

## 大阪府監査委員告示第10号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第12項の規定により、大阪府知事から監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、同項の規定により当該通知に係る事項を次のとおり公表する。

平成30年2月28日

大阪府監査委員	大西	寛文
同	山本	浩二
同	岸本	佳浩
同	森田	秀朗
同	松本	利明

### 委員意見に対する措置

（府営住宅に係る家賃決定方針について）

監査対象機関名	大阪府住宅まちづくり部（住宅経営室）	
監査実施年月日	委員 平成22年7月30日 事務局 平成22年6月17日から同年7月30日まで	
	監査の結果	措置の状況
	<p>（平成22年度委員意見：住宅経営室） 「府営住宅に係る家賃決定方針について」 大阪府では、府営住宅に係る「耐震改修工事」について、府営住宅入居者の安全を確保するため、耐震基準が改正されたことにより、既存不適格となった建物の機能を回復するものとして、その工事費用は、家賃に反映していない。 しかし、「耐震改修工事」により「耐震機能が向上」し、府営住宅入居者の利便性が一定向上しているため、当該工事費用の一部について家賃への反映を検討されたい。 今後、入居者を含めた府民に対し、大阪府の家賃決定方針を分かりやすく公表し、その説明義務を果たされたい。</p>	<p>〈家賃決定方針の説明等について〉 措置報告済み（平成23年7月15日公表）</p> <p>〈家賃への反映について〉 (1) 住宅まちづくり部では、この間、耐震改修工事費用の一部の家賃への反映について庁内で慎重に検討を重ねてきたところであり、加えて平成29年度には、検討の一環として、下記の取組を行い庁外の状況の確認等を進めてきた。 ① 平成29年5月に、他の46都道府県に対して、耐震改修工事を理由とした家賃改定の有無に関する調査を実施し、6月に結果を取りまとめた。 （結果の概要） 耐震改修工事を実施した実績がない16県を除く30都道府県におい</p>

て、「耐震改修工事は入居者の利便性向上ではなく安全確保と考えている」との理由で、耐震改修工事実施後にその費用の一部を家賃に反映していない。

- ② 平成29年10月に、国に対して、「耐震改修工事により耐震性が向上することについて、利便性係数（※）で反映させる」考え方を示した通知等の有無について確認したところ、そのような通知はないとの回答であった。

府営住宅の家賃は、公営住宅法及び同法施行令に基づき、下記のとおり算定される。

入居者の家賃＝①家賃算定基礎額（収入）×②市町村立地係数  
×③規模係数×④経過年数係数×⑤利便性係数

※利便性係数は、市町村内の立地条件や住宅設備の状況（便所の水洗化の有無、浴槽設置の有無等）によって、0.5～1.3の範囲内で設定

- (2) 府営住宅の耐震改修工事は、法令で規定された最低基準を満たさない住宅について、入居者の安全・安心を確保するために本来持つべき機能を回復するための工事であり、エレベーター設置工事等の入居者の生活の利便性を向上させる改良的な工事ではないと考えられ、上記(1)の検討の結果、現行どおりの家賃決定方針とする。