

1 - 6 青森県住宅供給公社

(1) 法人の概要

(平成17年6月1日現在)

理 事 長	徳 海 晋 一	県所管部課名	県土整備部 建築住宅課	
設立年月日	昭和41年3月31日	資本金	10,000千円	
主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)	氏名・名称		金額	出資等比率
	青森県		5,500千円	55.0%
	青森市		1,300千円	13.0%
	八戸市		1,000千円	10.0%
	弘前市		900千円	9.0%
	五所川原市		500千円	5.0%
	黒石市		200千円	2.0%
	十和田市		200千円	2.0%
	三沢市		200千円	2.0%
	むつ市		200千円	2.0%
組 織 構 成	区 分	人 数	うち常勤	備 考
	理 事	7名	2名	理事長及び専務理事は青森県土地開発公社及び青森県道路公社併任
	監 事	2名	1名	監事は青森県土地開発公社及び青森県道路公社併任
	職員数	29名	25名	県派遣3名(青森県土地開発公社及び青森県道路公社併任)
業 務 内 容	宅地造成及び宅地分譲並びに賃貸住宅管理及び県営住宅管理受託業務等			
経営状況 (平成16年度)	事業収益	921,970千円	(その他参考) 県委託料 192,942千円 (県営住宅維持管理に係るもの)	
	事業利益	127,683千円		
	経常利益	12,078千円		
	当期純利益	19,558千円		

(2) 沿革

昭和40年当時、住宅事情は宅地価格の高騰により住宅の建設費が増大し、中堅所得者階層の勤労者にとっては、持ち家を取得することが困難となっていた。このような状況のもと、国は住宅を必要とする人たちの住宅取得を容易にするため、昭和40年6月に地方住宅供給公社法を制定し、地方住宅供給公社制度が創設された。現在、47都道府県及び公社法施行令で指定した10市において、57公社が設立されている。

本県の場合、昭和33年に財団法人青森県住宅協会として発足し、制定された地方住宅供給公社法に基づき昭和41年3月31日に青森県住宅供給公社に組織変更した。設立以来、当法人は、分譲住宅事業及び宅地分譲事業等を通じ、住宅を必要とする県民に居住環境の良好な住宅を供給し、県民の生活安定と社会福祉の増進に寄与してきた。

しかしながら、近年の当法人を取り巻く社会経済環境の変化から、「持ち家」を促進するという

設立時の役割は薄らいだことから、当法人は事業縮小を行うとともに、解散に向かった業務運営を行っている。

また、平成14年4月1日から当法人、青森県土地開発公社及び青森県道路公社(以下「3公社」という。)の管理部門が統合されるとともに常勤役員も併任とされ、現在に至っている。

なお、平成17年3月に策定された青森県行政改革実施計画には「青森県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法の自主解散規定の整備を前提として、平成20年度を目途に廃止する。」と明記されている。

(3) 課題と点検評価

ア 役割

平成13年度青森県公社等経営委員会の検討結果報告書によると、当法人の役割が終了し、その存続がもはや不要となった理由は次のように要約される。

- ・ これまでの当法人の使命遂行や県民所得の向上や住宅ローン制度の充実等によって、「持ち家」を持ちたいという県民の大半が持てるようになったこと。
- ・ 住宅産業が発展・成熟している現在、当法人の存続が民間業者を圧迫することになること。
- ・ 少子化や住宅の高品質化により、住宅産業が縮小産業となっていくこと。
- ・ 当法人が厳しい住宅産業界で生き残っていける可能性がないこと。
- ・ 宅地価格が下落傾向にあること。
- ・ 元職員の横領事件によって、県民が当法人に対し不信感を持っていること。

上記のような提言や県との協議を踏まえ、当法人においても平成16年3月の理事会において「地方住宅供給公社法改正の動向を注視しつつ、出資団体とも協議しながら、平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進める。」という公社解散に関する基本方針を了承し、解散に向けての諸課題に取り組んでいるところである。

当委員会としても、当法人の解散という改革の方向性については、妥当と判断するものであり、解散に当たっては、困難な課題も多いことから、平成20年度末の解散に向け計画的に、着実に課題を克服しているかどうかという観点で、点検評価を行った。

まず、解散の前提となる地方住宅供給公社法の自主解散規定の整備については、平成17年6月に同法の一部改正が行われ、それまで公社の解散事由になかった「設立団体がその議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けたときに、解散する。」という項目が追加された。これにより、平成20年度末の当法人の解散は前提条件が整った。

次に、当法人の解散に向けての諸課題への取組状況をみると、平成17年6月、国会で地方住宅供給公社法の一部改正が可決されたことを受け、当法人は「住宅供給公社解散業務整理計画」を策定し、解散までに取り組むべき課題を整理し、課題解決のツール及びタイムスケジュールを示している。

課題の主要項目等

- 解散に係る総合調整管理(進捗管理や総合調整、解散に係る諸手続、担当職員の配置等)
- 資産整理(保有している土地・賃貸資産等の処分等)
- 残余財産の処理方針(残余財産の処理に係る基本方針の策定)
- 共同ビルの処理(共同ビルの所有及び管理の取扱い)
- 債権債務の処理(県立保健大学公舎に係る県との割賦販売契約の取扱い等)
- 巨額横領事件の処理(旧役員に対する損害賠償請求訴訟の処理等)
- プロパー職員の処遇(プロパー職員の処遇に係る制度等の検討・施行等)

受託業務（県営住宅管理受託業務の取扱い）

その他（買戻特約の解除、境界未確定地の境界確定等）

このように課題は多岐にわたっており、関係者も県、市町村に留まらず、他団体や土地購入者等も含まれている。公社等ヒアリングにおいては、それぞれの課題について説明を受けたが、解決には困難が予想される課題が多いことを理解した。

当委員会としては、当法人が解散に向けて諸課題の解決のために年次計画を定め、県や公社等との連携・協力及び役割分担などを検討し、「住宅供給公社解散業務整理計画」を策定したことを評価する。その上で、現段階では諸課題解決のためのタイムスケジュールを定めたばかりであることから、これから、その実行が問われており、当法人が平成20年度末の解散に向け、「住宅供給公社解散業務整理計画」に沿って計画的に事務処理を進め、着実に諸課題を解決していくことを期待する。

イ 経営状況

当法人は、平成14年度以降、業務の縮減方針に基づき、新たな住宅団地の開発など新規事業には取り組まないこと、また、分譲住宅から宅地分譲へ販売の主力をシフトさせ、完成宅地の早期売却に努めることを基本姿勢に業務を進めている。この縮減方針もあり、当法人の主力事業である分譲事業は年々減少傾向となり、事業収益も年々大幅に減少している。（事業収益：平成14年度2,044,764千円、平成15年度1,515,121千円、平成16年度921,970千円）

一方、財務内容は、平成15年度に横領事件による被害額及び訴訟費用を特別損失（1,539,640千円）として計上し、平成16年度には共同ビル建設借入金の繰上償還（146,880千円）を行い、借入金総額を減少させるなどして、財務内容の健全化及び経営の安定化を図っており、平成16年度末において7,476,642千円の利益剰余金を有している。

ウ 業務執行状況

当法人の解散の方向性が固まったここ数年は戸建住宅用地・共同住宅用地など保有している土地の処分に重点をおいており、人員体制も住宅管理課を1名減員し住宅企画課（販売部門）を1名増員する対応をしている。

また、組織のスリム化を図るため、退職者の不補充を行っており、平成15年度には27名いたプロパー職員は現在22名となっている。また、県派遣職員は、平成15年度から土地開発公社及び道路公社との併任である管理部門の職員3名となっている。

また、当法人は、県営住宅に指定管理者制度が導入されることを受け、青森、弘前、八戸において実施している県営住宅維持管理受託業務について、解散までの期間と業務内容等についての検討を行い、青森地区における県営住宅の指定管理者に応募していたが、平成17年10月末現在、青森地区の県営住宅の指定管理者の候補者として当法人が選定されている。当該業務には現在の青森地区で県営住宅維持管理受託業務に従事している職員3名をもって充てることとし、弘前、八戸地区の職員4名については、解散に向けての諸課題の整理に従事させることとしている。

分譲事業などが減少していくなかで、解散に係る業務が増加していくため、一定の職員数が必要なのは理解できるので、業務の見直しにより職員の適正配置に努めていくことを望む。

解散業務については、当該業務を円滑に進めるために、解散業務に精通した県職員の平成18年度からの派遣を要望しているとの報告を受けた。また、「住宅供給公社解散業務整理計画」では、解散に向けた総合調整、諸手続の推進を図るため、県県土整備部内にプロジェクトチームを設置するとしているが、年度内の組織立ち上げを目途に検討していると所管課から報告を受けた。

県派遣職員の順次引き揚げが行政改革大綱における基本的な改革の方向性であるが、当法人が求める解散業務専従の県職員の派遣については、その業務の特殊性からいって、必要最低限の範

圏内においてはやむを得ないものと理解するが、県営住宅管理業務からシフトする職員との人員調整、事務配分に留意して欲しい。

一方、当法人の解散に当たっては、プロパー職員の処遇が大きな課題である。

当法人が作成した「住宅供給公社解散業務整理計画」では、プロパー職員の処遇に係る取組として「資格取得等支援制度の検討・施行」及び「再就職支援プログラムの検討・施行」を行う一方で、平成16年度より早期退職制度を実施し、解散に向けた組織体制の整備を図ることとした。

これらの取り組みを含め、プロパー職員の処遇の問題については県も重く受け止める必要があり、連携した取組が求められる。

(4) 当法人に対する提言

地方住宅供給公社法の自主解散規定も整備され、当法人は平成20年度末の解散に向け、策定した「住宅供給公社解散業務整理計画」に沿って諸課題の解決に取り組んでいくこととなる。具体的な取り組みはこれからであるが、その取り組みに当たって、当委員会は次のとおり提言する。

ア 解散に向けた諸課題への着実な取組

当法人が計画どおり平成20年度末に解散できるよう、当法人は関係機関と連携して計画的に諸課題に取り組み、困難を克服し、着実に課題を処理すること。

イ 解散に向けた組織体制の整備

平成19年度以降解散業務が本格化するため、3公社が統合組織としている管理部門について見直しを行い、これに併せて当法人の組織体制等の見直しも行うこととしているが、当法人の組織体制の見直しに当たっては解散業務が効率的に実施されるよう、業務量や適材適所に留意し、適切な組織体制とすること。

最後に、プロパー職員の処遇については、残された期間において、現在勤務している職員が安心して職務に専念できるよう、当法人は所管部局とともに再就職支援プログラムの検討や具体的実施等、最大限の努力をしていただきたい。