

個別外部監査の結果に関する報告書
に添えて提出する意見書

「住宅事業について」

平成 21 年 11 月

歌志内市個別外部監査人

公認会計士 名和 幸雄

目 次

1.	住宅事業の規模の縮小化・集約化	2
(1)	個別収支の継続管理.....	2
(2)	収入超過者対策.....	2
(3)	民間との連携.....	3
2.	ライフ・サイクル・コストニング	4
(1)	中長期的な支出額の見積り方法	4
(2)	ライフ・サイクル・コストニングの概要.....	4
①	コスト別単価の設定.....	4
②	シナリオの設定	5
③	ライフ・サイクル・コストの算定	6
(3)	ライフ・サイクル・コストニングの効果.....	6
3.	市全体の公共施設の管理手法.....	7
(1)	バランスに配慮した管理方法.....	7
(2)	具体的な管理方法	7
①	公共施設のデータ化.....	8
②	ライフ・サイクル・コストの試算	8
③	公共施設の評価	8
④	公共施設の「あり方」に関する方針決定	8
⑤	ライフ・サイクル・コストの再計算	8
⑥	公共施設の「あり方」の具体化.....	9
(3)	実効性の担保.....	9

1. 住宅事業の規模の縮小化・集約化

「個別外部監査の結果に関する報告書」の「Ⅱ 監査の結果」の「1. 住宅事業の今後のあり方について」で述べた既存住宅の延命化を図るとしても、多額の財政負担が予想される。そもそも、住宅事業は市に多大な財政負担をもたらしている（cf. 「個別外部監査の結果に関する報告書」の「Ⅲ 住宅事業等の概要」の「2. 財政の状況」「(2) 住宅事業会計」）。住宅事業から生じる財政負担を少しでも軽減することが必要である。

そのためには、住宅事業の規模の縮小化・集約化を図ることが重要であると考えられる。以下、規模の縮小化・集約化のために有効と思われる視点について述べる。

(1) 個別収支の継続管理

民間企業では、事業別・エリア別・店舗別等の区分により、継続的に部門別損益の管理を行っている。この管理により、各部門の損益の動向を把握し、事業等の拡大・縮小の判断を適時に行っている。地方公共団体は民間企業のような利益獲得の追求を目的とはしないが、規模の縮小化・集約化を考える上で、この部門別損益管理の方法は有用であると考えられる。

住宅事業の場合、エリア別もしくは住宅別の収支管理となる。継続的な個別収支の管理が、規模の縮小化・集約化の適切な判断に資するものと思料する。

(2) 収入超過者対策

当市には、住居の明け渡しを求めている「収入超過者」が 72 世帯ある（cf. 「個別外部監査の結果に関する報告書」の「Ⅲ 住宅事業等の概要」の「6. 使用料の状況」「(2) 入居者と使用料」）。この収入超過者を民間住宅に転居させることにより、住宅事業の規模の縮小・集約化を図ることができるものと思料する。

しかし、当市にはそもそも民間アパートがなく、収入超過者を受け入れる環境がない。そこで、民間アパート等の民間住宅を創設することが必要となる。アパート経営への民間事業主体参入については、市内にアパート経営に興味を持っている民間企業があるとのことであり、必ずしも不可能ではないと考えられる。ただし、アパート経営への参入意欲が湧くための施策が必要となろう。例えば、アパート建設資金の補助制度・融資制度、取得後の固定資産税減免制度、入居した収入超過者の家賃保証制度等が考えられる。近隣市町村の相場からして 2LDK で月 35,000 円程度の家賃設定が可能とのことであり、収入超過者の民間アパートへの転居についても、必ずしも不可能ではないと考えられる。

(3) 民間との連携

住宅事業の規模の縮小化・集約化の視点として、住宅事業を民間と連携して運営することが考えられる。具体的には、①市営住宅を民間事業主体に譲渡して民間事業主体がアパート経営を行う方法、②市営住宅を民間事業主体に譲渡して譲渡後の住宅を市が借り上げて転貸する方法、が考えられる。②は、市営住宅の入居対象者たる生活困窮者の利益に資する方法といえよう。

民営事業主体の参入可能性については、前記の「(2) 収入超過者対策」の中でも述べたとおりである。この場合も民間事業主体の参入意欲を湧かすための施策が必要となろう。譲渡後の住宅リフォーム資金等の一部補助や融資制度、取得後の固定資産税の減免制度、入居者の家賃補填あるいは家賃保証制度等が考えられる。

2. ライフ・サイクル・コストイング

(1) 中長期的な支出額の見積り方法

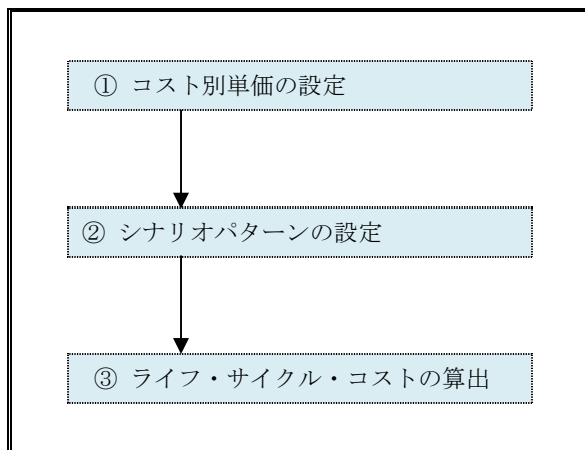
「個別外部監査の結果に関する報告書」の「Ⅱ 監査の結果」の「2. 事業計画策定と財政について」「(1) 中長期的な支出額の見積り」で述べたように、市の財政悪化を回避するためには、住宅の将来財政負担を適切に見積もることが必要である。問題はその方法論である。これについては、ライフ・サイクル・コストイングが有用であると考えられる。

ライフ・サイクル・コストとは、施設等に係る設計・建設から維持管理・運営、解体処分に至るまでの生涯費用のことであり、ライフ・サイクル・コストイングとは、その生涯費用に着目して評価する手法のことである。

(2) ライフ・サイクル・コストイングの概要

ライフ・サイクル・コストイングの実際をフローチャートで示すと、図 1 のとおりとなる。なお、以下は青森県で実際に導入されている手法が基礎となっている。

図 1



① コスト別単価の設定

過去の支出実績及び将来の経済情勢等から、建設費・維持管理費・修繕費等の項目毎に、戸数単位あるいは面積単位の価格を設定する。具体的な単価設定のイメージは、表 1 のとおりである。

表 1

項目		設定単価
建設費（建設費）		〇〇円 / 1戸
維持管理費	水道光熱費	〇〇円 / 1戸
	道路整備費	〇〇円 / 1棟
	除雪費	〇〇円 / 1棟
	ロードヒーティング関連費	〇〇円 / 1棟
修繕費	内部修繕	〇〇円 / 1戸
	屋根修繕	〇〇円 / 1棟
	給排水修繕	〇〇円 / 1戸
	ボイラー修繕	〇〇円 / 1戸
改良費	耐震構造強化	〇〇円 / 1棟
	水洗化	〇〇円 / 1戸
	浴室設置	〇〇円 / 1戸
	バリアフリー化	〇〇円 / 1戸
解体費用		〇〇円 / 1棟
移転補償金		〇〇円 / 1戸

築後年数経過の程度により支出額が左右される修繕費等については、「新築から築後10年まで」「築後10年から20年まで」等のように、より細かく単価を設定することが望ましい。

② シナリオの設定

「いつ」「どれだけの規模を」「新築するのか改良するのか」等のシナリオを設定する。いくつかの異なったシナリオを設定する。具体的なシナリオ設定のイメージは、表2のとおりである。

表 2

シナリオ	内容
A	平成〇〇年度に住宅〇棟〇戸を新築。同時に既存住宅〇棟〇戸を解体。
B	平成〇〇年度に住宅〇棟〇戸を改良。さらに平成〇〇年度に住宅〇棟〇戸を改良。
C	平成〇〇年度に住宅〇棟〇戸を改良。平成〇〇年度に住宅〇棟〇戸を新築。
D	・・・・・・・・

③ ライフ・サイクル・コストの算定

①で設定した単価を、②のシナリオに当てはめて、各シナリオにおけるライフ・サイクル・コストを算出する。具体的な算出結果のイメージは、表3のとおりである。

表3

シナリオ	N年	N+1年	N+2年	N+3年	N+4年	合計
A	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円
B	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円
C	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円
D	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円	〇〇千円

(3) ライフ・サイクル・コストの効果を

各シナリオで算出された結果を、市の将来財政推計（収支計画）に反映させることにより、財政への負担の程度を把握することができる。各シナリオで算出された結果を比較検討することにより、財政悪化回避のための最適解を見つけることができる。

3. 市全体の公共施設の管理手法

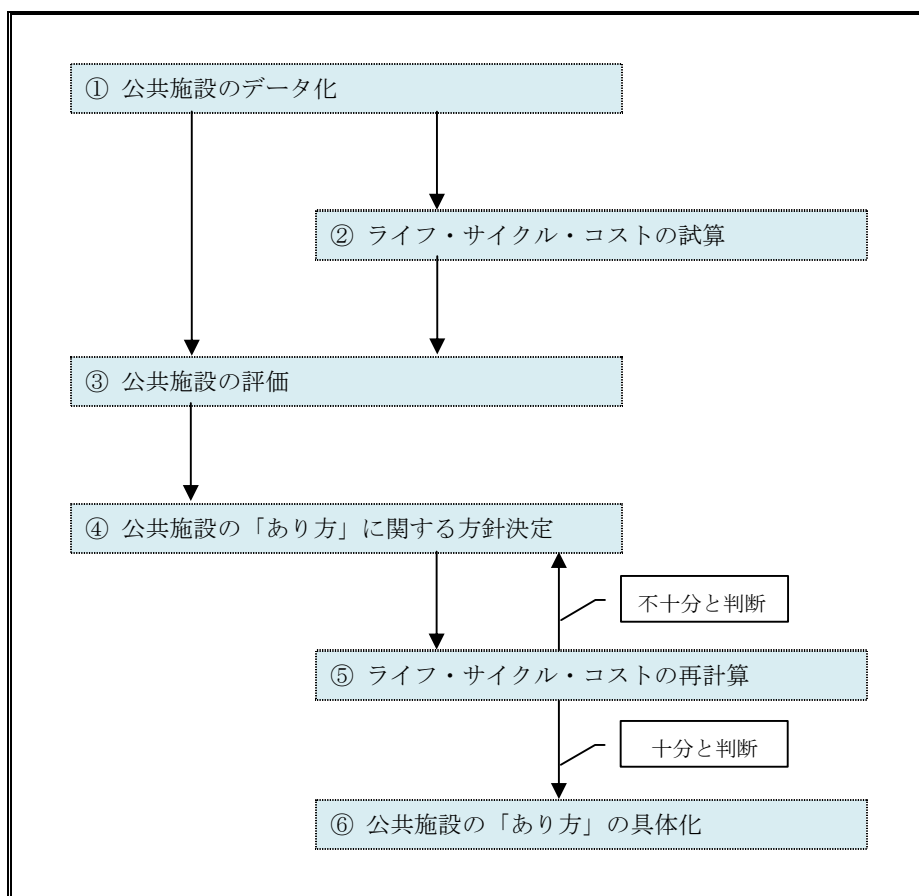
(1) バランスに配慮した管理方法

「個別外部監査の結果に関する報告書」の「Ⅱ 監査の結果」の「2. 事業計画策定と財政について」「(2) 他の公共施設とのバランス」で述べたように、市の財政悪化を回避するためには、市営住宅以外の各公共施設の事業計画とのバランスに配慮する必要がある。問題はその方法論である。これについては、以下で説明する管理方法が有用であると考えられる。

(2) 具体的な管理方法

管理方法の実際をフローチャートで示すと、図2のとおりとなる。なお、以下は青森県で実際に導入されている手法が基礎となっている。

図2



① 公共施設のデータ化

市全体の公共施設の管理を行うためには、施設等の状況を理解しておく必要がある。そこで、まずは市が保有するすべての公共施設について情報を収集・整理する。情報の共有化の観点からは、情報の一元的集約が必要である。容易に情報閲覧を行う観点からは、電子情報によるデータベース化が望ましい。

収集・整理すべき情報の種類としては、施設の基本情報・規模・構造・工事履歴・収支状況・劣化度・耐震基準の状況・利用状況等が考えられる。

② ライフ・サイクル・コストの試算

①で収集・整理された情報を基礎として、現時点の計画等に基づく各公共施設の維持・修繕・建替・処分等から生ずるライフ・サイクル・コストを試算する（ライフ・サイクル・コストの試算については、前記の「2. ライフ・サイクル・コストニング」を参照）。

すべての公共施設のライフ・サイクル・コスト試算結果を合算し、これを市の将来財政推計（収支計画）に反映させることにより、財政への負担の程度を把握する。

③ 公共施設の評価

①で収集・整備された情報及び②で算出されたライフ・サイクル・コストを基礎として、各公共施設の評価を行う。

評価の観点としては、利用状況や代替・競合施設の有無等の必要性の評価、劣化度や耐震基準の状況等の物理的性能の評価、立地環境や収支状況等の経済的価値の評価などが考えられる。

④ 公共施設の「あり方」に関する方針決定

③の結果を受けて、各公共施設の今後のあり方についての方針を決定する。

具体的には、各公共施設を「維持するのか」「改修するのか、その実施時期をどうするか」「建替えるのか、その実施時期をどうするか」「売却するのか」等の方針を決定する。

⑤ ライフ・サイクル・コストの再計算

④の結果を受けて、各公共施設から生ずるライフ・サイクル・コストを再計算する。再計算結果を市の将来財政推計（収支計画）に改めて反映させ、②で試算された結果との比較を行う。

比較の結果、再計算された将来財政推計（収支計画）が不十分と判断されれば、④に戻って方針の再考を行う。

比較の結果、再計算された将来財政推計（収支計画）が十分と判断されれば、次の「⑥ 公共施設の「あり方」の具体化」に進む。

⑥ 公共施設の「あり方」の具体化

④で決定された方針を具体化する。具体化とは、施設を維持するとして市が行うのか業務委託・指定管理者制度を利用するのかを決める、売却するとしてその実現可能性を確かめる、指定管理者や売却先の選定する、等をいう。

(3) 実効性の担保

当該管理方法を実効性あるものとするためには、いくつかの要件が必要となる。

当該管理は、全市にわたる横断的な実施となる。よって、首長による強力なリーダーシップの発揮と当該管理を実施する独立の担当課の設置が必要となる。また、決定内容の妥当性・適切性を客観的に確認すること、決定された内容の適切な実施を確認することが欠かせない。よって、議会等・監査委員・第三者委員会等によるチェック体制の構築と住民への公表が必要となる。