

公表監第10号

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人から報告書の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により公表します。

令和3年2月12日

西宮市監査委員	石原俊彦
同	佐竹令次
同	板戸史朗
同	大川原成彦

付記

令和2年度 包括外部監査結果報告書

市営住宅の管理運営について

令和2年度
包括外部監査結果報告書

<テーマ>

市営住宅の管理運営について

西宮市包括外部監査人
公認会計士 本 村 勲

報告外監第1号

令和3年2月12日

西宮市包括外部監査人

本村 勲

令和2年度 包括外部監査の結果に関する報告について

地方自治法第252条の37第1項の規定に基づき、令和2年度包括外部監査を実施したので、その結果に関する報告を同条第5項の規定により次のとおり提出します。

目次

第1	外部監査の概要	1
1	外部監査の種類	1
2	選定した特定の事件（テーマ）	1
3	事件を選定した理由	1
4	監査の方法	2
5	外部監査の実施期間	4
6	外部監査の従事者	4
7	利害関係	4
8	その他	4
第2	公営住宅の法令・制度	6
1	住生活基本法に基づく国の方針	6
2	公営住宅法	8
第3	西宮市営住宅の概要	17
1	市の人口推計	17
2	管理戸数	24
3	区分別の状況	27
4	市営住宅の分布図	37
5	建築年度等	38
6	入居者等の概要	40
7	住宅部組織の概要	42
8	都市局住宅部の歳入歳出決算	44
9	決算統計等分析	53
第4	西宮市営住宅計画	65
1	「にしのみや住宅マスタープラン」及び「にしのみや住宅マスタープラン中間報告書」	65
2	西宮市公共施設等総合管理計画	79
3	西宮市営住宅整備・管理計画及び中間改定	85
第5	指定管理	111
1	指定管理業務の概要について	111
2	提案事項に関する市のモニタリングについて	114
3	指定管理業務に係る収支状況の確認について	123
第6	P F I（Private Finance Initiative）	128
1	西宮市営住宅 PFI 事業導入実績	129
2	事業方式の例	131

3	民間活用の効果	133
第7	募集事務	138
1	入居者等の募集	138
2	募集戸数について	152
3	敷金	158
4	シルバーハウジング・プロジェクト	163
第8	家賃関係	165
1	家賃計算	165
2	近傍同種の住宅の家賃	180
第9	収納事務	182
1	収入申告	182
2	家賃の減免	185
3	生活保護世帯の住宅扶助費引去制度	186
第10	徴収事務・滞納管理	187
1	徴収事務	187
2	滞納整理	191
第11	住宅管理業務	205
1	同居承認	205
2	入居承継	209
3	家族異動	213
4	退去関連	214
5	UR借上げ住宅の未返還住宅	217
6	入居者の年齢構成	218
7	模様替え・増改築	222
8	共用部分等の管理	224
9	苦情等処理状況	233
10	市営住宅等修繕	234
第12	駐車場	246
1	公営住宅の駐車場概要	246
2	西宮市営住宅設置駐車場の概要	246
3	空き駐車場対策	251
4	通路等への許可のない駐車（不法駐車）	256

第1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び西宮市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

（1）監査対象

市営住宅の管理運営について

（2）対象期間

令和元年度（自平成 31 年 4 月 1 日 至令和 2 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて過年度及び令和 2 年度分以降についても監査対象にした。

3 事件を選定した理由

西宮市が作成している「市政の概要（令和元年版）」によると、西宮市の市営住宅の管理戸数は平成 31 年 4 月 1 日時点で 9,167 戸である。これは、「西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）」（以下、整備・管理計画という。）によると、全国の中核市の人口当りの市営住宅戸数、世帯数当り市営住宅戸数の平均の約 2 倍である。また、西宮市の建築系公共施設（市営住宅、学校、公民館等）の施設数や延床面積の約 39.2%（平成 29 年 3 月 31 日時点）を住宅施設が占めており、市営住宅に関連する各種施策が西宮市の公共施設マネジメントや財政に与える影響は非常に大きい。

令和 2 年度の市営住宅関連当初予算額は、2,656 百万円（（款）40 土木費（項）30 住宅費（目）住宅管理費・住宅整備費 小計）であるが、指定管理者への支払等の住宅管理費や、整備・管理計画の内容を踏まえた住宅整備費などを第三者的に検討することは意義があるものである。

また、西宮市は、公共施設等の計画的な維持管理による施設の長寿命化や維持管理経費の低減、再整備費用の平準化等の観点から、平成 24 年に「公共施設マネジメントのための基本的な方針」（以下、マネジメント方針という。）を策定し、現在は

このマネジメント方針の方向性を引き継いだ「西宮市公共施設等総合管理計画」が公共施設に関する上位計画として存在する。

この上位計画を受けて、市営住宅に関しては、市営住宅の実情や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、効率的かつ合理的な整備・管理を推進するために、整備・管理計画を策定している。この整備・管理計画は、計画期間が平成24年度～平成33年度（令和3年度）として設定されており、当年度（令和2年度）は計画期間の最終年度の前の年度となっている。このようなタイミングにおいて、今まで特定の事件として選定されていない市営住宅をテーマとして包括外部監査を実施し、整備・管理計画の進捗状況や、市営住宅に関する実情を踏まえて整備・管理計画の再検討等の観点から指摘や意見をすることは、令和4年度以降の市営住宅に関する市の方針（計画）決定に有益な内容を提供することができると考えられる。

さらに、整備・管理計画に関する視点の他に、西宮市の住宅事情を踏まえた現在の住宅関連政策の概要を把握し、募集や入居に関する手続が適切に実施されているか、家賃が適切に算定されているか、家賃の徴収や滞納管理が適切に実施されているか、市営住宅ストックが適切に管理され、有効活用がなされているか、市営住宅の維持管理は市営住宅関連施策に照らして適切か、契約事務の執行は適切か、指定管理者制度が適切に運営管理されているか、固定資産台帳等の各種情報は適切に活用されているか等の観点から指摘や意見をすることは、西宮市の市営住宅の管理運営に関して有効性、効率性、経済性（3E）の観点から大きな意義があると考えられるため、特定の事件として選定した。

4 監査の方法

（1）監査の視点等

① 事業の有効性

- ・ 実態を踏まえて適切な計画を策定し、成果指標や目標値を設定しているか。
- ・ 社会情勢の変化に対応して、管理方針や管理手法が適切に見直されているか。
- ・ 管理運営が、各種計画の方針等に従い実施されているか。
- ・ 管理運営手法は成果指標や目標値を達成するために効果的か。
- ・ 指定管理者の業務は適切にモニタリングされているか。
- ・ 他の部署との必要な連携や情報共有が図られているか。
- ・ 公平性は確保されているか。

② 事業の経済性・効率性

- ・ 不要な管理が行われていないか。
- ・ 指定管理者の業務との重複はないか。

- ・ 指定管理者の報告が適切に分析され、契約金額の低減努力がなされているか。
- ・ 指定管理者の業務について、経済性、効率性に関するモニタリングができているか。

③ 事業の合規性

- ・ 管理運営業務は、法律、条例、諸規則及び要綱などに準拠しているか。
- ・ 各種契約は、条例等に沿って行われているか。
- ・ 予算、決算数値は正しいか。
- ・ その他、事業にかかる事務の執行は関連する法令等に準拠しているか。

(2) 主な監査手続

① 市営住宅管理業務の概要把握

監査テーマ全体の概要把握のため、西宮市営住宅管理業務の説明資料をもとに、都市局住宅部から概要の説明を受けた。また、関連法令、条例、諸規則及び要綱等を入手し、遵守すべき基準等を把握し、市営住宅に関連する西宮市の各種計画、統計資料等を閲覧した。他の自治体等との比較を行うため、インターネットにて他自治体の情報収集を行うとともに、公表されている決算統計等各種数値に基づき分析を行った。

② 市営住宅の管理運営に関する事務手続

必要な資料を入手し、担当者へのヒアリング及び管理資料その他文書の閲覧を行い、関連法令、条例、諸規則及び要綱等への準拠性を確かめ、管理運営状況と問題点の把握を行った。

③ 現地調査

以下の日程にて現地調査を行い、実際の管理運営状況を確認するとともに、問題点の有無を確認した。

9/9	上ヶ原八番町3号棟
〃	上ヶ原八番町4号棟
〃	神原5号棟
9/15	中須佐町5～8号棟周辺
〃	甲子園口6丁目
〃	木造 名次町
〃	甲子園九番町
〃	江上町

5 外部監査の実施期間

監査対象団体及び所管課に対し、令和2年7月2日から令和3年1月21日までの期間にわたり、監査を実施した。

6 外部監査の従事者

(1) 包括外部監査人

公認会計士	本村 勲
-------	------

(2) 包括外部監査人補助者

弁護士	中原 卓也
公認会計士	大内 美香
公認会計士	加藤 秀昭
公認会計士	安福 雅彦
中小企業診断士	鈴木 文彦

7 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29の規定による利害関係はない。

8 その他

(1) 金額単位等

金額については、原則として円単位で集計後に表示単位未満を切り捨てており、また率その他に報告書中の表の合計は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

(2) 報告書の数値等の出典

報告書の数値等は、西宮市が公表している資料、あるいは監査対象とした所管課等から入手した資料を用いている。その場合には原則として数値等の出典は明示していない。また、その数値・金額の正確性を保証するものではない。

第2 公営住宅の法令・制度

1 住生活基本法に基づく国の方針

市営住宅の望ましいあり方を考える際、当然ながら市営住宅に関する社会のニーズはその時代時代の社会経済状態に依存し、その社会経済状態を示す重要な指標として法律の改正・新法の制定がある。

まずは、我が国の市営住宅も含めた住宅政策の基本法として位置づけられ、平成18年に創設された住生活基本法について概観する。

(1) 法制定の背景

昭和20年の終戦後、我が国は深刻な住宅難に対する対策を中心に展開された。戦後の多くの国民が、倉庫や防空壕に住むという不良住宅への居住を強いられ、我が国の住宅施策としては、国民に供給できる住宅量を一定程度確保することが急務であったと言える。

その後昭和30年代に突入すると、我が国の経済が戦前レベルまで復興した。昭和30年には日本住宅公団が設立され、大規模な宅地開発が行われ、それに伴い、東京・大阪をはじめとする大都市に人口が集中し始めた。

このような大都市への人口集中に対応するため、昭和41年には住宅建設計画法が制定された。これは全国的な住宅建設を計画的に実行するための法律であり、以降、平成17年に至るまで、第8次にわたる五か年計画が策定された。

かかる住宅建設計画のおかげで、我が国の国民の住宅事情は改善され、住宅難や居住水準の向上が一様に図られることになった。

このように、戦後から何十年という長い時間をかけて我が国の住宅事情は徐々に改善してきたのであるが、その後、少子高齢化の急速な進展及び人口減少の時代に突入するという従来では見られない変化が見られるようになった。

これにより、従来、住宅建設計画により策定されてきた住宅の量的供給の基本的施策は変更を余儀なくされることになった。すなわち、住宅の量の問題から、住宅の質の問題へ施策の重点が変更され、住宅建設計画もかかる社会経済的情勢にあったものを策定する必要が生じた。

このような必要性から生まれたのが平成18年に制定された住生活基本法である。

(2) 住生活基本法の基本理念

住生活基本法は、現在の我が国の住宅政策を考える上での基本法と言われる。

第1条の法の目的条項には以下の記載がある。

住生活基本法第1条

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

かかる目的規定を読むと、住生活基本法が従前の住宅建設計画法という国民の住生活の施策に関する基本法という理念を受け継いでいることが分かる。

住生活基本法が掲げる理念は下記4つである。

①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない（法3条）。いうなれば、少子高齢化の進展等の社会経済的事情に対応して適切な住宅の共有等が図られるようにする、ということになる。

②良好な居住環境の形成

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない（法4条）。地域に応じた適切な居住環境の形成を目的とするものである。

③居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない（法5条）。住宅政策には民間業者の能力を有効活用する旨の方針を明らかにしている。

④居住の安定の確保

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢

者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない（法6条）。低額所得者や高齢者等、いわゆる社会的弱者に対しても住宅を安定供給しなければならないというものであり、この4つめの理念が市営住宅の理念に直結しているものと言える。

上記4つの理念は相互に関連しており、①②で住居の質の向上を図り、③で当該住居の流通させる市場環境の整備を図り、④でその市場を補完するセーフティネットの構築を図る、という立て付けになっており、4つの理念が一体となって国民の豊かな住生活の実現を目指すものとなっている。

市営住宅に関する基本法である公営住宅法も、かかる住生活基本法の理念（特に上記④）を受け継いだものであると言える。

2 公営住宅法

上記の住生活基本法は、我が国の市営住宅も含めた住宅政策の基本法として位置づけられるが、市営住宅を地方公共団体が具体的にどのように規律・運営していくかについての基本法が公営住宅法である。そのため、行政が市営住宅に関し、どのような運営等を行っていくのが適切であるかを考えるにあたっては公営住宅法無しに話を進めることはできない。

公営住宅法とは、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を行う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（法1条）であり、憲法25条の生存権という国民の権利を実質化する制度の一つである。

以下、公営住宅法について概観する。

(1) 改正の沿革について

住宅は人間の最も重要な生活基盤であり、住宅に困窮する低所得者の居住の安定を行政が図ることについては、富の再配分の達成や社会・経済の持続的発展の実現の観点から、これまで住宅施策の大きな柱となり、その一部として公営住宅制度が推進されてきた。

公営住宅制度は、戦後復興期における住宅ストックの量の絶対的な不足の解消を果たすものとして制定された公営住宅法に基づき、憲法の生存権をいわば量的に実質化する重要な施策として国民の居住の安定に大きな役割を果たしてきたのである。ここで量的と述べたのは、前述したように、住宅が絶対的に不足する情勢にお

いて、居住用住宅をゼロの状態からイチにするという意味であり、従来、公営住宅の「質」の問題については公営住宅制度が創設されてしばらくは指摘されてこなかった。

しかし、その後の住宅市場の充実に伴い、昭和40年代頃から「量」よりも「質」に重点を置いた住宅政策が展開され、また、社会経済情勢の急激な変化に伴う住宅困難者が生じる中で、公営住宅は住宅市場を補完する住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮する低額所得者に対して、より公平に住宅が供給されるよう、制度の拡充が図られてきた。

公営住宅法は昭和26年の制定から現在に至るまで30回以上にわたり、社会経済情勢の変化に合わせて法改正を繰り返してきたが、以下、大まかな法改正の沿革について簡潔に触れる。

① 昭和34年改正

公営住宅の大量建設にもかかわらず、住宅需要に供給が追いついていない状態が続いていた。

それゆえ、収入超過者に対する明渡努力義務及び割増賃料の徴収の創設をはじめとして大幅な改正がなされた。

② 昭和55年改正

単身の高齢者が公営住宅への入居を拒絶され、行政訴訟に発展したケースを機に、それまで同居親族が必須であった入居者資格について、高齢者や障害者は単身者でも入居者資格を有することとされた。

③ 平成8年改正

人口の高齢化や地方公共団体ごとの地域性など大きく変化する社会情勢を踏まえ、地方公共団体の裁量を重視し、民間事業者等が保有する住宅を行政が借り上げて公営住宅として供給する方式が導入された。

④ 平成17年改正

住宅困窮者の増加・多様化に対応するため、地域の実情をより踏まえた公営住宅施策が推進できるよう、公営住宅の管理の特例（いわゆる管理代行制度）が創設されるとともに、事業主体の範囲の拡大がなされた。

⑤ 平成29年改正

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、公営住宅入居者である認知症患者等の収入申告義務の免除、公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準を条例で定めることを可能とする改正がなされた。

(2) 指定管理者への管理事務代行の限界について（法2条2号）

法は公営住宅の事業主体を地方公共団体に限定している（法2条）。

これは公営住宅制度が入居者の負担能力に応じた家賃制度を採用しており、事業主体には利益が生じることを前提としていない（逆に民間住宅の借り上げなどの場面では事業主体は民間住宅に支払う家賃と利用者から徴収する賃料の差額について財政的負担を負うという場面もある。）ことからの当然の帰結である。また、公営住宅事業においては、公営住宅の福祉的施策との連携や、利用者の収入が著しく低い場合の家賃の減免など、民間の利益追求主体にはなじまない義務が課されることからこの結論は導かれる。

いずれにせよ、法が公営住宅の事業主体を地方公共団体に限定しているのは、公営住宅制度の趣旨からの論理的帰結に基づくものであり、その事業の管理事務代行についてもおのずと上記法の趣旨による様々な制限を受けることになる。

（3） 住生活基本法と市営住宅について

① 国と地方公共団体の責務規定（法7条）

住生活基本法と市営住宅の関連性を考えるにあたっては、同法第7条に下記のような重要な条文が存在する。

住生活基本法第7条

国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

上記のように住生活基本法は、国および地方公共団体の責務として、①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の策定及び実施、②住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発の促進及びこれらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずること、③教育活動等を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深めること、の3点を規定している。

特に市営住宅の問題を考えるにあたっては上記①の国及び地方公共団体の責務が重要である。市営住宅の運営についてはまさしく住生活基本法の基本理念（法1条）に基づいて、市民の住生活の安定を確保し、住生活の向上を図っていなければならないのである。

② 基本的施策（法11条～法14条）

かかる住生活基本法の基本理念及び国及び地方公共団体の責務を受け、住生活基本法は下記のとおり、国及び地方公共団体が実施すべき施策の基本的な方向性を下記のとおり具体的に規定している。

住生活基本法第11条

国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

住生活基本法第12条

国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

住生活基本法第13条

国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

住生活基本法第14条

国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

上記基本施策の4つの方針のうち、市営住宅との関係で重要なのは住生活基本法第14条の規定である。

住生活基本法第14条は国民の居住生活の安定の確保を図るため、公営住宅等の設置を施策方針として定めており、かかる規定は市営住宅の理念に直結するものであるといえる。

(4) 公営住宅法における公営住宅建替事業（法2条第15号）

公営住宅法には公営住宅建替事業という概念が制定されている（法第2条15号）。

かかる公営住宅建替事業とは既存の公営住宅の除却と新たな公営住宅の建設という二つの行為により成り立つ事業であり、除却は、当然のことながら買取り公営住宅と直接地方公共団体によって建設された公営住宅が対象となり、借上公営住宅は除却対象とはならない。言うまでもないことであるが、借上公営住宅は地方公共団体の所有権に属しない不動産であるからである。

かかる公営住宅建替事業が法定されている理由は、法第3条で下記のように地方公共団体に公営住宅の共有義務が課されていることによる。

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る時は、公営住宅の共有を行わなければならない。

不動産は当然ながら経年劣化するため、地方公共団体が市民に対し、公営住宅を共有する義務を果たし続けるためには、公営住宅の建て替えもまた地方公共団体の責務としなければならないのである。

なお、公営住宅の供給義務は厳密に言えば地方公共団体のみならず、国の責務でもあるが、国の責務については本包括外部監査の対象外であるためここでは割愛するが法第4条には「国の援助」に関する規定が置かれていることについては留意が必要である。

(5) 公営住宅の整備（法5条～14条）

公営住宅法では多くの条文を割いて公営住宅の整備について規定している。

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅」（法1条）である以上、一定水準以上の品質と性能を有するものでなければならず、それゆえに公営住宅法では多くの条文を割いて公営住宅の整備について規定しているのである。

公営住宅の整備基準については、法制定以降、さまざまな改正が行われてきたが、地方公共団体の公営住宅の整備に関する責務を考える際に特に重要な点は、地方公共団体である事業主体が、地域の実情を踏まえて、条例で公営住宅の整備基準を定めることとなっていること、事業主体がその条例で整備基準を定める際に斟酌すべき一定の水準の品質と性能に関する基準を、国土交通省令で定めることとされていることである。

なお、地方公共団体が民間住宅を買い取り若しくは借り上げして公営住宅化する場合にも、この整備基準を斟酌して当該地方公共団体が条例で定める整備基準が判断基準となる。

以下、公営住宅法に規定されている具体的な整備基準について概観する。

① 耐火性能（法5条3項）

もっとも当該規定は努力義務にとどまる。

② 国の地方公共団体に対する財政的補助の規定（法7条～法8条、法10条～11条）

③ 借上げに係る公営住宅等の建設又は改良に係る補助（法9条）

事業主体である地方公共団体や国が、公営住宅の借上げをする場合において、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができるとする規定である。

（6） 借上げ公営住宅（法9条）

公営住宅法第9条

事業主体は、公営住宅の借上げをする場合において、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。

2 事業主体は、共同施設の借上げをする場合において、共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要となる施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。

3 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて公営住宅の借上げをする場合において第一項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用のうち住宅の共用部分として国土交通省令で定めるものに係る費用（以下この条及び次条において「住宅共用部分工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗

じて得た額を補助するものとする。

4 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の借上げをする場合において第二項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該施設の建設又は改良に要する費用のうち国土交通省令で定める施設に係る費用（以下この条において「施設工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が施設工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助することができる。

5 前二項の規定による国の補助金額の算定については、住宅共用部分工事費又は施設工事費が、それぞれ、標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費を超えるときは、標準住宅共用部分工事費を住宅共用部分工事費と、標準施設工事費を施設工事費とみなす。

6 前項に規定する標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費は、それぞれ、住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用又は施設の建設若しくは改良に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

借上げ公営住宅とは、事業主体たる地方公共団体が住宅の所有権自体は取得せず、民間の他の主体に所有権を帰属させながら、当該住宅を賃借して、これを公営住宅として住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸するものをいう。

この場合、建物所有者が賃貸人、地方公共団体が転貸人、入居者が転借人という法的地位となる。

かかる借上げ公営住宅制度を設立することで、用地取得の困難性（財政的理由）などが理由で直接建設ができない良い立地の建物を公営住宅として取り扱うことができ、入居者の利便性がより促進されることになった。

(7) 公営住宅の管理（法 15 条～34 条）

公営住宅法は多くの条文を割いて公営住宅の管理について詳細に規定している。

ここでいう「管理」とは、公営住宅やその共同施設の維持・修繕を適切に行うことその他、入居者の募集・選考や収入超過者・高額所得者に対する措置など広い意味での管理全般を指している。この意味で、民法や借地借家法上の賃貸人の責務よりも事業主体たる地方公共団体には重い責務が課されているといえよう。

事業主体の公営住宅に関する管理義務については、我が国の社会経済情勢の変化に伴い、公営住宅法が多数回改正されてきたことにより、その意義も徐々に変化している。

現在は、高齢者の極端な増加が社会問題化する一方、人口・世帯減少の進行に伴い住宅ストックの余剰がある中で、公営住宅の新規整備を積極的に進める状況では

なくなっていることも事実である。このため、管理義務の今日的意義としては、収入超過者や高額所得者や入居承継など、入居者間の公平性を害する恐れのある諸問題に対し適正に対処が要求される管理の適正化が今までより一層求められているといえよう。

(8) 公営住宅の特徴

上記のとおり、我が国の市営住宅も含めた住宅政策の基本法として位置づけられ、平成 18 年に創設された住生活基本法を基礎とし、市営住宅を地方公共団体が具体的にどのように規律・運営していくかについて定めた公営住宅法等に基づく公営住宅の特徴を整理すると以下のとおりとなる。

供給	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体は公営住宅を建設（または民間住宅を買取り・借上げ） ●国は整備費等を補助：全体工事費のおおむね 45%（建設・買取り）または共用部分工事の 3 分の 2 のおおむね 45%を助成
整備基準	<ul style="list-style-type: none"> ●省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備 ・床面積 25 m²以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること等（参酌基準の規定）
入居資格	<ul style="list-style-type: none"> ●入居収入基準 <ul style="list-style-type: none"> ・月収 25 万 9 千円（収入分位 50%）を上限として、政令で規定する基準（月収 15 万 8 千円（収入分位 25%））を参酌し、条例で設定 ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収 25 万 9 千円（収入分位 50%）を上限として基準の設定が可能 ●住宅困窮要件 <ul style="list-style-type: none"> ・現に住宅に困窮していることが明らかであること
入居制度	<ul style="list-style-type: none"> ●原則として、入居者を公募。 ●特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居） ●収入超過者

	<p>3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者 →明渡努力義務が発生</p> <p>●高額所得者 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）を超える収入のある者（注） →地方公共団体が明渡しを請求することが可 （注）条例により25万9千円（収入分位50%）まで引下げ可能</p>
家賃	<p>●入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定</p> <p>●収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となつてからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用</p> <p>●高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用</p>

（出典：国土交通省「公営住宅制度について」より監査人編集）

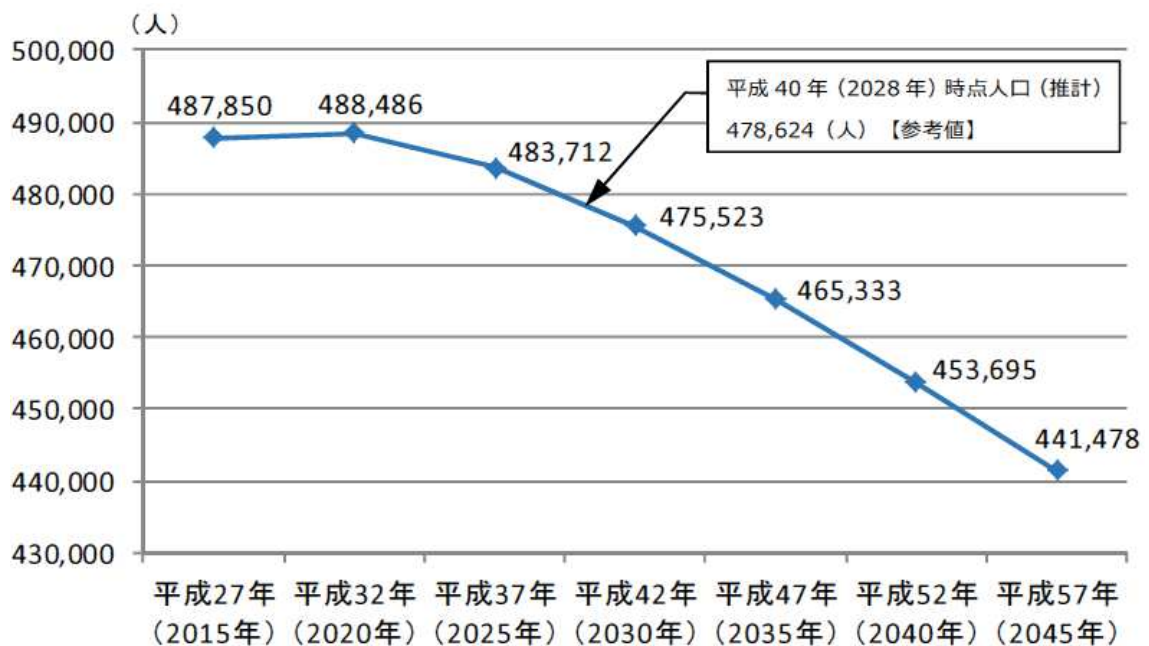
第3 西宮市営住宅の概要

1 市の人口推計

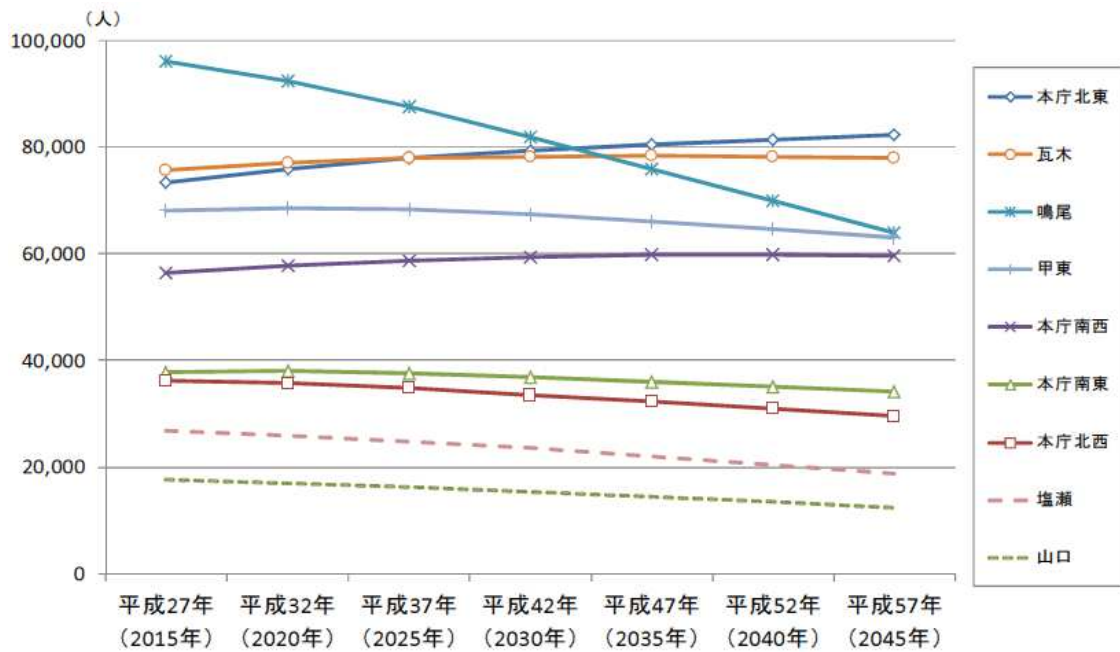
西宮市の人口推計に関しては、平成30年9月に西宮市政策局政策総括室政策推進課から、「西宮市の将来人口推計」（以下、「人口推計」という。）が公表されており、これは第5次西宮市総合計画の検討資料として作成されたものである。

この推計では、平成27年を基準年として平成57年（令和27年、2045年）までの30年間の将来人口の推計値を5年ごとに算出しており、全市及び地域別に推計を行い、地域ごとの人口や年齢階層ごとの人口推移を示している。

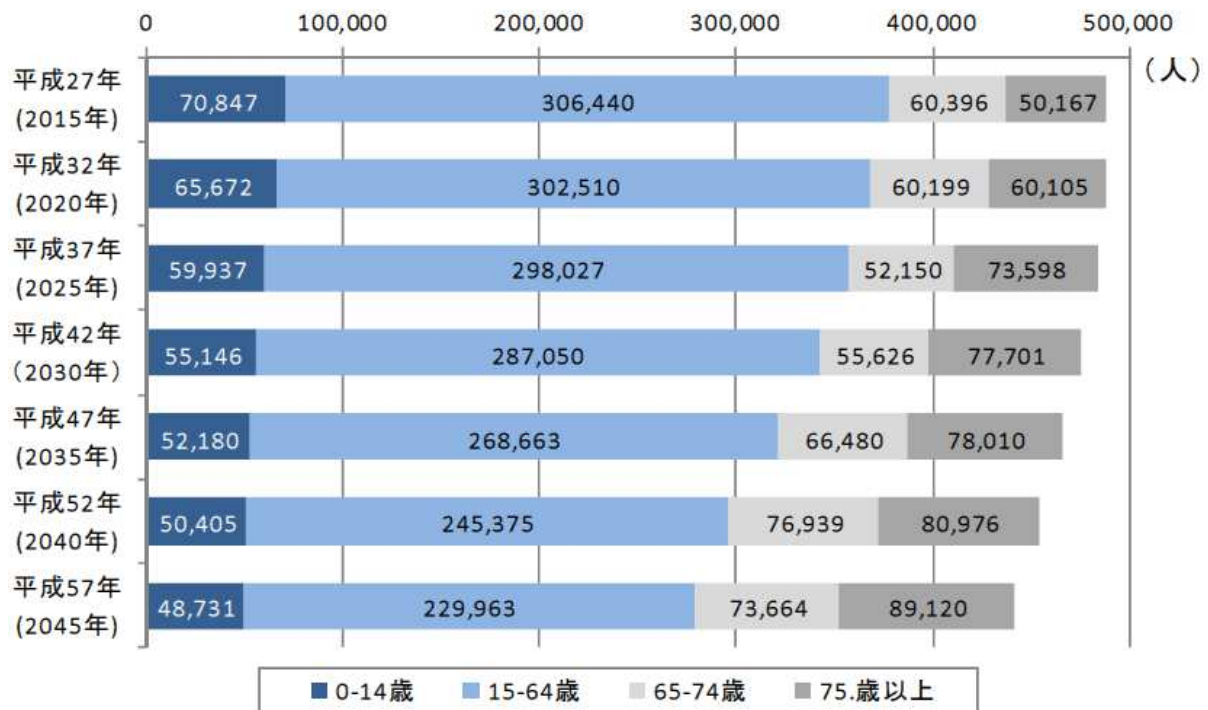
人口推計によると、平成32年（令和2年、2020年）まではほぼ横ばいで推移するものの、それ以降人口は減少し、平成40年（令和10年、2028年）時点で478,624人【参考値】となっている。



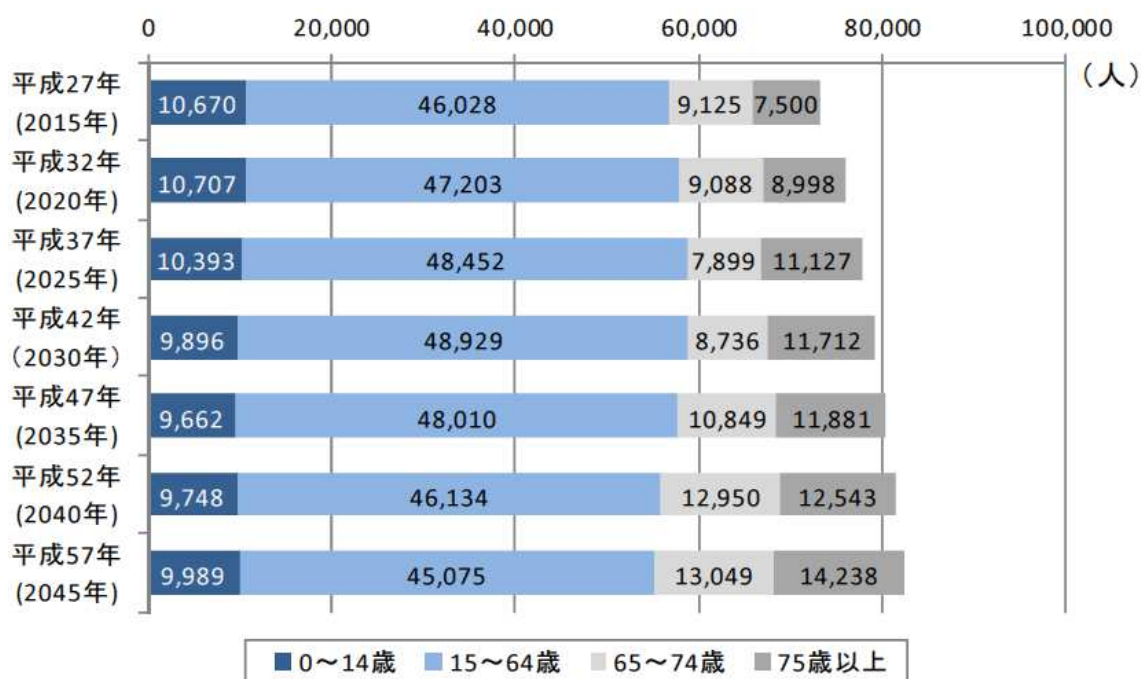
地域別の将来人口推計は下記のとおりであり、各地域によって増加、減少傾向が異なっている。本庁北東、瓦木、本庁南西地域は平成57年（令和27年）まで増加傾向と推測されているのに対して、他の地域は減少傾向にあり、特に現在最も人口の多い鳴尾地域の人口減少が著しい。



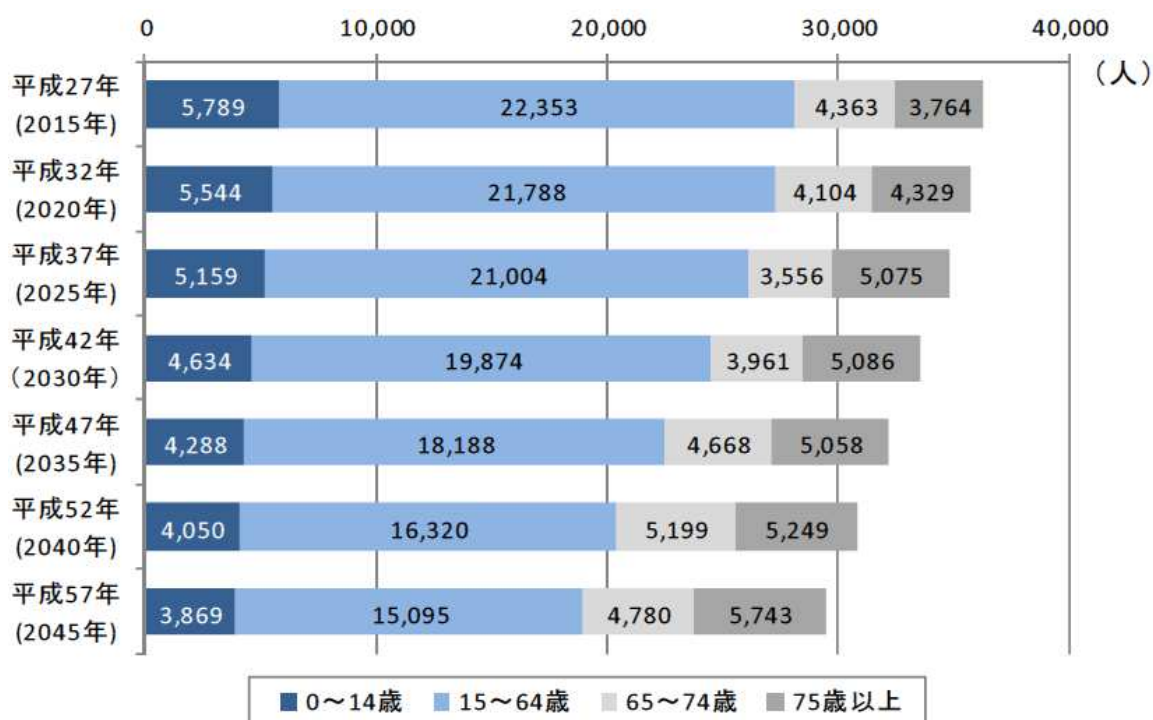
全市及び地域別の将来推計人口における年齢別構成は以下のとおりである。



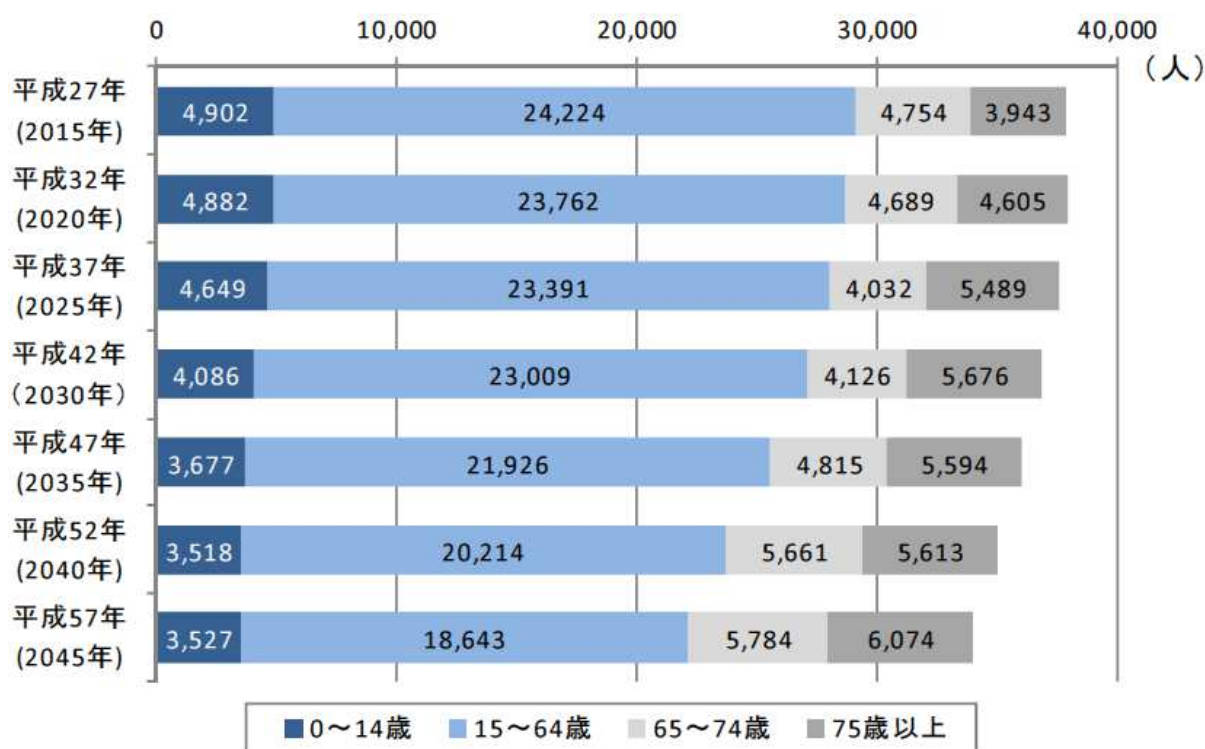
将来推計人口における年齢別構成（全市）



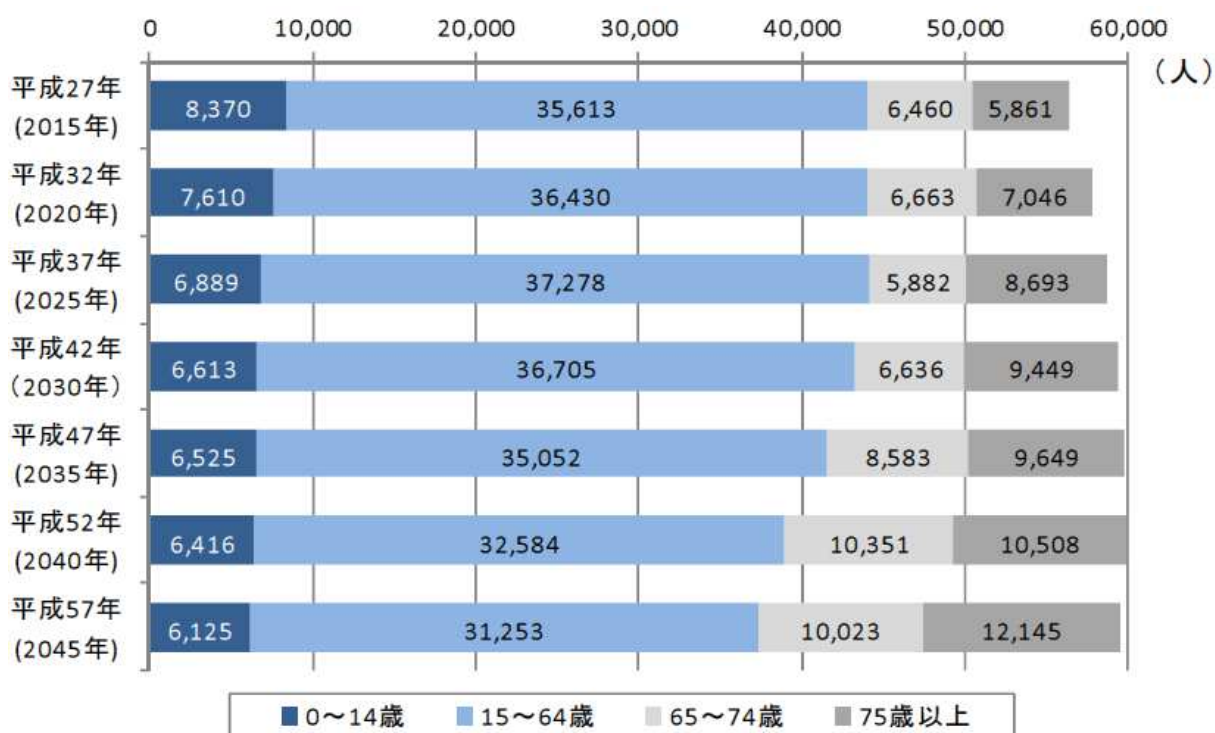
将来推計人口における年齢別構成（本庁北東）



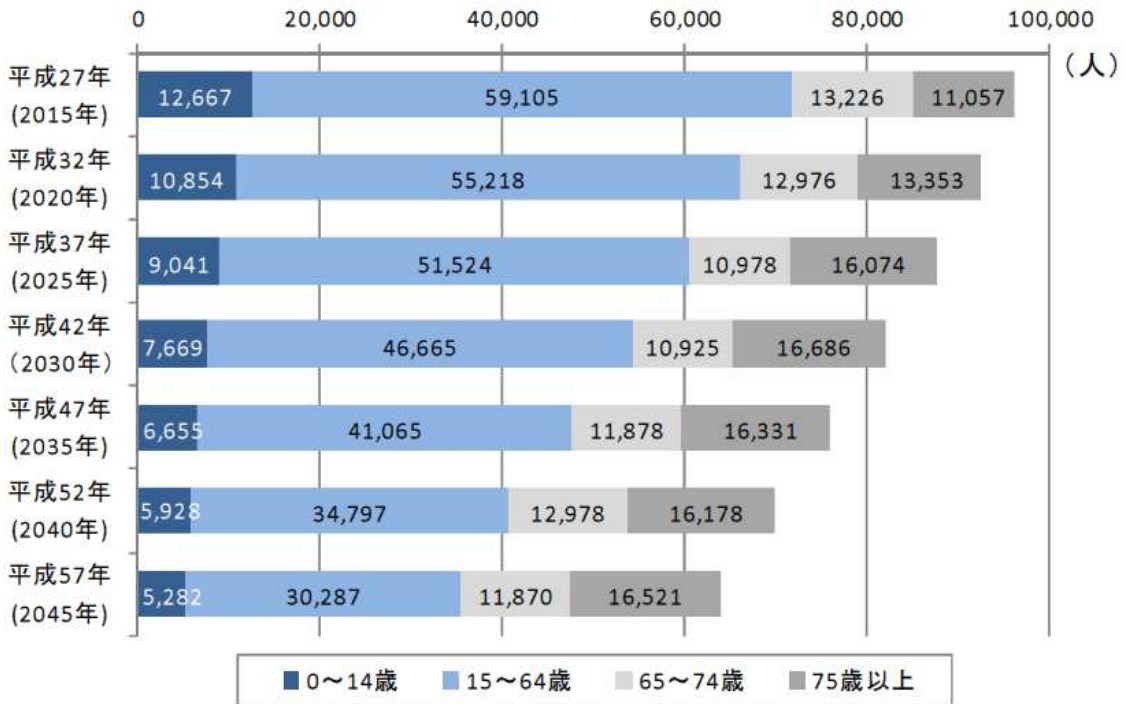
将来推計人口における年齢別構成（本庁北西）



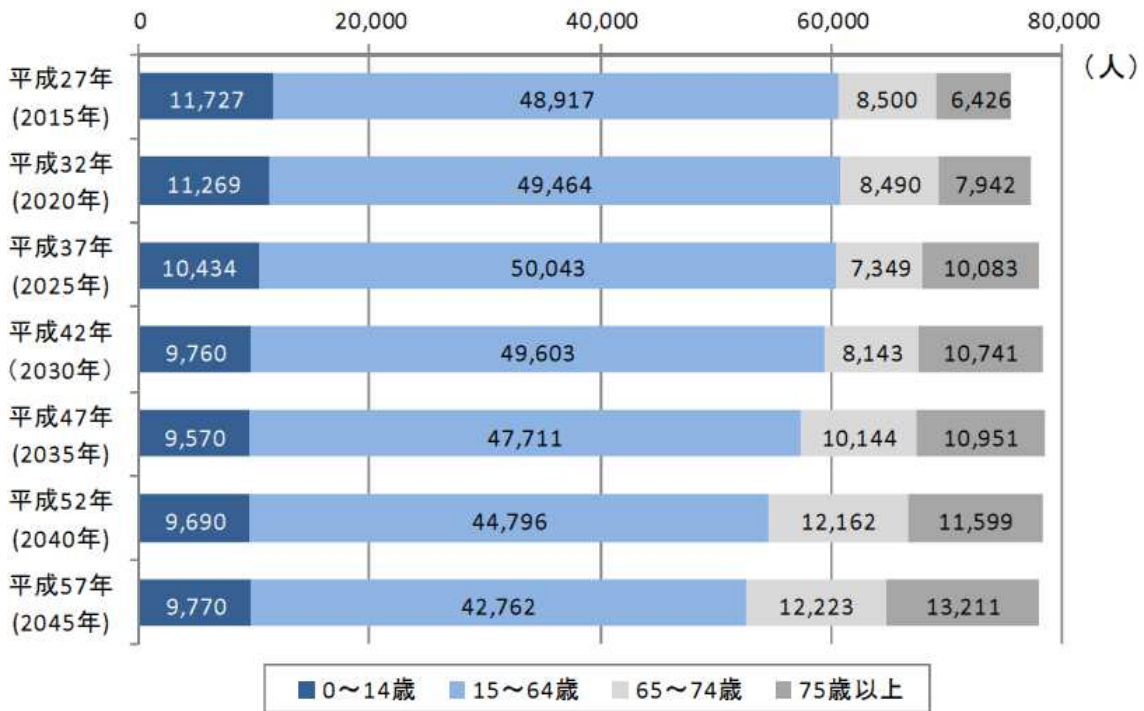
将来推計人口における年齢別構成（本庁南東）



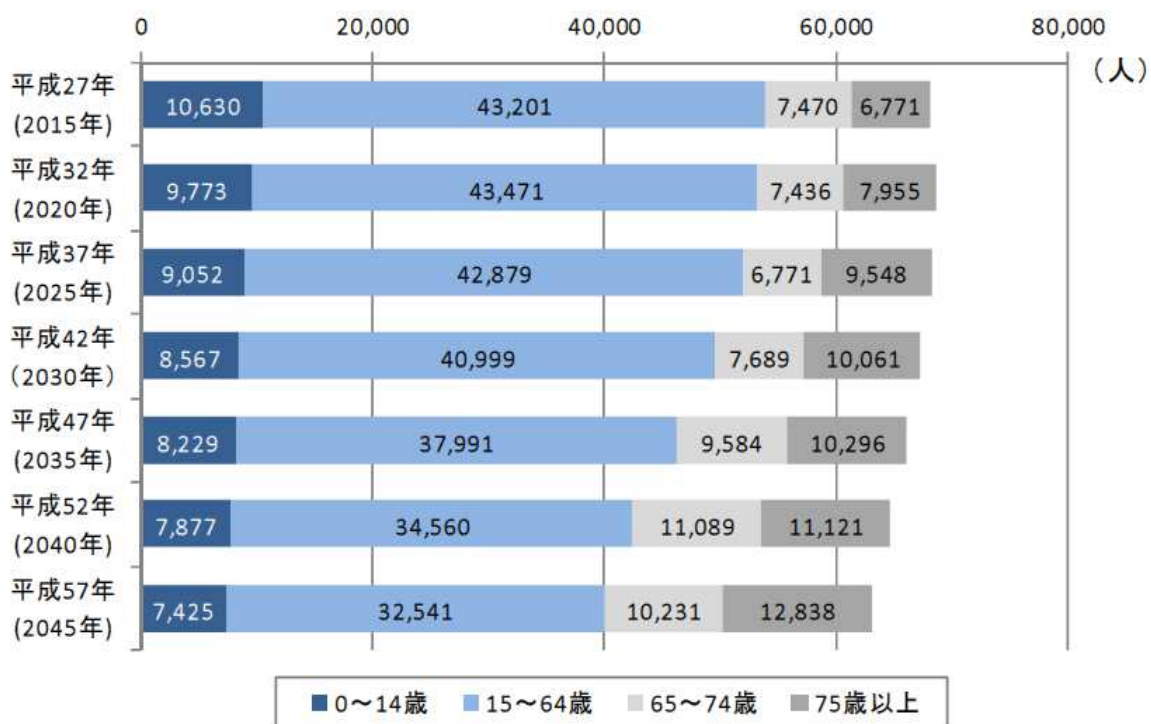
将来推計人口における年齢別構成（本庁南西）



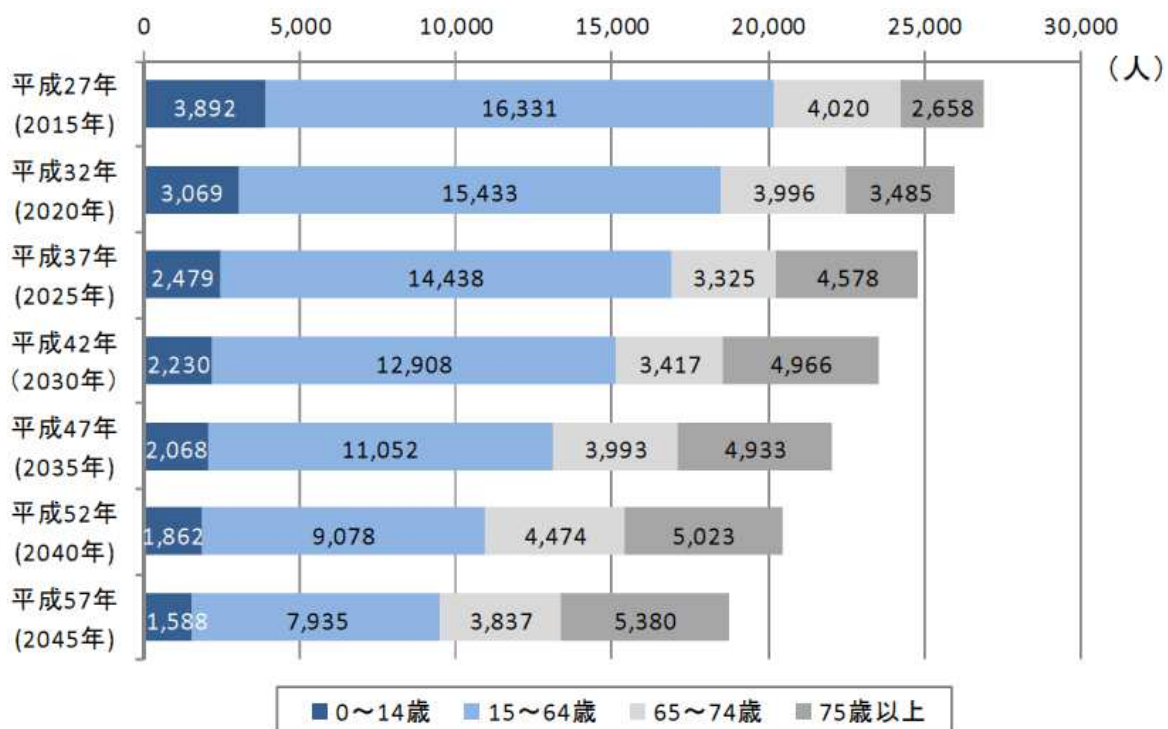
将来推計人口における年齢別構成（鳴尾）



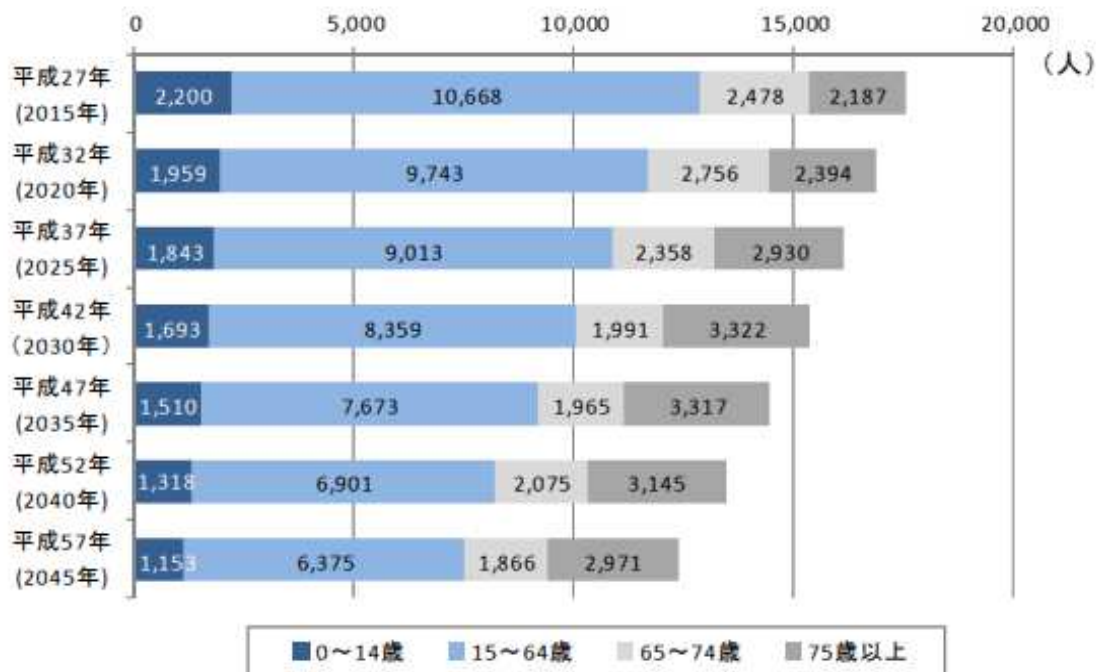
将来推計人口における年齢別構成（瓦木）



将来推計人口における年齢別構成（甲東）



将来推計人口における年齢別構成（塩瀬）



将来推計人口における年齢別構成（山口）

全市の将来人口推計では、平成27年時点での高齢化率は23.3%（国勢調査より。年齢不詳を除く。）であるが、平成37年（令和7年 2025年）時点では26.0%、平成42年（令和12年 2030年）には28.0%と4人に1人以上が高齢者（65歳以上）となることが予測されている。

さらに、平成52年（令和22年 2040年）には、高齢化率が34.8%と急激に上昇し、3人に1人が高齢者になることが予測されている。これは、平成27年時点で団塊ジュニア世代（昭和42年から昭和50年生まれ。40～44歳及び45～49歳男女）等の西宮市の人口構成で最も多い世代の大半が、平成52年（令和22年 2040年）時点では65歳以上の高齢者世代に移行することによるものである。

次に、地域別の人口において、まず、本庁北東地域は、近年、共同住宅の開発の影響もあり男女共に増加すると予測されており、高齢化率については、おおむね全市よりも低く推移する。鳴尾地域・塩瀬地域・山口地域は、西宮市の中でも特に人口の減少幅が大きい地域であり、特に15歳から49歳の女性の減少が著しくなっている。また、この3地域は全市よりも高齢化が進み、特に75歳以上人口の割合が、平成57年（令和27年 2045年）には全市で約20%となるのに対して、約24～29%になると予測されている。

このように、各地区で人口減少の進捗や高齢化の進行のスピードに大きな違いが生じている1つの要因として考えられることは、北部（塩瀬地区、山口地区）と南部（その他の地域）で、地勢、市の施設、鉄道等の公共交通機関などに関する以下のよ

うな大きな違いである。つまり、地勢においては、市の中央部が東六甲山系による山地であり、ほとんど居住地はなく、北部と南部で全く別の市街地が形成されている。また、市の主な公共・公益施設が南部に集中している。また、公共交通機関については、南部地区においてはJR、阪急、阪神の鉄道路線が整備されており、大阪、神戸、京都への往来が容易であるが、北部については路線も限られており、通勤や通学の利便性を考慮するとどうしても南部へ人が集約されやすい状況となっている。また、同じ南部でも、面積が広い、南北に長い、単一の鉄道路線しか運航していない、など特徴がみられる本庁北西地域や鳴尾地区は比較的人口減少や高齢化の進捗が早い。一方、複数の鉄道路線が運行しており、面積が狭い、中心市街地に近い本庁北東地区や本庁南西地区、瓦木地区の人口はむしろ増加傾向にある。

2 管理戸数

西宮市が管理する市営住宅管理戸数は、令和2年4月1日現在において、9,389戸である。これは全国の中核市等と比較すると、約2倍の供給量である。

(令和2年4月1日現在)

名称	内容	管理戸数
総管理戸数	店舗、県公社住宅を含め、市が現に管理している総管理戸数	9,389戸
住宅の管理戸数	店舗を除き、県公社住宅を含む住宅の管理戸数 (西宮市営住宅整備・管理計画で使用する戸数)	9,184戸
条例上の管理戸数	西宮市営住宅条例に規定する管理戸数 (店舗を含み、県公社住宅は除く)	9,221戸

中核都市との比較は以下のとおりである。平成30年3月31日時点では、中核都市の平均市営住宅数が3,726戸であるのに対して、西宮市の市営住宅数は9,356戸であり、約2.5倍の戸数となっている。一方で人口1人あたりでは中核都市平均は0.010戸/人に対して、西宮市は0.019戸/人である。

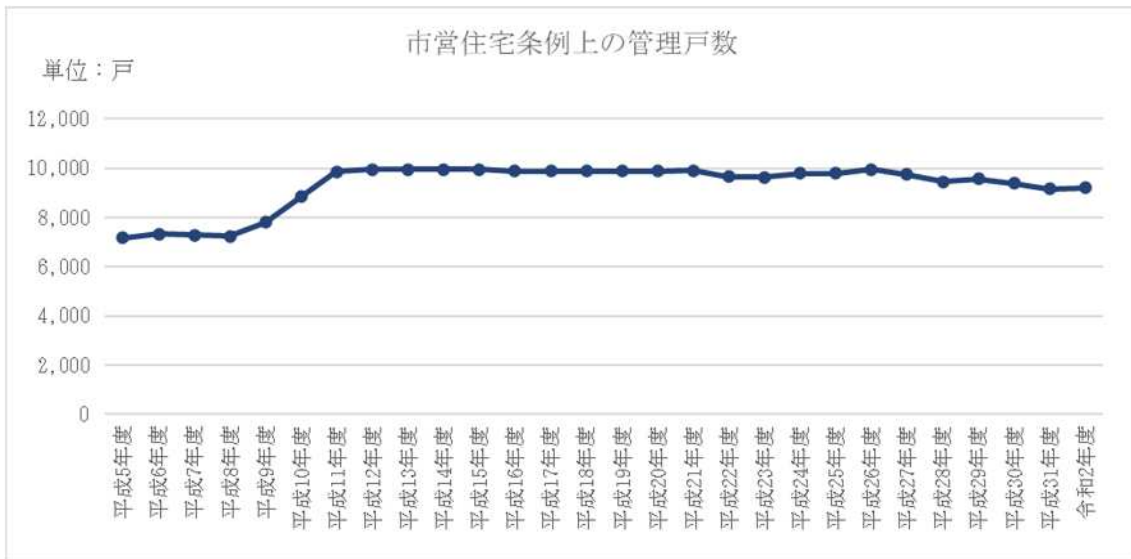
(平成30年3月31日現在)

都市名	人口	市営住宅数	1人当たりの市営住宅数
西宮市	484,152	9,359	0.019

都市名	人口	市営住宅数	1人当たりの市営住宅数
函館市	260,174	5,927	0.023
旭川市	338,558	4,893	0.014
青森市	285,158	2,688	0.009
八戸市	230,738	3,011	0.013
盛岡市	290,456	2,484	0.009
秋田市	310,412	2,384	0.008
山形市	246,951	1,911	0.008
福島市	280,002	4,204	0.015
郡山市	324,423	3,809	0.012
いわき市	325,093	8,356	0.026
宇都宮市	521,556	3,633	0.007
前橋市	337,579	5,460	0.016
高崎市	373,674	4,071	0.011
川越市	352,418	1,100	0.003
川口市	601,055	2,628	0.004
越谷市	341,095	250	0.001
船橋市	636,539	1,407	0.002
柏市	417,218	833	0.002
八王子市	562,036	1,374	0.002
横須賀市	406,207	4,916	0.012
富山市	417,227	4,796	0.011
金沢市	452,844	3,457	0.008
福井市	263,847	1,919	0.007
甲府市	189,200	2,331	0.012
長野市	378,389	3,634	0.010
岐阜市	410,297	3,610	0.009
豊橋市	376,478	4,012	0.011
豊田市	424,500	2,284	0.005
岡崎市	386,943	2,863	0.007
大津市	342,088	2,943	0.009
豊中市	405,463	2,444	0.006
高槻市	352,990	574	0.002
枚方市	402,608	28	0.000

都市名	人口	市営住宅数	1人当たりの市営住宅数
八尾市	267,080	1,890	0.007
寝屋川市	234,851	526	0.002
東大阪市	491,002	3,295	0.007
姫路市	537,409	5,972	0.011
尼崎市	462,476	10,851	0.023
明石市	301,199	2,087	0.007
奈良市	358,155	2,347	0.007
和歌山市	369,861	6,371	0.017
鳥取市	188,739	2,150	0.011
松江市	202,965	2,308	0.011
倉敷市	482,790	4,357	0.009
呉市	226,725	3,565	0.016
福山市	468,987	3,277	0.007
下関市	265,026	6,985	0.026
高松市	426,465	4,036	0.009
松山市	513,207	4,359	0.008
高知市	330,028	4,861	0.015
久留米市	305,581	4,376	0.014
長崎市	424,094	9,442	0.022
佐世保市	252,463	5,486	0.022
大分市	478,222	5,337	0.011
宮崎市	402,668	5,488	0.014
鹿児島市	603,735	11,046	0.018
那覇市	322,073	5,455	0.017
合計	21,160,017	216,101	-
平均	364,828	3,726	0.010

西宮市における市営住宅の管理戸数の推移は以下のとおりである。全国平均よりも多数の市営住宅を抱えているが、平成26年度以降は若干減少傾向ではあるものの、平成11年以降概ね横ばいで推移している。



こうしたことから、将来の市営住宅需要の的確な把握及び中長期的な視点に立った市営住宅管理戸数の適正化が強く求められており、「西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）」においては、令和3年度末の目標管理戸数を概ね9,000戸まで減少させることを目標としている。（詳細は第4参照）

また、厳しい財政状態の中で、効率的な管理への取り組みがこれまで以上に重要となっている。平成18年度から指定管理者制度を導入し、平成25年度からは市営住宅管理戸数の約7割を、平成30年度からは市内全域を民間事業者へ管理運営委託している。（指定管理制度については第5参照）

3 区分別の状況

西宮市営住宅の区分別の状況は以下のとおりである。

（令和2年4月1日現在）

区分	条例区分等		棟数	管理戸数					内借上数
				木造	準耐 (注)	中層 耐火	高層 耐火	総数	
住宅	①	普通市営住宅	183	9	78	3,521	2,976	6,584	9
	②	改良住宅	25	-	-	78	1,640	1,718	-
	③	コミュニティ住宅	4(6)	-	-	73	200	273	-
	④	従前居住者用住宅	3	-	-	55	203	258	3
	⑤	特別賃貸住宅	6	-	-	144	-	144	-

	⑥	特定公共賃貸住宅	(1)	-	-	-	39	39	-
	⑦	県公社住宅	2	-	-	-	168	168	-
計 (i)			223	9	78	3,871	5,226	9,184	12
店舗	⑧	市営住宅 店舗	-	-	-	-	-	-	-
	⑨	改良住宅 店舗等	14(20)	-	37	-	152	188	-
	⑩	コミュニティ住宅 店舗	1(1)	-	4	-	13	17	-
	計 (ii)		15	-	41	0	165	205	-
総管理戸数 (i + ii)			238	9	119	3,871	5,391	9,389	12

- ・コミュニティ住宅の神明町の2棟は改良住宅の棟数に含み、特定公共賃貸住宅の両度町は普通市営住宅の棟数に含む
 - ・店舗の棟数は単独棟数で、()内の数字は住宅棟設置数を示す。
 - ・⑦県公社住宅は兵庫県住宅供給公社との管理委託契約に基づき管理している。(条例上の規定なし)
- (注) 店舗の構造は、平屋耐火を準耐火に含めて集計している。

【住宅種類】

住 宅 種 類	内容・条例根拠等
普通市営住宅	低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅で、公営住宅法の規定による国の補助に係るもの その他これに準ずる住宅（西宮市営住宅条例2条2号） [入居資格] ①世帯要件（60歳以上高齢者、障害者等を除き、同居親族があること） ②住宅困窮要件が必要 ③収入基準（政令月収15.8万円まで、裁量階層21.4万円まで）
改良住宅	住宅地区改良法に規定する住宅その他これに準ずる住宅（条例2条3号） [入居資格] ①改良事業の施行に伴い住宅を失った者、地区内で災害により住宅を失った者他 ②住宅困窮の要件必要。ただし、改良住宅に入居させる者が入居せず、または居住しなくなった場合には、同法29条の規定で、公営住宅の募集、資格、選考の規定を準用 ③収入基準（政令月収11.4万円まで、裁量階層13.9万円まで）
コミュニティ住宅 従前居住者用住宅	密集住宅市街地整備促進事業に伴って住宅を失う従前居住者のための住宅（条例2条4号） 空家入居の収入基準は公営住宅・改良住宅基準を準用 住宅市街地総合整備事業に伴って住宅を失う従前居住者のための住宅（条例2条5号） 空家入居の収入基準は公営住宅基準を準用
特別賃貸住宅	兵庫県住宅供給公社から買取りを行い、中堅所得者に賃貸するための住宅。県公社住宅（西宮市管理分）の償還が終わり、市に所有権が移った住宅（条例2条6号） [入居資格] 収入基準（政令月収15.8万円超）
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項の規定に基づき建設する住宅。市が建設した「特優良住宅」であり対象は中堅所得層（条例2条7号） [入居資格] 収入基準は15.8万円超48.7万円以下（収入基準が13.9万円超15.8万円未満の場合でも収入のある35歳以下の者がいる場合は可）
県住宅供給公社住宅 (略：県公社住宅)	市と兵庫県住宅供給公社との間で結ばれた管理委託契約に基づき管理している住宅。中堅所得者に賃貸するための住宅（条例上の規定なし） [入居資格] 収入基準（政令月収15.8万円超）

また市営住宅の区分、建設年度、棟数、戸数、構造、階数、敷地面積等を団地別に種別した状況は以下のとおりである。

(令和2年4月1日現在)

団地	番号	施設名	区分	建設 年度	棟 数	戸数	構造	階 数	敷地面積 (㎡)	
普通市営住宅等										
1	1	木造 青木町1号棟	普通	S26	2	4	2	木造	1	952.10
	2	木造 青木町4号棟	普通	S26			2	木造	1	
2	3	池田町	普通	H6	1	50	50	RCラ	11	2,249.25
3	4	石在町	普通	H27	1	67	67	RCラ	6	3,276.85
4	5	泉町1号棟	普通	S55	4	114	24	RC壁	3	9,949.16
	6	泉町2号棟	普通	S54			30	RC壁	5	
	7	泉町3号棟	普通	S54			30	RC壁	5	
	8	泉町4号棟	普通	S56			30	RC壁	5	
5	9	一ヶ谷町1号棟	普通	S40	8	236	20	RCラ	5	11,447.73
	10	一ヶ谷町2号棟	普通	S40			30	RCラ	5	
	11	一ヶ谷町3号棟	普通	S40			40	RCラ	5	
	12	一ヶ谷町4号棟	普通	S40			30	RCラ	5	
	13	一ヶ谷町5号棟	普通	S40			30	RCラ	5	
	14	一ヶ谷町6号棟	普通	S40			30	RCラ	5	
	15	一ヶ谷町7号棟	普通	S49			28	RC壁	5	
	16	一ヶ谷町8号棟	普通	S50			28	RC壁	5	
6	17	今津久寿川町1号棟	普通	S56	3	82	30	RC壁	5	7,102.28
	18	今津久寿川町2号棟	普通	S56			20	RC壁	5	
	19	今津久寿川町3号棟	普通	S49			32	PC壁	4	
7	20	今津巽町1号棟	普通	S48	2	60	30	PC壁	5	3,710.91
	21	今津巽町2号棟	普通	S52			30	PC壁	5	
8	22	テラス今津出在家町1号棟	普通	S40	2	46	6	LG	2	1,551.95
	23	今津出在家町1号棟	普通	S40			40	RCラ	5	
9	24	今津水波町2号棟	普通	S26	1	24	24	RCラ	4	1,656.07
10	25	上田東町	普通	S59	1	36	36	RC壁	4	2,810.97
11	26	上ヶ原三番町	普通	H7	1	12	12	RC壁	3	1,731.20
12	27	上ヶ原四番町1号棟	普通	S42	21	657	20	RCラ	5	37,533.00
	28	上ヶ原四番町2号棟	普通	S42			30	RCラ	5	
	29	上ヶ原四番町3号棟	普通	S42			40	RCラ	5	
	30	上ヶ原四番町4号棟	普通	S42			24	RCラ	4	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	敷地面積 (㎡)	
	31	上ケ原四番町5号棟	普通	S42			42	RCラ	7	
	32	上ケ原四番町6号棟	普通	S42			30	RCラ	5	
	33	上ケ原四番町7号棟	普通	S42			30	RCラ	5	
	34	上ケ原四番町8号棟	普通	S43			39	RCラ	5	
	35	上ケ原四番町9号棟	普通	S42			40	RCラ	5	
	36	上ケ原四番町10号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	37	上ケ原四番町11号棟	普通	S43			32	RCラ	4	
	38	上ケ原四番町12号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	39	上ケ原四番町13号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	40	上ケ原四番町14号棟	普通	S43			20	RCラ	5	
	41	上ケ原四番町15号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	42	上ケ原四番町16号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	43	上ケ原四番町17号棟	普通	S44			40	RCラ	5	
	44	上ケ原四番町18号棟	普通	S44			30	RCラ	5	
	45	上ケ原四番町19号棟	普通	H7			30	RC壁	5	
	46	上ケ原四番町20号棟	普通	S44			30	RCラ	5	
	47	上ケ原四番町21号棟	普通	S44			30	RCラ	5	
13	48	上ケ原七番町1号棟	普通	H7	7	385	42	RCラ	7	20,481.90
	49	上ケ原七番町2号棟	普通	H7			70	RCラ	7	
	50	上ケ原七番町3号棟	普通	S47			40	RC壁	5	
	51	上ケ原七番町4号棟	普通	S47			30	RC壁	5	
	52	上ケ原七番町5号棟	普通	S48			70	RCラ	7	
	53	上ケ原七番町6号棟	普通	S48			77	RCラ	7	
	54	上ケ原七番町7号棟	普通	S51			56	RCラ	7	
14	55	テラス上ケ原八番町1号棟	普通	S39	20	486	6	TC	2	46,986.90
	56	テラス上ケ原八番町2号棟	普通	S39			2	TC	2	
	57	上ケ原八番町1号棟	普通	S39			20	RCラ	5	
	58	上ケ原八番町2号棟	普通	S39			30	RCラ	5	
	59	上ケ原八番町3号棟	普通	S39			30	RCラ	5	
	60	上ケ原八番町4号棟	普通	H7			30	RCラ	5	
	61	上ケ原八番町5号棟	普通	S57			40	RC壁	5	
	62	上ケ原八番町6号棟	普通	S57			40	RC壁	5	
	63	上ケ原八番町7号棟	普通	S57			20	RC壁	5	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
	64	上ヶ原八番町8号棟	普通	S57			20	RC壁	5	
	65	上ヶ原八番町9号棟	普通	S58			20	RC壁	5	
	66	上ヶ原八番町10号棟	普通	S58			40	RC壁	5	
	67	上ヶ原八番町11号棟	普通	S60			24	RC壁	4	
	68	上ヶ原八番町12号棟	普通	S60			24	RC壁	4	
	69	上ヶ原八番町13号棟	普通	S60			32	RC壁	4	
	70	上ヶ原八番町14号棟	普通	S60			28	RC壁	4	
	71	上ヶ原八番町15号棟	普通	S60			20	RC壁	4	
	72	上ヶ原八番町16号棟	普通	S61			16	RC壁	4	
	73	上ヶ原八番町17号棟	普通	S61			20	RC壁	4	
	74	上ヶ原八番町18号棟	普通	S61			24	RC壁	4	
15	75	上ヶ原九番町	普通	S41	1	30	30	RCラ	5	1,244.00
16	76	上ヶ原十番町1号棟	普通	S62	5	120	20	RC壁	5	8,328.10
	77	上ヶ原十番町2号棟	普通	S62			20	RC壁	5	
	78	上ヶ原十番町3号棟	普通	S62			20	RC壁	5	
	79	上ヶ原十番町4号棟	普通	S62			20	RC壁	5	
	80	上ヶ原十番町5号棟	普通	S62			40	RC壁	5	
17	81	江上町1号棟	普通	S28	2	48	24	RCラ	4	3,676.20
	82	江上町2号棟	普通	S28			24	RCラ	4	
18	83	老松町1号棟	普通	S45	3	141	20	RC壁	5	4,783.30
	84	老松町2号棟	普通	S45			60	RC壁	5	
	85	老松町3号棟	普通	S49			61	RCラ	7	
19	86	岡田山	普通	H7	1	65	65	RC壁	5	3,158.50
20	87	神原1号棟	普通	S45	16	610	29	RC壁	5	29,355.60
	88	神原2号棟	普通	S43			30	RCラ	5	
	89	神原3号棟	普通	S43			20	RCラ	5	
	90	神原4号棟	普通	S44			30	RCラ	5	
	91	神原5号棟	普通	S44			30	RCラ	5	
	92	神原6号棟	普通	S45			30	RC壁	5	
	93	神原7号棟	普通	S45			98	RCラ	7	
	94	神原8号棟	普通	S45			98	RCラ	7	
	95	神原9号棟	普通	S48			30	RC壁	5	
	96	神原10号棟	普通	S48			30	RC壁	5	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
	97	神原1 1号棟	普通	S48			30	RC壁	5	
	98	神原1 2号棟	普通	S48			30	RC壁	5	
	99	神原1 3号棟	普通	S47			30	RC壁	5	
	100	神原1 4号棟	普通	S47			30	RC壁	5	
	101	神原1 5号棟	普通	S47			40	RC壁	5	
	102	神原1 6号棟	普通	H2			25	RC壁	5	
21	103	甲子園九番町1号棟	普通	H25	3	448	168	RCラ	6	23,312.78
	104	甲子園九番町2号棟	普通	H23			191	RCラ	6	
	105	甲子園九番町3号棟	普通	H23			89	RCラ	6	
22	106	甲子園口6丁目1号棟	普通	H11	4	282	94	SRC	12	12,943.42
	107	甲子園口6丁目2号棟	普通	H11			94	SRC	12	
	108	甲子園口6丁目3号棟	普通	H11			94	SRC	12	
	109	甲子園口6丁目駐車場棟		H11				S	2	
23	110	甲子園春風町1号棟	普通	H28	3	220	81	RCラ	7	9,477.20
	111	甲子園春風町2号棟	普通	H28			77	RCラ	7	
	112	甲子園春風町3号棟	普通	R1			62	RCラ	7	
24	113	小松北町1丁目	普通	H7	1	77	77	RCラ	7	3,736.70
25	114	五月ヶ丘	普通	S63	1	16	16	RC壁	4	1,445.80
26	115	獅子ヶ口1号棟	普通	H1	3	84	24	RC壁	3	6,335.50
	116	獅子ヶ口2号棟	普通	H1			20	RC壁	5	
	117	獅子ヶ口3号棟	普通	H1			40	RC壁	5	
27	118	木造 神祇官町2号棟	普通	S25	1	1	1	木造	1	708.80
28	119	大社町1号棟	普通	S63	6	184	20	RC壁	5	14,601.10
	120	大社町2号棟	普通	H2			30	RC壁	5	
	121	大社町3号棟	普通	H2			30	RC壁	5	
	122	大社町4号棟	普通	S38			40	RCラ	5	
	123	大社町5号棟	普通	H4			32	RC壁	4	
	124	大社町6号棟	普通	H4			32	RC壁	4	
29	125	テラス高座町1号棟	普通	S29	6	48	8	TC	2	5,364.10
	126	テラス高座町2号棟	普通	S29			8	TC	2	
	127	テラス高座町3号棟	普通	S29			8	TC	2	
	128	テラス高座町4号棟	普通	S29			8	TC	2	
	129	テラス高座町5号棟	普通	S29			8	TC	2	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
	130	テラス高座町6号棟	普通	S29			8	TC	2	
30	131	高須町1丁目1号棟	普通	H10	4	400	104	SRC	12	19,218.43
	132	高須町1丁目2号棟	普通	H10			104	SRC	12	
	133	高須町1丁目3号棟	普通	H10			96	SRC	10	
	134	高須町1丁目4号棟	普通	H10			96	SRC	10	
31	135	田近野町3号棟	普通	S50	2	100	100	SRC	11	10,941.50
	136	田近野町駐車場棟		H6				S	2	
32	137	木造 堤町8号棟	普通	S27	2	2	1	木造	1	10,131.30
	138	木造 堤町29号棟	普通	S27			1	木造	1	
33	139	テラス津門飯田町	普通	S30	1	4	4	S	1	1,094.10
34	140	津門宝津町1号棟	普通	S44	2	72	32	RCラ	4	2,986.72
	141	津門宝津町2号棟	普通	S44			40	RCラ	5	
35	142	木造 名次町1号棟	普通	S25	2	2	1	木造	1	304.90
	143	木造 名次町7号棟	普通	S25			1	木造	1	
36	144	名次町1号棟	普通	S39	3	84	24	RCラ	4	5,435.80
	145	名次町2号棟	普通	S39			30	RCラ	5	
	146	名次町3号棟	普通	S42			30	RCラ	5	
37	147	西宮浜4丁目1号棟	普通	H10	5	349	76	WPC	10	43,647.59
	148	西宮浜4丁目2号棟	普通	H10			115	WPC	9	
	149	西宮浜4丁目3号棟	普通	H10			76	WPC	7	
	150	西宮浜4丁目4号棟	普通	H10			82	WPC	14	
	151	西宮浜4丁目駐車場棟		H10				RCラ	2	
38	152	東山台1丁目1号棟	普通	H3	2	48	24	RC壁	4	6,000.00
	153	東山台1丁目2号棟	普通	H3			24	RC壁	4	
39	154	東町1丁目1号棟	普通	S46	2	80	30	RC壁	5	3,369.03
	155	東町1丁目2号棟	普通	S46			50	RC壁	5	
40	156	東町2丁目1号棟	普通	S50	2	74	24	PC壁	4	4,012.96
	157	東町2丁目2号棟	普通	S49			50	PC壁	5	
41	158	東鳴尾町1丁目1号棟	普通	S59	3	68	20	RC壁	4	5,094.50
	159	東鳴尾町1丁目2号棟	普通	S58			28	RC壁	4	
	160	東鳴尾町1丁目3号棟	普通	S61			20	RC壁	5	
42	161	樋ノ口町1丁目1号棟	普通	S55	3	37	9	RC壁	3	2,621.90
	162	樋ノ口町1丁目2号棟	普通	S55			12	RC壁	3	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
	163	樋ノ口町1丁目3号棟	普通	S55			16	RC壁	4	
43	164	樋ノ口町2丁目1号棟	普通	H3	7	275	36	RCラ	6	17,509.80
	165	樋ノ口町2丁目2号棟	普通	H3			30	RCラ	6	
	166	樋ノ口町2丁目3号棟	普通	H5			30	RCラ	6	
	167	樋ノ口町2丁目4号棟	普通	H5			24	RCラ	6	
	168	樋ノ口町2丁目5号棟	普通	H7			48	RCラ	6	
	169	樋ノ口町2丁目6号棟	普通	H7			48	RCラ	6	
	170	樋ノ口町2丁目7号棟	普通	H7			59	RCラ	6	
44	171	テラス広田町1号棟	普通	S41	7	172	4	LG	2	7,841.50
	172	テラス広田町2号棟	普通	S41			8	LG	2	
	173	広田町1号棟	普通	S41			30	RCラ	5	
	174	広田町2号棟	普通	S41			30	RCラ	5	
	175	広田町3号棟	普通	S41			30	RCラ	5	
	176	広田町4号棟	普通	S41			30	RCラ	5	
	177	広田町5号棟	普通	S41			40	RCラ	5	
45	178	山口町1号棟	普通	H7	2	24	12	RC壁	3	3,203.00
	179	山口町2号棟	普通	H7			12	RC壁	3	
46	180	両度町	普通	H11	2	91	91	SRC	14	4,000.00
	181	両度町駐車場棟		H11				S	2	
47	182	六軒町1号棟	普通	S63	3	60	20	RC壁	5	4,136.70
	183	六軒町2号棟	普通	S63			20	RC壁	5	
	184	六軒町3号棟	普通	S63			20	RC壁	5	
48	185	シティハイツ西宮北口	借上	H27	1	1	1	RCラ	10	6,943.30
49	186	ルゼフィール西宮丸橋町	借上	H10	1	6	6	RC壁	3	3,338.20
50	187	ルゼフィール南甲子園	借上	H8	1	2	2	RCラ	6	2,534.10
51	188	弓場町1号棟	コミュ	H9	2	66	36	RCラ	5	2,968.51
	189	弓場町2号棟	コミュ	H11			30	RCラ	5	
52	190	高畑町	従前	H10	1	200	200	RCラ	10	13,677.69
53	191	薬師町	従前	H10	1	55	55	RCラ	5	2,380.50
54	192	ルネシティ西宮津門2号棟	従前・借	H9	1	3	3	RCラ	12	8,725.93
特賃・特公賃住宅等										
55	193	城ヶ堀町1号棟	特賃	S25						
	194	城ヶ堀町2号棟	特賃	S25						

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
56	195	未広町	特賃	S25						
57	196	伏原町北棟	特賃	S32						
	197	伏原町南棟	特賃	S29						
58	198	分銅町	特賃	S25						
(46)	(180)	両度町	特公賃	H11						
改良住宅等										
59	199	青木町	改良	S63	1	59	59	SRC	8	1,641.65
60	200	芦原町3 3号棟	改良	H5	1	32	30	SRC	7	1,883.50
			店舗	H5			2			
61	201	神明1号館	コミュ・改	H8	5	309	30	RCラ	5	15,600.76
	202	神明2号館	コミュ・改	H10			152			
			店舗	H10			25			
	203	神明3号館	改良	H9			30	RCラ	5	
	204	神明町3 2号棟	改良	H5			63	SRC	9	
			店舗	H5			9			
205	神明第1駐車場棟		H5		RCラ	2				
62	206	津田町1 0号棟	改良	S51	1	254	236	SRC	10	11,281.50
			店舗	S51			18			
63	207	津田町住宅	コミュ	H11	1	71	67	RCラ	7	3,360.41
			店舗	H11			4			
64	208	中須佐町7号棟	改良	S46	6	241	98	SRC	14	7,862.10
			店舗	S46			3			
	209	中須佐町8号棟	改良	S62			100	SRC	12	
			店舗	S62			10			
	210	中須佐町9号棟	改良	S61			20	RCラ	6	
			店舗	S61			4			
	211	中須佐駐車場棟		H2				RCラ	2	
212	中須佐町店舗(B)	店舗	H3	3	RCラ	1				
213	中須佐町店舗(C)	店舗	H5	3	RCラ	1				
65	214	中殿町1号棟	改良	S53	5	336	105	SRC	12	14,736.00
			店舗	S53			5			
	215	中殿町3号棟	改良	S57			55	SRC	12	
			店舗	S57			4			

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
	216	中殿町5号棟	改良	S58			61	SRC	12	
			店舗	S58			8			
	217	中殿町6号棟	改良	S57			85	SRC	12	
			店舗	S57			13			
	218	中殿第1駐車場棟		H3				RCラ	2	
66	219	中殿町住宅	コミュ・改	H11	1	69	69	SRC	10	2,558.02
67	220	森下町2 1号棟	改良	S54	12	730	60	SRC	9	36,243.80
			店舗	S54			8			
	221	森下町2 2号棟	改良	S58			49	SRC	8	
			店舗	S58			8			
	222	森下町2 3号棟	改良	S52			50	SRC	7	
			店舗	S52			4			
	223	森下町2 4 A号棟	改良	S61			32	SRC	9	
			店舗	S61			4			
	224	森下町2 4 B号棟	改良	H6			20	RCラ	6	
	225	森下町2 5号棟	改良	S63			70	SRC	8	
			店舗	S63			17			
	226	森下町2 6号棟	改良	S59			98	SRC	8	
			店舗	S59			7			
	227	森下町2 7号棟	改良	S60			100	SRC	12	
店舗			S60	6						
228	森下町2 8号棟	改良	H3	110	SRC	12				
		店舗	H3	5						
229	森下町3 1号棟	改良	S63	25	RCラ	5				
230	森下町	改良	H6	51	SRC	8				
		店舗	H6	0						
231	森下町店舗 (A)	店舗	H5	6	RCラ	1				
68	232	青木町店舗 (A)	店舗	H10	1	1	1	LG	2	
69	233	芦原町 (A)	店舗	H9	3	7	3	LG	1	
	234	芦原町 (B)	店舗	H9			3	LG	1	
	235	芦原町 (C)	店舗	H11			1	LG	1	
70	236	神祇官町店舗 (A)	店舗	H7	1	1	1	LG	1	
71	237	津田町 (A)	店舗	H11	1	4	4	LG	1	

団地	番号	施設名	区分	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	敷地面積 (㎡)
72	238	津門大塚町店舗 (A)	店舗	H4	3	3	1	S	1	
	239	津門大塚町店舗 (B)	店舗	H4			1	LG	1	
	240	津門大塚町店舗 (C)	店舗	H8			1	LG	1	
73	241	中須佐町店舗 (A)	店舗	H4	1	3	3	RC ラ	1	
74	242	中須佐町店舗 (D)	店舗	H7	1	6	6	LG	1	
75	243	中須佐町店舗 (E)	店舗	H9	1	4	4	LG	1	
総計			総棟数				総戸数			
			243				9,221			

両度町は普通市営と特公賃住宅と同一棟である。

神明 1.2 号館はコミュニティ住宅と改良住宅と同一棟である。

総棟数 243 棟は駐車場 7 棟及び独立店舗 15 棟を含む。

【凡例】

CB	補強コンクリートブロック造	普通	普通市営住宅
LG	軽量鉄骨造	借上	普通市営(借上)
TC	鉄筋コンクリート壁式構造(テラス形式)	改良	改良住宅
SRC	鉄骨鉄筋コンクリート造	コミュ	コミュニティ住宅(普通市営住宅扱い)
RC ラ	鉄筋コンクリート造(ラーメン構造)	コミュ・改	コミュニティ住宅(改良住宅扱い)
RC 壁	鉄筋コンクリート造(壁式構造)	従前	従前居住者用住宅
S	鉄骨造	特賃	特別賃貸住宅
PC 壁	プレキャストコンクリート造(壁式構造)	特公賃	特別公共賃貸住宅
WPC	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	公社	県住宅供給公社住宅

4 市営住宅の分布図

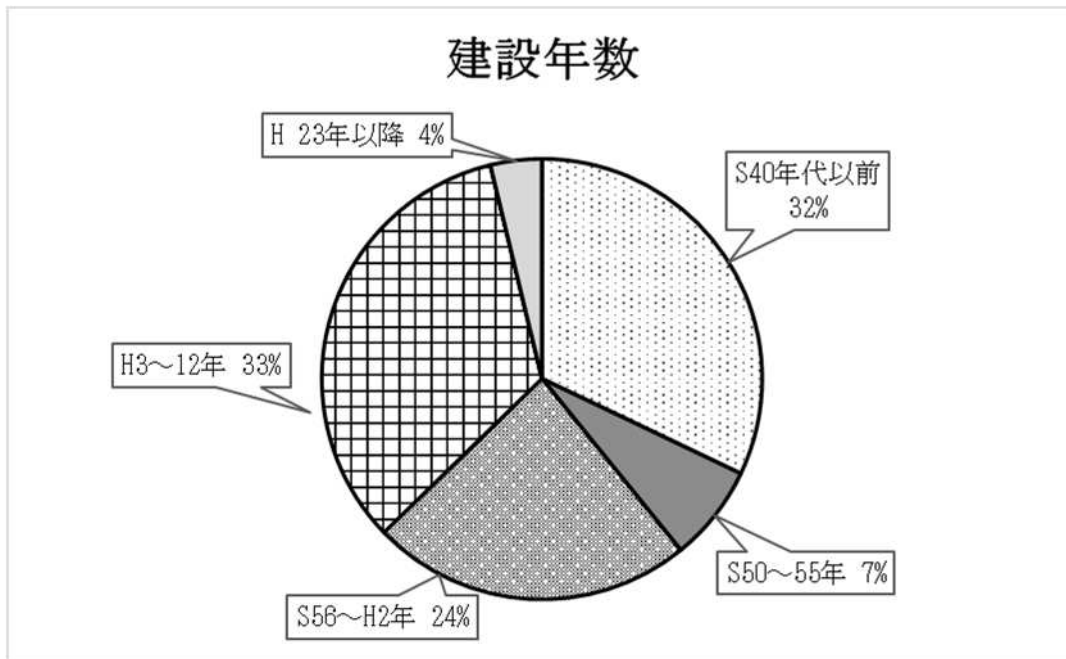
西宮市の市営住宅は以下のとおりである。JR 西宮駅北側から阪急甲陽園駅や門戸厄神駅にかけて立地しているものが多いが、市の中心部から離れた場所に立地するものもある。

市営住宅位置図 R2.4.1

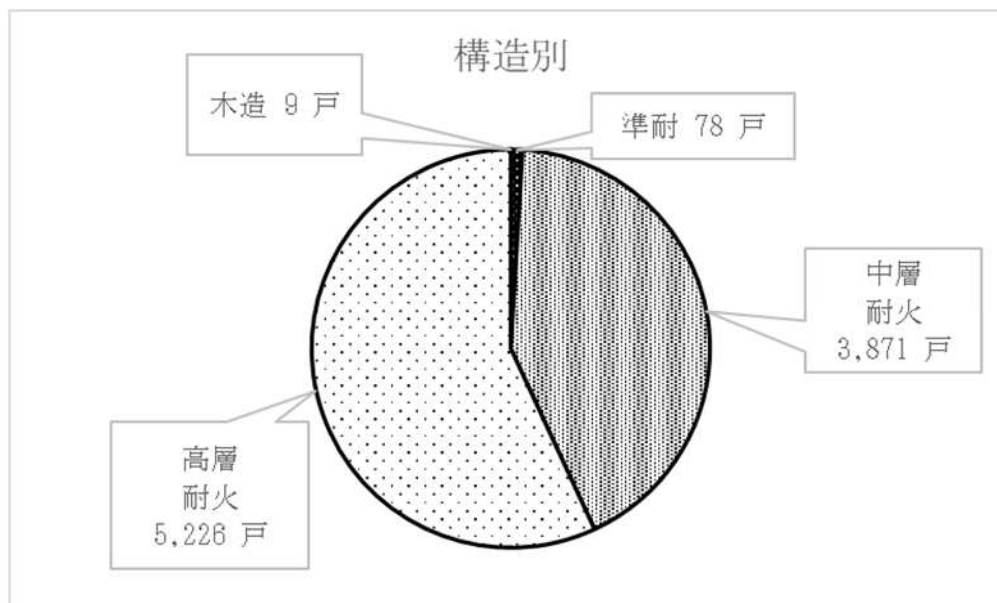


5 建築年度等

市営住宅の建築年度別の割合は以下のとおりである。昭和40年代以前に建築されたものが32%を占め、なかには昭和25年、26年建築といった、相当古いものも見受けられる。



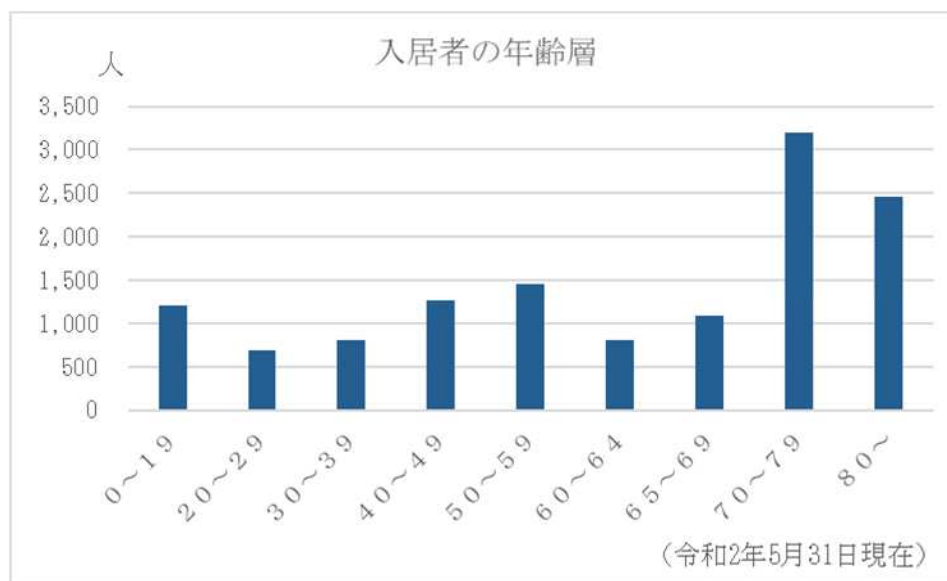
また構造別を見ると、ほぼ高層耐火と中層耐火であるものの、一部木造も残存していることがわかる。



6 入居者等の概要

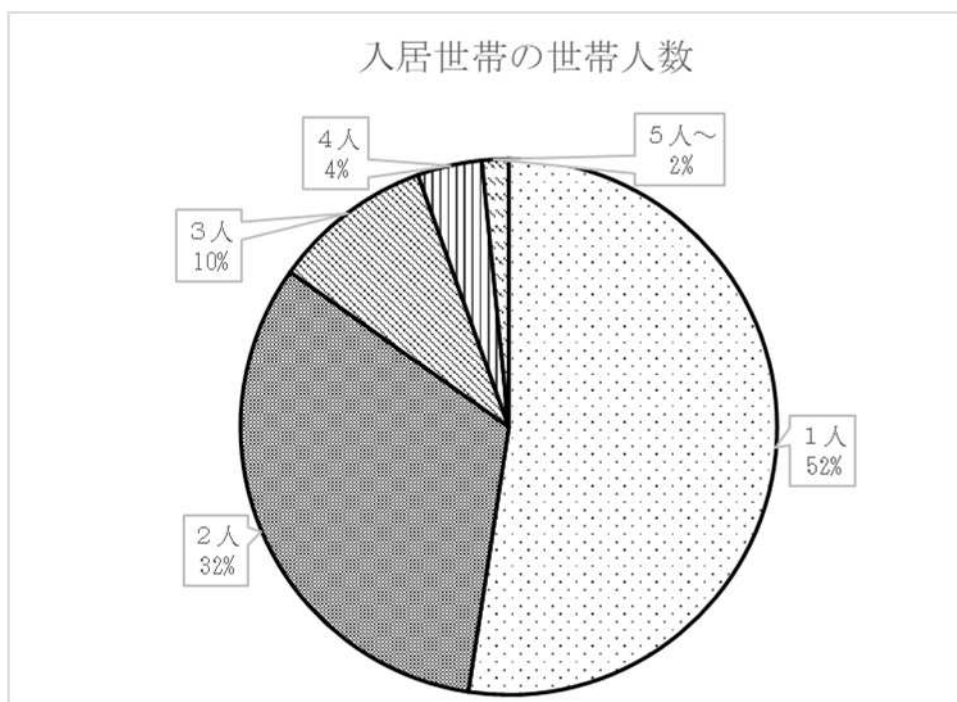
市営住宅の入居者等の概要は以下のとおりである。

入居者の年齢層は70代、80代が多く、65歳以上の入居者の割合は全体の約52%にも及ぶ。



入居世帯の世帯人数については単身世帯が最も多く、全体の約52%を占める。また、市営住宅全体の入居戸数7,597戸に対して65歳以上の単身世帯数は3,005戸であり、これは入居戸数に対して約40%を占める。

西宮市の市営住宅では高齢化が進んでおり、また中でも高齢者の単身世帯が大きな割合を占めていることがわかる。



【年齢層別単身世帯数】

住宅種別	管理戸数	入居戸数	単身世帯数	
			65歳未満	65歳以上
普通市営	6,584	5,304	571	2,227
改良住宅	1,718	1,463	260	421
コミュニティ住宅	273	251	40	95
従前居住者用住宅	258	247	29	125
特賃住宅	144	78	5	27
特公賃住宅	39	23	0	7
県公社住宅	168	81	4	21
改良店舗	188	135	61	74
コミ住店舗	17	15	7	8
(災害公営住宅)	1,547	1,430	155	674
全市	9,389	7,597	977	3,005

7 住宅部組織の概要

西宮市の市営住宅を管理している住宅部の概要については以下のとおりである。

(令和2年5月1日現在)

部課	チーム名	職員数					会計年度任用職員A	会計年度任用職員B	総数
		部・課長	係長	担当	再任用	計			
住	宅	部	1				1		1
住	宅	調	1				1		1
	住	宅		1	2		3		3
	訟	務		1	2		3	1	4
	資	産		2			2	1	3
		計	1	4	4	0	9	2	11
住	宅	管	1				1		1
	管	理		1	3		4	2	6
	設	備		2	1		3	1	4
	土	木		1			1		1
	建	築		1	2		3	2	5
		計	1	5	6	0	12	5	17
住	宅	入	1				1		1
	入	居		2	1		3	2	5
	収	納		1	1	1	3	3	6
	UR	借		1			1	1	2
		計	1	4	2	1	8	6	14
住	宅	整	1				1		1
	建	替		1	2		3		3
	建	替		1	2		3	1	4
	住	替		2	1		3	1	4
		計	1	4	5	0	10	2	12
		総	5	17	17	1	40	15	55

住宅部の職務分掌については以下のとおりである。

住宅調整課

- 1 市営住宅等の管理のうち、財産、事務、予算及び決算等に関すること（指定管理者が行うものを除く。）。
- 2 県公社住宅の管理受託に関すること。

- 3 特定優良賃貸住宅に関すること。
- 4 市営住宅等用地の取得及び処分に関すること。
- 5 市営住宅等事業の支障工作物の移転及び補償に関すること。
- 6 市営住宅等用地に係る境界査定に関すること。
- 7 市営住宅等の家賃並びに店舗等及び駐車場の使用料の滞納者、高額所得者並びに不正入居者等に係る訴訟その他法的措置に関すること。
- 8 市営住宅等の事業及び管理に係る法規の調査研究及び解釈運用に関すること。
- 9 住宅部の政策的課題の解決に関すること（他課に属するものを除く。）。
- 10 住宅部内の事業の総合調整に関すること。

住宅管理課

- 1 市営住宅等の管理に関すること（他課に属するもの及び指定管理者が行うものを除く。）。
- 2 市営住宅等の改善事業に関すること（他課に属するものを除く。）。
- 3 市営住宅等の維持修繕計画、設計、施工管理及び竣工検査に関すること。
- 4 市営住宅等に係る施設の保全管理に関すること。
- 5 市営住宅等事業用地の土木工事等に係る計画、設計、施工管理及び竣工検査に関すること。
- 6 住宅部の政策的課題の解決に関すること（市営住宅等の管理等に関するものに限る。）。

住宅入居・家賃課

- 1 市営住宅等の公募及び住替えに関すること（他課に属するものを除く。）。
- 2 市営住宅等の入退居等及び名義変更に関すること。
- 3 店舗等及び駐車場の使用許可及び取消しに関すること。
- 4 市営住宅等の入居者調査に関すること。
- 5 市営住宅等の家賃並びに店舗等及び駐車場の使用料の滞納に係る催告事務等に関すること。
- 6 市営住宅等の家賃並びに店舗等及び駐車場の使用料の滞納者、高額所得者並びに不正入居者等に対する明渡し請求等に関すること。
- 7 市営住宅等の家賃並びに店舗等及び駐車場の使用料の決定及び変更に関すること。
- 8 市営住宅等の家賃並びに店舗等及び駐車場の使用料の調定及び収納に関すること。
- 9 市営住宅家賃に係る補助事務に関すること。
- 10 市営住宅管理システムの管理及び運用に関すること。
- 11 独立行政法人都市再生機構借上住宅の借上契約及び返還に係る移転交渉に関すること。
- 12 住宅部の政策的課題の解決に関すること（市営住宅等の公募及び住替え等に関するものに限る。）。

住宅整備課

- 1 市営住宅等の建設計画、設計、施工管理及び竣工検査に関すること。

- 2 市営住宅等の建替え計画に関する事。
- 3 市営住宅等の改善事業に関する事（増築工事に関するものに限る。）。
- 4 市営木造住宅等及び建替え事業に係る移転交渉に関する事。
- 5 市営住宅等の建替事業者の選定及び契約に関する事。
- 6 市営住宅等の公募及び住替えに関する事（建替え事業に係るものに限る。）。
- 7 住宅部の政策的課題の解決に関する事（市営住宅等の建替え計画等に関するものに限る。）。

8 都市局住宅部の歳入歳出決算

西宮市は、市営住宅事業について公営企業として単独の会計として把握することなく、一般会計の中で事業を実施している。そのため、市営住宅事業単独の決算はないが、都市局住宅部としての歳入歳出は把握可能であり、その決算状況の直近5年間の推移は以下のとおりである。

(単位：円)

歳入	H27	H28	H29	H30	H31	H31-H27
40 使用料及び手数料	2,324,209,527	2,294,467,212	2,265,883,427	2,220,989,452	2,176,300,901	-147,908,626
05 使用料	2,324,117,727	2,294,384,412	2,265,804,527	2,220,929,452	2,176,235,201	-147,882,526
10 手数料	91,800	82,800	78,900	60,000	65,700	-26,100
45 国庫支出金	2,882,000	2,375,000	2,405,000	6,688,000	4,086,000	1,204,000
10 国庫補助金	2,882,000	2,375,000	2,405,000	6,688,000	4,086,000	1,204,000
55 財産収入	3,976,274	2,118,884	2,563,313	35,243,743	24,131,739	20,155,465
05 財産運用収入	3,776,480	2,118,884	2,195,313	22,650,873	22,798,569	19,022,089
10 財産売却収入	199,794		368,000	12,592,870	1,333,170	1,133,376
65 繰入金	30,852,750	30,825,900	29,160,900	23,666,590	24,192,630	-6,660,120
05 繰入金	30,852,750	30,825,900	29,160,900	23,666,590	24,192,630	-6,660,120
75 諸収入	180,329,896	174,990,122	170,511,825	149,267,585	161,792,092	-18,537,804
05 延滞金、加算金及び過料	413,032	392,877	328,310	210,400	179,000	-234,032
20 受託事業収入	54,690,684	54,690,684	54,690,684	54,690,684	54,690,684	0
90 雑入	125,226,180	119,906,561	115,492,831	94,366,501	106,922,408	-18,303,772
歳入総計	2,542,250,447	2,504,777,118	2,470,524,465	2,435,855,370	2,390,503,362	-151,747,085

歳出	H27	H28	H29	H30	H31	H31-H27
30 住宅費						
10 住宅管理費	2,431,281,509	2,268,677,521	2,138,752,990	1,673,564,490	1,811,331,791	-619,949,718
01 報酬	59,120,705	67,861,511	74,629,274	64,648,570	60,323,124	1,202,419
02 給料	160,459,448	156,775,978	160,541,894	148,717,169	171,156,565	10,697,117
03 職員手当等	137,346,505	136,801,853	141,819,365	130,225,067	145,520,226	8,173,721
04 共済費	65,784,073	68,094,305	73,148,568	67,605,501	74,662,507	8,878,434
07 賃金	1,519,150	1,508,715	1,598,915			-1,519,150
08 報償費	226,800	49,600	71,200	136,400	124,000	-102,800
09 旅費	168,680	96,590	244,700	127,280	125,760	-42,920
11 需用費	62,671,402	56,770,873	59,776,119	46,669,905	44,156,786	-18,514,616
12 役務費	15,623,988	14,266,527	13,078,433	7,751,208	6,932,386	-8,691,602
13 委託料	1,238,786,007	1,228,664,736	1,201,062,287	1,010,704,312	1,118,853,162	-119,932,845
14 使用料及び賃借料	418,405,694	288,854,296	193,274,974	47,114,245	38,451,291	-379,954,403
15 工事請負費			480,600	1,357,775	129,800	129,800
18 備品購入費	777,600	867,761	13,160	38,880	106,950	-670,650
19 負担金補助及び交付金	51,593,171	49,251,597	41,155,977	2,462,160	2,514,412	-49,078,759
22 補償補填及び賠償金	47,008,576	46,031,323	36,003,424	13,276,704	13,962,392	-33,046,184
23 償還金利子及び割引料	145,145,510	128,857,356	123,912,900	118,419,494	118,958,430	-26,187,080
25 積立金	26,637,600	23,916,300	17,934,600	14,293,420	15,340,800	-11,296,800
27 公課費	6,600	8,200	6,600	16,400	13,200	6,600
15 住宅整備費	1,361,194,290	1,791,225,271	1,177,608,331	1,161,691,711	844,294,339	-516,899,951
01 報酬	49,600	148,800	49,600	248,000		-49,600
08 報償費	6,000	0	6,000	0	4,000	-2,000
11 需用費	21,188	195,810	102,866	301,026	320,648	299,460
12 役務費	56,000	1,072,400	56,000	111,000	167,000	111,000
13 委託料	31,113,560	49,859,202	37,994,754	33,925,267	19,897,020	-11,216,540
14 使用料及び賃借料	0	8,200	5,930	2,350	0	0
15 工事請負費	386,713,733	238,264,610	1,040,860,263	1,020,128,421	680,416,178	293,702,445
17 公有財産購入費	922,539,409	1,454,983,249	83,462,918	83,509,189	121,215,993	-801,323,416
18 備品購入費	199,800	0	0	0	0	-199,800
19 負担金補助及び交付金			0	0		0
22 補償補填及び賠償金	20,495,000	46,693,000	15,070,000	23,466,458	22,273,500	1,778,500
歳出総計(住宅費)	3,792,475,799	4,059,902,792	3,316,361,321	2,835,256,201	2,655,626,130	-1,136,849,669

(出典：入手資料より監査人作成)

直近5年間の大きな変動としては、使用料が147百万円減少している。これは主に入居戸数の減少によるものであり、平成27年度は8,312戸であったが、平成31年度は7,623戸と、約8%減少していることによるものである。

歳出について、住宅管理費の委託料が119百万円減少している。これは、平成29年度から平成30年度にかけて指定管理者が3社から1社に集約され、スケールメリットが働いたためである。

また、住宅管理費の使用料及び賃借料の379百万円の減少については、平成7年に発生した阪神・淡路大震災における被災者の住宅確保のため、独立行政法人都市再生機構(以下、「UR」という。)から5棟447戸を20年の期間で借上げ、市営住宅(災

害公営住宅)として供給してきたが、平成30年3月末までに全ての借上住宅で借上期限を迎え、個別返還が進捗したためである。

市営住宅事業全体としての決算の把握に関連して、団地別損益の把握について確認したところ、現状されていないとの回答を得た。

【意見－1】団地別損益の把握について

西宮市の市営住宅については、後述するマスタープランで決められた目標管理戸数を目指して現在管理戸数の削減をすすめており、その具体的な方針として第2次建替計画が推進されている。しかしながら、今後現在では予測できない様々な環境変化が生じることが想定される。このような環境変化への対応のため、建替計画等の修正・変更が余儀なくされる場合も十分に想定される。このような計画修正の際に、西宮市の目指すべき将来像を踏まえ、より個別団地の状況を適切に把握した計画修正を可能とするためには、団地ごとの損益や収支の把握が必要である。

また、市営住宅事業の運営には多額の公費を拠出しており、厳しい予算制約を受けながらも団地別・住棟別に事業手法の検討が必要であり、団地別に収入と事業費の状況を継続的に把握し試算することが極めて重要である。

国土交通省による公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)においては、事業手法の選定に関して、公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握する必要がある。とし、団地別・住棟別の状況把握にあたって一般的に想定される調査項目が整理されている。

なお、包括外部監査に当たり、上記団地別損益を把握すべきであり、その資産に必要な情報及び仮定について見解を伝えたところ、現状の情報に基づく試算が可能であるとのことであった。そこで、西宮市は平成31年度の実績を基礎として、以下の仮定に基づき団地別損益を試算した。

【団地別損益の試算方法】

【試算の対象となる団地及び団地情報】

「平成31年度指定対象市営住宅等一覧」を基礎に、重複団地を整理した一覧を用いた。
総管理戸数は平成31年度に指定管理者に管理を委託している総戸数9,558戸と一致。
なお、公募停止住宅については、一部のみ公募停止している住宅も含んでいる。

【収入の額】

団地ごとの家賃収納管理及び集計を行っているシステム「住まいる7」より抽出。
当該システムでは現年度収入と過年度収入を区別する機能が備わっていないため、

H31. 4. 1～R2. 3. 31までに家賃収入として収入された値を入力しており、過年度家賃収入と考えられる金額（25,552,552円）が含まれている。

【近傍同種家賃の額】

団地ごとの家賃収納管理及び集計を行っているシステム「住まいる7」より抽出。改良住宅については、近傍同種家賃は算定していないため、（改良住宅家賃の上限額×戸数）の値を記入している。

【経常的経費の額】

都市局住宅部の平成31年度歳入歳出決算数値を基礎に、住居と店舗の「合計管理戸数」で按分。

科目ごとの集計方法及び個別の調整内容は以下のとおり。

<人件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」に含まれる「報酬」「共済費」「報償費」の合計額（69,515,858円）個別調整はなし。

<物件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」（1,318,968,427円）から、「人件費」（69,515,858円）、「補助費等」（40,696,434円、集計方法は後述）、「委託費」に含まれる「維持修繕費（141,803,088円）」、「住宅借上料（18,463,654円）」、「借上住宅返還不可住戸損害金（9,032,592円）」を控除した1,039,456,801円。
- 住宅借上料については発生している団地に直課。

<維持修繕費>

- 総額141,803,088円であり、対応する団地の個別把握が可能なため、全額直課。

<補助費等>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅等管理経費」に含まれる「負担金補助及び交付金」「補償補填及び賠償金」「償還金利子及び割引料」「公課費」の合計額（40,696,434円）。
- 個別調整は無し。

<職員人件費>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)職員の給与費（382,270,564円）から、「都市局都市計画部すまいづくり推進課」に所属する職員給与費（50,195,441円）を控除した332,075,123円。
- 個別調整は無し。

<減価償却費>

- 平成30年度の固定資産台帳より、「施設類型」が「公営住宅」の「減価償却費」のみ抽出し、団地別に集計。
- 個別調整は無し。

<非経常経費（整備事業費）>

- 歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)県公社住宅家賃等償還金（94,752,200円）

と歳入歳出決算書の備考欄における「(都市局)市営住宅整備事業費」(830,509,339円)の合計額、925,261,399円。

- 全て団地別に把握可能なため、直課。

【経常損益の額】

- 団地別に収入額から経常経費合計を差し引いて算出。

【キャッシュベース経常損益】

- 団地別に収入額から非現金支出費用の減価償却費を除いた経常経費を差し引いて算出。

【行政コスト】

- 団地別に近傍同種家賃から収入を差し引いた額に、経常経費及び非経常経費を加算した額。

上記の方法にて試算した結果、以下のとおりの結果となった。

種類	NO	住宅名	建設年度	棟数	住居戸数	店舗戸数	合計管理戸数	入居戸数	公募停止住宅	敷地面積(m ²)	収入		経常的経費(現金支出)					経常的経費(非現金支出)	非経常経費		
											①近傍同種家賃	②収入	③人件費	④物件費	⑤維持補修費	⑥補助費等	⑦職員人件費	⑧減価償却費	⑨整備事業費	⑩改修事業費	
普	1	青木町	S 26	3	4	0	4	2	○	952	348,000	117,600	29,616	442,840	0	17,338	141,474				
普	2	池田町	H 6	1	50	0	50	49		2,249	56,859,600	16,795,709	370,198	5,535,503	0	216,724	1,768,426	22,731,007		495,000	
普	3	石在町	H 27	1	67	0	67	58	○	3,277	39,207,600	18,312,200	496,066	7,417,574	35,640	290,410	2,369,691	22,117,112			
普	4	泉町	S 54~56	4	114	0	114	107		9,949	73,310,400	33,372,991	844,052	12,620,947	2,253,922	494,131	4,032,012	34,619,735			
普	5	一ヶ谷町	S 40~50	8	236	0	236	154	○	11,448	53,166,000	30,454,503	1,747,337	26,127,575	842,697	1,022,937	8,346,973	10,252,317			
普	6	今津久寿川町	S 49~56	3	82	0	82	81		7,102	50,892,000	24,063,416	607,125	9,078,225	14,240,460	355,427	2,900,219	22,317,349			
普	7	今津巽町	S 48~49	2	60	0	60	52		3,711	22,964,400	13,120,680	444,238	6,642,604	3,292,300	260,069	2,122,112	10,619,391			
普	8	今津出在家町	S 40	1	6	0	6	0	○				44,424	664,260	0	26,007	212,211	0			
普		今津出在家町	S 40	1	40	0	40	0	○	1,552		33,000	296,159	4,428,403	0	173,379	1,414,741	0	96,841,851		
普	9	今津水波町	S 26	1	24	0	24	0	○	1,656		0	177,695	2,657,042	0	104,028	848,845	3,082,421	46,525,600		
普	10	上田東町	S 59	1	36	0	36	35		2,811	25,326,000	13,977,800	266,543	3,985,562	0	156,041	1,273,267	10,892,168			
普	11	上ヶ原三番町	H 7	1	12	0	12	10		1,731	11,676,000	2,698,619	88,848	1,328,521	0	52,014	424,422	6,104,778			
普	12	上ヶ原四番町	S 42~H7	21	657	0	657	383	○	37,533	123,344,400	70,058,553	4,864,407	72,736,513	0	2,847,753	23,237,124	10,229,138			
普	13	上ヶ原七番町	S 47~H7	7	385	0	385	301	○	20,482	173,854,800	73,416,150	2,850,528	42,623,375	6,160,000	1,668,775	13,616,884	81,012,730		330,000	
普	14	上ヶ原八番町	S 39~H7	18	486	0	486	363	○	46,987	222,657,600	117,200,986	3,598,329	53,805,092	3,505,861	2,106,557	17,189,105	110,259,374		330,000	
普	15	上ヶ原九番町	S 41	1	30	0	30	19	○	1,244	5,312,400	3,734,619	222,119	3,321,302	0	130,034	1,061,056	0			
普	16	上ヶ原十番町	S 62	5	120	0	120	111		8,328	81,037,200	38,449,782	888,476	13,285,208	1,248,175	520,138	4,244,224	33,519,414			
普	17	江上町	S 28	2	48	0	48	25	○	3,676	5,160,000	4,235,280	355,390	5,314,083	869,832	208,055	1,697,689	0	678,000		
普	18	老松町	S 45~49	3	141	0	141	109	○	4,783	46,862,400	24,620,231	1,043,960	15,610,119	0	611,162	4,986,963	14,465,302			
普	19	岡田山	H 7	1	65	0	65	60		3,159	55,728,000	16,246,769	481,258	7,196,154	0	281,741	2,298,954	22,564,769			
普	20	神原	S 43~H2	16	610	0	610	468	○	29,356	182,968,800	95,650,908	4,516,421	67,533,140	16,234,350	2,644,033	21,574,803	39,159,843			
普	21	甲子園九番町	H 22~24	3	448	0	448	418	○	23,313	319,124,400	126,823,597	3,316,978	49,598,109	0	1,941,847	15,845,101	148,094,912			
普	22	甲子園口6丁目	H 11	3	282	0	282	270		12,943	270,583,200	76,889,146	2,087,919	31,220,238	0	1,222,323	9,973,925	110,514,636			
普	23	甲子園春風町	S 29~H28	5	220	0	220	208	○	10,714	173,732,400	46,193,680	1,628,873	24,356,214	446,040	953,586	7,781,076	71,893,608	544,553,751		
普	24	小松北町1丁目	H 7	1	77	0	77	67		3,737	54,752,400	19,100,925	570,106	8,524,675	0	333,755	2,723,377	28,715,113			
普	25	五月ヶ丘	S 63	1	16	0	16	15		1,446	12,852,000	4,726,400	118,463	1,771,361	0	69,352	565,896	6,015,249			
普	26	獅子ヶ口町	H 1	3	84	0	84	79		6,336	63,362,400	27,240,934	621,933	9,299,645	0	364,096	2,970,956	28,281,377			
普	27	神祇官町	S 25	1	1	1	2	0	○	709		0	14,808	221,420	4,551,580	8,669	70,737	592,774			
普	28	大社町	S 38~H4	6	184	0	184	148	○	14,601	123,716,400	51,859,412	1,362,330	20,370,652	0	797,544	6,507,809	55,951,325	2,034,000		
普	29	高座町	S 29	6	48	0	48	16	○	5,364	6,523,200	2,831,826	355,390	5,314,083	765,600	208,055	1,697,689	0			
普	30	高須町1丁目	H 10	4	400	0	400	375		19,218	362,072,400	97,885,090	2,961,587	44,284,026	0	1,733,792	14,147,412	225,804,850			
普	31	田近野町	S 50	3	268	0	268	177		10,942	103,053,600	72,156,738	1,984,263	29,670,297	2,948,000	1,161,641	9,478,766	34,863,017	94,752,000		
普	32	堤町	S 27	2	2	0	2	2		10,131	412,800	153,600	14,808	221,420	0	8,669	70,737	0			
普	33	津門綾羽町	S 27	2	0	0	0	0	○	3,614		0	0	0	0	0	0	0	499,824		
普	34	津門飯田町	S 30	1	4	0	4	0	○	1,094		8,400	29,616	442,840	5,321,800	17,338	141,474	0			

(注) 種類の「普」は普通市営住宅、「特」は特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅

種類	NO	住宅名	建設年度	棟数	住居戸数	店舗戸数	合計管理戸数	入居戸数	公募停止住宅	敷地面積(m ²)	収入		経常的経費(現金支出)					経常的経費(非現金支出)	非経常経費		
											①近傍同種家賃	②収入	③人件費	④物件費	⑤維持補修費	⑥補助費等	⑦職員人件費	⑧減価償却費	⑨整備事業費	⑩改修事業費	
普	35	津門大塚町	S 37	2	0	0	0	0	○	3,197	0	0	0	0	0	0	0	1,525,331	193,320		
普	36	津門宝津町	S 44	2	72	0	72	57	○	2,987	17,481,600	11,804,800	533,086	7,971,125	8,729,270	312,083	2,546,534	0			
普	38	名次町	S 39~42	5	86	0	86	70	○	5,741	23,557,200	12,506,232	636,741	9,521,066	4,448,282	372,765	3,041,694	523,874			
普	39	西宮浜4丁目	H 10	4	349	0	349	328		43,648	284,042,400	117,171,741	2,583,985	38,637,813	0	1,512,734	12,343,617	143,990,787	83,556,906	493,900	
普	40	東山台1丁目	H 3	2	48	0	48	45		6,000	43,990,800	14,492,454	355,390	5,314,083	234,360	208,055	1,697,689	22,261,821			
普	41	東町1丁目	S 46	2	80	0	80	75		3,369	25,280,400	14,581,409	592,317	8,856,805	4,756,400	346,758	2,829,482	1,195,776			
普	42	東町2丁目	S 49~50	2	74	0	74	69		4,013	32,512,800	18,958,179	547,894	8,192,545	432,000	320,752	2,617,271	14,292,937			
普	43	東鳴尾町1丁目	S 58~61	3	68	0	68	64		5,095	49,426,800	18,849,233	503,470	7,528,284	0	294,745	2,405,060	22,045,618			
普	44	樋ノ口町1丁目	S 55	3	37	0	37	36		2,622	26,025,600	14,295,250	273,947	4,096,272	617,100	160,376	1,308,636	12,072,300			
普	45	樋ノ口町2丁目	H 3~7	7	275	0	275	258		17,510	272,840,400	80,227,424	2,036,091	30,445,268	2,420,000	1,191,982	9,726,346	104,328,237		713,900	
普	46	広田町	S 41	7	172	0	172	65	○	7,842	17,642,400	15,715,925	1,273,483	19,042,131	7,420	0	745,531	6,083,387	0	17,967,000	
普	47	山口町	H 7	2	24	0	24	24		3,203	26,006,400	7,507,160	177,695	2,657,042	0	104,028	848,845	11,011,085		495,000	
普	48	両度町	H 11	1	130	0	130	111		4,000	137,712,000	47,366,438	962,516	14,392,308	47,898,000	563,482	4,597,909	59,786,217			
普	49	六軒町	S 63	3	60	0	60	56		4,137	41,836,800	20,229,028	444,238	6,642,604	0	260,069	2,122,112	17,390,320			
普	50	シティハイツ西宮北口	H 7	1	1	0	1	0	○	6,943	201,600	7,404	110,710	0	4,334	35,369					
普	51	ルゼフィール西宮丸橋町	H 10	1	6	0	6	6	○	3,338	6,847,200	2,549,000	44,424	664,260	0	26,007	212,211				
普	52	ルゼフィール南甲子園	H 8	1	2	0	2	2	○	2,534	2,163,600	651,600	14,808	221,420	0	8,669	70,737				
普	53	ルゼフィール武庫川第2五番街	H 10	1	0	0	0	0	○	5,492	80,658	0	0	0	0	0	0				
普	54	弓場町	H 9~11	2	66	0	66	58		2,969	60,868,800	19,775,451	488,662	7,306,864	0	286,076	2,334,323	24,126,672			
普	55	高畑町	H 10	1	200	0	200	193		13,678	201,450,000	62,081,576	1,480,794	22,142,013	0	866,896	7,073,706				
普	56	薬師町	H 10	1	55	0	55	51		2,381	44,498,400	11,162,806	407,218	6,089,054	0	238,396	1,945,269	17,715,514			
普	57	ルネシティ西宮津門2号棟	H 7	1	3	0	3	3	○	8,726	2,684,400	1,468,060	22,212	332,130	0	13,003	106,106				
特	58	城ヶ堀町	S 25	2	48	0	48	43	○	2,177	8,514,000	9,288,000	355,390	5,314,083	591,840	208,055	1,697,689	0			
特	59	末広町	S 25	1	24	0	24	0	○	1,228	0	177,695	2,657,042	0	104,028	848,845	0	18,829,544			
特	60	伏原町	S 29~32	2	48	0	48	35	○	3,976	9,187,200	9,340,320	355,390	5,314,083	674,178	208,055	1,697,689	2,147,437			
特	61	分銅町	S 25	1	24	0	24	0	○	1,167	0	177,695	2,657,042	0	104,028	848,845	0	18,829,543			
改	1	青木町	S 63	1	59	1	60	51	○	1,642	21,600,000	10,095,606	444,238	6,642,604	0	260,069	2,122,112	23,556,981			
改	2	芦原町	H 5	1	30	9	39	37		1,884	14,083,200	7,039,200	288,755	4,317,693	0	169,045	1,379,373	20,144,293			
改	3	神明	H 9	1	275	34	309	271		15,601	123,776,400	84,110,746	2,287,826	34,209,410	0	1,339,354	10,928,876	122,178,702			
改	4	津田町	S 51	1	303	26	329	280	○	11,780	114,064,800	58,070,303	2,435,906	36,423,611	0	1,426,044	11,636,246	120,971,922		122,400	
改	6	中須佐町	S 46	1	218	36	254	191	○	8,829	68,660,400	36,997,373	1,880,608	28,120,357	0	1,100,958	8,983,606	83,089,068		122,400	
改	7	中殿町	S 53	1	375	30	405	348	○	14,736	142,708,800	75,939,835	2,998,607	44,837,576	4,872,633	1,755,464	14,324,254	165,320,118		122,400	
改	9	森下町	S 54	1	665	65	730	632	○	36,244	253,351,200	119,696,308	5,404,897	80,818,348	3,412,768	3,164,170	25,819,026	294,009,030		10,560,000	
改	5	津門大塚町	H 4	1	0	3	3	2		561,600	561,600	22,212	332,130	0	13,003	106,106					
合計					9,184	205	9,389	7,623		4,794,236,400	2,025,244,859	69,515,858	1,039,456,801	141,803,088	40,696,434	332,075,123	2,448,357,749	925,261,339	13,785,000		

(注) 種類の「普」は普通市営住宅、「特」は特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅

種類	NO	住宅名	団地ごと損益等			行政コスト				
			経常的損益			経常的経費 (現金支出) 合計	経常的経費 (非現金支出) 減価償却費	非経常経費	合計	
			(発生ベース) ②-③-④-⑤-⑥-⑦-⑧	(現金ベース) ②-③-④-⑤-⑥-⑦	年度損益 ②-③-④-⑤-⑥-⑦-⑧-⑨-⑩					
普	1	青木町	△ 513,668	△ 513,668	△ 513,668	230,400	631,268	0	861,668	
普	2	池田町	△ 13,826,150	8,904,857	△ 14,321,150	40,063,891	7,890,852	22,731,007	495,000	71,180,750
普	3	石在町	△ 14,414,294	7,702,818	△ 14,414,294	20,895,400	10,609,382	22,117,112	0	53,621,894
普	4	泉町	△ 21,491,809	13,127,926	△ 21,491,809	39,937,409	20,245,065	34,619,735	0	94,802,209
普	5	一ヶ谷町	△ 17,885,333	△ 7,633,016	△ 17,885,333	22,711,497	38,087,519	10,252,317	0	71,051,333
普	6	今津久寿川町	△ 25,435,391	△ 3,118,042	△ 25,435,391	26,828,584	27,181,458	22,317,349	0	76,327,391
普	7	今津翼町	△ 10,260,034	359,357	△ 10,260,034	9,843,720	12,761,323	10,619,391	0	33,224,434
普	8	今津出在家町	△ 913,902	△ 913,902	△ 913,902	△ 33,000	946,902	0	0	913,902
普		今津出在家町	△ 6,312,682	△ 6,312,682	△ 103,154,533	0	6,312,682	0	96,841,851	103,154,533
普	9	今津水波町	△ 6,870,030	△ 3,787,609	△ 53,395,630	0	3,787,609	3,082,421	46,525,600	53,395,630
普	10	上田東町	△ 2,595,782	8,296,386	△ 2,595,782	11,348,200	5,681,414	10,892,168	0	27,921,782
普	11	上ヶ原三番町	△ 5,299,964	804,814	△ 5,299,964	8,977,381	1,893,805	6,104,778	0	16,975,964
普	12	上ヶ原四番町	△ 43,856,382	△ 33,627,244	△ 43,856,382	53,285,847	103,685,797	10,229,138	0	167,200,782
普	13	上ヶ原七番町	△ 74,516,142	6,496,588	△ 74,846,142	100,438,650	66,919,562	81,012,730	330,000	248,700,942
普	14	上ヶ原八番町	△ 73,263,332	36,996,042	△ 73,593,332	105,456,614	80,204,944	110,259,374	330,000	296,250,932
普	15	上ヶ原九番町	△ 999,892	△ 999,892	△ 999,892	1,577,781	4,734,511	0	0	6,312,292
普	16	上ヶ原十番町	△ 15,255,852	18,263,562	△ 15,255,852	42,587,418	20,186,220	33,519,414	0	96,293,052
普	17	江上町	△ 4,209,770	△ 4,209,770	△ 4,887,770	924,720	8,445,050	0	678,000	10,047,770
普	18	老松町	△ 12,097,274	2,368,028	△ 12,097,274	22,242,169	22,252,203	14,465,302	0	58,959,674
普	19	岡田山	△ 16,576,108	5,988,661	△ 16,576,108	39,481,231	10,258,108	22,564,769	0	72,304,108
普	20	神原	△ 56,011,681	△ 16,851,838	△ 56,011,681	87,317,892	112,502,746	39,159,843	0	238,980,481
普	21	甲子園九番町	△ 91,973,350	56,121,562	△ 91,973,350	192,300,803	70,702,035	148,094,912	0	411,097,750
普	22	甲子園口6丁目	△ 78,129,896	32,384,740	△ 78,129,896	193,694,054	44,504,406	110,514,636	0	348,713,096
普	23	甲子園春風町	△ 60,865,717	11,027,891	△ 605,419,468	127,538,720	35,165,789	71,893,608	544,553,751	779,151,868
普	24	小松北町1丁目	△ 21,766,100	6,949,013	△ 21,766,100	35,651,475	12,151,912	28,715,113	0	76,518,500
普	25	五月ヶ丘	△ 3,813,922	2,201,327	△ 3,813,922	8,125,600	2,525,073	6,015,249	0	16,665,922
普	26	獅子ヶ口町	△ 14,297,075	13,984,302	△ 14,297,075	36,121,466	13,256,632	28,281,377	0	77,659,475
普	27	神紙官町	△ 5,459,988	△ 4,867,214	△ 5,459,988	0	4,867,214	592,774	0	5,459,988
普	28	大社町	△ 33,130,249	22,821,076	△ 35,164,249	71,856,988	29,038,336	55,951,325	2,034,000	158,880,649
普	29	高座町	△ 5,508,992	△ 5,508,992	△ 5,508,992	3,691,374	8,340,818	0	0	12,032,192
普	30	高須町1丁目	△ 191,046,577	34,758,273	△ 191,046,577	264,187,310	63,126,817	225,804,850	0	553,118,977
普	31	田近野町	△ 7,949,247	26,913,770	△ 102,701,247	30,896,862	45,242,968	34,863,017	94,752,000	205,754,847
普	32	堤町	△ 162,034	△ 162,034	△ 162,034	259,200	315,634	0	0	574,834
普	33	津門綾羽町	0	0	△ 499,824	0	0	0	499,824	499,824
普	34	津門飯田町	△ 5,944,668	△ 5,944,668	△ 5,944,668	△ 8,400	5,953,068	0	0	5,944,668
普	35	津門大塚町	△ 1,525,331	0	△ 1,718,651	0	0	1,525,331	193,320	1,718,651
普	36	津門宝津町	△ 8,287,297	△ 8,287,297	△ 8,287,297	5,676,800	20,092,097	0	0	25,768,897
普	38	名次町	△ 6,038,190	△ 5,514,316	△ 6,038,190	11,050,968	18,020,548	523,874	0	29,595,390
普	39	西宮浜4丁目	△ 81,897,194	62,093,593	△ 165,948,000	166,870,659	55,078,148	143,990,787	84,050,806	449,990,400
普	40	東山台1丁目	△ 15,578,945	6,682,876	△ 15,578,945	29,498,346	7,809,578	22,261,821	0	59,569,745
普	41	東町1丁目	△ 3,996,130	△ 2,800,354	△ 3,996,130	10,698,991	17,381,763	1,195,776	0	29,276,530
普	42	東町2丁目	△ 7,445,219	6,847,718	△ 7,445,219	13,554,621	12,110,461	14,292,937	0	39,958,019
普	43	東鳴尾町1丁目	△ 13,927,944	8,117,674	△ 13,927,944	30,577,567	10,731,559	22,045,618	0	63,354,744
普	44	樋ノ口町1丁目	△ 4,233,381	7,838,919	△ 4,233,381	11,730,350	6,456,331	12,072,300	0	30,258,981
普	45	樋ノ口町2丁目	△ 69,920,500	34,407,737	△ 70,634,400	192,612,976	45,819,687	104,328,237	713,900	343,474,800
普	46	広田町	△ 11,428,606	△ 11,428,606	△ 29,395,606	1,926,475	27,144,531	0	17,967,000	47,038,006
普	47	山口町	△ 7,291,534	3,719,551	△ 7,786,534	18,499,240	3,787,609	11,011,085	495,000	33,792,934
普	48	両度町	△ 80,833,995	△ 21,047,778	△ 80,833,995	90,345,562	68,414,216	59,786,217	0	218,545,995
普	49	六軒町	△ 6,630,315	10,760,005	△ 6,630,315	21,607,772	9,469,023	17,390,320	0	48,467,115
普	50	シテハイツ西宮北口	43,783	43,783	43,783	△ 201,600	157,817	0	0	△ 43,783
普	51	ルゼフィール西宮丸橋町	1,602,098	1,602,098	1,602,098	4,298,200	946,902	0	0	5,245,102
普	52	ルゼフィール南甲子園	335,966	335,966	335,966	1,512,000	315,634	0	0	1,827,634
普	53	ルゼフィール武庫川第2番街	80,658	80,658	80,658	△ 80,658	0	0	0	△ 80,658
普	54	弓場町	△ 14,767,146	9,359,526	△ 14,767,146	41,093,349	10,415,925	24,126,672	0	75,635,946
普	55	高畑町	30,518,167	30,518,167	30,518,167	139,368,424	31,563,409	0	0	170,931,833
普	56	薬師町	△ 15,232,645	2,482,869	△ 15,232,645	33,335,594	8,679,937	17,715,514	0	59,731,045
普	57	ルネティ西宮津門2号棟	994,609	994,609	994,609	1,216,340	473,451	0	0	1,689,791
特	58	城ヶ堀町	1,120,942	1,120,942	1,120,942	△ 774,000	8,167,058	0	0	7,393,058
特	59	末広町	△ 3,787,609	△ 3,787,609	△ 22,617,153	0	3,787,609	0	18,829,544	22,617,153
特	60	伏原町	△ 1,056,513	1,090,924	△ 1,056,513	△ 153,120	8,249,396	2,147,437	0	10,243,713
特	61	分銅町	△ 3,787,609	△ 3,787,609	△ 22,617,152	0	3,787,609	0	18,829,543	22,617,152
改	1	青木町	△ 22,930,398	626,583	△ 22,930,398	11,504,394	9,469,023	23,556,981	0	44,530,398
改	2	芦原町	△ 19,259,958	884,335	△ 19,259,958	7,044,000	6,154,865	20,144,293	0	33,343,158
改	3	神明	△ 86,833,422	35,345,280	△ 86,833,422	39,665,654	48,765,466	122,178,702	0	210,609,822
改	4	津田町	△ 114,823,426	6,148,496	△ 114,945,826	55,994,497	51,921,807	120,971,922	122,400	229,010,626
改	6	中須佐町	△ 86,177,224	△ 3,088,156	△ 86,299,624	31,663,027	40,085,529	83,089,068	122,400	154,960,024
改	7	中殿町	△ 158,168,818	7,151,300	△ 158,291,218	66,768,965	68,788,535	165,320,118	122,400	301,000,018
改	9	森下町	△ 292,931,931	1,077,099	△ 303,491,931	133,654,892	118,619,209	294,009,030	10,560,000	556,843,131
改	5	津門大塚町	88,149	88,149	88,149	0	473,451	0	0	473,451
		合計	△ 2,046,660,194	401,697,555	△ 2,985,706,533	2,768,991,541	1,623,547,304	2,448,357,749	939,046,339	7,779,942,933

(注) 種類の「普」は普通市営住宅、「特」は特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅

上記のとおり、団地別損益試算によると、減価償却費も含めた発生ベースの経常損益については、ほとんどの団地で赤字となっている一方、この経常損益から非現金支出費用である減価償却費を除いた現金ベースの経常収支については、半分以上の団地で黒字と計算された。

また、市営住宅事業に係る行政コストについては、民間住宅として賃貸していたら得られていたであろう、近傍同種家賃と実際の収入額との差額に、経常的経費（現金支出）と経常的経費（非現金支出）の減価償却費及び非経常経費を加算し、合計で77億79百万円と試算された。この行政コストは、平成31年度住宅費の歳出総計（26億55百万円）の約3倍である。

上記計算は監査期間中において把握できる数値に基づく試算であり、今後更に実態を表す適切な数値に基づき算出することで、より団地ごとの損益状況の把握が可能になると考えられる。また、市営住宅事業に係る行政コストも適切に把握することが可能であり、市営住宅事業の費用対効果を図るうえで重要な情報の提供が期待される。

[意見－2] 固定資産台帳の活用について

上記団地別損益試算においては、固定資産台帳の減価償却費の数値を活用した。その際固定資産台帳の市営住宅事業における活用状況について確認したところ、市営住宅事業においては現在活用していないとの回答を得た。

固定資産台帳は、総務省から「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」（平成27年1月23日付け総務大臣通知総財務第14号）において、各地方公共団体にその作成が要請されている。この要請は、同時に作成が要請されている統一的な基準による財務書類等と合わせて、予算編成等への積極的な活用や公共施設等の老朽化対策への活用がその趣旨である。この趣旨は、決して固定資産台帳の作成のみによって達成されるものではなく、その台帳の情報を実際に活用して、予算編成や公共施設等の老朽化対策へ活かすことが必要である。

具体的には、団地ごとで老朽化度合いを把握し、修繕更新に係るコストの削減・平準化や、有形固定資産減価償却率などを基に施設の更新計画や建替計画など大規模改修計画の作成が考えられる。また、フルコスト情報を基に市営住宅事業全体の評価や使用料など受益者負担の適正を検証することなども考えられる。このような固定資産台帳や統一的な基準による財務書類等を活用した取り組みについては一部の地方公共団体において既に実施されているため、このような先進的事例を研究し、西宮市においても可能な取り組みがあれば積極的に取り入れることが望まれる。

9 決算統計等分析

全ての地方公共団体の決算については、統一ルールに基づいてまとめられた地方財政状況調査（以下、「決算統計」という）が毎年 e-Stat¹において公表されている。

なお、地方公共団体の会計は、地方自治法で一般会計及び特別会計に区分されているが、決算統計では、普通会計と公営事業会計に区分し、普通会計をその対象としている。

監査人は上記データベースにて公表されている情報に基づき、西宮市の市営住宅に関連する決算数値について、他都市との比較を実施した。なお、最新の公表情報である 2019 年調査分（2020 年 3 月更新、2018 年度決算）を分析対象としている。

（1）決算統計 21 表及び 22 表 投資的経費の状況 その 1 普通建設事業費の状況（補助事業費＋単独事業費）の分析

決算統計 21 表において投資的経費に含まれる普通建設事業費のうち、補助事業として実施されている事業に係る決算額が示されている。また、決算統計 22 表において、投資的経費に含まれる普通建設事業費のうち、単独事業として実施されている事業に係る決算額が示されている。監査人は、この決算額を合計し、その集計表の 37 行（（8）住宅）の過去 5 年間の数値を取集し、西宮市と同じ中核市に分類される団体の数値及びその平均値を算出したところ、以下のとおりとなった。

¹ URL: <https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200251&tstat=000001125335&cycle=7&tclass1=000001125336&tclass2=000001125337>

(単位：金額は千円)

団体名	市営住宅戸数 (H29年度末 実績) (単位：戸)	H30 決算額	H29 決算額	H28 決算額	H27 決算額	H26 決算額	5年間合計
西宮市	9,359	1,302,841	1,225,361	1,791,225	1,361,194	1,161,891	6,842,512
函館市	5,927	1,261,719	519,224	523,049	368,946	319,291	2,992,229
旭川市	4,893	796,411	1,408,105	1,316,003	1,318,216	722,930	5,561,665
青森市	2,688	1,190,864	928,271	1,087,842	1,355,690	366,238	4,928,905
八戸市	3,011	556,583	410,785	338,644	0	0	1,306,012
盛岡市	2,484	852,814	589,615	951,696	1,263,431	1,044,711	4,702,267
秋田市	2,384	170,361	478,256	377,396	386,390	77,778	1,490,181
福島市	4,204	350,095	0	0	0	0	350,095
郡山市	3,809	278,605	256,036	263,619	100,033	123,850	1,022,143
いわき市	8,356	375,758	318,324	294,436	6,604,054	14,035,593	21,628,165
宇都宮市	3,633	271,620	222,495	292,587	250,082	268,178	1,304,962
前橋市	5,460	571,815	1,168,183	563,678	585,733	1,011,848	3,901,257
高崎市	4,071	309,879	300,090	706,039	317,723	454,978	2,088,709
川崎市	1,100	6,133	31,479	23,445	28,800	60,363	150,220
川口市	2,628	1,457,405	0	0	0	0	1,457,405
越谷市	250	0	0	0	0	0	0
船橋市	1,407	135,190	144,755	77,677	82,494	800,881	1,240,997
柏市	833	181,934	184,296	106,871	21,785	8,414	503,300
八王子市	1,374	581,589	389,740	1,256,923	1,941,185	0	4,169,437
横須賀市	4,916	246,988	96,185	124,542	89,174	100,017	656,906
富山市	4,796	177,822	564,557	239,051	371,316	1,364,642	2,717,388
金沢市	3,457	1,122,528	769,102	948,671	1,091,853	696,541	4,628,695
長野市	3,634	692,688	723,261	124,961	54,880	39,511	1,635,301
岐阜市	3,610	155,145	132,044	170,253	142,654	185,790	785,886
豊橋市	4,012	1,258,075	1,087,727	384,457	118,020	651,994	3,500,273
岡崎市	2,863	514,592	408,021	471,459	137,256	64,989	1,596,317
豊田市	2,284	179,396	802,873	314,043	1,251,786	673,627	3,221,725
大津市	2,943	62,228	112,898	98,216	157,557	99,739	530,638
豊中市	2,444	311,175	164,461	202,182	699,615	494,880	1,872,313
高槻市	574	88,343	1,296	1,296	1,752	148,616	241,303
枚方市	28	0	478	68,612	662	13,474	83,226
八尾市	1,890	273,111	0	0	0	0	273,111
東大阪市	3,295	5,039,438	1,110,041	582,380	738,088	1,933,489	9,403,436
姫路市	5,972	820,876	1,494,208	845,917	624,110	969,713	4,754,824
尼崎市	10,851	4,578,718	2,682,118	2,940,935	3,085,359	1,265,339	14,552,469
明石市	2,087	179,584	0	0	0	0	179,584
奈良市	2,347	99,116	134,443	195,767	171,376	120,557	721,259
和歌山市	6,371	2,203,223	1,227,018	1,119,194	1,377,315	688,852	6,615,602
鳥取市	2,150	281,721	0	0	0	0	281,721
松江市	2,308	91,113	0	0	0	0	91,113
倉敷市	4,357	5,767,342	469,408	458,084	397,097	472,731	7,564,662
呉市	3,565	154,576	163,042	117,936	0	0	435,554
福山市	3,277	293,295	653,313	946,666	449,534	611,897	2,954,705
下関市	6,985	221,177	565,654	778,826	215,182	674,104	2,454,943
高松市	4,036	580,697	483,101	1,432,501	549,133	393,540	3,438,972
松山市	4,359	2,617,137	1,154,534	937,161	471,579	441,686	5,622,097
高知市	4,861	2,392,414	1,294,790	979,732	676,040	560,809	5,903,785
久留米市	4,376	322,388	262,768	254,431	614,740	2,028,940	3,483,267
長崎市	9,442	1,066,082	1,939,705	632,306	469,613	2,023,271	6,130,977
佐世保市	5,486	1,143,985	1,863,595	576,541	0	0	3,584,121
大分市	5,337	1,556,701	753,373	916,930	510,748	1,191,478	4,929,230
宮崎市	5,488	619,942	457,629	805,979	501,401	630,912	3,015,863
鹿児島市	11,046	1,923,862	1,514,260	2,174,597	1,805,941	2,738,220	10,156,880
那覇市	5,455	2,806,818	2,971,243	5,443,741	3,653,905	6,159,558	21,035,265
中核市平均	4,051	935,072	641,336	652,935	674,323	886,960	3,790,627

(出典：決算統計 21 表・22 表より監査人作成)

西宮市は、各年度でのばらつきはあるものの、単年度及び5年間合計で見ても中核市の平均の2倍弱の事業費が費やされており、直近5年間は比較的同水準の投資的経費が計上されている。これは、西宮市の管理戸数が中核市平均の2倍程度あること、また、住宅の老朽化が進んでいることも影響している。

西宮市において、当該数値に含まれる投資的経費のうち普通建設事業費の主なものは、平成30年度では市営甲子園春風町団地第2期建替工事 428百万円、市営住宅大社町5・6号棟外壁改修他工事 118百万円、〔繰越〕市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事 139百万円、平成29年度では、市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事 605百万円、〔繰越〕田近野・樋ノ口・小松北外壁工事（補正分・H29繰越） 282百万円であった。

なお、この水準の高低によってその施策の良し悪しが判定されるものではないことには留意が必要である。

（2）決算統計33表 地方債現在高の状況 の分析

決算統計33表において、公営住宅建設事業債の前年度末残高、当該年度の発行額、元利償還額、元利償還額の財源に関する数値が示されている。監査人は、この数値を用い、西宮市と同じ中核市に分類される団体について、平成30年度の決算統計数値を比較したところ、以下のとおりとなった。

(単位：金額は千円)

団体名	市営住宅戸数 (H29年度末 実績) (単位：戸)	H29年度末現在 高	H30年度発 行額	H30年度元利 償還額・元金	H30年度元利 償還額・利子	H30年度元利 償還額・計	元利償還額の 財源内訳・特 定財源	元利償還額の 財源内訳・一 般財源等	差引現在高
西宮市	9,359	15,259,477	418,200	1,995,850	312,255	2,308,105	752,155	1,555,950	13,681,827
函館市	5,927	3,348,451	144,400	567,805	31,399	599,204	245,901	353,303	2,925,046
旭川市	4,893	7,478,272	235,100	464,628	98,329	562,957	527,183	35,774	7,248,744
青森市	2,688	3,220,353	571,000	170,871	26,117	196,988	196,935	53	3,620,482
八戸市	3,011	2,093,919	200,500	219,788	18,311	238,099	238,099	0	2,074,631
盛岡市	2,484	3,502,215	403,100	144,089	30,873	174,962	174,962	0	3,761,226
秋田市	2,384	3,004,630	84,400	219,536	26,206	245,742	219,535	26,207	2,869,494
福島市	4,204	1,262,905	83,200	110,505	15,536	126,041	126,041	0	1,235,600
郡山市	3,809	2,541,373	108,100	326,596	44,361	370,957	357,370	13,587	2,322,877
いわき市	8,356	7,465,986	97,400	468,500	37,216	505,716	472,759	32,957	7,094,886
宇都宮市	3,633	1,207,032	0	155,391	22,164	177,555	177,555	0	1,051,641
前橋市	5,460	3,034,388	140,400	345,571	37,183	382,754	382,754	0	2,829,217
高崎市	4,071	1,599,830	81,500	285,700	23,141	308,841	308,841	0	1,395,630
川越市	1,100	225,160	0	61,104	3,475	64,579	0	64,579	164,056
川口市	2,628	1,867,061	627,500	164,345	25,241	189,586	189,586	0	2,330,216
越谷市	250	244,429	0	36,119	5,008	41,127	0	41,127	208,310
船橋市	1,407	1,347,807	59,200	66,791	20,353	87,144	0	87,144	1,340,216
柏市	833	429,859	0	96,944	8,810	105,754	49,497	56,257	332,915
八王子市	1,374	1,781,691	115,600	190,147	15,261	205,408	205,408	0	1,707,144
横須賀市	4,916	2,098,024	159,900	209,192	24,034	233,226	233,226	0	2,048,732
富山市	4,796	5,668,570	64,900	511,682	84,987	596,669	596,669	0	5,221,788
金沢市	3,457	667,630	0	58,056	10,498	68,554	68,554	0	609,574
長野市	3,634	769,680	0	95,915	9,806	105,721	75,786	29,935	673,765
岐阜市	3,610	1,698,126	81,000	160,172	21,254	181,426	181,426	0	1,618,954
豊橋市	4,012	3,959,839	614,300	331,008	42,417	373,425	373,425	0	4,243,131
岡崎市	2,863	1,655,556	67,000	203,728	29,732	233,460	233,460	0	1,518,828
豊田市	2,284	1,465,748	0	308,662	11,322	319,984	149,300	170,684	1,157,086
大津市	2,943	2,789,930	14,400	312,239	45,667	357,906	241,239	116,667	2,492,091
豊中市	2,444	2,407,882	230,600	516,473	53,464	569,937	186,534	383,403	2,122,009
高槻市	574	176,319	0	10,114	3,650	13,764	0	13,764	166,205
枚方市	28	47,616	0	11,959	1,037	12,996	0	12,996	35,657
八尾市	1,890	2,405,888	56,700	248,943	29,211	278,154	0	278,154	2,213,645
東大阪市	3,295	2,787,456	1,563,400	331,300	29,641	360,941	0	360,941	4,019,556
姫路市	5,972	6,442,351	330,700	596,763	95,989	692,752	692,752	0	6,176,288
尼崎市	10,851	15,017,274	2,101,000	1,341,089	191,720	1,532,809	1,532,809	0	15,777,185
明石市	2,087	3,753,138	117,700	355,265	72,413	427,678	335,771	91,907	3,515,573
奈良市	2,347	4,655,095	71,800	800,174	54,700	854,874	114,851	740,023	3,926,721
和歌山市	6,371	3,854,221	1,400,600	358,691	42,487	401,178	19,107	382,071	4,896,130
鳥取市	2,150	3,549,264	141,200	431,997	52,732	484,729	281,799	202,930	3,258,467
松江市	2,308	2,558,818	35,800	257,617	39,322	296,939	273,939	23,000	2,337,001
倉敷市	4,357	1,897,622	2,723,100	277,329	23,464	300,793	271,271	29,522	4,343,393
呉市	3,565	2,797,420	6,700	339,310	45,880	385,190	356,771	28,419	2,464,810
福山市	3,277	3,570,776	0	236,580	41,994	278,574	278,574	0	3,334,196
下関市	6,985	3,987,416	62,900	390,413	51,365	441,778	441,778	0	3,659,903
高松市	4,036	1,922,537	179,500	169,464	19,886	189,350	175,682	13,668	1,932,573
松山市	4,359	1,835,932	1,202,900	129,777	22,940	152,717	152,717	0	2,909,055
高知市	4,861	8,308,177	822,700	844,787	128,672	973,459	641,882	331,577	8,286,090
久留米市	4,376	4,189,913	184,400	266,870	45,211	312,081	312,081	0	4,107,443
長崎市	9,442	12,215,963	561,000	869,034	146,540	1,015,574	880,501	135,073	11,907,929
佐世保市	5,486	8,368,362	552,800	638,673	118,049	756,722	751,913	4,809	8,282,489
大分市	5,337	6,437,857	381,000	604,004	87,389	691,393	610,193	81,200	6,214,853
宮崎市	5,488	5,114,848	182,700	451,082	65,405	516,487	516,487	0	4,846,466
鹿児島市	11,046	1,552,441	455,500	113,228	10,580	123,808	123,808	0	1,894,713
那覇市	5,455	14,179,580	614,600	694,355	170,942	865,297	865,297	0	14,099,825
中核市平均	3,951	3,593,635	338,343	331,517	45,536	377,052	298,906	78,146	3,600,461

(出典：決算統計 33 表より監査人作成)

西宮市の公営住宅建設事業債の平成 30 年度末残高は、中核市の平均 37 億円を大きく上回り、136 億円となっている。この金額は、尼崎市、那覇市に次いで中核市中 3 番目に大きい。一方、平成 30 年度の元利償還額については、西宮市は 23 億円と中核市中で最も大

きく、その財源は15億円が一般財源、残りを特定財源から支出している。この点、近隣の尼崎市は、平成30年度の元利償還額が15億円であり、その全てを特定財源から支出している。

また、西宮市の公営住宅建設事業債の残高及び元利償還金については阪神・淡路大震災の災害公営住宅及び震災復興住宅建設時の起債が大きなウェートを占めているという特徴がある。

(3) 決算統計46表 施設の管理費等の状況 の分析

決算統計46表において、公営住宅等の管理に係る年間所要経常経費とその財源に関する決算数値が示されている。監査人は、この数値に加えて、都市要覧（中核市市長会HP）に示される市営住宅数を用い、西宮市と同じ中核市に分類される団体について、市営住宅1戸当たり経常経費の過去5年間の数値とその平均値を算出したところ、以下のとおりとなった。

(単位：金額は千円)

都市名	2018年度			2017年度			2016年度			2015年度			2014年度		
	公営住宅等に 係る年間所要 経常経費	市営住宅数 H30/4/1	1戸当たり経 常経費	公営住宅等に 係る年間所要 経常経費	市営住宅数 H29/4/1	1戸当たり 経常経費	公営住宅等に 係る年間所要 経常経費	市営住宅数 H28/4/1	1戸当たり 経常経費	公営住宅等に 係る年間所要 経常経費	市営住宅数 H27/4/1	1戸当たり 経常経費	公営住宅等に 係る年間所要 経常経費	市営住宅数 H26/4/1	1戸当たり 経常経費
函館市	767,854	5,927	129.6	758,466	5,927	128.0	757,902	5,927	127.9	758,834	5,949	127.6	759,012	5,949	127.6
旭川市	390,369	4,893	79.8	412,176	4,891	84.3	407,268	4,838	84.2	415,641	4,838	85.9	335,380	4,785	70.1
青森市	313,689	2,688	116.7	300,286	2,688	111.7	259,409	2,688	96.5	215,693	2,688	80.2	227,796	2,688	84.7
八戸市	192,224	3,011	63.8	192,062	3,027	63.4	175,529	3,027	58.0						
盛岡市	158,959	2,484	64.0	169,473	2,532	66.9	186,187	2,568	72.5	194,629	2,634	73.9	178,872	2,640	67.8
秋田市	331,568	2,384	139.1	332,936	2,388	139.4	331,981	2,392	138.8	286,322	2,392	119.7	282,088	2,392	117.9
福島市	431,600	4,204	102.7												
郡山市	413,279	3,809	108.5	410,142	3,822	107.3	415,969	3,841	108.3	438,947	3,841	114.3	442,430	3,856	114.7
いわき市	2,138,491	8,356	255.9	2,444,053	8,487	288.0	2,471,193	8,579	288.1	1,974,164	7,957	248.1	1,102,635	7,179	153.6
宇都宮市	396,743	3,633	109.2	367,624	3,633	101.2	441,570	3,633	121.5	374,980	3,633	103.2	370,452	3,633	102.0
前橋市	527,656	5,460	96.6	515,487	5,444	94.7	482,947	5,444	88.7	464,645	5,444	85.3	475,714	5,508	86.4
高崎市	525,951	4,071	129.2	570,727	4,071	140.2	470,079	4,071	115.5	469,087	4,069	115.3	455,049	4,075	111.7
川越市	239,777	1,100	218.0	242,767	1,100	220.7	243,206	1,100	221.1	240,709	1,100	218.8	241,631	1,100	219.7
川口市	514,506	2,628	195.8												
越谷市	81,596	250	326.4	80,591	250	322.4	79,937	250	319.7	75,378	250	301.5			
船橋市	616,666	1,407	438.3	595,131	1,387	429.1	594,989	1,377	432.1	582,971	1,367	426.5	545,878	1,297	420.9
柏市	130,728	833	156.9	145,432	833	174.6	139,246	833	167.2	189,941	833	228.0	172,326	835	206.4
八王子市	135,222	1,374	98.4	238,701	1,492	160.0	189,367	1,448	130.8	138,751	1,353	102.6			
横須賀市	555,984	4,916	113.1	590,400	4,917	120.1	595,436	4,919	121.0	543,512	4,925	110.4	521,575	4,925	105.9
富山市	334,829	4,796	69.8	339,018	4,752	71.3	308,709	4,761	64.8	305,156	4,844	63.0	305,265	4,778	63.9
金沢市	432,933	3,457	125.2	428,711	3,457	124.0	416,135	3,477	119.7	426,206	3,477	122.6	396,107	3,489	113.5
長野市	604,555	3,634	166.4	681,125	3,640	187.1	666,137	3,665	181.8	486,440	3,683	132.1	514,345	3,691	139.4
岐阜市	374,990	3,610	103.9	378,308	3,610	104.8	407,073	3,623	112.4	392,308	3,627	108.2	394,015	3,644	108.1
豊橋市	405,004	4,012	100.9	387,042	4,037	95.9	329,632	4,228	30.7	131,303	4,178	31.4	374,208	4,113	91.0
岡崎市	323,741	2,863	113.1	343,383	2,863	119.9	309,317	2,864	108.0	249,868	2,864	87.2	243,718	2,864	85.1
豊田市	419,311	2,284	183.6	301,467	2,284	132.0	275,112	2,332	118.0	277,945	2,272	122.3	254,018	2,272	111.8
大津市	292,726	2,943	99.5	258,873	2,951	87.7	237,654	2,953	80.5	249,948	2,958	84.5	299,883	2,959	101.3
豊中市	457,618	2,444	187.2	535,508	2,546	210.3	754,199	2,695	279.9	830,650	2,637	315.0	726,439	2,637	275.5
高槻市	67,362	574	117.4	70,431	574	122.7	74,213	574	129.3	89,905	574	156.6	86,161	574	150.1
枚方市	65,084	28	2324.4	69,723	28	2490.1	71,154	28	2541.2	61,489	28	2196.0	86,310	28	3082.5
八尾市	207,043	1,890	109.5												
東大阪市	535,016	3,295	162.4	541,983	3,402	159.3	509,236	3,417	149.0	529,021	3,601	146.9	512,141	3,539	144.7
姫路市	616,721	5,972	103.3	610,509	5,929	103.0	655,618	6,111	107.3	574,457	6,175	93.0	612,150	6,151	99.5
尾崎市	1,179,019	10,851	108.7	1,141,899	11,004	103.8	1,073,419	10,807	99.3	1,130,840	10,887	103.9	1,187,046	10,887	109.0
明石市	151,385	2,087	72.5												
西宮市	1,268,911	9,359	135.6	1,560,205	9,359	166.7	1,689,068	9,315	181.3	1,802,457	9,432	191.1	1,968,442	9,512	206.9
奈良市	338,543	2,347	144.2	320,700	2,347	136.6	321,805	2,347	137.1	282,656	2,343	120.6	256,548	2,343	109.5
和歌山市	1,054,277	6,371	165.5	1,084,682	6,417	169.0	1,158,029	6,337	182.7	1,123,819	6,411	175.3	1,080,035	6,566	164.5
鳥取市	193,102	2,150	89.8												
松江市	338,582	2,308	146.7												
倉敷市	249,283	4,357	57.2	249,335	4,057	61.5	275,734	4,227	65.2	331,388	4,229	78.4	243,258	4,236	57.4
呉市	232,988	3,565	65.4	239,473	3,571	67.1	245,714	3,592	68.4						
福山市	207,187	3,277	63.2	163,101	3,277	49.8	162,922	3,083	52.8	164,228	3,083	53.3	144,203	3,270	44.1
下関市	629,579	6,985	90.1	637,789	6,987	91.3	622,527	7,029	88.6	751,030	7,049	106.5	717,248	7,057	101.6
高松市	403,759	4,036	100.0	398,660	4,221	94.4	390,135	4,191	93.1	373,695	4,229	88.4	377,291	4,230	89.2
松山市	495,557	4,359	113.7	481,354	4,360	110.4	465,053	4,645	100.1	462,038	4,645	99.5	434,288	4,645	93.5
高知市	423,198	4,861	87.1	379,397	3,031	125.2	355,570	3,031	117.3	365,908	3,031	120.7	370,116	4,910	75.4
久留米市	364,015	4,376	83.2	390,520	4,434	88.1	371,496	4,609	80.6	336,811	4,472	75.3	301,107	4,656	64.7
長崎市	657,436	9,442	69.6	655,905	9,332	70.3	675,205	9,568	70.6	679,788	9,394	72.4	644,249	9,396	68.6
佐世保市	567,018	5,486	103.4	498,532	5,468	91.2	527,213	5,568	94.7						
大分市	533,411	5,337	99.9	533,385	5,369	99.3	533,982	5,324	100.3	541,107	5,414	99.9	520,097	5,338	97.4
宮崎県	219,695	5,488	40.0	215,096	5,488	39.2	499,174	5,476	91.2	499,704	5,501	90.8	454,851	5,511	82.5
鹿児島市	666,914	11,046	60.4	669,229	11,140	60.1	646,530	11,053	58.5	641,129	11,074	57.9	622,081	11,146	55.8
那覇市	729,544	5,455	133.7	670,081	6,392	104.8	661,718	6,392	103.5	639,284	6,392	100.0	658,724	6,392	103.1

(出典：決算統計 46 表より監査人作成)

その結果、西宮市は2018年度で1戸当たりの経常経費は135.6千円であった。2014年度が206.9千円であることを考えると、この5年間で大きく減少させることが出来ている。しかしながら、この金額でも、28戸しか市営住宅がないにもかかわらず65百万円の経常経費が示されている枚方市を除く中核市の平均値である125千円を上回る数値である。通常、管理戸数が多いほど1戸当たりの経常経費は低く抑えられることが考えられるが、西宮市の1戸当たりの経常経費は適切な水準なのか。ヒアリングを行った。

その結果、西宮市の年間所要経常経費の約75%程度を占める指定管理委託料には維持修繕に係る費用（検査等の委託含む）が多く含まれているためではないかとのことであった。維持修繕に係る経費は建物の長寿命化のための点検業務や、住宅の機能を維持するための修繕、新たな入居者のための空家修繕などからなっており、西宮市の定めた仕様書に従って施工されているため、他団体においてどの程度の維持修繕業務に係る費用が指定管理委託料に含まれているかによって、年間所要経常経費の水準は変わってくるとのことであった。

この点、西宮市の指定管理業務には、他市と比べて特徴的な以下のような業務が含まれているとのことであった。

①市営住宅等の建替・廃止統合事業に伴う業務

これは、西宮市が推進する建替計画に付随して発生する以下のような業務を言う。

- ・建替事業説明会の開催
- ・対象入居者への意向調査等
- ・廃棄物等の監視強化
- ・移転相談室の開設
- ・仮住宅および本移転の移転先住宅の選定
- ・建替事業に伴う抽選会の開催
- ・住戸の改修等
- ・資格審査
- ・住宅の鍵渡し

上記業務は、西宮市の整備・管理計画に記載されている平成33年度末を期間末とする第1次建替計画及び第2次建替計画に付随して発生する業務であり、当該計画の中間改定による計画変更に伴い、当初の計画よりも多くの工数がかかっているとのことであった。

②不正使用にかかる調査・指導業務

指定管理者は、市営住宅等の適正な管理を行うため、入居者の実態把握に努める必要があり、同居申請、名義承継、家族異動届の提出が必要であると判明した場合には、入居者等に手続するよう指導する必要がある。この点、他市においては、通

常住民からの問い合わせによって西宮市営住宅管理センター（以下、管理センターという。）が実態把握に動くこととなるが、西宮市においては、住民票と住宅管理システム（住まいる）が連動されており、両者の突合によりその都度差異が通知されるため、業務量が多いとのことである。

③修繕・工事に関する業務

他市において、通常指定管理業務には指定工事という業務は含まれておらず、直営で指定工事に当たる業務を実施しているところが多いが、西宮市においては、精算経費ではあるが、指定管理業務に含まれている。また、空家修繕業務に関して、他市においては、居住に支障がない状態までの修繕が求められているところが多いが、西宮市においては、新築物件と同水準までの修繕が求められており、高い水準の仕様書にて契約が締結されている。

なお、指定管理者から毎年度提出される「西宮市営住宅等指定管理業務等事業報告書」によると、上記指定工事に該当する「工事請負費」が、平成30年度で61百万円、平成31年度で141百万円計上されており、「空家修繕業務」が平成30年度で120百万円、平成31年度で116百万円計上されていた。

[意見－3] 1戸当たりの市営住宅年間所要経常経費について

決算統計数値に基づく分析によると、西宮市は直近5年間で約34%の1戸当たり市営住宅年間所要経常経費を削減出来ている。しかしながら、中核市及び近隣中核市と比較して、いまだ高い水準にあると考えられる。主な原因については、質の高い住宅供給のための維持修繕や、精緻な管理体制の構築によるものであると推測されるが、市営住宅に関して市民が市に対して求めるサービスの水準に対して適切か、過剰なサービス水準となっていないか、他団体の状況も踏まえ、より1戸当たりの経常経費の低減化を目指し、指定管理業務の効率化と仕様書の内容について検討が必要であると考えられる。

（4）年収分析

監査人は西宮市営住宅等に居住する世帯の年間収入階級を調査するため、5年ごとに実施されている住宅・土地統計調査結果²を検討した。

² URL: <https://www.nishi.or.jp/shisei/tokei/tokeichosakekka/jutakutokei.html>

世帯の年間収入階級、住宅の所有の関係別普通世帯数

世帯の年間収入階級	総数	主 世 帯							同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯
		総数 ²⁾	持ち家	借 家				給与住宅	
				総数	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家		
総数 1)	211,760	211,240	119,080	85,970	11,430	7,810	61,990	4,740	520
100万円未満	12,380	12,370	3,480	8,890	1,760	510	6,600	20	10
100～200万円未満	21,420	21,360	7,690	13,680	4,590	1,140	7,810	130	60
200～300万円未満	32,640	32,460	18,310	14,150	2,560	1,760	9,400	440	180
300～400万円未満	28,720	28,690	15,130	13,560	1,250	1,420	10,690	200	30
400～500万円未満	24,530	24,490	13,330	11,150	610	1,630	8,510	410	50
500～700万円未満	30,050	29,990	19,520	10,470	400	620	8,760	700	60
700～1,000万円未満	29,600	29,560	22,100	7,460	30	390	5,640	1,400	50
1,000～1,500万円未満	17,650	17,600	13,630	3,970	50	220	2,590	1,090	50
1,500万円以上	6,440	6,440	5,270	1,170	20	50	730	360	-
総数 1)	3.97	3.97	4.86	2.74	3.30	3.04	2.56	3.35	3.18
100万円未満	2.73	2.73	4.51	2.02	3.00	2.78	1.70	4.00	3.00
100～200万円未満	3.51	3.52	4.88	2.75	3.16	2.66	2.55	1.79	1.44
200～300万円未満	3.83	3.84	4.77	2.63	3.50	2.92	2.37	1.77	2.36
300～400万円未満	3.75	3.75	4.90	2.47	3.52	3.16	2.28	1.33	1.00
400～500万円未満	3.88	3.88	4.91	2.65	3.67	3.08	2.49	2.72	3.00
500～700万円未満	4.21	4.20	4.78	3.14	3.62	3.50	3.00	4.25	6.54
700～1,000万円未満	4.32	4.32	4.69	3.24	3.00	3.55	3.15	3.51	3.57
1,000～1,500万円未満	4.65	4.65	5.00	3.41	4.00	3.21	3.46	3.32	4.98
1,500万円以上	5.50	5.50	5.72	4.50	6.00	3.38	4.08	5.43	-
総数 1)	31.16	31.19	39.09	20.24	20.57	21.42	19.46	27.78	21.07
100万円未満	19.29	19.28	32.85	13.96	18.84	20.93	12.10	24.00	30.00
100～200万円未満	23.85	23.88	35.04	17.61	19.11	17.48	16.83	12.46	15.39
200～300万円未満	27.39	27.48	34.63	18.22	22.59	20.16	16.92	12.86	10.81
300～400万円未満	28.17	28.19	37.59	17.71	21.88	24.00	16.55	8.43	8.40
400～500万円未満	30.05	30.08	38.73	19.73	22.19	20.52	19.34	21.02	18.37
500～700万円未満	33.66	33.64	38.82	23.99	23.66	25.60	23.17	33.08	41.13
700～1,000万円未満	36.54	36.55	39.59	27.53	16.50	26.29	26.85	30.88	32.18
1,000～1,500万円未満	41.12	41.13	44.15	30.77	21.67	23.65	32.76	27.93	37.02
1,500万円以上	53.06	53.06	55.31	42.91	36.00	17.73	42.65	47.78	-

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。
2) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

(注) 統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

平成30年住宅・土地統計調査 「11世帯の年間収入階級、住宅の所有の関係別普通世帯数」(上記参照)によると、上記のとおり「公営の借家」に居住し、年収が1,000万円以上ある世帯数が、合計で70世帯あるとされている。

この点、他市における同様の情報を集約した「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第44-3表 家計を主に支える者の従業上の地位(3区分)、世帯の年間収入階級(6区分)、世帯の種類(2区分)、住宅の所有の関係(5区分)別普通世帯数及び1世帯当たり人員—全国、都道府県、市区町村」³⁾(リンク先参照)に基づき、中核市のみで集計した結果、以下のとおりとなった。

³⁾ URL: <https://www.e-stat.go.jp/stat->

(単位：世帯)

世帯の 年間収入階級	総数	300万円 未満	300～500万 円未満	500～700万 円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500万円 以上	1,000万円 以上の世帯 数
西宮市	11,430	8,910	1,870	400	30	50	20	70
函館市	7,090	5,220	920	80	10	-	30	30
旭川市	5,450	4,390	870	130	20	30	-	30
青森市	3,810	2,920	430	60	20	-	-	-
八戸市	4,070	2,700	900	80	-	-	-	-
盛岡市	4,330	3,210	820	120	20	-	-	-
秋田市	4,280	3,490	560	80	-	-	-	-
福島市	5,210	3,680	820	60	50	-	-	-
郡山市	4,770	3,480	910	270	40	-	-	-
いわき市	10,880	7,970	2,090	200	50	-	-	-
宇都宮市	5,200	3,660	650	190	-	-	-	-
前橋市	6,220	3,900	960	160	30	30	20	50
高崎市	6,090	4,300	1,250	210	70	-	-	-
川越市	2,260	1,910	240	70	-	20	-	20
川口市	2,960	2,490	350	20	-	-	-	-
越谷市	540	460	40	30	-	-	-	-
船橋市	2,090	1,720	310	60	-	-	-	-
柏市	400	360	-	-	-	-	-	-
八王子市	11,110	8,400	2,250	360	-	-	30	30
横須賀市	7,240	5,340	910	170	-	-	-	-
富山市	4,670	3,080	840	230	-	-	-	-
金沢市	4,670	3,820	620	80	20	-	-	-
長野市	4,470	3,050	690	100	30	-	-	-
岐阜市	2,980	2,220	450	50	20	-	-	-
豊橋市	5,110	3,670	1,040	150	20	-	-	-
岡崎市	3,350	2,340	810	50	-	40	-	40
豊田市	5,170	3,150	1,180	190	-	-	-	-
大津市	2,120	1,880	120	60	-	-	-	-
豊中市	5,510	3,670	810	290	70	-	-	-
高槻市	4,460	3,480	580	100	20	10	-	10
枚方市	5,990	4,870	450	90	20	20	-	20
八尾市	5,490	3,220	840	200	-	20	-	20
東大阪市	6,780	5,470	360	70	40	-	-	-
姫路市	10,770	8,390	1,170	310	60	-	-	-
尼崎市	10,590	8,460	1,110	220	50	-	-	-
明石市	4,820	3,590	690	130	-	-	-	-
奈良市	3,630	2,790	190	80	50	-	-	-
和歌山市	4,770	3,410	680	150	50	-	-	-
鳥取市	3,030	2,080	260	90	-	-	-	-
松江市	3,580	2,830	470	60	80	-	-	-
倉敷市	4,400	2,420	430	80	-	-	-	-
呉市	2,770	1,990	410	40	-	-	-	-
福山市	4,030	2,870	790	120	30	-	-	-
下関市	8,070	6,450	1,240	260	50	-	-	-
高松市	5,550	4,450	710	110	50	-	-	-
松山市	6,080	4,690	740	120	20	-	-	-
高知市	6,370	4,750	770	140	30	20	-	20
久留米市	5,320	4,070	700	170	20	-	-	-
長崎市	12,760	8,780	2,340	370	170	20	-	20
佐世保市	8,620	5,700	1,720	190	90	-	-	-
大分市	8,950	6,000	1,730	320	50	-	-	-
宮崎市	9,100	6,100	1,050	180	-	-	-	-
鹿児島市	11,710	8,120	2,600	450	40	-	-	-
那覇市	6,340	5,250	730	50	90	-	-	-

抽出条件①：世帯の種類「1_主世帯」

②：住宅の所有の関係「21_公営の借家」

③：家計を主に支える者の従業上の地位「0_総数」

③：家計を主に支える者の従業上の地位「1_総数」

(注) 統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&year=20180&month=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436

(出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第 44 - 3 表 家計を主に支える者の従業上の地位(3 区分)，世帯の年間収入階級(6 区分)，世帯の種類(2 区分)，住宅の所有の関係(5 区分)別普通世帯数及び 1 世帯当たり人員—全国，都道府県，市区町村」に基づき監査人作成)

上記のとおり、西宮市営住宅に居住する 1,000 万円以上の収入のある世帯数 70 は、他の中核市と比較して最も多かった。この点、上記「平成 30 年住宅・土地統計調査」は、平成 27 年国勢調査調査区を第 1 次抽出単位とし、抽出された標本調査区を基本とする調査単位区内の住戸を第 2 次抽出単位とする層化 2 段抽出法に基づく調査結果に、その調査単位区内の調査対象住戸の抽出率の逆数（調査単位区内総住戸数／調査単位区内調査 住戸数）等に乗じて合算し、平成 30 年 10 月 1 日現在の市区町村別総人口に合致するよう一定に比率を乗じた推定値であるため、西宮市から平成 29 年度の時点で年収が 1,000 万円を超える実際の世帯数について、以下の情報を入手した。

住宅区分	世帯数	備考
改良住宅	33	うち 1,500 万円以上 3 世帯
特定公共賃貸住宅	1	
市営住宅	19	
合計	53	

(出典：住宅部入手資料より監査人作成)

このうち、市営住宅の 19 世帯について、監査時点では既に退去済み世帯が 2 世帯で、他の 17 世帯は全て「高額所得者判定収入月額」が明渡し請求の前提となる基準値（313,000 円）を超えておらず、現在の制度上特に問題のない世帯であった。また、特定公共賃貸住宅については年収制限を設けておらず、特に問題となるものではない。

一方で、改良住宅についてはその制度の導入趣旨から年収制限は設けられていない。そのため、現状の法制度の下で収入超過を原因として明渡し請求は認められていない。しかしながら、高額所得者が改良住宅に住み続けることは、市営住宅がセーフティネットとして、主に低額所得者、高齢者や障害のある人等、民間市場において住まいを確保しにくい人に重点を置いて提供するという趣旨に沿うものではなく、可能な限り上記世帯には他の民間賃貸住宅等へ移り住んでもらえるよう対応すべきと考える。

この点、上記「平成 30 年住宅・土地統計調査」において、兵庫県内の中核市に 1,000 万円を超える年収の居住世帯がない理由について検討したところ、市営住宅に関する条例等について西宮市と他市の間に大きな相違はないが、改良住宅について他

市では年収の高い収入超過者に対して「割増賃料」を条例にて制定していることが把握された。

兵庫県内の中核市における市営住宅及び改良住宅の収入超過者に対する、家賃設定や割増賃料に関する条例の内容を簡単にまとめると以下のとおりである。

住宅区分	西宮市	尼崎市	姫路市	明石市
市営住宅	近傍同種の家賃以下。但し、明渡し請求に応じない場合には、近傍家賃の2倍相当の金銭の徴収が可能。	同左	同左	同左
改良住宅	家賃限度額までの徴収のみ。	家賃限度額＋一定額＝割増賃料とし、割増賃料の徴収が可能。	同左	同左
参照	割増賃料に関する条例はあるものの、一部のコミュニティ住宅及び従前居住者用住宅のみ（西宮市営住宅条例第35条）	尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例第30条 尼崎市改良住宅の設置及び管理に関する条例第9条	姫路市営住宅管理条例第34条、第36条	明石市営住宅条例第35条、第36条

（出典：各市条例に基づき監査人作成）

〔意見－4〕改良住宅の収入超過者への対応について

西宮市における収入超過者は他市と比較して非常に多いと考えられる。市営住宅がセーフティネットとして、主に低額所得者、高齢者や障害のある人等、民間住戸供給市場において住まいを確保しにくい人に重点を置いて提供するという趣旨を鑑みると、このような収入超過者については可能な限り他の民間賃貸住宅等へ移り住んでもらえるような仕組みを導入すべきと考える。他市が条例において、改良住宅収入超過者に対して割増賃料の徴収を認めている点等を参考とし、市民間の公平性に配慮した適切な対応が求められる。

第4 西宮市営住宅計画

1 「にしのみや住宅マスタープラン」及び「にしのみや住宅マスタープラン中間報告書」

既述のとおり、国における住宅施策として、平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、少子高齢社会、人口減少社会における国民の豊かな住生活を実現するために、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、さらに国民の住生活の「質」の向上を図る住宅政策への道筋を示した。

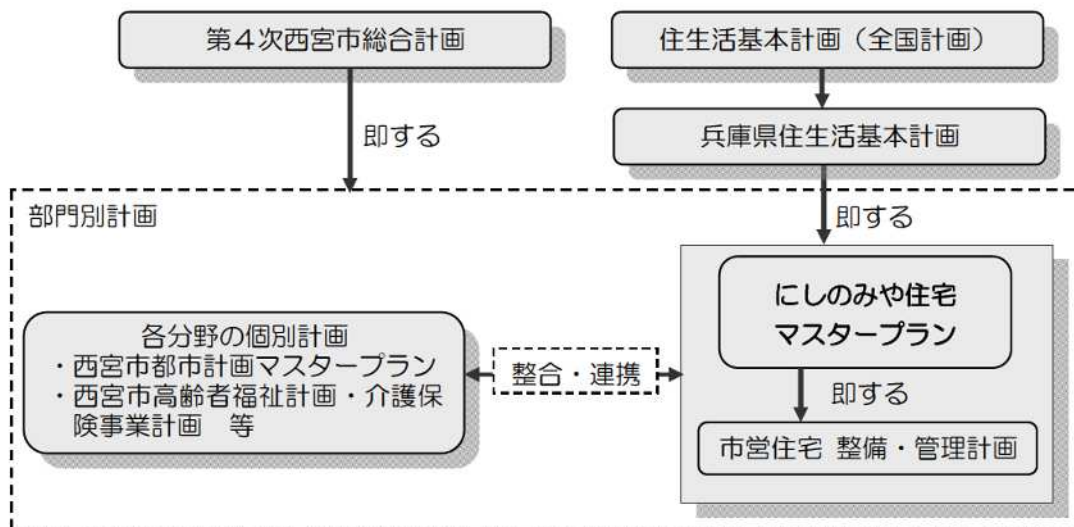
また、平成19年7月には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」を施行し、「住宅に困窮する低額所得者」だけでなく、高齢者や障害のある人、子育て世帯を配慮の対象として定義した。さらに、平成21年5月には高齢者の居住安定確保に関する法律（以下『高齢者すまい法』という。）を改正し、国土交通省と厚生労働省が連携し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策をすすめることを明記した。

このような動きに伴い、市場重視と消費者利益の保護、ストック重視、住宅セーフティネットの構築、福祉・環境等の分野との連携強化、住宅関連産業の健全な発展等を目指した住宅政策が展開されている。

この国の動きを踏まえ、西宮市においては、平成20年4月の中核市移行から、住宅政策における移譲事務の拡大に伴う独自性の高い展開が求められている。このように、少子高齢社会や人口減少社会の到来、地方分権化、地球温暖化防止等といった時代の変化に対し、西宮市の住宅政策としての的確に対応するため、平成23年4月に「にしのみや住宅マスタープラン」（以下、「マスタープラン」という。）を策定した。

このマスタープランは、西宮市の当時の最上位計画である「第4次西宮市総合計画（平成21年3月）」の部門別計画として位置づけられた。

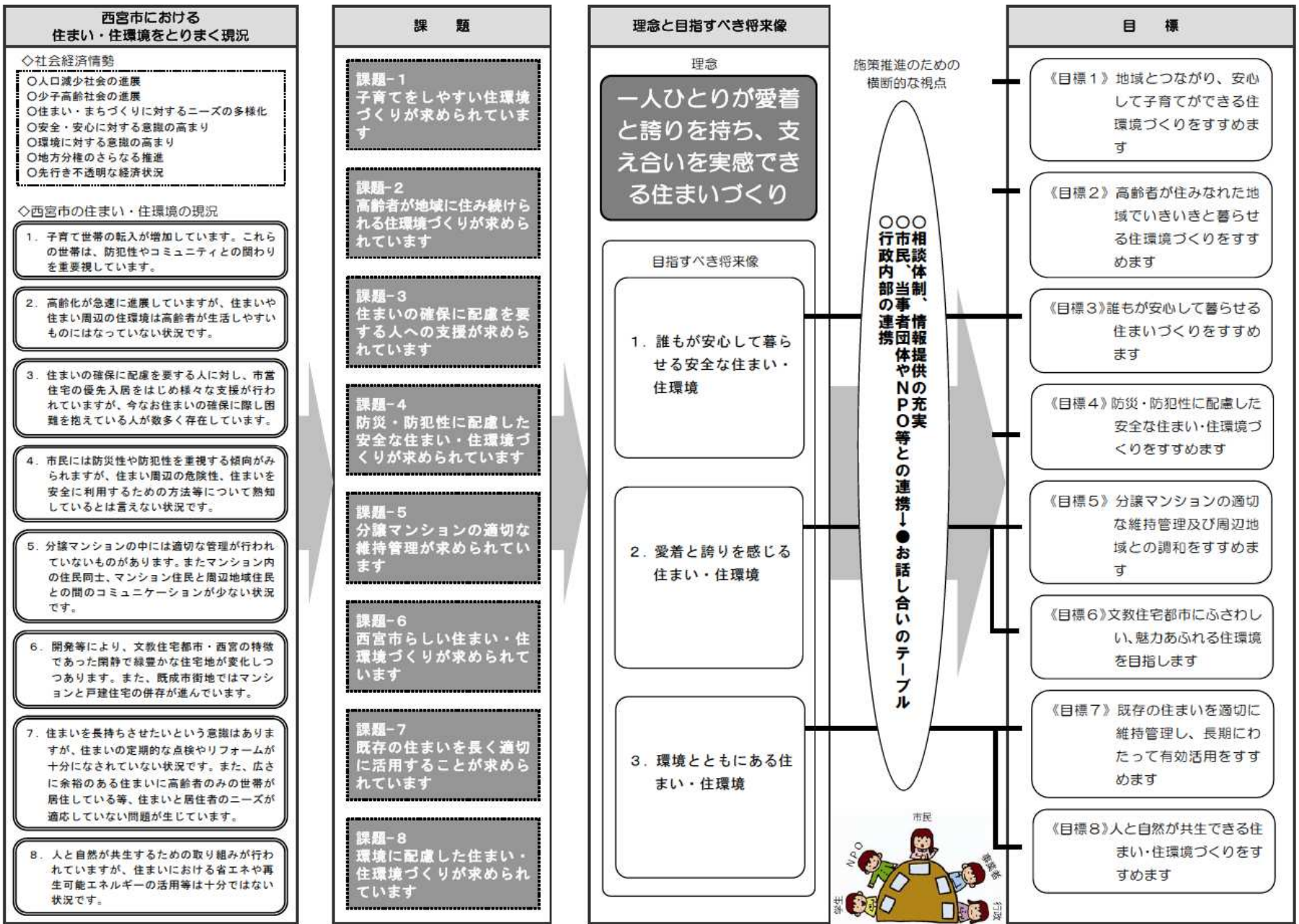
また、マスタープランは、「兵庫県住生活基本計画」、「西宮市都市計画マスタープラン」、「西宮市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」等の関連する他の計画と整合性を取りながら策定された。なお、「市営住宅整備・管理計画」は、このマスタープランを基本とする部門別計画であり、整合性が確保されている。



マスタープランは、平成 23 年度から 10 ヶ年の西宮市の住宅政策の基本となるものであり、「一人ひとりが愛着と誇りを持ち、支え合いを実感できる住まいづくり」を基本理念とし、「誰もが安心して暮らせる住まい・住環境」、「愛着と誇りを感じる住まい・住環境」、「環境とともにある住まい・住環境」の 3 つを目指すべき将来像として掲げている。この 3 つの将来像を目指すため、より具体的な 8 つの目標を定め、それぞれにおいて成果指標を設定することで、具体的な施策の方向付けを行っている。

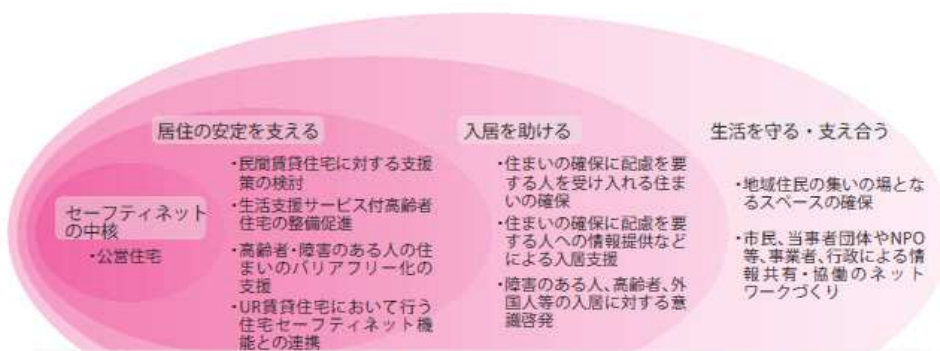
西宮市における住まい・住環境をとりまく現況や課題、理念と 3 つの目指すべき将来像と具体的な 8 つの目標を一覧にしたマスタープランの全体像は以下のとおりである。

2. 住宅マスタープランの体系



上記のマスタートプランは、あくまで市営住宅を含む全ての住宅政策の基本となるものであり、その中で市営住宅に関する西宮市の取組方針は、「目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます」の中の、「1. 公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置付け、機能を充実させます」として以下のとおりまとめられている。

目標3 誰もが安心して暮らせる 住まいづくりをすすめます



高齢者や障害のある人及び離職者、外国人等の中で、住まいの確保が困難な人に対し、安定した居住を確保するためには、公営住宅はもとより、これを補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等、重層的なセーフティネットを構築する必要があります。また、地域の人々が互いに見守り、助け合える社会こそが誰もが安心して暮らせる社会であると考えます。そのためには、地域住民が高齢者や障害のある人とともに暮らすことに対して、正しい理解を持つことが必要であり、さらに地域住民と福祉活動を行う団体及び行政が連携して、住まいの確保が困難な人の住環境づくりの支援に取り組むことが必要です。

西宮市の公営住宅

市営住宅:9,872戸 県営住宅:3,879戸

最低居住水準未満世帯数(率)の推移



世帯人数別の面積基準例 (最低居住水準)

世帯人員	住戸専用面積 (㎡)
1人	25
2人	30
3人	40
4人	50
5人	60
6人	70

(住宅・土地統計調査)

行政の取り組み方針

1. 公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置付け、機能を充実させます

- ・市営住宅の対象者としては、低額所得者に加え、高齢者や障害のある人等、民間が供給する住まいを確保しにくい人に重点を置き、引き続き適切な選考方法を検討します。
- ・市営住宅では、コミュニティづくりや住民自治にも配慮し、若い世帯として子育て世帯等への優先枠の設定を行っています。
- ・市営住宅において、空き家のグループホーム等としての活用をすすめます。
- ・離職者やDV被害者等の増加がみられ、これらの人々の市営住宅への入居を検討しています。
- ・高齢化に伴い、住民自治が困難になっている団地があるため、適正に住民自治が行なわれるための仕組みを検討します。
- ・昭和20～30年代に供給され、老朽化した市営住宅を集約して建替えます。建替えにあたっては、高齢者や障害のある人に適した仕様にすることや、団地コミュニティの形成や防犯面に配慮します。100戸以上の団地の建替えについては、福祉施設を併設します。
- ・市営住宅の整備面と管理面の課題に対し、「市営住宅管理・整備計画」を策定し、今後の取り組み方針を示します。

また、「目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます」の成果指標として、以下が掲げられている。

目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます

指標名	現状値	目標値 (H32年度)
最低居住水準未満世帯率※2	5.4% (H20年)	0.0%
市営住宅バリアフリー率※3	52.4% (H21年)	75.0%
エレベーターが設置されているもしくは1階の市営住宅の戸数率	65.7% (H21年)	70.0%
あんしん賃貸住宅登録数	4件7戸 (H22年)	現状値以上 (大幅増を目指します)

※2 最低居住水準は、住宅建設五箇年計画で「健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で全ての世帯が確保すべき水準」とされ第三期計画（昭和51年～55年）から導入された居住水準最低居住面積水準とは、単身者（25㎡）、2人以上の世帯（10㎡×世帯人数+10㎡）の面積

※3 屋内において2箇所以上の手すりの設置または段差解消が行われている住戸

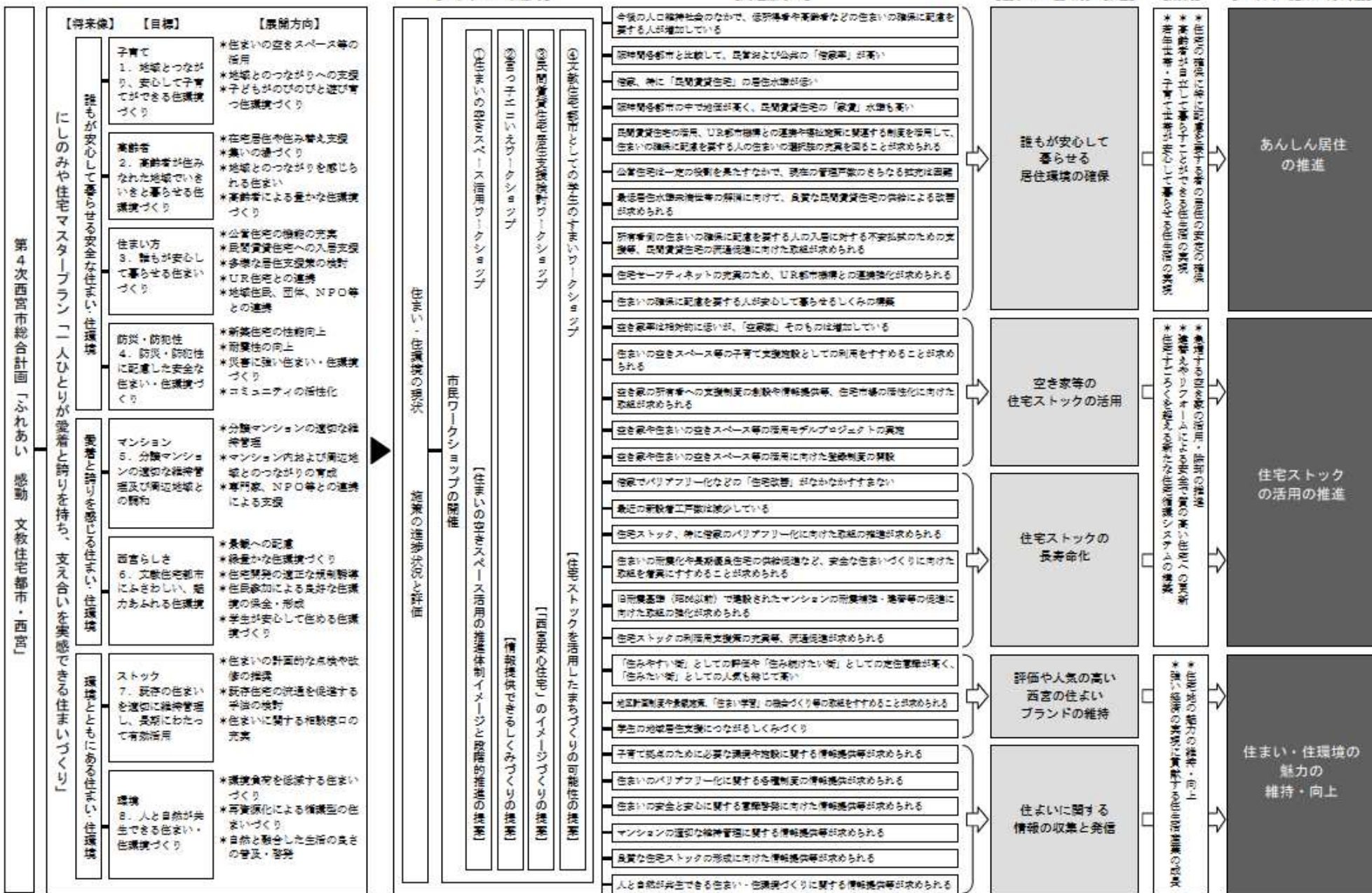
上記マスタープランは、平成28年3月に、少子高齢化・人口減少時代の本格的な到来を迎え、空き家問題や居住支援のあり方など、住まい・住環境をめぐる課題は多様化しており、それらに効果的に対応していくことが求められ、また、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らせることができる社会の実現に向けた取組も必要になってきている、として、その方向性の中間的な検討が行われた。これは、平成23年4月改定のマスタープランで掲げられた、8つの目標の実現に向けてこれまで取り組んできた施策の検証と、市民ワークショップで提案のあった事業モデルなどの検討結果から、今後5年間の重点施策の方向性を定め、その方向性に沿った事業展開を推進していくために、「にしのみや住宅マスタープラン（2011年度～2020年度）中間報告書」（以下、「マスタープラン中間報告書」という。）としてとりまとめられた。

マスタープラン中間報告書では、まず「Ⅰ. 西宮市の住まい・住環境の現況」として、①人口・世帯の動向、②住宅ストックの状況、③住まい・住環境に関する意向の3項目について、マスタープラン設定当初の平成23年時点の情報をアップデートし、直近の状況把握を行っている。この現状認識を踏まえたうえで、「Ⅱ. 施策の進捗状況と評価」を行い、「Ⅲ. 市民ワークショップの開催」について取りまとめている。市民ワークショップの開催は、平成23年度から平成26年度の4年間にわたり現行の住宅マスタープランに関する施策につながるアイデア出しについて専門家を交えて行い、今後、5年間の具体的施策に反映させていくという位置づけのもと開催されたものである。ここでは、ワークショップの概要とその成果についてまとめている。

「Ⅳ. 解決すべき住まい・住環境の課題」では、上記Ⅰ～Ⅲでの検討を踏まえ、みえてきた問題点などを整理し、今後の課題として把握している。最後の「Ⅴ. 施策の方向性の基本的考え方」では、マスタープランの後期（平成28年～平成32年）において、現行事業の推進とともに、地域との連携及び住まいの情報収集・発信機能の充実を図りながら、高齢者等の安定した居住確保、子育て世帯が望む良好な住まい・住環境の整備、良質な空き家等の住宅ストックの活用及び流通促進などの視点に基づいた取組をすすめ、社会・経済情勢の変化により多様化する住まいのニーズに効果的に対応していくことが必要である、とし、おおまかな施策の方向性を定めるとともに、各事業の立案に係る基本的な考え方を提示している。

マスタープラン中間報告書での検討内容を「施策体系」と「5年間の重点施策」の観点からまとめると以下のとおりである。

施策体系

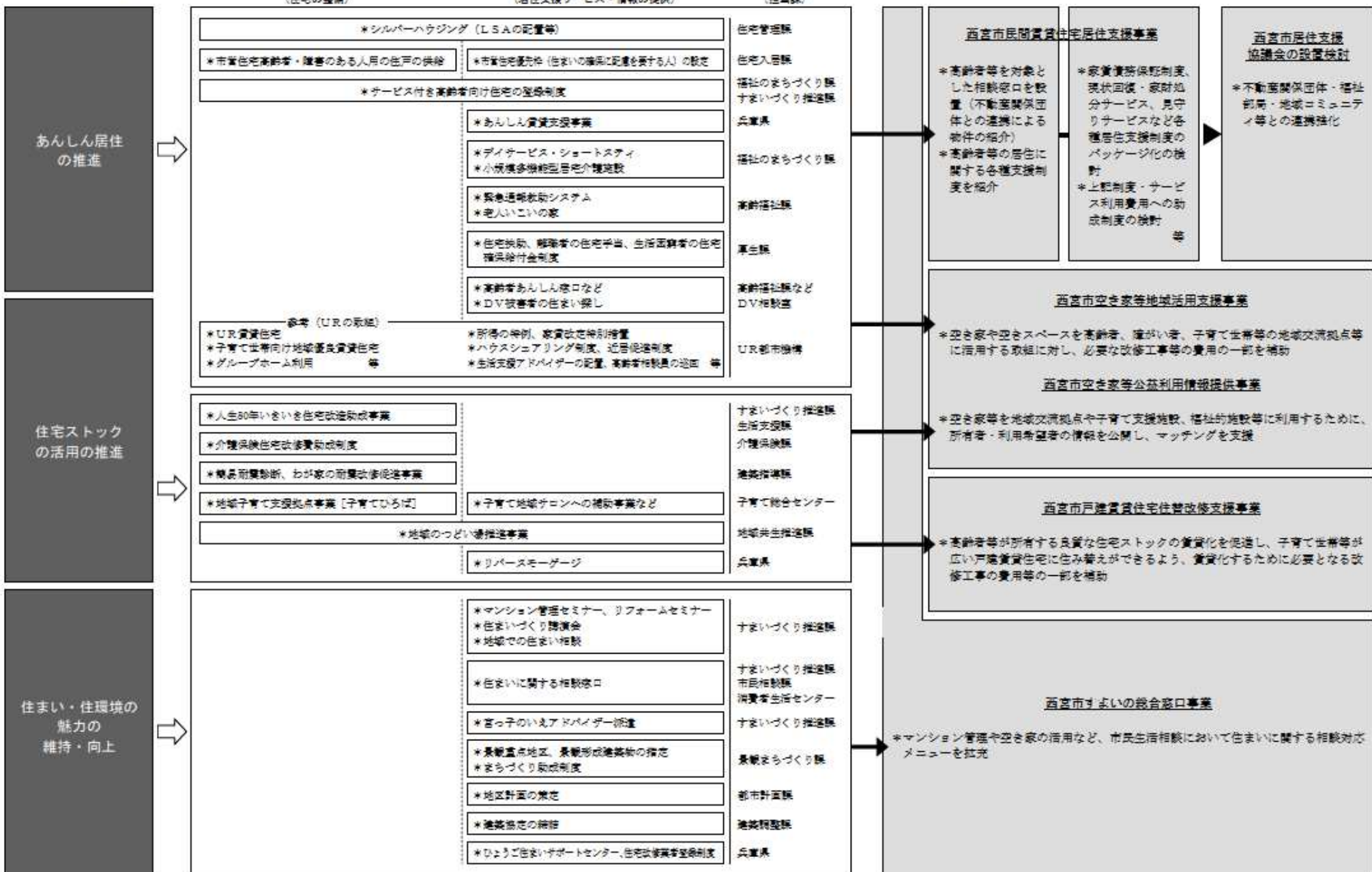


5年間の重点施策

【施策の方向性】

【現行実施施策等】

【5年間の重点施策】



このマスタープラン中間報告書では、平成 28 年時点での市営住宅に関する西宮市の施策の進捗状況も確認されており、その結果は以下のとおりであった。

1-3 誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます《目標3》

【施策の進捗状況】

施策の展開方向	主な取組	(当時)	実績	(直近)
1. 公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置づけ、機能を充実させます	優先枠の設定	100戸	↘	65戸
	高齢者・障害のある人用の住戸数	374戸	↗	485戸
	エレベーターの設置	1棟2基	↘	0基

(注) 市営住宅に関連する内容のみ抜粋

監査人は、上記マスタープラン中間報告書における施策の進捗状況について監査時点における進捗状況を確認したところ、以下のような回答を得た。

施策の展開方向	主な取組	マスタープラン 設定当時 (H23 年)	中間報告書 当時 (H28 年)	実績	直近 (令和 2 年)
1. 公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置づけ、機能を充実させます	優先枠の設定	100 戸	65 戸	↘	32 戸
	高齢者・障害のある人用の住戸数	374 戸	485 戸	↘	429 戸
	エレベーターの設置	1 棟 2 基	0 基	→	0 基

(出典：提供資料に基づき監査人作成)

上記のとおり、主な取組の 3 つのうち 2 つが中間報告書当時よりも実績が少なくなっており、1 つは変動がない。この理由について担当者に確認したところ、以下のような回答を得た。

①優先枠の設定について

優先枠は現在においても当初と同様の高齢者優先枠、障害者優先枠、母子（父子）世帯優先枠、多子世帯優先枠、子育て世帯優先枠の 5 種類を設定しているものの、近年一般向住宅の公募戸数の減少に伴い優先枠も減少させており、一般向け住戸の公募戸数とは関係なく優先枠の設定数を多くするような施策は取っていない。

②高齢者・障害のある人用の住戸数

現在西宮市としては、国のシルバーハウジング・プロジェクトに基づきハードとソフトの両面にわたって保健・医療・福祉施設と密接な連携を図り、高齢者が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるように配慮した設計を行うとともに、適切な福祉サービスを受けられることを目的として、シルバーハウジングを導入している。上記主な取組として記載されている「高齢者・障害のある人用の住戸数」は、この「シルバーハウジング住宅」及び将来の高齢者増加に伴うシルバーハウジングの拡大に備え、ハード面のみ先行整備した「高齢者向住宅」と「高齢者向車椅子住宅」に該当し、現在、シルバーハウジング住宅は138戸、車椅子住宅52戸、高齢者向け住宅239戸の合計429戸を整備している。戸数については、特に目標として設定しているわけではないため、予算の中で状況に応じた適切な戸数を設定して整備している。

③エレベーターの設置

上記のマスタープラン設定当時（平成23年）の「1棟2基」という記述は、当該年度（1年間）における設置実績であり、平成23年度以降1つもエレベーターの設置実績はない。これはエレベーターの設置に関しては全世帯の同意が必要であるが、エレベーター設置により家賃や共益費が増加する等入居者負担が生じることにより、設置工事に対して消極的な意見も多いためである。

[意見ー5] マスタープランにおける「主な取組」について

マスタープランは既述のとおり、平成23年度から10ヵ年の西宮市の住宅政策の基本となるものであり、「一人ひとりが愛着と誇りを持ち、支え合いを実感できる住まいづくり」を基本理念とし、「誰もが安心して暮らせる住まい・住環境」、「愛着と誇りを感じる住まい・住環境」、「環境とともにある住まい・住環境」の3つを指すべき将来像として掲げている。この3つの将来像を目指すため、より具体的な8つの目標を定め、それぞれにおいて成果指標を設定することで、具体的な施策の方向付けを行うものである。

市は、上記のとおり、マスタープランにおける「主な取組」として設定された上記3つの内容については、いずれも取り組むべき内容ではあるものの、現状において大きく不足していないため、事業の継続に重点を置いている状況であり、その実績を増加させるべき内容との認識はない。市の認識を前提とすると、マスタープラン中間報告書においてその実績を比較しているような掲載は、市民に対してその実績を増加させるべき取組みであるとの認識を与えるものであり、表示として適切ではない。そもそも、特定の状況（ある事実の増加や減少）を目指すための取組内容を「主な取組」

として設定すべきであり、現在のマスタープランにおける「主な取組」の適切性については疑問が残る。

マスタープランが中長期的な西宮市の住宅政策の基本となり、方向性を示す大局的な計画であることを考慮すると、当該計画における「主な取組」は、将来の状況変化が生じた場合においても普遍的に目指すべき内容であることが求められる。現在のようにな個別具体的な施設の仕様やスペックに関して、将来において目指すべきものとならない可能性のある内容をマスタープランの「主な取組」として設定すべきではないと考えられる。

次期マスタープラン策定の際には上記を考慮して適切な「主な取組」の設定が求められる。

また、マスタープラン設定当初に設定した具体的な成果指標について、マスタープラン中間報告書当時においてその進捗を評価しており、その評価は以下のとおりである。

成果指標	当時値	現在値 (H26 or 直近)	目標値 (H32)	評価
市営住宅バリアフリー率 (注1)	52.4%	54.7%	75.0%	△
エレベーターが設置されている、もしくは1階の市営住宅の戸数率	65.7%	70.8%	70.0%	◎

(注1) 屋内において2箇所以上の手すりの設置または段差解消が行われている住戸

(注2) 市営住宅に係る指標のみ抜粋

監査人は、上記の評価に関して、直近の状況を把握しその達成状況を以下のとおり確認した。

成果指標	当時値	現在値 (H26 or 直近)	目標値 (H32)	評価	直近 (R2)
市営住宅バリアフリー率 (注1)	52.4%	54.7%	75.0%	△	56.3%
エレベーターが設置されている、もしくは1階の市営住宅の戸数率	65.7%	70.8%	70.0%	◎	71.3%

(注1) 屋内において2箇所以上の手すりの設置または段差解消が行われている住戸

(出典：マスタープラン中間報告書及びヒアリング結果をもとに監査人作成)

上記のうち、「エレベーターが設置されている、もしくは1階の市営住宅の戸数率」は中間報告書時点でも達成されており、直近でもクリアしていたが、「市営住宅バリアフリー率」については、56.3%と達成していない。この点、西宮市は、手すりまたは段差解消ともに住戸内改善については入居者負担により実施している状況もあるため、正確な数値は把握できていないとのことであった。

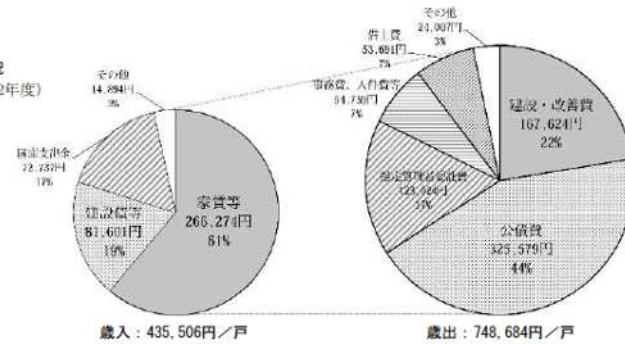
[意見-6] マスタープランにおける成果指標の不適切性について

市営住宅政策に関する最も基本的かつ重要な計画であるマスタープランの中で、市営住宅に関する数少ない成果指標として設定された数値が、正確に把握できない数値であるということは、市営住宅に関するマスタープランの設定自体が適切ではなかったと言わざるを得ない。上記「[意見-5]マスタープランにおける「主な取組」について」で述べたように、マスタープランにおける内容や目標値は、将来の状況変化が生じた場合においても普遍的に目指すべきものとして設定する必要がある、次期マスタープランの策定の際には適切な目標の設定が求められる。

また、「マスタープラン中間報告書」では、市営住宅を取り巻く状況と課題、今後求められる取組等が以下のとおりまとめられている。

■市営住宅を取り巻く状況と課題

市営住宅の歳出・歳入の状況
：1住戸当たり年額（平成22年度）



- ①市営住宅の大部分は法定耐用年数を超過していないストックである。そのため、今後、既存ストックを長期に活用していくために、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、耐震改修及びバリアフリー化改修をすすめていく必要がある。
- ②現在の市営住宅の歳出入バランスは、約30万円/戸の歳出超過になっている。市営住宅の建替・改修・計画的修繕等の事業の実施にあたっては、長寿命化を図るべき住宅と建替等を実施すべき住宅を適切に選定したうえで、事業費・管理費の削減や平準化を図る必要がある。
- ③入居者の高齢化の進行やコミュニティの低下等への対応、家賃滞納者・不正入居者の問題等への対応など、これらの課題解決に向けて、今後も住宅に困窮する世帯へ供給を進めるための公平、かつ適正な入居管理の推進が求められる。

■住まいの確保に配慮を要する人の入居に関する賃貸住宅所有者の不安

資料：兵庫県居住支援協議会

対象者	主な不安内容	
高齢者	*孤独死が起きること *病気や事故などの時	*火の始末や水漏れなど *その他（保証人の確保や家賃の不安）
障害のある人	*病気や事故などの時	*介護者が不在の時 *火の始末や水漏れなど
外国人	*生活習慣が異なり他の入居者 トラブルが起きやすい	*日本語が話せずコミュニケーションがとれない *夜間に騒ぐなどで近隣からの苦情が来る
母子・父子家庭	*家賃の支払い	*子どもが騒ぐなどで他の入居者や近隣からの苦情が来る

【評価】

*住宅セーフティネット（住まいの確保に配慮を要する人の居住の安定確保）の中核をなす市営住宅については、「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づいて、適正な戸数確保と管理に向けて計画的な各種の施策がすすめられている。

*西宮市は阪神間各都市と比較して「民間賃貸住宅」が多く立地しており、住宅市場の一画を担っている。

*UR都市機構が管理している賃貸住宅は約11,000戸と、西宮市の賃貸住宅の主要な市場を担っており、「高齢者相談員の巡回」をはじめとする高齢者に対する居住支援サービスに加えて、「子育て世帯」向けの住宅の供給、「近居」を促進する制度などの新たな取組が行われている。

【今後、求められる取組】

公営住宅については、住宅ストックの改善・活用や歳出入バランスの平準化・経費の削減、公平・適正な管理といった点などで解決すべき課題は多く、住宅セーフティネットの中核として一定の役割を果たすなかで、現在の管理戸数の拡充は困難な状況にある。

⇒最低居住水準未満世帯の解消に向けて、良質な民間賃貸住宅の供給による改善が求められる。

⇒所有者側の住まいの確保に配慮を要する人の入居に対する不安払拭のための支援等、民間賃貸住宅の流通促進に向けた取組が求められる。

⇒住宅セーフティネットの充実のため、UR都市機構とのさらなる連携強化が求められる。

監査人は、上記の【今後、求められる取組】について現時点における進捗状況を確認したところ、下記のような回答を得た。

上記民間賃貸住宅の供給に関して「すまいづくり推進課」が所管しており、基本的に都市局住宅部は当該、民間賃貸住宅の供給に関して関与はしていない。

「すまいづくり推進課」に確認したところ、現在における取組内容及び実績は以下のとおりであった。

- **西宮市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録事業**
住宅確保要配慮者を拒まない良質な民間賃貸住宅を市に登録し、「セーフティネット住宅
情報提供システム」にて情報を公開するもの。
令和2年9月末時点における登録件数は10戸（累計）。
- **西宮市高齢者等すみかえ協力店登録事業**
住宅確保要配慮者を、住宅確保要配慮者であることを理由に拒まない
市内にある不動産事業者を市に登録し、公開するもの。
令和2年9月末時点における協力店の登録件数は15件（累計）。
- **西宮市高齢者等すみかえ相談窓口**
住宅確保要配慮者が住み替えの検討時、民間賃貸住宅を探す際の相談窓口。
相談があったものに対しては庁内各部局や協力店と連携し、適切な情報提供を行う
令和元年度相談受付件数は7件。令和2年度相談受付件数（令和2年9月末時点）は18件。

【意見－7】 マスタープランにおける【今後、求められる取組】への対応について

マスタープランの中で【今後、求められる取組】とされた内容は、市営住宅行政の根本を支える「民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットの施策の展開」という重要かつ対応が困難な課題である。民間賃貸住宅において空家が増加していることを背景に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録の増加は市営住宅管理戸数の削減にもつながることが想定され、このような事業を可能な限り推進させることは国の方針としても示されている（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行））。このような根本的な課題について、管轄が違う都市局住宅部と「すまいづくり推進課」で施策の実施状況も含めて情報共有を図るべきと考える。少なくとも住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録に関して、市営住宅を管轄する都市局住宅部と住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録を管轄するすまいづくり推進課双方で適宜情報交換し、適切に対応することで、可能な限り登録数を増やす努力を行うべきであり、より積極的な対応が求められる。

2 西宮市公共施設等総合管理計画

上記のとおり、マスタープランは「兵庫県住生活基本計画」、「西宮市都市計画マスタープラン」、「西宮市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」等の関連する他の計画と整合性を取りながら、西宮市の住宅施策の最上位計画として策定されたものであるが、一方で高度経済成長期に建築された建築系公共施設やインフラ系公共施設は老朽化が進んでおり、従来どおりの再整備等を行った場合には、財政負担が多額になる上、一時期に集中することが予想されており、公共施設の老朽化等に対応するための施設マネジメントに特化した計画の必要性が叫ばれた。

また、財政面では、今後市税収入の大幅な増収が見込めないうえ、少子高齢化に伴う社会保障関係経費の増大も想定されることから、財政負担の集中に対応することは困難であり、計画的な維持管理による施設の長寿命化や維持管理経費の低減、再整備費用の平準化、施設の有効活用などの施策を早期に展開することが喫緊の課題とされた。

このような西宮市の課題に対し、平成 23 年に「西宮市公共施設白書」（以下、「白書」）を作成し、建築系公共施設の現状把握を行った。そして平成 24 年には、市民の利便性を考慮しながら最少の経費で最大の効果を発揮していくために、「公共施設マネジメントのための基本的な方針」（以下、「マネジメント方針」）を策定し、個別の建築系公共施設に係るコスト削減や機能改善等を積み重ねながら、将来を見据えた中長期的かつ分野横断的な視点に立った「全体最適」の実現を目指して取り組んできた。

インフラ系公共施設についても、それぞれの分野で長寿命化計画を作成するなど、個別にマネジメントに取り組んできたが、そのような中、平成 26 年 4 月に公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための「公共施設等総合管理計画」を策定するよう、総務省から地方自治体等に要請があり、この要請に応えるため、西宮市は「西宮市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」）を策定した。この計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」における西宮市の「行動計画」に該当し、建築系公共施設については「マネジメント方針」を引き継ぎ、新たにインフラ系公共施設である道路、橋りょう、水路、公園、上水道、工業用水道及び下水道を加えた全ての公共施設等について、老朽化対策等の基本的な考え方を示し、「全体最適の実現」を目指すためにとりまとめたものである。

上記のとおり「総合管理計画」は総論的なものであり、今後、個別・分野別の具体的な計画策定を進めることとされ、その際には「総合管理計画」に沿った形で計画策定を行い、それらを「総合管理計画」の下に束ね、全体として、公共施設マネジメントを推進していくという形で対応している。

西宮市公共施設等総合管理計画 概要版

1. 公共施設等総合管理計画とは(本編 P.1~)

○目的

全ての公共施設等の状況を把握したうえで、老朽化対策等の基本的な考え方を示し、「**全体最適の実現**」を目指すために策定するものです。

○対象施設

本市が所有・賃借(リース等含む)する全ての建築系及びインフラ系公共施設を対象としています。

○計画期間

「公共施設マネジメントのための基本的な方針」と同期間の平成 74 年度までとしますが、計画策定時の状況から大きな変化があった場合には、必要に応じて計画を見直します。

2. 公共施設等の現況及び将来の見通し(本編 P.4~)

①公共施設の老朽化が進んでいます

- ・全市で 677 施設、約 161 万㎡の建築系公共施設(いわゆるハコモノ)を保有
- ・学校・市営住宅で全体の約 73%
- ・建築後 30 年以上の施設が約 50%
- ・インフラ施設(橋りょう、上下水道管等)も老朽化

②人口が減少し、少子高齢化が進みます

- ・平成 32 年をピークに減少
- ・平成 72 年には、40.6 万人と予測
- ・少子高齢化に伴い、生産年齢人口も減少

③市税収入は増えず、社会保障関係費は増大します

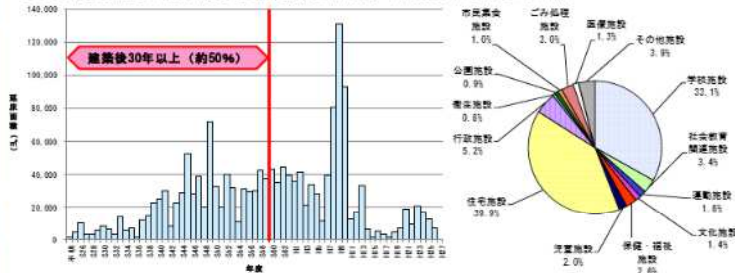
- ・生産年齢人口が減少し、今後市税の増収は期待できない
- ・高齢化に伴い社会保障関係費が増大

④施設の更新・改修費用は多額になります

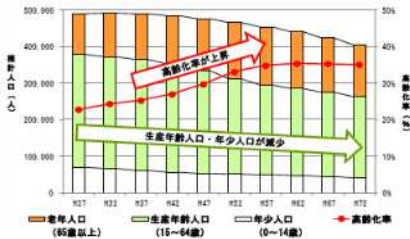
- ・更新・改修費用は今後 50 年間で約 1 兆 2,700 億円(試算)で、単純平均で年間約 254 億円
- ・これは、平成 18~27 年度の投資的経費等(更新等にかかった費用)の平均額約 194 億円と比べて、約 60 億円の開きがある

※更新等費用は、一般財団法人地域総合整備財団の試算ソフトによる

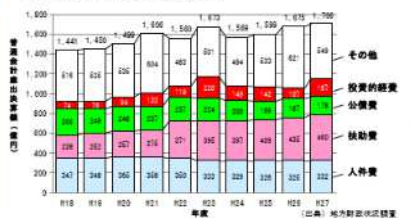
●建築系公共施設 建築年度別延床面積及び構成比(平成 27 年 3 月 31 日時点)



●西宮市将来人口推計



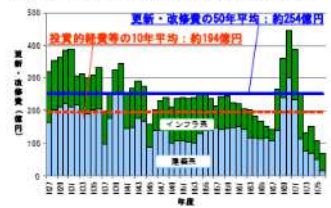
●一般会計歳出決算額の推移



●インフラ系公共施設 保有量一覧(平成 27 年 3 月 31 日時点)

インフラ系公共施設分類	対象施設
道路施設	一般道路 954km、自転車歩行者道 12km、運河・河川
橋りょう施設	橋りょう 647橋
水防施設	指定水路 247km、深池 5箇所、調整池 29箇所 等
公園施設	都市公園 481箇所、遊具・遊楽器具、植栽
上水道施設	管路 1,181km、浄水場 3箇所、配水池、配水池 等
工業用水道施設	管路 74km、浄水場 1箇所、配水池 等
下水道施設	管路 1,177km、浄化センター 3箇所、ポンプ場 15箇所 等

●更新・改修費用の推計(公共施設等全体)



3. 公共施設等を取り巻く課題と方向性(本編 P.18)

＜課題＞

今後、老朽化した公共施設等の更新や維持管理に多額の費用がかかりますが、それらに使える財源に余裕がなくなることが予測されます。

＜方向性＞

今後、公共施設等の更新・改修を行う際には、その必要性を十分検討し、経費を抑制していくとともに、戦略的な保全計画を立てて、単年度に発生する費用の平準化を図る必要があります。

公共施設等の維持更新にかかる費用の抑制、無駄の排除

＜課題＞

建築後 30 年以上経過した公共施設が多いため、適切な修繕や改修を行っていかなければ、予期せぬ不具合が発生する可能性が高まり、更新・改修サイクルの短縮を招くだけでなく、市民サービスの質の低下につながる可能性があります。

＜方向性＞

次世代に向けた良好な社会資本を形成するために、計画的保全により公共施設等の状態を安全で快適に保ちつつ、機能的・社会的な劣化の改善や環境にも配慮し、長寿命化を図る必要があります。

公共施設等の安全・安心・快適性、環境安全性の確保

＜課題＞

今後の財政状況を考えて場合、保有している公共施設を現状と同じ規模で更新することは困難になることが想定されます。

＜方向性＞

今後は財政負担の軽減が求められる中で、サービスの質をできるだけ落とさずに経費削減をしつつ、施設総量の見直しを図る必要があります。

行政需要の変化に見合う施設の供給のあり方、量の見直し

4. 公共施設マネジメントに関する基本的な考え方(本編 P.19～)

《ハコモノ》 建築系公共施設(学校、公民館、図書館など)

ハコモノは次の4つの最適化方針に基づいた取組を実施します。

1 維持管理の最適化～上手に使う～

公共施設の日常維持管理業務を効率的に実施することで、経費の圧縮を図ると共に、施設の状態を良好に保ち、利用者の快適性を高めます。

2 施設性能の最適化～長く大事に使う～

既に建築されている建築系公共施設については、中長期的視点から計画的な保全整備を行うことで、劣化の進行を遅らせ、長期に亘って安全に使用できるようにします。

3 施設機能の最適化～とことん使う～

有効活用されていない施設については、将来的な需要も視野に入れながら、用途変更や複合化など施設の再配置を進めます。

4 施設総量の最適化～身の丈に合わせる～

施設の性能・機能や将来的な需要などを踏まえて保有施設の適正量を見極め、余剰となる施設の再編・処分等を行うことにより総量の縮減を図ります。

《インフラ》 インフラ系公共施設(道路、橋りょう、上下水道など)

5 安全性を優先した計画的な維持管理

インフラ系公共施設については、総量の縮減や統廃合は困難なため、長寿命化や、維持管理経費の削減といったライフサイクルコスト削減のための方策を講じつつ、安全性を優先した計画的な維持管理を実施します。

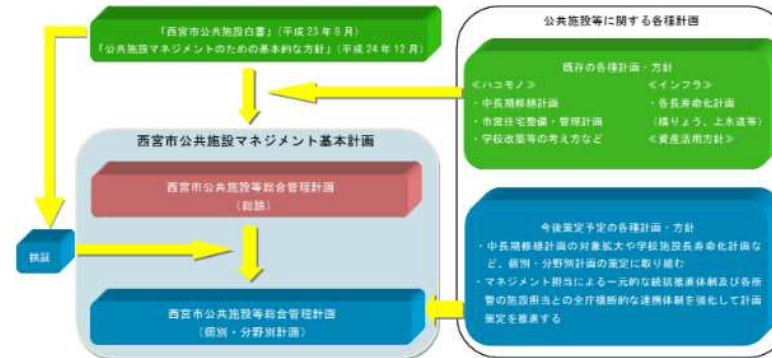


良好な社会資本を次世代に引き継ぐために

《目標》

- ・維持管理経費を平成29年度までに10%以上削減します。(21年度比)
- ・標準化された仕様書、管理マニュアルに基づく管理体制を確立します。
- ・施設の長寿命化に向けた計画的な保全の実施体制を確立します。
- ・機能再編を図ることにより、施設の利用満足度を高めます。
- ・施設総量(延床面積)を平成44年度までに10%以上縮減、74年度までに20%以上縮減します。(21年度比)
- ・インフラ系公共施設は、ライフサイクルコストを削減しつつ、安全性を優先した計画的な維持管理を実施します。

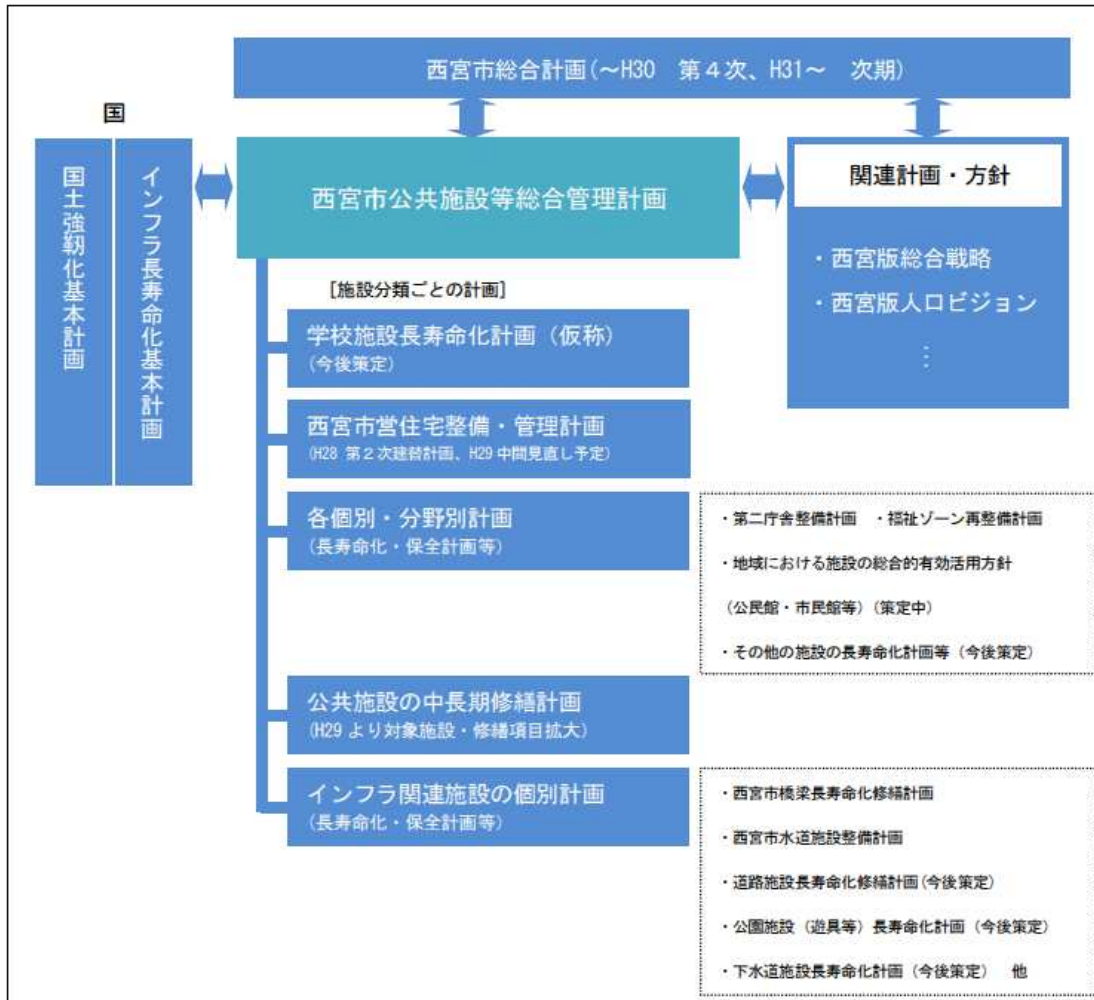
5. 更なる公共施設マネジメントの推進に向けて(本編 P.23)



今後、「総合管理計画」の総論に基づいて個別・分野別計画を策定し、それらを合わせて「西宮市公共施設マネジメント基本計画」として位置付け、マネジメントを推進していきます。合わせて、未利用地の利活用や、民間活力を取り入れた施設の有効活手法等も検討していきます。

※施設類型ごとの管理に関する基本的な方針については、本編第3章(P.24～)をご参照ください。

本計画の位置づけ

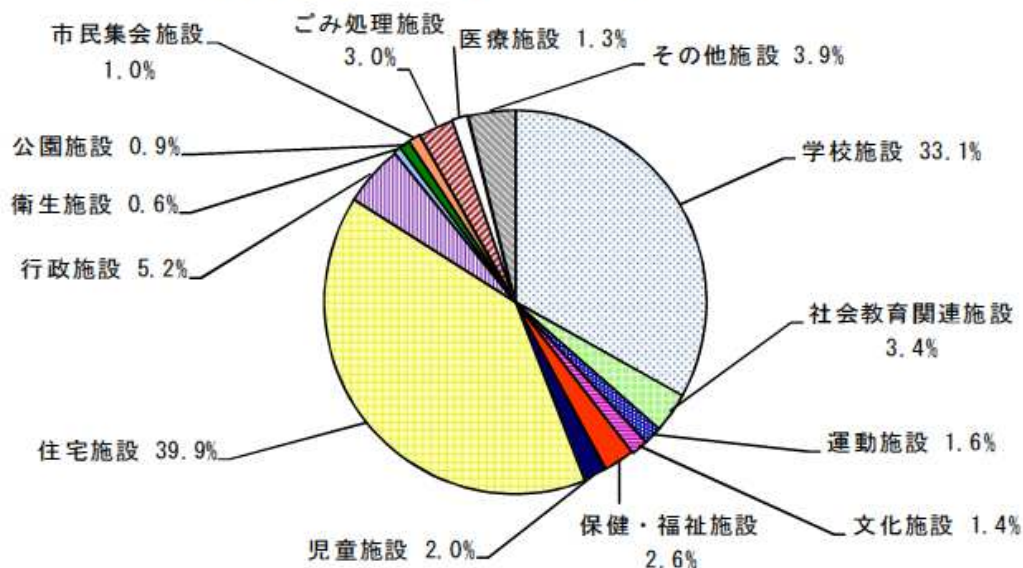


西宮市における建築系公共施設は平成 27 年 3 月 31 日時点で、施設数 677 施設、延床面積約 161 万㎡となっており、施設区分別延床面積及びその構成比は以下のとおりである。西宮市では建築系公共施設の 39.9%を住宅施設、33.1%を学校施設が占めている。住宅施設が多くなっているが、これは阪神・淡路大震災により、多くの災害公営住宅及び震災復興住宅を整備したことが要因である。

施設区分別延床面積（平成 27 年 3 月 31 日時点）

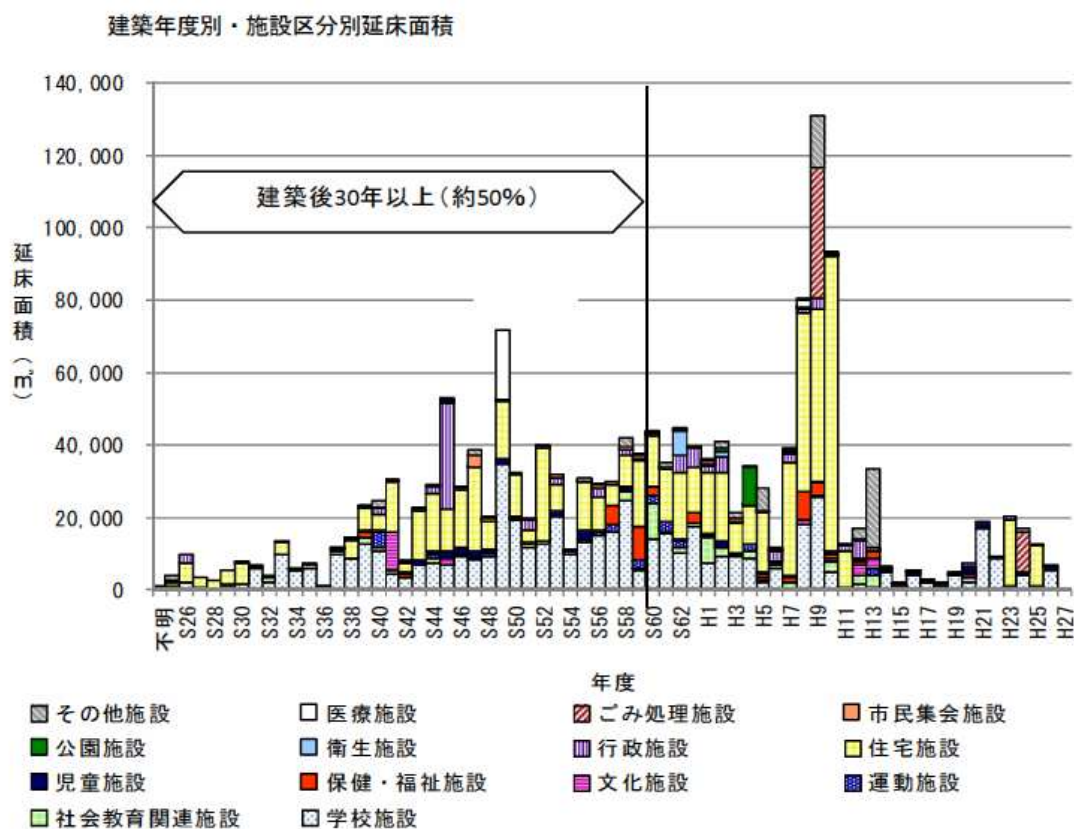
施設区分	施設数	延床面積	
		(㎡)	構成比
学校施設	85	534,861.66	33.1%
社会教育関連施設	46	54,187.31	3.4%
運動施設	15	25,614.45	1.6%
文化施設	17	22,696.71	1.4%
保健・福祉施設	33	42,172.30	2.6%
児童施設	91	32,184.84	2.0%
住宅施設	82	644,659.51	39.9%
行政施設	120	83,399.20	5.2%
衛生施設	9	10,062.33	0.6%
公園施設	70	14,873.15	0.9%
市民集会施設	36	16,026.16	1.0%
ごみ処理施設	2	48,583.51	3.0%
医療施設	3	21,239.96	1.3%
その他施設	68	63,624.60	3.9%
合計	677	1,614,185.69	

施設区分別延床面積構成比（平成 27 年 3 月 31 日時点）



また、建築系公共施設の施設区分別延床面積を建築年度ごとに集計したグラフは以下のとおりである。建築後 30 年以上が経過した施設が全体の約 50%を占めており、今後これらの施設の老朽化や更新にかかる費用が課題となる。また、阪神・淡路大震災後に整備された施設が多く、これらの施設が建築後 20 年を経過し、計画修繕の時期を迎

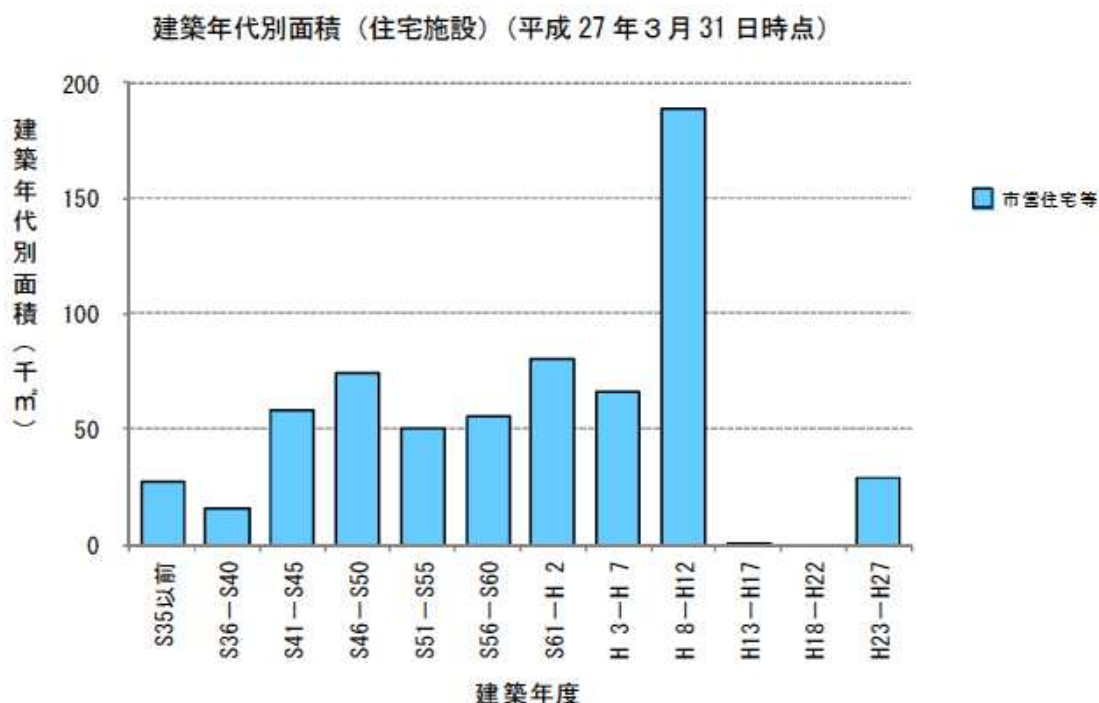
えるため修繕にかかる費用が集中することも課題である。西宮市が単独で所有する1981年以前の建物(旧耐震基準)の内、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定される特定建築物は全て耐震診断を実施しており、「西宮市耐震改修促進計画」対象の建築系公共施設の耐震化率は85.8%、特定建築物の耐震化率は92.4%となっている。



また、総合管理計画では、「施設総量の最適化」について、『施設の性能・機能や将来的な需要などを踏まえて保有施設の適正量を見極め、余剰となる施設の再編・処分等を行うことにより総量の縮減を図る。』とし、「良好な社会資本を次世代に引き継ぐための目標」として、『施設総量(延床面積)を平成44年度までに、21年度比で10%以上縮減、74年度までに20%以上縮減する。』として、将来的には施設総量を縮減させる方針を明確にしている。

上記のとおり、住宅施設(市営住宅等)は西宮市の総施設延床面積の約40%を占め、上記の施設総量の縮減に關す目標を達成できるか否かに非常に大きな影響を与えると考えられるが、市営住宅等も以下のような様々な施設管理上の課題を有している。

市営住宅等の建築年代別面積は以下のとおりであり、耐震基準変更前の昭和55年度以前に建築された市営住宅等は、全体延床面積の約35%を占めており、これらの住宅は、老朽化への対策に加え、耐震化を進める必要がある。一方で、阪神・淡路大震災による被災者向けに平成8年度から12年度までの5年間に供給した住宅は、市営住宅等の延床面積全体の約31%を占めており、これらの住宅が一斉に大規模修繕の時期を迎えている。これらのことから、市営住宅等の適正管理を行うにあたっては、計画的な改修と維持保全のための安定した財源の確保が必要となる。また、震災による被災者向けに供給した住宅のうちURから借り上げた住宅については、20年間の契約期間満了に伴い全て返還することを基本方針としている。



3 西宮市営住宅整備・管理計画及び中間改定

マスタープランは既述のとおり、市営住宅を含む全ての住宅政策の基本となる計画であり、また、西宮市公共施設等総合管理計画は、「公共施設等総合管理計画」を策定すべしという、総務省からの要請に対応した、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための計画であり、両計画はあくまで基本的な方向性を示す総括的な計画であるといえる。そのため、西宮市は両計画を踏まえ、市営住宅に絞った個別計画として、「西宮市営住宅整備・管理計画」（以下、「整備・管理計画（当初）」とい

う。)を平成23年度に策定しており、この計画期間は平成24年度～平成33年度(令和3年度)となっている。

整備・管理計画の位置づけは以下の図のとおりであり、計画内容は、本市における市営住宅の実情を踏まえ、公営住宅に対する需要を把握し、本計画の上位計画であるにしのみや住宅マスタープランに即して市営住宅の整備計画を策定している。



整備・管理計画の概要は以下のとおりであり、マスタープランや総合管理計画の方針を踏まえ、具体的な対応方針が示されている。なお、詳細な内容については、平成28年度に整備・管理計画の中間改定がなされており(以下、整備・管理計画(中間改定)という)、後述するため、ここでは項目のみ紹介する。

第1章 目的と位置づけ

- 目的：市営住宅の実情や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、効率的かつ合理的な整備・管理を推進する。(平成23年3月末現在9,609戸)
- 計画期間：**平成24～33年度までの10年間**(概ね中間年で必要に応じて見直す)。
- 位置づけ：「にしのみや住宅マスタープラン」に即する。

第2章 市営住宅ストックの状況と課題

- (1) 耐震性の確保されていないストック等への対応
 - ① 既存ストックの有効活用
 - ② 耐震性やバリアフリーが確保されていないストックへの対応
- (2) 長期的な視点に立った効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進
PFI方式等の活用、事業の効率性等の低い小規模団地の統廃合等ストックの再編、適正管理戸数の検討
- (3) 公平かつ適正な入居管理の推進等

第3章 市営住宅の役割と基本方針

- (1) 市営住宅の役割
- (2) 市営住宅の目標管理戸数の考え方
 ⇒ 平成33年度末の目標管理戸数 概ね8,600戸を目標とする。
- (3) 市営住宅の整備・管理に関する基本方針

第4章 市営住宅の整備計画

- (1) スtock活用手法の選定
- (2) 維持保全計画
- (3) 建替計画

第5章 市営住宅の管理計画

- (1) 高齢化等への対応
- (2) 団地自治機能の維持・向上に向けた取り組み
- (3) 適切な入居管理体制の構築
- (4) 指定管理者制度の導入等による管理コストの縮減

第6章 終わりに

- (1) 大規模団地の再生に向けた新たな取り組みの展開
- (2) 公営住宅制度見直しへの対応
- (3) 本計画の着実な推進に向けた継続的な評価・検証
- (4) 市民への公開

整備・管理計画（中間改定）は、整備・管理計画が計画対象年の中間期を迎えるにあたり、内容の時点修正が行われたものである。今年度の包括外部監査のテーマである「市営住宅の管理運営について」に関して、この整備・管理計画（中間改定）が最新の計画であり、実施すべき取り組み、課題や目標が詳細に示されていることから、以下、整備・管理計画（当初）の内容と対比しながら検討する。

(1) 目的と位置づけ

- 目的：市営住宅の実情や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、効率的かつ合理的な整備・管理を推進する。（平成28年3月末現在 9,429 戸）
- 計画期間：平成 24～33 年度までの10年間（平成28年度に時点修正）。
- 位置づけ：「にしのみや住宅マスタープラン」に即する。

第1章では目的、計画期間、位置づけを明示しているが、平成28年度3月末現在の管理戸数に時点修正されたのみであり、大きな変更はない。

(2) 市営住宅ストックの状況と課題

- ①耐震性の確保されていないストック等への対応
 - i 既存ストックの有効活用
 - ii 耐震性やバリアフリーが確保されていないストックへの対応
- ②長期的な視点に立った効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進
 - i 建替・統廃合等の効率的な実施展開
 - ⇒ PFI方式等の活用、事業の効率性等の低い小規模団地の統廃合等ストックの再編

- ii 改善・保全業務の集中
- iii 長期的な視点に立った適正管理戸数の検討
⇒ 厳しい財政状況下、震災後の大量供給等を踏まえ、今後の市営住宅の需要を的確に把握した上で、長期的な視点での適正管理戸数の検討が必要。
- ③ 公平かつ適正な入居管理の推進等
 - i 入居者の高齢化への対応
 - ii 団地コミュニティ機能の維持・向上
 - iii 入居者間や入居者・非入居者間の不公平感の解消

第2章では市営住宅のストックに関する現状を踏まえ、耐震性やバリアフリー、エレベーターの設置など施設自体のスペックへの対応と、長期的視点に立った効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進、さらに、入居管理に関する公平性、適切性への対応について記述されている。

基本的な方針として整備・管理計画（当初）と整備・管理計画（中間改定）との間で大きな改定はないが、整備・管理計画（中間改定）ではUR借上住宅の返還に関して既に進捗していることから、概要版において項目立てでの記載はなくなり、団地コミュニティ機能の維持・向上について、家賃と共益費の一括徴収制度の策定に関する記述が増加している。

（3）市営住宅の役割と基本方針

- ① 市営住宅の役割
⇒ 本計画における市営住宅の対象世帯は、低額所得者、高齢者や障害のある人等、民間市場において住まいを確保しにくい人に重点を置いて計画する。
- ② 市営住宅の目標管理戸数の考え方
 - i 西宮市営住宅の管理戸数の全国比較
⇒ 中核都市で比較すると人口当り市営住宅戸数、世帯数当り市営住宅戸数は平均の約2倍。
⇒ 厳しい財政状況下での管理コスト削減や合理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で目標管理戸数を見定めることが必要。
 - ii 市営住宅の目標管理戸数の設定
⇒ 市営住宅の管理戸数は9,429戸であるが、震災直後に約2,800戸の災害公営住宅等を大量供給しており、これらが市営住宅全体の約3割を占めている。
⇒ 昭和40年代に集中して建設された既存ストックの建替えや維持保全等の財源の確保や平準化が課題。
⇒ 計画期間の中間期を迎えるにあたり第2次西宮市営住宅建替計画の内容を反映した。
⇒ 中間改定による平成33年度末の目標管理戸数を概ね9,000戸を目標とする。
⇒ 第2次建替計画による平成42年度末の目標管理戸数は概ね8,300戸
- ③ 市営住宅の整備・管理に関する基本方針
 - i 誰もが安全で快適に生活できる良質な住宅ストックの形成

⇒現存ストックを有効活用しながら、耐震性やバリアフリー化が低いストックについては、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、建替または耐震改修・バリアフリー改修を実施。

ii 効率的かつ計画的な建替事業等の推進

⇒改善を加えながら長寿命化を図るべき住宅と建替・用途廃止等を実施すべき住宅を適切に区分し、効率的かつ合理的なストックマネジメントを推進。

⇒P F I等の導入により建替事業や管理にかかるコストの削減を図りながら、計画的な建替・集約を実現するために、敷地の高度利用の可能性や周辺住棟の状況、入居者の居住安定の確保等を勘案し、総合的に跡地の活用方針を立案、検討。

⇒指定管理者の管理区域統合によるコスト縮減とサービス向上。

⇒入居者に対する建替事業等の積極的な情報提供による移転促進。

iii 良好なコミュニティの維持・形成

iv 公平かつ適切な入居管理の推進

第3章では一つ大きな改定がある。計画最終年度である平成33年度末の目標管理戸数が8,600戸から9,000戸に増加の方向に変更された点である。

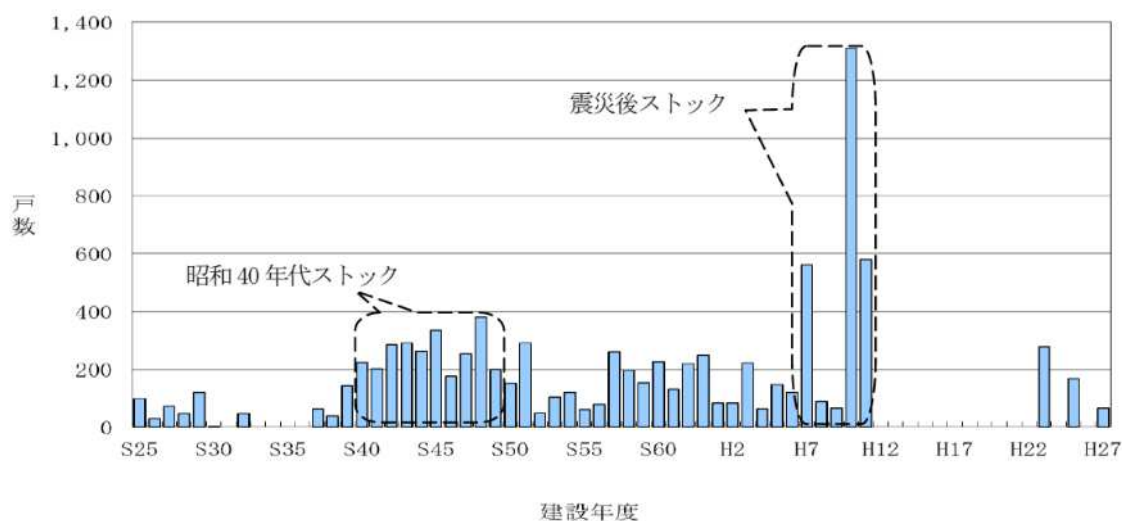
既述のとおり、西宮市営住宅の管理戸数は、全国の中核市45市及び中核市候補市11市と比較すると、人口当り市営住宅管理戸数が約2.0%（全国56市平均約1.0%）、世帯当り市営住宅管理戸数が約4.4%（全国56市平均約2.3%）となっており、いずれも平均の2倍程度と高くなっており、中核市の中で比較すると市営住宅の戸数が多いと分析されている。

公営住宅等の戸数全国比較（中核市）

（戸数／世帯の比率による順位）

順位	名称	人口	世帯数	公共賃貸住宅数							市営	
				市営	市公社	都道府 県営	都道府 県 公社	都市 再生機構	雇用・能力 開発機構	合計	戸数／ 人口	戸数／ 世帯
1	いわき市	332,181	142,782	7,957	-	2,736	-	-	866	11,559	2.40%	5.57%
2	下関市	273,736	130,236	7,049	-	3,423	-	1,131	66	11,669	2.58%	5.41%
3	尼崎市	464,562	226,568	10,887	-	3,951	176	2,097	356	17,467	2.34%	4.81%
4	長崎市	434,332	207,566	9,394	-	6,633	379	-	670	17,076	2.16%	4.53%
5	那覇市	322,581	144,678	6,392	-	2,628	135	-	-	9,155	1.98%	4.42%
6	西宮市	483,132	216,003	9,432	-	3,836	804	11,059	-	25,131	1.95%	4.37%
7	函館市	269,628	143,206	5,949	-	1,799	-	407	160	8,315	2.21%	4.15%
8	鹿児島市	606,313	288,877	11,074	-	4,778	122	815	150	16,939	1.83%	3.83%
9	前橋市	339,491	142,648	5,444	-	2,230	333	-	80	8,087	1.60%	3.82%
10	和歌山市	376,226	171,458	6,411	-	2,893	-	1,162	140	10,606	1.70%	3.74%
∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫
38	豊田市	421,496	170,562	2,272	-	5,170	48	979	1,063	9,532	0.54%	1.33%
39	川崎市	349,388	150,395	1,100	-	1,480	-	284	200	3,064	0.31%	0.73%
40	八王子市	561,055	256,856	1,353	135	10,787	2,927	8,493	175	23,870	0.24%	0.53%
41	船橋市	624,396	285,072	1,367	-	1,260	456	11,225	382	14,690	0.22%	0.48%
42	柏市	406,835	176,533	833	-	144	-	5,362	-	6,339	0.20%	0.47%
43	高槻市	355,240	157,367	574	-	6,607	1,710	6,159	652	15,702	0.16%	0.36%
44	越谷市	334,693	143,818	250	-	684	-	896	176	2,006	0.07%	0.17%
45	枚方市	406,228	175,698	28	-	7,754	1,030	6,075	395	15,282	0.01%	0.02%
	平均	405,458	180,103	4,262	135	3,401	577	3,248	392	10,020	1.05%	2.37%

年度別建設戸数



これは、阪神・淡路大震災直後に供給した災害公営住宅等による影響が大きく、また、昭和40年代に集中して建設された既存ストックの建替えや維持保全等の財源の確保や平準化も課題となっている。

上記のような西宮市における市営住宅の状況を踏まえ、管理戸数の設定について、整備・管理計画（当初）においても「厳しい財政状況下での管理等のコスト削減や合

理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の目標管理戸数を見定めることが必要である」としており、この管理戸数設定の基本方針は、整備・管理計画（中間改定）でも変更されていない。具体的な管理戸数の設定については、「推計1：最低限必要な管理戸数の推計」「推計2：ストック活用手法の選定結果による目標管理戸数の推計」の2段階において検討されており、今回の整備・管理計画（中間改定）で見直し修正されたのは「推計2：ストック活用手法の選定結果による目標管理戸数の推計」に関する部分であることから、以下見直しのあった内容について検討する。

推計2 … ストック活用手法の選定結果による目標管理戸数の推計（算定）

■当初計画による推計

当初計画では、当時のストック264棟、9,609戸について、計画期間のストック活用手法（維持保全・現地建替・廃止統合または用途廃止）の選定を行い、10年後の目標管理戸数を推計した。

*阪急神戸線以北については検討対象の6団地について暫定計画戸数を525戸とし推計したもの

※選定フローは当初計画P28参照

○選定結果

維持保全	現地建替	10年後の管理戸数
7,381戸	+ 1,260戸	= 8,641戸

【平成33年度末の目標管理戸数】 概ね 8,600戸



■中間改定による推計

中間改定では、現ストック229棟、9,429戸について、第2次建替計画を踏まえストック活用手法の選定を行い、本計画の完了見込み年度である平成33年度末の目標管理戸数を推計した。

*阪急神戸線以北の検討対象団地を4団地加えた10団地とし、阪急以南の建替事業の中で保留とした4団地とともに改めて3次判定を行なったもの
なお、3次判定においては新たに財政負担、集約度、廃止の困難さ、周辺への影響、利便性の視点を加え、事業の実現性に重点を置き見直しを行なった

○選定結果

維持保全	現地建替	平成33年度末の管理戸数
8,772戸	+ 295戸	= 9,067戸

【平成33年度末の目標管理戸数】 概ね 9,000戸

※第2次建替計画による平成42年度末の目標管理戸数は、概ね8,300戸

整備・管理計画（当初）及び整備・管理計画（中間改定）の目標管理戸数は、各団地を1次判定～3次判定の結果に基づき、①廃止統合・用途廃止、②現地建替、③維持保全の3つのいずれかに区分し、この結果の団地数に基づく数値として算出している。

1次判定では、

- ・経過年数による評価を行い、建替または用途廃止、維持保全の対象候補とする住棟を判定する。
- ・建替または用途廃止、維持保全の対象候補とならなかった住棟を継続判定とし、その住棟について2次判定を行う。

とされており、具体的には、以下の基準にて各団地を区別するものとしている。

○建替または用途廃止の対象

- ・木造で計画期間内に耐用年限（30年）を超過するもの
- ・準耐火構造で計画期間内に耐用年限（45年）を超過するもの
- ・耐火構造で計画期間内に耐用年限（70年）を超過するもの

○維持保全の対象

- ・木造で計画期間内に耐用年限の1/2（15年）を超過しないもの
（木造で平成19年度以降に建設された住棟）
- ・準耐火構造で計画期間内に耐用年限の1/2（22.5年）を超過しないもの
（準耐火構造で平成12年度以降に建設された住棟）
- ・耐火構造で計画期間内に耐用年限の1/2（35年）を超過しないもの
（耐火構造で昭和62年度以降に建設された住棟）

（注）維持保全の対象となる住棟はすべて昭和56年の新耐震基準以降の建設であり、耐震性に問題はないことが確認されている

○継続判定とする住棟

- ・建替または用途廃止、維持保全の対象とならなかった住棟

つまり、1次判定においては、各団地の構造（や耐火構造）に応じて、一定の年数を超過していないか、住棟及び団地・敷地単位の経過年数により、機械的に判定することとされている。

この結果、整備・管理計画（中間改定）では、71棟（4,044戸）が維持保全、129棟（4,930戸）が継続判定、29棟（455戸）が建替または用途廃止と判断された。

2次判定においては、1次判定で継続判定となった129棟（4,930戸）が対象とされ、以下の考え方にに基づき判断されている。

・1次判定の結果、未判定の住棟（建替または用途廃止、維持保全の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、居住性（住戸規模）の順に評価を行い、住棟別の適用手法の候補を判定する。

とされ、躯体の安全性については具体的には以下の表に基づき判断されている。

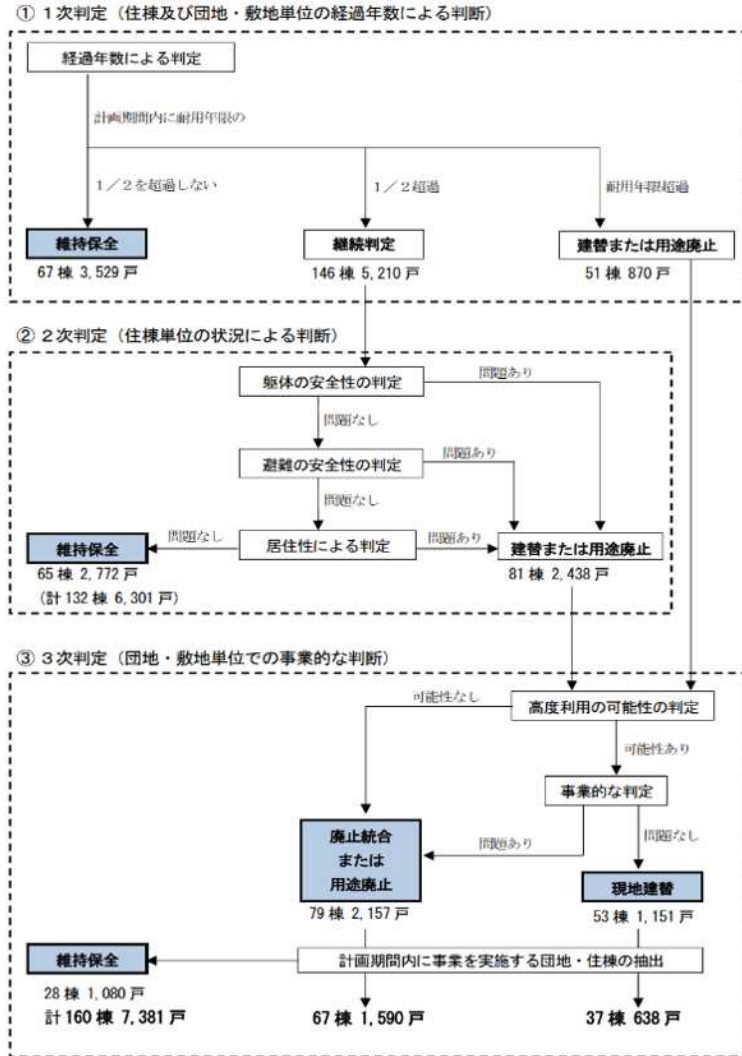
建設年度	耐震診断等（耐震性の判断）の結果	躯体の安全性について	判定
昭和55年度以前	耐震改修が必要	耐震改修が不可能な住棟	建替または廃止
		耐震改修が可能な住棟	維持保全
	耐震改修が不要	安全性を有する	「②非難の安全性の判定へ」
昭和56年度以降	—	新耐震基準に適合する	

この結果、整備・管理計画（中間改定）では、64棟（2,748戸）が維持保全と判断され、建替または用途廃止と判断されたものが65棟（2,182戸）となった。

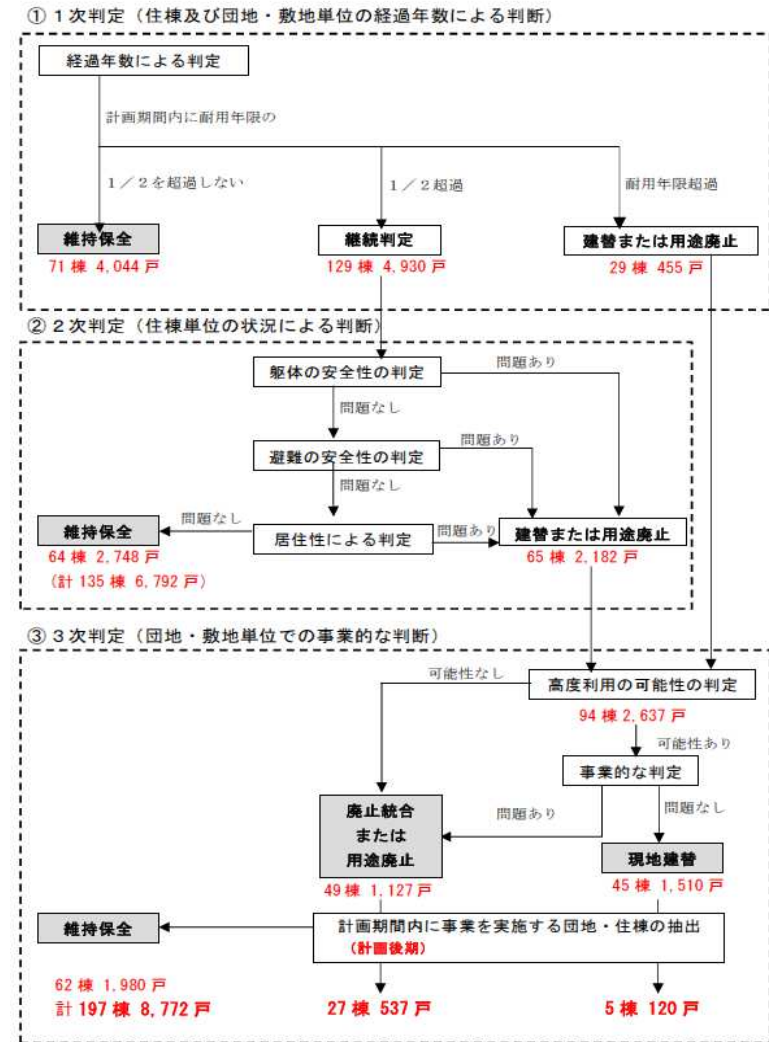
ここまでの1次判定及び2次判定で、整備・管理計画（中間改定）において、建替または用途廃止とされたものが合計で94棟（2,637戸）であり、これらが3次判定へ進んでいる。

なお、上記の1次判定及び2次判定に関する基準については、整備・管理計画（当初）及び整備・管理計画（中間改定）で異なるところはなく、単に検討時点の管理戸数（当初：9,609戸、中間改定：9,429戸）で違いが生じているのみである。1次判定から3次判定までの検討結果を図示すると以下のとおりである。

＜当初の活用手法の判定フロー＞



＜中間改定時の活用手法の判定フロー＞



整備・管理計画（当初）と整備・管理計画（中間改定）で具体的な検討が異なるのは、3次判定のみである。

整備・管理計画（当初）の3次判定は、以下の3つの視点基準にて判定されている。

①高度利用の可能性による判定

用途地域による容積率から建設可能な延床面積を想定し、戸当たり必要面積（約107㎡、共用部を含む）から建設可能戸数を算定する。その結果、算定戸数と現戸数の差が5戸に満たないもの、及び算定戸数が50戸に満たないものについては、事業の合理性・効率性が低いと判断し、**廃止統合・用途廃止の対象とする**。

②事業優先度の判定

現地建替と判定された団地において、今後の建替計画の円滑な遂行のため現地建替とせず廃止とするのが得策と判断される団地については**廃止統合・用途廃止の対象とする**。

③総合的判定

建替、維持保全と判定された住棟が混在する団地については、建替対象住棟を**廃止統合・用途廃止**に、維持保全対象住棟は**維持保全**とする。

この判断結果をまとめたのが以下の表である。

整備・管理計画（当初） ストック活用計画・3次判定について

団地名	敷地内容	戸数	算定戸数	戸数差	算定戸数判定	高度利用判定	事業判定	判定	備考
甲子園春風町		144	199	55	○	○		建替	
分譲町		24	32	8	×	○	×	廃止	市は中堅所得者向け住宅を保有管理しない方針
末広町		24	34	10	×	○	×	廃止	同上
城ヶ根町		48	60	12	○	○	×	廃止	同上
江上町		48	102	54	○	○	×	廃止	市の他事業（庁舎整備）と関連する可能性により建替しない
大社町	4号棟	40	152	32	○	○	×	建替又は廃止	団地内に一部維持保全住棟あり、北部計画（第2次計画）策定時に検討
名次町		84	123	39	○	○		建替又は廃止	北部計画（第2次計画）策定時に検討
上ヶ原八番町	1～3号棟・テラス	88	98	-20	○	×		建替又は廃止	同上
二ヶ谷町	1～6号棟	180	164	-16	○	×		建替又は廃止	同上
広田町	1～5号棟、テラス	172	145	-27	○	×		建替又は廃止	同上
上ヶ原四番町	1～18、20、21号棟	627	645	18	○	○	×	建替又は廃止	団地内に一部維持保全住棟あり、北部計画（第2次計画）策定時に検討
高座町	テラス	48	49	1	×	×		廃止	
上ヶ原九番町		30	23	-7	×	×		廃止	
神原	1～8号棟	365	309	-56	○	×		維持保全	経過年数により維持保全
伏原町		24	74	26	○	○	×	維持保全	団地内に一部維持保全住棟あり、市は中堅所得者向け住宅を保有管理しない方針

*算定戸数判定…算定戸数が50戸に満たないもの

*高度利用判定…算定戸数と現戸数の差が5戸に満たないもの

※算定戸数とは、用途地域による容積率から建設可能な延床面積を想定し算定した建設可能戸数

ヒアリングによると、整備・管理計画（当初）の3次判定は、備考欄に記載のとおり、中堅所得者向け住宅か否か、維持保全住棟か否か市の他事業との関連性などの要素と基本的には団地ごとにいかに効率的に戸数を整備できるかに基づき判断をしており、そこに建替コストや廃止の困難性（居住者の現地希望度）、利便性などは全く考

慮されていない。

これに対し、整備・管理計画（中間改定）での検討は、以下の基準により検討されている。

①高度利用の可能性による基礎判定

用途地域による容積率から建設可能な延床面積を想定し、戸当たり必要面積（約107㎡、共用部を含む）から建設可能戸数を算定する。その結果、算定戸数と現戸数の差が5戸に満たないもの、及び算定戸数が50戸に満たないものについては、事業の合理性・効率性が低いと判断し、廃止統合・用途廃止の候補とする等、手法選定の目安とする。

②事業優先度の判定

①の基礎判定を目安に、事業による効果や難易度等について総合評価を行い、今後の建替計画の円滑な遂行のために得策と判断される団地については現地建替の対象とし、その他の団地を廃止統合・用途廃止の対象とする。

上記基準に基づく判定結果は以下のとおりである。

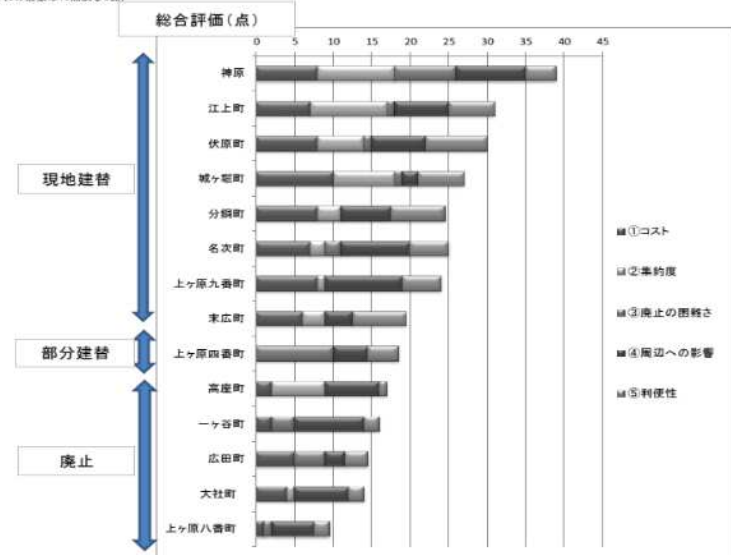
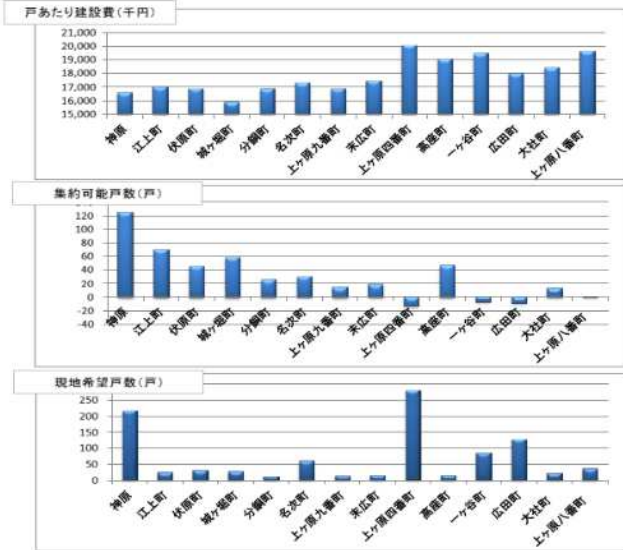
建替・廃止選別検討用データ

所在地名(総合点順)	点数					戸あたり建設費 A	集約可能戸数 B-0	現地希望戸数 0-0	工事容易性 (E-4)*2	周辺への影響 10-F	スーパーの近さ 10-G	駅・バス停の近さ 20-H	病院・診療所の近さ 10-I	採点基準										
	総合	①コスト	②集約度	③廃止の困難さ	④周辺への影響									⑤利便性	戸あたり建設費(採点基準)	集約可能戸数(戸)	入居戸数(公団等による供給選別計画)	アンケートによる現地希望戸数	計画建設の経費(%)	2.5H日数がかかる地域	スーパーまでの距離(分)	駅までの距離(分)	病院・診療所までの距離(分)	
神原	1~8号棟	39	8	10	8	9	4	16,551	124	216	8	10	7	9	16,551	391	267	81%	8.0	0	10	6	1	
江上町		31	7	10	1	7	6	16,987	69	26	4	10	7	7	16,987	96	27	95%	6.0	0	3	7	3	
伏原町		30	8	6	1	7	8	16,891	45	32	4	10	8	9	16,891	78	33	96%	6.0	0	2	3	1	
城ヶ廻町		27	10	8	1	2	6	15,904	58	27	4	0	6	6	15,904	86	28	95%	6.0	15	4	9	2	
分願町		25	8	3	0	7	7	16,835	25	12	3	10	8	6	16,835	40	15	77%	5.5	0	2	8	2	
名次町		25	7	2	2	9	5	17,280	30	59	10	8	0	8	17,280	99	69	86%	20.0	2	10	4	1	
上ヶ原九番町		24	8	1	0	10	5	16,861	14	13	10	10	9	(3)	16,861	35	21	63%	10.0	0	1	25	1	
東広町		20	6	3	0	4	7	17,432	19	16	3	4	8	6	17,432	35	16	100%	5.5	6	2	9	2	
上ヶ原四番町		19	0	0	10	5	4	20,066	-14	279	4	5	9	1	20,066	402	416	67%	6.0	5	1	19	8	
高座町	テラス	17	2	7	0	7	1	19,027	48	15	4	10	2	(1)	19,027	72	26	59%	6.0	0	8	21	8	
一ヶ谷町	1~6号棟	16	2	0	3	9	2	19,436	-7	84	8	10	3	(1)	19,436	108	115	73%	8.0	0	7	22	6	
広田町	1~5号棟・テラス	15	5	0	4	3	3	17,959	-9	127	0	5	1	3	17,959	128	137	93%	4.0	5	9	14	4	
大社町	4号棟	14	4	1	0	7	2	18,388	12	21	8	6	4	3	(1)	18,388	40	28	74%	6.0	4	6	14	11
上ヶ原八番町	1~3号棟・テラス	10	1	0	1	6	2	19,597	2	38	2	9	5	(3)	19,597	58	56	68%	5.0	1	5	25	6	
合計		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,668	1,254	—	—	—	—	—	—	—	—

①コスト：10-[(該当数値-最低値)/(最高値-最低値)*10]

②集約度、③廃止の困難さ：該当数値-最低値/(最高値-最低値)*10 但し、集約度における神原及び戸数がマイナスとなるものは突出値として取っている(それぞれの点数は10点及び0点)

④周辺への影響、⑤利便性：各項目の平均値



上記のとおり、各団地を①コスト②集約度③廃止の困難さ④周辺への影響⑤利便性の観点から点数化し、総合評価により現地建替か部分建替か廃止かを検討している。ヒアリングによると、これは第1次建替計画（現行の阪急神戸線以南における建替計画）を進める中で、既存入居者の住替えに関する意向が事業進捗に大きく影響することが明確となったためとのことである。

特に、中心市街地に立地する団地から周辺環境が異なる別団地への移転に際しては、生活実態への影響を十分考慮する必要があるとあり、第1次建替事業（阪急以南）で対象としていた14団地のうち、中心市街地に位置する江上町と特別賃貸住宅3団地（分銅町、末広町、城ヶ堀町）の計4団地については、現行計画において用途廃止と区分したものの、こうした事態を懸念し、これまで慎重な取扱いを行ってきた経緯を踏まえたとのことであった。

結局、上記のとおり、整備・管理計画（当初）と整備・管理計画（中間改定）の目標管理戸数の設定における「推計2：ストック活用手法の選定結果による目標管理戸数の推計」の3次判定における各団地の個別的な検討結果の違いが、平成33年度末の目標管理戸数を当初の8,600戸から9,000戸へ増加させたという事となる。

[意見－8] 市営住宅の目標管理戸数の考え方について

事業の進捗困難性を考慮し、実効性のある計画を立案することは当然必要であると考えられ、第1次建替計画の推進の中で明らかになった問題点を考慮して計画修正を行う点については行政として当然であると考えられる。

しかしながら、目標管理戸数は、整備・管理計画（当初）と整備・管理計画（中間改定）の双方に記載されているとおり「厳しい財政状況下での管理等のコスト削減や合理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の目標管理戸数を見定めることが必要である」と考えられる。この点、将来の人口動態の推計に基づく需要予測や将来の住宅確保要配慮者世帯数等の推計が用いられているのは「最低限確保すべき管理戸数」であり、個別の建替計画の完了時点における管理戸数がこれを上回ることから、結果的に個別の建替計画の完了時点における管理戸数が目標管理戸数として設定されている。つまり、目標管理戸数に将来の人口動態の推計に基づく需要予測や将来の住宅確保要配慮者世帯数などが考慮されているとは言えない。

今後、新たな整備・管理計画の策定や、建替計画の策定の際には、人口推計や高齢化の進捗、それらの情報に基づく需要予測（住宅確保要配慮世帯数の予測）、西宮市の将来像やイメージするまちのカタチ、特に西宮市においては南北に長く、阪急神戸線以南と以北では様々な条件や環境が異なることから、このような西宮市の特徴も踏

まえ、マクロ的な視点も十分加味した上で適切な目標管理戸数の設定が必要であると考えられる。

なお、目標管理戸数の設定については、平成 28 年 8 月に国土交通省より「公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改定）」が発出されており、その「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】」において、以下のとおり示されている。

- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- なお、住生活基本計画（都道府県計画）において、計画期間（10 年間）における公営住宅の供給目標量の設定のために、国土交通省が都道府県に配布している推計プログラム「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」では、一定期間（10 年間）に発生する公営住宅等による要支援世帯数を算定している。これはフローとしての発生需要を推計する手法（フロー推計）であり、上記の「ストック推計」とは異なるものである。
- スtock推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）（注）」を活用されたい。（注）国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- スtock推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

(4) 市営住宅の整備計画

(1) 第1次建替計画

・ 阪急神戸線以南にある3団地36棟の現地建替と7団地15棟の廃止統合

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	甲子園九番町	28棟	420戸	3棟	448戸	完了
	特貸住宅東町(→石在町)	2棟	56戸	1棟	67戸	完了(特貸→普通市営)
	甲子園泰風町	6棟	144戸	3棟	220戸	運営事業中(第1期は平成28年3月完成)
	合計	36棟	620戸	7棟	735戸	
廃止統合	南甲子園3丁目	4棟	104戸	-	-	完了
	古川町	1棟	24戸	-	-	完了
	特貸住宅第1甲子園	2棟	48戸	-	-	完了
	津門大塚町	2棟	64戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	今津水波町	2棟	48戸	-	-	解体工事予定(1号棟のみ完了)
	今津出在家町・テラス	2棟	46戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	津門綾羽町	2棟	70戸	-	-	解体工事予定
	合計	15棟	404戸	-	-	

(2) 第2次建替計画

・ 8団地39棟を現地建替し、阪急神戸線以北地域に存する6団地26棟を廃止統合

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	特貸住宅分銅町	1棟	24戸	未定	161戸	計画後期に着年(特貸→普通市営)
	特貸住宅末広町	1棟	24戸			計画後期に着年(特貸→普通市営)
	特貸住宅城ヶ根町	2棟	48戸			計画後期に着年(特貸→普通市営)
	江上町	2棟	48戸		96戸	
	特貸住宅伏原町	2棟	48戸		78戸	(特貸→普通市営)
	神原1～8号棟	8棟	365戸		391戸	
	名次町	3棟	84戸		319戸	
	上ヶ原四番町(19号棟を除く)	20棟	627戸			
合計	39棟	1,268戸	-	1,045戸		
廃止統合	大社町4号棟	1棟	40戸	-	-	
	上ヶ原八番町1～3号棟・テラス	5棟	88戸	-	-	
	一ヶ谷町1～6号棟	6棟	180戸	-	-	
	広田町1～5号棟・テラス	7棟	172戸	-	-	
	上ヶ原九番町	1棟	30戸	-	-	暫定的に廃止とする(再検討あり)
	高座町テラス	6棟	48戸	-	-	
合計	26棟	558戸	-	-		

第4章 市営住宅の整備計画での大きな変更点は、当初の建替計画に関する一部変更と、第2次建替計画が明示された点である。

既述のとおり、当初の建替計画の実施において、既存入居者の住替えに関する意向への配慮等様々な状況に対応するため、期間の後半(後期)は見直しが必要となった。具体的には、阪急神戸線以南の建替計画において、当初計画の14団地から廃止統

合を予定していた中心市街地の4団地を外し、3団地36棟の現地建替と7団地15棟の廃止統合を行う計画に見直し「第1次建替計画」と位置づけた。

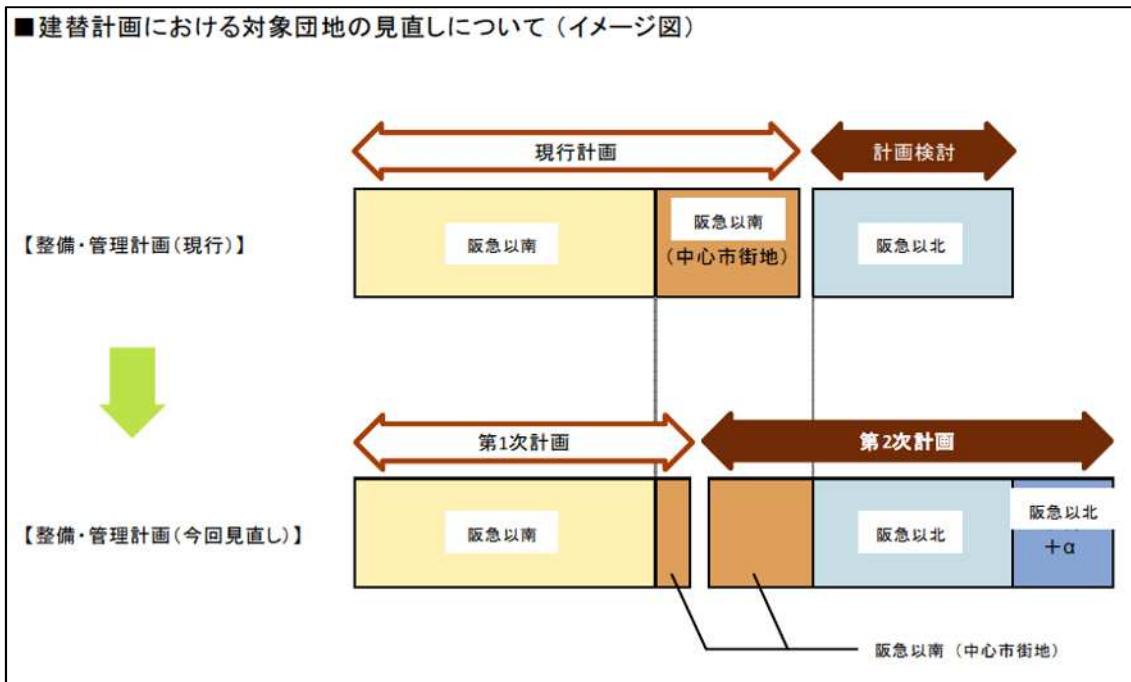
この上で、中心市街地の4団地については、阪急神戸線以北の建替対象団地に加え、改めて総合的に阪急以北の建替計画の検討を行ったところ、優位性が認められたことから現地建替へと見直した。この中心市街地の4団地と当初計画で建替予定であった4団地を合わせた8団地39棟の現地建替と6団地26棟の廃止統合を行うこととし、この計画を「第2次建替計画」と位置づけて、管理戸数の適正化を図ることとした。

上記の第1次建替計画の変更と第2次建替計画の策定については、別途「市営住宅等の耐震化と第2次西宮市営住宅建替計画等について」が2016年9月30日に公表されていることから、これを検討する。

この計画は、整備・管理計画（当初）のうち、「第4章 市営住宅の整備計画」の「3. 建替計画」、「(2) 対象団地」、「②北部地域」(P. 39)の具体化を主眼に置き、関連する事項として、「第2章 市営住宅ストックの状況と課題」の「1. ストックの状況」、「(3) 耐震化の状況」(P. 5)における課題や「①南部地域」における建替事業(P. 38)で改めて検討すべき事項など検討の枠を広げた中、現時点で取り得る最も効果的な案を探ったものである。

まず、耐震化の課題は、市内全域に点在する旧耐震市営住宅の取扱いに関するものであるため、喫緊の課題として計画検討の筆頭に置き、次いで現在事業を進めている阪急神戸線以南の建替事業において、既存入居者の移転問題と関連した取扱いを再考すべき事項として挙げ、阪急神戸線以北における団地と併せて検討することとした。

これに伴い、これまで阪急神戸線以南の区域における建替計画対象団地を従前の14団地から10団地とし、この計画における建替計画対象団地が阪急神戸線以北の区域にとどまらず、中心市街地の団地も含めることとしたこと、また、今後も耐用年限を迎える市営住宅について順次 建替・集約を重ねていく必要があることから、この計画を第2次建替計画と位置づけ、将来に向け計画を引き継いでいくこととした。



① 耐震化について

西宮市が管理する市営住宅ストックの中には、昭和56年に建築基準法の構造基準が強化される以前に建設され、現行の耐震基準に適合していないいわゆる旧耐震建物が今なお多く含まれている。耐震化の状況については、市営住宅整備・管理計画策定時点の平成23年3月31日時点の戸数ベースで69.4%（除却予定のものを除く）であったが、平成23年から24年にかけて実施した上ヶ原七番町7号棟の耐震改修工事と建替事業の進捗により平成28年4月時点で70.3%と、僅かに改善しているものの、平成30年度末を計画期間とする第4次西宮市総合計画で全市の民間住宅を含む住宅の耐震化率の目標としていた97%は達成できなかった。西宮市が抱える公共施設の耐震化は、学校等その他の施設において対応が進んでいることに対し、市営住宅においては今なお残る多くの旧耐震住棟の解消が大きな課題となっている。

上記の認識を踏まえ、平成28年4月1日、令和2年4月1日の実績及び第2次建替計画終了時に予想される耐震化の状況を確認したところ、以下のとおりであった。

■市営住宅耐火造ストックの耐震化率

平成28年4月1日現在

建設年度	構造等		改修不要		改修要		計	
			棟	戸数	棟	戸数	棟	戸数
～S56.5	中層耐火造	壁式造・PC造	34	996	0	0	34	996
		ラーメン造	0	0	52	1,587	52	1,587
	高層耐火造		2	156	13	1,163	15	1,319
S56.6～	中層耐火造		54	1,468	0	0	54	1,468
	高層耐火造		51	3,898	0	0	51	3,898
計			141	6,518	65	2,750	206	9,268
耐震化率			68.4%	70.3%				

令和2年4月1日現在

建設年度	構造等		改修不要		改修要		計	
			棟	戸数	棟	戸数	棟	戸数
～S56.5	中層耐火造	壁式造・PC造	37	1,076	0	0	37	1,076
		ラーメン造	0	0	48	1,453	48	1,453
	高層耐火造		4	303	9	848	13	1,151
S56.6～	中層耐火造		51	1,342	0	0	51	1,342
	高層耐火造		54	3,907	0	0	54	3,907
計			146	6,628	57	2,301	203	8,929
耐震化率			71.9%	74.2%				

第2次建替計画終了時

建設年度	構造等		改修不要		改修要		計	
			棟	戸数	棟	戸数	棟	戸数
～S56.5	中層耐火造	壁式造・PC造		873		0		873
		ラーメン造		0		72		72
	高層耐火造			303		778		1,081
S56.6～	中層耐火造			1,342		0		1,342
	高層耐火造			4,946		0		4,946
計				7,464		850		8,314
耐震化率			※	89.8%				

※第2次建替計画終了時の建替・廃止団地の建替後管理戸数を反映。URは返還済を想定

上記の状況についてヒアリングしたところ、旧耐震住棟の解消策として、建替・集約廃止による解体撤去と耐震改修工事があり、これまで耐震改修工事を3棟に行っているものの、居ながら工事による入居者への負担が大きいことから、耐震改修工事は行わない方向へシフトしている状況にあるとのことである。残る解消策である解体撤去においては第2次建替等、今後の建替計画に沿って実施していく予定とのことであった。

西宮市耐震改修促進計画では民間住宅を含めた全住宅の耐震化率を97%（目標年度：令和8年度）としているが、市営住宅は財政面や耐震化のプロセスに必要な仮移

転先の確保等の課題があるため、同数値まで引き上げることは困難であるが、第2次建替計画終了時には89.8%にまで耐震化率は向上すると見込んでいるとのことであった。

[意見ー9] 市営住宅の耐震化に関する取組みについて

西宮市耐震改修促進計画では民間住宅を含めた全住宅の耐震化率を97%（目標年次：令和8年度）としており、その達成に向け最大限の対応が求められる。市によると、市営住宅における耐震改修工事については、在宅率の高い高齢の入居者が多いため、工事による影響軽減への配慮が特に重要であるにもかかわらず、大きな振動や騒音、制約された生活動線、建物に足場が架設されている状態等が長期に渡る工事が生活に多大な負担を掛けることから、本来ならば他の住戸へ仮移転をして頂いた上で行うのが望ましいものの、対象住棟によっては近隣に百戸単位の空き住戸を確保したり、入居者へ仮移転して頂く必要がある等、実施は著しく困難であるとのことである。このため、これまで工事を実施した3棟における実績を踏まえ、耐震改修工事を行わない方向へシフトした上で、入居者においては他の住宅への移転は伴うものの工事による著しい負担を伴わない建替・集約廃止により耐震化を進めることを柱に、計画を策定しているとのことである。

とはいえ、西宮市耐震改修促進計画における民間住宅を含めた耐震化率を97%にするという目標を達成する必要があるため、着実な事業推進とモニタリングが必要であると考えられる。

具体的には、民間住宅を所管する都市局建築・開発指導部建築指導課（以下、建築指導課という。）と緊密な連携を取る必要があると考えられる。建築指導課から民間住宅の耐震化率を適宜把握するとともに、これに第2次建替計画終了時に89.8%と想定されている市営住宅の耐震化率を考慮し、97%達成のために市営住宅としてはどの程度の対応が必要かを、建築指導課と適切に共有する必要があると考えられる。前提として、市営住宅においては、上記の通り耐震改修工事は行わない方向へシフトしており、耐震化率を上げるためには、建替・集約廃止による解体撤去しかない点についても建築指導課との共通認識が必要である。

耐震化率97%の達成は、多くの準備や計画、工事、予算や時間等を経て達成可能なものであり、一朝一夕に達成できるものではない。そのため、西宮市耐震改修促進計画の達成目標年次である令和8年度を見据え、建築指導課とともに協力して中長期的にPDCAサイクルを回していく必要があると考えられる。

② 第2次建替計画について

上記の「市営住宅等の耐震化と第2次西宮市営住宅建替計画等について」では、耐震化に関する計画変更の他、第1次建替計画（現行の阪急神戸線以南における建替計画）の進捗と課題を踏まえて、第2次建替計画の策定が行われており、現状、この第2次建替計画終了時の管理戸数に基づき西宮市営住宅の目標管理戸数が設定されている。

この第2次建替計画の団地ごとの詳細な検討過程については、整備・管理計画（中間改定）の第3章 市営住宅の役割と基本方針 の目標管理戸数の設定において検討しているため割愛するが、ここでは、この第2次建替計画の策定に当たっての前提条件と検討項目について確認する。

前提条件として設定されたのは以下の2点である。

- i 入居者の住替え意向
- ii 阪急神戸線以北の団地についての特徴

i については、当初の建替計画の実施に当たり、退去を求めた住民との移転交渉が難航し、解体スケジュールに遅れが生じており、建替事業を進める上では既存入居者の他団地への住替えが避けられず、既存入居者の住替えに関する意向が事業進捗に大きく影響することが明確となったことへの対応である。

ii については、団地内に高低差があり地形が複雑であるなど、土地利用効率が低い、また、団地内通路が隣接敷地の接道や駐車場への進入路となるなど、土地利用上の制約があるという点を第2次建替計画の策定に当たって考慮する必要があるのではないか。また、団地内に周辺家屋を含む下水本管等のインフラがあるなど、機能維持や移設に問題があり、高度地区指定や日影規制等、建物高さの制限が厳しいという点も団地ごとの判定（現地立替、部分建替、廃止）に考慮すべきとの認識の下設定されたものである。

上記の前提条件に基づき、各対象団地の敷地条件、入居状況等を調査・整理し、現行の開発基準において各対象団地での最大建設可能戸数などから、以下の5つの指標により判定を行っている。

- ・コスト
- ・集約度
- ・廃止の困難さ
- ・周辺への影響
- ・利便性の観点

この検討結果は既述のとおりであるが、この検討結果について、西宮市は、「市営住宅等の耐震化と第2次西宮市営住宅建替計画等について」で以下のとおり示している。

現状の入居者の入居継続を前提とした必要戸数を建替集約の中で確保しながら全体管理戸数を削減していくには、中心市街地において削減するより阪急以北において削減する方が事業全体の推進において優位であることが認められた。

こうした結果に基づき、中心市街地に立地する江上町、分銅町、末広町、城ヶ堀町の4団地については、現行計画の「廃止統合」から、第2次建替計画においては「建替」へと位置づけを見直し、効果的な建替事業のもとに将来に向け全体管理戸数を削減していくことで管理戸数の適正化を図る。

[意見-10] 第2次建替計画の策定方法について

現状、第2次建替計画は当初の建替計画の実施において明確となった、既存入居者の住替えに関する意向が事業進捗に大きく影響する、という点を考慮し、入居者がスムーズに住替えに応じてもらうことで事業をスムーズに推進することを最も重視し計画の策定を行っている。その結果、中心市街地に立地する4団地については「廃止統合」から「建替」と計画を見直すこととなった。

この計画の修正自体について意見するものではないが、入居者のスムーズな住替えを第一に考えると、中心市街地に市営住宅を集約する結論になるのは当然であり、目標管理戸数として設定している整備後の管理戸数を修正する結果となった。

上位の計画であるマスタープランにおいて、将来の市営住宅需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の方向性を定めた上で、その方針・考え方を踏まえ、各団地の個別の状況を前提に個別的な建替計画を策定すべきであるため、相互の改定時には注意が必要である。

今後、「[意見-8]市営住宅の目標管理戸数の考え方について」で述べたように、人口推計や需要予測等に基づく西宮市の将来像を踏まえたマスタープランで定める内容と、その方針に従う個別的な建替計画で定める内容を適切に検討し、ある程度の状況変化については個別的な計画の修正でのみ対応を可能とすることで、事業の実施困難性へも対応する必要があると考えられる。

(5) 市営住宅の管理計画

- ① 入居者の高齢化と新たな行政需要への対応
 - ・入居者の見守りやトラブル防止に向けた連携の強化

- ・グループホーム等の活用
- ・保育所等の活用
- ② 団地自治機能の維持・向上に向けた取り組み
 - ・住宅管理運営委員会活動の活性化に向けた取り組み
 - ・入居者への啓発
- ③ 適切な入居管理体制の構築
 - ・入居制度の検討
 - ・同居承認基準等の検討
 - ・収入超過者等への対応の強化、暴力団員の排除
- ④ 指定管理者制度の導入等による管理コストの縮減
- ⑤ 改良店舗の有効活用

整備・管理計画（中間改定）での大きな変更点はないが、以下の2点が新たに記載されている。

- 改良住宅への新規入居の扱い

補償住宅としての役割を順次終える改良住宅については、新たな入居者に対しては普通市営住宅として扱えるよう制度を確立する。既存の改良住宅入居者が他の改良住宅に移転する場合を除き、新たな入居者については住戸単位で普通市営住宅の基準を適用していくことを検討する。
- 改良店舗の有効活用

住宅改良事業の補償用として整備した店舗については、退去に伴い返還されるなど当初の役目を終えた後も耐用年限までに相当の期間があり、定期的に一般公募を行っている。しかし、駅前にまとまったボリュームを持ちながら、結果的にシャッターを下ろしたままの区画が多く見られるなど、まちの賑わい創出の視点で改善が求められている。そのため、庁内においてまちづくりに貢献するためのスペースを求める関係課に対し、活用可能性について意見を求めるなどの有効活用策を探るとともに、期限付き使用許可制度をベースに、大学とのコラボレーションや起業支援、イベント的な芸術活動など、試行を含め検討を行う。

(6) 終わりに

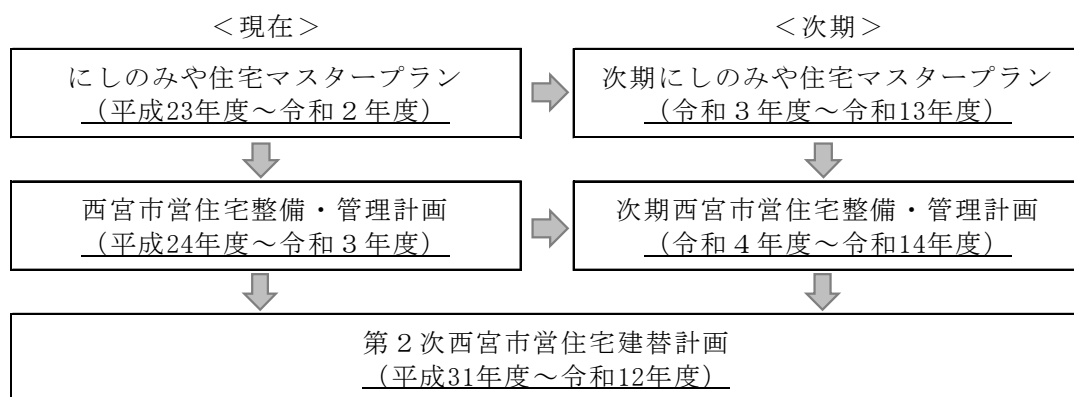
- ① 公共施設マネジメントと市営住宅
- ② 地域における市営住宅のあり方
- ③ 住宅施策における公営住宅の役割
- ④ 社会情勢への柔軟な対応

まとめの章では、それぞれ策定のタイミングでのトピック的な内容に対する記載がなされている。

整備・管理計画（当初）では、平成23年に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第一次一括法）において、公営住宅制度に関連する見直しが行われることとなっており、公営住宅整備基準や入居者資格が条例委任となる等、自治体の裁量幅が拡大されたことへの対応や市民への情報公開に関する記述がなされていた。これに対し、整備・管理計画（中間改定）では、「公共施設等総合管理計画」の策定を受けた適正な管理戸数と供給戸数の検証や社会情勢の変化に伴う建替計画の変更に関する記述がなされていた。

[意見-11] 次期マスタープラン及び整備・管理計画の策定について

既述のとおり、現在の西宮市の市営住宅施策に関する主な計画及び策定予定の計画は以下のとおりである。



(出典：監査人作成)

上記計画のうち、マスタープランと整備・管理計画は近々計画期間が終了する一方で、個別具体的な計画である第2次建替計画は令和12年度までの計画として事業実施される。本来的には、マスタープランで定められた基本的な方針に基づき整備・管理計画が定められ、この計画をさらに具体化した計画として建替計画が存在するのがあるべき計画の姿である。市営住宅施策に関する計画においては、上記図のとおり、第2次建替計画の計画期間の終了年度と次期マスタープラン及び整備・管理計画の終了年度は近い年度となることが想定されており、次期マスタープラン等の策定に当たっては、現時点で存在する第2次建替計画との整合性への過度な配慮がなされることが想定される。計画策定時点において適合している内容について整合性を考慮するのは

問題ないが、次期マスタープランや整備・管理計画等で個別に検討すべき内容についてまで、第2次建替計画との整合性への過度な配慮がなされないよう、マスタープランの方針を具現化するのが整備・管理計画や建替計画等であるという計画のあるべき位置づけに注意されたい。

特に、「[意見-10]第2次建替計画の策定方法について」や「[意見-8]市営住宅の目標管理戸数の考え方について」で述べたように、現在の市営住宅目標管理戸数については、個別団地の集約・建替可能な戸数に基づき設定されており、実質的に第2次建替計画が目標管理戸数を定めていると言える。そのため、現時点での第2次建替計画への過度な配慮がなされると、次期マスタープラン等の策定における目標管理戸数の設定に、人口推計や高齢化の進捗、それらの情報に基づく需要予測（住宅確保要配慮世帯数の予測）、西宮市の将来像など、本来的に考慮すべき内容が検討されない可能性がある。

そのため、次期マスタープラン及び整備・管理計画の策定に当たっては、現在進捗中の第2次建替計画の内容を踏まえながらも、マスタープラン及び整備・管理計画で定めるべき方針、内容や目標値の設定については、個別かつ適切に設定する必要がある。

第5 指定管理

1 指定管理業務の概要について

指定管理制度は、平成15年度の地方自治法改正により、従来の管理委託制度に替わり、公の施設の管理を権限も含め民間事業者等に委任できるものとして導入された。公営住宅においては、国土交通省通知により法律上の権限を伴わない事実行為に限られている。

西宮市営住宅については、平成18年度から指定管理者制度を導入し、当初2年間は市営住宅管理業務の経験のある西宮市都市整備公社を非公募で指定した。平成20年度からは全市を2区分し日本管財㈱と西宮市都市整備公社を指定管理者として指定し、平成25年度からは市域を北部・中部・南部の3地区に区分し、各指定管理者が駐車場及び県公社住宅も含め市営住宅の管理を行っていた。平成30年度からは、公営住宅の指定管理業務経験を持つ民間事業者が増えたことにより、市内全域の市営住宅を管理する指定管理者を公募し、㈱東急コミュニティーを指定している。

㈱東急コミュニティーとの契約内容については、指定管理者が行う業務の内容、履行方法及びその水準に関し必要な事項を「西宮市営住宅等指定管理者業務仕様書（以下、「仕様書」という）」として取りまとめ、指定管理者とこれを共有した仕様書とおりの業務遂行に関するモニタリング等を行うことで適切な業務の実施及び履行、水準の確保を担保している。

仕様書の主な内容は以下のとおりである。

【1】指定期間及び対象施設

(1) 指定期間

平成30年4月1日から平成35年（令和5年）3月31日までの5年間

(2) 対象施設

管理の対象となる市営住宅等の管理戸数等は下表のとおりである（平成29年4月1日現在）

住宅種別		棟数	管理戸数	内借上戸数	内店舗等数	駐車場区画数
普通市営住宅	普通市営住宅	195	6,909	184	4	2,445
	コミュニティ住宅（注1）	2	66			
	従前居住者用住宅	3	288	33		
	計	200	7,263	217	4	
特別賃貸住宅		6	144			
特定公共賃貸住宅			39			
改良住宅等	改良住宅	41	1,906		189	670
	コミュニティ住宅（注2）	4	224		17	
	計	45	2,130		206	
指定管理対象市営住宅等 合計		251	9,576	217	210	3,115

（注1）弓場町住宅、（注2）神明1・2号館、中殿町住宅、津田町住宅

棟数は駐車場棟、独立店舗棟を含む

参考資料（県公社住宅は指定管理者制度に含まず、市と別途契約により管理する住宅）

県公社住宅	2	168			
県公社を含む総管理戸数	253	9,744	217	210	

管理の対象となる市営住宅等は、西宮市営住宅条例施行規則に規定する住宅等とし、その詳細は、「指定対象市営住宅等一覧」による。なお、指定期間内における団地の建替事業、除却などにより管理対象の団地数、管理戸数などが増減する事があり、指定期間内に新たに整備される市営住宅等も含め、規則に記載する期間中は管理の対象となる。（原則として管理戸数増減に伴う管理経費の増減は行わない。）

（3）市営住宅の入居戸数

単位：戸

	H25	H26	H27	H28	H29
管理戸数	9,791	9,559	9,759	9,471	9,576
入居戸数	8,673	8,503	8,339	8,203	8,043
空家戸数	1,118	1,056	1,420	1,268	1,533

（注）管理戸数は各年4月1日、入居戸数は各年3月31日現在

市営住宅の入居戸数は建替事業等に伴う政策的な公募停止等により減少傾向にあり、平成29年3月31日現在の入居戸数は8,043戸（県公社を除く）である。また、平成29年度より、第2次建替事業の着手及び旧耐震住棟の公募停止等の実施により、今後は公募を停止する住宅が大幅に増加し、指定期間中に入居戸数が更に減少する見込みである。

(一部略)

【3】事業実施状況報告書等の提出及び検査等の実施

(1) 事業実施状況報告書等の提出

管理業務の実施状況、事業に要した経費等の収支状況等を記した下記の報告書を作成のうえ市に提出すること。

- ・「苦情処理簿」…市が要求した時は速やかに提出
- ・「月例報告書」…毎月終了後10日以内に提出(精算対象の工事業務報告に関しては5日以内)
- ・「四半期報告書」…四半期終了後10日以内に提出
- ・「事業実施状況報告書」…毎年度終了後及び指定の期間満了後30日以内に提出

(2) 自己検査等の実施

指定管理者は四半期ごとに自己検査を実施し、市が資料の提出を求めた時は、指定管理者の負担で資料を作成し、提出すること。また、監査委員等が監査を実施する場合には、帳簿書類その他の記録を提出しなければならない。

(3) モニタリングの実施

市は、指定管理者が行う業務の実施状況を把握し、良好な管理状況を確保するために、本業務仕様書に基づく管理水準が維持されているかのモニタリングを四半期ごとに実施する。

(4) 立入検査の実施

業務の実施内容および処理実績について、随時、市の立入検査等が行われる場合は、これに応じなければならない。提出された事業実施状況報告書等をもとに市が行った事業評価、または、事業実施状況の検査等の結果、指定管理者の業務が本業務仕様書の基準を充たしていないと市が判断した場合や、不適切な処理を行ったと判断した場合は、是正勧告を行うことがある。是正勧告によっても改善が見られない場合は、業務の停止、さらに指定の取り消しを行うことがある。

(一部略)

【5】経費の支払い

経費については市の予算の範囲内で支払われ、その方法は以下のとおりとする。

(1) 市の会計年度を基準とし、年度協定による執行計画に基づき数回に分割した金額を支払う。

(2) 次の業務にかかる経費に余剰金が発生した場合には、一部精算または全額精算するものとする。

<一部精算する業務>

- ・Ⅱ「入居・退去に係る業務」のうち

【9】住宅及び店舗の返還に関する業務

【13】市営住宅等の建替・廃止統合事業に伴う業務

・IV「一般管理に係る業務」のうち

【16】公募停止住宅の管理業務

【17】共益費一括徴収住宅の管理業務

【20】集会所管理運営業務

〈全額精算する業務〉

・VI「施設の維持修繕に係る業務」のうち

【3】空家修繕業務(実施戸数による精算)

【9】指定工事業務

災害等、指定管理者の責に帰し得ない事由により、その費用の額が指定管理者の見込額を超えるときは、市と事前協議の上、追加措置することができる。

(3) 本業務仕様書に特記なき限り、指定期間内は管理戸数の増減に伴う経費の精算は行わない。

(以下略)

2 提案事項に関する市のモニタリングについて

上記仕様書【3】(3)に記載のとおり、西宮市は指定管理者が行う業務の実施状況を把握し、良好な管理状況を確保するために、本業務仕様書に基づく管理水準が維持されているかのモニタリングを四半期ごとに実施する事とされている。このモニタリング業務のうち、個別業務に係るモニタリングは各業務の記述に譲ることとし、ここでは、指定管理者からの提案業務に関するモニタリングについて検討したい。提案業務というのは、指定管理者選定に当たり指定管理候補者の事業計画書記載の提案内容に基づくものであり、選定に当たっては、その内容が選定結果に大きな影響を及ぼす。一方で、事業計画書では将来の提案に関することであり、選定の点数を稼ぐ観点から実施可能性の低い内容が提案される可能性もある。

西宮市によるモニタリングは、以下のような指定管理者業務進捗確認票（以下、「進捗確認票」という。）を作成し、具体内容についてその進捗を西宮市の担当者が指定管理担当者に確認し、その状況を1つのExcel表に記載する形で実施される。記載内容については、実施されているか否かにとどまらず、その要求水準が満たされているか、満たされていない場合にはその説明についても記載することで、より深い情報の把握と共有がなされている。

指定管理者業務進捗確認票

※実施欄について、「○」は実施を要する業務、「×」は実施を要しない業務

区分	業務内容	具体内容	実施※	担当課	進捗【選択】	直営外注【選択】	実施スタッフ	実施していない場合、その理由と実施予定日		記入者(担当者)	担当課チェック														住宅管理センター
								理由	実施予定日		実施状況確認欄							要求水準確認欄				要求水準を満たしていない説明【自由入力】	改善の方策・見直し【黒塗りセル以外が該当】		
											【選択（報告があれば「○」、報告がなければ「×」、報告が不要の場合は「-」）その他欄は自由入力】							【選択（該当に○）】							
											実施前		実施後					達成状況							
実施伺・進達	その他	実施報告・進達	システム入力	月例又は四半期報告	写真又は成果物	その他	達成	概ね達成や未達	未達	未確認実施中															
I 共通事項	I【7】 「市営住宅だより」発行業務	記事編集作業	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●			...	○	○	-	-	-		○								
		配布処理	○	住宅調整課	実施中	全て外注	●●●			...	-	○	-	-	○		○								
	V【8】 入居者アンケート業務	調査項目の作成	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●			...	○	-	-	-	-		○								
		アンケートの配布、集計及び結果報告	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	○		○								
V【9】 災害対応策業務	緊急連絡体制の整備	○	住宅調整課	実施中	一部外注	●●●			...	-	○	-	-	-		○									
	災害応急対応（パトロール含む）	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	-		○									
II 入居・退去に係る業務	II【2】 公募に関する業務	年間公募計画の作成及び各公募の住宅の選定	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	-		○								
		資格審査の実施	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	○	-	-			○						明らかな無資格者を有資格と判断	事例を共有し、改善する。
	II【3】 住み替え公募に関する業務	年間公募計画の作成及び各公募の住宅の選定	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	-		○								
		資格審査の実施	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	○	-	-			○						明らかな無資格者を有資格と判断	事例を共有し、改善する。
	II【4】 店舗等の公募に関する業務	公募計画の作成	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	-		○								
		資格審査の実施	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			...	-	○	-	-	-		○								
	II【5】 車椅子専用住宅から一般向住宅への住み替え入居に関する業務	斡旋住宅の確保	○	住宅入居・家賃課	未だ	直営	●●●	事例無し	未定	...	-	×	-	-	-						○	事例なし			
		資格審査の実施	○	住宅入居・家賃課	未だ	直営	●●●	事例無し	未定	...	-	×	-	-	-							○	事例なし		

ここで、直近の進捗確認票を確認したところ、提案業務に係る記載は以下のとおりであった。

指定管理者業務進捗確認票

※実施欄について、「○」は実施を要する業務、「×」は実施を要しない業務

区分	業務内容	具体内容	実施※	担当課	進捗【選択】	直営外注【選択】	実施スタッフ	実施していない場合、その理由と実施予定日	担当課チェック											市営住宅管理センター回答														
									記入者(担当)	実施状況確認欄						要求水準確認欄					要求水準を満たしていない説明【自由入力】	改善の方策・見通し【黒塗りセル以外が該当】												
										【選択(報告があれば「○」、報告がなければ「×」、報告が不要の場合は「-」) その他欄は自由入力】		【選択(該当に○)】				達成状況																		
										実施前	実施後	達成	概ね達成や未達	未達	未確認	実施中																		
実施何・進捗	その他	実施報告	システム入力	月例又は四半期報告	写真又は成果物	その他	達成	概ね達成や未達	未達	未確認	実施中																							
提案業務	団地コミュニティ機能の維持・向上	1. 自治会からの要望に可能な限り対応	×	住宅管理課																														
		2. 自治会長等にヒアリングを行い団地巡回を実施	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			...	×												実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。										
		3. 近隣学校等の連携による地域コミュニティ活性化	×	住宅入居・家賃課																														
		4. 専用ホームページを作成し新規入居増加へ貢献	○	住宅調整課	実施中	一部外注	●●●			...	×																							
		5. 鳥瞰図付住宅台帳を作成し住宅情報を周知	○	住宅入居・家賃課	未だ	直営	●●●		貴市協議中	未定	...	×													7月以降作業が滞ったままであることが判明、2020年4月の段階でも実施の見込みが立たない。	協議の上、実施方法を決定。								
	災害に対する豊富な経験を活かした提案を実施	1. 「減災」をキーワードとした危機管理体制の構築	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			...	×														実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。								
		2. コミュニティ形成と防災意識の向上に繋がる取組み	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...	×														実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
		3. 災害時安全確認カードを用いた安否確認	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...	×														実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
		4. 消防署等と連携した体験型防災訓練の実施	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...	×														実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
		5. 地震災害対策マニュアル作成による減災への取組み	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...	×														実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
6. システムの導入により災害のリスクの芽を事前に把握		○	住宅管理課	実施中	直営	●●●				...	×															実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
他自治体での経験を活かし空き区画活用の提案	1. 「駐車場アンケート」を通じて顧客ニーズを把握	○	住宅調整課	未だ	直営	●●●		1/20業務打合簿にて連携	令和2年	...	×														実施何・進捗せず実施している。	協議の上、実施方法を決定。								
	2. 豊富な駐車場情報を提供し、料金の妥当性を検討	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●				...																H30年度実施済みのため、H31年度は未実施								
	3. 専門業者との連携によるカーシェアリングの実施	○	住宅調整課	実施中	全て外注	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...																実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
	4. 専門業者との連携によるサブリース等の実施	○	住宅調整課	未だ	全て外注	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...																実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
	5. 近隣法人との連携による一括貸出しの実施	○	住宅調整課	未だ	全て外注	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...																実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。							
	6. 初期費用「0」にて駐車場を有効活用	○	住宅調整課	未だ	全て外注	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...																	開設には至っていないが現在検討中。	協議の上、実施方法を決定。						
重点業務	高齢者が団地内で孤立しない環境創りを実践	1. 高齢者見守り業務「ふれあいサポート」を実施	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			...	○																(要協議)	○	本格実施に至る具体的な提案がない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。				
		2. 健康相談ダイヤルの常設	×	住宅管理課																														
		3. 認知症サポーター、キッズサポーター講習会の実施	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●				...	○																						現在実施中
		4. 多世代参加型のレクリエーション会開催	○	住宅管理課	未だ	全て外注	●●●		貴市協議の上、実施予定	令和2年	...	×																	(要協議)	○	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。		
		5. 出張美容サービス実施	×	住宅管理課																														

区分	業務内容	具体内容	実施※	担当課	進捗【選択】	直営外注【選択】	実施スタッフ	実施していない場合、その理由と実施予定日		【選択（報告があれば「○」、報告がなければ「×」、報告が不要の場合は「-」）その他欄は自由入力】							【選択（該当に○）】													
								理由	実施予定日	実施前		実施後					達成状況													
										実施何・進捗	その他	実施報告進捗	システム入力	月例又は四半期報告	写真又は成果物	その他	達成	概ね達成	未達成	未確認			実施中							
その他提案事項	③-27	コミュニティ形成支援の場である集会所の改修（トイレの洋式化等）※改修費用は西宮市と協議	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●	貴市協議の上、実施予定	未定	・・・	×															実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。			
	③-28	防犯DVD上映等、防犯に関する啓発講座	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			・・・	○		○														現在実施中			
	③-30	西宮市協力事業者による高齢者見守り事業	○	住宅管理課	実施完了	直営	●●●			・・・	○		○																	
	③-32	管理センター窓口の土曜日開設	×	住宅調整課	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	③-34	カスタマーセンター	○	住宅調整課	実施中	直営	●●●			・・・	×	業務開始前事前協議にて定	-	-	-	-	実施確認済	○												
	③-42	自社電気小売事業による共用部の電気料金縮減	×	住宅調整課	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	③-42	街灯等LED化による電気料金縮減※LED化に係る費用は西宮市と協議	○	住宅管理課	未だ	全て外注	●●●	貴市協議の上、実施予定	未定	・・・	○		○	-	-	○											実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。		
	③-43	管理物件情報共有システムによる情報共有	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			・・・	×																	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。	
	③-46	取入申告団地説明会	○	住宅入居・家賃課	実施中	直営	●●●			・・・	○		○	-	○	-													※次年度の実施については要協議	
	③-63	管理物件火災対応マニュアルの作成	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●	貴市協議の上、実施予定	令和2年	・・・	×																	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。	
	③-65	防災対応カードの配布	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●	貴市協議の上、実施予定	令和2年	・・・	×																	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。	
	③-69	緊急連絡先カードの運用	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●	貴市協議の上、実施予定	令和2年	・・・	×																	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。	
	③-70	共用キーボックスの設置	○	住宅管理課	実施完了	直営	●●●			・・・	×																	実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。	
	③-71	空家率50%を超える自主管理困難住宅に対する共用部分等の管理代行	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			・・・	×																		実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。
	③-72	次世代リーダー発掘活動	○	住宅管理課	実施中	直営	●●●			・・・	×																		実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。
	③-78 (③-58)	必要に応じ、保証人・親族・勤務先等にも実施	×	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	③-78 (③-58)	必要に応じ、保証人に対して発送	×	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	③-85	クッションフロアを利用した洋室への改修	×	住宅管理課	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	③-102	災害対策パンフレットの配布	○	住宅管理課	未だ	直営	●●●	貴市協議の上、実施予定	令和2年	・・・	×																		実施にあたっての主体的・具体的な提案がなされていない。	主体的な対応予定。但し、引き続き貴市との連携は必要。
	③-114	空き家バンクモデル事業者との連携	×	住宅入居・家賃課	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

上記のとおり、指定管理者が提案した業務（提案業務、重点業務、その他の提案事項 全 42 項目）のうち、市側が実施を依頼した内容（実施※の欄に○がついている内容 32 項目）について、実施が完了しているものは、「西宮市協力事業者による高齢者見守り事業」と「共用キーボックスの設置」の 2 件のみであり、実施中のものは 14 件、未実施が 16 件であった。5 年間の契約期間のうち約 2 年経過した状況において、進捗は遅れていると考えられる。

この点、市側としても提案業務に係る適切な進捗確保のため、平成 31 年度から提案業務に関して「自主提案事業実施予定表」（以下、予定表という。）の作成を求めている。しかしながら、平成 31 年度の予定表と令和 2 年度の予定表を比較したところ、以下のような計画の後ろ倒しを確認された。

■自主提案事業実施予定表 (H31年度)

区分	業務種別	No	項目内容	目的	内容	体制	対象	年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	
提案業務	鳥瞰図を作成・HPに添付・窓口に備え付け	5	鳥瞰図を作成・HPに添付・窓口に備え付け	入居希望者へ開取りのイメージを容易にし募集応募率向上や建替移転の促進を行う。	開取り鳥瞰図の作成。	西宮市営住宅全住宅	本格実施	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
他自治体での経験を活かし空き区画活用提案	駐車場外置し(B-Times)	17	駐車場外置し(B-Times)	来客用駐車場が無い公営住宅において、来訪者や入居者サービスの拡充を図り、また、利用料の一部は賃料へ還元され収入増加を行う。	駐車場空き区画をタイムズ24株式会社が運営する「B-Times」に登録し、予約制有料駐車場として運営する。	西宮市営住宅内駐車場より選定	モデルケース	説明		→				
								調査		→				
								実施		→				
住宅本格実施								説明			モデルケースを参考に本格実施を検討			
								調査						
								実施						
重点業務	高齢者が団地内で孤立しない環境創りを実践	18	ふれあいサービス(高齢単身者、高齢者のみ世帯への声掛け)	単身高齢者が他者とふれあう機会を創出し孤立感の緩和を図ります。	管理センタースタッフが、65歳以上の単身世帯、65歳以上の方のみが住む世帯で、ご希望される方を対象としております。	市営住宅全住宅 対象世帯は市営住宅にお住まいの65歳以上の単身世帯、65歳以上の方のみが住む世帯で、ご希望される方を対象としております。	モデルケース	説明	→					
								協議		→				
								実施		→				
重点業務	高齢者が団地内で孤立しない環境創りを実践	21	多世代参加型のレクリエーション実施	入居者間のコミュニケーションのきっかけ作りや多世代交流、高齢者のコミュニケーション活性化を目的とする。	レクリエーション企画が在籍する企業と協業し、レクリエーションを開催する。開催内容については、住居での要望を確認し決定。(準備、材料等が不要で他者とのコミュニケーションが可能な、体操、音楽、ゲーム等のレクリエーションを想定)	管理運営委員等が存在する西宮市営住宅のうち、レクリエーション等の開催要望が高い住宅を選定	モデルケース	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
指定申請書	集会所の改修	③-27	集会所の改修	入居者サービスの向上。	集会所トイレを和式から洋式へ変更や出入口への手すりの設置。	市営住宅より選定	モデルケース	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
住宅本格実施								説明			モデルケースを参考に本格実施を検討			
								協議						
								実施						



■自主提案事業実施予定表 (R2年度)

区分	業務種別	No	項目内容	目的	内容	体制	市協議先	対象	年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
提案業務	鳥瞰図を作成・HPに添付・窓口に備え付け(73団地)	5	鳥瞰図を作成・HPに添付・窓口に備え付け(73団地)	入居希望者へ開取りのイメージを容易にし募集応募率向上や建替移転の促進を行う。	開取り鳥瞰図の作成。	西宮市営住宅全住宅	本格実施	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
他自治体での経験を活かし空き区画活用提案	駐車場外置し(B-Times)	17	駐車場外置し(B-Times)	来客用駐車場が無い公営住宅において、来訪者や入居者サービスの拡充を図り、また、利用料の一部は賃料へ還元され収入増加を行う。	駐車場空き区画をタイムズ24株式会社が運営する「B-Times」に登録し、予約制有料駐車場として運営する。	西宮市営住宅内駐車場より選定	モデルケース	説明		→				
								調査		→				
								実施		→				
住宅本格実施								説明			モデルケースを参考に本格実施を検討			
								調査						
								実施						
重点業務	高齢者が団地内で孤立しない環境創りを実践	18	ふれあいサービス(高齢単身者、高齢者のみ世帯への声掛け)	単身高齢者が他者とふれあう機会を創出し孤立感の緩和を図ります。	管理センタースタッフが、65歳以上の単身世帯、65歳以上の方のみが住む世帯で、ご希望される方を対象としております。	市営住宅全住宅 対象世帯は市営住宅にお住まいの65歳以上の単身世帯、65歳以上の方のみが住む世帯で、ご希望される方を対象としております。	モデルケース	説明	→					
								協議		→				
								実施		→				
重点業務	高齢者が団地内で孤立しない環境創りを実践	21	多世代参加型のレクリエーション実施	入居者間のコミュニケーションのきっかけ作りや多世代交流、高齢者のコミュニケーション活性化を目的とする。	レクリエーション企画が在籍する企業と協業し、レクリエーションを開催する。開催内容については、住居での要望を確認し決定。(準備、材料等が不要で他者とのコミュニケーションが可能な、体操、音楽、ゲーム等のレクリエーションを想定)	管理運営委員等が存在する西宮市営住宅のうち、レクリエーション等の開催要望が高い住宅を選定	モデルケース	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
指定申請書	集会所の改修	③-27	集会所の改修	入居者サービスの向上。	集会所トイレを和式から洋式へ変更や出入口への手すりの設置。	市営住宅より選定	モデルケース	説明		→				
								協議		→				
								実施		→				
住宅本格実施								説明			モデルケースを参考に本格実施を検討			
								協議						
								実施						

[意見-12] 提案業務に関する進捗確認と指定管理者のコントロール

指定管理者の事業計画書に記載された提案業務は、指定管理者選定に当たりその内容が十分検討され、その内容如何では選定結果に影響を及ぼす重要な業務内容であるとともに、西宮市の市営住宅事業の質について、市民に対する大きなアピールポイントである。そのため、予定表による進捗管理に留まることなく、指定管理者への積極的な業務遂行を後押しし、そのスケジュールに関してより踏み込んだ管理を行う必要があると考えられる。

上記の指定管理者からの事業計画書の中に、「ホームページ活用による募集受付」の提案が記載されている。これは、指定管理者が他の公営住宅の管理の中ですでに取り組んでいる内容で、専用ホームページを作成・活用し、改善を繰り返すことで、入居者・入居希望者の平等利用促進、サービス向上に寄与しているとして、西宮市においても導入を提案している内容であり、その主な内容は以下のとおりである。

<作成上の注意>

見やすさ、利便性、操作性に注意するとともに、パソコンだけでなく、スマートフォンにも対応

<コンテンツ案>

- トップページ・・・新着情報、指定管理者情報、管理センター概要
- 市営住宅等公募のご案内・・・スケジュール、応募の際の注意事項、市営住宅申込書
- 特定公共賃貸住宅、特別賃貸住宅のご案内・・・募集住戸案内（位置、規模、賃料等）、仮予約機能（西宮市と協議の上設置）
- 市営住宅等一覧・・・住宅地図、鳥瞰図付き住宅台帳
- よくある質問・・・応募の際によくある質問
- 各種申請書類ダウンロード・・・記入書式、記入例、注意点のダウンロード
- 市営住宅等におすまいの方へ・・・入居のしおり、市営住宅だより、市政ニュース、緊急連絡先カード、注意事項等
- 住み替えが必要な団地・・・公共事業による立ち退き等の概要、建て替え事業の概要
- 避難場所情報・・・にしのみや防災ネットへのリンク（許可いただけた場合）

上記の提案内容を踏まえ、指定管理者は上記内容を網羅したホームページのプロトタイプは適切に作成しており、将来的には当該プロトタイプのように多くの情報を掲載すべく、ホームページを平成30年度に開設している。これをふまえ、現在のホームページの状況を確認したところ、以下のとおりであった。

<トップページ>

西宮市営住宅 | 株式会社東急コミュニティーは、2018年4月1日より西宮市営住宅の指定管理者として選定されています。

トップ | 市営住宅募集のご案内 | 市営住宅にお住まいの方へ

お知らせ Information

- 2020年10月10日 市営住宅だより（令和2年度 秋号）の発行
- 2020年7月25日 市営住宅だより（令和2年度 夏号）の発行
- 2020年5月10日 市営住宅だより（令和2年度 春号）の発行
- 2020年4月13日 新型コロナウイルスに関する緊急事態宣言による対応について
- 2020年2月25日 市営住宅だより（平成31年度 冬号）の発行

お知らせ一覧

市営住宅募集のご案内

市営住宅にお住まいの方へ

関連リンク

- 西宮市

このページのトップへ戻る

管理センター

西宮市営住宅管理センター

所在地：西宮市六道寺町9番8 市役所前ビル5階
地図はこちら

開設日：平日 午前9時～午後5時30分

電話番号：一般のお問い合わせ：0798-35-5028（平日 午前9時から午後5時30分）
設備等のお問い合わせ：0798-35-5145（24時間対応）

トップ | 市営住宅募集のご案内 | 市営住宅にお住まいの方へ

<市営住宅募集のご案内>

西宮市営住宅 | 株式会社東急コミュニティーは、2018年4月1日より西宮市営住宅の指定管理者として選定されています。

トップ | 市営住宅募集のご案内 | 市営住宅にお住まいの方へ

市営住宅募集のご案内

一般公募

1. 一般公募は、年3回（4月、9月、1月）実施します。
2. 概ね4月、9月、1月に行う一般公募については、優先枠を設けています。優先枠の詳細については、入居申込案内書を確認ください。

住み替え公募

1. 住み替え公募は、年3回（5月、10月、2月）実施します。
2. 住み替え住宅に申し込まれる方は、既に西宮市の市営住宅にお住まいの方で、別途申し込み資格があります。詳細な資格については、住み替え入居案内書を確認ください。

※その他詳細については、必ず入居申込案内書をお読みください。

西宮市営住宅 年間公募スケジュール

- 一般公募（年3回 4月、9月、1月）
- 住み替え公募（年3回 5月、10月、2月）

※募集時期、募集住宅の詳細等は決まり次第、市政ニュースに掲載します。

注意事項

※応募される前に必ずお読みください。（「入居申込案内書」より抜粋）

重複申込みの失格について

申し込みは1世帯1通に限ります。2通以上申し込みされた場合、すべての申込書を無効とします。

※同一世帯の複数申し込み（同居人を含む・同一住宅でないものを含む）に名前が出てくる場合、すべての申込書が重複申し込みとなり、無効とします。

※重複通知の後であっても重複申し込みが判明した場合、取り消します。

指定管理者：東急コミュニティー 担当エリア

西宮市

<市営住宅にお住まいの方へ>

西宮市営住宅 株式会社東三宮エコービル、2019年4月1日より
西宮市営住宅の施設管理業務として運営されています。

トップ | 市営住宅募集のご案内 | 市営住宅にお住まいの方へ

市営住宅にお住まいの方へ

市営住宅にお住まいの方へ

指定管理業者：東三宮コミュニティ
株式会社エコービル

西宮市営住宅センター

管理センター

西宮市営住宅センター

所在地：西宮市大津寺町5番8 市役所南ビル5階
地図を見る

受付日：平日 午前9時～午後5時30分

電話番号：一般の相談・受付先...0798-35-5028 (平日 午前9時から午後5時30分)
設備等の説明・受付先...0798-35-5145 (24時間対応)

このページのトップへ戻る

トップ | 市営住宅募集のご案内 | 市営住宅にお住まいの方へ

上記のとおり、「トップページ」には、ホームページの開設、市営住宅だよりのアップ及び新型コロナウイルス対策に係る掲載のみを知らせるお知らせ一覧、管理センターの所在地や連絡先、「市営住宅募集のご案内」ページはスケジュールと注意事項は掲載されているものの、各種申請書類等のダウンロードに必要な書式等のアップはなされていない。「市営住宅にお住まいの方へ」には入居のしおりと市営住宅だよりの掲載のみ、という内容であった。

このようなホームページの状況についてヒアリングを実施したところ、指定管理者のコンテンツ案について、管理開始前に指定管理者と協議し、一部保留となったことと、ホームページ開設初期において掲載した市営住宅等一覧に誤りが発見され、その修正の際に一度情報を簡素化したことで現在の内容になっているとのことであった。

また、監査人が西宮市のホームページから西宮市営住宅専用ホームページへの遷移を試みたところ、非常にわかりにくく、西宮市のホームページの「市営住宅について」のページにリンクは貼っておらず、そのページにある「西宮市営住宅等の管理に

について」の、「市営住宅の指定管理者変更について」をクリックしてはじめて、「西宮市営住宅管理センターホームページ（外部サイト）」のリンクが発見された。

[意見-13] ホームページ掲載情報の充実について

市営住宅におけるホームページの活用は多くの自治体で実施されており、入居者・入居希望者への平等かつタイムリーな情報提供、特に入居希望者へは、スケジュールの把握、申請書類のダウンロード、応募の際の注意事項、住宅地図、鳥瞰図付き住宅台帳等により、非常に有益な情報提供が可能となり、利便性の向上につながると考えられる。

また、上記のような様々な情報を提供することで、気軽に市営住宅に関する情報入手が可能となり、今まで情報が入手できなかったために市営住宅への入居を検討できていなかった潜在的入居者が増え、入居率の上昇にも寄与することが期待できる。

今後は、西宮市のホームページに掲載している情報との重複にも留意しつつ、市民にとって質の高い情報をタイムリーに公表することができるホームページの作成が求められる。

3 指定管理業務に係る収支状況の確認について

上記、指定管理業務仕様書の【3】事業実施状況報告書等の提出及び検査等の実施の「(1) 事業実施状況報告書等の提出」において、指定管理者は管理業務の実施状況、事業に要した経費等の収支状況等を記した下記の報告書を作成のうえ市に提出することとされている。

- ・「苦情処理簿」…市が要求した時は速やかに提出
- ・「月例報告書」…毎月終了後10日以内に提出(精算対象の工事業務報告に関しては5日以内)
- ・「四半期報告書」…四半期終了後10日以内に提出
- ・「事業実施状況報告書」…毎年度終了後及び指定の期間満了後30日以内に提出

このうち、「事業実施状況報告書」は年度ごとに提出されるもので、一年間の指定管理者の業務を総括的に報告する書類であり、組織体制や各種業務（入居・退去、家賃等収納、駐車場、施設の維持・修繕に係る業務等）、提案業務の実施状況、収支状況等に関して報告されるものである。この中で、収支状況については指定管理者の「収入済額」と「支出済額」「差額」が各種業務経費毎に記載され、精算経費についてはプラスの差額が生じた場合には市に戻入されることとなる。

ここで、この収支状況に示されている数値は、市が直接管理業務を行うのではなく指定管理制度導入によるコストを示すことになり、市が直接管理業務を行うことによる管理経費と比較すべきコストといえる。

[意見-14] 業者選定段階における管理経費の縮減と収支見込みについて

現状、業者選定にあたっての評価項目のひとつとして、あらかじめ積算した「予定価格」に対する提案価格の削減幅を設けている。「指定候補者選定にかかる評価基準比較表」の選定基準③の「J 管理経費の縮減」は100点中40点を占める。平成29年においては、5年分の提案上限額に対する提案価格の比率が低いほど高得点が得られる算定式となっている。ただし85%を下回る場合は漸増的に減点される仕組みとなっている。

提案上限額の設定は支出内訳によって異なる。「管理運営経費」のひとつの「施設の維持修繕に係る業務経費」については西宮市が独自の想定で積算している。たとえば一般修繕業務をみると初年度は27年度実績の9掛け、以降3%ずつ減少する想定である。その他の管理運営経費については応募があった3者の下見積もりの異常値を排除した後の数値の平均をとり、さらに9掛けしたものを採用している。人件費、事務費からなる「間接経費」、これら以外の諸経費も同じである。

ここで、施設の維持修繕に係る業務経費については、前の代の実績値を下回り、翌年度以降は毎年度減少する想定になっている。技術革新や経験効果があるとしても、経費が減少しつづける想定は若干の無理があるように思われる。

指定管理制度の趣旨のひとつに「管理経費の縮減」がある。これを反映し基本方針においても「市営住宅等の管理経費が縮減されていること」と定められている。この縮減幅を明らかにすることはこの趣旨によりかなうものと考えられる。

何に対して管理経費の縮減かといえば、それは地方公共団体が直営した場合に比べたうえでの経費縮減であろう。直営で実施した場合に想定される平均的な経費見込みを基準とし、これと比べた提案価格の削減の程度を評価項目とするのが良いのではないか。

かつ、直営を想定したケースと提案ケースの収支予定表を公表するのが、指定管理者制度を経費縮減の効果を説明することと、提案通りに収支が推移するのに対し規律付けることから、良いと考えられる。

[意見-15] 収支予算書の形式について

現状、「事業実施状況報告書」の「収支状況」は「収入済額」と「支出済額」を比較する形式になっている。ここでの収入済額は提案時の「事業計画書」の「収支予算書」（平成29年7月27日付）の支出とその内訳に一致する。なお収支予算書の支出は収入と同額である。対して、収支状況の支出済額は予算に対する実績が記載されている。

【平成 31 年度の収支状況】

市営住宅等指定管理業務

(単位：円)

科目		収入済額	支出済額	差額
渡し切り経費	管理運営経費①	512,467,000	534,005,718	-21,538,718
	入居・退去に係る業務経費	3,253,000	8,451,521	
	家賃等収納に係る業務経費	7,791,000	7,856,469	
	一般管理に係る業務経費	45,167,000	38,443,440	
	駐車場管理に係る業務経費	8,049,000	31,337,960	
	施設の維持修繕に係る業務経費	446,649,000	446,202,895	
	その他の業務経費	1,558,000	1,713,433	
	間接費②	241,972,000	241,898,129	73,871
	人件費	205,224,000	203,321,275	
	事務費	36,748,000	38,576,854	
	諸経費③	19,800,000	2,117,532	17,682,468
	計 (①+②+③)	774,239,000	778,021,379	-3,782,379
精算経費	委託料	47,028,531	34,720,389	
	工事請負費	98,645,000	141,803,088	
	空家修繕費	244,652,000	116,938,600	
	計 (④)	390,325,531	293,462,077	96,863,454
合計 (①+②+③+④)		1,164,564,531	1,071,483,456	93,081,075

(注) 本表は税込表示。平成31年9月まで8%、10月から10%

すなわち、実施報告書の項目としての収支状況は、収入と同額の支出予算とその内訳が指定管理者の収入済額となり、支出済額は予算に対する実際の支出額のような形式である。

そうであれば、現行の収入済額の列見出しを「支出予算」、支出済額の列見出しを「支出実績」とし、これとは別に収入の部を記載する形式のほうが、文字通りの「収支」の形式になっているのではないか。支出における予算・実績管理の体裁も明らかになると考える。

とはいえ、収支予算書の収支がゼロ、すなわち均衡となっている。この表形式は指定管理料の予算要求をするうえでの「見積もり書」の性格を帯びている。収支見込みと考えた場合、利益が出ないのは不自然である。収支予算書とは別に、指定管理者の内部の損益計算書、いわゆる「実行予算」が存在するのではないか。実行予算には真正の原価

と利益が計上されている。収支予算書は指定管理料の見積もり書ではなく、利益すなわち収支差額が生じる損益計算の形式にしたほうが、管理経費の縮減をモニタリングする観点でわかりやすい。

[意見-16] 利益内容の精査について

現状、経常経費に関しては事後の精算を要しない「渡し切り」になっている。受託企業側からみれば経費のさらなる削減が利益のインセンティブになっている。さらなる管理経費の縮減のため効果的なルールと考える。

この考え方を踏まえ、収支状況を損益計算書に見立てた場合、渡し切り経費の予算と実績の差が指定管理者の利益であると見ることができる。そう考えると、平成30年度は305,241円の経常黒字、令和1年度は3,782,379円の経常赤字となる。

「管理経費の縮減」は重要だが、その一方でモニタリングには経営の持続可能性の観点がある。その点、この「赤字」は好ましい状況ではない。

しかし、そもそもこの「赤字」が損益計算上の赤字かどうかははっきりしない。西宮市を通じ指定管理者に聴取したところ、収支予算書の人件費は「売価」であるとのこと。また、事業報告書上の人件費も同様に売価であるとのことであった。人件費単価を変えず、つまり売価ベース人件費単価に実際にかかった工数を乗じて求めた額である。収支状況は損益計算上の赤字ではない。事業報告書上の収支状況は単価を変えずに数量のみを変えた「決算」、ちょうど公共事業の工事請負契約における「設計変更」に通じる。

つまり収支状況とはいうものの、支出済額は文字どおり実際に支出した額ではない。従業員に実際に支払う額、実際の会計上の人件費は事業報告書上の人件費よりも、差額の多少はあれど、少ない。実際に支払った原価と事業報告書上の売価の差額が指定管理者の利益となる。事業報告書上の「赤字」は損益計算上の赤字よりも小さく、黒字の可能性さえあると考えられる。

平成15年7月17日付総務省自治行政局長通知には、3(1)に『「事業報告書」においては、管理業務の実施状況や利用状況、料金収入の実績や管理経費等の収支状況。指定管理者による管理の実態を把握するために必要な事項が記載されるものであること』とある。明確ではないが、収支状況において料金収入の実績に対応するのは管理経費等の実績であり、管理経費等においては実際に支払った額、人件費なら労働者に支払った額を記載すると解するのが自然ではなかろうか。

もっとも、本件の市営住宅等指定管理業務は利用料金制ではなく代行制である。公共施設の設置者たる地方公共団体の支出によって管理に必要な経費を賄う。通常の業

務委託、工事請負業務に対し原価の開示を求めないのと同様、収支状況の報告に損益計算を求めない考え方も想定されうる。

他方、大阪市は大阪城公園、大阪城西の丸庭園、豊松庵、大阪城野球場にかかる指定管理者制度において収支実績報告書に損益計算書の形式を求めている。発生主義損益が市に支払う納付金の額の基準になることも理由であるが、利用料金制のもとで公共施設の経営全般を委嘱する場合の指定管理者制度においては、損益計算書様式の開示が必要になるだろう。現状、指定管理者制度の収支状況の報告に明確な定めがないこともかんがみ、西宮市営住宅等指定管理業務にかかる収支状況の位置づけについてはとくに指摘対象としない。とはいえ〔意見-15〕において収支予算書を損益計算の形式にすることを提案したが、モニタリングの観点からは報告様式も同様に損益計算の方式にすることを検討されたい。

仮に、当面売価ベースでの収支報告を継続するにしても、収支差額が損益計算上の利益とは異なること、人件費が売価計上であり実際に支払った人件費よりも大きいことを明確にすべきである。また、当初提案の人件費水準から期待される公共サービスの提供に足る支払いがなされているか、人数だけでなく労働条件面を含め検証することが望まれる。これにはコスト削減努力の副作用が生じていないかの観点も含まれる。

精算経費についていえば、今般の監査期間中に収支状況の「精算経費」の空家修繕費の報告額が実際の支出額と異なっていることを確認した。空家修繕費は戸当たりの修繕費が指定管理者により提案された単価となっており、空家修繕戸数×戸当たり修繕提案額で精算されるものであるが、平成30年度の報告額（＝精算額）は120,632,760円だが実際に指定管理者が支出した額は142,227,273円、平成31年度の報告額（＝精算額）は116,938,600円だが実際に指定管理者が支出した額は122,683,650円だった。これは、指定管理者が提案した際の修繕単価の見積もりが甘く、実際にかかった空家修繕費が提案時の想定よりも高かったことが原因だ。

単価契約であるため、西宮市が指定管理者に支払う額を計算するのに必要な報告価格は当初設定した契約単価に実績数量を乗じた価格となり、実際に支払った価格とは乖離が生じる。現状、その金額を指定管理者事業報告書の収支状況に転記している。

ただ、正確な収支状況の把握を重視する観点からは、西宮市の精算経費支払いは当初提案の単価をベースにすることを前提としつつ、実際にかかった経費を開示したほうが透明性の観点からは望ましい。

第6 PFI (Private Finance Initiative)

PFI (Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、低廉かつ良好なサービス提供を目的に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う公共施設等の建設、維持管理、運営等の手法である。

西宮市の市営住宅整備事業において PFI の活用例は平成 21 年 4 月 1 日に実施方針を策定・公表した市営甲子園九番町団地建替 (第 1 期) 以来 5 件ある。

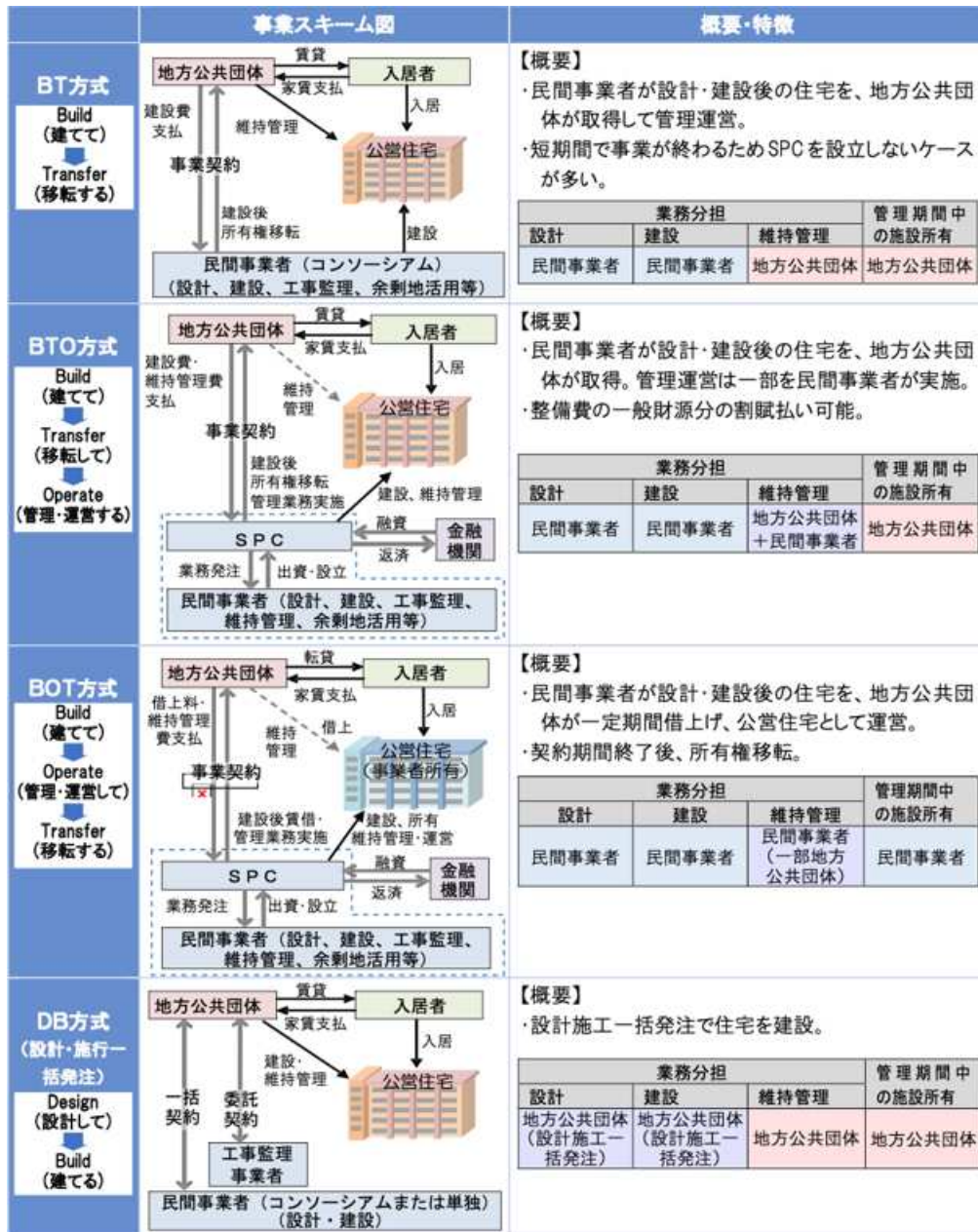
1 西宮市営住宅 PFI 事業導入実績

	事業	市営甲子園九番町団地建替(第1期)	市営甲子園九番町団地建替(第2期)	市営石在町団地整備事業	市営甲子園春風町団地建替事業(第1期)	市営分銅町・末広町住宅整備事業
概要	担当課	住宅整備課	住宅整備課	住宅整備課	住宅整備課	住宅整備課
	事業対象	市営住宅 280戸	市営住宅 168戸	市営住宅 67戸	市営住宅 160戸	市営住宅 72戸
	事業期間	21～23年度	H23～26年度	H24～27年度	H26～28年度	H30～R3年度
	事業規模	約42億円	約28億円	約12億円	約24億円	約14億円
	事業手法	BT方式	BT方式	BT方式	BT方式	BT方式
	VFM	特定事業選定時 約9%	特定事業選定時 約9%	特定事業選定時 約13%	特定事業選定時 約5%	特定事業選定時 約3%
	その他				1期:BT、2期:従来方式に工区分割	
アドバイザー費用等	導入可能性調査業務	<導入可能性調査> 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) H20.9 指名プロポーザル 5,145,000円 <実施方針作成> 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) 随意契約 3,990,000円	導入可能性調査は実施していないが、発注支援業務の中で参入意向調査等の市場調査は行っている	導入可能性調査は実施していないが、発注支援業務の中で参入意向調査等の市場調査は行っている	導入可能性調査は実施していないが、発注支援業務の中で参入意向調査等の市場調査は行っている	導入可能性調査は実施していないが、発注支援業務の中で参入意向調査等の市場調査は行っている
	発注支援業務	(財)日本経済研究所 H21.4 プロポーザル 16,661,000円	三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) H22.4 プロポーザル 12,936,000円	(株)長大 H23.7 指名競争入札 15,750,000円	㈹日本経済研究所 H25.6 指名競争入札 13,566,000円	㈹建設技術研究所 H29.7 指名競争入札 16,801,867円
	費用合計	25,796,000円	12,936,000円	15,750,000円	13,566,000円	16,801,867円
	実施方針	H21.4.1	H22.7.1	H24.1.6	H26.1	H30.4
	特定事業選定	H21.7.10	H22.10.1	H24.4.24	H26.4	H30.11
スケジュール	入札公告	H21.7.10	H22.10.1	H24.4.24	H26.4	H30.11
	選定結果等	H21.10.15	H23.2	H24.8.3	H26.8	H31.2
	契約等	H21.12	H23.3	H24.9	H26.9	H31.3
	参加数	7グループ	一次審査 6/7グループ ⇒開札 3/6グループ	3グループ	2グループ	1グループ
	選定方法	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
契約	落札者 ★代表 ・構成 (下線部は市内事業者)	★東急建設(株)神戸営業所 【建(分担施工・土木工事)】 ・(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店【股・監】 ・大東建設(株)【建】 ・(株)DOM建築設計事務所【股・監】	★東急建設(株)神戸営業所 【建(分担施工・土木工事)】 ・(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店【股・監】 ・大東建設(株)【建】 ・大東建設(株)【建】	★(株)松田組【建(分担施工)】 ・平田建設設計(株)【股・監】 ・住田建設(株)【建(管工事)】	★東レ建設㈹【建(分担施工)】 ・㈹市浦ハウジング&プランニング【股・監】 ・横山建築事務所【股】 ・八幡建設㈹【建(土木工事)】	★西新井組【建・股】 ・㈹内藤建築事務所【股・監】
	予定価格(税抜き)	4,101,164,550円 (3,905,871,000円)	2,451,353,100円 (2,334,622,000円)	1,044,038,520円 (994,322,400円)	2,560,566,600円 (2,370,895,000円)	1,401,300,000円 (1,297,500,000円)
	契約額(税抜き)	2,870,814,450円 (2,734,109,000円)	1,842,750,000円 (1,755,000,000円)	734,737,500円 (699,750,000円)	2,027,160,000円 (1,877,000,000円)	1,393,200,000円 (1,290,000,000円)
	入札率	70.0%	75.17%	70.37%	79.17%	99.42%
	最低制限価格(公表時期)	2,734,109,000円(事前公表)	1,638,222,000円(事後公表)	—	—	—
事業者選定時の対応	合計	150点	130点	300点	200点	200点
	定量評価	100点	100点	200点	100点	100点
	定性評価	50点	30点	100点	100点	100点
	うち地域貢献	2点	2点	3点	10点	10点
	全体割合	1.3%	1.5%	1%	5%	5%
	定性割合	4.0%	6.7%	3%	10%	10%
加算式or除算式	除算式	除算式	加算式	加算式	加算式	

公営住宅に関する PFI の方式は所有権の移転時期により大きく 3 つに分けられる。まずは民間事業者が建設した後に地方公共団体に所有権が移転する BT (Build-Transfer) 方式。次に移転後の維持管理も同じ民間事業者が一貫して担う BTO (Built-Transfer-Operate) 方式。そして設計、建設から維持管理まで同じ民間事業者が担う点で BTO 方式と同じだが所有権は契約期間満了まで移転しない BOT (Build-Operate-Transfer) 方式がある。これに設計施工一括発注の DB (Design-Build) 方式が加わる。これは厳密には PFI 方式ではないが、設計と建設を同じ民間事業者が担う点は BT 方式と共通する。

西宮市は 5 例とも BT 方式である。BT 方式は BTO 方式、BOT 方式と異なり完成後の維持管理・運営を業務範囲に加えない。設計及び施工をまとめて民間が担う点では DB 方式と同じだが、地方公共団体が設計施工を発注するのではなく、地方公共団体が示した要求水準に沿って民間事業者に設計施工させ、完成した公営住宅の所有権が発注元の地方公共団体に移転する点が異なる。

2 事業方式の例



(出典：民間の資金・ノウハウを活用した公営住宅整備の推進【概要版】(平成26年3月、国土交通省住宅局住宅総合整備課))

西宮市の場合、PFI基本方針には検討事業の要件として「施設整備費(設計と建設を含む)が20億円を超える事業かつオペレーションを含む事業」とある。ただし、PFI手法を実施することで経費削減の効果が確実に見込める場合や、民間のノウハウを活用するメリットがある場合は、BT方式も可とする」とある。

PFI 事業の特長のひとつに「性能発注」がある。事業者の募集にあたって発注者が求める性能を定義した要求水準書を提示。完成後に買い取り代金を支払う条件として満たすべき基準となる。参考まで次図に要求水準書の一部を抜粋する。これが調査、設計、工事監理から建設まで事業契約に含まれる一連の業務を民間事業者が自己決定するうえでの上位基準となる。たとえば、事業契約書の建設業務の条項には「本施設の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、建設共同企業体はその責任において定める」とある。

【要求水準書の抜粋】

施設構成
整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

施設等	規模		備考	
	分銅町住宅	末広町住宅		
住棟	72戸		分銅町住宅・末広町住宅の戸数の配分は事業者提案とする。	
附帯施設	自転車置場	各市営住宅において2K戸数の100%、2DK・3DK戸数の200%の台数を確保	—	
	ごみ置場	1か所	1か所	住棟配置計画に応じて整備
	関連施設 (電気室、ポンプ室、MDP室、防火水槽等)	適宜		開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設を整備
共同施設	通路	適宜		各事業用地内の通路を住棟配置計画に応じて整備
	緑地(植栽)	適宜		各事業用地内の緑地(植栽)を住棟配置計画に応じて整備
駐車場等	駐車場	分銅町住宅・末広町住宅の合計で13台以上を確保		—
	車道	適宜		各事業用地内の車道を住棟配置計画に応じて整備

(2) 住棟配置

- 住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。
- ア 末広町住宅の階数は地上5階以下とすること。
 - イ 末広町住宅は北側の戸建て住宅に配慮し、既存住宅等の目影から大きく変化しないように計画すること。
 - ウ 本団地における各住戸の日当たりに配慮すること。

住戸タイプ	住戸専用面積	本団地の計画戸数
3DK	60㎡±2.5%	12±1戸
2DK	47.8㎡以上 50㎡未満	39±1戸
2K	38㎡±2.5%	21±1戸
合計	3,430㎡以上	72戸

注1) ※:「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」において、本事業は第6条第3項に該当するものとし、同要綱の上限戸数は適用しないものとする。(貸出資料④参照)

注2) ※:住戸専用面積は専有計算とする。住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するPS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

(4) 住棟の必要室

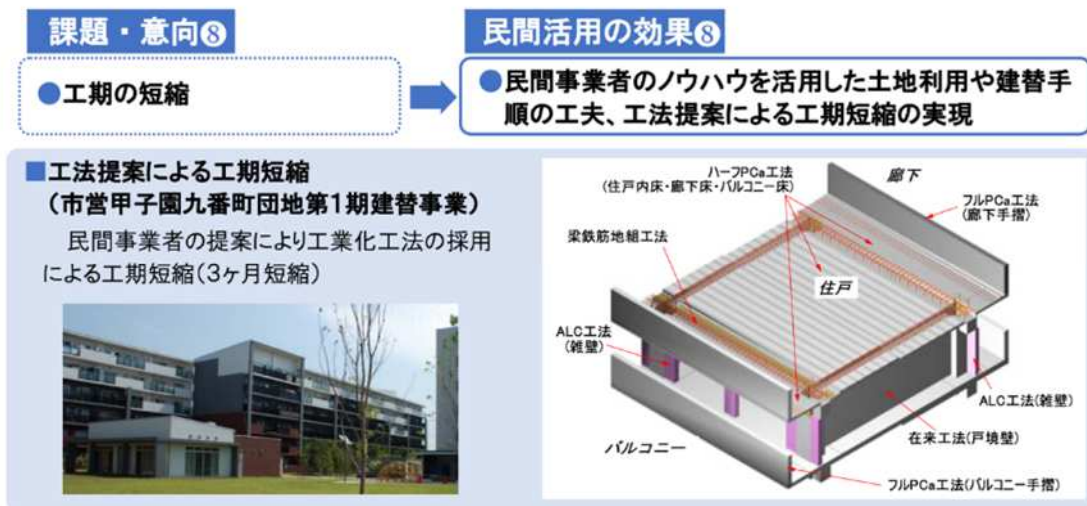
本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

- ・住棟専用部
 - 玄関、台所、食事室、寝室(和室・洋室)、浴室、洗面・脱衣室、便所、バルコニー
- ・住棟共用部
 - エントランスホール、EV、共用廊下、階段(階段下倉庫(管理者用と自治会用))

(出典：市営分銅町・末広町住宅整備事業要求水準書)

実績として、公募前に発注者が机上で見積もったコスト削減率、すなわち特定事業選定時のVFMは5件中当初4件が5%以上。これに基づき設定した予定価格に対して実際の契約額は70%台(入札率)だった。5件目の事業はVFM3%、入札率は99.42%と効果の面でやや限定的なVFMとなっている。少なくとも4件目までの事業についてはPFIの趣旨のとおり民間の技術的能力を引き出すことができた。次の図はその1例である。民間事業者が施工方法を企画し工期を短縮することができた。工期が短くなればコストも安くなる。

3 民間活用の効果



(出典：民間の資金・ノウハウを活用した公営住宅整備の推進【概要版】（平成 26 年 3 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）

(1) 維持管理・運営を業務範囲から外す BT 方式のリスク

西宮市の PFI は施設整備から維持管理・運営まで一括的に経営委託するタイプではなく、一般競争入札、分離・分割発注が特徴の公共調達制度の制約をスキップすることを目的に非常に合理的な考えで PFI を運用している。

施工事業者からみれば、PFI とくに利用料金型の BOT は施工コストを完成後長期にわたる収入で回収することになるので、回収期間が長く、期間リスクだけでなく事業リスクも負う契約形態である。その点、完工後に回収する BT 方式はリスクが低い。BTO も完工後に工事建て替え金が回収されるので施工業者のリスクは低いですが、それでも SPC に参加する以上は完工後の思わぬ追加支出の可能性を完全には免れない。

ただし、視点を変えれば BOT で民間が負担するリスクを発注者である市が負うことになる。PFI が事業リスクとともに整備段階のリスクを民間に負わせることでコスト削減を目指した設計・施工の自由度を高めるスキームとした場合、整備段階のリスクを極力抑制する必要がある。この点について、BT 方式による、維持管理・運営以降のリスクを軽減するための取組みについて西宮市に質問したところ、リスクは十分に認識しているとした上で、次のような回答が得られた。

「まず、契約条件として最低要求水準を定めている。また、長寿命化・維持管理への配慮や修繕コストの低減等に関する事業提案を求めている。市によるモニタリングや

事業者による品質管理だけでなく、設計及び建設に係る住宅性能評価を取得するため、第三者機関の検査、認定も受けている。PFI ではオペレーションを伴う場合、20年契約が一般的だが、公営住宅法上の耐用年数は70年であり実際の供用期間も同程度であることから、20年以降の直営管理、長期使用にも耐え得る施設整備のために、建設時のモニタリングは非常に重要。こうしたことから、建築、電気、機械、土木の工種毎に、設計・工事監理経験のある技術職員がモニタリングを行っている。」

要求水準書においても、「ライフサイクルコストの抑制」を要求事項のひとつとしており、満たすべき外部塗装替は20年、外部鉄部塗装替は10年など計画修繕の周期を定めている。

(2) 公共調達制度の制約をスキップするためのBT方式

PFIから維持管理・運営を外したBT方式を模索した背景には、維持管理・運営を全一者が請け負う体制のほうが効率的と判断した背景もある。

「現在、全市営住宅の管理を1社の指定管理者に代行、いわゆる一元管理をさせている。これは、決して広くない市域にある対象住宅の管理運営として非常に効率的であるだけでなく、対入居者の一定のサービス水準や公平性を担保するためにも非常に有効な手法であると考えている。このことから、本市営住宅のPFIにおいて事業ごと、特定の住宅ごとのオペレーションを業務に含んだ場合、上記の一元管理のメリットが損なわれることとなる。また、20年等の長期契約となる事業スキームもリスク想定が難しいため事業者の参加意欲が低下する傾向にあり、競争性も保てなくなる懸念があることから市の経済メリットも小さくなる。」

西宮市にとってPFIは整備コストを下げるために公共発注の制約をスキップする合理的な手法であり、BT方式は国が民間の資金・ノウハウを活用した公営住宅整備において推進する手法のひとつでもある。PFIについて非常に的を射た認識を持っている。BT方式にした理由を問うた次の回答をみると、第1に施工業者の得意分野を踏まえた有利な設計ができること。第2に、雇用対策に付度した細かな分離発注によるプロジェクトマネジメントのコストを節約できること、第3に自治体の発注の手間が減ること。これらがメリットとして認識されている。

「BT方式は、デザインビルド(DB)方式と同じく設計施工一括発注であり、性能発注による自由度の高い設計や施工を踏まえた設計によるコスト低減、分離発注した場合の市対請負業者間の調整コスト低減等が期待できること、国庫補助メニューの一つであ

る買取事業に含まれ確実な財源が見込めることもメリットである。ただ、これまでの5事業を通じては徐々に参加事業者が減ったり、建設費が上昇したりする等の傾向があり、これまで同様、事業毎に検討を行い、事業規模や提案自由度等、効果が見込める事業に対し優先的にBT方式を導入していく。これらのことから、本市では、事業毎に期待できる効果を検討しながら、管理の一元化によるメリットを損なうことなく、提案により維持管理にも配慮した施設整備と一括発注・性能発注による建設コスト低減を期待できるPFI・BT方式を採用している。」

コスト削減のメリットとして、進捗状況に応じた設計・施工プロセスの変更が容易なこと。分割発注によって、雇用対策を過度に意識するあまり必ずしも生産性や施工能力の高くない業者も入れざるを得ないところ、能力主義で下請け業者を選定できることがある。一般競争入札ではないため、総価で決定するのではなく、数社から見積もりを徴求した上でもっとも安い価格を提示した先から、集まった複数の見積もりの内訳を分析しもっとも合理的な価格をターゲットに価格交渉ができるのも利点である。これらはすべて、BTの元請け業者が現場の施工業者を随意発注できることが背景になっている。このことも十分に認識していた。

(3) 特定事業選定段階のVFM水準を重視しない理由

西宮市が見積った特定事業PFIのVFMの策定方法をみると、PFI-BT方式による事業費は、事業スキームや資金調達、割引率等に関して設定した前提条件のもと、PFIアドバイザーが民間価格により算出している。表を見た限り、またヒアリングによるところでは特段の法則性は見当たらなかった。

当初は、あらかじめ数社から徴求した下見積もりを元に、内訳を分析のうえもっとも低い内訳を組み合わせで作成していると思われたが、とくに下見積もりを求めた形跡は見当たらない。費用項目に掛け目をしたにとどまっている。

次図は今般徴求したVFMの検討表である。数回にわたって検討表の積算根拠を依頼したが算定における前提条件とアドバイザーによる民間価格により算出していることに関する資料の提出はあったものの、その詳細はなかった。PFI実施の是非をVFMの水準により決めてはいないものの、事業毎の発注条件により水準、数値に違いが生じた場合はその要因を分析し、その後の事業検討の際に参考としているとの回答であった。

もっとも、入札率が十分に低いいため民間事業者の提案書に基づくVFMは特定事業選定段階のVFMを上回っていることは明らかである。そのため、特定事業選定段階のVFMは、少なくとも直営方式に比べ高いということを立証できれば問題ないという認識である。たしかに、特定事業選定段階のVFMで求めるのは「あるかないか」であっ

て、どの程度あるかは重要ではない。VFMの算定方法ひいては定量評価の正当性には疑問があるが、そもそも定量評価に算出の意味はなく結果として十分効率的な入札率を得ていることから、本件監査においては不問とする。

【VFM 検討表の例】

■(仮称)石在町団地整備事業VFM算定根拠 ※特記事項を記載

前提条件の設定内容					
区分	財源・内容等	単位等	従量方式	PFI法 BT方式	
I 施設整備費	1 水運分相金	千円	5,145	5,145	
	2 工事費(建設費)	国交付金45%/総償 整備戸数	千円	1,037,838	947,120
		戸当たり単価(概算)	円	67	14,641
		戸当たり単価(概算)	千円	16,859	14,641
	3 団地内解体費	国交付金45%/総償	千円	84,209	44,949
II 維持管理費	4 設計(委託)費	国交付金45%/総償(補助対象)	千円	29,085	26,014
	5 工事監理(委託)費	国交付金45%/総償(補助対象)	千円	26,645	23,811
	小計(2~5)	施設整備費(水運分相金除く)	千円	1,159,081	1,038,894
	計	施設整備費	千円	1,164,226	1,044,009
III 維持管理費	6 維持管理費	一般財源	千円/戸・年		
	7 入居者管理費(窓口)	一般財源	千円/戸・年		
	8 管理開始後の指定管理業者へのモニタリング等(市職員)	一般財源	千円/年		
IV 維持管理費	9 維持管理・運営期間(0~10)	管理開始後(25年間)	年数(期間)		
	10 PFI導入可能性調査業務(11)に含むものとする	国交付金45%/一般財源	千円	0	
	11 PFI事業者募集選定経費(アドバイザー費等)	国交付金45%/一般財源	千円	18,750	
V その他	12 PFI事業者選定に係る人件費(市職員)	一般財源 0.080千円/人・年 (H18事業費算定)	内訳	H23 1,216人 H24 0,766人 合計 1,982人	
	13 建設事業人件費(市職員)	一般財源	内訳	H24 1.3人 H25 2,538人 H26 3.1人 H27 0,779人 合計 7,733人	H23 0.5人 H24 0.5人 H25 0.5人 H27 0.25人 合計 2,275人
	14 資金調達(起債) (元金3年償え置き)	一般財源 (元利均等25年返済)	利率/年	0.017	
15 割引率(現在価値算出用)	起債利率と同率とする。	償還/年	0.017		

※金額は全て税込み(特記されているものを除く。)

(従量方式)
 分期分納費法方式による設置費減去実績率90%
 H24年度起債利率算定基準による
 PFI法BT方式
 アドバイザー算出による金額増減による

■石在町団地整備事業 事業費等総括表

平成24年2月1日

* 移転費・維持管理費・モニタリング費・事務費は考慮しない。

金額(千円)

西宮市の財政負担	従量方式				BT方式			
	国費	市費	一般財源	計	国費	市費	一般財源	計
収入								
1 分家住宅建設費補助	435,829			435,829	446,420			446,420
2 分家住宅設計費補助	13,088			13,088	11,700			11,700
3 分家住宅建設費等(借入金)		605,210		605,210		571,100		571,100
4 分家住宅工事監理費補助	12,892			12,892	9,364			9,364
5 事業者募集選定経費補助						7,068		7,068
収入計	561,809	605,210		1,167,019	474,368	571,100		1,045,468
支出								
1 設計委託	13,088		15,177	28,265	11,700	14,300	0	26,014
2 建設費・解体費	435,829	605,210	738	1,041,777	446,420	545,400	239	992,059
3 工事監理	12,892		15,717	28,609	9,364	11,400	47	20,811
4 起債①借入金返済(元本)						67,850		67,850
5 (利息)						17,495		17,495
6 起債②借入金返済(元本)		239,510		239,510		394,300		394,300
7 (利息)		89,910		89,910		102,216		102,216
8 起債③借入金返済(元本)		245,700		245,700		106,950		106,950
9 (利息)		89,180		89,180		27,885		27,885
10 起債④借入金返済(元本)								
11 (利息)								
12 建設事業人件費			88,076	88,076		30,171		30,171
13 事業者募集選定経費					7,068	8,062		15,759
14 事業者募集選定の人件費						17,276		17,276
15 水運分相金			5,145	5,145		5,140		5,140
支出計	521,809	1,369,700	108,213	1,999,722	474,368	1,280,518	51,831	1,813,859
収入-支出		-767,891	-106,213	-874,104	-716,418	-81,850		-798,268
事業費	521,809	605,210	104,212	1,231,231	474,368	571,100	51,831	1,097,299
(人件費除く)	521,809	605,210	37,637	1,164,729	474,368	571,100	14,101	1,053,790
(人件費・事業者募集選定経費除く)	521,809	605,210	37,637	1,164,729	467,000	571,100	5,428	1,044,028
公共団体の財政負担(現在価値)	国費	市費	一般財源	計	国費	市費	一般財源	計
収入計	500,020	676,828		1,176,848	450,181	542,324		992,505
支出計	500,020	1,158,320	102,404	1,760,744	450,181	1,084,843	50,669	1,585,293
VFM用	国費を除く支出	676,828	102,404	820,000	542,324	50,669		592,993

(4) VFMの事後検証がないことについて

また、完成後VFMが求められていない。PFIの趣旨に照らせば、対象事業のサービス水準が直営に比べ低廉に提供されたことが検証されなければならない。しかるに、発注者の負担が低いことをもってサービスが低廉に提供されたとする解釈が他の自治体でも多い。結局PFIも価格競争の様相を呈し、初期のPFIでは安値受注が元で経営破綻し公共サービスの中断を余儀なくされたこともあった。本来の趣旨に照らせば、事業期間にわたって、また事業終了後に当初提案どおりのコスト削減がなされたか収支をもって検証する必要があるだろう。

しかし、維持管理・運営フェーズを欠いたBT方式はPFI手法の合理的な活用として民間発注による公共施設整備を実現する手法のひとつである。フェーズは整備事業に限られており、PFIの成果の検証は、請負工事価格に対する業者内で作成する実行予

算と請負工事原価を開示するに等しい。わが国の商慣習で原価の開示は無理がある。開示を前提とした公共サービスを民間が請け負った場合の原価開示は当然としても、請負工事原価の開示は難しかろう。

[意見-17] 環境変化に対応した PFI のより一層の活用について

上記のとおり、西宮市の PFI 事業は施設整備にとどまっていること、言い換えれば完成後の運営・維持管理プロセスを事業範囲から外していることが特長である。役割分担のうえでは設計施工一括発注と同じだが発注自体を伴わない。あらかじめ示した性能に合致していることを条件に市が成果物を買取る仕組みである。こうすることで分離分割発注や一般競争入札を原則とする公共調達に制約から解放され、公共発注の下では難しい民間の技術的能力を引き出すことができる。事実、とりわけ工程の自由度が高まったことで大幅なコスト削減が実現した。

本来、PFI はコスト削減及び品質向上を目的に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を引き出す方法である。西宮市のケースはこのうち技術的能力に狙いを定めている。発注そのものを民間に外出しすることで公共施設であるにも関わらず公共発注の制約を克服する発想である。公募前の VFM を重視していないこと、VFM の事後検証をしていない点も、それぞれ合理的な理由があることが本件監査を通じて確認できた。奇しくも政府が推進する PFI 制度の課題を指摘すると同時に解決策も示している。

通説と異なる独特な PFI の運用であるが説明には納得でき、西宮市の市営住宅に関する PFI の取り組みは現時点においては妥当であると考えられる。あえて言えば、民間の資金を使い経営能力を発揮するタイプの PFI 事業を将来の研究課題として設定するのも一考である。たとえば、完成後の運営を担い、併設店舗による収益活動を実施し、そこから得る収益の一部を維持管理経費に充てるなどのアイデアがあげられる。今般ヒアリングを通じ、現時点においては併設店舗の老朽化や今後の建て替え予定等で実現困難であることは承知するものの、今後は地方財政の環境変化を踏まえた長期的課題として俎上にあげられることを期待する。

第7 募集事務

1 入居者等の募集

(1) 入居者公募の原則

公営住宅は、住民の福祉を増進する目的をもって、多額の貴重な税金をもって供給される公共の資産であり、公益的施設である。

また、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であり、これらの入居者資格を有する者に公営住宅への入居の機会が公平に付与される必要がある。

この入居の機会の公平を図るために、公営住宅の募集方法は公募を原則としている（公営住宅法第22条第1項）。ただし、例外的に公募によらずに特定入居（災害等、法令に定められた事由のある場合）ができる場合もある。

このように、有限な公共資産であること、入居の機会の公平を図ることが重要であるため、公営住宅の入居手続にあたっては、募集方法について公募の原則の採用や入居者の資格について要件や条件を定めている。

①入居者の募集方法（公営住宅法第22条）

この公営住宅法第22条は、入居者間の入居の機会の公平を図るため、入居者の募集方法について規定したものである。

公営住宅法第22条

事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

「特別の事由」とはいかなる場合かであるが、本条が入居者間の公平を図る趣旨である以上「特別の事由」については、入居者間の形式的平等を超え、実質的平等を図るようなものでなければならないことは論を待たない。すなわち、低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するという公営住宅法の趣旨に照らし、他の入居者よりも

最優先に入居させることが公営住宅法の趣旨に適う、という観点から「特別の事由」を考えなくてはならない。

もっともかかる観点から「特別の事由」を考えるとなかなか地域差を無視して一般化しにくいことも事実であり、条例で地域的特色に合わせ、個別具体的に制定すべきであろう。なお、一般には、下記のような事由が「特別の事由」に当たるものと解されている。

- i 他の入居者に比べ著しく所得の低い世帯
- ii 犯罪被害者世帯（特にDV、性犯罪、ストーカー規制法違反の被害）
- iii 重病人がいる世帯（とくに精神疾患）
- iv 障害者世帯
- v 公営住宅の借上げに係る契約が終了した際に借上げ住宅に入居していた世帯
- vi 公営住宅建替事業による公営住宅の除却
- vii 都市計画事業、土地収用事業等に伴う住宅の除却

vについて補足すると、借上げ住宅は、事業主体が民間から建物を公営住宅として一括して借り上げる制度であり、借上げに係る契約が終了すれば、当然、民間の所有者に建物を引き渡すことになる。その場合、借上げ住宅に入居している入居者は退去しなければならなくなるため、その場合に当該入居者を他の公営住宅に優先的に入居させるということである。

事例は異なるが上記vi、viiも、住む場所がなくなった入居者に優先的に公営住宅を割り当てる、という趣旨は同じである。

②入居者資格（法 23 条、法 24 条）

この公営住宅法第 23 条及び第 24 条は、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であるということを踏まえ、入居者資格について規定したものである。

公営住宅法第 23 条

公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に应じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

公営住宅法第 24 条

公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚じん災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第二十二条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅の入居者は、前条各号に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から三年間は、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

公営住宅法は公営住宅の入居者の資格を明確に定めており、具体的には i 収入要件、及び ii 住宅困窮要件である。もっとも、実際には両要件は低所得者ということで一度に満たすことが多いと考えられる。低所得という理由で住む住宅が見つからない、ということが、住宅供給が人口に比して十分な昨今において、住宅に困窮する最も大きな要因であると考えられるからである。

なお、公営住宅法制定当時は、人口に比して十分な住宅確保が難しいという社会経済情勢に伴い、一般に住宅に関する公的扶助を受ける必要性の高い同居親族のある者に限って入居を認める、という同居親族要件というものが一般的な義務として存在し、例外として公営住宅の提供を受ける必要性の高い高齢者、障害者に限って単身世帯での入居が可能とされていた。しかし、公営住宅の供給量の増加に伴い、平成 23 年の改正で当該要件は廃止された。

本条をめぐっては本条の要件が単に入居時に具備すればよい要件なのか、それとも入居後、継続して入居し続けるためにも必要な要件なのかという議論がある。

これについて i 収入要件については、公営住宅法の趣旨（低所得者に対し行政が住宅を低廉な家賃で供給する。）からすれば、当然に継続して入居し続けるための要件とすべきとも考えられる。しかし、このように継続して入居し続けるための要件であると解釈すれば、入居者は、収入要件を満たさなくなったとたんに当然に公営住宅を立ち退かなければならないことになり、実態に沿わない無理な事態を生じる、と指摘されている。

公営住宅法の趣旨を貫徹するためには収入要件を満たさなくなった入居者に対して何らかの措置は必要であるとは考えられるものの、法律で一律に収入要件を入居継続の要件と考えるべきではないものと考えられる。

次に ii 住宅困窮要件について、裁判例は分かれており「単に入居者の入居時だけの要件ではなく、入居者の居住継続の要件でもあると解するのが相当」（東京地裁昭和60年2月27日判決）というものや「入居後住宅を取得する等して住宅困窮の状態が解消された場合については、法及び条例は、報告、調査、認定等の手続規定を欠くのみならず、この場合の明渡請求に関しては何ら規定していないから、住宅困窮の状態にあることは入居資格の要件とするにとどめていると解するのが相当」（東京高裁昭和61年9月29日判決）というものがある。

ところで、法はかかる厳格ともいえる入居者資格の要件を例外的に緩和している。法第24条は入居者資格を有しない者が入居できる場合について、下記2つの場合を列挙している。

i 借上げ公営住宅の期間満了に伴う退去者

ii 現に入居者が居住している公営住宅の老朽化等のための用途廃止

いずれも入居者の責めに帰すべきではない事情で既存の公営住宅からの立ち退きをせざるを得ない場合である。

なお、法は以上のように入居者資格及びその例外を詳細に定めており、その事実を反対解釈すれば、上記2つの場合以外に入居者資格の要件が緩和される事例は存在しないことになる、という点には留意が必要である。

③入居者の選考等（法第25条）

この公営住宅法第25条は、公営住宅が多額の税金を投入し供給される住宅であるということから入居手続の公平を保つ観点から、入居者の選考について規定したものである。

公営住宅法第25条

事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

施行令第7条 法二十五条第一項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるように配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（事故の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく沿革後に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

上記入居者の選考方法に関する規定の一部として公営住宅法には「公正な選考方法」との記載がある。この「公正な選考方法」というものが何か、ということについては法律上規定がなく抽象的である。もっとも入居者の平等を図るという観点から、入居者を恣意的に決定するような不公平は許されない、という程度の意味と解釈すべきであり、申込者全部について実情を調査した上で、例えば住宅困窮度をランク分けし、ランク順に当選させる、というところまでを要求しているわけではないと考えるべきである。仮にそこまで公営住宅法が事業主体に要求していると解釈すれば、事業主体に非常にコストがかかることとなるからである。

（２）条例・要綱

上記の公営住宅法の趣旨を踏まえ、西宮市では、入居者等の募集について、以下のように西宮市営住宅条例及び西宮市営住宅等募集要綱を定めている。

西宮市営住宅条例

（入居者の公募の方法）

第4条 市長は、普通市営住宅、特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅について、市の発行する広報紙その他市長が適当と認める方法により、入居者を公募するものとする。

2 前項の公募に当たっては、市長は、公募する市営住宅の種類、位置、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示する。

（普通市営住宅の入居者資格）

第7条 普通市営住宅に入居することができる者は、次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者（以下「老人等」と

いう。)にあっては第1号及び第3号から第6号まで、被災市街地復興特別措置法(平成7年法律第14号)第21条に規定する被災者等(以下「被災者等」という。)にあっては第3号)に掲げる条件を備える者とする。

(1) 現に市内に住所又は勤務場所を有する者であること。

(2) 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第5号及び第18条において同じ。)があること。

(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。

(4) その者の収入が、次のア、イ又はウに掲げる場合に依り、それぞれア、イ又はウに定める金額を超えないこと。

ア 入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして規則で定める場合 214,000円

イ 市営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは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)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市長が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 214,000円(当該災害発生の日から3年を経過した後は、158,000円)

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 158,000円

(5) その者及び現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

(6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める条件

西宮市営住宅等募集要綱

(募集計画の作成)

第2条 募集計画は、次の各号により年度当初に募集計画を作成する。

(1) 募集回数は、原則として年4回とする。

(2) 募集期間は、原則として2週間前後とする。

(3) 募集住宅は、原則として近接の同タイプ数戸を1グループとして計画的に選定する。

(4) 募集戸数は、計画時の空家戸数の範囲内とする。

(3) 全体的な流れ

上述のとおり、市では、条例や要綱等で入居者の募集等の事務手続を定めており、大まかな入居者の募集事務は以下のような流れである。

入居申込案内書の配布

配布場所：管理センター（市役所前ビル5階）、市役所本庁舎1階総合案内所横、各支所・市民サービスセンター・分室、アクタ西宮ステーション、若竹生活文化会館



申込方法

募集期間中に入居申込案内書に添付している申込書を管理センターへ郵送



申込書の受付

消印の日付や申込書の記載状況を確認



公開抽選会

抽選会の見学は、だれでも可能



抽選結果のお知らせ

抽選結果は、抽選会終了まで抽選会場に張り出し



入居資格審査

仮当選者は、申込書に記載されている事項を確認するために入居資格審査を行う。
指定の日時、場所に必要書類を持参



入居資格審査結果のお知らせ



入居関係書類の送付



鍵渡し

管理センターで鍵渡しを行う



入居

(4) 募集

西宮市では、条例及び市営住宅募集要綱に基づき、年に3回程度、概ね4月・9月・1月に募集を行っている。募集時期、募集住宅の詳細等は決まり次第、市政ニュース及び市ホームページに掲載されている。

なお、西宮市営住宅等募集要綱では原則として年に4回の募集を行うこととなっているが、現在では年3回の募集に変更されている。募集戸数については、年間計画に基づいて調整を行っているため、年4回の募集と年3回の募集とでは大きな変更はないとのことである。

具体的に本年度令和2年度の募集期間は、以下のとおりの日程となっている。

- ・令和2年4月募集；4月6日～16日
- ・令和2年9月募集；9月7日～17日
- ・令和3年1月募集；1月7日～19日

また、満60歳以上で今後も同居しようとする親族がいない高齢者(単身のみ)向けに、救急通報装置の設備及び生活援助員が巡回を行うシルバー住宅を設けている。

①一般募集

一般募集の申込資格については、条例に従い以下のとおり西宮市営住宅入居申込案内書に記載し案内を行っている。

i 申込資格

- ・募集開始日現在、西宮市内に在住又は在勤していること。
- ・夫婦・親子を主体とした世帯、婚約中の世帯、3親等以内の親族で現在地を同一にしている世帯。
- ・単身世帯については、満60歳以上の方、身体障害者手帳1～4級、療育手帳A・B1・B2、精神障害者保険福祉手帳1～3級、戦傷病者手帳の交付を受けて恩給法別表第1号表の2の特別項症から第6項症まで、または同法別表第1号表の3の第1款症の障害のある方、原爆被爆者（厚生労働大臣の認定のある方）、生活保護受給者、中国残留邦人で支援給付を受けている方、海外からの引揚者(引き揚げてから5年未満の者)、ハンセン病療養所入所者、DV(配偶者等からの暴力)被害者
- ・収入基準に合致している方
普通市営住宅・・・政令月額158,000円以下(裁量階層は214,000円以下)
改良住宅・・・政令月額114,000円以下(裁量階層は139,000円以下)
- ・住宅に困窮している方
- ・暴力団員ではない方
- ・募集期間最終日現在、成年であること。

上記のとおり申込資格を定めているが、以下の者に対しては別途優先枠を設けている。

- ・ 高齢者優先枠
- ・ 障害者優先枠
- ・ 母子(父子)世帯優先枠
- ・ 多子世帯優先枠
- ・ 子育て世帯優先枠

ii 申込方法

市営住宅に入居を希望する者は、申込資格を満たしていることを確認の上、募集期間内に入居申込書に必要事項を記載し、郵送することが必要である。

iii 新型コロナウイルス対策

令和2年9月の募集から新型コロナウイルス感染症拡大等に伴う解雇・離職者を対象住宅の申込資格として上記①申込資格7つの項目全てを満たし、かつ、新型コロナウイルス感染症拡大等に伴い、募集開始日現在、解雇・離職された方が申込者または同居親族におられる世帯を設け、新型コロナウイルス感染症の対策を講じている。

②住み替え募集

市営住宅に原則3年以上(要介護4・5、障害・疾病による住み替え、車いす対応、高齢による住み替え、同一団地内での住み替えは1年)居住している者を対象に、高齢、人数増減、生活環境の変化等により、住み替えが必要となった入居者に対して年3回(概ね5月、10月、2月)に住み替え募集を行っている。

(ア) 申込区分

- i 要介護4・5、障害・疾病による住み替え住宅
- ii 車いす対応住宅
- iii 高齢による住み替え住宅
- iv 狭い住宅から広い住宅への住み替え住宅
- v 広い住宅から狭い住宅への住み替え住宅
- vi 生活環境変化による住み替え住宅
- vii 同一団地内での住み替え住宅

③連帯保証人制度の廃止

平成31年4月以降に入居の申し込みをした入居決定者については、西宮市営住宅条例を改正し、連帯保証人の連署に係る規定を削除している。同様に、入居承継についても、連帯保証人の連署を不要としている。

この点、総務省は、2018年(平成30年)1月「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」において、69都道府県等(16都道府県及び53市区)を

調査し、調査した全ての都道府県等で公営住宅の入居に際し保証人を要求していること、63 都道府県等（91.3%）で保証人に入居決定者と同程度以上の収入を有する者など収入要件を設定していることを指摘している。

また、日本弁護士連合会は、令和2年2月20日に「公営住宅の連帯保証人・保証人に関する意見書」を公表しており、この中で公営住宅の入居に際して連帯保証人等を求めることは、公営住宅法が入居者として想定している低額所得者の入居を妨げ、かえって公営住宅法の趣旨に反する結果を招いてしまっていることを指摘しており、西宮市の連帯保証人制度の廃止の施策は、「住宅セーフティネット」の中核として公営住宅が果たす役割に配慮した施策であると評価すべきである。

（5）当選者の決定

①申込書の審査

入居申込書の審査では、申込者全員について、公開抽選までに申込資格の要件を全て満たしているか、申込書に記載漏れはないか等の確認を行っている。申し込み住宅番号以外に記載漏れがあった場合は申込者に対して記載の補正を通知するが、申し込み住宅番号の未記載、申込資格の要件を満たしていない場合や期日後に受領した申込は無効として取り扱うこととなっている。

〔意見－18〕 保有資産の記載について

市営住宅に入居を希望する者は、入居申し込みに際して、西宮市営住宅入居申込書兼誓約書(以下、申込書という)を記入し、郵送する。この申込書には、現住宅以外の持家の有無の欄が設けられており、これは、市営住宅に入居する上で住宅困窮者であるという条件を満たしているかどうかを確認するためのものである。しかし、持家以外の預貯金等の金融資産の保有状況に関する確認事項はない。

この点において、「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書（総務省行政評価局、平成30年7月）」では「収入が少なくても金融資産の保有状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在する。公営住宅申込者に占める高齢者の割合が高まる中で、預貯金等の金融資産の保有状況を考慮せず、年金等の収入基準だけで「著しい困窮世帯」を設定することは現状にそぐわない。」という意見が公表されている。

西宮市でも、住宅困窮者であるか否かの判断にあたっては持家の有無の確認だけでなく、預貯金等の金融資産の保有状況等も合わせて確認を行う必要があると考えられるため、申込書の記載方法の変更を検討されたい。

[指摘－1] 個人情報の取扱い説明について

西宮市営住宅入居申込案内書及び申込書において、個人情報の取扱いに関する注意書きが記載されていない。個人情報保護法では、「個人情報」を次のように定義している。

生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述などによって特定の個人を識別できるもの（他の情報と容易に照合することができ、それによって特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）、または個人識別符号が含まれるもの。（第2条1号、定義）

申込書に記載される情報は、個人に関する情報であり、かつ、特定の個人を識別できるものであり個人情報保護法が定める「個人情報」に該当する。

また、西宮市においても西宮市個人情報保護条例で「個人情報」の取得及び保有の制限として以下の規定を設けている。

（個人情報の保有の制限等）

第6条 実施機関は、個人情報を保有するに当たっては、法令又は条例（以下「法令等」という。）に定める所掌事務を遂行するため必要な場合に限り、かつ、その利用の目的を具体的、個別的に特定しなければならない。

2 実施機関は、前項の規定により特定された利用の目的（以下「利用目的」という。）の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を保有してはならない。

3 実施機関は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

4 実施機関は、次に掲げる個人情報を取得し、又は保有してはならない。ただし、法令等に基づくとき、又は実施機関が第48条に規定する西宮市個人情報保護審議会（次条、第12条及び第16条において「審議会」という。）の意見を聴いて、正当な行政執行の範囲内であることが明らかであると認めたときは、この限りでない。

- (1) 思想、信条及び宗教に関するもの
- (2) 個人の特質を規定する身体に関するもの
- (3) 社会的差別の原因となるもの

（取得方法の制限）

第7条 実施機関は、個人情報を取得するときは、業務の内容、取得の目的等を明らかにして、本人から直接取得しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、実施機関は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本人以外のものから個人情報を取得することができる。

- (1) 本人の同意があるとき。

- (2) 法令等に基づくとき。
 - (3) 人の生命、身体又は財産の保護のために緊急を要するとき。
 - (4) 出版又は報道により既に公にされているとき。
 - (5) 国、独立行政法人等若しくは他の地方公共団体（以下これらを「国等」という。）又は他の実施機関から第12条第2項各号のいずれかの規定により個人情報の提供を受け、取得するとき。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、審議会の意見を聴いて公益上特に必要があると認めるとき。
- 3 実施機関は、前項第6号の規定により本人以外のものから個人情報を取得したときは、実施機関が別に定める場合を除き、その旨を本人に通知し、又は公表しなければならない。
- 4 法令等の規定により、本人が申請行為その他これに類する行為を行った場合は、第1項の規定による取得がなされたものとみなす。

上記第6条及第7条の規定に基づき、市が入居申込者から「個人情報」を取得する場合、まず、事務を遂行するために必要な場合にその利用目的を具体的、個別的に特定することが必要である。

また、原則として直接本人に対しあらかじめ、「個人情報」を使用する具体的、個別的に特定された業務の内容、取得の目的等を明示し取得しなければならない。

しかしながら、西宮市営住宅入居申込案内書及び申込書において、「個人情報」を使用する具体的、個別的な業務の内容や取得の目的等についての記載がなく、西宮市個人情報保護条例に基づく運用ができておらず、条例違反に該当する。

したがって、西宮市営住宅入居申込案内書において、入居申込者から「個人情報」を取得する業務の内容や取得の目的等を記載するとともに、「個人情報」の提供に同意することを申込資格の要件として追記すべきである。また、申込書においては、「個人情報」の提供に同意することの証跡としてチェックマークを記載する欄を設けること等改善策の検討が必要である。

[意見-19] 募集対象住宅の記載について

西宮市では、年3回の市営住宅入居募集に際して、募集対象住宅の詳細を西宮市営住宅入居申込案内書に記載し配布している。その詳細は、住宅名・所在地・交通機関・校区・階数・間取り・面積・風呂施設の有無・エレベーターの有無といった情報が記載されているものの、募集対象となる一般住宅に関する情報としては最低限の記載にとどまっている。

例えば、近隣の神戸市においては、神戸市営住宅入居申込案内書の募集住宅一覧に・工場等が近い為騒音・臭気等が発生することがある旨

- ・ 国道等が近い為騒音等が発生することがある旨
- ・ 鉄道が近い為騒音等が発生することがある旨
- ・ 近隣にサッカー競技場があり、騒音等が発生することがある旨

等注意マークとともに該当住宅について注意すべき内容を記載している。西宮市においても、同様に住環境上で注意すべき事項を記載することを検討されたい。

② 仮当選者の決定

仮当選者の抽選は、立会人の下、公開抽選会を開催し実施されている。抽選方法は抽選器を用いて、当選を示す玉を投入し、仮当選者を決定するという方法である。

この際、優先枠のない申し込み区分の住宅は、申し込み者全員で抽選をするが、優先枠のある申し込み区分の住宅は、まず優先枠の戸数を優先枠該当者で抽選し、優先枠該当者から仮当選者を決定する。一般の方の抽選は優先枠該当者の後に行う。

優先枠の抽選の結果外れた方は、一般向け戸数の抽選時に、一般の方と合わせて一緒に再抽選を行うことになる。

③ 補欠者の決定

仮当選者の決定後、補欠者を抽選により決定する。募集戸数が1戸の区分の場合は1名、2戸の区分の場合は2名の補欠者を設けることになる。なお、補欠者は仮当選者に失格・辞退が発生した場合、繰り上がるが、仮当選者が入居を決定した場合は補欠者の資格は失格となる。

(6) 入居資格の審査

入居資格の審査では、仮当選者に対して西宮市は、入居資格を充足しているか確認を行うこととなる。具体的には、すべての仮当選者から期限内に下記必要書類の提出を受け、面接を実施の上、聞き取り等を行い入居資格について充足しているか審査を行うことになる。

① 必要書類

- ・ 資格審査通知書
- ・ 抽選結果通知はがき
- ・ 戸籍謄本
- ・ 住民票謄本
- ・ 市県民税課税証明書
- ・ 健康保険被保険者証
- ・ 賃貸借契約書・登記簿謄本など

- ・ 証明書(婚約・在職・退職など)
- ・ 生活保護受給証明書
- ・ 手帳(身体障害・療育・精神障害)難病
- ・ その他：誓約書(資格・公募再開・車椅子)・申立書
- ・ 一般減免申請書

②審査項目

提出された必要書類に基づき、市内の在住・在勤しているかの確認が行われる。また、住宅に困窮しているかについては、現在の賃貸借契約書等から困窮しているかの判断が行われる。

さらに、入居者の状況・入居収入基準が審査されることになる。

③失格要件

下記に該当する場合は失格となる。

- ・ 指定日までに何ら連絡なく資格審査を受けない場合
- ・ 資格審査を受けた日から7日後までにすべての資料が揃わない場合
- ・ 指定日の7日後までに資格審査を受けない場合
- ・ 申請等の内容が事実と異なる場合

[意見-20] 辞退理由の集計・分析について

仮当選したものの、当選した住居に住むことについて身体や健康上の理由等により、自ら仮当選の辞退をすることがある。この場合、仮当選者は「辞退届」に辞退理由等を記載し市に提出することになる。

西宮市では、この「辞退届」をもって補欠者に資格審査通知を発送し、補欠者の入居資格の審査を行うことになる。

仮当選者が辞退の際に提出する「辞退届」には辞退する理由が記載されているが、西宮市では辞退理由の集計・分析を行っていない。

辞退理由は入居希望者からの重要な意見であるため、次回以降の募集に際して辞退理由を考慮した募集計画を作成する際の参考意見として反映すべきである。したがって、辞退届に記載された辞退理由を集計・分析することを検討されたい。

(7) 敷金の納付・入居

入居資格の審査において、仮当選者から提出して頂いた収入報告書等をもとに市営住宅の管理システム(すまいる7)に情報を登録し、家賃の計算を行う。当選者は、家賃の3か月分を敷金として納付し、市で入金が確認でき次第鍵の引渡しについて日程調整を行い管理センターにおいて鍵の引渡しを受ける。

2 募集戸数について

(1)募集対象戸数

下表は、西宮市が公募について継続募集を行っている団地をまとめたものである。

令和2年4月1日現在で市が管理する住宅217棟9,184戸のうち、耐震性能等の理由により建て替えを計画していることから公募を停止している143棟5,500戸を除く、74棟3,684戸が募集対象となっている。

公募住宅一覧（普通市営住宅等）

令和2年4月1日現在

団地名	住棟	区分	棟数	建設年度	管理戸数	一般公募
池田町		普通	1	H6	50	継続
泉町	1～4号棟	普通	4	S54-56	114	継続
今津久寿川町	1～3号棟	普通	3	S49-56	82	継続
今津巽町	1・2号棟	普通	2	S48-49	60	継続
上田東町		普通	1	S59	36	継続
上ヶ原三番町		普通	1	H7	12	継続
上ヶ原七番町	5・6号棟	普通	2	S48	147	継続
上ヶ原十番町	1～5号棟	普通	5	S62	120	継続
岡田山		普通	1	H7	65	継続
神原	16号棟	普通	1	H2	25	継続
甲子園口6丁目	1～3号棟	普通	3	H11	282	継続
小松北町1丁目		普通	1	H7	77	継続
五月ヶ丘		普通	1	S63	16	継続
獅子ヶ口町	1～3号棟	普通	3	H1	84	継続
大社町	5・6号棟	普通	2	H4	64	継続
高須町1丁目	1～4号棟	普通	4	H10	400	継続
田近野町	3号棟	普通	1	S50	100	継続
西宮浜4丁目	1～4号棟	普通	4	H10	349	継続
東山台1丁目	1・2号棟	普通	2	H3	48	継続
東町1丁目	1・2号棟	普通	2	S46	80	継続
東町2丁目	1・2号棟	普通	2	S49-50	74	継続
東鳴尾町1丁目	1～3号棟	普通	3	S58-61	68	継続
樋ノ口町1丁目	1～3号棟	普通	3	S55	37	継続
樋ノ口町2丁目	1～7号棟	普通	7	H3-7	275	継続
山口町	1・2号棟	普通	2	H7	24	継続
両度町		普通	1	H11	91	継続
両度町		特高賃		H11	39	継続（公募方法検討）
六軒町	1～3号棟	普通	3	S63	60	継続
弓場町	1・2号棟	コミュ・普通	2	H9-11	66	継続
薬師町		従前	1	H10	55	継続
高畑町		従前	1	H10	200	継続
上ヶ原七番町	7号棟	普通	1	S51	56	耐震改修工事 （仮移転用・一部募集可）
老松町	1・2号棟	普通	2	S45	80	
小計			69		3,336	

公募住宅一覧（改良住宅等）

神明町	1号館	コミュ・改良	1	H8	30	継続（公募方法検討）
神明町	2号館	コミュ・改良	1	H10	152	継続（公募方法検討）
神明町	3号館	改良	1	H9	30	継続（公募方法検討）
津田町住宅		コミュ・改良	1	H11	67	継続（公募方法検討）
中殿町住宅		コミュ・改良	1	H11	69	継続（公募方法検討）
小計			5		348	
公募住宅合計						
合計			74		3,684	
（管理戸数は店舗を除く）						
公募停止住宅 合計			143		5,500	
公募住宅 合計			74		3,684	
総計			217		9,184	

一般向住宅及び特定目的優先枠住宅 公募状況

(単位：戸・人)

年度	公募期間	一般向住宅			特定目的優先枠住宅 (母子・父子、高齢者、心身障害者、多子、子育て世帯向け)		
		公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率
H21	H21.5.26 ~ 6.8	48	804	16.8	51	533	10.5
	H21.10.16 ~ 10.29	55	966	17.6	48	340	7.1
	H22.1.18 ~ 1.27	57	834	14.6	1	4	4.0
	計	160	2,604	16.3	100	877	8.8
H23	H23.4.4 ~ 4.15	48	525	10.9	31	315	10.2
	H23.7.4 ~ 7.13	38	564	14.8	2	50	25.0
	H23.9.20 ~ 10.3	38	492	12.9	42	239	5.7
	H24.1.5 ~ 1.17	30	648	21.6	9	69	7.7
	計	154	2,229	14.5	84	673	8.0
H24	H24.4.4 ~ 4.17	47	628	13.4	47	314	6.7
	H24.7.2 ~ 7.11	37	804	21.7	2	24	12.0
	H24.9.18 ~ 10.1	30	650	21.7	41	158	3.9
	H25.1.7 ~ 1.16	30	451	15.0	9	98	10.9
	計	144	2,533	17.6	99	594	6.0
H25	H25.4.8 ~ 4.19	46	478	10.4	26	246	9.5
	H25.7.1 ~ 7.10	33	503	15.2	2	52	26.0
	H25.9.17 ~ 9.30	56	659	11.8	19	83	4.4
	H26.1.7 ~ 1.16	26	456	17.5	13	105	8.1
	計	161	2,096	13.0	60	486	8.1
H26	H26.4.7 ~ 4.18	58	529	9.1	22	150	6.8
	H26.7.1 ~ 7.10	38	575	15.1	2	52	26.0
	H26.9.17 ~ 9.30	49	551	11.2	26	135	5.2
	H27.1.7 ~ 1.16	25	355	14.2	15	109	7.3
	計	170	2,010	11.8	65	446	6.9
H27	H27.4.6 ~ 4.17	45	454	10.1	20	132	6.6
	H27.7.1 ~ 7.10	38	512	13.5	2	39	19.5
	H27.9.16 ~ 9.30	44	497	11.3	21	121	5.8
	H28.1.6 ~ 1.15	23	369	16.0	12	115	9.6
	計	150	1,832	12.2	55	407	7.4
H28	H28.4.4 ~ 4.15	32	372	11.6	23	163	7.1
	H28.7.1 ~ 7.12	34	520	15.3	3	47	15.7
	H28.9.16 ~ 9.29	24	477	19.9	16	132	8.3
	H29.1.5 ~ 1.16	24	342	14.3	15	196	13.1
	計	114	1,711	15.0	57	538	9.4
H29	H29.4.3 ~ 4.14	21	353	16.8	13	182	14.0
	H29.7.3 ~ 7.12	31	436	14.1	2	49	24.5
	H29.9.19 ~ 9.29	24	230	9.6	11	148	13.5
	H30.1.9 ~ 1.17	24	441	18.4	8	100	12.5
	計	100	1,460	14.6	34	479	14.1
H30	H30.4.5 ~ 4.17	22	501	22.8	12	96	8.0
	H30.7.2 ~ 7.11	26	517	19.9	2	22	11.0
	H30.9.18 ~ 9.28	21	307	14.6	10	139	13.9
	H31.1.8 ~ 1.18	22	388	17.6	9	69	7.7
	計	91	1,713	18.8	33	326	9.9
H31	H31.4.1 ~ 4.11	21	488	23.2	10	139	13.9
	R1.7.1 ~ 7.10	28	530	18.9	3	35	11.7
	R1.9.17 ~ 9.27	20	351	17.6	11	228	20.7
	R2.1.7 ~ 1.17	23	403	17.5	8	71	8.9
	計	92	1,772	19.3	32	473	14.8

上表の一般向住宅公募状況及び特定目的優先枠住宅公募状況では、一般向住宅の応募倍率は、平成29年度14.6倍、平成30年18.8倍、平成31年度19.3倍と平成29年から平成31年の3年間では14.6倍から19.3倍の間で推移している。同様に特定目的優先枠住宅の応募倍率は、平成29年14.1倍、平成30年9.9倍、平成31年14.8倍と9.9倍から14.8倍の間で推移している。

上表に記載された一般向住宅の応募倍率は、それぞれ年3回から4回募集している公募戸数に対する申込者数の倍率の平均値である。

以下①～③の図表は西宮市ホームページで公表されている倍率表を一部加工したものであるが、各年度で毎回公表される個々の募集住宅別において応募倍率に大きな差が生じている。

①平成29年1月募集 倍率表

普通市営住宅

申込区分	住宅名	間取	募集戸数	優先枠	一般枠	優先枠応募数	優先枠倍率	一般 応募数	一般枠 倍率
A1	西宮浜4丁目4号棟	1DK	1	1	0	20	20.00倍		
A2	樋ノ口町2丁目7号棟	2DK	1	1	0	21	21.00倍		
A3	獅子ヶ口町1・2号棟	3DK	2	1	1	0		2	
A4	老松町2号棟	3K	2	1	1	0		3	1.50倍
A5	獅子ヶ口町3号棟	3DK	2	1	1	0		1	
A6	岡田山	2DK	2	1	1	4	4.00倍	13	16.00倍
A7	六軒町1・2号棟	3DK	2	1	1	1		3	3.00倍
A8	泉町2号棟	3DK	1	0	1			8	8.00倍
A9	東町1丁目1号棟	3K	1	0	1			22	22.00倍
A10	東町1丁目2号棟	2DK	1	0	1			14	14.00倍
A11	東町2丁目2号棟	3DK	2	1	1	5	5.00倍	8	12.00倍
A12	今津久寿川町1号棟	3DK							16.00倍
A13	西宮浜4丁目2号棟	3LDK	12	1	11	7	7.00倍	1624	30.00倍
A14	高須町1丁目2・3号棟	2DK	2	1	1	80	80.00倍	30	109.00倍
A15	甲子園口6丁目1・3号棟	1DK	2	1	1	25	25.00倍	61	85.00倍
A16	上ノ原十番町1・5号棟	3DK	2	1	1	0		0	
A17	樋ノ口町1丁目2号棟	3DK	1	0	1			7	7.00倍
A18	樋ノ口町2丁目5号棟	2DK	2	1	1	9	9.00倍	14	22.00倍
A19	田近野町3号棟	3DK	2	1	1	0		0	
A20	東山台1丁目1号棟	3DK	1	0	1			2	2.00倍
A21	東町1丁目2号棟	2DK	1	0	1			1	
普通市営住宅 小計			33	14	19	172	12.28倍	229	16.33倍
総 計			募集戸数	優先枠	一般枠	優先枠応募数	優先枠倍率	一般 応募数	一般枠 倍率
			39	15	24	196	13.06倍	342	21.79倍

②平成 30 年 1 月募集 倍率表

普通市営住宅

申込区分	住宅名	間取	募集戸数	優先枠	一般枠	優先枠 応募数	優先枠 倍率	一般 応募数	一般枠 倍率
A1	西宮浜4丁目3号棟	1DK	1	1	0	6	6.00倍		
A2	西宮浜4丁目3号棟	1DK	1	1	0	10	10.00倍		
A3	高須町1丁目2号棟	1DK	1	1	0	24	24.00倍		
A4	獅子ヶ口町1・3号棟	3DK	2	1	1	0		4	2.00倍
A5	岡田山	2DK	1	0	1			7	7.00倍
A6	弓場町2号棟	2DK	1	0	1			10	10.00倍
A7	東町1丁目2号棟	2DK	1	0	1			29	29.00倍
A8	今津久寿川町2号棟	3DK	1	0	1			8	8.00倍
A9	西宮浜4丁目2号棟	3LDK	1	0	1			9	9.00倍
A10	泉町1号棟	3DK	1	0	1			7	7.00倍
A11	東鳴尾町1丁目2号棟	3LDK	1	0	1			17	17.00倍
A12	高須町1丁目1号棟	1DK	1	0	1			25	25.00倍
A13	高須町1丁目2号棟	3LDK	2	1	1	26	26.00倍	32	57.00倍
A14	薬師町	1DK	1	0	1			23	23.00倍
A15	両度町	2DK	1	0	1			143	143.00倍
A16	甲子園口6丁目2号棟	1DK	1	0	1			43	43.00倍
A17	甲子園口6丁目3号棟	3LDK	2	1	1	28	28.00倍	61	88.00倍
A18	上ノ原十番町5号棟	3DK	2	1	1	0		4	2.00倍
A19	上ノ原十番町3号棟	3DK	1	0	1			2	2.00倍
A20	樋ノ口町2丁目5・7号棟	2DK	2	1	1	6	6.00倍	13	18.00倍
A21	田近野町3号棟	3DK	1	0	1			1	
A22	東山台1丁目2号棟	3DK	1	0	1			1	
A23	五月ヶ丘	3DK	1	0	1			1	
A24	西宮浜4丁目2号棟	2DK	1	0	1			1	
普通市営住宅 小計			29	8	21	100	12.50倍	441	23.26倍
総 計			募集 戸数	優先枠	一般枠	優先枠 応募数	優先枠 倍率	一般 応募数	一般枠 倍率
			32	8	24	100	12.50倍	441	22.21倍

③平成 31 年 1 月募集 倍率表

普通市営住宅

申込区分	住宅名	間取	募集戸数	優先枠	一般枠	優先枠 応募数	優先枠 倍率	一般枠 応募数	一般枠 倍率
A1	高須町1丁目1号棟	1DK							
A2	獅子ヶ口町2号棟	3DK	11	10	1	13	13.00倍	4	4.00倍
A3	六軒町1号棟	3DK	1	0	1			6	6.00倍
A4	弓場町1号棟	1DK	1	0	1			34	34.00倍
A5	東町1丁目2号棟	2DK	1	0	1			15	15.00倍
A6	東町2丁目2号棟	3DK	1	0	1			3	3.00倍
A7	今津巽町1・2号棟	3DK	2	1	1	3	3.00倍	38	40.00倍
A8	西宮浜4丁目1・2号棟	3LDK	2	1	1	1		7	7.00倍
A9	西宮浜4丁目2号棟	2DK	1	0	1			5	5.00倍
A10	西宮浜4丁目3号棟	3LDK	1	0	1			10	10.00倍
A11	高須町1丁目1号棟	1DK	2	1	1	8	8.00倍	28	35.00倍
A12	甲子園口6丁目1・3号棟	1DK	2	1	1	29	29.00倍	71	99.00倍
A13	甲子園口6丁目1号棟	3LDK	1	0	1			131	131.00倍
A14	上ヶ原七番町5・6号棟	3DK	2	1	1	15	15.00倍	4	18.00倍
A15	上ヶ原十番町1・3号棟	3DK	2	1	1	0		0	
A16	樋ノ口町1丁目3号棟	2LDK	1	0	1			1	
A17	樋ノ口町2丁目2号棟	3DK	1	0	1			22	22.00倍
A18	上ヶ原十番町4号棟	3DK	2	1	1	0		0	
A19	東山台1丁目2号棟	3DK	2	1	1	0		6	3.00倍
A20	五月ヶ丘	3DK	1	0	1			3	3.00倍
普通市営住宅 小計			28	9	19	69	7.66倍	388	20.50倍
総 計			募集戸数	優先枠	一般枠	優先枠 応募数	優先枠 倍率	一般 応募数	一般枠 倍率
			31	9	22	69	7.66倍	388	20.36倍

(2)応募倍率の状況

①平成 29 年 1 月募集の高須町 1 丁目 2・3 号棟では、一般枠の倍率が 109 倍、②平成 30 年 1 月募集の両度町では 143 倍、③平成 31 年 1 月募集の甲子園口 6 丁目 1 号棟では 131 倍という結果が出ている。毎回、一部の募集住宅では応募が 0 という不人気の住宅もあるなか、人気の住宅では 100 倍を超える結果となっている。

[意見-21] 応募状況を踏まえた募集の工夫について

各団地の入居募集について、人気のある団地については、応募倍率が 100 倍を超える一方、募集しても 1 件も応募がない団地も存在する。人気のある団地については、市の南部エリアでかつ JR や阪急電車および阪神電車の駅まで徒歩または自転車の利用でアクセス可能な、交通の便がよい位置に所在しているという特徴が見受けられる。

例えば、両度町住宅は、最寄り駅の阪急電鉄西宮北口駅まで徒歩圏内であり、平成 30 年 1 月の募集では 143 倍となった。また、JR 甲子園口駅及び阪急電鉄西宮北口駅か

ら自転車で10分程度の甲子園口6丁目住宅は、平成31年1月の募集で、131倍という結果となった。

西宮市では、毎回30～40戸数の入居募集を行っているが、現状人気・不人気を考慮せず同様の募集事務を行っている。交通の便によって人気・不人気が生じ倍率が異なるのは致し方ないと思われるものの、不人気の団地については少しでも応募を増やすような個別の取組みを検討すべきと考えられる。具体的には、西宮市営住宅入居申込案内書、市政ニュース及び西宮市ホームページにおいてその団地を選びたいくなるような前向きな情報等の掲載や個別にチラシを作成することなどが考えられる。なお、当該業務を実施するのは指定管理者になることから、仕様書への記載が必要になると考えられる。

3 敷金

(1) 敷金を徴収する趣旨

一般的に敷金は、賃貸借契約上、債務を担保するため借主（入居者）が貸主（西宮市）に支払う金銭のことであり、以下のような状況が生じた場合に使用されることになる。

- ①賃料の不払いや未払いの補てん
- ②入居中の不注意、または故意で発生した汚損、毀損（傷や汚れ）などの退去時の修繕負担義務

(2) 条例・施行規則

市では、敷金の徴収や返還等について条例及び施行規則で以下のように規定している。

市営住宅条例

(敷金)

第26条 市長は、入居者から入居時における家賃の3月分に相当する金額を敷金として徴収することができる。

2 市長は、入居者（特別賃貸住宅の入居者を除く。）について、災害その他の特別の事情があると認めるときは、規則で定めるところにより敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第1項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の家賃、割増賃料、延滞金、第29条第2項に規定する費用、損害賠償金その

他規則で定める費用があるときは、敷金の額からこれらに相当する額を控除した額を還付する。

4 敷金には利子を付さない。

(敷金の運用等)

第27条 市長は、敷金を公債の取得、預金に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない。

2 前項の規定により運用して得た利益金は、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとする。

市営住宅条例施行規則

(敷金の納付)

第26条 条例第26条第1項の規定により敷金を納付するときは、市営住宅敷金納付書(様式第25号)により行わなければならない。

(敷金の減免又は徴収猶予)

第27条 条例第26条第2項の規定により敷金の減免又は徴収の猶予を受けようとする者は、市営住宅敷金減免申請書(様式第26号)又は市営住宅敷金徴収猶予申請書(様式第27号)に、市長が必要と認める書類を添付して市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項に規定する申請に基づき承認又は不承認の決定をしたときは、市営住宅敷金減免承認(不承認)書(様式第28号)又は市営住宅敷金徴収猶予承認(不承認)書(様式第29号)により当該申請者に通知するものとする。

(敷金の還付)

第27条の2 条例第26条第3項ただし書に規定する規則で定める費用は、入居後6月以上経過した者に係る退去時の畳の表替え及びふすまの張り替えに要する費用とする。

(3) 敷金の納付

西宮市では、入居資格の審査を行った後、条例および条例施行規則に基づき、入居資格審査の結果について入居資格決定書とともに敷金の納付書を送付している。家賃の決定および敷金の金額の算定は基本的に入居資格審査に際して、提出した収入証明書類をもとに応能応益家賃の考えに基づき月額家賃の計算が行われる。敷金は、原則として月額家賃の3カ月分となる。

西宮市では、災害の被災者や、生活保護世帯等経済的な生活困窮者に対する支援として敷金の納付について猶予や免除措置を設けているものの、基本的に敷金の入金確認が鍵の引渡し条件となっている。

これは、平成 31 年 4 月以降に入居の申し込みをした入居決定者については、西宮市営住宅条例を改正し、連帯保証人の連署に係る規定を削除していることを受け、西宮市としては連帯保証人という人的担保ではなく、金銭による物的担保を確保するという趣旨である。万が一ではあるが、敷金が充当される場合としては、入居者に家賃の支払いについて滞納があった場合や不当な改造による原状回復費用が発生する場合が考えられている。

そのため、西宮市として敷金の納付を入居の条件としており、入金確認ができてから鍵の引渡しを行うことになる。

(4) 敷金の運用

入居者から徴収した敷金は、入居者が退去時確実に返還されなければならない。そのため、条例では敷金の運用については金融機関への預金その他確実かつ有利な方法によることが定められている。

① 条例

西宮市営住宅敷金等積立基金条例

(設置)

第 1 条 西宮市営住宅敷金等の管理のため、西宮市営住宅敷金等積立基金（以下「基金」という。）を設置する。

(積立て)

第 3 条 基金として積み立てる額は、西宮市営住宅条例第 26 条第 1 項の規定により徴収した敷金の額並びに同条例第 63 条第 1 項の規定により徴収した駐車場及び店舗等の保証金の額とする。

(管理)

第 4 条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他確実かつ有利な方法により保管するものとし、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。

② 運用

西宮市では、納入された敷金について、西宮市営住宅敷金等積立基金条例に基づき、基金台帳による積立金や繰戻金の管理を行っている。敷金は西宮市に納入される他の基金と合同で運用されている。運用方法は条例に基づいて金融機関への預金等最もリスクの少ないもので運用されている。

③運用収益金の活用

納入された敷金は他の基金と合同で運用された結果、西宮市の方針に従い各部署へ配分されることになる。

令和元年下期の運用収益金の配分結果は、以下にある合同運用収益金の基金別配当分類表のとおりである。

運用収益金のうち敷金に関するものはN0, 21～N0, 25 が該当する。基金合同運用収益金の配分が半年ごとにあり、配分は住宅入居・家賃課の収入となる。

この配分された収入は、市営住宅等管理経費として、入居者全体の利益になるように修繕等に使用している。

合同運用収益金の基金別配当分類表(令和元度下半期)

運用期間 令和1年9月30日 から 令和2年3月30日 まで

(単位:円)

	配分先	所管課	収益配分額
1	耐火物件火災損害填補積立金	庁舎管理課	63,085
2	奨学基金	学事課	4,149
3	財政基金	財政課	1,276,105
4	農業共済事業基金(農作物不足金填補準備金)	農政課	746
5	農業共済事業基金(農作物特別積立金)	農政課	258
6	農業共済事業基金(園芸不足金填補準備金)	農政課	7
7	農業共済事業基金(園芸特別積立金)	農政課	7
8	「青い鳥」福祉基金	福祉総務課	4,756
9	藤田奨学福祉基金	福祉総務課	9,612
10	中小企業勤労者福祉共済基金	労政課	7,441
11	公共施設等整備基金(財政)	財政課	771
12	公共施設等整備基金(土木)	土木総務課	4,510
13	教育振興基金	学校教育課	2,239
14	緑化基金	土木総務課	4,818
15	図書館振興基金	中央図書館	929
16	公共土木施設維持補修基金(一般会計)	土木総務課	8,959
17	減債基金	財政課	286,392
18	長寿ふれあい基金	福祉総務課	4,071
19	スポーツ振興基金	スポーツ推進課	3,356
20	協愛奨学基金	保健予防課	10,836
21	市営住宅敷金等積立基金(市営住宅敷金)	住宅入居・家賃課	32,744
22	市営住宅敷金等積立基金(公社住宅敷金)	住宅入居・家賃課	918
23	市営住宅敷金等積立基金(市営住宅駐車場保証金)	住宅入居・家賃課	3,260
24	市営住宅敷金等積立基金(改良住宅敷金)	住宅入居・家賃課	6,321
25	市営住宅敷金等積立基金(改良住宅駐車場保証金)	住宅入居・家賃課	1,154
26	介護給付費準備基金	介護保険課	271,896
27	文化振興基金	文化振興課	2,084
28	国民健康保険財政安定化基金	国民健康保険課	204,400
29	バス事業基金	交通計画課	1,554
30	フレンテ西宮商業床敷金積立基金	商工課	4,045
31	西宮市学校給食費基金	学校給食課	21,231
32	西宮市公共施設保全積立基金	施設マネジメント推進課	279,275
33	西宮市墓地整備基金	斎園管理課	17,899
	配分額合計		2,539,828

配分利率 0.0164%

4 シルバーハウジング・プロジェクト

(1) シルバーハウジングの目的と供給

国のシルバーハウジング・プロジェクトに基づくもので、ハードとソフトの両面にわたって保健・医療・福祉施設と密接な連携を図り、高齢者が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるように配慮した設計を行うとともに、適切な福祉サービスを受けられることを目的としている。

阪神・淡路大震災により、住宅を失った高齢者世帯等の安全で安心な住居の確保が緊急課題となり、「住宅復興3ヵ年計画」のなかで、高齢者が安心して暮らせるシルバーハウジングを導入し、震災復興住宅1,873戸の内168戸を供給した実績がある。

(平成29.4.1:ルゼフィール武庫川第2五番街30戸廃止)

また、将来の高齢者増加に伴うシルバーハウジングの拡大に備え、ハード面のみ先行整備した「高齢者向住宅」と「高齢者向車椅子住宅」も同時に供給している。

シルバーハウジング等供給状況（緊急通報システム設置住宅）一覧

令和2年4月1日現在（単位：戸）

住宅名	建設年度	全住戸数	シルバーハウジング住宅			高齢者向車椅子住宅	高齢者向住宅		合計(現在)
			Sタイプ	Mタイプ	計		当初	現在	
樋ノ口町2丁目	H7	155	12	6	18				18
高須町1丁目	H10	400	40	20	60	6	96	70	136
西宮浜4丁目	H10	349	50	10	60	4	66	51	115
ルゼフィール西宮丸橋町	H10	22				1			1
甲子園口6丁目	H11	282				3	114	97	100
両度町	H11	91					24	21	21
計		1,299	102	36	138	14	300	239	391

(注) ルゼフィール武庫川第2五番街は、建設当初シルバーハウジング住宅を30戸整備していたが、URへの借上げ住宅返還に向け平成29年4月1日に廃止した。

・高齢者向住宅は空家改修時等に一般住宅の仕様に変更しているため戸数の変動がある。

(2) 高齢者対応設備等

① シルバーハウジング住宅

シルバーハウジング住宅の緊急通報システムは、緊急又は異常発生時（在宅時の12時間以上水の不使用あるいは水の連続使用による水センサー作動（注）、ガス漏れ、熱感知等）に、玄関ブザーが鳴るとともに、LSA（ライフサポートアドバイザー）に通報するシステムである。

通報を受けたLSA事業者（西宮恵泉等）により入居者の安否確認・緊急時対応がされ、必要に応じて消防署や医療機関に救助要請される。

(注) 樋ノ口町2丁目は、水センサー機能はないが、L S Aへのおはようコールが装備されている。

②高齢者向住宅・高齢者向車椅子住宅

高齢者向住宅及び高齢者向車椅子住宅ともに緊急通報システム等の設備は、基本的にはシルバーハウジング住宅と同様であるが、L S Aの支援サービスはない。平成21年度より緊急通報システムの登録先が未登録の場合は、指定管理者が緊急通報発報時の対応契約をしている事業者が発報が繋がるようになっている。

第8 家賃関係

1 家賃計算

(1) 家賃計算の基本的な考え方

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であるという趣旨を踏まえ、同種同等の民間賃貸住宅の賃料よりも低廉であることだけでなく、収入に応じた適正な家賃であることを公営住宅法は規定している。

(2) 公営住宅法

公営住宅法は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で公営住宅を賃貸することを定めているが、その具体的意義を以下概観する。

① 「低廉な家賃」 (法第1条)

法第1条にいう「低廉な家賃」とは何か。これは、公営住宅の施策対象である低額所得者が負担可能な家賃であることが必要と言われている。

法第1条は法律の目的条項であり、具体的には下記条文となっている。

公営住宅法第1条

この法律は、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、または転貸することにより、国民生活の安定と者飼う福祉の増進に寄与することを目的とする。

このような「入居者の収入に応じた家賃」という概念を法律上措定することで、逆に収入超過者に対する扱いが論点として出てくることになるのである。一部世論では、収入超過者が公的扶助により供給される公営住宅に居住することは、真に公営住宅を必要とする低額所得者の入居機会を妨げることにもつながることから、損害賠償的な制裁金を課すべきとの意見も根強いところであるが、法では依然収入超過者の継続居住が認められており、民間賃貸住宅に収入超過者が居住した場合と比較して家賃を不利益に取り扱うことは認められていない、というのが一般的な法解釈である。

② 公営住宅の家賃 (法第16条第1項)

i 家賃の法的性格について

公営住宅の使用関係については、基本的には私人間の建物賃貸借契約と変わらず、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法や借地借家法に優先して適用されるが、公営住宅法及び条文に定めのない事項については一般法である民法及び借地借家法が適用されるものと実務上解されている（最判昭和59年12月13日民集38巻12号1411頁）。

ii 家賃の決定

公営住宅の家賃の決定に関しては法に下記規定がある。

公営住宅法第16条第1項

毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入および当該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、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

この家賃の決定に関する上記条文を読み解くと以下の4つの要件が存在することが分かる。

【入居者の収入に応じた家賃設定】

従来、公益住宅の家賃は、事業主体が当該公益住宅の建設に要した費用から国等からの補助金相当額を除いた額を原価とし、その原価を上限として家賃を決定するという方式を採用していた。

しかし、この方式によると、立地によっては、地価や建設費が高額となり、原価を元にした家賃設定自体が入居者の経済的限界を超える高額なものとなるケースが出たり、上限を見定めるといった方式自体があいまいで入居者間の不均衡を助長する結果となっていた。

そこで、入居者間の公平性や、家賃額自体の妥当性を図るべく、本要件が定められた次第である。

【近傍同種の住宅の家賃以下であること】

そもそも公営住宅は、民間住宅を自力で賃借若しくは購入できない低所得者の生存権を実質化するために編み出された制度であることから、当然の要件であると言えよう。

【入居者からの収入申告に基づくこと】

かかる要件が法定されている以上、入居者からの収入申告がなければ、公営住宅法に定める低廉な家賃の適用を受けることが出来ず、近傍同種の住宅の家賃が課されることになる。

しかし、ここで一つ問題があり、それは認知症や、知的障害者、精神障害者等、自身で収入の申告をすることが困難な事情が存在する者の収入申告義務をどう考えるか

ということである。この場合にも収入申告義務が果たせなかったからと言って近傍同種の家賃の支払いを課すことは妥当ではないと考えられる。

この点につき「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」では、認知症である者、知的障害者、精神障害者等で収入の申告をすることが困難な事情にあると事業主体が認める者については、収入申告義務を免除し、収入調査により把握された収入に応じた家賃が課されることになっている。

【毎年度、家賃の額が決定されること】

入居者の収入は当然ながら毎年一定であることが少なく、入居者間の公平や公営住宅の適正な運営の観点から、毎年度、収入申告義務を課した上で公営住宅の家賃を決定する、という方式を定めたものである。

③近傍同種の住宅の家賃（法第16条第2項）

公営住宅法第16条第2項

前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

公営住宅においては入居収入基準を満たす入居者および収入超過者に対して、近傍同種の住宅の家賃以下で、かつ、施行令で定める方法に従い、事業主体が定めることになっている（法第16条第1項、第4項等）。

近傍同種の住宅の家賃とは、毎年度、事業主体が近傍同種の住宅の時価や管理事務費等を勘案して定めるものであり、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の家賃として算定されるものである。この点で、公営住宅法上の近傍同種の家賃の概念は、民間賃貸住宅市場において形成され、刻々と変化する市場における家賃相場とは少し異なる。

なお、ここでは近傍同種の家賃について細かい計算方法にまでは立ち入らないが、その計算方法については公営住宅法施行令において詳細な規定が存在する（施行令第3条）。

④家賃の減免（法第16条第5項）

公営住宅法第16条第5項

事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

公営住宅法では、入居者の病気など特別の事情がある場合において、事業主体は必要があると認めるときは、家賃の減額・免除をすることができることとされている。

前述のように、本来、公営住宅の家賃は入居者の収入に応じて決定されているものであるから、そのように決定された家賃を減免することは例外的な場合に当たる。

(3) 条例・施行規則

西宮市では、家賃計算について、法の趣旨を踏まえ、西宮市営住宅条例及び西宮市営住宅条例施行規則を規定している。

西宮市営住宅条例

(収入の申告等)

第 20 条 入居者（特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の入居者を除く。以下この条において同じ。）は、毎年度、市長に対し、収入を申告しなければならない。

2 前項の規定による収入の申告は、公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号。以下「省令」という。）第 7 条に規定する方法によるものとする。

3 市長は、第 1 項の規定による収入の申告又は第 40 条第 1 項の規定による収入の状況の調査に基づき収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、市長は、入居者が省令第 8 条各号のいずれかに該当し、第 1 項の規定による収入の申告をすること及び第 40 条第 1 項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、省令第 9 条に規定する方法により、当該入居者の収入の額を認定することができる。この場合において、市長は、当該額を当該入居者に通知するものとする。

5 入居者は、前 2 項の規定による認定に対し、規則で定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、市長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは当該認定を更正するものとする。

(家賃の決定)

第 21 条 普通市営住宅の入居者の毎月の家賃は、毎年度、前条第 3 項又は第 4 項の規定により認定した収入（同条第 5 項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第 5 項及び第 32 条において「認定収入」という。）に基づき、近傍同種の住宅の家賃（第 3 項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で政令第 2 条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 40 条第 1 項の規定による請求を行ったにもかかわらず、当該入居者がその請求に応じないため、前条第 3 項の規定による収入の認定ができないとき（同条第 4 項の規定により収入の認定をしたときを除く。）は、当該入居者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 政令第2条第1項第4号に規定する事業主体の定める数値は、市長が別に定める。

3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、政令第3条に規定する方法により算出した額とする。

4 改良住宅、コミュニティ住宅及び従前居住者用住宅（以下「改良住宅等」という。）の毎月の家賃は、公営住宅法の一部を改正する法律（平成8年法律第55号）の規定による改正前の法第12条第1項及び公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成8年政令第248号）の規定による改正前の政令第4条に規定する方法により算出した額の範囲内において、入居者の収入の区分に応じ、当該区分ごとに規則で定める。

5 改良住宅等の入居者の毎月の家賃は、認定収入に基づき、前項の規定により定めた入居者の収入の区分に応じた家賃を適用して決定する。

6 第1項ただし書の規定は、前項の規定による家賃の決定について準用する。この場合において、第1項ただし書中「近傍同種の住宅」とあるのは「第21条第4項の規定により定めた入居者の収入区分に応じた家賃における最高額」と読み替えるものとする。

7 特別賃貸住宅の毎月の家賃は、第3項の規定の例により算出した当該特別賃貸住宅の近傍同種の家賃の範囲内において、規則で定める。

8 特定公共賃貸住宅の毎月の家賃は、特優賃法第13条第1項に規定する国土交通省令で定める額の範囲内において、近傍同種の民間の賃貸住宅の毎月の家賃の額を勘案して、規則で定める。

（家賃の変更）

第22条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、改良住宅等、特別賃貸住宅又は特定公共賃貸住宅の家賃を変更することができる。

- (1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 同種の市営住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。
- (3) 特定公共賃貸住宅にあっては、近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があるとき。
- (4) 改良住宅等又は特別賃貸住宅について改良を施したとき。

（家賃の減免又は徴収猶予）

第23条 市長は、次に掲げる特別の事情があると認める場合においては、規則で定めるところにより、家賃（特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の家賃を除く。以下この条において同じ。）の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者及び同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。

(4) その他規則で定める特別の事情があるとき。

(家賃の納付)

第 24 条 市長は、入居者から第 17 条第 3 項に規定する入居可能日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日（第 36 条第 1 項又は第 41 条第 1 項の規定による明渡しの期限として指定した日の前日又は明け渡した日のいずれか早い日、第 46 条第 1 項の規定による明渡しの請求があったときは明渡しの請求のあった日）までの間、家賃を徴収する。

2 入居者は、毎月 10 日（同日が日曜日又は銀行法施行令（昭和 57 年政令第 40 号）第 5 条第 1 項に規定する日に該当するときは、その翌日）までに当月分の家賃を納付しなければならない。

3 入居者が新たに市営住宅に入居した場合又は市営住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が 1 月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。

4 入居者が第 45 条に規定する手続を経ないで市営住宅を立退いたときは、第 1 項の規定にかかわらず、市長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

西宮市営住宅条例施行規則

(収入の申告等)

第 19 条 条例第 20 条第 1 項の規定による収入の申告は、毎年度、市長の指定する日までに、市営住宅入居者収入申告書（様式第 13 号）により行わなければならない。

第 20 条 条例第 20 条第 3 項又は第 4 項後段の規定による通知は、市営住宅入居者収入認定通知書（様式第 14 号）により行うものとする。

第 21 条 条例第 20 条第 5 項の規定により意見を述べようとする者は、同条第 3 項又は第 4 項後段の規定による通知を受けた日から 15 日以内に、市営住宅収入認定（収入超過者認定・高額所得者認定）に対する意見申出書（様式第 15 号）に、市長が必要と認める書類を添付して提出しなければならない。

2 市長は、前項の申出書の提出があったときは、当該提出があった日から 1 月以内に更正の可否を決定し、更正する場合にあっては市営住宅収入認定（収入超過者認定・高額所得者認定）更正通知書（様式第 16 号）により、更正しない場合にあっては市営住宅収入認定意見申出却下通知書（様式第 17 号）により、当該申出書を提出した者に通知するものとする。

(改良住宅等の家賃)

第 22 条 条例第 21 条第 4 項に規定する規則で定める改良住宅、コミュニティ住宅及び従前居住者用住宅の家賃、同条第 7 項に規定する規則で定める特別賃貸住宅の家賃並びに同条第 8 項に規定する規則で定める特定公共賃貸住宅の家賃は、それぞれ別表第 11 から別表第 13 まで、別表第 5 及び別表第 5 の 2 に定めるとおりとする。

(家賃等の減免又は徴収猶予)

第 23 条 条例第 23 条 (条例第 34 条第 3 項、条例第 35 条第 3 項及び条例第 37 条第 3 項において準用する場合を含む。) の規定により家賃、割増賃料又は金銭の減免又は徴収猶予を受けようとする者は、市営住宅家賃・割増賃料等減免申請書 (様式第 18 号) 又は市営住宅家賃・割増賃料等徴収猶予申請書 (様式第 19 号) に、市長が必要と認める書類を添付して市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項に規定する申請に基づき承認又は不承認の決定をしたときは、市営住宅家賃・割増賃料等減免承認 (不承認) 書 (様式第 20 号) 又は市営住宅家賃・割増賃料等徴収猶予承認 (不承認) 書 (様式第 21 号) により当該申請者に通知するものとする。

(家賃等の減免又は徴収猶予を認める特別の事情)

第 23 条の 2 条例第 23 条第 4 号に規定する規則で定める特別の事情は、次のとおりとする。

(1) 条例第 42 条の規定による申出をした者を市営住宅建替事業により新たに整備された普通市営住宅に入居させようとする場合において、当該入居の前に仮住居として他の市営住宅に入居させるとき。

(2) 用途の廃止による市営住宅の除却に伴い当該市営住宅の入居者を他の市営住宅に入居させようとする場合において、当該入居の前に仮住居として他の市営住宅に入居させるとき。

(4) 家賃計算事務の流れ

西宮市では、上記条例・施行規則に基づき家賃計算事務を行っている。

大まかな家賃計算事務は以下のような流れである。

1. 収入申告書兼一般減免申請書 (同居・家族異動・名義承継・減免再申請も同様) または収入増減報告書の提出

家賃を決定するために、市営住宅の入居世帯に収入申告書兼一般減免申請書 (一般市営住宅、コミュニティ住宅) または家賃減免申請書 (改良住宅) の関係書類が市より送付される。

↓

2. 家賃計出

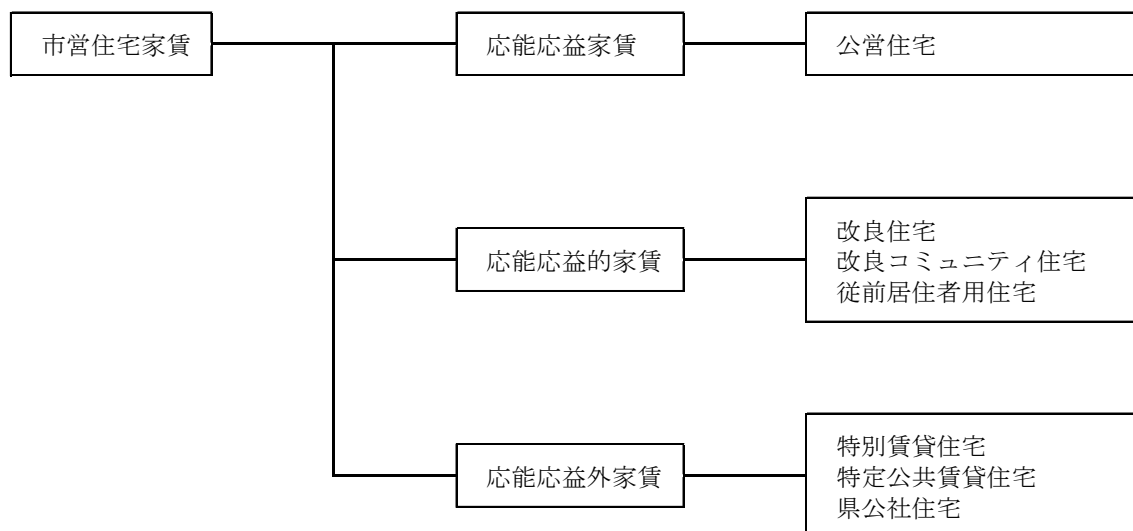
収入申告書に基づく家賃計算及び西宮市営住宅家賃減免取扱要綱に基づき家賃の減免が判断される。

↓

3. 結果通知

(5) 家賃の体系と種類

市営住宅の家賃には、入居世帯の収入、住宅の立地、規模、経過年数、利便性を加味した「応能応益家賃」とそれ以外のものがある。



(6) 応能応益家賃の決定

・改良住宅

改良住宅（更新住宅、青木町住宅の一部を含む）は公営住宅法の一部を改正する法律（平成八年法律第五十五号）の規定による改正前の公営住宅法（以下「旧公営住宅法」という。）に規定する第2種公営住宅とみなされる。

その家賃は旧公営住宅法第12条第1項に定められた法定限度額方式にて決定しており、工事費等から算出された限度額家賃を上限として、入居者の収入に応じて減免をおこなう。

平成8年に公営住宅法が改正され、公営住宅には応能応益家賃方式が導入されたが、改良住宅は法定限度額方式から変更はせず、減免の決定基準をそれまでの3段階から12段階にすることで、応能応益的家賃としている。

・改良コミュニティ住宅及び従前居住用住宅

改良コミュニティ住宅及び従前居住者用住宅も、改良住宅と同様に限度額家賃を上限としているが、改良住宅のように減免の段階による方式ではない。

改良コミュニティ住宅用の公営住宅に準じた家賃表を使用することで、応能応益的家賃としている。所得の低い入居者に対しては、応能応益家賃の対象入居者と同様の基準で一般減免制度が適用されることになる。

応能応益家賃については、毎年度、入居者からの収入に基づく所得及び市町村の立地、住戸の規模（床面積）、建設年度からの経過年数、利便性に応じて家賃が決定される。

①各種係数等について

公営住宅は、住民の福祉を増進する目的をもって、多額の貴重な税金をもって供給される公共の資産であり、公益的施設であることからその家賃の計算においても公平性が求められる。そのため、公営住宅法はその計算についても明確に規定し以下の係数を設定している。

家賃	=	①家賃算定 基礎額	×	②立地 係数	×	③規模 係数	×	④経過年数 係数	×	⑤利便性 係数
100円未満 切捨て				1.15		床面積/65㎡		木造 1-0.0051×経過年数 木造以外 1-0.0010×経過年数		0.5～1.3

②市営住宅入居者の所得（収入）計算について

収入に応じた適正な家賃を計算するため、家賃算定基礎額の算定に用いられる収入は所得税法に定める各所得を基準として計算される。以下、その算定に用いられる所得の種別や範囲、控除項目を示している。

i 所得計算に含める収入

- ・給与所得（会社員、日雇い、パート、アルバイト等による収入）
- ・事業等所得（自営業、保険外交員、農林水産漁業等による収入等）
- ・年金所得（国民年金、厚生年金、恩給等による収入）

ii 所得計算に含めない収入

- ・遺族年金、障害年金、失業給付金、仕送り、労災保険の各種給付金、生活保護の扶助費、支援給付金等の非課税所得
- ・退職一時金等の一時的な所得

（注）退職、事業の廃止などにより無収入になった場合は、所得は“ゼロ”で計算

iii 所得の計算

$$\text{（世帯の年間所得額(注1) — 世帯の控除額の合計(注2)）} \div 12 = \text{収入月額}$$

注1 所得控除

- i 給与所得 : 給与所得控除後の所得

- ii 事業等所得：必要経費等控除後の所得
 - iii 年金所得：年金所得控除後の所得
- 複数の所得がある場合は、各所得毎の控除後の額を合計して世帯の年間所得額を算出

注2 各種控除額（一人につき）

- i 同居親族等<38万円>
- ii 特定扶養親族<25万円>
- iii 老人扶養親族・老人控除対象配偶者<10万円>
- iv 寡婦・寡夫<27万円>
- v 障害者<27万円>
- vi 特別障害者<40万円>

「世帯の年間所得額」から i～vi うち該当項目を控除

③家賃算定基礎額

家賃算定基礎額とは、入居者の収入に応じて設定される応能部分で、入居者の政令月収に応じて決定される。（公営住宅法施行令第2条第2項の表）

収入階層		収入月額		家賃算定基礎額
1	A	生活保護世帯		34,400円
	B	0円	～ 104,000円	
2	C	104,001円	～ 123,000円	39,700円
3	D	123,001円	～ 139,000円	45,400円
4	E	139,001円	～ 158,000円	51,200円
5	F	158,001円	～ 186,000円	58,500円
	F1	収入超過者		
	F2	裁量階層		
6	G	186,001円	～ 214,000円	67,500円
	G1	収入超過者		
	G2	裁量階層		
7	H	214,001円	～ 259,000円	79,000円
	H1	収入超過者		
8	I	259,001円	～	91,100円
	I1	収入超過者		
	K	高額所得者		

入居者の収入に応じて家賃算定基礎額を算定することになる。そのため、西宮市では毎年7月から8月にかけて、市営住宅だより等を通じて収入申告書の提出を呼び掛けるとともに市営住宅の入居世帯に収入申告書兼一般減免申請書（一般市営住宅、コミュニティ住宅）または家賃減免申請書（改良住宅）の関係書類を入居者へ送付している。

収入の有無にかかわらず、必要事項（収入等）を記入し、押印の上、必要書類を添えて（該当者のみ）、毎年8月31日までに管理センター必着で返送するように呼びかけている。

西宮市では、収入申告書兼一般減免申請書（一般市営住宅、コミュニティ住宅）に記載する給与所得や事業所得の収入等について税務部と住宅部とが情報連携を行っている。そのため、入居者は住宅部が税務部から提供される所得等の情報を使用することについて承諾するか否かを欄にチェックマークを入れることになる。入居者が所得等の情報を使用することについて承諾した場合に限り、情報の提供を行うことができるが、入居者が拒否した場合は添付資料として所得を証明する資料を提出することが必要になる。

収入申告書兼一般減免申請書の提出がない場合や添付資料に不備があった場合は、収入に応じた家賃計算ができないため、近傍同種家賃が適用されることになる。

④市町村立地係数

各市町村の立地条件を示すもので、0.7～1.6までの範囲で、国土交通大臣が定める。

西宮市は 1.15

【市町村立地係数】

都道府県名	市町村名	数値
東京都	千代田区	1.6
東京都	港区	1.5
東京都	渋谷区	1.4
東京都	中央区 品川区	1.35
東京都	新宿区 文京区 目黒区 大田区	1.3
東京都 大阪府	江東区 世田谷区 豊島区 大阪市	1.25
東京都 神奈川県 兵庫県	台東区 北区 横浜市 神戸市	1.2
東京都 兵庫県	中野区 杉並区 板橋区 練馬区 江戸川区 武蔵野市 西宮市 芦屋市	1.15

(出典：公営住宅法施行令等の一部改正について 平成 18 年 8 月 国土交通省住宅局)

⑤規模係数

住戸の広さを家賃に反映させる為の係数である。

当該公営住宅の床面積の合計を 65 m²で除した数値

$$\text{規模係数 (小数第 5 位以下切捨て)} = \frac{\text{専用床面積 (小数第 2 位以下切捨て)} \text{ (注)}}{65 \text{ m}^2}$$

(注) 住宅の専用部分の床面積に応じた値 (公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号)

⑥経過年数係数

建物の新しさを家賃に反映させるための係数である。建物は年々その価値を下げていくことから、この係数も毎年下がるように設定されている。

$$\text{経過年数係数} = 1 - 0.0010 \text{ (木造は } 0.0051) \times \text{経過年数}$$

なお、平成 16 年 10 月 1 日以前に管理開始されている住宅は、次のとおり

- ・経過年数係数 = 1 - 0.0010 (木造は 0.0051) × 経過年数 (a)
 - ・基準経過年数係数 = 1 - 0.0044 (木造は 0.0116) × 平成 16 年 10 月 1 日時点での経過年数 . . (b)
- (a) > (b) の間は、(b) を経過年数係数とする。

⑦利便性係数

住宅の設備の格差等を家賃に反映させるための係数で、0.5~1.3 の範囲内で事業主体が定める。

(利便性係数の設定方法)

$$\text{利便係数} = \text{立地便益} + \text{設備補正}$$

$$\text{ア 立地便益} = \log_{10} \text{LN} / \log_{10} \text{Lh}$$

LN = 各住宅の存する土地の地価、 Lh = 市の最高地価

イ 設備補正

〈浴室について〉

i	浴室があり、かつ、給湯設備及び浴槽を市が設置している場合	0.00
ii	浴室があり、かつ、浴槽を市が設置している場合	△0.03
iii	浴室はあるが、i、iiに該当しない場合	△0.05
iv	浴室がない場合	△0.07

〈トイレについて〉

i	水洗化されている場合	0.00
ii	水洗化されていない場合	△0.04

⑧ サンプル検証

以下の各係数が適切に計算されているか i ～ v の 5 室のサンプルを監査人が任意で抽出し、再計算を実施した。

【検証サンプル】

- i 上ヶ原十番町 2 号棟 1 室
- ii 神原 16 号棟 1 室
- iii 中殿町住宅 1 室
- iv 樋ノ口町 2 丁目 7 号棟 1 室
- v 両度町 1 室

【結果】

検証の結果、各係数は適切に計算され、家賃算定基礎額に乘じられ家賃が計算されていた。

なお、計算した家賃が近傍同種家賃を超える場合は近傍同種家賃を上限として計算されている。

また、(6) 収入超過者・高額所得者の家賃計算の際に用いられる割増賃料についても初年度に係る計算について検証したが、F1 階層については、近傍同種家賃と本来家賃との差額の 1/5 を加算した金額(100 円未満切り捨て)を上乗せした金額として計算されていることを確認している。

(7) 収入超過者・高額所得者の家賃

① 収入超過者

ア 原則

公営住宅に引き続き 3 年以上入居しており、かつ、政令月収が 158,000 円（ただし平成 20 年度末までの既入居者は 5 年間の経過措置により、平成 25 年度末まで旧基準が適用され、200,000 円）を超える者をいう。

収入超過者として認定された者は、市営住宅を明け渡す努力義務が課せられるが、あくまで入居者に自発的な善処を期待するものであり、収入超過者に対して西宮市から明渡しを請求することはない。

収入超過者の家賃は、次表のとおり、本来家賃に近傍同種家賃と本来家賃との差額に一定割合を乗じた額を加算した割増賃料が適用される。

平成19年改正後の基準	収入月額及び加算率			
	158,001円～ 186,000円	186,001円～ 214,000円	214,001円～ 259,000円	259,001円以上 高額所得者
(改正前の基準)	(200,001円～ 238,000円)	(238,001円～ 268,000円)	(268,001円～ 322,000円)	(322,001円) 以上 高額所得者
	(F1階層)	(G1階層)	(H1階層)	(I1、K階層)
初年度（収入超過者及び 高額所得者に該当した年度）	1 / 5	1 / 4	1 / 2	1
初年度の翌年度	2 / 5	2 / 4	1	1
初年度の翌々年度	3 / 5	3 / 4	1	1
初年度から起算して3年を経過 した年度	4 / 5	1	1	1
初年度から起算して4年以上を 経過した年度	1	1	1	1

(注) 加算率が1となると近傍同種と同額となる。

イ その他 割増賃料（条例第35条）

条例第2条第4号及び第5号に規定するコミュニティ住宅及び従前居住者用住宅の入居者で、条例第32条第1項第3号の規定により収入超過者と認定されたものは、条例第21条第5項及び第6項の規定により決定した家賃のほか、当該認定に係る期間、毎月以下に規定する割増賃料を支払わなければならない。

<該当住宅>

- ・コミュニティ住宅 弓場町1号棟・2号棟
- ・従前居住者用住宅 高畑町住宅・薬師町住宅・ルネシティ西宮津門2号棟

政令月収 268,001円～322,000円の収入の場合

- ・1DK の場合 割増賃料 9,000円
- ・2DK の場合 割増賃料 11,200円
- ・3DK の場合 割増賃料 14,600円

政令月収 322,001円以上の収入の場合

- ・1DK の場合 割増賃料 17,200円
- ・2DK の場合 割増賃料 21,400円
- ・3DK の場合 割増賃料 27,900円

②高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居しており、かつ、高額所得者判定用の政令月収が最近2年間引き続き313,000円（ただし、平成20年度末までの既入居者は、5年間の経過措置により、平成25年度末まで旧基準が適用され、397,000円）を超える者は、「高額所得者」として認定される。

高額所得者判定用の政令月収の算出にあたっては、配偶者以外の同居者の所得は、それぞれ1,248,000円（ただし、平成20年度末までの既入居者は、5年間の経過措置により、平成25年度末まで旧基準が適用され、1,476,000円）を超える部分のみを算入することになっている。

西宮市は高額所得者に対して、近傍同種家賃を適用し、当該住宅の明け渡しを請求することができる。

なお、明渡し請求後、期限を過ぎても引き続いて入居している者には、近傍同種家賃の2倍の額を請求できる。

市では、毎年入居者より提出される収入申告書に基づいて高額所得者の判定を行っている。上記のとおり、公営住宅に引き続き5年以上入居しており、かつ、高額所得者判定用政令月収が最近2年間引き続き313,000円を超える者は、「高額所得者」として認定されることになる。

③サンプル検証

高額所得者の判定に用いられる政令月額が適切に計算されているかについて、監査人が任意でサンプルを抽出し計算内容を確認した。

【検証サンプル】

令和2年度に高額所得世帯と判定された10世帯を対象として再計算を実施した。

【結果】

市営住宅の管理システム(すまいる7)が算出した高額認定月額と監査人の再計算結果が一致した。

そのため、市営住宅の管理システム(すまいる7)による高額所得者の判定計算は適正に実施されていると判断する。

④高額所得者への明渡し請求手続

西宮市では、高額所得者として判定された者に対してまず1年目に自主的に明渡しを行うことを要求している。高額所得者に対して明渡し請求を行う前に、条例第38条に基づき特定公共賃貸住宅・特定優良賃貸住宅・県公社住宅・都市再生機構住宅等にあ

っせんを行うなど移転先に関する相談対応も行っており、ほとんどの高額所得者はこの時点であっせん先や民間の賃貸物件に移る等明渡にに応じているとのことである。

しかし、自主的に明渡を促しても応じてもらえない者に対しては、西宮市営住宅高額所得者事務処理要綱 第7条（明渡し請求）の手続に基づき内容証明郵便にて明渡し請求を行うことになる。

内容証明郵便にて明渡し請求を行うことになるケースは稀であり、実績は年間1件あるかないかである。

（8）収入申告の書類不備者・未提出者の家賃

収入申告の書類不備・未提出の場合は、収入の認定が出来ないため、近傍同種家賃とする。ただし、生活保護受給世帯で住宅扶助費が支給されている世帯又は「収入申告義務緩和に係る認知症である者等の判定基準」に該当する世帯は、公営住宅法施行規則第9条に規定する方法（収入の調査）により、当該入居者の収入の額を認定することができる。

西宮市では、収入申告書の書類不備や未提出の場合、入居者に連絡を行い、書類の再提出や未提出のままであると近傍同種家賃が適用され、家賃が高額になる旨を説明している。その結果、令和2年度の収入申告書の提出状況は、10月初旬の段階で90%を超える状況であるとのことである。

2 近傍同種の住宅の家賃

（1）近傍同種家賃について

近傍同種家賃は、市場家賃に相当するものとして、法令に定める計算方法により算定されるものであり、家賃算定における上限として位置づけられる。

借上げ住宅については、近傍同種家賃と借上料を比べ、より低額なものを上限家賃として採用している。

（2）近傍同種家賃の算定

西宮市では、毎年度各市営住宅について近傍同種家賃を算出することになっている。具体的な近傍同種家賃の計算方法は、不動産の賃料を求める鑑定評価の手法である積算法を参考として、公営住宅法施行令及び同施行規則で規定されている。

近傍同種家賃積算方法

構成要素	備考
建設時からの経過年数 ①	
耐用年限 ②	(令第3条第2項に規定) 木造 30 準耐火構造 45 耐火構造 70
戸あたり床面積 ③	住戸専用面積に共用部分の面積(但し、バルコニー面積は1/3とする。)を加え、同構造の戸数で除した一戸当たりの面積を小数点第二位以下で切捨てしたもの。(S50.4.17 建設省住建発第38号)
住戸タイプ戸数 ④	
住戸タイプ別建設費 ⑤	タイプ別建設費
1戸あたり建設費 $\alpha = ⑤ \div ④$	タイプ別1戸あたり建設費
建設率 a	規則第23条規定に基づき国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率
年平均減価額の算定に係る率 b	(規則第20条に規定) 0.8(木造又は簡易耐火平家は0.9)
残存価格の算定に係る率 基礎率 c	(規則第22条に規定) 0.2(木造又は簡易耐火平家建ては、0.1)
修繕費率 d	(令第3条第3項に規定) 木造 0.022 準耐火構造0.015 耐火構造0.012
管理事務費率 e	(令第3条第3項に規定) 木造 0.0031 準耐火構造0.002 耐火構造0.0015
損害保険率 f	住宅火災共済が見直す 耐火構造 0.11/1,000 準耐火構造・簡易耐火2階建て 0.20/1,000 木造・簡易耐火1階建て 0.29/1,000
建物複成価格 A	A1-A2
推定再建築費 A1	$\alpha \times a$
年平均減額 A2	$A1 \times b \div ②$
推定再建築費	建設費用×建築比率(23条率)
年平均減額	推定再建築費×年平均減価額の算定に係る率÷耐用年数
土地基礎価格 B	$B1 \times ③ \div B2 \times 100$
固定資産評価額 B1	
容積率 B2	
固定資産評価額	固定評価額資産仮評価を資産税課に依頼して計上
容積率	公営住宅の総床面積÷総敷地面積 (ただし、把握が困難な場合は事業主体が住宅の構造・敷地に係る法定容積率等を勘案して定める標準的な容積率を使用することができる。)
利回り C	C1+C2
建物 C1	$A \times 0.03$
土地 C2	$B \times 0.02$
建物	令第3条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定める 建物複成価格=0の時は 土地部分のみ 国債利回り推移を勘案 建物複成価格×3%
土地	土地基礎価格×区域別(兵庫県は2.0%)
償却費 D	$\alpha - \alpha \times c \div ②$
修繕費 E	$A1 \times d$
管理事務費 F	$A1 \times e$
構造別標準単価 G	
再調達価格 H	$G \times ③$
損害保険料 I	$H \times f$
損害保険料	損害保険料(標準単価・掛金率共に住宅火災共済が見直すことができる) 構造別標準単価×戸当たり敷地面積×損害保険掛金率
公課 J	J1+J2
建物 J1	
土地 J2	
建物	固定資産税+都市計画税 建物複成価格×0.6×(1.4/100+0.3/100) + 土地基礎価格×(1/6×1.4/100+1/3×0.3/100)
土地	建物部分の固定資産税については、建築年度(初年度も含む)より5年間の減免措置規定あり ※建物複成価格×0.6×(0.7/100+0.3/100) + 土地基礎価格×(1/6×1.4/100+1/3×0.3/100) となる。
賃倒れ及び空家引当金 K	$(C+D+E+F+I+J) \times 2 \div 100$
近傍同種の住宅の家賃 L	$(C+D+E+F+I+J+K) / 12$
	(利回り+償却費+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課+賃倒れ及び空家引当金) ÷ 12 100円未満切捨て

※令=公営住宅法施行令

規則=公営住宅法施行規則

第9 収納事務

1 収入申告

(1) 収入申告事務

①収入申告の意義

平成8年の公営住宅法の改正により、公営住宅の家賃は入居者の収入等に応じて設定される応能応益家賃制度となり、これに伴い入居者には事業主体に対して毎年収入の申告が義務づけられることとなった（法第16条第1項）。

公営住宅の低廉な家賃は、国及び地方公共団体の財政支出によって実現されており、入居者は実質的に公的給付を受けていることと変わりはなく、生活保護等の公的給付の被給付者が当該給付を申請するのと同様に、入居者が収入の申告をすることが合理的であると考えられた結果である。

このため、事業主体は入居者の収入申告に基づいて家賃を定めることとする一方、申告がなかった場合には、公的給付をしないこと、すなわち、近傍同種の住宅の家賃を課すこととしている。

②収入申告の内容

入居者の収入の申告は、①入居者に係る収入、②入居者又は同居者が法第23条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨を記載した書面を提出することによって行うこととされている（規則第8条第1項）。また、収入の計算において、令第1条第3号イからホまで控除を受けようとする場合、入居者は収入申告書に当該各号に規定する書類を添付することとされている。（規則8条第2項）

【収入申告の方法】

収入申告の基礎となる所得証明が、毎年6月中旬に発行が可能となるため、入居者には8月初頭に収入申告書を送付している。

入居者は、収入申告書の税務調査に同意する場合は課税証明書の提出及び収入の記入を不要とし、署名・押印、その他必要書類を添付して提出する。

税務調査に同意しない場合には、課税証明等必要書類を添付して収入申告書を提出することとしている。

③収入申告義務の緩和

申告がなかった場合には、近傍同種の住宅の家賃を課すこととしているが、平成29年の公営住宅法の改正により、以下の i、ii に該当する者で、収入申告を行うことが困難と認める場合、所得調査等で把握した収入による家賃に定めることができることになった。

i 介護保険法 第5条の2第1項に規定する認知症である者

ii 知的障害者福祉法にいう知的障害者

これを受けて「収入申告義務緩和に係る認知症である者等の判定基準」を定め、この基準に該当するかを福祉関係部署に毎年照会し、該当世帯と確認できた場合は、収入申告書の提出がない場合でも収入の認定を行い、収入に応じた家賃額としている。

(2) 収入申告提出状況

○市営住宅収入申告提出実績

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
提出者	5,949	5,905	5,865	5,644	5,623	5,479
本来入居者	5,463	5,436	5,477	5,184	5,226	5,090
裁量階層	83	75	60	69	59	55
収入超過者	378	361	305	371	329	326
高額所得者	25	33	23	20	9	8
未提出者	176	118	71	105	82	95
本来入居者	154	104	61	96	75	81
裁量階層	2	1	1	0	0	3
収入超過者	18	13	9	8	7	11
高額所得者	2	0	0	1	0	0
(内生活保護受給者)	75	62	51	22	64	71
合計	6,125	6,023	5,936	5,749	5,705	5,574
提出率(1月末現在) ※平成29年度以降は2月末現在	97.13%	98.04%	98.80%	98.17%	98.56%	98.30%

※年度は収入申告書発送年度を表す

○改良住宅収入申告等提出実績(改良住宅、コミュニティ住宅)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
提出者	1,657	1,672	1,692	1,621	1,599	1,559
未提出者	130	101	77	129	107	101
(内生活保護受給者)	46	37	33	62	55	54
合計	1,787	1,773	1,769	1,750	1,706	1,660
提出率(1月末現在) ※平成29年度以降は2月末現在	92.73%	94.30%	95.65%	92.63%	93.73%	93.92%

※年度は収入申告書発送年度を表す

(3) 収入認定の更正

収入申告書の提出等により、西宮市が収入の認定を行った入居者には、毎年3月に次年度の収入認定通知書等を送付しており、これは家賃額決定通知を兼ねている。認定された収入や控除額について意見がある場合は、通知を受けた日から15日以内に入居者から市へ意見申出書を提出する必要がある(条例第20条、規則第21条)。

ただし、15日の期限を過ぎた場合でも意見申出の手続きとは別に、退職等で所得が減少する場合、年度途中の収入の再認定及び家賃額の変更を随時行っている。

2 家賃の減免

(1) 家賃減免の概要

公営住宅の家賃は低廉なものであるが、そのような低廉な家賃であっても、その支払い能力が失われた又は著しく低下した入居者に対しては、入居時において又は入居後そのような状態に陥った時、家賃の減額又は免除を行うことができることとされている（法第16条第4項）。市では減免に関する事項は条例等で定めており、減免にあたっては入居者からの減免申請を必要とする。

(2) 減免の方法

平成29年度からは、入居者の負担を軽減、及び、減免関係事務の簡素化を行うため、8月初頭に減免を受けている入居者に対して、収入申告書と一般減免申請書を合わせた、次年度用の「収入申告書兼一般減免申請書」を送付している。

入居者が提出する必要がある添付書類は、収入申告書の必要書類と非課税所得（遺族、障害年金等）の根拠資料としている。

i 一般減免（条例第23条、規則第23条、減免取扱要綱）

＜収入基準等＞

- ・入居者の収入基準月額が8万円以下のとき
- ・入居者が疾病にかかり、収入基準月額から市長が当該療養に要すると認定した経費の月額を控除した額が8万円以下のとき

上記に該当する場合の減免額

収入基準月額（円）	減免率
44,000 以下	50%
44,001～60,000	30%
60,001～80,000	10%

ただし、減免後の家賃が6,000円未満になる場合は、6,000円を家賃額とする。

＜生活保護世帯＞

- ・入居者が生活保護法による住宅扶助を受けている場合で、当該市営住宅の家賃が住宅扶助額を超えているとき

減免額	家賃と住宅扶助額との差額相当額
-----	-----------------

- ・入居者が生活保護受給者で、入院加療により住宅扶助を停止されたとき

減免額	返還を前提として、6ヶ月間家賃を免除する。福祉事務所長の延長の要請があった場合はさらに6ヶ月を上限として延長できる。
-----	--

ii 建替減免（条例第43条、規則第43条、減免取扱要綱）

入居期間	負担調整率	減額後の家賃
初年	5/6	建替後家賃－5/6×（建替後家賃－建替前家賃）
2年目	4/6	建替後家賃－4/6×（建替後家賃－建替前家賃）
3年目	3/6	建替後家賃－3/6×（建替後家賃－建替前家賃）
4年目	2/6	建替後家賃－2/6×（建替後家賃－建替前家賃）
5年目	1/6	建替後家賃－1/6×（建替後家賃－建替前家賃）
6年目		建替後家賃

iii 減免実績一覧

減免の実績（市営住宅）

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
減免世帯（件）	3,299	3,311	3,323	3,160	3,193	2,977
減免額（円）	447,355,838	450,393,596	444,726,239	437,049,455	427,216,100	421,658,900
世帯平均減免額（円）	135,603	136,029	133,833	138,307	133,798	141,639

減免の実績（改良住宅・改良コミュニティ住宅）

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
減免世帯（件）	1,454	1,467	1,476	1,432	1,377	1,370
減免額（円）	328,461,776	332,088,725	333,529,044	322,064,238	316,558,100	316,330,300
世帯平均減免額（円）	225,902	226,373	225,968	224,905	229,890	230,898

3 生活保護世帯の住宅扶助費引去制度

生活保護受給世帯には住宅扶助費という名目で、家賃額（上限あり）が支給されているが、支給された住宅扶助費が生活費等に使用され、家賃滞納となる場合がある。それを防ぐため、生活保護法に基づき、福祉事務所（厚生課が事務を担当）が被保護者に代わって家賃を支払う「代理受領」（「代理納付」ともいうが、以下「代理受領」という。）を行っている。

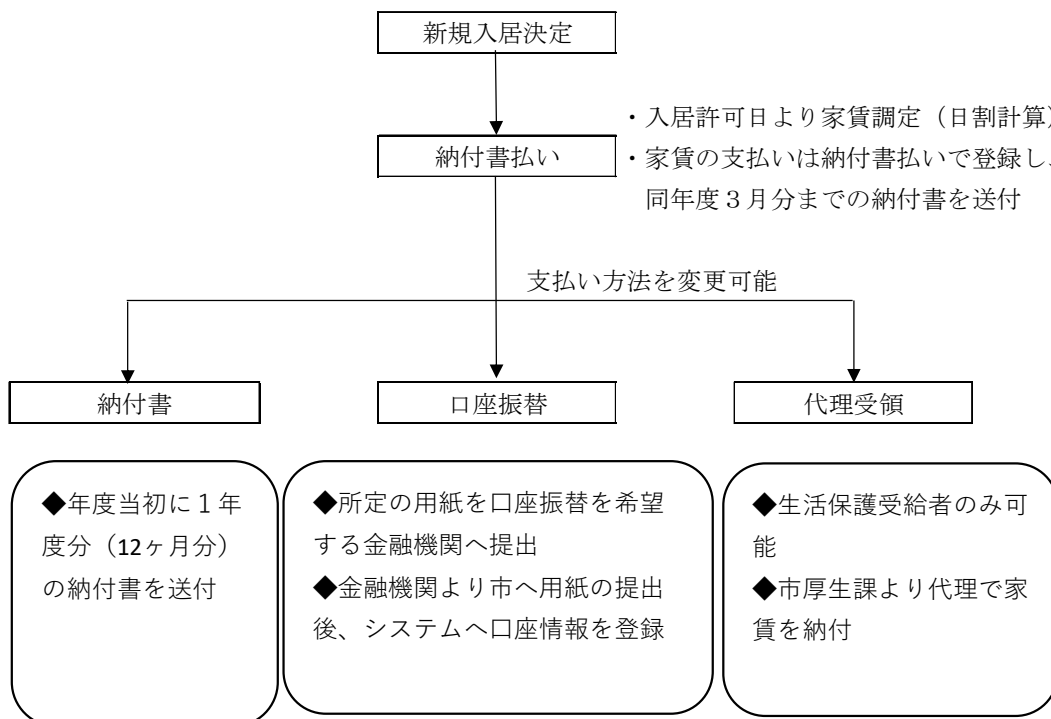
代理受領の対象者は家賃額と同額の住宅扶助費が支給されており、福祉事務所長が住宅管理者へ連絡した入居者とし、毎月、生活保護費の支給日に合わせて行う。

第10 徴収事務・滞納管理

1 徴収事務

(1) 徴収方法の決定

家賃等の徴収方法の決定フローについては、以下のとおりである。



家賃等使用料の支払いについては、3つの方法があるが、①口座振替による支払いと②納付書による金融機関窓口での支払いが大多数ではある。

しかし、例外的に、③管理センターの窓口へ納付書とともに現金を持参される場合がある。金融機関の窓口での振込を案内するが、来所時間が15時以降である場合や、高齢者等の場合は管理センターにおいて、現金を受領し領収書を発行することがある。

西宮市として入金率を向上させるためには、上記3つの方法のうち口座振替制度の活用を促進することが効果的である。入居者としても手数料がかからず、金融機関・コンビニエンスストアへの来店が不要なため出かける手間がなく、振込漏れの心配も無くすることができるというメリットもある。

さらに、もし入居者の口座が残高不足で引き落とせなかった場合、金融機関との契約により再引き落としが可能である。

(2) 口座振替

上記のとおり、市としては入金率を向上させるため、口座振替制度の活用を促進する方法として、新しく市営住宅に入居することになる者に対しては、敷金および家賃の決定通知とともに口座振替制度の案内状を送付する。一方、口座振替制度を利用していない継続的な入居者については、家賃決定通知書とともに口座振替制度の案内状を送付している。

平成 30 年 4 月以降口座振替の利用割合は 60%で推移している。納付書による支払いも 20%程度いることから、口座振替の活用促進は進んでいない状況である。

支払方法	平成 30 年 4 月		平成 31 年 4 月		令和 2 年 4 月	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
納付書	1,658	20.8%	1,619	20.8%	1,556	20.4%
口座振替	5,084	63.8%	5,007	64.3%	4,910	64.4%
代理受領	1,230	15.4%	1,161	14.9%	1,157	15.2%
入居戸数	7,972		7,787		7,623	

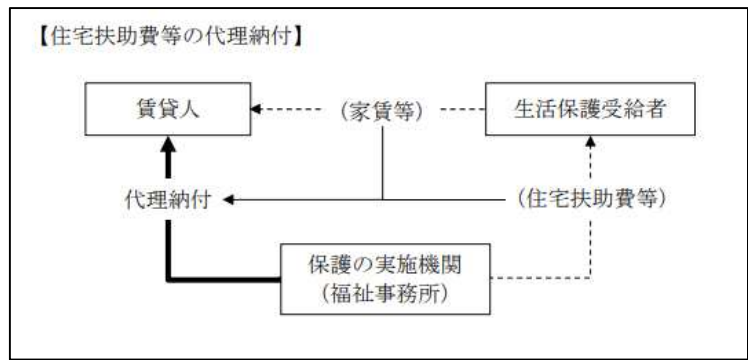
[意見-22] 口座振替制度の更なる活用促進について

口座振替制度の活用促進は、入居者に対して口座振替制度の利用を促す案内状を年に 1 回送付することにとどまっている。口座振替制度の案内状とともに 12 ヶ月分の納付書も同封するため、なかなか口座振替による支払いに変更する動機づけには至っていないのが現状である。

そのため、口座振替制度を原則とすることや、口座振替制度について市営住宅だよりに案内文を記載することなど更なる口座振替制度の活用促進について検討が必要である。

(3) 代理受領

代理受領とは、生活保護受給者に代わり、福祉事務所が家主等に家賃の納付を行うことを指す。



(出典：国土交通省 住宅局「住宅扶助に係る代理納付制度の活用等による生活保護受給者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための調査検討業務報告書」)

住宅扶助費は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するものであり、法律上家賃等以外に充てられることはあってはならない。一方で代理受領は生活保護受給者の同意がなければ行えないこともあり、現在西宮市では対象者のうち約 15%は代理受領ができていないとのことであるが、これは住宅扶助費が満額支給されない入居者に対するものとの事である。住宅扶助費が満額支給されない場合、その支給額は毎月変更となるため、実務上、その管理が煩雑になるため、との事である。

【代理受領実績】

	入居中 生活保護世帯戸数	代理受領適用戶数	代理受領適用割合
平成 26 年度	1,507 戸	1,264 戸	83.9%
平成 27 年度	1,496 戸	1,263 戸	84.4%
平成 28 年度	1,471 戸	1,273 戸	86.5%
平成 29 年度	1,428 戸	1,234 戸	86.4%
平成 30 年度	1,368 戸	1,160 戸	84.8%
平成 31 年度	1,360 戸	1,157 戸	85.1%

なお、令和 2 年 4 月より、この「住宅扶助費等の代理納付制度」は、下記の取扱いへ変更されている。

(厚生労働省) 生活保護の住宅扶助における代理納付について
【趣旨】

住宅扶助として用途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは生活保護法の趣旨に反するものであり、結果として住居を失う可能性もある。住宅扶助費が適確に家賃として支払われるようもすべきである。

- ・ 家賃等を滞納している者に対しては、住宅扶助の代理納付を原則化する。
- ・ 家賃等の滞納の有無にかかわらず、「公営住宅の入居者」「登録事業者が提供するSN住宅に新規で入居する者」については住宅扶助の代理納付を原則化する。

制度変更後も住宅扶助費が満額支給されない場合は、代理納付を適用しない取扱いとして差し支えないとされている。

(4) 家賃収納状況

年度別の収入状況は以下のとおりである。家賃滞納に関するルール of 厳格化等によって、収納率は改善されてきており、平成 31 年度の現年度の収納率は 99.82% である。ただし過年度（平成 29 年度以前の家賃等で未だ入金のないもの）の繰越滞納分については収納率 3.41% と、既に退去済みであることが大多数であること等の要因により収納率の改善が難しい状況にある。

【収入状況別一覧】

(単位：千円)

年度	調定額	収入額	不納欠損額	未収額	収納率	収納率	
						(現年度)	(過年度)
17	3,124,278	2,253,394	17,166	853,717	72.13%	94.23%	12.28%
18	3,131,809	2,338,783	13,014	780,012	74.68%	95.30%	19.53%
19	3,090,489	2,346,263	13,820	730,406	75.92%	96.93%	13.79%
20	3,071,627	2,374,575	132,667	564,384	77.31%	97.28%	13.21%
21	2,871,260	2,338,779	37,427	495,053	81.45%	98.09%	13.47%
22	2,780,648	2,304,923	37,915	437,809	82.89%	98.53%	10.80%
23	2,672,186	2,238,517	28,916	404,752	83.77%	98.76%	7.42%
24	2,615,962	2,217,919	19,393	378,649	84.78%	98.99%	7.96%
25	2,568,917	2,194,587	19,802	354,527	85.43%	99.07%	7.16%
26	2,519,160	2,178,202	21,374	319,583	86.47%	99.29%	8.21%
27	2,454,757	2,142,715	36,984	275,057	87.29%	99.46%	5.98%
28	2,383,279	2,115,395	42,615	225,268	88.76%	99.76%	4.40%
29	2,309,882	2,088,702	67,888	153,292	90.42%	99.83%	3.38%
30	2,194,126	2,040,549	26,292	127,284	93.00%	99.79%	2.62%
31	2,078,472	1,952,217	20,429	105,825	93.93%	99.82%	3.41%

平成 31 年度（令和元年度）の収入状況の詳細は以下のとおりである。

【市営住宅等】

(単位：千円-%)

区分	調定額 A		収入済 額B	不納欠損		収入未済		収入率 B/A	
	件数	金額		件数	金額	件数	金額		
市営住宅等 使用料	市営住宅等 家賃収入	6,084	1,559,099	1,555,983	-	-	79	3,115	99.80
		244	59,032	2,824	41	12,353	146	43,854	4.78
		6,190	1,618,132	1,558,807	41	12,353	221	46,970	96.33
	改良住宅等 家賃収入	1,867	392,542	391,888	-	-	26	653	99.83
		121	67,797	1,520	17	8,075	81	58,201	2.24
		1,941	460,340	393,409	17	8,075	103	58,855	85.46
	計	7,951	1,951,642	1,947,872	-	-	105	3,769	99.81
		365	126,830	4,345	58	20,429	227	102,055	3.43
		8,131	2,078,472	1,952,217	58	20,429	324	105,825	93.93
県住宅供給公社 住宅家賃収入	87	47,474	47,474	-	-	-	-	100.00	
	1	453	0	-	-	1	453	0.00	
	88	47,928	47,474	-	-	1	453	99.05	
合計	8,038	1,999,117	1,995,347	-	-	105	3,769	99.82	
	366	127,284	4,345	58	20,429	228	102,509	3.42	
	8,219	2,126,401	1,999,692	58	20,429	325	106,279	94.04	

注 上段に現年度分、中段に滞納繰越分、下段に計。件数欄の計は実人数

【駐車場】

(単位：千円-%)

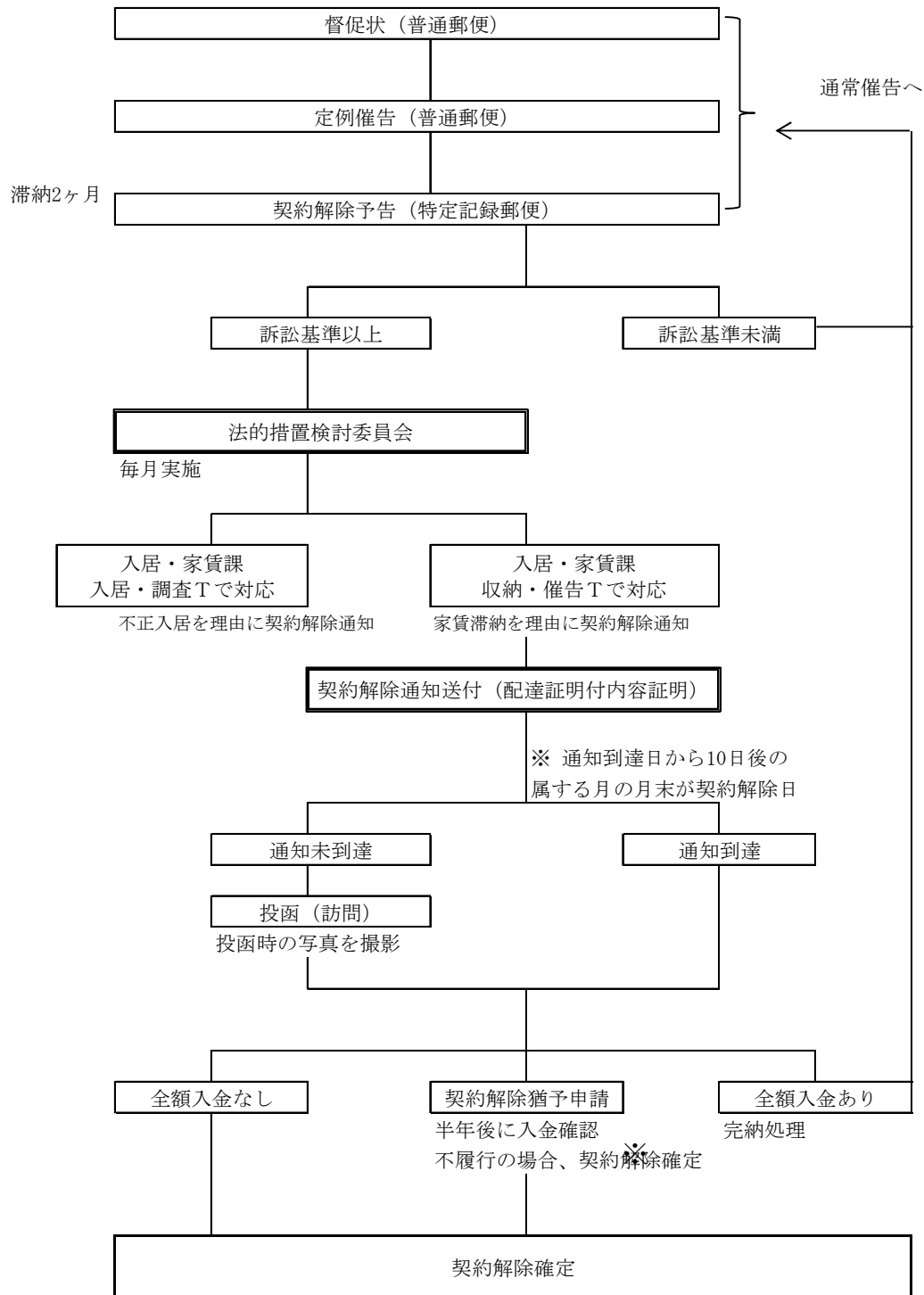
区分	調定額 A		収入済 額B	不納欠損		収入未済		収入率 B/A	
	件数	金額		件数	金額	件数	金額		
駐車場 使用料	市営住宅等 駐車場使用料	1,365	158,951	157,746	-	-	52	1,205	99.24
		75	2,345	704	-	-	42	1,641	30.02
		1,365	161,297	158,450	-	-	92	2,846	98.23
	改良住宅 駐車場使用料	506	56,753	56,405	-	-	15	347	99.39
		31	1,984	318	-	-	17	1,666	16.03
		514	58,738	56,723	-	-	29	2,014	96.57
	計	1,871	215,705	214,152	-	-	67	1,552	99.28
		106	4,329	1,022	-	-	59	3,307	23.61
		1,879	220,035	215,174	-	-	121	4,860	97.79

注 上段に現年度分、中段に滞納繰越分、下段に計。件数欄の計は実人数

2 滞納整理

西宮市では、西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱によって、滞納処理を行っている。滞納整理事務の業務フローは以下のとおりである。

【滞納整理事務の流れ】



※契約解除確定後は速やかに訴訟手続きへ移行する。

(1) 納付指導

納期限までに住宅使用料等の納付がない入居者に対して、納付指導を実施している。納付指導の具体的な内容は以下のとおりである。

【主な納付指導】

文書による 納付指導	毎月、納期限までに納付のないものに督促状を送付
	「催告書（定例催告）」を送付
	滞納月数が2ヶ月以上の者に、契約解除予告を送付
	滞納月数が訴訟基準以上のものに、契約解除通知書を送付
電話等による 納付指導	電話及び職員の訪問による納付指導、納付相談の実施
	契約解除通知後、一括納付が困難な滞納者に対する契約解除猶予制度の説明

なお、上記の措置に応じないものについては、法的措置を実施する。西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱における法的措置基準の規定は以下のとおりである。

<p>(督促、延滞金の徴収)</p> <p>第25条 家賃を前条第2項の納期限までに納付しない者があるときは、市長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。</p> <p>2 市長は、入居者が前項の規定により指定された期限（以下この項及び第4項において「指定納期限」という。）までにその納付すべき金額（2,000円以上に限る。）を納付しないときは、当該納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、当該納付すべき金額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）につき年14.6パーセント（指定納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて得た金額に相当する延滞金額（当該延滞金額が1,000円未満であるとき又は1,000円未満の端数があるときは、その全額又はその端数金額を切り捨てる。）を加算して徴収することができる。</p> <p>3 前項に規定する年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。</p> <p>4 市長は、入居者が指定納期限までに家賃を納付しなかったことについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、第2項の延滞金額を減免することができる。</p>
--

[指摘－2] 延滞金の未計上

西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱では、納付すべき金額を納付しないときは、当該納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、

当該納付すべき金額につき年 14.6 パーセントの割合を乗じて得た金額に相当する延滞金額を加算して徴収することができる、と定めている。西宮市は延滞金額が確定後、速やかに納付書を送付しているとの事であるが、調定は実際に入金がなされた際に行われるため、未入金ものは債権として認識されていない。そのため、会計上も債権計上されておらず、市の未収債権に含まれていない。しかし、公金の債権の定義によると、債権とは特定の人に特定の行為（給付）を請求する権利をいい、延滞金はこれに該当するため、西宮市は延滞金について、債権として認識し、債権として計上すべきである。

〔意見－23〕 延滞金の徴収

入居者が家賃そのもの支払わない場合については、3か月の滞納をもって、契約解除という制度となっているが、一方で延滞金については滞納に対するペナルティが何ら存在しない。したがって市は限られた市側の債権管理のリソースの効率的な活用の観点から、積極的な徴収は行えていないとの事である。しかし延滞金は適切に家賃を納付しているものとの公平性の担保という面もある事から、市は延滞金の回収にも取り組まれない。

〔意見－24〕 督促手数料の徴収

現在、督促手数料の定めが存在せず、西宮市は督促手数料を徴収していない。下記は令和元年度の各滞納整理事務の実施件数である。

【市営住宅等】

	令和元年										令和2年			合計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
督促状	346	506	418	346	454	334	441	369	426	383	446	361	4,830	
定例催告	19	18	27	23	21	20	23	21	20	21	17	17	247	
契約解除予告	107	131	118	77	128	97	121	117	122	119	133	100	1,370	
電話	206	187	187	159	203	189	208	178	177	194	211	206	2,305	

【駐車場】

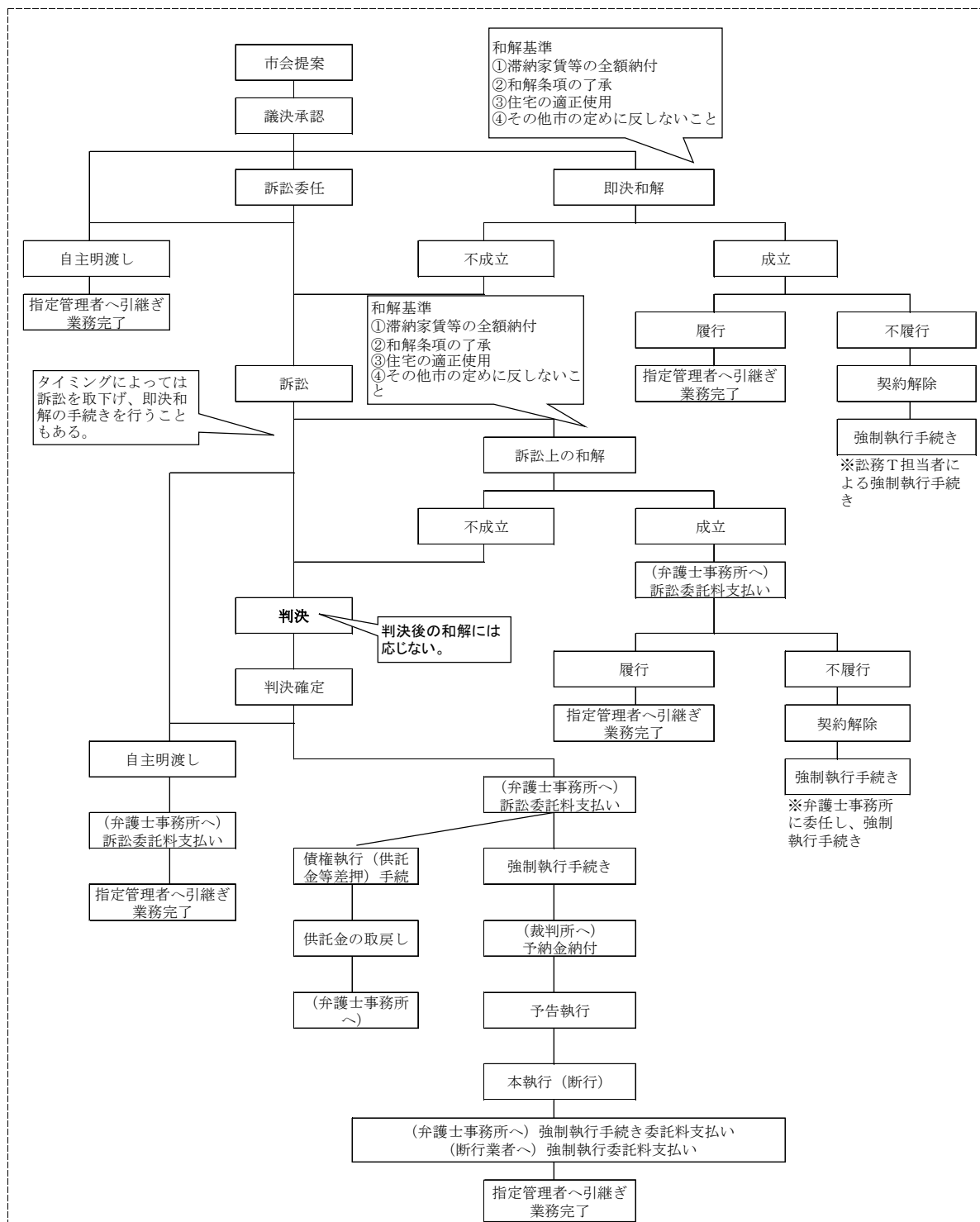
	令和元年									令和2年			合計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
督促状	111	146	122	114	123	107	123	119	121	140	137	134	1,497
定例催告	0	0	55	0	0	40	0	0	40	0	0	50	185
取消予告	10	8	10	9	9	10	10	10	10	12	13	10	121
電話	6	8	5	0	0	0	0	0	1	1	2	1	24

特に督促状の発送については住宅と駐車場合わせて6,327件実施している。こうした膨大な量の督促状の作成や発送に係るコストを考えると、督促そのものに多大なコストがかかっているものと考えられる。こうした状況は、指定納期限内に納付した者との公平性の面からも問題がある。

他市等においては督促を行った場合、条例に定めたとえで督促手数料を徴収しているケースも見受けられる。西宮市においても督促手数料の規定を定め、徴収することも検討されたい。

(2) 訴訟

西宮市では契約解除確定されると、直ちに法的措置が取られている。法的措置の業務フローは以下のとおりである。



他市では訴訟するか否かについて、金額等の基準を設けているが、西宮市では速やかな明け渡しを目的としているとして、金額の多寡に関わらず、速やかな法的措置がなされている。

平成 26 年度から令和元年度までの 6 年間で明渡を求めた件数は 119 件、これに対し訴訟まで発展したケースが 57 件、判決後に強制執行手続が実施されたケースは 41 件である。

(3) 損害金

西宮市は西宮市営住宅条例に基づき、契約解除者に対して、契約解除日の翌日から住宅明渡の日までの日数について、近傍同種の住宅の家賃の額に相当する額を損害金として徴収できるとしている。

西宮市営住宅条例

(住宅の明け渡し請求)

第 46 条

5 市長は、第 1 項又は第 2 項の規定による明け渡しの請求（第 1 項第 5 号の事由による明け渡しの請求を除く。）を行ったときは、当該請求を受けた者に対し、請求の日の翌日から当該市営住宅の明け渡しを行う日までの期間については、毎月、普通市営住宅にあつては近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下で、その他の市営住宅にあつては当該市営住宅の家賃の額（改良住宅及び第 9 条第 2 項の規則で定めるコミュニティ住宅にあつては、第 21 条第 4 項の規定により定めた入居者の収入区分に応じた家賃における最高額（以下この項において「家賃最高額」という。）をいい、第 32 条第 1 項第 3 号に規定するコミュニティ住宅及び従前居住者用住宅にあつては、家賃最高額及び第 35 条第 2 項第 2 号に該当する場合の割増賃料の合計額をいう。）の 2 倍に相当する額以下でそれぞれ規則で定める額の金銭を徴収することができる。

西宮市営住宅条例施行規則

(住宅の明け渡し請求の対象者に係る徴収金の額)

第 45 条 条例第 46 条第 5 項に規定する規則で定める金銭の額は、普通市営住宅にあつては近傍同種の住宅の家賃の額に相当する額とし、その他の市営住宅にあつては同項に規定する当該市営住宅の家賃の額に相当する額とする。

また高額所得者と認定された者に対する損害金については、契約解除日の翌日から住宅明渡の日までの日数について、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額を徴収できるとしている。

西宮市営住宅条例

(高額所得者に対する家賃等)

第 37 条 第 32 条の規定により高額所得者と認定された者は、第 21 条第 1 項及び第 34 条第 1 項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に市営住宅を明け渡した場合にあっては当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 前条第 1 項の規定による請求を受けた入居者が同項の期限が到来しても市営住宅を明け渡さない場合には、市長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下で、規則で定める額の金銭を徴収することができる。

3 第 23 条の規定は、第 1 項に規定する家賃及び前項に規定する金銭について、第 24 条及び第 25 条の規定は、第 1 項に規定する家賃について、それぞれ準用する。

西宮市営住宅条例施行規則

(高額所得者に係る徴収金の額)

第 39 条 条例第 37 条第 2 項に規定する規則で定める金銭の額は、当該普通市営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額とする。

[意見-25] 明渡がなされない場合のペナルティについて

公営住宅法第 32 条で、近傍家賃の 2 倍までの金額を自治体が定められるという規定があり、また西宮市においても 2 倍に相当する額以下で金銭を徴収することができる
と定めている。

西宮市においては、高額所得者以外の者に対する損害金は、近傍同種の住宅の家賃の額に相当としているが、これは、家賃が低額であることから、近傍同種家賃額でも抑止力としては十分であること、また、入居者の救済策として、契約解除後に損害金を全額支払った場合は裁判所で和解をし、契約解除を取り消しているという制度を設けているという事情からである。

しかしながら、高額所得者以外の者に対する損害金は、近傍同種の住宅の家賃の額に相当としているが、抑止力の観点から言えば近傍同種の住宅の家賃の 2 倍とした方が、より効果的であると考えられる。民間や他の自治体の公営住宅においても、明渡がなされない場合のペナルティは近傍同種の住宅の家賃の 2 倍であることが多い。損害金の金額基準の見直しを検討されたい。

〔指摘－3〕 損害金の未計上

西宮市は損害金については、調定は実際に入金となされた際に行われるため、未入金ものは債権として認識されていない。そのため、会計上も債権計上されておらず、市の未収債権に含まれていない。

しかし、公金の債権の定義によると、債権とは特定の人に特定の行為（給付）を請求する権利をいう。

裁判が終了し、損害金が確定した時点で、当該損害金は当然に西宮市が徴収する義務を負う債権である。

そのため、西宮市は損害金について債権として認識し、債権管理を行うべきである。

〔意見－26〕 損害金の徴収

明渡にかかる損害金について、積極的に請求していない。

請求を積極的に行っていないことについて、西宮市によると既に市営住宅を退去したものは、住所の特定調査等に大変な労力がかかり、また特定できたとしても対象者に資力がなければ結局損害金の徴収はできない。そのため損害金を管理するための人員体制が整備できない限りは費用対効果の観点から、損害金の請求は行えないとのことである。加えて当該損害金はサービスへ委託できる債権の対象外であり、通常の滞納家賃等と異なり、回収業務はあくまで全て市の職員が行わなくてはならないことも要因といえる。

しかし、他の自治体を見ると、明渡にかかる損害金についてすべて調定を立て、徴収業務を行っている。確かに徴収率という観点からは、いずれもよく回収できているとはいいがたいものの、一定の回収はされている。また、このような損害金の請求すら行っていないという状況は、期限内に納付している者との公平性や抑止力という観点から好ましくない。

市は損害金に関する徴収業務にかかる費用や労力があまりにも過多にならない範囲内で業務手順を定め、損害金の回収にも取り組まれない。

（4）不能欠損

地方自治体の債権は、公法上の原因に基づいて発生する「公債権」と、私法上の原因に基づいて発生する「私債権」に分類されるが、市営住宅に関する債権については、公営住宅と利用者との関係は、民間の借家の場合のそれと実体としては変わらないとして、私債権として取り扱われる。（昭和59年12月13日最高裁第一小法廷判決）

そのため当該債権の時効は、民法の規定を受けて5年となるが、裁判による確定判決、和解等を受けたものに関しては、時効期間は10年となる。

債権管理においては、最大限回収するよう注力すると同時に、合理的・効率的に管理することも重要である。したがって回収困難な債権を長期間管理し続けることは管理コストの面から好ましくない場合も存在する。

不納欠損とは、既に調定された歳入が徴収しえなくなったことを表示する決算上の取扱いをいい、市営住宅にかかる債権については、消滅期間経過時に不能欠損として処理可能である。市では、不能欠損の手続きとして、西宮市債権の管理に関する条例第14条（放棄）によって不納欠損処理を行っている。

西宮市債権の管理に関する条例

第14条 市長は、市税等以外の債権について、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該債権及びこれに係る損害賠償金等を放棄することができる。

(1) 債務者が著しい生活困窮状態（生活保護法（昭和25年法律第144号）の適用を受け、又はこれに準じる状態をいう。）にあり、資力の回復が困難であると認められるとき。

(2) 破産法（平成16年法律第75号）第253条第1項その他の法令の規定により債務者が当該債権につきその責任を免れたとき。

(3) 当該債権について消滅時効が完成したとき。

(4) 第8条の規定により強制執行等の手続をとってもなお完全に履行されない当該債権について、強制執行等の手続が終了した後において債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、弁済することができる見込みがないと認められるとき。

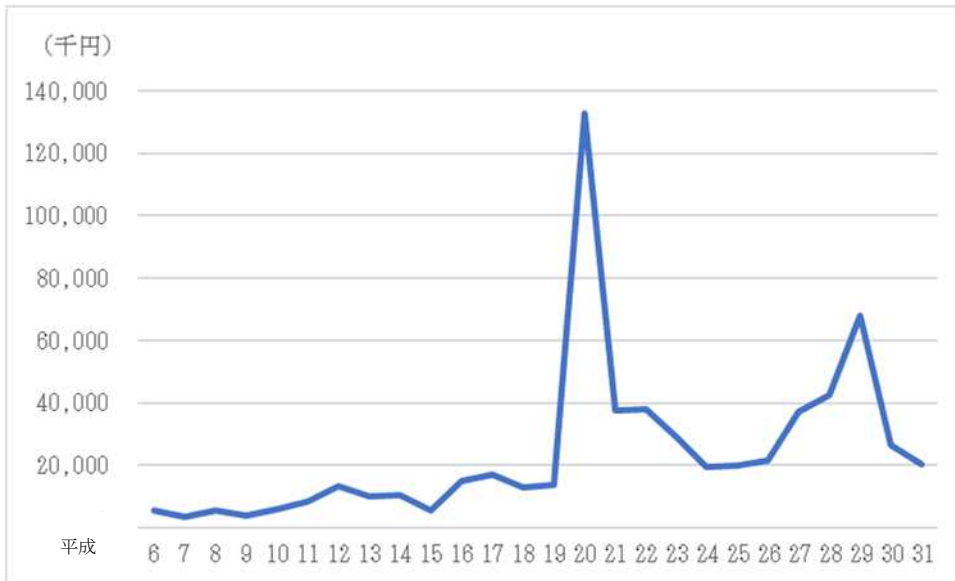
(5) 第11条の措置をとった当該債権について、当該措置をとった日から相当の期間を経過した後においてもなお債務者が無資力又はこれに近い状態にあり、弁済することができる見込みがないと認められるとき。

(6) 債務者が死亡、失踪、行方不明その他これらに準ずる事情にあり、当該債権について弁済することができる見込みがないと認められるとき。

平成31年度の不納欠損の金額は、使用料が20,429千円、共益費が18千円の20,447千円である。

不納欠損の金額推移は以下のとおりである。

【不納欠損の推移】



西宮市は平成 20 年頃から債権管理を強化しており、平成 20 年にはそれまでの滞留債権を一斉に処理しているため、一時的に多額の不能欠損が計上されている。債権の時効が 5 年から 10 年であるため、直近の決算においても債権管理が強化される前の 10 年前の滞留債権が不能欠損として計上されており、20 百万円から 70 百万円の不能欠損が計上されている。

なお消滅時効期間が経過した債権について、会計上不納欠損処理を行ったとしても、あくまで不納欠損処理自体は財務会計上の処理に過ぎず、債権放棄という法的効果をもたらすものではない。時効の援用がなければ債権の回収を行うことは合法である。

(5) 回収業務の外部委託

西宮市では、退去者に対する債権（損害金は除く）について、住所の特定等が煩雑であり時間と手間がかかるが回収率が低いことが予想される債権について、その回収業務をいわゆるサービサーへ委託している。

サービサーとは債権管理回収業に関する特別措置法（いわゆるサービサー法）に規定される委託を受けて回収・管理をしたりする専門会社をいい、サービサーの業務範囲はサービサー法による以下の制限を伴う。

□ サービサー法（債権管理回収業に関する特別措置法）

不良債権の処理等を促進するため、弁護士にしかできなかった業務等について許可制度をとることにより解禁する弁護士法の特例を規定

“特定金銭債権”として定義されている債権の管理回収業を法務大臣による許可制により民間事業者（サービサー）に解禁する一方、許可に当たり、暴力団等反社会的勢力の参入を排除するための仕組みを講じるとともに、許可業者に対して必要な規制・監督を加え、業務の適正を確保する。

つまり、サービサーは、弁護士法第72条が弁護士または弁護士法人以外の者に禁止している法律事件に関する法律事務のうち、特定金銭債権の管理および回収を行う営業等が可能である。（サービサー法第2条第2項）

サービサー法

第2条(略)

2 この法律において「債権管理回収業」とは、弁護士又は弁護士法人以外の者が委託を受けて法律事件に関する法律事務である特定金銭債権の管理及び回収を行う営業又は他人から譲り受けて訴訟、調停、和解その他の手段によって特定金銭債権の管理及び回収を行う営業をいう。

債権管理回収業と兼業業務

サービサー法における“債権管理回収業”とは、特定金銭債権について、これを譲り受けて訴訟、調停、和解その他の手段によって行う管理及び回収又は弁護士以外の者が委託を受けて行う法律事件に関する法律事務である管理及び回収の営業をいう。

サービサーは、債権管理回収業のほか、法務大臣の承認を受けたときは、特定金銭債権に該当しない金銭債権についての集金代行業務を兼業業務として行うことができるものとされている。なお、集金代行業務の実施にあたっては、特定金銭債権ではないため法律事務に該当する請求は行えない。

法務省は、サービサーに対して兼業業務の一例である集金代行業務（特定金銭債権以外の事件性、紛争性のない金銭債権について、請求に至らない範囲での支払案内業務）について、承認を受けた業務範囲の逸脱があったとして業務改善命令をした例がある。

これを踏まえて一般社団法人全国サービサー協会（以下「サービサー協会」という。）では、サービサー業界に兼業業務の逸脱がないよう、自主ルールを設定している。

(公営住宅の家賃) 民間委託が可能である業務の例

① 民間事業者に委託できる事務(いずれも個人情報保護の観点から配慮が必要)

- 督促に関連する事実行為として行う事務 例)督促状等の作成・封入・送付
- 文書や電話による自主的納付の勧奨等
 - 例)滞納者に対し、家賃を滞納している事実を伝え、自主的な納付を呼びかけること
 - ・滞納者が任意に申し出た事情を記録すること
 - ・滞納者の照会に応じ、家賃の滞納に関する事実を説明すること
 - ・滞納者の納付に係る意思や納付予定時期を確認すること
- 居所不明者に係る住所等の調査 例)滞納家賃の徴収事務(事実行為として行うもの)
- 法的措置(明渡請求(法第32条第1項第2号)等の強制処分)に関連する補助的な事務
 - 例)・契約解除や強制執行時の現地立会いの補助 差押え物件の保管
- その他行政による判断が不要な機械的事務や事実行為として行う事務
 - 例)収入申告書の配布・回収

② 民間事業者に委託できるが、その実施に当たって特に注意が必要な事務

- 滞納者宅への訪問や庁舎等への呼び出しによる自主的納付の勧奨等
 - 例)滞納者に対し、家賃を滞納している事実を伝え、自主的な納付を呼びかけること
 - ・滞納者の納付に係る意思や納付予定時期を確認すること
 - ・滞納者が任意に申し出た事情を記録すること
- 留意事項等)以下の点に特に注意が必要。
- ・直接滞納者と面談することにより問題が生じる可能性も高いことから、そのような場合には直ちに事業主体担当職員が対応できるよう万全の体制を整備する必要。
 - ・特に滞納者宅への訪問については、個人情報を庁舎等の建物外に持ち出すことになるため、個人情報保護の観点から万全の措置を講じておく必要。

【留意事項(民間事業者に委託できない事務)】

- 家賃の決定、家賃の減免、家賃の徴収猶予 収入の状況を把握するための調査 滞納家賃の督促 法的措置

(出典：内閣府公共サービス改革推進室「地方公共団体の公共サービス改革 『公金の債権回収業務』」)

したがってサービスへ委託できる市営住宅の債権回収業務は集金・事務等の業務に限られている。

サービスへの委託実績及び委託料の推移は以下のとおりである。

年度	委託 件数	委託額 (千円)	実績 件数	回収債権額 (千円)	債権 回収率	委託料 (千円)
20	230	222,000	37	494	0.22%	207
21	232	216,000	99	864	0.40%	363
22	204	187,000	52	533	0.29%	224
23	193	178,000	54	1,118	0.63%	469
24	78	15,300	80	578	3.78%	226
25	71	46,100	102	791	1.72%	332
26	74	35,618	117	1,383	3.88%	597
27	73	59,637	171	1,250	2.10%	540
28	54	47,654	143	564	1.18%	243
29	38	32,642	122	622	1.91%	268
30	18	20,403	95	353	1.73%	420

31	15	19,860	93	461	2.32%	187
計	1,280	1,080,214	1,165	9,015	-	4,081

平成30年度を除いて、サービサーへの報酬は回収額の4割である。（平成30年度のみ固定額での報酬としたため報酬額が回収額を上回っている）既に退去した債務者からの債権回収は、債務者の転居後の居住地が不明であることが多く、請求先の調査が難しいことや、そもそもの資力の問題等から回収が困難であるため、回収率は相当程度低くなっている。しかし、こうした調査及び回収が困難な債権については外部の専門家に任せ、市の職員は比較的容易に回収できる債権の回収に注力することが、市の業務の効率化につながっているものと考えられる。

第 1 1 住宅管理業務

1 同居承認

(1) 同居承認に関する規定の法的根拠とその趣旨

入居者以外の者を同居させる場合、原則として3親等以内の親族について同居承認を行うことができる。一方で、入居時に同居していた親族以外の者を同居させようとするときは、公営住宅法等の規定により、事業主体の承認を得る必要があることとしている(公営住宅法第27条第5項)。

公営住宅法第27条第5項

公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

(同居承認の制限の趣旨)

民間借家では、当初の契約で想定されていた入居者以外の者が賃貸人の承諾なく同居した場合、債務不履行となりうるが条文では明確に定められていない。これは、全ての場合で無断の同居が債務不履行となるわけではなく、住宅の使用態様に特段変更がない場合には債務不履行とまでは言えないという結論もありうるからである。

民法のかかる同居制限の趣旨はもっぱら賃貸人の借家の所有権保護にある。

これに対し、公営住宅法では条文で明確に事業主体の承認を経ない同居が禁止されており、さらに事業主体が承認してはならない場合まで規定されている。事業主体が入居者の同居を承認してはならない場合は下記のとおりである。

公営住宅法施行規則

(法第27条第5項の規定による承認)

第11条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第27条第5項の規定による承認をしてはならない。

一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第6条第1項に規定する金額を超える場合

二 当該入居者が法第32条第1項第1号から第5号までのいずれかに該当する場合

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第27条第5項の規定による承認をすることができる。

公営住宅法第 32 条

事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
- 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。
- 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀き損したとき。
- 四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。
- 五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。

事業主体が同居を承認してはならない場合は大きく分けて 2 つあり、①収入要件と②入居者に明渡事由がある場合である。

①は、公営住宅法がこれまで見てきたような厳格な入居者制限や選考を規定していることに鑑み、かかる各種制度を、他の入居者への同居という手法を用いることにより潜脱することを防止する趣旨である。

②は入居者に公営住宅の法定明渡事由がある場合であり、入居者が明渡しをしなければならない状況の場合、入居者は同居者を申請することができる立場にないことから事業主体は同意を承認してはならないとされている。

ただし、いずれの場合にも、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情が存在し、入居当初の同居親族以外の者を同居させることが必要であると事業主体が判断した場合には、当該事業主体は同居の承認をすることが可能である。

これは病気の入居者を介護するために他の者が同居する必要があるというような場合にまで同居を禁止することとは、入居者の居住の安定を図る観点から好ましくないとともに入居者に帰責性があるとは言えないからである。

(2) 西宮市の概況

公営住宅法の定めを受けて、西宮市では同居承認の基準を条例、規則等で明示している(西宮市営住宅条例第 18 条、同条例施行規則第 15 条、16 条)。

親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならないとし制限を設けている(西宮市営住宅条例第 18 条)。

下記のア～ウに該当する場合には、入居者が病気にかかっていることその他特別な事情がない限り承認は認められない(西宮市営住宅条例施行規則第 16 条)。

- ア. 入居者が「不正の行為により入居した時」、「家賃又は割増し賃料を 3 ヶ月以上滞納したとき」、「暴力団員であることが判明した場合」、「住宅を取得したとき」等

イ.同居しようとする者が、「現に住宅に困窮していることが明らかな者でないとき」、「暴力団員であるとき」

ウ.「承認による同居の後における当該入居者における収入が入居資格の基準を超える場合」となっている。

入居者が病気にかかっていることその他特別な事情による同居として、「一時同居」と「介護同居」を西宮市営住宅同居承認要綱で定め、その場合には同居を認めている。

「一時同居」

規則第 16 条第 2 項に規定する病気にかかっていることその他特別の事情による同居で下記に該当するものをいう。

ア 名義人が、通学、通院等の理由により同居することが必要な者を同居させること。

イ 名義人が、市営住宅の家賃等の滞納が有る配偶者を同居させること。

ウ 名義人又は同居者が、親権者のいる未成年者をその世話を目的として同居させること。

「介護同居」

規則第 16 条第 2 項に規定する病気にかかっていることその他特別の事情による同居で名義人、同居者又は同居しようとする者が介護を必要とするときに同居させることをいう。

西宮市営住宅条例

(同居の承認)

第 18 条 入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、規則で定めるところにより、前項の承認又は不承認の決定を行うものとする。

西宮市営住宅条例施行規則

(同居の承認等)

第 15 条 条例第 18 条の規定による承認（次条において「同居の承認」という。）を得ようとする者は、市営住宅同居申請書（様式第 8 号）を市長に提出しなければならない。

第 16 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、同居の承認を行わないものとする。

- (1) 入居者が条例第46条第1項第1号から第4号まで、第6号及び第7号のいずれかに該当する場合
- (2) 同居しようとする者が次に掲げるいずれかに該当する場合
- ア 現に住宅に困窮していることが明らかな者でないとき。
- イ 条例第7条第5号に規定する暴力団員であるとき。
- ウ 第3条の4第1号から第4号までに掲げる条件を備えないとき。
- (3) 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が条例第7条第4号に規定する金額を超える場合。ただし、普通市営住宅以外の市営住宅にあっては、この限りでない。
- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により、当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、同居の承認をすることができる。この場合において、市長は、当該承認に期限を付すことができる。
- 3 市長は、前条に規定する申請に基づき同居の承認又は不承認の決定をしたときは、当該申請者に市営住宅同居承認（不承認）書（様式第9号）により通知するものとする。

(3) 事務フロー

同居承認の申請書の窓口は、指定管理者が運営する管理センターである。管理センターで申請書に不備がないか、入居要件を満たしているかどうか書類審査を実施したのち、西宮市の住宅入居・家賃課でも入居要件を満たしているかどうかの審査を実施している。

(4) 承認件数

同居承認件数は、下記のとおりである。申請件数のほとんどが承認されている状況であるが、これは管理センターで事前相談をしているためである。また、承認されていないケースは書類不備によるものとのことである。

区分	H29年		H30年		H31年	
	申請件数	承認件数	申請件数	承認件数	申請件数	承認件数
普通市営住宅	68	68	67	65	74	68
改良住宅	46	45	44	42	35	33
公社	0	0	1	1	1	1
合計	114	113	112	108	110	102

2 入居承継

(1) 入居承継に関する規定の法的根拠とその趣旨

名義人が死亡又は離婚等の理由により退去した場合に、残された同居者の居住の安定について一定の配慮が必要であることから、公営住宅法の規定により、同居者について一定の要件を満たす場合のみ、事業主体の承認を得て名義を承継できるとしている(公営住宅法第 27 条第 6 項)。

公営住宅法第 27 条第 6 項

公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

(入居承継の制限の趣旨)

民間住宅においては、賃借人の死亡により賃貸借契約の賃借人たる地位が相続により承継されたり、法律上は定められていないものの相続人ではない同居人が賃借権を引き継ぐことについて判例上一定の配慮がなされたりしている。もっとも賃借人の死亡ではなく、退去の場合には同居人が賃借権を引き継ぐ等ということはありません。

これに対し、公営住宅法では、入居者が死亡または退去した際に同居人に賃借権を引き継ぐことを想定の上、事業主体が承継を同意できる場合、できない場合を定めている。

公営住宅法の趣旨からすれば、公営住宅の入居者は公平に選考・決定されるべきものであるから原則として同居人が入居承継するとの制度枠組みを設けることは入居者間の公平を害し妥当ではない。判例も、相続人が公営住宅の使用権を当然には承継しない旨明言したものがあつた(最判平成 2 年 10 月 18 日民集 44 卷 7 号 1021 号)。

一方で、残された同居者は事業主体の承認を得て適法に居住したものであり、当該同居人には公営住宅を利用する必要性が内在的に肯定されていることから、同居者については一定の要件を国土交通省令で定め、その要件を満たす者は事業主体の承認を得た上で、公営住宅の使用権を承継することができるものとされている。

なお、公営住宅法施行規則第 12 条では、同居人について事業主体が承認してはならない場合を下記のように指定している。

公営住宅法施行規則第 12 条

事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第二十七条第六項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）である場合を除く。）
 - 二 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第九条第一項に規定する金額（法第二十九条第二項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しに請求に係る収入の基準を別に定める場合にあつては、当該条例で定める金額）を超える場合
 - 三 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する者であつた場合
- 2 前条第二項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

公営住宅法施行規則第 11 条第 2 項

事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。

まず、公営住宅法は、承継を申請する同居者が、入居者と途中から同居した場合で、同居してから1年を経過していない場合には、事業主体が承継を承認してはならないものと規定している（施行規則第12条第1項第1号）。これは、承継目的での同居という公営住宅法の脱法行為を予防する趣旨である。

その次は、収入要件である。同居者に一定以上の収入がある場合には承継は認められない（同第1項第2号）。これも公営住宅制度の趣旨からは当然であろう。

最後に、同居者が、法第32条1項1号～5号に該当する場合と規定されている（施行規則第12条第1項第3号）。これは公営住宅の法定明渡事由がある場合（入居者に帰責性の無い法第32条第1項第6号を除く）は、いずれ明け渡しをしなければならない法的地位にあるため承継は認められないこととしている。

もともと、これらいずれの場合であっても、同居者が病気にかかっていることその他特別の事情がある場合がある等の要件を満たせば、使用権の承継に関し、事業主体が承認することが可能とされている。

（2）西宮市の概況

公営住宅法の定めを受けて、西宮市では同居承認の基準を条例、規則等で明示している（西宮市営住宅条例第19条、同法施行規則第17条、18条）。

下記のア～ウに該当する場合には、入居者が病気にかかっていることその他特別な事情がない限り承認は認められない(西宮市営住宅条例施行規則第 18 条)。

ア. 入居者が「不正の行為により入居した時」、「家賃又は割り増し賃料を 3 ヶ月以上滞納したとき」、「暴力団員であることが判明した場合」、「住宅を取得したとき」等

イ. 入居承継しようとする者が、入居者と同居していた期間が 1 年間に満たない場合(ただし、入居者の当初入居時からの同居親族を除く。)

ウ. 入居承継しようとする者が、「現に住宅に困窮していることが明らかな者でないとき」、「暴力団員であるとき」

エ. 入居承継しようとする者に係る収入が公営住宅法施行令に規程する額を超える場合

上記以外にも、西宮市営住宅入居承継承認要綱 2 条には承認基準があり、承継事由発生時点で未成年の者並びに、一時同居、介護同居として同居を承認したものについては、承継を承認しないと規定されている。

西宮市営住宅条例

(入居の承継)

第 19 条 入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、規則で定めるところにより、前項の承認又は不承認の決定を行うものとする。

西宮市営住宅条例施行規則

(入居の承継)

第 17 条 条例第 19 条の規定による承認(次条において「入居の承継の承認」という。)を得ようとする者は、市営住宅入居承継申請書(様式第 11 号)を市長に提出しなければならない。

第 18 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居の承継の承認を行わないものとする。

(1) 入居者が条例第 46 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで、第 6 号及び第 7 号のいずれかに該当する場合

(2) 当該承認を得ようとする者が入居者と同居していた期間が 1 年に満たない場合(当該承認を得ようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を

含む。)である場合を除く。)。ただし、改良住宅、コミュニティ住宅及び従前居住者用住宅にあつては、この限りでない。

(3) 当該承認を得ようとする者が第16条第1項第2号に掲げるいずれかに該当する場合

(4) 当該承認を得ようとする者に係る当該承認の後における収入が公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号。以下「政令」という。)第9条第1項に規定する金額を超える場合。ただし、普通市営住宅以外の市営住宅にあつては、この限りでない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、入居者と同居していた者が病気にかかっていることその他特別の事情により、入居の承継の承認を得ようとしている者を居住している市営住宅に引き続き居住させることが必要であると認めるときは、当該承認をすることができる。

3 市長は、前条に規定する申請に基づき入居の承継の承認又は不承認の決定をしたときは、当該申請者に市営住宅入居承継承認(不承認)書(様式第12号)により通知するものとする。

(3) 事務フロー

入居承継承認の申請書の窓口は、指定管理者が運営する管理センターである。管理センターで申請書に不備がないか、入居承継の要件を満たしているかどうか書類審査を実施したのち、西宮市の住宅入居・家賃課でも入居承継の要件を満たしているかどうかの審査を実施している。

(4) 承認件数

入居承継承認件数は、下記のとおりである。申請件数のすべてが承認されている状況である。

これは管理センターで事前相談をしているためである。また、承認されていないケースは書類不備によるものとのことである。

区分	H29年		H30年		H31年	
	申請件数	承認件数	申請件数	承認件数	申請件数	承認件数
普通市営住宅	83	83	67	67	84	84
改良住宅	39	39	24	24	39	38
公社	3	3	1	1	0	0
合計	125	125	92	92	123	122

[意見-27] 入居承継承認制度の厳格化について

市営住宅の入居承継承認件数は、平成30年度は92件、平成31年度は122件となっているが、一方で募集戸数は平成30年度、31年度とも124件となっており、平成31年度にいたっては入居承継承認件数と募集戸数がほぼ同じ件数になってきている。募集戸数の申込者の倍率は、平成31年度で平均18.1倍の競争率となっている。

市営住宅の入居は公募が原則であるが、公募の例外である「入居の承継」により、長年にわたって同一親族が居住し続けることになり、入居承継承認による入居と公募による入居との間に不公平が生じている。

国では入居承継者の範囲を「配偶者および高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」とする運用指針を示している。

一方、西宮市では入居承継者の範囲を、「公営住宅法で認められた同居者で、名義人（入居者）の入居時からの同居者、または名義人（入居者）の同居者となってから1年以上居住している人」となっており、これに該当すれば原則として入居承継が認められている。そのため1年以上の同居者であれば、配偶者および高齢者、障害者以外の3親等以内の親族も入居承継者の範囲に含まれ、国の運用指針よりも緩い基準となっている。入居機会に関する不公平解消の観点から、入居承継承認の範囲について厳格化することが望まれる。

3 家族異動

西宮市は、同居者が出生、死亡又は退去した場合など、家族に異動があった場合、家族異動届の提出を受けることになっている。

異動理由としては、転居が最も多く、そのあと死亡、出生と続いており、下記のような件数となっている。

区分	異動理由	H30年	H31年
		件数	件数
普通市営住宅	転居	114	89
	死亡	33	37
	出生	23	12
	その他	10	10
	小計	180	148
改良住宅	転居	56	29
	死亡	13	8
	出生	6	5
	その他	2	5
	小計	77	47

公社		2	2
合計		259	197

4 退去関連

(1) 概要

入居者の退去は平成 31 年度では年間 310 件程度発生している。その理由は一般退去（通常の転居による退去）が約 43.9%、死亡に伴う退去が約 40.3%である。

この傾向は、過年度から同様の傾向である。

【直近 3 年間の理由別返還戸数】

	内訳	H29		H30		H31	
		返還戸数	割合	返還戸数	割合	返還戸数	割合
普通市	一般	154	46.1%	106	40.7%	112	43.8%
	訴訟	6	1.8%	14	5.4%	6	2.3%
	死亡	100	30.0%	105	40.4%	102	39.8%
	住替	74	22.1%	35	13.5%	33	12.9%
	その他	0	0.0%	0	0.0%	3	1.2%
	計	334	100.0%	260	100.0%	256	100.0%
公社	一般	8	88.9%	11	100.0%	6	100.0%
	訴訟	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	死亡	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%
	住替	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	計	9	100.0%	11	100.0%	6	100.0%
改良	一般	17	37.8%	24	54.5%	18	37.5%
	訴訟	6	13.3%	0	0.0%	3	6.3%
	死亡	22	48.9%	19	43.2%	23	47.8%
	住書	0	0.0%	1	2.3%	3	6.3%
	その他	0	0.0%	0	0.0%	1	2.1%
	計	45	100.0%	44	100.0%	48	100.0%
計	一般	179	46.1%	141	44.8%	136	43.9%
	訴訟	12	3.1%	14	4.4%	9	2.9%

死亡	123	31.7%	124	39.4%	125	40.3%
住替	74	19.1%	36	11.4%	36	11.6%
その他	0	0.0%	0	0.0%	4	1.3%
計	388	100.0%	315	100.0%	310	100.0%

(注) 返還件数ベース

(2) 退去時の事務フロー

退去時の対応窓口は管理センターである。

退去時の事務フローは以下のとおりである。

①住宅返還する場合は、事前に管理センターへ連絡。指定管理者は退去の為の必要書類を入居者に送付。

↓

②入居者は、退去までに入居者で取付けた器具、エアコンや家具類、カーテン、網戸、じゅうたんなどの敷物などもすべて撤去し、原状に復す。

↓

③指定管理者は、入居者立会のもと部屋内部に残置物や窓ガラスの割れ、大きな穴等がないか確認の上、明渡しを受け鍵を回収する。

↓

④指定管理者は、畳・襖の数量を確認し、敷金で精算し、敷金に残金があれば後日に返金する。

(3) 市営住宅返還時の入居者負担修繕費

市営住宅返還時に入居者に負担させる住宅修繕費に関する要項には、入居者が住宅返還時に、入居者が費用負担義務を有する修復に要する費用が必要となった場合には、その損害金を請求することになっているが(西宮市営住宅条例 26 条 3 項、西宮市営住宅条例施行規則第 27 条の 2)、畳表の取替、襖・障子の張替に要する費用は入居後 6 月以上経過した場合には住宅返還者の敷金からその範囲内で徴収し、その他の費用については入居者から徴収することと定められている。

その他の費用、すなわち入居者負担となる原状回復費用等は、指定管理者が修繕の必要があると判断した場合には、入居者が直接業者に修繕を依頼し、修繕費用は入居者が支払っているとのことである。

西宮市営住宅条例

(敷金)

第 26 条 市長は、入居者から入居時における家賃の 3 月分に相当する金額を敷金として徴収することができる。

2 (略)

3 第 1 項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の家賃、割増賃料、延滞金、第 29 条第 2 項に規定する費用、損害賠償金その他規則で定める費用があるときは、敷金の額からこれらに相当する額を控除した額を還付する。

4 (略)

(修繕費用の負担)

第 28 条 市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用(破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)は、市の負担とする。

2 (略)

3 入居者の責に帰すべき事由によって、第 1 項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、市長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第 29 条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、市長が必要と認めるときは、次に掲げる費用の一部を市が負担することができる。

(1) (略)

(2) (略)

(3) (略)

(4) 市営住宅及び共同施設の破損ガラスの取替え等の軽微な修繕に要する費用

(5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

2 (略)

(入居者の保管義務等)

第 30 条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設が滅失又は駿損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

西宮市営住宅条例施行規則

(敷金の還付)

第 27 条の 2 条例第 26 条第 3 項ただし書に規定する規則で定める費用は、入居後 6 月以上経過した者に係る退去時の畳の表替え及びふすまの張り替えに要する費用とする。

(4) 原状回復費用の負担に関して

市の担当者によれば、畳・襖以外の原状回復費用が発生するような場合には、入居者に対して退去前に入居者の負担で修繕してから退去するよう伝えており、最終的に入居者と管理センターの職員の立会で原状回復すべきものがないか住居を確認してから返還を受けている。また、畳・襖に関しては指定管理者が畳や襖の数を確認し、畳の取替や襖の張替にかかる費用は住宅返還者の敷金からその範囲内で徴収することになっている。そのため、退去後に入居者に対して原状回復費用等を請求することは近年発生していないとのことである。

ただし、入居者の死亡に伴う退去は、入居者による原状回復ができないことから、その相続人の原状回復費用負担で退去することを依頼している。但し、相続人の市県民税が非課税となっている者と生活保護受給者に関しては、原状回復費用は請求しないという運用をしているとのことである。

【意見－28】 相続人に対する原状回復費用の請求免除について

入居者の死亡に伴う退去に関して、原状回復費用は相続人が支払うことになっているが、相続人の市県民税が非課税となっている、もしくは相続人が生活保護受給者の場合には、原状回復費用は請求していないとのことである。このような相続人は、その資力から推察するに、支払不可能であると考えられることから請求を免除している。しかし、特に請求を免除する規定や要綱はなく、これまでの慣行に基づき免除している。このようなケースは例外的な取扱いであり、恣意的な例外の適用を排除する観点からその要件や対象者を規定や要綱で明確に定めておく必要がある。

5 UR借上げ住宅の未返還住宅

(1) 概要

西宮市は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災における被災者の住宅確保のため、現在の独立行政法人都市再生機構(以下、「UR」という。)から5棟447戸を20年の期間で借上げ、市営住宅(災害公営住宅)として供給した。平成30年3月末までに全棟借上市営住宅が借上期限を迎えたことから、市はURへの返還にあたり既存入居者には別の市営住宅への住替えを斡旋しURへ借上住宅を返還した。

ただし、市はURへの期間満了の返還に伴い、一定の条件を満たす住替え要配慮世帯(注)に対して住み替え先の住宅を事前登録し、登録住宅に空きが出るまでの間、返還期日から5年間猶予する制度を設けている。

(注)住替え要配慮世帯とは、以下の a～d の基準に該当する方がいる世帯

- a. 要介護認定 要介護 3～5 b. 身体障害者手帳 1～2 級 c. 療育手帳 A 判定
d. 精神障害者保健福祉手帳 1 級

令和 2 年 3 月末現在で、住替え要配慮世帯数は、ルゼフィール南甲子園で 2 世帯、ルゼフィール西宮丸橋町で 6 世帯、ルネシティ西宮津門 2 号棟で 2 世帯の合計 10 世帯となっている。

UR 借上げ住宅の入居戸数の推移

施設名	区分	返還期日	当初管理戸数	入居戸数の推移							
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
シティハイツ西宮北口	普通	H27. 9. 30	124	70	47	26	3	1	1	1	0
		(年度別管理戸数)		124	124	124	3	1	1	1	0
ルゼフィール南甲子園	普通	H29. 12. 17	59	47	43	38	31	13	6	2	2
		(年度別管理戸数)		59	59	59	59	59	6	2	2
ルゼフィール武庫川第2五番街	普通	H30. 3. 17	102	90	63	48	32	15	4	1	0
		(年度別管理戸数)		102	102	102	102	102	4	1	0
ルゼフィール西宮丸橋町	普通	H30. 3. 19	52	44	40	35	31	20	10	9	5
		(年度別管理戸数)		52	52	52	52	22	10	9	6
ルネシティ西宮津門 2 号棟	従前	H29. 11. 30	110	83	75	67	53	33	10	7	2
		(年度別管理戸数)		110	110	102	54	33	10	7	2
入居戸数 合計				334	268	214	150	82	31	20	9
年度別管理戸数 合計				447	447	439	270	217	31	20	10

(注 1) 区分の「普通」は普通市営住宅、「従前」は従前居住者住宅の略称

(注 2) 入居戸数は各年の 3 月末、管理戸数は各年の 4 月 1 日現在

(注 3) 全ての住宅が借上げ期限を迎え、住替え希望住宅を登録した世帯のうち、空きが出ていない世帯の住戸のみ再借上げしている。

(2) 係争中の UR 借上げ住宅の未返還住宅

上記以外に、UR 借上げ住宅の借上げ期限満了後も住宅の返還に応じていない世帯が 7 世帯ある。西宮市が原告として借上げ住宅の返還を求めて平成 28 年 5 月に神戸地方裁判所尼崎支部に提訴した。第 1 審の判決は平成 31 年 4 月に西宮市が勝訴し、令和元年 5 月に被告側は控訴しており現在も第 2 審で係争中となっている。

UR 借上げ住宅の期限到来後の家賃は、市は住宅補填及び賠償金として UR に支出している。

6 入居者の年齢構成

(1) 概要

西宮市営住宅条例の入居者資格要件においては 60 歳以上を高齢者としている。

令和元年5月末現在、市営住宅には7,760世帯、13,541人が入居している。年齢別では、65歳以上の高齢者の入居者数が6,893人で約50.9%となっている。

全国、兵庫県、市内全体人口と比較しても、市営住宅は高齢者の入居割合が高いことが分かる。

また、特に西宮市は単身世帯が半数を超えており、さらにその中でも65歳以上の高齢者の単身世帯が3,034世帯と市営全世帯の39.1%と4割弱を占めており、市営住宅の高齢化・単身化が進んでいる状況となっている。

①市営住宅入居者の状況

全国、兵庫県、西宮市の65歳以上比率の状況と市営住宅における65歳以上比率

	65歳以上比率	時点
全国	28.2%	H30.12.1 推計人口（確定値）
兵庫県	28.4%	H31.2.1 推計人口（概算値）
西宮市	23.8%	H31.3.31 住登人口
西宮市市営住宅	50.9%	R1年5月末

市営高齢（65歳以上）単身世帯：3,034世帯（市営全世帯の39.1%市営全人員の22.4%）

②年齢構成（令和元年5月31日現在）

市営住宅等世帯人員

住宅種別	入居戸数	0～19	20～29	30～39	40～49	50～59	60～64	65～69	70～79	80～	合計	平均年齢
普通市営	5,408	939	468	533	813	1,000	555	890	2,359	1,793	9,350	59.24歳
改良住宅	1,508	321	215	253	373	361	189	227	530	353	2,822	53.20歳
コミュニティ住宅	249	55	21	27	55	55	28	32	109	57	439	55.75歳
従前居住者用住宅	254	23	19	24	34	34	24	36	124	73	391	62.21歳
特貸住宅	78	6	4	8	8	16	8	17	43	32	142	65.01歳
特公貸住宅	23	3	2	0	6	5	0	6	16	8	46	62.59歳
県公社住宅	87	13	3	21	26	18	13	31	51	22	198	58.49歳
改良店舗	139	10	3	6	17	19	8	20	30	26	139	60.40歳
コミ住店舗	14	1	0	1	1	3	0	1	7	0	14	59.14歳
（災害公営住宅）	1,449	275	134	116	184	227	107	249	647	482	2,421	58.90歳
全市	7,760	1,371	735	873	1,333	1,511	825	1,260	3,269	2,364	13,541	58.02歳
率		10.12%	5.43%	6.45%	9.84%	11.16%	6.09%	9.31%	24.14%	17.46%	100%	

③高齢者の状況及び世帯構成

市営住宅等年齢構成

住宅種別	管理戸数	入居戸数	単身世帯数		65歳以上のみの世帯数		65歳以上が いる世帯数		50歳以上世帯人員	60歳以上世帯人員	65歳以上世帯人員	
			65歳未満	65歳以上								
普通市営	6,526	5,408	583	2,238	3,074	56.84%	3,954	73.11%	6,597	5,597	5,042	53.93%
改良住宅	1,718	1,508	264	431	628	41.64%	865	57.36%	1,660	1,299	1,110	39.33%
コミュニティ住宅	273	249	39	96	122	49.00%	161	64.66%	281	226	198	45.10%
従前居住者用住宅	262	254	30	129	161	63.39%	193	75.98%	291	257	233	59.59%
特賃住宅	144	78	5	27	46	58.97%	67	85.90%	116	100	92	64.79%
特公賃住宅	39	23	0	7	15	65.22%	20	86.96%	35	30	30	65.22%
県公社住宅	168	87	4	22	43	49.43%	70	80.46%	135	117	104	52.53%
改良店舗	188	139	63	76	76	54.68%	76	54.68%	103	84	76	54.68%
コミ住店舗	17	14	6	8	8	57.14%	8	57.14%	11	8	8	57.14%
(災害公営住宅)	1,549	1,449	149	682	905	62.46%	1,099	75.85%	1,712	1,485	1,378	56.92%
全 市	9,335	7,760	994	3,034	4,173	53.78%	5,414	69.77%	9,229	7,718	6,893	50.90%

注 () の災害公営住宅数は内数

市営住宅等世帯構成

	入居形態	夫婦のみ ～64歳	夫婦のみ 65歳～	夫婦と子	片親と子	単身世帯 ～64歳	単身世帯 65歳以上	その他 世帯	計
全 市	世帯数	196	1,132	730	1,212	994	3,034	462	7,760
	率	2.53%	14.59%	9.41%	15.62%	12.81%	39.10%	5.95%	100%

65歳以上単身世帯が39.1%で単身の高齢者が最も多い。

市営住宅世帯人員

	世帯員数	1人	2人	3人	4人	5人～	計
全 市	世帯数	4,028	2,482	778	304	168	7,760
	率	51.91%	31.98%	10.03%	3.92%	2.16%	100%

単身世帯が半数以上となっており、2人世帯を含めると8割を超える割合となっている。

入居期間

	入居期間	0～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～29年	30～39年	40～49年	50年以上	計
全 市	世帯数	1,235	1,201	702	767	1,965	951	736	203	7,760
	率	15.91%	15.48%	9.05%	9.88%	25.32%	12.26%	9.48%	2.62%	100%

入居期間は20年～29年が最も多く、入居期間が20年以上の長期の入居者の割合も約49.7%となっており、半数弱となっている。

(2) 高齢化への対応

入居者の高齢化、入居期間の長期化はさらに進むと予測され、入居者間での自治活動の低下や、単身の高齢者の増加により西宮市営住宅内で平成30年度では10名、平成31年度には14名が室内孤独死するなどの問題点も出てきている。

このため、西宮市としては、共益費一括徴収制度や集会所管理支援制度を設け、指定管理者の業務として、自治活動を支援し、認知症講習や防犯・防火講習なども実施している。また、甲子園九番町市営住宅では試験的に65歳以上のみで構成される住居に対して、毎月電話や訪問（電話：月2回（訪問月は1回）、訪問：2か月に1回）による声掛けをするサービス（ふれあいサービス）も開始している。

【ふれあいサービスの案内】

平成30年〇月〇日

対象者 各位

資料 2-1

西宮市営住宅等指定管理者
株式会社東急コミュニティー
西宮市営住宅管理センター

「ふれあいサービス」のご案内

拝啓 時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は弊社管理運営業務に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

この度、株式会社東急コミュニティーでは、65歳以上を高齢者と捉え単身世帯や65歳以上の方のみがお住まいの世帯に、定期的なご連絡を行う無料サービス「ふれあいサービス」の実施を行うことといたしましたので、ご案内いたします。

「ふれあいサービス」とは・・・

○電話、訪問による声かけ（電話：月2回【訪問月は1回】、訪問：2ヶ月に1回）当社スタッフが電話や訪問により、生活の様子をお伺いします。希望される方は、ふれあいサービス連絡先登録カードをご提出願います。

○希望される方へは、親族の方などへ毎月声かけ状況を報告登録された方への声かけの状況について、親族の方などへも毎月報告いたします。希望される方は、別途、同意書の提出が必要です。

※本サービスは声かけによる生活状況の把握を目的としており、安否等について保証するものではありませんが、登録された方への連絡がつかず、緊急連絡先の方にも連絡がつかない場合において、入室確認が必要と判断した場合は、福祉担当局・管理運営委員会・自治会等や消防署などと連携して、確認のため、入室する場合があります。

ますので、ご了承願います。（入室方法については、裏面のふれあいサービス連絡フローをご参照下さい。）

※本サービスは、株式会社東急コミュニティーが、指定管理期間内に行うサービスです。

本サービスをご希望される方は、別紙の「ふれあいサービス 申込書 兼 連絡先登録カード」に必要事項をご記入の上、同封の返信用封筒で管理センター宛に平成30年〇月〇日（〇）までに郵送にてお申込み下さい。

敬具

[意見-29] ふれあいサービスの充実化

西宮市では市営住宅の入居者が高齢化し、さらに単身の高齢者も増加しており、市営住宅内での孤独死の問題も生じている。

このような状況下で、西宮市でも、指定管理者の提案による甲子園九番町市営住宅で試験的にふれあいサービスという、月2回の声掛けのサービスが始まったとのことである。今後も入居者の高齢化が益々進むことが予想されることから、西宮市でも、指定管理者が提供するこのサービスについては評価しているところである。今後も他の団地への展開も視野に入れサービスを充実させていくことが期待されるが、現時点では指定管理者がこのサービスの実施につき試験段階で、コスト面、人的資源の観点からどのように展開していくのか検討中とのことである。指定管理者と前向きな協議を進めることが望まれる。

7 模様替え・増改築

(1) 模様替えに関する規定の法的根拠とその趣旨

入居者は公営住宅を模様替え・増改築するにあたっては、事業主体の承認を得てしなければならないとしている(公営住宅法第27条第4項)。

公営住宅法第27条第4項

公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。

(模様替えの制限の法的趣旨)

民間借家において、賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従いその物の使用収益をなすことを要するとされており(民法第616条、同第594条第1項)、賃貸人の承諾の無い模様替えや増築は契約違反(債務不履行)となり、損害賠償及び契約解除の対象となりうる。

公営住宅法においても、入居者による模様替え・増築を原則として禁止し、事業主体の承諾を得た場合に限り認められるものと規定しており、民法と同趣旨の規定であると考えられる。

(2) 西宮市の概況

入居者は、市営住宅又は共同施設についての保管義務があり(西宮市住宅条例第30条第1項)住宅の模様替えや増築するにあたっては、市長の承認を要することになっており(西宮市住宅条例第31条第1項第5号)、市営住宅模様替申請書による市の承認が必要となっている(西宮市営住宅条例施行規則第30条第1項)。

模様替申請の申請者の要件は、(1)家賃滞納者、(2)その他入居者としての債務不履行若しくは履行遅延する者に該当しないこととなっている。

模様替えの範囲は、具体的に手摺等の取付け、吊戸棚、コンセント等の設置、浴槽及び給湯器等の取替え、洗浄便座の設置、水道コックの新設等の他、これらに類似する簡易なものとしている。また、他の住戸に影響を及ぼし、防火上支障があると判断される場合には認められない。

模様替申請の認可基準は、居室、物置、浴室、工作物等、居住にあたり必要やむを得ないと認められる場合で、住居の目的を変更しないような住宅の一部分のものであって、住宅に損傷を与えず、また、既存施設の維持管理に支障を来たさず、原状回復が容易なものに限り承認することとなっている。

なお、住宅返還時には、入居者の負担において原形に復す（西宮市住宅条例第30条第2項）又は市に寄付することとなっている。

西宮市住宅条例

（入居者の保管義務等）

第30条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設が滅失又は毀損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

（入居者の禁止事項）

第31条 入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、第2号及び第4号から第6号までに掲げる行為（第4号に掲げる行為にあつては、市営住宅の一部に係るものに限る。）については、市営住宅の管理上支障がないと認めて市長が承認したときは、この限りでない。

（略）

(5) 市営住宅を模様替えし、又は増築すること。

（略）

2 市長は、前項第5号又は第6号に掲げる行為について同項ただし書の承認を行うに当たり、入居者が当該市営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。

3 入居者が、第1項ただし書の承認を得ずに同項第5号又は第6号に掲げる行為をしたときは、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

西宮市営住宅条例施行規則

（増築及び建物等の設置の承認）

第30条 条例第31条第1項第5号又は第6号に掲げる行為について同項ただし書の規定による承認を得ようとする者は、市営住宅模様替申請書（様式第32号）又は市営住宅増設物建設申請書（様式第33号）を市長に提出しなければならない。

第31条 市長は、前条に規定する申請（市営住宅の様様替えに係るものを除く。）があった場合において、次の各号のいずれか（条例第31条第1項第6号に掲げる行為にあつては第1号）に該当するときは、条例第31条第1項ただし書の規定による承認をしてはならない。

(1) 当該建築又は設置により増加する部分の床面積が10平方メートルを超えるとき。

(2) 当該市営住宅が鉄筋コンクリート造、鉄骨造その他耐火構造のものであるとき。

2 市長は、前条に規定する申請に基づき承認又は不承認の決定をしたときは、市営住宅様様替承認（不承認）書（様式第34号）又は市営住宅増設承認（不承認）書（様式第35号）により当該申請者に通知するものとする。

(3) 事務フロー

入居者から管理センターに市営住宅様様替申請書の提出があり、管理センターで申請書の内容を精査した上で、西宮市（建築施設管理チーム・設備施設管理チーム）でも申請書の内容を審査している。

(4) 申請件数

令和元年度は113件が承認されているが、様様替えの内容は、手摺りの取付が81件（71.7%）、洗浄便座の設置が17件（15.0%）、その他15件（13.3%）で圧倒的に手摺りの設置が多くなっている。他の年度についても同様であり、その理由としては、高齢化による転倒防止の為に設置されるケースがほとんどである。

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
市営	99	114	106	98	83
改良	45	40	44	27	30
合計	144	154	150	125	113

8 共用部分等の管理

(1) 共用部分の管理

①概要

市営住宅の共用部分及び共同施設（以下「共用部分等」という。）の維持、管理に係る費用は、西宮市営住宅条例第29条に基づき入居者の負担であり、第30条に基づ

く入居者の保管義務により、管理人や入居者で構成された管理運営委員会（以下「管理運営委員会等」という。）が自主管理を行っている。

西宮市市営住宅条例

（入居者の費用負担義務）

第29条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、市長が必要と認めるときは、次に掲げる費用の一部を市が負担することができる。

- (1) 電気、ガス及び上下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設並びにエレベーター、給水施設及び汚水処理施設その他共用部分の使用、維持管理又は運営に要する費用
- (4) 市営住宅及び共同施設の破損ガラスの取替え等の軽微な修繕に要する費用
- (5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

2 市長は、前項の費用のうち、その入居者の共通の利益を図るため特に必要があると認めるものを家賃とともに徴収することができる。この場合において、第24条及び第25条第1項の規定を準用する。

（入居者の保管義務等）

第30条 入居者は、市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設が滅失又は毀損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

（2）共益費一括徴収制度について

①制度導入の趣旨

市営住宅の共用部分等は管理運営委員会等が自主管理を行うことが原則であるものの、入居者の高齢化等に伴い管理運営委員会等の設立・維持が困難となり、「共益費の徴収」及び「共益費の収支管理」や「共用部分等の管理」等の自主管理が適切に実施できない住宅が増加した。今後もそのような住宅増加が予測されることから、市はこれらの対策の一環として、西宮市営住宅等共益費徴収事務処理要綱を整備し、家賃と併せて共益費を徴収する「共益費一括徴収制度」を設け、市及び指定管理者による新たな支援制度を設けた。

②当該制度の対象住宅

対象住宅は以下のとおりである（西宮市営住宅等共益費徴収事務処理要綱第2条）。

- i 入居者の高齢化等により入居者（管理運営委員会等）による自主管理が困難な住宅

- ii 建替事業等による公募停止により、空家率が50%を超え、入居者で構成する自主管理組織（管理運営委員会等）が解散となり、尚且つ空家率の増加が見込まれる場合で、共益費を徴収する世話人を置くことが困難な住宅
- iii 市営住宅建替事業により新たに整備される住宅において、入居者（管理運営委員会等）による自主管理が困難と想定される等、入居開始当初から本要綱を適用する特別の事情がある場合

③制度導入の手続

共益費一括徴収制度を希望する住宅は、管理運営委員会等による総会等（書面決議可）で、新制度の導入について入居戸数の3/4以上の決議が必要となる。

なお、この制度の導入決議された住宅については、既存の管理運営委員会（住宅・駐車場）は解散となる。

④共益費の内容

共益費の内容は以下のとおりである。

- i 共用部分等の電気代（階段、廊下、外灯、エレベーター、給水ポンプ動力費等共用設備にかかるもの）
- ii 散水栓の水道代
- iii 清掃費（共用部廊下、敷地内、ごみステーション等）（注）
- iv 樹木（中低木）の剪定、除草費（注）
- v 照明の球取替え費（電球代含む）
- vi その他共通の経費

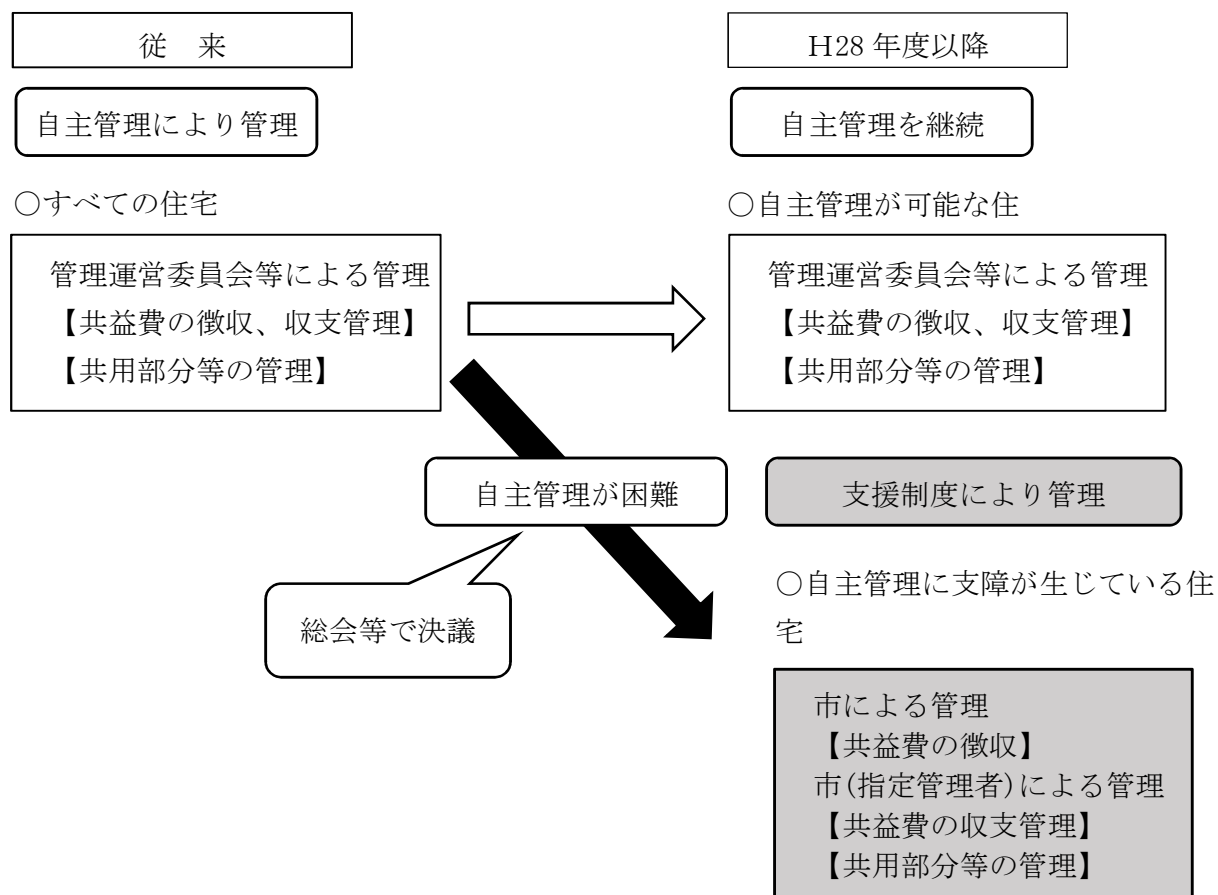
また、平成31年4月からは「共用部分等の管理」について、入居者による清掃など一部の自主管理を条件とする制度（プランB）も新設され、入居者が一部「共用部分等の管理」（プランB）をする場合には、上記共益費のiii清掃費、及びivのうち除草費（注）は共益費に含まれない。

⑤共益費の徴収方法及び実施主体

共益費の徴収方法及び実施主体は下記のとおりである。

- i 市が「共益費を家賃と共に一括徴収」する（共益費一括徴収）
- ii 指定管理者が「共益費の収支管理」を行う（共益費の収支管理）
- iii 指定管理者が「共用部分等の管理」を行う or 指定管理者及び入居者が「共用部分等の管理」を行う（共用部分の管理）

⑥市営住宅の共用部分等の管理形態



(注) プランBの場合、共用部分等の管理の一部は入居者が継続実施

⑦共益費一括徴収制度の導入前と導入後の比較

導 入 前	導 入 後
共 益 費 の 徴 収 入居者(管理人、管理運営委員会等)	共 益 費 の 徴 収 西宮市
共 用 部 分 等 の 管 理 入居者(管理人、管理運営委員会等)	共 用 部 分 等 の 管 理 指定管理者／入居者及び指定管理 者
共用部分等の光熱水費、清掃、除 草、 中低木剪定、電球取替え等	(注) 共益費は、共用部分等の管 理内容を基に算出
駐 車 場 の 管 理 入居者(駐車場管理運営委員会)	駐 車 場 の 管 理 指定管理者

(注) 管理運営委員会(住宅・駐車場)の解散後は、指定管理者で管理を行うため管理運営委員会手当て相当額又は住宅管理人手当・自動車保管場所管理委託料・公募停止住宅共益費補助金は無くなる。

⑧共益費一括徴収制度導入団地とその料金

共益費一括徴収制度とその料金は以下のとおりである。

共益費一括徴収制度導入団地一覧(平成31.4.1現在)

住宅名	管理戸数 (戸)	戸当たり 共益費 (円/月額)	備考
上ヶ原四番町19号棟	30	3,600	EV1基(5階)
上ヶ原七番町7号棟	56	2,300	EV1基(7階)
城ヶ堀町	48	1,500	EV無し
石在町	67	3,000	EV1基(6階)
津門宝津町	72	2,300	EV無し
今津巽町	60	3,100	EV無し
甲子園春風町	158	2,700	EV2基(7階)
上ヶ原七番町3・4号棟	70	2,000	EV無し
江上町	48	1,800	EV無し
西宮浜4丁目	349	3,000	EV各棟1基(1号棟10階、2号棟 9階、3号棟7階、4号棟14階)

⑨当該制度の課題

共益費一括徴収制度は、入居者の高齢化に伴い、自主管理が困難となった市営住宅を支援するもので、今後は必要不可欠な支援制度になってくるが、一方で、この制度は、指定管理者によって共同部分の管理が完結してしまい、住民同士で集まる機会が減少しコミュニティ力の低下につながることや住民の金銭的負担の増加といった課題もある。

⑩公募停止住宅の共益費補助

「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づく建替事業等に伴い、市が政策空家として公募を行っていない市営住宅において、共益費の入居者負担が過重になることから、その軽減措置として市は公募停止住宅共益費補助要綱を定め、下記の基準で共益費補助を行っている。

対象住宅は以下の3つの要件を満たしたものである。

- i. 「西宮市営住宅整備・管理計画」等に基づき、政策空家として公募を行っていない市営住宅であること。
- ii. 当該年度の4月1日または10月1日の時点で、空家となっている住宅が管理戸数の20%を超えていること。
- iii. 管理人または管理運営委員会等が共用部分・共同施設の維持管理のために、共益費を徴収していること。

共益費補助額の計算方法は下記のとおりである。

$(\text{空家住宅戸数} - \text{管理戸数の} 20\%) \times \text{共益費相当額} / (\text{管理戸数} - \text{管理戸数の} 20\%)$ となっている。

さらに、空家率50%を超える住宅は、管理運営委員会の総会決議等に基づき、指定管理者が共益費の管理及び共用部分の管理を行うことができることとしている。

平成31年度 公募停止住宅共益費補助 上半期対象住宅一覧

住 宅 名	号棟	管理戸数	入居戸数	空室戸数	空家率(%)
上ヶ原四番町	1～16	497	306	191	38.4
	17, 18, 20, 21	130	78	52	40
上ヶ原七番町	6	77	55	22	28.6
上ヶ原八番町	1	20	13	7	35
	2	30	15	15	50
	3	30	15	15	50

江上町	1	24	11	13	54.2
	2	24	16	8	33.3
神原	1～6	169	109	60	35.5
大社	4	40	22	18	45
一ヶ谷町	1	20	10	10	50
	2	30	15	15	50
	3	40	24	16	40
	5	30	17	13	43.3
	6	30	19	11	36.7
田近野町	1, 2	168	87	81	48.2
伏原	1, 2	48	35	13	27.1
計	42	1,407	847	560	39.8

(3) 集会所の管理

①集会所の概要

公営住宅の集会所は、公営住宅法により公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設として定義づけられている。

公営住宅法第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

西宮市の市営住宅における集会所の管理は、入居者から構成される集会所管理運営委員会等が行っている。

②集会所の状況

令和2年3月末現在の集会所は以下のとおりである。

普通市営住宅:40 箇所(現在集会所利用は 34 箇所)

集会所休所中【上ヶ原四番町・今津巽町・六軒町・薬師町の4 箇所】

目的外使用中【上ヶ原九番町・神原住宅の2 箇所(保有ルームに転用中)】

改良住宅:17 箇所

③集会所収支報告及び費用の負担

令和2年3月31日に廃止された「西宮市営住宅集会所管理に関する事務要領」によると、収支報告書に関して「住宅管理人(集会所管理運営委員会)は、年度ごとに集

会所利用の収支について収支報告書を作成し、市長に文書報告するとともに、入居者に対し文書の掲示等により収支内容を公開するもの」と定められていた。

また、集会所運営に関する費用は、基本的には集会所管理運営委員会が負担することとされているが、同要領によると「市長は、毎年度、住宅管理人(集会所管理運営委員会)から集会所に係る収支報告を受け、内容を精査し適正であったものについて、集会所に係る光熱水費の基本料金相当額を集会所管理運営委員会に支払うことができるものとする」と定められていた。

また、令和2年4月1日からは、上記の規定が廃止され、「入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領」に改められたが、第5条で収支報告書及び集会所に関する費用についての定めがある。

入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領

(管理運営に関する費用)

第5条 集会所の管理運営にかかる費用は委員会等が負担するものとする。

2 市(指定管理者)は、集会所の安定した管理運営のため、前項のうち光熱水費の基本使用料相当額について、委員会等に負担金を支払うことができる。

3 委員会等は、年度ごとに集会所の収支報告書を作成し公開するものとする。

4 委員会等は、第2項に規定する負担金、共益費会計等からの補填及び集会所利用にかかる料金等からなる収入と、第1項に規定する費用負担からなる支出について、均衡を保つよう努力するものとする。

[指摘-4] 集会所の収支報告書の一部未入手

西宮市は令和2年3月末に廃止された事務要領に定めがあった、集会所の収支報告書を全ての集会所からは入手できていなかった。収支報告書が入手できていないということは、収支報告書が適正かどうか精査できていないまま、光熱水費の基本料金相当額を支払うかを判断する体制になっている。基本料金相当額の支払をする以上、収支報告書が適正かどうか確認すべきである。また、市の施設である故、すべての集会所においても収支報告書を入手し、各集会所の収支管理が適正に行われているか精査し確認する体制を構築していく必要がある。

[意見-30] 市に対する集会所収支報告書提出についての明確化

集会所の管理に関する事務要領は、上述の通り、令和2年4月から「入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領」に改められた。その中で、収支報告書に関する定めは、廃止された事務要領第6条では、「市長は、毎年度、住宅管理人から集会所に係る収支報告を受け、内容を精査し適正であったものについて・・・(後

略)」と定められていたが、「入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所に関する要領」第5条3項で、「委員会等(市集会所管理運営委員会)は、年度ごとに集会所の収支報告書を作成し公開するものとする。」との定めがあるのみとなっている。そのため、収支報告書を作成し公開すると記載されているものの、公開の対象範囲が不明確であり、以前の要領のように市長に報告するという記載がないことから、市に提出するのかどうか曖昧な定めとなっている。

集会所は市の管理施設であるため、収支報告書入手し、精査する体制を構築する観点から、市は収支報告書の提出を受けることが明確になる要領を定めておくことが望まれる。

④集会所の料金体系

集会所の使用料金は、集会所管理運営委員会の運営で実施しており各市営住宅の集会所によってバラバラである。

入居者と入居者以外の者との間で料金差をつけていない集会所もあれば、入居者と入居者以外の者との間で料金差をつけている集会所もあるとのことである。

というのも、各集会所間で面積、エアコンの設置の有無、各集会所で集会所の運営費に対して共益費からの補填状況などいろいろと異なる点があり、さらに料金設定に関しても、各の集会所の管理運営委員会で協議し決定されるものであって、市としては集会所の運営や料金設定については各管理運営委員会に委ねているという点もあるためである。

⑤集会所管理支援制度

入居者の高齢化等に伴って、自主的な集会所の管理運営が困難となっている集会所や既に休止している集会所を入居者のみならず周辺住民の利用に資するため、市及び指定管理者による「集会所管理支援制度」を定めている。

令和元年12月に、「集会所管理支援制度」のための条例改正を行って環境整備を行い、令和2年4月1日に西宮市営住宅集会所管理支援制度適用に関する事務処理試行要綱を定めた。ただし、令和2年度から試行運用を行う予定であったが、新型コロナウイルス感染症により実際の運用は未だなされていない。

この制度は、これまで入居者が行っていた集会所の管理運営に関する主な業務を、入居者に代わり市及び指定管理者が代行するものである。

具体的な事務は次のとおりである。

i 市が集会所の使用許可及び使用料の徴収に関する業務を行う。

ii 指定管理者が市の業務の補助、集会所の予約管理及び日常管理に関する業務を行う。

なお、使用許可申請書の配布や鍵の開錠等の軽微な行為については、指定管理者が入居者や周辺住民へ委託するなどして現地従事者を活用し、運営の効率化や利便性を確保するものである。

制度の適用条件は、当該集会所管理運営委員会等を構成する住宅の入居者において総会等を開催し、制度導入について入居戸数の過半数を得ることを基本とする。（休所中の集会所及び建替事業等により新たに整備される住宅の集会所を除く。）

なお、制度の適用に伴い既存の集会所管理運営委員会等は解散となり、集会所負担金の支給はしない。

[意見-31] 集会所利用料金の徴収すべき適正料金の設定について

西宮市における集会所の運営は基本的に集会所管理運営委員会が実施しており、市は集会所の運営には関与していないため、集会所の利用料金等の取り決めも集会所管理運営委員会の自治で決定されており、各集会所で条件が様々であることや運営条件なども自主管理に委ねていることも含めて、市の管理下でない以上適正な料金の設定は難しいと考える。

しかしながら、集会所は市の施設であることから、公平性の観点において市が適正料金設定の検討に資する目安を作成し、指導することが必要であると考えます。

そのため、市の管理による集会所管理支援制度を通じて各集会所に料金体系を公開し、参考としてもらうことで、料金設定の適正化を行うことが望まれる。

9 苦情等処理状況

苦情処理に関する業務は、管理センターが苦情の受付窓口となっており、市営住宅等に関する苦情等を受けた場合は、その内容を詳しく聞き取り、事実関係の把握に努め、速やかに処理することとされている。指定管理者は、苦情処理後は対応記録として苦情等受付処理票を作成し、市に報告することが求められている。

また、苦情処理件数・概要については、月例報告書、事業報告書で市へ報告されている。

苦情受付内容で多いのは、騒音関連、近隣関連が多い。その理由としては、建物が古く上下階での物音が聞こえやすい、異なる世代間のライフスタイルによる生活時間帯の違いによる物音等の要因であるとのことである。

苦情の等の受付内容ごとの件数、苦情処理内容ごとの件数は次の表のとおりである。

苦情等受付

苦情受付内容	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
--------	------	------	------	------	------

近隣関係	40	31	22	34	90
動物関係	49	35	55	18	47
騒音関係	61	64	76	76	108
車両関係	114	81	101	87	67
ごみ関係	80	70	82	103	52
リサイクル関係	53	54	42	44	0
除草剪定	36	17	31	33	11
害虫駆除	26	14	37	18	0
ハト公害	12	8	15	7	12
看板依頼	14	11	8	6	2
緊急通報	21	11	10	6	3
安否確認	42	38	34	26	10
入居調査	12	15	5	11	3
設備関係	49	23	30	29	33
建物関係	36	23	21	23	7
その他	188	223	236	172	379
合計	833	718	805	693	824

苦情等処理

苦情受付内容	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
係り処理	593	485	632	506	717
監視センター処理	12	11	11	3	7
業務手配	58	32	45	127	48
業者手配	124	112	97	53	9
注意指導	36	74	17	2	42
市に引き継ぎ	10	4	3	2	1
合計	833	718	805	693	824

10 市営住宅等修繕

(1) 修繕義務の法的根拠

事業主体の公営住宅の修繕義務は公営住宅法に下記のように規定されている。(公営住宅法第21条)。

公営住宅法第21条

事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他国土交通省令で定める附帯施設について修繕をする必要が生じたときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕する必要が生じたときは、この限りでない。

同条を受けて公営住宅施行規則は下記のように規定している。

公営住宅施行規則第 10 条

法第 21 条に規定する国土交通省令で定める附帯施設は、事業主体が管理する給水施設、排水施設（汚水処理槽を含む。）、電気施設、ガス施設、消化施設、共同塵芥処理施設及び道とする。ただし、給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要ではない部分を除く。

本条は公営住宅に関する事業主体の修繕義務を定めた規定である。民間住宅と同様、賃貸人たる事業主体には公営住宅の修繕義務が存在する。

本条は、事業主体の最低限度の修繕義務を定めたものであり、条例で本条の修繕義務を緩和することは許されない（逆に条例で事業主体の修繕義務を加重することは認められる。）

民間住宅と異なり、公営住宅法における事業主体の修繕義務の特徴は、条文上明らかであるように、修繕義務の範囲を極めて具体的に特定していることである。公営住宅法の規定がこのように詳細である一方、民法は賃貸人の修繕義務について「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」（民法 606 条 1 項本文）としか記載されていない。

（2）西宮市の条例

西宮市は公営住宅法を受けて、西宮市営住宅条例で市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、一定の場合を除き西宮市が負担すると規定されている（西宮市営住宅条例第 28 条、第 29 条）

西宮市営住宅条例

（修繕費用の負担）

第 28 条 市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用（破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。）は、市の負担とする。

2 前項の規定にかかわらず、借上げに係る市営住宅の修繕費用に関しては市長が別に定める。

3 入居者の責に帰すべき事由によって、第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、市長の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第29条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、市長が必要と認めるときは、次に掲げる費用の一部を市が負担することができる。

- (1) 電気、ガス及び上下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設並びにエレベーター、給水施設及び汚水処理施設その他共用部分の使用、維持管理又は運営に要する費用
- (4) 市営住宅及び共同施設の破損ガラスの取替え等の軽微な修繕に要する費用
- (5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(3) 西宮市の修繕業務

西宮市の市営住宅の修繕業務は、大きく分けてストック計画で定めた外壁改修工事やエレベーターリニューアル等の機能価値を付加する①改善事業と②維持保守である維持保全業務に分かれる。

①改善事業の概要

改善事業は、ストック計画に基づき、西宮市が実施する事業である。当該ストック計画は、補助金事業となっている。事業の内容については、下記のとおりであるが、基本的には建物の経済的価値を増価させる事業となっている。

事業名	内容・目的
外壁改修事業	外壁劣化防止対策を施し、安全性の確保、建物の長寿命化等を図る。
エレベーター設置事業	既設中層耐火階段室型市営住宅にエレベーターを設置し、入居者が生活しやすい環境に改善する。
駐車場整備事業	敷地内の不法駐車対策のため駐車場を整備し、緊急車両の進入路の確保による安全性の向上を図る。
車椅子対応住戸整備事業	改良住宅エリアは車椅子対応住戸の整備率が低いいため、当住戸を整備し、空店舗の有効活用を図る。
エレベーターリニューアル事業	20～25年以上経過したエレベーターは不具合の可能性が増すため、安全性向上のため改修する。

上記工事のうちエレベーター設置事業が進んでいない。特に階段を中央にして対面式に住戸がある階段室型住棟と呼ばれる住棟については、34棟計画に対し、1棟のみが完了となっているだけである。階段室型住棟は、エレベーター1台当たりの住戸数が少なく、また停止部分が構造上、階段中央の踊り場となるため、完全なバリアフリー化にはならない。また、エレベーター設置は家賃及び共益費の負担増にもなり住民間の調整が困難である。したがって、階段室型住棟のエレベーター設置は、効率性、費用対効果、住民の家賃及び共益費負担増加、合意形成等の様々な問題があり、当該事業が進んでいないのもやむを得ないとする。

②維持保全業務の概要

市営住宅の日常的な維持保全業務は指定管理者が業務を実施している。

指定管理者が実施する修繕としては5つのタイプの修繕がある。

- i. 「一般修繕」水漏れ・外壁のひび割れ等その都度実施する必要がある修繕
- ii. 「緊急修繕」予期せぬ事故、災害等による損傷で緊急に実施することが必要な修繕
- iii. 「空家修繕」市営住宅等の返還に伴い、空家住戸等を新築当初の状態に戻すことを目的に、清掃・修繕及び取替えを行うもの
- iv. 「定期修繕」定期修繕業務とは、住棟全体で定期的に行う修繕で鉄部塗装など周期的に実施する必要のある修繕
- v. 「指定工事」とは一般修繕業務等に該当しないもので、市が特に指定する工事を実施する

上記5つのタイプの修繕の具体的な内容は以下のとおりである。

- i. 「一般修繕」及び ii. 「緊急修繕」

一般修繕とは指定管理者が管理する住棟建物、集会所、店舗、駐車場、監視センター、付属建物、付属設備、屋外施設（道路施設・安全施設・園地施設・占有施設）等に経常的に生じた劣化・損耗による損傷を復旧・取替えをするものである。また、必要に応じて予防的な修繕・取替えを行い、管理上必要な保全を行うものである。

一般修繕の場合、入居者からの求めに応じて実施する修繕がそのほとんどである。したがって、指定管理者は、市の定めた修繕費用負担区分表を確認し、入居者費用負担（個人負担）の場合は、入居者にその旨を説明し、必要があれば修繕業者の紹介をしている。入居者費用負担でないものについては、次の業務フローチャートに従って、業務を実施する。なお、修繕費用については、指定管理者が見積を取り、渡し切り経費の中から負担する。

また、「緊急修繕」とは、予期せぬ事故、劣化・損耗及び災害等による損傷で、生命・財産に直接及ぼすことから緊急に実施することが必要な修繕をいう。指定管理者は、予期せぬ事故、劣化・損耗及び災害等に速やかに対応できる体制を24時間とれ

るようにするとともに、受付けた内容は速やかに対応することになっている。「一般修繕」と「緊急修繕」との違いは緊急性を有するか否かであり、基本的には、「緊急修繕」業務のフローや修繕費用の取扱いは一般修繕と同様である。

《指定管理者の修繕業務フローチャート》

- ① 管理センターは入居者から連絡で修繕の依頼を受ける
↓
- ② 負担区分を確認し、市負担であれば入居者の連絡先を業者に伝えてもよいか確認する
↓
- ③ 業者へFAXにて依頼書を送るとともに電話も入れる
↓
- ④ 管理センターは業者から見積取得後、見積内容を確認し問題がなければ工事承認書と以下の雛形書面を作成し業者へ手渡す
 - a 工事指示承認書・・・管理センターの決定承認書になり管理センターの控になる
 - b 工事指示書・・・業者の工事依頼のレジュメとなる
(この書面のみ業者の控えとなる)
 - 工事請書・・・業者が押印し管理センターへ返す。請負の証明レジュメとなる
 - c 完成通知書・・・工事が完了した証明となり工事写真と一緒に業者から管理センターへ返す。
↓
- ⑤ 完成通知書受け取り後（工事終了後）提出写真や入居者のサインを持って工事完了とし支払い処理を行う。

【修繕費の入居者負担表(一例)】

西宮市営住宅修繕 入居者負担表		
<p>(1) 市営住宅の修繕については、公営住宅法及び西宮市営住宅条例で規定されています。</p> <p>(2) 入居者で費用を負担していただくものと、市(指定管理者)が費用を負担するものがありますが、入居者の皆さんに負担していただく修繕項目・内容はこの表によります。</p> <p>(3) 集会所、共用部分などの入居者負担は、自治会等(管理運営委員会、自治会)です。</p> <p>(4) 故意、過失等入居者の責めにより汚損・破損したものは、全て入居者負担です。</p>		
修繕項目・内容		備考
住戸専用部分 【建築関係】		
床	仕上材(塗装・CFシート・フローリング類)の剥がれ、キズ	浴室床・フロアパンのキズ、割れは指定管理者負担
	畳の表替え、取替え	防虫処理含む
壁	仕上材(クロス・塗装・プラスター)の剥がれ、表面キズ	柱、枠等の塗装も入居者負担
天井	仕上材(クロス・塗装)の剥がれ	
建具	玄関扉の付属金物類 錠、ドアスコープ、ドアチェーン、戸当たりゴム、新聞受け	扉の塗装も入居者負担
	アミ戸、カーテンレール、隙間テープ	市設置分も含む
	風呂扉以外の室内建具 本体、金物類(丁番、錠前、戸車、レール、取手)	建具調整、隙間テープも入居者負担
	ガラス	パチ含む
備品・金物類	下足箱、押入、物入、収納庫、クローゼット	棚、ハンガーパイプ、附属金物類も入居者負担
	流し台、コンロ台、吊戸棚、水切棚	
	換気レジスター	
	室内手すり	
	玄関室名札、牛乳受け	
被害隠	外気に面する箇所(北面、裏面)での結露による壁・天井等の腐れ、剥がれ	結露対策済み住宅
ペラ ンダ	隔板の破損(緊急時破損除く)	
	物干金物	
	排水管、排水ドレインのつまり清掃	

ii. 「空家修繕」

空家修繕は空家住戸等を新築当初の状態に戻すことを目的に行う。空家修繕は竣工図を基に修繕を行うこととし、市が改修を行った部分についてはその仕様に修繕する。また、必要に応じて予防的な修繕・取替えを行うこともその範囲に含まれる。

空家には下記の2種類がある。

- ・一般空家：退去後に行う新入居前の空家
- ・既済空家：新築住戸又は一般空家の空家修繕後の住戸で、入居が決まらず空家となっていた住戸の入居前の空家

指定管理者との間で、空家修繕費については、実費精算するのではなく、1戸当たりの単価を設定して精算(一般空家：戸当たり780千円、既済空家：戸当たり5千円)しており、空家修繕を実施した戸数を乗じた額を支払し、単価は実際の費用に応じて増減しない。

iii. 「定期修繕」

定期修繕業務とは、住棟全体で定期的に行う修繕である。

定期修繕項目は、

- (1) 鉄部塗装 (2) 畳修繕 (3) 襖修繕 (4) 住宅用火災警報器修繕
- となっている。

5年間で計画的に定期修繕するよう指定管理者との間で取り決めを行っている。費用負担については、市が指定管理者に支払う渡切経費の範疇で市は負担する。

iv. 「指定工事」

指定工事業務は、一般修繕業務等他の業務に該当しないもので、かつ市が特に指定する下記の工事等(以下、「指定工事」という。)を実施する。費用負担については、工事費用をあらかじめ見込むことが難しく工事の規模も一般修繕よりも大きいため、市は指定管理者との間でかかった費用を実費精算している。

- (1) 自治会等要望工事：管理運営委員会や自治会等から出された要望工事
- (2) 緊急通報システム撤去：入居中の高齢者住戸等での緊急通報システムの撤去
- (3) シルバー住宅機器取替：シルバー住宅の緊急通報システム全体の更新
- (4) 高圧受電設備取替工事：高圧受電設備の取替工事及びPCB検査
- (5) 受水槽等取替工事：受水槽や高架水槽等の取替え
- (6) ポンプ等取替工事：給水用や消火用等のポンプの取替え
- (7) 埋設管取替工事：老朽化した埋設管の取替え
- (8) 店舗空家修繕：店舗の空家修繕
- (9) 火災跡修繕：火災等があった住戸及び共用部の緊急修繕後の修繕
- (10) 木造住宅等解体工事：木造やテラス住宅の解体
- (11) その他工事：市が指定工事業務として指定する上記以外の工事

なお(11)のその他の工事は、過去の事例では、一般修繕等に適さないような大規模地震、台風等の事由による場合の工事が指定工事となる。

③指定管理者が実施する工事についての状況

指定管理者が実施した工事の平成30年度分についてサンプルチェックを実施したところ次のようなエラーが検出された。

i 工事指示承認書の日付が工事完了後になっている。

修繕工事を実施する前に管理センターは工事指示承認書を業者に出してから、工事請書を手入れし、工事を実施するフローになるが、工事完了日後の日付で工事指示承認書を発行している。

[意見-32] 工事指示承認書の事後発行

管理センターは、工事指示承認書を工事業者に出してから、工事に着手すべきところ、工事が完了してから工事指示承認書を発行している。そのため形式的には工事指示承認前に業者が工事に着手していることになる。実務的には、業者に工事承認は口頭ベースで出しているようであるが、工事指示承認書を工事完了日後において発行しても意味をなさないため、工事承認時に書面を発行されたい。

ii 130万円以上の工事

指定管理業務仕様書の「施設の維持修繕に係る業務」には、予定価格が130万円を超える場合は、入札を行うこととなっている。平成30年度における修繕工事の実績を確認したところ、各工事の契約書単位では、130万円を超える工事はなく入札実績もなかった。しかしながら、契約内容を確認したところ、同一業者による工事で、工事依頼日、工事完了日、工事検査日もすべて同一であり、工事内容を考慮すると一つの契約とするのが通常であると考えられるような契約があり、当該契約金額を合計すれば130万円を超えるような工事が見受けられた。

当該工事は以下のとおりである。

(金額単位：円)

住宅名	工事箇所	工事内容	請負業者	契約金額	依頼日	工事完了	検査月	支払月
A住宅	駐車場	N0126駐車場身障者用に変更工事	D社	1,291,680	6月	2018年6月	2018年6月	2018年7月
A住宅	駐車場	N076駐車場身障者用に変更工事	D社	494,640	6月	2018年6月	2018年6月	2018年7月
			D社計	1,786,320				
B住宅	閉鎖住宅	埋設給水管の変更等工事①	E社	997,920	8月	2018年7月	2018年8月	2018年9月
B住宅	閉鎖住宅	埋設給水管の変更等工事②	E社	730,080	8月	2018年7月	2018年8月	2018年9月
			E社計	1,728,000				
C住宅	解体	木造住宅養生足場設置工事	F社	313,200	6月	2018年7月	2018年7月	2018年8月
C住宅	解体	木造住宅養生基礎他解体工事	F社	1,058,400	6月	2018年7月	2018年7月	2018年8月
C住宅	解体	木造住宅上屋解体工事	F社	1,209,600	6月	2018年7月	2018年7月	2018年8月
C住宅	解体	木造住宅フェンス設置工事	F社	334,800	6月	2018年7月	2018年7月	2018年8月
			F社計	2,916,000				

[指摘－5] 実質 130 万円以上修繕工事の未入札

個々の契約書単位で 130 万円は超えていないが、複数の契約で同一業者による工事で、工事依頼日、工事完了日、工事検査日もすべて同一であり、工事内容を考慮すると一つの契約とするのが通常であると考えられるような契約については、実質的には一つの契約と考えられる。平成 30 年度における修繕工事を確認したところ、個々の契約は 130 万円を超えていないが、実質的には関連し一つの契約書にまとめるのが通常な契約で、当該契約金額を合計すれば 130 万円を超えるような工事が散見された。

このように実質的には一体の工事契約を、工事を分割することにより 130 万円以下となると競争入札が回避されてしまい、130 万円超の工事は入札が必要であるという趣旨から逸脱されてしまう。したがって、実質的に一体の工事について契約が分割され競争入札が回避されていないか、市は指定管理者の契約内容について厳格にチェックする必要がある。

iii モニタリングの状況

西宮市の令和元年度のモニタリング評価シートを確認すると、施設の維持修繕に係る業務に対する評価が低い。すべての工事において整備台帳への保全システムへの入力・記録状況や修繕の修繕内容が仕様書とおりにかといった項目が ABCD の 4 つのランクの内最低の D ランク評価となっている。

[意見－33] 指定管理者に対する継続的な改善指導

指定管理者に対する施設の維持修繕に係る業務の項目に対するモニタリングの評価状況を閲覧したところその評価結果は低くなっている。その要因として、指定管理者は施設の維持修繕工事に係る業務に関しては熟知できておらず、不慣れであったとのことである。西宮市も改善にむけて指定管理者に対して再三指導し、修繕工事については令和元年度からは入札を実施するなど改善している部分もある。しかし、令和元年度のモニタリングの結果でも、特に書面の整備方法、システム入力、修繕内容が仕様書とおりになっていない等で低評価が続いており改善されていない。西宮市も低評価項目については、継続的な改善指導をするとともに、改善が見受けられない項目については改善プログラムの策定を求めるなどさらに踏み込んだ指導が望まれる。

(4) 市営住宅等修繕費の推移

市営住宅等の補修工事は、施設維持管理上の日常修繕は指定管理者が実施し、外壁改修などの大規模改修等の計画修繕工事は市が実施している。日常修繕の工事費としては「一般修繕」、「空家修繕」があり、平成30年度から「計画修繕」も指定管理者が実施する業務となっている。

修繕費の年度別推移は下表のとおりで、日常修繕費と改修工事費の合計を、管理戸数当たりに換算すると、9万～12万円程度で推移している。

特に、平成30年度からは、指定管理者を1本にまとめ、一般修繕、計画修繕については渡切経費とし、空家修繕は単価精算としたことにより、修繕費は減少した。

さらに、平成31年度は7.2万円と少なくなっているが、この理由としては、外壁改修計画を10年に1回見直ししており、同年度は見直し期間であったため、外壁工事が実施されなかったことにより減少している。

市営住宅等修繕費の推移（単位：千円）

年度	管理戸数 (戸)	日常修繕 (指定管理者)		改修事業 (市)		計	指定管理者
		工事費	委託費	工事費	委託費		
25	9,959	631,000	145,823	227,597	3,664	1,008,084	北部:日本管財 中部:西宮市都市整備公社 南部:日本管財
	(千円/戸)	63	15	23	0.4	100	
26	10,127	756,851	150,624	227,472	24,784	1,159,731	北部:近鉄住宅管理 中部:西宮市都市整備公社 南部:日本管財
	(千円/戸)	75	15	22	2.4	115	
27	9,927	726,812	164,061	288,576	3,664	1,183,113	北部:近鉄住宅管理 中部:西宮市都市整備公社 南部:日本管財
	(千円/戸)	73	17	29	0.4	119	
28	9,639	688,232	159,152	246,804	7,926	1,102,114	北部:近鉄住宅管理 中部:西宮市都市整備公社 南部:日本管財
	(千円/戸)	69	16	25	0.8	111	
29	9,744	602,430	155,748	326,269	8,667	1,093,114	北部:近鉄住宅管理 中部:西宮市都市整備公社 南部:日本管財
	(千円/戸)	61	16	33	0.9	110	

30	9,558	633,876 (渡切工事等)	242,721	734	877,331	東急コミュニティー
	(千円/戸)		25	0.1	92	
31	9,389	668,511 (渡切工事等)	633,876	322	1,302,709	東急コミュニティー
	(千円/戸)		68	0.1	72	

注1：管理戸数は県公社住宅を含む各年の4月1日現在

注2：改修事業（市）は主に計画修繕工事

「日常修繕」の工事費：一般修繕、空家修繕

「日常修繕」の委託費：点検業務、剪定業務

平成30年度から施設の維持修繕に係る業務として一般修繕と定期修繕、樹木剪定業務、定期点検業務、給排水設備清掃業務をまとめて指定管理者に渡切経費として支払し、空家修繕業務は単価精算し、指定工事業務は実費精算となっている。

渡切工事等の内訳

(単位：千円)

年度	施設の維持修繕に係る業務 (渡切経費)	空家修繕業務 (単価精算)	指定工事業務 (実費精算)	合計
平成30年度	396,306	120,632	116,938	633,876
平成31年度	409,770	116,938	141,803	668,511

改修事業の工事費の内訳

(単位：千円)

年度	合計額	外壁改修	鉄部塗装	畳取替	襖取替	EVリニューアル	その他
25	227,597	168,735	—	29,672	—	29,190	—
26	227,472	192,053	—	19,435	—	15,984	—
27	288,576	255,692	6,310	11,454	—	15,120	—
28	260,804	224,532	27,509	8,763	—	—	—
29	1,215,873	1,068,328	6,169	107,141	—	34,235	—
30	242,721	209,781				32,940	
31	10,560	—				10,560	

(注) 平成30年度より鉄部塗装、畳取替、襖取替については西宮市の業務から、指定管理者の定期修繕業務として位置づけられ、鉄部塗装、畳取替、襖取替の業務は、指定管理者に対する渡切経費となったことから実際にかかった費用は不明

である。但し、西宮市は指定管理者に定期修繕業務として渡切経費の名目で下記の金額を支払いしている。

定期修繕費の渡切経費の内訳 (単位：千円)

年度	定期修繕 業務合計	鉄部塗装	畳修繕	襖修繕	火災警報 器修繕
30	19,050	5,880	0	3,775	9,395
31	36,794	24,980	0	4,179	7,635

第 1 2 駐 車 場

1 公営住宅の駐車場概要

公営住宅の駐車場は、入居者の共同の福祉のために必要な施設（共同施設）である。駐車場の整備費用においても、国からの補助の対象となる。

昭和半ば頃は自動車の普及が予想されていなかったため、駐車場も整備されていなかった。次第にマイカーが普及し、公営住宅にも駐車場が整備されることとなったが、それ以前に建設された住宅には駐車場が未だ設置されていない箇所も存在する。駐車場未整備の公営住宅ではしばしば不法駐車が問題となっている。

また、駐車場が設置されている住宅においても、昨今の「車離れ」や高齢化という社会的な傾向により、空き駐車場が増加してきており、その有効活用が課題となっている。

2 西宮市営住宅設置駐車場の概要

令和 2 年 4 月 1 日現在において市営住宅の駐車場は全体で 3,067 区画が整備されており、契約率は 54.6%である。

(令和 2 年 4 月 1 日現在)

種 別	ロボット ゲート (基)	区画数 (区画)	契約台数 (区画)	契約率 (%)
① 市営住宅等	17	2,427	1,197	49.3
② 改良住宅等	9	612	468	76.4
③ 特別賃貸住宅	-	28	10	35.7
合 計	26	3,067	1,675	54.6

団地毎の使用状況は以下のとおりである。

➤ 市営住宅等駐車場

(令和 2 年 4 月 1 日現在)

NO	名 称	区画数		契約数		契約率	
1	獅子ヶ口町	28		28		100.00%	
2	岡田山	40	25	16	16	40.00%	64.00%

NO	名称	区画数		契約数		契約率	
			目的外 (月極) 15		0		0.00%
3	五月ヶ丘	6		5		83.33%	
4	六軒町	26		26		100.00%	
5	神原(1~6号棟)	31		22		70.97%	
6	神原(9~15号棟)	60	普通 54	50	44	83.33%	81.48%
			軽 6		6		100.00%
7	神原(16号棟)	12		12		100.00%	
8	大社町A	52		36		69.23%	
9	大社町B	50		23		46.00%	
10	薬師町	20	9	2	2	10.00%	22.22%
			目的外 (月極) 11		0		0.00%
		-	目的外 (時間貸) 16	-	-	-	
11	上ヶ原三番町	8		6		75.00%	
12	上ヶ原四番町	66		27		40.91%	
13	上ヶ原八番町	46		42		91.30%	
14	上ヶ原十番町	58	普通 53	49	44	84.48%	83.02%
			軽 5		5		100.00%
15	樋ノ口町2丁目A	40		15		37.50%	
16	樋ノ口町2丁目B	35		19		54.29%	
17	樋ノ口町2丁目C	78	47	26	26	33.33%	55.32%
			目的外 (月極) 31		0		0.00%
18	田近野町	242	普通 210	98	96	50.00%	45.71%
			目的外 (月極) -		2		-
			軽 32		23		21

NO	名 称	区画数		契約数		契約率	
			目的外 (月極) -		2		-
		-	目的外 (時間貸) 15	-		-	
19	東山台1丁目		48		30		62.50%
20	山口町上山口3丁目		24		21		87.50%
21	名次町	13	普通 12	10	9	76.92%	75.00%
			軽 1		1		100.00%
22	青木町		23		14		60.87%
23	森下町		35		19		54.29%
26	池田町		29		5		17.24%
27	両度町	84	屋内 18	26	14	30.95%	77.78%
			屋外 23		9		39.13%
			目的外 (月極、屋内) 24		2		8.33%
			目的外 (月極、屋外) 19		1		5.26%
28	高畑町	87	75	41	37	47.13%	49.33%
			目的外 (月極) 12		4		33.33%
		-	目的外 (時間貸) 71	-	-		
29	甲子園口6丁目	151	屋内 72	51	48	33.77%	66.67%
			屋外 11		3		27.27%
			目的外 (月極、屋内) 0		0		0.00%
			目的外 (月極、屋外) 68		0		0.00%
30	江上町	13	普通 (簡易) 6	9	6	69.23%	100.00%
			軽(簡易) 7		3		42.86%

NO	名 称	区画数		契約数		契約率		
31	弓場町A	18	屋外	9	7	0	38.89%	0.00%
			屋内	9		7		77.78%
32	弓場町B	18		7		38.89%		
33	泉町A	37	普通	31	33	27	89.19%	87.10%
			軽	6		6		100.00%
34	泉町B	8		7		87.50%		
35	東町1丁目	13		11		84.62%		
36	石在町	20		9		45.00%		
37	今津久寿川町	29		25		86.21%		
38	今津巽町	14		8		57.14%		
39	西宮浜4丁目	224	屋内	82	100	62	44.64%	75.61%
			屋外	60		34		56.67%
			目的外 (月極、屋内)	38		2		5.26%
			目的外 (月極、屋外)	44		2		4.55%
		-	目的外 (時間貸)	21	-	-		
40	小松北町1丁目	46	普通	15	22	12	47.83%	80.00%
			軽	6		0		0.00%
			目的外 (月極)	25		10		40.00%
41	高須町1丁目	221		148	98	90	44.34%	60.81%
			目的外 (月極)	73		8		10.96%
		-	目的外 (時間貸)	61	-	-		
42	ルゼフィール南甲子園	1		1		100.00%		
43	今津出在家町	6		0		0.00%		
44	甲子園九番町	134		77		57.46%		

NO	名 称	区画数	契約数	契約率
45	甲子園春風町	64	41	64.06%
市営小計		2,427	1,197	49.32%
市営小計（時間貸抜き）		2,258	1,197	53.01%

➤ 改良住宅等駐車場

（令和2年4月1日現在）

NO	名 称	区画数		契約数		契約率	
1	中須佐	100	普通 94	86	80	86.00%	85.11%
			軽 6		6		100.00%
2	津田第一	17	普通 16	17	17	100.00%	106.25%
			軽 1		0		0.00%
3	中殿第一	45	普通 43	37	35	82.22%	81.40%
			軽 2		2		100.00%
4	中殿第二	40		32		80.00%	
5	森下第一	66	普通 60	60	54	90.91%	90.00%
			軽 6		6		100.00%
6	森下第二	13		9		69.23%	
7	森下第三	30	普通 28	28	26	93.33%	92.86%
			2種 2		2		100.00%
8	森下第四	72	普通 63	51	44	70.83%	69.84%
			2種 9		7		77.78%
9	神明第一	86		40		46.51%	
10	芦原第一	12		10		83.33%	
11	芦原第二	5	普通 3	2	0	40.00%	0.00%
			2種 2		2		100.00%
12	西福第一	2	特大 2	2		100.00%	
13	神明1号館	11	普通 9	6	6	54.55%	66.67%
			2種 2		0		0.00%
14	神明2号館	54	普通 49	42	38	77.78%	77.55%

NO	名 称	区画数		契約数		契約率	
			2種 5		4		80.00%
15	神明3号館	11	普通 10	9	9	81.82%	90.00%
			2種 1		0		0.00%
16	中殿町住宅	21		16		76.19%	
17	津田町住宅	27	普通 26	21	21	77.78%	80.77%
			2種 1		0		0.00%
改良小計		612		468		76.47%	

➤ 特別賃貸駐車場

(令和2年4月1日現在)

NO	名 称	区画数	契約数	契約率
1	城ヶ堀町	17	10	58.82%
2	末広町	11	0	0.00%
小計		28	10	35.71%

➤ 合計

合 計	3,067	1,675	54.61%
-----	-------	-------	--------

西宮市営住宅において駐車場が設置されているのは64団地であり、残り11団地は駐車場が設置されていない。また整備されている団地によって契約率に大きな差があり、全体としても空き駐車場が多いことがわかる。

3 空き駐車場対策

西宮市はこの空き駐車場の有効活用の施策として、平成20年4月より目的外使用許可駐車場の承認を得て、空き駐車場の区画を「月極駐車場」及び「時間貸し駐車場」として住民以外にも利用できるよう取り組んでいる。

(1) 月極駐車場

月極駐車場が設定されている団地及び状況は下記のとおりである。

(令和2年4月1日現在)

団地名	募集区画	使用区画	月額使用料
(単位)	(区画)	(区画)	(円/月)
西宮浜4丁目	82	4	14,000
高須町1丁目	73	8	(注1)10,000
小松北町1丁目	25	10	14,000
高畑町	12	4	15,000
両度町	43	3	16,000
甲子園口6丁目	68	0	14,000
岡田山	15	0	14,000
田近野町	-	4	(注2)10,000
樋ノ口町2丁目C	31	0	13,000
薬師町	11	0	13,000
計	360	33	-

(注1) 目的外使用者は、兵庫県営高須鉄筋住宅の入居者に限る。

(注2) 目的外使用者は、兵庫県住宅供給公社田近野住宅の入居者に限る。

現在10団地において360区画が月極駐車場として募集されている。しかし契約されているのはわずか33区画にとどまっており、有効活用できているとはいえない。市としても月極駐車場のニーズは低いとし、今後は時間貸し駐車場としての活用を目指すとのことである。

(2) 時間貸し駐車場

時間貸し駐車場が設定されている団地及び設定区画は下記のとおりである。

(令和2年4月1日現在)

団地	設定区画
西宮浜4丁目	21
高須町1丁目	61
高畑町	71
田近野町	15
薬師町	16
計	184

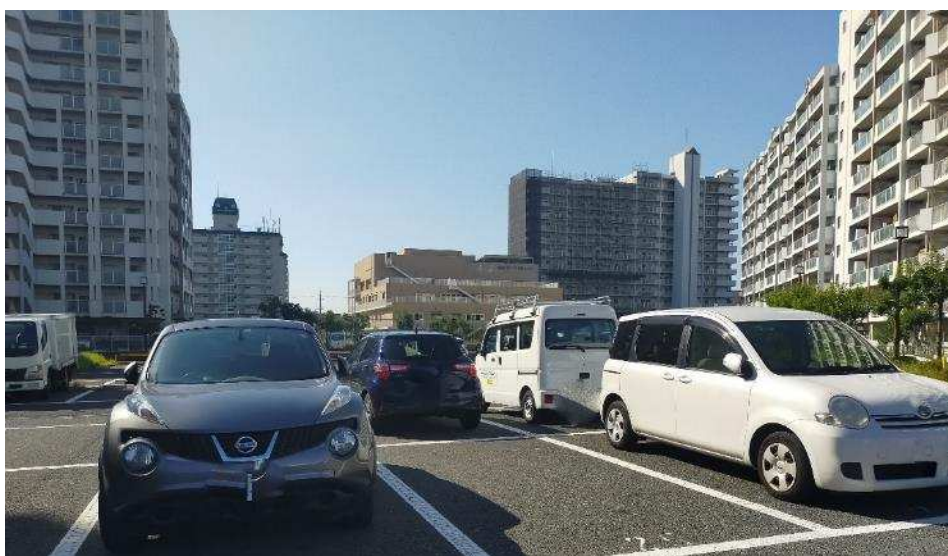
西宮市では住人から客用駐車区画の整備への要望が強かったことから、平成25年度から時間貸し駐車場を設置している。令和2年度には5団地で時間貸し駐車場が設置されており、住人の来客や介護のための送迎の一時駐車等に利用されている他、場所によっては住人以外の利用者も多く見られた。

なお時間貸し駐車場については、指定管理者ではなく、市が直接事業者を公募し、落札した事業者と「行政財産貸付契約」を締結し設置しており、市は事業者から行政財産貸付収入を得ている。

(3) 視察

市が設置した市営住宅の駐車場について、高畑町及び甲子園口6丁目の2か所の現地視察を行った

①高畑町



高畑町は現在 75 区画が住民用の駐車場、12 区画が目的外使用で月極駐車場である。これらの契約率は 47% であり半分以上が空き駐車場である。一方でこの他に 71 区画が時間貸し駐車場として民間の事業者へ貸し出されている。高畑町の立地は大型ショッピングモールの近くであり、平日朝の視察であったにもかかわらず、時間貸し駐車場には頻りに自動車の出入りがあり、利用状況は良好であった。

今後、よりニーズの高い時間貸し駐車場の拡張も検討するべきであろう。

②甲子園口 6 丁目



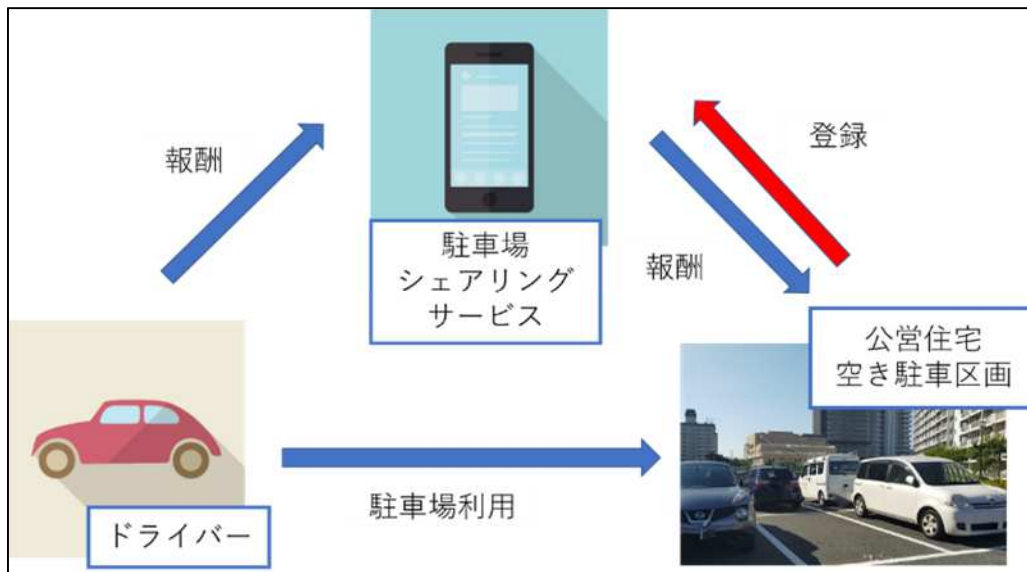
甲子園口 6 丁目は現在 83 区画が住民用の駐車場、68 区画が目的外使用で月極駐車場である。住民用の駐車場の契約率は 33%、月極駐車場に至っては 68 区画の募集に対して契約数は 0 件である。写真で分かるとおり、甲子園口 6 丁目の駐車場は 2 階建ての立体駐車場であり、現在 2 階部分においては、わずか 2 台の契約があるだけで、活用できているとは言い難い。市は高畑町駐車場と同様に民間事業者による時間貸し駐車場を 2 階部分に導入することを検討しているものの、前回行った公募では応募者はいなかったとのことである。

更なる条件の緩和や、下記の他市におけるシェアリング・サービスの活用等も参考にして、より柔軟な施策を検討していく必要がある。

【参考】大阪府における行政財産（府営住宅駐車場）の活用例

大阪府では公営住宅の空き駐車場の活用及び不法駐車問題解決のため駐車場シェアリング・サービスを導入している。

駐車場のシェアリング・サービスの仕組みは以下のとおりである。



内閣官房シェアリングエコノミー促進室のシェアリングエコノミー活用事例集（平成30年度版）（平成31年3月22日）に記載されている大阪府の活用事例は以下のとおりである。

48 大阪府における取組

取組主体：大阪府住宅供給公社

団地内の空き駐車場に予約型駐車場サービス（駐車場シェアリングサービス）を導入し、空き駐車場の有効活用と介護車両等の駐車スペースの確保を図る取組。

導入前の状況 (課題)

- 大阪府住宅供給公社管理の団地入居者の高齢化が進み、訪問介護や看護等のために来訪する方や来客者の駐車スペースの確保が課題。
- 団地駐車場の契約率が減少し、空き駐車場の有効活用が課題。
- 空き駐車場の違法駐車への対応が課題。

課題に対する取組

- 従来のコインパーキングは、採算性（立地や規模等）が合わないと事業者のサービス実施が困難であり、さらに設備投資も必要。
- 新たな設備投資を行わず団地の空きスペース駐車したい方をマッチングするため駐車場シェアリングサービスを試行導入（2016年9月～）。
- サービス実施事業者（akippa株式会社、タイムズ24株式会社）と連携し、空き駐車場の全て（85団地1,585区画）に拡大（2018年11月～）。

導入後の状況 (取組の効果)

- 試行導入（2016年9月～）からの累計で約34,000件の利用実績があり、約1,300万円の使用料収入を得ている。（2019年1月末時点）
- 違法駐車やそれに係る相談も減少。

時期	高齢者数 [右軸]	駐車場契約率 [左軸]
2016.3	~49%	~70%
2017.3	~51%	~71%
2018.3	~52%	~69%

予約サイト

- 予約
- 支払
- 空区画
- 駐車

団地内駐車場

48 大阪府における取組 取組主体：大阪府住宅供給公社	
取組のポイント	
サービスの認知度向上のための取組	<ul style="list-style-type: none"> 入居者向け広報誌でサービス開始について周知。 団地内にサービス開始についてのお知らせ文書を掲示。 サービス実施事業者と協力し実施団地の全入居者へ利用方法のチラシを配布。
サービスの提供者（ホスト）・利用者（ゲスト）受け出しのための取組	<ul style="list-style-type: none"> サービス実施事業者の看板を団地内に設置。
スマートフォンなどを使うことができない利用者向けの取組	<ul style="list-style-type: none"> 入居者または来訪者でスマートフォンなどをお持ちの方にサービスを利用してもらうよう周知。
（民間事業者のサービスを利用した場合）公平性の確保のための取組	<ul style="list-style-type: none"> サービス実施事業者を随時募集し、事業者ごとに対象区画を割り当てている。
サービスの安全・安心を確保するための取組	<ul style="list-style-type: none"> サービス実施事業者と協力し、不正利用の防止を図る。
法律や条例との整合性を確保するための取組	特になし
補完・連携した既存の公共サービスの内容	特になし
広域連携のための取組	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府へ予約型駐車場サービス（駐車場シェアリングサービス）を紹介し、大阪府営住宅でもサービスが実施。
その他	特になし
残された課題、継続取組事項	
<ul style="list-style-type: none"> スマートフォンなどを持たない方に対する相談対応と理解の浸透が課題。 	

（出典：内閣官房シェアリングエコノミー促進室「シェアリングエコノミー活用事例集（平成30年度版）」）

[意見-34] 空き駐車場のさらなる有効活用について

大阪府の他にも近隣では神戸市でも市営住宅の駐車場に同様のシェアリング・サービスを導入している。こうした駐車場のシェアリング・サービスは初期投資費用や管理コストの負担がほとんどないため、「従来のコインパーキングは、採算性（立地や規模等）が合わないと事業者のサービス実施が困難であり、さらに設備投資も必要。」という問題を解決することができる。

大阪府や神戸市がどのような制度設計に基づき、導入をされているのかについて調査を行い、西宮市においても実施できるように検討されたい。

現在、西宮市の空き駐車場は45.4%におよぶ。公募時の条件の緩和やシェアリング・サービスの活用等によるより積極的な活用が望まれる。

4 通路等への許可のない駐車（不法駐車）

以下の写真は、視察を行った上ヶ原七番町及び八番町の通路の状況である。





上ヶ原七番町及び八番町の一部は駐車場の設置がなく、平日午前の視察であったにも関わらず、敷地内通路に数十台にも及ぶ市に無断の路上駐車があることが確認された。市の担当者によると、これらの駐車は住民独自のルールでは管理されており、住民内で駐車の手続きを出し、概ね駐車する場所も決めて、管理しているとのことである。

市はこうした各団地における路上駐車に関して、過去から団地ごとに改善をさせてきており、現在路上駐車として大きな問題となっているのは上ヶ原七番町及び八番町のみとなっているとのことである。

〔指摘－6〕 不法占拠に対する厳格な対応

【法的関係の整理】

まずこうした状況について法的関係を整理しておく。

無断駐車が存在しているのは、市の敷地内であって公道ではない。そのため警察に相談しても道路交通法違反による検挙が出来ない。そのため、住民の一部には、こうした状況は法的には「不法ではない」との認識であるように見受けられる。

しかし、こうした駐車態様は、市の敷地を無償で占拠している事態であり、市が許容すべきものではない。市は敷地内に無断で駐車している住民に対し、こうした状況は不法占拠に該当することを改めて認識させなければならない。監査人としては、こうした無断駐車に関しては、実務上損害額の算定は難しいとしても、理屈上は当然に損害賠償請求可能な案件であると考ええる。

【安全面及び近隣住民との公平性】

また、こうした不法駐車は緊急時の対応車両の通行を妨害することも想定され、安全上も重大な問題である。住民側は「緊急時はすぐに移動する」とのことであるが、数十台もの移動が容易だとは考えられない。

加えて他の市営住宅居住者や近隣住民は駐車場にかかる費用を負担しているにも関わらず、上ヶ原七番町及び八番町の一部の住民が不法かつ無償で駐車している状態は市民の公平性を著しく阻害している。

他の自治体においては過去にはこうした公営住宅の不法駐車を、行政財産の管理を怠っているとして住民監査請求がなされたこともある。市は厳格にこのような不法駐車に対応する必要がある。

〔意見－35〕 駐車場の整備

このような不法駐車が常態化している状況の原因の一つに、駐車場が整備されていないことがあげられる。一方で住民の中には駐車場が整備されると駐車場料金が発生することになるため、反対する意見があることも考えられる。しかし、本来、所有者の責任において負担すべき駐車場料金を負担していないことを鑑みれば、公平性の面からこの意見は到底容認できるものではない。

上ヶ原七番町及び八番町に限らず、駐車場が整備されていないため不法駐車が見受けられる住宅には駐車場を整備していくべきであろう。加えて今の時代に合うように、空き駐車場が出た場合には一時駐車できるスペースを設けることができる等の工夫を行うことも検討されたい。

〔意見－36〕 不法投棄の早期解決について

上ヶ原七番町及び八番町の敷地内に、不法駐車の列に交じって、3台不法投棄された自動車が存在している。



いずれもナンバープレートが取外されており、所有者は判明しない。団地内の安全性等の面からも、可能な限り早期の対処が必要と考えられる。

西宮市では道路上の放置自動車について、団地内道路上放置車処理要綱が制定されている。

(対象)

第3条 この要綱により処分する放置車は、自動車登録番号票が取り外されて放置された自動車で放置された場所を管轄する警察署(以下「所轄警察署」という。)と道路管理者との協議に準じ、市長からの依頼により当該所轄警察署が行う調査によっても所有者等が確知できず、かつ、当該所轄警察署において道交法、自動車の保管場所の確保等に関する法律

(昭和37年法律第145号)又は遺失物法(平成18年法律第73号)その他の法令によっても処分することができない場合で、当該所轄署において廃棄車と認定されたものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず自動車登録番号票が取付けられた放置車で、所轄警察署との協議により、当該放置車の処分を市長が行うものとしたものは、処分することができる。

(処理)

第4条 市長は、放置車の確認をしたときは、当該放置車を放置場所で確認し、これに指定期限までに所有者等が自ら撤去すべき旨を記載した勧告書(市長と所轄警察署長の連記のもの。)を貼付し、当該放置車を特定できる写真を撮影するものとする。

2 市長は、前項により放置車を現認したときは、当該所轄警察署に対し、放置車調査依頼書により、当該放置車の所有者等の調査の実施及び廃棄車の認定について協議する。

3 市長は、前項による協議により所轄警察署から、当該放置車が廃棄車と認定する旨の報告(「盗品車両に該当せず、所有者について調査するも不明」の報告を含む。)を受けたときは、指定期限までに所有者等が自ら撤去すべき旨及びその期限までに当該撤去を行わないときは、市長又はその命じた者もしくは委任した者が当該撤去を行う旨を、公告しなければならない。

4 前項の指定期限が満了しても所有者等が自ら当該撤去をしない場合は、市長又はその命じた者若しくは委任したものが当該撤去を行い解体処分する。

要綱によると所轄警察署より廃棄物として認定された場合には、撤去を行う旨を公告し、所有者が撤去しない場合には市が委任したものが撤去可能としている。しかし市によると、この要綱は警察(公安委員会)が住宅敷地内の取り締まりを行っていた頃の要綱であり、現在は公道以外について警察は基本的に介入しない方針となったため、実質的には全く運用されていないとのことである。

したがって実際には警察署において廃棄物認定をしておらず、また警察署の他に「廃棄物認定」を行う組織⁴が存在しないため、廃棄物として取り扱うことができず、車両移動による所有者からの損害賠償請求に備えて、放置車両の価値がなくなるまで放置せざるを得ない状況であるとのことである。

確かに警察は道路交通法違反による検挙は市営住宅敷地内では行えない。しかし車庫法の適用は可能である。現在全く意味をなしていない要綱であるが、警察署には車庫法による取り締まりを依頼する等を検討し、早期の問題解決を図られたい。

一方で、このように不法投棄自動車が発生する原因は、やはり数十台に及ぶ不法駐車であろう。不法駐車の前列の中に紛れるように放置されており、その温床になっていることに間違いはない。不法投棄物の撤去には相当なコストが発生しうる。不法投棄をされないような環境作りが重要であると考えます。速やかに不法駐車の前列の解消に取り組むべきである。

⁴ 例えば三重県では「三重県廃棄物認定委員会」という組織があり、三重県内の各市町において条例に定めることにより、県の廃棄物認定委員会への意見徴収が可能となっている。

正誤表

報告外監第1号 令和2年度包括外部監査結果報告

頁	訂正箇所	誤	正
1	3. 事件を選定した理由 の上から3行目	「西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）」	「西宮市営住宅整備・管理計画」
3	下の表 下から3行目	木造 名次町	名次町
4	下から2行目～3行目	また率 <u>その他</u> に報告書中の	また率、 <u>その他</u> 報告書中の
11	上から3行目	向上を図っていない <u>か</u>	向上を図っていない
47	中部<人件費>上から2行目	個別調整は <u>なし</u> 。	➤ 個別調整は <u>無し</u> 。
48	【経常損益の額】【キャッシュベース経常損益】【行政コスト】の各1行目	経常経費	経常的経費
60	上から3行目	(住まいる)	(住まいる <u>7</u>)
64	下から5行目	趣旨を <u>鑑</u> みる	趣旨に <u>鑑</u> みる
78	欄中の西宮市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録事業の上から1行目～3行目	「セーフティネット住宅_____情報提供システム」	「セーフティネット住宅情報提供システム」
78	欄中の西宮市高齢者等すみかえ協力店登録事業の上から1行目～2行目	理由に拒まない_____市内にある不動産事業者	理由に拒まない市内にある不動産事業者
78	欄中の西宮市高齢者等すみかえ相談窓口の上から3行目	う令和元年度相談受付	う。令和元年度相談受付
85	下から5行目	西宮市公共施設等総合管理計画	総合管理計画
86	・上から3行目 ・本文中段1行目及び3行目	整備・管理計画	整備・管理計画（当初）
87	本文上から1行目 二つ目の	整備・管理計画	整備・管理計画（当初）
103	下から10行目	市営住宅整備・管理計画	整備・管理計画（当初）
105	[意見-9]上から7行目	望ましい <u>い</u>	望ましい

140	欄中公営住宅法24条 上から5行目	激甚 <u>じん</u> 災害	激甚災害
142	上欄中上から9行目	著しく <u>沿革</u> 後に	著しく <u>遠隔</u> の地に
149	上から14行目	第6条及第7条	第6条及 <u>び</u> 第7条
149	下から6行目	交通 <u>期</u> 関	交通 <u>機</u> 関
151	上から3行目	精神障害) 難病	精神障害・難病)
152	上から2行目	(<u>す</u> まいる7)	(<u>住</u> まいる7)
165	(2)①公営住宅法第1条の欄 中下から2行目	<u>者</u> 飼う福祉	<u>社</u> 会福祉
179	下部【結果】1行目及び3行目	(<u>す</u> まいる7)	(<u>住</u> まいる7)
190	欄内上から3行目	よう <u>も</u> すべきである。	よう <u>に</u> すべきである。
199	(4)見出し中	不能 <u>欠</u> 損	不 <u>納</u> 欠損
200	上から7行目及び8行目	不能 <u>欠</u> 損	不 <u>納</u> 欠損
201	上から2行目及び4行目	不能 <u>欠</u> 損	不 <u>納</u> 欠損
206	欄内公営住宅法第32条の上 から5行目	故意に <u>毀</u> き損	故意に <u>毀</u> 損
206	本文中段の下から2行目	同居を禁止すること <u>と</u> は	同居を禁止することは
216	西宮市営住宅条例の欄中下か ら2行目	<u>駿</u> 損	<u>毀</u> 損
235	上から2つ目の欄内公営住宅 施行規則第10条1行目	国土交通省 <u>冷</u>	国土交通省 <u>金</u>
242	中部iiiモニタリングの状況 上から2行目	整備台帳 <u>へ</u> の保全シス テムへの	整備台帳 <u>や</u> 保全システ ムへの
244	本文上から2行目～3行目	渡切経費として支払 <u>し</u> 、	渡切経費として支払い 、
259	下から9行目	負担していないこと <u>を</u> 鑑みれば	負担していないこと <u>に</u> 鑑みれば

261	団地内道路上放置車処理要綱 の欄中上から6行目から7行 目	関する法律_____ (昭和37年法律	関する法律(昭和37年 法律
262	脚注下から2行目	意見徴収	意見聴取

※122頁の下から6行目「管理開始前に指定管理者と協議し、一部保留となった
ことと」のフォント数が小さくなっているのを合わせてください。

以 上