

表 3-8 事業資産明細書

資産の種類	資産価格								備考
	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高		
	規模等	価格	規模等	価格	規模等	価格	規模等	価格	
分譲事業資産	—	円 2,760,969,975	—	円 7,331,567,315	—	円 9,714,813,758	—	円 377,723,532	
分譲資産	—	0	—	4,993,253,879	—	4,721,559,879	—	271,694,000	
一般分譲住宅	—	0	151 戸	4,993,253,879	143 戸	4,721,559,879	8 戸	271,694,000	
分譲資産等建設工事	161 戸	2,760,969,975	—	2,338,313,436	151 戸	4,993,253,879	10 区画	106,029,532	
賃貸資産	—	481,257,153	—	84,973,000	—	48,351,391	—	517,878,762	
一般賃貸住宅	—	398,346,274	—	0	—	48,351,391	—	349,994,883	
土地	5,103 m ²	6,483,277	—	0	—	0	5,103 m ²	6,483,277	
建物	221 戸	391,862,997	—	0	—	48,351,391	221 戸	343,511,606	
賃貸施設等資産	—	82,910,879	—	84,973,000	—	0	—	167,883,879	
土地	2,187 m ²	82,910,879	686 m ²	84,973,000	—	0	2,873 m ²	167,883,879	
事業用土地資産	—	243,732,663	—	4,963,878	—	164,437,634	—	84,258,907	
事業用土地	1,235 m ²	159,619,553	—	4,818,081	1,235 m ²	164,437,634	—	0	
受託事業土地	552 m ²	84,113,110	—	145,797	—	0	552 m ²	84,258,907	
総合計	—	3,485,959,791	—	7,421,504,193	—	9,927,602,783	—	979,861,201	

2) 非事業用資産について

分譲等の事業用として処分しない保有地が表 3 - 9 に示すように約13,200m²ある。これらの主なものは、将来公的機関に移管するか、団地の管理組合に移管すべき用地または法面、水路敷地の処分不可能地で、何らかの理由があり、公社が保有管理している用地である。開発にともなって不可避免的にも発生する用地であるが、これらの適正処分が求められている。

表 3 - 10に示すように、こうした保有土地において平成14年度においては、288万円の草刈り、税等の支払いがある。これらの非事業用資産の内、公的移管の目途がついている用地は約7,500m²であり、目途はついていないが実質的に道路用地としての供用がなされていて、市町村が道路規格上移管できないが実質移管と同じ状況となっている用地が約2,400m²あり、計約9,900m²は将来的に何らかの処分見通しがある。

したがって、最終的には約3,300m²（内、約2,500m²が男山団地）の未処分用地が残り、この将来残地に関しては、約50万円 / 年間の経費（税、草刈り）が必要と見積もられることから、以下の問題が指摘される。

適正化を図る上からもこの3,300m²の処分に関して検討及び実行が必要である。

男山団地に関しては団地集会所、駐車場に該当しており、現在特に経費を必要としない状況であるが、未処分地の大半を占めることから対応の必要性が高い。

大住ヶ丘団地の約300m²、桃山東団地の約400m²の残地に関しても処分、譲渡等の対応が必要である。

財務諸表、資産明細上で、こうした非事業用残地の存在自身を明確にし、適正な管理運営ができるように透明性を向上させる必要がある。

表 3-9 京都府住宅供給公社業務明細未掲載の非事業用保有地一覧

団地名	面積 (㎡)	説 明
桃山東	1631.39	道路敷 将来的には処分予定
醍醐端山が丘	198.55	河川敷, 水路敷, 擁壁法面 河川敷は京都市に移管協議中
円明寺が丘	7012.97	団地開発時の残地。権利関係未調整のため, 大山崎町への移管が遅れている公園用地等 問題点整理後, 一括して大山崎町に移管予定
大住ヶ丘	292.00	団地開発時の残地
男山雄徳	2494.33	駐車場, 集会所用地
山科音羽・東野	1070.86	道路境界不明瞭等の理由により京都市が受け入れを拒否している道路
城陽宮の原	498.30	汚水処理施設用地
計	13,198.40	

表 3-10 保有土地 経費支出一覧 (平成 14 年度) (単位: 千円)

団地名	固定資産税	草刈	利息	その他	計
桃山東	1,028	92			1,120
醍醐端山が丘	460	170		1	631
円明寺が丘		651			651
大住ヶ丘			145		145
男山雄徳					
山科音羽・東野					
城陽宮の原	333				333
	1,821	913	145	1	2,880

注: 固定資産税は桃山東の駐車場経営分 (約 93 万円), 醍醐端山が丘の平成 14 年度売却土地分 (約 46 万円) を含む

3) 事業用資産の運用について

事業用資産として取得し、将来的に処分が予定されている保有地が桃山東団地約1,000㎡、木津かぶと台(分譲持分) 鬼の里ウッドタウンの販売残区画及び後述する向日市上植野の用地がある。現在、桃山東団地では駐車場用地として経営されているが、資産管理上、次の問題がある。

これらの資産は、経営的に有効な利用がなければ、将来は固定資産税等の経費が発生しつづけることから、早急な対応が必要である。

特に売れ残り分譲地、分譲住宅は、戸数はわずかとはいえ適正処理が望まれる。

4) 上植野受託事業用地

京都府住宅供給公社の受託事業の用地取得は、昭和40年以降は京都府からの要請を受けて府営住宅用地の先行取得のみを実施してきた。平成元年度までの用地先行取得事業はすべて取得後、京都府が買い取る形で実施している。

平成4年6月に住宅供給公社は、住宅用地(4,884.07㎡)を取得したが、社会状況の変化により、採算面から開発を断念し、平成12年12月に民間事業者に当該用地を譲渡した。

この用地の内、552㎡については、隣接府営住宅の開発の中で関連道路として整備するとの経過を踏まえ、平成13年7月に府の要請を受けて再取得したものである。

この要請は、公文書で依頼されてはいるが、先行取得買取り契約を結ばず、買取の法的責任を問えない用地取得の可能性がある。

この先行取得には、京都府と住宅供給公社の買取り合意はあるが、将来も継続する法的担保は十分とはいえず、今後における住宅供給公社の用地問題としても適切な対応を検討する必要がある。

6. 引当金、減価償却費

住宅供給公社の財務会計処理に関しては、基本原則は地方住宅供給公社法に示され、必要な引当金、準備金を保有し、「原価主義」によって財務諸表を作成することが義務づけられている。具体的な会計処理については、「地方住宅供給公社会計基準」が設けられていて、これに従って行うが、一般的な企業会計処理とは若干異なった基準が定められている。

基本的には、会計処理の原則が「原価主義」による収益性を否定した考え方により決算がなされ、事業収益による余剰金（利益）が万一発生しても、準備金や引当金の科目で最終経費的な取り扱いにより、利益が会計上でない処理になっている。

また、平成14年度決算より新たな会計基準が導入され、より企業会計に近い処理、透明性の高い会計基準となっている。

したがって、京都府住宅供給公社の会計処理も、これら会計基準に基づいて実施されており、引当金、減価償却費の計上処理にも特に問題はみられない。

なお、従来の処理方法からの借入金、引当金、等の扱いが変化したことに伴い、平成14年度には、京都府からの短期借入金50億円すべてが清算され、期末残高が0円となっている。このことにより、財務諸表がより透明性を増し、平成13年度末決算では資産総額が約85億7,000万円であったものが、平成14年度末決算では資産総額は約24億5,000万円となり、引当金も平成13年度決算では約25億円が平成14年度末決算では約6億円となっている。

7. 業務内容と経営状況

1) 経営状況の概況

従来の住宅供給公社会計は、会計基準の処理方法にしたがって損益状況は、常に利益が0となるように、利益が出れば余剰金として計上し、準備金や引当金に充当されてきた。単純にみると、平成13年度は約1,700万円の利益が計上され、平成14年度は表3-11に示すように8億7,600万円の事業損失が計上されている（巻末資料表-7参照）。

平成14年度の当期利益としては、これまでの余剰金としてプールされてきた特定準備金を取り崩して損失を埋め、約1億6,500万円の余剰金（利益）と試算して計上されている。この表での一般管理費は、京都府住宅供給公社における人件費、事務所賃借費、事務費、消耗品、旅費等の必要経費を事務所機能として使用した分を按分したもので、人件費を含め約4,000万円となっている。

また、各事業原価の中にも事業別に担当者数や事業規模等によって必要経費を按分した事務費や人件費が含まれており、これらの概要を示したものが表3-12の共通経費の明細である。つまり、現在の住宅供給公社は、現在の体制では事業的な取り組みの量にかかわらず、表3-12に示す人件費と事務経費の合計約3億円（内、人件費は約2億5,000万円程度）が運営に必要な費用となっている。

さらに、人件費以外での必要経費的な費用として管理事業、その他受託事業に関連する諸費用を分譲事業と共通経費を除いて平成14年度の「一般経費配分表」から推計すると、約1億3,000万円となる。したがって、人件費を含む共通経費と事業関連の必要経費の合計金額約4億3,000万円が経営上の損益分岐点収入となる（巻末資料表-8参照）。

表 3-11 事業別損益明細

科目	金額	事業内訳							摘要
		分譲事業			管理事業			その他事業	
		特定準備金対象事業	その他の事業	計	特定準備金対象事業	その他の事業	計		
事業収益	4,289,636,454	3,869,585,183	0	3,869,585,183	179,460,274	141,661,900	321,122,174	98,929,097	
分譲住宅等事業収益	3,869,585,183	3,869,585,183	0	3,869,585,183	0	0	0	0	
賃貸管理事業収益	321,122,174	0	0	0	179,460,274	141,661,900	321,122,174	0	
その他事業収益	98,929,097	0	0	0	0	0	0	98,929,097	
事業原価	5,125,784,726	4,735,192,494	0	4,735,192,494	158,713,567	135,924,810	294,638,377	95,953,855	
分譲住宅等事業原価	4,735,192,494	4,735,192,494	0	4,735,192,494	0	0	0	0	
賃貸管理事業原価	294,638,467	0	0	0	158,713,657	135,924,810	294,638,467	0	
その他事業原価	95,953,855	0	0	0	0	0	0	95,953,855	
一般管理費	39,581,294	36,565,142	0	36,565,142	1,225,586	1,049,611	2,275,197	740,955	
事業利益(損失)	-875,729,656	-902,172,453	0	-902,172,453	19,521,031	4,687,479	24,208,510	2,234,287	
その他経常収益	10,867,609	10,559,996	0	10,559,996	97,234	44,156	141,390	166,223	
その他経常費用	2,766,538	2,052,799	0	2,052,799	503,360	44,156	547,516	166,223	
経常利益(損失)	-867,628,585	-893,665,256	0	-893,665,256	19,114,905	4,687,479	23,802,384	2,234,287	
特別損失	69,906,304	69,906,304	0	69,906,304	0	0	0	0	
特定準備金計上前利益	-937,534,889	-963,571,560	0	-963,571,560	19,114,905	4,687,479	23,802,384	2,234,287	
特定準備金取崩	1,102,709,111	1,102,709,111	0	1,102,709,111	0	0	0	0	
当期利益	165,174,222	139,137,551	0	139,137,551	19,114,905	4,687,479	23,802,384	2,234,287	

表 3-12 共通経費の明細

区 分	金 額	内 訳				貸借対照表 計 上 額
		損益計算書計上額				
		事業原価	一般管理費	その他経常 経 費	計	
人 件 費	円 250,757,679	円 215,391,859	円 35,365,820	円 0	円 250,757,679	0
事務経費等	44,362,162	40,146,688	4,215,474	0	44,362,162	0
合 計	295,119,841	255,538,547	39,581,294	0	295,119,841	0

一方、住宅供給公社の事業は、これまで分譲住宅の建設、販売が中心であったが、平成14年度の木津かぶと台の分譲事業が完了したことから、鬼の里ウッドタウン及び木津かぶと台の売れ残り分の販売（10区画、6戸）のみで、新たな分譲住宅の計画はない。このため、業務の中心は管理業務、受託業務のみとなる。平成14年度決算における管理事業については、住宅供給公社独自の収入財源となる公社賃貸住宅とたいあっぷ住宅の管理、駐車場経営があり、これらの収入総額は、約3億2,000万円となる。これに要する必要経費、人件費等を差し引いた事業利益は2,400万円となっている。

また、京都府からの受託事業等は収入総額約9,900万円に対して、必要経費、人件費を差し引いた事業利益は約200万円となっている。分譲住宅の木津かぶと台残6戸分及び鬼の里ウッドタウンの10区画は販売価格が事業原価を割っていることから、実質のプラスとはならず、分譲住宅事業では収益の改善が困難である。管理事業、受託事業も現在と同水準の事業展開とすると収入として見込めるのは、約4億2,000万円の収入総額であり、事業関係の必要事務費や経費を考慮すると、現在の体制では約4億3,000万円の人件費、事務経費が必要なことから、毎年約1,000万円程度の損失が見込まれる。

しかし、平成14年度から職員人数が約3名削減されており、人件費は約1,000万円程度の削減は見込めることから、現在では収入と支出がぎりぎりバランスがとれている状況になると考えられる。

また、これまでの特定準備金は平成14年度末で約8億円あり、法定準備金を含む余剰金約9億8,000万円を加えると、おおむね約17億8,000万円ほどの資金余裕が生じている。このことから、今後、これらを取り崩していくことを考えれば当面は経営的に問題となる事態はないかもしれないが、資金が確実に減少する循環に入ることになり、経営組織としては問題である。今後、経営改善に何らかの努力が必要となる。特に経営上問題になるのは、高齢者職員が多く、相対的に人件費が高いことであり、業務の合理化、効率化とあわせて人件費の低減を図るとともに、住宅供給公社独自の収益改善方策が必要である。

2) 分譲事業の経営

分譲事業及び経営状況の概況にも述べたように、木津かぶと台分譲において売却性を優先させたことから大幅な損失を計上しており、経営上の課題となっている。しかし、分譲住宅の事業が今後計画されていないことから、こうした損失は今年度のみとなり、一過性の問題と考えられる。

3) 賃貸管理事業の経営

賃貸管理事業は、住宅と駐車場に大別されるが、住宅供給公社が自ら施設を建設したものと、施設（土地を含む）を借用して賃貸しているものがある。いずれも独立採算事業として府民の利用による市場性の中で成立しており、平成14年度では前述したように収入総額3億2,000万円に対して、約2,400万円の事業利益をあげている。住宅管理の一部または大半を団地居住者の管理担当や民間管理者に再委託して運営していることから、委託料、管理料の経費が計上されている。現在のところ、経営的に状況は悪くないが、今後の収入源がこの賃貸管理事業が中心になることから、効率の経営や経費削減といった点からは検討の余地があり、以下の点が指摘できる。

管理事業の多くが再委託されて、民間業者が対応していることから、公社の管理体制、一般管理費を合理化できる余地がある。

公社自身の直接的な管理対応やサービスの向上、管理の合理化、効率化への努力が一層求められる。

4) その他事業

その他事業は、府からの要請を受けて実施している受託事業等である。平成14年決算によれば、約220万円の事業利益が計上されているが、事業原価約9,600万円の内、77.7%が人件費である。つまり、大半が労務対価業務であり、府が発注して住宅供給公社が業務をするという請負関係の業務である。例えば、直営的に実務を行っている府営住宅の募集業務が年6回行なわれ、応募案内から抽選、入居説明会、鍵渡しまでの多様な業務であるが、1回の募集に約700万円の経費がかかっていることになる。

内訳的には、経費の約92%が人件費と事務所借料費であり、人件費の内容が合理的、効率的かが問われる課題でもある。この募集業務については公社職員が分担して直接従事しており、公社職員の高齢化と密接に関連していて、今後の合理化への課題となる。住宅相談業務に関しても、弁護士（週1回）、建築士（月2回）が来て相談を受ける他、職員の対応による住宅相談がなされているが、これらの専門家への支払い分を除いて年間約2,700万円の経費が支払われている。

住宅融資相談業務も実際に必要な利子補給等の事業費を除いて約1,300万円の経費が支払われている。これらの経費の大半が人件費であり、公社の運営には欠かせない経費として充当されている。しかし、必要経費は、業務にかかった職員の分担時間と給与から試算した費用として算出されており、ここでも公社職員の給与状況が合理的であるとの前提で費用が算出されていることから、高齢化した職員給与体制が、結果として高い経費算定となっている。このため、今後の受託事業が民間との競争原理の導入として開放されることになれば受注が困難となる可能性が高くなり、公社の経営的課題として一層の競争力をつける効率化が求められる。

8. 運営体制と情報管理

1) 運営体制の高齢化

住宅供給公社の運営は、前述してきたように現存の職員24人体制のもとで、管理事業、受託事業において、採算ベースギリギリからマイナスで今後推移することが予測される。健全な運営には、安定的な収入と合理的、効率的な経費支出を必要とする。収入面では、駐車場経営、賃貸住宅経営は、利用者減、賃貸者の転出がなければ安定と見込めるが、駐車場の利用者は府営住宅用が3,067区画、住宅供給公社用が111区画で府営住宅居住者の動向に左右される。

また、公社賃貸住宅は昭和25～29年に建設された古い住宅で居住者も高齢化しており、いずれも安定とはいえない。当面急激な変化はないと考えられるものの、収入減も見込んだ体制づくり又は新しい収益構造への転換を目指した体制づくりが求められる。

現在の24人体制は、表3-13にみられる部署配置となっており、平成14年の27人体制における年齢、給与は、平均年齢53.5才と職員1人当たり平均給与が約790万円となっている。こうした職員の平均年齢は、一般的に高いと考えられる。このことは、今後の収益構造の転換が図れるかどうかとあわせて大きな経営課題となり、人件費を含む経費の合理化はこれからの重要課題となる。また、すでに分譲事業が完了し、新たな分譲及び賃貸住宅の建設が予定されていないことを考慮すると現状でも人数的に多いと考えられる。

管理事業に関しては現地居住者や民間管理会社に一部委託している状況であること、受託事業に関しても相談の専門家として弁護士、一級建築士を依頼していることから、現在公社職員が直接行っている住宅募集業務、相談業務に関する現在業務においては、人数的にもスリムな運営が可能と判断される。このため、以下の検討が必要である。

今後の安定的な運営においては大胆な人事のスリム化や効率的な体制への移行を検討する必要がある。

派遣職員の要請については、人数削減と職種を限定的にすべきである。

公社のプロパー職員は、公社以外への異動や分野は現在ないことから、今後の運営体制の改善は、こうした職員の有効な業務開拓とあわせて検討する必要がある。

職員の高齢化による経費増大は無視できないことから、経営課題とあわせて改善を図るべきである。

短期的に集中する業務や不定期対応業務にはパートやアルバイト的な臨時職員の導入を検討する。

表 3-13 年度別職務部署職員数 (各年 4 月 1 日)

職部課(所)名	職 員 数			備 考
	平成 13年	平成 14年	平成 15年	
事 務 局 長	1	1	1	
総 務 部 総 務 課	5	5	5	総務部長を含む
業 務 推 進 部	8	7	5	業務推進部長を含む
業 務 管 理 部	民間住宅課	4	4	業務管理部長を含む
	住宅管理課	9	7	
	住宅相談所	3	3	
計	30	27	24	

2) 情報管理

近年のIT化の中で作業効率、業務管理の向上からコンピューターシステムの導入が著しい。住宅供給公社においても、現在29台のパソコンがあり、1人1台以上のパソコン導入がなされている。主要業務の大半のデータはこうしたパソコンのハードディスク上にストックされ、業務や作業、経理事務に活用されている。

また、設計、図面作成のCAD、会計ソフト等さまざまなアプリケーションソフトも使用され、住宅供給公社独自の

ホームページも開設されている。

一方、最近さまざまな分野での個人情報の流出やコンピューターウイルスによる被害が報道されており、IT時代における情報セキュリティが注目されている。情報化社会における利便性とあわせて、情報格差の激化及び情報価値の貴重さが指摘され、情報管理者には、必要なリスクマネジメントや個人情報保護の責務が重視されるようになってきている。住宅供給公社においても府営住宅の募集や分譲住宅、賃貸住宅、駐車場管理等に関して、入居者、借用者の個人情報が少なからずデータ化されており、これらの情報管理は万全を期すことが求められている。

現在の使用状況において、会計ソフト等の特定のアプリケーションにおいては操作者がパスワードを入力しなければ使用できなくなっており、パスワード管理はされているものの、同一課内では、誰でも作業が可能のように複数者がパスワードを認識しており、管理面からは十分とは言えない。インターネットへの接続は各課毎に1台程度と限定されたパソコンのみで使用しており、組織内でのLANは構築されていない。また、外部からのウイルスチェックはウイルス対策ソフトによって守られているが、不正侵入やハッキングに対しては無防備である。なお、インターネットからの問合せや情報に関してはネット上で回答はせず、関係部署が必要な回答を準備して対応している。

以上のパソコン使用状況、情報管理の現状からは、情報セキュリティとしての対応は最小限の対応で、内部的なリスク管理、外部からの不正アクセスに対しては、以下のような課題があり、今後、改善を必要とする。

内部的な善意を前提とした情報管理状況であり、特に応募者、居住者、駐車場借用者の個人情報に関する管理は不正コピー、不正発信のできない管理が必要である。

パスワード管理のコンピューター、ソフトについては、使用者本人以外が使用できないような確認や認定が確実にできる管理方法を検討すべきである。(USBキーの使用等)

必要なデータのバックアップを取るとともに、コンピューター廃棄時はハードディスクの初期化や破壊を徹底する。(データ消去を確実に確認できる手順をつくる)

外部者の操作、不正使用は想定されていないが、これらも想定したパソコン利用のルール定め、時間外利用者を確認できるようにする。

・ 監査の結果

京都府住宅供給公社の包括外部監査の結果を以下にまとめる。指摘事項の詳しい説明、問題点は、第 章にまとめている。

京都府住宅供給公社の運営実態は、合規性の点でも財務的な点でも特に重大な問題点もなく、比較的健全に運営されており、著しい負債、不良資産はない。とはいえ、いくつかの問題点があり、経営組織としてみれば改善点も多い。また、主要な法的根拠をもつ事業として従来実施されてきた積立分譲住宅、一般分譲住宅、賃貸住宅の供給事業は、平成14年度でおおむね完了しており、用地的な準備も含めて現在の時点での新たな事業的展開の予定はない。

したがって、現在の「地方住宅供給公社法」に基づく事業組織としては役割を完了し、従来から建設してきた賃貸住宅管理が唯一残された事業である。その他の受託事業、管理事業は、いわば組織運営上の一般的収益事業といえるが、健全性や公的要素のある事業もあり、今後の京都府住宅供給公社のあり方についての議論のなかで位置づけを明確にする必要がある。監査において検討した問題点のうち、特に改善や対応を要する問題点をまとめれば、以下のようになる。

1. 賃貸住宅事業

現行の堀川住宅の賃貸家賃額は、狭小、老朽化している物件であることにより近傍家賃に比べ低い水準に設定されている。家賃決定の手続きには問題はないものの、十分な安全性と住環境を維持するため、適切な管理・修繕を行えるように家賃の適正水準の検討も含め抜本的な対策が望まれる。

堀川住宅の配水管の腐食は、鉄さびの褐色部分が発見され、相当進んでいると見られる。ビニールテープによる応急的補修のみで適切な補修がなされず、維持管理上問題である。

現在は、問題が発生してから修繕行為をする対症療法的管理であるが、日常の問題が発生する前に補修できる事前点検を重視した維持管理体制が必要である。

公的管理者として長期的な居住者の安全と住環境維持の為に、計画的に保守・改修する修繕計画がない。

耐震診断の結果、早急な耐震対応が求められているが、具体的な対応策は作られていない。最優先の課題として早急に対応策を決定する必要がある。

耐震改善や対応策が決定されるまでも、避難計画や防災計画及び防災・避難対応訓練等、ソフト的な防災対策を早急に決定する必要がある。

2. 不動産資産等

賃貸資産の土地について、平成13年度決算書と異なる値となっており、測量時の「縄伸び」修正による資産増加が、備考欄に明記されていない。

平成14年度に分譲住宅事業において、売却された醍醐44.8㎡が平成14年決算の資産明細に反映されていない(記載漏れ)。これは、非事業用の団地内残地(端地、市移管処理地)を売却処分したものであるが、非事業用資産は決算資料や資産明細に明らかにならず、情報の透明性からは問題である。

男山団地等非事業用資産で処分の方針が不明の用地は3,300㎡ある。適正化を図る上からもこの3,300㎡の処分に関して検討及び実行が必要である。

これらの非事業用資産は、経営的に有効な利用がなければ、将来は固定資産税等の経費が発生しつづけることから、早急な対応が必要である。

事業用資産の売れ残り分譲地、分譲住宅は、戸数はわずかとはいえ早急な適正処理（売却）が望まれる。

受託事業用地のうち、代行取得した552㎡の用地について、京都府の依頼文で先行取得し、両者は将来での買取は確認しているが、買取の法的責任が問えないため、法的担保が明確になる手続きの対応を行う必要がある。

・ 監査の意見

第 章において検討した問題の中で、当面の緊急的改善を必要としない事項や問題点の内容が特に著しいと判断されない事項に関しては以下に監査の意見として整理する。住宅供給公社の運営は、法的な必要事業が減少する中、公益性のある住宅関連事業組織として、常に健全な運営と合理的、効率的な経営が求められる。また、近年の情報公開法への対応や情報化社会の進展において、業務のIT化とあわせて適切な情報管理が求められている。この点からも特に以下の点に留意して、今後の運営の合理化、効率化に努力する必要がある。

1. たいあっぷ住宅事業について

たいあっぷ住宅の管理を再委託する委託業者の選定方法について、今後、公正、公開性のより一層の確保に向けた検討が必要である。

たいあっぷ住宅業務が管理主体に移行してきていることから、これを踏まえたより効率的な執行体制の整理の検討が必要である。

2. 業務内容と経営について

賃貸住宅、駐車場等の管理事業の多くが居住者や民間業者に再委託されている。このため、公社の管理体制や一般管理費を合理化できる余地がある。

3. 運営体制について

分譲住宅事業、賃貸住宅建設事業等の供給事業が事実上実施されていない現状では、管理事業等による収入で経営を維持することになることから、今後の安定的な運営においては大胆な人事のスリム化や効率的な体制への移行を検討する必要がある。

職員の高齢化による経費増大は無視できないことから、有効な業務開拓とあわせて経営課題として改善を図るべきである。

4. 情報管理について

内部的な善意を前提とした情報管理状況であり、特に応募者、居住者、駐車場借用者の個人情報に関する管理は不正コピー、不正発信のできない管理が必要である。

パスワード管理のコンピューター、ソフトについては、使用者本人以外が使用できないような確認や認定が確実にできる管理方法を検討すべきである。

外部者の操作、不正使用は想定されていないが、これらも想定したパソコン利用のルール定め、時間外利用者を確認できるようにする。

・ 提言

1. 賃貸住宅堀川団地の対応について

1) 長期修繕計画について

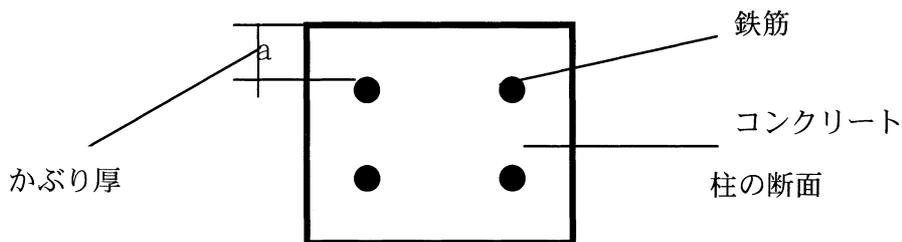
賃貸住宅の維持管理に必要な計画的な修繕工事の考え方は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の運用について」(巻末資料表-9参照)や平成14年度から実施されている新しい「地方住宅供給公社会計基準」(社団法人 全国住宅供給公社等連合会)にも記載されている。

京都府住宅供給公社においては、現時点での長期修繕計画に相当する維持補修マニュアルはないが、本来の維持補修の考え方は、建物の老朽化や劣化を予防的に防ぎ、20年から30年先を見通した長期の耐用性を考慮した補修と、その都度の居住者のニーズに合わせて住環境の改善を行う補修を意味している。長期計画修繕とは、建物の老朽化を防ぎ建物としての資産価値を維持し、住環境を保全していくために必要な修繕行為を、将来にわたって計画するものである。そのために長期修繕計画では、「修繕箇所」「修繕内容」「修繕材料」「修繕数量」「修繕時期(周期)」「修繕費用」が計画書の必要項目となる。それらを基に、定期的に劣化診断調査を行い、計画修繕実施の必要性の判断をすることとなる。

住宅供給公社賃貸住宅は、府民の財産とも考えられる公共財であることから、このような長期修繕計画がなければ、修繕そのものが場当たりのになり、建物の長期的な維持が見込めない。

たとえば、鉄筋コンクリートの場合、鉄筋の役割は引っ張られようとする力に対して応力が働く。コンクリートは、押さえつけられる力に対して応力が働く。これが組み合わせたものが鉄筋コンクリート造である。鉄筋の性質は、水分に弱いことから水分の鉄筋への浸透を防ぐために「かぶり厚」をもってコンクリートで覆われている。このかぶり厚

の性能、すなわちクラックが入り鉄筋に到達すると鉄筋が腐食して膨張し、コンクリートの塊として剥落、落下するということにもなる。



またそのような状況になった後補修するとなると、大掛かりな工事になり、費用も多大となる。このため、長期修繕計画が実施されなければ、トータルの修繕費用が高くなり、結果として経済的な効率性が悪くなる。したがって、もし堀川団地の建替等の抜本的な対応がなされないならば、耐震診断の結果も踏まえた安全と住環境確保の適切な長期修繕計画を立てて実施すべきである。

2) 堀川団地の今後の構想について

京都府住宅供給公社の堀川団地は、建設時期（S25～S28年）が古く耐震性にも劣ることから、堀川団地再整備計画検討委員会を設置して堀川団地の再整備の検討（「堀川団地再整備の基本的方向について 中間報告（案）」平成15年3月 京都府住宅供給公社、堀川団地再整備計画検討委員会）〔以下「中間報告（案）」〕がなされている。

「中間報告（案）」を要約すると、堀川団地の現状は、居住水準の低さと建物の老朽化、設備水準の不十分さは対処療法的な対応では困難であり、堀川団地の位置する西陣地域の企業の長期不振、都心部の人口減少と相まった商店街全体としての沈滞化が進んでいることを指摘し、それらの現状認識から「建て替えによる再整備」が現在抱える諸課題を解決する妥当な手法として望ましいとしている。

ここで問題となるのは、中間報告では堀川団地の現状認識を都心の人口減少と地域企業の長期不振があつて地域や住宅の活性化がなされていないとしながらも、立地条件では都心の好条件な場所に位置するという逆説的な発想をもって再整備をすすめようとしている点である。バブル期までの都市改造の発想は、再開発や大規模団地の開発を促進し、それによる開発利益を当て込んで開発しようとしたことである。その結果が、バブル終結後の地価の下落や不良資産の増大に連動している。

住宅供給公社の設立の主旨は、年収500万円～700万円にあたる中堅階層の勤労者を対象に質の高い持ち家住宅の供給及び賃貸住宅の建設・供給を推進することであり、質の高い賃貸住宅事業の必要性は大きい。

しかし、住宅供給公社法の主旨に基づく、住宅供給は、後述の「公社のあり方」に示すように、基本的に事業が完了していると考えるべきで、新たな事業をもし実施しようとするならば、住宅供給公社としての公的な事業コンセプトを明確にし、法的改正も含め公社の役割を明確にする必要がある。

今後の21世紀の住宅供給において、行政ではできない住宅施策として公社の役割を明確にしなければ、単に「公社組織の維持」という前近代的な必要性からの事業展開となり、府民、住民のためにならない。たとえば、福祉の対応や地域活性化の街づくりの役割を担うことが方向なら、その内容を実現する組織体制と財政基盤を再検討し、明確にする必要がある。

現在の堀川団地の対応としては、今後の住宅供給公社の継続性と深く関連しており、事業を担うとすれば、資金の手当から資金回収及び事業目的の達成まで10年単位での組織継続が前提となる。今後の住宅供給公社の法的な性格が不明確な現在において、単に収益性、事業成立性が高いとって公社が事業化するには問題が多い。

したがって、住宅供給公社法の改正または住宅供給公社としての今後の公的な意義を明確にした事業コンセプトがオーソライズされて定まるまでは、リスクをかかえる事業展開はすべきではない。地価下落により、中堅勤労者層にも必要な分譲住宅が供給されるようになった現在、分譲住宅は民間市場にゆだねるべきである。また、賃貸住宅は、公的な府営住宅においても多様な選択メニューをもたせて、所得に応じた応分の対応による質の高い公的住宅を府の責任で供給すべきである。

当面は、多額な費用を伴う再開発的な再整備は、経済性、事業性及び事業効果の見通しがないことから、府民の支持も得られにくい。建物の耐震化や住環境の整備が緊急の課題であることを考慮して安全を第一にした対応で公社賃貸事業の解消に向かうべきである。むしろ、賃貸住宅事業は公的な住宅施策として府が直接に質の高い住宅を供給する方向を明確にし、堀川団地用地を公的住宅用地として活用すべきである。また、高齢者向けのニーズの高まりや住宅困窮世帯、中堅勤労者層を対象とした多様な住宅を供給し、時代の要請に対応した高質な住宅供給を目標とすべきである。

地域振興や活性化を含めた新たな全体の整備は、新たな公的住宅建設の計画の一環として位置づけ、住民参加による地域づくりとして計画する必要がある。現在の店舗居住者は、住宅のみの入居者と切り離して考え、現在の店舗居住者には営業補償や営業権買い上げにより、現在の居住形態から早く脱却して、移動できる条件整備をすべきである。また、

住宅入居者についても公的住宅へのあっせんや立ち退きの合意形成を図り、安全対策優先の居住対応をすべきで、これを期に今後の堀川団地跡地活用ができる条件づくりが必要である。

2. たいあっぷ住宅における今後の課題

特優賃住宅が全国的に空き家の発生が目立ちはじめ、賃貸経営上問題が出始めている。

これは、入居対象者である中堅勤労者が要望する住宅の内容や家賃等ライフスタイルに応えきれていないものと考えられる。そして、特優賃制度の問題が指摘され、そのひとつとして取り上げられているのが、入居者負担額の傾斜家賃及び家賃減額補助のシステムである。

もともとたいあっぷ住宅は、中堅勤労者を対象に上質の住空間を供給する住宅政策で住環境の質的向上の底上げを目指したと考えられ、質の向上に対応した建設費の上昇分を公的資金で支援するとともに、入居者負担の割安感を入居初期に導入し、全体的な収支バランスを取るために傾斜家賃制度を採用している。

この入居者負担額の傾斜家賃及び家賃減額補助システムは、例えば、近傍で家賃が10万円クラスの住宅と同程度の「たいあっぷ住宅」に入居しようとする場合、入居者の収入より算定された入居者負担額7万円を支払うだけで、残金の3万円は国から家賃減額補助を受けることにより入居できるシステムである。このため、新築当初の入居時は『10万円の所に7万円を入れる』ということで、近傍同種の住宅と比べて割安となり「たいあっぷ住宅」は人気がある。また、傾斜家賃は毎年3.5%づつアップする支払い制度であり、入居初期の家賃は低く抑えられることから、入居しやすく、年々上昇するが収入増加に対応した負担方式で受け入れやすいと考えられていた。

しかし、この家賃の毎年3.5%づつアップは、右肩上がりの経済成長期のように入居者の収入も毎年同じようにアップしていくなら問題はないが、今日の経済情勢のように収入は上がらず、また、近傍の民間賃貸住宅家賃は値下がりしている現状では「たいあっぷ住宅」の割安感は薄れている。

そのため、「たいあっぷ住宅」の長期入居者は近傍の安い住宅への転居を考えたり、新規入居希望者は近傍住宅と比較した場合割安感等がないため選択肢から外れるなど賃貸物件として魅力が乏しくなり、結果として空き家の多い団地となるなど問題となっている。

このため、家賃が毎年3.5%アップする傾斜家賃システムについて、国土交通省で見直し検討が進められているが、この制度改正だけで空き家解消の抜本的解決になるかは疑問である。このようなこともあって、現在「たいあっぷ住宅」制度を積極的に進められていない。

空家改善策としては、まず傾斜家賃制度を改め、通常の民間家賃と同じように定額家賃として、入居者を確保する必要がある。この場合は、もともと20年等で建設資金を回収する資金計画となっていることから、現状家賃が上昇した定額制とならざるを得ないことから、古い団地ほど他の住宅への転居の方が割り安となり、空き家の発生は増えるし空き家への再入居も困難となる可能性がある。

次に、家賃改善策として、今の家賃減額補助にさらに府が特別に補助を加えて入居者負担額を少なくして、割安感を再度出す方法が考えられ、これは空き家発生防止と空き家解消には効果があるものとは思われる。しかしこれは、「たいあっぷ住宅」の入居者資格の階層は、住宅に困窮していたり公営住宅が対象とする階層ではなく、公団住宅や民間分譲住宅が対象とする階層と類似していることから、この階層に対して住宅を供給するために税金を追加補助してまで支援して「たいあっぷ住宅」の継続を行うことは府民のコンセンサスは得にくく、意義あるものとは思えない。

以上のように、中堅勤労者を対象とした住宅供給は、現制度を前提とする限り事業化は困難であり、賃貸オーナーへの支援的メリットは、民間住宅供給市場での公平さを欠くことになる。現在の多様な住宅供給の市場においては、長期的に支払いや入居を固定しなければ成立しない制度は問題があることから、事業の廃止も視野に入れて事業廃止後のオーナー対策が必要である。

3. 京都府住宅供給公社の今後のあり方について

今回の住宅供給公社の監査によって運営状況がおおむね把握できた。京都府住宅供給公社は、前節で指摘したように、比較的健全な運営がなされており、その要因は、不良資産や大きな負債がない 駐車場、賃貸住宅の安定不動産収入がある 公的受託事業がある 過去の蓄積資産がある である。こうした経営基盤は、過去の分譲住宅事業収益と賃貸住宅建設が昭和29年以降なされず、基本的な建物の減価償却が完了したこと及び駐車場管理といった不動産業務による収益性の良い分野が中心となっていることにより形成されている。

しかし、こうした収益性の良い分野が一般管理費の増大、人件費の増大により現状では赤字経営にならざるを得ない状況となり、経営改善が課題となっている。特に新たな中心的分譲住宅や賃貸住宅事業が実施されない下で、京都府住宅供給公社のあり方が問われている。

1) 運営体制と事業の効率化

派遣職員の受け入れについては、今後の業務が管理業務に移行することから段階的に受け入れを減らし、適正化を図るべきと考えられる。

受託事業の府営住宅募集業務については、府営住宅が存在するかぎり誰かが実施する必要があるが、しかも公的住宅の募集の性格から、公平性、公正さが求められ、プライバシー等の個人情報の管理も含めて公的組織が行う業務としてはふさわしいが、平成14年度には年間約4,300万円の経費（公社受託金額）がかかっており、効率化を図るべきである。

住宅相談、住宅融資相談も府民への住宅サービスとしてはむしろ望ましい業務であり、住宅供給公社としての独自事業として期待されるが、平成14年度約4,600万円の経費（公社受託金額）に関しては、今後一層の効率化が求められる。

また、今後の運営体制と事業の効率化に関して、現在の住宅供給公社職員の存在により、これまで比較的健全な運営状況が維持されていることを考慮すると、プロパー職員の事業貢献を配慮した対応も必要となる。

2) 今後の住宅供給公社の方向と課題

今後の住宅供給公社のあり方を考える上で中堅勤労者層の住宅を誰が担うかの議論があり、公的対応か、民間対応かが議論されている。分譲住宅といった個人資産の供給は、量的充足を達成した現在においては、民間が担う分野と考えられるし、所得層の低い勤労者への住宅供給は当然公的住宅施策として展開すべき課題である。

所得状況が向上した中堅勤労者層への分譲、賃貸住宅の供給は、多様化する住宅ニーズや家族構成の変化を中・長期に考えると民間住宅が担う方が望ましいと考えられる。それはかつて土地資産が右肩上がりでも価値が確実に増加する状況の下では不動産所得による資産形成に有利さがあったが、バブル崩壊後、土地価格が下がる状況を経験し、少なくとも単純な右肩上がりでない変動がある状況では、分譲住宅を長期をかけて所有するメリットが必ずしも見出せない。

むしろ、ライフスタイルや家族構成の年齢的变化にあわせた必要住空間の多様性を選択する傾向が強まると予想され、多様な住み替えも住宅ニーズに含まれてくる。さらに、通勤先変化、業種移動が活発化すれば、住空間も移動する頻度が多くなるなど、分譲の定着性よりは賃貸の移動性を求める傾向も増大するかもしれない。こうした住宅ニーズの変化は、各所得層全体に発生すると考えられ多様な質の賃貸住宅が求められることから、民間による住宅供給が対応しやすい。

以上のことから、住宅供給政策としても住宅供給公社がこれまで担ってきた役割は少なくなると考えられる。

一方、高齢化社会、福祉社会進展の中で特定の機能を必要とする住宅ニーズは増大しており、公的住宅政策として充実を求められる分野でもある。こうした高齢者、福祉用の特定機能住宅の供給は、必要性は高いが民間的な市場では非常に高額となり、高齢者や福祉の機能を必要とする層の需要には経済的に成立は困難である。

したがって、今後の住宅供給として公的に残された分野は、こうした特定機能住宅供給が考えられる。また、住宅空間の単体を従来は住宅供給と位置づけてきたが、快適安全な住空間と都市機能をセットにして、地域づくり、街づくりの視点から公的空間を供給する住空間供給はこれまでなかった。公園の空間、コミュニティー空間、医療的空間、教育文化的空間といった都市の特定機能を市街地又は農村地域に集中的に整備して、施設は賃貸空間として一定の街づくりの中核又は先導的役割を担うような住宅施策も公的な街づくり計画には必要となる。

古くからいわれる中心市街地の密集化、スプロール化あるいはドーナツ化の現象の中で計画的な土地利用、街づくりを方向づけるのに公的な基盤整備と民間的な経営ノウハウを活かした街づくりが必要とされている。こうした方向にも公的な役割があると考えられる。いずれも民間の市場原理にまかせれば適切な街並み空間の形成ができない部分に公的な土地利用と施設的なインフラ整備を必要としている。

「住宅供給公社」という従来型の住宅供給組織から脱皮して新たな住空間、都市空間ニーズを供給する主体は必要と考えられる。こうした視点からは、新しい「住空間公社」の要望は今後期待されてくると考えられることから、現状の公社の組織、機能を変えた展開が望ましい。ただし、こうした新展開については、大幅な公的資金の活用が望まれることから、今後の検討が必要となる。

他方、現状の事業を前提とした住宅供給公社は、「住宅管理的、駐車場管理的」組織であり、本来の公社としての性格は薄れてきている。もし、このまま事業を続けるとすれば、資産が健全なうちにスリム化し、分譲住宅の事業が完了するまで、「住宅管理、駐車場管理」の収益性と適切な受託業務を前提とした事業収入のみで独立的に運営する公社として「管理公社」的な組織として再編することが望ましい。

京都府の住宅施策の一翼を担う組織的性格は変えず、一定の適正な業務委託を受けながら、職員を適切に配置し、効率的な運営体制を構築すべきと考えられる。現在でも住宅と駐車場収入が合計約2億5,000万円程あり、この収入を基本に運営体制を構築し、京都府の住宅施策に関する受託事業を+の事業収益とする構造をつくるべきである。現在の住宅、駐車場管理だけでも民間的な運営を考えれば十分事業的、経営的に成立することから、公的な機能を残すあり方が、管理業務に特化して残務的な運営を独立経営的に行うあり方を検討し、今後の方向を考えるべきである。

以上