

令和 7 年度

包括外部監査の結果報告書

「県営住宅に関する事務の執行について」

令和 8 年 1 月

三重県包括外部監査人

公認会計士 大島 嘉秋

第1 包括外部監査の概要	1
1 外部監査の種類	1
2 選定した特定の事件（テーマ）	1
3 事件を選定した理由	1
4 外部監査の対象部局	1
5 外部監査の対象期間	1
6 外部監査の実施期間	1
7 外部監査の方法	2
8 包括外部監査人補助者	3
9 利害関係.....	3
第2 包括外部監査対象の概要	4
1 公営住宅制度の概要	4
2 三重県営住宅条例	5
3 三重県住生活基本計画	5
4 公営住宅等長寿命化計画	13
5 県営住宅一覧	14
6 県営住宅の位置	20
7 県営住宅の分掌事務	21
8 県営住宅に関する決算の推移	25
9 住宅別収支	27
10 固定資産台帳分析	30
11 入居者の属性分析	32
12 入退去管理.....	37
13 債権管理.....	46
14 県営住宅管理システム	46
15 現地視察.....	47
第3 監査の結果と意見（総括）	57
1 県営住宅に関する決算の推移に関する主な課題と対応策	57
2 入居者の属性分析に関する主な課題と対応策.....	64
3 適切な入退去管理に関する主な課題と対応策.....	65
4 県営住宅管理システム等個人情報の管理に関する主な課題と対応策	65
5 指摘意見一覧	66

第4 監査の結果と意見（個別）	68
1 資産管理	68
2 入退去管理	81
3 債権管理	91
4 指定管理者のモニタリング	92
5 指定管理者	116
6 県営住宅管理システム	126

第1 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

県営住宅に関する事務の執行について

3 事件を選定した理由

県営住宅は、老朽化、入居率の低下及び住民の高齢化等の社会情勢や住宅事情の変化に合わせて、将来計画のあり方を検討することが重要である。

県は、「三重県住生活基本計画～令和新時代の持続可能で快適な住生活をめざして～（令和4年6月）（以下、「三重県住生活基本計画」という。）」において、老朽化が進む県営住宅の将来的な対応に関する目標「県営住宅の在り方を考える」を定め、入居率低下の調査・分析・新たな活用方法の検討や、老朽化が進む県営住宅の将来的な対応方針の検討・計画の策定を進めている。

また、包括外部監査としては、これまで監査の対象として県営住宅に関する事務を取り上げていない。

そこで、県営住宅に関する事務の執行に関して、合規性、経済性、効率性、有効性及び内部統制の視点等を要点として監査を実施するとともに「三重県住生活基本計画」実現への取組状況を検証することは、有用であると考え、監査対象のテーマに選定した。

4 外部監査の対象部局

県営住宅に関する事務を所管する部署

5 外部監査の対象期間

令和6年度（自：令和6年4月1日 至：令和7年3月31日）

ただし、必要に応じて他の年度についても監査対象とする。

6 外部監査の実施期間

自：令和7年5月27日 至：令和8年1月27日

7 外部監査の方法

(1) 監査の主な要点

- ア 県営住宅の契約事務は適法かつ効率的に実施されているか。
- イ 県営住宅の管理は、適法かつ効率的に行われているか。
- ウ 県営住宅の入退去手続・家賃収納事務・家賃設定は適法かつ効率的に行われているか。
- エ 県営住宅の家賃の滞納管理・不納欠損は適切に実施されているか。
- オ 家賃等の収納・管理は適切に行われているか。

(2) 主な監査手続

- ア 県営住宅に関する事務の概要を把握するため、ヒアリング及び関連諸法令、条例及び規則等の閲覧を実施する。
- イ 「三重県住生活基本計画」が適切に遂行されているか、計画に変更・改善を検討すべき事情はないか、また、効果測定及び必要な連携が行われていることを確認するため、ヒアリング、関連資料の閲覧及び資料のサンプルチェックを実施する。
- ウ 県営住宅に関する事務処理及び承認が適切になされているかを確認するため、ヒアリング、関連資料の閲覧及び資料のサンプルチェックを実施する。
- エ その他、包括外部監査人が必要と認めた監査手続を実施する。

※ サンプルチェックに関しては、各手続に関連する資料から無作為にサンプリングを行い、検証を行った。

8 包括外部監査人補助者

岩田 香織 (公認会計士)
伊藤 貴俊 (公認会計士)
工藤 明日美 (公認会計士)
田中 愛子 (公認会計士)
城野 沙織 (公認会計士)
堀 健太朗 (公認会計士)
杉下 茉衣 (公認会計士)
安藤 祥平 (公認会計士)
（行政経験者）
左近 裕一 (公認会計士)
大野 真一 (公認会計士試験合格者)
加藤 優美子 (コンサルタント)

9 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした事件について地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

【本報告書の記載内容に関する留意事項】

報告書中の表の数値は、端数未満の金額は切り捨て、比率は四捨五入している。
したがって端数処理の関係上、合計とその内訳が一致しない場合がある。

外部監査を通じて発見した、指摘すべき事項、意見を付すべき事項について、それぞれ、【指摘】、【意見】として記述し、それぞれの内容は以下のとおりである。

【指摘】 「法令や規則等に違反している事項、不当な事項等」

【意見】 「自治体運営の経済性・効率性・有効性、公平性、正確性を踏まえた結果、改善することが望まれる事項」

第2 包括外部監査対象の概要

1 公営住宅制度の概要

公営住宅は「地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設（公営住宅法第2条第2号）」をいい、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする（公営住宅法第1条）」ものである。

【図表2-1-1】公営住宅制度の概要

公営住宅制度の概要



公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理
- 国は、整備費等を助成：全体工事費の概ね45%（建設、買取り）又は共用部分工事費の2/3の概ね45%（借上げ）を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参考し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25m²以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること等（参考基準の規定）

【入居者資格】

○入居収入基準

- ・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参考し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合には、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

○原則として、入居者を公募。

- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）

○収入超過者

- 3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
- 明渡努力義務が発生

○高額所得者

- 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）※を超える収入のある者
- ※条例により25万9千円（収入分位50%）まで引下げ可能
- 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用

- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

（出所：公営住宅制度について（国土交通省住宅局住宅総合整備課））

2 三重県営住宅条例

「三重県営住宅条例」は、公営住宅法第48条に基づき、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を定めたものであり、「三重県営住宅条例施行規則」にて具体的な手続や基準を定めている。

3 三重県住生活基本計画

「三重県住生活基本計画」は、「住生活基本法」の規定に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に即して、県における住宅政策の目標・基本的な施策・成果指標等を定めたものである。

県は、「基本方針4 住宅確保要配慮者が安心できる住まいづくり」として、高齢者、低額所得者、被災者等の住宅確保要配慮者が、安心して住生活をおくれるように、公営住宅の供給に加え、民間賃貸住宅の活用を進め、重層的な住宅確保の仕組みの構築をめざしている。基本方針4の目標指標は【図表2-3-1】のとおりである。

また、各指標の推移は、【図表2-3-2～6】のとおりである。

【図表2-3-1】 基本方針4 住宅確保要配慮者が安心できる住まいづくり

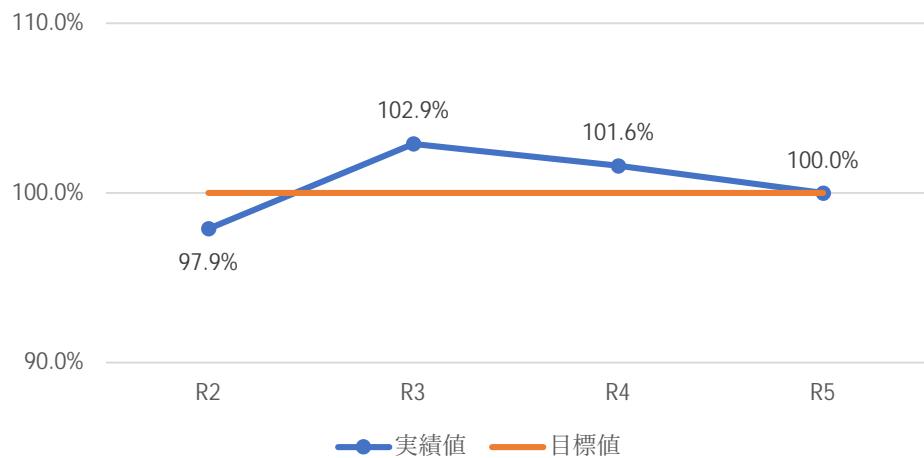
目標	基本的施策	指標
基本方針4	【目標4-1】 住まいに困ることがないようにする	<p>① 住宅の確保に特に配慮を要する人への居住支援 ② 高齢者の安心を保証するための住宅整備の推進 ③ 公営住宅の適正な維持管理と供給 ④ 公営住宅の計画的な整備</p> <p>(1) 公的な支援を要する世帯数に対する公営住宅の供給数の割合 (2) 居住支援協議会の市町人口カバー率 (3) 県営住宅の長寿命化工事達成割合</p>
	【目標4-2】 災害時の住宅を確保する	<p>① 災害発生直後の一時的な居住の確保 ② 復興事前準備と発災後の復興段階における住宅の恒久的な確保</p> <p>(4) 市町の復興事前準備の着手率</p>
	【目標4-3】 県営住宅のあり方を考える	<p>① 入居率低下の調査・分析・新たな活用方法の検討 ② 老朽化が進む県営住宅の将来的な対応方針の検討・計画の策定</p> <p>(5) 県営住宅の入居率</p>

(出所：三重県住生活基本計画)

(1) 公的な支援を要する世帯数に対する公営住宅の供給数の割合

公的な支援を要する世帯数に対する公営住宅の供給数の割合の推移は、【図表2－3－2】のとおり、令和3年度に目標値達成後、令和5年度まで100%以上で推移している。

【図表2－3－2】公的な支援を要する世帯数に対する公営住宅の供給数の割合

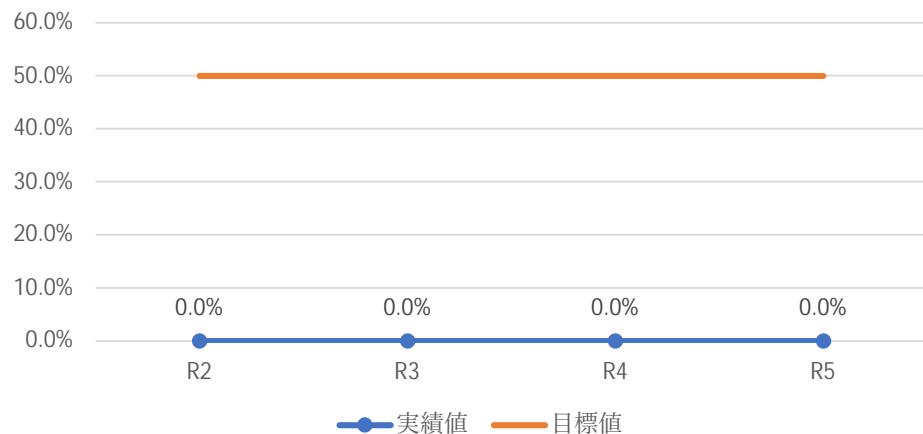


(出所：三重県住生活基本計画（R4-R12）成果指標に基づき監査人作成)

(2) 居住支援協議会の市町人口カバー率

居住支援協議会の市町人口カバー率の推移は、【図表2－3－3】のとおり、0%で推移している。居住支援協議会を設立した市町の人口が県全体の人口に占める割合であり、現在、市町の設立準備段階であることから、0%となっている。

【図表2－3－3】居住支援協議会の市町人口カバー率

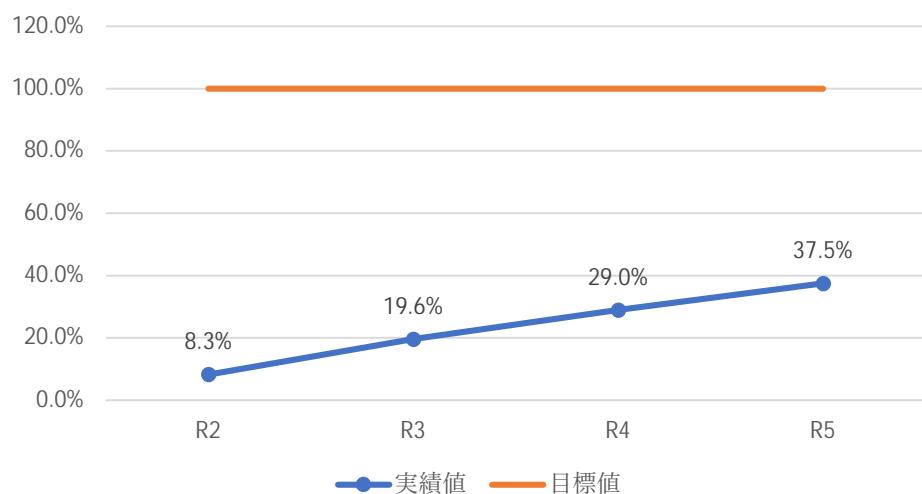


(出所：三重県住生活基本計画（R4-R12）成果指標に基づき監査人作成)

(3) 県営住宅の長寿命化工事達成割合

県営住宅の長寿命化工事達成割合の推移は、【図表2-3-4】のとおり、増加傾向にあり、このまま推移すれば、令和12年度には目標値を達成できるように見受けられる。

【図表2-3-4】県営住宅の長寿命化工事達成割合

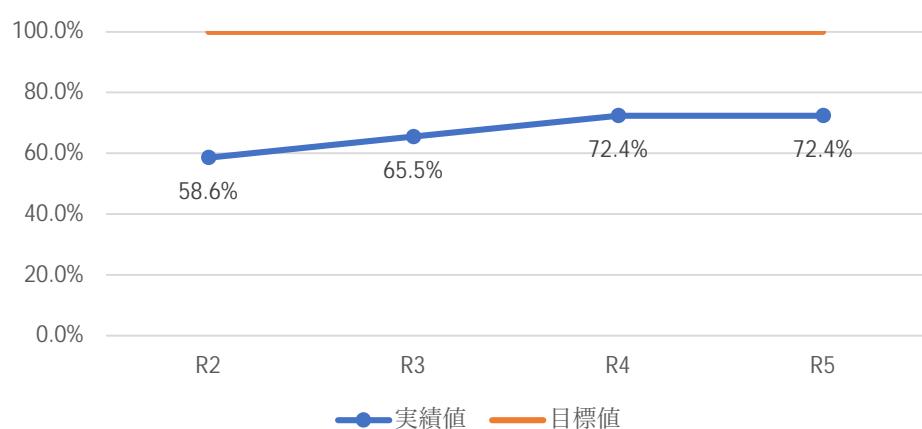


(出所：三重県住生活基本計画（R4-R12）成果指標に基づき監査人作成)

(4) 市町の復興事前準備の着手率

市町の復興事前準備の着手率の推移は、【図表2-3-5】のとおり、令和4年度まで増加傾向にあったものの、令和4年度から令和5年度にかけては横ばいとなっている。

【図表2-3-5】市町の復興事前準備の着手率

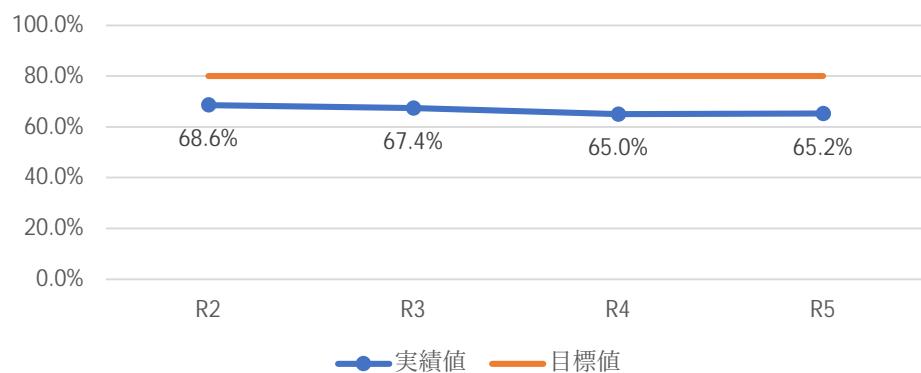


(出所：三重県住生活基本計画（R4-R12）成果指標に基づき監査人作成)

(5) 県営住宅の入居率

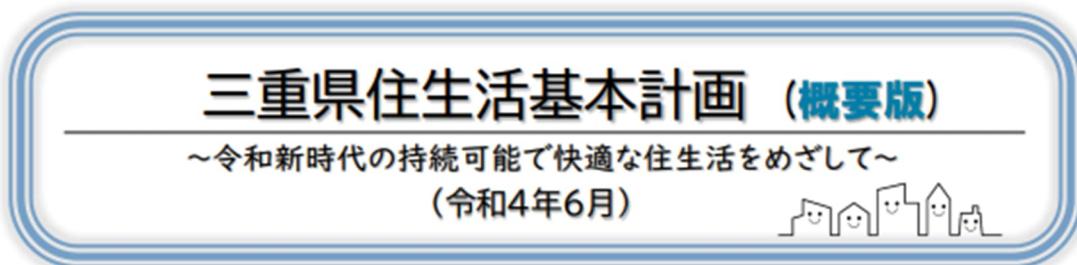
県営住宅入居率の推移は、【図表 2－3－6】のとおり、令和4年度から令和5年度にかけて微増したが、今回の監査で把握した令和6年度の入居率は 64.9%と依然として低水準であり、長期的には減少傾向にある。

【図表 2－3－6】県営住宅の入居率



(出所：三重県住生活基本計画（R4-R12）成果指標に基づき監査人作成)

【図表 2-3-7】三重県住生活基本計画（概要版）



三重県住生活基本計画とは

「三重県住生活基本計画（県計画）」は、本県における住宅政策の目標・基本的な施策・成果指標等を定めるもので、今後の住宅分野の具体的な施策の指針となる計画として、「住生活基本法」の規定に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に即して定める都道府県計画です。

本計画は、本県がめざす住生活の将来像、その実現に向けた方法、県、国、市町、住宅関連事業者、県民等各主体の役割を明確にし、共有することを目的としています。

計画見直しの必要性

前計画策定時の平成29年以降、人口減少・少子高齢化、空き家の増加、頻発・激甚化する自然災害、南海トラフ地震などへの対策の必要性が高まっているほか、持続可能な開発目標（SDGs）、「2050年カーボンニュートラル」の実現といった新たな取組も求められています。

また、新型コロナウイルス感染症によって県民の生活は極めて大きな影響を受け、住生活に対する意識や価値観も大きく変化しました。

これらに的確に対応していくため、全国計画が改定され、県計画も見直すこととなりました。

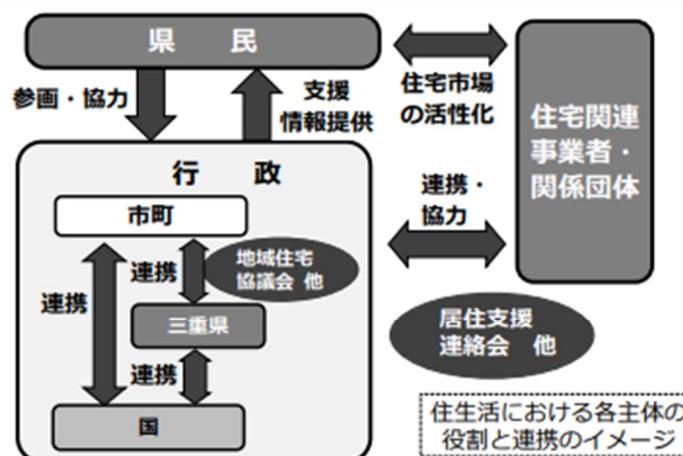
計画の概要

計画期間

本計画は、令和4年度から令和12年度までの9年間を計画期間とします。
なお、「住生活基本計画（全国計画）」の見直しや、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年ごとに見直しを行います。

計画の実施主体

本計画で示す施策が効果的に、また継続して実施されるよう、県のほか、国、市町、住宅関連事業者・団体及び県民との連携・協力体制により計画を推進します。



計画の進行管理

本計画を進めるにあたっては、本計画で掲げる各取組の進捗状況の目安となる成果指標を定期的に把握し県のホームページで公表します。計画の進捗状況は、三重県居住支援連絡会等の機会を活用し、県民の皆さんや関係団体他の意見を参考に分析、評価等を行います。

（出所：三重県住生活基本計画（概要版））

【図表2-3-8】三重県住生活基本計画（概要版）

三重県の住生活に関する基本方針、目標及び施策

三重県の住生活の将来像を次のとおり掲げ、その実現のため、住生活に関する基本方針、目標及び具体的な施策を定めています。

三重県の
住生活の
将来像

“住みたくなる” “住み続けたくなる”
快適で安全な住まいを創出し、
人びとと地域の活力に資する住生活

基本方針1 安全な住まいづくり

全ての県民の生命と財産を保障し、安全な住生活を営むことができるよう、想定されるあらゆる災害に強い住まいづくりをめざします。

＜目標＞

1-1 安全な住まいで暮らす



1-2 住宅地での災害を減らす



● 基本的施策

- 住宅の耐震化の促進
- 災害に強い適法な住宅の確保
- 住宅の防犯対策の促進



- 災害に強いまちづくりの推進
- 空き家の除却の促進



基本方針2 良質で多様な需要に応える住まいづくり

県民の多様な居住ニーズに応えるため、良質な住宅ストックの供給や既存住宅の活用、住まいに関する積極的な情報提供に取り組み、良質な住まいづくりをめざします。

＜目標＞

2-1 より良い住まいを実現する



2-2 既存住宅の価値を高め、活用する



2-3 住まいの疑問にこたえる



● 基本的施策

- 長期優良住宅の促進
- 新しい生活様式に対応した住宅の整備
- 高齢者や障がい者に対応した住宅の整備
- 住生活関連産業における担い手確保・DXの推進



- 既存住宅市場の活性化と住み替え支援
- 空き家などの有効活用
- マンションの適切な維持管理による長寿命化や円滑な建替えの推進



- 住まいに関する総合的な情報提供
- 住まいの相談体制の充実



（出所：三重県住生活基本計画（概要版））

【図表 2－3－9】三重県住生活基本計画（概要版）

基本方針3 地域の豊かさを実感できる住まいづくり

全ての県民が、質の高い日常生活を営むことができるよう、住環境を守りつつ、魅力ある地域における住まいづくりをめざします。

<p><目標></p> <ul style="list-style-type: none"> 3-1 魅力ある地域にする 3-2 環境をまもる <small>Mission ZERO 2050 Mie</small> 	<p>●基本的施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ●日常生活の利便性確保（コンパクトシティ） ●中心市街地の再生と地域コミュニティの活性化 ●あらゆる世帯・世代が共存できる地域づくり ●三重県への移住促進  ●住宅の省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの普及 ●建築廃材の再利用の促進 ●地域資源の活用 ●豊かな景観の確保 
---	--

基本方針4 住宅確保要配慮者が安心できる住まいづくり

高齢者、低額所得者、被災者などの住宅確保要配慮者が、安心して住生活をおくれるように、公営住宅の供給に加え、民間賃貸住宅の活用を進め、重層的な住宅確保の仕組みの構築をめざします。

<p><目標></p> <ul style="list-style-type: none"> 4-1 住まいに困ることがないようにする 4-2 災害時の住宅を確保する 4-3 県営住宅のあり方を考える 	<p>●基本的施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅の確保に特に配慮を要する人への居住支援 ●高齢者の安心を保証するための住宅整備の推進 ●公営住宅の適正な維持管理と供給 ●公営住宅の計画的な整備 (具体的な供給目標量は下表参照)  ●災害発生直後の一時的な居住の確保 ●復興事前準備と発災後の復興段階における住宅の恒久的な確保  ●入居率低下の調査・分析・新たな活用方法の検討 ●老朽化が進む県営住宅の将来的な対応方針の検討・計画の策定 
--	--

公営住宅などの供給目標量	令和3年度～7年度(5年間)	令和3年度～12年度(10年間)
①要支援世帯数	3,500世帯	7,700世帯
②公営住宅などの供給目標量	4,090戸	8,040戸
充足率(②/①×100)	117%	104%

（出所：三重県住生活基本計画（概要版））

【図表 2－3－10】三重県住生活基本計画（概要版）

地域特性に応じた取組		南北に長く、地域ごとに特徴が大きく異なる本県の状況を踏まえ、各々の地域特性に応じ、市町と連携して重点的に進めるべき取組を定めます。このうち、北勢地域（桑名市、四日市市、菰野町、鈴鹿市）及び中南勢地域（津市）では、土地区画整理事業の実施地区を中心に、住宅及び住宅地の供給を重点的に図ります。			
成果指標					
指 標			現状値 (令和2年度)		
基本方針1	【目標 1-1 安全な住まいで暮らす】 住宅における耐震化率		86.1%		
	【目標 1-2 住宅地での災害を減らす】 空き家の除却補助戸数		1,108 戸/年		
基本方針2	【目標 2-1 より良い住まいを実現する】 新築住宅における長期優良住宅の割合		24.5%		
	【目標 2-2 既存住宅の価値を高め、活用する】 県内の住宅リフォーム市場規模		947 億円 (令和元年)		
基本方針3	【目標 2-2 既存住宅の価値を高め、活用する】 空き家を活用するための改修費用の補助制度を有する市町数		17 市町		
	【目標 2-3 住まいの疑問にこたえる】 住宅関連団体における相談対応件数		782 件/年		
基本方針4	【目標 3-1 魅力ある地域にする】 地域に愛着があり住み続けたいと感じている県民の割合		76.0%		
	【目標 3-1 魅力ある地域にする】 県外の移住希望者に対するセミナー・相談会等の実施数		34 件/年		
	【目標 3-2 環境をまもる】 (再掲)新築住宅における長期優良住宅の割合		24.5%		
	【目標 4-1 住まいに困ることがないようにする】 公的な支援を要する世帯数に対する公営住宅の供給数の割合		97.9%		
	【目標 4-1 住まいに困ることがないようにする】 居住支援協議会の市町人口カバー率		0.0%		
	【目標 4-1 住まいに困ることがないようにする】 県営住宅の長寿命化工事達成割合		8.3%		
	【目標 4-2 災害時の住宅を確保する】 市町の復興事前準備の着手率		58.6%		
	【目標 4-3 県営住宅のあり方を考える】 県営住宅の入居率		68.6%		
			100.0%		
			80.0%		

（出所：三重県住生活基本計画（概要版））

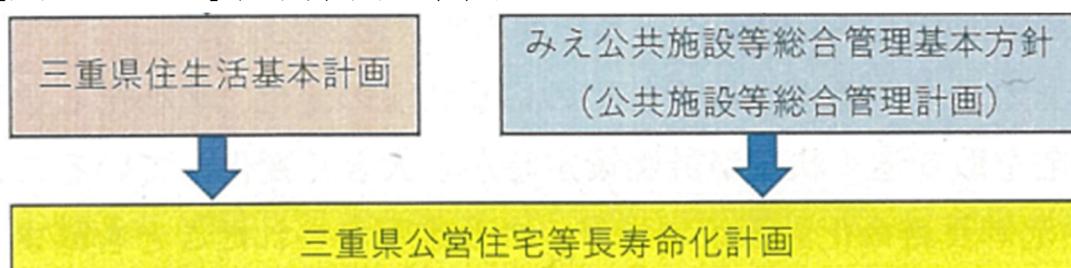
4 公営住宅等長寿命化計画

三重県公営住宅等長寿命化計画の目的は、三重県内の公営住宅の住宅やニーズ等を踏まえ、県営住宅において、住棟ごとに、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質な県営住宅ストックを効果的に長期活用するための事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図るものである。

三重県公営住宅等長寿命化計画の位置付けとしては、上位計画に「三重県住生活基本計画」があり、県営住宅ストックに対して予防保全型の維持管理や機能改善を進めることとしている。

また、三重県公営住宅等長寿命化計画は、「みえ公共施設等総合管理基本方針」の県営住宅等部門の個別施設計画としても位置付けられており、点検・診断等の実施方針、維持管理・修繕・更新等の実施方針、長寿命化の実施方針、統合や廃止の推進方針等が定められている。

【図表 2－4－1】長寿命化計画の位置付け



(出所：三重県公営住宅等長寿命化計画に基づき監査人作成)

5 県営住宅一覧

県の県営住宅は【図表2－5－1】のとおり、管理戸数は61住宅、3,988戸（令和7年4月1日現在）である。

県では県営住宅を、エリアごと①北勢ブロック、②中勢伊賀ブロック、③南勢ブロック及び④東紀州ブロックの4つのブロックに分けて管理している。

【図表2－5－1】県営住宅一覧

市町	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度
		【北勢ブロック 15住宅計】	1,273	
桑名市	森忠	桑名市森忠 1073-2外	23	S34
	川成	桑名市矢田 424-74	56	S56
川越町	豊田一色	三重郡川越町豊田一色 534 外	34	H2～H3
菰野町	大羽根	三重郡菰野町大羽根園新林町 4227-72	10	S46
四日市市	高見ヒルズ	四日市市市場町 9-19 外	60	H5～H8
	あこず	四日市市赤水町 1245-9 外	166	S62～H4
	高花平	四日市市高花平 5 丁目 1-64	24	S41
	笛川	四日市市笛川 9 丁目 15-2 外	366	S46～S52
	笛川第二	四日市市笛川 3 丁目 234-1 外	88	S53～S55
	泊山	四日市市泊村 1050-1	6	S30
	河原田	四日市市河原田町 2055-4 外	72	S53～S54
鈴鹿市	高岡山社の郷	鈴鹿市高岡台 4 丁目 11-1 外	135	H3～H8
	十宮	鈴鹿市十宮 4 丁目 7-13 外	17	S30～S33
	桜島	鈴鹿市桜島町 5 丁目 7-3	200	S56～S59
亀山市	鹿島	亀山市北鹿島町 7	16	H4
		【中勢伊賀ブロック 22住宅計】	1,982	
津市	千里	津市河芸町千里ヶ丘 69 外	447	S40～S45, S47～S51
	サンシャイン千里	津市河芸町千里ヶ丘 71-1	98	H8
	サンシャイン千里 (特公賃)	津市河芸町千里ヶ丘 71-1	2	H8
	白塚	津市白塚町 282-2 外	200	S53～S56

市町	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度
	一身田	津市一身田町 157-2 外	388	S36～S39, S59～H1
	江戸橋	津市江戸橋 2 丁目 59	108	S32～S35
	島崎	津市島崎町 308	24	S29
	パールハイツ 西丸之内	津市西丸之内 39-12	34	H7
	船頭町	津市船頭町津興 3381 外	60	S53～S54
	半田	津市半田 830	26	S31
	神戸	津市神戸 1424-5 外	88	S42～S44
	結城	津市津興 119-1	120	S46～S48
	新町	津市久居新町 2138-1	48	S52
	野村	津市久居野村町 893-1	10	S42
	ミレニ北口	津市久居北口町 598-1	24	H11
伊賀市	荒木	伊賀市荒木 1191-2 外	113	S45～S48, S50
	服部	伊賀市服部町 2 丁目 54 外	56	S51～S52
	清水ヶ谷	伊賀市緑ヶ丘中町 1547	8	S30
	木根	伊賀市長田 2872-3	8	S54
	依那具	伊賀市依那具 2737-2 外	16	S42
	カーサ上野	伊賀市ゆめが丘 2 丁目 2-2	80	H8, H11, H14
名張市	蔵持	名張市蔵持町 229-6	24	S55
		【南勢ブロック 17 住宅計】	611	
松阪市	大黒田	松阪市五月町 1497 外	48	S51～S52
	五反田	松阪市五反田町 2 丁目 1326-3	40	S58
	粥田	松阪市田村町 518-1	88	S47～S50
	宝塚	松阪市宝塚町 830-90 外	28	S36, S39～S40
	和屋	松阪市和屋町 319 外	56	S54～S55
	上川	松阪市上川町 3732-47 外	44	S45～S46
	上川第 2	松阪市上川町 561-4 外	88	S62～H1

市町	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度
	エスペラント末広	松阪市末広町2丁目200	68	H11, H13
	エスペラント末広 (特公賃)	松阪市末広町2丁目200	2	H11, H13
伊勢市	辻久留	伊勢市辻久留3丁目11-16	20	S56
	清水谷	伊勢市辻久留3丁目8-28	16	S36
	旭	伊勢市旭町59-1	20	H2
	城田	伊勢市粟野町2101	31	S43
	西豊浜	伊勢市西豊浜町5435	24	S52
	五十鈴川	伊勢市二見町西185-58	24	S59
鳥羽市	堅神	鳥羽市堅神町1020-5	6	S32
	安楽島	鳥羽市安楽島町1244-1	8	S44
		【東紀州ブロック7住宅計】	122	
尾鷲市	垣ノ内	尾鷲市小川西町1-12	6	S32
	古江	尾鷲市古江町637-21	16	S47
	泉	尾鷲市泉町22-11	16	S50
熊野市	井戸	熊野市井戸町1078-2	16	S47
	井土	熊野市井戸町328-2	16	S49
	久生屋	熊野市久生屋町390-1	16	S58
御浜町	オレンジハイツ 御浜	南牟婁郡御浜町下市木4694外	36	H6, H8
		61住宅合計	3,988	

(出所：三重県HPに基づき監査人作成)

住宅別の入居率は【図表2－5－2】のとおり、県営住宅全体の入居率は64.9%である。住宅によって39%～100%の幅があり、東紀州ブロック全体の入居率は、92.1%と他のブロックよりも高い傾向にある。

【図表2－5－2】県営住宅団地別入居状況（政策空家は除く）(単位：戸)

市町	住宅名	管理戸数※	入居戸数	入居率
【北勢ブロック】		1,179	759	64.4%
桑名市	川成	56	37	66.1%
川越町	豊田一色	34	32	94.1%
四日市市	高見ヒルズ	56	44	78.6%
	あこず	166	77	46.4%
	笹川	361	246	68.1%
	笹川第二	88	62	70.5%
	河原田	72	45	62.5%
鈴鹿市	高岡山社の郷	133	89	66.9%
	桜島	197	112	56.9%
亀山市	鹿島	16	15	93.8%
【中勢伊賀ブロック】		1,491	926	62.1%
津市	千里	372	145	39.0%
	サンシャイン千里	98	79	80.6%
	サンシャイン千里 (特公賃)	2	2	100.0%
	白塚	195	116	59.5%
	一身田	294	171	58.2%
	パールハイツ西丸之内	34	32	94.1%
	船頭町	60	50	83.3%
	神戸	88	57	64.8%
	結城	120	80	66.7%
	新町	48	40	83.3%
	ミレニ北口	24	21	87.5%
伊賀市	服部	54	43	79.6%
	カーサ上野	80	71	88.8%
名張市	蔵持	22	19	86.4%
【南勢ブロック】		499	341	68.3%
松阪市	大黒田	48	29	60.4%
	五反田	40	34	85.0%
	粥田	88	59	67.0%
	和屋	56	38	67.9%
	上川第2	88	51	58.0%
	エスペラント末広	68	55	80.9%
	エスペラント末広 (特公賃)	2	2	100.0%
伊勢市	辻久留	20	14	70.0%

市町	住宅名	管理戸数※	入居戸数	入居率
	旭	19	16	84. 2%
	城田	24	16	66. 7%
	西豊浜	22	13	59. 1%
	五十鈴川	24	14	58. 3%
【東紀州ブロック】		114	105	92. 1%
尾鷲市	古江	14	10	71. 4%
	泉	16	14	87. 5%
熊野市	井戸	16	15	93. 8%
	井土	16	14	87. 5%
	久生屋	16	16	100. 0%
御浜町	オレンジハイツ御浜	36	36	100. 0%
計		3, 283	2, 131	64. 9%

※ 令和7年4月1日現在

(出所 : 住宅政策課作成資料)

住宅別の応募倍率は【図表2-5-3】のとおり、県営住宅全体の応募倍率は2.29倍である。住宅によって0倍~5.33倍の幅があり、中勢伊賀ブロック全体の応募倍率は、2.17倍と他のブロックよりも高い傾向にある。

【図表2-5-3】県営住宅団地別応募倍率 (単位 : 戸)

市町	住宅名	空き戸数	募集戸数	申込者数	応募倍率
【北勢ブロック】		420	97	221	2. 28
桑名市	川成	19	7	24	3. 43
川越町	豊田一色	2	0	0	-
四日市市	高見ヒルズ	12	8	15	1. 88
	あこず	89	14	17	1. 21
	笛川	115	20	38	1. 90
	笛川第二	26	8	7	0. 88
	河原田	27	7	7	1. 00
鈴鹿市	高岡山社の郷	44	15	35	2. 33
	桜島	85	16	75	4. 69
亀山市	鹿島	1	2	3	1. 50
【中勢伊賀ブロック】		565	69	219	3. 17
津市	千里	227	6	9	1. 50
	サンシャイン千里	19	5	26	5. 20
	サンシャイン千里(特公賃)	0	0	0	-
	白塚	79	5	13	2. 60
	一身田	123	11	44	4. 00
	パールハイツ西丸之内	2	3	16	5. 33
	船頭町	10	2	4	2. 00

市町	住宅名	空き戸数	募集戸数	申込者数	応募倍率
	神戸	31	6	2	0.33
	結城	40	6	13	2.17
	新町	8	3	13	4.33
	ミレニ北口	3	1	4	4.00
伊賀市	服部	11	11	24	2.18
	カーサ上野	9	10	51	5.10
名張市	蔵持	3	0	0	-
【南勢ブロック】		158	38	52	1.37
松阪市	大黒田	19	1	3	3.00
	五反田	6	3	13	4.33
	粥田	29	1	2	2.00
	和屋	18	5	2	0.40
	上川第2	37	6	6	1.00
	エスペラント末広	13	4	18	4.50
	エスペラント末広 (特公賃)	0	0	0	-
伊勢市	辻久留	6	3	1	0.33
	旭	3	5	6	1.20
	城田	8	1	0	0.00
	西豊浜	9	4	1	0.25
	五十鈴川	10	5	0	0.00
【東紀州ブロック】		9	16	12	0.75
尾鷲市	古江	4	4	0	0.00
	泉	2	1	1	1.00
熊野市	井戸	1	2	0	0.00
	井土	2	5	4	0.80
	久生屋	0	4	7	1.75
御浜町	オレンジハイツ御浜	0	0	0	-
	計	1,152	220	504	2.29

※1 募集戸数、申込者数及び応募倍率は、令和6年度に実施した年4回の定期応募の合計戸数である。

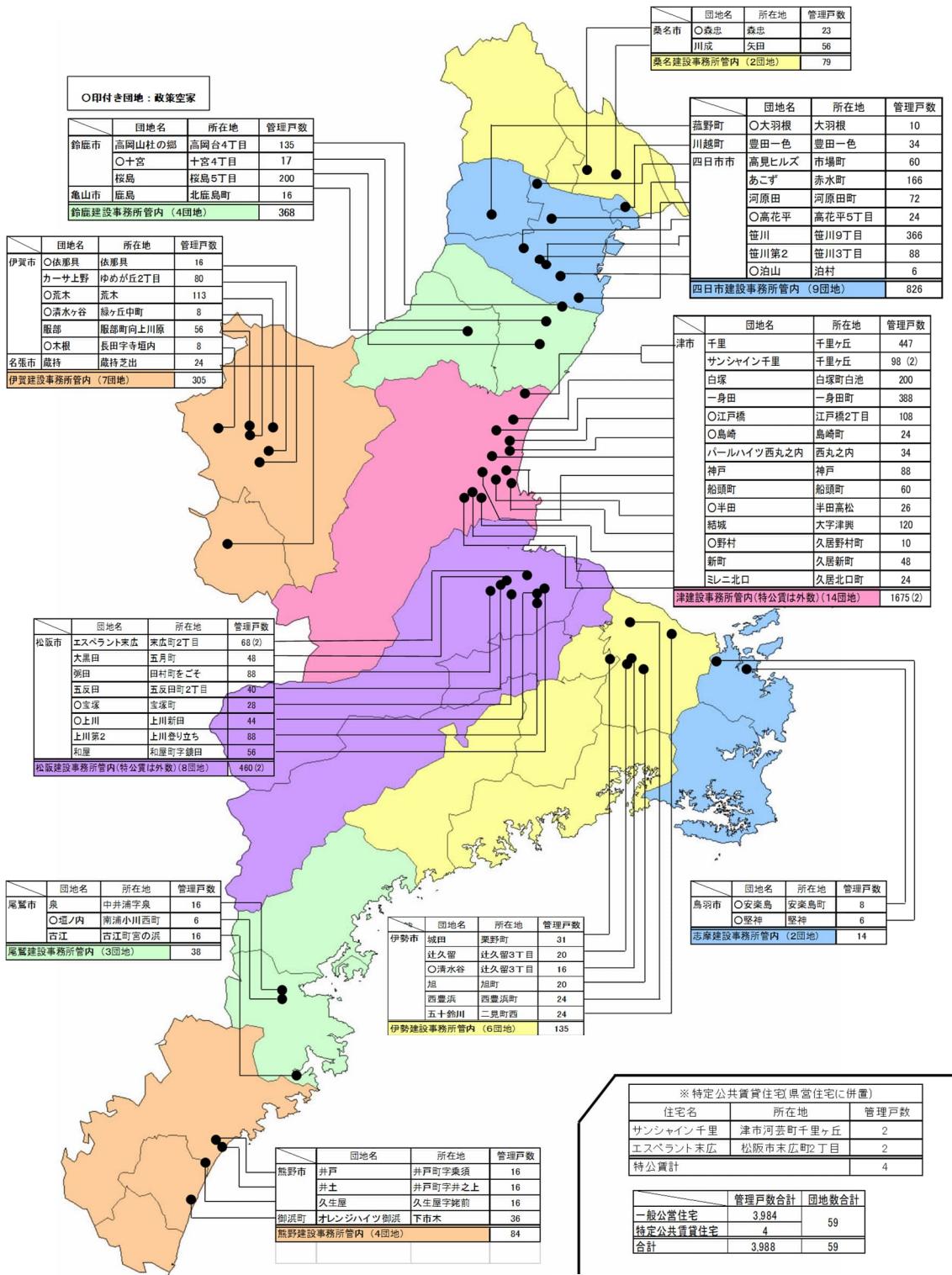
※2 空き戸数は、令和7年4月1日現在の管理戸数から入居戸数を除いて計算した。一部、空き戸数が募集戸数を下回る住宅があるが、時点の違いによるものである。

(出所：令和6年度応募倍率・入居率一覧)

6 県営住宅の位置

県営住宅の位置図は、【図表 2-6-1】のとおりである。

【図表 2-6-1】県営住宅位置図（令和7年4月1日現在）



(出所：県営住宅位置図)

7 県営住宅の分掌事務

県営住宅に関する事務は、県土整備部住宅政策課が行っている。

県は北勢、中勢伊賀、南勢及び東紀州の4ブロックごとに県営住宅の管理業務に関する指定管理契約を締結している。

また、県営住宅の管理に当たり、県営住宅管理システムを使用している。

なお、県土整備部住宅政策課の分掌事務は【図表2-7-1】、指定管理業務は【図表2-7-2】のとおりである。

【図表2-7-1】県土整備部住宅政策課の分掌事務

部署	分掌事務
県土整備部 住宅政策課	一 がけ地近接等危険住宅移転事業に関すること。 二 住宅の耐震化等に関すること。 三 住宅情報の収集及び提供に関すること。 四 都市再開発法の施行に関すること（重要な公共施設の整備を伴わない都市再開発事業に係るものに限る。） 五 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）の施行に関すること。 六 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）の施行に関すること。 七 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）の施行に関すること。 八 農住組合法（昭和五十五年法律第八十六号）の施行に関すること。 九 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）の施行に関すること。 十 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）の施行に関すること。 十一 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行に関するこ（除却の必要性に係る認定に係るもの及び容積率の特例許可に係るもの） 十二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）の施行に関するこ。 十三 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）の施行に関するこ。 十四 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）の施行に関するこ。 十五 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）の施行に関するこ。 十六 都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和四十一年法律第二十号）の施行に関するこ。 十七 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）の施行に関するこ。

部署	分掌事務
	<p>十八 住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の施行に関すること。</p> <p>十九 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）の施行に関すること。</p> <p>二十 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行に関すること（建設業者及び宅地建物取引業者による供託及び保険契約の締結状況の届出等に係るものを除く。）。</p> <p>二十一 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）の施行に関すること。</p> <p>二十二 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）の施行に関すること。</p>

（出所：三重県行政組織規則）

【図表 2－7－2】指定管理業務の内容

業務名	業務内容
1 入居管理業務	<ul style="list-style-type: none"> (1) 入居承継承認申請書等の各種届出に係る受理・記入内容の点検及び県への送達に関すること。 (2) 不適正及び不正入居者、無断退去者等の把握及び是正指導等に関すること。 (3) 入居者からの要望、相談、苦情等の対応並びに処理に関すること。 (4) 指定管理者の責において消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 8 条に規定する防火管理者を定めるとともに、消防署への届出や、消防計画書を作成するなど、防火管理上必要な業務に関すること。 (5) 入居者に対する防災意識の向上及び必要な情報の伝達に関すること。 (6) 外国人入居者の対応や入居指導等に関すること。 (7) 火災、事故、単身死亡に関する対応に関すること。 (8) その他、入居者の管理業務に関すること。
2 入居者募集の周知・実施及び入居に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> (1) 入居募集の周知・実施、「県営住宅定期募集の団地別一覧」の提供に関すること。 (2) 入居希望者に対する申込みの相談等に関すること。 (3) 「県営住宅入居申込みのご案内」、「県営住宅入居者のしおり」等の入居者（入居希望者）への説明及び配布に関すること。 (4) 入居申込書の受付・点検に関すること。 (5) 抽選・入居説明会等の運営、入居資格審査、入居者への鍵の交付等に関すること。 (6) 住替え申請等による特定入居に関すること。 (7) 県営住宅建替事業による戻り入居、災害等による特定入居に関すること。 (8) その他（目的外使用等による入居）に関すること。

業務名	業務内容
3 家賃等の管理業務	<p>(1) 家賃・駐車場使用料の調定事務補助、敷金の受入れ事務補助、これらに関する資料の県への送達に関すること。</p> <p>(2) 家賃・駐車場使用料の納入通知書の発送事務に関すること。</p> <p>(3) 家賃・敷金・駐車場使用料の収納事務補助に関すること。</p> <p>(4) 口座振替制度の啓発及び利用促進並びに生活保護受給世帯への代理納付の利用促進に関すること。</p> <p>(5) 家賃の変更決定事務補助及び県への送達に関すること。</p> <p>(6) 入居者の収入報告の取りまとめ(用紙の発送、記入内容の点検)及び県への送達に関すること。</p> <p>(7) 家賃(敷金)減免(徵収猶予)申請書の受理、駐車場使用料減免(徵収猶予)申請書の受理、添付書類の確認、記入内容の点検及び県への送達に関すること。</p> <p>(8) 入居者の退去に係る敷金精算事務及び県への送達に関すること。</p> <p>(9) 家賃・敷金・駐車場使用料の過誤納金の返金等における入居者との調整に関すること。</p> <p>(10) 入居中の滞納者及び連帯保証人への現地督促に対する協力に関すること。</p> <p>(11) 入居者、退去滞納者及びその連帯保証人等についての情報収集に関すること。</p> <p>(12) 緊急連絡人に対する協力依頼(滞納家賃等の納付督促・納付催告)に関すること。 ※緊急連絡人とは、入居者と連絡がとれない場合に、入居者及び関係者との連絡調整などを行う人のことをいう。</p> <p>(13) その他、家賃等の管理事務に関すること。</p>
4 修繕・保守管理業務	<p>(1) 「施設維持管理計画」の策定に関すること。</p> <p>(2) 入居者募集対策修繕 団地の入居者の退去に伴う畳、ふすまの張替等の発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(3) 住替え修繕 団地の入居者の住替え規程による住替え先の畳、ふすまの張替等の発注手續、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(4) 計画修繕 団地の年次計画を策定し、計画的に実施する修繕工事の発注手續、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(5) 一般修繕 団地の小破修繕等緊急を要する工事の発注手續、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(6) 環境整備 団地の年次計画を策定し、計画的に実施する団地内舗装、自転車置場の設置等の新設及び増設工事の発注手續、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(7) 環境美化等維持改善 団地周辺の共用部分及び敷地部分に関する環境美化等の住環境を維</p>

業務名	業務内容
	<p>持・改善するための工事等の発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(8) 団地に放置されている一般廃棄物及び産業廃棄物等（家庭用電化製品、車、その他の廃棄物等）の処理及び処分に関すること。</p> <p>(9) 団地内公園等管理 団地に設置されている公園、児童遊園、遊具等の点検及び維持管理に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(10) 合併浄化槽管理 団地に設置されている汚水合併処理施設の維持管理及び除却等に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(11) 単独浄化槽管理 団地に設置されている汚水単独処理施設の維持管理に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(12) 受水槽等清掃管理 団地に設置されている受水槽及び高架水槽の清掃に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(13) 簡易専用水道施設管理 団地に設置されている簡易専用水道施設受水槽（10トン以上）の検査に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(14) 給水ポンプ保守管理 団地に設置されている給水ポンプの保守管理に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(15) エレベーター保守管理 団地に設置されているエレベーターの保守管理に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(16) 消防施設等点検管理 団地に設置されている消防施設等の点検に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(17) 水道メーター計測装置交換業務 団地に設置されている水道メーターの計測装置の交換等に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(18) 建物等の点検管理 団地の建築基準法第12条に定める建物等の点検及び附属建築物の点検に係る発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(19) 計画解体 団地の空き住棟(附属棟及び屋外附帯施設などを含む。)の解体工事の発注手続、契約、監督等の実施に関すること。</p> <p>(20) その他、県営住宅及び共同施設並びに用途廃止された県営団地跡地の維持、管理等の実施に関すること。</p>
5 県営住宅管理人関係業務	<p>(1) 県営住宅管理人からの相談等に対する対応に関すること。</p> <p>(2) 県営住宅管理人の選定指導に関すること。</p> <p>(3) 県営住宅管理人に対する業務説明に関すること。</p> <p>(4) 県営住宅管理人一覧表及び届出書の取りまとめ及び県への送達に関すること。</p>

業務名	業務内容
	(5) その他、県営住宅管理人の業務に関すること。
6 県営住宅に設置されている駐車場管理業務	(1) 整備済駐車場に係る業務に関すること。 (2) 新規に整備する駐車場に係る業務に関すること。 (3) 迷惑駐車及び放置車両の対策に関すること。 (4) その他の業務に関すること。
7 その他の業務	(1) 「公営住宅管理システム」のデータ入力に関すること。 (2) 鍵の管理に関すること。 (3) 県からの指示に基づく各種文書の配付、取りまとめ等に関すること。 (4) 休日・夜間緊急対応に関すること。 (5) 災害発生時における緊急・応急修繕等の実施に関すること。 (6) その他、県が特に必要と認めた業務に関すること。

(出所：三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書
(ブロック共通) 第6)

8 県営住宅に関する決算の推移

県営住宅に関する事業費は、公営住宅建設費及び公営住宅管理費の2つであり、それぞれの事業の概要は【図表2-8-1】、事業費の決算額及び財源の推移は【図表2-8-2】のとおりである。

公営住宅管理費は、約7億円で推移しており、その9割以上が、県営住宅の管理業務に関する指定管理料である。主な財源は公営住宅使用料等の歳入であり、令和2年度はこれらの歳入が事業費を上回っていたが、令和3年度以降は主に公営住宅使用料が減少したことから、歳入が事業費を下回り、一般財源からの持ち出しが発生している。公営住宅使用料が減少した主な理由は、入居者数の減少によるものである。

一方、公営住宅建設費は、約2.5億円で推移しており、約半額を国からの交付金で賄っており、残りを県債約1億円と一般財源からの持ち出いで賄われている。

【図表2-8-1】県営住宅に関する事業の概要

事業名称	事業概要（目的）
公営住宅 管理費	住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で県営住宅を提供するとともに、県営住宅の点検及び修繕を行うなど適切な維持管理を実施する。 また、移住定住を促進するため、県営住宅の空き住戸を活用し、お試し住宅や定住用住宅を提供する。
公営住宅 建設費	既存県営住宅の施設の長寿命化のため、外壁改修および屋上防水工事等を行うとともに、安全、安心および快適な住環境整備のため、住戸内の改修工事を行う。 また、老朽化した県営住宅の解体工事を行う。

(出所：令和6年度当初予算の各事業概要)

【図表2-8-2】県営住宅に関する事業費の決算額及び財源の推移

(単位：千円)

	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度
公営住宅管理費	639,914	652,469	636,809	638,651	737,105
(うち、県営住宅の管理業務に関する指定管理契約)	602,296	604,472	598,016	592,765	694,065
(財源)					
分担金及び負担金	-	-	-	-	881
使用料及び手数料	631,855	621,542	609,514	598,188	596,432
(うち、公営住宅使用料)	605,938	592,333	577,424	564,905	561,527
(うち、土地使用料)	25,917	29,210	32,090	33,283	34,905
繰入金	-	-	-	529	-
諸収入	14,521	13,645	11,570	10,463	14,185
(うち、修繕退去者本人負担分収入)	9,139	8,679	7,769	7,686	8,038
県債	-	-	-	5,000	-
一般財源	▲6,463	17,281	15,725	24,471	125,606
公営住宅建設費	244,885	235,900	240,756	209,561	242,853
(財源)					
国庫支出金	114,909	108,475	120,178	96,317	90,896
県債	98,000	100,000	100,000	91,000	100,000
一般財源	31,976	27,425	20,578	22,244	51,957

(出所：事務事業概要調書)

9 住宅別収支

住宅別収支等は、【図表2－9－1】のとおり、収支は全体で98,448千円のマイナスとなっており、ほとんどの住宅でマイナスとなっているが、一部、収支がプラスとなっている住宅も見受けられる。減価償却費615,404千円を見込み、収支から減価償却費をマイナスした金額（損益）は、712,287千円のマイナスとなり、ほぼ全ての住宅がマイナスとなっている。

【図表2－9－1】住宅別収支等

(単位：千円)

市町	住宅名	収入計 ※2	支出計 ※3	収支	減価 償却費 ※4	損益 (収支－ 減価 償却費)
【北勢ブロック】						
桑名市	森忠※1	23	1,438	▲1,416	0	▲1,416
	川成	11,844	16,541	▲4,698	14,065	▲18,763
川越町	豊田一色	10,062	4,554	5,508	14,145	▲8,637
菰野町	大羽根※1	0	687	▲687	0	▲687
四日市市	高見ヒルズ	18,326	10,958	7,368	27,030	▲19,663
	あこず	24,956	32,907	▲7,950	41,765	▲49,715
	高花平※1	1,055	1,370	▲315	0	▲315
	笛川	55,996	57,845	▲1,850	19,377	▲21,226
	笛川第二	17,739	17,435	304	14,876	▲14,572
	泊山※1	22	601	▲579	0	▲579
	河原田	11,801	7,829	3,971	17,375	▲13,403
鈴鹿市	高岡山社の郷	32,207	49,063	▲16,855	54,026	▲70,882
	十宮※1	780	1,406	▲627	0	▲627
	桜島	32,792	42,561	▲9,769	47,229	▲56,997
亀山市	鹿島	3,841	2,670	1,172	5,827	▲4,656
【中勢伊賀ブロック】						
津市	千里	28,183	42,625	▲14,442	4,887	▲19,329
	サンシャイン千里	30,014	30,908	▲894	52,359	▲53,253
	サンシャイン千里 (特公賃)	1,709	52	1,657	0	1,657
	白塚	31,733	29,914	1,819	31,438	▲29,619
	一身田	57,673	56,397	1,276	66,510	▲65,234
	江戸橋※1	3,082	7,374	▲4,291	969	▲5,260
	島崎※	611	1,867	▲1,256	1,481	▲2,738
	パールハイツ 西丸之内	13,491	6,749	6,742	17,340	▲10,598
	船頭町	12,184	13,574	▲1,390	13,934	▲15,324
	半田※1	0	2,019	▲2,019	0	▲2,019
	神戸	6,395	23,077	▲16,682	0	▲16,682

市町	住宅名	収入計 ※2	支出計 ※3	収支	減価 償却費 ※4	損益 (収支－ 減価 償却費)
	結城	11,165	18,192	▲7,027	8	▲7,035
	新町	10,020	8,360	1,660	11,421	▲9,761
	野村※1	377	285	93	0	93
	ミレニ北口	8,223	5,104	3,119	7,848	▲4,730
伊賀市	荒木※1	2,092	5,788	▲3,696	48	▲3,744
	服部	8,732	22,088	▲13,357	5,087	▲18,444
	清水ヶ谷※1	0	587	▲587	0	▲587
	木根※1	1,219	434	785	1,735	▲950
	依那具※1	215	1,232	▲1,017	0	▲1,017
	カーサ上野	27,601	24,065	3,536	29,282	▲25,746
名張市	蔵持	5,061	10,021	▲4,960	6,268	▲11,228
【南勢ブロック】						
松阪市	大黒田	5,869	5,181	689	5,057	▲4,369
	五反田	7,926	7,969	▲43	695	▲738
	粥田	9,700	9,849	▲149	1,050	▲1,199
	宝塚※1	379	2,043	▲1,663	0	▲1,663
	和屋	8,872	10,412	▲1,540	13,622	▲15,162
	上川※1	836	2,752	▲1,917	0	▲1,917
	上川第二	14,467	22,894	▲8,427	18,873	▲27,300
	エスペラント末広	21,294	13,663	7,631	22,867	▲15,236
	エスペラント末広 (特公賃)	2,053	88	1,965	0	1,965
伊勢市	辻久留	3,760	6,418	▲2,658	5,829	▲8,487
	清水谷※1	150	864	▲714	0	▲714
	旭	4,436	6,441	▲2,005	5,340	▲7,345
	城田	2,106	2,393	▲287	0	▲287
	西豊浜	3,255	6,449	▲3,195	5,676	▲8,871
	五十鈴川	4,388	2,109	2,279	4,802	▲2,523
鳥羽市	堅神※1	22	264	▲243	0	▲243
	安楽島※1	455	390	65	0	65
【東紀州ブロック】						
尾鷲市	垣ノ内※1	61	759	▲698	0	▲698
	古江	1,246	5,164	▲3,918	12	▲3,930
	泉	3,198	3,750	▲552	2,057	▲2,610
熊野市	井戸	1,802	10,392	▲8,590	12	▲8,602
	井土	2,366	5,504	▲3,138	11	▲3,149
	久生屋	3,620	4,189	▲568	4,101	▲4,670
御浜町	オレンジハイツ 御浜	12,133	5,551	6,582	17,505	▲10,923
【共通】※5		815	0	0	1,565	0

市町	住宅名	収入計 ※2	支出計 ※3	収支	減価 償却費 ※4	損益 (収支－ 減価 償却費)
	計	596,432	694,065	▲98,448	615,404	▲712,287

※1 募集停止住戸

※2 収入計は、公営住宅使用料等の使用料及び手数料を住宅別に把握したものである。

※3 支出計は、指定管理料を住宅別に把握したものである。共通する支出は、管理戸数に基づき按分計算を行った。

※4 令和5年度減価償却費

※5 【共通】の収入計には住宅別金額の把握が困難な土地使用料、減価償却費には県営住宅管理システムの減価償却費を集計した。

(出所：三重県営住宅指定管理業務実績報告書に基づき監査人作成)

10 固定資産台帳分析

統一的な基準による財務書類に基づき作成した県営住宅のセグメント別簡易貸借対照表及び簡易行政コスト計算書は【図表2-10-1】及び【図表2-10-2】のとおりである。

また、【図表2-10-3】のとおり、県営住宅の建物及び工作物の老朽化率は83.1%と、同じく高い水準である一般会計等の建物及び工作物の老朽化率71.3%を上回る水準である。

【図表2-10-1】簡易貸借対照表 (単位:千円)

科目	金額		割合
	一般会計等	県営住宅	
【資産の部】			
固定資産			
有形固定資産			
事業用資産			
土地	187,854,965	11,161,136	5.9414%
立木竹	14,702,563	45,563	0.3099%
建物	426,662,823	41,428,651	9.7099%
建物減価償却累計額	▲295,543,323	▲34,455,258	11.6583%
工作物	91,775,216	2,194,149	2.3908%
工作物減価償却累計額	▲72,550,138	▲1,781,882	2.4561%
インフラ資産			
土地	209,692,749	529	0.0003%
無形固定資産			
ソフトウェア	4,945,140	6,259	0.1266%
投資その他の資産			
長期延滞債権	12,172,915	1,392	0.0114%
徴収不納引当金	▲1,143,109	▲6	0.0006%
流動資産			
未収金	1,446,773	2,043	0.1412%
徴収不納引当金	▲57,394	▲4	0.0072%
【負債の部】			
固定負債			
地方債	138,458,109	1,012,286	0.7311%
流動負債			
1年内償還予定地方債	101,712,654	96,325	0.0947%

(出所: 令和5年度一般会計等貸借対照表、地方債(借入先別)の明細
及び固定資産台帳)

【図表 2-10-2】簡易行政コスト計算書

(単位：千円)

科目	金額		割合
	一般会計等	県営住宅	
経常費用			
業務費用			
物件費等			
物件費	54,727,505	884,798	1.1746%
維持補修費	20,600,038	※	
減価償却費	47,742,804	615,404	1.2890%
経常収益			
使用料及び手数料	8,909,590	568,397	6.3796%

※ 公営住宅建設費及び公営住宅管理事務費を記載

(出所：令和5年度一般会計等行政コスト計算書、事務事業概要調書及び固定資産台帳)

【図表 2-10-3】老朽化率

指標	一般会計等	県営住宅
建物老朽化率※	69.3%	83.2%
工作物老朽化率※	79.1%	81.2%
建物及び工作物老朽化率※	71.0%	83.1%

※ 老朽化率（有形固定資産減価償却率）は、保有している建物及び工作物等について、取得価額等に対する減価償却累計額の割合を算出することにより、耐用年数に対して資産の取得からどの程度経過しているのかを把握することが可能となる指標である。

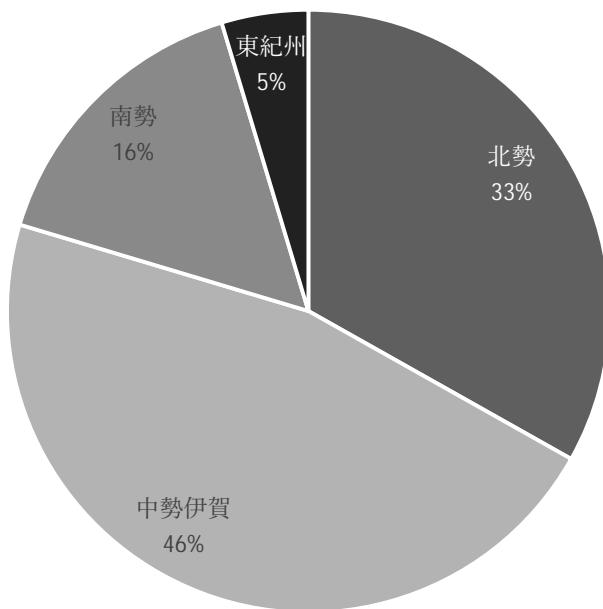
(出所：令和5年度一般会計等貸借対照表及び固定資産台帳に基づき監査人作成)

11 入居者の属性分析

(1) 入居者のブロック別割合

入居者のブロック別割合は、【図表 2-11-1】のとおり、中勢伊賀の入居者が 46%と約半数を占める。

【図表 2-11-1】入居者のブロック別割合

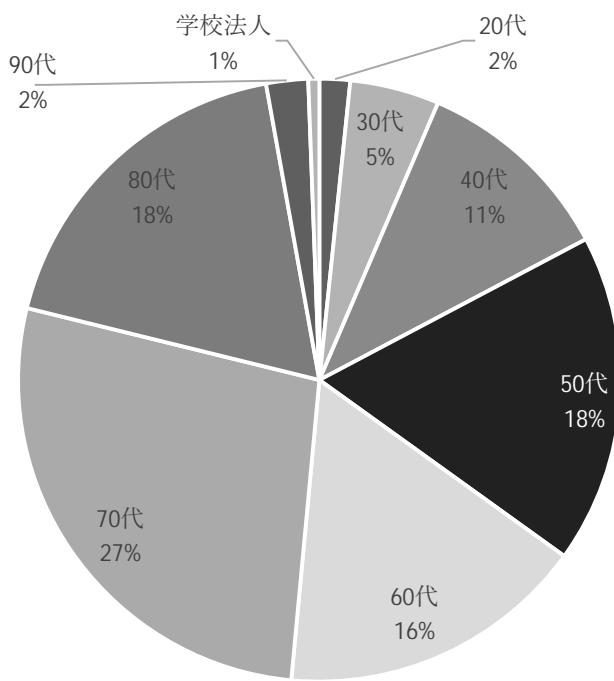


(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

(2) 年代別入居戸数の割合

年代別入居戸数の割合は、【図表 2-11-2】のとおり、60 代以上の入居者が 63%を占める。

【図表 2-11-2】年代別入居戸数の割合

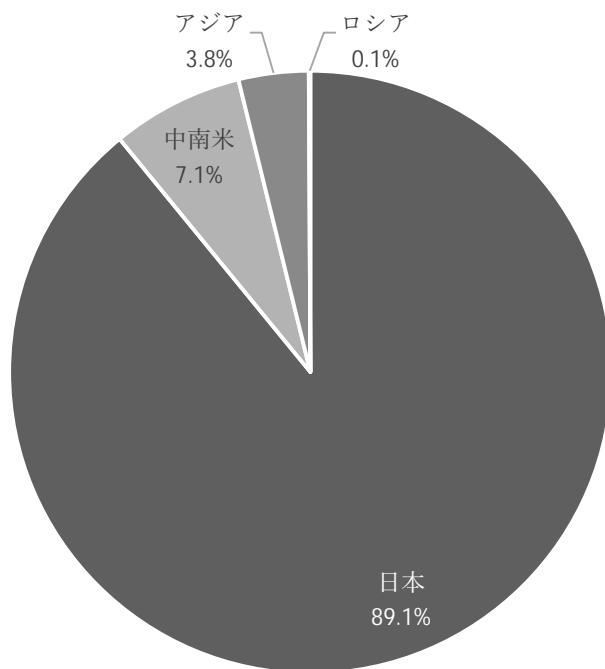


(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

(3) 国別分類

入居者の国別分類は【図表2-11-3】のとおりである。

【図表2-11-3】国別分類

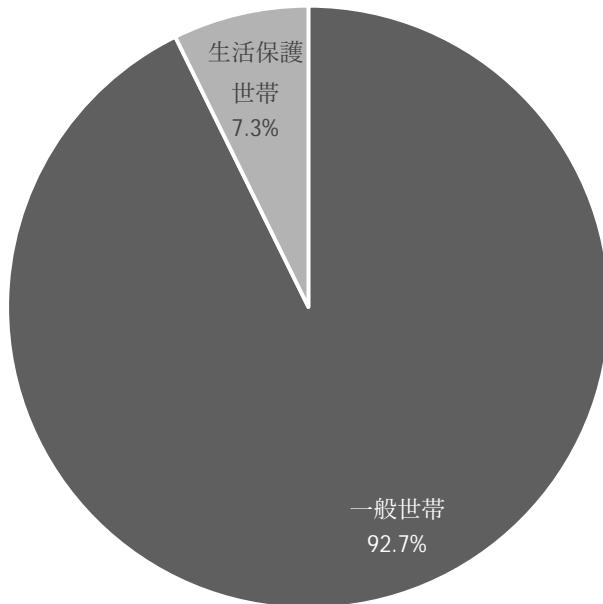


(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

(4) 生活保護区分割合

生活保護区分割合は、【図表 2-11-4】のとおりである。

【図表 2-11-4】生活保護区分割合



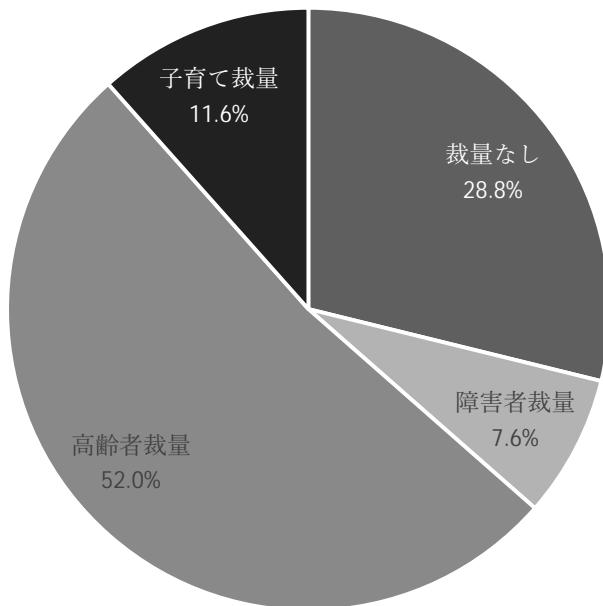
(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

(5) 裁量区分割合

入居者の裁量区分割合は、【図表 2-11-5】のとおり、高齢者裁量は 52%と半数以上である。

なお、裁量とは、高齢者世帯や子育て世帯に優先的に県営住宅の住戸を提供するものである。

【図表 2-11-5】裁量区分割合



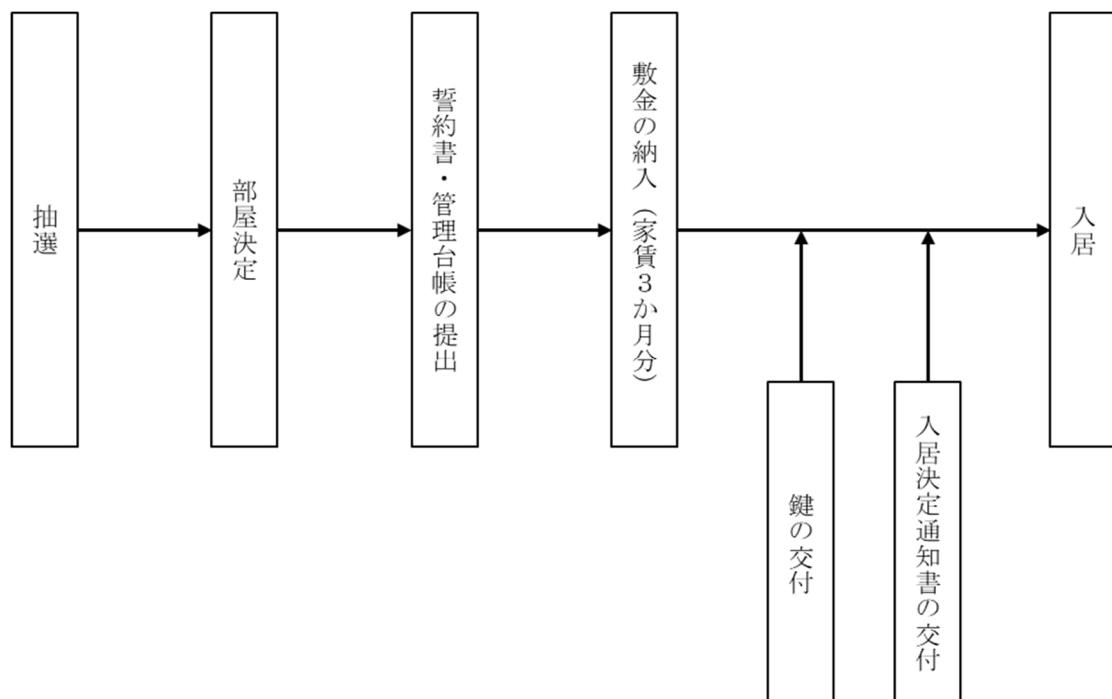
(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

12 入退去管理

県では、県営住宅の入退去に関する一連の業務について指定管理者に委託している。

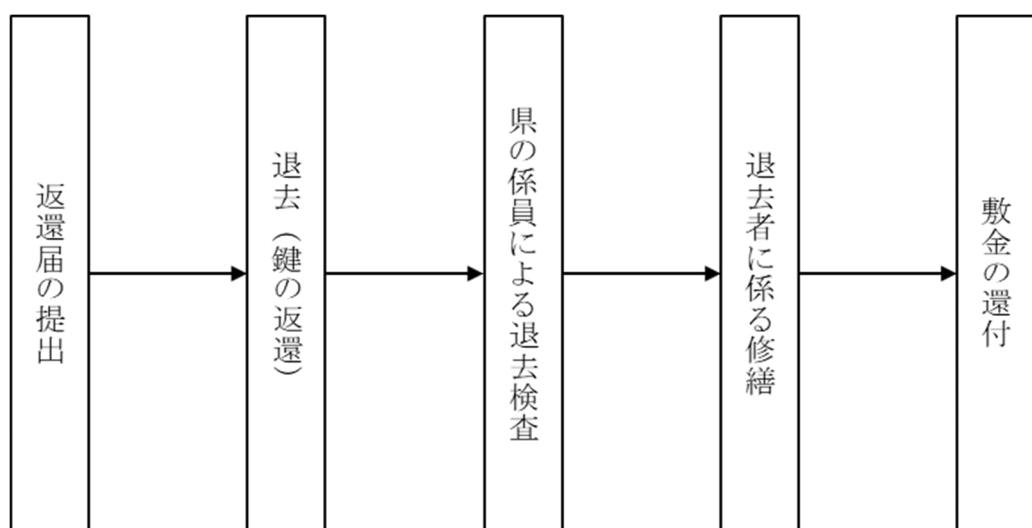
三重県営住宅の申込みから入居の手続は【図表2-12-1】、退去の手続は【図表2-12-2】のとおりである。

【図表2-12-1】入居の手続



(出所：県営住宅入居者のしおり)

【図表2-12-2】退去の手續



(出所：県営住宅入居のしおり)

(1) 収入の申告

県営住宅の家賃は世帯の収入等の状況によって毎年変わり、同じ住宅であっても、収入の低い世帯と収入の高い世帯では家賃が異なる。

翌年度の家賃を決定するため、入居者は県営住宅入居者収入申告書（【図表2-12-3】参照）を毎年7月31日までに提出する必要がある。

また、収入申告書の他、下記書類の提出が必要である。

全ての入居者について提出が必要な書類

市役所・町村役場等で交付を受ける書類

- ・世帯全員の住民票の写し（住民票謄本）・・・世帯主、続柄記載
- ・所得課税証明書・・・全員分

三重県営住宅条例

（収入の申告等）

第十五条 入居者は、毎年度、知事に対し、収入を申告しなければならない。

2 知事は、入居者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者その他の法第十六条第四項に規定する国土交通省令で定める者に該当する者に限る。）が前項に規定する収入の申告をすること及び第三十三条第一項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、同項の規定による書類の閲覧の請求その他の法第十六条第四項に規定する国土交通省令で定める方法により当該入居者の収入を把握することができる。

3 知事は、第一項の規定による収入の申告及び前項の規定による収入の把握に基づき、収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の認定に対し、知事の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、知事は、意見の内容を審査し、必要があると認めるときは当該認定を更正するものとする。

一部改正〔平成二九年条例五六号〕

三重県営住宅条例施行規則

(収入の申告)

第十条 入居者は、条例第十五条第一項の規定により収入の申告をするときは、毎年七月三十一日までに、県営住宅入居者収入申告書（第七号様式）を知事に提出しなければならない。

2 前項に規定する収入の申告は、公営住宅法施行規則（昭和二十六年建設省令第十九号）第七条に規定する方法によるものとする。

3 入居者は、条例第十五条第四項の規定により意見を述べようとするときは、県営住宅入居者収入更正申出書（第八号様式）を知事に提出しなければならない。

一部改正〔平成二九年規則六四号〕

【図表2-12-3】県営住宅入居者収入申告書（第7号様式）

三重県知事 宛て

住 宅 名	県営住宅	団地	棟	号室
入 居 者				
電話番号				

県 営 住 宅 入 居 者 収 入 申 告 書

三重県営住宅条例第15条第1項の規定により、必要書類を添付のうえ申告します。

1 入居者及び同居者

区分	続柄	氏 名	生 年 月 日	勤 務 先	年間所得額
01	本人		年 月 日 電話番号		円
02			年 月 日 電話番号		円
03			年 月 日 電話番号		円
04			年 月 日 電話番号		円
05			年 月 日 電話番号		円
06			年 月 日 電話番号		円

(必要書類)

- 1 世帯全員の住民票の写し
- 2 入居者及び同居者の市町村長が発行する所得金額及び所得控除の内容を証明する書類（収入のない方を含む。ただし、年4月1日現在18歳未満の方については、所得がある方に限ります。）

2 別居扶養親族（別居している扶養親族がある場合に記入してください。）

区分	続柄	氏名	生年月日	住所	備考
別1			年月日	電話番号	
別2			年月日	電話番号	
別3			年月日	電話番号	
別4			年月日	電話番号	

(必要書類)

別居扶養親族があることを証明する書類（源泉徴収票の写し等）

(注) 1 この申告書の提出がない場合（三重県営住宅条例第15条第2項に規定する入居者は除く。）

は、 年度の家賃は近傍同種の住宅の家賃となります。

2 同居者に異動があった場合は、三重県営住宅条例施行規則に定める手続を行わなければなりません。

備考欄

(出所：三重県営住宅条例施行規則)

(2) 収入超過者

収入超過者とは、県営住宅に引き続き3年以上入居しており、国の定める規準以上の収入がある者をいう。収入超過者には住宅の明渡しの努力義務が生じ、明渡しができない場合は、収入超過者に対する家賃が設定される。

三重県営住宅条例

(収入超過者等に関する認定)

第二十七条 知事は、引き続き3年以上県営住宅に入居している入居者の収入の額が第六条第一項第五号に規定する金額を超えると認めるとときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 知事は、引き続き5年以上県営住宅に入居している入居者の収入の額が最近二年間引き続き令第九条に規定する金額を超えると認めるとときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。

3 入居者は、前二項の認定に対し、知事の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、知事は、意見の内容を審査し、必要があると認めるときは、当該認定を更正するものとする。

一部改正〔平成一八年条例六三号・二四年三三号〕

(明渡し努力義務)

第二十八条 収入超過者は、県営住宅を明け渡すように努めなければならない。

(収入超過者に対する家賃)

第二十九条 第二十七条第一項の規定により収入超過者と認定された入居者は、第十四条第一項及び第五項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に県営住宅を明け渡した場合にあっては当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、次項及び第三項に規定する方法により算出した額を、毎月、家賃として支払わなければならない。

2 知事は、公営住宅に係る前項に定める家賃を算出しようとするときは、収入超過者の収入を勘案し近傍同種の住宅の家賃以下で、令第八条第二項に規定する方法によらなければならない。

3 知事は、準公営住宅に係る第一項に定める家賃を算出しようとするときは、その住宅を公営住宅とみなして、前項の規定を適用する。

4 第十六条及び第十八条の規定は、第一項の家賃について準用する。

一部改正〔平成二九年条例二三号〕

(3) 高額所得者

高額所得者は、5年以上引き続き入居しており、最近2年間引き続き国の定める規準を超えるの収入がある者をいう。高額所得者は、県の指示により、定められた期間までに住宅を明け渡す必要がある。

三重県営住宅条例

(収入超過者等に関する認定)

第二十七条 知事は、引き続き三年以上県営住宅に入居している入居者の収入の額が第六条第一項第五号に規定する金額を超えると認めるとときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 知事は、引き続き五年以上県営住宅に入居している入居者の収入の額が最近二年間引き続き令第九条に規定する金額を超えると認めるとときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。

3 入居者は、前二項の認定に対し、知事の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、知事は、意見の内容を審査し、必要があると認めるときは、当該認定を更正するものとする。

(高額所得者に対する明渡し請求)

第三十条 知事は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該県営住宅の明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該県営住宅を明け渡さなければならない。

4 知事は、第一項の規定による請求を受けた者が次の各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合においては、その申出により、明渡しの期限を延長することができる。

- 一 入居者又は同居者が病気にかかっているとき。
- 二 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- 三 入居者又は同居者が一年以内に定年で退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。
- 四 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(4) 一時不在承認申請

入居者は、県営住宅を1ヶ月以上不在にする場合には、事前に県営住宅一時不在承認申請書【図表2-12-4】参照)を提出しなければならない。

三重県営住宅条例

(一時不在の承認)

第二十三条 入居者は、県営住宅を引き続き一月以上使用しないときは、あらかじめ、知事の承認を受けなければならない。

三重県営住宅条例施行規則

(一時不在の承認申請)

第十二条 入居者は、条例第二十三条の規定により一時不在の承認を受けようとするときは、県営住宅一時不在承認申請書(第十号様式)を知事に提出しなければならない。

【図表 2-12-4】県営住宅一時不在承認申請書（第 10 条様式）

県営住宅一時不在承認申請書

年　月　日

三重県知事　宛て

県営住宅　　団地　　棟　　号室

入居者

電話番号

年　月　日から　年　月　日までの間、下記の理由により県営住宅を一時使用しないので承認の申請をします。

記

1 不在にする理由			
(1) 病気 (3) その他（具体的に記入してください。） (2) 短期出張 ()			
2 不在中の連絡先			
住 所		電話番号	
勤務先等			
3 不在中の住宅管理者（私の不在中は私に代わって住宅を管理します。）			
住 所		電話番号	
氏 名		入居者との続柄	

備考　理由を証する書類（医師の診断書、辞令等）を添付すること。

（出所：三重県営住宅条例施行規則）

13 債権管理

公営住宅使用料の未収金額の推移は【図表2-13-1】のとおり、令和6年度の未収金額合計は3,435千円と、令和2年度と比較して減少傾向にある。

また、未収金額収納率の推移は、【図表2-13-2】のとおり、令和6年度の現年度分の収納率99.6%に対し、過年度分の収納率は35.3%と低い傾向にある。

【図表2-13-1】公営住宅使用料未収金額の推移 (単位:千円)

	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度
現年度分					
調定額	607,752	594,369	578,744	566,235	563,570
収納額	605,919	592,333	577,424	564,905	561,527
不納欠損額	-	-	-	-	-
未収金額	1,833	2,036	1,320	1,330	2,043
過年度分					
調定額	4,928	5,158	5,159	4,174	4,827
収納額	1,604	1,896	1,856	677	1,706
不納欠損額	-	139	449	-	1,730
未収金額	3,324	3,122	2,854	3,497	1,392
未収金額合計	5,158	5,159	4,174	4,827	3,435

(出所:未収金に係る債権管理の取組状況表(個票①)に基づき監査人作成)

【図表2-13-2】公営住宅使用料の未収金額収納率の推移

	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度
現年度分	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%	99.6%
過年度分	32.5%	36.8%	36.0%	16.2%	35.3%

(出所:未収金に係る債権管理の取組状況表(個票①)に基づき監査人作成)

14 県営住宅管理システム

県では、県営住宅の管理に係る多種多様な事務をシステム化することで業務の効率化・合理化を図っている。

15 現地視察

【図表 2-13-1】のとおり、現地視察を実施した。

【図表 2-13-1】現地視察

No.	市町	住宅名	現地視察日
1	菰野町	大羽根	2025/7/21(月)
2	津市	一身田	2025/8/21(木)
3		島崎	
4	伊賀市	カーサ上野	2025/9/17(水)
5	御浜町	オレンジハイツ御浜	2025/8/7(木)
6		公開抽選会	2025/8/8(金)

(1) 大羽根住宅

大羽根住宅は、昭和46年度に建設され、令和4年9月30日に最終退去が完了し、令和5年度に解体設計を実施、令和8年度以降、予算の状況を踏まえて除却予定である。近隣に、菰野町営の大羽根住宅がある。

【図表2-13-2】大羽根住宅の概要

大羽根団地					三重郡菰野町大羽根園新林町 4227-72				敷地面積 798.70		集会所	無	0.00	自転車置場	無 0.00
					敷地所有 三重県		別棟物置	無	0.00	その他	0.00				
					汚水処理状況 下水道										
	住棟	構造種別	構造	階数	戸数	建設年度	建築面積	延べ面積	昇降機数	住戸タイプ	残り耐用年限	耐用年限超	耐用年限1/2超	整備方針	
1	T1	簡二	PC	2	5	S46	106.87	214.00		2DK	-9	○		用途廃止 (入居者なし)	
2	T2	簡二	PC	2	5	S46	106.87	214.00		2DK	-9	○		用途廃止 (入居者なし)	
計					10		213.74	428.00				2	0		

(出所：県営住宅住棟データ一覧)

【図表2-13-3】大羽根住宅外観写真



(出所：監査人撮影)

(2) 一身田住宅

一身田住宅は、昭和37年度から平成元年までにかけて20棟建設された。建物の老朽化が進んでおり、特に鉄製配管について、空室が続く上階の配管の錆の影響で1、2階の配管が詰まつたり、汚水が出るなどの問題が生じている。

【図表2-13-5】一身田住宅の概要

一身田団地				津市一身田町157-2				敷地面積 32,107.43		集会所	有	140.25	自転車置場	有	179.88
								敷地所有 三重県		別棟物置	有	1,033.23	その他		86.13
								汚水処理状況		下水道					
	住棟	構造種別	構造	階数	戸数	建設年度	建築面積	延べ面積	昇降機数	住戸タイプ	残り耐用年限	耐用年限超	耐用年限1/2超	整備方針	
1	P5	中耐	PC	4	24	S63	413.25	1,614.48		3DK	33		○	個別改善	
2	P6	中耐	PC	4	16	S62	276.90	1,082.56		3DK	32		○	個別改善	
3	P7	中耐	PC	4	24	S61	413.25	1,614.48		3DK	31		○	個別改善	
4	P8	中耐	PC	4	16	S62	276.90	1,082.57		3DK	32		○	個別改善	
5	P9	中耐	PC	4	16	S61	276.90	1,082.56		3DK	31		○	個別改善	
6	P10	中耐	PC	4	16	S63	276.90	1,082.56		3DK	33		○	個別改善	
7	P11	中耐	PC	4	16	H01	276.90	1,082.56		3DK	34		○	個別改善	
8	P12	中耐	PC	4	16	H01	276.90	1,082.56		3DK	34		○	個別改善	
9	P13	中耐	PC	4	16	S60	276.90	1,082.56		3DK	30		○	個別改善	
10	P14	中耐	PC	4	16	S59	276.90	1,082.56		3DK	29		○	個別改善	
11	P15	中耐	PC	4	16	S59	276.90	1,082.56		3DK	29		○	個別改善	
12	P16	中耐	PC	4	16	S59	276.90	1,082.56		3DK	29		○	個別改善	
13	P17	中耐	PC	4	24	S60	413.25	1,082.56		3DK	30		○	個別改善	
14	P18	中耐	PC	4	24	S60	413.25	1,082.56		3DK	30		○	個別改善	
15	P19	中耐	PC	4	24	S61	413.25	1,082.56		3DK	31		○	個別改善	
16	P20	中耐	PC	4	24	S61	413.25	1,082.56		3DK	31		○	個別改善	
17	R1	中耐	RC	3	18	S36		714.21		3K	6		○	用途廃止	
18	R2	中耐	RC	3	18	S37		770.76		3K	7		○	用途廃止	
19	R3	中耐	RC	4	24	S38		1,095.63		3K	8		○	用途廃止	
20	R4	中耐	RC	4	24	S39		1,095.63		3K	9		○	用途廃止	
計				388			5,248.50	24,188.72				0	20		

(出所：県営住宅住棟データ一覧)

【図表 2-13-6】一身田住宅外観写真



(出所：監査人撮影)

(3) 島崎住宅

島崎住宅は、昭和 29 年度に建設された。現地視察日時点では 6 世帯が入居中であるが、新規募集は行っておらず、令和 8 年度策定予定の三重県公営住宅等長寿命化計画にて方針を策定予定である。

津駅から徒歩 12 分の距離にあり、近隣には、スーパーマーケットや家電量販店がある。現地視察日時点において、民間企業が近隣の桜橋町に 14 階建 127 戸のマンションを建設中であった。

【図表 2-13-7】島崎住宅の概要

島崎団地					津市島崎町 308					敷地面積 3,327.83	集会所	無	0.00	自転車置場	無 0.00
										敷地所有 三重県	別棟物置	無	0.00	その他	0.00
汚水処理状況 単独浄化槽															
住棟	構造種別	構造	階数	戸数	建設年度	建築面積	延べ面積	昇降機数	住戸タイプ	残り耐用年限	耐用年限	耐用年限超	1/2超	整備方針	
1	R1	中耐	RC	4	24	S29	0.00	993.55		2K	-1	○		用途廃止	
計				24		0.00	993.55				1	0			

(出所：県営住宅住棟データ一覧)

【図表 2-13-8】島崎住宅外観写真



(出所：監査人撮影)

(4) カーサ上野

カーサ上野は、平成8年度から平成14年度までに建設され、比較的新しく、入居率は88.8%と平均を上回っている。

【図表2-13-9】カーサ上野の概要

カーサ上野				伊賀市ゆめが丘2丁目2-2				敷地面積 10,100.00		集会所	有	76.36	自転車置場	有	46.20
								敷地所有 三重県	別棟物置	無	0.00	その他			25.16
								汚水処理状況 下水道							
住棟	構造種別	構造	階数	戸数	建設年度	建築面積	延べ面積	昇降機数	住戸タイプ	残り耐用年限	耐用年限超	耐用年限1/2超	整備方針		
1	R1	中耐	WRC	3	12	H08	106.87	214.00	2LDK、 3LDK	41			維持保全		
2	R2	中耐	WRC	3	12	H08			2LDK、 3LDK	41			維持保全		
3	R3	中耐	WRC	3	12	H11			2DK、 2-3LDK	44			維持保全		
4	R4	中耐	RC	4	24	H14			1 2- 3DK、 2LDK	47			個別改善		
5	R5	中耐	RC	4	20	H14	106.87	214.00	1 2- 3DK、 2LDK	47			個別改善		
計				80		213.74	428.00				0	0			

(出所：県営住宅住棟データ一覧)

【図表2-13-10】カーサ上野外観写真



(出所：監査人撮影)

(5) オレンジハイツ御浜

オレンジハイツ御浜は、平成6年度に建設された。東紀州ブロックの南牟婁郡御浜町にある住宅であり、近隣の民間賃貸住宅の供給が少なく、入居率100%である。

【図表2-13-11】オレンジハイツ御浜の概要

オレンジハイツ御浜				南牟婁郡御浜町下木4694				敷地面積 3,422.54	集会所	無	0.00	自転車置場	有	41.00
								敷地所有 三重県	別棟物置	無	0.00	その他		14.00
汚水処理状況 合併浄化槽(150人槽)														
住棟	構造種別	構造	階数	戸数	建設年度	建築面積	延べ面積	昇降機数	住戸タイプ	残り耐用年限	耐用年限超	1/2超	整備方針	
1	R1	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	39			個別改善	
2	R2	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	39			個別改善	
3	R3	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	39			個別改善	
4	R4	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	39			個別改善	
5	R5	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	41			個別改善	
6	R6	中耐	WRC	3	6	H06	174.72	490.29	3DK	41			個別改善	
計				36		1,048.32	2,941.74			0	0			

(出所：県営住宅住棟データ一覧)

【図表 2-13-12】オレンジハイツ御浜外観写真



(出所：監査人撮影)

(6) 公開抽選会

県営住宅の入居募集は、【図表 2-12-13】のとおり年4回の定期募集と随時募集があり、随時募集は先着順となるが、定期募集は公開抽選会を実施し、くじ引きによる抽選を行っている。

抽選会場への参加は必須ではないが、一定数の参加者が見受けられた。

【図表 2-13-13】定期募集日程

募集月	郵送による申込受付期間	抽選予定日	入居指定日
4月募集	募集開始日※～30日	5月上旬	7月1日
7月募集	募集開始日※～31日	8月上旬	10月1日
10月募集	募集開始日※～31日	11月上旬	1月1日
1月募集	募集開始日※～31日	2月上旬	4月1日

(出所：三重県HP)

三重県住宅条例

(入居者の決定等)

第九条 知事は、前条第一項の規定により入居の申込みをした者の数が入居させるべき県営住宅の戸数を超える場合においては、令第七条各号に掲げる者の中、住宅困窮の度合が高いものから入居者を決定する。

2 知事は、前項の場合において、住宅困窮の度合の順位を定め難いときは、公開抽選により入居者を決定する。この場合における公開抽選は、過去の公開抽選の結果その他の事情を考慮して規則で定める方法により行うものとする。

3 知事は、令第七条各号に掲げる者の中、次の各号のいずれかに該当する者で速やかに県営住宅に入居することを必要としているものについては、前二項の規定にかかわらず、知事が割当をした県営住宅に優先的に選考して入居の決定をすることができる。

一 二十歳未満の子を扶養している配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）のない者又は老人で知事が定める要件を備えている者

二 引揚者、炭坑離職者、障害者、ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等若しくは公害により健康に被害を受けている者で知事が定める要件を備えているもの又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族にこれらの者がいる者

三 現に同居し、又は同居しようとする子（十八歳に達する日以後の最初の三

月三十一日までの間にある者で、扶養親族である子に限る。) を有する者

四 犯罪被害者等基本法（平成十六年法律第百六十一号）第二条第二項に規定する犯罪被害者等

五 知事が定める基準の収入を有する低額所得者

4 知事は、前三項の規定により入居者を決定する場合において、入居決定者のほかに、補欠として入居の順位を定めて、必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

5 知事は、入居決定者が県営住宅への入居を辞退し、又は入居を取り消されたときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定するものとする。

6 第四項の入居補欠者としての資格の有効期限は、前条第三項の規定により当該県営住宅の入居決定者に対して知事が入居を指定する日（以下「入居指定日」という。）から一月とする。

一部改正〔平成一四年条例五九号・二五年七五号・二六年八九号・二八年二四号・三一年三五号〕

三重県営住宅条例施行規則

（抽選及び入居資格審査）

第四条の二 条例第九条第二項の公開抽選は、県営住宅入居申込書を提出した者を対象にくじ引による方法で行い、これにより当選した者を仮当選者とする。

2 前項のくじ引において、過去三回以上連續して落選している者が含まれる場合にあっては、知事が別に定める当該落選している者に係るくじ引の当選率を引き上げて実施するものとする。

3 仮当選者は、次に掲げる書類を提出して入居資格審査を受け、これにより適格と認められた者を入居者と決定する。

一 入居を希望する者及び同居を希望する者全員の住民票の写し

二 入居を希望する者及び同居を希望する者で所得を有する者全員の所得を証明する書面

三 入居を希望する者及び同居を希望する者で十八歳以上のもの全員の納税を証明する書面であって、知事及び市町村長の発行するもの

四 その他知事が必要と認める書類

追加〔平成一四年規則五号〕、一部改正〔平成一四年規則七二号・一六年一四号〕

第3 監査の結果と意見（総括）

1 県営住宅に関する決算の推移に関する主な課題と対応策

「第2 包括外部監査対象の概要 8 県営住宅に関する決算の推移」に記載のとおり、公営住宅管理費は約7億円で推移しており、その9割以上が県営住宅の管理業務に関する指定管理料である。主な財源は公営住宅使用料等の歳入であり、令和2年度はこれらの歳入が事業費を上回っていたが、令和3年度以降は主に公営住宅使用料の減少により、歳入が事業費を下回り、一般財源からの持ち出しが発生している。なお、使用料の減少は入居者数の減少によるものである。

一方、公営住宅建設費は約2.5億円で推移しており、約半分を国からの交付金で賄い、残りは県債約1億円と一般財源からの持ち出しで対応している。

限られた予算の中で事業を継続するためには、財務状況の改善が必要である。家賃は公営住宅法施行令第2条に規定する方法により算出した額となり、金額を上げる余地がないため、（1）入居戸数の増加による公営住宅使用料の増加、（2）コスト削減、の両面から取り組む必要がある。また、指定管理料が管理費の9割以上を占めていることから、住宅政策課による（3）指定管理者制度の適切な活用も重要である。

【図表3－1－1】県営住宅に関する事業の概要

（【図表2－8－1】再掲）

事業名称	事業概要（目的）
公営住宅 管理費	住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で県営住宅を提供するとともに、県営住宅の点検及び修繕を行うなど適切な維持管理を実施する。 また、移住定住を促進するため、県営住宅の空き住戸を活用し、お試し住宅や定住用住宅を提供する。
公営住宅 建設費	既存県営住宅の施設の長寿命化のため、外壁改修および屋上防水工事等を行うとともに、安全、安心および快適な住環境整備のため、住戸内の改修工事を行う。 また、老朽化した県営住宅の解体工事を行う。

（出典：令和6年度当初予算の各事業概要）

【図表3－1－2】県営住宅に関する事業費の決算額及び財源の推移

(【図表2－8－2】再掲)

(単位：千円)

	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度
公営住宅管理費	639,914	652,469	636,809	638,651	737,105
(うち、県営住宅の管理業務に関する指定管理契約)	602,296	604,472	598,016	592,765	694,065
(財源)					
分担金及び負担金	-	-	-	-	881
使用料及び手数料	631,855	621,542	609,514	598,188	596,432
(うち、公営住宅使用料)	605,938	592,333	577,424	564,905	561,527
(うち、土地使用料)	25,917	29,210	32,090	33,283	34,905
繰入金	-	-	-	529	-
諸収入	14,521	13,645	11,570	10,463	14,185
(うち、修繕退去者本人負担分収入)	9,139	8,679	7,769	7,686	8,038
県債	-	-	-	5,000	-
一般財源	▲6,463	17,281	15,725	24,471	125,606
公営住宅建設費	244,885	235,900	240,756	209,561	242,853
(財源)					
国庫支出金	114,909	108,475	120,178	96,317	90,896
県債	98,000	100,000	100,000	91,000	100,000
一般財源	31,976	27,425	20,578	22,244	51,957

(出所：事務事業概要調書)

(1) 公営住宅使用料の増加

【図表3－1－3】の住宅では、募集戸数を上回る申し込みが確認されている一方、募集に出されていない住戸が残存している状況である。これらの未募集住戸を新たに募集することで、入居戸数の増加につながると考えられる。

令和6年度においては、入居者募集対策修繕費として1戸当たり平均1,162千円が必要であり、限られた予算の中では十分な募集戸数の確保ができていない状況である。

入居者募集対策修繕費が高額となっている主な要因は、退去者に県営住宅退去検査基準に基づき、畳や襖の修繕費用を入居年数に応じて請求しているものの、住宅の老朽化により、特に水回りの配管設備の更新が必要となっているためである。

入居者募集対策修繕費の財源確保のため、指定管理者は未請求となっている退去修繕費用（令和6年度実績：4,475千円）について、確実に退去者へ請求するべきである（「5（2）【指摘】」参照）。

また、住宅政策課は、入居者募集対策修繕費予算の確保及び限られた予算内の効果的な活用を図ることが望まれる（「4（10）【意見】」及び「2（1）【意見】」参照）。

【図表3－1－3】県営住宅団地別応募倍率

(単位：戸)

(【図表2－5－3】から抜粋)

市町	住宅名	空き戸数	募集戸数	申込者数	応募倍率
【北勢ブロック】					
四日市市	あこず	89	14	17	1.21
	笛川	115	20	38	1.90
鈴鹿市	高岡山社の郷	44	15	35	2.33
	桜島	85	16	75	4.69
【中勢伊賀ブロック】					
津市	千里	227	6	9	1.50
	白塚	79	5	13	2.60
	一身田	123	11	44	4.00
	船頭町	10	2	4	2.00
	結城	40	6	13	2.17
【南勢ブロック】					
松阪市	大黒田	19	1	3	3.00
	粥田	29	1	2	2.00

(出所：令和6年度応募倍率・入居率一覧)

(2) コストの削減

ア 管理戸数の削減

県営住宅の建物及び工作物の老朽化率は 83.1%と、同じく高い水準である一般会計等の建物及び工作物の老朽化率 71.3%を上回る水準であり、今後、多額の更新費用が発生する可能性があることから、「三重県住生活基本計画」においても、今後の県営住宅のあり方を検討するとされている。

そこで、市町単位での住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの活用が望まれる（「1 (1) 【意見】」参照）。

なお、あり方の検討に当たり、【図表 3－1－4】のとおり、住宅収支が赤字、かつ、入居率が比較的低い水準である、千里住宅、あこず住宅、桜島住宅、上川第二住宅について、優先して市町営住宅と調整の上、統廃合を検討することが考えられる。

なお、すでに募集を停止した県営住宅は、早期に処分計画を策定し、整理を進めることが望まれる（「1 (2) 【意見】」参照）。

【図表 3－1－4】住宅収支及び入居率 (単位：千円)

市町	住宅名	収支	入居率
【北勢ブロック】			
桑名市	川成	▲4,698	66.1%
川越町	豊田一色	5,508	94.1%
四日市市	高見ヒルズ	7,368	78.6%
	あこず	▲7,950	46.4%
	笹川	▲1,850	68.1%
	笹川第二	304	70.5%
	河原田	3,971	62.5%
鈴鹿市	高岡山社の郷	▲16,855	66.9%
	桜島	▲9,769	56.9%
亀山市	鹿島	1,172	93.8%
【中勢伊賀ブロック】			
津市	千里	▲14,442	39.0%
	サンシャイン千里	▲894	80.6%
	サンシャイン千里（特公賃）	1,657	100.0%
	白塚	1,819	59.5%
	一身田	1,276	58.2%

市町	住宅名	収支	入居率
	パールハイツ西丸之内	6,742	94.1%
	船頭町	▲1,390	83.3%
	神戸	▲16,682	64.8%
	結城	▲7,027	66.7%
	新町	1,660	83.3%
	ミレニ北口	3,119	87.5%
伊賀市	服部	▲13,357	79.6%
	カーサ上野	3,536	88.8%
名張市	蔵持	▲4,960	86.4%
【南勢ブロック】			
松阪市	大黒田	689	60.4%
	五反田	▲43	85.0%
	粥田	▲149	67.0%
	和屋	▲1,540	67.9%
	上川第二	▲8,427	58.0%
	エスペラント末広	7,631	80.9%
	エスペラント末広 (特公賃)	1,965	100.0%
伊勢市	辻久留	▲2,658	70.0%
	旭	▲2,005	84.2%
	城田	▲287	66.7%
	西豊浜	▲3,195	59.1%
	五十鈴川	2,279	58.3%
【東紀州ブロック】			
尾鷲市	古江	▲3,918	71.4%
	泉	▲552	87.5%
熊野市	井戸	▲8,590	93.8%
	井土	▲3,138	87.5%
	久生屋	▲568	100.0%
御浜町	オレンジハイツ御浜	6,582	100.0%

(出所：三重県営住宅指定管理業務実績報告書に基づき監査人作成)

イ 業務の効率化

入居率の低い住宅のうち、住宅棟数が多い住宅については、入居棟の集約による管理コストの効率化を検証することが望まれる（「1（3）【意見】」参照）。

また、入居の申込時に提出する「県営住宅入居申込書」、年1回の収入申告時に提出する「県営住宅入居者収入申告書」、退去時に提出する「県営住宅返還届出書」等、全て紙ベースで運用されており、効率化の観点から収入申告に当たり、マイナンバーの活用を検討することが望ましい（「2（3）【意見】」参照）。

（3）指定管理者制度

公営住宅における民間活用については、【図表3－1－5】のとおり、整備から管理段階まで、様々な方法が考えられる。このうち、PFI事業については、三重県総務部管財課が所管する尾鷲・熊野地区の職員公舎において、PFIを活用して建替えを行い、平成25年4月から入居を開始しているという事例がある。これらの事例も参考にしながら、現行の指定管理者制度の適切性について、継続的な検討を行うことが望ましい（「4（7）【意見】」参照）。

また、指定管理者制度においては、管理戸数の規模や事業者の参入可能性を十分に考慮した上で、競争性確保のための区分けを検討することが望ましい（「4（4）【意見】」参照）。

さらに、設置者としての県の監督責任を果たすことが重要であるため、適切な成果目標を設定した上で（「4（9）【指摘】」参照）、期限どおりに報告を受け（「4（11）【指摘】」参照）、実地調査を行うべきである（「4（3）【指摘】」参照）。

【図表3-1-5】公営賃貸住宅等のPPP/PFI（抜粋）

2. 公営住宅における民間活用の状況



○公営住宅においてはPFI事業のほかにも、整備段階・管理段階で多数の民間活用の実績がある。



2

3. 公営住宅における民間活用の可能性



○PFI事業のうち、BT方式では調査・設計、整備を、BTO・BOT方式ではこれらに加えて管理（維持管理・家賃徴収）を民間で行う。

	(1) 調査・設計	(2) 整備	(3) 管理 (維持管理・家賃徴収)	(4) 管理 (入居者や家賃の決定)
公共団体直営 タイプ(従来型)	公共団体 による発注	公共団体 による発注	公共団体	公共団体 (公営住宅法)
民間活用の可 能性	プロポーザル 方式	民間が建設したもの の買取又は借上	管理代行(公社等)又は 指定管理者による管理	※管理代行等 (民間は不可)
BT方式	公営住宅の設計、建設 余剰地の活用		公共団体 (又は別途管理者を指定)	
BTO方式 BOT方式	公営住宅の設計、建設、管理 余剰地の活用			公共団体
余剰地活用 (建替の場合)	建替にあわせて既存の公営住宅を集約し余剰地を創出 ⇒余剰地における民間施設(住宅、商業・福祉施設等)の計画をあわせて提案			

3

（出所：国土交通省ウェブサイト
<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001584605.pdf>）

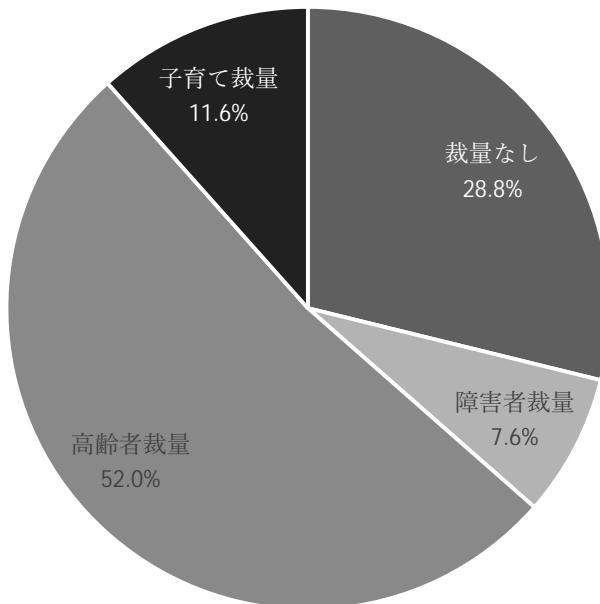
2 入居者の属性分析に関する主な課題と対応策

入居者の裁量区分割合は、【図表3－2－1】のとおり、高齢者裁量が52%、子育て裁量が11.6%、障害者裁量が7.6%となっている。裁量とは、高齢者世帯や子育て世帯等に対して、県営住宅の住戸を優先的に提供する仕組みである。

多くの高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯が入居している状況であり、入居者の安全性の確保が重要であると考える。入居者の安全性確保のため、遊具の安全性の確保（「5（1）【指摘】」参照）及び火災報知器の網羅的な設置（「1（7）【指摘】」参照）を確実に実施するべきである。また、自治会等に対し防犯カメラ設置についての理解を促し、県費での設置を検討することが望まれる（「1（6）【意見】」参照）。

【図表3－2－1】裁量区分割合

（【図表2－11－5】再掲）



（出所：入居者一覧に基づき監査人作成）

3 適切な入退去管理に関する主な課題と対応策

「県営住宅は、県と国が協力して、低所得者で住宅に困っている方に低家賃で住宅を供給することを目的に建てられたもので、県民全体の大切な財産（県営住宅入居者のしおり）」である。そのため、三重県営住宅条例、三重県営住宅条例施行規則及び各事務取扱規準等に基づき、適切な入退去管理を実施することが必要である。

そこで、高額所得者に対する明渡し期限の延長については、条例に基づき統一的な対応を行うことが望まれる（「2（4）【意見】」参照）。また、一時不在期間が長期にわたる場合には、速やかに明渡請求を行うことが望まれる（「2（5）【意見】」参照）。

4 県営住宅管理システム等個人情報の管理に関する主な課題と対応策

県営住宅では、入居者の氏名、住所、連絡先、家族構成及び収入状況等、様々な個人情報を取り扱っている。これらの情報は、入居者の選定や賃貸契約、各種支援の実施に当たり必要不可欠な情報である。一方で、これらの個人情報が漏洩した場合、入居者のプライバシーが侵害されるだけでなく、県の社会的信用の低下など、様々なリスクが生じる。

そのため、県営住宅における個人情報の管理は極めて重要であり、情報の収集、利用、保管、廃棄の各段階で適切な運用を徹底する必要がある。具体的には、県営住宅管理システムのログイン時に安全性の高いパスワードを設定すべきである（「6（1）【指摘】」参照）また、退職者及び異動者のIDを確実に無効化する必要がある（「6（2）【指摘】」参照）。

さらに、指定管理者における個人情報の管理状況についても、県が把握し適切に監督するべきである（「4（2）【指摘】」参照）。

5 指摘意見一覧

包括外部監査の結果、【図表 3－5－1】のとおり、【指摘】14 件、【意見】22 件を識別した。

【図表 3－5－1】指摘・意見一覧

指摘・意見	区分	頁
1 資産管理		
(1) 有用な長寿命化計画作成の観点から、市町単位での住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの活用が望まれる	【意見】	68
(2) 経済性の観点から、募集を停止した県営住宅は、早期に処分計画を策定し、整理を進めることが望まれる	【意見】	70
(3) 経済性の観点から、入居棟の集約による管理コストの効率化を検証することが望まれる	【意見】	73
(4) 固定資産台帳の網羅性の観点から、固定資産台帳システム更新時には更新データの網羅性を確認すべきである	【指摘】	76
(5) 固定資産台帳の正確性の観点から、資産計上の要否について確認体制を構築すべきである	【指摘】	77
(6) 安全性の観点から、防犯カメラに関する自治会等への情報共有及び県費での設置を検討することが望まれる	【意見】	79
(7) 安全性の観点から、火災報知器が未設置の住戸には速やかに設置すべきである	【指摘】	80
2 入退去管理		
(1) 入居率向上のため、より効果的に予算を活用することが望まれる	【意見】	81
(2) 県営住宅管理システムの不明コードについて、正確な情報への更新が望まれる	【意見】	85
(3) 効率化の観点から、収入申告に当たりマイナンバーの活用を検討することが望ましい	【意見】	86
(4) 公平性の観点から、高額所得者の明渡しの期限延長の判断は、条例に基づき統一的な対応を行うことが望まれる	【意見】	86
(5) 三重県営住宅条例第 23 条に基づき、一時不在期間が長期間にわたる場合は速やかに明渡し請求を行うことが望まれる	【意見】	87
(6) 入居者サービスの観点から、県営住宅入居者のしおりは実際の状況に合わせて適時に更新すべきである	【指摘】	90
(7) 県営住宅入居決定・住替決定・敷金受入決定時等のチェック証跡を残すことが望まれる	【意見】	91
3 債権管理		
(1) 入居者の利便性向上の観点から、多様な徴収方法を検討することが望まれる	【意見】	91
4 指定管理者のモニタリング		
(1) 退去に伴う敷金返還の要否について確認体制を構築すべきである（中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック）	【指摘】	92

指摘・意見	区分	頁
(2) 指定管理者における個人情報の管理状況を把握すべきである	【指摘】	93
(3) 指定管理者制度に関する取扱要綱第24条に基づき実施調査を行うべきである	【指摘】	94
(4) 管理戸数の規模や事業者の参入可能性を十分に考慮した上で、競争性確保のための区分けを検討することが望ましい	【意見】	95
(5) 指定管理者の評価の適切性の観点から、入居者アンケートの回収率のさらなる向上が望まれる	【意見】	97
(6) 指定管理者の評価の適切性の観点から、モニタリングチェックリストに成果目標に対する進捗状況等の項目を追加することが望まれる	【意見】	103
(7) 効率性及び有効性の観点から、県営住宅の管理方式を検討することが望まれる	【意見】	107
(8) 年度協定書第3条に基づき管理経費の相互流用の協議を適時に行なうことが望まれる	【意見】	108
(9) 基本協定書に基づき年度協定書において入居率向上に関する成果目標を設定すべきである	【指摘】	112
(10) 入居率の向上の観点から、入居募集対策修繕費の確保による募集住戸数の増加を図ることが望まれる	【意見】	113
(11) 基本協定書第30条に基づき指定管理業務評価・報告書の提出期限どおりに提出又は提出期限を見直すべきである	【指摘】	114
(12) 1時間以内の迅速かつ誠実な対応として県が想定する具体的な対応を指定管理者に共有することが望まれる	【意見】	115
5 指定管理者		
(1) 遊具点検結果に基づき必要な対策を講じるべきである（北勢ブロック）	【指摘】	116
(2) 退去修繕費用は県営住宅退去検査基準に基づき退去者へ請求すべきである（中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック）	【指摘】	117
(3) 入居者からの要望に対する対応状況を記録すべきである（北勢ブロック）	【指摘】	123
(4) 巡回時実施事項の記録を残すことが望まれる（中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック）	【意見】	124
(5) アンケートの自由記載欄には共通する意見や不満のみ記入することとし、個別の意見や不満については別途連絡するよう求めることが望ましい（北勢ブロック）	【意見】	124
(6) 入居資格審査に必要な書類の案内に同性パートナーの入居に関する記載を検討することが望まれる（共通）	【意見】	125
6 県営住宅管理システム		
(1) 県営住宅管理システムログイン時の安全性の高いパスワードを設定すべきである	【指摘】	126
(2) 県営住宅管理システムの退職者ID及び異動者IDは無効化する必要がある	【指摘】	126
(3) 県営住宅管理システムの受入テストの記録等を作成の上、承認を受ける体制を構築することが望まれる	【意見】	126

第4 監査の結果と意見（個別）

1 資産管理

（1）有用な長寿命化計画作成の観点から、市町単位での住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの活用が望まれる【意見】

県営住宅において、住棟ごとに、建替え、改善及び修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施するため、長寿命化計画において、公営住宅等の需要の見通しを検討している。

公営住宅等の需要の見通しの検討に当たっては、まずは、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満の世帯）を推計している。

ストック推計結果を踏まえた本県の公営住宅等の需要の見通し手順

- ①本県におけるストック推計結果の整理
↓
- ②本県の住宅ストックの概況の把握
↓
- ③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定
↓
- ④著しい困窮収入未満世帯への対応と2040年度（平成52年度）の目標管理戸数の設定

（出所：三重県公営住宅等長寿命化計画）

現状、平成28年に国土交通省国土技術政策総合研究所により開発された「住宅確保要配慮者の世帯数の推計プログラム」を活用し、著しい困窮年収未満の世帯の推計をしているが、県全体の需要予想であり、市町単位での推計がなされていない。

■本県におけるストック推計結果

単位:年度	平成27 (2015)現況	令和12 (2020)	令和17 (2025)	令和22 (2030)	令和27 (2035)	令和32 (2040)
総世帯数(単位:世帯)	719,822	720,531	712,664	698,047	679,177	661,273
著しい困窮年収未満 の世帯数(単位:世帯)	38,346	37,628	36,419	35,937	34,451	32,872

（出所：三重県公営住宅等長寿命化計画）

年収 300 万円未満の世帯数及び割合は、【図表 4－1－1】のとおりである。年収 300 万円未満の世帯の割合は、三重県全体では 32.5%であるが、地域別では北勢地域 26.6%に対して東紀州地域は 51.2%と 2 倍近い開きがあることが判明した。

【図表 4－1－1】 地域別年収 300 万円未満の世帯数及び割合

	普通世帯数 (世帯)	年収 300 万円 未満の世帯数 (世帯)	年収 300 万円 未満の世帯数 の割合
三重県	727,300	236,200	32.5%
北勢地域	337,460	89,680	26.6%
中南勢地域	186,800	65,150	34.9%
伊勢志摩地域	82,420	33,140	40.2%
伊賀地域	66,420	23,300	35.1%
東紀州地域	14,840	7,600	51.2%

(出所：令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計に基づき監査人作成)

上記の表のとおり、地域により所得差がある実情を踏まえ、著しい困窮年収未満の世帯を推計するに際しては、県全体でなく、例えば市町単位で需要を予想することが、必要としている人にセーフティネット機能として公営住宅を確保するために重要であると考える。

例えば、島根県では、市町村と連携し、地域別の需要に応じた公営住宅の整備を図るため、市町村単位で要支援世帯数を推計し、必要戸数を算出している。

表III-2-1 所在地別必要戸数の推計

(世帯、戸)

地域	所在地	要支援世帯数				上乗せ戸数 (余裕代)	必要戸数 (i) + (ii) + (iii)	所在地別管理戸数 令和5(2023)年時点			
		著しい困窮年収水準 未満世帯数		著しい困窮年収水準以上 かつ最低居住面積水準 未満世帯数				県営	市町 村営		
		令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)	令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)						
出雲部	松江市	4,378	3,804	[230]	[150]	69	60	4,447	3,865	3,939 1,957 1,982	
	安来市	201	109	20	12	4	2	226	123	662 177 485	
	雲南市	141	87	20	10	3	2	164	100	625 24 601	
	奥出雲町	120	84	6	4	2	1	128	89	131 0 131	
	飯南町	51	36	2	2	1	1	54	39	120 0 120	
	出雲市	3,934	3,686	[326]	[375]	58	54	3,992	3,740	2,336 944 1,392	
石見部	大田市	192	110	51	41	4	3	247	155	293 68 225	
	川本町	39	26	2	1	1	1	42	28	169 0 169	
	美郷町	54	36	2	2	1	1	58	39	129 0 129	
	邑南町	128	101	6	5	2	2	136	108	358 0 358	
	浜田市	937	714	184	189	19	15	1,141	919	1,236 712 524	
	江津市	436	372	22	12	7	7	465	391	599 247 352	
	益田市	508	294	67	50	10	6	586	350	1,282 662 620	
	津和野町	89	58	4	2	2	2	95	63	321 25 296	
隠岐部	吉賀町	90	75	4	3	2	2	96	81	169 33 136	
	海士町	33	28	1	1	1	1	36	31	28 0 28	
	西ノ島町	46	37	2	2	1	1	49	40	209 0 209	
	知夫村	9	10	0	0	1	1	11	12	24 0 24	
	隠岐の島町	188	143	9	6	4	3	201	153	305 86 219	
	合計	11,572	9,810	403	343	192	165	12,174	10,326	12,935 4,935 8,000	

※ [] 内の数値は参考として示すものであり、要支援世帯数には加えません。

(出所：島根県営住宅長寿命化計画)

公営住宅を必要としている人に供給できるよう、市町単位で著しい困窮年収未満の世帯を推計し、市町との連携のもと地域の公営住宅のストック状況や市町の公営住宅等を計画に反映することが望ましい。

(2) 経済性の観点から、募集を停止した県営住宅は、早期に処分計画を策定し、整理を進めることが望まれる【意見】

令和6年度までに募集を停止した県営住宅は、【図表4-1-2】のとおり、19団地であり、うち4団地は、令和7年4月1日現在、入居者はいない状況である。

入居者がいない4団地のうち、処分予定が決まっているのは、3件であり、残りの1件の処分予定は未定である。

募集を停止した県営住宅における令和6年度の人件費、一般管理費、事務費等の間接費を除く一般修繕費、環境修繕費等の直接費は、総額 16,826,973 円であり、ほとんどの団地で使用料収入を上回っている（【図表4-1-3】参照）。

また、現地視察を行った大羽根住宅では、【図表4-1-4】のとおり、アンテナが折れ、窓ガラスが割れている状況であり、防犯や衛生上のリスクや、景観の悪化による地域のイメージの低下のリスクが想定される。

同じく現地視察を行った島崎住宅は、津駅から徒歩 12 分の立地にあり、近隣にはスーパー・マーケットや家電量販店があり、民間のマンション建設もみられるところから、募集を停止し、入居率が著しく低い状況が続くことは、機会損失を招くと考えられるため、売却を視野に入れた跡地の活用を早期に検討することが望まれる。

このように、募集を停止した県営住宅においても一定の費用が発生し、防犯や衛生上のリスクや、地域のイメージ低下のリスクが想定されるだけでなく、機会損失のリスクが生じるため、早急に処分計画等を策定し、整理を進めることが望ましい。

【図表 4－1－2】募集を停止した県営住宅一覧

市町	No.	住宅名	管理戸数	入居戸数	入居率	処分予定
桑名市	1	森忠	23	0	-	令和8年度
菰野町	2	大羽根	10	0	-	令和5年度解体設計済 令和8年度以降
四日市市	3	高花平	24	8	33.3%	未定
	4	泊山	6	1	16.7%	未定
鈴鹿市	5	十宮	17	8	47.1%	未定
津市	6	江戸橋	108	35	32.4%	未定
	7	島崎	24	6	25.0%	未定
	8	半田	26	0	-	令和8年度
	9	野村	10	4	40.0%	未定
伊賀市	10	荒木	113	15	13.3%	未定
	11	清水ヶ谷	8	0	-	未定
	12	木根	8	5	62.5%	未定
	13	依那具	16	3	18.8%	未定
松阪市	14	宝塚	28	6	21.4%	未定
	15	上川	44	4	9.1%	未定
伊勢市	16	清水谷	16	4	25.0%	未定
鳥羽市	17	堅神	6	1	16.7%	未定
	18	安楽島	8	4	50.0%	未定
尾鷲市	19	垣ノ内	6	3	50.0%	未定

(出所：県営住宅一覧に基づき監査人作成)

【図表 4－1－3】募集を停止した県営住宅固有の修繕費等 (単位 : 円)

市町	No.	住宅名	使用料収入	修繕費等	差額
桑名市	1	森忠	22,500	872,379	▲849,879
菰野町	2	大羽根	0	441,469	▲441,469
四日市市	3	高花平	1,055,400	779,646	275,754
	4	泊山	21,600	452,981	▲431,381
鈴鹿市	5	十宮	779,700	988,097	▲208,397
津市	6	江戸橋	3,082,466	5,524,204	▲2,441,738
	7	島崎	610,983	1,456,352	▲845,369
	8	半田	0	1,573,370	▲1,573,370
	9	野村	377,200	113,356	263,844
	10	荒木	2,092,000	3,853,138	▲1,761,138
伊賀市	11	清水ヶ谷	0	449,811	▲449,811
	12	木根	1,218,593	296,911	921,682
	13	依那具	215,400	958,141	▲742,741
	14	宝塚	379,200	1,330,476	▲951,276
松阪市	15	上川	835,600	1,633,346	▲797,746
	16	清水谷	150,000	456,975	▲306,975
鳥羽市	17	堅神	21,600	111,799	▲90,199
	18	安楽島	455,100	186,465	268,635
尾鷲市	19	垣ノ内	61,200	602,437	▲541,237
計			11,378,542	22,081,354	▲10,724,412

(出所 : 三重県営住宅指定管理業務実績報告書に基づき監査人作成)

【図表 4－1－4】大羽根住宅外観



(出所 : 監査人撮影)

(3) 経済性の観点から、入居棟の集約による管理コストの効率化を検証することが望まれる【意見】

令和6年度の一身田住宅の収支は、【図表4－1－5】のとおり、1,276千円のプラスだが、令和5年度の減価償却費66,510千円を考慮すると、65,234千円のマイナスとなっており、コストの削減が必要である。

一身田住宅の令和7年8月21日現在の棟別、階別入居率は、【図表4－1－6】のとおり、全体の入居率54.9%に対し、4つの棟(R1、R2、P7、P13)の入居率は50%を下回っている。また、1階の入居率68.0%に対し4階の入居率は36.4%と、低層階の入居率の方が高い傾向にある。

住宅政策課に確認したところ、一身田住宅には、エレベーターを設置しておらず、特に高齢者は階段での移動が難しいことから、1階への入居を希望する傾向にあるとのことであった。【図表4－1－7】の鹿児島県の事例等を参考に、エレベーターを設置し、入居棟を集約することによるコスト削減効果を検証することにより、住宅管理の効率化を図ることが望ましい。

【図表4－1－5】一身田住宅の収支等 (単位：千円)

住宅名	一身田
公営住宅使用料	54,215
駐車場土地使用料	3,458
収入計	57,673
人件費	4,920
一般管理費	1,200
事務費	525
入居者募集対策修繕費	10,076
住替え修繕費	1,447
一般修繕費	12,537
環境修繕費	1,261
計画修繕費	14,917
消防設備等点検業務費	1,471
水道メーター法定更新費	4,633
共通費の按分	3,410
支出計	56,397
収支	1,276
R5 減価償却費※	66,510
費用計	122,907
収入計-費用計	▲65,234

※ 本来、令和6年度の減価償却費で計算すべきであるが、報告書作成時点において、令和6年度の固定資産台帳は未公表のため、公表済である令和5年度の数値を利用したものである。

(出所：住宅政策課作成資料に基づき監査人作成)

【図表 4－1－6】一身田住宅の棟別・階別入居率

(単位：戸数)

棟	1階		2階		3階		4階		計		入居率
	入居戸数	管理戸数									
R1	3	6	2	6	3	6	-	-	8	18	44.4%
R2	3	6	3	6	2	6	-	-	8	18	44.4%
R3	4	6	4	6	4	6	3	6	15	24	62.5%
R4	2	6	4	6	4	6	3	6	13	24	54.2%
P5	6	6	5	6	3	6	1	6	15	24	62.5%
P6	3	4	3	4	1	4	2	4	9	16	56.3%
P7	4	6	1	6	2	6	4	6	11	24	45.8%
P8	4	4	3	4	1	4	1	4	9	16	56.3%
P9	4	4	1	4	2	4	2	4	9	16	56.3%
P10	3	4	3	4	3	4	0	4	9	16	56.3%
P11	4	4	4	4	2	4	1	4	11	16	68.8%
P12	1	4	3	4	3	4	1	4	8	16	50.0%
P13	2	4	2	4	2	4	1	4	7	16	43.8%
P14	2	4	3	4	4	4	1	4	10	16	62.5%
P15	3	4	2	4	2	4	2	4	9	16	56.3%
P16	4	4	4	4	0	4	3	4	11	16	68.8%
P17	5	6	3	6	3	6	2	6	13	24	54.2%
P18	4	6	3	6	2	6	3	6	12	24	50.0%
P19	4	6	6	6	3	6	0	6	13	24	54.2%
P20	3	6	3	6	5	6	2	6	13	24	54.2%
計	68	100	62	100	51	100	32	88	213	388	54.9%
入居率	68.0%		62.0%		51.0%		36.4%		54.9%		

※ 令和7年8月21日現在

(出所：住宅政策課作成資料)

【図表 4-1-7】エレベーター設置改修事例

ローコスト化に配慮したEV設置改修（鹿児島県）

長寿 居住性 合理化 009

○階段室型住棟からEV（1基）を設置した片廊下型住棟への改修工事を居ながらにして実施。
○共用廊下を踊場に接続することで既存階段室を改修不要とし、初期費用及び維持管理費用を縮減。

■改善・計画修繕の概要	
背景	入居者の日常生活における階段の上り下りの負担が中層階段室型住棟の喫緊の課題となっている。一方、一般的な踊場着床型の中層エレベーターの設置では、階段室の数だけエレベーターが必要となり、維持管理コストの負担が課題となっていた。
取組の概要	階段室型住棟に中層EV及び共用廊下を増築し、EV付片廊下型住棟に改修した。 エレベーター設置に伴う維持管理コストの増大を避けるため、エレベーターと併せて共用廊下を増築し、エレベーターの設置台数を最小限としている。 さらに共用廊下を踊場レベルに設置することで既存階段室の改修を不要とするとともに、1階の廊下を省略することによりイニシャルコストの縮減を図っている。
事業種別	公営住宅等ストック総合改善事業 (事業費) (福祉対応型改修等) (12,247万円) 国費5,720万円
工事期間	平成30年9月～令和元年5月
工事内容	中層エレベーターの設置（1基／1棟） 共用廊下の増築（鉄骨造） 住戸内バリアフリー化（段差解消・手摺設置）
物件概要	
団地名	皇徳寺団地（15号棟）
建設時期	昭和58～63年
所在地	鹿児島市皇徳寺台5-1,5-3
居つき／居抜き	入居者が居住したまま工事を実施
■改修の特徴について	
①入居者が居住しながら工事を実施	・共用廊下を踊場に接続することにより、既存階段室を改修せずに済んだため、入居者が居住しながらの工事が可能となった。
②隣接する住棟への水平アクセスも可能	・隣接する棟から設置の要望があった場合、渡り廊下の延長工事を行うことで、一基のエレベーターで2棟分の役割を担うことができ、工事費の削減が見込める。





ローコスト化に配慮したEV設置改修（鹿児島県）【参考】

長寿 居住性 合理化 009

■その他の改修の特徴

工事中の入居者の負担軽減に配慮

工事期間中は、駐車場が使用できない部分があったため、仮設駐車場を整備した。

改修コスト、維持管理コストの削減

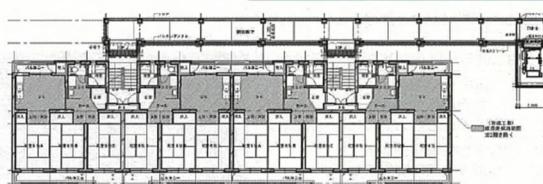
- ・エレベーター設置費：152万円／戸
- ・共用廊下の増築費：423万円／戸
- ・EV維持管理費：8.2万円／棟・月

入居者の合意形成に向けた配慮

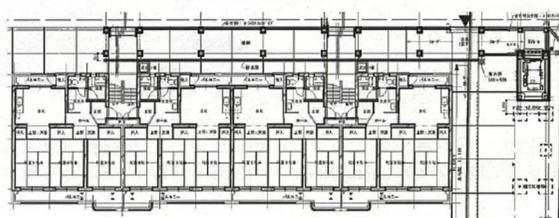
EV設置については、家賃や共益費が増加するなど住民負担が伴うため、住民全員の同意が得られた住棟については設置を検討している。

合理的かつ効果的な改修工事の実施

住民全員の同意をもって要望があった住棟のみ、工事を行っている。
隣接する住棟から設置の要望があった場合、渡り廊下の延長工事を行うことで、2棟分の役割を担えるようにしている。



【改修後：基準階平面図】



【改修後：1階平面図】



（出所：住宅政策課提供資料）

(4) 固定資産台帳の網羅性の観点から、固定資産台帳システム更新時には更新データの網羅性を確認すべきである【指摘】

令和5年度固定資産台帳に記載されている県営住宅に関する固定資産を確認したところ、野村団地について土地のみが計上されており、建物は計上されていなかった。

住宅政策課に確認したところ、令和2年度までは【図表4-1-8】のとおり、固定資産台帳に計上されていたものの、令和3年度に固定資産台帳システムの更新を行った際に、不具合が起こったと推測されるとのことであった（【図表4-1-9】参照）。

固定資産台帳に計上されていない建物があると、県の資産の状況を正確に把握することができず、県営住宅全体や地域別の老朽化率による分析を行う際、正しい分析を行うことができなくなってしまう。

そのため、固定資産台帳の網羅性の観点から、固定資産台帳システム更新時には、適切にデータが更新されていることを確認するため、更新前後の件数及び金額の一致を確認すべきである。

【図表4-1-8】令和2年度までの固定資産台帳（抜粋）（単位：円）

資産負債番号	資産負債区分	取得年月日	減価償却累計額	取得価額等	異動後簿価	資産名称
00011884	事業用資産／土地	19680315	0	28,039,220	28,039,220	県営住宅 野村団地
00016338	事業用資産／建物	19680228	48,778,499	48,778,500	1	県営住宅 野村団地 県営住宅 (第二種)

（出所：平成28年度から令和2年度固定資産台帳）

【図表4-1-9】令和3年度以降の固定資産台帳（抜粋）（単位：円）

システム番号	資産負債番号	件名	資産種別名称	取得年月日	取得価額等	簿価
00001569	11884	県営住宅 野村団地	事業用 ／土地	1968/3/15	28,039,220	28,039,220

（出所：令和5年度固定資産台帳）

(5) 固定資産台帳の正確性の観点から、資産計上の要否について確認体制を構築すべきである【指摘】

令和5年度固定資産台帳に記載されている県営住宅に関する固定資産を確認したところ、【図表4－1－10】のとおり、令和5年度に公営住宅建設費で支出した移転補償費がインフラ/土地に計上されていた。

県営住宅に関する固定資産は、「統一的な基準による地方公会計マニュアル（令和7年3月改定）財務書類作成要領別表8事業用資産とインフラ資産の区分表（【図表4－1－11】参照）」に基づき、事業用資産に計上されるため、通常、県営住宅に関する固定資産がインフラ資産に計上されることは想定されない。

住宅政策課に確認したところ、本来、資産計上すべきでない移転補償費を誤って資産計上してしまったものであるとのことであった。

固定資産台帳が正しく作成されていないと、県の資産の状況を正確に把握することができなくなってしまう。

そのため、固定資産台帳の正確性の観点から、誤って資産計上することのないよう、資産計上の要否について確認体制を構築すべきである。

【図表4－1－10】令和5年度固定資産台帳（抜粋）

システム番号	資産負債番号	件名	資産種別名称	取得年月日	取得価額等	簿価
00056174	56174	老朽県営住宅 土地	インフラ ／土地	2024/3/31	529,210	529,210

（出所：固定資産台帳）

【図表 4－1－11】別表8 事業用資産とインフラ資産の区分表

分類	例 示	注	資産の区分	
			事業用資産	インフラ資産
行政財産				
公用財産				
庁舎	本庁、支所		○	
その他公用施設	職員宿舎		○	
公共用財産				
福祉施設				
社会福祉施設	老人ホーム、母子福祉センター		○	
児童福祉施設	保育所、児童館、児童自立施設		○	
公衆衛生施設				
公衆衛生施設	診療所、保健所		○	
清掃施設	じん芥処理施設、し尿処理施設		○	
農林水産業施設				
農業関係施設	農業試験場、ポンプ施設	農道を除く	○	
林業関係施設		林道を除く	○	
水産業関係施設		漁港を除く	○	
商工観光施設				
商工施設			○	
観光施設			○	
道路	地方道、農道、林道、橋りょう			○
河川	河川、池沼			○
港湾	港湾、漁港			○
公園	都市公園、児童公園			○
住宅	公営住宅		○	
防災	護岸、治山	消防施設を除く		○
教育施設				
学校	小学校、中学校、高校、幼稚園		○	
社会教育施設	図書館、市民会館		○	
給食施設			○	
公営事業				
上水道施設	簡易水道、飲料水供給施設			○
下水道施設	公共下水道、集落排水施設			○
病院			○	
その他公営事業関係施設	公営競技施設、観光施設	電気・ガスは除く	○	
普通財産				
土地			○	
その他普通財産			○	

(出所：統一的な基準による地方公会計マニュアル（令和7年3月改定）

財務書類作成要領)

(6) 安全性の観点から、防犯カメラに関する自治会等への情報共有及び県費での設置を検討することが望まれる【意見】

「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省）」によると、防犯上の観点から、防犯カメラの設置が望ましいとされている。

現地調査を行った住宅のうち、防犯カメラを設置している住宅は見受けられなかつたため、住宅政策課に確認したところ、一部の住宅において、自治会等が自治会費等を利用して防犯カメラを設置している場合は考えられるが、県費での防犯カメラの設置は行っていない状況とのことであった。

安全性の観点から、自治会等への当該指針の情報共有及び県費での設置を検討することが望まれる。

防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省）

(11)防犯カメラ

ア 防犯カメラの設置

・共用出入口、共用メールコーナー、エレベーターホール、屋内共用階段、自転車置場・オートバイ置場、駐車場等の改修において、防犯上必要な見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラを設置することが望ましい。

・防犯カメラを設置する場合には、有効な監視体制のあり方を併せて検討するとともに、記録装置を設置することが望ましい。

イ 防犯カメラの配置等

・防犯カメラを設置する場合には、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討し適切に配置する。

・防犯カメラを設置する部分の照明設備は、照度の確保に関する規定のある各項目に掲げるもののほか、当該防犯カメラが有効に機能するため必要となる照度を確保したものとする。

(7) 安全性の観点から、火災報知器が未設置の住戸には速やかに設置すべきである【指摘】

消防法及び市町等の条例により、三重県内では、全ての住宅に「住宅用火災警報器」等の設置が義務づけられており、県営住宅については、寝室利用を想定する部屋1か所について県が火災報知器を設置することとしている。

県営住宅への火災報知器の設置状況を確認したところ、火災報知器が未設置とみられる住戸が2戸あることが判明した。

安全性の観点から火災報知器未設置の住戸には、消防法及び市町等の条例に基づき、速やかに火災報知器を設置すべきである。

なお、令和7年度に未設置住戸2件のうち1件については設置済、もう1件については、入居者による設置を確認済とのことである。

【図表4-1-12】住宅用火災報知器の取り付け場所



(出所：三重県HP)

2 入退去管理

(1) 入居率向上のため、より効果的に予算を活用することが望まれる【意見】

【図表4－2－1】のとおり、令和6年度に一身田住宅の子育て仕様住戸2戸及び高齢者仕様住戸1戸の計3戸について、31,002千円で住戸内改善を行っている。

住戸内改善とは、間取りの改修や給湯設備の設置、住戸内部の段差解消など住戸内部の機能を向上させる改修のことをいう。国も住戸内改善を進めており、費用の約半額が交付金として措置される（【図表4－2－2】参照）。

令和6年度に一身田住宅において実施した住戸内改善では、県営住宅が暗い、汚いというイメージからキレイで清潔、明るいに変え、メンテナンスのしやすさに配慮した改修となるよう従前の改修仕様とは異なる仕様を試行的に盛り込んだものとし、その具体的な内容としては、【図表4－2－3】のとおり、子育て仕様住戸及び高齢者仕様住戸に共通して水廻りの改修を行うとともに、高齢者仕様住戸は手すり及び緊急通報装置を設置し、子育て仕様住戸には、テレビドアホンを設置した（以下、「試行仕様の住戸内改善」という。）。

令和3年度時点の見積によると、通常の住戸内改善には1戸当たり約3,800千円が見込まれるところ、試行仕様の住戸内改善では、1戸当たり約5,800千円が見込まれていた。しかし、実際に令和6年度に実施した試行仕様の住戸内改善では、1戸当たり10,334千円と倍近い費用が発生している。

住宅政策課に確認したところ、物価上昇の影響による増額であり、実施前に費用の増加が見込まれていたものの、試行仕様の住戸内改善による入居率の向上を目的として、計画どおり行ったものであるとのことであった。

令和6年度の試行仕様の住戸内改善にかかった金額31,002千円を、通常の住戸内改善に充てた場合、約8戸分となる。

そのため、試行仕様の住戸内改善3戸による入居率向上の効果と、通常の住戸内改善8戸による入居率向上の効果を総合的に判断する必要があり、令和6年度のように、特に住戸内改善に多額の費用が発生する場合は、より効果的に予算を活用することが望まれる。

【図表 4－2－1】住戸内改善（子育て仕様） 一身田団地 P17-302、402



(出所：三重県HP)

【図表 4－2－2】公営住宅等ストック総合改善事業

公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅ストック総合改善事業【拡充】		令和6年度当初予算： 社会資本整備総合交付金等の内数														
子育てにやさしい住まいの供給を促進するため、公営住宅等における子育て世帯向け改修への支援を強化する。																
基本的要件 <table border="1"> <thead> <tr> <th>改善工事の内容</th> <th>施行要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">○ 個別改善事業</td> </tr> <tr> <td>(原則)</td> <td>建設後20年を経過したもの 拡充</td> </tr> <tr> <td>・子どもの安全確保に係る改善 (子どもの転落防止措置等)</td> <td>建設後10年を経過したもの</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改善 ・障害者向け改善 ・認知症対応型グループホーム改善 ・住宅用防災機器の設置 ・既存エレベーター改修 ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善 ・宅配ボックスの設置 ・防災・減災対策に係る改善 ・交流スペースの設置 </td> <td>年度要件なし</td> </tr> <tr> <td>○ 全面的改善(トータルリモデル)</td> <td>建設後30年を経過したもの</td> </tr> <tr> <td colspan="2">見直し ※地上波デジタル対応設備の設置については、施行要件を建設後20年を経過したものとする</td> </tr> </tbody> </table>		改善工事の内容	施行要件	○ 個別改善事業		(原則)	建設後20年を経過したもの 拡充	・子どもの安全確保に係る改善 (子どもの転落防止措置等)	建設後10年を経過したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改善 ・障害者向け改善 ・認知症対応型グループホーム改善 ・住宅用防災機器の設置 ・既存エレベーター改修 ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善 ・宅配ボックスの設置 ・防災・減災対策に係る改善 ・交流スペースの設置 	年度要件なし	○ 全面的改善(トータルリモデル)	建設後30年を経過したもの	見直し ※地上波デジタル対応設備の設置については、施行要件を建設後20年を経過したものとする		対象工事 <ul style="list-style-type: none"> ○ 個別改善事業(規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善) ○ 全面的改善【公営住宅のみ】 個別改善事業の分類 <p>次のいずれかの分類に該当すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 居住性向上型 ② 福祉対応型 ③ 安全性確保型 ④ 長寿命化型 拡充 ⑤ 脱炭素社会対応型 ⑥ 子育て世帯支援型 支援内容 <ol style="list-style-type: none"> (1) 整備費に対する助成 <ul style="list-style-type: none"> ○ 整備費を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。 ※規模増改善、住戸改善・共用部分改善(福祉対応型、安全性確保型(耐震性の確保に係るもの)、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型)については、測量試験費も助成対象。拡充 (2) 家賃の低廉化に要する費用に対する助成 <ul style="list-style-type: none"> ○ 全面的改善、耐震改修、エレベーター設置に係る改修を実施する場合は、改善後の家賃が上昇する。 ○ 従って、改善後の近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。
改善工事の内容	施行要件															
○ 個別改善事業																
(原則)	建設後20年を経過したもの 拡充															
・子どもの安全確保に係る改善 (子どもの転落防止措置等)	建設後10年を経過したもの															
<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改善 ・障害者向け改善 ・認知症対応型グループホーム改善 ・住宅用防災機器の設置 ・既存エレベーター改修 ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善 ・宅配ボックスの設置 ・防災・減災対策に係る改善 ・交流スペースの設置 	年度要件なし															
○ 全面的改善(トータルリモデル)	建設後30年を経過したもの															
見直し ※地上波デジタル対応設備の設置については、施行要件を建設後20年を経過したものとする																

(出所：国土交通省HP)

【図表4-2-3】住戸内改善（試行仕様）の整備内容

現 行		変更案
【高齢者仕様】		キレイで清潔・明るい メンテナンス性 特に水廻りが重要
<ul style="list-style-type: none"> ●段差解消 各居室 ●手すり設置 玄関・トイレ・浴室 ●浴槽・給湯器設置 風呂・キッチン2点給湯 ●水栓のシングルレバー化 キッチン・化粧台・浴室 ●取手のレバーハンドル化 各居室・浴室・トイレの出入口 ●緊急通報装置設置 		【住戸内改修の基本仕様】 左記の下線の項目に以下を追加 <ul style="list-style-type: none"> ●段差解消 各居室 + 浴室 + トイレ ユニットバス設置 (400千円) トイレ床乾式化 (130千円) ●キッチンフードの設置 (130千円) ●排水管豎管の取替 (250千円)
【子育て仕様】		<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者仕様 ・手すり設置 ・緊急通報装置 ●子育て仕様 ・テレビドアfon
上記と違う点 <ul style="list-style-type: none"> ●間取り改修LDK (830千円) ●手すり、緊急通報装置 なし ●テレビドアfon ●ミラーキャビネット付き化粧台 (100千円) ●3点給湯 (微増) ●キッチンパネル・吊戸棚取替 (130千円) 		現行：戸当たり3,800千円程度 年間6戸×3,800千円=23,000千円 変更案：戸当たり5,800千円程度 年間予算23,000千円+6,000千円=29,000千円 $29,000\text{千円} \div 5,800\text{千円} = 5\text{戸}$ (1戸減)
<p>【対象住戸】 桜島、一身田 (団地100戸以上、S56年以降建設 (耐用年数が30年以上) のPC造で、入居率が70%未満) で、1階～最上階までの縦一列が空きとなっている住戸</p> <p>【スケジュール】 試行的にR4年に設計を実施し、R5年度に工事を実施したい。※R4設計から排水管取替は標準とする。</p>		

住戸内改善工事

過去の経緯をみると、居住しながらの工事を見据えての改修方法であったため、空き住戸の改修としての視点で改めて見直しを図る。

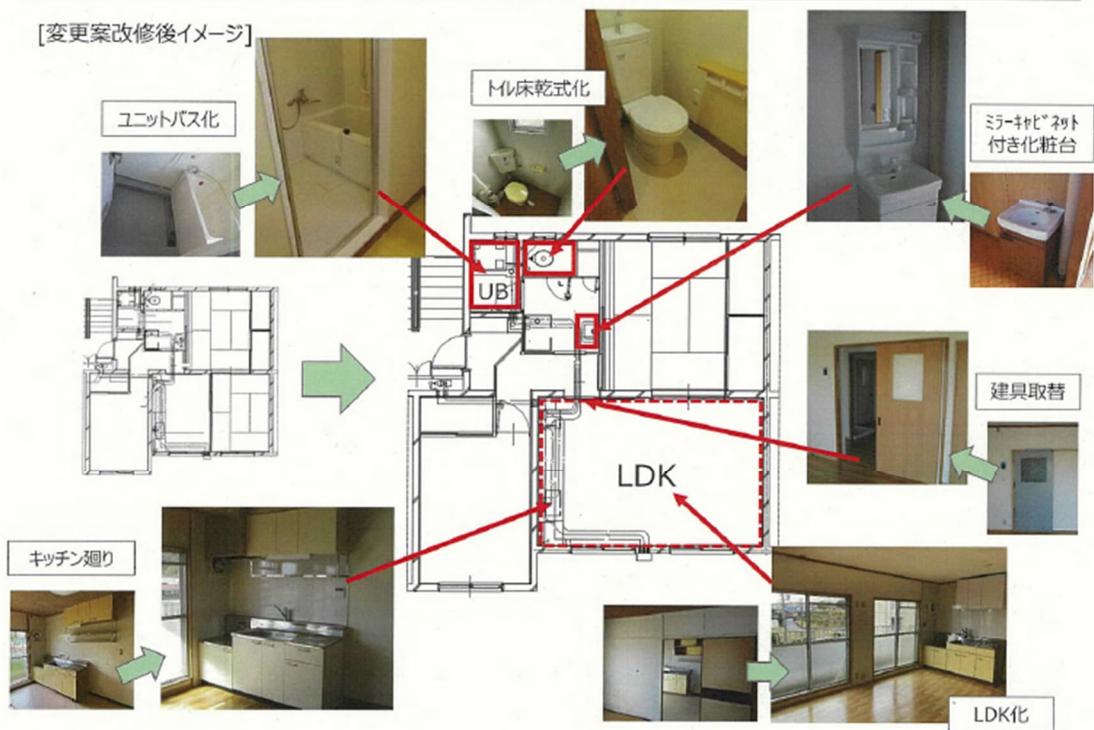
- ①段差解消を床のかさ上げにより解消している（建具そのまま）
 - ⇒ 既存の敷居のままであるため、場所によって不陸があり、納まりがよくないため、建具を取り替える
- ②レバーハンドル化は既存の建具の取っ手を加工している
 - ⇒ 特殊な加工がいるなど費用が高額なため、内部建具ごと取り替える
- ③浴室・トイレの段差解消ができない
 - ⇒ ユニットバスを設置することで、浴室出入りの跨ぎを解消し、トイレの建具の交換と床のかさ上げにより段差解消する
- ④キッチン廻りは特に手を入れていない（高齢者仕様の場合）
 - ⇒ 給湯器の設置に伴い、瞬間湯沸かし器の設置スペースが不要となるため、吊戸棚の位置を変更し、フードの取付及び壁をキッチンパネルに取り替える

[現改修後写真]



住戸内改善工事

[変更案改修後イメージ]



(出所：住宅政策課提供資料)

(2) 県営住宅管理システムの不明コードについて、正確な情報への更新が望まれる【意見】

県営住宅管理システムから出力した令和7年3月31日時点の入居者一覧及び退去者一覧を確認したところ、【図表4-2-4】のとおり、計164件の不備事項が発見された。

住宅政策課に確認したところ、No.1の入居者一覧の外国人種別が空欄になっていた1件は、入力漏れであったが、No.2～No.8の計163件については、県営住宅を住宅供給公社が管理していた時に入力されたものであり、詳細は不明であるとのことであった。

特に、【図表4-2-5】のとおり、No.3の入居者一覧の世帯種別にコード表に設定がないコード99が入力されているものが107件あり、全体件数2,317件の約5%を占めていることから、県営住宅の世帯種別の統計情報を集計する際、正確性の観点から問題がある。

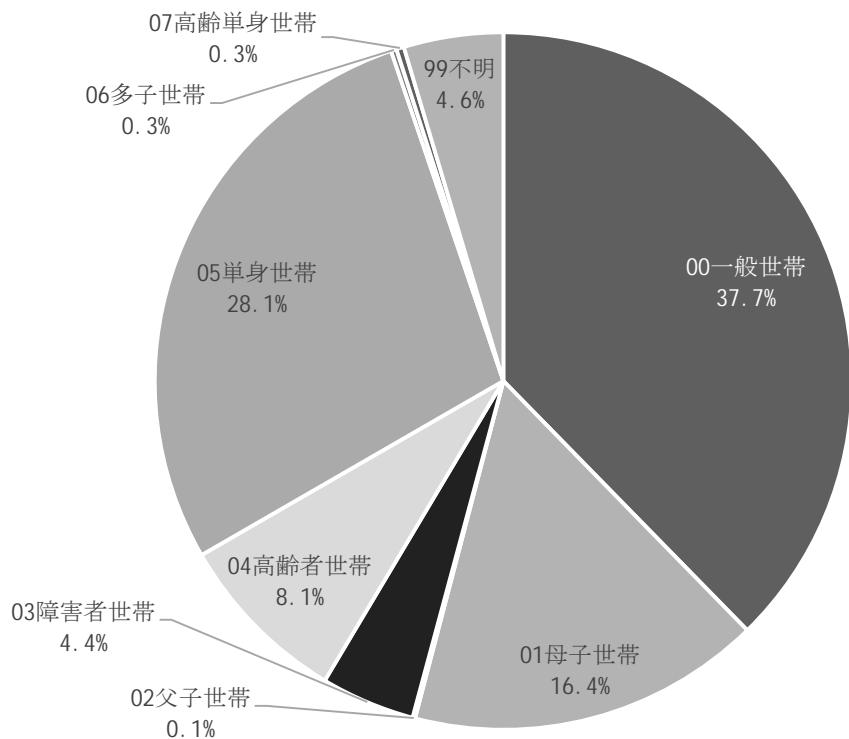
そのため、現状のコード表に合わせた正確な情報への更新が望まれる。

【図表4-2-4】入居者一覧及び退去者一覧の不備事項 (単位：件)

No.	資料名	名称	不備事項	件数
1	入居者一覧	外国人種別	空欄	1
2		障害者区分	不明（コード：51）	4
3		世帯種別	コード表に設定のなし（コード：99）	107
4		入居事由	その他の事由による入居（コード：12）	39
5		退去事由	その他の事由による退去（コード：14）	2
6	退去者一覧	障害者区分	不明（コード：51）	1
7		入居事由	その他の事由による入居（コード：12）	7
8		退去事由	その他の事由による退去（コード：14）	3
計				164

(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

【図表 4－2－5】入居者一覧の世帯種別割合



(出所：入居者一覧に基づき監査人作成)

(3) 効率化の観点から、収入申告に当たりマイナンバーの活用を検討することが望ましい【意見】

県営住宅の入居者から指定管理者に提出された①県営住宅入居者収入申告書②世帯全員の住民票の写し③所得課税証明書等の紙資料は、県本庁の住宅政策課に集められ、①県営住宅入居者収入申告書の全件について、住宅政策課が記載内容の確認を行っている。

令和7年4月1日時点の県営住宅の入居戸数は2,131戸（募集を停止した住宅を除く。）であり、毎年、2千件近くの紙資料を確認する必要があることから、入居者の利便性向上と、住宅政策課の業務の効率化のため、マイナンバーを活用し、③所得課税証明書に関する情報を直接市町に確認することを検討することが望まれる。

(4) 公平性の観点から、高額所得者の明渡しの期限延長の判断は、条例に基づき統一的な対応を行うことが望まれる【意見】

「高額所得者一覧（令和6年12月20日現在）」を確認したところ、令和2年度から令和6年度までの5年間連続して高額所得者に該当しており、明渡しの期限を延長することができる三重県営住宅条例第30条第4項第1号から4号までに該

当していない入居者1名について、明渡請求を行っていた。

令和5年度までに明渡請求が行われなかった理由を住宅政策課に確認したところ、令和2年度以降、高齢かつ派遣社員であることを理由に、「入居者又は同居者が一年以内に定年で退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき（三重県営住宅条例第30条第4項第3号）」に該当するとして、明渡しの期限を延長してきたが、実際に収入が著しく減少することはなかつたにもかかわらず、明渡請求を行わなかつたものであるとのことであった。

高額所得者の明渡しの期限を延長する際には、三重県営住宅条例第30条第4項への該当の有無を慎重に判断し、担当者の交代によって、対応に違いがあることのないように、統一的な対応を行うことが望まれる。

(5) 三重県営住宅条例第23条に基づき、一時不在期間が長期間にわたる場合は速やかに明渡し請求を行うことが望まれる【意見】

令和6年度の県営住宅一時不在承認申請書（【図表4-2-6】参照）を確認したところ、一時不在期間の開始日から、1年以上経過しているものが見受けられた。

住宅政策課に確認したところ、1回に申請できる期間は、長くても半年であり、通常は半年経過した時点で県営住宅に戻る見込みがない場合、明渡しとなるが、外国人の入居者が親族の介護のために帰国する必要があることを理由とした不在であり、本人への確認がスムーズに行えなかつたことにより、不在期間が長期間にわたつたものであるとのことであった。

公営住宅法第1条によると、公営住宅は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」ものであるため、一時不在期間が1年以上など、長期間にわたる場合は、速やかに明渡し請求を行うことが望まれる。

なお、住宅政策課によると、当該事案については、令和7年度中に明渡し予定であるとのことである。

三重県営住宅条例

(一時不在の承認)

第二十三条 入居者は、県営住宅を引き続き一月以上使用しないときは、あらかじめ、知事の承認を受けなければならない。

三重県営住宅条例施行規則

(一時不在の承認申請)

第十二条 入居者は、条例第二十三条の規定により一時不在の承認を受けようとするときは、県営住宅一時不在承認申請書（第十号様式）を知事に提出しなければならない。

【図表4-2-6】県営住宅一時不在承認申請書（第十号様式）

（【図表2-12-4】再掲）

県営住宅一時不在承認申請書

年　月　日

三重県知事　宛て

県営住宅　　団地　　棟　　号室
入居者
電話番号

年　月　日から　年　月　日までの間、下記の理由により県営住宅を一時使用しないので承認の申請をします。

記

1 不在にする理由			
(1) 病気 (3) その他（具体的に記入してください。） (2) 短期出張 ()			
2 不在中の連絡先			
住 所		電話番号	
勤務先等			
3 不在中の住宅管理者（私の不在中は私に代わって住宅を管理します。）			
住 所		電話番号	
氏 名		入居者との続柄	

備考　理由を証する書類（医師の診断書、辞令等）を添付すること。

（出所：三重県営住宅条例施行規則）

(6) 入居者サービスの観点から、県営住宅入居者のしおりは実際の状況に合わせて適時に更新すべきである【指摘】

入居者に配布される「県営住宅入居者のしおり」を確認したところ、【図表4-2-7】のとおり、実際の状況との差異が見受けられた。

No. 1 の収入申告書の提出時期について、実際には、7月31日までに提出する必要があり、「三重県営住宅条例施行規則」第10条第1項においても、7月31日までの提出が求められている。しかし、「県営住宅入居者のしおり」には「7~8月頃」と記載されていると、7月31日までの提出が必要でないと勘違いしてしまう恐れがあり、入居者サービスの観点から、「県営住宅入居者のしおり」は、実際の状況に合わせて適時に更新すべきである。

【図表4-2-7】県営住宅入居者のしおりと実際の状況との差異

No.	県営住宅入居者のしおり		実際の状況
	頁	記載内容	
1	3	収入の申告 家賃は世帯の収入等の状況によって毎年変わることとなります。同じ住宅であっても、収入の低い世帯と収入の高い世帯は家賃が異なります。 <u>毎年7~8月頃</u> 、翌年度の家賃を決定するため、収入申告書を提出していただくこととなっています。 なお、収入申告書の提出がない場合、当該住宅の家賃は最高額となります。	収入申告書の提出期限7月31日である。なお、三重県営住宅条例施行規則第10条第1項に基づき毎年7月31日までに提出しなければならないとされている。
2	4	火災報知器 ▽寝室になる部屋には、必ず火災報知器をご自身で取付けてください。	寝室利用を想定する部屋1か所のみ県が火災報知器を設置
3	6	風呂 ▽県営住宅には、一部を除き風呂を備えつけるスペースは確保していますが、風呂桶・風呂釜はついていません。あなた自身で規格にあったものを設置してください。	令和6年4月1日以降入居する住戸は、全て風呂釜を設置することとしている。

(出所：県営住宅入居者のしおりに基づき監査人作成)

(7) 県営住宅入居決定・住替決定・敷金受入決定時等のチェック証跡を残すことが望まれる【意見】

県では、指定管理者が実施した県営住宅入居決定・住替決定・敷金受入決定に関する書類の取りまとめやシステム入力作業等の結果を受けて、当該システムからの出力情報、提出書類や決定通知書等の書類、システム間の整合性チェックを住宅政策課の職員3名がそれぞれ別の視点で実施しているとのことである。

具体的には、1人目はシステムへ入力された全情報のチェック、2人目は入居予定者（入居者）の氏名、住所や金額等の重要な情報のチェック、3人目は俯瞰的に目を通し、誤るリスクの高い箇所や誤っていた箇所が正しく修正されているか等の全体的な整合性チェックを実施しているとのことである。

ただ、3者間での分担については明文化されているものではなく、チェック証跡についても残していない状況である。

今後はより効率的かつ効果的なチェック体制とするために、住宅政策課の職員3名のチェック証跡の色を変えるなどして、誰がチェックしたかを明確に残すことが望まれる。

3 債権管理

(1) 入居者の利便性向上の観点から、多様な徴収方法を検討することが望まれる【意見】

現在、家賃の徴収方法は、口座振替または納付書を用いた金融機関窓口での支払いの2種類に限定されている。それぞれの選択割合について、住宅政策課に確認したところ、口座振替が77.8%、納付書による支払が22.2%であった。また、監査実施時点である令和7年7月分の家賃を滞納した者のうち、納付書による支払が53.8%である。

納付書による支払を選択している入居者の中には、口座振替先として指定された口座を保有していないなどの理由がある者もいると想定される。

例えば、香川県の入居者募集案内では、支払方法は口座振替のみとなっている。三重県においても、原則口座振替とし、特別な理由がある場合のみ、納付書による支払を選択できることとすることも一案である。

一方で、徴収方法を原則口座振替のみとすることが難しい場合、納付書による支払は、金融機関窓口の営業時間外には支払いができず、ゆうちょ銀行は利用できないなどの制約があり、入居者にとって利便性に課題がある状況である。

そのため、入居者の利便性向上を図る観点から、コンビニエンスストアでの支払い対応や、二次元コード決済の導入など、より多様な徴収方法について検討されることが望まれる。

4 指定管理者のモニタリング

(1) 退去に伴う敷金返還の要否について確認体制を構築すべきである（中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック）【指摘】

指定管理者が令和6年度に実施した退去検査の際に作成した「県営住宅空家補修箇所調査書」を確認したところ、【図表4-4-1】のとおり、誤った負担率を適用し、返還額が過少となったものが1件、全額請求すべきクリーニング費用に、誤って負担率を乗じて計算したことにより、退去者に請求すべきところ、返還してしまったものが2件の計3件の計算誤りが見受けられた。

県営住宅空家補修箇所調査書は、指定管理者の退去検査担当者が作成し、指定管理業務実績報告書の退去者住宅精算内訳書にて報告されるが、退去者住宅精算内訳書には、退去者負担額の詳細な計算過程は記載されていないため、住宅政策課で計算過程を確認していない状況である。

退去者住宅精算内訳書について、計算過程がわかる様式に修正した上で、敷金の返還が生じる場合には、返還額が正しいことを確認する体制を構築すべきである。

【図表4-4-1】敷金返還額を誤った事例 (単位：円)

No.	団地名	入居年数	敷金額	退去修繕費用総額			退去者負担額			
				畳の表替え え襖の張替 費用	その他修繕 費用	計	区分	負担率	負担額	追加徴収額 マイナスは返 還額
1	カ一 サ上	2	67,500	69,000	0	69,000	正	0.8	55,200	▲12,300
							誤	0.9	62,100	▲5,400
2	野	3	66,900	41,400	30,000	71,400	正	0.9	67,260	360
							誤	0.9	64,260	▲2,640
3	泉	34	70,500	130,600	100,000	230,600	正	0.15	119,590	49,090
							誤	0.3	69,180	▲1,320

※1 入居年数2年の負担率0.8のところ、誤って負担率0.9で計算していた。

※2 その他修繕費用には負担率を加味せず、全額負担とすべきところ、負担率を加味した金額で計算していた。

※3 その他修繕費用には負担率を加味せず、全額負担とすべきところ、負担率を加味し、負担率0.15のところ、誤って負担率0.3で計算していた。

(出所：県営住宅空家補修箇所調査書に基づき監査人作成)

(2) 指定管理者における個人情報の管理状況を把握すべきである【指摘】

指定管理者の管理事務所への現地視察の際に個人情報の管理状況を確認したところ、個人情報を含む書類は、指定管理者基本協定書（別記含む）や規程に従い鍵付きキャビネットで保管されていた。

個人情報記載の書類廃棄については、直近で北勢では2019年12月、中勢伊賀・南勢・東紀州では2022年5月に実施されている。廃棄処分方法に問題は見受けられず、シェレッダーの利用や溶解業者への依頼による廃棄処分が行われていた。

しかし、「個人情報の取り扱いに関する特記事項」第12条第4項によると、「乙（指定管理業者）は、個人情報を廃棄又は消去したときは、廃棄又は消去を行った日、責任者名及び廃棄又は消去の内容を記録し、書面により甲（三重県）に報告しなければならない。」とされている。

個人情報の廃棄に関して指定管理者担当者に確認したところ、県への廃棄報告は行われていないとのことであった。

また、「三重県個人情報適正管理指針」4-8-5 保有個人情報の取り扱い【廃棄等】(8)によると、「特に、保有個人情報の消去や保有個人情報が記録されている媒体の廃棄を委託する場合（二以上の段階にわたる委託を含む。）には、必要に応じて職員が消去及び廃棄に立ち会い、又は写真等を付した消去及び廃棄を証明する書類を受け取るなど、委託先において消去及び廃棄が確実に行われていることを確認する。」とされているが、住宅政策課は委託先において個人情報の消去及び廃棄が確実に行われていることを確認していなかった。

今後は、指定管理者が個人情報の廃棄等を行うタイミングでの県への報告を徹底するとともに、県からも定期的に個人情報の廃棄等の実施の有無を指定管理者に確かめる必要がある。

なお、個人情報を含む書類のうち、保管期間内の書類は文書目録により現物の状況が把握されている一方、保管期間を過ぎても引き続き保管している書類については、実際に処分されるまで県への報告は行われていない状況であった。

住宅政策課に確認したところ、保管期限を過ぎた書類も業務上必要な場合があり、保管期限を過ぎても直ちに処分されないことがあるとのことである。

そのため、必要に応じて保管期間を延長した上で、県が指定管理者における個人情報の管理状況を把握することができるよう、年1回程度の定期的な棚卸を実施し、保管状況及び書類目録を県へ報告する仕組みを構築することが望ましい。

県営住宅指定管理者基本協定書

（個人情報の保護）

第11条 乙は、管理業務を実施するにあたり取り扱う個人情報については、別記2「個人情報の取扱いに関する特記事項」によらなければならない。

別記2 個人情報の取り扱いに関する特記事項

(個人情報の返還、廃棄又は消去)

第12条 乙は、管理業務を処理するために保有した個人情報について、本協定が終了し、又は解除された後において直ちに甲の指示に基づいて個人情報を返還、廃棄又は消去しなければならない。

2 乙は、第1項の個人情報を廃棄する場合、記録媒体を物理的に破壊する等当該個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。

3 乙は、パソコン等に記録された第1項の個人情報を消去する場合、データ消去用ソフトウェアを使用し、通常の方法では当該個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。

4 乙は、個人情報を廃棄又は消去したときは、廃棄又は消去を行った日、責任者名及び廃棄又は消去の内容を記録し、書面により甲に報告しなければならない。

5 乙は、廃棄又は消去に際し、甲から立会いを求められた場合は、これに応じなければならない。

三重県個人情報適正管理指針

4-8-5 保有個人情報の取り扱い

【廃棄等】

(8) 職員は、保有個人情報又は保有個人情報が記録されている媒体（端末及びサーバに内蔵されているものを含む。）が不要となった場合には、保護管理者の指示に従い、当該保有個人情報の復元又は判読が不可能な方法により当該情報の消去又は当該媒体の廃棄を行う。

特に、保有個人情報の消去や保有個人情報が記録されている媒体の廃棄を委託する場合（二以上の段階にわたる委託を含む。）には、必要に応じて職員が消去及び廃棄に立ち会い、又は写真等を付した消去及び廃棄を証明する書類を受け取るなど、委託先において消去及び廃棄が確実に行われていることを確認する。

（3）指定管理者制度に関する取扱要綱第24条に基づき実施調査を行うべきである【指摘】

指定管理者制度に関する取扱要綱第24条によると、「所管部は、施設・備品の管理状況等について、毎年1回以上実地調査を行うものとする。」とされている。

実地調査の実施状況について、住宅政策課に確認したところ、実地調査という形式の調査は行っていないものの、家賃の徴収等で県の職員が県営住宅に訪れた

際に住宅の老朽化状況等を確認しているとのことであった。

県営住宅は棟数が多いため、全ての施設を毎年実地調査することは現実的ではないが、ブロックごとに数年間で全施設を周ることができるようするなど計画的に施設の状況を県の職員が直接確認し、指定管理者制度に関する取扱要綱第24条に基づく実地調査を行うべきである。

なお、実地調査の結果について、記録を残すべきである。

(4) 管理戸数の規模や事業者の参入可能性を十分に考慮した上で、競争性確保のための区分けを検討することが望ましい【意見】

県営住宅の指定管理業務について、現在の指定管理期間（令和6年4月1日から令和11年3月31日まで）においては、4つのブロックに分けて下記事業者を指定している（【図表4-4-2】）。

【図表4-4-2】県営住宅の指定管理者

ブロック	事業者名	代表者名
北勢ブロック	鈴鹿亀山不動産事業協同組合	小山田 亮
中勢伊賀ブロック	伊賀南部不動産事業協同組合	菅尾 悟
南勢ブロック	三重県南勢地区管理事業共同体	菅尾 悟
東紀州ブロック	三重県南勢地区管理事業共同体	菅尾 悟

（出所：指定管理業務実績報告書に基づき監査人作成）

4つのブロックに分けて公募しているものの、指定されている事業者としては3事業者である。さらに、三重県南勢地区管理事業共同体の主要な構成員（実質的な運営主体）は伊賀南部不動産事業協同組合であり、実際には北勢ブロック以外の中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロックの県営住宅は同一事業者により管理されている。

また、指定管理業務に対する応募事業者数は【図表4-4-3】のとおりである。なお、現在の指定管理期間にあっては、従前に指定管理者として指定されている事業者のみが応募している状況であった。

【図表 4－4－3】指定管理業務に対する応募事業者の推移

ブロック	平成 21 年度～ 平成 25 年度	平成 26 年度～ 平成 30 年度	令和元年度～ 令和 5 年度	令和 6 年度～ 令和 10 年度
北勢ブロック	1	1	1	1
中勢伊賀ブロック	1	1	1	1
南勢ブロック	1	1	2	1
東紀州ブロック	1	1	2	1

(出所：県土整備部作成資料に基づき監査人作成)

応募事業者が少ない背景について、住宅政策課に確認したところ、県営住宅の管理業務に対応できる従業員の確保が難しいことが挙げられるとのことであった。

しかし、構造的な問題として 1 ブロック当たりの管理戸数が多く（【図表 4－4－4】参照）、応募できる事業者が限定されてしまうといったことも考えられ、その結果、応募事業者間の競争性を促すことができず、公募する意義を失いかねない。

公募による競争性を失えば、「指定管理者制度の概要」に記載されている「公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の削減等を図る」という指定管理者制度の趣旨も達成できない可能性もある。

こうした観点から、管理戸数の規模や事業者の参入可能性を十分に考慮した上で、競争性確保のための区分けを検討することが望ましい。

例えば管理対象戸数が比較的多い北勢ブロックと中勢ブロックを細分化することや、県の建設事務所管轄エリアごと（【図表 4－4－5】参照）に公募を実施することが考えられる。

【図表 4－4－4】県営住宅に係る管理対象施設数（ブロック別）

ブロック	管理対象団地数	管理対象戸数
北勢ブロック	15	1,273
中勢伊賀ブロック	21	1,982
南勢ブロック	16	611
東紀州ブロック	7	122
計	59	3,988

(出所：三重県県営住宅位置図に基づき監査人作成)

【図表4－4－5】県営住宅に係る管理対象施設数（建設事務所管轄エリア別）

建設事務所	管轄内の団地数	管轄内の管理戸数
桑名建設事務所	2	79
四日市建設事務所	9	826
鈴鹿建設事務所	4	368
津建設事務所	14	1,677
松阪建設事務所	8	462
伊勢建設事務所	6	135
志摩建設事務所	2	14
伊賀建設事務所	7	305
尾鷲建設事務所	3	38
熊野建設事務所	4	84
計	59	3,988

(出所：三重県県営住宅位置図に基づき監査人作成)

（5）指定管理者の評価の適切性の観点から、入居者アンケートのさらなる回収率の向上が望まれる【意見】

指定管理者制度を導入した施設については、適正な施設管理の確保を目的として、指定管理者が行う管理状況等の情報の開示を進めることができること（「指定管理者制度に関する基本方針（平成18年6月2日）」に規定されており、毎年施設ごとに「指定管理者が行う公の施設の管理状況報告」（以下、「管理状況報告」という。）として県のホームページに公表されている。

管理状況報告の中で、指定管理者が実施した自己評価に基づき県が評価している。「評価の項目」は、基本協定書に記載された項目であり、さらに「総括的な評価」として、指定管理者の自己評価の妥当性をどのように検証したかを明記している。県営住宅に係る「総括的な評価」にあたっては、指定管理者が実施する入居者アンケート（様式は【図表4－4－7】参照）の回答を客観的な資料として指定管理者の自己評価に対する妥当性についてコメントを付している（【図表4－4－6】参照）。

【図表4－4－6】指定管理者が行う公の施設の管理状況報告（抜粋）
《北勢ブロック》

<p>総括的な評価</p> <p>(指定管理者の評価に対する県の評価)</p> <p>「管理業務の実施状況」は、入居者アンケートにおいて、83.9%が「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価をしており、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>「施設の利用状況」は、令和5年度の入居率が前年度に対して減少しているものの、減少幅が0.6%（令和5年度の入居率64.1%）であったため、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>「成果目標及びその実績」は、建物点検回数を月平均4.0回実施しており、また、入居者アンケートにおいて、修繕のあった入居者の85.4%が「思っていたとおりの対応時間」以上の評価をしていることから、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>(今後の課題又は指定管理者への期待)</p> <p>入居希望者や入居者への丁寧な対応や速やかで適切な修繕の実施など、今後とも一層のサービス向上と適切な施設・設備等の管理を期待する。</p>

《中勢伊賀ブロック》

<p>総括的な評価</p> <p>(指定管理者の評価に対する県の評価)</p> <p>「管理業務の実施状況」は、入居者アンケートにおいて、89.9%が「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価をしており、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>「施設の利用状況」は、令和5年度の入居率が前年度に対して微増（62.4%→62.6%）しているため、指定管理者の自己評価より高い評価とした。</p> <p>「成果目標及びその実績」は、建物点検回数を月平均5回実施しており、また、入居者アンケートにおいて、修繕のあった入居者の85.5%が「思っていたとおりの対応時間」以上の評価をしていることから、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>(今後の課題又は指定管理者への期待)</p> <p>入居希望者や入居者への丁寧な対応や速やかで適切な修繕の実施など、今後とも一層のサービス向上と適切な施設・設備等の管理を期待する。</p> <p>また、管理戸数に対して新規募集戸数が少ないので、新規募集の修繕費を縮減することにより募集戸数を増加させるなど入居率の向上に取り組まれたい。</p>
--

《南勢ブロック》

総括的な評価	<p>(指定管理者の評価に対する県の評価) 「管理業務の実施状況」は、入居者アンケートにおいて、91.3%が「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価をしており、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。 「施設の利用状況」は、令和5年度の入居率が前年度に対して減少しているものの、減少幅が1%（令和5年度の入居率68.5%）であるため、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。 「成果目標及びその実績」は、建物点検回数を月平均3.2回実施しており、また、入居者アンケートにおいて、修繕のあった入居者の84.1%が「思っていたとおりの対応時間」以上の評価をしていることから、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>(今後の課題又は指定管理者への期待) 入居希望者や入居者への丁寧な対応や速やかで適切な修繕の実施など、今後とも一層のサービス向上と適切な施設・設備等の管理を期待する。</p>
--------	---

《東紀州ブロック》

総括的な評価	<p>(指定管理者の評価に対する県の評価) 「管理業務の実施状況」は、入居者アンケートにおいて、97.6%が「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価をしており、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。 「施設の利用状況」は、令和5年度の入居率が前年度に対して減少しているものの、減少幅が3.4%（令和5年度の入居率88.8%）であるため、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。 「成果目標及びその実績」は、建物点検回数を月平均3.2回実施しており、また、入居者アンケートにおいて、修繕のあった入居者の87.1%が「思っていたとおりの対応時間」以上の評価をしていることから、指定管理者の自己評価と同じ評価とした。</p> <p>(今後の課題又は指定管理者への期待) 入居希望者や入居者への丁寧な対応や速やかで適切な修繕の実施など、今後とも一層のサービス向上と適切な施設・設備等の管理を期待する。</p>
--------	---

(出所：三重県HP)

【図表4-4-7】県営住宅管理に関するアンケート（各ブロック共通）

入居者各位

令和5年12月吉日
[REDACTED]

県営住宅管理に関するアンケート

日ごろは、県営住宅の運営にご協力いただき、誠にありがとうございます。
県営住宅の指定管理者である [REDACTED] では、入居者のみなさんのご意見ご要望・ご批判などをできる限りお伺いし、より一層のサービス向上に努めたいと考えております。
お手数ですが、アンケートにご協力いただき 12月31日までに返送していただければ幸いです。

以下の質問について、記入及び当てはまる項目をひとつだけ選び、○をつけて、1~3へと進んでください。

1. 最初にあなたご自身のことをお尋ねします。

問1-1 あなたの住まいの団地名。 (例 千里団地)
(団地)

問1-2 世帯主の年齢について。
1 (20歳代) 2 (30歳代) 3 (40歳代) 4 (50歳代) 5 (60歳代)
6 (70歳以上)

問1-3 何人でお住まいですか。 (例 4人世帯)
(人世帯)

問1-4 県営住宅に住んで何年になりますか。
1 (3年未満) 2 (3~5年未満) 3 (5~7年未満) 4 (7~10年未満)
5 (10年以上)

問1-5 あなたの団地は住みやすいですか。
1 住みやすい 2 どちらかと言えば住みやすい
3 どちらかと言えば住みにくい 4 住みにくい

令和4年度の入居者に関する調査結果では「60歳以上の方」82%、と高齢者の方が多くなっており、
また「1人住まい」58%、「2人住まい」32%となっています。
また、暮らしやすさの調査結果では「住みやすい」40%、「住みにくい」2%でした。

2. 県営住宅の施設管理についてお答えください。

問2-1 各戸の住宅施設について。
1 満足している 2 どちらかと言えば満足
3 どちらかと言えば不満足 4 不満である

[REDACTED]
-裏面へお進みください-

問2-2 住宅施設の修繕についての対応時間。

- 1 迅速な対応時間 2 思っていたとおりの対応時間 3 やや遅い対応
4 遅い対応 5 修繕がなかったので分らない

問2-3 住宅施設の修繕の技術レベル。

- 1 期待した以上に高いレベル 2 期待どおりのレベル 3 期待したレベルよりはやや低い
4 期待はずれのレベル 5 修繕がなかったので分らない

問2-4 私どもの団地の管理全般について。

- 1 満足 2 どちらかと言えば満足 3 どちらかと言えば不満 4 不満

問2-5 平日の夜間及び休日の緊急を要する場合の緊急連絡先はご存知ですか。

- 1 知っている 2 知らない 3 管理人に連絡する
(緊急連絡先は [REDACTED] です)

令和4年度の住宅施設に関する調査結果では、「満足」26%、「不満」3%でした。修繕の対応は「迅速」30%、「遅い」1%でした。

緊急連絡先を「知っている」と回答された方は78%でした。

3. その他

問3-1 地震・洪水等の災害発生時の避難場所を知っていますか。

- 1 知っている 2 知らない

問3-2 家具の転倒防止対策をしていますか。

- 1 している 2 していない

問3-3 非常用の持出袋等は日頃から準備していますか。

- 1 準備している 2 準備していない

問3-4 動物飼育の問題について現状をお聞かせください。

- 1 良くなった 2 変わらない 3 悪くなった

以上県営住宅に対するご意見・ご不満などあれば自由に下欄にお書きください。

ご協力ありがとうございました。 無記名で令和5年12月31日までにご返信ください。

調査結果はサービス向上のためだけに活用し、今後の県営住宅の運営に役立てさせていただきます。

(出所: 令和5年度県営住宅管理に関するアンケート)

一方で、入居者アンケートの回収率は【図表4－4－8】のような状況となっている。管理状況報告では【図表4－4－9】の「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価の割合により評価しているが、配付数（全体数）に占める割合は、一番低い中勢伊賀ブロックで26.3%となる。この点について、住宅政策課に確認したところ、指定管理者に対するアンケート回収率を向上させるように促すような指導はないとのことであった。アンケートの回収率は概ね30～40%であり、極端に低くはないものの、指定管理者の自己評価を客観的に裏付けるためには、現状の回収率では十分と言えず、さらなる向上が望まれる。

【図表4－4－8】入居者アンケートの回収率

ブロック	配付数(a)	回収数(b)	回収率(b/a*100)
北勢ブロック	783	249	31.8%
中勢伊賀ブロック	1,097	320	29.2%
南勢ブロック	368	126	34.2%
東紀州ブロック	104	41	39.4%
合計	2,352	736	31.3%

(出所：令和5年度分の各ブロックアンケート集計結果に基づき監査人作成)

【図表4－4－9】「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価がアンケート配付数に占める割合

ブロック	回収率(b)	「どちらかと言えば住みやすい」以上の評価の割合(c)	配付数に占める(c)の割合(b*c)
北勢ブロック	31.8%	83.9%	26.7%
中勢伊賀ブロック	29.2%	89.9%	26.3%
南勢ブロック	34.2%	91.3%	31.2%
東紀州ブロック	39.4%	97.6%	38.5%

(出所：令和5年度分の管理状況報告に基づき監査人作成)

(6) 指定管理者の評価の適切性の観点から、モニタリングチェックリストに成果目標に対する進捗状況等の項目を追加することが望まれる【意見】

管理状況報告では、成果目標の達成状況について指定管理者が行った自己評価に基づいて県も評価している。令和5年度における成果目標は4ブロック共通で「建物点検回数」及び「迅速かつ誠実な対応」となっている。この成果目標に対する県の評価は建物点検に係る月平均回数の実績報告や入居者アンケートにより行われ、4ブロック全てにおいて、「成果目標を達成している」と評価している。

建物点検回数について、実績報告の点検回数の真偽をどのように確認しているか住宅政策課に確認したところ、所定のチェックリスト（【図表4－4－10】参照）に基づくモニタリングを実施した際に併せて確認しているとのことであった。

しかし、所定のチェックリストには建物点検回数を含む成果目標を確認するような項目はなく、成果目標の進捗等を確認した形跡が見当たらなかった。建物点検の実績を県のモニタリングとして確認しているのであれば、所定のチェックリストに成果目標に対する進捗状況等の項目を追加し、確認したことを記録として残すことが望ましい。

【図表 4－4－10】指定管理者に係るモニタリング チェックリスト

1. 協定書、事業計画書、仕様書等の履行確認

確認項目	確認内容	適否	備考
人員体制	●事業計画書又は仕様書に記した人員を過不足なく配置しているか		
	●必要な資格、経験等を有する人員が確保されているか (仕様書に記載のあるもの。危険物取扱者や電気主任技術者等)		
維持管理	法令、条例、仕様書等に従つて、施設・設備の保守管理を適切に行い、必要な点検、報告等を行っているか (点検報告書を確認)	消防用設備・消火設備	
		エレベーター・エスカレーター	
		貯水槽	
		浄化槽	
		高圧受電	
		特殊建築物	
	県の承認無く管理施設の形状・形質を変更していないか 仕様書等に従い、清掃、警備、衛生管理を適切に行っているか(日報等で確認、聞き取り)	県の承認無く管理施設の形状・形質を変更していないか	
		仕様書等に従い、清掃、警備、衛生管理を適切に行っているか(日報等で確認、聞き取り)	
		●日常点検が行われているか。(遊具など)	
		将来更新や修繕が必要と思われる設備についてリストアップしているか	
外部委託	●鍵の管理方法が適正か (鍵の保管場所、管理簿などを確認)		
	記録簿に基づき、備品を適切に保管しているか (抽出確認)		
サービス提供	●外部委託は、事前に県の承認を受けているか		
情報公開	開館日、開館時間等は協定を遵守しているか		
	●利用許可基準、減免の基準が定められ明示されているか		
	利用許可、利用料減免は適切であったか		
	事業計画書に沿って、事業を実施しているか		
	●情報公開に関する規程は整備されているか		
	協定に従い、文書等の情報を適切に管理しているか		

個人情報	●個人情報の取扱いは協定に即しているか		
	個人情報の漏洩、滅失等の事故はないか		
危機管理	●緊急時のマニュアルが整備され、事故、災害等緊急時の連絡体制や職員の役割分担が明示されているか		
	事故、災害等、緊急時にはその状況をただちに県に報告しているか(日報等により確認)		
	定期的に必要な訓練を行っているか (訓練結果報告等により確認)	消防訓練	
	●非常口や避難経路等が常に問題なく利用できる状態に保たれているか		
	●損害賠償保険に加入しているか (保険証書を確認)		
	故障・事故についての記録簿が備えられており、重要なものについては県へ報告されているか		
県施策への配慮	人権を尊重した社会へ向けての配慮がなされているか (障がい者等も利用しやすい工夫をしているか、アンケートなどで人権侵害に関する苦情がきていないかなど)		
	省エネルギー、省資源等環境への配慮がなされているか (ごみの分別などを確認)		
	ユニバーサルデザインへの配慮がなされているか(パンフレット、ホームページなど)		
労働条件	労働関係法令について遵守されているか	労働契約の締結に際し、労働者に労働条件を明示しているか	
		労働時間の管理手法は適切か	
		賃金控除協定の締結は行われているか 最低賃金を下回っていないか	
		各種保険の加入状況は適切か	
		法定帳簿等は適切に整備されているか	
広報活動	パンフレットによる利用案内やホームページの管理等、適切な広報活動がされているか		

資金 管理	指定管理業務に係る会計処理は会計規則等に基づいて適正に行われているか	別会計を設けて経理処理がなされているか（決算書等で確認。ただし、新公益法人や市町の場合等、別会計を設けることが困難な場合には指定管理業務に係る収支の状況をまとめた収支計算書等で確認する。）		
		●固有の口座を開設するなど、指定管理業務以外の資金と明確に区別されているか（通帳を確認）		
		●入出金取引について請求書・領収書を備えているか（抽出確認）		
		●利用料金等の収受に関する記録が整備されているか（抽出確認）		

2. サービスの水準

確認項目	確認内容	適否	備考
利用者のニーズ	施設の利用状況について分析し報告しているか		
	利用者数の把握方法に関するルールに従いカウントされているか		
	苦情、要望等に関して迅速かつ適切に対応しているか		
	利用者に対しアンケートを実施するなど利用者のニーズを把握する努力をしているか		
	利用者アンケート等から抽出した課題への対応策を講じ、改善に努めているか		
成果目標	事業計画で定められた目標が達成されているか、達成されていない場合はその原因を分析し対策を講じているか		

3. サービス提供の安定性

確認項目	確認内容	適否	備考
財務状況	事業収支報告が、応募段階の収支計画と著しく乖離していないか		
	その団体の経営状況が著しく悪化している、あるいは悪化するおそれはないか (自己資本比率は適正か、累積赤字がないか、債務超過となっていないかなど)		

4. その他

確認項目	確認内容	適否	備考
住宅政策課で追加した項目	工事の契約手続は適正か(契約日の前に権限者の承認が行われているか)		
	工事等について内規どおり相見積もりを取っているか		

- ※ 適否の欄は○（問題なく適正に行われている）、△（一部改善が必要）、×（抜本的な見直しが必要）、－（該当無し）を記載すること。
- ※ 年度内に、県はチェックリスト項目すべてにおいてチェックを行い、書面で残すものとする。
- ※ ●のあるものは、年度当初に確認することが望ましいもの。それ以外の項目についてチェックの時期は指定しない。
- ※ 施設の特性に応じて確認内容を追加・修正して使用すること。

確認日（ ） 確認者（ ）

確認日（ ） 確認者（ ）

確認日（ ） 確認者（ ）

(出所：住宅政策課提供資料)

(7) 効率性及び有効性の観点から、県営住宅の管理方式を検討することが望まれる【意見】

県営住宅の管理方式については、平成 15 年度に「公の施設の管理」に関する制度が改正されたことを背景として、県が公の施設をより効果的かつ効率的に管理していくために平成 18 年度より「指定管理者制度」を導入している。また、平成 21 年 8 月時点で指定管理者制度導入に対する検証が行われており、検証資料を閲覧したところ、【図表 4-4-11】のとおり、当時の問題点及び今後の方針がまとめられていた。平成 21 年 8 月時点では、指定管理者制度導入後間もないこともあり、現行制度の課題整理や課題解消に対して県として取り組んでいく姿勢があつた。一方で、平成 21 年 8 月時点で認識されていた課題の解消状況や、現在抱えている課題を検討している資料等は確認できなかつた。この点について、住宅政策課に確認したところ、現在県営住宅の管理について抱える課題としては、主に入居率が低い水準にあるとの認識であり、改善にあたつては指定管理者の選定審査

基準に入居率向上施策案の提示を盛り込むなどの対応をしているとのことであった。

個別の課題に対してはその解消に向けた取組も見受けられるが、現行制度の妥当性や管理方法の検討を含む今後の県営住宅のあり方についての検討はしていない。他の自治体では、管理方式別にメリットとデメリットを列挙して最適な管理方式を比較検討することや、公営住宅管理を取り巻く状況の変化を踏まえて、一定期間後にはそのあり方について再度検討する方針を定めている例もある。現在抱えている課題を現行の指定管理者制度の枠組みの中で解消するように取り組むことも一つの方策ではあるが、そもそも指定管理者制度が現在又は今後の県営住宅の管理方法として適切なものかどうかを検討することが望ましい。

【図表 4－4－11】問題点及び今後の方針

【現行の問題点】

- ・指定管理者選定の際、応募者間のコスト削減による競争がない
- ・指定管理者の創意工夫・裁量による収益増加の方策がない

【今後の方針】

- ・平成 22 年度～25 年度に係る指定管理者の募集においては、一部条件を緩和する
- ・問題点については、平成 26 年度以降の指定管理者選定までの間で検討する

(8) 年度協定書第 3 条に基づき管理経費の相互流用の協議を適時に行うことが望まれる【意見】

管理経費の相互流用については、基本協定書で指定管理料の範囲内で相互に流用可能と定められた経費については、県との協議により流用が認められている（基本協定書第 5 条及び第 18 条、【図表 4－4－12】参照）。また、年度協定書において、経費の 1 割又は 100 万円のいずれか大きい金額を超えない金額の増減に該当する場合には協議は不要とされている（【図表 4－4－13】参照）。

【図表 4－4－12】基本協定書（抜粋）

(指定管理料)

第5条 甲が乙に支払う指定期間における指定管理料の総額は、金 175,384,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

なお、総額は、甲及び乙が協議のうえ、予算の範囲内で変更できるものとする（ただし、令和6(2024)～令和10(2028)年度県営住宅管理業務事業計画（東紀州ブロック）に記載された人件費、一般管理費及び事務費を除く。）。

2 前項における経費の細目は以下のとおりとする。

- ① 人件費
- ② 一般管理費
- ③ 事務費
- ④ 入居募集対策修繕費
- ⑤ 住替修繕費
- ⑥ 一般修繕費
- ⑦ 環境整備費
- ⑧ 計画修繕費
- ⑨ 維持・点検費
- ⑩ 移住お試し住戸修繕費

3 甲は、管理業務の実施に要する費用として、毎年度、甲の予算の範囲内で指定管理料を乙に支払う。

4 甲が乙に対して支払う毎年度の指定管理料の支払額、支払時期及び支払方法については、年度協定により、毎年度定めるものとする。

5 第38条第1項の規定により、指定管理者の指定を取り消されたときの指定管理料の支払は、甲及び乙が協議のうえ、これを決定するものとする。

6 大災害等による緊急、応急修繕が必要となるなど予期できない事象が生じた場合、甲及び乙が協議のうえ、その取扱いを決定するものとする。

(中略)

(管理経費の相互流用等)

第18条 乙は、第5条第2項に掲げる細目経費については、甲との協議により指定管理料の範囲で相互に流用することができる。ただし、人件費、一般管理費又は事務費への流用及び移住お試し住戸修繕費からの流用はできないものとする。

2 乙は、前項の流用をした場合にあっては、当該流用を行った年度末に、実態に合わせて指定管理料の経費内訳の変更を行わなければならない。

(出所：基本協定書)

【図表 4－4－13】年度協定書（令和6年度）抜粋

(管理業務の内容)

第3条 年度協定に係る乙が行う指定管理業務は、基本協定第2条に定める業務とする。このうち当該年度に行う第5条第1項④から⑩に掲げる業務は、予め甲と協議が整った別記1に掲げる業務とする。

なお、前記の定めによるほか、この協定書締結後において第5条第1項④から⑨までに掲げる業務に増減する業務が生じた場合は、甲及び乙は協議のうえ、その取扱いを決めるものとし、第5条第1項①から⑨までに掲げる各々の経費の1割又は100万円のいずれか大きい金額を超えない金額の増減に該当するときは協議不要とする。

(出所：令和6年度協定書)

令和6年度の管理経費の流用については、4ブロック全ての指定管理者において、年度末間近で県への協議がなされている。また、流用理由については【図表4－4－14】のとおりである。

年度内で協議及び承諾が実施されているため、基本協定書の規定を逸脱したものではないが、承諾日が年度末日になっており、事後的な承認になっているものも少なくないと考えられる。また、流用理由は年度の途中に把握できるものもあるため、適時に不要となった経費から追加で必要となる経費への流用協議をすることが望ましい。

【図表 4－4－14】流用理由、協議日及び承諾日

ブロック	流用理由	協議日	承諾日
北勢 ブロック	入居募集対策修繕の増： 浴槽、給湯器の取付部屋の増 人件費、材料費の増 住替え修繕費の減：住替え者の減 一般修繕費の減： 募集修繕、環境整備の増に伴う予算流用の為 環境整備費の増：除草量の増 計画修繕費の減： 募集修繕、環境整備の増に伴う予算流用の為 維持管理費の減：保守修繕費の減	R7.3.28	R7.3.31
中勢伊賀 ブロック	住替修繕費の減：今年度、千里団地（L棟・T棟）からサ ンシャイン千里への住替に伴う費用を一般修繕に充てたこと による減 一般修繕費の増： 各団地で設備等の経年劣化に伴う修繕に掛かる費用が 増加 環境整備費の増： 各団地の除草・高木剪定等に掛かる費用の増加 維持・点検費の減： 浄化槽管理の費目で浄化槽施設の経年劣化修繕が少な く済んだことによる減	R7.3.28	R7.3.31
南勢 ブロック	入居募集対策修繕の増： 今年度、募集修繕に掛かる費用が増加の見込み 住替修繕費の減： 今年度、住替え要望多く費用が増加の見込み 一般修繕費の減： 今年度、金額の嵩む修繕が少なく費用を抑えられた 環境整備費の増： 今年度、各団地の除草・高木剪定に掛かる費用を抑 えられた。	R7.3.28	R7.3.31
東紀州 ブロック	住替修繕費の減： 今年度、住替え要望が無く修繕無し 一般修繕費の増： 各団地で設備との経年劣化に伴う修繕に係る費用が増 加 環境整備費の減： 各団地の植栽樹木剪定費用が減となる見込み	R7.3.28	R7.3.31

(出所：令和6年度流用協議資料に基づき監査人作成)

(9) 基本協定書に基づき年度協定書において入居率向上に関する成果目標を設定すべきである【指摘】

中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロックの県営住宅における令和6年4月1日から令和11年3月31日までを指定期間とする基本協定書では、指定管理者の入居率向上に関する成果目標の一つとして「移動販売車導入住宅箇所数」が設定されている。具体的な目標数値については、令和6年度の試行導入の状況を踏まえて年度協定書に定めることとなっている。この点について、令和7年度の年度協定書を確認したところ、3ブロック全てにおいて「移動販売車導入住宅箇所数」は成果目標としての記載がなかった（【図表4-4-15】参照）。

【図表4-4-15】指定管理者基本協定書における成果目標（抜粋）

ブロック	入居率向上に関する取組
中勢伊賀 ブロック	ア) 募集戸数（入居率年1%の向上を目標として、各年度の状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値目標を定める） イ) 移動販売車導入住宅箇所数（令和6年度に3か所の住宅への導入を試行し、その状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値を定める）
南勢 ブロック	ア) 募集戸数（入居率年1%の向上を目標として、各年度の状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値目標を定める） イ) 移動販売車導入住宅箇所数（令和6年度に1か所の住宅への導入を試行し、その状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値を定める）
東紀州 ブロック	ア) 募集戸数（入居率年1%の向上を目標として、各年度の状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値目標を定める） イ) 移動販売車導入住宅箇所数（令和6年度に1か所の住宅への導入を試行し、その状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値を定める）

（出所：指定管理者基本協定書に基づき監査人作成）

成果目標として記載しなかった経緯について住宅政策課に確認したところ、令和6年度の実績（【図表4-4-16】参照）等を鑑みて「移動販売車導入住宅箇所数」を成果目標として年度協定書に定めることを見送る方針としたとのことであった。また、中勢伊賀ブロックに関しては、バス等の公共交通機関があることやネットスーパー等の活用もされる場合も多く、移動販売車の供給事業者が他ブロックと比較しても少ないと想定されるとの見解であった。

【図表 4－4－16】令和 6 年度の移動販売車導入住宅箇所数

ブロック	導入住宅箇所数
中勢伊賀ブロック	0
南勢ブロック	9
東紀州ブロック	6

(出所：県土整備部作成資料に基づき監査人作成)

中勢伊賀ブロックについては、令和 6 年度の実績や地域の特性を考慮すると成果目標として設定することは現実的ではない。一方で、南勢ブロック及び東紀州ブロックについては、令和 6 年度に導入実績があるのにもかかわらず年度協定書に成果目標として定めていないため、基本協定書で定めた方針に従って年度協定書においても具体的な数値目標を設定すべきである。

(10) 入居率の向上の観点から、入居募集対策修繕費の確保による募集住戸数の増加を図ることが望まれる【意見】

県営住宅の空室の令和 6 年度末の状況について、管理戸数が 100 戸以上かつ入居率（入居戸数÷管理戸数）が全体平均の 64.9% 以下の団地を抽出したところ、【図表 4－4－17】のとおりである。

【図表 4－4－17】県営住宅の空室の状況 (令和 7 年 4 月 1 日現在)

No.	ブロ ック	団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率	空室戸数 (戸)	空室の内訳(戸)				
							R7年 5/1 入居	R7年 4月 募集	R7年 7月 募集	今後 募集 予定	修 繕 前
1	北勢	あこず	166	77	46.4%	89	1	3	2	3	80
2		桜島	197	112	56.9%	85	1	4	3	3	74
3	中勢 伊賀	千里	372	145	39.0%	227		0	3		224
4		白塚	195	116	59.5%	79		3	1		75
5		一身田	294	171	58.2%	123		3	6		114
計			1,224	621	50.7%	603	2	13	15	6	567

(出所：住宅政策課作成資料)

【図表 4－4－17】において、空室戸数 603 戸に対する募集戸数 36 戸の割合は約 6.0% であり、空室戸数のほとんどについて募集ができていない状況であった。これは、入居準備に係る修繕が実施されていない「修繕前」の空室戸数が 567 戸が多いことに由来する。

入居準備に係る修繕費用は、入居募集対策修繕費として指定管理料の中に含まれている。しかし、指定管理料は 5 年分の総額を基本協定書で定めており、指定管理期間内で使用できる修繕費は限られるため、一定戸数以上の修繕が進まない状況にある。さらに、指定管理者には入居率向上の成果目標が課されているが、

当該修繕費がボトルネックとなっている状況にある。

県は、指定管理料のうちで入居者募集対策修繕費を増額させることや、指定管理料ではなく所管部署の事業予算として措置して、必要な修繕に対して機動的に動けるようにしておくことで、募集戸数の増加を図ることが望ましい。

(11) 基本協定書第30条に基づき指定管理業務評価・報告書の提出期限どおりに提出又は提出期限を見直すべきである【指摘】

基本協定書第30条では、指定管理者は県に対して事業年度終了後1月以内に所定の事項を記載した県営住宅等指定管理業務評価・報告書を提出しなければならないとされている（【図表4-4-18】参照）。

【図表4-4-18】基本協定書抜粋（抜粋）

（評価・報告書の提出等）

第30条 乙は、管理業務について、毎事業年度終了後1月以内に、次に掲げる事項を記載した県営住宅等指定管理業務評価・報告書（以下「評価・報告書」という。）を作成し、甲に提出しなければならない。

- （1）管理業務の実施状況
- （2）管理業務に関する経費の収支状況
- （3）成果目標及びその実績
- （4）管理業務に関する自己評価
- （5）自己評価を踏まえた翌年度の実施方針

（出所：基本協定書）

県に提出された評価・報告書を確認したところ、「（4）管理業務に関する自己評価」については、県が指定管理者の業務を評価する際に作成するべき「指定管理者が行う公の施設の管理状況報告」を指定管理者がその内容を更新する形で提出されていた。また、監査時点（2025年9月）では、当該更新作業が継続中であり、指定管理者の自己評価が定まっていないため、基本協定書に規定される「毎事業年度終了後1月以内」に最終的な自己評価が提出されていないものとみられる。

基本協定書上、「毎事業年度終了後1月以内」となっているため、これを遵守できるよう指定管理者と調整する、若しくは、実態に即した期限を基本協定書にも規定するべきである。

(12) 1時間以内の迅速かつ誠実な対応として県が想定する具体的な対応を指定管理者に共有することが望まれる【意見】

指定管理者基本協定書第2条第3項第2号に、指定管理者の成果目標として、1時間以内の迅速かつ誠実な対応が設定されている。

指定管理者2社に状況を確認したところ、北勢ブロックの指定管理者は、入居者から連絡があった場合に、1時間以内に対応について回答することを目安としており、中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロックの指定管理者は、入居者から連絡があった場合に、1時間以内に対応まで完了することを目安としているとのことであった。現状、指定管理者間で具体的な対応の目安が異なっている状況であり、異なるブロック間で受けられるサービスが異なる可能性がある。

公平性の観点から、指定管理者の成果目標である、1時間以内の迅速かつ誠実な対応について、県が想定する具体的な対応を指定管理者に共有することが望まれる。

指定管理者基本協定書（抜粋）

（管理業務）

第2条

3 甲は、県営住宅等の良好な管理状況を確保するため、乙が行う管理業務について適正な成果目標を設定することとし、その内容は次のとおりとする。

（2）迅速かつ誠実な対応（1時間以内）

5 指定管理者

(1) 遊具点検結果に基づき必要な対策を講じるべきである（北勢ブロック）

【指摘】

指定管理者基本協定書第2条第3項第1号に基づき、指定管理者は、月2回以上、県営住宅の建物等の点検確認を実施することになっている。

北勢ブロックの指定管理者は、県営住宅の公園・児童遊園等の遊具について、年1回、外部の事業者に点検を委託している。

令和6年度のすべり台定期点検表を確認したところ、異常があり、修繕又は対策が必要なすべり台は【図表4-5-1】のとおりである。

住宅政策課に確認したところ、これらのすべり台2件について、特記事項に記載のある必要な対策は取られていないとのことであった。

県土整備部の都市公園にかかる「公園遊具点検実施規準」によると、「C判定となり使用可と判断した場合は、日常点検Ⅰにより毎日点検する。」とされており、使用の可否を判断した上で、使用を継続する場合は、毎日点検を実施する必要がある。

県営住宅の遊具の安全性を確保するため、遊具点検結果に基づき、必要な対策を講じるべきである。

なお、指定管理者往査日（令和7年8月22日）以降、当該すべり台2台については使用を中止しており、令和7年度中に撤去済である。

【図表4-5-1】遊具点検の結果、対策が必要なすべり台

団地名	I機能に関する総合判定			特記事項
	使用 継続	判定	ハザード	
高見 ヒルズ	不可	C：異常 があり、 修繕又は 対策が必 要	3：生命に危険、あ るいは重度の恒久的 な障害をもたらしう るハザードがある状 態	規準不適合、基礎の露出が有 り、埋設等対策が必要です。
豊田 一色				規準不適合、落下域にコンクリ ート構造物が有り、衝撃吸収材 等対策が必要です。

（出所：すべり台定期点検表に基づき監査人作成）

指定管理者基本協定書（抜粋）

（管理業務）

第2条

3 甲は、県営住宅等の良好な管理状況を確保するため、乙が行う管理業務について適正な成果目標を設定することとし、その内容は次のとおりとする。

（1）建物等の点検確認（毎月2回以上）

公園遊具点検実施規準

4. 点検結果報告

- 1) 日常点検Ⅰの結果については、異常を発見した場合は管理日誌にその旨を記載する。←
- 2) 日常点検Ⅱ、定期点検の結果については、別紙点検様式及びJPFA-SP-S:2014の様式によりとりまとめ。←
- 3) 日常点検Ⅱ、定期点検の結果については、各建設事務所の公園維持管理担当室長の←決裁をうける。←
- 4) 専門技術者による定期点検において提出される修繕計画案に基づき、指定管理者と建設事務所が協議の上、今後の対応(修繕実施計画等)を都市政策課に報告する。←
- 5) 専門技術者による定期点検においてD判定となった遊具等については、使用の可否について指定管理者と建設事務所が協議の上、都市政策課に報告する。←
- 6) 専門技術者による定期点検においてD判定となった遊具等については、即時使用中止するとともに、建設事務所及び都市政策課に報告する。←
- 7) 各点検の結果異常を発見した場合、建設事務所を通じて都市政策課に一報をいれる。←

（2）退去修繕費用は県営住宅退去検査基準に基づき退去者へ請求すべきである
(中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック) 【指摘】

県営住宅を退去する場合、指定管理者による退去検査を行い、県営住宅退去検査基準に基づき、畳の表替え・襖の張替えに対する費用に入居年数による率を乗じた負担額及び退去者が負担すべきその他の修繕費用の合計金額から敷金を除いた金額を退去者に対して請求することとしている。

令和6年度の指定管理業務実績報告書内の「退去者住宅精算業務進行状況」を確認したところ、中勢伊賀ブロック84件、南勢ブロック19件、東紀州4件の計107件の退去が報告されていた。個別の退去者負担修繕費の金額を確認したところ、敷金よりも低い金額又は同額が記載されており、退去者に対し、敷金を上回る修繕費用を請求していない状況であった。

指定管理者が令和6年度に実施した現地での退去検査の際に作成した「県営住宅空家補修箇所調査書」を確認したところ、【図表4-5-2】のとおり、退去者が負担すべき修繕費用額が、敷金を超過する分が生じているものが合計90件、請求していない修繕費用は合計4,475,545円に及ぶ。この金額は、入居者募集対策修

繕費 1 戸当たりの金額 1,162,872 円（【図表 4-5-3】参照）の約 3.8 戸分に相当する。

また、北勢ブロック指定管理者においては、退去修繕費用を請求している一方、中勢伊賀・南勢・東紀州ブロックでは請求していないため、公平性の観点からも問題がある。

そのため、退去修繕費用については、県営住宅退去検査基準に基づき、適切に計算した上で請求すべきである。

県営住宅退去検査基準

1. 畳の表替え、襖の張替えについては、入居年数にかかわらず、すべて行うものとする。
2. 退去者に対して、畳の表替え・襖の張替えに対する費用を、入居年数により、次の率に応じた負担を請求するものとする。

入居年数	0	→	1	→	2	→	3	→	4	→	5	→	6	→	7	→	8	→
率	0.5		0.6		0.8		0.9		0.9		0.8		0.6		0.5		0.3	
3. 次に掲げる事項に該当する退去者に対しては、前項の率に加えてさらに、費用負担を 1/2 に軽減するものとする。
 - (1) 当該住宅に 8 年以上入居していた者
 - (2) 住宅の維持管理等の良好な者

「維持管理が良好である」とは、以下のすべてに該当しないものとする。

 - ① 畳について
 - イ 表面にタバコの焼け穴及び家具跡の著しいもの等があるもの
 - ロ 表面に擦り切れ等のあるもの
 - ② 襖について（対の襖は、たとえ片方でもその対の全部とみなす）
 - イ 穴があいているもの
 - ロ 全体が、しみ・落書き等で汚れているもの

(3) 上記以外の個人負担分に係る修繕に要する費用は、別途請求するものとする。

（出所：県営住宅入居者のしおり）

【図表 4－5－2】県営住宅空家補修箇所調査書

(単位：円)

団地名	No.	入居年数	総額	負担率	その他	負担額	敷金額	追加徴収額
千里	1	21	163,700	0.3	50,000	99,110	28,200	70,910
	2	54	143,900	0.3	50,000	93,170	21,900	71,270
	3	5	135,800	0.8	50,000	158,640	29,100	129,540
	4	43	231,400	0.3	50,000	119,420	72,000	47,420
	5	9	137,300	0.3	50,000	91,190	40,500	50,690
	6	54	165,500	0.3	50,000	99,650	21,900	77,750
	7	54	165,500	0.3	60,000	109,650	21,900	87,750
	8	17	203,100	0.3	55,000	115,930	27,600	88,330
	9	45	197,600	0.3	55,000	114,280	24,300	89,980
	10	18	184,800	0.3	55,000	110,440	34,500	75,940
	11	19	171,700	0.3	55,000	106,510	35,400	71,110
	12	13	145,100	0.3	50,000	93,530	27,900	65,630
サン シャ イン 千里	13	27	67,400	0.3	250,000	270,220	132,000	138,220
	14	14	67,400	0.3	100,000	120,220	76,200	44,020
	15	14	77,700	0.3	60,000	83,310	75,900	7,410
	16	1	76,600	0.6	60,000	105,960	75,600	30,360
白塚	17	18	151,000	0.3	15,000	60,300	59,400	900
	18	23	122,700	0.3	25,000	61,810	50,700	11,110
	19	9	122,800	0.3	25,000	61,840	60,300	1,540
	20	16	140,400	0.3	45,000	87,120	82,800	4,320
	21	4	129,900	0.9	0	116,910	51,300	65,610
	22	14	120,600	0.3	50,000	86,180	51,000	35,180
一身田	23	11	145,500	0.3	100,000	143,650	59,100	84,550
	24	15	135,800	0.3	100,000	140,740	98,700	42,040
	25	23	121,000	0.3	50,000	86,300	21,900	64,400
	26	38	144,600	0.3	50,000	93,380	51,300	42,080
	27	4	135,800	0.9	50,000	172,220	61,500	110,720
	28	21	144,600	0.3	50,000	93,380	62,700	30,680
	29	35	165,100	0.3	50,000	99,530	31,500	68,030
	30	5	167,500	0.8	50,000	184,000	24,000	160,000
	31	38	204,900	0.3	50,000	111,470	51,300	60,170
	32	0	226,000	0.5	60,000	173,000	60,300	112,700
	33	22	135,800	0.3	60,000	100,740	61,800	38,940
	34	18	166,800	0.3	60,000	110,040	72,300	37,740
	35	15	166,800	0.3	60,000	110,040	58,800	51,240
	36	15	166,800	0.3	60,000	110,040	60,900	49,140
	37	49	181,100	0.3	55,000	109,330	14,700	94,630
江戸橋	38	33	133,400	0.3	50,000	90,020	28,200	61,820
	39	19	133,500	0.3	50,000	90,050	19,500	70,550
	40	13	156,900	0.3	50,000	97,070	21,300	75,770
	41	18	168,100	0.3	60,000	110,430	19,200	91,230

団地名	No.	入居年数	総額	負担率	その他	負担額	敷金額	追加徴収額
	42	17	197,300	0.3	60,000	119,190	20,700	98,490
島崎	43	18	136,800	0.3	50,000	91,040	27,000	64,040
パールハイツ西丸の内	44	8	127,600	0.3	60,000	98,280	77,700	20,580
船頭町	45	45	140,500	0.3	45,000	87,150	86,100	1,050
神戸	46	15	135,800	0.3	0	40,740	25,800	14,940
	47	42	171,600	0.3	0	51,480	29,100	22,380
	48	24	142,000	0.3	0	42,600	25,800	16,800
結城	49	10	154,500	0.3	0	46,350	45,000	1,350
	50	6	157,000	0.6	0	94,200	30,900	63,300
	51	2	140,600	0.8	0	112,480	31,200	81,280
	52	22	178,900	0.3	0	53,670	31,500	22,170
	53	0	143,200	0.5	0	71,600	30,300	41,300
	54	9	150,600	0.3	0	45,180	31,500	13,680
	55	52	143,200	0.3	0	42,960	27,600	15,360
新町	56	19	137,400	0.3	0	41,220	40,500	720
	57	16	137,400	0.3	20,000	61,220	56,700	4,520
	58	10	121,000	0.3	15,000	51,300	47,100	4,200
野村	59	56	93,800	0.3	0	28,140	12,000	16,140
	60	56	93,800	0.3	0	28,140	12,000	16,140
ミレニ北口	61	24	50,400	0.3	60,000	75,120	75,000	120
	62	25	77,600	0.3	50,000	73,280	62,400	10,880
荒木	63	40	144,500	0.3	0	43,350	31,500	11,850
服部	64	20	140,700	0.3	20,000	62,210	36,900	25,310
	65	3	135,000	0.9		121,500	54,600	66,900
	66	44	130,900	0.3	100,000	139,270	69,000	70,270
	67	7	130,600	0.5		65,300	43,200	22,100
	68	7	123,600	0.5	30,000	91,800	41,100	50,700
木根	69	2	169,200	0.8		135,360	87,900	47,460
依那具	70	55	100,300	0.3		30,090	12,000	18,090
カ一サ上野	71	21	41,400	0.3	160,000	172,420	60,000	112,420
	72	3	41,400	0.9	30,000	67,260	66,900	360
大黒田	73	2	133,600	0.8	0	106,880	43,500	63,380
粥田	74	24	191,200	0.15	120,000	148,680	34,800	113,880

団地名	No.	入居年数	総額	負担率	その他	負担額	敷金額	追加徴収額
	75	1	191,200	0.3	50,000	107,360	35,400	71,960
	76	6	160,900	0.3	60,000	108,270	42,600	65,670
和屋	77	17	164,200	0.15	50,000	74,630	53,400	21,230
上川	78	31	128,100	0.15	50,000	69,215	38,700	30,515
エス ペラ ント 末広	79	24	90,900	0.15	80,000	93,635	78,900	14,735
	80	8	81,000	0.15	110,000	122,150	74,100	48,050
	81	24	82,100	0.15	100,000	112,315	82,800	29,515
辻久留	82	16	127,600	0.15	50,000	69,140	61,500	7,640
旭	83	23	113,700	0.3	55,000	89,110	60,900	28,210
城田	84	1	129,400	0.6	0	77,640	22,800	54,840
	85	9	146,600	0.3	0	43,980	22,800	21,180
五十鈴川	86	3	189,600	0.9	0	170,640	53,400	117,240
泉	87	34	130,600	0.3	100,000	139,180	70,500	68,680
井土	88	25	138,200	0.3	70,000	111,460	51,900	59,560
	89	11	169,200	0.3		50,760	27,000	23,760
久生屋	90	5	144,600	0.8	0	115,680	46,500	69,180
計			12,623,200		3,970,000	8,685,445	4,209,900	4,475,545

(出所：県営住宅空家補修箇所調査書に基づき監査人作成)

【図表4－5－3】令和6年度に実施した入居者募集対策修繕費の一覧

(単位：円)

市町	住宅名	入居者募集対策修繕費	
		件数	金額
桑名市	川成	7	9,322,500
四日市市	高見ヒルズ	10	4,686,000
	あこず	14	20,903,300
	笛川	20	33,550,000
	笛川第二	8	9,253,200
	河原田	7	4,637,600
鈴鹿市	高岡山社の郷	15	19,908,900
	桜島	16	21,467,600
亀山市	鹿島	2	520,300
津市	千里	6	8,672,400
	サンシャイン千里	10	18,337,000
	白塚	5	7,756,628
	一身田	10	10,075,747
	パールハイツ西丸之内	3	2,396,097
	船頭町	2	2,607,000
	神戸	4	5,758,218
	結城	5	4,005,100
	新町	2	2,323,200
	ミレニ北口	1	1,074,348
伊賀市	服部	13	17,124,073
	カーサ上野	10	12,667,600
名張市	蔵持	2	7,459,100
松阪市	大黒田	3	2,095,500
	五反田	6	4,945,600
	粥田	4	1,917,409
	上川第二	7	5,132,899
	エスペラント末広	13	7,442,068
伊勢市	辻久留	3	2,565,797
	旭	5	4,916,894
	西豊浜	2	4,299,978
	五十鈴川	1	689,040
尾鷲市	古江	5	3,136,900
	泉	1	1,924,164
熊野市	井戸	2	1,972,080
	井土	4	2,382,732
	久生屋	5	3,022,404
計		233	270,949,376
平均			1,162,872

(出所：三重県営住宅指定管理業務実績報告書に基づき監査人作成)

(3) 入居者からの要望に対する対応状況を記録すべきである（北勢ブロック）

【指摘】

「県営住宅指定管理者基本協定書」第2条第3項第2号によると、指定管理者には、「迅速かつ誠実な対応（1時間以内）」という成果目標が設定されている。

北勢ブロックの指定管理者では、県営住宅の入居者から電話やメール等で要望を受けた場合や巡回で対応すべき事項が発見された場合等に応対票を作成している。当該応対票には、応対内容と対処メモを記載することとなっているが、対処メモの記載がない応対票が散見された。

対処メモが記録されていないと、今後同様の要望を受けた際、過去の対処方法を遡りたい場合や、対応後に問題が生じ、過去の状況を確認することができなくなってしまう。

また、指定管理者の評価を行うに当たり、基本協定書にある1時間以内の迅速かつ誠実な対応が行われたことを書類により検証することができない。

そのため、応対内容及び対処メモの記載を徹底すべきである。

県営住宅指定管理者基本協定書

（管理業務）

第2条 三重県営住宅条例第52条で規定する乙が行う業務（以下「管理業務」という。）の内容は、次のとおりとする。

（1）県営住宅等の管理に関する業務。ただし、県営住宅等の入居者の決定その他公営住宅法（昭和26年法律第193号）において甲が行うこととされているものを除く。

（2）県営住宅等の施設、設備等の維持、保守管理、修繕等に関する業務。

（3）前二号に掲げる業務のほか、甲が県営住宅等の管理上必要と認める業務。

2 前項各号に掲げる業務の細目である管理業務仕様書（三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理マニュアルを含む。）は、別記1のとおりとする。

3 甲は、県営住宅等の良好な管理状況を確保するため、乙が行う管理業務について適正な成果目標を設定することとし、その内容は次のとおりとする。

（1）建物等の点検確認（毎月2回以上）

（2）迅速かつ誠実な対応（1時間以内）

（3）入居率向上に関する取組

ア) 募集戸数（入居率年1%の向上を目標として、各年度の状況を踏まえ、年度協定書で具体的な数値目標を定める）

イ) 子育て世帯向け住戸修繕戸数（年1戸以上）

(4) 巡回時実施事項の記録を残すことが望まれる（中勢伊賀・南勢・東紀州ブロック）【意見】

指定管理者では、県へ提出する巡回実施報告書の作成のために、巡回者が「巡回日、巡回者、団地名、到着時刻、出発時刻、主たる目的、内容」を記録した巡回記録表を作成し、巡回状況を管理している。当該巡回記録表を基に、巡回実施報告書を作成している。

当該巡回記録表の内容欄に巡回時の実施事項を記載する運用となっているが、巡回者によって記載粒度は異なり、実施事項を詳細に記載している者もいれば、特別な事項がない限り記載していない者もいる。

この点、詳細な内容については巡回実施報告書の記載対象ではないが、一定水準以上の実施事項を記録しなければ、指定管理者内で何の業務に何時間かかったか等、業務の実態を適切に把握することができない。また、指定管理料は、業務時間に基づく積み上げ算定をしておらず、過去からの金額や予算を参考に決定しているため、業務の実態に見合った指定管理料でない可能性がある。そのため、業務の実態を把握して適切な指定管理料を算定する観点からも、実施内容を記録する方が望ましい。

以上のことから、業務に支障のない範囲内で実施事項を記載して、指定管理者内部の管理に活用するとともに、必要に応じて県への報告を行い、状況に応じて指定管理料に反映させることが望ましい。

(5) 入居者アンケートの自由記載欄には共通する意見や不満のみ記入することとし、個別の意見や不満については別途連絡するよう求めることが望ましい（北勢ブロック）【意見】

指定管理者では、入居者に対して県営住宅管理に関する匿名アンケートを実施している。当該アンケートには、県営住宅に対する意見や不満を自由に記載する欄が設けてあるが、記載された意見や不満への対応は県営住宅全体に関わるもののみを対象に行っており、各部屋に関する個別の意見・不満に対する対応は行っていない。しかしながら、アンケートを確認すると、各部屋の個別的な意見・不満の記載がいくつか見受けられた。

この点、指定管理者側では、アンケート内の意見や不満の自由記載欄を設けている趣旨を、共通的な意見や不満を収集して県営住宅全体に対する改善検討としている一方で、実際にアンケートを確認すると、上述のとおり、県営住宅の全体的な意見・不満と各部屋の個別的な意見・不満が混在しているため、指定管理者と入居者との間に期待ギャップや認識の相違があるように見受けられる。

当該期待ギャップを埋めるために、アンケート自体は匿名であるため、個人を特定して個別に対応することは難しいとは思うが、「個別の意見・不満を当該アン

ケートに記載されても匿名であるため対応が難しいため、電話やメールで要望するか、同封している要望はがきに要望を記載して提出してください」等を周知することや、アンケート内の項目については共通的な意見・不満に限定した記載欄とすることが望ましい。

(6) 入居資格審査に必要な書類の案内に同性パートナーの入居に関する記載を検討することが望まれる（共通）【意見】

県の「県営住宅への同性パートナーなどに関する入居取扱基準」第5条によると、同性パートナーの入居資格審査に必要な書類として、「パートナーシップ宣誓書受領書の写し」及び「同居誓約書」が定められている。

しかし、指定管理者が入居予定者に配布する「入居資格審査に必要な書類の案内」を確認したところ、同性パートナーの入居予定者向けの案内が記載されていなかった。

県では、「性の多様性を認め合い、誰もが安心して暮らせる三重県づくり条例」を制定しており、性の多様性の推進を明言している。過去に、県営住宅における同性パートナーの入居実績はないが、性の多様性の推進という県の方針に従い、入居募集案内及び入居案内等に、同性パートナーの入居に関連する必要書類の記載を検討することが望まれる。

県営住宅への同性パートナーなどに関する入居取扱規準

（入居資格審査に必要な書類）

第5条 県営住宅に入居を希望する同性パートナーなどがいる場合は、三重県営住宅条例施行規則第4条の2第3項第4号に規定するその他知事が必要と認める書類として、次の各号に定めるものを提出するものとする。

一 パートナーシップ宣誓書受領書の写し

二 同居誓約書（同居している場合及び「三重県パートナーシップ公正証書等受領証」を提出する場合は不要）

6 県営住宅管理システム

(1) 県営住宅管理システムログイン時の安全性の高いパスワードを設定すべきである【指摘】

県営住宅管理システムへの認証について、各利用者が遵守すべきパスワードのルールが定められていない。このため、利用者は各自が自由にパスワードを設定しており、桁数や複雑性において一般的に安全と考えられるレベルには達していなかった。そのため、県営住宅管理システムログイン時の安全性の高いパスワードを設定すべきである。

なお、住宅政策課によると、令和7年11月1日から、以下の内容でルールを定めるとしている。

- ・大文字、小文字、数字、記号のうち3種類以上を含むこと
- ・8文字以上とすること
- ・IDとは異なるものとすること

(2) 県営住宅管理システムの退職者ID及び異動者IDは無効化する必要がある【指摘】

県営住宅管理システムを確認したところ、退職者ID（退職した職員のシステムアカウント）及び異動者ID（他部署へ異動した職員のシステムアカウント）が利用可能な状態で残存していた。

退職者ID及び異動者IDを利用した意図的又は偶発的な個人情報の持ち出しや改ざん、不正利用の発生を防止するため、退職者ID及び異動者IDは速やかに無効化する必要がある。

なお、同システムはIDを無効化する機能を保持していないため、今後は退職者ID及び異動者IDについては利用権限を全て停止する処置をとることであるが、次期システム更新時には、退職者ID及び異動者IDの無効化を設定できる機能を追加することが望まれる。

(3) 県営住宅管理システムの受入テストの記録等を作成の上、承認を受ける体制を構築することが望まれる【意見】

県営住宅管理システムの導入時の検収状況を確認したところ、ベンダーが動作確認を行った作業報告書はあるものの、県が実施した受入テストの記録や検収に関する報告書が保存されていなかった。

住宅政策課に確認したところ、受入テスト自体は実施したものとの記録は残していないとのことであった。

受入テストの記録や検収に関する報告書が残されていないと、納品されたシステムが仕様書どおりの品質や機能等、業務に必要な要件を満たしていたかを検証

することができず、不具合や追加対応が発生した場合に責任範囲が曖昧になってしまふ。そのため、受入テストの記録や検収に関する報告書を作成の上、上長の承認を受ける体制を構築することが望まれる。