

京都府公報

号外 第 36 号

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
発行所 京 都 府
総務調整課
電話(075)414-4037

〒602-8048 京都市上京区下立売通小川東入
印刷所 中西印刷株式会社
電話(075)441-3155

目 次

監 査 委 員	ページ
包括外部監査結果の公表	1

監 査 委 員

16年監査公表第2号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人西田憲司から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表する。

平成16年4月30日

京都府監査委員	林 田 洋
同	明 田 功
同	廣 瀬 伸 彦
同	道 林 邦 彦

平成15年度京都府包括外部監査報告書

平成16年3月25日

包括外部監査人
西 田 憲 司

総 目 次

包括外部監査の概要

- ・ 監査対象
- ・ 監査の実施状況
- ・ テーマの選定と視点
- ・ 利害関係

監査対象別監査結果

京都府住宅供給公社

- ・ 京都府住宅供給公社の監査実施概要
- ・ 住宅供給公社の運営と事業概要
- ・ 住宅供給公社の現状と問題点
- ・ 監査の結果
- ・ 監査の意見
- ・ 提言

京都府下水道公社

- ・ 京都府下水道公社の監査実施概要
- ・ 財団法人京都府下水道公社の概要

- . 下水道公社の現状と問題点
- . 監査の結果
- . 監査の意見
- . 提言

京都府立総合資料館

- . 京都府立総合資料館の監査実施概要
- . 京都府立総合資料館の事業概要
- . 総合資料館の現状と問題点
- . 監査の結果
- . 監査の結果に付随する意見
- . 提言

京都府立体育館

- . 京都府立体育館の監査実施概要
- . 京都府立体育館の事業概要
- . 京都府立体育館の現状と問題点
- . 監査の結果
- . 監査の意見
- . 提言

第1部 包括外部監査の概要

. 監査対象

1. 京都府住宅供給公社
2. 京都府下水道公社
3. 京都府立総合資料館
4. 京都府立体育館

. 監査の実施状況

1. 監査の実施期間
平成15年7月8日より平成16年3月23日まで

2. 監査補助者

- 西村大三（公認会計士・税理士）
- 西田一雄（技術士・環境コンサルタント）
- 進士善啓（技術士・環境コンサルタント）
- 竹葉勝重（技術士・環境コンサルタント）
- 吉川了平（公認会計士・税理士・大学教員）
- 古川温子（税理士）
- 竹口和男（一級建築士）

. テーマの選定と視点

京都府行政の遂行に当たっては、経営の効率性や採算性のみが判断基準でないことはいうまでもない。行政においては、経営効率は悪いが、住民福祉の立場から実施することが必要な施策もある。しかし、この包括外部監査においては、そうした視点からのアプローチを行うことは考えていない。

ところで、周知のように、平成15年、地方自治法の一部が改正され、指定管理者制度の導入が決定された。京都府においては、多数の外郭団体が上記の地方自治法一部改正の影響を受ける。3年経過措置が設けられているものの、改正地方自治法に対応するための措置を早急に検討し講ずる必要がある。

そこで今回、包括外部監査のテーマとして選定した京都府住宅供給公社、京都府下水道公社、京都府立総合資料館、および京都府立体育館に係る諸問題は、行政が担うべき重要な政策課題であり、経営効率の観点からだけで論じられるものではない。しかし、経営効率を度外視してもよいわけではなく、限られた財源の下で、より効率的・効果的な実施が追求されるべきものであり、そのためには、維持運営に係る経営管理の状況やその便益との関連等を明らかにすることが不可欠である。あわせて、地方自治法の改正や現状を踏まえつつ、各施設の将来のあり方に関する検討もおこなった。

今回の包括外部監査に基づく結果及び意見や提言は、経営効率の視点から、より合理的・効率的な事業の執行を要請するものであり、京都府民の視点という立場からの主たる見識の一つであると御理解いただきたい。

. 利害関係

京都府と包括外部監査人（含監査補助者）との間には、地方自治法第252条の29に規定する利害関係はない。

監査対象別監査結果 京都府住宅供給公社

目 次

・ 京都府住宅供給公社の監査実施概要	3
1. 選定の理由	3
2. 実施した監査手続の概要	4
・ 住宅供給公社の運営と事業概要	4
1. 公社の目的と事業方向	4
2. 公社の組織と運営体制	4
3. 個別事業の概要	5
・ 住宅供給公社の現状と問題点	9
1. 法律、定款等の整合と実行性	9
2. 分譲住宅事業	11
3. 賃貸住宅管理事業	12
4. たいあっぷ住宅	17
5. 不動産資産等	20
6. 引当金、減価償却費	22
7. 業務内容と経営状況	23
8. 運営体制と情報管理	25
・ 監査の結果	26
1. 賃貸住宅事業	26
2. 不動産資産等	26
・ 監査の意見	27
1. たいあっぷ住宅事業について	27
2. 業務内容と経営について	27
3. 運営体制について	27
4. 情報管理について	27
・ 提言	27
1. 賃貸住宅堀川団地の対応について	27
2. たいあっぷ住宅における今後の課題	29
3. 京都府住宅供給公社の今後のあり方について	29
添付資料	31

監査対象別監査結果
京都府住宅供給公社

・ 京都府住宅供給公社の監査実施概要

1. 選定の理由

自治体の財政悪化に伴う行政諸施策の見直しが進められており、財務の健全化は、急務である。行政支出、公共投資としての公共事業も時代の要請を受けて大きく変化するが、公共性が本来求められる分野と、民間の事業として効率的運用が本来の姿であるものが現状の公共事業施策には、混在している。日本のバブル経済が崩壊した後の経済不況は、行政の税収にも深刻な影響を反映し、行政施策の展開をより厳しく選択する状況となっている。

行政施策としての住宅政策は、かつては、劣悪で狭小な住環境の改善が基本的人権に照らしても必要な急務の課題であったが、いまや、量的には、居住世帯を上回って、住宅が供給される時代となり、量から、質の時代となっている。公的住宅事業と民間住宅事業をどうバランスさせて、質的に高い住空間の創造を持続して行くかが問われている。

公的住宅施策が一定の成果を実現した現在、平成15年3月の「外郭団体の見直し指針」に位置づけられているように、今後の住宅施策の視点から、中堅勤労者の住宅供給を目的とした地方住宅供給公社の実行実態を需要、供給、ニーズから明らかにし、現在の事業健全性と将来の施策意義及び効果に関して、財政支出、土地投資、不良ストック、住宅更新、土地利用等を監査することにより、公的事業の効率性や有効性、供給公社の事業のあり方等について府民的立場から検証することは意義あることと考える。

また、他府県の住宅供給公社が、過去の不良事業資産を抱え、経営的に行き詰まったり、経営支援として税金の無駄な支出があることが話題になるなど問題視される公的機関でもあることから、住宅供給公社を監査対象にすることは緊急的課題である。さらに、住宅供給公社の運営の効率化、健全化は、京都府住宅政策や財政にとっても府民サービスの

基本となる要素であり、無駄、ロスを如何に最小化して、有効な運営を創造できるかと言った視点からの検討も重要な課題である。

2. 実施した監査手続の概要

住宅供給公社の業務に関して以下の3つの視点から監査することにした。

- 1) 住宅供給公社全体の経営、運営の適法性と効率性について
- 2) 住宅供給公社の賃貸住宅管理事業の健全性と効率性について
- 3) 特優賃制度による「たいあっぷ住宅」の健全性と効率性について

なお、公社が実施している分譲事業、管理事業、府営住宅関連事業、住宅相談事業については、経営全般の事業収支や効率性に関連させて検討する。

住宅供給公社の事業、運営の適法性と健全性・効率性については、以下の項目を中心に資料の収集や関係部署のヒヤリング、資料確認をし、それらを基に検討し判断した。

< 住宅供給公社全体の経営、運営 >

- 経営・運営の適法性
- 土地、施設等の事業資産の健全性
- 未収金の健全性
- 事業内容及び体制の効率性と健全性

京都府住宅課との連携と政策実施の整合性について

< 賃貸住宅管理事業 堀川住宅の4団地（計6棟）を中心に >

- 住宅供給公社賃貸住宅経営の収入構造の健全性
- 住空間維持のメンテナンス（補修工事）の効率性と妥当性
- 賃貸住宅事業に関する管理運営の妥当性と効率性

< 特優賃制度による「たいあっぷ住宅」 >

- 特優賃制度の概要確認
- 「たいあっぷ住宅」事業の適法性、計画の健全性
- 建設費の健全性
- 管理運営の健全性

以上の視点から京都府住宅供給公社の各課に対してヒヤリングや書類監査を実施し、賃貸住宅堀川団地の視察、各種設計図書、賃貸関連契約書、たいあっぷ住宅申請書類、工事入札関係書類等を確認した。なお、監査中に入手し検討した主な資料は、巻末資料表-1に整理した。

. 住宅供給公社の運営と事業概要

1. 会社の目的と事業方向

住宅供給公社は、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としての役割を果たすために、地方住宅供給公社法（昭和40年6月公布・施行）に基づき設立された法人である。現在、47都道府県及び公社法施行令で指定した10市において、57公社が設立されている。設立当時の通達（昭和40年7.15住発第71号）によれば、中堅階層の勤労者を対象に持ち家住宅の供給を促進することを目指して、個性あふれる質の高い住まいづくりと設立地方公共団体等との連携の下に地域に根ざした良好な街づくりに努めることとなっている。

京都府住宅供給公社も全国の供給公社と同様の目的を持って、昭和40年11月に発足したが、その前進は、昭和25年10月発足の財団法人京都府住宅協会が母体であり、地方住宅公社法の施行とともに組織変更されて現在に至っている。地方住宅供給公社法によれば、公社発足の目的は、法第1条に示されているように、「住宅の不足の著しい地域において……勤労者の資金を受け入れて、……居住環境の良好な集団住宅、及びその用に供する宅地を供給する……」ことが目的とされている。したがって、当初は、法第21条 業務に示された、積立分譲住宅（一定期間事前に住宅建設費用の一部を積み立てて、それを頭金に土地及び住宅を取得する方式の住宅）の供給が中心であった。また、法においては、目的の積立分譲住宅以外にも、一般分譲住宅、賃貸住宅の建設、その他の管理、土地・建物の譲渡を行えるだけでなく、住宅と関連する各種施設の建設、賃貸、その他管理、譲渡、土地の造成に関する業務及び本業に支障のない範囲において住宅供給に関連する多様な業務が出来るようになっている。

住宅供給に関連する業務や各種施設には、住宅相談から分譲住宅に必要な商業施設、学校等の公共施設、福祉施設、駐車場施設等の建設から運用管理まで含まれ、現在実施している公社分譲住宅団地での駐車場経営や後述の「たいあっぷ住宅」等の個別事業が該当している。特に、当初積立分譲住宅の供給が中心に事業展開がなされていたが、社会情勢の変化の中で積立分譲住宅の建設が中止されると一般分譲住宅、たいあっぷ住宅、その他受託事業がウェイトを増し、当初の地方住宅供給公社法の目的や中心業務に位置づけられていた事業から関連分野での事業展開に主要事業が移ってきている。

2. 会社の組織と運営体制

京都府住宅供給公社の運営は、地方住宅供給公社法の第21条に示された業務を行うために国土交通省令（施行規則）で定める業務方法書、公社定款等に基づいて実施されている。

住宅協会時代は8～9名で運営され、昭和40年より京都府住宅供給公社となってからは分譲住宅の供給事業に対応して人数と体制が生まれ、表2-1に示すようにピーク時は昭和56年の34名体制であり、その後横ばいで昭和60年より減少している。また、平成に入り、城陽宮の原団地、木津かぶと台団地の開発が始まると非常勤嘱託も含め平成8年では47名となり、以降事業が完了するに伴って人数も減少し、平成14年では27名、平成15年にはさらに3名減少して24名となっている。組織体制は理事会を意思決定の最高機関とし、約7名の理事と2名の監事が役員になっており、理事長は現在、府土木建築部長が兼務し、常務理事は事務局長を兼務して常勤し、その下に図2-1で示す総務部、業務推進部、業務管理部の3部構成であり、業務管理部には民間住宅課、住宅管理課、住宅相談所がある。

職員は主として、公社の直接雇用職員（以下プロパー職員）と京都府からの派遣職員及び京都府OBの再雇用職員からなり、平成14年ではプロパー職員13名、京都府派遣職員9名、OB職員5名、計27名、平成15年ではプロパー職員13名、京都府派遣職員8名、OB職員3名となっており、派遣職員が管理的業務に就く場合が多い。

こうした派遣職員は、公社の要請により派遣されるが、平成12年度より「公益法人等への一般の地方公務員の派遣等に関する法律」に基づき派遣されている。公社職員の身分や職権については、京都府職員に準ずる扱いとすることが明記されており、給与関係に関しては「京都府住宅供給公社給与規程」及び「京都府住宅供給公社給与規程施行細則」が定められている。また、業務に関しては定款、業務方法書の他に「京都府住宅供給公社組織規程」によって各部、各課等の業務や役割分担及び常務理事、事務局長の専行事項が明確に示されている。

こうした法律や定款、規定に示されたルールに基づき業務を行う他、派遣職員については、他部署から一旦土木建築部住宅課の職員となり、住宅供給公社に派遣されている。

表 2-1 住宅供給公社の職員数の推移（公社への組織変更以降）

年度 区分	昭 40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
職員数	17	21	19	21	24	24	27	27	32	33	31	32	30	31	30	32	34	32	33	30

年度 区分	昭 60	61	62	63	平 元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
職員数	30	26	26	23	22	24	25	25	26	26	26	47 (11)	45 (11)	39 (9)	36 (7)	31 (4)	30 (3)	27 (1)	24

（ ）内数で非常勤嘱託

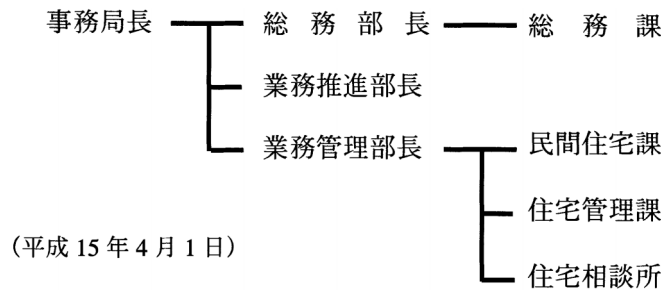


図 2-1 組織機構図

3. 個別事業の概要

1) 分譲事業

分譲住宅事業は、当初は積立分譲が主であったが、表2-2に示すように昭和55年以降は実施されず、一般分譲が中心となっている。金融市場の金利変動や住宅市場での供給価格が多様化する中、金融公庫、民間金融機関における住宅融資制度が充実したことから、従来の積立分譲方式が状況にあわず、制度的にも役割を終えることとなった。その後、一般分譲住宅事業が主流となり、公社設立以来（含住宅協会）平成14年度までに、円明寺が丘（大山崎町）、醍醐瑞山が丘（伏見区）、大住ヶ丘（京田辺市）、城陽宮の原（城陽市）、木津かぶと台（木津町）等に計5,056戸（内、積立2,952戸、一般2,104戸）を建設し、分譲を行ってきている。

パブル崩壊後の経済状況中、「木津かぶと台」は、第2期建設（平成4年）後、3期以降の事業の中断を余儀なくさ

れてきたが、12年度において、団地管理組合との協議を重ね、設計・施工の一括発注となる性能発注方式を検討し、平成13年度に、団地管理組合の合意の基、6棟、150戸の建設に着手し、10月に第1次90戸、14年2月に第2次60戸の分譲募集を行い、平成14年8月に計150戸を竣工し、うち121戸を入居者に引き渡している。

平成15年7月1日現在契約率は96%で144戸の引渡しを完了し、6戸が未契約となっている。

また、「鬼の里ウッドタウン」は、販売に当り17タイプの建物プランを提示して、31戸募集を行い、購入者のニーズにあった販売努力も行われているが、平成14年度では21戸の契約にとどまり、残り10区画となっている。

表 2-2 分譲住宅年度別建設及び分譲状況

団地名等	建設年度	構造別			戸数 (戸)	分譲方法	
		木造	鉄筋	プレハブ 2階建		積立分譲 (戸)	一般分譲 (戸)
(財)京都府住宅協会時代(S25~39)の計		366	30	-	396	-	396
下植野	40	17	100		117		117
淀	40~41、63	2	111	1	114		114
円明寺が丘	41~46、48、58	2	1,700	2	1,704	1,700	4
男山	48		360		360	360	
醍醐端山が丘	49、63	1	280	2	283	280	3
大住ヶ丘	52~57、59、H元、H11	6	946	572	1,524	612	912
城陽宮の原	59~63	25		138	163		163
木津かぶと台	H3、H4、H14		372		372		372
鬼の里ウッドタウン	H6~H13	21			21		21
桃山東	H11			2	2		2
総計		440	3,899	717	5,056	2,952	2,104

2) 管理事業

公社の管理事業としては、公社が建設し、賃貸する賃貸住宅業務と公社の分譲住宅地内での保有地で駐車場を賃貸する業務及び公舎として京都府に賃貸を行う3つがある。

賃貸住宅

賃貸住宅は、下表に示す堀川出水団地ほか4団地(以下堀川団地と称する)と五条問屋町の計5団地7棟193戸があり、住宅及び1階の店舗の賃貸、管理を行っている。これらの団地は、昭和25年から昭和29年にわたって建設されており、古いものでは50年を経過している。現在、これらの団地については、空き家が発生しても空き家募集はなされず、修繕、補修によって管理されているが耐震性にも問題があり、今後の建替を含む活用方策が検討されているところである。

表 2-3 公社賃貸住宅団地一覧

建設年度	団地名	構造	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数		
					住宅	店舗	計
25	堀川出水	鉄筋コンクリート造 3階建	2,507.56	3	54	28	82
27	堀川下売立	鉄筋コンクリート造 3階建	1,056.65 (85.78)	1	24	12	36
28	堀川上長者町	鉄筋コンクリート造 3階建	713.25	1	-	12	12
28	堀川樺木町	鉄筋コンクリート造 3階建	879.07	1	20	10	30
29	五条問屋町	鉄筋コンクリート造 5階建	517.72 (517.72)	1	32	1	33
計	5団地		5,674.25 (603.50)	7棟	130	63	193

駐車場

公社が分譲した男山団地及び桃山東団地内の保有地について、その一部を賃貸駐車場として管理を行っている。

表 2-4 公社駐車場

区 分	区 画 数	備 考
男山駐車場（八幡市）	7 4	雄徳駐車場管理組合に賃貸
桃山東山ノ下駐車場（伏見区）	1 5	個人に賃貸
桃山東山ノ下第2駐車場（伏見区）	2 2	”
計	1 1 1	

下鴨北芝町公舎
府に対し、平成6年9月（第1期）及び同8年3月（第2期）に完成した公舎の賃貸を行っている。

表 2-5 公社管理の公舎一覧

名 称	構 造	戸 数		
		3LDK	2LDK	計
下鴨北芝町公舎（第1期）	鉄筋コンクリート造2階建 2棟	4	1 0	1 4
下鴨北芝町公舎（第2期）	鉄筋コンクリート造2階建 2棟	2	1 2	1 4
計	4棟	6	2 2	2 8

3) 府営住宅関連事業

法的目的として住宅供給公社の責務により実施する事業以外に、公的な組織での実施がふさわしいとして京都府から委託を受け実施している。

府営住宅の入居業務

府の委託を受けて、京都、乙訓、宇治、田辺、木津及び亀岡土木事務所管内の入居者募集等の業務を行っている。

<業務内容>

入居者募集、募集受付、抽選、入居資格調査、入居決定通知、入居説明会、鍵渡し

府営住宅駐車場の管理業務

府が整備した府営住宅駐車場の管理を行っている。

日常業務 自治会等に委託

15年7月現在 37団地 68箇所（3,067区画）

4) 住宅相談業務

府の委託を受けて、住宅の建設、融資、府営・公団住宅の入居等の相談業務を行っている。

住宅相談

- ・住宅に関する相談 賃貸・分譲住宅、宅地建物の取引、建築基準法、設計、増改築・修繕、税金、その他に関すること
- ・法 律 相 談 毎週木曜日担当弁護士により実施
- ・技 術 相 談 毎月第1、第3火曜日建築士により実施
- ・テレホンサービス 府営住宅募集案内
- ・ホームページ開設

融資相談

京都府制度融資である住宅建設資金、住宅改良資金に関する住宅の建設・改良資金の相談業務を行っている。

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(H13.4.6公布、H13.10.1施行)に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度を京都府からの委託を受けて実施している。

5) 中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度（愛称：たいあっぱ住宅）

特定優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年）を根拠法令に、公的な住環境整備の要請を受けて、民間の賃貸住宅建設オーナーが住宅の構造、規模、仕様、家賃設定等行政的な要請を実現することを条件に、建設する住宅の共用部分等の費用に対応して公的補助を受けると共に居住する入居者が支払う家賃においても一部補助を受ける特典がある。

こうした特典を受けて、一定水準以上の住環境と住宅戸数の供給を推進する目的で創設された制度である。この制度の管理方式には「借上げ方式」と「管理受託方式」があり、京都府においては「管理受託方式」で「たいあっぱ住宅」と呼ばれる制度として運用され、この住宅建設の普及啓発、同補助金の申請に係る審査等の受託業務及び「たいあっぱ住宅」のオーナーと業務委託の受託契約締結による同住宅の管理業務を行っている。現在27団地641戸を管理している。

< 「たいあつぱ住宅」制度の概要 >

対象地域

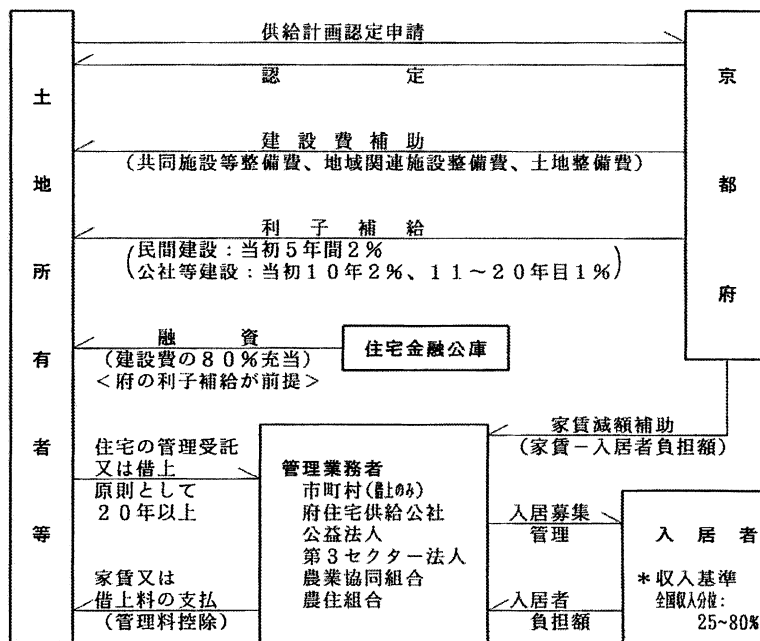
京都市域を除く京都府全域とする。ただし、賃貸住宅の需要が見込まれる地域であることが必要である。

対象住宅

次の用件の全てを満たす住宅であること

- ・土地所有者等が建設する新築の賃貸住宅であること
- ・特定優良賃貸住宅等建設基準を満たす住宅であること
- ・戸専用面積50㎡以上125㎡以下の耐火構造又は準耐火構造の住宅が、原則10戸以上ある共同住宅であること

概念図



注) 公社等：地方住宅供給公社、農住組合、地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の建設及び管理を行うことを目的とするもの

補助内容

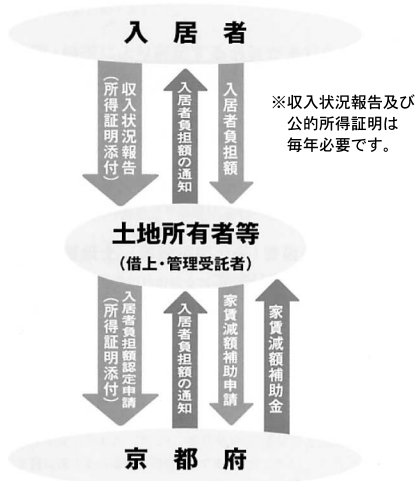
事業	補助事業者	内 容	補助率
建設に係る補助事業	公社等以外	共同施設等整備費 (管理期間が20年以上のものは①+②) (管理期間が20年未満のものは②のみ) ①共同施設等(廊下、階段等) ②空地等(駐車場、緑地等)	2/3
	全事業者	地域関連施設整備費(浄化槽等)	1/3
		土地整備費(再開発事業に係るもの)	2/3
	公社等	建設費(主体、附帯工事費)	1/3
家賃の減額に係る補助事業	全事業者	(契約家賃-入居者負担額) × 入居月数 * 1年ごとに3.5%ずつ上昇する入居者負担額が契約家賃にすりつくか、20年経過するかどちらかの早い時まで	10/10
利子補給事業	全事業者	住宅金融公庫からの 通常建設資金借入金の 元金債務残高 * 利子補給率 ・ 公社等：1~10年目は年2%、 11~20年目は年1% ・ 公社等以外：1~5年目に年2%	10/10

家賃減額補助のしくみ

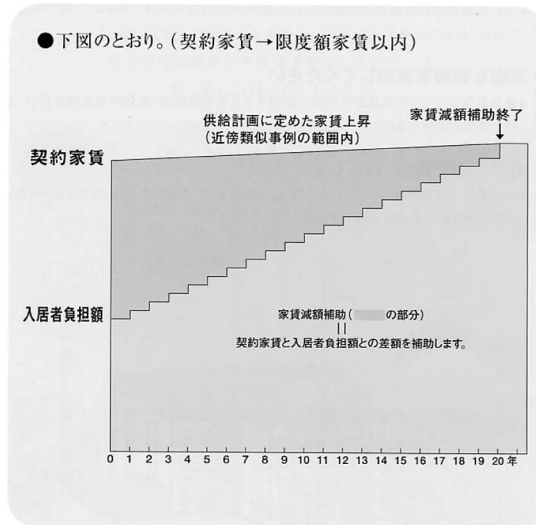
入居者は、契約家賃よりも安く入居できるよう、府は、入居者が支払う額と契約家賃との差額を補助する。入居者が

支払う額は、入居者の所得に応じて2～3若しくは5段階に設定され、契約家賃に達するまで毎年3.5%づつ上昇する。
 (補助は、20年を限度に入居者負担額が契約家賃に達するまでとする。)(巻末表-2、表-3参照)

家賃減額補助のしくみ



家賃減額補助の概要



・住宅供給公社の現状と問題点

1. 法律、定款等の整合と実行性

1) 法的な事業性とあり方

住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づいて設置され、その関連法規と定款、各種規程類等によって運営されている。当然、法的な根拠によって設置されていることから、法的目的の実施が優先されることになるが、法第1条の目的及び法第21条の業務は、定款第17条の「業務の範囲」として表3-1のように示されており、その第1に掲げられた「積立分譲」という住宅の供給が昭和55年以降実施されていない。

社会経済状況、金融・融資状況が変化してきたとはいえ、第1の法的目的である住宅供給がなされず、現在までの約23年間積立分譲以外の業務を実施してきた。現在、国土交通省において、地方住宅公社法そのものの検討がなされていると聞くと、法的存在意義としての公社の位置づけが目的から大きく離れている点は、公社の今後のあり方とあわせて、まず指摘しておく必要がある。

積立分譲にかわる一般分譲住宅の建設、販売は、業務範囲の(2)に示した住宅の建設、譲渡として平成14年度まで実施されている。今後は、これまでの開発団地における残区画、残戸数の分譲に関して販売促進、営業的努力を続けることとなり、新たな住宅地造成、住宅団地建設の計画はない。また、表3-2の業務の範囲に示した(2)の賃貸に関しても現在の京都府住宅供給公社においては、公社賃貸住宅の建設は昭和29年以降実施されておらず、昭和29年以前に建設された賃貸住宅の管理業務が中心である。

さらに、業務範囲の(4)～(6)に示した住宅開発にあわせて一体的又は利便に供する商店、事務所、公益的施設の建設や用地造成に関してはこれまでに実施されていない。現在実施している公社開発団地での駐車場経営や京都府住宅課からの受託事業(府営住宅の募集、住宅相談、たいあつが住宅の補助金等事前審査、公的住宅用地等の先行用地取得等)は、業務の(7)又は(8)に該当するものであるが、今後、中心的業務である分譲住宅、賃貸住宅の事業展開がなければ設立の根拠が問われることとなり、今後のあり方を再検討する必要がある。

表 3-1 京都府住宅供給公社の業務範囲

(業務の範囲)

第 17 条 この地方公社は、第 1 条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- (1) 住宅の積立分譲を行うこと
- (2) 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと
- (3) 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡をおこなうこと
- (4) 市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと
- (5) 住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと
- (6) この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと
- (7) 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと
- (8) 前各号掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地においてみずから又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと

(業務方法書)

第 18 条 この地方公社の運営に関し必要な事項は、この定款に定めるもののほか、業務方法書の定めるところによる。

2) 業務方法書について

住宅供給公社の業務に関しては、法第26条において、業務方法書を作成し、運営に関して必要な事項を定めることとされており、定款第18条にも同様のことが記されている。業務方法書の内容に関しては、表3-2に示した地方住宅公社法施行規則第29条に業務方法書に掲げる事項が明記されている。

表 3-2 地方住宅供給公社法施行規則（改正前）

(業務方法書)

第 29 条 地方公社の業務方法書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 積立分譲住宅の譲受人の資格及び選定方法並びに積立分譲契約の内容その他住宅の積立分譲に関する事項
- 二 積立分譲及び一般分譲住宅の建設に要した資金の利息又は利息に相当する金額、分譲事務費、空き家等による損失を補てんするための引当金、修繕費、管理事務費及び損害保険料の算出方法
- 三 賃貸分譲住宅の建設費の償却方法並びに賃貸住宅の建設に要した資金の利息又は利息に相当する金額、修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料及び空き家等による損失を補てんするための引当金の算出方法