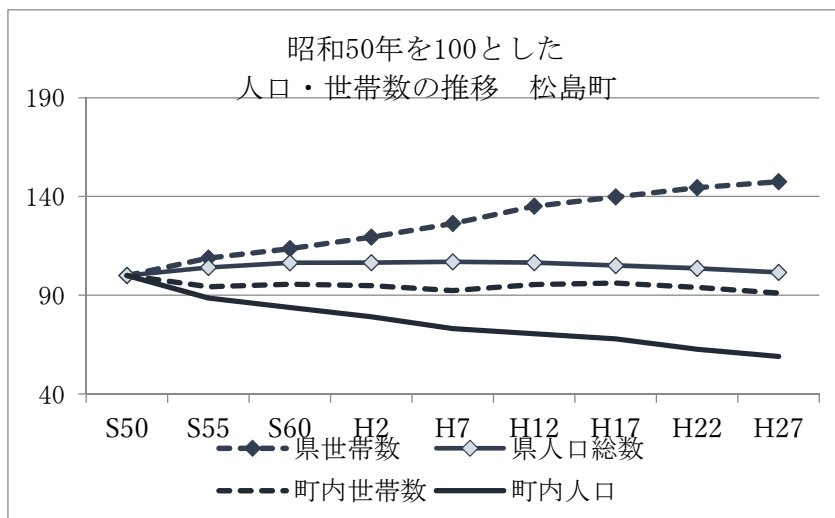
(単位:戸、㎡、千円)

建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S26～29	8	150	144	93	9,471	95,907	8,480.8
国庫補助	あり		一戸あたり		63.1	639.4	56.53

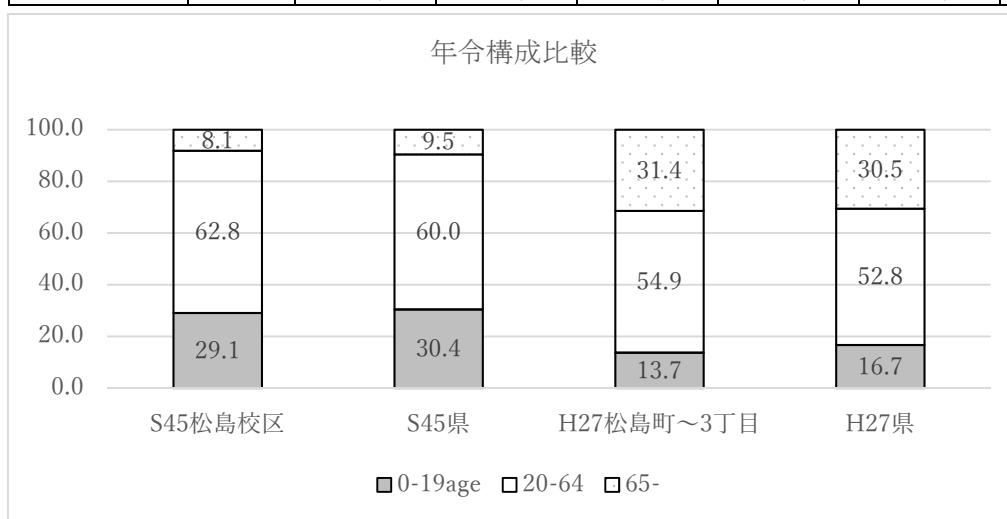
② 団地周辺の人口等情報

地域の人口は、県全体の平均に比べて減少傾向が強く、世帯数も横ばいである。古くからの住

宅地であることから、郊外への人口移転による減少と思われる。



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	1,776	1,698	1,641	1,708	1,670	1,618
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	5,222	4,375	3,816	3,544	3,270	3,078



対象	年	0-19age	20-64	65-	比率 %	0-19age	20-64	65-
県全体	S45	276,190	545,047	86,660		30.4	60.0	9.5
県全体	H27	167,092	529,578	306,093		16.7	52.8	30.5
松島校区	S45	3,978	8,590	1,114		29.1	62.8	8.1
松島町	H27	409	1,638	939	13.7	54.9	31.4	

地域の年齢構成は、県内平均に比べ、やや高齢化が進んでおり、未成年比率が低い。子育て世帯が比較的少ない、あるいは若者の単身居住者が少ないと思われる。

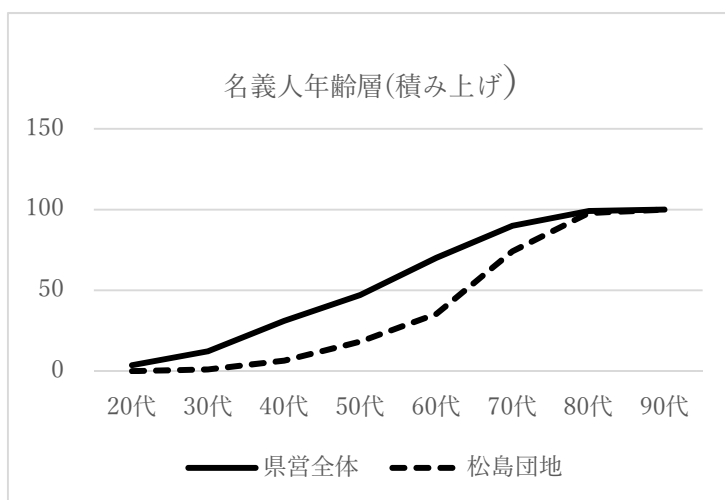
③ 入居者情報

松島団地入居者の世帯人数は、次のとおりであり、県営住宅全体と比べても単身世帯の比率が63.4%と、高い状況である。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
松島団地	59	28	5	1	0	93
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
松島団地比率(%)	63.4	30.1	5.5	1.0	0.0	100.0

名義人の年齢比率も、60歳以上が81.7%、70代以上が64.5%と、県営住宅全体と比べても、非常に高い状況になっている。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
松島団地	1	5	11	16	60	93
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
松島団地比率(%)	1.1	5.4	11.8	17.2	64.5	100.0



居住年数も、長い世帯の比率が高くなっており、50年以上の世帯も8.7%入居している。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
松島団地	2	2	23	19	20	19	6	2
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
松島団地比率(%)	2.2	2.2	24.7	20.4	21.5	20.4	6.4	2.2

収入分位は、県営住宅全体と比べ、所得の多い分位 7, 8 の世帯の比率が高くなっている。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
松島団地	72	3	4	2	2	1	4	4	1
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
松島団地比率(%)	77.3	3.2	4.3	2.2	2.2	1.1	4.3	4.3	1.1

④ 現況

一定規模の団地であり、入居率は減しているが、相当の入居者がいる。共用部の管理状況も、個人のものと思われるものが置かれていたり、草が繁茂しているところがあったりなど、十分とは言えない。

天神前団地、昭和団地ほどではないとしても、車を持たない世帯にとっても、住宅として利便性の高い地域である。

当団地について、団地への進入路に面して民家が建設されており、この部分については、通路等として残す必要があると思われる。



(外観)



(空室)



(進入路)

4) 上天神団地

① 団地の概要

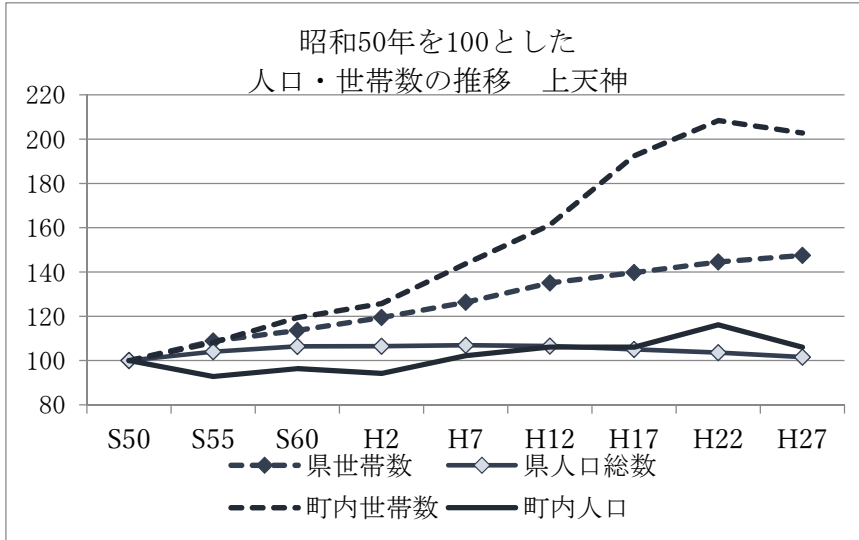
上天神団地は、準耐火構造(補強コンクリートブロック造)二階建、庭付きの長屋住宅である。もともとの戸数が8戸と少なく、現在は3戸のみ入居している。

(単位:戸、㎡、千円)

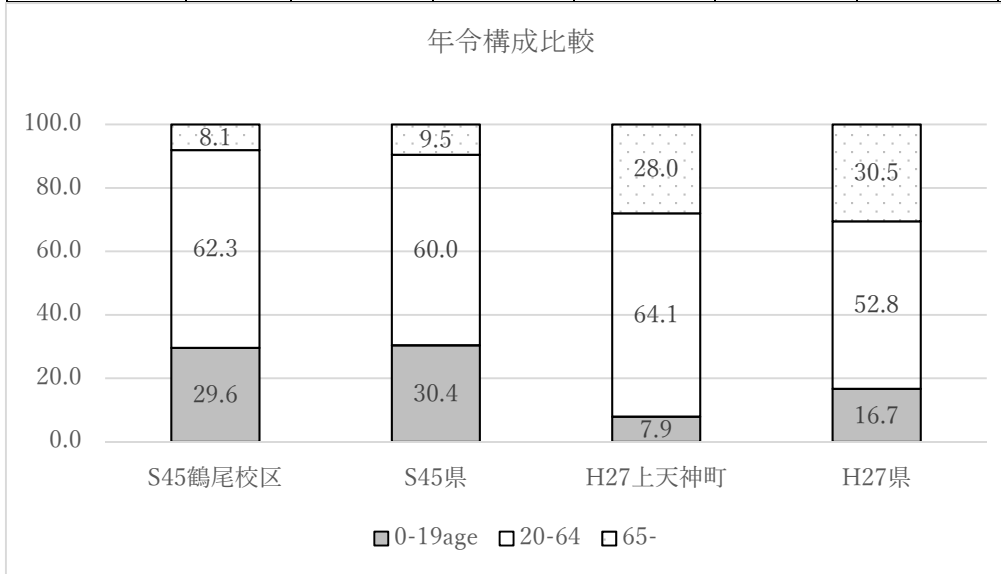
建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S54	2	8	7	3	498	36,217	1,380.65
国庫補助	あり		一戸あたり		62.2	4,527.1	172.58

② 団地周辺の人口等情報

町の人口自体が少ない地域であるが、人口は横ばいである。一方、世帯数は県平均を上回って増加しており、世帯人数は減少しているものの、独立や少人数世帯の転入があると思われる。年齢別人口構成については、昭和 45 年のデータが学校区のみ入手可能であったため、これと比較する。上天神町は、未成年比率が県全体に比べると、著しく低い。子育て世帯が少ない地域と思われる。



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	427	510	614	822	890	866
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	1,207	1,163	1,234	1,280	1,402	1,280



対象	年	0-19age	20-64	65-	比率	0-19age	20-64	65-
						県全体	S45	276,190
県全体	H27	167,092	529,578	306,093	16.7	52.8	30.5	
鶴尾校区	S45	3,978	8,590	1,114	29.6	62.3	8.1	
上天神町	H27	108	877	383	7.9	64.1	28.0	

③ 入居者情報

上天神団地の入居3世帯の入居年数は、20年から40年である。人数が少ないため、個人が特定し得ることから、この団地について、入居者の他の情報は掲載しない。

団地の共有部分についても、維持管理が十分にできる状況ではないと言える。

④ 現況

もともと8戸のみの庭付き二階建て長屋であるが、現在は3戸のみが入居しており、高齢化も進んでいることから、共用部の管理状況は十分ではない。

団地敷地は他の県営住宅に比べ広くないこと、地域の条件等を考えると、住宅としてのニーズも高くなく、他の用途への転用も限定される住宅と思われる。



(外観)



(空室 庭側から)



(空室 庭側から)

5) 天神前団地

① 団地の概要

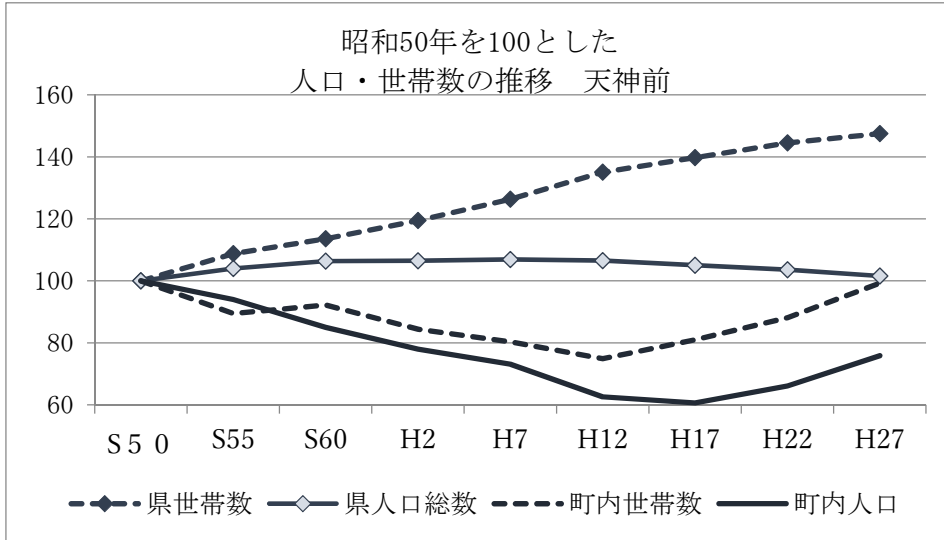
耐火構造(鉄筋コンクリート造)4階建て1棟24戸の団地である。昭和25年に建設されているが、生活様式の変化に伴い、浴室等が増築されている。

(単位:戸、㎡、千円)

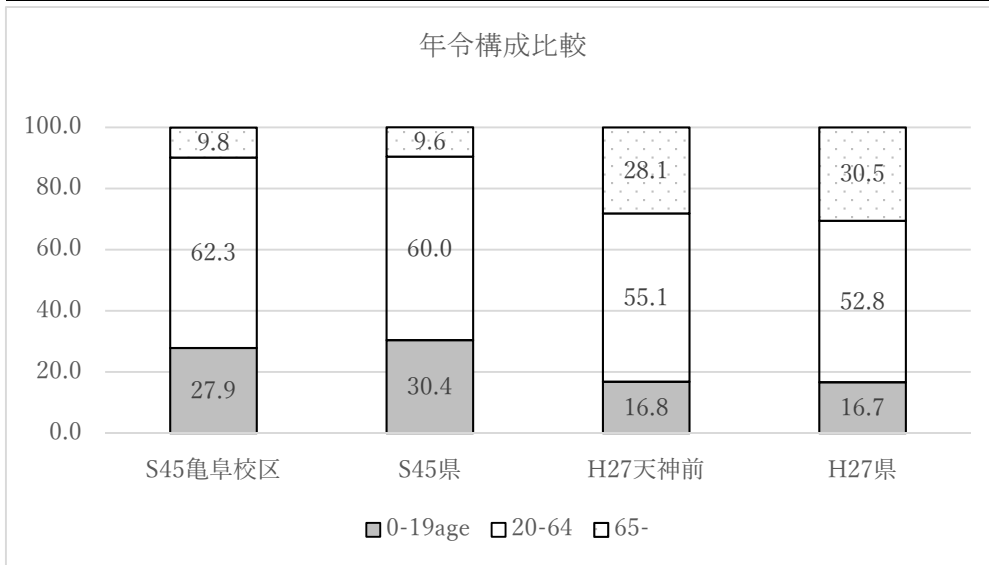
建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S25	2	24	19	11	1,562	6,039	1,404.95
国庫補助	あり		一戸あたり		65.1	251.6	58.54

② 団地周辺の人口等情報

地域の人口は減少している。当団地は、古くからの住宅地であることから、近郊への人口移転による減少と思われる。近年、世帯数は増加に転じている。



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	295	272	237	239	260	293
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	767	652	561	465	507	582



対象	年	0-19age	20-64	65-	比率 %	0-19age	20-64	65-
県全体	S45	276,190	545,047	86,660		30.4	60.0	9.6
県全体	H27	167,092	529,578	306,093		16.7	52.8	30.5
亀阜校区	S45	4,854	10,848	1,716		27.9	62.3	9.8
天神前	H27	96	315	161		16.8	55.1	28.1

③ 入居者情報

単身者の比率は高い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
天神前団地	7	4	0	0	0	11
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
天神前団地比率(%)	63.6	36.4	0.0	0.0	0.0	100.0

名義人の年齢層も高くなっている。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
天神前団地	0	0	1	2	8	11
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
天神前団地比率(%)	0.0	0.0	9.1	18.2	72.7	100.0

少なくとも平成15年にはすでに募集停止されており、居住年数が5年未満の世帯はない。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
天神前団地	0	1	2	2	2	2	1	1
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
天神前団地比率(%)	0.0	9.1	18.2	18.2	18.2	18.2	9.1	9.0

収入分位はおおむね1である。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
天神前団地	8	1	0	2	0	0	0	0	0
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
比率(%)	72.7	9.1	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

④ 現況

駐車場には、利用者の氏名が記載され、共用部も比較的手入れされているが、不要物品の放置も見られる。特に、団地奥の元駐輪場スペースと思われる部分は、元物置を駐輪場に転用していることから、使用されず、粗大ごみのようなものが放置されており、撤去することが望まれる。

入居率が半数を割り、高齢化も進んでいることから、今後、共用部の管理が十分に行われない危惧がある。自然退去により全戸が退去した後に用途廃止とされているが、居住地として利便性の高い立地であり、承継による入居者もいることから、全戸の退去には相当時間を要すると思われる。

また、進入路に面して民間の建物が建設されており、用途廃止後の利用も制限される。

住宅等としてのニーズの高い地域であるが、募集停止した県営住宅であり低利用の状況にある。用途廃止後の利用等を検討し、計画的な用途廃止が望まれる団地の一つといえる。



(隣接建物との境界)

(空室内部)

(建物下空間)

6) 昭和団地

① 団地の概要

耐火構造(鉄筋コンクリート造)4階建て1棟24戸の団地である。昭和25年に建設されているが、生活様式の変化に伴い、浴室等が増築されている。

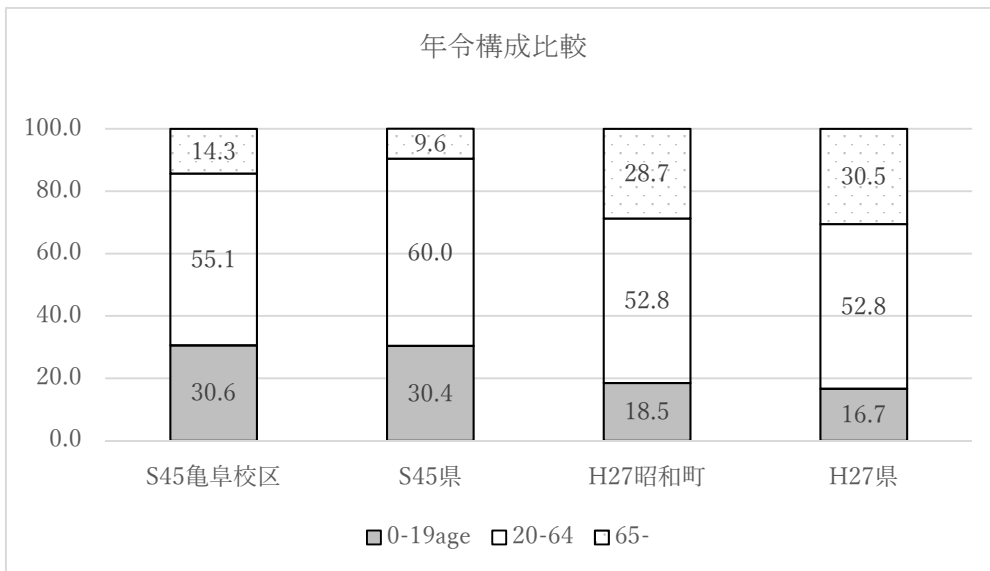
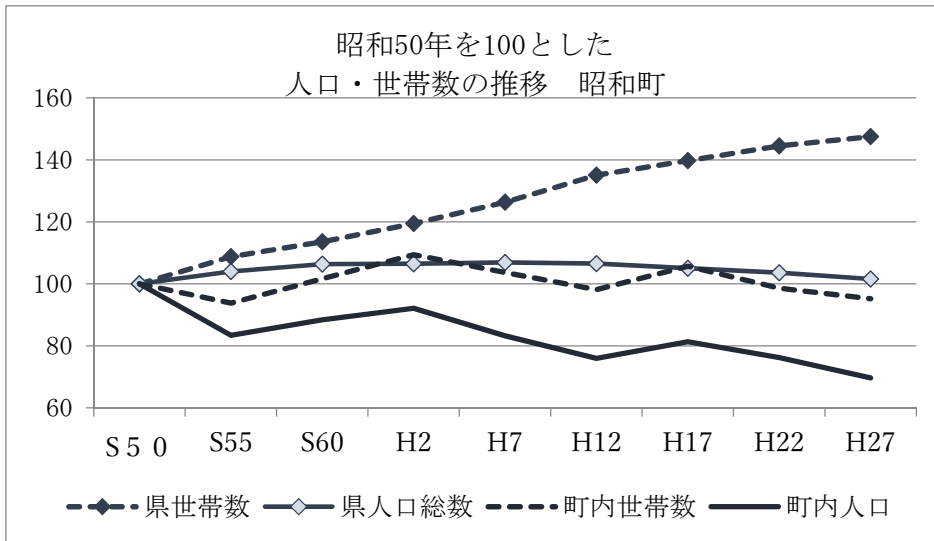
(単位:戸、㎡、千円)

建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
S26	1	24	18	11	1,421	15,169	2,029.12
国庫補助	あり		一戸あたり		59.2	632.0	84.55

② 団地周辺の人口等情報

地域の人口は減少している。当団地は、古くからの住宅地であることから、近郊への人口移転による減少と思われる。世帯数は横ばいである。人口の比率は、県全体に比べ、65歳以上の比率が少なく、未成年比率が高い。香川大学が近隣に立地し、学生の居住地域となっている影響と思われる。

項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	647	658	671	684	638	616
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	1,866	1,650	1,553	1,518	1,422	1,300



対象	年	0-19age	20-64	65-	比率 %	0-19age	20-64	65-
県全体	S45	276,190	545,047	86,660			30.4	60.0
県全体	H27	167,092	529,578	306,093		16.7	52.8	30.5
亀阜校区	S45	2,921	5,250	1,360		30.6	55.1	14.3
昭和町	H27	20,385	58,110	31,515		18.5	52.8	28.7

③入居状況

単身世帯が半数を超えている。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
昭和団地	6	2	1	2	0	11
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
昭和団地比率(%)	54.5	18.2	9.1	18.2	0.0	100.0

名義人の年齢層も高いが、40代、50代の入居も見られる。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
昭和団地	0	1	1	0	9	11
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
昭和団地比率(%)	0.0	9.1	9.1	0.0	81.8	100.0

居住年数も長くなっているが、5年未満の入居者も見られる。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
昭和団地	1	0	2	2	4	1	0	1
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
昭和団地比率(%)	9.1	0.0	18.2	18.2	36.3	9.1	0.0	9.1

収入分位は、1が多いが、7及び無申告も1世帯ずつ入居している。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
昭和団地	8	0	1	0	0	0	1	0	1
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
昭和団地比率(%)	72.7	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0	9.1

④ 現況

入居率が半数を割り、高齢化も進んでいることから、今後、共用部の管理が十分に行われない危惧がある。また、道路に面したスペースは、植物が繁茂した状態でかなり長期間放置されている。

居住地として利便性の高い立地であるにもかかわらず、県営住宅としての用途を廃止されているため、低利用の状態になっている。



(外観)



(奥側境界)



(共用部ベンチ)

7) 飯山団地

① 団地の概要

飯山団地は、準耐火構造(補強コンクリートブロック造)の二階建て又は平屋の住棟と耐火構造

(鉄筋コンクリート造)5階建ての「スターハウス」と呼ばれる住棟からなっているが、いずれも現在入居募集はしておらず、移転促進の対象となっている。

準耐火構造二階建て又は平屋の住棟については、すでに耐用年限を迎えている。これらの住棟については、平成19年6月の再編整備計画の見直しで平成27年度までに耐用年限を迎えるものは用途廃止するとされたもので、平成19年度から27年度にかけて移転促進が行われた。これにより、平成19年度に管理戸数が102戸、入居戸数が87戸であったものが、移転促進や用途廃止により、平成28年度末で管理戸数59戸、入居数22戸となっている。

また、スターハウスについては、耐震強度が不足しているため、平成23年度から32年度にかけて移転促進が行われており、平成23年度に管理戸数54戸、入居戸数37戸であったものが、移転促進により、平成28年度末で入居戸数が20戸となっている。なお、これまでのところ、スターハウスについては一部住戸に入居していることから用途廃止は行われていない。

これらを合せて、平成29年3月時点の管理戸数は113戸である。次表戸数は用途廃止された棟を含む建築データであるため、156戸としている。

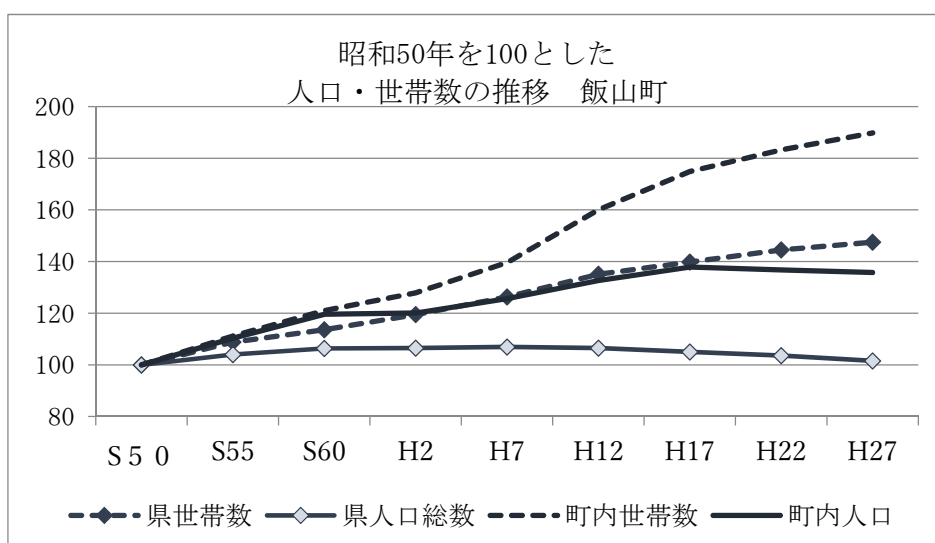
(単位:戸、㎡、千円)

建設年度	棟数	戸数	H17 入居	H29 入居	建物面積	建築価格	敷地面積
s42~47	26	156	134	43	9,024	203,789	38,595.92
国庫補助	あり		一戸あたり		57.8	1,306.3	247.41

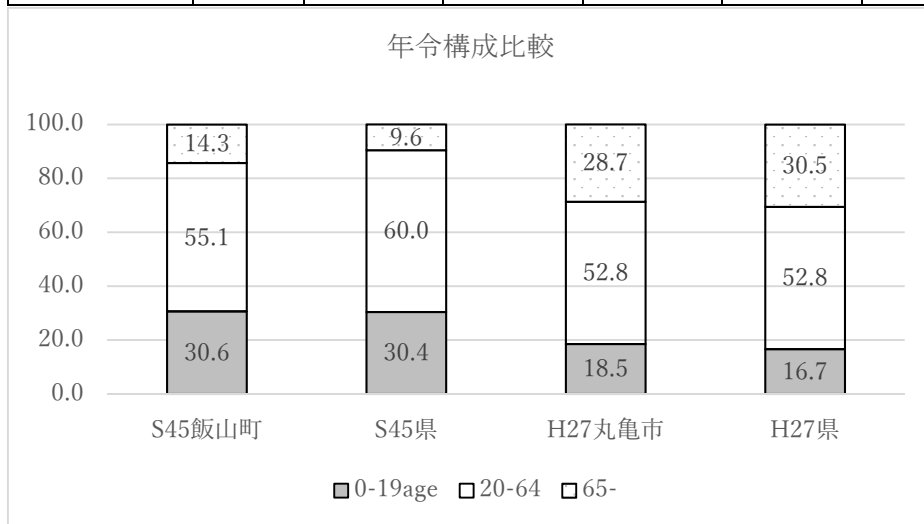
② 団地周辺の人口等情報

飯山町は、坂出市、丸亀市の近郊住宅地とされるが、高松市の近郊住宅地に比べると、人口、世帯数は大きく増加していない。

年齢別の人口については、飯山町の平成27年のデータが入手できなかったことから、丸亀市のものを用いている。丸亀市は、県全体に比べ、未成年の比率がやや高く、65歳以上の比率がやや低い傾向がある。



項目	単位	S50	S60	H6	H17	H22	H27
県内世帯数	世帯	270,161	306,941	341,313	377,691	390,474	398,551
町内世帯数	世帯	3,242	3,925	4,526	5,669	5,941	6,154
県人口総数	人	961,285	1,022,567	1,027,512	1,009,494	995,842	976,263
町内人口	人	12,553	15,005	15,772	17,302	17,164	17,040



対象	年	0-19age	20-64	65-	比 率 %	0-19age	20-64	65-
県全体	S45	276,190	545,047	86,660		30.4	60.0	9.6
県全体	H27	167,092	529,578	306,093	16.7	52.8	30.5	
飯山町	S45	2,921	5,250	1,360	30.6	55.1	14.3	
丸亀市	H27	20,385	58,110	31,515	18.5	52.8	28.7	

③入居状況

単身世帯比率は、県営団地全体に比べて高い。

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人～	合計
県営住宅全体	1,622	1,612	740	373	186	4,533
飯山団地	22	12	7	1	1	43
県営住宅全体比率(%)	35.8	35.6	16.3	8.2	4.1	100.0
飯山団地比率(%)	51.2	27.9	16.3	2.3	2.3	100.0

名義人の年齢層も高くなっている。

名義人年齢	～30代	40代	50代	60代	70代～	合計
県営住宅全体	557	850	724	1,049	1,353	4,533
飯山団地	0	3	8	14	18	43
県営住宅全体比率(%)	12.3	18.8	16.0	23.1	29.8	100.0
飯山団地比率(%)	0.0	7.0	18.6	32.6	41.9	100.0

居住年数も同様である。

居住年数	5年未満	～10	～20	～30	～40	～50	～60	60～
県営住宅全体	893	755	1,177	776	560	342	26	4
飯山団地	0	0	3	14	12	14	0	0
県営住宅全体比率(%)	19.7	16.7	26.0	17.1	12.4	7.5	0.6	0.1
飯山団地比率(%)	0.0	0.0	7.0	32.6	27.9	32.6	0.0	0.0

収入分位は、比較的高い層の入居者比率が高い。

収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	無申告
県営住宅全体	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62
飯山団地	29	0	2	3	2	2	3	1	1
県営住宅全体比率(%)	74.8	4.0	3.1	3.2	3.5	2.2	2.7	2.5	1.4
飯山団地比率(%)	67.4	0.0	4.7	7.0	4.7	4.7	7.0	2.3	2.3

④ 現況

飯山団地は、他の団地に比べ、自治会による共用部の清掃が行き届いている棟が多い。用途廃止された住宅の庭部分も含めて草刈りがされている。一方で、入居者のいる住戸の専用部分については、草が繁茂していたり、空き住戸よりも管理が不十分であるものが見られる。また、棟によっては、草が繁茂している部分も見られる。



(中高層部外観)

(隣接する市施設)

(境界と簡易2階建て庭側)

3. 利用されていない資産

(1) 建物

1) 用途廃止

耐用年限が過ぎた住宅、アスベスト等が使用されているために使用不可能な住宅など、今後も公営住宅として使用することはないものについては、用途廃止される。

用途廃止されたものの、取り壊しの目途がたたず、空家になっている住宅がある。

多くは準耐火構造(補強コンクリートブロック造)二階建て又は平屋の住宅であるが、耐火構造(鉄筋コンクリート造)の中層住宅も含まれている。

平成 27 年度末には耐用年限を経過したことから、また平成 28 年度末には用途廃止承認基準に従い、計 258 戸の用途廃止を行ったが、いずれの住棟も取り壊しには至っていない。平成 29 年

3月末時点の未取り壊しの用途廃止住宅の内訳は、次表のとおりである。

構造別用途廃止済住宅

耐火構造				準耐火構造(二階建又は平屋)			
団地	建設年	棟数	戸数	団地	建設年	棟数	戸数
香川	S39	1	9	香川	S40	5	17
国分寺	S42,43	5	45	国分寺	S41～S45	20	58
宇多津	S52	1	24	宇多津	S54	2	6
一宮	S37～39	3	27	飯山	S42～S45	13	42
西春日	S49	1	30				
耐火計		11	135	準耐火計		40	123
用途廃止合計						51	258

2) 管理状況

国分寺団地では、移転が完了し、入居者がいない区画の簡易耐火構造の二階建てや平屋建ての住棟については、窓等を合板で目張りをし、周囲も鉄条網で囲っている。

一方、飯山団地では、空家になった二階建てや平屋建てが点在するが、窓等の目張りなどは行われていない。

空き住棟を放置すると、火災などの危険もあり、犯罪の拠点とされるリスクもある。これについては、二階建てや平屋建てよりも、鉄筋コンクリート造の中層建物の方が、機密性が高く、上の階では、人の目も届かないことから、より犯罪等リスクは高くなる。何か事件があったとしても、気がつきにくい状況にある。

少なくとも、移転促進により、全戸空家になった住棟については、早急に取り壊すことが望まれる。

また、今後は、一棟空くごとに取り壊すことを原則とすることが望まれる。

中でも、国分寺団地及び香川団地においては、用途廃止済の住宅数が多い。特に国分寺団地は、十数棟のまとまった住宅が取り壊されないままの状態になっている。



(国分寺団地用途廃止部分)

国分寺団地については、空地と併せて、今後の利用方法について検討することが望まれる。

それにあたっては、

- ・国分寺団地の所在地である高松市と協議する
- ・除却金額を適正に見積もった上で、民間から、利用方法についてのアイデアを募ることなども考

えられる。

(意見) 一棟が空家になった場合、速やかに用途廃止を行い、取り壊すことを原則とすることが望まれる。

(意見) 国分寺団地については、用途廃止済み団地が広い面積を占めている。空地を含め、今後の利用方法等について、早急に検討することが望まれる。

(2) 土地

1) 概要

用途廃止の後、取り壊された空地のほか、計画上の空きスペース、等価交換などで取得した土地、下水道整備により不要になった浄化槽スペースなどが未利用の状態になっている団地がある。

このうち、国分寺団地の未利用地は広く、建物の項に記したように、用途廃止済みの住宅と併せて、今後の利用方法を検討する必要がある。



(国分寺団地用途廃止、取り壊し済みの土地)

2) 利用不可能な土地

① 特定利用

団地への進入路、団地内にある公道に準じた団地内道路等のほか、特定の民家からのみ進入できる土地が見られた。

個人が特定されるため、団地名を含め、詳細は記載しないが、県の土地が、特定の県民以外は使用することができない状態となっていることは、県の行政財産の利用方法としては不適当な状況といえる。

(指摘事項) 県の資産である土地が、特定の民間人のみが利用できる状態で放置されている。対応を検討することが望まれる。

空地について、県費をかけて当該民間人が利用できなくすることは、誰にもメリットはないため放置されていると思われるが、公平性の観点からは、柵等を設け、県有地を特定の民間人が専用できない状態にする必要がある。

② 西春日団地山林

県営西春日団地は、県営住宅の中で最大規模の団地であり、大きく分けると、中層の住棟が属する中心的なエリアと、準耐火構造二階建てのエリアに区分できるが、このほかに、実際には住宅の敷地として利用されなかった用地 37,175 m²が、行政財産とされている。地目は山林である。

この土地は、台帳によると、昭和 50 年3月 29 日に 230,583,447 円に購入されており、1㎡あたりの単価は、6,203 円であり、当時の物価水準から見ると、住宅地として購入されたことが伺える。

現況は地目どおりの山林であり、平坦地や遊歩道については、指定管理者により草刈が行われている。その費用は、年間 50 万円余りである。

当団地は、昭和 47 年から 50 年に建設されており、拡充目的で購入されたものと思われるが、将来にわたって、県営住宅として使用される可能性は低いと思われる。

現在は、電柱2、支線1、高松市の遺跡に通じる階段が使用許可により設置されているほかは、利用されていない。付近には、登山姿でハイキングをする県民もみられるが、公園として利用可能な状況とも思えない。今後の利用方法について、検討が必要と思われる。目的外使用許可の項を参照のこと。

4. 普通財産

自治体の資産は、大きく分けると行政財産と普通財産に区分できる。普通財産は特定の行政の目的に直ちに用いられることのないもので、管理処分の結果、財政収入とすることもできる。

住宅課の財産台帳のうち、普通財産とされている土地の主なものは、公衆用道路、進入路、用水路、水路であるが、これらは、平成 23 年に解散した香川県住宅供給公社の精算決了の際に、分譲住宅団地内の同公社名義の道路、水路などを地元自治体や自治会等への譲渡等処分に取り組んだのちに、県が無償譲渡を受けたものである。県営住宅内での普通財産は、西春日団地内の西春日保育所の建物敷地がある。

用途	件数	登記簿面積(㎡)
建物敷地	1	814.60
公衆用道路	6	1,143.00
進入路	1	9.84
水路	11	626.57
合計	19	2,594.01

第4 個別の項目

1. 県営住宅の管理手法

(1) 概要

県営住宅は、公の施設である。公の施設は、指定管理者による管理運営が可能である。

指定管理者制度は、民間の能力を活用することにより、公の施設の管理運営を、より適正かつ効率的に行うことを目的として、地方自治法の改正(平成 15 年施行)により、導入された制度である。

公の施設のうち県が直接管理しなければならないもの以外は、外郭団体等への管理委託により運営されていた。

指定管理者制度の導入とともに、それまでの管理委託制度は廃止された。各自治体は、管理委託により運営していた公の施設について、直営とした上で部分的に業務を委託するか、指定管理

者制度を導入するか選択を迫られることになった。

また、指定管理者制度を導入するに当たり、総務省は、各自治体に対し、公の施設の管理運営状況全般について点検し、指定管理者制度を積極的に活用することを求めた。このため、香川県においても、県が運営する公の施設全てをリストアップし、民間への譲渡や統廃合等まで視野に入れた検討を行い、そのなかで公の施設として存続するとされた施設について、運営方法を検討することになり、今に至るまで、総合的に検討を行っている。

従前、県営住宅のうち、丸亀塩屋団地については、丸亀市への事務の委任により、また、直島団地は直島町に、これらを除く 29 団地については香川県住宅供給公社に委託することにより運営されていたが、平成 18 年度からは、すべての県営住宅の管理について指定管理者制度を導入することとした。

指定管理者の選定方法については、公募を原則としているが、非公募によることもできる。

直島団地については、地理的な条件等もあり、現在に至るまで、非公募により直島町を指定管理者としている。直島団地以外の 30 団地については、平成 18 年6月から 21 年3月までの期間で公募を行った結果、香川県建築設計協同組合が選定され、その後も3度公募を行っているが、同団体が継続して指定管理者となっている。

(2) 運営実績の評価

1) 評価と公表

指定管理者の管理状況について、制度所管課である人事・行革課は、「管理運営状況検証ガイドライン」を定め、統一した評価項目を設け、県ホームページに公表している。

そのほか、更新にあたっては、このガイドラインに基づき、施設の管理部署及び人事・行革課は、指定管理者の管理に対する評価を行うとともに、今後の運営方法についても検討を行い、これらについて県ホームページに公表している。

2) 指定管理者の評価(直島団地以外)

① 平成 23 年度の運営実績評価

総合評価をA(適正である)とし、施設の利用状況は次のように示している。

ア) 利用状況

入居世帯数、入居率の推移は次のとおりである。

項目	単位	H17	H18	H19	H20	H21	H22
入居世帯数	戸	5,440	5,328	5,150	5,058	5,070	5,064
入居率	%	85.0	83.1	80.3	78.9	79.1	79.0

イ) 委託料

委託料の推移は次のとおりであり、前表の入居世帯数を組み合わせると、1戸あたり委託料は9万円前後となる。そのほか、指定管理者制度の導入前に比べ、7千万円の節減になっていると記載され、直営とするよりも経費面で有利と判断されている。

項目	単位	H21	H22	H23
入居世帯数	戸	5,070	5,064	-
委託料	千円	450,492	460,492	437,492
1戸あたり委託料	千円	88.9	90.9	-

ウ) サービス水準

団地を巡回する職員である巡回管理人の増員等を行い、緊急時の連絡網の整備、小修繕への対応の迅速化などにより、きめ細やかな対応が行われ、苦情件数も平成 21 年度 33 件、平成 22 年度 28 件と減少していると記載されている。また、苦情の内容について、犬猫の飼育については、根気強く対応し、平成 20 年 4 月には 477 世帯で飼育されていたが、平成 23 年 4 月には 395 世帯と減少しているとのことである。近隣人間関係、迷惑行為については、入居者間の問題であり対応が困難であるが、双方の主張を聞き、原因者に注意等の慎重な対応をしている、とのことである。

なお、県営住宅条例によると、著しく迷惑行為をした場合は、注意するなどの必要な措置を命じても従わないときに退去を求めることもできる規定となっている。

第 25 条 知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該入居者に対して、当該県営住宅の入居の許可を取り消し、又は当該県営住宅の明渡しを請求することができる。

七 他の入居者に著しく迷惑をかける行為をし、知事が当該行為の停止その他必要な措置を命じたにもかかわらず、これに従わないとき。

公営住宅は、公の施設でもあることから、条例、規則による管理や制約を受けるところである。また、住宅困窮者を対象とする施設とされており、入居規則を守ることのできない居住者について、本来は、退去を求めることが適当であるように思われる。しかし、公営住宅の利用の法律関係は、私法上の賃貸借関係であり、借地借家法等により、入居者の権利は保護されており、判例等によっても、退去まで求めることはできないとされており、忍耐強く対応していくことが求められる。

そのほか、建築基準法による定期点検も適切に行われている。

自治会の連合会等での意見交換、入居時アンケート等を行っている年もある。なお、自治会連合会は、平成 28 年 4 月に自主解散している。

② 平成 26 年度の運営実績評価

総合評価を A (適正である) とし、施設の利用状況は次のように示している。

ア) 利用状況

入居世帯数、入居率の推移は次のとおりである。

項目	単位	導入前	H24	H25	H26
入居世帯数	戸	5,440	4,946	4,850	4,702
入居率	%	84.9	77.2	76.0	73.8

イ) 委託料

委託料の推移は次のとおりであり、前表の入居世帯数を組み合わせると、入居率の減少と、委託料の上昇により、1戸あたり委託料は 10 万円前後と上昇しているが、それでも指定管理者制度の導入前に比べ、3千万円の節減になっていると記載され、直営とするよりも経費面で有利と判断

されている。

平成 29 年 3 月末の入居戸数の 4,533 戸は、導入前の 5,440 戸から 907 戸(16.7%)減少している。これを考慮すると、経費面からの効果について、委託料の総額で指定管理者制度導入以前と比較することは適当ではないと思われる。次回選定にあたっては、直営とする場合との比較を試みることなどについて、検討が望まれる。

項目	単位	H24	H25	H26	H27
入居世帯数	戸	4,946	4,850	4,702	-
委託料	千円	479,000	466,000	505,029	512,229
1戸あたり委託料	千円	96.8	96.1	107.4	-

※委託料は消費税込みの金額

ウ) サービス水準

平成 23 年度の運営実績評価とほぼ同じ。苦情件数について、平成 24 年 34 件、平成 25 年 12 件、平成 26 年 19 件と記載されている。ペット飼育件数については、平成 27 年 4 月には 359 世帯まで減少しているとのことである。

ペット飼育件数については、庭付きの簡易二階建てあるいは平屋住宅が用途廃止されたことを要因として減少した面もあると思われるが、平成 29 年度においても、ペット飼育禁止のポスターを各団地に配布するなど、根気強い努力をしている様子は伺える。

3) 指定管理者の評価(直島団地)

直島団地は、24 戸の小規模な団地である。建設当初から、直島町が管理委託により管理し、指定管理者制度導入後に非公募により指定管理者となっているが、管理状況自体は、従前と変わらないと思われる。

入居率は、ほぼ 100%で推移し、家賃等の滞納、苦情もない等、良好に管理されており、総合評価をA(適正である)としている。委託料は、継続して税抜き 400 万円である。

小規模団地1棟の管理を行うことから、1戸当たりの委託料は、直島以外の9～10 万円前後よりも高くなっている。また、使用料は、一般公営住宅よりも高く設定される特定公共賃貸住宅であることから、年間約 40 万円と高くなっている。

項目	単位	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
管理戸数	戸	24	24	24	24	24	24	24	24	24
入居率	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100
委託料	千円	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
1戸あたり委託料	千円	166.7	166.7	166.7	166.7	166.7	166.7	166.7	166.7	166.7

※委託料は消費税抜きの金額

(3) 指定管理者の業務実施状況に対する管理

1) 概要

指定管理者制度導入後の県営住宅の管理、運営については、優先入居の実施や適切な家賃

設定など、公平な住宅政策の観点からの行政主体としての判断が必要なものや、入居者の決定等公営住宅法上事業主体が行うもののうち権限の行使を行うものなどを県が、入居者の募集や収入審査、修繕等の事実行為を指定管理者が行っている。また、県は、県営住宅の運営状況を確認し、運営方針について決定を求められることもあり、指定管理者と県は常に連携して管理業務にあたっている。管理運営状況については、月次及び年次で業務実施報告を、住宅課に提出する。

県が行う主な業務分担は、概ね次表のとおりである。

項目	県の業務
入居	入居者の募集及び公示(条例第4条)、入居予定者の決定(条例第8条、第8条の2)、入居の許可(条例第8条の5)
家賃決定	家賃の決定(公営住宅法第16条)、家賃の減免(規則第14条の2、第14条の3)
収納	明渡請求(条例第25条)、明渡訴訟(地方自治法第96条)、家賃、退去修繕費等の督促(法②第231条の3) (家賃1か月分の滞納者への電話催促など、事実行為や機械的事務は、指定管理者が行う。)

※この表において条例は「香川県営住宅条例」を、規則は「香川県営住宅条例施行規則」を表す。

なお、直島団地については、香川県事務処理の特例に関する条例に基づき、県営住宅条例に規定する知事の権限に属する事務について、直島町が処理することとしている。

2) 県営団地(直島団地以外)の管理状況

① 利用状況

指定管理者の実施報告による入退去数等については、別項に記載している。

② 各種対応

指定管理者の実施報告書による苦情処理の状況は次のとおりである。

項目	H24	H25	H26	H27	H28
合計	34	12	19	12	8
ペット	25	8	13	7	7
隣人	7	1	4	1	1
その他	2	3	2	4	0

居住部分について、県(指定管理者)負担により修繕される簡易修繕の件数及び金額は次のとおりである。

項目	単位	H24	H25	H26	H27	H28
簡易修繕	件	941	964	1,011	910	912
簡易修繕費	千円	74,477	75,653	75,681	79,689	73,909
1件当り修繕費	千円	79.1	78.5	74.9	87.6	81.0

(監査手続き)

巡回管理人の日報を閲覧し、実際の管理状況が報告に反映される体制にあることを確認した。苦情、簡易修繕等についても記載されており、簡易修繕については、自己負担するべきものではないことが確認され、修繕対応されている。

また、定期点検等についても記載されている。

記載内容のなかには、住民等から、他の住民が入居規約を違反しているなどの情報や、他の入居者に対する苦情などが記載されており、真偽の確認が必要であったり、対応が行われるべきと思われる事項もみられたが、指定管理者により適切に対応されていることは確認できた。これらについて、別途、日報と対応した形で、その後の経緯を記録することが望まれる。

(意見-共通) 指定管理者の巡回管理人等が、県営住宅の運営上の問題を認識した場合には、問題の原因と、県あるいは指定管理者の対応、その顛末まで情報共有のうえ、記録する必要がある。

③ 管理経費

管理に係る経費の内訳及び推移は次のとおりである。

(単位:千円)

項目	H24	H25	H26	H27	H28	
委託料収入	479,000	466,000	505,028	512,228	496,800	
経費合計	477,803	465,396	504,597	506,243	492,722	
経 費 内 訳	人件費	85,934	85,392	89,791	89,697	94,293
	維持修繕業務費	260,996	271,243	288,333	292,826	280,558
	保安保全整備費	89,031	66,844	81,211	76,229	68,444
	環境整備費	7,804	7,801	7,760	7,779	7,642
	駐車場維持管理費	3,586	3,586	3,586	3,586	3,586
	夜間管理委託料	882	882	907	910	907
	入居退去、収入業務事務費	12,847	12,864	12,941	12,742	13,063
	その他	9,290	9,075	10,381	11,786	13,384
	庁舎使用料	3,705	3,779	3,985	3,918	3,918
租税公課	3,728	3,930	5,702	6,770	6,927	
収支差額益	1,197	604	431	5,985	4,078	

3) 人員配置

直島団地以外を管理する指定管理者は、県に庁舎使用料金を支払って、住宅課のあるフロアに「住宅課分室」として事務スペースを持ち、県の県営住宅管理システムを用いて県営住宅の管理にあたっている。

現在の指定管理者は、これまで4回の公募を経ながら、継続して管理にあたっている。

指定管理者の職員は、一般的に3年程度で異動する県職員に比べ、異動が少ないことから、公

営住宅の管理に求められる特定のノウハウ、居住者の情報に精通した職員が業務にあたっている。

県営住宅の管理運営について、実態に精通した指定管理者と、制度に精通した県との間で緊密に連携され、対応されている状況にはあるが、その状況が維持される必要がある。

当施設も公募により指定管理者を選定している。指定管理者は、公募により選定されることが原則であるが、福祉施設のような、入居者対応が必要な施設では、指定管理者の公募は適当ではないと考えられる例も多い。県営住宅は、音楽ホールのような施設と、福祉施設のような施設との中間に位置するように思われる。

また、過去の応募状況を見ると、公募を行っても、応募者がいないということも考えられる。

(意見) 次回選定にあたっては、指定管理者の選定方法について、その時の状況に合わせ、非公募とすることも検討する必要があると思われる。

4) 直島団地の管理状況

① 利用状況

直島町から提出された実施報告書によると、管理戸数 24 戸に対する入退去等の状況は次のようなものである。延べ募集数は、同じ部屋を年度内に複数回募集した場合にも、その回数を含む数値である。

	H24	H25	H26	H27	H28
入居	4	1	3	2	2
退去	2	1	4	1	1
募集回数	3	1	3	4	3
延べ募集数	4	1	3	5	3
延べ申込数	5	2	2	2	1
滞納	0	0	0	0	0
苦情処理	0	0	0	0	0

② 管理経費

消費税を含む管理料の内訳は次のように推移している。

直島町の管理(入居)戸数1戸当たりの管理費は、約 17 万円であり、他の県営住宅よりも高い水準である。

(単位:千円)

項目	H24	H25	H26	H27	H28
経費合計(=委託料)	4,050	4,050	4,166	4,166	4,166
人件費	1,832	1,720	843	851	1,530
エレベーター等保守料	1,935	1,934	2,119	1,989	2,001
検査手数料	32	32	32	32	33
通信運搬費	30	30	30	30	30
施設用消耗品	0	0	0	2	1
コピー料	50	50	50	50	50
燃料費	25	27	47	30	30
修繕料	42	17	172	766	330
工事費	76	211	842	389	135
保険料	30	30	30	26	26

※千円未満端数処理により、各項目計と経費合計は一致しない。

(監査手続き)

平成 28 年度の保守料、検査手数料、修繕料、工事費、保険料について、直島町が保管している支出伺い、請求書、見積書等により内容を確認した。

委託業務については、浄化槽維持管理など、多くが随意契約により実施されているが、町内に他の業者がない、など、随意契約による理由が記載されており、記載内容に不適当なものはみられなかった。

項目	金額(円)	項目	金額(円)
設備検査	86,400	簡易水道保守点検	117,720
浄化槽保守	772,200	小計	1,973,600
消防用具	116,000	その他	27,640
エレベーター保守	881,280	合計	2,001,240

県への管理状況収支報告については、コピー料が毎年定額であり、また、収支差額を人件費として報告しているように思われる。

定額の経費は、県営直島団地が完成し、管理委託を行う際に行った管理費の積算金額を継続して使用している。

また、当初の見積もりでは、人件費は臨時職員1名の年間給与199万円を見積額として年額400万円を算出している。

直島町では、町営住宅と県営住宅を併せて管理しており、県営住宅にかかる経費を分離して計算することは難しいことから、少額の経費については、当初の概算を用いており、差額を人件費として計上して事業実施報告を作成しているとのことである。

24 戸の住宅の管理に、臨時職員1名が専任するという当初の積算にもやや疑問を感じるが、平成 27 年度の指定管理者の更新にあたって、県に提出した資料によると、管理には直島町の正規

職員3名があたるとされており、積算とは異なる配置である。定額の経費は定期的に見直す必要がある。また、人件費については、町職員は、町営住宅と合わせて管理していることから、県営住宅の管理にかかる時間について、別途把握することは困難であるが、例えば町住宅管理費の人件費総額から戸数割で人件費を算出するなどの方法により、実際にかかった経費が委託料に見合ったものであることを、実施報告書で確認する必要がある。

(意見) 直島町から県に提出する事業報告の委託費内訳は、実態に即して作成する必要がある。定額のものについては、定期的に見直しを行い、人件費については、直島町職員の業務時間等を併せて記載することが望まれる。

(4) 指定管理者の選定

指定管理者の選定は、香川県が定めた「指定管理者制度の導入等に関する基本方針」等に基づき、公募を原則として選定される。従来からの指定管理者等を非公募で選定する場合でも、その団体等が指定管理者として適当か、等の評価が行われる。

公募による選定は、外部の有識者と県職員で構成する指定管理者評価委員会により評価され、その結果を受けて県により選定される。

指定管理者の選定については、議会の議決が必要とされる。選定に当たっての評価結果等は、県ホームページ上に公開される。

1) 平成 27 年度の選定(直島団地を除く)

平成 27 年度に、期間を平成 28 年度からの5年間とする指定管理者の選定が行われている。

応募は、現在の指定管理者1者であった。

1次評価は、県によって、提出資料が揃っており、募集要項に定めた要件を充たしているか等についての審査が行われる。

2次評価は、外部の有識者と県職員で構成される7名の指定管理者評価委員会により行われる。委員は、指定管理者の提出資料等を検討し、応募者によるプレゼンテーション、応募者との質疑応答の内容と併せて総合的に評価する。評価は、県があらかじめ定めた評価項目と配点によって行われる。

おおまかな配点、採点基準は次のとおりである。

評価基準及び観点	細目数	配点数
① 入居者等への平等な対応が確保されていること。	細目なし	適否で判断
② 施設の設置目的を効果的に達成し、サービスの向上が図られるものであること。	4項目	40
③ 施設の管理経費の削減が図られるものであること	6項目	30
④ 安定して遂行できる能力	6項目	30

評価について、①は適否のみで、適でなければ失格とされる。「平等利用」という評価項目について、現に入居している者だけでなく、入居希望者等も含めた平等利用と考えるべきであり、その点入居者等とされていると思われる。

これについて、公表資料では、「利用者の平等な利用が確保されていること」とされており、この表現がより適切であると思われる。

③について、公表資料では「削減」の部分が「節減」とされており、これについても、公表資料の表現がより適切であると思われる。

公表については、評価委員が実際に評価した文言により、行うことが適切であると思われる。

(意見) 県の公表資料と、実際に委員が評価した項目の表現が異なる項目があり、実際に委員が評価した文言で公表するべきである。

指定管理者評価委員会の評価結果は77.9点であったが、この評価は、指定管理者制度を継続するか検討するべき低い水準という意見も寄せられたとのことである。担当部署では、これに対して評価委員が独自に評価するものであり、決して低い水準ではない、としている。

(監査手続き)

県の作成した募集要項を閲覧し、応募者から提出された書類が募集要項に合致していることを確認した。

1次評価が適切に実施されていることを確認した。

香川県が作成した評価基準に沿って、各委員が評価を行った評価表を確認した。各委員の点数が正しく集計され、最終的に委員全員の平均点により評価されていることを確認した。

委員の評価の中に、指定管理者として指定するには「困難」という水準にあたる低い点数のものが見られた。それについては、その理由について確認を行ったとのことである。

(意見) 指定管理者の選定に当たり、委員が特別低い評価を行った場合には、その理由について確認し、その上で最終的に指定管理者として選定することが妥当であると判断した根拠について、記録しておくことが望まれる。

2) 平成27年の選定(直島団地)

直島町による管理運営の実績を評価した上で、再選定されている。直島町は、町営住宅とあわせて、県営住宅である24戸の特定公共賃貸住宅1団地を管理している。

直島町の町営住宅は、公営住宅4団地31戸、改良住宅3団地28戸、町営住宅6団地26戸の合計85戸であり、県営直島団地が一つの団地としては最大規模の公営住宅である。

地理的条件を考えると、管理状況及び委託金額が妥当であれば、直島町を指定管理者とすることは適当と思われる。

2. 入居手続き

(1) 入居資格

1) 概要

国の補助を受けて建設された公営住宅は、運営方法についても国の定めた通知等に従うことが求められている。香川県では、香川県営住宅条例第6条により、入居資格を次のように定めている。

(1) 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)がある者であること。

- (2) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- (3) 入居の許可の申請をした日において、一般県営住宅等にあつては次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める額を超えない額の収入のある者、特別県営住宅にあつては規則で定める額の収入のある者であること。
- ア 入居者及び同居者のいずれもが高齢者である場合、入居者又は同居者のいずれかが障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要がある場合として規則で定める場合 214,000 円以下で規則で定める額
- イ アに掲げる場合以外の場合 158,000 円以下で規則で定める額
- (4) 知事がやむを得ない事情があると認める場合を除き、入居の許可の申請をした日において、県税を滞納していない者であること。
- (5) 入居の許可の申請をした日において、県営住宅の家賃を滞納していない者であること。
- (6) 入居の許可の申請をした日において、県営住宅の家賃に滞納がある者と当該家賃が未払となっている期間に配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者を含む。)として同居していた事実がない者であること。
- (7) 同居しようとする親族のうちに、前2号の条件のいずれかを具備しない者を含まない者であること。
- (8) その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 77 号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でない者であること。

(1)について、高齢者や障害者については、単身でも入居できるが、住居専用面積が 55 m²未満の住宅に限定している。

なお、この面積基準については、平成 28 年度までは、50 m²とされていたが、「住生活基本計画(全国計画)平成 23 年3月 15 日」の一般誘導居住水準に合わせたとのことである。

(2)としては、少なくとも居住可能な不動産を所有している場合などは除外されることが想定されている。

2) 政策と入居資格との乖離

所得が低く、固定資産を保有していない者を住宅困窮者と想定し、入居にあたって、所得条件が定められている。

遺族年金や金融資産の配当など、所得税が課税されなかったり、分離課税される収入については、所得から除外される。実際の収入が多くとも、計算上所得が少なければ入居できる。

また、不動産を保有していなければ、入居できることから、土地などは持たないが有価証券や預金を多大に保有する者、高級車を保有する者などは、本来は「住宅困窮者」には該当しないと思われるが、入居することができる。

(2) 公営住宅の入居

公営住宅の入居者は公募により決定することが原則とされているが、災害による住宅滅失や県

営住宅の建て替えによる除却など、7つのケースで公募によらない入居(特定入居)ができる、とされている。

このうち東日本大震災、福島第一原子力発電所事故に被災した世帯を、目的外使用で受け入れていたが、受け入れ後に退去した世帯を除き、平成29年4月に、通常入居に移行したとのことである。平成28年度に、募集によらずに入居した者は、DV(ドメスティック・バイオレンス)による入居1件、及び県営住宅建て替えによる入居のみであった。

そのほか、香川県では、「登録入居」として、高齢者、障がい者、母子、多子、子育ての世帯については、事前に入居を希望する団地を登録し、その団地に空室が出たら、登録順に入居する制度を設けている。

(3) 入居内訳の推移

指定管理者の実施報告書によると、入居の推移は次のようになる。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	平均
一般募集入居	137	116	130	153	166	140.4
特公賃入居	6	1	2	3	4	3.2
公募の例外	0	0	4	0	0	0.8
登録入居	50	39	59	47	34	45.8
入居合計	193	156	195	203	204	190.2
特定(建替等)	41	40	18	21	7	25.4
退去者数	232	261	311	310	302	283.2

なお、入退去について、年度をまたぐ場合の処理方法の違いなどにより、他の資料と不整合の部分がある。

(4) 公募手続きの概要

1) 選考の基準

公募による場合、複数の応募に対して、公正な方法で選考し(公営住宅法第25条第1項)、これにあたり、住宅に困窮する実情に応じ、適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居できるよう配慮すること、住宅困窮度の高いものから入居者を決定することを原則としつつも、数十倍に達する場合は困難であるので、公開抽選により絞り込んだ後に審査すること、とされている。

しかし、全国的に見て多くの公営住宅で、高倍率でない場合にも、事務手続きが煩雑になること、困窮度合いの評価が困難であることなどから、一定の形式要件を定め、これを充たすものを「順位を判定しがたいもの」として抽選により入居させているのが実情である。

公営住宅が住宅困窮者政策として建設されたことを考えると、本来は、住宅に困窮する度合いを勘案して優先的に入居させるべきと考える。香川県でも、公募の後、公開抽選で選考している。しかし、香川県の県営住宅の現状を見ると、応募倍率も低く、応募者のない住宅も見られることから、真に住宅に困窮している者が抽選により入居できないという状況ではないと判断できる。

2) 手続きの概要

県営住宅の公募入居に関しては、3月、6月、9月、12月と、年に4回行われる。

これに先立ち、空室のうちどこを募集対象とするかについて決め、対象住居の空家修繕を行い、住居番号毎に募集し、抽選を行う。

募集の方法は、条例によると、新聞、ラジオ、掲示等、住民が周知できるような方法で行うとされ、県営住宅の種類ごとに、設置場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、決定方法の概略その他必要な事項を公示することとされている。

現在、県の広報誌で概要を告知し、ホームページに詳細を掲示することにより対応している。

3) 他自治体の募集方法

公営住宅の応募方法としては、香川県のように、年に数回、対象を限定して毎回公募する方法のほか、次のような方法がある。

① あらかじめ抽選により入居順位を決定する方法

毎年、対象住宅ごとに入居希望者を募り、抽選により順位を決定し、空きが出る都度案内する方法の場合、空きが出てから入居までの期間が短くなり、資産の有効利用につながる。

また、年の途中で希望する者は、希望リストの最後につくこととされることになる。

② 落選するごとに次回当たりやすくする方法

落選すると、次回は複数希望を出すことができるようにするなど、当たりやすくする方法。

何回応募しても落選するということがなくなくなる。ただし、住宅困窮者政策である前提から見ると、長期間落選しても応募し続けることができる入居希望者を住宅困窮者と考えられるか疑問である。

③ 市町営住宅と県営住宅を合わせて募集、選考する方法

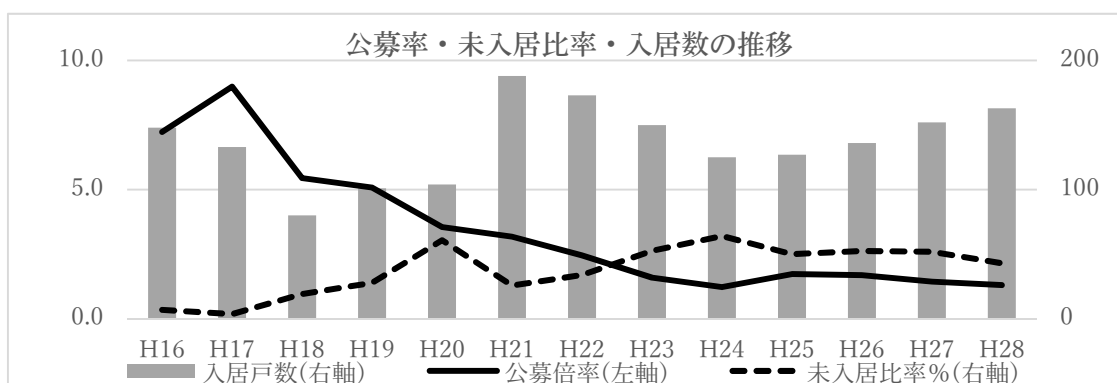
県営住宅の辞退者の辞退理由を見ると、「市営住宅に当選した」という理由も見られる。市町の住宅と県営住宅を併せて募集することで、一方に当選したことによる県や市町営住宅のキャンセルはなくなる。県営住宅の中には、市営住宅と近接しているものも見られる。ただし、実施するには市町との協議が必要であり、また入居希望者から見ると、入居のチャンスが減ることになり、実現は困難と思われる。また、自治体によっては、市を県営住宅の指定管理者にする例も見られる。香川県でも、直島団地については、直島町を指定管理者としている。

(5) 募集状況

1) 応募状況

平成16年からの応募状況は次のとおりであり、募集に対する応募が減少していることがわかる。

項目	記号	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
募集戸数	①	159	138	99	140	265	253	262	317	348	254	286	316	286
抽選者数	②	1,150	1,240	539	711	941	803	643	505	426	439	481	454	359
入居戸数	③	148	133	80	101	104	188	173	150	125	127	136	152	163
応募倍率	②÷①	7.2	9.0	5.4	5.1	3.6	3.2	2.5	1.6	1.2	1.7	1.7	1.4	1.3
入居なし戸数	①-③=④	11	5	19	39	161	65	89	167	223	127	150	164	123
入居なし比率	④÷①	6.9%	3.6%	19.2%	27.9%	60.8%	25.7%	34.0%	52.7%	64.1%	50.0%	52.4%	51.9%	43.0%



応募倍率は逡減しているとはいえ、1倍を上回っているが、平成20年以降、募集しても応募のない住居が過半数を占めている。このことについて、平成28年度に単身入居可能住戸の面積基準の緩和と定期募集期間後の再募集を実施するという対策がとられ、これにより、募集した住戸に対する入居戸数が過半数を上回っている。とはいえ、まだ応募のない住宅は多く、今後も継続して対策を行う必要がある。

2) 団地ごとの状況

団地名	摘要	H29.3月末		H12年		H7-11応募状況			H28応募状況			
		管理戸数	入居率%	管理戸数	入居率%	募集	応募	倍率	募集	応募なし	登録	応募なし比率%
合計	-	6,140	73.7	6,311	91.2	3,050	4,105	1.3	286	132	31	46.2
志度	特公賃含む	184	96.7	112	98.2	31	88	2.8	4	0	2	0.0
牟礼		439	56.7	436	85.8	189	151	0.8	10	3	2	30.0
屋島東		100	95.0	100	93.0	38	97	2.6	8	6	1	75.0
屋島	募集停止	108	91.7	108	98.1	14	32	2.3	0	0	0	-
屋島西		680	80.0	680	95.7	195	550	2.8	36	16	1	44.4
高松元山	LSA特別	240	96.7	239	98.3	39	173	4.4	11	4	2	36.4
松島	募集停止	150	62.0	150	99.3	17	32	1.9	0	0	0	-
木太コーポラス	特別県営	208	29.8	208	80.3	201	85	0.4	0	0	0	-
木太川西		197	65.5	207	97.1	129	132	1.0	3	0	0	0.0
札場		23	100.0	23	100.0	5	11	2.2	6	3	0	50.0
勅使	募集停止	12	58.3	12	91.7	3	7	2.3	0	0	0	-
西春日		854	56.7	888	76.4	466	251	0.5	34	15	1	44.1
香川		436	78.2	462	96.8	147	320	2.2	21	15	1	71.4
一宮		404	78.0	431	97.4	92	515	5.6	16	2	5	12.5
太田		134	92.5	134	97.8	11	54	4.9	17	9	2	52.9
上天神	募集停止	8	37.5	8	100.0	0	0	-	0	0	0	-
天神前	募集停止	24	45.8	24	95.8	2	1	0.5	0	0	0	-
昭和	募集停止	24	45.8	24	91.7	6	14	2.3	0	0	0	-
植松		240	57.5	240	98.3	184	110	0.6	35	29	1	82.9
国分寺		354	89.5	497	94.2	132	361	2.7	8	1	3	12.5
坂出府中	特公賃含む	122	91.0	98	93.9	179	207	1.2	18	8	0	44.4
宇多津		378	84.4	408	89.7	295	182	0.6	17	4	4	23.5
新宇多津		90	94.4	90	97.8	35	239	6.8	1	0	2	0.0
丸亀安達		126	94.4	126	97.6	43	152	3.5	1	0	1	0.0
丸亀城東		36	91.7	36	97.2	16	11	0.7	2	0	0	0.0
丸亀塩屋		15	100.0	15	100.0	0	0		0	0	0	-
飯山	募集停止	113	38.1	156	99.4	23	89	3.9	0	0	0	-
普通寺	特公賃含む	60	95.0	42		29	80	2.8	8	1	3	12.5
多度津		101	93.1	101	97.0	122	84	0.7	10	4	0	40.0
常磐		256	69.9	256	91.4	407	77	0.2	20	12	0	60.0
直島	特公賃	24	23.0	-	-	-	-	-	1	0	-	0.0

人気のある団地とそうでない団地の差が顕著になっていることを示している。

(6) 抽選手続きの検討

1) 手続き及び対象

平成 29 年9月に実施された抽選が、公開抽選により公正に選定されていることを確認した。

抽選は公平に行われていたが、抽選に使用した機器では、途中まで「2番」がほとんど出ず、機器の性能に関して疑念を持つ者もいた可能性がある。なお、12 月募集の抽選では、2番が入った9戸の抽選のうち、6戸が「2番」の当選になったとのことである。抽選に使用されている機器について、ランダムに数字が出る状態になっていることについて、抽選前に確認しているとのことではあるが、その旨を抽選前に参加者に、確認した事項と、それでも特定の番号が続けて出ることがあることについて、説明しておくことが望まれる。

また、この公募につき、県ホームページには、所定の広報が行われていることを確認した。

平成 28 年6月に実施された抽選の資料を閲覧し、修繕一覧、募集一覧、公募結果一覧を照合した。

当選者が入居していない住居については、辞退の記録が残されていた。

また、自宅の老朽化等の理由で入居を希望すると記載されている入居者が見られた。これらについては、住宅課により現況が確認されている。

売却や、取り壊しのうえ賃貸不動産としたなどの場合には、翌年度の家賃決定の調査の際に不動産に関する収入があることがわかるが、老朽化した住宅の状況は、入居後はわからない。

分析の項に記載したように、香川県の空家率は高い。持ち家があるにもかかわらず、県営住宅に入居できるのは、その住宅が居住不能の場合に限定される。老朽化した空家が放置されることは、防犯などの治安や、火事や崩壊などの災害予防の点から、特に対策が必要とされている。県あるいは市の担当部署にその後の処理について繋ぐことが必要と思われる。

平成 28 年9月、12 月公募について、空家修繕と入居住宅との整合性を確認した。

空家修繕が終了しているもののなかにも、公募されていないものが見られた。これは、過去に空家修繕したものの、応募が少ない状況を見て、公募しなかったとのことである。

人気のある住宅で、空家修繕に回されない住宅について、住宅課は指定管理者に理由を確認している。室内死亡住宅であることなどによるものであり、理由に、不合理なものは見られなかった。

これらは、既存空家の中に含まれている。また、募集しても応募がないため、修繕されていない空家についても、既存空家に含まれている。

2) 申込者

申込条件は、収入分位(家賃計算に使う所得の水準を表すもの)が、4以下であることが原則であるが、高齢者ばかりの世帯及び障害者を含む世帯については、収入分位6まで入居可能である。

申込書には、入居希望者が住宅困窮している理由を記載する欄がある。

形式的な要件に合致しているかのチェック以外には、記載事項の信憑性までは確認していないが、記載内容を見ると、

- ・ 収入に比べ家賃が高い
- ・ 他世帯と同居している

が主な理由であった。現在の家賃について記載されているものを見ると、1.9 万～9万円の間で分布している。

家賃が記載されている者のうち、当選者についての一部を県営住宅の家賃と比較すると次のようになる。

世帯人数	1	1	1	2	2	3	2	3	2	3	2	2
申込者年齢	44	76	44	71	44	25	64	21	34	40	25	53
県営住宅家賃	10,400	11,000	16,500	16,900	17,300	19,900	20,400	20,500	20,900	25,500	25,600	37,600
従前の家賃	50,000	40,000	35,000	42,000	52,000	40,000	43,200	60,000	50,000	40,000	40,000	48,000
差額	39,600	29,000	18,500	25,100	34,700	20,100	22,800	39,500	29,100	14,500	14,400	10,400

県営住宅に入居するまでの賃貸住宅の条件も、家賃に共益費等が含まれていたのかも不明ではあるが、家賃自体は安くなっており、大幅減少している世帯も多く見られる。

また、住宅に困窮している理由として記載された内容を見る限りでは、現実に非常に住宅に困っているように思われる世帯から、できれば入居したい、という世帯までが応募しているように思われた。しかし、非常に困っていると思われる世帯であれば、現在の県営住宅の状況を見ると、空室に入居することはできる。

応募状況を見ると、同じ団地でも、応募がない住居と複数の応募のある住居が混在している。

募集の最終日においては、応募状況をみて、窓口で応募を取り下げた後、再度、申込みのない住戸、倍率の低い住戸への申し込みを認めるという運用をしているとのことである。

(7) 公募外の入居

1) 概要

香川県営住宅条例第5条に、高齢者世帯、障害者世帯、母子・父子世帯、小さな子どものいる世帯、多子世帯、配偶者からの暴力被害者(世帯)、犯罪被害者等世帯については、公募によらず、登録により入居する制度が設けられている。

登録入居については、随時申し込みを受け付けている。

希望者は、登録入居に該当することを示す書類を添えて申し込みを行う。

空室が出た場合、公募と登録について、バランスを見て概ね3対1の割合になるように登録用住宅に回す、とのことである。

登録入居についても、公募入居が行われるタイミングに合わせて入居できるよう、年に4回、入居案内されている。

登録していても、空室が出ない場合には長期間入居できないこともある。登録していても、公募住宅が出た場合、公募に応募することもできるが、落選して入居できず、再度登録を希望した場合には登録順位の最後に回る。

県担当者によると、登録されてから概ね1年以内には入居できているとのことである。本当に住宅に困窮していれば、空いている住宅に入居すると思われる。長期間登録されている居住者について状況を確認すると、人気のある特定の団地の特定の住居を指定しているため、とのことである。

登録については、団地ごとに登録するので、団地内で登録用の空き住居が希望と違うとして入居を辞退している例もみられた。県では、辞退についても、2回までは容認し、3回以上辞退すると、登録順位が最後に回ることにしている。

指定管理者の実施報告書によると、主に登録による優先入居の内訳の推移は次のようになっている。件数で見ると、母子世帯が多い。

年度		H24	H25	H26	H27	H28	合計	平均
入居世帯数	合計	50	39	59	47	34	229	45.8
	母子	31	16	23	19	16	105	21.0
	高齢者	5	7	6	3	2	23	4.6
	障害者	11	7	11	10	8	47	9.4
	DV	1	9	16	14	5	45	9
	その他	2	0	3	1	3	9	1.8
登録世帯数	合計	110	128	96	76	59	469	93.8
	母子	72	76	41	31	19	239	47.8
	高齢者	12	9	6	6	11	44	8.8
	障害者	17	28	27	18	9	99	19.8
	DV	0	0	1	1	0	2	0.4
	その他	9	15	21	20	20	85	17.0

5年間の合計世帯数について、入居世帯数を登録世帯数で除すと次のようになる。

合計	母子	高齢者	障害者	DV	その他
0.5	0.4	0.5	0.5	5.5	0.3

2) 住宅変更

住宅変更入居者が高齢化するにつれ、エレベーターのない団地の3階以上の階層から、1階又は2階への住宅変更を希望する入居者が増えている。

これについても、住宅変更の理由について、診断書を入手する方法で合理性があることを確認し、住宅変更の希望順に、登録リストに加えている。

3) 応募状況

平成28年度の公募入居数及び登録入居数は次のとおりである。

団地名	H29.3 月末		H28 応募状況			H28 年登録人数	
	管理戸数	入居率 (%)	募集	登録	登録に回された比率%	6 月	10 月
合計	5,469	73.7	286	31	9.8	65	41
志 度	184	96.7	4	2	33.3	5	3
牟 礼	439	56.7	10	2	16.7	1	1
屋島東	100	95.0	8	1	11.1	2	0
屋島西	680	80.0	36	1	2.7	2	0
高松元山	240	96.7	11	2	15.4	5	6
木太川西	197	65.5	3	0	0.0	0	0
札 場	23	100.0	6	0	0.0	0	0
西春日	854	56.7	34	1	2.9	2	0
香 川	436	78.2	21	1	4.5	4	0
一 宮	404	78.0	16	5	23.8	4	2
太 田	134	92.5	17	2	10.5	3	2
植 松	240	57.5	35	1	2.8	1	0
国分寺	354	89.5	8	3	27.3	8	6
坂出府中	122	91.0	18	0	0.0	0	0
宇多津	378	84.4	17	4	19.0	5	1
新宇多津	90	94.4	1	2	66.7	12	12
丸亀安達	126	94.4	1	1	50.0	5	5
丸亀城東	36	91.7	2	0	0.0	0	0
丸亀塩屋	15	100.0	0	0	-	0	0
善通寺	60	95.0	8	3	27.3	5	3
多度津	101	93.1	10	0	0.0	1	0
常 磐	256	69.9	20	0	0.0	0	0

4) 管理状況

登録希望者については、登録要件を充たすかを確認し、団地ごとのリストに加えている。

年に4回の募集時に、登録に回す室数を決め、順位ごとに入居案内をしている。

(監査手続き)

平成 28 年4月時点の登録リストを閲覧し、6、9、12 月の公募に合わせた登録入居リストと照合し、登録順に入居していることを確認した。

登録者ファイルを閲覧し、登録理由を証する文書(診断書等)が添えられていることを確認した。

辞退については、辞退理由と回数が記録されていることを確認した。

(意見) 登録入居に回す空室を決定する過程について、恣意的に行われていないことが示されるよう、決定根拠を記録することが望まれる。

登録者については、登録順の連番は付されず、団地ごとのリストに掲載される。

(意見) 登録順に連番を記載し、漏れなく処理されていることがわかるように、番号ごとのリストに経過を記録することが望まれる。

(8) 入居手続き

1) 手順

公募により決定された入居者に対する手続きは次のとおり。

・当選から入居手続きまで

当選通知を送付し、当選者を対象に手続き等の説明と、手続きの期限を告知する。

当選者が辞退した場合、補欠の順位に従い、当選者と同様の通知を送付する。

登録により決定された入居者についても、審査以降の手続きは同じである。

・審査

必要書類と入居申請書を照合し、入居者が入居資格を満たしていることを確認する。

また、香川県警察に対して、香川県営住宅条例第6条第1項第8号に基づき暴力団員でないことを確認する。

家賃の計算を行い、入居許可書、家賃決定通知を送付する。

(監査手続き)

平成28年6月公募入居について、当選者リストと照合を行った。

当選者と入居者が異なるものについては、当選者の辞退によるものであることを確認した。

また、同居者について、暴力団員でないことを香川県警に、照会していることを確認した。

県では、現在、女性のみの入居については、暴力団員でないことについて照会していないが、暴力団員の女性がいないわけではないと思われる。

(意見) 暴力団員でないことについて、女性の単身入居及び母子世帯に関しても、漏れなく照会する必要がある。

平成28年8月入居について、5件を抽出し、所定の書類が提出され、審査されていること、鍵及び入居許可書の受領書を入手していること、家賃計算がルールに沿って行われていることを確認した。

・入居手続き

入居予定者に敷金の納入通知書を渡し、金融機関などで納付してもらい、その領収書を確認後、住宅の鍵と県営住宅入居許可書を渡す。

また、県が保管する書類として、請書を作成し、誓約書を入手する。通常の賃貸借契約であれば、賃貸借契約書を2通作成し、賃貸人と賃借人の双方が保管するが、公営住宅の場合は、一種の附合契約であることから県のみが請書を保管する。

なお、暴力団員でないということについて、入居時の誓約書には記載されていない。

次回、誓約書を改訂する際には、暴力団員でないことについて、誓約書に入れることについても、検討が望まれる。

(9) 直島団地

直島団地については、入居等手続きも、「香川県事務処理の特例に関する条例」により直島町が処理することができ、また、直島町の規則である「香川県営住宅直島団地の管理に関する規則」に沿って実施される。

平成 28 年度の入居は1世帯であり、入居の公募、入居手続き、入居家賃の決定が、県及び町の条例等に沿って行われていることを確認した。

3. 家賃

(1) 家賃の算定

公営住宅の家賃の算定方法は法令によって詳細に定められており、運営主体が独自の判断で決定できる部分は少ない。公営住宅は、住宅困窮者政策として供給されたものであることから、同じ部屋でも、入居者の世帯所得が上がると家賃は高くなる。民間賃貸住宅のように、需要と供給による市場原理によって決まるものではない。

(2) 家賃の種類

公営住宅の家賃は、入居者の世帯収入及び入居期間に応じて次の3種類に区分される。

A 本来入居者に課される家賃(公営住宅法第16条第1項)

B 収入超過者に課される家賃(公営住宅法第28条第2項)

C 高額所得者に課される家賃(公営住宅法第29条第5項)

A本来入居者とはB収入超過者及びC高額所得者以外の入居者である。

B収入超過者とは公営住宅法施行令第8条第1項及び香川県営住宅条例第6条第1項第3号に規定する収入基準(一般世帯:月収15.8万円)を超える収入を有し、公営住宅に入居して3年を経過している入居者、C高額所得者は、公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き同施行令第9条第1項に規定する収入基準(月収31.3万円)を超える高額の収入のある入居者とされている(法29条1項, 令9条1項)。

このように、公営住宅の家賃は、世帯所得の経済的困窮度を目安として算定されるため、本来入居者の家賃に比べ、収入超過者及び高額所得者の家賃は高くなる。

A本来入居者、B収入超過者は、その中でさらに細かく収入分位毎に家賃が決定される。

(3) 県営住宅の状況

1) 県営住宅の入居者の所得階層

平成 28 年度の団地別の所得階層は次のとおりであり、収入分位が1の世帯数が圧倒的に多い反面、未申告や高所得の世帯も一定数は入居している。

平成 28 年度の所得階層別世帯数（平成 29 年 3 月 31 日時点）

団地名	収入分位別世帯数								未申告	計	1～4分位 比率(%)
	1	2	3	4	5	6	7	8			
志 度	125	7	6	2	10	6	1	4	1	162	86.4
牟 礼	181	13	11	10	11	4	9	7	3	249	86.3
屋島東	74	1	4	2	5	3	4	2		95	85.3
屋 島	86	4	2			2	1	2	2	99	92.9
屋島西	417	25	25	17	14	15	11	11	9	544	89.0
高松元山	182	9	6	5	8	8	5	7	1	231	87.4
松 島	72	3	4	2	2	1	4	4	1	93	87.1
木太川西	102	4	3	5	3	1	3	1	7	129	88.4
札 場	17		2	1	2	1				23	87.0
勅 使	5				1				1	7	71.4
西春日	399	15	6	16	10	5	9	9	15	484	90.1
香 川	256	14	8	15	15	7	9	14	3	341	85.9
一 宮	252	11	10	11	12	5	6	6	2	315	90.2
太 田	101	5	4	4	6	1	1	1	1	124	91.9
上天神	3									3	100.0
天神前	8	1		2						11	100.0
昭 和	8		1				1		1	11	81.8
植 松	97	9	3	7	5	3	4	7	3	138	84.1
国分寺	232	14	9	7	17	10	17	9	2	317	82.6
坂出府中	80	7	3	2	1	3	1	3		100	92.0
宇多津	252	8	11	11	11	4	11	5	6	319	88.4
新宇多津	62	5	4	2	1	3	4	4		85	85.9
丸亀安達	78	3	5	9	7	5	5	7		119	79.8
丸亀城東	29	2			1	1				33	93.9
丸亀塩屋	13			2						15	100.0
飯 山	29		2	3	2	2	3	1	1	43	79.1
善通寺	41	3	1	2	3	1		1		52	90.4
多度津	66	8	6	3	5		5	1		94	88.3
常 磐	124	10	6	6	8	8	8	6	3	179	81.6
計	3,391	181	142	146	160	99	122	112	62	4,415	87.4
比率(%)	76.8	4.1	3.2	3.3	3.6	2.2	2.8	2.5	1.4	100.0	-

*特別県営住宅、特定公共賃貸住宅は含まれていない。

2) 各層別家賃

どのくらいの家賃差があるのか、西春日団地及び札幌団地を抽出し、金額を比較する。

											(単位: m ² 、円)	
団地	竣工年	面積	1	2	3	4	5	6	7	8	収入超過	近傍同種
西春日	S47	53.7	12,700	14,700	16,800	18,400	18,400	18,400	18,400	18,400	18,400	18,400
札幌	S54	76.6	19,800	22,900	26,200	29,500	33,700	38,900	45,600	52,600	40,440~67,500	67,500

なお、収入分位により算出される家賃は、近隣並として計算される近傍同種の家賃を超えられないため、西春日では、第4分位の本来家賃から、収入超過、無申告でも、18,400円となる。

3) 政令月収

政令による収入分位の区分は次のとおりで、基本的には第4分位までが入居可能であり、高齢世帯などには裁量により第6分位まで認められる。

分位	1	2	3	4	5	6	7	8
～月収(千円)	104	123	139	158	186	214	259	259超

この政令月収は収入額ではなく、各種所得控除を行った後の金額であり、住民税の課税所得と等しい。このため、同じ収入でも、扶養家族が多いと、所得が少なくなる。

また、入居の項に記載したように所得にカウントされない収入もある。

(4) 本来入居者の家賃計算

1) 計算方法

公営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて決められた家賃算定基礎額に、それぞれの居室の便利さ、広さ、古さを考慮した係数をかけて求められる。

(計算式)

家賃＝①政令月収による家賃算定基礎額×②市町村立地係数×③規模係数×④経過年数係数×⑤利便性係数

① 前に記した政令月収による。34,400円～91,100円

② 0.7～1.6で国土交通大臣が市町村毎に定める数値。香川県営住宅では、次のとおり。

高松市 1.1 丸亀市、坂出市 0.85 善通寺市 0.8 観音寺市、宇多津町 0.75

さぬき市、多度津町 0.7

③ 住宅占用面積÷65 m²

④ 1－0.0039×経過年数

⑤ 県営住宅のある地域の状況や設備などにより、0.5～1.3の範囲内で決定。

2) 計算基礎の検討

①～④ について、運営主体である県による裁量の余地はない。

利便性係数(⑤)については、公営住宅法施行令には、「事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して」一定の範囲で決定するとされている。

香川県では、利便性係数を、次の3つに分けて定めている。

イ) 立地内係数(R1)

同じ市の中でも、中心部と周辺部では同じ条件とは言えない。同一市町内での立地による利便性は、固定資産税評価額に現れると考えられる。このため、同一市町に複数の住宅がある場合、最も固定資産税評価額の高い地点の評価額(Lmax)を基準とし、他の団地の固定資産税評価額(L)を使って次のように計算する。

$$R1 = (1 / (10 - 7.5 \times L / L_{max})) + 0.65$$

天神前団地であれば、L=92,862 円、Lmax=293,500 円であり、これを上の式に入れると、0.78 となる。立地係数ごとの団地は次のとおり。

係数	0.86	0.83	0.82	0.8	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75
団地	新宇多津	多度津	丸亀城東	常磐志度	宇多津	天神前 昭和 丸亀塩屋 善通寺	丸亀安達 坂出府中 飯山	松島 屋島 札場 高松元山 木太川西 屋島西 屋島東 太田	勅使 一宮 西春日 植松 牟礼 香川 国分寺 上天神

ロ) 設備的係数(R2)-0.05 から 0.05 の間で設定される。

浴室及び給湯器の状況により-0.04 から+0.05

エレベーターのない住宅の 4, 5 階は-0.03

この評価項目は、各自治体で共通しているものが多い。

ハ) 市町合併による調整係数(R3)

いわゆる平成の大合併を前にして、平成 14 年に国土交通省住宅局より、「市町村の合併に際しての公営住宅の家賃の取扱いについて」が発出され、市町村合併により市町村立地係数が変動することがある一方、合併市町村の区域内の状況を勘案して利便性係数を定めることができ、これら係数により合併市町村の公営住宅の家賃が定められること、また、必要があるときには、公営住宅法第 16 条第 4 項の規定により減額することが通知された。

香川県では、-0.3 から 0.3 の範囲で調整係数を設定することができることとしており、高松市及び丸亀市と合併した全ての旧町について、合併前の②の立地係数で計算された家賃と同額になるように設定されている。その内訳は次のとおりである。

牟礼	香川	国分寺	飯山
-0.17	-0.23	-0.22	-0.1

これにより、近接した団地間で、家賃に差が出る例として、県により、平成 27 年度家賃を用い、高松市の一宮団地と旧香川町の香川団地について、同等の部屋を選定して家賃を比較した資料が作成されている。

団地	竣工年度	近傍同種(円)	応益係数	規模	経過年数	立地係数	利便性係数	家賃(円)
一宮	S58	51,200	0.6526	1.0400	0.7606	1.1000	0.7500	22,400～51,200
香川	S57	44,700	0.4470	1.0430	0.7492	1.1000	0.5200	15,300～40,700

利便性係数のマイナス 0.23 が家賃に影響していることがわかる。

利便性については、地価に反映され、イ)立地内係数(R1)によっても調整されるが、前表のように、一宮と香川は、同じ 0.75 に属している。

一方、財産評価である路線価(平成 26 年分)については、一宮団地周辺では、1㎡あたり評価額が、30 千円から 31 千円、香川団地は 21 千円から 26 千円となっており、合併前の状況を引きずっているものと考え、R3による調整は必要と判断されている。

調整係数については、3 年ごとの市町の路線価改定時などにあわせ、定期的に路線価を調査し、変更が必要でないかを検討し、検討時の記録を保管することが望まれる。

(指摘事項-共通) 団地の管理方法や状況について、過去からどのように管理されてきたのか、重要事項については、決定経緯などは後の管理や決定にも必要な情報であり、記録され、情報が保存される必要がある。

3) 県営住宅の家賃計算

次の住宅について抽出し、家賃計算が規則とおり行われていることを確認した。

団地	飯山	香川	常磐	丸亀安達	木太コーポ	一宮	松島	昭和
本来家賃	7,700	16,500	11,600	19,100	32,300	18,200	9,800	10,500

4) 家賃計算の例外

① 県営住宅が用途廃止になる場合

入居者に対して代替住宅を提供しなければならず、他の県営住宅への住替えを勧奨している。

この場合、新しい住宅に移ることで家賃額が高くなることが多く、対策としては家賃を段階的に引き上げることとされている。(傾斜家賃)

② 特別県営住宅及び特定公共賃貸住宅の家賃

特別県営住宅(木太コーポラス 208 戸及び高松元山 LSA(高齢者専用住宅)1戸)については、入居の条件は設けられているものの、家賃は定額で定められている。

木太コーポラス	建設年度・階数により	29,400～34,300 円
高松元山	LSA 住宅	39,000 円



(木太コーポラス空室内部)

(木太コーポラス 外観)

また、特定公共賃貸住宅については、公営住宅より上の所得水準の高い層の入居が可能であり、家賃も公営住宅よりも高い水準で設定されている。

平成 28 年度の家賃の水準は次のとおりである。(単位:円)

坂出府中	志度	善通寺	直島 2LDK	直島 3LDK
46,500～60,000	45,000～62,000	46,000～60,000	28,000～48000	34,000～54,000

入居時の所得による家賃は、坂出府中を例にとると次のようになっている。

158,000 円以上	259,000 円を超え	350,000 円を超え
259,000 円以下	350,000 円以下	487,000 円以下
46,500 円	52,000 円	60,000 円

平成 29 年3月末の、高松元山の1戸を除く特別県営及び特定公共賃貸の入居状況は次のとおりである。

団地名	H29.3.31 の状況			H16.3.31 の状況		
	管理戸数	入居戸数	入居率%	管理戸数	入居戸数	入居率%
特別県営						
木太コーポラス	208	62	29.8	208	139	66.8
特定公共賃貸						
志 度	18	16	88.9	18	5	27.8
坂出府中	13	11	84.6	24	4	16.7
善通寺	7	5	71.4	18	8	44.4
直島	24	23	95.8	-	-	-
特定公共賃貸計	62	55	88.7	60	17	28.3

(住宅課資料及び平成 18 年度香川県営ストック総合活用計画)

特定公共賃貸住宅では、平成 21 年の会計検査で長期空家が指摘されたところであるが、家賃の再計算、準特定優良賃貸住宅への用途変更により、施設の入居率の向上に努めているとのことである。また、特別県営住宅である木太コーポラスについては、募集を停止しており、平成 18 年度に策定された香川県営住宅ストック総合活用計画の中では、廃止とされた。

特定公共賃貸住宅は、国の住宅政策の一環として建設されてきたものであるが、他の自治体でも共通して、入居率が低いことが知られており、当初の制度設計に課題があったように思われる。しかし、その家賃設定については、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失ないように定めることが基本とされていることから、県が独自に安い水準に設定することはできない。なお、特定公共賃貸住宅の長期空家に対しては、平成 24 年度から公営住宅と同様の取り扱いとなる準特定優良賃貸住宅に用途を変更することで、施設の入居率の向上に努められている。前の表のように、平成 16 年度に比べると、入居率は各段に向上している。

木太コーポラスについては、現況においては、隣接する木太川西団地の改修時の仮住居としても利用されているが、募集を停止していることから、全体として、減少に歯止めがかかっていない。

(意見) 木太コーポラスについては、今後の方針について、仮住居として使用後にどのように対応するのか、県としての方針を再検討することが望まれる。

(5) 収入の把握

1) 概要

家賃を算定する根拠となる収入を把握するために、毎年6月末を目安に収入申告書を入力し、それに基づき次年度の家賃算定を行う。

収入申告書には、所得を証明するための「所得課税証明書」の添付を求めているため、所得課税証明が徴収可能となる6月以降にならざるを得ない。前年の収入により家賃を決定することとされているが、実質的にはそれより1年前の収入により決定されることになる。

これは、公営住宅法施行令で、収入は過去1年間における所得金額の合計とされているが、運用上は、収入認定日(通常は毎年10月1日)で把握可能な課税証明書等により入居者の収入を把握しているためである。例えば平成29年度家賃については、収入認定日である平成28年10月1日現在で把握可能な平成27年の所得課税証明書をもとに算定される。

高額所得者は、5年以上入居している場合に、最近2年間引き続き高額の収入のあるときに高額と認定され、収入超過者は3年以上入居していて、政令の基準を超えると収入超過とされる。例えば入居1年目以降ずっと高額の収入があっても、収入超過者と認定されるのは3年後からであり、高額と認定されるのは5年後になる。

2) 収入申告書の入手

指定管理者は、戸別に収入申告書の用紙を印刷し、毎年6月初めから各戸に配布する。内容を確認した後に不備があるもの、また未提出の入居者については、数回にわたり提出を促す。

添付書類、記載内容を確認し、不備のない申告書については、順次システムに入力する。

この時に、台帳の内容と実際の世帯員の構成についてチェックを行う。

年度の終わりまでには、翌年度の4月1日からの賃料について決定通知を送付する。このとき、最終的に未申告であると、家賃算定できないため、近傍同種家賃で設定される。

それぞれ団地ごとにファイルされており、5年間保管される。

(監査手続き)

① 入手状況

入手状況がわかるように、管理表等により管理されていることを確認した。

松島、勅使、上天神、天神前、昭和を抽出し、収入申告ファイルを閲覧した。

家賃計算のための所得資料には、右欄外に不備、未申告など押印して区別している。このほかの資料でも、用紙内に枠を押印する、あるいは小さな紙を添付するなどの方法で管理を行っている書類が見られる。

平成 28 年度の収入申告の提出状況(件)			
申告書発送数	4,458	9 月末提出数	4,171
7 月末提出数	4,049	うち不備なし	4,119
うち不備なし	3,948	うち不備あり	53
うち不備あり	101	9 月末 未提出	232
7 月末 未提出	386	12 月末 未提出	134
提出督促	368	3 月末 未提出	47

(意見) 押印などで枠を作り、チェックシートに代えている書式につき、次のシステム更新時には、内部処理欄等として、はじめから用紙に印刷するなどの方法により、押印等の手間を省き、また、処理漏れがないようにすることについて、検討することが望まれる。

② 収入申告の入力

また、家賃計算について、入力した証跡はあるが、誰がいつしたのかまでは明確にならない様式になっている。通常であれば、入力する元の資料に、入力日、入力者、確認日、確認者がわかるよう、入力欄を設けることで、入力確認が行われた証跡とされる。

入力日、入力者については、システム上で、入力のログが取れるため、それにより確認できる状況になっている。

(意見) 次のシステム更新時には、システム上又は入力資料により、入力日、入力者、確認日、確認者が合わせて確認できるようなシステム設計を行うことについて、検討が望まれる。

③ 実態の把握

ほとんどの世帯の収入は、年金、給与であるが、中には営業所得のある世帯も見られた。営業について、団地内で営業活動が行われていないことについては、巡回管理員などにより確認されている。

④ 不動産所得

金額が 150 万円程度と多額の不動産所得のある住民もいた。不動産所得については、固定資

産税、減価償却費、保険料、不動産取得にかかる借入利息など、諸経費を差し引いたのちの金額であるため、実際の収入はより多額である。これについて、県が確認したところ、賃貸用の不動産を所有していることが分かった。公営住宅に入居する際には、住宅に困窮していることが前提とされており、他に貸す不動産を保有している者は対象外とすべきである。民間に比べ、安価な家賃で公営住宅に入居し、その間に蓄財して他に貸す不動産を取得することが適当とは、到底考えられない。

(意見) 収入申告の内容について、不動産所得の有無を確認するとともに、不動産所得のある場合、どのように対応するかあらかじめ目安を設ける必要がある。

例えば、県外の住居を相続したような場合、一律に退去まで求めることは不適當と考えられるが、賃貸用の住居を所有しながら公営住宅に居住することは公営住宅の趣旨には反すると思われる。

3) 意見の申出

翌年度の家賃を決定すると、1月に県から決定通知を送付する。これに対して、収入申告後に世帯構成が変わったこと等により家賃の再度の算定が必要となる場合には、意見書を提出し意見を申し出ることにより、県はその内容を審査した上で、収入の再認定により家賃の改定あるいは改定しないことを決定し、その結果を通知する。

平成 28 年度家賃について、決定通知後から 3 月までの意見申し出に対する収入の再認定の状況について内容を検討した。

平成 28 年度家賃について、世帯の変更や収入についての意見の申し出が 204 件あった。

このうち 158 件は収入の再認定により収入分位が変更し、家賃が当初(1月)の決定から変更されたものである。この中には、収入超過者に該当しなくなったもの 12 件や、新たに収入超過者となったもの 5 件が含まれる。

また、44 件は、世帯の変更に関わらず収入分位の変更のないものや、承継、改姓による入居名義人の変更により改めて家賃の決定通知を送付したものであった。

204 件のうち 2 件は申し出があったが、収入や世帯構成に変動がないため再認定を行わず、その旨通知したものであった。

4) 入居者の把握

県営住宅の家賃は、入居世帯員の所得の合計を基礎として計算される。このため、入居者の異動があると、家賃の再計算が必要となる。

同居の子などが、転勤や結婚で転出し、所得が減少する場合には毎年の収入申告の折に申告され、異動届の提出を忘れていた場合には意見書が提出される。

実質的に同一世帯であっても、同居の届出が行われていないと、所得を把握することはできない。この点、特に問題となることが多いのは母子世帯として登録等で入居した世帯の「事実婚」か否かの判断である。

市であれば、母子寡婦の福祉手当の担当部署と連携することができるが、県はこの支給事務を県営住宅のあるエリアでは行っていない。

この点、連絡員や自治会長からの情報を吟味して判断することになるが、過度なプライベートへ

の干渉となることは問題であり、連絡員、住民による干渉が行き過ぎないように、注意することも必要であるが、一方で、事実婚を把握している場合については、入居届の提出を求め、入居の審査を行うとともに、許可した場合には家賃計算に反映する必要がある。巡回管理人が確認に行った際に、届出を出すように指導しているとのことであるが、別に記す巡回管理人の記録に、指導の経過を記載することが望まれる。

(意見-共通) 指定管理者の巡回管理人等が、県営住宅の運営上の問題を認識した場合には、問題の原因と、県あるいは指定管理者の対応、その顛末まで情報共有のうえ、記録する必要がある。

(6) 本来入居者以外の家賃

本来入居者以外収入超過者及び高額所得者については、「本来家賃(本来入居者の家賃)」及び「近傍同種の家賃」を基礎としてそれぞれ次のように規定されている。

1) 収入超過者の家賃

収入超過者の家賃は、本来家賃と近傍同種の家賃を基礎として、収入に応じて決定される。

収入超過者の家賃 = 本来家賃 + (近傍同種の家賃 - 本来家賃) × 年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率※)

※年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率

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

2) 高額所得者の家賃

近傍同種の家賃となる。近傍同種家賃は公営住宅法施行令第3条の規定により計算され決定される。

(7) 県営住宅に入居する生活保護世帯の家賃

生活保護世帯では、各種の扶助費を受給している。このうち、住宅部分は住宅扶助費として上限額内ならば全額が支給される。

この上限額は、市町村ごとに定められる。また、世帯の人員数により上限額は増加する。高松市を例にとると、平成28年度の上限額は次のとおり。

1人	2人	3人～5人
37,000円	44,000円	48,000円

県営住宅の家賃では、収入分位が1であれば、すべてがこの範囲内に納まる。

通常の民間住宅に居住している世帯が生活保護の被保護世帯となった場合、家賃額は前表の

金額を上限として支給される。

札幌団地を例にとると、第1分位の家賃は19,800円であるが、同等の民間借家家賃とされる、近傍家賃は67,500円である。住宅扶助費は、前表のように、2人世帯だと44,000円が上限なので、近傍の家賃67,500円の借家に住むのであれば、23,500円が居住者の持ち出しになる。公営住宅は、安価な賃貸住宅供給を公費で行っているため、67,500円と、19,800円の差額、47,700円を公費負担して住宅を供給しているともいえる。そう考えると、この差額のうち、23,500円は入居者の負担減、24,200円は生活保護費の支出減となっているともいえる。

生活全般の面倒を見る生活保護と、公営住宅による安価な賃貸住宅提供という公の政策が重複しており、生活保護費から県営住宅の近傍家賃相当額の公費が移転している状況とも言える。

(8) 減額及び免除、支払猶予

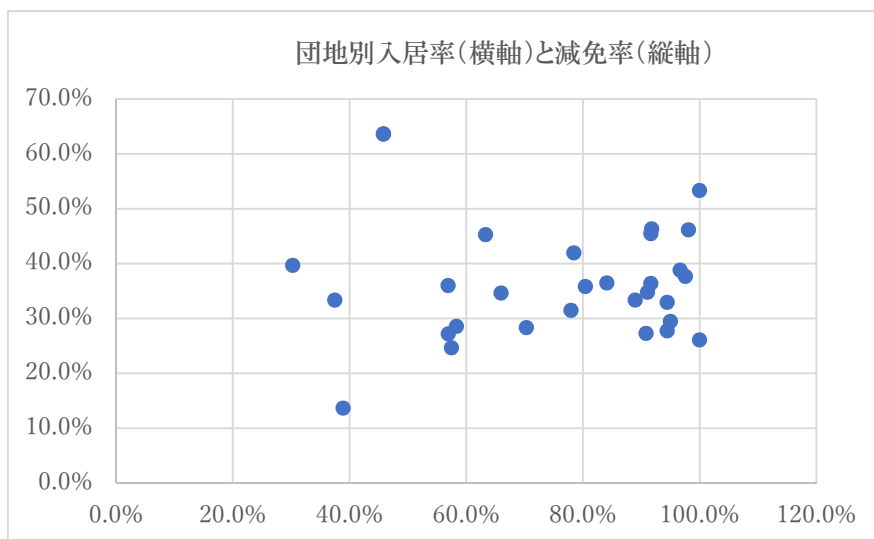
1) 概要

公営住宅の家賃は、低廉に設定されているが、香川県では、世帯全員が所得税非課税又は住民税均等割のみ課税である場合には、申請により家賃を減額することとしている。

平成29年度の家賃計算による減額世帯は、1,566世帯であり、入居者の約3分の1を占める。

なお、平成15年度の減額世帯数は1,504世帯であり、入居世帯数は減少しているが、減免数は増加している。入居者の高齢化などが影響しているものと思われる。

入居戸数(戸)	減額件数(戸)	入居世帯に占める比率(%)
4,484	1,566	34.9



2) 香川県の減免状況

① 期中の減免の状況

平成28年度期中の新規減額申請につき、申請ファイルを開覧し、抽出により内容を確認した。

平成28年度の新規減額の概要は次のとおりである。

承認件数	本来家賃(千円)	減免累計(千円)	減免後家賃(千円)	不承認件数
374	7,270	2,587	4,684	4
平均(円)	19,440	6,917	12,523	

(監査手続き)

平成 28 年度の減額のうち、平成 28 年 8 月度の減額 80 件を抽出し、申請書の内容が検討され、減免額の可否を検討し、減免額を算出していることを確認した。

また、減免の申請書が提出されたのち、速やかに検討されていることを確認した。

また、平成 28 年度の不承認 4 件について、不承認の理由が妥当なことについて、申請書及び検討内容の記載により確認した。

(指摘事項—共通) 入居者等から提出された申請書に受付印を押印していないものがあるが、漏れなく押印することが望まれる。

② 減額基準

減額対象とする具体的な所得水準については、国土交通省監修「公営住宅の管理」によると、おおむね生活保護基準程度以下の収入を基準とし、各事業主体が地域的、経済的事情を考慮して妥当と認められる基準を設けることが望ましい、とされている。

減額については、香川県営住宅条例上の定めはなく、香川県営住宅条例施行規則第 14 条の 2 により、次のように減額要件を定めている。

- (1) 生活保護法に基づく住宅扶助を受けている者が属する世帯
- (2) 市町村民税が課税されていない者だけで構成される世帯
- (3) 市町村民税が課税されていない者又は均等割のみを課せられている者で構成される世帯
- (4) 市町村民税を免除されている者が属する世帯(前 3 号に掲げる世帯を除く。)
- (5) 市町村民税を減額されている者が属する世帯
- (6) 前各号に掲げるもののほか、入居者又は同居者の退職等により収入が恒常的に減少すると認められる世帯

平成 28 年度の期中の減額理由について、減額要件ごとの件数は、次のようになり、圧倒的に住民税非課税世帯の占める比率が大きい。

(1)については、生活保護の住宅扶助費として支払われる家賃部分については、減額する必要はないため、住宅扶助費の上限を超える部分を減額するという趣旨であると思われる、該当する申請はない。

減額理由	(2)	(3)	(6)	(2)かつ(6)	(3)かつ(6)	合計
件数	248	59	49	16	2	374

他自治体で、香川県と異なる規定を設けている項目として、次の 2 点がある。

・減免については、低額に設定されている公営住宅家賃を、さらに減額するものであり、非課税等の形式的要件を設けず、家賃の支払いが困難な特別な状況がある場合、個別に判断して減免する方法。

・家賃を滞納している者については、減免を認めない方法

退去の項に記しているが、抽出により明渡届を閲覧した中で、退去理由が「家購入」であった 19 件について、減免の有無を見ると、6件が減免世帯であった。その内訳は、非課税世帯が4件、均等割のみが2件である。

公営住宅の家賃の計算方法は、入居者がその収入からみて負担できる(応能)家賃の額を立地・規模等の応益で補正して具体的な家賃の額を決定する、いわゆる応能応益方式を取っている。その家賃を減額することについては、応能応益制度の例外的かつ補足的な規定とされている。

家を購入する余力のある居住者にも減免している県営住宅の減免の現状は、例外的かつ補足的な規定といえるか疑問である。現状の減額対象は広すぎるように思われるが、県としては各種の検討の結果、実情を踏まえて決定したとのことである。

また、香川県では、家賃を滞納していないこと、という要件を設けていない。

また、他自治体では、家賃の滞納がある世帯は、病気などによるなど相当合理的な理由がなければ、原則は減額されない、としているものも見られ、そのような自治体では、家賃減免のために、決定時点までに未納家賃を納付する入居者も多くみられ、家賃の滞納防止に効果を発揮している。

滞納者を減額対象とすることは、公平性の観点からは適当とはいえないように思われる。

県住宅課により集計された、平成 29 年 11 月時点の減免世帯の滞納状況は、次のとおりである。

県営住宅使用料滞納者の減免状況

(単位:円)

減免区分	世帯数	減免額	滞納額
非減額世帯	372	—	26,992,240
非課税世帯	223	1,335,200	12,667,093
均等割世帯	23	103,700	1,278,900
収入分位変更	6	62,500	673,400
計	624	1,501,400	41,611,633

他の県民との公平性の観点からは、減額の制度自体を再検討し、少なくとも滞納者については合理的な理由がなければ減額しない制度に改めることについて、検討することが望ましいが、現況を見ると、それについて検討できる状況ではないといえる。

減免制度の在り方については、今後、継続して実施可能かどうかの検討を含め、現況を把握したうえで、対応を検討し、検討結果を記録し、検討経過を保存して、減免制度の運用について、県民にも説明可能な状況にする必要がある。

(指摘事項-共通) 団地の管理方法や状況について、過去からどのように管理されてきたのか、重要事項については、決定経緯などは後の管理や決定にも必要な情報であり、記録され、情報が保存される必要がある。

4. 家賃及び駐車場使用料未収入金管理

(1) 概要

1) 規定

家賃及び駐車場の未収入金は、債権である。債権とは、一般的には特定の相手(債務者)に対して給付を要求できる権利とされている。自治体の債権は、「金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利」(地方自治法第 240 条第1項)とされ、「その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならない」(同第2項)とされている。このため、自治体は、債権を回収するなど、資産保全を行わなければならない。

2) 法律上の分類

自治体の債権には、行政を担当する公的団体特有の公債権のほか、私債権もある。公債権は督促手数料の請求が可能であり、不服申し立てや時効の取扱いなども私債権とは異なるが、債権によっては、公債権か私債権かの区分などが明確ではないものもある。

公債権のうち、税などには、法令の規定により強制徴収が認められているものがあり、これらは強制徴収公債権と位置付けられる。

債権の発生を把握してから回収、回収困難部分の処理まで、それぞれの性質の違いに対応した処理手続きを構築することが求められる。

なお、債権毎の回収手順の概略は、財団法人東京市町村自治調査会「自治体の債権管理に関する調査報告書」(平成 22 年3月)冒頭の表にまとめられている。

県営住宅の家賃については、私債権に分類されている。消滅時効は5年である。

債権	金銭債権	公債権	強制徴収公債権	税、介護保険料、保育所保育料など
			強制徴収できる債権 滞納処分により回収する。	
金銭の給付を目的とする権利	自治体が保有する金銭の給付を目的とする権利	公法上の原因(賦課・処分)に基づいて発生する債権。時効期間経過により消滅する。	非強制徴収公債権	行政財産使用料、塵芥処理手数料、し尿汲取手数料など
			地方税の強制徴収の例によることはできず、民事執行法に基づき、司法手続きにより回収する。	
	私債権			県営住宅・水道使用料など
	私法上の原因(契約等)に基づいて発生する債権			
その他の債権				預金など
上記以外の債権				

3) 管理状況

香川県では、税外未収金の総括管理部署として税務課を位置づけ、債権管理体制を構築してきた。平成 20 年には未収金マニュアルが策定され、その後適宜改訂されている。

このマニュアルは、県職員がアクセスできる庁内 LAN の「未収金なび」に掲載されており、未収金の管理システムも掲示されている。

県営住宅の債権については、従来から県営住宅管理システムにおいて、家賃の未収管理も行われていることから、独自に管理している。税務課に対しては、未収金額が 30 万円以上の債権を対象に引き継ぎ、協同管理による回収を行っている。

なお、延滞家賃及び駐車場の使用料への対応手続きは、条例等に定められている。

4) 債権額の推移

① 家賃

県の管理データによると、県営住宅の家賃回収の推移は次のとおりである。

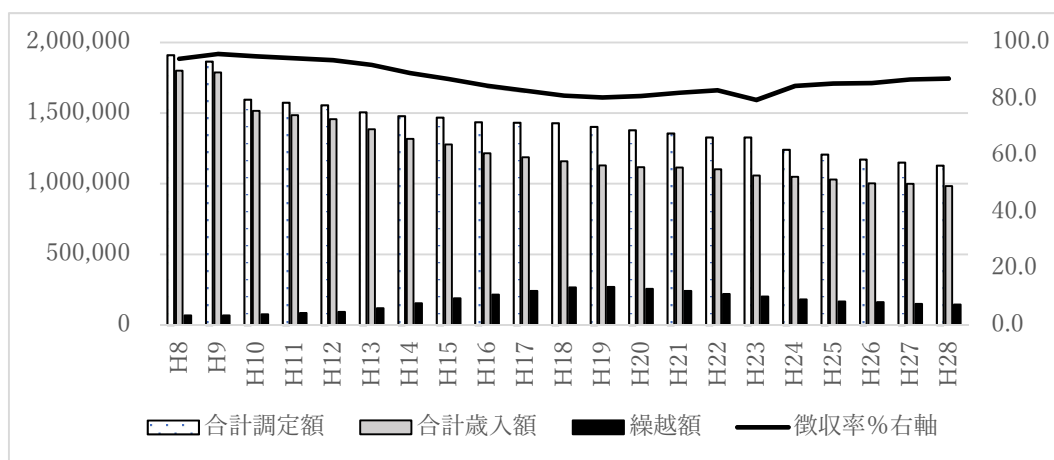
家賃債権額は、入居世帯の減少に伴い減少しているが、徴収率は近年改善している。

徴収率については、現年度の徴収率も改善傾向にあるが、過年度分の回収及び不納欠損処理が進んでいることも大きな要因である。

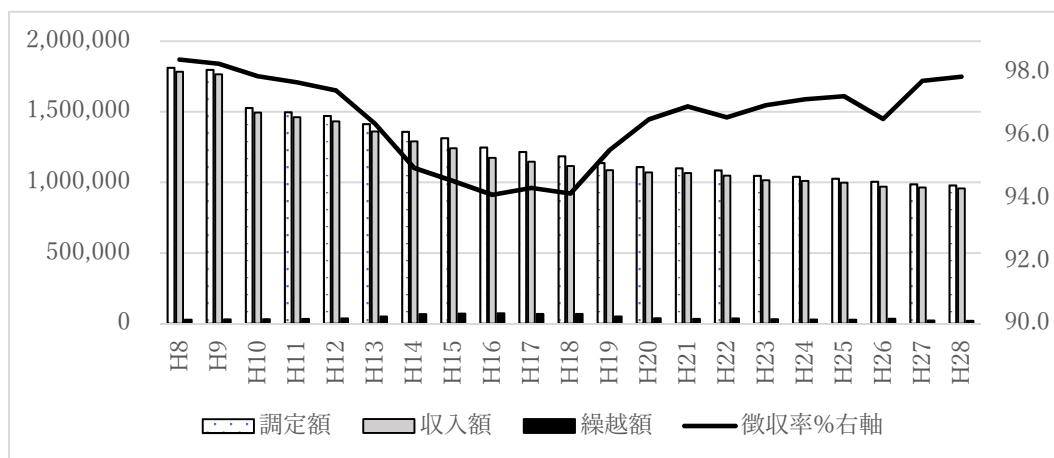
年度		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
合計	調定額	1,356,507	1,328,178	1,265,497	1,241,065	1,206,136	1,171,254	1,149,577	1,128,141
	収入額	1,114,662	1,102,717	1,057,903	1,049,636	1,029,920	1,002,498	998,805	983,155
	不納欠損額	419	5,434	6,188	9,700	9,712	6,045	1,430	0
	繰越額	241,425	220,027	201,406	181,729	166,505	162,712	149,342	144,986
	徴収率%	82.2	83.0	83.6	84.6	85.4	85.6	86.9	87.1
現年度	調定額	1,100,412	1,085,687	1,047,379	1,040,136	1,026,080	1,004,749	986,865	978,780
	収入額	1,066,496	1,048,449	1,015,522	1,010,486	997,793	969,791	964,505	957,867
	繰越額	33,916	37,238	31,857	29,650	28,288	34,958	22,360	20,913
	徴収率%	96.9	96.6	97.0	97.1	97.2	96.5	97.7	97.9
	過年度	調定額	256,095	242,491	218,118	200,929	180,056	166,505	162,712
収入額		48,166	54,268	42,381	39,150	32,127	32,706	34,300	25,288
不納欠損額		419	5,434	6,188	9,700	9,712	6,045	1,430	0
繰越額		207,510	182,789	169,549	152,079	138,217	127,754	126,982	124,073
徴収率%		18.8	22.4	19.4	19.5	17.8	19.6	21.1	16.9

平成8年度からの推移を示す。

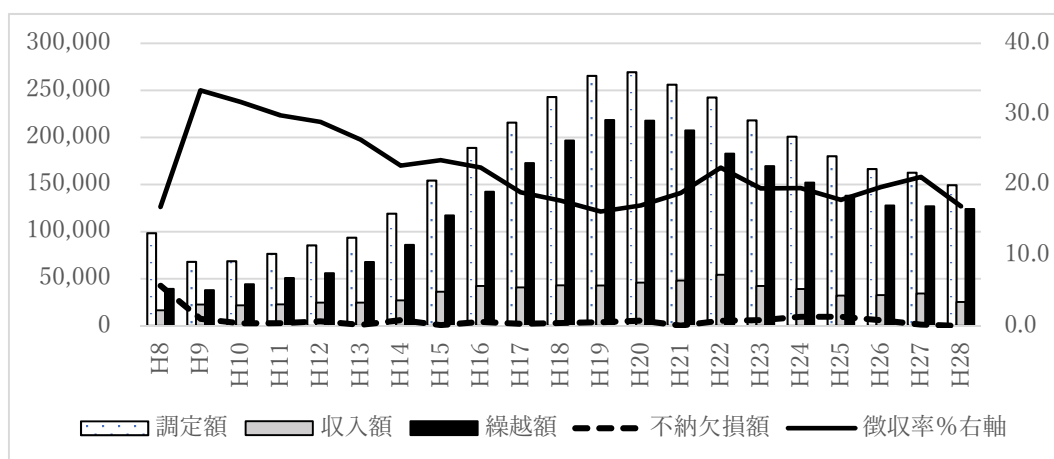
現年度+過年度



現年度



過年度

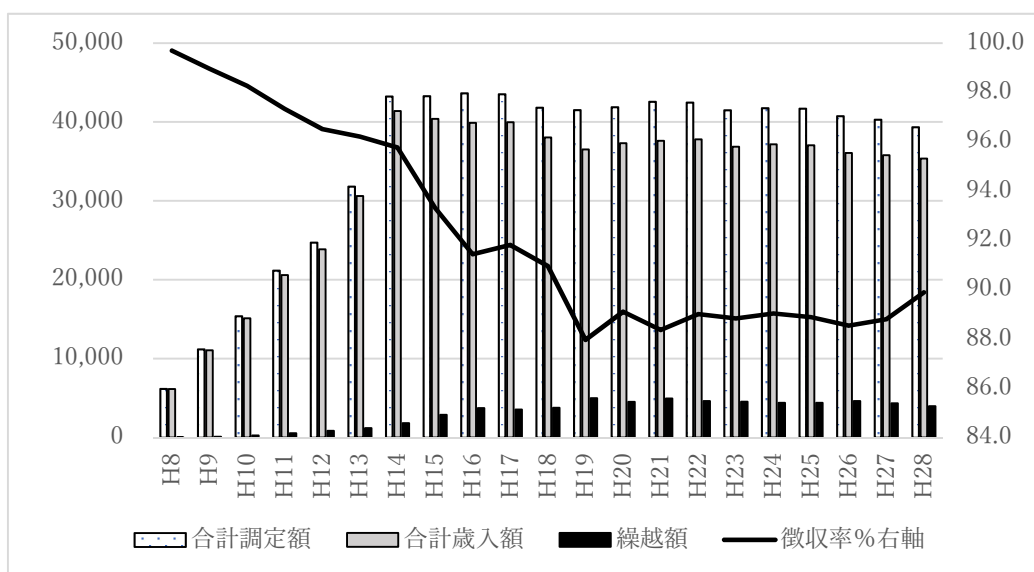


平成8年度に多額の不納欠損処理をしているため、平成9年度から徴収率が向上している。

② 駐車場

駐車場は、過年度の滞納分が積み重なるにつれ、徴収率も低下している。

		(単位：千円、%)							
年度		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
合計	調定額	42,570	42,468	41,492	41,753	41,689	40,749	40,301	39,347
	収入額	37,616	37,800	36,859	37,173	37,055	36,080	35,787	35,369
	不納欠損額	0	33	84	174	232	43	165	0
	繰越額	4,954	4,634	4,549	4,406	4,403	4,626	4,347	3,978
	徴収率%	88.4	89.0	88.8	89.0	88.9	88.5	88.8	89.9
現年度	調定額	37,562	37,514	36,914	37,183	36,888	36,343	35,411	34,998
	収入額	36,435	36,217	35,718	35,873	35,777	35,016	34,464	34,277
	繰越額	1,126	1,297	1,196	1,310	1,111	1,328	945	720
	徴収率%	97.0	96.5	96.8	96.5	97.0	96.3	97.3	97.9
過年度	調定額	5,008	4,954	4,578	4,570	4,802	4,405	4,890	4,349
	収入額	1,180	1,583	1,141	1,300	1,278	1,064	1,323	1,092
	不納欠損額	0	33	84	174	232	43	165	0
	繰越額	3,828	3,338	3,353	3,096	3,292	3,298	3,402	3,257
	徴収率%	23.6	32.0	24.9	28.5	26.6	24.2	27.1	25.1



③ 修繕費

修繕費は、退去時の原状回復のための修繕負担として計算された金額である。敷金と相殺できなかった部分については、退去者に支払いを求める。退去後に支払われるものであることから、現年についても徴収率が低い。

		(単位：千円、%)							
年度		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
合計	調定額	122,233	123,665	111,387	91,725	77,717	77,788	68,568	65,016
	収入額	19,335	28,689	29,683	25,438	22,490	22,718	18,105	17,889
	不納欠損額	702	5,573	7,680	10,159	3,976	3,286	1,505	0
	繰越額	102,196	89,403	74,024	56,128	51,251	51,784	48,957	47,044
	徴収率%	15.8	23.2	26.6	27.7	28.9	29.2	26.4	27.5
現年度	調定額	19,069	21,470	22,107	17,741	22,185	26,536	16,783	16,058
	収入額	13,525	17,301	19,458	14,525	17,215	18,894	13,923	14,512
	繰越額	5,544	4,168	2,650	3,216	4,970	7,642	2,861	1,547
	徴収率%	70.9	80.6	88.0	81.9	77.6	71.2	83.0	90.4
過年度	調定額	103,164	102,196	89,280	73,984	55,531	51,251	51,784	48,957
	収入額	5,810	11,388	10,225	10,913	5,274	3,823	4,183	3,378
	不納欠損額	702	5,573	7,680	10,159	3,976	3,286	1,505	0
	繰越額	96,651	85,235	71,375	52,912	46,281	44,142	46,097	45,498
徴収率%	5.6	11.1	11.5	14.8	9.5	7.5	8.1	6.9	

④ 損害賠償

損害賠償は、住宅の明渡請求によって生じた目的物返還請求権たる明渡債務の債務不履行に基づく損害賠償請求であり、条例第 25 条に基づく明渡請求、又は公営住宅法第 29 条に基づき高額所得者に明渡請求を行った後に、明渡期限以降に現に住宅を明け渡すまでの期間について、月あたり近傍同種の家賃の2倍に相当する額を算定する。県では家賃滞納による明渡請求後、訴訟等法的措置に移行したものについて、損害賠償金を算定している。家賃滞納以外の理由での明渡請求の事例はない。平成 28 年度を除き、現年についても徴収率は低い。

		(単位：千円、%)						
年度		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
合計	調定額	12,949	7,653	9,419	13,292	9,554	9,842	7,954
	収入額	10,968	4,825	2,489	4,234	3,005	4,051	4,064
	不納欠損額	0	0	0	0	0	0	0
	繰越額	1,981	2,828	6,930	9,057	6,549	5,791	3,889
	徴収率%	84.7	63.0	26.4	31.9	31.5	41.2	51.1
現年度	調定額	12,949	5,672	6,691	6,361	497	3,293	2,163
	収入額	10,968	3,711	1,210	1,828	74	1,742	2,163
	繰越額	1,981	1,961	5,481	4,533	422	1,551	0
	徴収率%	84.7	65.4	18.1	28.7	15.0	52.9	100.0
過年度	調定額	0	1,981	2,728	6,930	9,057	6,549	5,791
	収入額	0	1,114	1,279	2,406	2,931	2,309	1,901
	不納欠損額	0	0	0	0	0	0	0
	繰越額	0	867	1,449	4,524	6,127	4,240	3,889
	徴収率%	-	56.2	46.9	34.7	32.4	35.3	32.8

(2) 管理手続き

1) 入金管理

家賃の入金状況については、県住宅課と指定管理者が役割分担しながら管理している。毎日の家賃及び駐車場料金の入金は、県出納局が扱い、入金内容について通知される。

指定管理者は、それに沿って家賃管理システム上の入金処理を行う。

処理後に、入金処理明細と、通帳コピーを照合した上で、県住宅課に渡している。県は、その内容を確認した上で、指定管理者に返却している。

(意見) 債権残高を把握できるよう月次でシステム上の入金額の照合を行うことが望まれる。

納付方法としては、大きく分けて金融機関の口座振替によるものと、納付書による現金納付とに区分できる。収納率の向上のためには、口座振替の比率を上げることが良いとされている。

指定管理者が県に提出した業務実施報告資料によると、振替納付及び現金納付の件数の推移は次のように推移している。

項目	H24	H25	H26	H27	H28	平均
年間振替件数	62,462	61,183	59,728	59,132	58,713	60,244
振替済み件数	55,054	53,976	53,041	52,593	52,483	53,429
振替不能件数	7,408	7,207	6,687	6,539	6,230	6,814
振替不能件数の比率%	11.9	11.8	11.2	11.1	10.6	11.3
現金収納件数	11,373	10,988	10,276	9,961	9,351	10,390
収納件数合計	66,427	64,964	63,317	62,554	61,834	63,819
現金収納の比率%	17.1	16.9	16.2	15.9	15.1	16.3
年間振替金額(千円)	885,359	872,428	850,471	846,758	844,372	859,878
振替済み金額(千円)	779,998	767,683	752,658	746,906	750,146	759,478
振替不能金額(千円)	105,361	104,745	97,813	99,852	94,226	100,399
現金収納金額(千円)	154,266	149,201	141,197	134,135	131,657	142,091

このように、現金納付の比率は年々微減していることから、振替納付への移行は、少しずつであるが、進んでいると思われる。

一方、振替件数に占める振替不能件数を見ると、年々比率は下がっているとはいえ、1割を超え

る水準である。

一般的な家賃を考えると、高い水準であり、毎月の滞納対応業務が増えることになる。

(意見) 家賃の振替納付者のうち、振替不能の比率を下げる工夫が必要と思われる。

一旦振替不能となった者については、翌月の振替日前に、残高の確認の注意喚起を行うことなどが考えられる。

生活保護世帯の家賃については、生活保護費の支払者(福祉事務所)から、県に直接支払われる代理納付の制度がある。このため、生活保護世帯については、家賃の未収は発生しないが、生活保護の受給を開始する前の過年度の未収がある場合もある。また、生活保護から外れた場合には、福祉事務所からの連絡をもらい、収納開始の手続きをとることになる。

2) 滞納家賃に対する対応に基づく管理(入居者)

県住宅課では、家賃及び駐車場の滞納に適切に対応できるよう、「滞納家賃に対する対応」を作成し、それに沿って管理している。

このほか、指定管理者は滞納発生から、電話で状況を確認したり、支払を促す書面を巡回管理人により個別に届けたり、世帯に応じた対応を行っている。

① 督促状(当月滞納者に対する督促状送付)

滞納すると督促状を出している。

② 1～3か月以内の少額滞納者に文書で支払いを催促

この催促は、担当部署で、必要に応じて柔軟に送付先を選定して行っている。

(監査手続き)

平成 28 年 10 月の少額滞納リストを閲覧し、送付対象を確認した。

管理システムから抽出した件数及び金額は次のとおりであった。このうち、退去世帯や入金済世帯等を削除し、発送するとのことである。

滞納月数	戸数	滞納合計額(円)			
		家賃	駐車場	合計	1 件当たり
1	93				
2	75	9,010,950	233,400	9,244,350	35,970
3	89				
合計	257				

滞納リストによると、平成 20 年のものなど、古い債権だけが残っている者、古い債権を含めて3か月以内の者がみられた。

平成 28 年度には、古い債権が残っている債権者をピックアップし、自転車操業的になり払えないのか、放置されているのか、などを聞き取りにより調査し、理由ごとに対応したとのことであるが、未だに入金されていないものがある。

このうち2件を抽出し、対応状況を調査したところ、平成 29 年9月時点では、2件とも回収されていなかった。

1	平成 20 年 10 月分 2,500 円のみ
2	平成 20 年 2 月分 8,100 円のみ

県営住宅の家賃は毎年算定されるものの、1年間は同額であることが多く、一旦延滞し、次は入金された場合に、その入金をどの月の家賃の入金として処理するのか。時効の観点から、入金時には古い債権から払ってもらうことが基本である。

しかし、納付書による納付の場合、対象月が記載されているため、使用した納付書の月の家賃の入金として処理される。また、口座引落の場合も、引き落としできなかった月については納付書による納付となる。このため、残っている古い家賃については、その月のものとして発行した納付書による入金がなかったものと思われる。納付書は、県全体で共通して運用する制度のため、住宅に関してのみ、古い債権から入金処理できるシステムに変えることは難しい。

現在残っている古い債権については、消滅時効にかかっている可能性があるものもある。

また、古い債権について、時効が援用された場合には、その後に不納欠損処理を行う必要がある。

なお、平成 29 年4月の少額滞納者催促は、近年2年間で3か月以内の世帯を対象に送付したとのことである。このため、送付対象の滞納合計額は平成 28 年 10 月より少なくなっている。

	戸数	滞納月数 合計	滞納合計額(円)		
			家賃	駐車場	合計
平成 29 年4月送付	123	221			
滞納月数に変動のない世帯数	72	232	4,470,600	128,200	4,598,800

過去の債権のみ滞納している世帯については、送付対象外としているが、別途滞納月数に変動のない世帯をピックアップしており、これについては今後対応するとのことであった。

③ 家賃等支払催告書(通算4か月以上の滞納をしている者に対する文書による支払催告)

最近の対象者の件数等推移

	人数	H23	H24	H25	H26	H27	H28
対象者	人	308	327	326	290	213	156
保留		32	54	89	68	22	12
発送		276	273	237	222	191	144
滞納額	千円	72,169	65,865	49,091	46,610	41,180	28,374
発送回数	回	2	2	2	2	2	2

平成 29 年4月発送対象者のファイルを開覧したところ、月数のみが記載されていた。機械的に発送する書類であるためと思われる。

件数	家賃	駐車場	合計	1 件当たり金額
215	25,629,079	1,339,050	26,968,129	125,433

リストアップされたものから、退去、入金の有無などを調査した上で送付する。

送付しなかったものの内訳は次のとおりである。

訴訟	退去	破産等	入金	合計
3	10	3	2	18

④ 保証人通知(②の本人通知から1か月程度経過後に連帯保証人に対して送付する完納指導依頼書)

送付実績は、次のように推移している。

	人数	H23	H24	H25	H26	H27	H28
名義人	人	837	667	586	653	603	413
保証人		1,113	815	822	822	728	503
本人通知		1,082	725	938	938	789	649
送付回数	回	3	2	2	3	3	3

平成 28 年5月に送付を検討した保証人通知件数は次のとおりである。

名義人	保証人	直前の本人通知
186	224	216

実際に保証人に送付されなかった件数とその理由は次のとおりである。

本人通知を発送していない者	保証人が死亡、居所不明	退去・入金他	合計
38	26	13	77

保証人が死亡したり、引っ越しにより住所の変更があったような場合には、県に届け出ることとされている。また、死亡した場合には新しい保証人についても届け出ることとされている。

しかし、実際には、入居の途中に調査も行わないことから、延滞が発生して、県から保証人に連絡を取ろうとしたときに、それができないこともある。

これを防ぐためには、保証人について定期的に確認することが確実な方法ではあるが、実際には困難と思われる。

⑤ 納入誓約(住宅課で面談の上、記入提出する。)

(監査手続き)

誓約書がファイルされ、本人により記載され、記載内容が適当であることを確認した。

ただし、誓約どおりに入金されない例も多い。その中でも、悪質である場合など、次の段階に進むことになる。

⑥ 催告書(通算 10 か月以上または 20 万円以上の滞納のあるものに書留内容証明郵便で送付。年2回発送)

⑦ 連帯保証人への請求

⑧ 議会の議決

催告書を送付した者のうち、退去、分納に応じない者に対して、県営住宅の明渡し並びに滞納家賃及び損害賠償金の支払い等の訴を提起するための議会の議決を求める。

また、議決されても、その後分割入金が始まったなどの場合には、訴訟までは進まない。

議決された件数等の推移は次のとおりであり、議決に至る件数等は減少している。

	年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
議決者数	人	42	33	36	34	36	17
滞納額	千円	14,478	11,079	11,293	8,646	9,746	3,972
平均滞納額		344.7	335.7	313.7	254.3	270.7	233.6
平均滞納月数	月	21.6	19.0	18.0	15.9	14.9	14.6

(監査手続き)

平成 28 年度の議決候補リストを閲覧し、回収状況が把握されており、議決に回す基準に達していることを確認した。

⑨ 提訴予告通知、提訴

議決後、提訴予告を行い、改善されなければ提訴を行う。

提訴件数の推移は次のとおりである。

提訴年度	単位	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
人数	人	24	10	14	9	7	10	10	7	8	3
うち職員による裁判		13	5	7	4	4	5	6	4	1	1
平均滞納額	千円	499	808	477	673	464	410	377	352	261	774
平均滞納月数	月	26.5	29.7	22.4	29.0	28.1	22.0	22.6	22.1	17.5	19.0

(監査手続き) 平成 28 年度の提訴につき、議決を経ていることを確認した。

また、議決を経た後、提訴しないこととされた者について、その理由を確認した。

⑩ 判決後強制執行

3) 入居者家賃等の管理状況

入居者への滞納について納付指導は、指定管理者により対応される。

(監査手続き)

指定管理者による電話管理表を閲覧し、リストアップされた滞納者につき、入金の有無について確認し、適宜電話により催促し、その結果を記録していることを確認した。

4) 退去者債権の管理

退去時に、滞納家賃、駐車場代金及び退去修繕負担分が敷金を超過する者については、住宅課の退去者未収担当に引き継がれる。

担当者は、年度ごとに連番を付し、汎用ソフトで作成した表に管理に必要な事項を入力するとともに、それぞれの債務者の個票も、年度ごとの連番に対応して作成する。

担当者は、年度ごとに連番を付し、管理システムに必要な事項を入力するとともに、それぞれの債務者の個票も、年度ごとの連番に対応して作成する。

県営住宅修繕費について、調定し、あわせて精算通知を作成、送付する。

納期限から 20 日を過ぎて納付がない場合、督促状を送付する。

それでも入金されないもののうち、金額の大きなものについては、分納の手続きをするなど、個別に対応するとともに、税務課に引き継ぎ可能なものについては、引き継ぐ。

(監査手続き)

平成 28 年度の退去から、11 件を抽出し、退去に伴う経費の精算と一致することを確認した。さらに、その中の7件を抽出し、ファイルが保管され、ファイルに記載されている内容が管理表に反映されていることを確認した。

古い債権は、税務課との協同管理以外には見られず、平成 27 年度までに、古い債権の不納欠損処理は終了させたとのことである。

税務課との協同管理は、居所が明確で、金額が 30 万円以上のものとなる。このため、金額が少額で管理が困難であるもの、居所が不明でほぼ回収見込みがないと思われるものについて、住宅課で管理することとされている。

管理表に「徴収困難」とされている8件について、合計すると次のようになる。

(単位:千円)

住宅家賃	駐車場使用料	退去修繕費	損害賠償金	元金合計	延滞金	合計
1,833	53	1,111	946	3,943	109	4,052

これらについて、不納欠損処理を行うことが妥当である債権がほとんどであると思われる。他の自治体では、分納など行われていない公営住宅家賃等について、その回収を、弁護士法人などに委託する団体もみられる。弁護士法人等への債権回収委託は、回収できた債権のうち一定割合を手数料として支払うという契約内容が一般的である。

委託先からは、定期的に回収報告と回収額から手数料を差し引いた額の入金が行われる。また、回収困難と思われる債権についても報告される。ここで回収困難と報告された債権について、不納欠損処理を行うことができる。

(意見) 税務課と協同管理できない債権のうち、回収が困難と見込まれるものについては、外部委託による徴収についても検討が望まれる。

5) 直島団地

直島団地では、家賃の滞納の発生実績がない。

団地ごとに、入金通知から月ごとに入金日付を記入する手作業による管理を行っている。

入金管理簿を閲覧し、入金状況が管理されており、滞納が発生していないことを確認した。

5. 退去手続き

(1) 退去状況

平成 25 年度からの退去の状況は次のとおりである。

団地名	H29管理戸数①	退去数						平均②	退去率 ②÷①%
		H25	H26	H27	H28	合計			
合計	6,140	350	340	280	303	1,273	318	5.2	
志 度	184	13	10	5	8	36	9	4.9	
牟 礼	439	30	23	19	18	90	23	5.2	
屋島東	100	1	4	3	5	13	3	3.0	
屋 島	募集停止	108	7	6	7	4	24	6	5.6
屋島西	680	37	40	28	30	135	34	5.0	
高松元山	240	18	11	14	13	56	14	5.8	
松 島	募集停止	150	5	4	2	4	15	4	2.7
木太コーラス	208	2	3	4	2	11	3	1.4	
木太川西	197	2	14	5	8	29	7	3.6	
札 場	23	0	1	1	0	2	1	4.3	
勅 使	募集停止	12	2	1	1	1	5	1	8.3
西春日	854	31	34	39	38	142	36	4.2	
香 川	436	18	33	26	26	103	26	6.0	
一 宮	404	36	20	18	32	106	27	6.7	
太 田	134	10	6	6	6	28	7	5.2	
上天神	募集停止	8	1	0	0	0	1	0	0.0
天神前	募集停止	24	1	2	0	0	3	1	4.2
昭 和	募集停止	24	0	0	2	0	2	1	4.2
植 松	240	16	17	12	10	55	14	5.8	
国分寺	354	33	15	16	21	85	21	5.9	
坂出府中	122	11	14	8	8	41	10	8.2	
宇多津	378	30	29	20	23	102	26	6.9	
新宇多津	90	5	9	2	5	21	5	5.6	
丸亀安達	126	4	4	1	5	14	4	3.2	
丸亀城東	36	0	2	0	3	5	1	2.8	
丸亀塩屋	15	0	0	1	0	1	0	0.0	
飯 山	募集停止	113	12	12	15	3	42	11	9.7
善通寺	60	6	6	5	5	22	6	10.0	
多度津	101	7	6	5	13	31	8	7.9	
常 磐	256	12	14	15	11	52	13	5.1	
直 島	24				1	25	1	4.2	

(平成29年連絡員研修資料より)

居住者のうち、高齢者の占める比率が高くなっていることから、死亡退去も増加している。

死亡退去の状況

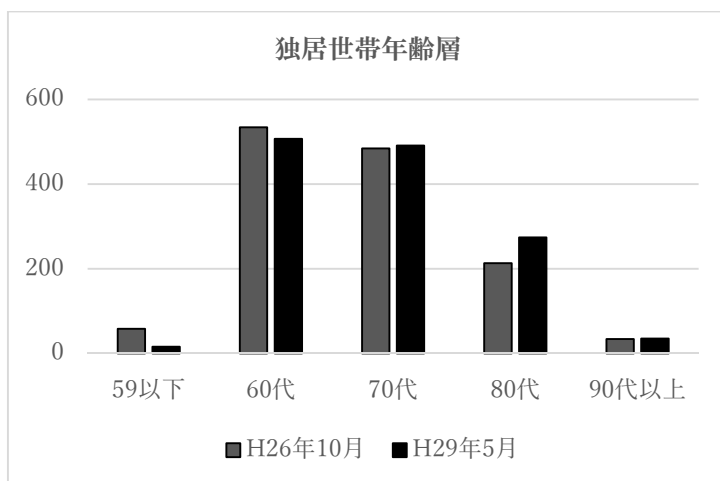
項目	H25	H26	H27	H28
退去世帯数	350	340	280	302
死亡退去	24	19	22	35
退去数に占める比率(%)	6.9	5.6	7.9	11.6
うち室内死亡	6	4	5	2
死亡退去に占める比率(%)	25.0	21.1	22.7	5.7

死亡退去数は、年度により増減はあるが、退去数に占める比率では増加傾向にあり、平成 28 年度では退去の1割を超えている。

また、単身世帯の状況を見ると、平成 26 年に較べても、平成 29 年には 80 代の単身が増加しており、室内死のリスクが高くなっていると思われる。

単身世帯年齢層の比較

単身世帯数	項目	59 以下	60 代	70 代	80 代	90 以上	合計
H26 年 10 月	戸数	58	534	484	213	34	1,323
	比率(%)	4.4	40.4	36.6	16.1	2.6	100.0
H29 年 5 月	戸数	16	507	491	274	35	1,323
	比率(%)	1.2	38.3	37.1	20.7	2.6	100.0



(2) 退去手続き

1) 退去日の決定

入居者が自分の意思に基づき退去する場合には、退去の 10 日前までに県営住宅明渡届を県知事に提出する、とされている。

明渡届の様式は、香川県営住宅条例施行規則に定められており、記載事項は、次のようなものである。

- ・ 明渡予定日
- ・ 明渡しの理由(平成 28 年度より記載する様式に変更)
- ・ 移転先
- ・ 敷金の納入年月日及び金額(記載のないものが多い。県が台帳から調査して処理を行う。)

このほか、入居している県営住宅名、入居者氏名を記入し、押印して提出する。

なお、死亡退去の場合は、死亡日をもって退去したこととしている。

独居の高齢者の場合、原状復帰及び退去の手続きが速やかに行われたい例も多い。県では、四九日を目安に、引き渡しを求めることとしている。この間は、県が家賃等を徴収しないとしていることも妥当な対応と思われる。

しかし、中には、親族が遠方にしかいない、などの理由で長期間放置されているものも見られる。県営住宅が公的資産であることを考えると、少なくとも3か月程度を目途に、原状復帰等の手続きが行われるようにするべきである。

高齢化に伴い、施設や病院に入所・入院し、長期間不在届を出している世帯について、施設内で死亡する例もある。この場合、遺族による届け出等が行われない場合、県は長期間、入居者の死亡を確認できない。死亡の場合、施設入所、入院等に関わらず、死亡した日を退去日としているので、さかのぼって退去処理をすることになる。長期不在届を出している入居者の家賃が滞った場合には、死亡による預金閉鎖が行われた可能性がある。安否の確認をすることにより、長期間死亡の事実を把握できないというリスクは減少すると思われる。

(意見) 施設、病院への入所、入院のため、長期不在届を出している入居者の家賃が滞った場合には、速やかに安否の確認をすることが望まれる。

また、室内で死亡しており、数日間発見されない例も見られた。入居者の安否については、連絡員によっても注意して確認するとされているが、高齢の単身入居者については、団地内の掲示板等に毎日印を記入するなど、定期的に安否を確認できる仕組みを導入することなどについて、自治会に提案することを検討することが望まれる。

また、明渡届には、受付印のないものが散見される。現在は、日付が一致しているものについては、受付印を押印しないという運用をしているとのことである。

(指摘事項一共通) 入居者等から提出された申請書に受付印を押印していないものがあるが、漏れなく押印することが望まれる。

2) 現状回復

① 概要

退去時には、模様替え、増築部分及び私物を撤去する。そのほか、畳や壁の色あせなど、通常生活していても劣化する部分を除き、ふすまや壁紙の破れなどの破損部分の補修、落書きや油染みなどの汚れ部分の取り換えは入居者が行うことが原則である。

香川県では、これらの退去者の責任負担部分の補修も、県がまとめて空家修繕として実施する。このため、退去時には、退去者の責任部分につき、畳表替え1畳 4,500 円などとあらかじめ単価を定め、居住者負担部分について計算し、金銭により負担を求めることとしている。

この金額は、未納家賃・駐車場料金と併せて敷金と相殺するが、敷金を超過する場合は納付書を発行する。退去者は、これにより支払う。

ただし、移転促進・募集停止している廃止予定の部屋については、次の入居者が入ることなく取り壊される住宅であることから、修繕の負担は求めている。

② 単価

修繕の単価は、指定管理者が修繕を行うときに業者に発注する契約の単価を用いている。

修繕単価表は、毎年の契約とともに見直されている。

(監査手続き)

平成 28 年度の修繕単価表と平成 28 年度の退去検査表と照合したところ、一致していた。

平成 29 年度の単価表の変更部分について資料を閲覧し、平成 28 年度の単価からの変更内容を確認し、平成 28 年度の単価が不適切であったため変更されたものがないことを確認した。

③ 現状

空室について、廃棄物が放置されているもの、準耐火構造二階建ての住宅の庭部分に、簡易な構築物が放置されているものなどが見られた。

本来は、退去検査時に撤去を求めるべきものであった。退去が相当以前のものであり、現状では撤去を求めることが困難である。最近の退去については撤去されているとのことであるため、特に意見は付さない。

④ 退去修繕の内容

平成 28 年度の退去修繕から、13 件を抽出し、精算内容を検討した。金額が多額であるものについては、現場の写真もファイルされていた。

なお、この 13 件には、退去修繕がゼロ円のもの3件含まれていたが、うち2件は、廃止予定の飯山団地の退去であった。1 件は、維持管理状況が良いため、自己負担の修繕が不要であったためであった。

項目	単位	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
畳	円	4,500										
ふすま		14,070				2,750		19,700		14,400	17,050	
床												
壁		57,530	770	3,910				104,260		33,880	7,700	
ガラス										56,340		
電気												
給排水									9,000			
鍵						500					1,000	500
清掃		35,000	7,000						7,000	1,000	35,000	35,000
自転車・バイク等												
その他		21,500										
消毒		35,000										
小計		167,600	7,770	3,910	500	2,750	0	139,960	1,000	140,620	60,250	
消費税		13,408	622	313	40	220	0	11,196	80	11,250	4,820	
合計		181,008	8,392	4,223	540	2,970	0	151,156	1,080	151,870	65,070	
他残品処分												124,000
県負担額		240,620	29,330	36,990	54,000	50,300	30,000	202,740	30,000	150,120	69,900	
畳県負担	10	6	12	12	12	10	12	10	11	11		
畳個人負担	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ふすま県負担	4	0	0	0	0	0	4	0	3	3		
ふすま個人負担	6	0	0	0	1	0	7	0	5	6		

⑤ 空家修繕

平成 28 年度の空家修繕ファイルを閲覧し、金額が大きい発注については、見積もり合わせが行われていることを確認した。

建屋工事のうち5件を抽出し、退去時の修繕計算書の修繕見積金額と比較したところ、次のようになり、退去修繕よりも著しく金額が多額になっている。

(単位:円・戸)

発注先	A社	B社	C社	D社	E社
金額	1,400,000	1,700,000	3,200,000	4,000,000	8110000
1戸あたり	700,000	425,000	457,143	666,667	737,273
対象戸数	2	4	7	6	11
退去修繕調査票県負担額	313,250	208,790	1,054,586	1,325,600	1,483,344
退去修繕調査票自己負担額	61,722	116,488	259,661	390,481	633,278
退去修繕調査票合計額	374,972	325,278	1,314,247	1,716,081	2,116,622
上記1戸あたり額	187,486	81,320	187,750	286,014	192,420

空家修繕については、指定管理者の負担で行われる。香川県は、最低限の空家修繕を行っているという認識であったが、空家修繕には相当の金額がかかっている。

入居前の空室を見学したところ、居住期間が長かった住宅については、壁、床の張替えなどが実施されているようであった。

同じ団地の空家でも、空家修繕をしていない部屋としている部屋では落差が大きいと感じる。空家が多いことから丁寧に空家修繕をしている可能性もある。

指定管理者の実施報告書から、過年度の空家修繕の実施状況を見ると、次のようになる。

(単位:千円)

	H24	H25	H26	H27	H28	平均
金額	157,838	165,766	164,931	164,359	160,274	162,634
1件あたり	591.2	793.1	710.9	624.9	778.0	690.9
修繕件数	267	209	232	263	206	235

指定管理者は予算を限定して受託していることから、1戸あたりの修繕額が多額になると、空家修繕できる部屋数が少なくなる問題がある。

現在のところ、空家修繕してもなかなか入居しない団地では、新たに空家が出ても修繕しないとのことである。また、募集状況を見ると、修繕後に募集しても応募のない住宅が一定あることも事実である。

指定管理者の管理資料から、空家修繕の推移と、退去数を比較すると次のようになり、平成 27 年度までは、修繕件数に対して入居者数が少なく、この部分の修繕済み空家が蓄積されているため、修繕件数を絞ったものと推測できる。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	合計	平均
修繕件数①	267	209	232	263	206	1,177	235
入居者数②	241	187	193	214	202	1,037	207.4
②÷①	0.90	0.89	0.83	0.81	0.98	0.88	-
退去-特定入居③	243	268	293	323	319	1,446	289.2
②÷③	0.99	0.70	0.66	0.66	0.63	0.72	-

※特定入居:長寿命化計画に沿って県営住宅を退去し、別の県営住宅に入居した世帯数

後日、空家修繕の水準の妥当性を検証できるように、空家修繕を行う戸数と修繕の水準について、指定管理者は決定する考え方の資料を作成し、県と協議の上、県と指定管理者の双方による協議記録を残すことが望まれる。

(意見) 指定管理者等が、県営住宅の運営上の決定を行った場合には、その決定過程を後日説明できるよう、記録する必要がある。

3) 退去の検査

退去日前に、巡回管理人が退去住居の状況を確認している。

確認する内容は、修繕箇所の確認であり、修繕内容によって単価を記載している 2 ページにわたる「退去調査カード」に記入を行う。これに基づき、退去者の自己負担部分を算出し、検査した日付で「退去修繕費自己負担額の支払いについて」という文書を作成し、入居者(名義人)のサインをもらう。これらは、退去予定日より前の日付で行われる。

そのほか、退去時には、荷物等の撤去が完了していることを確認するが、これらの事項について確認したことを記入する書類はない。巡回管理人と入居者が立会いのうえ確認し、確認した内容を記載のうえ、双方で確認したことを証するサインをすることが望まれる。

(意見) 退去時に、入居者と管理者が双方で荷物の搬出、付属物の撤去などの原状復帰が完了していることを確認する書式を作成することが望まれる。

4) 鍵の引渡し、精算

退去確認した後、家賃の精算後、不足分の収納又は還付手続きを行うことが原則である。

敷金の精算は、指定管理者ではなく、県の担当部署である住宅課で行う。

手続きが異なるため、収納と還付に区分して処理を行う。

(監査手続き)

平成 28 年度の敷金返還及び収納のリスト(敷金精算内訳書)から 12 件を抽出し、退去書類関連ファイルと照合したところ、一致していた。

なお、精算内訳書にメモ書きで2分の1と記載されているものについて、その内容を確認した。

5) 県営住宅明渡届

① 平成 28 年度の県営住宅明渡届

県営住宅の明渡届は、入居当初からの請書、異動届等の諸書類とあわせ、年度ごと、団地ごと

にファイルされている。

これらについて、屋島西、屋島東、木太川西、新宇多津、多度津、昭和、松島、勅使、上天神、太田、植松、丸亀城東、丸亀安達、坂出府中、善通寺、牟礼について、内容を検討した。

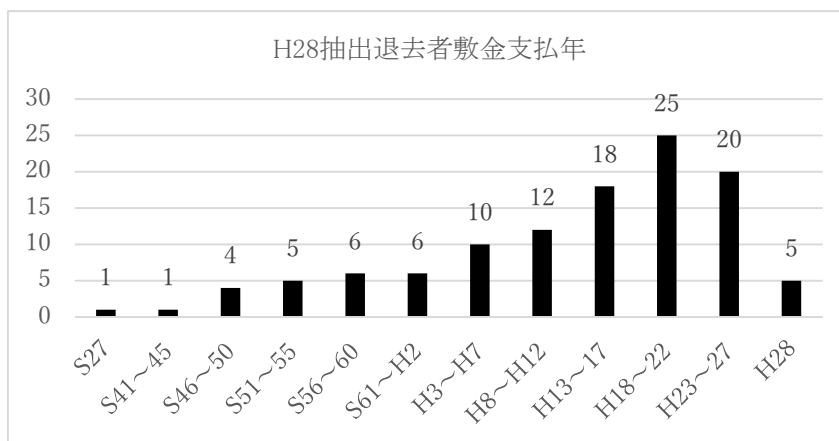
② 退去理由

退去する理由の欄に記載されているもの、また推測可能なものについて、内容は、次のように分類できた。

退去理由	件数	例
家購入	13	新築したため
親族と同居・婚姻等	8	実家の父が体調不良のため
近隣トラブル等	6	他の住民への苦情など、多様
設備・環境等に不満	4	部屋の換気が悪すぎるため、カビが生えるためなど、多様
長寿命化による移転	3	
死亡	3	
施設入所	2	
必要がなくなった	1	子供も大きくなったので、部屋を他の人に借りてもらった方がいいのではないかと
収入増加	1	収入が少し増えた為
合計	41	

③ 退去世帯の敷金入金年別名義人年齢、世帯人数

抽出した団地について、敷金の入金年月日ごとに入居世帯の状況を見ると次のようになり、15年以内の退去数が多いことがわかる。(住み替えなど、団地移動により敷金の日付は新しくなることもある。)



敷金収受年	S27	S41 ～45	S46 ～50	S51 ～55	S56 ～60	S61 ～H2	H3～ H7	H8～ H12	H13 ～17	H18 ～22	H23 ～27	H28	合計	
合計	1	1	4	5	6	6	10	12	18	25	20	5	113	
名義 人生 年	～S20	1	1	3	2	3	3	1	3	6	3		26	
	S21～30		1	2	1	1	1	1	1		1	1	10	
	S31～40					3	1	2	3	3	1		13	
	S41～50			1	1		2	4	6	3	7	3	29	
	S51～60								1	8	6	6	22	
	S61～H7									5	7	1	13	
世帯 人数	1	1	1	2	3	2	3	4	3	3	6	4	32	
	2			1	1	2	1	2	5	7	5	5	2	31
	3			1	1				1	6	4	6	2	21
	4					2	2	4	3	2	6	3		22
	5										2	2	1	5
	6										2			2

名義人が昭和 20 年までに生まれた高齢者世帯については、敷金入金日(入居推定日)が古い世帯では当然割合が高いが、単身入居や優先(登録)入居により高齢者の入居が優遇されていることもあり、どの時期の入居にも、一定の高齢者世帯が入居していることがわかる。

6) 入力

退去日までの家賃計算、退去処理等を行うためにも、指定管理者は各種書類と入居者情報を確認し、退去関連資料から住宅管理システムへの入力を行う。

退去申請受理から退去入力までの業務に必要な事項について、指定管理者は入居者台帳をプリントアウトし、滞納の有無、敷金の返金額など、必要事項を欄外にメモするなどして管理表として使用している。

簡単なチェックリストを作成し、添付することが望まれる。それに当たってはシステムへの入力日付、入力者及びチェックを行った者の氏名を記入する欄についても、あらかじめ印刷することが望まれる。

(3) 継承の妥当性

入居の継承は、香川県営住宅条例第 11 条によると、

- ・ 県営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該県営住宅に居住を希望するときに認められるが、
- ・ 事実発生後 30 日以内に、知事の承認を得なければならない。

とされている。

また、同居をするときには、同条例第 21 条第 2 項により、知事の承認を受ける必要がある。

これにあたっては、香川県営住宅条例施行規則第 20 条により、異動届を提出することとされている。

(同居者の異動の届出)

1. 第 20 条 入居者は、同居者に異動があったときは、その日から 10 日以内に同居者異動届を知事に提出しなければならない。

異動については、同居の子どもが独立するなどにより、転出する場合も含んでいる。

転入に関しては、原則は知事の承認を必要とするため、別途、同規則第 19 条により、同居させようとする者が親族であることを証明する書類を添え、同居承認申請書を提出することとされている。

退去ファイルを開覧すると、異動届について、過去には必ずしも適時に提出されていなかったと思われるものも見られた。

承継については、親族に限るとして厳格化しているため、同居申請をしていなかった親族については、承継が出来ないことが原則となっている。

承継する場合も、新規入居の手続きをとる。退去のうち、承継に該当するものの多くは、名義人である配偶者の死亡、あるいは離婚による退去に伴う承継であった。それ以外の承継として、名義人の介護のために同居した孫が承継しているものが見られた。

(4) 県からの明渡し請求による退去

1) 明け渡しの要件

なお、香川県営住宅条例第 25 条では、次の事項に該当するものが 1 つでもあれば、明け渡し請求をすることができる。

- ① 入居手続の内容に虚偽があったことが判明したとき。
- ② 第8条の5の許可を得ないで入居したとき。
※入居の許可
- ③ 家賃を3月以上滞納したとき。
- ④ 県営住宅等を故意に損傷したとき。
- ⑤ 正当な事由がなくて引き続き 15 日以上県営住宅を使用しないとき。
- ⑥ 暴力団員であることが判明したとき(同居者が該当する場合を含む。)
- ⑦ 他の入居者に著しく迷惑をかける行為をし、知事が当該行為の停止その他必要な措置を命じたにもかかわらず、これに従わないとき。
- ⑧ 第 18 条、第 21 条又は第 22 条の規定に違反したとき。
※18 条:正常な状態で維持、15 日以上使用しない場合の届出義務(これは⑤で規定されている)21 条転貸、22 条無断の用途変更や模様替え
- ⑨ 正当な事由がなくて第 29 条の立入検査を拒否したとき。

このほか、高額所得者に対しては、公営住宅法第 29 条第1項で、「明渡しを請求することができる。」と規定されている。これは、高額所得者に対する明渡し請求を合理的な理由もなく行わないことは許されないと解されているものである。

入居者からの苦情の内容等を見ると、他の入居者に著しく迷惑をかける行為があった。こういった入居者に対しては、⑦により、退去を求めるなどの対応が必要のようにも思われるが、借地借家

法により、賃借人の権利は保護されることから、実施は難しいと思われる。

2) 退去命令による損害賠償の算定

・ 退去命令による明渡請求から明渡しが行われるまでの期間

近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を損害賠償金として徴収できる。

不正入居による退去命令における入居した日から請求の日までの期間(不正入居期間)場合

・ 近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年5分の割合による支払期後の利息を付した額以下の金額を損害賠償金として徴収できる。

近傍同種の家賃の2倍以下の水準は、公営住宅の家賃に比べて高額になる。高額所得で退去を求められる以外の明渡請求では、主なものは家賃の滞納による明渡請求が考えられる。この場合、損害賠償請求を行っても、支払いが滞り、未収金額が多額になることが想定されるが、県では、住宅の明渡を求め提訴したものについて、明渡しまでの間の損害賠償を請求している。

(5) 直島団地

退去手続きについても、直島町が処理することとされていることから、退去手続きは、直島町の規則等に沿って実施され、その結果について県に報告される。

管理戸数が24戸と少ないこともあり、平成28年度の退去は1世帯であった。

これについて、手続きが町規則等に沿って実施されていることを確認した。

退去確認について、直島町では、「立会確認票」を作成し、入居者立会の上、日時を記載して水道、電気、ガス等のメーター、鍵の受け渡し、家賃の納付状況、取扱説明書の回収、その他事項を記載し、入居者と管理者である町職員がサインしている。

なお、確認者欄には、「入居者」「直島町」「立会人」の記載欄が設けられている。立会人は、県営住宅の団地内の管理人が想定されていたと思われるが、直島町では管理人を置いていないことから、別の町職員がサインしている。

また、「香川県営住宅直島団地住まいのしおり」に、退去手続きについて記載された項目はない。

(意見)「香川県営住宅直島団地住まいのしおり」については、「香川県」と記載して入居者に渡されるものである。必要と思われる事項が記載されているか、香川県でも確認することが望まれる。

6. 移転補償

(1) 概要

1) 移転促進

香川県営住宅については、香川県営住宅長寿命化計画を定め、住宅のストックの状況を把握しているところであるが、このうち耐震化する予定のない建物や耐用年限が満了する住戸の入居者に対しては、住戸からの移転を促進したり、また、建物の大規模改修を実施する際には一時的に別の仮住戸に移転を求めることがある。

移転にあたっては、事前に説明を行い、県営住宅以外の住宅に移転するか、他の県営住宅へ移転するか、などの意向調査を行う。移転先として案内した住戸に、複数の入居希望者がある場合

は、抽選により入居者を決定する。大規模改修の際の仮移転の場合については、改修が完了すると、改修前に居住していた元の住戸に戻ることになる。

平成 19 年度からの移転状況は次のとおりである。

団地	団地棟数	戸数	対象棟数	対象戸数	H19 再整備計画 当時の入居戸数	H29 入居戸数
天神前小	1	4	1	4	1	0
香川	37	462	6	21	12	2
国分寺	64	480	31	81	44	0
飯山	33	102	33	102	87	22
合計	135	1,048	71	208	144	24

2) 移転補償

移転に当たっては、引っ越し費用などに充てるために、移転補償金を支払うこととしている。香川県では、「香川県営住宅長寿命化計画に伴う移転補償に係る実施要項」を定め、平成 24 年度以降の移転については、これに基づいて補償を行っている。

これによると、補償金の額は次のとおりである。

移転の区分	金額(円)	備考
仮移転・再入居	171,000	木太川西団地・札場団地と対象とする。
団地内移転	171,000	移転対象住宅から同じ団地内の県営住宅への移転をいう。
団地外移転	212,000	移転対象住宅・仮住宅から団地外への転出をいう。

補償金は、その性格から転出完了後に支払われるものであるが、引っ越し費用など、転出確認前に必要となることなどから、この金額の 7 割を超えない限度で前払いが可能とされている。

また、知事が特に必要と認めた場合には加算できるとしているが、今まで加算した事例はない、とのことである。

特別な事情により、加算が必要と考えられた場合には、その理由と加算額の根拠を示して、支出の決裁を取るものと思われる。

なお、これらの金額は、移転費用としては妥当な範囲内と思われるが、積算根拠は示されていない。このため、消費税が上がった時にどうするのかなど、どのような場合に移転補償金を変更するのかが明確ではない。移転補償金については、公営住宅建替事業の建替等移転助成事業を参考に積算されている。

(監査手続き)

積算資料を入手し、内容を確認した。

積算内訳は次のようなものである。移転雑費に、「就業不能補償」が含まれている。他の項に記載したように、県営住宅の入居者の中には、就業していない者も含まれており、一律に就業不能補償を行うことについて、疑問を感じる。しかし、移転そのものにも労働を伴うものであり、その対価と考えると、積算に合理性はあるといえる。

(単位:円)

項目	団地外	団地内
動産移転料(4t)	105,300	90,100
工作物補償費	51,000	51,000
移転雑費	47,570	23,090
うち就業不能補償	22,350	7,450
消費税※	7,815	6,955
合計	211,685	171,145

※ 動産移転料等それぞれの項目に消費税非課税項目も含まれている。

(2) 平成 28 年度の移転補償

平成 28 年度の移転補償の支払い実績は、12 件、2,298 千円である。

(監査手続き)

全 12 件につき、支出命令書、請求書、移転完了届、県営住宅移転補償契約書、県営住宅の移転に関する申請書と照合を行い、移転内容と補償金額が合致していること、前金の支払額が7割を超えていないことを確認した。

これらのうち、1件については、1階の部屋への部屋替え希望を聞く形で移転している。入居の項に記載したように、部屋替えについては、部屋替えを希望する理由を審査し、登録時に登録し、空きが出れば登録順に案内する。入居者の都合による転居であるため、移転費用は自己負担である。部屋替え希望を聞く形での移転についても、移転補償まで支出されるのであれば、公平感に欠けるように思われる。

しかし、この場合は、移転促進の対象者であり、移転に先立ち行う移転説明会や移転希望のアンケートで、移転先として案内した住戸とは別の団地を希望する住戸があれば、対応する旨移転対象者には説明されていることから、公平性については担保されている。

また、移転決定を行った時の移転予定居住者の戸数と、実際に移転し、移転補償を支払った件数には差が生じていたので、平成 28 年度の減少世帯数と、移転補償の支払い世帯数が異なるため、その理由を確認した。

これについて、死亡、権利がない居住者が居住していたことが判明した等の理由が説明され、それらを含めると件数は一致した。

移転補償を支払う際には、上記のように各種資料と照合の後に支払われることから、対象外の居住者に移転補償金が支払われることはない。

(意見) 移転を決定した時の居住者名簿を保管し、移転の経過状況について、移転終了まで管理することが望まれる。

7. 模様替

(1) 模様替申請

一般の民間借家でも同様であるが、入居者は自由に模様替えや増築をすることはできない。香川県営住宅条例第 22 条には、入居者が、模様替えや増築をする際には、事前の承認を得ることを求めている。

第 22 条 入居者は、次の各号に掲げることをしてはならない。ただし、知事の承認を得たときは、この限りでない。

(1) 県営住宅の用途変更

(2) 県営住宅の模様替え又は増築

(2) 県営住宅の模様替え件数

平成 26 年度から 28 年度にかけての、模様替え申請の件数の推移は次のとおりであり、年々増加している。その内容を見ると、平成 28 年度の模様替え及び増築のうち、27 件は手摺りの設置を含んでおり、居住者の高齢化が影響していると思われる。入居者の高齢化対応工事に対しては、助成金が支給される公的制度が設けられている。これを利用するためには、各種の届け出が必要とされており、工事業者が制度を熟知していることから、県営住宅への模様替え申請数も増えていくものと思われる。

年度	H26	H27	H28
件数	19	23	29

(3) 模様替え、増築の条件

模様替え、増築については、合理的な理由があることを確認して承認される。

また、退去時には、居住者の負担により撤去することを条件として承認される。ただし、退去の項に記載したように、用途廃止し、取り壊される団地については、退去後の撤去を求めない。

また、空室を見学したところ、退去者が取り付けたと思われる手摺りなど、撤去されていないものも見られた。利便性を高める模様替えについては、退去時に撤去しないことも認めているように思われる。ルール外ではあるが、合理的であると思われる。

準耐火構造二階建て団地でも、常識の範囲を超えた植栽や構築物が置かれている住居も見られ、これらの団地では、退去時の処理を厳格に行う必要がある。

平成 28 年度の模様替申請書を閲覧し、所定の手続きを経て承認されていることを確認した。

また、この中から 5 件を抽出し、当申請書が住民ごとの台帳ファイルに入っていることを確認した。29 件のうち、3 件は募集停止の団地に係る模様替えであった。

撤去を求めないことが前提となる模様替えである。本来は用途廃止を早期に行うべきであるが、移転促進は行っていないため、県費による撤去を行う前提での模様替えも認めざるを得ない状況である。



(空室手摺り)

(4) 県が行った増築

入居者に子育て世帯の占める比率が高かった時期に、世帯あたり居住スペースが不足し、『勉強部屋』と呼ばれている屋上階あるいは準耐火構造二階建ての庭にプレハブ住居を県が設置した例があり、現在でも、宇多津、西春日では、このスペースが残されている。消防法等について、問題のない範囲内で設置されているとのことである。

高層階のものについては、利用に応じて家賃を徴収している。



(屋上『勉強部屋』)

(屋上入口スペース)

(二階建て庭の勉強部屋)

(5) 直島団地

直島団地については、模様替えに関する手続きは町が処理することとされているが、当団地については、申請自体がないとのことである。

建設から日が浅く、居住者も比較的若年であるためと思われる。

8. 敷金

(1) 敷金の性格

家賃を賃貸する場合、賃借人が、家賃を払わなかったり、賃借物を損傷した場合の債務を確実に履行させるために、家主が一定金額をあらかじめ預かる制度である。賃貸の慣習として定着しているが、法律等に明確な規定はない。個々の契約により内容が規定され、地域によって慣習も異なる。

公営住宅では、公営住宅法により、3月分の家賃の相当する金額の範囲内で敷金を徴収することができるという規定になっており、香川県営住宅でも、入居時に家賃の3月分を敷金として預かる

ことを原則としている。

このため、所得が増加し、収入超過者や高額所得者となっても、当初家賃の3か月分で据え置かれる。また、長期入居者については、入居時の家賃が数千円であったことから、敷金も1万円強など、極めて低い水準のまま据え置かれている場合もある。

なお、県が設置する駐車場については、敷金の設定は行っていない。

(2) 収納・返還

1) 概要

県営住宅に入居する際に、算出された家賃の3か月分を敷金として預かり県営住宅の鍵を渡す。県の歳入歳出外現金として入金処理を行い、預り証を発行する。県営住宅が明け渡された時には、未納の家賃及び修繕負担分を控除し還付する。

2) 敷金の入金・返金

① 入居時

入居手続き参照。鍵の引渡し日に納付を確認した上で引き渡される。

② 退去時返金

退去手続き参照

なお、住み替えなどにより他の県営住宅から移転する際にも、入退去の手続きを行う。

(3) 住宅管理システムと歳入歳出外現金残高との照合

(指摘事項) 敷金について、年度末残高の照合は行ってこなかったため、県財務システムの住宅敷金の額と、住宅管理システムの敷金の額が一致していない。

その要因としては、過去の処理誤り、台帳システムへの入力ミスなどが考えられるが、原因の究明は困難である。

今後は、年度末で照合することを原則とし、差額については、順次調査を行い、原因ごとに必要な処理をする必要がある。

これについては、平成16年度の包括外部監査でも不一致が指摘されている。

(単位:円)

時点	住宅管理システム 調定額入居者分	県財務システム	差額
平成29年6月16日時点	270,031,830	270,777,200	745,370
平成16年12月1日時点	362,470,900	362,837,700	366,800

空室の増加に伴い、敷金残高は減少しているが、差額は大きくなっている。過去にさかのぼって差異の理由を突き止めることは難しいが、毎年の増減について、県財務システムと住宅管理システムの額が一致することを確認し、年度内で差異が発生しないようにする必要がある。

(4) 直島団地

直島団地では、敷金の情報はエクセルで管理されている。

平成 28 年度の入居者について、所定の敷金を徴収していること、敷金の入金処理と管理表が一致していることについて確認した。

また、平成 28 年度の退去者について、当初の管理記録に基づき、敷金の精算が行われていることを確認した。

9. 駐車場

(1) 県営住宅への県設置駐車場

香川県の県営住宅のうち、県が有料の駐車場を設置しているのは次表のとおりである。

①と③は同数であり、管理戸数と同数の駐車場を用意していることがわかる。

入居率の低下とともに、使用数も下がっているが、それ以外にも、高松元山、丸亀塩屋では、入居者の中でも6割使用に留まっている。

また、入居者のうち1割前後を占める生活保護世帯については、仕事に必要ななどの特別の理由がなければ、車両を保有することはできない。

団地名	建設年度	管理戸数	入居世帯数	駐車場管理数	駐車場使用数	使用率	対入居者使用率
記号		①	②	③	④	④÷③%	④÷②%
志度	H7～12	184	178	184	137	74.5	77.0
屋島東	S52	100	95	100	72	72.0	75.8
屋島西	S51～61	680	544	680	436	64.1	80.1
高松元山	S45～H2	240	232	240	140	58.3	60.3
坂出府中	H5,H8	122	111	122	107	87.7	96.4
丸亀塩屋	S59	15	15	15	9	60.0	60.0
善通寺	H10	60	57	60	50	83.3	87.7
多度津	H4～5	101	94	101	86	85.1	91.5
常磐	S48～55	256	179	256	139	54.3	77.7
計		1,758	1,505	1,758	1,176	66.9	78.1

その他の団地では、団地の住民により、駐車場が設置され、自主的に運営されている。このため、駐車場の料金、利用規約、住民への割り振りなど、住民により組成される団体により決定され、使用料の中から維持管理費を捻出している。

(2) 公営住宅と駐車場

1) 駐車場に対する考え方・取扱いの変遷

低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な国策として、昭和26年に公営住宅法が制定された。当時は、公営住宅の入居者に限らず、国民が自家用の車両を保有することは想定外であったと思われる。

通商産業省の国民車構想が昭和30年に発表され、モータリゼーション化とともに、昭和30年代から、公営住宅内での駐車場について課題となり、昭和38年には住宅局長通知が出された。

① 昭和38年住宅局長通知

公営住宅内で空き地や共有スペースなど、道路以外の場所で、管理上支障がなければ、自動車の保管場所として使用したり、駐車することが認められた。この段階では、入居者の一部が車両を保有している状況を想定した上での措置であったと思われる。

② 平成3年住宅局長通知

自動車の保管場所の確保等に関する法律(平成2年)の施行に伴い、自動車保管場所の要件として保有者が使用権原を有するものであることが明文化された。

これを受けて前記昭和38年住宅局長通達は廃止され、公営住宅の敷地の一部を、自動車の保管場所又は駐車場として整備・管理することは、地方自治法第238条の4第4項に基づく使用許可¹にあたりとされた。

③ 平成8年8月公営住宅法の改正

平成8年8月、モータリゼーションの進展による自動車社会の定着を踏まえた公営住宅法の改正により、駐車場は共同施設として位置づけられることとなった。

なお、他の共同施設としては、広場及び緑地・通路等が挙げられるが、これらは全て県営住宅に付随した施設として県が整備し、管理は住民が行う施設である。

しかし、駐車場は他の施設と異なり、自動車保有者が占有して使用する施設であり、使用には県の許可および使用料の納付が必要となる。

このように、自動車の普及とともに、県営住宅でも1世帯に1台を標準として駐車場の整備が行われてきたが、空室の増加、高齢化、などにより、一定数の整備は求められるものの、駐車場へのニーズは低下傾向にある。

2) 自動車登録制度

自動車を購入する場合、「車庫証明のための権原を証明する書面」を警察署に提出し、車庫証明の申請を行う。香川県では、駐車場の契約をしていない場合、この証明書を交付しない。

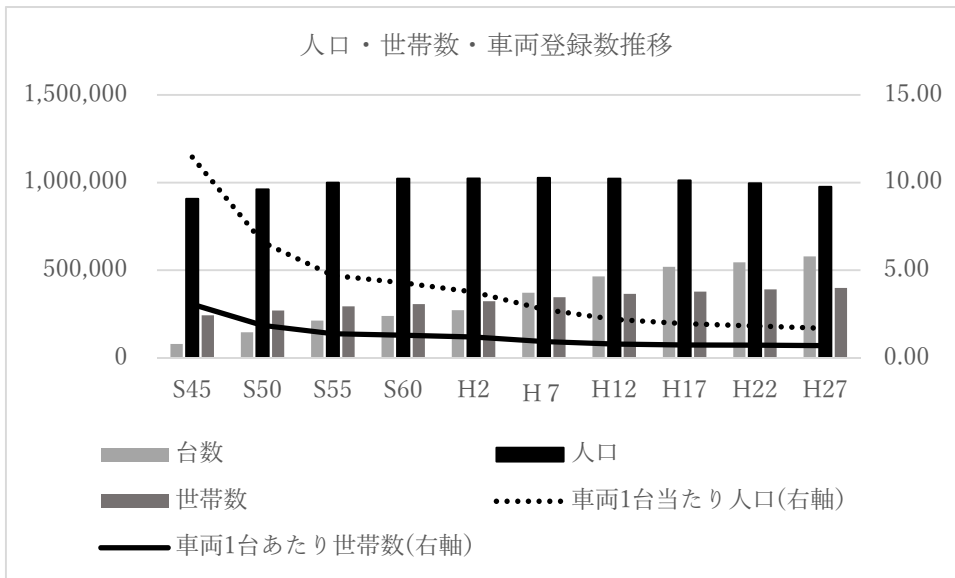
3) 香川県の人口と自動車保有台数の推移

車両の登録数は、増加率は鈍化しているものの、平成27年に至るまで増加し続けている。

県営住宅の駐車場利用率が低いのは、入居世帯数自体の減少、車両を保有できない生活保護世帯の入居、居住者の高齢化などが影響しているものと思われる。

¹ 行政財産の用途又は目的を妨げない限度において行う使用許可。

年度	単位	S45	S50	S55	S60	H2
四輪乗用車登録数		79,235	145,638	212,792	238,766	271,998
S45を100とした場合の割合		100.0	183.8	268.6	301.3	343.3
香川県人口	人	907,897	961,292	999,864	1,022,569	1,023,412
S45を100とした場合の割合		100.0	105.9	110.1	112.6	112.7
香川県世帯	世帯	242,568	270,121	293,979	306,996	322,797
S45を100とした場合の割合		100.0	111.4	121.2	126.6	133.1
車両1台あたり人口	人	11.46	6.60	4.70	4.28	3.76
車両1台あたり世帯数	世帯	3.06	1.85	1.38	1.29	1.19
年度	単位	H7	H12	H17	H22	H27
四輪乗用車登録数		371,420	464,646	519,334	544,594	578,736
S45を100とした場合の割合		468.8	586.4	655.4	687.3	730.4
香川県人口	人	1,027,006	1,022,890	1,012,400	995,842	976,263
S45を100とした場合の割合		113.1	112.7	111.5	109.7	107.5
香川県世帯	世帯	346,147	364,972	377,691	390,474	398,551
S45を100とした場合の割合		142.7	150.5	155.7	161.0	164.3
車両1台あたり人口	人	2.77	2.20	1.95	1.83	1.69
車両1台あたり世帯数	世帯	0.93	0.79	0.73	0.72	0.69



(3) 県設置住宅駐車場の現況

1) 有料駐車場

① 使用料

使用料は、「香川県使用料、手数料条例」に沿い、算出される。計算要素は、使用面積あたりの償却費、修繕費、管理事務費、土地使用料、公課の合計であり、1台あたりは $2.3\text{m} \times 5\text{m} = 11.5 \text{ m}^2$ として計算されている。

志度、元山を抽出し、算出過程について検証を行ったところ、各種経費が含まれ、計算されていた。

② 申し込み及び解約

駐車場の利用申込使用者、入居者との続柄、区画、車種、車両番号、使用開始日等を記入し、自動車検査証を添付して申請することとされている。このため、事前に駐車場の管理を行う自治会等の承諾が必要となる。

(監査手続き)

平成 29 年2月を抽出し、明け渡し届け、又は駐車場使用許可申請書について、リストと照合し、また、住民台帳により居住者であることを確認した。

(指摘事項—共通) 入居者等から提出された申請書に受付印を押印していないものがあるが、漏れなく押印することが望まれる。

(意見) 申請日付と使用開始日が同一であるなど、申請日と使用開始日の間に事務処理に必要と思われる期間が十分でないものが見られた。

また、原則として入居者以外が使用許可を得ることはできないが、介護保険のヘルパー用の駐車場などについては、必要に応じて認めるとのことである。

③ 管理

駐車場の維持管理は、指定管理者が、団地自治会に1台あたり月額170円で委託している。委託料は、上半期と下半期の年2回支払っている。

(監査手続き)

支払い明細を閲覧し、台数に単価170円をかけた金額の6か月分が支払われていることを確認した。

(意見) 少なくとも、委託費を支払っている自治会については、自治会の資金管理について、適正に行われていることについて、確認を行う必要がある。

その方法については、自治会運営方法のチェックシート等を作成し、委託費を支払う際には、チェックシートと、資金について適正に管理している旨の宣誓書の提出を求めるなどが考えられる。

このうち1団地については、自治会長の個人名のみ口座となっている。また、1団体では、会長と自治会口座名義が異なっている。

(意見) 個人名義のみ口座に、指定管理者が委託費を振り込むことは適当ではない。自治会の口座であることがわかる口座名義への書き換えについて、指導することが望まれる。

前に示したように、入居率の低下や入居者の高齢化などに伴い、駐車場の利用率も低下している。空き駐車場については、来客用などとして利用されていると思われるが、自治会の共通経費とするべきものであり、これらについて、管理委託料を支払うことは適当ではない。しかし、駐車場全体の管理を指定管理者から自治会に委託しており、県から指定管理者へは、空家も含めた管理戸数で、駐車場も管理戸数分を仕様の中に入れて協定しているので、空き部分は管理料の水準に反映されることとなる。しかし、指定管理者との協定のうち、年次協定には反映されないことから、より機動的な変更ができるような方法について、次の指定管理者協定までに検討することが望まれる。

また、利用率が低いことについては県営住宅の今後の管理方針と併せて検討される必要がある。

2) 自治会管理駐車場

上記以外の住宅は、他の共用施設である空間、通路等を利用して駐車されているが、これについて、県は関与しておらず、自治会により運営されている。

これには、自治会が団地の空きスペースを利用して駐車場にしているケースと、自治会が団地の敷地外に駐車場スペースを確保して運営されている二つのケースがある。

それぞれの運営方法を採用する団地については、指定管理者が住民に配布する駐車場案内によると、次のとおりである。

運営方法	① 団地自治会が管理している駐車場(自治会の手続きにより車庫証明が発行できる)	② 団地自治会が独自に空地を利用(確保)して運営している駐車場(県では車庫証明の発行ができない)
団地名	牟礼、西春日、香川、太田、植松、国分寺、宇多津、新宇多津、丸亀安達、飯山	屋島、松島、木太コーポラス、木太川西、札幌、勅使、一宮、上天神、天神前、昭和、丸亀城東

ここで②とされているほとんどの団地では、敷地内にも駐車場を設けている。

①②ともに、概ね空きスペースにラインを引いて、番号を付し、駐車スペースとしている。天神前団地では、使用者の名前を記入しており、うち3台分は指定管理者用とされていた。

県で公園(運動場)として設置された共用施設や、団地内の用途がよくわからない空き地スペースが駐車場として利用されているケースもある。

団地外に有償でスペースを確保している団地との公平性の観点からは、自治会が共用部を駐車場として利用している部分については、目的外使用とするなどの方法により、使用料を徴収するべきであると思われるが、香川県は、団地による条件の違いなど、検討のうえ、使用料は取らないこととしている。

団地の中には、坂出府中など、団地に入る通路にも駐車場スペースを設けている団地も見られた。救急車、消防車など緊急車両の通行にも考慮しているものとは思われるが、危険のないような敷地利用が行われていることについては、県も確認する必要がある。

また、別項に記載した放置自動車について、自治会の区画した駐車スペース内に放置されていた。駐車場の管理状況として、適当とは思われない。

(意見) 駐車スペースとして利用することが適当でないところを駐車スペースとしている団地がないか、適宜確認することが望まれる。

3) 徴収事務

駐車場の使用料金の、徴収事務については、家賃とあわせて徴収している。

住宅のセーフティネットとして建設された県営住宅であることから、生活に必要な居住スペースに関する家賃以上に、駐車場料の延滞に対する対処は厳しくすべきという考え方もありうるが、現状では、駐車場の使用料を延滞しても、駐車場の使用許可を取り消すという規定はない。

(意見) 駐車場について、長期に滞納すると、使用許可を取り消す規定を設けることについて、検討することが望まれる。

また、家賃の延滞への対応も、厳格化する傾向にあることから、家賃と同等の管理を行うことで足りると思われる。

敷金の項に記載しているが、駐車場に対する敷金の設定については、公営住宅法には駐車場の敷金についての規定がないことなどから、難しいと考えられている。

また、入退去以上に駐車場使用変更の頻度は高いと思われ、金額の割合に管理が煩雑になるともいえる。



(県が設置する駐車場) (自治会設置の駐車場) (団地内に掲示された見取図)



(区画内放置自動車) (空きスペース駐車) (自治会設置区画)

4) 直島団地

直島団地は、1戸について、1台の駐車スペースを割り当てて設計されており、その使用料は家賃に含むとしている。このため、駐車場に関して特別な事務は発生しない。

ただし、当団地の立地を考えると、公共交通手段を利用することが難しく、1世帯に1台以上の多いが、これらの駐車場は、現在では、各入居者が自分で手配しているとのことである。

10. 共用部分

(1) 総論

民間の賃貸住宅であれば、共用部の清掃等は家主の責任で行われ、その分を共益費として家賃とともに徴収することが一般的である。しかし、県営住宅では、大きな樹木の剪定、県が設置した構築物等の機能維持以外については、入居者により良好に維持管理されることが基本である。団地ごとに、あるいは、大規模団地では一定の戸数ごとに、自治会が設けられ、住民が会費や労働力を提供し、共用部の清掃等を行っている。

このため、同じ団地でも、棟により、維持管理の状況が異なることがある。また、募集停止されたり、交通の便が悪いなどの理由で団地の入居率が低くなると、共用部分の十分な維持管理が難しくなり、雑草が生えたり、廃棄物が放置されるという状況になりがちである。

共用部分と私生活部分との境界は難しい場合もあるが、県営住宅は、共用部分を含めて、一定の秩序を持って使用される必要がある。これについて、自治会活動が低調な団地では、清掃時に人が集まらない、剪定に経費がかかるが自治会費では賄えないなどの問題もあり、管理が不十分であると思われる例が、この項に記すように、数多く見られた。

(意見) 団地は、住居であるとともに、公費をもって建設された行政財産であり、秩序正しく団地が使用されるよう、根気強く管理を促す必要がある。

昭和団地の前庭は、県が植栽した樹木の区分も困難であるほど植物が繁茂している。高松市の中心部に立地し、公道に面しており、近隣には高松市図書館など公的施設もある。



(前庭1)



(前庭2)

(意見) 昭和団地の前庭については、街中にも関わらず、植物が繁茂した状態になっており、適切に維持管理されているとは言えない。今後の管理方法について住民と調整することが望まれる。

(2) 道路

県有地である団地への進入路のうち、天神前、西春日、国分寺など、複数の団地で、県の進入路を利用しなければ出入口のない住宅や店舗がみられた。



(進入路)

(団地内通路1)

(団地内通路2)

また、国分寺などの大規模団地では、団地内通路を通らなければ公道に出られない住宅も見られた。

このような進入路及び通路は、県営住宅という行政財産の一部ではあるが、県営住宅を用途廃止したとしても、他の資産への転用や処分することが困難になると思われる。

団地内通路の中には、道路法第2条に基づき、香川県警察によって、制限速度が定められてい

るものもある。これらの道路は、通行が妨げられていないだけであり、道路構造令を満たしておらず、そのまま県道として道路課等に移管することは困難とのことである。

(意見) 県営住宅の進入路、通路のうち、公道とすべきものがないか、検討を行い、公道とすべきものがあれば、県の道路担当部署あるいは県営住宅のある市町に移管することについて、検討することが望まれる。

(3) 公園・遊具

従来、公営住宅の建設補助金の採択条件として、一定規模以上の公営住宅内には、公園等のスペースを設けることが求められていた。

このため、大規模な公営住宅には遊具などが設置され、遊具が設置された公園スペースの清掃は住民が行うこととされている。

一方、遊具自体に危険がないか、等の管理責任は県にある。遊具による事故の発生を受け、定期的な点検が求められており、指定管理者は3か月おきに遊具を点検し、その結果を県に報告している。それ以外にも、指定管理者の管理員は巡回時に異常を発見すれば対応している。

他項でみたように、公営住宅の居住世帯に占める高齢者世帯の割合が高くなっており、団地のなかには、遊具の周囲を草が覆い、ほとんど使用されていないのではないかと思われるものも見られた。また、遊具の中でも、砂場は、衛生上も問題があることが指摘されている。草が生えていたり、地面と同化しているものもあり、現在も砂場として使用されている様子のあるものは見られなかった。また、遊具のうち、土管には、中心部にゴミが溜まっているものも多く見られた。

(意見) 遊具のうち、土管については、防犯上も衛生上も課題が多いと思われる。居住者の意見を聞きながら、撤去を前提として検討することが望まれる。特に、屋島団地の土管については、遊具とも思われず、内部に複数のごみのかたまりが見られた。早急に撤去、あるいは内部に詰め物をする、などの対応を行うことが望まれる。



(遊具用土管1)



(遊具土管2)



(車止め土管)

(意見) 公営住宅の遊具を全て維持するのか検討のうえ、管理方針を明確にすることが望まれる。団地の自治会等で草刈等ができない場所にある遊具については、撤去することを検討する必要がある。



(休憩スペース)

(公園)

(公園遊具)

(4) 共有部の占有

共用部を、特定の居住者が専用あるいは占有することはできない。しかし、多くの団地で、果樹を含む農作物が耕作されている。

県営住宅は、国の補助要綱に沿い、日照を考慮し、間隔をあけて建設されてきたことから、民間の賃貸住宅に比べて、一戸あたりの敷地の面積が多い。先に記したように、共用部の管理は県営住宅では入居者が行う。このため、草刈りや花を植えたり、アスファルト舗装部分は駐車場として管理されている団地も多い。しかし、野菜等の耕作は禁止されていると思われる。実際には、きれいに手入れされた畑は、雑草が放置されるよりも好ましく、現状を見ながら、管理の在り方について検討することが望まれる。

(指摘事項) 勅使団地においては、共用部に資材が置かれていた。また、観音寺常磐団地の駐車禁止エリアには、改造中と思われる自動車がシートをかけて置かれており、付近の通路や空きスペースには、タイヤなどが置かれている。これらは、産業廃棄物の不法投棄とも考えられる。早期に撤去を求める必要がある。



(ミニビニールハウス)

(緑のカーテン)

(作物育ちすぎ)



(通路資材1)



(通路資材2)

(5) 放置自動車

屋島に1台、飯山に2台、ナンバーのない自動車が放置されていた。中でも、飯山の2台は車中にごみが散乱しており、長期間放置されていたように見られる。

放置自動車の取り締まりは指定管理者の巡回管理人の責務とされている。

放置自動車については、車に張り紙をするなどして、持ち主に撤去を求めるなど、一定の手続きを経なければ撤去することができない。

(指摘事項) 放置自動車については、放置の事実について、指定管理者に報告を求めるとともに、早期撤去に向けた対応を検討する必要がある。



(放置自動車2台)



(放置自動車内部)



(放置自動車1台)

(6) 自転車置場

自治会の多くでは、年末に放置自転車を整理しているとのことであるが、自転車置場には、丸亀安達団地を除き、放置自転車が撤去されず残されていた。なかには、ナンバーのないバイクが放置されている団地も見られた。

(意見) バイクについては、自動車に準じて指定管理者に管理を任せるか、自治会で自転車とともに管理するのか、管理責任の所在を明確にし、放置自転車については、定期的に整理されるようルールを明確にすることが望まれる。

また、古い団地では、物置スペース等を自転車置き場に転用している団地もある。その中でも、天神前団地については、もともと自転車置き場であったと思われる団地奥のスペースについて、住民の廃棄物が置かれている。自転車置き場として設置された構築物について、撤去することが望まれる。



(壊れた自転車)



(自転車置き場)



(放置バイク)

(7) ベンチ

複数の団地で、団地建物の通路部分にベンチが置かれていた。

(指摘事項) 建物内共有スペースに、本来あるべきではないものが置かれているので、適切に管理することが望まれる。

(8) 私物

玄関や通路部分に私物が置かれている団地も多く見られた。いわゆる階段式の団地については、2戸から3戸がその階の踊り場を共有する形になる。その階に空き部屋がある場合、他の住人がその前にまで物を置いている例が多く見られた。共有部分については、基本的に置いてよいものは限定されると思われる。巡回管理人は撤去することを指導しているとのことであるが、私物の置かれている住居リストや指導記録を作成し、継続的に指導することが望まれる。

(意見) 共有部分におかれている私物について、自転車と同様に現況を見直し、撤去を求めることが望まれる。



(玄関前)



(空家玄関前)

(9) 自治会が管理する施設

自動販売機については、別途、目的外使用許可の項で記載したように、自治会により、災害対応の自動販売機が設置されている例が見られる。

そのほか、集会場、ごみ集積場については自治会が管理しているが、香川県の団地では、管理状況は良好であると思われた。

このほか、共用部分に倉庫が置かれている団地も多く見られた。このなかには、「災害用備品入れ」などと記載されているものもあるが、いくつかの団地では、表示のない倉庫が設置されていた。別項に記載したように、庭などに私用として設置された物置もあり、自治会が設置した物置であること、また何が保管されているものか不明である。



(表示のない倉庫)

(自主防災資材置場の表示のある倉庫)

(意見) 自治会により共用部に設置された倉庫については、その旨表示することが望まれる。

(10) 直島団地

直島団地では、共用部についても管理状況は良好であった。

共用部の管理費については、町で決定した定額を、町職員が集金し、そこから電気代等の費用を支払っている。決算額、収支の状況については入居者の代表により確認されている。

自治会等による管理を求めていないため、町職員が集金、支払事務を行っているものと思われる。現状では、特に問題となることはないと考えられるが、300万円弱の残高が発生していた。県営住宅であることから、預り金の管理状況については、県が定期的に確認する必要があると思われる。

11. 目的外使用許可

(1) 概要

行政財産は、目的を持った資産であることから、目的外の使用は制限され、また、事前に管理部署によって内容を検討した後に許可される。

使用内容により、電柱であれば5年などと使用許可する期間及び使用料が、許可手続き等とあわせて、香川県の「行政財産の使用許可に関する基準」に定められている。これらの許可は、対象となる行政財産を所管する部署が行う。

(2) 県営住宅の目的外使用許可

使用許可の更新を行わない年であっても、年度初めに1年分の使用料を徴収することもあり、住宅課では、市販ソフトにより使用許可の一覧表を作成して管理している。

平成 29 年度当初の使用料の内訳は次のとおりであり、電気・ガス等のインフラ関連が大部分を占める。このほか、上下水道の管渠等も相当数の許可が行われているが、自治体の事業であるこ

とから使用料は免除されている。

(単位:円)

NTT 西日本	四国電力	ガス等	団地内自治会	その他	合計
1,117,500	1,077,920	2,518,334	47,088	26,199	4,787,041

(監査手続き)

使用許可一覧表より、最も件数の多い電気会社と、平成 29 年4月の更新申請書等により、申請内容に沿って使用料が計算されていること、対象箇所が地図で明確に示されていることを確認した。

また、次の事項について、確認を行った。

① 自動販売機

自治会が設置する自動販売機について、一覧表に基づき、各種資料と照合した。

(監査手続き)

目的外使用許可一覧を入手し、行政財産使用許可申請書と照合した。

同申請書に記載されている使用面積と自動販売機の台数について、添付されている自動販売機のカタログコピーなどと照合した。

自動販売機を設置する面積により、使用料が計算されていることを確認した。

一覧表からは、不相当と思われる使用許可は見られなかった。

自動販売機の使用料は、自動販売機を置く面積のみで計算される。自動販売機の前に空間がなければ使用することはできないが、設置に関する使用許可という整理がされているものと思われる。

団地名	募集停止	管理戸数	入居世帯数	入居率%	自動販売機設置台数	1台あたり入居世帯	団地名	募集停止	管理戸数	入居世帯数	入居率%	自動販売機設置台数	1台あたり入居世帯
志度		184	178	96.7	1	178.0	天神前	※	24	11	45.8		
牟礼		439	249	56.7	2	124.5	昭和	※	24	11	45.8		
屋島東		100	95	95.0			植松		240	138	57.5	2	69.0
屋島	※	108	99	91.7			国分寺		354	317	89.5	2	158.5
屋島西		680	544	80.0	2	272.0	坂出府中		122	111	91.0	1	111.0
高松元山		240	232	96.7	1	232.0	宇多津		378	319	84.4		
松島	※	150	93	62.0			新宇多津		90	85	94.4	1	85.0
木太コーポラス		208	62	29.8			丸亀安達		126	119	94.4		
木太川西		197	129	65.5			丸亀城東		36	33	91.7		
札場		23	23	100.0			丸亀塩屋		15	15	100.0		
勅使	※	12	7	58.3			飯山	※	113	43	38.1		
西春日		854	484	56.7			善通寺		60	57	95.0	1	57.0
香川		436	341	78.2			多度津		101	94	93.1	2	47.0
一宮		404	315	78.0	3	105.0	常磐		256	179	69.9		
太田		134	124	92.5			直島		24	23	95.8		
上天神	※	8	3	37.5			計		6,140	4,533	73.8	18	-

自治会では、自動販売機を設置している。自動販売機による収入は自治会の活動資金とされており、面積当たりの使用料のみ納入させている。

また、多くの自動販売機は、災害などでライフラインが途絶えた際に、無料で飲料を提供する「災害対応」のものが設置されているが、通常の自動販売機も見られた。

県営住宅の性格から、自動販売機を設置するのであれば、災害対応とすることが適当であると思われる。災害対応の自動販売機への切り替え推奨を行うこと、また今後の設置については、災害対応を前提とすることについて、検討することが望まれる。



(災害対応自動販売機)

(大型自動販売機)

(災害対応自動販売機)

② 選挙用のポスター

選挙用のポスターについては、日数を限って許可されている。しかし、使用許可日までに撤去されていることまでは確認されていない。

また、使用許可についても、掲示後に提出されることもある、とのことである。

市町の選挙管理委員会が設置するものであることから、長期間放置されることはない。また、使用料も公的利用として免除されるため、確認されないことについての実害はない。

③ 高松市の施設

高松市の遺跡見学施設に付属した階段が、西春日団地の地目「山林」付近に設置されている。この施設は、恒久的なものではあるが、使用許可は1年と短く設定されている。

複数年が適当ではないかと思われるが、階段についても、公的団体の公共目的の利用であることから使用料は免除されており、毎年免除申請を提出する必要がある。

なお、この山林は、県営住宅に空室が多い現況を見ると、「第3 利用度の低い資産」の「3. 利用されていない資産」で述べたとおり、今後も県営住宅として使用する見込みはない。遺跡展示を含み、高松市で総合的な利用を検討できるのであれば、市に移管をすることについても、検討することが望まれる。



(高松市遺跡施設)



(行政財産、地目「山林」)

12. 連絡員

(1) 概要

県営住宅のうち、札場、勅使、上天神、天神前、昭和、丸亀塩屋、直島以外の団地では、指定管理者が、入居者の中から自治会長の推薦により連絡員を委嘱している。

公営住宅を運営する自治体では、条例等で、団地入居者に委嘱する住宅管理人を置くことができるとし、その業務の内容や報酬などを定めていることが多い。香川県でも、香川県営住宅条例に(県営)住宅管理人を置くことができる、という規定があるが、連絡員が入居者の中から委嘱されることやその職務から推測すると県の場合、住宅管理人は連絡員を指すものと思われる。また、住宅管理人とは別に指定管理者の職員である「巡回管理人」が各団地を巡回している。

(2) 連絡員の業務

香川県営住宅条例施行規則第 23 条に記載された住宅管理人の職務は、次のようなものである。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 県営住宅の家賃又は駐車場使用料の納入通知書の交付に関すること。 (2) 県営住宅の入居又は明渡しの確認及び報告 (3) 県営住宅等の破損箇所の発見及び報告 (4) 前3号に掲げるもののほか、県営住宅の管理上必要な事項 |
|---|

一方、連絡員について、条例等に定める役割はない。連絡員は毎年選任され、年度初めに研修会を開催している。研修会資料によると、連絡員の役割として次のように記載されている。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. 入居者から依頼された要望等について巡回管理人に連絡すること。 2. 入居者から提出のあった各種届出書等を預かり、巡回管理人に渡すこと、または、提出の必要のある書類について提出するよう指導すること。 |
|--|

その研修資料に記載されている巡回管理人の職務は、次のようなものである。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. 退去に伴う検査業務 2. 簡易修繕に係る業務 3. 苦情要望に関する業務 |
|---|

4. 入居者募集予定の修繕完了確認業務
5. 各団地の自治会長、連絡員との間での連絡事項及び書類のやりとり
6. 遊具類の点検業務
7. 家賃督促状の個別配布業務
8. 収入申告書及び家賃決定通知書の全戸配布業務
9. 文書類の配布業務
10. 放置自動車の対応
11. 建替え住宅棟の中古部品の収集、清掃、保管

住宅管理人が行う業務について、県内各自治体のホームページで公表されている条例等を見ると、高松市では、市営住宅管理人規則第6条において次のように詳細に記載されていた。

1. 条例及び高松市市営住宅条例施行規則(平成9年高松市規則第 48 号)に定める遵守事項について、入居者に対し適切な指導を行うこと。
2. 住宅の入居者及び退居者の確認及び報告並びに入居者の異動の確認及び報告に関すること。
3. 住宅の災害等による破損箇所の発見及び報告に関すること。
4. 入居者への周知文書等の配布に関すること。
5. その他住宅の管理上必要な事項についての報告

高松市営住宅の入居者から選任される市営住宅管理人が行っている業務の多くは、香川県では、巡回管理人が行っており、入居者である連絡員は、巡回管理人の補佐を行う位置づけとも見て取れる。市営住宅管理人に比べると、連絡員の行うべき業務は少ないと言える。

一方、団地住民の高齢化に伴い、独居高齢者も増加しており、前に記した香川県営住宅連絡員研修会資料でも、住民の安否確認も重要な役割として説明されている。

なお、県と指定管理者との協定書の仕様書「8指定管理業務の内容」の「チ県営住宅連絡員に関すること」では、主な業務として、次のことを挙げている。

- ・ 各種届出等の配布、その提出指導
- ・ 入居者への連絡事項等の周知
- ・ 火災等の非常事態等の場合の措置

指定管理者は、この規定に基づき、巡回管理人の業務範囲を決定していると思われる。

また、指定管理者制度導入前の管理委託でも、巡回管理人が設けられていたことから、指定管理者制度導入にあたっては、巡回管理人を置くことを前提として、当初の仕様書が作成されたと思われる。

(3) 委嘱手続き

1) 選任

連絡員については、自治会からの推薦に基づき、任期は1年で県が委嘱する。

香川県の平成 28 年度末時点での連絡員の人数は、38 名である。

(監査手続き)

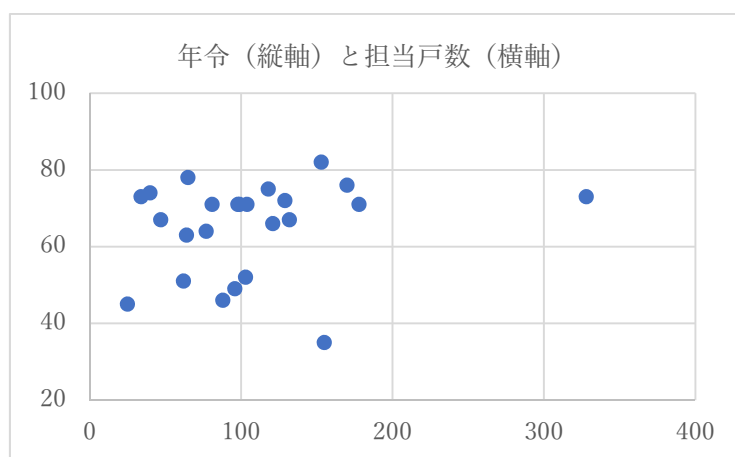
平成 28 年度の連絡員一覧表を入手し、選任に当たり、自治会長からの推薦を入手していること、管理戸数が平成 28 年度末の入居戸数と大きく異なる団地がないことを確認した。

自治会長を兼ねる連絡員は5名であった。県では、連絡員について、年齢制限は設けていないとのことであるので、自治会長からの推薦状に、年齢について、記載されていないものが多い。記載されている者の中でも、65 歳以上が過半数を占めている。

推薦状に年齢を記載している連絡員は 24 名であり、その分布は次のとおりである。

年齢	35～44	45～54	55～64	65～74	75～84	合計
人数	1	5	2	12	4	24

年齢と担当戸数をプロットすると、次のようになり、65 歳以上でも相当数の戸数を担当していることがうかがえる。これは、定年後の時間に余裕のある世代が担当しているためと思われるが、後期高齢者でも相当数を担当している例もある。



推薦状に記載されている年齢があまりに高齢である場合、県も委嘱時に、委嘱可能な状況であることを確認する必要も出てくるとされる。

(意見) 連絡員は県からの委嘱により職務を行う者であることから、氏名、居住する団地は、重要な情報といえ、漏れなく記載するよう、指導することが望まれる。

また、委嘱可能な者として、「介護保険の要介護認定を受けていない」等の条件を付すことも考えられる。

香川県では、連絡員を委嘱するにあたり、「家賃等の滞納がないこと」のみを委嘱条件としている。

滞納がないことについては、推薦する自治会では把握できないため、推薦を受けた後、委嘱前に滞納の有無を確認する。滞納がある場合には、完納を確認後に委嘱している。ただし、委嘱後に滞納した場合には、連絡員を解嘱したり、連絡員報酬から滞納家賃等を差し引くシステムはない。

また、他自治体では、管理人の選任にあたり、宣誓書を入手することが多い。連絡員については、他の自治体の管理人ほど責務は重くないものの、日常的に文書を預かる可能性があり、個人情報に類する情報を把握することが責務の一部でもある。このため、一般入居者には教えない指定管

理者の連絡先を、連絡員には教えて緊急時等の対応にあたっている。

連絡員として入手した住民の情報をむやみに他に漏らさないこと、必要な情報は速やかに巡回管理人に伝えるなど、期待される責務を果たすこと等を盛り込んだ宣誓書を入手することが望まれる。

また、解嘱しようとした場合にも、解嘱の基準、規定が設けられていない。

高松市、丸亀市では、管理人の解嘱規定をおいている。丸亀市では、次のような場合に解嘱するとしており、高松市でもおおむね同様であった。

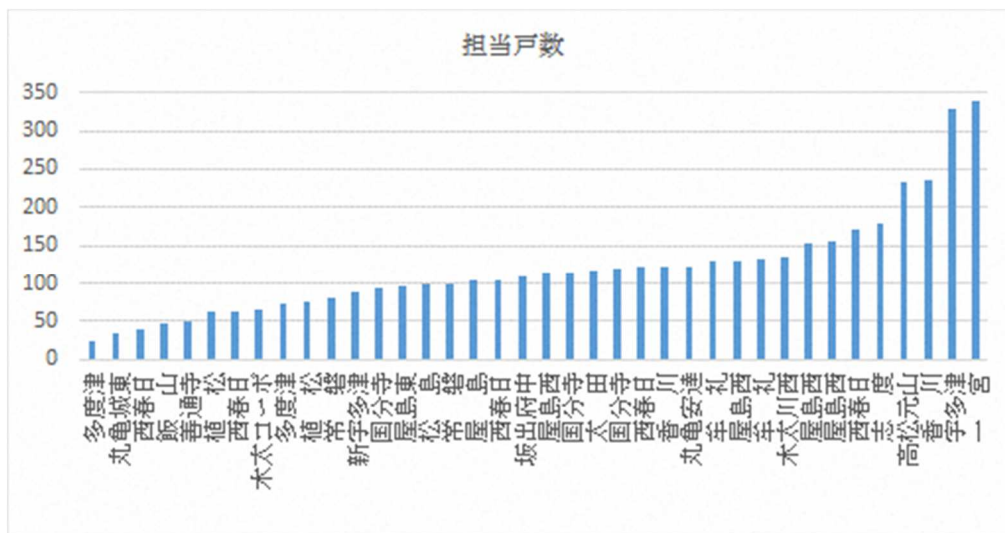
- (1) 市営住宅管理人が管理区域外の住宅に転出したとき。
- (2) 傷い又は病気のため職務の遂行が不可能となったとき。
- (3) その職務を怠ったとき。
- (4) 市営住宅管理人から辞退の申出があった場合で、正当な理由があると認められるとき。
- (5) その他市営住宅管理人として不適当と認められたとき。

(意見) 次の事項について記載された連絡員に関する規定を設けることが望まれる。
①資格要件、②任期、③宣誓書の入手を含む選任手続き、④解嘱規定

(4) 報酬

連絡員の報酬は、月額で定額の 545 円と、その年の4月1日現在の入居戸数1戸あたり 45 円をかけた金額が、年に2回支払われる。

担当戸数が相当多い連絡員もいることから、報酬額が月額1万5千円を超える連絡員も見られる。



団地名	多度津	丸亀城東	西春日	飯山	善通寺	植松	西春日	木太コーポ	多度津	植松	常磐	新宇多津	国分寺
担当戸数	25	34	40	47	50	62	64	65	73	77	81	88	95
月額(円)	1,870	2,075	2,345	2,660	2,795	3,335	3,425	3,470	3,830	4,010	4,190	4,505	4,820
団地名	屋島東	松島	常磐	屋島	西春日	坂出府中	屋島西	国分寺	太田	国分寺	西春日	香川	丸亀安達
担当戸数	96	98	99	103	104	109	114	115	118	119	121	123	123
月額(円)	4,865	4,955	5,000	5,180	5,225	5,450	5,875	5,720	5,855	5,900	5,990	6,080	6,080
団地名	牟礼	屋島西	牟礼	木太川西	屋島西	屋島西	西春日	志度	高松元山	香川	宇多津	一宮	
担当戸数	129	131	132	135	153	155	170	178	233	235	328	338	
月額(円)	6,350	6,440	6,485	6,620	7,430	7,520	8,195	8,555	11,030	11,120	15,305	15,755	

ホームページで管理人報酬が確認できる高松市、丸亀市の管理人報酬と香川県の連絡員報酬とを比較すると、次のようになる。

(単位:円)

高松市		丸亀市		香川県	
受持戸数	月額	受持戸数	月額	受持戸数	月額
～20戸	1,700	～20戸	1,000	10戸	995
21戸～30戸	2,600	21戸～30戸	1,100	20戸	1,445
31戸～40戸	3,500	31戸～40戸	1,200	30戸	1,895
41戸～50戸	4,400	41戸～50戸	1,300	40戸	2,345
51戸～60戸	5,200	51戸～	1,400	50戸	2,795
61戸～70戸	6,100	※ このほか、水道業務のある場合には月額3千円を加算		60戸	3,245
71戸～	7,000			328戸	15,305
				338戸	15,755

連絡員報酬の月額が高松市の上限7千円を超える連絡員が8名、1万円を超える連絡員も4名と、他の自治体に比べ、業務は少ないが、報酬は高い水準にあるといえる。

業務に比べ、報酬額がどの程度の水準であるべきか、という判断はさておき、連絡員の責務は住民の現況把握である。高松市の71戸、丸亀市の51戸は、住宅管理人の目の届く範囲として、一定の上限を示しているのではないか。

(意見) 連絡員に対する報酬の考え方、連絡員の担当戸数の上限について、検討することが望まれる。

(5) 直島団地

直島団地では、連絡員を置いていないため、連絡員に関する事務もない。

13. 請負・委託契約

(1) 概要

県営住宅の日常的な修繕は指定管理者への委託業務に含まれ、耐震改修や外壁改修、景観改善工事など、計画的に実施される工事及びその設計業務は、県が直接発注する。

前に記した県営住宅長寿命化計画に沿って、順次予算をとって実施される。平成28年度の請負及び委託の件数と金額は次表のとおりであり、計画に規定された事業であった。

(単位:千円)

項目	当年度 件数	当年度 支払額	翌年度 繰越件数	翌年度 繰越金額	合計件数	合計金額
委託契約	10	22,571	1	1,298	11	23,869
請負契約	13	3,025,554	2	90,769	15	3,116,323
合計	23	3,048,125	3	92,067	26	3,140,192

(2) 委託契約

1) 指名

平成 28 年度の委託契約 10 件は、設計、地質調査、構造体強度調査など、全て請負契約に関連するものであった。また、全て金額が一定以下であることから、5者を県が指名し、受託希望者が入札する指名競争入札によっている。

指名については、庁内の審査を経て決定されるため、担当者が独断で決定することはできない。指名された業者の指名回数は1回又は2回であり、特定の業者に偏っている例は見られなかった。また、入札状況を見ると、2者以下しか応札されないものは見られなかった。

応札者	5者	4者	3者	合計
件数	6件	3件	1件	10件

2) 予定価格

入札額比率(応札額の最低額を最高額で割った比率と落札率)を比較すると、次の表のようになり、落札率が高いものは、応札についても、最高額と最低額が接近していることがわかる。最高額と最低額の差が大きな契約については、落札率も低くなっており、予定価格の設定に課題があるものについても、一定の競争原理が働くことで、経済的な入札事務は行われていると思われる。

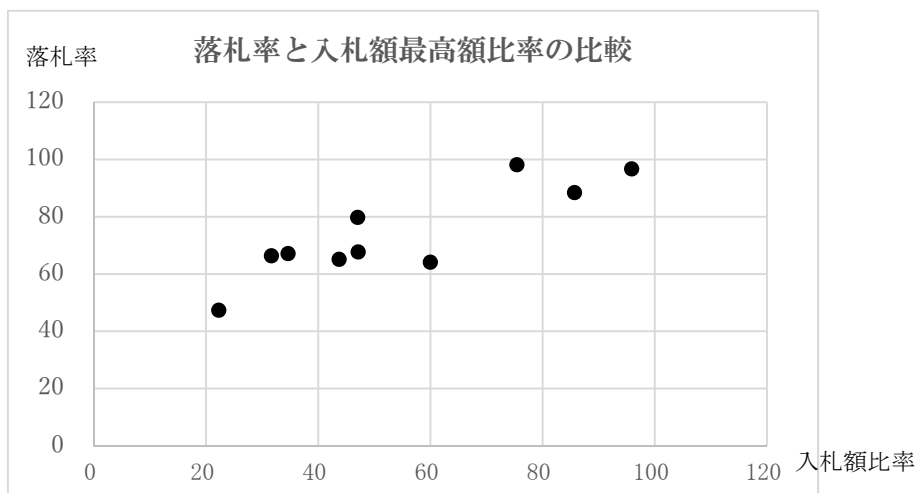
ただし、1件、平成 28 年度県営住宅西春日団地外 10 団地ビル陰設備撤去等実施設計業務については、5者が入札したものの、3回入札をやり直しても不落であり、メンバーを変えて再度入札を行っているが、そこでも3回目の入札で初めて落札者が決定している。

このような場合、最低価格を付けた者が変わらない入札は、一般的に競争性が低いと思われるが、この件については、予定価格の設定に課題があったものと推測する。

予定価格の算出は、国の示す算出基準に基づき人件費を積み上げるなどして算出しているところで、指名業者の繁忙の状況により落札意欲は大きく異なることから、同じような設定でも落札されることもある、とのことである。

(意見) 予定価格が低すぎて、落札者が現れない入札業務については、その原因を調査し、次回の入札事務に活かすよう、記録することが望まれる。

平成 28 年度の委託契約（繰越分を除く）の状況



項目	No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
応札者数	者	5	3	5	5	4	5	4	5	5	4
最低額①	千円	780	3,900	700	950	2,840	1,650	800	900	3,500	4,150
最高額②		3,500	6,500	1,600	3,000	8,200	3,500	1700	1,050	3,650	5,500
入札額比率 (①÷②)	%	22.3	60.0	43.8	31.7	34.6	47.1	47.1	85.7	95.9	75.5
落札率		47.3	64.1	65.1	66.3	67.1	67.7	79.8	88.4	96.7	98.2

(3) 請負契約

1) 応札者

請負契約については、全般に、東日本大震災後の復興事業開始以来、工事需要が増加し、入札への応募が少ない傾向にある。

住宅課の平成 28 年度の入札状況を見ても、次のように、8者を指名したもの、5者を指名したものを通じて、応札数は少なく、応札が2者の指名入札が最も数が多くなっている。

1者の入札及び入札者ゼロのものはない。

指名数8の応札者数	8	7	6	5	4	3	2	計
件数	1	0	0	1	0	0	1	3
指名数5の応札者数	-	-	-	5	4	3	2	-
件数	-	-	-	1	0	2	3	6
一般競争の入札者数	8	7	6	5	4	3	2	-
件数	0	0	0	1	1	1	3	6
合計	1	0	0	3	1	3	7	15

2) 落札率

入札者数と落札率を比較すると、少数入札の落札率が低い状況が見られるが、顕著ではない。

指名競争入札

入札者数	者	2	2	2	2	3	3	5	5	8
落札率	%	89.89	93.70	99.60	100.0	89.96	89.98	93.28	96.48	91.02

一般競争入札

入札者数	者	2	2	2	3	4	6
落札率	%	90.00	90.00	99.82	90.00	90.00	90.00

3) 低入札価格調査制度

平成 28 年度には、国の制度の見直しにあわせ、低入札調査基準価格の算定式を見直している。この影響か、低入札価格調査の基準価格をわずかに下回り、落札に至らなかった業者が1者みられた。

低入札価格調査は、ダンピングを防ぎ、工事の水準を一定に保つための制度である。

入札額が基準価格を下回っても、工事が仕様どおり実施できるという根拠を示せば、落札することができる。しかし、そのための資料を作成する手間などを考慮すると、資料を提出せず、失格となる例があるとのことであり、当入札でも、失格となっている。

基準価格は、より低い水準で決定することにより、より経済的な契約が可能であったと思われるが、基準価格の算出方法については、国の指針より改訂することが要請されている。なお、平成 29 年度も改訂を行っている。

4) 指名

工事の指名業者は、土木部の名簿(指名競争入札参加資格者名簿)から、庁内の審査を経て決定されるため、担当者が独断で決定することはできない。

応札が少ないことが多いという現状から、応札者が多くなるように、地域性なども考慮して決定されている。

業者別に、指名された回数を見ると、最大で3回の業者が3者ある。そのほかは、次のように1回が最も多い。

平成 28 年度指名回数(繰越分を除く)

指名回数	3	2	1
業者数	3	12	21

指名回数ごとの応札及び落札状況を見ると次のようになる。

指名回数	3			2				1		
応札回数	2	1	2	2	1	1	0	1	1	0
落札回数	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0
業者数	1	2	3	3	1	2	3	5	8	8
業者数合計	3			12				21		

各入札の指名状況を確認したところ、過去の契約実績も考慮して指名しているが、入札の業者指名に著しい偏りは見られない。

(4) 契約事務

1) 契約

全件を対象として、香川県会計規則及び香川県建設工事執行規則等の規定に沿って契約から検収、支払いまでが実施されていることを確認した。

2) 変更

請負を中心に、変更契約による増額が行われている。この中には、当初の価格よりも1割以上増額しているものも見られた。

県営住宅の場合には、例えば個人の部屋に属するベランダの状況は、外からはわからなかったり、建築年度が古く、設計図と異なる部分があったりすることによって、増額変更の内容に不合理なものもなかった。

なお、変更に当たっては、香川県会計規則及び香川県建設工事執行規則等の規定に基づいた手続きを行っており、変更金額は、積算額に、当初の落札率をかけて決定される。

変更金額の大きい1件を抽出し、変更契約が規定に基づく手続きにより行われていることを確認した。