

# 兵庫県公報

令和3年3月31日 水曜日 第2号外

発行人  
兵庫県  
神戸市中央区下山手通  
5丁目10番1号

毎週火曜日及び金曜日発行、  
その日が休日のときはその翌日



(兵庫県民の旗=県旗)

## 目次

監査委員公告	ページ
○ 包括外部監査の結果に関する報告の公表について .....	1

## 監査委員公告

### 包括外部監査の結果に関する報告の公表について

包括外部監査人から包括外部監査の結果報告書の提出があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第3項の規定により次のとおり公表する。

令和3年3月31日

兵庫県監査委員

北野 実  
藤川 泰延  
四海 達也  
しの木 和良

**令和2年度  
包括外部監査結果報告書**

**<テーマ>**

**県営住宅に関する財務事務の執行  
及び事業の管理について**

**兵庫県包括外部監査人  
公認会計士 高橋 潔弘**

## 目次

### 第1章 包括外部監査の概要

I. 外部監査の種類 .....	6
II. 選定した特定の事件（テーマ） .....	6
III. 事件を選定した理由 .....	6
IV. 監査の対象期間 .....	8
V. 監査の着眼点及び実施した手続 .....	8
1. 監査の着眼点 .....	8
2. 実施した手続 .....	8
VI. 監査対象の選定方法、監査の概要 .....	9
VII. 監査の実施期間及び補助者 .....	12
1. 監査の実施期間 .....	12
2. 補助者 .....	12
VIII. 利害関係 .....	12

### 第2章 県営住宅事業の概要

I. 公営住宅制度の概要 .....	13
1. 公営住宅とは .....	13
2. 公営住宅の整備 .....	14
II. 県営住宅事業の概要 .....	15
1. 県の概況 .....	15
2. 県営住宅の概況 .....	18
3. ひょうご県営住宅整備・管理計画 .....	38
4. 兵庫県営住宅長寿命化計画 .....	41
III. 県営住宅事業を所管する組織概要 .....	45
1. 県土整備部の組織概要 .....	45
2. 県土整備部公営住宅課・住宅管理課の組織概要 .....	48
3. 兵庫県住宅供給公社の組織概要 .....	50
IV. 県営住宅の指定管理者 .....	55
1. 導入経緯 .....	55
2. 指定管理者導入状況 .....	56

3. 県と指定管理者の主な役割分担	58
4. 指定管理者選定、契約及び評価	59
5. 指定管理料	62
V. 県営住宅管理事務	65
1. 募集	65
2. 申込から入居まで	67
3. 収入申告	72
4. 家賃の算定	76
5. 家賃収納	81
6. 家賃等の滞納整理事務	85
7. 家賃等の減免・徴収猶予	88
8. 修繕	90
9. 連帯保証人	92
10. 同居承認・承継承認	94
11. 駐車場	97
12. 集会所	99
13. 退去	100
14. 入札・契約事務	101

### 第3章 包括外部監査の指摘事項及び意見

I. 総評	109
II. 指摘事項及び意見	114
1. 県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理について	114
(1) 県が目指すべき兵庫県住宅供給公社との関係性について	114
(2) 目標管理戸数について	128
(3) 未利用資産について	134
(4) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について	142
(5) 指定管理者の選定手続について	145
(6) 指定管理者の評価について	150
(7) 市町との連携について	152
(8) 募集事務について	158
(9) 住宅困窮要件について	163
(10) 利便性係数について	165
(11) 家賃収納事務について	170
(12) 同居承認について	176

(13) 空家補修費について .....	178
(14) 公有財産の管理について .....	182
(15) 未収家賃の管理について .....	184
(16) 駐車場の管理について .....	185
(17) 請負契約について .....	187
2. 県営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題について.....	188
(1) 入居審査事務について .....	188
(2) 収入申告事務について .....	189
(3) 共同施設の管理について .....	192
(4) 集会所の管理について .....	193
(5) 同居承認手続の遅れについて .....	195
(6) 兵庫県営住宅管理システムについて.....	197
(7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて.....	198
3. 県営住宅の管理に関する各指定管理者固有の問題について.....	200
(1) 神鋼不動産ジークレフサービス株式会社 明石管理事務所.....	200
(2) 兵庫県住宅供給公社 神戸事務所.....	206
(3) 兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所.....	223
(4) 株式会社兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所.....	235
(5) 株式会社東急コミュニティー 阪神南管理センター.....	245
<b>別 添</b> 指摘事項及び意見のまとめ .....	254

## 第1章 包括外部監査の概要

### I. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

### II. 選定した特定の事件（テーマ）

**「県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理について」**

### III. 事件を選定した理由

兵庫県（以下、「県」という。）では、平成13年に「**ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画**」を策定し、その後、平成18年、平成23年、平成28年と5年毎に見直しを実施し、県営住宅の整備・管理を推進している。「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、①誰もが安全で安心して暮らせる住まいの提供、②地球環境・エネルギー問題への配慮、③次世代につなぐストックの有効活用・長寿命化、④福祉施策や地域のまちづくりとの連携、⑤地域創生への対応、という5つの方向性により、県営住宅の整備・管理を進めることとされている。公営住宅制度は、日本国憲法第25条の理念（生存権）を実現するものとして、公営住宅法（以下、「法」という。）に基づき、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、又は転貸するという、日本の住宅セーフティネットの根幹の役割を担うものであるが、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」（平成28年5月改定）において、**県営住宅管理戸数を52,685戸（平成27年4月1日現在）から、計画期間内（令和7年度）には48,000戸程度に削減**する方針を明記しており、注目すべき点と言える。

県の県営住宅は、**兵庫県営住宅事業特別会計**により運営されており、予算規模は、令和元年度当初予算で、歳入・歳出合計が共に約290億円である。一般会計とは別の、独立した大規模な特別会計である県営住宅事業を健全かつ継続的に実施するためには、適正な収入・支出事務が行われているかを監査する意義は大きい。

また、**県の県営住宅は老朽化が進行**しており、法定建替要件（法定耐用年限の1/2以上が経過）を満たす住宅は、令和7年度には約32,000戸となる見込みであることから、県は平成29年3月に「兵庫県営住宅長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という。）を策定し、**建替や用途廃止も含めた長寿命化事業を推進しているが、多額の財政支出を伴う**ものであり、適正な事務が行われているかを監査する意義は大きい。さらに、県は、県営住宅の管理運営について指定管理者制度を導入している。令和元

年度においては、**兵庫県住宅供給公社を始めとした指定管理者に対して、総額約30億円の指定管理料を支出**しており、県が指定管理者を適正に管理しているか、指定管理者が業務を適切に遂行しているかを監査する意義も大きい。加えて、県は、**県営住宅事業について、従前より県の外郭団体である兵庫県住宅供給公社と一体で推進**しているが、県営住宅を取り巻く環境が変化する中、県と兵庫県住宅供給公社との間でどのような関係性を目指すべきかという点を監査することも重要である。

これらのことから、「**県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理について**」をテーマとして、県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理に関し、建替、用途廃止等が必要な県営住宅が適切に把握されているか、用途廃止等に伴い未利用となった県営住宅については、今後の利活用はどのような検討が行われているか、耐震化、バリアフリー化、修繕等は計画に従い適切に進められているか、県営住宅の入居審査、滞納管理等の事務は適切に行われているか、県営住宅の指定管理は効率的に行われているか、県営住宅を取り巻く環境が変化する中、県と兵庫県住宅供給公社はどのような関係性を目指すべきか、県営住宅に関する施策は社会経済情勢を的確に反映し、県民にとって有用なものとなっているかという観点から指摘及び意見をすることは、大きな意義があると考えられるため、特定の事件として選定した。

**IV. 監査の対象期間**

原則として令和元年度。(必要に応じて、平成30年度以前の各年度及び令和2年度についても対象とした。)

**V. 監査の着眼点及び実施した手続****1. 監査の着眼点**

- (1) 建替、用途廃止等が必要な県営住宅が適切に把握されているか。
- (2) 用途廃止等に伴い未利用となった県営住宅については、今後の利活用はどのような検討が行われているか。
- (3) 耐震化、バリアフリー化、修繕等は計画に従い適切に進められているか。
- (4) 県営住宅の入居審査、滞納管理等の事務は適切に行われているか。
- (5) 県営住宅の指定管理は効率的に行われているか。
- (6) 県営住宅を取り巻く環境が変化する中、県と兵庫県住宅供給公社はどのような関係性を目指すべきか。
- (7) 県営住宅に関する施策は、社会経済情勢を的確に反映し、県民にとって有用なものとなっているか。

**2. 実施した手続**

- (1) 県土整備部住宅建築局公営住宅課、住宅管理課及び監査テーマに関連して包括外部監査人が必要と判断した部署へのヒアリング
- (2) 関係資料の閲覧、照合、分析
- (3) 現地調査
- (4) 現地視察



## VI. 監査対象の選定方法、監査の概要

県が管理する県営住宅戸数は、令和2年4月1日現在で**49,950戸**である。地域別では、**神戸地域**（神戸市）が**13,922戸**、**阪神南地域**（尼崎市、西宮市、芦屋市）が**8,597戸**、**阪神北地域**（伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町）が**6,348戸**、**東播磨地域**（明石市、加古川市、高砂市、稲美町、播磨町）が**10,765戸**、**北播磨地域**（西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、多可町）が**1,413戸**、**中播磨地域**（姫路市、神河町、市川町、福崎町）が**5,696戸**、**西播磨地域**（相生市、たつの市、赤穂市、宍粟市、太子町、上郡町、佐用町）が**1,244戸**、**但馬地域**（豊岡市、養父市、朝来市、香美町、新温泉町）が**505戸**、**丹波地域**（丹波篠山市、丹波市）が**434戸**、**淡路地域**（洲本市、南あわじ市、淡路市）が**1,026戸**となっており、兵庫県住宅供給公社を始めとした指定管理者が県営住宅の管理業務を実施している。

県土整備部住宅建築局公営住宅課、住宅管理課へのヒアリングに加え、各指定管理者へのヒアリング、各県営住宅の視察、入居関連書類を中心とした関係書類の閲覧等を通じて、県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理状況を把握する必要があると判断したことから、各指定管理者の管理事務所での**現地調査**を実施するとともに、各指定管理者の管理対象団地から少なくとも4団地ずつ選定する**地域性に関する方針**のもと、以下の**県営住宅24団地（一部は未利用県営住宅に該当）を視察対象として選定**した。また、**未利用県営住宅**についても、現況を確認する必要があると判断し、**6団地（県営住宅跡地を含む）について視察対象として選定**した。その上で、以下のとおり、各指定管理者の管理事務所及び各団地を訪問し、8頁記載の監査手続を実施した。さらに、指定管理者が実施する県営住宅の抽選会についても、視察を実施した。

なお、**各指定管理者の管理事務所での現地調査及び各団地の現地視察**については、**補助者の中から2～3名を選定し、包括外部監査人とともに往査を実施**した（**包括外部監査人は全ての対象先に往査を実施**）。一方、県営住宅の**抽選会**については、抽選会場のスペースの問題及び新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、視察者数を1名に限定して欲しいとの申し出を事前に受けたが、その理由が監査手続の制限を意図したものではなく、合理的であると判断したため、当該申し出を受け入れ、**包括外部監査人のみが視察を実施**した。

## 【往査対象とした指定管理者及び監査の実施状況】

指定管理者名	所在地	担当地域	往査日
神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	明石市樽屋町8-27 NTT西日本明石ビル1階	明石市(明舞地区を除く)	7月30日
			7月31日
兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	神戸市長田区二葉町5-1-32 新長田合同庁舎7階	神戸(西区・明舞地区を除く)・ 但馬・丹波・淡路	8月31日
			9月1日
			9月2日
兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	明石市松が丘2-3-7 松が丘ビル2階	北播磨・西播磨	9月7日
			9月8日
			9月9日
(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	姫路市東延末2-154-2 さくらケーシーエス姫路ビル4階	中播磨	9月17日
			9月18日
(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	西宮市六湛寺町14-5 太陽生命西宮ビル4階	阪神南	9月28日
			9月29日

## 【視察対象とした県営住宅及び視察の実施状況】

団地名	所在地	指定管理者	視察日
明石林崎第2鉄筋住宅	明石市林崎町3丁目502-2	神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	7月31日
明石魚住高層住宅	明石市魚住町住吉3丁目745-9	神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	7月31日
明石魚住鉄筋住宅	明石市魚住町住吉3丁目745-9	神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	7月31日
明石長坂寺住宅	明石市魚住町字長坂寺619-1	神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	7月31日
明石大久保第2鉄筋住宅	明石市大久保町大窪2489	神鋼不動産ジークレフサービス(株) 明石管理事務所	7月31日
HAT神戸・灘の浜住宅	神戸市灘区摩耶海岸通2丁目3	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
上湊川テラス住宅	神戸市兵庫区荒田町2丁目	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
高丸住宅	神戸市垂水区高丸5丁目6	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
一宮北山鉄筋住宅	淡路市北山字寺谷968-1	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
一宮北山第2鉄筋住宅	淡路市北山10-1	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
三原榎列鉄筋住宅	南あわじ市榎列松田748-1	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
小野垂井鉄筋住宅	小野市神明町417-4	兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	9月8日
小野神明住宅	小野市神明町417-4	兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	9月8日
滝野北野テラス住宅	加東市北野784	兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	9月8日
西脇日野ヶ丘住宅	西脇市富吉南町下ノ山249番地の12	兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	9月8日
姫路東阿保鉄筋住宅	姫路市四郷町東阿保395番地の5	(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	9月18日

団地名	所在地	指定管理者	視察日
姫路御着住宅	姫路市御国野町御着字大門683番地、字小寺前708番地	(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	9月18日
姫路書写住宅	姫路市書写1019-369	(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	9月18日
姫路田寺鉄筋住宅	姫路市田寺東2丁目22-5	(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	9月18日
東町鉄筋住宅	西宮市東町1丁目8	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日
西宮巽高層住宅	西宮市今津巽町5-1	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日
西宮巽鉄筋住宅	西宮市今津巽町5-2、3	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日
尼崎金楽寺鉄筋住宅	尼崎市金楽寺町1丁目4-40	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日
上坂部鉄筋住宅	尼崎市上坂部1丁目3-27、28	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日

**【視察対象とした未利用県営住宅（県営住宅跡地を含む）及び視察の実施状況】**

団地名	所在地	指定管理者	視察日
明石大久保第2鉄筋住宅8・9号棟	明石市大久保町大窪2489	神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所	7月31日
一宮北山鉄筋住宅	淡路市北山字寺谷968-1	兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	9月1日
滝野北野テラス住宅	加東市北野784	兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	9月8日
姫路東阿保住宅跡地	姫路市四郷町東阿保字東山新畑395番10	(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	9月18日
東町鉄筋住宅	西宮市東町1丁目8	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日
上坂部鉄筋住宅	尼崎市上坂部1丁目3-27、28	(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	9月29日

**【視察対象とした抽選会】**

指定管理者	所在地	募集期間	抽選日
兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	神戸市長田区二葉町5-1-32 新長田合同庁舎7階	令和2年7月募集分（募集期間：7月27日～7月31日）	8月12日

**Ⅶ. 監査の実施期間及び補助者****1. 監査の実施期間**

令和2年7月1日から令和3年1月31日まで

**2. 補助者**

公認会計士	坂井浩史
公認会計士	成田将吾
公認会計士	中原純一
公認会計士	井原文彦
公認会計士	喜多村広作
日本公認会計士協会準会員	平野雅士
日本公認会計士協会準会員	河合博之

**Ⅷ. 利害関係**

包括外部監査の対象とした事件について、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。

**(注1) 本報告書の金額表示について**

本報告書に含まれている表の内訳金額については、端数処理の関係で合計金額と一致しない場合がある。また、文中に数値を引用した場合にも端数処理の関係で金額が一致しない場合がある。

**(注2) 本報告書の表及び図**

本報告書における表及び図は、県から提出された資料又は当該資料に基づき包括外部監査人が作成したものである。

**(注3) 年度について**

原文が「平成31年度」となっているものを除き、原則として「令和元年度」と記載している。

## 第2章 県営住宅事業の概要

### I. 公営住宅制度の概要

#### 1. 公営住宅とは

公営住宅とは、日本国憲法第25条（生存権の保障）の趣旨に則り、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もの**（法第1条）であり、我が国の住宅セーフティネットの根幹を担うものである。

我が国では、終戦直後の戦災者の住宅確保への対応を図るため、予算措置に依存する「国庫補助庶民住宅」が整備されたが、低所得者を対象とする公営住宅制度を恒久的な政策にするため、昭和26年に法が制定された。公営住宅は、昭和30年代、40年代の高度経済成長期においては、都市に大量流入する勤労者世帯の受け皿として大量に建設されたが、高齢化の進行など社会経済情勢の変化に対応するため、平成8年に高齢者の入居資格の弾力化、入居者の収入や住宅の利便性に応じた家賃制度、福祉施設併設・グループホーム利用、民間住宅の借上げ制度等導入などの改正が行われた。また、近年では、平成18年に住生活基本法が、平成19年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定され、低額所得者だけでなく被災者、高齢者及び障害者等の住宅確保要配慮者に対し、低廉で良質な住宅の提供が求められるようになっている。

#### 【日本国憲法（一部抜粋）】

第25条 すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。  
2 国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。

#### 【法（一部抜粋）】

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。  
(略)

## 2. 公営住宅の整備

公営住宅は、地方公共団体が、国の補助（原則 50%）を受けて、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃借又は転貸されるものであり（法第2条）、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）及び各事業主体が定める条例に従って整備することが求められている。主な整備基準としては、一戸の床面積の合計が25㎡以上、台所・水洗便所・洗面設備・浴室等の設備の設置等が挙げられる。なお、県では、「**兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例**」（以下、「**県条例**」という。）第2条の2において公営住宅の整備基準を定めているが、基本的に公営住宅等整備基準を踏襲する内容となっている。

### 【法（一部抜粋）】

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 2 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

### 【県条例（一部抜粋）】

第2条の2 法第5条第1項及び第2項の規定による条例で定める整備基準は、次項から第4項までに掲げるもののほか、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）で定める基準をもって、その基準とする。

- 2 公営住宅及び法第2条第9号に規定する共同施設の建設に当たっては、再生が可能な資源の活用、エネルギーの消費の抑制、敷地の緑化等に努めることにより、環境の保全に配慮するものとする。
- 3 公営住宅の建設に当たっては、型式及び仕様がそれぞれ異なる住戸を組み合わせ、様々な構成の世帯及び年齢の者が入居できるようにすることにより、高齢者等が安心して生活できるよう配慮するものとする。
- 4 公営住宅の敷地内に児童遊園又は集会所を設ける場合は、入居者に加えて、その周辺の地域の住民が利用できる施設とするものとする。

## Ⅱ. 県営住宅事業の概要

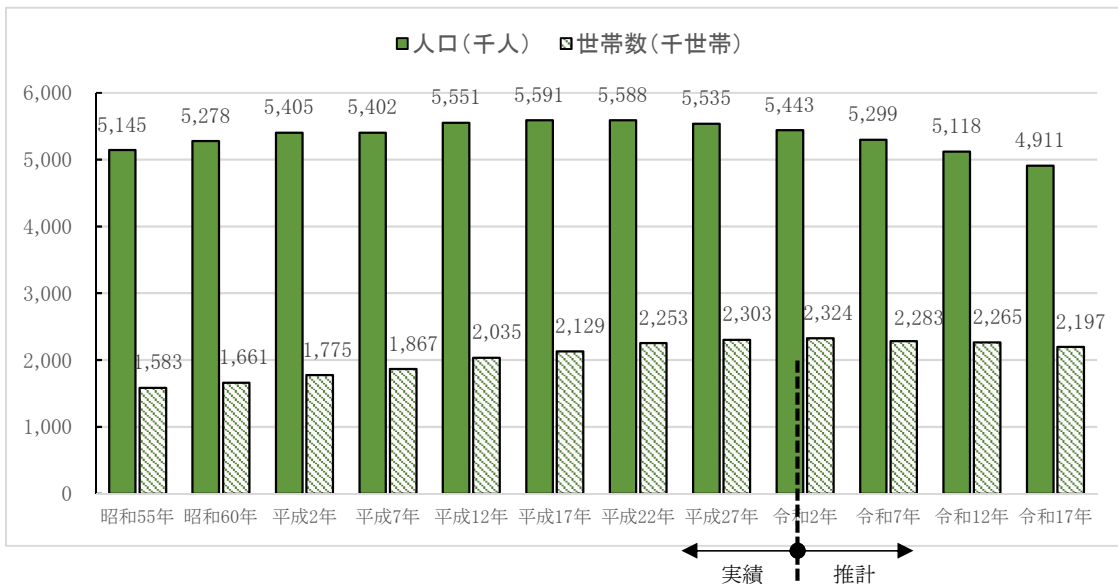
### 1. 県の概況

#### (1) 人口・世帯数の推移

県は、日本のほぼ中心に位置し、大阪府、京都府などとともに、近畿地域の都道府県の一つである。北は日本海、南は瀬戸内海に面し、歴史や風土、産業などの違いから、「摂津」「播磨」「但馬」「丹波」「淡路」の5つの地域、所謂「兵庫五国」に分けることが出来る。

県の人口の推移は下記のとおりであるが、本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎え、**県内の人口は減少**しており（令和2年4月1日現在：約544万人）、**世帯数についても減少に転じる見込み**である。また、地域別では、県の南部に位置する神戸地域（対象：神戸市）、阪神南地域（対象：尼崎市・西宮市・芦屋市）、阪神北地域（対象：伊丹市・宝塚市・川西市・三田市・猪名川町）の順に多く、県の中東部に位置する丹波地域（対象：丹波篠山市・丹波市）が最少となっている。

#### 【県の人口・世帯数の推移】



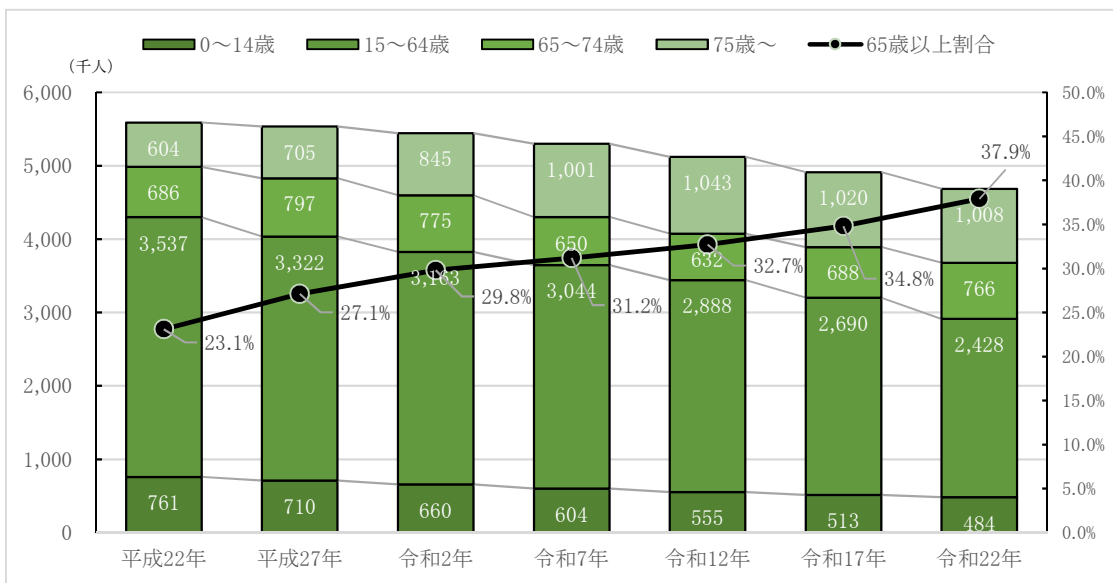
【県の地域別世帯数・人口（令和2年4月1日現在）】

地域	世帯数	人口
神戸地域	723,911	1,518,870
阪神南地域	478,645	1,032,456
阪神北地域	298,345	715,563
東播磨地域	298,229	712,051
北播磨地域	102,953	264,155
中播磨地域	237,584	569,939
西播磨地域	96,325	247,043
但馬地域	61,687	158,328
丹波地域	39,235	101,004
淡路地域	52,774	126,814
県合計	2,389,688	5,446,223

（2）高齢者人口・高齢化率の推移

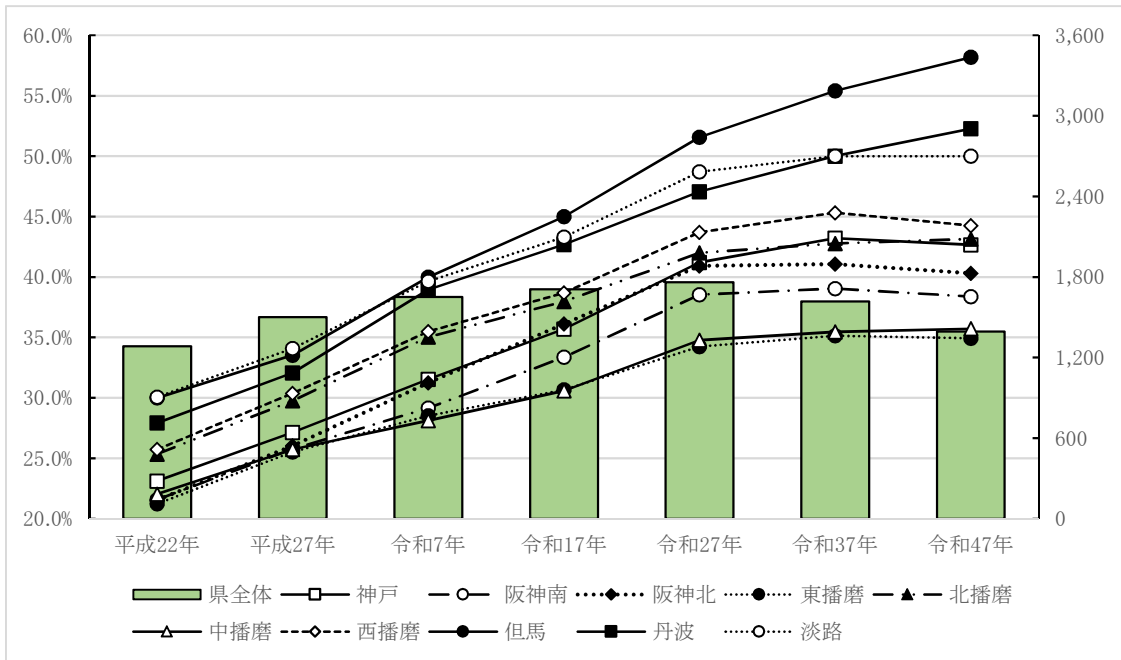
県の高齢者人口の推移は下記のとおりである。県内の人口は総数では減少することが見込まれるが、65歳以上の高齢者人口は過去から増加傾向にあり、今後も継続することが見込まれ、将来的には**高齢化率は40%程度**になる見通しである。地域別では、**全地域で高齢化率が進行**し、特に但馬地域、丹波地域、淡路地域では50%以上となることが予想されている。

【県の年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移】





【県の地域別高齢者人口及び高齢化率の将来推計】



(注) 高齢者人口は65歳以上の人口(単位:千人)、高齢化率は65歳以上の人口の割合

(3) 総住宅数・空き家数の推移

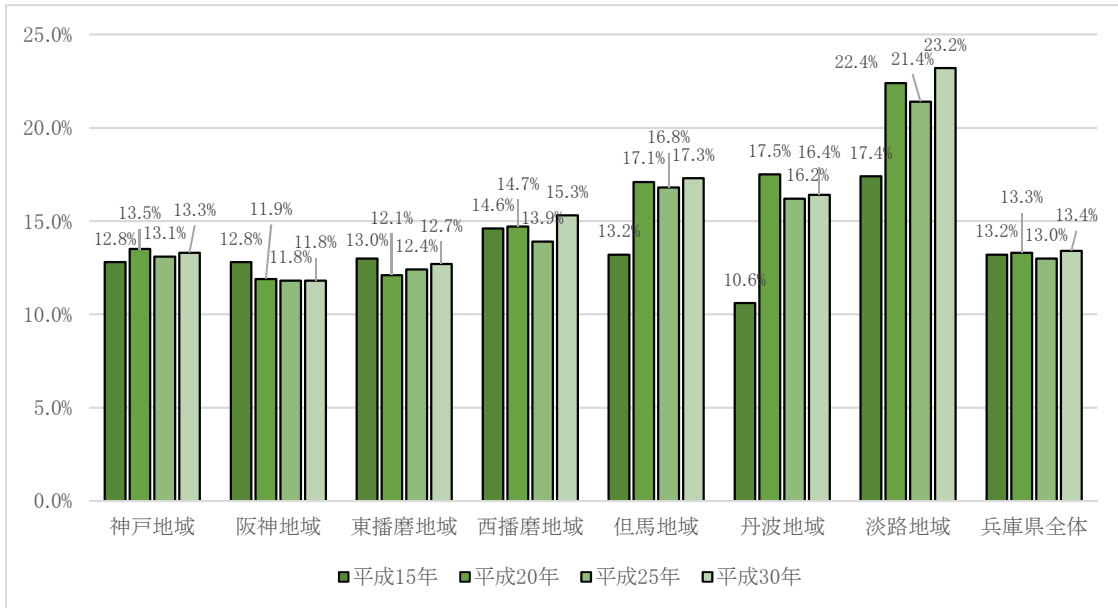
平成30年住宅・土地統計調査によると、県の総住宅数は2,680,900戸、世帯総数は2,323,300であり、1世帯当たりの住宅数は1.15戸である。全国は1.16戸であり、ほぼ同水準となっている。

また、空き家数は360,200戸と、前回調査時(平成25年)と比較して3,700戸増加(1.0%増)している。空き家率は13.4%であり、前回調査時と比較して0.4%増加し、全国値13.6%とほぼ同水準となっている。地域別では、但馬地域、丹波地域、淡路地域の3地域が他の地域と比較して空き家率が高くなっている。

【県の総住戸数・空き家数の推移】

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	2,520,700	336,200	13.3%
平成25年	2,733,600	356,500	13.0%
平成30年	2,680,900	360,200	13.4%

【県の地域別空き家率の推移】



2. 県営住宅の概況

(1) 関係法令

法に規定する公営住宅制度の趣旨に則り、県は、**県条例**を制定して県営住宅を設置し、管理を行っている。

また、条例の規定により規則に委任された事項並びに条例の実施に関して必要な事項を定めるため、「**兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則**」（以下、「**県施行規則**」という。）を制定している。さらに、県は、県営住宅の事務処理を適切に実施するため、別途、要綱・要領・基準等を定めている。

なお、当然のことながら、法、公営住宅法施行令（以下、「**法施行令**」という。）、公営住宅法施行規則（以下、「**法施行規則**」という。）を始めとした法令や、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成8年8月30日建設省住総発第135号建設省住宅局長通知）等の通知等も関係することとなる。

(2) 公営住宅戸数の状況

県内の公営住宅戸数の状況は、下表のとおりである。**阪神・淡路大震災の被災者向けに災害復興公営住宅を大量に供給**した影響もあり、県内の公営住宅戸数は13万戸を超えており、**主な都道府県と比較しても多い**と言える。また、県内の総住宅戸数(居住世帯あり)に占める公営住宅戸数の割合は6.0%で、全国平均の3.6%を上回り、県営住宅の割合は総住宅戸数の2.2%で、全国平均の1.7%を上回っている。

地域別では、阪神・淡路大震災で被害の大きかった地域である**神戸地域、淡路地域の割合が特に高くなっている。**

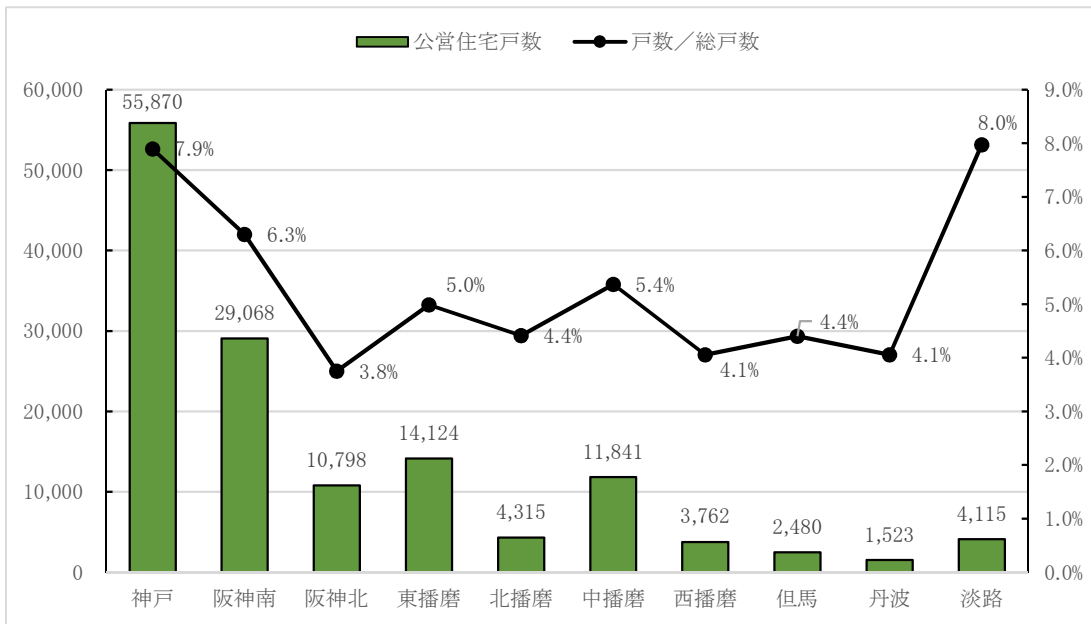
【公営住宅の割合（主な都道府県・近畿）】

	総住宅戸数 (A)	公営住宅 戸数 (B)	公営住宅 戸数の割 合 (B/ A)
北海道	2,416,700	155,500	6.4%
埼玉県	3,023,300	36,800	1.2%
千葉県	2,635,200	33,300	1.3%
東京都	6,805,500	256,400	3.8%
神奈川県	4,000,000	95,000	2.4%
愛知県	3,069,200	114,600	3.7%
滋賀県	543,000	9,100	1.7%
京都府	1,158,900	32,000	2.8%
大阪府	3,949,600	210,300	5.3%
<b>兵庫県</b>	<b>2,308,700</b>	<b>137,900</b>	<b>6.0%</b>
奈良県	529,000	14,000	2.6%
和歌山県	383,900	13,900	3.6%
福岡県	2,239,000	118,000	5.3%
全 国	53,616,300	1,922,300	3.6%

【都道府県営住宅の割合（主な都道府県・近畿）】

	総住宅戸数 (A)	都道府県 営住宅戸 数 (B)	都道府県 営割合 (B/A)
北海道	2,416,700	22,065	0.9%
埼玉県	3,023,300	28,030	0.9%
千葉県	2,635,200	19,168	0.7%
東京都	6,805,500	256,426	3.8%
神奈川県	4,000,000	45,615	1.1%
愛知県	3,069,200	58,129	1.9%
滋賀県	543,000	2,888	0.5%
京都府	1,158,900	14,932	1.3%
大阪府	3,949,600	118,048	3.0%
<b>兵庫県</b>	<b>2,308,700</b>	<b>49,950</b>	<b>2.2%</b>
奈良県	529,000	8,169	1.5%
和歌山県	383,900	5,129	1.3%
福岡県	2,239,000	28,843	1.3%
全 国	53,616,300	927,627	1.7%

【県の地域別公営住宅戸数及び公営住宅戸数割合】



**(3) 県営住宅の状況**

① 管理戸数

県には、下表のとおり、法に基づいた一般県営住宅、借上県営住宅及び条例に基づく特別賃貸県営住宅があり、**令和2年4月1日現在の管理戸数は49,950戸**である。管理戸数については、阪神・淡路大震災前の平成6年度には約45,000戸であったものが、災害復興公営住宅の整備等により、平成11年度末には約56,000戸となった。その後、被災入居者の減少等もあり、管理戸数は減少傾向にある。

また、地域別では、下表のとおり、神戸地域、東播磨地域、阪神南地域、阪神北地域の順に多くなっている。さらに、**市町営住宅と比較した場合、神戸地域、阪神南地域などで市営住宅が多く、阪神北地域、東播磨地域では県営住宅が多い等、地域によって県営住宅と市町営住宅のバランスが異なっている。**

**【県営住宅の戸数と種類（令和2年4月1日現在）】**

通称		説明	入居収入基準 (政令月収)	管理戸数
一般住宅	一般県営住宅	法に基づき、県が建設、整備した公営住宅。	158,000円以下	48,322
	改良住宅	住宅地区改良法に基づき、県が建設、整備した県営住宅。	114,000円以下	478
借上住宅	公団借上	震災後、都市再生機構より県が借上げた一時的な公営住宅。	158,000円以下	646
	特優賃借上	特定優良賃貸住宅を県が借り上げた一時的な住宅。		86
準公営住宅	公営型地優賃	地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき中堅所得者向けの特公賃等から低所得者向け住宅として用途変更した住宅。	158,000円以下	27
合計				49,559
特別賃貸住宅等	特別賃貸住宅	県単独事業で昭和39年度から昭和42年度までに都市再生機構により分譲を受けたもので、収入超過者・高額所得者等の中堅所得者を入居対象としている。	158,000円以上 (ただし、入居者又は同居親族が収入のある35歳以下の者で子育てを行っている場合にあつては、123,000円以上)	80
	ひょうご県民住宅	地域特賃	旧建設省の地域特別賃貸住宅制度要綱に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたものである。	487,000円以下
		特公賃	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(H5.7)に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたものである。	
合計				391
総合計				49,950

【地域別の県営住宅・市町営住宅の状況（令和2年4月1日現在）】

地域	市町名	市町営住宅	県営住宅	計
神戸	神戸市	41,948	13,922	55,870
阪神南	尼崎市	9,991	3,781	13,772
	西宮市	8,856	3,746	12,602
	芦屋市	1,624	1,070	2,694
	小計	20,471	8,597	29,068
阪神北	伊丹市	1,967	2,374	4,341
	宝塚市	1,330	1,890	3,220
	川西市	778	1,058	1,836
	三田市	343	941	1,284
	猪名川町	32	85	117
小計	4,450	6,348	10,798	
東播磨	明石市	2,074	4,857	6,931
	加古川市	789	3,246	4,035
	高砂市	329	2,004	2,333
	稲美町	155	258	413
	播磨町	12	400	412
	小計	3,359	10,765	14,124
北播磨	西脇市	795	337	1,132
	三木市	416	464	880
	小野市	494	295	789
	加西市	442	132	574
	加東市	381	164	545
	多可町	374	21	395
	小計	2,902	1,413	4,315
	中播磨	姫路市	5,927	5,532
神河町		34	30	64
市川町		23	80	103
福崎町		161	54	215
小計		6,145	5,696	11,841
西播磨	相生市	151	108	259
	たつの市	734	294	1,028
	赤穂市	614	412	1,026
	宍粟市	298	138	436
	太子町	8	230	238
	上郡町	274	54	328
	佐用町	439	8	447
	小計	2,518	1,244	3,762
	但馬	豊岡市	971	283
養父市		383	120	503
朝来市		342	30	372
香美町		185	10	195
新温泉町		94	62	156
小計	1,975	505	2,480	
丹波	丹波篠山市	487	136	623
	丹波市	602	298	900
	小計	1,089	434	1,523
淡路	洲本市	673	465	1,138
	南あわじ市	755	160	915
	淡路市	1,661	401	2,062
	小計	3,089	1,026	4,115
合計		87,946	49,950	137,896

(注) 市町営住宅は公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅の合計

【県営住宅一覧（令和2年4月1日現在）】

団地名	所在地	管理戸数	事務所
<b>神戸市 [13,922 戸]</b>			
<b>神戸市東灘区 [1,768 戸]</b>			
住吉台鉄筋住宅	住吉台 6,7,8	450	①
魚崎南鉄筋住宅	魚崎南町 2 丁目	72	①
野寄鉄筋住宅	西岡本 1 丁目 12	100	①
深江北鉄筋住宅	深江北町 3 丁目 10-22	32	①
深江鉄筋住宅	深江北町 1 丁目,2 丁目	236	①
青木高層住宅	北青木 1 丁目 2	164	①
青木鉄筋住宅	北青木 1 丁目 2,2-5	150	①
青木第 2 鉄筋住宅	北青木 2 丁目 3	39	①
本山南町鉄筋住宅	本山南町 2 丁目 14	47	①
深江本町高層住宅	深江本町 3 丁目 4-4	28	①
本庄高層住宅	本庄町 2 丁目 12-23	42	①
深江北町高層住宅	深江北町 3 丁目 7	118	①
魚崎南高層住宅	魚崎南町 5 丁目 319	130	①
本庄高層住宅	本庄町 2 丁目 12-23	30	①
深江北町第 2 住宅	深江北町 5 丁目 5	110	①
ルネシティ深江本町住宅	深江本町 4 丁目 2-16	8	①
ルネシティ魚崎中町住宅	魚崎中町 4 丁目 3-9	12	①
<b>神戸市灘区 [724 戸]</b>			
篠原北町鉄筋住宅	篠原北町 4 丁目	58	①
楠丘高層住宅	楠丘町 3 丁目 1	184	①
楠丘高層住宅	楠丘町 3 丁目	18	①
岩屋北町高層住宅	岩屋北町 4 丁目 3-24	42	①
岩屋北町鉄筋住宅	岩屋北町 4 丁目 3-25	22	①
灘の浜高層住宅	摩耶海岸通 2 丁目 3	286	①
ルネシティ新在家南町住宅	新在家南町 1 丁目 1-1,2	27	①
HAT 神戸・灘の浜住宅	摩耶海岸通 2 丁目 3	60	①
フレール六甲桜ヶ丘住宅	桜ヶ丘町 11-1	27	①
<b>神戸市中央区 [1,083 戸]</b>			
大日高層住宅	大日通 1 丁目 2-10	105	①
南本町高層住宅	南本町通 4 丁目 4-1	48	①
南本町鉄筋住宅	南本町通 4 丁目 4-2	27	①
大倉山高層住宅	下山手通 7 丁目 18	510	①
脇の浜高層住宅	脇浜海岸通 3 丁目 2-10	253	①
ポートアイランド'住宅	港島中町 3 丁目 1,2-1	85	①
ハーバーランド神戸駅前住宅	東川崎町 1 丁目 3-6	1	①
磯上公園住宅	磯上通 5 丁目 1-13	1	①
布引住宅	布引町 3 丁目 2-1	1	①
ルネシティ脇浜町住宅	脇浜町 1 丁目 3-2,4	35	①
フレール三宮東住宅	旭通 2 丁目 10-20	17	①
<b>神戸市兵庫区 [969 戸]</b>			
上湊川高層住宅	荒田町 2 丁目 20	252	①
大開高層住宅	大開通 8 丁目 2	270	①
明和高層住宅	明和通 2 丁目 1-1	226	①
上湊川テラス住宅	荒田町 2 丁目	10	①
大倉山住宅	馬場町 12 番地	47	①
兵庫駅前住宅	羽坂通 4 丁目 1-1	6	①

団地名	所在地	管理戸数	事務所
キャナルタウンウエスト住宅	駅南通 5 丁目 2	22	①
キャナルタウンウエスト住宅	駅南通 5 丁目 2-10,11,12,13	55	①
キャナルタウンウエスト住宅	駅南通 5 丁目 2-14	8	①
フレール兵庫浜崎通住宅	浜崎通 1-27,28	69	①
フレール新開地 6 丁目住宅	新開地 6 丁目 1-5	4	①
<b>神戸市長田区 [668 戸]</b>			
長田天神高層住宅	長田天神町 6 丁目 5	348	①
片山住宅	片山町 1 丁目 22-25	6	①
西尻池高層住宅	西尻池町 1 丁目 3-26	116	①
五位ノ池住宅	五位ノ池町 2 丁目 2 番 5	81	①
新長田駅前住宅	若松町 5 丁目 5-1	14	①
ヴィヴァー長田住宅	大丸町 1 丁目 10-7	3	①
フレール長田大道住宅	大道通 3 丁目 1	40	①
中村住宅	真野町 9 丁目 45,49	56	①
中村住宅(更新)	真野町 9 丁目 45,49	4	①
<b>神戸市須磨区 [878 戸]</b>			
板宿鉄筋住宅	禅昌寺町 1 丁目 20	0	①
白川台鉄筋住宅	白川台 2 丁目 37-3	670	①
水野鉄筋住宅	水野町 2-14	27	①
白川台東高層住宅	白川台 4 丁目 28	45	①
白川台東鉄筋住宅	白川台 4 丁目 28	44	①
高倉台住宅	高倉台 4 丁目 2	9	①
名谷住宅	菅の台 3 丁目 15	2	①
名谷駅前住宅	中落合 3 丁目 1	2	①
落合住宅	北落合 1 丁目,5 丁目	13	①
落合第 2 住宅	南落合 2 丁目 2	10	①
落合第 3 住宅	中落合 1 丁目 1	9	①
フレール須磨たかとり住宅	大池町 5 丁目	47	①
<b>神戸市垂水区 [2,205 戸]</b>			
東垂水鉄筋住宅	青山台 6 丁目 1	540	①
新多聞鉄筋住宅	学が丘 3 丁目 3	270	①
新多聞第 2 鉄筋住宅	本多聞 2 丁目 1	230	①
下畑高層住宅	下畑町字鷺ヶ尾 303	168	①
下畑鉄筋住宅	下畑町字鷺ヶ尾 303	32	①
桃山台第 1 鉄筋住宅	桃山台 1 丁目 1	20	①
桃山台第 2 鉄筋住宅	桃山台 1 丁目 17,18	249	①
桃山台高層住宅	桃山台 1 丁目 19	84	①
桃山台第 3 鉄筋住宅	桃山台 5 丁目 17	140	①
高丸第 2 鉄筋住宅	高丸 5 丁目 5	32	①
城が山鉄筋住宅	城が山 5 丁目 2-34	46	①
高丸住宅	高丸 5 丁目 6	243	①
小東山高層住宅	多聞町字小東山 868-789	144	①
明石舞子住宅	狩口台 1 丁目	1	①
上高丸住宅	上高丸 2 丁目 1	3	①
多聞台住宅	多聞台 2 丁目 11,3 丁目 18	3	①
<b>神戸市垂水区 [1,882 戸]</b>			
明石舞子北鉄筋住宅	神陵台 6 丁目,1 丁目	850	②
明石舞子高層住宅	南多聞台 1 丁目 9	190	②

団地名	所在地	管理戸数	事務所
神陵台鉄筋住宅	神陵台5丁目20	24	②
南多聞台第1鉄筋住宅	南多聞台4丁目11	48	②
南多聞台第2鉄筋住宅	南多聞台2丁目2	90	②
南多聞台第3鉄筋住宅	南多聞台5丁目6	30	②
南多聞台第4住宅	南多聞台6丁目1	45	②
南多聞台第4住宅	南多聞台6丁目2	30	②
南多聞台第4住宅	南多聞台6丁目3	59	②
南多聞台第4住宅	南多聞台6丁目4	75	②
南多聞台第5住宅	南多聞台2丁目7	51	②
南多聞台第6住宅	南多聞台7丁目1	72	②
南多聞台第6住宅	南多聞台7丁目2,3	120	②
南多聞台第6住宅	南多聞台7丁目5	120	②
南多聞台第7住宅	南多聞台4丁目13番	78	②
神戸市西区 [3,374戸]			
玉津鉄筋住宅	曙町1070	201	②
玉津鉄筋住宅	曙町1070	108	②
玉津北鉄筋住宅	曙町3	60	②
玉津王塚鉄筋住宅	王塚台4丁目,5丁目	366	②
玉津南鉄筋住宅	枝吉1丁目75	50	②
押部谷鉄筋住宅	押部谷町福住字西山579-1	162	②
玉津東鉄筋住宅	持子1丁目16	74	②
玉津王塚高層住宅	王塚台4丁目2	148	②
玉津南高層住宅	枝吉1丁目101	160	②
伊川谷高層住宅	伊川谷町有瀬502-4	317	②
伊川谷鉄筋住宅	伊川谷町有瀬502-4	50	②
有瀬高層住宅	伊川谷町有瀬1281-6	170	②
有瀬鉄筋住宅	伊川谷町有瀬1281-6	50	②
玉津出合鉄筋住宅	玉津町出合18	108	②
玉津居住高層住宅	玉津町居住字前田142-1	78	②
玉津今津鉄筋住宅	玉津町今津万願寺,宮ノ西	222	②
赤羽鉄筋住宅	伊川谷町有瀬1567	250	②
赤羽第2鉄筋住宅	伊川谷町潤和1250	75	②
木幡鉄筋住宅	押部谷町木幡2	168	②
竜が岡高層住宅	竜が岡4丁目6	71	②
玉津今津高層住宅	玉津町今津434-3	112	②
伊川谷第2高層住宅	伊川谷町有瀬143-2	290	②
緑が丘鉄筋住宅	高雄台11番,10番1	84	②
神戸市北区 [371戸]			
山の街鉄筋住宅	緑町3丁目7	0	①
鈴蘭台高層住宅	山田町小部字南山2-456	203	①
鹿の子台南鉄筋住宅	鹿の子台南町6丁目18	150	①
鈴蘭台第1住宅	北五葉3丁目,5丁目,6丁目,7丁目	6	①
鈴蘭台第2住宅	南五葉2丁目4	4	①
鈴蘭台第4住宅	南五葉1丁目1	6	①
鈴蘭台第5住宅	君影町1丁目,2丁目	2	①
姫路市 [5,532戸]			
姫路御国野鉄筋住宅	御国野町国分寺491	90	③
姫路東夢前台鉄筋住宅	東夢前2丁目65,66	55	③
姫路城東鉄筋住宅	睦町435-1,189-1,55	350	③

団地名	所在地	管理戸数	事務所
姫路青山鉄筋住宅	青山南3丁目,2丁目	240	③
姫路江鮒鉄筋住宅	豊富町甲丘1丁目1,6	440	③
姫路下手野鉄筋住宅	下手野6丁目5,6	316	③
姫路網干鉄筋住宅	網干区津市場731-1	160	③
姫路書写鉄筋住宅	書写1019-369	70	③
姫路御着鉄筋住宅	御国野町御着708	0	③
姫路青山第2鉄筋住宅	青山南1丁目1,2,3,4,5	270	③
姫路大津鉄筋住宅	大津区天神町2丁目9-3	160	③
姫路勝原鉄筋住宅	勝原区宮田287-3	120	③
姫路花田鉄筋住宅	花田町小川657	190	③
姫路野里鉄筋住宅	野里147	236	③
姫路青山第3鉄筋住宅	青山西5丁目1,2	80	③
姫路矢倉鉄筋住宅	飾磨区矢倉町2丁目24	155	③
姫路辻井鉄筋住宅	辻井3丁目3-25	50	③
姫路神子岡前高層住宅	神子岡前1丁目10	43	③
姫路田寺鉄筋住宅	田寺東2丁目22-5	18	③
姫路西夢前台鉄筋住宅	広畑区西夢前4丁目35	45	③
姫路土山鉄筋住宅	土山3丁目2-10,40	60	③
姫路吉田鉄筋住宅	吉田町45	50	③
姫路構鉄筋住宅	飾磨区構5丁目181	50	③
姫路西庄第2鉄筋住宅	西庄字ノリ甲132-1	73	③
姫路英賀清水鉄筋住宅	飾磨区英賀清水町3丁目53,54	54	③
姫路白浜第3鉄筋住宅	白浜町宇佐崎北2丁目221	100	③
姫路家中高層住宅	広畑区才885-1	77	③
姫路六角高層住宅	菅生台2	104	③
姫路城山高層住宅	広畑区城山町1-9	96	③
姫路白浜南高層住宅	白浜町甲840番地5	104	③
姫路勝原第2鉄筋住宅	勝原区下太田619番地の2,584番地の3	57	③
姫路東阿保鉄筋住宅	四郷町東阿保395番地の5	45	③
姫路今在家鉄筋住宅	飾磨区今在家4丁目12	24	③
姫路書写台鉄筋住宅	書写台3丁目125	36	③
姫路白浜鉄筋住宅	白浜町甲221番地の1	45	③
姫路今在家住宅	飾磨区今在家4丁目12	20	③
姫路東阿保住宅	四郷町東阿保395番地の5	24	③
姫路東夢前台住宅	東夢前2丁目65	245	③
姫路書写台住宅	書写台3丁目140番地	20	③
姫路白浜住宅	白浜町甲221番地の1	50	③
姫路夢前住宅	広畑区西夢前5丁目2番地	144	③
姫路日出住宅	日出町3丁目18番地	140	③
姫路日出第2住宅	日出町3丁目24番地12	60	③
姫路御国野テラス住宅	御国野町国分寺西ノ久保491	16	③
姫路江鮒テラス住宅	豊富町甲丘1丁目6	60	③
姫路西庄住宅	西庄甲177番地の1	178	③
家島中山鉄筋住宅	家島町宮1793-1	30	③
夢前清水谷鉄筋住宅	夢前町置本432-24	56	③
夢前清水谷住宅	夢前町置本420番地	24	③
夢前清水谷住宅	夢前町置本432番地46	20	③
姫路御着住宅	姫路御国野町御着字大門683番地,宇小寺前708番地	220	③
姫路書写住宅	書写	162	③

団地名	所在地	管理戸数	事務所
<b>尼崎市 [3,781 戸]</b>			
杭瀬鉄筋住宅	常光寺 2 丁目 12	38	④
西川鉄筋住宅	西川 1 丁目 6	30	④
浜鉄筋住宅	浜 1 丁目 3	100	④
上坂部鉄筋住宅	上坂部 1 丁目 3-27,28	0	④
立花北高層住宅	立花町 3 丁目 23-1	120	④
尼崎立花北鉄筋住宅	立花町 3 丁目 22	70	④
尼崎高田鉄筋住宅	高田町 4	96	④
尼崎西昆陽鉄筋住宅	西昆陽 1 丁目 24	160	④
尼崎尾浜高層住宅	尾浜町 2 丁目 20-1	164	④
尼崎東難波高層住宅	東難波町 3 丁目 25-1	193	④
尼崎園田北鉄筋住宅	東園田町 4 丁目	35	④
尼崎浜高層住宅	浜 1 丁目 7-43	84	④
尼崎久々知西高層住宅	久々知西町 2 丁目 4-15	179	④
尼崎長洲高層住宅	長洲本通 1 丁目 14-4	77	④
尼崎今北鉄筋住宅	稲葉元町 3 丁目 8	49	④
尼崎御園鉄筋住宅	御園 3 丁目 7	76	④
尼崎園田南鉄筋住宅	東園田町 9 丁目	52	④
尼崎塚口本町鉄筋住宅	塚口本町 7 丁目	105	④
尼崎武庫之荘鉄筋住宅	武庫之荘 8-23	40	④
尼崎東難波鉄筋住宅	東難波町 3 丁目 10-13	20	④
尼崎武庫之荘第 2 鉄筋住宅	武庫之荘 9 丁目 21-20,15	47	④
尼崎尾浜鉄筋住宅	尾浜町 3 丁目 1,2	141	④
尼崎南武庫之荘鉄筋住宅	南武庫之荘 9 丁目 2-10	21	④
尼崎東富松鉄筋住宅	上/島町 1 丁目 36-1,2	46	④
尼崎常松鉄筋住宅	常松 1 丁目 14	142	④
尼崎上/島鉄筋住宅	上/島町 2 丁目 5-1,2	31	④
尼崎猪名寺高層住宅	猪名寺 3 丁目 2-20	83	④
尼崎武庫高層住宅	武庫町 1 丁目 51	102	④
尼崎小中島鉄筋住宅	小中島 3 丁目 12	31	④
尼崎西昆陽高層住宅	西昆陽 2 丁目 38-11	60	④
尼崎西川高層住宅	西川 1 丁目 6	119	④
尼崎西難波鉄筋住宅	西難波町 6 丁目 5	69	④
尼崎食満高層住宅	食満 7 丁目 9	40	④
尼崎水堂高層住宅	水堂町 4 丁目 3-10,20	414	④
尼崎金楽寺鉄筋住宅	金楽寺町 1 丁目 4-40	71	④
尼崎武庫川高層住宅	元浜町 4 丁目 51	70	④
尼崎大庄高層住宅	蓬川町 331 番地の 4	57	④
尼崎大庄鉄筋住宅	蓬川町 331 番地の 4	50	④
尼崎七松町高層住宅	七松町 3 丁目 1-1	72	④
尼崎大庄住宅	蓬川町 331 番地の 4	55	④
尼崎杭瀬住宅	常光寺 2 丁目 12 番 6	42	④
尼崎杭瀬住宅	常光寺 2 丁目 12 番 6	30	④
尼崎杭瀬住宅	常光寺 2 丁目 12 番 6	31	④
尼崎西川住宅	西川 1 丁目 6 番 1	77	④
尼崎西川第 2 住宅	西川 2 丁目 39 番 1	149	④
尼崎武庫高層住宅	武庫町 1 丁目 51	18	④
尼崎食満高層住宅	食満 7 丁目 9	12	④
ルゼヴィール金楽寺町住宅	金楽寺町 1 丁目 4-30	13	④

団地名	所在地	管理戸数	事務所
<b>明石市 [4,857 戸]</b>			
<b>明石市 [3,806 戸]</b>			
大久保鉄筋住宅	大久保町山手台 1,2,3 丁目	283	⑤
下溝鉄筋住宅	林崎町 3 丁目 532	30	⑤
明石金ヶ崎鉄筋住宅	魚住町金ヶ崎 1483-1	230	⑤
明石長坂寺鉄筋住宅	魚住町長坂寺 730	380	⑤
明石清水鉄筋住宅	魚住町清水 353-19	240	⑤
明石大久保第 2 鉄筋住宅	大久保町大窪 2489	210	⑤
明石大久保南鉄筋住宅	大久保町西脇 364-1	200	⑤
明石金ヶ崎第 2 鉄筋住宅	魚住町金ヶ崎 1483-2	20	⑤
明石西二見鉄筋住宅	二見町西二見 795	64	⑤
明石貴崎鉄筋住宅	貴崎 1 丁目,3 丁目,4 丁目	495	⑤
明石江井島鉄筋住宅	大久保町江井島 401	45	⑤
明石林崎第 2 鉄筋住宅	林崎町 3 丁目 502-2	70	⑤
西明石鉄筋住宅	西明石町 2 丁目 8-1	24	⑤
明石魚住高層住宅	魚住町住吉 3 丁目 745-9	80	⑤
明石魚住鉄筋住宅	魚住町住吉 3 丁目 745-9	25	⑤
明石魚住高層住宅	魚住町住吉 3 丁目 745	9	⑤
明石東二見高層住宅	二見町東二見 8	92	⑤
明石東二見第 2 高層住宅	二見町東二見 488-2	111	⑤
明石清水高層住宅	魚住町清水 1600-3	108	⑤
明石大久保住宅	大久保町山手台 2 丁目 126	21	⑤
明石清水第 2 高層住宅	魚住町清水 1261-1	284	⑤
明石江井島第 2 鉄筋住宅	大久保町江井島 61-2	56	⑤
明石東二見第 3 高層住宅	二見町東二見 686	75	⑤
明石守池高層住宅	魚住町清水 631	130	⑤
明石南王子住宅	南王子町 16 番地	63	⑤
明石南王子住宅	南王子町 14 番 2,3	89	⑤
明石大久保住宅	大久保町山手台 1 丁目 41,3 丁目	177	⑤
明石守池住宅	魚住町長坂寺 1297 番地	50	⑤
明石林崎住宅	宮の上 4 番	30	⑤
西明石鉄筋住宅	西明石町 2 丁目 6-1	18	⑤
明石魚住高層住宅	魚住町住吉 3 丁目 745	9	⑤
明石長坂寺住宅	魚住町字長坂寺 619-1	88	⑤
<b>明石市 [86 戸]</b>			
アメニョコート西明石住宅	和坂 208 番地の 3	86	⑥
<b>明石市 [8 戸]</b>			
明石舞子住宅	松が丘 2 丁目 5,4 丁目 2,3	8	①
<b>明石市 [957 戸]</b>			
明石舞子南鉄筋住宅	松が丘 5 丁目 1	230	②
明石舞子南鉄筋住宅	松が丘 5 丁目 1	50	②
明石松が丘住宅	松が丘 1 丁目 2	531	②
明石松が丘第 2 住宅	松が丘 5 丁目 1	146	②
<b>西宮市 [3,746 戸]</b>			
愛宕山鉄筋住宅	愛宕山 14-1,2,3,4,5	138	④
東町鉄筋住宅	東町 1 丁目 8	80	④
上甲子園鉄筋住宅	上甲子園 2 丁目 6	100	④
仁川高層住宅	仁川町 2 丁目 1-21	202	④
西宮段上鉄筋住宅	段上町 3 丁目 11	50	④



団地名	所在地	管理戸数	事務所
西宮老松鉄筋住宅	老松町10	80	④
西宮東鳴尾鉄筋住宅	東鳴尾1丁目5-15、23	60	④
西宮笠屋高層住宅	笠屋町14-1	74	④
西宮南甲子園鉄筋住宅	南甲子園2丁目15-1、18-2	54	④
西宮巽高層住宅	今津巽町5-1	62	④
西宮巽鉄筋住宅	今津巽町5-2、3	18	④
西宮真砂高層住宅	今津真砂町1	400	④
西宮高須鉄筋住宅	高須町1丁目4	618	④
西宮上之町鉄筋住宅	上之町2	18	④
西宮上ヶ原鉄筋住宅	上ヶ原5番町4	107	④
西宮北口高層住宅	高畑町2	307	④
西宮樋ノ口高層住宅	樋ノ口町2丁目24	62	④
西宮樋ノ口鉄筋住宅	樋ノ口町2丁目24	45	④
西宮甲東園鉄筋住宅	上甲東園3丁目12	47	④
西宮浜高層住宅	西宮浜4丁目4	550	④
西宮六軒町鉄筋住宅	六軒町4-3	16	④
西宮六軒町第2鉄筋住宅	六軒町11-24	12	④
西宮甲子園鉄筋住宅	甲子園網引町9	24	④
西宮今津住宅	今津出在家町10番19	115	④
西宮榎塚住宅	榎塚町6番5号	150	④
西宮浜松原住宅	浜松原町8丁目	308	④
西宮老松テラス住宅	老松町10	6	④
西宮北口高層住宅	高畑町2	30	④
武庫川住宅	高須町1丁目1、2丁目1	13	④
<b>洲本市 [465戸]</b>			
洲本物部鉄筋住宅	物部3丁目9番56	32	①
洲本下内膳鉄筋住宅	下内膳西ノ内	30	①
洲本宇原鉄筋住宅	宇原755-1	150	①
洲本上加茂鉄筋住宅	上加茂72-1	100	①
洲本物部住宅	物部3丁目9番56	62	①
洲本下内膳テラス住宅	下内膳西ノ内464-2	30	①
五色広石鉄筋住宅	五色町広石中235-2	36	①
五色都志鉄筋住宅	五色町都志285-8	20	①
五色都志テラス住宅	五色町都志万才字白畑48	5	①
<b>芦屋市 [1,070戸]</b>			
芦屋浜高層住宅	高浜町8	298	④
芦屋浜高層住宅	若葉町7	298	④
芦屋大東鉄筋住宅	大東町15-14	24	④
芦屋朝日ヶ丘鉄筋住宅	朝日ヶ丘町23-5、6	36	④
南芦屋浜高層住宅	陽光町6	414	④
<b>伊丹市 [2,374戸]</b>			
伊丹野間鉄筋住宅	野間北4丁目1	40	⑦
伊丹西野鉄筋住宅	西野3丁目92、93	60	⑦
伊丹鶴田鉄筋住宅	荒牧6丁目25	144	⑦
伊丹鶴田高層住宅	荒牧6丁目20、26	166	⑦
伊丹西野第2鉄筋住宅	西野3丁目76	40	⑦
伊丹森本高層住宅	森本1丁目1-4	196	⑦
伊丹西野高層住宅	西野5丁目305	72	⑦
伊丹荒牧鉄筋住宅	荒牧6丁目19	75	⑦

団地名	所在地	管理戸数	事務所
伊丹西野第3鉄筋住宅	西野5丁目69-1	40	⑦
伊丹西野第4鉄筋住宅	西野5丁目334	20	⑦
伊丹鈴原鉄筋住宅	鈴原町4丁目44	35	⑦
伊丹荒牧高層住宅	荒牧5丁目16-25	240	⑦
伊丹西桑津高層住宅	桑津1丁目2	270	⑦
伊丹南町高層住宅	南町3丁目28-1	249	⑦
伊丹西野第6住宅	西野8丁目	461	⑦
伊丹野間住宅	野間北4丁目	250	⑦
伊丹西野第5鉄筋住宅	西野3丁目72	16	⑦
<b>相生市 [108戸]</b>			
相生若狭野高層住宅	若狭野町八洞370番地	68	⑥
相生若狭野鉄筋住宅	若狭野町八洞374番地1	40	⑥
<b>豊岡市 [283戸]</b>			
豊岡一本松鉄筋住宅	庄境977-1	32	①
豊岡高屋鉄筋住宅	高屋570-23	20	①
豊岡今森鉄筋住宅	今森281番地の1	54	①
豊岡一本松テラス住宅	庄境977-1	30	①
日高国府高層住宅	日高町上石234-1	78	①
出石室見台鉄筋住宅	出石町細見850	27	①
豊岡一本松住宅	庄境977-1	42	①
<b>加古川市 [3,246戸]</b>			
加古川西鉄筋住宅	加古川町西河原、木村	650	⑧
加古川神野鉄筋住宅	新神野5丁目、7丁目	200	⑧
加古川平岡鉄筋住宅	平岡町土山390	700	⑧
加古川船頭高層住宅	米田町船頭537	270	⑧
加古川城の宮鉄筋住宅	平岡町山之上684-11	70	⑧
加古川野口鉄筋住宅	野口町水足221、333	412	⑧
加古川粟津鉄筋住宅	加古川町粟津36	49	⑧
加古川別府鉄筋住宅	別府町新野辺北町3丁目23	60	⑧
加古川神野高層住宅	新神野7丁目2、3	138	⑧
加古川河原鉄筋住宅	加古川町河原269-1	90	⑧
加古川神野第2高層住宅	新神野2丁目19-1、20、22	189	⑧
加古川神野住宅	新神野7丁目2、3番1	131	⑧
加古川神野住宅	神神野5丁目3番	56	⑧
加古川神野第2高層住宅	新神野2丁目19番4	66	⑧
加古川神野第2高層住宅	新神野2丁目20番5	105	⑧
加古川神野第2住宅	新神野2丁目20番5、6	60	⑧
加古川神野テラス住宅	新神野1丁目11	0	⑧
<b>たつの市 [294戸]</b>			
竜野誉田鉄筋住宅	誉田町山1番地の1、1番地1-3	39	⑥
龍野中臣住宅	揖保町中臣1330番地の1、1619番地	99	⑥
新宮船渡鉄筋住宅	新宮町船渡57番地の1	60	⑥
新宮中野庄住宅	新宮町中野庄177-1	36	⑥
新宮向畑住宅	新宮町新宮1088	60	⑥
<b>赤穂市 [412戸]</b>			
赤穂尾崎鉄筋住宅	尾崎字本水尾3104の5	90	⑥
赤穂中広鉄筋住宅	中広1070、1077-3	71	⑥
赤穂千鳥高層住宅	中広1576番地の32、74	216	⑥
赤穂湯ノ内鉄筋住宅	大津652番地の3	35	⑥

団地名	所在地	管理戸数	事務所
<b>西脇市 [337 戸]</b>			
西脇谷町鉄筋住宅	谷町 108-1	44	⑥
西脇鹿野住宅	鹿野町 554 番地の 2	33	⑥
西脇日野ヶ丘住宅	富吉南町下/山 249 番地の 12	42	⑥
西脇日野ヶ丘住宅	富吉南町下/山 249 番地の 12	42	⑥
西脇蒲江住宅	蒲江 577 番地	41	⑥
旭ヶ丘住宅	板波町 695,697,698,699	22	⑥
西脇鹿野テラス住宅	鹿野町 1142-5	54	⑥
西脇谷町住宅	谷町山王東 108-1,3	59	⑥
<b>宝塚市 [1,890 戸]</b>			
宝塚小林鉄筋住宅	小林 4 丁目 7-45	310	⑦
宝塚安倉鉄筋住宅	安倉西 2 丁目 7	80	⑦
宝塚御所ノ前鉄筋住宅	伊子志(イシ)4 丁目 7-35,7-45	0	⑦
宝塚山本鉄筋住宅	山本丸橋 2 丁目 21	140	⑦
宝塚山本第 2 鉄筋住宅	山本丸橋 4 丁目 15	102	⑦
宝塚中筋高層住宅	中筋山手 5 丁目 3	82	⑦
宝塚口谷東高層住宅	口谷東 3 丁目 8	84	⑦
宝塚口谷東鉄筋住宅	口谷東 3 丁目 8	124	⑦
宝塚山本野里鉄筋住宅	山本野里 1 丁目 6	302	⑦
宝塚旭町高層住宅	旭町 3 丁目 27-1	52	⑦
宝塚安倉南住宅	安倉南 1 丁目 1	72	⑦
宝塚泉町鉄筋住宅	泉町 172-1	40	⑦
宝塚切畑住宅	山手台西 4 丁目 13	180	⑦
宝塚福井鉄筋住宅	福井町 32-14	30	⑦
宝塚安倉住宅	安倉西 2 丁目 7	122	⑦
宝塚山本住宅	山本丸橋 2 丁目	120	⑦
宝塚御所ノ前住宅	伊子志(イシ)4 丁目	50	⑦
<b>三木市 [464 戸]</b>			
三木大塚鉄筋住宅	大塚 2 丁目 3-45	150	⑥
三木高木鉄筋住宅	別所町高木 70	200	⑥
三木大塚第 2 鉄筋住宅	大塚 2 丁目 3-26	26	⑥
三木朝日ヶ丘鉄筋住宅	別所町朝日ヶ丘 1-141	36	⑥
三木朝日ヶ丘住宅	別所町朝日ヶ丘 1-141	36	⑥
吉川渡瀬住宅	吉川町渡瀬 106	16	⑥
<b>高砂市 [2,004 戸]</b>			
高砂伊保鉄筋住宅	梅井 2 丁目 5	236	⑧
高砂米田鉄筋住宅	米田団地	850	⑧
高砂春日野高層住宅	春日野町 10	193	⑧
高砂春日野鉄筋住宅	春日野町 10	20	⑧
高砂時光寺鉄筋住宅	時光寺町 34	270	⑧
高砂鉄筋住宅	西畑 3 丁目 1	241	⑧
高砂伊保崎南鉄筋住宅	伊保崎南 26-10,11	24	⑧
高砂松波町高層住宅	高砂町松波町 440-31	100	⑧
高砂竜山鉄筋住宅	竜山 1 丁目 7	70	⑧
<b>川西市 [1,058 戸]</b>			
川西東多田鉄筋住宅	多田桜木 1 丁目 7	185	⑦
川西清和台鉄筋住宅	清和台東 2 丁目 1-5	54	⑦
川西けやき坂高層住宅	けやき坂 5 丁目 5-1	335	⑦
川西清和台東高層住宅	清和台東 2 丁目 4-14	112	⑦

団地名	所在地	管理戸数	事務所
川西下加茂高層住宅	下加茂 2 丁目 4	352	⑦
川西けやき坂高層住宅	けやき坂 5 丁目 5-1	10	⑦
川西けやき坂高層住宅	けやき坂 5 丁目 5-1	10	⑦
<b>小野市 [295 戸]</b>			
小野垂井鉄筋住宅	神明町 417-4	130	⑥
小野神明住宅	神明町 417-4	50	⑥
小野田園町鉄筋住宅	田園町 859 番地の 1	75	⑥
小野田園町住宅	田園町 859 番地の 1	30	⑥
小野新部住宅	新部町 1 丁目 1320	10	⑥
<b>三田市 [941 戸]</b>			
三田高次鉄筋住宅	高次 2 丁目 20-7	40	⑦
三田武庫が丘鉄筋住宅	武庫ヶ丘 4 丁目 9	200	⑦
三田狭間が丘鉄筋住宅	狭間ヶ丘 5-2	100	⑦
三田富士が丘高層住宅	富士が丘 3 丁目	61	⑦
三田大池高層住宅	西山 1 丁目 10 番 1	63	⑦
三田武庫が丘高層住宅	武庫が丘 7 丁目 6	305	⑦
三田大池住宅	西山 1 丁目 10 番 2	58	⑦
三田高次テラス住宅	高次 2 丁目 20-7	10	⑦
三田武庫が丘第 2 鉄筋住宅	武庫が丘 1 丁目 1	96	⑦
三田武庫が丘第 2 鉄筋住宅	武庫が丘 1 丁目 1	8	⑦
<b>川辺郡 [85 戸]</b>			
<b>猪名川町 [85 戸]</b>			
猪名川白金鉄筋住宅	町白金 1 丁目 1-7	85	⑦
<b>加東市 [164 戸]</b>			
社梶原鉄筋住宅	梶原 333-4	70	⑥
社上中鉄筋住宅	上中 2 丁目 16	80	⑥
滝野北野テラス住宅	北野 784	0	⑥
東条森テラス住宅	森 898	14	⑥
<b>多可郡 [21 戸]</b>			
<b>多可町 [21 戸]</b>			
八千代下野間住宅	八千代区下野間 33 番地 349	21	⑥
<b>加西市 [132 戸]</b>			
加西北条鉄筋住宅	北条町北条 452-3	51	⑥
加西段下住宅	段下町字開き	3	⑥
加西東高室高層住宅	北条町東高室 1161-1	35	⑥
加西東高室鉄筋住宅	北条町東高室 1161-1	43	⑥
<b>加古郡 [658 戸]</b>			
<b>稲美町 [258 戸]</b>			
稲美国安鉄筋住宅	国安 974-1,995-1	144	⑧
稲美上新田高層住宅	加古 1840-1	84	⑧
稲美上新田住宅	加古 1836 番地の 2	30	⑧
<b>播磨町 [400 戸]</b>			
播磨本荘鉄筋住宅	宮北 1 丁目 16	240	⑧
播磨野添鉄筋住宅	上野添 1 丁目 7	160	⑧
<b>神崎郡 [164 戸]</b>			
<b>神河町 [30 戸]</b>			
大河内新野鉄筋住宅	新野 892 番地の 4	30	③
<b>市川町 [80 戸]</b>			
市川坂戸鉄筋住宅	坂戸 2-1	80	③

団地名	所在地	管理戸数	事務所
<b>福崎町 [54 戸]</b>			
福崎大門住宅	東田原 1235	9	③
福崎福田住宅	福田 1022	10	③
福崎辻川テラス住宅	西田原 1144-4	7	③
福崎テラス住宅	山崎字 525-1	28	③
<b>揖保郡 [230 戸]</b>			
<b>太子町 [230 戸]</b>			
太子天満山鉄筋住宅	天満山 91-2、原 530-57	230	⑥
<b>赤穂郡 [54 戸]</b>			
<b>上郡町 [54 戸]</b>			
上郡播磨科学公園都市高層住宅	光都 2 丁目 20	54	⑥
<b>佐用郡 [8 戸]</b>			
<b>佐用町 [8 戸]</b>			
南光徳久住宅	下徳久字重近 637	8	⑥
<b>宍粟市 [138 戸]</b>			
山崎三谷鉄筋住宅	山崎町三谷向山 57-7、57-4	36	⑥
山崎横須鉄筋住宅	山崎町横須 102	27	⑥
山崎三谷テラス住宅	山崎町三谷字向山 80-3	54	⑥
一宮須行名鉄筋住宅	一宮町須行名 866 番地 205	21	⑥
<b>美方郡 [72 戸]</b>			
<b>香美町 [10 戸]</b>			
村岡テラス住宅	村岡区村岡 320-2	10	①
<b>新温泉町 [62 戸]</b>			
浜坂三谷テラス住宅	三谷字下河原 49	38	①
温泉町テラス住宅	湯	24	①
<b>養父市 [120 戸]</b>			
八鹿国木鉄筋住宅	八鹿町国木 615-74	16	①
八鹿伊佐鉄筋住宅	八鹿町伊佐 335	36	①
八鹿伊佐テラス住宅	八鹿町浅間 1255-3	8	①
養父広谷上箇鉄筋住宅	上箇宮ノ前 448-2	24	①
養父広谷上野テラス住宅	上野 1288	24	①
大屋樽見テラス住宅	大屋町樽見 10-2	12	①
<b>朝来市 [30 戸]</b>			

団地名	所在地	管理戸数	事務所
和田山枚田鉄筋住宅	和田山町枚田カメシ 1656-1	20	①
山東末歳テラス住宅	山東町末才 629	10	①
<b>丹波市 [298 戸]</b>			
柏原南多田鉄筋住宅	柏原町柏原字下角 2984-1	70	①
氷上成松鉄筋住宅	氷上町成松字高畑 500-7	80	①
氷上石生住宅	氷上町石生 1051 番地	24	①
春日石才テラス住宅	春日町園部 26	16	①
市島中竹田鉄筋住宅	市島町中竹田 4510 番地	30	①
柏原南多田住宅	柏原町柏原字下角 2984-1	78	①
<b>丹波篠山市 [136 戸]</b>			
篠山吹上鉄筋住宅	吹上 70-2	65	①
篠山乾新町鉄筋住宅	乾新町 175-1	21	①
篠山糯ヶ坪住宅	糯ヶ坪赤早瀬甲 57 番	50	①
篠山郡家テラス住宅	郡家 791-1	0	①
<b>淡路市 [401 戸]</b>			
津名塩尾鉄筋住宅	塩尾字古川井手 749-8	70	①
津名志筑テラス住宅	志筑 2681-18	15	①
津名中田鉄筋住宅	中田 50-2	60	①
北淡育波鉄筋住宅	育波 2092	20	①
北淡浅野南鉄筋住宅	浅野南 59-1	65	①
一宮北山鉄筋住宅	北山字寺谷 968-1	30	①
一宮北山第 2 鉄筋住宅	北山 10-1	20	①
一宮尾崎鉄筋住宅	尾崎 1743-1	21	①
東浦久留麻鉄筋住宅	久留麻 18-3	80	①
東浦久留麻第 2 鉄筋住宅	久留麻 31-19	20	①
<b>南あわじ市 [160 戸]</b>			
緑広田鉄筋住宅	広田中筋字森ヶ内 679-4	22	①
緑倭文鉄筋住宅	倭文長田 281-1	24	①
三原榎列鉄筋住宅	榎列松田 748-1	40	①
西淡志知鉄筋住宅	志知南 4-1	12	①
南淡福良鉄筋住宅	福良丙 39	40	①
南淡賀集鉄筋住宅	賀集立川瀬 3-2	22	①
<b>総計</b>		<b>49,950</b>	

(注) 事務所(指定管理者)の番号は以下のとおりである。

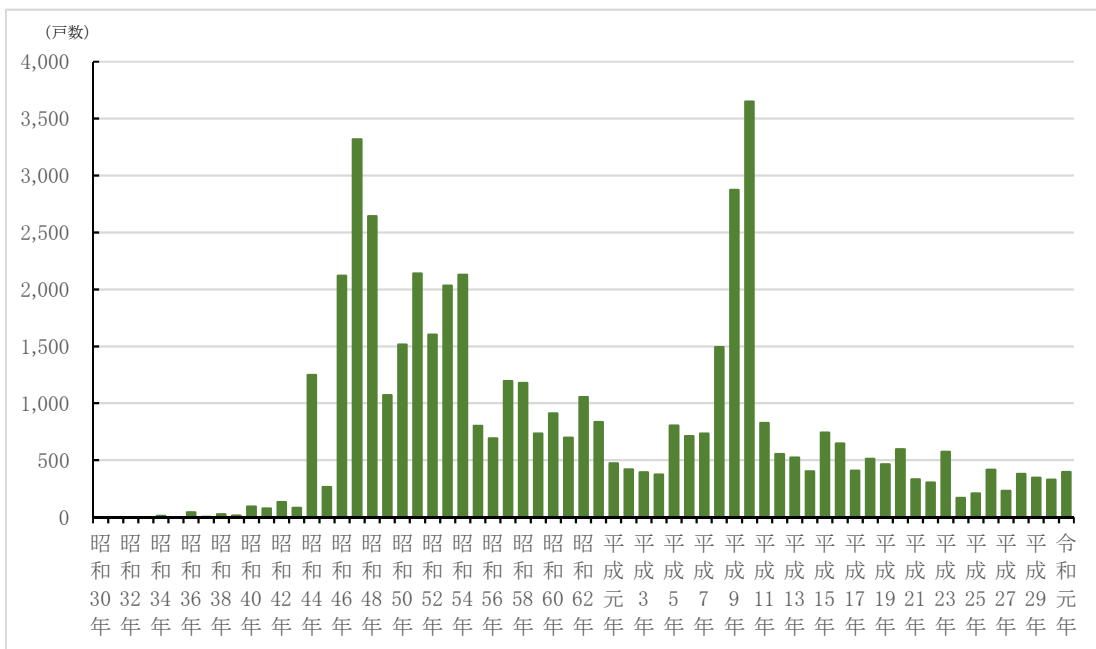
- ①兵庫県住宅供給公社神戸事務所
- ②神鋼不動産ジークレフサービス㈱西区・明舞管理事務所
- ③㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所
- ④㈱東急コミュニティー阪神南管理センター
- ⑤神鋼不動産ジークレフサービス㈱明石管理事務所
- ⑥兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所
- ⑦㈱東急コミュニティー阪神北管理センター
- ⑧神鋼不動産ジークレフサービス㈱加古川管理事務所

② 整備状況

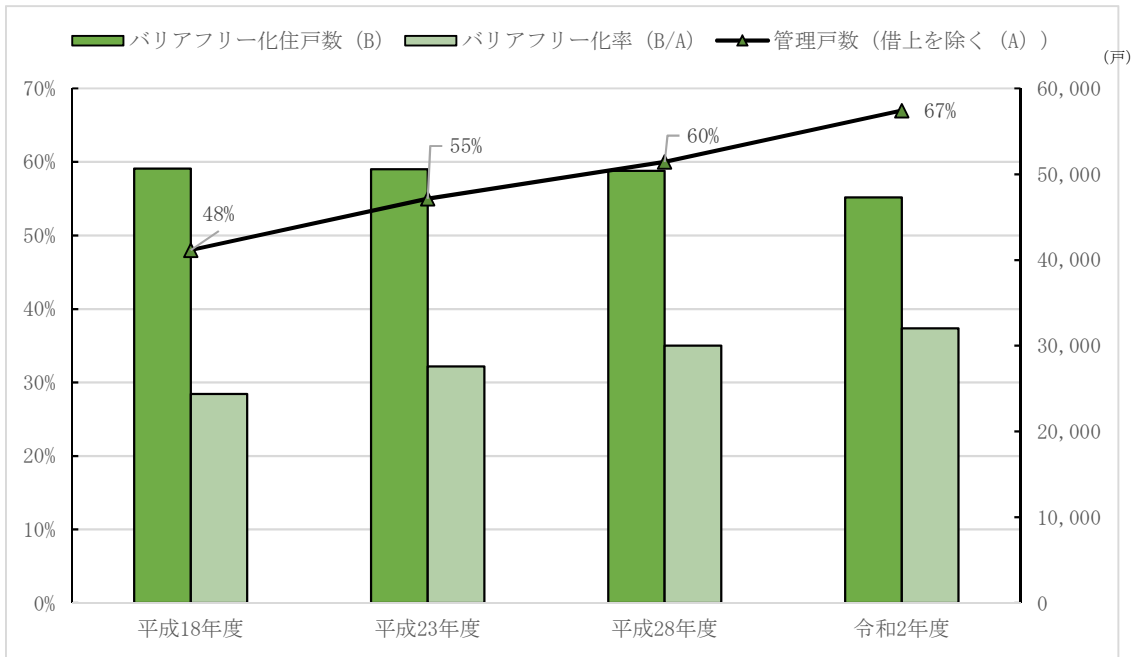
県営住宅の年度別の整備戸数は、以下のとおりである。**高度経済成長期の昭和40年代後半と、阪神・淡路大震災直後の平成8年～10年に多くの県営住宅が整備**されている。新行革プランに基づき、平成20年度から年間約300戸、平成25年度から年間約400戸、平成30年度は年間500戸の建替に着手しており、今後は、年間450戸のペースで建替を実施する予定である。

また、法定建替要件（法定耐用年限の1/2以上が経過）を満たす住宅は、令和2年度現在で約22,000戸、令和7年度には約32,000戸（借上を除く全住宅の約6割）となる見通しである。これら老朽化した住宅は、耐震性やバリアフリーに課題のあるものも多く、県は、計画的な老朽化対策を推進することとしている。なお、**令和元年度時点で、耐震化率については93%（令和7年度目標値：97%）、バリアフリー化率については65%（令和7年度目標値：75%）**となっている。

【年度別県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）（令和2年4月1日現在）】



【県営住宅のバリアフリー化の推移】



③ 募集戸数・入居戸数

県営住宅の募集戸数と入居戸数の推移は、以下のとおりである。募集戸数は増加傾向にあるが、入居戸数については減少傾向にある。令和2年4月1日現在、管理戸数49,950戸の内、入居戸数は39,519戸、空き家戸数は10,431戸となっており、**約21%が空き家**となっている。

【県営住宅の募集戸数と入居戸数の推移（一般住宅のみ）】

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
募集戸数	2,486	2,647	3,524	2,942	3,236
入居戸数	41,959	41,107	40,301	39,352	38,593

(注) 入居戸数は全て各年の年度末現在

【県営住宅の空き家率の推移】

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
管理戸数	52,684	52,131	51,667	50,794	49,950
入居戸数	43,752	42,580	41,518	40,393	39,519
空き家戸数	8,932	9,551	10,149	10,401	10,431
空き家率	17.0%	18.3%	19.6%	20.5%	20.9%

(注) 数値は全て各年の4月1日現在

## ④ 入居世帯

県営住宅の入居世帯の状況は以下のとおりである。**入居者の高齢化は過去から継続的に進行**する一方、阪神・淡路大震災の発生から25年経過しており、被災入居世帯率は減少している。

また、地域別では、全ての地域で高齢者のみの世帯率は上昇しており、神戸地域、阪神南地域では50%を超えている。単身世帯率についても、同様の傾向がみられる。

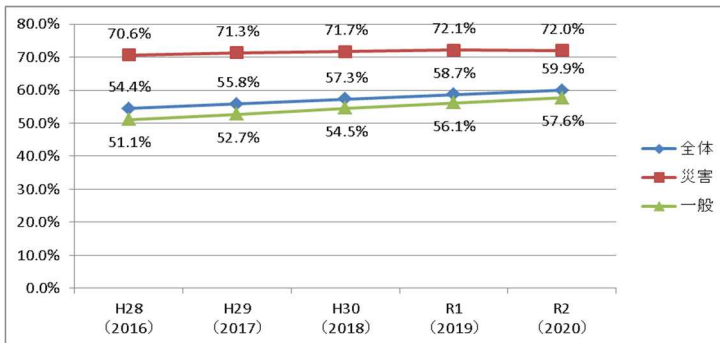
【入居者の高齢世帯率、生活保護世帯率、被災入居世帯率（令和2年4月1日現在）】

(単位：戸)

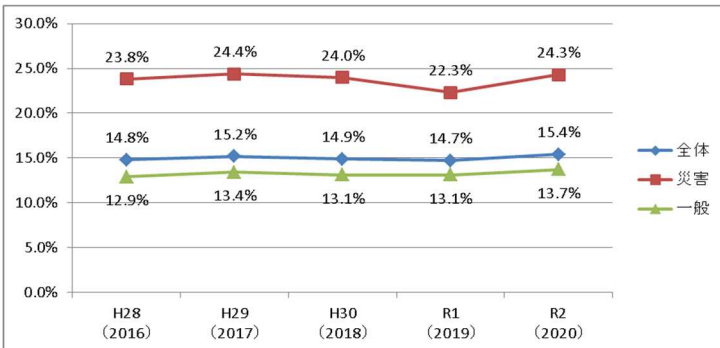
種別	管理戸数	入居戸数	世帯主が65歳以上			入居者数	世帯主		生活保護世帯		被災入居世帯			
			世帯数	世帯率	高年齢世帯数		平均年齢	入居戸数	世帯率	入居戸数	被災入居世帯率			
全体	49,559	39,312	23,560	59.9%	13,579	34.5%	75,724	30,891	40.8%	65.36	6,070	15.4%	5,327	13.3%
災害	7,200	6,443	4,639	72.0%	3,250	50.4%	11,163	5,736	51.4%	69.94	1,568	24.3%	3,267	50.7%
一般	42,359	32,869	18,921	57.6%	10,329	31.4%	64,561	25,155	39.0%	64.46	4,502	13.7%	2,060	6.3%

(注) 特別賃貸住宅等を除く

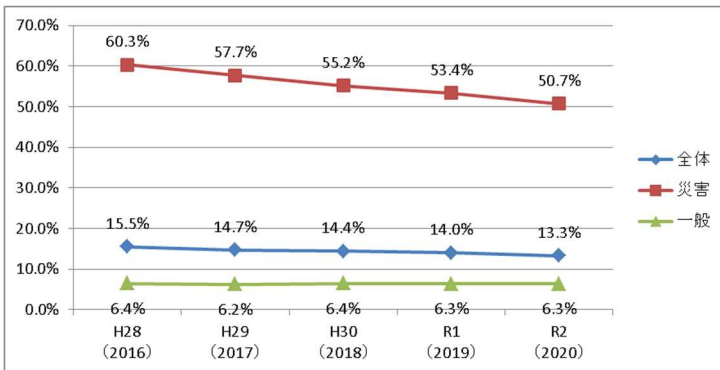
【高齢世帯率の推移】



【生活保護世帯率の推移】



【被災入居世帯率の推移】



## 【高齢者世帯率と単身世帯率（令和2年4月1日現在）】

地域	高齢者のみ世帯率	単身世帯率	単身65歳以上世帯率
神戸	57.4%	54.56%	44.25%
阪神南	51.3%	43.42%	34.94%
阪神北	41.8%	35.82%	27.07%
東播磨	43.6%	41.55%	30.77%
北播磨	38.2%	37.44%	26.85%
中播磨	42.5%	42.32%	31.50%
西播磨	34.8%	36.88%	23.87%
但馬	33.5%	37.27%	25.47%
丹波	34.2%	37.62%	25.08%
淡路	40.4%	36.65%	24.93%
兵庫県	47.9%	44.40%	34.38%

（注）高齢者とは65歳以上である。

## ⑤ 応募状況

入居者の募集については、地域の住宅需要等を勘案し、定時募集と常時募集に区分して実施している。定時募集については、平成21年5月から毎月募集を実施しており、募集月の翌月第2週目の水曜日に抽選が実施されている。**定時募集の地域別応募状況**は下表のとおりであるが、数年前については10倍前後で推移していたものの、**近年は3倍前後に低下**してきている。

## 【地域別応募状況（定時募集）】

地域	平成29年度			平成30年度			令和元年度		
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率
神戸	825	1,618	2.0	714	1,431	2.0	726	2,527	3.5
阪神南	414	3,660	8.8	488	3,393	7.0	606	3,202	5.3
阪神北	412	1,263	3.1	412	769	1.9	403	904	2.2
東播磨	790	1,012	1.3	529	840	1.6	458	765	1.7
中播磨	549	829	1.5	418	574	1.4	361	651	1.8
計	2,990	8,382	2.8	2,561	7,007	2.7	2,554	8,049	3.2

## ⑥ 優先入居

公営住宅の入居者の募集方法は、法の規定により原則として公募による必要があり、また、入居者の決定に際しては、公正な方法で選考することとされている。

しかし、「公営住宅管理の適正な執行について」（平成17年12月26日付国住



総第138号住宅局長通知)が発出され、公営住宅の入居者の募集方法については、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者に関して、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居選考において優先的に取り扱うこと(優先入居)が可能となった。

上記通知において、優先入居の対象世帯は、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定が必要な者として優先入居の取扱を行うことが適当と考えられる世帯とし、例として、高齢者世帯・障害者世帯等が挙げられている。また、**優先入居の方法**については、「**倍率優遇方式**」(優先入居の取扱を行う世帯の抽選における当選率を、他の一般の入居申込者より有利に取り扱う方式)、「**戸数枠設定方式**」(募集を行う公営住宅の住戸の中に、優先入居の取扱を行う世帯の戸数枠を設ける方式)、「**ポイント方式**」(住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式)の3つの方法が挙げられている。

県における優先入居の種類は下表のとおりである。県は、住宅の確保に特に配慮を要する若年世帯や高齢者・障害者世帯等を対象として、優先的な取扱(優先入居及び収入要件の緩和)を実施しているほか、平成25年12月からは三世代優先入居(三世代(親、子、孫)が世代間で支え合い助け合って住むことを推進するため、三世代が隣居・近居できる住宅)も実施している。また、**優先入居の方法**については、「**戸数枠設定方式**」を採用しており、**定時募集のうち3割の戸数で優先入居枠を設定**している。

【優先入居の種類】

対象世帯	要件	収入要件
若年世帯等優先		
新婚世帯・子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>合計年齢が80歳未満で婚姻成立後2年以内の世帯</li> <li>合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯</li> <li>同居者に中学校を卒業するまでの者がいる世帯</li> </ul>	259千円以下 (同上)
若年世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯</li> <li>合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯</li> </ul>	214千円以下 (158千円以下)
母子・父子世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>配偶者のいない者で、かつ、同居者に扶養親族である20歳未満の子がある世帯</li> </ul>	
多子世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>同居者に扶養親族である18歳未満の子が3人以上ある世帯</li> </ul>	
高齢・障害者世帯優先		
高齢者世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>60歳以上の方のみの世帯（単身者も含む）</li> <li>いずれか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯</li> <li>60歳以上の方（いずれか一方が60歳以上の夫婦含む）と18歳未満の子のみの世帯</li> </ul>	214千円以下 (同上) ※裁量階層世帯は、60歳以上の者と同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である世帯
障害者世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>身体障害者手帳1～4級の者がいる世帯</li> <li>精神障害者保健福祉手帳1～2級の者がいる世帯</li> <li>療育手帳「A」または「B1」判定の者がいる世帯</li> <li>障害基礎（国民）年金及び障害厚生年金の1～2級の障害のある者がいる世帯</li> </ul>	214千円以下 (同上)
特定世帯優先		
DV被害者世帯、特定疾患傷病者世帯、犯罪被害者世帯、阪神・淡路大震災被災者世帯、中国残留邦人世帯		214千円以下 (158千円以下)
海外引揚者世帯、ハンセン病療養所入所者世帯、戦傷病者世帯、被爆者世帯		214千円以下 (同上)

(※) 収入要件の（ ）内は平成26年4月改正前の金額である。

⑦ UR借上住宅

県の県営住宅の特徴の一つとして、UR（独立行政法人都市再生機構）からの借上住宅が挙げられる。これは、平成7年に発生した阪神・淡路大震災により多大な住宅被害が発生したことから、県が当時の住宅・都市整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から最大3,160戸、20年を期限に住宅を借り上げ、被災者向けに提供したものである。

UR借上住宅の契約満了は平成28年度～令和2年度に到来するが、県は、原則として契約期限までにURに返還することとしており、入居者に対しては、他の県営住宅等への円滑な住み替えを進めるための支援策を実施している。また、第三者機関であるUR借上県営住宅継続入居判定委員会での審議の上、高

齢・障害者など住み替えに配慮を要する世帯については、一定の基準により、その他特別な事情がある場合は、一定の条件の下で継続入居が認められる。継続入居となる借上住宅については、県はURと新たに契約を締結し、借上期間は当初5年、その後1年ごとに更新されるが、借上期間は最長で20年間と設定されている。なお、UR借上住宅の最終の当初契約期間満了日は令和2年5月21日であり、契約期限満了に係る継続入居判定事務は終了している。今後は、継続入居後に名義人の死亡等による入居の承継事由が発生した場合などで、随時判定等が行われる予定である。

【UR借上県営住宅の状況（令和2年6月末現在）】

区分	団地名	団地所在地	建築年度	当初借上戸数	借上戸数	入居戸数	契約期間満了日	
							始期	終期
空家バラ借り	磯上公園	神戸市中央区磯上通5丁目1-13	S38	17	1	1	H30.4.19	R1.9.19
	多聞台	垂水区多聞台2丁目11外	S40	76	3	3	H28.12.19	H29.8.19
	上高丸	垂水区上高丸2丁目1	S41	41	3	3	H29.1.19	H29.9.21
	布引	中央区布引町3丁目2-1	S42	15	1	1	H29.8.19	R1.5.19
	明石舞子	明石市松ヶ丘4丁目2外(垂水区狩口台等)	S42	98	9	9	H28.12.19	H29.6.19
	鈴蘭台第1	神戸市北区北五葉6丁目1外	S44	83	5	5	H28.12.19	H30.3.19
	鈴蘭台第2	北区南五葉2丁目4	S45	69	4	4	H28.12.19	R2.5.21
	鈴蘭台第5	北区君影町1丁目1外	S45	16	2	2	H29.8.19	H29.11.19
	鈴蘭台第4	北区南五葉1丁目1	S46	34	6	5	H28.12.19	R1.5.19
	高倉台	須磨区高倉台4丁目2	S48	79	9	8	H28.12.19	R2.5.21
	兵庫駅前	兵庫区羽坂通4丁目1-1	S48	39	6	6	H28.12.19	R2.3.20
	新多聞	垂水区本多聞5丁目1外	S49	24			—	H29.8.19
	名谷	須磨区菅の台3丁目15外	S52	25	2	2	H28.12.19	H30.4.19
	新長田駅前	長田区若松町5丁目5	S52	69	11	11	H28.12.19	R1.5.19
	落合	須磨区東落合2丁目9外	S52	109	13	13	H28.12.19	R1.7.20
	武庫川	西宮市高須町1丁目1外	S54	83	13	10	H30.4.19	H30.7.20
	名谷駅前	神戸市須磨区中落合3丁目1	S54	15	2	2	H28.12.19	H30.4.19
	ポートアイランド	中央区港島中町3丁目1外	S54	551	83	82	H28.12.19	R2.5.21
	落合第2	須磨区南落合2丁目2	S57	76	10	10	H28.12.19	R1.9.19
	落合第3	須磨区中落合1丁目1	S59	54	7	6	H29.8.19	R2.5.21
横尾	須磨区横尾9丁目2	S62	4			—	H29.8.19	
ハーバーランド神戸駅前	中央区東川崎町1丁目3-6	H1	5	1	1	—	H29.2.19	
小計①	20 団地			1,582	191	184		
新築バラ借り	キャナルタウンウエスト	神戸市兵庫区駅南通5丁目2	H8・H10	307	82	80	H30.3.27	H31.3.25
	HAT神戸・灘の浜	灘区摩耶海岸通2丁目3	H9	213	56	54	—	H30.4.3
	ルネシティ新在家南町	灘区新在家南町1-1	H10	98	26	25	—	H30.3.19
	ルネシティ脇浜町	中央区脇浜町1-3	H10	104	34	34	—	H30.9.29
	フレール新開地6丁目	兵庫区新開地6-1-5	H11	41	4	4	—	R1.7.30
小計②	5 団地			763	202	197		
新築棟借り	ルネシティ深江本町	神戸市東灘区深江本町4-2-16	H8	38	8	7	—	H29.12.18
	ルネシティ魚崎中町	東灘区魚崎中町4-3-9	H10	50	12	11	—	H30.3.24
	ルゼフィール金楽寺町	尼崎市金楽寺町1丁目4-30	H10	50	13	13	—	H30.8.12
	ヴィラナリー長田	神戸市長田区大丸町1-10-7	H10	45	3	3	—	H31.3.16
	フレール三宮東	中央区旭通2-10-20	H10	55	17	17	—	H31.3.19
	フレール須磨たかとり	須磨区大池町5-5	H11	149	46	45	—	H31.4.28
	フレール兵庫浜崎通	兵庫区浜崎通1	H11	165	68	67	—	R1.6.15
	フレール六甲桜ヶ丘	灘区桜ヶ丘町11-1	H11	68	26	25	—	R1.6.17
フレール長田大道	長田区大道通3-1	H11	121	40	40	—	R1.8.19	
小計③	9 団地			741	233	228		
合計①+②+③	34 団地			3,086	626	609		
須磨	神戸市須磨区行幸町1-1-20		34				URによる建物除去のため、H22年度URに返還済み	
その他			40				未入居のまま返還した住戸	
総合計				3,160	626	609		

【継続入居判定の概要】

区分 年齢	要介護		障害		難病	認知症	その他
	3～5	1～2	重度	中度			
85歳以上							
80～85歳未満							(注1)
75～80歳未満							
75歳未満							(注2)

継続入居を認める
  判定委員会による判定
  継続入居不可

(注1) 運用上特段の配慮をする。

(注2) 義務教育期間中の子供がいる世帯など、特別な事情により住み替え困難と判定委員会が認める場合は、一定の条件の下で継続入居を認める。

⑧ 兵庫県営住宅事業特別会計

県の県営住宅は兵庫県営住宅事業特別会計により運営されており、過去5年間の決算の状況は以下のとおりである。歳入・歳出決算額ともに、概ね300億円前後で推移している。**一般会計からの繰入金は、減少傾向にはあるものの、40億円～51億円前後で推移している。**

【兵庫県営住宅事業特別会計（平成27年度～令和元年度）】

(単位：千円)

款項	目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
県営住宅事業特別収入		29,182,748	31,068,410	30,096,577	30,021,373	28,919,544
県営住宅事業特別収入	使用料	13,180,418	13,266,623	13,131,924	13,028,269	12,827,799
	国庫支出金	2,992,911	3,517,764	4,178,347	3,794,506	3,860,942
	財産収入	105,350	307,000	345,775	334,867	209,944
	<b>繰入金</b>	<b>5,094,681</b>	<b>5,169,276</b>	<b>4,790,060</b>	<b>4,827,211</b>	<b>4,074,814</b>
	繰越金	56,569	56,520	108,491	25,455	117,228
	諸収入	1,095,718	1,086,427	1,058,179	1,222,364	1,040,216
	県債	6,657,100	7,664,800	6,483,800	6,788,700	6,788,600
	<b>歳入合計</b>		<b>29,182,748</b>	<b>31,068,410</b>	<b>30,096,577</b>	<b>30,021,373</b>
県営住宅事業支出		29,126,227	30,959,919	30,071,121	29,904,145	28,856,300
県営住宅事業費	建設費	4,491,210	5,719,498	5,200,171	4,987,755	6,015,860
	管理費	10,665,888	11,157,815	10,899,661	10,788,789	9,344,811
	公債費	13,969,129	14,082,606	13,971,288	14,127,600	13,495,628
	<b>歳出合計</b>		<b>29,126,227</b>	<b>30,959,919</b>	<b>30,071,121</b>	<b>29,904,145</b>
歳入合計－歳出合計		56,520	108,491	25,455	117,228	63,244

(注) 収入：収入済額、支出：支出済額

### 3. ひょうご県営住宅整備・管理計画

県は、県営住宅の管理・整備を進めるために、平成13年に「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」を策定し、その後、平成18年、平成23年、平成28年と5年毎に見直しを行ってきており、現在は、平成28年5月に改定された計画に基づき事業が実施されている。なお、計画期間は、平成28年度～令和7年度の10年間とされている。

平成28年の改定では、県営住宅の整備・管理の目指すべき方向として、以下の5つを挙げている。

#### ① 誰もが安全で安心して暮らせる住まいの提供

耐震化やバリアフリー化など、ストックの質の向上に引き続き取り組む。また、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、南海トラフ地震をはじめ今後も発生が予想される土砂災害や風水害などの自然災害への備えも進めるとともに、リスクコミュニケーションの観点も踏まえ、入居者への意識啓発を図る。

入居者の高齢化が進行するとともに、コミュニティの活力が衰退傾向にある団地も見られることから、市町と連携した高齢者の見守り活動の強化に取り組むほか、若年世帯の入居促進等も含めたコミュニティや自治会活動の活性化に取り組む。

#### ② 地球環境・エネルギー問題への配慮

地域の環境に配慮するとともに、省エネルギー性能の高い住まいづくりを進める。

#### ③ 次世代につなぐストックの有効活用・長寿命化

老朽化した住宅や耐震性に課題のある住宅は計画的に建替えを実施するとともに、長期活用に向けた改修や計画的な修繕を進め、ストックの有効活用・長寿命化を図る。

#### ④ 福祉施策や地域のまちづくりとの連携

福祉施策との連携においては、高齢者自立支援ひろばや地域包括支援センター等との連携を図るとともに、各団地の集会所や空き住戸、児童遊園の有効活用などを進める。また、建替事業においては、周辺地域のまちづくりの観点を踏まえた余剰地の活用等も検討する。

⑤ 地域創生への対応

地域創生戦略の実現に向けて、県営住宅における親、子、孫の三世代の支え合いによる近居・隣居や県外からの若年層の移住促進、定住促進に向けた「お試し居住」、子育て世代を支えるキッズルームや自習室の整備支援など、空き住戸・集会所等を活用した地域の元気づくりを進める。

その上で、将来的な世帯数の減少や住宅全体での空き家の増加が見込まれるなど県営住宅を取り巻く環境の変化が予想される中、広域的な行政としての役割や民間賃貸住宅への円滑な入居支援の充実など県民生活への影響も考慮し、**平成27年4月現在の管理戸数52,685戸について、計画期間内（令和7年度）には48,000戸程度とすることとしている。**

【ひょうご県営住宅整備・管理計画 概要版】

計画の位置付け  
今後10年間（H28～37）の県営住宅の役割と目指すべき方向や、事業展開、整備・管理方針を示した計画

I 県営住宅を取り巻く状況等

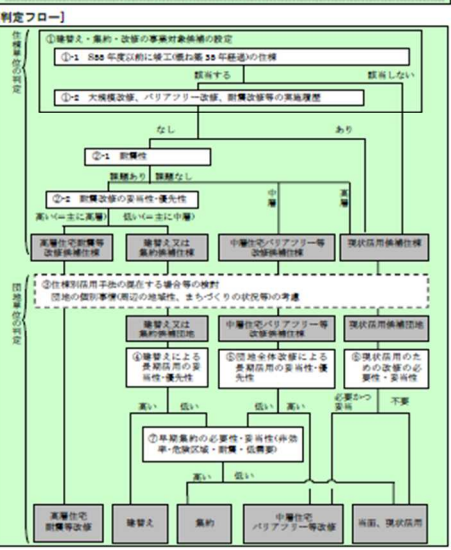
- 社会情勢の変化への対応**
  - 高齢者、障害者、生活保護世帯の増加に加え、母子・父子世帯や外国人登録者など多様な住宅確保要配慮者への対応
  - 増加する高齢者を支える地域づくりへの対応
  - 兵庫の目指すべき将来の社会像を見据えた地域創生への対応
  - 住宅の環境対策強化への対応
  - 阪神・淡路大震災や東日本大震災等の教訓を踏まえた自然災害への対応
  - 空き家の増加への対応
- 国の公営住宅施策への対応**
  - 「地域居住機能再生推進事業」や「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」などの新たな動きを踏まえた的確な対応
- 厳しい財政状況への対応**
  - 「第3次行財政構造改革推進方策」に基づく現行計画の見直し
- 県営住宅ストックの状況と課題**
  - 県内の公営住宅戸数 13 万戸超のうち、県営住宅は52,685戸（県内の公営住宅の約4割）
  - 総住宅に占める県内の公営住宅の割合は約5.5%（全国平均3.8%）
  - 総住宅に占める県営住宅の割合は約2.2%（全国平均1.8%）
  - 地域別に異なる県営・市町営の供給バランス
- 県営住宅の整備に関する状況と課題**
  - 耐震性に課題のあるストックへの対応
  - バリアフリー化の確実な推進
- 県営住宅の管理に関する状況と課題**
  - 入居者の高齢化に伴う自治会機能や相互の見守り機能の低下への対応
  - 地域や住宅による応募倍率の偏在や、住宅確保要配慮者等への対応
  - 家賃収納の促進や、指定管理者による適正かつ効率的な管理運営の推進

II 県営住宅の役割

<p><b>II-1 公営住宅および県営住宅の役割</b></p> <p><b>1 公営住宅の役割</b></p> <p>(1) 低廉で良質な住宅の提供</p> <p>① 住宅確保要配慮者への対応 ② 災害等による一時的な需要への対応</p> <p>(2) 地域のまちづくりへの対応</p>	<p><b>2 県営住宅の役割</b></p> <p>① 市町域を超えた広域需要への対応 ② 広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応 ③ 県域に共通性の高い課題に対する先導的取組 ④ 市町の積極的な取組への支援</p>	<p><b>市町営住宅の役割</b></p> <p>・市町域内の需要に特化した対応 ・地域に密着した一時的な需要への対応 ・都市政策や福祉施策と連携した対応</p>
---	--	--

III 事業展開の考え方

- ストックマネジメントときめ細かなニーズへの対応**
  - 需給バランスを踏まえたストックマネジメントの推進
  - コミュニティの課題や地域の実情に応じた管理の推進
  - コスト削減と収入確保の推進
- ストック量の目安**
  - 将来的な世帯数の減少や住宅全体での空き家の増加など県営住宅を取り巻く環境の変化が予想される中、広域的な行政の役割や民間賃貸住宅への円滑な入居支援の充実など県民生活への影響も考慮し、計画期間内（平成37年度）には管理戸数を **48,000戸** 程度とする。



IV 県営住宅の整備・管理方針

- 誰もが安全で安心して暮らせる住まいの提供**
  - ① 耐震化の推進（耐震化率 89%〔H27〕→97%〔H37〕）
  - ② 震災の教訓を活かした防災等に配慮した整備
  - ③ バリアフリー化、高齢者の安全性確保の推進（バリアフリー化率 59%〔H27〕→75%〔H37〕）
  - ④ 防犯に配慮した住宅の整備
  - ⑤ ユニバーサルデザインの導入による団地の整備
  - ⑥ コミュニティ意識の醸成への取組
  - ⑦ 公平かつ適正な入居管理の推進
    - ・県営住宅使用料収入の確保等に向けた取組（生活保護受給者の代理納付率 77%〔H27〕→100%〔H37〕）（指定管理者の家賃収納率に準じたインセンティブとペナルティ適用地域の拡大（2地域〔H27〕→全県9地域〔H37〕）
    - ・マイナンバー制度の導入による適正な入居管理
    - ・新たな収入確保の取組（住宅の壁面を使った屋外広告収入の確保等）
    - ・借上県営住宅からの円滑な住み替えの推進
  - ⑧ 入居ニーズへの的確な対応
    - ・住宅交換制度の適切な運用や型別募集の推進
    - ・県営住宅駐車場の適正管理
- 地球環境・エネルギー問題への配慮**
  - ① LED 照明等の省エネルギー設備の採用
  - ② 太陽光発電・屋上緑化・ガラスパーキング等の導入
  - ③ 環境に配慮した県産木材の活用
- 次世代につながるストックの有効活用・長寿命化**
  - ① 長期活用の推進
    - ・予防保全的かつ計画的な修繕による耐用年数の延長、長寿命化による建替時期の平準化
    - ② 多様な整備手法の検討
      - ・効率的な非現地建設の検討
      - ③ 適切につかうための管理体制の構築
        - ・入居者の満足度向上に向けた取組（入居者アンケートの不満足割合 10%〔H26〕→10%未満〔H37〕）
        - ・敷地内への災害救援自動販売機の設置拡充（災害救援自動販売機設置対象市町 6市〔H27〕→全県〔H37〕）
        - ④ エネルギー小売自由化への適切な対応
        - ⑤ 快適につかうための環境整備
          - ・入居者のマナー向上や防災対策の普及啓発
  - 福祉施策や地域のまちづくりとの連携**
    - ① 県営住宅へ的高齢者福祉施設等併設の推進
    - ② 車いす利用者向け住宅の整備
    - ③ 高齢者向け住宅の整備
    - ④ ミクストコミュニティを実現する型別供給の推進
    - ⑤ コミュニティ形成に寄与する地域に開かれた広場、公園の整備
    - ⑥ 建替えや集約等による土地の有効活用
    - ⑦ 地域景観やまちづくり等への配慮
    - ⑧ 新婚・子育て世帯への積極的支援
    - ⑨ 多様な住宅困窮者への支援
      - ・高齢者・障害者、DV被害者等への優先入居
      - ・介護のための近居・隣居への対応
    - ⑩ 災害復興公営住宅等における高齢化への対応
      - ・高齢者の見守り活動の強化（高齢者身元への安否確認 日2回→災害復興公営住宅は月3回以上）（高齢者自立支援ひろば等との連携）
      - ・共益費の代行徴収
      - ・高齢化に対応した若年世帯の優先入居
      - ・団地コミュニティの活性化に向けた入居制度の試行実施
    - ⑪ いきいきした地域コミュニティ形成への支援
      - ・グループホーム事業への活用（60戸〔H27〕→460戸〔H37〕）
      - ・空き住戸や集会所等の他用途への活用等（キッズルーム等としての活用〔新規〕20件〔H37〕）
      - ⑫ 県営住宅を活用した地域活性化への貢献
  - 地域創生への対応**
    - ① 県営住宅における三世代優先入居の推進（16戸〔H27〕→150戸〔H37〕（うち県外30戸））
    - ② 県営住宅を活用した移住・定住者の受皿整備
      - ・若年移住希望者の県営住宅入居要件の緩和（〔新規〕450戸〔H37〕）
      - ・定住促進に向けた「お試しし居住」（1～2年）の実施（〔新規〕30戸〔H37〕）



## 4. 兵庫県営住宅長寿命化計画

### (1) 基本方針

上記のとおり、県は、県営住宅の整備及び管理の目指すべき方向の一つとして「次世代につなぐストックの有効活用・長寿命化」を掲げており、その考え方に基づく日常的な維持管理や計画的な改善・修繕事業等の計画として長寿命化計画を平成29年3月に策定している（その後、直近では、令和2年1月に一部改定）。その中で、長寿命化に関する基本方針として、以下の2つを挙げている。

#### ① 長期的な視野に立った整備・管理の推進

「次世代につなぐ」を基本に長寿命化を進めていく上では、長期的視野に立って「選択と集中」の観点から県営住宅に対する評価を行い、団地あるいは住棟単位での最適なストック活用手法を選定することが重要である。

団地単位では、県営住宅として長期的に活用するに相応しい敷地・立地条件であるか、また、入居者が自主管理を行う上での負担や県の管理コストが増大しないかといった視点で判定するものとする。住棟単位では、当該住棟の整備・管理にかかる今後のコストあるいは過去の修繕等の履歴を踏まえ、費用対効果等から適切な活用手法や事業の実施時期等を検討する。

#### ② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する指針

長期的に活用するストックについては、長寿命化を図るための計画的な修繕を実施することとする。予防的な維持管理及び使用する材料のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善を実施することによって、県営住宅の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を図る。

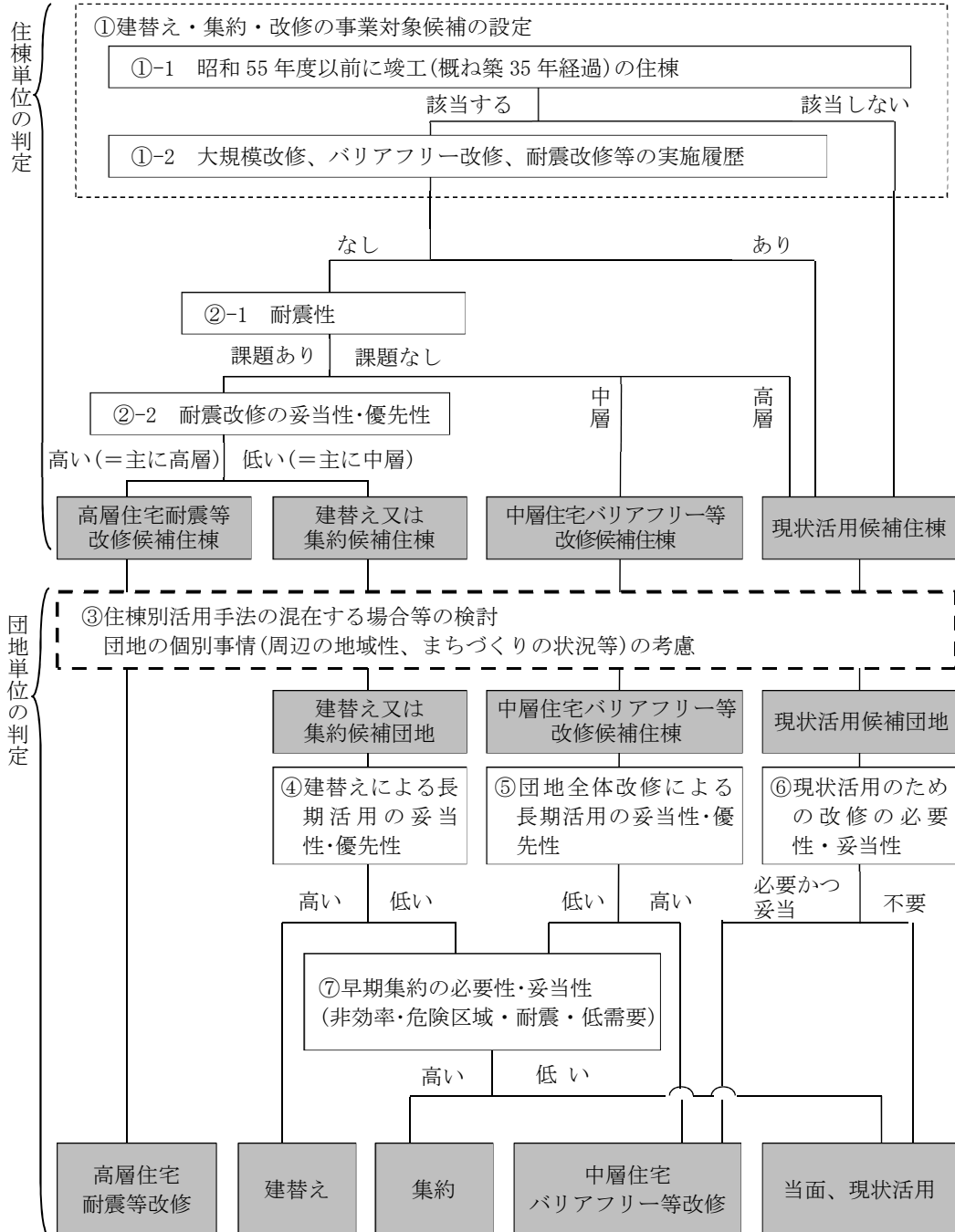
一方、建替等の事業実施時期が近いストックについては原則として大規模な修繕は行わず、日常の点検等の実施により修繕を必要最小限に抑えるなど、効率的な維持管理に努める。

### (2) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

県は、上記方針のもと、以下の判定フローに従い、団地別・住棟別の活用手法を定めることとしている。なお、耐火構造住棟の法定耐用年限が70年であり、法の法定建替事業の条件に法定耐用年限の1/2が挙げられており、これまで築35年を経過したストックについて建替事業又は改修事業により整備を進めてきたことから、**昭和55年度以前竣工の住棟について判定対象**とし、昭和56年度以降竣工の住棟については、計画修繕等を実施し、現在の住棟を引き続き活用する方針としている（但し、高層住宅における耐震改修や中層住宅におけるバリアフリー

改修等を実施した住棟は、住棟の長期活用を前提に改修事業を実施していることから、昭和56年度以降竣工の住棟と同様の取扱いをする。

【判定フロー】



**【活用手法の考え方】**

活用手法		内容
建替え		<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住棟を解体して、新しい住棟を建設する。</li> <li>・老朽化が著しい住棟、耐震性に課題のある住棟、費用・工法等を考慮し改修よりも建替えが効果的な住棟について、老朽度、需要の有無等を踏まえ実施する。</li> <li>・現地建替えだけでなく非現地建替えについても検討する。</li> </ul>
改修	高層住宅耐震等改修	・耐震性に課題のある高層住宅で長期活用を図るものは、耐震改修、外壁改修、屋上防水改修、設備配管及び内装・設備等のうち必要な改修を実施する。
	中層住宅バリアフリー等改修	・バリアフリー化未対応の中層住宅で長期活用を図るものは、エレベーター設置、住戸内改修（高齢者対応、浴槽取替、手すり設置等）及び外壁、屋上防水、設備配管等のうち必要な改修を実施する。
集約	団地単位	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期活用が適当でない団地（非効率な団地<sup>(注)</sup>、危険区域等にある団地、低需要の団地）は、団地単位で用途廃止する。</li> <li>・借上住宅については、原則として借上期間満了時に用途廃止し返還する。</li> </ul>
	住棟単位	・老朽化や耐震性に課題があり対応が必要な住棟と、現状のまま活用する住棟が混在している団地等では、課題のある住棟のみ用途廃止する。（＝団地内集約）

現状活用	・計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用する。
------	-----------------------------

(注) 非効率な団地とは、小規模で入居者及び管理者の管理費用負担が高い団地、法規制等で建替え時に現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地をいう。

**【早期集約対象と判定する団地の要件】**

1 非効率な団地	小規模で入居者及び管理者の管理費用負担が高い団地（団地戸数が概ね50戸未満の団地）、法規制等で建替え時には現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地
2 危険区域等にある団地	土砂災害警戒区域、山腹崩壊危険地区等に団地の一部又は全部が指定された団地
3 耐震性に課題のある住棟	判定フロー④⑤の段階では建替え等の優先性・妥当性が低いと判定されたが、耐震性に課題のある住棟
4 低需要の団地	公営住宅ニーズが低い団地

**(3) 県営住宅建替候補団地の選定**

県は、上記に記載の判定フローに従い、検討対象団地（昭和55年度以前竣工の住棟を含む団地）について、それぞれ建替、改修、集約、現状活用の判定を行っている。また、建替については、令和10年度までの着手予定団地を建替候補団地として社会基盤整備プログラムに位置づけている。

**【老朽度による抽出】**

- ・昭和55年度以前竣工の住棟を含む団地を抽出

**【方針決定済団地等の除外】**

- ・集約事業中の団地、集約廃止の方針決定済の団地、建替事業中の団地及び建替予定の団地を除外
- ・耐震改修、大規模改修及び中層バリアフリー等改修を実施した住棟は、長期活用前提のため除外

**【活用手法の判定】**

- ・老朽度、耐震性等を踏まえ、敷地の規模、法規制の状況等から建替が効果的な団地、周辺団地の集約に寄与する団地、周辺に受け皿となる団地がなく長期活用となる団地等は建替候補とする。
- ・小規模団地（概ね50戸未満）、法規制等で建替え時に現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地等の非効率な団地、危険区域等にある団地、低需要の団地等は集約候補とする。
- ・耐震性に課題のある高層住宅、耐震性に課題のない中層住宅は、敷地の状況、住棟の構造、周辺の受け皿となる団地の有無、築年数等を考慮し、長期活用が妥当なものうち、高層住宅は耐震改修の、中層住宅は中層バリアフリー改修の候補とする。
- ・継続使用に支障がない団地、改修履歴等の事情により早期の事業化が図れない団地等については、現状活用候補とする。

建替候補団地

改修候補団地

集約候補団地

現状活用団地

年次計画へ  
当てはめ

**＜年次計画当てはめ方針＞**

- ・緊急度・集約連携・改修履歴等の評価指標により優先度を判定
- ・既着工戸数を踏まえた年度ごとの着工可能戸数を勘案の上、年次計画に当てはめ
- ・年次計画のうち、平成40年度までの着手予定団地を社基プロ掲載団地候補として選定

着手時期	建替団地（新規、継続）
令和元年～令和5年 社会基盤整備プログラム前期	①西宮浜松原住宅、②伊丹野間住宅、③宝塚安倉住宅、④宝塚山本住宅、⑤姫路御着住宅、⑥姫路書写鉄筋住宅、⑦柏原南多田鉄筋住宅、⑧宝塚御所の前鉄筋住宅、⑨明石長坂寺鉄筋住宅、⑩豊岡一本松鉄筋住宅、⑪明石舞子南鉄筋住宅、⑫小野垂井鉄筋住宅、⑬明石舞子北鉄筋第1住宅、⑭明石大久保南鉄筋住宅、⑮新多聞鉄筋住宅、⑯和田山枚田鉄筋住宅、⑰津名塩尾鉄筋住宅、⑱白川台鉄筋住宅、⑲伊川谷高層・鉄筋住宅、⑳尼崎西昆陽鉄筋住宅、㉑尼崎西川住宅、㉒西宮老松鉄筋住宅、㉓明石舞子北鉄筋第2住宅、㉔洲本宇原鉄筋住宅、㉕東垂水鉄筋  (25 団地)
令和6年～令和10年 社会基盤整備プログラム後期	①玉津王塚高層・鉄筋住宅、②玉津南高層住宅、③尼崎東難波高層住宅、④尼崎尾浜高層住宅、⑤西宮上甲子園鉄筋住宅、⑥加古川船頭高層住宅、⑦高砂時光寺鉄筋住宅、⑧姫路青山鉄筋（第2）住宅、⑨姫路花田鉄筋住宅、⑩南淡福良鉄筋住宅  (10 団地)

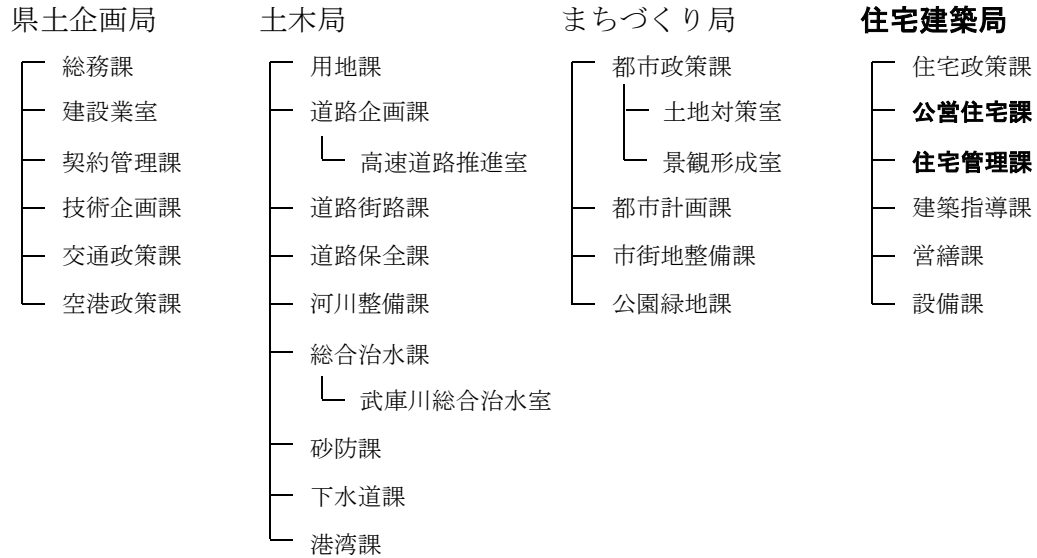
（注）建替予定の団地及び建替候補団地の一部は次期社会基盤整備プログラム策定時に検討

### Ⅲ. 県営住宅事業を所管する組織概要

#### 1. 県土整備部の組織概要

##### (1) 組織図（平成31年4月1日現在）

<本庁（4局24課5室）>



<地方機関（1）>

県立淡路景観園芸学校

<県民局・県民センター（15）>

土木事務所（13）

（神戸、西宮、宝塚、加古川、加東、姫路、光都、龍野、豊岡、新温泉、養父、丹波、洲本）

尼崎港管理事務所

姫路港管理事務所

<公社等（6）>

公益財団法人兵庫県まちづくり技術センター

兵庫県土地開発公社

兵庫県道路公社

公益財団法人兵庫県園芸・公園協会

**兵庫県住宅供給公社**

公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター

(2) 職員数

【本庁・地方機関・外郭団体等派遣（平成31年4月1日現在）】

所属		職員	事務	技術	技能労務	合計
県土企画局	総務課	32	3			35
	契約管理課	12	3			15
	技術企画課	4	18			22
	交通政策課	3	8			11
	空港政策課	5	6			11
	計	56	38			94
土木局	用地課	13	1			14
	道路企画課	8	18			26
	道路街路課		22			22
	道路保全課	9	14			23
	河川整備課	9	20	1		30
	総合治水課	1	13			14
	砂防課	6	12			18
	下水道課	8	22			30
	港湾課	10	15			25
計	64	137	1		202	
まちづくり局	都市政策課	19	20			39
	都市計画課	4	15			19
	市街地整備課	3	9			12
	公園緑地課	12	12			24
	計	38	56			94
住宅建築局	住宅政策課	7	14			21
	公営住宅課	10	6			16
	住宅管理課	19				19
	建築指導課	5	20			25
	営繕課	2	22			24
	設備課	1	33			34
	計	44	95			139
収用委員会事務局		4				4
本庁・小計		206	326	1		533
県立淡路景觀園芸学校		9	5			14
派遣等	(公財)兵庫県まちづくり技術センター	12	50			62
	兵庫県土地開発公社	3				3
	兵庫県道路公社	6	9			15
	(公財)兵庫県園芸・公園協会	6	3			9
	兵庫県住宅供給公社	11	11			22
	(公財)兵庫県住宅建築総合センター	1	2			3
	但馬空港ターミナル(株)	2	3			5
	(一財)ダム技術センター		1			1
	新西宮ヨットハーバー(株)	1				1
派遣等・小計		42	79			121
合 計		257	410	1		668

【県民局・県民センター（平成31年4月1日現在）】

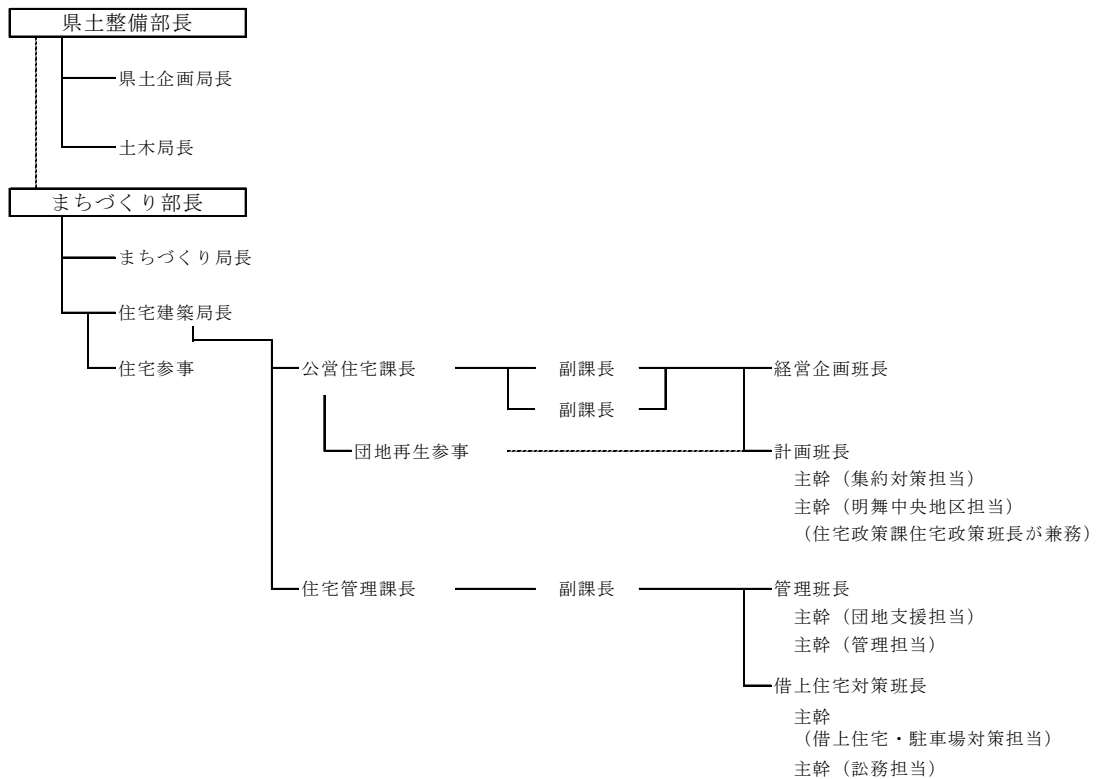
所属		職員	事務	技術	技能労務	合計
神戸県民センター	神戸土木事務所		25	16	2	43
	計		25	16	2	43
阪神南 県民センター	西宮土木事務所		25	30	5	60
	尼崎港管理事務所		12	24	11	47
	計		37	54	16	107
阪神北 県民局	宝塚土木事務所		29	35	10	74
	計		29	35	10	74
東播磨 県民局	加古川土木事務所		41	53	4	98
	計		41	53	4	98
北播磨 県民局	加東土木事務所		29	47	8	84
	計		29	47	8	84
中播磨 県民センター	姫路土木事務所		34	49	11	94
	姫路港管理事務所		10	11	2	23
	計		44	60	13	117
西播磨 県民局	光都土木事務所		17	33	6	56
	龍野土木事務所		16	28	7	51
	計		33	61	13	107
但馬 県民局	豊岡土木事務所		16	38	4	58
	新温泉土木事務所		17	33	4	54
	養父土木事務所		15	25	4	44
	計		48	96	12	156
丹波 県民局	丹波土木事務所		15	33	4	52
	計		15	33	4	52
淡路 県民局	洲本土木事務所		23	33	13	69
	計		23	33	13	69
県民局・小計			324	488	95	907

県土整備部合計	581	898	96	1,575
---------	-----	-----	----	-------

本庁＋地方機関（除く派遣等）	539	819	96	1,454
----------------	-----	-----	----	-------

2. 県土整備部公営住宅課・住宅管理課の組織概要

(1) 組織図



(2) 事務分掌

① 公営住宅課

班名	分掌事務
経営企画班	1 県営住宅事業特別会計の総括に関する事。 2 兵庫県住宅供給公社に対する指導及び調整に関する事。 3 予算、決算に関する事。 4 県営住宅建設工事の契約に関する事。 5 兵庫県住宅供給公社への業務委託に関する事。 6 国庫交付金等に係る事務手続きに関する事。 7 市町公営住宅整備事業の指導監督（事務）に関する事。 8 庶務に関する事。 9 日本住宅協会に関する事。 10 全国公営住宅等推進協議会に関する事。
計画班	1 県営住宅に関する施策の企画立案及び総合調整に関する事。 2 県営住宅整備・管理計画の策定及び推進に関する事（住宅管理課共管）。 3 県営住宅の集約に係る基本方針に関する事（借上県営住宅を除く）。 4 県営住宅長寿命化計画の推進に関する事（住宅管理課共管）。 5 県営住宅の維持補修に係る計画及び事業調整に関する事。 6 県営住宅の集約の実施に関する事。 7 明舞団地の再生に関する事（中央地区に限る）。 8 県営住宅の保守点検業務に関する事。 9 県営住宅整備事業の予算に関する事。 10 国庫交付金等の調整に関する事。 11 市町公営住宅、地域優良賃貸住宅（公共供給型）の指導監督に関する事。



班名	分掌事務
	12 兵庫県住宅供給公社が実施する県営住宅整備事業及び団地環境改善事業の協議及び調整に関すること。 13 県営住宅整備事業及び団地環境改善事業の進行管理に関すること。 14 県営住宅整備基準に関すること。 15 兵庫県住宅供給公社が実施するオールドニュータウン再生モデル事業（明舞団地）等の指導調整に関すること。 16 応急仮設住宅の建設に関すること。 17 公共住宅事業者等連絡協議会に関すること。

② 住宅管理課

班名	分掌事務
管 理 班	1 県営住宅の設置及び管理に関する条例、規則の制定、改廃に関すること。 2 家賃決定に関すること。 3 入居許可等に関すること。 4 収入超過者、高額所得者対策に関すること。 5 住宅供給公社への業務委託（県営住宅の管理に関するものに限る）に関すること。 6 住宅供給公社との連絡調整に関すること（県営住宅の管理に関するものに限る）。 7 県営住宅の敷金、家賃、損害賠償金等の調定、還付に関すること。 8 県営住宅家賃の減免（建替に伴うものを除く）及び徴収猶予に関すること。 9 県営住宅指定管理者の公募、契約、指導監督に関すること。 10 団地自治会への支援（自治会共益費等）に関すること。 11 入居募集に関すること。 12 社会資本整備総合交付金（家賃低廉化事業に限る）に関すること（県・市町分）。 13 県営住宅の目的外使用に関すること。 14 法及び住宅地区改良法に基づく市町公営住宅の管理指導に関すること。 15 県営住宅及び附帯施設の管理に関すること。 16 県営住宅及び附帯施設の維持補修に関すること。 17 県営住宅の用途廃止に関すること。 18 県営住宅敷地等の借地に関すること。 19 県有資産所在市町交付金に関すること。 20 宅地分譲後の残地（県有宅地）に関すること。 21 県営住宅敷地の使用許可及び承認等に関すること。 22 県営住宅環境改善事業計画の策定及び実施に関すること。 23 全国公営住宅火災共済事業に関すること（県営住宅分に限る）。
借上住宅対策班	1 借上県営住宅の返還に関すること。 2 借上県営住宅の使用料等の支払に関すること。 3 家賃対策調整補助金に関すること。 4 指定管理者の指導監督に関すること（駐車場施設管理・家賃等の収納促進に限る）。 5 県営住宅駐車場の外部開放に関すること。 6 県営住宅の入居許可の取消しに関すること。 7 県営住宅の住宅明渡等の請求に関すること。 8 県営住宅の住宅明渡等請求訴訟に関すること。 9 県営住宅の住宅明渡等の強制執行に関すること。 10 退去者の滞納家賃及び損害賠償金の収納に関すること。

### 3. 兵庫県住宅供給公社の組織概要

#### (1) 概要

兵庫県住宅供給公社のホームページ（以下、「HP」という。）によると、同公社は、地方住宅供給公社法に基づき、財団法人兵庫県住宅協会の組織を変更し、県のほか6市の出資により、昭和40年11月に設立された特別法人である。

兵庫県住宅供給公社は、国及び県の住宅政策の一翼を担う公的機関として、居住環境の良好な住宅（積立分譲住宅、一般分譲住宅、賃貸住宅など）や宅地等を供給し、県民の住生活の向上を図るために設立された。

なお、兵庫県住宅供給公社定款第23条第2項及び令和元年度財務諸表によると、県を含む各地方公共団体の出資額は以下のとおりである。

（単位：千円）

地方公共団体名	出資額
兵庫県	8,000
神戸市	2,000
姫路市	1,000
尼崎市	1,000
西宮市	1,000
芦屋市	1,000
伊丹市	1,000
合 計	15,000

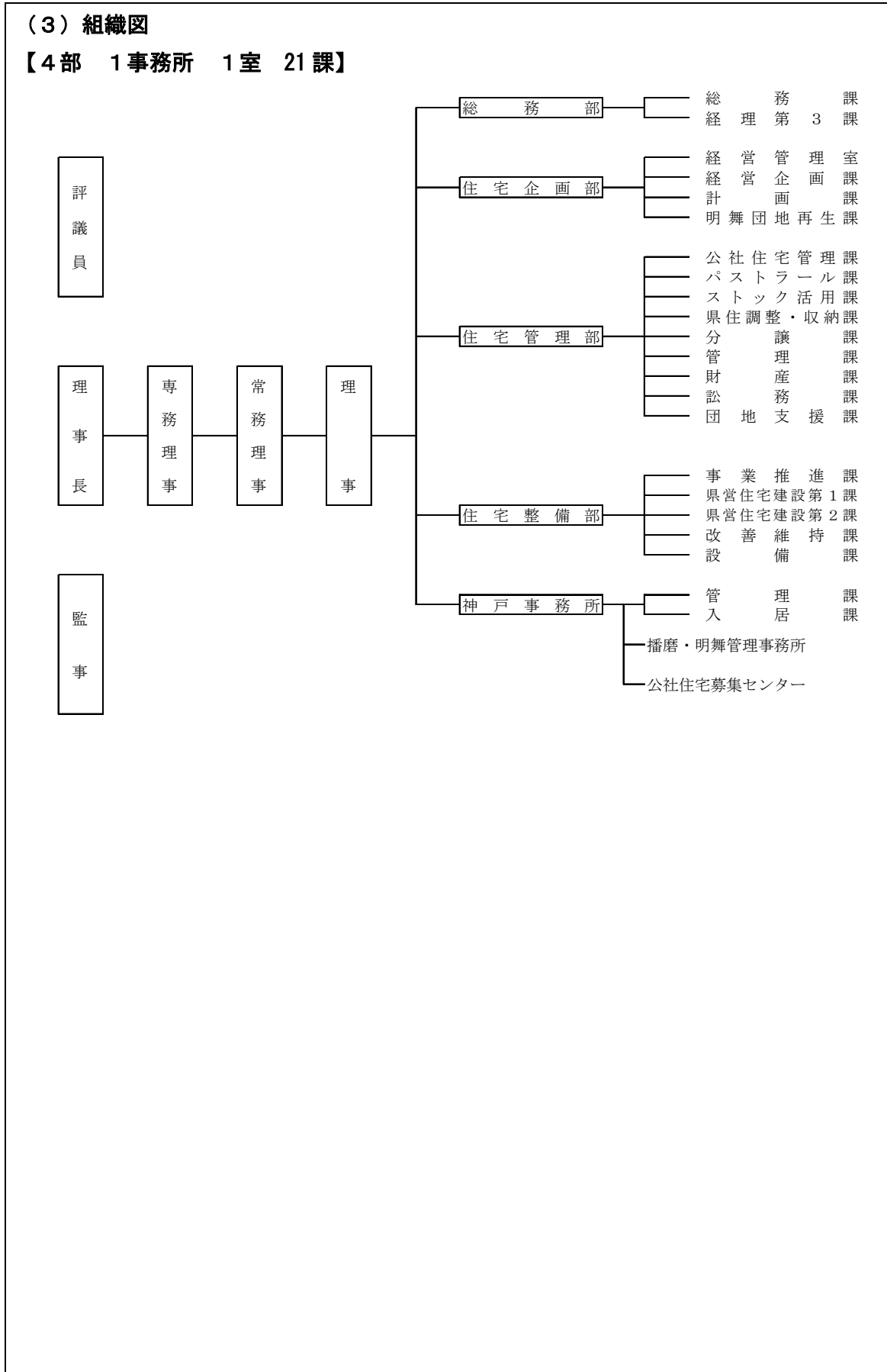
#### (2) 役員の状況

令和2年3月31日時点での兵庫県住宅供給公社の役員は、以下のとおりである。

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	福本 豊	平成31年4月1日	
専務理事	山下 孝文	平成30年4月1日	県県土整備部住宅参事併任
常務理事	黒川 朗	平成30年4月1日	県県土整備部参事
常務理事	藪本 和法	平成30年4月1日	県県土整備部参事
理 事	法田 尚己	平成31年4月1日	県企画県民部企画財政局長
監 事	北畑 伊久生	平成31年4月1日	
監 事	高島 利文	平成29年4月1日	県出納局長

(3) 組織図

【4部 1事務所 1室 21課】



(4) 職員数 (令和2年3月31日現在)

区分	役員	顧問	総務部	住宅企画部	住宅管理部	住宅整備部	神戸事務所	公社住宅募集センター		合計
								管理事務所	播磨・明舞	
役員	7 (2) ①③									7 (2) ①③
顧問		1 ①								1 ①
部長			1 (1)	1 ①	2 ①	1 (1)				5 (2) ②
事務所長							1			1
参事				1 ①						1 ①
副部長・室長 副所長等 主幹等				3 ②	6 ②	3 (3)	2 (1)	1	1	16 (4) ④
課長 専門員			4 (1)	4 ③	10 ⑤	4 (1)	3 (1)	1	1	27 (3) ⑧①
課長補佐					1 (1)	1 (1)	1			3 (2)
主査			6 (1)	6 ④	13 ⑥	13 (5)	1		1	40 (6) ⑩
主任				2 ②	4 (1) ②	2	1			9 (1) ④
一般職員				2 ②	3 ③	2 (2)				7 (2) ⑤
事務(技術)員 事務補助員 任期付職員			7	1	12	2	10	3	5	40
嘱託 (技術参与・技術嘱託含む)					7 ⑦	10 ⑩	6 ⑥	2 ②	4 ④	29 ②⑨
管理員							18 ⑱	5 ⑤	4 ④	27 ⑲
日々雇用職員					2 ②	1 ①	4 ④	2 ②		9 ⑨
令和元年度 合計	7 (2) ①③	1 ①	18 (3) ①	20 ⑮	60 (2) ⑮⑨	39 (13) ⑪	47 (2) ⑳	14 ⑨	16 ⑧	222 (22) ⑳①③⑤⑥⑨⑪
(参考) 令和2年度 合計	7 (1) ①③	1 ①	17 (3) ①	25 ⑮	55 (2) ⑮⑧	36 (13) ⑩	46 (1) ⑳	15 ⑩	16 ⑧	218 (20) ⑳①③⑤⑥⑦⑨⑪

(注1) ( ) は県派遣職員、◇は県併任職員、○は非常勤、□は公社住宅サービスへの派遣職員で、それぞれ内書で記載した。

(注2) 明舞団地再生課長(県職員)及び公営住宅課、住宅管理課の日々雇用等は含まない。

**(5) 決算状況**

兵庫県住宅供給公社の過去5年間の決算状況は、下表のとおりである。公社賃貸住宅等を始めとした賃貸住宅の管理戸数の減少により、事業収益は減少傾向にあるが、過去5年においては、全体として毎年2億円～3億円程度の当期純利益を計上している。

**【兵庫県住宅供給公社決算状況（平成27年度～令和元年度）】**

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	11,911,329	11,465,558	10,400,122	9,752,081	9,686,140
事業利益	334,921	642,834	754,637	942,016	828,173
当期純利益	214,946	226,739	264,478	384,241	374,989
純資産	5,107,233	5,333,972	5,598,451	5,982,692	6,357,681
総資産	115,293,886	112,810,046	110,772,600	109,986,411	109,494,784

また、兵庫県住宅供給公社は、県営住宅の指定管理者として県営住宅の管理業務を受託する他、県営住宅設計業務・修繕業務等の各種業務を県より受託している。これらの業務の収支状況は、兵庫県住宅供給公社の決算書では「受託会計」として区分経理されている。同公社の決算書から確認できる、県営住宅に関連する収支状況は以下のとおりである。

後述するとおり、県営住宅の指定管理者制度導入範囲の拡大や、県営住宅の用途廃止等に伴う管理戸数の減少等により県営住宅管理事業や指定管理者事業に係る収支は減少傾向にある。その一方、県営住宅の老朽化等に伴う建替工事、修繕工事、耐震化工事等が増加しており、当該工事に係る業務の受託が増加していることから、県営住宅受託工事事業に係る収支は増加傾向にある。兵庫県住宅供給公社は、県営住宅に関連する事業から毎年1億円強の利益（一般管理費控除前）を計上していることが分かる。

**【県営住宅関連損益（平成27年度～令和元年度）】**

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
県営住宅受託工事事業収益	844,108	1,277,495	1,070,207	1,296,943	1,423,086
県営住宅受託工事事業原価	786,000	1,223,034	1,000,294	1,224,904	1,357,849
<b>県営住宅受託工事事業利益</b>	<b>58,108</b>	<b>54,461</b>	<b>69,912</b>	<b>72,038</b>	<b>65,237</b>
県営住宅管理収益	1,155,667	803,395	818,236	824,689	807,015
県営住宅管理原価	1,142,045	790,043	805,000	811,783	793,842
<b>県営住宅管理利益</b>	<b>13,622</b>	<b>13,351</b>	<b>13,236</b>	<b>12,906</b>	<b>13,172</b>
指定管理者事業収益	1,879,233	1,861,877	1,897,233	1,235,027	1,050,991
指定管理者事業原価	1,809,913	1,788,017	1,840,659	1,196,687	1,009,674
<b>指定管理者事業利益</b>	<b>69,319</b>	<b>73,860</b>	<b>56,573</b>	<b>38,339</b>	<b>41,317</b>
県営住宅関連収益合計	3,879,010	3,942,768	3,785,677	3,356,660	3,281,093
県営住宅関連原価合計	3,737,959	3,801,094	3,645,954	3,233,375	3,161,365
<b>県営住宅関連利益合計</b>	<b>141,050</b>	<b>141,673</b>	<b>139,722</b>	<b>123,284</b>	<b>119,727</b>

(注) 上表の各利益は、一般管理費控除前の数値である。県営住宅に関連する事業も含めた受託会計全体では、毎年1億2千万円～1億5千万円程度の一般管理費が計上されており、一般管理費を控除した後の事業利益は30万円～3百万円程度となる。

## IV. 県営住宅の指定管理者

### 1. 導入経緯

平成15年度の地方自治法の一部改正により、公の施設の管理に関する制度が見直され、従来の管理委託制度に代わり、「指定管理者制度」が創設された。公営住宅の管理については、入居者の募集、収入審査及び修繕などについて、民間事業者を含む法人その他の団体が、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた場合には、管理を行うことができることとなった。県の県営住宅については、平成17年度以前は兵庫県住宅供給公社に対する管理委託が行われていたが、上記の改正を受け、平成18年度より指定管理者制度を導入している。この点については、県条例第70条に規定されている。

#### 公の施設の指定管理者制度への移行について

##### 1 趣旨

平成15年度の地方自治法改正により、公の施設の管理運営を県以外に委ねる場合について、従来の「管理委託方式」が廃止され「指定管理者制度」に移行したことに伴い、経過措置期限（平成18年9月1日）までに円滑な制度移行を図る。

##### 2 移行対象施設

85施設＋県営住宅507団地

##### 3 基本的考え方

- (1) 公の施設は、それぞれの設置目的に沿って広く県民に安定的なサービスを提供する役割を持っており、公の施設としての公共性、利用の公平性、運営の安定性の確保を図ることが原則。
- (2) 上記(1)の原則を踏まえた上で、民間事業者のノウハウを活用することにより、より効率的で県民サービスの向上につながる質の高い管理運営が期待できる場合については、公募により指定管理者を選定。

##### 4 指定管理者の選定方法

###### (1) 公募を実施（予定）する施設（33施設＋県営住宅507団地）

公の施設としての公共性、利用の公平性、運営の安定性の確保に支障がなく、民間事業者のノウハウを活用することにより、効率的で質の高い管理運営が期待できる施設は、原則公募。

公募の結果、民間事業者の参入がなかった場合は、現行管理受託者を選定。

###### (2) 現行の管理受託者を指名する施設（42施設）

- ① 管理運営にあたり県行政との一体性が必要とされる施設。
- ② 高度な専門的知識の蓄積・活用等が必要とされる施設。
- ③ 施設の設置目的に沿って関係団体等との利用調整や密接な連携を必要とする施設。
- ④ 隣接施設との一体的な管理運営や近傍市町立施設との密接な連携等により効果的な管理運営が図られる施設。
- ⑤ 地域住民が管理運営に主体的に参画している施設。

###### (3) 設置・管理のあり方を検討する施設（10施設）

知的障害者援護施設等、先導的な管理運営を行っている施設については、現行管理受託者を指名し、今後、現行管理受託者の主体的な運営によるサービスの提供等、設置・管理のあり方を検討。

##### 5 制度移行時期等

- (1) 制度移行時期は、平成18年4月。

- (2) 指定期間は、原則3年（社会情勢の変化や技術革新・新しいノウハウの開発の可能性、事業者の新規参入機会の確保等を勘案）。
- (3) 公募を実施する施設については、公募実施に向けた課題解決や条件整備に必要とされる期間にも配慮し、段階的に対象を拡大。

<b>公募実施（予定）施設</b>	<b>: 33施設 + 県営住宅 507団地</b>
平成17年度公募	: 3施設 + 県営住宅 18団地
平成18年度以降公募	: 30施設 + 県営住宅 489団地
〔今後5年以内〕	〔: 19施設 + 県営住宅〕
〔条件が整ったものから順次〕	〔: 11施設 + 県営住宅〕

※平成18年度以降に公募を予定する施設については、公募実施までの間、現行管理受託者を指名。

**【県条例（一部抜粋）】**

（管理）

第70条 知事は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により、県営住宅及び共同施設の管理を指定管理者（同項に規定する指定管理者をいう。以下同じ。）に行わせることができる。

**2. 指定管理者導入状況**

県営住宅の指定管理者の導入状況は、下表のとおりである。平成18年度に神戸市西区及び明舞団地において公募による指定管理者制度を導入し、その後、順次公募地区を拡大している。公募地区の指定期間は、導入当初は試行的に3年間としていたが、現在では5年間としている。

なお、平成30年度～令和2年度の西区・明舞地区を除く神戸地区、北・西播磨及び3たん地区（但馬地区、丹波地区、淡路地区）については、兵庫県住宅供給公社を特命で指定している。



【県営住宅の指定管理者導入状況】

地域(市・区・町)	～平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	現指定管理期間
神戸(西区、明舞団地を除く)		← 公社 →				公社			公社			公社			公社	平成30年4月1日～ 令和3年3月31日
3たん(但馬・丹波・淡路)		← 公社 →				公社			公社			公社			公社	平成30年4月1日～ 令和3年3月31日
西脇市、三木市、小野市、加東市、加西市、多可町		← 公社 →				公社			公社			公社			公社	平成30年4月1日～ 令和3年3月31日
相生市、たつの市、赤穂市、太子町、上郡町、佐用町、宍粟市		← 公社 →				公社			公社			公社			公社	平成30年4月1日～ 令和3年3月31日
神戸市西区・明舞団地		← ジークレフ →				ジークレフ						東急			ジークレフ	平成31年4月1日～ 令和6年3月31日
阪神南(尼崎市、西宮市、芦屋市)	公社	← 公社 →				公社			公社			公社			東急	平成30年4月1日～ 令和5年3月31日
阪神北(伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町)		← 公社 →				ジークレフ						東急			東急	平成31年4月1日～ 令和6年3月31日
東播磨 旧 A(明石市、稲美町、播磨町)		← 公社 →				公社			ジークレフ						ジークレフ	平成29年4月1日～ 令和4年3月31日
旧 B(加古川市、高砂市)		← 公社 →				公社			ジークレフ							
中播磨(姫路市、神河町、市川町、福崎町)		← 公社 →				公社サービス						公社サービス			公社サービス	平成31年4月1日～ 令和6年3月31日
上記のうち借上住宅 (平成30年度より阪神南を除く)		← 公社 →				公社			公社			公社			公社	平成30年4月1日～ 令和3年3月31日

(※) ジークレフ：神鋼不動産ジークレフサービス(株)      公社サービス：(株)兵庫県公社住宅サービス      東急：(株)東急コミュニティー  
公社：兵庫県住宅供給公社

### 3. 県と指定管理者の主な役割分担

県と指定管理者の役割分担は、下表のとおりである。入居者の決定や家賃の決定など、法において事業主体が実施することとされている事務については県が実施し、それ以外の事務を指定管理者が実施することとされている。

#### 【県と指定管理者の主な役割分担】

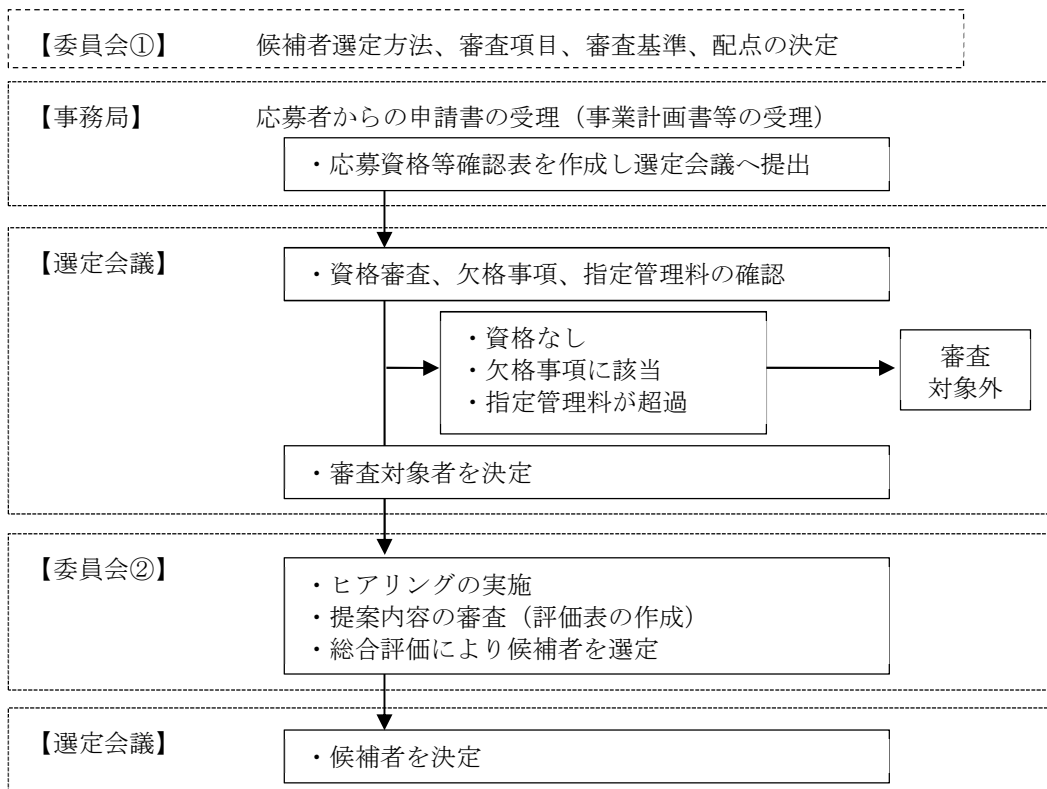
	県	指定管理者
総括事務	①予算、決算、議会对応 ②条例、規則の規定改廃 ③国庫補助事務 ④行政財産目的外使用の許可	
募集・入居事務	①募集計画及び方針決定 ②入居決定	①募集計画案の作成 ②募集案内書・申込書等の窓口での配布 ③申込窓口としての受付、対応等 ④入居審査事務 ⑤建替等の場合の入居説明会の開催 ⑥事業等に伴う入居者の移転支援 ⑦退去時の補修確認・補修指示 ⑧退去時の鍵の取り替え
家賃事務	①家賃の決定 ②入居者の収入調査に係る方針決定 ③家賃減免に係る方針決定 ④収入超過者及び高額所得者の確認 ⑤家賃減免・徴収猶予の決定	①収入調査、収入超過者に係る事務
収納・滞納整理事務	①家賃の調定、還付 ②滞納者等訴訟事務 ア知事催告、許可取消、訴訟提起等 イ強制執行申し立てに係る公判出席・立会	①納入通知書の配布 ②納入通知書の再発行、即納書による収納業務 ③敷金・家賃等の徴収猶予及び減免事務 ④滞納督促事務 ア納付督促・指導 イ家賃減免申請・分割納付の指導 ウ悪質滞納者の上申
維持・補修事務	①維持、補修に係る方針決定等 ②大規模修繕の実施	①一般・緊急修繕工事 ②空家補修工事 ③防火管理業務 ④消防設備点検業務 ⑤火災及び天災等の被災者対応 ⑥火災及び天災等の災害復旧工事 ⑦建築物定期点検業務
一般管理事務	①入居の承継承認、同居承認等	①承継・同居・住宅交換の申請受付 ②内容審査 ③許可証交付 ④単身高齢者の巡回
駐車場事務	①利用料金の承認	①駐車場の管理 ②利用料金案の検討 ③利用料金の決定、徴収 ④滞納督促

#### 4. 指定管理者選定、契約及び評価

##### (1) 候補者選定までの流れ

- ① **県営住宅指定管理者候補者選定委員会**（以下、本項では「委員会」という。）は、候補者選定方法、審査項目、審査基準、配点を決定する。
- ② 県土整備部住宅建築局住宅管理課（以下、本項では「事務局」という。）は、応募法人から申請書が提出された後、速やかに応募資格等の確認を行い、「応募資格等確認表」を作成し、**県営住宅指定管理者候補者選定会議**（以下、本項では「選定会議」という。）に提出する。（※「選定会議」は、県まちづくり部長、住宅参事、総務課長、公営住宅課長及び住宅管理課長の5名で構成。まちづくり部長が議長を務める。）
- ③ 選定会議は、応募資格等を確認して審査対象者を決定する。事務局は、提案内容の審査に必要な書類を委員会に提出する。
- ④ 委員会は、提案内容の確認のためのヒアリングを実施し、ヒアリング実施後速やかに「評価表」を作成するとともに提案された指定管理料をもとに総合評価を行い、候補者を選定し、選定会議に提出する。
- ⑤ 選定会議は、委員会による評価に基づき候補者を決定する。

##### 【候補者選定までの事務処理の流れ】



**(2) 県営住宅指定管理者候補者選定委員会**

県営住宅の指定管理者の選定に際しては、上記のとおり委員会が設置される。当該委員会は、選定の都度設置されるものであり、常設の委員会ではない。委員会は、県営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱を制定の上、設置される。委員については、要綱の別表に明記されている。また、上記要綱の制定にあわせて、委員への謝金等の支給のため、県営住宅指定管理者候補者選定委員会謝金等支給要領が制定される。平成30年度中に実施された西区・明舞地区、阪神北地区及び中播磨地区に係る令和元年度～令和5年度の指定管理者の選定に際して、以下の5名が委員会の委員に選任されている。

**【県営住宅指定管理者選定委員会委員名簿】**

氏名	主な役職	備考
小森 星児	神戸商科大学名誉教授	兵庫県住宅審議会 会長
野崎 隆一	(株)遊空間工房代表取締役	兵庫県住宅審議会 委員
柴田 眞里	弁護士	兵庫県住宅審議会 委員
宇田 名保美	中小企業診断士	
山下 孝文	兵庫県県土整備部住宅参事	

**【県営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱】****(目的)**

第1条 県営住宅の指定管理者の選定に際して、専門的視点から意見を聴することを目的として、県営住宅指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

**(所掌事務)**

第2条 委員会は、指定管理者申請者の申請書について、指定管理者募集要項に定める評価の基準により評価し、結果を県に報告する。

**(組織)**

第3条 委員会は、別表に掲げる5人の委員をもって組織する。

- 2 委員会には委員長を置く。
- 3 委員長は、委員の互選によって定める。
- 4 委員長は、委員会を総括する。
- 5 委員長は、必要があると認めるときには、審査の専門的事項に関し、別表に掲げる者以外の意見等を聴くことができる。

**(会議)**

第4条 委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員会の議長は委員長が務める。
- 3 会議は、委員の過半数の出席がなければ開催することができない。
- 4 議事は、出席委員の過半数をもって決するものとし、可否同数の場合は、委員長の決するところによる。

**(委員の責務)**

第5条 委員は、公正、公平に審査を行わなければならない。審査対象の県営住宅について、指定管理者の指定を受けようとする者の事業計画等の作成に関与してはならない。

2 委員は、審査の過程において知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後もまた、同様とする。

(謝金)

第6条 委員が委員会の職務を行うために、会議その他の委員会の職務に従事したときは、別に定めるところにより謝金を支給する。

(旅費)

第7条 委員が委員会の職務を行うために、会議に出席し又は旅行したときは、別に定めるところにより旅費を支給する。

(事務局)

第8条 委員会の庶務は県土整備部住宅建築局住宅管理課において処理する。

(雑則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、別に定める。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年7月24日から施行する。

(執行)

2 この要綱は、平成31年3月31日限り、その効力を失う。

(招集の特例)

3 この要綱の施行の日以後最初に開かれる委員会は、第4条第1項の規定にかかわらず、まちづくり部長が招集する。

別表

県営住宅指定管理者選定委員会委員名簿

氏名	主な役職	備考
小森 星児	神戸商科大学名誉教授	兵庫県住宅審議会 会長
野崎 隆一	(株)遊空間工房代表取締役	兵庫県住宅審議会 委員
柴田 眞里	弁護士	兵庫県住宅審議会 委員
宇田 名保美	中小企業診断士	
山下 孝文	兵庫県県土整備部住宅参事	

(順不同、敬称略)

### (3) 契約

県は、選定された指定管理者との間で、初めに「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」を締結する。基本協定書では、管理の基本方針、指定期間、業務範囲、実施体制等が定められている。次に、指定期間の各年度初めに、「兵庫県営住宅指定管理者年度協定書」を締結する。年度協定書では、基本協定書に基づく実施計画書、指定管理業務実施の対価としての指定管理料等が定められている。その後、業務の実施状況により、指定管理料を変更する必要がある場合には、『「兵庫県営住宅の管理に関する年度協定」の一部変更協定書」を締結する。

**(4) 評価**

県は、県営住宅の指定管理者の業務実施状況を確認するために、各指定管理者から四半期ごとに「指定管理者モニタリング調査」資料の提出を受けるとともに、平成19年3月に策定した「指定管理者制度導入施設の管理運営評価に係るガイドライン」に基づき、指定管理者による自己評価、施設所管課による総合評価を行っている。また、公募施設については、指定期間終了後、県営住宅指定管理者候補者選定委員会による指定期間全般にわたる評価が行われている。

**5. 指定管理料**

各地区の指定管理料の推移は、下表のとおりである。平成30年度については、複数の地区において、台風等の災害により被害を受けた県営住宅の修繕等が数多く発生し、変更契約により指定管理料を増額したため、指定管理料が多額となっているが、それ以外の年度については概ね30億円～31億円で推移している。

**【指定管理料の推移】**

<西区明舞>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	354,175,899	355,101,019	353,895,059	352,606,499	354,159,379	350,589,352
変更契約額	360,080,625	382,905,998	379,825,045	372,002,976	417,387,158	310,475,733
精算額	336,390,625	382,905,998	379,825,045	349,857,976	398,332,158	308,900,733
管理戸数	6,546	6,473	6,465	6,516	6,339	6,179

<阪神南>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	—	—	—	—	490,374,067	494,231,623
変更契約額	—	—	—	—	788,338,326	641,691,443
精算額	—	—	—	—	753,833,326	641,691,443
管理戸数	—	—	—	—	8,848	8,599

<阪神北>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	371,038,176	367,968,291	369,070,301	370,518,657	366,708,851	363,427,554
変更契約額	379,904,316	396,045,608	382,707,847	387,963,134	420,016,479	385,107,689
精算額	355,699,316	393,985,608	382,707,847	386,933,134	418,986,479	380,382,689
管理戸数	6,680	6,682	6,804	6,657	6,452	6,498

<中播磨>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	342,514,286	343,005,430	341,989,270	341,006,982	339,940,014	350,370,371
変更契約額	344,381,866	344,979,229	360,436,673	362,565,517	341,147,136	349,876,580
精算額	326,871,886	338,970,658	358,376,673	362,050,517	330,332,136	349,876,580
管理戸数	5,809	5,781	5,806	5,703	5,805	5,664

<東播磨>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額(A)	232,405,715	232,405,715	232,405,715	503,067,000	502,926,275	512,000,688
変更契約額(A)	258,498,306	265,436,659	241,475,439	520,274,503	586,810,686	502,252,672
精算額(A)	258,498,306	265,436,659	241,475,439	489,889,503	559,515,686	491,752,672
契約額(B)	277,035,428	277,035,428	277,035,428	—	—	—
変更契約額(B)	280,766,428	279,497,490	277,259,828	—	—	—
精算額(B)	280,766,428	279,497,490	277,259,828	—	—	—
管理戸数(A)	4,622	4,622	4,622	9,899	9,891	9,876
管理戸数(B)	5,282	5,282	5,282	—	—	—

(※) 平成29年度よりA・Bを統合

<兵庫県住宅供給公社>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	1,381,883,000	1,571,354,000	1,372,978,000	1,439,876,000	860,909,000	870,183,000
変更契約額	1,632,573,000	1,596,349,207	1,571,404,609	1,565,546,879	1,140,010,237	898,667,842
精算額	1,632,573,000	1,530,944,207	1,512,179,609	1,553,186,879	1,073,575,237	898,667,842
管理戸数	24,061	23,845	23,705	23,356	14,332	13,960

(※) 平成30年度から阪神南地区は除く

<全地区>

(単位：円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
契約額	2,959,052,504	3,146,869,883	2,947,373,773	3,007,075,138	2,915,017,586	2,940,802,588
変更契約額	3,256,204,541	3,265,214,191	3,213,109,441	3,208,353,009	3,693,710,022	3,088,071,959
精算額	3,190,799,561	3,191,740,620	3,151,824,441	3,141,918,009	3,534,575,022	3,071,271,959
管理戸数	53,000	52,685	52,684	52,131	51,667	50,776

(※) 変更契約の主な理由は、火災、災害等による修繕費の増加によるものである。

(※) 精算の主な理由は、空家補修にかかる精算によるものである。



## V. 県営住宅管理事務

この項目では、県営住宅に係る管理事務について記載するが、事務が多岐にわたることから、主要な事務の概要についてのみ記載することとしている。また、基本的に、普通県営住宅（県条例第2条第2号）に係る事務を対象としている。

### 1. 募集

#### (1) 募集形態

県営住宅の募集は、**定時募集、常時募集、市町での受付募集**の3つの形態がある。

##### ① 定時募集

神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市等の**県内の主要な15市町に所在する県営住宅について、原則として毎月募集**を行っている。入居希望者は、県民局、市・区役所、町役場、指定管理者各事務所等で配布されている「兵庫県営住宅入居申込案内書」と「募集住宅一覧表」（毎月発行）に挟み込んでいる入居申込書又は県のHPで入手可能な入居申込書を希望する住宅を管轄する地域の申込事務所に送付し、**原則として、抽選により入居者が決定**される。当選者の入居時期は、書類審査や入居に向けた修繕等が必要となるため、概ね募集月の3ヶ月後の月末頃となる。

令和元年度における募集状況は以下のとおりである。

募集月	募集（申込）期間	抽選日	入居目安時期
4月	4月22日（月）～26日（金）	5月15日（水）	7月末頃
5月	5月27日（月）～31日（金）	6月12日（水）	8月末頃
6月	6月24日（月）～28日（金）	7月10日（水）	9月末頃
7月	7月29日（月）～8月2日（金）	8月14日（水）	10月末頃
8月	8月26日（月）～8月30日（金）	9月11日（水）	11月末頃
9月	9月20日（金）～9月27日（金）	10月9日（水）	12月末頃
10月	10月28日（月）～11月1日（金）	11月13日（水）	1月末頃
11月	11月25日（月）～11月29日（金）	12月11日（水）	2月末頃
12月	12月23日（月）～12月27日（金）	1月15日（水）	3月末頃
1月	1月27日（月）～31日（金）	2月12日（水）	4月末頃
2月	2月21日（金）～28日（金）	3月11日（水）	5月末頃
3月	3月23日（月）～27日（金）	4月8日（水）	6月末頃

## ② 常時募集

空室のある一部の住宅については、**先着順に入居申込**を受け付けている。なお、毎月の募集と重複申込をした場合には、双方の入居資格を失うこととなる。

## ③ 市町受付募集

北播磨、中播磨（姫路市を除く）、西播磨、但馬、丹波、淡路地区に所在する県営住宅については、**各市町で受付募集**を実施している。

**(2) 募集方法**

## ① 法の取扱い

法第22条では、公営住宅の入居者を原則として**公募**しなければならないとしている。

**【法（一部抜粋）】**

第22条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、**公営住宅の入居者を公募しなければならない。**

## ② 県の取扱い

県条例第4条では、「新聞」「テレビジョン」「県の庁舎その他適当な場所における掲示」「県の広報紙」のうち、**2以上の方法によって公募**すると定められている。

**【県条例（一部抜粋）】**

第4条 知事は、次条に規定する場合を除くほか、県営住宅（改良県営住宅を除く。以下この条、次条、第12条、第15条、第57条から第60条まで、第62条及び第63条において同じ。）の**入居者を次に掲げる方法のうち2以上の方法によって公募するものとする。**

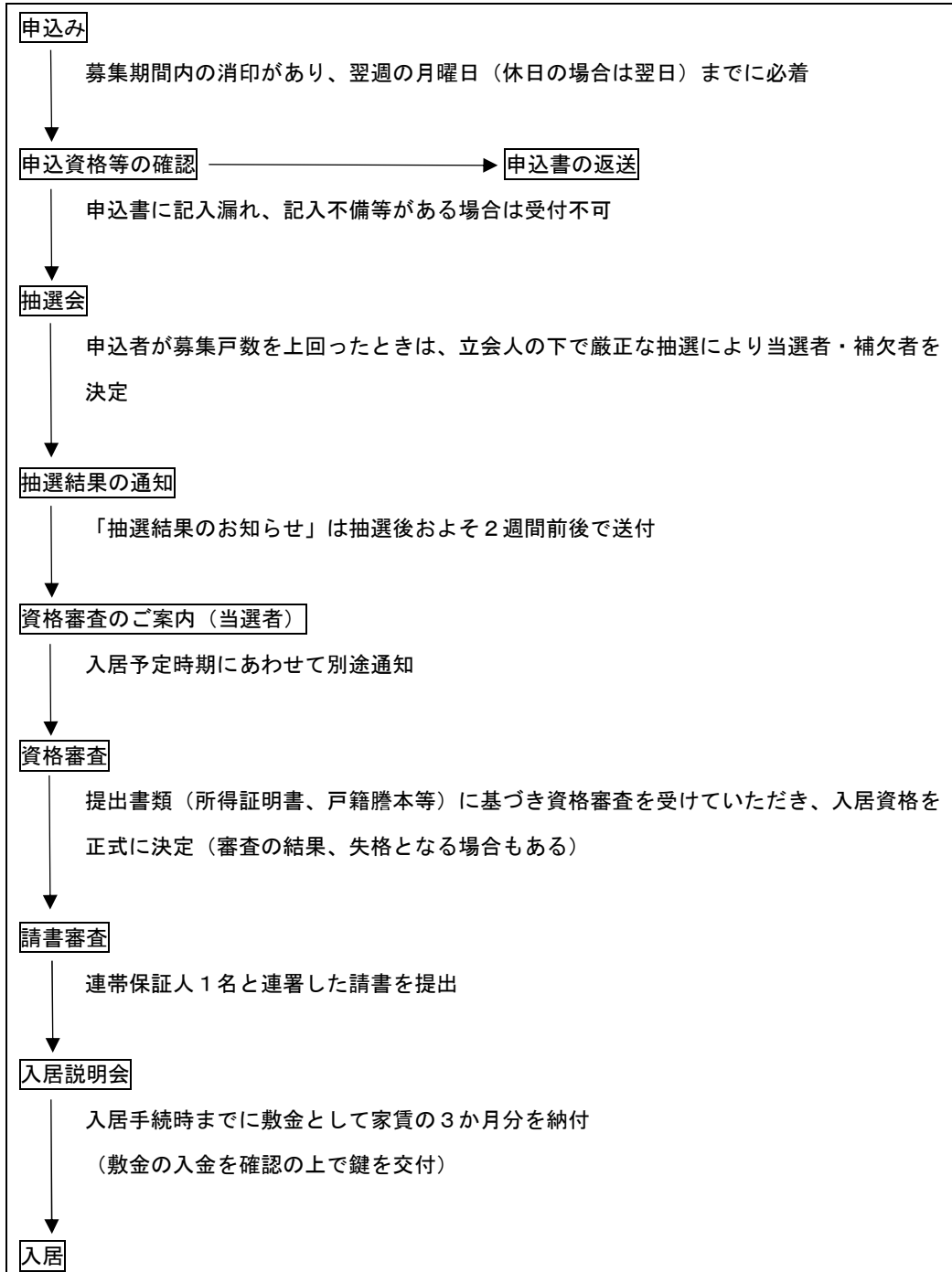
- (1) 新聞
- (2) テレビジョン
- (3) 県の庁舎その他適当な場所における掲示
- (4) 県の広報紙

2 前項の規定による公募に当たっては、知事は、当該県営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者の資格、入居の申込方法、入居者の選考方法及び入居時期その他必要な事項を公示するものとする。

## 2. 申込から入居まで

### (1) 募集対象住戸の申込から入居までの流れ

県営住宅に係る募集対象住戸の申込から入居までの流れの概要は、以下のとおりである。



(※) 兵庫県営住宅入居申込案内書に記載されている内容を包括外部監査人が加工して作成

## (2) 入居者資格

### ① 法の取扱い

公営住宅は、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ものであるため、入居者資格について、法は「**入居収入基準**」と「**住宅困窮要件**」の2つを定めている。「入居収入基準」は、月収259,000円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収158,000円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定するとされており、「住宅困窮要件」は、現に住宅に困窮していることが明らかであることとされている。

### 【法（一部抜粋）】

（入居者資格）

第23条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 1 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。
  - イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
  - ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
- 2 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

### 【法施行令（一部抜粋）】

（入居者資格）

- 第6条 法第23条第1号イに規定する政令で定める金額は、259,000円とする。
- 2 法第23条第1号ロに規定する政令で定める金額は、158,000円とする。

### ② 県の取扱い

県は、県条例第7条において、普通県営住宅の入居者の資格を定めており、法が要求する**入居収入基準**、**住宅困窮要件**に加えて、**在住在勤要件**、**同居親族要件**及び**暴力団員でないこと**の3つを規定している。また、入居収入基準については、**本来階層の入居収入基準を158,000円**、**裁量階層の入居収入基準を214,000円又は259,000円**としている。

また、「兵庫県営住宅入居申込案内書」では、上記の他、入居許可日から14日以内に申込書記載の家族全員が入居できる方という条件を申込資格として追加している。

**【県条例（一部抜粋）】**

（入居者の資格）

第7条 普通県営住宅に入居することができる者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- (1) **現に県内に住所又は勤務場所を有する者**であること。
- (2) **現に同居し、又は同居しようとする親族**（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下「同居親族」という。）**があること**。ただし、次に掲げる者（身体上又は精神上著しく障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。）にあつては、この限りでない。
  - ア 60歳以上の者
  - イ 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの
  - ウ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの
  - エ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
  - オ 障害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（平成17年法律第123号）第4条第1項に規定する政令で定める特殊の疾病による障害により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける者で18歳以上であるものその他これに類する者として知事が別に定めるもの
  - カ 生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者
  - キ 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第14条第1項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成19年法律第127号）附則第4条第1項に規定する支援給付及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成25年法律第106号）附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた同法による改正前の中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律第14条第1項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
  - ク 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
  - ケ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
  - コ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号。以下「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に規定する被害者又は配偶者暴力防止等法第28条の2に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者で（ア）又は（イ）のいずれかに該当するもの
    - （ア）配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号（配偶者暴力防止等法第28条の2において準用する場合を含む。）の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条（配偶者暴力防止等法第28条の2において準用する場合を含む。）の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
    - （イ）配偶者暴力防止等法第10条第1項（配偶者暴力防止等法第28条の2において準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していない者
  - サ 犯罪被害者等基本法（平成16年法律第161号）第2条第1項に規定する犯罪等により現に居住する住宅に引き続き居住することが困難となったことが明らかである者
- (3) **その者の収入が入居の申込みをした日においてアからエまでに掲げる場合に**応じ、それぞれ**アからエまでに掲げる金額を超えないこと**。
  - ア 入居者が（ア）又は（イ）に該当する場合 **259,000円**
    - （ア）同居者に中学校を卒業するまでの者がある場合
    - （イ）入居者及びその配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある

者を含む。以下この号において同じ。)又は婚姻の予約者の年齢の合計が80歳未満であって、入居者及びその配偶者については、婚姻の届出の日(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある場合にあつては、これに相当する日として知事が別に定める日)から2年以内である場合

- イ 入居者が(ア)から(カ)までのいずれかに該当する場合 **214,000円**  
 (ア)入居者又は同居者に障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるものがある場合  
 (イ)入居者又は同居者に前号ウからオまで又はキからサまでのいずれかに該当する者がある場合  
 (ウ)入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合  
 (エ)入居者及びその配偶者又は婚姻の予約者の年齢の合計が80歳未満である場合  
 (オ)配偶者のない者であり、かつ、同居者に扶養親族である20歳未満の子がある場合  
 (カ)同居者に扶養親族である18歳未満の子が3人以上ある場合
- ウ 公営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚(じん)災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において県が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 214,000円(当該災害発生の日から3年を経過した後は158,000円)
- エ アからウまでに掲げる場合以外の場合 **158,000円**
- (4) **現に住宅に困窮していることが明らか**な者であること。  
 (5) その者又は同居親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「**暴力団員**」という。)でないこと。

### (3) 選考

#### ① 法の取扱い

法第25条第1項において、申込者が募集戸数を超えた場合には、住宅に困窮する実情を調査した上で、公正な方法で選考して入居者を決定することを定めている。

#### 【法(一部抜粋)】

(入居者の選考等)  
 第25条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。  
 (略)

#### ② 県の取扱い

県は、条例第12条において、申込者が募集戸数を超えた場合には、住宅に困窮する実情を調査した上で、入居者を決定するとしているが、同第13条において、申込者が募集戸数を著しく超える場合には、**公開抽選**によって入居させるべき戸数の1.3倍以上に相当する者を抽出し、その者について、公開抽選によって定めた順位に従い、住宅に困窮する実情を調査して、入居者を決定すると

している。また、その際、入居補欠者もあわせて選考する。なお、県施行規則第5条において、**公開抽選の際には、申込者の内、2名以上の者を立ち合わせる**こととしている。

その上で、当選者より所得証明書等の書類の提出を受け、資格審査及び請書審査を実施する。そして、入居が許可された者については、3か月の家賃に相当する敷金を納付することで鍵が交付され、県営住宅に入居することになる。

### 【県条例（一部抜粋）】

(入居者の選考等)

第12条 知事は、前条第1項の規定により入居の申込みをした者の数が入居させるべき県営住宅の戸数を超えるときは、当該申込みをした者について、普通県営住宅にあっては住宅に困窮する実情を調査して、次の各号のいずれかに該当する者の中から選考して、特別賃貸県営住宅にあっては抽せんその他公正な方法により選考して、その入居者を決定するものとする。

- (1)住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- (2)他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- (3)住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- (4)正当な理由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき理由に基づく場合を除く。）
- (5)住宅がな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者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- (6)前各号に該当する者のほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者

(普通県営住宅の入居者の抽せん)

第13条 知事は、前条の規定にかかわらず、第11条第1項の規定により入居の申込みをした者の数が入居させるべき普通県営住宅の戸数を著しく超えるときは、**公開抽せん**によって入居させるべき普通県営住宅の戸数の1.3倍以上に相当する者を抽出し、その者について、公開抽せんによって定めた順位に従い、住宅に困窮する実情を調査して、前条各号のいずれかに該当する者の中から選考して、当該普通県営住宅の入居者を決定するものとする。

(略)

(入居補欠者)

第15条 知事は、前3条の規定により入居者を選考する場合において、入居者に決定された者のほかに入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を県営住宅入居補欠者名簿に登録し、当該入居者に決定された者が入居を辞退し、若しくは入居の許可を取り消されたとき、又は当該入居補欠者の入居の申込みに係る県営住宅若しくはその付近の県営住宅が明け渡されたときは、当該入居順位に従い、当該入居補欠者を当該県営住宅の入居者に決定するものとする。

2 前項の規定による登録の有効期間は、登録の日から1年とする。

### 【県施行規則（一部抜粋）】

(公開抽せんの立会い)

第5条 条例第13条に規定する**公開抽せん**には、**入居の申込みをした者のうち2名以上の者を立ち合わせる**ものとする。

### 3. 収入申告

#### (1) 概要

##### ① 法の取扱い

法第16条第1項において、**毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき決定**するとし、公営住宅の入居者は、収入申告を実施することが求められている。これは、公営住宅入居時に入居資格の審査が行われているが、入居者資格は、入居後も継続して充足していることが求められるものであり、それを確認することが主たる目的と言える。収入申告の方法については、法施行規則第7条に規定している。

なお、申告がなかった場合には、近傍同種の家賃が課されることとなる。

#### 【法（一部抜粋）】

(家賃の決定)

第16条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該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（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第34条の規定による報告の請求を行ったにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(略)

#### 【法施行規則（一部抜粋）】

(収入申告の方法)

第7条 法第16条第1項に規定する入居者からの収入の申告は、次に掲げる事項を記載した書面を提出して行わなければならない。

- 1 当該入居者に係る収入
- 2 当該入居者又は同居者が法第23条第1号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨
- 2 入居者は、当該入居者及び同居者の公営住宅法施行令（以下「令」という。）第1条第3号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、それぞれ当該各号に規定する書類を、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示しなければならない。ただし、事業主体が行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第9条第2項の規定に基づく条例の規定によりこれらの書類（前項の規定により提出する書面を除く。）と同一の内容を含む特定個人情報（同法第2条第8項に規定する特定個人情報をいう。以下この項において同じ。）を利用することができるとき、又は同法第22条第1項の規定により当該書類と同一の内容を含む特定個人情報の提供を受けるときは、当該内容が記載された書類は、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示することを要しない。
  - 1 令第1条第3号イからトまでに規定する額を控除する場合 当該控除の対象者に該当する旨を証する書類
  - 2 前項第2号に該当する場合 当該入居者又は同居者が法第23条第1号イに規定する条例で定める場合に該当する旨を証する書類



## ② 県の取扱い

県は、県条例第22条及び県施行規則第16条において、**入居者に対して、毎年度、知事に対して、収入を申告**することを定めている。

### 【県条例（一部抜粋）】

(収入の申告等)

第22条 **普通県営住宅の入居者は、毎年度、知事に対し、収入を申告しなければならない。**

2 前項の規定による収入の申告は、省令第7条に規定する方法によるものとする。

3 知事は、第1項の規定による収入の申告に基づき収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の規定による認定に対し、規則で定めるところにより、知事に意見を述べることができる。この場合において、知事は、当該意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは、当該認定を更正するものとする。

### 【県施行規則（一部抜粋）】

(収入の申告)

第16条 条例第22条第1項の規定により収入を申告しようとする者は、様式第8号の収入申告（収入状況報告）書を知事に提出しなければならない。

## (2) 収入申告事務

県は、収入申告事務の実施に当たり、県営住宅の入居者に対して「**収入申告の手引き**」、「**収入申告書**」を配布する。配布時期や提出期限は条例上定められていないが、「指定管理者が実施する兵庫県営住宅入居者収入認定並びに収入超過者及び高額所得者の認定等に係る事務処理要領」において、6月30日までに収入申告（収入状況報告）書を配布し、7月31日までに回収することが規定されている。令和元年度の「収入申告の手引き」は令和元年6月22日付の書類となっており、提出期限は令和元年7月25日とされている。収入申告の際には、前年の収入を記載した所得証明書が提出されることとなるが、所得証明書は概ね毎年6月頃に発行可能となるため、発行可能となる時期とあわせて収入申告の事務を実施しているものと考えられる。

県は、入居者から世帯全員の所得証明書等の必要書類、収入申告書の提出を受け、収入の額を認定し翌年度の家賃を決定する。

提出期限：令和元年7月25日（木）

令和元年6月22日

## 収入申告の手引き

兵庫県県土整備部住宅建築局  
住宅管理課

この収入申告は、令和2年度（令和2年4月～令和3年3月）のあなたの家賃を決めるためにおこないます。

収入申告をされない場合は、近傍の類似する住宅の家賃額（民間家賃並みの額）になります。

### お知らせ

兵庫県営住宅におけるマイナンバーを介した情報連携について、現時点で、県が必要としている情報が国から開示されていないことから、今年度の収入申告においても、従来通り書面による課税証明書の提出が必要となります。ご不便をおかけしますがご了承ください。

収入申告書の太枠内の事項についてすべて記入のうえ押印し、世帯の方全員の「課税証明書」（年間総所得金額等及び控除内容等がわかるもの。）等必要書類を添えて、同封の返信用封筒に入れて、期限内に管轄の事務所に届くように郵送してください。

詳しくは次のページ以降をお読みください。

### 1 収入申告書の記入について

収入申告書は同封の用紙を使用してください。

**記入例**を参考に太枠内の事項についてすべて記入のうえ、押印してください。

※ 太枠内の世帯全員の氏名、生年月日、続柄等に誤りがあれば訂正してください。

### 2 添付書類について

世帯全員の方で以下に当てはまる方について、次の書類が必要です。

- 令和元年10月1日現在、16歳以上の方は、収入の有無にかかわらず、必ず提出してください。
- 平成28年度より、収入申告書に個人番号（マイナンバー）の記入欄を設けています。県営住宅とマイナンバーの関わり、マイナンバーの登録に際して必要な書類等については、「7 マイナンバー制度の導入及びマイナンバーの登録」をご覧ください。

### 「令和元年度 課税証明書」（原本に限る）

\*平成30年分の年間総所得金額等及び控除の内容等が確認できるもの。

※各市町で証明書の名称が異なりますので、窓口にて確認をお願いします。

平成31年1月1日現在の住所地の市（区）役所・町役場の市町税担当課で証明を受けてください。  
平日業務時間と併せて、他の機関等で証明書の受け取りが可能な場合がありますので、詳しくは市（区）役所・町役場の市町税担当課にご確認ください。

なお、生活保護法の住宅扶助費を受給されている方は、県健康福祉事務所または市の福祉事務所が発行する「生活保護受給証明書」(受給者全員が記載されているもの)を併せて提出してください。

また、中国残留邦人等の方々への支援給付を受給されている方で住宅支援給付を受給されている方は、県健康福祉事務所または市の福祉事務所が発行する「支援給付受給証明書」のみを提出してください。

加えて、以下に該当する方は、「令和元年度課税証明書」と次の書類も併せて提出してください。

●平成30年1月2日以降に現在の職場に就職された方

「給与支払証明書」及び「在職証明書」	勤務先の事業所(会社)で証明を受けてください。
--------------------	-------------------------

●平成30年1月2日以降に現在の事業を開業された方

「事業収入申告書」及び税務署に提出した「開業届」の写し	
-----------------------------	--

●平成30年1月2日以降に年金を受給された方、年金額に変更のあった方

「年金証書」の写し(氏名・年金額のわかるもの)または「支給額変更通知書」の写し	日本年金機構が発行する年金決定通知書 *受給されているすべての年金のもの
---	---

●年金受給予定で、収入申告時に年金額が確定されていない方

「年金見込額計算書」の写し	年金事務所等で入手してください。 *受給されているすべての年金のもの
---------------	---------------------------------------

●平成30年1月2日以降に退職された方

「退職証明書」または「雇用保険受給資格者証」の写し(両面)	勤務先の事業所(会社)で証明を受けてください。
-------------------------------	-------------------------

●平成30年1月2日以降に廃業された方

税務署が受理した「廃業届」の写し	税務署で証明を受けてください。
------------------	-----------------

●世帯に障害者等の方がおられる場合

「障害者手帳等」の写し(有効期限内のもの)	障害等の程度がわかるもの
-----------------------	--------------

●平成31年1月1日以降に扶養親族が増えた方

被扶養者の「健康保険証」の写し等	所得のある方の課税または所得証明書で、扶養の確認ができない場合に必要です。
------------------	---------------------------------------

3 世帯構成の変更について

収入申告書の「名義人・同居者」欄には、現在コンピュータに登録されている世帯構成が記載されています。

家賃制度改正により収入認定上世帯構成が大変重要であるため、コンピュータによる世帯構成の管理を進めています。

下表のような事由の発生により、記載されている世帯構成が現況と異なる場合、それぞれ手続きが必要となるため、添付書類を収入申請書と一緒に郵送してください。

次の事由が発生した場合、管轄の事務所で手続きを行ってください。

ただし、審査の結果、承認されない場合があります。

発生事由	手続名称
名義人が死亡、または離婚・結婚により、同居者が引き続き現在の住宅への居住を希望するとき	承継承認申請
同居者に転出または死亡による異動があったとき	入居者異動届
出生・結婚・養子縁組により同居者が増えたとき	同居届
名義人が、出生・結婚・養子縁組以外の事由により、同居家族以外の人を同居させようとするとき	同居承認申請

※添付書類及び承継承認・同居承認の条件については、管轄の県営住宅管理事務所にご確認ください。

ださい。

#### 4 収入認定（家賃の決定）について

今回の収入申告により、認定する収入にもとづいて令和2年4月から令和3年3月までの家賃（以下「令和2年度家賃」という。）が決まります。

収入申告をされない場合または収入申告に不備があった場合、未申告扱いとなるため、家賃は近傍の類似する住宅の家賃額（民間家賃並みの額）になります。

令和2年度の家賃の決定通知は、令和2年2月に収入認定通知書等によりお知らせします。

##### ※収入基準超過認定をされた場合

（県営住宅に引き続き3年以上入居されている方で、政令月収が158,000円（裁量階層世帯は214,000円又は259,000円）を超える場合）

本来家賃に、収入に応じた額を加算し、現在入居されている県営住宅の明渡し努力義務が課せられます。

##### ※高額所得認定をされた場合

（県営住宅に引き続き5年以上入居されている方で、最近2年間の政令月収が引き続き313,000円を超えている場合）

家賃は、近傍の類似する住宅の家賃額となり、現在入居されている県営住宅の明渡し義務が課せられることになり、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第41条による明渡し請求の対象となります。

## 4. 家賃の算定

### （1）家賃の種類

公営住宅の家賃は、次の3種類に区分される。

- ① 収入超過者以外の入居者（以下、「本来入居者」という。）に課される家賃（法第16条第1項本文）
- ② 収入超過者に課される家賃（法第28条第2項）
- ③ 高額所得者に課される家賃（法第29条第6項）

### （2）本来入居者に課される家賃

#### ① 法の取扱い

法第16条において、本来入居者に課される家賃は、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、事業主体が定めることとされている。入居者の家賃負担能力（応能性）と公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定されることから、応能応益家賃と言われている。

法施行令第2条の規定により、応能応益家賃の算定は、次の方法で計算される。

$$\text{家賃} = (\text{ア}) \text{家賃算定基礎額} \times (\text{イ}) \text{応益係数}$$

(応益係数 = 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数)

(ア) 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額は、世帯全員の収入に応じて設定される家賃算定の基礎となる額のことであり、世帯の収入月額（政令月収）によって、次の8段階に区分される。

収入区分	政令月収	家賃算定基礎額
区分1	104,000円以下	34,400円
区分2	123,000円以下	39,700円
区分3	139,000円以下	45,400円
区分4	158,000円以下	51,200円
区分5	186,000円以下	58,500円
区分6	214,000円以下	67,500円
区分7	259,000円以下	79,000円
区分8	259,000円超過	91,100円

(イ) 応益係数

以下の各係数を乗じて算定される。

<b>市町村立地係数</b>	公示価格等を考慮して、国土交通大臣が市町村単位に定めている。県内の市町については、例えば、神戸市は1.20、西宮市・芦屋市は1.15、尼崎市・伊丹市・宝塚市は1.10となっている。
<b>規模係数</b>	住戸専用面積を65平方メートルで除した数値
<b>経過年数係数</b>	新築を1.0として、建築されてからの経過年数により構造別・地域別に年ごとに一定率ずつ通減させた数値
<b>利便性係数</b>	地域の状況、住宅設備等の住宅の利便性を勘案して、事業主体の裁量により0.5～1.3までの間で定める数値であり、浴室の無い住宅・エレベーターの有無、土地評価が相対的に低い住宅について、減額や加算し係数を定めている。

上記の家賃算定構成要素は全て、法施行令において規定されており、**利便性係数のみが地方公共団体の裁量により決定することができる。**

② 県の取扱い

県では、県条例第23条及び県施行規則第18条において、上記家賃算定基礎額に県施行規則で定める応益係数を乗じて算定することとしている。応益係数の内、**県が決定する利便性係数は、立地便益係数と設備係数の合計値**としている。

(ア) 立地便益係数

**立地便益係数は、当該住宅の敷地の評価額の常用対数と、当該住宅の位置する市町の住宅地平均価格の常用対数の比率で算出する。**具体的な計算式を示すと以下のとおりとなる。

<計算式>

$$\text{立地便益係数} = \log_{10}(A) / \log_{10}(B)$$

A：当該住宅の敷地の評価額（固定資産税評価額）

B：当該住宅の位置する市町の住宅地平均価格（住宅地平均価格×0.7で算定した額）

(イ) 設備係数

設備係数は、下表のとおりである。従って、**設備係数は、各住宅の設備の状況に応じて、▲0.04～+0.15の範囲に設定**されることとなる。なお、設備係数については、平成24年度の住宅審議会において、既存設備（浴槽設備・下水道設備・給湯設備・緊急通報システム・ペット仕様）についての係数の見直しと新規設備（IH設備・エレベーター）についての係数の設定が行われ、現在に至っている。

項目	係数
浴槽設備無し	▲0.02
下水道設備無し	▲0.02
給湯設備有り	+0.03
緊急通報システム有り	+0.04
ペット仕様有り	+0.03
IH設備有り	+0.02
エレベーター有り	+0.03

**(3) 収入超過者及び高額所得者に課される家賃**

## ① 定義

## (ア) 収入超過者（法第28条第1項）

収入超過者とは、公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者である。「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する」ことを目的とする制度趣旨に鑑み、**収入超過者は、公営住宅を明け渡すよう努力する義務**がある。

## (イ) 高額所得者（法第29条第1項）

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者である。具体的には、収入が313,000円を超える場合に該当する。**事業主体は、高額所得者に対して期限を定めてその入居している公営住宅の明け渡しを請求することができる。**

## ② 収入超過者に課される家賃

## (ア) 法の取扱い

収入超過者に課される家賃は、法施行令第8条第2項において以下のとおり定められている。

$$\text{収入超過者の家賃} = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{年度の区分及び収入の区分に応じて定める率})$$

近傍同種の住宅の家賃は、法第16条第2項及び法施行令第3条において、近傍の同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定めることとされており、具体的には方法により算定される。

## (近傍同種の住宅の家賃)

$$\begin{aligned} &= \{ (\text{近傍同種の住宅（敷地を含む。）の複成価格}) \\ &\times (\text{国土交通大臣が定める1年当たりの利回り}) + (\text{償却額}) \\ &+ (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) \\ &+ (\text{空家等引当金}) + (\text{公課}) \} \div 12 \end{aligned}$$

**【年度の区分及び収入の区分に応じて定める率】**

年度	入居者の収入			
	～186,000円	186,001円 ～214,000円	214,001円 ～259,000円	259,001円～
初年度(法第28条第2項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなった年度をいう。以下この表において同じ。)	1/5	1/4	1/2	1
初年度の翌年度	2/5	2/4	1	—
初年度の翌々年度	3/5	3/4	—	—
初年度から起算して三年度を経過した年度	4/5	1	—	—
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	1	—	—	—

(イ) 県の取扱い

県では、県条例第38条において、県営住宅に引き続き3年以上入居している場合で、収入が基準額（本来階層：158,000円、裁量階層：214,000円又は259,000円）を超えた場合には、収入超過者に認定される。そして、県条例第42条に基づき、収入超過者には、上記の法の取扱いに基づき算定された家賃の額が課される。

③ 高額所得者に課される家賃

(ア) 法の取扱い

高額所得者に課される家賃は、法第29条第6項において、近傍同種の家賃と定められている。

(イ) 県の取扱い

県では、県条例第44条において、高額所得者に対して近傍同種の家賃を課すことを規定している。

**(4) 家賃算定事務**

県では、各入居者から提出された収入申告書の情報を「兵庫県営住宅管理システム」(以下、「住宅管理システム」という。)に入力することで、各入居者の家賃が自動的に算出される。そして、本来入居者に対しては収入認定通知書、収入超過者に対しては収入認定兼収入基準超過認定通知書、高額所得者に対しては収入認定兼収入基準超過認定兼高額所得認定通知書を発行し、翌年度の家賃を通知している。



## 5. 家賃収納

県営住宅の家賃収納の方法は、納入通知書・納付書、即納、口座振替、代理納付が挙げられ、下図のフローに従って、家賃収納が行われている。

なお、平成28年5月改定の「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、家賃の口座振替の推進のほか、生活保護受給者の代理納付率100%を目指すとともに、指定管理者に対する家賃収納率に応じたインセンティブ制度を全県に拡充する方針としている。

【収納における現金・帳票・データの流れ】

納入通知書・納付書の収納ルート



ルートID	アクター	内容	時期
N-①	県住システム	バッチ出力の納入通知書を指定管理者へ	1日バッチ
N-②	指定管理者	納入通知書または納付書を入居者へ	1日バッチから3~4営業日頃
N-③	入居者	現金・納入通知書または納付書を金融機関へ	随時
共通ルート①			-

即納の収納ルート



ルートID	アクター	内容	時期
S-①	入居者	現金を事務所へ	随時
S-②	指定管理者	現金と即納納付書を金融機関へ	随時
共通ルート①			-

口座振替の収納ルート



ルートID	アクター	内容	時期
K-①	県住システム	口座振替データをさくらKCSへ	15日バッチから2営業日後
K-②	さくらKCS	口座振替データを金融機関へ	ファイル受信から引落日まで
K-③-1	金融機関	口座振替結果データをさくらKCSへ	引落日から3営業日まで
K-④-1	さくらKCS	口座振替結果データを県住システムへ	引落日から3営業日後
共通ルート①			- (ゆうちょ分の現金はいったん公社へ分岐)
K-③-2	金融機関	ゆうちょ分の現金を公社へ	引落後すぐ
K-④-2	公社	ゆうちょ分の現金と手書き納付書を金融機関へ	入金確認後すぐ
共通ルート①			-

代理納付(芦屋市・たつの市)の収納ルート



ルートID	アクター	内容	時期
DA-①	県住システム	バッチ出力の代理納付用納入通知書を自治体へ	1日バッチ
DA-②	自治体	現金と代理納付用納入通知書を金融機関へ	毎月20日頃
共通ルート①			-

代理納付(神戸市以外の市・神戸市)の共通収納ルート



ルートID	アクター	内容	時期
DB-①	県住システム	代理納付用納入通知書を公社へ	1日バッチ
DB-②	公社	請求書を自治体へ	毎月月初
DB-③	自治体	現金を公社へ ※神戸市のみ、DC-③に並列して分岐	毎月中旬頃まで
DB-④	公社	現金と代理納付用納入通知書・手書き納付書を金融機関へ	毎月中旬頃
共通ルート①			-

代理納付(神戸市分のみ)の分岐ルート (DB-③と並列)



ルートID	アクター	内容	時期
DC-③	自治体	収納データを公社へ(神戸市分のみ)	毎月25日頃
DC-④	公社	収納データを県住へ(神戸市分のみ)	毎月1~7日頃まで

金融機関への払い込み以降の共通ルート



ルートID	アクター	内容	時期
共-①	金融機関	現金と納入通知書または納付書をSMBCへ	随時(共①~共④まで約5営業日)
共-②	SMBC	済通をさくらKCSへ	
共-③-1	さくらKCS	収納データを財務へ	
共-③-2	さくらKCS	済通を公社へ(一部は県へ)	
共-④	財務システム	収納データを県住へ(※但し、財務用手書き納付書分は除く)	

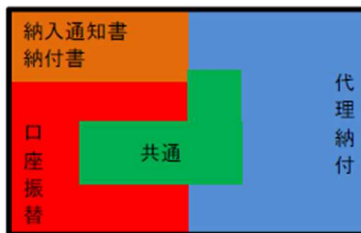
凡例



データ 帳票 現金

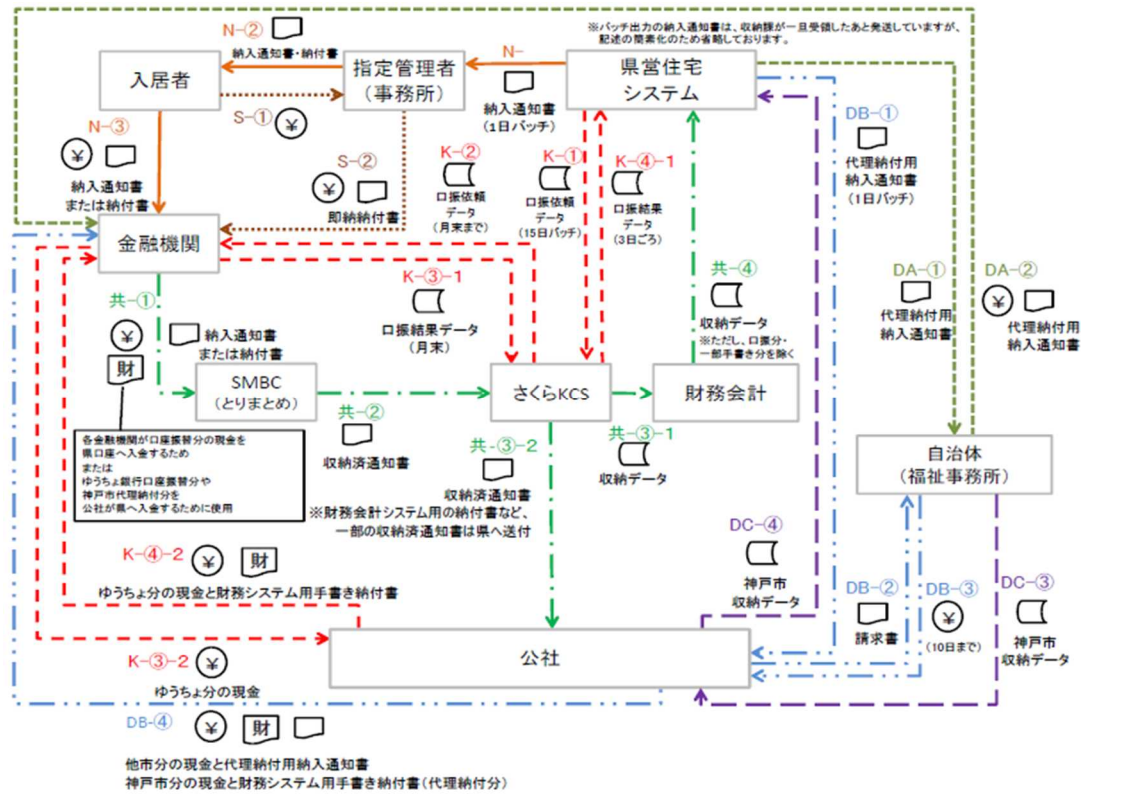


財務システム用  
手書き納付書

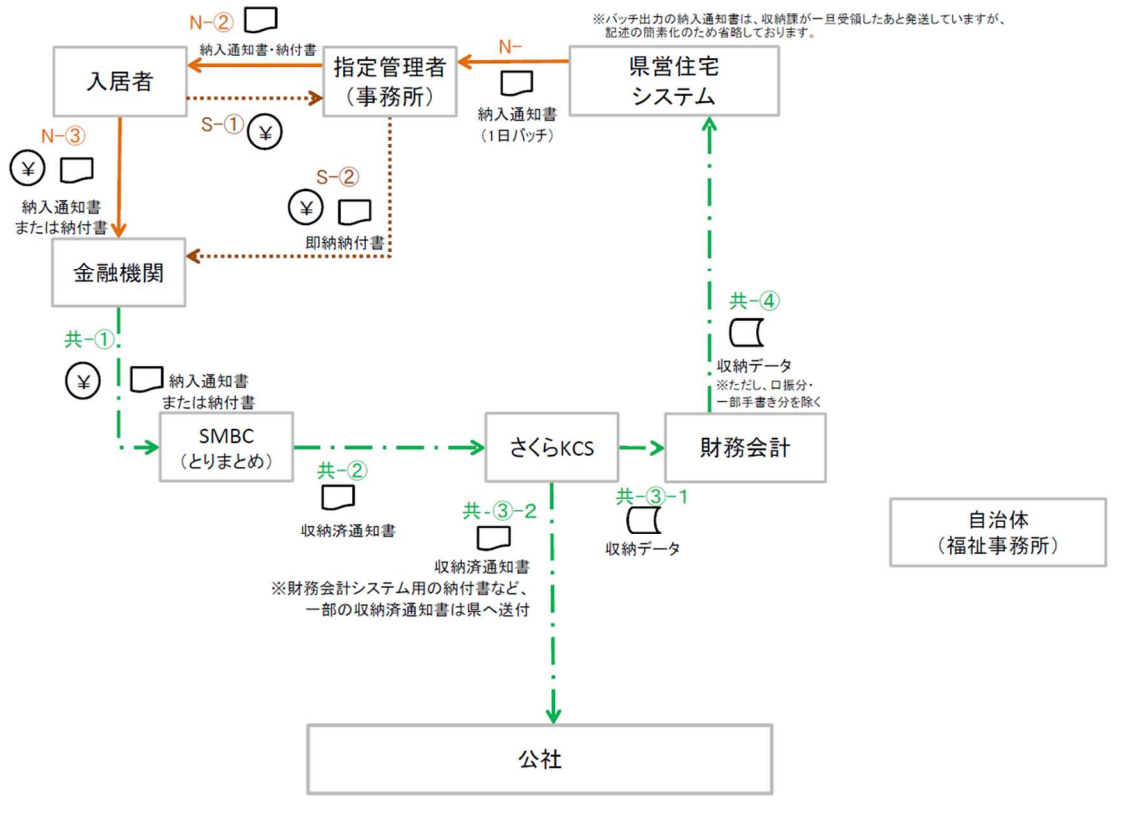


概ねの配置

<納入通知書・納付書・即納・口座振替・代理納付>



<納入通知書・納付書・即納>



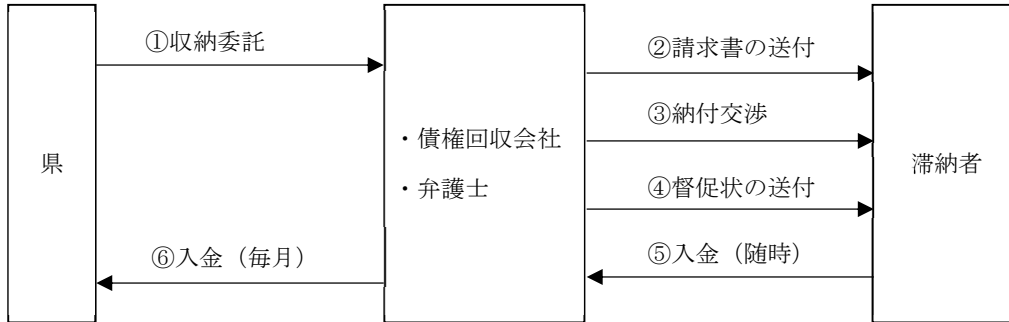




**(2) 退去者滞納家賃の回収事務**

県は、退去者に係る滞納家賃の回収業務を債権回収会社及び弁護士に委託しており、事務処理の流れは以下のとおりである。

**【滞納家賃の回収フロー】**



なお、県は、債権回収会社及び弁護士との間で委託契約を締結している。委託契約の主な内容は以下のとおりである。

① 債権回収会社

契約先	ニッテレ債権回収株式会社
契約日	平成30年4月1日
契約期間	平成30年4月1日～令和3年3月31日
委託業務	県営住宅を退去した者に係る滞納家賃の収納の業務
委託手数料	当該委託によって収納した金額の100分の40に相当する金額 (1円未満の端数は切捨)

② 弁護士

契約先	長野総合法律事務所 弁護士 山西美明
契約日	平成30年4月1日
契約期間	平成30年4月1日～令和3年3月31日
委託業務	県営住宅を退去した者に係る滞納家賃の収納の業務
委託手数料	当該委託によって収納した金額の100分の40に相当する金額 (1円未満の端数は切捨)

**(3) 不納能欠損処理**

① 不納欠損処理事務

県は、県営住宅使用料の不納欠損基準について、以下のとおり規定している。

不納欠損処理基準

県営住宅使用料の不納欠損処分は、次の基準による。

(入居中の者)

入居中の者については、常時の納付督促を通じ包括的債務の承認が繰り返されていることから、不納欠損処分を行わない。

(退去した者)

退去後5年を経過（時効が中断した場合はその後5年）したものは、消滅時効が完成し（民法169条）かつ、債務者が債務の履行をする見込みがないときは、不納欠損処分を行う。（県が保有する債権の放棄に関する条例第3条）

債務名義（執行判決等）が確定した者については、確定後10年を経過した日をもって消滅時効が完成したものととして処分する。（民法第174条の2）

【県が保有する債権の放棄に関する条例（一部抜粋）】

第3条 知事は、県が保有する債権（時効による消滅について、時効の援用を要しないものを除く。以下「私債権」という。）が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、当該私債権を放棄することができる。

(1) 消滅時効が完成し、かつ、債務者が債務を履行する見込みがないとき。

(略)

② 不納欠損処理額

令和元年度末における不納欠損処理額及び件数は、下表のとおりである。

(単位：件、千円)

債権名	債権の内容	件数	金額
県営住宅使用料	県営住宅の入居者が県に支払う賃料	292	45,174
県営特別賃貸住宅使用料	特別賃貸住宅の入居者が県に支払う賃料	0	-
ひょうご県民住宅使用料	中堅所得者向け県営住宅の入居者が県に支払う賃料	2	1,912
借上県営住宅使用料	UR・公社からの借上県営住宅入居者が県に支払う賃料	37	5,910
許可取消後家賃	入居許可を取り消された者が退去するまでの期間課される家賃相当額	165	157,232
合計		496	210,228

また、過年度における債権放棄額、不納欠損処理額及び収入未済額は、下表のとおりである。

(単位：千円)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
債権放棄額	1,044,556	291,258	246,231	289,959	237,916	230,180	229,488
不納欠損処理額	-	291,258	246,231	289,959	237,916	230,180	229,488
収入未済額	2,520,316	2,227,442	2,017,297	1,788,822	1,561,390	1,366,220	1,141,220

平成24年度の債権放棄額が多額となっているが、これは、平成25年3月に県が保有する債権の放棄に関する条例が改正されたことに伴い、過去に不納欠損処理を行った債権の放棄をまとめて行ったためである。それ以降については、滞納金額は減少傾向にあり、また、個別の債務者について債務承認を実施させる等、時効の更新に努めていることから、**不納欠損処理額は減少傾向**にある。

## 7. 家賃等の減免・徴収猶予

### (1) 法の取扱い

事業主体は、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（法第16条第5項）。敷金についても、同様である（法第18条第2項）。また、事業主体は、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、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる（法第19条）。

減免と徴収猶予の違いは、減免は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下し、それが将来にわたって回復しないと考えられる場合であるのに対し、徴収猶予は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下した状態が一時的であり、回復が期待できる場合と考えられる。

### (2) 県の取扱い

県では、県条例第29条において、家賃の減免・徴収猶予を規定しており、敷金についても、県条例第19条第2項において、同様の定めを規定している。また、具体的な対象等は、**兵庫県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予実施要綱**に定められている。

### 【兵庫県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予実施要綱（一部抜粋）】

（家賃の減免等の対象）

第3条 家賃の減免及び徴収猶予の対象となる者は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 入居者（同居者を含む。以下同じ。）が生活保護法により住宅扶助（以下「住宅扶助」という。）を受けている場合で、当該住宅の家賃が住宅扶助基準の限度額を超えるとき。
- (2) 入居者が病気による入院加療のため、住宅扶助の支給を停止されたとき。
- (3) 入居者の収入（継続的な課税所得に、非課税となっている年金、給付金等の収入を加算し、公営住宅法施行令〔昭和26年政令第240号。以下「政令」という。〕第1条第3号の例により算出した額。以下同じ。）が80,000円（以下「減免基準額」という。）以下となり、かつ家賃を支払うことが困難と認められるとき。
- (4) 入居者が6ヶ月以上の療養を要する病気にかかり、収入から当該療養に要する必需費用の月額の8割を控除した額が減免基準額以下のとき。
- (5) 入居者が災害によって著しい損害を受けたとき。



- (6)入居者の政令第1条第3号の規定の例により算出した額が減少したことに伴い、規則第18条の規定の例により算出した額を当該住宅の家賃が超えるとき。
- (7)市町合併による立地係数の変更に伴い、前年度より家賃が上昇する住宅に引き続き居住するとき。
- (8)その他、知事が特に必要と認めたとき。

(家賃の減免等)

第4条 前条各号に定めるところにより家賃を減免する場合、減免額は次のとおりとする。

- (1)前条第1号及び第6号については、その超える額を減免する。
- (2)前条第2号については、免除する。
- (3)前条第3号及び第4号については、次のとおりとする。

ア 入居者負担額は、世帯総収入に一定の家賃負担率を乗じて算出する。

世帯人数	1月あたりの負担額
1～4人世帯	年間総収入×15%÷12月
5人以上世帯	年間総収入×13%÷12月

イ ただし、減免率の上限は本来家賃の60%、減免額の上限は20,000円とし、減免後家賃が近傍同種の住宅の家賃に20%を乗じた金額(阪神・淡路大震災による被災高齢者(名義人が75歳以上で、単身または夫婦のみの世帯)については4,500円)以下となるときは、当該金額を最低負担額とする。

また、1月あたりの負担額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

- (4)前条第7号については、次のとおりとする。

ア 減免開始期日

合併期日が4月1日である場合は、4月1日が属する年度から、合併期日が年度途中である場合は、翌年度4月1日からとする。

イ 減免額

新立地係数、旧立地係数で算出した本来家賃の差額に下表のとおり乗じた額を新立地係数本来家賃から減額する。

負担調整開始年数	減額率
1年目	3/4
2年目	2/4
3年目	1/4

- (5)前条第5号及び第8号については、その都度、知事が定める。

- 2 知事が特に必要と認めたときは、家賃の徴収を猶予することができる。

(割増賃料の減免等)

第5条 収入超過者が第3条第4号、第5号及び第7号に該当する場合は、割増賃料を免除する。

- 2 知事が特に必要と認めたときは、割増賃料の徴収を猶予することができる。

(敷金の免除等)

第6条 知事が特に必要と認めたときは、敷金を免除することができる。

- 2 知事は、入居者が第3条に準ずる場合においては、敷金の徴収を猶予することができる。

(減免の手続)

第8条 家賃、割増賃料及び敷金の減免を受けようとする者は、減免申請書(別記様式第1号)に、次に掲げる書類を添付して、知事に提出しなければならない。

- (1)市町村長の発行する所得または課税証明書[事業所得者にあつては、確定申告書の控え(青色申告を行っている場合は、青色申告決算書の控え)]
- (2)18歳以上で無職の者にあつては、扶養されていることを証する書類
- (3)病気、災害等については、関係機関の発行するその事実を証する書類
- (4)課税所得のない入居者にあつては、その生計費の出所を明らかにする書類
- (5)非課税所得とされる遺族年金、障害者年金、児童手当、児童扶養手当及び特別児童扶養

手当の受給証書等

- (6)生活保護を受けている者にあつては、福祉事務所の発行する受給証明書
  - (7)失業中の者にあつては、雇用保険受給資格者証の写し
  - (8)金融機関受領済みの口座振替依頼書の控え
- 2 知事は、前項の規定に基づき、家賃、割増賃料又は敷金の減免を決定したときは、減免決定通知書（別記様式第2号）により申請者に通知するものとする。
- 3 第3条第7号による減免の場合は、入居者の申請手続き等は省略するものとする。

（徴収猶予の手続）

第10条 家賃、割増賃料及び敷金の徴収猶予を受けようとする者は、第8条に準じ、徴収猶予申請書（別記様式第3号）を知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、前項の申請を承認したときは、申請者に対して、承認通知書（別記様式第4号）により通知するものとする。

（減免等の期間）

第11条 減免等の期間は、1年以内とする。ただし、知事が必要と認めた場合は更新することができる。

なお、兵庫県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予実施要領第4条では、家賃等の滞納者には、減免が適用されない場合がある旨が規定されている。

## 8. 修繕

### （1）法の取扱い

事業主体は、公営住宅の管理を適切かつ合理的に行うよう努める義務があるが、公営住宅の修繕はその内の一つである。その点について、法第21条で「事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕する必要があるときは、この限りでない。」としている。そして、法施行規則第10条において、附帯施設については、事業主体が管理する給水施設、排水施設（汚物処理槽を含む。）、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵（じん）かい処理施設及び道と定めている。

### （2）県の取扱い

県は、県条例第31条及び第32条において、県営住宅の修繕について規定している。

#### 【県条例（一部抜粋）】

（県の修繕義務）

第31条 県営住宅の家屋の基礎、柱、壁、屋根その他構造上重要な部分及び次に掲げる附帯施設（給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分を除く。）の修繕に要する費用

は、県の負担とする。ただし、入居者の責めに帰すべき理由によって修繕する必要が生じたときは、入居者の負担とする。

- (1) 給水施設
- (2) 排水施設（汚物処理槽を含む。）
- (3) 電気施設
- (4) ガス施設
- (5) 消火施設
- (6) 共同じんかい処理施設
- (7) 道

2 知事は、前項の規定にかかわらず、借上げに係る普通県営住宅の修繕に要する費用に関しては、別に定めるものとする。

（入居者の費用負担義務）

第32条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、第4号及び第5号に掲げる費用で、天災地変によって要するものについては、県が負担することがある。

- (1) 電気、ガス及び水道の使用料（共同部分の使用料を含む。）
- (2) 井戸、水洗便所（浄化槽を含む。）及び排水溝の維持に要する費用
- (3) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (4) 畳、建具その他家屋の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- (5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用
- (6) 共同施設の使用に要する費用

また、上記条例に基づき、下記のとおり、県営住宅の維持・修繕等の方針について定め、修繕の範囲・負担区分等を定めている。

#### 県営住宅の維持・修繕等の方針について

##### 1 住宅修繕の方針

- (1) 修繕は、県有財産の保護と、住宅の耐用年限の助長を目的とし、建設時の原形を損傷して居住に支障があると認めた場合、これを復元する。
- (2) 入居者が住宅使用上の不注意により損傷し、または汚染したときは、入居者の費用負担とする。従って、同時に建設された他の住宅に比して著しく損傷し、または汚染された個別的な修繕は、原則として指定管理者の修繕義務範囲から除外されるものである。
- (3) 建設年度等から算出して、耐用年数に達したと考えられる構造部分及び器具類は、適当な時期に一括して修繕、または取替える等、計画的な修繕を実施する。
- (4) 緊急を要する修繕は、優先して実施する。
- (5) 改良工事は、修繕工事とは別途のものであり、家賃変更の要素をもつもので、入居者の了解のうえ、予算の範囲内で施工する。
- (6) 木造住宅の老朽化したものは、その改修に多額の費用を要するうえ、住宅機能の向上が求めにくい。

これらの住宅は、立地条件、団地面積等を勘案し、建替建設等により解決する。

##### 2 指定管理者の修繕範囲

兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第31条による指定管理者の修繕範囲は、家屋の基礎、柱、壁、屋根その他構造上重要な部分で、その範囲、内容は、別表のとおりとする。

##### 3 入居者の費用負担の範囲

条例第32条による入居者の修繕費負担範囲は、別表のとおりとする。

## 9. 連帯保証人

### (1) 法の取扱い

連帯保証人に関して、法の定めはない。

### (2) 県の取扱い

#### ① 令和元年度以前の取扱い

県は、県条例第18条において、入居許可書の交付を受けた者は、知事の指定する期間までに、連帯保証人と連署した請書（連帯保証人と連署できない特別の事情がある規則で定める者にあつては、請書）を提出することを定めている。

また、連帯保証人の資格については、県条例第19条及び県施行規則第12条において、以下のとおりと定められている。

[連帯保証人の資格]

- ・独立の生計を営んでいること
- ・許可書の交付を受けた者と同程度以上の収入（104,000円）があること

#### ② 連帯保証人制度の廃止について

上記のとおり、県は、県営住宅の入居に際して原則として連帯保証人を確保することを求めていたが、連帯保証人の確保に関して見直しを求める国の方針等が示されたことを受け、令和元年度の住宅審議会において「県営住宅における連帯保証人制度のあり方について」（答申）が出され、**令和2年度より連帯保証人制度を廃止**している。

### 【令和元年度住宅審議会 「県営住宅における連帯保証人制度のあり方について」（答申）（一部抜粋）】

県営住宅における連帯保証人制度のあり方について

#### 1 背景

本県では、県営住宅入居の際に、条例・規則で定める資格を満たす連帯保証人1名の確保を求めており、保証人の免除規定も設けているところであるが、保証人を確保できず入居を断念した事例が若干ながらも発生している状況にある。

このたび、民法改正により、当該保証人にも極度額設定が必要となり、法改正や、近年身寄りのない高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、県営住宅への入居に際し、保証人を確保することが一層困難となることが懸念される。

（略）

#### 3 国の方針等

##### (1) 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（総務省：H30.1.23）

公営住宅は、国土交通省において、住宅セーフティネットの中核として位置づけられているものの、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる高齢者や障害者、生活保護受給者等が保証人を確保できないことにより入居辞退した例がみられ、その機能を十分に発揮しているとはいえない状況にある。

国土交通省は、公営住宅への入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、都道府県等における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、都道府県等に対し保証人免除の特例措置や法人保証に関する情報提供等を行う必要がある。

(2) 公営住宅への入居に際しての取扱いについての通知（国土交通省：H30.3.30）

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきと考える。

各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いする。

#### 4 基本方針

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえ、住宅セーフティネットの中核を担う県営住宅において、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないように適切に対応する。

(1) 対応

連帯保証人制度を廃止する。〔施行日：令和2年4月1日〕

(2) 理由

① 県の高齢化率は上昇傾向（H11：15.9%、H21：21.9%、H31：28.4%）にあり、合計特殊出生率も1970年代半ば以降2.0を下回っており、今後、身寄りのない高齢者や近親者がいない若年夫婦等の増加が見込まれ、県営住宅の入居に際し、連帯保証人を確保することがより一層困難となることが見込まれること。

② 連帯保証人制度を存置し、免除規定の拡充や連帯保証人を確保できない理由書等により入居を認める対応をとることも考えられる。

しかし、このような対応では、連帯保証人を確保できない場合に自らの判断で入居を諦めてしまう者が残存する懸念があり、保証人を確保できないために入居できないといった事態を完全には排除できないこと。

③ 県においては、入居者に滞納が発生した場合、連帯保証人に対する積極的な請求、訴訟提起は行わず、全市町と連携した生活保護世帯の代理納付、口座振替の徹底、分割納付の相談や夜間督促の実施等の取組をきめ細かく行い、収納率の向上を目指している。

その結果、「2（3）連帯保証人有無別の滞納状況」のとおり、連帯保証人の有無による滞納割合はいずれも3%前後と差異がなく、収納率は、同程度の公営住宅を有する都道府県と比較しても高い水準（H30現年収納率：99.08%）にあり、連帯保証人を廃止した場合においても滞納増加の懸念は少ないこと。

④ 国土交通省通知に記載されている家賃債務保証会社の採用については、○ア低額所得者層にとって保証委託料や代位弁済手数料等の金銭負担が大きいこと、○イ滞納発生時において入居者の個別事情を考慮した求償が望み難いこと等から、県営住宅にはなじまないと考えられること。

#### 5 連帯保証人制度廃止に伴う県への提言

(1) 連帯保証人を廃止することによる入居者の納付意識の変化等に対しては、入居者の置かれている状況に応じ、これまで以上にきめ細かい相談や納付指導を丁寧を実施すること。

(2) 連帯保証人が家賃債務の保証のみならず、実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、原則として、入居の際に緊急時の連絡先を提出させること。

(3) 連帯保証人のあり方を検討している県内市町の参考となるよう、本県の対応を周知すること。

## 10. 同居承認・承継承認

### (1) 法の取扱い

#### ① 同居承認

**入居者が、入居当初の同居親族以外の者を同居させる場合には、法第27条第5項及び法施行規則第11条の規定に基づき、事業主体の承認を得なければならない。**なお、法施行規則第11条では、事業主体が原則として承認をしてはならない場合として、以下の2つを定めている。

[同居承認をしてはならない場合]

- ・同居を認めることにより、当該世帯の収入が入居収入基準を上回る場合
- ・入居者が法定明渡事由(法第32条第1項第1号から第5号までのいずれか)に該当している場合

また、同居承認は、原則として、入居名義人の三親等を限度として事業主体が定める範囲の親族(婚姻の予約者を含む。)について行うことができるとされている(平成6年9月29日付け住総発第171号住宅局総務課通知)。

#### ② 承継承認

入居者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人が県営住宅の使用権を当然には承継しない。一方で、同居者の居住の安定について一定程度配慮する観点から、公営住宅の入居の承認について、法第27条第6項及び法施行規則第12条において規定しており、同居承認と同様、法施行規則第12条では、事業主体が原則として承認をしてはならない場合として、以下の3つを定めている。

[承継承認をしてはならない場合]

- ・承認を申請する者の同居期間が1年に満たない場合(入居者の当初入居時からの同居親族を除く。)
- ・承継後の世帯の収入が高額所得者の収入基準を上回る場合
- ・従前の入居者が法定明渡事由(法第32条第1項第1号から第5号までのいずれか)に該当している場合

なお、承認を申請できる者は、入居者の死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者に限定されている。

また、承継承認について、原則として、入居名義人が死亡又は離婚した場合において、承継事由発生時の入居名義人の同居親族について行うことができるとされている(平成6年9月29日付け住総発第171号住宅局総務課通知)。

### (2) 県の取扱い

#### ① 同居承認

県は、同居承認について、県条例第35条第2項及び県施行規則第29条において定めるとともに、「**県営住宅同居承認手続きについて**」において、以下のとおり、具体的な承認基準等を定めている。

#### 県営住宅同居承認手続きについて

兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）第35条第2項に規定する同居の承認手続きについて次のとおり定める。

#### 承認手続き

- 1 **県営住宅への同居承認を申請しようとする者は、県営住宅同居承認申請書に次の書類を添付して、承認を得たい日の10日前までに、指定管理者を經由して事務所長へ提出しなければならない。**
  - (1)同居しようとする者の住民票謄本
  - (2)名義人との関係を証明する書類又は同居の事由を証明する書類
  - (3)同居しようとする者の所得証明書又は無収入を証明する書類
  - (4)第1項第4号による場合は該当者に介護が必要であるとの医師等の診断書等
  - (5)第1項第5号による場合は同居についての申出書
- 2 事務所長が、同居を承認した者に対して、県営住宅同居承認書を手交する。

#### 【参考】

#### 承認基準

- 1 次の各号に該当する者について、正常な生活を営む上で不適当な居住状態とならない範囲において、同居を承認する。
 

ただし、承認を得た事由が消滅したときは、速やかに退去しなければならないものとする。また、同居承認による世帯人数の増加による住宅交換は行わない。

  - (1)名義人が扶養親族として引き取る場合の被扶養者
  - (2)名義人の後見人若しくは保佐人又は介護人
  - (3)名義人の3親等以内の親族で、天災等による住宅被災者（居住していた住宅を失った者）
  - (4)名義人の3親等以内の親族で、名義人又はその同居人が病気等で、その者の介護が必要となった場合の介護をする者
  - (5)名義人の3親等以内の親族で、名義人又はその配偶者が65歳以上の高齢になり、（入居者が3人以上の世帯である場合は、名義人及びその配偶者以外の者全員が65歳以上の場合を含む）同居が必要となった場合の同居者
  - (6)名義人の3親等以内の親族で、通院、通学のため同居しようとする住宅が従前の住宅に比べて著しく便利になる者
  - (7)同居をしようとする住宅に当初入居して、その後退去したが再度同居を希望する者
  - (8)名義人の3親等以内の親族で、真に止むを得ない事情により同居しなければならない者
- 2 前項第1号及び第7号以外については、3年以内の期間限定を行うことにより承認する。ただし、更新を妨げるものではない。
 

また、期間限定により同居承認を受けている者には住宅の承継承認を行わないが、同居期間が10年以上にわたり、かつ、その住宅に住み続けることが社会通念上妥当だと考えられる場合は同居承認事由が消滅した後も住み続けることができるものとする。
- 3 第1項第1号、第3号、第5号、第6号、第7号、第8号の規定による承認は、当該承認による同居後における世帯の収入が条例第7条第3号に規定する金額を超える場合（収入超過者）にあつては、承認しない。
 

また、第1項第2号及び第4号の規定による承認は、当該承認による同居後における世帯の収入が政令第9条第1項に規定する金額を超える場合（高額所得者）にあつては承認しない。

## ② 承継承認

県は、承継承認について、県条例第20条及び県施行規則第15条において定めるとともに、「**県営住宅入居者の地位の承継承認手続きについて**」において、以下のとおり、具体的な承認基準等を定めている。

### 県営住宅入居者の地位の承継承認手続きについて

兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第20条に規定する入居者の地位の承継承認手続きについて次のとおり定める。

#### 承継承認手続き

- 1 入居者の地位の承継の承認を申請しようとする者は、県営住宅承継承認申請書を知事に提出しなければならない。
- 2 入居者の地位の承継を承認した者については、県営住宅承継承認書を交付する。

#### 【参考】

#### 承認基準

- 1 兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第3条第1項第1号に規定する普通県営住宅及び第2号に規定する改良県営住宅において、名義人が死亡し、又は離婚若しくは結婚により退去した場合において、その死亡時又は退去時に名義人と同居していた者のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、知事の承継承認を受けて引き続き県営住宅に居住することができる。
  - (1) 配偶者
  - (2) 60歳以上の高齢者
  - (3) 障害者で次に掲げる者
    - ① 身体障害者（身体障害者手帳の交付者で障害の程度が1級から4級までのもの）
    - ② 精神障害者（精神障害者保健福祉手帳の交付者で障害の程度が1級から3級までのもの）
    - ③ 知的障害者（療育手帳の交付者で障害の程度がA、B1、B2のもの）
  - (4) その他住宅を退去した場合に住宅の確保が困難と認める者
- 2 条例第3条第1項第3号に規定する特別県営住宅において、名義人が死亡し、又は離婚若しくは結婚により退去した場合において、その死亡時又は退去時に名義人と同居していた者については、知事の承継承認を受けて引き続き県営住宅に居住することができる。
- 3 第1項及び第2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、承継承認をしない。

ただし、承継承認を受けようとする者又はその他の同居者が病気にかかっていることその他特別な事情により承継が必要であると認めるときはこの限りでない。

  - (1) 承継承認を受けようとする者が名義人と同居していた期間が1年に満たない場合（承継承認を受けようとする者が名義人の入居時から引き続き同居している親族である場合を除く）（第2項による承継承認を受けようとする場合は除く。）
  - (2) 承継承認を受けようとする者に係る承継承認の後における収入が政令第9条第1項に規定する金額を超える場合（第2項による承継承認を受けようとする場合は除く。）
  - (3) 承継承認を受けようとする者が期間限定により同居承認を受けている場合（第2項による承継承認を受けようとする場合は除く。）
  - (4) 名義人が条例第47条第1項に規定する県営住宅の明け渡し事由のいずれかに該当する者であった場合
  - (5) 名義人が共益費または駐車場使用料のいずれかを3ヶ月以上滞納している場合**



## 11. 駐車場

### (1) 概要

公営住宅の駐車場は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設（共同施設）として、法施行規則第1条第6号に掲げられている施設である。**令和2年3月時点で、県営住宅の駐車場管理区画数は26,155、利用区画数は16,124、利用率は61.65%**となっている。

### (2) 県の取扱い

#### ① 利用許可

県条例第64条に従い、県営住宅の駐車場を利用しようとする者は、知事の許可を得る必要がある。具体的には、駐車場の利用に係る自動車の登録番号及び種別その他規則で定める事項を記載した申請書を知事に提出する必要がある（県条例第65条）。

また、利用許可の申請者が区画数を超過した場合には、抽選により利用者を決定することとなる（県条例第66条第2項）。

#### ② 対象者

県営住宅の駐車場を利用できる者は、県営住宅の入居者等であること、自ら利用するため駐車場を必要としていること、県営住宅の入居若しくは使用の許可を取り消され、又は明渡しの請求を受けていないこと、という3つの要件を満たす必要がある。

その一方で、空き区画の多い県営住宅の駐車場については、県有財産の有効活用を図る観点から、県条例第66条第3項に基づき、入居者以外の者が利用できるよう外部開放を実施している。なお、**令和2年3月時点で、外部開放を実施している駐車場の管理区画数は488、利用区画数は438、利用率は89.75%**となっている。

#### ③ 利用料金

県条例第71条第3項において駐車場の利用料金の額は、近傍同種の駐車場の駐車料金を考慮して規則で定める額の範囲内の額で、指定管理者が知事の承認を受けて定めるものとされている。具体的な駐車場の利用料金の算定フローは、以下のとおりである。

## 駐車場利用料算定に係る業務フロー

## 1. 兵庫県営住宅駐車場の管理運営に関する要綱（抜粋）

## （利用料金）

第6条 指定管理者は、条例第71条第3項の定めに基づき、駐車場の利用料金を定めるものとする。

2 指定管理者は、物価の変動又は近隣同種の駐車場の駐車料金との均衡上必要と認めるとき若しくは団地内の駐車場について改良を施したときは、利用料金を変更することができる。

3 指定管理者は、前2項に定める利用料金について、次の各号に示す利用者の間で異なる額を設定することができる。

(1) 利用者が入居者等である場合とそうでない場合

(2) 駐車場に屋根等の附帯設備がある場合とない場合

(3) その他、異なる利用料金を設定する必要があると認められる場合

4 指定管理者は、利用料金を決定し、又は変更しようとするときは、あらかじめ、知事と協議し、その承認を受けなければならない。

5 利用許可を月の途中において許可又は廃止或いは取消ししたときの利用料金は日割計算とする。ただし、10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

## （利用料金等に係る事前協議）

第8条 指定管理者は、第6条第4項及び前条第4項に定める知事との協議を行おうとするときは、県営住宅駐車場利用料金等決定（変更）協議書（様式第3号）によるものとする。

## （利用料金の減免）

第9条 指定管理者は、利用者が次の各号に定める要件をすべて満たしている場合は、利用料金を減免することができる。

(1) 利用者が利用料金及び家賃を滞納していないこと。

(2) 収入基準が高額収入認定基準に達していないこと。

(3) 利用者又は同居者（利用者名の記載がある「入居者名簿」に登録されている者に限る。）が身体障害者手帳又は精神障害者保健福祉手帳若しくは療育手帳の交付を受けている者又は色素性乾皮症と診断された者で、公安委員会から駐車禁止除外指定車標章の交付を受けていること。

2 前項に定める利用料金の減免を受けようとする者は、県営住宅駐車場利用料金減免申請書（様式第4号）を指定管理者に提出しなければならない。

3 指定管理者は、前項に定める申請に対して、減免することを決定した場合は、県営住宅駐車場利用料金減免決定通知書（様式第5号）によって当該申請を行った者に通知しなければならない。

4 減免額は利用料金の50%とする。ただし、第5条第2項に定める2台目以上の駐車に係る利用料金については、減免しない。

5 指定管理者は、利用者が第1項に掲げる要件を満たさなくなった場合は、減免を取り消すことができる。

## 2. 「近傍同種の駐車場」とは

## ・近傍とは

① 半径500m程度を想定

② 日常使用するための徒歩圏内を想定

## ・同種とは

① 舗装面が類似

・アスファルト＝アスファルト、コンクリート舗装、グラスパーキング等

・砂利＝砂利、土等、アスファルト・コンクリート以外

② 区画数、規模が同程度

③ 区画線の有無

④ 屋根の有無

- ⑤ 月極料金であること
- ・ 駐車場とは
  - ① 民間経営であること
  - ② 公営住宅駐車場は料金の算定根拠が異なる場合があるため参考程度とする
  - ③ 民間集合住宅駐車場は設置目的が異なるため考慮しない

## 12. 集会所

### (1) 概要

公営住宅の集会所は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設（共同施設）として、法第2条第9号に掲げられている施設である。県の場合、敷地内に住棟とは独立した集会所の建物が存在する県営住宅もあるが、住棟に併設された形で集会所がある（空き住戸の集会所利用を含む）場合や、敷地内に集会所がない場合も存在する。

令和元年度に、県が各県営住宅の集会所の設置状況について調査した結果は、以下のとおりである。

類型	団地数
敷地内に住棟とは独立した集会所・コミュニティプラザの建物がある	221
住棟に併設された形で集会所がある（空き住戸の集会所利用を含む。）	73
集会所・コミュニティプラザが団地内にない	74

(注) 集会所は当該団地の自治会が原則として専属的に使用するものであるのに対し、コミュニティプラザは外部の自治会と共同で使用するものである。

### (2) 県の取扱い

県は、県営住宅の集会所の管理運営を円滑に行うため、**兵庫県営住宅集会所使用要綱**を制定している。

#### 【兵庫県営住宅集会所使用要綱（一部抜粋）】

- (集会所の区分及び管理運営)
- 第2条 集会所は一般集会所及びコミュニティプラザに区分し、次のとおり管理運営を行う。
- (1) 一般集会所においては、原則としてその団地自治会等が行うものとする。
  - (2) コミュニティプラザにおいては、団地自治会と団地周辺自治会等が覚書等を締結して協力して行うことができる。ただし、団地周辺自治会等の参加が無い場合は、団地自治会等が行うものとする。
- (管理運営規則の制定)
- 第3条 団地自治会は、集会所を管理運営するため、この要綱に基づき、管理運営規則（以下「規則」という。）を制定するものとする。

(使用の範囲)

第4条 集会所の使用の範囲は、次の通りとする。

- (1) 団地自治会等の活動に必要な会合、行事
- (2) 団地入居者等の福利厚生、文化教養のための講習会、行事
- (3) 団地入居者等の冠婚葬祭
- (4) その他、県若しくは県住宅供給公社の指示による場合
- (5) 次の各号の1に該当する場合は認めない。
  - ア 宗教、政治活動等の会場とするとき  
ただし、団地自治会が主催する場合はこの限りでない
  - イ 営利を目的とするとき  
ただし、団地自治会が認めたものは、この限りでない
  - ウ その他、公安、風俗を害し、管理上、支障をきたすおそれがあるとき

(使用料金の負担)

第5条 集会所の使用料は、原則として徴収しないが、やむを得ず徴収する場合は、集会所の管理運営に要する経費の範囲内の料金とする。

また、同要綱第3条において制定が求められる管理運営規則の雛型も別途作成している。

### 13. 退去

県条例第48条において、県営住宅の入居者が退去する時は、30日前までに知事に届け出て、県営住宅管理員又は知事の指定する者の検査を受けなければならないとされている。県は、退去手続に係る要綱等を作成していないが、県営住宅の入居者に配布される「県営住宅住まいのしおり」において、下記のとおり、退去手続が掲載されている。

#### 【県営住宅住まいのしおり（一部抜粋）】

##### 7 退去にあたって

###### ▶住宅の返還

県営住宅を退去される時は、必ず退去予定日の1ヵ月前までに、敷金領収書を添えて「住宅返還届」を管理事務所に提出してください。「住宅返還届」は管理事務所にありますので、予め管理事務所に連絡願います。

###### ☆ご注意☆

「住宅返還届」を提出し、住宅を引渡すまでは、事実上退去していても引き続き家賃が請求されます。\*

※滞納すれば、本人はもちろん連帯保証人にも請求します。また、裁判所にも提訴しますので、ご注意願います。

###### ▶原状回復義務

県営住宅は、あなたにお貸ししているものです。退去の際には、次に入居する人の立場に立って、入居された時の状態に修繕・回復してください。畳の表替え・ふすまの張り替えは、入居期間の長短にかかわらず必ず行っていただきます。県が設置したカーテンレール及び網戸についても入居時と同等の機能が維持されているよう修繕等をしてください。

また、カーペットについては、汚れや傷み具合により張り替えを行っていただきます。

なお、個人で設置した風呂設備（浴槽・風呂釜）については、そのまま残すことが認められます。詳しくは管理事務所にご相談ください。

- ▶住宅の検査  
住宅返還届が提出されますと、後日、管理事務所から地区管理員が訪問します。修繕の必要な箇所について指示を受けてください。  
なお修繕業者の紹介を必要とされる方は、管理事務所へお問い合わせください。
- ▶修繕完了の確認  
修繕が完了しましたら、地区管理員が完了検査を行います。なお、修繕が不十分な場合は、再度、修繕をしていただきます。
- ▶電気・ガス・水道・電話代などの精算  
電気・ガス・水道・電話代の公共料金の精算は、退去者自身が必ず退去日までにすませてください。
- ▶カギの返還  
室内の修繕を終え退去される時には、お手持ちのカギを全てそろえて、管理事務所へ返してください。
- ▶敷金の返還  
退去時補修や家賃の支払いが完了されている場合は、退去されてから2～3ヶ月後に返還します。なお、住宅の原状回復費用との相殺は出来ません。

#### 14. 入札・契約事務

県営住宅に関する請負契約の入札手続については県土整備部県土企画局契約管理課（以下、「契約管理課」という。）、契約手続については公営住宅課が事務を行っている。入札・契約事務の内容は以下のとおりである。

##### (1) 契約方式

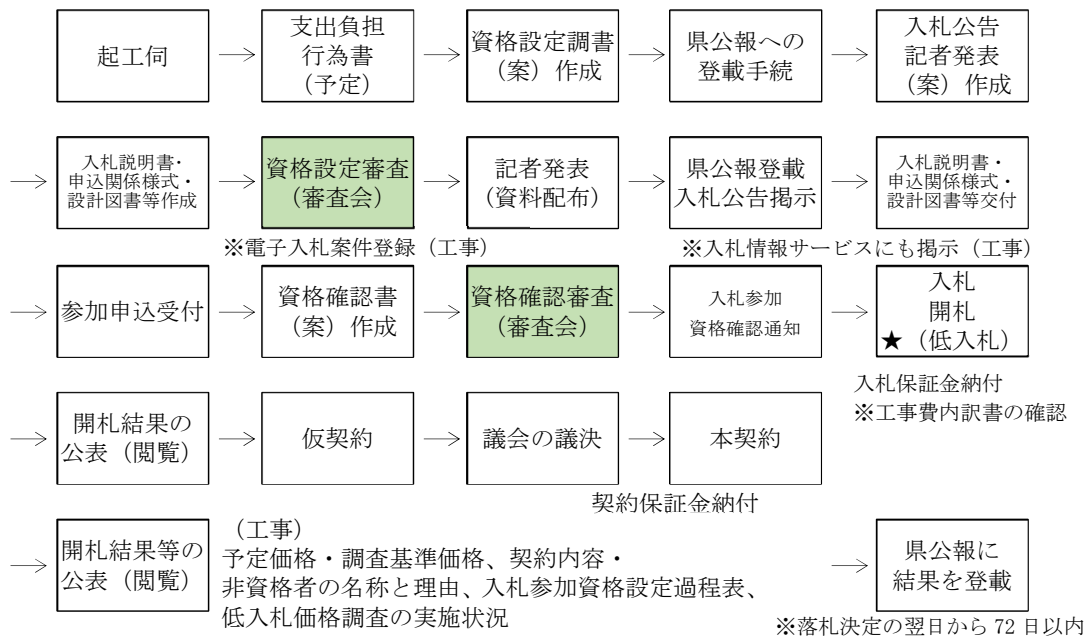
契約方式	概要
一般競争入札 (WTO対象)	入札に関する公告を行い、不特定多数の者をして競争入札させ、地方公共団体にとって最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。【建設工事 23 億円以上、技術的サービス調達契約 2.3 億円以上、物品等調達及びその他の特定役務調達契約 3,000 万円以上】 なお、建設工事においては、資力、信用、施工実績、配置技術者その他についての要件を設けているので、実質的には制限付き一般競争入札となっている。
公募型一般競争入札	入札に関する公告を行い、入札参加資格者名簿に登録されている者のうち施工実績、配置技術者その他について適切と認める者を公募し、その特定の参加者をして入札によって競争をさせ、最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。【建設工事5 億円以上 23 億円未満（一般土木・アスファルト舗装・造園・電気・管工事は 2.5 億円以上、建築一式工事は 4.5 億円以上、橋梁上部工事は 1,000 万円以上）】ただし、前記の対象工事であっても、災害復旧で急施を要する工事等特別な事情がある場合は対象とすることができ、また、前記の対象工事以外であっても、広く民間の技術提案を受け付けることが望ましい場合等で、別途入札参加者審査会各部会等の決定を得た工事を対象とすることができる。

契約方式	概要
制限付き一般競争入札	<p>入札に関する公告を行い、入札参加資格者名簿に登録されている者のうち、配置技術者その他について適切と認める者を公募し、その特定の参加者をして入札によって競争をさせ、最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。【一般土木・アスファルト舗装・造園・電気・管工事は1,000万円以上2.5億円未満、建築一式工事は5,000万円以上4.5億円未満】ただし、前記の対象工事であっても、災害復旧工事等の急施を要する工事や施工能力を有する者が限られる特殊な技術を要する工事については対象外とすることができ、また、前記の対象工事以外であっても、広く民間の技術提案を受け付けることが望ましい場合等で、別途入札参加者審査会各部会等の決定を得た工事を対象とすることができる。</p>
指名競争入札	<p>資力、信用、施工実績その他について適切と認める特定多数の者を通知によって指名し、その特定の参加者をして入札によって競争をさせ、最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。</p> <p>【指名競争入札ができる場合（地方自治法施行令第167条）】</p> <p>① 工事又は製造の請負、物件の売買その他の契約でその性質又は目的が一般競争入札に適しないものをするとき。</p> <p>② その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要がないと認められる程度に少数である契約をするとき。</p> <p>③ 一般競争入札に付することが不利と認められるとき。</p>
随意契約	<p>競争の方法によらないで見積合わせを行うなどにより、任意に特定の者を選定してその者と契約する方法。</p> <p>【随意契約ができる場合（地方自治法施行令第167条の2）】</p> <p>① 普通地方公共団体の規則で定める額を超えないもの・・・財務規則第96条</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事又は製造の請負 250万円</li> <li>・ 財産の買入れ 160万円</li> <li>・ 物件の借入れ 80万円</li> <li>・ 財産の売払い 50万円</li> <li>・ 物件の貸付け 30万円</li> <li>・ 上記以外 100万円</li> </ul> <p>② 契約の性質又は目的が競争入札に適しないもの</p> <p>③ 障害者支援施設、シルバー人材センター、母子福祉団体が行う事業等</p> <p>④ 新商品として生産する物品の買入れ</p> <p>⑤ 緊急の必要により競争入札に付することができないとき</p> <p>⑥ 競争入札に付することが不利と認められるとき</p> <p>⑦ 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき</p> <p>⑧ 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき</p> <p>⑨ 落札者が契約を締結しないとき</p>
総合評価落札方式	<p>平成11年2月の地方自治法施行令の改正により、価格と価格以外の項目（総合的なコスト面、性能、機能、社会的要請等）を要素として、予定価格の範囲内で、発注者にとって最も有利なものをもって申込みをした者を落札者とする方法。</p> <p>【総合評価落札方式を採用するための条件】</p> <p>① 予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者</p>

契約方式	概要
	② 落札者決定基準を事前に定めなければならない ③ 落札者決定基準を定めるときは、学識経験者の意見を聴くこと ④ 落札者の決定について、改めて意見を聴く必要があるとされた場合は、学識経験者の意見を聴くこと ⑤ あらかじめ落札者決定基準を公告等で公表すること
標準プロポーザル方式	設計、事業計画及び調査等の設計又はコンサルタント業務で、知識又は構想力等を特に求める必要があり、価格競争によらず技術力競争が望ましいと判断される場合に、当該業務の発注を行うにあたって、あらかじめ評価項目及び評価基準を定め、指名（技術提案書の提出を要請）した者から当該業務についての技術提案書の提出を受け、その内容を評価し契約の相手方を特定する契約方法。

**(2) 入札事務の流れ**

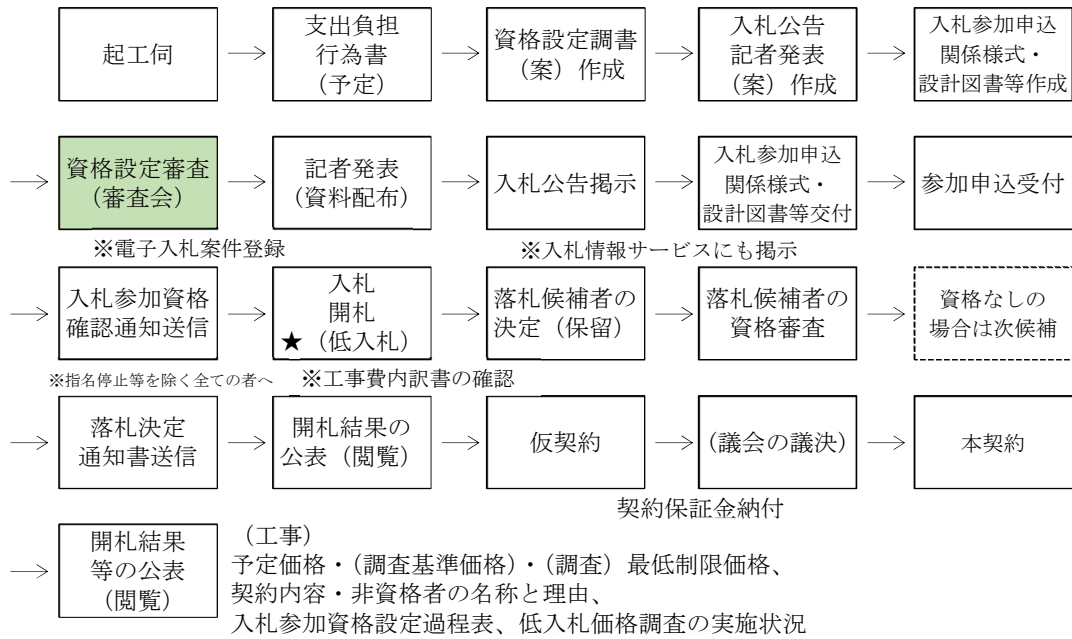
① 一般競争入札 (WTO 対象)



(※1) ★特別重点調査、低入札価格調査（失格基準価格なし）を実施。

(※2) ★電子入札を実施（紙入札、郵便入札可）。

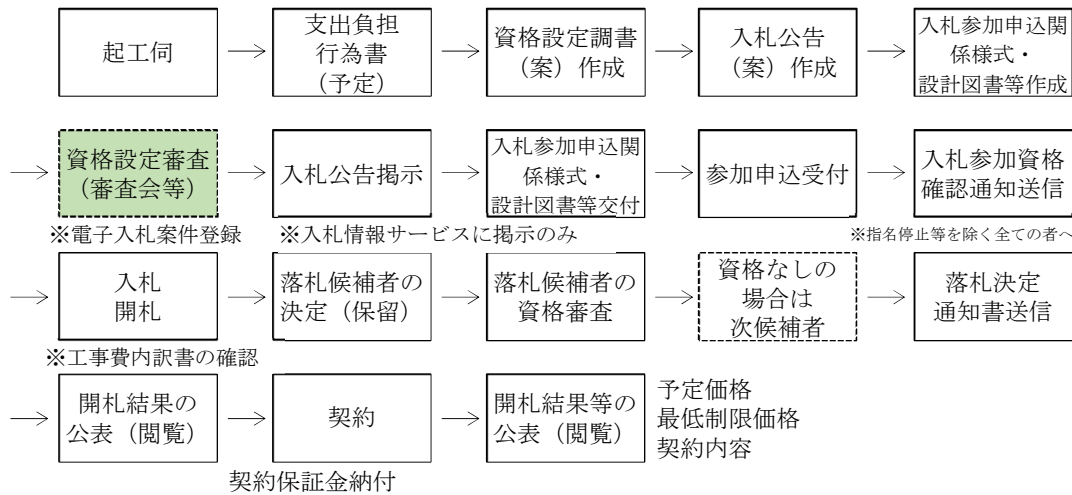
② 公募型一般競争入札（事後審査型）



(※1) ★契約予定金額が5億円以上の工事については、低入札価格調査(失格基準価格あり)を実施。

(※2) ★電子入札を実施。(紙入札不可：I Cカード名義人の異動・退職等、天災・広域的停電等の事故による場合を除く。)

③ 制限付き一般競争入札（事後審査型）



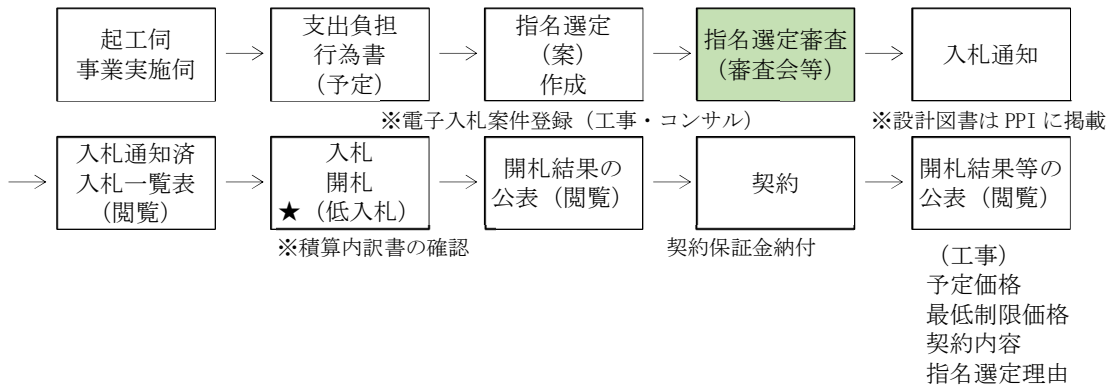
(※1) ●1件の契約予定金額に応じて入札参加者審査会部会、分科会又は県土整備部少額入札参加者選定委員会で審議。

(※2) ★最低制限価格を設定。

(※3) ★電子入札を実施。(紙入札不可：I Cカードの名義人の異動・退職等、天災・広域的停電等の事故による場合を除く。)

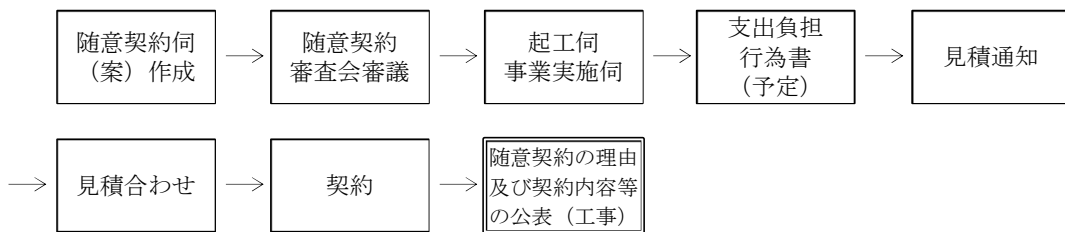


④ 指名競争入札



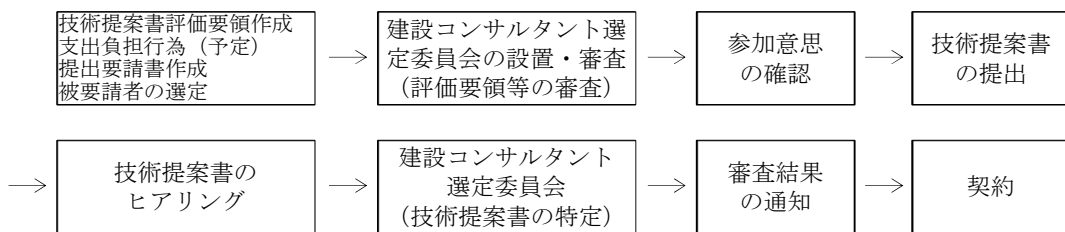
- (※1) ● 1件の契約予定金額に応じて入札参加者審査会部会、分科会又は県土整備部少額入札参加者選定委員会で審議。
- (※2) ★ 契約予定金額が5億円以上の工事は、低入札価格調査(失格基準価格あり)を実施。契約予定金額が5億円未満の工事は最低制限価格を設定。
- (※3) ★ 電子入札を実施(紙入札不可：I Cカードの名義人の異動・退職等、天災・広域的停電等の事故による場合を除く。)

⑤ 随意契約



- (※1) ★ 最低制限価格を設定することはできない。
- (※2) ★ 電子入札システムを使用することも可能であるが、当分の間は紙見積りによる。

⑥ プロポーザル方式



- (※1) ★ 最低制限価格は設定しない。
- (※2) ★ 電子入札システムを使用することも可能であるが、当分の間は紙見積りによる。

### 第3章 包括外部監査の指摘事項及び意見

包括外部監査の結果、**県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理**に関して、**合規性、透明性、公平性、合理性等の観点に照らし問題があると判断されるもの等を「指摘事項」として記載している。**

また、監査の結果として指摘するまでには至らないが、**県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理を効果的、効率的に実施するための改善提案を「意見」として記載している。**

本章の構成としては、次頁表のとおり、109頁以下の**I. に総評（指摘事項及び意見の要約）を記載した上で、114頁以下のII. 指摘事項及び意見**には、**県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理についての問題**を取り上げ、**指摘事項及び意見**を記載している。また、県は、**県営住宅の管理について指定管理者制度を導入し、包括外部監査においても、各指定管理者の管理事業所での現地調査等を実施していることから、県営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題**を取り上げ、更に、**各指定管理者固有の問題にも言及し、指摘事項及び意見**を記載している。

なお、包括外部監査において実施した監査手続は、財務諸表監査における一般に公正妥当と認められる監査手続とは異なるものである。従って、本報告書は、兵庫県営住宅事業特別会計及び兵庫県住宅供給公社の決算書のいかなる項目に対しても、適正性に関する保証を提供するものではない。

【 第3章の構成 】

I. 総評	109
II. 指摘事項及び意見	114
1. 県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理について	114
(1) 県が目指すべき兵庫県住宅供給公社との関係性について	114
【指摘事項－1～6】	【意見－1～9】
(2) 目標管理戸数について	128
【指摘事項－7～8】	【意見－10～13】
(3) 未利用資産について	134
【指摘事項 なし】	【意見－14】
(4) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について	142
【指摘事項－9】	【意見－15～16】
(5) 指定管理者の選定手続について	145
【指摘事項－10～14】	【意見－17】
(6) 指定管理者の評価について	150
【指摘事項－15】	【意見－18】
(7) 市町との連携について	152
【指摘事項 なし】	【意見－19～21】
(8) 募集事務について	158
【指摘事項－16～18】	【意見－22～26】
(9) 住宅困窮要件について	163
【指摘事項－19～20】	【意見－27～29】
(10) 利便性係数について	165
【指摘事項－21】	【意見－30】
(11) 家賃収納事務について	170
【指摘事項－22～26】	【意見－31～34】
(12) 同居承認について	176
【指摘事項－27～28】	【意見－35】
(13) 空家補修費について	178
【指摘事項 なし】	【意見－36】
(14) 公有財産の管理について	182
【指摘事項－29】	【意見－37～38】
(15) 未収家賃の管理について	184
【指摘事項－30】	【意見－39】

(16) 駐車場の管理について……………	185
【指摘事項 なし】          【意見-40】	
(17) 請負契約について……………	187
【指摘事項-なし】         【意見-41】	
2. 県営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題について……………	188
(1) 入居審査事務について……………	188
【指摘事項-31】          【意見-42】	
(2) 収入申告事務について……………	189
【指摘事項-32~34】     【意見-43~44】	
(3) 共同施設の管理について……………	192
【指摘事項-なし】         【意見-45】	
(4) 集会所の管理について……………	193
【指摘事項-35~36】     【意見-46~47】	
(5) 同居承認手続の遅れについて……………	195
【指摘事項 なし】         【意見-48】	
(6) 兵庫県営住宅管理システムについて……………	197
【指摘事項-37】          【意見-49】	
(7) 退去時に係る量の表替え・ふすまの張り替えについて……………	198
【指摘事項 なし】         【意見-50】	
3. 県営住宅の管理に関する各指定管理者固有の問題について……………	200
(1) 神鋼不動産ジークレフサービス株式会社 明石管理事務所……………	200
【指摘事項-38~39】     【意見-51~54】	
(2) 兵庫県住宅供給公社 神戸事務所……………	206
【指摘事項-40~49】     【意見-55~66】	
(3) 兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所……………	223
【指摘事項-50~58】     【意見-67~76】	
(4) 株式会社兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所……………	235
【指摘事項-59~66】     【意見-77~84】	
(5) 株式会社東急コミュニティー 阪神南管理センター……………	245
【指摘事項-67~70】     【意見-85~89】	
別 添 指摘事項及び意見のまとめ……………	254

## I. 総評

包括外部監査の対象は、**県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理**についてである。監査した結果としての総評（指摘事項及び意見の要約）は、以下のとおりである。

### 1. 県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理について

公営住宅制度は、日本国憲法第25条（生存権の保障）の趣旨に則り、我々の生活にとって欠かすことのできない「衣食住」の「住居」を自身で確保することが困難な者に行政が救いの手を差し伸べるものであり、「住宅セーフティネット」の根幹となる重要な制度と位置付けられている。特に、県においては、平成7年に発生した阪神・淡路大震災により、「住居」を失う県民が多数発生し、被災者向けの県営住宅が数多く建設された点が、他の都道府県と比較した場合の大きな特徴と言える。阪神・淡路大震災からの復興の過程で、県営住宅が被災者の生活の基盤として重要な役割を果たしてきたと考えられるが、震災から25年が経過した現在では、被災者の多くは自らの手で住居を確保しており、当初の役割を果たしたとも言える。また、我が国全体で少子高齢化が進行する中、県の人口及び世帯数は将来に向けて減少することが予想されており、民間の空き家が増加するという事象も生じている中、従来と同様、**県が「住宅セーフティネット」を大義名分として、令和7年度で48,000戸という規模の県営住宅を大量に抱え続けることが果たして適切か、県民にとって最善の選択肢と言えるかということ**を真剣に考える時期が到来していると考えられる。

また、県は、北は日本海、南は瀬戸内海に面し、「摂津」「播磨」「但馬」「丹波」「淡路」の5つの地域に分けることが出来るが、県営住宅に関係する人口や世帯数、高齢化率、空き家数等については、地域ごとに様々な特徴を有している。従って、県は、県営住宅を県民に提供するに際して、「**均一な行政サービスの提供**」と「**地域の実情に応じた行政サービスの提供**」の両立という非常に高度な行政事務が求められる。更に、社会経済情勢の変化により、公営住宅制度の対象となる「住宅困窮者」が徐々に変化しており、行政サービスの提供対象を的確に捉えることも重要となる。この点、県では、県営住宅の管理について指定管理者制度が導入されていることから、**県のみならず、県と指定管理者が一体となり、又、各指定管理者の創意工夫のもとで達成することが期待される**ものである。

加えて、県は、行財政運営方針において、「社会経済情勢の変化や県民ニーズ、民間との役割分担等を踏まえながら、設立意義や事業の必要性等の観点から公社等のあり方を含めて見直しを行う。」としている。県では、兵庫県住宅供給公社と一体で県営住宅事業を推進しているが、外郭団体の自立的経営が求められる中、**県が兵庫県住宅供給公社との間でどのような関係性を目指すべきかということ**を改めて検討する必要性も高いと考えられる。

県では、平成13年に「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」を策定し、平成18年、平成23年、平成28年と5年毎に見直しを実施し、現在、令和3年の改定に向け、審議を実施しているところである。包括外部監査を実施した結果、県営住宅事業を所管する県土整備部公営住宅課及び住宅管理課では、上記の点を意識した財務事務の執行及び事業の管理が概ね実施されているとの心証は得ている。その一方で、数多くの課題が浮き彫りとなり、その中には重要な課題も含まれる。また、早急に是正すべき課題もあれば、中長期的に検討すべき課題もあり、内容は多岐に亘る。なお、包括外部監査報告書の最後に、指摘事項及び意見の一覧表を掲載し、包括外部監査人が重要と判断した項目が容易に判別することが出来るように表記していることから、今後、課題解決に向けた取組を実施する上で、参考にされたい。

県には、包括外部監査報告書の「指摘事項」「意見」を参考にして「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の改定を行い、その上で、**県民目線に立った透明で、公正かつ公平な行政サービスの提供により一層努められることを強く希望するものである**。以下で、包括外部監査で発見された課題の要点を述べることとする。

第一に、**県が目指すべき兵庫県住宅供給公社との関係性について**である。

まず初めに、県が兵庫県住宅供給公社と締結している**委託契約に関する課題**である。県は、兵庫県住宅供給公社と**県営住宅設計等業務委託契約**を締結しているが、**兵庫県住宅供**

給公社は、殆どの委託業務（金額ベースでは90%以上）に関して、外部業者へ再委託していた。これに対しては、「第三者への一括委託の禁止」を定めた県営住宅設計等業務委託契約書第4条に照らして、疑問を呈さざるを得ない。また、当該委託契約を、「業務を実施可能な主体が兵庫県住宅供給公社に限定される」という抽象的な理由で、随意契約により締結しているが、再委託の状況に照らすと、随意契約を許容するに足るだけの十分かつ適切な理由であるかという点についても疑問が残る。更に、当該取引は、外形上、「スルー取引」、すなわち、物理的にも機能的にも付加価値の増加を伴わず、団体の帳簿上通過するだけの取引という懸念を抱かせることから、兵庫県住宅供給公社の決算書への誤解を与えかねない。従って、県は、県民に疑念が生じないように、**県営住宅設計等業務の発注方法について、随意契約理由の合理性を慎重に判定することを含め、公平性や透明性を適切に確保できるよう再検討すべき**である。

次に、**県からの派遣職員等に係る人件費の負担に関する課題**である。県からの派遣職員等の人件費の一部を負担するため、県営住宅設計・管理等業務委託契約に基づき、県が委託料を支払っている。県は、**対象外とすべき経費が含まれていないかを十分に精査した上で委託料を支払う必要がある**。

最後に、**兵庫県住宅供給公社の組織についての課題**である。県の県営住宅事業を所管する「公営住宅課」及び「住宅管理課」の職員は、全員兵庫県住宅供給公社の職員を併任している。そのため、**民間の指定管理者から見た場合、外観上、兵庫県住宅供給公社は、県の「公営住宅課」及び「住宅管理課」と同一とも言えるため、公平性や透明性に対する懸念が生じかねない**。また、兵庫県住宅供給公社には、県からの派遣職員も相当数在籍し、役員は全員県OB職員と県職員で構成されているなど、**県関係者がプロパー職員よりも高い割合で組織を構成している**。このように、**県との関係が密接な兵庫県住宅供給公社の外観上の問題は、公平性や透明性の観点からは望ましいとは言えず、また、兵庫県住宅供給公社が自立的かつ持続的に発展する上で障害となる可能性がある**。

県は、**県営住宅を取り巻く環境の変化に的確に対応するために、県営住宅事業における兵庫県住宅供給公社のあり方を改めて問い直し、それを踏まえた上で、随意契約による委託契約、併任制度や県派遣職員の配置を再検討することで、兵庫県住宅供給公社との間で公平性や透明性が十分に確保された関係性を構築するとともに、効率的な管理運営を進めるよう指導すべき**である。県と外郭団体との関係性に対する県民の関心は高く、常に厳しい視線が注がれているということを県には強く意識してもらいたい。

第二に、**県営住宅を大量に抱え続けることについての課題**である。

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、将来的な世帯数の減少等を踏まえ、平成27年4月現在の管理戸数52,685戸について、計画期間内（令和7年度）には48,000戸程度に削減する方針としている。しかし、入居率の下落に歯止めがかからない場合には、**令和7年度の目標管理戸数（48,000戸）を仮に達成したとしても、相当数の空き住戸が新たに発生する恐れがあることから、目標管理戸数の設定上、重要な要素である入居率についても目標を示すことが重要である**。その上で、**空き住戸の目的外使用、入居者資格の緩和等を通じて県営住宅への入居希望者を幅広く受け入れ、部屋の造り等の工夫や余剰地及び未利用地の有効活用によって県営住宅の魅力を向上させることで、入居率の改善を図ることが急務**である。「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の改定時には、地域の事情に配慮したきめ細やかで具体的な方策を織り込み、積極的に取り組むことを期待している。加えて、民間の空き家・空き室を活用する「新たな住宅セーフティネット制度」の普及促進を図り、**管理戸数の削減を図る必要がある**であろう。

また、県は、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」を策定し、県営住宅の集約化を進めているが、これにより未利用の県営住宅が県内各地に点在する結果となっている。包括外部監査において、複数の未利用県営住宅（県営住宅跡地を含む）の視察を実施したが、今後の利活用の可能性については、物件ごとに大きく差があるとの印象であった。集約化事業の進行により、今後も未利用県営住宅は増加することが見込まれる。**県有財産の有効活用を図るといふ観点からは、利活用の予定がない財産は処分するという基本方針に基づき、早急に個別物件の処分または利活用の方法を決定する必要**がある。

更に、県営住宅のバリアフリー化は順調に進んでいるが、耐震化工事については、他の都道府県と比較して遅れている感は否めない。南海トラフ巨大地震の発生も想定される中、県民の生命に直結する問題であり、阪神・淡路大震災を経験した自治体として、**早期に耐震化率100%を達成できるよう努力する必要がある。**

第三に、**指定管理者制度についての課題**である。

指定管理者候補者の選定には、透明性、公正性の確保が強く求められることについては言を俟たない。これは、県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」でも明記されている点である。しかし、**県営住宅の指定管理者の選定手続では、選定委員会の議事要旨が作成されておらず、県のHPで公表されていない、また、指定管理者の指定期間中に募集要項及び選定の経緯、審査結果に関する資料が県のHPで公表されていないなど、県のガイドラインに反する取扱いが行われており、選定過程の透明性、公正性が確保されていない。**多額の指定管理料を支払っている点を鑑みれば、早急に是正することが必要である。特に、県では、平成30年度と令和元年度に県営住宅を含む12施設の指定管理者の公募が行われているが、唯一、県営住宅指定管理者選定委員会のみ議事要旨を作成しておらず、大いに反省すべきと言えよう。

また、県内には、県営住宅と市町営住宅が混在しており、中には、両者が隣接している場合もある。このような状況は、包括外部監査の現地視察時にも目の当たりにしたところである。県は、県営住宅について、他の都道府県と比較して幅広く指定管理者制度を導入しており評価できるが、民間事業者がより参入しやすい環境とするため、**各市町の意向を確認した上で、県営住宅と市町営住宅の指定管理者を共同で公募するなど、市町との連携強化も必須の課題**であろう。

更に、県は、過去5年間で約7割の指定管理業務について最上位の評価（「S」評価）を実施している。しかし、包括外部監査において、各指定管理者が実施する業務について数多くの課題が発見されていることから、**県は、厳正かつ批判的な評価を実施し、各指定管理者の業務改善に向けた深度ある指導を実施することが望まれる。**

第四に、**県営住宅に係る事務についての課題**である。

まず初めに、県営住宅に係る事務の基礎となる**県条例、県施行規則について、改正が必要と考えられる事項（公開抽選の立会人、同居承認手続）が発見されたので、早急に検討**されたい。特に、同居承認手続を定めた県条例第35条第2項については、法の趣旨に照らして問題がある内容となっており、放置することは許されない。**高額所得者に係る事務**については、本来、指定管理業務の一部であるにも関わらず、全ての指定管理者は当該事務を実施しておらず、代わりに県の担当者（1名）が実施している。**県は、各指定管理者が実施していない業務に対して指定管理料を支払っており、明らかに無駄な支出**となっている。このような状況を長期にわたり放置していたことに驚きを隠せず、一刻も早く是正すべきである。

また、**県のHPでの情報開示方法、入居申込書の様式、住宅困窮要件などが、県営住宅への入居希望者にとっては分かりづらいもの**となっている。県には、入居希望者には高齢者や障害者など、一層の配慮が必要な者が多いことを再認識した上で、手厚いサポートを実施することを期待したい。

更に、県営住宅の入居者に直接影響する家賃に関して、県が平成17年に実施した立地便益係数の算定方法の変更は、地方自治体が利便性をより適正に評価し、家賃に反映させることを可能にした平成16年の法改正の趣旨とは結果的に逆の効果を生んでいる。法改正の趣旨を適切に反映させるために、**交通条件の差など、利便性を直接反映できるような指標を加味**することを検討されたい。

第五に、**空家補修費についての課題**である。

原則として、新規入居の際、県から指定管理者に対して1戸当たり515千円の空家補修費が支払われる。しかし、**殆どの指定管理者では、空家補修工事費用の実績額が県から支払われる空家補修費を上回る赤字状態**となっており、最も高額な場合には約1,550千円もの空家補修費が生じている。指定管理者にとっては、明らかに赤字となることが見込まれる住戸の補修を実施する誘因が働かず、結果として、当該住戸については、長期にわたり募集されないという事態も生じることとなる。県の財政状態を鑑みると、空家補修費の増額は困難

とのことであるが、**新規に募集する住戸を広げ、入居希望者を出来る限り受け入れることで、入居率を上げられるよう、設定金額について再考することが望まれる。**

その他、**財産管理、未収家賃管理、請負契約等**についても、様々な課題が発見されたので、改善を図ることが望まれる。

## 2. 県営住宅の管理に関する指定管理業務の実施状況について

県の県営住宅に係る指定管理者は、令和元年度においては、兵庫県住宅供給公社、神鋼不動産ジークレフサービス(株)、(株)東急コミュニティー、(株)兵庫県公社住宅サービスの4団体である。包括外部監査では、各指定管理者の管理事務所での現地調査を実施したが、指定管理者が各々工夫を凝らし、また、県営住宅への入居希望者や現在の入居者に寄り添いながら真摯に業務を実施している姿を目の当たりにすることが出来た。この点については、敬意を表したい。また、現地調査の日程が、収入申告や入居者の募集時期という指定管理者にとっては大変多忙な時期と重なった場合もあり、更には、新型コロナウイルスの感染拡大が懸念される中、県営住宅の現地視察への案内も含め、包括外部監査への多大な協力に対して、各指定管理者には改めて感謝を申し上げる。

その一方で、指定管理業務の品質向上を目指す上で、以下のような課題が発見されたため、残余の指定期間中に業務を実施する際には参考にされたい。また、県には、指定管理者が業務改善を適切に進めることが出来るよう、積極的に指導することを期待したい。

第一に、**県営住宅に係る事務についての課題**である。

まず、指定管理者の業務の内、最重要業務の一つである**入居審査事務に関する課題**である。県営住宅が住宅困窮者向けの住宅である以上、入居審査事務では、**入居者が住宅困窮要件を充足しているかを確認する必要があるが、その確認手続が全ての指定管理者で欠落している**。法の趣旨に立ち返り住宅困窮要件の確認手続を徹底することが望まれる。

次に、**収入申告事務についての課題**である。裁量階層世帯の類型の一つに、「入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合」があるが、**入居者が60歳以上で単身入居の場合、即ち、「同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者」という条件を充たしていない場合であっても、指定管理者は、裁量階層世帯として判定し、収入申告事務を実施している**。これは、**県条例の記載と矛盾する取扱い**であり、入居者の家賃を正しく算定する上でも、是正すべきである。この点については、**県が、指定管理者に対して県条例と矛盾する指導を実施していたことが原因**であることから、県にも反省を求めたい。なお、県条例を文字通り適用した場合、影響を受ける入居者が少なからず生じることが予想されるが、上記の取扱いを実施してきた経緯を踏まえると、県条例を改正することも一つの選択肢と考えられる。

更には、**退去時に実施される住宅の検査等が適切な時期に実施されていない事例**(例：退去後から1年以上も経過した後に実施)、**家賃や駐車場利用料金の滞納管理が不適切な事例、住宅管理システムへの連帯保証人の登録が誤っている事例、駐車場管理事務を委託する自治会からの決算報告書を入手していない事例**など、様々な課題が発見されたため、早急には是正すべきである。

その他、同居承認手続については、申請書類の事前提出が必要である点が入居者に十分浸透しておらず、同居後に手続を実施している事例が散見されたことから、改めて周知徹底を図られたい。

第二に、**市町への入居申込受付業務の委託についての課題**である。

兵庫県住宅供給公社及び(株)兵庫県公社住宅サービスが管轄する一部の地区の県営住宅については、各市町での募集受付の方法を採用している。両者は、各市町と委託契約を締結しているが、**県の承諾を得ることなく、指定管理業務の一部である申込受付業務を再委託している**。また、**委託契約には自動契約延長条項が付されているが、本来は指定管理期間を上限とすべきものである**。上記の点については、県や各市町と協議の上、契約内容の見直し等を進めることが必要である。

第三に、**空き住戸も含めた物件や共同施設の管理についての課題**である。

包括外部監査では、様々な県営住宅の現地視察を実施したが、空き住戸の衛生状態が悪



い、不法駐車、不法駐輪、不法投棄等が散見される、全員が退去しているにも関わらず、住棟の入り口を封鎖していない等、**物件の管理が十分とは言えない事例**が多数確認された。また、地区管理員については、**定期巡回が不十分な事例、債権管理が不十分な事例**などが確認された。物件の管理は、入居者の生活に直結する事項であるため改善を促したい。

また、退去時には、退去者の負担で**畳の表替え、ふすまの張り替え**が実施されるが、日焼けや湿気等が原因で、再度、畳の表替え等を実施している場合も多いことから、その**方法については再度検討**することが望まれる。

更に、集会所や駐輪場といった要綱等に基づき**自治会が運営する共同施設の管理について、基本協定書上は指定管理者による業務の対象となっているため、指定管理者が、自治会による運営に対し、必要に応じて一定の支援を実施することを期待したい。**

以上が、包括外部監査の総括（指摘事項及び意見の要約）である。以降では、各指摘事項及び意見について詳述することとする。

**II. 指摘事項及び意見**

**1. 県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理について**

**(1) 県が目指すべき兵庫県住宅供給公社との関係性について**

令和元年度において、県が県営住宅設計業務等に関して兵庫県住宅供給公社と締結している主な委託業務契約は、下表のとおりである。以下、兵庫県住宅供給公社との委託契約に関連する課題を始めとして、複数の課題について述べることとする。

**【兵庫県住宅供給公社との主な委託契約一覧（令和元年度）】**

(単位：千円)

No.	契約名	委託業務	主な支出内容	契約形態	委託期間	契約金額	委託料の積算	頁
1	県営住宅設計等業務委託契約	・設計図書業務 ・地盤調査業務 ・移転推進業務 ・解体除去業務 ・工事業務 ・その他県営住宅整備事業に係る業務 ・その他上記に係る調整業務	・建替事業業務費 ・改修事業業務費 ・修繕業務費等	随意契約	平成31年 4月1日～ 令和3年 3月31日	1,776,254	県予算(工事費)をそのまま委託料として積算	115頁
2	県営住宅設計・監理等業務(設計)委託契約	・設計監理、工事監理 ・住民説明、折衝業務 ・その他県営住宅事業に係る調整等業務	・人件費 <sup>(注1)</sup> ・旅費 <sup>(注2)</sup> ・庁費 <sup>(注3)</sup>	随意契約	平成31年 4月1日～ 令和3年 3月31日	41,399	県予算(事務費)査定額の7割分を委託料として積算	-
3	県営住宅設計・監理等業務委託契約	・設計、管理等業務 ・委託業務に要する一般管理業務	・人件費 <sup>(注4)</sup>	随意契約	平成31年 4月1日～ 令和2年 3月31日	156,902	公社職員の給与等と管理費分の和	120頁
4	県営住宅建築工事監理等業務委託契約	・工事監理業務 ・住民説明、折衝業務 ・その他県営住宅事業に係る調整等業務	・人件費 <sup>(注1)</sup> ・旅費 <sup>(注2)</sup> ・庁費 <sup>(注3)</sup>	随意契約	令和元年 10月4日～ 令和4年 3月31日	62,842	県予算(事務費)査定額の7割分を委託料として積算	-

(注1) 県営事業建設事業従事する職員の時間外手当

(注2) 県営事業建設事業従事する職員の現場管理・検査

(注3) 県営事業建設事業従事する嘱託員及び事務補助員に係る賃金、地代家賃、その他経費

(注4) 県営事業建設事業従事する職員の本給・各種手当等

① 外部業者への再委託について

兵庫県住宅供給公社は、県営住宅設計等業務委託契約（114頁表のNo.1）で受託した業務の大部分を外部業者へ再委託していることから、以下のとおり、再委託の状況を確認した。なお、令和元年度県営住宅設計等業務（契約金額：1,776,254千円）は、複数年度契約（契約期間：平成31年4月1日～令和3年3月31日）により実績報告書を入力できなかったため、前年度（平成30年度）の同業務（契約期間：平成30年4月1日～令和2年3月31日）における実績報告書により確認することとした。なお、次頁の表は、各個別業務の再委託の状況を取りまとめたものである。

**【県の兵庫県住宅供給公社への委託金額、精算金額及び兵庫県住宅供給公社の外部業者への再委託金額】**

(単位：千円)

年度	委託期間	区分	県の公社への委託金額	県の公社への精算金額	公社の外部業者への再委託金額
平成30年度	平成30年4月1日～令和2年3月31日	事業費 (委託対象金額)	1,212,437 (1,212,437)	1,210,308 (1,210,308)	1,100,296
令和元年度	平成31年4月1日～令和3年3月31日	事業費	1,776,254	-	-

(注) 契約上、県が兵庫県住宅供給公社に支払う業務委託料は、委託業務に要した経費の実績額とされている。

(単位：千円)

科目		県と公社の精算金額 (A)	公社の外部業者への再委託金額 (B)	再委託率 (B/A)
建替事業業務費	設計図書作成業務費・地盤調査業務費	159,824	159,824	100.0%
	移転推進業務費	78,942	-	0.0%
	申請手数料	2,029	-	0.0%
修繕業務費	修繕工事業務・設計図書作成業務費	618,935	618,935	100.0%
長寿命化推進業務費	中層住宅バリアフリー等改修業務費	23,803	23,803	100.0%
	予防保全回収業務費	116,321	116,321	100.0%
	集約業務 <sup>(注)</sup>	210,451	181,411	86.2%
<b>合計</b>		<b>1,210,308</b>	<b>1,100,296</b>	<b>90.9%</b>

(注) 集約業務の内、移転推進業務費（29,040千円）以外を再委託

【平成30年度再委託状況一覧】

事業名 工事名	契約額 (千円)	請負業者名
建替事業業務費	240,796	
設計図書作成業務費・地盤調査業務費	159,824	
宝塚山本③	15,583	業者ア
姫路書写③	17,280	業者イ
明石長坂寺②	25,876	業者ウ
宝塚御所ノ前②	13,284	業者エ
新多聞	37,394	業者オ
和田山枚田	17,280	業者カ
津名塩尾	18,360	業者キ
アスベスト調査(宝塚御所ノ前②)他5件	3,139	業者ク
宝塚山本③〔電障(事前)調査〕他6件	5,230	業者ケ
豊岡一本松②N T T柱撤去費	394	業者コ
伊丹野間〔不動産鑑定〕	6,000	業者サ
移転推進業務費	78,942	
申請手数料	2,029	
修繕業務費	618,935	
修繕工事業務・設計図書作成業務費	618,935	
芦屋浜高層住宅外	618,935	
鉄部・外壁・屋上	615,855	
県営芦屋浜高層住宅(若葉町)外壁等改修工事	379,167	業者シ
県営尼崎尾浜鉄筋1から4屋根改修設計他2件	2,246	業者ス
県営尼崎常松鉄筋1から4屋根改修設計他1件	1,820	業者セ
県営尼崎尾浜鉄筋1屋根改修工事	18,612	業者ソ
明和高層スロープ設置工事にかかる調査・設計業務	691	業者タ
明和高層スロープ設置工事	10,044	業者チ
姫路西庄第2屋根改修工事	38,451	業者ツ
青木鉄筋屋根改修工事	49,788	業者テ
篠原北町鉄筋屋根改修工事	26,244	業者ト
赤羽鉄筋屋根改修工事	87,378	業者ナ
洲本物部鉄筋住宅ガス管理設部取替工事	1,237	業者ニ
県営氷上成松鉄筋アスベスト調査	174	業者ク
その他	3,080	
県営西宮笠屋高層住宅玄関扉等塗装工事	3,080	業者ヌ
長寿命化推進業務費	350,576	
中層住宅バリアフリー等改修業務(設計図書)費	23,803	
玉津鉄筋(7・8号棟)調査設計	9,408	業者ネ
加古川西鉄筋住宅(10・11号棟)	13,392	業者ノ
加古川西不動産鑑定	469	業者ハ
アスベスト調査(玉津鉄筋7号棟)他1件	532	業者ク
予防保全改修業務(修繕工事・設計図書)費	116,321	
高松松波町高層外	116,321	
鉄部・外壁・屋上	92,415	
県営宝塚切畑住宅(1・3号棟)外壁等改修工事設計	702	業者ス
県営宝塚切畑住宅(1・3号棟)アスベスト調査	365	業者ク
県営宝塚切畑住宅他4住宅緊急通報システム更新工事	45,190	業者ヒ
県営宝塚切畑住宅(4~7号棟)外壁等改修工事	45,325	業者フ
県営宝塚切畑屋外階段屋根設置工事設計	831	業者エ
緊急通報システム工事	23,906	
県営川西下加茂高層住宅他1緊急通報システム更新工事	23,906	業者ヘ
集約業務	210,451	
移転推進業務費	29,040	
解体除去業務費	181,411	
伊丹中野鉄筋(解体除去工事)	142,868	業者ホ
加古川高畑テラス(解体除去工事)	36,111	業者マ
明石舞子鉄筋(アスベスト)他1件	1,588	業者ク
明石舞子鉄筋(設計)	842	業者タ
合計	1,210,308	

外部業者へ再委託      兵庫県住宅供給公社が実施

上表のとおり、兵庫県住宅供給公社は、県営住宅設計等業務委託契約における県からの委託業務の内、**移転推進業務（建替事業・長寿命化推進業務）・申請手数料（建替事業）以外の全ての業務を外部業者に再委託**している状況である。

ここで、**県営住宅設計等業務委託契約書第4条では、「第三者への一括委託の禁止」規定**があり、前半部で「委託業務の全部又は大部分を一括して第三者に委託してはならない。」とされている。当該条項前半部の趣旨は、受託者が実質的に何ら関与することなく第三者に再委託すること、所謂「丸投げ」を禁止しているものである。この点、県は、兵庫県住宅供給公社が、再委託事業について、県と兵庫県住宅供給公社の役割分担等を踏まえ、例えば、請負工事や設計委託事業において、事前の現地調査、仕様書の作成、入札手続等を行っており、「丸投げ」ではないとしている。しかし、他の自治体では、県では策定されていない再委託に関するガイドライン等を定め、その中で業務の全部又は主要な部分若しくは概ね契約金額の50%以上に相当する業務を第三者に委任し、又は請け負わせることを原則禁止しているところも少なからず見受けられる。また、業務の主要な部分に関して、契約金額と履行内容のいずれかにより判定するとし、金額以外の要素を考慮する自治体はあるものの、「**第三者への一括委託の禁止**」規定への抵触の有無を判断する上では、**委託業務の殆ど、金額ベースでは50%を大きく上回る90%以上の業務を再委託している点は最も重要視すべき事実であり、「丸投げ」ではないとする県の論拠は薄弱である。**

従って、**兵庫県住宅供給公社が、県営住宅設計等業務委託契約における委託業務の殆ど（金額ベースでは90%以上）を再委託していることは、「第三者への一括委託の禁止」を定めた県営住宅設計等業務委託契約書第4条前半部に照らして、疑問を呈さざるを得ない。【指摘事項－1】**

また、「公共調達適正化について」（平成18年8月25日付け財計第2017号財務大臣通知）では、不適切な再委託により経済的合理性や効率性を損なうことがないように契約に係る業務の全部又は大部分の再委託を禁止し、委託業務の全部又は大部分を一括して委託する場合には、発注者側において予め再委託を行う合理的理由、再委託の相手方が再委託される業務を履行する能力等について審査し、承認を行うことが必要である点が明記されており、規範とすべきものと言える。**県は、兵庫県住宅供給公社が過去から継続して業務の殆どを再委託している事実を契約締結前から認識し、また、兵庫県住宅供給公社が作成した委託業務完了報告書において、個々の委託業務の再委託業者、金額等が詳細に報告されており、県が委託した業務の殆どが再委託されていることを容易に把握し得る立場にいる。しかし、県は、兵庫県住宅供給公社に対して事前承諾手続が欠如している等の手続の瑕疵を指摘することや、県営住宅設計等業務委託契約書第4条への抵触の有無に関して、確認や検討を行っていない。【指摘事項－2】**

#### 【県営住宅設計等業務委託契約書】

（一括委託の禁止）

第4条 受注者は、委託業務の全部又は大部分を一括して第三者に委託してはならない。ただし、発注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

#### 【公共調達適正化について（平成18年8月25日付け財計第2017号財務大臣通知）】 （一部抜粋）

2. 再委託の適正化を図るための措置

（略）

（1）一括再委託の禁止

委託契約の相手方が契約を履行するに当たって、委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止しなければならない。

（2）再委託の承認

委託契約の相手方が再委託を行う場合には、あらかじめ再委託の相手方の商号又は名称及び住所並びに再委託を行う業務の範囲、再委託の必要性及び契約金額について記載した書面を契

約の相手方に提出させ、次に掲げる事項について審査し、**適当と認められる場合に承認を行うものとする**。なお、再委託に関する書面に記載された事項について、変更がある場合には、委託契約の相手方に遅滞なく変更の届出を提出させ、同様に審査及び承認を行うものとする。

①再委託を行う合理的理由

②再委託の相手方が、再委託される業務を履行する能力

③その他必要と認められる事項

なお、契約の相手方が特殊な技術又はノウハウ等を有することから「競争を許さない」として随意契約を締結したものについて、承認を行う場合には、随意契約によることとした理由と不整合とならないか特に留意しなければならない。

② 契約形態について

県は、兵庫県住宅供給公社との間で、114頁表No.1の委託契約を随意契約により締結している。随意契約とした理由については、以下のとおりとされている。

【随意契約理由】

住宅供給公社は、公社住宅の建築・改修等の事業を実施するとともに、県営住宅の建替・改修事業や計画修繕業務を受託しており、これらの専門的な知識と経験を有効に活用することにより、県が直接実施するよりも処理能力向上とコスト縮減など事業を効率的に実施することができる。

また、ひょうご県営住宅整備・管理計画に基づき、県営住宅整備事業を円滑に推進するためには、県の住宅政策の一翼を担う公的セクターとしての役割を担い、これらの業務経験を有することが不可欠であり、受託できる事業者は住宅供給公社に限定される。

⇒ 財務規則運用第5の11の(2)ア「**契約の目的物が特定の者でなければ納入することができないものであるとき**」に該当

【財務規則の運用について（一部抜粋）】

11 随意契約

(1) 随意契約は政令第167条の2第1項第2号から第9号までに該当する契約及び第96条各号に該当する契約について行うことができるが、その取扱いについては、厳正を期すること。

(2) 政令第167条の2第1項第2号中「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」に該当する事例はおおむね次のとおりであること。

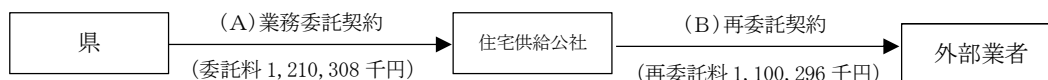
ア **契約の目的物が特定の者でなければ納入することができないものであるとき**。

しかし、上記で記載したとおり、**県は、兵庫県住宅供給公社が業務の殆どを再委託する予定であることを契約締結前から認識し、また、実際に県との委託契約により受託した業務の殆どを外部業者に再委託している事実**に照らすと、**財務規則運用第5の11の(2)ア「契約の目的物が兵庫県住宅供給公社でなければ納入することができない」に該当するとした理由は抽象的であり、随意契約を許容するに足るだけの十分かつ適切なものであるかという点については疑問が残る**。県は、民間活用の可能性などを十分に検証した上で、**兵庫県住宅供給公社でなければ履行できない合理的な理由を具体的かつ明瞭にすることで、公平性や透明性を確保する必要がある**。【指摘事項－3】

また、**兵庫県住宅供給公社は、再委託取引に係る外部業者との契約金額と同額を県から収受している**。上記のとおり、兵庫県住宅供給公社は、受託業務の履行に当たり、一定の関与はしているとのことであるが、**外形上、当該取引は「スルー取引」の懸念を抱かせるものである**。「スルー取引」とは、一般的に、複数の企業間で売上高の嵩上げを企図して実施される代理取引又は仲介取引であり、「情報サービス産業における監査上の諸問題について」（平成17年3月11日日本公認会計士協会）では、「**物理的にも機能的にも付加価値の増加を伴わず、会社の帳簿上通過するだけの取引**」とされ、異常な取引の例として挙げられている。上記の契約の内、外部業者に再委託された金額として、

兵庫県住宅供給公社の決算書上、県から收受した金額(1,100,296千円)が事業収益に、外部業者との契約金額(県から收受した金額と同額)が事業原価(1,100,296千円)に計上されている。兵庫県住宅供給公社の決算書に与えている影響は、下表のとおりである。

【取引概要図】



(注) 兵庫県住宅供給公社の決算書上、県との業務委託契約(上記図の(A))に基づき收受した委託料(1,210,308千円)は事業収益として計上され、外部業者との再委託契約(上記図の(B))に基づき支払った再委託料(1,100,296千円)は事業原価に計上される。その結果、外部業者へ再委託した取引に係る取引金額(1,100,296千円)は、事業収益と事業原価に同額で計上されることとなる。なお、収益と原価が同額で計上されるため、当然ながら、当該取引により兵庫県住宅供給公社が獲得する利益は、零である。

【損益計算書(全体)に与える影響】

(単位:千円)

	平成30年度			令和元年度		
	決算書計上額 (①)	再委託取引金額 (②)	割合 (②/①)	決算書計上額 (①)	再委託取引金額 (②)	割合 (②/①)
事業収益	9,752,081	378,672	3.9%	9,686,140	721,624	7.5%
事業原価	8,575,271	378,672	4.4%	8,612,922	721,624	8.4%

【損益計算書(受託会計)に与える影響】

(単位:千円)

	平成30年度			令和元年度		
	決算書計上額 (①)	再委託取引金額 (②)	割合 (②/①)	決算書計上額 (①)	再委託取引金額 (②)	割合 (②/①)
事業収益	3,716,576	378,672	10.2%	3,632,577	721,624	19.9%
事業原価	3,586,551	378,672	10.6%	3,506,021	721,624	20.6%

(注) 兵庫県住宅供給公社の決算書は、「一般会計」と「受託会計」に区分経理されており、県からの受託業務については、「受託会計」区分で経理されている。

このように、**兵庫県住宅供給公社が実施した再委託取引は、外形上、様々な懸念を抱かせるため、県民に対して兵庫県住宅供給公社の決算書への誤解を与えかねず、取引の実態について透明性を確保することが重要である。【指摘事項-4】**

従って、**県は、県営住宅設計等業務の発注方法について、公平性や透明性を適切に確保できるよう再検討すべきである。また、随意契約は、行政組織内部で完結し、県民にとっては見えづらいものであることから、「財務規則の運用について」では、例外的に認められているものであり、厳正な取扱いの上で、限定的に選択されるべきものである。特に、外郭団体との間で行われる多額の随意契約については、より一層慎重な検討が必要であることは言を俟たない。以上から、県は、兵庫県住宅供給公社の委託業務履行能力等を適切に判定し、他の選択肢を採用できない合理的理由について十分検討すべきである。【意見-1】**

③ 県からの派遣職員等に係る人件費の負担について

県は、兵庫県住宅供給公社へ県職員を派遣しており、「職務に専念する義務の特例に関する規則による職員の派遣に関する協定書」及び「職員の派遣に関する協定書」(以

下、「協定書」という。)に基づき、県職員の本給や手当等を支給している。なお、支給対象者については、別途協議書により定めている。

一方、協定書上で支給対象外となっている県派遣職員人件費の一部及び兵庫県住宅供給公社職員の人件費については、県営住宅設計・監理等業務の委託業務として、兵庫県住宅供給公社と委託契約を締結(114頁表のNo.3)し、委託料を支払うことで実質的に県が負担している。

当該委託契約を締結するに際して作成された県の決裁書によると、「住宅供給公社は当委託料により委託契約に従事する公社職員の給与等を支給する」とある。兵庫県住宅供給公社の「職務事務分担表」(平成31年4月1日現在)では、住宅整備部県営住宅建設第1課及び設備課の分担事務として「市町営住宅の建設及び改築事業の受託に関すること」、また、当該事務の担当者(主・副)がそれぞれ2名ずつ(内訳:兵庫県住宅供給公社職員1名、県派遣職員3名)明記されている。**「市町営住宅の建設及び改築事業の受託に関すること」は、明らかに県からの委託業務とは無関係の事務であるため、当該事務を担当する職員の従事状況を把握することが重要となる。県は、当該事務に関し職員が実際に従事していないことを確認したとしているが、業務委託契約完了報告の際に、当該確認資料が添付されておらず、また、県も添付を要求していないため、確認手続が不十分である。【指摘事項-5】**

**県が支払うべき委託料は、対象工事に係る業務に従事した人件費相当額のみを支給すべきであり、そのためには、兵庫県住宅供給公社はその従事内容等の根拠資料を明確に示すべきである。その上で、県は、その内容について兵庫県住宅供給公社から提出される実績報告書で十分に精査すべきである。【意見-2】**

#### 【職務に専念する義務の特例に関する規則による職員の派遣に関する協定書(一部抜粋)】

職務に専念する義務の特例に関する規則(昭和39年兵庫県人事委員会規則第11号)第2条第1号の規程に基づき、兵庫県(以下「甲」という。)が、兵庫県住宅供給公社(以下「乙」という。)に甲の職員を派遣することについて、甲乙の協議の結果、次のとおり協定する。

(派遣)

第1条 甲は、乙の業務に従事するため、その事業計画等を勘案して甲の職員(以下「派遣職員」という。)を乙に派遣するものとする。

2 派遣職員の従事業務は別に定める。

3 (略)

(給与等)

第3条 派遣職員の給料、扶養手当、地域手当(管理職手当に係るものを除く)、住居手当、期末手当、勤勉手当、児童手当、特例一時金及び退職手当は、甲の関係規程を適用し、甲が支給するものとする。

ただし、乙が定める管理又は監督の地位にある職員のうち、乙が別に定める職員の、期末手当及び勤勉手当は、乙の関係規程を適用し計算した額と甲の関係規程を適用し計算した額を比較し、乙の額が甲の額を超える場合は、その差額を乙が支給するものとする。

2 (略)

#### 【協議書(一部抜粋)】

「職務に専念する義務の特例に関する規則による職員の派遣に関する協定書」第1条第2項に規定する別に定める業務は次のとおりとする。

県土整備部住宅建築局公営住宅課の兼務発令を受けている次の職員が従事する住宅整備部における住宅整備事業に関する業務

- (1) 住宅整備部長
- (2) 住宅整備部副部長
- (3) 住宅整備部県営住宅建設第1課長



- (4) 住宅整備部改善維持課長
- (5) 住宅整備部設備課長

**【職員の派遣に関する協定書（一部抜粋）】**

公益的法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律（平成12年法律第50号。以下「法」という。）第2条第1項の規定に基づき、兵庫県（以下「甲」という。）が兵庫県住宅供給公社（以下「乙」という。）に甲の職員を派遣することについて、甲乙協議の結果、次のとおり協定する。

（給与等）

第5条 派遣職員（甲乙協議して別に定める派遣職員（以下「団体支給職員」という。）を除く。以下、この条において同じ。）の**給料、扶養手当、地域手当、住居手当、期末手当、寒冷地手当及び退職手当は、甲の関係規程を適用し、甲が支給するものとする。**

2 （略）

**【協議書（一部抜粋）】**

「公益法人等への一般職員の地方公務員の派遣等に関する法律による職員の派遣に関する協定書」第5条第1項に規定する甲（兵庫県）、乙（兵庫県住宅供給公社）協議して定める職員は次のとおりとする。

- 1 常務理事
- 2 総務部長
- 3 総務部総務課長
- 4 総務部総務主査

④ 委託料の積算根拠について

令和元年度における県営住宅設計・監理等業務委託契約（114頁表のNo.3）に基づく委託料の積算過程と合計額は下表のとおりである。

**【県営住宅設計・監理等業務委託料】**

（単位：人、千円）

	住宅供給公社住宅整備部職員				一般管理費（役員・総務部）			委託額		
	人数	A	B	C=A-B	Cの計	D	E=C×D	F=C+E	G=F×10%	H=F+G
		対 象 人件費	県 支給額	委 託 対象額	算 定 基礎額	経費率	委 託 対象額	委 託 対象額	消費税	合計
県職員	10	87,855	73,812	14,043	108,884	31.00%	33,754	142,638	14,263	156,902
公社職員	13	94,841	-	94,841						
計	23	182,697	73,812	108,884 <sup>(注)</sup>						

(注) 協定書上で支給対象外となっている県派遣職員等の人件費（県派遣職員の通勤手当等と公社職員の人件費の合計額）

上記のとおり、委託料は、委託対象の人件費と、当該人件費に経費率（31%）を乗じた金額の合計値で算出されている。ここで、経費率（31%）は、下記の算式に基づき算定されている。

$$\text{経費率} = \frac{\text{前年度までの過去3カ年の総務部門経費負担額の平均額}}{\text{前年度までの過去3カ年の県住整備部門委託費の平均額}}$$

(単位：人、千円)

事項		平成27年度	平成28年度	平成29年度	3ヶ年平均
職員数	A 総職員数	131	128	127	129
	B うち、総務	25	25	25	25
	C うち、県住整備	23	23	23	23
算定式	D 総務部門人件費総額	151,813	147,568	150,577	149,986
	E 配賦率 (C/(A-B))	21.70%	22.33%	22.55%	22.12%
	F 負担額 (D×E)	32,941	32,952	33,954	33,177
	G 県住整備部門直接人件費	103,617	110,681	106,757	107,018
	H 経費率 (F/G)	31.79%	29.77%	31.80%	31.00%

上表のとおり、兵庫県住宅供給公社住宅整備部の職員に係る委託対象人件費(108,884千円)に経費率(31%)を乗じて算出された一般管理費(33,754千円)は、理事長を始めとした兵庫県住宅供給公社の役員及び総務部長を含めた総務部職員(以下、「公社役員等」という。)に係る人件費の一部に相当するものである。県営住宅設計・管理等業務委託契約書を見ると第2条第1号において、設計・管理業務等の内容を、第2号で「委託業務に要する一般管理業務」として設計・管理業務を行う上で必要となる管理費用を記載している。一方、県は、契約締結決裁時に、一般管理業務の経費として、経費率を乗じて算出した額とすることを示す資料を添付しているが、契約書第3条に「委託業務に要する経費の範囲は、委託業務に直接要する経費」としているのみである。この「直接要する経費」との表記では、委託料の積算対象となるものは直接経費との解釈も可能である上に、契約書に公社役員等にかかる一般管理費の算出方法の記載がないことから、一般管理費の積算根拠が不明瞭で誤解を招くものとなっている。【指摘事項-6】

従って、県は、県営住宅設計・管理等業務委託契約書に一般管理費の具体的な算出方法を明記し、契約書の記載内容を分かりやすく改めるべきである。【意見-3】

【平成31年度 県営住宅設計・監理等業務委託契約書】

(委託業務) 第2条 委託業務は次のとおりとする。 (1)設計・管理業務 ア～カ (略) (2)委託業務に要する一般管理業務 前号に規定する設計・管理業務を行う上で必要となる管理に要する業務を行う。 (経費の範囲) 第3条 委託業務に要する経費の範囲は、委託業務に直接要する経費とする。
--

⑤ 県職員と兵庫県住宅供給公社職員の併任制度について

県は、平成12年2月に「行財政構造改革推進方策」を策定し、その中で兵庫県住宅供給公社をはじめとした県行政と密接な関連のある公社等については、社会経済情勢や公民の役割分担等を踏まえ、公社による自主的な経営改善や運営の透明性の向上等への取組を促進するとともに、県の支援の適正化や公社の積極的な活用を図るとし、「県と公社との役割分担を見直し、可能な限り委託業務を拡大する」とした。

平成20年10月には、「新 行財政構造改革推進方策」(新行革プラン)を策定し、その中で県営住宅整備業務については、業務の全般を兵庫県住宅供給公社が受託していたが、今後は、設計積算・入居者調整等は兵庫県住宅供給公社がこれまで培ったノウハウを活用して引き続き受託する一方、建設工事に係る契約は県が直接行い、県が事業主体であることを明確するとした。

上記方策は、県及び兵庫県住宅供給公社が一体的に取り組むための施策として策定され、平成21年4月より、県職員と兵庫県住宅供給公社職員の併任制度が開始された。

なお、以下は平成21年3月25日に発表した知事定例記者会見の抜粋である。

### 【平成21年3月25日知事定例記者会見（一部抜粋）】

平成21年度組織改正について

- 2 重要課題に対応するための機動的な組織体制の整備  
(3) **住宅供給公社と一体となった**県営住宅管理等の強化

【県土整備部住宅参事（住宅供給公社副理事長の併任）の設置】

（略）公社住宅等も含めた公的住宅全体を通じた企画立案及び事業執行を効果的に推進する観点から、**県営住宅の維持管理及び公社住宅の供給を担う住宅供給公社と一体となった執行体制を整備するため**、「住宅参事」を住宅供給公社副理事長に併任する。

【公営住宅課の再編、住宅管理課の設置】

（略）**住宅供給公社と一体となった執行体制を整備するため**、公営住宅課及び住宅管理課の職員を住宅供給公社職員に併任する。

併任制度では、兵庫県住宅供給公社側から県へ職員の併任に関する依頼文書を送付し、依頼文書を受け取った県は、併任についての承諾を行い、兵庫県住宅供給公社職員としての辞令の発令をもって、併任が成立することとなる。**現在、県の県営住宅事業を所管する「公営住宅課」及び「住宅管理課」の全職員が、兵庫県住宅供給公社の職員を併任している。**これは、新行革プランに基づき県派遣職員を含めた人員体制のスリム化の一環として実施しているものである。

県は、併任制度のメリットとして、県の住宅施策として、その地域の県営住宅の需要が高まった場合等において、近傍又は隣接する公社賃貸住宅を借上県営住宅として使用し、逆に公社賃貸住宅の需要が高まった場合に用途廃止した県営住宅を公社賃貸住宅として利用するなど、相互に臨機応変な対応が可能となり、建替等における県営住宅・公社住宅一体での移転先斡旋、明舞団地再生計画の推進及びコロナ禍における住宅困窮者への支援など、県と兵庫県住宅供給公社が一体的かつ迅速な県営住宅及び公社住宅の管理運営に一体的に取り組める、県職員が兵庫県住宅供給公社の経営企画会議等に常時出席し、兵庫県住宅供給公社の役員と緊密な意見交換等が可能となる等業務の効率化が高まることを挙げている。

県と兵庫県住宅供給公社が県営住宅の管理運営を一体的に取り組むという点を考慮した場合、職員の併任制度を利用することにより業務の効率性が高まる可能性があるということについては、一定程度、理解し得るところである。しかし、「一体的な管理運営」から生じるメリットのみに着目し、**併任制度を継続することについては、兵庫県住宅供給公社が県営住宅の指定管理者としての立場を有するという事実を鑑みると疑問が残る。**

すなわち、兵庫県住宅供給公社以外の指定管理者（民間事業者）は、指定管理者への応募時、指定管理業務実施時並びに業務完了時等に、様々な形で自らが有する情報やノウハウを県に報告している。民間事業者からの情報を受ける立場にあるのは、県営住宅事業を所管する県の「公営住宅課」及び「住宅管理課」であるが、2つの課の全職員は兵庫県住宅供給公社の職員を併任している。そのため、**兵庫県住宅供給公社以外の指定管理者（民間事業者）から見た場合、外観上、兵庫県住宅供給公社は、県の「公営住宅課」及び「住宅管理課」と同一とも言えるため、様々な懸念を生じさせないようにする**

**上では、公平性や透明性に配慮することが重要である。【意見－4】**

従って、**県と兵庫県住宅供給公社における併任制度の意義や目的、効果について、県民に説明できるような制度設計になっているかという観点から再検証し、公平性や透明性を確保すべきである。【意見－5】**

## ⑥ 兵庫県住宅供給公社の存在意義について

兵庫県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、財団法人兵庫県住宅協会の組織を変更し、県のほか6市の出資により、昭和40年11月15日に設立された特別法人である。国及び県の住宅政策の一翼を担う公的機関として、居住環境の良好な住宅（積立分譲住宅、一般分譲住宅、賃貸住宅など）や宅地等を供給し、県民の住生活の向上を図るため設立された。以後、兵庫県住宅供給公社が県営住宅の建替・改修事業や計画修繕業務、更には、県の指定管理者として従来から、県の住宅政策の一翼を担ってきた。しかし、上述①～⑤で述べたように県と兵庫県住宅供給公社の関係性において公平性、透明性の観点から、外観上の問題や制度設計上の問題があると考えられる。

以降、県営住宅の改修事業や計画修繕業務、指定管理者と併任制度及び兵庫県住宅供給公社の職員状況に分けて、現状の課題について述べる。

まず始めに、県営住宅の改修事業及び計画修繕業務は、先述①、②で述べたように、兵庫県住宅供給公社は、県との随意契約により業務委託契約を締結し、業務の大部分を外部業者に再委託している。繰り返しとなるが、業務の大部分を外部業者に再委託しているということは、兵庫県住宅供給公社でなくても十分に業務遂行が可能である。そのため、県は民間活用の可能性などを十分に検証した上で、兵庫県住宅供給公社と随意契約を締結するのであれば、兵庫県住宅供給公社でなければ履行できない合理的な理由を具体的かつ明瞭にすることで、公平性や透明性を確保する必要がある。

例えば、委託業務のうち、兵庫県住宅供給公社が実施している業務は移転推進業務のみであるが、他の自治体では民間事業者が移転推進業務を実施している例も見受けられ、建替・改修事業及び計画修繕業務の全体について、民間事業者においても十分実施可能と考えられる。その一つの手法として、PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）を導入することも有効な方法である。

PFIとは、公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供を委ねる手法であり、近年、多くの自治体を取り入れている手法である。県内のPFIの状況でいえば、西宮市は平成20年以降、PFI法に基づく市営住宅の建替を3団地・4事業で実施している。他の自治体のPFI公営住宅整備事業の例については、次頁に記載している。なお、一般的にPFI事業は、民間ノウハウの採用により低価格で良質な設計・建設が可能といった、従来手法と別の工法により住宅整備ができるといった質・価格の面からも効果が見込まれる。

**【PFIによる住宅整備事業例】**

BTO方式…民間事業者が設計・建設・工事監理を実施した後、施設の所有権を自治体に移管し、維持管理・保全業務を民間事業者が担う方式  
 BT方式 …BTO方式のうち、維持管理・保全業務を含まない形式

事業名	事業方式	事業主体	事業拠点
県営上安住宅（仮称）整備事業	BTO	広島県	広島県広島市
PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	BTO	山形県	山形県山形市
県営坂地区住宅整備事業	BTO	広島県及び坂町	広島県安芸郡坂町
大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府東大阪市
PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	BTO	京都府	京都府舞鶴市
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	BTO、BT	酒田市	山形県酒田市
大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府大阪市
沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	BTO	沼津市	静岡県沼津市
PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	BTO	山口県	山口県防府市
大阪府営菊田住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府大阪市
大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府岸和田市
県営坂地区住宅整備事業（第2期）	BT	広島県及び坂町	広島県安芸郡坂町
新屋比内町市営住宅建替事業	BT	秋田市	秋田県秋田市
蓮花寺市営住宅建替事業	BT	高岡市	富山県高岡市
米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	BTO	米沢市	山形県米沢市
PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	BT	堺市	大阪府堺市
大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府吹田市
大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府東大阪市
PFIによる山形県営通町団地移転建替等事業	BTO	山形県	山形県米沢市
大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府豊中市
大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府吹田市
市営甲子園九番町団地第1期建替事業	BT	西宮市	兵庫県西宮市
大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府堺市
大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府吹田市
米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）	BTO	米沢市	山形県米沢市
市営甲子園九番町団地第2期建替事業	BT	西宮市	兵庫県西宮市
広島市営吉島住宅更新事業	BT	広島県	広島県広島市
大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	BT	大阪府	大阪府枚方市

（出典：国土交通省所管PFI事業一覧（平成24年1月1日現在））

県営住宅整備においては、県は、過去よりPFIを導入しておらず、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」においても、「県営住宅事業を持続的に展開するため、建替え・改修事業を対象に、計画段階から設計の標準化や合理的な工法の採用、規格化された部品の活用などにより建設コストの縮減を図るとともに、民間活用（PFI）などを含めた整備手法を検討する」として、導入計画は検討しているものの、具体的な計画策定までは至っておらず、従来どおり、兵庫県住宅供給公社への委託にとどまっている。この原因としては、PFI事業を実施する民間事業者には、事業推進に当たって様々なノウハウが必要となることから、上場企業を中心とする複数の企業がSPC等を組成した上で、PFI事業を受託するケースが多く見られるが、その結果、地方で活動する中小企業等へ発注する業務が減少し、都市部以外にも多数の県営住宅を抱える県にとっては、地域経済へ及ぼす影響が大きい可能性があるとの懸念が影響していると推察される。

しかし、**県営住宅は、都市部にも多数存在しており、県内の市営住宅においてもPFIの導入実績がある点を鑑みれば、地域経済への影響にも配慮した上で、兵庫県住宅供**

**給公社との委託契約だけにとどまらず、PFIの導入について、他都道府県や他都市の例を参考に積極的に検討すべきである。【意見-6】**

次に、指定管理者である兵庫県住宅供給公社との間で採用される併任制度についてである。

現在、兵庫県住宅供給公社は、県営住宅の4分の1程度を管理する指定管理者として非公募により選定されている。後述するとおり、包括外部監査において、各指定管理者の管理事務所を訪問し、県営住宅の管理状況や事務手続について現地調査を実施したが、**他の民間事業者の指定管理者と比較すると、相対的に管理状況や事務手続に改善を要する点が多く見受けられたとの印象**であった。

**【現地調査を実施した指定管理者の指摘事項及び意見の数（共通事項・固有事項）】**

指定管理者名	指摘事項			意見			合計		
	共通事項	固有事項	計	共通事項	固有事項	計	共通事項	固有事項	計
兵庫県住宅供給公社 神戸事務所	7	10	17	9	12	21	16	22	38
兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所	7	9	16	9	10	19	16	19	35
<b>兵庫県住宅供給公社 (平均)</b>	<b>7</b>	<b>9.5</b>	<b>16.5</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>20.5</b>	<b>36.5</b>
(株)兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所	7	8	15	9	8	17	16	16	32
(株)東急コミュニティー 阪神南管理センター	7	4	11	9	5	14	16	9	25
神鋼不動産ジークレフサー ビス(株)明石管理事務所	7	2	9	9	4	13	16	6	22
<b>民間指定管理者 (平均)</b>	<b>7</b>	<b>4.7</b>	<b>11.7</b>	<b>9</b>	<b>5.7</b>	<b>14.7</b>	<b>16</b>	<b>10.3</b>	<b>26.3</b>

また、先の併任制度でも述べたが、**併任職員及び県派遣職員が相当程度在籍する団体が指定管理業務を実施することは、外観上、透明性や公平性の観点からは問題である**。すなわち、兵庫県住宅供給公社は、併任制度等を通じて、県の重要な情報を把握できる立場にあることから、今後、公募やプロポーザルによる委託契約等の募集があった場合、民間事業者の情報やノウハウを容易に知り得るとの疑念を生じさせる。そもそも、現在、県の「公営住宅課」及び「住宅管理課」の職員は、兵庫県公社館の3階で、兵庫県住宅供給公社の他の職員と同一フロアで業務を行っている。仮に、県と兵庫県住宅供給公社との間で情報隔離を実施したとしても、**外観上は、兵庫県住宅供給公社が民間事業者と比較して情報優位にあると捉えられる可能性がある**。また、県と兵庫県住宅供給公社は、指定管理業務に関して「評価者」（県）と「被評価者」（兵庫県住宅供給公社）、業務委託契約に関して「委託者」（県）と「受託者」（兵庫県住宅供給公社）というように、利益相反関係にある場合も存在する。しかし、併任職員及び県派遣職員が相当程度在籍することから、例えば、「公正な評価が行われていないのではないか」といった懸念を持たれかねない。更に、住宅業務は、多くの民間事業者に委託することが可能であるため、広く民間の経験・ノウハウを活用すべきであるが、上記のような**県と兵庫県住宅供給公社との外観上の問題が、民間事業者にとって高い参入障壁となる可能性も否定できない**。

**併任職員及び県派遣職員が相当程度在籍し、県との関係が密接な兵庫県住宅供給公社の外観上の問題は、公平性や透明性の観点から、また、民間事業者の参入障壁となる可能性も踏まえ、メリット・デメリットを比較する等、継続の是非を検討すべきである。**

**【意見-7】**

最後に、兵庫県住宅供給公社の職員状況について言及したい。

下表は、兵庫県住宅供給公社の部別職員の状況であるが、**兵庫県住宅供給公社全体の職員数 222 人**（令和2年3月31日現在）に対して、**県OB職員、県併任職員及び県派遣職員の合計は 67 人と全体の約 30%を占め、プロパー職員（52 人）よりも多い状況**となっている。また、**兵庫県住宅供給公社の役員構成**（令和2年3月31日現在）は、現理事長及び非常勤監事が県OB職員、専務理事が県併任職員（兵庫県県土整備部住宅参事併任）、常務理事2名が県派遣職員（いずれも兵庫県県土整備部参事）、非常勤理事及び非常勤監事が県職員（理事：兵庫県企画県民部局企画財政局長、監事：兵庫県出納局長）と、**全て県OB職員と県職員で構成されており、プロパー職員は零**である。すなわち、兵庫県住宅供給公社の責任者は県の管理職や県OB職員で占められ、実質的には県と一体の組織である。

**【兵庫県住宅供給公社の職員状況（令和2年3月31日現在）】**

（単位：人）

	県関係者					県関係者以外			合計
	OB	併任	派遣	非常勤	計	プロパー	非常勤	その他	
役員	2	1	2	2	7	-	-	-	7
総務部	-	-	3	-	3	7	1	7	18
住宅企画部	-	16	-	-	16	4	-	1	21
住宅管理部	1	19	2	-	22	18	9	11	60
住宅整備部	3	-	13	-	16	12	11	-	39
神戸事務所	1	-	2	-	3	11	45	18	77
合計	7	36	22	2	67	52	66	37	222

（注1）明舞団地再生課長（県職員）及び公営住宅課、住宅管理課の日々雇用等は含まない。

（注2）監事2名（いずれも非常勤）の内、1名は県OB職員のため、上表では「OB」の欄に含めて表示している。従って、役員の「OB」は理事長及び非常勤監事、「非常勤」は非常勤理事及び非常勤監事を指している。

（出典：業務報告書、組織図より包括外部監査人が加工して作成）

**兵庫県住宅供給公社には自立的経営が求められる中、県OB職員を始めとした県関係者がプロパー職員よりも高い割合で組織を構成する現状は、兵庫県住宅供給公社が自立的かつ持続的に発展する上で障害となり得るものである。従って、県OB職員、併任職員及び県派遣職員の配置について見直しを図り、必要に応じて組織体制を再整備することが求められる。【意見—8】**

以上、3つの観点から、県と兵庫県住宅供給公社との関係について課題を述べたが、他の多くの自治体で外郭団体の解体や自立化に向け、非公募や随意契約を解消する動きが見られており、財政難及び存在目的の未達成により解散している例も少なくない。また、将来的な県内人口及び世帯数の減少や住宅全体での空き家の増加が見込まれるなど、県営住宅を取り巻く環境は過去と比較して大きく変化している。

従って、**県は、県営住宅を取り巻く環境の変化に的確に対応するために、県営住宅事業における兵庫県住宅供給公社のあり方を改めて問い直し、それを踏まえた上で、随意契約による委託契約、併任制度や県派遣職員等の配置を再検討することで、兵庫県住宅供給公社との間で公平性や透明性が十分に確保された関係性を構築するとともに、効率的な管理運営を進めるよう指導すべきである。【意見—9】**

**(2) 目標管理戸数について**

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、将来的な世帯数の減少等を踏まえ、**平成27年4月現在の管理戸数 52,685 戸について、計画期間内（令和7年度）には管理戸数を48,000 戸程度とすることとしている。**県は、第3次行財政構造改革推進方策（平成25年12月）における位置づけとして、「震災前の水準を念頭に適正な管理戸数を検討する」としており、将来的な世帯数の減少や住宅全体での空き家の増加が見込まれるなど県営住宅を取り巻く環境の変化が予想される中、広域的な行政としての役割や民間賃貸住宅への円滑な入居支援の充実など県民生活への影響も考慮したかたちで目標管理戸数を設定していることから、一定の合理性は認められる。しかし、**「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、目標管理戸数のみならず、目標管理戸数の設定に当たり重要な要素であるはずの入居率の目標を示すべきである。【指摘事項-7】**

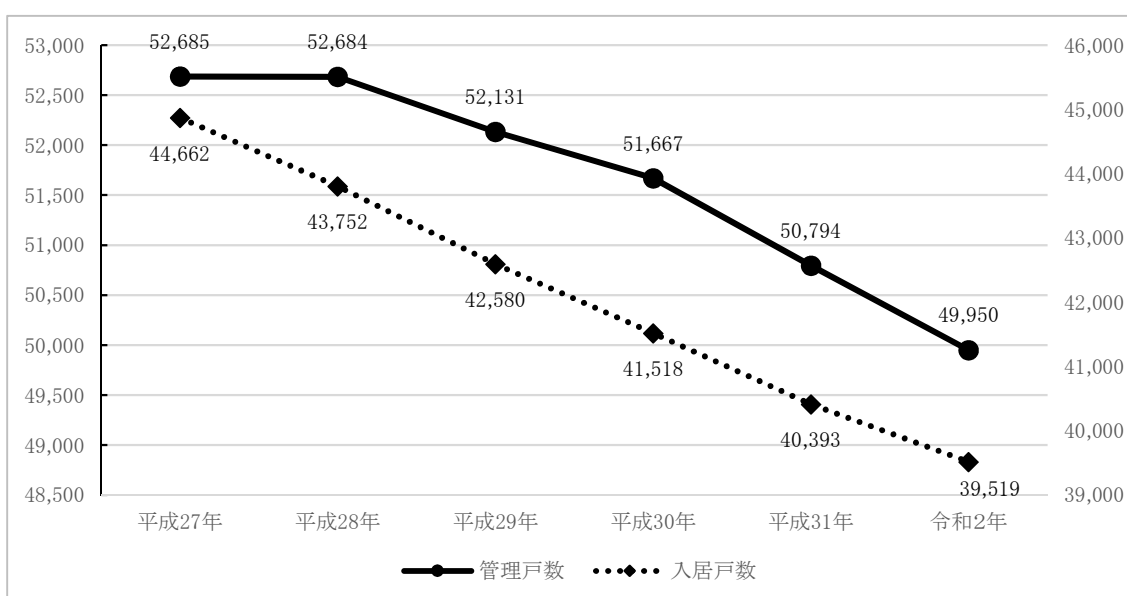
入居率を考慮すべき理由は2つある。第一に、入居率は、県の収入に直結する要素であり、同じ管理戸数であれば入居率が高い方が、基本的には県の収入は多くなる。第二に、指定管理者に対する指定管理料は、基本的に管理戸数を基礎として算定されていることから、1戸当たりの指定管理料という観点で考えた場合、入居している住戸と未入居の住戸について、同額の指定管理料を県は支払っていることになる。令和元年度においては、総額約30億円の指定管理料を支払っているが、空室率が約2割であったことから、空き住戸の管理料として約6億円支払っていることとなる。このように、県営住宅の収支状況の改善という意味から、入居率は重要な要素と言える。そこで、まず、県営住宅の管理戸数、入居戸数及び入居率の推移を確認する。

**【県営住宅の管理戸数、入居戸数及び入居率の推移】**

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
管理戸数	52,685	52,684 (▲0.0%)	52,131 (▲1.0%)	51,667 (▲0.9%)	50,794 (▲1.7%)	49,950 (▲1.7%)
入居戸数	44,662	43,752 (▲2.0%)	42,580 (▲2.7%)	41,518 (▲2.5%)	40,393 (▲2.7%)	39,519 (▲2.2%)
入居率	84.8%	83.0%	81.7%	80.4%	79.5%	79.1%

(注1) 数値は全て各年の4月1日現在。

(注2) 管理戸数及び入居戸数の括弧内は、対前年度増減率を示す。



上表のとおり、**県営住宅の入居率は下降傾向**にあり、平成27年4月1日現在と令和2年4月1日現在を比較した場合、5%程度低下している。これは、**県営住宅の集約等**によ



り管理戸数の削減を進めているが、世帯数の減少や民間住宅（賃貸住宅を含む）への移動などにより入居戸数がそれ以上に大きく減少していることが原因と考えられる。また、県が調査した結果によると、令和2年4月1日現在の入居率の全国平均は81.8%であることから、**県の入居率は全国平均よりも低い値となっている。**

その一方で、下表のとおり、1戸当たり使用料収入は増加傾向にある。これは、入居戸数の減少により収入総額はやや減少傾向にあるものの、指定管理者に対する家賃収納に関するインセンティブ制度導入の効果等により、家賃収納率は年々上昇していることが原因と考えられる。

すなわち、入居率は悪化しているものの、家賃収納率が改善していることにより、使用料収入は大幅に減少することなく推移していることが分かる。

### 【使用料収入の推移】

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
使用料収入 <sup>(注1)</sup>	13,180,418	13,266,623	13,131,924	13,028,269	12,827,799
入居戸数 <sup>(注2)</sup>	44,662	43,752	42,580	41,518	40,393
1戸当たり使用料収入	295	303	308	314	317

(注1) 兵庫県営住宅事業特別会計の数値である。

(注2) 数値は全て各年の4月1日現在である。

### 【年度別家賃徴収状況】

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
調定額(A)	13,840,072	13,845,297	13,668,789	13,499,339	13,243,007
収入額(B)	13,113,643	13,200,120	13,064,598	12,959,840	12,759,975
不納欠損額(C)	79,948	63,305	57,694	57,692	52,996
収入未済額(D)	646,480	581,871	546,497	481,807	430,035
収納率(B/A)	94.8%	95.3%	95.6%	96.0%	96.4%

ここで、県営住宅における「家賃収納率」と「入居率」の意義を考えてみる。家賃収納率は、入居者より収受すべき家賃の回収率を示す指標である。県営住宅の家賃が、賃貸借に基づき住宅の使用の対価として使用者から家主に支払われる賃料としての性格を有するものである以上、家賃収納率は高い方が望ましく、基本的に100%が目標値となる。民間賃貸住宅では当然のことであるが、この点については県営住宅においても同様である。

一方、入居率は、全体の戸数に占める入居戸数の割合を示す指標であり、住戸に関する需給バランス(「需要」：入居戸数、「供給」：全体住戸数)を示す一面も有する。収益性や投資効率を重視する民間賃貸住宅においては、入居率も高い方が望ましく、基本的に100%が目標値となる。しかし、県営住宅においては、入居率が100%となることは必ずしも望ましいとは言えない。県営住宅が、住宅困窮者に対して低廉な家賃で提供されるものであることから、例えば、災害により住居を失う、また、不景気により職を失い、それにより現住居を手放さざるを得なくなる等、予測し得ない事情により住宅困窮者が増加する可能性がある。そのような非常時に適時、適切に対応するために、自治体としては、空き住戸を一定程度保持しておく必要がある。また、平常時においても、建替事業を進めるために、建替対象の住戸から事業終了までの間、一時的に移住してもらうための空き住戸も確保しておく必要がある。従って、**県営住宅の入居率については、管理戸数全体に対する入居率の考え方も必要であるが、管理戸数からそうした政策的な空き住戸数を控除した住戸数(以下、「一般提供住戸数」という。)に対する入居率を意識する必要がある、これについて**

100%を目指すことが望ましいと考えられる。

**【全住戸に対する入居率】**

$$\text{入居率} = \frac{\text{入居戸数}}{\text{管理戸数}} \times 100\%$$

(参考) 令和2年4月1日現在の県営住宅の全住戸に対する入居率

$$\frac{39,519 \text{ 戸}}{49,950 \text{ 戸}} \times 100\% = 79.1\%$$

**【一般提供住戸に対する入居率】**

$$\text{入居率} = \frac{\text{入居戸数}}{\text{一般提供住戸数 (＝管理戸数－政策的な空き住戸数)}} \times 100\%$$

(参考) 令和2年4月1日現在の県営住宅の一般提供住戸に対する入居率

$$\frac{39,519 \text{ 戸}}{44,649 \text{ 戸 (＝49,950 戸－5,301 戸)}} \times 100\% = 88.5\%$$

そして、将来の目標管理戸数を設定するに際しては、様々な角度から検討することが必要であるが、入居率を考慮に入れることは一つの有用な方法である。

**目標管理戸数について**

平成20年度から令和2年度までの管理戸数、政策空き家数、入居戸数（各年度4月1日現在）に基づき、各年度の入居率（対全住戸・対一般提供住戸）を算出し、算出した入居率の推移状況から令和7年度における入居率（対全住戸・対一般提供住戸）を推計した結果は、下表のとおりである。

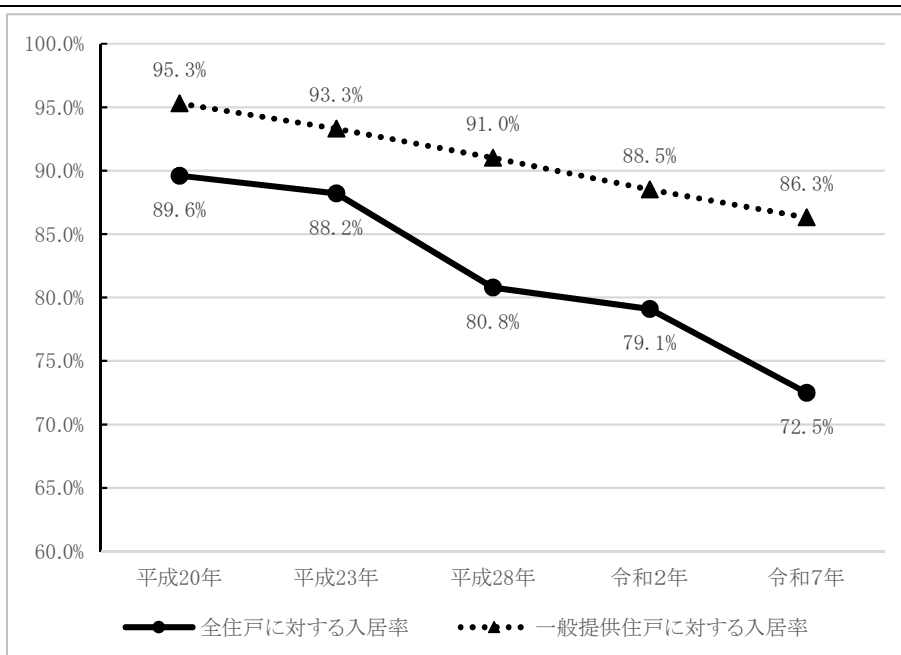
その結果、**令和7年度に目標管理戸数48,000戸を達成したとしても、管理戸数の減少率を大きく上回るペースで入居戸数が年々減少しているこれまでの状況から推計すると、令和7年度における全住戸に対する入居率は約72%となり、全体の約30%弱が空き住戸となる恐れがある。また、一般提供住戸に対する入居率を基礎とした場合も同様であり、令和7年度における入居率を推計すると約86%となり、約14%が空き住戸となることが想定される。【指摘事項－8】**

**【県営住宅の全住戸に対する入居率の推計】**

	平成20年	平成23年	平成28年	令和2年	令和7年
入居率	89.6%	88.2%	80.8%	79.1%	72.5%

**【県営住宅の一般提供住戸に対する入居率の推計】**

	平成20年	平成23年	平成28年	令和2年	令和7年
入居率	95.3%	93.3%	91.0%	88.5%	86.3%



**県営住宅を取り巻く環境は県内の地域毎に異なるが、今後、県内の人口及び世帯数がともに減少する見通しである点などを考慮すると、県営住宅の管理戸数を計画的に削減することは不可避である。そのような状況で、収支状況の改善を図りながら管理戸数を削減し、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の目標管理戸数48,000戸を達成するためには、入居率下落の要因を的確に分析した上で、地域の事情に配慮した入居促進のための施策により現在の入居戸数（約39,500戸）を増やし、入居率の改善を図る積極的できめ細やかな取組が必要である。【意見-10】**

ところで、人間の生活にとって欠かせない「衣食住」の一要素である「住居」を自身で確保することが困難な場合に手を差し伸べる、即ち、生活困窮者に「住宅」を提供することが公の重要な役割であることは言を俟たない。従って、将来の管理戸数の目標設定に当たっては、住宅困窮者に対する他の政策である「新たな住宅セーフティネット制度」も考慮する必要がある。

「新たな住宅セーフティネット制度」とは、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な者は今後も増加する見込みであるが、一方で民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年に設立された制度であり、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」「登録住宅の改修・入居への経済的支援」「住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援」の3つの柱から成り立っている。公営住宅制度が、住宅困窮者に対して自治体が直接住宅を整備し提供する制度であるのに対し、新たな住宅セーフティネット制度は、民間の空き家・空き室を住宅確保要配慮者に提供できるよう自治体が間接的に支援する制度である。県の「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」への目標登録戸数は、令和2年9月30日現在で12,097戸（全国3位）であり、令和7年度末目標数値である7,000戸を大きく上回っている。しかし、国による改修費補助などの経済的支援を賃貸住宅の大家などが受けるための要件等がネックとなり、制度自体が十分に浸透しているとは言い難い。住宅困窮者に対する住宅の提供という意味においては、「新たな住宅セーフティネット制度」と公営住宅制度は相互補完的な関係にある。従って、**県は「新たな住宅セーフティネット制度」の普及促進を図り、民間の空き家・空き室の活用を積極的に図りながら、県営住宅の管理戸数の削減を図ることを目指すべきである。【意見-11】**

**入居率について**

上記のとおり、県にとっては、年々悪化している入居率を改善することが急務であり、将来における入居率の動向が目標管理戸数や収支状況の改善に多大な影響を及ぼすことになる。入居率の改善には、入居戸数を増加させる又は入居戸数の減少率を鈍化させることが必要となるが、その方策として、例えば以下のような点を検討すべきである。

**第一に、県営住宅への入居の門戸を拡大することである。**この点については、県は、他の都道府県よりも先行している面もある。既述のとおり、公営住宅の入居収入基準は、政令月収額が158,000円以下と法で定められているが、各地方自治体の裁量により、ある特定の世帯について収入基準を259,000円以下まで引き上げることが可能であり、これを裁量階層世帯と言う。県は、「新婚世帯」（合計年齢が80歳未満で婚姻成立後2年以内の世帯（婚約・内縁関係含む））、「子育て世代」（同居者に中学校を卒業するまでの子がいる世帯）については、収入基準を259,000円以下、「若年世帯」（合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯（婚約・内縁関係含む））等については、収入基準を214,000円以下としている。包括外部監査人が、都道府県営住宅の管理戸数が県と類似している他の自治体（北海道・埼玉県・千葉県・愛知県・福岡県）の裁量階層世帯を確認した結果、収入基準を上限の259,000円まで引き上げて裁量階層世帯を定めている自治体はなかった。従って、**県は、裁量階層世帯の設定に当たっては、法が許容する自治体の裁量を最大限に活用していると言える。**これは、評価に値する事項である。

しかし、裏を返せば、裁量階層世帯の拡大の余地が他の自治体よりも限定されていることになるため、裁量階層世帯を拡大して入居戸数を増加させることは容易ではない。従って、**門戸開放の方法として、入居者資格を緩和することを検討すべきである。**

「住宅困窮者に対して低廉な家賃で住宅を提供する」という法の趣旨・目的を遵守する必要はあるが、**「住宅困窮者」は時代に応じて変化**する。例えば、近年は、若年層における非正規労働者の割合が増加し、また、若者の「結婚離れ」も広がっていることから、**若年単身者**の中に低額所得者が含まれている可能性が高い。また、**LGBT等の性的マイノリティ**に対する住宅支援の必要性も高まっている。更には、介護・福祉業界を始めとして、**外国人技能実習生**の受け入れが増加しており、外国人が安心して暮らしていくための住宅を確保することも重要である。従って、**県は、空き住戸について、グループホーム、留学生シェアハウス、お試し居住、サービス付き高齢者向け住宅等の目的外使用を引き続き実施するとともに、入居者資格を緩和する等、時代に応じて変化する「住宅困窮者」に対して適時、適切に県営住宅を提供すべきである。**

**【意見-12】**

**第二に、県営住宅の魅力を向上することである。**包括外部監査において、新築物件・老朽化進行物件など、数多くの県営住宅を訪問し、その際、空き住戸についても視察を実施した。部屋のタイプは複数あるが、**部屋の造りは大変似通っている**との印象が強く残っている。例えば、県営住宅の部屋は基本的に洋間であり、床はフローリングであるが、いずれの部屋にも必ず**畳敷きの和室が1室用意**されている。和室を好む入居者が少なからず存在すること自体は否定しないが、膝や腰に痛みを抱える者にとっては使い勝手が悪く、和室を寝室として利用した場合には、布団の上げ下ろし作業が発生する可能性があり、高齢者にとっては悩みの種の1つとなり得る。また、畳や襖については、入居者は退去時に交換する必要があるが、新たな入居者がすぐに見つからない場合には、部屋の換気が十分に行われず、畳が傷んでしまうこともあり、結果として、再度交換する必要も生じる。この点については、別途詳述しているが、現地視察時に、畳が傷んでしまっており入居時には再度交換が必要と考えられる部屋を数多く目の当たりにした。

更に、県営住宅の集約化が進行した場合、県営住宅の敷地内に**余剰地**や**未利用地**が

発生することが予想される。県にとっては、これらの利活用が重要な課題となるが、高齢者が増加傾向にあるため、店舗（スーパーマーケット、コンビニエンスストア等）や、既に実績はあるとのことだが福祉施設への賃貸等により、入居者の利便性向上を図るということも検討すべきであろう。このように、県は、入居者の世帯構成等の変化を的確に把握し、部屋の造り等を工夫すること（和室を洋室化する改修工事の実施等）や、余剰地及び未利用地の有効活用を図ることで、県営住宅の魅力向上に努めるべきである。【意見-13】

**(3) 未利用資産について**

既述のとおり、県は、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」を策定し、団地別・住棟別の活用方法を定めている。その結果、非効率である等を理由として、集約化の対象となり、入居者の転居等の手続を経て、未利用となった県営住宅（跡地を含む）は、下表（未利用県営住宅一覧表）のとおりである。なお、県の公有財産規則第46条第1項では、行政財産の用途廃止が決定された時は、速やかに普通財産として企画県民部長に引継を実施することとされている。公有財産規則第6条第1項では、普通財産は管財課の所属とされているが、同条第2項第2号において、特別会計に属する普通財産については、当該特別会計に係る事務又は事業を行う課又はかいの所属とされていることから、用途廃止となった県営住宅については、県土整備部住宅建築局住宅管理課が所管している。

以下に未利用県営住宅一覧表の見方を記載する。

**[未利用県営住宅一覧表の見方]**

項目	内容
面積	面積については、口座概況・財産総括表の「数量」に記載されている面積を記載している。
価格	価格については、口座概況・財産総括表の「価格」に記載されている金額を記載している。なお、金額は、県土地対策室が発表する「住宅地変動率」（国土交通省土地鑑定委員会作成）に基づき、管財課が決定している。
用途廃止日	土地については土地明細表、建物については建物明細表の「最終異動」に記載されている用途廃止年月日を記載している。なお、当該県営住宅が、複数の土地又は建物で構成されており、用途廃止年月日が異なる場合には、最終の用途廃止年月日を記載している。
集約要件	団地別・住棟別活用手法の判定に際して使用された「早期集約対象と判定する団地の要件」で示された要件（①非効率な団地、②危険区域等にある団地、③耐震性に課題のある住棟、④低需要の団地）を記載している。
現況及び今後の方針	各々の未利用県営住宅の現況及び今後の利活用の方針に関する県の見解を記載している。
その他	包括外部監査において、現地視察を実施した未利用県営住宅（未利用県営住宅跡地を含む）については、網掛けをしている。

【未利用県営住宅一覧表】(令和2年3月31日時点)

No.	物件名・住所	都市計画法規制	土地・建物の状況		集約要件	現況及び今後の方針
			土地	建物		
1	山の街鉄筋テラス	市街化区域 第1種低層住専 第1種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 7,283.1 価格(千円) 335,022 用途廃止日 R1.12.1	①・③	建物現存、公募売却予定
	神戸市北区緑町3-1-83		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 4,200.68 価格(千円) 141,218 用途廃止日 R1.12.1		
2	板宿鉄筋テラス	市街化区域 第1種中高層住専 第3種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 3,847.93 価格(千円) 296,719 用途廃止日 R1.6.30	①・②・③	建物現存、公募売却予定
	神戸市須磨区禪昌寺町1-20		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 2,174.2 価格(千円) 66,350 用途廃止日 R1.6.30		
3	長田天神鉄筋住宅3号棟	市街化区域 第1種中高層住専 第4種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,295.35 価格(千円) 119,042 用途廃止日 H31.2.28	②・③	建物現存、今後解体予定。今後方針は検討中
	神戸市長田区長田天神町6-5		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 1,642.2 価格(千円) 64,610 用途廃止日 H31.2.28		
4	押部谷鉄筋住宅8~11号棟	市街化区域 第1種中高層住専	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 21,888.28 価格(千円) 704,802 用途廃止日 H30.10.31	②・③	建物現存、今後方針は検討中
	神戸市西区押部谷町福住字西山579-1		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 5,866.64 価格(千円) 226,036 用途廃止日 H30.10.31		
5	上坂部鉄筋住宅	市街化区域 第1種住居 第3種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 2,899.15 価格(千円) 381,238 用途廃止日 R1.10.1	①・③	建物現存、解体予定。今後方針は検討中
	尼崎市上坂部1-3-27		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 3,197.2 価格(千円) 207,620 用途廃止日 R1.10.1		
6	東町鉄筋住宅	市街化区域 準工業	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 3,411.15 価格(千円) 612,642 用途廃止日 —	①・③	新型コロナウイルスに伴う休業要請の影響を受けた生活困窮者等の一時入居に活用したため、用途廃止未了。退去後は解体予定、今後方針は検討中
	西宮市東町1-8		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 5,073.8 価格(千円) 283,325 用途廃止日 —		
7	明石舞子鉄筋住宅	市街化区域 第1種中高層住専 第3種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 5,439.28 価格(千円) 485,727 用途廃止日 H29.7.28	当初は建替対象であったが、必要戸数が減少したことから、第6期工事を中止し、余剰地を活用する方針となった。	3・4号棟解体済、1・2号棟今後解体予定。今後方針は検討中
	明石市松が丘1-1		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 3,281.75 価格(千円) 115,772 用途廃止日 H29.7.28		
8	加古川西鉄筋住宅6号棟	市街化区域 第1種中高層住専 第3種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 3,019.43 価格(千円) 179,052 用途廃止日 —	中層バリアフリー工事を実施する団地内で、当該工事を実施しない住棟について除却対象となった。	同じ団地内のバリアフリー工事実施住棟への移転待ちのため、用途廃止未了。今後方針は検討中
	加古川市加古川町西河原		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 2,475.9 価格(千円) 82,078 用途廃止日 —		
9	明石大久保第2鉄筋住宅8・9号棟	市街化区域 第1種住居 第4種高度	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 5,019.69 価格(千円) 304,193 用途廃止日 R1.10.1	③	建物現存、今後解体予定。今後方針は検討中
	明石市大久保町大窪2489		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 3,560.19 価格(千円) 135,200 用途廃止日 R1.10.1		
10	滝野北野テラス住宅	市街化調整区域	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,439.67 価格(千円) 30,521 用途廃止日 R2.3.1	①・③	建物現存、今後方針は検討中
	加東市北野784		建物	面積(m <sup>2</sup> ) 597.68 価格(千円) 11,409 用途廃止日 R2.3.1		
11	姫路六角テラス跡地	市街化調整区域	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 4,641.32 価格(千円) 177,298 用途廃止日 H24.10.1	②	解体済、先着順売却中
	姫路市菅生台2-2		建物	面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 H13.3.1		

No.	物件名・住所	都市計画法規制	土地・建物の状況		集約要件	現況及び今後の方針
			土地	建物		
12	姫路東阿保住宅跡地	市街化区域 第1種低層住専	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 2,261.62 価格(千円) 42,518 用途廃止日 H24.4.1	②	解体済、先着順売却中
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 H14.9.18			
13	家島中山鉄筋住宅	都市計画区域外	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,836.57 価格(千円) 118,458 用途廃止日 —	①・②	現況有姿での活用等を含め、今後方針を協議中のため用途廃止未了
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) 1,734 価格(千円) 91,823 用途廃止日 —			
14	生野北真弓テラス跡地	都市計画区域外	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 973.32 価格(千円) 15,865 用途廃止日 H26.2.21	①	解体済、先着順売却中
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 H26.2.21			
15	出石和田山テラス跡地	未線引き区域	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,900.21 価格(千円) 11,990 用途廃止日 H28.1.6	①・②・③	解体済、先着順売却中
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 H28.1.6			
16	篠山郡家テラス跡地	未線引き区域	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,897.52 価格(千円) 30,170 用途廃止日 R1.10.1	①・③	解体済、今後公募売却
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 R1.10.1			
17	北淡浅野鉄筋住宅	未線引き区域	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 2,983.27 価格(千円) 73,686 用途廃止日 H29.7.28	①・③	建物現存、今後方針は検討中
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) 1,919.35 価格(千円) 69,180 用途廃止日 H29.7.28			
18	一宮北山鉄筋住宅	都市計画区域外	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 1,707.97 価格(千円) 22,203 用途廃止日 —	①	現況有姿での活用等を含め、今後方針を協議中のため用途廃止未了
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) 1,492.6 価格(千円) 55,768 用途廃止日 —			
19	三原掃守住宅跡地	都市計画区域外	土地	面積(m <sup>2</sup> ) 665 価格(千円) 9,709 用途廃止日 H24.12.1	①	解体済、先着順売却中
	建物		面積(m <sup>2</sup> ) — 価格(千円) — 用途廃止日 H24.12.1			

[現地視察結果]

包括外部監査では、各指定管理者の管理事務所での現地調査を実施し、各指定管理者の管理対象団地の一部について現地視察を実施している。その際、未利用県営住宅の一部についても、現況の把握及び将来の利活用に関する県の方針の検討に資するため、現地視察を実施した。

対象物件については、各指定管理者の管理対象地域から少なくとも1物件とし、それぞれ異なる市町に位置する物件となるよう選定した。

以下に、視察を実施した物件の概況を記載する。

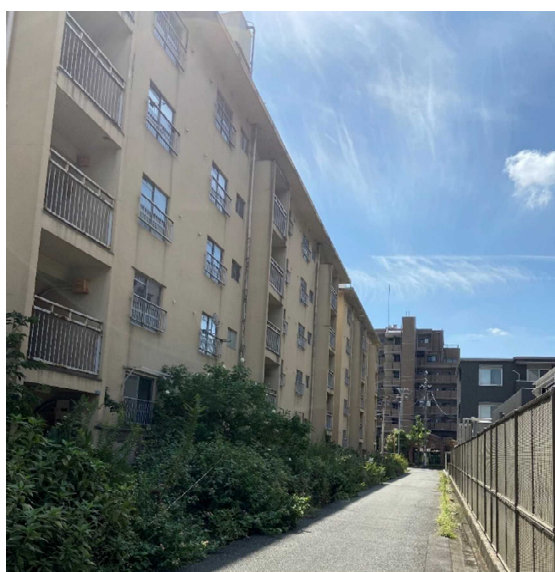


**上坂部鉄筋住宅**（未利用県営住宅一覧表 No.5）

上坂部鉄筋住宅は、尼崎市の北部にあり、周辺には民間の賃貸集合住宅が数多く立ち並ぶ場所に建設されている。建物の南側は交通量の多い公道に接道しており、また、鉄道の最寄り駅から車で5分程度の場所であることから、利便性は高い。

同住宅は、**令和元年10月に用途廃止**されており、視察時点では、建物の入口は封鎖されていた。また、敷地内への侵入禁止を喚起するため、ロープを張っていたが、容易に敷地内に入ることが出来るため、抑止効果は限定的である。また、**雑草が覆い茂っており、不法投棄も少なからず見受けられた。**

建物は今後解体される予定であり、底地の利活用が今後の課題となるが、**立地条件等を鑑みれば、県の他部局での活用、民間への売却、一時貸付など、様々な選択肢を採ることが可能な物件**であると考えられる。

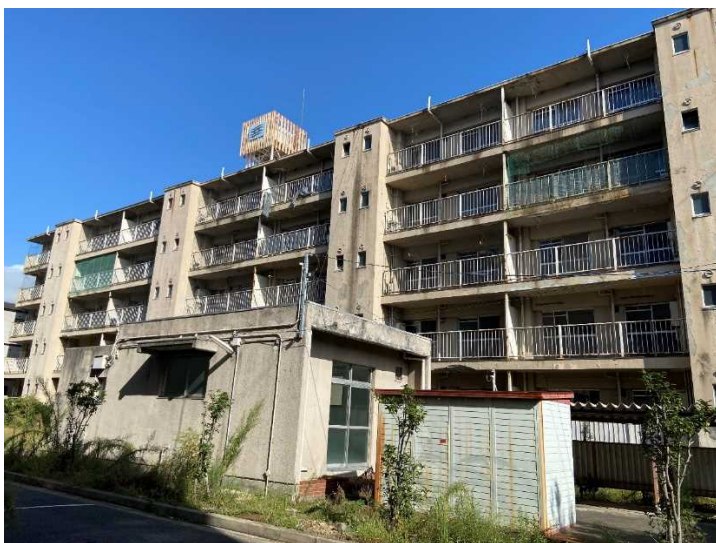
**<外観>****東町鉄筋住宅**（未利用県営住宅一覧表 No.6）

東町鉄筋住宅は、西宮市の南部にあり、周辺には戸建住宅が数多く存在する住宅地に建設されている。鉄道の最寄り駅から車で10分弱の場所であり、利便性は高い。

同住宅は、令和2年3月に最後の入居者が退去したが、その後、令和2年6月まで新型コロナウイルスの感染拡大に伴う休業要請の影響を受けた生活困窮者等の一時入居に活用していた。視察時点では、一時入居者も含め入居者は零であったが、敷地入口及び建物入口の封鎖は行われておらず、**防犯・防災の観点からは、早急に入口の封鎖等の措置を講じる必要性が高い**と考えられる。

建物は今後解体される予定であり、底地の利活用が今後の課題となるが、**立地条件等を鑑みれば、県の他部局での活用、民間への売却、一時貸付など、様々な選択肢を採ることが可能な物件**であると考えられる。

## &lt;外観&gt;

**明石大久保第2鉄筋住宅 8・9号棟**（未利用県営住宅一覧表 No.9）

明石大久保第2鉄筋住宅は、明石市の北部にあり中心部からは若干離れているものの、鉄道の最寄り駅からは車で5分程度の場所に建設されている県営住宅である。1～7号棟については耐震工事が完了しているが、入居者数から判断して8～9号棟の耐震工事が不要となったため、**令和元年10月に用途廃止**されている。今後、建物の解体工事に着手する予定であり、**視察時点では建物の入口は封鎖**されていた。

同住宅は、広大な敷地内に複数棟が建設されているが、**8・9号棟は敷地の奥にあり、公道と直接的に接道していない**。そのため、建物を解体し更地にした場合でも、外部業者へ当該土地を売却する際に、障害となる可能性がある。

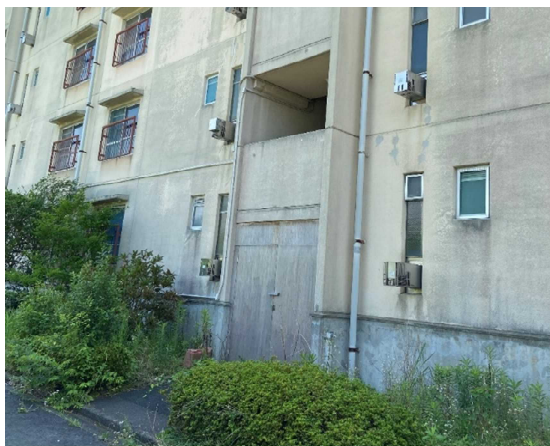
また、令和2年4月1日時点の同住宅の入居率は約77%（管理戸数：210、入居戸数：163）、令和2年3月末時点の駐車場利用率は約60%（管理区画数：153、利用区画数：93）であることから、入居者専用の駐車場としてのニーズも高くないと考えられる。

そのため、児童遊園等の**入居者の遊びの場・憩いの場・集いの場となる施設を整備**するか、**福祉関係（例：デイサービス施設等）への賃貸等**での利活用が考えられる。

## &lt;外観&gt;



## &lt;封鎖された出入口&gt;



**滝野北野テラス住宅（未利用県営住宅一覧表 No.10）**

滝野北野テラス住宅は、加東市内にあり、鉄道の最寄り駅から車で5分程度、また、高速道路の最寄りのインターチェンジからも車で5分程度の場所に建設されている県営住宅である。令和元年9月に最後の入居者が退去しており、**令和2年3月に用途廃止**されている。**視察時点では、建物は現存**していた。

建物は、公道と接道しているが奥まった場所にある。不法侵入を防止するため、道路にロープを張っているが、容易に跨いで超えることができるため、抑止効果はあまり期待できない。建物の周囲は、雑草や樹木で覆われており、防犯・防災の観点からは、早期に建物を撤去することが望ましいと考えられるが、都市計画法上の**市街化調整区域に位置するため、跡地の利活用が制限される可能性**があると考えられる。

**<外観>****<不法侵入防止ロープ>**

(注) 上記写真の車は、包括外部監査人及び指定管理者が現地視察時に使用したものである。

**姫路東阿保住宅跡地（未利用県営住宅一覧表 No.12）**

姫路東阿保住宅跡地は、姫路市のやや東部に位置し、鉄道の最寄り駅から車で5分程度の場所にあるが、最寄りのバス停までは徒歩で10分程度は要する。姫路東阿保鉄筋住宅の建替工事に伴い、旧棟が取り壊された後の底地であり、姫路市営住宅が隣接する。土地は角地であり、三方が公道と接道している。

視察時点では、姫路市営住宅との境界にはフェンスが設置されていたものの、公道と接している部分については、ガードレールがあるのみで、**フェンス等はなく、不法侵入や不法投棄が容易に起こり得る状況**であった。また、雑草が覆い茂っており、その一部は、姫路市営住宅との境界のフェンスを越えていた。

県は、先着順により売却する売払物件（最低売却価格：42,292千円）として県のHP上に掲載しているが、**土砂災害警戒区域（土石流）に位置するため、買い手がつかない状態が継続**している。上記の点を考慮すると、今後も同様の状況が継続する可能性は高いと考えられる。

**<外観>****一宮北山鉄筋住宅（未利用県営住宅一覧表 No.18）**

一宮北山鉄筋住宅は、淡路市の南西部にあり、高速道路の最寄りのインターチェンジから車で10分程度の場所に建設されている県営住宅である。対象住棟は1号棟であり、当該住棟は県営住宅として昭和48年度に建設されたものである。その後、旧・一宮町（現・淡路市）からの要請を受け、概ね10年後を目途に町に事業主体を変更するとの覚書を交わし、昭和58～59年度に県が2号棟・3号棟を建設している。なお、当該覚書に従い、平成13年度に2号棟・3号棟は淡路市に有償譲渡された。

淡路市に有償譲渡された2号棟・3号棟は公道と接道しているが、**1号棟は奥まった場所にあるため、公道とは接道していない。**最終入居者が退去してから半年程度経過していたが、**視察時点では建物の入口は封鎖されていなかった。**

立地条件等を勘案すると、**今後の利活用には困難が伴うとの印象**を持ったが、県によると、購入に関心を示す事業者がいることから、**今後は売却（一般競争入札）に向けた手続を行う予定**とのことである。

**<外観>**

未利用県営住宅一覧表の「現況及び今後の方針」からも分かるとおり、今後の利活用方針が明確に定まっていないものが多く見受けられる。県は、行財政運営方針の中で「長期保有土地の処理に関する基本方針」を定めているものの、対象は土地のみで、未利用県営住宅（建物）については同方針に準じて、個別施設の状況に応じて方針を決定している。**県営住宅の集約化が進行した場合には、未利用県営住宅やその跡地が増加することは確実であるため、県有財産の有効活用を図る観点からは、個別物件の処分または利活用の方法を早急に決めた上で、当該方針に従って手続を進める必要がある。**【意見一

**14】**

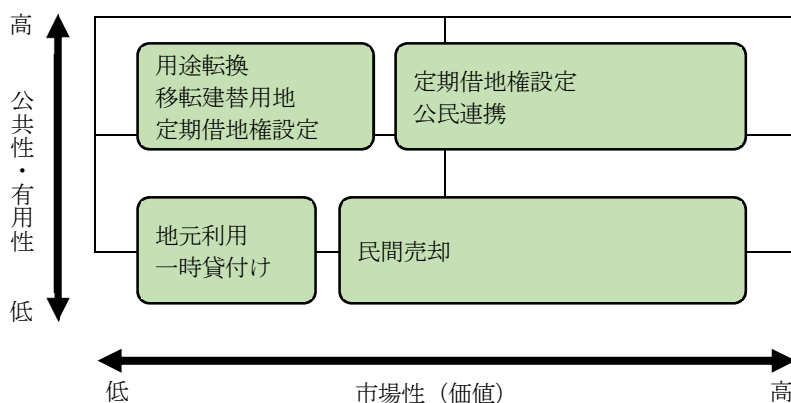
この点、未利用資産の利活用の方向性を決めるに当たって、「公共性・有用性」を表す評価軸と「市場性」を表す評価軸の2軸によって、類型を整理する方法を採用している自治体も複数見受けられる。一例として、以下に、横浜市の資産活用方針を示すため、必要に応じて参考にされたい。

**【横浜市資産活用基本方針概要版（参考）】**

3 資産活用の推進

(1) 類型別資産活用の方向性

売却可能資産、貸付可能資産等に分類整理



(2) 多様な活用手法の検討

ア 売却

(ア) 市有地公募売却事業の取組

資産活用メリットシステムの活用や、広報・広告活動の充実等を図り、一般競争入札等の方法で売却を実施

(イ) 大規模資産についての取組

価格のみを優先した売却ではなく、事業提案型の公募売却を実施

イ 貸付け

(ア) 貸付促進等

貸付可能資産の掘り起こし、競争入札方式の導入、広報の充実により効果的・効率的な貸付けを実施

(イ) 行政財産の余裕部分の活用

行政財産の未利用・余裕部分についても、積極的な貸付けを実施

(ウ) 定期借地の活用

長期貸付けが可能な大規模土地については、定期借地を前提とした公募事業を実施

**(4) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について****① 長寿命化費用について**

県は、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」に基づき、昭和55年以前竣工の住棟の内、非効率な団地等については、建替事業を行わず、集約事業を実施している。また、耐火構造住棟の法定耐用年限は70年であり、法の法定建替事業の条件に法定耐用年数の1/2(35年)が挙げられていることから、県では、これまで築35年を経過した県営住宅について、建替事業又は改修事業による整備を進めている。

県は、**阪神・淡路大震災後の10年間(平成7～16年度)で災害復興公営住宅等を整備**し、当該期間に整備された県営住宅は**令和2年4月1日現在で12,018戸**である。当該住宅については、**令和12年から令和21年にかけて、法定耐用年数の1/2(35年)が順次到来**するため、従前までの整備方法を継続した場合には、建替事業又は改修事業を実施することとなる。**仮に全てを建て替えた場合には、約1,700億円**(第3次行財政構造改推進方策(第3次行革プラン)における平成20年～30年の総事業費及び総建替戸数から算出したもの)**の費用が発生する可能性**もあり、また、事業費を抑制するため一部については改修事業で対応した場合であっても、多額の費用が発生することは想像に難くない。そのため、県は、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」(平成28～令和7年度)の改定(平成28年5月)に伴い、竣工年度が平成7年度以降の県営住宅の予防保全的かつ計画的な修繕を実施することにより耐用年数を70年まで延ばす方針としている。

県では、長寿命化工事に係るコスト計算を実施していなかったことから、包括外部監査において、竣工年度が平成7年度以降の県営住宅に係る長寿命化コストの試算を改めて県に依頼した。その結果は以下のとおりである。

**(i) 前提条件****(ア) 長寿命化改修対象戸数**

17,443戸(令和2年4月1日現在)

**(イ) 長寿命化工事費用の試算対象工事**

外壁等改修工事、給排水改修工事、昇降機改修工事、流し台改修工事

**(ウ) 活用期間**

70年間活用することを想定(構造種別による耐用年数の差は考慮外)

**(エ) 計算上の条件**

戸数により費用を算出しており、団地や住棟毎の戸数等実施レベルでの検討事項は考慮外

**(ii) 試算結果**

令和3年以降に発生すると見込まれる長寿命化工事費用(10年毎)は、下表のとおりである。**外壁等改修工事・給排水改修工事**は、**各10年間において約120億円**(1年当たり約12億円)発生する見込みである。また、**昇降機改修工事**については、30年経過時点で工事を実施する前提であり、令和7年から工事が順次開始される想定となる。阪神・淡路大震災後数年間で集中的に建設された県営住宅に係る昇降機の**第1回目の改修工事が令和7年～令和16年に、第2回目の改修工事が令和37年～令和46年に集中**し、当該時期の工事費用が多額となっている。更に、**流し台改修工事**については、35年経過時点で工事を実施する前提であり、令和12年から工事が順次開始される想定となる。阪神・淡路大震災後数年間で集中的に建設された県営住宅に係る流し台改修工事が**令和12年～令和21年に集中**し、当該時期の工事費用が多額となっている。

**【長寿命化工事費用試算結果】**

(単位：千円)

工事名	令和3～12年	令和13～22年	令和23～32年	令和33～42年	令和43年以降	合計
外壁等改修工事・給排水改修工事	12,394,200	12,394,200	12,568,920	12,685,400	12,718,160	62,760,880
昇降機改修工事	2,298,000	1,266,960	621,360	2,298,000	1,888,320	8,372,640
流し台改修工事	131,700	1,724,850	558,900	201,000	0	2,616,450
<b>合計</b>	<b>14,823,900</b>	<b>15,386,010</b>	<b>13,749,180</b>	<b>15,184,400</b>	<b>14,606,480</b>	<b>73,749,970</b>

(注1) 外壁等改修工事・給水管改修工事

外壁未実施住戸数(17,041戸)を令和3年以降、25年に分けて改修を実施する。外壁未実施住戸数(17,041戸)は令和27年に完了見込みのため、令和28年から17,443戸を25年に分けて改修を実施する。なお、2回目の改修完了後、用途廃止まで平均18年程度しか活用期間がないため、3回目の改修は実施しない。

(注2) 昇降機改修工事

平成7年竣工分の改修実施時期である令和7年から順次、改修周期通りに工事を実施する。なお、改修を実施した団地はないため、全住戸が対象となる。

(注3) 流し台改修工事

平成7年竣工分の改修実施時期である令和12年から順次、改修周期通りに工事を実施する。なお、改修を実施した団地はないため、全住戸が対象となる。

このように、期間によって発生する工事の内容に違いはあるものの、**長寿命化に係る費用は、各期間で140億円～150億円程度で安定的に推移し、また、発生すると予想される費用の総額も建替事業を実施した場合と比較して大幅に減少することになる。**特に、阪神・淡路大震災後の10年間(平成7～16年度)で整備された災害復興公営住宅等が竣工後35年目を迎える期間の事業費は大幅に縮減することが可能となり、**長寿命化工事の意義は大変大きい**と考えられる。一方で、長寿命化工事を実施することにより、1年当たり15億円前後の費用が発生することになるため、**財源を適切に確保することが今後の課題**と言える。

従って、**県は、長寿命化費用の試算結果を参考にした上で、引き続き今後の長寿命化工事に必要となる財源を確保する取組の実施に努められたい。【意見-15】**

② 耐震化・バリアフリー化について

県は、長期活用する団地のうち、耐震性に課題がある住棟については、緊急性を勘案して優先順位をつけ、耐震改修又は建替による早期の耐震化を進め、令和7年度に97%にすることを目標としている。県の過去5年間の耐震化率の状況は、以下のとおりである。

**【耐震化率の推移(過去5年間)】**

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
耐震化率	90%	91%	92%	93%	94%

県営住宅の耐震化率は令和元年度末で93%であるが、県が調査した結果によると、約76%の都道府県が耐震化率100%を達成している。**県は、阪神・淡路大震災を経験した自治体として先導的な役割を担うことが期待されているにも関わらず、県営住宅の耐震化は、他の都道府県と比較して遅れている。【指摘事項-9】**

南海トラフ巨大地震の発生も想定される中、県営住宅の耐震化は県民の生命に直結する問題である。従って、**県は、耐震化率の目標を97%(令和7年度)に設定しているが、耐震化事業を優先的に実施し、早期に100%を達成できるよう努力すべきである。【意見**

**-16】**

一方、バリアフリー化率（エレベーターが設置された住棟の住戸を全住戸数で除して算定）は令和元年度末で65%であるが、県が調査した結果によると、約83%の都道府県がバリアフリー化率60%未満となっている。従って、**県のバリアフリー化の取組は、他の都道府県と比較して進んでいると言え、評価できる事項である。今後も積極的な取組を継続することが望まれる。**



### (5) 指定管理者の選定手続について

県営住宅の管理運営については、平成18年度より指定管理者制度が導入されている。県営住宅の指定管理者選定手続は、「県営住宅の指定管理者候補者選定について」に基づき実施されることとなる。なお、県は、「指定管理者の公募に関するガイドライン」を策定しており、「県営住宅の指定管理者候補者選定について」の基礎としたものである。ここで、「指定管理者の公募に関するガイドライン」IV選定に関する事項の一部を記載する。

#### 【指定管理者の公募に関するガイドライン（一部抜粋）】

##### IV 選定に関する事項

##### 1 選定委員会の設置

**指定管理者候補者の選定には、透明性・公正性の確保が強く求められることから、原則として施設ごとに選定委員会を設置して行うこと。**ただし、施設の設置目的、態様等が同種又は類似している場合は、一の選定委員会で複数の施設について審査することも可能である。

選定委員会は、専門的な知識を有する有識者など外部委員により組織し、評価の専門性、多面性、公平性の確保を図ること。

ただし、施設の設置目的、特性等から特に県職員を委員に加える必要がある場合には、原則として所管部局長1名とすること。

##### 2 選定方法

選定方法等については、より効率的で質の高い管理運営の提案が選定されるよう、施設の管理運営状況、選定委員会での意見等を踏まえて設定すること。

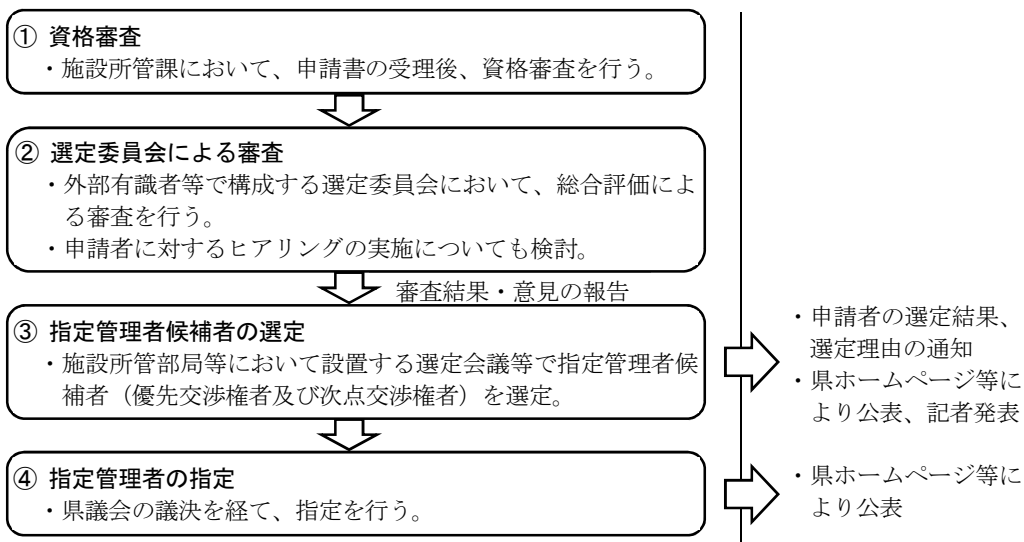
##### (1) 選定手順

**選定にあたっては、施設所管課において申請者の資格審査を行った後、選定委員会において、あらかじめ策定する選定基準及び審査項目に基づき審査を行う。**

**選定委員会における審査終了後は、施設所管部局等において設置する選定会議等において、当該委員会の審査結果を十分に尊重した上で指定管理者候補者を選定し、選定後速やかに、選定結果及び選定理由を申請者全員に文書で通知するとともに、県ホームページ等による公表及び報道機関への情報提供等を行うこと。**

なお、選定から指定までの基本的な手順は次のとおり。

##### ◆選定から指定までの基本的手順



##### (2) 評価

評価項目等については次表を参考に、公の施設の指定管理者の指定等に関する条例第3条を踏まえ、価格だけではなく、施設の設置目的・態様に応じ県民サービスの向上につながる質の高い管理運営への取組みや費用対効果、管理運営体制、物的・人的能力の状況等について総合的な観点から設定の上、あらかじめ募集要項において明示すること

また、評価にあたっては、県民サービスの向上に向けた取組みに関する評価項目を重視した配

点とすることを基本に、施設の特性に応じて、適切な配点とすること。  
 (例：新たな自主事業の展開が見込める施設は自主事業の提案等を重視、施設の維持管理が中心となる施設は質の高い管理運営を重視 等)  
 なお、何らかの事情により第1順位の者を指定できない不測の事態も想定し、次点交渉権者も決定しておくこと。  
 (略)  
**(3) 審査過程の透明性の確保**  
 審査終了後においては速やかに、指定管理者候補者名及び申請者名、各申請者の評価項目ごとの得点及び選定理由等の審査結果、選定委員名等について記者発表を行うこと。  
 また、**選定委員会における議事内容(要旨)についても、審査結果等とともに県ホームページ等により公表し、審査過程の透明性の確保について十分に留意すること。**  
 なお、**指定管理者の選定後、少なくとも当該団体の指定期間中は、募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料を県ホームページに継続的に掲載しておくこと。**

県では、令和元年度から、「西区・明舞地区」「阪神北地区」「中播磨地区」の3地域について、新たな指定管理者が管理運営を実施することから、平成30年度中に指定管理者の選定手続を実施している。3地域の指定管理者の選定手続に際して、県では、以下の決裁書が回覧され、決裁手続が行われている。

起案日	決裁日	標 題
平成30年6月25日	平成30年7月24日	県営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱の制定及び委員の選任並びに謝金等支給要領の制定について(伺い)
平成30年7月25日	平成30年7月31日	「県営住宅指定管理者候補者選定委員会」委員の委嘱について(伺い)
平成30年7月25日	平成30年7月31日	「県営住宅指定管理者候補者選定委員会」の開催通知について(伺い)
平成30年8月6日	平成30年8月10日	県営住宅指定管理者募集要項について(伺い)
平成30年10月1日	平成30年10月2日	第2回県営住宅指定管理者候補者選定委員会の開催について(伺い)

「県営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱」(以下、「設置要綱」という。)は選定委員会が設置される都度制定されており、今回策定された要綱についても、平成30年7月24日に施行され、平成31年3月31日に失効するとされている。設置要綱の概要は以下のとおりである。

**【県営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱(一部抜粋)】**

(目的)  
 第1条 県営住宅の指定管理者の選定に関して、専門的視点から意見を聴することを目的として、県営住宅指定管理者候補者選定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。  
 (所掌事務)  
 第2条 **委員会は、指定管理者申請者の申請書について、指定管理者募集要項に定める評価の基準により評価し、結果を県に報告する。**  
 (組織)  
 第3条 委員会は別表に掲げる5人の委員をもって組織する。  
 2 委員会には委員長を置く。  
 3 委員長は、委員の互選によって定める。  
 4 委員長は委員会を総括する。  
 5 委員長は、必要があると認めるときは、審査の専門的事項に関し、別表に掲げる者以外の者の意見を聴くことができる。

(会議)

第4条 委員会は委員長が招集する。  
 2 委員会の議長は委員長が務める。  
 3 **会議は、委員の過半数の出席がなければ開催することができない。**  
 4 **議事は、出席委員の過半数をもって決するものとし、可否同数の場合は、委員長の決するところによる。**

(委員の責務)

第5条 **委員は、公正、公平に審査を行わなければならない**、審査対象の県営住宅について、指定管理者の指定を受けようとする者の事業計画等の作成に関与してはならない。

(略)

包括外部監査において、指定管理者の選定過程を確認するため、選定委員会の議事録又は議事要旨並びに各候補者の評価・採点結果の提出を求めた結果、**選定委員会の議事録又は議事要旨については作成しておらず**、また、各候補者の評価・採点結果については「各委員には、第3者に評価を公開する前提で依頼していないため提出不可。」という回答であった。なお、各候補者の評価・採点結果については、その後、氏名を隠した状態で開示するよう依頼した結果、県より提出を受けた。

そこで、**平成30年度及び令和元年度に公募が行われた県営住宅（3地区）を含む12施設の指定管理者に関して、各選定委員会の議事録又は議事要旨の作成の有無を確認した結果、県営住宅（3地区）を除く全ての選定委員会では議事録又は議事要旨を作成しているにも関わらず、県営住宅指定管理者候補者選定委員会では議事録又は議事要旨を作成していなかった。【指摘事項-10】**

**【指定管理者の公募に係る選定委員会の議事録・議事要旨作成状況】**

施設名	所管	公募時期		① 各委員会 議事録の作成	② 議事要旨の 作成
		平成 30年度	令和 元年度		
神戸生活創造センター	企画県民部	○		無	有
総合体育館	教育委員会		○	有	有
海洋体育館	教育委員会		○	有	有
舞子公園	県土整備部		○	有	無
播磨中央公園	県土整備部		○	有	無
赤穂海浜公園	県土整備部		○	有	無
西猪名公園	県土整備部		○	有	無
淡路島公園	県土整備部	○		有	無
あわじ石の寝屋緑地	県土整備部	○		有	無
<b>県営住宅(西区、明舞地区)</b>	<b>県土整備部</b>	<b>○</b>		<b>無</b>	<b>無</b>
<b>県営住宅(阪神北地区)</b>	<b>県土整備部</b>	<b>○</b>		<b>無</b>	<b>無</b>
<b>県営住宅(中播磨地区)</b>	<b>県土整備部</b>	<b>○</b>		<b>無</b>	<b>無</b>

また、**県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、選定委員会の議事要旨を審査結果等とともに県のHP等により公表することが求められているが、そもそも議事要旨が作成されていないことから、当然実施されていなかった。従って、県営住宅の指定管理者の選定手続は、県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」に反しており、審査過程の透明性が十分に確保されていない。【指摘事項-11】**

更に、選定委員会の議事要旨が作成、公表されていないことから、以下の問題も生じることとなる。

第一に、**選定委員会が有効に成立していたか**という点である。設置要綱第4条第3項には、「**会議は、委員の過半数の出席がなければ開催することができない。**」と定められてい

る。議事要旨には、通常、開催日時、開催場所、出席者、議事内容等が記載される。インターネットで「指定管理者選定委員会 議事要旨」という条件で検索すると様々な自治体の指定管理者選定委員会の議事要旨が確認できるが、多くの議事要旨で上記の項目が記載されている。**議事要旨に出席者を記載する理由の一つは、当該委員会が定足数を充たし、有効に成立したことを証するためである。**委員会を構成する委員の数は確定していることから、出席者を明記することで、出席者数を把握することができ、その結果、委員会が定足数を充足した上で開催されたかが分かる。本事案の場合、「会議は、委員の過半数の出席がなければ開催することができない。」ことから、5名の委員の内、3名以上の委員が出席しなければ、設置要綱に定める定足数を充足せず、委員会は不成立となる。

県は、平成30年10月18日に県職員5名で構成される「県営住宅指定管理者候補者選定会議」を開催し、上記3地区の指定管理者交渉権者を決定している。当該選定会議資料には、以下の議決内容が記載されている。

5 議決内容 **第2回「県営住宅指定管理者候補者選定委員会」での評価及び審査により、指定管理者交渉権者を別紙のとおり決定する。**

上記のとおり、**選定会議は、第2回選定委員会での評価及び審査に基づき指定管理者交渉権者を決定しているが、その前提は「有効に成立した」第2回選定委員会での評価及び審査である点**である。委員会が有効に成立していなければ、そこでの評価及び審査自体が効力を失い、その結果、選定会議の議決の論拠は瓦解する。**議事要旨が存在せず、出席委員が判明しないことから、委員会が定足数を充たし、有効に成立したことを事後的に検証することが困難**となる。

第二に、**選定委員会の決議が有効に成立していたか**という点である。設置要綱第4条第4項には、「**議事は、出席委員の過半数をもって決するものとし、可否同数の場合は、委員長の決するところによる。**」と定められている。一般的に、開催された会議で決議事項がある場合には、議事要旨の議事内容に議事の経過や議案の可否などが記載される。また、**議事要旨は、出席者全員が内容を確認し、承認した上で保管されるため、これにより決議の有効性や正当性が担保される**ことになる。今回の場合、出席委員が不明のため、過半数を確定することはできないが、仮に5名の委員全員が出席していた場合には、3名以上の賛成により決議は有効に成立する。

ここで、設置要綱第2条を見ると、「**委員会は、指定管理者申請者の申請書について、指定管理者募集要項に定める評価の基準により評価し、結果を県に報告する。**」と定められている。選定委員会の最も重要な業務は、指定管理者の候補者を公正かつ公平に選定し、選定会議に報告することであることから、選定会議への報告内容である指定管理者候補者選定結果については、当然選定委員会の決議事項となるべきものである。

繰り返しとなるが、**選定会議は、第2回選定委員会での評価及び審査に基づき指定管理者交渉権者を決定している。その前提は、第2回選定委員会での「有効に成立した」評価及び審査である点**である。決議事項である評価及び審査が有効に成立していなければ、上記と同様、そこでの評価及び審査自体が効力を失い、その結果、選定会議の議決の論拠は瓦解する。**議事要旨が存在せず、議事の経過や議案の可否が判明しないことから、決議が有効に成立したことを事後的に検証することが困難**となる。

県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、「指定管理者候補者の選定には、透明性・公正性の確保が強く求められる」とされており、また、設置要綱第5条において「委員は、公正、公平に審査を行わなければならない」と定めているにも関わらず、**議事要旨を作成していないことから、選定委員会の成立の有効性、決議の有効性という重要な点を事後的に検証することができない。**【指摘事項-12】

また、指定管理者制度を導入している残りの2地区（阪神南地区、東播磨地区）については、平成29年度以前に指定管理者の選定手続が実施されているが、いずれも議事要旨は作成されていなかった。結果として、公募により選定された指定管理者に対して令和元

年度に総額20億円以上もの多額の指定管理料が支払われているが、全ての指定管理者について、選定過程の透明性・公正性が確保されていないことが判明した。【指摘事項-13】

更に、県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、「指定管理者の選定後、少なくとも当該団体の指定期間中は、募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料を県HPに継続的に掲載しておくこと」とされているが、全ての指定管理者について募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料は掲載されておらず、上記ガイドラインに反している。【指摘事項-14】

従って、県は、「指定管理者の公募に関するガイドライン」に従い、選定委員会の議事要旨を作成、公表する等、指定管理者の選定過程の透明性を適切に確保すべきである。【意見-17】

**(6) 指定管理者の評価について**

県では、指定管理者制度導入施設について、適正な管理運営と県民サービスの向上を図るため、「指定管理者制度導入施設の管理運営評価に係るガイドライン」に基づき、指定管理者による自己評価、施設所管課による総合評価を実施している。なお、当該評価結果については、県のHPで公開されている。

「指定管理者制度導入施設の管理運営評価に係るガイドライン」では、指定管理者は、事業報告書の作成・報告、利用者満足度調査の実施、苦情・要望等への対応を通じ、主体的な業務改善に取り組むとともに、毎年度、管理運営に関する自己評価を実施し、施設所管課に報告することとされている。その上で、施設所管課では、指定管理者による事業報告及び現地調査によって、管理運営が事業計画等で定められた水準を充足しているか、随時、履行確認を行い、年度終了時には、指定管理者が実施した自己評価について分析を行うこと等により、年間運営実績についての総合評価を実施し、業務改善に向けた指導等を行うこととされている。

指定管理者による自己評価による基準（目安）と施設所管課による総合評価（総合評価値）の基準（目安）は以下のとおりである。

**【評価基準（目安）】**

〔指定管理者による自己評価の基準（目安）〕

- S（優）：協定等に定める内容を上回る実績であり、優れた管理運営を行った。
- A（良）：協定等に定める内容と同程度の実績であり、適正な管理運営を行った。
- B（可）：協定等に定める内容を下回る実績であり、更なる工夫・改善が必要である。
- C（不可）：協定等に定める管理運営を行うことができず、大いに改善努力が必要である。

〔施設所管課による総合評価（総合評価値）の基準（目安）〕

- S（優）：適正であり、優れた実績を上げている。
- A（良）：適正である。
- B（可）：概ね適正であるが、一部改善を要する。
- C（不可）：改善が必要である。

平成27年度から令和元年度における県営住宅の指定管理者に係る自己評価及び施設所管課による総合評価は、下表のとおりである。

**【県営住宅の指定管理者に係る評価結果一覧（過去5年間）】**

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
阪神北地区	指定管理者	東急	東急	東急	東急	東急
	自己評価	S	S	S	S	S
	所管課評価	S	S	S	S	S
西区・明舞地区	指定管理者	東急	東急	東急	東急	神鋼
	自己評価	S	S	S	S	A
	所管課評価	S	S	S	S	A
阪神南地区	指定管理者	—	—	—	東急	東急
	自己評価	—	—	—	S	S
	所管課評価	—	—	—	A	S
東播磨地区	指定管理者	神鋼 (A地区)	神鋼 (B地区)	神鋼 (A地区)	神鋼 (B地区)	神鋼
	自己評価	A	A	S	S	S
	所管課評価	A	A	A	A	S
中播磨地区	指定管理者	公社サ	公社サ	公社サ	公社サ	公社サ
	自己評価	S	S	S	S	S
	所管課評価	S	A	S	S	S
左記以外	指定管理者	県公社	県公社	県公社	県公社	県公社
	自己評価	S	A	S	S	S
	所管課評価	A	A	S	S	S

(注1) 指定管理者の略称は、以下のとおりである。

県公社：兵庫県住宅供給公社、神鋼：神鋼不動産ジークレフサービス㈱、東急：㈱東急コミュニティー、公社サ：㈱兵庫県公社住宅サービス

上表のとおり、指定管理者による自己評価及び施設所管課による総合評価は、最上位の「S」又は次点の「A」のみであり、自己評価の9割弱、施設所管課評価の7割弱が「S」となっている。また、施設所管課による総合評価が自己評価を下回った施設は、過去5年間でも僅かであり、大半が自己評価と施設所管課評価が同一という結果である。この点、評価結果が県のHPで公開されることや、募集要項上、指定管理者選定の際「現行の指定管理者が応募した場合、管理運営の内容を点数に反映」することとされており、評価が高い場合には他の応募者よりも高い評点を得ることが出来ることから、指定管理者による自己評価は相対的に高くなり易いと言える。

一方、施設所管課評価については、「S」評価の割合が自己評価と比較して若干低いものの、全体の約7割を占める。後述するとおり、**各指定管理者の管理事務所における現地調査を実施した結果、指定管理者が実施する指定管理業務について数多くの問題が発見されており、また、いずれの指定管理者も、本来は指定管理業務である「高額所得者に係る事務」を実施していないという基本協定書違反の状態が継続していることなどを鑑みれば、県が、過去5年間で約7割の指定管理業務に対して、「適正であり、優れた実績を上げている。」という最上位の評価を実施している点については、疑問が残る。【指摘事項-15】**

家賃収納率が向上するなど、各指定管理者の管理運営について評価すべき点があることは事実であるが、**県は、各指定管理者の管理事務所への訪問や各指定管理者へのヒアリング等を積極的に実施することで、管理運営状況を適正に把握し、厳正かつ批判的な評価を実施すべきである。その上で、各指定管理者の業務改善に向けた深度ある指導等を実施すべきである。【意見-18】**

**(7) 市町との連携について**

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、県営住宅の役割として、「市町域を超えた広域需要への対応」、「広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応」、「県域に共通性の高い課題に対する先導的取組」、「市町の積極的な取組への支援」の4つを挙げている。以下、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」より抜粋する。

**【「ひょうご県営住宅整備・管理計画」で挙げられている県営住宅の役割】**

(1) 市町域を越えた広域需要への対応

市町営住宅と役割が重複する部分も見受けられるが、市町域を越えた入居者の需要もあることから、引き続き、こうした広域需要に対応していく。

(2) 広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応

DV被害者等が現住地以外での住宅を希望する場合、市町域内に立地する市町営住宅ではシェルターの役割を担うことは困難なため県営住宅を活用することが必要となる。また、南海トラフ地震をはじめ今後も発生が予想される土砂災害や風水害などの自然災害時において、必要に応じて、住宅を失った被災者の受皿として公営住宅の供給を検討する。これらの市町域を越えた緊急的な住宅需要への対応には広域的に立地する県営住宅の活用が有効であり、引き続き、需要に対応する役割を果たしていく。

(3) 県域に共通性の高い課題に対する先導的取組

公営住宅本来の役割である「住宅セーフティネット機能」を果たすことを前提としつつ、地域創生や県域に共通性の高いミクストコミュニティの形成といった課題について、三世代優先入居や若年者の移住・定住の受皿整備など先導的モデルとしての役割を果たす。併せて、地域活性化への貢献や子育て支援として、集会所や児童遊園の地域開放や空き住戸等の有効活用による地域コミュニティの活性化を図る。

(4) 市町の積極的な取組への支援

少子高齢化が進行し、住宅確保要配慮者が多様化する中、その居住の安定に向けては、市町の福祉施策との連携がますます重要となる。そのため、市町による地域需要への積極的な取組や地域の都市政策上の課題へのきめ細かな対応について、県営住宅のストックや敷地の有効活用が効果的な場合には県として積極的に支援する。なお、隣接する県営住宅と市町営住宅において、建替え時の事業連携や高齢者の見守りサービスの共同運営など連携が効果的な場合は、県として積極的に連携を図る。

**【公営住宅及び県営住宅の役割】**

公営住宅	県営住宅の主な役割	市町営住宅の主な役割
①住宅確保要配慮者への対応 (中核的役割)	○市町域を越えた広域需要への対応	○市町域内の需要に特化した対応
②災害等による一時的な需要への対応	○広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応	○地域に密着した一時的な需要への対応
③地域のまちづくりへの対応	○県域に共通性の高い課題に対する先導的取組 ○市町の積極的な取組への支援	○都市政策や福祉施策と連携した対応

一方で、県内には県営住宅と市町営住宅が混在しており、令和2年4月1日時点の県内の公営住宅(137,896戸)の内、県営住宅が約36%(49,950戸)、市町営住宅が約64%(87,946戸)となっている。この点に関連して、包括外部監査人が、県を通じて、都道府県営住宅の管理戸数が県と近似している都道府県(北海道、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、福岡県)に対してアンケートを実施した結果は下表のとおりである。



## 【都道府県営住宅数と市町村営住宅数に関するアンケート結果】

(単位：戸)

都道府県名	(A)都道府県営住宅数	(B)管内市町村営住宅数	(C)合計	(A)/(C)
兵庫県	49,950	87,946	137,896	36.2%
北海道	22,079	136,921	159,000	13.9%
埼玉県				
公営住宅法に基づく県営住宅	27,124	16,435	43,559	62.3%
特別県営住宅	848	0	848	100.0%
特定公共賃貸住宅	58	62	120	48.3%
千葉県	19,168	21,875	41,043	46.7%
神奈川県	44,506	65,659	110,165	40.4%
愛知県	58,129	81,183	139,312	41.7%
福岡県	28,843	86,287	115,130	25.1%
合計	250,705	496,368	747,073	33.6%

アンケートの結果からは、全ての対象都道府県で都道府県営住宅と市町村営住宅が混在している状況が見取れる。また、合計戸数に占める都道府県営住宅数の割合については、県は、概ね平均的な値を示している。

このように、都道府県営住宅と市町村営住宅が混在するという事象は、県に固有のものではないが、**広域自治体（県）と基礎自治体（市町）が、公営住宅という同一の公共施設を整備し、管理している状況にあり、二重行政となっている懸念は拭えない。実際に、包括外部監査で実施した現地視察においても、県営住宅と市町営住宅が隣接している場合（例：姫路東阿保鉄筋住宅）も見受けられた。**

## 【県営住宅と市営住宅との隣接事例】



(注) 上記写真上、右側建物が県営住宅（姫路東阿保鉄筋住宅）であり、道路を挟んだ左側建物が姫路市営住宅である。なお、姫路市営住宅の隣接地（上記写真上は、姫路市営住宅の左手前側）は、未利用県営住宅（姫路東阿保住宅跡地）である。

県内の全ての地域で高齢化は進行する見通しであり、県の人口も減少することが予想されることから、県営住宅と市町営住宅を取り巻く環境は厳しさを増している。県が調査した結果によると、県内の多くの市町において、市町営住宅の管理戸数を削減する方針であり、この点についても、県と同様である。県と市町の役割に違いがあることは理解できるが、上記のような二重行政は公共サービスの低下を招かない限りにおいて解消することが望ましく、以下に挙げる施策について検討すべきである。

## ① 市町との連携

市町は、住民の生活に最も密着した地方自治体であり、地域の住宅事情や住宅需要に精通し、きめ細やかな対応が実施可能である。また、まちづくり政策や福祉政策と一体的に実施することができ、行政サービスの効果的、効率的な提供の観点からも、市町が公営住宅の主たる提供主体となることが、基本的には望ましいと言える。

例えば、神戸市内における県営住宅と市営住宅の分布状況（平成31年4月1日現在）は、下表のとおりとなっている。

## 【公営住宅管理戸数（神戸市内）】

区名	(A) 県営住宅管理戸数	(B) 市営住宅管理戸数	(A) / (B)
東灘区	1,772 (12.2%)	3,745 (7.8%)	47.3%
灘区	782 (5.4%)	2,704 (5.7%)	28.9%
中央区	1,101 (7.6%)	4,840 (10.1%)	22.7%
兵庫区	1,085 (7.5%)	4,065 (8.5%)	26.7%
長田区	754 (5.2%)	6,832 (14.3%)	11.0%
北区	452 (3.1%)	6,283 (13.2%)	7.2%
須磨区	1,025 (7.0%)	8,208 (17.2%)	12.5%
垂水区	4,188 (28.8%)	6,516 (13.6%)	64.3%
西区	3,374 (23.2%)	4,565 (9.6%)	73.9%
計	14,533 (100.0%)	47,758 (100.0%)	30.4%

(注)括弧内は構成割合を示す。

神戸市は9つの行政区から構成されるが、上表のとおり、市営住宅については、区ごとに大きな偏りなく整備されていることが分かる。しかし、県営住宅については、垂水区と西区に各々全体の約25%が整備されている一方、北区は全体の約3%にとどまり、行政区ごとの整備状況に偏りが見られる。また、県営住宅と市営住宅の比率を見た場合、東灘区、垂水区、西区については、県営住宅は市営住宅の約5割以上の戸数が整備されているが、北区については、県営住宅は市営住宅の約7%程度しか整備されておらず、この点についても偏りが見られる。行政区ごとに、公営住宅に対するニーズや住宅困窮者に違いはあると考えられるが、県民や市民に対して均一なサービスを提供するという観点からは、**公営住宅が偏在しているという点については是正されることが望ましい**と言える。県は、既に神戸市との間で、県営住宅・市営住宅の建替事業実施における連携について協議を開始しているが、その実現については様々な課題があり、実現には時間がかかるということである。しかし、県営住宅と市町営住宅が隣接している場合も少なくなく、県と市町が連携して共同で整備を実施した方が、個別に実施した場合と比較して、より効率的な事業を実施できる可能性がある。また、県営住宅と市町営住宅を統合することで、均一な行政サービスの提供を図ることが出来る可能性もあると考えられる。

従って、**県は、行政サービスを効果的、効率的に提供するため、公営住宅の建替等の事業連携や統合を含め、各市町との連携をより一層強化する努力をすべきである。**【意見-19】

## 見-19

## ② 市町との指定管理者の共同公募

県は、県営住宅の管理業務について指定管理者制度を導入しているが、その一方で、各市町では、市町営住宅の管理業務を直営で実施している場合や、県と同様、指定管理者制度を導入している場合もある。

まず、指定管理者の導入状況を他の都道府県と比較するため、上記と同様、県を通じてアンケートを実施した結果は下表のとおりである。

【指定管理者導入状況に関するアンケート結果】

都道府県名	管理戸数	指定管理者制度導入状況(注1)	指定管理者数	対象管理戸数	指定管理対象									
					内訳								計	
					公募/非公募	民間事業者		住宅供給公社(注5)		その他の外郭団体		団体数		
						業者数	管理戸数	団体数	管理戸数	団体数	管理戸数			
兵庫県	49,950	①	4	49,950	公	3	36,568					3	36,568	
					非			1	13,382			1	13,382	
北海道	22,079	②	14	21,763	公	11	8,204	3	12,852	10	707	24	21,763	
					非							0	0	
埼玉県	27,124	③			公							0	0	
					非							0	0	
特別県営住宅	848	①	1	848	公							0	0	
					非			1	848			1	848	
特定公共賃貸住宅	58	①	1	58	公							0	0	
					非			1	58			1	58	
千葉県	19,168	③			公							0	0	
					非							0	0	
神奈川県	45,615	①	2	45,615	公	2	45,615					2	45,615	
					非							0	0	
愛知県	58,129	③(注4)			公							0	0	
					非							0	0	
福岡県(注3)	28,843	③			公							0	0	
					非							0	0	

(注1) 次のいずれかの番号を入力

- ①：全面導入（全ての管理戸数について指定管理者制度を導入）
- ②：一部導入（一部の管理戸数について指定管理者制度を導入）
- ③：未導入

(注2) 基準時点：令和元年度末

(注3) 管理戸数は令和2年4月1日現在である。

(注4) 管理代行制度、業務委託

(注5) 北海道は住宅管理公社

アンケートの結果からは、全ての管理戸数を対象に指定管理者制度を全面的に導入している都道府県は、県と神奈川県の2県のみである。**平成18年4月以降、県が積極的に指定管理者制度を導入してきた点については、評価できる。**

その一方で課題も残っている。県営住宅の場合、平成30年度～令和2年度の西区・明舞地区を除く神戸地区、北・西播磨及び3たん地区（但馬・丹波・淡路）については、公募によらず兵庫県住宅供給公社を特命で指名している。この理由について、県は以下の点を挙げている。

【県から得た回答】

神戸地区においては、UR借上県営住宅からの円滑な住み替えを進める必要があり、北・西播磨、3たん地区においては広範囲な地域に県営住宅が点在しており、管理運営が非効率なことから、民間の参入が見込めないため

まず、神戸地区については、「UR借上県営住宅からの円滑な住み替えを進める必要」という点が、非公募の理由とされている。しかし、UR借上県営住宅の最終の当初契約期間満了日は令和2年5月21日であり、契約期限満了に係る継続入居判定事務は終了

している。今後は、継続入居後に名義人の死亡等による入居の承継事由が発生した場合などで、随時判定が行われる予定である。そのため、**西区・明舞地区を除く神戸地区については、既に非公募の理由は薄弱となっていると考えられることから、今後は、公募により指定管理者を募集すべきである。【意見-20】**

一方、北・西播磨、3たん地区については、「広範囲な地域に県営住宅が点在しており、管理運営が非効率なことから、民間の参入が見込めない」という点が、非公募の理由とされている。北・西播磨、3たん地区の県営住宅（令和2年4月1日現在）は県営住宅総数の9%程度（4,622戸）であり、他の地域と比較して少なく、また、各市町に点在していることは事実である。しかし、下表からも分かるとおり、北・西播磨、3たん地区については、市町営住宅は県営住宅以上に存在しており、その中には、指定管理者制度を導入せず、直営管理している市町も見受けられる。このような場合、県営住宅と市町営住宅の指定管理者を共同で公募することにより、管理対象戸数が増加し、民間事業者にとっても参入のハードルは下がると思われる。それ以外の地域についても、共同で公募することにより管理戸数は現在よりも増加するため、応募業者が増加し、より競争原理が働くことも期待される。

#### 【北・西播磨及び3たん地区（但馬・丹波・淡路）における公営住宅数】

（単位：戸数）

地域	市町営住宅	県営住宅	公営住宅計
北播磨	2,902	1,413	4,315
西播磨	2,518	1,244	3,762
但馬	1,975	505	2,480
丹波	1,089	434	1,523
淡路	3,089	1,026	4,115
計	11,573	4,622	16,195

また、県は、県土が広大であり、「兵庫五国」に代表されるように地域によって歴史、風土、産業などが異なるなど、他の都道府県には無い特徴を有する。県民に対して均一な行政サービスを提供することは重要であるが、その上で、各地域の実情や要望を汲み取り、地域に応じた管理手法を導入することで、より良い行政サービスを提供することができるのであれば、そのための方策を模索する不断の努力を怠るべきではない。

更に、指定管理料についても、公募地区を拡大することで、削減効果が期待できる。下表は、管理戸数1戸当たりの指定管理料を示したものである。年度によって乖離幅に差はあるものの、総じて、**非公募で兵庫県住宅供給公社が指定管理者として選定されている地区の1戸当たり指定管理料が、他の民間事業者と比較して高いことが分かる。**非公募を採用している場合には、競争原理が働かず、相対的に指定管理料は割高とならざるを得ないが、裏を返せば、競争原理を上手く導入することで、削減することが十分に可能ということである。

**【地区別の管理戸数当たり指定管理料（平成26年度～令和元年度）】**

(単位：円)

形態	地区名	項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
公募	神戸市西区・明舞	指定管理者	東急	東急	東急	東急	東急	神鋼
		1戸当たり単価	54,106	54,859	54,740	54,114	55,870	56,739
	阪神南	指定管理者	—	—	—	—	東急	東急
		1戸当たり単価	—	—	—	—	55,422	57,475
	阪神北	指定管理者	東急	東急	東急	東急	東急	東急
		1戸当たり単価	55,545	55,069	54,243	55,659	56,836	55,929
	中播磨	指定管理者	公社サ	公社サ	公社サ	公社サ	公社サ	公社サ
		1戸当たり単価	58,963	59,333	58,903	59,794	58,560	61,859
	東播磨(A)	指定管理者	神鋼	神鋼	神鋼	神鋼	神鋼	神鋼
		1戸当たり単価	50,283	50,283	50,283	50,820	50,847	51,843
東播磨(B)	指定管理者	神鋼	神鋼	神鋼	—	—	—	
	1戸当たり単価	52,449	52,449	52,449	—	—	—	
	<b>公募地区平均</b>	<b>1戸当たり単価</b>	<b>54,269</b>	<b>54,398</b>	<b>54,123</b>	<b>55,097</b>	<b>55,507</b>	<b>56,769</b>
非公募	上記以外	指定管理者	県公社	県公社	県公社	県公社	県公社	県公社
		1戸当たり単価	57,432	65,899	57,919	61,649	60,069	62,334

(注1) 1戸当たり単価は、当初契約額を管理戸数で除して算出

(注2) 指定管理者の略称は、以下のとおりである。

県公社：兵庫県住宅供給公社、神鋼：神鋼不動産ジークレフサービス㈱、

東急：(株)東急コミュニティー、公社サ：(株)兵庫県公社住宅サービス

従って、**県営住宅の管理運営をより効率的に実施し、また、民間事業者がより参入しやすい環境とするため、各市町の意向を確認した上で、県営住宅と市町営住宅の指定管理者を共同で公募することを検討すべきである。【意見—21】**

**(8) 募集事務について**

## ① 公募方法について

県条例では、入居者の公募の方法について、以下のとおり定めている。

**【県条例（一部抜粋）】**

(入居者の公募の方法)

第4条 知事は、次条に規定する場合を除くほか、県営住宅（改良県営住宅を除く。以下この条、次条、第12条、第15条、第57条から第60条まで、第62条及び第63条において同じ。）の入居者を次に掲げる方法のうち2以上の方法によって公募するものとする。

- (1) 新聞
- (2) テレビジョン
- (3) 県の庁舎その他適当な場所における掲示
- (4) 県の広報紙

2 前項の規定による公募に当たっては、知事は、当該県営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者の資格、入居の申込方法、入居者の選考方法及び入居時期その他必要な事項を公示するものとする。

県の公募の方法について確認した結果、以下の方法で公募を実施しているとのことであつた。

**(A) 冊子等の配布による募集**

県は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」と毎月発行の「募集住宅一覧表」を、**県民局、市・区役所、町役場、指定管理者各事務所等に配布**している。そのため、入居希望者は当該場所に訪問することで、「兵庫県営住宅入居申込案内書」と「募集住宅一覧表」を入手することが出来る。

**(B) 県HPでの募集**

県のHPから「兵庫県営住宅入居申込案内書」や入居申込書等をダウンロードすることが出来る。また、**募集住宅については、県のHPから兵庫県住宅供給公社のHPにリンク**が張られており、入居希望者は県のHPを経由して確認することができる。なお、募集期間以外、募集住宅は掲載されていない。

**(C) 広報紙での募集**

県の広報紙である「**県民だより**」の「**情報掲示板**」に掲載されている。なお、「**県民だより**」は、県のHPでも閲覧出来る。

県の公募の方法が県条例に従ったものであるかどうかを確認するため、(A)～(C)の方法について、県条例第4条との関係性を検討した。

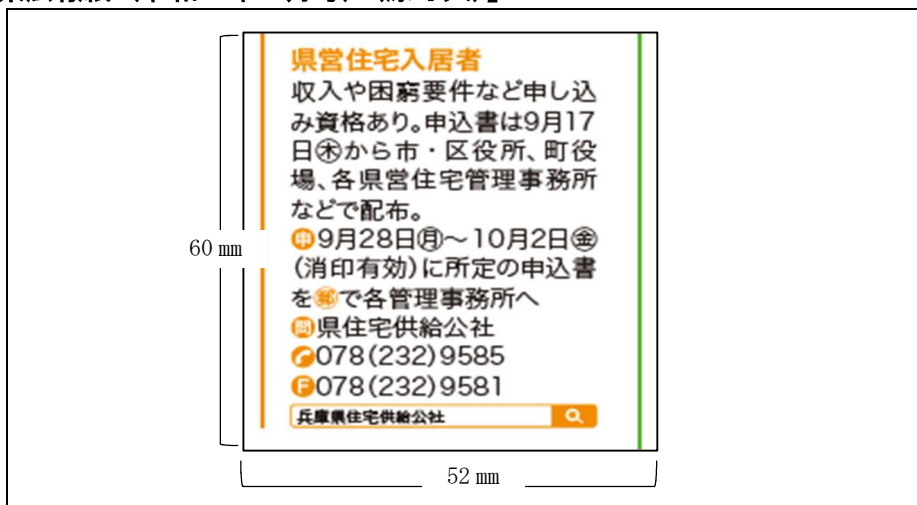
第一に、**(A)については**、「兵庫県営住宅入居申込案内書」と毎月発行の「募集住宅一覧表」を、県民局、市・区役所、町役場、指定管理者各事務所等に配布していることから、県条例第4条第1項第3号の「**県の庁舎その他適当な場所における掲示**」に該当すると考えられる。また、「兵庫県営住宅入居申込案内書」と「募集住宅一覧表」を確認した結果、県営住宅の供給場所を始めとした**県条例第4条第2項に挙げられている事項が記載**されている。以上より、**(A)については、条例に従った公募方法と認められる。**

第二に、**(B)については**、県のHP又は県のHPを経由することで閲覧可能な兵庫県住宅供給公社のHPに「兵庫県営住宅入居申込案内書」等が掲載されていること、また、掲載されている資料は(A)と同様であることから、(A)と同様、**(B)についても、条例に従った公募方法と認められる。**しかし、県のHPは、**県の広報媒体ではあるものの、県条例第4条第1項第4号の「県の広報紙」に該当するとまでは言い難い。**

第三に、**(C)については**、文字通り、県条例第4条第1項第4号の「**県の広報紙**」に該当する。一方、掲載されている情報は、以下のとおり、申込資格があること、申込書

の配布開始日・配布場所、申込書の受付期間・受付場所、兵庫県住宅供給公社の電話番号・FAX番号であり、**県条例第4条第2項に挙げられている事項が掲載されている**とは言い難い。以上より、(C)については、**条例に従った公募方法とは認められない**。

**【県広報紙（令和2年9月号）（原寸大）】**



従って、**県は、県条例で挙げられている公募の方法の内、「県の庁舎その他適当な場所における掲示」は実施しているものの、県のHPへの掲載が「県の広報紙」に該当するとまでは言い難く、現在の公募方法は、2以上の方法で公募を実施すると定めた県条例の取扱いに反していると考えられる。【指摘事項-16】**

**県は、県条例の取扱いに従った公募の方法を実施すべきである。【意見-22】**

② 市町村受付募集について

県は、県内の一部の市町に所在する県営住宅については、各市町で受付募集を実施している。県のHPでは、「詳細は各市町の公営住宅窓口にお問い合わせください。」と表記し、その上で、「県内各市町の公営住宅等の情報・窓口」において各市町のHPへのリンクを張っている。各市町受付の県営住宅の詳細な情報は、「募集住宅一覧表」には掲載されておらず、県のHPにも掲載されていないことから、県条例第4条の要件を充足するためには、各市町のHPに必要な情報が掲載されていることが必要となる。

そこで、包括外部監査人が、県のHPに張られている各市町のHPへのリンクを実際に確認した。その結果は、以下のとおりである。なお、確認日は、令和2年9月9日である。

**【県HPから各市町のHPへのリンク調査結果】**

市町名	県HPからのリンク先	県営住宅の情報掲載場所への直接のリンク	各市町のHP上に県営住宅の情報が掲載されているか <sup>(注)</sup>
西脇市	ホーム>くらし>住まい・生活>住まい>市営住宅・県営住宅	○	○
三木市	トップページ	×	×
小野市	HOME>小野市行政サイト>課から探す>まちづくり課>くらしの便利帳>市営住宅	×	○
加西市	TOP>暮らす>公営住宅の入居案内	○	○
加東市	ホーム>くらし・手続き>住まい>市営住宅	×	○
多可町	トップページ	×	○

市町名	県HPからのリンク先	県営住宅の情報掲載場所への直接のリンク	各市町のHP上に県営住宅の情報が掲載されているか <sup>(注)</sup>
神河町	ホーム>くらし・手続き>住宅・土地>【公営住宅】町営住宅・特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅一覧	×	○
市川町	トップページ	×	×
福崎町	ホームくらしの情報	×	×
相生市	トップページ>分類でさがす>くらしの情報>住宅・土地>市営住宅	×	○
たつの市	ホーム>くらし・市民>土地・住まい>市営住宅入居申込みについて	×	○
赤穂市	ホーム>まち・環境>住まい>公営住宅>市営住宅の概要	×	○
宍粟市	発酵のふるさと宍粟>目的から探す>引越し・住まい>住まい	×	○
太子町	トップページ	×	○
豊岡市	トップページ	×	○
養父市	ホーム>組織から探す>まち整備部>土地利用未来課>公営住宅	○	○
朝来市	トップページ市民のみなさまへ暮らしのガイド	×	×
丹波篠山市	ホーム>組織から探す>地域計画課>くらし・手続き>すまい>県営住宅について	○	○
丹波市	トップページ	×	○
洲本市	トップページ>分類でさがす>くらしの情報>住まい・交通>土地・建物・住宅	×	○
南あわじ市	トップページ>分類でさがす>くらしの情報>住宅・下水道・道路・交通>県営・市営住宅>◇県営・市営住宅の案内	○	○
淡路市	トップページ>分類でさがす>くらし>住まい・交通>公営住宅	○	○

(注) 直接リンクを含む

上表のとおり、市町受付の県営住宅入居希望者が、県のHPから直接的かつ容易に情報を入手できる市町は3割程度であり、多くの市町については、各市町のHPで入居希望者自らが情報を探す手間を要する。また、県営住宅の情報が全く掲載されていない市町も存在し、入居者自らが各市町に電話で問い合わせを行い、情報を入手する必要がある。**市町受付による県営住宅の公募は、県条例第4条第2項に定める事項が公示されているとは言えず、県条例に従った方法であるとは言いがたい。【指摘事項-17】**

従って、**県は、市町受付の県営住宅についても、県のHP等において県条例で定める事項を掲載し、入居希望者が容易に必要な情報を入手できるように改善すべきである。**

**【意見-23】**

③ 抽選について

県施行規則第5条では、「公開抽せんには、入居の申込みをした者のうち2名以上の者を立ち合わせるものとする。」として、立会人の要件・人数を定めている。これは、抽選の公平性及び公正性を担保するための条項と考えられる。

この点、入居申込者は、希望すれば、抽選会を見学することが可能である。見学者が2名以上の場合には、当該見学者の中から2名を選出し、立会人として行うことが可能であるが、見学者が1名以下の場合には当然不可能となる。また、入居の申込者の中から予



め2名を立会人として指名する方法も考えられるが、県営住宅の申込者には高齢者も多く、抽選会場への移動が難しい等の理由で立会人となることを拒否することも当然予想される。更には、現下のコロナ禍の状況においては、所謂「三密」を回避するため、立会人も含め、抽選会場へ入室する人数を政策的に制限する場合も想定される。従って、「入居の申込者」の中から「2名以上」の立会人を選定することは、決して容易なことではない。

しかし、「公開抽せんには、入居の申込みをした者のうち2名以上の者を立ち合わせる」とした県施行規則は、例外的な取扱いを認めていないことから、「入居の申込者」の中から「2名以上」の立会人を選定できない場合には、抽選会が有効に成立しないという結果を招く恐れがあり、不合理である。【指摘事項-18】各指定管理者に対して、抽選会の立会人の属性・人数をアンケートにより確認した結果は、下表のとおりであるが、殆どの場合、条例の要件を充足しない形で立会人が選定されている。また、各指定管理者の管理事務所での現地調査の際に確認した結果、県条例で定められた立会人の要件を認識している指定管理者は皆無であった。

#### 【各指定管理者の抽選会における立会人の属性・人数】

指定管理者名	立会人の属性・人数
兵庫県住宅供給公社神戸事務所	神戸事務所職員1名
兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所	該当なし(常時受付のみのため、抽選未実施)
㈱東急コミュニティー阪神北管理センター	社外1名
㈱東急コミュニティー阪神南管理センター	社外1名
神鋼不動産ジークレフサービス㈱西区・明舞管理事務所	立会人に関するルールは無し
神鋼不動産ジークレフサービス㈱明石管理事務所 加古川管理事務所	社外1名
㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所	見学者から最高2名(見学者が零の場合、事務所職員1名)

抽選の公平性及び公正性を担保するために、立会人の選定が必要であることは認めるが、抽選会の成立を阻害する可能性がある程の過度な要件を課す必要性はないと考える。従って、県営住宅の抽選会の立会人について、現行の要件を緩和するか、又は、例外的な取扱いを認めるよう県施行規則を改正すべきである。【意見-24】

#### ④ 入居申込書について

県営住宅の入居希望者は、入居申込の際には、「兵庫県営住宅入居申込書」に必要事項を記入し、希望する住宅を管轄する地域の申込先事務所に郵送する。「兵庫県営住宅入居申込書」は、「募集住宅一覧表」や県のHPから入手可能である。入居申込書には、申込者の氏名、現住所、収入状況を始めとした様々な情報を記入し、また、裁量階層世帯への該当の有無、優先入居世帯への該当の有無等についてもチェックマークを付す必要がある。

各指定管理者の管理事務所での現地調査時に、入居申込書を確認した結果、記入誤りや記入漏れが多く、指定管理者の各担当者が入居希望者に後日確認し、朱記修正している例も見受けられた。この点、入居申込書には、「正確に漏れなく記入してください。記載不備があった場合は無効となります。」と朱記されているが、実際には記載不備を理由として無効とする取扱いは行われていない。仮に、文字通りの取扱いをした場合には、多くの割合の申込が無効となる可能性がある。県においても、申込書の記入例や説明資料を作成するなどの工夫は行っているが、入居申込書に記載不備が全くない場合は僅かであるため、十分な効果が発揮されているかという点については、疑問が残るところである。

入居申込書は、各指定管理者が申込資格の有無を確認する上で必要な情報を把握するために使用される書類であることから、記入項目が多岐にわたる点については十分理解できる。しかし、**入居申込書（抽選結果通知用の葉書部分を除く）のサイズはA4であり、予め印字されている字の大きさは非常に小さく、記入場所も表面のみであり、記入スペースも限定的である。**そのため、県営住宅への入居希望者の中で多くの割合を占める**高齢者や障害者にとっては、分かりづらい様式**となっており、**記入誤りや記入漏れが発生している原因の一つ**となっていると考えられる。他の自治体の中には、用紙のサイズはA3、記入場所は用紙の両面を使用し、大きな字で印字されており、県の様式と比べると大変分かりやすい様式になっているものも確認された。従って、**申込資格の有無を適切に確認することは必要であるが、県は、入居申込書について、高齢者や障害者等を始めとした入居希望者にとって分かりやすい様式に見直すべきである。【意見-25】**

⑤ 物件情報について

県のHPでは、県営住宅に係る「地域の最新募集情報」が掲載されている。その中で、参考情報として、対象地域の主な県営住宅の間取り例が掲載されている。例えば、神戸市内については、借上住宅等を除けば、非常に多くの割合の県営住宅の間取り例が掲載されている。また、同一の県営住宅であっても、部屋のタイプにより間取りが異なることから、複数の間取り例が掲載されている。**部屋の間取りは、県営住宅の入居希望者にとっては、申込をするか否かを判断する際の重要な考慮事項であることから、県のHPにおいて、県営住宅の間取り例が数多く掲載されている点は、評価できる。**

その上で、県には、利用者の目線に立って、もう一步踏み込んで欲しい点がある。指定管理者の管理事務所での現地調査時に確認した結果、県営住宅の入居予定者は、入居の直前に入居予定部屋の内見を実施する場合もあるが、当該内見後に入居を辞退する例も少なくないとのことであった。各指定管理者は、内見前に空き家補修を実施していることから、特段の支障なく入居することは可能である。しかし、入居予定者の思い描いていた部屋（設備面を含む）と入居予定部屋との差が大きく入居辞退に至る場合もあり、特に、台所、浴室、洗面所等の水まわり関係が理由となる場合が多いとのことである。入居直前に辞退が発生した場合には、内見時に部屋の鍵を貸し出すことから鍵の交換を実施する必要があり、また、再度募集手続をやり直す必要があるなどの負担も発生する。このような入居直前の辞退を可能な限り回避するためには、部屋の間取りのみならず、県営住宅の外観、部屋の内装（特に、台所、浴室、洗面所等）、共同設備（駐車場等）の写真を県のHPに掲載し、入居希望者が予め確認又はイメージできるようにすることが有用である。この点、民間の賃貸住宅の場合、外観や内装の写真、間取りに加え、最寄りの駅やバス停までの距離、周辺施設（スーパーマーケット、学校等）の情報、築年数などの情報を掲載しており、入居希望者が現地に行かなくとも得られる情報が多い。また、耐震工事やバリアフリー化工事が完了しているかという、入居者の生活に直結する情報を掲載することも有用であろう。

**県のHPから県営住宅の情報を得ようとする県民は多く、その結果、入居申込に繋がる可能性もあり、又、入居直前の辞退を出来る限り回避するためにも、民間の賃貸住宅のHPで掲載されている情報等も参考にした上で、県のHPに掲載する県営住宅情報のより一層の充実を図るべきである。【意見-26】**

**(9) 住宅困窮要件について****① 住宅困窮要件について**

県は、県条例第7条第1項第4号において、**入居者の資格の一つとして、「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること」と**定めている。また、県条例第12条において、住宅の困窮の実情を調査し、以下のいずれかに該当する者から入居者を選考することとしている。

**【県条例第12条で定める住宅の困窮の実情】**

- ① 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- ② 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- ③ 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- ④ 正当な理由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき理由に基づく場合を除く。）
- ⑤ 住宅がな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者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- ⑥ ①～⑤のほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者

入居者の募集、選考については、指定管理者が業務を実施していることから、各指定管理者において、上記の住宅困窮要件への該当の有無を検討することとなるが、その場合、**各指定管理者及び各担当者の判断が統一的に実施されることが、募集、選考の公正性、公平性の観点からは重要**である。

しかし、上記のとおり、条例上の要件が抽象的であり、また、「著しく遠隔」など、選考を実施する者によって判断に差が生じる可能性がある要素も含まれていることから、**県は、住宅困窮要件の具体的な基準を定めるとともに、各指定管理者へ通知し、各指定管理者においては、当該基準に従って、統一的な判断を実施することが必要である。しかし、県は、住宅困窮要件の具体的な基準を定めていない。【指摘事項-19】**

この点、例えば、神戸市では、HPにおいて住宅困窮理由を以下のように具体的に掲示している。

**【神戸市のHPで開示されている住宅困窮理由】**

## 住宅困窮理由

現在、住宅に困窮している世帯で、下記のいずれかに該当する世帯であること

1. 倉庫・事務所など住宅でない建物に居住している。
2. 災害の危険があるような半壊住宅やバラックに住んでいる。
3. 他の世帯と同居していて、便所又は炊事場が共同である。
4. 住宅がないため、親族と別居している。
5. 部屋が狭い。（1人あたり4.5畳以下又は最低居住面積以下）
6. 正当な立退要求を受けているが、立退き先がない。（自己の責めに帰する場合は除く）
7. 通勤に片道1時間半以上かかる。（電車等の待ち時間を除く）
8. 収入と比較して家賃が高すぎる。（定時募集、追加募集で申し込む場合、生活保護受給中の方は自己負担額（住宅扶助費との差額）があること）
9. 婚約しているが、住宅がないため結婚がのびている。（入居許可日までに婚姻を証明する公的な書類の提出が必要）
10. その他客観的にみて、上記のいずれかと同じような理由により住宅に非常に困っている。（騒音、日当たり等生活環境による理由は該当しません）

従って、**県は、他の自治体の例も参考にした上で、住宅困窮要件の具体的な基準を定め、各指定管理者が当該基準に従って入居者の選考を実施するよう指導すべきである。**

**【意見-27】**

② 入居申込案内書の記載について

県は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」において、住宅困窮要件については、以下の記載を行っている。

**【兵庫県営住宅入居申込案内書（案内書の有効期間 平成31年4月～令和元年12月）（一部抜粋）】**

申込資格

次の（1）から（7）のすべてに該当することが必要です。

（略）

（4）現在、住宅に困っておられる方

- ・現に民間賃貸住宅等に居住し、家賃の不払い等により住宅の立ち退きを求められている方は申込みできません。
- ・持ち家のある方は、兵庫県が指定する入居時までには持ち家を処分できることが必要です。

この点、上記の「現在、住宅に困っておられる方」という記載内容は、抽象的で具体性に乏しい。そのため、申込者は、自分自身が住宅困窮要件を充足しているか否かを判断することが困難であり、県営住宅への入居を希望する者が、申込要件に合致しない場合でも申込みを行うなどの一因になりかねない。【指摘事項-20】

県営住宅への入居希望者には、高齢者や障害者など、通常よりも配慮を要する者が多く含まれており、また、そのような者の方が、県営住宅への入居を希望する可能性も多いと推察される。従って、県は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」において、住宅困窮要件を具体的に分かりやすく記載すべきである。【意見-28】

また、後述のとおり、指定管理者では、入居審査時において、入居者の住宅困窮要件への該当の有無を確認していない。これに対する対応策として、各指定管理者が、入居審査の必要書類として入居申込理由書等の提出を求める方法も考えられるが、入居申込書に予め住宅困窮理由の類型を印字しておき、該当する類型にチェックを入れた上で入居申込書を提出してもらう方法がより効率的である。県の入居申込書を確認すると、定時募集の入居申込書には住宅困窮理由の類型が印字されていないが、市町受付募集用の入居申込書には住宅困窮理由の類型が印字されており、入居希望者が申込段階でチェックすることで、住宅困窮要件への該当の有無を把握することができる仕組みとなっている。入居申込書という同種の書類であるにも関わらず、定時募集か市町受付募集かという違いだけで、上記のような様式の差異を設ける必要性は全く無い。

従って、県は、定時募集の入居申込書についても、予め住宅困窮理由の類型を印字する様式に変更すべきである。【意見-29】

**【市町受付募集用の入居申込書に記載されている住宅困窮理由の類型】**

住宅に困っている理由（該当に○印）

1. 阪神・淡路大震災
 

り災証明書の内容	(1. 全壊 (焼)	2. 半壊 (焼))
家屋解体の状況	(1. 済	2. 予定 )
家屋解体証明書の有無	(1. 有	2. 無 )
2. 狭い
3. 家賃が高い
4. 遠距離通勤
5. 居住環境不良
6. 他の世帯と同居
7. 正当な立退き要求を受けている
8. 婚約（入籍予定日 . . . )
9. その他 ( . . . )

**(10) 利便性係数について**

公営住宅の家賃は、法施行令第2条の規定により、以下のとおり算定される。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{応益係数}$$

$$(\text{応益係数} = \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数})$$

上記の家賃算定構成要素は全て、法施行令において規定されており、利便性係数のみが地方公共団体の裁量により決定することができる。**県の利便性係数は、立地便益係数と設備係数の合計値**とされており、ここで、各々の係数について説明する。

**① 立地便益係数**

立地便益係数は、当該住宅の敷地の固定資産税評価額の常用対数と、当該住宅の位置する市町の住宅地平均価格に0.7を乗じた価格の常用対数の比率で算出する。具体的な計算式を示すと以下のとおりとなる。

<計算式>

$$\text{立地便益係数} = \log_{10}(A) / \log_{10}(B)$$

A：当該住宅の敷地の評価額（固定資産税評価額）

B：当該住宅の位置する市町の住宅地平均価格（住宅地平均価格×0.7で算定した額）

但し、上記は、平成17年12月以降に竣工した県営住宅に関して適用される計算であり、平成17年11月以前に竣工した県営住宅については、以下のとおり、別の計算式が適用される。

<計算式>

$$\text{立地便益係数} = \log_{10}(A) / \log_{10}(B)$$

A：当該住宅の敷地の固定資産税評価額

B：当該住宅の位置する市町の**住宅地上位価格**×0.7

上記の「住宅地上位価格」とは、当該住宅の位置する市町の住宅地最高価格を意味する。このように**立地便益係数の計算式が変更**されているが、平成17年10月27日付検討資料（件名：「県営住宅の新規建替団地等における家賃設定について」）で、変更理由が以下のとおり示されている。

**【平成17年10月27日付検討資料（一部抜粋）】****3. 変更案の考え方**

立地評価は、平均的な利便を有する住宅地に立地するものと比較することが、次の理由から妥当であると考えられるため、当該市町住宅地平均価格と比較するものである。

- ① これまで県営住宅は、地価の高いところは避けつつ、利便性も考慮のうえ、概ね中間的な地価のところを目処に建設しており、現在の県営住宅敷地の評価額の平均は、当該市町の住宅地平均価格とほぼ同額となっている。
- ② 今後は、県営住宅は、原則として新たな用地取得を行わないことから、現状の立地条件を基本として評価することが妥当と考えられる。

また、上記検討資料の中では、実施対象が新規建替・新規大規模改修団地及び新規借上住棟であることなどがあわせて記載されている。

**② 設備係数**

設備係数については、平成24年度の住宅審議会において、係数の見直しが行われ、現在に至っている。設備係数の見直しの際の検討資料に記載されている基本方針等を一部抜粋して以下に記載する。

**【設備係数見直し時の検討資料（一部抜粋）】**

II 家賃設定の適正化について～設備係数の見直し～

1 基本方針

- (1) 平成8年公営住宅法改正による応能応益家賃制度を受け、本県においては、住宅審議会答申（H9.2月）に基づき、浴槽・下水道・給湯設備・緊急通報システム（保守のみ）・ペット仕様について設備係数を設定している。
- (2) 平成24年4月の県営住宅整備基準条例化により、整備にあたっては再生可能な資源の活用、エネルギー消費の抑制等環境の保全に配慮することとしており、太陽光発電設備の設置や断熱材、サッシなどの機能アップを図っていくこととなった。
- (3) このため、平成9年度以降設置した設備など住環境が向上し入居者に利便が生じた設備について新たな係数設定を行うとともに、既存係数についても見直しを行う。

2 設定の考え方

- (1) 標準的な設備・仕様を上回る整備費や維持管理費について入居者に応分の負担を求める。
  - ① 係数設定の対象は、設備の有無等により、明確な評価が可能なものとする。
  - ② 対象とする設備は、整備及び維持管理に大きな費用がかかるもの、標準的な設備・仕様と比較して劣っているものとする。
- (2) 入居者に過度の負担とならないよう家賃負担の激変、あるいは県の家賃収入の激変が生じないよう配慮する。

3 検討対象

上記の考え方にに基づき、次のものについて設備係数の検討対象とする。

区分		検討対象
既存設備		浴槽設備、下水道設備、給湯設備、緊急通報システム、ペット仕様
新たに検討する設備	平成9年度以降設置	太陽光発電設備、合わせガラス、IH設備
	他府県設定	エレベーター

4 算出方法の見直し

県が負担している設備の保守点検費や設備の更新費について、入居者に応分の負担を求めるため、算出方法を見直す。

【見直しのポイント】

- 設置費を現時点の費用に時点修正するとともに、更新費を考慮する。
- 保守点検費が実際発生している設備について、当該費用を考慮する。
- 国から助成を受ける設備は、県負担部分のみの負担を求める。

区分	現行	見直し（案）
算出方法	①建設時における設備設置費のみで算出。  【算出式】 $\frac{\text{設置費}}{\text{1戸あたりの中層耐火構造標準建設費}}$	①法定耐用年数を考慮し、設備更新費を含めて算出。 ②保守点検費が生じる設備は、保守点検費を含めて算出。 【算出式】 $\frac{\text{設置費} \div \text{耐用年数} \div 12 \text{ヶ月}}{\text{近傍同種住宅の家賃（平均月額）}} + \frac{\text{1戸あたりの月額保守点検費}}{\text{近傍同種の家賃（平均月額）}}$

(略)

6 入居者の家賃への影響額

係数の見直しによる入居者への影響額を県営住宅入居者の平均月額家賃（22,667円≒22,700円）を使用し算出する。

	項目	現行	見直し	新係数-現行係数	入居者負担増減額
既存設備	浴槽設備なし	▲0.01	▲0.02	▲0.01	▲227円
	下水道設備なし	▲0.01	▲0.02	▲0.01	▲227円
	給湯設備あり	+0.02	+0.03	+0.01	+227円
	緊急通報システムあり	+0.02	+0.04	+0.02	+454円
	ペット仕様あり	+0.02	+0.03	+0.01	+227円
設新規	IH設備	-	+0.02	+0.02	+454円
	エレベーター	-	+0.03	+0.03	+681円

(略)

このように、県は、家賃算定の際に唯一裁量により決定することができる利便性係数を変更している。設備係数の変更については、上記のとおり、県営住宅の整備方針や住環境の変化に起因するものであるが、**立地便益係数の変更については、平成16年に実施された法施行令の改正に起因する。**法施行令改正の内容は、平成8年に公営住宅の家賃算定に応能応益制度が導入されたが、その計算要素である**利便性係数について、平成8年に設定した範囲（0.7～1.0の範囲内で定める数値）から上下の幅を拡大し、0.5～1.3（1.6を市町村立係数で除した数値の方が小さい場合はこの数値）の範囲内で定める数値に変更する**という内容である。この改正について、「逐条解説 公営住宅法 第二次改訂版」（編集：公営住宅法令研究会 発行：株式会社ぎょうせい）では、以下のとおり説明されている。

**【法施行令平成16年改正趣旨】**

市町村立地係数は、市町村単位での立地条件が反映されているものであり、市町村内の立地条件は反映されていないので、例えば、**市町村内での交通条件の差などはこの利便性係数の中で勘案されることとなる。**

**平成8年の設定時には、0.7～1.0の範囲内で定めることとされていたが、平成16年施行令改正により、以下のとおり見直しが行われた。**

- a **上限については、**駅前等の利便性が著しく高い商業地に立地する公営住宅が現れていること等から、このような公営住宅の入居者と当該市町村内の他の区域に立地する公営住宅の入居者との間の公平を確保し、立地が有する便益を適正に反映できるよう**1.3に引き上げた。**（略）
- b **下限については、**公営住宅の立地条件や設備の面の格差が広がりつつあるとともに、利便性係数が異なる市町村が合併した場合には、高い方の市町村の値に統一されるため合併市町村における地域の実情を反映した家賃設定を可能とする必要があることから、**0.5に引き下げた。**

そこで、県営住宅の令和元年度の家賃について、利便性係数と立地便益係数の最高値と最低値を確認した。その結果は、下表のとおりである。なお、「変更前」「変更後」は、平成17年に実施された立地便益係数の算定方法の変更を意味する。

**【利便性係数】**

	最低値		最高値		乖離幅 <sup>(注)</sup>
	名称	係数	名称	係数	
変更前住宅	玉津今津鉄筋住宅	0.74	高砂松波町高層住宅	1.08	0.34
変更後住宅	夢前清水谷住宅	0.94	姫路日出住宅 小野神明住宅	1.12	0.18

(注) 乖離幅＝係数（最高値）－係数（最低値）

**【立地便益係数】**

	最低値		最高値		乖離幅 <sup>(注)</sup>
	名称	係数	名称	係数	
変更前住宅	玉津今津鉄筋住宅	0.7685	高砂米田鉄筋住宅	1.0026	0.2341
変更後住宅	新宮向畑住宅	0.9045	姫路日出住宅	1.0234	0.1189

(注) 乖離幅＝係数（最高値）－係数（最低値）

上表から、以下の2つの特徴を読み取ることが出来る。

〔特徴①〕 **同一の県営住宅の利便性係数と立地便益係数**を比較した場合、**乖離が殆ど見受けられない**。すなわち、利便性係数は、立地便益係数と設備係数の合計として算定されるが、利便性係数に占める立地便益係数の割合が設備係数と比較して、非常に大きい。

〔特徴②〕 **利便性係数・立地便益係数の乖離幅**については、いずれも**変更後住宅の方が縮小**している。

上記2つの内、着目すべき特徴は、〔特徴②〕の「**係数の乖離幅の縮小**」という点である。利便性係数については、変更前住宅が0.74～1.08であるのに対し、変更後住宅が0.94～1.12、立地便益係数については、変更前住宅が0.7685～1.0026であるのに対し、変更後住宅が0.9045～1.0234となっている。**平成16年の法施行令の改正は、地域の実情を最も良く把握している地方自治体が利便性をより適正に評価し、家賃に反映させることを可能にするために実施されたものであり、そのために係数の上下の幅を拡大している。しかし、県が実施した立地便益係数の算定方法の変更により、係数の上下の幅は縮小し、法改正の趣旨とは結果的に逆の効果を生んでいることになる。【指摘事項-21】**

このような結果となった原因としては、2点考えられる。1点目は、**立地便益係数の計算方法**である。繰り返しとなるが、立地便益係数は、当該住宅の敷地の固定資産税評価額の常用対数と、当該住宅の位置する市町の住宅地平均価格に0.7を乗じた評価額の常用対数の比率で算出する。上記に示した「 $\log_{10}(A)$ 」は、「A」（本件の場合、固定資産税評価額）が10の何乗になるかを算出する式であり、例えば、 $\log_{10}(1,000)=3$ （1,000は10の3乗であるため）となる。ここで、具体的な計算例を以下に示す。

<新宮向畑住宅>

(ア) 固定資産税評価額：10,640円

(イ) 市町の住宅地平均価格：40,459円

(ウ) 平均評価額： $40,459 \times 0.7 = 28,321$ 円

(エ) 立地便益係数： $\log_{10}(10,640) / \log_{10}(28,321) = 0.9045$

(注)  $\log_{10}(10,640) \div 4.026942$ 、 $\log_{10}(28,321) \div 4.452109$

新宮向畑住宅については、固定資産税評価額（上記の（ア））と平均評価額（上記の（ウ））の比を算出すると0.3757（ $=10,640 \text{円} \div 28,321 \text{円}$ ）となるが、各々の評価額の常用対数の比で算出される立地便益係数は0.9045となり、**実際の評価額の差異よりも乖離幅は縮小し、計算結果である比率（立地便益係数）は「1.0」により近似する値となる**。この点、県の採用する算定方法は他の一部の自治体でも採用されている方法であり、一概に否定することは出来ない。しかし、県が使用する固定資産税評価額それ自体には、対象土地の個別的要因も反映されていると考えられるが、その**個別的要因が常用対数にどの程度反映されているかは不明**である。

2点目は、**県営住宅の立地状況**である。立地便益係数の変更理由にも挙げられているが、**県営住宅は概ね中間的な地価の場所に建設**されているため、**対象土地の固定資産税評価額と平均評価額を基礎として算出される比率（立地便益係数）は「1.0」に近似した値となり易い**と言える。

この2つの要素の影響を受ける結果、県の採用する立地便益係数の計算方法は「1.0」に近似した値が算出され易い方法となっており、この点は、変更後住宅の立地便益係数が0.9045～1.0234となっていることから裏付けられる。従って、**当該計算方法が、対象土地の利便性を適正に示すものであるかという点については疑問が残る**。

評価額を基礎とした立地便益係数では、土地の利便性を適正に示すことが出来ないのであれば、**利便性を直接反映できるような指標を加味する方が望ましい**のではないだろう



うか。利便性の感じ方は個人によって差はあるものの、県営住宅の入居者の高齢化が進んでいる点を鑑みれば、「周辺に病院等の**医療機関**があるかどうか」、「周辺にスーパー等の**商業施設**や**コンビニエンスストア**があるかどうか」は利便性を図る指標になり得る。また、県は、新婚世帯や子育て世帯を裁量階層世帯とし、入居の促進を図っている点を鑑みれば、「周辺に**学校**、**幼稚園**、**保育園**があるか」という点は、入居者にとっては重要な指標であろう。その他、「周辺に**駅**、**バス停**があるか」、「周辺に**金融機関**、**郵便局**があるか」などは、多くの入居者にとって利便性を図る指標になり得る。対象施設の有無だけでなく、対象施設と県営住宅との距離によって差を設けるのも一つの方法であろう。

**法の趣旨が「市町村内での交通条件の差などはこの利便性係数の中で勘案される」というものであり、平成16年の法施行令の改正により利便性係数の上下の幅が広がられたのであれば、県営住宅周辺の医療機関の有無等、利便性を直接反映できるような指標を加味することを検討すべきである。【意見-30】**

**(11) 家賃収納事務について**

① 収入超過者に係る事務について

収入超過者とは、県営住宅に引き続き3年以上入居している場合で、収入が基準額(本来階層：158,000円、裁量階層：214,000円又は259,000円)を超える者である。また、高額所得者とは、県営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き313,000円を超える者である。以下で、県の状況について記載する。

<収入分位>

県の一般県営住宅における収入分布は、下表のとおりである(令和2年4月のデータ)。また、国土交通省資料「公営住宅制度について」では、公営住宅入居世帯の収入区分の推移を掲載しており、その中の直近の統計数値である平成27年度の比率も参考のために表中に記載している。

まず、一般住宅と災害復興住宅を比較した場合、本来階層に分類される入居者の割合が災害復興住宅の方が高く、また、裁量階層世帯の政令月収の上限(259,000円)を超える世帯の割合が、一般住宅は5.0%となっており、災害復興住宅の約4倍(災害復興住宅：1.3%)となっている。そのため、災害復興住宅の入居者と比較して、一般住宅の入居者の方が、相対的に所得が高いことが分かる。

また、表中の数値の基準年度が異なるものの、全国値と比較した場合、県の方が本来階層の割合が低い、その一方で、裁量階層世帯の政令月収の上限(259,000円)を超える世帯の割合が高い。この傾向は、一般住宅においてより顕著となる。

**【県営住宅における収入分布】**

収入分位	政令月収額	一般県営住宅						全国 (平成27年度)
		一般住宅		災害復興住宅		小計		
		入居戸数	分布率	入居戸数	分布率	戸数	分布率	分布率
I	0 ～ 104,000	25,268	77.2%	5,165	88.8%	30,433	78.9%	78.1%
II	104,001 ～ 123,000	1,254	3.8%	159	2.7%	1,413	3.7%	4.2%
III	123,001 ～ 139,000	884	2.7%	112	1.9%	996	2.6%	3.0%
IV	139,001 ～ 158,000	931	2.8%	77	1.3%	1,008	2.6%	3.0%
	本来階層	28,337	86.5%	5,513	94.8%	33,850	87.8%	88.3%
V	158,001 ～ 186,000	979	3.0%	104	1.8%	1,083	2.8%	3.2%
VI	186,001 ～ 214,000	855	2.6%	71	1.2%	926	2.4%	2.3%
VII	214,001 ～ 259,000	945	2.9%	51	0.9%	996	2.6%	2.2%
VIII	259,001 ～	1,632	5.0%	75	1.3%	1,707	4.4%	3.1%
	収入未申告	—	—	—	—	—	—	0.9%
	総計	32,748		5,814		38,562		

<収入超過者>

県の過去5年間の収入超過者の推移は、下表のとおりである。収入超過者数は、平成28年度末をピークに減少傾向にあるが、**県営住宅の全体の入居戸数に占める割合は、年々増加しており、全体の1割弱を占めるまでに至っている。**

**【収入超過者の推移（過去5年間）】**

	平成27年度末	平成28年度末	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
収入超過者が入居する県営住宅数	381	379	366	358	359
収入超過者数(①)	3,484	3,883	3,795	3,763	3,692
全県営住宅入居戸数 <sup>(注)</sup> (②)	43,752	42,580	41,518	40,393	39,519
<b>割合(①/②)</b>	<b>7.96%</b>	<b>9.12%</b>	<b>9.14%</b>	<b>9.32%</b>	<b>9.34%</b>

(注) 入居戸数については、4月1日現在の数値であり、例えば、平成27年度末の列に記載されている「43,752」は、平成28年4月1日時点の入居戸数である。

また、県より入手した資料に基づき、包括外部監査人が各県営住宅の入居戸数に占める収入超過者の割合を算出し、収入超過者の占める割合が1/3以上及び1/2以上となる県営住宅数を調査した結果は、下表のとおりである。入居戸数の内、収入超過者の占める割合が1/3以上となる県営住宅数は、過去5年間については10前後で推移していることが分かる。

**【収入超過者割合が1/3以上・1/2以上の県営住宅数推移（過去5年間）】**

	平成27年度末	平成28年度末	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
収入超過者割合1/3以上	8	11	9	7	13
収入超過者割合1/2以上	3	5	1	3	6

更に、過去5年間の全てにおいて、収入超過者の占める割合が1/3以上の県営住宅は、以下の2つである。この内の1つについては、平成27年度末以外は収入超過者の占める割合が1/2以上となっている。なお、入居者の所得情報に関連することから、該当する県営住宅名を具体的には記載していない。

**【過去5年間の全てで収入超過者割合が1/3以上の県営住宅】**

	平成27年度末	平成28年度末	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
A県営住宅	47.73%	64.10%	66.67%	71.43%	72.73%
B県営住宅	36.84%	33.33%	35.29%	33.33%	50.00%

[県営住宅の概要]

(i) A県営住宅

阪神地区に位置し、建築後30年以上経過する県営住宅である。鉄道の最寄り駅からは車で10分弱であり、周辺には戸建住宅、民間賃貸住宅等が立ち並ぶ住宅街に建設されている。過去5年間では、入居者数は40名前後、収入超過者は25名前後で推移している。

(ii) B県営住宅

淡路地区に位置し、建築後40年以上経過する県営住宅である。高速道路の最寄りインターチェンジからは車で15分前後であり、周辺には戸建住宅が立ち並ぶ住宅街に建設されている。過去5年間では、入居者数は15名前後、収入超過者は5～7名で推移している。

<高額所得者>

県の過去5年間の高額所得者の推移は、下表のとおりである。**高額所得者数は、過去5年間では減少傾向にあり、県営住宅の全体の入居戸数に占める割合も減少**している。

**【高額所得者の推移（過去5年間）】**

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
高額所得者が入居する県営住宅数	174	173	153	145	148
高額所得者数(①)	330	315	290	284	274
全県営住宅入居戸数(②)	43,752	42,580	41,518	40,393	39,519
<b>割合(①/②)</b>	<b>0.75%</b>	<b>0.74%</b>	<b>0.70%</b>	<b>0.70%</b>	<b>0.69%</b>

また、過去5年間における退去件数の推移は、下表のとおりである。平成29年度は他の年度と比較して退去件数は多いものの、その他の年度については、概ね同程度で推移している。

**【退去件数の推移（過去5年間）】**

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
退去件数	52	77	107	61	67

更に、県より入手した資料に基づき、包括外部監査人が各県営住宅の入居戸数に占める高額所得者の割合を算出し、高額所得者の占める割合が10%以上となる県営住宅数を調査した結果は、下表のとおりである。入居戸数の内、高額所得者の占める割合が10%以上となる県営住宅数は、過去5年間については若干減少傾向にある。

**【高額所得割合が10%以上の県営住宅数推移（過去5年間）】**

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
高額所得者割合10%以上	6	7	5	1	3

過去5年間の全てにおいて、高額所得者の占める割合が10%以上の県営住宅は無かったが、過去5年間の全てにおいて、収入超過者の占める割合が1/3以上であったA県営住宅は、平成30年度末を除き、全て高額所得者の占める割合が10%以上となっている。そのため、A県営住宅については、入居者の大半が収入超過者又は高額所得者であり、直近では約87%の入居者が該当している。

**【A県営住宅における高額所得者割合の推移】**

平成27年度末	平成28年度末	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
11.36%	12.82%	12.82%	8.57%	15.15%

**【A県営住宅における収入超過者及び高額所得者割合の推移】**

平成27年度末	平成28年度末	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
59.09%	76.92%	79.49%	80.00%	87.88%

上記のとおり県の状況を把握した結果、憂慮すべき事項として、3つ挙げられる。

第一に、**本来階層の割合が低い可能性がある**という点である。特に、一般住宅では、収入分位Ⅰ～Ⅳの全てにおいて全国値を下回っており、その可能性がより高まる。法の

目的は、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、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」ことであり、公営住宅は、日本国憲法第25条に定める生存権を保障するための根幹を担うものである。住宅困窮の度合は政令月収のみで判断することはできないが、可能性としては、政令月収が低い方が生活困窮度は高い。法の趣旨を鑑みれば、本来階層に該当する者が入居を希望する場合には、遍くそれを受け入れ、又、収入分位の低い順に入居の希望を叶えるということが理想であるが、これを実現することは不可能である。しかし、法の目的を達成できるよう努力することは県の責務であり、それに向けて創意工夫することが重要である。

県は、裁量階層世帯の設定に当たって、法が許容する自治体の裁量を最大限に活用しており、裁量階層世帯に該当する入居者を幅広く受け入れていることが本来階層の割合に影響を与えている可能性はあるが、**県は、本来階層の入居者がより入居できるように**

**工夫を実施することが望まれる。【意見—31】**

第二に、**収入超過者の割合が年々高くなっており、又、県の裁量階層世帯の政令月収の上限（259,000円）を超える世帯の割合が高い**という点である。上記のとおり、収入超過者数は、平成28年度末をピークに減少傾向にあるが、県営住宅の全体の入居戸数に占める割合は、年々増加しており、直近では9.34%となっている。これは、県営住宅の入居者の約1割が条例で定める入居条件以上の収入を得ているにも関わらず、県営住宅に入居していることを示す。収入超過者は、本来家賃よりも高い家賃（但し、近傍同種家賃を上限）を支払うこととなるが、この点をもって、収入超過者が入居を継続することを認めても良いということにはならないであろう。法第28条第1項においても、収入超過者は、公営住宅の明渡努力義務を負うことが定められていることから明らかである。

また、根本的な問題として、**県は、県営住宅の収入超過者の状況（団地別の収入超過者数）を十分に把握していない。【指摘事項—22】**この点については、包括外部監査の過程において、「団地別の収入超過者の世帯数（過去5年間）」を依頼した結果、県より「収入超過者分は資料がないため提出不可」との回答であったが、収入超過者の状況を把握する上で必要であると判断し、再度依頼した結果、資料が提出された。県にとって、収入超過者は「通常よりも高い家賃を払う入居者」であり、収入超過者の入居継続により家賃収入の増加や入居率の維持・向上を図ることが期待できる、また、収入超過者にとっては「住まいを確保」できるという、法の趣旨から見ると不合理とも思えるWin-Winの関係が成立する。そのため、県が、収入超過者の状況を積極的に把握しようとする動機が生じづらいといえる。

しかし、収入超過者が入居を継続することにより、本来階層に属する県民が県営住宅に入居する機会を失っている可能性があり、また、本来募集に出せる可能性のある住戸についても、その機会を失っている可能性がある。この点、収入超過者に対して直ちに住宅を明け渡すよう働きかけることは現実的ではなく、また、それを可能にする法的な根拠もない。県は、年に一度、収入超過者に対して、「収入認定兼収入基準超過認定通知書」による通知を行っているが、十分な効果が発揮されているかという点については、疑問が残る。従って、**県は、団地別の収入超過者数を始めとして、県営住宅の収入超過者の状況を的確に把握するとともに、収入超過者に対しては明渡努力義務を負っている事実を適宜喚起し、県営住宅の収入超過者の割合が年々増加している状況を改善するよ**

**う努力すべきである。【意見—32】**

第三に、**高額所得者に係る事務**についてである。県営住宅指定管理者募集要項上、指定管理者が行う業務が明記されており、その中の「収納に係る業務」の一つとして「収入超過者に係る事務」が挙げられている。そして、「収入超過者に係る事務」の具体的内容については、水準書で以下のとおり、定められている。

**【水準書（一部抜粋）】**

5 収入超過者に係る事務

(1) 収入超過者等に対して、次の事務処理を行う。

- ① 収入超過者には、住宅の明渡し努力義務があることを指導する。
- ② **高額所得者には、住宅の明渡しを求めると同時に、明渡し請求（許可取消）事務を進め、公社及び都市再生機構の住宅斡旋（情報提供）を行う。**
- ③ **長期または悪質な高額所得者に対する明渡し指導（面談等）、明渡し請求事務（執行官送達を除く。）の実施等、訴訟手続きに至る事務を行う。**

上記より、県条例第41条に定める高額所得者に対する明渡し請求を始めとした、高額所得者に係る事務の主要な部分については、指定管理者が実施することとなっていることが分かる。しかし、**包括外部監査において実施した各指定管理者の管理事務所での現地調査の結果、いずれの指定管理者においても、水準書で定められた高額所得者に係る事務は実施されていない。【指摘事項-23】**このことは、各指定管理者から県に対して提出される平成31年（令和元年）度の業務報告書（指定管理者によっては、「事業報告書」という名称で提出している場合もある）において、記載内容が抽象的で具体性に乏しい、又は、当該業務に係る記載自体が欠如しているという状況を見ても明らかである。

**【平成31年度業務報告書における「収入超過者に係る事務」の記載内容】**

地域	指定管理者	業務報告書における「収入超過者に係る事務」の記載内容
神戸市西区・明舞地区	神鋼不動産ジークレフサービス(株)	収入超過者等を把握し、適切な指導を行いました。
阪神北地区	(株)東急コミュニティー	記載無し
阪神南地区	(株)東急コミュニティー	記載無し
東播磨地区	神鋼不動産ジークレフサービス(株)	収入超過者等を把握し、適切な指導を行いました。
中播磨地区	(株)兵庫県公社住宅サービス	記載無し
上記以外の地域	兵庫県住宅供給公社	収入超過者に対しては、住宅明渡し努力義務が課せられることの自覚のための指導を実施した。

そのため、**高額所得者に係る事務の実施主体が問題となるが、現在は、県の担当者（1名）が実施している。**そこで、県の担当者に、高額所得者に係る事務処理の実施状況について確認した結果は、以下のとおりである。

**【督促事務の概要】**

- ①令和2年3月1日に、高額所得者の認定を受けた者284名（内訳：新規高額所得認定者110名、明渡し猶予期間経過の者48名、明渡し猶予期間中の者64名、建替による居住者5名、特別の事情を有する者57名）に対して、明渡し勧告書及び高額所得者調査票を、令和2年3月15日を提出期限として送付。この際、高額所得者に対する住居斡旋として、中堅所得者向住宅（サンライフ）の募集チラシを同封。
- ②令和2年4月18日に高額所得者調査票未提出者57名に対して、令和2年5月7日を提出期限として督促状を送付。この結果、32名の者より提出を受ける。
- ③未提出者25名に対して、令和2年6月7日に6月21日を提出期限として再督促状を送付。この結果、6名の者より提出を受ける。  
また、令和2年4月上旬から順次事情聴取及び明渡し指導を主として電話で実

施している（文書で送付する場合も有り）。  
なお、現状では、家賃を支払っている高額所得者に対して県営住宅から退去するよう明渡し請求を行った実績はなく、該当する入居者に対して県営住宅を明け渡すよう粘り強く対応している。

また、高額所得者に係る事務を県の担当者が実施している経緯について確認した結果は、以下のとおりである。

#### 【県から得た回答】

県が手続きを行っている経緯は不明。平成24年度の住宅管理課の事務分掌に収入超過者、高額所得者対策に関する事務を担当する職員がいたことから、それ以前から住宅管理課が事務を行っており、そのまま見直しをすることなく事務が継続されていると考えられる。

県は、「高額所得者取扱い事務処理要綱」を定めており、上記担当者の事務処理は、概ね事務処理要綱に沿うかたちで実施されている。また、上記のとおり、高額所得者数が減少傾向にある点については、当該担当者も含めた、県の粘り強い対応の成果であり、一定の評価はできる。しかし、これは単なる結果論である。**県は、指定管理業務の一部であるはずの高額所得者に係る事務を指定管理者に代わって実施しており、その結果、各指定管理者が実施していない当該業務に対して、指定管理料を支払っていることになる。これは明らかに無駄な支出である。【指摘事項-24】**換言すれば、県は、高額所得者に係る事務を、担当職員の人件費と指定管理料という二重のコストをかけて実施していることになる。また、**県は、指定管理業務の一部を県が実施しているという異常な状態を過去から放置しており、是正するための措置を何ら講じていない。【指摘事項-25】**  
従って、**高額所得者に係る事務を県と指定管理者のいずれが実施した方が効果的で効率的かという点については、検討する必要があるが、県は、上記の状態を早急に是正すべきである。【意見-33】**

#### ② 債権調査管理報告書の提出について

県は、県営住宅退去者の滞納家賃について、収納業務を債権回収会社と弁護士に委託しており、債権回収会社とは「兵庫県営住宅退去者の滞納家賃に係る収納業務（集金代行業務）委託契約書」を、弁護士とは「兵庫県営住宅退去者の滞納家賃に係る収納業務委託（包括委任）契約書」を締結している。

両者との契約書上、**債権回収会社及び弁護士は、四半期毎に、県の指定する債権について、債権調査管理報告書を作成し、翌月の20日までに県に提出することが求められている。**債権調査管理報告書には、債務者の氏名・住所・債務金額、債務者との交渉記録、債務者の現況等が記載される。

包括外部監査において、**令和元年度の債権調査管理報告書の提出状況について確認した結果、債権回収会社からは、債権調査管理報告書が提出されていたが、弁護士からは、債権調査管理報告書が提出されていなかった。【指摘事項-26】**

従って、**県は、委託契約に基づき、債権調査管理報告書を適切に提出するよう要請すべきである。【意見-34】**

**(12) 同居承認について**

同居承認については、県条例第35条第2項で「入居者は、当該県営住宅への入居の際における同居親族以外の者を同居させようとするときは、省令第11条に定めるところにより、知事の承認を得なければならない。ただし、直系血族及び配偶者を同居させるときは、同条に定めるところにより、知事に届け出ることである。」としている。上記条項但書において「同条に定めるところにより」とあるが、これは省令第11条、すなわち、法施行規則第11条を指している。従って、同居承認については、原則として知事の承認を得る必要があるが、直系血族及び配偶者を同居させる場合には、法施行規則第11条の定めるところにより、知事へ届け出ることであるとする事ができる。

**【県条例（一部抜粋）】**

(転貸等の制限)

第35条 入居者は、当該県営住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡してはならない。

- 2 入居者は、当該県営住宅への入居の際における同居親族以外の者を同居させようとするときは、省令第11条に定めるところにより、知事の承認を得なければならない。ただし、直系血族及び配偶者を同居させるときは、同条に定めるところにより、知事に届け出ることである。

**【公営住宅法施行規則第11条】**

(法第27条第5項の規定による承認)

第11条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第27条第5項の規定による承認をしてはならない。

- 1 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第6条第1項に規定する金額を超える場合
- 2 当該入居者が法第32条第1項第1号から第5号までのいずれかに該当する場合
- 2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第27条第5項の規定による承認をすることができる。

ここで、県条例第35条第2項但書と法施行規則第11条の関係を確認した結果得た回答は、以下のとおりである。

**【県から得た回答内容】**

入居の際における同居親族以外の直系血族及び配偶者を同居させることは、公営住宅法施行規則第11条第2項の「その他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、…承認することができる」規定に該当するため、「同条に定めるところにより」知事に届け出ることである旨を規定している。

上記によると、入居の際における同居親族以外の直系血族及び配偶者を同居させることは、法施行規則第11条第2項に該当するとしている。法施行規則第11条第2項の趣旨について、「逐条解説 公営住宅法 第二次改訂版」(編集：公営住宅法令研究会 発行：株式会社ぎょうせい)では、以下のとおり説明されている。

**【法施行規則第11条第2項の趣旨】**

これは、病気の入居者を介護するために他の者が同居する必要がある場合にまで同居を禁止することは、入居者の居住の安定を図る観点から好ましくないとともに、入居者に帰責性があるとはいえないからである。また、「その他特別の事情」とは、婚姻や養子縁組が想定され、これらの場合も、その同居は民法上認められた親族関係を形成する行為であって入居者に帰責性があるとはいえない。



すなわち、入居者に帰責性があるとはいえない事情がある場合には、法施行規則第11条第1項(同居を認めることにより法令で定められた入居収入基準を上回る場合又は法定明渡事由に該当する行為をした入居者の場合)の規定に関わらず、同居を承認することができるというものである。

これまでの解釈を踏まえた場合、**県条例第35条第2項は、「入居の際における同居親族以外の直系血族及び配偶者を同居させることは、入居者に帰責性があるとはいえない事情に該当するため、法施行規則第11条第1項の規定に関わらず、知事への届け出で足りる。」と解することになる。これは、明らかに法の趣旨から逸脱した内容である。すなわち、直系血族及び配偶者の入居時期を恣意的に調整することで、本来は入居出来ない場合であったとしても、法の規制に抵触することなく、入居を可能にすることに繋がる。公営住宅制度は、自らの収入では民間住宅を賃借出来ない住宅困窮者に対して、行政が特別に生活に不可欠な住居を低廉で貸し付けるという趣旨の制度であり、法では収入要件が厳格に定められているという点を再認識すべきである。【指摘事項-27】**例えば、直系血族の代表例は入居者の父母であるが、入居の際には同居せず、恣意的に入居時期を遅らせて、父母を同居させようとする場合、仮に同居により入居収入基準を上回る場合であったとしても、県の条例上は、県への届け出のみで同居が可能ということになる。これは、県条例第7条(入居者資格)、同第12条(入居者の選考)等を形骸化させるものである。

また、**法施行規則第11条第2項が想定しているのは、入居者に帰責性があるとは言えない事情による場合であり、例えば健康な入居者が、自分の近しい親族であるという理由だけで「特別な事情」をもって制限を受けずに同居を可能とする扱いをすることは、法の趣旨に照らして問題がある。【指摘事項-28】**

なお、県は、「県営住宅同居承認手続きについて」において、承認基準を定めている。各指定管理者は、入居者から同居承認の申請を受け付けた場合には、当該承認基準に基づき、事務処理を実施している。当該承認基準では、入居の際の同居親族以外の直系血族及び配偶者を同居させる場合に知事への届け出のみで可能とする基準にはなっておらず、指定管理者の実務上も、結婚により配偶者と新たに同居する場合と、新たに子供が誕生した場合にのみ承認を不要とする取扱いとしている。従って、現状は、県条例の瑕疵を実務が治癒していると言えるが、これを看過することは出来ない。従って、**県は、同居承認を定めた県条例第35条第2項について、法の趣旨に沿った内容に早急に改正すべきである。**

**【意見-35】**

**(13) 空家補修費について**

県が各指定管理者に対して支払う空家補修費については、県が定める「兵庫県営住宅指定管理者募集要項」及び「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」において、以下のよう

**【兵庫県営住宅指定管理者募集要項（一部抜粋）】**

(略)

## 6 管理に要する経費

(略)

## (3) 指定管理料見直し項目

## ①空家補修費

空家補修費は、新規入居目標戸数を達成するために要する経費とします。新規目標戸数は、各地区年240戸です。

空家補修の対象となる新規入居戸数については、募集による入居のほか、建替えに伴う一時入居、集約に伴う入居、借上県営住宅からの住替えに伴う入居及び住宅交換による入居を含むものとします（建替えに伴う本入居を含む。）。

県が支払う空家補修費は、当該年度に概算で支払った上、年度末における新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算します。原則、目標を上回った場合は、表2に定める1戸当たりの金額を上回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料に上乗せし、目標を下回った場合は、表2に定める1戸当たりの金額を下回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料から減額します（実際の経費がこれを下回っても減額しませんし、上回っても増額しません。）。ただし、県の予算の状況や指定管理者の空家補修に係る特別な事情等を踏まえ、修繕費を増減することが不適切な場合は、年度途中で協議の上、調整することとします。

なお、新規入居による空家補修費の支払は、当該指定管理者が行う補修工事により入居した場合に限るものとします。

表2

1戸当たりの空家補修費	515千円
-------------	-------

**【兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書（一部抜粋）】**

兵庫県（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり、兵庫県営住宅及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）の管理に係る基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

(略)

(指定管理料の支払い等)

第25条 甲は、本業務実施の対価として、乙に対して指定管理料を支払う。

(略)

7 指定管理料のうち、空家補修費については、515千円に新規入居戸数を乗じた額とし、毎年度精算するものとする。ただし、乙が行う補修工事により入居した場合に限るものとする。

8 指定管理料のうち修繕費については、管理戸数に増減が生じる場合は、管理戸数に応じて修繕費を見直すものとする。

10 管理戸数は毎年度、前年10月1日時点の管理戸数を基準とする。

上記のとおり、新規目標戸数によって精算金額に増減があるものの、原則新規入居に応じて、県から指定管理者に1戸当たり515千円の空家補修費が支払われる。しかし、指定管理者の管理事務所での現地調査時に、実際の補修費金額を聴取したところ、県営住宅の老朽化に伴い、515千円以上の修繕案件が増加しており、その結果、空家補修工事が赤字になる事案が数多く発生しているとのことであった。

そこで、空家補修工事の実態を把握するため、各指定管理者に対して、令和元年度における空家補修費について、実施件数、実績金額等のアンケートを実施した。その結果は、下表のとおりである。

【令和元年度指定管理者別空家補修費一覧】

(単位：千円)

指定管理者名	事務所名	空家補修費 区分	実施件数 (件) (A)	実績金額 合計 (B)	1件当たり 金額 (C=B/A)	515千円× 実施件数 (D)	差額 (E=D-B)
(株)東急 コミュニティー	阪神北管理センター	515千円未満	121	42,978	355	62,315	19,337
		515千円以上	151	109,007	722	77,765	△31,242
		計	272	151,985	559	140,080	△11,905
	阪神南管理センター	515千円未満	187	54,872	293	96,305	41,433
		515千円以上	253	197,646	781	130,295	△67,351
		計	440	252,518	574	226,600	△25,918
計		712	404,503	568	366,680	<b>△37,823</b>	
兵庫県 住宅供給公社	神戸事務所	515千円未満	62	20,520	331	31,930	11,410
		515千円以上	208	191,605	921	107,120	△84,485
		計	270	212,125	786	139,050	△73,075
	播磨・明舞管理事務所	515千円未満	30	11,354	378	15,450	4,096
		515千円以上	64	50,625	791	32,960	△17,665
		計	94	61,978	659	48,410	△13,568
計		364	274,104	753	187,460	<b>△86,644</b>	
(株)兵庫県公社 住宅サービス	姫路事務所	515千円未満	98	33,574	343	50,470	16,896
		515千円以上	90	60,155	668	46,350	△13,805
		計	188	93,728	499	96,820	3,092
神鋼不動産 ジークレフ サービス(株)	明石管理事務所	515千円未満	60	23,294	388	30,900	7,606
		515千円以上	73	48,639	666	37,595	△11,044
		計	133	71,933	541	68,495	<b>△3,438</b>
	加古川管理事務所	515千円未満	87	40,814	469	44,805	3,991
		515千円以上	73	46,101	632	37,595	△8,506
		計	160	86,915	543	82,400	△4,515
	西区・明舞管理事務所	515千円未満	71	21,461	302	36,565	15,104
		515千円以上	61	43,161	708	31,415	△11,746
		計	132	64,622	490	67,980	3,358
	計		425	223,469	526	218,875	<b>△4,594</b>
全体	515千円未満	716	248,866	348	368,740	119,874	
	515千円以上	973	746,939	768	501,095	△245,844	
	計	1,689	995,805	590	869,835	<b>△125,970</b>	

**【指定管理者別1件当たりの空家補修費の最高金額・最低金額】**

(単位：千円)

指定管理者名	事務所名	1件当たり空家補修費	
㈱東急コミュニティー	阪神北管理センター	最高金額	1,508
		最低金額	44
	阪神南管理センター	最高金額	<b>1,550</b>
		最低金額	113
兵庫県住宅供給公社	神戸事務所	最高金額	1,502
		最低金額	89
	播磨・明舞管理事務所	最高金額	1,438
		最低金額	251
㈱兵庫県公社住宅サービス	姫路事務所	最高金額	1,216
		最低金額	30
神鋼不動産ジークレフサービス(株)	明石管理事務所	最高金額	1,392
		最低金額	136
	加古川管理事務所	最高金額	933
		最低金額	96
	西区・明舞管理事務所	最高金額	1,157
		最低金額	110

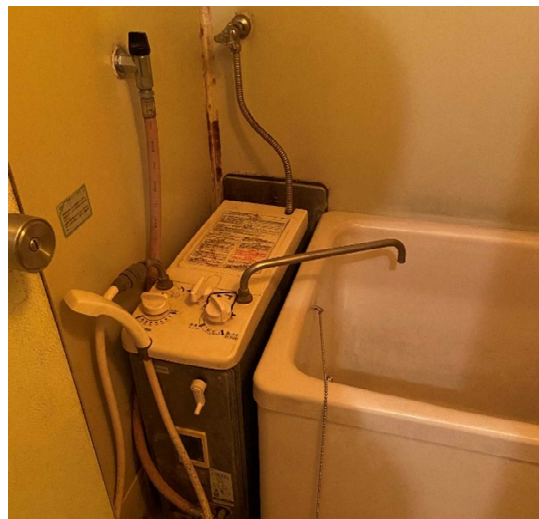
指定管理者へのアンケート結果によると、**㈱兵庫県公社住宅サービス以外の指定管理者では、実際の空家補修工事費用が県から支払われる空家補修費を上回る赤字状態であり、指定管理者全体で見た場合、約1億2千万円の赤字となっている。**また、1件当たりの空家補修費で最も高額な場合については、**全ての指定管理者で県から支払われる515千円の約2倍に相当する約1,000千円（最も高額な場合1,550千円）もの空家補修費が生じていることが分かる。**

入居者の生活様式を原因として住戸の状態が悪化した結果、空家補修費が高額となっている場合もあるが、空家補修費が高額となる原因の多くは、設備の老朽化に伴う取替費や従来の古い仕様からの改装費が高額になることによるものであった。特に、老朽化した風呂釜については旧式であるため、部品が調達できないことにより新規取替が発生し、新規の風呂釜のみで約200千円必要となり、他の補修費を考慮すると、515千円の範囲内で収めることは到底不可能であるとのことであった。

＜老朽化した台所設備＞



＜老朽化した風呂釜＞



平成18年度に指定管理者制度が導入されて以降、相当の年数が経過しており、制度導入時の1戸当たり空家補修費(515千円)の金額設定が形骸化している恐れがある。また、入居者を新規に募集する際、指定管理者にとっては、補修工事を実施した場合、明らかに赤字となることが見込まれるような老朽化した住戸については、空家補修を実施する誘因が働かず、当該住戸は募集対象から除外される可能性もある。その結果、県営住宅への入居を希望する県民にとっては、募集戸数が減少し、入居の機会を失うというデメリットが生じることになる。

この点、特に営利企業である民間の指定管理者においては、今後も空家補修工事について赤字状態が続く場合には、経済合理性の観点から、指定管理者として業務を継続することは困難と判断する可能性も考えられる。

**1件当たりの空家補修費の金額を現状よりも増額することは、県の財政状態を鑑みると困難であるとのことであるが、この点について、過去より指定管理者が苦渋を強いられていることもまた事実である。また、入居率の向上や家賃収入の増加が喫緊の課題であることから、新規に募集する住戸を広げ、入居希望者を受け入れることも必要であろう。従って、1件当たりの空家補修費の設定金額について、今一度、再考されたい。【意見-36】**

**(14) 公有財産の管理について**

各指定管理者が管理する県営住宅を視察した際、対象物件に係る公有財産台帳との突合を実施した。その結果、**既に撤去されているにも関わらず公有財産台帳に未だに計上されている資産及び既に設置されているにも関わらず公有財産台帳に計上されていない資産が発見された。**【指摘事項-29】

**公有財産台帳の更新手続は、財産管理の最も基本的な手続であることから、県は、公有財産規則第75条第2項に基づき、当該手続を適時適切に実施すべきである。**【意見-37】

なお、今後、県営住宅の集約化が進んだ場合、資産の設置及び撤去が頻繁に行われることは想像に難くない。**建替工事等が行われる県営住宅については、工事完了後の現地視察や書類引継の際に、資産の設置及び撤去状況を十分に精査した上で、公有財産台帳の更新手続を実施することも検討すべきである。**【意見-38】

**【既に撤去されているにも関わらず公有財産台帳に未だに計上されている資産】**

口座名	財産番号	建物名称	種目
小野垂井団地	0203	処理場	設備棟
小野垂井団地	0204	ポンプ室（受水槽）	設備棟
小野垂井団地	0205	プロパン棟	設備棟
姫路田寺鉄筋住宅	0102	合併処理場機械室	設備棟

**【既に設置されているにも関わらず公有財産台帳に計上されていない資産】**

口座名	資産内容
小野垂井団地	ポンプ室
小野垂井団地	ガスバルクタンク
小野垂井団地	自転車置場（4号棟）

＜ポンプ室（新設分）＞



＜ガスバルクタンク＞



**【公有財産規則（一部抜粋）】**

## 第5章 公有財産台帳

(公有財産台帳)

第75条 部局長は、公有財産の分類及び種類に従い、次に掲げる事項を記載した公有財産台帳を備え、その所管に属する公有財産の状況を明らかにしておかなければならない。

(1)～(5) (略)

2 部局長は、その所管に属する公有財産について、取得、所管換え、処分その他の理由に基づく異動（以下「異動」という。）があったときは、その都度、次に掲げる事項を公有財産台帳に登録しなければならない。

- (1) 異動の内容
- (2) 異動年月日
- (3) 異動の理由
- (4) その他必要な事項

**(15) 未収家賃の管理について**

下表は、平成27年度から令和元年度の5年間における、財務会計システム上の未収家賃額と住宅管理システム上の未収家賃額を比較した資料である。**財務会計システムと住宅管理システムの未収家賃額を過去5年間比較した結果、全ての年度で差額が発生している。【指摘事項-30】**

財務会計システムと住宅管理システムは、システム連携は図られていない。しかし、県は、県営住宅使用料等の調定及び収納の都度、調定額及び収納済額を住宅管理システムに入力するとともに、同額を財務会計システムに入力していることから、両システムの未収家賃額は一致するはずである。当該差異の内容について、県に確認した結果、不明とのことであった。

しかし、同一の事象に基づき処理している以上、両システムの未収家賃額は一致すべきであり、差異が発生している場合には、速やかに調査の上、必要な修正等を実施する必要がある。

従って、**今後は、財務会計システムと住宅管理システムの未収家賃額について毎月照合手続を実施し、差異が発生している場合には、その差異の内容や発生した原因等について調査すべきである。【意見-39】**

**【財務会計システムと住宅管理システムとの未収家賃額比較表】**

(単位：千円)

年度	歳入節	財務会計 (決算) (A)	住宅管理システム (6/7パッチ) (B)	差異金額 (A-B)
平成27年度	県営住宅使用料	585,074	642,367	△57,293
	借上県営住宅使用料	53,311	61,744	△8,433
	県営特別賃貸住宅使用料	1,464	1,889	△425
	ひょうご県民住宅使用料	6,630	10,081	△3,450
	計	646,480	716,083	△69,602
平成28年度	県営住宅使用料	529,670	530,023	△353
	借上県営住宅使用料	45,932	48,639	△2,706
	県営特別賃貸住宅使用料	866	866	—
	ひょうご県民住宅使用料	5,401	4,996	405
	計	581,871	584,526	△2,654
平成29年度	県営住宅使用料	508,614	547,181	△38,566
	借上県営住宅使用料	32,995	46,761	△13,765
	県営特別賃貸住宅使用料	579	588	△8
	ひょうご県民住宅使用料	4,307	5,116	△809
	計	546,497	599,647	△53,149
平成30年度	県営住宅使用料	452,518	498,800	△46,282
	借上県営住宅使用料	26,063	35,757	△9,694
	県営特別賃貸住宅使用料	448	457	△8
	ひょうご県民住宅使用料	2,776	3,921	△1,145
	計	481,807	538,937	△57,129
令和元年度	県営住宅使用料	409,951	447,399	△37,447
	借上県営住宅使用料	19,140	29,024	△9,883
	県営特別賃貸住宅使用料	475	494	△19
	ひょうご県民住宅使用料	468	2,190	△1,722
	計	430,035	479,109	△49,073

(注1) 財務会計システムの金額は、5月末までに金融機関等の窓口で収納された決算額である。

(注2) 住宅管理システムは、月に1度(原則7日)集計データが配信される。年度末(5月)については、月末までに指定金融機関の口座(県の口座)に入金されたものが反映されるが、7日の処理に入金データが間に合わなかったものは反映されていない。



**(16) 駐車場の管理について**

県営住宅の入居者向け駐車場と外部開放駐車場の区画数の内訳(令和2年3月末時点)、過去5年間の利用率及び外部開放区画数の推移は、下表のとおりである。利用率は、全体として下落傾向にあるが、入居者向けの駐車場の方が下落幅は大きく、その一方、外部開放駐車場は概ね90%前後で推移している。

**【県営住宅駐車場（令和2年3月末時点）】**

区分	管理区画数	利用区画数	利用率
入居者向け	25,667	15,686	61.11%
外部開放	488	438	89.75%
合計	26,155	16,124	61.65%

**【県営住宅駐車場利用率推移（過去5年間）】**

区分	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月	平成31年3月	令和2年3月
入居者向け	67.71%	66.44%	64.57%	63.23%	61.11%
外部開放	92.45%	91.35%	91.22%	92.46%	89.75%
全体	68.02%	66.77%	64.93%	63.69%	61.65%

**【外部開放区画数推移（過去5年間）】**

区分	平28年3月	平成29年3月	平成30年3月	平成31年3月	令和2年3月
外部開放	331	347	353	411	438

県は、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」において、空き区画の多い団地の駐車場については、県有財産の有効活用を図る観点から、**入居者以外の周辺住民等が利用できるよう外部開放を進める方針**を採用している。若干増加してはいるものの、残念ながら、外部開放駐車場は全体の1%強に留まる。駐車場の外部開放に際しては、団地自治会が外部開放に対して同意することが前提となっているため、団地入居者と外部駐車場利用者とのトラブルを懸念して、団地自治会が外部開放に難色を示す可能性は十分に考えられる。また、駐車場は、県営住宅に付随する付帯施設及び共同施設として、指定管理対象施設に含まれているが、指定管理者は各自治会に駐車場の管理を委託している場合が多い。各自治会は、これにより指定管理者から委託料を収受しているが、駐車場の外部開放により自治会の管理対象となる区画数が減少すると、自治会が収受する委託料も減少することになり、自治会にとっては痛手となる。更に、外部開放用の区画を設けたとしても、駐車場の出入り口が1ヶ所しかない場合、入居者の自動車と外部利用者の自動車の接触事故が発生するリスクもあり、自治会としてはそのようなトラブルは回避したいと考えるのも頷ける。

しかし、例えば、入居者の介護のため、近隣に住む親族が自動車で週に1回のみ団地を訪問する場合であっても、県営住宅の駐車場に時間貸し駐車場形式で外部開放している区画が無ければ、月額の利用料金を支払って県営住宅の駐車場の利用許可を得るか、外部の民間駐車場を利用するしか方法がなく、入居者にとってのデメリットも存在する。また、今後、県営住宅の集約化に伴い、敷地内における余剰地が発生することが見込まれるが、余剰地の活用のため、例えば介護・福祉サービスを提供する施設を誘致した場合、施設の利用者、家族、外部業者等、県営住宅への来訪者が多様化する可能性があり、それらに対応する必要も生じる。更には、高齢の入居者が増加することが見込まれる中、所謂「買い物難民」への対応のため、生鮮食品等の移動販売車を誘致することも考えられるが、当然、その場合にも外部開放駐車場が必要となる。

現在、県は、時間貸し駐車場（コインパーキング）や月極駐車場による外部開放を進めているが、パソコンやスマートフォンからインターネットを利用しオンラインで駐車場の

予約や支払ができるサービスを運営する民間事業者も出てきており、外部開放の形式については、選択肢が広がっている。従って、**県は、外部開放の必要性や入居者へのメリット等を十分に説明し、様々な方法を用いて、駐車場の外部開放をより一層推進すべきである。**【意見-40】

**(17) 請負契約について**

令和元年度においては、以下の昇降機設備工事について指名競争入札及び公募型一般競争入札（事後審査型）により入札を実施している。

**【昇降機設備工事入札状況（令和元年度）】**

（単位：千円）

No	工事名	入札方式	開札日	予定価格 (税抜)	最低制限価格 (税抜)	入札回数	入札参加者数	辞退者数	入札者	入札金額 (税抜)	備考
1	県営伊丹野間住宅第4期昇降機設備工事	指名競争入札	R1.5.16	10,310	9,268	1	2	7	A社	9,414	落札
									B社	9,440	
2	県営明石大久保南住宅昇降機設備工事	指名競争入札	R1.6.27	23,070	20,763	1	2	7	—	—	入札不調 <sup>(注1)</sup>
		公募型一般競争入札 (事後審査型)	R1.8.29	23,070	20,763	1	2	—	B社	20,800	決定
									A社	20,889	
3	県営宝塚山本住宅第3期昇降機設備工事	公募型一般競争入札 (事後審査型)	R1.10.17	12,400	11,159	1	1	—	B社	11,277	決定
									C社	—	辞退
4	県営明石舞子北第1住宅昇降機設備工事	公募型一般競争入札 (事後審査型)	R1.11.14	11,940	10,740	1	1	—	—	—	入札不調 <sup>(注2)</sup>
		公募型一般競争入札 (事後審査型)	R2.3.12	11,960	10,757	1	2	—	B社	11,250	決定
									C社	12,160	

(注1) 2回目の入札参加者が1者のため

(注2) 全者失格のため

上表の入札業者のとおり、No.2～4の昇降機設備工事に係る入札については、公募型一般競争入札を実施しているものの、各入札では入札参加者が1～2社のみ、全体でも3社しか入札には参加しておらず、かつ、いずれも結果として同一業者と契約を締結している。昇降機設備工事については、「県営伊丹野間住宅第4期昇降機設備工事」（上表のNo.1）を始めとして指名競争入札による入札を実施していたが、辞退者数が多いことから、令和元年度の途中に公募型一般競争入札に入札方式を変更している。しかし、入札方式を変更した後の状況を見る限り、入札参加者数に大きな変化は見られない。

また、各入札の落札価格は、最低制限価格に近似した価格となっている。これは、最低制限価格の基本的な算出式が公表されていることや、業者側の積算能力の向上により、入札業者が最低制限価格を精緻に推定することが可能になっている可能性がある。

上記のとおり、**昇降機設置工事については、入札参加者数が限定され、落札者も特定の事業者に偏りが見られる状況にある。従って、今後の入札状況の動向において、改善が見られないと判断される場合は、より多くの入札参加を促すため、事業者への働きかけや入札要件の見直しを検討すべきである。【意見—41】**

## 2. 県営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題について

### (1) 入居審査事務について

県は、県条例第7条第1項第4号において、入居者の資格の一つとして、「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること」と定めている。また、県条例第12条において、住宅の困窮の実情を調査し、以下のいずれかに該当する者から入居者を選考することとしている。

#### 【県条例第12条で定める住宅の困窮の実情】

- ① 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- ② 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- ③ 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- ④ 正当な理由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき理由に基づく場合を除く。）
- ⑤ 住宅がな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者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- ⑥ ①～⑤のほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者

入居者の募集、選考については、指定管理者が業務を実施している。従って、**各指定管理者が住宅困窮要件への該当の有無を確認することとなる。**各指定管理者が入居資格審査の必要書類として徴求する書類を確認した結果、各指定管理者間で大きな違いは見受けられなかった。しかし、**指定管理者は、住宅困窮要件への該当の有無を判断できる書類を入手しておらず、その結果、入居審査において、入居者が住宅困窮要件を充足しているか否かの確認手続を実施していない。【指摘事項-31】**

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供するという法の趣旨を鑑みれば、住宅困窮要件の該当の有無を確認することは、入居審査事務の中で最も重要な手続の一つである。従って、**各指定管理者は、入居審査において、入居者が住宅困窮要件を充足しているかを適切に確認すべきである。【意見-42】**

## (2) 収入申告事務について

県は、入居者が毎年度実施する収入申告のために、収入申告書の用紙を作成しており、各指定管理者は当該用紙を入居者に配布し、収入申告事務を実施している。「令和元年度収入申告書」では、裁量階層世帯の類型が①～⑦まで明記され、裁量階層世帯への該当の有無を判定する欄が設けられている。

### 【収入申告書に記載されている裁量階層世帯の類型】

- ① 新婚世帯（合計年齢が80歳未満で婚姻成立後2年以内（婚約・内縁関係含む））
- ② 子育て世帯（同居者に中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯）
- ③ 若年世帯（合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯（婚約・内縁関係含む））
- ④ 母子父子世帯（配偶者（婚約・内縁関係を含む）のない方で、かつ、同居者に扶養家族がある20歳未満の子がいる世帯）
- ⑤ 多子世帯（同居者に扶養家族である18歳未満の子が3人以上いる世帯）
- ⑥ **高齢・小学校就学前子育て世帯（名義人が満60歳以上の方、かつ、同居者のいずれもが満60歳以上の方または18歳未満の方である世帯。または、同居者に小学校就学前の子どもがいる世帯。）**
- ⑦ 名義人または同居者が一定の条件に該当（身体障害者手帳1～4級、療育手帳A・B1判定等）

上記の内、類型⑥の「高齢世帯」は、県条例第7条第1項第3号イ（ウ）「入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合」に該当する。すなわち、**県条例に定める条件に該当するためには、「入居者が満60歳以上」と「同居者のいずれもが60歳以上の者又は18歳未満の者」という2つの条件を同時に満たす必要がある。**

しかし、各指定管理者の管理事務所で現地調査時に収入申告書を確認した結果、**名義人が満60歳以上で同居者が居ない場合（＝名義人が満60歳以上で単身入居の場合）、同居者が居ないため、「同居者のいずれもが60歳以上の者又は18歳未満の者」という条件を充足せず、本来は裁量階層世帯には該当しないが、全ての指定管理者において、裁量階層世帯として判定し、収入申告事務を実施していた。県条例の規定は、60歳以上又は18歳未満の収入が期待できない同居者が存在する場合に限り、通常の入居者に係る収入要件を特別に緩和しているものと推察される。しかし、上記の取扱いは、60歳以上の単身入居者も認めており、県条例の記載と矛盾している。【指摘事項－32】**

このような取扱いを実施している理由について、各指定管理者の管理事務所で現地調査時に確認した結果、いずれの指定管理者も県の指導に従ったという説明であった。**県では、バリアフリー等の適切な設備を有している民間賃貸住宅が少ない、また、病気等の不安から家主が賃貸することを躊躇する等の実情を考慮し、法で裁量階層が制度化された平成8年度、単身を含む高齢世帯を対象に県条例で裁量階層を規定し、実務においても単身高齢者を裁量階層世帯の対象としてきたとのことである。このように、県は単身高齢者を裁量階層に含める意図で県条例を定めたとしているが、条文の記載ではそれを読み取ることが出来ない。【指摘事項－33】**なお、上記と類似した条件である県条例第7条第1項第3号イ（オ）「配偶者のない者であり、かつ、同居者に扶養親族である20歳未満である場合」（類型④）については、「配偶者のない者」と「同居者に扶養親族である20歳未満である」という2つの条件を同時に満たす場合のみ裁量階層世帯として取り扱っている。名義人に配偶者がおらず、同居者がいない場合、すなわち、前段の条件のみ充足する場合には、裁量階層世帯としては当然取り扱っておらず、県条例の解釈について均衡を逸している。

また、**条文の記載からは、単身高齢者は裁量階層に含まれると解釈出来ず、収入超過者として判定されるべき入居者となる。こうした入居者が裁量階層世帯として判定され、令和2年度の家賃が本来よりも低く算定されている例も見受けられた。【指摘事項－34】**

従って、**各指定管理者は、裁量階層世帯の判定も含め、収入申告事務を適切に実施すべきである。【意見－43】**

なお、60歳以上の単身入居者の中には、従来、裁量階層世帯として判定されていたものの、県条例を文字通り適用した場合には収入超過者として判定され、その結果、家賃がこれまでよりも高く算定される者が生じることも予想される。本人に帰責性のない理由により家賃が高くなることは、入居者が不合理と感じる可能性が高く、一定の配慮は必要であろう。**県は、これまでの経緯等を踏まえ、60歳以上の単身入居者を裁量階層世帯として取り扱う必要性が高いと判断しているのであれば、県条例の改正を検討すべきである。**

#### 【意見—44】

#### 【県条例（一部抜粋）】

（入居者の資格）

第7条 普通県営住宅に入居することができる者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

（略）

（3）その者の収入が入居の申込みをした日においてアからエまでに掲げる場合に応じ、それぞれアからエまでに掲げる金額を超えないこと

ア （略）

イ 入居者が（ア）から（カ）までのいずれかに該当する場合 214,000円

（ア）入居者又は同居者に障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるものがある場合

（イ）入居者又は同居者に前号ウからオまで又はキからサまでのいずれかに該当する者がある場合

**（ウ）入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合**

（収入超過の認定等）

第38条 知事は、県営住宅（特別賃貸県営住宅を除く。以下次条及び第56条において同じ。）の入居者が当該県営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、次に掲げる収入の基準の額を超える収入があると認定したときは、当該入居者に対して、その旨を通知するものとする。

（1）普通県営住宅については、第7条第1項第3号に規定する金額

参考までに、県は名義人が満60歳以上で単身入居の場合に裁量階層世帯として取り扱っているが、平成20年に発行された「逐条解説 公営住宅法」（発行：株式会社ぎょうせい）では、法施行令に裁量階層として当時規定されていた「入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合」の解釈として、高齢単身が含まれる旨の解説が記載されている。県の取扱いはこれに準じたものではないかと推察される。

なお、現在は法が改正され、裁量階層の対象範囲については、事業主体が入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合を条例で定めることとされており、あわせて法施行令における上述の記載も削除された。

#### 【「逐条解説 公営住宅法」（平成20年発行）の抜粋】

裁量階層は、「入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合」として、施行令第6条第4項に次の3つの場合が規定されている。

（略）

② 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合（施行令第6条第4項第2号）

**裁量階層として認められる高齢者世帯は、高齢者のみから成る場合（高齢夫婦、高齢単身等）又は高齢者と18歳未満の者から成る場合のみであり、いわゆる若年世帯と高齢者が同居しているような場合は、民間賃貸住宅への入居が困難とは考えられないことから対象となっていない。**

**【法施行令（平成20年当時）（一部抜粋）】**

（入居者資格）

第6条 法第23条に規定する政令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。

（略）

4 法第23条第2号イに規定する政令で定める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

（略）

二 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合。

（略）

**(3) 共同施設の管理について**

各指定管理者は、県との間において、以下の「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」を締結し、その業務範囲に基づいて業務を行っている。

**【兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書（一部抜粋）】**

兵庫県（以下「甲」という。）と××（以下「乙」という。）とは、次のとおり、兵庫県営住宅××地区及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）の管理に係る基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（略）

（本業務の範囲）

第5条 本業務の範囲は、次のとおりとする。

- （1）県営住宅の入居者に係る業務
- （2）県営住宅等の収納に係る業務
- （3）県営住宅等の一般管理に係る業務**
- （4）県営住宅等の維持、保守に係る業務
- （5）前各号に掲げるもののほか、甲が指示する業務

（略）

別紙2

（2）共同施設

**上記県営住宅に付随する付帯施設及び共同施設（児童遊園、集会所、広場、駐車場、駐輪場、緑地、通路等）**

基本協定書上、指定管理者の業務範囲には、県営住宅等（県営住宅及び共同施設）の一般管理に係る業務が含まれており、住宅に限らず付帯施設や共同施設の管理も業務として明記されている。

**共同施設の管理のうち、駐車場については、その管理運営に必要な業務を当該団地の入居者で組織する自治会に委託し、契約を締結している。その一方、集会所や駐輪場といった共同施設については、要綱等に基づき、自治会が運営を行う形式である。基本協定書上は、集会所や駐輪場も指定管理者による業務の対象となっているため、各指定管理者は、自治会による運営に対し、必要に応じて一定の支援が求められる。【意見-45】**



**(4) 集会所の管理について****① 目的外使用について**

上記のとおり、各指定管理者の管理対象となる施設は、基本協定書に定められており、県営住宅の他、県営住宅に付随する付帯施設及び共同施設（児童遊園、集会所、広場、駐車場、緑地、通路等）も対象となる。指定管理業務の範囲の一つとして、「県営住宅等の一般管理に係る業務」があるが、その対象施設は、県営住宅のみならず、上記の付帯施設及び共同施設も含まれる。

そこで、各指定管理者の管理事務所で現地調査時に、各指定管理者が集会所の使用状況を把握しているかを確認した結果、**全ての指定管理者において、自治会の活動であることを理由に、各集会所の使用状況を十分には把握できていなかった。【指摘事項-35】**なお、県に対しても、集会所の使用状況を把握しているか否かを確認したが、同じ回答であった。

集会所が適切に使用されているかを確認するためには、本来は、集会所の使用簿等を調査する必要があるが、上記のとおり、全ての指定管理者において、集会所の使用状況を把握していないことから、代替的な手続を実施した。

具体的には、兵庫県営住宅集会所使用要綱第2条第5号イにおいて、**集会所の営利目的の使用は認められていない（団地自治会が認めた場合は除く）**ことから、営利を目的とする使用（目的外使用）の有無を確認するため、インターネットで検索を実施した。その際、「兵庫県営住宅 ○○」（「○○」には民間学習教室の名称等を入力）を検索用語とした。その結果、3か所の県営住宅集会所（新多聞鉄筋住宅集会所、楠丘高層住宅集会所、加古川平岡鉄筋住宅集会所）で、民間学習教室が開催されていることが判明した。そこで、当該3か所の集会所に関して、集会所規則、民間学習教室との契約書等を確認した結果、2か所の集会所（新多聞鉄筋住宅集会所、加古川平岡鉄筋住宅集会所）については、民間学習教室との契約書等が確認され、自治会が営利目的の使用を許諾していた。しかし、**楠丘高層住宅集会所については、民間学習教室との契約書はなく、また、当該集会所の利用規程において、営利目的の利用は認めないとされていた。生徒から徴収する対価が実費相当程度であれば営利目的とは言えない可能性もあるが、当該民間学習教室は、入会金や月謝の額が決まっており、実費相当額とは言い難く、また、運営母体が民間の株式会社である以上、営利目的と言わざるを得ず、兵庫県営住宅集会所使用要綱に違反しており、是正が必要である。【指摘事項-36】**なお、県営住宅の現地視察の際、民間学習教室の案内が掲げられている集会所（明石林崎第2鉄筋集会所）が確認されたため、上記と同様、利用規約等を確認した結果、民間学習教室からの利用申込書等が確認され、自治会が営利目的の使用を許諾していた。

従って、**各指定管理者は、兵庫県営住宅集会所使用要綱や各集会所の利用規程に従い、集会所が適切に使用されているかどうかを確認すべきである。【意見-46】**

**【県営神戸楠丘高層住宅集会所利用規程（一部抜粋）】**

（利用の制限）

第6条 集会所では、次のような利用は認めないものとする。

**(1) 営利目的の利用**

- (2) 宗教活動又は政治活動のための活動
- (3) 公益を害し、又は風俗を乱す恐れのある利用
- (4) 建物又は附属物を毀損するおそれのある利用
  - 2 利用責任者が、生年月日の記載を拒否する場合も、利用を認めないものとする。
  - 3 前条の承認を得た場合でも、急な葬儀の申し出の場合は、葬儀を優先し、利用の承認の取り消しを行うことがある。

**<明石林崎第2鉄筋集会所>**

(注) 上記の写真では、民間学習教室の看板が掲げられている箇所を加工している。

**② コミュニティー活性化について**

各指定管理者の管理事務所の現地調査の際、県営住宅の現地視察を実施したが、その際、集会所や児童遊園などのコミュニティーの核となる施設についてもあわせて視察を実施した。上記のように、民間学習教室に利用されている集会所や、入居者等の文化活動や各種行事に使用されていることを窺わせる集会所も見受けられたが、**使用頻度がかなり少ないと思われる集会所の割合が多かった**。また、**児童遊園**については、コロナ禍の状況であることや視察の時間帯が影響している可能性もあるが、**利用者は一人も確認することは出来ず**、また、**遊具等の老朽化**は非常に進行していた。「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の中で指摘されている**コミュニティーの活力が衰退している一端を見た印象**である。

各指定管理者は、指定管理者への応募時に、自治会支援やコミュニティー醸成・強化につながる団地活性化事業に関する事業計画を提出しており、それに沿った活動を実施していると考えられるが、上記のように、集会所の利用状況を把握していないなど、各県営住宅の自治会との連携が十分に図られていない可能性もある。**各指定管理者には、県営住宅の自治会との連携を強化し、自治会活動への支援も含め、県営住宅のコミュニティーの活性化に向けた取組をより一層実施されることを期待する。【意見-47】**

**(5) 同居承認手続の遅れについて**

県営住宅における同居承認手続については、同居承認を申請しようとする入居者が承認を得たい日の10日前までに申請書類を各指定管理者に提出することとなっている。

ここで、県条例第35条第2項及び「県営住宅管理に関する要綱・要領・基準集」において、具体的な承認手続を以下のように規定している。

**【県条例（一部抜粋）】**

(転貸等の制限)

第35条 入居者は、当該県営住宅を他の者に貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡してはならない。

2 入居者は、当該県営住宅への入居の際における同居親族以外の者を同居させようとするときは、省令第11条に定めるところにより、知事の承認を得なければならない。ただし、直系血族及び配偶者を同居させるときは、同条に定めるところにより、知事に届け出ることですり。

**【県営住宅管理に関する要綱・要領・基準集（一部抜粋）】**

○県営住宅同居承認手続きについて

県営住宅における同居承認手続きについては、兵庫県住宅設置及び管理に関する条例（以下、「条例」という。）第35条第2項には、次のとおり定める。

承認手続き

1 県営住宅への同居承認を申請しようとする者は、県営住宅同居承認申請書に次の書類を添付して、**承認を得たい日の10日前までに**、指定管理者を経由して事務所長へ提出しなければならない。

- (1) 同居しようとする者の住民票謄本
  - (2) 名義人との関係を証明する書類又は同居の事由を証明する書類
  - (3) 同居しようとする者の所得証明書又は無収入を証明する書類
  - (4) 第1第1項第4号による場合は該当者に介護が必要であるとの医師等の診断書等
  - (5) 第1第1項第5号による場合は同居についての申出書
- (略)

しかし、入居者から提出された申請書類を閲覧したところ、殆どの入居者は、承認を得たい日の10日前までに申請書類を各指定管理者に提出しておらず、同居後に申請書類を提出していた。

この点、各指定管理者からは、入居者が、同居後数ヵ月経過した後、住所変更した住民票を各指定管理者に送付した際に、同居承認手続漏れが判明するケースが多いと聴取している。この場合、同居者は入居者の扶養親族に入るケースが多く、家賃を再計算した結果、家賃が減額される、すなわち、入居者にメリットが生じる可能性もあるが、現状では、遡って算定し直すことまでは行われていない。

一方、入居者に配布する「**県営住宅住まいのしおり**」には、同居承認申請書の提出が必要となる旨は記載されているものの、**承認を得たい日の10日前までに提出が必要な旨は記載されていない。**

また、同居承認手続が遅れた理由を記載した申立書を閲覧したところ、**事前に提出する必要があることを知らなかった入居者も一定程度存在した。**

**【県営住宅住まいのしおり（一分抜粋）】****●同居承認申請書**

入居者が、出生・結婚・養子縁組以外の理由によって、入居当時から同居家族（入居時に提出いただいた入居者名簿に記載の家族）以外の人を同居させようとする場合には、「**同居承認申請書**」により同居承認申請を行っていただかなければなりません。

また、当初から県営住宅に入居されていた方でも、一旦退去され、何らかの理由により再び同じ住宅に入居しようとする場合には同居承認が必要です。

この同居承認は、例えば、入居者が同居しようとする者を扶養親族として引き取って同居する場合

などで、過密居住にならない程度で認められます。

なお、家賃を滞納している場合や同居によりその世帯の収入が入居収入基準を上回るなどの場合には、同居は認められません。申請の前に必ず管理事務所に相談してください。また、同居する理由がなくなったときは、速やかに退去していただきます。

☆ご注意☆

無断同居者には、原則として退去いただくとともに、本来の入居者にも不利益な取扱いがなされる場合があります。

**以上のように、同居承認申請書類を事前に提出する必要があることを知らない入居者も存在しており、又、書類の提出が遅れることにより入居者にデメリットが生じる可能性もあることから、「県営住宅住まいのしおり」に承認を得たい日の10日前までに申請書類を提出することが必要である旨を明記した上で、入居者に再度、周知徹底を図ることが望ましい。【意見-48】**

**(6) 兵庫県営住宅管理システムについて**

県は、平成24年に住宅管理システムについて、新しいシステムを導入し、運営を行っている。

**承継承認の手続の際、名義人が変更されるため、所得や連帯保証人情報の再確認が必要となるが、申請書類とともに保管されている住宅管理システムからの出力証憑を閲覧したところ、登録されている連帯保証人の生年月日及び性別がシステム変更時のままとなっているケース（生年月日：M1.12.31（151歳）及び性別（男））が散見された。【指摘事項-37】**

**【住宅管理システムからの出力証憑情報（抜粋）】**

<連帯保証人情報>

(例1)

連帯保証人氏名	続柄	生年月日	性別	連帯保証期間
●● ●● (男性)	弟	M1.12.31(151歳)	男	H10.4.24～

(例2)

連帯保証人氏名	続柄	生年月日	性別	連帯保証期間
●● ●● (女性)	母	M1.12.31(151歳)	男	H5.9.1～

各指定管理者の担当者に聴取したところ、承継承認の手続実施時に、入居者に対して正しい連帯保証人の情報を申請するよう依頼しているが、入居者から申し出が無くそのまま放置している場合や、承継承認時の連帯保証人の確認が実施できていない場合があるとのことであった。

**連帯保証人に係る情報が正しくない場合、不測の事態が発生した際、県及び指定管理者が適時、適切な対応を実施することが出来なくなる可能性もある。従って、登録されている連帯保証人に係る生年月日及び性別等の情報を再確認し、正確な情報を登録する必要がある。【意見-49】**

**(7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて**

「第2章V. 県営住宅管理事務13. 退去」で記載のとおり、退去時の原状回復義務に関して、退去時には少なくとも畳の表替え・ふすまの張り替え（以下、「畳の表替え等」という。）は、入居期間の長短に関わらず、原則として入居者が行うこととなっている。

**【県営住宅住まいのしおり（一部抜粋）】（再掲）**

## 7 退去にあたって

## ▶原状回復義務

県営住宅は、あなたにお貸ししているものです。退去の際には、次に入居する人の立場に立って、入居された時の状態に修繕・回復してください。畳の表替え・ふすまの張り替えは、入居期間の長短にかかわらず必ず行っていただきます。県が設置したカーテンレール及び網戸についても入居時と同等の機能が維持されているよう修繕等をしてください。

また、カーペットについては、汚れや傷み具合により張り替えを行っていただきます。

なお、個人で設置した風呂設備（浴槽・風呂釜）については、そのまま残すことが認められます。詳しくは管理事務所にご相談ください。

県営住宅の現地視察時に、空き住戸内を確認したところ、退去した入居者の畳の表替え等の後であったが、日焼けによる畳の変色や湿気によるカビの付着、台風等で換気扇が壊れた後に鳥が侵入したことによる鳥糞の付着等がある住戸が発見された。このような場合、新しい入居者が入居する際には、再度、畳の表替え等を実施せざるを得ないとのことであった。

**<カビの付着による劣化>****<期間経過による劣化>**

入居者が畳の表替え等に係る費用を負担することについては、特段の異論はない。しかし、退去後から募集、再入居までに相当程度期間を要する場合もあり、退去時に入居者自身が畳の表替え等を行ったとしても、上記の例のような劣化が発生し、その負担が無駄になる可能性も否定できない。

## &lt;畳未設置による保管例①&gt;



## &lt;畳未設置による保管例②&gt;



退去時に入居者から畳の表替え等に係る費用相当額を徴収、又は、敷金から費用相当額を控除した上で返還し空家補修時に充当する方法や、入居者の中には自身で畳の表替え等を希望する場合もあるため、その場合には畳を設置せずに日焼けや湿気対策を施した上で保管する等の方法が考えられ、退去する入居者の負担が無駄にならないよう、畳の表替え等の実施方法について再度検討することが望まれる。【意見-50】