

## 平成 22 年度信州型事業仕分け 県営住宅管理事業 議事録

【コーディネーター 荒井 英明氏】

それでは、信州型事業仕分け最後の事業でございます。事業番号 D-7 県営住宅管理事業について作業に入ります。事業概要についてご説明いただきます。5分程度で簡潔にご説明いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

<中村住宅課長>

私、住宅課長の中村と申します。よろしくお願いいたします。皆さんから向かって右側が企画幹の真嶋でございます。左側が住宅管理係長の堀内でございます。

それでは、県営住宅管理事業についてご説明申し上げます。事業シートの 71 ページをご覧くださいと思います。事業の目的につきましては、住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図るために県営住宅の適正な供給量の管理を行うものでございます。事業の必要性につきましては、現在県営住宅を約 15,500 戸ほど管理しておりますけれども、老朽化等の住宅が増加していることから計画的な修繕による良質な住宅の確保、また長期滞納者が増加傾向にございますので、収納率の低下を防ぐという観点、また長期滞納者の適切な対応をし、住宅困窮度に応じた的確な入居の推進を目指しているところでございます。

事業内容につきましては、1枚めくっていただいて 72 ページのサブシートでご説明いたします。本年度 4 月 1 日現在で、県営住宅は 157 団地でございます。14,016 世帯に入居していただいておりまして、このうち松本、長野地域以下 4 地域で 11,820 戸について管理代行制度により、県住宅供給公社に委託しております。

管理代行制度については、若干ご説明させていただきます。76 ページの参考資料をご覧ください。管理代行制度は少子高齢化社会の社会情勢の変化に伴いまして、公営住宅のストックを有効に活用する必要性から、平成 17 年度の公営住宅法の改正によりまして、創設された制度でございます。代行者は中立公平の立場で管理ができる地方公共団体、又は地方住宅供給公社とされており、指定管理者制度は認められておりませんでした。募集の計画決定から入居決定、滞納者への明け渡し請求等、指定管理者制度より幅広く事業委託が行われまして、きめ細かな対応により、入居者サービスの向上が図られるようになっております。メリット、効果でございますが、ワンストップサービスができるようになったほか、公社が継続的に管理することにより、県営住宅の状況や入居者のことを熟知して、人間関係も構築されているために安定した家賃収入の確保が図られる効果もございます。既に 18 県で導入されております。

72 ページにお戻りいただきたいと思います。事業内容ですが、入居者の募集決定、滞納整理、修繕等様々な事業を行っております。このうち管理代行で行えない事業につきましては、家賃決定と明け渡し訴訟事務のみです。平成 22 年度予算ベースの内訳ですが、県営住宅管理事業は総額で、21 億 4,600 万円余、主な内訳としては、修繕費が 10 億 5,000 万円余、保守点検費が 1 億 3,000 万円です。また県営住宅管理業務委託料ですが、1 億 6,582 万円ほどで、県住宅供給公社に管理代行で委託しております人件費、事務費でございます。

お戻りいただきまして、71 ページでございます。中程の成果と達成状況でございますが、達成度の安定基準を前年より改善させるということで、空き家率、収入超過者、また、高額所得者の入居率を前年以下とするという目的、また収納率を行財政改革プランに基づきまして 95.3%とする目標を掲げているところでございます。1 から 3 の入居状況等については達成しておりますけ

れども、4番目の収納率については93.3%ということで目標達成していなかったことからC評価のやや期待を下回るという評価としたものでございます。事業コスト、事業実績についてはサブシートの内容のとおりでございます。

事業の課題でございますが、引き続き計画的な修繕を行い居住水準の確保と需要に対応した的確な供給を行う必要があると考えております。また、管理代行制度の導入地域を拡大するとともに、市町村の導入促進を図りながら、公営住宅の一体的な管理を進める必要があると考えております。また、低所得者の入居が拡大していく中で、引き続き家賃の収入確保も課題であると認識しております。73ページに、年度別、戸ごと別の管理戸数を示しております。74ページにつきましては、構造別の写真をお示ししておりますのでご覧いただきたいと思っております。住宅のセーフティネットでは、必要不可欠の事業と認識しておりますので、よろしく願いいたします。住宅管理事業については、以上でございます。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

ご説明ありがとうございました。資料にも記載いただいておりますが、公営住宅法では、「地方公共団体が公営住宅を造る。」という規定しかないのですけれども、県営住宅と、市町村立住宅、同じ公営住宅で県の役割と基礎自治体である市町村の役割、これは多少違うのでしょうか。どういふところに県営住宅と市町村立住宅の違いというのは、役割としての違いがあるのでしょうか。

<中村住宅課長>

法律ができた当時、第1種公営住宅と、第2種という住宅がございまして、一番低所得者の方については、3分の2ほどの国庫補助がございまして、ほとんど市町村が第2種ですが、やっております、第1種についてはそのまた上の段階で県が担っていたという経緯がございまして、今では違いというのは、たぶん住居が市町村にある人とか、県の場合は、県全域の住所があるという判断基準が主になっているかと思っております。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

そうすると、当時のご説明の中にもセーフティネットというのがあったんですけれども、本当の低所得者対策は市町村、基礎自治体が行って、その上のどちらかといえば、若干の収入があるような対象者を県営住宅でやられたということですが、今ではその垣根はほとんどなくなったということなんでしょうか。

<中村住宅課長>

収入部位の中で今収入の下の方の4分の1以下の方、県営住宅も、市町村営住宅も同じなんですけれども、広域的に県が担うというのは県営住宅で、市町村の皆さんも同じ基準の中でやっております。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

もう一つ、前提条件として家賃というのは長野県の場合、県営住宅の家賃と市町村営住宅の家賃の水準というのは、対象者も同じというご説明だと、家賃水準もほぼグレードに応じて同程度という解釈でいいのでしょうか。

<中村住宅課長>

はい、そう考えております。

【仕分け人 森田 勝氏】

私も 20 代の前半に、1 年間だけ県営住宅を利用させていただいたのです。独身の頃は下宿していました。結婚して下宿に住むわけにはいかないのですが、当時はもう 40 年前ですから、民間のアパートなどはなかったのです。だから収入も少なかったので、県営住宅に入れたのですが、そこにずっと入り続けようとは思いませんでした。いつかは自分たちで家を建てようと思っていたのです。ところが、今回データを示していただいたのですが、入居期間が 5 年以上になる人たちが 75% いるじゃないですか。10 年以上が 40%。名義人の平均年齢が 53 歳。これは終の棲家になっているのではないかと思うのです。それを今後とも我々の税金を投入して提供し続けるのかという質問なんです。

<中村住宅課長>

公営住宅の建前から言いますと、低所得者に対して低廉な家賃で住居をやることによって国民生活の安定と福祉増進に寄与するということもありますし、今は高齢者の方とか、身体障害者とか、そういう方の入居、またひとり親制度という方の入居率が増えていまして、民間では家賃がある程度決まっております、そこに入れられないという方が多くおりますので、住宅のセーフティネットからして、公営住宅というのは必要と考えております。

【仕分け人 百瀬 治彦氏】

先ほども供給という話がありましたけれども、県営住宅の戸数として、現状の戸数は出ているので分かりますが、どのくらいの規模が適正と考えているのか。その元になるのはどういう考え方でそのくらいと思っているのかというのを教えてください。

<中村住宅課長>

今、人口の減少とか、高齢化とか、世帯が減少してきているわけですが、私どもは市営住宅も同じですが、一緒に県営と市営を合わせて、充足率というのがありますが、おおよそ全国では 4% なんです、県は若干、4.2% くらいで、ある程度、そういう方々に対しての充足は満たしているという考え方で、現在は 200 万ちょっとの人口から、あと 20 年後には 100 何十万に落ちていく。世帯数も現在は 80 万戸弱ですが、それも 50 何万世帯に減っていくという中で、それに見合った充足というの 4% くらいとすると、1 万 1,000 戸くらいが今後の維持数で、市町村営住宅を含めると 3 万戸くらいが必要だと考えています。

【仕分け人 百瀬 治彦氏】

市町村営住宅はあまり数は変わらないだろうと。全体の供給すべき戸数を考えると県の役割として今よりは少ない戸数になるだろうという考え方でいいでしょうか。

<中村住宅課長>

はい。

【仕分け人 宮島 晴樹氏】

入居したい人は定数の 2 倍以上毎年応募があるということで、まだまだ入りたい人がいらっしゃる。その中で既にここから出ていかなければならない人も結構いらっしゃるということでありますが、この収入超過者というのは、一定の割増家賃を払えばそこに住み続けることができると

ということになっているのでしょうか。

<中村住宅課長>

資料にも示してございますけれども、収入超過者というのは、入ったときに基準より低かった方が入居して、その後家族が収入をとるようになったという中で、基準より多くなった方が収入超過者なり、高額所得者に行くわけですが、収入超過者は県で、収入オーバーしたので出ていただきたいと、任意的にお願いしておりますが、高額所得者というのは、応募状況等を考えまして早めに明け渡してくださいと、法律的でも明け渡しができる制度になっていますので、極力そういう方には早めに出ていただきたいように努力しております。

【仕分け人 宮島 晴樹氏】

一つの案なのですが、長野県は空き家率というのが全国で2番目くらいに高い、2割あります。10戸建っていれば2戸空き家だということです。例えば管理代行制度へ移行されたわけなので、その辺も事業として、例えば空き家の情報を持ちながら、収入超過者に対して情報提供しながらそちらへ誘導してくということもしていいのではないかと思います、お考えをお聞かせいただければと思います。

<中村住宅課長>

確かに民間の空き家率の話もございまして、県でも調べておりましたが、長野県の世帯の中で一番多いのは持ち家率が7、8割ありまして、貸家は20%から30%なのですけれども、県としてはできる限り、高額所得者等については民間を斡旋しているということです。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

具体的な収入超過者を民間へ誘導する努力をしているというのは、具体的にはどういう作業をなされているのですか。かなり収入超過者の率、平成22年だと74ページの資料だと7.45%収入超過者がいるわけですね。具体的にどういう対策、指導なさっているのでしょうか。

<中村住宅課長>

家賃決定が秋頃にされまして、4月からは新たな家賃制度になりますが、その間におきまして、あなたは収入申告した中で超過しているので、計画的に出ていただきたいと、この地域にこれだけ空き家状況もありますとか、そういうことで滞納整理に行きながら、収入申告していただいて、超過していることが分かった方についてはその都度、県から文書等でもお願いしてまいりますし、監理員の方が団地にお伺いしたときにもお願いしています。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

気持ちとしては、言葉としてはお願いなのですが、実態としては、お願いではないと思うのですよね。ルールに合っていないのですから。何らかの形でペナルティーを課しないと、お願いします、民間住宅へお移りください、というお願いではちょっと弱いのではないかと思います。ペナルティーは何かあるのですか。

<中村住宅課長>

ちょっと言い忘れてしまったのですが、収入に応じまして家賃が階層別になっておりまして、収入超過者、高額所得者について今言った、家賃に跳ね返るという仕組みになっていて、収入で

4階層から近傍家賃という制度がありまして、近隣の家賃に近づけるような家賃収入体系で家賃決定をしております。

【仕分け人 西澤 正樹氏】

質問ですが、今回の事業シートの平成21年だとか、22年度の事務事業シートがあると思うんですけども、その中に県と市町村の役割分担を考慮し、県営住宅の市町村移管を進めるという文書が3年度くらいにわたって載っているのですが、今回のシートにその一文が載っていないのですが、それはもう考慮しなくてもいいということですか。それともそれも含めてこの管理事業を判断してくださいということなのでしょうか。

<中村住宅課長>

今回、市町村への事業移管というのは当時、16年度の頃から始まって、今までも耐用年数が25年過ぎたものについては、市町村とお話しながらやったのですが、16年頃に市町村に福祉的要素というのが多くなってきている傾向から、市町村にお任せした方がいいのではないかなという考え方もございまして、市町村へお願いしようと思ったのですが、市町村も自ら市町村営住宅がございまして、それを管理していくとなると重荷になること等もございまして、県では一定期間過ぎたものには無償で、今もお話させていただいておりますが、今後についてもある程度過ぎたものには一緒に管理をお願いするとか、ある程度修繕が大変になってきた公営住宅につきましては、建て替えをするときにどの程度にしましょうとか、いろいろな形で市町村と協力を構築していかなければいけないと考えております。

【仕分け人 岡本 直之氏】

その話と関係するのですが、この話2つ分けた方がいいと思います。まず、全体として住宅は大事なことなんですけど、戦後状況も変わってきている、民間も伸びて来ている。先ほどからURの話がなかったので県内のURの施設があるのかどうかを聞きたいのです。それぞれの役割分担があると思います。その話と、県が高齢者の方や低所得者の方たちにやられるとしても、管理の仕方はもっと効率的でないといけないので、そこでの論点というのは満載だと思います。県がこの住宅政策をどのように担っていくのかということを整理しないと、今までのとおりやるのだという、ちょっと違うと思うのです。先ほどの市への移管の話とも関係してくるんですが、72ページに県有財産所在市町村交付金というのがあります。これは民間の事業者だったら、固定資産税が入ってくるとかがあります。公の施設があることによって、若干市町村に税財源が入ってこないという不便をおかけすることがあるので、お金を払ってあげているという要素があるのではないかなと思うのです。私の誤解なら訂正してください。こういう県営住宅の事業はそういう事業を県がやってくれるということは市町村にとっても、そこに住民が住まわれるわけだし、住民税を払ってくれる人も沢山おられると思うんです。県とか市とか、URとか、それぞれ役割分担なのですが、この交付金を払うということで、わざわざ県が自らこのコストを負担するというのは、これは市がやるとこの分はたぶんかからないですよ。コスト面からいっても、全体の供給量という面からも、どのくらいの事業を誰がどのくらいやるかという役割分担をもう一度明確にされないと、ズルズルすることではないと思いますが。

<中村住宅課長>

1点目のURの関係ですが、県にはございません。今市町村の交付金ですけども、これは法律で、誰もが建物を建てると固定資産税がかかりまして、県の場合は非課税になりますが、その固

定資産税相当分として、法律で市町村へお支払いするというのが交付金制度になっております。

【仕分け人 岡本 直之氏】

制度はそうなのですが、建物の趣旨からすると、市に委託するというか、市にその分をやってもらうのだけれど、政策コストは県が払うとすると、この分の交付金は要らなくなるわけですね。

<中村住宅課長>

市町村が担うと。

【仕分け人 岡本 直之氏】

市町村は持ち出しになる部分では、県が肩代わりするという事です。ただ、市にとってなくなるのはこの交付金は入ってこないことになります。その政策は住民のために住宅を提供するという政策ですから、市として県にやらせて交付金をもらう方がいいと考えるのは、市のエゴだと思います。トータルで一番住宅政策を安くやるために、誰がどのように分担するかということも、もう少し関係者で頭を整理した方がいいと思います。

<中村住宅課長>

関係者というか、市町村と県の役割、またセーフティネットになっている、その上の民間という形もあるかと思いますが、県は今後もどこがどういう形で市町村と担うというのは今後も建て替えなどやっていく中で、整理していかなければならないと考えております。

【仕分け人 岡本 直之氏】

極端な話ですけども、市と県で住宅供給公社みたいな広域の、何かそういうものを作って、例えばそこでやるときに、この交付金というのはかかるのですか。

<中村住宅課長>

当然県に所在というか、持ち物がある以上はかかります。

【仕分け人 岡本 直之氏】

市も持つのです。共有というか、市と県が両方で一緒にやる場合はどうなのですか。

<中村住宅課長>

市町村分は市町村が担っていますので、交付金は要らないと思いますけれども、例えば半々だと思ったときに、半分の県の分については交付しなければいけないという形になります。

【仕分け人 坪田 明男氏】

市町村には市町村の住宅行政があって、人口規模に見合った、あるいは低所得者の対策もありますし、あるいは地域の土地利用計画もあって、一定のマスタープランを持つわけです。県は県でお持ちになっているということなのですが、その調整をどうするか。県がおやるのは、広域的な観点から県の土地利用とか、人口配置とか、土地利用政策上やっぱり町にあった方がいいとかあって、もしおやりになるとすれば県がおやりになるという分野かなと。きちんと棲み分けができていいのか、今議論をしなければいけないこともあると思います。

そこで、お伺いしたいんですが、1万5,500からストック形成計画では、1万900ですか、約1万1,000戸とおっしゃいました。42年度までにとのことですが、約4,500くらいを減少させるというのですが、これは戸数として要らなくなるという捉え方なのか、あるいは町村が担うということなのか、絶対量として県営住宅は1万900あればいいというお考えなのでしょうか。

<中村住宅課長>

絶対量としては市町村と併せ、3万くらいは住宅施策の中では必要と考えていまして、県が担うものは1万1,000戸。一応民間ではなくて公営住宅として、市町村と一緒に合わせて担う戸数で県が1万1,000戸という形にしてございます。先ほどお話したのですが、充足率というか、人口とか世帯数が減っていく中で、同じ水準は確保しなければいけないと考えております。

【仕分け人 坪田 明男氏】

質問は変わりますが、家賃収入の収納率を93.3%と達成されているということなんですが、市の公営住宅と比べると、比較的高い収納率を確保されているということですので、特にこういう点が住宅供給公社に委託されていることもあると思いますが、成果を上げていることがありましたらお願いします。

<中村住宅課長>

市町村は身近の方々がおられて、明け渡し請求とか、しづらい面等があると思いますが、県は丁寧に説明する中で収入がこれしかなくて、家賃収入できないとか、丁寧に説明したりして、法律的には3か月以上滞納すれば明け渡し請求にいけるのですが、長野県の場合はそうは言っても幅の広い長野県で、路頭に迷っても困るので、4か月という話もありましたが、今は8か月以上の20万を超えないと、うちの要綱上明け渡し請求にはいかないとなっているので、そういう面では入居者の方にはある程度配慮している形になっております。

【仕分け人 坪田 明男氏】

その分、マンパワーにお金をかけているのかということをお伺いしたいのですが、管理代行制度になりましてから、職員数は30人から26人と、4人の削減になっていると。しかし、代行制度による管理戸数は全体の77%を管理されていて、直営は23%になっていると。そのところは人件費があまり減らせなかったということで、収納率向上にあたらぬのかどうか。

<中村住宅課長>

人員削減については、収納率は第2次効果として、行財政改革プランの中で業務を、職員を減らしてある程度委託することによりまして、人員削減は4人しか図られておりませんが、それに伴いまして、修繕費やいろいろな形の中で委託等もございまして、計画的な修繕とかいろいろな形の中で考慮しているというのが現状です。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

今の説明は県民の皆さんに対しては弱いと思います。管理代行制度を使って外部に委託したら、内部コストが削減されないと、アウトソーシングした分だけ上乗せになったら、これはおかしいと思います。何らかの形で削減効果があるをご説明いただく必要があると思います。

<中村住宅課長>

申し訳ございません。20 年度には指定管理者制度をその年に実施しまして、その時に 30 人という形で、職員数とか、人件費的要素を削減しておりますし、それから 21 年度から管理代行制度に移った中で、地区ごとに一人ずつ減らしているということで 26 人になっているということです。

【仕分け人 坪田 明男氏】

そこだと思うのですが、分かりにくいのですが、残った 26 人は何をおやりになっているのかとお聞きした方がいいでしょうかね。

<中村住宅課長>

長野県は広いと 10 広域になっておりまして、各広域に 2 人くらい残っておりまして、それは公社との明け渡し請求の事務とか、ある程度家賃の決定等もございます。各事務所について 2 人、あと県に 4 人を配置しております。それで 26 人ということになります。

【仕分け人 森田 勝氏】

今回の仕分けの対象事業というのは管理事業です。運営事業ではありません。管理の部分だけですよね。

<中村住宅課長>

管理イコール運営にはなるかと思いますが。

【仕分け人 森田 勝氏】

そうではないです。運営というのは、今住宅供給公社の話が出ましたけれども、移管しているわけでしょう。インターネットで収支を調べたのですが、住宅供給公社の 21 年度の経常利益は 1,400 万で利益が出ているんですよね。ただ、運営となると過去の償却とかあるじゃないですか。その分を含めると赤字になると。

<中村住宅課長>

公社がですか。

【仕分け人 森田 勝氏】

だから管理事業と運営事業があって、管理事業だけ捉えると全体像が見えなくなってしまうのではないかと。

<中村住宅課長>

長野県の収支ということでしょうか。

【仕分け人 森田 勝氏】

だから私は事業を収支で捉えますから、家賃収入がどのくらいあって、運営にどのくらいかかって、過去の償却にどのくらいかかって、じゃあどのくらい毎年持ち出しがあるのか、税の補填がいるのか、という発想で捉えたかったのです。

<中村住宅課長>

県の方で言いますと、資料でもご説明していますように、収入額で 29 億から 27 億という形で

家賃収入がございます。それにつきましては、管理経費としまして、21億円という形で示しております。この中では、県自体が黒字ではないかという発想を持たれるかと思えますけれども。

【仕分け人 森田 勝氏】

県は。

<中村住宅課長>

県はです。あと、質問の中にございましたけれども、起債返還というのがありまして、年間で15億円ほど毎年返済しておりまして、その中でいきますと県の家賃収入だけでは今のところ足りない。

【仕分け人 森田 勝氏】

本来事業というのは収入で維持したいわけですよ。住宅事業は家賃収入で維持したいわけでしょう。それ以上経費がかかってしまうから、税金で補填します。そういう関係を明らかにしてもらいたいです。

<中村住宅課長>

確かにおっしゃるように家賃収入で全部建て替えから済めば一番いいのでしょうけれど、今のところ収入がだんだん減ってきている傾向、その中で建て替えが進まない中で、経費など修繕でかかってしまうという状況の中で、極力収入を上げながら、今の収入の中でやれる方法を努力する必要があると考えています。

【仕分け人 森田 勝氏】

それをいつまでに続けるのですかということです。県がこういう財政状況の中で、建前はそうです。公営住宅法にあるように低所得者に対して、家賃で対応するということでしょうか。それは建前ですが、続かないではないですか。

<中村住宅課長>

それにつきましては、家賃補助とか、昔は家賃対策補助が国から来ていたのですが、最近は三位一体改革の中で税源移譲されているので、一般財源の持ち出しは少なくなっていると考えているわけなんです。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

管理代行を活用しているという、この住宅供給公社との関係に論点を移らせていただきたいと思うんですけれども、この管理代行制度を選択なされて、住宅供給公社に管理を委託、代行して、代行にかかる委託料の積算、これはどうなされているのでしょうか。

<堀内住宅管理係長>

管理代行制度につきましては、県が今まで行っておりました修繕費なり、保守点検料というのはある意味そのまま、県がやろうとも、公社がやろうとも同じだと考えております。それから、人件費につきましては、先ほど話しましたとおり、県は人数が減っているので、その分人件費が減っております。それに見合う分、公社の方では人を雇っているわけですが、実際は正規職員というよりも、嘱託的な方を雇ったことで、もちろん県の予算上の人件費を落としているところで

はあるんですが、公社も人件費を押さえて回している形です。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

直営で、県庁の職員の皆さんが管理するのに比べて、住宅供給公社が管理代行するメリットは、公務員の給与制度を使わないという、囑託さんが代わりにやるという給与差だけがメリットということなんでしょうか。

<中村住宅課長>

最後のページにあります。ワンストップでできるとか、事務効率もありますけれども、住民サービスの向上ということで、施設管理が一体的にできるということで、応募してから決定まで管理面を全部やってもらえるということで、一元的な。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

それを具体的に財政的効果で説明をいただかないと、県で直営していたときはこのくらいかかるけれど、住宅供給公社に管理代行お願いすると、どれだけ財政的な行政改革効果が出ているのかということが、金額ベースでご説明いただく必要があると思います。それともう一つは、住宅供給公社サイドに経営努力がなされたら、県としての何らかのメリットも出るのか。この県と同じ金額で委託をするのであれば、供給公社サイドは経営努力しなくなってしまうのではないかと心配があるんですけれども。その辺はいかがでしょうか。

<中村住宅課長>

まず、経費面でいきますと、長野県が18年度から指定管理者制度をやって、応募してもらったのですが、公社しか手を挙げてもらえなかったという中で、そのときにおおよそ、1,200万円ほどの人件費が県として削減されました。それと、管理代行になったために、500万円ほどの人件費が削減された。それは事務的経費の削減で、また公社が今いった形で努力するということが、市町村と県の団地が隣合わせしているところが結構多くございまして、市町村も指定管理制度でも代行制度でも構いませんが、公社がそれを担っていくことで、公社自体が自分自ら努力することで人件費面をたぶん削減されるだろうと。県も人件費をまだ減らしたり、修繕等とか、入居者に対しても様々な提供ができますので、メリットが拡大すると思います。

【仕分け人 森田 勝氏】

公社の余剰金の114億円は何ですか。

<山崎企画幹>

住宅課企画幹の山崎と申します。公社については、公社の発足時から住宅分譲事業をやってきておりまして、主なものにつきましては、分譲事業に伴う資産、保有資産が剰余金になっているものであると考えております。

【仕分け人 森田 勝氏】

これは県の財産ではないですか。

<中村住宅課長>

いいえ、違います。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

例えば、もっとスケールメリットを公社が持つことが県全体のメリットになると仮定すれば、このストックを移管するというのも考えられますね。県営住宅と同じ事務をやってもらえるのであれば、ストックも建物ごと公社に移管をして、供給公社事業としてやってもらう、いわゆるURみたいな形です。賃貸住宅を所有して管理してもらうという、こういうことは選択肢としては考えられないのでしょうか。

<中村住宅課長>

それについては今後の検討課題です。

<真嶋企画幹>

今、建物ごと公社にやればいいのかという話ですが、公営住宅法において、公営住宅を持つのが、地方公共団体に限られ。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

持てるのは地方公共団体ですけれども、供給公社に移管したときに、民間住宅になるわけです。建てたときは公営住宅だったけれど、移管したら住宅供給公社の住宅になるのですから、そういう選択肢は検討できませんかということです。

<中村住宅課長>

移管までしてしまいますと、国から補助金等が下りて来ないという中で、移管はできない。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

そうすると何らかの形で供給公社が経営努力をすると、インセンティブが働くという仕組みにしないと、何時まで経っても直営時代と同じ委託料が今後もずっと発生してしまうという心配があるのですが、この辺はどのようにして供給公社にどのように努力してもらうのか、どうお考えなのでしょうか。

<中村住宅課長>

県としては公社に県下で市町村営住宅もたくさんあるので、極力各市町村へもPRしていただいて、一括して管理していくことでお互いにスケールメリット、人件費的削減を一緒にできたり、入居者の広報管理についても一体的にできるという中で、そういう営業努力をしていただくようなお願いをしていきたいと思っております。

【仕分け人 西澤 正樹氏】

県のホームページに、長野県営住宅と管理業務仕様書というのがあったのですが、これは平成17年12月の文章ですけれども、その中に家賃徴収業務に関する経費ということで、平成18年度末における目標収納率94%として、それを上回った場合には、その上回った金額の10%に相当する額を翌年の委託料から増やす、あるいは94%が減ったら減らすという項目があるのですが、これはまだ生きているのではないですか。

<堀内住宅管理係長>

おっしゃるとおり、この制度はあるんですけれども、なかなか全体の中で、先ほど申したとおり、県の目標が高いところに置いていますので、公社はすごく努力しているのです。先ほど副市長さんからもありましたけれども、市と松本地域と比べてはいけないのかもしれませんが、松本地域の収納率も結構良いのです。そういうことで公社も結構努力しているのですが、なかなか県の目標が高いがゆえに、インセンティブはどうかということで、今見直しの検討はしています。ただし、現時点では生きております。

【仕分け人 宮島 晴樹氏】

住宅の老朽化がずいぶん進んでいるように資料から見えます。住民の皆さんからの修繕の要求がずいぶんあるだろうと思いますが、今の予算なり、決算の金額と一定の要求は満たされているのでしょうか。

<中村住宅課長>

資料 75-8 ページに修繕費が示されています。満たされているかということ、管理戸数の古いのが多くなっている中で、修繕費がだんだん減ってきているという中では、緊急施設は当然やらなければいけないのですが、屋根を直すとか、外壁を直すという計画修繕的なものがないがしろになっていますので、そういう面において、修繕費は少し足りていないと考えております。

【仕分け人 半谷 雅典氏】

同じ質問なのですが、木造と平屋については、耐用年数を大幅にオーバーしている状況だと思うのですが、この辺はどのようにお考えですか。

<中村住宅課長>

73 ページに木造から高層まで構造別に示してありまして、木造の簡平、簡二等も含めて 30 年から 45 年という耐用年数につきまして、実際に耐用年数が経過している住宅は 2,991 戸ございます。30 年のところはほとんど耐用年数が過ぎていますし、簡二の 45 年も一部耐用年数が過ぎております。そういう中で、修繕とか、計画的な建て替えが必要になっていますので、皆さんの方に極力良い住宅を提供しようという努力はしております。

【仕分け人 半谷 雅典氏】

一部建て替えは行っているのですか。

<中村住宅課長>

はい、やっております。

【コーディネーター 荒井 英明氏】

よろしいでしょうか。評価に移りたいと思います。判定区分ですが、県営住宅が存続する以上、管理をしないわけにはいかないと思いますので、選択肢としての不要というのは非常に現実的な問題としてはかけ離れておりますが、そういう不要選択すると、県営住宅そのものがなくなるというイメージになるのでしょうか。それから、合わせて県営住宅の管理ですから、税金投入なしで民間で管理するというのも考えづらいと思います。また、県で造った住宅を国が管理するというのも考えられないと思います。ここで、選択肢の市町村というのは、考え方として市町村へ移管を進めて県営住宅から市町村営住宅へという、こういう概念で選択肢としては市町村というの

を入れたいと思います。それから、管理代行制度を実施しておりますけれども、さらに民間委託を拡充すべきという考え方。それから、現在のやり方、少し見直す必要があるのではないか、要改善という考え方。最後は、長野県の現行どおりという考え方で選択をご判断いただきたいと思います。

それでは、県営住宅管理事業につきまして、不要と思われる方、挙手をいただきます。民間と思われる方。国・広域と思われる方。市町村と思われる方。長野県で実施する、ただし民間委託を拡充すべきとお考えの方。長野県で実施すべき、改善が必要とお考えの方、3名。長野県で実施すべき、現行どおりと思われる方。割れました。不要が1名、委託の拡充が2名、長野県の要改善が3名、現行どおりが1名ということで、班としての結論は、長野県で実施すべき、ただし改善が必要ということでございます。

議論の整理を若干させていただきますと、収入超過者への対応、それから滞納者への対応等々、もう少し現状を打開していただく必要があるのではないかという意味での改善と、もう一つは管理代行を委託している、住宅供給公社への経営努力を促すという意味で、どういうインセンティブを供給公社サイドに付与することによって、経営努力が進むのか、この辺についても、供給公社と県と入居者、全ての方にメリットがあるような仕組みをもう少しご検討いただく必要があるのではないかというご判断かと思えます。様々、最終的な判断、評価結果は割れました。中でも将来的に県営住宅そのものを廃止する方向に持っていく必要があるのではないかという不要にも手が上がったということも踏まえて、改善を進めていただくときの参考にいただければと思います。

以上をもちまして、県営住宅管理事業についての作業を終了させていただきます。どうもお疲れ様でした。ありがとうございました。

以上をもちまして、信州型事業仕分けD班の作業を終了とさせていただきます。傍聴者の方、大変お疲れ様でした。ありがとうございました。この後、この会場で閉会式を実施されるということでございます。もう少しお付き合いいただければと思います。よろしく申し上げます。