

【表2.3.5-2. 公社が民間管理事業者に対して支払う再委託手数料】

団地略称	再委託料	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	83,916	4	671,328								
	41,958	8		12	503,496	12	503,496	12	503,496	12	503,496
B	139,135	12	1,669,620	12	1,669,620	12	1,669,620	12	1,669,620	12	1,669,620
C	119,574	12	1,434,888	12	1,434,888	12	1,434,888	12	1,434,888	12	1,434,888
D	74,340	12	892,080	12	892,080	12	892,080	12	892,080	12	892,080
E	71,190	12	854,280	12	854,280	12	854,280	12	854,280	12	854,280
F	74,749	12	896,988	12	896,988	12	896,988	12	896,988	12	896,988
G	77,868	12	934,416	12	934,416	12	934,416	12	934,416	12	934,416
H	74,403	12	892,836	12	892,836	12	892,836	12	892,836	12	892,836
I	100,548	12	1,206,576	12	1,206,576	12	1,206,576	12	1,206,576	12	1,206,576
J	103,477	12	1,241,724	12	1,241,724	12	1,241,724	12	1,241,724	12	1,241,724
K	88,877	12	1,066,524	12	1,066,524	12	1,066,524	12	1,066,524	12	1,066,524
L	69,300	12	831,600	12	831,600	12	831,600	12	831,600	12	831,600
M	57,330	12	687,960	12	687,960	12	687,960	12	687,960	12	687,960
N	42,336	12	508,032	12	508,032	12	508,032	12	508,032	12	508,032
O	43,470	12	521,640	12	521,640	12	521,640	12	521,640	12	521,640
P	32,917	12	395,004	12	395,004	12	395,004	12	395,004	12	395,004
Q	36,288	12	435,456	12	435,456	12	435,456	12	435,456	12	435,456
R	39,690	12	476,280	12	476,280	12	476,280	12	476,280	12	476,280
S	84,105	12	1,009,260	12	1,009,260	12	1,009,260	12	1,009,260	12	1,009,260
T	86,751	12	1,041,012	12	1,041,012	12	1,041,012	12	1,041,012	6	520,506
U	77,868	12	934,416	12	934,416	11	856,548				
V	69,300	12	831,600	12	831,600	10	693,000				
W	194,695	12	2,336,340	1	194,695						
X	68,040	12	816,480								
Y	39,312	12	471,744								
Z	101,808	10	1,018,080								
α	77,692	6	466,152								
計			24,542,316		19,460,383		19,049,220		17,499,672		16,979,166

(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。

受取手数料の半額を再委託料として支払っていることが原則であることを確認することができる。ここで空室率90%超の物件も含まれており、現時点において、空室率が高い物件についてこのまま満室を前提とした手数料の受取を継続することが可能であるかどうか、公社経営にとって不確定要素である。

2.3.6. 民間管理業者との直接契約へ移行した団地について

現在、民間管理業者との直接契約に移行している団地は以下の6団地であり、移行時期及び平成21年度末の空室状況は下表のとおりである。

【表2.3.6. 民間管理業者との直接契約へ移行した団地の状況】

団地略称	移行時期	部屋数	空室数	空室率
α	平成17年10月	30	16	53%
β	平成18年4月	20	18	90%
γ	平成18年4月	12	7	58%
δ	平成20年2月	20	2	10%
ε	平成20年3月	22	20	91%
ζ	平成21年10月	27	24	89%

空室率が高い物件が含まれていることが特徴である。これらの団地について、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ず、したがって、日常の管理業務には関与していない。

2.3.7. 民間管理会社に対する審査基準について

2.3.7.1. 民間管理会社に対する審査基準の概要

公社が管理業務を再委託する場合の民間管理会社の審査基準は以下のとおりである。

京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅の管理を行うことができる
株式会社その他の法人の基準

京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱(平成6年京都府告示第252号)第2条第2項第11号に規定する、京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅の管理を行うことができる株式会社その他の法人の基準は、次のとおりとする。

- 1 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の規定による宅地建物取引業の免許を受けた者であること。
- 2 賃貸住宅の管理経験に関して、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 3年間以上の賃貸住宅の管理経験を持っていること。
 - (2) 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県又は和歌山県に存する賃貸住宅で、耐火構造の住宅(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号。以下「規則」という。)第1条第1号に規定する耐火構造の住宅をいう。)又は準耐火構造の住宅(規則第1条第2号に規定する準耐火構造の住宅をいう。)であるものを原則として100戸以上管理していること。
- 3 経営状況等について、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 宅地建物取引業法第65条第2項及び第4項の規定により、国土交通大臣又は都道府県知事から業務の停止を命ぜられた期間を終わった日から5年を経過しない者でないこと。
 - (2) 当該法人及び役員が宅地建物取引業法以外の法令の規定に違反したことにより刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者でないこと。
 - (3) 自己資本の額が300万円以上であること。
 - (4) 経常損失又は当期損失のいずれかが直近3期の決算において引き続き生じている者でないこと。
 - (5) 経常損失又は当期損失のいずれもが、直近の決算において生じている者でないこと。
 - (6) 法人税等を滞納していないこと。
- 4 賃貸住宅の管理業務を行う体制に関し、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅の管理業務を行う専任の担当者を置くこと。
 - (2) 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を有すること。
 - (3) 次に掲げる賃貸住宅に係る管理業務を全て行っていること(一部の業務を当該法人の関連会社等に委託して行う場合を含む。)
 - ア 入居者の募集に関する業務
 - イ 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
 - ウ 賃料、共益費等の改定及び収納に関する業務
 - エ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - オ 賃貸住宅の維持管理に関する業務
 - (4) 京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅の管理業務を行う事務所等を府内に有し、住宅管理について迅速な処理が行えること。

オーナーが民間事業者と管理業務委託契約を直接契約する場合は、上記の審査基準を満たす必要がある。一方、オーナーが公社と管理業務委託契約を締結し、公社が再委託する民間管理会社をオーナーの推薦に基づき選定する場合には、上記の審査基準を充たしている必要がない。

2.3.7.2. 民間管理会社に対する審査基準についての意見

直接委託であっても、間接委託であっても、入居者の募集や団地の管理等の日常の物件管理を行うのは民間管理会社であり、同じたいあつ住宅の中に審査を受けた民間管理会社と審査を受けていない民間管理会社が混在している。基準の同一性が失われており、趣旨が達成されていない。民間管理会社に対する審査基準を必要であると考えれば、間接委託先に対しても、審査基準の主旨を周知徹底する必要があると考えられる。

2.3.8.たいあっぷ住宅に公社が関与する意義について

たいあっぷ住宅については、稼働率より判断すると、当初の政策目的はすでにその役割を終えていると判断される。たいあっぷ住宅の管理方式には2方式あるが、いずれの場合でも、民間管理事業者が管理業務を受託している。

公社は入居者の資格審査及び決定、並びに公社がオーナーと契約している場合にはそれに加えて交付申請等手続補助（家賃補助の手続）が公社の役割とされ、これらの業務は民間事業者へ委託できないこととされている。しかし、その根拠となる通達である「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）」は、基本的に同様の制度である高齢者向け優良賃貸住宅管理事業（高賃貸）では存在しておらず、全てオーナー及び民間管理事業者へ委託されており、実際の運営が行われている。

上記の事実からすれば、たいあっぷ住宅について公社が入居者の資格審査及び決定等の業務に関与しなければならないとする根拠は、必ず適用しなければならない性質のものではないと判断される。

さらに、空室率がきわめて高いにもかかわらず、満室家賃の6%をオーナーが公社へ支払い、結果として、現実の賃貸状況と合致しない想定に基づき、民間資金が公社へ流入している状況は、必ずしも実態に即していないから、継続性は困難なものと思われる。契約上は当然なのではあるが、空室率90%超にもかかわらず、毎年100万円以上の管理委託料を支払っていることは、合理的な経済計算とは言えないからである。

政策目的及び効率性の両面から判断して、たいあっぷ住宅については、公社が業務に関与する根拠となる通達は、必ず適用しなければならない性質のものではないことから、全て民間に管理を委ねる方式を検討し、公社は、中堅所得者向けの事業からは、政策目的を達成したものととして、撤退すべきであると判断される。

2.4.京都府住宅供給公社について

2.4.1.府営住宅の管理業務受託（管理代行等）について

「2.2.4.管理代行等に対する監査意見」の再掲になるが、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、公社への管理業務の移行が行われているにもかかわらず、公社への委託費用は従来までの府住宅課及び土木事務所における費用の積算に過ぎず、退職による自然減少や府OB職員や民間公募職員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。

これに対して、京都府の反論は

管理代行、つまり法規定によって府に代わって公社が、A)法に則って適正な管理を行う。B)入居者サービスの低下をきたさない、を基本に受託しているものであり、単に経費面のみで判断されるものではない。

公社受託によって、人件費がOB職員や民間公募職員の活用により相当額削減できている。

経費の大半が、施設管理に係る経費と法施行等の義務的経費であり、老朽化が進む住宅の施設管理経費が不足している中、この削減は入居者サービスの低下をきたす。

施設管理に係る入札や契約は、府と同じ制度で実施している。

公営住宅以外は指定管理制度の中で競合する仕組みとなっている。

公社代行によって管理業務を一元化し、福祉等関係機関との連携や家賃徴収率の改善等の成果も出ている。

一方、府においては、政策的行政に集中できる仕組みが整えられた。

というものであった。

公社は、公営住宅法規定の管理代行制度によって独占的に受託できているわけであり、上記 程度の拘束を受けた上で、コストダウンを図ることは当然のことであろう。公社でなくても住宅課のままでも達成可能であり、公社でないといけない、という論拠はない。 はOB職員が比較的多いためである。 についても、公社に移行しなければ達成できない、という必然性はない。

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、より一層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。

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。

たとえば、府や市の行政担当者から見れば、「荒唐無稽」と写るかもしれないが、京都府住宅供給公社が京都市から市営住宅管理業務を受託すればいいし、京都市営住宅は規模が大き過ぎる、というなら、京都市以外の市営住宅から始めればいい、と考える。公社は平成20年度から府営住宅の受託管理業務移行を始めたところであり、もう少し時間をかけて府営住宅管理が軌道に乗ってから検討する、と反論するかもしれないが、責任をもって遂行する意志があるかどうかである。法律的にも問題はないと考えられる。実際、島根県等始めている地方自治体もある。

監査人としてはむしろ、逆に京都市内にある府営住宅の管理業務の一部を京都市住宅供給公社に委託することの方が経済的メリットは小さくない、と考える。

この程度の大胆な発想で様々な部署で政策を打ち立てていかなければ、地方財政は立ち行かなくなるはずである。府市協調の成果として議論を始められることに期待する。

2.4.2.今後の会社のあり方について

上記を総合すると、現状のままでは、会社の府営住宅管理受託業務は京都府住宅課の業務をそのまま移管しただけで効果が出ておらず、また、たいあっぷ住宅は空室率が高い物件が数多く存在しており、すでに一定の役割を終えたものと判断される。

さらに、会社による新規の住宅開発等は現在行われておらず、また今後も行うべきではない。当面の大プロジェクトである堀川団地の再生は、政令指定都市京都市内にあるにもかかわらず、キーワードは「まちづくり」であるという、ある意味矛盾を包含している。現在の会社収入の90%以上を占める受託管理業務以外に会社が担うべき業務はさほど見あたらない。このような状況では、京都府住宅課とは別個の存在としての会社が独自で存続する意義は小さくなっており、今後のあり方検討が必要と考える。

またこの数年、会社が住宅課からの業務引継に伴い、数十人単位で府のOB職員や府からの派遣職員を受け入れている（平成19年から平成22年の間に会社職員数は業務量の増加もあり、3倍になっている）。現在、総人員79名のうち、京都府派遣職員と京都府・府内市町OB職員、会社OB職員は併せて54名（68%）であり、実に2/3を超える。

会社という公的存在であり、雇用情勢の厳しさに寄与するためにも、民間からの新しい視点をもった人材や将来の業務の中心となってもらい新規卒業者を雇用する、という発想はなかったのだろうか。これについては、収益構造の不安定さがあり、正規雇用をしにくい状況がある、という返答であった。

2.5. 会社剰余金について

会社は平成22年3月31日現在、総資産32億円のうち純資産21億円を有する状況にあり、純資産の見合いとして、現金預金7億円、並びに、国債及び地方債を9億円保有している状況にある。他府県の会社と異なり、財政状況に著しく重要な問題が見受けられないことは幸いなことであるが、しかしその一方で、純資産21億円を今後の業務移管による赤字計上で漫然と取り崩していくことが適切でないことは、火を見るよりも明らかである。

会社は業務移管による効率化により、できるだけ現在の内部留保を取り崩さないよう努めるべきであるし（これを京都府から補填して黒字決算を組んでも京都府と会社との間での損益の付け替えにすぎず、意味がない）、効率化できなければ、会社の存続意義も希薄になると考える。

なお、総資産32億円のうち純資産21億円、純資産の見合いとして現金預金7億円並びに債券を9億円保有する状況は、現在の京都府の厳しい財政状況からみれば、いわゆる「埋蔵金」にも該当する、と考えられる。「住宅供給」をほとんど行わなくなり、22年度予定損益計算では、不動産管理業務収入が90%を占め、住宅関連管理会社となった会社は、当面大きな資金が必要な事業予定は堀川住宅以外にはなく、余剰資金の有効な活用方法の有無について検討する必要があると考える。

3 特定公共賃貸住宅の課題

3.1. 特定公共賃貸住宅の概要

特定公共賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、十数年前に地価及び賃貸料が大きく値上がりしたことを受けて、賃貸マンション等に入居できない中堅所得層のための賃貸住宅として制度が制定され、京都府が中堅勤労者世帯層のファミリー世帯向けの住宅の優良な賃貸住宅を建設し、京都府民の福祉を増進する目的で供給している施設である。なお、京都府においての特定公共賃貸府営住宅は、府営住宅に併設して設けられている。

3.2. 公営住宅との相違

公営住宅は、「公営住宅法」に基づき、月収15.8万円未満の世帯を入居対象とするものである。これに対して、特定公共賃貸住宅は、平成5年度に制定された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、月収15.8万円以上48.7万円未満の中堅所得世帯を入居対象とするものである。公営住宅では家賃が低く抑えられているのに対し、特定公共賃貸住宅は中堅所得層のために建築されているため、民間賃貸住宅と変わらないような家賃が設定されている。

3.3. 特定公共賃貸住宅の設置状況

京都府における特定公共賃貸住宅の設置状況は以下のとおりである。

【表3.3.府営住宅の特定公共賃貸住宅の団地数内訳（平成22年6月30日現在）】

土木事務所	特定公共賃貸住宅		
	団地数	うち単独団地	うち公営住宅併設団地
京 都	1		1
山城(山城北+山城南)	2		2
中丹(中丹東+中丹西)	2		2
丹 後 乙訓・南丹は該当なし	2		2
合 計	7	0	7

3.4.特定公共賃貸住宅の利用状況

特定公共賃貸住宅の家賃は、法律の施行規則で家賃の計算方法が定められており、公営住宅の団地と同じ棟に同じ間取り、同じ広さで整備されている。特定公共賃貸住宅の空家状況は以下のとおりである。

【表3.4.特定公共賃貸住宅の空き家状況（平成22年3月31日現在）】

H21			H20			H19					
	管理戸数	政策空家	純空家		管理戸数	政策空家	実空家		管理戸数	政策空家	実空家
深草	6	0	4	深草	6	0	0	深草	6	0	4
砂田	50	0	36	砂田	50	0	30	砂田	50	0	29
一休が丘	6	1	4	一休が丘	6	0	5	一休が丘	6	0	6
伊佐津	24	0	17	伊佐津	24	0	12	伊佐津	24	0	11
広峯	30	0	13	広峯	30	0	7	広峯	30	0	4
天神山	4	0	1	天神山	4	0	0	天神山	4	0	0
網野	5	0	3	網野	5	0	3	網野	5	0	3
特公計	125	1	78	特公計	125	0	57	特公計	125	0	57

上記のデータを見ると、平成19年度と平成20年度の両年度においては特定公共賃貸住宅の管理戸数の45.6%が空家となっており、平成21年度においては特定公共賃貸住宅の管理戸数の62.4%が空家となり、空家率は増加しており、利用頻度は低いといわざるを得ない状況である。利用頻度が低い要因を京都府は次のとおり分析している。

当初は、地価及び賃貸料が値上がりしたことを受けて、賃貸マンション等に入居困難な中堅所得層が存在し、その状況に対応するために当該制度が制定された。しかし、経済環境の変化に伴い地価の下落が発生し、その結果、民間賃貸住宅の家賃の方が安くなる現象が生じ、家賃額と同額の住宅ローンで持家が取得できることから、近年において空家が発生していると思われるとのことである。なお、京都府において新たな特定公共賃貸住宅の建設は行っていない。

また、その設置方法にも問題があると思われる。つまり、公営住宅に併設して設置されているため、公営住宅の団地と同じ棟に同じ間取り、同じ広さであり、公営住宅と特定公共賃貸住宅とに差別化が施されているわけではない。つまり特定公共賃貸住宅として設置された部屋は家賃のみが高く設定され、それに見合う優位性は何もない。同じ団地に入居するのも関わらず、公営住宅に入居するのと特定公共賃貸住宅に入居する相違により、家賃が大きくことなることの不公平感が残らない。

【図3.4.特公賃と府営住宅の配置及び入居状況】

深草

2棟	戸数	入居
公営	36	36
特公賃	6	2

1棟	戸数	入居
公営	54	47

砂田

1棟	戸数	入居
公営	27	27
特公賃	25	5

2棟	戸数	入居
公営	13	11
特公賃	25	9

3棟	戸数	入居
公営	4	4

4棟	戸数	入居
公営	6	6

一休が丘

1棟	戸数	入居
公営	24	24
特公賃	6	1

広峯

1棟	戸数	入居
公営	35	34
特公賃	30	17

伊佐津

1棟	戸数	入居
公営	21	21
特公賃	14	5

2棟	戸数	入居
公営	35	32

3棟	戸数	入居
公営	15	15
特公賃	10	2

網野

1棟	戸数	入居
公営	60	59
特公賃	5	2

天神山

1棟	戸数	入居
公営	36	36

2棟	戸数	入居
公営	20	20
特公賃	4	3

公営住宅と特定公共賃貸住宅が併設されて設置されている理由について、京都府は、「公営住宅の入居状況が、高齢化傾向及び低所得者層に限定されることになるため、団地整備では年齢層だけではなく所得階層における多様化を図るためのコミュニティバランスを考慮することにより、良好な居住生活を整備していくことから、当時の新設及び建替団地で併設とした」との回答であった。

そもそも、公営住宅は住宅困窮者のための制度であり、一方、特定公共賃貸住宅は、中堅所得層のための賃貸住宅として制度趣旨が異なるものである。所得者層の対象が異なり設定家賃も異なるにもかかわらず、同じ部屋を供給するという点に無理がある。家賃に応じて住居の品質が異なることは、経済的に当然のことである。このような点を考慮せず、コミュニティバランスを考慮することに主眼をおき、公営住宅と特定公共賃貸住宅を併設し、特定公共賃貸住宅の利用率が低くなっている状況というのもある程度想定されたと考えられる。

府営住宅を建設するにあたり、特定公共賃貸住宅を併設すれば建設費用の一部を国費で賄えるという感覚があったのではないかと疑念も抱かれる。結果、「高く」ついたのではないだろうか。住宅事情を充分ふまえた住宅環境の供給という面で課題がある事例と考えられる。

3.5. 特定公共賃貸住宅の活用に向けての方策

公営住宅の入居希望者に対して特定公共賃貸住宅に入居させることの可能性については、特定公共賃貸住宅を用途変更し、準公営住宅化（府営住宅と同じ取り扱いとする）する手続を経る必要があるということである。（なお準公営住宅化とは、公営住宅の入居対象者を入居させるため、特定公共賃貸住宅の用途変更を行い、京都府が運営することをいう。）

特定公共賃貸住宅と府営住宅の併設団地においては、建設時に、国庫補助を得て建設しており、準公営住宅化するには、国との協議が必要となるということである。準公営化をするにあたっての手続の詳細は以下のとおりである。

3.5.1. 特定公共賃貸住宅の用途廃止手続

特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領第17に基づき、近畿地方整備局長の承認が必要となる。

特定公共賃貸住宅の用途廃止基準は以下のとおりである。

社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3ヶ月以上入居者のないもの。

【表3.5.1. 13ヶ月以上入居者のないもの（平成22年3月末現在）】

団地名	深草	砂田	一休が丘	伊佐津	広峯	網野	天神山	計
戸数	6	50	6	24	30	5	4	125
入居戸数	2	14	1	7	17	2	3	46
入居率	33%	28%	17%	29%	57%	40%	75%	37%
空家戸数	4	36	5	17	13	3	1	79

当該特定優良賃貸住宅等の用途の変更のための廃止後、特定優良賃貸住宅等として管理する予定であった期間を、準特定優良賃貸住宅（公営型）として管理されるもの

用途の変更のための廃止後の住宅が、準特優賃（公営型）にあっては公営住宅等整備基準に適合していること

3.5.2. 特定公共賃貸住宅の準公営化

準公営化には京都府府営住宅条例等の改正及び近畿地方整備局への用途廃止手続が必要となるということである。その手続は以下のとおりである。

手続

- ・府営住宅管理審議会諮問
- ⇒・答申
- ⇒・府議会（パブリックコメントの府議会への実施報告）
- ⇒・府議会（パブリックコメントの府議会への結果報告）
- ⇒・府議会（上程、議決）
- ⇒・運用の整備、近畿地方整備局長への用途廃止申請
- ⇒・入居募集

この準公営化においては、平成17年度第5回京都府公共事業評価審査委員会（平成18年3月）の議事においてこの議論がなされている。またその会議において、特定公共賃貸住宅については、公営住宅対象者も入居可能とする等、空家解消策を検討されたいとの付帯意見がなされている。

京都府は国（近畿地方整備局建設部）と協議を重ねている状況である。用途の変更のための廃止後の住宅が、公営住宅等整備基準に適合していることに関して、現在の基準に合致しなければならないのかあるいは、建設時の基準に合致するという条件なのか、また、その基準の適用範囲は建物毎なのか部屋毎なのか、また、特定公共賃貸住宅に現在入居している人に対する対応はどうか等、打ち合わせ項目が多く、国と共通の認識をもつことに時間がかかっている状況ということである。

これまでの協議の結果、補助金の返還なくして準公営化するための各条件を成就する具体的方法について、国側と一定の認識の共通化が醸成されつつあるということである。これに基づき上記日程案を基礎として、条例等の改正手続を進める予定ということである。

上記記載のとおり、平成18年3月時点では、特定公共賃貸住宅の有効活用が課題となっており、現在まで4年経過しており、長期間資産が活用されていない状況である。これらは、国庫補助金を使える結果、需要予測等が甘くなっているか、今後の施策のために検討を願う。国庫補助金といえども府民の税負担である。厳しいようであるが、結果で評価されることは行政の宿命でもある。

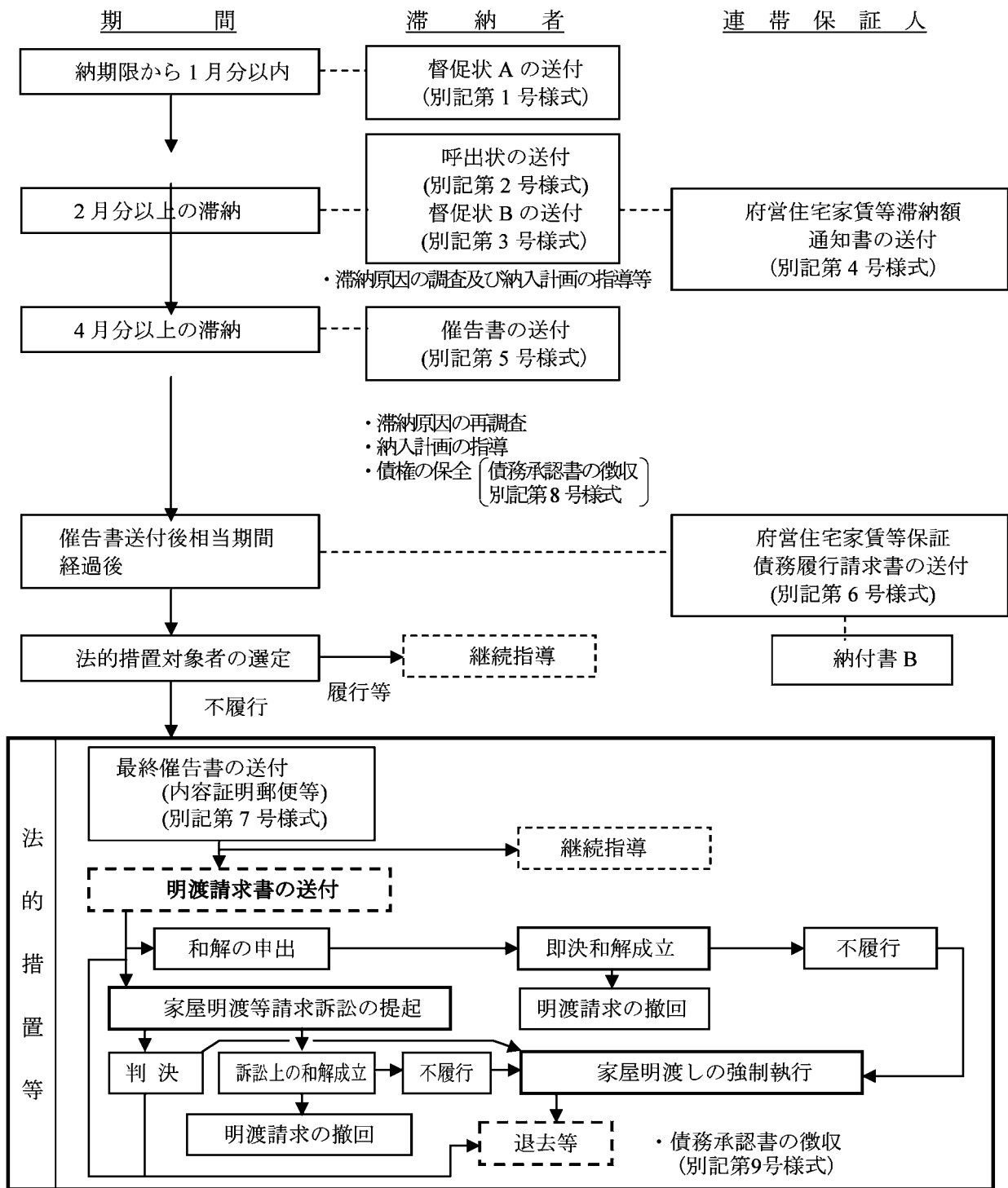
資産の有効活用及び住宅困窮者への円滑な住宅の供給という観点からは国と協議の下、早期に手続を進めることが必要となる。

4 家賃等滞納管理の状況について

4.1. 府営住宅家賃等滞納整理事務の概要

府営住宅の家賃等が滞納した場合の整理事務の概要は以下のとおりである。

京都府府営住宅家賃等滞納整理事務取扱要領



上表のとおり、1ヶ月以上の滞納者に対して督促状を送付することから始まり、2ヶ月以上滞納者に対する呼出状及び督促状の再送付、4ヶ月以上滞納者に対する催告書の送付と、滞納状況に応じた措置が行われることとなっている。

しかし、以下に記載のとおり、現実には長期間にわたる滞納者が多数存在しており、滞納原因の調査や納入計画の指導について、適時かつ適切な対応が求められる。

4.2. 府営住宅家賃等滞納金額の概要

4.2.1. 家賃滞納の実態

府営住宅において、滞納整理事務取扱要領に基づき、4ヶ月以上滞納している入居者の家賃滞納額は、434件、総額93,507,853円にも及び、非常に数が多い。

【表4.2.1-1. 4ヶ月、13ヶ月以上以上滞納している入居者】

	4ヶ月以上滞納			13ヶ月以上滞納と4ヶ月以上滞納に占める割合				
	滞納額	人数	滞納月数別内訳		滞納額	人数	滞納月数別内訳	
京都 (京都市域)	22,523,263 円	132 人	4～12 月	125 人	4,691,700 円 (20.8%)	7 人 (5.3%)	13～24 月	4 人
			13～24 月	4 人			25～60 月	3 人
			25 月以上	3 人			61 月以上	0 人
南部 (京都市以南)	42,026,790 円	182 人	4～12 月	133 人	29,785,170 円 (70.9%)	49 人 (26.9%)	13～24 月	12 人
			13～24 月	12 人			25～60 月	21 人
			25 月以上	37 人			61 月以上	16 人
北部 (亀岡市以北)	28,957,800 円	120 人	4～12 月	91 人	20,534,800 円 (70.9%)	29 人 (24.2%)	13～24 月	12 人
			13～24 月	12 人			25～60 月	10 人
			25 月以上	17 人			61 月以上	7 人
合計	93,507,853 円	434 人	4～12 月	349 人	55,011,670 円 (58.8%)	85 人 (19.6%)	13～24 月	28 人
			13～24 月	28 人			25～60 月	34 人
			25 月以上	57 人			61 月以上	23 人

現年度家賃を支払いつつ、過年度家賃の分割納付及び徴収猶予分の納付分は滞納扱いとした。

4.2.2. 家賃滞納の状況について

家賃滞納については、13ヶ月以上滞納者だけでも相当な数にのぼり、13ヶ月以上延滞家賃金額合計は5,501万円にもなる。この75%は市町管理分であり、公社管理分ではないものの、府民の資産が毀損していることに変わりはない。更なる対抗策を講じ、回収に努めなければならない。

滞納者については、平成22年11月22日の公営住宅等管理連絡会において、積極的な対応が要請されているところである。京都府では、昭和59年以降、1,578件の法的措置が実施されており、平成22年度においては、3月4日時点で過去平均60件を上回る80件が実施されている。徴収率も上昇しており一定の努力は認められるが、家賃滞納額は多額であり、監査人としては、今後更なる努力を期待するところである。

4.3. 家賃滞納額の京都府財務諸表への反映について

4.3.1. 京都府普通会計貸借対照表

京都府は総務省改訂モデルに基づく財務書類を公表しており、このうち平成21年3月期末時点における普通会計貸借対照表は、以下のとおり公表されている。

普通会計貸借対照表			
(平成21年3月31日現在)			
借 方		貸 方	
(単位：百万円)			
〔資産の部〕		〔負債の部〕	
1 公共資産		1 固定負債	
(1) 有形固定資産		(1) 地方債	1,366,807
①生活インフラ・国土保全	1,832,711	(2) 長期未払金	
②教育	256,169	①物件の購入等	10,445
③福祉	22,439	②債務保証又は損失補償	0
④環境衛生	681	③その他	0
⑤産業振興	182,881	長期未払金計	10,445
⑥警察	49,093	(3) 退職手当引当金	269,553
⑦総務	150,852	(4) 損失補償等引当金	23,953
有形固定資産合計	2,494,826	固定負債合計	1,670,758
(2) 売却可能資産	529		
公共資産合計	2,495,355	2 流動負債	
		(1) 翌年度償還予定地方債	142,448
2 投資等		(2) 短期借入金（翌年度繰上赤用金）	0
(1) 投資及び出資金		(3) 未払金	1,536
①投資及び出資金	92,697	(4) 翌年度支払予定退職手当	31,933
②投資損失引当金	△ 379	(5) 賞与引当金	16,322
投資及び出資金計	92,318	流動負債合計	192,239
(2) 貸付金	39,126		
(3) 基金等		負 債 合 計	1,862,997
①退職手当目的基金	0		
②その他特定目的基金	38,034		
③土地開墾基金	6,751		
④その他定額運用基金	16,716		
⑤退職手当組合積立金	0		
基金等計	61,501		
(4) 長期延滞債権	7,439		
(5) 回収不能見込額	△ 2,791		
投資等合計	197,593		
3 流動資産			
(1) 現金預金			
①財政調整基金	21		
②減債基金	45,603		
③歳計現金	3,989		
現金預金計	49,613		
(2) 未収金			
①地方税	3,659		
②その他	451		
③回収不能見込額	△ 569		
未収金計	3,541		
流動資産合計	53,154		
資 産 合 計	2,746,102	負 債 ・ 純 資 産 合 計	2,746,102

4.3.2. 家賃滞納額及び回収不能見込額について

貸借対照表の「資産の部」に計上されている、「2 投資等(4)長期延滞債権」は1年以上延滞している債権金額を表しており、また、「(5)回収不能見込額」はこれに対する回収不能見込額を表している。

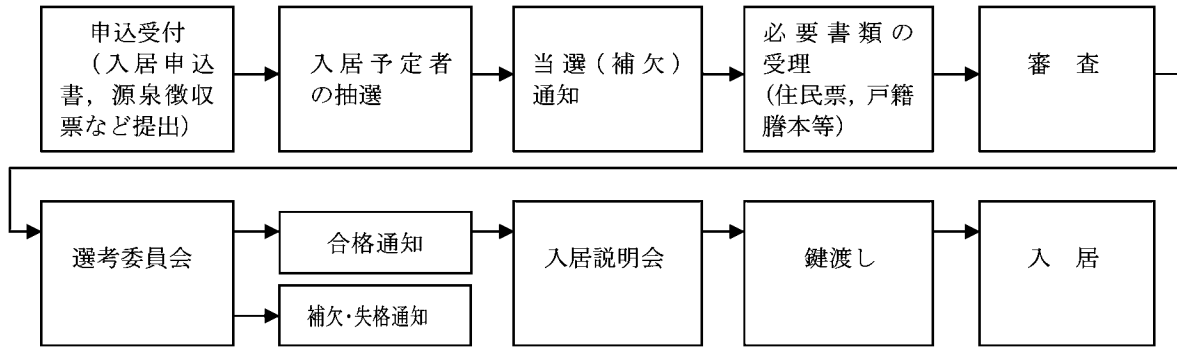
京都府より説明を受けたところ、このうち府営住宅に関連する数値は、長期分割納付中を含むいわゆる長期延滞家賃として230百万円、これに対する所在不明や生活保護受給中で差し押さえるべき資産等が存在しないため回収不能とする額が 57百万円とのことである。1年以上延滞家賃の回収不能見込率として、京都府全体の貸借対照表上の長期延滞債権に対する回収不能見込率24.93%が一律に適用されている。民間金融機関の貸倒実績率を斟酌すれば、1年以上延滞家賃の実際の回収不能額は、これを上回ることが予測される。

5 入居者選定方法及び家賃算定方法について

府営住宅は、本来、民間住宅市場において自力では最低居住水準の住宅を確保できない世帯のために供給されるものであり、住宅に困窮する低額所得者を対象として、入居者の募集を行っている。

5.1. 申込受付から入居までの流れ

申込受付から入居までの流れは、以下のとおりである。



なお、一定の範囲内において、住宅困窮度が特に高い高齢者、障害者、母子家庭等を対象に、抽選による入居とは別枠として、特定目的優先入居を実施している。

5.2.家賃算定方法

公営住宅法第16条によれば、公営住宅の毎月の家賃は、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び入居する公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じて、近傍同種の住宅の家賃以下の金額で設定されることとなっている。

したがって、入居者の負担能力及び公営住宅に入居することによって得られる便益に応じて家賃が算定されることとなり、能力と便益に応じた家賃負担、いわゆる応能応益方式に基づき、家賃が決定されている。

府営住宅の毎月の家賃算定方法は、具体的には、公営住宅法施行令第2条及び京都府営住宅条例第18条に基づき、以下のとおりである。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

公営住宅法施行令第2条に家賃の算定方法が定められており、下表のとおりである。

(一部漢数字をアラビア数字に変換)

(家賃の算定方法)

第二条 公営住宅法(以下「法」という。)第十六条第一項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額(当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額)とする。

- 一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法(昭和四十四年法律第四十九号)第八条に規定する公示価格その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの
- 二 当該公営住宅(その公営住宅が共同住宅である場合にあっては、当該公営住宅の共用部分以外の部分に限る。)の床面積の合計を65平方メートルで除した数値
- 三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて一以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの
- 四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値
 - イ 0.5
 - ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値
 - (1) 1.3
 - (2) 1.6を第一号に掲げる数値で除した数値

2 前項の家賃算定基礎額は、次の表の上欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

入居者の収入	額
104,000円以下の場合	34,400円
104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円
123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円
158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円
186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円
214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円
259,000円を超える場合	91,000円

5.3. 収入認定事務

5.3.1. 収入月額算定の算定について

府営住宅では、入居者の負担能力に応じた家賃制度を採用していることから、入居者の収入認定事務は、きわめて重要である。

府営住宅の入居者は、京都府府営住宅条例第18条及び第19条に基づき、必要な添付書類とともに、自己の所得を申告する収入申告書を提出する必要がある。毎年、一定時期に、入居者の収入認定事務が行われている。ここでいう入居者の所得とは、「収入月額」として定義され、入居者の世帯の過去1年間の収入から所得税法上の所得金額を算定し、配偶者控除や障害者控除等の一定の控除を行った上で、12で除した金額をいう。

$$\text{収入月額} = (\text{年間所得金額の合計} - \text{控除額の合計}) \times 1/12$$

上記の収入月額に応じて、府営住宅の家賃が算定されることとなる。

なお、収入月額区分別の府営住宅の入居状況は以下のとおりである。また、入居者からの収入の申告がない場合には、入居者は近傍同種の住宅の家賃を支払うこととされている。

【表5.3.1. 収入月額区分別の府営住宅の入居状況】

	入居戸数	収入分位	分位Ⅰ	分位Ⅱ	分位Ⅲ	分位Ⅳ	分位Ⅴ	分位Ⅵ	分位Ⅶ	分位Ⅷ	未申告のうち 所得不明
		政令月収	0～ 123,000	123,001～ 153,000	153,001～ 178,000	178,001～ 200,000	200,001～ 238,000	238,001～ 268,000	268,001～ 322,000	322,001～	
17年度末	13,871		10,177	747	498	355	487	309	351	462	485
18年度末	13,849		10,193	734	511	380	465	290	336	431	509
19年度末	13,798		10,456	814	522	364	480	278	364	469	51
20年度末	13,659		10,671	783	482	333	415	241	309	393	32
		政令月収	0～ 104,000	104,001～ 123,000	123,001～ 139,000	139,001～ 158,000	158,001～ 186,000	186,001～ 214,000	214,001～ 259,000	259,001～	
21年度末	13,568		10,037	598	434	443	492	339	424	687	114

5.3.2. 収入超過者・高額所得者の認定について

5.3.2.1. 収入超過者

府営住宅の入居者が引き続き3年以上入居している場合において、「収入月額」が収入超過基準（平成22年度は月額158,000円、高齢者や障害者に該当する場合は214,000円）を超える場合は、「収入超過者」と認定され、通常の家賃算定方法とは異なり、近傍同種の家賃を限度として、収入を勘案した家賃を支払う必要がある。なお、収入超過者は、府営住宅を明け渡すよう努めなければならないこととされている。

5.3.2.2. 高額所得者

府営住宅の入居者が引き続き5年以上入居している場合において、「収入月額」が最近2年間引き続き高額所得基準（平成22年度は月額313,000円）を超える場合は、「高額所得者」と認定され、通常の家賃算定方法とは異なり、近傍同種の家賃を支払う必要がある。さらに、高額所得者に対しては、期限を定めたとうえで、府営住宅の明け渡しを請求することができることとされている。

5.3.2.3. 収入超過者及び高額所得者が府営住宅全戸数に占める状況

5.3.1で掲げた収入区分別の戸数のうち、平成20年度末には収入超過者が1,098戸（全入居戸数に占める割合8%）、高額所得者が12戸含まれており、平成21年度末には収入超過者が992戸（全入居戸数に占める割合8%）、高額所得者が11戸含まれている。収入超過者及び高額所得者の占める比率は決して低くない状況であり、収入超過者については、近傍同種家賃の支払いにより、自主的な退去を促進するよう努めており、高額所得者で退去に応じない者は、法的手段により退去を求めている。

5.3.3. 収入申告書の提出状況について

府営住宅における収入申告書の提出状況は以下のとおりである。

【表5.3.3.収入申告書】

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成20年度	平成21年度	平成 22 年度
住宅管理戸数	15,115	15,146	15,150	14,985	14,927
入居戸数	13,778	13,730	13,599	13,568	13,566
回答済み数	13,274	13,320	13,387	13,349	13,404
うち収入超過者等	1,050	1,128	1,107	1,043	926
無回答者	504	410	212	219	162

上表における無回答者は、その後の京都府、公社の調査によって所得が判明したものも含まれる。
平成22年度は平成23年2月末日現在

収入申告書の未提出者（収入月額無回答者）に対しては、近傍同種家賃の支払いを要求することとなる。近傍同種家賃は当然に、府営家賃より高額となることが多く、結果として府営住宅より民間住宅を選んで退出するであろう、という判断である。しかし、府営住宅の趣旨は、相対的に所得が低く住宅困窮している人のためのものであるから、未提出者は収入超過者と見做す、という処理をし、退去を求めることが他の入居者との関係で不公平とならない措置ではないだろうか。そのためには法改正を国に対し求めていく必要がある。

6 京都府住宅供給公社の個別論点

6.1.堀川団地

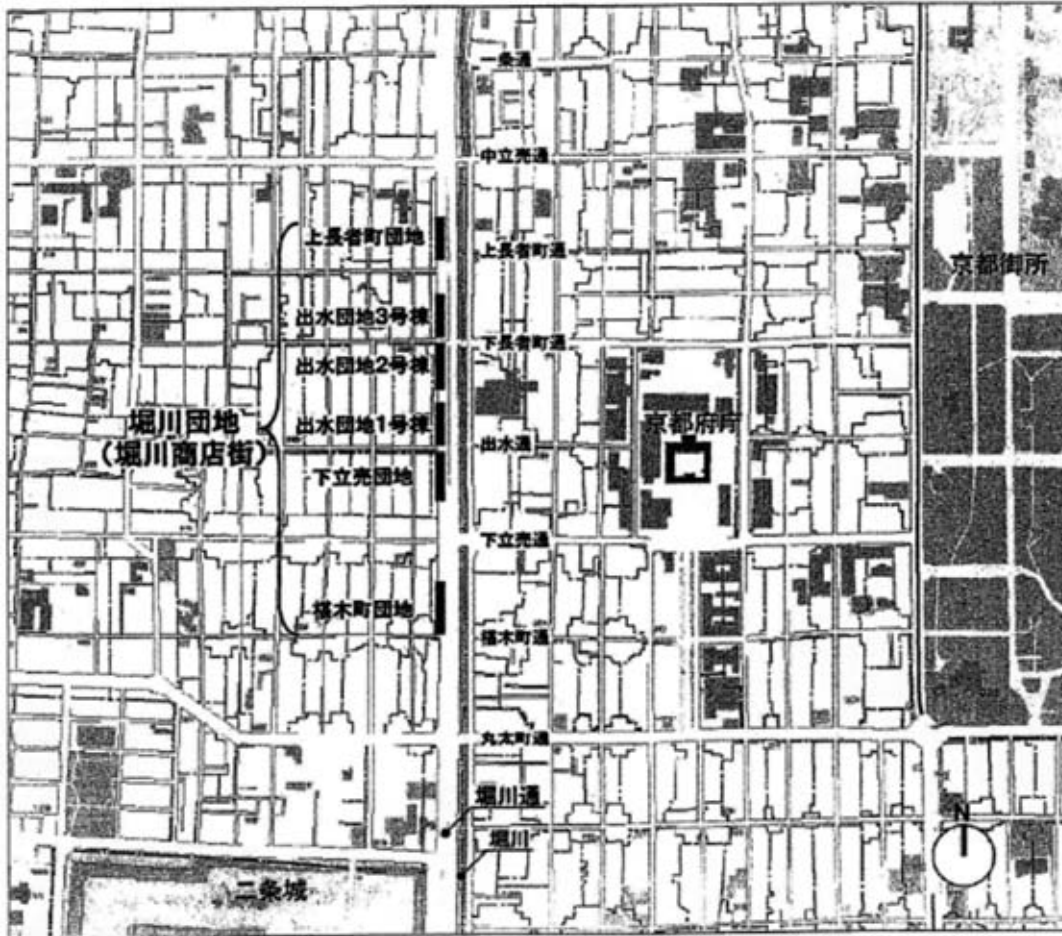
6.1.1.概要

堀川団地は、第二次世界大戦中に防空帯を作る目的で建物疎開を強いられた後の生活再建を担う、という重要な役割を持って誕生した。京都府と京都府住宅協会（現京都府住宅供給公社）によって整備された堀川団地は、鉄筋コンクリート造3階建て、水洗便所、ガス、大きなベランダが完備した住宅団地で、当時としては先端をいくものであった。戦争前の堀川京極商店街の復活をめざして、堀川通に面した1階には店舗が設けられたが、これも注目を浴び、完成後、市街地復興のモデルとして全国から見学者が相次いだといわれている。

以来、堀川団地は、京都市の都心上京の中で、勤労者のための貴重な公的住宅として、また、周辺住民の生活を支える貴重な商店街として、大きな役割を果たしてきた。しかし、建設後60年が経ち建物の老朽化が目立つようになり、最低居住水準も満たさないことから、平成2年には空家の補充募集を停止している。

堀川団地が位置する上京区は、京都市のほぼ中央に位置し、東は鴨川、西は紙屋川、北は鞍馬口通、南は丸太町通に囲まれた地域である。その中央を堀川と堀川通が南北に貫いており、堀川団地は、この堀川通の西側に、通りに沿って建ち並ぶ6棟で構成されている。

【図6.1.1.堀川団地（堀川商店街）の位置】



堀川団地の建物概要は下記のとおりである。

団地名	建設年度	構造等	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建物高さ	
					最高高さ(m)	軒高(m)
上長者町団地	S28	RC 増 3 階 ラーメン構造	713	1,400	9.3	9.2
出水団地 3号棟	S25	RC 増 3 階 ラーメン構造	853	1,521	10.0	9.1
出水団地 2号棟	S25	RC 増 3 階 ラーメン構造	827	1,522	10.0	9.1
出水団地 1号棟	S25	RC 増 3 階 ラーメン構造	860	1,522	10.1	10.0
下立売団地	S27	RC 増 3 階 ラーメン構造	1,056	2,100	9.6	9.2
榎木町団地	S28	RC 増 3 階 ラーメン構造	879	1,697	9.7	9.4
合計			5,188	9,762		

また、堀川団地 6 棟入居者数等は下記のとおりである。

【表6.1.1.堀川団地入居者数等】

平成21年 8月26日現在

団地名	店舗				住戸			
	全店舗数	入居数	空室数	入居率	全戸数	入居数	空室数	入居率
上長者町	12	9	3	75%	(府職員住宅)			
出水 3 棟	9	9	0	100%	18	10	8	56%
出水 2 棟	10	8	2	80%	18	11	7	61%
出水 1 棟	9	8	1	89%	18	11	7	61%
下立売	12	12	0	100%	24	13	11	54%
榎木町	10	7	3	70%	20	10	10	50%
合計	62	53	9	85%	98	55	43	56%

出水第 2 棟の空室のうち 1 室はコミュニティースペースとして利用中

6.1.2.堀川団地まちづくり懇話会（以下懇話会という）の概要

懇話会は堀川団地再生のための対策のあり方を検討するために、平成21年 4月30日に京都府により設置された。難しい提起に応える確かな事業計画を作成していくために有識者 6 名を委員とし、約半年間で計 4 回の懇話会（懇話会 3 回、まちづくりトーク 1 回）が開催された。

6.1.3.懇話会の堀川団地再生への提言

【図6.1.3.懇話会の「堀川団地再生への提言」】

『堀川団地再生への提言』

堀川団地の役割

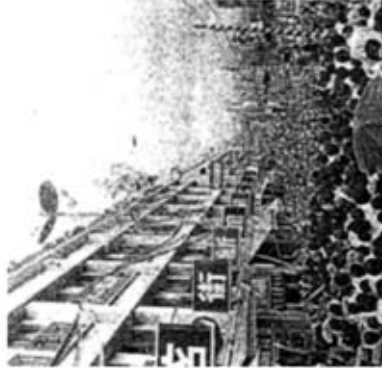
第二次世界大戦末期の昭和20年5月、京都市空襲に備えるため、幹線道路沿いの建物が強制疎開された。市内有数の商店繁華街であった「堀川京極」もこの時の強制疎開で消滅し、

幅員50mの防空帯となった。今の堀川通りはその時の「防空帯」を基にできたものである。

間もなく終戦を迎え、疎開にあった旧堀川京極の人々の復興の熱意に呼応して、京都市及び京都府住宅協会が整備したのが「堀川団地」である。ガス、下水道が完備した鉄筋コンクリート造の店舗付き住宅は、全国初の取組として注目を浴び、全国からの見学者が絶えず、市街地復興住宅のモデルとなったと言われている。

上京区には、現在でも公営住宅団地はなく、京都府住宅供給公社の賃貸住宅である堀川団地は数少ない公営的住宅として、建設後60年が経過してもなお、その役割と期待は大きい。

西陣をはじめ堀川団地周辺の地域は勤労者が多く住む地域であり、堀川団地は市民生活を支える商店街としても、地域住民に愛され、なくてはならないものである。



昭和28年復興大売り出しで賑わう堀川団地

I. 堀川団地再生の基本的視点

堀川団地の役割、現在の状態、入居者や地域住民の考え方を総合的に勘案すると、以下の3点を基本的な視点として、堀川団地再生に取り組みべきである。

- 少子高齢化社会に対応し、持続可能で環境に配慮したまちづくりを進めるといふ広い視野の下、その核となる公営的住宅として堀川団地を再生する。
- ハード整備を優先するのではなく、再生のビジョンや方法を協議、共有しながら進める仕組みやプログラムを重視する。
- 京都府住宅供給公社が要のプレーヤーとしての役割を果たしながら、入居者、商業者、地域住民、行政、事業主体が協働して新しいまちづくりに取り組めるようにしていく。

II. まちづくりと団地再生の基本方向についての提案

1. 多様な世代が安心して生き生きと暮らす、まちと一体の魅力的な住環境・コミュニティを育てていく

少子高齢化が進む中で、多世代が交流し活発なコミュニティを生み出すという目標は最も基本的なことだといえるが、堀川団地という建物内だけでそれを実現しようとするのではなく、まち全体として、また心通うソフト活動を含めて、一体的に実現していくことが大切である。

＜具体的な提案＞

- 高齢者がまち中で住み続けられるような福祉施設の併設
- 子育て世代はもとより多様な世代が居住できる住宅の整備
- 多様な世代が交流できるオープンカフェなどを持った商店街への再生

2. 将来、堀川通りが、ふれあいと交流の場となるようにする

建物疎開地を基に作られたという歴史的な重み、大勢の市民が長年の努力を積み重ねて復活させた堀川の清流、京都の中心地としての文化資源の存在などを考えると、堀川通りは市民の貴重な共有財産である。将来、市民がふれあい交流できる堀川通りに変えていくことが望まれ、堀川団地とその周辺のまちづくりにも明るい未来を与えてくれることとなる。

<具体的な提案>

- 清流が戻った「堀川」と連携して、人が散策し憩いたくなるような堀川通りに。
- 御池通、二条城や西陣をつないだ観光ネットワークと地域の産業と生活文化に根ざしたコミュニティーズムの導入

3. 環境と景観に調和した新しいまち並みを創造する

幅員50mという幹線道路に接し、容積率600%、高さ20mという都市計画制限のある堀川団地であるが、一方で多くの町家が残る市街地とも接しているため、環境、景観上の配慮が不可欠である。

<具体的な提案>

- 必要なボリュームを考慮しつつ、新しい町並みを育てる景観デザイン
- 建物の分節化などで、風が通り抜け、周囲の緑が広がるような環境

4. 賃貸店舗であることの強みを活かし、新しい商店を育てるような商店街をめざす

通りに面した1階を商店以外に利用させない、出店のハードルを低くし新しく商売にチャレンジしようとする人たちを応援できるなど、公社の賃貸店舗であることのメリットを活かすことで、商店街の活力を持続発展させていく。

<具体的な提案>

- チャレンジショップのような出店実験が常時できる商店街

- 賃貸の良さを活かしてより創造的な店舗デザインを育む商店街

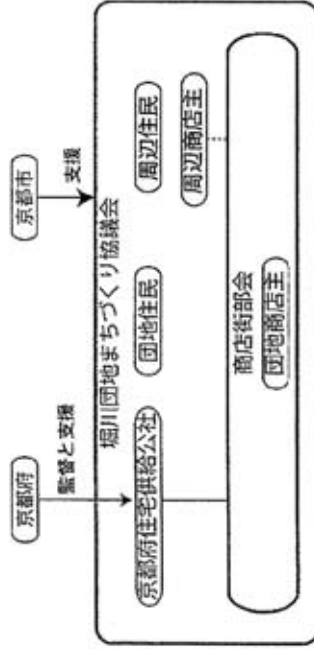
III. 事業の進め方、仕組み、プログラムについての提案

5. 入居者、事業者、地域住民、事業主体が参加するまちづくり協議場の場を設け、行政の支援の下、協働による再生事業の具体化を図る

まちづくりの中で堀川団地の再生を進めていくためには、まちづくりに関わる多様な主人公(プレイヤー)が協議し、情報とビジョンと計画を共有し、協働で事業を進めていくための基盤が必要であり、そのための仕組みを用意することがなによりも重要である。

<具体的な提案>

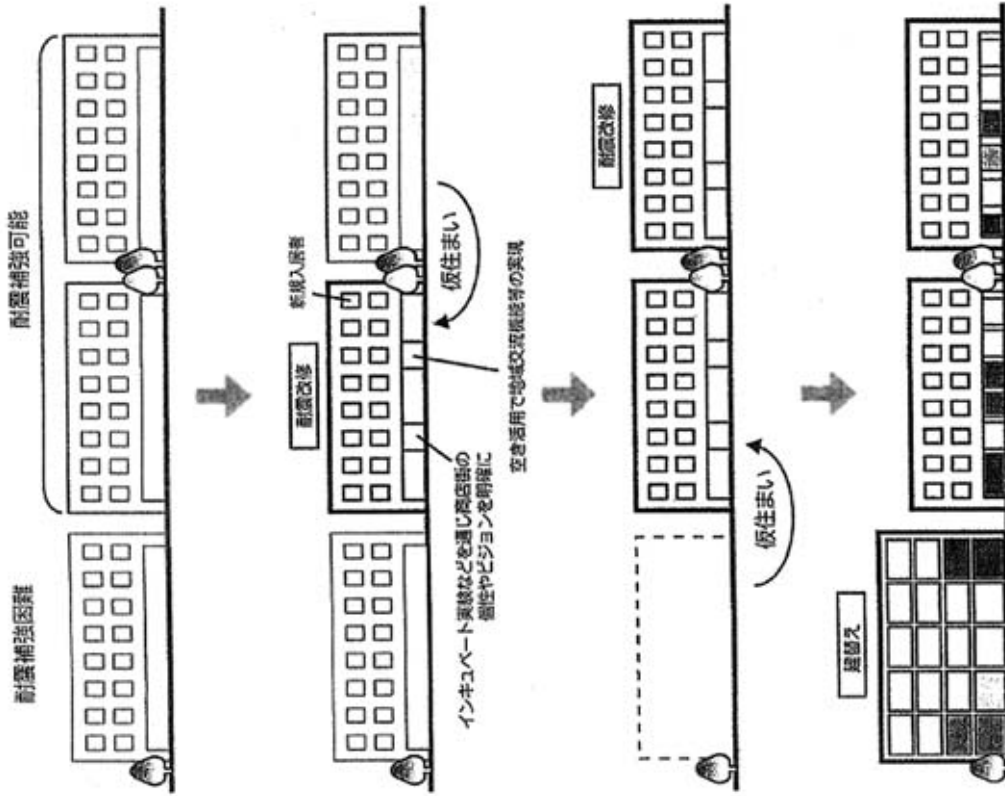
- 懇話会の議論をまちづくり協議会で継続し、計画の具体化を図る
- 京都府住宅供給公社がコーディネーター役としてスムーズな協議会の運営に努める。



6. 府市協働で、まちづくりと団地再生を支援する

高齢者世代や子育て世代が安心して住み、活気あるコミュニティが生まれるまちづくりを実現するためには、福祉や交流機能を複合した団地再生が不

再生プログラムのイメージ



可欠であるが、京都府住宅供給公社事業のみで実現するのは困難であり、多様な公的施策の導入が必要である。京都府はもちろんのこと、京都市の協力も仰ぎつつ、可能な支援策を検討していくべきである。

<具体的な提案>

- 高齢者福祉・子育て支援施設を併設した新しい公社賃貸住宅整備への支援
- 事業者がチャレンジできる新しい地域密着型商店街整備への支援
- 住宅供給公社に対して、上記を実現する支援策を導入する。

7. 堀川団地の再生を目標とした合意形成プログラムの実行

堀川団地そのものの再生については、現在入居している居住者、商店主の方々の生活設計や営業計画と適合してスムーズに再生が進むような計画が重要であるが、段階を踏んだ合意形成プログラムとして、それらの計画をあらかじめ策定し、晋実に前進させていくことが求められる。

<具体的な提案>

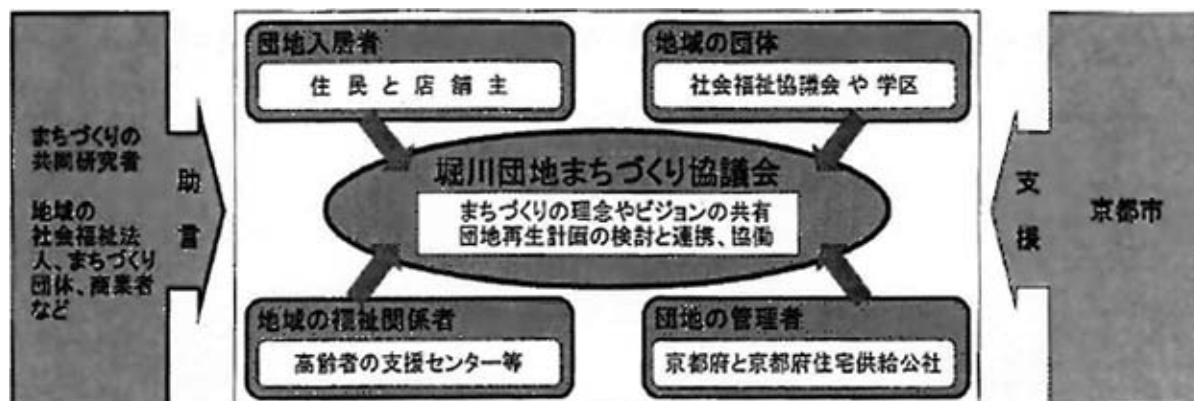
- 目標年次を明確にした計画で関係者の合意と協働を誘発する。
- 合意形成期間に、団地居住者と事業者の安全安心を守るために必要な耐震補強などの対策、団地のコミュニティ機能を維持するために必要な対策の実施を検討する。

6.1.4. 堀川団地まちづくり協議会（以下協議会という）の概要

京都府住宅供給公社では平成21年度には追加の耐震診断を実施するとともに、京都大学との共同研究をスタートさせ、団地再生に伴う課題の解決方法の研究を始め平成22年度の取組として、懇話会の提言をふまえ、協議会で検討の上、今年度末を目途に堀川団地再生基本方針を策定することとしている。

1 構成（各方面の代表者から構成する）

【図6.1.2. 堀川団地再生プロジェクトの構成】



2 協議会の役割

堀川団地の再生に当たり、平成22年度内に団地再生基本方針の策定を行なうとともに、その後の具体的な整備における個別の課題解決のための検討を行う。

<基本方針の策定>（平成22年度）

まちづくりの基本方向

（福祉連携、商業活性化、多世代入居 等）

整備の基本的枠組み

（建替住棟と既存活用住棟の仕分け、事業主体等）

再生までのおおまかな中・長期スケジュール

<個別課題の検討>（平成23年度以降）

地域の絆を深める住宅・施設と仕組みの検討

福祉サービスの検討

商業活性化の手法

建替え、改修手法 等

6.1.5. 検討

前記のように懇話会では団地再生の基本方向について、以下の4点を提案している。

- 1 多様な世代が安心して生き生きと暮らす、まちと一体の魅力的な住環境・コミュニティを育てていく
- 2 将来、堀川通が、ふれあいと交流の場となるようにする
- 3 環境と景観に調和した新しいまち並みを創造する
- 4 賃貸店舗であることの強みを活かし、新しい商店を育てるような商店街をめざす

監査人も上記基本方向に異議はない。ただし、公社も考慮した広い意味での公営住宅という観点から考える必要がある。公営住宅は公営住宅法第1条（この法律の目的）において、「…健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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、又は転賃することにより、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」とされており、最も考慮すべきは住宅に困窮する低額所得者を対象とする住宅を賃貸することであり、公営住宅は民間住宅市場において自力では最低居住水準の住宅を確保することのできない世帯のために供給するものであって、いわば市場を補完するためのものであると考える。

その観点からすると堀川団地は、いわば京都市の中心地に位置し、また、京都市のメイン道路である堀川通（幅員約50m）に面するいわゆる一等地に位置する。

ちなみに、平成22年度の路線価より、堀川団地の敷地の概算時価を算定すれば以下ようになる。

団地名	① 地面積(㎡)	②路線価(千円)	① ② 概算地価(千円)
上長者町団地	713	270	192,510
出水団地 3号棟	853	270	230,310
出水団地 2号棟	827	275	227,425
出水団地 1号棟	860	275	236,500
下立売団地	1,056	285	300,960
樺木町団地	879	290	254,910
合計	5,188		1,442,615

路線価は概ね時価の80%程度とされているため、仮に80%で割戻すと、堀川団地の5,188㎡の時価は18億円程度と推測される。民間企業であれば、18億円の土地につき、仮に6%の利回りで運用したとしても1億円以上の収益を計上することになる。懇話会、協議会いずれも強調されているのは「まちづくり」であり、地域活性化が重要なポイントと考える。機会費用²の観点より考えても、18億円もの土地のうえに公共住宅を建設するよりは、商業施設を中心とした「まちづくり」により経済活性化を図る方が得策と思われる。「まちづくり」を誰が中心になって担うのかということであるが、懇話会では公社が中心的役割を果たすと提言している。当件について京都府は、「京都市内における「まちづくり」という意味では京都市に担っていただく部分も大きいとはいえ、現在の堀川団地の所有者であり管理者である公社が手を放し京都市に全てを委ねることは適切ではないと考える。」とのことである。

しかし、堀川団地を中心としたコミュニティ再生は京都市内の「まちづくり」であり、公的住宅以外の選択肢も含め再生を図るのであれば、京都市がより中心となって進めるべきであり、公社の性格にはなじまないと考える。すべてを京都市にゆだねる必要はないが、公社の業務範囲を越えた行為ではないか、と考える。

6.1.6. 結論

公的住宅の供給が必要であれば、市街地、京都府内のより地価の低い地域に建設すべきであり、仮に住宅を整備するとしても、一般の民間住宅と同様の住宅として再生すべきものとする。よって、京都市内の中心部に存する堀川団地を公的住宅として再生する必要性は少なく、堀川団地は「まちづくり」として商店街や福祉施設等による活性化を図るべきである。

その場合、堀川団地を中心とした「まちづくり」は地域性からしても京都市が中心となって再生するべきと思われ、懇話会では公社が中心となって再生を進めるべきとの意見が述べられているが、監査人としては当該土地の売却や公社事業としての撤退も含め検討をすべきものとする。

6.2. 五条問屋町団地

6.2.1. 概要

五条問屋町団地は昭和30年に市場開設による地域活性化を目的とし、五条センター事業協同組合（以下組合という）の要望に基づき作られた店舗併用住宅であり、組合の土地に公社（当時は財団法人京都府住宅協会）が店舗併存共同住宅を建設し、その併存店舗を組合に賃貸するという形でスタートしている。五条団地については、現在土地所有者である組合から土地の明渡しの打診を受けており、早期に入居者との明渡し交渉を開始する予定となっている。

また、現在の土地賃借料は平成9年4月1日より現在の額になっているが、公社は当該土地賃借料が高額であるとし、

2 機会費用（opportunity cost）...ある経済活動に対して、選択されなかった最善の選択肢を選んだ時に得られる価値、と定義される経済用語。ある人が1時間当たり3,000円の仕事を依頼されたにもかかわらず、昼寝をしたとしよう。機会費用を無視した場合、昼寝の費用はゼロ円である。実際に金銭の支払いが存在しないからである。しかし、昼寝の機会費用は1時間当たり3,000円である。この所得を得る機会を犠牲にしているからである。理論的な経済学においては、断り書きがない場合の「費用」とは機会費用を指すことが多い。（ウィキペディアより転載、一部加工）