

# 山梨県公報

号外第二十五号

令和二年

四月二十七日

日 曜 月

## 目 次

### 監査委員

○包括外部監査人の監査の結果に関する報告の公表……………1

## 監査委員

### 山梨県監査委員告示第五号

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の三十七第五項の規定に基づき、包括外部監査人田中佑幸から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第二百五十二条の三十八第三項の規定により、次のとおり公表する。

令和二年四月二十七日

山梨県監査委員	小 島 徹
同	小 泉 久 司
同	桜 本 広 樹
同	永 井 学

### 包括外部監査結果報告書

令和2年3月24日

山梨県監査委員 殿

包括外部監査人 田 中 佑 幸

## 第1部 外部監査の概要

### 第1 外部監査の種類

本外部監査は、地方自治法第252条の37第1項及び第4項並びに山梨県外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条の規定により監査を実施した。

### 第2 選定した特定の事件（テーマ）

#### 1. 外部監査のテーマ

山梨県住生活基本計画に基づく事業及びその他住宅関連事業の事務の執行、山梨県地域整備公社（山梨県住宅供給公社を中心とする）の管理運営に係る事務の執行について

#### 2. 外部監査対象期間

平成30年度及び必要に応じ遡及する年度並びに一部令和元年度

### 第3 事件を選定した理由

山梨県は、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を基本的な方針（理念）として掲げ、「ダイナミックやまなし総合計画」の部門計画として「山梨県住生活基本計画」を平成28年度に見直した。これは、少子高齢化・人口減少の急激な進展、大都市圏における後期高齢者の急増、世帯数の減少による空家の増加、地域コミュニティの希薄化等住環境の質の低下、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ、マンションの老朽化・空家の増加による防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれなどの社会経済情勢の変化に鑑み、国が住生活基本計画（全国）の全面的な変更を行ったことを契機としている。

この山梨県住生活基本計画は、「居住者の視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業・地域からの視点」の3つの視点から、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」「住宅確保要配慮者への居住の安定の確保」「住宅の適正な管理と流通」「建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新」「空き家の活用・除却の推進」「住生活産

業の成長」「住宅地の魅力の維持・向上」の8つの目標及びそれに対する施策で構成されており、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」に向けた重要な施策となっている。

また、山梨県住宅供給公社（以下「住宅公社」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年に山梨県の全額出資により設立され、それ以後住宅分譲事業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。バブル景気崩壊後の長引く景気低迷の中、財務内容悪化により、経営改善計画途上であり平成31年3月には、山梨県住宅供給公社改革プラン（第3次）が策定され、計画遂行中である。当該プラン（第3次）の中で、住宅分譲事業を終了して本来の役割を終えたため令和20（平成50）年度を目的に解散すること及び令和4（平成34）年度から段階的に指定管理者制度等へ移行を検討することとなっている。現状、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。以上のように住宅公社は、変革途上ではあるが、県民の多様な住宅需要に対応するのみならず、低所得者に対する「住宅セーフティネット」としての重要な役割を担い、現在は山梨県地域整備公社（山梨県土地開発公社・山梨県道路公社・山梨県住宅供給公社の3公社が平成20年4月に統合）に統合されている。

以上のことから、住宅関連事業は、生活の基礎として社会生活や地域のコミュニティの拠点でもあるとともに、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけられるため、県民の生活に直接影響する事業であるといえる。よって山梨県住生活基本計画に基づく事業及びそれに関連する住宅関連事業の事務の執行、山梨県地域整備公社（山梨県住宅供給公社を中心とする）の管理運営に係る事務の執行について、今年度の監査対象とした。

**第4 外部監査の方法**

**1. 監査の対象**

(1) 監査対象部局等

No	課名
1	総合政策部 地域創生・人口対策課
2	県民生活部 県民生活・男女参画課
3	リニア交通局 交通政策課
4-1	福祉保健部 福祉保健総務課

4-2	福祉保健部 健康長寿推進課
4-3	福祉保健部 障害福祉課
5	子育て支援局 子育て政策課
6-1	森林環境部 みどり自然課
6-2	森林環境部 林業振興課
6-3	森林環境部 県有林課
7	エネルギー局 エネルギー政策課
8	産業労働部 商業振興金融課
9-1	県土整備部 景観づくり推進室
9-2	県土整備部 道路管理課
9-3	県土整備部 治水課
9-4	県土整備部 砂防課
9-5	県土整備部 都市計画課
9-6	県土整備部 建築住宅課
9-7	県土整備部 住宅対策室
9-8	県土整備部 営繕課
10	山梨県地域整備公社

(2) 外部監査の実施目的

外部監査制度の目的は、地方公共団体の監査機能の強化にあり、監査に係る専門性及び独立性を担保することにより監査に対する県民の信頼を高めることにあると認識している。特に包括外部監査制度の趣旨は、地方公共団体の様々な監査機能のうち、特に財務監査の機能強化を中心とするものであり、その目的は、監査テーマに選定した特定の事務の執行等が法令及び条例等に従って合規制の面で問題がないかどうかを検証すること、併せて、経済性及び効率性等の面で意見を述べる必要はないかどうかを検討し、外部監査結果報告書に取りまとめることにある。

したがって、地方公共団体が作成する決算書の正確性を全体として保証するものではないが、包括外部監査人が選定した監査テーマに関して、合規制の観点で限定的な保証を主として、併せて事務事業の改善等に資する経済性及び合理性等の観点での意見を述べることで、地方公共団体の財務事務の改善を促し、事務事業の見直しの際の指針等に活用されるべき効果を有するものと考ええる。

(3) 監査基準

一般に公正妥当と認められる公監査の基準

(4) 監査の視点

「山梨県住生活基本計画に基づく事業及びその他住宅関連事業の事務の執行、山梨県地域整備公社（山梨県住宅供給公社を中心とする）の管理運営に係る事務の執行について」の主な監査の視点は次のとおりである。

- ① 当該外郭団体の出納その他の事務の執行及びその県所管課等の財務事務の執行が、関連する各種法令及び条例・規則・要綱等に従い処理されているかどうかについて。
- ② 当該外郭団体の出納その他の事務の執行及びその県所管課等の財務事務の執行を合規制の視点で検証することと併せて、財務事務の執行等が経済性・効率性の面でも改善余地がないかどうかについて。
- ③ 当該外郭団体の出納その他の事務の執行及びその県所管課等の財務事務の執行が効果的に実施されているかどうかについて。
- (5) 主な監査手続

特定の事件に対する監査手続としては、上記(4)に記載した監査視点に基づき、外部監査の本旨である財務諸表監査を基礎とし、併せて経済性・効率性及び有効性等を検証するための監査手続を実施した(3Eの監査「(5) 主な監査手続」の補足説明(11頁)を参照)。具体的な監査手続の概要は次のとおりである。

まず、山梨県住生活基本計画に関連する事務事業の執行等に伴う所管課の関与を監査するために、監査対象の各所管課から、予算・決算の状況、各事務事業の当該計画に関する策定・遂行状況及び計画策定後の事業の実施状況等について説明を受け、必要と考えられる資料を依頼し、これらの資料の閲覧・分析の過程で質問等の監査手続を行った。次に、山梨県地域整備公社の事務事業の執行等及び出資、財政的援助等に伴う所管課の関与を監査するために、監査対象の各法人から、予算・決算の状況、各種改革プランの実施状況等について説明を受け、必要と考えられる資料を依頼し、これらの資料の閲覧・分析の過程で質問等の監査手続を行った。

さらに、山梨県地域整備公社のうち山梨県県営住宅に関する受託事業を行っている山梨県住宅供給公社に関しては、いくつかの住宅公社の現地に赴き監査を実施し、それら

の管理体制及び事務執行状況等について、関連資料により説明を受け、監査上必要な質問を行い、内部統制の状況及び事業の遂行状況を実地で観察し把握した。

<補足(3E監査の視点)>

・ 3E監査の定義

現在、我が国においては、包括外部監査のための監査基準等は存在していないが、公認会計士協会においては、「地方公共団体の外部監査人のための外部監査のガイドライン」を公開しており、当該ガイドライン中「1-5 地方公共団体外部監査の基本方針」では、評価の観点(3E)の解説を付している。そして、この解説では、会計検査院による監査の視点(① 正確性…決算が予算執行の状況を正確に表示しているか。② 合規性(準拠性)…事務・事業が法令等に従って執行されているか。③ 経済性・効率性…事務・事業が経済的・効率的に行われているか。④ 有効性…事業が所期の目的を達成し、また、効果を上げているか。)を挙げているが、①については包括外部監査には含まれていないことを述べている。

そして、上記の経済性、効率性、有効性という用語の意味について、会計検査院では、以下のとおり定義<sup>1)</sup>している。

ア 経済性

事務・事業の遂行及び予算の執行が、より少ない費用で実施できないか

イ 効率性

業務の実施に際し、同じ費用でより大きな成果が得られないか、あるいは費用との対比で最大の成果を得ているか

ウ 有効性

事務・事業の遂行及び予算の執行の結果が、初期の目的を達成しているか、また、効果を上げているか

さらに、上記の定義の補足として、日本の会計検査院を含めた世界的な公的機関監査の指導組織である INTOSAI<sup>2)</sup>の公監査基準<sup>3)</sup>においては、投入対象からアウトカムの創出ま

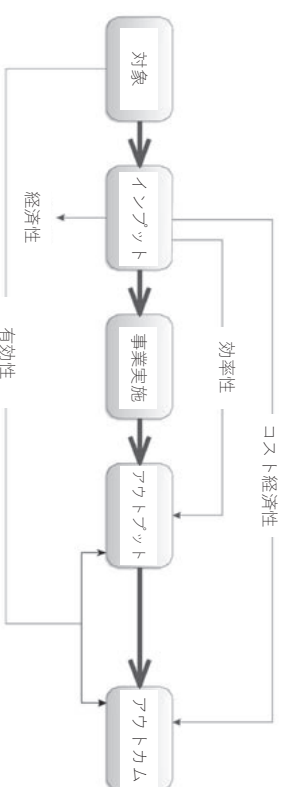
1 内閣からも独立した憲法上の機関として国や法律で定められた機関の会計を検査し、会計経理が正しく行われるように監督する機関

2 会計検査院ホームページ、

(<https://www.jbaudit.go.jp/efort/operation/viewpoint.html>)、2019年9月1日時点

3 最高会計検査機関国際組織(International Organization of Supreme Audit Institutions: INTOSAI)

でのプロセスにおいて、以下のイメージ図が用いて説明されている<sup>4</sup>。



(出典：INTOSAI「Guidelines on Central Concepts for Performance Auditing」、37項)

## 2. 監査の結果

監査の結果については、「第3部 外部監査の結果」に記載しておりである。監査の結果、指摘事項は22件、意見事項は44件であった(73～74頁参照)。

## 第5 外部監査の実施期間

本監査は、令和元年8月2日から令和2年3月2日までを実施期間とした。

## 第6 外部監査の組織

### 1. 包括外部監査人

田中 佑幸 (公認会計士)

### 2. 監査実証手續等実施補助者

近藤 徹 (弁護士)

標 夏樹 (公認会計士)

関野 孝 (公認会計士)  
 日高 昭夫 (大学教授)  
 松原 創 (公認会計士)  
 宮本 和之 (公認会計士)  
 山本 薫 (公認会計士)

### 3. 監査品質管理担当補助者

川口 明浩 (公認会計士)

<sup>4</sup> INTOSAI「Guidelines on Central Concepts for Performance Auditing(ISSAI3100)」

## 第2部 監査対象の概要

### 第1 住生活基本法及び関連する計画

#### 1. 住生活基本法及び住宅建設計画法

住生活に関連する法律として最も基本的な現行法は「住生活基本法」(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)である。「住生活基本法」の前身となる法律は「住宅建設計画法」であり、これは昭和 41 年に制定された。ここでは、まず、「住宅建設計画法」の制定背景、概要、及び「住生活基本法」が制定されることになった経緯について概観し、その後、現行法である住生活基本法及びそれに基づいた計画について概要を示す。さらに、公的な住宅供給については住宅公社が重要な役割を果たしていることから、その在り方について中長期的な計画を示している住宅公社の改善プランについても概要を示す。

#### (1) 住宅建設計画法制定以前の住宅政策

日本の住宅政策は、終戦直後の 420 万戸という住宅の絶対的不足に応急的に対応することから始まった。戦前においても関東大震災等に対する緊急的な措置として住宅対策が行われていたが、恒久的な制度のさきがけとなったのは、昭和 25 年の「住宅金融公庫」設立である。これは、当時の民間金融機関が産業振興に追われ、長期低利の住宅金融を行う資金の余力がなかったため、国家資金による住宅金融制度の創設が求められたことによるものである。続く昭和 26 年には、住宅に困窮する低額所得者に低額家賃で住宅を供給するため、予算措置で行われていた国庫補助住宅の建設に恒久性と計画性をもたせるべく「公営住宅法」が制定された。その後、我が国の著しい経済力の回復を背景に、人口の急激な集中による大都市地域での住宅難という新たな問題が生じたため、行政区域にとらわれない広域的な住宅供給や勤労者のための住宅の集団的建設等を担う「日本住宅公団」が昭和 30 年に設立された。こうして、住宅及び住宅資金の直接供給を担ってきた公庫融資、公営住宅、公団住宅という戦後の住宅政策の三本柱ともいえる政策手法が制度的に確立した。このような住宅政策の三本柱の確立と合わせて、昭和 30 年には、住宅不足の解消を目指し、民間住宅の自力建設を含む住宅建設の目標を掲げる長期計画が初めて策定された。しかしながら、昭和 30 年代後半においては、人口の都市集中と核家族化がかつてないほど激しく進んだ結果、5 年間に大都市地域で世帯数が約 27%増加するなど、当時国が掲げていた「1 世帯 1 住宅」を実現するという目標が達成困難な見通しとなった。こうした状況を踏まえ、昭和 41 年に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進

することを旨とすることとなった<sup>5)</sup>。

#### (2) 住宅建設計画法

昭和 41 年に制定された「住宅建設計画法」の目的は、昭和 40 年代に入っても厳しい住宅事情が続いていた状況に対応するため、住宅対策を一段と強化し、政府及び地方公共団体による住宅供給はもろろん、民間による建設を含む一体的な住宅建設計画を策定し、これに基づいて国、地方公共団体、及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進することであった。法律は、10 章で構成され、総則に該当する条文は、第 1 条の目的、第 2 条の国及び地方公共団体の責務及び第 3 条の公的資金による住宅のみであった。

この法律の特色は、以下の 3 点にあった。

恒久法：国民の住生活を適正な水準に安定させるためには、長い年月を要するともに、住生活の水準自体が社会経済の発展に応じて不断の向上を要請されるものであると考えられたため  
住宅に関する総合的な計画を定めること  
地方単位及び都道府県単位の計画を定めること

国及び地方公共団体の責務としては「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」とされた。他方、この法律は基本的に国及び地方公共団体の責務、計画の策定を義務付けたものであるが、民間の住宅供給関連者の責務等を示したものではなかった。

そして、この法律は、その制定初期の状況を背景に、公共による住宅供給の数的な目標を掲げ、その実現を促進することが重要な役割の一つであった。そのため、閣議決定された住宅建設五箇年計画においては、向こう 5 ヶ年間の住宅建設の目標(公的資金住宅の建設の事業量を明示)を設定し、これに対応して、国土交通大臣は 10 の地方ごとに地方住宅建設五箇年計画を策定した。さらに、都道府県では、5 ヶ年間における住宅の建設の目標(公営住宅等の建設の事業量を明示)した住宅建設五箇年計画を策定するという段階的な計画が示された。

住宅建設五箇年計画は、昭和 41 年から 45 年の第 1 期から 5 年ごとに改訂され、平成 13 年から 17 年までの第 8 期まで更新された。第 1 期から第 8 期まで、それぞれの計画策定時の政治経済背景、住宅建設の目標、施策の概要、及び公的資金住宅建設戸数については、次ページ以降の表でまとめていく。

<sup>5)</sup> 国土交通省(2006 年)「平成 17 年度 政策レビュー結果(評価書) 住宅の長期計画の在り方—現行の計画体系の見直しに向けて—」2 頁

表 1 住宅建設五箇年計画の変遷

期数	時代背景	住宅の建設の目標	目標及び施策	公的資金住宅建設戸数
第1期 (昭和41～45年度)	東京オリンピック開催(S39)	住宅の建設の目標:「一世帯一住宅」の実現	目標 ①小世帯については9畳以上、一般世帯については12畳以上の規模の居住水準を確保 ②おおむね670万戸の適正な質を備えた住宅の建設→674万戸(達成率:100.6%) 施策 ③国及び地方公共団体による低所得者層及び都市勤労者等の中所得階層の住宅の建設又は資金援助 ④宅地の供給、金融上及び税制上の助成、技術上の援助などによる民間自力建設の援助 ⑤既成市街地における住宅の中高層化の促進、新たな宅地開発地区における公共施設及び公益的施設の整備	270万戸→256.5万戸 (達成率)95.0%
第2期 (昭和46～50年度)	全人口1億人突破(S42)、GNP世界2位(S43)	住宅の建設の目標:「一人一室の規模を有する住宅の建設」	目標 ①昭和50年度までに、すべての世帯が、小世帯は9畳以上、一般世帯は12畳以上の規模を有し、かつ、適正な構造及び設備を備える居住環境の良好な住宅を確保 ②おおむね一人一室の規模を有する住宅を958万戸建設→828万戸(達成率:86.5%) 施策 ③公的資金による住宅の管理の適正化 ④職住の近接を図り、居住環境の改善に資するため、住宅の高層化及び市街地の再開発を促進 ⑤新市街地における住宅建設の円滑化のため、公的機関と民間による宅地開発 ⑥住宅生産の工業化、住宅建築費の安定と品質の向上等	383.8万戸→310.8万戸 (達成率)81.0%
第3期 (昭和51～55年度)	日本列島改造論(S47)、第一次オイルショック(S49)	住宅の建設の目標:昭和60年を目標にすべての国民がその家族構成、居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保(特に質の向上に重点)	目標 ①昭和60年を目標にすべての国民が最低居住水準を確保、昭和55年までに水準以下居住のおおむね2分の1の解消 ②昭和60年を目標に平均的な世帯が平均居住水準を確保 ③適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅を建設→770万戸(達成率:89.5%) 施策	350万戸→364.9万戸 (達成率)104.2%

			④公的資金住宅の入居管理制度、家賃制度の改善等を行い、その管理配分を適正化 ⑤民間住宅金融に関する指導等を通じ、住宅資金の安定的拡大 ⑥既存住宅の有効活用のため、その保全改良、増改築を推進するとともに、世帯構成、ライフサイクル等に応じた住替えを促進 ⑦市街地再開発事業、住宅地区改良事業等を推進等	
第4期 (昭和56～60年度)	第2次オイルショック(S54)	住宅の建設の目標:すべての国民が、国民経済の成長発展の段階に即応して、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保(特に質の向上に重点)	目標 ①昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保 ②住環境水準を指針とした低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保 ③適正な規模、構造、設備を備えた770万戸の住宅の建設を見込む 施策 ④公的資金住宅の供給に当たっては、老人・母子・障害者等の世帯に特に配慮 ⑤低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設の抑制に努めること ⑥住宅に関する的確な情報の提供、賃貸借関係の健全化 ⑦大都市地域等の既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ良質な市街地住宅の供給を促進等	350万戸→323.1万戸 (達成率)92.3%
第5期 (昭和61～平成2年度)	ブラザ合意(S60)、地価高騰による持家取得困難化(S61～)	住宅の建設の目標:我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民がそのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る	目標 ①計画期間中でできる限り早期にすべての世帯が最低居住水準を確保 ②昭和75年(平成12年)を目標に半数の世帯が誘導居住水準を確保 施策 ③世帯人員4～5人の標準的な世帯向け賃貸住宅の供給 ④老朽化、狭小な公共賃貸住宅ストックの建替え、増改築等による良質なストックへの改善 ⑤住環境の向上促進のため、地域住民等の自発的努力を誘導。住環境の評価手法の開発 ⑥設計、設備等の面で高齢者や障害者等に配慮した住宅の開発・普及。医療・福祉施策との適切な連携 ⑦都市型住宅としての共同住宅の供給促進。共同住宅の大規模修繕等を円滑に実施する体制の充実 ⑧市町村における住宅計画の策定促進。地域の特性を踏まえた魅力ある住宅供給 ⑨中長期的な住宅関連技術開発指針の策定。情報化等の進展に対応した技術開発・新技術の普及体制の充実 ⑩良質な木造住宅の普及促進のため、工務店等関連業界の経営近代化等	330万戸→313.8万戸 (達成率)95.1%
第6期(平成3～7年度)	:土地基本法制定(H元)、大都市法改	住宅の建設の目標:良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、大都	目標 ①平成12年を目標に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成7年度において住宅一戸当たりの	370万戸→401.7万戸 (達成率)10

	正による住宅及び住宅地の「供給基本方針」策定(H2)	市地域における住宅問題の解決、高齢化社会への対応、地域活性化等に資する良好な居住環境の形成	平均床面積を95㎡とする。大都市地域に重点を置いて最低居住水準の世帯の解消に努める <b>施策</b> ②国有地等の活用、民間住宅の借上げ等による公共賃貸住宅供給、公的賃貸住宅の規模の拡大 ③適正な家賃の設定及び既存家賃の定期的な見直し、公共住宅相互間の住み替え措置の拡充 ④世帯人員3～5人の標準的世帯向け民間賃貸住宅供給のため、市街化区域内農地における農地所有者等による賃貸住宅の建設促進 ⑤必要に応じて地域ごとに住環境の整備に関する方針の策定を促進 ⑥大都市地域における各圏域ごとに広域的な取組を行い、既成市街地における低層住宅市街地、低・未利用地、市街地化区域内農地等において、土地の有効・高度利用等により良質な住宅・宅地供給を促進 ⑦木造賃貸住宅の密集地区等における建替えの促進 ⑧先端産業等の立地、リゾート開発等の地域開発に伴う住宅需要に応じた計画的住宅供給等	8.6%
第7期(平成8～12年度)	阪神・淡路大震災(H7)	住宅の建設の目標:国民のニーズに対応した都市居住の推進と住環境の整備、安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備、いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備、地域活性化に資する住宅・住環境の整備	<b>目標</b> ①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。おおむね12年度を目途に住宅一戸当たりの平均床面積を100㎡とする ②大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、その水準未達の世帯の解消に努める <b>施策</b> ③定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用 ④市場においては十分に供給されない住宅サービス等の分野において公的主体による住宅供給を推進 ⑤住宅の性能評価・表示システムの確立等の住宅流通基盤の整備による流通促進。消費者相談窓口の整備 ⑥新設住宅の質の誘導を強化。既存住宅ストックについて、安全性を診断する体制の確立。共同住宅の適切な維持管理体制のための条件整備 ⑦住環境上緊急に改善を行う必要性が高い老朽住宅密集市街地等の整備を強力に推進 ⑧地方定住を促進し、地域の活性化を図るため、地方公共団体による住宅マスタープランの策定を推進等	352.5万戸→348.7万戸 (達成率)98.9%
第8期(平成13～17年度)	都市基盤整備公団が分	住宅の建設の目標:国民のニーズに対応した良	<b>目標</b> ①平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯、全都市圏で平成22年度を目途に半数	325万戸→100.6万戸

7年度)	譲から撤退(H11)	質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進	の世帯が誘導居住水準を達成。 平成27年度を目途に、床面積100㎡(共同住宅の場合は80㎡)以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡(共同住宅の場合は40㎡)以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込む ②住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準(バリアフリー化については数値目標を導入)を設定 ③緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、密集住宅市街地の速やかな解消に努める ④住宅市街地の改善等の指針に基づき、良好な住環境の確保に努める <b>施策</b> ⑤分譲マンションにおいて、適切な維持管理、計画的な修繕及び円滑な建替えを行えるよう条件整備 ⑥環境制約の増大、情報社会の進展等社会経済情勢の変化に対応した住宅整備の推進。定期借家権の円滑な普及 ⑦民間活力を活用し、高齢者が安心して居住できる住宅市場の環境整備を推進 ⑧子育てがしやすい居住環境を整備するため、広くゆとりのある賃貸住宅の供給促進。住宅と子育て支援施設の一體的整備 ⑨住宅マスタープランにおいて、住環境整備のプログラム等を含む住宅市街地の整備方針の策定を推進。優良な田園住宅の整備等の促進 ⑩住宅市場整備のための行動計画の策定による市場の環境整備等	(進捗率)31.0%
------	------------	---	---	------------

(出典:国土交通省(2006年)「平成17年度政策レビュー結果(評価書)住宅の長期計画の在り方ー現行の計画体系の見直しに向けてー」)

以上の8期を通じて、住宅建設の目標、各計画の目標と施策については、時代に応じた変遷があった。他方、全体を通じた振り返りとして、その役割は、以下の4つに集約される。

公的資金住宅の計画的供給による居住水準向上機能  
国民ニーズ反映機能  
マスタートラック機能  
目標提示機能

(3) 住宅建設計画法から住生活基本法への移行

住宅建設計画法は昭和41年以降、政府及び住宅供給政策の要となる法律であった。しかし、「住宅建設」を法の名称とし、公共による住宅の新規供給の支援を計画的に行うことを主眼とした法律の内容は時代に不適合となっており、制度の抜本的見直しの必要性が生じていた。さらに、国があらかじめ決定した戸数に基づいて、地方公共団体が公営住宅を整備する仕組みや国の関与は、地方分権の推進の観点からも見直しの必要性があった。

そして、住宅建設計画法から新たな法律への移行に当たっては、時代の要請、住宅建設計画法の振り返り結果として、以下の取り組みの必要性が生じていた。

- 住宅については、近年の住宅事情や国民の居住ニーズの多様化・高度化等を踏まえ、例えば、次のような課題の解決に向けた取り組みが必要。
  - (ア) 多様化・高度化したニーズに対応するための市場の環境整備 (例：中古住宅流通・住宅リフォーム市場の環境整備、民間賃貸住宅市場の環境整備)
  - (イ) 住宅困窮者への対応 (例：公営住宅の管理の適正化、福祉・民間との連携強化)
  - (ウ) 社会的課題に対応した住宅ストックの質と居住環境の向上 (例：住宅の耐震化・省エネ化、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進)
- 時代的背景の相違による課題の内容に変化が生じつつ、課題を効果的かつ効率的に解決するためには、これまでの五箇年計画が果たしてきた「国民ニーズ反映機能」、「マスタートラック機能」、「目標設定機能」のような総合的な取り組みが有効。

さらに、新たに制定される住生活基本法に係る法制化のための基本方針としては、以下の諸点を踏まえることが認識されていた。

- 住宅政策の基本理念や国、地方公共団体、民間事業者等の役割を明確化するとともに、住宅市場の動向を把握した上で、長期的視野に立ち、市場重視・ストック活用を中心とした住宅政策を総合的かつ計画的に推進する体制の枠組みが必要。
- これとあわせ、望ましい市場の姿を提示するとともに、国民の受益の程度をわかりやすく提示する指標の充実・見直しを図ることが必要。
- このような制度的枠組みが一層有効に機能するためには、国民各層のコンセンサスと取組みを必要とするため、現在の住宅建設計画法の発展形として、新たな法的枠組

テムを検討することが必要。

(4) 住生活基本法

従来の住宅の「量」の確保から国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換を図り、新たな住宅政策の基本となる制度を構築するため、平成18年6月、住宅建設計画法に代わり、住生活基本法が制定された。現在、この法律が我が国の住宅政策に関する最も基本的な性格を有する法律となっている。住生活基本法では、国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。同法は四章、22の条文から成り、平成18年に制定されて以降、改訂はなされていない。章別の構成として、第一章では総則、第二章では基本的施策、第三章では住生活基本計画、第四章では雑則を定めている。第三章以降については、後節の全国計画及び山梨県計画において法律に基づいて作成された計画と共に詳述するため、ここでは、第一章、第二章について、各条文の全文もしくは概要を示すと以下のとおりとなっている。

表2 住生活基本法

条項	全文もしくは概要
第一章 総則	
第一条	(目的：全文) 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。
第二条	(定義：概要) この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。
2	一～五においてこの法律における「公営住宅等」の定義を示している。
第三条	(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：全文) 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。
第四条	(良好な居住環境の形成：全文) 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。
第五条	(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：全文) 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。
第六条	(居住の安定の確保：全文) 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。
第七条	(国及び地方公共団体の責務：全文) 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。
第八条	(住宅関連事業者の責務：全文) 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。
2	前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。
第九条	(関係者相互の連携及び協力：全文) 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。
第十条	(法制度上の措置等：全文) 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。
第二章	基本的施策
第十一条	(住宅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：全文) 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。
第十二条	(地域における居住環境の維持及び向上：全文) 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。
第十三条	(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：全文) 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。
第十四条	(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等：全文) 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。

(出典：e-Gov ([https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawssearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=418A0000000061#103](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawssearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=418A0000000061#103)), 2019年9月30日確認)

この法律で理念として示しているのは、第3条において示されており「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」にある。そして、その理念を実現するため、国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずることとしている。他方、この法律は、国及び地方公共団体のみよって遵守されるべきものではなく、本法律第8条では、それらの公的機関に加えて、住宅関連事業者、居住者など、関係者それぞれの実務を定めている点で、住宅建設計画法とは異なっている。さらに、第9条では、このような関係者の連携を促している。

また、同計画では、目標として、①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④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掲げられ、その実現に向けた基本的な施策を実施することが定められている。

2. 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法においては、第三章で住生活基本計画に関して定めており、全国計画については、第15条、第16条でその計画に含まれるべき内容、策定のプロセス、及び政策評価について規定している。住生活基本計画（全国計画）は、第15条第1項の規定に基づいて国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として10年間で対象とした計画であるが、5年ごとに見直すことが必要とされている。そのため、これまで、平成18年度から平成27年度までを対象とした第1期の計画、平成23年から32年度までを対象とした第2期の計画、平成28年度から平成37年度までを対象とした第3期の計画が策定されている。

表 3 住生活基本計画（全国計画）の概要

期別	第1期	第2期	第3期
改訂のポイント	新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。</li> <li>○老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。</li> <li>○新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示</li> <li>・若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現</li> <li>・既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速</li> <li>・住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化</li> <li>若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現</li> <li>・既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速</li> <li>・住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化</li> </ul>
構成	はじめに 第1 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の基本的な方	はじめに 第1 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の基本的な方	第1 住生活をめぐる現状と今後10年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

	<p>針</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策</p> <p>第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進</p>	<p>針</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策</p> <p>第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進</p>	<p>第2目標と基本的な施策</p> <p>第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>第4 施策の総合的かつ計画的な推進</p>
基本方針	<p>1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義</p> <p>2 豊かな住生活を実現するための条件</p> <p>3 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の横断的視点</p>	<p>1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義</p> <p>2 豊かな住生活を実現するための条件</p> <p>3 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の横断的視点</p>	<p>①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す</p> <p>②今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施</p> <p>③3つの視点から、8つの目標を設定</p>

<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継① 住宅の品質又は性能の維持及び向上② 住宅の合理的で適正な管理等</p> <p>2 良好な居住環境の形成</p> <p>3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</p> <p>4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>	<p>目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</p> <p>目標2 住宅の適正な管理及び再生</p> <p>目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</p> <p>目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>	<p>【居住者からの視点】</p> <p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>【住宅ストックからの視点】</p> <p>目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>【産業・地域からの視点】</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>
--	--	---

(出典：住生活基本計画（全国計画）各期より監査人作成)

### 3. 山梨県住生活基本計画

住生活基本法第 17 条において、各都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めるものとしている。この条文に基づき、山梨県では、平成 19 年 3 月に山梨県住生活基本計画を策定し住宅施策を進めた。平成 28 年 3 月には全国計画が変更されたことから、前計画を引き継ぎつつ、居住支援協議会との連携や空き家対策の観点を加え、「デザインミックやまなし総合計画」の部門計画として今後 10 年間を見据え「山梨県住生活基本計画」を改定した。この計画では、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を理念として、3 つの方針、8 つの目標を含めている。具体的なか構成、方針、目標について、県計画を全国計画と対比する形で示せば、以下のとおりまとめられる。

表 4 全国計画と県計画内容の対比

全国計画	県計画
<b>構成</b> 第 1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針 第 2 目標と基本的な施策 第 3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進 第 4 施策の総合的かつ計画的な推進	<b>序章</b> 第 1 章基本的な方針 第 2 章目標と基本的な施策 第 3 章計画期間内の公営住宅の供給の目標量 第 4 章計画の実現に向けて
<b>基本方針</b> ②今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施	1 良質な住宅ストックの形成 2 市場と連携した施策展開 3 各主体の連携による施策展開
<b>方針</b> ③3 つの視点から、8 つの目標を設定	
<b>目標</b> 【居住者からの視点】 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 【住宅ストックからの視点】 目標 4 住宅ストックを超える新たな住宅構築システムの構築 目標 5 建替えやリノベーションによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	【居住者からの視点】 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保 【住宅ストックからの視点】 目標 4 住宅の適正な管理と流通 目標 5 建替えやリノベーションによる質の高い住宅ストックへの更新 目標 6 空き家の活用・除却の推進

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進 【産業・地域からの視点】 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上	【産業・地域からの視点】 目標 7 住生活産業の成長 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上
---	--

(出典：監査人作成)

### 4. 山梨県住宅供給公社改革プラン

山梨県による公的な住居の供給については、これまで、地域整備公社に含まれる山梨県住宅供給公社が中心となっていた。しかし、社会経済情勢、及び県民の意識の変化に伴い、その役割は変遷している。特に、近年では、バブル経済の崩壊以降、住宅公社の経営環境の悪化、経営状態、財政状況の悪化を受け、その改善に向けた具体的な方針及び取り組みについては、県が主導している。

経営健全化への具体的な内容については、平成 9 年から策定されている経営改善計画等の中期計画の形で示されている。現在は、第 2 次山梨県住宅供給公社改革プランが進行している。具体的な内容については、次節の山梨県住宅供給公社の概要において詳述するが、特に重要な方針は以下の項目である。

- ・ 山梨県住宅供給公社は、事業を縮小し、平成 50 (令和 20) 年度を目的として解散
- ・ 県営住宅は平成 35 (令和 5) 年度を目的として、山梨県住宅供給公社以外の法人による指定管理者制度等へ移行する
- ・ フォーマル事業未収金対策に要する費用、債務処理対策補助金等による県からの財政支援の継続

## 第2 山梨県地域整備公社の概要

### 1. 山梨県地域整備公社の体制

山梨県においては、山梨県土地開発公社、山梨県道路公社及び山梨県住宅供給公社を効率的に運営するため、平成20年4月1日より、3公社を一元化し、総称して山梨県地域整備公社（以下「整備公社」という。）としている。これは、理事の削減、共通費の削減等を図ったものであるが、整備公社自体には法人格は付与されず、また、経理についても、それぞれの公社が単独で決算を行い、連結財務諸表等は作成されていない。

整備公社の組織図は以下のとおりとなっている。

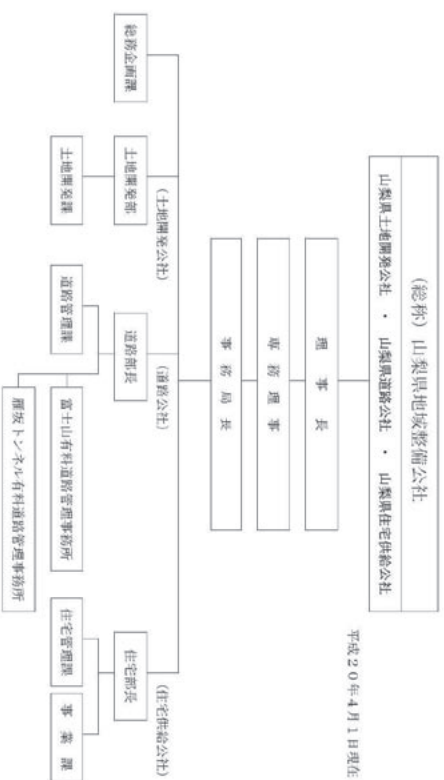


図1 整備公社組織図

(出典：整備公社ホームページ (http://colligate.on.arena.ne.jp/)、2019年9月30日時点)

## 第3 山梨県住宅供給公社の概要

### 1. 設立目的

山梨県住宅供給公社（以下「住宅公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年6月10日法律第124号）により、昭和43年2月1日、山梨県のお全額出資により「山梨県住宅供給公社」として設立された法人である。定款に示されている設立の目的は以下に示すとおりである。

表5 山梨県住宅供給公社の目的

(目的)
第1条 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の（積立）分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の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。

(出典：山梨県住宅供給公社定款より抜粋)

### 2. 組織

住宅公社の機関構成は、地方住宅供給公社法により定められている。意思決定機関である理事会が、定款等により規定される重要事項につき決定を行う。理事長及び監事は、山梨県知事が任命し、理事は理事長により任命される。平成31年4月時点の組織図は下図のとおりである。

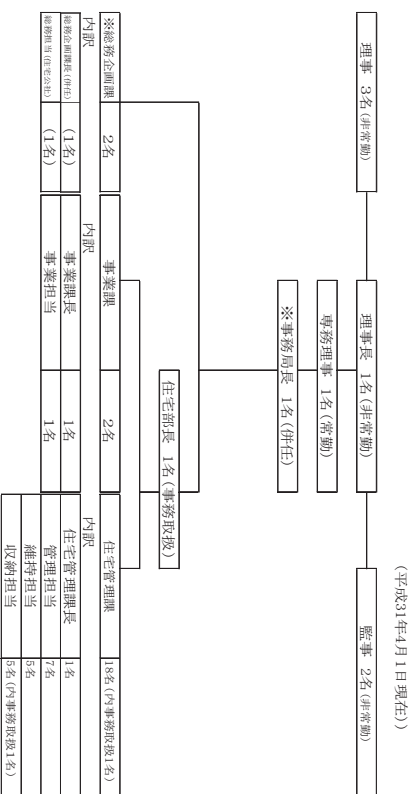


図2 山梨県住宅供給公社組織図

(出典：山梨県住宅供給公社内部管理資料)

役員は、理事に任命されている1名の学識経験者を除き、山梨県庁の役職者が当たることが通例となっている。下表のとおり事務局長は、山梨県庁派遣職員であり土地開発公社、道路公社、住宅公社を兼任している。

表 6 山梨県住宅供給公社役員

役職	人数	備考
理事長	1名	山梨県県土整備部長
理事	4名	山梨県総合政策部長
		山梨県総務部長
		山梨県産業労働部長 学識経験者
監事	2名	山梨県会計管理者 山梨県総務部財政課長

(平成31年4月1日時点)

3. 事業の状況

住宅公社の事業は、大きく区分すると、分譲事業、賃貸事業及び受託事業に区分される。しかし、分譲事業は、平成22年以降撤退しており、過去に分譲事業として設定された定期借地権契約や土地の賃貸契約は、賃貸事業として扱っている。現在でも営んでいる賃貸事業と受託事業に係るそれぞれの概況、及び現在の事業には含まれていない分譲事業の実績は以下のとおりとなっている。

(1) 賃貸事業

- 山宮南第一団地、山宮南第二団地の賃貸(平成30年度収益実績約12,000千円)
- 山宮南団地は、昭和46年~昭和52年にかけて住宅公社が建設し賃貸を行ってきた。土地の借地契約が満了するため令和2年と令和4年に取り壊し、事業を廃止する。山宮南第一団地は、既に全員の退去を終えている。第二団地は、新規入居受付を停止している。
- パレス51の賃貸(平成30年度収益実績約11,200千円)
- 過去に実施していたファミリー賃貸住宅割賦事業の債権処理で取得した資産であるパレス51(鉄骨造4階建て、14戸)の賃貸事業である。

- 定期借地権土地の賃貸(平成30年度収益実績約9,400千円)
- 分譲事業の一環で行われていた定期借地権契約の管理事業である。平成31年3月末時点で37契約が存在する。

- 双葉・響が丘宅地賃貸(平成30年度収益実績約135,800千円)
- 分譲事業で開発した双葉・響が丘に居住者の利便に供する施設を誘致し、事業者に土地を事業用借地権により賃貸する住宅公社の中核事業である。

(2) 受託事業

- 県営住宅に関する受託事業(平成30年度収益実績約551,600千円)

住宅公社は、昭和59年から県営住宅に関する管理を受託し、平成18年4月から特定公共賃貸住宅及び準特定優良賃貸住宅の指定管理となっている。現在は、県営住宅については管理代行者、特定公共賃貸住宅及び準特定優良賃貸住宅は指定管理者として管理を行っている。また、これに関連して、県営住宅の駐車場管理、住宅用火災警報器取替業務を受託している。

表 7 県営住宅の管理戸数

H31.4.1現在	県営住宅	特公賃	準特優賃	計
団地数	92	(13)	(13)	92
種数	328	1(20)	(24)	329
戸数	7,497	53	179	7,729
共同施設	42	—	—	42
エレベーター	108	—	—	108
受水槽	27	—	—	27
浄化槽	—	—	—	—
集会所	85	—	—	85

(出典：令和元年度公社概要)

- 民間住宅管理事業(平成30年度収益実績約2,500千円)

国の制度を活用して山梨県内に建設された特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の管理を受託している。平成31年2月に特定優良賃貸住宅の契約期間満了に伴い、現在は高齢者向け優良賃貸住宅の管理のみを実施している。5棟、45戸の管理である。

(3) 分譲事業

住宅公社は、設立当初において土地を購入し住宅を建設した後にこれを売却するいわゆる「分譲住宅」により県民等に住宅を供給することを目的としていた。昭和43年の設立から平成22年までの間の2,964戸の分譲住宅を整備販売した。近年の大規模な開発としては、中央道双葉ジャンクション付近の双葉・響が丘団地356戸や県立白根高校西側の白根桃の丘団地286戸等がある。

昭和61年(1986年)から平成3年(1991年)にかけてのいわゆるパノル景気において取得開発した住宅団地が、パノル崩壊後の景気低迷により販売不振となり財政状況が悪化した。市場価値に見合う販売価格の設定や定期借地権などの手段により販売を促進

してきた。  
 平成9年の「経営改善計画」策定以来、経営再建が継続して課題となっている。特に、平成22年に分譲事業からは撤退したが、債務超過状態になり、多額の負債が残ることとなった。  
 定期借地権付分譲住宅については、期限満了時に分譲が行われているが、新規の分譲開発は行っていない。過去の分譲事業の実績及び案件の一覧については以下の表に示すとおりである。

表 8 分譲事業の実績

H31.3.31現在	全戸数	分譲		賃貸		用地面積 (千㎡)
		分譲住宅	定借分譲	宅地分譲	賃貸宅地	
山梨県 計	3,655	2,964	37	636	9	1,384
H30年度の増減			▲3		▲1	4

(出典：令和元年度公社概要)

表 9 分譲案件一覧

団地名	用地買収		買収面積 (千㎡)	分譲		全体戸数
	開始	終了		開始	終了	
山宮北			6			20
双葉高原	S43.4	S43.12	52	S43.12	S44	192
山宮	S43.8	S46.1	74	S45.2	S62	215
磐島	S43.12	S46.12	109	S45.12	S52	352
岩殿	S45.12	S46.9	20	S46.3	S50	64
住吉			3			9
山王	S46.3	S47.12	35	S47.2	S49	99
常永	S46.2	S48.3	23	S47.7	S49	62
旭	S46.3	S49.12	16	S50.6	S53	51
鷹比寿	S47.11	S52.3	27	S53.7	S54	85
白根南原	S48.8	S52.3	43	S56.7	S62	113
大里第1	S49.11	S54.8	34	S52.7	S56	94
大里第2			3			12
初鹿野			2			7
大里第3	S50.8	S51.4	48	S55.7	S59	153
大里第4			1			6
小瀬			21			15
松島	S50.9	S53.9	86	S55.7	S62	275
中小河原			3			12
すずらん	S58.7	S58.11	32	S60.7	H8	101
美里	S59.11	S60.12	20	S61.7	H1	54
双葉春美	S59.8	S62.3	67	S62.7	H2	164
西新居	S60.3	S60.7	23	S61.7	H1	55
白根高南	S60.3	S62.2	20	S62.7	S63	58
幸	S61.9	S61.10	6	S62.7	S63	28
童王四ツ谷	S63.11	H2.7	12	H3.3	H3	31
双葉菟崎	H1.6	H2.7	12	H3.7	H5	24
せせらぎ	H1.3	H1.3	4	H3.7	H3	11
あしはら	H1.5	H1.9	35	H2.7	H17	111
柳形山際	H1.12	H2.5	26	H3.7	H17	68
和戸芝原	H2.1	H2.1	3	H2.7	H2	12
白州白須	H2.8	H2.12	35	H3.7	H18	50
白根桃ノ丘	H2.8	H3.3	110	H4.7	H21	286
ソニータウン千塚	H2.8	H2.9	3	H5.11	H10	12
双葉厚松	H3.7	H4.7	19	H7.10	H15	50
大里第5	H3.7	H3.7	5	H4.11	H4	19
葡萄の原	H3.12	H4.1	13	H6.7	H17	32
ブドウの山宮	H3.5	H3.5	4	H8.7	H8	15
白根桜が丘	H4.3	H4.6	25	H7.7	H21	70
日川(1)	H5.7	H5.7	1	H5.11	H5	6
ソニータウン田島	H5.6	H5.10	19	H7.10	H15	65
四季の里勝沼	H6.12	H7.2	30	H9.5	H17	85
双葉・郷が丘	H5.12	H8.7	221	H11.6	H22	356
富沢権根	H12.3	H12.3	3	H12.11	H13	7
日川(2)	H13.7	H13.7	3	H14.3	H14	12
童王(仮称)	H9.3	H9.3	1	H18.2	H24	1
ソニータウン里盤富	H10.3	H12.10	26		H20	36
合計			1,384			3,655

(出典：令和元年度公社概要)

表 10 直近 5 年間の比較貸借対照表

科 目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	(単位:千円)
流動資産	816,833	486,449	499,220	519,990	557,992	
現金預金	492,570	476,708	469,736	483,821	547,109	
未収金	123,248	27,921	29,779	49,700	26,844	
前払金	144	336	397	419	706	
その他流動資産	309,664	320	17,683	4,870	109	
貸倒引当金	-108,793	-18,836	-18,384	-18,621	-16,776	
固定資産	7,316,787	7,483,700	7,494,693	7,493,112	7,319,272	
貸付事業資産	6,867,000	6,987,387	7,051,974	7,057,363	6,928,515	
貸付住宅資産	613,937	800,535	922,242	1,034,407	1,054,675	
減損損失累計額	-185,182	-185,182	-185,182	-185,182	-185,182	
減価償却累計額	-428,755	-431,740	-482,668	-664,050	-652,545	
貸付住宅資産土地	0	145,580	57,647	57,647	57,647	
貸付施設等資産	6,866,936	6,802,830	6,739,175	6,713,926	6,651,603	
貸付宅地	5,853,621	5,853,621	5,853,621	5,853,621	5,831,516	
定期借地権資産	695,702	631,596	631,596	542,692	502,474	
その他貸付施設	317,613	317,613	317,613	317,613	317,613	
長期前払費用	64	945	760	615	317	
その他事業資産	55,524	52,305	48,979	42,310	14,662	
長期割戻金	55,524	52,305	48,979	42,310	14,662	
有形固定資産	4,267	4,004	3,729	3,433	3,195	
建物等資産	8,512	8,512	8,512	8,512	8,512	
減価償却累計額	-4,245	-4,508	-4,783	-5,079	-5,317	
その他の有形固定資産	1,270	1,270	1,270	1,270	1,270	
減価償却累計額	-1,270	-1,270	-1,270	-1,270	-1,270	
その他固定資産	389,995	390,003	390,010	390,005	374,900	
長期有価証券等	389,995	390,003	390,010	390,005	374,900	
資産の部合計	8,133,620	7,920,149	7,993,913	8,013,101	7,877,264	
流動負債	202,470	164,926	164,926	180,017	223,657	
次期返済長期借入金	31,241	37,524	29,878	29,937	109,926	
未払金	115,416	78,776	77,287	107,013	68,990	
前受金	634	45	1,513	352	133	
預り金	44,860	41,235	39,385	37,389	36,651	
賞与引当金	5,040	5,183	5,199	5,328	5,637	
その他流動負債	5,279	2,163	11,663	0	2,319	
固定負債	11,044,043	10,311,715	9,872,562	9,583,507	9,137,358	
長期借入金	10,253,415	9,775,891	9,188,663	8,796,726	8,340,800	
預り保証金	327,616	312,917	296,751	290,248	275,972	
引当金	412,749	184,411	123,268	127,875	140,074	
退職給付引当金	103,749	113,411	123,268	125,067	135,199	
債務保証損失引当金	309,000	71,000	0	2,808	4,875	
その他固定負債	50,262	38,496	263,879	366,558	380,513	
負債の部合計	11,246,512	10,476,641	10,037,488	9,763,525	9,361,016	
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
欠損金	-3,122,892	-2,420,912	-2,053,575	-1,760,423	-1,493,752	
前期繰越欠損金	-3,505,576	-3,122,892	-2,420,912	-2,053,575	-1,760,423	
当期総利益	382,683	701,981	367,337	293,152	266,671	
【資本の部合計】	-3,112,892	-2,410,912	-2,043,575	-1,750,423	-1,483,752	
負債の部及び資本の部合計	8,133,620	8,065,729	7,993,913	8,013,101	7,877,264	

(出典：山梨県住宅公社管理資料より監査人作成)

4. 経理の状況  
 (1) 財政状態  
 住宅公社の財政状態を示す貸借対照表について、平成 30 年度までの 5 年間の推移を示すと以下の表のとおりとなっている。直近の 5 年間で、総資産は、平成 26 年度は、8,133,620 千円から直近、平成 30 年度は、7,877,264 千円と、毎年約 80 億円を推移している。そのうち、約 70 億円が貸付事業資産となっている。平成 30 年度末時点で、8,340,800 千円の借入金を有し、1,493,752 千円の欠損金をかかえており、債務超過の状態である。



(2) 経営成績

毎年当期純利益を計上しているが、当期純利益には、山梨県からの補助金、借入れによる利子負担の軽減による支援が約 260,000 千円程度含まれている。平成 26 年度の事業収益は、811,131 千円で、直近の平成 30 年度は、739,846 千円、平成 26 年度対比 91% と徐々に減少傾向にある。事業利益に関しても、平成 26 年度においては、159,189 千円計上されていたが、直近の平成 30 年度においては、43,549 千円、平成 26 年度対比 31% と、やはり減少傾向となっている。

表 11 直近 5 年間の比較損益計算書

科 目	(単位:千円)				
	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
事業収益	811,131	779,241	736,775	730,593	739,846
貸付管理事業収益	184,125	190,630	196,875	189,004	180,725
貸付住宅管理事業収益	23,852	30,412	37,713	30,201	23,203
一般貸付住宅管理事業収益	23,852	30,412	37,713	30,201	23,203
貸付宅地管理事業収益	147,952	147,981	148,212	148,380	148,186
定借分譲住宅管理事業収益	12,321	12,237	10,950	10,423	9,386
管理受託住宅管理事業収益	514,487	512,308	492,893	490,176	503,710
県営住宅等管理事業収益	510,409	508,650	489,606	487,224	501,078
特定優良賃貸住宅管理事業収益	1,187	859	688	505	377
高齢者優良賃貸住宅管理事業収益	2,890	2,800	2,598	2,447	2,255
その他事業収益	112,519	76,303	47,007	51,413	55,411
受託事業収益	30,709	22,098	23,215	39,692	50,566
長期割賦事業収益	81,811	54,205	23,792	11,721	4,845
業 原 価	641,119	618,830	654,929	652,870	683,313
貸付管理事業原価	48,083	48,830	128,148	127,694	140,284
貸付住宅管理事業原価	14,217	20,319	101,597	104,369	111,541
一般貸付住宅管理事業原価	14,217	20,319	101,597	104,369	111,541
貸付宅地管理事業原価	32,044	27,266	25,541	22,580	28,049
定借分譲住宅管理事業原価	1,822	1,244	1,010	745	694
管理受託住宅管理事業原価	495,956	503,310	485,451	482,650	497,642
県営住宅等管理事業原価	495,804	503,191	485,316	482,536	497,532
特定優良賃貸住宅管理事業原価	43	27	28	20	57
高齢者優良賃貸住宅管理事業原価	109	92	107	94	53
その他事業原価	97,080	66,690	41,329	42,527	45,388
受託事業原価	16,711	14,391	18,495	31,234	40,728
長期割賦事業原価	80,369	52,298	22,835	11,293	4,660
一般管理費	10,822	15,801	13,800	11,529	12,984
事業利益(損失)	159,189	144,610	68,046	66,195	43,549
その他経常収益	285,350	339,403	249,678	251,479	244,435
受取利息	6,952	6,955	6,865	6,840	1,685
補助金等収入	240,450	240,300	240,250	240,000	240,000
債務処理対策補助金	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
その他の補助金収入	450	300	250	0	0
雑当金	1,820	2,162	2,081	4,639	1,626
引当金	36,129	89,987	482	0	1,124
その他経常費用	11,675	8,802	3,742	4,228	4,750
支払利息	5,887	5,834	40	458	250
雑損失	5,788	2,968	3,702	3,770	4,499
経常利益(損失)	432,865	476,211	313,952	313,446	283,234
特別利益	136,000	239,392	71,238	0	0
資産売却益	0	392	238	0	0
固定資産売却益	136,000	239,000	71,000	0	0
償済保証損失引当金戻入	0	0	0	0	0
特別損失	186,182	12,622	17,883	20,295	16,563
固定資産売却損	0	11,622	17,883	2,877	16,563
減価償却損	185,182	0	0	0	0
その他特別損失	0	0	0	17,417	0
償済保証損失引当金繰入	1,000	1,000	0	0	0
当期純利益	382,683	701,981	367,337	293,152	266,671
特定目的積立金取崩	0	0	0	0	0
当期総利益	382,683	701,981	367,337	293,152	266,671

(出典：山梨県住宅公社管理資料より監査人作成)

<p>(3) 経営健全化への取り組み</p> <p>住宅公社の経営環境の悪化、経営状態、財政状況の悪化を受け、県は経営健全化に取り組んでいる。その改善へ向けた具体的な方針及び取り組みについては、県の主導により平成9年から策定されている経営改善計画等の中期計画で示されている。また、計画自体の見直し、及びこの計画に付随する追加的な施策も実施されている。以下では、平成9年からの経営改善計画等の変遷及び概要について俯瞰する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成9年度、「公社経営改善検討委員会」の提言を基に、保有資産の早期処分を骨子とした「経営改善計画」を策定</li> <li>内部留保金の充当による販売価格の設定（市場価格での販売）</li> <li>平成10年度からの5年間での完売（販売目標）</li> <li>双葉・響が丘は平成17年度までに完売（販売目標）</li> <li>平成12年度、「経営改善計画」の見直しによる「新たな経営改善計画」の策定</li> <li>団地特性を踏まえた価格設定の採用と販売計画期間の延長（販売計画の見直し）</li> <li>組織改革（経営合理化）</li> <li>完成団地の簿価抑制のための県支援の拡充（貸付金の増額）</li> <li>無利子貸付金 10億円 ⇒ 30億円</li> <li>分譲事業からの撤退（経営方針の転換）</li> <li>平成14年度、「新たな経営改善計画」の一部見直し</li> <li>適切な人員配置による収益の追求（人員削減）</li> <li>事務経費の一層の削減（義務的経費、事業経費の縮減）</li> <li>平成16年3月、山梨県出資法人経営検討委員会より「山梨県住宅供給公社のあり方について」提言</li> <li>公社本来の役割（中堅住宅の供給）は終わった。（分譲事業は民間に委ねる。）</li> <li>保有資産の早期処分と解散を含めたあり方の検討</li> <li>資産の処分は、分譲以外も視野に入れ、県民福祉の増進策を検討</li> <li>県は、公社と一体となって資産処分、適切な支援を検討</li> <li>分譲事業支援補助金（2億4千万円）の創設（平成36年度まで）</li> <li>平成17年3月、平成20年度までを計画期間とする「経営計画」を県と住宅供給公社で策定</li> <li>分譲資産は、平成20年度までに処分し分譲部門は廃止</li> <li>管理代行制度の導入を見据え、県営住宅管理事業のサービスマン向上、コスト削減</li> </ul>	<p>に努める。</p> <p>賃貸・その他事業は、採算性に留意し事業は継続する。</p> <p>プロパー職員の人件費の縮減（給与5%、管理職手当50%カット）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年4月より、常任役員報酬の5%カットの施行</li> <li>平成21年3月、経営健全化に向け平成25年度までの「新たな経営計画」を策定</li> <li>売れ残った分譲資産は、適切かつ早急に処理（地価動向、区画特性を踏まえた柔軟な対応）</li> <li>県営住宅管理事業は、公社の基幹事業として将来の受託を見据え最大の努力を払う。</li> <li>賃貸管理事業などはコスト意識、収益性を考慮し事業に取り組む。なお、債権管理を徹底する。</li> <li>平成21年度以降の要員は21人とし、プロパー職員の定年退職者に対する補充は、再雇用や地域整備公社内の人事交流で対応（新規プロパーの非採用）</li> <li>プロパー職員の人件費の縮減方策の継続</li> <li>人事評価制度、成果主義による給与・報酬制度の導入検討</li> <li>平成22年10月、山梨県出資法人経営検討委員会において、「新たな経営計画」と「公社の存続」を含めた検証後、「山梨県住宅供給公社改革プラン」を策定</li> </ul> <p>【経営方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な組織体制、要員計画の下、利益を確保し繰越欠損金の圧縮</li> <li>平成25年度末までに借入金約12億円を削減し、借入金額を約104億円に縮減</li> <li>分譲資産の早期完売</li> <li>未収家賃（約9百万円）の回収と債権管理の徹底</li> <li>要員は21人を基本とし、定年退職のプロパー職員の補充は、再雇用や地域整備公社内の職員再配置で対応</li> <li>プロパー職員の人件費の縮減方策の継続</li> <li>人事評価制度・成果主義による給与・報酬制度の導入検討</li> </ul> <p>【存続の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公社の必要性及び解散の影響を勘案し、県の支援を継続する中で当面の存続が適当</li> </ul> <p>【県の支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30億円の無利子貸付の継続</li> <li>分譲事業支援補助金（2億4千万円）の継続</li> <li>公社の金融機関借入に対する県の損失補償の継続</li> </ul>
--	---

しかし、本プラン対象期間内に、これまで大きな課題であった分譲資産が、平成22年に完売処分され、分譲事業から撤退した。そして、本プランの執行における利益確保を大きく阻害する懸案として、以下の2事象が発生した。

- ① 双葉・響が丘事業用定期借地権の賃貸事業者からの要望による収入の減少  
固定資産税相当額の負担免除 (1,730万円/年の負担増)
- ② 賃料の据置 (約2,000万円/年の減収)

・平成26年3月、「山梨県住宅供給公社改革プラン」の検証後、上記2事象への対応と公社の将来的な廃止を方針とした「第二次山梨県住宅供給公社改革プラン」を策定

**【存廃の検証】**

- ・プロパー職員の退職者不補充を原則とする中、プロパー職員は順次減少し組織力の低下は避けられず、県営住宅の管理代行業務も実質的に受託が困難となる。
- ・債務超過額に(賃貸宅地)資産の実勢価格との差額を加えた、実質債務超過額の解消を公社の収益資金で返済するためには、極めて長い年月を要する。
- ・上記課題を踏まえ将来を見通した場合、公社は将来的に解散することが妥当である。
- ・公社の各事業継続期間、解散に要する県の負担の観点から、事業の縮小整理に努め、平成50(令和20)年度を目的に解散する。

**【経営方針】**

- ・利益を確保し繰越欠損金の圧縮(繰越金の圧縮)
- ・平成25年度末の借入金104億円を、平成30年度末に87億円に縮減(約17億円の削減)(借入金の返済)
- ・ファミリー賃貸事業の未収対策は、厳正な債権回収、公社による直接経営、将来リスクへの低減を方針として、未収債権の回収、収益の確保、リスクの回避を実行(ファミリー賃貸事業の運営改善)
- ・県営住宅は管理代行制度の優位性を鑑み、当面公社が県営住宅の管理を代行することが適当であるが、平成50(令和20)年度の解散及び今後の組織力が低下していくため、これを長期にわたり継続していくことは困難である。これまでの公社が培ってきた公営住宅管理ノウハウを生かせるような形で、平成35(令和5)年度を目的とした指定管理者制度等への移行について検討を進める。(当面の管理代行の継続)
- ・事業は、順次可能なものから、計画的に整理を進める。(事業縮小の推進)
- ・要員計画は、引き続き21人を基本(組織体制の維持・継続)

- ・人件費の縮減方策の継続(義務的経費の縮減)
  - ・県負担の縮減に向けた手法の検討(改革推進の検証)
- 【県の支援】**
- ・ファミリー賃貸事業未収金対策に要する費用の損失補償
  - ・無利子貸付金の増額 30億円 ⇒ 68億7千万円
  - ・平成36(令和6)年度までの分譲事業支援補助金を債務処理対策補助金として平成50(令和30)年度まで再編継続(平成36(令和6)年度以降8千万円)

(4) 山梨県の財政支援状況

**表 12 平成31年3月までの経営再建に係る財政支援額**

区分	金額	目的
債務処理対策補助金	3,360,000千円	借入金の返済原資 平成17年4月から毎年240,000千円 ×14年
短期無利子貸付金	1,000,000千円	平成13年4月より
	3,000,000千円	平成14年4月より増額
短期無利子貸付金	6,876,232千円	平成26年4月より増額

短期無利子貸付金は、4月に借入を実行し3月末に返済する。3月末から4月1日までは金融機関からの借入れを実施している。当該借入金の保証を山梨県が行っている。平成31年度で約70億円の保証を実施している。

## 第4 山梨県道路公社の概要

### 1. 設立目的

山梨県道路公社は、地方道路公社法（昭和45年5月20日法律第82号）に基づき、有料道路等の新設、改築、維持、修繕、その他の管理を総合的かつ効率的に行うことを目的として、平成5年6月に設立された法人である。定款上の目的は以下のとおりである。

#### （目的）

第1条 この道路公社は、山梨県の区域及びその周辺の地域において、その通行又は利用について料金を徴収することができる道路の新設、改築、維持、修繕その他の管理を総合的かつ効率的に行うこと等により、この地域の地方的な幹線道路の整備を促進して交通の円滑化を図り、もって住民の福祉の増進と産業経済の発展に寄与することを目的とする。

（出典：山梨県道路公社定款より抜粋）

### 2. 出資（基本財産）の状況

道路公社の基本財産の額は、1,225,000千円であり、地方公共団体の出資の額は、次のとおりである。  
 山梨県：612,500千円  
 埼玉県：612,500千円

### 3. 組織

道路公社の機関構成は、地方道路公社法により定められている。意思決定機関である理事会が、定款等により規定される重要事項につき決定を行う。理事長及び監事は、山梨県知事が任命し、理事は理事長が山梨県知事の認可を受けて任命する。組織図は下図のとおりである。

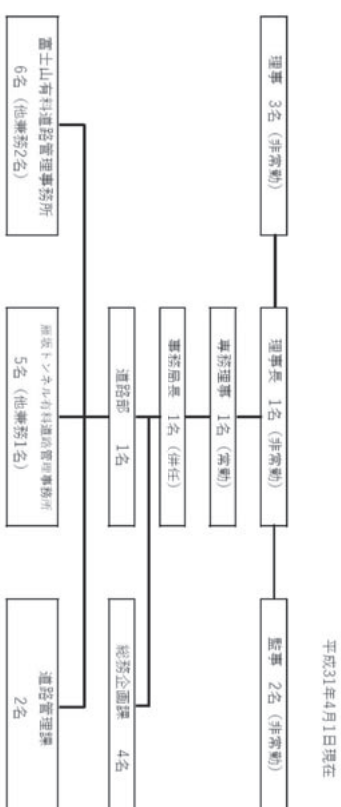


図3 山梨県道路公社組織図

（出典：道路公社内部管理資料）

また、役員については、山梨県地域整備公社として他の2公社と共通であり、以下のとおりとなっている。

表13 山梨県道路公社役員

役職	人数	備考
理事長	1名	山梨県県土整備部長
理事	4名	山梨県総合政策部長
		山梨県総務部長
		山梨県産業労働部長 学識経験者
監事	2名	山梨県会計管理者 山梨県総務部財政課長

（平成31年4月1日時点）（出典：道路公社内部管理資料）

### 4. 経営の状況

#### （1）事業概要

- ・ 有料道路事業

平成9年4月、山梨県企業局から富士山有料道路、河口湖大橋有料道路及び八ヶ岳有料道路の3路線を引き継ぎ、公社としては平成10年4月に雁坂トンネル有料道路、同年6月に清里高原有料道路を供用開始している。その後、平成13年10月に八ヶ岳有料道路、平成17年6月には河口湖大橋有料道路及び清里高原有料道路を無料開放している。よって、現在は、雁坂トンネル有料道路及び平成17年6月から維持管理有料道路

とした富士山有料道路の2路線を管理している。

表 14 管理2路線の概要

道路名	延長	平成29年度 通行台数	平成30年度 通行台数	前年比	摘要
富士山 有料道路	24.1 km	419,050 台	466,254 台	111.3%	平成17年6月有料期間満了とともに維持管理有料道路に移行 【料金収入実績】 平成30年度：8.36億円 平成29年度：6.93億円
雁坂トンネル有料 道路	6.8 km	434,468 台	438,873 台	101.0%	平成10年4月供用開始 有料期間： 令和10年4月まで 【料金収入実績】 平成30年度：3.20億円 平成29年度：3.24億円
合計		853,518 台	905,127 台	106.0%	

(出典：平成30年度道路公社事業報告書より監査人作成)

・ 駐車場事業

山梨県管理の道路の高架下有効活用のため、公社がその一部を利用し、駐車場事業を行っている。

表 15 駐車場施設の概要

施設名	施設規模	契約台数 (稼働率) H31年3月31日現在	駐車場事業収入
田富高架下駐車場	4,960 m <sup>2</sup> (157 台)	157 台 (100%)	6,240 千円
城東大橋駐車場	3,297 m <sup>2</sup> (104 台)	68 台 (65%)	3,556 千円
小井川駐車場	2,926 m <sup>2</sup> (89 台)	73 台 (82%)	2,527 千円
合計	11,183 m <sup>2</sup> (350 台)	298 台 (85%)	12,323 千円

(出典：平成30年度道路公社事業報告書より監査人作成)

・ 受託事業

雁坂トンネル有料道路に関連する国道140号維持管理業務及び維持修繕業務、及び富士山有料道路料金所下交差点から国道139号交差点までの除雪業務を山梨県及び埼玉県から受託し事業を行っている。

表 16 各受託事業の概要

事業名	内 容	事業費 <sup>注</sup> (千円)	摘要
一般県道富士 河口湖富士線 除雪業務	冬の除雪業務 [実施区間] 富士山有料道路料金所下の一般県道富士北麓 公園線交差点(胎内交差点)から国道139号交 差点(スバル立体)までの区間 延長4.0km	136	山梨県より 受託
国道140号維 持管理業務	道路パトロール、監視業務、冬の路面管理 [管理区間] 有料道路起点～豆焼橋間 1.3km (埼玉県) 西沢大橋～有料道路終了点間 1.7km (山梨県)	41,975	埼玉県及び 山梨県より 受託
国道140号維 持修繕業務	防災制御システム設備端末機器更新 定期点検業務委託	135,374	山梨県より 受託
合計		177,485	

注：事業費は平成30年度である。

(出典：平成30年度道路公社事業報告書より監査人作成)

(2) 貸借対照表の5期推移  
道路公社の財政状態として、平成30年度までの過去5年の比較貸借対照表は以下のとおりである。

表 17 直近5年間の比較貸借対照表

(単位：千円)

科目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
流動資産	736,832	838,218	1,010,361	1,085,795	1,507,413
現金預金	719,731	818,227	1,004,365	1,074,120	1,470,453
未収金	17,025	19,932	5,940	11,617	36,891
材料貯蔵品	76	59	56	57	69
固定資産	4,972,626	5,116,510	5,085,599	5,055,435	5,044,978
道路事業資産	4,884,496	4,884,496	4,884,496	4,884,496	4,884,496
駐車場事業資産	2,091	3,098	2,162	1,279	648
田圃高架下駐車場	3,198	3,198	3,198	3,198	3,198
城東大橋駐車場	1,439	1,439	1,439	1,439	1,439
小井川駐車場	2,813	4,433	4,433	4,433	4,433
減価償却累計額	△5,359	△5,971	△6,908	△7,791	△8,422
有形固定資産	83,420	226,297	196,323	170,042	157,794
諸設備	236,567	403,389	404,909	404,909	415,082
減価償却累計額	△153,147	△177,092	△208,586	△234,867	△257,289
無形固定資産	2,494	2,494	2,494	2,494	1,917
電話加入権	2,494	2,494	2,494	2,494	1,917
投資その他の資産	125	125	124	124	124
リースイタル預託金	125	125	124	124	124
資産の部合計	5,709,458	5,954,728	6,095,960	6,144,230	6,552,391
流動負債	61,271	90,324	109,365	110,736	253,482
未払金					10,174
未払費用	35,278	53,420	42,932	87,395	227,873
前受金	1,558	1,474	1,488	1,458	1,536
その他流動負債	24,436	35,430	64,945	21,883	13,899
固定負債	1,468,642	1,449,208	1,338,582	1,299,877	1,426,766
長期借入金	1,298,027	1,178,593	1,067,967	966,756	867,758
修繕準備引当金	170,615	270,615	270,615	333,121	555,008
特別法上の引当金等	2,650,970	2,777,079	2,911,809	3,037,709	3,144,570
道路事業損失補填引当金	725,541	754,967	784,912	814,901	844,541
償還準備金	1,925,429	2,022,112	2,126,897	2,222,809	2,300,028
負債の部合計	4,180,884	4,316,611	4,359,756	4,448,322	4,824,817
出資金	1,225,000	1,225,000	1,225,000	1,225,000	1,225,000
資本剰余金	107,890	107,890	107,890	107,890	107,890
準備金	195,685	305,227	403,315	363,018	394,685
繰越準備金	194,195	195,685	305,227	340,240	363,018
当期利益	1,490	109,543	98,087	22,779	31,667
資本の部合計	1,528,574	1,638,117	1,736,204	1,695,908	1,727,575
負債及び資本の部合計	5,709,458	5,954,728	6,095,960	6,144,230	6,552,391

(出典：道路公社内部管理資料より監査人作成)

(3) 損益計算書の5期推移  
道路公社の経営成績として、平成30年度までの過去5年の比較損益計算書は以下のとおりである。

表 18 直近5年間の比較損益計算書

(単位：千円)

科目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
費用の部	972,290	1,079,569	1,054,426	1,272,092	1,438,864
営業費用	709,274	721,638	760,335	834,003	744,035
道路管理費	675,761	687,216	724,137	798,041	707,143
富士山有料道路管理費	502,377	514,997	574,092	656,984	540,985
雁坂トンネル有料道路管理費	173,384	172,218	150,044	141,057	166,158
駐車場管理費	5,601	5,917	6,056	7,189	5,766
田圃高架下駐車場	2,572	2,064	1,975	3,670	2,357
城東大橋駐車場	2,378	2,124	2,053	1,898	1,800
小井川駐車場	651	1,730	2,028	1,621	1,609
一般管理費	27,913	28,505	30,143	28,773	31,126
営業外費用	20,984	24,204	29,012	21,940	38,938
支払利息等	18,993				
消費税納付金	27,209	24,204	29,012	21,940	38,938
特別損失	27,209				
過年度損益修正損				25	
有形固定資産売却損	74,489	53,061	93,005	200,578	177,485
委託業務損	32,329	24,558	37,118	27,164	23,053
諸減価償却費	31,717	23,945	36,182	26,281	22,422
有形固定資産減価償却費	612	612	936	883	631
駐車場資産減価償却費	108,005	256,109	134,730	188,406	454,777
諸引当損	28,017	29,426	29,945	29,988	29,640
道路事業損失補填引当損	79,988	130,000	104,785	62,506	347,917
修繕準備引当額		96,683		95,912	77,220
償還準備金繰入額					
収益の部	973,780	1,189,112	1,152,313	1,294,870	1,470,531
営業収入	875,449	907,590	1,056,314	1,031,128	1,170,893
道路料金収入	863,310	895,326	1,044,106	1,019,047	1,158,569
富士山有料道路料金収入	558,915	732,016	718,626	692,721	836,318
富士山有料道路雑収入	1,429	1,727	1,833	2,223	1,917
雁坂トンネル有料道路料金収入	302,587	161,353	323,406	323,874	320,117
雁坂トンネル有料道路雑収入	378	229	241	229	217
駐車場料金収入	12,140	12,264	12,207	12,081	12,324
田圃高架下駐車場料金収入	5,604	5,604	5,604	5,922	6,240
城東大橋駐車場料金収入	4,632	4,608	4,634	3,580	3,556
小井川駐車場料金収入	1,904	2,052	1,969	2,579	2,528
営業外収入	23,740	198,348	2,730	89	124
利息収入	189	205	67	24	36
雑収入	23,558	88	2,663	65	87
業務補助金収入	74,489	198,055	93,005	200,578	177,485
受託業務収入	95	30,114	263	63,075	122,030
特別利益	95	114	1		
過年度損益修正益				263	
固定資産売却益		30,000		63,075	122,030
その他特別利益					
当期利益	1,490	109,543	98,087	22,779	31,667

(出典：道路公社内部管理資料より監査人作成)

(4) 山梨県道路公社経営計画（平成23年度）について

道路公社では、山梨県の出資法人の見直し・改革への長中期的な対応として、平成16年度に10か年の経営計画を策定したが、雁坂トンネル有料道路において社会経済情勢の変化等により交通量が大きく減少したことで、建設時の借入金償還の負担が重く、一時的に資金が不足することが懸念されることとなった。そこで、平成23年度の資金不足については、山梨県の短期無利子貸付けにより、平成24年度以降の資金不足については、山梨県から長期の無利子貸付けを受けて対応することとなった。

このような状況から、山梨県からの支援を受ける中で、適正かつ効率的な運営を進めていくため、平成24年度から、雁坂トンネル有料道路の料金徴収期間が満了する平成40（令和10）年までを計画期間とする新たな経営計画を平成23年12月（平成24年3月に借入金の返済時期一部変更）に策定している。

有料道路事業に係る、当該平成23年度経営計画の概要及び現在までの状況は以下のとおりである。

・富士山有料道路事業

平成20年度以降、実績料金収入が計画料金収入を上回る状況で推移しており、経営計画によると、今後の大規模修繕の実施に備え、道路環境の改良やホームページの充実など利用者の利便性・快適性を高めることにより、引き続き計画を上回る料金収入を確保していくとしている。

表 19 富士山有料道路通行料及び料金収入実績額推移

	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
通行量	424,818	473,814	457,066	379,600	478,394	439,218	419,050	466,254
	前年比	0.84	1.12	0.96	0.83	1.26	0.92	0.95
料金収入	448,703	513,533	537,407	558,915	772,504	718,626	692,720	836,226
	前年比	0.80	1.14	1.05	1.04	1.38	0.93	0.96
	計画比	1.03	1.18	1.19	1.09	1.43	1.40	1.35

（出典：道路公社内部管理資料より監査人作成）

・雁坂トンネル有料道路

開通から平成18年度までは、計画交通量の83.6%の交通量があり、実績料金収入は毎年度5億円を超え、計画を下回るもののほぼ安定した経営で推移できていた（平成23年度経営計画より）が、景気低迷や圏央道鶴ヶ島～八王子間の開通（平成19年6月）や高速料金の割引など周辺環境の変化により、交通量が減少したことにより、実績料金収入も計画料金収入と大きく乖離していた。

なお、経営計画策定時の直前年度である平成22年度においては、実績交通量442,434台（当初計画比48.5%）、実績料金収入336,582千円（当初計画比37.0%）となっていた。

・雁坂トンネル有料道路収支見込の見直し及び山梨県からの財政支援

交通量推計の見直しにより、当初計画と比較して交通量は平成22年度から平成（令和9）年度で約6割弱減少、料金収入も同期間で約7割弱減少と見直された。また、支出内容についても維持管理費の削減により約7割弱減少見込みとなった。

この結果、平成23年度から建設時の借入金の償還が終了する平成28年度までの6年間で、一時的に資金が不足する見込みであり、平成23年度は山梨県から1.65億円の貸付けを受けたが、平成24年度から平成28年度の5年間に約10.7億円の資金ショートが生じる見込みとなった。しかし、償還期間終了後の平成29年度から平成39（令和9）年度までは、毎年1億円前後の収支差益があり、有料道路期間満了までに総額11.7億円の収支差益が見込まれた。

平成24年度から平成28年度の5年間の資金不足見込額については、各年度に山梨県より無利子貸付けを受け、建設時の借入金の償還が終了した平成29年度以降に各年度の収支差益見込額分、山梨県に返済を行うこととなった。

表 20 見直し後の資金収支推移

経営計画により見直された資金収支の推移（単位：千円）										
年度	24	25	26	27	28	29	30	1		
総収入	336,723	317,146	315,330	314,063	313,158	312,486	311,969	311,551		
総支出	659,278	701,310	577,305	383,962	342,532	211,275	212,971	204,097		
償還額	457,815	301,406	300,061	189,333	140,000					
維持管理費	201,463	209,904	197,244	194,629	202,532	211,275	212,971	204,097		
設備更新費	▲322,555	▲384,164	▲261,975	▲69,899	▲29,374	101,211	98,998	107,454		
収支差	2	3	4	5	6	7	8	9		
総収入	311,286	311,053	310,850	310,664	310,488	310,321	310,156	309,997	10(4月)	
総支出	203,373	196,796	202,755	198,913	206,335	205,804	203,265	211,163	25,826	
償還額									16,138	
維持管理費	203,373	196,796	202,755	198,913	206,335	205,804	203,265	211,163	16,138	
設備更新費										
収支差	107,913	114,257	108,095	111,751	104,153	104,517	106,891	98,834	9,688	

- ・平成24年度から平成28年度までの収支差損計：△1,067,967千円
- ・平成29年度から令和10年4月までの収支差益計：1,173,762千円

表 21 雁坂トンネル有料道路事業における山梨県からの財政支援状況

年 度	金 額	摘 要
平成23年度	165,000千円	短期無利子貸付け 翌年度(平成24年度)、経営計画に基づく長期無利子貸付けの借換えにより一括返済
平成24年度 ～平成28年度	1,067,967千円	長期無利子貸付け 平成29年度：101,211千円返済 平成30年度：98,998千円返済 平成31年3月31日現在の借入残高867,758千円

(出典：道路公社内部管理資料より監査人作成)

## 第5 山梨県土地開発公社の概要

### 1. 設立目的

山梨県土地開発公社は、公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与することを目的に、昭和43年財団法人山梨県公共用地開発公社として設立され、昭和49年、「公有地の拡大の推進に関する法律」(昭和47年法律第66号)に基づき、山梨県の全額出資により「山梨県土地開発公社」に変更されて現在に至っている。

#### (目的)

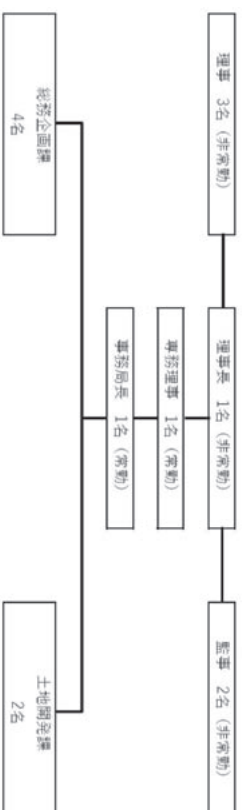
第1条 この土地開発公社は、公共用地、公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与することを目的とする。

(出典：山梨県土地開発公社定款(抜粋))

### 2. 組織

山梨県土地開発公社の機関構成は、公有地の拡大の推進に関する法律及び定款により定められており、意思決定機関である理事会が、定款等により規定される重要事項につき決定を行う。理事及び監事は、山梨県知事が任命し、理事長は山梨県知事が指名する。

平成31年4月1日現在



(出典：土地開発公社内部管理資料)

図 4 山梨県土地開発公社組織図

また、役員については、山梨県地域整備公社として、他の2公社と共通であり以下とおりとなっている。



表 22 山梨県土地開発公社役員一覧

役職	人数	備考
理事長	1名	山梨県総合政策部長
理事	4名	山梨県県土整備部長 山梨県総務部長 山梨県産業労働部長 山梨県総務部財政課長
監事	2名	山梨県会計管理者 山梨県総務部財政課長

(平成 31 年 4 月 1 日時点) (出典：土地開発公社内部管理資料)

3. 経営の状況

山梨県土地開発公社の主な業務としては以下のとおりである。

表 23 山梨県土地開発公社の主要業務

公有地取得事業	地方公共団体の委託に基づき公共用地等を先行取得し、地方公共団体が再取得するまでの間、管理する。
土地造成事業	公社が、住宅用地、工業用地等の取得、造成を行い販売する。
あっせん等事業	国、地方公共団体等からの委託により、土地の取得等を行う。

(出典：土地開発公社内部管理資料)

山梨県土地開発公社は、これまで公共用地の先行取得や工業団地の造成などを行ってきたが、バブル経済崩壊後の長引く景気低迷により地価の下落が続き、また多額の借入金負担も重く、地価の継続的な上昇を前提とした公社の経営は極めて厳しい状況となっていた。

当該状況のもと、県では平成 13 年 3 月に経営再建計画を策定し、長期保有土地の早期処分や米倉山造成地の借入金負担を避けるため、無利子貸付けや他の 2 公社との管理部門の一元化による経費削減など経営再建に取り組み、平成 17 年 3 月には経営再建計画を改定し、人員削減等、より一層の合理化を進めてきた。

特に米倉山造成地については、造成後、長年具体的な活用策が見いだせない中で、平成 19 年に策定した行政改革大綱により、県が簿価で土地を取得した上で、土地開発公社に生じる 110 億円余りの多額の特別損失に対し、一般会計からの補助金により、30 年かけて平成 49 年（令和 19 年）に解消することとした。

公社の業務は、長期にわたる地価の下落や公共事業の縮減によりその意義が薄れてきていることや多額の借入金を抱える中で健全な経営の継続が困難であるとの判断によ

り、平成 22 年に土地開発公社改革プランを策定し、その後は新たな事業を行わず、保有土地の売却などの残務処理と債務処理を行い、行政改革大綱の枠組みを承継し、平成 49 年（令和 19 年）までに公社の債務を解消した上で公社は廃止することと決定されている。

(1) 現在の事業の状況

・ 公有地取得事業

これまで芸術の森公園、塩川ダムなどの公共用地の先行取得を行ってきたが、平成 20 年度以降、取得実績はない。最後の事業となった「中央市 田富北保育園駐車場用地の先行取得事業」について、平成 29 年度末で中央市から公社への償還が完了し、金融機関への返済も完了した。

・ 土地造成事業

最後の未分譲地となった八田御勅使南地区拠点工業団地の区画を平成 30 年 1 月に事業者売却した結果、残る事業及び課題は以下の 2 点となっている。

貸付地（大規模太陽光発電施設用地）：市川三郷町大塚地区拠点工業団地 1 区画  
債権回収地（破産更生債権）：山梨ビジネスパーク 2 区画

・ あっせん事業

平成 22 年度以降、受託実績はない。

(2) 貸借対照表の5期推移  
 平成30年度末で6,427百万円の欠損金を抱えており、債務超過の状況である。  
 平成30年度末現在、主たる保有資産は賃貸事業用地(貸地)512百万円、破産更生債権25百万円(引当金差引後の回収可能見込額)であり、主たる負債は7,150百万円の借入負債である。

表 24 直近5年間の比較貸借対照表

(単位：千円)

科目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
流動資産	1,030,554	782,160	399,049	198,000	206,179
現金預金	161,841	178,104	181,581	189,228	197,416
未収金	72,885	33,624	8,889	8,772	8,762
代行用地	14,886	8,406	1,926		
完成土地等	780,942	562,026	206,652		
固定資産	581,555	581,555	575,159	575,159	575,159
有形固定資産	0	0	0	0	0
投資その他の資産	581,555	581,555	575,159	575,159	575,159
賃貸事業用地	512,651	512,651	512,651	512,651	512,651
特定預金	37,380	37,380	37,380	37,380	37,380
破産債権	511,178	511,178	511,178	511,178	511,178
貸倒引当金	△479,654	△479,654	△486,050	△486,050	△486,050
資産の部合計	1,612,109	1,363,715	974,208	773,159	781,338
流動負債	8,510,039	8,115,465	7,868,281	7,382,022	7,151,599
未払金	1,087	2,680	918	783	800
短期借入金	8,508,750	8,112,500	7,867,042	7,380,904	7,150,446
預り金	71	74	99	109	115
賞与引当金	131	212	222	226	238
固定負債	104,334	71,820	39,306	37,380	37,380
長期借入金	66,954	34,440	1,926		
預り保証金	37,380	37,380	37,380	37,380	37,380
負債の部合計	8,614,373	8,187,285	7,907,587	7,419,402	7,188,979
資本金	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
欠損金	△7,022,263	△6,843,570	△6,953,379	△6,666,243	△6,427,642
前期繰越欠損金	△7,285,573	△7,022,263	△6,843,570	△6,953,379	△6,666,243
当期利益	263,310	178,693	△109,809	287,136	238,602
資本の部合計	△7,002,263	△6,823,570	△6,933,379	△6,646,243	△6,407,642
負債及び資本の部合計	1,612,109	1,363,715	974,208	773,159	781,338

(出典：土地開発公社内部管理資料より監査人作成)

(3) 損益計算書の5期推移

未分譲土地の評価替えを行った平成28年度を除き、当期純利益を計上しているが、

債務処理に係る県からの補助金(平成26、27年度：246百万円、平成28～30年度：230百万円)が含まれている。

表 25 直近5年間の比較損益計算書

(単位：千円)

科目	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
事業収入	23,270	174,446	24,777	264,932	17,800
公有地取得事業収入	8,445	7,594	6,977	1,952	
土地造成事業収入	14,825	166,852	17,800	262,980	17,800
事業原価	11,277	229,960	9,628	211,534	2,389
公有地取得事業原価	8,445	7,594	6,977	1,952	
土地造成事業原価	2,832	222,366	2,650	209,582	2,389
事業総利益	11,993	△55,514	15,150	53,398	15,411
販売費および一般管理費	10,463	12,029	8,967	7,067	7,087
事業利益	1,530	△67,543	6,182	46,331	8,324
事業外収益	261,880	246,327	231,318	230,498	230,466
受取利息	33	49	22	16	8
雑収益	261,847	246,278	231,296	230,482	230,458
事業外費用	101	91	73	194	188
支払利息	101	91	73	194	188
経常利益	263,310	178,693	237,427	276,636	238,602
特別利益			15,000	10,500	
その他の特別利益			15,000	10,500	
特別損失			362,236		
土地評価損			355,840		
その他の特別損失			6,396		
当期純利益(△損失)	263,310	178,693	△109,809	287,136	238,602

(出典：土地開発公社内部管理資料より監査人作成)

4. これまでの経営改善への取り組み概要

平成13年3月	「経営再建計画」策定 計画期間 平成13～16年度 ⇒長期保有土地早期処分、米倉山無利子貸付、3公社管理部門一元化等
平成15年9月	3公社の総務部門の一元化
平成17年3月	「経営再建計画」改定 計画期間 平成17～21年度 ⇒人員削減等より一層の合理化
平成19年12月	行政改革大綱策定 ⇒米倉山の土地開発基金で簿価買取及び特別損失へ補助
平成20年4月	「山梨県地域整備公社」として共通役員制導入(実質的統合)

平成 20 年 6 月	第三セクター等の改革ガイドライン明示 ⇒総務省による改革推進債活用による抜本的改革の示唆
平成 22 年 12 月	「県出資法人経営健全化プラン」に基づく、「山梨県土地開発公社改革プラン」を策定 計画期間 平成 22～25 年度 ⇒平成 23 年以降は新たな事業は行わず保有土地売却などの残務処理のみ行う。債務処理は県財政負担平準化の観点から行政改革大綱に基づき計画的に処理、公社は債務終了後に解散
平成 25 年 3 月	市川三郷町大塚地区拠点工業団地における瑕疵問題の発生を受け「山梨県土地開発公社改革プラン」を改定 計画期間 平成 25～28 年度
平成 28 年 4 月	理事長分離 土地開発公社：総合政策部長 道路公社、住宅供給公社：県土整備部長
平成 29 年 3 月	「山梨県土地開発公社改革プラン」を改定 計画期間 平成 29～32 (令和 2) 年度

## 5. 債務処理及び県からの支援の状況

### (1) 米倉山造成地

米倉山造成地を平成 20 年 4 月 1 日に土地開発基金により山梨県が 41.5 億円で買取ったことにより発生した資産評価損特別損失 110.7 億円について、開発公社の自己資金 2.2 億円を除いた 108.5 億円を県からの補助金により償還していくこととなっている。債務処理のスケジュールは以下のとおりである

表 26 米倉山債務処理スケジュール

平成 20 年	22.0 億円	県補助金
平成 21～39 年	38.0 億円	県補助金 2 億円×19 年
平成 40～48 年	45.0 億円	県補助金 5 億円×9 年
平成 49 年	3.5 億円	県補助金
計	108.5 億円	

(出典：山梨県土地開発公社改革プランより監査人作成)

### (2) 市川三郷町大塚地区拠点工業団地

公社が販売した市川三郷町大塚地区拠点工業団地の土地において、平成 24 年 4 月、入居企業が、工場建設のため当該土地を掘削したところ、通常の造成工事では混入されない大量の転石や廃棄物等が発見された。公社は売主としての瑕疵担保責任により転石

や廃棄物等の撤去・除去等に要した約 6.5 億円の新たな債務を負うこととなった。また、隣接未分譲地においても同様の状況が想定されるため、分譲することが実質的に不可能となり、当該未分譲地の造成等に伴う金融機関借入金も 4.6 億円残っていた。公社は平成 49 年度（令和 19 年度）の解散までに全ての債務を解消する必要があるため、県は公社が行う債務処理に対し支援を行うこととなった。

債務処理のスケジュールは以下のとおりである。  
なお、上記 11.1 億円の債務のうち、4.2 億円は和解金収入、土地分譲収入等により返済を行っている。

表 27 市川三郷債務処理スケジュール

平成 26～27 年	0.92 億円	県補助金	0.46 億円×2 年
平成 28～46 年	5.70 億円	県補助金	0.30 億円×19 年
平成 47 年	0.20 億円	県補助金	
計	6.82 億円		

(出典：山梨県土地開発公社改革プランより監査人作成)

### (3) 県からの支援状況

平成 31 年 3 月 31 日現在の借入債務残高は、①米倉山造成地分：66.5 億円、②市川三郷町大塚地区拠点工業団地分：5.0 億円で、計 71.5 億円となっている。

### 第3部 外部監査の結果

#### 第1 総括的意見

##### 1. 山梨県住生活基本計画の策定に係る行政過程の在り方に関する総括的意見

(1) はじめに

今回の包括外部監査では、監査チームとして、「山梨県住生活基本計画に基づく事業及びそれに関連する住宅関連事業の事務の執行、山梨県地域整備公社の管理運営に係る事務の執行について」を選定し、その選定理由の中でも、「住宅関連事業は、生活の基礎として社会生活や地域のコミュニティーの拠点でもあるとともに、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけられる。」と説明し、それら住宅関連事業の重要性を確認している。

このような監査チームの位置づけに基づき、まず、山梨県住生活基本計画に基づく事業及びそれに関連する住宅関連事業の執行について、財務監査の視点から外部監査を実施した。その過程では山梨県住生活基本計画に規定されている施策とその指標に係る事業及び山梨県庁の各行政部門により関連して執行されているものと考えられる事務事業に関して、それらの事務事業の所管課から予算額、その執行及びその結果としての成果に係る財務又は非財務データ情報の把握、集計及び報告等の実施状況を確証し検証した。つまり、山梨県住生活基本計画に係る施策とその延長線上に位置づけられていると考えられる事務事業に関して、それぞれのP(計画)・D(執行)・C(検証)・A(反映)という行政経営のサイクルの各過程において、合規性の面で問題がないか、また、住生活基本計画の規定から見て、整合性のある運用がなされているか等の視点により検証した。

それらの財務監査としての検証結果としては、山梨県住生活基本計画に係る施策に関連して県庁内の行政各部門で執行されているものと考えられる事務事業に関しては、各会計年度の予算獲得において、当該計画を根拠とした予算編成がなされているわけではないことが分かった。また、当該県庁内の行政各部門において、自らの事務事業がどのように住生活基本計画に規定されているか、目標及び施策と指標の向上に寄与しているか確認する業務や活動を把握することができなかつた。すなわち、それらの予算執行の結果としての成果に係る財務又は非財務データ情報の把握、集計及び報告等の実施状況に関しても、山梨県住生活基本計画を所管する建築住宅課に対して、毎年度、報告する体制にはないことが分かった。

それらの背景には、山梨県住生活基本計画の、計画としての基本的性格に由来して、3つの視点、8つの基本目標及び17の施策と各指標しか具体的に位置付けられていな

いことに原因があり、当該計画の実施のための実施計画を独自に持たないという特徴があるものと考えられる。

一般的に総合計画は、そこに与えられる長期から短期までの様々な課題に応じて、「基本構想」、「基本計画」及び「実施計画」という3つの階層より構成されている。「基本構想」の役割は、地域社会の将来目標とビジョンを長期的視点に立って設定し提示することにある。その具体的内容は、地域構造の特性を現す主要指標と全体計画の基本構想とを主軸に「基本計画」と「実施計画」のガイドラインの役割を果たすといえる。

それに対し「基本計画」は、総合計画全体での中心的存在である。ここでは、「基本構想」の提示する将来像を実現するための施策体系が導かれ、各施策の対象領域の現況を明らかにするとともに、新たに対応を必要とする課題がそこから抽出される。この「基本計画」の中で各施策の実現手段として提示された事業計画は、「実施計画」の事業として引き継がれる。「実施計画」においては、その事業計画についてさらに詳細な内容の検討が行われると同時に、そこに必要とされる行政資源の配分について見直し調整が図られる。要するに「実施計画」に与えられる役割は、中長期の「基本計画」と短期の行政資源配分、特に予算編成過程との間の橋渡しにはほかならない。

ここで、「ダイナミックでやまなし総合計画」を構成する部門計画であることが明示されている山梨県住生活基本計画には、「基本計画」という特徴や「実施計画を持たない」という特徴だけではなく、逆に、当該計画の中に数値目標を設定した施策が明確に位置付けられており、また、県庁内行政各部門が実施する事務事業の中でも連携を強化する事務事業があることを明確に意識して当該計画の中に規定していること、さらには5年に1度全国的な統計調査結果に合わせて山梨県においても当該計画の施策及び指標の状況を検証する作業が実施されることから、単なる「基本計画」という特徴だけではなく、「実施計画」的性格も併せ持っていることを外部監査人側に認識させる特徴を有しているものと判断した。

したがって、「山梨県住生活基本計画に基づく事業及びそれに関連する住宅関連事業の事務の執行」に係る外部監査の実施結果としての各論においては、上記で示した財務監査の検証結果を踏まえて、3つの視点、8つの基本目標及び17の施策と各指標に対応する県庁内部の行政各部門で関連して実施する事務事業がどのように位置付けられているかを中心に、指摘事項及び意見を述べている。

また、それらの事務事業の執行に関連して、3E(経済性・効率性及び有効性)の視点からも併せて外部監査を実施した。その結果、山梨県住生活基本計画の運用面では、3E監査の前提となるインプット(予算及び人員)、アウトプット(事業成果)、アウトカム(政策効果)のいずれの側面についても、検証に足るだけの客観的な証拠を十分に得ることが困難な状況にあることが明らかになった。その根本的原因是、そもそも本計

画が法律に基づいた形式的要件を満たすことに重点が置かれ、「計画書」は存在するものの、それが課題解決にむけて行政と社会経済を動かす「生きた計画」としての機能を十分に果たしていないことにあるものと考えるに至った。そのため、今回の包括外部監査の実施過程では、地方自治法第252条の37並びに同第2条14項及び15項に規定に基づき、地方公共団体は「最少の経費で最大の効果を挙げ」、また、「常にその組織及び運営の合理化に努め」なければならないという地方自治法の趣旨の達成を監査する観点から、まずは、山梨県住生活基本計画の策定に係る行政過程のあり方に関する総括的意見を以下において述べ、その後、各論において3Eの観点から個別意見を述べることにする。

(2) 地方分権改革以降の国と地方の関係の基本と地方公共団体の役割

地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律、いわゆる地方分権一括法が施行された平成12(2000)年4月1日以降、国と地方の関係の基本及び地方公共団体の役割については、地方自治法にその基本原則が次のように明記されている。

すなわち、地方公共団体の役割について、地方自治法第1条の2第1項において、「地方公共団体は、住民の福祉の増進を図ることを基本として、地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担うものとする。」と定めている。この規定は、地方公共団体が自主的な地域総合行政の主体であることを宣明したものと解される。このことを大前提として、同法第1条の2第2項では、国と地方の関係について、「(前略)国が本来果たすべき役割を重点的に担い、住民に身近な行政はできる限り地方公共団体にゆだねることを基本として、地方公共団体との間で適切に役割を分担するとともに、地方公共団体に関する制度の策定及び施策の実施に当たって、地方公共団体の自主性及び自立性が十分に発揮されるようにしなければならない。」と定めている。

(3) 義務的自治事務としての都道府県住生活基本計画

地方分権改革後の地方公共団体の事務は、以上の基本原則を踏まえて、法定受託事務とそれ以外の自治事務とに二分された。このうち「自治事務」は、法律との関係において、さらに3つに分類できる。①法律に基づかず地方公共団体が任意に選択する任意的自治事務、②法律に基づき地方公共団体が選択できる選択的自治事務、そして③法律により義務付けられた義務的自治事務、である。

都道府県が策定する住生活基本計画は、住生活基本法(平成18年6月8日法律第61

号)第17条において「都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「都道府県計画」という。)を定めるものとする。」と規定している。この場合の「定めるものとする」という法令用語は、都道府県に対して計画の策定を義務付けるという意味であると解するのが一般的であるので、都道府県計画は全ての都道府県に法律により義務付けられた義務的自治事務と位置付けることができる。

(4) 全国計画と都道府県計画との関係

では、国と地方の関係において、住生活基本法(以下「基本法」という。)第17条に規定するところの「全国計画に即して」都道府県計画を定めるとは、いかなる意味と理解されるか。地方自治法第1条の2にあるように、「国と地方との適切な役割分担」のもとで、国には「地方公共団体の自主性及び自立性が十分に発揮」できるようにする義務が課されている。したがって、「全国計画に即して」都道府県計画を定めるとは、「地方公共団体が自主的な地域総合行政の主体」であるという大前提の下で、「国と地方との適切な役割分担」をするために必要な限りにおいて全国計画と基本的な考え方が整合している必要があるという意味と理解される。平成28(2016)年3月18日の住生活基本計画(全国計画)の変更についての閣議決定に関して、平成28年4月6日付の国土交通省住宅局長及び国土交通省政策統括官から都道府県知事あての通知(技術的助言)では、「全国計画に即して、地域の特性を踏まえた内容を記載してください。なお、「全国計画に即して」とは、全国計画と都道府県計画が基本的な考え方において整合性図られたものになっているという趣旨であり、この範囲内において、全国計画と都道府県計画の記載内容が異なっても差し支えありません。」と述べている。

以上から、都道府県計画の性格は、法定計画として義務的に策定が強いられる自治事務であっても、全国計画と基本的な考え方が整合している限り、地域の特性を踏まえた自主的な総合行政を支える自立した計画体系として策定し実施すべき性質のものであることが明らかである。

そうであるからこそ、地方分権時代の自治体計画は、法定計画として国から策定を義務付けられたとしても、当該自治体の住民にとって「地域の特性を踏まえて」それほど重要性が高くはない地域課題だと政策判断すれば、国との関係において、法定計画の形式要件を満たすだけの戦略を採用することも可能であろうし、重要性が高い地域課題だと政策判断すれば、より積極的な具体的な戦略を採用することも可能である。

しかし、そのような計画策定環境の中でも留意しなければならないのは、住生活基本計画法においては、「第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び

向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。」等の条文により、住生活基本計画は、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者等との連携、及び基礎的自治体である県内市町村の住生活基本計画関連施策との連携の必要性が強調されている点である。

(5) 山梨県住生活基本計画の課題

では、山梨県住生活基本計画（県計画という）の場合は、どうであろうか。今回の外部監査過程で明らかになった事実を振り返れば、県計画の策定過程及び計画内容において、法令に違反する事実は全く存在しない。法定計画であることが明記され形式要件も満たしており、個別法令における計画の合法性の観点から見た問題はない。

一方、地方自治法に定める「自主的な地域総合行政の主体」としての地方公共団体の役割という面からみると、どうだろうか。県計画には法定計画であることと並行して「ダイナミックやまなし総合計画」（以下「総合計画」という。）を構成する部門計画であることが明示されている。ここには、県計画の策定及び実施において地域の特性を反映した「総合性」を担保すべきであるとする意図が反映しているものと解される。しかし、計画の形式と実際の運用との間には少なからず乖離がみられるほか、県計画には具体的な位置づけられてはいないが、目的達成のために寄与すると想定している個別事務事業担当者における県計画に関する認識の希薄さ、基礎的自治体である市町村の施策との調整から成果検証過程までの行政プロセスの不十分さなど、県計画の「総合性」を担保する実態には少なからず課題が存在していることが明らかである。

以上から、県計画の策定（変更）に際して、県の地域特性を踏まえた「総合性」を担保しようとする計画立案時の姿勢はみられたと解されるものの、実際の計画の策定と実施の過程においてはそうした「総合性」を十分に担保できるだけの十分な体制が整備できなかつたものと理解される。

(6) 山梨県住生活基本計画の検証と見直しに向けて検討すべき課題

以上の課題認識に加え、以下では、地域特性を踏まえた「総合性」の担保という観点から、県計画の検証と今後の見直しに向けて検討すべき課題について意見を付することとする。

- ・ 地域特性の分析に基づく県独自の課題の明確化

後述する他県との比較からも明らかのように、本県計画の前提となる地域特性の現状分析は、少なくとも計画書に明記されている限り、また、県民に分かりやすく説明するという観点からみてより充実させる必要がある。本計画が企図している住生活の質的充実の課題は、住宅困難者への支援、急増する空き家対策、中古住宅市場の活性化など、急速に進行する少子高齢社会、人口減少社会を生き抜く上で不可欠の重要なものであり、広く県民や住生活産業にかかわる事業者（住宅供給公社も含む）、市町村と十分に共有すべき性質のものである。そうした地域課題を共有する前提となる総合的な現状分析を行い、県民や事業者、市町村に提供することは、広域自治体である県に課せられた固有の使命でなければならない。こうした観点から、計画の見直しにあたり、改めて現状分析を行い、県民等と共有すべき課題を明確にすべきである。特に、現状と課題を明確化する上で、県民誰もが共有し検証できる客観的なデータ（予算・決算データを含む）を明示し、それらを分かりやすく加工した図表等を提供すべきである。また、少なくとも主要施策や重点事業については、その検証に必要な成果指標もしくはモニタリング指標を設定し、その目標設定の根拠も分かりやすく説明すべきである。

- ・ 計画体系からみた「総合性」の確保

本計画は、市内に限った場合においても、狭義の住宅行政の関係部局内で完結できる性質のものではない。都市計画、保健福祉、産業労働、金融、農業、森林環境、景観、人口減少対策、危機管理等の安全安心など市内各行政部門との有機的な連携協力の下ではじめて機能しうる総合的性質の住生活マスタープランである。

こうした計画の総合性を担保するためには、少なくとも形式上の要件として、総合計画への明確な位置付けを再認識する必要がある。今後、新たな総合計画が策定される機会においては、住生活基本計画を新総合計画の重要な部門計画の1つとして明確に位置付けるべきである。こうした見直しによって、県政上における住生活基本計画の優先順位も明確化できるものと考えらる。

- ・ 県計画のPDCAサイクルからみた「総合性」の確保

県計画の実効性をより十分に確保するための行政過程上の重要な要素は、計画総体レベルでのPDCAサイクルを十分に機能させることにある。たしかに、計画を構成する個別事務事業レベルで、それぞれの所管組織内のPDCAが機能している可能性は必ずしも否定しないが、住生活基本計画全体でPDCAが十分に機能しているという十分であるとはいえなかつた。計画の見直しに際し、PDCAサイクルが適切に機能するように、次のよ

6 「意見事項 1-5-1」（101～103頁）、「意見事項 1-5-3」（106～107頁）において詳述。

うな改善を行うべきである。

pDca の P (計画見直し) について、法定事項ではないものの、住宅政策審議会等への意見聴取について国土交通省も推奨し、また他県でも導入しているケースがみられるように、学識経験者を含む外部の幅広い利害関係者（基礎的自治体の関係者も含む。）の参与を得て、住生活に関する地域課題を研究し協議する懇話会や審議会等を設置することを要望する。

pDca の D については、ここでは2つの意味が含まれる。通常意味する Do (実施) の前に、Decision (意思決定) のあり方を検討すべきである。本計画の策定過程においては、2回の庁内各部門の意見聴取を経て、庁議に付され、そこで承認を得ることで最終の意思決定により当該計画の内容が確定している。平成 28 年 7 月 25 日に山梨県住生活基本計画策定庁内検討会設置要綱が施行され、同年 8 月 22 日の第 1 回庁内検討会、市町村への説明と意見照会、紙面による第 2 回検討会への意見照会と対応、国土交通省によるヒアリング、同年 12 月 26 日の平成 28 年度第 19 回庁議、市町村との法定協議、パブリックコメントの実施、報道への情報提供、国土交通大臣との法定協議、平成 29 年 3 月 28 日の平成 28 年度第 25 回庁議を経て、決定されている。この過程の中では、課題把握等に関して、県所管課である建築住宅課が「山梨県の概況」を作成し、全国の状況との違いの把握、公営住宅の将来需要の推計、成果指標の現状値の把握と目標値設定の考え方の整理等も行っており、全国計画の決定後、遅滞なく本計画の策定を開始してから国との協議終了まで、概ね 11 か月をかけて完成形に近いものになっている。

このように、意思決定に際しては、踏むべき行政プロセスは経ていることが分かる。ただし、その決定プロセスの中で、住生活基本計画の 8 つの推進目標に対応する 17 の施策と密接に関連する庁内の各行政部門の実施事業との有機的な連携の仕組みが明確には把握できない点や施策と事業の因果関係を定期的に検証するための仕組みが決定されて各主体間で共有されていない点が把握された。このような問題点が外部監査の実証手続を実施した結果、指摘事項等として記載している内容に関連している。

次に、pDca の Do (実施) 及び Check (点検評価) についてである。3E の観点からみて、本計画の実施体制上の主要な問題は、住宅マスタープランともいうべき総合性をもった計画全体の実施状況継続的にモニタリングする機能をより充実させることにあると思われる。計画策定時に設定した成果指標は、5 年おきにもしくは、データ収集できる指標については毎年収集しているが、本計画の目的達成のために寄与すると想定したさまざまな部署に跨った事務事業の主要な具体的アウトプットを設定していないため、本計画の見直しに際して、本計画管理の主管課である建築住宅課における計画管理体制をさらに強化し、計画達成のための庁内調整が十分に発揮できるように、予算配分、関係事務事業部局との情報共有、事務分掌の明確化などの改善を検討すべきである。

・ 参加と協働からみた「総合性」の確保

最後に、本計画は、たとえば道路建設計画のような行政の事業計画とは性質が異なり、そもそも県行政だけで計画目的・目標が達成可能なものではない。県民、住宅の需要者と供給者、住宅市場の動向、関連産業や金融機関の協力、地域コミュニティ、そして市町村など多くの利害関係者の参加と協力の下で、長期的、戦略的な社会変革の取り組みが求められる、典型的な協働型計画である。この観点から、広域自治体である県の計画に求められるのは、多くの利害関係者の参加と協力を結集して、総合的な問題解決に取り組むための基本的な指針を提示することである。本計画の見直しに際して、こうした観点から計画全体の見直しを行い、事業者や市町村とのさらに緊密で継続的な協議を行うことのできる協議組織を整備すべきである。

(7) 今後の山梨県住生活基本計画の改善に向けた方策

上記に示した「総合性」を確保するため、個別の論点に関する対応策は、後述するが、総論としての住生活基本計画の改善方策として、行政計画関連の研修の充実が有効であろうと考えられる。

現在の住生活基本計画は、法に基づき、国が作成した全国計画に即して県所管課である建築住宅課が作成したものである。しかし、当該計画作成過程で実施された現状分析や目標値設定の考え方の整理など記載した「山梨県の概況」が計画と共に一般に開示されていなかったり、計画の推進や目標達成の分析・評価に当たり関連する各主体の事業データの収集・分析・評価の仕組みが不十分であったりすることを今回の監査では指摘/意見事項等としている。

それらの指摘事項の要因が生じる原因については、基本計画策定に当たった現在の現状分析や目標値設定の考え方等の検討に係る分析・評価手法やその後の各施策の達成度評価とその原因分析等の手法に関するスキルが成熟しきれていないという事情があったものと認識することができる。これまでも、地方公共団体などパブリック部門には民間経営手法が導入されてきているが、昨今の行政施策の策定に当たっての手法のひとつとして、E B P M (証拠に基づく政策立案手法) が注目されており、国においても導入の動きが加速している。

ここで、E B P M (Evidence-based Policy Making) とは、エビデンスに基づく政策立案のことである。すなわち、E B P M は、「我が国の経済社会構造が急速に変化する中、限られた資源を有効に活用し、国民により信頼される行政を展開することを旨とするための取り組みである。E B P M の推進には、そのエビデンスを構築する上で必要となる統計等の整備・改善が重要である。また、E B P M を推進することにより、ユーザーのニーズを反映した統計等が一層求められ、政策の改善と統計の整備・改善が有機的

に進むことから、E B P Mと統計の改革は車の両輪をなすものとされている（「E B P M（エビデンスに基づく政策立案）に関する有識者との意見交換会報告（議論の整理と課題等）」平成30年10月総務省E B P Mに関する有識者との意見交換会事務局）。E B P Mにおけるエビデンスに必要なデータとしては、記述統計に関するものと分析統計に関するものとされ、前者は的確な現状把握に関するものであり、政策形成（立案）の契機や根拠として重要なものである。また、後者は、因果関係の推論に関するものとされている。

このように今後の行政施策を策定する際には、公務員が持つべき知識やノウハウの重要なひとつとして、E B P Mに基づくスキルが求められる可能性は高い。したがって、住生活基本計画の今後の見直しに際しても、E B P Mのスキルが必要になるものと考えられ、今後の住生活基本計画の向上のためには、有用な知識になるものと考えられる。そのため、県所管課等の職員の人材育成を行ううえで、E B P Mの考え方や具体的な政策立案に当たった適用方法などの手法等をテーマとすることが期待される

(8) 3E（経済性、有効性、効率性） 監査における3Eの定義

・ 3E 監査の定義

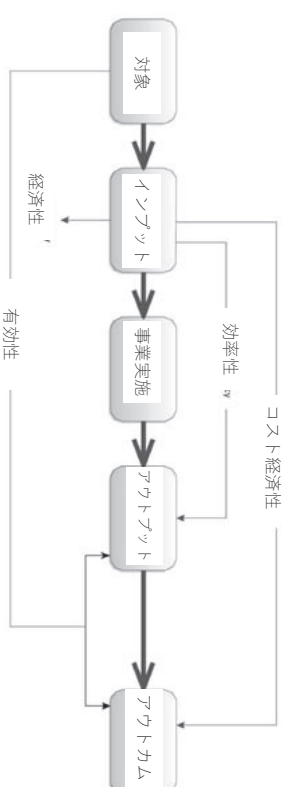
現在、我が国においては、包括外部監査のための監査基準等は存在していないが、公認会計士協会においては、「地方公共団体の外部監査人のための外部監査のガイドライン」を公開しており、当該ガイドライン中「1-5 地方公共団体外部監査の基本方針」では、3Eの解説を付している。そして、この解説では、評価の観点(3E)の定義として、日本の行政機関に対する監査を実施する主たる機関である会計検査院による監査の視点① 正確性…決算が予算執行の状況に正確に表示しているか。② 合規性(準拠性)…事務・事業が法令等に従って執行されているか。③ 経済性・効率性…事務・事業が経済的・効率的に行われているか。④ 有効性…事業が所期の目的を達成し、また、効果を上げているか。⑤については包括外部監査には含まれていないことを述べている。また、経済性と効率性の違いについて、会計検査院では、以下のとおり定義している。

経済性：事務・事業の遂行及び予算の執行が、より少ない費用で実施できないか  
 効率性：業務の実施に際し、同じ費用でより大きな成果が得られないか、あるいは費用との対比で最大の成果を得ているか  
 有効性：事務・事業の遂行及び予算の執行の結果が、所期の目的を達成しているか、

<sup>7</sup> 会計検査院ホームページ、

<https://www.jbaudit.go.jp/effort/operation/viewpoint.html>、2019年9月1日時点

また、効果を上げているか  
 さらに、上記の定義の補足として、世界的に公的機関監査を指導する組織であるINTOSAI<sup>8</sup>の公監査基準において、投入対象からアウトカムの創出までのプロセスにおいて、以下のイメージ図が用いいて説明されている<sup>9</sup>。



(出典：INTOSAI「Guidelines on Central Concepts for Performance Auditing」37項)

・ 住生活基本計画に関する3Eの2つの側面  
 そして、住生活基本計画の3E監査に当たっては、以下の2側面から検証することが考えられる。

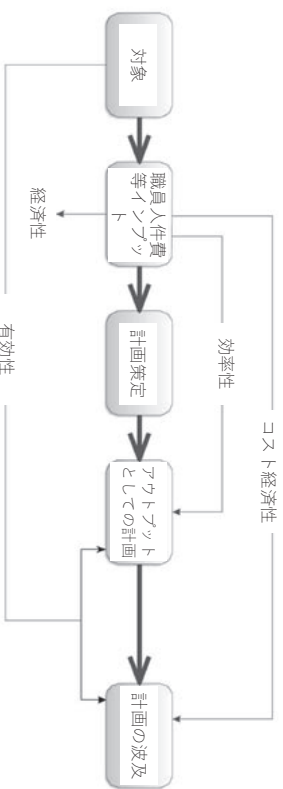
・ 住生活基本計画の策定プロセスの3E

住生活基本計画では、その策定プロセス自体でも資源のインプット（計画策定に要された職員人件費、会議費等）、事業実施（計画策定）、アウトプット（住生活基本計画そのもの）、アウトカム（住生活基本計画を策定することによる波及効果）がある。この観点からすれば、計画策定に投じたインプットの経済性、投入したインプットに見合う計画が策定されたかという効率性、及び所期の目的（計画策定）が適切に達成されたかについての有効性の検証が必要となる。これらの関係性については以下のとおり図示できる。

<sup>8</sup> 最高会計検査機関国際組織（International Organization of Supreme Audit Institutions: INTOSAI）

<sup>9</sup> INTOSAI「Guidelines on Central Concepts for Performance Auditing(TSSAI3100)」





特に、計画策定の有効性については、アウトプットとしての地方自治体における住生活基本計画が、(ア)住生活基本法において示されている内容を満たしているか、及び(イ)計画自体がどのような内容を含むか、の2つの側面での検証が重要となる。

(ア)については、最終的には、住生活基本法第一章総則において掲げられている地方公共団体に関する各条文へ即した取り組みの観点が重要となる。具体的に、地方公共団体については総則として以下の条文で取り組み方法への指針が示されている。

**第一条** 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。

**第七条** 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。

**第九条** 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

そこで、監査の観点からは上記条文に対して、山梨県の住生活基本計画がこれらを満たされている必要がある。そして、(イ)に関して、計画自体がどのような項目を含むべきかについては住生活基本計画の以下の条文によって示されている。

- 第十七条**
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
    - 一 計画期間

- 二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針
- 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
- 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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するために必要な事項

他方、各項目に含まれるべき内容的・質的なベンチマークは法律等によって示されていない。この点、住生活基本計画（全国計画）において、県の計画は「広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される」ものであり、さらに「これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化」する方向性が示されている。そこで、他の県レベルの住生活基本計画において示されている平均的内容をベンチマークとし、さらに優良事例と考えられるものとの比較によって有効性を検討する。

・ 住生活基本計画に沿った事業の3E  
住生活基本計画では、その中で多様な施策の実施が掲げられている。その施策実施において、それぞれの施策でインプット（各施策実施のための人件費、外部委託費、経費等）があり、施策毎の活動の結果としてのアウトプット（目標達成度）、住生活基本計画の実施によって生じるアウトカム（波及効果）、が生じる。この観点からすれば、経済性は住生活計画に沿った施策毎のインプットに関して検証し、施策毎に投入されたインプットによって住生活基本計画に掲げられた目標（アウトプット）が達成されたかどうかの効率性、及び住生活基本計画の目標が達成されたかどうかに関する有効性を検証する。

・ 外部監査において検証すべき側面  
上記（2）の3Eの2側面については、まず、①住生活基本計画の策定プロセスにおける経済性・効率性及び有効性に係る検証を行うことと、次に、②住生活基本計画に規定された諸施策とその中で設定された諸指標による効果の測定がいかなる手段で実施され、連携する各事業が位置付けられて有効に機能しているか等に関する検証を行うことが重要であると考えられる。まず、①に関して、

山梨県の住生活基本計画が経済的、効果的、効率的であるかどうかの判断には、測定、対比するための尺度が必要となる。この点、住生活基本計画を所管する国土交通省では、住生活基本計画（全国計画）<sup>10</sup>を各自治体へ示し当該計画に即して策定することを指示しているが、具体的な内容は各自治体に委ねられている。そこで、監査上、3Eに関するベンチマークとの比較を行うことはできないが、量的観点については、他県平均との比較を実施し、一方、質的観点については、良好事例と考えられる他県事例との比較を行うことにより、検証を行った。

加えて、住生活基本計画策定プロセスの3Eの検証過程では、PDCAサイクルに沿った各段階の検証に加え、関連する政策・計画についての一貫性と整合性、及びアクトメントとしての外部の利害関係者に対する公表・開示内容やその手法の検証に区分して検証した上で意見及び指摘事項を取りまとめている。

次に、②住生活基本計画に規定された諸施策とその中で設定された諸指標による効果の測定がいかなる手段で実施され、寄与するとされる各事業が位置付けられて有効に機能しているか等に関しては、住生活基本計画が明文上想定しているひとつの理念、3つの方針、8つの推進目標、そのもとで設定されている17の施策及びそれぞれの評価指標だけでは検証することはできないことを確認しなければならない。そのうえで、住生活基本計画には17の施策とそれらの評価指標に関連する県庁内の諸部門の事務事業（都市計画、福祉、環境、教育などの分野）を所管する主体と強力な連携を一層強化しながら計画実現に向けて取り組んでいくとしている（第4章、「2連携の強化」）計画実施過程を検証することが重要な外部監査手法であると考ええる。

しかしながら、外部監査で検証すべきこれらの2つの側面に関しては、相互に関連する内容であるため、外部監査の検証過程では意識的に区分して監査を実施したが、外部監査結果報告の内容としては、相互に関連させながら記載していくこととする。

**第2 指摘事項及び意見事項一覧**

外部監査の結果は次のとおり、指摘事項22件及び意見事項44件であった。

意見事項 1-1-1	[施策と庁内各主体の事務事業との因果関係の認識及び検証の仕組みに関する計画段階での構築について：建築住宅課]
意見事項 1-1-2	[住生活基本計画と住宅供給公社改革プランの承認プロセスについて：建築住宅課]
意見事項 1-1-3	[住生活基本計画と住宅供給公社改革プランの連携について：建築住宅課]
意見事項 1-1-4	[住宅公社の解散及び公営住宅管理に係る計画の不足について：建築住宅課]
意見事項 1-2-1	[有用情報の開示ルールの設定について：建築住宅課]
意見事項 1-2-2	[住生活基本計画の作成及び表示の工夫について：建築住宅課]
意見事項 1-2-3	[住生活基本計画策定の体制について：建築住宅課]
意見事項 1-2-4	[住生活基本計画策定過程の情報公開について：建築住宅課]
意見事項 1-3-1	[住生活基本計画の実施段階での連携不足について：建築住宅課]
意見事項 1-3-2	[住生活基本計画上の施策に関する引継ぎ体制の不十分さについて：建築住宅課]
意見事項 1-4-1	[住生活基本計画の定期的評価を実施する仕組みについて：建築住宅課]
意見事項 1-4-2	[施策毎のアクトメント指標の不十分さについて：建築住宅課]
意見事項 1-5-1	[住生活基本計画が含むべき情報内容のさらなる開示について：建築住宅課]
意見事項 1-5-2	[住生活基本計画の論理的因果関係が検証できる仕組等の構築について：建築住宅課]
意見事項 1-5-3	[過去の住生活基本計画の経緯等の明示について：建築住宅課]
意見事項 1-5-4	[各利用者における目標毎の役割の明記について：建築住宅課]
意見事項 1-5-5	[関連する法令等の網羅的な表示の改善について：建築住宅課]
意見事項 2-1-1	[中期経営計画の策定と業務改善について：住宅公社]
意見事項 2-2-1	[住宅公社の解散計画の継続的な見直しについて：建築住宅課]
意見事項 2-3-1	[県営住宅修繕に係る一者入札割合及び落札率の改善について：営繕課]
意見事項 2-4-1	[県営住宅の指定管理者制度導入の効果試算について：建築住宅課・住宅対策室]
意見事項 2-4-2	[県営住宅の管理手法の多様な代替案の検討について：住宅対策室]
意見事項 2-4-3	[団地別の損益計算等の実施について：住宅対策室]
指摘事項 2-5-1	[収入申告の期限設定について：住宅公社]
意見事項 2-5-2	[実態に合った柔軟な対応について：住宅公社]
意見事項 2-6-1	[利便性係数の改善について：住宅対策室]
意見事項 2-7-1	[各種実績報告書の記載内容の不備について：住宅公社]
指摘事項 2-8-1	[入札契約の簡便処理について：住宅公社]
意見事項 2-8-2	[点検結果のフォローについて：住宅対策室]
意見事項 2-9-1	[特命随意契約の締結について：住宅公社]
意見事項 2-10-1	[定期点検業務について：住宅公社]
意見事項 2-11-1	[住宅公社指定の防火管理者の消防本部への不届けについて：住宅公社]

<sup>10</sup> 住生活基本計画（全国計画）ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/common/001123468.pdf>：2019年9月30日閲覧

意見事項 2-12-1	[共有スペースの利用について：住宅公社]
指摘事項 2-13-1	[巡視管理者の未配置と住宅環境調査の実施について：住宅公社]
指摘事項 2-14-1	[共有スペースの不適切な占有等について：住宅公社]
意見事項 2-15-1	[滞納整理カードの不適切な運用について：住宅公社]
意見事項 2-16-1	[収納率の目標管理について：住宅対策室]
意見事項 2-16-2	[滞納者情報の分析と活用について：住宅対策室]
意見事項 2-16-3	[連帯保証人不払いリスク移転策について：住宅対策室]
指摘事項 2-17-1	[釣銭用手許現金の管理について：住宅公社]
指摘事項 2-17-2	[窓口収納家賃の会計処理について：住宅公社]
指摘事項 2-18-1	[修繕対象がなくなった修繕預り金の保留分の取扱いについて：住宅公社・建築住宅課・住宅対策室]
指摘事項 2-18-2	[退去者負担修繕の未収金について：住宅公社]
指摘事項 2-19-1	[退去者負担修繕について：住宅対策室]
指摘事項 2-19-2	[海外処理預け金の管理方法について：住宅公社・住宅対策室]
指摘事項 2-19-3	[全面改修工事が行われる住戸に対する退去者負担修繕について：住宅公社・住宅対策室]
指摘事項 2-20-1	[長期滞留のその他預り金の処理について：住宅公社]
意見事項 2-20-2	[その他預り金の不明差異の処理について：住宅公社]
意見事項 2-21-1	[計画修繕引当金の適正な見積もりについて：住宅公社]
意見事項 2-22-1	[資産除去債務の適正な算定について：住宅公社]
意見事項 2-22-2	[資産除去債務の別掲表示について：住宅公社]
意見事項 3-1-1	[滞留未収金の回収事務手続に係る規則等の策定について：道路公社]
指摘事項 3-1-2	[滞留未収金に対する貸倒引当金の設定について：道路公社]
指摘事項 3-1-3	[督促行為の適時性の確保について：道路公社]
指摘事項 3-1-4	[適正な時効管理等について：道路公社]
指摘事項 3-2-1	[未販売回数券の資産計上について：道路公社]
指摘事項 3-2-2	[金券類の適正な受払管理について：道路公社]
指摘事項 3-3-1	[適正な減価償却計算について：道路公社]
指摘事項 3-3-2	[固定資産管理資料の整合性の確保について：道路公社]
指摘事項 3-3-3	[固定資産（備品）の現物管理（実在性、使用可能性の確認）について：道路公社]
指摘事項 3-4-1	[賞与引当金の適正な表示について：道路公社]
指摘事項 3-5-1	[業務委託実績報告書の適正な検査について：道路公社]
意見事項 3-5-2	[回数券販売収益の計上時期の見直しについて：道路公社]
意見事項 3-5-3	[回数券の払戻要件の明記について：道路公社]
意見事項 4-1-1	[山梨ビジネスパーク関連破産更生債権の再評価について：土地開発公社]
意見事項 4-1-2	[太陽光発電施設用地の減損評価について：土地開発公社]

### 第3 各論としての外部監査結果

#### 1. 住生活基本計画について

(1) 住生活基本計画と他の政策/計画との整合性及び一貫性

#### 意見事項 1-1-1 【施策と庁内各主体の事務事業との因果関係の認識及び検証の仕組みに関する計画段階での構築について：建築住宅課】

住生活基本計画の策定段階での意思決定において、当該計画の体系の中に明確に規定されている各主体との連携のひととして、庁内行政部門の各事務事業の所管課との関係が位置付けられ、記載されているにもかかわらず、その連携の仕組みが具体的に明記されていないために、各事務事業の実績データによって、各施策の評価指標であるアラトカム指標の目標値を定期的に分析・評価することができない状況が続いていることが分かった。

次期計画策定時には、連携を期待されて当該計画にも規定されている庁内行政部門とのデータのやり取り等を円滑に実施できるように計画策定段階の仕組み構築にも十分に留意して、計画策定に臨むよう要望する。

#### ・問題点及び改善事項

住生活基本計画の意思決定（PDCAの経営サイクルのうちD）の段階で、建築住宅課が当該計画の所管として策定作業を行った際に、当該計画の目標達成に寄与すると考えられる庁内各行政部門の個別事務事業が、住生活基本計画の各施策にどのように連携して関係しているのか、また、その連携を求めている当該計画において、施策の目標達成度を評価する仕組みとして各事務事業の実績データをいっような方法で入手し、分析・評価するかが示されていなかった。また、そのような分析・評価のタイムングを定期的に実施するにしても、5年間でのタイムング以外で毎年度、実施することを仕組みとして設定し、庁内各行政部門の事務事業所管課に協力を得るのかどうかなど、重要な仕組みが決定されていなかった。

住生活基本計画に連携が期待されている庁内関係所管課は計画策定段階で、庁内検討会のメンバーとして特定されている。そのメンバーの所管課及び事務事業のリストは次に示す一覧のとおりである。

これらの事務事業は、本計画自体には具体的に記載されていないが、計画の目標達成に寄与する各主体の事務事業として、本計画の中でも連携を意図された行政目的別の各

事業である。

表 28 住生活基本計画策定（庁内検討会）メンバー

部局	施策関連部署	事務事業
総合政策部	地域創生・人口対策課	お試し住宅整備促進支援事業 甲斐適住居移住サポート事業
県民生活部	県民生活・男女参画課	
リニア交通局	交通政策課	交通安全運動
総務部	市町村課	
	福祉保健総務課	住居確保給付金の支給（生活困窮者自立支援法）
	健康長寿推進課	地域福祉支援計画（生活協同組合ユーコープ・日本郵便（株）南関東支社との協定）
福祉保健部	子育て支援課	結婚新生活支援事業費補助金
	障害福祉課	在宅重度心身障害者居室整備費補助金
	みどり自然課	山梨県緑化計画に基づく「緑の普及啓発事業」の推進
森林課	林業振興課	県産材需要拡大の推進
		県産材需要拡大大事業
エネルギー局	エネルギー政策課	やまなしスマートハウス普及啓発事業
	商業振興金融課	商店街活力再生支援事業の活用促進
産業労働部		中心市街地活性化事業への支援
	治水課	河川整備の推進
	砂防課	砂防施設の整備の推進
	都市計画課	コンパクトなまちづくりの促進（ダイナミックやまなし）都市計画課
		電線類の地中化の推進（ダイナミックやまなし）道路管理課
		電線類の地中化の推進（ダイナミックやまなし）都市計画課
県土整備部		まちづくり啓発事業（まちづくり功労者表彰）都市計画課
	建築住宅課	まちづくり啓発事業（まちづくりセミナーの開催）都市計画課
		国の施策（住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業）を活用促進
		国の施策（住宅ストック循環支援事業）を活用促進
		国の施策（長期優良住宅化リフォーム推進事業）を活用促進
		国の施策（長期優良住宅化リフォーム推進事業）を活用促進
		（既設）登録制度を周知

国の施策（カーヒス付き高齢者向け住宅整備事業）を活用促進	
（既設）人にやさしいまちづくり相談会を実施	
（既設）居住支援協議会による登録住宅の増加	
不動産関係団体と協定済み（震災等に備えた民間賃貸住宅の空き家等の活用）	
居住支援協議会	
DV用公営確保	
グループホーム	
リフォーム講習会の開催	
（既設）制度の周知／住宅ストック循環支援事業	
（既設）電子住宅フェアの実施	
（既設）住宅・建築物の耐震化の促進	
国の施策（住宅ストック循環支援事業）を活用促進	
国の施策を活用（ペンションの維持管理や建替・大規模修繕への対応）	
既存住宅状況調査普及促進事業費補助金	
国の施策（住宅ストック循環支援事業）を活用促進	
国の施策（地域型住宅グリーン化事業）を活用促進	
耐震化促進事業	
市町村計画策定促進	
景観づくり推進室	
住宅対策室	
（既設）優先入居制度を活用	
既設制度の周知	
公営住宅整備事業	
不動産関係団体と協定済み（震災等に備えた民間賃貸住宅の空き家等の活用）	
居住支援協議会	
県内への移住の促進	
空き家対策の推進、国の施策（空き家対策）を活用	

（出典：第一回庁内検討会資料別記）

住宅供給公社	事業課
--------	-----

これらの事務事業の所管課に対して住生活基本計画に沿った施策事業の実施について、住生活基本計画を策定した建築住宅課及び住宅供給公社を管轄する住宅対策室を除いた各課にヒアリングした結果は以下のとおりである。

区分	住生活基本計画の施策に含まれていることの認識(連携の認識)	建築住宅課に対する事業実績報告
総合政策部	地域創生・人口対策課 無し	無し
県民生活部	県民生活・男女参画課 無し	無し
リニア交通局	交通政策課 無し	無し
総務部	市町村課 福祉保健総務課 無し(居住支援協議会へは参加している)	面談実施せず 無し
福祉保健部	健康長寿推進課 子育て支援課 無し(居住支援協議会へは参加している)	無し 関連する事業がないため面談実施せず
	障害福祉課 無し	無し
	みどり自然課 無し	無し
森林環境部	林業振興課 無し	無し
エネルギー局	エネルギー政策課 無し	無し
産業労働部	商業振興金融課 治水課 無し	無し
	砂防課 都市計画課 無し	無し
	県土整備部 景観づくり推進室 無し	無し

この結果から以下の事項が把握された。

- i 計画に関連する庁内各行政部門は、住生活基本計画の施策推進に貢献する事務事業として連携していること自体を認識していない所管課が大半であった。
- ii 毎年度、関連する事務事業の実績値を報告する仕組みがないため、住生活基本計画の目標達成状況の検証の仕組みがあること自体認識していない所管課があった。

これは、主管課である建築住宅課が、各事務事業を本計画に位置付けていないこと及び実績データを求めていないことによる結果である。

以上より、住生活基本計画の策定段階での意思決定において、当該計画の体系の中に各主体との強い連携のひとつとして、庁内行政部門の各事務事業の所管課との関係が記載されているにもかかわらず、その連携の仕組みが具体的に明記されていないために、

各事務事業の実績データによって、各施策の評価指標であるアウトカム指標の目標値を定期的に分析・評価することができない状況が続いていることが分かった。  
 今後は、より計画の実効性を高めるため、強い連携を期待されて当該計画にも規定されている庁内行政部門とのデータのやり取り等を円滑に実施できるように計画決定段階の仕組み構築にも十分に意を用いて、計画策定に臨むよう要望する。

**意見事項 1-1-2 [住生活基本計画と住宅供給公社改革プランの承認プロセスについて：建築住宅課]**

現在の第3次改革プランでは、住宅公社が受託している県営住宅の管理代行方式から、新たに指定管理者制度への導入が決定されている。そのため、次回の住生活基本計画の見直し等の際には、指定管理者制度の導入に言及した第3次改革プランについても、当該計画の策定・承認のプロセスのなかで十分に検討し、計画の中に記載するなどして明示的に位置付けることを要望する。

・問題点及び改善事項

住生活基本計画には住宅供給公社の改革プランの内容を含め、今後の山梨県の公営住宅に関する重要な方針、公社の修繕等に係る情報が含まれていない。この点、県の説明では、第2次改革プランの策定段階では、「指定管理者制度等への移行について検討を進める」という段階であり、県においてまだ、具体的な方向性が示されていないことによるという理由であった。したがって、県所管課では当該計画の策定・承認プロセスには問題がなかったという見解が示された。

一方で、当該計画・承認プロセスの中で、指定管理者制度の検討に言及されている第2次改革プランに関して、記載を検討していたかどうかについては、把握することはできなかった。

ここで、指定管理者制度は、現在の管理代行方式による県営住宅の管理方法と管理者の権限が大きく異なり、指定管理者へ応募する者は県営住宅の管理運営業務に具体的なノウハウに基づき、付加価値のあるより良い提案を行うことが求められる制度である。したがって、県営住宅入居者にとっても更なるサービスの向上につながることを期待される。

一方、現在の第3次改革プランでは、住宅公社が受託している県営住宅の管理代行方

式から、新たに指定管理者制度への導入が決定されている。そのため、今後、次回の住生活基本計画の見直し等の際には、指定管理者制度の導入に言及した第3次改革プランについても、当該計画の策定・承認のプロセスのなかで十分に検討し、計画の中に記載するなどして明示的に位置付けることを要望する。

**意見事項 1-1-3 「住生活基本計画と住宅供給公社改革プランの連携について：建築住宅課」**

住生活基本計画の中での計画内容の展開のひとつとして、県全体の供給目標量という量的な言及だけでなく、質的な管理運営手法の改善・向上策等にも言及することが、住生活基本計画の策定内容としてバランスの取れたものになるものと考えられる。そのため、住生活基本計画の中には従来どおり県全体での量的目標を位置付けることも重要であるが、今後、県と市の供給量及び住生活の質的目標等にも言及されるよう要望する。

・問題点及び改善事項

現在の県計画では、10年間で生じる住宅に困窮する世帯に対して、既存の公営住宅の空家募集や建替え等により公営住宅を供給することとされ、その目標は9,000戸であることが示されている。しかし、この9,000戸についての供給主体は示されていない。計画において、供給主体を明確にすることは重要であると考えられる。

この点、他県事例の1つとして静岡県のものを示しておく。ここでは、以下のとおり県営/市町村営別に分けてその目標を示している。

●公営住宅の供給の目標量

計画期間	平成28～37年度
公営住宅の供給の目標量	24,200戸

※目標量は、新規の建設及び買取り戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

目標量の内訳	内訳	新規入居者用	既入居者用
事業主体	空き家募集	7,174戸	-
県	整備(建替え)	-	1,906戸
市町	空き家募集	14,232戸	-
	整備(新規・建替え)	116戸	772戸
	計	21,522戸	2,678戸

↓

公営住宅の供給の目標量 24,200戸

(出典：静岡県住宅マスタープラン(静岡県住生活基本計画、静岡県高齢者居住安定確保計画)(平成29年3月))

また、公営住宅の質的観点について、住生活基本計画の中では、公営住宅の役割等に關して次のような記載が含まれている。「本県における公営住宅の保有率は全国的にみても高く、ストックとしては充足している。県及び市町村の供給目標量は、新たな公営住宅需要に対し既存公営住宅の空き家募集と建替えにより充足できる状況にあるので、ストックの適正な維持管理と建替え等を進め、供給目標の達成を目指す。」(第3章 計画期間内の公営住宅の供給の目標量)の「1 公営住宅の供給の方針」)

この記述からも分かるのとおり、公営住宅に関する言及は、「県及び市町村の供給目標量」に関する記述が中心となっている。公営住宅の管理運営に関する質的な目標等には言及がないか、明言されていない。上記の引用の中で公営住宅の管理運営の質的側面に關連すると考えられるのは、「ストックの適正な維持管理・・・を進め」という箇所である。この「ストックの適正な維持管理」に關連する県営住宅の管理運営は、現在、住宅公社が「適正な維持管理」を含む管理代行業務を行っている。住宅公社の管理運営ノウハウに言及することも含めて、各市町村の公営住宅の管理の質の向上についても言及することが検討されるべきであったと考える。

したがって、住生活基本計画の中での計画内容の展開のひとつとして、単に供給目標量という量的な言及だけでなく、むしろ質的な管理運営手法の改善・向上策等にも言及することが、住生活基本計画の策定内容としてバランスの取れたものになるものと考えられる。そのため、今後、住生活基本計画の中には従来どおり量的目標を位置付けることも重要であるが、住生活の質的目標等にも言及されるよう要望する。

意見事項 1-1-4 【住宅公社の解散及び公営住宅管理に係る計画の不足について：  
建築住宅課】

住宅公社の将来的な解散と県営住宅の指定管理者制度への移行は、公営住宅居住者の住生活に重要な影響を与える。そのため、業務の網羅的かつ円滑な引き継ぎに向けた中長期のロードマップについて、県の作成する次期公社改革プランもしくは次期住生活基本計画等において示されることを要望する。

・問題点及び改善事項

住宅公社は令和 20 年に解散することが予定され、さらに、県営住宅は、将来的に指定管理者制度に移行していくことが計画されているが、これらの情報は現在県営住宅の管理代行を担う住宅供給公社の改革プランにおいて方向性が示されている。一方で、県民の住生活に関して将来的な方向性を包括的に示すべき上位計画である住生活基本計画においてはこの情報が提供されていない。

現行の住生活基本計画の策定は平成 28 年であり、住宅公社は第 2 次改革プランに基づいていたが、その中でも公営住宅の方向性として①公社の将来を見通し、総合的に勘案した結果、将来的には住宅公社を解散することが妥当であること、②県営住宅の住宅公社への管理代行については、平成 35 (令和 5) 年度を別途とした指定管理者制度等への移行について検討を進めること、が示されていた。また、第 3 次公社改革プランでは、その方向性に変化はない。

公営住宅居住者にとっては、住宅公社の解散と運営維持管理の変更は住生活に重要な影響を与える。また、住宅公社における債権管理を含む県営住宅の運営維持管理方法及び属人的な暗黙知を形式知化した上でその移転を図ることは重要であると考えられる。さらに、債権管理が適切に引き継がれないといったリスクは、県の出納にも影響する可能性がある。

そこで、体系的な移転方法については準備計画を策定する等、業務の網羅的かつ円滑な引き継ぎに向けた中長期のロードマップも含めて、県が作成する次期公社改革プラン、もしくは次期住生活基本計画等において示されることを要望する。

11 ここでは、野中郁次郎によって体系化された知識創造経営理論に基づき定義、表現を使用。『知識創造企業』1996 年 3 月、『知識創造の方法論』(2003 年 4 月)等を参照。

(2) 住生活基本計画策定プロセス

意見事項 1-2-1 【有用情報の開示ルールの設定について：建築住宅課】

基本的な計画である住生活基本計画の策定に当たって、山梨県の住宅事情等を十分に検討したものであるとして「山梨県の概況」という文書についても、住生活基本計画の記載内容の重要な基礎となる内容であることから、そのような位置づけである文書については、本計画と共に県民等の外部利害関係者に対しても有用な情報提供となることから、次期計画策定時には、策定の段階において、多くの情報の開示について検討されるよう要望する。

なお、この意見事項に密接に関連する事項として、「意見事項 1-5-1【住生活基本計画が含むべき情報内容の量的不足：県土整備部】」を参照されたい。

・問題点及び改善事項

建築住宅課は現在の住生活基本計画を策定するに当たり、「山梨県の概況<sup>12)</sup>」を作成している。この資料は、山梨県の人口と世帯の動向や住宅事情等について現状分析を行い、課題の把握等を行っているものである。住生活基本計画の策定に当たっての基礎的な現状分析等であるため、重要な文書である。特に、住生活基本計画の「序章」の「3 住生活をめぐる現状」に記載された現状認識の基礎となるものである。このような現状分析及び課題の把握等の内容は、パブリックコメントには提供されたものの、現在、住生活基本計画と共に公表されていないため(監査後参考資料としてホームページに公表している)、住生活基本計画の読者である外部からはその存在を確認することは非常に困難である。

したがって、次期以降の住生活基本計画の策定に当たっては、山梨県の住宅事情等を十分に検討したものであるとして「山梨県の概況」という文書についても、住生活基本計画の記載内容の重要な基礎となる内容であり、そのような位置づけである文書については、本計画と共に県民等の外部利害関係者に対しても有用な情報となることから、次期計画策定時には、策定の段階において、このような多くの情報の開示について検討されるよう要望する。

12 「山梨県の概況」：末尾参考資料参照

**意見事項 1-2-2 [住生活基本計画の作成及び表示の工夫について：建築住宅課]**

住生活基本計画は、その情報の利用者として県職員のみならず多様な利害関係者が想定されている。そのため、県民にとって理解を促進する工夫を施すことで計画全体の有効性を高めることが望まれる。

・問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画は、図表等を用いた箇所は多くなく、読み手である県民、各種利害関係者にとって分かり易い形で示されているとは言いがたい。この点、他の都道府県においては、図表/挿絵/写真等の多用、カラー刷りの活用、読みやすい書式、囲み記事の使用等、によって読み手の理解を促すように工夫されている。山梨県でも、「元氣やまなし産業ビジョン」、「山梨県まち・ひと・しごと創生総合戦略」等は、カラー刷りであり、また、これらの計画では上記の事項について工夫がみられる。現在では、ユニバーサル・カラーデザインの手法が浸透しつつあり、利用者にやさしい工夫も行政の公表物の作成手法にも取り入れられつつある。

そのため、今後の次の策定プロセスでは、県民への一層の理解を促すため、他県との比較、県他計画との比較といった視点も踏まえた議論をした上で作成されることが望まれる。

**意見事項 1-2-3 [住生活基本計画策定の体制について：建築住宅課]**

住生活基本計画の策定段階では、外部者を含めた多様な利害関係者からの意見を集約することが可能な委員会等によって協議することで、より一層、住生活基本計画の趣旨を満たすことが望まれる。

・問題点及び改善事項

住生活基本計画（全国計画）の「第4 施策の総合的かつ計画的な推進」中、「(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携」の①～③において、住生活産業を担う民間事業者、

地方公共団体、居住者や地域住民の役割が重要であるとされ、さらに⑤としてこれらの各主体に加え、地域住民の団体、NPO などを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することの重要性が示されている。また、住生活基本計画は、理念実現のための方針として、以下の内容を含めている。

3 各主体の連携による施策展開

豊かな住生活を実現していくためには、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の県民生活に深く関わる分野における相互の密接な連携を一層進めるとともに、地域の実情を最もよく把握している市町村との連携のうえで、総合的な施策展開を図ることが不可欠である。

さらに住生活の安定と確保及び向上の促進を図るため、住まい・まちづくりの主役である県民や事業者、NPOとの連携を深め、協力して計画の実現に取り組みが必要である。

しかし、住生活基本計画策定段階では、直接的に会議等への出席を通じて関与した参加者は、県及び住宅公社の職員のみに限られていた。

住生活基本計画の策定プロセスとしては、このメンバーによる庁内検討会による議論が基本とされている。書面による市町村への意見照会、パブリックコメントの収集があったことが確認された一方で民間事業者、地方公共団体、居住者や地域住民、地域住民の団体、及びNPO等が相対で直接的に参加し、意見を述べる機会は設けられていなかった。また、上記メンバー、計画策定プロセスについては住生活基本計画内及びホームページでは情報が公開されていない。

他県においては、石川県、福井県、三重県等の多数の県においては、住生活基本計画内もしくはホームページにおいて、NPO等が直接的に計画の策定に参加したことが示されている。例えば、石川県においては、以下のように大学教授、消費生活支援センター、住宅金融支援機構、NPO等の委員を含めており、多様な利害関係者の意見が取り入れられて計画が策定されている。



#### 4. 石川県住生活基本計画検討委員会 委員名簿

氏名	職名	備考
川上 光彦	金沢大学 名誉教授	委員長
谷 明彦	金沢工業大学環境・建築学部 教授	委員
中川 智夫	石川県消費生活支援センター 所長	〃
西村 真栄子	石川県立看護大学 教授	〃
船越 恵子	住宅金融支援機構 北陸支店長 (平成27年度)	〃
廣岡 隆	住宅金融支援機構 北陸支店長 (平成28年度)	〃
村上 紀夫	(一社) 石川県木造住宅協会 会長	〃
山岸 雅子	金沢大学人間社会学域 地域創造学類長	〃
山田 文代	NPO法人 パリアフリー総合研究所 理事長	〃
吉本 重昭	(公社) 石川県宅地建物取引業協会 会長	〃
照田 繁隆	(一時) 石川県建築住宅センター 理事長	アドバイザー
萩本 秀一	石川県 参事	事務局
竹内 正人	石川県土木部建築住宅課長	〃
岡本 悟	石川県土木部建築住宅 担当課長 (平成27年度)	〃
三谷 浩二郎	石川県土木部建築住宅課 課参事 (平成28年度)	〃
丸谷 浩一	石川県土木部建築住宅課 主幹	〃
中出 大	石川県土木部建築住宅課 主幹	〃
小川 博之	石川県土木部建築住宅課 専門員	〃

※委員名は敬称略・50音順  
※職名はすべて計画策定時

(出典：「石川県住生活基本計画」(平成29年3月))

加えて、山梨県の「元氣やまなし産業ビジョン」、「やまなし障害児・障害者プラン2018」等の他計画では、外部者の計画検討委員会参加もしくは関係団体等の直接面談による意見交換会を行っている。

そのため、今後の住生活基本計画の策定に当たっては、県内外の各種計画策定に係る

ワーキンググループ組成事例等を参照しつつ、多様な意見を計画に反映していくことが望まれる。

#### 意見事項1-2-4 [住生活基本計画策定過程の情報公開について：建築住宅課]

住生活基本計画の策定プロセスについては、利害関係者にとって有用な情報となり、また、県の活動の透明性を高めるためにも、公開することが望まれる。

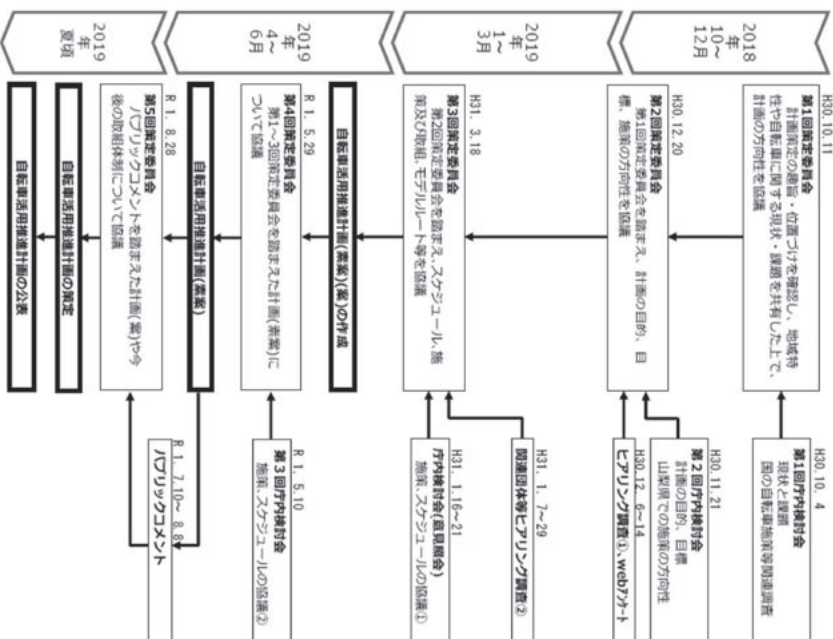
#### ・問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画の策定過程においては、2回の庁内会議、市町村への意見照会、居住支援協議会との協議、パブリックコメントの募集、等を経て作成されている。また、必要な各段階の承認を受けている。しかし、これらの事実については、住生活基本計画には示されておらず、また、ホームページ上にもその情報は掲載されていない。この点、計画策定プロセスに係る情報公開として、数多くの都道府県では計画内もしくはホームページ上で計画の策定プロセスが公開されている。

また、山梨県の多くの他計画でもこのような経過は示されており、例えば「山梨県自転車活用推進計画」では以下のとおり示されている。

1-4 策定までのスケジュール

委員会は5回開催し、途中、パブリックコメントを行い山梨県民のご意見を踏まえ  
 うえで策定しました。



(出典:「山梨県自転車活用推進計画(本編)」(平成元年9月))

住生活基本計画の策定プロセスを利害関係者へ示すことは、計画の質を向上させ、行政の透明性を高めるために重要であると考えられる。  
 そこで、今後、基本計画の策定に当たっては策定プロセスを開示することが望まれる。

(3) 住生活基本計画実施プロセス

意見事項1-3-1 [住生活基本計画の実施段階での連携不足について：建築住宅課]

次期計画策定時には、建築住宅課はその所管する住生活基本計画の諸施策に設定されている評価指標をアウトカム指標として、そのアウトカム指標を向上させるであろうと当初から想定されている県庁内の諸行政目的別の所管課の諸事業のアウトプットデータを可能な範囲で効率的に毎年度収集する仕組みを構築するよう改善することを要望する。

- ・問題点及び改善事項

県の住生活基本計画は、ひとつの理念、3つの方針、8つの推進目標のもとで、17の施策を設定し、概ねそれに対応する形で評価指標が設けられている。当該計画体系系では、当該計画に関連する事業等を推進する各主体と連携して、各推進目標と施策を実施することが想定されている。これは、施策に対応する評価指標をアウトカムとして位置付け、そのアウトカム指標を因果関係的に推進する各主体の事業が実施されることを、計画策定段階から想定していたものと考えられる。ここで、当該計画に関連する各主体とは、当該計画によると、県庁内の諸部門の諸事業や県内市町村が実施する諸事業、さらには民間事業者が実施する事業の3つであるとされている。また、このことは計画内でも、例えば、「都市計画、福祉、産業、環境、教育などの分野」の主体で、それらの主体との強力な連携を一層強化しながら計画の実現に向け取り組んでいくとしている(当該計画「第4章 計画の実現に向けて」の「2.連携の強化」)。

しかし、この各主体で連携した計画の実現への取り組みに関連して、意見事項1-1-1で示した「住生活基本計画に含まれていることの認識」、「建築住宅課に対する事業実績報告」以外の事項について、各課へのインタビュー結果は以下のとおりとめられる。

部 局	諸 課	住生活基本計画に基づいた事業実施	住生活基本計画に掲げられた施策関連事業の実際の子算申請根拠
総合政策部	地域創生・人口対策課	無し	山梨県まち・ひと・しごと創生人口ビジョン
県民生活部	県民生活・男女参画課	無し	ダイナミック山梨総合計画

リニア交通局	交通政策課	無し	山梨県交通安全計画
総務部	市町村課	関連する事業がないため面談実施せず	関連する事業がないため面談実施せず
	福祉保健総務課	無し	生活困窮者自立支援法/生活保護法
福祉保健部	健康長寿推進課	関連する事業がないため面談実施せず	関連する事業がないため面談実施せず
	子育て支援課	無し	内閣府子ども・子育て支援交付金に係る通知
	障害福祉課	無し	障害者総合支援法
森林環境部	みどり自然課	無し	山梨県緑化計画
	林業振興課	無し	山梨県県産木材利用促進条例
エネルギー局	エネルギー政策課	無し	地球温暖化対策推進法/日本再興戦略
	産業振興金融課	無し	無し
県土整備部	治水課	無し	社会資本整備重点計画
	砂防課	無し	社会資本整備重点計画
	都市計画課	無し	都市開発マスタープラン
	景観づくり推進室	無し	景観計画/景観法

この結果、及び意見事項1-1-1で示したインタビュー結果より、以下の現状が把握された。

- i 県内の大半の部課の認識としては、それぞれの実施している施策及び事業が住生活基本計画に含まれていることを認識していない。
  - ii 住生活基本計画に掲げられている関連部課の施策はそれぞれの部課の法令/計画等に基ついて実施されており、その事業実績については報告されていない。
- 以上の現状からは、計画上では、当初その施策を推進するための各主体の諸事業も強力に連携することを想定しているにもかかわらず、当計画の運用段階では建築住宅課から連携を求められていないことは、非常に重要な問題であると考えられる。なお、住生活基本計画(全国計画)を対象とした「平成27年度 政策レビュー結果(評価書)」(平成28年3月国交省作成)においては、評価の視点として「目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのよう実施され、どのような効果があったのか。」を検証している(1頁)。また、この評価書の中では、関連する法制度等の制定、税制改変、事業を具体的に示しながら検証している(79頁から104頁)。そのため、国は住生活基本計画にも実効性を求めている。

この現状を改善するためには、当計画で想定されている施策と各主体の諸事業との関係であれば、組織横断的な施策の効果の発現とそれに強力に関連するべき諸事業の因果関係的な寄与度との関係が、定期的には検証されることが重要である。

そこで、次期計画策定時には、建築住宅課はその所管する住生活基本計画の諸施策に設定されている評価指標をアウトカム指標として、そのアウトカム指標を向上させるであろうと当初から想定されている県庁内の諸行政目的別の所管課の諸事業のアウトプットデータを、可能な範囲で効率的に毎年度収集する仕組みを構築するよう改善を求める。

**意見事項1-3-2 [住生活基本計画上の施策に関する引継ぎ体制の不十分さについて：建築住宅課]**

住生活基本計画に関連する各課において、それぞれの所管する施策/事業が当該計画に含まれていることが認識されていないため、今後、適切に引き継ぎを行っていくことを要望する。

**・問題点及び改善事項**

住生活基本計画に関連する課との面談(地域創生・人口対策課、交通政策課、福祉保健総務課、障害福祉課、子育て政策課、みどり自然課、林業振興課、県有林課、エネルギー政策課、産業振興金融課、景観づくり推進室)においては、当該計画に関する関連性、進捗状況、計画に沿った事業実施について質問したが、多くの課では担当者間で本計画との関連性に関する引継ぎがなされていないかった。

意見事項1-1-1に係る現状を踏まえると、住生活基本計画に関連する各課においては、当該計画に関する事業実施が担当者間で引継ぎがなされていない。そこで、関係する課においても、担当者間での確実な業務の引継ぎが望まれる。

(4) 住生活基本計画モニタリングプロセス

**意見事項 1-4-1 【住生活基本計画の定期的評価を実施する仕組みについて：建築住宅課】**

住生活基本計画に関連する各所管課との連携を確保するため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行うための仕組みを構築するよう要望する。

- ・問題点及び改善事項

住生活基本計画(全国計画)においては、政策評価の実施と計画の見直しのために「①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う」こととされている。この点、山梨県の住生活基本計画では、②の5年に1度は法定の見直しが行われる仕組みは存在し、実施されているが、①の指標を用いた施策効果の定期的な分析・評価の実施に関しては、十分に実施しているとは言い難い。

当初、住生活基本計画を策定する際に、山梨県庁の関連する所管課をメンバーとする庁内検討会が組織化され、住生活基本計画が「施策を進める上では、各主体の役割を明確にし、互いの持てる力を発揮しながら、ともに連携していくことが重要である」(第4章計画の実現に向けて)として位置付けられている各主体のうち、山梨県庁で関連する事業を実施する各所管課とは、「都市計画、福祉、産業、環境、教育などの分野」の関連する各事業の所管課であり、その所管課が上記の庁内検討会のメンバーとなっていた。

したがって、①の施策評価の実施に当たっては、i 施策目標の達成度を確かめ、ii その効果を示す達成度の要因分析等を定期的に実施し評価を行うことが求められているが、上記の庁内検討会のメンバーである、施策に関連する事業所管課に対して、施策に関連する実施実績データ等を毎年度、問い合わせにより可能な範囲で収集し、その実績データ等の増加が施策の評価指標を増加・改善させたかどうかを数量的にも確認することができるよう仕組みを構築するよう要望する。

5年ごとに実施される法定の見直しや評価業務からすると、入手可能なデータを活用した簡便な達成度評価とその要因分析であったとしても、効率よく、効果的に分析・評

価を継続して実施するためには必要なことである。そうした仕組みを構築することは、住生活基本計画が当初から想定していたP D C Aの経営サイクルを定期的に機能させる効果的な仕組みとして、第1歩の試みになりうるものと考える。

**意見事項 1-4-2 【施策毎のアウトプット指標の不十分さについて：建築住宅課】**

現在の計画では目標に対するアウトカム指標は概ね設定されている。他方、施策毎には施策の効果を測定するアウトプット指標が設定されていない。そこで、施策毎のアウトカム指標への寄与を測定するためにも、可能な範囲でこれらを設定していくよう要望する。

- ・問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画に掲げられている目標と設定された指標及び基本的な施策を対比させると以下の表のとおりとなる。

表 29 住生活基本計画の目標と基本的な施策

目標	アウトカム指標	基本的な施策
1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	子育て世帯(山梨県)(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	(1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施する。
(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備	子育て世帯(山梨県)(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	(2) 世代間で受け合いながら子どもを育てることができると三世代同居・近居を促進する。
		(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て

<p>2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p>		<p>で世帯等のための施設の整備について検討する。</p>	
<p>(1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p>	<p>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合</p>	<p>(1) 公的賃貸住宅団地の建替等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の整備について検討する。</p>	
<p>(2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p>	<p>高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率</p>	<p>(2) 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心して暮らすことができるため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給や生涯活躍のまちの形成を促進する。</p> <p>(3) 終身建物賃貸借制度、リバースモーゲージ制度などの活用により民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを図る。</p> <p>(4) 高齢者・障害者をはじめ誰もが自立し安心して生活できるようにするため、住まいのユニバーサルデザイン化の促進を図る。また、入居者の高齢化に対応するため、公営住宅のバリアフリー化の推進に努める。</p> <p>(5) 高齢者や障害者の身体特性や暮らし方、老いや障害の程度に応じた住宅の構造や設備、利用可能な制度について県民に広く普及するため、住宅に関する情報提供や相談業務の推進を図る。</p>	
<p>3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保</p>	<p>最低居住面積水準未達率 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (再掲)</p>	<p>(1) 地方公共団体及び不動産関係団体で構成する居住支援協議会の活動により、民間賃貸住宅への住宅</p>	
<p>住宅を自力で確保することが難しい住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境</p>			

<p>環境を実現</p>	<p>高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数</p>	<p>確保要配慮者の円滑な入居を促進するとともに生活困難者自立支援制度等福祉施策と連携する。</p> <p>(2) 県営及び市町村営住宅の適切なスクラップアンドビルドを進める。</p> <p>(3) 地震等の災害に備え、被災者の居住を確保するため、急急仮設住宅の供給や公営住宅の空き家を活用するための態勢を整える。また、関係団体との連携による民間賃貸住宅の空き家等の活用体制づくりを進める。</p> <p>(4) 高齢者や障害者には、住み慣れた自宅での安定した住生活を実現するため、福祉施策と介護保険制度の連携による居宅サービス等の充実や地域の住民等による見守り等の生活支援を促進する。なお、住み替えにあたっては、市町村や福祉部局等と連携し、公営住宅等への優先入居、公営住宅のグループホームとしての活用を図る。</p> <p>また、DV被害者、犯罪被害者等は公営住宅等への優先入居等居住を図り支援する。</p>
<p>4 住宅の適正な管理と流通</p>	<p>既存住宅流通量に占める既存住宅売却した住宅の割合 購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施による次の世代への資産の承継</p>	<p>既存住宅流通量に占める既存住宅売却した住宅の割合 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 新築住宅における認定長期優良住宅の割合</p> <p>(1) 住宅を長期にわたって活用していくために、住む人自身による適切な維持管理ができるよう、容易にリフォームが可能でコスト低減に配慮した設計や部品に関する情報の提供や技術の普及とともにリフォームに関する相談業務の充実を図る。</p> <p>(2) 住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度について普及促進を</p>

<p>5 建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新</p>	<p>住宅の耐震化率 リフォーム実施戸数の受託ストック戸数に対する割合 一定の省エネ基準を満たす住宅ストックの割合</p>	<p>図り、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。 (3) 既存住宅を安心して取引するための取引時及びリフォーム時における住宅瑕疵担保責任保険の活用による瑕疵保証の徹底を図るとともに住宅トラブルに対しては、県民生活センターの住宅相談や指定住宅紛争処理機関（山梨県弁護士会）等の活用を促すこととする。 (4) 住まいに関する情報を県民が正しく理解し、住宅市場において適切な判断や選択ができるように県のホームページの充実や住宅相談などを通じ、適切な情報を提供する。</p>
<p>耐震性を満たさない住宅の建替えなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</p>	<p>(1) 木造住宅の耐震診断や耐震設計、耐震改修への支援に加え、古い木造住宅が密集している地区を中心に木造住宅の所有者に対する各戸訪問による耐震啓発活動や建築物地震相談窓口の設置、建築物防災出張講座等の実施により建築物の耐震化を啓発する。 (2) スマートハウスの普及をはじめ、長期優良住宅化リフォームにより耐久性を向上させ、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理を促進する。併せて、長寿命住宅や省資源・省エネルギー住宅の建設促進に関する情報提供の充実を図ることにより、環境と共生し</p>	<p>た住まいづくりに対する普及啓発を推進する。 (3) 今後、顕在化するマンションの維持管理や建替え・大規模修繕に関する課題に対応するため、管理組合活動、居住者による適切な手入れや防犯対策向上の促進、マンション管理士の活用を支援する情報提供や相談業務を推進する。</p>
<p>6 空き家の活用・除却の推進</p>	<p>空き家を賃貸・売却、他用途へ転用する一方で計画的な空き家の解体・撤去を推進し総合的な空き家対策を推進</p>	<p>中町村の空き家対策計画着手率</p>
<p>7 住生活産業の成長</p>	<p>住生活産業の担い手を確保・育成し、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現</p>	<p>リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）</p>
		<p>(1) 中古住宅市場を構築するため、建物状況調査の普及、リフォームや維持管理の記録、既存住宅の円滑な流通を促進する情報ネットワークの活用などを促進する。</p>

<p>8 住宅地の魅力の維持・向上</p>	<p>景観条例を施行した市町村数</p>	<p>(2) 県土の約8割を森林が占める全国有数の森林県である本県の特徴を活かし、地域の建築士、工務店など、住宅産業関連事業者の連携による県産材の家づくり活動等を支援することにより、県産材の利用促進を図る。</p> <p>(3) 県産材の需要拡大を図るため、材の安定供給や県産材の認証制度を踏まえながら、製材や集成材に関する施策に加え、CLT工法等新技術の導入を推進する。</p> <p>(4) 地域における工務店や職人のリフォーム技術の向上並びに県民への耐震化・バリアフリー化・省エネルギー化等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発を推進する。</p>
<p>(1) 地域の特徴に応じた居住環境やコミュニティの維持向上</p> <p>(2) 防災・減災対策を推進し、居住者の安全を確保</p>	<p>優先箇所における砂防関係施設の整備対策箇所数</p>	<p>(1) 市町村の進めるコンパクトなまちづくりと連携し、居住者の利便性や安全性を向上させ、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上を図る。</p> <p>(2) 景観法に基づく市町村の景観計画の策定を促進するとともに、景観地区や準景観地区の指定、または住民合意による景観協定の締結を促進するなど、歴史的街並みや良好な農村集落など地域の景観に配慮した住居環境・住宅地の魅力の維持・向上を図る。</p> <p>(3) 洪水被害や土砂災害を未然に防止し、事前防災と減災対策を着</p>
<p>表に進め、安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する。</p> <p>(4) 周囲の自然環境との調和やうるおいのある住生活を実現するため、生け垣や植樹など住まい環境における緑化を「山梨県緑化計画」に基づいて多様な主体が支える緑づくりの推進を目指す。</p> <p>(5) 中心市街地は、生活・ビジネス・交流などの拠点としてまちを代表する場所であることから、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の活用等により、市街地における良好な住まい・まちづくりを促進する。また、地域の特徴を活かした良好な住生活を実現するため、個性ある住まい・まちづくり活動に対し、適切な支援を推進する。</p> <p>(6) 若者や他地域からの人々の定住促進のため、魅力ある住宅や団地の整備について推進する。</p> <p>(7) 地震発生時における建築物の倒壊等の防止や避難路を確保するため、不特定多数の者等が利用する大規模建築物及び避難路沿道建築物の所有者に対し、耐震化の必要性や補助制度についての情報提供、技術的助言などを行い、耐震化の取り組みを促進する。</p> <p>(出典：「山梨県住生活基本計画」をもとに監査人作成)</p>		
<p>以上とおり、本計画内では目標に対する指標（アウタカム指標）は概ね設定されているのに対して、施策毎のアウトラット指標は設定されていない。施策毎のアウトラット指標が設定されていないことの問題点は、目標の達成度は評価できるが、その達成度を生み出したどの施策が実際に実施され、どの施策が目標達成に寄与したか測定、分析で</p>		

きないことにある。また、どこまでの施策をカバーし、測定の頻度をどの程度とするかについては、計画策定段階で協議されることが重要である。そこで、次期計画策定段階では、可能な限り施策毎のアウトプット指標を設定していくことが望まれる。

(5) 住生活基本計画の内容

**意見事項 1-5-1 [住生活基本計画を含むべき情報内容のさらなる開示について：建築住宅課]**

住生活基本計画法第七条3において「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。」とされており、住生活基本計画はその実現のために策定されているものである。また、住生活基本計画(全国計画)においても、その利用者としては住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要であり、さらに、国と地方公共団体等の各主体の利用が想定されている。しかし、公表されている山梨県の住生活基本計画は、「山梨県の概況」について県ホームページの住生活基本計画のページに掲載、もしくは、県計画の本文に統合した形で公開されていないため、全体の情報として、今後、住宅関連事業者、地方公共団体、及び県民が協力していくために開示手法の検討を含めて十分な情報を提供していくよう要望する。

なお、この意見事項に密接に関連する事項として、「意見事項 1-2-1[有用情報の開示ルールの設定：建築住宅課]」を参照されたい。

・問題点及び改善事項

上述したとおり、住生活基本計画は、住生活基本法に基づいて、また住生活基本計画(全国版)に即して各県で作成しているが、その分量等については、特に国から示されておらず、各県の判断に委ねられている。

住生活基本計画は、その分量等が多ければよいというものではない。しかし、一つの視点として、その情報量について(各県毎に報告書のフオント、デザイン等が一律ではないものの)頁数による比較を行ってみた。各県のページ数を調査した結果は以下のとおりであり、県ごとにかなりの差異が見られる。



表 30 県別住生活基本計画分量<sup>13</sup>

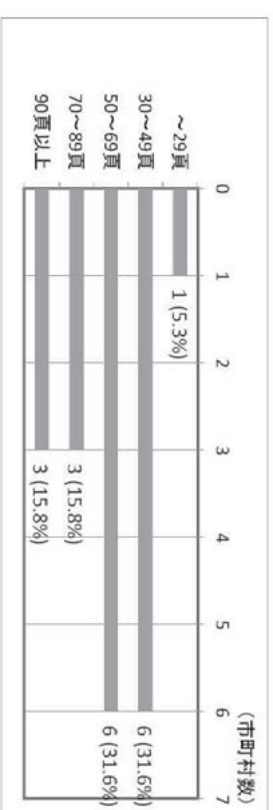
県名	総頁数	本文頁数	別添頁数	県名	総頁数	本文頁数	別添頁数
北海道	91	70	21	滋賀県	71	58	12
青森県	99	94	4	京都府	54	54	0
岩手県	115	109	6	大阪府	69	58	11
宮城県	95	83	12	兵庫県	81	54	24
秋田県	31	25	6	奈良県	47	47	0
山形県	36	20	16	和歌山県	24	17	7
福島県	108	100	8	鳥取県	117	105	11
茨城県	96	87	8	島根県	57	20	36
栃木県	95	49	46	岡山県	116	87	28
群馬県	55	46	9	広島県	65	62	3
埼玉県	110	57	51	山口県	41	21	20
千葉県	128	84	44	徳島県	27	22	5
東京都	134	112	18	香川県	73	18	55
神奈川県	85	65	18	愛媛県	103	83	20
新潟県	52	51	1	高知県	45	31	14
富山県	83	33	44	福岡県	103	62	39
石川県	138	72	66	佐賀県	112	83	29
福井県	63	58	5	長崎県	62	55	7
山梨県	29	19	10	熊本県	113	72	39
長野県	49	41	8	大分県	78	39	38
岐阜県	42	36	6	宮崎県	120	82	36
静岡県	127	78	49	鹿児島県	75	57	14
愛知県	73	67	6	沖縄県	108	88	18
三重県	104	76	27	平均	80.8	59.7	20.3

(出典：各団体の住生活基本計画から監査人作成)

さらに、住生活基本計画は市町村単位でも策定されているが、本計画の策定を主管している国土交通省の調べでは、2017年7月時点で、2015年以降に新たに策定した人口10万人未満の19市町村計画の本編の頁数について、「市町村住生活基本計画の手引き」

<sup>13</sup> 総頁数/本文頁数/別添頁数のカウントに当たっては、総頁数には白紙ページも含めてい  
る一方で、本文、別添のカウントのためにはこのような白紙ページを控除していることか  
ら本文頁数と別添頁数の合計が総頁数にならない都道府県がある。

において公表されており<sup>14</sup>以下のとおりとなっている。



上記の現状からは、山梨県の住生活基本計画は現状分析・課題把握等のための資料「山梨県の概況」を別冊で作成しているため、全体として他県と比して量的に少ないと判断されてしまう。

そこで、次期計画策定時には「山梨県の概況」についても住生活基本計画のWebページに掲載、もしくは、県計画の本文に統合した上で公開することが望まれる。

#### 意見事項1-5-2 [住生活基本計画の論理的因果関係が検証できる仕組等の構築について：建築住宅課]

住生活基本計画においては、掲げられている理念の内容と8つの目標及び17の施策との間の段階的で論理的な因果関係が明確に説明されておらず、また、これまでの定期的なデータに基づく評価に際してもこれらの因果関係を確認することが難しかった。今後の計画見直し等においては、理念—目標—施策の各段階的な因果関係についても、客観的な証拠に基づき施策の効果を検証することができる計画体系やその検証の仕組みを構築されるよう要望する。

- ・ 問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画においては、その理念として、以下の内容が示されている。

<sup>14</sup> 国土交通省（2019年）「市町村住生活基本計画の手引き」  
(<http://www.mlit.go.jp/common/001289233.pdf>)、2019年9月30日時点。

本県は、恵まれた自然と魅力ある文化遺産を有し、活力に満ちた県民性が培われてきた。豊かな自然環境を持ちながら、首都圏の一角にあるという立地条件を併せ持つ山梨の魅力や活力をさらに高め、誇りを持って語れる郷土の実現に取り組んできた。中でも住宅は生活の基盤として社会生活や地域のコミュニティの拠点でもあるとともに、活力・魅力がもたらされる社会の礎として位置づけられ、県民生活の安定及び向上を図るうえで施策展開は重要な意義を持つ。

加えて、本計画の終了時にはリニア中央新幹線の開業が予定されていることから、リニア効果を最大限に活かしつつ、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を理念として計画を策定している。

こうしたことから、美しい自然の中で、産業が力強く躍動し、喜びに満ち溢れた暮らしが営まれ、活発な交流が展開する安全・安心で快適な社会の実現に向け、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、基本的な方針を次のように定める。

上記の理念の中で、最終的に住生活基本計画が目指す方向性としては、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」であり、その推進のために「美しい自然の中で、産業が力強く躍動し、喜びに満ち溢れた暮らしが営まれ、活発な交流が展開する安全・安心で快適な社会の実現」に向けられていることが述べられている。また、「リニア効果を最大限に活かすことも理念の実現に向けて重要な要素であることが理解される。

そして、このような理念を達成するための目標は以下の8項目が掲げられている。

- 目標
- 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
  - (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
  - (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備
  - 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
  - (1) 高齢者が安心して安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
  - (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
  - 3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保
  - 住宅を自力で確保することが難しい住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
  - 4 住宅の適正な管理と流通
  - 購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施による次の世代への資産の承継

- 5 建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新
- 耐震性を充たさない住宅の建替えなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- 6 空き家の活用・除却の推進
- 空き家を賃貸、売却、他用途へ転用する一方で計画的な空き家の解体・撤去を推進し総合的な空き家対策を推進
- 7 住生活産業の成長
- 住生活産業の担い手を確保・育成し、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- 8 住宅地の魅力の維持・向上
- (1) 地域の特性に応じた居住環境やコミュニティの維持向上
- (2) 防災・減災対策を推進し、居住者の安全を確保

上記より、住生活基本計画上の理念は、8つの目標を達成することで果たされるという因果関係を見出すのは難しい。さらに、理念では「リニア効果を最大限に活かしつつ」とされているにもかかわらず、目標及び本文ではリニア効果については触れられていないため、理念と目標の一貫性に欠ける部分もある。

この点、総務省におけるEBPMに関する有識者との意見交換<sup>15</sup>、総務省行政評価局による公表資料<sup>16</sup>等においては、インプットからアウトカムにつながるロジックモデル構築の重要性が指摘され、有識者の意見としては以下のとおり書かれている。

EBPMの前提として、政策のロジックモデル【投入される資源（インプット）、実施される活動（アウトプット）、その結果生じる成果（アウトカム）の間における論理的関係を簡潔に表現する説明図】を明らかにすることが重要と考えられるとの問題意識が示された。期待される成果（目的）とその達成手段（インプット）との間の論理関係を明確化するプロセスは、因果関係の分析に必要であるとともに、論理関係を整理する中で政策の見直しの必要性が認識され、見直しにつながるケースも見られるなど有意義であるとの報告がなされた。これに関し、因果関係の分析の前提としてロジックモデルを構築することは必要であるが、EBPMはそのロジックがデータ等の分析により裏付けられるかを検証することに目的があることを頭に置くべきとの指摘が行われた。

以上の行政全体的な動向からすれば、次期県計画を策定に当たっては、計画の全体的なロジックの検証を行うことが望まれる。

<sup>15</sup> EBPM（エビデンスに基づく政策立案）に関する有識者との意見交換会報告（議論の整理と課題等）、2018年10月

([http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000579366.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000579366.pdf))

<sup>16</sup> 総務省行政評価局資料

(<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/ebpm/dai4/siryou3.pdf>) 2019年12月11日閲覧

意見事項 1-5-3 「過去の住生活基本計画の経緯等の明示について：建築住宅課」

次期計画では、前計画の進捗・達成度評価に対する総括、これまでの計画によって残された今後の課題、各計画の背景等と、それらの認識に基づき新規計画の方向性を示すことにより、本計画の利用者が過去から連続する一連の計画上の、現在の位置付けが把握可能となり、計画の有用性が高まることが期待される。

・問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画においては、以下のとおり「1. 計画の目的と位置づけ」において本計画の策定された背景、過去の計画に関する記述はあるが、過去の住生活基本計画の進捗/総括等は示されていない。

平成 18 年 6 月に住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る施策への本格的な転換を図る道筋が示された。  
県は、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、平成 19 年 3 月に全国計画に即した山梨県住生活基本計画を策定した。また、平成 24 年 3 月に全国計画の変更 に即して県計画を変更し、住宅施策を進めてきたところである。

この点、他の都道府県においては、過去の住生活基本計画の振り返り、時代背景、国の動きとの対比に基づく新たな課題等の設定が含まれている。

例えば、新潟県においては、以下のように社会情勢、国の動きを含めながら新潟県の住生活基本計画の変遷過程を示している。

3 これまでの住生活マスタープランの変遷

表 1 近年の住生活に関する動き

社会情勢	国の動き	新潟県の動き
<p>平成元</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率の上昇による住生活情勢の急激な上昇</li> <li>○低所得層、中所得層の住生活問題の深刻化等</li> </ul>	<p>■第6期住宅建設五箇年計画 (計画期間：H13～H17年度)</p> <p>■第7期住宅建設五箇年計画 (計画期間：H18～H22年度)</p>	<p>■第6期住宅建設五箇年計画 (計画期間：H13～H17年度)</p> <p>■住宅213-79(第3策定) (計画期間：H18～H27年度)</p> <p>■住宅213-79(第2策定) (計画期間：H13～H17年度)</p>
<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○災害に強いまちづくりの要請の高まり</li> </ul>	<p>■第7期住宅建設五箇年計画 (計画期間：H18～H22年度)</p> <p>市場・ストック重視へ</p> <p>■第8期住宅建設五箇年計画 (計画期間：H23～H27年度)</p> <p>・高齢者居住安定化法(H13年)</p> <p>・省エネ省資源正化法(H13年)</p> <p>・省エネ省資源正化法(H13年)</p> <p>「住改」から「住生活」へ</p> <p>・住生活基本法(H18年)</p>	<p>■住宅213-79(第3策定) (計画期間：H18～H27年度)</p> <p>■住宅213-79(第2策定) (計画期間：H13～H17年度)</p> <p>■住宅213-79(第1策定) (計画期間：H08～H12年度)</p>
<p>10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○少子高齢化の進展</li> <li>○中心部の人口空洞化等</li> </ul>	<p>■住生活基本計画(全国計画) (以下「全国計画」という) (H18.9閣議決定)</p> <p>(計画期間：H18～H27年度)</p> <p>・住宅セーフティネット (H19年)</p> <p>・長期優良住宅法(H21年)</p> <p>・防災型低炭素住宅法(H21年)</p> <p>■全国計画(H23.3閣議決定) (計画期間：H23～22年度)</p> <p>少子高齢化率正面から受け止める新たな方針へ</p> <p>■全国計画(H28.3閣議決定) (計画期間：H28～27年度)</p>	<p>■住生活213-79(第3策定) (計画期間：H23～H32年度)</p> <p>※住生活基本計画と統合</p> <p>■住生活213-79(今回策定)</p>
<p>15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率の上昇</li> <li>○居住ニーズの多様化等</li> </ul>	<p>■住生活基本計画(県計画) (H19.3策定)</p> <p>(計画期間：H19～H27年度)</p> <p>■住生活213-79(第2策定) (計画期間：H19～H27年度)</p>	
<p>20</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住生活の安全・安心に資する設備の備付(電気、風呂計測器付等)</li> <li>○健康増進の要請化等</li> </ul>	<p>■住生活213-79(第2策定) (計画期間：H19～H27年度)</p>	
<p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少社会の到来</li> <li>○少子高齢化の率</li> </ul>	<p>■住生活213-79(第1策定) (計画期間：H08～H12年度)</p>	
<p>30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○少子高齢化の率</li> <li>○人口減少社会の到来</li> </ul>		

【国の住生活政策の変遷】

(出典：「新潟県住生活マスタープラン(新潟県住生活基本計画)」(平成 29 年 3 月))

図 5 新潟県の住生活基本計画の変遷過程

このような良好事例を参照しつつ、次期住生活基本計画の策定に当たっては、過去の経緯を丁寧に示していくことが望まれる。

**意見事項 1-5-4 「各利用者における目標毎の役割の明記について：建築住宅課」**

本計画は、各種行政計画の上位計画として位置付けられる基本計画であり、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者の連携によって達成されることが期待されている。特に、本計画は8つの目標で広範な利用対象者が想定されているため、利用者が施策毎にどのような役割を果たすべきが明記することにより、計画の有効性が向上することが期待される。

・問題点及び改善事項

住生活基本計画（全国計画）の「第4 施策の総合的かつ計画的な推進」中、「(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携」においては、「①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。」でされるとされ、また、「②国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。」ことが示されている。そこで本計画は、関連する民間事業者からも十分な理解を得て、さらに、広報的な役割も期待されると考えられる。そして、本計画は、各種行政計画の上位計画として位置付けられる基本計画であることから、多様な利害関係者が役割を果たすことで達成されることが期待されているが、県計画では多様な関係者の役割分担は、目標毎に設定されず、一括して示されている。

この点、他の都道府県においては、目標毎に利害関係者毎の役割及び具体的な活動が示されているものもある。例えば、三重県の住生活基本計画においては、以下のとおり、目標毎に、県の役割のみならず、国に期待する役割、市町に期待する役割、住宅関連事業者・団体に期待する役割、及び県民に期待する役割まで記載されている。

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 役割分担</li> <li>■ 県の役割             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築基準法等建築規制の普及啓発及び法令遵守の取組推進</li> <li>○ 指定確認検査機関<sup>64</sup>、建築士事務所等への指導・監督の徹底</li> <li>○ 安全な室内環境確保のための情報提供の促進</li> <li>○ 防災に配慮した住まいの普及啓発の促進</li> </ul> </li> <li>【県の役割】             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「建築基準法」に基づく適正な確認・検査・指導 <span style="float:right">【県土整備部】</span></li> <li>● 指定確認検査機関、建築士事務所等への指導・監督 <span style="float:right">【県土整備部】</span></li> <li>● サービス付き高齢者向け住宅等への立入検査・入居者の安定居住支援 <span style="float:right">【健康福祉部・県土整備部】</span></li> <li>● アスベスト<sup>65</sup>の除去等の促進やシタハラス<sup>66</sup>に関する情報提供 <span style="float:right">【県土整備部】</span></li> <li>● 「大気汚染防止法」に基づくアスベスト飛散防止対策の確認・検査・指導 <span style="float:right">【環境生活部】</span></li> <li>● 「犯罪のない安全で安心な三重のまちづくり条例<sup>67</sup>」に基づく防災に配慮した住まいの普及啓発 <span style="float:right">【環境生活部・県土整備部・警察本部】</span></li> </ul> </li> <li>■ 国に期待する役割             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「建築基準法」に基づく適正な確認・検査・指導を推進するための制度・枠組みの充実</li> <li>○ 建築基準法等建築規制についての国民、指定確認検査機関、建築士事務所等への周知</li> <li>○ 安全な室内環境確保のための情報提供や防災性の向上に向けた制度・枠組みの充実</li> <li>○ シタハラスを防止するための制度・枠組みの充実</li> <li>○ 既存建築物におけるアスベストの除去の促進</li> </ul> </li> <li>■ 市町に期待する役割             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅・宅地の安全性に関する普及啓発</li> <li>○ 防災に配慮した住まいの普及啓発</li> <li>○ 特定行政庁<sup>68</sup>における建築基準法に基づく適正な確認・検査・指導</li> <li>○ 特定行政庁におけるアスベスト対策の促進</li> <li>○ 自治会等地域の団体活動との連携による防災の取組や道路、緑地の見守しの確保</li> </ul> </li> </ul>
--

図 6 三重県の住生活基本計画における役割分担（1）

- 住宅関連事業者・団体に期待する役割
  - 住宅の建築やリフォーム等を行う際の法令や条例等の遵守、適切な技術力と適正な施工（適正な工事監理を含む）による県民ニーズに合った住まいづくりの促進
  - 指定確認検査機関<sup>※5</sup>による適正な確認検査の実施
  - 自然素材<sup>※6</sup>の活用などの健康に配慮した設計・建築
  - シックハウス<sup>※7</sup>の予防に向けた取組の推進
  - アスベスト<sup>※8</sup>を除去するにあたっては適正な方法での設計・建築
  - 防犯住宅<sup>※9</sup>等安全な住まいづくりの促進
- 県民に期待する役割
  - 法令や条例等を遵守し、住宅の建築、維持管理の推進
  - アスベストの適正な除去やシックハウスの予防に向けた取組の推進
  - 防犯パトロール、街灯の管理等に対する協力など安全な住まいづくりの促進

図 7 三重県の住生活基本計画における役割分担（2）

このような事例を参考としてつづ、目標毎の各主体の期待される役割を記載することで、住生活基本計画に基づいた多様な利害関係者と一体となった目標達成に向けた取り組みがなされることを期待される。

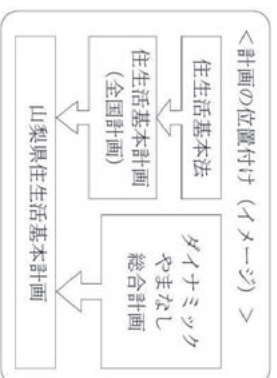
意見事項 1-5-5 【関連する法令等の網羅的な表示の改善について：建築住宅課】

住生活基本計画を適切に、さらには組織横断的に運用するためには、関連する施策、法令・条例等及び諸計画が体系的に示されることで計画利用者の理解に資すると考えられるため、次期計画では、この点を考慮することが望まれる。

- ・問題点及び改善事項

山梨県の住生活基本計画においては、他の政策、法令、計画との関連性について以下のとおり示されている。

ア. 序章



イ. 各目標

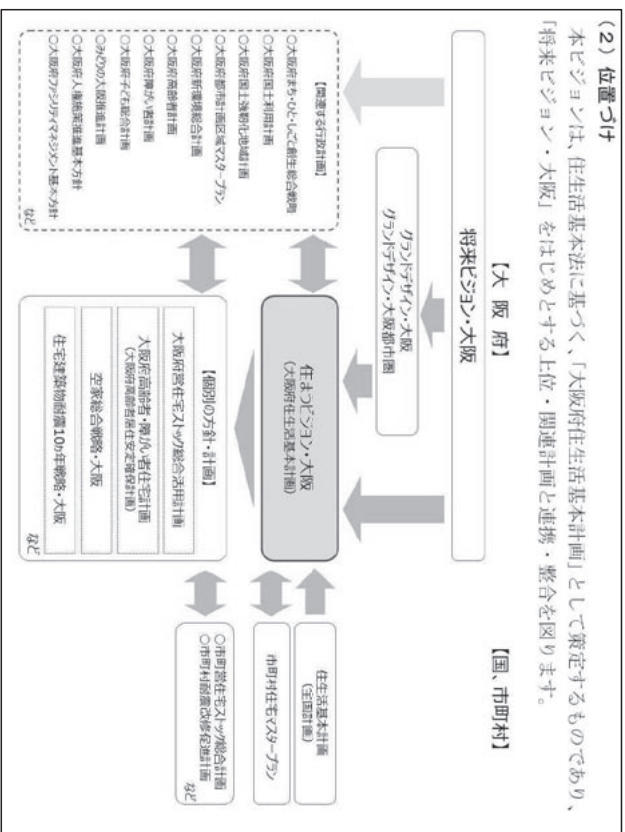
目標	計画内で名称が挙げられた関連政策/法令/計画
<b>1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</b> (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備 (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備	記載なし
<b>2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</b> (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることが できるための住宅の改善・供給 (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現	記載なし
<b>3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保</b> 住宅を自力で確保することが難しい住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現	公営住宅等長寿化計画
<b>4 住宅の適正な管理と流通</b> 購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施による次の世代への資産の承継	記載なし
<b>5 建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新</b> 耐震性を満たさない住宅の建替などにより、安全で質の高い住宅ストックに更新	空家等対策の推進に関する特別措置法
<b>6 空き家の活用・除却の推進</b> 空き家を賃貸・売却、他用途へ転用する一方で計画的な空き家の解体・撤去を推進し総合的な空き家対策を推進	記載なし
<b>7 住生活産業の成長</b> 住生活産業の担い手を確保・育成し、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現	記載なし
<b>8 住宅地の魅力の維持・向上</b>	記載なし

(1) 地域の特性に応じた居住環境やコミュニティの維持向上	景観法に基づく市町村の景観計画 山梨県緑化計画 地域防災計画
(2) 防災・減災対策を推進し、居住者の安全を確保	地域防災計画

(出典：住生活基本計画より監査人作成)

しかし、実際には、指摘事項1-3-1において示したとおり、各施策の実施に当たっては、多様な計画/法令に基づいた事業が実施されている。

この点、大阪府の事例では、関連する各種行政計画について、概要として以下のとおり示されている。



(出典：「住まっゴジヨウ・大阪 (大阪府住生活基本計画)」(平成 28 年 12 月))

**図 8 大阪府の事例、関連する各種行政計画について**

この点を改善するためにも、次期以降の計画の位置づけにおいては、関連する政策/法令/計画を網羅的に示し、より正確な情報を示すことが期待される。

**2. 山梨県住宅供給公社について**

(1) 住宅公社の業務改善の必要性について

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社の職員に対する質問
- 関係資料の閲覧
- ・ 指摘事項

**意見事項 2-1-1 [中期経営計画の策定と業務改善について：住宅公社]**

住宅公社がもつ競争優位性の源泉となるノウハウが何であるか、また、その効果的な活用とは何かということについて公社内部で主体的に認識し、中期経営計画等ならんかの形で「見える化」するよう要望する。

また、競争優位性を継続的に発揮し続けるためには、業務改善を組織内部で自発的に繰り返す必要があるが、まずは本外部監査の指摘・意見に対して真摯に向き合い、主体的に措置に取り組みられるよう要望する。

・ 現状

住宅公社については、改革プランにおいて令和 20 年度を中途に解散する方針が決定されている。改革プランに示されている住宅公社の解散の方針の概要は以下のとおりである。(再掲)

- ・ プロパー職員の退職者不補充を原則とする中、プロパー職員は順次減少し組織力の低下は避けられず、県営住宅の管理代行業務も実質的に受託が困難となる。
- ・ 債務超過額に（賃貸宅地）資産の実勢価格との差額を加えた、実質債務超過額の解消を公社の収益資金で返済するためには、極めて長い年月を要する。
- ・ 上記課題を踏まえ将来を見通した場合、公社は将来的に解散することが妥当である。
- ・ 公社の各事業継続期間、解散に要する県の負担の観点から、事業の縮小整理に努め、平成 50 (令和 20) 年度を中途に解散する。

また、改革プランにおいては、以下のとおり、令和4年度から段階的に、県営住宅の管理業務について指定管理者制度への移行を検討する方針が示されている。

第3 第三次改革プランの計画期間

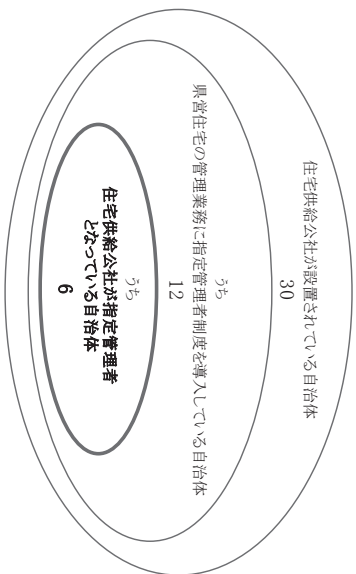
2 経営方針

(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（令和4）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（令和4年度から令和6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。

（出典：山梨県住宅供給公社改革プラン—第3次—）

ここで、他の都道府県の事例を調査したところ、県営住宅の管理業務に指定管理者制度を導入している自治体の中で、地方住宅供給公社が指定管理者となっている自治体は半分程度であることが判明した。



出典：包括外部監査人調べ

図9 地方住宅供給公社が県営住宅の指定管理者となっている自治体数

このことから、山梨県においても、県営住宅の管理業務に指定管理者制度を導入した場合、住宅公社が今後どのような形態で関与することになるのか現時点では明確にされていないが、住宅公社が県営住宅の指定管理者を務められなくなる可能性も十分に想定

される。その場合、これまで得られていたキャッシュが大幅に減ることになる。あるいは、指定管理者を務めることとなっても、管理代行制度よりも実施できる業務の範囲が狭まることを考えられるため、従前よりも得られるキャッシュが減る可能性がある。

・ 問題点及び改善事項

意見事項2-1-1[中期経営計画の策定と業務改善について：住宅公社]

住宅公社については令和20年度を目的に解散することが改革プランに定められている。ただ、いずれは解散することが決定しているとはいえ、実際に解散するまでの期間は長期にわたることから、住宅公社としては、その間、経営資源を効果的かつ効率的に投入し、最大限の利益を獲得するよう努める必要がある。

一方で、県営住宅の管理代行事業については、令和4年度から段階的に指定管理者制度への移行が検討されているが、これは現在、住宅公社で計上されている県営住宅等管理事業収益が大きく減少する可能性があることを意味している。

しかし、住宅公社の解散までの期間において県の財政負担をなるべく抑制するためには、指定管理者制度の移行後においても引き続き住宅公社が管理業務を受託し、キャッシュ・フローを獲得できることが望ましい。

そのためには、これまで住宅公社が蓄積してきたノウハウが何であるかを突き詰め、県営住宅の管理業務について住宅公社がもつ競争優位性を明らかにすることが必要である。そして、今後プロパー職員が順次減少していく中においても、これまで住宅公社が蓄積したノウハウを効果的に活用し、民間事業者等の競合他社に対する競争優位性を継続的に発揮し続ける必要がある。その第一歩として、「これまで住宅公社が蓄積したノウハウ」が何か、「その効果的な活用」とは何かということ、まずは公社内部で主体的に認識し、中期経営計画等なんらかの形で「見える化」するよう要望する。

また、競争優位性を継続的に発揮し続けるためには、業務改善を組織内部で自発的に繰り返す必要がある。今回の外部監査においては、住宅公社に対して、改善を要する数々の事項を指摘・意見として挙げているが、まずはこれらの指摘・意見に対して真摯に向き合い、主体的に業務改善に取り組まれるよう強く要望する。

(2) 住宅公社の解散計画について

- ・ 実施した監査手続
  - 県及び住宅公社の職員に対する質問
  - 関係資料の閲覧
- ・ 指摘事項

意見事項2-2-1 [住宅公社の解散計画の継続的な見直しについて：建築住宅課]

住宅公社の今後の事業収益及びキャッシュ・フローの状況次第では、解散を令和20年度まで先送りすることによって、現時点では想定していない追加的な財政負担が生じるリスクがある。したがって、住宅公社の解散時期については、現在の計画に固執することなく、住宅公社のその時々々の業務改善状況や業績の進捗状況等を正しくモニタリングし、常に計画を見直し続けるよう要望する。

- ・ 現状

ア. 改革プランにおける県による財務支援の概要  
 借入金については「山梨県住宅供給公社改革プラン—第3次—」（以下「改革プラン」という。）で次のように言及している。

(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（フナミ貸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（令和5）年度末の借入金が約70億円となるよう削減に努める。

（出典：山梨県住宅供給公社改革プラン—第3次—）

また、改革プランでは、令和5年度までは年2億400万円を債務処理対策補助金として支援することとしているが、令和6年度以降については、解散を予定している令和20年度までは、令和19年度まで年800万円、20年度は700万円の支援を行うことと

している。

イ. 住宅公社の財務シミュレーションの概要  
 改革プランにおいては、住宅公社の令和20年度までの財務シミュレーションが行われているが、その概要は以下のとおりである。

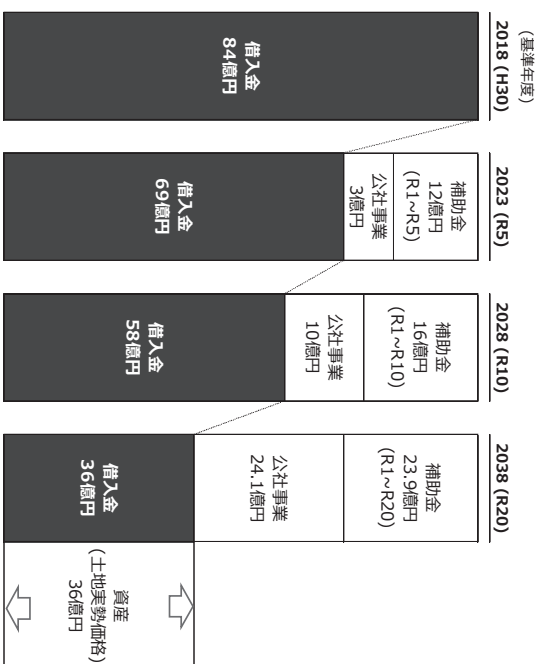


図 10 長期借入金の残高シミュレーション

出典：山梨県住宅供給公社改革プラン—第三次—【概要版】

- i 平成30年度から令和5年度までの5年間ににおいて、債務処理対策補助金により毎年2億400万円、公社事業に係るキャッシュ・フローにより年平均6000万円を借入金の返済に充てることを想定している。その結果、令和5年度末の長期借入金残高は69億円になると想定している。
- ii 令和6年度以降は、債務処理対策補助金により毎年800万円、公社事業に係るキャッシュ・フローにより年平均1億400万円を借入金の返済に充てることを想定している。その結果、令和10年度末の長期借入金残高は58億円になると想定している。
- iii 令和11年度以降も、iiと同様に、債務処理対策補助金により毎年800万円、公社事業に係るキャッシュ・フローにより年平均1億400万円を借入金の返済に充てることを想定している。その結果、令和20年度末の長期借入金残高は36億円となり、



その時点の実勢価格により資産を売却することによって残債を一括返済することができると思定している。

ウ、財務諸表から認識される財務リスク  
直近決算年度である平成30年度における住宅公社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況は以下のとおりである。

貸借対照表		損益計算書		キャッシュ・フロー計算書	
流動資産	557,992	事業収益	739,846	事業活動によるキャッシュ・フロー	438,888
現金預金	547,109	賃貸管理事業収益	180,725	賃貸住宅管理事業収支	96,084
その他	10,883	管理受託住宅管理事業収益	503,710	賃貸管理事業収入	169,522
固定資産	7,319,272	その他事業収益	55,411	賃貸管理事業支出	▲73,438
賃貸宅地	5,831,516	事業原価	683,313	管理受託住宅管理事業収支	41,454
その他の賃貸専用土地・建物等	1,094,999	賃貸管理事業原価	140,284	管理受託住宅管理事業収入	503,577
その他事業用有形固定資産	3,195	管理受託住宅管理事業原価	497,642	管理受託住宅管理事業支出	▲462,122
投資その他の資産	389,562	その他事業原価	45,388	その他事業収支	20,237
貸倒損失	7,877,284	一般管理費	12,984	その他事業収入	71,120
流動負債	233,657	その他	43,549	その他事業支出	▲60,882
1年以内返済長期借入金	109,926	その他経常収益	244,435	補助金収入	240,000
その他	123,731	債務処理対策補助金	240,000	その他収支	41,113
固定負債	9,137,338	その他	4,435	投資活動によるキャッシュ・フロー	537
長期借入金	8,340,800	その他経常費用	4,750	財務活動によるキャッシュ・フロー	▲375,937
預り保証金	276,972	経常利益	282,234	借入金返済支出(純額)	▲375,937
その他	520,586	特別損失	16,563	キャッシュ・フロー合計	63,488
純資産	▲1,483,752	固定資産除却損	15,631		
負債・純資産合計	7,877,284	当期純利益	266,671		

(出典：平成30年度決算報告書をもとに監査人作成)

図 11 平成30年度の住宅公社の要約財務諸表

i 貸借対照表

貸借対照表を見ると、資産については賃貸事業の用に供している不動産がその大半を占めている。地方の不動産については、人口の減少や自然災害の発生等によって将来的に価値が下落するリスクがあり、それに伴って債務超過額が膨らむリスクがある。また、解散までの期間を長く取れば取るほどそのリスクは高くなる。

ii 損益計算書

損益計算書を見ると、債務処理対策補助金が「その他経常収益」として計上されており、それが住宅公社の利益の大部分を占めているが、補助金の単年度承認の実態に鑑みると経常的な補助金ではない点やそもそも補助金の受け入れを住宅公社の業績とすることには無理があることから、現状の住宅公社の経常的な利益水準は、経常利益2億83百万円から債務処理対策補助金2億40百万円を除外した43百万円程度であると考

られる。そして、当該利益の大部分は賃貸管理事業から獲得されている。

しかし、改革プランでは、プロパー職員の退職不補充を原則としており、プロパー職員は順次減少することから組織力の低下が避けられないと考えられる。したがって、賃貸管理事業の利益水準が現状の水準を維持できる保証はなく、将来的に住宅公社が獲得できる利益水準は低下するリスクがある。

さらに、改革プランでは、県営住宅の管理代行事業については、令和4年度から段階的に指定管理者制度への移行が検討されているが、これは現在、住宅公社で計上されている県営住宅等管理事業収益が大きく減少する可能性があることを意味している。仮に同事業に係る収益が大きく減少した場合に、それと同時に固定費を削減できなかった場合には、赤字体質に陥ってしまうことも想定される。そうすると、住宅公社を長期間存続させることによって、かえって債務超過が膨らむリスクがある。

iii キャッシュ・フロー計算書

キャッシュ・フロー計算書を見ると、合計で63百万円の収入となっているが、これについては、住宅公社の本業である賃貸管理事業からの純収入96百万円や管理受託住宅管理事業からの純収入41百万円が大きく寄与している。

しかし、前述のとおり改革プランでは、プロパー職員の不補充の原則や、県営住宅の管理代行事業について指定管理者制度への移行が掲げられていることから、住宅公社が獲得できるキャッシュ・フローは従前よりも大きく減少するリスクがある。

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 2-2-1[住宅公社の解散計画の継続的な見直しについて：建築住宅課]

改革プランでは、令和元年度から令和5年度の5年間で借入金を約15億円削減できるよう努めるとしている。令和元年度から令和5年度まで、債務処理対策補助金も年2億40百万円補助するとしており、この5年間で12億円の補助が行われる見込みである。借入金の返済原資はこの12億円が中心となると考えられるが、残りの3億円の返済原資をどのように確保するかが短期的な課題となる。この点については、住宅公社の平成30年度のキャッシュ・フロー合計は63百万円のプラスであり、この状態が継続すれば令和5年度までの5年間で3億円の借入金の返済原資を獲得することは計算上では可能である。

一方で、令和6年度以降、解散を予定している令和20年度までの15年間については、債務処理対策補助金を年80百万円(令和20年度は70百万円)を継続して支給す

る予定であるが、予定どおりに借入金を返済するためには、公社事業によって年間1億40百万円のキャッシュ・フローを獲得する必要がある。

しかし、改革プランでは、令和4年度以降、組織の縮小や、県営住宅の管理代行事業について指定管理者制度への移行が掲げられていることから、住宅公社が獲得できるキャッシュ・フローは従前よりも大きく減少するリスクがあり、令和5年度までの事業キャッシュ・フローを超えるような水準のキャッシュ・フローを獲得するという計画は実現可能性に疑義がある。また、20年後に残債を一括返済できる金額で資産を売却できるかどうかを予見することも難しい。

今後の不動産の価値下落リスクや事業収益減少リスクを勘案すると、住宅公社の業務改善の状況にもよるが、解散を先送りすればするほど、当初は想定していたなかった財政負担を強いられるリスクがあることを認識する必要がある。県は出資法人経営検討委員会で当住宅公社の経営状況も定期的に検討していることは確認しているが、令和6年以降、将来キャッシュ・フローが現在よりも増加することについてリスクを指摘して保守的に見直す方向で今後検討すべきというような議論は、確認されなかった。この点に関し、住宅公社の業務改善の状況や業績の進捗状況について継続的に正しくモニタリングするよう要望する。

そして、住宅公社の業務改善が図られず、組織の縮小に伴って収益性も悪化するようなことがあれば、早期の解散を迫る決断も必要と考えられる。そのため、県は、あらゆるリスクを検討して住宅公社の財務に関するシミュレーションを都度修正し、最も経済的効果の高い計画を模索し続けるよう要望する。

(3) 県営住宅修繕に係る入札割合及び落札率について

- ・ 実施した監査手続
  - 県及び住宅公社の職員に対する質問
  - 関係者から提出された資料の閲覧
  - 関連する文献の調査

・ 指摘事項

**意見事項 2-3-1 【県営住宅修繕に係る一者入札割合及び落札率の改善について：  
宮繕課】**

県営住宅の大規模修繕、解体等については、入札によって業者を選定しているが、近年、一者入札の割合が年々増加しており、特に総合評価入札では77.9%の高水準となっていることから対策措置を取るよう要望する。

(現状・問題点及び改善策)

県営住宅の大規模修繕、解体、等については、公共入札によって業者を選定しており、以下の表のとおり過去の一者入札の割合は毎年変動があるものの、過去5年間、年々増加している。特に、総合評価方式では77.8%となっており、高い割合となっている。

**表 31 県営住宅の修繕等に係る一者入札の割合推移**

	入札方式	H26	H27	H28	H29	H30
一者入札割合	総合評価方式	37.5%	42.9%	36.4%	75.0%	77.8%
	一般競争入札	3.4%	15.0%	21.4%	17.2%	30.0%
合 計		10.8%	22.2%	28.0%	24.2%	44.8%

(出典：県土整備部)

加えて、過去5年間では落札率(落札額/予定額)についても、下表のとおり高まりを見せ、平成30年には96.8%となっている。

表 32 県営住宅の修繕等に係る入札方式別落札率

区分	入札方式	H26	H27	H28	H29	H30
落札率	総合評価方式	96.4%	96.1%	92.0%	92.2%	98.6%
	一般競争入札	92.0%	92.0%	93.4%	93.9%	93.3%
	指名競争入札	82.9%	80.2%	78.8%	80.2%	84.5%
	随意契約	89.0%	94.4%	97.0%	85.4%	—
	総合一般	93.9%	94.9%	92.1%	93.0%	97.3%
	計	92.9%	93.3%	91.7%	91.9%	96.8%

(出典：県土整備部)

公共入札による業者選定について、一者入札は、業者側の繁忙等により入札に参加できない等の事情もあることから、一者入札率が高いことが、不正入札、談合取引等の違法行為に直結するわけではない。しかし、国全体の動向として、平成20年12月の行政支出総点検会議（平成20年7月29日内閣官房長官決裁）における「指摘事項 ～ムダ・ゼロ政府を目指して～」では、一般競争入札や企画競争に移行したものの一者応札・応募となった契約が多いことに対応し、各府省とも一者応札・応募となった契約を精査した上で、応札者を増やし実質的な競争性を確保するための改善方を検討し公表すべき、との方向性が示されている。

そのため、山梨県においても、当該方向性に沿い、今後、一者入札を減らすための改善方を策定していくことが望まれる。なお、例えば、平成21年3月31日に財務省が自らの組織の入札制度（一者応札）改善のために示した「一者応札、応募に係る改善方策について」<sup>17</sup>では、以下の改善策が定められており、このような省の事例を参照しつつ措置を講ずることが望まれる。

- (共通項目)
- (1) 公告期間の十分な確保 現在、休日を含めて10日間以上としている公告期間について、① 過去に一者応札、応募となった契約で引き続き同様の結果が想定されるもの、及び、② 新規の案件であっても応札者が少数であると見込まれるものは、原則として開庁日で10日間以上の公告期間を確保する。なお、公告期間として、公示日の翌日から起算して必要な書類の提出期限（又は入札説明会）の前日までの期間とすることを徹底する。
- (2) 公告周知方法の改善 公告については、財務省の各発注機関（財務本省、財

務局、税関、国税庁及び国税局）において掲示板、ホームページ、官報等により行っているが、より多くの者へ公告案件を周知するため、① 全省庁調達情報提供システム（電子政府の総合窓口（e-Gov）で提供する情報システム）のなお一層の有効活用を図り、また、② 同一地域に所在する財務省の他の発注機関のホームページにおいて、互いの入札情報を容易に閲覧できる環境を整え、より広範囲にわたる情報提供の場を確保する。

(3) 業務等準備期間の十分な確保 一者応札、応募となっている契約については、業務等の内容に応じ、① 契約（落札決定）後の準備期間をよく考慮したうえで契約期間等を設定し、また、② 年度当初から業務等が開始されるものについては、落札決定から業務等開始までに十分な期間を設けられるよう入札実施時期を設定することにより、それぞれ新規参入を促す。

(4) 業者等からの聴き取り 業務等に関心を持ち入札説明を受けたものの、後になって入札への参加を中止めた業者等から、取止めを決定した要因、及び、どのような状況になれば参加が可能と考えるかなど、事後に聴き取り調査を行い、その結果を集約し検討したうえで対応可能なものは以後の入札等に反映させる。

(個別項目)

(5) 過去に契約実績のある者及び特殊な技術、特定の情報を有する者に有利となつていものへの対応

・情報システムの運用・保守など、当該システムにかかる詳細部分の情報が少ないため、不具合が生じた際の費用リスクが新規参入を阻害している一因と考えられるものについては、単年契約が望ましいと認められるものを除き、リスクを考慮したうえでの長期的な企業判断を可能とするため、国庫債務負担行為を活用した複数年契約の一層の推進を図る。

・当該業務が適切な発注単位となつていないか検討を行い、一括調達又は区分調達への移行を検討するなど、発注コストも考慮しつつ競争性の確保を図る。

・今後の調達において、業務の性質上可能と判断されるものは、賃貸借契約と保守契約を一体で調達することなどを検討する。

<sup>17</sup> 財務省ホームページ (<https://www.mof.go.jp/procurement/approach/1sha-kaizen/090331.pdf>) 2019年9月30日確認

(4) 第三次住宅公社改革プラン

- ・ 実施した監査手続
  - 県及び住宅公社の職員に対する質問
  - 関係者から提出された資料の閲覧
  - 関連する文献の調査
- ・ 指摘事項

**意見事項 2-4-1** 【県営住宅の指定管理者制度導入の効果試算について：建築住宅課・住宅対策室】

住宅公社改革プランにおいては、管理代行と指定管理者制度の制度面での比較表を掲載しているのみであり、指定管理者制度の導入による公営住宅管理の改善内容【サービス質の向上、VFM《Value For Money、「支払に対して価値の高いサービスを提供する」という考え方（内閣府「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」より）》の改善、他県事例、等】が示されておらず、また、その効果に関する試算も実施されていないため、早急な検討を要望する。

**意見事項 2-4-2** 【県営住宅の管理手法の多様な代替案の検討について：住宅対策室】

今後の県営住宅運営に関しては、修繕（大規模修繕、取り壊しを含む）については従来どおりの入札等による業者選定を行い、運営については指定管理者制度の導入のみが検討されているが、PFIの導入等、指定管理者制度導入以外の代替案が検討されていない。しかし、運営の経済性、効果性、効率性を高めるため、また、高齢化、余剰地の発生に対応するためにも、指定管理者制度以外の代替案についても検討を要望する。

**意見事項 2-4-3** 【団地別の損益計算等の実施について：住宅対策室】

団地別の損益の状況、収益性/採算性については、住宅公社及び山梨県のいずれにおいても算定していないが、効果的、効率的に公営住宅を運営するため、方針、方向性を決定するに当たっては、そのような計算を行うよう要望する。

- ・ 現状

**意見事項 2-4-1** 【県営住宅の指定管理者制度導入の効果試算について：県土整備部】

「第三次山梨県住宅公社改革プラン（経営健全化方針）」では、「第2 今後の課題と対応策」中の「3 県営住宅の管理手法」において、「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」としており、民間事業の活力活用方法として、指定管理者制度の導入を検討している。そして、指定管理者制度導入によるメリットについては、同プランの参考資料として以下の制度比較表が示されている。

表 33 山梨県住宅供給公社改革プラン上の指定管理者制度と管理代行制度の比較

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 に基づいて創設 ―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ために 入居者の家族構成や収入状況等高度な 個人情報を受け取る等の管理等を 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 伴う事業主体の立派な代行する。 事業主体以外の地方公共団体(事務所 を含む。)又は地方住宅供給公社に限定
主体 法人その他の団体	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することで、 効率的で迅速なサービスの提供が可能と 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 数は少なくても)多くの利益が さらに、県営住宅は住宅団体の居住 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能的業務や 事業行為に限る。	公営住宅法第8章の管理事務のうち家 賃の決定や減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、住宅に固執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。

(出典：第三次山梨県住宅供給公社改革プラン (経営健全化方針))

しかし、住宅公社改革プラン上、指定管理者制度を導入することによる県営住宅運営  
の効率化、収益性の向上等に関する影響については定量的に示されていない。また、開  
連する課との面談においても、指定管理者制度導入による経済的、財務的效果について  
は定量的な予測を行っていないことが確認された。

意見事項 2-4-2 「県営住宅の管理手法の多様な代替案について：県土整備部」

上記、意見事項 2-4-1 に関する現状においても述べたとおり、「第三次山梨県住宅供  
給公社改革プラン (経営健全化方針)」では、今後の県営住宅の運営方針、民間事業の  
活力活用方法としては、指定管理者制度の導入のみを検討している。また、県営住宅に  
関する大規模修繕等については、「山梨県公営住宅等長寿命化計画」において示されて  
いるが、この計画においては、県営住宅の運営手法については取り上げられていない。  
さらに、関係者との面談においても、県営住宅の修繕、増改築等、及び運営に関して  
他の代替案の検討はなされていないことが確認された。

しかし、住生活基本計画 (全国計画) においては、8 頁「目標 3 住宅の確保に特に配  
慮を要する者の居住の安定の確保」の中で、(基本的な施策)として、「公営住宅の整備・  
管理」について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウ  
ハウや技術の活用を促進」することとしている。さらに、他県の県営住宅運営では、指定  
管理者制度の導入のみならず、PFI、DB といったスキームを活用しているケースが散見  
される。

この点、内閣府の公表している資料に基づけば、公営住宅について、これらのスキ  
ームの導入による効果として以下が期待されている<sup>18</sup>。

- ① 工期の短縮
- ・ 公営住宅を集約化・再配置する場合、新規住宅の設計・施工、既存住宅の解体を一  
体的に行うことで、事業者の提案による効率的な建替え計画や独自工法を採用すること  
が可能となり、工期短縮が期待できる。

- ② 財政負担の縮減
- ・ 各業務を一体的に長期の性能発注することで、供用開始後の維持管理を考慮した  
施設計画や予防保全を前提とした維持管理等、民間ノウハウを活用したライフサイクル  
コストの削減が期待できる。

さらに、同資料では、実際の地方自治体の公営住宅に関する PFI の導入事例一覧とし  
て、下表が示されている。

<sup>18</sup> 内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定運用の手引き」110 ページ

表 34 公営住宅に関するPFI導入事例一覧

No	事業名	実用条件/人口			
		手法	空室率/人口	事業費	
1	新設山梨県庁舎住居改修事業 ・県庁住宅の増築を行うPFI方式のPFI事業。民間事業者は、新築地区内の旧県庁舎及び、市庁舎跡地、社会福祉施設等の増築・運営事業を実施し、市庁舎跡地を賃貸し、住宅を供給する。	PFI(BT)	H28.8 29%	39億	
2	小泉町営田代町住居改修事業 <b>※PFI</b> ・県庁住宅の増築を行うPFI方式のPFI事業。民間事業者は、新築地区内の旧県庁舎及び、市庁舎跡地を賃貸し、住宅を供給する。	小泉町(市町制前)/約11万人	PFI(BT)	H20.6 —	13億
3	大原町営中野町住居改修事業 <b>※PFI</b> ・県庁住宅の増築を行うPFI方式のPFI事業。民間事業者は、新築地区内の旧県庁舎及び、市庁舎跡地を賃貸し、住宅を供給する。	大原町/約67万人	PFI(BT)	H20.9 —	60億
4	県庁上野住宅(改修)増築事業 ・県庁住宅の増築、修繕を行うPFI方式のPFI事業。民間事業者は、旧県庁跡地において、県庁上野住宅(改修)増築の増築・運営事業を実施し、県上野地区に高齢者福祉施設の増築・運営事業を実施。	PFI H24.7 (BT)	—	13億	
5	県庁佐野町田代町増築改修増築事業 <b>※PFI</b> ・県庁住宅の増築・修繕を行うPFI方式のPFI事業。事業用地において、県庁佐野町増築改修増築に基き、中心市街地内で民間事業者が開発した事業用地を賃貸。	PFI H23.10 (BT)	山梨県/約113万人	24.7%	7億
6	県庁高橋住宅改修約61事業 <b>※PFI</b> ・12の県庁住宅改修事業を目的に実施し、修繕を行うPFI方式のPFI事業。民間事業者は、旧高橋地区の住宅を一体的に改修。	PFI H24.6 (BT)	県民権/約77万人	30.2%	54億
7	職員住宅(高橋地区)再整備増築事業 ・民間事業者が再開発を実施し、所有した再開発用地を賃貸する。県が一括して借り上げる民間民間事業。民間地区は県有地を民間事業者が単に売却するPFI方式。民間地区は県有地を民間事業者は単に売却するPFI方式。	BOO+BOT H23.11	—	—	—
8	県庁高橋地区(高橋地区)再整備増築事業 ・県庁住宅の増築・修繕・改修。民間事業者は、民間事業者が所有する県庁住宅、高橋町向け職員住宅、H24.6/2024年、県庁高橋地区の再整備増築を一体的に整備。	民間権/再整備/約373万人	—	—	—
9	県庁高橋地区(高橋地区)再整備増築事業 ・県庁住宅の増築・修繕・改修。民間事業者は、民間事業者が所有する県庁住宅、高橋町向け職員住宅、H24.6/2024年、県庁高橋地区の再整備増築を一体的に整備。	定期 H20.6	民間権/約139万人	—	—
10	県庁高橋地区(高橋地区)再整備増築事業 ・県庁住宅の増築・修繕・改修。民間事業者は、民間事業者が所有する県庁住宅、高橋町向け職員住宅、H24.6/2024年、県庁高橋地区の再整備増築を一体的に整備。	民間権/再整備/約43万人	—	1億	

(出典：内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定運用の手引き」)

意見事項 2-4-3 [団地別の損益計算等の実施について：住宅公社及び県土整備部]

団地別の損益の状況、収益性/採算性については、「住宅供給公社改革プラン」、「生活基本計画」等の各種計画には掲載されておらず、また、関連する課との面談においても、それらの計算はなされていないことが確認された。このことについて、面談において、公営住宅については営利を目的としたものではなく、セーフティネットとしての役割が期待されている点からその検証がないことが説明された。

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 2-4-1 [指定管理者制度導入に伴うメリットの明記について：県土整備部]

山梨県では県営住宅運営について今後指定管理者制度に移行していくことが計画され、改革プラン上、同制度の導入により「更なるサービスの向上及び効率化によるコスト化等が期待できる」とされているが、指定管理者制度を導入することによる県営住宅運営の効率化、収益性の向上等に関する影響については定量的に測定し、示されなければ、この制度の導入に関する是非を検討できない。

特に、住民等の利害関係者は当該県営住宅の運営方針の変更によってサービス水準の変更による影響を受けることから、定量的な制度変更による便益増加の根拠を示しつつ、タウンミーティング・広報紙等を通じた説明を行うっていくことを提案する。

意見事項 2-4-2 [県営住宅の管理手法の多様な代替案について：県土整備部]

山梨県では、今後の県営住宅運営については、多様な議論及びコミュニケーションによる結果として現在の管理代行性制度から指定管理者制度へ移行することを結論付けていない。しかし、生活基本計画(全国計画)において「公営住宅の整備・管理」につ

いて、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進」することが期待されていることからはこのような結論ありきの方針の決定については問題がある。そのため、今後、余剰地活用、高齢者福祉活用といった目的も併せて、多様な観点から県営住宅の改築・運営方法を検討していくことが必要である。

**意見事項 2-4-3 [団地別の損益計算等の実施について：住宅公社及び県土整備部]**

公営団地が営利目的をしていないものであっても、事業としての団地別の損益の状況、収益性/採算性の指標等を算定することは、団地毎の公平性確保、サービスマターの決定、適正な使用料水準の算定、運営の巧拙の評価をモニタリングしていく等の目的のために必要であると考えられる。また、セーフティネットとしての公営住宅ではあるものの、受益者負担の原則の観点からは、可能な限り修繕費等の使用者負担を求めていくことが望まれる。

(5) 入居手続、収入申告、高額所得者への対応

- ・ 実施した監査手続
  - ▶ 業務仕様書、要綱、要領に準拠した業務実施につき住宅公社及び山梨県へのヒアリング、証拠の確認
  - ▶ サンプルリングによるテストの実施

テスト内容概要

テスト項目	確認内容	テスト件数
入居資格	所得要件、住宅困難要件を満たすか	26件
入居時の家賃決定	家賃計算が正しく行われているか ・家賃額の算定基礎となる係数の設定 ・所得に基づく収入分位の設定	26件
連帯保証人	連帯保証人の要件を満たす者が設定されているか	26件
収入申告による家賃の改訂	適切に所得が確認されているか 家賃の改訂が適切に行われているか	26件
収入申告未提出者への対応	収入申告書未提出者の家賃を近傍同種家賃に変更しているか	全件
高額所得者への対応	収入申告未提出者の家賃を近傍同種家賃に変更しているか 退去勧告などの手続を実施しているか	全件

- ・ 指摘事項

**指摘事項 2-5-1 [収入申告の期限設定について：住宅公社]**

収入申告の申告期限は、入居者との山梨県営住宅賃貸契約書第4条によると6月30日までであるが、現実には毎年7月末日を期限としている。したがって、契約条項に合わせるとした場合、収入申告の申告期限を6月末とされたい。

**意見事項 2-5-2 「実態に合った柔軟な対応について：住宅公社」**

所得証明は7月にならないと入手できないケースがあることに鑑みると、実務上は、7月末日期日での回収も承認する必要がある。場合によっては、契約書を実態に合う形で修正するよう要望する。

・ 現状

住宅公社は、昭和59年4月より県営住宅の管理を請け負っている。平成18年3月から、管理代行制度に移行し、入居決定や賃貸契約の主体になる等、管理権限が拡大している。家賃の設定は、公営住宅法で定められており住宅公社の裁量の余地は全くない。家賃決定の更生の申し立てや家賃減免についても県が権限をもっており住宅公社に決定権はない。

ア 入居募集

定時募集と随時募集に大別される。定時募集は、募集期間を〇月〇日など区切って募集する方法であり、随時募集とは常時募集を行う方法である。

山梨県では、既存の住宅については、随時募集を行い、新たに建設された住宅の入居募集を行う際と大規模修繕により新たに入居者を募集する際に定時募集を行っている。

他県では、一般に定時募集のみが行われるので随時募集を実施している県は稀である。利用率の改善や入居希望者の利便性の向上に対応したものである。

募集要項、空き部屋情報については住宅公社ホームページにて公開している。入居者の条件といった詳細な内容は、山梨県のホームページにて公開している。募集要項は毎年1回、空き部屋情報は毎月1回更新している。

イ 入居申し込み

入居希望者は、「県営住宅等入居者（随時）募集のご案内」にもとづき山梨県営住宅申込書及び審査に必要な書類を住宅公社に提出する。入居申込書は入居開始の1カ月半前までに住宅公社に提出しなければならない。

住宅公社は、山梨県営住宅設置及び管理条例第6条に従って入居者資格を満たしているか判定する。判定結果を電話で伝達し入居意思を確認する。契約書及び入居者入カシ

ートを郵送し、所定の鍵引き渡し日に契約書類と引き換えに鍵を渡し、入居開始となる。入居開始となる鍵の引き渡しは、毎月末頃に実施している。

＜主な入居申し込み要件＞

- ・ 県内に住所又は勤務先があること
- ・ 持ち家のないこと
- ・ 住宅に困窮していること
- ・ 世帯を構成していること（60歳以上、身体等の障害4級以上、生活保護者を除く）
- ・ 法令で定められた基準内の収入であること

認定月額＝158,000円以下、裁量階層は214,000円以下

認定月額＝（世帯所得合計－控除額）÷12

所得金額＝給与所得控除後の金額

控除額＝同居者1名ごと38万、別居扶養親族38万等

これらの要件を満たすことを確認するために入居申し込み時において、所得課税証明書や住民票（世帯全部証明）などを確認する。

ウ 連帯保証人

県営住宅賃貸者契約時において所定の要件を満たす連帯保証人を付けることを契約の条件としている。連帯保証人は、県内居住者に限定しているが、県内居住者のみでは要件をクリアするのに必要な所得が一定額に達しない場合は、県外者についても条件付きで連帯保証人に追加することを認めている。詳細な取り扱いは、「県営住宅等に入居等する際に要する連帯保証人の取り扱い基準」（山梨県県土整備部住宅対策室長）にて定めている。

＜連帯保証人の要件（抄）＞

1. 県内に居住している者
2. 独立の生計を営む者
3. 収入要件（県営住宅）年間所得額 1,248千円又は、固定資産税を年間50千円以上適正に納付
4. 公営住宅に入居していない又は、申し込みをしていない者

エ 家賃決定

家賃は団地の棟ごとに収入分位に応じた家賃が定められている。入居申込時に、申込者の所得から収入分位に基づき家賃が決まる。詳細は、(10)家賃の決定、変更に記載。



家賃計算は、専用のシステムで行われており、山梨県が計算の元となる係数等を毎年更新している。住宅公社は、当該システムに所得金額を入力し、申込者の家賃を算定している。計算はシステムが行うので誤りは発生しない。山梨県の係数などの更新、住宅公社での所得金額の入力誤りがあると誤った家賃が決定される。

また、当該システムにより収入超過の判定、高額所得者の判定が自動的に行われている。

#### オ 収入申告

県営住宅の家賃は、所得に応じて決定される。毎年の所得の変動より家賃も変動する。所得が、入居要件に定める金額を超過すると高額所得者として退去を求められることがある。

収入申告とは、入居者より所得の報告をうけ家賃の改訂、入居要件の審査を行う手続である。

入居者は、毎年7月末日を期日として「収入申告書」を住宅公社に提出する。添付書類として所得課税証明書や住民票（世帯全部証明）等を添付する。住宅公社は、収入申告書が適切に作成されているか確認し、システムへの入力を実施して家賃の改定を行う。決定された家賃は、翌年4月1日より適用される。

収入申告書を提出しない入居者の家賃は、近傍同種家賃となる。近傍同種家賃とは、近隣の同種物件の市場価格並みの家賃であり、通常の家賃と比較して高額の家賃となる。これも翌年の4月1日より適用される。

#### カ 高額所得者

収入申告の結果、所得が入居要件を超過する入居者を高額所得者と認定する。高額所得者は、1年の猶予の内に退去しなければならぬ。退去しない場合は、明渡期限をもって入居決定を取り消し、賃借契約を解除することとなる。

住宅公社は、高額所得者に対して通知を行い、退去を促している。高額所得者に該当していても退職による所得の減少が見込まれたり、病気や事故での事情があったりと入居者の事情に配慮すべき必要があることから、県では、「高額所得者等に対する県営住宅明渡請求事務処理要領」を定め、明渡等に係る基準を運用している。また、空室が多い団地については、退去を留保する手続が定められている。

＜平成30年度の実績＞

高額所得者 39件（退去11件、保留等による取消25件、延長3件）

なお、サンプリングテストを実施した結果、入居資格の判定、家賃の決定、連帯保証人について誤りは検出されなかった。また、入居者ごと必要十分な資料が入手されており、手続を実施する範囲において適切に事務処理がなされていることを確認した。さらに、高額所得者に対しては、近傍同種家賃に切り替えるとともに「高額所得者等に対する県営住宅明渡請求事務処理要領」に従って明渡要求を実施していることを確認した。そして、収入申告未提出者に対しては、3月末日をもって近傍同種家賃への切り替えを実施していることを確認した。

- ・ 問題点及び改善事項

#### 指摘事項 2-5-1 [収入申告の期限設定について：住宅公社]

#### 意見事項 2-5-2 [実態に合った柔軟な対応について：住宅公社]

県営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸すること」（県営住宅住まいのしおり）を目的とした住宅であることから入居に関して世帯状況や所得といった制限がある。こうした制限が、適切に運用されなければ、県営住宅の役割を失うばかりか、低所得者に該当しないものに対して住宅の提供を通じて補助金を拠出することとなり極めて不平等なものとなる。したがって、入居要件の確認、家賃決定、収入申告等の手続は、重要な手続であり、厳密かつ適切に運用されなければならない。

平成29年度の入居申し込みを中心に応範囲にわたりテストを実施したが、問題となる事項は検出されなかった。収入申告、所得証明といった所得要件及び連帯保証人の要件の確認に必要な資料は漏れなく取得され、入居者ごとに保管されている。収入区分の判定にも誤りはなかった。手続を実施する中で住宅公社の担当者にサンプルとして選定した入居者についての質問を実施したが、入居申し込み時の状況や入居時の事情について即座に回答を得ることができた。日常の業務において書面上から判断が難しい事項については、入居者にヒアリングを行う等して正しい状況判断を実施していることがうかがえる。

山梨県営住宅契約書の収入申告期限は単に形式の問題なので、契約を改訂することで対応していただきたい。

(6) 家賃の決定及び変更

- ・ 実施した監査手続
  - 県の職員に対する質問
  - 関係資料の閲覧及び証拠突合、計算前提の確認
- ・ 指摘事項

意見事項 2-6-1 「利便性係数の改善について：住宅対策室」

家賃の決定要素である「利便性係数」の設定を団地毎に行っている。団地内には、修繕を行った棟や新設した棟があり、給湯設備やエレベーター等、棟によって設備内容が異なる。今後、団地の老朽化にともない団地内の各棟の設備が異なることが多くなっていく。平成 30 年度に見直した利便性係数では、団地毎に評価を行っているが、評価を棟単位で行い団地施設条件に設備を含めることで、より実態に近い評価を行うよう要望する。

・ 現状

家賃は、本来家賃と近傍同種家賃に区分される。本来家賃は、収入条件を超過していない者に対する家賃であり、近傍同種家賃は、収入超過者や高額所得者に対して適用される家賃の算定根拠となる家賃である。本来家賃の設定において利便性係数が採用されている。

本来家賃の設定方法（公益住宅法施行令第 2 条）

$$\text{（本来入居者の家賃）} = \text{（ア）家賃算定基礎額} \times \text{（イ）市町村立地係数} \times \text{（ウ）規模係数} \times \text{（エ）経過年数係数} \times \text{（オ）利便性係数}$$

ア. 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額とは、入居者の収入によって設定されるものであり、公営住宅法施行令第 2 条第 2 項に規定する収入区分ごとに定まる額である。

分 位	世帯収入（月額） 下限額	世帯収入（月額） 上限額	家賃算定基礎額
1	0	104,000 円	34,400 円
2	104,001 円	123,000 円	39,700 円
3	123,001 円	139,000 円	45,400 円
4	139,001 円	158,000 円	51,200 円
5	158,001 円	186,000 円	58,500 円
6	186,001 円	214,000 円	67,500 円
7	214,001 円	259,000 円	79,000 円
8	259,001 円		91,100 円

（出典：公営住宅法施行令第 2 条 2 より抜粋）

世帯収入（月額）とは、入居する家族それぞれの合計所得の合計金額から寡婦控除や扶養控除といった所定の控除をした金額を 12 で除した額である。給与所得者であれば、給与の収入金額から給与所得控除後の金額である。世帯収入（月額）を算定して該当する分位により家賃算定基礎額が決定する。公営住宅施行令で定められたものであり、全国一律に決定される金額である。

イ. 市町村立地係数

市町村立地係数とは、市町村の立地条件の偏差を表すもので、公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号の規定に基づいて、0.7<sup>1</sup>~1.6 までの範囲内で市町村ごとに定める数値という。

市町村立地係数	市町村
0.9	甲府市、大月市
0.85	富士吉田市、甲斐市、笛吹市、上野原市、昭和町
0.8	山梨市、韮崎市、中央市
0.75	都留市、甲州市、富士河口湖町
0.7	その他の市町村

（出典：公営住宅法第 44 条第 3 項並びに公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号及び第 3 号並びに第 3 条第 1 項に規定する国土交通大臣が定める期間等より抜粋）

ウ. 規模係数

規模係数とは、住戸の広さを示す係数であり、共用部分を除く住戸の床面積を 65 m<sup>2</sup>