山梨県住宅供給公社改革プラン

― 第三次 ―

（経営健全化方針）

平成３１年３月

山梨県

目　　次

第１　現状 …… 1
１　公社の概要と改革プラン策定の経緯 …… 1
（１）設立と役割 …… 1
（２）経営悪化と経営再建に向けた取り組み …… 1
（３）第一次改革プラン（Ｈ２２～Ｈ２５）の策定 …… 1
（４）第二次改革プラン（Ｈ２６～Ｈ３０）の策定 …… 1
２　第二次改革プランの達成状況 …… 2
（１）長期借入金の返済状況等 …… 2
（２）ファミ賃事業の整理状況 …… 3
３　公社の現状 …… 5
（１）実施事業 …… 5
（２）財務状況 …… 6
（３）分譲事業の欠損金 …… 7
（４）借入金と支払利息 …… 7
第２　今後の課題と対応策 …… 8
１　債務処理 …… 8
（１）長期借入金の返済 …… 8
（２）ファミ賃事業に係る借入金の返済及び連帯債務の解消 …… 9
２　解散の時期 …… 11
（１）解散に要する費用 …… 11
（２）各事業の実施期間 …… 11
３　県営住宅の管理手法 …… 12
（１）指定管理者制度への移行 …… 12
（２）円滑な移行の実施 …… 12
４　保有資産の整理 …… 13
（１）山宮南団地の事業廃止 …… 13
（２）分譲地附帯施設の移管等 …… 13
第３　第三次改革プランの計画期間、経営方針 …… 14
１　計画期間 …… 14
２　経営方針 …… 14
（１）借入金の返済 …… 14
（２）繰越欠損金の解消 …… 14
（３）県営住宅の管理 …… 14
（４）保有資産の整理 …… 15
（５）賃貸管理事業の継続 …… 15
（６）ファミ賃事業への対応 …… 15
（７）要員計画 …… 15
（８）人件費の抑制 …… 16
（９）改革の推進 …… 16
参考資料（管理代行補足説明資料） …… 17

第１　現状

１　公社の概要と改革プラン策定の経緯

（１）設立と役割

山梨県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法に基づき、勤労者に居住環境の良好な集団住宅及び宅地を供給することを目的として、昭和４３年２月に県の全額出資（１千万円）により設立され、昭和３０年代から住宅施策の一環として県が行ってきた分譲事業を公社が受け継ぐ形となった。以来、３千戸を超える分譲住宅や賃貸住宅を供給し、良質で低廉な住宅の整備に大きな役割を担ってきた。

（２）経営悪化と経営再建に向けた取り組み

いわゆるバブル景気時に取得開発した住宅団地がバブル景気崩壊後の長引く景気低迷の中、販売不振となり財政状況が悪化した。

このため、平成９年度に「経営改善計画」を、平成１２年度には「新たな経営改善計画」を策定し、分譲資産の早期処分や組織改革による経営合理化等に取り組んできた。

さらに、外部の有識者からなる「山梨県住宅供給公社検討委員会」からの提言を踏まえ、平成１７年３月に「経営計画」を策定し、新規の分譲事業を行わないこと、保有する分譲資産の計画的な販売、組織体制の見直し、人件費の縮減、更には県補助金の創設等、経営の健全化に向けた取り組みを進めてきた。

（３）第一次改革プラン（Ｈ２２～Ｈ２５）の策定

総務省は、平成２０年６月、経営が著しく悪化した第三セクター等の改革について、ガイドラインを示し、平成２１年６月には、第三セクター等改革推進債を活用し、存廃も含めた抜本的改革を行うよう助言を行った。

県としても財政健全化に取り組んでおり、将来負担比率の抑制を行う必要があったため、平成２１年３月に策定した「新たな経営計画（Ｈ２１～Ｈ２５）」について、外部有識者等からなる山梨県出資法人経営検討委員会における検証を行うとともに、公社の存廃も含めた必要性等の検討を行い、平成２２年１０月に「第一次改革プラン（Ｈ２２～Ｈ２５）」を策定した。

（４）第二次改革プラン（Ｈ２６～Ｈ３０）の策定

当時、課題となっていたファミリー賃貸住宅割賦事業（以下「ファミ賃事業」という。）により発生した未収金への対策や、今後、事業の縮小

整理に努めることとした。また、分譲事業を終了し本来の役割を終えたため、平成５０年度を目途に解散すること及び県営住宅管理に平成３５年度を目途とした指定管理者制度等への移行を検討することなどを内容とする「第二次改革プラン（Ｈ２６～Ｈ３０）」を策定した。

２　第二次改革プランの達成状況

長期借入金の返済、ファミ賃事業の債務処理などにおいて、第二次改革プランにおいて定めた目標以上の成果を達成できる見込みである。

（１）長期借入金の返済状況等

①　繰越欠損金の圧縮

県営住宅等管理事業を中心に賃貸管理事業等を適切に実施した結果、平成２５年度末に約３５億６百万円あった繰越欠損金を、平成３０年度末には約２０億９百万円圧縮し、約１４億９千７百万円にできる見込みである。

（単位：百万円）

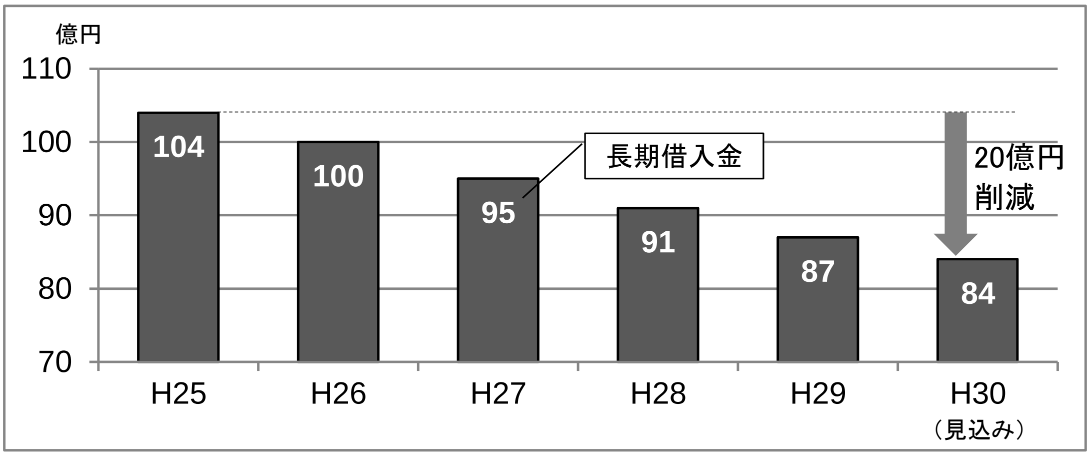
年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30 見込
繰越欠損金	3,506	3,123	2,421	2,054	1,760	1,497
圧縮額		△383	△702	△367	△294	△263
圧縮額累計		△383	△1,085	△1,452	△1,746	△2,009

②　借入金の削減

賃貸管理事業等の利益を償還財源に充てることとし、債務処理対策補助金と合わせ、確実に返済を行った。その結果、平成２５年度末の借入金約１０４億円を５年間で約１７億円削減（ファミ賃事業の公社経営による借入金を除く）するとした第二次改革プランの目標に対し、約２０億円と約３億円上回る成果をあげ、平成３０年度末には約８４億円にできる見込みである。

（単位：百万円）

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30 見込
借入金	10,372	9,982	9,517	9,110	8,722	8,350
削減額		△390	△465	△407	△388	△372
削減額累計		△390	△855	△1,262	△1,650	△2,022



③　その他

２１人の要員計画及び人件費の抑制方策に基づき、計画どおり実施した。

（プロパー職員の給料や手当に関する人件費の縮減方策の継続）

職員給料　　　：現在適用の給料表（山梨県職員給与条例、行政職給料表）から５％削減

管理職手当　：現在の支給率を５０％削減

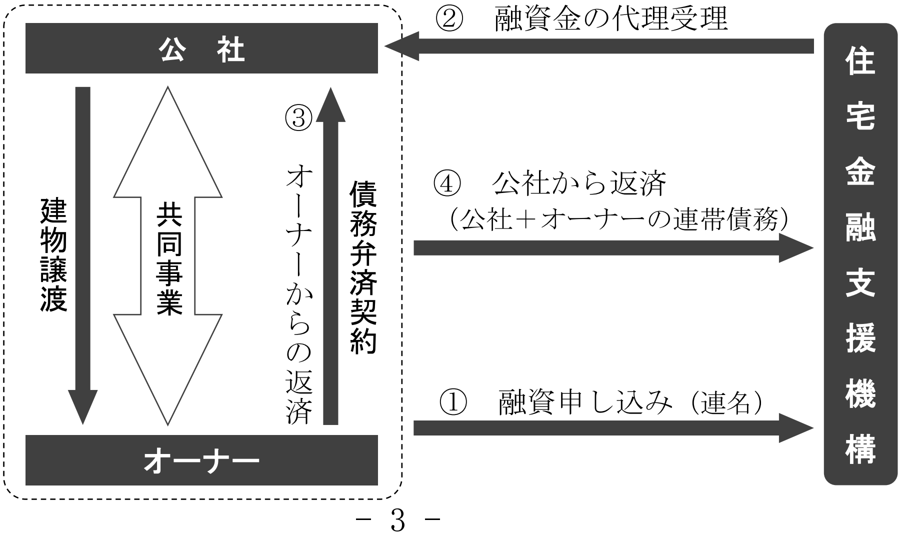
（２）ファミ賃事業の整理状況

①　事業概要

平成５年から平成１３年にかけ、良質な民間賃貸住宅の供給を推進するため、遊休地を高度利用しようとする土地所有者（オーナー）と公社が共同で賃貸住宅を建設した。

当該事業においては、オーナーが住宅金融支援機構（以下「機構」という。）から融資を受け、オーナーからの返済金により公社経由で機構に対し返済している。

また、オーナーと公社は共同事業者として、機構に対し連帯債務を負っているため、一方が破産した場合はもう一方が残債務を一括返済する契約になっている。



※　ファミ賃事業とは

・ファミ賃事業

①特定優良賃貸住宅割賦事業（中堅所得者世帯向け）（国、県補助金あり）

②ファミリー賃貸住宅割賦事業（単身・少人数世帯向け）

・国及び県の施策である低廉で良質な民間賃貸住宅の供給を推進するため、土地所有者（オーナー）と公社が共同して賃貸住宅を建設し供給した。

・「山梨県住宅建設五箇年計画」にも位置付けられている。

・Ｈ５～Ｈ１３年度に４３者が８２６戸を建設

②　未収金問題とその対策

ファミ賃事業の一部オーナーにおいて、賃貸住宅の入居率の低下による家賃収入の減少などから、滞納額（未収金）が増加し、公社が機構に対し立替償還を行う状況が生じ、未収金の累積額は、平成２５年度末で約１億２千４百万円に達し、公社の経営全体に重大な影響を及ぼすこととなっていた。また、オーナーの破綻等により、公社が連帯債務者として、残債務の機構への一括返済を求められる事態に至った場合、公社は資金不足に陥り、経営破綻につながる可能性もあった。

この問題に対し、第二次改革プランにおいて、次の対策を講じることとした。

ⅰ　厳正な債権回収

機構へ返済条件緩和の協議を行うとともに、オーナーに対する家賃の差押えを強化することで、新たな未収金の発生の抑制と、これまでに発生した未収金債権の回収を図る。

ⅱ　公社による直接経営

さらに未収金が発生する場合は、必要に応じて公社が機構に残債務を一括返済した上で、法的手続きにより物件を取得し、直接経営を行っていくこととする。

その際、公社は必要な資金について、県の損失補償のもと、金融機関から借り入れ、直接経営による収益により、これを返済していく。

ⅲ　滞納のないオーナーへの対応

借換えの促進により、公社の連帯債務の解消を図り、将来的なリスクの低減に努める。

③　未収金の解消と連帯債務の縮減

ファミ賃事業の未収金が生じていた一部オーナーに対しては厳正な債

権回収に取り組み、その内2物件*については、法的手続きにより物件を取得し、直接経営を行うなどの対応により、未収金は解消された。

また、借換え等により機構への繰上償還が進み、第二次改革プラン策定時に16者であったファミ賃事業のオーナーは、現在、1者のみとなり、連帯債務は大幅に縮減された。

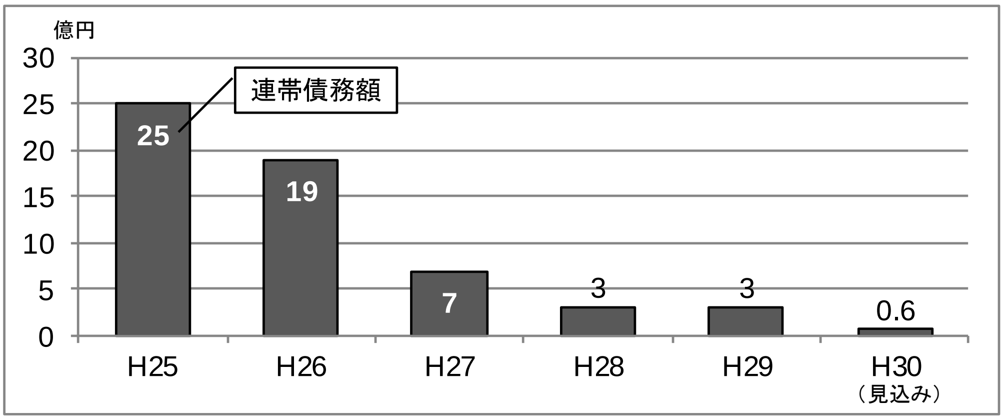
＊うち１物件は、その後民間事業者に任意売却済

※ファミ賃事業に係る連帯債務、オーナー及び未収金の状況

	H25	⇒	H30	差引	
連帯債務額(百万円)	2，549		64	△2，485	
オーナー数	16		1	△15	＊
未収金額(百万円)	124		0	△124	
オーナー数	5		0	△5	

＊オーナー数内訳：借換償還 6、任意売却 7、公社直接経営移行 2(内1件売却済)

※ファミ賃事業に係る連帯債務額の推移



3　公社の現状

（１）実施事業

公社は、県営住宅の管理代行者等として管理を行う県営住宅等管理事業を中心に、賃貸管理事業及びその他の事業を実施している。

【各事業】（平成３０年３月３１日現在）

（県営住宅管理代行等）

①　県営住宅等管理事業（現在の受託期間：H28～H32）

・公営住宅管理受託　　　　　　管理代行制度　7，549 戸

・特定公共賃貸住宅管理受託　　指定管理者制度　　53 戸

・準特定優良賃貸住宅管理受託　指定管理者制度　　179 戸

（公社所有資産の賃貸管理）

②　一般賃貸住宅管理事業

・山宮南団地　7棟152戸

・パレス５１　1棟　14戸

③　事業用賃貸宅地管理事業
　・双葉・響が丘利便施設等：62,260㎡（店舗等に土地を賃貸）
④　定期借地権分譲住宅管理事業　団地37区画

(その他の事業)
⑤　ファミ賃事業：1オーナー
⑥　分譲住宅後払割賦事業　戸数:6戸
⑦　特定優良賃貸住宅管理事業　管理戸数：56戸
⑧　高齢者向け優良賃貸住宅管理事業　管理戸数：45戸

（２）財務状況

①　資産及び負債等の状況

平成２９年度決算では、公社が保有する資産は、双葉・響が丘団地の賃貸事業用資産約５９億円、定期借地権付き土地約５億円等、合計約８０億１千３百万円となっている。

なお、賃貸宅地は、約６７億円の簿価に対し約３６億円の実勢地価（平成３０年の公示地価から推計）であることから、将来的に約３１億円の評価損が発生する見込みである。

一方、銀行等からの借入金約８８億２千７百万円など、負債合計は、約９７億６千３百万円となっている。

また、前期繰越欠損金は約２０億５千３百万円となっており、当期総利益が約２億９千３百万円であったため、債務超過額は約１７億５千万円となった。

※　貸借対照表（平成３０年３月３１日現在）　　　　（単位：百万円）

項　目	金　額	項　目	金　額
資産		負債	
現金預金	484	借入金	8,827
未収金	50	（金融機関からの借入金	（8,782
（事業未収金	（35	その他借入金）	45）
その他未収金）	15）	未払金	107
賃貸事業用宅地	5,854	前受金	－
定期借地権付土地	542	預り金	37
その他の賃貸資産	318	引当金	133
分譲用資産	－	預かり保証金	290
貸倒引当金	－	その他の負債	369
公社所有団地（山宮南等）	343	負債計	9,763
工作物等	3	資本	
長期有価証券等	390	資本金	10
その他事業資産	29	剰余金	△1,760
		（利益剰余金	（293
		繰越欠損金）	△2,053）
		資本計	△1,750
資産計	8,013	負債及び資本計	8,013

② 損益等の状況

平成２２年度に残っていた分譲資産を完売するまでは、分譲事業の事業損失が大きかったため、経常利益は安定していなかったが、分譲が終了した平成２３年度以降は、概ね３億円から４億円の経常利益を継続して確保している。（平成３０年度は見込）

（単位：百万円）

項目／年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
経常利益	47	192	245	212	293	295	305	433	475	314	313	280
債務処理対策補助金算入前の経常利益（実質的な経常利益）	△193	△48	5	△28	53	55	65	193	235	74	73	40

（３）分譲事業の欠損金

分譲資産は、その投下経費と販売価格に大きな乖離が生じていたため、平成１６、１７年度に地方住宅供給公社の会計基準に基づき強制評価減を実施したこと、市場の実勢価格を考慮した販売価格を設定したことなどから欠損金が生じ、平成３０年度への剰余金（繰越欠損金）は約１７億６千万円となっている。県は、欠損金を縮減させ、公社経営の安定を図るため、債務処理対策補助金を交付している。

なお、公社の分譲事業は平成２２年度に終了しており、分譲事業から新たな事業損失（欠損金）は発生していない。

※債務処理対策補助金のスキーム

年　　度	毎年度の補助額
平成２６年度～平成３５年度	２．４億円
平成３６年度～平成４９年度	０．８億円
平成５０年度	０．７億円
合　計	３５．９億円

注）平成３１年度以降の補助金総額は、２３．９億円となる。

（４）借入金と支払利息

公社は、県の損失補償を受けて金融機関から借入を行っており、ファミ賃事業の公社経営による借入金を除く借入残高は、平成３０年度末で約８３億５千万円（このうち県の損失補償は約８３億３千万円）と見込まれる。県は債務処理対策補助金に加え、支払利息軽減のため、平成２６年度から約６９億円の無利子貸付を行っており、年間の

支払利息軽減額は約２千２百万円（平成３０年度見込）である。
　この結果、借入金は、平成２５年度末からの５年間で約２０億円削減できる見込みであり、今後も、県の補助金や無利子貸付金を継続した場合、支払利息軽減効果と公社事業の利益により、借入金の総額が漸減していく見通しである。

※支払利息の軽減額（実績）　　　　　　　　　　　　　　　　（単位：百万円）

年　度	借入金残高	支払利息 軽減額	返済に係る借入金の金利
平成２５年度	10,372	△42	1.40%、1.31%、0.36%
平成２６年度	9,982	△65	1.31%、1.02%、0.69%他
平成２７年度	9,517	△39	0.68%、0.48%、0.36%他
平成２８年度	9,110	△27	0.48%、0.33%、0.36%他
平成２９年度	8,722	△23	0.33%、0.33%、0.30%他

第２　今後の課題と対応策

１　債務処理

（１）長期借入金の返済

　長期借入金については、第二次改革プランで掲げた額を約３億円上回る削減を達成することができた一方、解散時に清算のため売却する土地の実勢価格は第二次改革プラン策定時に比べ約８％下落しており、今後も事業収入を着実に確保していく必要がある。
　また、平成５０年度を目途とした公社解散に向けて積極的な債務処理に取り組み、県負担を抑制していくため、第二次改革プランで定めた次の支援を継続して実施する。

①　短期無利子貸付金の継続

　これまでの短期無利子貸付金＝約６９億円（借入金残高がこれを下回る年度からは借入金残高と同額）を平成５０年度まで継続し、支払利息の軽減を図る。
・貸付の対象期間：平成３１年度～平成５０年度

②　補助金の継続

これまでの債務処理対策補助金を平成５０年度まで継続する。
・補 助 金 の 額：２．４億円（Ｈ３１～Ｈ３５）
　　　　　　　　０．８億円（Ｈ３６～Ｈ４９）
　　　　　　　　０．７億円（Ｈ５０）
・補助の対象期間：平成３１年度～平成５０年度

こうした支援を継続していくことにより、解散時（Ｈ５０）の県負担を縮小させるとともに、資産売却により、残債務（Ｈ５０：約３６億円）を解消できる見込みである。

○現行支援策に基づく今後の負担　　約<u>２３．９億円</u>

・債務処理対策補助金　　　　　約 23.9 億円
　(2.4 億円×5 年(H31～H35)＋0.8 億円×14 年(H36～H49)＋0.7 億円(H50)
・H50 解散時に、資産売却により、残債務（H50：36 億円）を解消する見込み。

※　今後、金利や賃貸料収入が大きく変動する場合には、必要に応じて、支援内容の見直しを行う。

※借入金残高の今後の見通し　（単位：億円）

年度	H30	H34	H35	H36	H40	H45	H50
借入金残高　a	84	73	69	67	58	48	36
資産価格（実勢）b	36	36	36	36	36	36	36
資産処分後の債務残高（ａ－ｂ）	48	37	33	31	22	12	0

＊賃貸宅地管理事業（双葉・響が丘利便施設）を継続し、 債務の処理は資産（土地）の売却を前提
＊ファミ賃事業の公社経営による借入金を除く

※経常利益の今後の見通し　（単位：百万円）

年度	H31	H32	H33	H34	H35
経常利益	262	300	330	355	366
債務処理対策補助金算入前の経常利益（実質的な経常利益）	22	60	90	115	126

＊県の支援により、今後も経常利益は黒字を維持する見込み

※事業用地等の保有状況（参考）

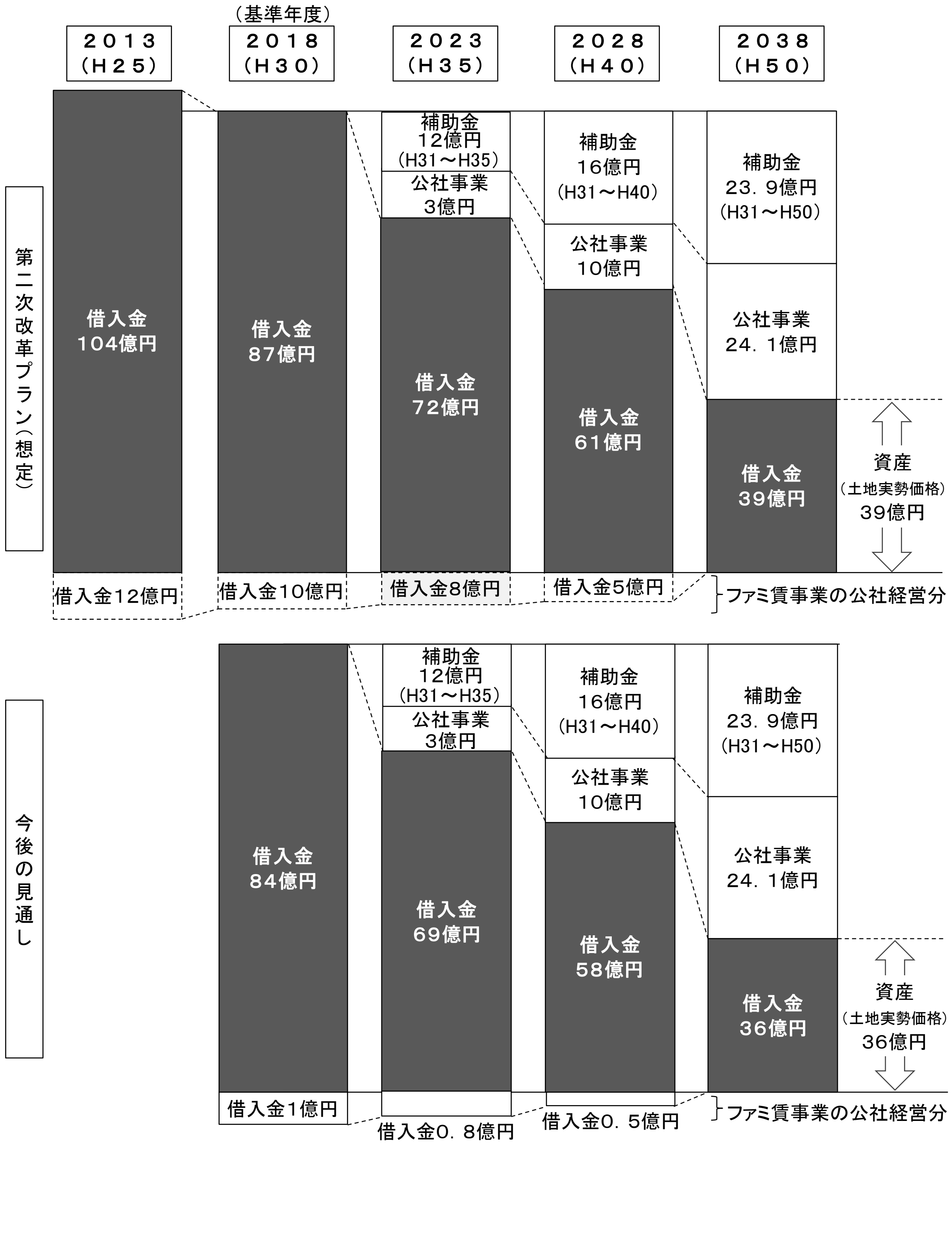
区分	団地名	H30.12.31 現在 賃貸面積	
		面積（㎡）	区画
賃貸施設（利便施設事業用地）	双葉･響が丘	56,146	9
その他賃貸施設（駐車場用地）	双葉･響が丘	6,114	5
合計		62,260	14

（２）ファミ賃事業に係る借入金の返済及び連帯債務の解消

第二次改革プラン策定時に課題となっていたファミ賃事業の未収金等の解決には最大２６．６億円が必要と見込んでいたが、現在、直接経営１物件、事業継続中のオーナー１者と整理できた。

今後は、公社による直接経営に伴う借入金の一括返済等も検討するなど、なお一層の借入金の削減を進めるとともに、事業継続中の１者に係る連帯債務の解消にも努めていく。

第二次改革プラン（想定）と今後の見通しとの比較



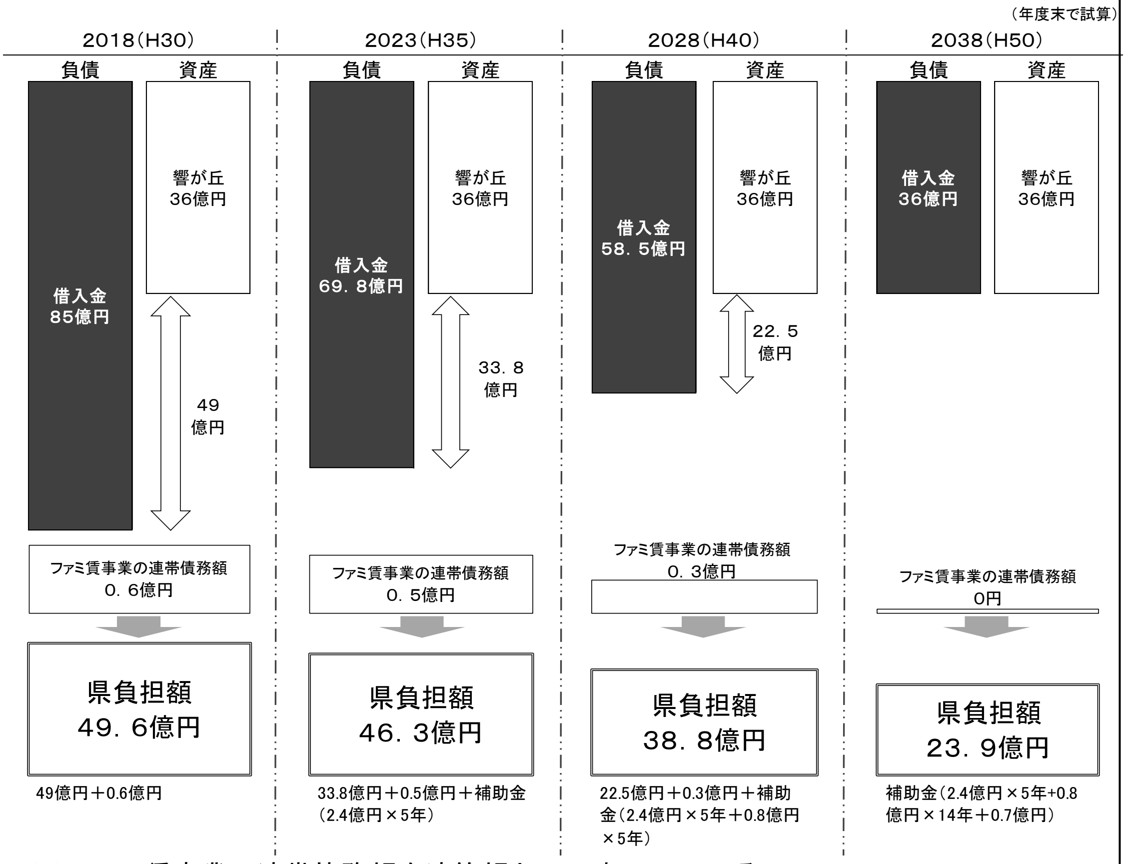
２　解散の時期

（１）解散に要する費用

金融機関等からの借入金残高は、平成３０年度末で約８５億円（ファミ賃事業の公社による直接経営分を含む）が見込まれる。現時点で解散する場合には、その債務の清算に不足する額（約４９．６億円）を、県が一括して負担することが必要となる。

このため、各々の年度に解散した場合に必要となる費用を試算すると、次のとおりであり、平成５０年度以降の解散とする場合が、最も県負担を抑制できる見通しである。

【廃止時期による県負担の比較】



※ファミ賃事業の連帯債務額を清算額として表示している。
※平成５０年度の県負担が最小となるのは、公社の事業収益による累積返済額が増加することと、ファミ賃事業に係る返済が完了するためである。

（２）各事業の実施期間

ファミ賃事業以外の事業については、契約に基づき事業期間の定めがあるが、概ね平成５０年度以前に終了する予定である。

社会経済状況の変化によるリスクを回避するため、可能な事業は縮小整理に努める必要がある。

事業名	事業量	事業期間 (H30 H35 H40 H45 H50)
県営住宅管理代行等	7,781戸	(H33)(H34～指定管理導入) (指定管理移行)
双葉・響が丘利便施設管理	約6.2万㎡	(H34) 更新 (終期H50)
一般賃貸住宅管理 （山宮南）	152戸	(終期H34)
定期借地権分譲住宅管理	37区画	(終期H70)
ファミ賃事業（割賦）	1オーナー	(終期H47)
分譲後後払割賦	6戸	(終期H39)
特優賃住宅管理	56戸	(終期H31)
高優賃住宅管理	45戸	(終期H38)

以上の状況を踏まえ、公社の各事業の終了時期及び解散に伴う県負担の抑制の観点から、今後、事業の縮小整理に努める中で、平成５０年度を目途に解散することとした第二次改革プランの方針を継続する。

３　県営住宅の管理手法

（１）指定管理者制度への移行

管理代行制度の優位性（参考資料参照）から当面公社が県営住宅の管理を代行していくことが望ましいが、平成５０年度を目途に解散すること及び退職者不補充の要員計画によるプロパー職員の減少に伴い、今後組織力が低下していくことから、これを長期にわたり安定して継続することは困難である。

このため、県は全国の動向や事例、民間受託者の状況などを踏まえ、更なるサービスの向上及び効率化による低コスト化等が期待でき、民間事業者の活力も活用可能な指定管理者制度への移行を進めることとする。

（２）円滑な移行の実施

住宅セーフティネットとして重要な役割を担う県営住宅については、管理手法の変更によって、県民サービスの低下を招くことがないよう、円滑に移行していく必要がある。

このため、平成３４年度から平成３６年度までの３年間、一部の県営住宅で指定管理者制度を取り入れることにより、県営住宅管理に係るノウハウを有する公社と連携しながら、県及び指定管理者の確実な業務遂行が可能となるよう、段階的移行を実施していく。

また、この間、指定管理者制度、管理代行制度それぞれの十分な検

証を行いながら、その後の指定管理者制度への全面的移行及び公社が蓄積したノウハウの効果的な活用について、検討を進める。

なお、今後、民間事業者による指定管理者制度への移行に伴う組織縮小の際には、公社及び県は、プロパー職員について、これまでの知識と経験を活かすことができるよう、再就職先の確保策などについても併せて検討する。

4　保有資産の整理

（１）山宮南団地の事業廃止

５０年間の借地期限満了をもって事業が廃止となる山宮南団地については、借地返還期限までに建物を解体し、地権者（５名）に土地を返還する必要がある。なお、平成２９年度に実施したアスベスト調査の結果、アスベストの含有は確認されなかった。

山宮南団地	第１団地	第２団地
借地返還期限	H32.11.30	H34.5.14

（２）分譲地附帯施設の移管等

公社が分譲を行ってきた団地内の道路・公園・浄化槽等の共用施設や、ガス基地として供給業者に貸与している用地等で、現在も公社所有となっているものについて、順次移管及び売却を進めていく必要がある。

これまで共用施設の移管は、その団地が所在する自治体と協議を行ってきたが、これからは移管先として自治会等（認可地縁団体）も選択肢とするなど、各種団体とも協議を進め、早期かつ円滑に施設の移管ができるよう努めていく必要がある。

また、ガス基地用地については、供給業者に対して、引き続き用地売却の交渉を進めていく。

所在市：共用施設（甲府市、甲斐市）
　　　　ガス基地（韮崎市、南アルプス市、甲斐市、甲州市）

※公社資産（今後移管・売却予定）の状況（団地数）

資産区分	計	移管・売却予定先			
		市	ガス供給業者	自治会等	未定
共用施設	１１	１１			
ガス基地	8		8		
集会場等	6			4	2

＊対象団地は２０団地
＊認可地縁団体：平成３年４月に地方自治法が改正され、自治会・町内会等の地縁による団体が一定の手続きの下に法人格を取得することが可能となり、団体名で不動産登記が出来るようになった。

第３　第三次改革プランの計画期間、経営方針

１　計画期間

平成３０年度を基準年度とし、平成３１年度から平成３５年度までの５年間とする。

なお、平成３５年度において、第三次改革プランの検証を行う。

２　経営方針

第三次改革プランの経営方針については、第二次改革プランの継続を基本とし、今後の諸課題に着実に対応していく。

（１）借入金の返済

短期無利子貸付金及び債務処理対策補助金により、金融機関の有利子負債を軽減した上で、経営の健全化を図り、計画的に借入金を順次削減していく。

平成３０年度末で見込まれる借入金約８５億円（ファミ賃事業の公社による直接経営分を含む）を今後５年間で約１５億円削減し、平成３５年度末の借入金が約７０億円となるよう削減に努める。

（２）繰越欠損金の解消

賃貸管理事業、県営住宅等管理事業及びその他の事業を適切に実施するものとし、着実に収益を上げ、利益を確保することにより、本計画期間中での繰越欠損金の解消に努める。

（３）県営住宅の管理

県営住宅の管理業務については、指定管理者制度への全面的移行までの間、管理代行制度による管理業務を継続する。

また、平成３４年度から予定されている一部の県営住宅の指定管理

者制度への移行が円滑に進むよう、県と具体的な協議を進めるとともに、移行期間中（平成３４年度から平成３６年度）は、県と連携し、県民サービスの低下を招くことがないよう、業務の円滑な実施に努めながら、指定管理者制度への全面的移行に向け、これまで公社が蓄積したノウハウの効果的な活用について検討を行う。

（４）保有資産の整理

山宮南第一・第二団地は、５０年間の借地期間満了をもって、それぞれ平成３２年１１月及び平成３４年５月に、事業を廃止する。事業廃止に向け、計画的に必要な手続き及び解体工事等を進める。

また、分譲地内に残存する道路・公園、ガス基地等の附帯施設についても、順次可能なものから、計画的に整理又は移管手続き等を進める。さらに、その進捗状況については適正に管理を行い、県は必要に応じて支援を行う。

（５）賃貸管理事業の継続

双葉・響が丘の事業用地を中心とした賃貸管理事業は、安定した収入が見込める公社の中核となる事業であるため、引き続き着実に実施していく。平成３４年度に期限を迎える事業用定期借地権契約については、その継続を基本に事業者と協議を進める。

（６）ファミ賃事業への対応

現在も事業を継続中の１オーナー分については、適切に経営状況等を管理していく。なお、借換えの促進や、未収金が発生した場合には厳正な債権回収や公社による直接経営等により、公社の連帯債務の解消を図っていく。

また、法的手続きにより公社が取得し、直接経営を行っている１件については、賃貸事業で収益を確保していくとともに、長期的な経営リスク等を踏まえ、物件の売却も併せて進めていく。

（７）要員計画

平成３１年度から平成３３年度までの要員は、第二次改革プランに引き続き、２１人*を基本とする。平成３４年度以降は、県営住宅への指定管理者制度一部導入に伴い、要員等の見直しを行う。

ただし、本計画期間中のプロパー職員については、定年退職以外は雇用を維持することを基本とする。

また、県は公社事業の縮小整理・調整等の対応や技術力確保のために、必要に応じて、県職員の派遣等により支援する。

＊ ２１人には、外国人対応、県営住宅駐車場管理、臨時的業務に係る職員は含まない。

（８）人件費の抑制

プロパー職員の給料や手当に関する現在の人件費の縮減方策は、継続する。

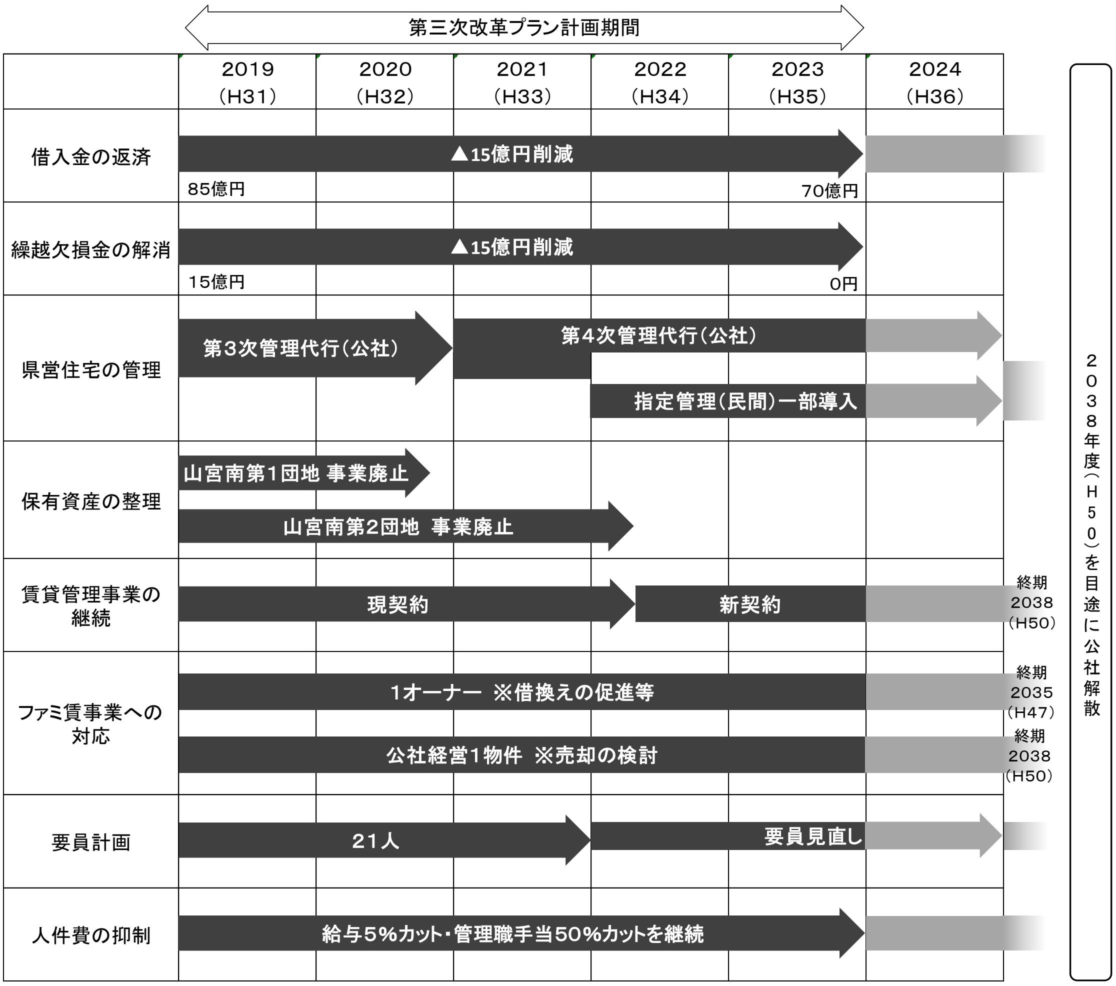
※現在の人件費の縮減方策

項　目	縮　減　の　内　容
職員給料	現在適用している給料表（山梨県職員給与条例に規定する行政職給料表）から5%削減した額を支給
管理職手当	現在の支給率を50%削減した額を支給

（９）改革の推進

上記の取組みに加えて、様々な手法を検討し、出来る限り県負担を少なくしつつ、早期かつ円滑に債務処理を終了できるよう、努めていく。

※　第三次改革プラン　スケジュール



参考資料（管理代行補足説明資料）

○　指定管理者制度と管理代行制度の比較（第二次改革プランからの再掲）

	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法令	平成15年度に地方自治法の改正によって創設 －第244条の2－	平成17年度に公営住宅法の改正によって創設 －第47条－
考え方	公の施設管理を広く民間が行うことができる制度で、地方公共団体の指定を受けた指定管理者が管理業務の一部を行う。	県営住宅を管理するために設けられた制度で、人々が生活の本拠を置くとともに入居者の家族構成や収入状況等高度な個人情報の提供を受け施設の管理等を行うという県営住宅の特殊性を踏まえたもの。 単なる事務の委託ではなく、管理権限を伴う事業主体の立場を代行する。
主　体	法人その他の団体	事業主体以外の地方公共団体（事務組合含む。）又は地方住宅供給公社に限定
性　格	県営住宅の管理業務の一部を競争により委託させることで、入居者の要求に対して迅速な対応が可能となり、また、事業主体の事務経費の節減が図られる。〈委託する事務が限定〉	県営住宅の入居者の決定から明渡し請求までの一連の業務を代行させることで、効率的で迅速なサービスの提供が可能になり、また、事業主体の事務が軽減するため、指定管理者制度と比較すると県職員数は少なくて済む。〈最大の利点〉 さらに、県営住宅は住宅困窮者の居住の安定を図ることから、住民の生活の安定に寄与することを目的とする住宅供給公社による管理が適している。
業務範囲	行政判断が不要な機械的事務や事実行為に限る。	公営住宅法第3章の管理事務のうち家賃の決定や減免等金銭に係るもの以外のもの

※　管理代行制度の意義

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることを目的としていることから、その管理は、公営住宅法に基づき、中立・公平な立場に立った適切な判断に基づき行う必要がある。

このため、公営住宅法においては、管理権限の行使を事業主体たる地方公共団体に限定している。

このような管理権限の行使を含めた管理の代行は、個別の業務委託や指定管理者制度ではできないことから、公営住宅法の改正により、代行者を地方公共団体と住宅供給公社に限ったうえで、公営住宅の管理代行制度が設けられた。