

告 示

埼玉県監査委員告示第五号

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の三十七第五項の規定に基づき、包括外部監査人佐久間仁志から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第二百五十二条の三十八第三項の規定により、次のとおり公表する。

平成二十五年五月七日

| | |
|---------|---------|
| 埼玉県監査委員 | 根 岸 和 夫 |
| 埼玉県監査委員 | 荒 井 伸 夫 |
| 埼玉県監査委員 | 松 沢 邦 翁 |
| 埼玉県監査委員 | 梅 澤 佳 一 |

平成 24 年度

埼玉県包括外部監査結果報告書

埼玉県の住宅政策について

危機管理及び防災に関する事業の管理及び財務
管理の執行について

埼玉県包括外部監査人

公認会計士 佐久間仁志

平成25年3月25日

埼玉県議会議長
埼玉県知事様
埼玉県監査委員

埼玉県包括外部監査人
公認会計士 佐久間 仁志

平成24年4月1日付け包括外部監査契約書第8条に基づき、監査の結果に
関する報告書を次のとおり提出いたします。

「埼玉県の住宅政策について」

| | |
|--|----|
| 第1章 包括外部監査の概要 | 7 |
| 第1 監査の種類 | 7 |
| 第2 選定した特定の事件（テーマ） | 7 |
| 第3 特定の事件（テーマ）を選定した理由 | 7 |
| 第4 監査の対象機関 | 8 |
| 第5 外部監査の方法 | 8 |
| Ⅰ 監査の着眼点 | 8 |
| Ⅱ 監査の主な手続 | 8 |
| 第6 監査の実施期間と監査の対象年度 | 9 |
| Ⅰ 監査の実施期間 | 9 |
| Ⅱ 監査の対象年度 | 9 |
| 第7 監査従事者 | 9 |
| 第8 利害関係 | 9 |
| 第2章 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について | 10 |
| 第1 監査対象の概要 | 10 |
| Ⅰ 住宅政策に関する事業の意義 | 10 |
| Ⅱ 住宅政策に関する予算等 | 15 |
| Ⅲ 県営住宅事業 | 19 |
| 1. 公営住宅の概要 | 19 |
| 2. 公営住宅供給戸数の計画と実績 | 21 |
| 3. 県営住宅の現況 | 23 |
| 4. 最近の県営住宅事業に係る県の取組み | 35 |
| Ⅳ 住宅政策を執行する関連部局の組織及び職務について | 36 |
| 1. 組織及び職員数 | 36 |
| 2. 職務（担当する事業内容） | 37 |
| 第2 監査の結果と意見 | 38 |
| Ⅰ 監査の結果と意見（総括） | 38 |
| Ⅱ 監査の結果と意見（個別） | 40 |
| 1. 住宅計画の各目標と過去の執行結果（目的達成度） | 40 |
| (1) 埼玉県住生活基本計画（H18~H27年度）の主な指標14に係る達成度の状況について | 40 |
| (2) 埼玉県住生活基本計画（H23~H32年度）の主な指標10に関する達成度の状況について | 42 |

| | |
|--|-----|
| (3) 過去5年間の住宅課の事業予算と実績額 | 44 |
| (4) 過去5年間の県営住宅事業の収支実績 | 50 |
| (5) 県営住宅（特別会計）のストック情報について | 56 |
| (6) 県営住宅政策の目的について | 61 |
| 2. 住宅政策事務の手續について | 64 |
| (1) 住宅関連事務手續の流れ | 64 |
| (2) 契約書等の閲覧 | 70 |
| 3. 公営住宅の供給及び維持管理計画は合理的なものか | 78 |
| (1) 住宅供給コスト | 78 |
| (2) 住宅の維持管理コスト | 79 |
| 4. 県営住宅の管理形態に関して | 88 |
| (1) 埼玉県県営住宅の管理形態 | 88 |
| (2) 県営住宅の管理の方法 | 90 |
| (3) 管理代行である論拠 | 92 |
| 5. 県営住宅の入居条件（家賃計算含む）、滞納等の管理 | 98 |
| (1) 募集事務、資格審査、入居条件のチェック及び家賃の計算に係る事務手續き | 98 |
| (2) 家賃水準の根拠、家賃水準の都道府県・県内市町村比較 | 99 |
| (3) 収入超過者への対応、減免処理 | 100 |
| (4) 家賃滞納状況、不納欠損処理及びその対応について | 103 |
| (5) 退去手續き及び退去実績について | 107 |
| 6. 県営住宅の経済性の把握 | 109 |
| (1) 県営住宅に係る単位ごとの収支実績 | 109 |
| (2) 県営住宅の空き家状況 | 119 |
| 7. 県営住宅の修繕整備計画について | 120 |
| 8. 県と市町村との公営住宅供給の関係 | 126 |
| (1) 公営住宅の県と市町村との状況 | 126 |
| (2) さいたま市とのコスト負担の考え方 | 128 |
| 9. 県営住宅の財産及びリスク管理について | 133 |
| (1) 県営住宅の財産管理 | 133 |
| (2) 県営住宅のリスク管理 | 134 |
| 1) 県営住宅の耐震化 | 134 |
| 2) 防火・防災対策の状況 | 135 |
| 3) 火災保険・地震保険に関する付保状況 | 136 |
| 10. 県営住宅に係る行政財産使用料について | 139 |
| (1) 埼玉県住宅供給公社から徴収している県営住宅内の自動販売機の使用料について | 139 |
| (2) 埼玉県住宅供給公社から徴収している県営住宅の駐車場の使用料について | 139 |

| | |
|---|-----|
| 11. 県営住宅の实地調査..... | 142 |
| (1) 団地の選定基準について | 142 |
| (2) 調査結果 | 143 |
| 1) 岩槻諏訪山下住宅 | 147 |
| 2) 大宮砂住宅 | 149 |
| 3) 大宮長山住宅 | 152 |
| 4) 入間霞川住宅 | 156 |
| 5) 熊谷玉井住宅 | 160 |
| 第3章 埼玉県住宅供給公社の経営管理について | 163 |
| 第1 監査対象の概況..... | 163 |
| I 埼玉県住宅供給公社の概況..... | 163 |
| II 各種事業の内容 | 165 |
| 第2 監査の結果と意見 | 169 |
| I 監査の結果と意見（総括） | 169 |
| II 監査の結果と意見（個別） | 170 |
| 1. 公社の事業の民業との関係について | 170 |
| (1) 公社の事業が民業に及ぼす影響に関する考え方..... | 170 |
| (2) 公社の各事業の管理手数料の算定根拠と民間手数料水準との比較 | 172 |
| 2. 公社の決算状況について | 174 |
| (1) 事業の決算数値について（H23年度） | 174 |
| (2) 利益剰余金の蓄積について | 178 |
| (3) 各事業の損益構造 | 179 |
| 1) 管理事業..... | 179 |
| 2) まちづくり事業..... | 182 |
| 3) その他事業 | 184 |
| 4) 引当金について..... | 185 |
| ① 貸倒引当金..... | 185 |
| ② 計画修繕引当金 | 187 |
| ③ 債務保証損失引当金 | 188 |
| ④ 固定資産撤去費用引当金 | 189 |
| ⑤ 退職給与引当金 | 189 |
| 5) 連帯債務残高 67,236 百万円について..... | 189 |
| ① 事業の概要..... | 189 |
| ② 連帯債務の総額について | 190 |
| ③ リスク管理について | 191 |
| ④ 県の考え方..... | 192 |

| | |
|--------------------------------------|-----|
| ⑤ 県の指導・監督 | 193 |
| 3. 住宅管理電算システムについて | 195 |
| 4. 滞納家賃（公営住宅、公社住宅）の回収業務の成果について | 199 |
| 5. 各支所に対する現地調査 | 204 |
| (1) 現地調査の概要..... | 204 |
| (2) 現地調査の結果..... | 204 |
| 1) 大宮支所..... | 208 |
| 2) 川越支所..... | 213 |
| 3) 熊谷支所..... | 220 |
| 4) 岩槻支所..... | 227 |

「危機管理及び防災に関する事業の管理

及び財務管理の執行について」

| | |
|-------------------------------|-----|
| 第1章 包括外部監査の概要..... | 231 |
| 第1 監査の種類..... | 231 |
| 第2 選定した特定の事件（テーマ）..... | 231 |
| 第3 特定の事件（テーマ）を選定した理由..... | 231 |
| 第4 監査の対象機関..... | 232 |
| 第5 外部監査の方法..... | 232 |
| Ⅰ 監査の着眼点..... | 232 |
| Ⅱ 監査の主な手続..... | 232 |
| 第6 監査の実施期間と監査の対象年度..... | 233 |
| Ⅰ 監査の実施期間..... | 233 |
| Ⅱ 監査の対象年度..... | 233 |
| 第7 監査従事者..... | 233 |
| 第8 利害関係..... | 233 |
| 第2章 監査対象の概要..... | 234 |
| 第1 埼玉県の危機管理及び防災計画の意義..... | 234 |
| Ⅰ 危機管理及び防災計画の考え方..... | 234 |
| Ⅱ 「埼玉県地域防災計画」の内容..... | 234 |
| Ⅲ 危機管理・防災に係る法令規則等..... | 237 |
| Ⅳ 危機管理及び防災（警察・消防除く）事業の予算..... | 238 |
| Ⅴ 危機管理及び防災計画の各目標と過去の執行結果..... | 239 |
| Ⅵ 危機管理及び防災事業を執行する関連部局の組織..... | 242 |
| 第2 監査の結果と意見..... | 245 |
| Ⅰ 監査の結果と意見（総括）..... | 245 |
| Ⅱ 監査の結果と意見（個別）..... | 246 |
| 1. 市町村との事業の棲み分けについて..... | 246 |
| 2. 埼玉県危機管理防災センター..... | 248 |
| 3. 防災備蓄について..... | 251 |
| (1) 備蓄品..... | 251 |
| (2) 備蓄の選定基準、備蓄数量の決定根拠..... | 257 |
| (3) 備蓄品の在庫管理・廃棄・リニューアル状況..... | 259 |
| (4) 備品の在庫管理の問題点..... | 259 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| (5) 近隣他県の備蓄品保管状況..... | 260 |
| 4. 防災基地の現地調査..... | 268 |
| (1) 防災基地について..... | 268 |
| (2) 防災基地の調査..... | 269 |
| (3) 調査結果..... | 270 |
| 1) 新座防災基地..... | 271 |
| 2) 中央防災基地..... | 277 |
| 3) 熊谷防災基地..... | 283 |
| 5. 危機管理・防災に係る契約書類の閲覧..... | 288 |
| 6. 治水事業の概要..... | 292 |
| 7. 排水機場の現地調査..... | 294 |
| (1) 排水機場の現状..... | 294 |
| (2) 排水機場の現地調査..... | 297 |
| 1) 調査地及び調査事項..... | 297 |
| 2) 調査結果..... | 297 |
| ① 圀川排水機場..... | 298 |
| ② 芝川排水機場..... | 301 |
| ③ 鴨川排水機場..... | 304 |
| ④ 笹目川排水機場..... | 307 |
| ⑤ 花崎多目的遊水地排水機場..... | 310 |
| ⑥ 糠田排水機場..... | 312 |
| 8. 耐震化事業..... | 316 |
| (1) 「埼玉県建築物耐震改修促進計画」について..... | 316 |
| (2) 県有財産の耐震化..... | 320 |
| (3) 耐震化補助制度の概要及び補助実績..... | 322 |
| (4) 宅地耐震化推進事業..... | 324 |
| (5) 耐震化契約に係る書類閲覧..... | 325 |

「埼玉県の住宅政策について」

第 1 章 包括外部監査の概要

第 1 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項の規定に基づく包括外部監査

第 2 選定した特定の事件（テーマ）

埼玉県の住宅政策について

- 1) 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について
- 2) 埼玉県住宅供給公社の経営管理について

第 3 特定の事件（テーマ）を選定した理由

平成 18 年 6 月 8 日に制定された住生活基本法に基づき、平成 19 年 3 月に「埼玉県住生活基本計画」が策定され、「住まいを原点から考える」、「住み手の立場に立って考える」、「住まいを環境から考える」という 3 つの視点から政策を展開してきたが、少子高齢社会の急速な進行、人口や世帯数の減少、厳しい社会経済状況、東日本大震災とそれに伴う原発事故を契機としてのエネルギー対策の緊急性等居住環境が大きく変わりつつあり、これに対する国の住生活基本計画の見直しに対応して、埼玉県住生活基本計画の見直しを行い、平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年間に対する計画を新たに策定した。この計画は、住宅政策を展開する上で、住まいの「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の 3 つの向上を基本方針とするもので、①県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくり②未来につながる良質な住まいづくり③みんなの力で生き活きと住まう地域づくり④多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりの 4 つの目標を達成するものである。

住宅は県民の単なる私的生活の場であるだけでなく、安心・安全を確保し豊かな地域社会を構成する重要な要素として、また、活力・魅力のある地域の基礎として位置づけられるものであり、住宅政策の充実は県民にとって重要な関心事であり、居住環境が著しく変化する今日では、その傾向はますます強まっていると考える。

こうしたことを踏まえ、住宅政策が関係法規に則り適正に運営され、かつ時代のニーズを反映し、経済性・有効性・効率性を十分に考慮された上で執行されているかどうかについてチェックすることは意義のあるものと考ええる。

また、県営住宅は、305 団地、26,618 戸あり、この県営住宅の管理業務を県が委託している県の 100%出資法人である埼玉県住宅供給公社は、住宅政策に重要な役割を担っているとともに県からの借入金残高が約 20 億円（平成 22 年度末）あることから、埼玉県住宅供給公社の経営及び実施事業は、埼玉県の県政と県民の生活に大きな影響を与えると考えられる。そこで、その経営が、関係法令に則り適正に運営され、経済性・有効性・効率性を十分に考慮された上で執行されているかどうかについてチェックすることは意義のあるものとする。

以上の観点から、当該テーマを選定した。

第 4 監査の対象機関

都市整備部・埼玉県住宅供給公社

第 5 外部監査の方法

I 監査の着眼点

- ・埼玉県の住宅計画の歴史と県営住宅整備の歴史・・・住宅計画はどのように策定執行されてきたか（詳細な計画内容）、住宅計画との関連でどのように県営住宅が整備（設置・廃止）されてきたか
- ・住宅関連業務の契約は法令に則り適正に締結されているか
- ・財政負担から考慮して公営住宅の供給及び維持管理計画は合理的なものか
- ・県営住宅を住宅供給公社に一括管理代行させることに合理性はあるか
- ・県営住宅の入居条件（家賃計算含む）、滞納等の管理が適正に行われているか
- ・県営住宅の経済性が把握されているか
- ・県営住宅の修繕整備計画（耐震化含む）について
- ・県と市町村の公営住宅のコスト負担はどうあるべきか
- ・埼玉県住宅供給公社の事業の民業との関係について
- ・埼玉県住宅供給公社は健全に経営管理されているか

II 監査の主な手続

1. 関係諸法令・諸規程・要綱の閲覧・吟味
2. 関係者への質問
3. 現地調査・現品調査
4. 関係帳簿及び証拠資料の閲覧・吟味・分析

5. 管理状況の検討
6. その他必要と認めた手続

第6 監査の実施期間と監査の対象年度

I 監査の実施期間

自平成24年7月12日至平成25年2月28日

II 監査の対象年度

原則として平成23年度の執行分を対象として、必要に応じて過年度執行分に遡及した。

第7 監査従事者

包括外部監査人

佐久間仁志 公認会計士

包括外部監査人補助者

飯野浩一 公認会計士 工藤道弘 公認会計士

江口俊治 公認会計士 土屋文実男 公認会計士

大野夏美 公認会計士 中澤仁之 公認会計士

第8 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、県と包括外部監査人（包括外部監査人補助者を含む。）との間には地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

第1 監査対象の概要

I 住宅政策に関する事業の意義

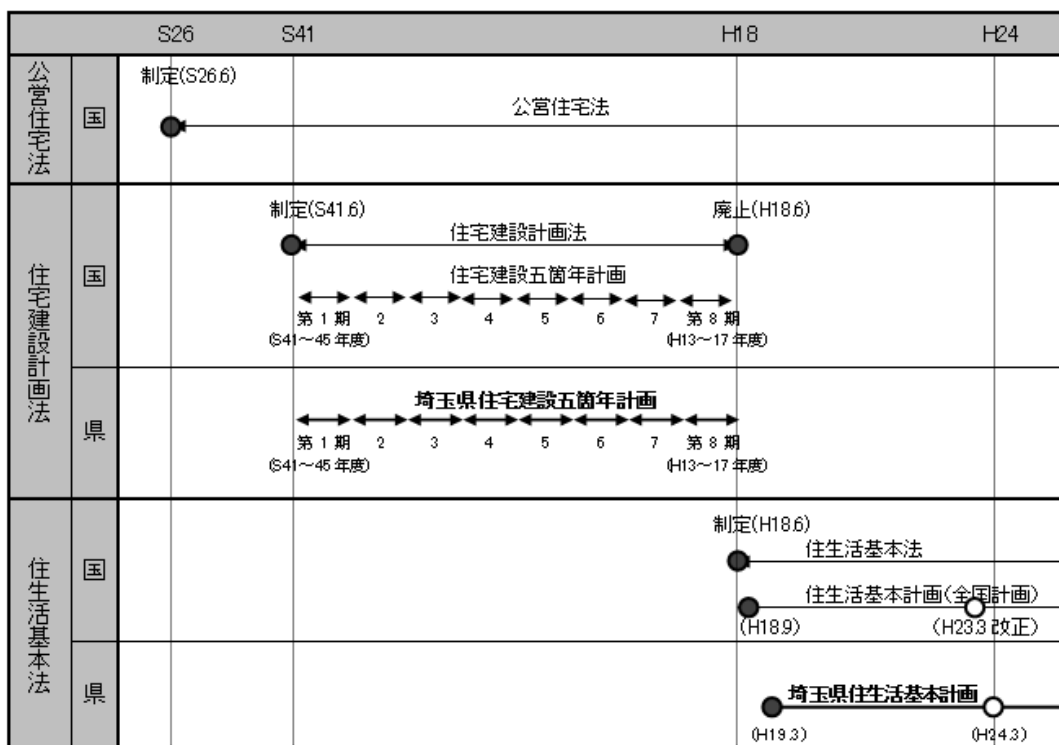
1. 埼玉県住宅計画の歴史と県営住宅整備の歴史

戦後の低額所得者に対する住宅ストックの絶対的な不足を解消するため、昭和26年6月に「公営住宅法」が施行され、公営住宅制度が創設された。

昭和40年代に入っても厳しい住宅事情が続いていたことから、民間住宅も含めた総合的な計画を策定することにより、住宅の建設を強力に推進するため、昭和41年に「住宅建設計画法」が制定された。

その後、近年の急速な少子高齢社会の進展や将来の生活様式の多様化などを見据えて、住宅の量を確保することではなく質を向上することに目標を転換する必要性が生じたことから、住宅建設計画法に代わって、平成18年6月に「住生活基本法」が制定された。

公営住宅関連法令及び住宅計画の経緯



出典：住宅課資料

(1) 住宅建設計画法に基づく都道府県の住宅計画（平成 18 年 6 月以前）

- ・ 公営住宅の供給は、住宅建設計画法に定める「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づいて計画的に行わなければならない。（旧公営住宅法第 6 条）
- ・ 「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づく公営住宅の供給の仕組みは次のとおり。

- ① 政府は、「住宅建設五箇年計画」を閣議決定
- ↓
- ② 国土交通大臣は、10の地方ブロックごとの住宅の建設の目標を定める「地方住宅建設五箇年計画」を作成し、都道府県ごとの公営住宅の整備事業量を定め、各都道府県に通知
- ↓
- ③ 都道府県は、通知された整備事業量に従い、5年間における住宅の建設の目標と公営住宅をはじめとする公的資金による住宅の建設事業量を定める「都道府県住宅建設五箇年計画」を作成

(2) 住生活基本法に基づく都道府県の住宅計画（H18 年 6 月以降）

- ・ 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（「全国計画」）を定めなければならない。（住生活基本法第 15 条第 1 項）
- ・ 都道府県は、「全国計画」に即して当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（「都道府県計画」）を定める。（住生活基本法第 17 条第 1 項）
- ・ 都道府県は、「全国計画」に即して計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量を定める。（住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号）

- (3) 「県住宅建設五箇年計画」と「県住生活基本計画」の公営住宅目標量の違い
住宅建設計画法による「都道府県住宅建設五箇年計画」と、住生活基本法による「都道府県住生活基本計画」の主な違いは次のとおり。

① 計画期間設定

- ・ 県住宅建設五箇年計画 5年間
- ・ 県住生活基本計画 10年間（住生活基本計画（全国計画）で定める）

② 根拠計画の性格

- ・ いずれの根拠計画も国が策定するものであるが、「住宅建設五箇年計画」は国が公営住宅の供給目標量を設定していたのに対し、「住生活基本計画」では、国が示す算定方法に基づき、都道府県が地域の実情を踏まえた算定が可能となったが、供給目標量については国土交通大臣の同意（国土交通大臣は厚生労働大臣へ協議）が必要。

③ 目標量の考え方

- ・ 「都道府県住宅建設五箇年計画」による事業量は公営住宅の新規建設、建替え、増改築等の整備事業の目標量（ストック量）であった。
- ・ 「都道府県住生活基本計画」に定める「供給の目標量」は、建設等により新たに整備した戸数（ストック量）に、既存公営住宅の空き家募集により提供した戸数を含んでいる。

2. 住宅政策に係る法令規則等

埼玉県住生活基本計画（H23～H32年度）指標に係る関係法令等

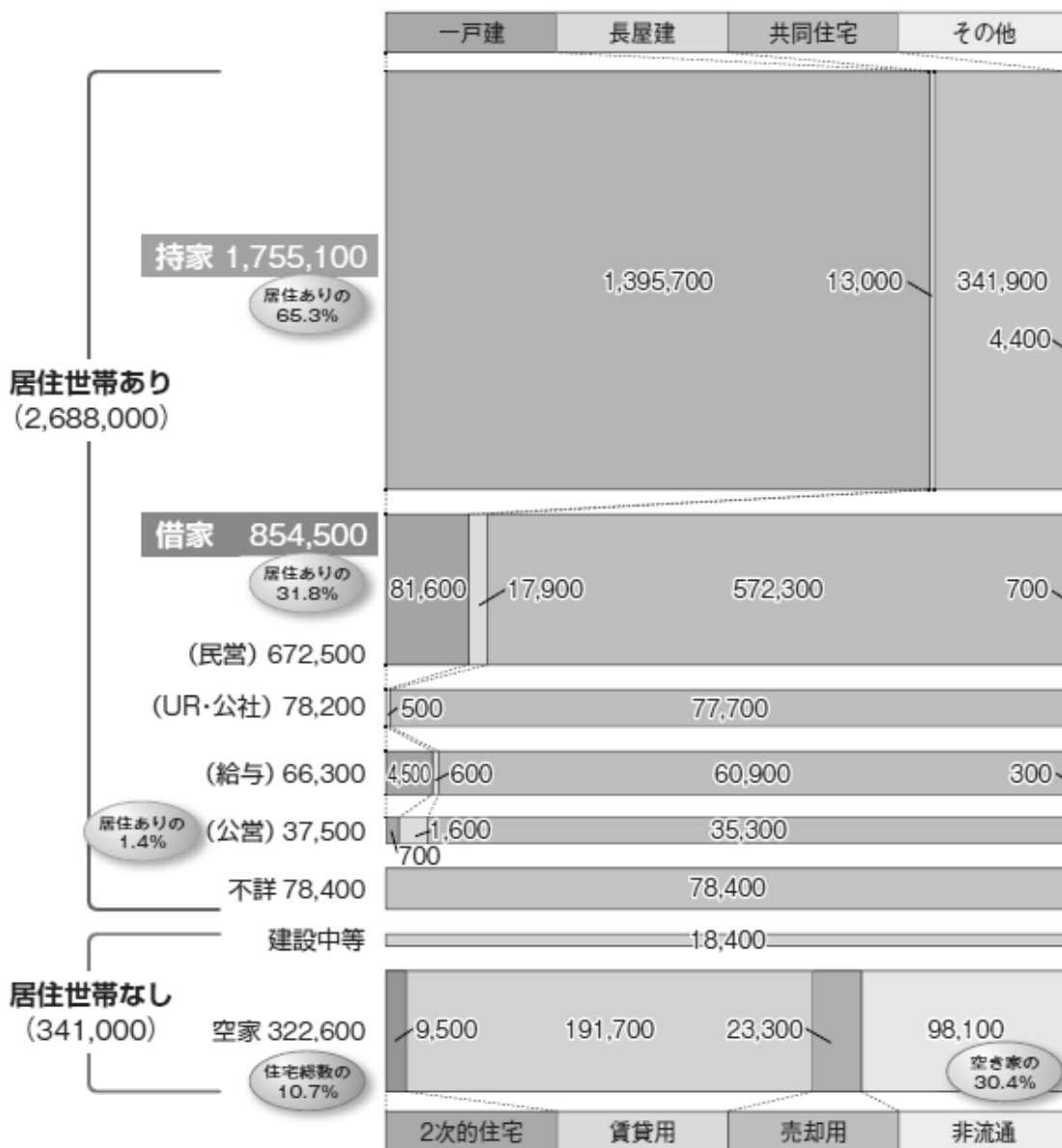
| 目標 | 指標 | | 関係法令等 |
|----------------------------------|----------|---|-------------------------|
| 県民の暮らしの安心と安全を支える 住まいづくりを進めます | 指標 1 | 耐震性を有する住宅ストックの比率 【83%（H20年）→90%（H27年度）】 | 耐震改修促進法 |
| | 指標 2 | 最低居住面積水準未達率 【4.0%（H20年）→早期解消（H32年）】 | 住生活基本計画 （全国計画） |
| 未来につながる良質な住まいづくりを進めます | 指標 3 | 「子育て応援住宅」認定戸数 【0戸（H22年度）→10,000戸（H32年度）】 | 埼玉県5か年計画 （平成24～28年度） |
| | 指標 4 | 子育て世帯における誘導居住面積達成率 【32.1%（H20年）→50%（H32年）】 | 住生活基本計画 （全国計画） |
| | 指標 5 | 住宅用太陽光発電設備の設置数 【41,637基（H22年度）→140,000戸（H28年度）】 | 埼玉県5か年計画 （平成24～28年度） |
| | 指標 6 | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【7.7%（H21年度）→20%（H32年度）】 | 長期優良住宅 普及促進法 |
| | 指標 7 | 県産木材を使用した住宅戸数 【1,370戸（H21年度）→3,200戸（H27年度）】 | 埼玉農林業・ 農山村振興ビジョン |
| みんなの力で生き 生きと住まう地域 づくりを進めます | 指標 8 | 地域支え合いの仕組み（安心おたすけ隊）実施市町村数 【25市町村（H22年度）→全市町村（H28年度）】 | 埼玉県5か年計画 （平成24～28年度） |
| 多様な居住ニーズ に応える住宅市場 づくりを進めます | 指標 9 | 既存住宅の流通割合 【31.3%（H22年）→40%（H32年）】 | 住生活基本計画 （全国計画） |
| | 指標 10 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.7%（H20年）→5%（H32年）】 | 住生活基本計画 （全国計画） |

出典：住宅課資料

3. 埼玉県の住宅の概況

埼玉県の住宅ストック総数は、住宅・土地統計調査（平成 20 年度）によれば、3,029,000 戸であり、このうち「居住世帯あり」の住宅は 2,688,000 戸、「居住世帯なし」の住宅は 341,000 戸で、建設中等の住宅 18,400 戸を除く 322,600 戸は空き家となっている。空き家は住宅総数の約 10.7%を占め、そのうちの 98,100 戸（空き家の 30.4%）は、住宅市場で流通していない住宅である。

埼玉県の住宅ストックの概況(H20 年住宅・土地統計調査)



出典：埼玉県住生活基本計画（H24.3 策定）

Ⅱ 住宅政策に関する予算等

過去5年間の住宅政策に関する予算は以下のとおりである。

H20～H22 年度埼玉県住生活基本計画に係る主な事業予算

(単位：千円)

| 指 標 | | 事業名 | 担当課 | 事業予算 | | |
|---------|--|-------------------------------|-------|--------|--------|-------|
| | | | | H20 | H21 | H22 |
| 指標 1 | 住宅の耐震化率 【69% (平15) →90% (平27)】 | 木造住宅耐震診断事業 | 建築安全課 | 393 | 425 | 171 |
| | | 住宅居住支援推進事業費 (住宅相談業務委託) | 住宅課 | 26,771 | 18,176 | 7,470 |
| 指標 2 | バリアフリー化された住宅 の戸数(「2箇所以上の手摺」 かつ「段差のない屋内」かつ 「車椅子通行可能廊下幅」) 【92,000戸(平15) →145,000戸(平23)】 | 住宅居住支援推進事業費 (住宅相談業務委託)【再掲】 | 住宅課 | — | — | — |
| | | ユニバーサルデザイン推進事 業 | 文化振興課 | 1,699 | 1,614 | 1,470 |
| 指標 3 | 住戸外のバリアフリー化率 (共同住宅のうち、道路から 各戸の玄関まで車椅子・ベビ ーカーで通行可) 【12% (平15) →25% (平27)】 | 住宅居住支援推進事業費 (住宅相談業務委託)【再掲】 | 住宅課 | — | — | — |
| | | ユニバーサルデザイン推進事 業【再掲】 | 文化振興課 | — | — | — |
| 指標 4 | 子育て世帯における誘導居 住面積水準達成率 【33% (平15) →50% (平27)】 | 「埼玉の家」民間提携住宅ロー ン | 住宅課 | 0 | 0 | 0 |
| 指標 5 | 住宅の利活用期間(滅失住宅 の平均築後年数) 【約26年(平15) →約36年(平27)】 | 長期優良住宅先導的モデル事 業への提案 | 住宅課 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|----------|--|------------------------------------|-------------|--------|--------|--------|
| 指標 6 | マンション履歴システムの登録 件数 【420件（平18～平23）】 | 住宅居住支援推進事業費 （マンション居住支援事業 補助） | 住宅課 | 1,000 | 1,000 | 860 |
| 指標 7 | 美しいまちなみづくりに取り組 んでいる地域 （地区計画＋景観地区＋高度地区） 【327地区（平17） →450地区（平23）】 | 美しいまちなみ形成に取り 組んでいる地域の拡大・普 及 | 都市計画課 | 0 | 0 | 0 |
| 指標 8 | 一定の省エネ対策を講じた住宅 ストックの比率（全部又は一部の 窓に二重サッシ又は複層ガラス を使用） 【12%（平15） →35%（平27）】 | 環境等に配慮した住宅普及 事業費 | 住宅課 | 0 | 5,794 | 1,839 |
| 指標 9 | 住宅に対する総合的評価の満足率 （満足＋まあ満足） 【57%（平15） →UP（平27）】 | 環境等に配慮した住宅普及 事業費【再掲】 | 住宅課 | 0 | 5,794 | 1,839 |
| | | 彩の国グリーンツーリズム 総合対策事業 | 農地活用推 進課 | 71,459 | 71,459 | 23,604 |
| 指標 10 | リフォーム実施戸数の住宅スト ック戸数に対する割合 【2.1%（平11～15平均） →4.2%（平27）】 | 住まいの安心推進事業費 （安心リフォーム普及事業） | 住宅課 | 1,126 | 3,493 | 1,260 |
| 指標 11 | 県産木材を使用した住宅戸数 【200戸（平16） →2,000戸（平23）】 | 木のある生活空間づくり事 業（県産木材認証制度） | 森づくり課 | 400 | 400 | 400 |
| 指標 12 | 新築住宅における住宅性能表示 の実施率 【17%（平17） →50%（平22）】 | 住宅居住支援推進事業費 （住宅相談業務委託）【再 掲】 | 住宅課 | 26,771 | 18,176 | 7,470 |

| | | | | | | |
|----------|--|----------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| 指標 13 | 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【16%（平15）→23%（平27）】 | 長期優良住宅先導的モデル事業への提案 【再掲】 | 住宅課 | 0 | 0 | 0 |
| 指標 14 | 最低居住面積水準未達率 【4.2%（平15）→早期に解消】 | 公営住宅建設費 | 住宅課 | 3,924,172 | 4,934,766 | 3,975,665 |

出典：住宅課資料

H23～H32 年度埼玉県住生活基本計画に係る主な事業予算

（単位：千円）

| 指標 | | 事業名 | 担当課 | H23 | H24 |
|------|--|--------------------|--------|-----------|-----------|
| 指標 1 | 耐震性を有する住宅ストックの比率 【83%（H20年） →90%（H27年度）】 | 木造住宅無料簡易耐震診断事業 | 建築安全課 | 288 | 170 |
| | | 埼玉県建築物耐震改修等事業 | 建築安全課 | 12,664 | 44,200 |
| 指標 2 | 最低居住面積水準未達率 【4.0%（H20年） →早期解消（H32年）】 | 公営住宅建設費 | 住宅課 | 5,783,994 | 7,720,998 |
| 指標 3 | 「子育て応援住宅」認定戸数 【0戸（H22年度） →10,000戸（H32年度）】 | 子育て世代向け住宅支援事業 | 住宅課 | 7,437 | 925 |
| 指標 4 | 子育て世帯における誘導居住面積達成率 【32.1%（H20年） →50%（H32年）】 | 「埼玉の家」民間提携住宅ローン | 住宅課 | 0 | 0 |
| 指標 5 | 住宅用太陽光発電設備の設置数 【41,637基（H22年度） →140,000戸（H28年度）】 | 住宅用太陽光発電設備設置補助制度 | 温暖化対策課 | 760,060 | 800,000 |
| | | 我が家の省エネ対策エコアップ促進事業 | 温暖化対策課 | 20,000 | 事業廃止 |

| | | | | | |
|-------|--|----------------------------|----------|--------|--------|
| 指標 6 | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【7.7% (H21 年度) →20% (H32 年度)】 | 長期優良住宅先導的モデル事業への提案等 | 住宅課 | 0 | 0 |
| 指標 7 | 県産木材を使用した住宅戸数 【1,370 戸 (H21 年度) →3,200 戸 (H27 年度)】 | 「埼玉の木」施設整備促進事業 | 森づくり課 | 532 | 680 |
| | | 森林整備加速化・林業再生事業 | 森づくり課 | 11,200 | 92,500 |
| | | 優良県産木材住宅モデル事業 | 森づくり課 | 356 | 事業廃止 |
| | | 木のある生活空間づくり事業 | 森づくり課 | 2,067 | 1,991 |
| 指標 8 | 地域支え合いの仕組み(安心おたすけ隊)実施市町村数 【25 市町村 (H22 年度) →全市町村 (H28 年度)】 | 地域支え合いの仕組み推進事業 | 共助社会づくり課 | 37,089 | 36,945 |
| 指標 9 | 既存住宅の流通割合 【31.3% (H22 年) →40% (H32 年)】 | 長期優良住宅先導的モデル事業への提案等 | 住宅課 | 0 | 0 |
| 指標 10 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.7% (H20 年) →5% (H32 年)】 | 住宅リフォーム普及推進事業(安心リフォーム普及事業) | 住宅課 | 598 | 591 |

出典：住宅課資料

Ⅲ 県営住宅事業

1. 公営住宅の概要

公営住宅政策は、公営住宅法に基づいて地方公共団体が公営住宅の整備や管理を行うもので、以下のような内容が定められている。

(1) 制度趣旨（公営住宅法第1条）

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

(2) 公営住宅（公営住宅法第2条第2号）

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその付帯設備で、この法律の規定による国の補助に係るもの。

(3) 事業主体（公営住宅法第2条第16号）

公営住宅の供給を行う地方公共団体（市町村及び都道府県）

(4) 公営住宅の供給義務（公営住宅法第3条）

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認められるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

(5) 公営住宅の整備（公営住宅法第5条）

公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。

(6) 公営住宅の管理義務（公営住宅法第15条）

事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

(7) 入居者資格（公営住宅法第23条）

- 1) 原則として、収入分位0～25%（月収0～158,000円）を対象とする。但し、高齢者（60歳以上）、身体障害者等については、収入分位25%～40%（月収158,001円～214,000円）も対象とする。
- 2) 現に同居又は同居しようとする親族があること。但し、高齢者、身体障害者

等については単身での入居も可能となる。

3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

(8) 家賃（公営住宅法第 16 条）

入居者の負担能力と、住宅の便益に応じて、近傍同種の住宅の家賃以下で定める（応能応益家賃）。

(9) 国の助成措置（社会資本整備総合交付金）

1) 建設費等に対する助成（公営住宅法第 7 条）

国は、事業主体が住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用（当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用及び公営住宅を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条及び次条において同じ。）の 2 分の 1 を補助するものとする。

実際には、建設費の概ね 45%の助成を受けている。

2) 家賃の低廉化に対する助成（公営住宅法第 17 条）

公営住宅の管理の開始の日から起算して 5 年以上 20 年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に 2 分の 1 を乗じて得た額を補助するものとする。実際には、家賃差額の概ね 45%の助成を受けている。

2. 公営住宅供給戸数の計画と実績

住宅建設5箇年計画に基づく公営住宅供給戸数の計画と実績

(単位：戸)

| | | 県営 | | | 市町村営 | | | 合計 | | |
|---------------------------|----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| | | 1種 | 2種 | 計 | 1種 | 2種 | 計 | 1種 | 2種 | 合計 |
| 第1期 昭和41年 ～45年 | 計画 | | | 3,900 | | | 5,900 | | | 9,800 |
| | 実績 | 2,568 | 1,348 | 3,916 | 1,413 | 2,452 | 3,865 | 3,981 | 3,800 | 7,781 |
| 第2期 昭和46年 ～50年 | 計画 | | | 10,500 | | | 6,500 | 13,000 | 4,000 | 17,000 |
| | 実績 | 4,782 | 650 | 5,432 | 2,788 | 491 | 3,279 | 7,570 | 1,141 | 8,711 |
| 第3期 昭和51年 ～55年 | 計画 | 4,500 | 500 | 5,000 | 3,300 | 1,700 | 5,000 | 7,800 | 2,200 | 10,000 |
| | 実績 | 2,929 | 570 | 3,499 | 1,321 | 418 | 1,739 | 4,250 | 988 | 5,238 |
| 第4期 昭和56年 ～60年 | 計画 | 2,650 | 1,000 | 3,650 | 1,700 | 2,250 | 3,950 | 4,350 | 3,250 | 7,600 |
| | 実績 | 2,359 | 726 | 3,085 | 992 | 778 | 1,770 | 3,351 | 1,504 | 4,855 |
| 第5期 昭和61年 ～平成2 年 | 計画 | 2,000 | 1,000 | 3,000 | 1,300 | 1,200 | 2,500 | 3,300 | 2,200 | 5,500 |
| | 実績 | 1,842 | 1,028 | 2,870 | 813 | 749 | 1,562 | 2,655 | 1,777 | 4,432 |
| 第6期 平成3年 ～7年 | 計画 | 2,000 | 1,400 | 3,400 | 1,100 | 1,700 | 2,800 | 3,100 | 3,100 | 6,200 |
| | 実績 | 2,068 | 1,469 | 3,537 | 889 | 807 | 1,696 | 2,957 | 2,276 | 5,233 |
| 第7期 平成8年 ～12年 | 計画 | | | 2,500 | | | 2,500 | | | 5,000 |
| | 実績 | | | 2,348 | | | 1,194 | | | 3,542 |
| 第8期 平成13年 ～17年 | 計画 | | | 1,680 | | | 2,520 | | | 4,200 |
| | 実績 | | | 1,286 | | | 747 | | | 2,033 |

出典：住宅課資料

住生活基本計画に基づく公営住宅供給戸数の計画と実績

(単位：戸)

| | | 県営 | | | 市町村営 | | | 合計 | | |
|-----------|----|-------|----------|-------|------|----------|-------|-------|----------|-------|
| | | 空き家 | 新規 建替 | 計 | 空き家 | 新規 建替 | 計 | 空き家 | 新規 建替 | 計 |
| 平成 18年 | 計画 | 1,800 | 400 | 2,200 | | | 1,000 | | | 3,200 |
| | 実績 | 1,213 | 254 | 1,467 | 607 | 171 | 778 | 1,820 | 425 | 2,245 |
| 平成 19年 | 計画 | 1,800 | 400 | 2,200 | | | 1,000 | | | 3,200 |
| | 実績 | 1,287 | 333 | 1,620 | 720 | 260 | 980 | 2,007 | 593 | 2,600 |
| 平成 20年 | 計画 | 1,800 | 400 | 2,200 | | | 1,000 | | | 3,200 |
| | 実績 | 1,090 | 258 | 1,348 | 656 | 117 | 773 | 1,746 | 375 | 2,121 |
| 平成 21年 | 計画 | 1,800 | 400 | 2,200 | | | 1,000 | | | 3,200 |
| | 実績 | 1,342 | 391 | 1,733 | - | 123 | 123 | 1,342 | 514 | 1,856 |
| 平成 22年 | 計画 | 1,800 | 400 | 2,200 | | | 1,000 | | | 3,200 |
| | 実績 | 1,609 | 330 | 1,939 | - | - | - | 1,609 | 330 | 1,939 |
| 平成 23年 | 計画 | 1,540 | 460 | 2,000 | | | 900 | | | 2,900 |
| | 実績 | 1,417 | 426 | 1,843 | - | - | - | 1,417 | 426 | 1,843 |

出典：住宅課資料

3. 県営住宅の現況

平成 24 年 4 月 1 日時点の県営住宅総数（管理戸数）は、305 団地、26,618 戸であり、入居者総数は、58,894 人である。応募倍率は、平成 23 年度平均で 4.4 倍である。

県営住宅一覧表（H24.4.1 現在）

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|----|------------------|---------------------|-----|----------|----|----|
| 1 | 川越東坂上 | 川越市新宿町 4-6-1 | 36 | 昭和 60 年度 | | |
| 2 | 川越北谷 | 川越市岸町 3-15-12 | 60 | 平成 20 年度 | | |
| 3 | 川越月吉町 | 川越市月吉町 12-1 | 151 | 昭和 58 年度 | | |
| 4 | 川越今福 | 川越市今福 540 | 60 | 昭和 62 年度 | | |
| 5 | 川越岸町やまぶき | 川越市岸町 3-33-2 | 20 | 昭和 62 年度 | | |
| 6 | 川越小堤 | 川越市大字小堤 38-5 | 90 | 平成元年度 | | |
| 7 | 川越南大塚 | 川越市南大塚 559-3 | 51 | 平成元年度 | | |
| 8 | 川越西山 | 川越市大字笠幡 4006-1 | 50 | 平成 3 年度 | | |
| 9 | 川越今泉 | 川越市大字今泉 118-1 | 256 | 平成 4 年度 | | |
| 10 | 川越いせはら | 川越市大字伊勢原町 5-5-6 | 110 | 平成 6 年度 | | |
| 11 | 川越神明町 | 川越市神明町 49-1 | 135 | 平成 7 年度 | | |
| 12 | 川越山田 | 川越市大字山田 1900 番地 1 | 25 | 平成 9 年度 | | |
| 13 | 川越的場 | 川越市大字的場 1762 番地 3 | 40 | 平成 11 年度 | | |
| 14 | 川越小中居 | 川越市小中居 268-1 | 84 | 平成 14 年度 | | |
| 15 | 川越久下戸 | 川越市大字久下戸 1-1 | 212 | 平成 15 年度 | | |
| 16 | 川越藤原 | 川越市藤原町 21-2 | 20 | 平成 19 年度 | ○ | |
| 17 | 川越仙波町 | 川越市仙波町 3-7-3 | 20 | 平成 20 年度 | ○ | |
| 18 | アーバンヴェール 川越上戸 | 川越市大字上戸 76 番地 2 | 20 | 平成 24 年度 | ○ | |
| 19 | 熊谷赤城 | 熊谷市赤城町 1-147-2 | 40 | 昭和 55 年度 | | |
| 20 | 熊谷伊勢町 | 熊谷市伊勢町 305 | 32 | 昭和 28 年度 | | |
| 21 | 熊谷下奈良 | 熊谷市大字下奈良 783 | 110 | 平成 15 年度 | | |
| 22 | 熊谷玉井 | 熊谷市大字久保島 811-1 | 749 | 昭和 41 年度 | | |
| 23 | 熊谷石原 | 熊谷市大字石原 2019-1 | 106 | 昭和 52 年度 | | |
| 24 | 熊谷肥塚 | 熊谷市大字肥塚 936-1 | 92 | 平成 5 年度 | | |
| 25 | 熊谷末広 | 熊谷市末広 3 丁目 5 番 55 号 | 65 | 平成 9 年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|----|-----------|--------------------|-----|--------|----|----|
| 26 | 熊谷銀座 | 熊谷市銀座6丁目7番5号 | 56 | 平成10年度 | | |
| 27 | 熊谷曙町 | 熊谷市曙町5丁目7番21号 | 82 | 平成13年度 | | |
| 28 | 川口飯塚町 | 川口市飯塚町3-11-9 | 24 | 昭和29年度 | | |
| 29 | 川口神根 | 川口市大字安行領根岸1890-5 | 120 | 昭和56年度 | | |
| 30 | 川口東本郷 | 川口市本蓮3-10-6 | 36 | 昭和58年度 | | |
| 31 | 川口柳崎 | 川口市柳崎5-19-17 | 100 | 昭和54年度 | | |
| 32 | 川口安行原 | 川口市安行原1258 | 170 | 昭和52年度 | | |
| 33 | 川口行衛 | 川口市北原台2-3-12 | 30 | 昭和60年度 | | |
| 34 | 川口安行吉岡 | 川口市大字安行吉岡1556 | 39 | 昭和61年度 | | |
| 35 | 川口芝下 | 川口市芝下2-16-8 | 24 | 昭和62年度 | | |
| 36 | 川口飯原 | 川口市飯原町8-10 | 24 | 平成元年度 | | |
| 37 | 川口道合 | 川口市大字道合1420-1 | 63 | 平成2年度 | | |
| 38 | 川口赤山 | 川口市大字赤山1384-1 | 72 | 平成4年度 | | |
| 39 | 川口柳崎第二 | 川口市柳崎1-12-3 | 33 | 平成7年度 | | |
| 40 | 川口根岸 | 川口市大字安行領根岸2985番地 | 25 | 平成11年度 | | |
| 41 | 川口赤山みどりの丘 | 川口市赤山18-1 | 50 | 平成12年度 | | |
| 42 | 川口安行もみじ | 川口市安行出羽3-9-3 | 18 | 平成17年度 | ○ | |
| 43 | 浦和北浦和 | さいたま市浦和区北浦和2丁目11番7 | 51 | 平成8年度 | | |
| 44 | 浦和瀬ヶ崎 | さいたま市浦和区瀬ヶ崎3-1-14 | 142 | 昭和54年度 | | |
| 45 | 浦和辻 | さいたま市南区辻7-5-7 | 40 | 昭和53年度 | | |
| 46 | 浦和領家立野 | さいたま市浦和区領家7-4 | 30 | 昭和54年度 | | |
| 47 | 浦和細野 | さいたま市南区大字大谷口860-2 | 90 | 昭和54年度 | | |
| 48 | 浦和井沼方 | さいたま市緑区東浦和2-4-12 | 104 | 昭和53年度 | | |
| 49 | 浦和高層 | さいたま市浦和区針ヶ谷4-1-1 | 554 | 昭和46年度 | | |
| 50 | 浦和第二高層 | さいたま市南区根岸5-18-10 | 202 | 昭和48年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|----|----------|---------------------|-------|--------|----|----|
| 51 | 浦和大久保 | さいたま市桜区大久保領家540 | 570 | 昭和48年度 | | |
| 52 | 浦和さいど坂の上 | さいたま市緑区道祖土2-1-1 | 56 | 昭和62年度 | | |
| 53 | 浦和常盤 | さいたま市浦和区常盤5-8-44 | 47 | 平成2年度 | | |
| 54 | 浦和大谷口 | さいたま市南区大字大谷口1208-2 | 16 | 平成5年度 | | |
| 55 | 浦和原山 | さいたま市緑区原山4-9-28 | 120 | 平成5年度 | | |
| 56 | 浦和南元宿 | さいたま市桜区南元宿2丁目27番15号 | 60 | 平成9年度 | | |
| 57 | 浦和しらくわ | さいたま市桜区大字白鯉394番地 | 50 | 平成10年度 | | |
| 58 | 大宮寿能 | さいたま市大宮区寿能町2-130 | 468 | 昭和45年度 | | |
| 59 | 大宮植竹 | さいたま市北区植竹町2-85 | 583 | 昭和42年度 | | |
| 60 | 大宮土手町 | さいたま市大宮区土手町1-126 | 40 | 昭和53年度 | | |
| 61 | 大宮本村 | さいたま市北区東大成町2-237 | 30 | 平成15年度 | | |
| 62 | 大宮日進あかしや | さいたま市北区日進町3-698 | 12 | 昭和56年度 | | |
| 63 | 大宮加茂宮 | さいたま市北区宮原町1-625 | 13 | 昭和54年度 | | |
| 64 | 大宮長山 | さいたま市北区東大成町1-156 | 381 | 昭和33年度 | | |
| 65 | 大宮稲荷下 | さいたま市北区大成町4-265 | 68 | 昭和54年度 | | |
| 66 | 大宮櫛引 | さいたま市大宮区櫛引町1-826 | 34 | 昭和54年度 | | |
| 67 | 大宮七里 | さいたま市見沼区大字大谷1822-2 | 217 | 平成元年度 | | |
| 68 | 大宮砂 | さいたま市見沼区東大宮3-5-1 | 609 | 昭和37年度 | | |
| 69 | 大宮東宮下 | さいたま市見沼区大字新堤152 | 1,442 | 昭和43年度 | | |
| 70 | 大宮宝来 | さいたま市西区大字宝来1493 | 70 | 昭和53年度 | | |
| 71 | 大宮日進さつき | さいたま市北区日進町3-717 | 12 | 昭和56年度 | | |
| 72 | 大宮二ツ宮 | さいたま市西区大字二ツ宮474-1 | 20 | 昭和60年度 | | |
| 73 | 大宮三橋 | さいたま市大宮区三橋1-850-1 | 212 | 昭和63年度 | | |
| 74 | 大宮三橋西 | さいたま市大宮区三橋6-578-1 | 140 | 平成元年度 | | |
| 75 | 大宮東五番街 | さいたま市見沼区春野1-2 | 236 | 平成3年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|-------------|----------------------|-----|--------|----|----|
| 76 | 大宮指扇 | さいたま市西区大字指扇1078-1 | 82 | 平成6年度 | | |
| 77 | 大宮七里第二 | さいたま市見沼区大字大谷1664-4 | 56 | 平成7年度 | | |
| 78 | 大宮今羽 | さいたま市北区今羽町117番地2 | 76 | 平成8年度 | | |
| 79 | 大宮東門前 | さいたま市見沼区大字東門前446-1 | 30 | 平成11年度 | | |
| 80 | 大宮小深作はるさと | さいたま市見沼区大字小深作355-1 | 112 | 平成13年度 | | |
| 81 | 大宮西本郷 | さいたま市北区本郷町17-8 | 74 | 平成14年度 | | |
| 82 | 大宮中釘 | さいたま市西区大字中釘字久保2101-2 | 99 | 平成14年度 | | |
| 83 | 行田忍 | 行田市城西1-5-6 | 28 | 昭和39年度 | | |
| 84 | 行田門井 | 行田市門井2-6 | 142 | 昭和50年度 | | |
| 85 | 行田佐間 | 行田市佐間2-19 | 40 | 昭和60年度 | | |
| 86 | 行田持田 | 行田市大字持田2097-1 | 40 | 平成2年度 | | |
| 87 | 行田下忍 | 行田市大字下忍1980-1 | 99 | 平成3年度 | | |
| 88 | 秩父中宮地 | 秩父市中宮地町37-21 | 28 | 昭和44年度 | | |
| 89 | 秩父相生 | 秩父市相生町13-4 | 10 | 昭和42年度 | | |
| 90 | 秩父永田 | 秩父市永田町9 | 50 | 昭和50年度 | | |
| 91 | 秩父阿保 | 秩父市阿保町1 | 40 | 昭和52年度 | | |
| 92 | 秩父こぶし | 秩父市大字大野原2327-3 | 50 | 昭和57年度 | | |
| 93 | 秩父大野原 | 秩父市大字大野原944 | 60 | 昭和58年度 | | |
| 94 | 秩父つばきの森 | 秩父市上影森234-3 | 36 | 昭和63年度 | | |
| 95 | 秩父堀切 | 秩父市大字堀切340-1 | 16 | 平成7年度 | | |
| 96 | 秩父久那 | 秩父市大字久那1837-1 | 35 | 平成10年度 | | |
| 97 | 所沢パークタウン武蔵野 | 所沢市並木8-7 | 718 | 昭和57年度 | | |
| 98 | 所沢新郷 | 所沢市東所沢3-37 | 110 | 昭和62年度 | | |
| 99 | 所沢松郷 | 所沢市大字松郷89番地の37 | 60 | 平成11年度 | | |
| 100 | 新所沢けやき通り | 所沢市緑町4丁目26番 | 75 | 平成13年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|------------|---------------------|-------|--------|----|----|
| 101 | 所沢椿峰 | 所沢市小手指南5-19-1 | 23 | 平成15年度 | ○ | |
| 102 | 飯能中山 | 飯能市大字中山502-3 | 30 | 昭和58年度 | | |
| 103 | 飯能川寺 | 飯能市大字川寺625番地8 | 24 | 平成10年度 | | |
| 104 | 加須北小浜 | 加須市大字北小浜1168 | 244 | 昭和48年度 | | |
| 105 | 加須久下 | 加須市久下2-16-2 | 32 | 昭和58年度 | | |
| 106 | 本庄朝日町 | 本庄市日の出1-8-13 | 33 | 平成5年度 | | |
| 107 | 本庄諏訪 | 本庄市朝日町3311-8 | 21 | 昭和57年度 | | |
| 108 | 本庄北諏訪 | 本庄市日の出2-5-22 | 64 | 平成7年度 | | |
| 109 | 本庄小島 | 本庄市小島1-9 | 240 | 昭和50年度 | | |
| 110 | 本庄南本町 | 本庄市駅南2-11 | 48 | 昭和58年度 | | |
| 111 | 本庄日の出 | 本庄市日の出2-1-2 | 33 | 平成元年度 | | |
| 112 | 東松山滝の本 | 東松山市松葉町2-5-36 | 18 | 平成元年度 | | |
| 113 | 東松山前山 | 東松山市松山町3-5-12 | 80 | 昭和58年度 | | |
| 114 | 東松山岩花 | 東松山市大字松山2617-1 | 90 | 昭和60年度 | | |
| 115 | 東松山五領 | 東松山市五領町14 | 80 | 昭和62年度 | | |
| 116 | 東松山石橋 | 東松山市大字石橋字庚塚1689-5 | 75 | 平成14年度 | | |
| 117 | ヒルトップ東松山神明 | 東松山市神明町2丁目5番7号 | 30 | 平成18年度 | ○ | |
| 118 | 岩槻金重 | さいたま市岩槻区大字平林寺1481-1 | 54 | 昭和56年度 | | |
| 119 | 岩槻諏訪山下 | さいたま市岩槻区諏訪3-2 | 1,556 | 昭和45年度 | | |
| 120 | 岩槻愛宕 | さいたま市岩槻区愛宕町4-8 | 28 | 昭和50年度 | | |
| 121 | 岩槻府内 | さいたま市岩槻区府内2-2 | 80 | 昭和52年度 | | |
| 122 | 岩槻西原 | さいたま市岩槻区大字岩槻5400 | 54 | 昭和60年度 | | |
| 123 | 岩槻慈恩寺 | さいたま市岩槻区大字慈恩寺328-7 | 21 | 平成2年度 | | |
| 124 | 岩槻表慈恩寺 | さいたま市岩槻区大字表慈恩寺556-1 | 50 | 平成8年度 | | |
| 125 | 岩槻南平野やまぶき | さいたま市岩槻区南平野1282番地 | 36 | 平成13年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|------------|---------------|-----|--------|----|----|
| 126 | 春日部八木崎 | 春日部市粕壁6918番地3 | 68 | 昭和59年度 | | |
| 127 | 春日部牛島 | 春日部市牛島842-1 | 10 | 昭和34年度 | | |
| 128 | 春日部南 | 春日部市南3-11-24 | 42 | 昭和59年度 | | |
| 129 | 春日部大沼 | 春日部市大沼6-15-1 | 20 | 昭和62年度 | | |
| 130 | 春日部豊春 | 春日部市上蛭田408-3 | 42 | 昭和62年度 | | |
| 131 | 春日部ひがし | 春日部市粕壁東5-4-37 | 28 | 昭和63年度 | | |
| 132 | 春日部豊春北 | 春日部市上蛭田195-2 | 51 | 平成4年度 | | |
| 133 | 春日部谷原新田 | 春日部市谷原新田2063 | 117 | 平成6年度 | | |
| 134 | 春日部内牧 | 春日部市内牧3119-1 | 70 | 平成10年度 | | |
| 135 | 春日部下蛭田 | 春日部下蛭田240 | 20 | 平成19年度 | ○ | |
| 136 | 春日部栄町 | 春日部市栄町3-168 | 20 | 平成21年度 | ○ | |
| 137 | センターヒルズ春日部 | 春日部市中央1-49-5 | 35 | 平成22年度 | ○ | |
| 138 | ガーデン春日部牛島 | 春日部市牛島61 | 25 | 平成24年度 | ○ | |
| 139 | 狭山笹井 | 狭山市大字笹井1丁目8 | 60 | 昭和55年度 | | |
| 140 | 狭山鶴ノ木 | 狭山市鶴ノ木25-9 | 100 | 昭和56年度 | | |
| 141 | 狭山柏原 | 狭山市柏原692番地の14 | 30 | 平成13年度 | | |
| 142 | 羽生北袋 | 羽生市大字北袋4 | 90 | 昭和58年度 | | |
| 143 | 羽生城沼 | 羽生市東7-15-8 | 120 | 昭和54年度 | | |
| 144 | 羽生桑崎 | 羽生市大字桑崎6 | 36 | 昭和59年度 | | |
| 145 | 羽生須影 | 羽生市須影35 | 115 | 平成8年度 | | |
| 146 | 鴻巣原馬室 | 鴻巣市小松3丁目4番47号 | 6 | 昭和33年度 | | |
| 147 | 鴻巣登戸 | 鴻巣市登戸367-45 | 60 | 平成6年度 | | |
| 148 | 鴻巣箕田 | 鴻巣市箕田3782-1 | 180 | 昭和50年度 | | |
| 149 | 鴻巣人形町 | 鴻巣市人形3-2-86 | 80 | 昭和55年度 | | |
| 150 | 鴻巣宮地 | 鴻巣市宮地3-5-18 | 18 | 昭和60年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|------------|---------------------|-----|--------|----|----|
| 151 | 鴻巣八幡田 | 鴻巣市大字八幡田533 | 36 | 平成5年度 | | |
| 152 | 深谷緑ヶ丘 | 深谷市緑ヶ丘19 | 48 | 昭和58年度 | | |
| 153 | 深谷萱場 | 深谷市見晴町26-1 | 102 | 平成12年度 | | |
| 154 | 深谷上柴 | 深谷市上柴町西1-15-3 | 80 | 昭和57年度 | | |
| 155 | 深谷戸森 | 深谷市大字戸森116-1 | 55 | 平成11年度 | | |
| 156 | 上尾二ツ宮前 | 上尾市大字上尾村951 | 50 | 昭和61年度 | | |
| 157 | 上尾丸山 | 上尾市大字平方3501-1 | 180 | 平成2年度 | | |
| 158 | 上尾東町 | 上尾市東町2丁目12番27号 | 25 | 平成9年度 | | |
| 159 | 与野中里 | さいたま市中央区新中里1-10-1 | 80 | 平成8年度 | | |
| 160 | 与野上落合 | さいたま市中央区上落合七丁目9番15号 | 64 | 昭和53年度 | | |
| 161 | 与野高層 | さいたま市中央区下落合3-8-2 | 199 | 昭和44年度 | | |
| 162 | 与野大戸 | さいたま市中央区大戸5-10-4 | 8 | 昭和58年度 | | |
| 163 | 草加花栗 | 草加市花栗3-3-8 | 130 | 昭和51年度 | | |
| 164 | 草加青柳 | 草加市青柳町6-22-7 | 80 | 昭和58年度 | | |
| 165 | 草加遊馬 | 草加市遊馬町519 | 55 | 昭和59年度 | | |
| 166 | 草加原町 | 草加市原町1の13の3 | 24 | 昭和61年度 | | |
| 167 | 草加柳島 | 草加市柳島町254の1 | 52 | 昭和61年度 | | |
| 168 | 草加新善町 | 草加市新善町466-1 | 39 | 平成7年度 | | |
| 169 | 草加原町第二 | 草加市原町1丁目8番地10 | 30 | 平成8年度 | | |
| 170 | 草加原町第三 | 草加市原町一丁目2番31 | 36 | 平成9年度 | | |
| 171 | 草加稲荷 | 草加市稲荷4丁目26番15 | 24 | 平成9年度 | | |
| 172 | 草加北谷 | 草加市北谷3丁目36番32号 | 25 | 平成22年度 | ○ | |
| 173 | 草加やすはた | 草加市新善町243-2 | 20 | 平成23年度 | ○ | |
| 174 | グロリアス草加長栄町 | 草加市長栄町124 | 20 | 平成23年度 | ○ | |
| 175 | 越谷蒲生 | 越谷市蒲生寿町13-47 | 48 | 昭和50年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|---------|----------------|-----|--------|----|----|
| 176 | 越谷大袋 | 越谷市大字袋山1968-1 | 12 | 昭和57年度 | | |
| 177 | 越谷鷺高 | 越谷市大沢1755-1 | 45 | 昭和60年度 | | |
| 178 | 越谷間久里 | 越谷市上間久里63-1 | 150 | 昭和63年度 | | |
| 179 | 越谷神明 | 越谷市神明町2-357-1 | 90 | 平成元年度 | | |
| 180 | 越谷蒲生西 | 越谷市蒲生西町1-8-42 | 20 | 平成6年度 | | |
| 181 | 越谷南荻島 | 越谷市大字南荻島261番地3 | 91 | 平成10年度 | | |
| 182 | 越谷大房 | 越谷市大字大房1154番地3 | 24 | 平成11年度 | | |
| 183 | 越谷平方 | 越谷市平方144-4 | 80 | 平成12年度 | | |
| 184 | 越谷袋山 | 越谷市大字袋山389-1 | 21 | 平成16年度 | ○ | |
| 185 | 越谷新生 | 越谷市大字大房1044-1 | 21 | 平成16年度 | ○ | |
| 186 | 越谷弥十郎 | 越谷市大字弥十郎672-1 | 42 | 平成17年度 | ○ | |
| 187 | 越谷北越谷 | 越谷市北越谷3-7-19 | 20 | 平成20年度 | ○ | |
| 188 | 越谷弥十郎塚前 | 越谷市弥十郎468-1 | 20 | 平成21年度 | ○ | |
| 189 | 蕨錦町 | 蕨市錦町2丁目21番9 | 20 | 平成8年度 | | |
| 190 | 蕨ふれあい | 蕨市錦町6-14-8 | 19 | 平成14年度 | | |
| 191 | 戸田河岸 | 戸田市川岸2-6-20 | 24 | 昭和38年度 | | |
| 192 | 戸田下前 | 戸田市下前1丁目10番15 | 52 | 平成13年度 | | |
| 193 | 入間東久保 | 入間市東町4-2 | 80 | 昭和55年度 | | |
| 194 | 入間向原 | 入間市大字扇町屋1226-2 | 319 | 平成13年度 | | |
| 195 | 入間霞川 | 入間市豊岡2-9 | 548 | 昭和46年度 | | |
| 196 | 入間向陽台 | 入間市向陽台1-1-15 | 157 | 昭和59年度 | | |
| 197 | 入間宮の森 | 入間市大字野田1471-1 | 54 | 昭和62年度 | | |
| 198 | 入間下藤沢 | 入間市大字下藤沢595-1 | 70 | 平成2年度 | | |
| 199 | 入間上藤沢 | 入間市大字上藤沢681-3 | 104 | 平成6年度 | | |
| 200 | 入間野田 | 入間市大字野田1406番地 | 60 | 平成9年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|-----------|-----------------------|-----|----------|----|----|
| 201 | 入間下藤沢みどり | 入間市大字下藤沢 9 2 0 番地 4 | 35 | 平成 11 年度 | | |
| 202 | サンライズ入間藤沢 | 入間市大字下藤沢 9 0 2 番地 1 0 | 30 | 平成 18 年度 | ○ | |
| 203 | 朝霞幸町 | 朝霞市幸町 3 - 7 - 2 4 | 90 | 平成 7 年度 | | |
| 204 | 朝霞根岸台 | 朝霞市根岸台 2 - 5 - 4 8 | 40 | 平成 18 年度 | | |
| 205 | 志木柳瀬川 | 志木市館 2 - 2 - 4 | 40 | 昭和 56 年度 | | |
| 206 | 志木中宗岡 | 志木市中宗岡 2 - 1 8 - 3 1 | 20 | 平成 5 年度 | | |
| 207 | 新座野火止 | 新座市野火止 7 - 9 - 5 | 12 | 昭和 54 年度 | | |
| 208 | 新座本多 | 新座市本多 1 - 1 4 - 2 2 | 64 | 昭和 61 年度 | | |
| 209 | 新座菅沢 | 新座市菅沢 2 - 2 - 5 | 72 | 昭和 63 年度 | | |
| 210 | 新座野火止北 | 新座市野火止 5 - 2 9 - 2 6 | 27 | 平成 5 年度 | | |
| 211 | 新座本多第二 | 新座市本多 1 - 1 6 - 1 | 114 | 平成 5 年度 | | |
| 212 | 新座大和田 | 新座市大和田 5 - 1 2 - 3 0 | 50 | 平成 6 年度 | | |
| 213 | 新座野火止南 | 新座市野火止 3 - 1 6 - 5 7 | 185 | 平成 7 年度 | | |
| 214 | 新座菅沢第二 | 新座市菅沢 2 丁目 5 番 5 3 | 72 | 平成 8 年度 | | |
| 215 | 新座馬場 | 新座市馬場 4 丁目 1 2 番 5 7 | 130 | 平成 9 年度 | | |
| 216 | 新座石神 | 新座市石神 1 丁目 6 番 6 号 | 20 | 平成 24 年度 | ○ | |
| 217 | 桶川けやき | 桶川市大字上日出谷 1 0 1 5 - 6 | 90 | 昭和 55 年度 | | |
| 218 | 桶川倉田 | 桶川市大字倉田 1 9 4 - 3 | 50 | 昭和 60 年度 | | |
| 219 | 桶川川田谷 | 桶川市大字川田谷 1 7 3 8 - 1 | 25 | 平成 5 年度 | | |
| 220 | 桶川坂田ウエスト | 桶川市大字坂田 1 8 3 - 2 | 20 | 平成 22 年度 | ○ | |
| 221 | 久喜青葉 | 久喜市青葉 2 - 9 | 700 | 昭和 50 年度 | | |
| 222 | 北本二ツ家 | 北本市二ツ家 1 - 3 2 2 | 124 | 昭和 52 年度 | | |
| 223 | 北本中丸 | 北本市中丸 1 丁目 1 2 1 - 1 | 75 | 平成 8 年度 | | |
| 224 | 北本本宿 | 北本市本宿 5 丁目 4 5 - 2 | 48 | 平成 11 年度 | | |
| 225 | 八潮大原 | 八潮市八潮 6 - 2 8 - 8 | 53 | 昭和 58 年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|------------|-----------------|-----|--------|----|----|
| 226 | 八潮緑町 | 八潮市緑町5丁目36番地10 | 50 | 平成7年度 | | |
| 227 | サンライズ八潮六丁目 | 八潮市八潮6丁目9番4 | 20 | 平成23年度 | ○ | |
| 228 | 富士見鶴馬 | 富士見市大字鶴馬3237番地1 | 90 | 平成10年度 | | |
| 229 | 富士見鶴瀬 | 富士見市鶴瀬西2丁目7-8 | 48 | 平成11年度 | | |
| 230 | 上福岡にいやま東 | ふじみ野市福岡中央1-1-5 | 14 | 昭和57年度 | | |
| 231 | 上福岡にいやま西 | ふじみ野市福岡中央2-6-4 | 20 | 昭和59年度 | | |
| 232 | 上福岡霞ヶ丘 | ふじみ野市霞ヶ丘3丁目3番5号 | 59 | 平成12年度 | | |
| 233 | 上福岡本新田 | ふじみ野市本新田1-24 | 20 | 平成16年度 | ○ | |
| 234 | 三郷鷹野 | 三郷市鷹野4-522-1 | 55 | 昭和59年度 | | |
| 235 | 三郷彦成 | 三郷市彦成3丁目258番地 | 90 | 平成9年度 | | |
| 236 | 蓮田山ノ内 | 蓮田市綾瀬24-11 | 50 | 昭和54年度 | | |
| 237 | 坂戸東坂戸 | 坂戸市東坂戸2-38-44 | 250 | 昭和52年度 | | |
| 238 | ジュネス坂戸 | 坂戸市千代田1-308-6 | 20 | 平成20年度 | ○ | |
| 239 | 幸手上高野 | 幸手市大字上高野2132-1 | 20 | 昭和61年度 | | |
| 240 | 幸手北 | 幸手市北2丁目18番6 | 30 | 平成8年度 | | |
| 241 | 幸手南さくら | 幸手市南1丁目11番1 | 25 | 平成13年度 | | |
| 242 | 鶴ヶ島富士見 | 鶴ヶ島市富士見1-15 | 140 | 昭和53年度 | | |
| 243 | 鶴ヶ島南町 | 鶴ヶ島市南町3-3 | 139 | 昭和60年度 | | |
| 244 | 鶴ヶ島藤の台 | 鶴ヶ島市大字藤金135-1 | 82 | 平成2年度 | | |
| 245 | 鶴ヶ島すねおり | 鶴ヶ島市大字脚折1508番地2 | 75 | 平成9年度 | | |
| 246 | レオナガーデン鶴ヶ島 | 鶴ヶ島市新町3-6-4 | 20 | 平成19年度 | ○ | |
| 247 | 鶴ヶ島中新田 | 鶴ヶ島市中新田1504-1 | 20 | 平成22年度 | ○ | |
| 248 | 日高鹿山 | 日高市大字鹿山61-1 | 80 | 昭和58年度 | | |
| 249 | 吉川土場 | 吉川市土場111-1 | 25 | 平成6年度 | | |
| 250 | 大井東台 | ふじみ野市大井742-1 | 32 | 昭和61年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|----------|--------------------|-----|--------|----|----|
| 251 | 大井鶴ヶ岡 | ふじみ野市鶴ヶ岡4丁目12-9 | 125 | 平成16年度 | | ○ |
| 252 | 三芳北永井森の里 | 入間郡三芳町大字北永井319番地4 | 75 | 平成10年度 | | |
| 253 | 毛呂本郷 | 入間郡毛呂山町大字毛呂本郷7-4 | 16 | 昭和44年度 | | |
| 254 | 毛呂山いわい | 入間郡毛呂山町大字岩井2818-1 | 56 | 昭和57年度 | | |
| 255 | 毛呂山長瀬 | 入間郡毛呂山町大字長瀬1040 | 40 | 昭和59年度 | | |
| 256 | 毛呂山上宿 | 入間郡毛呂山町大字毛呂本郷254-2 | 24 | 平成2年度 | | |
| 257 | 越生南 | 入間郡越生町大字越生698-2 | 15 | 昭和59年度 | | |
| 258 | 滑川都 | 比企郡滑川町大字都13-1 | 60 | 平成6年度 | | |
| 259 | 嵐山小梅 | 比企郡嵐山町大字川島2327-2 | 6 | 昭和56年度 | | |
| 260 | 嵐山平沢 | 比企郡嵐山町大字平沢369 | 32 | 昭和61年度 | | |
| 261 | 小川大豆五駄 | 比企郡小川町大字小川727-9 | 25 | 昭和60年度 | | |
| 262 | 小川みどりが丘 | 比企郡小川町みどりが丘4-23-1 | 60 | 平成4年度 | | |
| 263 | 都幾川明覚 | 比企郡ときがわ町番匠208-1 | 24 | 昭和57年度 | | |
| 264 | 横瀬五番 | 秩父郡横瀬町大字横瀬1607-1 | 24 | 平成2年度 | | |
| 265 | 皆野皆野 | 秩父郡皆野町皆野1711-1 | 10 | 昭和55年度 | | |
| 266 | 皆野下和田 | 秩父郡皆野町大字皆野356-1 | 16 | 昭和60年度 | | |
| 267 | 長瀨長瀨 | 秩父郡長瀨町大字長瀨1017-3 | 21 | 昭和55年度 | | |
| 268 | 長瀨白鳥 | 秩父郡長瀨町大字井戸72 | 24 | 昭和57年度 | | |
| 269 | 長瀨小坂 | 秩父郡長瀨町大字野上下郷366 | 18 | 平成7年度 | | |
| 270 | 吉田塚越 | 秩父市上吉田4774-1 | 16 | 昭和58年度 | | |
| 271 | 小鹿野高田 | 秩父郡小鹿野町小鹿野2493 | 36 | 昭和58年度 | | |
| 272 | 小鹿野赤平 | 秩父郡小鹿野町小鹿野490-4 | 36 | 平成元年度 | | |
| 273 | 大滝強石 | 秩父市大滝108-3 | 6 | 昭和60年度 | | |
| 274 | 荒川上田野 | 秩父市荒川上田野633 | 24 | 昭和58年度 | | |
| 275 | 荒川上田野北 | 秩父市荒川上田野412番地の3 | 20 | 平成9年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|---------|-------------------|-----|--------|----|----|
| 276 | 東秩父安戸 | 秩父郡東秩父村大字安戸94-2 | 18 | 昭和59年度 | | |
| 277 | 児玉久美塚 | 本庄市児玉町児玉1520-1 | 24 | 昭和61年度 | | |
| 278 | 神泉阿久原 | 児玉郡神川町下阿久原559-1 | 18 | 昭和57年度 | | |
| 279 | 上里大御堂 | 児玉郡上里町大字大御堂1333-4 | 56 | 平成3年度 | | |
| 280 | 妻沼長井 | 熊谷市江波416-1 | 56 | 昭和58年度 | | |
| 281 | 岡部普濟寺 | 深谷市普濟寺1540-1 | 55 | 平成7年度 | | |
| 282 | 花園黒田 | 深谷市黒田301番地1 | 50 | 平成9年度 | | |
| 283 | 寄居鉢形 | 大里郡寄居町大字鉢形41-2 | 50 | 昭和59年度 | | |
| 284 | 騎西日出安 | 加須市日出安472-1 | 20 | 昭和41年度 | | |
| 285 | 川里広田 | 鴻巣市広田675-1 | 52 | 平成3年度 | | |
| 286 | 大利根細間 | 加須市細間273-1 | 105 | 平成3年度 | | |
| 287 | 白岡つつじヶ丘 | 白岡市西2-11 | 52 | 昭和55年度 | | |
| 288 | 白岡下大崎 | 白岡市大字下大崎295 | 51 | 平成5年度 | | |
| 289 | 菖蒲寺田 | 久喜市菖蒲町菖蒲5013-66 | 56 | 昭和54年度 | | |
| 290 | 栗橋しづか | 久喜市栗橋東1-6 | 104 | 昭和55年度 | | |
| 291 | 栗橋道上 | 久喜市栗橋東4-14 | 35 | 昭和58年度 | | |
| 292 | 鷺宮くずめ | 久喜市葛梅1-17-14 | 80 | 昭和56年度 | | |
| 293 | 鷺宮金山 | 久喜市鷺宮2789-1 | 101 | 昭和63年度 | | |
| 294 | 杉戸清地 | 北葛飾郡杉戸町清地1-2-5 | 18 | 昭和59年度 | | |
| 295 | 杉戸瀬戸 | 北葛飾郡杉戸町清地1-5-5 | 6 | 昭和59年度 | | |
| 296 | 杉戸倉松 | 北葛飾郡杉戸町倉松1-9 | 40 | 平成元年度 | | |
| 297 | 杉戸下高野 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野509-1 | 16 | 平成4年度 | | |
| 298 | 杉戸下野 | 北葛飾郡杉戸町大字下野948-1 | 27 | 平成5年度 | | |
| 299 | 杉戸とねり | 北葛飾郡杉戸町大字杉戸853番地1 | 184 | 平成9年度 | | |
| 300 | 杉戸清地東 | 北葛飾郡杉戸町清地2丁目6番19号 | 40 | 平成10年度 | | |

| 番号 | 住宅名 | 住所 | 住戸数 | 管理開始年度 | 借上 | 買取 |
|-----|---------|-------------------|--------|--------|----------|----------|
| 301 | 松伏つきひじ | 北葛飾郡松伏町大字築比地636-1 | 15 | 平成3年度 | | |
| 302 | 庄和西金野井 | 春日部市西金野井42-1 | 27 | 昭和57年度 | | |
| 303 | 庄和尾ヶ崎 | 春日部市西金野井100-2 | 62 | 昭和58年度 | | |
| 304 | 庄和南桜井 | 春日部市大倉496-4 | 56 | 昭和51年度 | | |
| 305 | 庄和金崎はなわ | 春日部市金崎657番地6 | 50 | 平成12年度 | | |
| 合 計 | | | 26,618 | | 26 団地 | 1 団地 |
| | | | | | 590 戸 | 125 戸 |

出典：住宅課資料

4. 最近の県営住宅事業に係る県の取組み

現在、以下の取組みを積極的に行い、特に困窮する者への優遇措置と入居機会の拡大を図っている。

- (1) 優先入居制度・・・入居応募者の抽選に当たって、75歳以上の高齢者の当選確率を3倍にするなど、住宅に困窮する者の優先入居を進めている。
- (2) 名義承継・同居親族要件の厳格化・・・1親等以内を徹底する。
- (3) 期限付き入居・・・住宅確保の困難性が恒久的ではない子育て世帯と一般世帯については、入居を10年間の期限付きとし、潜在的な入居の機会を拡大した。
- (4) 収入超過者及び高額所得者への明け渡し請求、滞納者への明け渡し請求の徹底

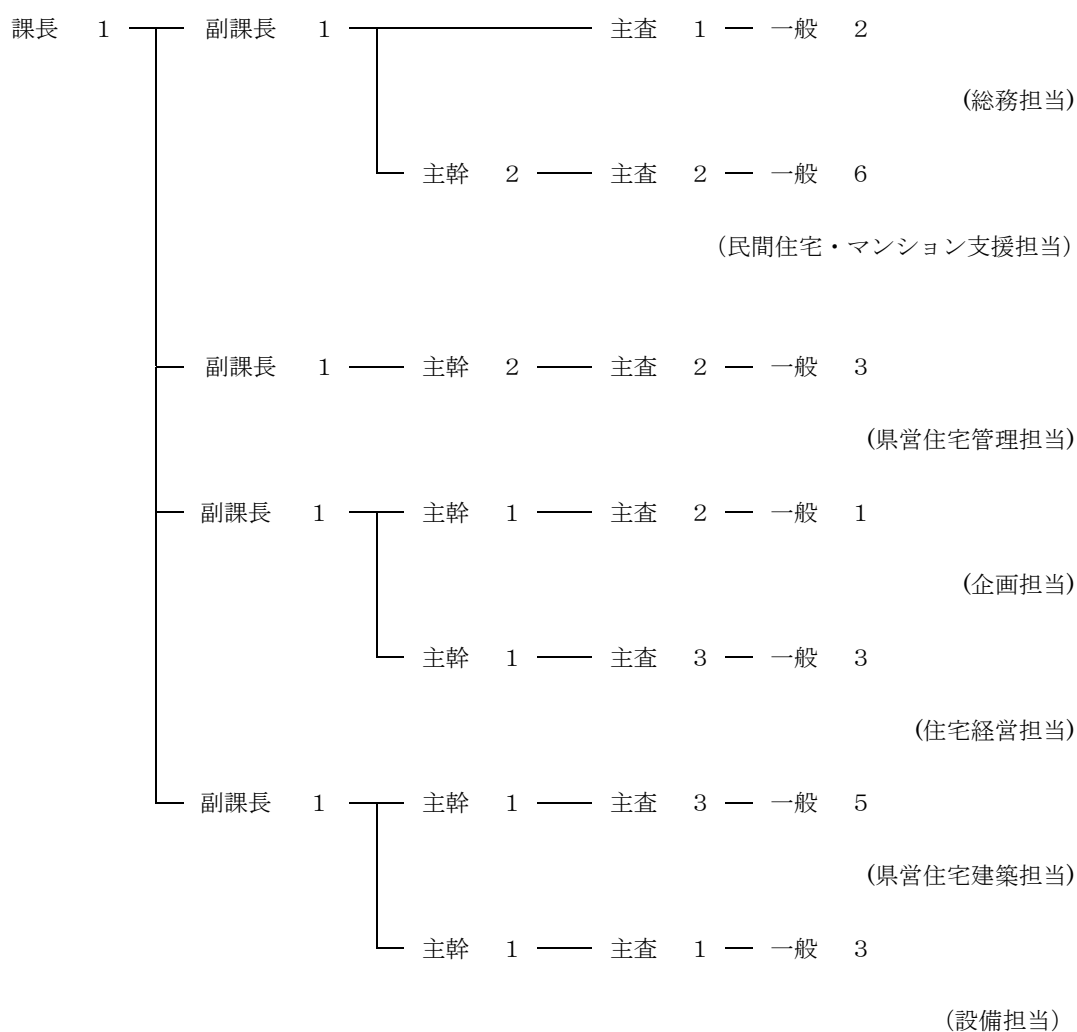
IV 住宅政策を執行する関連部局の組織及び職務について

1. 組織及び職員数

住宅政策を執行する関連部局は、都市整備部住宅課となる。その組織及び職員数は、平成 24 年度において以下のとおりである。

住宅課の組織図 (定員 50 名)

(H24 年 4 月 1 日現在)



出典：住宅課資料

2. 職務（担当する事業内容）

担当する事業内容は以下のとおりである。

- (1) 住宅政策総合推進事業
- (2) 住まいの安心の推進
- (3) 子育て世代向け住宅支援事業
- (4) 高齢者快適居住推進事業
- (5) 住宅居住支援事業
- (6) 長期優良住宅建築等計画の認定
- (7) 金融機関と提携した住宅融資
- (8) 住宅ローンの負担軽減のための助成事業
- (9) 住宅融資事業（過年度実施分）
- (10) 特定優良賃貸住宅供給促進事業
- (11) 埼玉県住まい安心支援ネットワークの運営
- (12) 東日本大震災に係る被災者向け民間賃貸住宅の借上げ
- (13) 県営住宅管理事業
- (14) 県営住宅建設事業
- (15) 県営住宅耐震改修事業
- (16) 公営住宅エコアップ推進事業
- (17) 公営住宅エレベーター設置事業
- (18) 公的賃貸住宅団地再生事業

第2 監査の結果と意見

I 監査の結果と意見（総括）

県の住宅政策に関する監査結果等は次のとおりである。なお、以降の指摘及び意見は通し番号で記載している。

| 監査の結果及び意見 | 掲載 頁数 |
|---|----------|
| 【指摘1】 県営住宅の財産管理台帳の未処理について | 133 |
| 【指摘2】 財政負担を伴う事業に関しては特に県と埼玉県住宅供給公社との十分な連携が必要 | 141 |
| 【意見1】 県営住宅基金の取崩及び積立に関する基準の整備が必要 | 53 |
| 【意見2】 セーフティネット目的をさらに重視した政策を | 61 |
| 【意見3】 公営住宅の適正な供給量バランスの検討について | 62 |
| 【意見4】 公営住宅の適正な供給量の再検討について | 62 |
| 【意見5】 住宅政策とまちづくり～団地の団地再生事業用地について | 63 |
| 【意見6】 総合評価方式による選択評価項目において選択する評価数を増やす検討も必要である | 72 |
| 【意見7】 再資源化費用金額の記載方法の統一について | 74 |
| 【意見8】 埼玉県住宅供給公社の戸当たり人件費の削減の工夫について | 86 |
| 【意見9】 埼玉県住宅供給公社の公営住宅等管理事業の人件費の配賦方法については勤務実態を踏まえその正確性を十分に検証していくべきである | 86 |
| 【意見10】 県営住宅の管理方法の論理について十分な議論と検証が必要 | 97 |
| 【意見11】 募集に際して異なる取扱いを検討すべき | 99 |
| 【意見12】 無収入者に対する収入の確認作業に工夫を | 102 |
| 【意見13】 収入調査で退職金を含めるよう規定の改正の検討をすべき | 102 |
| 【意見14】 家賃減免制度の厳格な適用について | 103 |
| 【意見15】 効率的な家賃回収のために現金回収をなるべく少なくする工夫が必要 | 104 |
| 【意見16】 滞納家賃の効率的な回収の基礎の確立について | 104 |
| 【意見17】 連帯保証人への請求手続の実施について | 106 |
| 【意見18】 損害賠償金の回収を含めた債権回収の努力が必要 | 108 |
| 【意見19】 単位当たり（団地毎）の収支実績を認識すべき | 109 |
| 【意見20】 県営住宅の空き家状況について | 119 |

| | |
|--|-----|
| 【意見 21】 計画修繕計画の縮小化について | 124 |
| 【意見 22】 さいたま市との公営住宅コストの適正な負担割合の検討について | 132 |
| 【意見 23】 防災訓練の参加自治会を増やすよう啓発活動も必要 | 136 |
| 【意見 24】 災害リスクを 100%カバーすることの検討を | 138 |
| 【意見 25】 県と埼玉県住宅供給公社間の取引に関しては適時に契約を締結すべき | 141 |
| 【意見 26】 団地住人の住民ルール遵守の徹底について | 143 |
| 【意見 27】 建替え実施中の団地においても既存棟及び新築棟の空き家について新規入居者募集を適時に実施し県営住宅の効率的な利用を図るべき | 144 |
| 【意見 28】 退去後の適時な維持管理の検討の必要性について | 144 |
| 【意見 29】 建替えによる県営住宅の品質について | 145 |
| 【意見 30】 建替工事の分離発注について検討の余地あり | 145 |
| 【意見 31】 団地内での営業に係る届出手続を整備すべき | 155 |

II 監査の結果と意見（個別）

1. 住宅計画の各目標と過去の執行結果（目的達成度）

(1) 埼玉県住生活基本計画（H18~H27年度）の主な指標 14 に係る達成度の状況について

住生活基本法が平成 18 年 6 月に制定され、これに基づき平成 18 年度に埼玉県住生活基本計画が策定された。住生活基本計画（全国計画）が平成 23 年 3 月に閣議決定され、これに即して平成 23 年度に新しい埼玉県住生活基本計画が策定された。新しい埼玉県住生活基本計画の計画期間は、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とし、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて概ね 5 年後に見直しを行い、重点供給地域の指定や施策の方向性については、市町村のまちづくりの方向性や住宅需要の変化に適切に対応するため、概ね 2 年毎に必要な見直しを行う方針である。

計画期間 H18~H27 年度の埼玉県住生活基本計画は、「住まいを原点から考える」「住み手の立場に立って考える」「住まいを環境から考える」という 3 つの視点から「ともに住み ともに育てる 住まいとまち」のビジョンを設け、次の 4 つの目標を掲げた。

- 目標 1 だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり
- 目標 2 次世代に承継できる良質で美しい住まい・まちづくり
- 目標 3 住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり
- 目標 4 住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり

この目標を達成するために、具体的に達成すべき 14 の指標を設定して施策を展開してきた。新しい埼玉県住生活基本計画の策定により、当初の 10 年計画は 5 年で見直した。

次の表は、当初の埼玉県住生活基本計画指標の達成状況を全国計画の状況と対比して示している。5 年ごとに行われる国の統計調査結果等を基準にして達成度を示している。

H18~H27 年度埼玉県住生活基本計画指標の達成状況

| 指標 | | 埼玉県 の状況 | 全国 の状況 |
|----------------------|------|--|--------------|
| 安全な住まい・まち づくりへの対応 | 指標 1 | 住宅の耐震化率 【69%（平 15）→90%（平 27）】 83% (H20) | 79% (H20) |

| | | | | |
|------------------------|-------|---|--------------------|-----------------|
| ユニバーサルデザインへの対応 | 指標 2 | バリアフリー化された住宅の戸数（「2 箇所以上の手摺」かつ「段差のない屋内」かつ「車椅子通行可能」 【92,000 戸（平 15）→145,000 戸（平 23）】 | 144,000 戸 （H20） | 9.5% （H20） |
| | 指標 3 | 住戸外のバリアフリー化率（共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可） 【12%（平 15）→25%（平 27）】 | 16% （H20） | 16% （H20） |
| 子育て住まいへの対応 | 指標 4 | 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 【33%（平 15）→50%（平 27）】 | 32.1% （H20） | 35.5% （H20） |
| ゆとりある住まいへの対応 | 指標 5 | 住宅の利活用期間（滅失住宅の平均築後年数） 【約 26 年（平 15）→約 36 年（平 27）】 | 23.5 年 （H20） | 約 27 年 （H20） |
| | 指標 6 | マンション履歴システムの登録件数 【420 件（平 18～平 23）】 | 23 件 H22 年度 | — |
| 美しいまちなみの育成への対応 | 指標 7 | 美しいまちなみづくりに取り組んでいる地域（地区計画＋景観地区＋高度地区） 【327 地区（平 17）→450 地区（平 23）】 | 440 地区 H22 年度 | — |
| 環境問題への配慮 | 指標 8 | 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率（全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使った住宅） 【12%（平 15）→35%（平 27）】 | 16.8% （H20） | 21% （H20） |
| 次世代に継承できる住まい・まちづくりへの対応 | 指標 9 | 住宅に対する総合的評価の満足率（満足＋まあ満足） 【57%（平 15）→UP（平 27）】 | 67.9% （H20） | 67.4% （H20） |
| ともに育む住まいづくりへの対応 | 指標 10 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【2.1%（平 11～15 平均）→4.2%（平 27）】 | 3.7% H16～H20 | 3.5% H16～H20 |
| | 指標 11 | 県産木材を使用した住宅戸数 【200 戸（平 16）→2,000 戸（平 23）】 | 1,670 戸 H22 年度 | — |
| 住宅市場の環境形成への対応 | 指標 12 | 新築住宅における住宅性能表示の実施率 【17%（平 17）→50%（平 22）】 | 23.1% H22 年度 | 23.8% H22 年度 |
| | 指標 13 | 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【16%（平 15）→23%（平 27）】 | 12.3% （H20） | 13.5% （H20） |
| 居住の安定の確保 | 指標 14 | 最低居住面積水準未満率 【4.2%（平 15）→早期に解消】 | 4.0% （H20） | 4.3% （H20） |

出典：住宅課資料

(2) 埼玉県住生活基本計画（H23~H32 年度）の主な指標 10 に関する達成度の状況について

平成 23 年度に策定された新しい埼玉県住生活基本計画は、「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て」、「環境力」、「地域力」の 3 つの力の向上を基本方針としている。

「安心・安全」の確保とは、すべての県民が安心して安全な住生活を送れるようにすることであり、公営住宅の供給や民間賃貸住宅事業者に協力を要請する等の手段を講じて、重層的なセーフティネットの構築を目指す。

「子育て」の向上とは、子育てに適した良質な住まいの供給支援や、地域の子育て支援施設との連携などを通じて、子育て世帯を住まいから応援するものである。

「環境力」の向上とは、自然環境への負荷を少なくする住宅供給や住まい方などの循環型社会づくりを進め、次世代に良好な住環境を引き継ぐ力を高めることである（地球温暖化対策として住まいの省エネルギー性能の向上とライフスタイルの見直しを行う）。

「地域力」の向上とは、住まいやまちづくりを通じて地域の総合的な力を高めることである。

この基本方針に基づき、次の 4 つの目標を設定した。

目標 1 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます

目標 2 未来につながる良質な住まいづくりを進めます

目標 3 みんなの力で生き生きと住まう地域づくりを進めます

目標 4 多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます

この目標を達成するために、具体的に達成すべき 10 の指標を設定して施策を展開している。

埼玉県住生活基本計画（H23~H32 年度）事業実績

| 指標 | 現状値 | 事業名 | 平成 23 年度 | | 担当課 |
|----|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|-------|
| | | | 予算 | 決算 | |
| 1 | 83% | 木造住宅無料簡易耐震診断事業 | 170 千円 | 157 千円 | 建築安全課 |
| | | 住宅居住支援推進事業 | 7,470 千円 | 7,465 千円 | 住宅課 |
| | H20.10.1 | | | | |
| | 【83% (H20 年) →90% (H27 年度)】 | | | | |

| | | | | | | |
|----|--|----------|------------------------|-----------------|-----------------|----------|
| 2 | 最低居住面積水準未満率 | 4.0% | 公営住宅建設費 | 5,783,994 千円 | 3,989,600 千円 | 住宅課 |
| | 【4.0% (H20 年) → 早期解消 (H32 年)】 | H20.10.1 | 借上型県営住宅整備事業 | 69,148 千円 | 69,148 千円 | 住宅課 |
| 3 | 「子育て応援住宅」認定戸数 | 1,071 戸 | 子育て世代向け住宅支援事業 | 7,437 千円 | 814 千円 | 住宅課 |
| | 【0 戸 (H22 年度→10,000 戸 (H32 年度))】 | H24.10.1 | | | | |
| 4 | 子育て世帯における誘導居住面積達成率 | 32.1% | 「埼玉の家」民間提携住宅ローン | 0 | 0 | 住宅課 |
| | 【32.1% (H20 年)→50% (H32 年)】 | H20.10.1 | 県営住宅管理事業 (営繕費) | 3,610,899 千円 | 3,451,384 千円 | 住宅課 |
| 5 | 住宅用太陽光発電設備の設置数 | 58,374 基 | 住宅用太陽光発電設備設置補助制度 | 760,060 千円 | 745,615 千円 | 温暖化対策課 |
| | 【41,637 基 (H22 年度) → 140,000 戸 (H28 年度)】 | H24.3.31 | | | | |
| 6 | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 | 11.0% | 長期優良住宅先導的モデル事業への提案 | 0 | 0 | 住宅課 |
| | 【7.7% (H21 年度) → 20% (H32 年度)】 | H24.3.31 | | | | |
| 7 | 県産木材を使用した住宅戸数 | 2,000 戸 | 木のある生活空間づくり事業 | 2,623 千円 | 2,549 千円 | 森づくり課 |
| | 【1,370 戸 (H21 年度) → 3,200 戸 (H27 年度)】 | H24.3.31 | | | | |
| 8 | 地域支え合いの仕組み (安心おたすけ隊) 実施市町村数 | 32 市町村 | 地域による支え合いの仕組み (安心お助け隊) | 37,089 千円 | 33,734 千円 | 共助社会づくり課 |
| | 【25 市町村 (H22 年度) → 全市町村 (H28 年度)】 | H24.3.31 | | | | |
| 9 | 既存住宅の流通割合 | 29.0% | 長期優良住宅先導的モデル事業への提案 | 0 | 0 | 住宅課 |
| | 【31.3% (H22 年)→40% (H32 年)】 | H23 年 | | | | |
| 10 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 3.7% | 「埼玉の家」民間提携住宅ローン | 0 | 0 | 住宅課 |
| | 【3.7% (H20 年) → 5% (H32 年)】 | H20.10.1 | 木のある生活空間づくり事業 | 2,623 千円 | 2,549 千円 | 森づくり課 |

出典：住宅課資料

(3) 過去5年間の住宅課の事業予算と実績額

1)事業予算

平成20年度から平成24年度の5年間の住宅課の事業予算の状況は、以下のとおりである。

住宅課の予算は、平成20年度の297億円から平成24年度の229億円に減少している。この減少の原因は、一般会計予算が、平成20年度の107億円から平成24年度の45億円に減少していることによる。主な事業では、住宅融資事業費が37億円から22億円に減少し、県営住宅事業特別会計繰出金が63億円から15億円に減少している。

一方、埼玉県県営住宅事業特別会計は、180億円から200億円ぐらいの予算で推移している。特別会計の主要な事業は、管理費、営繕費、県営住宅建設費及び一般会計繰出金である。「管理費＋営繕費」が68億円から58億円に減少、一般会計繰出金も77億円から37億円に減少している。また、公営住宅耐震改修事業費が平成21年度から平成23年度にかけて多く予算化されている。公債費も増加傾向にある。

住宅課の事業予算（平成20年度～平成24年度）

（単位：千円）

| 区分 | 事業名 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 | H24年度 |
|----|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 補助 | 住宅新築資金等貸付助成事業 | 12,226 | 5,968 | 3,933 | 2,378 | 0 |
| | 住宅市街地整備事業等市町村指導監督事務費 | 3,580 | 3,808 | 2,670 | 1,945 | 4,870 |
| | 環境等に配慮した住宅普及事業費 | - | 5,794 | 1,839 | 1,605 | 0 |
| | 住宅政策総合推進事業費 | 10,848 | 24,044 | 9,618 | 4,344 | 3,897 |
| | 市町村営住宅供給推進事業費 | 15,164 | 11,924 | 10,254 | 8,622 | 0 |
| | 特定優良賃貸住宅供給促進事業費 | 610,336 | 472,265 | 310,711 | 225,212 | 190,342 |

| | | | | | | |
|--------|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 住宅居住支援推進事業費 | 27,821 | 19,856 | 8,380 | 8,380 | 8,380 |
| | 住宅ローン負担軽減事業費 | - | 392,568 | 368,752 | 357,923 | 359,545 |
| | エコローン負担軽減事業費 | - | - | 204,948 | 192,722 | 198,653 |
| | 子育て世代向け住宅支援事業費 | - | - | - | 890 | 925 |
| | 住宅リフォーム普及促進事業費 | 1,126 | 3,493 | 1,260 | 3,490 | 4,314 |
| | 小計 | 681,101 | 939,720 | 922,365 | 807,511 | 770,926 |
| 県単 | 埼玉県住宅供給公社運営指導費 | 13,483 | 19,617 | 19,823 | 21,500 | 24,934 |
| | 住宅融資事業費 | 3,709,195 | 3,215,838 | 2,750,832 | 2,268,862 | 2,268,846 |
| | 高齢者快適居住促進事業費 | 3,753 | 3,105 | 2,457 | 1,809 | 1,161 |
| | 県営住宅事業特別会計繰出金 | 6,328,048 | 5,799,278 | 2,755,703 | 2,673,880 | 1,508,931 |
| | 長期優良住宅法施行費 | - | - | 3,808 | 1,341 | 3,044 |
| | 空屋住宅実態調査事業費 | - | - | - | 40,738 | 0 |
| | 分譲マンション実態調査事業費 | - | - | 79,365 | - | - |
| | 小計 | 10,054,479 | 9,037,838 | 5,611,988 | 5,008,130 | 3,806,916 |
| 一般会計 計 | | 10,735,580 | 9,977,558 | 6,534,353 | 5,815,641 | 4,577,842 |
| 特別会計 | 管理費 | 2,387,488 | 2,026,078 | 1,927,860 | 1,729,420 | 1,824,631 |
| | 営繕費 | 4,480,509 | 4,625,583 | 4,123,649 | 3,610,899 | 3,970,551 |
| | 平成 18 年度公営住宅建設費 | 1,304,322 | - | - | - | - |
| | 平成 19 年度公営住宅建設費 | 2,531,911 | 2,135,471 | - | - | - |
| | 平成 20 年度公営住宅建設費 | 270,413 | 2,406,813 | 3,959,844 | 1,610,110 | - |
| | 平成 21 年度公営住宅建設費 | - | 749,114 | 1,548,385 | 4,023,763 | 2,763,375 |

| | | | | | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 宅建設費 | | | | | |
| 平成 22 年度公営住宅建設費 | - | - | 382,115 | 1,773,502 | 3,782,462 |
| 平成 23 年度公営住宅建設費 | - | - | - | 308,649 | 893,825 |
| 平成 24 年度公営住宅建設費 | - | - | - | - | 281,336 |
| 借上型県営住宅整備事業費 | 43,358 | 136,938 | 119,664 | 95,245 | 68,942 |
| 公営住宅耐震改修事業費 | 68,683 | 556,328 | 1,233,468 | 629,592 | 440,384 |
| 公営住宅エコアップ推進事業費 | - | 35,162 | 78,297 | 33,392 | 58,054 |
| 県営住宅地域の安心支援事業費 | - | - | - | 4,151 | 0 |
| 特別県営住宅改善事業費 | - | - | - | - | 5,159 |
| 県営住宅エレベーター設置事業費 | - | - | - | - | 86,295 |
| 繰出金 | 7,755,529 | 7,312,874 | 5,342,732 | 5,295,788 | 3,711,282 |
| 公債費 | 120,300 | 165,797 | 263,625 | 375,448 | 478,051 |
| 予備費 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 埼玉県県営住宅事業特別会計計 | 18,972,513 | 20,160,158 | 18,989,639 | 19,499,959 | 18,374,347 |
| 住宅課 合計 | 29,708,093 | 30,137,716 | 25,523,992 | 25,315,600 | 22,952,189 |

出典：住宅課資料に基づき作成

2) 事業実績

過去4年間の事業実績は以下のとおりである。

住宅課の支出実績額は、平成20年度の290億円から平成23年度の213億円の、約77億円減少している。

一般会計が107億円から57億円に減少している。主な事業では、住宅融資事業費は予算と同じに37億円から22億円に減少し、県営住宅事業特別会計繰出金が63億円から26億円に減少している。

特別会計は183億円から155億円に減少している。主な事業では、「管理費＋営繕費」が65億円から51億円に減少、一般会計繰出金が77億円から53億円に減少している。また、公営住宅耐震改修事業費が平成22年度から平成23年度にかけて6億円支出されている。特別会計は、ここ3年間では、予算より少ない支出実績となっている。

住宅課の事業実績額（平成20年度～平成23年度）

（単位：千円）

| 区分 | 事業名 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 |
|----|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| 補助 | 住宅新築資金等貸付助成事業 | 12,226 | 5,968 | 3,682 | 2,196 |
| | 住宅市街地整備事業等市町村指導監督事務費 | 3,580 | 3,806 | 2,670 | 1,945 |
| | 環境等に配慮した住宅普及事業費 | - | 4,866 | 1,479 | 1,308 |
| | 住宅政策総合推進事業費 | 10,838 | 21,730 | 9,154 | 3,578 |
| | 市町村営住宅供給推進事業費 | 15,151 | 11,856 | 10,245 | 8,597 |
| | 特定優良賃貸住宅供給促進事業費 | 594,282 | 430,807 | 301,052 | 205,091 |
| | 住宅居住支援推進事業費 | 27,819 | 19,856 | 8,355 | 8,363 |
| | 住宅ローン負担軽減事業費 | - | 354,755 | 361,063 | 355,927 |

| | | | | | |
|--------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | エコローン負担軽減 事業費 | - | - | 188,267 | 189,013 |
| | 子育て世代向け住宅 支援事業費 | - | - | - | 813 |
| | 住宅リフォーム普及 促進事業費 | 952 | 2,813 | 991 | 2,467 |
| | 小計 | 664,848 | 856,457 | 886,958 | 779,298 |
| 県単 | 埼玉県住宅供給公社 運営指導費 | 13,154 | 19,328 | 19,822 | 21,499 |
| | 住宅融資事業費 | 3,709,156 | 3,215,800 | 2,750,812 | 2,268,836 |
| | 高齢者快適居住促進 事業費 | 3,642 | 3,042 | 2,385 | 1,805 |
| | 県営住宅事業特別会 計繰出金 | 6,328,048 | 5,799,278 | 2,755,703 | 2,673,880 |
| | 長期優良住宅法施行 費 | - | - | 740 | 233 |
| | 空屋住宅実態調査事 業費 | - | - | - | 40,738 |
| | 分譲マンション実態 調査事業費 | - | - | 78,645 | - |
| | 小計 | 10,054,000 | 9,037,448 | 5,608,107 | 5,006,991 |
| 一般会計 計 | | 10,718,848 | 9,893,905 | 6,495,065 | 5,786,289 |
| 特別会計 | 管理費 | 2,358,870 | 1,858,610 | 1,874,216 | 1,713,822 |
| | 営繕費 | 4,283,670 | 4,242,341 | 3,907,698 | 3,451,383 |
| | 平成 18 年度公営住宅 建設費 | 1,291,814 | - | - | - |
| | 平成 19 年度公営住宅 建設費 | 2,260,162 | 2,088,637 | - | - |
| | 平成 20 年度公営住宅 建設費 | 185,530 | 1,147,598 | 3,047,017 | 1,173,246 |
| | 平成 21 年度公営住宅 建設費 | - | 93,650 | 769,575 | 2,248,441 |
| | 平成 22 年度公営住宅 建設費 | - | - | 141,722 | 430,785 |

| | | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| 平成 23 年度公営住宅 建設費 | - | - | - | 137,129 |
| 平成 24 年度公営住宅 建設費 | - | - | - | - |
| 借上型県営住宅整備 事業費 | 21,892 | 88,218 | 93,567 | 95,245 |
| 公営住宅耐震改修事 業費 | 68,651 | 10,571 | 652,154 | 605,558 |
| 公営住宅エコアップ 推進事業費 | - | 27,916 | 78,296 | 33,391 |
| 県営住宅地域の安心 支援事業費 | - | - | - | 3,590 |
| 特別県営住宅改善事 業費 | - | - | - | - |
| 県営住宅エレベータ ー設置事業費 | - | - | - | - |
| 繰出金 | 7,755,529 | 7,312,874 | 5,342,732 | 5,295,788 |
| 公債費 | 117,219 | 157,727 | 250,454 | 356,857 |
| 予備費 | - | - | - | - |
| 埼玉県県営住宅事業特別会計 計 | 18,343,337 | 17,028,142 | 16,157,431 | 15,545,235 |
| 住宅課 合計 | 29,062,185 | 26,922,047 | 22,652,496 | 21,331,524 |

出典：住宅課資料に基づき作成

(4) 過去5年間の県営住宅事業の収支実績

県営住宅事業の過去5年間の収支実績は以下の表のようになる。

県営住宅事業の歳入歳出実績（平成19年度～平成23年度）

（単位：千円）

| | | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 |
|-------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 歳入 | 家賃収入 | 7,266,451 | 7,468,943 | 7,545,692 | 7,622,649 | 7,583,456 |
| | 県債 | 984,000 | 1,925,000 | 1,919,000 | 2,645,000 | 1,552,000 |
| | 国庫補助金 | 1,966,219 | 2,098,838 | 1,580,974 | 1,532,266 | 2,635,332 |
| | 県費 | 7,000,780 | 6,328,048 | 5,799,278 | 2,755,703 | 2,750,605 |
| | その他 | 1,106,675 | 940,791 | 1,180,513 | 3,051,038 | 3,018,927 |
| | 合計(A) | 18,324,125 | 18,761,620 | 18,025,457 | 17,606,656 | 17,540,320 |
| 歳出 | 県管理費 | 2,083,764 | 2,358,870 | 1,858,610 | 1,874,216 | 1,713,822 |
| | 営繕費 | 4,062,566 | 4,283,670 | 4,242,342 | 3,907,698 | 3,451,384 |
| | 建設費 | 3,225,186 | 3,828,050 | 3,456,590 | 4,782,331 | 4,727,384 |
| | 起債の償還金等 | 8,516,767 | 7,872,748 | 7,470,602 | 5,593,186 | 5,652,645 |
| | 合計(B) | 17,888,283 | 18,343,338 | 17,028,144 | 16,157,431 | 15,545,235 |
| 歳入歳出 出差額 | (A)－(B) | 435,842 | 418,282 | 997,313 | 1,449,225 | 1,995,085 |

歳入合計を100%としたときの構成比は以下のようになる。

| | | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 |
|-------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 歳入 | 家賃収入 | 40% | 40% | 42% | 43% | 43% |
| | 県債 | 5% | 10% | 11% | 15% | 9% |
| | 国庫補助金 | 11% | 11% | 9% | 9% | 15% |
| | 県費 | 38% | 34% | 32% | 16% | 16% |
| | その他 | 6% | 5% | 7% | 17% | 17% |
| | 合計(A) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 歳出 | 県管理費 | 11% | 13% | 10% | 11% | 10% |
| | 営繕費 | 22% | 23% | 24% | 22% | 20% |
| | 建設費 | 18% | 20% | 19% | 27% | 27% |
| | 起債の償還金等 | 47% | 42% | 41% | 32% | 32% |
| | 合計(B) | 98% | 98% | 94% | 92% | 89% |
| 歳入歳出 出差額 | (A)－(B) | 2% | 2% | 6% | 8% | 11% |

出典：住宅課資料に基づき作成

ここ 5 年間の歳入は、平成 19 年度が 183 億円、平成 20 年度が 187 億円と増加したが、最近 3 年間は減少傾向にあり、平成 23 年度には 175 億円となっている。

歳出のトレンドも同様に、平成 19 年度が 178 億円、平成 20 年度が 183 億円と増加したが、最近 3 年間は減少傾向にあり、平成 23 年度には 155 億円となっている。

歳入歳出差額（形式収支額）は、この 5 年間で増加しており、平成 19 年度が 4 億円であったのに対して、平成 23 年度は約 20 億円となっている。

歳入の構成比は、家賃収入が 40%から 43%に増加しているが、特徴的なのは、平成 19 年度から平成 21 年度にかけては県費が 38%~32%と高水準であったのに対して、平成 22 年度以降は、16%と半減している。県費とは、後述するが、県営住宅事業特別会計繰出金の事である。一方で、その他の歳入が、平成 19 年度から平成 21 年度までは 5%~7%の水準であったのが、平成 22 年度からは 17%と約 2.5 倍の増加となっている。この、その他歳入の増加原因は、県営住宅基金の取崩によるところが大きい。

なお、平成 23 年度に歳入の国庫補助金が増加しているが、これは平成 22 年度に建設費が増加したことに原因があると考えられる。

歳出の歳入合計を 100%とした構成比をみると、県管理費+営繕費が、過去 5 年間で、33%、36%、34%、33%、30%と推移している。建設費は平成 19 年度から平成 21 年度までは 18%~20%であるが、平成 22 年度以降は 27%と増加している。一方で、起債の償還金等は、平成 19 年度から平成 21 年度までは 40%超の比率であるが、平成 22 年度以降は 32%と減少している。起債の償還金等が平成 22 年度以降減少しているのは、後述するが、そこに含まれる県営住宅敷地借地料の一般会計繰出金が平成 21 年度で終了したことが大きな原因である。

平成 22 年度以降の変化をまとめると、平成 21 年度末で一般会計への県営住宅敷地借地料相当額の繰出、つまり資金移転が終了した結果、一般会計への多額の資金流出がなくなったが、一方で、平成 22 年度以降は、一般会計からの繰出金が減少し、減少した資金の調達を県営住宅基金の取崩により行った結果、歳入歳出差額が大きなプラス値となり、資金留保が実現したということである。

県営住宅の収支は「埼玉県県営住宅事業特別会計」により集計管理されている。以下歳入、歳出の内容について説明する。

1) 歳入について

- ① 「家賃収入」は、県営住宅の家賃収入である。
- ② 「県債」は平成 17 年度から特別会計として起債する県債の収入である。
- ③ 「県費」は「県営住宅事業特別会計繰出金」であり、一般会計から特別会計への資金移転である。県営住宅事業特別会計繰出金は、一般会計から県営住宅事業特別会計に繰り出すことにより、市場家賃よりも低く抑えられている県営住宅の家賃収入を填補している。

この県営住宅事業特別会計繰出金は、平成 19 年度以降は次の計算式により算定されている。

$$\text{特別会計繰出金} = \text{歳出総額} - (\text{使用料} + \text{国庫補助金} + \text{財産収入} + \text{繰越金} + \text{諸収入} + \text{県債})$$

- ④ 歳入「その他」は、主として県営住宅基金の取崩額が計上されている。その他、駐車場使用料、県営住宅敷地等の貸付料、県営住宅基金運用益及び敷金運用益などの収入がある。

県営住宅基金は、埼玉県県営住宅基金条例（昭和 39 年 3 月 31 日 条例第 60 号）に基づき、県営住宅の管理及び建設等に要する経費の財源に充てるために設置されたものである。その積立は、毎年の県営住宅事業特別会計歳入歳出予算で定める額とし（同第 2 条）、基金は、県営住宅の管理又は建設等に要する経費の財源に充てる場合に限り、処分することができる（同第 6 条）。この住宅基金は、凡そ管理費及び営繕費の 1 年分を賄うことのできる程度の金額となるように残高の管理をしているということである。

過去 5 年間の県営住宅基金の推移は以下のとおりである。

県営住宅基金の推移

(単位：千円)

| | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 取崩額 | 191,653 | 76,516 | 262,665 | 1,580,862 | 1,223,829 |
| 積立額 | 688,835 | 876,948 | 399,027 | 273,741 | 178,655 |
| 基金残高 | 7,075,151 | 7,875,583 | 8,011,945 | 6,704,824 | 5,659,650 |

出典：住宅課資料

【意見 1】 県営住宅基金の取崩及び積立に関する基準の整備が必要

県営住宅基金の積立・取崩に関する明確な基準が存在していない。本来、県営住宅基金の積立及び取崩は、県営住宅特別会計の余剰金を積立て、建築費用を取り崩すのが原則である。しかし、県一般会計の財源が厳しいため、緊急的に、積立は基金運用益に限定し、取崩は県営住宅特別会計の収支不足分を補填する対応をとっている。この基金については、積立の必要性を再検討するとともに、必要であれば積立・取崩の明確な基準を定めるべきである。

2) 歳出について

- ① 「県管理費」には、以下の支出項目が含まれる。
 - i) 給与費・・・県営住宅業務に従事する県職員の人件費
 - ii) 移転補償費・・・県営住宅の建替えに伴う移転料
 - iii) 積立金・・・県営住宅基金運用益の基金への積み立て
 - iv) 国有資産等市町村交付金・・・県営住宅の土地建物に係る固定資産税相当額について、所在する市町村への交付
 - v) その他管理事務費・・・以下の諸経費が含まれる。
 - A) 使用賃貸料・・・借上型県営住宅の借上料、県営住宅敷地の借上料
 - B) 委託料・・・家賃滞納者に対する強制執行実施等の作業委託
 - C) 役務費・・・切手代、強制執行予納金、県営住宅等の火災保険料、県営住宅家賃口座振替手数料
 - D) 償還金・・・過年度の過誤納付された家賃の還付金
 - E) 負担金・・・各種協議会の負担金等
 - F) 公課費・・・県営住宅特別会計に適用される消費税
 - G) 報酬・・・管理業務に従事する非常勤職員への報酬
 - H) 報償費・・・訴訟に係る弁護士報酬費用
 - I) 需用費・・・管理業務に伴い使用する消耗品費

県管理費の過去 5 年間の推移は以下のようになる。

県管理費の推移

(単位：千円)

| | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 給与費 | 84,462 | 76,442 | 76,453 | 76,989 | 124,910 |
| 移転補償費 | 21,546 | 47,880 | 16,245 | 105,815 | 81,977 |
| 積立金 | 688,835 | 876,943 | 382,527 | 273,741 | 39,718 |
| 国有資産等市町村交付金 | 972,696 | 984,479 | 1,000,252 | 983,156 | 1,003,617 |
| その他管理事務費 | 316,225 | 373,126 | 383,133 | 434,515 | 463,600 |
| 合計 | 2,083,764 | 2,358,870 | 1,858,610 | 1,874,216 | 1,713,822 |

出典：住宅課資料に基づき作成

県管理費の半分が、国有資産等市町村交付金、つまり、県営住宅の所在地の市町村に対する固定資産税相当額となっている。

- ② 「営繕費」は、県営住宅の管理代行を委託している埼玉県住宅供給公社への管理代行料である。
- ③ 「建設費」は、県営住宅の建替え建設費である。
- ④ 「起債の償還金等」は、「県債償還金」と「一般会計繰出金」の合計である。
- i) 県債償還金・・・県営住宅の建設事業に係る一般会計起債分の元利償還金、県営住宅特別会計起債分の元利償還金及び公債諸費である。
- 平成 16 年までは一般会計で県営住宅の建設事業を行っており、当時起債した県営住宅の建物に係る県債の元利償還金が計上されている。また、県営住宅事業特別会計で起債した県債の元利償還金が計上されている。特別会計起債の県債は、平成 11 年度以降の県営住宅計画修繕費及び平成 17 年度以降の県営住宅建設費に対するものである。公債諸費は、県債発行手数料及び割引料である。
- ii) 一般会計繰出金・・・一般会計で賄われている県営住宅の費用のうち、特別会計で負担すべき費用を補填するもの。以下のものが含まれる。
- A) 特定公共賃貸住宅繰出金・・・特定公共賃貸住宅の建設に係る県債償還金、建設時に投入した一般財源の繰り出し
- B) 公営住宅建設費繰出金・・・県営団地内に設置した特養建設に係る県負担額の繰り出し (H19 年度で終了)
- C) 県営住宅敷地借地料・・・県営住宅の敷地に関する借地料相当額の繰り

出し（H21年度で終了）

- D) 行政財産使用料等・・・県営住宅の敷地に関する県営住宅以外の使用に伴う貸付収入（行政財産使用料、普通財産貸付収入、駐車場使用料）の繰り出し
- E) 収入超過者加算家賃・・・加算家賃の繰り出し（一般会計から県住特会へ繰り出す「県営住宅家賃低減地方負担額」の入居者家賃には加算家賃が含まれていないため）

「起債の償還金等」の過去5年間の推移は以下のとおりである。

「県債償還金」及び「一般会計繰出金」の推移

(単位：千円)

| | 内 容 | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 | |
|--------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| ① 県 債 償 還 金 | 一般会計起債分元利償還金 | 6,290,428 | 5,626,156 | 5,241,131 | 4,835,903 | 4,828,059 | |
| | 県住特会 起債分 | 元金 | 23,786 | 63,792 | 86,289 | 154,953 | 213,606 |
| | | 利子 | 32,051 | 47,653 | 65,128 | 93,699 | 139,759 |
| | | 公債諸費 | 2,682 | 5,774 | 6,311 | 1,802 | 3,492 |
| ② 一 般 会 計 繰 出 金 | 特定公共賃貸住宅繰出金 | 58,918 | 173,751 | 73,357 | 44,825 | 44,825 | |
| | 公営住宅建設費繰出金 | 169,987 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 県営住宅敷地借地料相当額 | 1,917,966 | 1,920,698 | 1,922,257 | 0 | 0 | |
| | 行政財産使用料等 | 0 | 0 | 0 | 379,058 | 370,737 | |
| | 収入超過者加算家賃 | 20,949 | 34,924 | 76,129 | 82,946 | 52,167 | |
| | 計 | 8,516,767 | 7,872,748 | 7,470,602 | 5,593,186 | 5,652,645 | |

出典：住宅課資料に基づき作成

(5) 県営住宅（特別会計）のストック情報について

1) 県営住宅の土地建物のストック情報

住宅課所管の土地建物決算価格は以下のとおりである。

住宅課所管の土地建物決算価格

(単位：千円)

| 年度 | 土地 | 建物 | 合計 |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| H19 年度 | 130,380,603 | 134,621,542 | 265,002,146 |
| H20 年度 | 130,380,603 | 136,783,012 | 267,163,616 |
| H21 年度 | 136,097,291 | 133,886,269 | 269,983,560 |
| H22 年度 | 136,097,291 | 140,153,228 | 276,250,520 |
| H23 年度 | 136,060,612 | 142,695,459 | 278,756,072 |

出典：住宅課資料

平成 23 年度末で県営住宅の価格は、土地が 1,360 億円、建物が 1,426 億円、合計で 2,787 億円となっている。この土地建物決算価格は、埼玉県公有財産評価要領に基づき 3 年毎に改定される。土地及び建物は、具体的には以下の方法によって評価される。建物については、埼玉県公有財産評価要領に基づいて償却しているということだが、正確には減価償却をしているのではなく、減価償却方法を基礎とした評価額で評価されている。

(土地の評価方法)

土地の評価額は、種目ごとに、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条に規定する土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されている近傍類似の民有地の価格から推算した 1 平方メートル当たりの価格に評価すべき土地の数量を乗じて得た額とする（埼玉県公有財産評価要領第 8）。

(建物の評価方法)

建物の評価額は、再建築価格に残存価額率及び評価すべき建物の床面積を乗じて得た額とする（同第 9 第 1 項）。

ここで、再建築価額とは、建物を新たに建築する場合を推定した 1 平方メートル当たりの見積価格であり（同第 4 第 1 項）、「別表第 1 建物再建築価格基準表」に定められている。

残存価額率とは、経過年数と耐用年数及び残存率から、次の定額法による減価償却の方法によって計算した償却残額の割合をいう（同第4第4項）。

$$\text{残存価額率} = 1 - ((1 - \text{残存率}) / \text{耐用年数}) \times \text{経過年数}$$

耐用年数及び残存率は、「別表第2 建物耐用年数及び残存率表」に定める。

移築又は古材により建築した場合は、再建築価額から評価しようとする建築物の老朽度により30%から50%を減額するものとする。

建築時期から評価時までの期間が1年未満の建物については、取得価格をもって評価額とする。耐用年数の経過したものについては、当該財産の残存率をもって残存価額率とする（同第9第2項及び第3項）。

2) 県営住宅事業に資金供給している県債の残高及び県債の起債額と償還金の推移

県営住宅事業に係る県債は、①一般会計で起債した県債と②特別会計で起債した県債があるが、一般会計で起債した県債の残高は把握できない。特別会計で起債した部分は、平成23年度末現在で、10,103百万円ある。過去10年間の特別会計起債と償還（元利）の推移は以下の表のとおりである。特別会計の県債残高は、新たな起債がなければ平成48年度までに全額償還予定である。

過去10年間の県営住宅事業に係る県債の起債と償還の推移

(単位：千円)

| 年度 | 県債起債額 (県住特会 起債分※ 1) | 償還額 | | | | 県債残高 (県住特会 起債分※2) |
|-----|------------------------------|----------------------|---------|---------|---------|-------------------------|
| | | 一般会計起債分 元利償還金 | 県住特会起債分 | | | |
| | | | 償 還 金 | | | |
| | | | 元金 | 利子 | 合計 | |
| H14 | 228,000 | 7,257,387 | 0 | 6,616 | 6,616 | 627,000 |
| H15 | 264,000 | 8,314,904 | 0 | 8,444 | 8,444 | 891,000 |
| H16 | 219,000 | 7,939,616 | 0 | 12,638 | 12,638 | 1,110,000 |
| H17 | 164,000 | 8,277,137 | 2,774 | 16,369 | 19,142 | 1,271,226 |
| H18 | 620,000 | 7,658,967 | 15,999 | 19,856 | 35,855 | 1,875,227 |
| H19 | 984,000 | 6,290,428 | 23,786 | 32,051 | 55,837 | 2,835,441 |
| H20 | 1,925,000 | 5,626,156 | 63,792 | 47,653 | 111,445 | 4,696,649 |
| H21 | 1,919,000 | 5,241,131 | 86,289 | 65,128 | 151,418 | 6,529,360 |
| H22 | 2,645,000 | 4,835,903 | 154,953 | 93,699 | 248,652 | 8,995,407 |
| H23 | 1,552,000 | 4,828,059 | 213,606 | 139,759 | 353,365 | 10,333,801 |

※1 一般会計で起債した県債額については含まず。

※2 一般会計で県営住宅建設事業を行って当時に起債した県債の残高は含まず。

出典：住宅課資料に基づき作成

3) 住宅タイプ別の住宅ストック数

住宅タイプ別の住宅ストック数は以下のとおりである。

平成 24 年 4 月 1 日現在の住宅タイプ別の住宅ストック数は、単身用が 1,135 戸(4%)、2 人用が 7,292 戸(28%)、3 人以上用が 17,601 戸(68%)となっている。平成 23 年 4 月 1 日現在の数値も比率的には同じであるが、平成 24 年 4 月 1 日時点では、単身用及び 2 人用が増加し、3 人用が減少している。平成 20 年度から平成 22 年度の供給戸数実績を見ても、単身用及び 2 人用の供給戸数比が高くなっている。

住戸タイプ別ストック戸数（平成 24 年 4 月 1 日現在）

（単位：戸）

| 区分 | 単身 | | | 2 人 | | | 3 人以上 | | | | | | 計 |
|----|-------|-----|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|--------|--------|
| | 1 DK | 2 K | 2 UK | 2 DK | 2 U DK | 2 L DK | 3 K | 3 DK | 3 L DK | 3 UK | 4 DK | 4 L DK | |
| 戸数 | 737 | 389 | 9 | 2,184 | 4,173 | 935 | 1,096 | 12,885 | 3,366 | 226 | 10 | 18 | 26,028 |
| 小計 | 1,135 | | | 7,292 | | | 17,601 | | | | | | |
| 割合 | 4% | | | 28% | | | 68% | | | | | | |

※借上県営、特別県営、特公賃を含まない

出典：住宅課資料

住戸タイプ別ストック戸数（平成 23 年 4 月 1 日現在）

（単位：戸）

| 区分 | 単身 | | | 2 人 | | | 3 人以上 | | | | | | 計 |
|----|-------|-----|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|--------|--------|
| | 1 DK | 2 K | 2 UK | 2 DK | 2 U DK | 2 L DK | 3 K | 3 DK | 3 L DK | 3 UK | 4 DK | 4 L DK | |
| 戸数 | 603 | 389 | 9 | 2,044 | 4,269 | 935 | 1,096 | 12,930 | 3,332 | 244 | 10 | 18 | 25,879 |
| 小計 | 1,001 | | | 7,248 | | | 17,630 | | | | | | |
| 割合 | 4% | | | 28% | | | 68% | | | | | | |

※借上県営、特別県営、特公賃を含まない

出典：住宅課資料

※ 平成 22 年度以前については、住戸タイプ別ストック戸数のデータがないため、
 型別供給戸数とする。

県営住宅の型別供給の推移（買取、借上を除く）

（単位：戸）

| 着工年度 | 3DK | 2DK | 単身 者用 | 車イ ス※ 対応 | 計 |
|----------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----|
| 平成 20 年度 | 65 (15%) | 197 (45%) | 175 (40%) | (13) | 437 |
| 平成 21 年度 | 140 (26%) | 242 (45%) | 154 (29%) | (14) | 536 |
| 平成 22 年度 | 78 (19%) | 187 (46%) | 141 (35%) | (13) | 406 |

※車イス分は内数、%とは各年の構成比率である。

出典：住宅課資料に基づき一部作成

(6) 県営住宅政策の目的について

公営住宅の住宅政策は、セーフティネットを基本目的として「量⇒質」と変遷している。現在の自治体の公営住宅政策は、専ら低所得者、孤立した高齢者や身体的弱者に住宅を供給するというセーフティネット目的として存在価値が見出される。そのため、民間住宅事業を圧迫するような住宅供給は極力避け、公営住宅法の言う「健康で文化的な生活を営むに足りる」最低限の住宅生活が維持できる程度の住宅を、低コストで供給し管理する必要がある。

しかし、次のような現状が見受けられる。

- 1) 埼玉県で県営住宅の管理費は、全国的にみても高水準にある。これは計画修繕費と人件費が高いためと考えられる。
- 2) 県営住宅によっては、結果的にということも考えられるが、団地周辺の市街化の進展により街中となったり、また、駅からさほど遠くないロケーションに位置するなど、低家賃でありながら交通利便性の点で民間賃貸住宅と比べ遜色のないものも存在する。
- 3) 入居者の世帯人数別の状況をみると、近年2人世帯の比率が35~36%となっており、3人世帯が22%台、4人世帯が14%から12%に減少する一方、単身世帯が21%から24%に増加している。また単身者の年齢も高齢化しており、ここ3年で60歳以上の単身者が、17%から19%に増加している。

【意見2】セーフティネット目的をさらに重視した政策を

県営住宅の1戸あたりの管理費は、全国的にみて高い水準であり、巨額の予算執行となっている現状がある。また、セーフティネットだから利便性を考慮する必要がないとは言わないが、立地条件の良い団地も存在する。利便性が良いということは、公営住宅の地価が高くなり、固定資産税相当額（国有資産等所在市町村交付金）も多く支払う結果となるので、このことだけでも非効率な面もあると考える。平成23年度の国有資産等所在市町村交付金は約10億円である。

この交付金の支払いは法定であるが、団地の移動が不可能であるという現実を鑑み、本来、固定資産税相当額等の公営住宅のコストは最終的には誰が（どの地方公共団体が）負担するべきなのかの検討も必要となる。

さらに、入居者の小世帯化、高齢化傾向が進展していることを考えると、引き続き建替えの際には、1DK、2DK等の供給量を増やし、3DKタイプは極力供給しない方針で計画すべきと考える。

【意見 3】 公営住宅の適正な供給量バランスの検討について

公営住宅の第一義的機能を、セーフティネットと捉えるならば、公営住宅は住民サービスの直接的な担い手である市町村が行うべきであり、財政規模が小さい市町村が対応できない場合に県が供給するという考えが基本にあるべきである。しかし、埼玉県では、平成 23 年 4 月 1 日現在で、市町村営住宅戸数 17,052 戸に比べ県営住宅戸数は 26,384 戸と、埼玉県の供給する公営住宅が市町村の約 1.5 倍となっている。一方で、公営住宅の存在しない市町村もあり、公営住宅供給量が偏在化している。市町村の公営住宅整備を促進し、県と市町村の公営住宅の適正な供給バランスを実現する必要がある。

【意見 4】 公営住宅の適正な供給量の再検討について

住宅・土地統計調査（平成 20 年）によれば、住宅ストックの状況は、県営住宅を含む公営住宅の供給量が 37,500 戸に対して、空き家が 322,600 戸存在する。県の方針により、従来 of 住宅の供給量を増やす建替えを実施することが必要になってくる。しかし、民間住宅の空き家が大量に存在することを考慮すれば、民間住宅の借上げを積極的に推進することも必要ではないか。これに関して、県は、以下のように考えている。

- ・ 民間住宅の空き家は多いが、その大部分は老朽化しており、設備も機能劣化しているなど、県営住宅に適さないものが多い。
- ・ 民間住宅を市場家賃で借上げて入居者に廉価な家賃で賃貸することになるので、その差額分を県が負担し続けることになる。
- ・ また、既存の民間空き家は点在しているため、管理もコストが掛かり非効率である。

このことから民間住宅の借上げを大量に行うのは得策ではない、というのである。しかし、現在行っている退去修繕のような形で修繕を行い、家賃は空き家だったことを考慮して市場価格よりも低い価格で契約できる余地があり、エリア毎にマネジメントスタッフを揃えて効率的に対応する工夫を考えれば、不可能ではないかもしれない。現在、埼玉県の借上実務は、埼玉県借上型県営住宅制度要綱に基づき行われ、同実施要領第 9 条に規定される埼玉県借上型県営住宅等に係る賃貸借契約書を承認事業者と締結している。この住宅借上料は、同契約書第 4 条第 2 項により公営住宅法第 16 条に規定されている「近傍同種の住宅の家賃」に一致している。

民間住宅の借上げ制度そのものが全国でもあまり採用されていない状況がある。公営住宅に要求される条件が民間住宅に適合しない場合が多いという事実があることを考慮しても、制度要綱等の改正等、条件をクリアしていく工夫を検討すべきである。

【意見 5】 住宅政策とまちづくり～団地の団地再生事業用地について

ある団地の配置図を見ると、「団地再生事業用地」という区分が設けられている。この用地については、現時点においては、どのようにするか未決定であるとのことである。この用地について、公営住宅における「高齢化による終の住み家」化の問題を考慮すると、民間小売業者への用地賃貸（スーパー、コンビニ等）、クリニック等の掛かり付け医、交番、市役所の出張所、自治会施設、シルバー人材センター等を設置することも一つの案と考えられる。

このような考えは、福祉的要素を含むものであるが、単に「住宅政策」として切り離して考えるのではなく、総合的に考えることによって、収益機会の獲得、行政コストの圧縮につながるものと考えられる。

2. 住宅政策事務の手續について

(1) 住宅関連事務手續の流れ

1) 県営住宅供給に係る事務手續の流れ及び根拠

埼玉県は、必要がある場合に、県営住宅の建替え（=供給）を実施することができる（公営住宅法第 35 条・36 条）。具体的には、以下の場合、県営住宅の建替えが可能である。

- ① 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅は、市街化区域等で 0.1ha 以上であること
- ② 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分は、耐用年数が 1 / 2 以上経過していること
- ③ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数は、当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること
- ④ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅は、耐火性能を有する構造の公営住宅であること

また、事務手續の流れは以下のとおりとなっている。

県営住宅供給に係る事務手続きの流れ

| 入居者との関わり（公社） | 時期 | 事業の動き（県） |
|---|--|--|
| <p><第1段階 解体まで></p> <p>既住宅→仮住居 （既存住宅から新築住宅への本移転の場合は、3が終了した後は13に進む）</p> <p>1 自治会長等役員説明会（法第41条）</p> <p>2 入居者説明会（事業内容）（法第41条）</p> <p>3 移転説明会（法第41条） ・ 移転スケジュール 移転先部屋の考え方（仮移転・本移転） ・ 収入申告（法第18条） 家賃設定の考え方（激変緩和措置等） ・ 移転希望の確認（必要に応じアンケート）</p> <p>4 仮住居の提供（法第39条） ・ 仮移転部屋決め（必要に応じ抽選）</p> <p>5 移転書類の発送（公社→入居者） ・ 入居申込書、覚書、移転料請求書</p> <p>6 移転書類の提出（入居者→公社）</p> <p>7 仮住居の修繕</p> <p>8 入居書類の発送 （県営住宅明渡届、念書）</p> <p>9 入居説明会 ○ 入居書類の提出（入居者→公社） ○ 入居者へ渡す書類 ・ 入居承認書、覚書（公印押印のもの）、入居完了届、移転完了届</p> <p>10 仮住居に移転 ・ 移転先の鍵渡し（受領書と引換え） ・ 仮住居への引越し ・ 入居完了届、移転完了届の提出（入居者 → 公社）</p> <p>11 退去住宅の検査調査作成（公社）</p> | <p>可能な限り早期に実施</p> <p>可能な限り早期に実施</p> <p>6ヶ月程度前</p> <p>3～2.5月前</p> <p>2ヶ月前</p> <p>1.5ヶ月前</p> <p>1.5～1ヶ月前</p> <p>1ヶ月前</p> <p>3日～1週間前</p> <p>移転日前月末基準日</p> | <p>団地選定（法第35条）</p> <p>予算化</p> <p>入居日の指定</p> <p>設計</p> <p>建替え計画作成（法第37条第1項）</p> <p>事業承認（国土交通省） （法第37条第1項後段）</p> <p>移転料の支払い（法第42条）</p> <p>解体工事着工</p> <p>↓</p> <p>解体工事完了</p> |

2) 県営住宅維持管理に係る事務手続きの流れ及び根拠

県営住宅の維持管理は、埼玉県では、埼玉県住宅供給公社による管理代行が行われている。地方住宅供給公社は、公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため、地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって公営住宅の管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる(公営住宅法 47 条)。

具体的な管理代行の内容は以下のとおりである。

① 入居管理業務

- i) 住宅等の募集業務
- ii) 公募によらない入居に関する業務
- iii) 入居者からの申請・届出の処理業務
- iv) 入居者への証明書の発行業務
- v) 収入認定に関する業務
- vi) 家賃減免等の事務処理及び相談対応業務
- vii) 団地自治会との連絡調整業務
- viii) 迷惑入居者に対する居住指導及び連絡業務
- ix) 不正入居・不正退去に関する調査及び指導業務
- x) 明渡し請求に関する業務
- x i) 高額所得者対策に関する業務
- x ii) 入居者、県民等からの苦情・相談対応業務
- x iii) 入居管理に関するその他の業務

② 財産管理業務

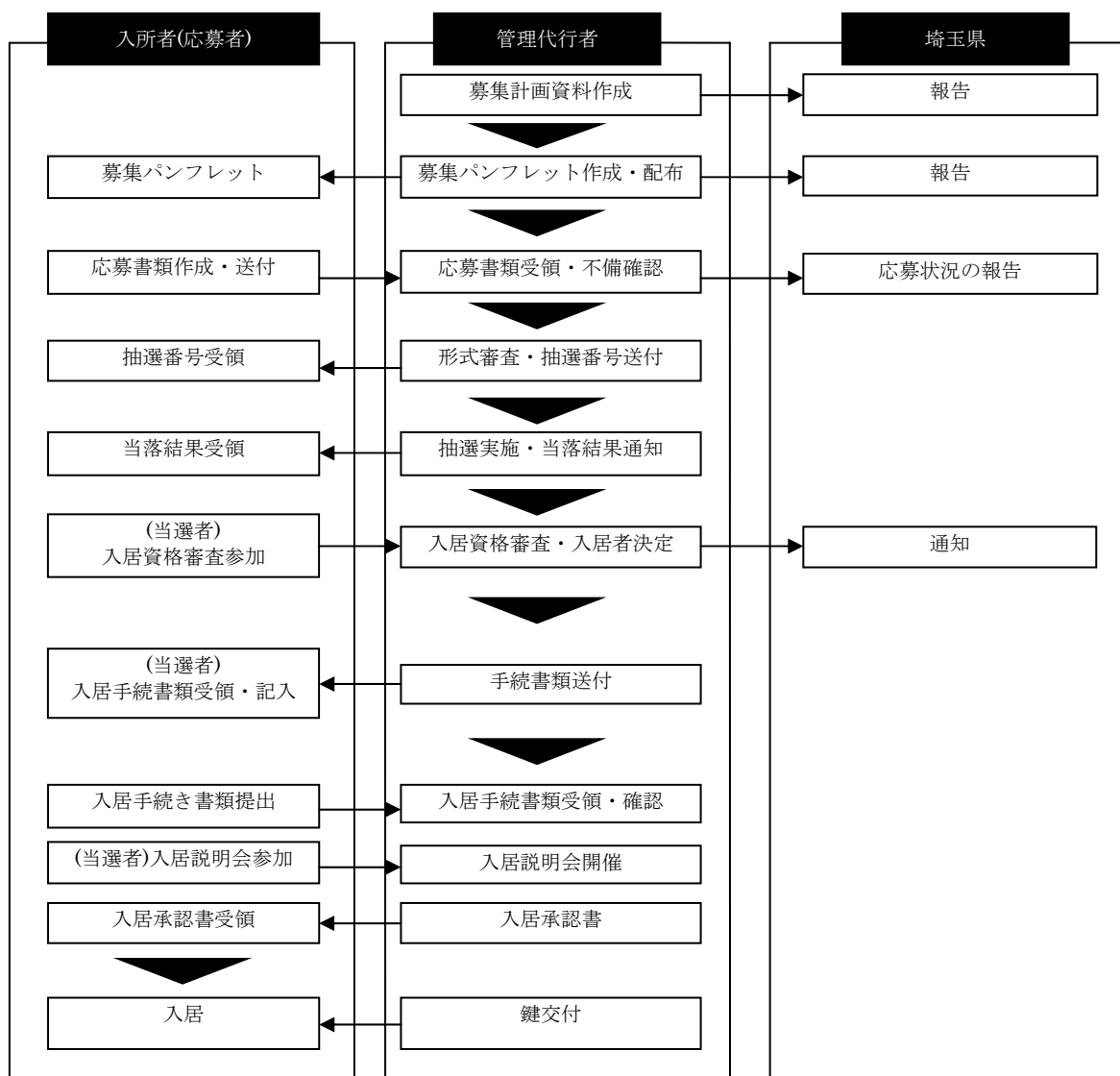
- i) 住宅等区域内外の居住環境管理業務
- ii) 住宅等の保守に関する業務
- iii) 模様替え申請に関する業務
- iv) 県営住宅の火災に関する業務
- v) 防火、防災関係業務
- vi) 共同施設・附帯設備の費用負担に関する業務
- vii) 退去住宅等の調査及び修繕に関する業務
- viii) 下水道受益者負担金の申告・支払いに関する業務

- ③ 住宅等の工事業務
 - i) 計画修繕費に関する業務
 - ii) 一般修繕費に関する業務
 - iii) 退去修繕費に関する業務
 - iv) 工事に関するその他の業務

- ④ その他管理代行業務に付随する業務
 - i) 行政財産使用許可等に関する業務
 - ii) 占用財産等に関する業務
 - iii) 県営住宅敷地の用途廃止・処分等に関する業務
 - iv) 境界確認に関する業務
 - v) 財産管理に伴う協定等の締結に関する業務
 - vi) 店舗貸付業務
 - vii) 債権管理業務
 - viii) 建替事業に関する業務
 - ix) 訴訟に関する事務補助
 - x) 強制執行に関する事務補助
 - x i) 予算の執行管理業務
 - x ii) 事務の見直しに関する業務
 - x iii) 新住宅総合管理システム運用保守管理業務

なお、住宅の募集業務は以下のとおりとなっている。

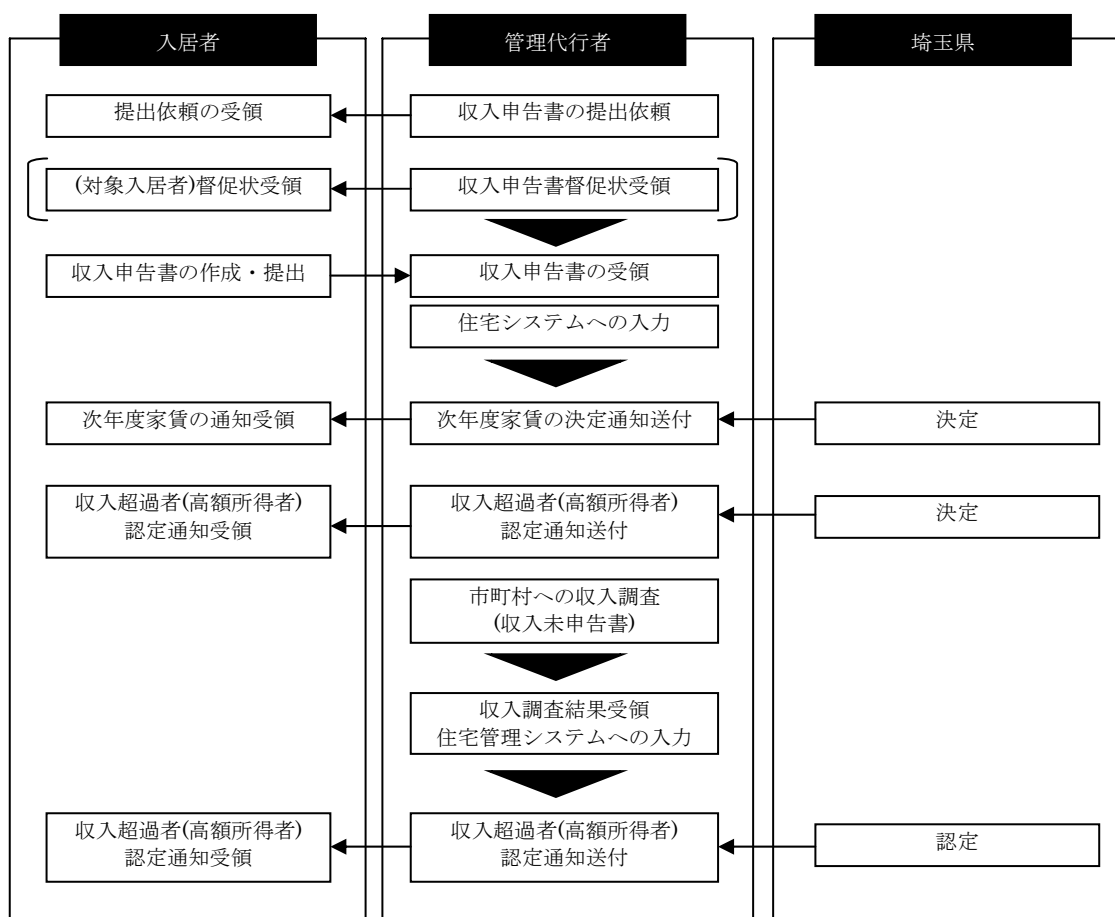
県営住宅募集業務の流れ



出典：住宅課資料

また、収入認定に関する業務は以下のとおりである。

収入認定に関する業務の流れ



出典：住宅課資料

(2) 契約書等の閲覧

住宅に係る契約締結等の手続きが適正に執行されているかについて、平成 23 年度の県営住宅供給に係る契約及び県営住宅維持管理に係る契約の範囲で調査を行った。

1) 県営住宅供給（建替）に係る事務手続に関するもの

① 実施概要・調査対象

次の調査対象について「入札・契約事務の手続」にしたがって順序正しく事務手続きが行われているかを中心に監査を実施した。

- i) 23 年度に供用開始された住宅（20 大宮七里、21 大宮砂、21 入間霞川、21 熊谷玉井、以下の表参照）のうち「21 大宮砂」に限定し、解体工事、設備工事、建設工事、外構工事、委託契約（設計・調査・測量）
- ii) 23 年度工事執行調書に掲載の契約のうち、A)落札率 90%以上又は B)落札率 75%以下又は C)指名競争入札又は D)イレギュラーなもの（ i)で対象となった契約を除く）
- iii) 23 年度委託調書に掲載の契約のうち、A)落札率 90%以上又は B)落札率 50%以下又は C)指名競争入札又は D)イレギュラーなもの（ i)で対象となった契約を除く）

平成 23 年度に供用開始した団地の工事例（契約額ベース）

（単位：円）

| 団地名 | 20 大宮七里 | 21 大宮砂 | 21 入間霞川 | 21 熊谷玉井 | 4 団地計 |
|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 建築本体 （杭除く） | 732,387,150 | 629,444,000 | 420,218,450 | 666,974,000 | 2,449,023,600 |
| 電気 | 100,161,350 | 83,343,000 | 47,288,500 | 75,581,950 | 306,374,800 |
| 機械 | 120,340,500 | 115,805,550 | 69,140,000 | 121,926,000 | 427,212,050 |
| ガス | 10,211,250 | 9,192,750 | 9,227,000 | 9,305,100 | 37,936,100 |
| E V | 20,088,000 | 9,805,650 | 8,037,000 | 10,034,000 | 47,964,650 |
| 畳 | 5,127,570 | 4,723,110 | 3,166,695 | 4,738,230 | 17,755,605 |
| 杭 | 94,291,000 | 104,174,000 | 51,871,000 | 0 | 250,336,000 |
| 工事費計（杭含） | 1,082,606,820 | 956,488,060 | 608,948,645 | 888,559,280 | 3,536,602,805 |
| 工事費計 （杭除く） | 988,315,820 | 852,314,060 | 557,077,645 | 888,559,280 | 3,286,266,805 |
| 戸数 | 101 | 90 | 60 | 90 | 341 |
| 階数 | 8 | 10 | 7 | 10 | |
| 延面積（建基法）㎡ | 4,998.39 | 4,944.22 | 3,457.42 | 4,966.28 | 18,366.31 |
| 円／戸（杭含） | 10,718,879 | 10,627,645 | 10,149,144 | 9,872,881 | 10,371,269 |
| 円／戸（杭除く） | 9,785,305 | 9,470,156 | 9,284,627 | 9,872,881 | 9,637,146 |
| 円／㎡（杭含） | 216,591 | 193,456 | 176,128 | 178,918 | 192,559 |
| 円／㎡（杭除く） | 197,727 | 172,386 | 161,125 | 178,918 | 178,929 |

出典：住宅課資料

② 検出事項

i) 総合評価方式について

建設工事各工事ともに入札において総合評価方式（技術提案型 A タイプ・除算方式）を実施している。

総合評価方式は、公共工事の品質確保と向上を目的とする「公共工事の品質確保の促進に関する法律」（平成 17 年 4 月 1 日施行）において公共工事の品質は「経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素をも考慮し、価格と品質が総合的に優れた内容の契約がなされることにより、確保されなければならない」と規定されており、公共工事の品質確保のための主要な取組として掲げられている。

技術提案型 A タイプとは、工事目的物の性能及び機能向上等に対し、入札参加者に施工管理の工夫を求める工事（定性的な技術提案を求める工事）である。

建設工事各工事ともに当初は、工事終了日を平成 23 年 10 月 14 日（「埼玉県建設工事請負契約書」（平成 22 年 7 月 7 日締結））としていたが、平成 23 年 12 月 14 日（「埼玉県建設工事請負変更契約書」（平成 23 年 10 月 7 日締結））として 2 ヶ月間延長している。また、各設備工事においても工事延長申請書により当初から約 2 ヶ月後まで工事終了日を延長している。これは、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響であり、延長の原因および手続きともに特に問題はない。

【意見 6】総合評価方式による選択評価項目において選択する評価数を増やす検討も必要である

総合評価方式による評価項目は、「埼玉県総合評価方式活用ガイドライン」によると「簡易型、技術提案型のそれぞれに示す必須評価項目のほか、工事の内容、課題等により、選択評価項目を原則 1 つ以上選択する。」として「なお、選択評価項目以外にも、工事の特性に合わせ適宜評価項目（評価基準を含む）を設定できるほか、必須評価項目であっても、入札参加者間で評価に差違が生じない項目（一般競争入札等で入札条件が評価項目の内容と同一のときなど）や、工事の内容、課題等により適正な評価が困難な項目などについては適宜削除できるものとする」とあり、技術提案型 A タイプでは、必須評価項目が 14 項目あり選択評価項目が 25 項目ある。このうち上記各工事は、必須評価項目 8 項目と選択評価項目は 2 項目を選択している。総合評価ガイドラインでは、総合評価項目は各工事の特性に合わせ設定することのほか受発注者双方の事務量の増大も課題としており、適切な評価項目の設定が必要となる。この選択方法および選択項目数については誤りではないが、総合評価

方式導入の趣旨からすると評価項目を増加させることも必要ではないか。特に選択評価項目を複数選択できるように評価項目を追加するよう検討することも必要である。

ii) 増額変更契約について

21 県住大宮植竹団地第3工区解体工事においては、当初の建設工事請負契約を変更している。これは、アスベスト撤去工事が新たに必要になったため、契約終了日が当初契約の平成23年11月28日から平成23年12月28日に1ヶ月延長し、契約金額を5,641,650円増加している。また、既設計計画書より杭本数が少なかったことにより契約金額を1,548,750円減額している。

21 県住入間霞川団地外構工事においては、当初の建設工事請負契約を変更している。これは、入居サービスセンター部分の段差について「福祉のまちづくり条例」に適合させるため、工事金額を49,350円増加している。

以上の契約期間の延長および契約金額の変更については、その原因及び手続きともに特に問題はない。

iii) 契約保証金について

23 県住入間霞川団地建設工事設計業務は、契約額（当初）21,263千円（20,979千円）で、契約期間が平成23年8月19日～平成24年3月23日である。契約保証金を平成23年8月17日に受領している。

契約保証金は、契約金額の100分の10以上を県に納付しなければならない。領収書を確認したところ、埼玉りそな銀行朝霞台支店に2,100千円を平成23年8月17日に納めていた。この日付は、契約締結日の平成23年8月19日よりも前の日付である。

「埼玉県建築設計業務委託契約約款」第4条によれば、契約と同時に保証を付さなければならないと規定されている。さらに、「埼玉県建築設計業務標準委託契約約款運用指針」によれば、あらかじめ、指定金融機関に契約保証金を納付し、当該納付にかかる領収書を提出することになっている。

よって、契約保証金の納付日は県の契約手続に沿ったのものであり、正しい処理といえる。

iv) 契約解除について

22 県住浦和高層団地第1工区建築工事については、平成23年11月9日付でE社落札者とする通知を行い、平成23年11月11日に建築工事請負契約を締結したが、E社が平成24年1月6日に民事再生法の申し立てを行い、

平成 24 年 1 月 16 日に再生手続開始通知が埼玉県に届き、平成 24 年 2 月 10 日に「建設工事続行不能届」を受理し、平成 24 年 2 月 13 日に建築工事請負契約を解除した。

なお、平成 24 年 2 月 28 日に工事前払金の返還を受け、平成 24 年 3 月 5 日に違約金の納付及び平成 24 年 3 月 21 日に工事前払金返還までの延納利息の納付を確認している。

v) 特定建設資材廃棄物の再資源化等に要する費用について

21 県住大宮砂団地 5 号棟解体工事、21 県住大宮砂団地 6 号棟解体工事を調査したが、二つの契約において、「特定建設資材廃棄等の再資源化等に要する費用」（以下、再資源化費用という。）の書類の記載方法が違っていた。その違いに基づいてまとめると、以下の表のように推定される。

（単位：千円）

| | 5 号棟解体工事 | 6 号棟解体工事 |
|------------------------------------|----------|----------|
| 契約金額（請負代金） | 22,869 | 17,304 |
| 契約金額の内訳 | | |
| ・解体工事費用 | 17,157 | 17,304 |
| ・再資源化費用 | 5,712 | — |
| （契約金額の内訳として明示されていない費用） （再資源化費用） | — | （1,512） |
| 支払総額 | 22,869 | 17,304 |

つまり、6 号棟解体工事の契約金額には、再資源化費用の金額が含まれていないかのように見て取れる。しかし実際には、6 号棟解体工事においても契約金額に再資源化費用の金額が含まれており、支払金額は契約金額どおりであった。

【意見 7】再資源化費用金額の記載方法の統一について

再資源化費用について、契約の際の書面（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第 13 条に基づく書面）に記載を行うのは業者であり、その記載方法について統一されていない。記載内容についての規定はあるが、記載方法についての規定がないためである。

しかし、業者が記載した文書が県に保存されることになるわけだから、第三者が見たときに誤解を生じるような記載方法では好ましくない。県はその指導的立場から、各業者間で記載方法が異ならないように、今後は統一を図っていくべきと考え

る。

2) 県営住宅維持管理に係る事務手続に関するもの

① 実施概要・調査対象

H23 年度に発生した修繕取引に係る以下の書類の閲覧を行い「入札・契約事務の手続」にしたがって順序正しく事務手続が行われているかを中心に監査を実施した。

- i) 計画修繕（外壁改修工事、鉄部塗装工事、流し台取替工事）
- ii) 退去修繕(空家修繕工事)
- iii) 共用施設維持管理費（浄化槽保守点検、給水施設保守点検、受水槽等清掃、エレベーター設備保守点検、消防・電気設備等保守点検）

② 検出事項

改修等工事の県営住宅における計画修繕の周期は、鉄部塗装工事 10 年、外壁塗装工事 25 年、流し台取替工事 25 年、屋内給水管改修工事 25 年、屋内排水管改修工事 25 年、屋内ガス管改修工事 25 年としており、民間分譲マンションを主に対象とした「長期修繕計画作成ガイドライン」（国土交通省 平成 20 年 6 月）や「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」（東京都都市整備局平成 12 年 3 月）における計画修繕周期と比較しても著しく乖離はしていない。

上記改修等工事の実施時期は、各建設等竣工時期から数えて計画修繕周期とほぼ近く問題はない。また、上記改修等工事は、「入札・契約事務の手続」にしたがって順序正しく事務手続が行われており問題はない。

(注) 計画修繕と一般修繕等の区分について

県は、県営住宅の管理代行者として埼玉県住宅供給公社と「県営住宅等の管理代行に関する基本協定書」を締結している。「県営住宅等管理代行業務仕様書」の「3. 住宅等の工事事務」は、以下のとおりである。

(1) 計画修繕費に関する業務

県営住宅計画修繕 5 箇年計画に基づき、毎年度県と協議の上、予算を作成し、以下の計画修繕工事を実施する。

①機能維持改善工事

屋上防水・外壁等の修繕、器具類の取替え及び外部環境の整備など、建築物・設備を良好な状態に維持するための工事を実施する。

②高齢者等対応住戸改良工事

身体障害者及び高齢者の住宅改善実施要綱に基づく、県負担改善を実施する。

また、階段室型住棟の1階妻側に空き住戸が発生した場合は、現地調査のうえ、車イスでの生活に対応する住戸への改修工事を実施する。

③火災等復旧工事

火災または暴風、豪雨により被害をうけた場合は、県と協議の上、速やかに原状回復するための工事を実施する。

④共同施設、附帯施設等の整備工事

共同施設、附帯施設等の整備工事の整備及び改修等について調整を行い、工事を実施する。

(2) 一般修繕費に関する業務

入居者からの依頼等により、経年劣化等により生じる比較的軽微な修繕工事を行う。ただし、緊急に対応すべき重要な修繕の場合は、夜間・休日を問わず迅速に対応する。(入居者負担分を除く。)

入居者負担分の修繕工事については、必要に応じて修繕業者を紹介する。

(3) 退去修繕費に関する業務

前入居者の退去後、次の入居者が入居するまでに、住戸について所要の修繕工事を行う。ただし、退去者負担分を除く。

(4) 工事に関するその他の業務

修繕・整備工事業務に関連して、県及び諸機関との連絡調整を行う。また、県の指示した不定期の調査・報告等について対応する。

埼玉県住宅供給公社では、「修繕工事等受託業務の実施要綱」において以下のとおり規定している。

(受託業務の種類)

第3条 受託業務は次に掲げるものとする。

- 一 外壁修繕工事
- 二 塗装修繕工事
- 三 防水修繕工事
- 四 給排水の更生・更新修繕工事
- 五 環境改善工事
- 六 その他管理者又は所有者から依頼のあった工事

(受託業務の内容)

第4条 前条の受託業務の内容は次のとおりとする。

- 一 工事の発注に関すること
- 二 工事の監督及び検査に関すること
- 三 工事代金の支払いに関すること
- 四 一から三までに掲げる業務に附帯すること

流し台取替工事等は、「県営住宅等管理代行業務仕様書」の「3. 住宅等の工事事務（1）計画修繕費に関する業務 ①機能維持改善工事」に該当し、埼玉県住宅供給公社における「修繕工事等受託業務の実施要綱（受託業務の種類）第3条 五 環境改善工事」に該当する。

調査対象とした番号23 県営所沢パークタウン武蔵野住宅第1工区流し台取替等工事、24 県営所沢パークタウン武蔵野住宅第2工区流し台取替等工事、25 県営所沢パークタウン武蔵野住宅第3工区流し台取替等工事、26 県営熊谷玉井住宅第1工区流し台取替等工事、27 県営熊谷玉井住宅第2工区流し台取替等工事の工事実施前の写真を見る限り、各入居者の使用状況によってかなり劣化状態が異なり、そのまま使用しても問題がない流し台も多くみられた。

流し台の破損等を含め流し台の劣化状態は、多くは入居者の使用責任に帰すべき問題であるから、計画修繕における上記工事の範囲に含めず、「県営住宅等管理代行業務仕様書」の「3. 住宅等の工事事務（3）退去修繕費に関する業務」に含めるべきである。

計画修繕から変更して個別に修繕が必要か判断する場合は、従来と同様に退去時において経年劣化による現状維持回復修繕として県が負担すべきか、あるいは退去者の責任に帰すべき退去者の負担とすべきか個別に判断して修繕や取替等の決定が必要となる。

なお、現在、県は、修繕区分の見直しを進めており、流し台取替え工事は、計画修繕から、個々に故障の都度実施する一般修繕に区分を見直している。

3. 公営住宅の供給及び維持管理計画は合理的なものか

(1) 住宅供給コスト

県営住宅の整備にあたっては、以下の基準に基づき、建設費等を計上している。

1) 仕様（整備基準）について

県営住宅を建設するための仕様（整備基準）については、建築基準法等の関係法律を満足させるのはもちろんのこと、以下の各基準を準用している。

- ・ 公営住宅等整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号：昭和51年建設省令第10号の全面改正）・・・断熱性能、バリアフリー性能、ホルムアルデヒド対策など、公営住宅の整備に関する基準
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）・・・建築、電気、機械工事の材料や施工に関する技術的基準

また、以下の営繕関係の仕様書を使用している。

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（以上、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

2) 積算について

県営住宅の建設費を積算するための積算基準については、以下の各基準を準用している。

- ・ 公共住宅建築工事積算基準
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準
- ・ 公共住宅屋外整備工事積算基準（以上、公共住宅事業者等連絡協議会編集）

この他、営繕関係の積算基準を使用している。

- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事標準単価積算基準
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準（以上、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

民間住宅と異なる点は、公営住宅は「住宅品質確保の促進等に関する法律（いわゆる住宅品質法）」で定める住宅の性能表示に関する基準（日本住宅性能表示基

準)を含む整備基準の適用が厳格に行われるのに対して、民間住宅は技術面にはある程度の裁量が認められ、日本住宅性能表示基準による住宅性能評価は実施されるがその基準の適用は強制されていないことである。

また、実際の積算に際しては、一般財団法人建築コスト管理システム研究所の公共工事積算システム「RIBC」を使用している。

(2) 住宅の維持管理コスト

1) 住宅の維持管理コストについて

埼玉県の県営住宅の維持管理コストは営繕費として集計される。

営繕費の内訳は以下のとおりである。

- ① 管理費
 - i) 人件費
 - ii) 管理諸費
- ② 工事費
 - i) 計画修繕
 - ii) 一般修繕
 - iii) 退去修繕
 - iv) 共用施設管理

2) 実際の維持管理コストの水準（過去5年間）及び単位当たり維持管理コスト

過去5年間の営繕費

(単位：千円)

| | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 人件費 | 774,980 | 779,992 | 771,005 | 785,023 | 701,033 |
| 管理諸費 | 240,412 | 275,556 | 300,546 | 292,510 | 339,960 |
| 管理費 | 1,015,392 | 1,055,548 | 1,071,551 | 1,077,533 | 1,040,993 |
| 計画修繕 | 2,178,668 | 1,930,407 | 1,866,997 | 1,659,197 | 1,296,325 |
| 一般修繕 | 374,251 | 444,994 | 291,453 | 263,917 | 226,607 |
| 退去修繕 | | 361,572 | 519,556 | 434,830 | 427,600 |
| 共用施設管理 | 494,255 | 491,184 | 492,784 | 472,221 | 459,858 |
| 工事費 | 3,047,174 | 3,228,157 | 3,170,790 | 2,830,165 | 2,410,390 |
| 営繕費 | 4,062,566 | 4,283,705 | 4,242,341 | 3,907,698 | 3,451,383 |

出典：住宅課資料に基づき作成

3) 他の都道府県の単位あたり維持管理コスト水準

埼玉県と近県の公営住宅維持管理費（管理代行ないし指定管理委託料）の構成比較は以下の表のとおりである（平成 24 年度当初予算ベース、単位：千円）。この表は、県（住宅課）が聞き取り調査で試算したデータであり、公表された数値ではないため、県名を伏せている。また、比較には慎重を要するものであることを付け加えておく。

この表によれば、戸当たりの委託料は、その多くが 100 千円前後であるに対して、埼玉県は 144 千円と高い水準となっていることがわかる。

公営住宅維持修繕費（管理代行ないし指定管理委託料）の構成【平成 24 年度当初予算】

（単位：千円）

| | 埼玉県 | A 県 | B 県 | C 県 | D 県 |
|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| <管理費> | 990,052 | 155,075 | 154,841 | 483,829 | 395,988 |
| 人件費相当額 | 655,221 | 121,476 | 90,256 | 245,155 | 222,803 |
| その他管理諸経費 | 334,831 | 33,599 | 64,585 | 238,674 | 173,185 |
| <工事費> | 2,980,499 | 874,956 | 325,378 | 1,418,871 | 1,022,165 |
| 計画修繕費 | 1,692,210 | 280,870 | 35,150 | 82,190 | 272,233 |
| 一般修繕費 | 307,212 | 50,891 | 188,026 | 556,486 | 339,000 |
| 退去修繕費 | 464,598 | 366,500 | | 558,900 | 253,706 |
| 共用施設維持管理費 | 516,479 | 176,695 | 102,202 | 221,295 | 157,226 |
| <総合計> | 3,970,551 | 1,030,031 | 480,219 | 1,902,700 | 1,418,153 |

| | | | | | |
|-------------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 管理戸数 (H24.4.1) | 27,558 | 10,343 | 6,129 | 19,384 | 13,137 |
|-------------------|--------|--------|-------|--------|--------|

| | | | | | |
|---------|-------|------|------|-------|-------|
| 戸当たり人件費 | 23.8 | 11.7 | 14.7 | 12.6 | 17.0 |
| 管理諸経費 | 12.2 | 3.2 | 10.5 | 12.3 | 13.2 |
| 戸当たり工事費 | 108.2 | 84.6 | 53.1 | 131.3 | 77.8 |
| 戸当たり委託料 | 144.1 | 99.6 | 78.4 | 98.2 | 108.0 |
| | 埼玉県 | A 県 | B 県 | C 県 | D 県 |

※C 県の工事費については、直営実施分の工事を加味している。

| | | | | | |
|---------------------|-------|-------|------|-------|-------|
| 戸当たり人件費（直営加算） | 26.6 | 22.1 | 23.9 | 23.5 | 20.6 |
| 戸当たり管理諸経費 （直営加算） | 12.2 | 9.0 | 11.2 | 12.8 | 14.6 |
| 戸当たり管理費 （直営加算） | 38.8 | 31.1 | 35.0 | 36.2 | 35.2 |
| 戸当たり委託料 （直営加算） | 146.9 | 115.7 | 88.1 | 167.6 | 113.0 |

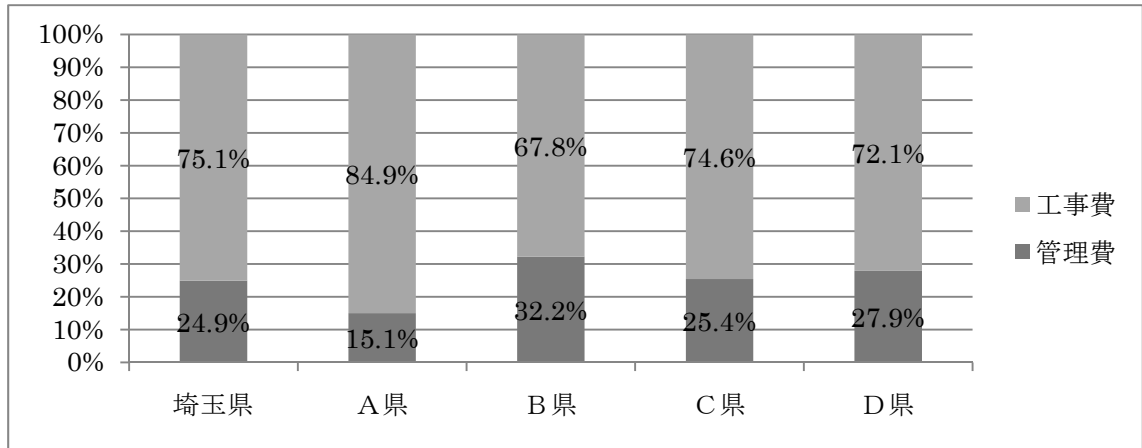
※ 人件費については、県直轄部門の人数に応じ人件費を加算して算出（職員 9,500 千円／非常勤 2,500 千円）

※ 管理諸経費については、管理代行ないし指定管理委託料以外の委託料やシステム保守費等を加算している。

※ 比較に当たり、各県の業務量や業務の質は考慮していない。

出典：住宅課資料

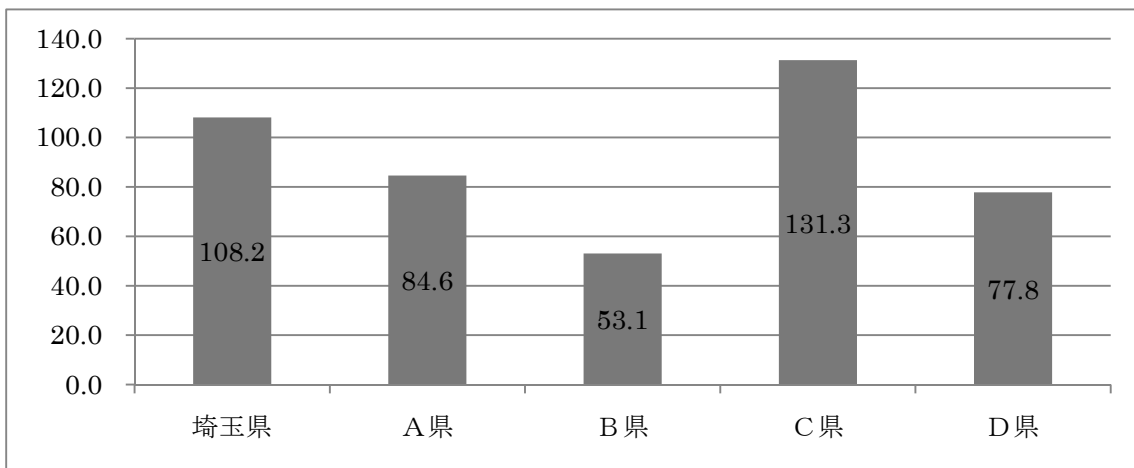
管理代行ないし指定管理委託料の割合（管理費 vs 工事費）



出典：住宅課資料

戸当たり工事費

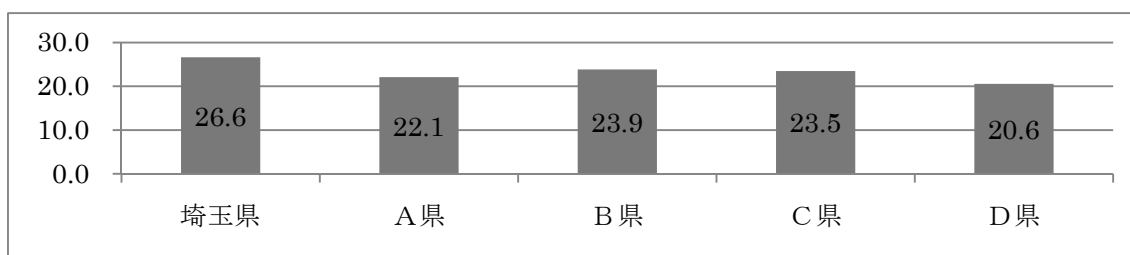
(単位：千円)



出典：住宅課資料

戸当たり人件費（直営部門加算）

（単位：千円）



出典：住宅課資料

4) 単位当たり維持管理コストが全国的に高い理由

① 多額の維持補修費について

埼玉県の1戸当たり管理経費と全国平均の1戸当たり管理経費を比較したのが以下の表である。

1戸当たり管理経費の全国平均との比較

（単位：千円）

| | 公営住宅戸数 (戸) (A) | 維持補修費 (b1) | 物件費 (b2) | 管理経費合計 (B=b1+b2) | 1戸当たり 管理経費(B/A) |
|------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|--------------------|
| 埼玉県 | 26,254 | 4,180,001 | 411,492 | 4,591,493 | 174.9 |
| 全国 ※ | 932,670 | 69,630,348 | 27,189,165 | 96,819,513 | 103.8 |

※全国の数値は、公営住宅戸数が平成23年度地方財政白書「公営住宅等の管理状況」より、維持補修費及び物件費が総務省平成21年度都道府県決算状況調「第7表 歳出内訳及び財源内訳」より、抜粋。

出典：監査人作成

1戸当たりの管理経費の内訳を示すと、以下の表のようになる。

1戸当たり管理経費の内訳

(単位：千円)

| | 1戸当たり 管理経費合計 | 1戸当たり 維持補修費 | 1戸当たり 物件費 |
|---------|-----------------|----------------|--------------|
| 埼玉県(a) | 174.9 | 159.2 | 15.7 |
| 全国平均(b) | 103.8 | 74.7 | 29.2 |
| (a)/(b) | 1.7 | 2.1 | 0.5 |

出典：監査人作成

埼玉県の公営住宅の1戸当たり管理諸費は174.9千円で、全国平均103.8千円に比べて約1.7倍であり高い水準となっている。これは、1戸当たりの維持管理費が159.2千円で全国平均74.7千円に比べ約2.1倍の水準となっているからであり、1戸当たりの物件費は全国平均の0.5倍と低い水準となっている。

1戸当たりの維持補修費は、近隣他県と比べても高水準であるが、この原因は、主として営繕費の中の人件費と計画修繕費が高いことによる。県は、埼玉県住宅供給公社に県営住宅全ての管理代行を依頼しており、上記営繕費は管理代行料と同額になる。

県営住宅の営繕費は管理費と工事費からなるが、この5年間で40億円から35億円に下がっている。平成23年度の営繕費は、管理費が人件費7億円及び管理経費3.4億円の合計10.4億円であり、工事費が約24億円である。計画修繕費を圧縮しているため工事費の額は減少傾向にあるが、それでも多額の修繕工事費が費やされている。

従来からの計画修繕重視の政策は、埼玉県の住宅政策の特徴でもあり、計画耐用年数を維持するために、言わば、一律に「全部取換」という修繕を計画的に行ってきた事実がある。工事そのものが必要なものなのか、あるいは、必要な工事だとしても適切な工事費規模なのかについて、慎重に吟味する必要がある。

② 営繕費に含まれる人件費について

埼玉県住宅供給公社の県営住宅管理受託事業に従事する職員は、平成 23 年度予算上、役職員 48.25 人、嘱託職員 71.15 人、合計 119.4 人であり、その人件費は 695 百万円である。その他に県派遣職員が 6.6 人、その人件費が 69 百万円となっている。

営繕費予算の人件費内訳（過去 2 年度）

（単位：円）

| 職員区分 | H22 年度予算 | | H23 年度予算 | |
|--------------|----------|-------------|----------|-------------|
| | 配置人数 | 合計金額 | 配置人数 | 合計金額 |
| 役員 | 1.00 | 12,668,901 | 1.00 | 12,759,756 |
| 部長級 | 0.30 | 3,645,894 | 0.40 | 4,900,561 |
| 副部長級 | 4.00 | 43,745,472 | 3.85 | 42,587,607 |
| 課長級 | 9.10 | 92,329,869 | 9.25 | 94,910,450 |
| 主幹 | 19.20 | 175,914,042 | 15.70 | 145,753,499 |
| 主査 | 9.15 | 67,137,150 | 11.55 | 87,245,267 |
| 主任 | 6.00 | 37,239,087 | 5.50 | 34,014,294 |
| 主事 | 1.50 | 6,729,115 | 1.00 | 4,781,766 |
| 役職員小計(a) | 50.25 | 439,409,530 | 48.25 | 426,953,200 |
| 調査員 | 5.45 | 26,737,771 | 7.20 | 33,977,311 |
| 嘱託 | 41.60 | 156,379,100 | 41.95 | 158,738,425 |
| 専管 | 22.00 | 79,679,701 | 22.00 | 75,334,056 |
| 嘱託職員小計(b) | 69.05 | 262,796,572 | 71.15 | 268,049,792 |
| 計(c)=(a)+(b) | 119.30 | 702,206,102 | 119.40 | 695,002,992 |
| 県派遣職員(d) | 6.70 | 71,411,988 | 6.60 | 69,165,188 |
| 合計(c)+(d) | 126.00 | 773,618,090 | 126.00 | 764,168,180 |

出典：住宅課資料

（注）上記の人件費には、給与の他に各種手当（通勤手当等）、事業主負担金（各種保険等）及び退職給付引当金が含まれている。

また、埼玉県住宅供給公社の「戸当たり人件費」について、81 頁に掲載した表を参考にすると、他県と比較して高い水準となっている。

【意見 8】埼玉県住宅供給公社の戸当たり人件費の削減の工夫について

埼玉県住宅供給公社の「戸当たり人件費」は、他県との比較において、その業務量、他県では他の予算となっている等、一概に埼玉県だけが高いとは言えない。しかし、管理戸数が多いこと等を考慮すると、スケールメリットが生かされてコストダウンが図れると考えられることが推測される。埼玉県住宅供給公社の戸当たり人件費の削減の工夫について実態の検証と検討が必要である。

なお、これに対し、埼玉県住宅供給公社は下記のようなスケジュールで、業務再配置、口座振替の推進等により、コスト削減について、一層の努力をしているとのことである。

公営住宅部組織見直し工程表（平成24年度～平成27年度）

| 取組項目 | 実施のための条件 | 公 社 の 取 組 | | | | 削減人数 | |
|-------------|--|-----------|---------|-------|-------|------|----|
| | | H24年度 | H25年度 | H26年度 | H27年度 | | |
| 地区割担当体制の見直し | ■口座振替利用拡大（ゆうちょ銀行の導入等）及びサービスセンター開設日の縮小化 | 工程 | 効率化検討 | | 削減実施 | | 4人 |
| | | 削減数 | | | ▲2 | ▲2 | |
| 入居管理業務の効率化 | ■駐車場封鎖の委託等 | 工程 | 効率化検討 | 削減実施 | | | 1人 |
| | | 削減数 | | ▲1 | | | |
| 技術体制の見直し | ■小口修繕業務を支所に集約 ■計画修繕業務を本社に集約 | 工程 | 効率化検討 | 削減実施 | | | 1人 |
| | | 削減数 | | ▲1 | | | |
| 業務体制の見直し | ■管理諸業務の集約化 | 工程 | 業務集約化検討 | | | | 4人 |
| | | 削減数 | - | - | - | - | |
| その他の検討 | ■減免業務の本社集約 ■一般修繕のアウトソーシング | 工程 | 効率化検討 | | | | |
| | | 削減数 | - | - | - | - | |
| 計 | | | ▲2 | ▲2 | ▲2 | | |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

【意見 9】埼玉県住宅供給公社の公営住宅等管理事業の人員費の配賦方法については勤務実態を踏まえその正確性を十分に検証していくべきである

埼玉県住宅供給公社の平成23年度の職員アロケーション一覧によると、理事長及び常務理事（2人）は50%、事務局長兼総務部長及び経営企画副室長は30%、経営

企画室長は40%の割合でそれぞれの人件費を公営住宅等管理事業の人件費に配賦している。また、他の職員の配賦割合においても検証可能な証拠が存在しない。このような現状では、主に実費弁償方式により精算を行う公営住宅等管理事業に費用を多く負担させるような恣意性が介入する余地がある。本来、人件費の配賦方法としては予算基準ではなく実績基準で行うべきであるから、各職員における勤務時間等の勤務実績に基づいた配賦法により各事業部に人件費を配賦するのが合理的と考えられるが、県としては、この人件費の配賦方法について勤務実態を踏まえその正確性を十分に検証していくべきである。

4. 県営住宅の管理形態に関して

(1) 埼玉県県営住宅の管理形態

県は埼玉県住宅供給公社に全ての県営住宅の管理を委託している。以下の表に示したとおり、県営住宅の大部分を占める一般県営住宅は管理代行制度により、特別県営住宅及び特定公共賃貸住宅は指定管理制度により管理されている。

| 管理形態 | 管理施設 | 根拠 |
|---------|---|-------------------------|
| 管理代行制度 | 公営住宅法上の住宅→一般県営住宅 (H24年4月1日現在 305団地 26,618戸) | 公営住宅法第47条第1項 |
| | | 埼玉県県営住宅条例第60条 |
| | | (県営住宅等の管理代行に関する基本協定) |
| | | (埼玉県県営住宅管理代行業務仕様書) |
| 指定管理者制度 | 公の施設→特別県営住宅1団地 844戸、特定公共賃貸住宅5団地 96戸 | 地方自治法第244条の2 |
| | | 埼玉県特別県営住宅条例第8条 |
| | | 埼玉県特定公共賃貸住宅条例第28条 |
| | | (特別県営住宅等の管理に関する基本協定書) |
| | | (特定公共賃貸住宅等の管理に関する基本協定書) |
| | (特別県営住宅等指定管理業務仕様書) | |
| | (特定公共賃貸住宅等指定管理業務仕様書) | |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

県営住宅の管理の範囲については、以下のとおりである。

管理代行制度、指定管理者制度の業務内容比較

| 業務内容 | | 管理代行制度 | 指定管理者制度 |
|----------------|-------|--------|---------|
| 入居居者の公募 | 計画の決定 | ○ | × |
| | 募集事務 | ○ | ○ |
| 入居の承認 | 受付・審査 | ○ | ○ |
| | 決定 | ○ | × |
| 未申告に対する収入調査 | | ○ | × |
| 不正入居者に対する明渡し請求 | | ○ | × |
| 施設の維持管理 | 小規模修繕 | ○ | ○ |
| | 大規模修繕 | ○ | × |

| | | | |
|-----|----------|---|---|
| 家賃等 | 決定・請求 | × | × |
| | 徴収・収納事務※ | ○ | ○ |

※1 家賃等の徴収・収納事務は、地方自治法に基づき県が委託し実施している

※2 この表は、埼玉県住宅供給公社が作成した資料「県営住宅等管理受託事業概要書」及び H17 年 12 月議会委員会資料「県営住宅の管理代行制度について」に基づき作成している。

出典：埼玉県住宅供給公社資料及び住宅課資料より作成

管理代行業務については、県営住宅等の管理代行に関する基本協定書第 1 条第 1 項に次のように規定されている。

「乙（著者注：「埼玉県住宅供給公社」、以下同じ。）は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。）第 47 条第 1 項の規定に基づき、埼玉県県営住宅条例施行規則（昭和 51 年埼玉県規則第 42 条）別表に定める県営住宅及びその共同施設（以下「県営住宅等」という。）について、乙が管理する住宅その他の施設と一体として適切かつ効率的な管理を図るため、次に掲げる業務を行うものとする。

(1)法第 3 章の規定（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。）に基づいて県営住宅等の管理を行うこと。

(2)その他(1)に付随する業務を行うこと。」

具体的な業務内容については、「県営住宅等管理代行業務仕様書」（同協定書第 1 条第 2 項）に定められている。

なお、管理代行業務には、1998 年以前と比較して、新規追加業務、業務量が増加している業務があり、全体的に業務量が増加傾向になっている。

追加となった業務例は以下のとおり。

- ・安否確認（定期確認・猛暑・台風・地震時の確認）
- ・生活保護者の住宅扶助費代理収納
- ・連帯保証人の状況調査
- ・訴訟業務
- ・修繕業務における単価見直し、入札
- ・建築基準法第 12 条点検

業務量が増加した業務例は以下のとおり。

- ・家賃減免（減免促進への対応）
- ・クレーム対応（事案の増加）
- ・家賃滞納整理（滞納督促の強化）
- ・一般修繕（戸数の増加、問い合わせ、クレームの件数増加）

(2) 県営住宅の管理の方法

県営住宅の管理の方法には、主として、①県の直接管理、②指定管理者による管理、③管理代行がある。埼玉県は、上記のように、基本的には管理代行を採用している。

県営住宅の管理形態は全国的にはどのようなになっているのか。以下の表「都道府県公営住宅等の管理形態」は、都道府県の公営住宅に関してどのような管理形態を採用しているかを示したものである。これを更に集計した表が、「公営住宅等の管理形態別採用都道府県数」である。この表によれば、指定管理のみを採用している自治体が 21、直営と指定管理を併用している自治体が 7、管理代行のみ採用している自治体は 6、管理代行と指定管理を併用している自治体は 6、直営はゼロであることが分かる。全国的には管理代行が 1 に対して指定管理が 2 という割合である。(但し、関東地方に限ってみれば、管理代行 4 に対して指定管理が 3 である。)

都道府県公営住宅等の管理形態

| | 都道府県名 | 直営 | 指定管理 | 管理代行 | 権限委譲 | その他 |
|----|-------|----|------|------|------|-----|
| 1 | 北海道 | ○ | ○ | | | |
| 2 | 青森県 | ○ | ○ | | ○ | |
| 3 | 岩手県 | | ○ | | | |
| 4 | 宮城県 | | ○ | ○ | | |
| 5 | 秋田県 | ○ | ○ | | | |
| 6 | 山形県 | | ○ | | | |
| 7 | 福島県 | ○ | ○ | | | |
| 8 | 茨城県 | | ○ | | | |
| 9 | 栃木県 | | ○ | ○ | | |
| 10 | 群馬県 | | | ○ | | |
| 11 | 埼玉県 | | ○ | ○ | | |
| 12 | 千葉県 | | | ○ | | ○ |
| 13 | 東京都 | | ○ | | | |
| 14 | 神奈川県 | | ○ | | | |
| 15 | 新潟県 | | | ○ | ○ | |
| 16 | 富山県 | | ○ | | | |
| 17 | 石川県 | | ○ | | | |
| 18 | 福井県 | ○ | ○ | | | |

| | | | | | | |
|----|------|---|---|---|--|--|
| 19 | 山梨県 | | ○ | ○ | | |
| 20 | 長野県 | ○ | | ○ | | |
| 21 | 岐阜県 | | | ○ | | |
| 22 | 静岡県 | | | ○ | | |
| 23 | 愛知県 | | | ○ | | |
| 24 | 三重県 | | ○ | | | |
| 25 | 滋賀県 | | ○ | | | |
| 26 | 京都府 | | ○ | ○ | | |
| 27 | 大阪府 | | ○ | | | |
| 28 | 兵庫県 | | ○ | | | |
| 29 | 奈良県 | ○ | ○ | ○ | | |
| 30 | 和歌山県 | ○ | | ○ | | |
| 31 | 鳥取県 | | | ○ | | |
| 32 | 島根県 | ○ | | ○ | | |
| 33 | 岡山県 | | ○ | | | |
| 34 | 広島県 | | ○ | | | |
| 35 | 山口県 | | ○ | | | |
| 36 | 徳島県 | | ○ | ○ | | |
| 37 | 香川県 | | ○ | | | |
| 38 | 愛媛県 | ○ | ○ | | | |
| 39 | 高知県 | | | ○ | | |
| 40 | 福岡県 | | ○ | | | |
| 41 | 佐賀県 | | ○ | | | |
| 42 | 長崎県 | | ○ | | | |
| 43 | 熊本県 | | ○ | | | |
| 44 | 大分県 | | ○ | | | |
| 45 | 宮崎県 | ○ | ○ | | | |
| 46 | 鹿児島県 | ○ | ○ | | | |
| 47 | 沖縄県 | | ○ | | | |

※ ○が採用形態である。

出典：住宅課資料に基づき作成

公営住宅等の管理形態別採用都道府県数

| 直営 | 指定管理 | 管理代行 | 権限委譲 | その他 | 採用都道府県数 |
|----|------|------|------|-----|---------|
| ○ | | | | | 0 |
| | ○ | | | | 21 |
| | | ○ | | | 6 |
| ○ | ○ | | | | 7 |
| | ○ | ○ | | | 6 |
| ○ | | ○ | | | 3 |
| ○ | ○ | | ○ | | 1 |
| | | ○ | | ○ | 1 |
| | | ○ | ○ | | 1 |
| ○ | ○ | ○ | | | 1 |
| | | | | | 47 |

※○が採用形態である。

※上記の「都道府県公営住宅等の管理形態」を再集計したものである。

出典：住宅課資料に基づき作成

(3) 管理代行である論拠

埼玉県は従来、直営方式により公営住宅の事務を埼玉県住宅供給公社に委託していたが、平成 18 年 4 月から公営住宅法に基づく管理代行に移行し、平成 18 年度から平成 22 年度まで埼玉県住宅供給公社に管理代行を行わせている。平成 23 年度以降も引き続き埼玉県住宅供給公社に管理代行させることとした。

管理代行制度を県が公に承認したのは、平成 17 年 12 月定例県議会においてである。

回議・合議書「埼玉県県営住宅条例の一部を改正する条例案について」（決裁年月日 H17.11.19）には、その起案理由として「県営住宅の管理にはこの管理代行制度により行うことから、管理の代行を行う場合における規定の整備等をするため、県営住宅条例の一部改正を行うものである。」と記載されている。

県営住宅の管理制度導入にあたり、当初、県は指定管理制度を考えていたが、平成 17 年 6 月の公営住宅法の一部改正で、管理代行制度が創設されたことにより、議論の対象が管理代行制度へ移行し、導入となった。以下にその経緯を示す。

県営住宅等の管理制度導入に係る検討の経緯

| 年月日 | 検討書類等 |
|-----------|---|
| H16.3.12 | <p>指定出資法人所管課長会議資料</p> <p>「指定管理者制度の導入スケジュールについて」（総合政策部改革政策局）</p> |
| H16.11.12 | <p>「全県一区での県営住宅の指定管理者制度の導入について」（住宅課）</p> <p>※ここでは、県営住宅の管理は、「地域分割はせず、全県一区で指定管理を選定すべきものとする。」と記載。</p> |
| H16.12.28 | <p>「県営住宅の指定管理者制度導入基本方針案について」（住宅課）</p> <p>※「指定管理者制度導入方針」として以下の文章が記載されている。</p> <p>「・県営住宅の管理を一括して一の管理者に指定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者は、住宅供給公社、民間事業者から公募して選定する ・業務の範囲は、基本的に現在の住宅供給公社への管理業務委託の範囲と同様とするが、計画修繕工事などについては、民間事業者に代行させることは困難であり、別途検討するものとする。」 |
| H17.1.27 | <p>「県営住宅の管理にかかる今後の対応について」（県土整備部）</p> <p>※「指定管理者制度への対応」として以下の文章が記載されている。</p> <p>「現在、指定管理者制度の導入を前提に準備を進めている。指定管理者導入に係る基本的な考え方は次のとおり。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①全県一括で単一事業者を指定。 ②公募を行う場合には、県営住宅管理の特殊性を踏まえ、厳格な資格及び選定基準を設定し、慎重に指定管理者を選定。」 <p>「管理代行制度の創設への対応」として以下の文章が記載されている。</p> <p>「国土交通省では、公営住宅管理の特殊性や行政改革の観点から、新たに「管理代行制度」の制定準備を進めており、改正法案を2月8日に閣議決定し、今国会に提出する予定である。</p> <p>「管理代行制度」の概要は次のとおり。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①業務委託や指定管理者制度によらず、公営住宅の管理権限そのものを住宅供給公社に与える（管理代行）ことができる。 ②指定管理者制度では認められていない入居承認や明け渡し請求等の業務までも管理代行させることができる。 <p>この「管理代行制度」を導入すれば、現在県が行っている管理業務の大半も住宅供給公社に行わせることができるので、行政改革上、非常に有利と考えられる。このため、公正住宅法改正の動向を見ながら、今後の県営住宅管理の方針を慎重に検討していきたい。この場合、特にサービスの向上及びコストの縮減に留意して進めることとする。」</p> |

| | |
|-----------|--|
| H17.2.2 | <p>知事説明資料</p> <p>「県営住宅の管理にかかる対応について」（県土整備部）</p> <p>※「管理代行制度の導入趣旨」として以下の文章が記載されている。</p> <p>「公営住宅の管理は「人を管理する」という特殊な性格上、業務委託や指定管理者制度などのアウトソーシングにおいても、入居者の選定、決定、明け渡し請求等の権限は、都道府県・市町村に残すべきとしてきた。しかし、今後の行政改革や行政サービスの向上の観点から、都道府県等の監督下にある住宅供給公社等においては、これらの権限を含め家賃関係を除く全ての業務を一体的に行える仕組みを創設するものである。」</p> <p>また、「管理代行制度への対応」として「管理代行制度を活用すれば、県組織の削減、業務の効率化などの点で有利であると思われるが、国会での審議等を踏まえつつ、さらに検討を深めることとし、法施行までに最終結論を出していきたい。」と記載されている。</p> |
| H17.2.14 | <p>「県土整備部所管施設における指定管理者制度の導入について」の 「各施設の指定管理者制度導入の検討」</p> <p>※「県営住宅」において、以下の検討を行っている。</p> <p>「・国において、公営住宅の管理の特殊性や行政改革の観点から新たに「管理代行制度」の創設準備が進められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理代行制度は、家賃に係る権限を除き、県が行っている権限に係る管理業務を含むすべての業務を公的機関が一体的に行える制度である。 ・この制度に係る公営住宅法改正法案は2月8日に閣議決定され、国会に送付されている。 ・管理代行制度活用すれば、県の組織の削減、業務の効率化などの点で有利であると思われるが、国会での審議等を踏まえつつ、さらに検討を深め、法案成立までに最終結論を出すこととしたい。 |
| H17.6.15 | <p>記者発表資料</p> <p>「指定管理者制度の導入について」（総合政策部改革政策局）</p> <p>※これは、平成18年度に指定管理者制度を導入する公の施設について、その概要を通知しているが、「県営住宅については、現在、法制化が進められている管理代行制度の導入を検討中」と記載している。</p> |
| H17.6.15 | <p>「指定管理者制度の導入について」（都市整備部）</p> <p>※「県営住宅については、現在、法制化が進められている管理代行制度の導入を検討中」と記載している。</p> |
| H17.6.29 | <p>改正公営住宅法公布・施行</p> <p>公営住宅法第47条（管理代行制度）の新設</p> |
| H17.11.19 | <p>回議・合議書「埼玉県県営住宅条例の一部を改正する条例案について」</p> <p>※その要旨について、「公営住宅法の一部改正に伴い 県営住宅の管理の代行を行う場合における規定の整備等を行う条例改正案を平成17年12月定例議会に提出しようとするもの」と記載している。</p> |

埼玉県住宅供給公社に管理代行を行わせることについては、以下の4つの起案理由を掲げている。

- ・ 公的機関としての入居者対応が不可欠
- ・ 修繕工事の公平な発注の確保
- ・ 行政改革の目的に適合
- ・ 個人情報の保護

その内容は以下のとおりである。

1) 公的機関としての入居者対応が不可欠

県営住宅の入居管理については、母子世帯、高齢者世帯、障害者世帯、生活保護世帯など、社会的弱者に対する生活相談等福祉的な対応が必要である。また、多様な世帯が入居していることによるトラブル等について強力な生活指導が必要になることが多く、トラブル仲裁まで求められる。県営住宅の管理者としては、こうした対応には公的機関としての性格が不可欠である。

2) 修繕工事の公平な発注の確保

民間事業者を指定管理者とする場合、委託料の多くを占める修繕工事については、発注の公平性確保の観点から直営に戻すことになるが、こうした方法は本県においては採用が困難である。

3) 行政改革の目的に適合

県営住宅の管理について、管理代行制度により、入居者の決定、収入調整や明渡し請求などの県の権限行為も含めて埼玉県住宅供給公社に代行させることができる。しかし、指定管理者制度では県の権限行為を委託することができない。

4) 個人情報の保護

県営住宅の管理については、世帯の収入や家族状況等、きわめて高度な個人情報を取り扱っているため、その厳格な管理が求められ、公的機関が管理する必要がある。

県からは、管理代行制度の採用理由として、次の3つの追加説明を受けた。

- ・ 入居者の7割強は月額所得10万4千円以下で、民間賃貸住宅と異なり、効率性を求めることになじまないこと。
- ・ 高齢者世帯、障害者世帯など入居者の7割を超える社会的弱者に対する対応が

必要で、それらに対し継続的かつ安定的なサービス提供が可能であること。

- ・ 入居者の決定、明渡し請求など権限行為を含めて代行させることができるため、県職員の業務量が削減でき、行政改革の目的に適合すること。

県は、管理代行制度を採用するという立場から、指定管理者制度と管理代行制度の比較を次のように検討している（平成 17 年 1 月 27 日県土整備部「県営住宅の管理にかかる今後の対応について」の添付資料）。

| | 指定管理者制度 | 管理代行制度 |
|-------|--|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ・コスト削減の可能性 指定管理者になろうとする複数業者の競争により、コスト削減が図れる可能性がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・サービス向上の可能性 指定管理者になろうとする複数業者の競争により、サービス向上が図れる可能性がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・県職員の削減 入居承認等各種承認行為や明渡し請求の権限が公社に移るため、県職員が 6 人程度削減できる。 <ul style="list-style-type: none"> ・業務の効率化、迅速化 管理の一元化が図れることにより入居承認等各種承認行為が公社内決裁で完結することから、業務の効率化、迅速化が図られ、入居者に対するサービスの向上にもなる。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ・県職員の増 指定管理者の行う修繕工事に係る施工協議、設計協議、完了検査のために約 3 人の県職員を増員する必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護の指導が不可欠 入居者の収入状況や家族構成等の個人情報を扱うことから、常に万全な個人情報保護が図れるよう指導監督する必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・コスト削減の指導が不可欠 管理代行制度では、他社との競争がないことから、常にコスト削減が図れるよう指導する必要がある。 <p>これについては、次のような方法によりコスト削減を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎年、他県の指定管理者による管理コストと比較し、コスト削減を指導する。 ・コスト削減の実績が上がらない場合は、指定管理者制度に移行する意味を含めて、期限付きで管理代行させる。 |

管理代行制度を採用するメリットとしては、県職員の人員削減と一貫したサービスが提供できること。反対に、管理代行制度を採用しないデメリットとして、県職員の増員と行政コストの増大が生じること。さらに「公営住宅に関する業務が煩雑であること。」や「入居者選定に裁量権がなかったこと。」などから指定管理者の公募において埼玉県住宅供給公社以外の応募がなく、管理代行制度に移行した県があるとの説明を受けた。

さらに、管理代行制度の課題として、委託コスト削減指導が不可欠で、導入に当たっ

では、管理代行者である住宅供給公社の給与制度の改革を実施し、管理代行経費の削減に努めているとの説明を受けた。

【意見 10】 県営住宅の管理方法の論理について十分な議論と検証が必要

県では県営住宅の管理形態として埼玉県住宅供給公社による管理代行が行われている。「H23年度の管理代行を行うにあたっての起案理由」において、管理代行制度であれば県の権限行為（入居者の決定、収入調査や明け渡し請求など）も含めて住宅供給公社に代行させることができるが、指定管理者制度では県の権限行為を委託することができない、となっている。また、平成18年4月から県営住宅の管理代行者を導入するに際して指定管理者制度を比較検討した事実はあるが、回議・合議書「県営住宅の管理代行への同意について」（決裁年月日 H17.11.21）にはその記載が認められない。管理代行の起案理由については、①公的機関としての入居者対応が不可欠、②修繕工事の公平な発注の確保、③行政改革の目的に適合、④個人情報の保護の4つの起案理由を掲げているが、どれも指定管理者制度を排除する理由とはならない。

一方、他の自治体の現状としては、「都道府県営住宅等の管理形態（総括表）」において指定管理者制度の管理形態が過半を占めている現状がある。

管理代行制度は住宅供給公社や住宅が所在する地方自治体に委託先が限定されるが、指定管理者制度であれば広く民間企業が参入でき、競争原理によるコスト削減の効果が期待できる。管理代行か指定管理かの選択は、両者のメリット及びデメリットを、具体的な数値を基にして検討することが望まれる。

県営住宅の管理について、経済性・有効性・効率性の観点からいずれが望ましいか、議論が尽くされたと理解できる資料がなく、徹底的な議論と検証が求められるものと考ええる。

5. 県営住宅の入居条件（家賃計算含む）、滞納等の管理

(1) 募集事務、資格審査、入居条件のチェック及び家賃の計算に係る事務手続き

県営住宅の募集事務、資格審査、入居条件のチェック及び家賃の計算に係る一連の事務手続は、埼玉県住宅供給公社が行っている。

入居者の募集は、定期募集として年4回（1月、4月、7月、10月）行われる。その他、定期募集で応募がなかった物件について先着順で行われる随時募集もある。

県営住宅への入居を希望する者は、「県営住宅入居申込書」を記入し埼玉県住宅供給公社へ郵送する。埼玉県住宅供給公社が申込みを受け付けると「県営住宅入居申込受取票」が返送される。

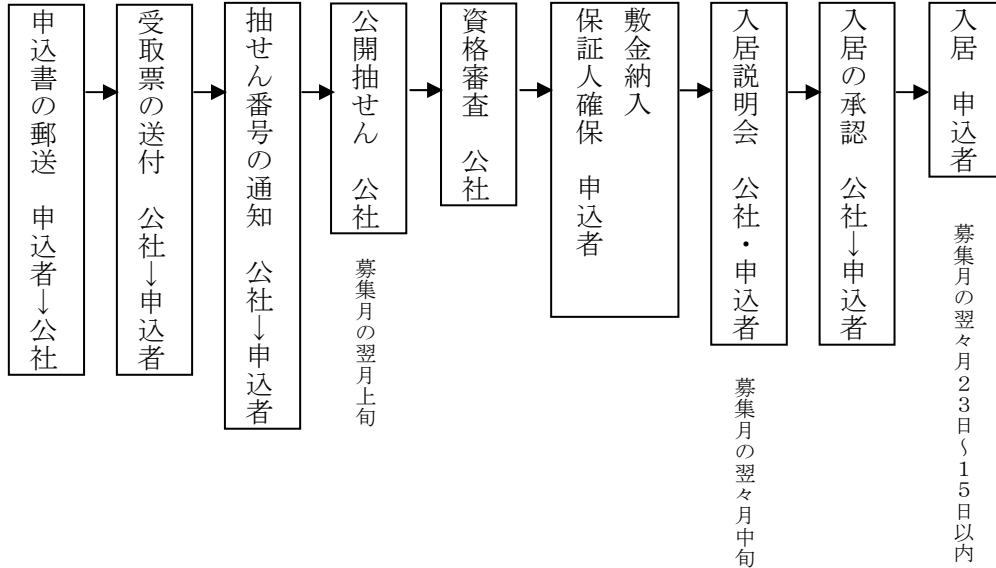
また、申込み締切後、埼玉県住宅供給公社から「抽せん番号通知書」が送付される。

その後、埼玉県住宅供給公社において公開抽せんで当選者が決定され、当選者には「抽せん結果通知書」が送付される。当選者は入居資格審査を受け、連帯保証人の選定・敷金の納入を行い、入居説明会を経て入居する。

県営住宅の入居資格は、以下の6点がある。

- 1) 同居親族（配偶者又は一親等）があること。（単身者対応住宅を除く）
- 2) 世帯全員の収入月額（世帯の年間の所得から各種控除を行ったものを12で除した額）が次の範囲内にあること。
 - ・本来階層：158,000円以下
 - ・裁量階層：214,000円以下（障害者、高齢者等の世帯）
- 3) 埼玉県内に住所又は勤務場所があること。
- 4) 暴力団員ではないこと。
- 5) 現に住宅に困窮していることが明らかなこと。
- 6) 県民税・市町村民税を滞納していないこと。

県営住宅の申込から入居までの流れは以下である。



【意見 11】 募集に際して異なる取扱いを検討すべき

団地によっては、需要と供給がアンマッチであることが考えられる。例えば、需要は1家族2名の入居希望者が多いのに対し、供給は3名以上（3DK）が多い。これについて、「応募のない高齢者・障害者住宅（3人以上向け）の取扱いについて（通知）」（平成21年12月2日）には、3人以上向けの高齢者・障害者住宅（3人以上向け）について、定期で2回応募がなく、随時でも応募がない場合の住宅の取扱いについて定めている。3人以上向けの高齢者・障害者住宅について、応募がない場合の取扱いについては定めがあるが、一般住宅についての定めや県内でも需要と供給の状況に応じて地域により異なる取扱いを認めることを検討すべきである。また、適正規模への縮小を検討すべきである。

なお、平成24年12月から、間取りと人数の要件緩和を図り、3Kの世帯人数要件を、3人以上から2人以上に変更した。K、DKの定義化により、一部住宅で3DKが3K、2DKが2Kの取扱いになり、単身から2人世帯の住宅が増加している。

(2) 家賃水準の根拠、家賃水準の都道府県・県内市町村比較

県営住宅の家賃は、入居者の収入申告に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、その入居者の収入及びその住宅から受ける便益によって毎年度家賃を決定している（応能応益家賃）。

実際の家賃は、入居する世帯の収入や立地状況、住宅の広さ、建築後年数等により、次の計算によって算出する。(公営住宅法施行令第2条第1項)

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

1) 家賃算定基礎額

入居世帯の収入に応じて次の区分毎に定められている(公営住宅法施行令第2条第2項)。

| 収入分位 | | 入居世帯の収入(月額)※ | 家賃算定基礎額 |
|------|-----|----------------------|---------|
| 原則 | I | 104,000円以下 | 34,400円 |
| | II | 104,000円超～123,000円以下 | 39,700円 |
| | III | 123,000円超～139,000円以下 | 45,400円 |
| | IV | 139,000円超～158,000円以下 | 51,200円 |
| 例外 | V | 158,000円超～186,000円以下 | 58,500円 |
| | VI | 186,000円超～214,000円以下 | 67,500円 |

※ 収入月額、世帯の年間の所得から各種控除を行ったものを12で除した額(令第1条第3号)

2) 市町村立地係数

市町村毎に国土交通大臣が定める。(令第2条第1項第1号)

例：さいたま市 1.05、川越市 1.00、北本市 0.95、行田市 0.85

3) 規模係数

床面積を65㎡で除した数値(同第2号)(住宅の規模により増減)

4) 経過年数係数

建設後の経過年数により、構造種類別に国土交通大臣が定める。(同第3号)

例：木造以外 $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$

5) 利便性係数

住宅の立地等により、0.5～1.3の範囲で事業主体が定める。(同第4号)

(固定資産税評価額や最寄り駅からの距離等の要素を評価)

(3) 収入超過者への対応、減免処理

1) 収入超過者への対応

平成23年度において、入居者のうち収入超過者が1,778人いる。

県営住宅の家賃は「応能応益家賃」であり、収入超過者の家賃には近傍同種の住宅の家賃を上限として、超過の度合いに応じた加算をすることが公営住宅法で

定められている（公営住宅法第 28 条第 2 項、公営住宅法施行令第 8 条第 2 項）。

また、収入超過者に対しては当然公営住宅を明け渡すように努めなければならないが、入居 3 年経過している者でないと退去指導ができない（公営住宅法第 28 条第 1 項）。

県営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合で最近 2 年間引き続き高額収入のある者に対しては、期限を定めて県営住宅の明渡しを請求することができる（同法第 29 条第 1 項）。

収入超過者に対して①収入超過者である旨の通知②公的住宅への斡旋③面談を行うが、入居者は明け渡しの努力義務があるだけで県では強制退去の実施はできない。平成 23 年度には月額 397,000 円超の高額所得者のうち平成 21 年度認定者 13 人については面談を実施し全員退去している。

2) 家賃減免制度

① 減免制度の概要

県は、「埼玉県県営住宅の家賃及び敷金の減免等実施要綱」を定め、これに基づいて家賃の減免を行っている。

i) 減免対象者

A) 一般減免

- a) 収入月額が 104,000 円以下で、世帯総収入が、家賃減免基準以下の者
- b) 収入月額が 104,000 円以下で、入居者権利者又は同居親族が疾病により 3 ヶ月以上の療養を要し、かつ世帯総収入から当該療養に要した費用の月割額に 12 を乗じた額を控除した額が家賃減免基準以下の者

B) 特別減免

収入認定後の収入変動で下位の収入分位に該当することとなった者

C) その他

風水害、火災その他の災害により著しい損害を受けた者

ii) 減免基準額

減免後家賃＝本来家賃－（本来家賃×減額率）

減免率は世帯総収入額と家賃減免基準額の割合に応じて以下のとおりである。

| 世帯総収入/家賃減免基準額 | 減免率 |
|---------------|-----|
| 50%以上 75%未満 | 25% |
| 50%未満 | 50% |

iii) 減免の適用

減免は毎月 20 日までに申請書を受理したものについて、翌月から適用し、1 年間有効である。更新は可能である。

② 各支所における減免手続きの状況

実際の減免の手続きは、埼玉県住宅供給公社の各支所で確認したことであるが、以下のような状況であった。

i) 収入が全くなしのケース

給与収入がなく、年金収入もなしで、生活保護も受けていない人が、長年その状況のままで県営住宅に入居し生活をしているケースがあった。そしてその人は家賃減免の申請をして、減免を受けていた。

【意見 12】 無収入者に対する収入の確認作業に工夫を

居住者が、全く収入がない状況で生活をしていること自体が不自然であり、何らかの収入があるのではないかと疑念を抱いてしまう。埼玉県住宅供給公社側は、収入のない者には、仕送りまたは非課税の収入等がないか口頭で確認しているが、それ以上は本人の申請を信用するしかないとのことだった。

慢性的に収入が無く減免申請を行うものに対しては、特質すべき事案について申請書等へ書き込むことを徹底させるべきである。

ii) 収入月額が 104,000 円超のケース

減免を受けている家族の収入月額が 104,000 円を超えているケースがあったが、このケースは、入居者のうち 1 人が失職し無職となり、世帯所得が減少した結果、収入分位が 8 分位（近傍同種の住宅の家賃）から 2 分位に変更になったもの（特別減免）であり問題はなかった。

iii) 退職による減免申請

退職により収入がなくなったことから家賃の減免を申請しているケースがあった。その方の収入はかなり多く、退職金も高額だった可能性があるが、退職所得は収入としてみないとの規定があるため、減免の申請となった。

【意見 13】 収入調査で退職金を含めるよう規定の改正の検討をすべき

退職金は継続的な収入ではないため、家賃算定の際の収入に含めていない。しかし、一過性とはいえ収入があったことには変わりはないのだから、少なくとも退職金を受け取った年に関しては、減免を判定する収入には含めるように規定の見直しを検討すべきではないか。

【意見 14】家賃減免制度の厳格な適用について

県営住宅はセーフティネットとしての役割を担っているため、そもそも家賃は低く設定されている。その家賃を、申請によりさらに減免するのは、立法論を度外視すると、入居者・被入居者間で公平性を欠くことになるのではないか。どうしても支払が困難ということであれば、生活保護等の別の制度で対応すべきものとする。この点については、公営住宅の家賃減免は、公営住宅法の規定に基づく措置であり、減免すること自体がすべからず公平性を欠くものではない。その法意は、生活保護受給決定を待つことが不相当である場合等があることから、両方の制度があいまって入居者の居住の安定を図ることにあるという回答である。一方、減免の実施は真に必要な場合に限るべきものであるが、前回の減免基準の見直しから 5 年を経過することから、一層の的確化の視点で、さらなる見直しを検討していくことは必要である。

(4) 家賃滞納状況、不納欠損処理及びその対応について

1) 家賃の回収業務

① 口座振替

家賃の支払いは、原則として埼玉県内の銀行等の金融機関（株式会社ゆうちょ銀行を除く）による口座振替となっている。入居者の銀行口座に家賃相当額以上の預金残高があれば、確実に回収されている。

② 納入通知書

口座振替による家賃支払いが原則であるが、3 回連続で残高不足により口座振替が不可となれば、口座振替は停止される。そうなると、納入通知書による家賃の支払いとなる。但し、本人が手続きをすれば口座振替を復活することができるのだが、なかなか手続きをしてもらえない状況である。

③ 現金

埼玉県住宅供給公社の支所に現金を持参して家賃を支払う入居者もいる。このような入居者は、口座振替が不可となった人で、かつ納入通知書も利用してもらえない人である。そのような人々には、口座振替を復活してもらうように指導しているし、口座振替依頼書も渡しているが、やはりなかなか手続きをしてもらえないのが現状である。

【意見 15】 効率的な家賃回収のために現金回収をなるべく少なくする工夫が必要

口座振替による家賃回収であれば管理コストは低く抑えられるが、それ以外の回収方法となると、余分な管理コストがかかってしまう。特に現金回収となると、領収書の印刷費用、領収書綴りの受払い管理、現金の保管及び銀行への預け入れ、さらに担当出納員の人件費のように、諸々の管理工数及び管理コストが必要となる。

無駄なコストを発生させないために、現金による家賃支払い者には、口座振替への復活を推奨するのは当然として、少なくとも納入通知書による支払いをしてもらうように、支所窓口で説得する必要がある。

2) 債権管理業務

各支所では、団地毎に、月別・滞納月数別管理を行っている。滞納月数別管理は、1ヶ月、2ヶ月、3～5ヶ月、6ヶ月以上に区分し、その区分ごとの滞納率を把握している。本社では、各支所の管理状況をまとめた総括資料を毎月作成しており、その管理内容は支所と同様である。ちなみに、平成 23 年度末現在の状況は以下のとおりである。

滞納月数別滞納額、件数一覧

(単位：千円)

| 区別 | 項目 | 1ヶ月 | 2ヶ月 | 3～5ヶ月 | 6ヶ月以上 | 合計 |
|-----|----|--------|--------|--------|---------|---------|
| 入居者 | 金額 | 10,712 | 11,608 | 20,216 | 8,388 | 50,924 |
| | 件数 | 466 | 222 | 211 | 37 | 936 |
| 退去者 | 金額 | 511 | 2,044 | 9,289 | 110,522 | 122,367 |
| | 件数 | 36 | 40 | 75 | 284 | 435 |
| 合計 | 金額 | 11,223 | 13,652 | 29,505 | 118,910 | 173,291 |
| | 件数 | 502 | 262 | 286 | 321 | 1,371 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

【意見 16】 滞納家賃の効率的な回収の基礎の確立について

埼玉県における家賃の収納率は 97.44% (平成 23 年度) であり、全国における順位は第 3 位であった (平成 23 年度)。良好な収納状況といえる。しかしそれでも滞納額が 173,291 千円 (平成 23 年度末残高) あるということである。全国的にみても良好な収納率といえるが、絶対額として約 1.7 億円の滞納があるわけだから、その内容を詳細に調査し、原因を分析・報告してもらう必要がある。そして、今後の回収アップにつながるような方策を検討すべきである。高い収納率実績は望ましいことであるが、家賃回収に対する経済性も意識しながら効率的な回収を実施すべき

である。

3) 家賃滞納に係る回収業務、不納欠損処理業務

① 滞納家賃の回収

平成 18 年度に民間の債権回収会社と業務委託契約を締結し、平成 18 年 7 月～平成 19 年 3 月までの約 9 ヶ月間に渡って指導を受け、民間の債権回収ノウハウを吸収した。その結果、退去者滞納家賃が順調に減少しており、回収が進んでいることが確認できる。

過去 8 年間の退去者滞納家賃回収額及び退去者滞納額の推移は以下のとおりである。

退去者滞納家賃回収額及び退去者滞納額

(単位：千円)

| | 退去者滞納 家賃回収額 | 退去者滞納額 | 滞納額増減 |
|--------|----------------|---------|---------|
| H16 年度 | 4,498 | 245,259 | |
| H17 年度 | 4,926 | 257,274 | 12,015 |
| H18 年度 | 9,047 | 261,369 | 4,095 |
| H19 年度 | 17,048 | 227,585 | △33,784 |
| H20 年度 | 14,450 | 210,589 | △16,996 |
| H21 年度 | 13,663 | 184,045 | △26,544 |
| H22 年度 | 8,975 | 159,138 | △24,907 |
| H23 年度 | 20,621 | 122,367 | △36,771 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料より作成

指導を受けた年度から滞納家賃の回収額が著しく増加したのが確認できる。また、平成 23 年度は回収要員を増員し回収業務を強化したため、回収額が前年度の約 2.3 倍に増加している。しかし、毎年度の滞納家賃回収額以上に退去者滞納額が減少しており、その理由は不納欠損処理額である。

② 不納欠損処理額

不納欠損処理は、最終入金日を時効起算日として、正式退去者については民法第 169 条により 5 年後、強制執行による退去者については民法第 171 条の 2 により 10 年後の時効到来をもって実行している。不納欠損処理額の年度別金額は以下のとおりである。

年度別不納欠損処理額

(単位：千円)

| | 退去者滞納家賃 回収額 | 不納欠損処理額 | 計 |
|-------|----------------|---------|---------|
| H17年度 | 4,926 | 4,767 | 9,693 |
| H18年度 | 9,047 | 3,993 | 13,040 |
| H19年度 | 17,048 | 27,471 | 44,519 |
| H20年度 | 14,450 | 15,774 | 30,224 |
| H21年度 | 13,663 | 22,355 | 36,018 |
| H22年度 | 8,975 | 25,911 | 34,886 |
| H23年度 | 20,621 | 24,172 | 44,793 |
| 計 | 88,730 | 124,443 | 213,173 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

上記のように、滞納家賃回収に努力をしているものの、それ以上の不納欠損処理が実行されている。不納欠損処理とは、滞納家賃のうち回収不能部分を損失処理することである。不納欠損処理そのものは決裁手続を経て処理されているが、この額は県の財政にとっての損失であるため、最少限に抑えるように努める必要がある。

③ 連帯保証人

「埼玉県県営住宅家賃滞納整理要綱」及び「県営住宅滞納家賃等収納事務処理要領」によれば、滞納の長期化が危惧される対象者の連帯保証人に対して、随時、滞納家賃の納入協力依頼を通知しており、連帯保証人から滞納者への指導を依頼するとともに、連帯保証人への請求予告を行うことになっている。更に、連帯保証人への支払協力や名義人への支払指導にも関わらず、家賃の滞納が3ヶ月以上の滞納者のうち、滞納家賃の支払い見込みが立たないと判断される場合、事前に県住宅課長の承認を受けた上で連帯保証債務履行の請求通知を送付することになっている。連帯保証人への履行請求の実績は、平成23年度は64件である。

【意見17】連帯保証人への請求手続の実施について

滞納家賃の平成23年度末時点での件数は1,371件である。年度末の一時点における件数と比較しても、連帯保証人への履行請求割合は4.7%である。1年間を通した件数と比較すれば、その割合はさらに低くなる。

連帯保証人への請求は、滞納家賃回収のための要綱及び要領に規定されている手続きであり、連帯保証人は入居者が家賃滞納したときのために指定しているわけであるから、その趣旨に沿って、今後も保証人協力依頼及び保証人履行請求の手続きを適切に実施し、滞納家賃の回収に努めるべきである。

(5) 退去手続き及び退去実績について

1) 訴訟

原則として、6ヶ月以上の家賃を滞納し、訴訟に踏み切る旨の最終通知を発したにもかかわらず期限内に納入しない場合に、明け渡しのための法的措置を講ずることになる。平成24年3月31日時点で和解に向けての履行中の案件が3件あるが、それ以外は法的に決着している。

過去5年間の訴訟内容を一覧にまとめてみると下表のようになる。

過去5年間の訴訟内容一覧

(単位：件)

| 年度 | 訴訟提起 | 明け渡し (判決) | 明け渡し (和解) | 和解履行 中 | 完納居住 | 取下げ |
|-------|------|--------------|--------------|-----------|------|-----|
| H19年度 | 32 | 18 | 9 | | 5 | |
| H20年度 | 31 | 21 | 5 | | 4 | 1 |
| H21年度 | 18 | 13 | 2 | | 3 | |
| H22年度 | 6 | 4 | | 1 | 1 | |
| H23年度 | 5 | 2 | | 2 | | 1 |
| 計 | 92 | 58 | 16 | 3 | 13 | 2 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

2) 損害賠償金

「県営住宅明け渡し及び滞納家賃等請求事件に関する和解及び和解不履行に伴う強制執行申立て基準」によれば、滞納家賃の支払いを2ヶ月分以上怠ったとき、または、当月家賃の支払いを3ヶ月分以上怠ったときは、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の損害賠償金を支払うことになっている。

この損害賠償金は、滞納家賃と同様に県が回収すべき金額であることから、県の資産（未収入金）である。ところが、実際には未収入金として計上されておらず、また、回収は少額に留まっている。

さらに、不納欠損処理の際に、それに対応する損害賠償金も欠損処理している。過年度における損害賠償金の状況は以下のとおりである。

損害賠償金の管理状況

(単位：千円)

| 年度 | 損害賠償金 | 回収額 | 差引 | 消去額 | 年度末残高 |
|-------|---------|-------|---------|--------|---------|
| H19年度 | 311,607 | 1,830 | 309,777 | 7,037 | 302,740 |
| H20年度 | 312,297 | 1,000 | 311,297 | 9,914 | 301,383 |
| H21年度 | 304,035 | 337 | 303,698 | 15,630 | 288,068 |
| H22年度 | 286,069 | 281 | 285,788 | 19,170 | 266,618 |
| H23年度 | 262,072 | 339 | 261,733 | 31,774 | 229,959 |
| 計 | — | 3,787 | — | 83,525 | — |

出典：住宅課資料

【意見 18】 損害賠償金の回収を含めた債権回収の努力が必要

損害賠償金の回収は、少額のレベルに低迷している。その理由は、滞納家賃の回収を優先しているためである。しかし、損害賠償金の大部分が回収されずに消去されていくことは事実であり、それは県にとって大きな損失である。

損害賠償金については、退去者滞納回収業務の中で、退去滞納者の資産を把握できた案件は、埼玉県住宅供給公社が県に報告し、報告に基づき、県が不動産強制競売申立てを行い、回収に努めている案件もあるとのことだが、その回収実績を見る限りにおいては、まだ不十分と言わざるを得ない。

今後は、埼玉県住宅供給公社と県が連携し、法的措置を活用するなど、できる限り損害賠償金を含めた債権回収に努めていくべきである。

6. 県営住宅の経済性の把握

(1) 県営住宅に係る単位ごとの収支実績

1) 県営住宅の損益（収支）の集計単位に関する基本的な考え方

現在、埼玉県では、県営住宅全体の収支は把握しているが、例えば団地毎という単位当たりの収支を把握していない。

その理由は、①公営住宅事業は採算をとる事業ではない、②公営住宅法での制約による採算性の限界がある、③建替えや用途廃止の団地の選定には採算性だけでは評価できない、④どの団地も同一水準の管理が必要であり、全団地での収支で足りる、⑤団地の収支はライフサイクル全体で把握すべきである、ということである。

【意見 19】 単位当たり（団地毎）の収支実績を認識すべき

県営住宅の収支について、現状では棟単位、団地単位、地域単位等の管理をせず、県全体を単位とした収支しか把握していない。県は、団地に個性はなく同一のサービスを提供するものであり団地全体で収支管理が行われれば足りると考えているが、そもそも、単位当たりの管理が実現されずに、全体の管理が実現するかは甚だ疑問である。また、団地は立地条件や利便性等、環境がそれぞれ異なるため、その団地のコスト低減が可能か否か、どのコストを低減できるかを決定するには、個別の収支情報が不可欠である。個々の物件ごとに経済性の把握をし、比較検討することで、例えば、建替えや修繕の優先順位、取壊後の再建築をするかしないかの検討等、必要に応じた適切な対応が初めて行えると考ええる。また、税金が個々の物件毎にいくら投入されているか、有効に活用されているか、無駄がないか等を検討すべきであるが、それには個別収支の把握が必要になる。

県営住宅事業の予算の大部分が税金や県債を資金源としている以上、事業全体の収支管理ではなく、個性ある団地ごとに収支を把握しキメ細かい管理を行い、効率的に公営住宅事業を運営することが必要であろう。

2) 住宅単位当たりの損益（収支）の集計結果

県の住宅課にお願いして、団地毎の損益を計算できる範囲で計算してもらった。以下の表はその要約である。

県営住宅の平成 23 年度収支実績

(単位：戸、円)

| | 住宅名 | 住宅戸数 | 収入 | 支出 | 収支差額 |
|----|----------|-------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | 浦和領家立野 | 30 | 14,960,901 | 12,769,059 | 2,191,842 |
| 2 | 浦和細野 | 90 | 43,806,805 | 29,406,628 | 14,400,177 |
| 3 | 浦和井沼方 | 104 | 48,558,657 | 42,411,681 | 6,146,975 |
| 4 | 浦和高層 | 554 | 541,770,588 | 574,650,242 | △ 32,879,654 |
| 5 | 浦和第二高層 | 202 | 89,901,996 | 102,972,784 | △ 13,070,788 |
| 6 | 浦和大久保 | 570 | 216,574,803 | 162,442,429 | 54,132,374 |
| 7 | 浦和辻 | 40 | 19,403,694 | 16,179,608 | 3,224,086 |
| 8 | 浦和瀬ヶ崎 | 142 | 67,722,727 | 56,420,697 | 11,302,030 |
| 9 | 浦和さいど坂の上 | 56 | 31,218,422 | 25,068,379 | 6,150,043 |
| 10 | 浦和常盤 | 47 | 28,904,969 | 15,585,593 | 13,319,377 |
| 11 | 浦和大谷口 | 16 | 9,188,559 | 5,408,115 | 3,780,444 |
| 12 | 浦和原山 | 120 | 73,999,479 | 51,812,342 | 22,187,137 |
| 13 | 浦和北浦和 | 51 | 36,909,014 | 21,154,115 | 15,754,899 |
| 14 | 浦和南元宿 | 60 | 33,543,810 | 31,349,171 | 2,194,639 |
| 15 | 浦和しらくわ | 50 | 31,646,862 | 22,637,800 | 9,009,062 |
| 16 | 大宮寿能 | 468 | 330,154,415 | 456,572,750 | △ 126,418,335 |
| 17 | 大宮植竹 | 583 | 1,743,758,858 | 1,762,233,650 | △ 18,474,792 |
| 18 | 大宮本村 | 30 | 16,878,344 | 11,673,046 | 5,205,298 |
| 19 | 大宮長山 | 381 | 447,214,182 | 486,922,600 | △ 39,708,418 |
| 20 | 大宮稲荷下 | 68 | 35,012,223 | 24,983,603 | 10,028,620 |
| 21 | 大宮櫛引 | 34 | 17,489,732 | 11,640,100 | 5,849,632 |
| 22 | 大宮七里 | 217 | 348,787,519 | 386,908,896 | △ 38,121,377 |
| 23 | 大宮砂 | 637 | 716,072,001 | 624,290,146 | 91,781,856 |
| 24 | 大宮東宮下 | 1,442 | 753,872,629 | 658,172,585 | 95,700,044 |
| 25 | 大宮土手町 | 40 | 18,826,465 | 13,758,796 | 5,067,669 |
| 26 | 大宮宝来 | 70 | 35,318,598 | 26,750,545 | 8,568,053 |
| 27 | 大宮加茂宮 | 13 | 6,860,673 | 3,745,440 | 3,115,233 |
| 28 | 大宮日進あかしや | 12 | 6,199,984 | 4,394,917 | 1,805,066 |
| 29 | 大宮日進さつき | 12 | 7,427,547 | 5,071,907 | 2,355,639 |
| 30 | 大宮二ツ宮 | 20 | 11,877,419 | 8,823,751 | 3,053,668 |
| 31 | 大宮三橋 | 212 | 120,052,858 | 77,625,204 | 42,427,654 |
| 32 | 大宮三橋西 | 140 | 80,756,668 | 47,202,937 | 33,553,732 |

| | | | | | |
|----|-----------|-------|-------------|-------------|---------------|
| 33 | 大宮東五番街 | 236 | 135,157,381 | 95,663,787 | 39,493,593 |
| 34 | 大宮指扇 | 82 | 51,237,140 | 28,745,636 | 22,491,504 |
| 35 | 大宮七里第二 | 56 | 35,781,197 | 19,584,553 | 16,196,644 |
| 36 | 大宮今羽 | 76 | 48,675,607 | 46,288,574 | 2,387,032 |
| 37 | 大宮東門前 | 30 | 17,627,650 | 12,908,456 | 4,719,194 |
| 38 | 大宮小深作はるさと | 112 | 60,156,086 | 44,746,771 | 15,409,315 |
| 39 | 大宮西本郷 | 74 | 40,698,888 | 27,005,995 | 13,692,893 |
| 40 | 大宮中釘 | 99 | 54,892,359 | 35,401,693 | 19,490,666 |
| 41 | 与野中里 | 80 | 47,230,686 | 43,017,392 | 4,213,293 |
| 42 | 与野高層 | 199 | 165,894,415 | 291,303,427 | △ 125,409,012 |
| 43 | 与野上落合 | 79 | 53,274,823 | 32,457,795 | 20,817,028 |
| 44 | 与野大戸 | 8 | 3,696,739 | 2,642,382 | 1,054,356 |
| 45 | 岩槻金重 | 54 | 30,702,501 | 22,530,588 | 8,171,913 |
| 46 | 岩槻諏訪山下 | 1,556 | 615,804,794 | 469,286,961 | 146,517,833 |
| 47 | 岩槻愛宕 | 28 | 13,190,009 | 8,623,124 | 4,566,885 |
| 48 | 岩槻府内 | 80 | 35,851,387 | 30,402,767 | 5,448,621 |
| 49 | 岩槻西原 | 54 | 31,309,064 | 19,118,869 | 12,190,195 |
| 50 | 岩槻慈恩寺 | 21 | 10,982,378 | 13,607,997 | △ 2,625,619 |
| 51 | 岩槻表慈恩寺 | 50 | 30,059,955 | 30,681,933 | △ 621,978 |
| 52 | 岩槻南平野やまぶき | 36 | 20,770,893 | 14,717,383 | 6,053,511 |
| 53 | 川越北谷 | 60 | 28,521,174 | 22,831,151 | 5,690,022 |
| 54 | 川越月吉町 | 151 | 80,268,533 | 50,343,770 | 29,924,762 |
| 55 | 川越東坂上 | 36 | 19,686,923 | 25,061,004 | △ 5,374,080 |
| 56 | 川越今福 | 60 | 31,565,062 | 22,265,570 | 9,299,492 |
| 57 | 川越岸町やまぶき | 20 | 10,427,453 | 7,273,844 | 3,153,609 |
| 58 | 川越南大塚 | 51 | 28,686,502 | 19,807,259 | 8,879,243 |
| 59 | 川越小堤 | 90 | 49,076,388 | 42,086,758 | 6,989,630 |
| 60 | 川越西山 | 50 | 26,598,547 | 22,325,592 | 4,272,955 |
| 61 | 川越今泉 | 256 | 150,482,426 | 95,909,903 | 54,572,523 |
| 62 | 川越いせはら | 110 | 62,705,703 | 44,101,245 | 18,604,458 |
| 63 | 川越神明町 | 135 | 88,131,579 | 56,786,009 | 31,345,570 |
| 64 | 川越山田 | 25 | 16,531,465 | 10,891,677 | 5,639,789 |
| 65 | 川越的場 | 40 | 21,627,225 | 16,482,434 | 5,144,791 |
| 66 | 川越小中居 | 84 | 48,559,823 | 31,709,822 | 16,850,001 |
| 67 | 川越久下戸 | 212 | 119,554,248 | 78,399,501 | 41,154,747 |

| | | | | | |
|-----|--------------|------|-------------|-------------|--------------|
| 68 | 川越藤原 | 20 | 13,131,494 | 20,413,615 | △ 7,282,121 |
| 69 | 川越仙波町 | 20 | 12,686,042 | 21,394,139 | △ 8,708,097 |
| 70 | アーバンヴェール川越上戸 | (20) | 13,190,197 | 29,530,590 | △ 16,340,393 |
| 71 | 熊谷伊勢町 | 32 | 9,398,321 | 9,801,311 | △ 402,990 |
| 72 | 熊谷下奈良 | 110 | 56,112,454 | 40,291,406 | 15,821,047 |
| 73 | 熊谷玉井 | 749 | 730,605,473 | 749,180,811 | △ 18,575,338 |
| 74 | 熊谷石原 | 106 | 40,046,659 | 37,221,062 | 2,825,597 |
| 75 | 熊谷赤城 | 40 | 19,190,672 | 17,218,137 | 1,972,535 |
| 76 | 熊谷肥塚 | 92 | 49,095,327 | 40,575,404 | 8,519,924 |
| 77 | 熊谷末広 | 65 | 38,434,275 | 26,736,565 | 11,697,710 |
| 78 | 熊谷銀座 | 56 | 32,657,373 | 22,711,314 | 9,946,059 |
| 79 | 熊谷曙町 | 82 | 46,812,179 | 32,480,017 | 14,332,162 |
| 80 | 妻沼長井 | 56 | 24,538,796 | 20,000,624 | 4,538,171 |
| 81 | 川口飯塚町 | 24 | 11,702,522 | 9,303,299 | 2,399,223 |
| 82 | 川口神根 | 120 | 83,274,588 | 67,098,295 | 16,176,293 |
| 83 | 川口東本郷 | 36 | 22,236,116 | 12,067,871 | 10,168,244 |
| 84 | 川口柳崎 | 100 | 61,445,684 | 38,443,437 | 23,002,246 |
| 85 | 川口安行原 | 170 | 109,223,776 | 104,828,493 | 4,395,282 |
| 86 | 川口行衛 | 30 | 19,504,099 | 11,914,250 | 7,589,849 |
| 87 | 川口安行吉岡 | 39 | 25,452,547 | 37,160,821 | △ 11,708,274 |
| 88 | 川口芝下 | 24 | 14,860,324 | 8,882,508 | 5,977,816 |
| 89 | 川口飯原 | 24 | 15,867,726 | 9,351,868 | 6,515,858 |
| 90 | 川口道合 | 63 | 42,066,582 | 20,038,889 | 22,027,692 |
| 91 | 川口赤山 | 72 | 47,678,139 | 30,986,811 | 16,691,329 |
| 92 | 川口柳崎第二 | 33 | 20,557,638 | 13,509,682 | 7,047,956 |
| 93 | 川口根岸 | 25 | 13,994,798 | 10,223,056 | 3,771,741 |
| 94 | 川口赤山みどりの丘 | 50 | 28,006,135 | 20,116,168 | 7,889,968 |
| 95 | 川口安行もみじ | 18 | 12,337,958 | 21,371,049 | △ 9,033,091 |
| 96 | 行田忍 | 28 | 6,631,654 | 7,573,323 | △ 941,669 |
| 97 | 行田門井 | 142 | 47,766,499 | 42,353,317 | 5,413,182 |
| 98 | 行田佐間 | 40 | 18,746,678 | 13,971,257 | 4,775,421 |
| 99 | 行田持田 | 40 | 18,140,221 | 13,072,106 | 5,068,116 |
| 100 | 行田下忍 | 99 | 49,375,854 | 40,869,916 | 8,505,939 |
| 101 | 秩父相生 | 10 | 2,385,559 | 2,652,685 | △ 267,126 |
| 102 | 秩父中宮地 | 28 | 7,972,180 | 8,932,300 | △ 960,119 |

| | | | | | |
|-----|-------------|-----|-------------|-------------|--------------|
| 103 | 秩父永田 | 50 | 18,292,714 | 14,972,866 | 3,319,848 |
| 104 | 秩父阿保 | 40 | 14,797,088 | 13,142,930 | 1,654,158 |
| 105 | 秩父こぶし | 50 | 21,462,110 | 18,665,140 | 2,796,970 |
| 106 | 秩父大野原 | 60 | 23,961,533 | 20,937,994 | 3,023,539 |
| 107 | 秩父つばきの森 | 36 | 14,930,401 | 16,351,944 | △ 1,421,543 |
| 108 | 秩父堀切 | 16 | 8,569,441 | 5,397,844 | 3,171,597 |
| 109 | 秩父久那 | 35 | 16,957,083 | 16,626,847 | 330,236 |
| 110 | 吉田塚越 | 16 | 4,846,093 | 5,613,431 | △ 767,338 |
| 111 | 大滝強石 | 6 | 2,376,170 | 4,612,873 | △ 2,236,703 |
| 112 | 荒川上田野 | 24 | 8,812,220 | 9,599,529 | △ 787,309 |
| 113 | 荒川上田野北 | 20 | 9,498,995 | 10,114,326 | △ 615,330 |
| 114 | 所沢パークタウン武蔵野 | 718 | 387,142,437 | 374,763,305 | 12,379,133 |
| 115 | 所沢新郷 | 110 | 64,874,602 | 39,867,755 | 25,006,847 |
| 116 | 所沢松郷 | 60 | 36,952,511 | 24,522,072 | 12,430,440 |
| 117 | 新所沢けやき通り | 75 | 41,278,385 | 27,893,180 | 13,385,205 |
| 118 | 所沢椿峰 | 23 | 15,586,973 | 25,998,992 | △ 10,412,019 |
| 119 | 飯能中山 | 30 | 14,587,825 | 11,238,129 | 3,349,696 |
| 120 | 飯能川寺 | 24 | 12,299,137 | 16,573,960 | △ 4,274,823 |
| 121 | 加須北小浜 | 244 | 104,238,033 | 92,254,047 | 11,983,986 |
| 122 | 加須久下 | 32 | 16,041,966 | 11,789,869 | 4,252,096 |
| 123 | 騎西日出安 | 20 | 4,353,283 | 5,731,022 | △ 1,377,739 |
| 124 | 大利根細間 | 105 | 51,143,861 | 48,248,349 | 2,895,512 |
| 125 | 本庄朝日町 | 33 | 16,461,144 | 13,090,587 | 3,370,557 |
| 126 | 本庄小島 | 240 | 109,567,300 | 108,919,494 | 647,805 |
| 127 | 本庄諏訪 | 21 | 9,927,557 | 7,679,273 | 2,248,284 |
| 128 | 本庄南本町 | 48 | 23,691,386 | 16,296,956 | 7,394,430 |
| 129 | 本庄日の出 | 33 | 15,186,996 | 12,669,441 | 2,517,556 |
| 130 | 本庄北諏訪 | 64 | 31,867,109 | 26,640,682 | 5,226,427 |
| 131 | 児玉久美塚 | 24 | 11,842,400 | 24,819,788 | △ 12,977,389 |
| 132 | 東松山前山 | 80 | 39,403,630 | 27,750,848 | 11,652,783 |
| 133 | 東松山岩花 | 90 | 45,664,261 | 93,520,150 | △ 47,855,889 |
| 134 | 東松山五領 | 80 | 41,260,693 | 29,106,810 | 12,153,883 |
| 135 | 東松山滝の本 | 18 | 10,468,857 | 7,024,713 | 3,444,144 |
| 136 | 東松山石橋 | 75 | 38,522,075 | 28,878,001 | 9,644,074 |
| 137 | ヒルトップ東松山神明 | 30 | 18,553,357 | 30,959,795 | △ 12,406,439 |

| | | | | | |
|-----|------------|------|------------|------------|--------------|
| 138 | 春日部八木崎 | 68 | 36,074,069 | 23,470,978 | 12,603,091 |
| 139 | 春日部牛島 | 10 | 2,311,070 | 2,749,947 | △ 438,877 |
| 140 | 春日部南 | 42 | 21,580,876 | 13,869,124 | 7,711,751 |
| 141 | 春日部大沼 | 20 | 10,426,237 | 8,422,972 | 2,003,265 |
| 142 | 春日部豊春 | 42 | 23,900,956 | 16,335,726 | 7,565,230 |
| 143 | 春日部ひがし | 28 | 15,573,959 | 10,191,297 | 5,382,662 |
| 144 | 春日部豊春北 | 51 | 30,915,258 | 19,685,825 | 11,229,433 |
| 145 | 春日部谷原新田 | 117 | 67,756,957 | 46,628,446 | 21,128,511 |
| 146 | 春日部内牧 | 71 | 43,851,003 | 35,706,361 | 8,144,641 |
| 147 | 庄和尾ヶ崎 | 62 | 30,104,354 | 22,063,744 | 8,040,609 |
| 148 | 庄和南桜井 | 56 | 24,185,788 | 16,590,227 | 7,595,561 |
| 149 | 庄和西金野井 | 27 | 14,028,503 | 8,269,977 | 5,758,526 |
| 150 | 庄和金崎はなわ | 50 | 28,822,922 | 21,154,631 | 7,668,290 |
| 151 | 春日部下蛭田 | 20 | 13,112,557 | 18,045,867 | △ 4,933,310 |
| 152 | 春日部栄町 | 20 | 11,997,929 | 18,862,526 | △ 6,864,597 |
| 153 | センターヒルズ春日部 | 35 | 25,177,725 | 40,560,486 | △ 15,382,762 |
| 154 | ガーデン春日部牛島 | (25) | 16,487,746 | 36,913,737 | △ 20,425,991 |
| 155 | 狭山笹井 | 60 | 28,518,752 | 22,106,019 | 6,412,733 |
| 156 | 狭山鶴ノ木 | 100 | 46,347,503 | 32,632,817 | 13,714,686 |
| 157 | 狭山柏原 | 30 | 16,174,939 | 13,555,629 | 2,619,309 |
| 158 | 羽生北袋 | 90 | 39,408,237 | 33,678,467 | 5,729,770 |
| 159 | 羽生城沼 | 120 | 52,295,577 | 40,968,730 | 11,326,847 |
| 160 | 羽生桑崎 | 36 | 17,199,064 | 12,123,731 | 5,075,333 |
| 161 | 羽生須影 | 115 | 62,580,934 | 76,099,661 | △ 13,518,727 |
| 162 | 鴻巣登戸 | 80 | 48,890,121 | 32,884,354 | 16,005,767 |
| 163 | 鴻巣原馬室 | 6 | 1,358,035 | 1,778,341 | △ 420,306 |
| 164 | 鴻巣箕田 | 180 | 68,860,758 | 58,351,981 | 10,508,777 |
| 165 | 鴻巣人形町 | 80 | 36,773,196 | 28,704,748 | 8,068,447 |
| 166 | 鴻巣宮地 | 18 | 9,425,677 | 6,161,833 | 3,263,844 |
| 167 | 鴻巣八幡田 | 36 | 17,652,149 | 21,002,262 | △ 3,350,113 |
| 168 | 川里広田 | 52 | 25,513,089 | 19,387,971 | 6,125,118 |
| 169 | 深谷緑ヶ丘 | 48 | 22,306,765 | 18,970,904 | 3,335,861 |
| 170 | 深谷萱場 | 102 | 49,153,671 | 38,604,478 | 10,549,193 |
| 171 | 深谷上柴 | 80 | 36,630,064 | 28,612,264 | 8,017,800 |
| 172 | 深谷戸森 | 55 | 28,068,206 | 22,245,243 | 5,822,964 |

| | | | | | |
|-----|------------|-----|-------------|------------|--------------|
| 173 | 岡部普濟寺 | 55 | 30,991,427 | 25,198,723 | 5,792,704 |
| 174 | 花園黒田 | 50 | 28,135,240 | 22,449,886 | 5,685,354 |
| 175 | 上尾二ツ宮前 | 50 | 28,010,957 | 18,772,019 | 9,238,938 |
| 176 | 上尾丸山 | 180 | 101,007,090 | 86,890,160 | 14,116,930 |
| 177 | 上尾東町 | 25 | 16,137,133 | 11,677,835 | 4,459,298 |
| 178 | 草加花栗 | 130 | 54,485,164 | 46,391,654 | 8,093,510 |
| 179 | 草加青柳 | 80 | 43,682,347 | 27,282,436 | 16,399,911 |
| 180 | 草加遊馬 | 55 | 30,748,846 | 18,176,355 | 12,572,491 |
| 181 | 草加原町 | 24 | 14,806,058 | 23,151,019 | △ 8,344,961 |
| 182 | 草加柳島 | 52 | 31,233,848 | 51,713,544 | △ 20,479,696 |
| 183 | 草加新善町 | 39 | 25,506,741 | 16,297,167 | 9,209,574 |
| 184 | 草加原町第二 | 30 | 18,815,096 | 20,794,415 | △ 1,979,319 |
| 185 | 草加原町第三 | 36 | 23,031,099 | 17,669,989 | 5,361,110 |
| 186 | 草加稲荷 | 24 | 13,178,145 | 10,468,334 | 2,709,810 |
| 187 | 草加北谷 | 25 | 16,485,913 | 24,806,815 | △ 8,320,903 |
| 188 | 草加やすはた | 20 | 13,076,635 | 22,829,930 | △ 9,753,294 |
| 189 | グロリアス草加長栄町 | 20 | 13,149,019 | 20,567,648 | △ 7,418,629 |
| 190 | 越谷蒲生 | 48 | 21,829,906 | 15,754,372 | 6,075,534 |
| 191 | 越谷大袋 | 12 | 5,409,672 | 3,968,667 | 1,441,005 |
| 192 | 越谷鷺高 | 45 | 24,109,086 | 16,248,605 | 7,860,481 |
| 193 | 越谷間久里 | 150 | 92,689,666 | 53,596,498 | 39,093,168 |
| 194 | 越谷神明 | 90 | 49,704,113 | 30,868,103 | 18,836,010 |
| 195 | 越谷蒲生西 | 20 | 10,974,883 | 7,463,036 | 3,511,847 |
| 196 | 越谷南荻島 | 91 | 51,256,211 | 40,684,872 | 10,571,338 |
| 197 | 越谷大房 | 24 | 12,517,659 | 10,027,236 | 2,490,423 |
| 198 | 越谷平方 | 80 | 41,988,664 | 31,924,095 | 10,064,569 |
| 199 | 越谷袋山 | 21 | 15,177,795 | 25,301,650 | △ 10,123,855 |
| 200 | 越谷新生 | 21 | 15,153,979 | 23,356,311 | △ 8,202,332 |
| 201 | 越谷弥十郎 | 42 | 27,459,980 | 41,213,682 | △ 13,753,702 |
| 202 | 越谷北越谷 | 20 | 13,240,171 | 19,378,474 | △ 6,138,303 |
| 203 | 越谷弥十郎塚前 | 20 | 12,583,426 | 19,526,225 | △ 6,942,800 |
| 204 | 蕨錦町 | 20 | 15,308,283 | 12,427,413 | 2,880,869 |
| 205 | 蕨ふれあい | 19 | 9,799,105 | 7,453,432 | 2,345,673 |
| 206 | 戸田河岸 | 24 | 10,239,682 | 12,966,593 | △ 2,726,910 |
| 207 | 戸田下前 | 52 | 26,932,767 | 22,168,959 | 4,763,807 |

| | | | | | |
|-----|-----------|------|-------------|-------------|--------------|
| 208 | 入間向原 | 319 | 175,772,265 | 122,918,170 | 52,854,095 |
| 209 | 入間霞川 | 548 | 504,382,076 | 469,891,209 | 34,490,867 |
| 210 | 入間東久保 | 80 | 38,933,374 | 31,394,244 | 7,539,131 |
| 211 | 入間向陽台 | 157 | 83,877,776 | 76,662,751 | 7,215,025 |
| 212 | 入間宮の森 | 54 | 26,998,984 | 18,691,220 | 8,307,764 |
| 213 | 入間下藤沢 | 70 | 38,700,880 | 24,492,335 | 14,208,544 |
| 214 | 入間上藤沢 | 104 | 59,611,205 | 43,034,430 | 16,576,775 |
| 215 | 入間野田 | 60 | 36,085,368 | 25,969,235 | 10,116,133 |
| 216 | 入間下藤沢みどり | 35 | 17,539,703 | 15,132,941 | 2,406,762 |
| 217 | サンライズ入間藤沢 | 30 | 19,399,132 | 29,589,267 | △ 10,190,135 |
| 218 | 朝霞幸町 | 90 | 63,775,278 | 37,409,704 | 26,365,574 |
| 219 | 朝霞根岸台 | 40 | 21,805,954 | 15,024,215 | 6,781,739 |
| 220 | 志木柳瀬川 | 40 | 22,732,403 | 16,486,403 | 6,246,000 |
| 221 | 志木中宗岡 | 20 | 12,135,653 | 7,710,859 | 4,424,794 |
| 222 | 新座野火止 | 12 | 5,988,354 | 3,985,226 | 2,003,128 |
| 223 | 新座本多 | 64 | 38,264,445 | 64,810,030 | △ 26,545,586 |
| 224 | 新座菅沢 | 72 | 44,948,875 | 26,149,778 | 18,799,097 |
| 225 | 新座野火止北 | 27 | 16,590,532 | 9,339,484 | 7,251,048 |
| 226 | 新座本多第二 | 114 | 68,527,718 | 41,589,433 | 26,938,285 |
| 227 | 新座大和田 | 50 | 30,356,620 | 19,353,989 | 11,002,630 |
| 228 | 新座野火止南 | 185 | 126,543,084 | 74,173,240 | 52,369,843 |
| 229 | 新座菅沢第二 | 72 | 46,341,991 | 42,956,595 | 3,385,396 |
| 230 | 新座馬場 | 130 | 87,769,799 | 56,778,267 | 30,991,532 |
| 231 | 新座石神 | (20) | 13,190,197 | 29,530,590 | △ 16,340,393 |
| 232 | 桶川けやき | 90 | 42,963,855 | 29,582,009 | 13,381,846 |
| 233 | 桶川倉田 | 50 | 26,756,881 | 17,191,529 | 9,565,352 |
| 234 | 桶川川田谷 | 25 | 14,941,292 | 11,331,564 | 3,609,728 |
| 235 | 桶川坂田ウエスト | 20 | 12,523,801 | 19,711,333 | △ 7,187,532 |
| 236 | 久喜青葉 | 700 | 296,615,302 | 240,884,176 | 55,731,127 |
| 237 | 菖蒲寺田 | 56 | 23,114,708 | 19,769,245 | 3,345,463 |
| 238 | 栗橋しづか | 104 | 44,902,172 | 44,493,518 | 408,654 |
| 239 | 栗橋道上 | 35 | 17,454,355 | 23,114,145 | △ 5,659,790 |
| 240 | 鷲宮くずめ | 80 | 37,012,055 | 27,330,280 | 9,681,775 |
| 241 | 鷲宮金山 | 101 | 45,545,329 | 42,832,435 | 2,712,894 |
| 242 | 北本二ツ家 | 124 | 53,419,746 | 40,592,735 | 12,827,011 |

| | | | | | |
|-----|--------------|-----|-------------|------------|--------------|
| 243 | 北本中丸 | 75 | 41,559,174 | 29,886,681 | 11,672,493 |
| 244 | 北本本宿 | 48 | 25,715,427 | 17,307,900 | 8,407,527 |
| 245 | 八潮大原 | 53 | 27,541,658 | 18,737,591 | 8,804,067 |
| 246 | 八潮緑町 | 50 | 29,837,807 | 20,375,063 | 9,462,744 |
| 247 | サンライズ八潮六丁目 | 20 | 8,408,311 | 14,717,930 | △ 6,309,618 |
| 248 | 富士見鶴馬 | 90 | 55,121,233 | 35,267,560 | 19,853,673 |
| 249 | 富士見鶴瀬 | 48 | 25,526,450 | 18,477,788 | 7,048,662 |
| 250 | 三郷鷹野 | 55 | 28,102,727 | 21,054,383 | 7,048,344 |
| 251 | 三郷彦成 | 90 | 58,499,627 | 38,435,083 | 20,064,544 |
| 252 | 蓮田山ノ内 | 50 | 25,099,755 | 17,347,297 | 7,752,458 |
| 253 | 坂戸東坂戸 | 250 | 103,244,435 | 77,797,092 | 25,447,342 |
| 254 | ジュネス坂戸 | 20 | 12,867,944 | 20,694,959 | △ 7,827,015 |
| 255 | 幸手上高野 | 20 | 10,633,898 | 20,919,301 | △ 10,285,403 |
| 256 | 幸手北 | 30 | 18,427,435 | 20,205,221 | △ 1,777,787 |
| 257 | 幸手南さくら | 25 | 13,953,011 | 11,427,996 | 2,525,015 |
| 258 | 鶴ヶ島富士見 | 140 | 62,990,538 | 47,092,613 | 15,897,925 |
| 259 | 鶴ヶ島南町 | 139 | 71,406,123 | 48,413,008 | 22,993,115 |
| 260 | 鶴ヶ島藤の台 | 82 | 43,387,145 | 40,285,220 | 3,101,925 |
| 261 | 鶴ヶ島すねおり | 75 | 43,145,403 | 48,299,444 | △ 5,154,041 |
| 262 | レオナガーデン鶴ヶ島新町 | 20 | 12,514,869 | 21,045,489 | △ 8,530,620 |
| 263 | 鶴ヶ島中新田 | 20 | 13,842,074 | 18,996,488 | △ 5,154,414 |
| 264 | 日高鹿山 | 80 | 38,031,245 | 29,309,658 | 8,721,587 |
| 265 | 吉川土場 | 25 | 13,251,487 | 9,879,271 | 3,372,217 |
| 266 | 上福岡にいやま東 | 14 | 6,924,549 | 4,728,633 | 2,195,916 |
| 267 | 上福岡にいやま西 | 20 | 10,625,454 | 7,824,589 | 2,800,865 |
| 268 | 上福岡霞ヶ丘 | 59 | 31,836,207 | 21,369,322 | 10,466,886 |
| 269 | 上福岡本新田 | 20 | 15,123,014 | 22,333,302 | △ 7,210,288 |
| 270 | 大井東台 | 32 | 16,907,173 | 12,996,750 | 3,910,423 |
| 271 | 大井鶴ヶ岡 | 125 | 68,503,657 | 47,902,714 | 20,600,943 |
| 272 | 三芳北永井森の里 | 75 | 44,662,764 | 30,384,280 | 14,278,484 |
| 273 | 毛呂本郷 | 16 | 5,239,659 | 5,923,893 | △ 684,234 |
| 274 | 毛呂山いわい | 56 | 25,767,621 | 20,172,830 | 5,594,791 |
| 275 | 毛呂山長瀬 | 40 | 19,533,253 | 13,319,004 | 6,214,249 |
| 276 | 毛呂山上宿 | 24 | 11,783,561 | 7,512,544 | 4,271,017 |
| 277 | 越生南 | 15 | 6,455,471 | 5,568,274 | 887,197 |

| | | | | | |
|-----|---------|--------|----------------|----------------|---------------|
| 278 | 滑川都 | 60 | 32,119,013 | 20,249,591 | 11,869,422 |
| 279 | 嵐山小梅 | 6 | 2,732,930 | 2,064,188 | 668,742 |
| 280 | 嵐山平沢 | 32 | 16,717,242 | 34,530,176 | △ 17,812,933 |
| 281 | 小川大豆五駄 | 25 | 12,948,885 | 9,680,455 | 3,268,430 |
| 282 | 小川みどりが丘 | 60 | 32,342,312 | 31,613,201 | 729,111 |
| 283 | 都幾川明覚 | 24 | 9,709,584 | 10,414,831 | △ 705,247 |
| 284 | 横瀬五番 | 24 | 10,853,771 | 9,504,163 | 1,349,608 |
| 285 | 皆野 | 10 | 3,458,470 | 3,636,570 | △ 178,101 |
| 286 | 皆野下和田 | 16 | 7,215,891 | 7,013,005 | 202,886 |
| 287 | 長瀬 | 21 | 7,661,721 | 6,779,731 | 881,990 |
| 288 | 長瀬白鳥 | 24 | 9,611,995 | 9,553,608 | 58,387 |
| 289 | 長瀬小坂 | 18 | 9,873,142 | 6,381,788 | 3,491,354 |
| 290 | 小鹿野高田 | 36 | 17,193,576 | 14,460,649 | 2,732,927 |
| 291 | 小鹿野赤平 | 36 | 15,879,091 | 16,126,095 | △ 247,004 |
| 292 | 東秩父安戸 | 18 | 7,012,046 | 6,401,530 | 610,515 |
| 293 | 神泉阿久原 | 18 | 6,638,922 | 7,312,212 | △ 673,290 |
| 294 | 上里大御堂 | 56 | 23,663,991 | 20,522,866 | 3,141,124 |
| 295 | 寄居鉢形 | 50 | 22,826,119 | 18,366,268 | 4,459,851 |
| 296 | 白岡つつじヶ丘 | 52 | 22,753,723 | 19,600,687 | 3,153,036 |
| 297 | 白岡下大崎 | 51 | 25,995,855 | 18,497,715 | 7,498,139 |
| 298 | 杉戸清地 | 18 | 8,456,020 | 5,864,773 | 2,591,247 |
| 299 | 杉戸瀬戸 | 6 | 2,926,380 | 2,306,827 | 619,553 |
| 300 | 杉戸倉松 | 40 | 20,825,044 | 14,351,000 | 6,474,044 |
| 301 | 杉戸下高野 | 16 | 9,138,339 | 6,034,451 | 3,103,888 |
| 302 | 杉戸下野 | 27 | 12,874,386 | 10,549,625 | 2,324,761 |
| 303 | 杉戸とねり | 184 | 98,285,782 | 81,477,491 | 16,808,292 |
| 304 | 杉戸清地東 | 40 | 21,437,058 | 14,933,445 | 6,503,613 |
| 305 | 松伏つきひじ | 15 | 7,984,283 | 12,724,012 | △ 4,739,729 |
| 306 | 上尾シラコバト | 844 | 452,302,546 | 247,816,368 | 204,486,178 |
| 307 | 加須南大桑 | 32 | 23,935,212 | 13,094,270 | 10,840,942 |
| | | 27,493 | 17,540,319,670 | 15,545,235,292 | 1,995,084,378 |

※1 収入の集計において家賃以外のものは、対象となる団地について戸数按分した上で計上している。

※2 支出の集計においては、借上県住の借上料及び市町村交付金以外の管理費について、戸数按分したうえで計上している。

出典：住宅課資料に基づき作成

(2) 県営住宅の空き家状況

県営住宅全 26,618 戸のうち、平成 24 年 4 月 1 日時点で 2,097 戸の空き家が存在する。この内訳は、建替対象団地の住戸を政策的にあえて空き家にする「政策空き家」が 1,191 戸、用途廃止予定の住戸が 50 戸、東日本大震災被災者向けの住戸が 122 戸、入居者が退去して間もない空き家が 223 戸、募集をしても応募がなかった純粋な空き家が 511 戸である。県からは「民間の賃貸住宅で言う空き家、すなわち純粋な空き家は 511 戸で、これは割合で言うと、県営住宅の住戸全体の約 2%に相当する。」との説明を受けた。

すべての空き家に関して個別的な管理はされており、純粋な空き家に対しては、入居タイプの変更等（従来の募集タイプの変更に加え、平成 24 年 12 月から、応募が可能な間取りを変更（2K を 2 人から 1 人、3K を 3 人から 2 人向けに変更））を行って募集を行う等の努力をしている。

【意見 20】 県営住宅の空き家状況について

空き家に関しては個別的な管理が行われ、年 4 回の定期募集時には 6 ヶ月以上の空き家を把握し募集の際に工夫を行っているが、例えば 1 年以上の空き家を一覧し、その対応策を検討し実施するという総括的管理は為されているかは疑問である。全団地の空き家状況を一覧し、仮に空き家状態が集中して継続している団地又は地域があれば、その原因を分析し、公営住宅を必要としていない等の理由によるもので、その団地の役目を終えたという結論を下すようなことがあれば、団地の取り壊しも検討すべきであると思われる。空き家の原因を分析し、その結果を県営住宅政策に活用する必要があると考えられる。

7. 県営住宅の修繕整備計画について

(1) 耐震改修事業について

県有建築物は平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設として機能確保の観点からも耐震性の確保が求められるため、平成 19 年 3 月に策定された「埼玉県建築物耐震改修促進計画」に基づき、平成 27 年度までに耐震化率 100% を目標として原則的には平成 23 年度までに耐震改修を完了する計画となっている。耐震改修工事については、「9. 県営住宅の財産及びリスク管理について」で記載している。

(2) 今後の修繕計画について

1) 維持管理における修繕の周期

平成 23 年度の計画修繕の修繕項目とその周期は以下のとおりである。

平成 23 年度計画修繕修繕項目及び周期

| 種別 | 修繕項目 | 周期 | 修繕内容 |
|----|------|-----|---|
| ○ | 屋根防水 | 20年 | 10年以内は瑕疵補修により施工業者負担とする。 建築後又は改修後10年目に施工者立会で防水層の点検を実施する。 11年以上20年未満の間に防水層が劣化して雨漏りが発生した場合は、一般修繕で行う。 20年以上経過した棟を毎年度行う調査に基づき、劣化の著しいものから改修する。 |
| ○ | 外壁 | 25年 | 原則として、国庫補助を受けて改修する。(公営住宅ストック改善事業) 25年以上経過した棟を毎年度行う調査に基づき、危険度の高い棟か計画的に改修する。 |
| ○ | 手摺 | 25年 | ベランダ等のスチール製手摺をアルミ製手摺に交換する。 外壁改修工事に併せて実施する。 |
| | 畳 | — | 退去修繕工事の時点で畳床の劣化しているものを1枚単位で取替。 入居中に痛んだものは、入居者負担で交換する。 |

| | | | |
|---|----------|-----|--|
| ○ | 流し台 | 25年 | 給水管、配水管の改修に併せて実施する。 原則として、流し台、ガス台のみの交換とし、吊り戸棚、水切り棚の交換はしない。 給水管、配水管の復旧工事に併せて床改修工事も実施する。 |
| | 建具 | — | 退去修繕工事で劣化しているものを1枚単位で取替。 |
| ○ | 浴室改善 | 随時 | 原則として、国庫補助を受けて実施する。(公営住宅ストック改善事業) 昭和54年度以前建設の浴槽、風呂釜が設置されていない団地を対象とする。 浴槽は全てに設置するが風呂釜については、複数箇所給湯できない場合は、BF型釜とする。 |
| | 浴槽 | — | 退去修繕工事の時点で破損が著しいものは交換する。 エプロンの腐食、破損については一般修繕で行う。 |
| ○ | 照明器具 | 随時 | 毎年度行う点検調査に基づき、劣化している共用部分の照明器具を交換する。 |
| ○ | TV共同受信設備 | — | 平成23年7月24日に地上波デジタル放送に完全に移行することに伴い、アンテナ受信団地を対象としてブースターを設置する。 |
| ○ | ガス漏れ警報機 | 5年 | 法令に基づき5年毎に交換する。 |
| | エレベーター | — | 年1回の法定点検、月1回の点検調査に基づき、補修する。 |
| ○ | 動力制御盤 | 随時 | 毎年度行う点検調査に基づき、盤が腐食している場合に交換する。 |
| | 外灯 | — | 団地自治会からの要望に基づき、現地調査を実施して改修が必要なものを行う。 新設は、団地自治会からの要望の基づき設置が必要な場合に、「犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針(案)」の照度が確保できるものを設置する。 |

| | | | |
|---|-----------------------|-----|---|
| ○ | 屋内給水管 | 随時 | 管端防食継ぎ手を使用していない団地を対象とし、腐食が進行している場合に、化粧カバー付H I V P管を使用し、露出配管に改修する。 |
| ○ | 屋内排水管 | 25年 | 流し台改修に伴い、横引き管のみ改修する。 |
| ○ | 屋内ガス管 | 随時 | 毎年度実施するガス供給会社の調査点検に基づいて、劣化が進んでいる部分を交換する。 |
| ○ | 量水器 | 8年 | 法令に基づいて8年毎に交換する。 |
| | 洗面器等 | — | 退去修繕工事の時点で劣化しているものを交換する。 |
| ○ | B F 型風呂釜 | 10年 | 10年毎に交換する。 |
| ○ | 給湯機 | 15年 | 15年毎に交換する。 |
| ○ | レンジフード、天井扇、電気シャッター式壁扇 | 随時 | 壊れた時点で交換する。 |
| ○ | 屋外給水管 | 随時 | 铸铁管、内外面塩ビライニング鋼管を使用していない団地を対象とし、腐食の状況、赤水の状況により改修する。 |
| | 屋外排水管 | — | 排水柵の破損時、配水管が詰まった場合に改修する。 |
| ○ | 屋外ガス管 | 随時 | 毎年度実施するガス供給会社の調査点検に基づいて、劣化が進んでいる部分を交換する。 |
| | 受水槽 | — | 鉄、FRPパネル組立受水槽を対象とし、状況により実施する。直圧ブースターポンプ化の検討をする。 |

| | | | |
|---|---|-----|--|
| | 給水ポンプ 消火栓ポンプ 浄化槽ポンプ 雨水ポンプ 汚水ポンプ | — | 毎年度行う点検調査時に改修が必要と報告があった部分を改修する。 |
| ○ | 外構整備 | 随時 | 未整備団地を対象とし、団地敷地内の段差の解消、集会所にアプローチスロープ設置などを行う。 |
| | 消火器 | 10年 | 法令に基づき10年毎に交換する。 |
| | 自動火災報知設備 | — | 毎年度行う点検調査時に改修が必要と報告があった部分を改修する。 |
| | 消火栓設備 | — | 毎年度行う点検調査時に改修が必要と報告があった部分を改修する。 |
| ○ | 鉄部塗装 (ドア、点検口、 盤、ベランダ隔 板) | 10年 | 10年毎に塗装をする。 2周期に1回は外壁改修に併せて実施する。 |
| ○ | 樹木選定 | 2年 | 2年に1回樹木を強剪定する。 |
| | 浄化槽解体 | — | 下水道が整備され、浄化槽が必要なくなった場合に跡地利用を含めて検討し、浄化槽を解体する必要がある場合に実施する。 |

出典：住宅課資料

上表については、平成24年度に、修繕区分や修繕周期の見直しを行っている。

2) 計画修繕費について

平成 24 年度当初予算による修繕費の近県との比較（試算ベース）

（単位：千円）

| 項目 | 埼玉県 | A 県 | B 県 | C 県 | D 県 |
|------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
| 計画修繕費 ① | 1,692,210 | 280,870 | 35,150 | 1,209,190 | 272,233 |
| 一般修繕費 | 307,212 | 50,891 | 188,026 | 556,486 | 339,000 |
| 退去修繕費 | 464,598 | 366,500 | | 558,900 | 253,706 |
| 修繕費計 ② | 2,464,020 | 698,261 | 233,176 | 2,324,576 | 864,939 |
| 管理戸数（H24.4.1） ③ | 27,558 | 10,343 | 6,129 | 19,384 | 13,137 |
| 戸数当り計画修繕費 ①／③ | 61 | 27 | 6 | 62 | 21 |
| 戸数当り修繕費 ②／③ | 89 | 68 | 38 | 119 | 66 |

（注）上記表は、県（住宅課）が他県から聞き取り調査を行って試算したデータであり、管理代行ないし指定管理委託料に直接部門及び別契約分で判明したものを加算して作成されている。

出典：住宅課資料

埼玉県は、一定の周期で計画修繕を実施している。それに対して他の近県の計画修繕費の予算規模は C 県を除き低くなっている。戸数当りの計画修繕費は C 県を除き埼玉県よりも低い水準である。一方で、計画修繕費に一般修繕費及び退去修繕費を加えた修繕費合計の戸数当りの数値でみると、その差はだいぶ縮まってくる。

このことから考えるに、ほとんどの他県における修繕方針は、計画修繕ではなく退去修繕等のその他の修繕に軸足を置いていることが分かる。このような方針により、修繕費全体の予算を低く抑えることにつながっている。

当然のことであるが、入居者の使い方により設備の損傷具合は違ってくる。丁寧に使えば、何年たっても新しいままの状態を保てるし、雑に使えば、1年で破損してしまうこともありうる。計画修繕では、そのような状態の良否を考慮に入れず、一律に修繕することになるから、もしかしたら無駄な修繕をしている可能性もある。このことを避けるためには、退去時または破損時に修繕する方が理にかなっているといえる。

【意見 21】 計画修繕計画の縮小化について

従来、埼玉県の県営住宅に係る維持修繕は、計画修繕を中心に行ってきた。しかし、計画修繕は、本来、修繕不要な住宅に対しても一律に同水準の修繕を行うことになり、コスト高となっている。近隣県では、計画修繕は大規模に行われておらず、一般修繕や退去修繕で管理している。県としても、近隣県と同様の考えにより室内

設備に関しては計画修繕から一般修繕及び退去修繕にシフトすることで、修繕支出を年々減少させている。しかし、戸当たり修繕費で比較しても、まだ他県より予算規模が多くなっていることから、引き続き計画修繕の見直しを進め、躯体等の大規模修繕を除きその他の設備については、さらに一般修繕及び退去修繕にシフトするよう努めるべきと考える。

8. 県と市町村との公営住宅供給の関係

(1) 公営住宅の県と市町村との状況

公営住宅の事業主体は、地方公共団体すなわち市町村及び都道府県である（公営住宅法第2条第16号）。地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認められるときは、公営住宅の供給を行わなければならない（公営住宅法第3条）。ここで、地方公共団体の「その区域内」であるが、市町村と都道府県では「その区域」が重複することになる。そこで、「その区域内」の公営住宅は、誰（どの地方公共団体）が供給し、整備し、管理するのか、が問題になる。

平成24年4月1日現在の埼玉県内の公営住宅の供給量は、以下の表「県内市町村別公営住宅管理戸数」のとおりである。市町村営住宅の管理戸数合計が16,948戸、県営住宅の管理戸数が26,618戸となっている（市町村営4割、県営6割）。県内全世帯数3,053,076世帯に占める公営住宅戸数43,566戸の割合は、1.4%となる。

市町村別に公営住宅の有無をみると、公営住宅の無い市町が6団体、市町村営住宅のみの町が1団体、県営住宅のみの市町が10団体、両方ある市町村は46団体である（以下の表参照）。

| 市町村営 | 県営 | 市町村数 | 備考 |
|------|----|------|---|
| × | × | 6 | 和光市、川島町、吉見町、鳩山町、美里町、宮代町 |
| ○ | × | 1 | 伊奈町 |
| × | ○ | 10 | 上尾市、新座市、蓮田市、吉川市、三芳町、滑川町、嵐山町、ときがわ町、白岡町（現白岡市）、松伏町 |
| ○ | ○ | 46 | |
| | | 63 | |

県内市町村別公営住宅管理戸数

| 市町村名 | 世帯数 | (平成24年4月1日) 管理戸数 | |
|-------|-----------|---------------------|--------|
| | | 市町村営 | 県営 |
| さいたま市 | 534,216 | 2,583 | 9,478 |
| 川越市 | 145,088 | 1,100 | 1,440 |
| 熊谷市 | 82,435 | 829 | 1,388 |
| 川口市 | 260,715 | 2,520 | 828 |
| 行田市 | 33,694 | 634 | 349 |
| 秩父市 | 26,501 | 757 | 391 |
| 所沢市 | 149,683 | 797 | 986 |
| 飯能市 | 33,099 | 715 | 54 |
| 加須市 | 43,532 | 161 | 401 |
| 本庄市 | 32,664 | 579 | 463 |
| 東松山市 | 36,415 | 329 | 373 |
| 春日部市 | 100,180 | 459 | 743 |
| 狭山市 | 65,908 | 857 | 190 |
| 羽生市 | 21,419 | 125 | 361 |
| 鴻巣市 | 46,632 | 352 | 432 |
| 深谷市 | 56,211 | 569 | 390 |
| 上尾市 | 93,832 | - | 255 |
| 草加市 | 108,276 | 247 | 535 |
| 越谷市 | 138,892 | 242 | 684 |
| 蕨市 | 36,030 | 216 | 39 |
| 戸田市 | 57,369 | 231 | 76 |
| 入間市 | 61,113 | 441 | 1,457 |
| 朝霞市 | 53,403 | 50 | 130 |
| 志木市 | 30,913 | 34 | 60 |
| 和光市 | 37,526 | - | - |
| 新座市 | 69,183 | - | 746 |
| 桶川市 | 30,376 | 10 | 185 |
| 久喜市 | 61,388 | 38 | 1,076 |
| 北本市 | 27,968 | 24 | 247 |
| 八潮市 | 35,584 | 134 | 123 |
| 富士見市 | 47,083 | 40 | 138 |
| 三郷市 | 56,095 | 52 | 145 |
| 蓮田市 | 25,663 | - | 50 |
| 坂戸市 | 42,582 | 138 | 270 |
| 幸手市 | 21,827 | 70 | 75 |
| 鶴ヶ島市 | 28,591 | 29 | 476 |
| 日高市 | 22,722 | 110 | 80 |
| 吉川市 | 25,784 | - | 25 |
| ふじみ野市 | 46,446 | 89 | 270 |
| 伊奈町 | 16,435 | 12 | - |
| 三芳町 | 15,516 | - | 75 |
| 毛呂山町 | 15,777 | 69 | 136 |
| 越生町 | 4,958 | 124 | 15 |
| 滑川町 | 6,585 | - | 60 |
| 嵐山町 | 7,421 | - | 38 |
| 小川町 | 13,028 | 133 | 85 |
| 川島町 | 7,857 | - | - |
| 吉見町 | 7,576 | - | - |
| 鳩山町 | 5,819 | - | - |
| ときかわ町 | 4,788 | - | 24 |
| 横瀬町 | 3,359 | 44 | 24 |
| 皆野町 | 4,058 | 108 | 26 |
| 長瀨町 | 2,893 | 87 | 63 |
| 小鷹野町 | 4,958 | 360 | 72 |
| 東秩父村 | 1,126 | 45 | 18 |
| 美里町 | 4,028 | - | - |
| 榑川町 | 5,376 | 39 | 18 |
| 上里町 | 11,993 | 90 | 56 |
| 寄居町 | 14,163 | 201 | 50 |
| 宮代町 | 13,558 | - | - |
| 百岡町 | 13,050 | - | 103 |
| 杉戸町 | 18,182 | 75 | 331 |
| 松伏町 | 11,534 | - | 15 |
| 合計 | 3,063,076 | 16,948 | 26,618 |

資料：世帯数は、埼玉県町(丁)字別人口調査による
(平成24年1月1日現在。)

都道府県別公営住宅管理戸数

| 都道府県名 | 世帯数 | (平成23年4月1日) 管理戸数 | |
|-------|------------|---------------------|---------|
| | | 区市町村営 | 都道府県営 |
| 北海道 | 2,670,572 | 143,674 | 22,784 |
| 青森県 | 574,712 | 15,507 | 5,491 |
| 岩手県 | 503,139 | 12,788 | 5,162 |
| 宮城県 | 906,925 | 22,084 | 8,923 |
| 秋田県 | 420,351 | 10,118 | 2,299 |
| 山形県 | 399,045 | 7,061 | 3,290 |
| 福島県 | 749,760 | 30,649 | 8,319 |
| 茨城県 | 1,132,370 | 22,418 | 13,095 |
| 栃木県 | 760,385 | 15,698 | 6,965 |
| 群馬県 | 772,913 | 24,095 | 10,346 |
| 埼玉県 | 2,944,273 | 17,052 | 26,384 |
| 千葉県 | 2,599,799 | 21,570 | 18,784 |
| 東京都 | 6,344,540 | 21,077 | 243,928 |
| 神奈川県 | 3,962,170 | 63,276 | 44,723 |
| 新潟県 | 854,420 | 13,191 | 6,150 |
| 富山県 | 391,022 | 8,784 | 2,691 |
| 石川県 | 448,539 | 7,404 | 5,154 |
| 福井県 | 274,156 | 6,783 | 2,067 |
| 山梨県 | 338,154 | 9,765 | 7,614 |
| 長野県 | 819,637 | 18,432 | 15,400 |
| 岐阜県 | 751,299 | 13,738 | 4,418 |
| 静岡県 | 1,461,812 | 27,402 | 15,329 |
| 愛知県 | 2,918,116 | 80,408 | 59,161 |
| 三重県 | 740,717 | 13,457 | 4,097 |
| 滋賀県 | 517,676 | 8,904 | 3,075 |
| 京都府 | 1,125,013 | 25,531 | 13,327 |
| 大阪府 | 3,932,806 | 106,285 | 135,842 |
| 兵庫県 | 2,364,110 | 79,263 | 52,616 |
| 奈良県 | 560,521 | 8,018 | 8,454 |
| 和歌山県 | 430,260 | 11,463 | 5,243 |
| 鳥取県 | 227,848 | 5,814 | 4,042 |
| 島根県 | 277,675 | 8,157 | 5,121 |
| 岡山県 | 787,179 | 17,131 | 6,858 |
| 広島県 | 1,247,501 | 26,310 | 16,001 |
| 山口県 | 645,165 | 26,415 | 13,196 |
| 徳島県 | 321,753 | 13,043 | 4,620 |
| 香川県 | 413,948 | 9,589 | 6,138 |
| 愛媛県 | 633,350 | 19,847 | 5,061 |
| 高知県 | 350,151 | 8,360 | 4,076 |
| 福岡県 | 2,198,679 | 88,471 | 29,425 |
| 佐賀県 | 312,104 | 9,709 | 6,317 |
| 長崎県 | 613,611 | 24,944 | 12,256 |
| 熊本県 | 735,976 | 32,254 | 8,266 |
| 大分県 | 511,536 | 17,634 | 8,650 |
| 宮崎県 | 504,234 | 22,118 | 8,883 |
| 鹿児島県 | 789,406 | 36,689 | 12,030 |
| 沖縄県 | 568,860 | 12,724 | 16,980 |
| 合計 | 53,798,188 | 1,245,104 | 929,051 |

資料：世帯数は住民基本台帳による(平成23年3月31日現在。ただし、岩手県、宮城県、福島県については平成22年3月31日現在。)

出典：住宅課資料

一方で、時点が異なるが、平成 23 年 4 月 1 日現在の都道府県全体の公営住宅は、市町村営が 1,245,104 戸、都道府県営が 929,051 戸、合計 2,174,155 戸である。全国では市町村営住宅が 6 割、都道府県営住宅が 4 割であり、埼玉県とは公営住宅の割合が逆になっている。市町村営よりも都道府県営の住宅が多い都道府県は、埼玉県以外には、東京都、大阪府、奈良県、沖縄県以外にはない。全国的には、公営住宅事業は市町村がより積極的に推進してきたといえる。

行政コストを考える基本的な考え方は受益者負担である。公営住宅事業は国から 5 割程度の援助を受けられるが、大きな予算が必要になる。公営住宅事業の目的が低所得者の住宅不足を緩和するため（セーフティネット）であるとするれば、国が全てを負担するのでなければ、その大きなコストは、住民が直接サービスを受益する市町村で賄うべきであるが、行政の負担能力にも限界があるので、負担能力のある地方自治体によって負担していくべきと考えられる。

(2) さいたま市とのコスト負担の考え方

1) さいたま市内の県営住宅の戸数状況

負担能力という観点では、さいたま市の公営住宅の管理戸数には非常に偏った状況にあると言わざるを得ない。

県全体の県営住宅管理戸数 26,618 戸（平成 24 年 4 月 1 日現在）に対してさいたま市内の県営住宅は 9,478 戸（平成 24 年 4 月 1 日現在）である。県全体の 35.6%を占めている。一方、さいたま市営住宅の戸数は、2,583 戸（平成 24 年 4 月 1 日現在）である。前述したが、埼玉県の公営住宅管理戸数の比率は、「市町村営 4：県営 6」であるが、さいたま市の場合、「市町村営 2：県営 8」となっている。

2) さいたま市内の県営住宅の維持管理コストの状況

さいたま市内の県営住宅の維持管理コストを個別に集計することはできない。仮定計算であるが、県営住宅の営繕費をさいたま市に存在する県営住宅数の割合で計算すると、さいたま市に存在する県営住宅の維持管理コストが計算される。過去 5 年間の維持管理コストは以下のとおりとなる。

さいたま市内の県営住宅維持管理コスト

| | | | | H 19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|---|-------------------|-----|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ① | 営繕費 | | 千円 | 3,976,742 | 4,166,331 | 4,177,832 | 3,816,383 | 3,392,978 |
| ② | 県営住宅全体戸数 | | 戸 | 25,976 | 25,985 | 26,254 | 26,344 | 26,553 |
| ③ | さいたま市内の県営住宅戸数 | | 戸 | 9,241 | 9,166 | 9,449 | 9,479 | 9,478 |
| ④ | さいたま市内の県営住宅の割合 | ③/② | | 0.36 | 0.35 | 0.36 | 0.36 | 0.36 |
| ⑤ | さいたま市内の県営住宅の管理コスト | ①×④ | 千円 | 1,414,731 | 1,469,640 | 1,503,631 | 1,373,196 | 1,211,111 |

出典：住宅課資料

3) さいたま市とのコスト負担に関する考え方について

全国の政令都市における公営住宅の市営と都道府県営との割合は以下のようになっている。

全国政令市における市営住宅と都道府県営住宅の状況（H23年4月1日現在）

| | 政令市名 | 戸数 | | 戸数比率 | |
|---|-------|--------|--------|--------|-------|
| | | 都道府県住宅 | 市営住宅 | 都道府県住宅 | 市営住宅 |
| 1 | さいたま市 | 9,479 | 2,586 | 78.6% | 21.4% |
| 2 | 札幌市 | 5,490 | 26,502 | 17.2% | 82.8% |
| 3 | 仙台市 | 9,261 | 9,021 | 50.7% | 49.3% |
| 4 | 新潟市 | 2,218 | 4,813 | 31.5% | 68.5% |
| 5 | 千葉市 | 7,240 | 6,368 | 53.2% | 46.8% |
| 6 | 川崎市 | 4,023 | 17,003 | 19.1% | 80.9% |
| 7 | 相模原市 | 4,197 | 2,671 | 61.1% | 38.9% |
| 8 | 横浜市 | 17,638 | 30,035 | 37.0% | 63.0% |
| 9 | 静岡市 | 4,771 | 6,604 | 41.9% | 58.1% |

| | | | | | |
|----|--------|--------|--------|-------|-------|
| 10 | 浜松市 | 2,945 | 6,014 | 32.9% | 67.1% |
| 11 | 名古屋市 | 19,567 | 57,309 | 25.5% | 74.5% |
| 12 | 京都市 | 5,159 | 18,978 | 21.4% | 78.6% |
| 13 | 大阪市 | 14,580 | 87,442 | 14.3% | 85.7% |
| 14 | 堺市 | 28,922 | 3,480 | 89.3% | 10.7% |
| 15 | 神戸市 | 15,487 | 40,173 | 27.8% | 72.2% |
| 16 | 岡山市 | 2,401 | 5,221 | 31.5% | 68.5% |
| 17 | 広島市 | 8,467 | 10,760 | 44.0% | 56.0% |
| 18 | 北九州市 | 3,979 | 28,202 | 12.4% | 87.6% |
| 19 | 福岡市 | 4,379 | 27,032 | 13.9% | 86.1% |
| | 全政令市平均 | 8,958 | 20,538 | 30.4% | 69.6% |

出典：県住宅課資料

さいたま市内にある、さいたま市営住宅と県営住宅は、平成 23 年 4 月 1 日現在で、さいたま市営住宅=2,586 戸(21.4%)、県営住宅=9,749 戸(78.6%)となっている。同じ時期の全国政令指定都市 19 の市営住宅と県営住宅の比率を比較すると、堺市が(10.7%：89.3%)、相模原市(38.9%：61.1%)、千葉市(46.8%：53.2%)、仙台市(49.3%：50.7%)と県営住宅比率が高くなっているものの、ほとんどが市営住宅の比率が高く、平均でも 69.6%：30.4% となっている。従って、さいたま市の比率は非常に高いものと言える。さいたま市における県営住宅の世帯数に対する割合は 1.77%である。県全体での割合が 0.87%であることから、約 2 倍の値となっている。

一方で、平成 24 年度においてさいたま市に支払うべき国有資産等所在市町村交付金は、329 百万円であり、交付金合計額 1,016 百万円の 32.4% に及んでいる。

すなわち、さいたま市では公営住宅の大部分のコストを埼玉県に負担してもらおう一方で、埼玉県から一番多くの固定資産税相当額の収入を得ているという歪みが生じている。

平成24年度国有資産等所在市町村交付金一覧表

| No. | 市町村名 | 金額 | No. | 市町村名 | 金額 |
|-----|-------|-------------|-----|-------|---------------|
| 1 | さいたま市 | 329,680,200 | 34 | 幸手市 | 4,225,400 |
| 2 | 川越市 | 68,558,000 | 35 | 鶴ヶ島市 | 18,705,500 |
| 3 | 熊谷市 | 40,492,200 | 36 | 日高市 | 2,587,900 |
| 4 | 川口市 | 33,461,500 | 37 | 吉川市 | 1,188,100 |
| 5 | 行田市 | 10,296,700 | 38 | ふじみ野市 | 14,208,600 |
| 6 | 秩父市 | 10,946,600 | 39 | 三芳町 | 4,570,300 |
| 7 | 所沢市 | 41,841,200 | 40 | 毛呂山町 | 4,060,800 |
| 8 | 飯能市 | 2,610,600 | 41 | 越生町 | 561,800 |
| 9 | 加須市 | 14,781,400 | 42 | 滑川町 | 2,728,800 |
| 10 | 本庄市 | 14,603,900 | 43 | 嵐山町 | 1,346,900 |
| 11 | 東松山市 | 13,441,200 | 44 | 小川町 | 3,675,500 |
| 12 | 春日部市 | 28,548,800 | 45 | ときがわ町 | 616,800 |
| 13 | 狭山市 | 7,181,800 | 46 | 横瀬町 | 866,200 |
| 14 | 羽生市 | 13,509,900 | 47 | 皆野町 | 723,700 |
| 15 | 鴻巣市 | 15,093,800 | 48 | 長瀨町 | 1,427,600 |
| 16 | 深谷市 | 18,101,700 | 49 | 小鹿野町 | 2,524,900 |
| 17 | 上尾市 | 23,895,500 | 50 | 東秩父村 | 599,900 |
| 18 | 草加市 | 19,752,200 | 51 | 神川町 | 435,900 |
| 19 | 越谷市 | 27,304,700 | 52 | 上里町 | 2,101,400 |
| 20 | 蕨市 | 2,577,400 | 53 | 寄居町 | 1,552,400 |
| 21 | 戸田市 | 4,246,700 | 54 | 白岡町 | 3,930,900 |
| 22 | 入間市 | 59,741,200 | 55 | 杉戸町 | 15,920,900 |
| 23 | 朝霞市 | 8,644,400 | 56 | 松伏町 | 612,300 |
| 24 | 志木市 | 2,604,900 | | | |
| 25 | 新座市 | 38,133,800 | | | |
| 26 | 桶川市 | 6,050,500 | | | |
| 27 | 久喜市 | 31,558,300 | | | |
| 28 | 北本市 | 10,389,600 | | | |
| 29 | 八潮市 | 5,226,900 | | | |
| 30 | 富士見市 | 9,411,000 | | | |
| 31 | 三郷市 | 7,216,100 | | | |
| 32 | 蓮田市 | 1,616,100 | | | |
| 33 | 坂戸市 | 5,866,700 | | | |
| | | | | 計 | 1,016,558,000 |

出典：住宅課資料

【意見 22】 さいたま市との公営住宅コストの適正な負担割合の検討について

行政コストを考える基本的な考え方は受益者負担である。公営住宅政策はセーフティネットが主たる目的との観点からすれば、さいたま市の公営住宅は本来さいたま市によって供給されるべきであるはずである。また、地方公共団体の負担能力を考えてみても、さいたま市が公営住宅の供給を埼玉県に頼っているのはおかしな状況といえる。

従って、公営住宅のコストを負担しないという姿勢は公営住宅政策の論理から逸脱するものと言える。

しかし、県は、さいたま市へ県営住宅のコスト負担を求めるのは困難であるという見方をしているが、議論の最中であると聞いている。これを解決するためには、以下の方法のいずれかを採用することを検討すべきであろう。

ア 県営住宅の維持管理コストを人口比等何らかの合理的な基準によって案分し負担してもらう。

イ 県営住宅そのものをさいたま市に移管（おそらく無償譲渡）する。

ウ さいたま市にある県営住宅を減らし、さいたま市周辺の自治体にある県営住宅の建替えに際して増設部分を多めにとる。

9. 県営住宅の財産及びリスク管理について

(1) 県営住宅の財産管理

県営住宅の土地建物の管理は、総務部管財課で管理する公有財産システムにより行われている。住宅課の県営住宅管理担当にこのシステムの端末が1台あり財産異動票により財産の情報を入力し、土地台帳及び建物台帳が作成される。入力源票（取得報告、処分報告等）と入力データとを総務部管財課で突合し入力の正確性をチェックしている。

【指摘1】 県営住宅の財産管理台帳の未処理について

県営住宅は、住宅課において総務部管財課の公有財産システムに入力され、「建物台帳」及び「土地台帳」が作成される。住宅課の端末は1台であり、取得の際には建築担当が入力データを作成し、県営住宅管理担当が入力、管財課でチェックする。建物一覧表を閲覧したところ、大宮植竹団地の一部が解体されているにもかかわらず、取得価格ゼロ円で計上されていたものが発見された。解体されているので廃棄処理を迅速に行うべきであった。台帳のメンテナンスを厳格に行うべきである。

(2) 県営住宅のリスク管理

1) 県営住宅の耐震化

県有建築物は平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設として機能確保の観点からも耐震性の確保が求められるため、平成 19 年 3 月に策定された「埼玉県建築物耐震改修促進計画」に基づき、平成 27 年度までに耐震化率 100%を目標として原則的には平成 23 年度までに耐震改修を完了する計画となっている。

県営住宅の平成 24 年 3 月 31 日現在の耐震性能状況は以下のとおりである。

県営住宅耐震性能状況

| | 施設数 | 棟数 | ランク区分 | | | | |
|----------------------|-----|-----|-------|-----|----|-----|-----|
| | | | I a | I b | II | III | 未診断 |
| 県営住宅（県営住宅団地、団地内の集会室） | 276 | 920 | 0 | 912 | 8 | 0 | 0 |

出典：県資料に基づき作成

ランク Ia 及び Ib までが、耐震化できていると判断される（以下の「耐震性能ランク表」参照）。II は耐震性がやや劣る建築物である。II の内訳とその現状は以下の表のとおりである。平成 27 年度までには耐震化 100%が完了することになる。

ランク II の施設内訳と耐震化の状況

| | 施設名 | 棟名 | H24 年 3 月 31 日の状況 |
|---|------------|-------|-------------------|
| 1 | 熊谷玉井団地 | 7 号棟 | 解体予定 |
| 2 | 熊谷玉井団地 | 9 号棟 | 解体予定 |
| 3 | 浦和高層団地 | 1 号棟 | 解体予定 |
| 4 | 浦和第 2 高層団地 | 1 号棟 | H26 年度までに補強工事予定 |
| 5 | 大宮植竹団地 | 13 号棟 | 解体予定 |
| 6 | 大宮植竹団地 | 19 号棟 | 解体予定 |
| 7 | 大宮植竹団地 | 20 号棟 | 解体予定 |
| 8 | 上尾シラコバト団地 | 24 号棟 | 解体予定 |

出典：県からの説明に基づき作成

耐震性能ランク表

| ランク | | 大地震に対する耐震性能 | 昭和 56 年 5 月までの 旧耐震基準の建築物 「構造耐震指標」 (Is 値 ※1) | 昭和 56 年 6 月以降の 新耐震基準の建築物 「重要度係数※2) |
|-----|----|--|--|--|
| I | Ia | 耐震性が優れている建築物 | — | 1.25 以上 |
| | | ・ 構造体に部分的に損傷を生ずる可能性はあるが、倒壊又は崩壊する危険性は低い | | |
| I | Ib | 耐震性が確保されている建築物 | 0.6 以上 | 1.00 以上 1.25 未満 |
| | | ・ 構造体に部分的に損傷を生ずる可能性はあるが、倒壊又は崩壊する危険性は低い | | |
| II | | 耐震性がやや劣る建築物 | 0.3 以上 0.6 未満 | — |
| | | ・ 倒壊又は崩壊する危険性はランク III より低い、地域及び地盤状況によっては、かなりの被害を受けることが想定される。 | | |
| III | | 耐震性が劣る建築物 | 0.3 未満 | — |
| | | ・ 地域及び地盤状況によっては、倒壊又は崩壊する危険性は高く大きな被害を受けることが想定される。 | | |
| 未診断 | | | — | |

※1 Is 値 : (財) 日本建築防災協会の耐震診断による構造耐震指標

※2 重要度係数 : 大地震時、建築物に求められる耐力を建築物の用途による重要度に合わせ割増すための係数 (「官庁施設の総合耐震計画基準」 (平成 8 年 10 月・旧建設省編) によるもの)

出典 : 埼玉県建築物耐震改修促進計画

2) 防火・防災対策の状況

管理代行者である埼玉県住宅供給公社に県営住宅の防火・防災対策を一任している。埼玉県住宅供給公社では、団地自治会と協力して年 1 回の防災 (防火) 訓

練を実施している。防災訓練に参加する自治会には、訓練費用の一部を助成する制度がある（「防災防火訓練費用助成基準」）。平成 23 年度の防災訓練は 55 自治会で実施している。

【意見 23】 防災訓練の参加自治会を増やすよう啓発活動も必要

県営住宅 305 団地のうち平成 23 年度の防災訓練参加自治会は 55 自治会と 6 分の 1 程度の実施状況である。防災訓練は最低年 1 回は実施すべきと考える。防災防火訓練費用の助成制度もあるので自治会に防災訓練の参加をもっと啓発すべきである。

3) 火災保険・地震保険に関する付保状況

「県営住宅等の管理代行に関する基本協定書」第 28 条第 1 項により、県は、県の所有に属する施設のうち必要と認めるものについて、火災保険契約を締結する。県営住宅に係る火災保険契約は、社団法人全国公営住宅火災共済機構（以下「機構」という。）と締結している。

地方自治法第 263 条の 2 によれば、普通地方公共団体は、議会の議決を経て、その利益を代表する全国的な公益的法人に委託することにより、他の普通地方公共団体と共同して、火災、水災、震災その他の災害に因る財産の損害に対する相互救済事業を行うことができると規定されている。県では、昭和 25 年 6 月議会において全国公営住宅火災共済機構の委託について決議している。

平成 24 年度の火災共済契約金額は、以下のとおりである。

| | |
|---------|-----------------------------------|
| 対象戸数 | 26,960 戸 |
| 共済委託契約額 | 213,449,525 千円 |
| 火災共済掛金 | 23,628,816 円 |
| 契約期間 | 平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日 |

共済委託契約額とは、保険災害が生じた際に機構が損害を補填する最高限度額のことである。再調達価額と委託契約額との比率が付保率である。以下のとおり県営住宅の付保率は 65%である。

| 戸数 | 面積 (㎡) | 再調達価額(千円) | 委託契約額 (千円) | 共済掛金 (円) | 付保率 (%) |
|--------|--------------|-------------|-------------|------------|---------|
| 26,960 | 1,758,850.02 | 328,383,884 | 213,449,525 | 23,628,816 | 65 |

建築物種別構造別標準単価

(単位:千円/㎡)

| 建築物種別 | 構造 | 標準単価 (消費税込み) |
|--------|----------------|--------------|
| 公共賃貸住宅 | 1 級構造 (耐火構造) | 186 |
| | 2 級構造 (準耐火構造) | 195 |
| | 〃 (簡易耐火構造) | 160 |
| | 3 級構造 (木造・その他) | 182 |
| 集会所 | 1 級構造 (耐火構造) | 270 |
| | 2 級構造 (準耐火構造) | 260 |
| | 〃 (簡易耐火構造) | 239 |
| | 3 級構造 (木造・その他) | 225 |

(注 1) 機構は一律に再調達価額の標準単価を定めており、県では上記の標準単価が適用されている。

出典：住宅課資料

共済掛金率表

| 構造 | 掛金率 (共済委託契約額 1,000 円当たり年額) |
|-------|----------------------------|
| 1 級構造 | 11 銭 |
| 2 級構造 | 20 銭 |
| 3 級構造 | 29 銭 |

(注 2) 共済掛金は、耐火構造の場合、共済委託契約額 ÷ 1,000 × 0.11 となる。

出典：住宅課資料

平成 18 年度から復興建築助成制度が改正され、付保率が 65%以上で契約されたものが、復興建築助成制度の適用対象となる (社団法人全国公営住宅火災共済機構復興建築助成事業実施規程第 3 条)。助成制度が適用される場合においても、修復経費と給付金との差額の 20%は自己負担となる。

また、公営住宅では、自然災害を受けた場合、公営住宅法第 8 条に基づき、国の支援が受けられる。従って、共済では国の支援部分は填補範囲から除かれる。

以上を整理すると以下の表のようになる。

| | |
|---------------------|--|
| 自然災害を受けた 際の修復費 | 国の支援（住宅災害見舞金交付事業） <公営住宅法第8条> |
| 補填の対象となる 修復経費（A） | 火災共済給付金（B）<付保率 65%> |
| | 復興建築助成金(C) = { (A) - (B) } × 80% <28%> |
| | 自己負担 { (A) - (B) } × 20% <7%> |

従って、自然災害以外の保険事故の 7%部分については、リスクをカバーしていないことになる。そのリスク金額の最大値は、再調達価額で計算すると、約 229 億円となる。

$$328,383,884 \text{ 千円} \times 7\% = 22,986,871 \text{ 千円}$$

【意見 24】 災害リスクを 100%カバーすることの検討を

現在の火災保険は、保険事故について 100%カバーしておらず、7%分の潜在的リスクがあり、その最大値は 229 億円と考えられる。保険料の予算とも関わることであるので慎重に検討すべきであるが、災害リスクについては 100%カバーすることも検討すべきである。

この意見に対して、県からは、「仮に付保率を 100%とした場合の共済掛金（保険料）は、現行の付保率 65%の掛金より約 1,270 万円多くなる。過去 3 年間（H21-23）の火災等に伴う修繕費の平均額は約 770 万円であり、それに必要な自己負担額（7%相当）が約 54 万円であることを考えると、限りある予算から掛金を支出する上では、付保率 65%は一定の合理性がある。」との説明を受けた。

なお、埼玉県住宅供給公社側では、借上県営住宅を除く全県営住宅の施設・敷地、事務所及び昇降機における事故に対して施設賠償責任保険を締結している（「県営住宅等の管理代行に関する基本協定書」第 28 条第 2 項）。

10. 県営住宅に係る行政財産使用料について

(1) 埼玉県住宅供給公社から徴収している県営住宅内の自動販売機の使用料について

平成 24 年 4 月 1 日申請時で 49 団地に 74 台の自動販売機が設置されている。
過去 3 年分の自動販売機使用料は以下のとおりである。

| 年度 | 平成 21 年度 | 平成 22 年度 | 平成 23 年度 |
|--------------|----------|----------|----------|
| 自動販売機使用料 (円) | 270,522 | 244,524 | 251,565 |

(2) 埼玉県住宅供給公社から徴収している県営住宅の駐車場の使用料について

1) 県営住宅の駐車場使用料

平成 24 年度のスタート時で 10,540 台、面積 13 万平方メートルの県営住宅の
駐車場が整備されている。

過去 3 年分の県営住宅の駐車場使用料は以下のとおりである。

| 年度 | 平成 21 年度 | 平成 22 年度 | 平成 23 年度 |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| 駐車場使用料 (円) | 367,106,610 | 360,031,433 | 356,768,556 |

「公社賃貸住宅等管理事業」のうち、自主事業として駐車場管理事業が含まれており、平成 23 年度における県営住宅駐車場の収入は 486,828 千円、行政財産の目的外使用料 339,700 千円で差引き 147,128 千円の粗利益となる。他には費用として、自治会への管理委託料、人件費、修繕費、システム保守費等があり、厳密には上記粗利益からこれらの費用を控除した金額が利益となる。駐車場料金は民業圧迫とならないように近隣市場価額に準じた料金に設定している。

2) 県営住宅の駐車場事業が県直轄事業に移行しなかった経緯や理由

平成 20 年度新住宅総合管理システム移行（製造）業務の設計変更が行われ、業務委託料が 12,043,500 円（消費税込）増額されている。これに関する埼玉県住宅供給公社の起案書の変更理由に以下の記載がある。

「県営住宅の駐車場管理事業については平成 17 年度より県営住宅条例改正を機会に、県直轄事業として移行するよう埼玉県より口頭にて話があり、移行に向けて打合せを行ってきたところである。

平成 19 年度駐車場管理事業打合せにおいては、平成 21 年度当初より移行としてのスケジュールリングであったが、それに不可欠な条例等改正がなされず、平成 20 年度の駐車場事業を平成 21 年度は公社自主事業として存続することが決定した。

発注当初、前年までの打合せ内容を反映した県直轄方式向けシステムとしてのプログラムを公社自主事業用として機能変更するものである。」

上記起案書の抜粋について、県都市整備部住宅課による、県直轄事業として移行する予定が条例改正等なされず移行しなかった経緯や理由の説明は以下のとおりである。

平成 8 年度の公営住宅法施行規則改正により、駐車場が共同施設に追加されたことを受け、平成 9 年度に県営住宅条例の改正を行い、共同施設として設置された駐車場の利用規定を整備した。しかし、この時点では、駐車場の整備割合が低かったため、当面、従来どおりの埼玉県住宅供給公社による駐車場の管理を前提とした整備を進めた。その後、平成 19 年度の新住宅管理システムの開発にあわせて、県直営を先取りした駐車場管理システムの開発を開始した。

新システムの開発に際しては駐車場管理の旧システムが使用期限を迎えていたことから、県直営事業に移行することを見込みで作業を進めた。駐車場を共同施設として設置した場合、公正性の観点から、駐車場を希望する入居者について、均等に提供できるよう配慮する必要があるがあった。システム開発と併行して、直営化に向けた駐車場の需要、現況及び価格の調査を開始した。個々の団地における駐車場の整備状況や今後の整備計画を踏まえて検討した結果、この時点では、公正性の確保が難しいと考え、平成 21 年度の新住宅管理システムの稼働時期までに間に合わない判断し、直営化の移行を断念した。

なお、県が埼玉県住宅供給公社と締結している第 1 期目の県営住宅の管理代行に関する基本協定書では、「(8) 駐車場の管理に関する業務」として「県営住宅入居者の利便性向上のために、県営住宅団地敷地内の駐車場を適切に管理する業務である。駐車場利用者の募集、使用料の徴収及び滞納整理、修繕のほか、駐車場に関連する苦情・相談への対応も含まれる。

なお、駐車場の管理に関する業務は、当初、従来どおり埼玉県住宅供給公社の自主事業として実施し、その後、駐車場の整備状況や自治会との協議状況なども勘案しながら、できるだけ早期に埼玉県の公の施設として管理代行者の管理業務に移行する予定である。」との記載がある。

【指摘 2】 財政負担を伴う事業に関しては特に県と埼玉県住宅供給公社との十分な連携が必要

平成 20 年度新住宅総合管理システム移行（製造）業務の設計変更が行われ、業務委託料が 12,043,500 円（消費税込）増額されているが、これは県と埼玉県住宅供給公社との連携が不十分であることに起因する多額の無駄な支出である。また、県営住宅の駐車場が将来的に埼玉県住宅供給公社の自主事業から県直営に移行する際には、更にシステム変更のための費用の発生が想定される。今後は、特に財政負担を伴うような事業に関しては、県と埼玉県住宅供給公社とで十分な意思疎通を図り、非効率とならないように事務の執行を慎重に行っていくべきである。

3) 駐車場管理事業に係る新住宅総合管理システムの使用料について

埼玉県住宅供給公社は、自主事業として実施している県営住宅の駐車場管理業務について、県の財産である新住宅総合管理システムを平成 21 年度から無償で使用している。

なお、これに関連して平成 23 年度は、F 社に支払う新住宅総合管理システム運用保守業務委託料 34,737,189 円のうち駐車場システムの割合を計算した 4,089,038 円（消費税抜）を埼玉県住宅供給公社負担としているが、その金額には過年度分は含まれていない。

【意見 25】 県と埼玉県住宅供給公社間の取引に関しては適時に契約を締結すべき

駐車場管理事業に係るシステムの使用については平成 23 年度から埼玉県住宅供給公社が負担することとなったが、少なくとも平成 21 年度及び平成 22 年度は、埼玉県住宅供給公社が自主事業として実施している県営住宅の駐車場管理業務に対して、県の財産である新住宅総合管理システムが無償で使用されていたことになる。これは、システム使用料に関する県と埼玉県住宅供給公社との取り決めがない状態でシステムの運用だけが開始された結果であり、両者の寛容な関係の中で生じたものと推察できる。今後は、県と埼玉県住宅供給公社の間の事業に掛かる契約は適時に厳格に取り決めるべきである。また、当システム使用料に関しては、過年度の埼玉県住宅供給公社負担分について県から請求できるのか否かの検討をするべきである。

11. 県営住宅の現地調査

(1) 団地の選定基準について

団地の現地調査の選定にあたっては、以下の方針で行った。

- 1) 埼玉県住宅供給公社の4支所全てが管轄対象となるように団地を選定した。
- 2) 比較的空き家の多い団地を選定した。
- 3) 建替終了後の新築棟のある団地を選定した。
- 4) 現在老朽化が進んでいる団地を選定した。
- 5) 現在建替え工事中の棟のある団地を選定した。

これにより、次の団地を選定した。

| 担当支所 | 住宅名 | 所在地 |
|------|--------|-------------------|
| 大宮支所 | 大宮砂 | さいたま市見沼区東大宮 3-5-1 |
| 大宮支所 | 大宮長山 | さいたま市北区東大成町 1-156 |
| 岩槻支所 | 岩槻諏訪山下 | さいたま市岩槻区諏訪 3-3 |
| 川越支所 | 入間霞川 | 入間市豊岡 2-9 |
| 熊谷支所 | 熊谷玉井 | 熊谷市大字久保島 811-1 |

選定基準との関係は次のとおりである。

| 調査対象 | 調査ポイント | 大宮砂 | 大宮長山 | 岩槻諏訪山下 | 入間霞川 | 熊谷玉井 |
|-----------|---|------|------|--------|------|------|
| | | 大宮支所 | 大宮支所 | 岩槻支所 | 川越支所 | 熊谷支所 |
| ・団地共通 | 立地状況(環境、交通条件、周辺の住宅状況等)、団地全体の概況把握(住宅の建物構成、駐車場等他の施設把握)、外観の写真撮影 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ①空き家の多い団地 | 空き家の状況(空室数、間取り、立地、空室の理由、空き家の期間等)の把握 空き家の対策状況 空き家の内覧(異なる間取り等を考慮し、サンプルで数件)、内部写真撮影 | ○ | | ○ | ○ | |

| | | | | | | |
|------------|---|---|---|--|---|---|
| ②建替終了直後の団地 | 外観の写真撮影、旧団地（建物）と比較して変化（高層化、間取りの変化等）の確認、 新住宅の内覧（異なる間取り等を考慮し、サンプルで数件）、可能ならば内部写真撮影、空き家との関連で状況把握（新築の空き家の有無、旧住宅の空き家が新住宅によって解消されているか否か等） | ○ | | | ○ | ○ |
| ③老朽化した団地 | 団地の老朽化状況・耐震化状況の把握、建替計画の現状 住宅の内覧（異なる間取り等を考慮し、サンプルで数件）、可能ならば内部写真撮影 | | ○ | | | |
| ④現在建替え中の団地 | 工事中の建物を外部から状況把握 工事計画の概要把握 | | ○ | | | ○ |

(2) 調査結果

実地調査の結果は以下のとおりである。調査の結果、検出された事項の内容に共通しているものがあるので、以下にまとめて記載する。なお、団地に固有のものは各団地の結果の箇所に記載している。

【意見 26】 団地住人の住民ルール遵守の徹底について

住民ルールが徹底されていない次の事実が認められた。

ア ベランダに、大きなパラボラアンテナが取り付けられているのがいくつか確認された。部屋の住居人は外国籍ということであり、当該パラボラアンテナは、海外の放送を受信できるとのことである。このようなアンテナは、原則として禁止であるので、撤去の指導を行っているが、効果が見られないとのことである。県営住宅という公の施設に居住しているわけだから、入居者間の公平性の観点からも、入居者はルールを遵守すべきである。また、ベランダは非常時の避難通路にもなることから、人の命を守るという重要な役割を担っている点を念頭に、引き続き厳正に指導する必要がある。

イ 岩槻諏訪山下団地を視察したところ、一階住宅前スペースなどにおいて、雑草が生えている、または、持ち主不明の自転車や植木鉢等が放置されている状態にあった。このような状態は景観上、好ましいとは言えず、ひいては住民のモラルの低下、治安の悪化等を招くこととなると考えられる。このようなスペースに対して、県としては自治会に任せているとのことであるが、景観上、問題

がある場合は、引き続き、自治会と協力し指導を続ける必要があると考えられる。

ウ 大宮砂団地の調査棟の2階では、2軒の家で犬を飼っていたが、違反との事である。また、階段の踊り場の約半分を占めるスペースに観賞用植物を置いている。このため、いざという時の避難行動を妨げる恐れがある。階段は重要な避難通路の役割を果たしていることから、入居者の生命を守る意味でも嚴重に注意・指導すべきである。また、消防法上も違法行為である可能性がある。

なお、踊り場については、現地調査の結果を受けて改善されていた。

【意見 27】 建替え実施中の団地においても既存棟及び新築棟の空き家について新規入居者募集を適時に実施し県営住宅の効率的な利用を図るべき

県営住宅の取り壊しを実施している団地は、入居率が低くなっている。その理由は次の2つである。

ア 県営住宅の建替え計画において、取り壊し予定住宅は新たに入居募集を行わず、入居者を少なくして建替え計画実施を遅滞なく進める方針である。

イ 建替え後の新築物件においても、従来の住居より家賃が高くなることから旧住宅からの転居者が入居を躊躇うこともある。また、この新築物件の空き家を取り壊し予定棟の居住者の入居にあてるために入居者募集を行っていない。

大規模な建替え実施中の団地においては、計画的に数棟ごとに入居募集を中止している。取り壊し予定の住宅に新規募集を行わない点は、計画実施を遅滞なく進めたいという意味では理解できる。しかし、いたずらに団地全体の入居募集を停止させるのは効率的な住宅の運営であるのか疑問が残る。建替え実施中の団地において、全ての旧棟の解体及び新築棟の完成までは相当の期間を要することから、全ての旧棟の入居募集を中止することは、不合理で団地の有効利用が図られていないことになるであろう。そのため、適時に詳細な計画をもって入居者募集を実施すべきであり、場合によっては、取り壊しまでの数年単位に入居期間を限定した募集も検討する必要もある。

新規物件の新規募集を行わない点に関しても、結果的に空き家が目立つならば、新築物件においても効率的な利用が行われていないことになる。新築後の転居が終了した時点で、空き家がある場合は、取り壊し予定棟の居住者のみならず、広く入居者募集を適時に行うべきである。

【意見 28】 退去後の適時な維持管理の検討の必要性について

退去後の空き家を視察したが、募集をかけていない住戸のため、退去後、まったく清掃をしていない状況であった。募集をかけない住戸に対し、退去修繕を行わな

いことについて、コスト削減の観点からは有効であると考えられるが、一方で、視察した住戸においては、相当不衛生な状況であった。このような状態では、募集をかけていないという理由で長期間放置しておくことが、かえって多くの現状回復費用がかかる結果となるのではないかと懸念される。一定以上の不衛生な状態にある住戸においては、コストベネフィットを考慮し、適時に修繕を行うか否かを判断する必要があるのではないかと考えられる。

【意見 29】 建替えによる県営住宅の品質について

建替え後の住宅によっては、機能的に民間の賃貸住宅と比較しても引けを取らないレベルと見受けられた。具体的には、高機能なドアホンや天井の高さ、二重ロックのドアさらには音声案内付のエレベーター等である。単身用の部屋では家賃月 20,000 円ぐらいということであるが、民間同様の部屋で 70,000 円～80,000 円程度と思われる。

県営住宅は、公営住宅法及び省令「公営住宅等整備基準」に基づいて整備されており、全国一律の基準である。そのため、前述の設備も、法的に必要なもの、あるいは、コストを抑えるためのものということである。建替えのための建設コストも、民間の賃貸住宅の建設コストと比較しても低いとのことであった。

しかし、建替えとなると相当の予算を必要とすることになる。したがって、県営住宅が老朽化した場合には、なるべく修繕で対応するべきであり、修繕での対応に限界が生じ建替えが必要という場合でも、入居者の需要も考慮した上で階層を決定し、それが低層で済めば低層の住宅への建替えを行い、建設コストをさらに抑えるように努めるべきと考える。

なお、民間の賃貸住宅で、県営住宅より家賃が高く、質的に劣る物件が多数存在している現実から考えると、現在の法令が、住宅困窮者に対するセーフティネットとしての役割を果たす公営住宅に合致したものであるのか疑問を感じる。

【意見 30】 建替工事の分離発注について検討の余地あり

団地の建替工事では、工区を 3 工区に区分し建築及び設備をそれぞれ分離発注しているが、現場を視察しても技術的に積極的に区分する合理性は見受けられない。費用面からもコスト上昇になることが容易に想定される。県の説明では、県内建設業者の育成、資材調達の流通経路拡大による経済波及効果及び施工エリアごとに監督が配置されることによる品質向上や雇用拡大という観点があるとのことである。区分しないで契約することによる埼玉県に与える合理化効果以上との判断であろう。分離発注は、複数の業者を参加させることによって、県の発注者としてのリスク分散が図れるという視点もあろうが、設計は単独で行われており、県内建設業者に一括して全部を受注する施工能力が無い、能力が極めて限定されてしまうこと

ではない限り、資材調達や監督などの間接人件費が容易に合理化できると思われる。コスト面のみを考えるなら、分離発注でなく一括発注を行っていくことが合理的な判断といえそうである。

1) 岩槻諏訪山下住宅

① 概要等

i) 建物外観



ii) 住宅概要

| | |
|--------|--|
| 規模 | 高・中層 39棟1,556戸 |
| 所在地 | さいたま市岩槻区諏訪3-2 |
| アクセス | 東武野田線東岩槻駅より徒歩15分 |
| 家賃(参考) | 10,400円～70,600円 |
| 敷金 | 決定家賃の2ヶ月分 |
| 間取 | 2DK 障害者住戸あり |
| 専有面積 | 34.42㎡～59.38㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 4～10階建 |
| 建築年度 | 昭和44年度～平成17年度 |
| 備考 | 駐車場637台(5,000円/月)外来53台 |
| 生活関連 | 都市ガス 公共下水 エレベーターなし(高層abc棟除く) 給湯器・浴槽あり |
| 利便施設 | 自転車置場 集会所 |

出典：埼玉県住宅供給公社ホームページ

当該住宅は、東岩槻駅より歩いて15分であり、近隣には小学校・中学校がある。従って、住宅環境は子供の教育環境として良好といえる。

A) 団地の種類は以下のとおりである。

a) 古い住宅 35棟(1,248戸)

昭和44年～47年に建築

部屋タイプ=A・B・C・D・Eタイプ

b) ABC棟3棟(121戸)
平成19年建築
部屋タイプ=A・B・Cタイプ

c) 高層棟1棟(187戸)
平成17年、19年建築
部屋タイプ=F・G・H・I・Jタイプ

B) 空き家数の概要は以下のとおりである。

全住居戸数は1,556戸であり、入居率は96%ということである。
空き家数は86戸であるが、その内23戸は埼玉県知事の指示による「平成23年3月11日東日本大震災」に伴う被災家族に対する住居提供であり、その内30戸は埼玉県の政策による入居停止（建替えの時ににおける一時入居のための部屋として）によるものである。従って、実質的な空き家数は33戸である。実質的な空き家数は、約30戸強であるが、上記における良好な環境により特に問題がないと思われる。

② 空き家の多い団地

当該住宅は、空き家数が多い箇所として、選定されたが上記理由により問題なしといえる。

修理前 3戸=2号棟Aタイプ・9号棟Bタイプ・15号棟Cタイプ
修理後 1戸=20号棟Dタイプ

③ 建替終了直後の団地（新築の団地・棟）

該当なし

④ 老朽化した団地（要建替の団地・棟）

古い住宅 35棟(1,248戸)
昭和44年～47年に建築
部屋タイプ=A・B・C・D・Eタイプ
→早急な建替の必要はないとも思われる。

⑤ 現在建替中の団地・棟

該当なし

2) 大宮砂住宅

① 概要等

i) 建物外観



ii) 住宅概要

| | |
|--------|---|
| 規模 | 高・中層 24棟609戸 |
| 所在地 | さいたま市見沼区東大宮3-6-4 |
| アクセス | JR宇都宮線東大宮駅より徒歩14分 |
| 家賃(参考) | 9,400円～75,300円 |
| 敷金 | 決定家賃の2ヶ月分 |
| 間取 | 1DK・2K・2DK・2LDK・3DK 障害者住戸あり |
| 専有面積 | 33.69㎡～82.18㎡ |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造(30号棟) 鉄筋コンクリート造 4～14階建 |
| 建築年度 | 昭和36年度～平成8年度 |
| 備考 | 特定公共賃貸住宅：30号棟の803・804・805・806・ 903・904・905・906・1003・1004・1005・1006・ 1103・1104・1105・1106・1203・1204・1205・ 1206・1302・1303・1304・1305・1402・1403・ 1404・1405号室のみとなります。 家賃 97,400円～98,000円 駐車場393台(6,000円/月)外来用5台 |
| 生活関連 | 都市ガス 公共下水 エレベーターあり(30号棟のみ) 風呂釜・浴槽あり |
| 利便施設 | 自転車置場 集会所 |

出典：埼玉県住宅供給公社ホームページ

近隣には、小学校・中学校・コンビニエンスストアがあり、環境が非常に良好と言える。

住戸数は現在全部で 609 戸である。

建替後(全部建替の場所)は、建築戸数が 2 割アップする予定である。

下記 A)のと通りの解体予定であるから、現在は募集を一切行っていない。当該団地は、他の団地に比較して外国人が多い(約 1 割)ということである。さらに、当該団地は、閑静な場所にあるため、映画及びテレビドラマの撮影場所に度々成るとのことである。

団地の種類は以下のとおりである。

A) 昭和 30 年代～40 年代建築—全部解体する

1 号棟・2 号棟—現在解体中



8 号棟・9 号棟・10 号棟・11 号棟・14 号棟・15 号棟・16 号棟・17 号棟・19 号棟・20 号棟・21 号棟—将来解体し建替する予定。

B) 昭和 63 年～平成 2 年建築＝勾配屋根の団地

22 号棟・23 号棟・24 号棟・25 号棟・26 号棟・27 号棟・28 号棟・29 号棟

C) 最近建築の団地

a) 30 号棟 平成 8 年建築 全部で 111 戸

内、特公賃は 28 戸

b) A号棟 1棟 (90戸)

② 空き家の多い団地

空き家 168 戸 (解体中 48 戸含む) →当該空き家は、建替えを円滑に行うためすべて政策的なものである。

③ 建替終了直後の団地 (新築の団地・棟)

解体中の住宅は 2 棟 (1号棟・2号棟) あった。解体中の住宅は、他の住宅の踊り場より見学した。

④ 老朽化した団地 (要建替の団地・棟)

③のとおり

⑤ 現在建替中の団地・棟

1号棟・2号棟

3) 大宮長山住宅

① 概要等

i) 建物外観



ii) 住宅概要

| | |
|--------|---|
| 規模 | 高・中層 8棟324戸 |
| 所在地 | さいたま市北区東大成町1-159他 |
| アクセス | 東武野田線北大宮駅より徒歩10分 埼玉新都市交通線鉄道博物館駅より徒歩9分 |
| 家賃(参考) | 8,600円～67,900円 |
| 敷金 | 決定家賃の2ヶ月分 |
| 間取 | 1K・2K・2DK・3DK 障害者住戸あり |
| 専有面積 | 35.40㎡～62.34㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 4～7階建 |
| 建築年度 | 昭和31年度～平成18年度 |
| 備考 | 駐車場36台(9,800円/月) |
| 生活関連 | 都市ガス 公共下水 エレベーターあり(5・6号棟) 給湯器・浴槽あり(5・6号棟のみ) |
| 利便施設 | 自転車置場 集会所 |
| 学区 | さいたま市立大宮東大成小学校 さいたま市立植竹中学校 |

出典：埼玉県住宅供給公社ホームページ

近隣には、小学校・中学校があり、環境が良好といえる。当該近隣は、工場の跡地で、埼玉県・さいたま市が買い取って公共の施設として利用されている。

近隣にはプラザノース・鉄道博物館があり、最寄駅は埼玉新都市交通鉄道

博物館駅より徒歩9分又は北大宮駅から徒歩10分である。

団地の種類は以下のとおりである。

A) 建築中の住宅

4F建20戸・5F建30戸

工期は平成24年2月～平成24年12月で、出来高率は約50%である。



B) 最近建築した住宅

平成22年建築：7F建・49戸

平成22年建築：7F建・56戸

平成20年建築：10F建・138戸

平成 18 年建築：7F 建・42 戸

C) 解体し建替え予定の住宅

当該棟は、平成 23 年度から 26 年度にかけて、建物を解体・新築する予定である。

昭和 32 年築 2 棟・4F 建（48 戸）—解体予定の建物

D) 解体予定の住宅

当該住宅は、古い住宅なので解体することが決定しているが、将来建替えるかどうかはまだ決定されていないとのことである。入居者はいないとのことである。

入口は、下の写真の様に、立入できない様に扉が付けられている。

昭和 34 年築 2 棟



② 空き家の多い団地

該当なし

③ 建替終了直後の団地（新築の団地・棟）

該当なし

④ 老朽化した団地（要建替の団地・棟）

該当なし

⑤ 現在建替中の団地・棟

視察は、上記 B) について行った。視察は、5F まで工事用エレベータによって上り、全体の完成状況を目視した。

↓

5F の床はコンクリートが打設され、柱となる鉄筋が埋め込まれていた。今後は柱にコンクリートが打設され、5F の柱が完成するとの事である。また、

1Fでは、部屋の外枠が完成し、サッシが組み込まれ電気系統が完成している事を確認した。今後は、部屋の壁及びドアが建築される。

↓

目視によると完成度合いは、40%～50%といえる。

工期 平成23年2月～平成24年12月 概況説明では、完成度合いが約50%と説明を受けたが、現場の見学により納得した。

⑥ その他

解体予定である昭和32年築のRG棟に、現在も4世帯が入居中である。他の居住者が暮らす棟からやや離れており、夜間の治安の不安を覚えた。

【意見31】 団地内での営業に係る届出手続を整備すべき

当該団地内では、県への届出が無く野菜が業者により販売されていた。団地内敷地は県の所有である。その県の施設内で届出なく営業を行っていることは問題ではないか。この事実については埼玉県住宅供給公社側も認識していなかったようである。敷地内での営業については、たとえ自治会で認識していても、県への届出の手続きを検討すべきである。

4) 入間霞川住宅

① 概要等

i) 建物外観



ii) 住宅概要

| | |
|--------|---|
| 規模 | 中層 19棟 518戸 |
| 所在地 | 入間市豊岡 2-9 他 |
| アクセス | 西武池袋線入間市駅より徒歩 15 分 西武池袋線入間市駅よりバス 5 分下車徒歩 4 分 入市 30：三井アウトレットパーク 入市 31：箱根ヶ崎駅 入市 31-1：二本木地藏前 入市 31-2：入間市博物館 入市 31-3：大妻女子大学 入市 32：東青梅駅 入市 32-1：河辺駅北口 入市 32-2：七日市場 入市 33：中神 入市 33-1：南峯 入市 34：金子駅 入市 35：入間市博物館 |
| 家賃(参考) | 11,800 円～42,100 円 |
| 敷金 | 決定家賃の 2 ヶ月分 |
| 間取 | 2DK・2UDK・3UK・3DK・3UDK 障害者住戸あり |
| 専有面積 | 38.64 m ² ～59.92 m ² |

| | |
|------|-----------------------------|
| 構造 | 鉄筋鉄骨コンクリート造 3～5階建 |
| 建築年度 | 昭和45年度～昭和52年度 |
| 備考 | 駐車場7台(6,500円/月) |
| 生活関連 | 都市ガス 公共下水 エレベーターなし 給湯器・浴槽あり |
| 利便施設 | 自転車置場 集会所 |
| 学区 | 入間市立高倉小学校 入間市立豊岡中学校 |

出典：埼玉県住宅供給公社ホームページ

入間霞川住宅は敷地の中央を霞川が流れる、閑静な住宅地に位置する団地である。

もともと19棟518戸であったが、14号棟の跡地にA棟7階建60戸を平成23年8月竣工で建設した。また、12号棟及び13号棟が平成24年8月までの工期で解体済みであり、跡地に新棟を建設予定である。

駐車場は基本的に敷地内になく、入居者は近隣の民間駐車場を借りているが、現地確認当時は、A棟脇の駐車場10台分のうち、外来用区画の3台分を除く7台分が契約されていた。契約者は全て障害者であり、駐車場管理運営要綱により、障害の部位に応じて使用料が50%減額されるため、通常1台6,500円/月のところを3,250円/月で利用している。

② 空き家の多い団地

入間霞川住宅は該当する。「6ヶ月以上空いている県営住宅の住戸リスト(H24.4.1現在)」を入手し検討したが、空室理由が東日本大震災の被災者向けの随時募集や建替えのための予備であり、特に問題となる事項はなかった。

③ 建替終了直後の団地（新築の団地・棟）



平成23年8月竣工の入間霞川住宅A棟が該当する。A棟は1DK、2DK及び3DKの3タイプがある。

709号室と単身用車いす住宅の103号室の2つの空き家を内覧した。

709号室の間取りは2DKで家賃は21,000円から23,000円程度とのことであり、近隣の民間の新築物件であれば5万円から6万円程度とのことであった。

単身用車いす住宅の103号室は車いすの方に配慮した間取りや設備となっていた。



建替え実施中の団地は、解体工事を考慮して全て入居募集を中止している。新築棟においてもその団地内の新築棟への移動を優先しており、空き部屋があっても外部からの入居募集を中止している。

④ 老朽化した団地（要建替の団地・棟）

該当なし。

⑤ 現在建替中の団地・棟

該当なし。

⑥ その他

空き家である10号棟106号室と305号室を内覧した。間取りは3DKであり昭和47年の完成後昭和56年に建増しが行われている。

内覧結果として特筆すべき事項はないが、入居者の使用状況によって物件の状態が大きく異なっていた。



5) 熊谷玉井住宅

① 概要等

i) 建物外観



ii) 住宅概要

| | |
|--------|-----------------------------|
| 規模 | 中層 29棟 749戸 |
| 所在地 | 熊谷市大字久保島 811-1 |
| アクセス | JR 高崎線熊谷駅よりバス 15分下車徒歩 4分 |
| | JR 高崎線籠原駅より徒歩 27分 |
| | JR 高崎線籠原駅よりバス 10分下車徒歩 4分 |
| 家賃(参考) | 10,400円～51,400円 |
| 敷金 | 決定家賃の2ヶ月分 |
| 間取 | 2DK・2UDK・3DK 障害者住戸あり |
| 専有面積 | 34.89㎡～61.55㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 4～5階建 |
| 建築年度 | 昭和41年度～昭和63年度 |
| 備考 | 駐車場 536台(4,000円/月)外来用4台 |
| 生活関連 | 都市ガス 公共下水 エレベーターなし 給湯器・浴槽あり |
| 利便施設 | 自転車置場 集会所 |
| 学区 | 熊谷市立玉井小学校 熊谷市立玉井中学校 |

出典:埼玉県住宅供給公社ホームページ

埼玉県住宅供給公社熊谷支所の説明では戸数は749戸あり、558戸が入居中で191戸が空きである（入居率約74%）。16号棟跡地に新築のA棟（10階建90戸）が完成し入居開始しているが、20戸程度空いている。また、14、15号棟跡地にB号棟（10階建80戸）が建設中（平成25年3月入居開始予定である。高層化して空いたスペースは駐車場とする予定である。

B号棟は一棟を4工区に分け、4社が落札し施工している。

敷地内の駐車場は536区画あり、月4,000円で住民が419区画借りている（契約率約78%）。

② 空き家の多い団地

熊谷玉井住宅は該当なし。

③ 建替終了直後の団地（新築の団地・棟）



熊谷玉井住宅A棟が該当する。

空き家であるA-102を内覧した。間取りは2DKで家賃は15,600円から26,300円とのことである。民間の新築物件と何ら変わらない内容であり、民間であれば家賃は月額5万円台後半程度ではないか。また、空き家であるA-104を内覧した。間取りは1DKで家賃は19,800円から33,700円とのことである。民間の新築物件と何ら変わらない内容であり、民間であれば家賃は月額5万円程度ではないか。

④ 老朽化した団地（要建替の団地・棟）

熊谷玉井住宅は該当なし。

⑤ 現在建替中の団地・棟



熊谷玉井住宅 B 棟が該当する。

建て替え実施中の団地は、解体工事を考慮して全て入居募集を中止している。新築棟においてもその団地内の新築棟への移動を優先しており、空き部屋があっても外部からの入居募集を中止している。

⑥ その他

空き家である 18 号棟の 208 号室を内覧した。間取りは 2UDK で昭和 46 年竣工とのことである。内覧結果として特筆すべき事項はない。

また、取壊し予定で、1 階に店舗 5 件分のスペースがある 9 号棟を外から視察した。こちらも特筆すべき事項はない。

第3章 埼玉県住宅供給公社の経営管理について

第1 監査対象の概況

I 埼玉県住宅供給公社の概況

1. 設立目的

埼玉県住宅供給公社（以下、本章において「公社」とする。）は、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な住宅を供給するため、地方住宅供給公社法第8条及び第9条に基づき、埼玉県が100%出資（4,000万円）して設立した特別法人である。埼玉県の指定出資法人（出資法人のうち特に指導又は関与を行う必要がある法人）の一つに定め、県が統一的な指導、関与を行うこととしている。

2. 沿革

昭和30年 財団法人埼玉県住宅協会として発足
昭和40年 地方住宅供給公社法の施行に伴い埼玉県住宅供給公社に改組
（平成9年 埼玉県行政組織・定数等改革検討委員会報告）
平成11年 財団法人埼玉県住宅サービス公社と統合
平成12年 財団法人埼玉県都市整備公社と統合
（平成16年埼玉県出資法人あり方検討委員会報告・提言）

平成17年度から3か年の指定出資法人改革プログラムにおいて、分譲用事業資産の処分終了（平成18年度）、管理事業、まちづくり基盤整備支援事業に特化、法人の規模や経営状況に応じた給与制度の導入に取り組んだ。

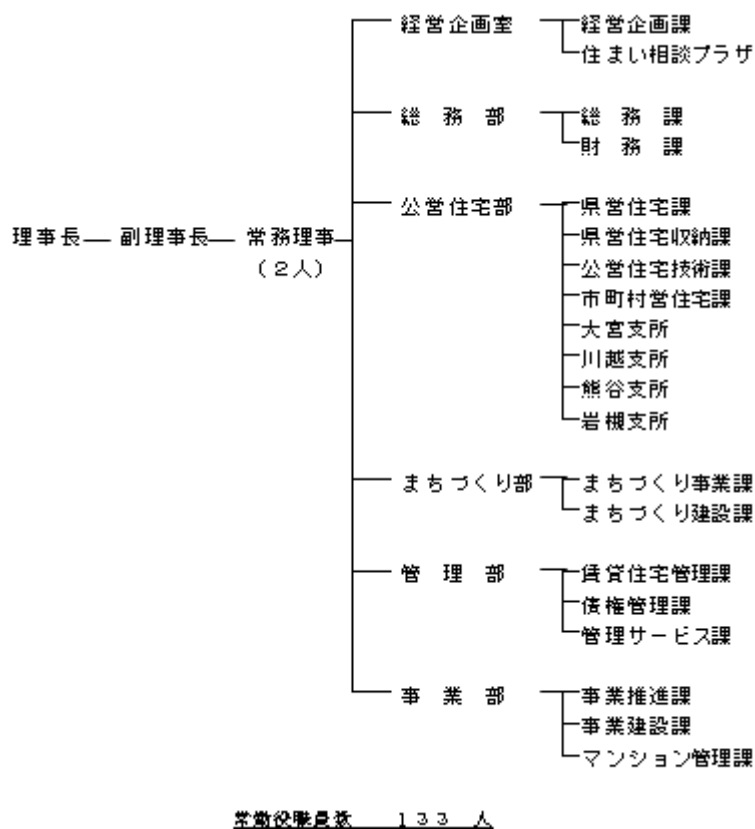
現在は、経営方針や主たる取組を示した中期経営計画を策定し、県民ニーズに対応した事業を展開している。

3. 役員構成（平成24年6月1日現在）

理事長 1名
副理事長 1名（県派遣職員）
常務理事 2名（内1名は県派遣職員）
理事（非常勤）6名
監事（非常勤）2名

4. 組織図、役職員数

埼玉県住宅供給公社組織図及び役員員数（平成24年4月1日現在）



出典：埼玉県住宅供給公社資料

5. 事業の概況

埼玉県住宅供給公社の事業概要

| 区 分 | 事 業 概 要 (平成24年度計画) | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|----|------------------|-----|---------------|-----|-----------|----|----------|----|
| 公営住宅等管理事業 〔管理代行業務 指定管理者業務等〕 | 県営住宅：307団地 27,534戸 市町村営住宅：107団地 6,649戸 | | | | | | | | | | |
| 公社賃貸住宅等管理事業 | 31団地 915戸等 | | | | | | | | | | |
| 特種賃貸等管理事業 | 273団地 6,650戸等 | | | | | | | | | | |
| マンション等管理事業 | 34管理組合 2,645戸等 | | | | | | | | | | |
| 賃貸住宅等建設支援事業 | 4団地 134戸 高齢者対応住宅・施設8施設 | | | | | | | | | | |
| まちづくり支援事業 | 83件 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>土地区画整理等（事業計画策定等）</td> <td>8件</td> </tr> <tr> <td>都市施設整備（公共下水道設計等）</td> <td>54件</td> </tr> <tr> <td>都市計画（総合計画策定等）</td> <td>12件</td> </tr> <tr> <td>耐震診断・耐震改修</td> <td>2件</td> </tr> <tr> <td>公共建築物整備等</td> <td>7件</td> </tr> </table> | 土地区画整理等（事業計画策定等） | 8件 | 都市施設整備（公共下水道設計等） | 54件 | 都市計画（総合計画策定等） | 12件 | 耐震診断・耐震改修 | 2件 | 公共建築物整備等 | 7件 |
| 土地区画整理等（事業計画策定等） | 8件 | | | | | | | | | | |
| 都市施設整備（公共下水道設計等） | 54件 | | | | | | | | | | |
| 都市計画（総合計画策定等） | 12件 | | | | | | | | | | |
| 耐震診断・耐震改修 | 2件 | | | | | | | | | | |
| 公共建築物整備等 | 7件 | | | | | | | | | | |
| 住宅相談業務受託事業 | 相談件数 18,500件 | | | | | | | | | | |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

Ⅱ 各種事業の内容

1. 公社賃貸住宅等管理事業

公社が建設した賃貸住宅・賃貸店舗の管理を行っており、入居者募集、賃貸借契約、賃料の収納、入退去業務及び一般・緊急修繕業務と共同施設維持管理の実施である。

(1) 賃貸住宅管理事業

1) 公社賃貸住宅...浦和根岸団地ほか 13 団地

- ・公社一般賃貸・中高層賃貸住宅...公社又は民間所有の土地に公社が建設し、所有している賃貸住宅
- ・借上市営住宅...公社所有の土地に公社が建設した住宅を市が一括して借上げる賃貸住宅

2) 公社特優賃貸住宅...日高鹿山ハイツほか 7 団地

県の認定を受けて建設する賃貸住宅で、国と県から家賃減額補助が行われる住宅

3) 借上賃貸住宅...1 団地

民間土地所有者が特定優良賃貸住宅の事業者として認定を受けて建設した賃貸住宅を、一括して公社が借上げて運営する賃貸住宅

(2) 賃貸施設管理事業

1) 賃貸店舗...浦和根岸団地ほか 12 団地

公社が建設し、所有している賃貸店舗

2) 駐車場施設管理

- ・県営住宅駐車場...平成 5 年から県営住宅用地内の駐車場を行政財産の目的外使用許可により、公社が管理運営している。
- ・県庁 A・B 駐車場...平成 12 年度から、県庁駐車場の行政財産の目的外使用許可を受け、土日祝祭日および県庁閉鎖日に有料駐車場として運営している。
- ・公社用地駐車場...公社が所有する事業用地を住宅の管理組合及び分譲住宅購入者へ賃貸している。

2. 公営住宅等管理事業

(1) 県営住宅等管理受託事業

昭和48年度から当時の財団法人埼玉県住宅サービス公社(現公社と統合)が、県から管理業務(入居管理業務、財産管理業務、住宅等の工事業務、その他管理業務に付随する業務)を受託して以来携わっており、平成18年度から管理代行制度及び指定管理者制度により業務を受託している。

(2) 市町村営住宅等管理受託事業

市町村営住宅の管理代行制度及び指定管理者制度に基づく管理を実施している。

3. 特優賃等管理事業

民間土地所有者が建設した賃貸住宅等の管理を実施している事業で、以下の事業に区分される。

(1) 特優賃住宅等管理受託事業

- 1) 特定優良賃貸住宅...県の認定を受けて建設した賃貸住宅で、国と県から家賃補助が行われる住宅
- 2) 高齢者向け優良賃貸住宅...さいたま市の認定を受けて建設した高齢者向けの賃貸住宅で、国とさいたま市から家賃減額補助が行われる住宅

(2) 民間賃貸住宅管理受託事業

- 1) 一般賃貸住宅...オーナーの委託により公社が建設し、公社が管理受託している住宅
- 2) 民間賃貸住宅...オーナーが建設し、公社が管理受託している住宅

(3) 特優賃住宅審査受託業務

特定優良賃貸住宅入居者の入居者負担額を定めるために、県が行う収入調査業務等の受託及び同事業実施者(指定法人)から委託を受けて行う入居申込者の資格審査

4. マンション等管理事業

公社が過去に供給した分譲共同住宅(マンション)中心に管理を管理組合から受託する事業で、以下に区分される。

(1) 総合管理事業

- ・事務管理業務(会計業務、予算決算業務、管理運営業務、窓口業務)
- ・建設・設備施設管理業務(巡回点検、定期点検、設備遠隔監視、水質検査等)

- ・清掃業務（日常清掃、定期清掃、特別清掃、植栽管理）

(2) 計画修繕事業

建物等の経年劣化や住環境の変化に伴う長期的な計画修繕工事を行う事業

5. まちづくり支援事業

基盤整備支援事業と施設整備支援事業に区分され各事業の概要は以下のとおりである。

(1) まちづくり基盤整備支援事業

1) 都市施設整備支援業務

- ・市町村が行う土木工事（道路、公園、下水道）に係る設計、積算、施工監理、工事検査
- ・公共事業に伴う公共代替地等の整備、調整業務
- ・県が作成した土木積算プログラムの運営に関する業務

2) 都市計画等支援業務

市町村の都市計画マスタープラン、用途地域変更等における都市計画図書の作成、その他都市計画に関する調査、計画

3) 土地区画整理等支援業務

- ・事業計画策定、権利調査、土地評価、換地設計、換地計画書の作成、換地処分、測量及び登記関係書類の作成
- ・移転補償に係る土地、建物、物件等の調査及び補償費の積算等
- ・保留地公売情報等の提供

(2) まちづくり施設整備支援事業

1) 公共建築物の耐震診断、改修業務

地震等災害時において緊急避難場所となる公共建築物の耐震改修、劣化診断、劣化改修を促進する。

2) 市町村が所有する低未利用地の活用支援業務

市町村が現に所有する低未利用地や統廃合によって生じた未利用施設などを活用して、まちづくりを核とする市町村施策の早期実現を支援する。

3) 市町村営住宅の建設（買取り型、借上げ型）

市町村所有地に公営住宅の建設等（企画、設計、工事等）を行い、市町村が買取り又は借上げをし、公営住宅として入居者に賃貸する。

4) 公営住宅等長寿命化計画の策定支援

市町村が管理する公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理、修繕によ

り更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定を支援する。

5) 既存公共建築物の有効活用支援

公共建築物の新規整備に代えて既存ストックの有効活用や計画的な資産管理（アセットマネジメント）を行い、計画に基づく修繕、改修工事を実施する。

6. 賃貸住宅等建設支援事業

県の住宅施策や高齢者政策を推進するため、土地所有者の土地有効利用を図り、長期的に公社が事業をサポートすることにより、土地所有者の支援を行っている。事業内容は以下のとおりである。

- (1) 賃貸住宅等の建設支援事業の営業（建設代理発注）
- (2) 賃貸住宅等の建設支援事業に係る金融機関に対する借入申請手続き（公社が連帯債務を負うものと連帯債務を負わないものがある。）
- (3) 賃貸住宅等の建設支援事業に係る審査会の運営
- (4) 賃貸住宅等の建設支援事業に係る地方公共団体等との協議
- (5) 賃貸住宅等の建設支援事業に係る設計、見積のチェック、工事監理及び保全
- (6) 賃貸住宅等の建設支援事業に係るオーナー及び関係諸団体等の協議

7. 住宅相談業務受託事業

以下の総合的な住宅相談に適切に対応することにより、県民の住宅に関わる諸問題の解決に寄与する。

- (1) 県営住宅等の入居案内に関すること
- (2) 公社賃貸住宅入居案内に関すること
- (3) 特定優良賃貸住宅入居案内に関すること
- (4) 住宅建設、住宅改良及び融資の相談に関すること
- (5) 住宅建設に係る技術的相談に関すること
- (6) 住宅の法律相談等に関すること
- (7) 避難者向け住宅の相談受付、その他住宅等に係る住宅案内に関すること

8. 割賦金等回収業務

事業内容は以下のとおりである。

- (1) 連続立体交差緊急整備事業の無利子貸付金の回収
- (2) 住宅金融支援機構資金及び金融機関融資金の回収
- (3) 公社後払い金の回収（分譲住宅購入者）
- (4) まちづくり支援事業資金の回収

第2 監査の結果と意見

I 監査の結果と意見（総括）

公社の経営管理に関する監査結果は次のとおりである。

| 監査の結果及び意見 | 掲載 頁数 |
|--|----------|
| 【指摘3】 予定価格のシステム入力金額のチェック体制の構築について | 198 |
| 【指摘4】 現金管理について | 204 |
| 【指摘5】 領収書の管理について | 206 |
| 【指摘6】 工事完了通知書の工事完了日の記入方法について | 207 |
| 【指摘7】 空き家の鍵の管理について | 219 |
| 【指摘8】 委託業務報告書の網羅的な受入の必要性について | 220 |
| 【意見32】 利益剰余金の著しい蓄積について | 179 |
| 【意見33】 文書保存について | 180 |
| 【意見34】 まちづくり支援事業は、収支がバランスする事業計画に見直すべき | 183 |
| 【意見35】 債権の回収期間短縮の努力を | 187 |
| 【意見36】 公社の賃貸住宅等建設支援事業における連帯債務に対する県の指導について | 194 |
| 【意見37】 退去者の所在地について毎年の確認業務を徹底し、その回収管理について県がモニターしていくべき | 202 |
| 【意見38】 嘱託職員の勤務体制の管理に対しては県の指導を行うべき | 203 |
| 【意見39】 嘱託職員の勤務体系を変更すべき | 218 |

Ⅱ 監査の結果と意見（個別）

1. 公社の事業の民業との関係について

(1) 公社の事業が民業に及ぼす影響に関する考え方

1) 公社事業の考え方

公社は、地方住宅供給公社法に基づき、埼玉県の出資によって設立された、県の住宅行政を補完する役割を担う特別法人という位置付けがある。公社は設立以来、住宅政策の実施機関として県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきている。県の平成 9 年度「行政組織・定数等改革検討委員会報告書」において、公社は「民間と競合する分譲事業から撤退する」という報告がなされた。これを受けて、平成 10 年度から分譲事業用資産の早期処分に努め、さらには指定出資法人改革プログラム（平成 17 年度～平成 19 年度の 3 年計画）に基づき、平成 18 年度までに分譲事業用資産の処分が完了し、土地の引渡しは平成 20 年度に完了した。

平成 11 年度及び 12 年度の事業統合以降、これまでの分譲事業を中心とした事業展開から「管理事業」と「まちづくり事業」を中心とした事業展開へ転換を図ってきた。

現在は、「公的機関としての役割」「県施策との連携及び推進」「顧客（県民）のために」「社会の変化やニーズへの対応」を踏まえ、公社の「信頼」と「実績・ノウハウ」を活かし、公営住宅をはじめとする政策的な住宅等の管理とまちづくりに取り組んでいる。

2) 民業に及ぼす影響について

現在の公社事業は、「県・市町村と連携した事業の拡充」「住宅市場を補完する事業の推進」及び「自主自立経営に向けた組織運営の推進」を経営方針に掲げ、住宅政策の実施機関として政策的な事業を実施している。従って、公社の立場としては、民間との競合という関係ではなく、民間との役割分担の下連携して、県民の住生活の向上に取り組んでいる、ということになる（以下の表参照）。しかし、公社が実施する民間賃貸住宅管理受託事業、マンション等管理事業及び賃貸住宅等建設支援事業は、一部民間との競合関係にあることを否定できない。

各事業における住宅政策等の整合と民間との役割分担

| 経営方針 | 事業名 | 住宅政策等の整合 | 民間との役割分担 |
|-----------------|-------------|---|--|
| 県・市町村と連携した事業の拡充 | 公営住宅等管理事業 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネット機能の中心である公営住宅の適切な管理。 公営住宅法の管理代行制度の趣旨に則り、県内公営住宅の一元管理を見据えて、入居者サービスの向上と業務の効率化によるコストの削減に取り組む。 | <ul style="list-style-type: none"> 修繕工事や共用施設維持については、入札等により民間会社へ発注。 |
| | まちづくり支援事業 | <ul style="list-style-type: none"> 技術職員の不足する市町村に対し、公社が持つ技術力を活用して、市町村のまちづくりを支援。 公共建築物の耐震改修促進への支援。 | <ul style="list-style-type: none"> 業務の一部は、専門的な民間業者へ再委託。 建設工事は、公社から入札等により民間会社へ発注。 |
| | 住宅相談業務受託事業 | <ul style="list-style-type: none"> 住情報のワンストップ化と住宅相談の充実を図り、公的な相談窓口として実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 専門相談については、弁護士団体や住宅関係の専門団体により実施。 |
| 住宅市場を補完する事業の推進 | 公社賃貸住宅等管理事業 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネット機能の一部を担う。 | <ul style="list-style-type: none"> 入居募集等は、民間不動産会社との連携。 修繕工事は、入札等により民間会社へ発注。 |
| | 特優賃等管理事業 | <ul style="list-style-type: none"> 公的賃貸住宅として住宅セーフティネット機能の一部である特優賃等の適切な管理。 家賃補助の審査等を適切に実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 入居募集等は、民間不動産会社との連携。 共用部分の維持管理については、公社が中心となり一部は専門業者へ委託。 |
| | マンション等管理事業 | <ul style="list-style-type: none"> 公社分譲マンションを中心とし、ソフトからハードまで一貫したマンション管理の適正化支援。 特に、管理組合の高齢化や建物の老朽化など、管理運営に困っている管理組合に対する支援。 | <ul style="list-style-type: none"> 清掃や保守点検などは専門業者へ委託。 計画修繕は、民間建設会社へ代理発注。 |
| | 賃貸住宅等建設支援事業 | <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢社会に対応し、子育てマンションやサービス付き高齢者向け住宅などの建設支援。 | <ul style="list-style-type: none"> 建設会社及び運営事業者と連携し、土地所有のオーナーに代わって技術的支援。 建設会社の協議会及び介護事業者の協議会を運営し、情報交換や研修会を実施。 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料

(2) 会社の各事業の管理手数料の算定根拠と民間手数料水準との比較

民間に比べ安価な管理手数料によって民業を圧迫する機会がないかどうかについて検討したが、概して民間と同程度であると考えられる。

会社の各事業の管理手数料の算定根拠と民間手数料水準との比較

| 経営方針 | 事業名 | 公社管理手数料 (事務費) | 算定根拠等 | 民間手数料水準との比較 |
|-----------------------------|---------------------|--|---|--|
| 県・市町村 と連携し た事業の 拡充 | 公営住宅 等管理事 業 | ○ 県営住宅 → 管理費、工事費 ともに積み上げ で積算し、県に おいて予算査定 を受け決定 | ○ 管理費は、人件費、 経費の積み上げによ り算出 ○ 工事費は、過年度実 績等を基に積み上げ により算出 | ○ 一般に民間では、家賃の 5～10%程度が管理 費とされている。その他 に仲介手数料や更新事 務手数料がある。 ○ 公営住宅は、民間賃貸に はない手続き（入居資格 審査、収入申告、家賃減 免、収入超過者等への措 置など）があり、一概に 比較できない。 |
| | | ○ 市町村営住宅 → 2,400円/ 戸・月 (人件費2,00 0円と経費40 0円) | ○ 市町村営住宅の管理 に必要な人件費と経 費の総額を戸当り月 額に割戻して算出 | |
| | まちづく り支援事 業 | ○ 事業ごとに県単価 等による積算 | ○ 国及び埼玉県の公共 事業を民間へ出す際 の算定基準 | ○ 国及び埼玉県の算定基 準に基づき算出してい るため、民間手数料との 差異はないものと考え る。 |
| | 住宅相談 業務受託 事業 | ○ 県受託費及び公社 経費により運営 | ○ 人件費、経費の積み 上げにより算出 | ○ 民間では、営業拡大や受 託促進のための相談を 実施している。 ○ 公益目的の相談業務等 は見当たらない |
| 住宅市場 を補完す る事業の 推進 | 公社賃貸 住宅等管 理事業 | ○ 公社賃貸住宅、賃 貸店舗、駐車場等 の賃貸収入 | ○ 入居率や築年数及び 立地条件等を考慮 し、市場家賃を踏ま え算出 | ○ 物件の築年数や立地条 件に応じて民間と同水 準 |
| | 特優賃等 管理事業 | ○ 管理戸数20戸以 上 → 賃料の4%に消 費税を加算 ○ 管理戸数20戸 未満 → 賃料の5%に消 費税を加算 | ○ 公社優良賃貸住宅事 業要綱 → 特優賃の制度等 を踏まえ、民間賃 貸の事例等を参考 に定めた。 | ○ 一般に民間では、賃料の 5～10%程度が管理 費とされている。その他 に仲介手数料や更新事 務手数料がある。 |
| | マンション 等管理 事業 | ○ 総合管理業務 →物件毎に積算によ る見積り提示 ○ 計画修繕受託 → 建設工事費の4 ～9% (1,000万円以下は 事務量に応じて10 ～15%) | ○ 物件の規模、管理内 容に応じて積算 ○ 修繕工事等受託業務 の実施要綱 → 実績や管理組合 の意向及び公社 の収益性等を勘 案して料率を定 めた。 | ○ 民間とほぼ同水準 ○ 一般的に民間管理会社 は、直接若しくは協力会 社が計画修繕工事を請 負う。その中に事務費が 含まれているため不明 である。 |

| | | | | |
|--|---------------------|-------------------|---|---|
| | 賃貸住宅 等建設支 援事業 | ○ 建設工事額の2% ～6% | ○ 公社管理住宅等実施 要綱、公社支援住宅等 実施要綱、特別養護老 人ホーム実施要領 → 事業開始当時、同 種の事業を行っ ていた都市再生 機構(旧日本住宅 公団)が手数料 5%であったこ とにより、営業戦 略的に4.5%を 基準にして料率 を定めた。 | ○ 工事監理、代理発注、連 帯債務などの総合的な 支援事業のため、同業他 社は見当たらない。 |
|--|---------------------|-------------------|---|---|

出典：埼玉県住宅供給公社資料

2. 会社の決算状況について

(1) 事業の決算数値について (H23 年度)

会社の平成 23 年の決算数値 (財政状態及び経営成績) は、以下のとおりである。
下記表は、会社の「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」の財務諸表の「平成 23 年度貸借対照表」及び「平成 23 年度損益計算書」に基づいて作成した要約表である。

平成 23 年度貸借対照表 (要約)

(平成 24 年 3 月 31 日現在)

(単位：円)

| | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 流動資産 | 3,404,098,332 | 流動負債 | 3,176,087,798 |
| 現金預金 | 719,920,221 | 次期返済長期借入金 | 324,248,557 |
| 有価証券 | 2,050,000,000 | 未払金 | 1,367,109,821 |
| 未収金 | 624,534,221 | 前受金 | 45,442,816 |
| まちづくり事業資産 | 3,130,050 | 預り金 | 1,306,537,133 |
| 前払金 | 7,166,042 | 引当金 | 81,915,980 |
| その他流動資産 | 54,864,052 | その他流動資産 | 50,833,491 |
| 貸倒引当金 | △ 55,516,254 | 固定負債 | 11,038,707,330 |
| 固定資産 | 23,689,634,752 | 長期借入金 | 6,163,996,472 |
| 賃貸事業試算 | 15,290,703,644 | 預り保証金 | 993,798,955 |
| その他事業資産 | 5,406,482,995 | 繰延建設補助金 | 206,028,603 |
| 有形固定資産 | 242,321,410 | 借上賃貸住宅資産減損勘定 | 97,741,040 |
| 無形固定資産 | 109,564,934 | 引当金 | 3,388,010,735 |
| その他固定資産 | 3,311,843,908 | 資産除去債務 | 189,131,525 |
| 貸倒引当金 | △ 671,282,139 | 負債合計 | 14,214,795,128 |
| | | 資本金 | 40,000,000 |
| | | 剰余金 | 12,838,937,956 |
| | | 資本合計 | 12,878,937,956 |
| 資産合計 | 27,093,733,084 | 負債及び資本合計 | 27,093,733,084 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」より作成

平成 23 年度損益計算書（要約）

自平成 23 年 4 月 1 日平成 24 年 3 月 31 日（単位：円）

| | |
|-----------|---------------|
| 事業収益 | 8,030,230,558 |
| 管理事業収益 | 7,371,656,022 |
| まちづくり事業収益 | 544,757,151 |
| その他事業収益 | 113,817,385 |
| 事業原価 | 7,484,847,809 |
| 管理事業原価 | 6,912,544,770 |
| まちづくり事業原価 | 530,271,876 |
| その他事業原価 | 42,031,163 |
| 一般管理費 | 424,217,500 |
| 事業利益 | 121,165,249 |
| その他経常収益 | 38,263,305 |
| その他経常費用 | 131,032,002 |
| 経常利益 | 28,396,552 |
| 特別利益 | 256,037,511 |
| 特別損失 | 79,593,127 |
| 当期純利益 | 204,840,936 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」より作成

全国の住宅供給公社の決算数値との比較は次の表のとおりである。

平成 22 年度決算の損益の状況に関して、公社の事業収益は全国で 7 位であり、事業利益は 8 位、当期純利益は 8 位である。また、財政状態に関しては、総資産が全国で 14 位であるが、利益剰余金は 3 位、借入金残高は 23 位である。

全国の公社における損益計算書による状況（平成22年度決算）

（単位：百万円）

| 公社名 | 事業収益 | 順位 | 事業原価 | 順位 | 一般管理費 | 順位 | 事業利益 | 順位 | 経常利益 | 順位 | 当期純利益 | 順位 | 役員員数 (非常勤役員 を除く) | 順位 |
|------------|--------------|----------|--------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------------------|----------|
| 東京都 | 129,429 | 1 | 113,010 | 1 | 1,177 | 2 | 15,242 | 1 | 14,948 | 1 | 14,493 | 1 | 1,196 | 1 |
| 大阪府 | 38,758 | 2 | 31,598 | 2 | 2,323 | 1 | 4,837 | 2 | 3,633 | 2 | 199 | 11 | 577 | 2 |
| 大阪市 | 17,496 | 4 | 17,217 | 3 | 203 | 8 | 76 | 21 | 22 | 24 | 56 | 21 | 276 | 3 |
| 兵庫県 | 14,718 | 5 | 13,758 | 4 | 261 | 5 | 699 | 5 | 31 | 22 | 107 | 18 | 237 | 5 |
| 神奈川 | 17,890 | 3 | 13,252 | 5 | 657 | 3 | 3,981 | 3 | 3,432 | 3 | 3,122 | 2 | 78 | 20 |
| 名古屋 | 11,668 | 6 | 11,456 | 6 | 82 | 21 | 130 | 19 | 80 | 16 | 30 | 23 | 193 | 7 |
| 埼玉県 | 9,168 | 7 | 8,384 | 7 | 368 | 4 | 416 | 8 | 367 | 5 | 282 | 8 | 264 | 4 |
| 愛知県 | 8,969 | 8 | 8,144 | 8 | 129 | 13 | 696 | 6 | 116 | 15 | ▲155 | 42 | 227 | 6 |
| 福岡県 | 8,753 | 9 | 7,734 | 9 | 106 | 17 | 913 | 4 | 777 | 4 | 781 | 4 | 104 | 14 |
| 神戸市 | 8,397 | 10 | 7,641 | 10 | 110 | 15 | 646 | 7 | 297 | 7 | 200 | 10 | 96 | 16 |
| 京都市 | 7,784 | 11 | 7,339 | 11 | 202 | 9 | 242 | 15 | 291 | 8 | 344 | 5 | 185 | 8 |
| 福岡市 | 7,386 | 12 | 7,202 | 12 | 159 | 12 | 25 | 26 | ▲4 | 32 | ▲4 | 31 | 122 | 10 |
| 千葉県 | 6,583 | 13 | 6,484 | 13 | 161 | 11 | ▲62 | 38 | ▲140 | 44 | ▲87 | 39 | 107 | 13 |
| 北九州 | 5,801 | 14 | 5,325 | 14 | 98 | 19 | 379 | 10 | 342 | 6 | 328 | 6 | 118 | 11 |
| 横浜市 | 5,418 | 15 | 4,858 | 15 | 231 | 6 | 328 | 13 | 274 | 9 | 1,054 | 3 | 126 | 9 |
| 宮城県 | 3,877 | 16 | 3,973 | 16 | 90 | 20 | ▲186 | 46 | ▲812 | 48 | ▲816 | 47 | 71 | 21 |
| 群馬県 | 2,912 | 19 | 3,451 | 17 | 51 | 32 | ▲590 | 48 | ▲590 | 47 | ▲564 | 45 | 107 | 12 |
| 静岡県 | 3,529 | 18 | 3,305 | 18 | 62 | 26 | 162 | 18 | 56 | 18 | 130 | 15 | 66 | 22 |
| 長野県 | 3,645 | 17 | 3,094 | 19 | 204 | 7 | 347 | 12 | 8 | 27 | 26 | 24 | 95 | 17 |
| 川崎市 | 2,789 | 20 | 2,470 | 20 | 128 | 14 | 191 | 16 | 193 | 12 | 186 | 13 | 100 | 15 |
| 京都府 | 2,421 | 21 | 2,419 | 21 | 61 | 27 | ▲58 | 37 | ▲53 | 37 | ▲53 | 34 | 79 | 19 |
| 千葉市 | 2,055 | 22 | 2,080 | 22 | 50 | 33 | ▲75 | 44 | 48 | 20 | 45 | 22 | 41 | 29 |
| 山口県 | 1,867 | 25 | 1,798 | 23 | 23 | 43 | 47 | 23 | ▲56 | 39 | ▲79 | 38 | 86 | 18 |
| 鹿児島 | 1,860 | 27 | 1,752 | 24 | 102 | 18 | 6 | 29 | ▲253 | 45 | ▲192 | 44 | 14 | 42 |
| 沖縄県 | 1,801 | 29 | 1,709 | 25 | 65 | 24 | 27 | 25 | ▲9 | 33 | 122 | 17 | 62 | 24 |
| 岐阜県 | 1,645 | 30 | 1,693 | 26 | 14 | 45 | ▲62 | 39 | ▲123 | 43 | ▲96 | 40 | 51 | 26 |
| 北海道 | 1,870 | 24 | 1,655 | 27 | 44 | 37 | 171 | 17 | 4 | 29 | ▲592 | 46 | 9 | 45 |
| 長崎県 | 1,866 | 26 | 1,557 | 28 | 60 | 28 | 250 | 14 | 155 | 14 | 283 | 7 | 39 | 31 |
| 島根県 | 1,537 | 31 | 1,541 | 29 | 59 | 29 | ▲62 | 40 | ▲53 | 38 | 24 | 25 | 65 | 23 |
| 広島県 | 1,956 | 23 | 1,415 | 30 | 177 | 10 | 363 | 11 | 183 | 13 | 168 | 14 | 40 | 30 |
| 熊本県 | 1,844 | 28 | 1,390 | 31 | 48 | 35 | 406 | 9 | 251 | 10 | 188 | 12 | 27 | 34 |
| 山梨県 | 1,041 | 32 | 1,054 | 32 | 24 | 41 | ▲37 | 35 | 212 | 11 | 212 | 9 | 26 | 35 |
| 石川県 | 709 | 37 | 961 | 33 | 55 | 30 | ▲307 | 47 | ▲311 | 46 | ▲1,245 | 48 | 26 | 36 |
| 栃木県 | 835 | 33 | 843 | 34 | 78 | 22 | ▲86 | 45 | ▲79 | 42 | ▲78 | 37 | 47 | 27 |
| 堺市 | 814 | 35 | 765 | 35 | 65 | 25 | ▲16 | 34 | 35 | 21 | 122 | 16 | 12 | 44 |
| 大分県 | 829 | 34 | 678 | 36 | 44 | 38 | 107 | 20 | 4 | 30 | 5 | 29 | 54 | 25 |
| 新潟県 | 730 | 36 | 623 | 37 | 45 | 36 | 62 | 22 | 23 | 23 | 22 | 26 | 25 | 37 |
| 山形県 | 585 | 38 | 528 | 38 | 53 | 31 | 4 | 31 | 6 | 28 | 6 | 28 | 19 | 40 |
| 奈良県 | 466 | 41 | 514 | 39 | 24 | 42 | ▲72 | 43 | 50 | 19 | ▲160 | 43 | 45 | 28 |
| 高知県 | 572 | 39 | 499 | 40 | 43 | 39 | 30 | 24 | 66 | 17 | 91 | 19 | 21 | 39 |
| 滋賀県 | 481 | 40 | 472 | 41 | 49 | 34 | ▲39 | 36 | ▲58 | 40 | ▲58 | 35 | 34 | 32 |
| 佐賀県 | 377 | 45 | 427 | 42 | 12 | 47 | ▲62 | 41 | ▲73 | 41 | ▲140 | 41 | 5 | 47 |
| 鳥取県 | 449 | 42 | 414 | 43 | 14 | 46 | 21 | 27 | ▲40 | 35 | ▲40 | 32 | 17 | 41 |
| 徳島県 | 427 | 43 | 402 | 44 | 19 | 44 | 6 | 30 | ▲49 | 36 | ▲59 | 36 | 21 | 38 |
| 和歌山 | 361 | 46 | 318 | 45 | 25 | 40 | 18 | 28 | 10 | 26 | 13 | 27 | 13 | 43 |
| 宮崎県 | 378 | 44 | 269 | 46 | 110 | 16 | ▲1 | 33 | 11 | 25 | 84 | 20 | 34 | 33 |
| 三重県 | 31 | 47 | 31 | 47 | 67 | 23 | ▲67 | 42 | ▲34 | 34 | ▲42 | 33 | 9 | 46 |
| 愛媛県 | 0 | 48 | 0 | 48 | 0 | 48 | 0 | 32 | 0 | 31 | 1 | 30 | 県職員が兼務 | |
| 合計(48) | 344,776 | - | 307,501 | | 8,232 | | 29,043 | - | 23,189 | - | 18,263 | - | 5,266 | |
| 平均 | 7,183 | | 6,406 | | 172 | | 605 | | 483 | | 380 | | 110 | |

※本表の数値は、各公社の損益計算書の各事項の数値を四捨五入により百万円単位としたものである。

したがって、各事項を合わせた数値と当該計欄との数値は、端数が合致しない場合がある。

※本表の職員数は、平成22年7月1日現在（全住連調べ）の職員数である。一人当たりの損益は、役員員数

(非常勤役員を除く)で計算した。

出典：埼玉県住宅供給公社資料

全国の公社における貸借対照表による状況 (平成 22 年度決算)

(単位:百万円)

| 公社名 | 資産 | 順位 | 負債 | 資本 | 利益 剰余金 | 順位 | 長期 借入金 | 借入金 | 借入金 残高順 | 自己資本 比率 |
|------------|---------------|-----------|---------------|---------------|---------------|----------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 東京都 | 1,325,041 | 1 | 971,916 | 353,125 | 15,861 | 2 | 568,523 | 615,661 | 1 | 26.7% |
| 大阪府 | 258,225 | 2 | 222,317 | 35,907 | 7,007 | 7 | 168,958 | 190,296 | 2 | 13.9% |
| 神奈川県 | 208,606 | 3 | 167,164 | 41,443 | 18,956 | 1 | 108,907 | 131,116 | 3 | 19.9% |
| 兵庫県 | 123,566 | 4 | 118,888 | 4,678 | 4,663 | 12 | 24,047 | 51,924 | 5 | 3.8% |
| 大阪市 | 96,491 | 5 | 93,029 | 3,462 | 1,695 | 23 | 68,396 | 68,837 | 4 | 3.6% |
| 福岡県 | 65,633 | 6 | 48,571 | 17,062 | 7,982 | 5 | 18,530 | 19,413 | 12 | 26.0% |
| 愛知県 | 54,469 | 7 | 50,480 | 3,988 | 3,128 | 14 | 28,780 | 41,290 | 9 | 7.3% |
| 神戸市 | 52,552 | 8 | 54,718 | ▲ 2,166 | | 40 | 40,274 | 43,335 | 7 | ▲ 4.1% |
| 北海道 | 43,046 | 9 | 47,514 | ▲ 4,468 | | 41 | 18,099 | 46,858 | 6 | ▲ 10.4% |
| 千葉県 | 41,042 | 10 | 46,543 | ▲ 5,501 | | 42 | 40,597 | 42,000 | 8 | ▲ 13.4% |
| 横浜市 | 34,630 | 11 | 24,054 | 10,576 | 9,880 | 4 | 12,905 | 13,302 | 16 | 30.5% |
| 名古屋市 | 32,569 | 12 | 28,355 | 4,214 | 4,164 | 13 | 8,379 | 22,287 | 11 | 12.9% |
| 山口県 | 29,570 | 13 | 30,832 | ▲ 1,263 | | 43 | 25,652 | 30,394 | 10 | ▲ 4.3% |
| 埼玉県 | 29,136 | 14 | 16,462 | 12,674 | 12,396 | 3 | 6,488 | 6,848 | 23 | 43.5% |
| 宮城県 | 23,690 | 15 | 20,303 | 3,386 | 389 | 33 | 2,450 | 18,891 | 13 | 14.3% |
| 広島県 | 23,317 | 16 | 15,815 | 7,502 | 4,829 | 11 | 3,908 | 7,893 | 21 | 32.2% |
| 長野県 | 22,289 | 17 | 10,775 | 11,514 | 3,114 | 15 | 3,440 | 4,280 | 27 | 51.7% |
| 京都市 | 22,257 | 18 | 16,362 | 5,895 | 2,179 | 21 | 6,199 | 9,940 | 20 | 26.5% |
| 北九州 | 20,342 | 19 | 14,443 | 5,900 | 5,890 | 9 | 7,203 | 10,476 | 19 | 29.0% |
| 鹿児島 | 17,777 | 20 | 19,676 | ▲ 1,900 | | 44 | 18,244 | 18,821 | 14 | ▲ 10.7% |
| 静岡県 | 16,191 | 21 | 15,715 | 476 | 461 | 32 | 11,983 | 13,973 | 15 | 2.9% |
| 岐阜県 | 14,878 | 22 | 15,181 | ▲ 303 | | 45 | 8,753 | 13,140 | 17 | ▲ 2.0% |
| 川崎市 | 13,145 | 23 | 4,789 | 8,356 | 2,562 | 19 | 1,935 | 1,968 | 31 | 63.6% |
| 長崎県 | 12,601 | 24 | 10,804 | 1,797 | 1,297 | 26 | 6,199 | 7,046 | 22 | 14.3% |
| 島根県 | 12,404 | 25 | 7,601 | 4,804 | 1,064 | 29 | 5,797 | 6,051 | 25 | 38.7% |
| 群馬県 | 9,294 | 26 | 6,245 | 3,049 | 1,501 | 24 | 1,925 | 3,555 | 29 | 32.8% |
| 石川県 | 9,258 | 27 | 7,480 | 1,778 | 1,773 | 22 | 178 | 6,787 | 24 | 19.2% |
| 宮崎県 | 8,250 | 28 | 574 | 7,677 | 7,536 | 6 | 0 | 0 | 38 | 93.1% |
| 山梨県 | 8,203 | 29 | 12,109 | ▲ 3,907 | | 46 | 11,234 | 11,273 | 18 | ▲ 47.6% |
| 栃木県 | 7,308 | 30 | 1,470 | 5,838 | 2,999 | 17 | 0 | 0 | 42 | 79.9% |
| 福岡市 | 7,197 | 31 | 4,086 | 3,111 | 1,243 | 27 | 1,449 | 1,473 | 33 | 43.2% |
| 山形県 | 6,767 | 32 | 257 | 6,509 | 721 | 31 | 0 | 0 | 45 | 96.2% |
| 高知県 | 6,511 | 33 | 559 | 5,952 | 4,874 | 10 | 0 | 0 | 40 | 91.4% |
| 奈良県 | 6,237 | 34 | 119 | 6,118 | 6,108 | 8 | 0 | 0 | 39 | 98.1% |
| 新潟県 | 5,499 | 35 | 4,591 | 908 | 857 | 30 | 2,224 | 3,605 | 28 | 16.5% |
| 沖縄県 | 5,365 | 36 | 3,229 | 2,135 | 1,121 | 28 | 727 | 2,470 | 30 | 39.8% |
| 鳥取県 | 4,938 | 37 | 4,726 | 212 | 24 | 38 | 2,324 | 4,286 | 26 | 4.3% |
| 熊本県 | 4,841 | 38 | 2,092 | 2,749 | 2,739 | 18 | 48 | 1,376 | 34 | 56.8% |
| 三重県 | 3,727 | 39 | 666 | 3,061 | 3,056 | 16 | 0 | 0 | 41 | 82.1% |
| 大分県 | 3,520 | 40 | 1,978 | 1,542 | 126 | 35 | 799 | 1,530 | 32 | 43.8% |
| 京都府 | 3,127 | 41 | 1,000 | 2,127 | 1,376 | 25 | 0 | 0 | 44 | 68.0% |
| 滋賀県 | 2,774 | 42 | 282 | 2,492 | 2,472 | 20 | 0 | 0 | 43 | 89.8% |
| 佐賀県 | 1,631 | 43 | 1,392 | 239 | 234 | 34 | 1,304 | 1,334 | 35 | 14.7% |
| 徳島県 | 1,401 | 44 | 1,123 | 278 | | 47 | 12 | 934 | 36 | 19.8% |
| 境市 | 1,201 | 45 | 1,127 | 74 | 64 | 36 | 0 | 0 | 46 | 6.2% |
| 千葉市 | 883 | 46 | 728 | 155 | 50 | 37 | 0 | 0 | 47 | 17.6% |
| 和歌山 | 259 | 47 | 618 | ▲ 359 | | 48 | 500 | 525 | 37 | ▲ 138.6% |
| 愛媛県 | 23 | 48 | | 23 | 13 | 39 | 0 | 0 | 48 | 100.0% |
| 合計(48) | 2,701,679 | - | 2,128,758 | 572,921 | 146,403 | - | 1,237,367 | 1,475,185 | - | - |
| 平均 | 56,285 | | 44,349 | 11,936 | 3,050 | | | 30,733 | | 21.2% |

※本表の数値は、各公社の損益計算書の各事項の数値を四捨五入により百万円単位としたものである。

したがって、各事項を合わせた数値と当該計欄との数値は、端数が合致しない場合がある。

出典：埼玉県住宅供給公社資料

(2) 利益剰余金の蓄積について

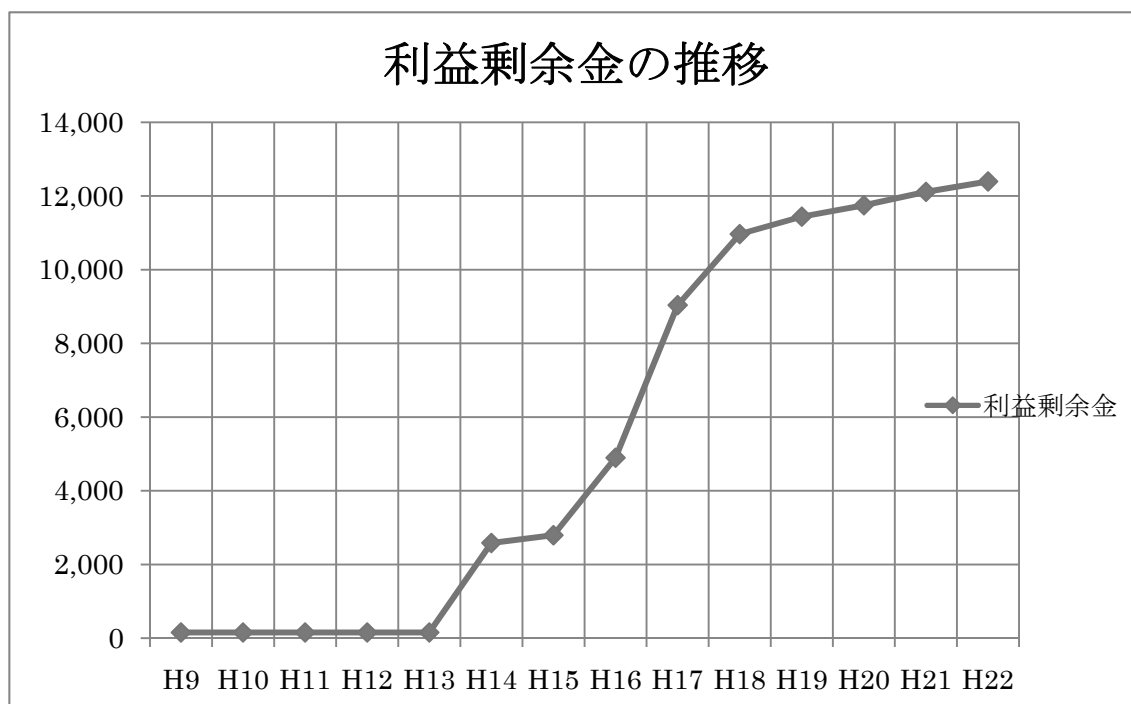
平成 23 年度の決算によれば、総資産 27,093 百万円に対して、剰余金が 12,838 百万円となっている。剰余金の内訳は、資本剰余金 238 百万円、利益剰余金 12,600 百万円である。利益剰余金は総資産の 46.5%を占めている。この利益剰余金の額は、神奈川県、東京都に次いで大きく、総資産に占める利益剰余金の比率は、総資産 10,000 百万円を超える都道府県の中では一番高い（平成 22 年度決算ベース）。利益剰余金の水準が著しく高いのは、平成 14 年度において地方住宅供給公社会計基準が企業会計に準ずる会計基準へ変更したのに伴い、多額の引当金の取崩しを行ったことに加え、平成 20 年度までの住宅分譲事業からの利益が主な原因となっている。

利益剰余金の推移(H22 年度まで)は以下の表のとおりである。

利益剰余金の推移

(単位：百万円)

| 年度 | H9～ H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 |
|-------|------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 利益剰余金 | 155 | 2,585 | 2,794 | 4,897 | 9,039 | 10,968 | 11,440 | 11,748 | 12,114 | 12,396 |



出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

企業会計に近い会計基準への変更があり、平成 14 年以降利益剰余金が増加している。

公社は従来から分譲主体で事業を行ってきたが、埼玉県出資法人あり方検討委員会で平成 18 年までに分譲事業から撤退することとされ、地価が安い時に取得し造成及び分譲した大規模宅地の譲渡により利益剰余金が増加している。最近は 8 期連続黒字を計上している。利益額は年 2 億円程度である。

【意見 32】利益剰余金の著しい蓄積について

公社の利益剰余金は、平成 14 年度より平成 18 年度まで、大幅に増加している。その主な理由は、平成 14 年度に公社の会計基準が変更になったため引当金を取り崩したためだとのことである。しかし、その引当金は、収益と原価の差額の利益分とすることである。従って、平成 22 年度末の利益剰余金 12,396 百万円は、利益の累積額である。結果的に多額の利益の蓄積が生じたことは事実であるが、多額の利益の蓄積は不可避免的に生じたものであると考えられる。

なお公社は、平成 25 年 1 月において、以下の文書回答をしている（一部抜粋）。

- ・公社は独立採算事業を運営してきた特別法人であり、利益は確保しなければならない。
- ・事業のリスクヘッジや将来の公社の安定経営のため自己資本比率を向上させ、「将来への備え」である利益剰余金を蓄積してきた。

公社の役割は住宅施策の実施であり、利益の追求が第一義ではないことを念頭に入れ、県は公社の経営全体に係る指導監督を行うことが必要である。

(3) 各事業の損益構造

1) 管理事業

公社賃貸住宅等管理事業は、賃貸住宅管理事業と賃貸施設管理事業からなる。

公営住宅等管理事業は、県営住宅等管理受託事業と市町村営住宅等管理受託事業からなる。

特優賃等管理事業は、民間のオーナー向け事業であり、特優賃住宅等管理受託事業、民間賃貸住宅管理受託事業及び特優賃住宅審査受託業務からなる。

管理事業の事業損益

(単位：千円)

| | 公社賃貸住宅 等管理事業 | 公営住宅等管理 事業 | 特優賃等管理 事業 | マンション等 管理事業 | 合計 |
|-------|-----------------|---------------|--------------|----------------|-----------|
| 事業収益 | 1,522,350 | 3,935,206 | 636,891 | 1,277,207 | 7,371,654 |
| 事業原価 | 1,298,381 | 3,867,384 | 511,444 | 1,235,335 | 6,912,544 |
| 売上総利益 | 223,969 | 67,822 | 125,447 | 41,872 | 459,110 |
| 一般管理費 | 46,425 | 66,759 | 105,753 | 48,831 | 267,768 |
| 事業損益 | 177,544 | 1,063 | 19,694 | △ 6,959 | 191,342 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」より作成

① 公社賃貸住宅について

賃貸住宅管理事業は公社賃貸住宅、公社特優賃住宅及び借上賃貸住宅に区分される。大規模修繕や耐震改修を実施する数件の物件以外は収益が原価を上回るが、一括借上契約を締結している物件があり、每期赤字となっている。

賃貸施設管理事業は、賃貸店舗、賃貸施設、事務所、定期借地権分譲住宅等管理及び駐車場管理に区分される。駐車場管理は、県営住宅駐車場、市町村営住宅駐車場、県庁 A・B 駐車場及び公社用地駐車場の管理である。

② G 住宅「埼玉県特定優良賃貸住宅一括借上契約」に係る決裁過程について

賃貸住宅管理事業の中に 1 物件、一括借上契約を締結しているものがある。G 住宅に関する事業計画は、当初は地域特別賃貸住宅制度によるものであった。その事業計画承認に係る県の決裁書及び建設大臣への承認申請書は保存されている。そして、建設大臣の承認は、平成 5 年 3 月 15 日に受けている。その後、制度の移行があり、特定優良賃貸住宅制度（特優賃）へシフトしている。G 住宅は、平成 6 年 3 月 23 日に建設工事が完了し、平成 6 年 3 月 24 日に一括借上契約が締結されている。この一括借上契約は平成 26 年 3 月で終了する契約であるため、現時点では継続している事業である。しかし、一括借上契約締結を県が承認したことに関する文書は、既に破棄されている。県の説明では、埼玉県文書規程第 37 条第 1 項の第三種文書に該当し、5 年の保存期間を過ぎているため廃棄したとのことであった。

【意見 33】文書保存について

埼玉県文書規程第 38 条によれば、文書等の保存年限の起算日は、当該文書等が完結した日の属する会計年度の翌会計年度の四月一日と規定されている。

この規定の「完結」の定義であるが、当時の埼玉県文書規程第 2 条第 16 号に完結文書の定義が記載されている。それによれば、「回覧によって完結する文書で回覧が

終わったもの、施行を要する文書で施行が終わったもの及び施行を要しない文書で決裁が終わったものをいう。」となっている。当該文書は、一括借上契約を承認する文書であるため、施行（承認）後5年の保存期間をもって廃棄したものと思われる。

例規、台帳、資料など、移替え時に引き続き現年度の文書等と同じように整理・保存する文書等として、常用文書の取扱いがある。これは随時見直しをして、不要になった直後の4月1日から保存期間分保存することになっている。今回のような20年という長期にわたる契約締結の可否を検討した資料であれば、常用文書と同様の取扱いがあっても良かったのではないかと考える。

③ 公営住宅等管理事業の損益について

公営住宅等管理事業の損益

(単位：千円)

| | 県営住宅管理 | 市町村営住宅管理 | 合計 |
|-------|-----------|----------|-----------|
| 事業収益 | 3,311,797 | 623,410 | 3,935,207 |
| 事業原価 | 3,304,085 | 563,299 | 3,867,384 |
| 売上総利益 | 7,712 | 60,111 | 67,823 |
| 一般管理費 | | 66,759 | 66,759 |
| 事業損益 | 7,712 | △ 6,648 | 1,064 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成23年度業務報告及び決算報告書」より作成

公営住宅等管理事業の内訳

(単位：円)

| 区 分 | | 県営住宅管理 |
|-----|------------|---------------|
| 収 益 | 管理代行・指定管理分 | 3,287,031,699 |
| | 自主事業分 | 24,765,003 |
| | 収益合計 | 3,311,796,702 |
| 原 価 | 管理代行・指定管理分 | 3,287,031,699 |
| | 自主事業分 | 17,053,235 |
| | 原価合計 | 3,304,084,934 |
| 差 引 | | 7,711,768 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成23年度業務報告及び決算報告書」より作成

収益の自主事業分は、退去者が負担する退去修繕費の 10%分及び県営住宅内に設置した自動販売機による収入である。原価の自主事業分は、賃料として自動販売機の面積に応じて県に支払う行政財産使用料及び人件費・経費である。

県営住宅管理の事業利益は、自主事業の自動販売機による収益と原価の差額である。

市町村営住宅管理は、売上総利益 60,111 千円の利益計上であるが、営業に係る経費負担が重く、事業損失となっている。

市町村営住宅等管理受託事業における損益を見ると、その採算性の悪さが目につく。

年度別の事業損益状況は次のとおりである。

| 年度 | 事業損益 (千円) |
|--------|-----------|
| H19 年度 | △12,185 |
| H20 年度 | △10,891 |
| H21 年度 | △3,739 |
| H22 年度 | 23,297 |
| H23 年度 | △6,648 |

市町村営住宅の管理を受託するとしても、採算を度外視して行う必要はない。適切な利益を見込める価格で請け負うべきである。現在、市町村から公社への管理代行の強い要望があり、公社も市町村への貢献に資するよう受託の拡大を目指している。平成 25 年度からは市町村からの受託も増え、スケールメリットを活かし効率的な業務を行うことにより、収益はプラスへの転換が図れ、安定的な経営ができる見通しであるということである。「平成 25 年度 市町村営住宅管理代行等業務収支計画」では川口市及び深谷市から管理代行等を新たに受託したことによる収益増加及び営業費の低下による事業利益の計上が見込まれている。

2) まちづくり事業

まちづくり支援事業は、まちの面整備を支援する基盤整備支援事業と建物の建設や改修を支援する施設整備支援事業がある。いずれも市町村及び県の事業の支援である。事業原価は、外注費、直接人件費及び直接経費の合計である。

賃貸住宅等建設支援事業は、オーナーの土地に住宅を建てる際の施工監理を事業としており、収益は事務手数料である。この事業の特徴として、土地オーナーが住宅の建設資金を調達しやすくするために公社が連帯債務者となってきた経緯がある。

宅地譲渡事業は、分譲用宅地を譲渡する事業である。

まちづくり事業の事業損益

(単位：千円)

| | まちづくり 支援事業 | 賃貸住宅等 建設支援事業 | 宅地譲渡事業 | 合計 |
|-------|---------------|-----------------|--------|-----------|
| 事業収益 | 394,991 | 86,013 | 63,752 | 544,756 |
| 事業原価 | 399,922 | 87,890 | 42,459 | 530,271 |
| 売上総利益 | △ 4,931 | △ 1,877 | 21,293 | 14,485 |
| 一般管理費 | 101,436 | 37,979 | 4,953 | 144,368 |
| 事業損益 | △ 106,367 | △ 39,856 | 16,340 | △ 129,883 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」より作成

① まちづくり支援事業

まちづくり支援事業は平成 12 年度から開始しているが、直近の事業損益は以下のとおりであり、この 4 年間では損失を計上している。

| 年度 | 事業損益 (千円) |
|--------|-----------|
| H19 年度 | 9,322 |
| H20 年度 | △79,710 |
| H21 年度 | △92,323 |
| H22 年度 | △96,305 |
| H23 年度 | △106,367 |

【意見 34】まちづくり支援事業は、収支がバランスする事業計画に見直すべき

まちづくり支援事業は、その事業の性質からすれば県及び市町村が、その予算に基づき実施すべき事業であり、公社にとっては、県及び市町村の諸施策に基づいて行うべき事業である。したがって、公社の独自事業としては、県及び市町村の補助金等資金的な裏付けがなければ、今後も公共性の名のもとに損失を負担し続ける可能性が高い。

すでに連続損失が計上されている実態があるため、収支のバランスが図れるようにすべきであり、市町村及び県からの受託業務量に見合った人員配置を検討していく必要があるが、公社としては平成 25 年度より市町村及び県からの受託業務量に見合った人員配置となる予定である。公共工事の品質確保が求められる中、技術者が不足している市町村の技術支援を行う必要があることから、今後はさらに採算性を重視して、事業を実施すべきと考える。まちづくり支援事業の損失が大きくなると、公社は、最終的に他の事業の利益から補填せざるを得なくなる。県は公社の経営に係る指導において、事業の採算性を踏まえた指導をする必要がある。

② 賃貸住宅等建設支援事業

賃貸住宅等建設支援事業は、連帯債務という高いリスクを伴うにもかかわらず、そこから得られる利益が最近ではマイナスである。事業損益は、平成 23 年度で△39,856 千円であり、平成 24 年度の予算においても△15,198 千円である。しかも、平成 23 年度には、貸倒引当金及び債務保証損失引当金の繰入 116,701 千円が経常費用として計上され、最終損益は△156,511 千円となっている。

賃貸住宅等建設支援事業における公社事務手数料は、建設工事額の 2.5% から 4% で公社が連帯債務を負う場合は、さらに 2% が加算される。また、入居管理等の手数料は、4% から 6% である。

連帯債務とは、数人の債務者が、同一の内容の債務について、独立して全責任を負う債務である。連帯債務が念頭に置いているのは金銭債務であり、債権者は各債務者に対して債務の全額の請求をすることができる（民法第 432 条）。したがって、法律上は、賃貸住宅等建設オーナーが金融機関から借りた建設等資金の返済について、金融機関は、賃貸住宅等建設オーナーのみならず公社にも請求できるものであり、実務上は、賃貸住宅等建設オーナーが金融機関からの借入返済が不可能となれば、即、公社がその返済を負うことになる。

平成 23 年度末において、公社が負っている連帯債務残高は、67,236 百万円と多額な残高となっており、公社の経営に影響を与える多額な残高である。民間事業では、このような連帯債務を用いた事業スキームは、リスクが高く事業として成立しない。

なお、連帯債務の問題については、「5) 連帯債務残高 67,236 百万円について」において後述している。

3) その他事業

割賦金等回収業務は、分譲住宅を割賦購入した方からの割賦金の回収手数料が事業収益として計上されている。

その他事業の事業損益（単位：千円）

| | 割賦金等回収業務 | 住宅相談業務受託事業 | 合計 |
|-------|----------|------------|---------|
| 事業収益 | 102,896 | 10,920 | 113,816 |
| 事業原価 | 31,110 | 10,920 | 42,030 |
| 売上総利益 | 71,786 | 0 | 71,786 |
| 一般管理費 | 12,078 | 0 | 12,078 |
| 事業損益 | 59,708 | 0 | 59,708 |

出典：埼玉県住宅供給公社「平成 23 年度業務報告及び決算報告書」より作成

割賦金等回収業務の一環として、県からの借入金 1,991,200 千円が発生している。この借入金は、連続立体交差緊急整備事業による借入金である。この事業は、公社が事業主体となり、越谷市の中心部で踏切での交通渋滞解消等のため、県他 2 団体からの借入によって鉄道高架化工事を実施し、整備した鉄道施設を東武鉄道に譲渡したもので、公社は東武鉄道に譲渡債権（未収金）を有している。公社は、同鉄道高架化工事において、東武鉄道に対する未収金を回収し、その資金で県への借入金の返済に充てることとしている。借入金の返済は借入後 23 年の据え置き期間を経て平成 26 年 9 月 10 日を初回返済とし、以降平成 39 年 3 月 10 日まで行われる予定である。この借入金は、債権回収額を返済資金とする借入金であり、公社は定期的に東武鉄道の財務状況を確認している。

4) 引当金について

① 貸倒引当金

管理事業収入未収入金、長期事業未収入金その他これに準ずる債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率を踏まえた一定率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

平成 23 年度末に固定資産の控除項目として計上されている貸倒引当金 671,282,139 円については、住宅金融支援機構からの借入金を賃貸物件オーナーである債務者に代わって返済したことで、保証債務から賃貸物件オーナーである債務者に対する直接的な債権を長期未収入金として 1,508,046,408 円を計上したことにより、貸倒引当金の設定対象となったものである。

すなわち、連帯債務の実行に伴い発生した貸倒引当計上額であり、多額の保証債務のうち平成 23 年度末で、実際に約 15 億円の連帯債務の実行があったことに注意すべきである。

公社の連帯債務のうち、実際に代位弁済した物件に関しては、その代位弁済額に対して貸倒引当金を設定している。その平成 24 年 3 月末時点の内訳は以下のとおりである。

代位弁済額に対する貸倒引当金の内訳

(単位：千円)

| 物件 | 物件の竣工月 | 代位弁済月 | 代位弁済未収金額 ① | 貸倒引当金 | 回収額 (H23年度) ② | 回収完了に要する年数 | | 竣工から回収完了迄の年数 | |
|----|--------|-------|---------------|---------|---------------------|------------|----|--------------|----|
| | | | | | | ①/② | 計画 | 算定 | 計画 |
| H | H 6.3 | H19.9 | 941,547 | 511,133 | 17,086 | 55 | 32 | 73 | 49 |
| I | S62.3 | H19.9 | 76,650 | 0 | 2,213 | 35 | 27 | 60 | 52 |
| J | H12.2 | H19.9 | 99,989 | 27,260 | 3,293 | 30 | - | 42 | - |
| K | H 7.6 | H23.3 | 169,902 | 115,133 | 5,407 | 31 | - | 48 | - |
| L | H 4.3 | H24.2 | 73,025 | 11,539 | 4,802 | 15 | - | 35 | - |
| 計 | | | 1,361,113 | 665,066 | 32,802 | | | | |
| M | H 3.3 | | 11,731 | 6,217 | | | | | |
| 合計 | | | 1,372,844 | 671,282 | | | | | |

(注) 回収完了に要する年数は、平成 23 年度の回収実績から算定した年数と、公社から提示のあった計画案に基づく年数を併記している。

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

貸倒引当金は、代位弁済未収金額の約 49% (671,282 千円 ÷ 1,372,844 千円) を計上している。これは、未収金額から担保資産評価額を控除した回収不能見込額を計上したもので、それ自体としては会計上特に問題はない。しかし、対象となる物件から今後とも継続的に未収金を回収できるかについては疑問が残る。

当該延滞債権に係る家賃収入と回収実績との比率は以下の表のようになっている。

延滞債権に係る家賃収入と回収実績 (単位：千円)

| 物件 | 家賃収入 ① | 回収実績 ② | 回収額 ÷ 家賃収入 ②/① |
|----|-----------|-----------|-------------------|
| H | 34,800 | 17,086 | 0.49 |
| I | 7,260 | 2,213 | 0.30 |
| J | 5,088 | 3,293 | 0.65 |
| K | 12,720 | 5,407 | 0.43 |
| L | 9,900 | 4,802 | 0.49 |
| 合計 | 69,768 | 32,802 | 0.47 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

上表でも分かるように、平成 23 年度は年間家賃収入の 47%を回収に回している。オーナーの資金繰りの状況は不明であるが、無理をして返済しているとなると、このような状況が今後最長で 32 年も継続できるのかが懸念される。

仮に現在の回収が継続できたとしても、回収完了時点は竣工から最長で 52 年も経過していることになる。そもそも、建物物件が竣工から 52 年経過するということは税法上の法定耐用年数を超えており、老朽化による大規模修繕が必要となるし、オーナー側に資力が無ければ取り壊しという状況になってしまう可能性もある。仮に取り壊しとなってしまうと、公社が代位弁済した金額の内、取り壊し時点での未回収額が損失となってしまう。

【意見 35】債権の回収期間短縮の努力を

連帯債務は、法的には主たる債務と同一であるが、そうだからと言って債務者が滞りなく債務弁済を進めている段階で、債権者である金融機関が連帯債務者に返済を求めてくることは無い。しかし、債務の返済が滞ることになれば、金融機関は公社に対して返済を請求してくることになる。

公社側もこのようなリスクを認識しており、連帯債務を減らすように努めている。オーナーとの協議により、部分借上げ先の検討、需要のある間取り等への変更及び金銭的負担の軽減による入居PR等の入居促進策を講じ、回収期間の短縮を図る方針である。

最近の 4 年間の実績では、連帯債務は約 100 億円減少している。また、連帯債務物件には担保として、公社の抵当権を付し、リスク対応を図っている。

しかし、実際に代位弁済をしたケースにおいては、担保を考慮したうえでも、代位弁済額の未回収残高に対して、約 49%の回収不能見込額を貸倒引当金として設定している事実がある。

そもそも代位弁済した場合にはその全額を回収できるか不透明で、回収できなければ損失となってしまうというリスクがあることから、リスク管理を徹底し、回収期間短縮に向けた方策を実施する努力を引き続き行うよう、県は指導すべきである。

② 計画修繕引当金

賃貸住宅資産等の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額（計画修繕）を基礎として計上している。毎期、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を当該一定期間内に均等に配分した額を繰入れている。

平成 23 年度の設定状況は、以下のとおりである。

計画修繕引当金の設定状況

(単位：円)

| 種 別 | 期首残高 | 取崩額 | 繰入額 | 期末残高 |
|------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| 公社賃貸住宅 | 637,812,500 | 27,724,256 | 108,360,000 | 718,448,244 |
| 中高層賃貸住宅・店舗 | 601,793,213 | 215,193,000 | 46,970,000 | 433,570,213 |
| 独自賃貸店舗 | 285,903,190 | 43,812,000 | 3,141,000 | 245,232,190 |
| 本社ビル | 131,700,000 | 0 | 0 | 131,700,000 |
| 震災に伴う追加分 | 14,150,000 | 0 | 14,150,000 | 14,150,000 |
| 合 計 | 1,671,358,903 | 286,729,256 | 172,621,000 | 1,557,250,647 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

③ 債務保証損失引当金

債務保証の履行により発生する求償権の回収不能による損失に備えるため、一般債務保証額については、住宅系と施設系に分け一定の繰入率により、また、債務保証の履行可能性が高い特定の債務保証額については個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。

上記の一定の繰入率は、法人税法にもとづく事業区分により、その他事業 6/1000 と割賦小売業 13/1000 を用いて計算されている。

債務保証損失引当金は、債務保証債務に対して実行された実績率に基づいて計算する方法も考えられる。過去 5 年間の連帯債務残高と代位弁済発生額との推移は以下の表のとおりであり、実績率を見ることができる。

過去 5 年間の連帯債務残高と代位弁済発生額との推移

(単位：億円)

| 項目 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | 合計 | 平均 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 件数 | 218 | 220 | 211 | 204 | 194 | 1,047 | 209 |
| 連帯債務額 | 762 | 780 | 741 | 718 | 679 | 3,680 | 736 |
| 代位弁済件数 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 6 | 1.2 |
| 代位弁済額 | 17.7 | 0 | 0 | 1.5 | 0.66 | 19.9 | 3.97 |
| 実行率 | 2.32% | 0.00% | 0.00% | 0.21% | 0.10% | 2.63% | 0.54% |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

この表から、過去 5 年間の保証債務の累積実行率は 2.63%となる。過去 5 年間の平均実行率は 0.54%となる。

④ 固定資産撤去費用引当金

平成 23 年度から新たに引当計上しているもので、賃貸事業建物の耐震診断結果に基づき、土地所有者との協議の上、建物を解体し更地で返還することを決定した物件に対し、建物撤去費用額を合理的に算定し、固定資産撤去費用引当金として計上している。

⑤ 退職給与引当金

公社は、地方住宅供給公社会計基準に基づき自己都合退職による要支給額を退職給付引当金として貸借対照表に計上している。このことに関しては特に問題はないが、「埼玉県住宅供給公社退職手当支給規程」によると、25 年以上勤務して定年退職した者に対しては整理退職等の場合と同じ割合を乗じて得た額を加算して退職手当を支給することになっている（第 6 条）。

過去の実例によると、定年で退職する人がほとんどであることから、公社としては前述の規程に基づく要支給額を常に意識し、その額を算定把握している。

この規定に基づき計算すると、平成 23 年度末の退職給付引当金は 1,628,882,714 円となり、決算書に計上されている金額より約 467 百万円多くなる。

5) 連帯債務残高 67,236 百万円について

① 事業の概要

この連帯債務は、賃貸住宅等建設支援事業として実施しているものである。この事業は、民間土地オーナー等が土地活用の一環として住宅や福祉施設等を建設するにあたり、金融機関からの借り入れについて公社が連帯債務者となるほか、設計のチェック、工事の代理発注及び施工監理等を行うものである。

また、竣工後は土地オーナー等から家賃の収納代行等を受託している。

この事業の対象は、政策効果の高い子育て世帯向け、高齢者世帯向け住宅等である。

公社は県とともに住宅施策を実施する主体であり、住宅施策と住宅市場との橋渡し役として、公益性の立場から住宅市場を補完する役割を担っている。

公社は、建設業者、土地オーナー、施設運営業者等のコーディネーターの役割を果たしていると考えられる。

この事業において公社が土地オーナー等と共に金融機関に対して負っている連帯債務の残高は、平成 23 年度末現在で合計 67,236 百万円（債務保証損失引当金控除後の金額）となっている。

金融機関への支払いが滞った場合、一般的には、金融機関は土地オーナー等

に請求を行うが、連帯債務であることから、制度上は公社に対しても金融機関は支払いを請求することができるものである。

仮に公社が金融機関に代位弁済した場合、公社と土地オーナー等との契約により、代位弁済した額の全額を土地オーナー等に求償することができることから、実質的には債務保証的連帯債務であるとのことである。

なお、実務としては、収納代行により受け取る入居者家賃収入から、公社が金融機関へ定期償還していることから、土地オーナー等の信用不安が金融機関への債務不履行に直接つながるものではないとのことである。

② 連帯債務の総額について

連帯債務は、会計処理上はオフバランスとされている。

しかしながら、その額は公表されている他公社と比べると、突出したものとなっている。主な地方住宅供給公社の平成 23 年度における決算数値を表にまとめると以下ようになる。なお、各数値については、各住宅供給公社のホームページより抜粋している。

住宅供給公社の総資産と借入金及び連帯債務額の水準 (単位：百万円)

| 住宅供給公社 | 総資産 | 借入金 + 連帯債務 | | |
|--------|-----------|------------|---------|-------------|
| | | 合計 | 借入金 | 連帯債務 (注) |
| 埼玉県 | 27,094 | 73,724 | 6,488 | 67,236 |
| 群馬県 | 8,865 | 4,536 | 4,005 | 531 |
| 長野県 | 18,740 | 18,314 | 2,559 | 15,755 |
| 東京都 | 1,307,991 | 775,225 | 765,644 | 9,581 |
| 神奈川県 | 207,557 | 131,430 | 127,261 | 4,169 |
| 横浜市 | 38,786 | 14,630 | 13,405 | 1,225 |
| 川崎市 | 13,345 | 9,678 | 1,935 | 7,743 |
| 大阪府 | 258,294 | 187,364 | 186,069 | 1,295 |
| 大阪市 | 89,639 | 67,652 | 62,100 | 5,552 |

(注 1) 連帯債務は、決算報告書の注記事項である。

(注 2) この表では、便宜上、連帯債務を借入金と合算して、資産と比較するような形になっているが、連帯債務は決算書上計上されない項目（オフバランス項目）であり、連

帯債務額が資産を上回っていたとしても、貸借対照表では債務超過とはならない。

(注 3) 公社から、上表の意味について誤解を生じさせるとの危惧により、次の文言を追加するよう要請があった。「債務超過とならないのは、総資産には借入金にバランスする資産が計上されているが、連帯債務額に対応する資産はもともと計上されていないためである。」

出典：各住宅供給公社のホームページより抜粋

連帯債務とは、他の債務者と同一の内容の債務について、各自独立して全責任を負う債務である。したがって、債務者間に主従の差は無く、それ自体主たる債務となる。このことを踏まえて、総資産と借入金・連帯債務の合計を比較したのが上表である。

この表で分かるように、総資産を借入金・連帯債務の合計が上回っているのが埼玉県のみである。東京都、神奈川県及び大阪府の借入金は埼玉県の連帯債務を上回る規模だが、それでも借入金・連帯債務の合計が総資産を上回ることはない。

さらに、総資産と連帯債務を比較してみたときに、連帯債務単独で総資産を上回っているのは埼玉県のみである。

民間資金等の活用、つまりは民活による住宅施策の推進という特徴的な手法により事業を拡大した結果、このような状況となっているとのことである。

近年では、オーナーによる繰り上げ償還を促進するとともに、平成 22 年 1 月からは、新規事業の連帯債務の年間上限額を 20 億円とするなど、採択基準を厳格化しており、平成 20 年度以降、連帯債務の総額は減少し続けている。

さらに、平成 20 年 7 月から、連帯債務を伴わない賃貸住宅等建設支援事業を制度化し、この事業へのシフトを図っている。

③ リスク管理について

この契約については、以下のリスク管理を行っている。

- ・事業採択にあたり、事業採算性等についての 3 段階にわたる公社内部の審査を行っている。特に、福祉施設等については事業採択時に外部の有識者による審査会も実施しており、運営状況についても毎年確認している。
- ・公社は、賃貸住宅等の管理者として、家賃の収納状況及び入居状況を常時把握しており、特に、家賃滞納が発生している案件については、滞納家賃の回収や入居率を高めるなどの対策を講じている。
- ・さらに、公社と土地オーナー等との契約により、公社が金融機関からの借

入金を土地オーナー等になりかわって返済した場合、公社は、金融機関に支払った額を土地オーナー等に求償することができる。

- ・その担保として、オーナーの土地資産等に抵当権を設定している。
- ・また、連帯債務の残高の一定割合（住宅建設にかかるものは0.6%、高齢者施設等の建設にかかるものは1.3%）を債務保証損失引当金として計上している。
- ・特に、家賃滞納が発生している案件については、連帯債務の残額と抵当権を設定しているオーナーの資産額との差額を個別に引当金計上している。

④ 県の考え方

連帯債務に関する埼玉県の考え方は次のとおりである（H24.12.5 付住宅課のメモ）。

i) 連帯債務付建設支援業務の必要性

本事業は、平成20年5月に改定した経営基盤確立計画（H19～H22）において原則として見直しをすることとし、別途、連帯債務を伴わない新制度を平成20年7月より導入した。その後、リーマンショック後の厳しい経済状況下において、住宅セーフティネット法の制定（H19.7）を背景とする、高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅の供給を促進するため、平成22年1月に「事業量の上限設定（20億円）」や「政策と合致する優良な施設や住宅」などの条件を整理し、連帯債務付建設支援事業を実施している。

県では、平成23年度に「埼玉県高齢者居住安定確保計画」及び「埼玉県高齢者支援計画」を策定し、下記のとおり高齢者向け住宅及び高齢者施設の供給目標を定めている。

「埼玉県高齢者居住安定確保計画」における高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の供給目標・・・平成26年度までに5,800戸（平成24年3月末現在の登録戸数）

「埼玉県高齢者支援計画」における介護保険施設等（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホーム、グループホーム等）の供給目標・・・平成26年度までに82,433人分（平成24年3月末現在71,038人分）

現状では、高齢者向け住宅及び高齢者施設が充足しておらず、これらの計画を推進するため、今後も本事業を継続する必要性がある。

ii) 連帯債務に係るリスクマネジメント

A) 連帯債務付事業の状況把握について

公社は、連帯債務の対象となる建物等に抵当権を設定するとともに、土地オーナー等の万一の破たんにも備え、引当金を計上している。

この引当金以外にも、経営状況が厳しい案件については、抵当権を設定している物件の財産価値を適正に評価したうえで、債務額が物件の価値を上回る場合に、不足額を引当金として別途、計上している。

また、公社は、賃貸住宅の家賃等の収納状況を常時把握しており、高齢者施設については運営状況を年1回、調査している。

県では、年1回実施する公社の業務検査において、賃貸住宅等の管理運営の把握状況、引当金の設定等について検査を行っている。

引当金については、公認会計士及び公社の外部監査人の意見を踏まえて設定していることから、適正に確保されているものと考えている。

B) 新規事業の採択について

事業採択に際し、公社内部における事業採算性（土地オーナーの収支）の評価を行っている。特に、高齢者施設については事業採算性の評価に加えて、外部の有識者による運営事業者の事業遂行能力（運営事業者の収支等）の評価を行っている。

公社には、これまでに培った事業実績から、事業採算性を評価する能力が十分にあると考えている。

iii) 今後のあり方

本県における高齢者住宅等の供給状況と、これまでの公社の事業成果を踏まえ、新規事業採択を継続すべきかどうか、公社と十分に協議をしてまいりたい。連帯債務額の総額については、これまで、新記事業の採択基準の厳格化と年間補償額の20億円の範囲内で新規採択するなどの取組により、縮減を行ってきた。これからも、オーナーによる繰り上げ償還や借り換え時における連帯債務の解除を促進することにより、連帯債務の総額を更に縮減できるよう、公社を指導していく。

⑤ 県の指導・監督

この事業は、公社と民間の役割分担により、民間資金の活用等、民間活力を導入して実施しているものであり、民間企業の経営感覚が必要とされる。

県は、公社法に基づく公社の決算報告、業務検査等において指導・監督を行っており、その中で、①連帯債務額の圧縮、②非連帯債務事業の拡大、③リスク管理の徹底を、指導・監督の基本方針としている。

指導・監督の対象は、連帯債務の総額、リスク管理の状況等、事業全体についてであり、個々の事業の採択については公社の経営権限であるとしている。

【意見 36】 公社の賃貸住宅等建設支援事業における連帯債務に対する県の指導について

この事業は必ずしも採算性が高いものではないが、住宅施策として効果があり、公益性が高いことから、公社の信用力を背景に拡大してきたものである。

リスク管理に留意しているとはいえ、67,236 百万円という連帯債務額は、将来的に公社の経営に影響を及ぼすものと言わざるを得ない。

今後も継続して厳格なリスク管理を行う一方、連帯債務額をこれまでも増して圧縮することが必要である。

また、公社は、年間上限枠 20 億円を限度とし、毎年、新たな債務保証行為を行っている。この 20 億円について、「約定弁済で債務保証残高が自然減少することを加味しても、現在の債務保証残高を減少させることが出来る範囲」として定めている。しかしながら、近年の「住宅供給の公的部門の役割の縮小」を鑑みると、上限枠 20 億の根拠として、上記の理由では弱いと考えられる。今後の債務保証に対する管理方法にもよるが、現状維持又は少しずつ減少する方針ではなく「抜本的に債務保証残高を減少させる」方針に転換すべきであると考えられる。

結論的には、県は、公社に全額出資していることから、最終的な監督責任があり、今後も連帯債務額の更なる圧縮に向けた指導・監督を徹底しなければならないと考える。

3. 住宅管理電算システムについて

(1) システムの開発及び維持管理について

1) F社選定の経緯と、開発費の金額について

平成 18 年の埼玉県住宅修繕管理システム開発業務の時点では、埼玉県が開発・運用している「埼玉県住宅総合システム及び埼玉県住宅総合管理 Web システム（以下「埼玉県住宅総合システム等」という）」と公社が開発・運用している「埼玉県住宅供給公社総合システム」が業務に用いられていた。「埼玉県住宅総合システム等」は、県営住宅、特別県営住宅及び特定公共賃貸住宅（以下、県営住宅等という）の入居者募集・入居管理・債権（家賃）管理・財産管理の業務を担い、「埼玉県住宅供給公社総合システム」は駐車場管理・財産修繕維持業務を担っていた。「埼玉県住宅供給公社総合システム」はミドルウェアが Windows3.1 をベースに開発され、今後引き続き保守していくことが困難となっていた。

そこで、「埼玉県住宅総合システム等」に、駐車場管理機能、修繕管理機能を追加し、県営住宅等の管理に係るシステムを一体的に管理することにより、コスト削減を図るとともに業務の効率化を目指すこととされた。業者は「埼玉県住宅総合システム等」を開発し、保守管理を行っている F 社が選定され、随意契約とされた。開発費は 22,680,000 円（消費税含）である。

平成 19 年に新住宅総合管理システム移行業務（基本設計及び詳細設計）、翌 20 年に新住宅総合管理システム移行（製造）業務が 2 箇年計画で行われた。これは、平成 22 年度に県の大型電子計算機が廃止される予定であることに伴い、現行のシステム及び公社のシステムを一体化、オープンシステム化及びダウンサイジング化し、埼玉県所有の新住宅総合管理システムへ移行するものであり、県から公社が受託を受けている。業者は以下の理由から F 社が選定され、随意契約とされた。

- ・既存のシステムを生かして開発する新システムであり、既存のシステムの開発、保守管理を担当し、内容を熟知した業者が最適である。
- ・新規業者より安価で開発でき、インシヤルコストの削減が図れる。
- ・日常の情報処理を担当しており、データ等の移行が安全に実施できる。
- ・基本設計・詳細設計を担当した業者である。（20 年度の随意契約の場合）

開発費は、平成 19 年度が 36,330,000 円（消費税含）、20 年度が 79,590,000

円（消費税含）である。なお、20年度は設計変更が行われ、12,043,500円（消費税含）増額し91,633,500円（消費税含）となった。

この設計変更は、県営住宅の駐車場管理事業について、平成21年度当初より公社の自主事業から県の直営事業に移行予定であったが、それに不可欠な条例等改正がなされず、平成21年度も公社自主事業として存続することが決定したために行われた。なお、変更契約日は平成21年3月19日であった。

2) 平成21年度～23年度の保守管理費について

各年の新住宅総合管理システム運用保守業務の費用は以下のとおりである。

(消費税抜)

| 年度 | F社運用保守契約 | うち保守費用 | うち印刷・シーリング等費用 | うちデータ入力費用 | うちデザイン帳票費用 |
|--------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|
| 平成21年度 | 35,857,819円 | 21,811,200円 | 7,626,719円 | — | 6,419,900円 |
| 平成22年度 | 41,305,796円 | 21,991,200円 | 8,010,755円 | 4,134,841円 | 7,169,000円 |
| 平成23年度 | 34,737,189円 | 21,991,200円 | 6,445,420円 | 3,532,569円 | 2,768,000円 |

平成18年度から平成20年度に及ぶ新住宅総合管理システム移行業務は、総額150,643,500円になり業務委託契約をシステム移行前の業者と引き続き随意契約として締結している。さらに、保守管理料として平成21年度は、37,650,740円、平成22年度は、43,371,081円、平成23年度は、36,474,044円の随意契約を上記同一業者と締結している。

随意契約とした理由は、従来の住宅総合管理システムを新しいコンピューター機器等に移行するため、従来の状況を十分に理解している業者に引き続き業務委託したほうが良いとの判断による。

3社から見積を入手して決定したとのことであるが、新住宅総合管理システム移行業務が高額であり、その後の保守管理も考慮すると、コスト面及びシステム設計面・運用面での新しい創意工夫に有用である提案型入札制度を採用すべきであったと考える。

(2) 公社プロパーの住宅に関する別途システムについて

N社製のシステムを使用している。パッケージ製品をカスタマイズしている。管理部と一部の部署で296団地7,568戸の募集、退去、滞納整理等の業務に使用している。

なお、市営住宅の管理は、さいたま市は市の端末を借りて使用しており、他の市はF社のパッケージソフトを使用している。

(3) システムの管理等

1) システムネットワーク

システムを閲覧のみした場合のログは残らないが、データを更新した場合や公社ネットワークにログインした場合のログは残る。

2) システムのアクセスコントロールについて

- ・ユーザー数は142名である。ユーザー管理名簿として一覧表が作成されている。
- ・ユーザーのアクセス権限は管理されている。権限は職務内容に応じて付与されている。
- ・IDは職員番号+名前、パスワードは個々で管理され、有効期間が90日である。
- ・ユーザーの特定は、IDとパスワードで行っている。

3) システムのマスターデータ管理について

- ・マスターデータの管理者は公社であり、県（住宅課）ではない。
- ・マスターデータの管理について、マスターデータの入力担当者と確認担当者を分けて管理している。マスター登録項目表はない。
- ・マスターデータは必要に応じて更新され、入力された段階で最新の状態になる。
- ・マスター変更の際に、正確に漏れなく更新されたことを、入力担当者と別の確認担当者が確認している。新築物件については、公社が入力し県がチェックしている。収入申告未申告者は未申告と表示される。更新されていない入居者は日計表が出てくるので分かる。必須入力項目が漏れていると更新できない。入居者の情報の変更は支所で行う。

4) データ入力の管理について

- ・マスターを新たに作成することはできないので、マスター登録されていない項目・金額の入力はできない。
- ・一度入力したデータは変更（修正・削除）できる。翌日の日計表でチェック

し、支所長が承認する。

- ・入力したデータが正しく・漏れなく入力されていることを入力担当者と別の確認担当者が確認している。
- ・臨時的な入力や異常な入力に関しては、金額間違いは日計表のチェックで確認し、未来日の入力等は画面にエラーメッセージが表示されることにより防止される。

【指摘3】 予定価格のシステム入力金額のチェック体制の構築について

公社で23年度の工事執行調書からサンプリングで書類を調査したところ、システム上、予定価格を入力すべきところを、予算額が入力されたままとなっていた。適切に工事管理を行うためにも、システム入力は正しく行うべきである。システム入力の正確性・網羅性を含めたチェック体制を早急に構築し運用すべきである。

この指摘を受けて、公社では入力時の2重チェックやマニュアルを整備し、体制構築を図るとともに、システム入力に関する研修を実施し、職員指導を行っていくとのことである。

4. 滞納家賃（公営住宅、公社住宅）の回収業務の成果について

(1) 公社住宅に係る滞納家賃の3年間の金額及び回収実績

公社住宅に係る滞納家賃の3年間の金額及び回収実績は、以下の表のとおりである。

公社住宅に係る滞納家賃の3年間の金額及び回収実績

(単位：円)

| 年度 | 調定額 | 収納家賃額 | 滞納家賃額 | 不納欠損額 |
|-----|---------------|---------------|------------|---------|
| H21 | 1,017,871,185 | 1,001,703,434 | 16,167,751 | 764,675 |
| H22 | 1,013,018,078 | 992,784,603 | 20,233,475 | 0 |
| H23 | 1,023,812,523 | 1,007,221,461 | 16,591,062 | 0 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

各年度とも調定額に占める収納家賃額の割合は98%程度である。

(2) 市町村営住宅に係る滞納家賃の金額

県以外の市町村営住宅に係る滞納家賃の3年間の金額は以下の表のとおりである。

市町村営住宅に係る滞納家賃の3年間の金額

(単位：千円)

| 年度 | 滞納家賃額 | | | | | | | | |
|-----|--------|---------|--------|----|-----|--------|-------|-------|-------|
| | さいたま | 川越 | 熊谷 | 越谷 | 鶴ヶ島 | 行田 | 飯能 | 東松山 | 加須 |
| H21 | 81,981 | 103,888 | - | - | 0 | 18,392 | 5,080 | 3,656 | 143 |
| H22 | 75,007 | 98,940 | 28,199 | 0 | 0 | 20,673 | 4,805 | 2,708 | 1,387 |
| H23 | 70,034 | 94,772 | 26,535 | 0 | 0 | 20,385 | 4,357 | 2,865 | 1,337 |

(注) 滞納家賃の回収実績は入手できなかった。

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

滞納家賃額を各自治体の公営住宅の比較で示すと以下の表のようになる。

各自治体の滞納家賃額（H23 年度）

（単位：千円）

| | 滞納家賃額 (H23 年度末) |
|-------|--------------------|
| 埼玉県 | 173,291 |
| さいたま市 | 70,034 |
| 川越市 | 94,772 |
| 熊谷市 | 26,535 |
| 越谷市 | 0 |
| 鶴ヶ島市 | 0 |
| 行田市 | 20,385 |
| 飯能市 | 4,357 |
| 東松山市 | 2,865 |
| 加須市 | 1,337 |
| 計 | 393,576 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

埼玉県の滞納家賃額は約 173 百万円であり、それ以外の市の滞納額と比較しても多額であることが分かる。しかし、各自治体の管理戸数及び退去者滞納の件数に差があるため、一律に比較することはできない。埼玉県の家賃回収率は、全国都道府県の中で第 3 位（平成 23 年度実績）と優秀な成績であるが、しかし絶対額として約 173 百万円という多額の滞納家賃額が存在するということは事実であるため、滞納家賃額が減少するように引き続き回収に努めるべきであり、その姿勢で回収業務を実施しているということである。

(3) 県営住宅の滞納債権回収に費やされる人件費と債権回収額との対比(過去 3 年間分)

公社の家賃収納業務を担当する者に対する人件費（時間外手当を含む）の過去 3 年間の推移を表にすると、以下のようなになる。なお、表中の人件費は、家賃収納業務を担当する者に対するものであるが、これらの者は家賃収納以外の業務も行っている。

公社の家賃収納業務担当者の人件費の過去3年間の推移（単位：千円）

| | | H21年度 | H22年度 | H23年度 | 摘要 |
|----|------|---------|---------|---------|------------|
| 本社 | 正規職員 | 22,980 | 23,230 | 22,786 | |
| | 嘱託職員 | 15,998 | 16,153 | 45,621 | 前年度比 2.8 倍 |
| | 計 | 38,978 | 39,382 | 68,407 | |
| 支所 | 正規職員 | 36,844 | 37,023 | 30,572 | |
| | 嘱託職員 | 103,883 | 106,291 | 116,161 | |
| | 計 | 140,727 | 143,314 | 146,733 | |
| 計 | 正規職員 | 59,824 | 60,253 | 53,358 | |
| | 嘱託職員 | 119,881 | 122,444 | 161,783 | |
| | 計 | 179,705 | 182,697 | 215,140 | |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

平成23年度の人件費合計は、平成22年度と比較して、約30百万円増加している。その増加は主に本社の嘱託職員の人件費の増加である。この理由は、平成23年度において滞納債権の回収を重点業務と位置づけたため、その業務遂行のために本社において嘱託職員を13名（前年度5名と比較して2.6倍）に増加させたためである。

この結果、退去者滞納額の回収は増加しており、前年度との比較で2.3倍となっている。その関連性を比較するために、退去者滞納額の回収額と退去者滞納に携わる本社嘱託職員の人件費との対比を下表にまとめてみた。

退去者滞納額の回収額と退去者滞納に携わる本社嘱託職員の人件費との対比（単位：千円）

| | 退去者滞納額の回収額 ① | 退去者滞納に携わる本社嘱託人件費 ② | 人件費当り回収額 ①/② | 退去者滞納に携わる嘱託職員数 |
|-------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| H21年度 | 13,663 | 6,430 | 2.12 | 2 |
| H22年度 | 8,975 | 6,734 | 1.33 | 2 |
| H23年度 | 20,621 | 31,407 | 0.66 | 9 |
| 計 | 43,259 | 44,571 | 0.97 | 13 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

退去者滞納額の回収は、平成 23 年度が過去 3 年間で一番多かったが、人件費当り回収額で見ると、過去 3 年間で 1 番少なくなっている。このことは、平成 23 年度は回収額としての絶対額としては一番多いのだが、本社嘱託職員を増やしたほどには回収が増えなかったことを意味している。しかしこのことは、次のようなことが原因している。

平成 22 年度までは、退去者の所在が判明した者の回収に努めてきたが、行方不明者や死亡者の相続人など困難案件の対処ができていなかった。そこで、平成 23 年度は行方不明者やその親族等の住民票及び戸籍謄本等により、移転先の確認に着手したことによる。これらの業務により、上表の回収額その他、81,083 千円の分納誓約や支払約束を取り付けた。

【意見 37】 退去者の所在地について毎年の確認業務を徹底し、その回収管理について
県がモニターしていくべき

行方不明者や死亡者の相続人などに対する所在地の調査結果そのものは多くの成果を残したと言えるが、そもそも退去者等の所在地を確実に把握していれば問題なく回収業務に専念できたはずであり、各年で行うべき業務を一度にしたことがコスト増の原因となった。現在はその都度、退去者の所在確認を常に努めているが、今後も退去者滞納は発生するはずなので、退去者滞納額の回収を円滑に進めるために、退去者の所在地を常に把握しておく必要があり、行方不明とならないように注意すべきで、加えて、分納誓約や支払督促の期日管理を徹底し、退去者滞納額の削減に努めていく必要がある。退去者滞納額の回収・管理については厳格な県のモニタリングが望まれるところである。

(4) 県営住宅の債権回収に係る嘱託職員の超過勤務手当の実績

支所全体の嘱託職員の給与及び時間外手当の過去 3 年分実績をまとめると、下表のようになる。

嘱託職員の給与、時間外手当、1 人当り給与等及び時間当り時間外手当（単位：千円）

| 年度 | 人数 ① | 給与等 ② | 1 人当り給与等 ②/① | 時間外手当 ③ | 合計 ②+③ | 超過時 間数 ④ | 時間当り 時間外手当 ③/④ |
|-----|---------|----------|-----------------|------------|-----------|----------------|----------------------|
| H21 | 34 | 100,762 | 2,964 | 3,121 | 103,883 | 1,917 | 1.63 |
| H22 | 34 | 103,411 | 3,042 | 2,880 | 106,291 | 1,725 | 1.67 |
| H23 | 33 | 106,463 | 3,226 | 9,699 | 116,161 | 4,881 | 1.99 |

出典：埼玉県住宅供給公社資料に基づき作成

支所の嘱託職員の超過勤務時間数について、平成 21 年度が 1,917 時間(人数 34 人)、平成 22 年度が 1,725 時間(人数 34 人)に対し、平成 23 年度は 4,881 時間(人数 33 人)と大幅に増加している。1 人当たりの超過勤務時間数では、平成 23 年度は、平成 22 年度から年間 97 時間増加し約 147 時間となっている。

給与等及び時間外手当ともに毎年増加しているが、給与等の増加は年齢及びベースアップ等による増加と考えられるが、それに対して時間外手当は、平成 23 年度増加を示している。

金額ベースにすると前年度比で 3.4 倍であり、超過勤務時間数でも前年度比 2.8 倍である。時間数の増加以上に金額が増加しているのは、時間当り単価が前年度比で 1.2 倍に増加しているためである。

このような超過勤務に関する手当及び時間数が著しく増加したのは、次のような理由によるものである。一つ目は、東日本大震災による被災者への県営住宅の提供支援業務が発生したことである。二つ目は、平成 23 年度から入居サービスセンターへの常駐を廃止し、所定の日に出向いて家賃の回収を行うこととしたために、その移動時間が必要となったことである。三つ目は、住宅の明け渡し時の退去検査、クレームに対する一次対応や各種証明書の受付・発行及び諸申請の対応等の業務が増加し、それら業務が不慣れなため超過勤務時間の増加につながったことである。

上記三つの理由のうち、一番目の理由は不可避的なものであるが、二番目及び三番目の理由は、対処可能な理由と考えられる。特に、三番目の理由は、嘱託職員を 1 名削減したことによるものであるが、これに関しては、周りのサポートにより早期の段階で解消できるものである。

つまり、嘱託職員の勤務時間数が前年に比較して著しく増加している状況は、嘱託職員の勤務状況を注意して見ていれば分かることである。その状況が把握された時点で、理由をヒヤリングし、その理由が嘱託職員を 1 名削減したことによるもの及び業務に不慣れなためであることが判明したならば、周りの人で少し余裕のある職員が応援に回ったり、分からない部分を教えてあげたりということができたはずである。

なお、現在では業務の不慣れさにも慣れ、効率よく業務が進められている。

【意見 38】 嘱託職員の勤務体制の管理に対しては県の指導を行うべき

東日本大震災に関する業務量の増加は止むを得ないとしても、嘱託職員を 1 名削減した影響などから 1 人当たり年間約 97 時間の超過勤務時間が増加しているのは、公社の嘱託職員の勤務体制の管理がうまく機能しなかったのではないかと考えられる。なお、現在では業務の不慣れさにも慣れ、効率よく業務が進められているとのことであるが、県は嘱託職員に対する勤務体制の管理について十分な指導監督をするべきである。

5. 各支所に対する現地調査

(1) 現地調査の概要

会社には、以下の4つの支所が存在する。

- 大宮支所
- 川越支所
- 熊谷支所
- 岩槻支所

4つの支所について、以下の監査項目を調査した。

1) 監査項目

- ・支所概要
- ・募集事務、資格審査、入居条件のチェック、居住者の条件変更等に係る書類の閲覧
- ・小口現金管理、地区割担当者の業務・現金管理及び関係書類の閲覧
- ・滞納家賃の回収管理状況
- ・退去修繕工事等に係る書類の閲覧
- ・その他（現地で必要と判断したもの）

(2) 現地調査の結果

現地調査では、特に現金管理、領収書の管理及び工事完了通知書の記載方法について不十分な状況が見受けられたため、この3点については、まとめて最初に言及することとする。

【指摘4】現金管理について

各支所で現金管理について次の問題が発見されたので改善されたい。

ア 小口現金の残高管理を徹底する

日常の小口現金については、出納帳を作成しているが、日々の現金残を必ずしも記入していない。小口現金に関しては、残高を確認するための金種表が作成されていない。金種表を作成して残高の確認をすべきである。金種表には担当者と管理者が確認し押印する必要がある。また、定期的に支所の小口現金の現地カウントを行うべきである。

イ 金庫内の現金について入出金管理を実施する

現金で回収される家賃については、領収書冊子になっている3枚のワンライティング方式で管理を実施している。「現金領収書原符」はそのまま領収書冊子に残り、「現金領収書」は支払者に交付し、「現金領収済報告書」は領収書控えの証拠

書類として保存している。各現金回収者は、回収した現金を県出納口座への振り込み依頼書と共に金庫に保管し、翌日以降に県出納口座に預け入れている。

ただし、金庫内の現金について受払いの管理を行っていないため、現金で回収された時点から県出納口座に預けられるまでの間において当該現金を記録管理していないことになる。出納帳簿等を作成し、家賃等の現金回収における入出金管理を実施する必要がある。

ウ 現金の公私混同を避ける

一部の支所においては、以前から家賃を支所窓口で受け取った場合のお釣りは、出納員個人の現金から支払っていた。個人現金から支払った分は、家賃を銀行に預け入れした際に回収している。そして、家賃受取の時間によっては銀行預け入れが翌日になることがあるが、その場合には、そのお金は袋に入れて金庫の中に保管されることになる。袋に入れることで他の現金と一応の区別はしている。しかし、支所内に個人の現金が入り込んでいる状態には変わらない。

支所で取り扱う現金は支所の現金のみに限定すべきであり、支所内に個人の現金が入り込むと思わぬ事故の原因となる可能性がある。よって、お釣りの際には、普段から出納帳で管理している小口用の現金から支払うか、あるいは、別にお釣り用の現金を用意し、その中から支払うようにすべきである。そして、こちらも出納帳できちんと管理すべきである。

エ 金庫の管理を厳格に行う

一部の支所においては、金庫の開閉を地区割担当者各自が自由に行える状況にあった。金庫は必要があるときだけ開閉され、それ以外は施錠されているのが通常である。盗難及び横領の危険性が高い現金の管理が不十分であることは社の内部管理上問題であり、改善すべきである。

オ タイムリーな現金確認作業を実施する

各出納員は、家賃を現金で回収した場合、「金銭出納帳（家賃）」に収納額を入力している。サンプルで直近の出納帳と「現金領収済報告書」を照合したところ、出納帳への入力漏れ及び出納帳への入力誤りが散見された。説明によれば、毎月末に最終確認作業を行い、誤り箇所を訂正した上で最終確定版としているとのことであった。

上記の状況は、「金銭出納帳（家賃）」の確認作業を月末にまとめて実施していることを意味している。しかし本来であれば、日々の作業終了の際に確認作業を行い、その段階で誤り箇所の訂正を済ませ、翌日の作業に備えるべきである。訂正作業をまとめてやろうとすると、誤り箇所を見つけるのに余計な時間を要することになるし、また、誤り箇所を見つけたとしても、どのように訂正すべきかが分からなくなってしまう可能性がある。

なお、今回の調査終了後に公社は、上記指摘アを受けて、小口現金の残高管理を徹底するため金種表を作成し、使用日ごとに金種表を使用した残高確認を行っているとの説明を受けた。小口現金の定期的な実地カウントは、これまで毎月の財務課への精算報告や半期に1度の財務課監査及び年に1度の公社内部監査を実施している。

また、指摘イ・ウ・エを受けて、現金回収家賃の取り扱いや金庫の管理に関する現金家賃等取扱要領を策定し、平成25年1月4日から施行、運用している旨の回答があった。更に上記指摘オを受けて、家賃を回収した際のデータ入力は、その都度確認しながら実施するよう、各支所に通知し徹底しているとの説明を受けた。

【指摘5】領収書の管理について

各支所で領収書の管理について次の問題が発見されたので改善されたい。

ア 領収書の数量管理を見直すべき

現金回収は、本社作成の領収書が発行されている。当該領収書は、領収書の受け払い簿で受け払いが管理されている。当該領収書は、毎年度、領収書番号1番より使用されているため、毎年度、未使用領収書が生じ廃棄処分されている。大宮支所の平成23年度未使用分は、5,751番～6,000番、24,601番～27,100番、27,251番～28,750番で85冊あり廃棄されていた。領収書の廃棄処分が極力生じないように発注等の運用を見直すべきである。

イ 使用済み領収書冊子の速やかな提出を

領収書冊子は、連番管理を実施しており、領収書冊子においても受払簿で管理を実施している。この管理簿には、領収書冊子の使用完了年月日及び回収年月日を記載する欄があるが、出納員からの使用済み領収書冊子の回収において使用完了から1ヶ月以上期間が経過している事実が散見された。出納員は使用済みの領収書冊子を速やかに管理者に提出すべきである。

ウ 現金領収書の交付方法に工夫をすべき

現金領収書は1冊が50枚綴りとなっており、印刷の段階で付番がなされている。そして、どの領収書綴りが誰に交付されているかが分かるように、管理台帳により管理されている。管理台帳と使用済領収書及び未交付領収書を照合したところ、次の2点が確認された。1点目は使用済領収書を回収しないまま次の領収書を交付していたということと、2点目は、領収書を交付しているにもかかわらず、その日付が記入されていなかったということである。新しい領収書を交付する場合には、使用済み領収書を回収し、正しく使用されたのか否かについてきちんと確認したうえで交付すべきである。使用済み領収書を回収しないまま次の領収書を交付すれば、使い切らない領収書が手元に残ることになり、その領収書を使った不正を誘発することにもなりうる。

次に、交付日を記入せずに領収書を交付した場合、交付したのか否かが不明確となり、領収書の紛失の原因にもなる。紛失した領収書により不正が起こる可能性があるため、交付日の記入に関しては徹底させる必要がある。

エ 県営住宅駐車場の領収書について、連番を付すことにより管理すべき

駐車場料金は、原則として指定金融機関から口座引き落としするようになっている。しかし、例外的には現金回収があり、その場合は本社より配布される駐車場用の領収書を発行している。当該領収書は、連番が付されておらず、様式番号の枠がありながら記載されていない。連番による管理を行うべきである。

なお、今回の調査終了後に公社から上記指摘について、次の回答を受けた。

指摘アを受けて、今後作成する数量については、過年度の実績使用量を考慮した適正な数量とする。指摘イ及びウについては、使用済み領収書の取扱いについては、適切な管理を徹底するよう、各支所へ通知を行った。そのほか、職員研修や定期的に本社職員が確認を行い、適正に実施を図る。指摘エについては、現地監査での指摘後に、本社で管理台帳を作成し連番を付した原符を各支所へ配布している。

【指摘 6】 工事完了通知書の工事完了日の記入方法について

川越支所で、平成 23 年分の空家修繕工事完了通知書の綴りファイルを開覧したところ、請負業者が記載すべき完了日と公社の担当者が検収後記載すべき完了確認日との筆跡が同一であることが判明した。また、両方ともに日付の記載のないものがあつた。これは、請負業者の押印済であるが完了日が空欄の完了通知書を公社が受取り、公社側で検収による完了確認日の記入時点で同時に公社側で完了日を記載している事実があることを意味する。

また、大宮支所においても、空家修繕工事完了通知書の完了年月日を公社側で修正したものが散見された。

完了日はあくまで請負業者が記入し、この完了日の事実に基づいて検収を行うべきである。しかし現状では、公社側で完了日を操作できる余地がある。可能性としては年度をまたがった処理も可能となる。実際には、3月の空き家修繕工事は3月23日入居期限までに行うとされているため、年度操作の余地は無いとのことである。

工事完了日の記入は請負業者が行うことが大前提であり、空家修繕工事完了通知書は請負業者の完了日のみを記載する様式に変更し、公社側の検収報告書を別に作成することが必要になる。書類が増えることが問題となるならば、完了日の記載については請負業者が行うことについて徹底した指導が必要である。

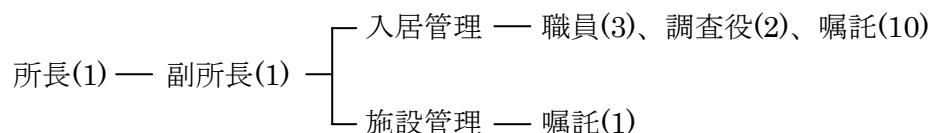
なお、公社では、業者による工事完了日の記入漏れを防ぐため、空家修繕工事完了通知書の完了日を必ず業者が記入するように空家修繕工事完了通知書に注意書きを追記し、また、全支所に事務処理を適正に行うよう文書で通知して職員に周知させる処置をとっている。

1) 大宮支所

① 支所概要

- i) 所在地：埼玉県さいたま市大宮区寿能町 2-131
- ii) 所管区域：さいたま市（岩槻区を除く）、川口市、戸田市、蕨市
- iii) 組織の概要

A) 組織体制等



B) 所掌事務

- ・支所管内の県営住宅等の管理に関すること（他の課において所掌するものを除く）
- ・県営住宅等の入退去事務に関すること
- ・県営住宅等、一般修繕工事の退去修繕工事及び特別修繕工事に関すること
- ・県営住宅等に係る行政財産使用許可の事務に関すること
- ・県営住宅等の収入調査事務の補助に関すること
- ・県営住宅等の高額所得者の指導に関すること
- ・県営住宅等の家賃減免事務に関すること
- ・県営住宅等の防火管理に関すること
- ・県営住宅等の家賃収納及び滞納家賃の収納対策に関すること
- ・県営住宅等の駐車場の整備の維持管理に関すること
- ・県営住宅等の駐車場の使用料等及び保証金の徴収並びに滞納整理の補助に関すること
- ・自治会長及び住宅管理連絡員との連絡調整に関すること
- ・県営住宅等の不正退去の調整に関すること
- ・各種証明書の発行に関すること
- ・県が実施する建替事業に係る関連事務の協力に関すること
- ・自主事業の実施に関すること

C) 事務区分

・入居管理グループ

入居、収入調査、高額所得者、家賃減免、滞納家賃対策、駐車場使用料、不正退去、異動・承継等の事務、住宅管理連絡員調整、入居サービスセンターとの調整など

・施設管理グループ

退去検査・修繕、一般修繕、設備関係維持管理、定期報告など

D) 管理受託等団地

県営住宅 (63 住宅 8,650 戸)

特定公共賃貸住宅 (2 住宅 43 戸)

② 募集事務、資格審査、入居条件のチェック、居住者の条件変更等に係る書類の閲覧

i) 募集事務、資格審査、入居条件のチェック手続について

募集事務、資格審査、入居条件のチェック手続について、平成 23 年度に行われた新規募集の中から任意のサンプル 10 件を抽出し、資料を閲覧した。募集事務、資格審査、入居条件のチェック手続について、特に問題となる事項はなかった。

ii) 家賃の減免手続について

家賃の減免手続について、平成 23 年度に行われた一般減免 3 件及び特別減免 1 件の資料を閲覧した。家賃の減免手続について、特に問題となる事項はなかった。

③ 小口現金管理、地区割担当者の業務・現金管理及び関係書類の閲覧

i) 小口現金の管理状況について

平成 24 年 8 月 29 日に金庫内に保管されている小口現金の実査を実施した。出納帳と小口現金の残高は一致した。小口現金の管理について、特に問題となる事項はなかった。

ii) 地区割担当者の現金の管理状況について

A) 地区割担当者の業務について

当支所は地区割担当者 10 名で、川口や浦和戸田等の各地区を担当している。現金での納付は主に家賃滞納者であるが、その他、高齢や障害がある等の理由により定期的に現金納付のケースもある。各担当者は集金した

家賃を金融機関に入金し、入金情報を埼玉県住宅総合管理システムに入力する。

当支所では地区割担当者が家賃集金で訪問する時間は7時から19時までで、定時勤務時間以外は残業対応となる。金融機関閉店後は集金した家賃を一時的に支所の金庫に保管するため、現金を自宅に持ち帰ることはないとのことである。なお、銀行への入金は基本的に各自で行うが、入金に行く人が他の人の分も入金する場合もあるとのことである。

B) 地区割担当者の現金の管理状況について

集金した家賃を一時的に保管する金庫について、扉の開閉は各担当者が自由に行えると説明を受けた。また、集金した家賃の上司等の第三者によるチェックについて、当該チェックは月末に行われるため、月末まではチェックが入らず、盗難や横領などの不正が発覚しない可能性がある。

平成24年8月29日に、前日に集金し金融機関入金前の家賃を実査した。実査の際に、家賃集金時にお釣りが必要となる場合、お釣りは一時的に各地区割担当者が立替え、銀行入金時に個人的に精算していることが判明した。

同日、埼玉県住宅総合管理システムから出力された「平成24年度金銭出納帳（家賃）」及び「㊤払込書兼領収書」をサンプルで閲覧したが、特に問題となる事項はなかった。

iii) 領収書の受け払い簿について

現金回収は、本社作成の領収書が発行されている。当該領収書は、領収書の受け払い簿で受け払いが管理されている。当該領収書は、毎年領収書番号1番より使用されているため、毎年未使用領収書が生じ廃棄処分されている。平成23年度未使用分は85冊であった。

iv) 県営住宅駐車場の領収書について

駐車場料金は、原則として指定金融機関から口座引き落としになっているが、例外的に現金回収があり、その場合は本社より配布される駐車場用の領収書を発行している。当該領収書は、連番が付されておらず、様式番号の枠がありながら、記載されていない。

v) 収入申告書（入居者の所得記入用紙）について

収入申告書は、必要な場合追加発行ができるようになっている。当該収入申告書は、支所の18名全員が発行可能となっている。また、再発行の場合は、場合によって機械上に記録しているとのことである。

しかし、再発行については、現状再発行の規定がない。また、支所における再発行は、個人情報の漏えいの危険があるが、支所全員を信頼しているとのことである。なお、個人情報の取り扱いについて、プライバシーマークを取得しているとのことである。

vi) 市販の領収書の使用について

大宮支所において本社作成の領収書ではなく、市販の領収書が使用・保管されていた。領収書の発行年月日は平成 21 年 12 月 18 日から平成 22 年 4 月 30 日まで、発行枚数は 13 枚（うち 1 枚は書損）で残りは 32 枚である。

公社から説明を受けた当該領収書の発行の経緯及び理由を以下に記載する。

平成 20 年 12 月より、解雇等により住宅に困窮している求職者のため、県営住宅を期限付きで提供したが、緊急入居として県の行政財産使用の一時入居と取り扱われたため、埼玉県住宅総合管理システムを使用できなかった。また、家賃の納入に関しては、手書きの納入通知書を公社が入居者へ発送し、入金確認等を行っていた。大宮支所では、退去検査時に日割家賃と滞納家賃の精算を行った。（手書きの納入通知書を渡していた。）

市販の領収書を使用した理由は、急に退去の申し出をされ、手書きの納入通知書の準備が間に合わなかった方に対し、預かり証として市販の領収書を使用し、日割家賃を預かり、現金を本社へ送っていた。なお、本社からは任意の預かり証で取り扱うよう口頭の指示があった。

現金（日割家賃）を受け取った本社は、手書きの納入通知書で銀行へ入金した後、入居者へ領収書を発送した。市販の領収書を使用した分の納入記録は、入金通帳及び家賃管理表で確認した、というものである。

④ 滞納家賃の回収管理状況

大宮支所は他の支所に先駆けて現地調査を実施したため、滞納家賃の回収管理状況は確認していない。

⑤ 退去修繕工事等に係る書類の閲覧

i) 退去修繕の業者について

退去修繕の業者は、本社公営住宅技術課で選定しているとのことである。平成 21 年度から平成 24 年度の業者について確認したところ、同じ業者が再度選定されているのが散見された。

ii) 退去修繕工事に係る書類について

住宅総合管理システムより、工事業者に対して以下のものが発行される。

- A) 空家修繕工事発注書
- B) 空家修繕工事完了通知書

上記の内、B)は業者より回収し「空家修繕工事執行伺」と共に保存されているが、A)発注書については、埼玉県住宅総合管理システム内でPDFドキュメントで保存されている。これは、埼玉県住宅供給公社文書管理規程に従ったものである。

iii) 空家修繕工事完了通知書の完了年月日の修正について

大宮支所において、「空家修繕工事完了通知書」に記載された工事完成日が提出日の4月となっていたため、修正テープで3月30日に修正しているものが散見された。

会社に件数の集計と説明を求めた結果を以下に記載する。

件数は4社12件であり、この業者が「空家修繕工事完了通知書」を4月5日に大宮支所へ持参したが、該当の部屋は3月23日から入居可能な部屋であり工事はその前に完了していたため、支所への持参時点で業者に修正させたというものである。

⑥ その他

i) 口座振替率について

家賃収納は原則として口座振替であるが、口座振替率（全社ベース）は以下のとおりとなっている。

| | | |
|------------|----|--------|
| 平成23年度年間平均 | | 76.80% |
| 平成24年度 | 4月 | 76.80% |
| | 5月 | 77.00% |
| | 6月 | 77.10% |
| | 7月 | 77.20% |

ii) 生活保護法対象者の家賃収納について

県営住宅の入居者は、生活保護法対象者が多いとの事である。生活保護法対象者は、現状、各市町村より入金があるとのことである。

生活保護法対象者の直納は、A)市町村の協力 B)本人の承諾が必要との事である。

生活保護法対象者の家賃の支払い方法は以下のとおりである。

- ・通常方法（納通使用者）：市区町村→生保対象者→口座振替又は納通→県出納口座
 - ・現金方法（現金支払者）：市区町村→生保対象者→現金を公社担当者が収納→県出納口座
 - ・直納方法（直納対象者）：市区町村→公社口座→県出納口座
- 口座振替への取組みは、上記の納通使用者と現金支払者に対し、書面による定期的な依頼や集金時等の口頭依頼により、口座振替への促進を図っている。また、生活保護法対象者の直納方法は、確実に家賃を収納できる効果的な回収方法であることから、市区町村と本人及び公社の間で協議しながら直納拡大に取り組んでいる。

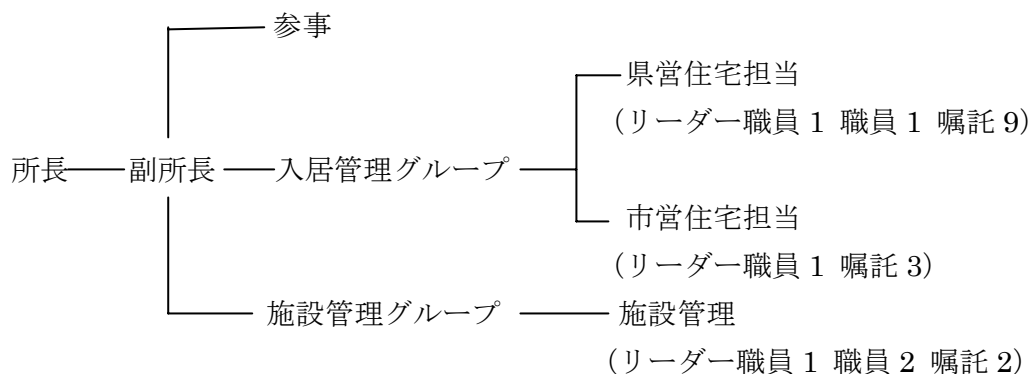
2) 川越支所

① 支所概要

- i) 所在地：埼玉県川越市新宿町 1-1-1
- ii) 所轄区域：川越市、所沢市、飯能市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、新座市、富士見市、ふじみ野市、坂戸市、鶴ヶ島市、日高市、和光市、入間郡、比企郡川島町

iii) 組織の概要

A) 組織体制



B) 所掌事務

- ・支所管内の県営住宅等及び市町村営住宅等の管理に関すること
(他の課において所掌するものを除く。)
- ・県営住宅等及び市町村営住宅等の入退去事務に関すること
- ・県営住宅等及び市町村営住宅等の計画修繕工事、環境整備工事、一般修繕工事、退去修繕工事及び特別修繕工事に関すること
- ・県営住宅等に係る行政財産使用許可の事務に関すること

- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の収入調査事務の補助に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の高額所得者の指導に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の家賃減免事務に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の防火管理に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の家賃収納及び滞納家賃の収納対策に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の駐車場の整備及び維持管理に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の駐車場使用料等及び保証金の徴収並びに滞納整理の補助に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の建築施設、電気施設、給水施設、排水施設等の法定及び保守点検に関すること
- ・ 工事等の指名、入札及び契約に関すること
- ・ 自治会長及び住宅管理連絡員との連絡調整に関すること
- ・ 県営住宅等及び市町村営住宅等の不正退去の調査に関すること
- ・ 入居サービスセンターの管理に関すること

C) 事務区分

- ・ 県営入居管理グループ
 - 入居、収入調査、高額所得者、家賃減免、滞納家賃対策、駐車場使用料、不正退去、異動・承継等の事務、住宅管理連絡員調整、入居サービスセンターの調整、クレーム対応など
- ・ 市営入居管理グループ
 - 入居、収入調査、高額所得者、滞納家賃対策、駐車場使用料、不正退去、異動・承継等の事務、住宅管理連絡員調整、クレーム対応など
- ・ 施設管理グループ
 - 計画修繕、退去修繕、一般修繕、設備保守、定期報告、退去検査など
- ・ 入居サービスセンター
 - ・ 所沢地区入居サービスセンター（県営所沢パークタウン武蔵野住宅敷地内）
 - ・ 月吉地区入居サービスセンター（県営川越月吉町住宅敷地内）
 - ・ 鶴ヶ島地区入居サービスセンター（県営鶴ヶ島南町住宅敷地内）
 - ・ 霞川地区入居サービスセンター（県営入間霞川住宅敷地内）

D) 管理受託等団地

- ・ 県営住宅（75 住宅、6,523 戸）
- ・ 飯能市営住宅（8 住宅、725 戸）
- ・ 川越市営住宅（19 住宅、1,125 戸）
- ・ 鶴ヶ島市営住宅（1 住宅、29 戸）

② 募集事務、資格審査、入居条件のチェック、居住者の条件変更等に係る書類の閲覧

調査実施内容は次のとおりである。

- i) 資格審査
入居の資格審査は合否を含め支所で行っている。
- ii) 収入申告書の再発行
入居管理グループ全員によって再発行できる。ID とパスワードの入力が必要となる。
- iii) 資格審査チェック表の閲覧
10 月募集 12 月 23 日入居についてチェック表を閲覧したが、一次審査及び二次審査が適正に実施されていたことを確認した。
- iv) 減免制度
平成 24 年 2 月に開始する家賃減免等変更について、家賃減免通知一覧表を閲覧し一部収入申告書と突き合わせたが特に問題は見受けられなかった。

③ 小口現金管理、地区割担当者の業務・現金管理及び関係書類の閲覧

現金管理については、現地調査の結果の冒頭で指摘したとおり問題が発見された。

④ 滞納家賃の回収管理状況（交渉記録等閲覧）

「訴訟選定基準該当者調査票」には、家賃滞納者の最近の収納状況、主な滞納理由を記載する欄があり、概要に詳細な滞納者の現状を記載しており、きめ細かな滞納家賃の管理を実施している。

⑤ 退去修繕工事等に係る書類の閲覧

- i) 計画修繕工事について
川越支所では、計画修繕工事に関する業務も行っている。
以下の工事について関係書類を閲覧したが、特に問題は無かった。

(単位：円)

| | 工事取引内容 | 入札業者数 | 予定価格 (税抜き) | 落札価格 | 落札率 | 入札最高金額 | 摘要 |
|---|--------|-------|---------------|-----------|--------|-----------|--------------|
| 1 | 指名競争入札 | 5 | 6,911,000 | 6,550,000 | 94.78% | 6,720,000 | 最低制限価格を超えている |
| 2 | 指名競争入札 | 5 | 5,407,000 | 5,100,000 | 94.32% | 5,300,000 | 最低制限価格を超えている |
| 3 | 指名競争入札 | 5 | 7,650,000 | 7,300,000 | 95.42% | 7,600,000 | 最低制限価格を超えている |
| 4 | 指名競争入札 | 5 | 5,073,000 | 4,840,000 | 95.41% | 4,990,000 | 最低制限価格を超えている |
| 5 | 指名競争入札 | 5 | 5,833,000 | 5,300,000 | 90.86% | 5,660,000 | 最低制限価格を超えている |

ii) 空家修繕工事等について

支所では、県営住宅に関して以下の2つの修繕工事を行っている。

- ・小口（緊急）修繕工事
- ・空家修繕工事

工事内容及び工期に関しては、以下のとおりである。

| | 小口（緊急）修繕工事 | 空家修繕工事 |
|------|---|--|
| 工事内容 | <ul style="list-style-type: none">・入居住戸及び共用部分で発生した、小破損部分を原状回復するための 50 万円/件（消費税含む）未満の工事・緊急の対応を要する 50 万円/件（消費税含む）未満の工事 | <ul style="list-style-type: none">・空家住宅を原状回復するための 250 万円/件（消費税含む）未満の工事・入居後 1 ヶ月以内で発生した、不具合を原状回復等するための 50 万円/件（消費税含む）未満の工事 |

| | | |
|----|---|--|
| 工期 | <ul style="list-style-type: none"> ・緊急の対応を要する及び特別の指示がある場合を除き、修繕依頼があった日から起算して7日以内の期間 ・国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に定める休日、12月29日から12月31日までの期間、1月2日、1月3日、土曜日及び日曜日は工期に算入しない。 | <ul style="list-style-type: none"> 特別の指示がある場合を除き、発注書の交付があった日から起算して20日以内の期間 ・国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に定める休日、12月29日から12月31日までの期間、1月2日、1月3日、土曜日及び日曜日は工期に算入しない。 |
|----|---|--|

工事業者の選定は、指名競争入札により本社で行う。契約書が本社から支所に送られてくる。平成23年度末の現況は以下のとおりである。

工事業者：9社

契約期間：平成23年8月1日から平成24年4月30日の1年間

工事価格：公社で作成した「空家修繕工事単価表」「小口（緊急）修繕工事単価表」に基づき積算を行う。

平成23年度における工事業者と担当団地・戸数の関係は次のとおりである。

| 工事業者 | 担当団地数 | 担当戸数 |
|------|-------|-------|
| O社 | 13 | 897 |
| P社 | 13 | 673 |
| Q社 | 9 | 581 |
| R社 | 2 | 738 |
| S社 | 6 | 671 |
| T社 | 7 | 1,166 |
| U社 | 6 | 581 |
| V社 | 10 | 614 |
| W社 | 7 | 562 |
| 合計 | 73 | 6,483 |

契約書等の閲覧をおこなったが、工事完了通知書の工事完了日の記入方法について問題が発生していた。この点に関しては、既に記載している。

⑥ その他

i) 嘱託職員の勤務体系について

【意見 39】 嘱託職員の勤務体系を変更すべき

家賃を現金回収で行う場合、居住者の帰宅予定時間に合わせて嘱託職員が居住者宅まで伺って家賃を回収することが度々あるが、このような場合、当該嘱託職員は、通常勤務を行った上で、居住者の帰宅予定時間である 7 時 8 時までの超過勤務を行っている。その結果、度々超過勤務人件費が発生することになる。

家賃回収時間は、居住者の帰宅予定時間であるから当初から予定できることであり、その時間帯を通常勤務時間とする勤務体系を規定し実施するよう県は指導すべきである。

ii) 県営住宅管理連絡員について

公社は、県営住宅に係る日常の管理を団地の居住者に委託している。この管理者は、住宅管理連絡員と呼ばれる。住宅管理連絡員は、団地の自治会で推薦され、県営住宅管理連絡員業務契約を公社と締結する。

住宅管理連絡員は、次の A) から E) の業務を行う。但し、E) は一部の連絡員のみ該当する。

- A) 入退居時の鍵の受け渡し及び保管を行うこと
- B) 緊急時に関係機関及び公社へ連絡すること
- C) 入居者あての文書を配布すること
- D) 防火管理者と提携して、その業務を補助すること
- E) 水槽の外観点検及び給水栓の水質検査を行うこと

年度の初め（4 月）に研修会を実施し、契約書、委託業務報告書（前期 後期）、住宅の鍵受渡簿等の業務内容の説明を受けている。

住宅管理連絡員の月額報酬は以下のとおりである。

| 担当住宅の戸数 | A) から E) までの業務を委託したときの手当月額(円) | A) から D) までの業務を委託したときの手当月額 (円) |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 500 戸以上 | 12,200 | 11,200 |
| 300 戸～499 戸 | 10,100 | 9,100 |
| 150 戸～299 戸 | 8,000 | 7,000 |
| 50 戸～149 戸 | 5,900 | 4,900 |
| 49 戸以下 | 4,500 | 3,500 |

iii) 団地の鍵の管理

鍵の管理は、住宅管理連絡員が以下の手続で行っている。

- ・退去者から鍵を受け取る
- ・空き家となったその鍵を保管
- ・入居者が決定すると、公社が鍵の取替を行い、新しい鍵を住宅管理連絡員が保管し新入居者へ渡す

空き家の鍵の管理は、住宅管理連絡員が鍵受渡簿により管理している。

空き家の修繕を行う上で、団地内で保管した方が効率的だからである。

鍵の保管場所については、住宅管理連絡員の自宅で保管している。公社では保管状況のチェックをしていない。

【指摘 7】 空き家の鍵の管理について

空き家の修繕等メンテナンスの便宜の点から、空き家の鍵の管理は公社ではなく住宅管理連絡員が行っており、鍵の受け渡しがある場合にはその事実を「住宅の鍵受渡簿」に記載している。鍵の保管方法及び保管状況については住宅管理連絡員に任せている。従って、管理連絡員ごとに管理がまちまちであるのが現状である。鍵は慎重な管理が必要であるので、手元金庫等に入れて保管するなどの指導を行い、随時保管状況の確認を行うことも必要と考える。また、「住宅の鍵受渡簿」の記載方法も連絡員によって異なっているため、鍵の保管方法とともに、年一回の研修会で指導すべきである。

iv) 委託業務報告書

住宅管理連絡員は、毎月の委託業務の実施結果を、業務報告書により、請求時に一括して公社に報告する義務がある。

委託業務報告書の記載内容は、A)鍵の受け渡し及び保管、B)緊急時の関係機関及び公社への連絡、C)文書の配布、D)防災管理者との提携及び補助、である。

業務報告書を閲覧したが、住宅の鍵受渡簿の記載方法がまちまちであった。また、公社側で委託業務報告を受取っていない住宅管理連絡員も報酬を請求し支払を受けていることが判明した。委託業務報告書がファイルされていない団地は次に示している。

| 団地名 | 連絡員の委託業務報告が提出されていないもの× | | 連絡員手当請求書 |
|--------|------------------------|----------|----------|
| | H23 年度前期 | H23 年度後期 | |
| 川越東坂上 | × | × | ○ |
| 川越久下戸 | | × | ○ |
| 所沢松郷 | | × | ○ |
| 所沢椿峰 | | × | ○ |
| 入間上藤沢 | | × | ○ |
| 入間野田 | | × | ○ |
| 新座本多 | | × | ○ |
| 毛呂山いわい | × | × | ○ |
| 越生南 | | × | ○ |

【指摘 8】 委託業務報告書の網羅的な受入の必要性について

川越支所管轄の団地に係る業務委託報告書の綴りファイルを開覧したところ、9 団地の住宅管理連絡員が業務委託報告書を提出していないことがわかった。報酬の支払は既に行われている。業務委託報告書の提出は契約上必須であるため、全ての住宅管理連絡員から回収すべきであり、提出していない住宅管理連絡員に対しては報酬の支払いを行わないようにすべきである。年一回の研修時にも業務委託報告書の提出の必要性を強調しておくべきである。

なお、今回の監査を受け、請求書と委託業務報告書を一体化した様式を作成し、運用する予定である。

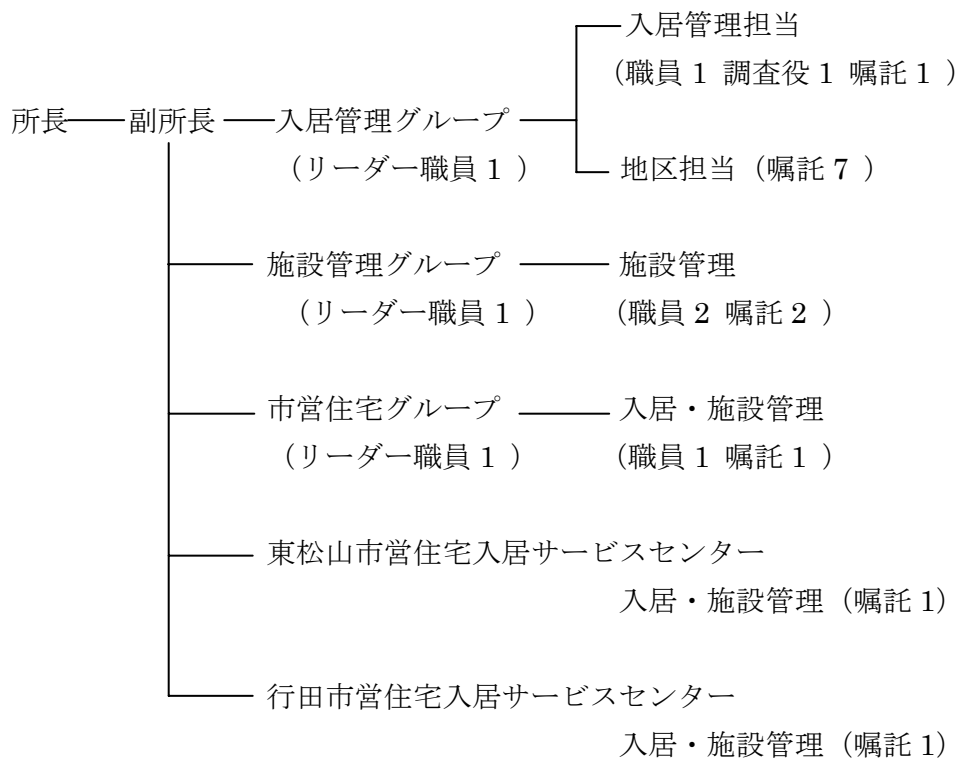
3) 熊谷支所

① 支所概要

- i) 所在地：埼玉県熊谷市赤城町 1-147-2
- ii) 所管区域：熊谷市、行田市、秩父市、加須市、本庄市、東松山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、北本市、比企郡（川島町を除く）、秩父郡、児玉郡、大里郡

iii) 組織の概要

A) 組織体制等 合計 23 名



B) 所掌事務

- ・支所管内の県営住宅等並びに熊谷市営住宅等、行田市営住宅等、東松山市営住宅等及び加須市営住宅等（以下「市営住宅等」という）の管理に関する事（他の課において所掌するものを除く）
- ・県営住宅等及び市営住宅等の入退去事務に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の計画修繕工事、環境整備工事、一般修繕工事、退去修繕工事及び特別修繕工事に関する事
- ・県営住宅等に係る行政財産使用許可の事務に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の収入調査事務の補助に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の高額所得者の指導に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の家賃減免事務に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の防火管理に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の家賃収納及び滞納家賃の収納対策に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の駐車場の整備及び維持管理に関する事
- ・県営住宅等及び市営住宅等の駐車場の使用料等及び保証金の徴収並び

に滞納整理の補助に関すること

- ・ 県営住宅等及び市営住宅等の建築施設、電気施設、給水施設、排水施設等の法定及び保守点検に関すること
- ・ 県営住宅等及び市営住宅等に係る施工管理及び検査に関すること
- ・ 工事等の指名、入札及び契約に関すること
- ・ 自治会長及び住宅管理連絡員との連絡調整に関すること
- ・ 県営住宅等及び市営住宅等の不正入退去の調査に関すること
- ・ 県営住宅等及び市営住宅等の建築基準法法定点検に関すること
- ・ 借上げ県営住宅のオーナー対応に関すること

C) 事務区分

・ 入居管理グループ

入居者募集、収入調査、高額所得者面談、家賃収納対策、家賃減免・異動・承継等の諸申請事務、駐車場管理、不正入退去調査、住宅管理連絡員契約、退去検査、クレーム処理など

・ 施設管理グループ

計画修繕、退去修繕、一般修繕、設備関係維持管理、定期報告など

・ 市営住宅グループ（東松山市営住宅入居サービスセンター及び行田市営住宅入居サービスセンター含む）

入居者募集、収入調査、高額所得者面談、家賃収納対策、駐車場管理、不正入退去調査、家賃減免・異動・承継等の諸申請事務、住宅管理連絡員契約、退去検査、クレーム処理、市営住宅入居サービスセンターとの調整など

D) 管理受託等団地

県営住宅 （83 住宅 5,329 戸 5 店舗）

特定公共賃貸住宅 （2 住宅 52 戸）

市営住宅 （33 住宅 1,911 戸）

② 募集事務、資格審査、入居条件のチェック、居住者の条件変更等に係る書類の閲覧

i) 新規募集時の入居条件のチェックについて

平成 23 年度の資料を 10 件サンプルで閲覧したが、事務処理に特に問題となる事項はなかった。

ii) 居住者の条件変更等に係る書類の閲覧

平成 23 年度の改名、同居申請、地位承継申請、連帯保証人の変更各 1 件をサンプルで閲覧したが、事務処理に特に問題となる事項はなかった。

iii) 家賃の減免について

平成 23 年 8 月申請分から一般減免及び特別減免各 1 件をサンプルで閲覧したが、事務処理に特に問題となる事項はなかった。

なお、平成 23 年 8 月の熊谷支所管内の減免件数は、一般減免 99 件、特別減免 2 件であった。一般減免は、例年 10 月が多く 250 件程度、他の月は 70 件から 80 件程度とのことである。

iv) 県営住宅管理連絡員について

「県営住宅管理連絡員設置要綱（平成 23 年 4 月 1 日最終改正）」、熊谷玉井団地の「県営住宅管理連絡員業務契約書」及び平成 23 年度後期分の「委託業務契約書」を入手し閲覧したが、事務処理に特に問題となる事項はなかった。

v) 入居募集に対する応募状況

熊谷支所の話として、支所管内は 1 回に 100 戸程度募集して、入居するのは 50 戸から 80 戸程度である。特に人気がないのは秩父地区及び加須羽生地区である。理由として交通（電車やバス）が不便であることや住宅の需要と供給がアンマッチであることが考えられるとのことであった。例えば、需要は 1 家族 2 名の入居希望者が多いのに対し、供給は 3 名以上（3DK）が多い。

③ 小口現金管理、地区割担当者の業務・現金管理及び関係書類の閲覧

i) 小口現金の管理状況について

支所では、月中と月末の 2 回、小口現金の実査を実施しており、副所長が数えた後に所長が再度数えているとのことである。

往査当日に支所の小口現金を実査した。小口現金残高は、支所の出納長残高と一致した。また、9 月 1 日から 9 月 11 日までの諸経費について出納帳及び支出伺いを閲覧した。特に問題となる事項はなかった。

なお、支所の金庫内は、小口現金のみ保管され、金庫の鍵は基本的には所長及び副所長が管理しているとのことであった。

また、小口現金の補充については、所長または副所長が必要となる都度、本社まで取りに行くとのことであった。

ii) 地区割担当者の業務について

地区割担当者は、入居者宅から集金した現金を支所へ立ち寄り金庫に収納するため、現金を自宅へ持ち帰ることはないとのことであった。

地区割担当者の家賃集金のための時間外勤務は、概ね、朝は7時以降、夜は20時までということであった。地区割担当者7名全員のH24年8月分の「時間外・休日勤務管理簿」の写しを入手した結果、H24年8月分の時間外は0時間が1名、8時間30分が1名、9時間が1名、12時間30分が1名、18時間が1名、22時間30分が1名、26時間40分が1名であった。

往査日前日までに集金した家賃は、全て銀行入金済であり、金庫には小口現金のみが保管されていたため、現金で集金した家賃は実査時存在しなかった。平成24年1月分の「県営住宅家賃収納実績報告書」、「金銭出納帳(家賃)」、「現金領収済報告書」及び「払込書兼領収書」をサンプルで閲覧したが、特に問題となる事項はなかった。

iii) 重要書類の管理状況について

使用済の原符(現金領収済報告書)及び平成24年度の原符受払簿をサンプルで閲覧したが、原符の管理状況は特に問題がなかった。

④ 滞納家賃の回収管理状況

i) 滞納対象状況

1ヶ月超：滞納対象

3ヶ月超：明渡し対象

6ヶ月超：明渡し請求対象

熊谷支所所轄で20数名の6ヶ月超の対象者がおり、納入指導をしている。

ii) 滞納回収管理の状況

月1回滞納者についての会議を実施している。

短期に回収困難な者には、分割納付指導を行っている。これは、支払可能額から逆算し、通常の家賃に加え滞納分の支払いをしてもらうようにしている。

iii) 退去の強制執行状況

行田地域において、平成24年9月11日に強制執行実施。

過去は、年間平均20件位実施していたが、現在は、年間平均5件位実

施している状況である。

iv) 埼玉県住宅総合管理システム

滞納管理メニューがあり、世帯管理台帳の特記一覧から閲覧でき、滞納管理の記録が残されている。

⑤ 退去修繕工事等に係る書類の閲覧

i) 退去修繕工事等の状況

計画修繕工事については、契約金額の大きなものに関して、積算書、見積書、予定価格調書、修繕完了通知書、請求書等を閲覧した結果、書類に不備があるケースは認められなかった。退去修繕工事については、見積書、修繕完了通知書、請求書等を閲覧した結果、同様に書類に不備があるケースは認められなかった。

退去修繕工事は、空家修繕工事と新入居修繕工事に分けられている。空家修繕工事は平成 23 年度 173 件、85,323 千円執行し、1 件当たり平均 493 千円となっている。平成 24 年度は、1 件当たり平均 470 千円を目途としていて、空家修繕を簡略化するようにしている。入居者へもそのような状態の旨を説明し理解してもらおう努力をしている。一方で、新入居修繕工事は平成 23 年度 205 件、6,504 千円執行し、1 件当たり平均 31 千円となっている。

空家修繕工事の金額が全体として高く、より低減を図るべきである。また、物理的な毀損がある場合は、退去時に確認し、借主負担を求めることになっているが、民間の状況と比べ、借主負担の生じる件数が極端に少ないように思われる。

平成 23 年度計画修繕工事の建築工事は、75 件であり、特定の 1 名が内 68 件を監理担当している。また同じく平成 23 年計画修繕工事の設備工事は、202 件であり、やはり特定の 1 名が内 182 件を監理担当している。監理担当者の増員によって、計画修繕工事及び退去修繕工事の合理化に資すると思われる。

熊谷支所において、平成 23 年度計画修繕工事の建築工事 75 件の内、68 件を 1 名が担当している。同様に平成 23 年度計画修繕工事の設備工事 202 件の内、182 件を 1 名で担当している。その他に、退去修繕工事として空家修繕工事 173 件、新入居修繕工事 205 件を上記の 2 名を含む 2 名～3 名で担当している。

ii) 各事業の契約及び決裁基準

A) 計画修繕工事

決裁区分 3,000 万円未満 支所所長決裁

発注形態 50 万円未満 伝票発注

50 万円以上 250 万円未満 随意契約

250 万円以上 1,000 万円未満 指名競争入札

※原則として 1,000 万円以上は本社にて一般競争入札

支所委員会 支所所長、支所副所長及び主幹で構成される。

支所副所長が支所所長に対し内申する。

B) 一般修繕工事

決裁区分 支所所長決裁

業者選定 建築・電気・衛生の工種毎に各地域の業者が決まっている。

発注形態 50 万円未満 伝票発注

C) 退去修繕工事

退去検査 地区割担当が実施し、単価表に基づき退去者に対し、見積もりを行う。

決裁区分 250 万円未満 支所所長決裁

業者選定 熊谷支所管内に割り当てされた業者を住宅毎に割り振っている。

発注形態 70 万円未満 伝票発注

70 万円以上 250 万円未満 随意契約

D) 共用施設維持管理

主な支所発注業務

消防・電気設備等保守点検業務：熊谷支所管内を 9 分割し発注

水槽等清掃業務：熊谷支所管内を 3 分割し発注

浄化槽保守点検業務：県要綱に基づき自治会・業者と 3 者契約

⑥ その他

i) 駐車場の管理について

駐車場は県から公社が賃借し、入居者に転貸している。契約は支所で行うがその後の管理は本社が行っている。なお、駐車場使用料3ヶ月滞納時の駐車場の封鎖及び回収は、本社の指示を受けて支所が行っている。

駐車場使用料の現金回収は月に10件から20件程度発生していると説明を受けた。駐車場管理は公社自主事業のため、原符は住宅家賃とは別様式を使用している。

「熊谷支所管内駐車場区画一覧表」及び契約状況が把握できる資料を入手し閲覧した。管内の駐車場の使用料は月額2,000円（秩父地区等）から7,000円（熊谷末広団地）であり、契約率（駐車場の借り手がいる割合）は概ね50%から95%であった。平成24年9月7日現在、熊谷支所管内の駐車場使用料の滞納状況は、滞納者数237名、滞納月数延べ439ヶ月、滞納使用料額1,585,750円であった。

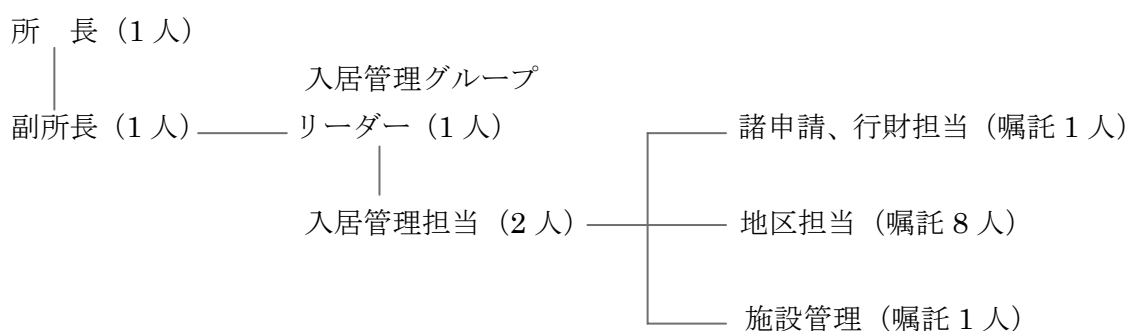
4) 岩槻支所

① 支所概要

- i) 所在地 : 埼玉県さいたま市岩槻区諏訪3丁目3番地
- ii) 所管区域 : さいたま市岩槻区、桶川市、上尾市、春日部市、越谷市、久喜市、蓮田市、草加市、八潮市、三郷市、幸手市、吉川市、白岡市、北足立郡、南埼玉郡、北葛飾郡

iii) 組織の概要

A) 組織体制



B) 所掌事務

- ・支所管内の県営住宅の管理に関すること
- ・県営住宅の入退去事務に関すること
- ・県営住宅等に係る行政財産使用許可の事務に関すること
- ・県営住宅の収入調査事務の補助に関すること
- ・県営住宅の高額所得者の指導に関すること

- ・ 県営住宅の家賃減免事務に関すること
- ・ 県営住宅の防火管理に関すること
- ・ 県営住宅の家賃収納及び滞納家賃の収納対策に関すること
- ・ 県営住宅の駐車場使用料等及び保証金の徴収並びに滞納整理の補助に関すること
- ・ 自治会長及び住宅管理連絡員との連絡調整に関すること
- ・ 県営住宅の不正退去の調査に関すること

C) 事務区分

- ・ 入居管理グループ
入居、収入調査、高額所得者、家賃減免、滞納家賃対策、駐車場使用料、不正退去、異動・承継等の事務、住宅管理連絡員調整、入居者相談業務、迷惑行為対応、12条法定点検、退去修繕など

D) 管理受託等団地

- ・ 県営住宅（84住宅 6,224戸）
- ・ 特別県営住宅（1住宅 844戸）
- ・ 特定公共賃貸住宅（1住宅 1戸）

② 募集事務、資格審査、入居条件のチェック、居住者の条件変更等に係る書類の閲覧

i) 異動届出

異動届出については、外国人の入居者の場合、離婚の届出が3～4年遅れることが散見された。

当該事項については、公社より以下の回答があった。

- 「・ 異動届は入居者の申請により行っている。
 - ・ 近隣者からの通報や収入申告時に発覚した場合は、異動届での手続きを随時指導している。
 - ・ 諸申請の周知は、入居時の説明会で「住まいのしおり」（外国版）で行っており、入居後は、「県住だより」（年4回発行）で行っている。
 - ・ 今後、「県住だより」に年1回程度の定期で掲載し周知徹底を行う。」

ii) 受付印

受付印がないものが散見された。

当該事項については、公社より以下の回答があった。

- 「・ 受付印や記載漏れについては、基本的な事務であるため、改めて岩槻支

所職員へ注意・指導を行うとともに、その他の支所職員への指導を図った。」

iii) 同居承認申請書

当該申請書は、「現住所」と「勤務先又は学校」を記入するようになっているが、その２点は記載されていないものが散見された。

当該事項については、公社より以下の回答があった。

「・受付印や記載漏れについては、基本的な事務であるため、改めて岩槻支所職員へ注意・指導を行うとともに、その他の支所職員への指導を図った。」

③ 小口現金管理、地区割担当者の業務・現金管理及び関係書類の閲覧

i) 現金管理

小口現金は手提げ金庫に保管し、さらにそれを大金庫に保管していた。現金の入出金があった都度その動きを現金出納帳に記帳し、現金残高と出納帳残高の照合もなされていた。

ii) 現金での家賃回収に係る現金管理

家賃の回収は原則的には口座振替であるが、例外的に現金を支所窓口を持参するケースがある。その際に、お釣りが必要となることがある。そのお釣りのための現金は、支所が管理している現金から出すのではなく、各担当者の個人的な現金から出している。つまり、支所が管理すべき現金と個人的な現金が、明確に区別されていない状態である。

そのため、監査当日にも窓口到家賃を持参された方がいたが、その方が支払った家賃がいくらだったのかを現金領収済報告書（出納員報告用）で確認はできても、現物の現金で確認することはできなかった。

iii) 現金での家賃回収に係る帳簿管理

岩槻支所管轄の各地区に、地区割担当者を配置している。各地区割担当者は、家賃を現金で回収した場合、「金銭出納帳（家賃）」に収納額を入力している。サンプルで直近の出納帳と「現金領収済報告書」を照合したところ、出納帳への入力漏れ及び出納帳への入力誤りが散見された。説明によれば、毎月末に最終確認作業を行い、誤り箇所を訂正した上で最終確定版としているとのことであった。

iv) 現金領収書

家賃を現金で収納する時のために、現金領収書が用意されている。それを各地区割担当者に配付しているが、共通用の領収書も用意されていた。この共通用の領収書は、地区割担当者が不在の時に代理受領するためのものである。

そして、家賃を代理で收受する時には、收受した人の署名を空欄にしておき、本来の担当者が後日に署名している。

v) 現金領収書の管理台帳

現金領収書は1冊が50枚綴りとなっており、印刷の段階で連番が付されている。そして、どの領収書綴りが誰に交付されているかが分かるように、管理台帳により管理されている。

管理台帳と使用済領収書及び未交付領収書を照合したところ、次の2点を確認された。1点目は使用済領収書を回収しないまま次の領収書を交付していたということと、2点目は、領収書を交付しているにもかかわらず、その日付が記入されていなかったということである。

④ 滞納家賃の回収管理状況

特記事項なし。

⑤ 退去修繕工事等に係る書類の閲覧

修繕完了通知書には公社担当者が完了を承認した日が記載されるが、公社のシステムにおける完了日は所長承認の日で入力されているため、システム上の完了日は実際の完了日より1日遅れることがある。

「危機管理及び防災に関する事業の管理 及び財務管理の執行について」

第 1 章 包括外部監査の概要

第 1 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項の規定に基づく包括外部監査

第 2 選定した特定の事件（テーマ）

危機管理及び防災に関する事業の管理及び財務管理の執行について

第 3 特定の事件（テーマ）を選定した理由

近年、東日本大震災、台風や豪雨による洪水の被害等、近年の自然災害は深刻なものとなっており、自治体による自然災害に対する危機管理の重要性がますます高まってきている。埼玉県でも東日本大震災で明らかとなった課題を受けて、平成 23 年 11 月に「埼玉県地域防災計画」の見直しが行われ、一方で災害時の拠点として埼玉県危機管理防災センターが平成 23 年 3 月に活動開始し、東日本大震災時に危機管理対策拠点として運営された実績がある。さらに、住宅等の耐震化推進事業や県有財産の耐震化事業も高い進捗実績となっている。

一方で、埼玉県は河川面積の比率が日本一であり、西が高く東が低い地形上、人口資産の集中する南東部においては雨水が自然に排水されにくく、その結果、河川氾濫についての対策が必要で、治水事業の重要性も高いものとする。

さらに、災害発生時に支給される防災備蓄品やこれを保管し物資の配送拠点となる防災基地は、県民の生命を守る重要な財産である。

人口 700 万人を超え市街化が急激に進行してきた埼玉県は、自然災害に対する危機

管理政策の重要性は高く、防災に対する社会資本形成に対する県民の関心度は高いと考えられる。

そのため、防災危機管理政策が、関係法規に則り適正に運営され、かつ時代のニーズを反映し、経済性・有効性・効率性を十分に考慮された上で執行されているかどうかについてチェックすることは意義のあるものと考え、危機管理防災センター、防災備蓄、防災基地、治水事業及び県有財産の耐震化を中心に監査を実施したいと考える。以上の観点から、当該テーマを選定した。

第4 監査の対象機関

総務部・危機管理防災部・保健医療部・産業労働部・農林部・県土整備部・都市整備部

第5 外部監査の方法

I 監査の着眼点

- ・ 危機管理防災センターの目的適合性及び運営の効率性の検証
- ・ 県有財産の耐震化事業の法令・規則の準拠性、有効性及び効率性の検証
- ・ 治水事業の法令・規則の準拠性、有効性及び効率性の検証

II 監査の主な手続

1. 関係諸法令・諸規程・要綱の閲覧・吟味
2. 関係者への質問
3. 現地調査・現品調査
4. 関係帳簿及び証拠資料の閲覧・吟味・分析
5. 管理状況の検討
6. その他必要と認められた手続

第6 監査の実施期間と監査の対象年度

I 監査の実施期間

自平成24年10月10日至平成25年2月28日

II 監査の対象年度

原則として平成23年度の執行分を対象として、必要に応じて過年度執行分に遡及した。

第7 監査従事者

包括外部監査人

佐久間仁志 公認会計士

包括外部監査人補助者

| | | | |
|------|-------|-------|-------|
| 飯野浩一 | 公認会計士 | 工藤道弘 | 公認会計士 |
| 江口俊治 | 公認会計士 | 土屋文実男 | 公認会計士 |
| 大野夏美 | 公認会計士 | 中澤仁之 | 公認会計士 |

第8 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、県と包括外部監査人（包括外部監査人補助者を含む。）との間には地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 監査対象の概要

第1 埼玉県の危機管理及び防災計画の意義

I 危機管理及び防災計画の考え方

埼玉県における「危機」とは、次のいずれかに該当する災害・事案等である。

1. 県民の生命、身体、財産に重大な被害を及ぼす災害、事件、事故
 - 【例】○自然災害（地震、風水害など）
 - 事故（列車転覆、航空機墜落、大規模火災、放射性物質の飛散など）
 - 武力攻撃事態又は武力攻撃予測事態(戦争、侵略)
 - テロ・ハイジャックなど(原子力発電所の爆破、航空機の爆破など)
2. 県民の生活に重大な被害を及ぼす事案
 - 【例】○新型インフルエンザ、高病原性鳥インフルエンザ、個人情報流出など
3. 県の産業、経済に重大な被害を及ぼす事案
 - 【例】○金融機関の破綻など

上記のような「危機」に対しては、危機管理防災部と各関係部局が、関係機関と連携して、事前対策、応急対策、事後対策を実施する。

なお、災害についての危機対応は、「埼玉県地域防災計画」や「埼玉県業務継続計画」に基づき、また、武力攻撃事態、緊急対処事態については、「国民保護に関する埼玉県計画」に基づいて実施する。

II 「埼玉県地域防災計画」の内容

「埼玉県地域防災計画」は、【風水害・事故対策編】と【震災対策編】からなる。

【風水害・事故対策編】

1. 計画の趣旨

この計画は、災害対策基本法第40条の規定により、県の地域にかかる災害について、住民の生命、身体及び財産を保護するため、防災基本計画に基づき、必要な事項を定めるものとする。

- (1) 県、指定地方行政機関、市町村、指定公共機関、指定地方公共機関及び公共的

団体その他防災上重要な施設の管理者の処理すべき事務又は業務の大綱

- (2) 防災施設の新設又は改良、防災のための調査研究、教育及び訓練その他の災害予防の計画
- (3) 災害応急対策に関する計画
 - 1) 防災組織に関する計画
 - 2) 情報の収集及び伝達に関する計画
 - 3) 災害防除に関する計画
 - 4) 被災者の救助保護に関する計画
 - 5) 災害警備に関する計画
 - 6) 自衛隊災害派遣要請に関する計画
 - 7) その他の計画
- (4) 災害の復旧に関する計画
- (5) その他必要と認める計画

2. 計画の策定

県は、防災会議を設置し、地域防災計画を策定する。また、防災会議は地域防災計画に毎年検討を加え、必要に応じて修正を行う。

災害対策基本法によって定められている国、県、市町村の防災会議と防災計画の体系は以下のとおりである。

| | | |
|-----|---------|-----------|
| 国 | 中央防災会議 | 防災基本計画 |
| 県 | 県防災会議 | 県地域防災計画 |
| 市町村 | 市町村防災会議 | 市町村地域防災計画 |

【震災対策編】

1. 計画の趣旨

この計画は、災害対策基本法第40条の規定により、埼玉県の地域にかかる地震災害について、住民の生命、身体及び財産を保護するため、防災基本計画に基づき、下記に掲げる必要な事項を定めるものとする。

- (1) 県、指定地方行政機関、市町村、指定公共機関、指定地方公共機関及び公共的団体その他防災上重要な施設の管理者の処理すべき事務又は業務の大綱
- (2) 防災施設の新設又は改良、防災のための調査研究、教育及び訓練その他の災害予防の計画
- (3) 災害応急対策に関する計画
 - 1) 防災組織に関する計画
 - 2) 情報の収集及び伝達に関する計画
 - 3) 災害防除に関する計画

- 4) 被災者の救助保護に関する計画
 - 5) 災害警備に関する計画
 - 6) 自衛隊災害派遣要請に関する計画
 - 7) その他の計画
- (4) 災害の復旧に関する計画
 - (5) その他必要と認める計画

2. 計画の策定

県は、防災会議を設置し、地域防災計画を策定する。また、防災会議は地域防災計画に毎年検討を加え、必要に応じて修正を行う。

災害対策基本法によって定められている国、県、市町村の防災会議と防災計画の体系は以下のとおりである。

| | | |
|-----|---------|-----------|
| 国 | 中央防災会議 | 防災基本計画 |
| 県 | 県防災会議 | 県地域防災計画 |
| 市町村 | 市町村防災会議 | 市町村地域防災計画 |

Ⅲ 危機管理・防災に係る法令規則等

防災に係る主な法令は以下のとおりである。

- 台風常襲地帯における災害の防除に関する特別措置法（昭和 33 年法律第 72 号）
- 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和 37 年法律第 150 号）
- 活動火山対策特別措置法（昭和 48 年法律第 61 号）
- 大規模地震対策特別措置法（昭和 53 年法律第 73 号）
- 地震防災対策強化地域における地震対策緊急整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（昭和 55 年法律第 63 号）
- 阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律（平成 7 年法律第 16 号）
- 地震防災対策特別措置法（平成 7 年法律第 111 号）
- 特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成 8 年法律第 85 号）
- 被災者生活再建支援法（平成 10 年法律第 66 号）
- 東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 14 年法律第 92 号）
- 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 16 年法律第 27 号）
- 東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律（平成 23 年法律第 40 号）
- 災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）
- 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
- 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）

IV 危機管理及び防災（警察・消防除く）事業の予算

危機管理防災関係予算の5年間の推移

(単位：千円)

| 年度 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 |
|----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| <防災総務費> | | | | | |
| 給与費 | 906,579 | 902,424 | 921,644 | 914,419 | 907,874 |
| 経常経費 | 51,615 | 49,199 | 44,894 | 44,894 | 44,894 |
| 国民保護計画推進費 | 8,230 | 6,286 | 7,943 | 4,695 | 4,037 |
| 危機管理強化費 | 3,888 | 6,268 | 6,362 | 42,387 | 16,012 |
| 危機管理防災センター（仮称）整備事業費 | — | 66,512 | 269,799 | — | — |
| 危機管理防災センター（仮称）整備事業費(継続事業第2年次支出金) | — | — | 1,407,138 | — | — |
| 埼玉県業務継続計画策定費 | 5,081 | — | — | — | — |
| 埼玉県業務継続計画推進費 | — | 5,000 | 3,444 | 4,770 | 4,229 |
| 地域防災計画推進費 | 4,389 | 4,140 | 4,140 | 3,740 | 3,216 |
| 計 | 979,782 | 1,039,829 | 2,665,364 | 1,014,905 | 980,262 |
| <消防防災費> | | | | | |
| 防災体制整備費 | 82,991 | 80,272 | 73,396 | 158,605 | 212,370 |
| 災害対策用物資備蓄費 | 78,658 | 48,581 | 67,934 | 23,273 | 96,059 |
| 震災予防のまちづくり事業費 | 6,440 | 5,220 | 3,416 | 3,326 | 20,069 |
| 防災学習センター管理運営費 | 74,246 | 74,226 | 74,206 | 82,278 | 73,072 |
| 防災学習センター設備整備費 | 24,429 | — | — | — | — |
| 防災ヘリコプター運航管理費 | 344,376 | 347,344 | 327,583 | 431,232 | 484,903 |
| 八（九）都縣市合同防災訓練費 | 22,703 | 22,812 | 19,049 | 172,985 | 21,993 |
| 防災行政無線施設管理運営費 | 193,233 | 207,156 | 198,847 | 198,847 | 200,726 |
| 防災行政無線施設整備事業費 | 133,112 | 57,538 | 118,953 | 33,874 | 160,403 |
| 防災情報システム整備事業費 | 3,644 | 97,654 | 133,293 | 35,799 | — |
| 消防行政推進費 | 25,474 | 16,150 | 17,010 | 16,553 | 17,159 |
| 消防防災設備整備助成費 | 10,000 | — | — | — | — |
| 自主防災組織結成・活動費補助 | — | 10,000 | 8,000 | 7,200 | 14,000 |
| 救急救命士養成所運営費 | 59,463 | 59,463 | 59,467 | 59,467 | 59,467 |

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 消防広域化推進費 | 568 | 453 | 1,908 | 13,999 | 10,999 |
| 埼玉県特別機動援助隊訓練費 | 4,675 | 3,740 | 3,736 | 9,921 | 10,781 |
| 予防行政推進費 | 40,560 | 44,461 | 45,255 | 49,275 | 49,273 |
| 消防学校費 | 84,993 | 80,610 | 78,713 | 80,703 | 56,661 |
| 地域防災力担い手育成事業費 | — | — | 8,401 | 5,161 | — |
| 防災ヘリコプター整備事業費 | — | — | — | 1,489,950 | — |
| 消防防災関係団体補助 | 5,040 | 5,040 | 5,040 | 5,040 | 5,040 |
| 計 | 1,194,605 | 1,160,720 | 1,244,207 | 2,877,488 | 1,492,975 |
| <救助費> | | | | | |
| 災害救助費 | 453 | 676 | 449 | 404 | 347 |
| 東日本大震災被災者受入事業費 | — | — | — | — | 1,397,482 |
| 東日本大震災市町村等繰替支 弁費負担金 | — | — | — | — | 108,450 |
| 計 | 453 | 676 | 449 | 404 | 1,506,279 |
| <銃砲火薬ガス等取締費> | | | | | |
| 火薬類取締指導費 | 1,438 | 1,438 | 1,438 | 1,438 | 1,438 |
| 電気工事業法等施行費 | 11,091 | 12,056 | 21,118 | 19,371 | 19,479 |
| 高圧ガス保安法指導費 | 6,799 | 6,846 | 6,861 | 6,861 | 6,397 |
| 液化石油ガス法施行費 | 3,380 | 2,415 | 2,423 | 2,423 | 2,422 |
| 高圧ガス等保安対策助成費 | 310 | 310 | 310 | 310 | 310 |
| 計 | 23,018 | 23,065 | 32,150 | 30,403 | 30,046 |
| <埼玉県災害救助事業特別会計> | | | | | |
| 救助費 | 312,630 | 338,143 | 341,727 | 342,990 | 343,044 |
| 基金積立金 | 28,949 | 31,417 | 23,598 | 20,184 | 22,278 |
| 計 | 341,579 | 369,560 | 365,325 | 363,174 | 365,322 |
| 合計 | 2,539,437 | 2,593,850 | 4,307,495 | 4,286,374 | 4,374,884 |

出典：危機管理防災部資料に基づき作成

V 危機管理及び防災計画の各目標と過去の執行結果

平成23年度で終了した前回の埼玉県5か年計画「ゆとりとチャンスの埼玉プラン」内の戦略指標に関して、目標値と執行結果は以下の通りである。自主防災組織の組織率については、目標値を下回っているが、他の指標はクリアしている。

「ゆとりとチャンスの埼玉プラン」における戦略指標の目標値及び結果

| 指 標 | 目標値 | 計画策定時 (H17年度) | 最新値 (H23年度) |
|----------------------|-------|------------------|----------------|
| 防災拠点となる公共施設の耐震化率 (%) | 70.0 | 51.5 | 82.3 |
| 自主防災組織の組織率 (%) | 90.0 | 65.2 | 83.6 |
| 地域防災協力企業・事務所の登録数 (社) | 4,300 | - | 4,568 |

出典：危機管理防災部資料に基づき作成

平成 24 年度からの新たな埼玉県 5 か年計画「安心・成長・自立自尊の埼玉へ」の基本目標「危機・災害に備える」の項では、次の 3 つの施策を掲げている。

1. 危機管理・防災体制の強化

(主な取組)

- ・ 広域災害を想定した埼玉県地域防災計画の見直し
- ・ 平常時には余暇活動の場、災害発生時には防災拠点となる防災空地の計画的な整備
- ・ 防災空地の計画的な配置などの都市防災に資する計画の県・市町村連携による策定及び市町村策定の支援
- ・ 消防の広域化の推進、消防救急無線の広域化・共同化の促進
- ・ 危機管理防災センターを活用した防災・国民保護訓練の実施
- ・ 学校における災害安全教育の実施
- ・ 自主防災組織の強化や地域における防災関係機関の連携強化
- ・ 被災市町村への県・市町村職員派遣システムの構築
- ・ 災害拠点病院の整備や埼玉DMA Tの編成による災害医療体制の整備
- ・ テレビや携帯電話などを活用した災害情報の提供
- ・ 災害時要援護者の支援体制や避難者・帰宅困難者対策の強化
- ・ 災害ボランティアの育成強化
- ・ 災害対策資機材の確保など災害時即応力の強化
- ・ 主要交差点における発電装置付き信号機の設置促進

2. 震災に強いまちづくり

(主な取組)

- ・ 防災拠点となる公共施設の耐震化の促進
- ・ 学校施設の耐震化の促進
- ・ 緊急輸送道路に架かる橋りょうの耐震補強の推進
- ・ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の支援

- ・ 県営水道施設の耐震化、市町村水道施設の耐震化支援
- ・ 流域下水道施設の耐震化、市町村下水道施設の耐震化支援
- ・ 緊急輸送道路の安全点検の実施
- ・ 老朽化した橋りょうの架替えの推進
- ・ 民間建築物の耐震化支援、応急危険度判定体制の整備

3. 治水・治山対策の推進

(主な取組)

- ・ 河川改修や調整池の整備
- ・ 雨水浸透ますなどの流域貯留浸透施設の整備の促進
- ・ 下水道雨水幹線、都市下水道路の整備支援
- ・ 降雨量などの防災情報を収集し県民に提供する体制の強化
- ・ ゲリラ豪雨対策の推進
- ・ 土砂災害警戒区域の指定
- ・ 土砂災害防止施設の整備
- ・ 治山施設・保安林の整備
- ・ 排水機場のアセットマネジメントなどによる施設の適正な維持管理

各施策毎の施策指標は次のとおりである。

「安心・成長・自立自尊の埼玉へ」における施策指標の目標値

| 施策 | 施策指標 | 現状値 | 目標値 |
|----------------------|---|-----------|-----------|
| 危機管理・ 防災体制の 強化 | 自主防災組織のうち「自主 防災リーダー」のいる組織 の割合 (%) | 平成 22 年度末 | 平成 28 年度末 |
| | | 40.0 | 100.0 |
| 震災に強い まちづくり | 防災拠点となる公共施設の 耐震化率 (%) | 平成 22 年度末 | 平成 27 年度末 |
| | | 76.1 | 100.0 |
| 治水・治山 対策の推進 | 氾濫しない河川の延長割合 (%) | 平成 22 年度末 | 平成 28 年度末 |
| | | 59.1 | 63.0 |
| | 内水ハザードマップ作成市 町村数 (団体) | 平成 23 年度末 | 平成 28 年度末 |
| | | 7 | 36 |

出典：危機管理防災部資料に基づき作成

VI 危機管理及び防災事業を執行する関連部局の組織

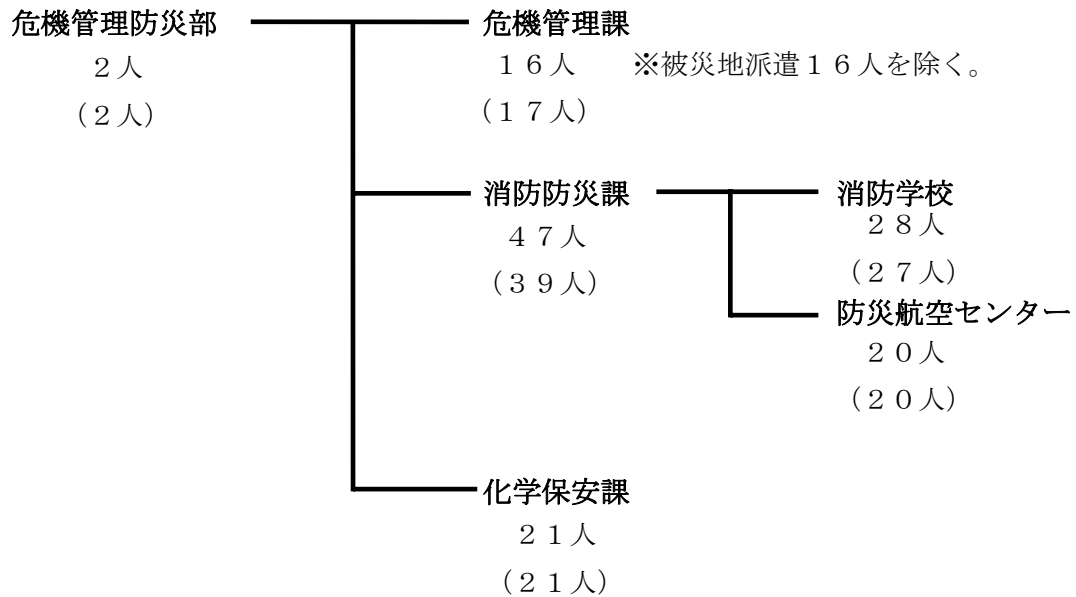
現在、危機管理及び防災事業を直接統轄している部局は、危機管理防災部である。危機管理防災部の組織図と過去の組織の変遷は以下の図のとおりである。

なお、3つの施策を執行する部局は次のとおりである。

| 施 策 | 担 当 部 局 |
|--------------|--|
| 危機管理・防災体制の強化 | 企画財政部、県民生活部、危機管理防災部、保健医療部、県土整備部、都市整備部、教育局、警察本部 |
| 震災に強いまちづくり | 総務部、危機管理防災部、保健医療部、県土整備部、都市整備部、企業局、下水道局、教育局 |
| 治水・治山対策の推進 | 農林部、県土整備部、都市整備部 |

危機管理防災部組織図

平成24年4月1日現在



・職員数計 下段は23年度

134人
(126人)

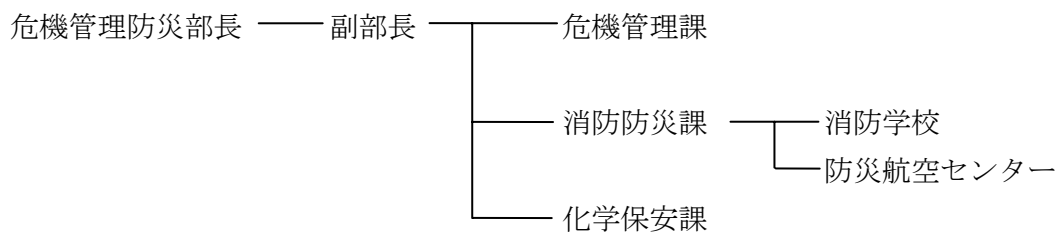
出典：危機管理課資料

行政組織図の変遷

H24.4.1現在

○危機管理防災部

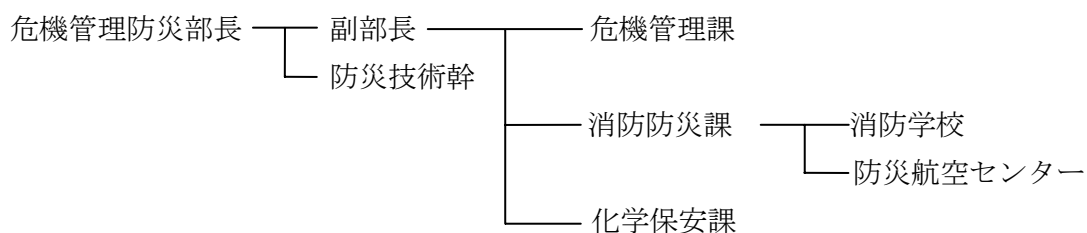
平成20年4月1日～現在



※防災技術幹の廃職

○危機管理防災部

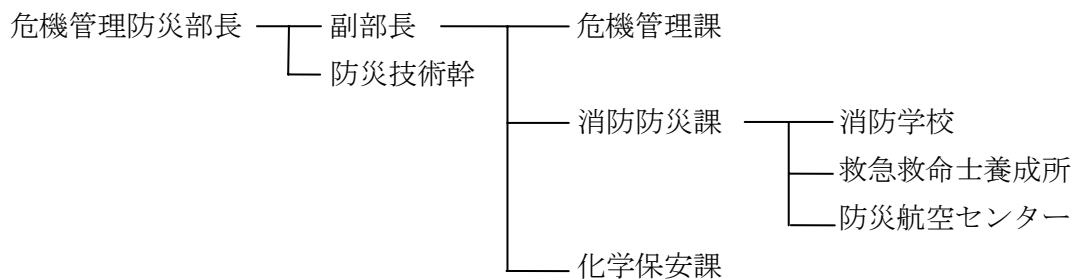
平成19年4月1日～



※救急救命士養成所は消防学校内の救急救命士担当へ

○危機管理防災部

平成17年4月1日～平成19年3月31日



出典：危機管理課資料

第2 監査の結果と意見

I 監査の結果と意見（総括）

監査の結果と意見は、以下のとおりである。

| 監査の結果及び意見 | 掲載 頁数 |
|--|----------|
| 【指摘9】在庫管理規定の整備と実地棚卸の実施体制を早急に整備すべき | 260 |
| 【指摘10】備蓄品の定期的・適切な実物管理が必要である | 270 |
| 【指摘11】防災基地の施設配置図については正確なパンフレットに訂正すべき | 288 |
| 【指摘12】納入物品の「検査調書」の検査年月日は正確に記載すべき | 290 |
| 【意見40】工事の要否に関する事前の十分な打合せが必要 | 250 |
| 【意見41】危機管理防災部のリーダーシップの必要性 | 256 |
| 【意見42】県及び県民の備蓄数量の前提に対する検証の必要性について | 258 |
| 【意見43】明確な案内版の設置と棚札による在庫管理について | 270 |
| 【意見44】民間における倉庫管理手法の導入について | 270 |
| 【意見45】防犯対策について | 277 |
| 【意見46】防災基地としての備えが不十分であるため再検討を | 279 |
| 【意見47】危険物取扱者保安講習の受講料の引き上げ努力を | 289 |
| 【意見48】防災ヘリコプター事故発生時における搭乗者保障等の規定の作成が必要 | 290 |
| 【意見49】災害に対する訓練について | 297 |
| 【意見50】火気厳禁現場における喫煙について | 297 |
| 【意見51】排水機場施設の見学会等の積極的な活用について | 298 |
| 【意見52】排水機場の更新計画の進捗方針に関して再検討が必要では | 298 |
| 【意見53】非常灯の管理について | 301 |
| 【意見54】民間建築物耐震改修補助制度のより一層の推進が必要 | 323 |
| 【意見55】民間建築物耐震改修に関する優遇資金調達制度の構築について | 324 |
| 【意見56】耐震化に対するオーナーの社会的責任の喚起について | 324 |
| 【意見57】宅地耐震化推進事業は、地元市町村との連携を取りながら推進すべき | 325 |

Ⅱ 監査の結果と意見（個別）

1. 市町村との事業の棲み分けについて

(1) 業務の棲み分けに関する基本的な考え方と主な業務

1) 都道府県

① 責務

都道府県は、当該都道府県の地域並びに当該都道府県の住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、関係機関及び他の地方公共団体の協力を得て、当該都道府県の地域に係る防災に関する計画を作成し、及び法令に基づきこれを実施するとともに、その区域内の市町村及び指定地方公共機関が処理する防災に関する事務又は業務の実施を助け、かつ、その総合調整を行う責務を有する。

（災害対策基本法第4条第1項）

② 主な業務

- ・ 災害情報の収集及び伝達に関すること
- ・ 自衛隊に対する災害派遣の要請に関すること
- ・ 政府機関、他都道府県、公共機関等に対する応援の要請に関すること
- ・ 警備、交通規制その他の安全と社会秩序の維持に関すること
- ・ 緊急輸送の確保に関すること
- ・ 被災者の救出及び避難誘導に関すること
- ・ 医療、防疫及び保健衛生に関すること
- ・ 救援物資の備蓄及び調達に関すること
- ・ 被災した児童及び生徒の応急教育に関すること
- ・ 公共施設の応急復旧に関すること
- ・ 災害復興に関すること
- ・ 市町村及び防災関係機関との連絡調整に関すること
- ・ 防災に関する知識の普及啓発に関すること
- ・ 防災訓練に関すること
- ・ その他災害の発生及び拡大の防止のための措置に関すること

2) 市町村

① 責務

市町村は、基礎的な地方公共団体として、当該市町村の地域並びに当該市町村の住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、関係機関及び他の地方公共団体の協力を得て、当該市町村の地域に係る防災に関する計画を作成し、及び法令に基づきこれを実施する責務を有する。（災害対策基本法第5条第1項）

市町村長は、前項の責務を遂行するため、消防機関、水防団等の組織の整備並

びに当該市町村の区域内の公共的団体等の防災に関する組織及び住民の隣保協同の精神に基づく自発的な防災組織（自主防災組織）の充実を図り、市町村の有する全ての機能を十分に発揮するように努めなければならない。

（災害対策基本法第5条第2項）

② 主な業務

- ・ 災害情報の収集及び伝達に関すること
- ・ 緊急輸送の確保に関すること
- ・ 避難の勧告等及び誘導に関すること
- ・ 消防及び水防に関すること
- ・ 医療、防疫及び保健衛生に関すること
- ・ 救援物資の備蓄及び調達に関すること
- ・ 被災した児童及び生徒の応急教育に関すること
- ・ 公共施設の応急復旧に関すること
- ・ 災害復興に関すること
- ・ 防災に関する知識の普及啓発に関すること
- ・ 自主防災組織の育成に関すること
- ・ 防災訓練に関すること
- ・ その他災害の発生及び拡大の防止のための措置に関すること

(2) コスト負担

1) 通常防災業務

防災に係る業務は基本的には自治事務のため、県、市町村が役割に応じて実施する業務の費用は県、市町村がそれぞれ負担する。

2) 災害救助法による救助

災害救助法による救助業務は県知事の法定受託事務

県が実施した災害救助費用は被災県の財政力等に応じ、国が5割から9割を負担。

また、県知事が避難所運営等の災害救助事務を市町村長に委任した場合は、要した費用を全額県知事に求償できる。

災害救助法に係る国庫負担割合

災害救助に要した費用が、

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------|
| 1 | 普通税収入見込み額の 2/100 以下の部分 | ⇒ 50/100 (国庫負担割合) |
| 2 | 普通税収入見込み額の 2/100 超 4/100 以下の部分 | ⇒ 80/100 (国庫負担割合) |
| 3 | 普通税収入見込み額の 4/100 超の部分 | ⇒ 90/100 (国庫負担割合) |

※ 被災県負担分については地方財政措置がある。

2. 埼玉県危機管理防災センター

(1) 概要

埼玉県危機管理防災センターは、大規模災害に対応する拠点施設として平成 23 年 3 月から運用を開始した。最大 500 平方メートルにもなる広大なオペレーションルームを整備している。自衛隊、警察、消防などの防災関係機関が一堂に会し、迅速かつ的確な災害対応の実施を可能にした施設である。オープン時早々、東日本大震災の際に、埼玉県の災害対策拠点として機能した実績がある。

【施設概要】

所在地 さいたま市浦和区仲町 3-5-8

敷地面積 6,254.81 m²

延床面積 3,049.62 m²

建築規模 地上 2 階建

建築構造 鉄筋コンクリート造（建物全体に免震構造を採用）

総事業費 約 18 億 4 千万円

運用開始 平成 23 年 3 月 11 日

(2) 建物の建設に係る書類の閲覧

1) 調査対象

危機管理防災センターの建設契約に係る以下の書類を閲覧した。

閲覧した建設契約の概要

| 工 事 名 | 契約方法 | 入札参加 業者数 (社) | 予定価格 (千円) 落札率 | 契約額 (当初契約額) (千円) | 契約年月日 (当初年月日) | 完了年月日 検査年月日 |
|----------------------------|--------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 危機管理防災センター（仮称） 杭・免震基礎工事 | 一般競争入札 | 13 | 401,835 88.0% | 351,473 (353,692) | H22.6.4 (H21.12.22) | H22.6.12 H22.6.17 |
| 危機管理防災センター（仮称） 本体新築工事 | 一般競争入札 | 16 | 561,750 88.4% | 472,615 (496,650) | H23.1.11 (H22.3.31) | H23.1.24 H23.1.27 |
| 危機管理防災センター（仮称） 電気設備工事 | 一般競争入札 | 13 | 422,940 88.1% | 381,540 (372,750) | H22.12.22 (H22.3.5) | H23.3.3 H23.3.4 |
| 危機管理防災センター（仮称） 衛生設備工事 | 一般競争入札 | 28 | 89,239 87.8% | 71,329 (78,365) | H23.1.19 (H22.3.9) | H23.1.25 H23.1.31 |
| 危機管理防災センター（仮称） 空調設備工事 | 一般競争入札 | 30 | 73,227 88.1% | 64,563 | H23.1.19 (H22.3.9) | H23.1.25 H23.1.31 |

出典：営繕課・設備課資料に基づき作成

2) 検出事項

危機管理防災センター 電気設備工事について

① 契約内容

- i) 工事の内容 電灯設備、動力設備、弱電設備、非常用発電設備、太陽光発電設備
- ii) 契約先 A 株式会社
- iii) 契約額（当初） 381,540 千円（372,750 千円）
- iv) 契約日（当初） 平成 22 年 12 月 22 日（平成 22 年 3 月 5 日）
- v) 契約期間（当初） 平成 22 年 3 月 5 日～平成 23 年 3 月 11 日
（平成 22 年 3 月 5 日～平成 23 年 1 月 31 日）
- vi) 完了年月日 平成 23 年 3 月 3 日
- vii) 検査年月日 平成 23 年 3 月 4 日
- viii) 契約方法 一般競争入札
- ix) 入札参加業者数 13 社

x) 予定価格 422,940 千円

x i) 落札率 88.1%

② 変更契約

i) 請負金額

増額分は、8,790 千円である。

ii) 変更理由

さいたま市消防局の指摘により、非常用発電設備を収納する建屋を設置することになったためである。

しかし、平成 21 年 7 月 22 日にさいたま市消防局で開催された非常用発電機の打合せにおいては、発電機の周囲に 0.15m 以上の囲い（防油堤）又は側溝を設置することになっており、建屋を設置することは求められていない。

【意見 40】 工事の要否に関する事前の十分な打合せが必要

非常用発電設備を収納する建屋の設置は、さいたま市消防局の指摘であれば、従わざるを得ない。しかし、平成 21 年 7 月 22 日にさいたま市消防局で開催された事前の非常用発電機の打合せにおいては、建屋を設置することは求められておらず、その打合せに沿った工事をしていたにもかかわらず、事後的に指摘を受けて、その結果、追加的に費用が発生してしまったわけであるから、今後に向けて、事前の打合せにより一層の配慮をすべきものとする。

(3) 施設の利用状況

執務室では通常の執務が行われ、備蓄倉庫には災害対策用備蓄物資が保管されている。他の施設は、災害発生時に災害対応スペースとして使用する。通常は災害対応研修や庁内の会議室として利用している。

3. 防災備蓄について

(1) 備蓄品

埼玉県は、災害対策用備蓄品は、食料品、生活必需品、医薬品、消防用資機材及び災害従事者用資機材であり、別表「埼玉県 災害対策用備蓄物資・資機材一覧表」に記載のとおりである。

物資により管理部署が異なり、以下の表のようにになっている。全体の管理は、消防防災課でおこなっている。

埼玉県の災害対策備蓄品の概要

| 備蓄品 | 内 容 | 管理部署 |
|-----------|---|---------|
| 食料 | 主食（乾パン、アルファ米、乾燥がゆ、クラッカー）、番重、ほ乳瓶、粉乳 | 農産物安全課 |
| ペットボトル水 | 乳児用 | 消防防災課 |
| 生活必需品 | 毛布、下着、タオル、くつ下、ローソク、簡易食器セット、プラスチックカップ、ウェットティッシュ、子供用おむつ、大人用おむつ、生理用品、石鹸、トイレットペーパー、使い捨てトイレ、トイレ衛生用品 | 産業労働政策課 |
| | マンホールトイレ | 資源循環推進課 |
| | 簡易トイレ、仮設トイレ、懐中電灯、ポリタンク | 消防防災課 |
| 医薬品 | 医療セット、ポピドンヨード液、オキシドール消毒液、脱脂綿、ガーゼ、包帯、三角巾、油紙 | 薬務課 |
| 消防用資機材 | ろ水機、発動発電機、ガソリン缶、エア Tent、ブルーシート、移動式炊飯器、ストレッチャー、担架ベッド、車椅子、自転車 | 消防防災課 |
| 災害従事者用資機材 | 可動式ハット夜間照明、ハット、カラーコーン、リアカー、トランジスタメガホン、カセットコンロ、コンロ用ボンベ、トラロープ、小型トランシーバー、テント、救助工具、コードリール、簡易ベッド、ラジオ、メガホン、脚立 | 消防防災課 |

出典：消防防災課資料に基づき作成

備蓄品は、主に県内5か所設置されている防災基地（越谷、新座、秩父、中央及び熊谷）に備蓄され、その他に埼玉スタジアム2002とさいたまスーパーアリーナに備蓄されている（粉乳については備蓄委託となっている）。

備蓄品目と数量は以下の表のとおりである。

「埼玉県 災害対策用備蓄物資・資機材一覧表」

| 名 称 | 農産物安全課 | | | | | | | | | 消防防災課 | |
|--------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---|-------------------------|------------------------------|------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|-------------|
| | 食 料 | | | | | | | 番 重 (蓋付き) (セット) | ほ 乳 瓶 (セット) | 粉 乳 (備蓄委託) (kg) | 水 (リットル) |
| | 主 食 (食) | 乾 パ ン (食) | ア ル フ ア 米 (食) | ア ル フ ア 米 (わかめご飯) (食) | 乾 燥 が ゆ (食) | ク ラ ッ カ ー (食) | | | | | |
| 越谷防災基地 | 48,084 | 33,664 | 6,850 | 0 | 4,350 | 3,220 | 40 | 1,200 | 0 | 12,000 | |
| 新座防災基地 | 308,890 | 188,800 | 45,800 | 31,200 | 19,850 | 23,240 | 40 | 4,000 | 0 | 12,000 | |
| 秩父防災基地 | 104,582 | 82,432 | 6,400 | 0 | 7,000 | 8,750 | 40 | 1,175 | 0 | 12,000 | |
| 中央防災基地 | 319,492 | 168,192 | 36,600 | 75,000 | 25,000 | 14,700 | 40 | 1,400 | 0 | 12,000 | |
| 熊谷防災基地 | 264,828 | 192,768 | 33,850 | 0 | 17,000 | 21,210 | 40 | 1,300 | 0 | 12,000 | |
| 埼玉スタジアム 2002 | 72,700 | 0 | 72,700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 600 | 0 | 0 | |
| さいたま スーパーアリーナ | 63,100 | 0 | 63,100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 0 | 0 | |
| 上記計 | 1,181,676 | 665,856 | 265,300 | 106,200 | 73,200 | 71,120 | 200 | 9,875 | 0 | 60,000 | |
| 防災拠点校(38) 計 | 373,182 | 116,902 | 180,800 | 0 | 75,480 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 災対支部(10)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 他 県機関 (本庁含む)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60,000 | |
| (医薬品)病院(5) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 総計 | 1,554,858 | 782,758 | 446,100 | 106,200 | 148,680 | 71,120 | 200 | 9,875 | 1,500 | 120,000 | |

| 産業労働政策課 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------|--|--|--|
| 名 称 | 生活必需品 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 毛 布 (枚) | 下 着 (組) | タ オ ル (枚) | く つ 下 (足) | ロ ソ ク (本) | 簡 易 食 器 (セット) | プ ラ ス チ ック コ ップ (個) | ウ エ ット テ ィ ツ シ ュ (パック) | 子 供 用 お む つ (枚) | 大 人 用 お む つ (枚) | 生 理 用 品 (枚) | 石 鹼 (個) | ト イ レ ット ペ ー パ ー (ロール) | 使 い 捨 て ト イ レ (枚) | ト イ レ 衛 生 用 品 (セット) |
| 越谷 | 625 | 2,600 | 1,000 | 0 | 2,000 | 50 | 0 | 0 | 1,488 | 20,730 | 7,600 | 500 | 1,056 | 6,200 | 24 |
| 新座 | 3,667 | 5,716 | 1,618 | 0 | 3,984 | 150 | 0 | 0 | 6,570 | 4,500 | 48,000 | 3,000 | 10,272 | 25,000 | 24 |
| 秩父 | 808 | 2,398 | 990 | 0 | 400 | 50 | 0 | 0 | 2,532 | 1,500 | 15,560 | 1,000 | 1,824 | 12,500 | 24 |
| 中央 | 3,393 | 1,500 | 1,330 | 41,500 | 2,300 | 40,299 | 0 | 42,000 | 990 | 24,790 | 0 | 8,700 | 19,476 | 37,000 | 24 |
| 熊谷 | 1,800 | 2,800 | 0 | 1,000 | 2,000 | 1,000 | 0 | 0 | 4,887 | 3,780 | 37,200 | 2,400 | 15,744 | 14,600 | 24 |
| 埼スタ 2002 | 3,000 | 3,000 | 3,000 | 0 | 1,800 | 0 | 0 | 0 | 2,784 | 0 | 74,000 | 3,600 | 0 | 41,700 | 0 |
| スパー アリーナ | 7,000 | 7,000 | 4,000 | 0 | 0 | 0 | 7,000 | 0 | 3,070 | 0 | 4,800 | 1,500 | 0 | 0 | 0 |
| 上記計 | 20,293 | 25,014 | 11,938 | 42,500 | 12,484 | 41,549 | 7,000 | 42,000 | 22,321 | 55,300 | 187,160 | 20,700 | 48,372 | 137,000 | 120 |
| 防災 拠点校 (88) 計 | 38,055 | 37,990 | 37,633 | 0 | 19,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 災対 支部 (10) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 他県 機関 (不詳) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 医薬 品病 院(6) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 総計 | 58,348 | 63,004 | 49,571 | 42,500 | 31,484 | 41,549 | 7,000 | 42,000 | 22,321 | 55,300 | 187,160 | 20,700 | 48,372 | 137,000 | 120 |

| 名 称 | 資源循環 推進課 | 消防防災課 | | | | 薬 務 課 | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---|--|------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | 生 活 必需品 | 生活必需品 | | | | 医 薬 品 | | | | | | | |
| | マン ホール トイレ (個) | 簡 易 トイ レ (個) | 仮 設 トイ レ (台) | 懐 中 電 灯 (個) | ポ リ タ ン ク (個) | 医 療 セ ット (セット) | ポ ピ ド ン ヨ ー ド 液 (本) | オ キ シ ド ー ル 消 毒 液 (本) | 脱 脂 綿 (個) | ガ ー ゼ (個) | 包 帯 (個) | 三 角 巾 (枚) | 油 紙 (枚) |
| 越谷防災基地 | 20 | 1,004 | 20 | 28 | 5 | 2 | 140 | 140 | 400 | 800 | 300 | 600 | 3,200 |
| 新座防災基地 | 0 | 590 | 20 | 49 | 0 | 2 | 300 | 300 | 1,100 | 2,000 | 900 | 2,700 | 18,800 |
| 秩父防災基地 | 0 | 180 | 10 | 24 | 1,302 | 0 | 100 | 100 | 400 | 800 | 300 | 300 | 1,000 |
| 中央防災基地 | 20 | 623 | 65 | 57 | 8 | 6 | 300 | 300 | 800 | 2,000 | 900 | 2,400 | 11,000 |
| 熊谷防災基地 | 0 | 600 | 28 | 48 | 0 | 0 | 240 | 240 | 1,100 | 2,000 | 900 | 2,400 | 10,000 |
| 埼玉スタジアム2002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 | 60 | 100 | 200 | 300 | 300 | 500 |
| さいたまスーパーアリーナ | 0 | 0 | 0 | 26 | 500 | 0 | 60 | 60 | 100 | 200 | 300 | 300 | 500 |
| 上記計 | 40 | 2,997 | 143 | 232 | 1,815 | 10 | 1,200 | 1,200 | 4,000 | 8,000 | 3,900 | 9,000 | 45,000 |
| 防災拠点校(28)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 災対支部(10)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 他 県機関(本庁含む)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (医薬品)病院(5)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 総計 | 40 | 2,997 | 143 | 232 | 1,815 | 43 | 1,200 | 1,200 | 4,000 | 8,000 | 3,900 | 9,000 | 45,000 |

| 消防防災課 | | | | | | | | | | |
|---------------|--------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 名 称 | 防災用資機材 | | | | | | | | | |
| | ろ 水 機 (台) | 発 動 発 電 機 (台) | ガ ソ リ ン 缶 (リットル) | エ ア ー テ ン ト (台) | ブ ル ー シ ー ト (枚) | 移 動 式 炊 飯 器 (台) | ス ト レ ッ チャ ー (台) | 担 架 ベ ッ ド (台) | 車 椅 子 (台) | 自 転 車 (台) |
| 越谷防災基地 | 8 | 9 | 39 | 2 | 533 | 3 | 3 | 8 | 4 | 3 |
| 新座防災基地 | 7 | 33 | 39 | 3 | 1,548 | 3 | 5 | 11 | 4 | 3 |
| 秩父防災基地 | 3 | 10 | 39 | 2 | 1,059 | 2 | 4 | 9 | 4 | 3 |
| 中央防災基地 | 16 | 70 | 39 | 4 | 8,000 | 3 | 5 | 22 | 4 | 22 |
| 熊谷防災基地 | 5 | 25 | 39 | 1 | 9,000 | 3 | 5 | 9 | 4 | 5 |
| 埼玉スタジアム 2002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| さいたまスーパーアリーナ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 2 |
| 上記 計 | 39 | 147 | 195 | 12 | 20,140 | 14 | 22 | 74 | 20 | 38 |
| 防災拠点校(38) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 災対支部(10) 計 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 他 県機関(本庁含む) 計 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (医薬品) 病院(6) 計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 総 計 | 71 | 147 | 195 | 12 | 20,140 | 14 | 22 | 74 | 20 | 38 |

| 名 称 | 消防防災課 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|---|--|--|--------------------------------------|---|---|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| | 災害従事者用資機材 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 可動式ヘリポート 夜間照明 (台) | ボ ー ト (台) | カ ラ ー コ ー ン (台) | リ ア カ ー (台) | ト ラン ジ ス タ メ ガ ホ ン (台) | カ セ ッ ト コ ン ロ (台) | コ ン ロ 用 ボ ン ベ (本) | ト ラ ロ ー ブ 100m (巻) | 小 型 ト ラ ン シ ー バ (台) | テ ン ト 2 間 × 3 間 (基) | 救 助 工 具 (式) | コ ー ド リ ー ル (台) | 簡 易 ベ ッ ト (台) | ラ ジ オ (台) | メ ガ ホ ン (個) | 脚 立 (脚) |
| 越谷防災基地 | 1 | 2 | 9 | 0 | 3 | 4 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 27 | 0 | 0 | 1 |
| 新座防災基地 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | 9 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 6 | 0 | 0 | 1 |
| 秩父防災基地 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 1 | |
| 中央防災基地 | - | 0 | 355 | 0 | 9 | 4 | 12 | 14 | 2 | 5 | 5 | 0 | 5 | 0 | 4 | |
| 熊谷防災基地 | 1 | 0 | 30 | 2 | 5 | 4 | 12 | 1 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 1 | |
| 埼玉スタジアム 2002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| さいたまスーパーアリーナ | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 6 | 0 | 15 | 6 | 4 | |
| 上記計 | 4 | 3 | 394 | 8 | 17 | 20 | 57 | 15 | 8 | 5 | 11 | 20 | 48 | 15 | 6 | 12 |
| 防災拠点校(38)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 災対支部(10)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 他 県機関(本庁含む)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| (医薬品)病院(5)計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 総計 | 4 | 3 | 394 | 8 | 17 | 20 | 57 | 15 | 8 | 5 | 11 | 20 | 48 | 15 | 6 | 12 |

出典：消防防災課資料に基づき作成

【意見 41】危機管理防災部のリーダーシップの必要性

埼玉県は、危機管理防災部（消防防災課）、産業労働部（産業労働政策課）、農林部（農産物安全課）、保健医療部（薬務課）、環境部（資源循環推進課）がそれぞれ役割と業務を分担して実施している。具体的には、危機管理防災部が、関係各部の意見を踏まえ備蓄すべき品目と数量を示し、関係課が調達、保管管理をしている。危機の事態においては、統括部局による強力なリーダーシップが必要であり、そのような事態に的確に対処するためには、平素からの管理統制が非常に重要であると思われる。従って、危機管理防災部が、より強力に関係課を指揮し、統制していくことが重要である。

(2) 備蓄の選定基準、備蓄数量の決定根拠

備蓄品（食料、生活必需品及び医療品）の選定基準及び数量決定の根拠を整理すると以下の表となる。

埼玉県の災害対策用備蓄品の選定基準等

| | 食料品 | 生活必需品 | 医療品 |
|------------|--|--|---|
| ①備蓄の選定基準 | 保存期間が長くかつ調理不要のものを選定している。現在、保存期間が 5 年間のものが主流となっている。 | 避難者が基本的な生活を確保するのに必要な物品 | 日本赤十字社の緊急医薬品等医療セットを基準として選定。 |
| ②備蓄数量の決定根拠 | 平成 19 年度東京湾北部地震の被害想定によるピーク時避難者 662,016 人に対する必要数 113 万食の 40% 増分の 156 万食と決定した。また、備蓄割合については、次のような方針となっている。 ア) 米系食料と小麦系食料の備蓄割合は、7 : 3（平成 22 年度より） イ) 東日本大震災の教訓を受けた備蓄品の変更 ・アルファ米の内訳品目として比較的アレルギーの少ないわかめ米を追加（白米との比率 1:1） ・クラッカーを缶入りパンに変更 | 東京湾北部地震の被害想定による発災 1 ヶ月後の避難者数 136,758 人を家屋滅失による避難者と推定した所要数。 | 平成 8 年度に配置する際、県の大規模地震被害想定調査結果（平成 6 年）による負傷者数（約 3 万 7 千人）と、その後の人口増加を加味して備蓄数量を 4 万 3 千人分とした。 その後平成 19 年度埼玉県地震被害想定調査で想定されている負傷者数（3 万 7 千人）に対応可能な数量となっている。 |

| | | | |
|----------|----------------------------------|---|---------------------------------|
| ③今後の更新計画 | 引き続き 156 万食の備蓄を行う。使用期限に応じた更新を行う。 | 使用期限のある使い捨てトイレは、これに応じた更新を行う。その他の物資は使用期限がないことから定期的（年 1 回）に現物確認を実施し、老朽化により使用困難と認められるものについては随時更新を行う。 | 定期的（年 1 回）に有効期限が切れる品目について更新を行う。 |
|----------|----------------------------------|---|---------------------------------|

出典：県からの説明に基づき作成

埼玉県の主食の備蓄数量は、約 156 万食である。この数量は、本来必要数（113 万食）の約 40%増の水準であり、必要数を上回っていると考えている。東京湾北部地震の被害想定によるピーク時避難者が 662,016 人で、その避難者数の 3 日分（9 回の食事）の食料数（596 万食）が必要となる。その内、県民が 1 日分を備蓄し、県と市町村が合算で 2 日分（437 万食）を備蓄する目標である。

主食の備蓄数量整理表

（単位：万食）

| | 目標 | H24.3.31 時点 | |
|-----|-----|-------------|--------------------------|
| 埼玉県 | 437 | 156 | 必要数 = 437 - 324 = 113 |
| 市町村 | | 324 | |
| 県民 | 159 | 116 | 差引計算 |
| 計 | 596 | 596 | |

出典：消防防災課の説明に基づき作成

【意見 42】 県及び県民の備蓄数量の前提に対する検証の必要性について

県は今後も必要備蓄数量の約 40%増の 156 万食を維持していく方針であるが、この考えには二つの意味が含まれている。

一つ目は、大震災等が発生した際には、道路損壊等により支援物資を被災者に届けられないおそれがあるため、一日目の食料は県民自ら確保するという原則を前提としていることである。二つ目は、過去の大震災時のニュース報道を見る限りでは、避難者は着の身着のままの状態避難所に集まってきて、その日の食事から食べるものが無いという状況が想定されることである。

県民の自助取組が重要であることから、県民アンケート等により備蓄状況を把握するとともに、県の広報等による備蓄推進の普及を図る必要がある。

(3) 備蓄品の在庫管理・廃棄・リニューアル状況

1) 食料

平成 24 年度の整備状況は、高齢者等への対応を重視し、レトルト粥 66,450 食、缶入りパン 35,016 食、アルファ米（わかめご飯）135,800 食を整備している。

現在在庫の廃棄はしていない。食料品の保存期間は 5 年で、期限を迎えるものについて期限前に市町村、学校、消防等の防災訓練等において活用する。期限の切れたものは県内の動物園等において活用する。

2) 生活必需品

平成 24 年度の整備状況は、高齢者・女性への対応を重視し、高齢者向け避難所シート 760 枚、女性更衣室（授乳室）ボックス 380 個整備している。

3) 医療品

① 緊急医薬品等医療セット

緊急医薬品等医療セットは、県内 22 施設に 43 セット設置されている。ジュラルミンケース 9 本で 1 セットとなっており、医薬品 56 品目、医療機器及び衛生材料など 139 品目が入っている。1 セットが 1,000 人分である。

② 医療セットの入れ替え

医療セットは、平成 8 年に 43 セットを一括で購入し、その費用は 6,450 万円であった。医薬品等の使用期限は最長で 5 年であるが、3 年で期限を迎えるものもあるため、期限到来の都度中身を入れ替えている。使用実績は過去において一度もない。しかし、医薬品等は入れ替えの時期に合わせて県立病院等に問い合わせ、受け入れ可能なものを確認し、そのうえで使用期限前に保管転換することで有効利用を図っている。

災害備蓄用医療機器の平成 23 年度の一般競争入札について資料を閲覧した。落札金額は 1,295,900 円（税抜）であった。落札状況に特に問題はなかった。また、業者の納品書と突合したが、特に問題はなかった。なお、医療セットの必要数と入荷数とに、一部の品目で差が生じている。例えば、43 セットそれぞれに 2 個ずつ収納する場合には 86 個必要となるが、入荷は 10 個入りを 9 箱で 90 個となるような場合である。理由は、卸売業者は薬事法で開封できず、ピッタリの必要数で納品できない場合があるためである。

(4) 備品の在庫管理の問題点

埼玉県の備蓄品に係る管理においては次に掲げる重要な問題が存在している。

- 1) 備蓄品の在庫管理に関する規定あるいは基準は存在しない。従って、在庫管理は担当部署の担当者任せとなっている。
- 2) 在庫の入出庫については、埼玉県災害対策用備蓄物資・資機材管理表が作成され、受け数、払い数、保管数が記載され管理されているが、保管場所の移動など

の対応が不十分である。

- 3) 実地棚卸に関する規定も存在せず、基準も定まっていない。使用期限が切れる物品については、使用期限切れ直前に更新が行われ、その時に随時棚卸を行っている。この際の棚卸は更新物品のみ行われているのが現状である。従って、現在は定期的な実地棚卸は実施されていない。

【指摘9】在庫管理規定の整備と実地棚卸の実施体制を早急に整備すべき

備蓄品の在庫管理に係る体制が整備されていないことは重要な問題である。備品の在庫管理は県全体で方針を整備すべきであり、かつ適正な運用が不可欠である。在庫管理の基本は、数量管理である。そのため「あるべき数量」と「実際数量」とを突き合わせる実地棚卸は不可欠な手続きである。また、実地棚卸は実際数量の把握だけでなく、保管場所の保管状況の把握や保管品目の見直しを行う上でも重要な手続きである。どのアイテムがどの場所にいくつあるのか正確に把握していないと緊急時に適切な対応ができなくなる。備蓄品は保管するために存在するのではなく、災害時に使用するために備えるものである。いつ大量に使用されるか予測できないものであるからこそ日頃の適正な管理が必要である。

具体的には次の対策が必要となる。

- ア 備蓄品の在庫管理規定を策定する。全般を管理する部署の特定、管理部署の明記、入出庫台帳の作成、実地棚卸の実施などについて文章化する。
- イ 少なくとも年一回の定期的な実地棚卸を実施する。全体的な実地棚卸の責任部署を消防防災課とし、実地棚卸要領を作成する。
- ウ 実地棚卸による実際在庫と帳簿在庫の差異が生ずる場合には、早急に原因を究明し結果報告を行う。
- エ 在庫の保管状況をチェックし、不適切な保管状況の品目が発見された場合には早急に保管方法についての改善を行う。
- オ 使用期限の無い備蓄品についても、保管状態の悪化により使用できないものや、既に能力が低下したため緊急時に適応できないものは新規物品と交換することが必要である。
- カ 備蓄品のレイアウト図及び備蓄品ごとの棚札を作成して、常に物資を特定できる状況にしておき、通常においても備蓄品の搬入搬出における年月日及び数量等を搬入搬出時に適時に記録しておく。

この問題に関しては、防災基地の項でも同様の議論を行っている。

(5) 近隣他県の備蓄品保管状況

近隣他県の備蓄品保管状況は以下の表のとおりである。

近 隣 他 都 県 の 備 蓄 状 況

平成 23 年 4 月 1 日現在

| 都府県 | 乾パン (食) | 米 (kg) | 米 (食) | 飲料水 (リットル) | ロソク (本) | 懐中電灯 (個) | 毛布 (枚) | テント (張) | 担架 (台) | トイレ (個) | 浄水装置 (個) | 被服 (枚) | 医療品セット |
|------|------------|-----------|-----------|---------------|------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|-----------|--------|
| 茨城県 | 0 | 0 | 0 | 15,600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 栃木県 | 6,560 | 2,190 | 34,164 | 13,704 | 0 | 59 | 21,210 | 6 | 0 | 1,233 | 12 | 0 | 30 |
| 群馬県 | 23,040 | 6,105 | 95,238 | 11,688 | 0 | 200 | 5,850 | 50 | 20 | 10 | 30 | 300 | 10 |
| 千葉県 | 180,858 | 0 | 0 | 68,496 | 5,531 | 0 | 31,680 | 65 | 352 | 562 | 63 | 0 | 0 |
| 東京都 | 0 | 88,740 | 1,384,344 | 0 | 178,326 | 0 | 699,683 | 981 | 0 | 9,780 | 0 | 261,313 | 416 |
| 神奈川県 | 127,461 | 6,984 | 108,950 | 129,188 | 2,136 | 2,917 | 20,124 | 696 | 356 | 2,849 | 44 | 6,622 | 163 |
| 新潟県 | 6,016 | 2,031 | 31,684 | 1,680 | 0 | 0 | 300 | 0 | 0 | 2,972 | 0 | 0 | 0 |
| 山梨県 | 10,200 | 0 | 0 | 10,200 | 0 | 50 | 2,544 | 32 | 50 | 8 | 31 | 0 | 12 |
| 長野県 | 0 | 0 | 0 | 245,328 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10,000 | 1 | 0 | 0 |

出典：「消防庁 平成 23 年度消防防災・震災対策現況調査」からの抜粋

また、食料及び生活必需品の備蓄量の決定根拠は以下のとおりである。

近隣他都県の食料及び生活必需品の備蓄数量の決定根拠

| | 食料 | 生活必需品 |
|-----|---|---|
| 茨城県 | <p>県・市町村・住民がそれぞれ 3 日分の備蓄をすることとしている。県では、平成 9 年度に実施した茨城県南西部直下型地震の被害想定によるピーク時避難者数(226,990 人)の 3 日分の食料を備蓄目標とし、そのうち、5%を公的備蓄することとしている。現在、備蓄計画については、見直しを行っている。</p> | <p>県・市町村・住民がそれぞれ 3 日分の備蓄をすることとしている。県では、平成 9 年度に実施した茨城県南西部直下型地震の被害想定によるピーク時避難者数(226,990 人)の 3 日分の生活必需品を備蓄目標としている。ただし、生活必需品のほとんどは、流通在庫備蓄のみである。公的に備蓄している品目は、毛布・防水シート・簡易トイレ・ボックストイレ、トイレ用テントのみであり、目標数量の 5%を公的備蓄している。</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| 栃木県 | <p>災害発生直後の2～3日間に対応することとし、1日相当分を県民、1日相当分を市町、残り1日相当分を県により対応することとする。備蓄目標数量については、県の被害想定結果(震災対策編第1章第3節参照)による最大避難者生活者数約118,000人の1日分の食料のうち他県の状況等を参考に1日分の20%である71,000食を現物備蓄することとし、それ以外は流通備蓄により確保するものとする。</p> | <p>災害時に必要な生活必需品のうち、特に緊急性の高いものについて現物備蓄し、それ以外は流通備蓄により確保するものとする。現物備蓄の算出基準については、食料と同じである。</p> |
| 群馬県 | <p>地震被害想定調査(平成10年3月)による最大の避難者数である181,471人が、発災後、3日間暮すのに必要な物資総量の食料10%・飲料水10%を備蓄する。</p> | <p>地震被害想定調査(平成10年3月)による最大の避難者数である181,471人が、発災後、3日間暮すのに必要な物資総量の毛布5%を備蓄する。</p> |
| 千葉県 | <p>災害時の被災者への飲料水や食料、生活必需品等物資の供給は、緊急な対応を要することから、市町村が第一義的に行うものであり、県は、被災市町村で対応が困難となった場合に備え、広域的に円滑な支援ができるよう市町村を補完する立場として物資の備蓄を行うこととしている。備蓄量は平成3年度から平成7年度に実施した「直下型地震等対策調査」の8ケースの被害想定の内、最も被害が甚大とされるケース(想定：元禄地震)を基に、住民の持参率等を考慮した必要量を算定し、その概ね10%程度を目標としている。【食料の備蓄目標量】480,000人(推定避難者数)×80%(食料持参しない避難者の割合)×3食×3日×10%(県の備蓄目標割合)=345,600食</p> | <p>本県では、生活必需品の備蓄はしていない。</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| <p>東京都</p> | <p>これまで、食料については、広域的な見地から、区市町村の不足分の補完として主に避難所生活者に対応するため、被災後2日目までの食料を備蓄することとしてきたが、先日パブリックコメントを実施した東京都地域防災計画（24年度修正素案）において備蓄体制の見直しを行っており、都と区市町村合わせて3日分の食料を備蓄することとしている。都と区市町村の分担等の詳細については、今後調整を行う予定である。</p> <p>また、乳幼児向けの調整粉乳については、災害発生後の最初の3日間は区市町村で対応し、都は広域見地から区市町村を補完するため、以後4日分を備蓄することとしている。</p> <p>なお、備蓄体制については今後見直しを検討している。（参考）調整粉乳の備蓄量の積算 211万人</p> $(ア) \times 0.0127(イ) \times 150 \text{ g} (ウ) \times 1.2 \text{ 倍}(エ) \times 4 \text{ 日}(オ) = 19,293,840 \text{ g}$ <p>ア 避難所人口 211万人</p> <p>イ 平成3年1月1日現在の住民台帳人口 1,684,927人と1歳半未満の乳幼児 人口 148,696人の比率 1.27%</p> <p>ウ 1日1人当たり調製粉乳必要量 25g×6回=150g</p> <p>エ 給食需要量は避難所人口×1.2倍</p> <p>オ 発災後3日分は区市町村、都はその後4日分を補完するために備蓄</p> | <p>毛布・敷布については、避難所生活者一人に一枚の毛布・敷布を備蓄することとしている。肌着については、避難所生活者の30%の肌着を備蓄することとしている。哺乳瓶については、東京都の年間出生数の約1割を流通備蓄により確保している。なお、備蓄体制については、今後見直しを検討している</p> |
|------------|---|--|

| | | |
|-------------|--|---|
| <p>神奈川県</p> | <p>東京湾北部地震の被害想定による発災1ヶ月後の避難者数(136,758人)を家屋滅失による避難者と推定し所要数の生活必需品を備蓄する。県は、市町村を支援する立場から市町村の備蓄状況に応じて備蓄する。</p> <p>県と市町村の備蓄目標～主食 4,370,000食～粉ミルク3,580kg</p> <p>東京湾北部地震の被害想定によるピーク時避難者(662,016人)の3日分の食料数(5,958,144食)を県民が1日分、市町村と県の合算で2日分(4,370,000食)を備蓄目標とし、県は市町村を支援する立場から、市町村の備蓄状況に応じて備蓄する。また、避難乳幼児(8,948人)用として粉ミルク(3,580kg(乳児1人が200gの消費を見積り))及びほ乳瓶(17,896本(1人2セット))を主食と同様に備蓄する。</p> | <p>平成24年度から、東海地震の予想避難者数225,000人の10%分の簡易トイレ、小児用・大人用おむつを整備。同様に食料・水等の生活物資の、8%分を整備。</p> |
|-------------|--|---|

| | | |
|-----|---|---|
| 新潟県 | <p>平成 16 年中越大震災の経験から、(1)3 日間は一般流通経路が回復しない、(2)10 万人が 3 日間避難生活を過ごす物資が必要、(3)県外からの支援は 9 食目から支援される、と想定する。発災から 3 日目 (1 日 3 食×3 日=9 食) までは 1~3 食目は「個人」(地域コミュニティを含む)、4~5 食目は「被災エリアの市町村」、6~8 食目は「被災エリア外の市町村」(1.5 食)、「県」(1.5 食)、9 食目は「県外」の割合で負担する。県は主食 15 万食(避難者 10 万人×1.5 食)を現物備蓄 7.5 万食、流通備蓄 7.5 万食ずつで備蓄する。副食は 10 万食(主食の 2/3)を現物備蓄 5 万食、流通備蓄 5 万食で備蓄する。飲料水(2ℓ)は 5 万本(主食の 1/3)を現物備蓄 2 万本、流通備蓄 3 万本で備蓄する。その他、不足分は流通備蓄で対応する。</p> | <p>昭和 39 年新潟地震の経験から、県内のどの地域で地震が発生しても対処できるように、最大の人口密集地である新潟市が被災した場合を想定し、計算する。新潟市の人口(平成 7 年時 489,745 人)に新潟地震の際の新潟市の避難率(避難者の人口を占める割合)である 6.5%(新潟市の人口 32.5 万人のうち、およそ 2.1 万人が避難した)に都市化による人口密度の上昇の修正を行い(新潟市の平成 7 年の人口密度/昭和 39 年の人口密度=2,384.9/1710.2(人/km²)÷1.39)、避難者を想定する。新潟市人口 489,745 人(平成 7 年 4 月 1 日推計)×6.5%×1.39=44,248 人≒45,000 人。避難者 4.5 万人と想定する。「個人」50%、「被災エリア市町村」30%、「被災エリア外の市町村及び県外」10%、「県」10%の割合で備蓄する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常用給水袋は 4.5 万人×10%=4.5 千個。 ・タオルは 4.5 万人×10%=4.5 千個。 ・紙皿・丼・割り箸は 4.5 万人×10%=4.5 千個。 ・ビニールシートは 4.5 万人×10%÷2 (2 人で 1 枚使用する) =2.25 千個。 <p>毛布、避難所用間仕切りについては平成 17 年(食料と同時期)に計画作成した。避難者 10 万人と想定する。毛布は 1 人 1 枚必要と計算し、必要数 10 万枚とする。「個人」3.3 万枚、「被災エリア」2.3 万枚、「被災エリア外」1.7 万枚、「県」1.7 万枚、「県外」1 万枚の割合で負担する。県は 1.7 万枚を現物備蓄 1 万枚、流通備蓄 7 千枚で備蓄する。避難所用間仕切りは避難者千人以上の 40 施設に各 5 ブース供給出来るように 200 ブースを現物備蓄で備蓄する。</p> |
|-----|---|---|

| | | |
|-----|---|---|
| 山梨県 | <p>乾パン 災害対策本部職員向けで、 1,700人×3食×2日＝ 10,200食</p> <p>水 災害対策本部職員向けで、 1,700人×3リットル×2日＝ 6,800本</p> | 東海地震の被害想定調査における発災1日後の住居制約者数 109,211人を基に算定。県では、毛布・簡易トイレ等を必要数量の8分の1を備蓄。 |
| 長野県 | <p>県の備蓄必要量：33,000食（食料・飲料水）</p> <p>糸魚川—静岡構造線（北部）の被害想定から算出した避難者数を人口の概ね5%（110,758人）とし、その1食分（120,000食＝現物備蓄 33,000食＋流通備蓄 87,000食）を県で、2食分（221,516食）を市町村で備蓄する。</p> | <p>簡易トイレ数の備蓄量算出にあたっての条件</p> <p>(1) 長野県地震対策基礎調査（H12～13）で想定した地震のうち、避難者数が最も多い 糸魚川—静岡構造線（北部）の想定値を用いるものとする。（418,827人）</p> <p>(2) 避難人口 250人に対して1個の便器を設置するものとする。</p> <p>(3) 平成18年4月1日現在の市町村の簡易トイレの備蓄数量は、1,480個である。</p> <p>(4) 購入するトイレの数の5分の1については、トイレテントも購入するものとする。</p> <p>上記の条件で必要なトイレ数を算定することとする。</p> <p>○トイレ（便座）の数 418,827人（避難者数）÷250人＝ 1,675.308個 1675.308－1480個（市町村備蓄数）＝ 195.308個 【195個×4,935円＝962,325円】</p> <p>○便袋の数 195個×200回＝39,000枚 【195個×44,100円＝8,599,500円】</p> <p>○トイレテント 195個×1/5＝39個 【39個×8,000円＝312,000円】</p> <p>ブルーシート数の備蓄量算出にあたっての基礎データ</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>(1) 長野県地震対策基礎調査（H12～13）で想定した地震のうち、避難者数が最も多い糸魚川－静岡構造線（北部）の想定値を用いるものとする。</p> <p>（418,827 人）</p> <p>(2) 避難人口 750 人に対して 1 枚のブルーシートを設置するものとする。</p> <p>上記の条件で必要なブルーシート数算出する。</p> <p>418,827 人÷250 人=1,675.27 枚</p> <p>【1,675 枚×500 円=837,500 円】</p> |
|--|--|---|

出典：2012.10.15 に各都県へ照会した結果に基づき作成

4. 防災基地の現地調査

(1) 防災基地について

埼玉県は、人口や産業が集積しており、大規模地震等が発生した際は、大きな被害が予想される。

そこで、埼玉県では、災害発生時の応急対策を迅速に行うために、被害者の救援・救護に必要な食料品や生活必需品などを備蓄する防災倉庫及び救護物資などの集配機能を備えた総合的な防災活動拠点として、防災基地を県内5か所に設置している。

主な備蓄物資は以下のとおりである。

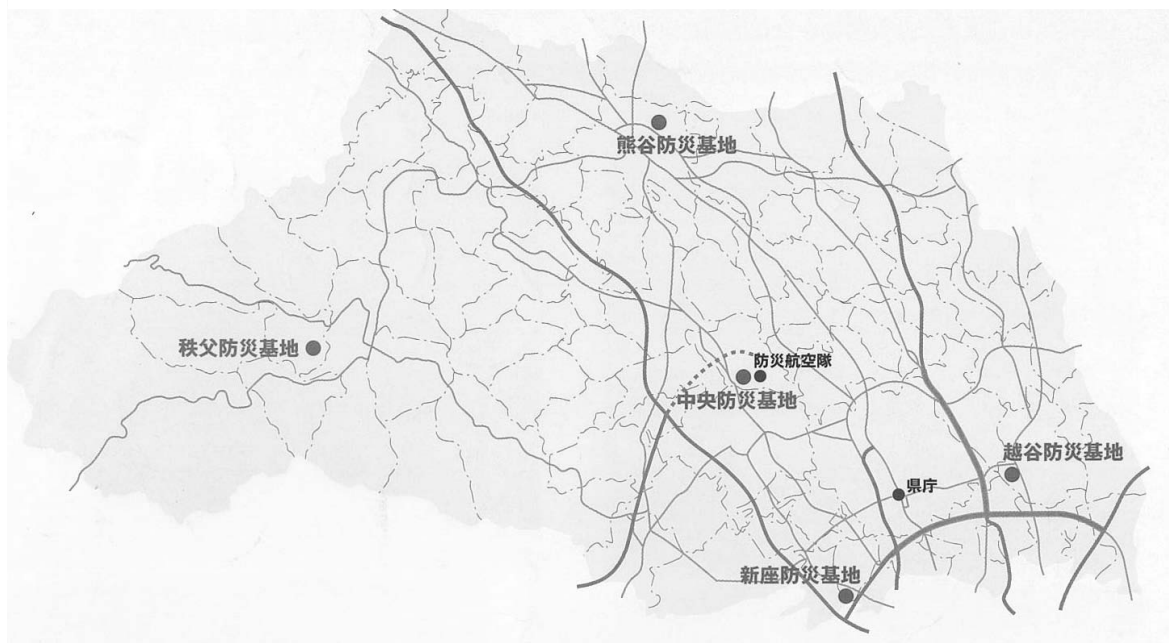
| | |
|--------|------------------------------------|
| 食料品 | 乾パン、アルファ米、乾燥がゆ、クラッカーなど |
| 生活必需品 | 毛布、肌着、タオル、ローソク、簡易トイレなど |
| 乳幼児用品 | ほ乳瓶、紙おむつ |
| 医薬品 | 医薬品セット、衛生材料セット、診療・創傷セット、蘇生・気管セットなど |
| 防災用資器材 | ろ水機、発動発電機、エアテント、ストレッチャーなど |

防災基地は以下の5か所である。

埼玉県防災基地一覧表

| 名 称 | 住 所 | TEL・FAX |
|--------|--------------------|--------------|
| 越谷防災基地 | 越谷市大字北後谷 4 | 048-966-5291 |
| 新座防災基地 | 新座市新塚 5077-5 | 048-482-2575 |
| 秩父防災基地 | 秩父市小鹿野町大字長留 2936-1 | 0494-22-3701 |
| 中央防災基地 | 比企郡川島町大字上谿 111-1 | 049-297-7416 |
| 熊谷防災基地 | 熊谷市大字上川上 300 | 048-526-6210 |

出典：パンフレット「埼玉県の防災基地」



(2) 防災基地の調査

5つの防災基地のうち、規模が大きく、備蓄品の保管数量も多い次の3基地について調査を実施した。

| |
|-------------|
| 新座防災基地（新座市） |
| 中央防災基地（川島町） |
| 熊谷防災基地（熊谷市） |

調査内容は以下のとおりである。

- 1) ロケーションの確認（備蓄拠点、供給拠点としての立地）
- 2) 敷地面積、倉庫規模、ヘリポート、物資収集仕分け場、付帯設備等の確認
- 3) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認
- 4) 防災基地の管理状況（管理者の有無、管理方法等、5）以外のもの）
- 5) セキュリティ対策（施設の防災対策、耐震化、防犯対策等）
- 6) 備蓄物の保管状況（整理整頓の状況、保管温度等の劣化防止策、破損品・陳腐化品の有無）
- 7) テストカウント
- 8) 写真撮影
- 9) その他必要な事項の確認（必要な場合）

(3) 調査結果

調査の結果、各防災基地に共通して発生している問題について、特に重要と認められるため、まとめてここに記載することとし、各防災基地の頁には事実のみを記載することとする。

【意見 43】 明確な案内版の設置と棚札による在庫管理について

新座防災基地では、品数の多い品目や備蓄期間の長い品目についてテストカウントを実施したが、数量は管理表と一致した。ただし、品数の多い品目を数えるに際し時間が掛かり、県担当者に確認しなければ保管場所が判らなかつた品目も存在した。備蓄倉庫では物資を棚保管しているが、一部の倉庫は棚に収納物資の品目が表示されておらず必要な物資を探すのに時間が掛かる。

また、熊谷防災基地においても、備蓄物に白い用紙で名称を記載した紙を貼り付けて明示しているが保管場所の明確さに欠けるものも見受けられた。

非常時に備蓄品を適時に的確に取り出すことのできるよう、より明確な案内板を設置することと、全ての備蓄倉庫で「棚札」を備え付けて活用し、わかりやすい整理整頓を心掛けてほしい。

【意見 44】 民間における倉庫管理手法の導入について

埼玉県の備蓄倉庫は、天井が低いなどの理由によりフォークリフトを使用するパレット方式を採用していない。これは、備蓄倉庫の位置付けを保管物資を一方的に払い出す施設とした設置時の考え方によるものである。

しかし、横移動のためのローラーコンベヤが備え付けられているものの、災害時の出庫には相当な人力を要することが想定される。

防災基地によっては単に保管し、払い出すだけではなく、大量の支援物資の集積、仕分けが必要となる場合が想定される。このような機能が求められる防災基地にあつては、フォークリフトが使用できるようパレット方式の採用などを検討するべきである。

【指摘 10】 備蓄品の定期的・適切な実物管理が必要である

全般的に防災基地の災害対策用備蓄物資・資機材の管理に対する意識が薄く、不十分であると考えられる。例えば、熊谷防災基地では、平成 23 年 1 月に緊急雇用対策として NPO 法人による棚卸が行われたことはあるが、基本的に棚卸を実施して数量の管理や破損・陳腐化の状況を把握する意識はない。

その結果、中央防災基地においては、備蓄品のテストカウントの結果、クラッカーの数量差異が大きく生じ、その原因を調査したが明確な理由は突き止められなかつた。熊谷防災基地でも、一部の備蓄品があるべき備蓄数より少なかつたが差異の理由は不

明となっている。

備蓄物資は、災害発生時等の有事の際に必要な物資・資機材であり、あるべき場所に、あるべき数量がきちんと保管されていることが要求される。そうでなければ、大震災等の発災時には、被災者の救援救護に支障が生じてしまう。よって、今後このような事態を避けるために、少なくとも年1回の実数確認（実地棚卸）が必要と考える。そうすることで、あるべき備蓄物が過不足なく倉庫に保管されているという状態にしておくことが可能となる。そして、実数確認の際に生じた差異に関しては、速やかにその原因を解明して、その後の管理に役立てるべきである。また、実数確認の際には、単に数量を確認するのではなく、備蓄物がロケーションどおりに整理整頓されて保管されているのか、劣化品や破損品の有無、さらには消費期限切れ陳腐化品の有無にも注意して実施することが重要である。

1) 新座防災基地

新座防災基地は、主に県西地域で防災活動を行う活動拠点である。当該防災基地は、平常時、防災関係者の訓練施設として利用できる。

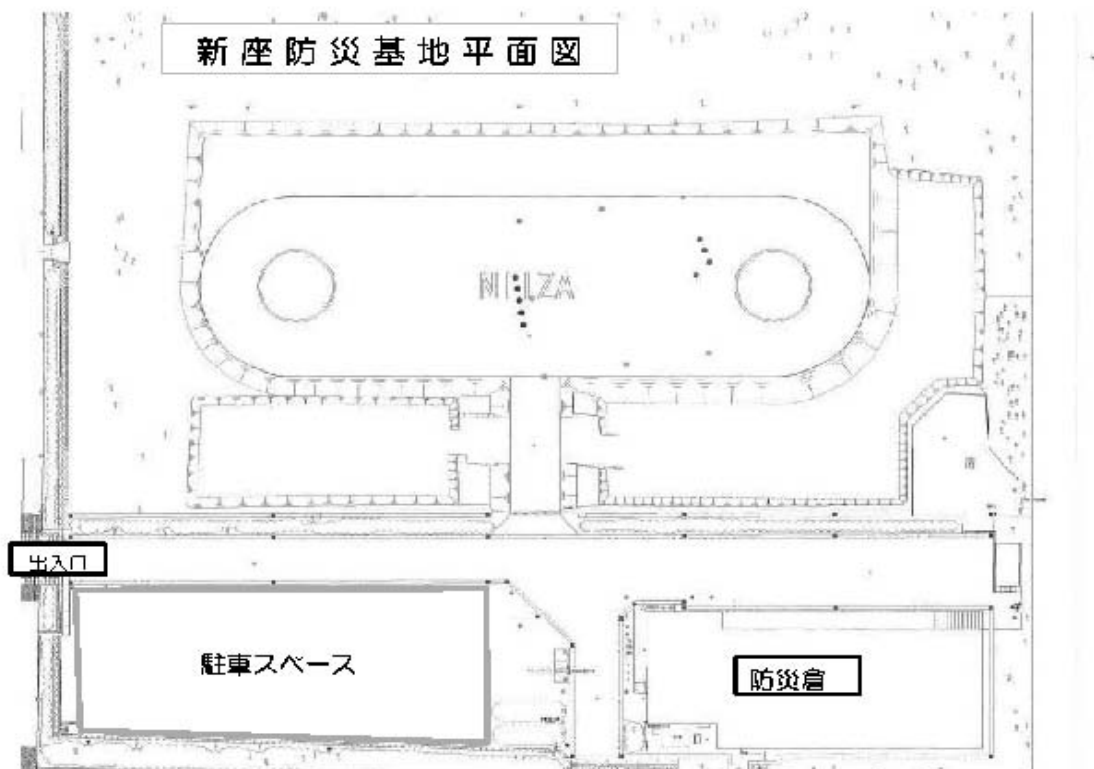
① ロケーションの確認（備蓄拠点、供給拠点としての立地）

住 所 新座市新塚 5 0 7 7 - 5

アクセス 東京外環自動車道 和光 I.C

西南西へ車で約 2.5 k m

陸上自衛隊朝霞駐屯地南側



② 敷地面積、倉庫規模、ヘリポート、物資収集仕分け場、付帯設備等の確認

i) 敷地面積 20,000.34 m²

ii) 倉庫規模

建物用途 備蓄倉庫・会議室

建物構造 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨構造）

建築面積 1,112.06 m²

床面積 1,669.09 m²

iii) 臨時ヘリポート

3機着陸可能、大型機離着陸可

簡易設置式夜間離発着照明設備あり

iv) 物資収集仕分け場

倉庫内で人手により仕分けする。

↓

パレット式に倉庫に保管するようになっていない。

また、天井が低く間のスペースも十分でなく、フォークリフトは現状使用できない。

v) 付帯設備の確認

耐震性貯水槽 2基（鋼板性 100 m³×2基）

防災用深井戸 1本（深さ150m、口径20cm、揚水量400L/分）

③ 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

当該設備は、供用開始より約20年弱経過したが、定期的な大規模修繕の実施が行われていない。

また、当該大規模修繕は将来における計画もない。

④ 防災基地の管理状況（管理者の有無、管理方法等、⑤以外のもの）

常駐者は現状いない。

⑤ セキュリティー対策（施設の防災対策、耐震化、防犯対策等）

IDカードでなければ、入口の開錠はできない。

（施設の防災対策）

警備会社とは契約していない。そして、ロック解除用のカギを使用しないと、警報が地元消防に通報されるシステムになっている。警報は、当該防災施設で鳴れば、その地元の消防が偵察に来ることになっている。すなわち、IDカードでなければ、入口の開錠はできない様になっているとのことである。

（耐震化）

当該防災施設は、平成5年建設なので新耐震基準（昭和56年基準）を満たしている。

（防犯対策）

正面の門は通常カギをかけている。しかし、閉鎖した門は、よじ登ろうと思えば、侵入可能である。

以前は、他の防災施設に、ラジコンマニアが侵入したことがあるとのことである。

なお、物資の盗難は過去においてないとのことである。

⑥ 備蓄物の保管状況

品数の多い品目や備蓄期間の長い品目についてテストカウントを実施したが、数量は管理表と一致した。ただし、品数の多い品目を数えるに際し時間が掛かり、

県担当者に確認しなければ保管場所が判らなかつた品目も存在した。

テストカウントを実施した備蓄期間の長い品目については、使用できる状態にあり陳腐化はしていなかつた。

(整理整頓の状況)

物資はラックの中に秩序整然と整理されている。そして、テストカウントしたものは、すべて帳簿と一致した。

しかし、「棚番号別在庫確認数」は、現物数と異なっているものが散見された。その理由は、物資が新たに搬入される場合には、半端数の同様のものを別の棚に動かす場合があるためとのことである。

そのため、アルファ米は、数が合わず3回も数えることになった。

備蓄倉庫では物資を棚保管しているが、一部の倉庫は棚に収納物資の品目が表示されておらず必要な物資を探すのに時間が掛かる。非常時に誰でも必要な備蓄品が直ちに取り出せるように全ての備蓄倉庫で「棚札」を備え付けるべきである。

(保管温度等の劣化防止策)

倉庫は排気口を使って温度を調整している。

(破損・陳腐化品)

特になし。

⑦ テストカウント

テストカウントしたものは以下のとおりである。

新座防災基地のテストカウントの状況

| 品目 | 帳簿数 | テストカウント数 | 差異 | 摘要 |
|-------|---------|----------|----|------|
| 乾パン | 188,800 | 188,800 | 0 | 単位：食 |
| アルファ米 | 77,000 | 77,000 | 0 | 単位：食 |

対象品目の総数量については、在庫表の数と実地カウント数が一致していたが、倉庫の棚番号ごとには、棚卸表の数と実施カウント数に一部不一致の物があつた。

⑧ 写真撮影







⑨ その他必要な事項の確認

新座防災基地の倉庫は、天井の低い所や柱や梁が出ていてフォークリフトなどの機器の使用には不便で、備蓄品の搬入・搬出には人力に頼らざるを得ない不便さがある。防災基地にあっては、フォークリフトが使用できるようパレット方式の採用などを検討するべきである。

【意見 45】防犯対策について

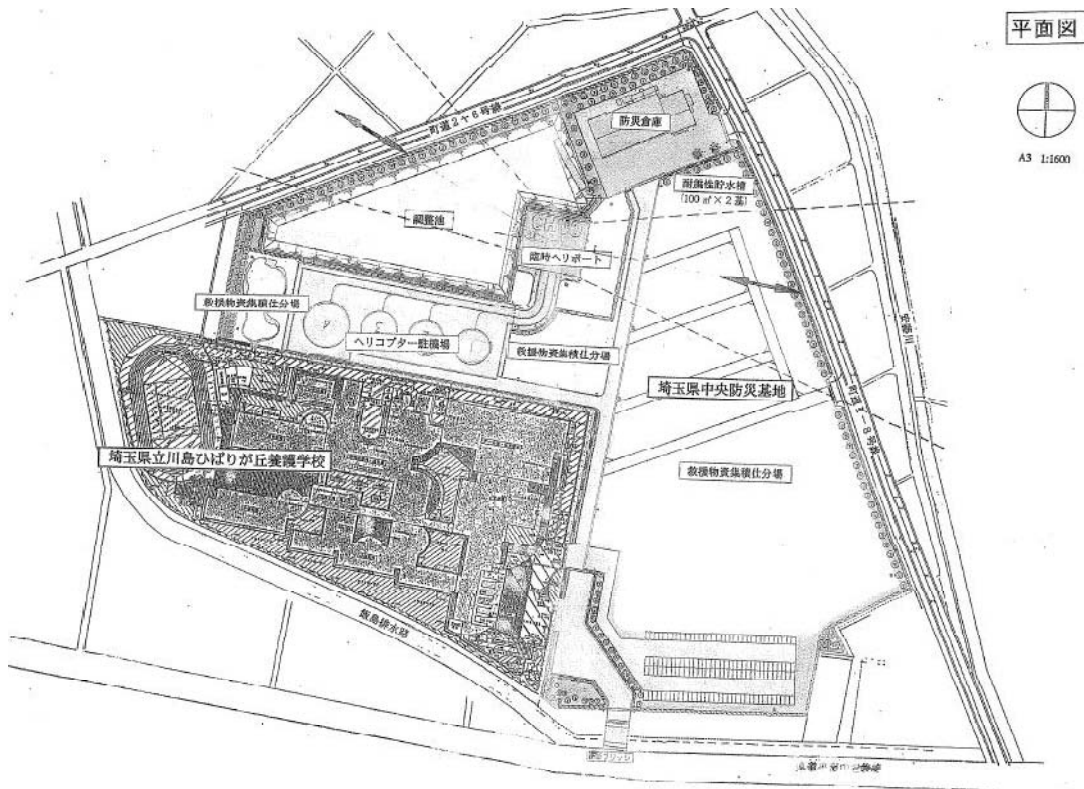
新座防災基地敷地の門扉は施錠してあるが、門扉は、よじ登れば侵入できる。これまでに、物資等の盗難は発生していないが、他の防災基地においては、過去にラジコンマニアが侵入したこともあり、より強固な防犯対策を検討する余地があると思われる。

2) 中央防災基地

中央防災基地は、県中央地域における防災活動の拠点であるとともに、大規模災害等の発生時には、県外からの救援物資等の集積仕分け拠点及びヘリコプターや車輛による人員・物資の輸送拠点として、県全域の支援活動を行う中核的な防災基地である。

① ロケーションの確認

所在地は、比企郡川島町大字上猪 1 1 1 - 1 である。圏央道川島 I.C.から南東へ車で約 4 km の距離で、川島ひばりが丘養護学校と隣接している。



② 敷地面積、倉庫規模、ヘリポート、物資収集仕分け場、付帯設備等の確認

i) 敷地面積

76,906 m²

ii) 倉庫規模

| | |
|------|-------------------------|
| 建物用途 | 備蓄倉庫、会議室 |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）2階建 |
| 建築面積 | 1,241.58 m ² |
| 延床面積 | 1,890.51 m ² |

iii) ヘリポート

大型機離発着可、夜間離発着照明設備完備
離発着の夜間訓練を、年1回実施している。

iv) 物資収集仕分け場

約 40,000 m²のグラウンド

v) 付帯設備

耐震性貯水槽 2基（鋼板性 100 m³×2基）

防災用深井戸 1本（深さ 150m、口径 30 cm、揚水量 400ℓ/分）
井戸は、飲用及びトイレの両方に利用可である。また、川島消防署が毎月1回の点検を実施している。

③ 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

当該基地は平成 12 年度に供用開始したもので、供用開始から 12 年が経過しただけであることから、老朽化の心配は無用である。現地の設備・倉庫を目視確認した限りでは、設備そのものはまだ新しいという印象であった。

④ 防災基地の管理状況

基地は、平常時は無人である。災害時には、川越比企地域振興センター（災害対策本部の支部としての位置づけ）から、基地班として応援に来る体制となっている。

防災基地の主要な機能は、救援物資集積仕分け場としての役割である。そのため災害時には、迅速に救援物資の集積仕分け場として使用できるように、日ごろから管理しておくことが重要となる。

実際に集積仕分け場となる場所を確認したところ、グラウンドとして整備しているところと、グラウンド以外のところに分かれていた。グラウンドの部分は、平常時には川島町に無償で貸しているが、その代わりとして維持管理費用は川島町が負担している。普段からの維持管理ができていたため、グラウンドはきれいに整備されていた。

グラウンド以外の部分は雑草が背丈ほどに生い茂っており、とてもすぐに使用できる状況ではなかった。説明では、雑草は年 2 回刈っているということであった。

【意見 46】 防災基地としての備えが不十分であるため再検討を

防災基地の主要機能が救援物資集積仕分け場であるにもかかわらず、グラウンド以外の部分は雑草が伸び放題になっていることから、あのような状況で災害が発生しても、防災基地としての機能は全く発揮できないものとする。いつでも使用可能な状態にしておくためには、年 2 回の草刈りでは不十分であるし、草刈りにかかる費用との比較をしたうえで、アスファルト敷きにする必要もあるのではないかと。

さらに、救援物資の集積仕分け場として使用するためには、物資を雨から守るためにテントが必要となるが、防災基地にはテントは完備されていない。緊急時には民間会社からテントを借りる必要があり、そのためには民間会社と協定を結ぶ必要がある

のだが、その協定すら結ばれていない。このような管理状況では、緊急時に防災基地としての機能を発揮することは、到底期待できないと考える。

⑤ セキュリティー対策

防災倉庫には無人警備システムが導入されている。このシステムによれば、何か異常事態が発生した場合には川島消防署に連絡が入るシステムになっており、5分で基地に到着することが可能である。

⑥ 備蓄物の保管状況

備蓄物の整理整頓の状況はおおむね良好であった。

ただし、任意抽出で確認したブルーシートは、一箇所にとまって保管されておらず、数箇所に分かれて保管されていた。そのため、現物を確認する際に、全てを確認したのか否かが分かりづらく戸惑う状況であった。さらに、袋を開封したものや一度使ってその後返品されたようなものが明確に区別されることなく混在している状況であった。

⑦ テストカウント

備蓄物の実数を確認するために、ピックアップでテストカウントを実施した。その結果は以下のとおりである。

中央防災基地のテストカウントの状況

| 品目 | 帳簿数 | テストカウント数 | 差異 | 摘要 |
|-----------|--------|----------|-------|--------|
| 乾燥がゆ | 6,950 | 6,950 | 0 | 単位：食 |
| クラッカー | 14,700 | 21,700 | 7,000 | 単位：食 |
| 医療セット | 6 | 6 | 0 | 単位：セット |
| ポピドンヨード液 | 300 | 300 | 0 | 単位：本 |
| オキシドール消毒液 | 300 | 300 | 0 | 単位：本 |
| 脱脂綿 | 800 | 800 | 0 | 単位：個 |
| ガーゼ | 2,000 | 2,000 | 0 | 単位：個 |
| 包帯 | 900 | 900 | 0 | 単位：個 |
| 三角巾 | 2,400 | 2,400 | 0 | 単位：枚 |
| 油紙 | 11,000 | 11,000 | 0 | 単位：枚 |

中央防災基地におけるテストカウントの結果、クラッカーが7,000食過大という著しい数量の差異が確認された。差異の重要性により調査を依頼したが、原因解明には至っていない。調査結果によると、次のようなことが判明した。他の防災基地へ納入されるべきものが、誤って中央防災基地に納入された可能性について

て調べた結果、誤納入されたものではなかった。結局のところ、東日本大震災直後の混乱期における物資の払い出し及び返却における管理が徹底されていなかったことが原因と推定される。

東日本大震災の発災時におけるクラッカーの保管数は26,180食であって、その全部を3月11日にさいたまスーパーアリーナに払い出している。その後未使用のクラッカーが返却されたが、その記録が無いため、実際のところは明確には分かっていない。

備蓄物資の定期的な実数確認が必要である。

⑧ 写真撮影







- ⑨ その他必要な事項の確認
該当事項なし。

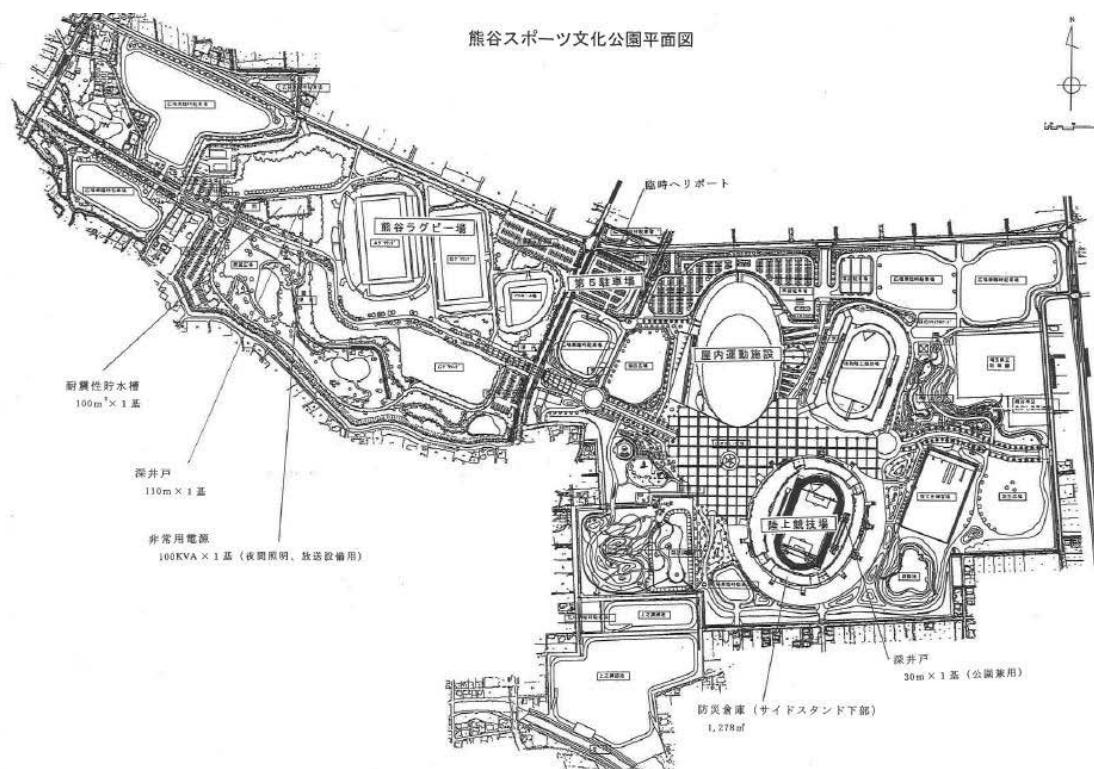
3) 熊谷防災基地

熊谷防災基地は平成 15 年度に供用開始されている。主に埼玉県北部地域で防災活動を行う活動拠点である。平常時は、熊谷スポーツ文化公園として利用されている。

① ロケーションの確認（備蓄拠点、供給拠点としての立地）

所在地は、熊谷市大字上川上300であり、熊谷スポーツ文化公園内にある。国道17号バイパス上之（北）交差点から北へ約1.2キロメートルに位置する。関越自動車道花園ICから国道140号で直通、東北自動車道羽生ICから国道125号で直通となっており、それぞれの緊急輸送道路からアクセスが利便である。

熊谷市、深谷市、本庄市など、埼玉県北部地域の5市7町を管轄している。



② 敷地面積、倉庫規模、ヘリポート、物資収集仕分け場、付帯設備等の確認

i) 敷地面積

99.7ha

ii) 倉庫規模

防災倉庫延床面積 1,278 m²（陸上競技場サイドスタンド下部に整備）

iii) 臨時ヘリポート

第5駐車場を利用し、中型機の離発着が可能である。
簡易設置式夜間離発着照明設備もある。

iv) 物資収集仕分け場

屋内運動施設、オープンスペース等を利用

v) 付帯設備

耐震性貯水槽 1基 (鋼板製 100立方メートル)

防災用深井戸 2本 (深さ110m、口径20cm、揚水量360ℓ/分)
(深さ30m、口径15cm、揚水量210ℓ/分)

③ 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

平成16年の国体のメイン会場として整備された施設である。現地調査を実施し、特に問題となる事項はなかった。

④ 防災基地の管理状況 (管理者の有無、管理方法等、⑤以外のもの)

熊谷スポーツ文化公園管理事務所の警備員が管理している。

⑤ セキュリティー対策 (施設の防災対策、耐震化、防犯対策等)

鍵は消防防災課主幹、熊谷市の消防署及び北部地域振興センターで管理している。防災基地に警備会社の警備装置の設置はないが、熊谷スポーツ文化公園管理事務所の警備員がおり、過去に事故等の発生はないとのことである。

施設は平成15年度に供用開始であり、耐震基準を満たしている。

⑥ 備蓄物の保管状況 (整理整頓の状況、保管温度等の劣化防止策、破損品・陳腐化品の有無)

備蓄物の整理整頓の状況に特に問題となる事項はなかった。また、備蓄物は全て常温で保管可能と説明を受け、特に劣化防止策を講じるべきものはなかった。その他、破損品や陳腐化品は発見されなかった。

なお、東日本大震災の義捐品で被災地へ送れなかったものが一時的に保管されていた。

備蓄物に白い用紙で名称を記載した紙を貼り付けて明示しているが、より明確な案内板や棚札を活用し、非常事態においてもわかりやすい整理整頓を心掛けるべき。

また、フォークリフトが使用できるようパレット方式の採用などを検討すべきである。

⑦ テストカウント

「埼玉県熊谷防災基地備蓄倉庫レイアウト」及び「埼玉県熊谷防災基地備蓄品

一覧「平成 24 年 9 月現在」を入手し、テストカウントを実施した。

熊谷防災基地のテストカウントの状況

| 品目 | 帳簿数 | テストカウント数 | 差異 | 摘要 |
|-----------|--------|----------|-----|---------|
| 毛布 | 1,800 | 1,800 | 0 | 単位：枚 |
| くつ下 | 1,000 | 1,000 | 0 | 単位：足 |
| 生理用品 | 37,200 | 36,800 | 400 | 単位：枚 |
| 石けん | 2,400 | 2,400 | 0 | 単位：個 |
| トイレットペーパー | 15,744 | 15,648 | 96 | 単位：ロール |
| 使い捨てトイレ | 14,600 | 14,600 | 0 | 単位：枚 |
| トイレクリーナー | 24 | 24 | 0 | 単位：個 |
| ほ乳瓶 | 1,300 | 1,300 | 0 | 単位：本 |
| ほ乳瓶用乳首 | 400 | 400 | 0 | 単位：個 |
| 番重 | 40 | 40 | 0 | 単位：個 |
| ホピトシヨート液 | 240 | 240 | 0 | 単位：本 |
| キシノール消毒液 | 240 | 240 | 0 | 単位：本 |
| 脱脂綿 | 1,100 | 1,100 | 0 | 単位：個 |
| ガーゼ | 2,000 | 2,000 | 0 | 単位：個 |
| 包帯 | 900 | 900 | 0 | 単位：個 |
| 三角巾 | 2,400 | 2,400 | 0 | 単位：枚 |
| 油紙 | 10,000 | 10,000 | 0 | 単位：枚 |
| 簡易トイレ | 600 | 599 | 1 | 単位：個 |
| 仮設トイレ | 28 | 28 | 0 | 単位：台 |
| 発動発電機 | 25 | 25 | 0 | 単位：台 |
| ガソリン缶 | 39 | 39 | 0 | 単位：リットル |
| ブルーシート | 9,000 | 9,000 | 0 | 単位：枚 |
| カセットコンロ | 4 | 4 | 0 | 単位：台 |
| カセットボンベ | 12 | 12 | 0 | 単位：本 |

生理用品及びトイレットペーパーは、それぞれ段ボール 1 箱分ずつ、また、簡易トイレは 1 個、あるべき備蓄数より少なかったが、当該差異の理由は不明である。災害対策用備蓄物資・資機材の管理に対する意識が薄く、不十分と考える。

熊谷防災基地では、平成 23 年 1 月に緊急雇用対策として NPO 法人による棚卸が行われたことはあるが、基本的に棚卸を実施して数量の管理や破損・陳腐化の状況を把握する意識はない。

⑧ 写真撮影





⑨ その他必要な事項の確認

【指摘 11】 防災基地の施設配置図については正確なパンフレットに訂正すべき

耐震性貯水槽を確認しようとしたものの、埼玉県防災基地のパンフレット内の熊谷防災基地の施設配置図における耐震性貯水槽の位置が誤って表示されており、現地調査当日に確認できなかった。パンフレットの訂正と共通認識を周知していただきたい。

5. 危機管理・防災に係る契約書類の閲覧

(1) 対象契約

- ・ 施設建設又は購入に係る平成 23 年度の契約一覧
- ・ 各種システムの開発に係る委託に係る平成 23 年度の契約一覧
- ・ 維持管理に関する業務委託に係る平成 23 年度の契約一覧

(2) 調査結果(検出事項)

1) 危険物取扱者保安講習業務委託

危険物取扱者保安講習業務委託（契約額：22,562 千円、契約期間：平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 12 月 24 日）の契約方法は、以前は 1 者随意契約であったが、平成 16 年頃に一般競争入札へ移行した。しかし一般競争入札であるが、入札参加者は 1 者のみであるため、1 者随意契約と同じことである。但し、埼玉県以外の 46 都道府県の契約方法は、随意契約である。

危険物取扱者保安講習の受講料は全国一律で、一人当たり 4,700 円である。委託金

額は、国の指導で受講料の 80%と決められている。消費税の無い時代には、委託単価は 3,760 円 (=4,700 円×80%) であったが、消費税が導入された関係で、現在の委託単価は 3,948 円 (=3,760 円×1.05) である。

【意見 47】 危険物取扱者保安講習の受講料の引き上げ努力を

危険物取扱者保安講習の受講料は、消費税導入後も変わらずに 4,700 円である。消費税率は現在 5%であるが、今後 8%さらに 10%へと上昇することが見込まれていることから、全国一律に規定されている受講料をアップしてもらうように、他の自治体と協調して国に働き掛ける必要があるものとする。

2) 防災行政無線施設保守点検業務委託

地上系防災行政無線施設の精密点検他の業務委託であり、契約額は 33,810 千円、契約期間は平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日である。契約方法は一般競争入札であるが、入札参加業者数は 1 社である。契約方法を年度ごとに見てみると、随意契約から指名競争入札、そして一般競争入札へと変遷している。過去 6 年間の表にまとめると以下のようなになる。

防災行政無線施設保守点検業務委託の入札方法等

| 項目 | 系別 | H17年度 | H18年度 | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 |
|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 入札方法 | 地上系 | 指名 | 指名 | 指名 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 衛星系 | 指名 | | | 一般 | 一般 | 一般 |
| 入札参加者数 | 地上系 | 4 社 | 3 社 | 3 社 | 2 社 | 1 社 | 1 社 |
| | 衛星系 | 3 社 | | | 2 社 | 2 社 | 1 社 |

出典：消防防災課の説明に基づき作成

契約方法の正当性を高めるために一般競争入札へ移行したはずであるが、最近の地上系に関する契約は 1 社入札となっている。このことは、防災行政無線施設は、全体が一体化したネットワークシステムであり、保守点検業務を分割発注することは、技術的に難しいためである。

3) 第 32 回九都県市合同防災訓練の設営、撤去及び運營業務委託

防災訓練の設営、撤去及び運営の業務委託契約である。入札や契約に関して特に問題となる事項はなかった。防災訓練自体は、台風 12 号接近の影響による知事の判断により中止されているが、防災訓練の設営、撤去及び運營業務委託は履行されているため、契約金額全額が支払われている。防災訓練当日の朝 5 時 30 分の中止決定であり、当日のキャンセルであること、契約書を閲覧したがこのような場合に

減額できる等の特別な定めはないため、全額の支払いもやむを得ないと考える。

なお、業者には減額交渉をしたが不調に終わったとのことであった。また、契約書にこのような場合の減額について定めがないか確認したが、当日や前日のキャンセルについては難しいと思うとのことであった。

4) 防災基地に納入した物品における「検査調書」

【指摘 12】 納入物品の「検査調書」の検査年月日は正確に記載すべき

防災基地に納入した物品における「検査調書」の検査年月日が正確に記載されていない。平成 23 年 10 月 19 日付けで作成された「検査調書」には、納入場所として越谷防災基地、新座防災基地、中央防災基地、熊谷防災基地、秩父防災基地の 5 か所のうち平成 23 年 10 月 19 日に越谷防災基地、新座防災基地、秩父防災基地の 3 か所を一人の検査員が検査したことになっているが、事実を確認したところ、越谷防災基地、新座防災基地においては、平成 23 年 10 月 18 日に検査を実施し、秩父防災基地においては、平成 23 年 10 月 19 日に検査を実施していた。

防災基地に納入した物品における「検査調書」の検査年月日は、検査実施ごとに正確に記載する必要があるので、指導を徹底されたい。

5) 防災航空センター（埼玉県防災航空隊）の業務委託契約

3 台の防災ヘリコプターを有し 24 時間体制で防災航空センター（川島町）から所要時間 15 分以内で県内各地に到着できる体制を整備している。

防災ヘリコプターの運航及び整備は、操縦士及び整備士の人員を含めて、委託業者と「防災ヘリコプター運航管理業務委託契約」を締結している。

【意見 48】 防災ヘリコプター事故発生時における搭乗者保障等の規定の作成が必要

防災ヘリコプターの航空保険に搭乗者保険（死亡時 5,000 万円、医療保険金日額 20,000 円）を掛けているが、委託業者の操縦士もこの保険の適用となっている。一般的には、委託事業での事故発生の保障は、委託業者の従業員である操縦士については、委託業者が負うべきである。

県では、搭乗者賠償保険の保険金額及び対象者の範囲の設定に当たっては、他県の状況を参考にして決定している。同保険金額については、参考にした 26 県のうち 22 県が保険金額を 1 人当たり 5,000 万円としており、同対象者の範囲については、21 県のうち 16 県が操縦士を含めていた。

しかし、他県と同様であるとしても、防災ヘリコプター事故発生時における搭乗者保障等については規定等を定める必要がある。

6) 防災ヘリコプターの耐空検査に伴う修繕

地方自治法第百六十七条の二第1項2号「性質又は目的が競争入札に適しない」により随意契約である。運航管理業務委託契約により耐空検査はD社であり、耐空検査に伴う必要なメンテナンスも同社であることは妥当と考える。

なお、耐空検査は航空法で毎年受けることが定められている点検である。該当年度は3,000時間で交換するメインギアボックス、メインローターシャフト、テールギアボックスの部品費や作業工賃が146,215,600円あり、多額となっている。例年は数百万円から数千万円である。

修繕費が多額でないかどうかの検討として、今回交換する部品等のメインの部品が新品価格であればいくらかをカタログで調査し、予算作成時のD社からの参考価格がこれを下回っていることは確認したと説明を受けた。なお、部品は中古をメンテナンスした物を使用している。また、契約書の見積価格は新品価格及び予算作成時の価格は下回っていた。もう一步踏み込んで、見積価格の妥当性の検証が必要と考える。

なお、ヘリコプター本体はフランスのユーロコプター製である。

7) 防災ヘリコプター（あらかわ1）機体回収業務委託

平成22年7月25日に秩父市大滝の谷に墜落したあらかわ1の機体回収業務である。契約内容は大型ヘリで機体を引き上げ、廃校となった県立高校まで運ぶものである。

機体が流されるという緊急性があったため、前年岐阜県で同様の事故対応の実績があるE社1社に事前調査に係る見積を依頼し調査をした上で、機体回収の業務委託契約の見積りを3社に依頼し、E社以外の2社は見積り辞退となり、結果として随意契約となっている。契約締結過程に問題となる事項はなかった。

6. 治水事業の概要

(1) 治水対策の概要

埼玉県は、河川は、総延長 1,700km にも及んでいる。また、埼玉県の地形は、①西側（3割）が山地、中央部（3割）が台地・丘陵、東側（4割）が低平地、②利根川や荒川という大河川を付け替えて拓かれた東部低地の存在、③海なし県のため洪水排除に制限がある、という特徴がある。特に東部低地の河川流域は急速な都市化が進み、地表がアスファルト等で覆われた結果、保水・遊水機能が著しく低下し、洪水流出量も増大している。

このため、治水対策は重要な事業であり、県は、以下のように、河川による治水対策に加えて、流域による治水対策を行うなど、総合的な治水対策を実施している。さらに、雨量・水位の観測体制を整備し、12 箇所の県土整備事務所及び総合治水事務所に監視局を設置して、そこから送られる情報を県庁の中央監視局で集中管理し、水防管理団体にすばやく正確な情報を提供している。中央監視局では、最新の通信・情報処理システムを導入し、データの収集・蓄積・整理を行い、河川水位の予測などが可能となっている。水防情報の速やかな伝達、排水機場や水門の適正な操作、あるいは、異常洪水時における的確な対応など、充実した水防体制が実現している。

埼玉県の治水対策の概要

| 治水対策 | 内容 |
|-----------|---|
| 河川による治水対策 | <ul style="list-style-type: none">・河道の改修・調節池の整備・排水機場の整備・放水路の開削 |
| 流域による治水対策 | <ul style="list-style-type: none">・雨水貯留・浸透施設の設置・大規模開発に伴う雨水流出抑制施設（調整池など）の設置 |
| 洪水情報の提供 | <ul style="list-style-type: none">・河川の防災情報の提供・洪水ハザードマップの活用 |

(2) 雨水流出抑制施設の設置について

県の流域による治水対策としては、学校の校庭や県営公園等に雨水貯留施設を設置（平成 24 年 6 月現在 71 箇所設置）する一方、住宅各戸へ雨水浸透施設（浸透ます）を設置（平成 24 年 6 月現在 4,274 戸の住宅に設置）している。また、雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（以下、「雨水条例」という。）を平成 18 年に制定し、大規模開発（1 ヘクタール以上の開発）の際に調整池などの雨水流出抑制施設の設置を義務

づけている。

雨水流出抑制施設については、平成 18 年度において条例化され、開発許可の申請とセットとすることにより、新規開発物件に係る雨水流出抑制対策は概ね対応できていると考えられる。しかしながら、平成 18 年度以前において開発・建設された物件については、雨水流出抑制施設の整備状況が明確ではなく、今後の整備計画も定められていない。従って、急務とは言えないが、平成 18 年度の条例適用前の、過去に開発された物件について、全県的な湛水想定地域の把握と雨水流出抑制施設の整備計画の策定を行う必要があるのではないかと県に質問したところ以下の回答を得たので掲載する。

雨水条例は、開発行為等によって失われる保水・遊水機能を確保するための代償措置を原因者に求めるものであり、流域の治水安全度が開発行為等によって現状より低下する事を防止するものである。

雨水流出抑制施設は、開発行為等の規模や位置等によってその概要(規模や位置等)が決まるもので、計画的に設置されるものではなく整備計画の作成にはなじまない。

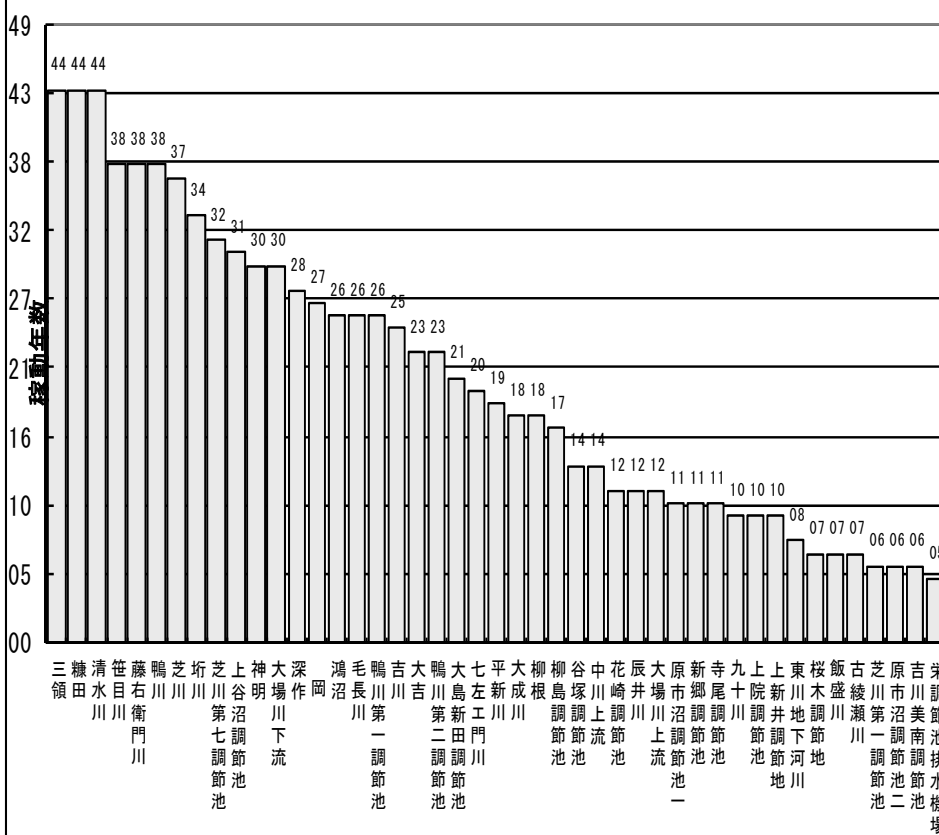
また、全県的な湛水想定区域については、条例第 10 条に基づき「河川整備状況を踏まえ、過去における洪水の状況を基に湛水することが想定される区域を湛水想定区域として指定するもの」として、指定の区域及び想定される湛水深を公表している。

7. 排水機場の現地調査

(1) 排水機場の現状

県内には自然排水が困難な河川が多く、内水を強制的に排水する排水機場の整備を進めてきた。これまで45の排水機場を設置してきた（下記、「排水機場一覧表」参照）が、その多くが人口の集中する県南東部に集中している。排水機場の耐用年数は30年とされているが、初期に設置した排水機場はすでに40年以上が経過し老朽化が進行している（下記の表「機場稼働年数」参照）。排水機場は、その機能が停止すると周辺地域に甚大な被害を与えるため、洪水時には確実に稼働する事が必要であり、より効率的・効果的な維持管理が求められている。そこで、県では、埼玉県排水機場維持管理計画検討委員会を設置し、アセットマネジメントの概念を附加して、排水機場毎にポンプ設備の点検・整備・更新の維持管理方針の整理を行い、経済的かつ効率的に排水機場の機能維持に努めることを目的として20年間の長期計画、「埼玉県排水機場維持管理計画提言書」を策定した（平成20年7月）。現在、この計画に沿って設備の更新、維持管理が行われている。

機場別稼働年数



排水機場名

出典：埼玉県ホームページより抜粋

排水機場一覽表

| No. | 排水機場名 | 所轄排水機場名 | 所在地 | 排水機場面積 (㎡) | 排水機場形式 | 排水機場容量 (m³) | 排水機場出力 (kW) | 排水機場設備 | 排水機場備註 |
|-----|--------|---------|--------|------------|--------|-------------|-------------|--------|----------|
| 1 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 3560 | 三管式 | 1167 | 1200 | 三管式 | 50 ML 2 |
| 2 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 3080 | 三管式 | 1167 | 1200 | 三管式 | 50 ML 2 |
| 3 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 50150 | 三管式 | 10 | 967 | 三管式 | 50 ML 2 |
| 4 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 4060 | 三管式 | 20 | 1032 | 三管式 | 50 ML 2 |
| 5 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 106 | 三管式 | 32 | 333 | 三管式 | 25 ML 1 |
| 6 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1355 | 三管式 | 15 | 1233 | 三管式 | 194 ML 1 |
| 7 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 7 | 三管式 | 2 | 141 | 三管式 | 1 ML 1 |
| 8 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 40 | 三管式 | 75 | 631 | 三管式 | 150 ML 3 |
| 9 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1020 | 三管式 | 10 | 603 | 三管式 | 20 ML 1 |
| 10 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 7100 | 三管式 | 5 | 258 | 三管式 | 120 ML 1 |
| 11 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 4620 | 三管式 | 35 | 169 | 三管式 | 2 ML 2 |
| 12 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 5100 | 三管式 | 2 | 175 | 三管式 | 10 ML 1 |
| 13 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 4060 | 三管式 | 25 | 162 | 三管式 | 10 ML 1 |
| 14 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 2085 | 三管式 | 15 | 541 | 三管式 | 2 ML 2 |
| 15 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1020 | 三管式 | 15 | 182 | 三管式 | 2 ML 2 |
| 16 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 4075 | 三管式 | 15 | 783 | 三管式 | 2 ML 2 |
| 17 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 10 | 三管式 | 19 | 1043 | 三管式 | 2 ML 2 |
| 18 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 50100 | 三管式 | 6 | 183 | 三管式 | 10 ML 1 |
| 19 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1065 | 三管式 | 5 | 353 | 三管式 | 150 ML 1 |
| 20 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 125 | 三管式 | 1 | 213 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 21 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 4484 | 三管式 | 0.5 | 46 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 22 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 12 | 三管式 | 0.2 | 241 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 23 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 26 | 三管式 | 0.1 | 78 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 24 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.73 | 三管式 | 0.23 | 16 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 25 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 5405 | 三管式 | 0.23 | 22 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 26 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.214 | 三管式 | 27 | 150 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 27 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.683 | 三管式 | 0.102 | 20 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 28 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.282 | 三管式 | 0.0054 | 73 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 29 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.14 | 三管式 | 0.041 | 55 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 30 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.276 | 三管式 | 0.276 | 45 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 31 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.5 | 三管式 | 0.65 | 22 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 32 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.6 | 三管式 | 0.3 | 183 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 33 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.4 | 三管式 | 0.5 | 163 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 34 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.15 | 三管式 | 0.074 | 73 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 35 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.50725 | 三管式 | 0.2 | 23 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 36 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.235 | 三管式 | 0.235 | 15 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 37 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.235 | 三管式 | 0.235 | 15 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 38 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.143 | 三管式 | 0.183 | 21 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 39 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.143 | 三管式 | 0.183 | 21 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 40 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 3.4 | 三管式 | 0.87 | 26 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 41 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1.534 | 三管式 | 1.07 | 10 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 42 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 1.534 | 三管式 | 1.07 | 10 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 43 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.413 | 三管式 | 0.71 | 44 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 44 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 3.7 | 三管式 | 0.119 | 37 | 三管式 | 2 ML 1 |
| 45 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 三管排水機場 | 0.5 | 三管式 | 0.25 | 22 | 三管式 | 2 ML 1 |

出典：河川砂防課資料

(2) 排水機場の現地調査

1) 調査地及び調査事項

排水機場の耐震化状況、老朽化状況及び維持管理の状況を調査することを目的として現地調査を実施した。

調査の対象とした排水機場は以下の 6 か所である。

- ・ 埧川排水機場（八潮市）
- ・ 芝川排水機場（川口市）
- ・ 鴨川排水機場（さいたま市桜区）
- ・ 笹目川排水機場（戸田市）
- ・ 花崎多目的遊水地排水機場（加須市）
- ・ 糠田排水機場（鴻巣市）

調査項目は以下のとおりである。

- ① ロケーションの確認
- ② 排水機場の機能、能力、施設の確認
- ③ 施設の耐震化の確認
- ④ 設備の老朽化、維持管理等の現況確認
- ⑤ 写真撮影
- ⑥ その他必要な事項の確認（必要な場合）

2) 調査結果

排水機場の現地調査の結果、検出された項目に共通の性格を有していると認められるものがあるので、ここでまとめて記載することにする。

【意見 49】 災害に対する訓練について

排水機場では、保守点検は計画的に実施しているが、災害に備えての訓練は実施していない。想定される各種の災害に備えて必要な訓練を実施することも検討すべきである。

【意見 50】 火気厳禁現場における喫煙について

現場を往査したところ、火気厳禁と記載されているにもかかわらず、たばこの吸い殻入れがあり、喫煙をしていると推察できる状況であった。当該現場は重油を燃料とするエンジンがその施設内の近くにある。火気厳禁である現場においては、喫煙等は厳重に避けるべきである。

【意見 51】排水機場施設の見学会等の積極的な活用について

排水機場施設というのは、建設してしまえば住民に対する被害を抑えることができ、注目されなくなるという性質がある。県土に占める河川面積の割合が 3.9%と全国一である埼玉県としては、川は「守るべき自然」であるとともに、「災害に対する対策」としての側面があると考えられる。この「災害に対する対策」として重要な役割を担っている排水機場施設に対し、近隣の小中学校などの見学等を積極的に PR することも必要ではないか。現在は、必要があれば実施しているとのことである。見学会を積極的に行うとなれば、安全対策など、新たに予算が必要となることも多分に考えられるが、一方で施設内の美化や防犯対策に資するとも考えられる。

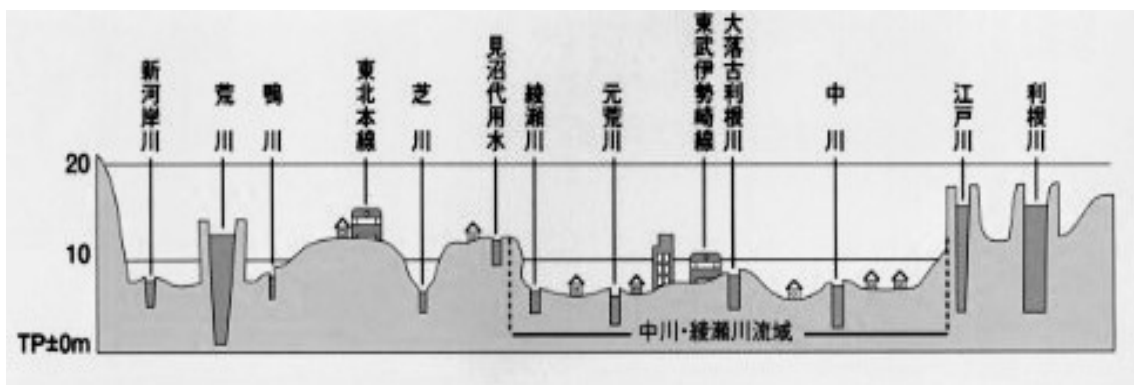
【意見 52】排水機場の更新計画の進捗方針に関して再検討が必要では

平成 20 年 7 月に有識者による「排水機場維持修繕計画検討委員会」から維持管理の提言を受け、更新計画を策定した。当委員会では、排水機場の延命化、計画的な更新、ライフサイクルコストを最小化することなどを検討した。検討の結果、内水排水機場では、機器が故障する前に定期的に部品を交換する予防保全、調節池付排水機場では、必要の都度、修繕を行う事後保全を導入することとした。現在、更新計画に基づき、計画的に設備を更新している。埼玉県全体の排水機場のリニューアル計画を入手したが、それを見ると全体のリニューアルが一巡する前に二巡目のリニューアルがスタートする計画となっている。少なくとも全体のリニューアルが一巡してから、二巡目がスタートするような計画とすべきではないかと考える。

① 圪川排水機場

i) 排水機場の説明

中川・綾瀬川流域は、北側が利根川、東側が江戸川、西側が荒川と三方を大きな川で囲まれており、平坦な地域である。従って、当該地域は、下記の様に、お皿のように水がたまりやすい低平地である。



出典：河川砂防課資料

当該地域は、利根川・江戸川・荒川などの河川より低い位置にあり、低平地であるため雨水等の流下能力が低い。従って、浸水被害は広範囲かつ長時間になるという治水上の問題を抱えている。

このような流域の状況では、従来の治水施設だけでは不十分で、総合治水対策が行われることとなった。ここで、総合治水対策とは、①洪水処理施設の整備（堤防・放水路等）、②流域対策（遊水・保水能力を確保、流域の降雨流出の抑制）の両面から対策を行うこととなった。総合治水対策の実施は、国土交通省・埼玉県・東京都・茨城県と流域 39 市町村により構成する「中川・綾瀬川流域総合治水対策協議会」を昭和 55 年に設置した。

圀川排水機場の運転操作業務は河川法第 99 条に基づき八潮市に委託している。埼玉県は施設の建設・修繕・維持管理を行っている。

ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、八潮市圀 2 5 5 番地である。



B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

| | | | | |
|---------|-------------|----------------------|-----|--|
| 起工 | 昭和 46 年 2 月 | | | |
| ポンプ設置年度 | 昭和 53 年度 | 5 m ³ /s | 1 台 | |
| | 昭和 55 年度 | 5 m ³ /s | 1 台 | |
| | 昭和 63 年度 | 10 m ³ /s | 1 台 | |
| | 平成 5 年度 | 10 m ³ /s | 1 台 | |
| | 平成 6 年度 | 10 m ³ /s | 1 台 | |



- C) 施設の耐震化の確認
建屋の耐震化は平成 23 年度に完了している。
- D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認
設備は老朽化しているが、維持管理は適正に行われている。保守点検は、年点検が年 1 回、月点検が年 5 回行われている。
- E) その他必要な事項の確認
排水機場等修繕維持工事について
排水機場の保守点検業務は、一般競争入札により毎年業者が選定されている。
- a) 保守対象機器
主ポンプ・動力伝達装置・主原動機他 10 か所
- b) 点検回数・業者・委託料
選定業者は、一般競争入札であり、業者を特定できないが、かなり過去より同一業者が落札している。

【意見 53】 非常灯の管理について

現場を往査したところ、非常灯の一つが点灯しない状況であった。現場は地下であり日中でも薄暗い状況である。適切に巡視を行い、速やかに対応すべきである。

② 芝川排水機場

i) 排水機場の説明

芝川（旧芝川）は、芝川下流部に位置し、川口市（旧鳩ヶ谷市含む）周辺の荒川低地に発達した市街地を水源・流域としている。

最上流部は青木水門、最下流部は領家水門によって常時閉鎖されており、そのため普段は堅川の水を堅川取水施設より浄化用水として流し込み元郷排水機場（川口市管理施設）から荒川にポンプ排水される。洪水時には堅川の水が流れ込み、芝川・元郷の両排水機場から荒川にポンプ排水される。芝川（旧芝川）は以前芝川の下流部にあったが、度重なる洪水被害の軽減のため、放水路（新芝川）が開削されて、中上流部の水はすべて新芝川に流すようになった。元郷排水機場は主として内水の排除、芝川排水機場は主として外水（大雨による川の氾濫）を排除しているとのことである。

芝川（旧芝川）の特徴は、流域内のほぼ全域が川口市の市街地である。また、流域の全部は市街化区域に指定されている。

当該施設は、埼玉県における重要設備として、埼玉県で直営管理されている。ただし、埼玉県職員は当該施設に常駐しておらず、担当者は巡回点検するとともに携帯電話で水位について河川砂防課のシステムにアクセスし確認する。担当職員は、必要と判断した場合に当該施設の稼働に従事する。なお、当該施設の稼働はメンテナンス会社（現在及び過去3年は同一業者とのことである）が立ち会っているとのことである。このメンテナンス会社は、一般競争入札により選定されているが、受注実績のある業者であるため、当該施設の概要を熟知することになるので、選定時に有利になる可能性が高いとのことである。

ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、川口市本町1丁目19番4号である。



B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

| | | | | |
|---------|----------|----------------------|-----|--|
| 起工 | 昭和 50 年度 | | | |
| ポンプ設置年度 | 昭和 50 年度 | 20 m ³ /s | 1 台 | |
| | 昭和 60 年度 | 20 m ³ /s | 1 台 | |





C) 施設の耐震化の確認

建屋の耐震化は平成 23 年度に完了している。

D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

設備は老朽化しているが、維持管理は適正に行われている。
保守点検は、年点検が 1 回、月点検が年 6 回行われている。

③ 鴨川排水機場

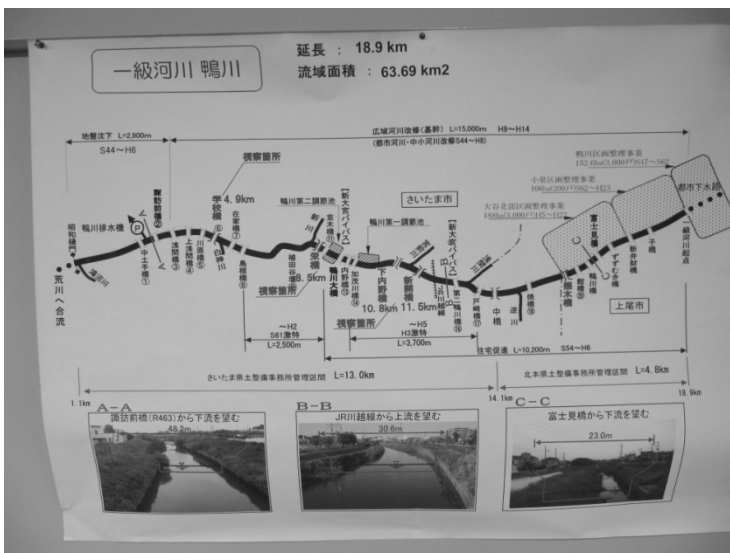
i) 排水機場の説明

当排水機場は、荒川水系の一級河川である鴨川の氾濫による湛水被害を防止する目的で、さいたま市桜区下大久保に昭和 49 年を設置初年度とし、それ以降平成元年にかけて整備された。ポンプは 5 台あり、合計の排水能力は $50 \text{ m}^3/\text{s}$ で、県内最大クラスである。

ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、さいたま市桜区下大久保 1386 番地である。
鴨川の総延長は 19.2 km で、流域面積は 63.69 km^2 である。



B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

a) 機能、能力

50 m³/s (10 m³/s × 5 台)

b) 施設の確認

| | | |
|---------|----------|--------------------------|
| ポンプ設置年度 | 昭和 49 年度 | 10 m ³ /s × 1 |
| | 昭和 51 年度 | 10 m ³ /s × 1 |
| | 昭和 55 年度 | 10 m ³ /s × 1 |
| | 昭和 58 年度 | 10 m ³ /s × 1 |
| | 平成元年度 | 10 m ³ /s × 1 |

ポンプの設置業者は、5 台とも同一業者である。

エンジンはディーゼルエンジンであり、出力は 957kW である。

エンジン納入業者は、株式会社 F である。



C) 施設の耐震化の確認

建屋の耐震化は平成 23 年度に完了している。

D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

a) 老朽化

ポンプを設置して以来、リニューアルは実施していない。

現在は笹目川排水機場をリニューアル中であるため、それが終了した後に鴨川排水機場のリニューアルに取り掛かる計画である。

b) 維持管理

通常点検は、1 年間で 6 回行っている。

年度点検は、1 年間で 1 回行っている。

1 年間の点検費用は、約 13,000 千円である。

業務委託契約の相手先は、一般競争入札により決定している。この会社は株式会社 G 社の代理店で、代理店は埼玉県で 1 社のみである。

10 年に 1 回の頻度で、大規模メンテナンスを実施している。

メンテナンス費用は、1 台当たり 5,000 万円～6,000 万円である。

E) その他必要な事項の確認

a) 稼働状況

平成 23 年度・・・0 回

平成 24 年度・・・現時点までで 1 回

平均的な稼働状況は、年 2 回である。

b) 過去の氾濫状況

鴨川は、最近では昭和 57 年、昭和 61 年及び平成 3 年に氾濫している。

④ 笹目川排水機場

i) 排水機場の説明

当排水機場は、荒川水系の一級河川である笹目川の氾濫による湛水被害を防止する目的で、戸田市早瀬に昭和 49 年を設置初年度とし、それ以降昭和 63 年にかけて整備された。県内の排水機場の中では初期の段階で整備されたものであるため、老朽化が進んでおり、平成 22 年度から平成 25 年度にかけてのリニューアルが進行中である。

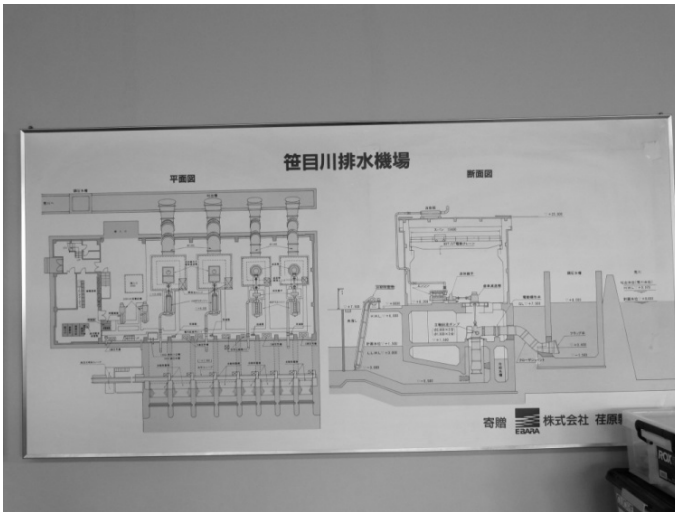
ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、戸田市早瀬 1 丁目 4 番地 1 号である。

笹目川の総延長は 5.1 km で、流域面積は 20.56 km² である。





B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

a) 機能、能力

30 m³/s (10 m³/s×2 台、5 m³/s×2 台)

b) 施設の確認

ポンプ設置年度 昭和 49 年度 5 m³/s×1 (1 号)

昭和 51 年度 10 m³/s×1 (3 号)

昭和 53 年度 10 m³/s×1 (4 号)

昭和 63 年度 5 m³/s×1 (2 号)

ポンプの設置業者は、4 台ともに株式会社 H である。

エンジンはディーゼルエンジンであり、出力は 10 m³/s のポンプが 1,104kW で 5 m³/s のポンプが 588kW である。

エンジン納入業者は、株式会社 I である。

ディーゼルエンジンを選択したのは、燃費と騒音を検討した結果である。

ガスタービンは小型で振動・騒音に優れるが、燃費がディーゼルエンジンの約2倍も要し、非効率的である、電気はコスト高となる。



C) 施設の耐震化の確認

建屋の耐震化は平成23年度に完了している。

D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

a) 老朽化

ポンプの老朽化のため、平成22年度よりリニューアルを実施している。10 m³/s のポンプ2台は既にリニューアル済みで、平成24年度から平成25年度にかけて5 m³/s の2台を1台ずつリニューアルする予定である。

リニューアル費用は、1台当たり3億円～5億円である。

b) 維持管理

保守点検は、年点検が年 1 回、月点検が年 6 回行われている。業務委託契約の相手先は、一般競争入札により決定している。更新・修繕は予防保全の考え方（経年劣化による、劣化部分の機能維持、機能復旧を目的に行う、あらかじめ時期を定めて行う整備の考え方）で実施している。

E) その他必要な事項の確認

稼働状況（平成 23 年度）

1 号ポンプ 13 時間 45 分（7 回）

2 号ポンプ 11 時間 50 分（6 回）

3 号ポンプ 13 時間 45 分（7 回）

4 号ポンプ 11 時間 25 分（6 回）

⑤ 花崎多目的遊水地排水機場

i) 排水機場の説明

当排水機場は一級河川である青毛堀川の氾濫による水害を防止する目的で、花崎多目的遊水地内に平成 12 年以降整備された。当遊水地は現在、越流堤（一定水位以上の水を遊水地に取り入れるための特殊な堤防）、主ポンプ 2 台、及び、遊水地（A-1 池、A-2 池、及び B 池）からなる。



ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、加須市下高柳 492 番 1 である。

B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

排水機場は遊水地に流れ込み自然排水されなかった水を青毛堀川に排水する機能を担っている。

能力は排水量が1号機及び2号機の2台で1秒当たり4.6立方メートルである。1号機は(株J)社製で平成12年完成、2号機は(株K)社製で平成21年度完成である。



C) 施設の耐震化の確認

施設は平成 12 年に完成しており、新耐震基準（昭和 56 年基準）を満たしている。



D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

完成後 10 年超経過しているが、施設は老朽化していない。

保守点検は、年点検が年 1 回、月点検が年 5 回行われている。委託業者は指名入札で L 社が落札している。

E) その他必要な事項の確認

平成 12 年の開設以来の 12 年間で 40 回の貯水が記録されている。

⑥ 糠田排水機場

i) 排水機場の説明

当排水機場は武蔵水路周辺地区の浸水被害を軽減するため、武蔵水路の下流に、昭和 43 年以降整備された施設である。武蔵水路は、利根川と荒川を結ぶ延長 14.5 km の水路で、①都市用水の導水、②浄化用水の導水、③周辺地域の内水排除の役割を担っている。

武蔵水路は、水資源機構が管理しているが、内、佐間水門、川面水門、糠田排水機場については埼玉県が管理となっている。

ii) 調査結果

A) ロケーションの確認

排水機場の設置場所は、鴻巣市糠田 1761 番地である。



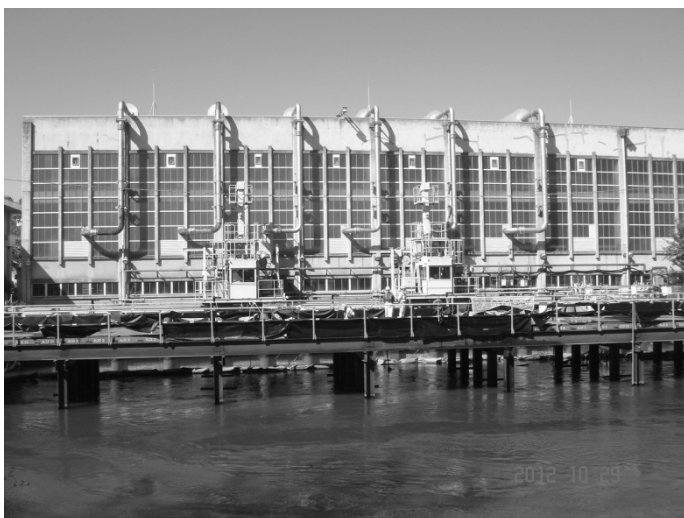
B) 排水機場の機能、能力、施設の確認

当排水機場は、武蔵水路に流れ込む忍川及び元荒川の各流域からの出水を、荒川に排水する機能を担っている。

能力は、排水量がポンプ 6 台で毎秒 40 立方メートルである。

施設は 40 年以上が経過しており、武蔵水路の改修とともに耐震補強やポンプ更新の工事に着手中である。既存のポンプは M 社製であるが、(株)N 社製に更新される。保守は O 社系の(株)P 社が一括で受託している。





C) 施設の耐震化の確認

平成 23 年から 5 カ年で耐震補強やポンプ更新の工事が行われる。平成 23 年度はポンプ下の水槽の耐震補強工事が行われ、本年度はポンプ 1 台が新設される。なお、建屋の耐震補強工事は平成 25 年度に予定されている。

D) 設備の老朽化、維持管理等の現況確認

施設は 40 年以上が経過しており、老朽化している。平成 23 年から 5 カ年でポンプ 6 台を全て取り替える工事に着手中である。なお、過去の洪水時に、稼働せず役に立たなかったことはないとのことである。

E) その他必要な事項の確認

C)及びD)の工事の概要は次のようになっている。

糠田排水機場改修工事

期間：平成23年度から5カ年

武蔵水路改築事業（糠田排水機場更新工事を含む）は水資源機構が実施しており、その費用の内、一部を埼玉県が負担している。

6号ポンプ設置工事他全てのポンプの入替で約23億円が見込まれている。その他建屋耐震補強工事に約50百万円、地下水槽の耐震補強工事、防音対策工事が行われる。以上の工事完了予定の平成27年度を目標に、武蔵水路の河川管理者としての水資源機構へ排水機場を引き渡す予定となっている。

昭和42年開設以来57回の運転履歴が記録されている。

隣接して、武蔵水路により分断される近隣地域の土地の水害対策として設けられた水資源機構のポンプがある。

8. 耐震化事業

(1) 「埼玉県建築物耐震改修促進計画」について

阪神淡路大震災の教訓を踏まえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が平成7年10月27日に制定された。建築物の耐震改修については、国の中央防災会議で決定された地震防災戦略(平成17年3月)や建築物の耐震化緊急対策方針(平成17年9月)において、10年度に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させるという減災目標が定められた。この目標を達成するためには、住宅の耐震化(当該時点の住宅の耐震化率約75%を10年後に9割とすることを目標)が、最も重要な課題とされ、緊急かつ最優先に取り組むべきものとして位置づけられている。このような状況の中、地震防災推進会議の提言を踏まえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正案が平成17年の特別国会に提出、可決され、平成18年1月26日に関係政省令、告示と併せて施行された。改正法では、第5条第1項に国土交通大臣が定める基本方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画を定めることが規定されており、この規定に基づき「埼玉県建築物耐震改修促進計画」(以下「計画」という。)が平成19年3月に策定された。

計画では、建築物を大きく「住宅」と「多数の者が利用する建築物(建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1号に掲げる学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム等であつて、階数が3以上、かつ、延べ面積が1,000㎡以上の建築物)」を区別し、平成27年度の耐震化率の目標を定めている。また、目標値は3年毎に耐震化の進捗状況により検証を行うものとしている。

1) 住宅の耐震化の目標値

住宅の耐震化の計画当時の状況と目標

(単位：戸)

| | 昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅 | | | 昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅 | 計 | 耐震化率(%) |
|--------------|--------------------|---------|--------|--------------------|-----------|---------|
| | 全体数 | 耐震性なし | 耐震性あり | | | |
| | a | b | c | | | |
| 平成15年10月1日現在 | 814,700 | 797,200 | 17,500 | 1,717,700 | 2,532,400 | 69% |
| 平成18年3月31日現在 | 740,585 | 716,375 | 24,210 | 1,884,630 | 2,625,215 | 73% |
| 平成28年3月31日目標 | 341,709 | 267,804 | 73,905 | 2,336,332 | 2,678,041 | 90% |

※「耐震あり」の戸数は、住宅・土地統計調査で「耐震工事をした」と答えた戸数(または

その推計戸数)

出典：「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

2) 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標値

県内における多数の者が利用する建築物の計画時の状況は以下のとおりであり、全体では耐震化率 64%となっていた。

多数の者が利用する建築物の耐震化の計画時の状況

(単位：棟)

| 県有建築物、 市町村有建築物 及び民間建 築物 | 昭和 56 年 5 月までの 旧耐震基準の建築物 | | | 昭和 56 年 6 月 以降の新耐震 基準の建築物 | 計 | 耐震化率 (%) |
|----------------------------------|-----------------------------|-------|-------|---------------------------------|--------|-------------|
| | 全体数 | 耐震性なし | 耐震性あり | | | |
| | a | b | c | | | |
| 学校 | 2,049 | 1,200 | 849 | 681 | 2,730 | 56% |
| 病院・診療所 | 205 | 195 | 10 | 236 | 441 | 56% |
| 劇場・集会場等 | 75 | 60 | 15 | 77 | 152 | 61% |
| 店舗 | 218 | 214 | 4 | 273 | 491 | 56% |
| ホテル・旅館等 | 37 | 37 | 0 | 145 | 182 | 80% |
| 賃貸住宅等 | 2,593 | 1,923 | 670 | 3,439 | 6,032 | 68% |
| 社会福祉施設等 | 39 | 30 | 9 | 195 | 234 | 87% |
| 消防庁舎 | 12 | 5 | 7 | 26 | 38 | 87% |
| その他一般庁舎 | 151 | 120 | 31 | 115 | 266 | 55% |
| その他 | 820 | 800 | 20 | 1,447 | 2,267 | 65% |
| 計 | 6,199 | 4,584 | 1,615 | 6,634 | 12,833 | 64% |

※「劇場・集会場等」とは、劇場、集会場、映画館及び公会堂など

※「ホテル・旅館等」とは、ホテル、旅館及び宿泊施設など

※「賃貸住宅等」とは、賃貸住宅（共同住宅）、寄宿舍、下宿、県営住宅及び市町村営住宅など

※「社会福祉施設等」とは、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム及びその他これらに類するもの

※「その他」とは、運動施設、遊技場及び工場など

※旧耐震基準の建築物のうち耐震診断を行っていない建築物は、「耐震性なし」としている。

出典：「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

これを県有建築物に限定してまとめたのが以下の表であり、県有建築物全体では

91%と、当時既に高い水準となっていた。なお、市町村有建築物の全体の耐震化率は53%、民間建築物の全体の耐震化率は64%となっていた。

県有建築物の耐震化の計画時の状況

(単位：棟)

| 県有建築物 | 昭和56年5月までの 旧耐震基準の建築物 | | | 昭和56年6月 以降の新耐震 基準の建築物 | 計 | 耐震化率 (%) |
|---------|-------------------------|-------|-------|-----------------------------|---------|-------------|
| | 全体数 | 耐震性なし | 耐震性あり | | | |
| | a | b | c | d | e(=a+d) | f(=(c+d)/e) |
| 学校 | 320 | 47 | 273 | 136 | 456 | 90% |
| 病院・診療所 | 7 | 7 | 0 | 8 | 15 | 53% |
| 劇場・集会場等 | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 | 50% |
| 店舗 | - | - | - | - | - | - |
| ホテル・旅館等 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 100% |
| 賃貸住宅等 | 355 | 15 | 340 | 400 | 755 | 98% |
| 社会福祉施設等 | 4 | 1 | 3 | 0 | 4 | 75% |
| 消防庁舎 | - | - | - | - | - | - |
| その他一般庁舎 | 67 | 45 | 22 | 64 | 131 | 66% |
| その他 | 6 | 3 | 3 | 14 | 20 | 85% |
| 計 | 760 | 119 | 641 | 625 | 1,385 | 91% |

※旧耐震基準の建築物のうち耐震診断を行っていない建築物は、「耐震性なし」としている。

出典：「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

多数の者が利用する建築物の耐震化の目標は、以下のとおりである。県内全体では、耐震化率93%、県有建築物は耐震化率100%を目標値としている。

県内建築物の耐震化の状況等

| 県有建築物、市町村有建築物及び民間建築物 | 計画時の耐震化率 (%) | 用途別目標耐震化率 (%) |
|----------------------|-----------------|------------------|
| 学校 | 56% | 99% |
| 病院・診療所 | 56% | 91% |
| 劇場・集会場等 | 61% | 94% |
| 店舗 | 56% | 90% |
| ホテル・旅館等 | 80% | 90% |
| 賃貸住宅等 | 68% | 92% |
| 社会福祉施設等 | 87% | 95% |
| 消防庁舎 | 87% | 100% |
| その他一般庁舎 | 55% | 100% |
| その他 | 65% | 90% |
| 平均 | 64% | 93% |

※用途別構成比を平成 18 年度と変わらないものとして算出

出典：「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

県有建築物の耐震化の状況等

| 県有建築物 | 計画時の耐震化率 (%) | 用途別目標耐震化率 (%) |
|---------|-----------------|------------------|
| 学校 | 90% | 100% |
| 病院・診療所 | 53% | 100% |
| 劇場・集会場等 | 50% | 100% |
| 店舗 | - | - |
| ホテル・旅館等 | 100% | 100% |
| 賃貸住宅等 | 98% | 100% |
| 社会福祉施設等 | 75% | 100% |
| 消防庁舎 | - | - |
| その他一般庁舎 | 66% | 100% |
| その他 | 85% | 100% |
| 平均 | 91% | 100% |

※用途別構成比を平成 18 年度と変わらないものとして算出

出典：「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

(2) 県有財産の耐震化

県有建築物は平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設として機能確保の観点からも耐震性の確保が求められるため、平成 19 年 3 月に策定された「埼玉県建築物耐震改修促進計画」に基づき、平成 27 年度までに耐震化率 100%を目標として原則的には平成 23 年度までに耐震改修を完了する計画となっている。

県有施設の平成 23 年 6 月 22 日現在の耐震性能状況は以下のとおりである。

ランク Ia 及び Ib まだが、耐震化できていると判断される（以下の「耐震性能ランク表」参照）。II は耐震性がやや劣る建築物である。II の内訳とその現状は以下の表のとおりである。平成 27 年度までには耐震化 100%が完了することになる。

県有施設の耐震性能状況

(平成 23 年 6 月 22 日現在)

| 用途別 | 施設数 | 棟数 | ランク区分 | | | | |
|----------------------------------|-----|-------|-------|-------|----|-----|-----|
| | | | I a | Ib | II | III | 未診断 |
| ①災害対策本部等が設置される施設（県庁、地方庁舎） | 23 | 30 | 3 | 24 | 1 | 1 | 1 |
| ②医療対策救護活動施設（保健所、県立病院等） | 18 | 49 | 9 | 33 | 4 | 1 | 2 |
| ③応急対策活動施設（警察署、県土整備事務所、浄水場等） | 127 | 189 | 52 | 117 | 18 | 2 | 0 |
| ④避難収容施設（県立学校、埼玉会館、文化会館等） | 215 | 862 | 7 | 844 | 9 | 2 | 0 |
| ⑤社会福祉施設（総合リハビリテーションセンター、児童養護施設等） | 16 | 68 | 5 | 57 | 3 | 1 | 2 |
| 以上「防災上重要な施設」計 | 399 | 1,198 | 76 | 1,075 | 35 | 7 | 5 |
| 公の施設（県民活動総合センター、埼玉スタジアム等） | 38 | 93 | 19 | 74 | 0 | 0 | 0 |
| 県営住宅（県営住宅団地、団地内の集会室） | 276 | 955 | 0 | 939 | 16 | 0 | 0 |
| 合計 | 713 | 2,246 | 95 | 2,088 | 51 | 7 | 5 |

出典：県資料に基づき作成

ランクⅡ以下の県有建築物は、Ⅲ及び未診断の県有建築物は、この時点で、Ⅱが 51、Ⅲが7、未診断が 5 であった。その後の耐震補強工事の実施や解体工事等により、この件数が減少し、平成 24 年 3 月 31 日現在においては以下の 3 件のみとなっている。

耐震性能ランクⅡ、Ⅲ及び未診断の県有施設

(平成 24 年 3 月 31 日現在)

| | 施設名 | 棟名 | 現在の状況 (予定) |
|---|------------|----------|--------------------------|
| 1 | 大宮合同庁舎 | 大宮県税事務所棟 | 用地を大宮駅東口の公共施設再編用地として活用予定 |
| 2 | 三領排水機場 | | H24 年度耐震補強工事実施 |
| 3 | 浦和第 2 高層団地 | 1 号棟 | H26 年度までに耐震補強工事予定 |

出典：埼玉県からの聞き取り等により作成

県有建築物の耐震化は目標よりも早いペースで達成されそうであり、好ましいと言える。

耐震性能ランク表

| ランク | 大地震に対する耐震性能 | | 昭和 56 年 5 月までの旧耐震基準の建築物「構造耐震指標」(Is 値 ※1) | 昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準の建築物「重要度係数」(※2) |
|---|---|--|--|------------------------------------|
| Ⅰ | Ia | 耐震性が優れている建築物 | 0.6 以上 | 1.25 以上 |
| | | ・構造体に部分的に損傷を生ずる可能性はあるが、倒壊又は崩壊する危険性は低い。 | | |
| Ⅰ | Ib | 耐震性が確保されている建築物 | 0.6 以上 | 1.00 以上 1.25 未満 |
| | | ・構造体に部分的に損傷を生ずる可能性はあるが、倒壊又は崩壊する危険性は低い。 | | |
| Ⅱ | 耐震性がやや劣る建築物 | | 0.3 以上 0.6 未満 | |
| ・倒壊又は崩壊する危険性はランクⅢより低い。地域及び地盤状況によっては、かなりの被害を受けることが想定される。 | | | | |
| Ⅲ | 耐震性が劣る建築物 | | 0.3 未満 | |
| | ・地域及び地盤状況によっては、倒壊又は崩壊する危険性は高く大きな被害を受けることが想定される。 | | | |
| 未診断 | | | | |

※1 Is 値 : (財) 日本建築防災協会の耐震診断による構造耐震指標

※2 重要度係数: 大地震時、建築物に求められる耐力を建築物の用途による重要度に合わせ割増すための係数(「官庁施設の総合耐震計画基準」(平成 8 年 10 月・旧建設省編)によるもの)

出典:「埼玉県建築物耐震改修促進計画」

(3) 耐震化補助制度の概要及び補助実績

住宅の耐震化率目標を平成 27 年度末までに 90%としている。平成 18 年 3 月 31 日現在の推計は 73%であったが、平成 20 年 10 月 1 日現在は 83%である。また、民間の特定建築物の耐震化率目標を平成 27 年度末までに 90%としている。平成 18 年 3 月 31 日現在は 64%であったが、平成 23 年 3 月 31 日現在は 83%である。

なお、昭和 56 年 6 月以降に建築された建物は、建築基準法が大地震を想定しているため、耐震性があると判断できるが、昭和 56 年 6 月以前に建築された建物は、建築基準法が大地震を想定していないため、耐震性は不明である。よって、昭和 56 年 6 月以前に建築された建物について補助制度を創設し、耐震化を進めている。県と市町村の役割分担は、県は特定建築物の耐震化を進め、市町村は住宅の耐震化を進めるというものである。県と同じ仕事を実施する所管行政庁は、さいたま市、川越市、所沢市、越谷市、新座市、川口市、草加市、春日部市、狭山市、上尾市、及び、熊谷市（熊谷市は平成 22 年度からであり、補助制度をこれから作る予定）である。

平成 19 年から平成 23 年までで耐震診断は 95 件のうち 16 件は耐震性があり、不足する 79 件のうち耐震設計を行ったものが 20 件、うち耐震工事が行われたものは 10 件という状況である。

緊急輸送道路閉塞建築物耐震化の促進について、対象となる多数の者が利用する一定規模以上の閉塞建築物は埼玉県内に 163 棟あり、所管行政庁の 11 市以外の 29 棟を県が担当し、さいたま市が 98 棟、他の所管行政庁が 36 棟となっている。県が担当する 29 棟の状況は、平成 24 年 3 月末までに 12 棟、平成 24 年度中に 3 棟の耐震診断が終了する予定である。所管行政庁内にある 134 棟については、平成 27 年度までに耐震性能を確認予定である。なお、さいたま市を除く所管行政庁 10 市については、県が費用の半分を負担する。

1) 民間建築物耐震改修補助制度

① 概要

大地震が発生すれば、阪神淡路大震災の例を見るまでもなく建物の倒壊により多数の死傷者がでることが予想される。その建物の数は、当然に公有のものよりも民間の建物の方が多い。そのため、民間建築物の耐震改修を促進させる必要がある。その補助制度が、民間建築物耐震改修補助制度である。

② 補助額

| | 耐震診断 | 耐震設計 | 耐震工事（建替含む） |
|-------|-------|--|--------------------------------------|
| 補助率 | 2/3 | 2/3 | ・一般建築物：23% ・緊急輸送道路閉塞建築物及び避難所等：2/3 |
| 補助限度額 | 300万円 | ・一般建築物：1,300万円 ・緊急輸送道路閉塞建築物及び避難所等：4,400万円 | |

（注）補助金を受けるためには、建築物及びその他の条件もある。

③ 補助実績

（単位：千円）

| | | 診断 | | 設計 | | 工事 | | 計 | |
|-------|------------------|----|---------|----|--------|----|---------|-----|---------|
| | | 件数 | 金額 | 件数 | 金額 | 件数 | 金額 | 件数 | 金額 |
| H19年度 | 学校・病院など | 15 | 26,496 | 2 | 13,010 | 0 | 0 | 17 | 39,506 |
| H20年度 | 学校・病院・保育園など | 17 | 34,866 | 4 | 12,484 | 2 | 35,646 | 23 | 82,996 |
| H21年度 | 学校・病院・賃貸住宅・保育園など | 23 | 45,338 | 3 | 28,842 | 2 | 102,525 | 28 | 176,705 |
| H22年度 | 病院・福祉施設等・事務所など | 12 | 26,459 | 7 | 18,771 | 2 | 26,329 | 21 | 71,559 |
| H23年度 | 学校・幼稚園・病院・物販店舗など | 28 | 43,538 | 4 | 10,892 | 4 | 34,672 | 36 | 89,102 |
| 総計 | | 95 | 176,697 | 20 | 83,999 | 10 | 199,172 | 125 | 459,868 |

出典：建築安全課の資料に基づき作成

【意見 54】民間建築物耐震改修補助制度のより一層の推進が必要

補助実績は、過去5年間で125件（459,868千円）である。1年当たりの平均は25件（91,973千円）である。民間建築物耐震改修補助制度の補助実績はまだ十分とはいえない。

埼玉県地域防災計画に定められた緊急輸送道路一覧によれば、総延長は1,718.6kmもある。その緊急輸送道路に面した建物で、道路を閉塞する可能性のある建物の棟数は不明であるが、まだ相当数の建物が耐震改修されずのままであると予想される。県民の生命を守るという意味でも非常に重要な事業であるので、さらに推進することが望まれる。

【意見 55】 民間建築物耐震改修に関する優遇資金調達制度の構築について

民間建築物耐震改修について、補助金制度を設けているにも係らず、進捗度は芳しくない。これは、補助金制度があるといっても、オーナーにとっては、決して少額とは言えない自己負担（概ね全額に対する 3 分の 1 程度）が発生するためであり、民間オーナーにとって、厳しい経済情勢下において、直ちに収益に貢献するとは考えにくい耐震化について、資金投下をしたいという強い動機付けがないためであると想定される。

したがって、特に緊急輸送道路閉塞建築物等、耐震化が急務であると考えられる物件について民間オーナーが耐震化を行うにあたり、優遇的に資金調達が出来る制度の構築を行うことが望ましいと考えられる。

【意見 56】 耐震化に対するオーナーの社会的責任の喚起について

現在、建築安全課において、民間オーナーに対し、耐震化に関するパンフレットを作成して、個別訪問を実施し、耐震化を依頼しているとのことである。また、耐震化が完了した物件については、「耐震診断／耐震改修済建築物」という建物に貼り付けられるプレートの交付を受けられることとなっているが、交付実績はないとのことである。

厳しい経済情勢下において、補助金制度があるといっても約 3 分の 1 程度の自己負担が発生する耐震化について、民間オーナーにとっては、すぐに収益に貢献するとは考え難く、動機付けが弱いと考えられる。

そこで、大震災の記憶が鮮明なうちに、不特定多数を対象としたポスターの作成、個別訪問等の実施によって、耐震化に対する社会的意識の向上を図ることが有効ではないかと考えられる。その結果、民間オーナーが社会的責任を果たしたことについて、より賞賛される風潮作りが大切であると考えられる。

(4) 宅地耐震化推進事業

1) 事業の背景

阪神・淡路大震災や新潟県中越沖地震では、大規模に谷を埋めた造成宅地等で、住宅や公共施設に甚大な被害が発生した。このことを受けて、危険な可能性がある宅地を抽出・公表し、住民の防災意識を高めてもらい、地震時の素早い避難や耐震化に対する合意形成を促すのが目的である。

2) 抽出・公表

大規模盛土造成地抽出の結果について公表しているのは、全国で 9 自治体しかない。このように全国でも少ない実績にもかかわらず、埼玉県は平成 21 年度から、

そしてさいたま市は平成 24 年 6 月から公表している。さらに、川口市、川越市、所沢市及び熊谷市は現在調査中で、平成 25 年度までには公表する目標を掲げ事業を遂行中である。

3) 安全性の調査

埼玉県は平成 21 年度から大規模盛土造成地抽出の結果を公表しているが、それらが全て危険とは限らない。実態としては、危険か否かは不明ということである。つまり、安全性の調査をして初めて危険か否かが判明するのである。

調査するためには費用負担は避けられないのだが、その負担割合は、国が 3 分の 1 で所有者と自治体の合計で 3 分の 2 である。所有者が費用の一部を負担しなければならないことは、調査が進まない一因となっている。

また、調査に要する費用額が多額であることも、その理由の一つである。毛呂山町で給食センターの土地の安全性調査を実施した例があるが、その例から推定すると、埼玉県の抽出ポイント（738 箇所）の安全性調査を実施するためには、100 億円を超える支出を必要とする。

【意見 57】 宅地耐震化推進事業は、地元市町村との連携を取りながら推進すべき

この宅地耐震化推進事業は、安全性の調査で終わるのではなく、その調査を受けて造成宅地防災区域の指定を行い、さらに滑動崩落防止（耐震化）工事の実施まで行って完結するものである。そして、この事業そのものが過去の大規模地震の教訓から始まっているのであるから、県民の生命を守るという大前提からすれば、様々な障壁があるとしても、事業の途中で足踏みしているわけにはいかない。地元市町村とも連携を取りながら少しずつでも事業を進めていくよう努めるべきである。

(5) 耐震化契約に係る書類閲覧

平成 19 年度から平成 23 年度までの過去 5 年間の県有建物の耐震化工事についてアンケートをとったが、その結果工事件数は 197 件、契約金額は当初約 165 億円（変更後 167 億円）である。

この工事契約の中から、金額の重要性及び落札率の観点から以下の工事 30 件を抽出し、契約に係る関係書類を閲覧した。

閲覧した耐震化契約の概要

| 番号 | 施設名 | 工事名 | 契約年月日 | 契約方法 (一般競争 入札、指名 競争入札、 随意契約 等) | 入札の場合、入札参加者数、予定価格、 落札価格、落札率 | | | | 随意契約 指名競争 入札の 場合、 その理由 (根拠) |
|----|-----------------|----------------------------------|------------------------|---|--------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--|
| | | | | | 入札 参加 者数 | 予定価格 (千円・ 税込み) | 落札価格 (千円・ 税込み) | 落札率 (%・小数 点第2位) | |
| 1 | 総合リハビリテーションセンター | 総A除)10総合リハセンA棟外部フレーム耐震補強工事 | H22.09.17 | 一般競争入札 (事後審査型) | 8 | 404,565 | 362,250 | 89.54% | |
| 2 | 総合リハビリテーションセンター | 総A除)10総合リハセンA棟ほか耐震補強工事 | H24.2.27 (H22.9.17) | 一般競争入札 (事後審査型) | 8 | 372,120 | 327,600 | 88.04% | |
| 3 | 総合リハビリテーションセンター | 総A除)09総合リハビリテーションセンターB棟耐震補強その他工事 | H21.09.03 | 一般競争入札 (事後審査型) | 5 | 276,780 | 242,445 | 87.59% | |
| 4 | 春日部地方庁舎 | 08春日部地方庁舎本館棟耐震補強工事 | H20.09.25 | 一般競争入札 (事後審査型) | 3 | 137,235 | 135,975 | 99.08% | |
| 5 | 栗橋北彩高校 | 09栗橋新校(仮称)普教棟改修及び体育館耐震補強その他工事 | H21.05.29 | 一般競争入札 (事後審査型) | 4 | 119,175 | 109,095 | 91.54% | |
| 6 | 新座柳瀬高校 | 09新座柳瀬高校体育館全体改修及び耐震補強工事 | H21.08.05 | 一般競争入札 (事後審査型) | 7 | 144,480 | 126,036 | 87.23% | |
| 7 | 入間高校 | 08入間高校普通教室棟全体改修及び体育館ほか耐震補強工事 | H20.06.16 | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 97,660 | 97,650 | 99.99% | |
| 8 | 越生高校 | 08越生高校教室棟耐震補強及び快適HS施設整備工事 | H20.06.16 | 一般競争入札 (事後審査型) 不落随契 | 1 | 81,291 | 81,165 | 99.85% | 8号該当 |
| 9 | 所沢中央高校 | 08所沢中央高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H20.06.24 | 一般競争入札 (事後審査型) | 7 | 112,140 | 103,950 | 92.70% | |
| 10 | 幸手高校 | 08幸手高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H20.06.24 | 一般競争入札 (事後審査型) | 5 | 111,300 | 110,250 | 99.06% | |
| 11 | 上尾かしの木特別支援学校 | 08南部知的障害養護学校(仮称)体育館耐震補強その他工事 | H21.3.5 (H20.11.27) | 一般競争入札 (事後審査型) | 4 | 98,794 | 96,600 | 97.78% | |
| 12 | 大宮高校 | 07大宮高校体育館全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.18 | 一般競争入札 (事後審査型) | 9 | 145,740 | 131,250 | 90.06% | |

| | | | | | | | | | |
|----|-----------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|-----------|-----------|--------|----------|
| 13 | 上尾運動公園 | 07上尾運動公園陸上競技場メインスタンド耐震補強及び改修工事 | H19.12.13 (H19.6.18) | 一般競争入札 (事後審査型) | 8 | 255,780 | 255,150 | 99.75% | |
| 14 | 狭山緑陽高校 | 07狭山新校(仮称)普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.18 | 一般競争入札 (事後審査型) | 8 | 186,795 | 182,700 | 97.81% | |
| 15 | 三郷北高校 | 07三郷北高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.9.13 (H19.6.20) | 一般競争入札 (事後審査型) 不落随契 | 8 | 154,875 | 154,350 | 99.66% | 8号 該当 |
| 16 | 和光高校 | 07和光高校普通教室棟耐震補強工事 | H19.06.20 | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 97,366 | 96,915 | 99.54% | |
| 17 | 所沢西高校 | 07所沢西高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.9.12 (H19.6.20) | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 94,017 | 92,400 | 98.28% | |
| 18 | 桶川高校 | 07桶川高校普通教室棟ほか耐震補強工事 | H19.06.20 | 一般競争入札 (事後審査型) | 5 | 87,433 | 85,575 | 97.87% | |
| 19 | 朝霞西高校 | 07朝霞西高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.22 | 一般競争入札 (事後審査型) | 5 | 120,960 | 115,500 | 95.49% | |
| 20 | 越谷西高校 | 07越谷西高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.25 | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 129,255 | 129,150 | 99.92% | |
| 21 | 庄和高校 | 07庄和高校普通教室棟全体改修及び耐震補強その他工事 | H19.06.25 | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 180,495 | 178,500 | 98.89% | |
| 22 | 草加東高校 | 07草加東高校普通教室棟全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.26 | 一般競争入札 (事後審査型) | 6 | 105,840 | 102,900 | 97.22% | |
| 23 | 与野高校 | 07与野高校体育館全体改修及び耐震補強工事 | H19.06.29 | 一般競争入札 (事後審査型) 不落随契 | 5 | 105,735 | 105,000 | 99.30% | 8号 該当 |
| 24 | 蓮田特別支援学校 | 07蓮田養護学校高等部棟全体改修・体育館耐震補強ほか工事 | H19.11.21 (H19.7.24) | 指名競争入札 | 6 | 77,238 | 77,175 | 99.92% | 1号 該当 |
| 25 | 歴史と民俗の博物館 | 07歴史と民俗の博物館大規模改修及び耐震補強工事(Ⅰ期) | H20.2.22 (H19.8.8) | 一般競争入札 (事後審査型) | 9 | 87,517 | 87,150 | 99.58% | |
| 26 | 県庁 | 衛生会館耐震補強工事(リニューアル、バリアフリー改修工事含む) | H21.8.28 | 一般競争入札 | 6 | 313,635 | 260,190 | 82.95% | |
| 27 | 県庁 | 別館耐震補強工事 | H21.8.21 | 一般競争入札 | 3 | 193,305 | 173,250 | 89.62% | |
| 28 | 県庁 | 埼玉県本庁舎ほか耐震補強工事(実施設計委託費を含む) | H21.3.30 | 一般競争入札 | 4 | 4,738,052 | 3,617,250 | 76.34% | |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-----------------------------|----------|--------|---|---------|---------|--------|--|
| 29 | 県庁 | 第三庁舎耐震補強工事（外壁改修、バリアフリー工事含む） | H20.8.20 | 一般競争入札 | 3 | 495,495 | 487,200 | 98.32% | |
| 30 | 県庁 | 職員会館耐震補強工事（バリアフリー工事含む） | H20.8.20 | 一般競争入札 | 4 | 265,993 | 257,775 | 96.91% | |

出典：県資料に基づき作成

契約内容及び入札の手続きは、諸規定のとおり行われていた。なお、予定価格の積算方法についての議論は、今回の監査対象ではないため、ここでは言及しない。

以上

報告書中の表の合計は、端数処理の関係でおおのこの数字合計と一致しない場合がある。