

令和 2 年度  
包括外部監査結果報告書  
【概要版】

<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          | 1 |
| II. 選定した特定の事件（テーマ）  | 1 |
| III. 事件を選定した理由      | 1 |
| IV. 監査の対象期間         | 2 |
| V. 監査の着眼点及び実施した手続   | 2 |
| 1. 監査の着眼点           | 2 |
| 2. 実施した手続           | 3 |
| VI. 監査対象の選定方法、監査の概要 | 3 |
| VII. 監査の実施期間及び補助者   | 6 |
| 1. 監査の実施期間          | 6 |
| 2. 補助者              | 6 |
| VIII. 利害関係          | 6 |

## 第2章 県営住宅事業の概要

|                      |    |
|----------------------|----|
| I. 公営住宅制度の概要         | 7  |
| II. 県営住宅事業の概要        | 7  |
| 1. 県の概況              | 7  |
| 2. 県営住宅の概況           | 9  |
| 3. ひょうご県営住宅整備・管理計画   | 10 |
| 4. 兵庫県営住宅長寿命化計画      | 12 |
| III. 県営住宅事業を所管する組織概要 | 14 |
| IV. 県営住宅の指定管理者       | 14 |
| 1. 指定管理者導入状況         | 14 |
| 2. 指定管理料             | 17 |
| V. 県営住宅管理事務          | 18 |

### 第3章 包括外部監査の指摘事項及び意見

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| I. 総評 .....                          | 19 |
| 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..... | 19 |
| 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.....   | 33 |
| II. 監査項目別の指摘事項及び意見の数 .....           | 39 |
| III. 指摘事項及び意見一覧表 .....               | 41 |

# 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、**上記**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<br>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<br>神戸事務所        | 神戸市長田区二葉町5-1-32<br>新長田合同庁舎7階     | 神戸(西区・明舞地区を除く)・<br>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<br>播磨・明舞管理事務所   | 明石市松が丘2-3-7<br>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<br>姫路事務所   | 姫路市東延末2-154-2<br>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<br>阪神南管理センター | 西宮市六湛寺町14-5<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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年〇月〇日から令和3年〇月〇日まで

### 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) 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(概要版)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。

(注2) 本報告書(概要版)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3) 本報告書(概要版)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4) 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。

(注5) これは報告書の概要版であり、詳細な内容については報告書を参照のこと。

## 第2章 県営住宅事業の概要

### I. 公営住宅制度の概要

本項については、報告書を参照のこと。

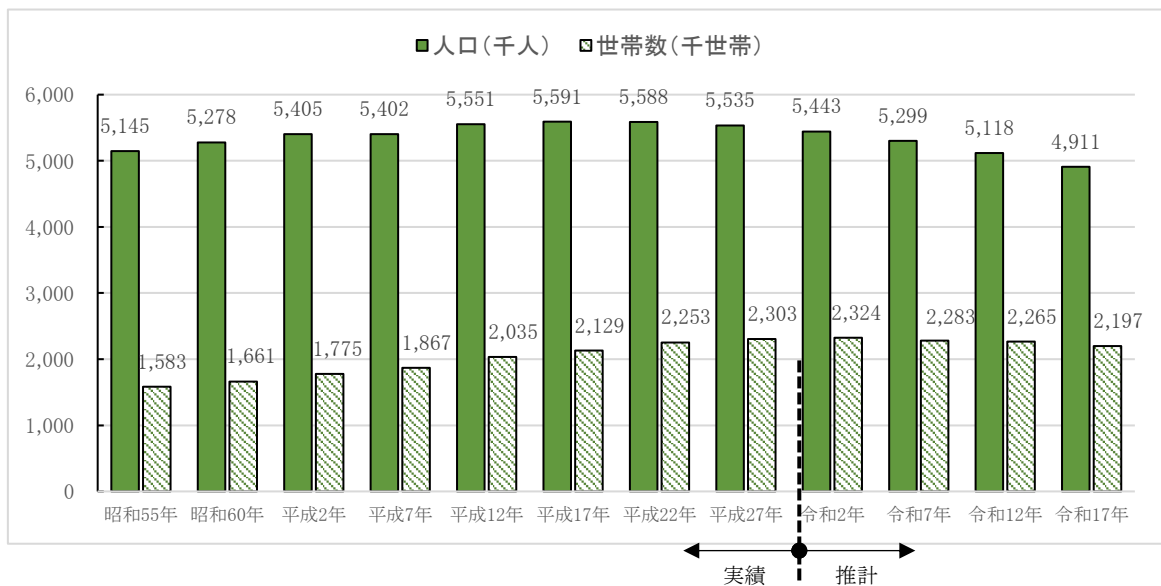
### II. 県営住宅事業の概要

#### 1. 県の概況

##### (1) 人口・世帯数の推移

県の人口の推移は下表のとおりであるが、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。

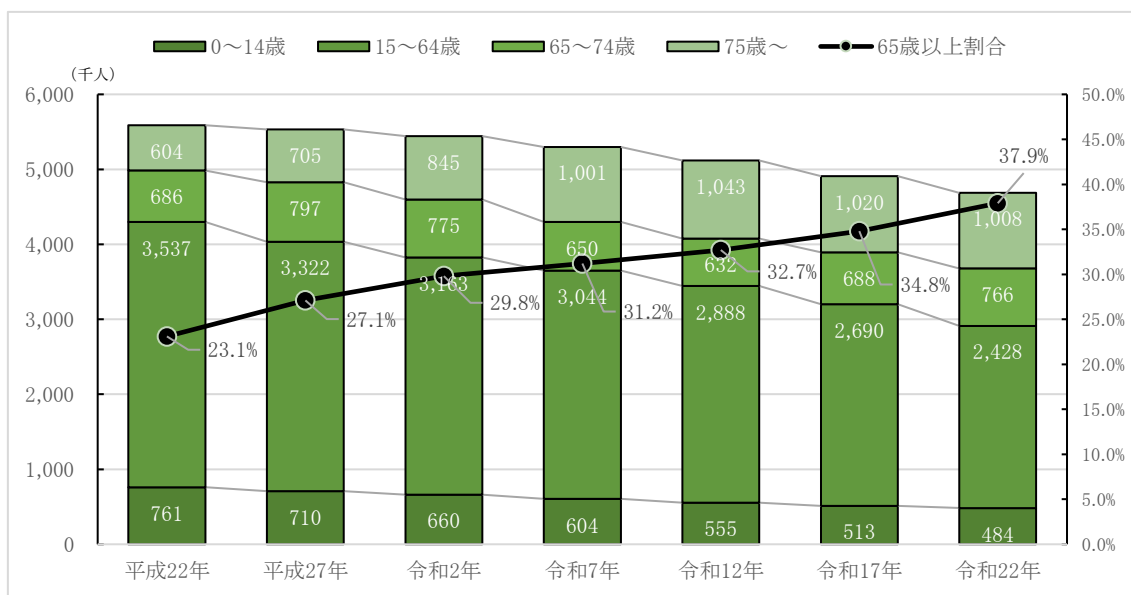
【県の人口・世帯数の推移】



## (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。

【県の年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移】



## 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。

### (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。

【公営住宅の割合（主な都道府県・近畿）】

【都道府県営住宅の割合（主な都道府県・近畿）】

|            | 総住宅戸数<br>(A)     | 公営住宅<br>戸数<br>(B) | 公営住宅戸<br>数の割合<br>(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%                   |

|            | 総住宅戸数<br>(A)     | 都道府県営<br>住宅戸数<br>(B) | 都道府県営<br>割合<br>(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%                 |

### (3) 県営住宅の状況

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。

#### 【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<br>(政令月収)  | 管理<br>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<br>(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) 487,000円以下 | 80       |
|         | ひょうご県民住宅<br>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。                     |   | 93       |
|         | 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。            |   | 218      |
| 合計      |                  |   |   | 391      |
| 総合計     |                  |   |   | 49,950   |

### 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。

# 【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

### (1) 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

### (2) 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

### (3) 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

### (4) 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

### (5) 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

### (6) 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答倍率の偏在や、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

### II-1 公営住宅および県営住宅の役割

- #### 1 公営住宅の役割
- (1) 低廉で良質な住宅の提供
    - 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
  - (2) 地域のまちづくりへの対応

### 2 県営住宅の役割

- 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性な需要への対応
- 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

### 市町営住宅の役割

- ・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

### II-2 県営住宅整備・管理の目指すべき方向

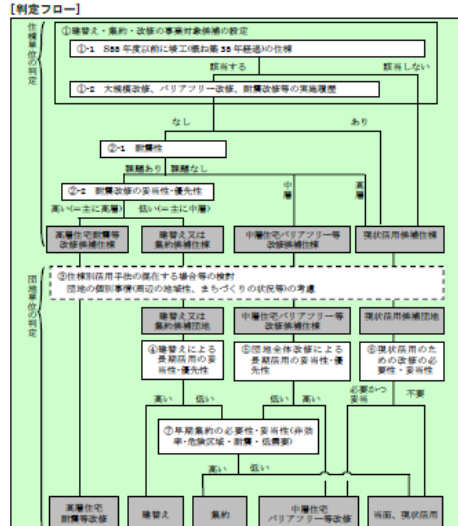
- ①誰もが安全で安心して暮らせる住まいの提供
- ②地球環境・エネルギー問題への配慮
- ③次世代につなぐストックの有効活用・長寿命化
- ④福祉施策や地域のまちづくりとの連携
- ⑤地域創生への対応

## III 事業展開の考え方

- ### 1 スtock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Stock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
- ### 2 Stock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

- (1) 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合わせ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
- (2) 地球環境・エネルギー問題への配慮
  - ①LED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
- (3) 次世代につなぐ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
    - ・効率的な非現地建替えの検討
  - ③適切につなぐ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の設置対象市町（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快適につなぐための懸賞啓発
    - ・入居者のマナー向上や防災対策の普及啓発
- (4) 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多様な住宅困難者への支援
    - ・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災害復興県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（高齢者身元の安否確認（月2回→災害復興県営住宅は月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
- (5) 地域創生への対応
  - ①県営住宅における三世帯優先入居の推進（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。

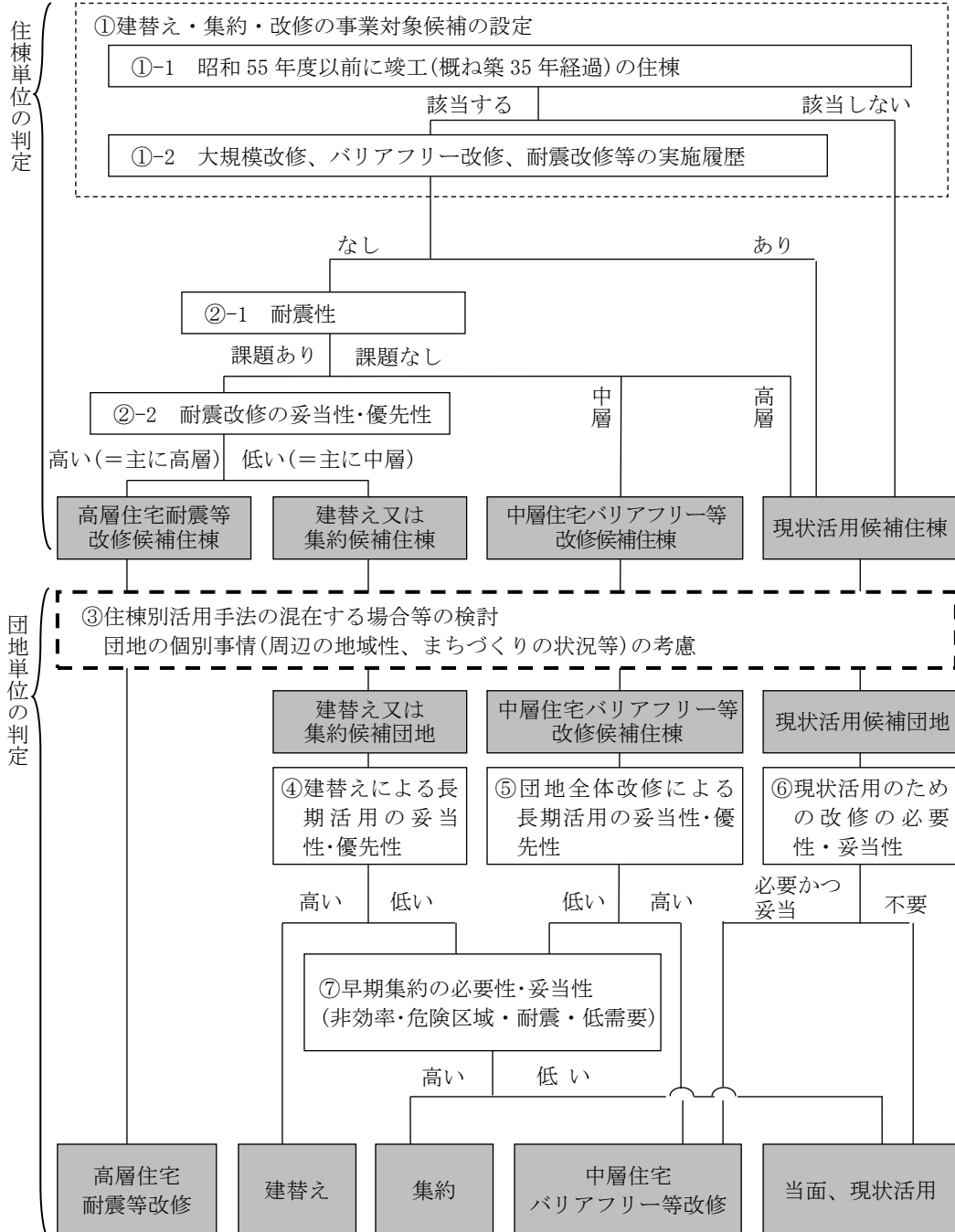
一方、建替等の事業実施時期が近いストックについては原則として大規模な修繕は行わず、日常の点検等の実施により修繕を必要最小限に抑えるなど、効率的な維持管理に努める。

##### (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     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>   |
|      | 中層住宅バリアフリー等改修 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>  |
| 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          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>  |
| 現状活用 |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用する。</li> </ul>   |

(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。

### (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って検討した結果、以下のとおり、検討対象団地 166 団地の内、建替候補団地は 17 団地、改修候補団地は 4 団地、集約候補団地は 48 団地、現状活用団地は 13 団地と判定している。

## III. 県営住宅事業を所管する組織概要

本項については、報告書を参照のこと。

## IV. 県営住宅の指定管理者

### 1. 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<br>17年 | 平成<br>18年 | 平成<br>19年 | 平成<br>20年  | 平成<br>21年 | 平成<br>22年  | 平成<br>23年 | 平成<br>24年  | 平成<br>25年 | 平成<br>26年  | 平成<br>27年 | 平成<br>28年  | 平成<br>29年 | 平成<br>30年  | 令和<br>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 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     | 公社       | 平成30年4月1日～<br>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 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     | 公社       | 平成30年4月1日～<br>令和3年3月31日 |
| 西脇市、三木市、小野市、加東市、<br>加西市、多可町      |            | ← 公社 →    |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     | 公社       | 平成30年4月1日～<br>令和3年3月31日 |
| 相生市、たつの市、赤穂市、太子<br>町、上郡町、佐用町、宍粟市 |            | ← 公社 →    |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     | 公社       | 平成30年4月1日～<br>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 →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← 東急 →     |           | ← 東急 →     |           | ← ジークレフ →  | 東急       | 平成31年4月1日～<br>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 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 東急 →     | 東急       | 平成30年4月1日～<br>令和5年3月31日 |
| 阪神北(伊丹市、宝塚市、川西市、<br>三田市、猪名川町)    |            | ← 公社 →    |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← 東急 →     |           | ← 東急 →     |           | ← 東急 →     | 東急       | 平成31年4月1日～<br>令和6年3月31日 |
| 東播磨<br>旧 A(明石市、稲美町、播<br>磨町)      |            | ← 公社 →    |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |          | 平成29年4月1日～<br>令和4年3月31日 |
| 旧 B(加古川市、高砂市)                    |            | ← 公社 →    |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |           | ← ジークレフ →  |          |                         |
| 中播磨(姫路市、神河町、市川町、<br>福崎町)         |            | ← 公社 →    |           | ← 公社サービス → |           | ← 公社サービス → |           | ← 公社サービス → |           | ← 公社サービス → |           | ← 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～<br>令和6年3月31日 |
| 上記のうち借上住宅<br>(平成30年度より阪神南を除く)    |            | ← 公社 →    |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     |           | ← 公社 →     | 公社       | 平成30年4月1日～<br>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

## 2. 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

本項については、報告書を参照のこと。

## 第3章 包括外部監査の指摘事項及び意見

### 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、県営住宅に係る人口や世帯数、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。

#### (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

①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、下表のとおり、**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、**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。

**【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～<br>令和2年3月31日 | 事業費<br>(委託対象金額) | 1,212,437<br>(1,212,437) | 1,210,308<br>(1,210,308) | 1,100,296      |
| 令和元年度  | 平成31年4月1日～<br>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<br>(A) | 公社の外部業者への再委託金額<br>(B) | 再委託率<br>(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



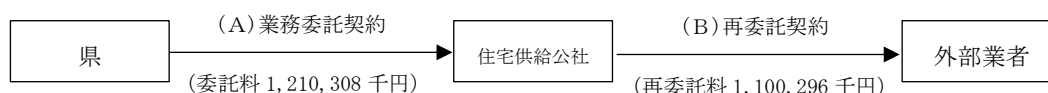
【平成 30 年度再委託状況一覧】

| 事業名                         | 契約額<br>(千円) | 請負業者名 |
|-----------------------------|-------------|-------|
| <b>工事名</b>                  |             |       |
| 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②NTT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

## 【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<br>(①) | 再委託取引金額<br>(②) | 割合<br>(②/①) | 決算書計上額<br>(①) | 再委託取引金額<br>(②) | 割合<br>(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<br>(①) | 再委託取引金額<br>(②) | 割合<br>(②/①) | 決算書計上額<br>(①) | 再委託取引金額<br>(②) | 割合<br>(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。

②**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。**

③**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、下表のとおり、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。

### 【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「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）

## （2）県営住宅を大量に抱え続けることについての課題について

①「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

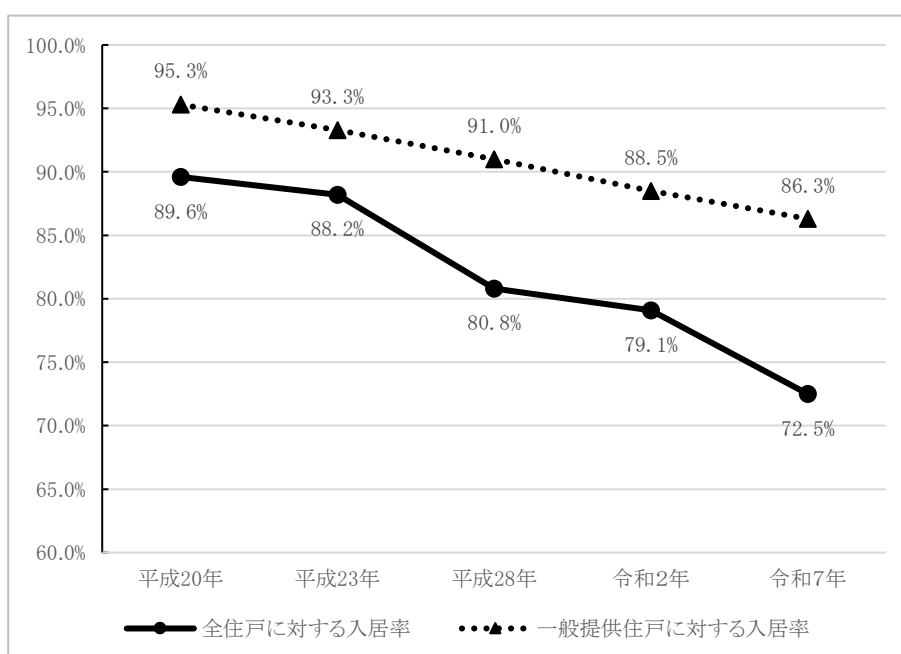
したきめ細やかで具体的な方策を織り込み、積極的に取り組むことを期待している。加えて、民間の空き家・空き室を活用する「新たな住宅セーフティネット制度」の普及促進を図り、**管理戸数の削減を図る必要**があるであろう。

#### 【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% | <b>72.5%</b> |

#### 【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% | <b>86.3%</b> |



②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う観点からは、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。

### 【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  |
|-----|--------------------------------------|----------------------------|----------|--|--|--|
| 1   | 山の街鉄筋テラス<br>神戸市北区緑町3-1-83            | 市街化区域<br>第1種低層住専<br>第1種高度  | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 7,283.1<br>価格(千円) 335,022<br>用途廃止日 R1.12.1     | ①・③                                    | 建物現存、公募売却予定  |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 4,200.68<br>価格(千円) 141,218<br>用途廃止日 R1.12.1    |  |  |
| 2   | 板宿鉄筋テラス<br>神戸市須磨区禅昌寺町1-20            | 市街化区域<br>第1種中高層住専<br>第3種高度 | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,847.93<br>価格(千円) 296,719<br>用途廃止日 R1.6.30    | ①・②・③                                  | 建物現存、公募売却予定  |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 2,174.2<br>価格(千円) 66,350<br>用途廃止日 R1.6.30      |  |  |
| 3   | 長田天神鉄筋住宅3号棟<br>神戸市長田区長田天神町6-5        | 市街化区域<br>第1種中高層住専<br>第4種高度 | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 1,295.35<br>価格(千円) 119,042<br>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   |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 1,642.2<br>価格(千円) 64,610<br>用途廃止日 H31.2.28     |  |  |
| 4   | 押部谷鉄筋住宅8~11号棟<br>神戸市西区押部谷町福住字西山579-1 | 市街化区域<br>第1種中高層住専          | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 21,888.28<br>価格(千円) 704,802<br>用途廃止日 H30.10.31 | ②・③                                    | 建物現存、今後方針は検討中  |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 5,866.64<br>価格(千円) 226,036<br>用途廃止日 H30.10.31  |  |  |
| 5   | 上坂部鉄筋住宅<br>尼崎市上坂部1-3-27              | 市街化区域<br>第1種住居<br>第3種高度    | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 2,899.15<br>価格(千円) 381,238<br>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   |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,197.2<br>価格(千円) 207,620<br>用途廃止日 R1.10.1     |  |  |
| 6   | 東町鉄筋住宅<br>西宮市東町1-8                   | 市街化区域<br>準工業               | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,411.15<br>価格(千円) 612,642<br>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 |
|     |                                      |                            | 建物       | 面積(m <sup>2</sup> ) 5,073.8<br>価格(千円) 283,325<br>用途廃止日 —           |  |  |
| 7   | 明石舞子鉄筋住宅<br>明石市松が丘1-1                | 市街化区域<br>第1種中高層住専<br>第3種高度 | 土地       | 面積(m <sup>2</sup> ) 5,439.28<br>価格(千円) 485,727<br>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 | 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                                      |
|     |                                      |                            | 建        | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,281.75                                       |  |  |

| 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   |
|-----|------------------|----------------------------|---|--|---|---|
|     |                  |                            | 物   | 価格(千円) 115,772<br>用途廃止日 H29.7.28                                 | 剩地を活用する方針となった。  |   |
| 8   | 加古川西鉄筋住宅6号棟      | 市街化区域<br>第1種中高層住専<br>第3種高度 | 土地  | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,019.43<br>価格(千円) 179,052<br>用途廃止日 —        | 中層バリアフリー工<br>事を実施する団地内<br>で、当該工事を実施し<br>ない住棟について除<br>却対象となった。 | 同じ団地内のバリアフリー工事<br>実施住棟への移転待ちのため、<br>用途廃止未了。今後方針は検討<br>中 |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) 2,475.9<br>価格(千円) 82,078<br>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<br>第1種住居<br>第4種高度    | 土地  | 面積(m <sup>2</sup> ) 5,019.69<br>価格(千円) 304,193<br>用途廃止日 R1.10.1  | ③   | 建物現存、今後解体予定。今後<br>方針は検討中                                |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) 3,560.19<br>価格(千円) 135,200<br>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<br>価格(千円) 30,521<br>用途廃止日 R2.3.1    | ①・③   | 建物現存、今後方針は検討中   |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) 597.68<br>価格(千円) 11,409<br>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<br>価格(千円) 177,298<br>用途廃止日 H24.10.1 | ②   | 解体済、先着順売却中  |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) —<br>価格(千円) —<br>用途廃止日 H13.3.1              |  |   |   |
| 12  | 姫路東阿保住宅跡地        | 市街化区域<br>第1種低層住専           | 土地  | 面積(m <sup>2</sup> ) 2,261.62<br>価格(千円) 42,518<br>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> ) —<br>価格(千円) —<br>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<br>価格(千円) 118,458<br>用途廃止日 —        | ①・②   | 現況有姿での活用等を含め、今<br>後方針を協議中のため用途廃止<br>未了                  |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) 1,734<br>価格(千円) 91,823<br>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<br>価格(千円) 15,865<br>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> ) —<br>価格(千円) —<br>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<br>価格(千円) 11,990<br>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> ) —<br>価格(千円) —<br>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<br>価格(千円) 30,170<br>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> ) —<br>価格(千円) —<br>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<br>価格(千円) 73,686<br>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<br>価格(千円) 69,180<br>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<br>価格(千円) 22,203<br>用途廃止日 —         | ①   | 現況有姿での活用等を含め、今<br>後方針を協議中のため用途廃止<br>未了                  |
|     | 建物               |                            | 面積(m <sup>2</sup> ) 1,492.6<br>価格(千円) 55,768<br>用途廃止日 —         |  |   |   |

| 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 |            |
|---------------------|----------|---------|----------|----------|----------|-----------|------------|
| 19                  | 三原掃守住宅跡地 | 都市計画区域外 | 土地       | 面積(㎡)    | 665      | ①         | 解体済、先着順売却中 |
|                     |          |         |          | 価格(千円)   | 9,709    |           |            |
|                     |          |         |          | 用途廃止日    | H24.12.1 |           |            |
|                     | 建物       |         | 面積(㎡)    | —        |          |           |            |
|                     |          |         | 価格(千円)   | —        |          |           |            |
|                     |          |         | 用途廃止日    | H24.12.1 |          |           |            |
| 南あわじ市榎列松田字西ノ内 657-2 |          |         |          |          |          |           |            |

③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%を達成できるように努力する必要がある。**

#### 【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%     |

### (3) 指定管理者制度について

①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、下表のとおり、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。

【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<br>各委員会<br>議事録の作成 | ②<br>議事要旨の<br>作成 |
|---------------|-------|------------|-----------|---------------------|------------------|
|               |       | 平成<br>30年度 | 令和<br>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                |
| 県営住宅(西区、明舞地区) | 県土整備部 | ○          |           | 無                   | 無                |
| 県営住宅(阪神北地区)   | 県土整備部 | ○          |           | 無                   | 無                |
| 県営住宅(中播磨地区)   | 県土整備部 | ○          |           | 無                   | 無                |

②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。

【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。

③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。**

**【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<br>(A地区) | 神鋼<br>(B地区) | 神鋼<br>(A地区) | 神鋼<br>(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(株)、東急：(株)東急コミュニケーション、公社サ：(株)兵庫県公社住宅サービス

**(4) 県営住宅に係る事務について**

① 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。

**【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。

②**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。

#### 【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（認可取消）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。**

③**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。

④**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。

#### (5) 空家補修費について

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。**

【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<br>区分 | 実施件数<br>(件)<br>(A) | 実績金額<br>合計<br>(B) | 1件当たり<br>金額<br>(C=B/A) | 515千円×<br>実施件数<br>(D) | 差額<br>(E=D-B) |
|---------------------------|------------|-------------|--------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| (株)東急<br>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<br>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<br>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<br>ジークレフ<br>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          |

**(6) 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)、㈱東急コミュニティー、㈱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。

## (1) 県営住宅に係る事務について

①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。

②**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。

### 【収入申告書に記載されている裁量階層世帯の類型】

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>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）</li><li>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）</li><li>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））</li><li>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）</li><li>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）</li><li>⑥ <b>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。）</b></li><li>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）</li></ul> |
|--|

③**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、早急に是正すべきである。

**【鍵返還から6ヵ月以上経過した後に住居の検査等が実施されている例(抜粋)】**

| 団地名      | 鍵返還月    | 検査月    | 経過年月   |
|----------|---------|--------|--------|
| 大倉山高層住宅  | 平成31年4月 | 令和2年1月 | 10ヵ月   |
| 魚崎南高層住宅  | 令和元年6月  | 令和2年2月 | 9ヵ月    |
| 東垂水鉄筋住宅  | 平成30年5月 | 令和2年3月 | 1年11ヵ月 |
| 豊岡今森鉄筋住宅 | 令和元年10月 | 令和2年4月 | 6ヵ月    |
| 灘の浜高層住宅  | 平成31年4月 | 令和2年5月 | 1年2ヵ月  |
| 灘の浜高層住宅  | 平成31年4月 | 令和2年7月 | 1年4ヵ月  |

(出典：空家調査票)

④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。

**(2) 市町への入居申込受付業務の委託について**

兵庫県住宅供給公社及び㈱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。

**(例)【兵庫県営住宅(神戸市西区・明舞地区、阪神南地区、阪神北地区、東播磨地区、中播磨地区を除く。)の管理に関する基本協定書(一部抜粋)】**

第10条 乙は、事前に甲の承諾を受けた場合を除いて、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

**(例)【相生市との委託契約書(一部抜粋)】**

兵庫県住宅供給公社(以下「甲」という。)と相生市(以下「乙」という。)は、兵庫県営住宅の入居申込受付業務について次のとおり契約を締結する。

(委託業務)

**第1条 甲は、乙に対し、県営住宅における次の業務を委託し、乙はこれを受託する。**

- (1) 県営住宅入居希望者に対する申込受付業務
- (2) 兵庫県供給公社各事務所との連絡調整事務
- (3) その他申込受付に必要な業務

(略)

(委託期間)

**第2条 委託期間は平成13年4月1日から平成14年3月31日までとする。ただし、この契約の期間満了の3か月前までに甲と乙のいずれからも契約解除の申し出がないときは、以降順次1か年延長したものとみなす。**

(略)

### (3) 空き住戸も含めた物件や共同施設の管理について

①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。

#### 事例① <明石林崎第2鉄筋住宅>



空き住戸の床に鳩の糞が散乱し、虫の死骸が複数見受けられた。

#### 事例② <一宮北山第2鉄筋住宅>



駐車場以外の場所にトラクターが不法に駐車されていた。

### 事例③ <姫路東阿保鉄筋住宅>



(注) 上記の写真では、バイク・車のナンバープレートが写っている箇所については加工している。

共用場所である廊下にバイクが駐車されていた。また、駐車場以外の場所に不法に駐車されていた。

②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。

#### <カビの付着による劣化>



#### <期間経過による劣化>



③集会所や駐輪場等の共同施設の管理について、指定管理者と自治会の間での



**役割分担が曖昧**になっていることから、両者で協議を行い、役割を明確化することが必要である。

## Ⅱ. 監査項目別の指摘事項及び意見の数

| 監査項目                            | 指摘事項 | 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   | 6    | 9  |
| (2) 目標管理戸数について                  | 2    | 4  |
| (3) 未利用資産について                   | 0    | 1  |
| (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    | 2  |
| (5) 指定管理者の選定手続について              | 5    | 1  |
| (6) 指定管理者の評価について                | 1    | 1  |
| (7) 市町との連携について                  | 0    | 3  |
| (8) 募集事務について                    | 3    | 5  |
| (9) 住宅困窮要件について                  | 2    | 3  |
| (10) 利便性係数について                  | 1    | 1  |
| (11) 家賃収納事務について                 | 5    | 4  |
| (12) 同居承認について                   | 2    | 1  |
| (13) 空家補修費について                  | 0    | 1  |
| (14) 公有財産の管理について                | 1    | 2  |
| (15) 未収家賃の管理について                | 1    | 1  |
| (16) 駐車場の管理について                 | 0    | 1  |
| (17) 請負契約について                   | 0    | 1  |
| 計                               | 30   | 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                  | 1    | 1  |
| (2) 収入申告事務について                  | 3    | 2  |
| (3) 共同施設の管理について                 | 0    | 1  |
| (4) 集会所の管理について                  | 2    | 2  |
| (5) 同居承認手続の遅れについて               | 0    | 1  |
| (6) 兵庫県営住宅管理システムについて            | 1    | 1  |
| (7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて    | 0    | 1  |
| 計                               | 7    | 9  |

| 監 査 項 目                        | 指 摘 事 項 | 意 見 |
|--------------------------------|---------|-----|
| 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  |         |     |
| (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 | 2       | 4   |
| (2) 兵庫県住宅供給公社 神戸事務所            | 10      | 12  |
| (3) 兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所       | 9       | 10  |
| (4) 株式会社兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所      | 8       | 8   |
| (5) 株式会社東急コミュニティー 阪神南管理センター    | 4       | 5   |
| 計                              | 33      | 39  |
| 合 計                            | 70      | 89  |

### Ⅲ. 指摘事項及び意見一覧表

包括外部監査の指摘事項及び意見につき一覧できるよう項目を整理するとともに、これらの項目のうち**包括外部監査人が特に重要度が高いと判断した項目には◎を付し、次いで重要と判断した項目に○を付して**、指摘事項及び意見のまとめとした。

#### 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

| 指摘事項/意見  | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-1】 | 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。   | ◎   | 111  |
| 【指摘事項-2】 | 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。  | ◎   | 111  |
| 【指摘事項-3】 | 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を照らすと、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。                       | ◎   | 113  |
| 【指摘事項-4】 | 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。  | ◎   | 114  |
| 【指摘事項-5】 | 「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。  | ○   | 115  |
| 【指摘事項-6】 | 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・管理等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 | ○   | 118  |

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
|         | 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。   |     |      |
| 【意見-1】  | 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。 | ◎   | 114  |
| 【意見-2】  | 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。   | ○   | 115  |
| 【意見-3】  | 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。  | ○   | 118  |
| 【意見-4】  | 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。   | ◎   | 120  |
| 【意見-5】  | 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。  | ◎   | 120  |
| 【意見-6】  | 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。  | ○   | 123  |
| 【意見-7】  | 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。  | ◎   | 124  |
| 【意見-8】  | 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。   | ◎   | 125  |
| 【意見-9】  | 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べきである。   | ◎   | 125  |

## (2) 目標管理戸数について

| 指摘事項/意見  | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-7】 | 「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。  | ◎   | 126  |
| 【指摘事項-8】 | 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。                             | ◎   | 129  |
| 【意見-10】  | 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、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。 | ◎   | 130  |
| 【意見-11】  | 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。  | ◎   | 130  |
| 【意見-12】  | 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。  | ○   | 132  |
| 【意見-13】  | 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。   | ○   | 132  |

## (3) 未利用資産について

| 指摘事項/意見 | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|--|-----|------|
| 【意見-14】 | 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。 | ○   | 140  |

## (4) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について

| 指摘事項/意見  | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-9】 | 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。 | ○   | 144  |
| 【意見-15】  | 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。              |     | 144  |
| 【意見-16】  | 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。      | ○   | 144  |

### (5) 指定管理者の選定手続について

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-10】 | 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。                          | ◎   | 147  |
| 【指摘事項-11】 | 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。                 | ◎   | 148  |
| 【指摘事項-12】 | 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。              | ◎   | 149  |
| 【指摘事項-13】 | 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。 | ◎   | 150  |
| 【指摘事項-14】 | 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。                                | ◎   | 150  |
| 【意見-17】   | 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。  | ◎   | 150  |

### (6) 指定管理者の評価について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-15】 | 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。 | ○   | 152  |
| 【意見-18】   | 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。   | ○   | 153  |

### (7) 市町との連携について

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-19】 | 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。                         | ○   | 157  |
| 【意見-20】 | 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。                        | ○   | 159  |
| 【意見-21】 | 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。 | ○   | 160  |

### (8) 募集事務について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-16】 | 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。   | ◎   | 162  |
| 【指摘事項-17】 | 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。  | ○   | 164  |
| 【指摘事項-18】 | 「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。 | ◎   | 165  |
| 【意見-22】   | 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。  | ◎   | 163  |
| 【意見-23】   | 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。  | ○   | 164  |
| 【意見-24】   | 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。   | ◎   | 165  |
| 【意見-25】   | 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。  | ○   | 166  |
| 【意見-26】   | 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。 |     | 167  |

### (9) 住宅困窮要件について

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-19】 | 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。 | ◎   | 168  |



| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-20】 | 「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。 | ○   | 169  |
| 【意見-27】   | 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。   | ◎   | 169  |
| 【意見-28】   | 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。   | ○   | 169  |
| 【意見-29】   | 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。   | ○   | 170  |

### (10) 利便性係数について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-21】 | 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。 | ◎   | 175  |
| 【意見-30】   | 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の上下の幅が広げられたのであれば、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。                                      | ◎   | 176  |

### (11) 家賃収納事務について

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-22】 | 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。  | ○   | 181  |
| 【指摘事項-23】 | 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。                                      | ◎   | 182  |
| 【指摘事項-24】 | 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。          | ◎   | 184  |
| 【指摘事項-25】 | 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。  | ◎   | 184  |
| 【指摘事項-26】 | 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。                              |     | 184  |
| 【意見-31】   | 県は、本来階層の入居者がより入居できるような工夫を実施することが望まれる。   |     | 181  |
| 【意見-32】   | 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。 | ○   | 181  |

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-33】 | 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。 | ◎   | 184  |
| 【意見-34】 | 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。  |     | 184  |

## (12) 同居承認について

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-27】 | 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。 | ◎   | 186  |
| 【指摘事項-28】 | 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、自分の近い親族であるという理由だけで「特別の事情」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。  | ◎   | 186  |
| 【意見-35】   | 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。   | ◎   | 187  |

## (13) 空家修繕費について

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-36】 | 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。 | ○   | 191  |

## (14) 公有財産の管理について

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-29】 | 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。               |     | 192  |
| 【意見-37】   | 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。            |     | 192  |
| 【意見-38】   | 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。 |     | 192  |

### (15) 未収家賃の管理について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-30】 | 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。                                 | ○   | 194  |
| 【意見-39】   | 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。 | ○   | 194  |

### (16) 駐車場の管理について

| 指摘事項/意見 | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|--|-----|------|
| 【意見-40】 | 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。 |     | 198  |

### (17) 請負契約について

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-41】 | 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。 |     | 199  |

## 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

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-31】 | 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。 | ◎   | 200  |
| 【意見-42】   | 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。                                      | ◎   | 200  |

### (2) 収入申告事務について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-32】 | 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。 | ◎   | 201  |
| 【指摘事項-33】 | 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   | ◎   | 201  |

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
|           | 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-34】 | 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。 | ○   | 202  |
| 【意見-43】   | 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。  | ◎   | 202  |
| 【意見-44】   | 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。                                | ○   | 202  |

### (3) 共同施設の管理について

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-45】 | 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。 | ○   | 204  |

### (4) 集会所の管理について

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-35】 | 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。   | ○   | 205  |
| 【指摘事項-36】 | 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。 |     | 205  |
| 【意見-46】   | 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。  | ○   | 206  |
| 【意見-47】   | 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。  |     | 207  |

### (5) 同居承認手続の遅れについて

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-48】 | 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。 |     | 209  |

### (6) 兵庫県営住宅管理システムについて

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-37】 | 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されているケース（生年月日：M1.12.31（151歳）及び性別（男））が散見された。 |     | 210  |
| 【意見-49】   | 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。                                      |     | 210  |

### (7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-50】 | 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。 |     | 212  |

## 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

### (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

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-38】 | 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、県営住宅入居前の入居資格審査の段階で個人番号（マイナンバー）を徴求しており、「兵庫県営住宅入居申込案内書」の取扱いとは異なる手続を実施している。                 |     | 216  |
| 【指摘事項-39】 | 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。  | ○   | 217  |
| 【意見-51】   | 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」に従い、県営住宅入居後に、入居者から個人番号（マイナンバー）を入手するよう手続を改めるべきである。                         |     | 216  |
| 【意見-52】   | 経験豊富な担当者の人事異動や退職等が発生した際、十分な引継ぎが行われない可能性も想定される。その場合、業務の効率性が低下し、事務手続の漏れが生じる可能性があるため、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成すべきである。 |     | 217  |
| 【意見-53】   | 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、空き住戸に対する定期的な巡回を実施するなど、空き住戸の衛生状態に常に気を配り、管理を適切に実施するべきである。                                  | ○   | 218  |
| 【意見-54】   | 退去立会時には、補修の実施状況及び補修完了の確認に加え、住戸の網羅的な状況確認が必要である。   |     | 218  |

(2) 兵庫県住宅供給公社 神戸事務所

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-40】 | 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。」とされているが、兵庫県住宅供給公社神戸事務所の抽選会の立会人は、同事務所の職員となっており、また、人数も1名となっている。従って、現在の県施行規則の内容自体に問題はあるものの、立会人の要件、人数が現在の県施行規則の定め反している。   | ○   | 224  |
| 【指摘事項-41】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所における駐車場利用料金の滞納金額について確認した結果、令和2年2月以降、滞納状況について十分な把握が出来ていなかった。また、督促業務については、滞納者へ文書督促や電話督促等を行っているものの、滞納者全員に毎月は実施されていないとのことであった。更に、3ヵ月超の滞納者について、利用許可の取消しが実施されていない状況であった。                                 | ○   | 225  |
| 【指摘事項-42】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、平成31年2月1日以降、上記マニュアルに基づき、悪質滞納者については、滞納月数が3ヵ月以上となった場合（住宅確保要配慮者のうち、低額所得者、生活困窮者含む。）に、上申（各指定管理者事務所が上申会議で悪質滞納者等を選定）、催告（14日以内に滞納家賃の支払い及び住宅の明渡請求）を行う必要があるが、令和元年度においては、3ヵ月以上であっても悪質滞納者等の選定対象外とする事例が散見された。 | ○   | 227  |
| 【指摘事項-43】 | 県営住宅返還届ファイルを開覧した結果、「県営住宅返還届」と「鍵の返還」が同一日付になっている届出が散見された。これは、県営住宅返還届が未提出の状態であるにも関わらず相手方の主張する退去日を認め、鍵の返還と同時に県営住宅返還届を受理したことによるものである。   | ○   | 229  |
| 【指摘事項-44】 | 本来は、県営住宅返還届の提出後、地区管理員による住宅の検査及び修繕完了の確認（以下、「住宅の検査等」という。）が行われるが、鍵の返還後に住宅の検査等が行われていた。鍵の返還が遅れる入居者がいるためとのことであったが、住宅の検査等が、退去後から1年以上も経過した後に実施されている場合もあり、兵庫県住宅供給公社神戸事務所における退去住戸の確認体制は、不適切であると言わざるを得ない。                   | ○   | 229  |
| 【指摘事項-45】 | 駐車場の管理を自治会に委託した場合、自治会は委託事務費の決算報告書を提出する必要がある。兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、委託事務費が駐車場管理に適正に使用されているかどうかを確認するため、決算報告書の提出を求めるべきであるが、その決算報告書の入手は疎か督促すら出来ていなかった。  | ○   | 231  |
| 【指摘事項-46】 | 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も地区管理員が訪問していない団地が1件発見された。そこで、当該団地について、平成31年4月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、複数月（令和元年5月、令和元年10月、令和2年1月、令和2年3月）において同様の状況が見受けられた。  |     | 232  |
| 【指摘事項-47】 | 業務報告日誌に記載されている内容は、日付、巡回団地、作業内容等の定型的なものであり、各団地の管理上の問題点等が記載されていない。また、業務報告日誌の様式上も、各地区管理員が発見した事項等を具体的に記載するかたちにはなっていない。   |     | 234  |
| 【指摘事項-48】 | 兵庫県住宅供給公社つり銭用資金取扱要領が平成27年11月1日以降更新されておらず、また、既に閉鎖された阪神事務所の記載が残されたままであった。  |     | 234  |
| 【指摘事項-49】 | 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。  | ○   | 235  |

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-55】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所では、県施行規則の改正内容を確認し、それに従った抽選の方法に改めるべきである。   | ○   | 224  |
| 【意見-56】 | 駐車場利用料金の不適切な滞納管理は、毎月利用料金を適正に納めている他の利用者にとっては明らかに公平性を欠くものである。また、職員の退職等により徴収業務が不十分にならざるを得ないとのことであったが、そもそも「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第9条において、業務遂行に当たって必要な業務実施体制を整備することが求められている以上、兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、適正な滞納管理を実施する体制を早急に整備すべきである。 | ○   | 225  |
| 【意見-57】 | 兵庫県住宅供給公社は、適正な滞納管理を実施する体制を整備した上で、業務報告書において駐車場利用料の滞納督促状況を適切に報告すべきである。  | ○   | 225  |
| 【意見-58】 | 指定管理者は、原則として県が策定する要綱・マニュアル等に従って指定管理業務を実施する必要がある。令和2年度以降については、兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、兵庫県営家賃等債権管理事務マニュアルに従った債権管理事務を実施する必要がある。  | ○   | 227  |
| 【意見-59】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、退去予定者に対して、退去予定日の1ヵ月前までに県営住宅返還届を提出するよう指導を徹底すべきである。   | ○   | 229  |
| 【意見-60】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、地区管理員取扱要領及び県営住宅すまいのしおりに従い、住宅の検査等を適切に実施した後に鍵を受領する等、退去住戸の適切な確認体制を整備すべきである。  | ○   | 229  |
| 【意見-61】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、各自治会より委託事務費に係る決算報告書を入手し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。  | ○   | 231  |
| 【意見-62】 | 担当団地を定期的に巡回することは地区管理員の重要な業務の一つであり、地区管理員業務取扱要領にも明記されていることから、指定管理者は地区管理員に対して、少なくとも月に一度は各団地を訪問するよう指導すべきである。  |     | 232  |
| 【意見-63】 | 例えば、地区管理員からの報告をオンラインで実施し、地区管理員の事務所への移動時間を削減することで、担当団地を巡回する時間をより確保しやすくするなどの工夫が望まれる。  |     | 233  |
| 【意見-64】 | 業務報告日誌の様式を改訂し、指定管理者は、各地区管理員に対して、発見した各団地の管理上の問題点等を適切に報告するよう指導すべきである。   |     | 234  |
| 【意見-65】 | 兵庫県住宅供給公社つり銭用資金取扱要領の更新手続を早急に実施すべきである。   |     | 234  |
| 【意見-66】 | 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。  | ○   | 235  |

### (3) 兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-50】 | 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所が各市町に委託している業務は、入居申込受付業務であり、指定管理業務の一部に該当することから、各市町への委託は、指定管理業務の再委託に該当する。従って、「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第10条第1項に基づき、県の承諾を得る必要があるが、当該手続が実施されていない。 | ○   | 241  |

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-51】 | 委託契約書第2条において、「契約の期間満了の3か月前までに甲と乙のいずれからも契約解除の申し出がないときは、以降順次1か年延長したものとみなす。」という自動契約延長条項が付されている。しかし、委託業務が指定管理業務である以上、委託期間は指定管理期間を上限とすべきであり、また、各市町との契約は、指定管理者に選定される都度締結すべきものである。   | ○   | 241  |
| 【指摘事項-52】 | 本来保管すべき場所に保管されていない鍵、過去に修繕見積のために外部業者に預けたがその後の返還を受けていない鍵が発見されるなど、空き住戸の鍵の管理が不十分な事例が発見された。  |     | 242  |
| 【指摘事項-53】 | 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、平成31年2月1日以降、上記マニュアルに基づき、悪質滞納者については、滞納月数が3ヵ月以上となった場合（住宅確保要配慮者のうち、低額所得者、生活困窮者含む。）に、上申（各指定管理者事務所が上申会議で悪質滞納者等を選定）、催告（14日以内に滞納家賃の支払い及び住宅の明渡請求）を行う必要があるが、令和元年度においては、3ヵ月以上であっても悪質滞納者等の選定対象外としている事例が散見された。 | ○   | 243  |
| 【指摘事項-54】 | 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も地区管理員の訪問記録がない団地が発見された。そのため、当該団地について、平成31年4月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、滝野北野テラス住宅については1年間訪問記載がなく、小野新部住宅については複数月（令和元年9月、令和元年10月）において同様の状況が見受けられた。  |     | 244  |
| 【指摘事項-55】 | 業務報告日誌に記載されている内容は、日付、巡回団地、作業内容等の定型的なものであり、各団地の管理上の問題点等が記載されていない。また、業務報告日誌の様式上も、各地区管理員が発見した事項等を具体的に記載するかたちにはなっていない。  |     | 246  |
| 【指摘事項-56】 | 本来は、県営住宅返還届の提出後、地区管理員による住宅の検査等が行われるが、実際には鍵の返還後に住宅の検査等が行われていた。   | ○   | 247  |
| 【指摘事項-57】 | 住宅の検査等を実施する際に作成される空家調査票が確認できないものが1件発見された。   |     | 247  |
| 【指摘事項-58】 | 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。   | ○   | 248  |
| 【意見-67】   | 兵庫県住宅供給公社は、各市町に申込受付業務を委託する場合には、予め県の承諾を受けるべきである。   | ○   | 241  |
| 【意見-68】   | 兵庫県住宅供給公社は、各市町との委託契約書の内容を見直し、また、本指定管理期間が終了し、再度指定管理者に選定された場合には、各市町と改めて委託契約書を締結すべきである。  | ○   | 241  |
| 【意見-69】   | 空き住戸の受払台帳や貸出台帳を作成し、現物と台帳との照合を定期的実施する等、空き住戸の鍵の管理を適切に実施すべきである。  |     | 242  |
| 【意見-70】   | 家賃決定のために行われる収入申告、世帯全体の課税証明書の提出を徹底させ、家賃支払義務に対する意識を浸透させることで、滞納予備軍を減らすための取組をより一層実施することが望まれる。   |     | 243  |
| 【意見-71】   | 担当団地を定期的に巡回することは地区管理員の重要な業務の一つであり、地区管理員業務取扱要領にも明記されていることから、指定管理者は地区管理員に対して、少なくとも月に一度は各団地を訪問するよう指導すべきである。  |     | 244  |
| 【意見-72】   | 例えば、地区管理員からの報告をオンラインで実施し、地区管理員の事務所への移動時間を削減することで、担当団地を巡回する時間をより確保しやすくするなどの工夫が望まれる。  |     | 245  |



| 指摘事項/意見 | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|--|-----|------|
| 【意見-73】 | 業務報告日誌の様式を改訂し、指定管理者は、各地区管理員に対して、発見した各団地の管理上の問題点等を適切に報告するよう指導すべきである。                            |     | 246  |
| 【意見-74】 | 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、地区管理員取扱要領及び県営住宅すまいのしおりに従い、住宅の検査等を適切に実施した後に、鍵を受領する等、退去住戸の適切な確認体制を整備すべきである。 | ○   | 247  |
| 【意見-75】 | 空家調査票は、空家調査日及び空家住戸の状態を示す重要な証憑であるため、適時、適切な資料の保管に努めるべきである。                                       |     | 247  |
| 【意見-76】 | 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。          | ○   | 248  |

#### (4) 株式会社兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所

| 指摘事項/意見   | 内 容  | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|--|-----|------|
| 【指摘事項-59】 | ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所が各町に委託している業務は、入居申込受付業務であり、指定管理業務の一部に該当することから、各町への委託は、指定管理業務の再委託に該当する。従って、「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第10条第1項に基づき、県の承諾を得る必要があるが、当該手続が実施されていない。                     | ○   | 254  |
| 【指摘事項-60】 | 委託契約書第2条において、「契約の期間満了の3か月前までに甲と乙のいずれからも契約解除の申し出がないときは、以降順次1か年延長したものとみなす。」という自動契約延長条項が付されている。しかし、委託業務が指定管理業務である以上、委託期間は指定管理期間を上限とすべきであり、また、各町との契約は、指定管理者に選定される都度締結すべきものである。 | ○   | 254  |
| 【指摘事項-61】 | 本来、承継承認に際しては、名義人が共益費又は駐車場使用料のいずれかを3ヵ月以上滞納しているか否かを確認する必要があるが、㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所では、共益費の滞納状況のみを確認し、駐車場使用料の滞納状況に関する確認手続が実施されていない。   | ○   | 255  |
| 【指摘事項-62】 | 巡回管理員は、県が策定した兵庫県営家賃等債権管理事務マニュアルに基づき、担当業務を実施しているが、個人別に担当する住宅の家賃滞納状況については、大きく差が生じている。多くの巡回管理員は担当住宅の家賃滞納月数が5ヵ月までに抑えているが、一部には、滞納月数が10ヵ月以上、滞納金額が30万円以上の長期滞納家賃を複数担当している例が見受けられた。 |     | 256  |
| 【指摘事項-63】 | 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も巡回管理員が訪問していない団地が1件発見された。そのため、当該団地について、平成31年4月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、家島中山鉄筋住宅については1年間訪問記録がなかった。   |     | 257  |
| 【指摘事項-64】 | 県営城山高層鉄筋住宅自治会代表と締結した自動車保管場所管理委託契約書では、委託事務費の決算報告義務がある旨の記載がされているにも関わらず、㈱兵庫県公社住宅サービスは、自治会代表から委託事務費の決算報告書を入手していなかった。   | ○   | 258  |
| 【指摘事項-65】 | 県営大河内新野鉄筋住宅への巡回記録は無く、1年以上駐車場管理担当者が巡回した形跡は見られなかった。  |     | 258  |
| 【指摘事項-66】 | 一部の視察対象物件において、不法駐車等に対する指導が不十分である事例が見受けられた。   | ○   | 259  |

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-77】 | ㈱兵庫県公社住宅サービスは、各町に申込受付業務を委託する場合には、予め県の承諾を受けるべきである。   | ○   | 254  |
| 【意見-78】 | ㈱兵庫県公社住宅サービスは、各町との委託契約書の内容を見直し、また、本指定管理期間が終了し、再度指定管理者に選定された場合には、各町と改めて委託契約書を締結すべきである。   | ○   | 254  |
| 【意見-79】 | ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所では、「県営住宅入居者の地位の承継承認手続きについて」に従い、共益費及び駐車場使用料の滞納状況の確認を適切に実施すべきである。  | ○   | 255  |
| 【意見-80】 | 巡回管理員は、兵庫県営家賃等債権管理事務マニュアルに基づく早期の対応により、滞納月数と滞納金額を適正水準に抑えるよう更なる指導等の徹底を図るべきである。  | ○   | 256  |
| 【意見-81】 | 担当団地を定期的に巡回することは巡回管理員の重要な業務の一つである。当該住宅は、既に入居者は零であり、船による移動が必要であるため、訪問頻度が他の県営住宅と比較して少なくなる点についてはやむを得ないと考えるが、防犯等の観点から、指定管理者は巡回管理員に対して、当該団地も含めて定期的に各団地を訪問するよう指導すべきである。 | ○   | 257  |
| 【意見-82】 | ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所は、各自治会より委託事務費に係る決算報告書を入手し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。   |     | 258  |
| 【意見-83】 | 少なくとも年に1度程度は各県営住宅の駐車場への巡回を実施し、各自治会の駐車場の管理及び運営状況を確認するように改善すべきである。  |     | 258  |
| 【意見-84】 | ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所は、巡回管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。   | ○   | 259  |

#### (5) 株式会社東急コミュニティー 阪神南管理センター

| 指摘事項/意見   | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|-----------|---|-----|------|
| 【指摘事項-67】 | 長期にわたり滞納している駐車場利用料金の回収状況について、担当者に聴取した結果、強制解約対象者かつ長期滞納者であるにも関わらず、利用許可の取り消しが行われていなかった。  | ○   | 265  |
| 【指摘事項-68】 | 指定管理者が駐車場管理を自治会に委託した場合、自治会は委託事務費の決算報告書を提出することが求められている。㈱東急コミュニティー阪神南管理センターは、委託事務費が駐車場管理に適正に使用されているかどうかについて確認するために、決算報告書の提出を求めるべきであるが、その決算報告書を入手しておらず確認ができていなかった。 | ○   | 267  |
| 【指摘事項-69】 | ㈱東急コミュニティー阪神南管理センターが委託契約を締結している自治会の振込口座名を確認した結果、自治会長個人名義の預金口座となっている自治会が発見された。   |     | 268  |
| 【指摘事項-70】 | 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。   | ○   | 269  |
| 【意見-85】   | 当該滞納者の状況については、郵便物が返却されていないことから入居の事実は確認しているものの、現在の駐車場の利用状況、家賃の収納状況、自宅訪問による督促等は行っていないため、今後、継続的な回収努力を行うことが必要である。   | ○   | 266  |
| 【意見-86】   | 経験豊富な担当者の人事異動や退職等が発生した際、十分な引継ぎが行われない可能性も想定される。その場合、業務の効率性が低下し、事務手続の漏れが生じる可能性があるため、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成すべきである。  |     | 266  |

| 指摘事項/意見 | 内 容   | 重要度 | 報告書頁 |
|---------|---|-----|------|
| 【意見-87】 | ㈱東急コミュニティー阪神南管理センターは、各自治会より委託事務費に係る決算報告書を入手し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。   | ○   | 267  |
| 【意見-88】 | 委託事務費の執行状況を適切に把握するためには、委託事務費に係る収支を区分して経理する必要がある。指定管理者が、自治会長個人名義の口座へ委託費を振り込むことは望ましいとは言えず、避けるべきである。指定管理者は、他の自治会と同様、自治会の口座と分かる口座名義への書き換え又は変更を指導すべきである。 |     | 268  |
| 【意見-89】 | ㈱東急コミュニティー阪神南管理センターは、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、自転車の管理等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。   | ○   | 269  |