

高知県公報

発行
高知県
高知市丸ノ内
一丁目2番20号
発行日
毎週2回
(火曜日・金曜日)

目次

監査公表	ページ
○包括外部監査の結果に関する報告	1

監 査 公 表

監査公表第2号

平成31年3月29日

高知県監査委員 弘田 兼一
同 依光 晃一郎
同 奥村 陽子
同 植田 茂

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人橋本誠から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、別冊（平成30年度包括外部監査結果報告書）のとおり公表する。

平成30年度 包括外部監査結果報告書

県営住宅に係る財務事務の執行について

平成31年3月

高知県包括外部監査人

橋本 誠

目次

第1. 包括外部監査の概要	3
1. 監査の種類	3
2. 選定した特定の事件及び監査対象期間	3
(1) 選定した特定の事件	3
(2) 包括外部監査対象期間	3
3. 事件を選定した理由	3
4. 包括外部監査の方法	3
(1) 監査の要点	3
(2) 主な監査手続	3
5. 包括外部監査人補助者	3
6. 包括外部監査の実施期間	3
7. 利害関係	4
第2. 監査対象の概要	4
1. 公営住宅制度の概要	4
2. 県営住宅の概要	5
3. 高知県住宅供給公社の概要	10
4. 県の住宅・住環境を取り巻く現状	12
第3. 監査の結果及び意見	14
1. 高知県公営住宅等長寿命化計画	14
2. 募集事務	18
3. 入居審査等事務	23
4. 家賃の決定	28
5. 一般修繕及び計画修繕	36
6. 公有財産管理	61
7. 収納事務・債権管理	62
8. 現地視察	64
9. 県営住宅管理人	85
10. その他	86
11. 総括	88

補足資料	89
------	----

1. 国の住宅施策	89
2. 県の住生活基本計画	89
3. 県と高知県住宅供給公社との業務分担	91

本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合がある。

第1. 包括外部監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件及び監査対象期間

(1) 選定した特定の事件

県営住宅に係る財務事務の執行について

(2) 包括外部監査対象期間

平成29年度（自平成29年4月1日 至平成30年3月31日）。

ただし、必要に応じて過年度及び平成30年度の一部についても監査対象とした。

3. 事件を選定した理由

近年の新聞報道等において、人口減少に伴う空き家に係る様々な問題が報じられているところであるが、高知県には平成29年度末時点で、62団地4,123戸の県営住宅等が整備されている。

高知県での人口は平成29年で71万3千人であるが、その将来推計においては平成37年に70万人を下回るとされている。同様に平成29年で約31万8千の世帯数が平成37年には30万世帯を下回ると予想されている。

また、平成25年での県の総住宅数392,400戸のうち69,800戸が空き家であり（空き家率17.8%）、平成20年（空き家戸数62,600戸、空き家率16.6%）から5年間で7,200戸も増加し、空き家率も1.2%上昇しており、全国でも4番目に高い空き家率（平成25年時点）となっている状況である。

こうした中で、県内の公営住宅等の状況を整理すると、県内には18,653戸が整備されており、その22%である4,123戸が県営住宅等という状況であった。

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	改良住宅	その他の住宅	合計
高知県	4,072	1	—	50	4,123
高知市	2,931	9	1,503	418	4,861
高知市以外の市町村	5,166	457	3,007	1,039	9,669
合計	12,169	467	4,510	1,507	18,653

過去の包括外部監査において、県営住宅の募集状況、入居審査事務、各種修繕工事での業者選定のあり方、施設管理等、県営住宅に係る一連の財務事務の状況を総合的に検討したものは存在しなかった。

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者が入居する住宅としての役割を担っている。一方で、大規模災害時における被災者の住まい等、県営住宅が新たな役割を担うことも考えられる。

そこで、県営住宅の新たな役割も考慮に入れつつ本来の役割を果たしているかという視点から、県営住宅に係る財務事務の執行状況を確認することは有意義と考え、特定の事件として選定した。

4. 包括外部監査の方法

(1) 監査の要点

- ① 法令等に対する合规性
- ② 財務事務の合规性及び効率性
- ③ 施設管理（駐車場を含む）の適切性
- ④ 高知県住宅供給公社に対するモニタリングの適切性

(2) 主な監査手続

- ① 関係書類の閲覧、照合、分析
- ② 関係者からの状況聴取
- ③ 法令、条例、規則等の準拠性についての検証
- ④ 現場視察

5. 包括外部監査人補助者

公認会計士 堀 重樹 公認会計士 金 一寿
 公認会計士 福田 敏信 公認会計士 川端 謙太
 そ の 他 上東 潤也

6. 包括外部監査の実施期間

自平成30年8月9日 至平成31年3月27日

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2. 監査対象の概要

1. 公営住宅制度の概要

(1) 制度の目的

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨に則り、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給される住宅をいう。

公営住宅制度の目的は、公営住宅法第1条において、以下のとおり規定されている。

【公営住宅法】

（この法律の目的）

第1条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(2) 公営住宅の特徴

公営住宅は、その制度趣旨から、入居者資格として収入基準が設定されていることをはじめとし、次のような特徴がある。

1) 入居者資格について

- ・入居収入基準：月収25万9千円（世帯の年間総所得－各種控除金額/12月）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円）を参酌し、条例で設定
- ・住宅困窮要件：現に住宅に困窮していることが明らかであること

2) 入居制度について

- ・原則として、入居者を公募
 - ・特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）
 - ・収入超過者（3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者）は、明渡努力義務が発生
 - ・高額所得者（5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（*）を超える収入のある者）は、地方公共団体が明渡しを請求することが可能
- （*）条例により25万9千円まで引下げ可能

3) 家賃について

- ・ 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- ・ 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用
- ・ 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用
(国土交通省「公営住宅制度について」より抜粋)

2. 県営住宅の概要

(1) 県営住宅の一覧

県営住宅の一覧は次のとおりである。平成29年度末時点における県営住宅の戸数は62団地4,123戸であり、入居率は全体で95.5%（平成29年7月20日現在）となっている。

【県営住宅一覧】

団地番号	団地名	所在地	竣工年度	階層	戸数	入居戸数	空室戸数	入居率
1	鏡水	高知市上町4丁目9-14	H27	4	23	22	1	95.7%
2	竹島	高知市南竹島16	H9	3	27	27	-	100.0%
3	朝倉	高知市朝倉本町1-3-1・2	H9	5	41	40	1	97.6%
4	大津	高知市大津乙318	H11	4-5	40	40	-	100.0%
5	若草町	高知市若草町3	H13	7	65	61	4	93.8%
6	若草南	高知市若草南町7	H10	3-4	88	84	4	95.5%
7	介良	高知市介良570	H18-21	3	234	231	3	98.7%
8	船岡	高知市神田23-1	S46-H16	4-9	434	421	13	97.0%
9	宇治	吾川郡いの町枝川1328-3	S49	5	240	225	15	93.8%
10	土佐山田	香美市土佐山田町1682	S52-56	4	130	126	4	96.9%
11	鏡川	高知市鴨部1-5	S52	5	110	106	4	96.4%
12	船岡南	高知市神田207	S55	5	210	204	6	97.1%
13	別所山	香南市赤岡町1428-33	S55	4	48	40	8	83.3%
14	元	室戸市元甲418-1	S56	4	24	22	2	91.7%
15	春野	高知市春野町内ノ谷1-1	S56	2	14	12	2	85.7%
16	小高坂三の丸	高知市平和町38-3	S48	4	24	21	3	87.5%
17	長浜馬場の西	高知市長浜4127	S49	4	24	21	3	87.5%
18	柳ノ内	室戸市室津2152	S50	4	24	23	1	95.8%
19	行当	室戸市元甲2113-イ	S51	4	24	22	2	91.7%
20	潮江	高知市小石木町203-12	S53	5	24	24	-	100.0%
21	桜ヶ丘	安芸市桜ヶ丘町3154-1	S54	4	24	23	1	95.8%
22	沖田	高知市朝倉甲229-3	S56	4	48	47	1	97.9%
23	天神南	安芸郡奈半利町乙4583-1	S56	4	24	23	1	95.8%
24	佐喜浜	室戸市佐喜浜町1945-2	S57	4	24	20	4	83.3%
25	日高	高岡郡日高村下分38-3	S56	4	48	48	-	100.0%

団地番号	団地名	所在地	竣工年度	階層	戸数	入居戸数	空室戸数	入居率
26	十津南	高知市十津 5-6-1・2号	S56-57	5	60	58	2	96.7%
27	窪川	高岡郡四万十町窪川金上野 1261	S57	4	32	30	2	93.8%
28	奈半利	安芸郡奈半利町乙 1419-10	S57	4	24	23	1	95.8%
29	鏡野	香美市土佐山田町神母ノ木 127	S58	2	60	59	1	98.3%
30	赤岡	香南市赤岡町 2323-1	S59	4	24	22	2	91.7%
31	蒲原	南国市岡豊町蒲原 238	S59-60	4	288	268	20	93.1%
32	安芸東	安芸市川北甲 5282-2	S60	4	24	24	-	100.0%
33	野根	安芸郡東洋町野根丙 2226-2	S60	4	24	15	9	62.5%
34	田野	安芸郡田野町 2519-8	S60	2	4	4	-	100.0%
35	横浜	高知市横浜新町 2-102	S61-H2	4	400	383	17	95.8%
36	南国	南国市小籠 2-9-8	S61	4	24	24	-	100.0%
37	中村	四万十市中村丸の内 1707-5	S62	3	18	17	1	94.4%
38	桜川	須崎市押岡 2689	S62	4	24	21	3	87.5%
39	吉川	香南市吉川村吉原 80-2	S63	4	24	18	6	75.0%
40	清水	土佐清水市幸町 6-6	H1	3	18	17	1	94.4%
41	土佐	土佐市蓮池 457-1	H1	3	24	24	-	100.0%
42	赤岡東	香南市赤岡町 995-5	H1	4	24	23	1	95.8%
43	十市	南国市緑ヶ丘 1-401-2	H2-9	2-12	450	434	16	96.4%
44	佐川	高岡郡佐川町甲 407-1	H2	4	24	22	2	91.7%
45	日高東	高岡郡日高村下分 1682-2	H3	3	12	12	-	100.0%
46	宿毛	宿毛市平田町戸内 1598-3	H3	3	24	23	1	95.8%
47	宝永	安芸市宝永町 501-2	H4	3	24	21	3	87.5%
48	中村北	四万十市中村安並字和田 2534-4	H4	3	24	23	1	95.8%
49	鴨部	高知市鴨部 2-10	H5-8	3-8	142	140	2	98.6%
50	奈半利東	安芸郡奈半利町乙 2921-3	H5	3	12	11	1	91.7%
51	佐賀	幡多郡黒潮町佐賀 3067-10	H5	3	12	9	3	75.0%
52	本山	長岡郡本山町本山 1055	H5	3	12	9	3	75.0%
53	田野西	安芸郡田野町 2337-5	H6	3	12	11	1	91.7%
54	土佐南	土佐市蓮池 810-5	H6-7	3	24	24	-	100.0%
55	吉川西	香南市吉川村吉原 1265-1	H6	3	12	11	1	91.7%
56	横浜第二	高知市横浜新町 1-301	H6-7	3-9	117	114	3	97.4%
57	羽根	室戸市羽根町乙 3185-1	H7	3	12	11	1	91.7%
58	野根第二	安芸郡東洋町野根丙 2439-1	H8	3	12	12	-	100.0%

団地番号	団地名	所在地	竣工年度	階層	戸数	入居戸数	空室戸数	入居率
59	菜生	室戸市室戸岬町 5858-1	H8	3	12	12	-	100.0%
60	大方	幡多郡黒潮町大方入野 5196-21	H8	3	12	12	-	100.0%
61	羽根第二	室戸市羽根町乙 2929-1	H9	3	12	12	-	100.0%
62	八反町	高知市八反町 2-11-23・24	H13	3-4	50	50	-	100.0%
高知市					2,175	2,094	67	96.3%
高知市以外					1,948	1,830	118	93.9%
総計					4,123	3,936	187	95.5%

(*1) 横浜第二団地（117戸）のうち、1戸が特定公共賃貸住宅である。特定公共賃貸住宅とは、中堅所得者（原則として所得月額が158,000円以上487,000円以下の者）に対して賃貸するため地方公共団体が建設し管理する住宅をいう。公営住宅の入居基準（原則として所得月額が158,000円以下）を超える者も入居できる住宅である。

(*2) 八反町（50戸）は、すべて従前居住者用住宅である。従前居住者用住宅とは、知事が別に定める事業の実施に伴って住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者を入居させるために、同事業により県が建設をした住宅及びその附帯施設をいう。八反町団地は、高知駅再開発事業により居住地を失った者を対象とする住宅である。

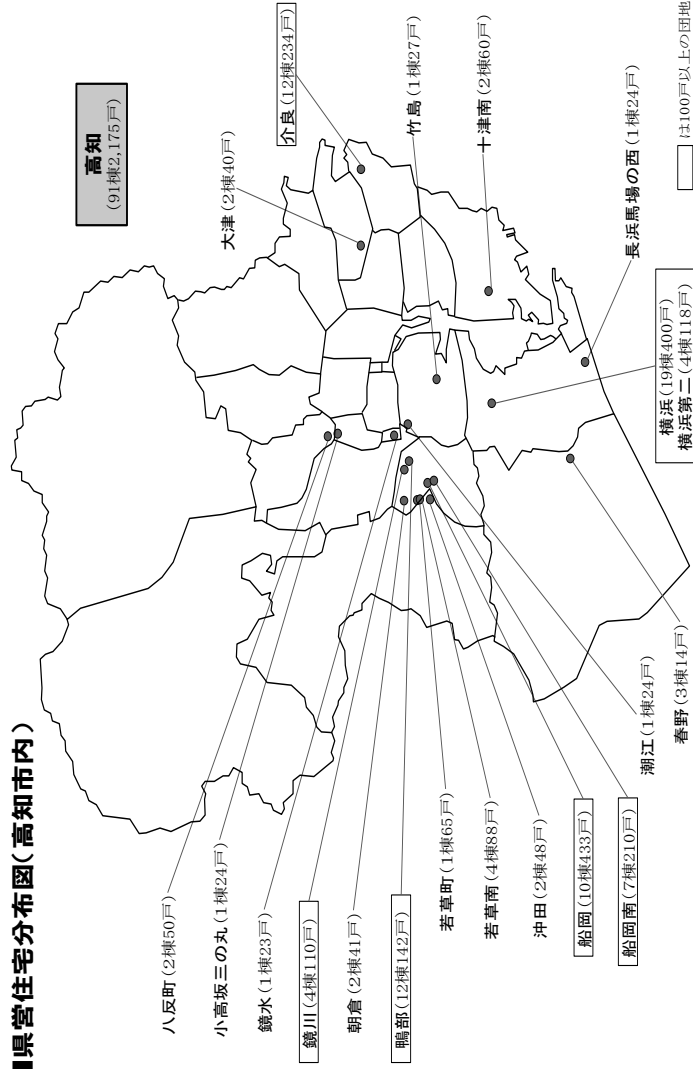
(2) 高知県下における公営住宅

市町村営住宅を含めた、高知県下における公営住宅等の戸数は、次のとおりである。

高知県下18,653戸のうち、県の管理戸数は合計4,123戸（全体の約22%）であり、高知市の管理戸数4,861戸（全体の約26%）に次ぐ戸数となっている。

事業主体名	公営住宅	特定公共賃貸住宅	改良住宅	その他の住宅	合計
高知県	4,072	1	-	50	4,123
高知市	2,931	9	1,503	418	4,861
室戸市	608	-	-	34	642
安芸市	294	-	265	-	559
南国市	176	-	653	3	832
土佐市	185	-	114	3	302
須崎市	231	-	516	12	759
宿毛市	244	-	162	73	479
土佐清水市	346	10	8	5	369

■ 県営住宅分布図(高知市内)



(4) 組織の概要

県営住宅は、高知県土木部住宅課が所管している。住宅課における業務概要及び役割分担は、概ね以下のとおりである。

担当名	業務概要
総務宅建担当	宅地建物取引業法に関すること。
住宅管理担当	県営住宅の管理に関すること。
住宅整備担当	県営住宅の整備に関すること。 住宅新築資金貸付助成事業に関すること。
震災対策担当	住宅の耐震対策に関すること。 社会資本整備総合交付金（防災・安全分）の事業執行に関すること。
企画担当	住宅の調査企画に関すること。 建築統計調査に関すること。 持家住宅の建設の促進に関すること。 高知県住宅供給公社に関すること。 高齢者の居住の安定確保に関すること。 住宅の品質確保の促進に関すること。 応急仮設住宅の建設に関すること。 空き家の活用に関すること。
地域支援担当	社会資本整備総合交付金交付の申請、報告等の取りまとめに関すること。 社会資本整備総合交付金（通常分）の事業執行に関すること。 市町村営住宅等の整備等の支援に関すること。 住宅地区改良事業の支援に関すること。 沿道建築物及び防災拠点の耐震化の支援に関すること。 市町村の街づくりの支援に関すること。 市街地整備、再開発事業に関すること。（都市計画課の主管事業を除く。） がけ地近接等危険住宅移転事業に関すること。

(5) 歳入歳出の推移**1) 団地別の歳入額の推移**

県営住宅に係る団地別の歳入額の推移は、以下のとおりである。なお、歳入額は家賃及び駐車場利用料（共益費負担金直接徴収の対象団地にあつては、共益費負担金を含む。）で計算しており、調定額を記載している。

(単位：千円)

団地名	平成27年度	平成28年度	平成29年度
鏡水	3,926	5,315	6,117
竹島	10,633	10,763	10,431
朝倉	13,431	13,198	13,428
大津	16,374	15,741	16,311
若草町	21,019	20,514	20,715
鴨部第一	309	309	229
若草南	33,760	33,488	34,543
介良	94,818	93,407	93,341
船岡	157,802	155,559	154,719
宇治	34,850	35,134	36,784
土佐山田	28,510	28,826	28,235
鏡川	38,149	37,584	33,436
船岡南	69,734	68,544	67,760
別所山	14,506	13,676	12,525
元	10,868	10,470	10,592
春野	3,996	1,987	1,904
小高坂三の丸	7,200	6,573	6,544
長浜馬場の西	6,646	6,645	6,537
柳ノ内	4,011	4,345	4,339
行当	3,676	3,920	4,290
潮江	8,577	8,309	8,542
桜ヶ丘	8,276	8,504	8,218
沖田	19,099	19,460	20,096
天神南	5,761	5,914	6,220
佐喜浜	9,575	9,699	8,667
日高	13,476	14,055	13,840
十津南	20,424	19,713	19,168
窪川	7,568	6,737	6,310
奈半利	9,228	9,623	9,095

団地名	平成27年度	平成28年度	平成29年度
鏡野	14,664	14,484	14,654
赤岡	9,000	9,536	9,505
蒲原	92,087	94,260	89,306
安芸東	7,959	7,428	7,770
野根	5,443	4,907	4,835
田野	1,349	882	952
横浜	153,939	151,199	151,080
南国	12,805	11,557	11,618
中村	5,641	5,758	5,769
桜川	8,861	8,562	8,773
吉川	10,561	10,650	10,969
清水	4,827	5,595	5,706
土佐	7,606	7,444	7,812
赤岡東	8,954	9,483	8,989
十市	146,210	146,943	149,862
佐川	4,964	5,328	6,134
日高東	5,236	5,193	5,511
宿毛	8,202	8,289	8,227
宝永	9,311	9,178	8,489
中村北	6,718	6,845	6,705
鴨部	49,858	49,031	50,007
奈半利東	4,787	4,660	4,839
佐賀	3,574	3,013	2,934
本山	2,811	2,910	3,346
田野西	3,565	3,807	3,275
土佐南	8,268	9,659	9,849
吉川西	6,377	7,586	8,198
横浜第二	42,945	41,117	43,200
羽根	5,435	5,200	4,938
野根第二	6,924	7,693	7,779
菜生	7,127	8,109	8,230
大方	4,749	4,260	4,450
羽根第二	6,293	6,712	6,349
八反町	17,058	17,128	17,509
合計	1,370,338	1,362,448	1,360,537

2) 歳出額の推移

土木部住宅課における歳出額（決算額）の推移は以下のとおりである。

(単位：千円)

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
人件費	144, 225	133, 486	134, 514
宅地建物取引業指導監督費	1, 897	1, 859	2, 065
住宅諸費	14, 773	10, 547	9, 844
持家住宅建設促進事業費	152	109	57
住宅新築資金等貸付助成事業費	16, 074	36, 491	20, 609
街づくり促進事業費	50, 000	—	—
住宅耐震対策事業費	421, 749	639, 862	928, 450
県営住宅管理費 (★)	443, 633	446, 447	441, 252
県営住宅整備事業費 (★)	19, 651	599	—
県営住宅建替事業推進費 (★)	24, 306	44, 165	38, 491
住戸改善推進事業費 (★)	894, 947	216, 311	934, 707
市町村事業等指導監督事業費	9, 137	8, 791	8, 464
建築物耐震対策緊急促進事業費	14, 246	24, 588	57, 677
地方公共団体関係団体職員共済組合負担金	2, 842	2, 292	2, 277

上表のうち、県営住宅に関連する項目は (★) であり、県営住宅管理費、県営住宅建替事業推進費の詳細は、以下のとおりである。

(単位：千円)

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
県営住宅管理費	443, 633	446, 447	441, 252
県営住宅入居者選考基準等審査委員会委員報酬	36	27	27
管理等委託料	436, 304	439, 871	433, 817
職員研修負担金	22	18	18
下水道受益者負担金	—	—	736
過誤納使用料還付金	—	19	592
管理費	7, 271	6, 511	6, 061
県営住宅建替事業推進費	24, 306	44, 165	38, 491
県営住宅建替事業推進費補助金	686	—	—
県営住宅全面的改善事業費補助金	18, 898	15, 512	12, 429
事務費	4, 721	28, 653	26, 061

3. 高知県住宅供給公社の概要

(1) 県営住宅の管理方式

県は、公営住宅法に基づく管理代行制度を導入し、県営住宅の管理代行等業務を、高知県住宅供給公社（以下、本報告書では「公社」という。）へ委託している。

県は公社と県営住宅管理代行等業務に関する委託契約を締結し、これに基づき、平成 29 年度においては、427, 243 千円の管理等委託料を支払っている。

【公営住宅法】

(管理の特例)

第 47 条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わつて当該公営住宅又は共同施設の第 3 章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
- 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

【(参考) 県営住宅管理方式の比較】

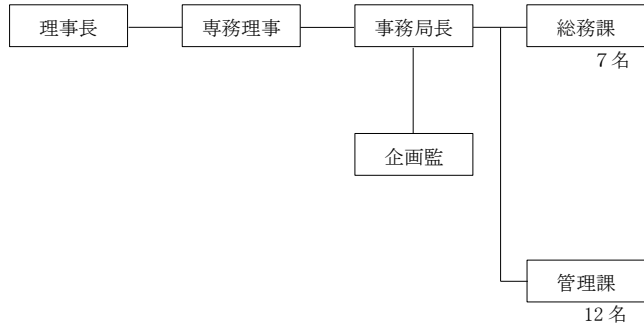
	管理代行制度による管理	指定管理者による管理	県による直接管理	
制度	根拠法令	公営住宅法第47条 県営住宅管理条例	地方自治法第244条の2 県営住宅管理条例	—
	目的	地域における公営住宅等を一体的に管理し、効率化を図るとともに、きめ細やかな対応により、入居者へのサービス向上を図る。	公の施設の管理に民間の能力やノウハウを活用し、住民サービスの向上と経費の節減を図る。	—
	管理主体	住宅供給公社、区域内に公営住宅がある地方公共団体	民間事業者等 (県の運用指針により、県職員が理事長等に就任している団体は応募できない。直指定は可能。)	公営住宅を建設した地方公共団体
	委託内容	家賃等の決定、徴収、減免以外の業務を実施可能	行政判断が不要な機械的事務・事実行為を実施可能	なし
<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集・決定 ・同居や承継の承認 ・明渡し請求（現在委託せず） ・公営住宅の修繕 ・問合せ対応等 		これらの行為を行うための下作業のみ実施できる（実査・決定はできない） 判断を伴うものは県に相談しなければ実施できない		
サービス	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼすべての業務について判断・決定が可能であり、入居者に対してワンストップサービスが提供できる。 ・入居者の実情に応じたきめ細やかな対応、助言等ができる。 ・他市町村の公営住宅を一体的に管理することで効率化が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅管理のノウハウを活用できる可能性がある。 ・業務の効率化により、委託金額が一定程度安くなる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に対してワンストップサービスが提供できる。
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な管理が行われるよう、指導監督が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応が事務的になり、入居者とトラブルになる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大幅な定数増が必要（+13人）。

		管理代行制度による管理	指定管理者による管理	県による直接管理
コスト(想定)	委託先の人役	12人役（公社管理分）＋1人役（市町村への管理委託分）	約9人役（県全域を1社で管理する場合）	0人役
	県の人役	6人役＋非常勤1人役	6人役＋3人役（審査・判断業務）＋約1人役（ノウハウ指導）＋非常勤1人役	6人役＋約13人役＋非常勤1人役
	金額	<ul style="list-style-type: none"> ・H20 予算 69,006千円（公社人件費・管理費＋市町村管理事務費）公社分12人役のうち9.25人役を予算措置。 ・他市町村の公営住宅を一体的に管理すれば、効率化により県営住宅分の管理費用が減少。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者へ委託している公共団体へのアンケートによると、10%程度金額が下がる可能性がある。（公社の業務の効率化を図ることにより差は小さくなる。） 	

(出典：H21.2.4 公社等改革推進会議資料)

(2) 会社の組織概要

会社の組織の概要は、次のとおりである。



(3) 会社における公営住宅等管理事業

会社では、県営住宅及び日高村営住宅の管理代行業務、県職員住宅及び教職員住宅の管理業務、越知町営住宅の修繕業務を受託している。

年度別管理戸数及び平成29年度における受託事業収入は、次のとおりである。

(単位：千円)

種別	H26	H27	H28	H29	H29受託事業収入
県営住宅	4,100戸	4,123戸	4,123戸	4,123戸	395,595
日高村営住宅	53戸	58戸	60戸	61戸	3,746
県職員住宅	770戸	733戸	672戸	665戸	30,193
教職員住宅	558戸	546戸	537戸	513戸	30,617
越知町営住宅	—	—	209戸	205戸	4,027
計	5,481戸	5,460戸	5,601戸	5,567戸	464,180

4. 県の住宅・住環境を取り巻く現状

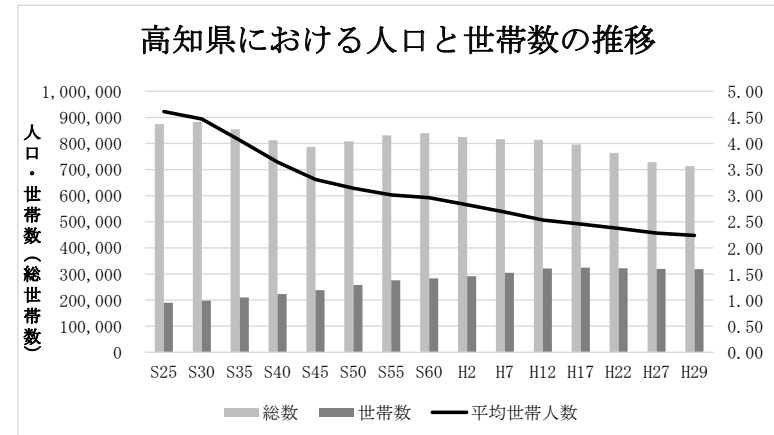
(1) 人口推移

高知県の人口は近年減少を続け、平成17年国勢調査では80万人を切り、平成22年には約76万4千人、平成29年には約71万3千人となっている。

一方、世帯数は平成17年国勢調査まで増え続けていたが、平成22年には減少に転じ、平成29年現在では、約31万8千世帯となっている。

その結果、平成29年の1世帯あたりの人員は2.24人となり、世帯人数の減少が依然進んでいる状態である。

今後の人口・世帯数の将来推計を見ても、高知県の人口は減少を続け、平成37年には70万人を切り、平成47年には60万人を切って、59万6千人になると予想されており、世帯数についても今後は減少し続け、平成37年には30万世帯を切り、平成42年には約28万世帯になると予想されている。

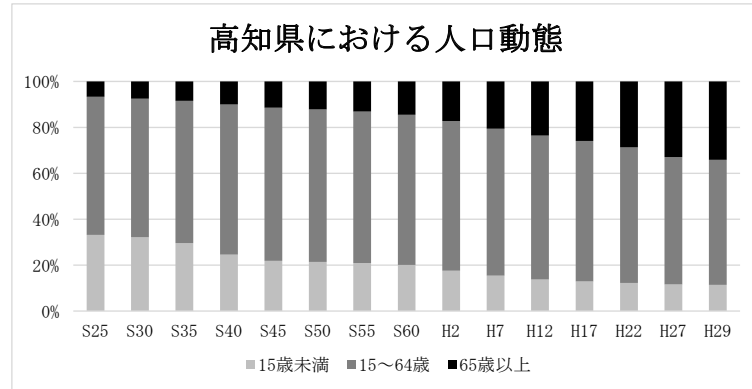


(「高知県住生活基本計画」及び高知県HP「人口推計」より監査人が作成)

(2) 高齢化・少子化

高知県における老年人口（65歳以上人口）比率は年々増加し、平成29年現在は約34%となっている。また、年少人口（15歳未満人口）比率は約11%と減少しており、少子高齢化が顕著となっている。

将来推計でも、この傾向は続き、年少人口の比率は、平成37年には10%を下回ると予測されている。

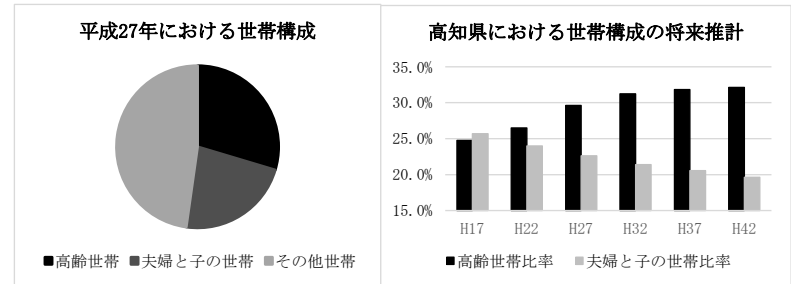


（「高知県住生活基本計画」及び高知県HP「人口推計」より監査人が作成）

(3) 世帯の構成

平成27年における世帯構成を見てみると、高齢世帯比率の割合が29.6%、夫婦と子の世帯比率は22.6%となっている。

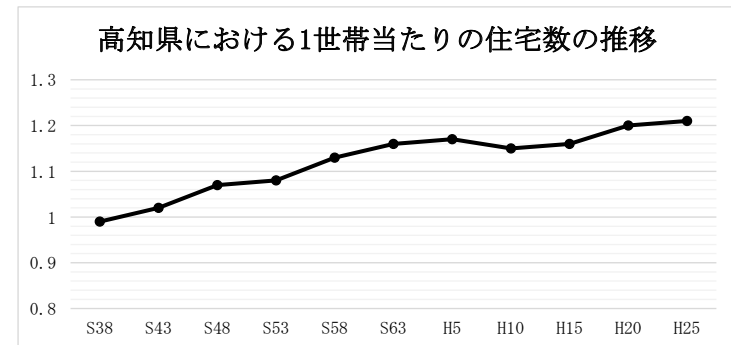
また将来推計も、高齢単独世帯の数が増加する予測となっており、高齢者のみの世帯比率は平成32年には3割を超え、平成42年には32.1%になると予測されている。一方、夫婦と子の世帯比率は減少し続け、平成42年には20%を下回る予測となっている。



（「高知県住生活基本計画」より監査人が作成）

(4) 住宅ストックの数

平成25年住宅・土地統計調査では、全住宅戸数は世帯数以上に増加し続けている。その結果住宅数が世帯数を上回り、全世帯数に対する全住宅戸数の割合も1.21と割合が高くなってきている。

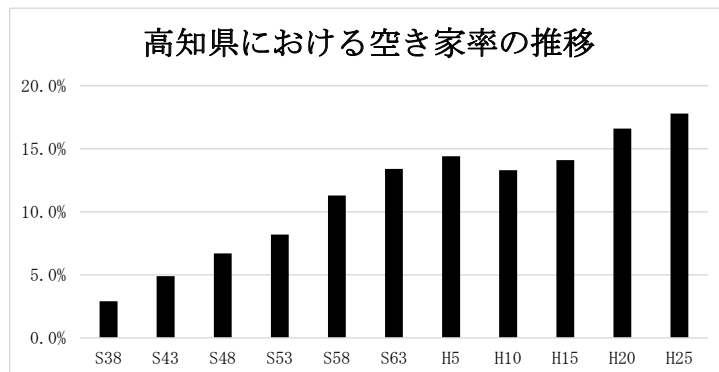


（「高知県住生活基本計画」より監査人が作成）

（5）空き家の状況

平成25年における県の総住宅数392,400戸のうち、空き家は69,800戸（空き家率17.8%）となっており、前回調査（平成20年）の62,600戸（空き家率16.6%）から7,200戸増加している。

これは、昭和38年以降の増加傾向の中、過去最高の数値となり、全国でも4番目に高い空き家率となっている。



（出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果（確報）-高知県の概要-」より監査人が作成）

第3．監査の結果及び意見

1．高知県公営住宅等長寿命化計画

（1）概要

1）現行計画の前提となる公営住宅の状況

高知県公営住宅等長寿命化計画において、今後の県営住宅の整備方針を定めており、現行計画の前提となる公営住宅等ストックの状況を要約すると以下とおりとなる。

①公営住宅のストックの状況

高知県が管理している公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅及び従前居住者用住宅。本計画で「公営住宅等」という。）の戸数は、平成27年4月1日時点で公営住宅は4,072戸、特定公共賃貸住宅は1戸、従前居住者用住宅は50戸の合計4,123戸となっている。

竣工年度別の分布状況については、平成27年度現在は、建設から40年以上経過する住戸は全体の約10%となっているが、今後5年間（平成32年）では、建設から40年以上経過する住戸は全体の約3分の1を占めることになることから、今後、個別改善、全面的改善等を積極的に行い、既存ストックの適切な活用、長寿命化のために適切な維持保全を行うことが必要な状況となっている。

②公営住宅等ストックの応募状況

公営住宅の入居率については、「第2．2．（1）県営住宅の一覧」に記載のとおり、比較的高い入居率を維持している住宅が多くある状況である。

③公営住宅等ストックの津波被害について

南海トラフの巨大地震による津波浸水予測に基づく県営住宅の整備方針として、平成24年12月10日発表の高知県版第2弾南海トラフ巨大地震による震度分布・津波浸水予測を受けて、県営住宅の浸水の状況を以下のとおり想定した。

- ・県内62団地中28団地が浸水すると予想される。
- ・浸水する28団地を津波浸水予測高と浸水予測時間、団地の棟の構造、階数を考慮して、以下の4レベルに分類した。
 - レベルA 浸水範囲に入っているが浸水高が低い又は浸水予測時間が遅い団地
 - レベルB 最上階以外でも避難できる階を想定している団地
 - レベルC 最上階に避難を想定している団地
 - レベルD 団地内での安全な避難場所がなく、団地の棟も相当の津波被害が予想される団地（現地で建替えることが困難な団地）

この想定をもとに、もっとも被害の予測されるレベルDの団地について、平成25年度に現地調査と地域津波避難計画等に関する市町村へのヒアリングを行った結果、浸水すると予想される28団地においても、津波に対する入居者の避難は可能と判断している。

④公営住宅等ストックの現入居者の世帯構成及び住戸面積、住戸タイプ等について

公営住宅等ストック（全4,072戸）の入居者の世帯人員別の割合は、世帯人員が1人または2人の小世帯が64.9%（2,646戸）を占め、3人世帯が17.8%（726戸）、4人または5人の世帯が16.2%（662戸）、6人以上の世帯は0.9%（38戸）となっている。

一方、ストックの住戸面積において、6人世帯の最低居住水準（70㎡）を満足する住戸の割合は約14%（570戸）、4人世帯での最低居住水準面積（50㎡）を満足する住戸の割合が約90%（3,665戸）であることから、世帯人員と住戸面積のミスマッチがあるとしても、最低居住水準を満足するストックの戸数となっている。

また、4人世帯での最低居住水準を満たさない住戸（407戸）においても、世帯人員3人未満の世帯の入居割合が現状でも多いことから、少子高齢化が進むことが想定される本県では、今後も50㎡未満の住居の需要は一定見込まれ、これらのストックの適切な活用、長寿命化のために適切な維持保全を行うことが重要となってくる。

⑤高齢化対応について

エレベーターが未設置の4階建て以上の住戸は2,197戸あり、4階建て以上の住戸の約70%が該当する。

また、平成3年以前に整備されたほぼ全ての団地は、住戸内の手すりや段差解消等の高齢化対応が未整備となっていたが、平成22年度以降に船岡団地の全面的改善や土佐山田団地の個別改善整備を行い、住戸内の手すり設置等の整備を行っているところである。

さらに外壁改善工事等にあわせて屋外階段室の手摺り設置も進めているところである。

⑥入居者の負担で浴槽を設置している団地について

船岡団地（1～5号）の128戸、宇治団地の240戸及び土佐山田団地（1,2号棟）の48戸の合計416戸については、浴室のスペースは確保されているものの、浴槽と給湯設備は設置されておらず、入居者の負担で設置しなければならない状況であったが、平成22年度以降に船岡団地の全面的改善や土佐山田団地の個別改善整備を進め、平成26年度から宇治団地240戸の全面的改善を行い浴槽の設置を進めているところである。

2）現行計画策定時に把握された問題点

現行計画策定時に県が認識していた公営住宅等ストックの問題点をまとめると次のとおりである。

①安全性に関する問題点

- ・鉄筋の爆裂等によるコンクリート片等の落下の危険性

- ・手すり等の木部や鉄部の腐食等による転落の危険性
- ・台所での不燃材、準不燃材以外の材料の使用による火災の危険性
- ・ベランダへの洗濯機設置による避難上の問題

②建物の機能維持及び現在の水準から見た場合の機能的な問題点

〈機能維持に関するもの〉

- ・外壁・屋根防水等の劣化

〈居住水準・環境対策に関するもの〉

- ・入居者の負担での浴槽の設置
- ・洗濯機置場が室内に設置されていない
- ・3点給湯設備の未設置
- ・単独処理浄化槽の問題（生活排水の未処理）

〈高齢化対策（ユニバーサルデザイン）に関するもの〉

- ・室内の段差による移動の困難
- ・便所について、腰掛式便器や手すりの未設置・介助ができる広さの未確保
- ・浴室について、高齢者等が使いづらい浴槽・手すりの未設置
- ・エレベーター未設置による上下方向の移動の困難
- ・外部空間の段差による移動の困難

3）現行計画の期間

平成21年度から平成30年度までの10年間を計画期間として策定され、平成25年度に計画の半期が経過するので計画の見直しを行っている。

4）現行計画の背景及び目的

県では、耐震性や居住水準の劣った補強コンクリートブロック造の住棟の建替に重点を置いた事業を進めてきており、建替事業は鏡水団地を最後に平成26年度で終了している。

しかし、建替事業の対象とならなかった住棟について、ベランダに洗濯機を置かざるを得ないことから生じる避難上の問題、モルタル塗外壁の仕上げ材の落下の危険等安全・安心にかかわる問題のほか、高齢化対応が十分にできていないこと等の居住水準に関する問題等のある一部の住棟について、改善事業の実施や計画的な保全が後回しとなっている状況である。

当該計画は、既存の公営住宅等ストックの改善や計画的な保全を行うことで、既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮小を図ると共に、あわせて、住環境の向上を図ることを目的としている。

5) 現行計画の対象

現行計画の対象については下表のとおりとなっている。なお、唯一耐震基準をみたしていなかった「県営住宅鏡水団地」の建替え事業が完了したため、当面の間は建替え事業を予定せず、用途廃止も予定していない。

< 公営住宅 >

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	4,072 戸
・維持管理予定戸数	4,072 戸
うち修繕対応戸数	847 戸
うち改善予定戸数	3,225 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

< 特定公共賃貸住宅 >

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	1 戸
・維持管理予定戸数	1 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	1 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

< 従前居住者用住宅 >

対 象	合 計
従前居住者用住宅管理戸数	50 戸
・維持管理予定戸数	50 戸
うち修繕対応戸数	50 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

(*) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計。

6) 現行計画で実施する工事の種類

現行計画で実施する工事の種類としては、①全面的改善、②居住性向上型、③福祉対応型、④安全性確保型、⑤長寿命化型の5分類で整理されている。

①全面的改善

全面的改善とは、4人世帯の場合で住戸面積が最低居住水準に達していないこと、洗濯機がベランダに置かれており避難上問題があること、高齢化対応ができていないこと、また、子育て世帯等多様な世帯が居住するためには「2戸1改善」または「3戸2改善」等を行うことが必要である等の複数の問題があり、これらを解消するためには住戸の間取りの大幅な変更が必要な団地について、全面的な改善を実施するための工事を想定している。

②居住性向上型

居住性向上型とは、入居者の負担で浴槽を設置している団地への浴槽の設置（3点給湯の設置を含む）、軽量骨材吹付け天井の改善等を行うことで居住性を向上させるための工事である。

なお、浴槽の設置及び天井の改善については、工事中的入居者の負担を軽減するために福祉対応型改善工事と同時に実施する。

具体的な実施内容としては、浴槽の設置、3点給湯（*）の設置、天井改善、地上デジタル放送対応（平成27年度現在対応済）、下水道接続等を想定している。

(*) 風呂、台所、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなう給湯システム。

③福祉対応型

福祉対応型とは、高齢化対応のできていない団地のバリアフリー工事である。

当該対応は、計画期間中に建設後30年を経過する団地については、福祉対応型改善を全面的改善工事と合わせ実施することを検討する。なお、現在設置されている浴槽等の耐用年数も考慮する。

具体的な実施内容としては、床段差解消、手すり設置（トイレ、浴室、玄関入口、浴室入口）、手すり設置（屋外階段室）、バランス釜を撤去し浴槽を浅型浴槽に取替（3点給湯を設置）等を想定している。

④安全性確保型

安全確保型とは、法令により設置が義務づけられている住宅用防災機器の設置等を行う工事である。なお、平成27年度現在設置済となっている。

⑤長寿命化型

長寿命化型とは、外壁改修と屋上防水改修工事である。建物の構造体を保護することで建物の長寿命化のために必要であることから「時間計画保全」を行う工事のことを指して

いる。

外壁の改修については、コンクリート片等の落下を防止することで、安全、安心の確保のためにも必要であり、現時点で既に計画更新年数を超過している住棟から順次工事を行うこととする。

屋根の防水改修については、屋根からの漏水が軒裏の爆裂の原因となることや、工事にあたって足場等の仮設が共用できることから、材料の劣化等を見極めたくうえで、必要に応じ、外壁改修と同時に屋根の防水等の改修も行う方針となっている。

7) 現行計画の工事終了年度別の工事金額の推移

現行計画に基づき実施された工事について、工事の終了年度別に工事金額の推移をとると下表のとおりとなる。計画期間中に総額4,946百万円分の工事が実施されている。

(単位：百万円)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計
宇治							751		844	804		2,401
船岡			991						24			1,015
鏡水						421		8				429
横浜						270	11					281
土佐山田		6	19	39	41					51		158
介良	136											136
鏡川					69		32					102
蒲原							56					56
沖田					29		12					42
十津南			14		21							35
元	0							28				28
日高			11		17							28
南国											24	24
清水	2					10		10				22
柳ノ内					21							21
長浜馬場西			13		5							19
佐喜浜					17							17
天神南					17							17
十市	17											17
野根					16							16
桜川			14									14
その他	12	0	18		11	16						58
合計	168	7	1,082	39	268	717	863	46	869	856	24	4,946

(*) 平成30年度以降は見込み数値である。

各年度の改修は、県営住宅の築後経過年数、過去の改修工事履歴、日常点検の結果を勘案し、工事の優先度を判断し、各年度の予算枠を割り当てていく形で実行されており、工事入札の不落、工期延長、災害などの不測の事態が生じた場合には適宜見直しをしてきたとのことである。

（2）監査の結果及び意見

1）将来の長寿命化計画の見直しの際に考慮すべき事項について（意見）

県では平成31年度に向け、次期長寿命化計画を策定している。次期長寿命化計画についても、現行計画と同様に建替予定戸数および用途廃止予定戸数はゼロと見込んでおり、現状の保有住戸の長寿命化を図っていく方針とのことである。

しかしながら、高知県では、少子高齢社会への移行が進んでおり、人口流出という課題もある中で、現状の保有住戸をすべて維持する前提での長寿命化計画に基づく事業実施が、将来的に過度の投資となる可能性があると考えられる。

一方、公営住宅には、今後、高齢化が進む既存入居者への対応や、住宅を取り巻く社会・経済情勢の厳しい環境下において新たなニーズとなる犯罪被害者、矯正施設退所者、外国人技能実習生等の多様化した住宅困窮者への対応など、住宅のセーフティーネットとしての供給が求められるとのことである。また、災害時に即時に応急仮設住宅として活用可能な流通空き室としての供給や、人口減少の中で地域活性化につながる移住希望者の受け皿住宅といった観点で、その役割の拡大が想定され、将来の長寿命化計画の見直しにあたっては考慮すべき事項とのことである。

これらの点を踏まえて、高知県下で設置すべき公営住宅の戸数を適切に見積もり、県営住宅の必要戸数を想定したうえで、将来的に過度の投資とならないよう長寿命化計画を改定していく必要がある。

さらに、県営住宅の必要戸数を想定するにあたっては、高知県全体の公営住宅の戸数も大きな影響を与えらる。

市町村営住宅を含めた高知県下全域の公営住宅の戸数とその入居率から、維持すべき公営住宅を判断するとともに、住宅困窮者の推計と公営住宅の築年数や修繕の状況から、全県的な長寿命化および公営住宅の整理計画を構築できるように対応することが望ましいと考える。

平成31年度からの長寿命化計画にすべてを織り込むことは困難であることは理解しているが、①多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割、②県営住宅の入居者の現状と入居期間、③南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理について、各市町村と同一の認識を持ったうえで、長寿命化計画に反映していくことが望ましいと考える。

また、当該認識の下で、各市町村の長寿命化計画についての策定状況を確認し、より適切な長寿命化計画となるよう、県から指導助言を行うことが有用であると考え。

2. 募集事務

（1）概要

1）入居募集の方法

入居募集の方法には、定期募集と随時募集の2つの方法がある。

定期募集は、あらかじめ募集受付期間を定めて行う募集形態であり、年に4回実施されている（5月、8月、11月、2月）。募集戸数を超える申し込みがあった場合には、抽選による選定が行われた後、入居審査を行い入居者が決定される。

随時募集は、常時入居者を募集する募集形態であり、原則として抽選を行わず先着順で入居申込を受け付け、入居者が決定される。

2）団地別の募集状況

①定期募集

平成29年度における定期募集のうち、直近の第4回定期募集の（募集受付期間：平成30年2月8日～平成30年2月14日）団地別の募集状況は、以下のとおりである。

団地名	種別	募集戸数	申込者数	競争率	入居者数	備考
沖田	世帯向け住宅	1	2	2.0	1	
若草南		1	25	25.0	0	1名辞退(補欠者あり)
鏡川		1	12	12.0	1	
船岡南		4	6	1.5	4	
横浜		7	5	0.7	3	4名辞退
介良		2	29	14.5	2	
十津南		1	2	2.0	0	1名辞退(補欠者あり)
元		1	0	0.0	0	
羽根		1	0	0.0	0	
奈半利		1	0	0.0	0	
奈半利東		1	0	0.0	0	
桜ヶ丘		1	2	2.0	0	1名辞退(補欠者あり)
赤岡		1	0	0.0	0	
赤岡東		1	0	0.0	0	
別所山		4	0	0.0	0	
吉川		3	0	0.0	0	
土佐山田	1	2	2.0	1		
南国	1	4	4.0	1		

団地名	種別	募集戸数	申込者数	競争率	入居者数	備考
蒲原		3	1	0.3	1	2名辞退
十市		3	6	2.0	3	
日高		1	4	4.0	0	1名辞退(補欠者あり)
桜川		1	0	0.0	0	
佐賀		1	0	0.0	0	
中村北		1	4	4.0	1	
宿毛		1	0	0.0	0	
清水		1	4	4.0	0	1名辞退(補欠者あり)
船岡	単身・世帯向け	2	66	33.0	2	
長浜馬場の西	住宅	1	3	3.0	0	1名辞退(補欠者あり)
行当		1	0	0.0	0	
天神南		1	1	1.0	0	1名辞退
十市	高齢者向け住宅	2	5	2.5	2	
船岡	単身向け	1	2	2.0	0	1名辞退(補欠者あり)
介良	身体障害者住宅 (車イス)	1	1	1.0	0	1名辞退
合計		54	186	3.4	22	

(出典：平成29年度 管理代行等業務状況報告書)

②随時募集

平成29年度における団地別の随時募集状況は、以下のとおりである。

受付期間	団地名	種別	募集戸数	申込者数	競争率	入居者数	備考
H29.4.1 ～ H30.3.31	本山	世帯向け住宅	5	3	0.60	3	
	野根	単身・世帯向け	9	0	0.00	0	
	佐喜浜	住宅	4	1	0.25	1	
	菜生		1	2	2.00	1	平成28年5月15日から随時募集をする単身・世帯向け住宅募集区分・募集形態を変更。1名辞退
	春野 (視聴覚)	単身・世帯向け 身体障害住宅 (視聴覚)	2	0	0.00	0	平成28年1月4日から単身・世帯向け身体障害者住宅に募集形態を変更
	合計		21	6	0.57	5	

(出典：平成29年度 管理代行等業務状況報告書)

(2) 監査の結果及び意見

1) 定期募集時の情報提供の充実について（意見）

定期募集に際して、団地名や構造、間取、収入分位に応じた月額家賃等の情報が文字情報として公開されているが、間取図や居室の写真等の情報は公開されていない。

【現在公開されている文字情報】

1. 募集団地 (空家募集)									
①世帯向け住宅（2人以上での申し込み）…申込資格は、県営住宅入居者募集のご案内①の5、6ページをご覧ください。									
団地名	所在地	建設 年度	構造	間取り等	エレベーター	階層	月額家賃	募集戸数	月額 駐車料
沖 田	高知市 朝倉甲 229-3	S54	中耐	6. 6. 6. DK, 風呂		3階部	① 17,400	1	1,700
							② 20,000		
							③ 22,900		
							④ 25,900		
							⑤ 29,500		
							⑥ 34,100		
若草南	高知市 若草南町 7	H9	中耐	6. 6. 6. DK, 風呂	○	2.3階部	① 28,600	2	1,800 { 2,100
							② 33,000		
							③ 37,800		
							④ 42,600		
							⑤ 48,700		
							⑥ 56,200		

間取は団地内でも居室によって相違する場合があるため間取図を掲載していないし、公開用の写真データは用意していないとのことである。

間取図や居室の写真データを定期募集の都度、差し替えて公開することは相当程度の事務コストを要すると思われるが、インターネットでの公開であれば、さほど事務コストは生じないと考えられる。

県によると公開用の間取図の作成等に一定のコストがかかるとのことであるが、まずは、標準的な間取図や居室の写真データをインターネットで公開し、入居検討者への情報提供の充実を図ることが望まれる。

2) 定期募集の結果の公開について（意見）

定期募集の結果情報が、住宅課のホームページには公開されているが、公社のホームページでは公開されていない。

【住宅課のホームページより抜粋】

県営住宅入居者募集状況一覧表								
募集区分 受付期間		（平成29年度第4回定期募集） （平成30年2月8日～平成30年2月14日）						
団地名	タイプ	間取り	階	募集戸数	応募者数	第二希望	倍率	
沖田	世帯向け住宅	6. 6. 6	DK,風呂	4	1	2	2.00	
若草南	世帯向け住宅	6. 6. 6	DK,風呂	2	1	25	7	25.00
龍川	世帯向け住宅	6. 6. 4.5	DK,風呂	3	1	12	8	12.00
船岡南	世帯向け住宅	6. 6. 6. 4.5 6. 6. 6	DK,風呂	2.3	3	6	8	2.00
船岡南	世帯向け住宅	6. 6. 4.5	DK,風呂	4	1	0	1	0.00

定期募集の結果情報は、居室ごとの競争倍率が明らかになる情報であり、より多面的な情報公開が望ましいと考えられる。

住宅課のホームページだけでなく、県営住宅の管理窓口となっている公社のホームページでも同様の情報を公開することが望まれる。

3) 募集停止物件について

①死亡退去による残置物のある物件について（意見）

県は、以下の物件について募集停止を行っている。当該物件の経緯は、後述のとおりである。

団地名	所在地	号棟	号室	理由	退去日
柳ノ内	室戸市	-	207	名義人死亡退去による残置物あり。 相続人に連絡を試みるも不通。	H23. 12. 15

【募集停止としている経緯】

- ・平成 23 年 12 月に単身入居者が死亡し、家財等の残置物が室内に置いたままの状態となっている。
- ・その後、相続人に連絡を試みるも不通となっている（直近では平成 29 年 5 月に、親族等関係者に照会文書を送付しているが、連絡が無い状況である。）
- ・既に死亡退去から約 7 年が経過しており、相続人による残置物の引取りの見込みも立っていない。

国の通知（平成 29 年 1 月 25 日国住備 105 号）によると、単身入居者が死亡し承継者が存しない場合は、以下のような取扱いが示されている。

- ・相続人が明らかな場合、残置物の移動、処分等について、速やかに相続人との連絡を取り、要請すること。
 - ・相続人が明らかでない場合、
- ①相続財産管理人の選定がなされる前に残置物を移動する必要が生じたときは、事業主体において、財産権を侵害しないように留意しつつ、適正に移動を行うこと。
 - ②居室の残置物の移動等の際は、保管すべきものと廃棄すべきものとに分別し、移動費用等の低減等を図ること。
 - ③残置物の移動後の保管場所については、入居者の募集を行っていない公営住宅の空室等の活用等により、保管費用の低減等に努めること。

平成 29 年度末における柳ノ内団地の入居率は 95.8%であり、全 24 戸のうち当該部屋 1 戸のみが空室となっている状況である。

募集開始できない理由について県に質問したところ、柳ノ内団地は空き室がないことから、別の団地の空き室に残置物を移動し、修繕を行ったうえで募集を開始すべくとも思われるが、残置物の移動費用負担の問題等があり、進んでいないとのことであった。

費用負担の問題等があることは理解できるが、既に退去から約 7 年が経過している状態である。本来入居を希望する住民が入居できなくなっている可能性も考慮し、募集可能な住宅を確保するため、残置物を撤去・移動するなどの措置を講じて、早期に募集可能な状態にするための対応を行うべきである。

②事故住宅について（意見）

本報告書において、事故住宅とは、自殺、孤独死など一定の事由により入居者が部屋で死亡した場合の当該物件のこととする。県は、事故住宅であること及び遺体の発見時に腐乱が進行していたことを理由に、以下の 3 物件について募集停止を行っており、退去後 10 年間は新規募集を行わない方針を取っている。

団地名	所在地	理由	退去日
介良	高知市	事故住宅（自然死）	H28. 8. 31
船岡	高知市	事故住宅（自然死）	H26. 7. 9
土佐山田	香美市	事故住宅（自然死）	H28. 5. 10

募集停止の決定は、事案発生の度に県と公社が協議し、最終的には県が判断しているが、上述の募集停止方針の根拠について、県へ質問したところ、「募集停止期間に明確な基準は設けられていないが、最初の事例で 10 年の期間をおくとしたことから、その後の事例でも 10 年を踏襲しているものと思われる」とのことであった。

平成 29 年度末におけるこれらの団地の入居状況は、以下のとおりであり、立地条件や定期募集の競争率からも比較的人気の高い団地であることが推察される。

団地名	戸数	入居者数	空室戸数	入居率	平成 29 年度第 4 回定期募集の状況（*）		
					募集戸数	申込者数	競争率
介良	234	231	3	98.7%	2	29	14.5 倍
船岡	434	421	13	97.0%	2	66	33.0 倍
土佐山田	130	126	4	96.9%	1	2	2.0 倍

（*）単身向け身体障害者住宅を除く。

住宅困窮者に対して住宅を提供し、住民生活の安定と社会福祉の増進を図るといふ公営住宅の趣旨を鑑みると、入居可能な住宅を可能な限り確保することが重要であることから、現在の一律 10 年間という募集停止期間が妥当であるかを見直し、可能な限り早期に募集可能な状態にすることが望ましいと考える。

なお、事故住宅に関する民間の事例としては、以下の裁判例がある。

自殺の**売買**事例において、6 年経過でも売主の責任があるとされた（横浜地裁 平成元年 9 月 7 日 平元（ワ）第 315 号、平元（ワ）第 560 号）。

自殺の賃貸事例において、1年間は賃貸できず、その後2年間は家賃が半額になるとされた（東京地裁 平成19年8月10日 平成19年（ワ）第4855号）。

また、他都市の公営住宅においては、事故住宅である事実を告知したうえで、入居募集を行っている事例も見受けられる。

募集停止の取扱いを検討するに当たっては、一律に10年間とするのではなく、個別事案の内容を踏まえたうえで、これらの判例や他都市事例、あるいは、必要に応じて法律専門家の見解等も参考にされたい。

4) 随時募集への切り替えの適時性について（意見）

県は、年4回の定期募集において一定期間申込者が存在しない状態が続いた団地があった場合、随時募集への切り替えを行っている。ここでいう「一定期間」を具体的に規定したものは存在しないが、定期募集時に申込者が存在しなかった期間が1年半程度続いている団地について、随時募集へと募集形態の変更を行うという運用を行っている。

平成29年度において、申込者が存在しなかった団地は以下のとおりである。

期間	団地名	種別	入居率	募集戸数
平成29年度 第1回定期募集～第4回定期募集	別所山	世帯向け住宅	83.3%	4
	吉川		75.0%	3
平成29年度 第2回定期募集～第4回定期募集	羽根		91.7%	1
	奈半利		95.8%	1
	桜川		87.5%	1
	佐賀		75.0%	1
	宿毛	95.8%	1	

(*）入居率は平成29年7月20日時点の数値。（出典：平成29年度 管理代行等業務状況報告書）

さらに、上記のうち平成30年度においても申込者が存在しなかった団地は以下のとおり（吉川団地では1名の入居者あり。）であり、結果的に、1年半程度申込者が存在しなかった団地及び戸数は5団地、計10戸である。なお、別所山団地は平成30年度第3回定期募集において申込者が存在しなかった場合は、随時募集へ切り替えを行う予定である。

団地名	種別	募集戸数	備考欄
別所山	世帯向け住宅	4	
吉川		3	平成30年度第1回定期募集までは、3戸募集戸数があり、第1回募集での申込者が1人あったことから、H30年度第2回募集において募集戸数は2戸の募集となっている。
羽根		1	
佐賀		1	
宿毛		1	平成30年度第1回定期募集まで申込者がなく、第2回定期募集では、7月豪雨の被災者対策のため、募集対象としていない。

（平成30年度第2回定期募集の実績まで反映）

公営住宅を供給することで住宅困窮者を救済するべきとする公営住宅の目的を達成するためには、早期に随時募集に切り替え、入居申込の機会の拡大を図るべきである。

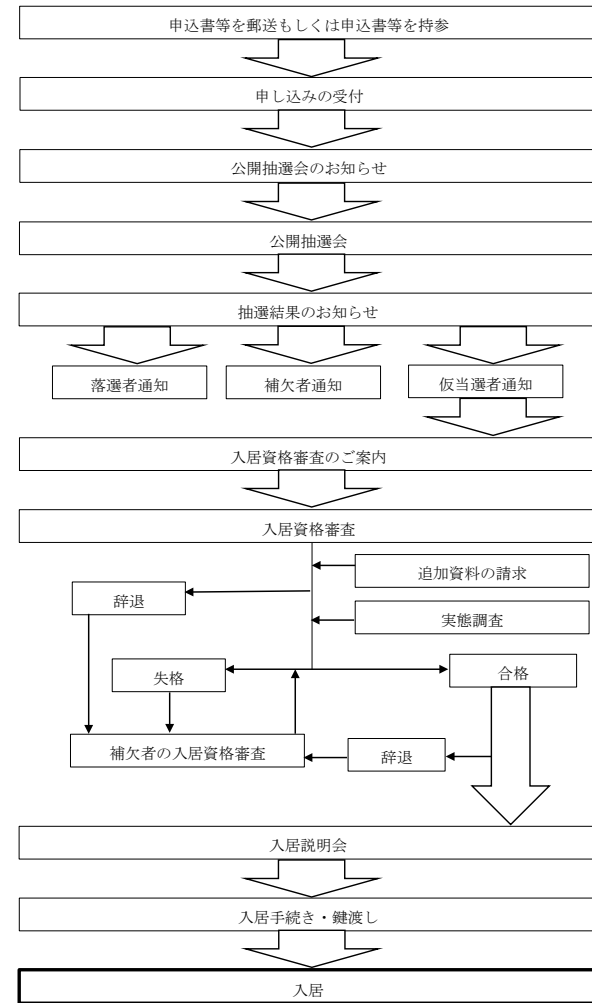
また、募集形態を定期募集から随時募集に切り替えることにより追加的に発生する事務コストもない。

これらの理由から、現在の運用より早期に随時募集へ切り替えることとし、例えば、応募倍率が1倍に満たない期間が半年あった団地は、随時募集に切り替えることが望まれる。

3. 入居審査等事務

(1) 概要

1) 入居審査の事務フロー



(出典：県営住宅入居者募集のご案内)

2) 入居資格

「県営住宅入居者募集のご案内」によると、「単身・世帯向け住宅」の入居資格は次のとおりである。

- ア 住宅困窮理由である次のいずれかに該当していること。ただし、(ク)の項目で申し込みをしようとする場合は、事前に高知県住宅供給公社から住宅困窮理由に該当することの確認を受けたうえで申し込んでください。
- (ア) 住宅以外の建物又は場所に居住している。
 - (イ) 保安上危険又は衛生上有害な状態にある住宅に居住している。
 - (ウ) 他人の世帯と同居をしており、生活において著しい不便を受けている。又は住宅が無いために親族と同居することができない。
 - (エ) 住宅の規模、設備又は間取りと世帯の構成との関係から衛生上又は風教上不適当な住宅に居住している。
 - (オ) 自己の責によらない正当な事由による立ち退きの要求を受け、適当な移転先が無い状況にある。
 - (カ) 勤務場所に適当な住宅が無いため、勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている。
 - (キ) 収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている。
 - (ク) (ア) から (キ) と同じくらい県営住宅に入居を希望する理由がある。
- イ 条例で定められている収入基準に適合していること。
- 一般世帯 158,000 円
 - 裁量世帯 214,000 円
- ウ 同居予定者は、親族（内縁の妻及び婚約者も含む）であること。
- エ 申し込み者及び同居予定者とも日常生活が可能な程度の健康状態であると認められること。
- オ 申し込み者及び同居予定者が「高知県暴力団排除条例」に規定する暴力団員でないこと。
- (以下、「単身・世帯向け住宅」以外の住宅形態については、記載省略)

3) 入居審査における失格条件

入居希望者からの申込があったとき、下記の要件に当てはまる場合、当該申し込みは無効または、失格となり原則として入居決定等を取り消される。

①	申し込みの内容に虚偽の記載があったとき。
②	入居資格審査等により入居資格を満たしていないことが判明したとき。
③	県警本部への照会により暴力団員であることが判明したとき。
④	次の入居手続きのいずれかがなされなかったとき。 (ア) 入居決定日から 10 日以内に敷金（家賃 3 か月分）が納付されなかったとき。 (イ) 入居決定日から 10 日以内に 2 名の連帯保証人が連署した誓約書の提出がなされなかったとき。 (ウ) 入居指定日から 20 日以内に入居決定者が県営住宅に居住しなかったとき。 (エ) 入居指定日から 3 か月以内に同居予定者が県営住宅に居住しなかったとき。

4) 連帯保証人制度

県営住宅の入居に当たっては、高知県営住宅の設置及び管理に関する条例（以下、本報告書では「県営住宅条例」という。）及び同施行規則の規定に基づき、居住者は原則として「入居者と同程度以上の収入」を有し、かつ、「独立の生計を営む」連帯保証人 2 人を確保することが求められている。

【高知県営住宅の設置及び管理に関する条例】

- (入居の手続等)
- 第 12 条 入居決定者は、入居の決定のあった日から 10 日以内に、次に掲げる手続をしなければならない。
- (1) 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で知事が適当と認める連帯保証人 2 人の連署する誓約書を提出すること。
 - (2) 第 17 条第 1 項の規定により敷金を納付すること。
- 2 入居決定者は、やむを得ない事情により前項の手続を同項に定める期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、知事が指示する期間内に同項の手続をしなければならない。
- 3 知事は、特別の事情があると認める者に対しては、第 1 項第 1 号の誓約書に連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。
- 4 知事は、入居決定者が第 1 項又は第 2 項に定める期間内に第 1 項の手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。

5 知事は、入居決定者が第1項の手続をしたときは、当該入居決定者に対し、速やかに県営住宅の入居指定日を通知するものとする。

6 入居決定者は前項の入居指定日から20日以内に、当該入居決定者と現に同居し、又は同居しようとする親族は当該入居指定日から3月以内に当該県営住宅に入居しなければならない。ただし、知事の承認を得たときは、この限りでない。

(*）下線は監査人が追記したものである。

【高知県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則】

(入居の手続等)

第7条 条例第12条第1項第1号の誓約書は、別記第3号様式によるものとする。

2 条例第12条第1項第1号の連帯保証人(次項において「連帯保証人」という。)は、独立の生計を営む者でなければならない。

3 連帯保証人が死亡し、又は知事から不相当であると認められたときは、県営住宅の入居者は、直ちに新たな連帯保証人を定め、別記第4号様式による連帯保証人変更承認申請書を知事に提出しなければならない。

4 条例第12条第4項の規定に基づく入居の決定の取消しは、別記第5号様式による入居決定取消し通知書によりするものとする。

5 条例第12条第5項の規定による通知は、別記第6号様式による入居指定日通知書によりするものとする。

6 条例第12条第6項の規定により入居した者は、当該入居した日から10日以内に別記第7号様式による入居届出書を知事に提出しなければならない。

(*）下線は監査人が追記したものである。

また、県は「連帯保証人の取扱いについて」で、特別の事情があると認める者を次のとおり定めており、特別な事情があると認める者は、緊急時等に連絡が取れる者を最低1人設けることで、連帯保証人が全くいなくても居住可としている（以下、本項では「特例措置」という。)。

【特別の事情があると認める者】

①入居者の選考にあたり特に住宅困窮度が高い優先入居対象者として扱う、母子等(母子、父子、DV被害者、障害者、老人、引揚者、多子、住宅困窮度調査高得点者、生活保護受給者)

②特別な事情があることが公的な証明に準ずる証明(民生委員の証明等)で確認できる者

(2) 監査の結果及び意見

1) 連帯保証人の要件について(結果)

連帯保証人は入居決定者と同程度以上の収入を有することが要件となっているため、誓約書には、入居決定者と同様に、連帯保証人の源泉徴収票または市町村が発行する所得額の証明書も添付することとなっている。

連帯保証人の要件を充足しているかについて確認したところ、下表の事例のように入居決定者と同程度以上の収入を有していなくても連帯保証人として認めている運用がなされていた。

(単位：千円)

入居決定者		連帯保証人		連帯保証人	
A	2,765	B	678	C	1,044
D	2,197	E	1,731	F	△231
G	1,631	H	545	I	57

(*）収入または所得の合計額を記載している。

条例に違反している可能性もあることから是正する必要があるが、連帯保証人が見つからないために申込みに至らない事例が想定されることを踏まえると、連帯保証人を確保すること自体が困難である中で、連帯保証人に入居決定者と同程度以上の収入を要求することは厳しい要件を付与していると考えられる。

連帯保証人には入居決定者と同程度以上の収入を有していない者も認めている現行の実務や国が示している標準条例から保証人に関する規定が削除されたことに留意して県営住宅条例を見直す必要がある。

2) 連帯保証人のあり方について(意見)

連帯保証人の必要性について、県では以下のとおり整理している。

- (1) 入居者に万一のことがあれば事後の処理を依頼できる。
- (2) 滞納が発生すれば働きかけを依頼できる。
- (3) 滞納及び施設を故意に破損すれば連帯して弁償等を請求できる。

連帯保証人が見つからないために申込みに至らない事例が想定され、特例措置が十分に周知されていないことも考えられる。また、連帯保証人の確保が困難な者に対する支援を充実することが求められており、連帯保証人の必要性も検討する必要があるが、県では連帯保証人に対する滞納債権の請求実績及び回収実績に関する状況を正確には把握していないとのことであった。

連帯保証人を確保できないことによる入居辞退の実態を的確に把握し、連帯保証人の有効性も検証したうえで、国の動向に留意しながら、特例措置を周知することも含めて連帯保証人のあり方について見直すことが望まれる。

3) 辞退理由の整理について（意見）

仮当選または合格したにもかかわらず入居を辞退する者がいる。辞退者が多い状況は、真に困窮している者の入居機会を減らすとともに、入居の選定に係る事務コストを増やすことになることから看過できない。

平成29年度における定期募集の入居者及び辞退者の状況は、次のとおりであった。

定期募集	第1回	第2回	第3回	第4回
入居者数（人）	34	40	27	22
辞退者数（人）	5	15	13	14

辞退理由を確認したところ、自己都合によるものが多い傾向にあるが、中にはエレベーターがないこと等の設備への不満や周辺環境の不便さを挙げているものがあった。第1回を取り上げると、次のような辞退理由が挙げられている。

団地名	辞退者	辞退理由
十市	A	引越費用の捻出不能
鏡水	B	持家の処分の目途が立たない
宝永	C	自治会の規則が厳しい
長浜馬場の西	D	設備に不満
長浜馬場の西	E	家賃の安い住宅に引越済

今回の監査においては、辞退理由を一覧により確認できる書類の提出を受けたが、公社では通常、辞退理由が記載された辞退届を保管するだけで、辞退理由を体系的に整理していなかった。辞退理由を受けて、県としてすぐに改善ができるものは多くないにしても、住民のニーズを把握することは重要である。また、改善することによって辞退者を減らすことにもつながる。

住民のニーズを的確に汲み取り県営住宅の今後の改善に資するために、辞退理由を体系的に整理することが望まれる。

4) 優先的抽選における要件の見直しについて（意見）

①概要

真の住宅困窮者へ住宅を速やかに供給するという公営住宅法の趣旨に鑑み、入居者決定の際に行われる抽選において、一定の要件に該当する申込者を優遇する制度が、高知県を始め多くの都道府県で採用されている。

高知県では、募集戸数に対し申込者数が上回った場合の入居時の抽選において、一定の要件に該当する申込者は、該当しない申込者に比べて当選する確率を2倍とし、要件に2つ以上該当する申込者は該当しない申込者に比べて当選する確率を4倍とする優遇措置が取られている。

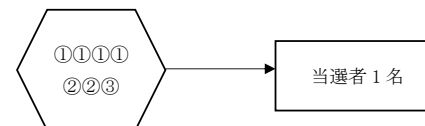
<優先的抽選方法>

下記3名の申込があった場合（募集戸数1戸）

2つの要件該当申込者：抽選番号の玉を4つ ①①①①

1つの要件該当申込者：抽選番号の玉を2つ ②②

要件に該当しない申込者：抽選番号の玉を1つ ③



当選確率は、2つの要件該当申込者が57%、1つの要件該当者申込者が29%、要件に該当しない申込者が14%となる。このように、優先権要件の多い申込者が入居する確率が高くなる方式である。

なお、一定の要件とは、県営住宅条例第9条第3項に定められており、詳細は以下のとおりである。

高齢者	夫婦でどちらかが60歳以上の世帯
	申込者が60歳以上で、かつ同居者が60歳以上の世帯、又は18歳未満の世帯
	60歳以上の単身者
障害者	障害程度が4級以上の身体障害者又は障害者がいる世帯
	障害程度が2級以上の精神障害者又は障害者がいる世帯
	障害程度がB1以上の知的障害者又は障害者がいる世帯
戦傷病者	障害程度が恩給法別表第1号の3第1款症以上の戦傷病者又は戦傷病者がいる世帯
母(父)子	配偶者と死別し、又は離婚した後婚姻をしていない方で、20歳未満の扶養親族のある方から構成される世帯
子育て	小学校就学前の子どもがいる世帯
多子世帯	18歳未満の子が3名以上いる世帯
DV被害者	DV関連法の規定する保護又は裁判所の命令日から5年経過していない者又は被害者と20歳未満の扶養親族がいる方から構成される世帯
原子爆弾被害者	原子爆弾被爆者として認定を受けた者又は認定者がいる世帯
ハンセン病療養所入所者	ハンセン病療養所に入所していた者又は入所していた者がいる世帯
引揚者 (中国残留邦人も含む)	海外より日本に引き揚げた日から5年以内の引揚者又は引揚者がいる世帯

(出典：県営住宅入居者募集のご案内)

②他事例

他の都道府県では、高知県と異なり以下の要件も優遇措置の要件として定められている。

都道府県	対象	内容
愛媛県	災害被害者世帯	災害による全壊、半壊、床上浸水以上の水害被害に伴う取り壊し又は継続居住が危険な状態となるとしてその住宅に住めなくなった世帯(上記の被災に伴い、仮住宅に居住しており、自宅がない又は自宅の再建や修復が困難で自宅に住めない世帯を含む)
愛媛県	犯罪被害者等世帯	次の犯罪被害に該当する世帯 ・犯罪により主たる収入者が亡くなった ・犯罪により住宅が著しく損壊し、居住し続けることが困難 ・現在居住している住宅で重要犯罪(殺人、強盗、放火、強姦、略奪・誘拐、強制わいせつ)が行われた ・ストーカー行為等により現在居住している住宅に居住することができない
秋田県	結婚・子育て世帯	結婚後5年以内(婚約中を含む)の世帯及び中学校卒業までの子を2人以上扶養している4人以上の世帯
栃木県	車いす使用世帯	常時車いすの使用を必要とする方がいる世帯
埼玉県	難病患者等	「障がい者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」の対象となる358の疾病により障がい福祉サービス受給者証や地域相談支援受給者証等の交付を受けている方 ※特定疾患医療受給者証、指定難病医療受給者証ではありません
東京都	三世代同居	小学校就業前の児童のいる子世帯とその親世代が、子世帯の育児支援のために同居する申込身をする世帯であること

(出典：各都道府県、住宅供給公社等HP)

③望まれる対応

高知県をはじめ多くの自治体において、一定の支援が必要な者に対して、公営住宅への入居機会の拡大を図っている。ただし、高知県では10年以上、優遇措置の見直しは行われていない。

県営住宅の新たな役割として、犯罪被害者、矯正施設退所者、外国人技能実習生等の住宅確保要配慮者に対する公的住宅確保等を住宅課では挙げている。

他事例も参考にしながら、優遇措置の要件の拡大や削除等、要件を継続的かつ弾力的に見直していくことが望まれる。

また、現状の優先的抽選制度は、すべての県営住宅に一律に適用されており、立地や周辺環境を加味した住棟又は住戸ごとの特性に応じた制度となっていない。

子育て世帯や高齢者世帯では、住宅に対するニーズが異なることも考えられるため、住棟又は住戸ごとの特性に応じて、優先的に入居できる仕組みを検討することも望まれる。

4. 家賃の決定**(1) 概要****1) 家賃の決定**

県営住宅の月額家賃は、入居者の収入や住宅の立地条件、規模、階層、築年数等の便益に応じて、毎年度個々に算定している。

したがって、年度ごとに入居者の月額家賃が変更されることになる。

公営住宅法の規定に基づき、居住者が毎月支払いを行う家賃は、以下のとおり算定される。

【公営住宅法の規定(公営住宅法第16条第1項)】

公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

【政令で定める家賃の算定方法(公営住宅法施行令第2条)】

$$\text{家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \\ \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$
①家賃算定基礎額(施行令第2条第2項)

入居者世帯の収入(月額)	家賃算定基礎額
104,000円以下の場合	34,400円
104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円
123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円
158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円
186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円
214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円
259,000円を超える場合	91,100円

(*) 入居者世帯の収入(月額)については、入居審査及び毎年度の収入申告に基づき認定される。

3) 家賃の減免制度

家賃の減免制度については、公営住宅法及び県営住宅条例において規定されている。

【公営住宅法】

(家賃の決定)

第16条

(中略)

5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

6 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

【高知県営住宅の設置及び管理に関する条例】

(家賃の減免又は徴収猶予)

第15条 知事は、次の各号のいずれかの特別の事情がある場合において、必要があると認めるときは、家賃の減額若しくは免除又は徴収の猶予をすることができる。

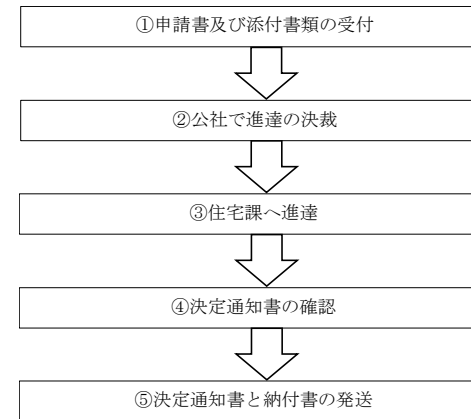
- (1) 県営住宅の入居者又はその同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 県営住宅の入居者又はその同居者が病気にかかったとき。
- (3) 県営住宅の入居者又はその同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) 家賃の算定方法の変更等により急激な家賃の上昇が見込まれるとき。
- (5) 前各号に掲げるものに準ずる特別の事情があるとき。

県では上記の条例に基づき、具体的に要件と減免額を以下のとおり定めている（高知県営住宅家賃減免及び執行猶予取扱要綱第2条、第3条）。

対象者	減免額
生活保護法の住宅扶助を受けている場合で、住宅扶助基準額が当該家賃の額に満たないとき	当該家賃の額に満たない額に相当する額
生活保護法の住宅補扶助を受けていた者が、入院加療のため住宅扶助の支給を停止されたとき	当該家賃の額
地方税法に規定する市町村民税の非課税世帯に該当するとき	当該家賃の額の4分の1に相当する額
市町村民税の課税計算の基礎となる前年の各種所得の収入金額がないとき	当該家賃の額の2分の1に相当する額
火災、震災その他災害により当該入居住宅が著しい損害を受けたとき	・全損し使用が不能：免除

対象者	減免額
	<ul style="list-style-type: none"> ・一部損壊により使用が不便 認定家賃の額から損害を受ける前の専用床面積から使用することのできなくなった床面積を除いた床面積を専用床面積として認定した場合における家賃の額を除いて得た額
火災、震災その他災害により著しい損害を受け、その損害により多額の費用を要する場合に、「世帯収入－費用≦最低生活基準額」となるとき	当該家賃の額から収入分位0ないし10パーセントの家賃算定基礎額で認定した家賃の額を除いて得た額及びその認定した額の4分の1に相当する額
入居世帯員が長期の療養により多額の療養費を要する場合に、「世帯収入－費用≦最低生活基準額」となるとき	
入居世帯の生計維持者の死亡、失業等により収入が著しく低額となり、「収入≦最低生活基準額」となるとき	

家賃減免の事務フローは以下のとおりである。



公社は、入居者から申請書及び添付書類を受領し、不備がないか確認を行う（この段階で家賃減免対象者に該当しないことが明らかの場合、説明の上断る）。月初に先月分（一か月分）を取りまとめて公社内で決裁を受け、決裁後、提出書類原本を添付の上、県の住

宅課へ進達する。住宅課は公社からの書類を元に決裁後、減免決定通知書を作成し公社へ送付する。公社では、減免決定通知書と進達した内容に間違いがないことを確認し、決定通知書を入居者名義人へ送付する。

また、家賃を減免する期間は、申請の日の属する月の翌月から3月31日までの間において1年間を限度とされている。ただし、必要があると認められるときは、所定の申請を行うことにより、この期間を更新することができる（高知県営住宅家賃減免及び執行猶予取扱要綱第4条）。

（2）監査の結果及び意見

1）入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について（意見）

①随時募集住宅の現況

県が保有している公営住宅のうち、随時募集を行っている団地は次のとおりである（平成29年度末現在）。

団地名	所在地	募集区分	空室戸数
本山	本山町	世帯向け	2
野根	東洋町	単身・世帯向け	9
佐喜浜	室戸市	単身・世帯向け	3
春野	高知市	単身・世帯向け身体障害者住宅	2

このうち、野根団地については、過去4年間で僅か1世帯しか入居実績が無い状況である。

募集年度	募集区分	募集戸数	申込者数	入居者数
平成26年度	世帯向け	5	0	0
平成27年度	単身・世帯向け	7	0	0
平成28年度	単身・世帯向け	8	1	1
平成29年度	単身・世帯向け	9	0	0

（*）平成30年10月に随時募集により2世帯が入居している。

ここで、東洋町における県営住宅は、野根団地、野根第二団地の2つがある。

団地の概要及び平成29年度末の入居状況は次のとおりであり、野根第二団地は入居率100%であるのに対し、野根団地は入居率62.5%であり、県が保有する62団地中、最も入居率が低い状況である。

団地名	所在地	建設年度	戸数	入居戸数	空室戸数	入居率
野根	東洋町野根丙2226-1	S59	24	15	9	62.5%
野根第二	東洋町野根丙2439-1	H7	12	12	0	100.0%

②野根団地の家賃水準

野根団地が、野根第二団地と比較して入居率が低い理由としては、立地条件、建物の築年数など種々の要因が考えられるが、これら2団地は、建設年度、設備条件等が異なることから、次のとおり設定される家賃水準にも相違がある。

両者の具体的な家賃体系は、次のとおりである。なお、野根団地には、設備条件の異なる住宅が存在することから、家賃体系も2つのパターンが設定されている。

<野根団地の家賃体系 (設備条件に係る調整係数 R2=0.03 の場合) >

入居者世帯の収入 (月額)	家賃 算定 基礎額	市町村 立地 係数	規模 係数	経過年 数係数	利便性係数				家賃月額 (円) (本来家賃)
					R1	R2	R3	1-(R1+ R2+R3)	
104,000 円以下の場合	34,400	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	14,000
104,000 円を超え 123,000 円以下の場合	39,700	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	16,200
123,000 円を超え 139,000 円以下の場合	45,400	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	18,500
139,000 円を超え 158,000 円以下の場合	51,200	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	20,900
158,000 円を超え 186,000 円以下の場合	58,500	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	23,900
186,000 円を超え 214,000 円以下の場合	67,500	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	27,600
214,000 円を超え 259,000 円以下の場合	79,000	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	32,300
259,000 円を超える場合	91,100	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.03	-	0.8137	37,200

<野根団地の家賃体系 (設備条件に係る調整係数 R2=0.07 の場合) >

入居者世帯の収入 (月額)	家賃 算定 基礎額	市町村 立地 係数	規模 係数	経過年 数係数	利便性係数				家賃月額 (円) (本来家賃)
					R1	R2	R3	1-(R1+ R2+R3)	
104,000 円以下の場合	34,400	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	13,300
104,000 円を超え 123,000 円以下の場合	39,700	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	15,400
123,000 円を超え 139,000 円以下の場合	45,400	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	17,600
139,000 円を超え 158,000 円以下の場合	51,200	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	19,900
158,000 円を超え 186,000 円以下の場合	58,500	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	22,700
186,000 円を超え 214,000 円以下の場合	67,500	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	26,200
214,000 円を超え 259,000 円以下の場合	79,000	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	30,700
259,000 円を超える場合	91,100	0.7	0.9169	0.7834	0.1562	0.07	-	0.7737	35,400

<野根第二団地の家賃体系>

入居者世帯の収入 (月額)	家賃 算定 基礎額	市町村 立地 係数	規模 係数	経過年 数係数	利便性係数				家賃月額 (円) (本来家賃)
					R1	R2	R3	1-(R1+ R2+R3)	
104,000 円以下の場合	34,400	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	19,600
104,000 円を超え 123,000 円以下の場合	39,700	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	22,700
123,000 円を超え 139,000 円以下の場合	45,400	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	25,900
139,000 円を超え 158,000 円以下の場合	51,200	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	29,300
158,000 円を超え 186,000 円以下の場合	58,500	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	33,400
186,000 円を超え 214,000 円以下の場合	67,500	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	38,600
214,000 円を超え 259,000 円以下の場合	79,000	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	45,200
259,000 円を超える場合	91,100	0.7	1.0784	0.9088	0.1556	0.01	-	0.8344	52,100

上記のように、野根団地と野根第二団地とでは、規模係数、経過年数係数、利便性係数の違いから、収入分位の最も低い区分で約6千円、最も高い区分で約16千円、家賃月額に差異がある。

③東洋町の町営住宅の状況

上記の他、東洋町には、県営住宅以外に東洋町が保有する町営住宅が存在している。その概要及び家賃水準は次のとおりである。

団地名	建設 年度	戸数	入居者数 (*1)	入居率	平均家賃 (*2)
池第3団地	S47	10	6	60%	8,600
白小石第1団地	S48	5	3	60%	8,500
岸ノ下第1団地	S49	6	3	50%	9,900
池第5団地	S50	10	4	40%	(*3) 7,275
白小石第2団地	S53	6	5	83%	10,260
岸ノ下第2団地	S55	4	2	50%	16,950
ゴセン団地	S56	6	6	100%	9,417
鏡田団地	S56	6	3	50%	(*3) 6,967

団地名	建設年度	戸数	入居者数 (*1)	入居率	平均家賃 (*2)
池第6団地	S61	5	5	100%	14,840
池第7団地	H元	7	7	100%	13,886
鏡田第2団地	H7	4	4	100%	18,600
白小石第3団地	H9	6	6	100%	20,100

(*1) 空室になっている部屋については、建物の耐震性の問題から、現在は新たな入居募集は行っていないとのことである。

(*2) 実際の月額家賃を入居世帯数により平均したもの。

(*3) 減免世帯を含む平均値。

上表の東洋町営住宅の家賃については、実際家賃の平均値を示しており、立地条件や入居者の収入分位など詳細条件は様々であると考えられるため単純比較はできないが、野根団地の家賃体系と比較すると、総じて町営住宅の方が、家賃水準が低い傾向が窺われる。

④入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について

公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める（公営住宅法第16条第1項）こととされており、以下のとおり算定される（公営住宅法施行令第2条）。

$$\text{（家賃）} = \text{（①家賃算定基礎額）} \times \text{（②市町村立地係数）} \times \text{（③規模係数）} \\ \times \text{（④経過年数係数）} \times \text{（⑤利便性係数）}$$

上記の算定式うち、①から④については、公営住宅法等により規定されていることから、県にとっては所与の部分と考えられるが、「⑤利便性係数」の算式は、高知県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則別表第2において規定されており、県の裁量により算式の変更は可能である。

$$\text{利便性係数} = 1 - (R1 + R2 + R3)$$

R1：同一市町村内の立地条件に係る調整係数
R2：設備条件に係る調整係数
R3：市町村合併に伴う市町村立地係数

なお、国の通知（平成19年12月27日国住備第87号）によると、利便性係数の取扱いについて、次のように示されている。

- ・利便性係数は0.5以上1.3以下で定めることとするが、必ずしも地域における最低の便益を供する住宅における利便性係数を0.5に、最高の便益を供する住宅における利便性係数を1.3に設定しなければならないという趣旨ではないこと。
- ・地域の実情をより適切に反映するため、事業主体の創意工夫による利便性係数の設定が可能であること。例えば、次のようなことが考えられる。
 - 個々の団地（住戸）間で入居者の募集に係る応募倍率に大きな格差が生じている場合、それぞれから受ける便益に大きな格差があり、現行の家賃ではいずれも十分に適切な便益が反映されていないものと考えられることから、応募倍率格差の是正を通じてストックの有効活用方策として、応募倍率の高い団地（住戸）については利便性係数を上げる一方、応募倍率の低い団地（住戸）については利便性係数を下げること。

随時募集により新たな入居実績が少ない団地においては、団地の現況が現行家賃と見合っていない可能性があり、家賃水準を引き下げることで、入居申請を促進する効果が期待できるのではないかと考える。

例えば、随時募集を行っている団地のうち、一定期間入居実績の少ない団地を対象として、県の裁量の範囲内において利便性係数を変更することにより、入居申込の状況に応じて家賃を改訂する仕組みを検討することが望まれる。

(参考) 高知県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則 別表第2

条例第13条第2項の規則で定める数値(以下「利便性係数」という。)の算定方式

算式

$$1 - (R1 + R2 + R3)$$

算式の符号

R1	同一市町村内の立地条件に係る調整係数(次の算式により算定した数値とし、小数点以下第4位未満の端数を生じたときは、当該端数を切り上げるものとする。)
----	---

(R1の算式)

$$R1 = 1 - 0.1 - \left(\frac{1}{10 - \frac{20}{3} \times \frac{LN}{LH}} + 0.6 \right)$$

(R1の算式の符号)

LN 当該県営住宅が所在する土地の近隣の住宅地の1平方メートル当たりの固定資産税の評価額

LH 当該県営住宅が所在する市町村の住宅地の最上位の1平方メートル当たりの固定資産税の評価額

R2	設備条件に係る調整係数(次の表に掲げる評価項目を評価し、その評価内容に応じた評価点数について、次の算式により算定した数値とする。)
----	---

(R2の算式)

$$R2 = \frac{\text{評価点数の合計点数}}{\text{評価項目の数(「エレベーター及び居室の階数」に係る評価項目の数は、2とする。)}} \times 0.1$$

(R2の算式の符号)

評価項目	評価内容	評価点数
3点給湯	3点給湯である	0
	3点給湯でない	1
浴槽・風呂釜	ともにある	0
	どちらかがある	0.5
	ともない	1
便所	水洗・下水道である	0

	水洗・浄化槽である	0.5
	水洗でない(くみ取り)	1
エレベーター及び居室の階数	エレベーターがあるか、又は1階から3階までのいずれかの階である	0
	エレベーターがなく、かつ、4階以上の階である	2

R3	市町村合併に伴う市町村立地係数(公営住宅法施行令第2条第1項第1号に規定する数値をいう。以下同じ。)の変更による家賃の上昇分を相殺するための利便性係数の減少調整に係る係数(次の算式により算定した数値とし、小数点以下第4位未満の端数を生じたときは、当該端数を切り上げるものとする。)
----	--

(R3の算式)

$$R3 = 1 - (R1 + R2) - (1 - (\alpha \times R1 + R2)) \times \frac{A}{B}$$

(R3の算式の符号)

$$\alpha = \frac{\text{当該県営住宅が所在していた市町村合併前の市町村に係る当該市町村合併直前のR1}}{\text{当該県営住宅が所在していた市町村合併前の市町村に係る当該市町村合併直後のR1}}$$

A 当該県営住宅が所在していた市町村合併前の市町村の市町村立地係数

B 当該県営住宅が所在する市町村の市町村立地係数

2) 収入超過者及び高額所得者への対応について（意見）

当初の入居時に入居資格を満たしていても、入居後に入居者の収入が変動することによって入居収入基準額を超過することがある。公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に住宅を供給することを目的としていることから、公営住宅法及び県営住宅条例では、収入超過者の明渡努力義務と高額所得者の明渡義務を規定している。

収入超過者は、引き続き3年以上入居している場合には、県営住宅を明け渡すように努めなければならない（県営住宅条例第30条）。また、高額所得者に対しては、期限を定め、県営住宅の明渡しを請求している（県営住宅条例第32条第1項）。

収入超過者及び高額所得者の法令上の取扱いについては、下表のとおりである。

		収入超過者		高額所得者	
認定要件	入居年数	引き続き3年以上		引き続き5年以上	
	収入月額	裁量世帯(*)	214,000円超	最近2年間引き続き	313,000円超
		一般世帯	158,000円超		
家賃の額		近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅法施行令第8条第2項の規定により算出		近傍同種の住宅の家賃	
義務		明渡努力義務		明渡義務	

(*)裁量世帯には、身体障害者世帯、高齢者世帯、子育て世帯等が含まれる。

収入超過者及び高額所得者の過去5年間の推移は、下表のとおりである。

(単位：人)

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
収入超過者	226	383	381	418	415
高額所得者	不明	20	7	2	12

高額所得者は、明渡期限後は近傍同種家賃の2倍に相当する損害賠償金を徴収している（県営住宅条例第33条第2項）こともあり、監査時点において全員（認定取消を除く）が退去している。これに対し収入超過者は、県からの明渡請求が認められていないため、相対的に多くなる。平成29年の人数は5年前と比べると倍近くまで増加しており、認定後長期間入居している実態が推察される。

県では、収入超過者に対しては家賃決定通知と同時に通知している。しかし、収入超過者が近年増加傾向にあることを踏まえると、収入超過者の退去を促す対応として、通知することだけでは実効性が弱く、他の方法も検討すべきである。

収入超過が長期間となっている収入超過者には個別の面談を行う等退去を促す対応が望まれる。

3) 家賃の決定について（意見）

家賃は入居者の収入申告に基づき決定される。収入申告書の提出期限が毎年7月下旬となっており、決定した家賃は申告した年度の翌年4月から適用される。

収入申告書には世帯全員の所得金額を記入することとなっており、当該所得金額は添付書類となっている前年分の所得証明書に記載されている所得金額となっているが、当年中に就職、退職、転職等をしたことにより収入に変動がある入居者は現時点での給与額を証明する書類等を提出する必要がある。

平成30年4月から適用される家賃は、平成29年分の所得に基づいて決定されるということであるが、平成29年7月の申告時点において平成29年分の所得が確定していないため、収入に変動がないことを前提に平成28年分（前年分）の所得を平成29年分の所得とみなしている。平成30年7月になれば、また平成31年4月からの家賃を決定するために、平成29年分の所得証明書を入手しており平成29年分の所得を調査することができるが、それによって家賃が相違していたとしても遡及して適用していないとのことである。

申告年度の収入に変動があったとしても自己申告になるため、全ての入居者が収入の変動を申告しているとは限らない。特に、収入が増加した入居者において、家賃が上がることになる申告を自発的に行うことは考えにくい。収入が増加していることが事後に判明しても家賃が遡及して上がることがないのであればなおさらである。正直に申告した入居者は家賃が上がることになり、正直者が損をするという不公平な取扱いが生じる可能性がある。

一方で、収入が減少した入居者の家賃を自己申告に基づき現況に応じて決定することは、自己申請による減免制度と同様に例外的な救済手段と捉えることができ、入居者に周知されていれば公平性は保たれていると考えられる。

不公平な取扱いを解消する一つの方法としては、家賃を収入申告した年度の4月に遡及して適用することである。そうすれば、全ての入居者について同じ年分の所得に基づいた家賃とすることができるが、事務処理が煩雑になることが予想され現実的ではない。

翌年4月からの家賃について、収入が減少した入居者の救済を図りつつ公平性を保つために、収入が減少した入居者は自己申告によって現況を反映できる現行の方法により決定し、それ以外の入居者は現況を加味せず前年分の所得に基づいて一律に決定することが望まれる。

5. 一般修繕及び計画修繕

(1) 概要

1) 維持修繕の区分

県が公社に委託する管理代行等業務の詳細を定める「高知県営住宅等の管理代行等業務処理要領（以下、本項では「処理要領」という。）」の第60条において、維持修繕は予算費目に応じて2つに区分されるが、一般修繕は内容に応じてさらに2つに区分される。

区分	内容	
一般修繕	通常修繕	居室内の故障や、共用部の維持管理のために実施する修繕
	退去修繕	入居者の退去に伴い原状回復のために実施する修繕
計画修繕	消火器取替等、事前に県との協議により実施する修繕	

(※) 一般修繕の通常修繕は、正式には「一般修繕」とされるが、本報告書では退去修繕との関係性を明確にするために、文言を変更し「通常修繕」としている。

そして、処理要領の第63条では一般修繕にあたり適正な方法での業者選定を規定しており、公社は毎年度当該修繕業者を一般競争入札により選定している。

【高知県営住宅等の管理代行等業務処理要領】

第60条 維持修繕は、一般修繕と計画修繕に区分するものとする。
 2 予算費目上の工事請負費をもって修繕するものを計画修繕とし、その他の修繕を一般修繕とする。
 (中略)
 第63条 住宅公社は、一般修繕を行うに当たっては、適正な方法で修繕業者を選定して発注するものとする。
 第64条 住宅公社は、県の指示により計画修繕工事に係る全体計画書を作成し、県に報告しなければならない。
 2 住宅公社は、年度当初、工事の内容（団地、工事概要等）について、県と協議しなければならない。また、協議後工事内容に変更が生じた場合は、再度その内容を協議しなければならない。
 (以下、省略)

2) 維持修繕の推移

平成27年度から平成29年度までの一般修繕（通常修繕、退去修繕）の推移は、次のとおりであり、各年度とも2億6千万円台となっている。

(単位：千円)

	H27	H28	H29
通常修繕	113,635	121,091	144,979
退去修繕	155,111	139,106	118,893
計	268,747	260,197	263,873

また、計画修繕の主な内容と推移は、次のとおりである。なお、消火器及び量水器の取替は耐用年数（8年）での交換を実施している。

(単位：千円)

	H27	H28	H29
消火器取替	10,190	6,136	8,985
量水器取替	1,070	967	645
その他	4,127	9,094	1,989
計	15,388	16,198	11,620

上表のその他の中で50万円以上の内容は、次のとおりである。

(単位：千円)

工事内容	H27	H28	H29
桜ヶ丘団地階段手摺新設	1,170	—	—
窪川団地外部倉庫屋根改修	756	—	—
日高団地(R1号棟)外部倉庫屋根改修	561	—	—
柳ノ内団地集合計器盤開閉器等取替	511	—	—
行当団地雨戸改修	—	5,464	—
鏡川団地埋設ガス管改修	—	3,629	—
安芸東団地浄化槽修繕	—	—	1,989
50万円未満の合計	1,127	—	—
計	4,127	9,094	1,989

3) 業者の選定

一般修繕の業者については、1年度分の修繕工事を1つ又は複数の団地ごとに選定しており、その選定方法は一般競争入札としている。

一般競争入札にあたっては、28の工区を設定したうえで、建築、電気設備、給排水設備の一括発注、又は、分離発注の方式によっており、基本的に郡部は一括発注、中心部は分離発注としている。

一般競争入札では、公社が定める工事数量に対して単価を乗じた価格が最も低額となった事業者が「県営住宅修繕指定業者」として選定されることになる。

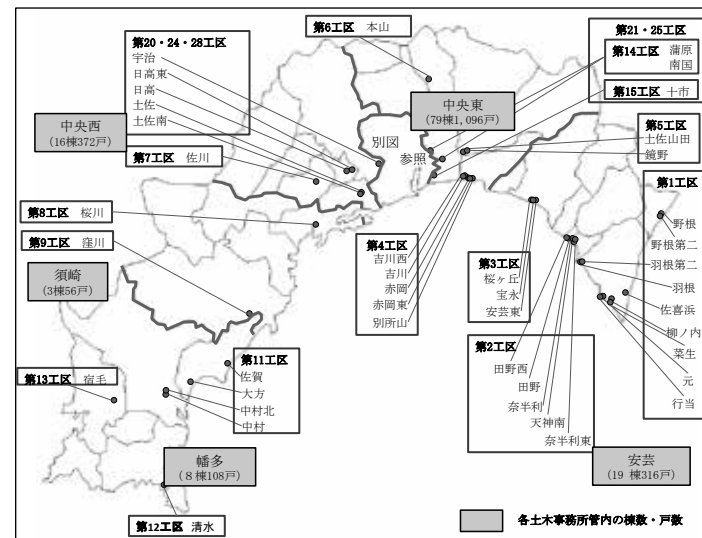
なお、ガス設備については、「県営住宅修繕指定業者」とは異なる工区により1つ又は複数の団地単位で随意契約としている。

団地名	建築	電気設備	給排水設備
野根	第1工区		
野根第二			
元			
柳ノ内			
行当			
佐喜浜			
菜生			
羽根			
羽根第二			
天神南			
奈半利			
奈半利東			
田野			
田野西			
桜ヶ丘			
安芸東			
宝永	第3工区		
赤岡			
赤岡東			
別所山	第4工区		
吉川			
吉川西			
鏡野			
土佐山田			
本山			
佐川	第7工区		
桜川			
窪川	第8工区		
佐賀			
大方	第11工区		
中村			
中村北			
清水			
宿毛	第12工区		
	第13工区		

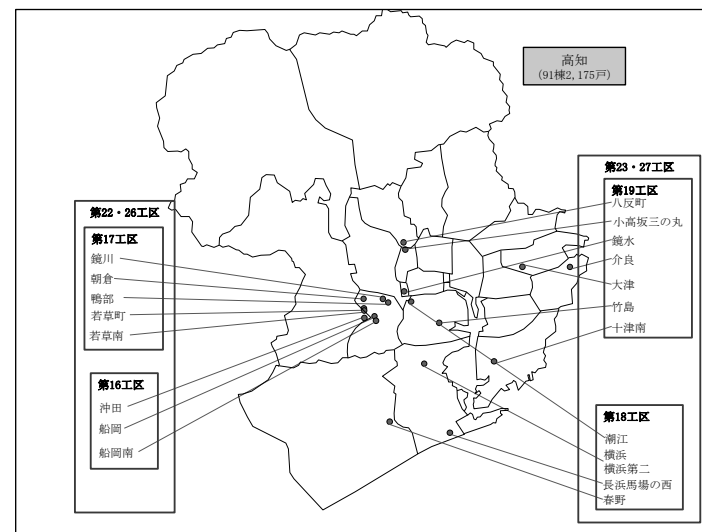
団地名	建築	電気設備	給排水設備
南国	第14工区	第25工区	第21工区
蒲原			
十市			
船岡南	第16工区		
船岡			
沖田	第17工区	第26工区	第22工区
若草町			
若草南			
鏡川			
鴨部			
朝倉			
長浜馬場の西	第18工区		
横浜			
横浜第二			
潮江			
春野	第19工区	第27工区	第23工区
介良			
大津			
十津南			
鏡水			
竹島			
八反町	第20工区	第28工区	第24工区
小高坂三の丸			
宇治			
日高			
日高東			
土佐			
土佐南			

(*) 第10工区は、すべて県営住宅以外で構成されている。

高知県全域



高知市内



他方、計画修繕については、発注金額が250万円以上となるものは指名競争入札によるが、250万円未満のものは随意契約とし、上記で選定された「県営住宅修繕指定業者」に発注している。

なお、消火器取替や量水器取替は、基本的に指名競争入札となっている。

(2) 監査の結果及び意見

1) 一般修繕における県営住宅修繕指定業者の選定手続について

一般修繕における各工区別の県営住宅修繕指定業者の選定状況は、下表のとおりであり、多くの工区、多くの年度で同一業者が落札していることが把握できる。

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
1工区								
2工区								
3工区								
4工区								
5工区								
6工区								
7工区								
8工区								
9工区								
11工区								
12工区								
13工区								
14工区								
15工区								
16工区								
17工区								
18工区								
19工区								
20工区								
21工区								
22工区								
23工区								
24工区								
25工区								
26工区								
27工区								
28工区								

- 4年以上受注している業者が落札者となっている年度
- 2年以上、4年未満受注している業者が落札者となっている年度
- 新規受注業者が、落札者となっている年度

平成28年度から平成30年度までの落札率及び入札参加者数については、下表のとおりである。

落札率	H28	H29	H30
1工区			
2工区			
3工区			
4工区			
5工区			
6工区			
7工区			
8工区			
9工区			
11工区			
12工区			
13工区			
14工区			
15工区			
16工区			
17工区			
18工区			
19工区			
20工区			
21工区			
22工区			
23工区			
24工区			
25工区			
26工区			
27工区			
28工区			

	落札率95%以上
	落札率90%以上、95%未満
	落札率90%未満

入札者数	H28	H29	H30
1工区			
2工区			
3工区			
4工区			
5工区			
6工区			
7工区			
8工区			
9工区			
11工区			
12工区			
13工区			
14工区			
15工区			
16工区			
17工区			
18工区			
19工区			
20工区			
21工区			
22工区			
23工区			
24工区			
25工区			
26工区			
27工区			
28工区			

	1社入札
	不落
	2社以上の入札

高知市内の工区である16工区から19工区、22工区、23工区、27工区については、落札率が低くなっている傾向があり、業者間の競争が働いていると推察できる。

高知市内以外の工区のうち、落札率が高い工区については、長期間にわたり同一業者が指定業者を担当しており、1社入札になっている傾向が出ている。

県営住宅修繕指定業者の選定について、各工区別の状況及び監査の結果及び意見については、以下のとおりとなっている。

2) 第1工区の状況

第1工区は室戸市及び東洋町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築・電気設備・給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

野根	野根第二	元	柳ノ内	行当
佐喜浜	菜生	羽根	羽根第二	

室戸市内に7棟132戸、東洋町内に2棟36戸設置されており、昭和50年竣工の柳ノ内団地が最も竣工年度が古く、平成9年竣工の羽根第二団地が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には室戸市の市営住宅が642戸、東洋町の町営住宅が146戸設置されている。

各工区の業務には県職員住宅及び県教員住宅の管理も合わせて発注されており、それらを合わせた管理戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
室戸市	県営	132
	県職	29
	教職	38
東洋町	県営	36
	県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数	
室戸市	市営等	642
	東洋町	市営等
市町村営住宅戸数		788
当該地域の公営等住宅総戸数		1,023

区分の表記の意味は次のとおりである。以下、本項では同様とする。

県営：県営住宅、県職：県職員住宅、教職：県教職員住宅、

市営等：市町村営住宅（特定公共賃貸住宅等を含む。）、特優良：特定優良賃貸住宅（*）

（*）中堅所得者（原則として所得月額が158,000円以上487,000円以下の者）に対して賃貸するため地方公共団体、地方住宅供給公社又は民間事業者が建設し管理する住宅をいう。公営住宅の入居基準（原則として所得月額が158,000円以下）を超える者も入居できる住宅である。

当該地域は安芸土木事務所の管内であり、安芸土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、安芸土木事務所管内の登録業者のうち、室戸市・東洋町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
安芸土木事務所	22	12	26
室戸市内業者数	12	7	11
東洋町内業者数	0	0	1

平成23年度から平成30年度の第1工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
吉村建設	吉村建設	吉村建設	吉村建設	吉村建設	吉村建設	吉村建設	山本産業

凡例（以降、当項目内では同様）

	4年以上受注している業者が落札者となっている年度
	2年以上、4年未満受注している業者が落札者となっている年度
	新規受注業者が、落札者となっている年度

第1工区では、平成23年度から平成29年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第1工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	20,125	20,124	100.000%	1
平成29年度	20,580	20,579	99.999%	1
平成30年度	16,241	16,187	99.668%	2

3) 第1工区における競争性の確保について（意見）

平成30年度については、入札参加業者が2社になっているが、落札率については変化がなく、入札参加の両業者が設計価格のある程度の精度を持って算定することができている状況であることが推察される。

これは、設計価格が公表されている2年前の実績単価に基づき計算されていることが要因であると考えられる。

第1工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

高知県東部地域の中では、室戸市の登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

2社のみ入札参加している理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因（仕様等）を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、電気設備工事の業者登録が7社・給排水設備工事の業者登録が11社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。

加えて、当該地域には、室戸市の市営住宅が642戸、東洋町の町営住宅が146戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁（業者登録の登録要件の違い等）を分析することも有用であると考えられる。

4) 第2工区の状況

第2工区は奈半利町及び田野町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

奈半利東	天神南	奈半利	田野	田野西
------	-----	-----	----	-----

奈半利町内に3棟60戸、田野町内に3棟16戸設置されており、昭和56年竣工の天神南団地が最も竣工年度が古く、平成6年竣工の田野西団地が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には奈半利町の町営住宅が263戸、田野町の町営住宅が77戸設置されている。各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
奈半利町	県営	60
田野町	県営	16
	教職	9
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		85
奈半利町	市営等	263
田野町	市営等	77
市町村営住宅戸数		340
当該地域の公営等住宅総戸数		425

当該地域は安芸土木事務所の管内であり、安芸土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、安芸土木事務所管内の登録業者のうち、奈半利町、田野町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
安芸土木事務所	22	12	26
奈半利町内業者数	1	2	3
田野町内業者数	2	1	2

平成23年度から平成30年度の第2工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
匠建設	匠建設	匠建設	匠建設	匠建設	匠建設	匠建設	匠建設

第2工区では、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第2工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	4,618	4,250	92.031%	1
平成29年度	4,725	4,325	91.534%	1
平成30年度	9,415	8,790	93.362%	1

5) 第2工区における競争性の確保について（意見）

平成28年度から平成30年度まで、入札参加業者が1社になっており、長年同一業者が落札しており、落札率は91%台から93%台で推移している。

第1工区に比して登録業者数が少ないこと、現状の落札率が第1工区よりは低位で推移していること、当該地域の公営住宅の戸数も多くはないことを勘案すると、第1工区よりは工夫の余地が少ない可能性があるが、室戸市とは近接しているため、室戸市所在の登録業者の入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

6) 第3工区の状況

第3工区は安芸市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

桜ヶ丘	安芸東	宝永
-----	-----	----

安芸市内に4棟72戸設置されており、昭和54年竣工の桜ヶ丘団地が最も竣工年度が古く、平成4年竣工の宝永団地が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には安芸市の市営住宅が559戸、安田町の町営住宅が140戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
安芸市	県営	72
	県職	28
	教職	34
安田町	特優賃	12
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		146
安芸市	市営等	559
安田町	市営等	140
市町村営住宅戸数		699
当該地域の公営等住宅総戸数		845

安田町には、管理対象として特優賃住宅が存在している。

当該地域は安芸土木事務所の管内であり、安芸土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、安芸土木事務所管内の登録業者のうち、安芸市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
安芸土木事務所	22	12	26
安芸市内業者数	3	3	7

平成23年度から平成30年度の第3工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
近藤建設	近藤建設	近藤建設	公文建設	近藤建設	近藤建設	近藤建設	近藤建設

第3工区では、平成26年度を除き、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第3工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	6,902	6,260	90.698%	1
平成29年度	4,725	4,694	99.354%	1
平成30年度	4,767	4,723	99.077%	1

7) 第3工区における競争性の確保について（意見）

平成28年度から平成30年度まで、入札参加業者が1社になっている。平成28年度の落札率が比較的低いのは、2年前の平成26年度に別業者が落札したことにより、設計価格の参考になる実績情報がないことが一要因と推察されるが、平成29年度、30年度においては、落札率が99%超と高水準となっている。

相対的に登録業者数が少なく、県の登録業者の参加を促すことが難しい地域であるが、当該地域には、安芸市の市営住宅が559戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析し、競争性を高める取組が必要である。

8) 第3工区の工区割の再検討について（意見）

当該工区は安芸市内の4棟72戸のみであり、その他の管理戸数を勘案しても146戸と管理戸数が少ない工区であることから、近接する第2工区と統合することで入札価格が抑制できないかを検討する余地がある。なぜなら、第2工区との統合後の管理戸数は231戸であり、第1工区の235戸より少なく、団地間の距離を鑑みても第1工区より狭い区域の管理となると想定できる。

したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、第2工区と第3工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用であると考ええる。

9) 第4工区の状況

第4工区は香南市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

吉川西	吉川	赤岡	赤岡東	別所山
-----	----	----	-----	-----

香南市内に6棟132戸設置されており、昭和55年竣工の別所山団地が最も竣工年度が古く、平成6年竣工の吉川西団地が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には香南市の市営住宅が971戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
香南市	県営	132
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		132
香南市	市営等	971
市町村営住宅戸数		971
当該地域の公営等住宅総戸数		1,103

当該地域は中央東土木事務所の管内であり、中央東土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、中央東土木事務所管内の登録業者のうち、香南市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央東土木事務所	40	44	26
香南市内業者数	14	16	10

平成23年度から平成30年度の第4工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
香南建設	香美水道組合	足達工業	香美水道組合	足達工業	足達工業	足達工業	足達工業

第4工区では、平成24年度、平成26年度については同一業者が受注し、平成25年度及び平成27年度から平成30年度までは別の同一業者が落札していることがわかる。

第4工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	13,550	11,490	84.797%	2
平成29年度	16,104	12,870	79.918%	2
平成30年度	11,699	11,000	94.025%	1

10) 第4工区における競争性の確保について（意見）

平成28年度から平成29年度は、平成24年度及び平成26年度に受注していた業者と現在の業者が入札に参加しており、競争が発生していることから、落札率が比較的低くなっている。

平成30年度は、平成24年度及び平成26年度に受注していた業者が入札に参加しなかったため、落札率が高水準となっている。

第4工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

香南市の登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

平成24年度及び平成26年度に受注していた業者が入札に参加しなかった理由や、入札に参加が2社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、電気設備工事の業者登録が16社、給排水設備工事の業者登録が10社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。

加えて、当該地域には、香南市の市営住宅が971戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

1 1) 第5工区の状況

第5工区は香美市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

鏡野	土佐山田
----	------

香美市内に21棟190戸設置されており、昭和52年竣工の土佐山田団地の1号棟、2号棟が最も竣工年度が古く、昭和58年竣工の鏡野団地の各棟が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には香美市の市営住宅が281戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
香美市	特優賃	12
	県営	190
	教職	4
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		206
香美市	市営等	281
市町村営住宅戸数		281
当該地域の公営等住宅総戸数		487

香美市には、管理対象として特優賃住宅が存在している。

当該地域は中央東土木事務所の管内であり、中央東土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、中央東土木事務所管内の登録業者のうち、香美市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央東土木事務所	40	44	26
香美市内業者数	5	3	8

平成23年度から平成30年度の第5工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター	総合仕設センター

第5工区では、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第5工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	17,940	17,940	100.000%	1
平成29年度	16,104	16,104	100.000%	1
平成30年度	9,415	9,415	100.000%	1

1 2) 第5工区における競争性の確保について（意見）

平成23年度から平成30年度まで、入札参加は1社となっており、同一の業者が落札している。さらに、平成28年度から平成30年度まで落札率が100%となっており、設計価格を高い精度で算定することができている状況であることが推察される。

第5工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

香美市の他業者が入札に参加しない理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、電気設備工事の業者登録が3社、給排水設備工事の業者登録が8社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。

加えて、当該地域には、香美市の市営住宅が281戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

1 3) 第5工区の工区割の再検討について（意見）

当該工区の管理戸数は香美市内の206戸と比較的大規模であるが、近接する第4工区と統合することで競争性を高められないかを検討する余地がある。なぜなら、第4工区が所在する香南市には多数の業者が存在しており、団地間の距離を鑑みても、現状の第1工区より狭い区域の管理となると想定できる。

したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、第4工区との統合などの第5工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用であると考えられる。

1 4) 第6工区の状態

第6工区は本山町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

本山

本山町内に1棟12戸設置されており、平成4年に竣工された団地である。

当該地域には本山町の町営住宅が218戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
本山町	県営	12
	県職	9
	教職	13
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		34
本山町	市営等	218
市町村営住宅戸数		218
当該地域の公営等住宅総戸数		252

当該地域は中央東土木事務所の管内であり、中央東土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、中央東土木事務所管内の登録業者のうち、本山町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央東土木事務所	40	44	26
本山町内業者数	4	0	0

平成23年度から平成30年度の第6工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店	藤川工務店

第6工区では、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第6工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	2,309	2,309	100.000%	1
平成29年度	2,362	2,362	100.000%	1
平成30年度	2,383	2,383	100.000%	1

1 5) 第6工区の発注における本山町との連携等について（意見）

平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札している上に、平成28年度から平成30年度まで落札率が100%となっており、設計価格を高い精度で算定することができている状況であることが推察される。

しかし、第5工区とは異なり、本山町は過疎地域であること、本山町所在の登録業者が4社しかないこと、発注額の規模自体が小さいことから、当該地域の住宅の一般修繕業務の効率を勘案すると、町営住宅との一般修繕業務の共同発注や、本山団地の一般修繕業務を本山町に委託することのほか、町営住宅の一般修繕業務を公社が受託することも検討する必要がある。

1 6) 第7工区の状況

第7工区は佐川町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

佐川

佐川町内に1棟24戸設置されており、平成2年に竣工された団地である。

当該地域には佐川町の町営住宅が303戸、越知町の町営住宅が231戸、仁淀川町の町営住宅が252戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
佐川町	県営	24
	県職	10
	教職	3
越知町	県職	3
	特優賃	12
仁淀川町	特優賃	10
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		61
佐川町	市営等	303
越知町	市営等	231
仁淀川町	市営等	252
市町村営住宅戸数		786
当該地域の公営等住宅総戸数		847

越知町及び仁淀川町には、管理対象として特優賃住宅が存在している。

当該地域は中央西土木事務所の管内であり、中央西土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、中央西土木事務所管内の登録業者のうち、佐川町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央西土木事務所	39	9	29
佐川町内業者数	3	2	6

平成23年度から平成30年度の第7工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
大一林組	高橋建工	大一林組	高橋建工	高橋建工	高橋建工	高橋建工	高橋建工

第7工区では、平成23年度、平成25年度については同一業者が受注し、平成24年度及び平成26年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第7工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	2,309	2,070	89.649%	1
平成29年度	4,725	4,210	89.101%	1
平成30年度	2,383	2,110	88.544%	1

1 7) 第7工区の発注における佐川町との連携等について（意見）

平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札しているが、平成28年度から平成30年度まで落札率が90%未満となっている。

第6工区と同様に、佐川町は過疎地域であり、近接工区とは地理的に離れていること、佐川町所在の登録業者が建築工事で3社しかないこと、発注額の規模自体が小さいことから、当該地域の住宅の一般修繕業務の効率を勘案すると、町営住宅との管理業務の共同発注や、佐川団地の一般修繕業務を佐川町に委託することのほか、町営住宅の一般修繕業務を公社が受託することも検討する必要がある。

18) 第8工区の状況

第8工区は須崎市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

桜川

須崎市内に1棟24戸設置されており、昭和57年に竣工された団地である。

当該地域に須崎市の市営住宅が759戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
須崎市	県営	24
	県職	38
	教職	21
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		83
須崎市	市営等	759
市町村営住宅戸数		759
当該地域の公営等住宅総戸数		842

当該地域は須崎土木事務所の管内であり、須崎土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、須崎土木事務所管内の登録業者のうち、須崎市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
須崎土木事務所	52	15	41
須崎市内業者数	12	2	6

平成23年度から平成30年度の第8工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
須崎建工	津野建設	津野建設	津野建設	津野建設	津野建設	津野建設	津野建設

第8工区では、平成24年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第8工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	4,618	4,250	92.031%	2
平成29年度	4,725	4,347	92.000%	1
平成30年度	4,767	4,347	91.189%	2

平成24年度から平成30年度まで同一の業者が落札しているが、平成28年度から平成30年度まで落札率が91%から92%で推移している。

平成28年度及び平成30年度において、平成23年度に業務を受注していた業者が入札しており、2社間で一定の競争が行われており、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

19) 第9工区の状態

第9工区は四万十町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

窪川

四万十町内に2棟32戸設置されており、昭和57年に竣工された団地である。

当該地域に四万十町の町営住宅が595戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
四万十町	県営	32
	県職	25
	教職	37
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		94
四万十町	市営等	595
市町村営住宅戸数		595
当該地域の公営等住宅総戸数		689

当該地域は須崎土木事務所の管内であり、須崎土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、須崎土木事務所管内の登録業者のうち、四万十町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
須崎土木事務所	52	15	41
四万十町内業者数	22	8	17

平成23年度から平成30年度の第9工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
三浦建設	三浦建設	三浦建設	三浦建設	三浦建設	三浦建設	三浦建設	三浦建設

第9工区では、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第9工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	4,618	4,600	99.610%	1
平成29年度	7,005	7,005	99.990%	1
平成30年度	4,767	4,750	99.643%	1

20) 第9工区の競争性の確保について（意見）

平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札している上に、平成28年度から平成30年度まで落札率が99.6%から99.9%で推移しており、設計価格を高い精度で算定することができている状況であることが推察される。

四万十町の登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、電気設備工事の業者登録が8社、給排水設備工事の業者登録が17社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。

加えて、当該地域には、四万十町の町営住宅が595戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

2 1) 第 11 工区の状況

第 11 工区は四万十市、黒潮町に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

佐賀	大方	中村北	中村
----	----	-----	----

四万十市内に 3 棟 42 戸、黒潮町内に 2 棟 24 戸設置されており、昭和 62 年に竣工された中村団地が最も竣工年度が古く、平成 8 年度竣工の大方団地が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域に四万十市の市営住宅が 248 戸、黒潮町の町営住宅が 404 戸設置されている。各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
四万十市	県営	42
	県職	130
	教職	63
黒潮町	県営	24
	県職	0
	教職	9
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		268
四万十市	市営等	248
黒潮町	市営等	404
市町村営住宅戸数		595
当該地域の公営等住宅総戸数		689

当該地域は幡多土木事務所の管内であり、幡多土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、幡多土木事務所管内の登録業者のうち、四万十市及び黒潮町所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
幡多土木事務所	64	25	79
四万十市内業者数	26	13	23
黒潮町内業者数	7	3	10

平成 23 年度から平成 30 年度の第 11 工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
立目工務店	立目工務店	立目工務店	立目工務店	立目工務店	立目工務店	立目工務店	立目工務店

第 11 工区では、平成 23 年度から平成 30 年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第 11 工区における平成 28 年度から平成 30 年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成 28 年度	6,902	6,430	93.161%	1
平成 29 年度	7,005	6,621	94.516%	1
平成 30 年度	9,415	9,029	95.905%	1

2 2) 第 11 工区の競争性の確保について（意見）

平成 23 年度から平成 30 年度まで同一の業者が落札しているが、平成 28 年度から平成 30 年度まで落札率が 93.1%から 95.9%で推移している。

四万十市と黒潮町を合わせると登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加が 1 社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、電気設備工事の業者登録が 16 社、給排水設備工事の業者登録が 33 社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。

加えて、当該地域には、四万十市の市営住宅が 248 戸、黒潮町の町営住宅が 404 戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

23) 第12工区の状況

第12工区は土佐清水市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

清水

土佐清水市内に1棟18戸設置されており、平成元年に竣工されている。

当該地域には土佐清水市の市営住宅が369戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
土佐清水市	県営	18
	県職	10
	教職	26
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		54
土佐清水市	市営等	369
市町村営住宅戸数		369
当該地域の公営等住宅総戸数		423

当該地域は幡多土木事務所の管内であり、幡多土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、幡多土木事務所管内の登録業者のうち、土佐清水市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
幡多土木事務所	64	25	79
土佐清水市内業者数	6	3	11

平成23年度から平成30年度の第12工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
笹工務店	笹工務店	笹工務店	笹工務店	笹工務店	笹工務店	笹工務店	笹工務店

第12工区では、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札していることがわかる。

第12工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	2,309	2,210	95.712%	1
平成29年度	2,362	2,292	97.036%	1
平成30年度	2,383	2,380	99.874%	1

24) 第12工区の競争性の確保について（意見）

平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札しているが、平成28年度から平成30年度まで落札率が95.7%から99.8%まで増加している。

設計価格を高い精度で算定することができつつある状況であると推察される。

第12工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

土佐清水市の登録業者数は、建設工事で6社と多くはないものの、第6工区（本山町）、第7工区（佐川町）と比較すると、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、当該地域には、土佐清水市の市営住宅が369戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

25) 第13工区の状況

第13工区は宿毛市に設置されている以下の県営住宅を対象に、建築、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を一体として発注をしている。

宿毛

宿毛市内に2棟24戸設置されており、平成3年に竣工されている。

当該地域には宿毛市の市営住宅が479戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
宿毛市	県営	24
	県職	28
	教職	50
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		102
宿毛市	市営等	479
市町村営住宅戸数		479
当該地域の公営等住宅総戸数		581

当該地域は幡多土木事務所の管内であり、幡多土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、幡多土木事務所管内の登録業者のうち、宿毛市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
幡多土木事務所	64	25	79
宿毛市内業者数	13	5	22

平成23年度から平成30年度の第13工区における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
角辻建設	角辻建設	角辻建設	高瀬工務店	竹村産業	高瀬工務店	高瀬工務店	高瀬工務店

第13工区では、平成23年度から平成25年は同一業者、平成26年度及び平成28年から平成30年は別の同一業者が落札している。

第13工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	4,618	4,290	92.897%	2
平成29年度	2,362	2,350	99.492%	1
平成30年度	4,767	4,750	99.643%	1

26) 第13工区の競争性の確保について（意見）

平成28年度から平成30年度まで同一の業者が落札しているが、平成28年度は平成27年度に受注した業者が入札に参加しており、落札率が92.8%となっているが、平成29年度から平成30年度は、1社入札となっており落札率が99%台まで増加している。

平成29年度から平成30年度は、設計価格を高い精度で算定することができている状況であると推察される。

第13工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

宿毛市の登録業者数は、建設工事で13社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、当該地域には、宿毛市の市営住宅が479戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

27) 第13工区の工区割の再検討について（意見）

当該工区は宿毛市の2棟14戸と小規模であり、近接する第12工区と統合することで競争性を高められないかを検討する余地がある。なぜなら、団地間の距離は自動車でも30分程度であり、管理可能な区域になると想定できる。

したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、第12工区との統合などの第13工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用であると考えられる。

28) 第14工区・第15工区・第21工区・第25工区の状況

第14工区、第15工区、第21工区、第25工区は南国市に設置されている以下の県営住宅を対象に、下表のとおり、建築工事、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を分離して発注をしている。

団地名	建築工事	電気設備	給排水設備
南国	第14工区	第25工区	第21工区
蒲原			
十市	第15工区		

南国市内に51棟762戸設置されており、昭和59年に竣工された蒲原団地のD棟、G棟からK2棟が最も竣工年度が古く、平成9年度竣工の十市団地のS棟、青、赤、白、黒棟が最も竣工年度の新しい団地である。

当該地域には南国市の市営住宅が832戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
南国市	県営	762
	県職	42
	教職	30
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		834
南国市	市営等	832
市町村営住宅戸数		832
当該地域の公営等住宅総戸数		1,666

当該地域は中央東土木事務所の管内であり、中央東土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。また、中央東土木事務所管内の登録業者のうち、南国市所在の業者数も合わせて示すと下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央東土木事務所	40	44	26
南国市内業者数	14	7	16

平成23年度から平成30年度における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

第14工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
土佐住建	土佐住建	土佐住建	土佐住建	土佐住建	土佐住建	土佐住建	土佐住建

第15工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ

第21工区（給排水設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	四国三和工業

第25工区（電気設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
ニシトミ	ニシトミ	ニシトミ	同理電設	同理電設	同理電設	ニシトミ	ニシトミ

第14工区では、平成23年度から平成30年度まで、同一業者が落札している。

第15工区においても平成23年度から平成30年度まで、同一業者が落札している。

第21工区では、平成30年度は新規の業者が落札しているが、それ以前は同一の業者が落札している。

第25工区については、平成23年度から平成25年及び平成29年度から平成30年度は同一業者が落札していたが、平成26年度か平成28年度までは別の業者が3年連続で落札していた。

なお、第15工区、第21工区、第25工区の平成23年度から継続で落札している業者は同一の業者である。

第14工区、第15工区、第21工区、第25工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

第14工区（建築）

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	16,637	14,600	87.756%	1
平成29年度	18,800	16,550	88.032%	1
平成30年度	13,383	11,800	88.172%	1

第15工区（建築）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	16,637	16,600	99.778%	1
平成29年度	19,875	19,800	99.623%	1
平成30年度	20,954	20,900	99.742%	1

第21工区（給排水設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	11,549	11,500	99.576%	1
平成29年度	11,015	11,000	99.864%	1
平成30年度	9,685	9,200	94.992%	2

第25工区（電気設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	12,348	8,988	72.796%	2
平成29年度	14,027	14,000	99.808%	1
平成30年度	10,995	10,950	99.591%	1

29）第15工区、第21工区、第25工区の競争性の確保について（意見）

第15工区、第21工区、第25工区の平成23年度から継続で落札している業者は同一の業者であるが、当該業者落札した年度について、上表で色付けした個所である。

当該業者が落札している年度については、99%台の落札となっている。

当該業者は、設計価格を高い精度で算定することができている状況であると推察される。

当該工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

南国市の登録業者数は、建設工事で14社、電気設備で7社、給排水設備工事で16社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加業者数が増加しない理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、当該地域には、南国市の市営住宅が832戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

30）第14工区の競争性の確保について（意見）

第14工区については、平成23年度から平成30年度まで同一の業者が落札しているが、平成28年度から平成30年度まで落札率が87.7%から88.1%で推移している。

南国市の登録業者数は、建設工事で14社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、当該地域には、南国市の市営住宅が832戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

3 1) 第16工区・第17工区・第22工区・第26工区の状況

第16工区、第17工区、第22工区、第26工区は高知市鴨田地区、朝倉地区に設置されている以下の県営住宅を対象に、下表のとおり、建築工事、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を分離して発注をしている。

団地名	建築工事	電気設備	給排水設備
鏡川	第16工区	第26工区	第22工区
朝倉			
鴨部			
若草町			
若草南			
沖田	第17工区		
船岡			
船岡南			

高知市鴨田地区、朝倉地区に42棟1,137戸設置されており、昭和46年度に竣工された船岡団地1棟から3棟が最も竣工年度が古く、平成16年度竣工の船岡団地の9棟、10棟が最も竣工年度の新しい団地である。

沖田団地、船岡団地1棟から5棟、船岡南団地、鏡川団地は昭和に竣工されており、他の団地は平成に竣工されている。

高知市の市営住宅は4,861戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
高知市	県営	1,137
	県職	95
	教職	60
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		1,292
高知市	市営等	4,861
市町村営住宅戸数		4,861
当該地域の公営等住宅総戸数		6,153

高知市内は高知土木事務所の管内であり、高知土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
高知土木事務所	139	46	153

平成23年度から平成30年度における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

第16工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
有生	有生	旭ブロック建設	TOKIO建設	TOKIO建設	TOKIO建設	TOKIO建設	有生

第17工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
高岡建設	北陽	北陽	北陽	北陽	北陽	北陽	北陽

第22工区（給排水設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
ビル環境衛生管理	シンゲン	ビル環境衛生管理	ビル環境衛生管理	ビル環境衛生管理	ビル環境衛生管理	ビル環境衛生管理	ビル環境衛生管理

第26工区（電気設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
田村電気	田村電気	田村電気	田村電気	田村電気	ナイン	ナイン	田村電気

第16工区では、平成23年度、平成24年度、平成30年度は同一業者が、平成26年度から平成29年度は別の業者が連続して落札している。

第17工区では、平成23年度は別の業者が落札しているが、それ以降は同一の業者が落札している。

第22工区では、平成24年度を除き、同一の業者が落札している。

第26工区については、平成23年度から平成27年度及び平成30年度は同一業者が落札していたが、平成28年度から平成29年度までは別の業者が2年連続で落札していた。

第16工区、第17工区、第22工区、第26工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、次表のとおりとなっている。

第16工区（建築）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	14,469	5,550	38.358%	3
平成29年度	23,160	8,500	36.701%	4
平成30年度	23,160	14,000	60.449%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が36%から60%で推移している。

平成28年度及び平成29年度において、平成26年度から継続的に業務を受注していた業者が落札しており、平成30年度は平成23年度、24年度に業務を受注していた業者が落札している。平成29年度までは複数業者間で一定の競争が行われており、平成30年度は1社入札となっているものの、落札率は60%台であり、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

第17工区（建築）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	12,269	5,481	44.676%	1
平成29年度	17,719	7,040	39.731%	1
平成30年度	16,637	6,436	38.685%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が38%から44%で推移している。

平成28年度以降、1社入札ではあるが、落札率は低い水準に保たれている。

第22工区（給排水設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	6,184	3,400	54.981%	1
平成29年度	8,877	6,150	69.280%	2
平成30年度	11,883	7,700	64.798%	2

平成28年度から平成30年度まで落札率が54%から69%で推移している。

平成28年度は1社入札であるものの、落札率は54%台であり、平成29年度以降は、複数業者間で一定の競争が行われており、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

第26工区（電気設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	6,052	4,357	71.993%	2
平成29年度	8,449	6,166	72.979%	1
平成30年度	4,693	4,687	99.876%	0

平成28年度から平成30年度まで落札率が71%から99%で推移している。

平成30年度は不調となったことで予定価格の99%での契約締結となっている。

平成28年度においては、複数業者間で一定の競争が行われており、平成29年度は1社入札となっているものの、落札率は72%台となっていることから、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

32) 第26工区の不調の要因分析について（意見）

第26工区の平成30年度においては、入札が不調となったことにより、随意契約としたことで予定価格の99%での契約締結となっている。

入札参加者がいなかった理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

3 3）第 18 工区・第 19 工区・第 23 工区・第 27 工区の状況

第 18 工区、第 19 工区、第 23 工区、第 27 工区は高知市大津地区、介良地区、三里地区、中央地区、潮江地区、長浜地区、春野地区に設置されている以下の県営住宅を対象に、下表のとおり、建築工事、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を分離して発注をしている。

団地名	建築工事	電気設備	給排水設備
潮江	第 18 工区	第 27 工区	第 23 工区
横浜			
横浜第二			
長浜馬場の西			
春野			
八反町	第 19 工区		
小高坂三の丸			
鏡水			
介良			
大津			
竹島			
十津南			

(*) 八反町団地は、高知市の再開発に伴う従前居住者用住戸である。

高知市内の大津、介良地区、三里地区、中央地区、潮江地区、長浜地区、春野地区に 49 棟 1,038 戸設置されており、昭和 56 年度に竣工された春野団地が最も竣工年度が古く、平成 27 年度竣工の鏡水団地が最も竣工年度の新しい団地である。

春野団地、横浜団地 1 棟から 10 棟、12 棟から 16 棟、潮江団地、長浜馬場の西団地、小高坂三の丸団地及び十津南団地は昭和に竣工されており、他の団地は平成に竣工されている。

高知市の市営住宅は 4,861 戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
高知市	県営	1,038
	県職	164
	教職	98
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		1,300
高知市	市営等	4,861
市町村営住宅戸数		4,861
当該地域の公営等住宅総戸数		6,161

高知市内は高知土木事務所の管内であり、高知土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
高知土木事務所	139	46	153

平成 23 年度から平成 30 年度における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

第 18 工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
市原工務店	市原工務店	市原工務店	市原工務店	市原工務店	市原工務店	市原工務店	市原工務店

第 19 工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
アスカ建設	アスカ建設	平成技建	アスカ建設	アスカ建設	アスカ建設	アスカ建設	アスカ建設

第 23 工区（給排水設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
北陽	北陽	山忠	北陽	北陽	北陽	北陽	北陽

第 27 工区（電気設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
榮進電気工業	榮進電気工業	城西電気	榮進電気工業	榮進電気工業	榮進電気工業	榮進電気工業	榮進電気工業

第 18 工区では、平成 23 年度から平成 30 年度まで、同一業者が落札している。

第 19 工区、第 23 工区、第 27 工区においては、平成 25 年度を除き、同一の業者が落札している。

第 18 工区、第 19 工区、第 23 工区、第 27 工区における平成 28 年度から平成 30 年度までの落札率、入札参加者数については、次表のとおりとなっている。

第18工区（建築）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	16,637	6,256	37.609%	1
平成29年度	14,469	5,407	37.372%	2
平成30年度	19,875	7,487	37.671%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が37%で推移している。

平成23年度以降、同一業者が落札しているが、平成29年度は複数業者間で一定の競争が行われており、平成28年度及び平成30年度の落札率は37%台となっていることから競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

第19工区（建築）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	5,700	2,100	36.842%	2
平成29年度	10,113	3,780	37.378%	2
平成30年度	13,398	5,040	37.618%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が36%から37%で推移している。

平成23年度以降、平成25年度を除き同一業者が落札しているが、平成28年度及び平成29年度は複数業者間で一定の競争が行われており、平成30年度も落札率が37%台となっていることから、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

第23工区（給排水設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	7,804	5,300	67.914%	1
平成29年度	10,483	6,667	63.599%	1
平成30年度	14,071	8,800	62.540%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が62%から67%で推移している。

平成28年度以降、入札参加は1社で、同一業者が落札しているが、落札率は低い水準となっている。

第27工区（電気設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	6,630	5,000	75.415%	1
平成29年度	7,197	5,467	75.962%	2
平成30年度	7,866	5,978	75.998%	1

平成28年度から平成30年度まで落札率が75%で推移している。

平成23年度以降、平成25年度を除き同一業者が落札しているが、平成29年度は複数業者間で一定の競争が行われており、平成28年度及び平成30年度の落札率は75%台となっていることから、競争性が働いていないという疑義は生じていないと推察される。

34) 第20工区・第24工区・第28工区の状況

第20工区、第24工区、第28工区は土佐市、いの町、日高村に設置されている以下の県営住宅を対象に、下表のとおり、建築工事、電気設備、給排水設備の住宅修繕工事を分離して発注をしている。

団地名	建築工事	電気設備	給排水設備
土佐	第20工区	第27工区	第23工区
土佐南			
宇治			
日高東			
日高			

土佐市内に2棟48戸、いの町内に8棟240戸、日高村内に3棟60戸設置されており、昭和49年に竣工された宇治団地が最も竣工年度が古く、平成7年度竣工の土佐南団地の2棟が最も竣工年度の新しい団地である。なお、宇治団地は平成30年度までに全面的改善が完了する予定となっている。

当該地域には、土佐市の市営住宅が302戸、いの町の町営住宅が215戸、日高村の村営住宅が129戸設置されている。

各工区の県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数は下表のとおりとなっている。

また参考に、当該地域の自治体が管理している住宅戸数も合わせた表としている。

市町村名	区分	戸数
土佐市	県営	48
	教職	14
いの町	県営	240
	県職	24
日高村	教職	6
	県営	60
県営住宅修繕指定業者管理対象住宅戸数		392
土佐市	市営等	302
いの町	市営等	215
日高村	市営等	129
市町村営住宅戸数		646
当該地域の公営等住宅総戸数		1,038

土佐市、いの町、日高村は中央西土木事務所の管内であり、中央西土木事務所に業者登録を行っている業者数は下表のとおりとなっている。

(単位：社)

	建築工事	電気設備工事	給排水設備工事
中央西土木事務所	39	9	29
土佐市	8	3	3
いの町	16	2	6
日高村	5	1	7

平成23年度から平成30年度における県営住宅修繕指定業者の選定は下表のとおりである。

第20工区（建築）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
片岡建設	田邊工務店	田邊工務店	片岡建設	片岡建設	片岡建設	片岡建設	片岡建設

第24工区（給排水設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
伊藤水道	戸梶設備	伊藤水道	戸梶設備	戸梶設備	戸梶設備	戸梶設備	戸梶設備

第28工区（電気設備）

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店	佐々木電気工事店

第20工区では、平成24年度、平成25年度を除き同一業者が落札している。

第24工区では、平成23年度、平成25年度を除き同一業者が落札している。

第28工区では、平成23年度から平成30年度まで、同一業者が落札している。

第20工区、第24工区、第28工区における平成28年度から平成30年度までの落札率、入札参加者数については、下表のとおりとなっている。

第20工区（建築）

(単位：千円/社)

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	7,919	7,917	99.985%	1
平成29年度	11,206	11,205	99.999%	1
平成30年度	11,206	11,206	100.000%	1

第24工区（給排水設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	16,637	16,600	99.778%	1
平成29年度	19,875	19,800	99.623%	1
平成30年度	20,954	20,900	99.742%	1

第28工区（電気設備）

（単位：千円/社）

	設計価格	入札価格	落札率	入札参加
平成28年度	11,549	11,500	99.576%	1
平成29年度	11,015	11,000	99.864%	1
平成30年度	9,685	9,200	94.992%	2

35）第20工区・第24工区・第28工区の競争性の確保について（意見）

第20工区、第24工区、第28工区について、平成23年度から継続して落札している業者は、それぞれの工区ごとで同一の業者である。

平成28年度以降の各工区の落札率は、2社入札となった、平成30年度の第28工区については、94.9%となっているが、他については、1社入札のため99.5%から100.0%と高水準で推移していることから、各工区の業者は、設計価格を高い精度で算定することができている状況であると推察される。

当該工区の競争性の向上の方向性としては以下が考えられる。

土佐市、いの町、日高村の登録業者数は、建設工事で29社、電気設備で6社、給排水設備工事で16社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。

入札への参加業者数が増加しない理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。

また、当該地域には、土佐市の市営住宅が302戸、いの町の町営住宅が215戸、日高村の村営住宅が129戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。

36）ガス設備に係る納入価格の妥当性の検証について（意見）

ガス給湯器等、ガス設備の維持修繕に係る工事は、1つ又は複数の団地単位で随意契約により1年度分の工事が必要に応じて発注される。随意契約が締結される業者は当該団地にガスを供給している事業者であり、平成29年度では66業者と契約がなされている。

ガス設備の維持修繕が随意契約とされる理由として、公社の決裁文書には、次の3点が記載されている。

【ガス供給業者に直接依頼する理由】

- ①液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第27条（以下、「法律」という。）により、ガス供給業者は供給先のガス設備に関して保安業務を行う義務があること。
- ②ガス設備の修繕に関しては供給業者でなくとも施行できるが、保安確保のため、ガス供給業者に連絡し、安全性の確認を受ける必要があること。
- ③ガス供給業者は、法律第14条の規定に基づき、入居者に対し書面の交付を行っており、供給設備の異常に気付いた際は、入居者は直ちに供給業者へ連絡することとなっていること。

平成29年度の一般修繕（通常修繕）の内訳を閲覧していると、ガス関係の修繕においては、給湯器本体取替（もしくは部品交換）、バランス釜本体取替（もしくは部品交換）が散見される。

部品交換は金額が僅少であるが、本体取替は金額が大きいものが散見される状態である。給湯器等はメーカーや規格によって納入価格が相違するため、一律に比較することは困難であると考えられる。しかし、継続的にガス供給事業者随意契約されており、納入価格が妥当であるかについての確認作業が必要と考えられる。

今後は、給湯器等の取替につき数件のサンプルを抽出し、他の事業者の見積と比較することで、現状の納入価格が著しく不合理なものとなっていないことを検証することが望まれる。

37) 自治会等の要望に基づく修繕の事後検証について（意見）

平成29年度の一般修繕（通常修繕）で、赤岡東団地の南側庭に防草シートを設置する工事費として1,562千円が支出されていた。

共同施設や外構等における樹木（高さ3m未満）の剪定は入居者の負担とされており、樹木の剪定費用等が自治会の共益費として徴収される旨が「県営住宅 住まいのしおり」でも明らかにされている。

この点、本件の支出は、防草シートの設置であり直接的な樹木の剪定費用ではない事、自治会として樹木剪定の実施が困難であり防草シート設置について自治会の要望があった事等を総合的に判断してその全額を公社負担の支出にしたとのことである。

本件のように自治会の要望により工事費を支出する場合は、公平性の観点から工事の実施に至る理由を明確にしておく必要があると考える。現状、公社が整備する書類である「修繕発注伺」は、修繕内容等が簡潔に記載されるのみであり、工事の必要性や理由を記載するようにはなっていない。

自治会要望等、公社の主體的な判断に基づかない工事については、工事の必要性や理由を文書化し、その合理性を事後的に検証できる体制を整備することが望まれる。

38) まとめ

一般修繕の業者選定にあたっては、28の工区を設定した上で、建築、電気設備、給排水設備の一括発注、又は、分離発注の方式によっており、基本的に郡部は一括発注、中心部は分離発注としている。

業者選定については、以下のような状況であった。

団地が所在する地域	状況
高知市内	・登録業者数も多く、落札率の推移からしても競争性に疑義が生じていないと推察された。
高知市近隣（南国市、いの町、日高村、土佐町）	・県登録業者が多く存在し、市町村営住宅も多数設置されていることから、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要があると考えられる状況であった。
高知県西部（須崎市以西）・高知県東部（香南市以東）	・登録業者数や市町村営住宅の設置数が多い地域については、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高めるとともに、中心部と同様に分離発注により、競争性が高まらないかも合わせて検討することが必要である状況であった。 ・そうでない地域については、先に述べた競争性の向上の検討に加えて、隣接工区との統合など工区割の妥当性につき、再度検討することは有用であると考えられる状況であった。
過疎地域	・近接工区とは地理的に離れていること、町内所在の登録業者が限られていること、金額の規模自体が小さいことから、当該地域の住宅の一般修繕業務の効率を勘案すると、町営住宅との管理業務の共同発注や、一般修繕業務の移管、町営住宅の一般修繕業務を公社が受託することも検討する必要がある状況であった。

以上のとおり、県下の各自治体の地域性により、それぞれの課題がある状況であった。

今後の県営住宅の運営においては、それぞれの地域の実情を踏まえて、地元自治体、地元業者との連携を深めていく必要があると考えられる。そして、こうした入札における競争性の確保や工区割の再検討により、新たな財源を捻出し、新規の取組に充てていく等の対応を行うことが望ましいと考える。

6. 公有財産管理

(1) 概要

1) 公有財産台帳の登録事務

公有財産に関する事務については、高知県財産規則（以下、「財産規則」という。）において規定されている。公有財産台帳の登録に係る規定を以下に抜粋する。

【高知県財産規則】

第2章 公有財産

第4節 公有財産台帳及び報告書

（公有財産台帳）

第52条 総務部長は、公有財産について、別記第1号様式から別記第1号様式の17までによる公有財産台帳（以下「公有財産台帳」という。）を備えなければならない。

2 部局長は、その所管に属する公有財産について、課及び出先機関ごとに公有財産台帳の副本を備えなければならない。

3 教育委員会は、その管理に属する教育財産について、公有財産台帳の副本を備えなければならない。

4 部局長及び教育委員会は、公有財産台帳及びその副本に登録される土地、建物及び地上権について、別記第1号標準及び第2号標準に基づいて調製した図面を整備しなければならない。

5 部局長及び教育委員会は、公有財産台帳及びその副本に登録される公有財産について、前項に規定するもののほか、必要と認める図面、契約書の写しその他の書類を整備しなければならない。

（公有財産に係る異動報告及び公有財産台帳への登録）

第53条 部局長及び教育委員会は、公有財産の取得、所管換え、所属替え、分属、移築、改築、処分、価格改定、登記、登録等によりその所管に係る公有財産について、新たに公有財産台帳に登録すべき事項を生じた場合又は公有財産台帳の登録事項に異動を生じた場合は、図面その他の書類を整備するとともに、当該公有財産台帳の異動等を当該異動等があった日から30日以内に、当該登録事項の図面その他の書類を添付して総務部長に報告しなければならない。

2 総務部長は、前項の規定による報告があった場合は、遅滞なく当該公有財産について、公有財産台帳を調製し、又は整理しなければならない。

（*）下線は監査人が追記したものである。

(2) 監査の結果及び意見

1) 公有財産台帳の登録漏れについて（結果）

建物の修繕を実施した場合、単なる減耗回復のための修繕を除き、公有財産に係る異動報告及び公有財産台帳への登録を行う必要がある（高知県財産規則第53条、公有財産及び基金台帳の異動報告に関する事務取扱要領（以下、「取扱要領」という。）第5-1(3)）。

建物に関する異動報告の取扱いの詳細は、取扱要領において規定されており、異動報告の対象となる修繕の範囲は次のとおりである。

【公有財産及び基金台帳の異動報告に関する事務取扱要領】

第5 異動報告書作成にあたっての留意事項

1 公有財産

(3) 建物

ア 建物明細台帳は1棟ごとに作成すること。

イ 改築

改築する前の建物の明細の削除ボックスをチェックし、削除年月日を改築年月日とし、削除事由を改築とする。改築により取り壊ししていない部分と新しい部分に明細を分けて登録する。このときの取り壊ししていない部分の価格は、改築する前の価格と取り壊した部分の面積をもとに面積按分により算出する。新しい部分は、新しい部分のみについて登録する。このときの建築年月日及び取得年月日は改築年月日とし、取得態様は改築とする。

ウ 改造、増築

改造は改築と同様に扱い、増築は増加した部分について明細に新たに登録する。

エ 修繕

修繕部分について明細に新たに登録する。なお、異動報告の対象となる修繕は次のとおりとし、単なる減耗回復のための修繕は異動報告の対象としない。

(ア) 建物の減耗を回復することとまらず更に改良を加え、財産価値又は耐用年数を増加させるための修繕

(イ) 減耗した建物を取得し、これに修繕を加えた結果、取得時より財産価値が増加した場合の修繕

オ 模様替

模様替部分について明細に新たに登録する。なお、異動報告の対象となる模様替は、建物の主要構造を変更することなく、壁、柱、床、屋根、間仕切りその他の構造部に、財産を効率的に使用するための改良を加えた場合とする。ただし、延床面積に増減が生じる場合はすべて異動報告の対象とする。

例 ①タイル張りの床をフローリングにしたとき

②建物の内部に2階を設置したとき

カ 一部取り壊し等

一部取り壊し等により面積が減少したときは、元の建物の明細の削除ボックスをチェックし、削除年月日を一部取り壊し等の年月日とし、削除事由を一部取り壊しとする。一部取り壊しにより残された部分については、新たに明細に登録し、価格は面積按分により算出する。

(*）下線は監査人が追記したものである。

平成29年度に実施された県営住宅に係る工事案件に関して、公有財産台帳への登録状況を確認したところ、以下の工事について、台帳登録が実施されていなかった。

工事名	工期	金額（税込）
県営住宅船岡南団地集会所耐震補強工事	H29. 11. 28～H30. 3. 15	10,216,800円

なお、船岡南団地集会所に関しては、当初取得時に台帳登録が行われている。平成29年度末時点における公有財産台帳の登録内容は、以下のとおりである。

公有財産の区分	建物
口座名	県営住宅船岡南団地
所在地	高知県高知市神田大山田207
建物用途	集会室
建築年月日	昭和55年9月17日
取得価格	9,100,000円
建物面積／延床面積	73.34㎡／73.34㎡
耐用年数	34年
建物価格（平成29年度末）	912,882円

（出典：「公有財産台帳（建物明細）」より抜粋）

本件工事の内容は、集会所の耐震補強であり、原状回復にとどまらず、工事の施行により建物の耐久性が向上し、使用期間が延長されたと考えられることから、取扱要領で規定される「(ア) 建物の減耗を回復するととどまらず更に改良を加え、財産価値又は耐用年数を増加させるための修繕」に該当し、異動報告の対象になると考えるのが妥当である。

このため、財産規則及び取扱要領に基づき、異動報告及び公有財産台帳への登録を行う必要がある。

7. 収納事務・債権管理

(1) 概要

1) 県営住宅家賃の徴収状況

過去5カ年の県営住宅家賃の徴収状況は、次のとおりである。

平成29年度決算における収入未済額は、現年度分・過年度分の合計で242,835千円、徴収率は80.6%となっている。

現年度分・過年度分の別に見ると、平成29年度における現年度分の徴収率は97.8%であり、前年度と同水準を維持している。一方、過年度分の徴収率は9.4%に留まっており、直近4年間では改善傾向にあるものの、1割に満たない水準で推移している。

（単位：千円、%）

年度	現年度分				
	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	徴収率
H25	1,066,881	1,045,562	—	21,318	98.0
H26	1,064,488	1,037,499	—	26,989	97.5
H27	1,053,917	1,024,962	—	28,954	97.3
H28	1,039,820	1,017,125	—	22,694	97.8
H29	1,048,586	1,025,594	—	22,992	97.8

年度	過年度分				
	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	徴収率
H25	239,125	18,670	—	220,454	7.8
H26	241,773	17,775	—	223,997	7.4
H27	251,240	20,735	3,103	227,402	8.3
H28	256,356	22,729	1,982	231,644	8.9
H29	254,339	24,033	10,462	219,843	9.4

年度	合計				
	調定額	収入済額	不納欠損	収入未済額	徴収率
H25	1,306,007	1,064,233	—	241,773	81.5
H26	1,306,262	1,055,275	—	250,987	80.8
H27	1,305,157	1,045,698	3,103	256,356	80.1
H28	1,296,176	1,039,854	1,982	254,339	80.2
H29	1,302,925	1,049,627	10,462	242,835	80.6

（出典：「県営住宅家賃徴収状況一覧表」に基づき、監査人が作成）

2) 過年度包括外部監査の措置状況

平成27年度の包括外部監査において、県営住宅使用料が取り扱われていることから、収納事務・債権管理に関する論点については、過去の監査結果に対する措置状況の確認を主眼に置き、監査手続を実施した。

平成27年度の監査結果及び措置の状況は、次のとおりである。

【「平成27年度包括外部監査の結果に基づく措置について（通知）」より抜粋】

監査結果
<p>第4 包括外部監査の結果及び意見（各論）</p> <p>6 県営住宅使用料</p> <p>(8) さらなる改善には何が必要か（意見）</p> <p>ア いわゆる貧困世帯への賃貸であるために債権発生時の審査を適切に行ったとしても一定割合で回収困難債権が発生しうることが想定せざるを得ないという特殊性を踏まえる必要がある。</p> <p>その上で、自主的に規則を定め、回収現場における工夫も加えているのであって、これらは評価に値するものである。特に滞納発生時に家賃徴収員が訪問していることは初期対応が肝要であるという債権管理の基本に忠実な対応として高く評価すべきものである。</p> <p>イ しかしながら、未収金そのものは増加傾向にあり、債権管理の観点からはさらなる改善が必要であると言わざるを得ない。</p> <p>まず、現在の徴収員は3名にすぎず、入居滞納者の対応に追われて、すべての滞納者に対応することができていないという人的側面からの限界が存する。債権の8割が退去滞納者の債権であるところ、退去滞納者及び連帯保証人には所在が不明な者や既に死亡している者も多数存するとのことであって、これらの者の所在調査・相続人調査のための住民票・戸籍等の取得にまで手が回らないようである。そうであるならば、債権回収体制（内部・外部共に）をさらに充実させることが要請されているというべきである。内部ではさらに債権回収への知識と経験を集積させつつ、外部委託も積極的に活用することが必要である。特に、債権回収会社は紛争性のある案件には関与できないという限界が存することから、紛争性のある案件へも関与しうる専門職への委託を更に活用する必要があるように思われる。</p> <p>ウ また、県営住宅は、低所得者向けの住居であるため、滞納者のほとんどが資産もなく、法的手続等を行っても、滞納解消に結びつかないという側面も否定し得ない（平成22年以降、強制執行費用が減少しているのはかかる傾向が明らかになったからともいえる。）。かかる債務者属性は法的措置によっても如何いかなともしがたいものである。このような債権をいつまでも管理し続けることは限りある人的・財務的資源の浪費というべきであり、一定期間適切に債権管理を行った後は放棄する等によって整理を行い、債権回収の可能性の高い債権へと注力しうる道筋を整備する必要がある。</p>

<p>特に、一番古い債権は昭和50年に発生しているところ、古い債権になればなるほど証拠書類が残っておらず、法的措置には適さないところがある。</p> <p>また、適切に債権保全措置がとられていなかったために、退去滞納者のうちおよそ6割半においては消滅時効期間が経過しているのであり、かかる債権を今後とも管理し続けるということは債権回収としての効果を期待しがたいところもある。</p> <p>その点で債権管理条例を設けることによって、債権の整理をより促進することが必要であると思われる。</p>
--

措置の状況
<p>6 県営住宅使用料【住宅課】</p> <p>未収金の増加への対応については、債権発生の未然防止、債権回収への早期対応という重点目標に基づき、住宅の管理を委託している高知県住宅供給公社と協議しながら、家賃減免制度の周知徹底や滞納初期における取り組みの強化など、具体的な改善策を講じており、今後ともより効果的な改善策を進めていきます。</p> <p>また、外部委託については、これまで債権回収会社を活用してきましたが、平成28年度に総務部税務課が関係各課の債権回収業務を外部に委託した結果なども踏まえながら、住宅課として専門職への委託について検討を進めています。</p> <p>なお、県営住宅からの退去者を中心に長期化している債権については、平成29年3月に制定された債権管理条例に基づき、債務者等の状況把握による債権整理をさらに進めていくとともに、債権回収の可能性の高い債権へと注力するように努めていきます。</p>

上記の内容について住宅課へヒアリング等を実施し、平成28年度より回収困難な案件につき、弁護士等へ債権回収業務の委託を行っていることを確認した。「1）県営住宅家賃の徴収状況」でも述べたとおり、県営住宅家賃の過年度分の徴収率は、平成27年度の8.3%から、平成28年度8.9%、平成29年度9.4%と改善傾向にあり、当該外部委託の導入もその一因となっていることが窺える。

また、県は、平成29年3月に高知県債権管理条例及び同施行規則を制定し、債権管理に関する各種取扱いを整理したところである。

(2) 監査の結果及び意見

1) 滞納債権管理台帳と収入未済額との差額について（結果）

住宅課が作成している滞納債権管理台帳（以下、「管理台帳」という。）の残高と、決算上の収入未済額を照合した結果、以下の相違があった。

（単位：円）

項目	金額 (平成29年度末時点)
管理台帳の残高 (A)	243,018,889
決算上の収入未済額 (B)	242,835,766
差引 (A-B)	183,123

管理台帳には、滞納者別、発生年度別の内訳金額などの情報が記載されているため、これらの詳細を把握することができる一方、決算上の収入未済額は、過年度からの積上げにより算出された結果であり、その内訳情報を把握することができないことから、上記差額の要因を検証することは困難となっている。

管理台帳の残高 (A) と決算上の収入未済額 (B) が不整合となっている状態を解消し、両者を一致させるために、決算上の収入未済額を修正すべきである。

また、今後は各年度における両者の金額の一致を確認することを徹底する必要がある。

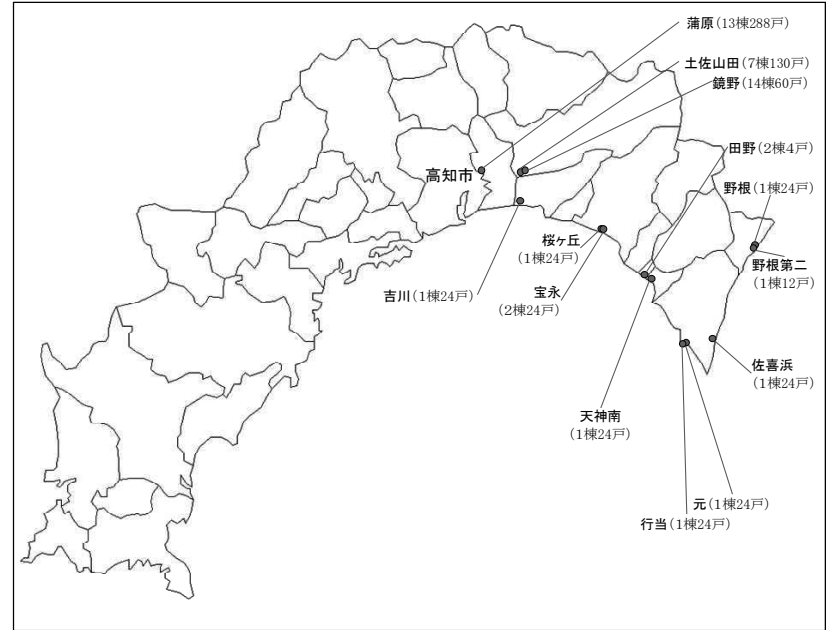
8. 現地視察

(1) 概要

1) 現地視察の対象とした団地等

本監査では、平成30年10月2日、3日で13団地の現地視察を実施しており、視察対象とした団地の所在地は次のとおりである。

視察した13団地について、天神南団地を除く12団地で改善すべき事項が見受けられたため、次ページ以降で改善すべき事項を団地ごとに記載している。



（2）監査の結果及び意見

1）各団地に共通する事項

①放置自動車、バイク、自転車について（結果）

団地内にナンバープレートが取り外された自動車やバイクが放置されていた。また、廃棄されたと推測される自転車も複数台放置されていた。

住人への照会等により容易に所有者を特定できるのであれば、所有者に撤去を求める必要がある。

他方、所有者を特定できない場合や所有者の特定に相当程度の時間やコストを要する場合には、公社の費用負担で撤去を行う必要がある。なお、この際には、安易な公費負担は入居者等のモラルハザードにつながることも考慮する必要がある。

こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる必要がある。

②放置物の撤去について（結果）

団地内に様々な放置物が散見された。こうした状況は、不法投棄を生じさせるおそれがあり、早急な撤去が必要である。

また、こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる必要がある。

③共用部分の不適切な使用について（結果）

団地内の共用部分の管理は入居者が行うべきであるが、当該共用部分に、自転車、容器及び子どもの遊び道具等、入居者の私物と推測される物が置かれている状況が散見された。

共用部分の使用について、一時的な場合と一時的ではない場合が考えられる。一時的ではない場合については、入居者間に不公平感を生むことになり、入居者間トラブルが起きることが懸念される。

一時的ではない場合、速やかに所有者の確認を行い、所有者に撤去を求める必要がある。

ただし、個別的、具体的な事情を勘案して、弊害がないと公社が認める場合には容認されるケースもあると考えられる。仮に容認される場合においても、入居者の保管にあたって整然とした状態を維持することを促すとともに、退去時に放置されることがないよう入居者の誰が置いているのかという事実を県または公社が把握しておく必要がある。

④無断駐車の可能性について（結果）

契約されていない駐車区画又は駐車区画ではない場所に自動車が駐車されている状況が確認された。

こうした状況を放置すると、駐車場代を支払っている住民に不公平感を抱かせる恐れがある。

公社は、自治会や指定業者の協力を得るなどして、無断駐車が常態化していないか状況

を把握する必要がある。

さらに、無断駐車を疑われる状況が常態化しないよう、入居者への働きかけを強化する必要がある。

常態的に無断駐車が行われている場合であって、自動車の所有者が入居者であるときには、可能であれば駐車区画を整備したうえで駐車場契約の締結を促す必要がある。所有者が不明もしくは団地の入居者でない場合には、所有者を特定し撤去を促す必要がある。公道上でない場合、警察は対応してくれないとのことであるが、不審車両等の場合は、警察の協力を求めるなどの対応をとる必要がある。

2) 野根団地

①野根団地の基礎情報

野根団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】安芸郡東洋町野根丙 2226-2	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】昭和60年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】随時募集
【入居状況】入居15、空室9 計24
【駐車場の契約状況】契約11、空き13 計24

<外観>



②放置自動車、自転車について（結果）

団地内に整備している駐車場の一角にナンバープレートが取り外された自動車が放置されていた。また、団地内に設置されている駐輪場には廃棄されたと推察される自転車が複数台存在していた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



③放置物の撤去について（結果）

団地内に設置されたゴミ集積所に、テレビやベッドマット等の市町村によって回収されない粗大ゴミが複数存在していた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

なお、本団地は高知市中心部から遠方となるため、住民の意向を踏まえたうえで監視カメラの設置も検討すべきと考える。

<写真①>

**④無断駐車の可能性について（結果）**

視察時点で契約されていない駐車場区画（No21）に自動車が1台駐車されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

⑤幼児遊園の管理について（意見）

野根団地には幼児遊園が設置されているが、一面が雑草に覆われており利用できる状態ではなかった。幼児遊園は公社が管理しているところ、草刈は予算面の制約により年に1回しか行っていないとのことであった。

草刈を住民に依頼するなど、低コストの施策を検討し幼児遊園として利用できる状態を維持する必要がある。

<写真①>



3) 野根第二団地

①野根第二団地の基礎情報

野根第二団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】安芸郡東洋町野根丙 2439-1	
【構造】RC	【階数】3階
【棟数】1棟	【総戸数】12戸
【竣工年度】平成8年度	【駐車場台数】12台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居9、空室3 計12
【駐車場の契約状況】契約5、空き7 計12

<外観>



②放置物の撤去について（結果）

団地内に整備している駐車場内に複数の廃タイヤや廃棄されたバッテリーが放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



③共用部分の不適切な使用について（結果）

当該団地には、階段下に一定の空間が存在するが、ここに自転車等の住人の私物と推測されるものが複数保管されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



4) 佐喜浜団地

①佐喜浜団地の基礎情報

佐喜浜団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】室戸市佐喜浜町 1945-2	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】昭和57年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】随時募集
【入居状況】入居20、空室4 計24
【駐車場の契約状況】契約6、空き18 計24

<外観>



②無断駐車の可能性について（結果）

視察時点で契約されていない複数の駐車場区画に自動車が駐車されていた（4～5台）。

当該団地の入居戸数は20戸に対して、駐車場の契約台数は6台となっており、住人による無断駐車の可能性も否定できないと考えられる。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

③放置自転車について（結果）

団地内に設置されている駐輪場には廃棄されたと推測される自転車が複数台存在していた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



④敷地境界のフェンス等の倒壊について（結果）

団地の境界に設置されているフェンス、団地内の電灯、駐輪場の一部が倒壊している状況であった。

視察直前に発生した台風による被害の可能性があるとのことであるが、安全対策の観点から早期の対応が必要である。

なお、本監査中に修理が完了したとのことである。

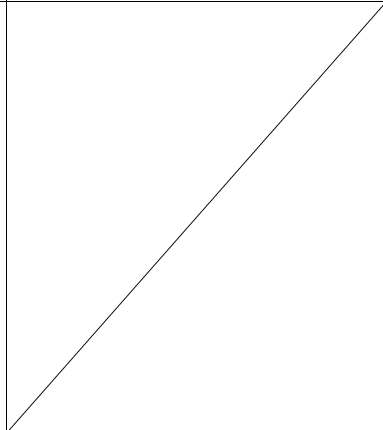
<写真①>



<写真②>



<写真③>



5) 行当団地

①行当団地の基礎情報

行当団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】室戸市元甲 2113-イ	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】昭和51年度	【駐車場台数】なし

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居22、空室2 計24
【駐車場の契約状況】駐車場なし

<外観>



②放置バイク、自転車について（結果）

団地内に設置されている駐輪場に廃棄されたと推測されるバイク（ナンバープレートもない）や自転車が複数台存在していた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>

**③放置物の撤去について（結果）**

団地内に数本の廃タイヤが放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>

**④無断駐車場の可能性について（結果）**

行当団地には駐車場がないが、団地敷地内に駐車されている車両が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>

**⑤駐車場の整備について（意見）**

当該団地は24戸の住居に対して、1台も駐車場が整備されていない。

団地の敷地内に一定台数の駐車場を整備することは可能とのことであるが、全戸数分となる24台分の駐車場を確保できるスペースがないため、駐車場を整備していないとのことである。

しかし、当該地域での生活に自動車は必要不可欠と推測され、住人所有と推測される自動車が団地敷地内の空スペースに駐車されている状態であった。

1戸につき1台の駐車場を整備する方針は理解できるが、こうした敷地を確保できないことをもって現状のように団地敷地内での無断駐車を黙認するような姿勢は問題があると考えられる。

この点、当該団地には1戸につき1個の物置が設置されており、一定のスペースをとっている状況である。平成10年度までの公営住宅の整備基準において居室と台所面積の合計の9%の収納スペースを確保する努力義務が設けられていたため、当該団地でも1戸につき1個の物置を設置しているとのことである。

団地敷地内の無断駐車を黙認する現状の方式は、駐車場利用料を支払う他団地の入居者との公平性を害することとなり、改善が必要である。

全戸数分の駐車場台数の確保は困難としても、敷地の空スペースを駐車場として整備することを検討する必要がある。

6) 元団地

①元団地の基礎情報

元団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】室戸市元甲 418-1	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】昭和56年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居20、空室4 計24
【駐車場の契約状況】契約17、空き7 計24

<外観>



②放置バイクについて（結果）

駐輪場にナンバープレートのないバイクが置かれていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



③無断駐車の可能性について（結果）

物置の間等、本来駐車区画ではない場所に駐車されている車両が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



④共用部分の不適切な使用について（結果）

建物1階の共用部分に入居者の私物と思われる物が置かれていた。また、空室の玄関前には隣りの入居者の物と思われる鉢が置かれていた。さらに、駐輪場及び物置の間に入居者の私物と思われる物が置かれていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



<写真③>



<写真④>

**⑤合併浄化槽フェンスの施錠について（意見）**

合併浄化槽フェンスに施錠がされていなかった。

誰でも自由に中に入れる状態となっており好ましくないため、施錠と鍵の適切な管理を行くことが望まれる。

<写真①>

**⑥空室の見回りについて（意見）**

2年半空いている部屋に入り中を見たところ、1羽の雀の死骸を発見した。現場では雀が侵入するような隙間を確認できず、死骸があった原因は不明であった。

動物の死骸を放置すると悪臭等の原因になる。空室の異常を早期に発見するため、空室も定期的に見回ることが望まれる。

7) 田野団地

① 田野団地の基礎情報

田野団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

< 基礎情報 >

【所在地】安芸郡田野町野根丙 2519-8	
【構造】W	【階数】2階
【棟数】2棟	【総戸数】4戸
【竣工年度】昭和60年度	【駐車場台数】4台（各戸にスペースあり）

< 入居状況等 >

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居4、空室0 計4
【駐車場の契約状況】駐車場のみの契約はなし

< 外観 >



② 付帯設備の設置について（結果）

テラス屋根や電気温水器が設置されている住宅があった。

入居者が住宅にテラス屋根等の付帯設備を設置する場合は、公社の承認を受ける必要があり、また退去する際には原状に回復する必要がある。

田野団地は平成18年に公社が田野町から管理を引き継いでいる。テラス屋根等が設置されている住宅の入居者は公社が引き継ぐ前から住んでいる。テラス屋根等の設置について、公社は承認していないとのことであった。田野町から引き継いでいる個人別の管理台帳を閲覧したところ、電気温水器の設置に関する記載はあったが、テラス屋根の設置に関する記載はなかった。そのため、テラス屋根の設置の時期は明らかではないが、その状況から承認は受けていないと推察される。

入居者の退去に伴うトラブルを未然に回避するため、テラス屋根の設置に関する情報を整理する必要がある。

③ 動物を飼っている入居者への対応について（意見）

当該団地の住居内に犬がいることを確認した。

監査人が確認した犬が入居者によって飼育されているかは不明であった。県は、動物の飼育を禁止しているが、動物を飼育している入居者に対して動物を手放すことを求めているものの、手放さないことをもって直ちに退去を求めることは困難とのことであった。

動物の引取り先を探すことは困難であることから、このような対応も理解できる。

仮に動物を飼育している事実が確認できた場合には、当該入居者に対して、飼育を禁止していることへの理解と協力を促すとともに、その対応に関する情報を確実に引き継いでいくことが望まれる。

8) 桜ヶ丘団地

①桜ヶ丘団地の基礎情報

桜ヶ丘団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】安芸市桜ヶ丘町 3154-1	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】昭和54年度	【駐車場台数】駐車場整備不可

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居22、空室2 計24
【駐車場の契約状況】駐車場無し

<外観>



②放置物の撤去について（結果）

ベランダ下にゴミが放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



③無断駐車の可能性について（結果）

桜ヶ丘団地には駐車場がないが、団地敷地内に駐車されている車両が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



④駐車場の整備について（意見）

当該団地は24戸の住居に対して、1台も駐車場が整備されていない。

団地の敷地内に一定台数の駐車場を整備することは可能とのことであるが、全戸数分となる24台分の駐車場を確保できるスペースがないため、駐車場を整備していないとのことである。

しかし、当該地域での生活に自動車は必要不可欠と推測され、住人所有と推測される自動車が団地敷地内の空スペースに駐車されている状態であった。

「5）行当団地」に記載のとおり、駐車場の整備を検討する必要がある。

⑤駐輪場の整備について（意見）

桜ヶ丘団地には駐輪場がないが、建物1階の共用部分や団地敷地内に駐輪されている自転車が散見された。これらの自転車は、駐輪場がないため、入居者が適当に駐輪しているものと考えられる。

駐車場の整備検討時に駐輪場の整備についても検討することが望まれる。

<写真①>



<写真②>

**⑥幼児遊園の管理について（意見）**

桜ヶ丘団地には幼児遊園が設置されているが、一面が雑草に覆われており利用できる状態ではなかった。幼児遊園は公社が管理しているところ、草刈は予算面の制約により年に1回しか行っていないとのことであった。

草刈を住民に依頼するなど、低コストの施策を検討し幼児遊園として利用できる状態を維持する必要がある。

<写真①>



<写真②>



9) 宝永団地

①宝永団地の基礎情報

宝永団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】安芸市宝永町 501-2	
【構造】RC	【階数】3階
【棟数】2棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】平成4年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 23、空室 1 計 24
【駐車場の契約状況】契約 18、空き 6 計 24

<外観>



②無断駐車の可能性について（結果）

契約されていない駐車スペースに車両が駐車されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



③世帯向け住宅の入居要件について（意見）

表札に2名の名字が記載されていた部屋があったため、入居者について聞き取りしたところ、当初は内縁の夫とともに入居していたが、途中で内縁の夫が退去したため、その後現在まで1人で住み続けているとのことであった。その部屋は、世帯向け住宅であった。

世帯向け住宅には1人では入居を申し込むことができないが、複数人での入居後、事情により1人になったとしても継続して入居することができるとのことである。しかし、1人では入居を申し込むことができないこととの均衡を考えると、入居後1人になった場合に入居を継続させることは好ましくないと考える。特に、世帯向け住宅の入居率が高い団地においては、対象としている世帯の入居需要があることから、世帯が入居できる機会を増やすことも必要である。

現状においても、同一団地内の単身用住宅に空き室があるときは、入居者からの申請により住み替えることが可能とのことであるが（宝永団地は世帯用住宅のみであるため、団地内の住み替えはできない）、今後は、近隣の団地の単身用住宅に空き室がある場合にも住み替えができるよう制度を改正することが望まれる。

10) 土佐山田団地

①土佐山田団地の基礎情報

土佐山田団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】香美郡土佐山田町 1682	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】7棟	【総戸数】130戸
【竣工年度】昭和52年度～昭和54年度、昭和56年度	【駐車場台数】130台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居123、空室7 計130
【駐車場の契約状況】契約101、空き29 計130

<外観>



②共用部分の不適切な使用について（結果）

階段下共用スペース及び物置裏には、個人の所有物を置かないルールになっているが、個人の所有物を置いている状況が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



③駐車場の管理について（結果）

土佐山田団地において、駐車場の管理は自治会に委託されておらず、公社の管理となっている。しかし、集会所に駐車許可証が保管されており、また、一部の空き駐車場には、来客用と書かれたコンクリートブロックが置かれていることから、自治会により独自に運用されていることが推察される状況であった。

<写真①>



<写真②>



当該団地の駐車場は、公社の管理である以上、公社においてコントロールされるべきで、自治会が独自のルールで管理する状況は望ましくない。

公社として状況を把握したうえで自治会との間で適切な役割分担を行い、一定のルールに基づいて運用される必要がある。

④4号棟の壁面の劣化について（意見）

4号棟及び7号棟の壁面については、平成15年度に外壁補修を実施しているが、4号棟の東側壁面は表面塗装の剥離が発生していた。

<写真①>



<写真②>



当該剥離については、下地と塗装の付着が不十分であったことが要因とのことで、鉄筋コンクリートの爆裂によるクラックなどは発生していないため、即座に問題となる事象ではないとのことである。

しかし、塗装が剥離した部分については、コンクリートが風雨に直接さらされることとなるので、躯体に影響が及ぶような問題が生じていないかについては、定期的に確認する必要がある。

11) 鏡野団地

①鏡野団地の基礎情報

鏡野団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】香美郡土佐山田町神母ノ木127-1	
【構造】RC	【階数】3階～6階
【棟数】14棟	【総戸数】60戸
【竣工年度】昭和58年度	【駐車場台数】60台（各戸にスペースあり）

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居58、空室2 計60
【駐車場の契約状況】駐車場のみの契約はなし

<外観>



②幼児遊園フェンスへの商用看板の設置について（結果）

高知県財産規則第31条に定められている行政財産の目的外使用許可の許可要件を満たさないことから、団地内は原則として商用の掲載物の掲示は禁止になっているが、幼児遊園のフェンスに商用看板が設置されていた。

当該看板は既に撤去されたとのことであるが、今後、同様の看板が発見された場合は、看板の設置の経緯を確認し、撤去すべきものと判断された場合には、遅滞なく撤去を行うべきである。

12) 蒲原団地

①蒲原団地の基礎情報

蒲原団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】南州市岡豊町蒲原 238	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】13棟	【総戸数】288戸
【竣工年度】昭和59年度、昭和60年度	【駐車場台数】288台

<入居状況等>

【入居募集の形態】定期募集
【入居状況】入居 259、空室 29 計 288
【駐車場の契約状況】契約 240、空き 48 計 288

<外観>



②放置バイクについて（結果）

階段下共用スペース等に、ナンバープレートのないバイクが放置されている状況が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



<写真②>



<写真③>



<写真④>

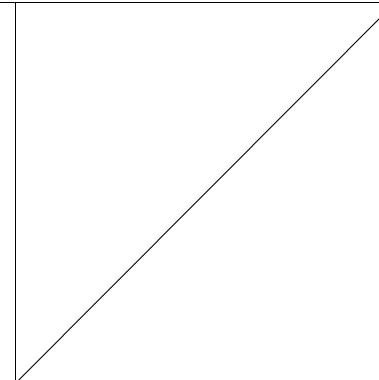


③無断駐車の可能性について（結果）

会社の管理資料上、貸し出されていない駐車区画に、自動車が駐車されている状況が散見された。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



④団地内にある来客用駐車場について（結果）

会社の管理資料上、駐車区画となっていない土地に、自動車が駐車されている状況であった。

<写真①>



<写真②>



当該土地については、平成14年度までは、住戸用駐車場としていたが、その後は駐車場番号を消すことで住戸用駐車場として利用しないこととし、来客用駐車場として自治会に

目的外使用許可を出している。

外観としては、蒲原団地の来客用駐車場としての明示はなく、来客者以外でも駐車することは可能な状況となっており、駐車されていた車が来客かどうかは不明な状況であった。

当該状況は団地内での無断駐車を助長する可能性があるため、公社は、自治会に蒲原団地の来客用駐車場としての明示と、来客者のみが駐車できるような運用を行うよう働きかけを行う必要がある。

⑤団地内にある来客用駐車場の目的外使用料の減免に関する具体的な基準について（結果）

来客用駐車場として自治会に目的外使用許可を出しているが当該土地の使用料は全額減免となっている。

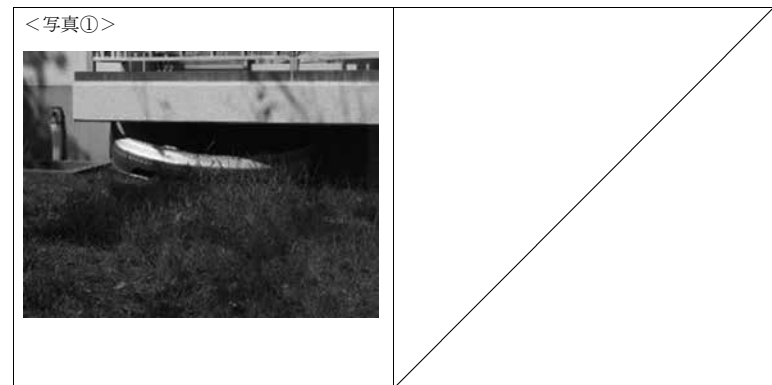
行政財産の目的外使用許可取扱基準第10条第1項では、「使用料は条例第10条では、相手方や使用目的によっては、減額又は免除できる場合が規定されているが、適用に当たっては別表に定めるところによる。」とされているが、別表では、条例第10条の各号に該当する場合は免除となっており、減額の判断基準が具体的に定められていない。

相手先が自治会であったとしても、使用内容に応じて減免額を決定すべきであり、減免が即全額減免とならないよう、減額に関する具体的な基準を定める必要がある。

⑥共用部分の不適切な使用について（結果）

1階ベランダ下の共用スペースに住人の私物と推察されるものが放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。



13）吉川団地

①吉川団地の基礎情報

吉川団地の基礎情報等は、次のとおりである。なお、入居状況等の数値は視察時点のものを掲載している。

<基礎情報>

【所在地】香南市吉川町吉原80番2	
【構造】RC	【階数】4階
【棟数】1棟	【総戸数】24戸
【竣工年度】平成元年度	【駐車場台数】24台

<入居状況等>

【入居募集の形態】随時募集
【入居状況】入居18、空室6 計24
【駐車場の契約状況】契約16、空き8 計24

<外観>



②放置自動車、バイク、自転車について（結果）

駐輪場にナンバープレートのないバイク、サドルのない自転車が放置され、公社の管理資料上、貸し出されていない駐車スペースにナンバープレートのない自動車が放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



対象は右端のサドルのない自転車である。

<写真②>



<写真③>



<写真④>

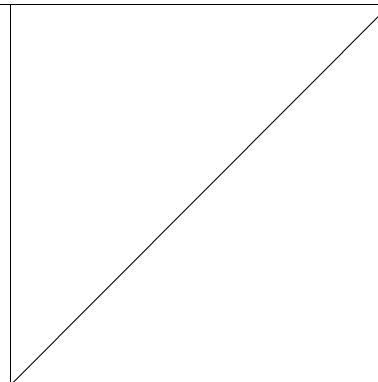


③放置物の撤去について（結果）

共用部にゴミが放置されていた。

「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。

<写真①>



④ハト対策について（結果）

吉川団地において、共用部のみならず、何らかの理由で居住部の窓からハトが入り込んだため、空室内においてもフンによる汚損が発生していた。公社では以下のとおり、フン害の対処のため、修繕費を支出している。

（単位：円）

実施月日	住宅番号	修繕内容	金額
H29.4.3	階段	ハトのフン撤去・消毒	27,204
H29.4.3	401	ハトのフン撤去・消毒、畳表替え	220,357
H29.4.3	402	ハトのフン撤去・消毒	27,204
H29.4.3	405	ハトのフン・死骸撤去・消毒	31,285

視察当日、団地周辺には多数のハトがおり、ベランダにも多数飛来している状況であった。

また、空き部屋の405号室、303号室の状況を確認したところ、ベランダ部は大量のハトのフン、羽毛が散乱しており、303号室ベランダ部には卵も存在していた。

加えて、405号室、303号室の室内も明らかにハトが存在していた痕跡があり、畳の上にもフンの跡が存在していた。

<写真①>



<写真②>



<写真③>



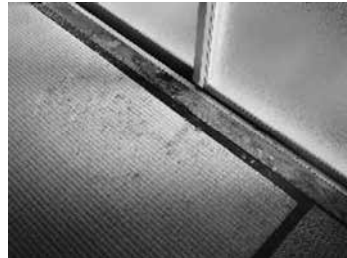
<写真④>



<写真⑤>



<写真⑥>



このような状況では、新規入居者が現れた場合には、同様の修繕費が必要となり、また、既存の住民にとっても、空き部屋のペランダ部に多量のフンが放置されている状況は衛生的ではなく、公営住宅法の第1条目的に記載の「健康で文化的な生活を営む」ことに支障をきたしている状況であると考えられる。

係る状況のもと、階段の4階部分の開口部については、防鳥ネットが設置されていたが、対策としては不十分で、住民の「健康で文化的な生活」の確保、及び、ハトのフン撤去・消毒に係るコストを勘案すると、棟全体又は空き室に防鳥ネットを設置する等、抜本的なハト対策が必要であると考ええる。

14) まとめ

本監査では、県営住宅の施設管理の状況を確認するため、13団地について現地視察を行った。

その結果、団地内に使用されていない自動車等が撤去されず放置されていたり、共用部分に入居者の私物と推察される物が置かれている等の不適切な状況が散見された。また、駐車場区画内に無断駐車されている自動車や、駐車場が整備されていない団地にもかかわらず空きスペースに駐車されている状況も見受けられた。

このように、本監査において発見された施設管理上課題と思われる個々の事案については、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、県及び公社によるモニタリングを強化する仕組みも検討すべきと考える。

検討に当たっては、県や公社職員が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実情を踏まえて、県営住宅管理人又は自治会との連携強化や監視カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。

9. 県営住宅管理人

(1) 概要

県営住宅条例においては、県職員の職務を補助させるために県営住宅管理人（以下、本項では「管理人」という。）を置くことができるとされており、県は当該条例に基づき平成29年度で147名の管理人を置いている。

管理人は、基本的に団地内の棟ごとに1名を配置することとしており、該当する棟の住人から選出している。しかし、棟内の住人で管理人となる者を確保できないケースもあり、管理人を設置していない団地や棟が複数存在する。

なお、管理人には管理戸数に応じて、半期ごとに所定の手当が支給される。

管理戸数	手当月額 (A)	半期手当月額 (A×6ヶ月)
34戸以下	3,600円	21,600円
35戸以上49戸以下	4,200円	25,200円
50戸以上	4,800円	28,800円

【高知県営住宅の設置及び管理に関する条例】

(県営住宅監理員及び県営住宅管理人)

第75条 県営住宅監理員は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう県営住宅の入居者に必要な指導を与えるものとする。

2 知事は、県営住宅監理員の職務を補助させるため、県営住宅管理人を置くことができる。

3 前項の県営住宅管理人は、県営住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告その他県営住宅の入居者との連絡に関する事務に従事するものとする。

(2) 監査の結果及び意見

1) 管理人の報告事項について（結果）

高知県営住宅管理人に関する要領第5条では管理人の職務として、次に掲げる状況が生じた場合に、公社へ報告を行うこととされており、公社でも管理人に対して「県営住宅管理人の業務について」という文書にて報告が必要である旨を周知している。

ア	公社の承認を受けずに住宅の権利を他の者に譲り渡した者。または同居人をおいた者がいるとき。
イ	無届けで退去した者がいるとき。
ウ	住宅の一部を他人に転貸した者がいるとき。
エ	公社の承認を受けずに住宅を事務所、店舗、倉庫などに使ったり、勝手に模様替えや建て増しを行ったりした者がいるとき。
オ	団地内共用部分で修繕の必要な箇所を発見したとき。
カ	火災・水害・事故等が発生したとき。

本監査では現地視察を実施しており、視察中には、各種の放置物、無断駐車、放置自転車等の管理に改善を要する事象が複数見受けられた。

公社職員や県職員が、現地の詳細な状況を適時に把握することは現実的に困難であり、放置物等の問題に対して早期に対応できない場合もあると考えられる。この点、現地で居住する管理人はこうした問題を適時に把握できる可能性が高いはずである。

管理人のなり手が少ない中で、管理人の負担を増やすことの困難性は理解できるが、高知県営住宅管理人に関する要領を改正し、公社への報告事項に放置物や常態化している無断駐車等を加える必要がある。

2) 遠方にある団地の管理人の選任について（意見）

現在、216棟の県営住宅があるが、管理人の総数は147名（平成29年度）となっており、単純計算として約70棟の県営住宅に管理人が置かれていない状況である。

管理人が置かれていない詳細な理由は団地や棟ごとに相違するとのことであるが、多くは従前の管理人が辞職や退去した場合に、後任の管理人の成り手がいないためとのことである。また、公社も住人に対して管理人への就任を積極的に働きかけてはいないとのことである。

現地視察を通じて感じたことであるが、東洋町や室戸市等の遠方の団地は公社職員が改善すべき事象を適時に把握できていないと思われる。団地訪問と公社の往復で概ね1日を費やす必要がある遠方にある団地の状況を適時に把握する事は、実務上困難な側面もあると思われる。

こうした中で、先に述べたように管理人の公社への報告事項を拡大すれば、遠方にある団地で生じた問題を公社は適時に把握できる可能性が高い。

管理人の選任が困難であることは理解できるが、遠方にある団地で、管理人が置かれていない団地について、公社が積極的に管理人の就任を働きかけ、管理人を設けることで、改善すべき事象の早期把握に努める必要がある。

3) 管理人の業務範囲の見直しについて（意見）

高知県営住宅管理人に関する要領第5条では管理人の職務を次のように規定している。

(1) 収入申告書の配布及び回収
(2) 家賃納付書その他文書の配付
(3) 各種申請用紙等の保管及び配付
(4) 入居者が次の申請を行う際の意見具申等 ア 県営住宅模様替え等承認申請 イ 県営住宅住替承認申請 ウ 自動車の保管場所使用承認申請
(5) 次に掲げる状況が生じた場合の住宅公社への報告 *先述のため記載を省略

共用部分の清掃や団地内の一定の場所の草刈等は、住民が実施することとされており、実質的には団地内の住民で組織される自治会がその機能を担っている。

しかし、自治会が存在しない又は自治会が実質的に機能していない団地も複数存在し、こうした団地では十分な管理がなされていない状況が視察時に見受けられた。

本項で繰り返し述べているが、遠方の団地は公社職員が改善すべき事象を適時に把握できないと考えられ、自治会が十分に機能していない遠方の団地における管理が課題と考える。

自治会が機能していない遠方の団地では、管理人の業務を拡大することで適時・適切な管理が実施し得る可能性がある。現状の管理人の役割は、入居者と公社の連絡調整を主眼としたものであるが、一定の条件下では管理人の役割を拡大させることも検討すべきと思われる。

共用部分の清掃や草刈業務等は入居者が行うべきであり、そのための費用を公費で負担することが好ましくないことは理解できるが、遠方に存在する自治会が機能していない団地では、一定の委託料を支払ったうえで、これらの業務を管理人の役割に加えることも検討することが望まれる。

10. その他

(1) 監査の結果及び意見

1) 管理代行等業務の再委託について（結果）

県が公社に委託する県営住宅の管理に関する業務の内容は、県営住宅管理代行等業務に関する委託契約書（以下、本項では「委託契約書」という。）の第2条で規定している。

第1項では、公社は、次に記載する公営住宅法第47条第3項第1号から第3号まで、第5号及び第8号に掲げる業務（以下、本項では「管理代行業務」という。）を代行するとしている。

【公営住宅法第47条第3項】

第1項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わってその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。

- 一 第22条第1項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。
- 二 第25条第1項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同条第2項の規定により入居者に通知すること。
- 三 第27条第3項から第6項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。
- 四 第29条第1項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第7項の規定により期限を延長すること。
- 五 第30条第1項の規定によるあっせん等をする事。
- 六 第32条第1項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第5項若しくは第6項の規定により入居者に通知すること。
- 七 第33条第1項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同条第2項の規定により公営住宅監理員を命ずること。
- 八 第34条の規定により第29条第1項の規定による明渡しの請求又は第30条第1項の規定によるあっせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

また、第2項では、次に記載する業務のうち、事実行為に関する業務（以下、「委託業務」をいう。）を県は公社に委託している。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> (1) 入居者の募集及び入居に関する業務 (2) 入居者の指導及び連絡に関する業務 (3) 家賃及び使用料（駐車場使用料及び保証金を含む。）の収納に関する業務 |
|---|

- (4) 維持管理及び改良に関する業務
 (5) その他別に定める業務

再委託について、委託契約書の第13条及び県が別に定める高知県住宅供給公社による高知県営住宅等の管理代行等業務の基準第12では、保守点検業務及び事前に県の承認を受けた場合を除き、管理代行業務及び委託業務（以下、本項では「管理代行等業務」という。）の全部又は一部を第三者に委託することを禁止している。

樹木の剪定、駐車場の管理、貯水槽の清掃等多くの管理代行等業務を公社は再委託しているが、事前承認の有無を調査したところ、緊急連絡網の取次ぎを除いて事前承認を行っていなかった。

緊急連絡網の取次ぎ以外の管理代行等業務の再委託について、委託契約書等に基づいて事前承認を行うか、または事前承認を不要とする管理代行等業務があるのであれば委託契約書等で明示する必要がある。

2) 車庫証明の発行について（結果）

駐車場の敷地を確保できないため、下記の団地は駐車場を設置していないが、現地視察を行った団地では入居者が駐車していると思われる自動車が散見された。

団地名	所在地	総戸数（戸）	備考
小高坂三の丸	高知市平和町 38-3	24	
長浜馬場の西	高知市長浜 4127	24	
柳ノ内	室戸市室津 2152	24	
行当	室戸市元甲 2113-イ	24	現地視察先
桜ヶ丘	安芸市桜ヶ丘町 3154-1	24	現地視察先

これらの団地でも、入居者から車庫証明の発行依頼があると、公社は車庫証明を発行しているとのことであった。駐車場を設置していないにもかかわらず車庫証明を発行することは、実質的に団地での駐車を容認することになる。駐車場を設置している団地では入居者に有料で駐車場を貸している一方で、駐車場を設置していない団地では無料で駐車場を貸していることになり公平ではない。

駐車場を設置していない団地では車庫証明の発行に慎重な対応が必要であったと思われる。

これらの団地は交通手段として自動車が欠かせない地域にあり、「8.（2）5）行当団地」に記載のとおり、駐車場の整備を検討する必要がある。

3) 地震保険料控除の適用を受けている入居者への対応について（意見）

収入申告書及び所得証明書の綴りを閲覧したところ、所得控除の項目の中に地震保険料控除の記載がある所得証明書が散見された。これは、地震保険料控除の適用を受けている入居者がいるということであり、建物を所有しながら県営住宅に入居している可能性がある。

入居申込書には、現住所の現況として自己所有または他人所有等を申告する項目がある。自己所有の建物がある場合、譲渡、売却、封鎖、取り壊しのいずれかの処分を確約する誓約書の提出を入居資格審査時に求め、入居指定日から3ヶ月以内に誓約書に従って処分されていることを確認している。

しかし、全ての入居者が入居申込の際に正しく申告しているとは限らず、また入居者が入居後に建物を取得することも考えられる。

地震保険料控除の適用を受けている入居者については、県営住宅内の家財に保険をかけている可能性もあるが、建物を所有している可能性もある。公社は入居時には住宅所有の有無を確認するが、入居後はその内容を確認する作業を行っていないとのことであった。法令上は、入居後の住宅取得の有無を確認することは定められていないが、住宅に困窮していない者に県営住宅への入居を認めることがあってはならないと考える。当該入居者に自己所有の建物がないことを、地震保険料控除の内容と合わせて確認することが望まれる。

1 1. 総括

個々の項目に関する監査結果や意見は、本文中に述べたところであるが、次の3つの視点から各種の個別論点等との関連性を踏まえた対応を示し、総括的に締めくくるとする。

- ①多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割について
- ②県営住宅の入居者の現状と入居期間について
- ③南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理について

①多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割について

「3. 入居審査等事務」で記載したように県が設けている優先的抽選制度は、10年以上優遇措置の見直しが行われていない。この点、犯罪被害者、矯正施設退所者、外国人技能実習生などの住宅確保要配慮者への対応や、災害時の応急仮設住宅への対応、県外からの移住者への対応という新たな役割も県営住宅に求められつつあるとのことである。

住宅困窮者は、時代の変遷に応じて変化するものと考えられ、優先的抽選制度について、立地や周辺環境を加味し、住棟又は住戸ごとの特性に応じて、例えば、子育て世帯用住戸や高齢者世帯用住戸などにするため、継続的かつ弾力的に要件を見直すなど、県営住宅が住宅困窮者に対するセーフティーネットとなるような配慮が必要になると思われる。

②県営住宅の入居者の現状と入居期間について

「8. 現地視察」で記載したように結果として世帯向け住宅に単身世帯が居住するという事例が見受けられ、県営住宅が意図した用途とは異なる用途で使用される事象が生じている。

現在の県営住宅の平均入居期間は約15年とのことであり、この間に世帯構成が変化することは十分にあり得ると考えられるが、こうした入居者と住戸のミスマッチを適時に解消できない状況である。

県営住宅の本来の役割を果たすためには、例えば子育て世帯においては子供の成長に合わせて退去することを義務づけるなど、期限付き入居制度の導入を検討することが望まれる。

なお、他県の事例として、東京都においては、子どもの成長に合わせてあらかじめ入居期間を定めて入居する仕組みが導入されているとのことである。

③南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理について

県では平成24年度に南海トラフ地震による津波浸水の予測を行い、県営住宅62団地中28団地が浸水被害を受けると予測している。そして、この28団地については現地での建替えは困難とし、全面的改善の対象としていないとのことである。

現状の高い稼働率や財政面の課題を考慮した場合には、これらの団地を即座に用途廃止し、新規に県営住宅を整備することは現実的ではないと考える。また、少子高齢社会への移行が進んでおり、人口流出という課題もある中で、浸水予想地域内の団地と同規模の団地を再整備することは将来的に過度の投資となる可能性もある。

しかしながら、長期的な視点からは、こうした県営住宅を維持し続けることによる住民の安全面の問題や維持管理コストの経済性に関して一定の課題があることも事実である。

このため、将来的に残すべき住戸等を検討するにあたっては、「1. 高知県公営住宅等長寿命化計画」で記載したように、市町村と同一の認識を持って、単に住宅ストック数のみに着目するのではなく、市町村営住宅の入居状況や整備状況、子育て世帯用住戸等の必要性を加味しながら、南海トラフ地震の被害予測と県営住宅の役割を踏まえた議論を深めた上で、結論を出すことが望まれる。

最後になるが、本監査にあたり真摯に対応して頂いた住宅課職員及び住宅供給公社職員をはじめとする関係各位に感謝を申し上げます。

以上

補足資料

1. 国の住宅施策

(1) 国全体としての住宅施策の概要

国は、以下の目的をもって、住生活基本法を制定している。

【住生活基本法】

(目的)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

つまり、安定した住生活、及び住生活の質の向上を計画的に推進することで、国民生活の安定的な向上と、社会福祉の増進を図ろうとする目的である。

上記目的を達成するため、同法は基本理念を以下のとおり定めている。

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨と

して、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

併せて、国及び地方自治体は、住生活基本法に掲げられている4つの基本理念に則り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する責務が同法第7条に定められている。当該法に基づき、国は「住生活基本計画（全国計画）」策定し、住生活にめぐる国全体の課題認識と施策の方向性を提示し、これに基づき都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県が定める住生活基本計画を策定することが求められている。

高知県においても「高知県住生活基本計画」を策定することにより、県民に対する住生活に関する政策を推進してきている。

2. 県の住生活基本計画

(1) 県の住宅施策の概要

県は、平成18年に施行された住生活基本法に基づき、23年度から32年度までの10年間における県民の住生活の安定と確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、高知県住生活基本計画を平成23年度に策定し、住生活に関する施策を促進してきた。

(2) 基本理念

住まいづくりを県民みんなで進めていく、地震等災害から生活を「守る」、恵まれた自然環境や地域資源を「活かす」、いくつになっても生き活きと「支え合う」、コミュニティを実感し、住まいを有効な資産として次世代に「つなぐ」、よりよい住まい方を「育む」、そういったこうちに誇りをもって「ずっと」住み続けたい、という基本理念を定めている。

「こうちすまい」の6つのことがら	
南海地震に備える	耐える住まい、避難しやすいまち、仮住まいへの備え 事前復興の観点による津波や揺れの被害の少ない住まいの確保
自然とうまく付き合う	豊富な日照と水の活用／風を通し日差しを遮る工夫
高知の素材を使う	木材、和紙、薪炭、木質ペレット、竹、漆喰
高齢者も暮らしやすい	バリアフリー化、福祉、コミュニティ、利便性

「こうちすまい」の6つのことがら	
まち・いえ 両方のストックを活かす	市街地再生、空き家活用
でも、余計なお金や エネルギーは使わない	実質重視、メリハリのきいたお金やエネルギーの使い方

（*）「こうちすまい」とは、高知県が目指す、次の6つのことがらが実施されている、心豊かな高知ならではの住生活のことを言う。

(3) 基本方針

1) 基本方針の概要

県では、基本理念の実現に向けて、次の5つの基本方針を定め、取り組みを展開している。

1	南海地震はどだいえらいき、負けんようにかまえちよき ～観海地震を強く生き抜く住まい方を準備する～ 必ず南海地震がやってくる高知県は、今住んでいる住宅の耐震化、街全体の防災対策、避難場所・避難路の整備、応急仮設住宅などの避難生活への準備といった災害への備えを進めます。また、事前復興の観点により高台への移転や現在地での高層化など、地域の実情に応じ、津波や揺れの被害が少ない住まいを確保できるよう、必要なしくみを検討します。
2	自然の恵みをどっさりもろうて気持ちよう生きてみんかえ ～溢れる自然の恵みを受けて快適に住まう～ 全国一の森林率を誇り、トップクラスの日照時間・温暖な気候・降水量に恵まれた高知県は、これらの自然の恵みや地域の資源を活用し、できるだけ人エネルギーを使わない住まいづくりを進めます。また、このことにより地域産業の活性化や森林の保全・再生を促します。
3	こじゃんと元気で長生きが一番やき ～住み慣れた地域で安心してともに支え合いながら生き生きと住まう～ 全国に先行して高齢化の進む高知県は、高齢期の身体機能の低下、障害の程度などをそれぞれの状態に応じたバリアフリー化や在宅生活を支えるさまざまなサービスの充実、近隣コミュニティでの見守りなどにより、誰もが住み慣れた地域で安心して生き生きと暮らせる住まいづくりを進めます。
4	人と人が触れおうて、まっこと高知のえいくがわかるがやき ～良心市の文化が息づくコミュニティに住まう～ 良心市が今なお残り人情の厚い高知県は、都市と地方の住宅ストックの活用、観光・交流・福祉の拠点の整備、コミュニティの活性化などにより、地域で暮らし

	続けることを誇りと思えるような魅力ある住まいやまちづくりに取り組みます。また、誰もが安心して住むことができる住宅を確保できるよう、必要な仕組みづくりを進めます。
5	未来のおらんく（「こうちすまい」）をみんなあで学んでいかんかえ ～未来の高知のために愛着の持てる住まいづくりを学ぶ～ 今後の住まいや住環境の改善、工場につなげ、愛着の持てる未来の「こうちすまい」をつくるために、学齢期のみならず、生涯にわたり、県民ひとりひとりが自らの住まいた住環境についての意識を啓発・喚起し、たゆまなく学びを続けていきます。

2) 基本方針に沿った13の目標

県は、基本方針に基づいて、それを一段階具体化した目標として、13の項目を掲げ、関係各主体が主体的に関わって、住生活の安定と向上のために取り組むことを定めている。

基本方針	目標	具体的な取り組み
1	住宅ストックの耐震性の確保	耐震対策の必要性の啓発・相談体制の整備
		民間住宅の耐震診断・改修の支援
		公営住宅など公的住宅の耐震化の推進
	密集市街地の安全性確保	密集市街地の整備
	津波等からの避難場所・避難路の確保	被害想定と避難場所・避難経路の周知 津波避難施設の指定及び整備 住宅やブロック塀等の改修等による避難路の安全性の確保
2	避難生活への備え	応急仮設住宅の供給体制の整備 避難生活のための住まいの啓発
		事前復興の観点による津波や揺れの被害がより少ない住まいの確保
	住宅におけるより高い耐震性能の確保	高台移転や現在地での建物の高層化など地域の実情に応じた事前復興対策の検討
3	県産材を使った木造住宅などの振興	民間住宅における県産材の活用
		公営住宅など公的住宅における県産材の活用
		木造住宅や建材の開発支援・普及啓発
	住宅に係るエネルギー消費の低減	住宅のエネルギー消費を低減する設計の推進 長期に使用できる住宅の普及 住まい方の工夫の啓発
高齢期にも安心できる住まいの確保	高齢者や障害者等向けの賃貸住宅の供給 民間住宅のバリアフリー化等の推進	

基本方針	目標	具体的な取り組み
		地域包括ケアシステムの構築の推進 高齢者や障害者等に対応した公営住宅など公的住宅の整備・供給
4	中心市街地の活力再生	良質な住宅の供給や既存住宅ストックの活用によるまちなか居住の推進
		拠点となる施設の整備
		安全・安心なコミュニティの形成
		景観法などの適切な運用
	魅力ある地域の実現	住宅や宅地の供給、既存住宅ストックの活用による定住の促進
		福祉や交流の拠点となる施設の整備
		地域の魅力ある暮らしを創出する仕組みの整備
	安心して住むことができる公営住宅など公的住宅の供給	地域の街なみ、景観の整備
		公営住宅などの適切な管理
5	住情報の充実	公的住宅の整備・供給
		民間住宅を活用したセーフティネットの構築
	生涯にわたる住教育の推進	住生活に関する相談窓口相互の情報共有と連携
		ニーズに応じた住情報の提供
		住教育の普及・定着
		住まいの出前講座などの実施

3. 県と高知県住宅供給公社との業務分担

業務内容	県の業務	公社の業務
1. 募集		
①募集計画の策定	○家賃、駐車場使用料の決定	●公募期間、抽選日、入居可能日など日程の企画及び県との調整 ●入居可能な空家の把握 ●修繕等の実施 ●空家募集戸数の決定 ●抽選日、入居可能日など募集計画の企画立案
②募集案内書、入居申込書	○県広報広聴課に配布依頼（配布場所） 県庁1階募集要項コーナー	●作成、印刷、窓口への配置、配布（配置、配布場所） 公社事務所、ふくし交流プラザ 高知市市民会館（13ヶ所） 高知市を除く関係市町村
③広報活動	○県広報広聴課への広報依頼 さんSUN高知（お知らせ） テレビ・ラジオ（原稿読み上げ）	●広報案の作成 ●関係市町村広報誌等への掲載依頼 ●インターネットへの情報掲載 ●高知新聞への広告掲載（全募集月分）
④入居申込受付	○入居者募集状況の受理	●会場の手配、準備 ●入居希望者対応（入居資格、募集内容、申込手続の説明等） ●申込受付事務（形式的審査、受付、返還、受付名簿の作成等） ●県への入居者募集状況の報告
⑤入居抽選会	○抽選結果の掲示（県庁1階掲示板）	●会場の手配、準備 ●申込受付者への開催通知 ●入居予定者、補欠者の決定、部屋決め、県への報告 ●入居予定者への結果通知（資格審査の通知） ●抽選結果の掲示（住宅公社事務所ロビー等）
⑥入居者決定	○県警察本部に暴力団員該当有無の照会、公社に結果通知 ○家賃の決定、公社への通知書送付	●資格審査、補欠者の繰上資格審査 ●入居及び入居指定日の決定、県への進達 ●暴力団員該当等の失格者への不決定通知
⑦入居説明会		●会場の手配、準備 ●入居説明及び入居手続依頼

業務内容	県の業務	公社の業務
		<ul style="list-style-type: none"> ●関係書類の配布 ●敷金納付書作成、交付 ●自治会設立等援助(自治会がない場合) ●入居決定通知書の交付
⑧入居手続	○家賃、敷金の免除	<ul style="list-style-type: none"> ●敷金納付の確認 ●連帯保証人の免除 ●誓約書等入居に係る関係書類の徴収 ●提出書類の審査 ●鍵の引渡し(鍵預かり書の徴収、保管) ●入居指定日通知書の作成、交付 ●入居手続不履行者に対する決定取消通知書の作成、交付 ●団地自治会、管理人に入居予定者通知書の作成、通知
⑨入居関係事務		<ul style="list-style-type: none"> ●管理台帳の整備、保管 ●入居者名簿の整備、保管 ●自治会及び管理人への入居者名簿の送付 ●入居届出書の受理、保管 ●県への完了報告 ●入居者情報の管理システムデータ入力(入居者、同居者、保証人、敷金等)
⑩選考委員会	<ul style="list-style-type: none"> ○会場の手配、準備 ○委員の日程調整、開催通知 ○会議次第等の作成 ○委員への報酬、旅費の支払 	<ul style="list-style-type: none"> ●入居選考審議関係資料の作成 ●職員の派遣 ●会場設営等への協力 ●審議の運営 ●議事録作成及び県への提出
2. 各種許可承認・届出等		
①出生届・同居親族の退去届	○家賃更正を伴う場合の家賃更正通知書作成、公社に通知	<ul style="list-style-type: none"> ●届受理、管理台帳整備、電算入力、届保管 ●家賃更正を伴う場合は県に報告 ●家賃更正通知書の交付、納付書発行
②氏名変更届		●届受理、管理台帳整備、電算入力、届保管
③住宅模様替え等承認申請		<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●承認の決定、決定通知書の作成、交付 ●承認文書保管 ●管理台帳整備(入居者からの申請分)

業務内容	県の業務	公社の業務
④同居承認申請	<ul style="list-style-type: none"> ○家賃更正を伴う場合の家賃更正通知書作成、公社に通知 ○県警察本部に暴力団員該当有無の照会、公社に結果通知 	<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●同居承認の決定、決定通知書の作成、交付 ●家賃更正を伴う場合は県に進達 ●暴力団員に該当した場合、不承認の決定通知書の作成、交付 ●家賃更正通知書の交付、納付書発行 ●管理台帳整備、電算入力、申請書保管
⑤入居継承承認申請	<ul style="list-style-type: none"> ○家賃更正を伴う場合の家賃更正通知書作成、公社に通知 ○県警察本部に暴力団員該当有無の照会、公社に結果通知 	<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●入居継承承認の決定、決定通知書の作成、交付 ●家賃更正を伴う場合は県に進達 ●暴力団員に該当した場合、不承認の決定通知書の作成、交付 ●家賃更正通知書の交付、納付書発行 ●管理台帳整備、電算入力、申請書保管
⑥入居者名義変更承認申請	○県警察本部に暴力団員該当有無の照会、公社に結果通知	<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●県に進達 ●変更承認の決定、決定通知書の作成、交付 ●暴力団員に該当した場合、不承認の決定通知書の作成、交付 ●管理台帳整備、電算入力、申請書保管
⑦住宅不使用届出		●届受理、管理台帳整備、届保管
⑧住替申請	○家賃通知書作成、公社に通知	<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●特定入居の決定、誓約書の徴収等の入居手続の確認 ●住替許可書の作成、交付 ●県への進達 ●管理台帳整備、電算入力、納付書発行、申請書保管 ●住替に係る入居退去関係事務
⑨連帯保証人変更承認申請		<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●変更承認の決定、決定通知書の作成、交付 ●管理台帳整備、電算入力、申請書保管
⑩家賃減免・徴収猶予申請	○承認等の決定、電算入力、住宅供給公社への通知	<ul style="list-style-type: none"> ●申請書受付、調査 ●意見を付して県に進達、決定通知書の交付 ●管理台帳整備、納付書発行、申請書保管

業務内容	県の業務	公社の業務
	○減免期間終了通知書の住宅供給公社への通知	●減免期間終了通知書の送付
⑪自動車の保管場所承認申請		●申請書受付、審査、使用承諾書の交付 ●管理台帳整備、申請書保管
⑫家賃証明書の発行		●家賃証明願受理、証明書交付、証明書写保管
⑬目的外使用承認申請		●申請書受付、調査 ●承認、目的外使用承諾書の作成、交付 ●管理台帳整備、電算入力、申請書保管
3. 退去		
①明渡届の受理 退去検査	○届の受理、電算入力	●届の受理、県への進達 ●家賃納付領収書の確認 ●未納家賃の有無確認、必要に応じて家賃納付指導 ●滞納家賃完納不納退去者の対応について県に協議 ●電気料、水道料、ガス代、電話料の納入口頭確認 ●転居先住所電話番号等の確認 ●畳、ふすま、障子等修繕済み部分の確認 ●鍵の返納確認 ●管理台帳の整理(退去年月日、退去先、連絡先等の記載) ●入居者名簿の抹消 ●返納鍵の管理 ●自治会及び管理人への通知
②無断退去者対策	○報告書の受理 ○対応検討	●調査、報告書の提出 ●追跡調査、報告書の提出
③滞納家賃充当、敷金還付	○還付及び充当処理	●退去者への連絡(本人負担修繕費又は滞納家賃との調整等)
④退去修繕		●修繕必要箇所の確認、発注 ●完了検査 ●業者への支払
4. 住宅管理人		
①住宅管理人の選定		●団地自治会等との調整 ●候補者の選定

業務内容	県の業務	公社の業務
②住宅管理人の任免・手当の支給		●委嘱、解嘱、県への報告 ●辞令書の交付 ●手当での支給
③その他	○名簿の受理	●名簿作成及び県への提出 ●管理人情報の電算入力 ●指導、研修会の開催
5. 団地自治会		
①団地自治会設立等	○名簿の受理	●役員名簿の作成及び県への提出 ●自治会の育成指導 ・自治会規約に基づく組織化の促進 ・自治会管理規定の作成及び普及促進 ●研修会の開催 ・計画的な研修会の実施
6. 建替全面的改善		
①全体計画の立案	○基本構想、基本設計、実施設計の作成 ○ワークショップの開催	●ワークショップへの参加協力
②再入居者説明会	○退去説明会の開催 ○再入居説明会の開催	●説明会の日程調整及び通知 ●退去説明会への参加(退去検査等の説明) ●再入居説明会への参加(住まいのしおり等の説明)
③その他	○移転費、仮住居費支払 ○再入居者家賃決定 ○再入居の決定	●移転先情報の提供 ●電算入力 ●退去、再入居関係事務手続き
7. 駐車場管理		
①建替え等に伴う使用料の決定	○駐車場使用料決定通知書の作成、公社への通知	●電算処理(駐車場開設)
②使用許可		●申請書受付、調査(場所調整) ●使用及び使用開始日の決定(2台目利用を含む) ●決定通知書の交付(使用料を含む) ●管理台帳整備、電算入力、保証金納付書発行、申請書保管 ●誓約書、保証金納付の確認、使用開始日通知の交付
③利用調整		●不法駐車対応、苦情対応

業務内容	県の業務	公社の業務
		<ul style="list-style-type: none"> ●使用許可の取り消し ●取消決定通知書の交付 ●不使用届受理、保管 ●団地自治会との連携及び団地自治会への管理委託の推進 ●委託業務報告の受理、報告事項への対応、県への推進 ●団地自治会との管理委託契約締結、県への報告
④明渡し	○保証金充当・還付	●明渡し届の受理、検査、県への報告
8. 防火管理者		
①防火管理者に関すること	○報告書の受理	<ul style="list-style-type: none"> ●防火管理者の選任、県への報告 ●防火管理者を所轄消防署長に届出 ●消防計画の作成、所轄消防署長への届出、県への報告 ●消防訓練の実施、県への報告
9. 暴力団員の排除		
①暴力団員の排除に関すること	○明渡勧告、明渡請求の決定 ○公社への通知	●明渡勧告及び明渡請求について (上記については、高知県及び高知県警察本部との連携対応)
10. その他		
①管理全般に関する各種陳情、苦情等への対応	○「知事への手紙」等への文書回答	<ul style="list-style-type: none"> ●各種陳情、苦情等への対応 ●苦情処理簿の整備
②高齢入居者への安否確認		<ul style="list-style-type: none"> ●高齢入居者へ電話連絡 ●関係機関への連絡 ●保証人、緊急連絡先への連絡
③水道料金戸別検針化の推進 (水道局による戸別検針未実施団地)	○契約、覚書の締結	<ul style="list-style-type: none"> ●水道局による戸別検針及び徴収の団地自治会、住民との調整 ●同意書の取りまとめ ●申請手続きの対応
11. 家賃決定		
①収入申告書	○収入申告関係書類の作成、公社への送付	<ul style="list-style-type: none"> ●収入申告関係書類の配付、提出指導 ●収入申告関係書類の回収、内容確認 ●未提出者への督促

業務内容	県の業務	公社の業務
		<ul style="list-style-type: none"> ●審査、不備書類の是正指導、意見を付して県に進達 ●認知症患者等に係る現況確認、審査、及び意見進達
②家賃等の決定	○電算入力 ○収入認定額の決定、家賃の決定 ○決定通知書の作成、公社への通知	●決定通知書を入居者に交付
③家賃更正	○更正通知書の作成、公社への通知	<ul style="list-style-type: none"> ●意見申立書の受理、調査、意見を付して県に進達 ●更正通知書の交付
④収入超過者	○収入超過者の認定、認定通知書作成、公社に通知 ○更正通知書の作成、公社への通知	<ul style="list-style-type: none"> ●収入超過者への相談指導、住宅斡旋 ●意見申立書の受理、調査、意見を付して県に進達 ●更正通知書の交付
⑤高額所得者	○高額所得者の認定、認定通知書作成、公社に通知 ○意見申し立てによる家賃更正通知書作成、公社に通知 ○高額所得者一覧表作成 ○明渡請求の作成、配達証明で送付 ○期限延期承認書の作成、公社に通知 ○期限経過後の訴訟及び強制執行	<ul style="list-style-type: none"> ●意見申立書の受理、調査、意見を付して県に進達 ●更正通知書の交付 ●高額所得者調査表作成、送付、徴収 ●高額所得者と面談による住宅斡旋、明渡指導 ●個別面談調査票の作成、県へ提出 ●明渡期限延長申請書の受理、調査、意見を付して県に進達 ●期限承認書の交付 ●強制執行への協力
12. 家賃管理		
①家賃納付書の作成・発送	○年度当初の納付書作成、表紙印刷	<ul style="list-style-type: none"> ●年度当初の納付書仕分け、発送 ●新規入居者の納付書発行、発送 ●納付書再発行、発送
②家賃収入確定	○調整 ○電算入力	
③口座振替の普及	○口座振替開始通知書発行、住宅供給公社への通知	<ul style="list-style-type: none"> ●新規入居時依頼書配付 ●納付書納入者に対する口座振替依頼(随時) ●口座振替情報の電算入力 ●口座振替開始通知書等交付、納付書発行
④家賃収入整理	○消し込み電算入力	

業務内容	県の業務	公社の業務
	○財務会計システムとの連携 ○収納台帳整理	
⑤過誤納家賃の処理	○家賃充当、戻出	
⑥現金収納事務	○報告の受理	●現金受入、領収書発行 ●現金出納簿記帳 ●指定金融機関への振込、県への報告
⑦不納欠損処理	○右記以外の処理	●県が必要とする各種資料の作成及び情報提供等 ・ 該当者の実態調査報告書
13. 滞納対策		
①入居滞納者	○督促、催告の作成、公社への通知 ○臨戸訪問による納付指導（徴収を含む）	●県が必要とする各種資料の作成及び報告等 ・ 滞納者に係る調査報告書（家賃完納指導状況、支払計画等） ●督促、催告状の発送 ●臨戸訪問による納付指導（収納を含む）
②退去滞納者	（債権回収業者への委託分以外について以下のこと） ○督促状の発行、住宅供給公社への通知 ○臨戸訪問による納付指導（徴収を含む）	●県が必要とする各種資料の作成及び報告等 ・ 退去滞納者に係る調査報告書（所在情報、家賃完納指導状況、債務承認、支払計画等） （債権回収業者への委託分以外について下記のこと） ●督促状の発送 ●臨戸訪問による納付指導（収納を含む）
③連帯保証人	（債権回収業者への委託分以外について以下のこと） ○督促状の発行、住宅供給公社への通知 ○臨戸訪問により名義人への納付指導を要請	●県が必要とする各種資料の作成及び報告等 ・ 滞納者連帯保証人に係る調査報告書（家賃完納指導状況、支払計画等） ・ 退去滞納者連帯保証人に係る調査報告書（所在情報、家賃完納指導状況、債務承認、支払計画等） （債権回収業者への委託分以外について下記のこと） ●督促状の発送 ●臨戸訪問により名義人への納付指導を要請
④法的措置	○対象者の選定 ○明渡し請求書の発行、発送（配達証明）	●県が必要とする各種資料の作成及び報告等 ●訴訟、強制執行への協力 ・ 明渡し訴訟：県営住宅明渡し計画書の提出

業務内容	県の業務	公社の業務
	○訴訟 ○強制執行	
14. 敷金		
①敷金管理台帳の管理	○台帳記帳、整理	
②受入・払出・家賃滞納相殺	○歳入歳出外現金受入通知 ○歳入歳出外現金払出通知	●退去する名義人との調整
③敷金の減免・徴収猶予	○承認等の決定、申請者及び公社への通知	
④敷金納付の確認等		●確認（入居申込書と一緒に領収書写しを保管）
15. 計画修繕		
①全体計画の作成	○計画書の作成指示	●計画書の作成
②設計書の作成		●県の標準歩掛表により設計書作成 ●内容が特殊なものについては見積書を取り内容を県の単価に打ち直して作成（浄化槽、電気、水道、ガス、受水槽、高架水槽、舗装等） ●変更を伴う修繕は、県と事前協議
③入札		●入札、実施報告
④工事発注・監理		●工事の発注、監理
⑤支払事務		●県に準じた処理（施行伺、支出負担行為、支出命令）
16. 一般修繕		
①修繕業者選定		●入札、業者決定
②修繕要望への対応		●要望受理（入居者、管理人、自治会等からの電話、陳情書等） ●対応区分：別表1修繕負担区分で県の負担とされる修繕の全て ●修繕記録台帳整備
③修繕発注		●現地調査、発注（緊急を要する場合は直ちに発注）
④修繕の実施、現場監理		●修繕の実施、現場監理 ●小修繕については業者に一任も可

業務内容	県の業務	公社の業務
		●特殊なものについては現場監理を実施又は現場写真を提出させる
⑤支払事務		●県に準じた処理(施行何、支出負担行為、支出命令)
⑥見積書、請求書受付		●内容のチェック、修繕記録台帳整備 請求書等の内容、数量を修繕記録台帳の記録内容と突合するとともに各団地設計図面を参考に検討し、単価のチェック、計算などを行い、修繕記録台帳に記入する
⑦空家修繕		●空家状況の把握、維持管理修繕
17. 環境維持の管理		
①県営住宅敷地内の環境維持管理		(入居者負担分以外について下記のこと) ●樹木の剪定、消毒 ●敷地の清掃、除草 ●害虫駆除
②遊具		●遊具等の損傷、腐食その他の劣化の点検
18. 修繕情報の管理		
①修繕情報の管理	○報告書の受理	●修繕情報の電算入力 ●工事請負費及び修繕費を団地別に分類し4か月ごとに県に報告 ●消火器取替工事完了支払を1月10日までに県に報告
19. 管理委託		
①蒲原団地水門管理委託		●県に準じた処理(施行何、委託契約、実績報告、支出命令) ●水門管理(蒲原地区長)
②十津南団地浄化槽		●支払いのみ(施行：高知市/支払先：高知市) ●高知市と共用で設置は高知市 ●平成16年度の高知市からの協議を受け検討した結果、3次処理に要する砂、活性炭の交換を戸数按分で行うことになる。 (交換頻度は高知市の検査結果により行う)
20. 法定点検		
①建設基準法に基づく法定点検等	○報告書の受理	●高知県営住宅定期点検業務要領による ●昇降機保守点検

業務内容	県の業務	公社の業務
		(平成28年2月19日付け国住指第3984号により通知のあった昇降機の適切な維持管理に関する指針による)
②消防法に基づく法定点検	○報告書の受理	●高知県営住宅定期点検業務要領による
③浄化槽法に基づく法定点検等	○報告書の受理	●浄化槽法定検査手数料の支払い (他自治体と共用の団地(十津南、若草町、沖田、安芸東)は戸数割りで負担) ●浄化槽保守点検
④水道法に基づく水道管理	○報告書の受理	●県に準じた処理(施行何、委託契約、実績報告、支出命令) ●貯水槽の清掃及び消毒、水質検査 ●高知市と共用の受水槽は支払いのみ (十津南、小高坂三の丸、沖田)
21. 賠償責任保険加入		
①保険の加入	○報告書の受理	●入札、保険会社決定 ●事故報告書の作成
22. 共益費直接徴収団地の管理		
①共益費直接徴収実施団地の決定	○共益費直接徴収実施団地の決定 ○決定通知書の発送	●共益費直接徴収に係る入居者への説明会の実施 ●共益費直接徴収に係る申請書類等のとりまとめ
②年間共益費負担金額の決定	○年間共益費負担金額の決定	●共益費負担金算定根拠資料の収集 ●負担金額の戸別通知 ●共益費触接徴収の対象とならない団地共用部分の管理指導
③共益費直接徴収実施団地における共用部分経費の支払	○電気、水道の受給契約締結	●浄化槽保守管理委託契約の締結 ●浄化槽保守管理委託料、浄化槽管理費、電気料、水道料の支払
④共益費直接徴収実施団地における直接徴収終了の決定	○共益費直接徴収終了の決定 ○決定通知書の発送	●共益費直接徴収終了に係る申請書類の取りまとめ ●団地自治会の結成指導及び団地共用部分の管理指導
23. マイナンバーの管理・活用		
①マイナンバー取扱職員の設定	○マイナンバー取扱職員の決定依頼、把握	●マイナンバー取扱職員の決定、管理、及び県に名簿提出

業務内容	県の業務	公社の業務
②マイナンバーの受理		<ul style="list-style-type: none"> ●マイナンバーの受理、証明書類との照合、台帳への受理情報記載 ●県営住宅システムのマイナンバー入力
③マイナンバーの管理		<ul style="list-style-type: none"> ●マイナンバー台帳、及び証明書類の管理
④マイナンバーの活用	○住基ネットによる情報取得、及び県営住宅管理システムへの情報入力、情報管理	<ul style="list-style-type: none"> ●情報連携による個人情報の取得、管理(住基ネット情報以外)