

【表1.4.3-2.政令指定都市】

認定年度		計		平成 16 年度		平成 17 年度		平成 18 年度		平成 19 年度		平成 20 年度		平成 21 年度	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
48	札幌市	4	197	1	87	0	0	0	0	0	0	0	0	1	50
49	仙台市	12	253	1	19	5	104	2	51	1	12	0	0	0	0
50	さいたま市	3	55	1	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	千葉市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	横浜市	44	1,211	5	106	8	204	15	482	1	24	2	42	3	71
53	川崎市	10	288	1	27	1	34	0	0	1	24	0	0	0	0
54	相模原市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	新潟市	2	55	0	0	1	15	0	0	0	0	0	0	0	0
56	静岡市	12	267	0	0	2	31	1	28	3	55	2	42	1	31
57	浜松市	8	123	2	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	名古屋市	17	606	1	30	2	67	1	10	0	0	1	52	4	113
59	京都市	9	200	0	0	0	0	1	10	0	0	0	0	0	0
60	大阪市	6	342	0	0	1	111	0	0	0	0	0	0	0	0
61	堺市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	神戸市	3	163	1	35	0	0	0	0	1	60	0	0	0	0
63	岡山市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	広島市	3	61	0	0	0	0	1	40	0	0	0	0	0	0
65	北九州市	47	1,147	3	72	5	112	9	220	3	58	1	78	3	120
66	福岡市	7	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【表1.4.3-3.中核都市】

認定年度	計		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度		
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	
67	旭川市	3	96	0	0	0	0	0	0	1	24	0	0	0	0
68	函館市	1	50	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	青森市	0	0	—	—	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0
70	盛岡市	0	0	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
71	秋田市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	郡山市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	いわき市	4	93	0	0	2	43	0	0	0	0	0	0	0	0
74	宇都宮市	6	245	0	0	1	51	0	0	1	34	0	0	1	25
75	前橋市	1	29	—	—	—	—	—	—	—	—	1	29	0	0
76	川越市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	船橋市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	柏市	0	0	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
79	横須賀市	1	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	富山市	5	110	2	42	1	35	0	0	0	0	1	22	0	0
81	金沢市	1	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	長野市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	岐阜市	1	108	1	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	豊田市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	豊橋市	2	41	0	0	0	0	1	17	0	0	0	0	0	0
86	岡崎市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	大津市	5	98	—	—	2	34	—	—	—	—	1	24	0	0
88	高槻市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	東大阪市	1	15	—	—	0	0	1	15	0	0	0	0	0	0
90	姫路市	2	31	0	0	0	0	1	15	0	0	0	0	0	0
91	西宮市	0	0	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
92	尼崎市	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0
93	奈良市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	和歌山市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	倉敷市	4	50	0	0	1	16	0	0	1	8	1	12	1	14
96	福山市	5	120	0	0	0	0	1	20	0	0	2	60	0	0
97	下関市	0	0	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	高松市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	松山市	5	115	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	高知市	9	254	1	24	1	23	1	32	1	30	0	0	1	22
101	久留米市	1	24	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	1	24
102	長崎市	2	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	熊本市	32	564	4	66	3	35	3	40	3	50	3	50	2	50
104	大分市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	宮崎市	5	85	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	1	47
106	鹿児島市	6	48	0	0	2	20	2	14	0	0	0	0	1	7

【表1.4.3-4.合計表】

認定年度	計		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
計	644	17,253	84	2,030	79	2,116	72	2,101	43	1,414	30	943	44	1,267
都道府県計	355	9,863	59	1,319	40	1,161	32	1,107	26	1,035	15	532	24	693
政令指定都市計	187	5,098	16	458	25	678	30	841	10	233	6	214	12	385
中核市計	102	2,292	9	253	14	277	10	153	7	146	9	197	8	189
都市再生機構	209	21,781	209	2,462	209	2,054	209	1,579	209	1,225	209	1,091	209	975
合計	853	39,034	293	4,492	288	4,170	281	3,680	252	2,639	239	2,034	253	2,242

1.5.宇治市槇島の整備計画の概要

宇治市槇島の整備計画（平成17年度作成）の概要は以下のとおりである。

新京都府総合計画の具体的施策の一つに「個性をいかした地域づくりと住環境の整備」を掲げ、府民ニーズに対応した多様で質の高い公営住宅の供給推進を図ることとしている。京都府住宅マスタープランにおいても、「地域の特性を生かした住宅・住環境づくり」を基本目標として設定し、重点的に実施すべき施策の一つに既設公営住宅の建替の促進をあげている。上記計画を基に、最低居住水準未滿世帯の解消、バリアフリー化の推進等を整備目標とした「京都府営

住宅ストック総合活用計画」(平成13年10月策定)において本建替事業を位置づけている。

整備計画の目的

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、府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している。

府営住宅の現状と整備方針

- (1) 過去5年間の平均募集倍率は南部で約7倍、北部で約5倍となっており、府営住宅の需要は依然として高い。
- (2) 民間借家は狭小かつ高齢者仕様でない住戸が多いため、府営住宅による対応が必要である。
- (3) 現在、約15,000戸の府営住宅を管理しているが、次の問題がある。

狭小で浴室のない住戸

高齢社会に対応できていない住戸

老朽化の進行した住戸が多い等、建替えや改善の必要性が高い。

府南部の募集倍率は、北部の1.5倍で更に近年、年々上昇傾向にあり、府営住宅の需要は依然として高い。

以上の問題に対応するため、市部地域の高い住宅需要をふまえて現管理戸数を維持しながら、老朽化の著しい住宅の建替又は改善を計画的に行い、居住水準の向上及びバリアフリー化を図る方向で整備を進めている。

整備の必要性

- (1) 桃山日向団地建替の必要性

中層耐火構造の府営住宅では最も古い(建設後39~42年)

狭小(35㎡)かつ、耐震対策、電気容量、給水配管等の整備の緊急性あり

平成9年度から建替を前提に新規入居及び計画修繕を止めている

平成15年7月、入居者200世帯(93%)から早期建替の嘆願書の提出あり

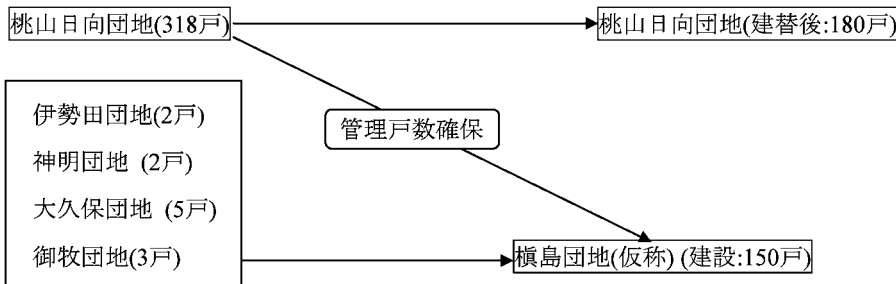
- (2) 槇島団地建設(仮称)の必要性

高い府南部地域の公営住宅需要

桃山日向団地の建替に伴う住宅不足分の確保

府南部の既存団地の集約

宇治市の槇島地区整備方針に合致し、地域の活性化拠点としての整備



上記のような府営住宅の状況を背景として、槇島団地(仮称)が建設整備されることとなった。その槇島団地(仮称)の概要は以下のとおりである。

槇島団地(仮称)建設の概要

建設住宅:鉄筋コンクリート造6階建150戸(2DK(約50㎡)・3DK(約65㎡))

附帯施設:集会所、自転車置場、駐車場、児童遊園等

事業費:約29億円(うち交付金約11億円)

敷地面積:約15,000㎡

設備等:エレベーター設置、バリアフリー化

事業期間:3年(関連工事含む)

**事業概要**

事業名称 PFIによる京都府府営住宅槇島団地(仮称)整備等事業

契約方式 総合評価一般競争入札

(府営住宅等建設及び民間活用用地の活用について一体的な提案を求める)

**府営住宅等整備事業**

敷地 約1万㎡(東側)

事業形態：民間が設計・建設→府が購入

事業範囲：府営住宅:150戸(子育て支援対応住宅含む。)

○認知症高齢者グループホーム:2ユニット

○知的障害者グループホーム:1ユニット

○多世代交流スペース:集会所と広場の一体的整備

**民間施設活用事業**

敷地 約3千㎡(西側)

○地域の活性化につながり、府営住宅等と調和するような施設の提案を求める。

開発可能な範囲で事業者自らの責任で整備

住宅系又は小規模な生活関連施設の可能性

このような京都府の計画に対して、槇島団地まちづくり懇話会による提案は以下のとおりである。

**基本理念**

時代のニーズの変化に対応できる柔軟性

行政と地域住民の協働によるまちづくり⇒ 未来志向型団地6つの整備ビジョン

- ① 入居者相互、地域住民との世代間交流が生まれる場
- ② 福祉サービス等との連携による安心した暮らし
- ③ 誰もが暮らしやすい空間(ユニバーサルデザイン)
- ④ 環境に優しく、周辺景観にも配慮した施設デザイン
- ⑤ 災害等の時にも助け合えるコミュニティ
- ⑥ 住民が主体の参加型運営等、地域再生の仕組み

**地元情勢等**

当該地は、京滋バイパスの宇治西インターチェンジに近く周辺には工場も立地しているが、戸建住宅地も近接しており、宇治市の都市計画マスタープランにおいては、住宅と工業地の共存が求められている。

宇治市内の府営住宅の多く(7割以上)が、住戸面積50㎡未満のものであり、一定の規模の府営住宅の供給が必要である

**事業の効果**

本建替事業には、居住水準向上といった効果以外に次の効果がある。

- ・住戸規模の拡大等による最低居住水準未満世帯の解消(福祉的效果)
- ・地域に開放された児童公園等の整備により、地域住民及び入居者の交流の場を形成(コミュニティ活性効果)
- ・府内産木材の活用による地域産業の振興(地域産業振興効果)
- ・住宅のバリアフリー化の推進(政策誘導効果)

**費用対便益**

居住水準向上に係る費用対便益(B/C)は、0.62(0.5以上が国土交通省新規事業採択基準)(総費用:約54億円、総便益:約33億円)

**事業の効率性等**

コスト縮減代替案立案等の可能性

- ・PFI等の民間活力を活かした手法の検討により、積極的なコストの縮減を図る。
- ・周辺の廃止予定の府営住宅を集約することにより、現在、借地の伊勢田団地ほか3団地の市町有地を返還し、維持管理コストの軽減を図る。
- ・良好な環境形成・保全工場、農地、戸建住宅地などの周辺地域の景観に配慮した建物デザイン(形状・配色等)を採用する。
- ・植栽などの団地内緑化を図り、工業地と共存し得る快適な住環境を形成するとともに、屋上緑化による地球温暖化防止対策を図る。
- ・バリアフリー化の推進により、高齢者や障害者が住みやすい共同住宅を供給し、高齢社会対応住宅として先駆的な役割を果たす。

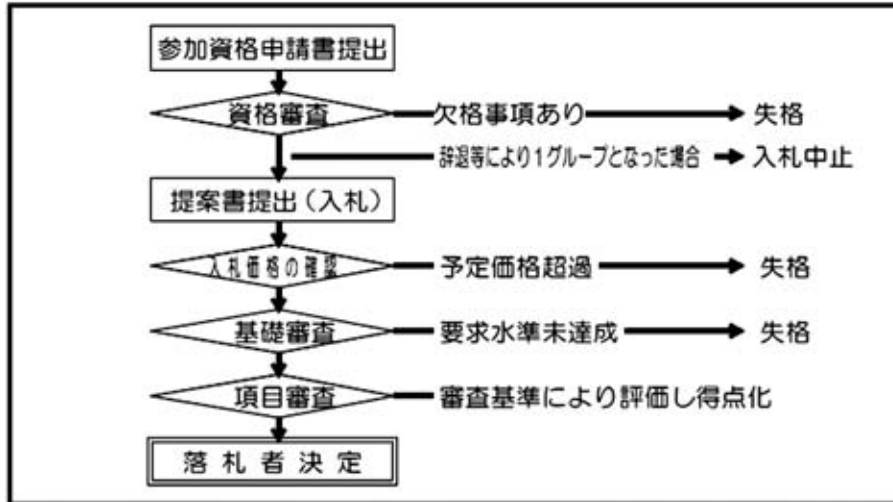
**民間入札の状況**

PFIによる京都府府営住宅榎島団地(仮称)整備事業等において入札中止の決定が平成22年11月18日に発表された。

入札中止理由は以下のとおりである。

要求水準書において、『1棟当たりにおける住戸型別配置は、2Kタイプ、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、』とすることを京都府は求めていたが、入札参加者のうちの1グループは、『2棟の住棟配置計画のうち、1棟は、2Kタイプ、2DKタイプが混在し、もう1棟が、3DKのみ』となっており、部屋タイプが混在していないという点で、要求水準書に示す要件を満たしていないものと京都府は判断した。その結果1グループが失格となり入札を中止となったということである。

審査の流れ



これにより、民間活用型敷地利活用部分の計画が白紙となった。今後の方針は未定であるが、府営住宅の建設に影響がでるという可能性が高くなっているということである。

宇治市横島の整備計画は、桃山日向団地等の建替に伴う住宅不足の発生を補填する側面がある。つまり、桃山日向団地の建替で、1戸当たり部屋の広さが大きくなる分、建替後の住居の供給数の減少及び伊勢田団地等の集約により供給戸数は、330戸から180戸になる。供給戸数が150戸減少するため、その分の住宅供給数確保が必要ということである。

一方、桃山日向団地は54戸が政策空家となっている。これは、平成9年から新規募集を止めているということである。建替には住居者の合意や移転計画の策定などに時間がかかることはその事業の特質とはいえ、それにしても平成9年から政策空家にしているというのは長すぎる感がある。

54戸の住居が長期間に亘って供給されていない状況が発生し、現在もそしてまだ当面、その状況が継続されるということは、現状の供給数でも、ただちに住宅困窮者に深刻な影響をもたらしているわけではない可能性が考えられる。桃山日向団地が存在する京都市における住宅状況は（次項「1.6.京都市営住宅・京都市住宅供給公社とURの状況」で詳細は記載している）住宅総数が世帯総数を上回っており、空家数も増加している状況である。

こういった状況から京都府が、新築による住宅供給数を一定数確保することに再検討が必要な段階にあるといえる。

また、団地の新築には多額の事業費が発生する。横島団地の場合、29億円という見積りである。住宅課の職員がこの事業を遂行するための環境整備のために活動した費用や人件費は入っておらず、その影響も加味すると、相当な費用がかかっていることとなる。その上、入札中止の影響を受けて建設がさらに時間と費用を要する可能性も否定できない状況である。

住宅施策は、住宅困窮者に対する制度のため、経済性のみ視点でその是非を論じることはできないが、一方、必要性の議論のみでもって、供給戸数を一定数確保することへ警鐘をならしたい。50年単位で考えなければならない大きな投資である。近時の少子化、人口減少問題を考慮したときに、果たしてこれを維持することが妥当かどうかの再議論は必要と考える。

桃山日向団地の建替の影響による供給戸数の減少と伊勢田団地等の集約による住宅供給戸数の減少を補填する手段は、たとえば京都市との連携や民間賃貸物件の活用の可能性にまで視野を広げて考えなければならない。

さらに、建替計画策定時の経済環境や住宅事情も変化しており、入札中止を契機として再度当該計画の妥当性を吟味されることを期待したい。

周辺図等は以下のとおりである。

【図1.5-1. 横島団地の整備構想における施設等の配置計画（案）】

横島団地の整備構想における施設等の配置計画（案）



【図1.5-3. 宇治市横島周辺航空写真】



1.6.京都市営住宅・京都市住宅供給公社との連携

【表1.6-1.京都市内における公共賃貸住宅の状況】

	公共賃貸 合計	公営合計				都市再生機 構及び公社 賃貸	府特別賃貸 及び特別公 共賃貸	世帯数	公共賃貸 合計/世 帯数	公営合計 /世帯数	府営住宅 /公営合 計
		府営住宅	市町村								
京都府全域	65,120	38,879	13,507	25,372	24,371	1,870	1,079,041	6.0%	3.6%	34.7%	
北中部地域	9,316	8,533	4,145	4,388	588	195	169,099	5.5%	5.0%	48.6%	
宮津市	569	569	192	377			8,360	6.8%	6.8%	33.7%	
京丹後市	740	731	344	387		9	20,968	3.5%	3.5%	47.1%	
伊根町	42	34		34		8	975	4.3%	3.5%	0.0%	
与謝野町	694	686	337	349		8	8,326	8.3%	8.2%	49.1%	
福知山市	1,849	1,785	716	1,069		64	30,674	6.0%	5.8%	40.1%	
舞鶴市	2,510	2,486	1,534	952		24	34,898	7.2%	7.1%	61.7%	
綾部市	914	914	632	282			14,286	6.4%	6.4%	69.1%	
亀岡市	1,425	837	268	569	588		32,455	4.4%	2.6%	32.0%	
南丹市	400	373	97	276		27	12,433	3.2%	3.0%	26.0%	
京丹波町	173	118	25	93		55	5,724	3.0%	2.1%	21.2%	
京都市・乙訓地域	40,310	24,349	5,156	19,193	15,052	909	710,795	5.7%	3.4%	21.2%	
京都市	39,365	23,404	4,407	18,997	15,052	909	653,860	6.0%	3.6%	18.8%	
向日市	758	758	701	57			20,864	3.6%	3.6%	92.5%	
長岡京市	139	139		139			30,334	0.5%	0.5%	0.0%	
大山崎町	48	48	48				5,737	0.8%	0.8%	100.0%	
南部地域	15,494	5,997	4,206	1,791	8,731	766	199,147	7.8%	3.0%	70.1%	
宇治市	4,158	2,469	1,855	614	1,134	555	69,598	6.0%	3.5%	75.1%	
城陽市	444	444	420	24			29,051	1.5%	1.5%	94.6%	
八幡市	5,158	555	334	221	4,603		27,351	18.9%	2.0%	60.2%	
京田辺市	1,448	1,442	1,175	267		6	25,192	5.7%	5.7%	81.5%	
久御山町	1,679	266	266		1,213	200	5,818	28.9%	4.6%	100.0%	
井手町	90	90	42	48			3,215	2.8%	2.8%	46.7%	
宇治田原町	42	42		42			2,929	1.4%	1.4%	0.0%	
山城町	88	88	63	25			2,752	3.2%	3.2%	71.6%	
木津町	1,878	189	39	150	1,689		13,569	13.8%	1.4%	20.6%	
加茂町	69	64		64		5	5,105	1.4%	1.3%	0.0%	
笠置町	77	77		77			652	11.8%	11.8%	0.0%	
和東町	104	104		104			1,554	6.7%	6.7%	0.0%	
精華町	256	164	9	155	92		11,226	2.3%	1.5%	5.5%	
南山城村	3	3	3				1,135	0.3%	0.3%	100.0%	

(平成17年度末時点)

世帯数に対する京都府、各市町村、都市再生機構及び各住宅供給公社が供給している公共賃貸住宅数の割合（以下公共賃貸住宅割合という。）は京都府内全体では6%となっている。地区別に目を向けて見ると、北中部地域では公共賃貸住宅割合が5.5%であり、京都・乙訓地域及び南部地域の公共賃貸住宅割合はそれぞれ5.7%、7.8%となっている。北部の割合が少なく、南部に行くほど割合が高くなっている。

公営住宅（京都府と京都府内の各市町村の運営する住宅）のうち府営住宅の占める割合は、北中部地域で48.6%、京都・乙訓地域で21.2%、南部地域で70.1%と地域による差が大きい状況となっている。なお、府庁所在地である京都市における状況は公共賃貸住宅割合は6%である。そして世帯数に対する公営住宅の割合は3.6%であり、公営住宅のうち京都府営住宅の占める割合は、18.8%となっている。



【表1.6-2.京都市における公共賃貸住宅の状況】

京都市内の公的住宅の行政区別分布

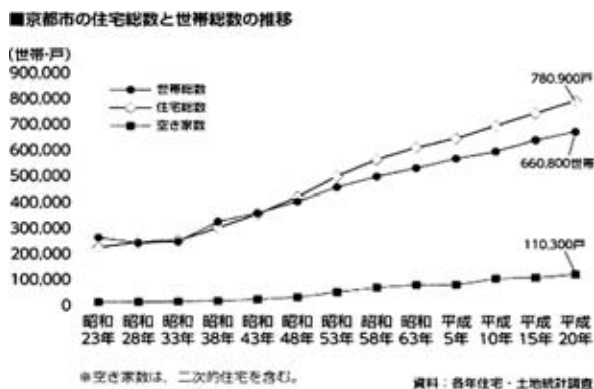
平成20年10月現在

	京都市					京都府					UR賃貸住宅	合計	割合
	公営住宅	改良住宅	特優賃	高優賃	特公賃	公営住宅	改良住宅	特優賃	高優賃	特公賃			
北区	48	544	139	0	0	0	0	0	0	0	60	791	1.7%
上京区	0	0	283	21	0	0	0	0	0	0	442	746	1.6%
左京区	194	950	298	0	0	839	0	0	0	0	184	2,445	5.3%
中京区	40	202	371	18	0	0	0	0	0	0	1,340	1,971	4.2%
東山区	0	581	16	0	0	0	0	0	0	0	0	597	1.3%
山科区	2,746	0	185	45	0	182	0	0	0	0	272	3,430	7.4%
下京区	0	925	458	28	0	31	0	0	0	0	303	1,745	3.7%
南区	955	633	58	0	0	36	0	0	0	0	1,288	2,950	6.3%
右京区	759	83	367	58	3	134	0	0	0	0	1,131	2,535	5.4%
西京区	3,168	0	338	20	0	869	0	0	0	0	3,109	7,504	16.1%
伏見区	11,187	631	270	0	0	3,219	0	0	0	6	6,524	21,837	46.9%
合計	19,097	4,549	2,783	190	3	5,310	0	0	0	6	14,613	46,551	100.0%
割合	41.0%	9.8%	6.0%	0.4%	0.0%	11.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31.4%	100.0%	

(出典：第2回京都市住宅審議会資料)

京都市内での状況を見ると、伏見区を筆頭に西京区の比率が高くなっている。京都府営住宅も京都市営住宅も両方とも伏見区での供給数が一番多く、次に西京区が多くなっている。同様の傾向がUR賃貸住宅にも見ることができる。京都府も京都市も、京都市内の中心部より郊外住宅地で公的住宅が多く供給されている傾向を見ることができる。

【図1.6.京都市の住宅総数と世帯総数の推移】



京都市において、住宅総数が世帯総数を上回り空家が増加傾向にある。京都市は府内における最大の人口集中地帯であり、京都市全体としては、住宅供給数量は量的には充足している傾向を見ることができる。当然のことながら、これは民間住宅も含めた空家であり、公共住宅の空家数は京都府以外、不明である。

ただし、一方で昨今の経済環境の悪化から所得状況が悪化している世帯も増加していることが考えられ、そういった側面では住宅困窮者は増加している可能性もあり、住宅供給数の一面をもって公営住宅は充足していると判断することは妥当とはいえない。また、経済環境の悪化による税収の落ち込み等により、京都府も京都市も財政事情が厳しくなっている。このような背景により、住宅施策もより効率的に効果を上げることが求められている状況である。福祉性と経済性というある意味、相反する視点からのバランスを探ることの重要性が増大してきている。

監査人としては、ストックとしての公共住宅の新築もある程度必要なものではあるが、民間の空家が多いことに着目し、民間空家を府が借り上げ、その家賃補助を行うことで、新規建築を押さえることを提言したい。その家賃補助水準の決め方が難しい等の障害は様々考えられるが、新規事業に困難はつきものである。家賃補助水準設定が難しいとはいえ、では、現在の家賃水準は「絶対的に適切か」と言えば、永年の努力、調整の結果、一般に受け入れられる水準に収束してきているものと考えられる。同様に、家賃補助水準についても、様々な類似金額を参考にして執行し、時間をかけて調整していけばいいわけである。

また現状、公営住宅の供給に関して、京都市と京都府の間での情報交換や連携は充分ではないということである。公営住宅施策の実施の現在において、京都市内において、京都府と京都市が各々独自に住宅供給を進める二重行政による非効率性が考えられる。京都府と京都市の関連部署が互いに情報を交換し、建替の場合の受入態勢の補完や集約をする場合の集約体制の構築等の連携による効果的かつ効率性を達成する可能性も考えられる。

なお、この項目では京都府と京都市の連携のみを代表として取り上げているが、他の市町村の府市協調の連携も同様の重要性があることは言うまでもない。

2 京都府住宅供給公社への業務移管について

2.1. 京都府住宅供給公社の決算及び予算の状況

2.1.1. 京都府住宅供給公社の決算の状況

京都府住宅供給公社（以下、公社という）の平成21年度決算の状況は以下のとおりである。

貸 借 対 照 表  
(平成22年 3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	平成 21 年度決算額
流 動 資 産	916,536
現 金 預 金	775,734
未 収 金	39,515
分 譲 資 産	101,085
住 宅 宅 地 分 譲 資 産	101,085
前 払 金	168
そ の 他 流 動 資 産	32
固 定 資 産	2,288,461
貸 貸 事 業 資 産	899,457
貸 貸 住 宅 資 産	569,556
減 価 償 却 累 計 額	△542,306
貸 貸 住 宅 土 地	710,689
駐 車 場 土 地	161,517
事 業 用 土 地 資 産	84,258
受 託 事 業 建 設 工 事	84,258
そ の 他 事 業 資 産	394,673
長 期 事 業 未 収 金	394,673
有 形 固 定 資 産	318
工 具 器 具 備 品	1,212
減 価 償 却 累 計 額	△893
そ の 他 の 固 定 資 産	920,303
長 期 有 価 証 券	920,300
そ の 他 の 土 地	3
貸 倒 引 当 金	△10,550
[ 資 産 合 計 ]	3,204,997

流動負債	503,040
未払金	481,882
前受金	157
預り金	20,891
仮受金	109
固定負債	522,051
預り保証金	59,694
引当金	462,357
退職給付引当金	147,237
計画修繕引当金	315,120
[ 負債合計 ]	1,025,091
資本金	10,000
剰余金	2,169,905
資本剰余金	740,237
利益剰余金	1,429,668
繰越剰余金	1,475,974
当期剰余金	△46,305
[ 資本合計 ]	2,179,905
負債及び資本合計	3,204,997

損益計算書

自 平成21年 4月 1日

至 平成22年 3月31日

(単位：千円)

科 目	平成 21 年度決算額
事業収益 [ a ]	1,848,514
分譲事業収益	3,160
分譲宅地事業収益(鬼の里分譲宅地事業収益)	3,160
賃貸管理事業収益	93,477
一般賃貸住宅管理事業収益(堀川・五条問屋町団地管理事業収益)	62,798
賃貸施設管理事業収益(男山・桃山東駐車場管理事業収益)	7,309
その他賃貸住宅管理事業収益(北芝公舎管理事業収益)	23,369
管理受託住宅管理事業収益	1,725,199
公共団体住宅管理事業収益	1,690,590
府営住宅管理事業収益(管理代行等受託事業収益)	1,690,590
民間特優賃住宅等管理事業収益(たいあっぷ住宅管理受託事業収益)	34,609
その他事業収益	26,677
受託事業収益(住宅相談業務受託事業収益)	13,125
長期割賦事業収益(木津かぶと台割賦事業収益)	13,552

事業原価 [ b ]	1,840,640
分譲事業原価 分譲宅地事業原価(鬼の里・桃山東分譲宅地事業原価)	4,506 4,506
賃貸管理事業原価 一般賃貸住宅管理事業原価(堀川・五条問屋町団地管理事業原価) 賃貸施設管理事業原価(男山・桃山東駐車場管理事業原価) その他賃貸住宅管理事業原価(北芝公舎管理事業原価)	91,949 64,994 2,815 24,140
管理受託住宅管理事業原価 公共団体住宅管理事業原価 府営住宅管理事業原価(管理代行等受託事業原価) 民間特優賃住宅等管理事業原価(たいあつぷ住宅管理受託事業原価)	1,724,847 1,691,523 1,691,523 33,323
その他事業原価 受託事業原価(住宅相談業務受託事業原価) 長期割賦事業原価(木津かぶと台・鬼の里割賦事業原価)	19,337 18,198 1,138
一般管理費 [ c ]	59,534
事業利益(損失) [ d = a - b - c ]	△51,661
その他経常収益 [ e ] 受取利息 補助金等収入 団体共済府負担金収入 雑収入	8,169 5,527 1,889 1,889 753
その他経常費用 [ f ] 負担金等支出 団体共済府負担金支出 雑損失 保有土地草刈等	2,814 1,805 1,805 1,008 1,008
経常利益(損失) [ g = d + e - f ]	△46,305
特別利益 [ h ]	0
特別損失 [ i ]	0
当期純利益(純損失) [ j = g + h - i ]	△46,305
当期総利益(総損失) [ l = j ]	△46,305

過年度における分譲事業にて大きな損失計上することなく現在に至っており、直近決算では資産合計32億円に対して資本合計21億円、自己資本比率は68%の状況にある。ただし、最近年度では、継続して赤字計上の状況が続いている。

なお、会社の総務部署は、三公社（土地開発公社・道路公社・住宅供給公社）を統括しているため、決算作業に非常に時間がかかっている。三公社とも決算が揃うのは、法定されている毎年7月になるとのことである。とはいうものの、企業である限り、事業年度末から2ヶ月以内に消費税の申告も必要であり、決算は固まっているはずである。民間企業は事業年度末終了後、1～2ヶ月以内に決算発表をし、3ヶ月以内に決算を確定している。月次決算を精緻化するなどして、もう少しスピードアップを図る必要がある。

2.1.2. 公社の予算の状況

会社の平成22年度予算の状況は以下のとおりである。

平成22年度 予定損益計算書

自 平成22年 4月 1日

至 平成23年 3月31日

(単位：千円)

科 目	平成 22 年度予定決算額
事業収益 [ a ]	2,561,554
分譲事業収益	104,346
分譲宅地事業収益 (鬼の里・桃山東分譲宅地事業収益)	104,346
賃貸管理事業収益	87,800
一般賃貸住宅管理事業収益 (堀川・五条問屋町団地管理事業収益)	58,251
賃貸施設管理事業収益 (男山・桃山東駐車場管理事業収益)	6,504
その他賃貸住宅管理事業収益 (北芝公舎管理事業収益)	23,045
管理受託住宅管理事業収益	2,355,834
公共団体住宅管理事業収益	2,321,867
府営住宅管理事業収益 (管理代行等受託事業収益)	2,321,867
民間特優賃住宅等管理事業収益 (たいあっぷ住宅管理受託事業収益)	33,967
その他事業収益	13,574
受託事業収益 (住宅相談業務受託事業収益)	13,029
長期割賦事業収益 (兜台・鬼の里割賦事業収益)	545
事業原価 [ b ]	2,593,201
分譲事業原価	114,780
分譲宅地事業原価 (鬼の里・桃山東分譲宅地事業原価)	114,780
賃貸管理事業原価	99,341
一般賃貸住宅管理事業原価 (堀川・五条問屋町団地管理事業原価)	71,319
賃貸施設管理事業原価 (男山・桃山東駐車場管理事業原価)	5,092
その他賃貸住宅管理事業原価 (北芝公舎管理事業原価)	22,930
管理受託住宅管理事業原価	2,360,785
公共団体住宅管理事業原価	2,321,867
府営住宅管理事業原価 (管理代行等受託事業原価)	2,321,867
民間特優賃住宅等管理事業原価 (たいあっぷ住宅管理受託事業原価)	38,918

そ の 他 事 業 原 価	18,295
受 託 事 業 原 価 (住宅相談業務受託事業原価)	15,072
長 期 割 賦 事 業 原 価 (兜台・鬼の里割賦事業原価)	3,223
一 般 管 理 費 [ c ]	54,848
事業利益(損失) [ d = a - b - c ]	Δ86,495
そ の 他 経 常 収 益 [ e ]	6,101
受 取 利 息	4,024
補 助 金 等 収 入	1,892
団 体 共 済 府 負 担 金 収 入	1,892
雑 収 入	185
そ の 他 経 常 費 用 [ f ]	2,131
負 担 金 等 支 出	1,892
団 体 共 済 府 負 担 金 支 出	1,892
雑 損 失	239
保 有 土 地 草 刈 等	239
経常利益(損失) [ g = d + e - f ]	Δ82,525
特 別 利 益 [ h ]	0
固 定 資 産 売 却 益	0
前 期 損 益 修 正 益	0
特 別 損 失 [ i ]	0
固 定 資 産 除 却 損	0
固 定 資 産 等 評 価 損	0
災 害 其 他 の 臨 時 損 失	0
当期純利益(純損失) [ j = g + h - i ]	Δ82,525

公社の予算のなかで、特記すべき事項は以下のとおりである。

(単位：千円)

	平成 20 年度実績	平成 21 年度実績	平成 22 年度予算
府営住宅管理事業収益	308,178	1,690,590	2,321,867
府営住宅管理事業原価	309,918	1,691,523	2,321,867
差 引	Δ1,740	Δ933	0

府営住宅管理事業収益及び府営住宅管理事業原価が増加している要因は、平成20年度から段階的に府営住宅の管理業務を京都府から管理代行等により受託しているためである。現在の公社が当初の事業目的である分譲事業を主たる事業としていないことは前述のとおりであるが、京都府からの府営住宅の管理業務の受託に伴い、公社の業務内容は大きく変化することとなっている。

## 2.2. 公社による府営住宅管理代行等について

### 2.2.1. 公社による府営住宅管理代行等の導入に係る経緯

京都府では平成19年度より、府営住宅の管理業務を、段階的に公社へ委託しており、平成22年度までに全ての府営住宅の管理業務の公社への移行（管理代行）を完了している。公社による府営住宅の管理代行は、平成17年度の公営住宅法の改正により、公営住宅の管理について他の地方公共団体や地方住宅供給公社による管理が認められたことにより可能となったものであるが、京都府の説明によれば、その理由及び効果は以下のとおりである。

管理代行制度により、家賃決定等を除く多くの住宅管理権限が公社に集約されることから、入居募集・決定から建物修繕や駐車場の維持管理、退去・明渡等の管理サイクルを、全て公社により対応することが可能となり、住民の利便性の向上が図られる。

京都府退職後の職員を雇用することにより、低コストで従来の府直営の場合と同様の良質のサービス提供が可能となる。

昭和40年代の建設に係る住宅ストック修繕等、維持管理業務の増大が見込まれることから、職員の培った技術と能力の活用と継承に努める必要があり、このため、京都府退職後の職員を公社にて雇用することで、技術と能力を継承するとともに社会に還元する。

2.2.2. 管理代行等における京都府住宅課と公社の機能分担

管理代行に伴う公社と京都府の業務内容の区分は以下のとおりであり、家賃等金銭に係る決定等を除く業務を管理代行の対象としている。なお、上記以外の管理代行できない家賃決定等金銭に係る決定事務の権限行使を伴わない事実行為（家賃の収納事務、収入申告書受理行為等）についても、併せて業務委託している。

区 分	住宅供給公社へ移行した主な業務	住宅課・土木事務所に残る主な業務
募集・決定	入居決定業務	
入居者管理業務	特定入居 各種申請の承認、届出の受理 法的措置対象者上申、明渡請求 高額所得者・収入超過者指導 苦情等処理、自治会対応等	収入認定、家賃調定 減免決定、徴収猶予決定 法的措置(和解・訴訟等) 家賃算定基準(利便性係数決定)
建物維持管理業務	修繕(小規模・空家・計画・ストック) 保守点検及び維持管理	トータルリモデル、エレベーター設置 建替・新築・PFI事業等
駐車場管理業務	駐車場管理及び整備	
総務関係	修繕等の入札・契約・支払等	

2.2.3. 管理代行等導入に伴う委託料の根拠

京都府が公社へ管理業務を移行（管理代行）するということは、京都府は公社へ管理業務委託料を支払うということである。公社平成22年度予算においては、府営住宅管理業務受託事業収益及び府営住宅管理業務受託事業原価が同額で2,321,867千円計上されており、この積算の根拠は、以下のとおりであるとの説明を京都府より受けている。

【表2.2.3. 委託料の積算】

(単位：千円)

事業名	事業内容	金額
管 理 費	入居者募集、駐車場管理	411,295
管 理 費	エレベーター管理、各設備の法定点検	188,231
修繕・環境整備費	計画修繕、空家整備等	1,071,097
駐車場整備推進費	団地内の駐車場整備	13,483
ストック総合活用事業費	エレベーター、浴室設置、外壁改修等	637,761
合 計		2,321,867

京都府は平成22年度予算において上記の2,321,867千円を公社に対して府営住宅管理委託の対価として支払い、公社はこれを管理代行等受託事業収益として収入計上している。ここで重要なことは、上記の金額が、従来までの京都府住宅課および土木事務所において実際に発生した費用が維持されるものとして、前年度実績を基にした積算により、算定されているという点である。

2.2.4 管理代行等に対する監査意見

府営住宅の管理業務については、「効率化と政策目的の実現の両方を実現させる」ため、平成19年度から、法規定によって、公社への管理業務の移行が行われている。しかし、現実には、公社への業務移行に伴って発生する委託費用は従来までの住宅課及び土木事務所における費用の積算に過ぎず、退職による人員の自然減少や退職後のOB職員や民間公募職員等の雇用による人件費の減少分を除けば、現時点において、業務移行による効率化の効果は表れていない。しかも、管理代行制度は法規定によって競合他社もなく、費用の発生場所が京都府から公社へ移っただけである。

これに対し公社は、「平成20年度から本格的に管理業務の移行が始まったばかりであり、今後、経費削減については取りかかっていく。」としているが、管理業務の移行と経費削減を同時並行して進めるべきであろう。

公社への業務移行を行うのであれば、公社における業務集約及びスケールメリット等の観点より、政策目的の実現は

もちろん、併せて、でき得る限りの効率化を図ることが、本来の業務移管の趣旨に沿ったものである。業務の担い手が京都府であれ公社であれ、高いサービス水準を保持し、府民にとって、トータルコストを減少させる効果がなければならない。公社へ業務を移行することが目的ではなく、業務を効率化して資源を最適配分することが目的であることを再度認識し、今後の政策に反映していく必要があると考える。

なお、管理業務を移行したことに伴い、毎年9百万円前後、消費税の納税額負担が発生している。

## 2.3.中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業（愛称：たいあっぷ住宅）の管理について

### 2.3.1.たいあっぷ住宅の制度概要

中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業は、平成5年に国が制定した「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」により、当時の地価の高騰により中堅勤労者層が持家購入することが困難であったこと、および、当時は比較的家賃単価の高いワンルームタイプなどの小規模住宅が供給の多くを占めていたことから、良質なファミリー向けの賃貸住宅の不足を補う対策として創設された事業である。

土地を所有している民間事業者（オーナー）は、一定の基準を満たした賃貸住宅を建設する場合、国と京都府から建設費の一部を負担する補助金を受け取ることができ、かつ、入居者は、国と京都府から家賃補助を受けることで、家賃負担が低減される。また、入居者の支払う家賃については、所得が増加するという前提のもとで、契約家賃に達するまで入居者の所得に応じた金額から毎年3.5%ずつ上昇することが原則とされている。

低所得者を対象とする府営住宅とは異なり、本制度は中堅所得者（収入が一定の基準の範囲内）向けの民間賃貸住宅であり、京都府では、中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業について「たいあっぷ住宅」と愛称で呼称している。

平成5年法律制定当初から時間の経過に伴い経済状況が変化しており、土地価格の下落や民間賃貸住宅の普及等の要因により、また、右肩上がりの経済状況を前提とした逡増型家賃制度が現在の経済状況にそぐわないこともあり、たいあっぷ住宅については、平成14年度の物件認定を最後として、それ以降現在に至るまで、新規の認定は行われていない。

### 2.3.2.たいあっぷ住宅の空室状況

#### 2.3.2.1.たいあっぷ住宅の物件一覧及び空室状況

たいあっぷ住宅の物件一覧及び空室状況は以下のとおりである。



【表2.3.2.1.たいあっぷ住宅の物件一覧及び空室状況】

団地名	団地所在地	築年数	家賃(円)	戸数	うち、空室数(年度末時点)				
					H17	H18	H19	H20	H21
A	山城広域振興局管内	築15年	110,000	20	0	0	0	1	2
B	山城広域振興局管内	築15年	111,000	12	0	2	0	3	3
C	山城広域振興局管内	築15年	113,000～ 118,000	39	2	1	0	2	5
D	山城広域振興局管内	築15年	98,000～ 116,000	27	14	19	19	20	24
E	山城広域振興局管内	築14年	110,000～ 123,000	22	15	16	19	19	20
F	山城広域振興局管内	築11年	108,000	20	17	17	17	18	18
G	山城広域振興局管内	築11年	113,000～ 123,000	33	4	2	2	4	8
H	山城広域振興局管内	築11年	118,000	20	7	5	4	6	9
I	南丹広域振興局管内	築11年	82,500	30	15	15	18	24	16
J	山城広域振興局管内	築12年	113,000	20	1	0	1	5	4
K	山城広域振興局管内	築12年	113,000	21	8	5	4	3	5
L	南丹広域振興局管内	築12年	103,000	24	10	10	10	12	13
M	山城広域振興局管内	築11年	118,000～ 120,000	20	2	1	2	1	2
N	山城広域振興局管内	築11年	114,000	28	2	0	1	3	7
O	山城広域振興局管内	築11年	99,000～ 108,000	33	2	1	4	5	9
P	山城広域振興局管内	築11年	104,500	27	4	2	1	1	5
Q	山城広域振興局管内	築11年	110,000	20	1	5	5	3	7
R	山城広域振興局管内	築11年	91,000	20	7	8	11	12	13
S	山城広域振興局管内	築10年	112,000	12	2	0	0	0	2
T	山城広域振興局管内	築10年	115,000	12	2	3	0	1	0
U	山城広域振興局管内	築10年	104,000	12	5	5	6	7	7
V	山城広域振興局管内	築9年	95,000	11	3	2	4	7	8
W	山城広域振興局管内	築9年	94,000～ 97,000	12	0	2	0	0	0
X	山城広域振興局管内	築8年	84,000	15	1	0	1	1	2
α	山城広域振興局管内	築7年	105,000～ 110,000	25	1	2	0	0	0
合 計				535	125	123	129	158	189

(注) 団地名の欄のアルファベットは当報告書の他の表で用いられているものとの関連は全くない。

全体として、空室率が高い。極端に空室率が高い物件も存在しており、空室率90%以上の物件では、一般的には、賃貸物件として成り立たない。

さらに、平成17年度から平成21年度までの期間において、全体的にはっきりと空室率の上昇傾向が見受けられる。空室率が高い要因として、以下の要因が考えられる。

民間賃貸住宅の増加によりたいあっぷ住宅の存在意義が低下している。

たいあっぷ住宅はファミリー向けを想定しており戸当たり面積が大きく家賃が高額となり、狭くても家賃の安い民間賃貸住宅と比較して価格面の優位性がなく、需要に適合していない。

入居者負担額が毎年3.5%ずつ上昇することは現在の経済状況と合致していない。入居率を向上させるための取り組みとして以下の対策がとられているが、現在のところ、特段の効果は得られていない。

- 1) 平成15年4月より、入居者所得要件を緩和し、対象となる所得層を所得分位25%～80%から40歳未満について20%～80%へと低所得者層向けを拡大。
- 2) 平成16年3月より、入居者負担額上昇を抑制するため、3.5%逓増型家賃制度と異なる定額フラット型家賃制度を導入。

3)平成17年3月より、管理業務者について、民間事業者の参入可能としている。

たいあつぷ住宅の存在意義が民間賃貸住宅の増加に伴って低下しており、対策を打ち出しても入居率が回復しない状況に陥っている可能性が高いと推測される。

2.3.2.2.たいあつぷ住宅の入居者の所得状況

たいあつぷ住宅の入居者の所得状況は以下のとおりである。

なお、後述するとおり、オーナーが民間管理事業者と直接管理契約を締結する方針に移行した物件に関しては、公社は管理業務に関与せず、下表に数値の記載がなく、合計欄の数値が減少している。

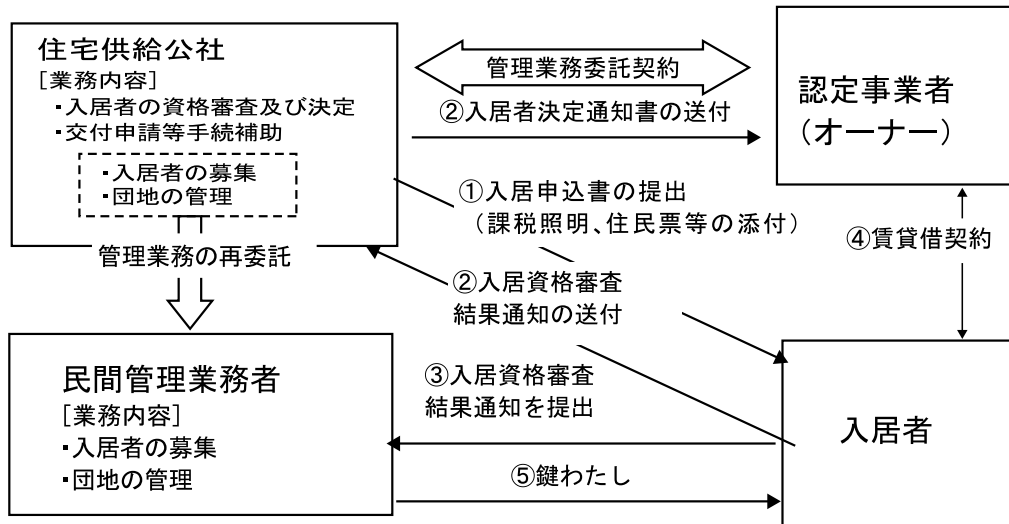
【表2.3.2.2.たいあつぷ住宅の入居者の所得状況（年度末時点）】

所得月額	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
所得月額 0 円～322,000 円以下	349	332	275	178	134
所得月額 322,000 円を超え 455,000 円以下	55	56	50	36	38
所得月額 455,000 円を超え 601,000 円以下	21	20	23	31	15
所得月額 601,000 円超	6	6	2	3	6
合 計	431	414	350	248	193

2.3.3.たいあつぷ住宅の管理方式

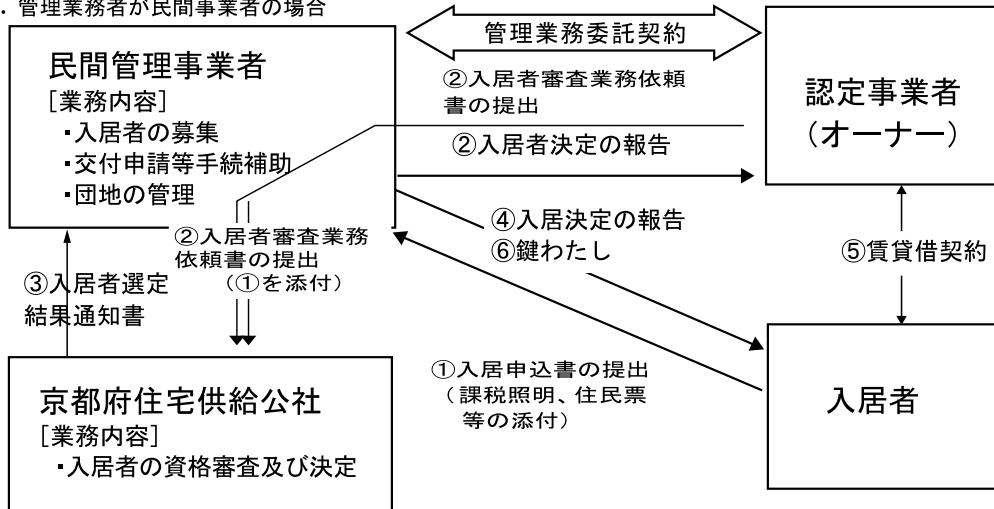
たいあつぷ住宅の入居及び管理業務の概要は以下のとおりである。

1. 管理業務者が住宅供給公社の場合



※退去時は、民間管理業務者へ鍵の返却。民間管理業務者から住宅供給公社へ退去者の報告。

2. 管理業務者が民間事業者の場合



※退去時は、民間管理業務者へ鍵の返却。

たいあっぷ住宅については上表のとおり、 公社が管理業者となる方式と 民間事業者が管理業者となる方式の2方式がある。 公社が管理業者となる場合、たいあっぷ住宅のオーナーは管理業務契約を公社と締結し、公社は受託した管理業務について、オーナーが推薦した民間管理業者へ再委託する。 民間事業者が管理業者となる場合、たいあっぷ住宅のオーナーは管理業務契約を直接民間事業者と締結し、公社は入居者の資格審査及び決定等、限られた一部の業務しか行わない。この場合、民間事業者は、「京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱」に規定する「知事が別に定める基準」を充たしている必要がある。

管理業務契約をオーナーが民間事業者と締結する場合、公社は入居者の資格審査及び決定等限られた一部の業務を除き、管理業務について関与しない。

一方、管理業務契約をオーナーと公社が締結する場合、「京都府住宅供給公社中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度実施要領」の規定に基づき、公社はオーナーより満室家賃の6%を管理委託の事務費率として収受し、満室家賃の3%を民間管理会社への再委託の事務比率として支払う。差額3%が公社の取り分ということになる。

ここで、管理業務契約をオーナーと公社が締結し公社がこれを民間事業者へ再委託する方式の場合、オーナーは実際の物件の稼働率に関わらず、常に満室家賃の6%の支払を行う必要がある。たとえ空室率90%超の物件であっても、満室家賃の6%を管理費として支払う必要がある。したがって、空室率の高い物件については、満室を前提とした管理費の支払いが要求される公社との管理業務契約の締結は困難となり、オーナーが民間管理業者と直接管理業務契約を締結する方式へ移行することを検討する要因となる。

#### 2.3.4 たいあっぷ住宅に係る民間管理者の導入について

たいあっぷ住宅に係る民間事業者の導入については、平成17年に「京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱（平成6年3月25日 京都府告示第252号）」が改正され、従来のたいあっぷ住宅の管理者として規定されていた地方公共団体や地方住宅供給公社等に加えて、新たに、株式会社その他の法人で、知事が別に定める基準に該当するものが、たいあっぷ住宅の管理者として認められることとなった。

##### 京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱(一部抜粋)

- ア 地方公共団体
- イ 地方住宅供給公社、農住組合又は地方公共団体の出資若しくは拠出に係る法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
- ウ 一般社団法人又は一般財団法人で、賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
- エ 農業協同組合法に基づき設立された農業協同組合又は農業協同組合連合会で、同法第10条第5項に規定する事業を行うもの
- オ アからエに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理を業務として行う株式会社その他の法人で、知事が別に定める基準に該当するもの

上記改正の理由としては、民間事業者を追加することにより、休日対応等、入居希望者へのサービスが向上されるとともに、賃貸事業者のネットワークにより、空家募集等の広告宣伝が強化されることで、入居促進を図ることが挙げられている。

なお、上記の制度改正により、全ての管理業務を民間事業者へ移行できることとなったわけではなく、「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（平成5年7月30日 建設省住管発第4号）」に以下の記載がある。

賃貸住宅の管理を行う者が農業協同組合等又は民間事業者である場合に、入居者の募集及び選定の手続のうち少なくとも入居者の資格審査及び選定については、その公正を担保するために地方住宅供給公社、地方住宅センター等で都道府県知事が定める者に委託して行うこととする。

したがって、管理業務を民間に移行した場合でも、入居者の資格審査及び選定については公社が実施している。

#### 2.3.5.たいあっぷ住宅の委託料及び再委託料の実績

公社が管理業者となりこれを民間管理業者へ再委託している方式の場合、公社がたいあっぷ住宅のオーナーより受け取っている管理受託手数料及び公社が民間管理業者に支払っている管理委託手数料の実績は、それぞれ以下のとおりである。

【表2.3.5-1. 公社がたいあっぷ住宅のオーナーより受け取る管理受託手数料】

団地略称	委託料	H17年度		H18年度		H19年度		H20年度		H21年度	
		月数		月数		月数		月数		月数	
A	167,832	4	1,342,656								
	83,916	8		12	1,006,992	12	1,006,992	12	1,006,992	12	1,006,992
B	278,271	12	3,339,252	12	3,339,252	12	3,339,252	12	3,339,252	12	3,339,252
C	239,148	12	2,869,776	12	2,869,776	12	2,869,776	12	2,869,776	12	2,869,776
D	148,680	12	1,784,160	12	1,784,160	12	1,784,160	12	1,784,160	12	1,784,160
E	142,380	12	1,708,560	12	1,708,560	12	1,708,560	12	1,708,560	12	1,708,560
F	149,499	12	1,793,988	12	1,793,988	12	1,793,988	12	1,793,988	12	1,793,988
G	155,736	12	1,868,832	12	1,868,832	12	1,868,832	12	1,868,832	12	1,868,832
H	148,806	12	1,785,672	12	1,785,672	12	1,785,672	12	1,785,672	12	1,785,672
I	201,096	12	2,413,152	12	2,413,152	12	2,413,152	12	2,413,152	12	2,413,152
J	206,955	12	2,483,460	12	2,483,460	12	2,483,460	12	2,483,460	12	2,483,460
K	177,754	12	2,133,048	12	2,133,048	12	2,133,048	12	2,133,048	12	2,133,048
L	138,600	12	1,663,200	12	1,663,200	12	1,663,200	12	1,663,200	12	1,663,200
M	114,660	12	1,375,920	12	1,375,920	12	1,375,920	12	1,375,920	12	1,375,920
N	84,672	12	1,016,064	12	1,016,064	12	1,016,064	12	1,016,064	12	1,016,064
O	86,940	12	1,043,280	12	1,043,280	12	1,043,280	12	1,043,280	12	1,043,280
P	65,835	12	790,020	12	790,020	12	790,020	12	790,020	12	790,020
Q	72,576	12	870,912	12	870,912	12	870,912	12	870,912	12	870,912
R	79,380	12	952,560	12	952,560	12	952,560	12	952,560	12	952,560
S	168,210	12	2,018,520	12	2,018,520	12	2,018,520	12	2,018,520	12	2,018,520
T	173,502	12	2,082,024	12	2,082,024	12	2,082,024	12	2,082,024	6	1,041,012
U	155,736	12	1,868,832	12	1,868,832	11	1,713,096				
V	138,600	12	1,663,200	12	1,663,200	10	1,386,000				
W	324,492	12	3,893,904	1	324,492						
X	136,080	12	1,632,960								
Y	78,624	12	943,488								
Z	203,616	10	2,036,160								
α	155,925	6	935,550								
計			48,309,150		38,855,916		38,098,488		34,999,392		33,958,380

(注)団地名の欄のアルファベットは当報告書の他の表で用いられているものとの関連は全くない。