

令和3年度 包括外部監査結果報告書  
(報告に添えて提出する意見書)

テーマ

県営住宅に関する事務の執行について

長崎県包括外部監査人

有馬 理

# 目 次

包括外部監査の概要	1
第1 外部監査の種類	1
第2 テーマについて	1
1 選定した特定の事件	1
2 特定の事件として選定した理由	1
第3 監査の視点	1
1 合規性・適法性の視点	1
2 福祉の提供の公平性の視点	2
3 経済性・効率性・有効性（3E）の視点	2
第4 監査対象	2
1 監査対象部署等	2
2 監査対象の県営住宅	3
第5 監査手続	3
1 住宅課との打ち合わせ	3
2 質問事項の作成及び資料の閲覧	3
3 ヒアリング	3
4 現地調査	3
第6 監査実施者	4
1 包括外部監査人	4
2 補助者	4
第7 利害関係の有無	4
包括外部監査の結果報告・総論	5
第1 指摘事項・意見の概要	5
1 「指摘事項」・「意見」の定義	5

2	指摘事項・意見の摘示	5
第2	長崎県の県営住宅に関連する事情の概要	12
1	はじめに	12
2	長崎県の人口・世帯数・住宅数の推移の概略	12
3	市町別・年齢別人口	14
4	世帯数，世帯の構成	19
5	生活保護受給者，障がい者について	22
6	総住宅数における居住世帯の有無，住宅の所有関係について	24
第3	県営住宅に関連する法令，通知，制度等	27
1	公営住宅法	27
2	長崎県営住宅条例	28
3	長崎県住生活基本計画	28
4	長崎県公営住宅等長寿命化計画	28
5	国の報告，勧告，通知等	29
6	県要綱・要領，指定管理者作成のマニュアル等	30
7	「あんしんネットワーク」，「ふれあい相談員」制度について	31
第4	長崎県の県営住宅の概要	32
1	団地数，戸数，入居率等	32
2	県営住宅の収支の概要	40
3	県営住宅の建設年度別割合	40
4	入居者の居住年数，世帯主の年齢	41
5	入居者の収入階層別の割合	42
6	県営住宅における保護世帯率の推移	43
7	県営住宅における高齢者世帯，障がい者世帯数の推移	44
8	指定管理	45

## 包括外部監査の結果報告・各論

第1	入居関係事務	46
1	入居関係事務の概要	46
2	公営住宅制度の原則について	46
3	申込資格	47
4	募集	55
5	抽選	58
6	入居者資格の審査	60
7	入居までの手続	63
第2	入居中の事務	68
1	入居中の事務の概要	68
2	収入申告	68
3	家賃算定	69
4	滞納家賃の回収	75
5	家賃減免・徴収猶予	94
6	同居承認・入居承継	101
7	修繕要望	104
8	苦情対応	108
9	収入超過者	109
10	高額所得者	111
第3	退去関係の事務	114
1	退去関係事務の概要	114
2	退去手続き	114
3	退去修繕	120
4	明渡請求	125

第4	駐車場	128
1	駐車場に関する事務の概要	128
2	駐車場の使用料	130
3	駐車場の使用申込及び使用決定	133
4	駐車場の管理	135
5	使用料の滞納	136
第5	集会所	138
1	集会所に関する事務の概要	138
第6	駐輪場	140
1	駐輪場に関する事務の概要	140

# 包括外部監査の概要

## 第1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37に基づく包括外部監査

## 第2 テーマについて

### 1 選定した特定の事件

「県営住宅に関する事務の執行について」

### 2 特定の事件として選定した理由

衣食住といわれるように、住宅の確保は、生活の安定に不可欠である。

公営住宅法においては、県営住宅を含む公営住宅は、低額所得者に対して低廉な家賃により健康で文化的な生活を営むに足る住宅を提供し、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している。

県営住宅は、令和2年度末時点で84団地、12,000戸を超える戸数であり、住宅に困窮する低額所得者等への対策の柱として極めて重要である。

安定した住宅の供給が安定した県民生活の基礎であることに鑑みれば、県営住宅に関する事務全般について、公営住宅法をはじめとする関係法令等に則り適切に執行されているかなどを外部の視点で検証することが、県民の福祉向上に資するものと思料した。

その他の理由として、住生活基本法に基づき平成28年度～平成37年度として策定されている長崎県住生活基本計画においては、公的住宅を極めて重要な要素と捉えており、同基本計画の部門計画である長崎県公営住宅等長寿命化計画と共に、計画年度の中盤に入っていて、公的住宅である県営住宅を監査しておく必要性が高いものと考えた。

また、住宅の状況等について、令和2年度国勢調査の結果が使えることも理由の一つである。

さらに、他の自治体の包括外部監査においても、公営住宅(県営住宅)を取り上げているものが複数あること、過去の長崎県の監査において、指定管理者の監査、債権管理、補助金等をテーマとした監査において県営住宅の一側面からの監査が行われたが、正面から県営住宅の事務について監査したものはないことから、県営住宅の監査を行っておくことが重要と考えた。

## 第3 監査の視点

### 1 合規性・適法性の視点

行政は、法律による行政の原理に従って運営されなければならないが、法律や条例、その下にある規則、要綱等に従って適正に行われることが必要である。これらのことは、公営住

宅法や長崎県営住宅条例等の法令によって規制されている県営住宅においても妥当する。また、包括外部監査人及び補助者は全て弁護士であり、合規性・適法性監査に対し適性がある。

よって、本監査においては、主として合規性・適法性の視点からの監査を行う。

## 2 福祉の提供の公平性の視点

県営住宅は、県民生活の安定と福祉の増進を目的としている（公営住宅法 1 条参照）。

また、地方自治法 10 条 2 項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分任する義務を負う。」と規定するところ、県営住宅の事務の執行においては、住民に対する福祉が公平に提供されているのが重要になる。

そこで、本監査においては、福祉の提供の公平性にも注目した監査を行う。

## 3 経済性・効率性・有効性（3E）の視点

包括外部監査人は、当該地方公共団体の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理を監査するとされている（地方自治法 252 条の 37 第 1 項）。また、監査をするにあたっては、当該地方公共団体の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理が、住民の福祉の増進、最少の費用で最大の効果を挙げているか、組織・運営の合理化に努めているか、他の地方公共団体に協力を求めて規模の適正化を図っているか、という観点に特に留意すべきとされている（地方自治法 252 条の 37 第 2 項，同法 2 条 14 項，同条 15 項）。

そこで、本監査においては、必要に応じ、これら経済性・効率性・有効性（3E）の視点を踏まえた監査も行う。

## 第 4 監査対象

### 1 監査対象部署等

#### （1）土木部住宅課

県営住宅に関する主な事務を担当している住宅課管理班からのヒアリング等を行ったが、債権回収や明渡手続等を監査する場合には、訴訟担当の企画監からもヒアリング等を行った。

#### （2）長崎県住宅供給公社

長崎県住宅供給公社（以下、「住宅供給公社」という。）は、平成 18 年から現在まで、県下の大部分の県営住宅における指定管理者となっている。

住宅供給公社以外が指定管理をしているものとして、西海市の浜町団地と真砂団地があり、この 2 団地については、離島区域にあるなどの理由で西海市が指定管理者となっている。西海市の指定管理については、平成 27 年度の包括外部監査「指定管理者制度導入施設における管理者の選定、事務執行、及び管理運営について」において監査が行われていることなどの理由から、今回の監査対象部署からは除外した。

## 2 監査対象の県営住宅

令和2年度末である令和3年3月31日(以下、この章で元号を付さない場合は全て令和3年)時点において、県営住宅は団地数84、管理戸数12,316戸であり、これが監査対象となる。

## 第5 監査手続

実施した監査の流れは、以下のとおりである。

### 1 住宅課との打ち合わせ(6月15日)

県営住宅の管理に関する事務についての概要を聞き取り、数種の資料提供を受けた。

### 2 質問事項の作成及び資料の閲覧

住宅課との打ち合わせを受けて、県営住宅の管理に係る、監査人からの質問事項を作成し、7月26日に住宅課へ提示し、9月9日付けで回答を得た。

また、並行して、住宅課に対し、指定管理者との協定書、県の規程、通知、要綱、マニュアル、住宅供給公社の要綱、マニュアル等、公営住宅に関する国の通知等の資料提供の依頼をし、開示されたものから順次精査した。

### 3 ヒアリング

上記2の住宅課からの順次の資料提供や、9月9日付けの回答を受け、住宅課及び住宅供給公社の担当者に対し、ヒアリングを行った。日程については、下記のとおりである。

8月 5日

10月 12日

10月 13日

10月 14日

10月 21日

10月 25日

11月 16日

## 4 現地調査

### (1) 募集手続の視察

8月20日、住宅供給公社において、応募受付の事務に関し視察を行った。8月27日、同公社において、抽選手続の視察を行った。

### (2) 県営住宅の現地調査

長崎県営住宅は多数にのぼるため、サンプリング調査を行った。取り上げたのは、管理人が選任されており、集会場が設置され、駐車場が自治会管理となっている毛井首団地である。11月11日、毛井首団地において、住宅課、住宅供給公社の担当者、自治会長からヒアリングを行い、集会場、駐車場、退去補修前と退去補修後の部屋等の視察を行った。

### (3) 県営住宅管理システム、資料保管状況の視察

12月16日、住宅課から県営住宅管理システムの開示を受け、視察を行った。同日、住

宅課の県営住宅に関する資料の閲覧し，併せて保管状況を視察した。

12月21日，住宅供給公社において，県営住宅管理システムとの接続状況，県営住宅に関する資料を閲覧し，併せて保管状況を視察した。

#### 第6 監査実施者

##### 1 包括外部監査人

有馬理（弁護士）

##### 2 補助者

青野悠（弁護士）

鮎川愛（弁護士）

藤森弘行（弁護士）

#### 第7 利害関係の有無

包括外部監査人，補助者いずれにおいても，包括外部監査の対象とした事件につき，地方自治法252条の29の規定により記載すべき利害関係は存在しない。

## 包括外部監査の結果報告・総論

### 第1 指摘事項・意見の概要

#### 1 「指摘事項」・「意見」の定義

指摘事項・意見の詳細については、各論において論述するが、総論においては、全ての指摘事項・意見の概要として結論部分を摘示し報告する。本監査において報告する「指摘事項」，「意見」の定義は以下のとおりである。

指摘事項	適法性に問題があるか又は不当なため是正・改善を求めるもの
意見	適法性に問題があるか又は不当とまではいえないものの、今後の事務処理の円滑化や合理化の観点等から是正・改善を行うことが望ましいと考えるもの

#### 2 指摘事項・意見の摘示

報告書各論の入居関係の事務，入居中の事務，退去関係の事務，駐車場，集会所，駐輪場という順に従って摘示する。指摘事項及び意見は通し番号を付し，指摘事項の通し番号は丸囲み数字とする。

(入居関係の事務) 申込資格について

#### 【指摘事項】

	概要	頁
	条例の改正等により民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことが入居者資格（申込資格）と定められない限りは、申込者に対して民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことに関する資料の提供を求めることは差し控えるべきである。	52

#### 【意見】

	概要	頁
1	入居者資格（申込資格）の案内は、可能な限りその要件を明確に記載すべきであり、公営住宅家賃の滞納がないことと明記することが望ましい。	52
2	入居者資格（申込資格）における住宅困窮要件を判断するために、それぞれの判断項目をどのような疎明資料によって判断するか等をまとめたマニュアルと作成することが望ましい。	54
3	居住用不動産を有しているか否かは重要な申込要件であるから、現在の住宅の状況のチェック項目に記載しておくことが望ましい。	55

(入居関係の事務) 募集について

【意見】

	概 要	頁
4	長崎県公式ホームページ及び住宅供給公社のホームページに掲載する県営住宅の募集情報については、間取りの図面や物件の外部・内部の写真などを掲示すること等、募集中の県営住宅に申込を検討する者がその物件の状況を把握するために有用な情報を積極的に提供することが望ましい。	58

(入居関係の事務) 抽選について

【意見】

	概 要	頁
5	コンピュータ抽選の導入など、引き続きより良い抽選方法について検討することが望ましい。	60

(入居関係の事務) 入居者資格の審査について

【意見】

	概 要	頁
6	入居資格審査に必要な書類について、チェックリストを作成し、仮当選者に対して交付することが望ましい。	62
7	県営住宅募集の案内に、事実婚やパートナーシップ制度による入居希望者に対する審査書類を例示するなど、記載の工夫を検討いただきたい。	63

(入居関係の事務) 入居までの手続(連帯保証人制度)について

【意見】

	概 要	頁
8	公営住宅の制度趣旨及び単身高齢者の増加等の社会情勢に鑑み、保証人の制度の廃止や保証人免除規定の改正、家賃債務保証業者との保証委託制度の導入等、保証人制度の在り方について幅広く検討いただきたい。	67

(入居中の事務) 家賃算定について

【意見】

	概 要	頁
9	立地条件に係る係数については、固定資産税評価額だけではなく、公共交通機関へのアクセス、商業施設、病院、学校等へのアクセス等の「交通条件の差」についても考慮要素とすることが望ましい。	72
10	設備条件にかかる係数に関しては、浴室の追い焚き機能など他の設備の有無に	73

	についても考慮要素とすべきかどうかについて，検討していくことが望ましい。	
11	<p>1分位の入居世帯の割合を増やしていくための手法について，継続して検討していくことが望ましい。</p> <p>例えば，現在，収入に関する書類は，抽選において仮当選した入居申込者に対して提出を求めており，入居申込段階では，収入に関する書類の提出は求めていない。当選結果が出ない段階で収入に関する書類の提出を求めることになれば，入居申込者の負担を増やすことになるため，このような取扱い自体に異論を述べるものではない。もっとも，1分位に相当する入居希望者については，任意で収入に関する書類の提出を認めることとし，収入に関する書類を提出した入居希望者が1分位に相当する場合には，抽選機の持ち球を増やして当選率を上げるなどの手法などについては，今後検討していただきたい。</p>	74

(入居中の事務) 滞納家賃の回収について

【指摘事項】

	概 要	頁
	奇数月末日(2か月に1回)において3か月から5か月分の家賃を滞納している者については，全てのケースで督促状を送付すべきである。	84
	3か月から5か月分の家賃を滞納している債務者に対して全てのケースで督促状を送付すべきである以上，これに併せて連帯保証人に対しても納入指導依頼書を送付すべきであるし，連帯保証人の住所変更などが事前に判明していたとしても納入指導依頼書の送付は行い，送付ができなかった場合には，別途所在調査を行うなどして対応すべきである。	85
	滞納者からの履行の見込みが立たない場合には，連帯保証人への請求を行うべきであり，「催告及び契約解除通知書の送付について」を送付してもなお滞納が解消しない場合には，連帯保証人に対する催告がなされるべきである。	86
	滞納者に対して裁判上の手続をとる場合には，連帯保証人も裁判手続における当事者とすべきである。	86
	<p>原則として，督促後1年以上を経過しても履行がされない債権については，地方自治法施行令171条の2ないし171条の5に基づき，滞納家賃の支払いを求める裁判手続又は徴収停止の措置に移行すべきである。</p> <p>なお，この場合の裁判手続は，滞納家賃の支払いを求めることを想定しており，必ずしも建物明渡請求までを含めるものではない。</p> <p>他方で，債務者が合理的な分納誓約書により分割納付を継続しているケース，長期滞納者のうち要配慮世帯と認められるケースなど「特別な事情が認められる場合」と判断できる場合には，訴訟手続を留保することを検討すべきであるが，単に話し合いを継続しているといった事情のみで，訴訟手続を控えることは</p>	87

	避けるべきである。	
	県営住宅管理システムについては、債権管理，時効管理を行う上で正確な情報が入力されなければならないため，そのような観点から，改めてその確認を行い，誤った情報を正すべきである。	94

【意見】

	概 要	頁
12	滞納が3か月分以上に及んだ場合には，県営住宅管理システムを利用するなどして，滞納理由，生活実態などについて情報共有を図ることが望ましい。	81
13	和解確約書ないし納入誓約書の提出を求めるかどうかについては，「長崎県債権管理規程の運用について」を踏まえ，債務者及び連帯保証人に対して財産調査を行うのが望ましく，少なくとも，マニュアル等で何らかの判断基準を示しておくことが望ましい。	85
14	短期滞納者に対して分割納付を認めるかどうかの判断にあたっては，長期滞納者のような財産調査までは行わないとしても，少なくとも，マニュアル等で何らかの判断基準を示しておくことが望ましい。	87
15	滞納家賃の一部について弁済があった場合には，滞納時期の古いものから充当できるような方策が可能かどうかについて，今後，住宅課のみならず，長崎県全体として検討していくことが望ましい。また，納付書による弁済を認めている以上，滞納時期が古いものから充当していくという方策がとれないとの結論に至ったとしても，分納誓約書作成の際に，「弁済の充当は，貴県に一任します。」といった条項を加えるなどして，可能な限りの対応をしていくことが望ましい。	88
16	住宅扶助の代理納付については，積極的な活用に向けて働き掛けを行い，代理納付を的確に実施できるようにしていくことが望ましい。	93
17	県においては，同システムへの入力を統一的に行うためのマニュアル等を作成しておくことが望ましい。	94

(入居中の事務) 家賃減免・徴収猶予について

【意見】

	概 要	頁
18	(長崎県営住宅家賃等減免又は延納基準の一部記載について) いずれも明らかな誤記と思われるため，正すのが望ましい。	101
19	家賃減免，徴収猶予を認めるかどうか判断するにあたっては，直接ヒアリングを行うなどして，家賃滞納者の滞納理由，事情や生活状況について，早期に把握するのが望ましい。	101

(入居中の事務) 修繕要望について

【意見】

	概 要	頁
20	長崎県営住宅浴室改修取扱要領が定める浴室改修については、県営住宅の掲示板での周知のみならず、住宅供給公社の広報誌に掲載するなどして更なる周知を図っていくことが望ましい。	108

(入居中の事務) 苦情対応について

【意見】

	概 要	頁
21	迷惑行為の調査要件である「管理上の必要性」、明渡し請求の要件である「迷惑行為が周辺環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼすこと」については、判断基準となるような指標を示すことが望ましい。	109
22	申入れのあった苦情等については、全件、県営住宅管理システムに入力する等して、担当者以外の者もその内容、対処方法、対処結果などの情報共有できるような体制を整え、さらには、その内容を定期的に分析し、事後対応、事前対応に役立てていくのが望ましい。	109

(入居中の事務) 高額所得者について

【指摘事項】

	概 要	頁
	高額所得者との認定を受けた者に対しては、長崎県営住宅条例に従って建物明渡しの請求を行うべきである。もっとも、退職間近、同居家族の転出などにより収入減が見込まれ、2年以内に高額所得者から外れることが確実に見込まれる世帯については、そのような事情を記録化した上で、明渡し請求を控えることも許容すべきである。	113

(退去関係の事務) 退去手続きについて

【指摘事項】

	概 要	頁
	敷金の退去修繕費への充当について、長崎県営住宅条例 26 条 3 項の規定と運用とが整合するようにすべきである。	117
	退去予定者に渡す「退去調査説明事項チェックシート」及び「公社、県営住宅退去調査表」の記載のうちの訂正ないし改訂が必要な箇所について、早急に訂正ないし改訂をすべきである。	117

(退去関係の事務)退去修繕について

【意見】

	概 要	頁
23	入居者に対して，入居説明時等早い時点で退去修繕費負担額の目安（具体的な金額）を明確なかたちで告知しておくことが望ましい。	123

(退去関係の事務)明渡請求について

【意見】

	概 要	頁
24	家賃等の長期滞納解消のために，訴え提起前の和解申立や訴え提起，さらにはそれらを前提とした強制執行を活用できないか今一度検討することが望ましい。	127

(駐車場)駐車場の使用料について

【指摘事項】

	概 要	頁
	駐車場の使用料決定は，長崎県営住宅条例や長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱の規定に従い，近傍同種や近隣の駐車場料金も考慮し，使用料決定過程に関する透明性をもって行うべきである。	133

【意見】

	概 要	頁
25	1世帯に2区画の駐車場使用が認められる場合の2区画目の使用料を今後も1区画目の1.5倍とすることの合理性について改めて検討することが望ましい。	133

(駐車場)使用料の滞納について

【意見】

	概 要	頁
26	駐車場使用料の長期滞納に対しては，要綱等で使用契約解除の要件や手続きを定め，その規定に則って解除を行った上で明渡しを求め，任意の明渡しが行われない場合は法的手続きによって明渡しを実現することが望ましい	137

(集会所)集会所に関する事務について

【意見】

	概 要	頁
27	長崎県営住宅集会所使用要領5条が集会所の使用を承認しない場合として規定している「もっぱら営利を目的とする活動」について、これがいかなる活動を指すのか、具体的に判断できる基準を作成し、その基準に沿って使用許可・不許可をすることが望ましい。	139

(駐輪場)駐輪場に関する事務について

【意見】

	概 要	頁
28	駐輪場以外の場所への駐輪や放置二輪車の問題について、住宅供給公社は、自治会と協議し、自治会と一体となって対象車両の所有者等への指導や撤去等の対応をすることが望ましい。	140

## 第2 長崎県の県営住宅に関連する事情の概要

### 1 はじめに

住生活基本法に基づき策定された、長崎県住生活基本計画において、県営住宅は重要な位置を占めている。そこで、まず、長崎県の住宅・住環境をめぐる現状について概観する。この点については、長崎県住生活基本計画（平成28年度～平成37年度）のデータや、長崎県県民生活環境部統計課が取りまとめた国勢調査等の統計データなどを適宜引用する。

### 2 長崎県の人口・世帯数・住宅数の推移の概略

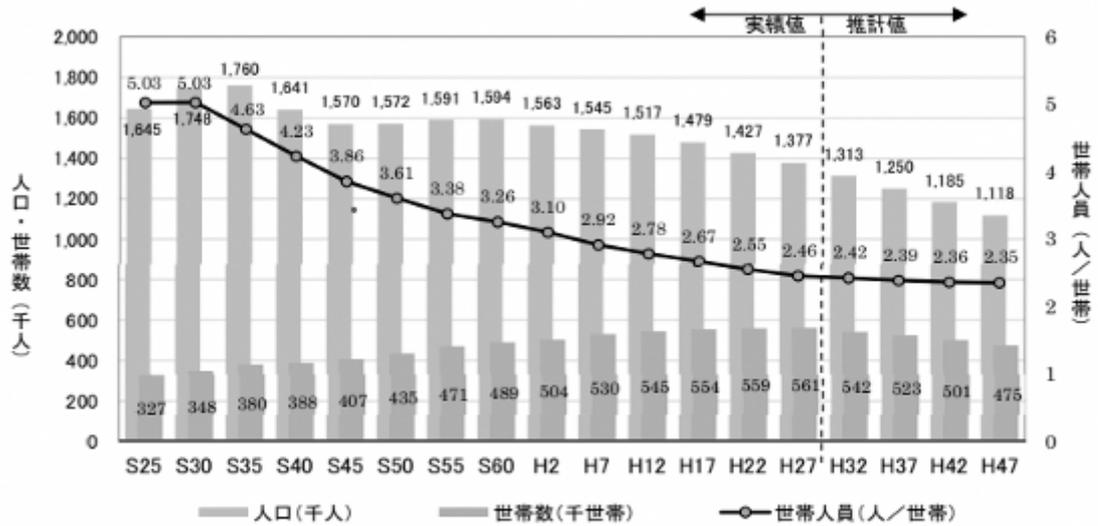
長崎県の人口は、昭和35年（1960年）をピークに減少に転じ、現在もその傾向が続いている。平成27年度の国勢調査では、人口は1,377,187人、世帯数は560,720世帯、世帯人員は2.37人/世帯であり、平成27年度以前の5年間で人口は49,592人（3.5%）減少、世帯数は微増傾向、世帯人員は減少傾向にあった。

令和2年度国勢調査では、人口は1,312,317人、世帯数は558,230世帯、世帯人員は2.27人/世帯であり、過去5年間で人口は64,870人（4.7%）減少、人口・世帯数・世帯人員の減少傾向は続いているといえる。

## 令和2年度国勢調査 長崎県の概要

項目	令和2年(今回)	平成27年(前回)	平成27年との比較	
人口	総数	1,312,317 人	1,377,187 人	△ 64,870 人
	男	616,912 人	645,763 人	△ 28,851 人
	女	695,405 人	731,424 人	△ 36,019 人
人口増減率	△ 4.7 %	△ 3.5 %	△ 1.2 ポイント	
人口性比 (女性=100)	88.7	88.3	0.4 ポイント	
世帯数	558,230 世帯	560,720 世帯	△ 2,490 世帯	
世帯増減率	△ 0.4 %	0.4 %	△ 0.8 ポイント	

資料：長崎県県民生活環境部統計課



資料：(S25～H27年) 国勢調査  
(H32年以降) 国立社会保障・人口問題研究所推計値

資料：長崎県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

上記の表において令和 2 年以降は推計値であるが、令和 2 年（H32）の国勢調査値と推計値の齟齬は少ない。人口、世帯数の減少はこれからも続くと予想され、2035 年（令和 17 年、表では H47）には、人口が 110 万人程度まで減少すると推計されている。

なお、平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、長崎県は、昭和 38 年以来増加し続けていた総住宅数及び総世帯数が平成 30 年において初めて減少に転じた。

平成 25 年から 30 年までの住宅の増減率では、0.1% 減となり、全国順位は 44 位と低迷している。

## 総住宅数・総世帯数の推移（昭和38年～平成30年）

単位：戸、世帯、%

	長崎県			
	総住宅数	増減率	総世帯数	増減率
昭和38年	364,000	-	373,000	-
43年	383,620	5.4	380,150	1.9
48年	417,200	8.8	403,300	6.1
53年	459,300	10.1	436,100	8.1
58年	495,600	7.9	463,800	6.4
63年	533,000	7.5	482,200	4.0
平成5年	544,600	2.2	494,600	2.6
10年	586,000	7.6	522,900	5.7
15年	603,400	3.0	531,200	1.6
20年	631,100	4.6	543,900	2.4
25年	660,100	4.6	559,100	2.8
30年	659,500	△0.1	557,700	△0.3

資料：長崎県県民生活環境部統計課

## 総住宅数の他都道府県との比較

単位：戸、%

	総住宅数	総住宅数	増減率(H20-25)		総住宅数	増減率(H25-30)	
	H20	H25	率	順位	H30	率	順位
全 国	57,586,000	60,628,600	5.3	-	62,407,400	2.9	-
長 崎 県	631,100	660,100	4.6	19	659,500	△0.1	44

資料：長崎県県民生活環境部統計課

### 3 市町別・年齢別人口

#### (1) 市町別人口

令和2年度国勢調査において、長崎県の人口を市町別にみると、長崎市が409,118人（県人口の31.2%）と最も多く、次いで佐世保市が243,223人（同18.5%）、諫早市の133,852人（同10.2%）、大村市の95,397人（同7.3%）、島原市の43,388人（同3.3%）と続いている。

前回国勢調査のあった平成27年と比べると、大村市が2,640人（2.8%）、佐々町が286人（2.1%）増加し、それ以外の19市町では人口が減少している。

減少数が最も多いのが長崎市の20,390人、次いで佐世保市の12,216人、諫早市の

4,226人、南島原市の4,205人、雲仙市の3,019人である。減少率が最も高いのは新上五島町の11.2%、次いで小値賀町の10.6%、対馬市の9.4%、南島原市の9.0%、松浦市の8.7%となっている。

### 人口減少数の多い市町、人口減少率の高い市町

順位	市町村名	減少数(人)
1	長崎市	△ 20,390
2	佐世保市	△ 12,216
3	諫早市	△ 4,226
4	南島原市	△ 4,205
5	雲仙市	△ 3,019

順位	市町村名	減少率(%)
1	新上五島町	△ 11.2
2	小値賀町	△ 10.6
3	対馬市	△ 9.4
4	南島原市	△ 9.0
5	松浦市	△ 8.7

資料：長崎県県民生活環境部統計課

長崎県の市町別人口(平成27年～令和2年)

市町名	令和2年					平成27年			平成27～令和2年			
	人口総数	構成比		男	女	人口総数	男	女	増減数	増減率		順位
		順位	%							%	%	
長崎県計	1,312,317	-	100	616,912	695,405	1,377,187	645,763	731,424	△ 64,870	-	△ 4.7	-
市部計	1,173,106	-	89.4	550,982	622,124	1,231,675	576,931	654,744	△ 58,569	-	△ 4.8	-
郡部計	139,211	-	10.6	65,930	73,281	145,512	68,832	76,680	△ 6,301	-	△ 4.3	-
長崎市	409,118	1	31.2	188,519	220,599	429,508	198,716	230,792	△ 20,390	21	△ 4.7	8
佐世保市	243,223	2	18.5	115,131	128,092	255,439	120,198	135,241	△ 12,216	20	△ 4.8	9
島原市	43,338	5	3.3	20,157	23,181	45,436	20,999	24,437	△ 2,098	10	△ 4.6	7
諫早市	133,852	3	10.2	63,544	70,308	138,078	65,029	73,049	△ 4,226	19	△ 3.1	4
大村市	95,397	4	7.3	45,448	49,949	92,757	43,938	48,819	2,640	1	2.8	1
平戸市	29,365	10	2.2	13,771	15,594	31,920	14,874	17,046	△ 2,555	14	△ 8.0	15
松浦市	21,271	15	1.6	10,278	10,993	23,309	11,164	12,145	△ 2,038	9	△ 8.7	17
対馬市	28,502	12	2.2	14,060	14,442	31,457	15,361	16,096	△ 2,955	16	△ 9.4	19
壱岐市	24,948	14	1.9	11,837	13,111	27,103	12,860	14,243	△ 2,155	11	△ 8.0	14
五島市	34,391	9	2.6	16,141	18,250	37,327	17,339	19,988	△ 2,936	15	△ 7.9	13
西海市	26,275	13	2.0	13,120	13,155	28,691	14,032	14,659	△ 2,416	13	△ 8.4	16
雲仙市	41,096	7	3.1	19,378	21,718	44,115	20,847	23,268	△ 3,019	17	△ 6.8	11
南島原市	42,330	6	3.2	19,598	22,732	46,535	21,574	24,961	△ 4,205	18	△ 9.0	18
<b>西彼杵郡</b>	70,119	-	5.3	33,312	36,807	72,352	34,416	37,936	△ 2,233	-	△ 3.1	-
長与町	40,780	8	3.1	19,196	21,584	42,548	20,090	22,458	△ 1,768	8	△ 4.2	6
時津町	29,339	11	2.2	14,116	15,223	29,804	14,326	15,478	△ 465	4	△ 1.6	3
<b>東彼杵郡</b>	35,389	-	2.7	16,739	18,650	37,256	17,621	19,635	△ 1,867	-	△ 5.0	-
東彼杵町	7,721	20	0.6	3,686	4,035	8,298	3,886	4,412	△ 577	5	△ 7.0	12
川棚町	13,377	19	1.0	6,300	7,077	14,067	6,656	7,411	△ 690	7	△ 4.9	10
波佐見町	14,291	17	1.1	6,753	7,538	14,891	7,079	7,812	△ 600	6	△ 4.0	5
<b>北松浦郡</b>	16,200	-	1.2	7,645	8,555	16,186	7,598	8,588	14	-	0.1	-
小値賀町	2,288	21	0.2	1,054	1,234	2,560	1,172	1,388	△ 272	3	△ 10.6	20
佐々町	13,912	18	1.1	6,591	7,321	13,626	6,426	7,200	286	2	2.1	2
<b>南松浦郡</b>	17,503	-	1.3	8,234	9,269	19,718	9,197	10,521	△ 2,215	-	△ 11.2	-
新上五島町	17,503	16	1.3	8,234	9,269	19,718	9,197	10,521	△ 2,215	12	△ 11.2	21
<b>本土</b>	1,204,685	-	91.8	565,586	639,099	1,259,022	589,834	669,188	△ 54,337	-	△ 4.3	-
<b>離島</b>	107,632	-	8.2	51,326	56,306	118,165	55,929	62,236	△ 10,533	-	△ 8.9	-
長崎県計	1,312,317	-	100	616,912	695,405	1,377,187	645,763	731,424	△ 64,870	-	△ 4.7	-

注) 離島とは、対馬市、壱岐市、五島市、小値賀町、新上五島町の3市2町をいう。

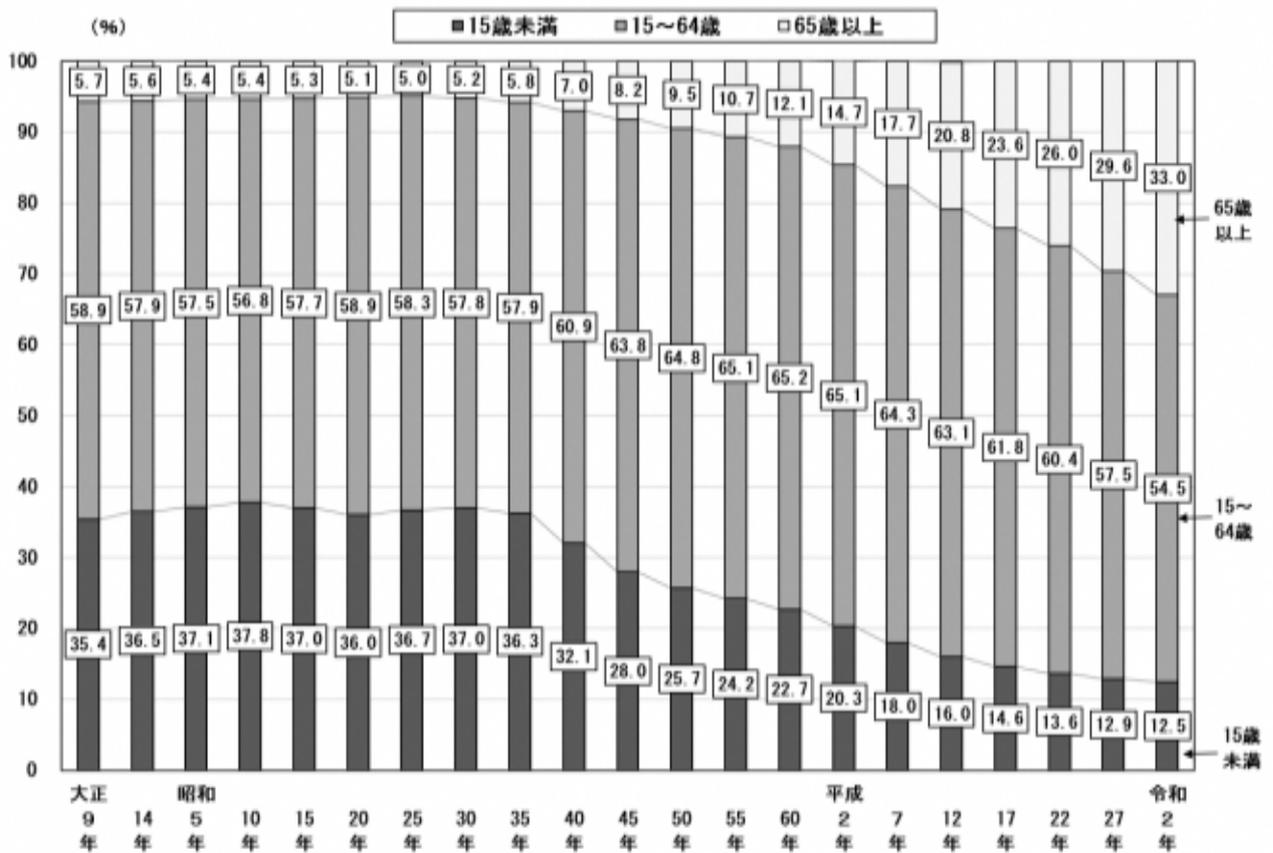
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(2) 年齢別人口

総人口を年齢3区別で見ると、年少人口(15歳未満人口)は164,573人(総人口の12.5%)、生産年齢人口(15~64歳人口)は714,726人(同54.5%)、老年人口(65歳以上人口)は433,018人(同33.0%)となっている。

年少人口と生産年齢人口は減少傾向が続き、調査開始以来最も低くなった。逆に老年人口は調査開始以来最も高くなっている。少子高齢化傾向が顕著である。

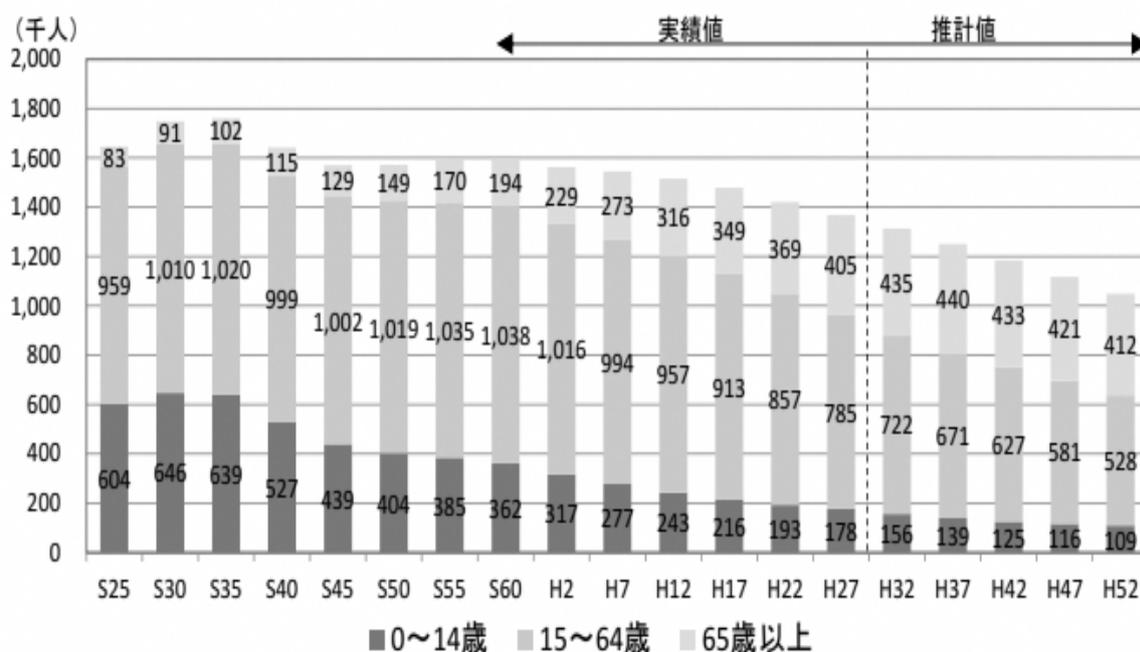
年齢(3区分)別人口の割合の推移(大正9年~令和2年)



資料：長崎県県民生活環境部統計課

長崎県住生活基本計画における将来推計（下表のH32以降）でも，年少人口・生産年齢人口の減少が続くことが予想されている。

■年齢3区分別人口の推移と将来推計人口（長崎県）



資料：(S25～H27年) 国勢調査

(H32年以降) 国立社会保障・人口問題研究所推計値

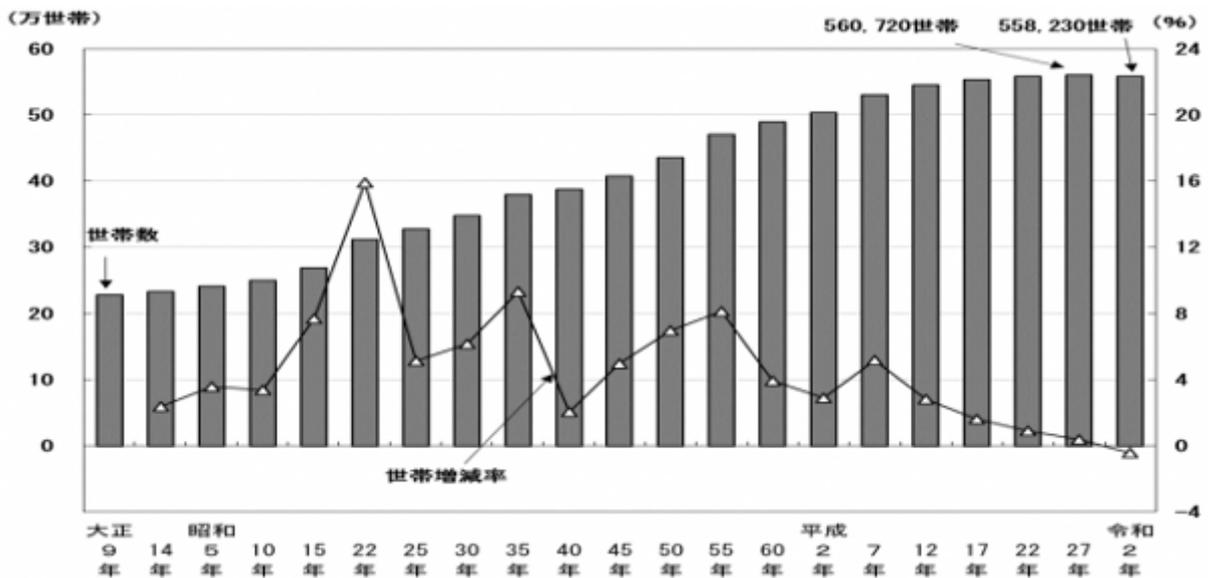
資料：長崎県住生活基本計画（平成29年3月）

#### 4 世帯数，世帯の構成

##### (1) 世帯数の増減

上記2で述べたように，長崎県の世帯数は平成30年に初めて減少に転じ，令和2年度国勢調査においても，大正9年以来増加し続けていた世帯数の減少が初めて確認できる。平成27年度国勢調査では，世帯数は560,720世帯，世帯人員は2.37人/世帯であったが，令和2年度国勢調査では，世帯数は558,230世帯，世帯人員は2.27人/世帯であり，世帯数は0.4%減少，世帯人員は0.1人減少した。

#### 長崎県の世帯数と増減率の推移（大正9年～令和2年）



資料：長崎県県民生活環境部統計課

##### (2) 市町別世帯数

令和2年度国勢調査における，長崎県の世帯数を市町別にみると，長崎市が187,423世帯(県総世帯数の33.6%)，と最も多く，次いで佐世保市が104,053世帯(同18.6%)，諫早市が53,235世帯(同9.5%)と続いている。

平成27年度国勢調査と比べると，世帯数が増加したのは7市町(島原市，諫早市，大村市，時津町，川棚町，波佐見町，佐々町)であり，他の14市町では減少している。減少率が最も高いのは小値賀町の6.9%であり，離島部での世帯減少が顕著となっている。

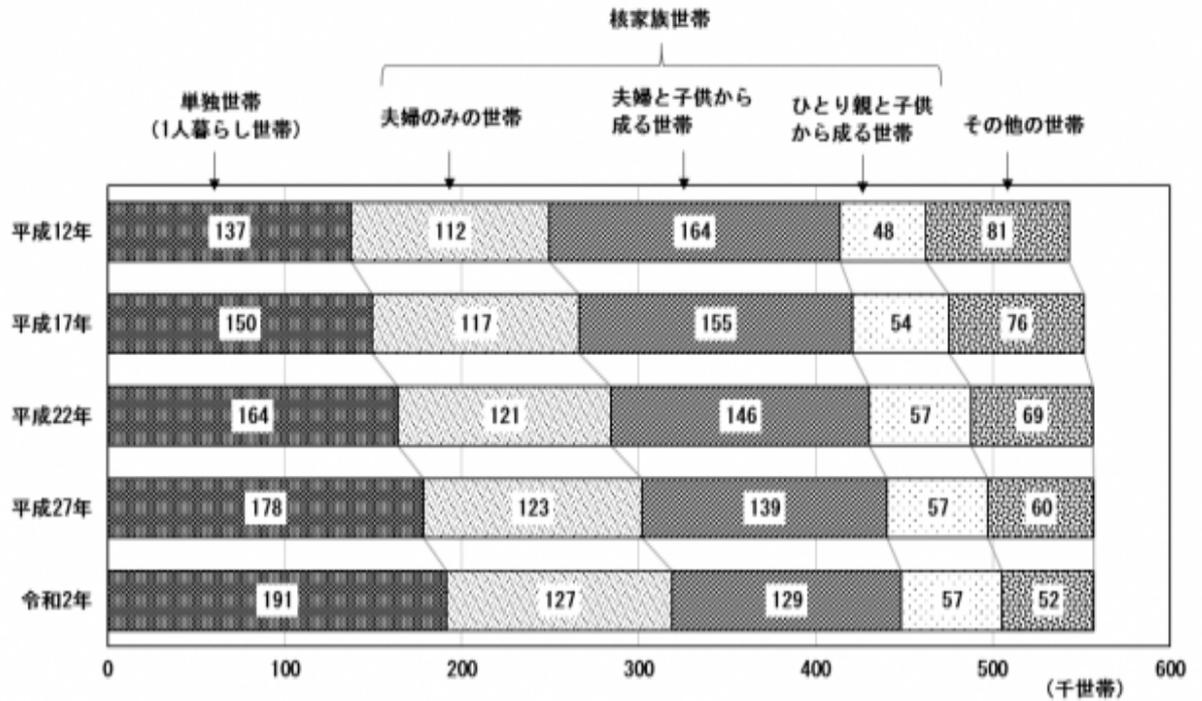
##### (3) 一般世帯，高齢者世帯

令和2年度国勢調査における，長崎県の一般世帯数を家族類型別にみると，「単独世帯」(一人暮らし世帯)は191,470世帯(一般世帯の34.5%)，「夫婦のみの世帯」は127,391世帯(同22.9%)，「夫婦と子供から成る世帯」は129,115世帯(同22.9%)となっている。

平成27年と比べると，「単独世帯」は7.4%の増加となり，一般世帯に占める割合は32.0%から34.5%に増加したが，「核家族世帯」は1.5%の減少となり，一般世帯に占め

る割合は 57.2% から 56.5% に低下した。

### 一般世帯の家族類型別世帯数の推移（平成 12 年～令和 2 年）

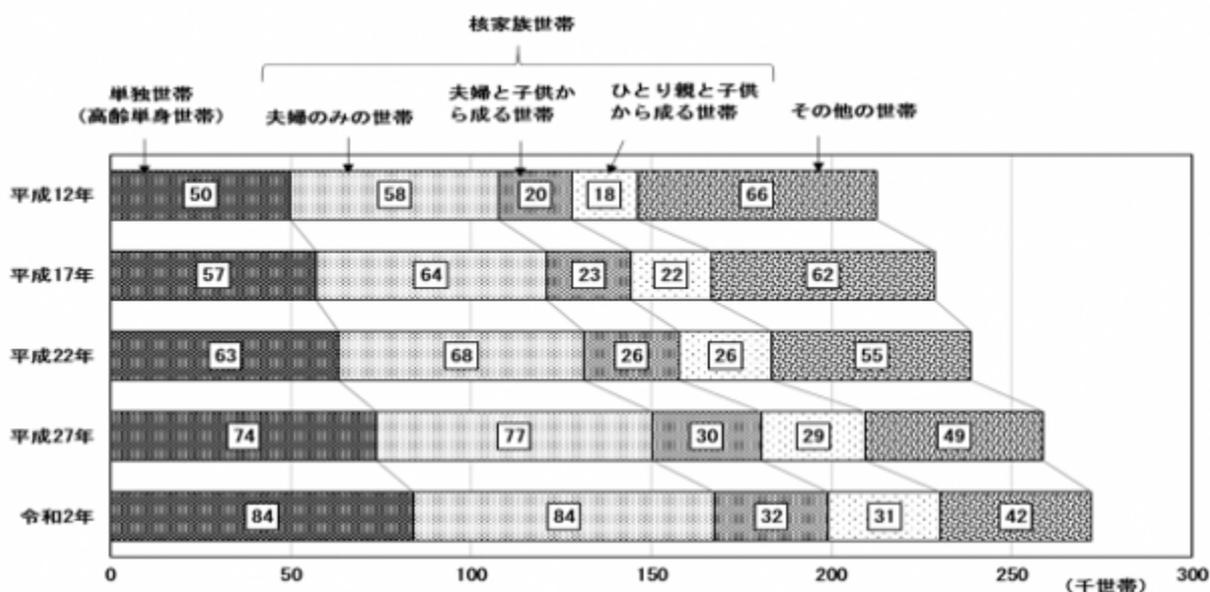


資料：長崎県県民生活環境部統計課

また、65歳以上の世帯員がいる一般世帯数は 271,984 世帯で、一般世帯の 48.9% を占める。65歳以上の高齢者の単独世帯数は 83,871 世帯で平成 27 年に比べて 13.9% 増加した。65歳以上の高齢者のいる核家族世帯は 146,338 世帯で平成 27 年に比べて 7.8% 増加した。

65歳以上の人口のうち、単独世帯の人口は 83,871 人となった。65歳以上の人口に占める割合は 19.5% であり、65歳以上人口の約 5 人に 1 人が 1 人暮らしとなっている。

### 65歳以上の世帯員がいる一般世帯の家族類型別世帯数の推移(平12年～令和2年)



資料：長崎県県民生活環境部統計課

### 世帯の種類，65歳以上人口の推移(平成12年～令和2年)

年次		65歳以上人口	うち単独世帯	うち病院・療養所の入院者	うち社会施設の入所者
実数 (人)	平成12年	315,871	49,819	12,730	8,985
	17年	348,820	56,867	12,514	15,294
	22年	369,290	63,245	10,046	21,030
	27年	404,686	73,610	9,050	25,233
	令和2年	430,353	83,871	8,330	26,870
増減数 (人)	平成12年～17年	32,949	7,048	△ 216	6,309
	17年～22年	20,470	6,378	△ 2,468	5,736
	22年～27年	35,396	10,365	△ 996	4,203
	27年～令和2年	25,667	10,261	△ 720	1,637
増減率 (%)	平成12年～17年	10.4	14.1	△ 1.7	70.2
	17年～22年	5.9	11.2	△ 19.7	37.5
	22年～27年	9.6	16.4	△ 9.9	20.0
	27年～令和2年	6.3	13.9	△ 8.0	6.5
割合 (%)	平成12年	100.0	15.8	4.0	2.8
	17年	100.0	16.3	3.6	4.4
	22年	100.0	17.1	2.7	5.7
	27年	100.0	18.2	2.2	6.2
	令和2年	100.0	19.5	1.9	6.2

(注) 原数値によるため、不詳補完値とは一致しない。

資料：長崎県県民生活環境部統計課

## 5 生活保護受給者，障がい者について

生活保護受給者，障がい者については，住宅困窮者が多いことが推測され，単身でも県営住宅への入居が可能であることから，長崎県の状況について概観しておく。

長崎県の生活保護世帯数は，令和2年6月時点で21,230世帯，被保護人員数は27,212人，人口100人あたりの保護率は2.07%である。平成27年からみると微減傾向が続いている。もっとも，厚生労働省の統計によれば令和2年1月時点の全国平均の保護率は1.64%であるから，全国平均より長崎県の保護率は高い。

なお，保護世帯率をみると，単身の生活保護受給者が多いためと思われるが，保護率よりも高い数値となる。令和元年度の全国の生活保護世帯率は約2.8%であるが，長崎県の生活保護世帯率は3.83%と高くなっている。

年 月	生活保護状況			総 額 (千円)	(単位:人)					
	被保護 世帯数	被保護 人員数	保護率 (%)		被保護実人員数					
					生活扶助	住宅扶助	教育扶助	介護扶助	医療扶助	その他
平成 27年度	22,230	30,602	2.23	3,903,540	26,647	23,330	2,078	4,085	24,419	929
28	22,031	29,752	2.18	3,871,129	25,761	22,726	1,802	4,214	24,037	873
29	21,813	29,001	2.14	3,763,196	25,316	22,164	1,717	4,447	23,515	803
30	21,887	28,378	2.12	3,723,234	24,733	21,670	1,574	4,879	23,162	716
令和 元年度	21,507	27,852	2.10	3,707,737	24,273	21,248	1,462	4,759	23,017	660
令和元年 6月	21,556	27,948	2.10	3,481,640	24,132	21,311	1,463	4,780	23,044	654
7	21,589	27,979	2.11	3,684,504	24,211	21,347	1,454	4,800	23,135	672
8	21,572	27,931	2.10	3,639,934	23,983	21,280	1,452	4,779	23,098	663
9	21,537	27,893	2.10	3,673,374	24,135	21,258	1,444	4,761	23,119	668
10	21,552	27,924	2.11	3,676,200	25,091	21,273	1,449	4,768	23,132	672
11	21,537	27,881	2.10	3,732,848	25,390	21,348	1,453	4,758	23,119	650
12	21,498	27,807	2.10	4,056,617	24,448	21,231	1,438	4,754	23,095	680
令和 2年 1月	21,435	27,699	2.09	3,776,332	24,029	21,121	1,449	4,766	22,964	671
2	21,334	27,539	2.08	3,605,674	23,759	21,011	1,463	4,736	22,820	668
3	21,344	27,536	2.09	3,736,874	23,753	21,059	1,524	4,717	22,675	642
4	21,273	27,352	2.08	3,482,559	23,139	20,785	1,457	4,699	22,498	554
5	21,273	27,278	2.07	3,653,652	23,195	20,785	1,356	4,720	22,355	566
6	21,230	27,212	2.07	3,384,301	23,205	20,755	1,378	4,725	22,350	572
前 月 比	99.8	99.8	100.0	92.0	100.0	99.9	101.5	100.1	100.0	101.1
前 年 同 月 比	98.5	97.4	98.6	96.6	96.2	97.4	94.1	93.8	97.0	87.5

注)年度分は、その年度における月平均の値である。  
資料：県福祉保健課「長崎県生活保護速報」

障がい者について 身体障害者手帳所持者は令和2年3月31日時点で72,859人であり，平成29年と比べると3,225人減少している。

知的障害者の療育手帳所持者は，令和2年3月31日時点で15,739人であり，平成29年より1,002人増加している。

精神障害者福祉手帳所持者は，令和2年3月31日時点で12,393人であり，年々増加傾向にある。

**障害種類別身体障害者手帳所持者数と構成割合**

(単位：人)

	平成26年		平成29年		令和2年		指 数		
		構成比		構成比		構成比	平成26年	平成29年	令和2年
総 数	76,028	100.0%	76,084	100.0%	72,859	100.0%	100.0	100.1	95.8
視覚障害	6,020	7.9%	5,722	7.5%	5,325	7.3%	100.0	95.0	88.5
聴覚・平衡機能障害	7,885	10.4%	8,109	10.7%	7,867	10.8%	100.0	102.8	99.8
音声・言語機能障害	796	1.1%	840	1.1%	813	1.1%	100.0	105.5	102.1
肢体不自由	38,197	50.2%	37,199	48.9%	34,414	47.2%	100.0	97.4	90.1
内部障害	23,130	30.4%	24,214	31.8%	24,440	33.6%	100.0	104.7	105.7

※障害者数は各年3月31日現在

資料：第6期長崎県障害福祉計画 第2期長崎県障害児福祉計画より

**障害等級別療育手帳所持者数と構成割合**

(単位：人)

	平成26年		平成29年		令和2年		指 数		
		構成比		構成比		構成比	平成26年	平成29年	令和2年
総 数	13,754	100.0%	14,737	100.0%	15,739	100.0%	100.0	107.1	114.4
重度計	5,884	42.8%	6,197	42.1%	6,560	41.7%	100.0	105.3	111.5
A	20	0.2%	19	0.2%	17	0.1%	100.0	95.0	85.0
A 1	3,251	23.6%	3,408	23.1%	3,649	23.2%	100.0	104.8	112.2
A 2	2,613	19.0%	2,770	18.8%	2,894	18.4%	100.0	106.0	110.8
中・軽度計	7,870	57.2%	8,540	57.9%	9,179	58.3%	100.0	108.5	116.6
B	11	0.1%	11	0.1%	7	0.0%	100.0	100.0	63.6
B 1	3,716	27.0%	3,882	26.3%	4,224	26.8%	100.0	104.5	113.7
B 2	4,143	30.1%	4,647	31.5%	4,948	31.5%	100.0	112.2	119.4

※障害者数は各年3月31日現在

資料：第6期長崎県障害福祉計画 第2期長崎県障害児福祉計画より

**○精神障害者福祉手帳所持者数**

単位：人

区分	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
1級	1,166	1,176	1,217	1,309	1,140	1,104	1,094
2級	5,801	6,054	6,360	7,024	6,857	7,208	7,476
3級	2,069	2,237	2,476	2,919	2,984	3,428	3,823
計	9,036	9,467	10,053	11,252	10,981	11,740	12,393

(各年度3月31日現在)

資料：第6期長崎県障害福祉計画 第2期長崎県障害児福祉計画より

6 総住宅数における居住世帯の有無，住宅の所有関係について

(1) 居住世帯の有無，空き家

平成30年住宅・土地統計調査によれば，長崎県の総住宅数659,500戸のうち，居住世帯のある住宅は555,200戸であり，居住世帯のない住宅のうち空き家が101,500戸で，空き家率は平成25年と同じく15.4%であり，平成30年の全国の空き家率13.6%よりも高い。ただし，平成25年から30年の空き家の増減率は0.3%減となっており，都道府県の順位では38番目に空き家増加率が低い。

空き家の内訳は，賃貸用が37.3%，売却用が2.3%となっており，空き家の4割が住居として供給可能な住宅である。

居住世帯の有無別住宅数

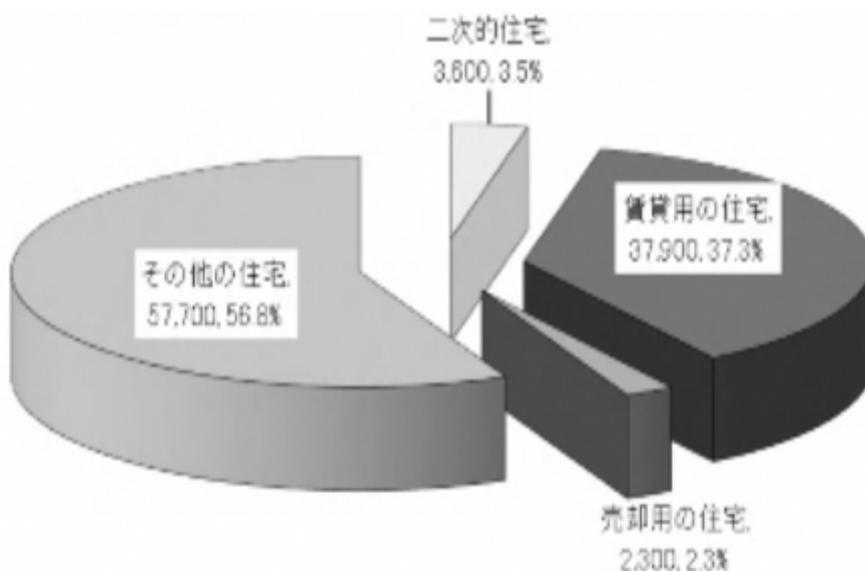
単位：戸、%

	長崎県							
	平成20年		平成25年		増減率 H20-25	平成30年		増減率 H25-30
	数	構成比	数	構成比		数	構成比	
総住宅数	631,100	100.0	660,100	100.0	4.6	659,500	100.0	△0.1
居住世帯あり	539,200	85.4	555,300	84.1	3.0	555,200	84.2	0.0
居住世帯なし	91,900	14.6	104,900	15.9	14.1	104,300	15.8	△0.6
空き家	88,800	14.1	101,800	15.4	14.6	101,500	15.4	△0.3

※構成比は、総住宅数に占める割合

資料：長崎県県民生活環境部統計課

空き家の内訳（戸，％）平成30年長崎県



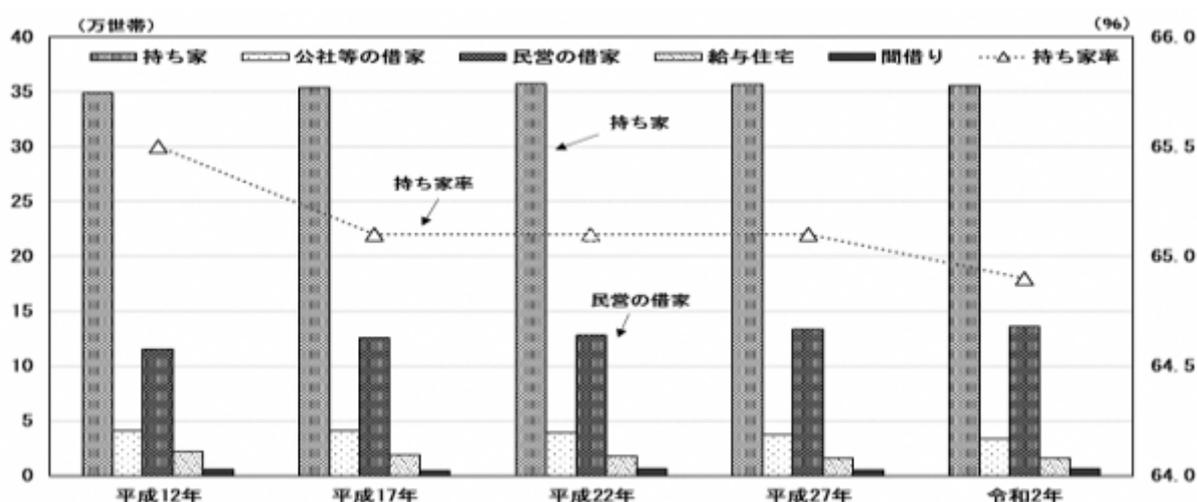
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(2) 住宅の所有関係別一般世帯数

令和2年度国勢調査によれば、長崎県の住宅に住む一般世帯を住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が355,486世帯（住宅に住む一般世帯の64.9%）と最も多く、次いで「民営の借家」が135,897世帯（同24.8%）、県営住宅や市町村営住宅の「公営・公社等の借家」が33,568世帯（同6.1%）、社宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が16,213世帯（同3.0%）、「間借り」が6,225世帯（同1.1%）などとなっている。

平成27年と比べると、「民営の借家」は1.9%増、「給与住宅」は1.1%増、「間借り」は23.5%増となったが、「持ち家」は0.4%減、「公営・公社等の借家」は9.3%減となっている。

住宅の所有関係別 住宅に住む一般世帯数の推移（平成12年～令和2年）



年次		住宅に住む一般世帯					
		総数	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り
実数 (世帯)	平成12年	532,452	348,804	40,436	115,664	21,914	5,634
	17年	543,618	353,691	40,522	125,778	19,099	4,528
	22年	548,380	357,211	39,025	128,115	17,624	6,405
	27年	548,401	356,923	36,995	133,413	16,030	5,040
	令和2年	547,389	355,486	33,568	135,897	16,213	6,225
増減数 (世帯)	平成12年～17年	11,166	4,887	86	10,114	△2,815	△1,106
	17年～22年	4,762	3,520	△1,497	2,337	△1,475	1,877
	22年～27年	21	△288	△2,030	5,298	△1,594	△1,365
	27年～令和2年	△1,012	△1,437	△3,427	2,484	183	1,185
増減率 (%)	平成12年～17年	2.1	1.4	0.2	8.7	△12.8	△19.6
	17年～22年	0.9	1.0	△3.7	1.9	△7.7	41.5
	22年～27年	0.0	△0.1	△5.2	4.1	△9.0	△21.3
	27年～令和2年	△0.2	△0.4	△9.3	1.9	1.1	23.5
割合 (%)	平成12年	100.0	65.5	7.6	21.7	4.1	1.1
	17年	100.0	65.1	7.5	23.1	3.5	0.8
	22年	100.0	65.1	7.1	23.4	3.2	1.2
	27年	100.0	65.1	6.7	24.3	2.9	0.9
	令和2年	100.0	64.9	6.1	24.8	3.0	1.1

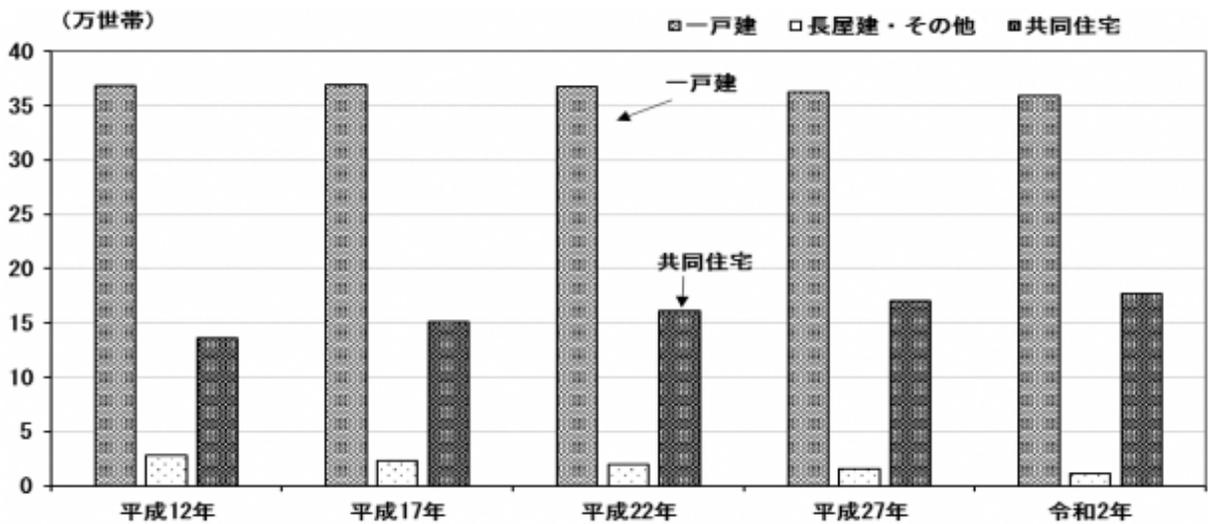
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(3) 住宅の建て方別一般世帯数

住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別にみると、「一戸建」が 359,046 世帯（住宅に住む一般世帯の 65.6%）と最も多く、次いで「共同住宅」が 176,809 世帯（同 32.3%）、「長屋建」は 10,716 世帯（同 2.0%）となっている。

「共同住宅」に住む一般世帯数を建物の階数別にみると、3～5 階建が 65,246 世帯（住宅に住む一般世帯の 11.9%）と最も多く、次いで 1・2 階建が 61,999 世帯（同 11.3%）、6～10 階建が 29,708 世帯（同 5.4%）、11 階建以上が 19,856 世帯（同 3.6%）となっている。

住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数の推移（平成 12 年～令和 2 年）



年次		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	共同住宅				その他
						1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上	
実数 (世帯)	平成 12年	532,452	368,194	26,165	136,377	50,312	64,372	14,006	7,687	1,716
	17年	543,618	369,627	22,594	150,790	54,356	66,163	18,830	11,441	607
	22年	548,380	367,824	17,894	161,033	55,983	66,122	23,529	15,399	1,616
	27年	548,401	362,684	14,619	169,991	59,195	66,353	27,066	17,377	1,107
	令和 2年	547,389	359,046	10,716	176,809	61,999	65,246	29,708	19,856	818
増減数 (世帯)	平成 12年～ 17年	11,166	1,433	△ 3,571	14,413	4,044	1,791	4,824	3,754	△ 1,109
	17年～ 22年	4,762	△ 1,803	△ 4,700	10,243	1,627	△ 41	4,699	3,958	1,009
	22年～ 27年	21	△ 5,140	△ 3,275	8,958	3,212	231	3,537	1,978	△ 509
	27年～ 令和2年	△ 1,012	△ 3,638	△ 3,903	6,818	2,804	△ 1,107	2,642	2,479	△ 289
増減率 (%)	平成 12年～ 17年	2.1	0.4	△ 13.6	10.6	8.0	2.8	34.4	48.8	△ 64.6
	17年～ 22年	0.9	△ 0.5	△ 20.8	6.8	3.0	△ 0.1	25.0	34.6	166.2
	22年～ 27年	0.0	△ 1.4	△ 18.3	5.6	5.7	0.3	15.0	12.8	△ 31.5
	27年～ 令和2年	△ 0.2	△ 1.0	△ 26.7	4.0	4.7	△ 1.7	9.8	14.3	△ 26.1
割合 (%)	平成 12年	100.0	69.2	4.9	25.6	9.4	12.1	2.6	1.4	0.3
	17年	100.0	68.0	4.2	27.7	10.0	12.2	3.5	2.1	0.1
	22年	100.0	67.1	3.3	29.4	10.2	12.1	4.3	2.8	0.3
	27年	100.0	66.1	2.7	31.0	10.8	12.1	4.9	3.2	0.2
	令和 2年	100.0	65.6	2.0	32.3	11.3	11.9	5.4	3.6	0.1

資料：長崎県県民生活環境部統計課

### 第3 県営住宅に関連する法令，通知，制度等

#### 1 公営住宅法

- (1) 公営住宅法は，県営住宅の事務を監査する上で最も重要な指標となる法令である。  
その第1条に法の目的が以下のように規定されている。

##### (この法律の目的)

**第一条** この法律は，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。

この条文により，公営住宅法が，憲法25条の生存権を具体化したものであることが分かる。県営住宅の事務の適法性を監査するときには，この条文の趣旨に立ち返って考える必要があり，極めて重要な条文である。

昭和26年に制定された公営住宅法は，住宅ストックの変化，高齢化など社会情勢の変化，地方分権の流れ，関係法令の改正などを受けて30回以上も改正されてきたが，第1条の目的は維持されている。

- (2) 公営住宅法における「公営住宅」とは，「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で，この法律の規定による国の補助に係るものをいう。」(2条2号)。

第1条において，公営住宅が国と地方公共団体が協力して，低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するものとされているであるから，事業主体である地方公共団体(2条16号)に対し，国の援助が必要となる。国の援助については，4条1項，7条，13条，17条等に規定されている。

- (3) 公営住宅法は，公営住宅の管理に関する事項も定めている。本監査に関連する主なものとしては，以下の条項がある。

第16条 (家賃の決定)

第18条 (敷金)

第19条 (家賃等の徴収猶予)

第21条 (修繕の義務)

第22条 (入居者の募集方法)

第23条 (入居者資格)

第24条 (入居者資格の特例)

第25条 (入居者の選考等)

第28条～30条 (収入超過者に対する措置等)

第32条 (公営住宅の明渡し)

## 第 34 条 （収入状況の報告の請求等）

（４）また、公営住宅法に基づき、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則が制定されており、それらも監査の指標になるものである。

### 2 長崎県営住宅条例

公営住宅法 48 条は、「事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。」と条例の制定を義務付けている。この規定を受けて、昭和 27 年に長崎県営住宅条例が制定された。

第 4 条 1 項には、「県は、住宅に困窮する低額所得者及び不良住宅の除去等に伴い住宅に困窮する者を低廉な家賃で入居させるため、県営住宅を設置する。」と定め、公営住宅法 1 条の趣旨を反映している。

平成 23 年に、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布された。この法律により公営住宅法の一部改正が行われ、その内容は、入居者資格の同居親族要件の廃止、入居収入基準の条例委任、公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任である。このため、法が条例に委任する範囲が拡大し、条例の重要性が高まっている。

長崎県営住宅条例、同施行規則も監査の指標となるものである。

### 3 長崎県住生活基本計画

平成 18 年に住生活基本法が制定された。同法の目的は、住生活の安定の確保及び向上の促進の施策について基本理念を定め、基本理念を実現するための施策、住生活基本計画などを定め、施策を計画的に推進し、国民生活の向上、社会福祉の増進、国民経済の健全な発展に寄与することである（同法 1 条）。

住生活基本計画は全国計画が定められるが（同法 15 条）、全国計画に即して都道府県計画を定めるとされ（同法 17 条）、それを受けて定められたのが、長崎県住生活基本計画である。現在の計画は平成 28 年度～平成 37 年度であり、現在、県において改訂作業中とのことである。

住生活基本計画の基本施策に、若者、子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる環境整備や、住宅セーフティネットの構築などが挙げられ、県営住宅を含む公営住宅が重要な役割を果たすことが想定されている。

したがって、長崎県住生活基本計画も、監査の指標となるものである。

### 4 長崎県公営住宅等長寿命化計画

本計画は、長崎県住生活基本計画の県営住宅における部門計画として、県営住宅の活用方法や長寿命化に関する事業の指針となる計画と位置付けられている。

公営住宅施策対象世帯の減少傾向が推計されることや、公営住宅における県営住宅のシ

エアが他県に比べ高いことなどから、2025年における県営住宅管理戸数の目標を現在よりも少ない11,320戸としていることが特徴的である。

同計画も、監査の参考になるものである。

## 5 国の報告、勧告、通知等

近年の重要な国の報告として、平成30年1月に発表された総務省による「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書」がある。

総務省は、同報告に基づき、国土交通省と厚生労働省に勧告を行った。

主な調査結果と勧告の概要は下記 ～ の3点である。

### 【主な調査結果】

公営住宅の入居に際し、保証人免除や法人保証を導入していない都道府県等があり、保証人を確保できず入居できない事例が発生（65件）

公営住宅の家賃滞納者（入居者の約1割）に対する滞納理由の把握や福祉部門と連携した対応が不十分で滞納者への迅速な支援が必要な例あり

### 【勧告】

保証人の確保に関する実態の的確な把握と法人保証等に関する情報提供  
滞納者の状況の適時・的確な把握、住宅部局と福祉部局との連携例の提示

### 【主な調査結果】

住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進のために設置された居住支援協議会の中には活動が低調なものあり

### 【勧告】

居住支援のためのニーズの共有化及びこれを踏まえた支援

### 【主な調査結果】

これまでの住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の活用はニーズの把握が不十分

### 【勧告】

新制度において、都道府県等が住宅確保要配慮者のニーズを的確に把握できるよう支援

総務省の勧告を受けて、国土交通省は、平成30年2月23日付「公営住宅管理の適正な執行について」（国住備第180号）という通知を発した。

その内容の概略は、以下のとおりである。

真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅を供給できるよう、保証人の確保が困難な入居希望者に対し、特段の配慮をお願いします。

緊急に住宅を確保する必要がある低額所得者への対応について、自立支援部局より一時生活支援事業に係る公営住宅の空家の提供に対する相談・依頼があった場合には適切な対応をお願いします。

家賃滞納者については、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家

賃減免の適用等の措置を講ずること，この場合民生部局とも十分に連携することなどを願います

高額所得者等への対応について，猶予すべき特段の事情がない場合の高額所得者への明け渡し請求の実施，収入未申告に対する収入調査の実施及び調査結果を踏まえた高額所得者等の認定等の適切な措置をお願いします。

上記のような，国の調査，勧告，通知等は，監査の重要な指標となるものである。

以下に，本監査において参照した国交省の通知を挙げておく。

国交省通知 / 01-H26.11.05 / 国住備135 / 公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について

国交省通知 / 02-H30.02.23 / 国住備180 / 公営住宅管理の適正な執行について

国交省通知 / 03-H30.03.30 / 国住備503 / 公営住宅への入居に際しての取扱いについて

国交省通知 / 04-H30.03.30 / 国住備505 / 「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について

国交省通知 / 05-R2.02.20 / 国住備130 / 公営住宅入居 保証人の取扱い

国交省通知 / 06-R2.03.11 / 事務連絡 / 新型コロナウイルス感染防止等に関連し住まいに困窮する方への支援について

国交省通知 / 07-R2.03.23 / 事務連絡 / 新型コロナウイルス感染防止等に関連する公営住宅等入居者の家賃滞納等への対応について

国交省通知 / 08-R2.04.07 / 国住備10 / 新型コロナウイルス感染症拡大 公営住宅入居について

国交省通知 / 09-R2.04.15 / 事務連絡 / 新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を受け居所を失った者への対応について

国交省通知 / 10-R2.12.23 / 国住備108 / 公営住宅法施行令の一部を改正する政令の施行について

国交省通知 / 11-R3.03.25 / 国住備639 / 住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用について

## 6 県の要綱・要領，指定管理者作成のマニュアル等

県の要綱等も，監査の指標になるものである。また，指定管理者である住宅供給公社も多数のマニュアル等を作成しており，同様に監査の指標となる。

マニュアル等は多数にのぼるので，ここでは本監査で参照した県作成の要綱・要領等を以下に挙げておく。

長崎県営住宅家賃滞納整理要綱 / H31.04.01改正

長崎県営住宅家賃滞納整理事務処理要領 / R3.04.01改正  
長崎県営住宅家賃等減免及び延納基準 / S42.04.10 / H14.04.01改正  
同居承認に関する取扱及び承認基準  
県営住宅同居承認事務処理要領 / H5.04.01  
県営住宅承継入居事務処理要領 / H20.04.01 / H23.02.14改正  
長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 / H10.04.01  
駐車場減免基準 / R1.05.27  
高額所得者に対する長崎県営住宅明渡請求事務処理要領 / H14.06.24  
長崎県営住宅修繕要領 / S38.10.01 / H15.10.01 改正  
住宅課申請書処理マニュアル / H30.10 修正版

## 7 「あんしんネットワーク」, 「ふれあい相談員」制度について

指定管理者である住宅供給公社の独自の取り組みである。高齢者が抱える様々な不安を軽減し, 安心して暮らせる住環境を整備することを目的とする。

「あんしんネットワーク」は住宅供給公社の令和2年度事業計画書において, 概略以下のように説明されている。

- 【発見】支援の必要な高齢入居者の早期発見を目的に定期的に戸別訪問をする事業者（電力供給業者・ガス供給業者・新聞各紙・乳飲料販売業者）との見守り協定書締結
- 【啓発】広報し「県営住宅だより」の発行や, 掲示板などを利用した近隣住民の意識向上
- 【調査】60歳以上の高齢者世帯に「生活状況報告書」により介護状況等を調査し見守り対象者の把握
- 【連携】自治会・民生委員・地域包括支援センター等との連携。地域包括地域センターとの連携。地域ケア会議に出席しての情報交換。

このような取り組みをとおして, 60歳以上の高齢者世帯について, 「自立世帯」と見守りの必要な「虚弱世帯」との区分をして, 見守り体制の構築をしている。

住宅供給公社は, 専任の看護師である「ふれあい相談員」を配置し, 平成23年度から, 75歳以上の単身高齢者世帯を中心に見守りの必要な「虚弱世帯」を戸別訪問して健康相談・指導や日常生活の悩みを聞くことなどを行っている。

これらの取り組みの結果, 平成23年から平成31年にかけて, 自立世帯は倍増し, 虚弱世帯は30%以上減少している。また, 平成23年から27年の5年間における75歳以上の入居者の孤独死の数は, 平成23年以前の5年間の孤独死の数と比べ半減しているとのことである。

入居者の高齢化に対応する素晴らしい取り組みであるので, 県と住宅供給公社はさらにこの取り組みを発展させていってほしい。

## 第4 長崎県の県営住宅の概要

### 1 団地数，戸数，入居率等

長崎県の県営住宅は，令和3年3月31日現在で，団地数84，管理戸数12,316戸，入居可能戸数12,027戸のうち入居戸数が10,634戸で，入居可能戸数に対する入居率は88.42%となっている。過去5年間，入居戸数，入居率とも微減傾向にある。

### 団地数，総戸数，入居率

【別表1】	団地数	管理戸数	政策空家	入居可能戸数	入居戸数	入居率
H28.3.31 現在	85	12,507	415	12,092	11,579	95.76%
H29.3.31 現在	85	12,474	191	12,283	11,396	92.78%
H30.3.31 現在	85	12,474	275	12,199	11,252	92.24%
H31.3.31 現在	85	12,503	472	12,031	11,150	92.68%
R2.3.31 現在	84	12,399	286	12,113	10,920	90.15%
R3.3.31 現在	84	12,316	289	12,027	10,634	88.42%

(内訳)

【別表1】補足	団地数	管理戸数	公営住宅	改良住宅	準公営住宅	特公賃住宅
H28.3.31 現在	85	12,507	12,292	110	56	49
H29.3.31 現在	85	12,474	12,259	110	56	49
H30.3.31 現在	85	12,474	12,259	110	56	49
H31.3.31 現在	85	12,503	12,288	110	56	49
R2.3.31 現在	84	12,399	12,184	110	56	49
R3.3.31 現在	84	12,316	12,101	110	56	49

資料：長崎県土木部住宅課

ここで，一部既に触れたものもあるが，表に使用された用語の説明をする。

「政策空家」とは，立替・用途廃止が予定されているため募集をせず空家のままにしているもの，災害対策，コロナによる離職者対象などのため空家にしているものなど，政策的な考慮から空家にしているものである。

「改良住宅」とは，住宅地区改良法の規定により県が建設する住宅をいう。長崎には1団地しかない。

「準公営住宅」とは特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設された特定優良賃貸住宅の用途を廃止した住宅で低額所得者に賃貸するものをいう。長崎には7団地ある。

「特公賃」とは，特定公共賃貸住宅の略称であり，収入制限により公営住宅に申し込めない人（中堅ファミリー層）向けの良質な賃貸住宅である。長崎・佐世保に8団地ある。

住宅課から提供された，県営団地地区別の団地の管理戸数，入居戸数，空家内訳，入

居率を集計した表を以下に転記し、その後長崎地区、佐世保地区、諫早地区、大村地区の県営住宅配置図を示す。

長崎地区	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
魚の町団地	0	0	0	0	0	-
魚の町第2団地	12	12	0	0	0	100.0
中川団地	15	15	0	0	0	100.0
平野町団地	18	18	0	0	0	100.0
平和町団地	26	25	1	0	1	96.2
大橋団地	224	217	7	1	6	96.9
本原団地	694	661	33	4	29	95.2
本尾団地	50	47	3	0	3	94.0
川平団地	32	32	0	0	0	100.0
大手団地	25	25	0	0	0	100.0
石神団地	33	31	2	0	2	93.9
滑石団地	776	704	72	7	65	90.7
女の都団地	60	58	2	0	2	96.7
女の都第2団地	45	43	2	0	2	95.6
横尾団地	410	391	19	0	19	95.4
三重団地	219	190	29	0	29	86.8
三重第2団地	274	244	30	0	30	89.1
三重第3団地	156	140	16	0	16	89.7
小浦団地	95	92	3	0	3	96.8
富士見団地	75	67	8	0	8	89.3
川口アパート	0	0	0	0	0	-
城山団地	83	81	2	0	2	97.6
竹の久保団地	12	11	1	0	1	91.7
小江原団地	328	312	16	0	16	95.1
愛宕団地	223	209	14	0	14	93.7
深堀団地	809	552	257	143	114	68.2
深堀北団地	120	103	17	0	17	85.8
江川団地	20	16	4	0	4	80.0
磯道団地	100	85	15	0	15	85.0
毛井首団地	590	449	141	50	91	76.1
東望団地	230	219	11	0	11	95.2
矢上第1団地	83	68	15	0	15	81.9
矢上第2団地	122	98	24	0	24	80.3
矢上第3団地	223	192	31	0	31	86.1
たちばな団地	69	62	7	0	7	89.9
野原台団地	58	52	6	0	6	89.7
元村団地	120	113	7	0	7	94.2
小計	6,429	5,634	795	205	590	87.6

佐世保地区	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
上町第1団地	30	30	0	0	0	100.0
上町第2団地	32	32	0	0	0	100.0
折橋団地	42	41	1	0	1	97.6
花園団地	24	24	0	0	0	100.0
須佐団地	35	34	1	0	1	97.1
汐見団地	24	23	1	0	1	95.8
桜木団地	96	93	3	0	3	96.9
大野団地	84	77	7	0	7	91.7
池野団地	122	103	19	0	19	84.4
矢峰団地	32	32	0	0	0	100.0
泉福寺団地	277	272	5	0	5	98.2
上本山団地	54	46	8	0	8	85.2
下本山団地	62	53	9	0	9	85.5
吉岡団地	40	31	9	0	9	77.5
吉岡第2団地	50	46	4	0	4	92.0
菅瀬団地	60	49	11	0	11	81.7
新田団地	421	357	64	34	30	84.8
もみじが丘団地	341	324	17	0	17	95.0
黒髪団地	92	88	4	1	3	95.7
すみれが丘団地	63	63	0	0	0	100.0
日字団地	12	12	0	0	0	100.0
天神団地	30	27	3	0	3	90.0
十郎原団地	401	295	106	1	105	73.6
若竹台団地	140	125	15	0	15	89.3
花高団地	746	536	210	45	165	71.8
広田団地	48	45	3	0	3	93.8
崎岡団地	110	100	10	0	10	90.9
小計	3,468	2,958	510	81	429	85.3

練早地区	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
西郷団地	65	56	9	0	9	86.2
原口団地	44	40	4	0	4	90.9
福田団地	102	88	14	0	14	86.3
小栗団地	60	56	4	0	4	93.3
小川団地	36	32	4	0	4	88.9
西練早団地	907	693	214	3	211	76.4
幸町団地	64	62	2	0	2	96.9
栗面団地	90	80	10	0	10	88.9
宇都団地	86	82	4	0	4	95.3
練早西部台団地	100	96	4	0	4	96.0
小計	1,554	1,285	269	3	266	82.7

大村地区	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
植松団地	52	48	4	0	4	92.3
久原団地	120	119	1	0	1	99.2
久原第2団地	60	58	2	0	2	96.7
常盤団地	36	32	4	0	4	88.9
三城団地	54	46	8	0	8	85.2
松山団地	90	89	1	0	1	98.9
本小路団地	24	18	6	0	6	75.0
桜馬場団地	72	65	7	0	7	90.3
玖島団地	48	40	8	0	8	83.3
小計	556	515	41	0	41	92.6

西海市	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
浜町団地	30	24	6	0	6	80.0
真砂団地	64	39	25	0	25	60.9
小計	94	63	31	0	31	67.0

<改良住宅>

川口アパート	110	84	26	0	26	76.4
計	110	84	26	0	26	76.4

<準公営>

大橋団地	4	4	0	0	0	100.0
本原団地	26	23	3	0	3	88.5
野原台団地	4	4	0	0	0	100.0
上町第一団地	5	5	0	0	0	100.0
桜木団地	2	2	0	0	0	100.0
泉福寺団地	13	13	0	0	0	100.0
もみじが丘団地	2	2	0	0	0	100.0
計	56	53	3	0	3	94.6

<特公賃>

大橋団地	13	12	1	0	1	92.3
本原団地	11	8	3	0	3	72.7
滑石団地	6	3	3	0	3	50.0
上町第一団地	1	1	0	0	0	100.0
上町第二団地	3	3	0	0	0	100.0
桜木団地	3	3	0	0	0	100.0
泉福寺団地	5	5	0	0	0	100.0
もみじが丘団地	7	7	0	0	0	100.0
計	49	42	7	0	7	85.7

＜総計＞

種目別	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
公営住宅	12,101	10,455	1,646	289	1,357	86.4
改良住宅	110	84	26	0	26	76.4
準公営	56	53	3	0	3	94.6
特公賃	49	42	7	0	7	85.7
総計	12,316	10,634	1,682	289	1,393	86.3

【地区別】

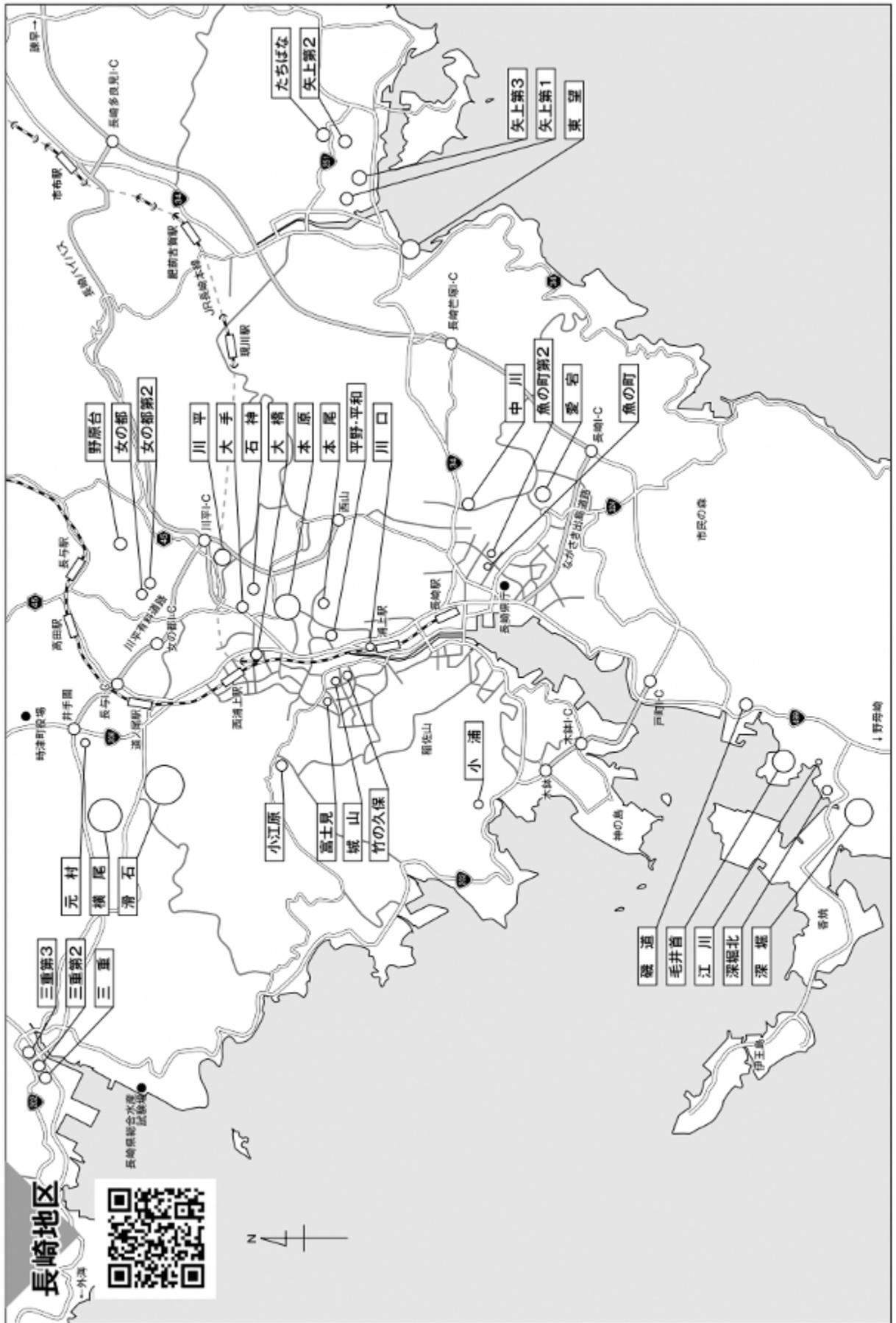
種目別	管理戸数	入居中	空家	空家内訳		入居率
				政策	その他	
長崎地区	6,603	5,772	831	205	626	87.4
佐世保地区	3,509	2,999	510	81	429	85.5
諫早地区	1,554	1,285	269	3	266	82.7
大村地区	556	515	41	0	41	92.6
西海地区	94	63	31	0	31	67.0
総計	12,316	10,634	1,682	289	1,393	86.3

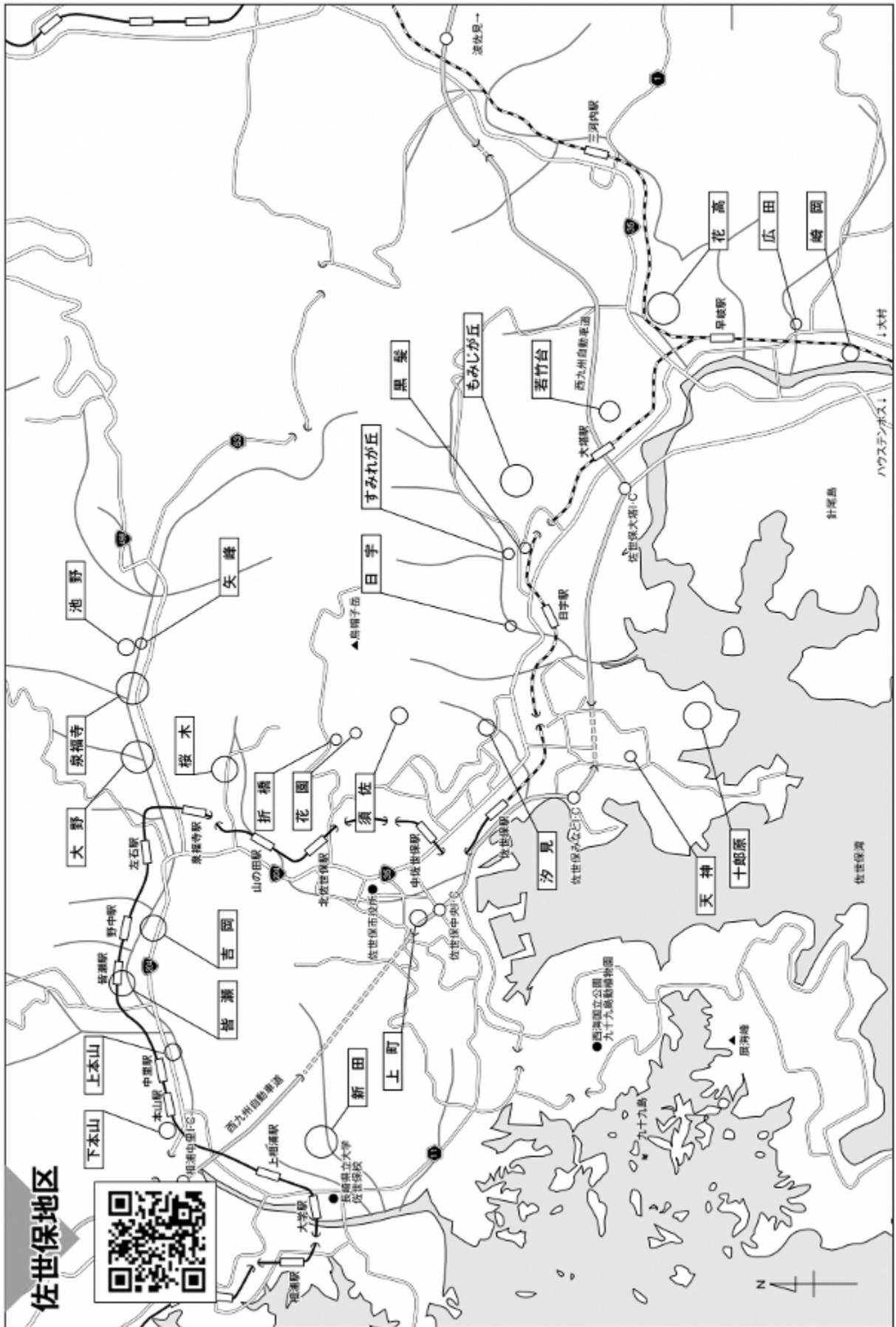
＜公営住宅＞

合計	①	②	③	④	⑤	入居率
12,101	12,101	10,455	1,646	289	1,357	86.4

純然たる空家率	11.21%	(⑥=⑤) / (①) × 100												
入居率	88.79%	(100-⑥) △ 1.62 ポイント (対前年比)												
令和2年度末時点での数値として、入居率は 90.48%														
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>※政策空家を除く戸数による入居率</p> <table style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">②</td> <td style="text-align: right;">10,455</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">①-④</td> <td style="text-align: right;">11,812</td> <td style="text-align: right;">88.51 %</td> </tr> </table> <p>※政策空家を含む戸数による入居率</p> <table style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">②</td> <td style="text-align: right;">10,455</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">①</td> <td style="text-align: right;">12,101</td> <td style="text-align: right;">86.40 %</td> </tr> </table> </div>			②	10,455		①-④	11,812	88.51 %	②	10,455		①	12,101	86.40 %
②	10,455													
①-④	11,812	88.51 %												
②	10,455													
①	12,101	86.40 %												

なお、入居可能戸数を入居戸数で除した計算による入居率は、冒頭で述べたように88.42%となる。









## 2 県営住宅の収支の概要

県営住宅の収支の推移の概略は下表のとおりである。入居者の減少による家賃収入の減少傾向が続いている。約40億円の収入の大部分は家賃・駐車場使用料である。収入の大半は公債の償還に充てられ、県営住宅の事業予算となるのは約5億円である。

(千円)

	<収入>				<支出>			事業予算 充当割合
	家賃収入	駐車場収入	公有財産使用料		公債費充当	事業予算充当		
平成28年度	4,207,458	3,820,569	372,341	14,548	4,207,458	3,734,121	473,337	11.25%
平成29年度	4,184,182	3,802,183	367,763	14,236	4,184,182	3,728,568	455,614	10.89%
平成30年度	4,139,560	3,766,763	358,468	14,329	4,139,560	3,680,693	458,867	11.08%
令和(平成31)元年度	4,093,412	3,732,007	347,969	13,436	4,093,412	3,643,656	449,756	10.99%
令和2年度	4,028,163	3,674,551	338,628	14,984	4,028,163	3,527,558	500,605	12.43%

資料：長崎県土木部住宅課

賃料の決定の詳細については、「 包括外部監査の結果報告・各論」において改めて触れるが、賃料は収入区分に応じて政令で決められている基準額に、その団地の立地、規模、経過年数、利便性に応じた係数(応益係数)をかけて計算される。

イメージを持ちやすくするため、例として、県内のある団地の家賃算定の実例を表にまとめたものを以下に挙げておく。

区分	入居者の収入	家賃算定基礎額 (円)	市町村 立地係数	規模係数	経過年数 係数	利便性 係数	家賃	
							収入超過	円
I	104000円以下	34,400	0.85	0.8661	0.7719	0.98	19,100	円
II	123000円以下	39,700	0.85	0.8661	0.7719	0.98	22,100	円
III	139000円以下	45,400	0.85	0.8661	0.7719	0.98	25,200	円
IV	158000円以下	51,200	0.85	0.8661	0.7719	0.98	28,500	円
V	186000円以下	58,500	0.85	0.8661	0.7719	0.98	32,500	38,800円
VI	214000円以下	67,500	0.85	0.8661	0.7719	0.98	37,500	44,100円
VII	259000円以下	79,000	0.85	0.8661	0.7719	0.98	43,900	54,000円
VIII	259000円超	91,100	0.85	0.8661	0.7719	0.98	50,700	64,100円
応益係数			0.8568					

資料：長崎県土木部住宅課

## 3 県営住宅の建設年度別割合

下表のように、県営住宅の多くが、昭和40年代後半から平成8年ころまでに建設されたもので、昭和の時代に建設されたものは改善や建替の時期が集中することが予想される。そこで、前述のように、長崎県では平成28年度～37年度を計画期間として、長崎県公営住宅等長寿命化計画が策定されている。

県営住宅の建設年度別戸数，割合

資料：長崎県土木部住宅課

建設年度	公営住宅 (割合)		計	改良住宅等 (割合)		計	建設年度	公営住宅 (割合)		改良住宅等 (割合)	計	
	公営住宅	(割合)		改良住宅等	(割合)			公営住宅	(割合)			改良住宅等
S 31	3	0.02%	3	0.02%		3	H 5	446	3.66%	16	7.44%	462
S 44	32	0.26%	32	0.26%		32	H 6	294	2.41%	20	9.30%	314
S 45	0	0.00%	110	0.89%	110	110	H 7	406	3.33%	16	7.44%	422
S 46	60	0.49%	60	0.48%		60	H 8	317	2.60%	20	9.30%	337
S 47	130	1.07%	130	1.05%		130	H 9	220	1.81%	16	7.44%	236
S 48	280	2.30%	280	2.26%		280	H 10	237	1.95%	17	7.91%	254
S 49	445	3.65%	445	3.59%		445	H 11	277	2.27%			277
S 50	514	4.22%	514	4.15%		514	H 12	292	2.40%			292
S 51	492	4.04%	492	3.97%		492	H 13	192	1.58%			192
S 52	470	3.86%	470	3.79%		470	H 14	106	0.87%			106
S 53	524	4.30%	524	4.23%		524	H 15	172	1.41%			172
S 54	490	4.02%	490	3.95%		490	H 16	97	0.80%			97
S 55	500	4.10%	500	4.03%		500	H 17	53	0.43%			53
S 56	475	3.90%	475	3.83%		475	H 18	34	0.28%			34
S 57	443	3.64%	443	3.57%		443	H 19	112	0.92%			112
S 58	485	3.98%	485	3.91%		485	H 20	63	0.52%			63
S 59	408	3.35%	408	3.29%		408	H 21	144	1.18%			144
S 60	328	2.69%	328	2.65%		328	H 22	88	0.72%			88
S 61	354	2.91%	354	2.86%		354	H 23	66	0.54%			66
S 62	365	3.00%	365	2.94%		365	H 24	90	0.74%			90
S 63	358	2.94%	358	2.89%		358	H 27	37	0.30%			37
H 1	337	2.77%	337	2.72%		337	H 29	29	0.24%			29
H 2	327	2.68%	327	2.64%		327	計	12,184	100%	215	100%	12,399
H 3	304	2.50%	304	2.45%		304						
H 4	288	2.36%	288	2.32%		288						

4 入居者の居住年数，世帯主の年齢

(1) 居住年数

入居者の居住年数について，20年以上居住している入居者が約5割を占める。居住年数が長期にわたっている傾向が窺える。

### 入居者の居住年数別割合

1年未満	339	3.2%
1年以上2年未満	341	3.2%
2年以上3年未満	329	3.1%
3年以上4年未満	365	3.4%
4年以上5年未満	320	3.0%
5年以上10年未満	1,422	13.3%
10年以上20年未満	2,307	21.6%
20年以上30年未満	2,042	19.1%
30年以上40年未満	1,601	15.0%
40年以上50年未満	1,189	11.1%
50年以上	427	4.0%
計	10,682 世帯	100.0

資料：長崎県土木部住宅課

#### (2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢で一番多いのは70歳以上80歳未満の年代で、24.6%である。60歳以上の年代が約6割を占めており、高齢の入居者が多いことが分かる。

### 世帯主の年齢別割合

20歳未満	1	0.0%
20歳以上30歳未満	255	2.4%
30歳以上40歳未満	812	7.6%
40歳以上50歳未満	1,520	14.2%
50歳以上60歳未満	1,701	15.9%
60歳以上70歳未満	2,310	21.6%
70歳以上80歳未満	2,624	24.6%
80歳以上90歳未満	1,267	11.9%
90歳以上	192	1.8%
計	10,682 世帯	100.0

資料：長崎県土木部住宅課

#### 5 入居者の収入階層別の割合

県営住宅に入居申込ができるのは、原則として世帯収入認定額が月額158,000円以下の世帯であり、「一般世帯」という。世帯収入認定額が158,000円を超え214,000円以下の

世帯で申込ができる場合があり、「裁量世帯」という。裁量世帯として入居申込が可能になるためには、次のうち、一つの要件を満たす必要がある。

ア	入居者が60歳以上の単身の方。又は、入居者全員が60歳以上の方 (18歳未満の方を含んでも良い)
イ	身体障害者(身体障害者手帳1～4級)の方がいる世帯
ウ	精神障害者(保険福祉手帳1～2級)の方がいる世帯
エ	知的障害者(療育手帳A1、A2)の方がいる世帯
オ	未就学児(小学校入学前の子供)がいる世帯
カ	戦傷病者(特別項症から第6項症)の方がいる世帯
キ	認定被爆者の方がいる世帯

資料：令和3年度 県営住宅入居者募集のご案内

下表が、平成2年7月の収入申告の時点の、所得階層別戸数をまとめたものである。

「一般世帯」である、収入月額区分158,000円以下の世帯の戸数が調査戸数10,676戸のうち9,261戸であり、約87%を占めている。一方で、3年以上入居で収入基準を超過している収入超過者は1,079戸あり、5年以上入居で2年間収入基準を超過している高額所得者は76戸ある。

### 入居者の所得階層別戸数

収入月額区分			収入月額区分				
0円	～	20,000円	4,615戸	158,001円	～	178,000円	338戸
20,001円	～	40,000円	831戸	178,001円	～	186,000円	112戸
40,001円	～	60,000円	680戸	186,001円	～	200,000円	152戸
60,001円	～	80,000円	740戸	200,001円	～	214,000円	127戸
80,001円	～	104,000円	887戸	214,001円	～	238,000円	162戸
104,001円	～	123,000円	658戸	238,001円	～	259,000円	105戸
123,001円	～	139,000円	403戸	<収入超過者 基準>			
139,001円	～	153,000円	334戸	259,001円	～	268,000円	27戸
153,001円	～	158,000円	113戸	268,001円	～	313,000円	147戸
			9,261	<高額所得者 基準>			
【収入超過者】収入別入居戸数(内数)				313,001円	～	322,000円	17戸
158,001円	～	186,000円	302戸	322,001円	～	397,000円	112戸
186,001円	～	214,000円	209戸	397,001円	～	487,000円	55戸
214,001円	～	259,000円	262戸	487,001円	円以上		25戸
259,001円	～	313,000円	174戸				
313,001円	～	487,000円	183戸				
487,001円	円以上		25戸				
			1,155				
				収入未申告			36戸
							1,379

平成2年7月收入申告	【調査対象】	10,676戸	
	【収入超過者】認定	1,079戸	※3年以上入居で、基準を超過
	【高額所得者】認定	76戸	※5年以上入居で、2年間基準を超過

資料：長崎県土木部住宅課

### 6 県営住宅における保護世帯率の推移

下表は、住宅課が生活保護受給世帯から県営住宅家賃の委任払い(保護費からの直接支

払い)を受けている数を集計したものである。したがって、実際の生活保護受給世帯はもっと多い可能性がある。

	県営住宅 入居世帯数	県営住宅 生活保護世帯	県営住宅 生活保護世帯率
平成 28年度	11,579 世帯	693 世帯	5.98 %
平成 29年度	11,396 世帯	681 世帯	5.98 %
平成 30年度	11,252 世帯	653 世帯	5.80 %
平成 31年度	11,150 世帯	648 世帯	5.81 %
令和 2年度	10,829 世帯	647 世帯	5.97 %

資料：長崎県土木部住宅課

22頁で述べたように、令和元年度（平成31年度）の長崎県の生活保護受給世帯率は3.83%であるから、県営住宅は、一定程度、生活保護受給世帯の住居供給の受け皿の役割を果たしているといえる。

#### 7 県営住宅における高齢者世帯、障がい者世帯数の推移

令和2年度における、名義人が60歳以上か、同居者に高齢者がいる世帯は8,837世帯に及び、全世帯の約83%を占める。入居者全体からみた高齢者の割合も70%を超えている。令和2年度の人口に占める高齢者の割合が33%であることから、県営住宅が高齢者に対する住宅供給の受け皿として重要な役割を果たしているといえる。

#### 県営住宅の高齢者世帯・人員数の推移

	①名義人60歳以上		②同居者に高齢者がいる		③=①+②		④高齢者の割合 ③/⑤		⑤入居者全体	
	世帯数	人員	世帯数	人員	世帯数	人員	世帯数	人員	世帯数	人員
平成 28年度	5,938	10,480	2,349	5,382	8,287	15,862	72.73	58.77	11,394	26,990
平成 29年度	6,042	10,558	2,418	5,511	8,460	16,069	75.33	61.67	11,230	26,058
平成 30年度	6,142	10,628	2,480	5,619	8,622	16,247	78.01	64.68	11,052	25,118
平成 31年度	6,256	10,736	2,518	5,671	8,774	16,407	80.81	67.91	10,858	24,161
令和 2年度	6,324	10,754	2,513	5,653	8,837	16,407	82.88	70.44	10,662	23,293
	世帯	人	世帯	人	世帯	人	%	%	世帯	人

資料：長崎県土木部住宅課

障がい者については、障がい者のいる世帯割合は13.72%で、入居者全体からみた障がい者の割合は約7%である。22～23頁で述べたように、令和2年の本県の身体障害者手帳所持者、療育手帳所持者、精神障害者福祉手帳所持者の合計は100,991人であり、人口の約7.7%である。入院や施設入所となっている障がい者も多いと推測されることや、入居している障がい者は一定程度以上重い障がい者に限られることなどから、県営住宅は障がい者住宅供給の受け皿としての役割も果たしていると考えられる。

### 県営住宅の障がい者世帯・人員の推移

	④同居者に障がい者がいる		⑦障がい者の割合 ⑥/⑤		⑤入居者全体	
	世帯数	人員	世帯数	人員	世帯数	人員
平成 28年度	1,308	1,445	11.48	5.35	11,394	26,990
平成 29年度	1,387	1,540	12.35	5.91	11,230	26,058
平成 30年度	1,405	1,563	12.71	6.22	11,052	25,118
平成 31年度	1,416	1,567	13.04	6.49	10,858	24,161
令和 2年度	1,463	1,626	13.72	6.98	10,662	23,293
	世帯	人	%	%	世帯	人

資料：長崎県土木部住宅課

### 8 指定管理

平成 18 年 4 月 1 日から現在まで、住宅供給公社が指定管理者として、長崎、佐世保、諫早、大村の各市及び長与町、時津町の県営住宅について管理を行っている。

指定管理者制度とは、平成 15 年に改正された地方自治法 244 条の 2 に基づき、公の施設の管理をノウハウのある民間事業者等に委任する制度である。

住宅供給公社の管理の範囲は、入退去関係、収入申告に関する業務、収入超過者に対する業務、諸修繕等に関する業務など多岐にわたるが、家賃の徴収や明渡請求などは県の業務とされている。

## 包括外部監査の結果報告・各論

### 第1 入居関係事務

#### 1 入居関係事務の概要

県営住宅の入居に関する事務は、主に申込に関するもの（募集手続、申込、抽選等）と入居手続に関するもの（資格審査、入居決定、入居契約に付随する手続等）に分けられる。

#### 2 公営住宅制度の原則について

##### （1）公募の原則

公営住宅制度は、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（公営住宅法1条）である。

その制度趣旨から、災害、不良住宅の撤去、公営住宅に借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない（公営住宅法22条1項、施行令5条）とされている（公募の原則）。

公募の原則の例外として認められるのは、上記のとおり 災害、不良住宅の撤去、公営住宅に借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却のほか、政令で定める特別の事由が認められる場合である。特別な事由が次の 乃至 である。

都市計画事業、土地区画整理事業等の施行に伴う住宅の除却

土地収用事業等の執行に伴う住宅の除却

現に公営住宅に入居している者（以下「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があったこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が入居することが適切である場合

公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となる場合

長崎県においても、長崎県営住宅条例5条により、公募の原則の例外が次のとおり定められている。

長崎県営住宅条例

（公募の例外）

第5条 知事は、次の各号のいずれかに掲げる事由に係る者については、前条第1項の公募を行わず、公営住宅等に入居させることができる。

- ( 1 ) 災害による住宅の滅失
- ( 2 ) 不良住宅の撤去
- ( 3 ) 公営住宅の借上げに係る契約の終了
- ( 4 ) 公営住宅建替事業による公営住宅の除却
- ( 5 ) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 59 条の規定に基づく都市計画事業，土地地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 3 条第 4 項若しくは第 5 項の規定に基づく土地地区画整理事業又は都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- ( 6 ) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 20 条(第 138 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和 36 年法律第 150 号)第 2 条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- ( 7 ) 現に公営住宅等に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと，既存入居者又は同居者が加齢，病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて知事が入居者を募集しようとしている公営住宅等に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- ( 8 ) 公営住宅等の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

## ( 2 ) 特定目的住宅（抽選の優遇措置）

特定目的住宅とは，募集住戸に一定の枠を設けて募集及び入居に関し優先的な取扱いをする制度である。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となっており，長崎県においては，ひとり親世帯向住宅，心身障害者向住宅，老人世帯向住宅，多子世帯向住宅，新婚世帯向住宅，子育て世帯向住宅，企業解雇世帯向住宅が設けられている。

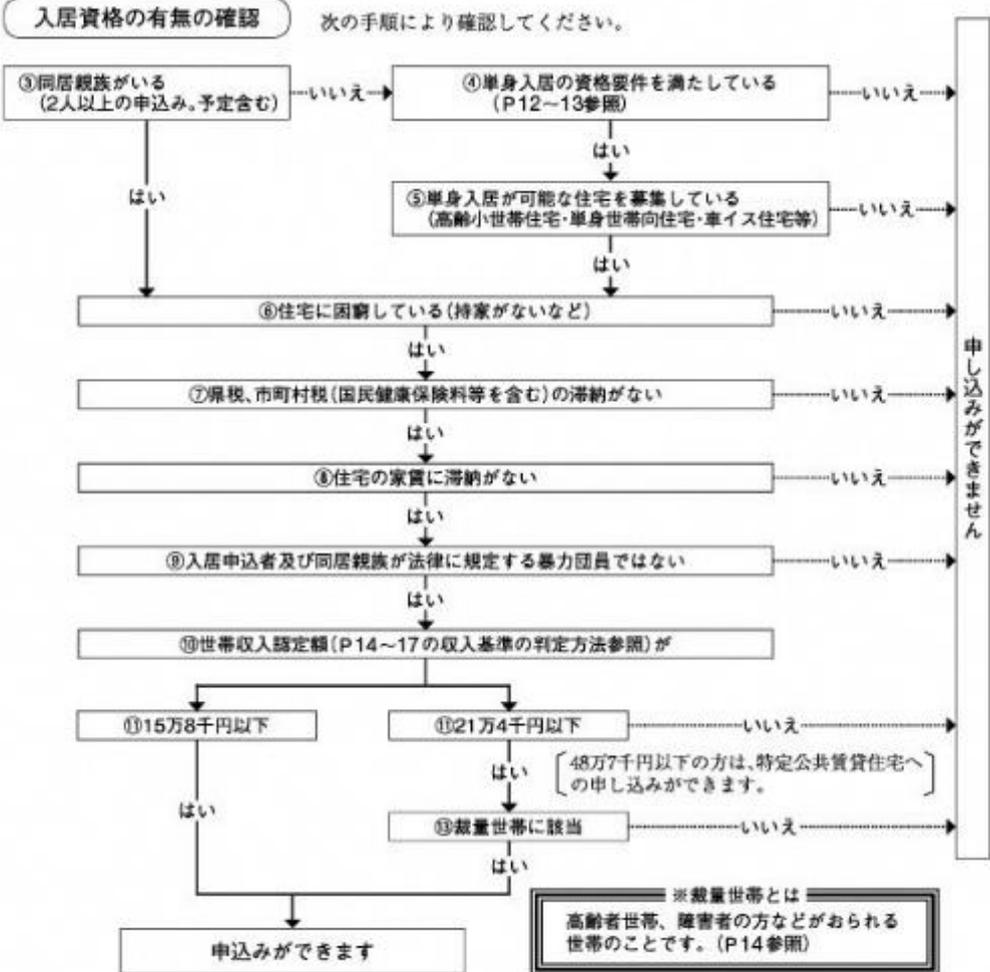
## 3 申込資格

条例に定める入居者資格のある者で，公営住宅等に入居しようとするものは，規則で定めるところにより，入居の申込みをしなければならない（長崎県営住宅条例 8 条 1 項）。したがって，申込資格と入居者資格は同義である。

県営住宅への申込資格の案内については，以下のとおり，長崎県土木部住宅課及び指定管理者である住宅供給公社作成「令和 3 年度県営住宅入居者募集のご案内」3 頁に記載されている。

# 1. 申込み資格

- ① 自家所有者は下記（特例）に該当する場合のみ申込みができます。
- ② 原則として、公営住宅にお住まいの方は申し込みできません。特別な事情がある方は住宅会社にご相談ください。



## 〈特例〉

・自家所有者（同居親族に自家所有者がいる場合も含む）は、次のいずれかに該当する場合に限り、申し込みすることができます。

(ア) 住宅が著しく老朽化しており、再建築が困難と認められる住宅にお住まいの方で、県営住宅入居後2か月以内に取りこわしを証明する滅失登記済証を提示できる場合。

→入居資格審査時に取りこわしの契約書等で確認します。

(イ) 差押、正当な事由による立退要求等により自家所有者でなくなる場合。

→入居資格審査時に所有権移転登記後の登記済証、あるいは地方法務局登記部門発行の登記事項証明書で確認します。いずれかを提出されない場合は入居資格はなくなります。

## (1) 入居者資格（申込資格）の概要

長崎県の県営住宅の入居者資格（申込資格）は、以下のとおり規定されている（長崎県営住宅条例6条）。

長崎県営住宅条例

(入居者資格)

第6条 県営住宅(改良住宅を除く。この項及び次項において同じ。)の入居者は、次(被災市街地復興特別措置法(平成7年法律第14号)第21条に規定する者又は福島復興再生特別措置法(平成24年法律第25号)第39条第1項に規定する居住制限者にあつては第4号及び第5号)に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1) 現に同居し、又は同居しようとする親族(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その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。ただし、次のアからクまでのいずれかに該当する者(身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。以下「単身入居有資格者」という。)にあつては、この限りでない。

ア 60歳以上の者

イ 障害者基本法(昭和45年法律第84号)第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

ウ 戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

エ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

オ 生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)第14条第1項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成19年法律第127号)附則第4条第1項に規定する支援給付及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成25年法律第106号)附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた同法による改正前の中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律第14条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者

カ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

キ 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13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

ク 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第1条第2項に規定する被害者又は配偶者暴力防止等法第28条の2に規定する交際をする関係にある相手からの暴力を受けた者で(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもの

(ア) 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号の規定による一時保護又は配偶者暴

力防止等法第 5 条の規定による保護が終了した日から起算して 5 年を経過して  
いない者

- (1) 配偶者暴力防止等法第 10 条第 1 項の規定により裁判所がした命令の申立てを  
行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して 5 年を経過していな  
いもの

- (2) その者の収入がア，イ又はウに掲げる場合に应じ，それぞれア，イ又はウに定め  
る金額を超えないこと。

ア 入居者が特に居住の安定を図る必要がある場合として次のいずれかに該当する場合  
21 万 4,000 円

- (ア) 入居者又は同居者に a から c までのいずれかに該当する者がある場合

a 障害者基本法第 2 条第 1 号に規定する障害者でその障害の程度が規則で  
定める程度であるもの

b 戦傷病者特別援護法第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度  
が規則で定める程度であるもの

c 前号エ，カ又はキに該当する者

- (イ) 入居者が 60 歳以上の者であり，かつ，同居者のいずれもが 60 歳以上又は  
18 歳未満の者である場合

- (ウ) 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

イ 県営住宅が，公営住宅法第 8 条第 1 項若しくは第 3 項若しくは激甚災害に対処する  
ための特別の財政援助等に関する法律(昭和 37 年法律第 150 号)第 22 条第 1 項の規定  
による国の補助に係るもの又は公営住宅法第 8 条第 1 項各号のいずれかに該当する場  
合において県が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借  
り上げるものである場合 21 万 4,000 円(当該災害発生の日から 3 年を経過した場  
合は 15 万 8,000 円)

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 15 万 8,000 円

- (3) 地方税及び地方公共団体又は公共的団体が住民に賃貸する住宅の家賃を滞納して  
いないこと。

- (4) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条  
第 6 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと(第 1 号に掲  
げる親族がある場合にあっては，当該親族を含む。)

2 前項の単身入居有資格者の入居する県営住宅は，居室(寝室，食事室兼台所又は居間  
をいう。)の数が 3 室以下の規模の住宅(以下「小規模住宅」という。)とする。ただし，  
これにより難しい場合には，知事が別に定める規模の住宅とすることができる。

3 改良住宅の入居者は，次の各号のいずれかに掲げる者で，改良住宅への入居を希望し，  
かつ，住宅に困窮すると認められるものでなければならない。

- (1) 次に掲げる者で住宅地区改良事業(住宅地区改良法第 2 条第 1 項に規定するもの

をいう。)の施行に伴い住宅を失ったもの

ア 改良地区(住宅地区改良法第4条の規定により指定された土地の区域をいう。以下同じ。)の指定の日から引き続き改良地区内に居住していた者。ただし、改良地区の指定の日後に別世帯を構成するに至った者を除く。

イ アただし書に該当する者及び改良地区の指定の日後に改良地区内に居住するに至った者。ただし、住宅地区改良法施行令(昭和35年政令第128号)第8条の定めるところにより知事が承認した者に限る。

ウ 改良地区の指定の日後にア又はイに該当する者と同じの世帯に属するに至った者

(2) 前号ア、イ又はウに該当する者で改良地区の指定の日後に改良地区内において災害により住宅を失ったもの

(3) 前2号に掲げる者と同じの世帯に属する者

上記の要件のうち、基本となる要件は次の から ということになる。

同居の親族がいること

持ち家がないなど住宅に困窮していること

県税、市町村税(国民健康保険料等を含む)の滞納がないこと

住宅の家賃に滞納がないこと

入居申込者及び同居親族が法律に規定する暴力団員ではないこと

収入基準額を超えないこと

(2) 問題点1 「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」における入居者資格(申込資格)の記載の中に、公営住宅家賃等の滞納がないことが要件とされていることの記載がないこと

ア 問題の所在

長崎県営住宅条例6条1項3号において「地方税及び地方公共団体又は公共的団体が住民に賃貸する住宅の家賃を滞納していないこと」が入居者資格(申込資格)として定められている。

しかし、「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」における入居者資格(申込資格)の案内では、単に「住宅の家賃に滞納がない」と記載されているだけであり、これが民間の賃貸住宅等の家賃滞納ではなく公営住宅等の家賃滞納がないことが要件となるということまでは案内の記載内容からは判然としない。

例えば、長崎市の市営住宅入居資格の案内には、「地方公共団体又は公共的団体が賃貸する住宅の家賃の滞納がないこと」というように明確に要件が記載されている。入居者資格は、公的資産である公営住宅を、住宅に困窮する方に対して公平に供給するための要件である。また、入居を希望する者にとっては、入居申込をするに当たっていかなる要件が必要となるのかは基本的且つ重要な関心事である。

したがって、入居者資格(申込資格)の案内は、可能な限りその要件を明確に記載すべきであり、家賃の滞納に関しても、公営住宅家賃等の滞納がないことを明記する

ことが望ましい。

イ 意見

入居者資格（申込資格）の案内は、可能な限りその要件を明確に記載すべきであり、公営住宅家賃の滞納がないことと明記することが望ましい。

- (3) 問題点2 「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」における入居者資格（申込資格）に関して、民間賃貸住宅に居住している申込者に対して、民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことの確認をしていること

ア 問題の所在

長崎県営住宅条例では、地方税及び地方公共団体又は公共的団体が住民に賃貸する住宅の家賃を滞納していないことは入居者資格（申込資格）の要件とされているが、民間賃貸住宅の家賃を滞納していないことについては要件とされていない。

しかし、ヒアリングの結果、実際には、資格審査の際に民間賃貸住宅の家賃の滞納がないかを確認するために、家賃の引き落とし口座を確認したりしていることが分かった。

確かに、いわゆる公営住宅に限らずこれまで家賃の滞納がないことは、賃貸借契約を締結するに当たり重要な検討事項ではあるが、少なくとも現状では民間賃貸住宅の家賃滞納の有無については法令で入居者資格（申込資格）と定められていないことから、申込者に対して確認作業のために資料の提供を求めること等は法令に基づかない手続きとなり、相当ではない。

条例の改正等により民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことが入居者資格（申込資格）と定められない限りは、申込者に対して民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことに関する資料の提供を求めることは差し控えるべきである。

イ 指摘事項

条例の改正等により民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことが入居者資格（申込資格）と定められない限りは、申込者に対して民間賃貸住宅の家賃の滞納がないことに関する資料の提供を求めることは差し控えるべきである。

- (4) 問題点3 住宅困窮の現況の判断について

ア 問題の所在

県営住宅入居申込書兼誓約書には、「住宅困窮の現状及び住宅状況申告書」の記載欄があり、申込者は住宅困窮の現況や、現在の住宅の現況について記載することとされている。

住宅困窮の現況についての記載欄は、次のとおりである。

住宅困窮の現状

各項目に該当する記号・番号に をつけ、又は、数字及び必要事項を記入してください。

- 1 現在の住宅の構造・設備・間取り等に問題がある。
  - (ア)住宅以外の建物（事務所・工場・倉庫）など
  - (イ)老朽住宅（土台等の腐れ，雨漏り，倒壊の危険）
  - (ウ)衛生上，有害（日照・風通し・湿気・害虫・悪臭・騒音）
  - (エ)間取りが狭い
  - (オ)設備が悪い（炊事場・便所・浴室・その他（            ））
- 2 周辺の環境が悪い。
  - (ア)交通機関のある所まで遠い
  - (イ)道路・通路が急で階段等が多い
  - (ウ)その他（            ）
- 3 元配偶者・両親・兄弟等と同居中であるが，世帯を分ける。
- 4 職場までの通勤距離が遠い所に住んでいる。
- 5 転勤・転職のため住宅を探している。
- 6 毎月の収入に比べ家賃が高い住宅に住んでいる。
- 7 立ち退き要求を受けているが，適当な住宅がない。
  - (ア)国・県・市等の公共事業
  - (イ)家主の使用又は都合による
  - (ウ)競売による

立ち退き期限はいつですか

令和            年            月            日
- 8 結婚により住宅を探している
 

入籍日又は入籍予定日

令和            年            月            日
- 9 その他（具体的に記入してください）

上記 1 ～ 9 で一番困っている番号

住宅困窮の現況は，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（公営住宅法 1 条）という公営住宅法の目的に照らして，入居者資格審査においては基本的かつ重要な要件の一つと言える。

この要件を充足するか否かの審査において，「老朽住宅」「4 職場までの通勤距離が遠い所に住んでいる」「5 転勤・転職のため住宅を探している」「8 結婚により住宅を探している」といった項目については，賃貸借契約書，通勤先の住所，給与証明書，戸籍の記載等で客観的に判断可能である。

しかし，例えば「間取りが狭い」「設備が悪い」といった項目は，何を持って「間取りが狭い」「設備が悪い」と判断するか判然とせず，項目設定が主観的であり，ヒアリ



問3 住宅の間取りは。

K・DK・LDK

問4 1ヶ月の家賃はいくらですか。(駐車場を除く)

円/月

問5 家賃の支払い状況。

(ア)未納がある

(イ)未納がない

問6 国・県・市町村税(国民健康保険税等を含む)の支払状況。

(ア)未納がある(分納中を含む)

(イ)未納がない

公営住宅においては、原則として居住用不動産を有していないことが申込要件の一つとされているが、住宅状況申告書には、居住用不動産を有していないという項目が記載されていない。

担当者ヒアリングによれば、上記問1の「(カ)その他」の記載欄に、「持ち家」等の記載がないかを確認しているとのことであるが、そうであるならば、「(カ)その他」の記載欄ではなく、別途「持ち家」という項目を設け、その上で居住用不動産を有していても特例として認められる要件該当性と合わせて判断するほうが、申込者においても要件該当性の判断においても容易である。

なお、居住用不動産を有していても特例として認められる要件は、住宅が著しく老朽化しており、再建築が困難と認められる住宅に居住している者で、県営住宅入居後2ヶ月以内に取り壊しを証明する滅失登記済証を提出出来る場合、差押・正当な事由による立退要求等により自家所有者でなくなる場合、のいずれかに該当することである。これらの要件は、前述した住宅困窮の現状の項目によって判断可能である。

#### イ 意見

居住用不動産を有しているか否かは重要な申込要件であるから、現在の住宅の状況のチェック項目に記載しておくことが望ましい。

## 4 募集

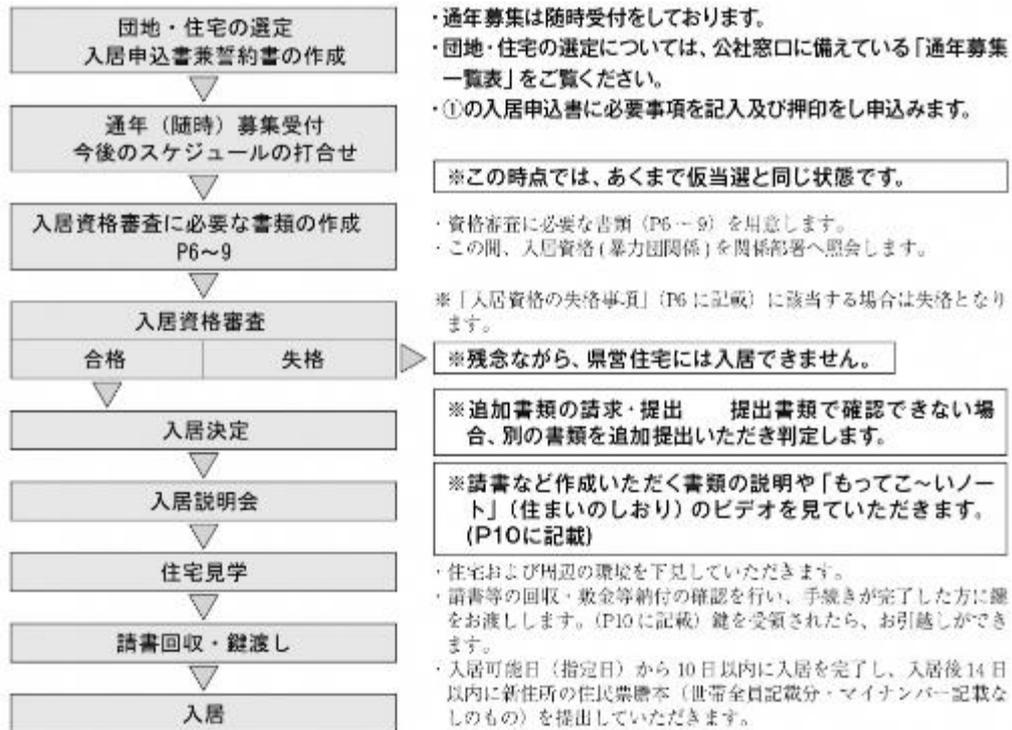
### (1) 募集手続の概要

公営住宅の募集には、年4回(5月、8月、11月、1月)に行われる定期募集と、通年(随時)募集がある。定期募集の受付は「窓口受付」と「郵送受付」があり、通年(随時)募集は「窓口受付」のみとなっている。定期募集の住宅については、各募集期において申込みがなかった住戸は通年募集が行われることとなっている。

申込みから入居までの手続について、定期募集の流れは次のとおりである(長崎県土木部住宅課及び指定管理者である住宅供給公社作成「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」3頁)。



申込みから入居までの手続について、通年（随時）募集の流れは次のとおりである（長崎県土木部住宅課及び指定管理者である住宅供給公社作成「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」4頁）。



募集情報の周知については、長崎県公式ホームページに応募一覧表を掲示しているほか、住宅供給公社のホームページの「賃貸物件」のページのうち「県営住宅・特定公共賃貸住宅等のご案内」のページに、各地区の県営住宅一覧や募集の案内、募集日程の一覧等が掲示されている。そのほか、新聞の長崎県広報欄や全世帯に配布される広報誌に募集情報を周知している。

## (2) 問題点1 募集情報の周知の内容について

### ア 問題の所在

長崎県の公式ホームページに募集一覧表が掲示されているが、募集一覧表には募集団地の名称、対象世帯別募集戸数、所在地、全戸数、建設年度、構造、間取り、家賃、駐車場料金等が記載されている。住宅供給公社のホームページには、所在地の地図が分かるようになっている。

長崎県公式ホームページで掲示されている募集一覧表は、物件に必要な情報が記載されていると評価できるが、長崎県住宅供給公社のホームページの情報と合わせても、民間の不動産業者による賃貸住宅情報案内であるような、住宅の外部や内部の写真、間取り図、病院や学校等の近隣の施設までの距離等、入居申込者にとって物件を選択するために重要な情報の開示は十分ではない。

住宅供給公社に出向けば、物件内部の写真等がまとめられている資料を閲覧することは可能であったが、今は広くインターネットが普及し、必要な情報へのアクセス手段としてインターネットが占める役割は大きい。募集中の県営住宅に申込を検討する者の多くは、インターネットを利用して物件に関する多くの情報を得たいと考えるの

が通常である。

また、長崎県営住宅の空き家率は、令和2年度末時点で11.21%であり、空き家率自体はそれほど高くない状況であるが、各地区の県営住宅団地に空き部屋が見られ、なかには政策的に一部空き家をしている住宅ではないもので空き家率が20%を超える団地も見られる。長崎県においては、県内企業へ就職予定の高校生等に安価な家賃で住宅を提供する支援事業「ナガサキ START ハウスプロジェクト」を展開するなどして空き室対策が行われているが、申込者がほしいと想定される情報を写真や図などを活用して積極的に提供することも空き室対策の一環として有用であると考えられる。

民間の不動産業者による賃貸住宅情報の案内と同等とまではいかなくとも、例えば間取りの図面を掲示したり、物件の外部や内部の写真を掲示したりするなど、入居申込者がある程度その物件の状況を把握するために有用な情報を積極的に提供することが望ましい。

#### イ 意見

長崎県公式ホームページ及び住宅供給公社のホームページに掲載する県営住宅の募集情報については、間取りの図面や物件の外部・内部の写真などを掲示すること等、募集中の県営住宅に申込を検討する者がその物件の状況を把握するために有用な情報を積極的に提供することが望ましい。

## 5 抽選

### (1) 抽選の概要

定期募集については、郵送及び窓口受付により入居希望者より申込みを受けた後、住宅供給公社内の会議室において公開抽選会が開かれることとなっている。現在は、新型コロナウイルス感染症の感染防止の観点から、公開抽選会に参加できる入居希望者の人数を先着5名と制限して実施されている。

#### ア 抽選の優遇措置

前述したひとり親世帯向住宅、心身障害者向住宅、老人世帯向住宅等の特定目的住宅枠に申込み、その抽選で落選した申込者が一般住宅枠で同時に募集されている場合には、再度一般住宅枠での抽選権が与えられる。

また、平成31年4月（令和元年度）以降4回以上申込み、落選した申込者（補欠者となり住戸の紹介がなかった者を含む）は、抽選球が1個から2個になる優遇措置を受けることができる。

#### イ 公開抽選会の内容

公開抽選会の流れは、応募状況等の説明、抽選方法等の説明、抽選会の実施に分けられる。

応募状況等の説明は、募集期、募集戸数、全体倍率、最も倍率が高い団地名と倍率についての説明、通年募集についての説明のあと、抽選会の進行について説明がなされる。また、出席者の中から、抽選会が正しく行われることを担保するため、抽選

結果を確認する者（確認者）とその結果を抽選結果表に記載する者（記入者）を各1名選出する。そして、抽選の結果、仮当選となった後の資格審査等の手続について説明がなされる。

抽選方法等の説明は、申込者が募集個体数より多い住宅は、抽選により仮当選者及び補欠者を決定すること、抽選結果は県営住宅抽選結果通知書によって通知されること、抽選結果の会場内での発表方法、抽選器に番号が記載された抽選球を入れそれを回して抽選を行うこと、優遇措置の場合の抽選球の追加等について説明がなされる。

抽選の開始では、実際に抽選する枠の抽選球の数を、予め選定された確認者と住宅供給公社の職員で確認し、抽選器に抽選球を入れ、仮当選者抽選では逆回転10回、補欠者抽選の場合は逆回転5回をさせた後、順回転させ抽選球を抽出させ、その球の番号を確認者と記入者に読み上げさせ、抽選者によりマイクで読み上げさせる。その後、会場内に表示している抽選表にその番号を記載する。すべての抽選が終わったら、抽選結果表の記載に誤りがないか確認し、終了を宣言し閉会する。

#### ウ 仮当選者の選定

抽選により仮当選者を選定するが、同一団地募集枠で複数の住戸を募集した場合には、抽選球の出た順位により仮当選の順位が決まり、上位順位者からその希望順位に従って住戸を決定する。上位順位者が先に希望の住戸を選ぶことができるものである。

また、同一団地募集枠内において、特定目的住宅枠と一般住宅枠が同時募集された場合には、まず特定目的住宅枠で仮当選者を決定し、その後一般住宅枠での抽選（特定目的住宅枠の落選者を含む）により仮当選者を決定する。特定目的住宅で仮当選した後、失格や辞退者が出た場合には、一般申込補欠者が仮当選者となる。

決定した入居予定住戸は、抽選結果通知はがきによって仮当選者に通知される。

### （2）問題点 抽選会の方法について

#### ア 問題の所在

住宅供給公社において行われる公開抽選会は、新型コロナウイルス感染症の感染防止の観点から、公開抽選会に参加できる入居希望者の人数が限定されているものの、各住宅の応募状況や抽選会の内容説明、抽選状況の説明など、公開抽選会参加者に対して丁寧に行われていた。

抽選会では、回転式抽選器が使用されていた。回転式抽選器による抽選自体に問題はないが、長期間使用することによる物理的な損傷の可能性や抽選球の摩耗等も考えられる。住宅供給公社により行われていた抽選会では、会場内にスクリーンが設置されており、会場内のパソコンによって抽選結果が抽選結果表データに即時入力され、プロジェクターによってスクリーンに結果が表示されていた。このようにパソコンを使用して抽選結果データを表示するのであれば、抽選自体をコンピュータ抽選の方法

で実施することも可能ではないかと思われる。また、コンピュータ抽選の方が物理的な抽選器の使用よりも時間の短縮にも有用であり公平性の担保も容易である。実際に、茨城県などコンピュータ抽選を実施している自治体もあり、引き続きより良い抽選方法について検討することが望ましい。

#### イ 意見

コンピュータ抽選の導入など、引き続きより良い抽選方法について検討することが望ましい。

### 6 入居者資格の審査

#### (1) 入居者資格審査の概要

抽選の結果、仮当選した入居申込者については、入居資格の審査を行い合否の判定をする。仮当選した入居申込者は、指定された期間内に審査に必要な書類を住宅供給公社に持参して審査を受け、合格した者が入居決定者となる。

#### (2) 入居者審査に必要な書類について

入居者審査に必要な書類として提出が求められるものは、次のとおりである（長崎県土木部住宅課及び指定管理者である住宅供給公社作成「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」6頁、7頁）。

##### (1) 収入を証明する書類（P8～9の各期毎に記載されている書類を添えて提出してください。）

###### ① 退職予定者がいる世帯

同居する親族の中で、受付月の末日までに退職する場合は、P51の「退職（予定）証明書」を勤務先から証明を受けて、提出してください。後日、離職を証明できる書類が必要です。（受付月の翌月以降に退職される方は所得合算のため所得証明書等が必要です。）自営業を廃業する場合は廃業届を提出してください。

###### ② 就職内定者がいる世帯

勤務予定先より給与額を証明する「給与証明書A（P49）」を受けて提出してください。

##### (2) 住民票謄本（マイナンバー記載なしのもので交付日より3ヶ月以内）

① 入居申込者と同居世帯全員が記載されているもので続柄・本籍・筆頭者等すべてが確認できるものを提出してください。

② 結婚予定で申し込みをされた方は、入居申込者及び婚約者の双方の同居世帯全員が記載されている住民票謄本を提出してください。

③ 外国人の方は、市町村長が発行する住民票謄本の提出及び在留カードとパスポートを提示してください。

④ 単身、母子、父子等の配偶者がいない世帯の方は戸籍謄本を提出してください。

- (3) **県税の未納がない証明書**(交付日より3ヶ月以内のもの、入居予定で18歳以上の方全員分)  
長崎県の場合は、各振興局税務部(P40参照)発行のもの。無職の方でも18歳以上であれば必要です。
- (4) **市税または町・村税の完納証明書**(滞納がない旨の証明 国民健康保険料を含む)(交付日より3ヶ月以内のもの、入居予定で18歳以上の方全員分)  
市役所または町・村役場が発行したもの。無職の方でも18歳以上であれば必要です。  
(各機関によって証明書の名称が異なる場合があります。)詳しくは各機関へお問い合わせください。
- (5) **健康保険証**  
入居申込者及び同居親族全員(婚姻予定で申し込む場合は双方分)の全国健康保険協会保険証・健康保険組合保険証・船員保険証・国民健康保険証等を必ず持参し提示してください。
- (6) **家賃証明書**  
領収書(申込月の前3ヶ月分を)、振込銀行の預金通帳、契約書等、現在の借家・アパートの家賃が証明できる書類公営住宅の入居者は家賃の未納がない証明のいずれかを提示してください。  
※親・兄弟等と同居して証明書がない場合  
同居している住宅が両親等の持家である場合は、固定資産税・都市計画税の納税通知書をご持参いただくか、又は、市町村発行の**固定資産未所有証明書**(自治体により名称が異なる場合あり・有料)を提出してください。
- (7) **その他の必要な書類**(該当する書類はすべて提出又は提示してください。)
- ① 県営住宅の駐車場契約を希望されている方「入居者及び同居者が利用する**車両の車検証**(写し)を提示してください。(来客用としての契約はできません。)
  - ② 一般住宅に婚姻予定で申込みをされた世帯  
P48の「**婚約証明書**」に必要事項を記入押印して提出してください。受付日より3ヶ月以内までに入籍後の住民票謄本及び戸籍謄本を提出していただきます。
  - ③ 心身障害者がいる世帯  
身体障害者手帳、療育手帳等、その他障害者であることが証明できる書類を提示してください。
  - ④ 新婚世帯向住宅に申込みをされた世帯  
既婚世帯の方は戸籍謄本を提示してください。未婚世帯で指定された入居可能日までに入籍される方は、P48の「**婚約証明書**」を提出してください。
  - ⑤ DV被害者  
裁判所の保護命令、一時保護所利用承認書等、その他DV被害者であることが証明できる書類を提示してください。
  - ⑥ 単身で申込みをされた方  
P47の「**自活状況申立書**」に必要事項を申込者が記入押印して提出してください。  
また、P11(2)ウ・エに該当する方は、地域の居住支援体制が確立されていることを証明する書類を提出してください。
  - ⑦ 車イス対応住宅に申込みをされた世帯  
常時車イスを使用していることを証明する書類(診断書等)を提出してください。
- ※提出していただいた書類は一切お返しいたしませんのでご了承ください。  
※その他必要に応じて別途に書類を提出又は提示していただく場合があります。

### (3) 問題点1 必要書類の確認方法について

#### ア 問題の所在

入居資格の審査に関して、必要書類の確認方法についてヒアリングをしたところ、申込者が書類を提出する際に「封筒に入れて提出するもの」としてチェックリストが付いており、それを元に確認する旨回答がなされた。

そのチェックリストが次のとおりである。

●封筒に入れて住宅公社へ提出するもの

		本人 チェック	公社 チェック
①	① 請書 (おもて面に入居者の記入・押印)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 請書 (うら面に保証人の記入・実印)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②	保証人の収入証明	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③	保証人の印鑑証明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④	承諾書 ※「保証人の責務」の下側	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤	誓約書兼鍵受領書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥	領収書(敷金・家賃)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦	新入居者連絡表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑧	入居決定者アンケート調査票	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑨	駐車場請書(駐車場を契約する方)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑩	生活状況等調査書(60歳以上の方全員1人につき1枚)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑪	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※提出するもの以外は封筒に入れなくて下さい。

しかし、このチェックリストは、保証人の収入証明や敷金等の領収書からも分かる通り、入居者資格審査の合格後入居決定者に対して提出を求める書類のチェックリストであり、入居者資格審査における提出書類のチェックリストではない。

入居者審査における書類の提出は、仮当選者にとっては重要な手続であり、その手続を確実に履行させることで、住宅の確保の困窮する者に対して速やかな入居審査が可能となるものである。

そのためには、入居者資格審査に必要な書類に関して、速やかな提出が可能となるよう、チェックリストを作成し、仮当選者に交付することが望ましい。

イ 意見

入居資格審査に必要な書類について、チェックリストを作成し、仮当選者に対して交付することが望ましい。

(4) 問題点2 事実婚やパートナーシップ制度による入居希望者の入居者資格審査について

ア 問題の所在

県営住宅への入居者資格の中の一つに、同居親族がいる(2名以上の申込み)という要件がある。長崎県営住宅条例では、6条1項1号に、婚姻の場合「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」も含まれると規定されており、事実婚の場合であっても同居親族がいる場合に当たると認められている。

そして、入居者資格審査においては、結婚予定での申込みの場合には入籍後の住民票や戸籍謄本の提出、「婚約証明書」の提出などが求められており、これらの情報は「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」に記載されている。

この案内の記載は、確かに法律婚に関しては記載内容で十分であると思われる。し

かし事実婚の場合には、戸籍謄本や入籍後の住民票等の資料に代えてどのような書類を提出しなければならないのかの記載に乏しく、資格審査に要する資料等が判然としない。

また、近年では社会的にLGBTQに対する理解が進み、性の多様性に起因する社会生活上の支障を軽減し、性の多様性が尊重される共生社会を構築すべく、同性カップルに対してパートナーシップの証明や宣言（パートナーシップ制度）を認める自治体が増加している。長崎県内においては、長崎市がパートナーシップ制度を導入しているが、長崎県では、2021年6月の県議会において、長崎市の「パートナーシップ宣誓制度」で宣誓した性的少数者（LGBTQ）のカップルについて、長崎市内の県営住宅への入居を認める考えを示している。

これに関して「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」を見ると、法律婚を前提とした一般的な案内のみとなっており、仮にパートナーシップ制度により入居が認められる入居申込者がいる場合、入居者資格審査にはどのような資料が必要であるかについては全く記載されていない。

入居申込者のうち、事実婚やパートナーシップ制度による同性カップルが占める割合は少ないものと思われ、おそらく個別相談等によって対応も可能であると思われるが、共生社会の実現という観点も踏まえ、県営住宅募集の案内に、事実婚やパートナーシップ制度による入居希望者に対する審査書類を例示するなど、記載の工夫を検討いただきたい。

#### イ 意見

県営住宅募集の案内に、事実婚やパートナーシップ制度による入居希望者に対する審査書類を例示するなど、記載の工夫を検討いただきたい。

### 7 入居までの手続

#### (1) 入居資格審査合格後、入居までの手続に関する概要

##### ア 入居者の決定及び家賃の決定

入居者資格審査に合格した者を入居決定者とし、世帯収入の認定額をもとに入居の家賃が決定される。

##### イ 入居説明会

入居者資格審査後に、入居説明会を開始し、入居決定者に対して入居前までに必要な請書の作成や敷金納入などの手続について説明を行う。また、入居後の注意点が記載されている入居のしおりを配布し、映像視聴を交えて説明を行う。入居説明会が終了したら、住戸の鍵を1本入居決定者に渡して、住居の事前見学を行ってもらう。

##### ウ 敷金や連帯保証人について

入居者は、入居にあたり当初決定した家賃の3ヶ月分を納付しなければならない。なお、駐車場の使用申込をする入居者は駐車場使用料の3ヶ月分を保証金（敷金）として納める必要がある。

また、入居に当たっては、原則として連帯保証人を1名立てなければならない。連帯保証人の資格は、独立の生計を営み、かつ、入居者と同程度以上の収入を有する、原則として県内在住の親族とされている。連帯保証人の極度額は、当初決定家賃の24月分と定められている。

敷金の納付や連帯保証人の連署する請書の提出は、原則として入居決定があった日から10日以内に手続を行わなければならない（長崎県営住宅条例13条）。

#### 長崎県営住宅条例

##### （住宅入居の手続）

第13条 県営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次に掲げる手続をしなければならない。

（1） 独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事が適当と認める連帯保証人の連署する請書を提出すること。

（2） 入居時における家賃の3月分に相当する金額を敷金として納付すること。

2 県営住宅の入居決定者は、やむを得ない事情により前項各号に掲げる手続を同項に規定する期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、知事が別に指示する期間内に当該手続をしなければならない。

3 知事は、特別の事情があると認める者に対しては、第1項第1号の規定による請書に連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。

4 知事は、県営住宅の入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項各号に掲げる手続をしないときは、入居の決定を取り消すことができる。

5 第1項第1号の連帯保証人の極度額は、第18条第1項、第3項又は第4項の規定により決定した家賃の24月分とする。

#### （2）問題点 長崎県における県営住宅の連帯保証人制度について

##### ア 問題の所在

長崎県においては、前述のとおり、原則として入居に当たり連帯保証人1名の確保が求められている。例外的に、連帯保証人の確保を免除される場合が長崎県営住宅条例施行規則5条に規定されている。

#### 長崎県営住宅条例施行規則

##### （請書及び連帯保証人）

第5条 条例第13条第1項第1号に規定する請書は、様式第3号によるものとする。ただし、子育てに適する県営住宅の入居決定者にあつては、様式第3号の2によるものとする。

2 前項の請書には、条例第13条第1項第1号に規定する連帯保証人（以下「保証人」という。）の印鑑証明書及び所得金額を証明する書類を添付しなければならない。

3 前項の保証人は、入居決定者の親族1人とする。ただし、知事が特に認める場合は、こ

の限りでない。

- 4 条例第 13 条第 3 項の規定により，連帯保証人の連署の免除を受けようとする者は，連帯保証人連署免除申請書(様式第 3 号の 3)を知事に提出し，その承認を得なければならない。

連帯保証人の免除を受けようとする者が提出する「連帯保証人連署免除申請書(様式第 3 号の 3)」には，連帯保証人を確保することができない理由として，次の項目が記載されている。

- 1 60 歳以上の単身者または入居者全員が 60 歳以上の世帯
- 2 身体障害者(保健福祉手帳 1～2 級)の方がいる世帯
- 3 精神障害者(保健福祉手帳 1～2 級)の方がいる世帯
- 4 知的障害者(療育手帳 A 1，A 2)の方がいる世帯
- 5 寡婦又は寡夫世帯
- 6 生活保護受給者世帯
- 7 配偶者暴力防止法第 1 条第 2 項に規定する被害者世帯で知事が認めた者
- 8 その他特別な理由がある者

連帯保証人連署免除申請書には，このとおり連帯保証人を確保することが出来ない理由の例示列挙がなされているが，あくまで免除が認められる要件は，県知事が特別の事情があると認める場合とされており，規定上広汎な裁量が認められていると言える。

#### イ 国の方針等について

総務省は，平成 30 年 1 月，低額所得者，高齢者，障害者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から，公営住宅への入居者等に対する対応状況，住宅確保要配慮者への支援の実施状況等を調査し，その結果を取りまとめ，必要な改善措置について勧告した(公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告)。この中で，連帯保証人の制度に関しては，公営住宅が，住宅セーフティネットの中核としながら，保証人を確保できないことにより入居を辞退した者が 11 都道府県で合計 65 件(平成 27 年度統計)発生していることや，一部の都道府県等が保証人免除の特例措置や法人保証の導入をしていること等を挙げ，都道府県における保証人確保に関する実態を的確に把握すること，及び都道府県等に対して保証人免除の特例措置や法人保証に関する情報提供を行うことが勧告された。

さらに，平成 30 年 3 月 30 日付の国土交通省の通知「公営住宅への入居に際しての取扱いについて(国住備第 503 号通知)」では，民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや，近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると，今後公営住宅への入居に際して保証人の確保が一層困難となることが懸念されることを受け，住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という

公営住宅の目的を踏まえ、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると通知している。また、国交省の標準条例（案）を改正され、保証人に関する規定を削除したことを前提に、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いする旨通知している。

令和2年2月20日付の国土交通省の通知「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて（国住備第130号通知）」においても、平成30年通知と同様、保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしている。

このように、国は、住宅に困窮する低額所得者への住宅セーフティネットとしての役割や、昨今の単身高齢者の増加等に鑑み、保証人を前提としない制度設計を含め検討するよう求めている。

#### ウ 検討結果

長崎県においては、前述したとおり、原則として保証人の確保を前提としながらも、例外的に保証人免除を認めており、保証人を確保できないために入居することができないという事態を防ぐことが可能な制度設計になっていることは一定程度評価できる。

しかし、条例及び施行令で認められる保証人免除の要件は、「特別の事情があると認める者」という広汎な規定であり、これでは、どのような場合に保証人免除を受けることができるか分からず、入居者自ら保証人を確保できない場合に入居申込を諦めてしまう場合も想定できる。そうなれば、住宅に困窮する低額所得者が保証人を確保できないために入居することが出来ないとこの事態を完全には防ぐことが出来ない。実際に、長崎県においては、保証人を確保できないことによる入居辞退件数は、平成30年に6件、令和元年に7件、令和2年に1件、過去3年で合計14件発生している。この件数は、数値として多いと評価することは出来ないものの、公営住宅の住宅に困窮する低額所得者への住宅セーフティネットとしての役割に鑑みると、数の大小に関わらずこのような事態は避けなければならない。

また、そもそも公営住宅は低額所得者を対象とするものであり、入居者と同程度以上の収入を有する者を保証人とすることを求めても、人的担保という本来的な担保としての機能は乏しい。実際にも、入居者に家賃滞納が発生しても、連帯保証人に対して速やかに請求したり訴訟提起したりするケースは極めて稀であり、生活保護世帯の代理納付や分納、訪問による督促など、可能な限り入居者本人から収納させているという実態がある。そうすると、保証人制度を仮に廃止したとしても、家賃滞納者が増加したり、回収できない滞納家賃額が増加したりするという事態が生じるとは考えにくい。

なお、ヒアリング調査の中では、連帯保証人を確保してもらおう事実上の理由として、緊急時の連絡先の確保という意味合いがある旨の回答を得た。しかし、これにつ

いては、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて（国住備第 503 号通知）」でも言及されているとおり，入居時に緊急時の連絡先として勤務先，親戚，知人の住所等緊急時の連絡先を提出させる等の方法をとることで充足することができる。

国土交通省の「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果について」によると，令和 2 年 8 月 1 日時点で保証人の要否を検討中と回答している事業主体は約 4 割に及ぶ。九州管内においては，大分県は，連帯保証人に代わり大分県が指定する家賃債務保証業者と保証委託契約を締結することができる制度を導入している。

長崎県においても，公営住宅の制度趣旨及び単身高齢者の増加等の社会情勢に鑑み，保証人の制度の廃止や保証人免除規定の改正，家賃債務保証業者との保証委託制度の導入等，保証人制度の在り方について幅広く検討いただきたい。

## エ 意見

公営住宅の制度趣旨及び単身高齢者の増加等の社会情勢に鑑み，保証人の制度の廃止や保証人免除規定の改正，家賃債務保証業者との保証委託制度の導入等，保証人制度の在り方について幅広く検討いただきたい。

## 第2 入居中の事務

### 1 入居中の事務の概要

県営住宅に入居中の事務は多岐にわたっており、主だったものとしては、収入申告に関する事務、収入申告を受けての家賃算定に係る事務、滞納家賃の管理、回収等に係る事務、家賃の減免・徴収猶予に係る事務、同居承認、入居承継に係る事務、住宅の修繕に係る事務、入居者からの苦情、要望等の聴取・対応に係る事務、収入超過者に係る事務、高額所得者に係る事務を挙げることができる。

公営住宅に関する権限は国から地方公共団体に移譲され、地方公共団体の役割が増しているところ、入居中の各事務においては、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという公営住宅の趣旨（公営住宅法1条）に沿った対応が求められるため、通常の民間賃貸住宅とは異なった対応を求められる場面が多い。

そこで、以下では、法律（法律、条例、規則等）に基づく行政の実現という観点から、全国的な統計との比較という視点も織り交ぜ、入居中の各事務をみていくこととする。

## 2 収入申告

### （1）手続の概要

ア 入居者は、毎年7月末日までに、住宅供給公社宛てに、源泉徴収票（給与所得者）、確定申告書第一表及び第二表の写し（事業所得者）、公的年金等の源泉徴収票の写し、生活保護受給者であれば生活保護受給証明書の写しなど、収入を証明する書類を提出し、知事は、同書類に基づき入居者の収入額を認定し、収入額認定通知書により、入居者に通知する。

イ 知事の認定に意見のある者は、収入額認定通知書の受領日から1か月以内に意見申出書を提出でき、知事は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは、当該認定額を更正する。

また、入居者は、次年度に申告すべき収入が、認定された収入額から著しく変動する事情が生じた場合、収入区分更正認定請求書により、当該認定の更正を求めることができる。知事は、収入区分に変更があったときは、当該認定を更正する。

ウ 入居者からの収入申告がない場合、知事が、入居者の収入状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる（公営住宅法34条）。

エ 収入未申告者については、公営住宅法34条による報告の請求を行ったにもかかわらず入居者とその請求に応じないときは、近傍同種家賃となる（公営住宅法16条1項）。

(2) 佐世保市ほか4市から取得する情報提供

ア 長崎県では、入居者の雇主、取引先その他の関係人に報告を求めることはしておらず、佐世保市ほか4市との間で、それぞれ「個人情報の提供に関する協定書」を締結し、公営住宅法34条を根拠に「県営住宅の入居者に係る控除の種類及び対象人員、所得（収入）の種類及び金額」について情報提供を受けている。

イ 提供を受けた情報により収入額が明らかになった場合であっても、取得した情報に従って収入額が認定されるわけではない。

もっとも、長崎県では、提供された情報をもとに申告内容との突合作業を行い、申告内容に誤りがあることが判明した場合には、正しい収入額を申告してもらうよう対応をしている。

### 3 家賃算定

(1) 家賃の算定方法

ア 県営住宅では、「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」という目的（公営住宅法1条）に基づき、入居者の収入基準が設けられている。

イ 一般世帯について、収入上限を158,000円とした上で、以下の計算式により、世帯収入認定額を計算し、これを家賃分位表に当てはめて、どの分位に該当するかを明らかにする。

なお、令和2年12月18日付けの閣議決定により公営住宅法施行令の「寡婦（控除）控除（非婚の寡婦（寡夫）を含む。）」が、「ひとり親控除（35万円）」及び「寡婦控除（27万円）」に改正されたことを踏まえ、長崎県では、「令和3年度県営住宅入居者募集のご案内」に改正内容を反映させるなど、法改正に迅速に対応している。

【計算式】

世帯収入認定額 = $\frac{\text{収入のある者全員の1年間の総所得} - \text{下記表の控除金額}}{12(\text{か月})}$
---

【所得金額から控除できる金額】（公営住宅法施行令による控除）

控除の種類	控除対象者	控除額
A 基礎控除振替分	給与所得又は年金所得がある人	一人につき10万円 (所得が10万円未満はその額)
B 所得金額調整控除振替分	給与所得と年金所得の両方がある人	一人最大10万円まで

C	扶養（同居）控除	入居予定家族のうち，申込者以外の人	一人につき 38 万円
D	扶養（遠隔地）控除	入居予定家族ではないが，所得税法上の扶養親族控除（別居扶養）の対象として認められている人	一人につき 38 万円
E	特定扶養控除	所得税法上の扶養親族のうち，16 歳以上 23 歳未満の人（配偶者を除く）所得 48 万円以下の者に限る	一人につき 25 万円
F	老人扶養控除	所得税法上の扶養親族又は控除対象配偶者で 70 歳以上の人	一人につき 10 万円
G	障害者控除	身体障害者手帳 3 ～ 6 級 療育手帳（知的障害者）B 1 ， B 2 精神障害者保険福祉手帳 2 級 ～ 3 級 戦傷病者手帳 特別障害者以外	一人につき 27 万円
H	特別障害者控除	身体障害者手帳 1 級 ～ 2 級 療育手帳（知的障害者）A 1 ， A 2 精神障害者保険福祉手帳 1 級 戦傷病者手帳 特別項症 ～ 第 3 項症 認定被爆者（医療特別手当又は特別手当受給者）	一人につき 40 万円
I	ひとり親控除	申込者本人または同居親族のうち所得のある寡婦（寡夫）で次（別表）の要件を満たす人	一人につき 35 万円
J	寡婦控除	申込者本人または同居親族のうち所得のある寡婦で次（別表）の要件を満たす人	一人につき 27 万円

【別表】

控除の種類	控除の条件		
ひとり親控除（未婚でも可）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本人の年間所得が 500 万円以下（婚姻歴や性別は問わない）</li> <li>・ <u>生計を同じくする子がいる</u>（所得が 48 万円以下）</li> </ul>		
寡婦控除 （女性のみが対象）	死別	子以外の扶養親族がいる	本人の所得が 500 万円以下
		<u>扶養親族以外の子がいる</u>	
	離婚	<u>子以外の扶養親族がいる</u>	本人の所得が 500 万円以下
未婚	対象外（要件を満たせば，ひとり親控除対象となる）		

【家賃算定分位表】

分位	区分	世帯収入認定額	家賃算定基礎額
1分位	一般 一般世帯	0円 ~ 104,000円	34,400円
2分位		104,001円 ~ 123,000円	39,700円
3分位		123,001円 ~ 139,000円	45,400円
4分位		139,001円 ~ 158,000円	51,200円
5分位	特別 裁量世帯	158,001円 ~ 186,000円	58,500円
6分位		186,001円 ~ 214,000円	67,500円
7分位	収入超過	214,001円 ~ 259,000円	79,000円
8分位		259,001円 ~ 313,000円	91,100円
	高額	313,001円 ~	

(「令和3年度県営住宅 入居者募集のご案内」より)

ウ 入居者の分位に従って、住宅ごとに定められた家賃基準をもって、入居者の家賃が算定される。

具体的には、次のとおりである(公営住宅法施行令2条)。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

家賃算定基礎額：入居者の収入区分に応じて定められる額

市町村立地係数：市町村の立地の偏差に応じた値

規模係数：住宅の専有部分の床面積に応じた値

経過年数係数：建設時からの経過年数に応じた値

利便性係数：住宅の利便性(住宅設備、交通条件等)に応じて地方公共団体が「0.5～1.3」の間で定める値(1.6を市町村立地係数で除した値が1.3より小さい場合はその値)

エ このうち、利便性係数のみが、地方公共団体が独自に定めることができる唯一の家賃計算の構成要素である。

市町村立地係数は、市町村単位での立地条件が反映されているものであり、市町村内における立地条件は反映されていないので、市町村内における交通の便の程度などは、利便性係数の中で勘案すべきことになる。

オ 長崎県においては、「当該住宅所在地の固定資産税評価額」の1㎡当たりの金額(対数)から「当該市町村住宅地区における最上位固定資産税評価額」の1㎡当たりの金額(対数)を除いた値をもとにして、R1の値を算出する。また、住宅設備につ

いて、「風呂及び風呂釜なし」、「ガス給油器なし」、「これらいずれもなし」のいずれの場合に該当するか、いずれにも該当しないかを判断し、R 2 の値を算出する。R 1 の値、R 2 の値の合計値が利便性係数となる。

力 利便性係数は、立地条件に係る係数と設備条件に係る係数の合計値から導き出される。

また、立地条件に係る係数は、固定資産税評価額を根拠としており、固定資産評価替えにあわせて3年ごとに見直されている。

【例】

	所在地	額 (円 / m <sup>2</sup> )	対数
当該住宅所在地の固定資産税評価額相当額 A	町 43, 44	47,600	4.677607
当該市町村住宅地区における最上位固定資産税評価額相当額 B		185,190	5.267618

$$A / B = 0.8879$$

$$R 1 = 0.95$$

$$R 2 = 0$$

A / B =	0.9001 ~		1.00	R 1
	0.8501 ~ 0.9000		0.95	
	~ 0.8500		0.90	

R 2	a 風呂及び風呂釜なし	- 0.03
	b ガス給湯器なし	- 0.01
	c a, b 共になし	- 0.04

R =	R 1 + R 2	0.95
-----	-----------	------

キ 問題点 1 交通条件の差を考慮要素とすることについて

(ア) 問題の所在

国土交通省住宅局住宅総合整備課の「公営住宅制度について」において、「交通条件の差」は利便性係数で考慮すべきメインの要素として挙げられているが、この「交通条件の差」は、固定資産税評価額において十分に考慮されるものではない。すなわち、固定資産税評価額には、「近い将来高速道路が開通する予定」等の将来の期待値は反映されるものの、交通条件の差は十分には反映されていないため、立地条件に係る係数は、固定資産税評価額のみでは考慮できないのである。

(イ) 意見

立地条件に係る係数については、固定資産税評価額だけではなく、公共交通機関

へのアクセス，商業施設，病院，学校等へのアクセス等の「交通条件の差」についても考慮要素とすることが望ましい。

ク 問題点 2 設備条件にかかる係数の考慮要素について

(ア) 問題の所在

設備条件に係る係数に関して考慮される要素については，風呂及び風呂釜の有無，ガス給湯器の有無にとどまっているが，県営住宅によっては，浴室の追い焚き機能の有無などに差がある。

(イ) 意見

設備条件にかかる係数に関しては，浴室の追い焚き機能など他の設備の有無についても考慮要素とすべきかどうかについて，検討していくことが望ましい。

(2) 入居世帯の収入区分

ア 入居者の所得階層別の割合と収入超過者の推移は，次のとおりである。

収入分位 (政令月収 (円))	R 3.3.31 10,478 戸	R 2.3.31 10,667 戸	H31.3.31 10,693 戸	H30.3.31 10,862 戸	H29.3.31 11,039 戸	全国 H27
1 分位 0～104,000	73.4%	71.62%	72.6%	73.07%	73.26%	78.1%
2 分位 ～123,000	5.46%	6.16%	6.15%	5.81%	5.63%	4.2%
3 分位 ～139,000	3.87%	3.77%	3.78%	3.85%	4.28%	3.0%
4 分位 ～158,000	4.13%	4.19%	4.2%	4.27%	4.37%	3.0%
5 分位 ～186,000	4.01%	4.22%	4.23%	3.93%	3.92%	3.2%
6 分位 ～214,000	2.71%	2.61%	2.62%	2.65%	2.4%	2.3%
7 分位 ～259,000	2.47%	2.5%	2.5%	2.43%	2.53%	2.2%
8 分位 ～313,000	1.62%	1.63%	1.63%	1.9%	1.73%	3.1%
313,001～	2.02%	1.96	1.95%	1.8%	1.67%	
収入未申告	0.31%	0.34%	0.34%	0.29%	0.21%	0.9%

## イ 問題点 1分位の入居世帯割合を増やすための検討について

### (ア) 問題の所在

長崎県における県営住宅の入居世帯の収入分位によれば、最も収入の少ない1分位の入居世帯の割合が、72%前後で推移しており、平成27年の全国平均よりも、5%余り低くなっている。県営住宅を供給する必要性が高いのは、低所得者の階層であるところ、この分析によれば、長崎県においては、県営住宅がこのような低所得者の階層に十分にいきわたっているか疑問である。

公営住宅の目的である、「最低居住水準の住宅を住宅市場において確保することが困難な者に対して、低廉な家賃で住宅を賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことに照らせば、まずは1分位の入居希望者に住宅を確保させ、次いで2分位の入居希望者、次いで3分位の入居希望者というように、段階的に入居が進んでいくのが理想的である。

長崎県では、生活保護世帯、母子家庭世帯、高齢者世帯、身体障害者世帯など特に配慮すべき世帯について優遇措置を実施しており、このような優遇措置がとられた場合、世帯の収入金額から一定額が控除された金額が所得となるため、必ずしも1分位の世帯が最下層の収入世帯とはいえないケースも出てくる。しかしながら、このような優遇措置は、全国の自治体が行っている措置と思われ、このような優遇措置の実施のみで、平成27年の全国平均よりも5%余り低いという現状で良いとすることもできないと考えられる。

もちろん、現時点の入居手続において、このような理想を完全に実現していくのは困難であることは理解しているが、これ可能な限り実現させるべく検討をしていくことは重要である。

### (イ) 意見

1分位の入居世帯の割合を増やしていくための手法について、継続して検討していくことが望ましい。

例えば、現在、収入に関する書類は、抽選において仮当選した入居申込者に対して提出を求めており、入居申込段階では、収入に関する書類の提出は求めている。当選結果が出ない段階で収入に関する書類の提出を求めることになれば、入居申込者の負担を増やすことになるため、このような取扱い自体に異論を述べるものではない。もっとも、1分位に相当する入居希望者については、任意で収入に関する書類の提出を認めることとし、収入に関する書類を提出した入居希望者が1分位に相当する場合には、抽選機の持ち球を増やして当選率を上げるなどの手法などについては、今後検討していただきたい。

### (3) 裁量世帯

収入上限(月額158,000円)を超えた場合であっても、次の世帯については、民間の賃貸住宅を借りようとする際には不利な立場になると考えられることから、裁量世帯

(158,000 円超え 214,000 円以下)として入居が認められる。

- |   |   |
|---|---|
| ア | 入居者が 60 歳以上の単身者。又は、入居者全員が 60 歳以上の方<br>(18 歳未満の者を含んでも良い) |
| イ | 身体障害者(身体障害者手帳 1 ~ 4 級)の方がいる世帯                           |
| ウ | 精神障害者(保険福祉手帳 1 ~ 2 級)の方がいる世帯                            |
| エ | 知的障害者(療育手帳 A 1 , A 2 )の方がいる世帯                           |
| オ | 未就学児(小学校入学前の子供)がいる世帯                                    |
| カ | 戦傷病者(特別項症から第 6 項症)の方がいる世帯                               |
| キ | 認定被爆者の方がいる世帯  |

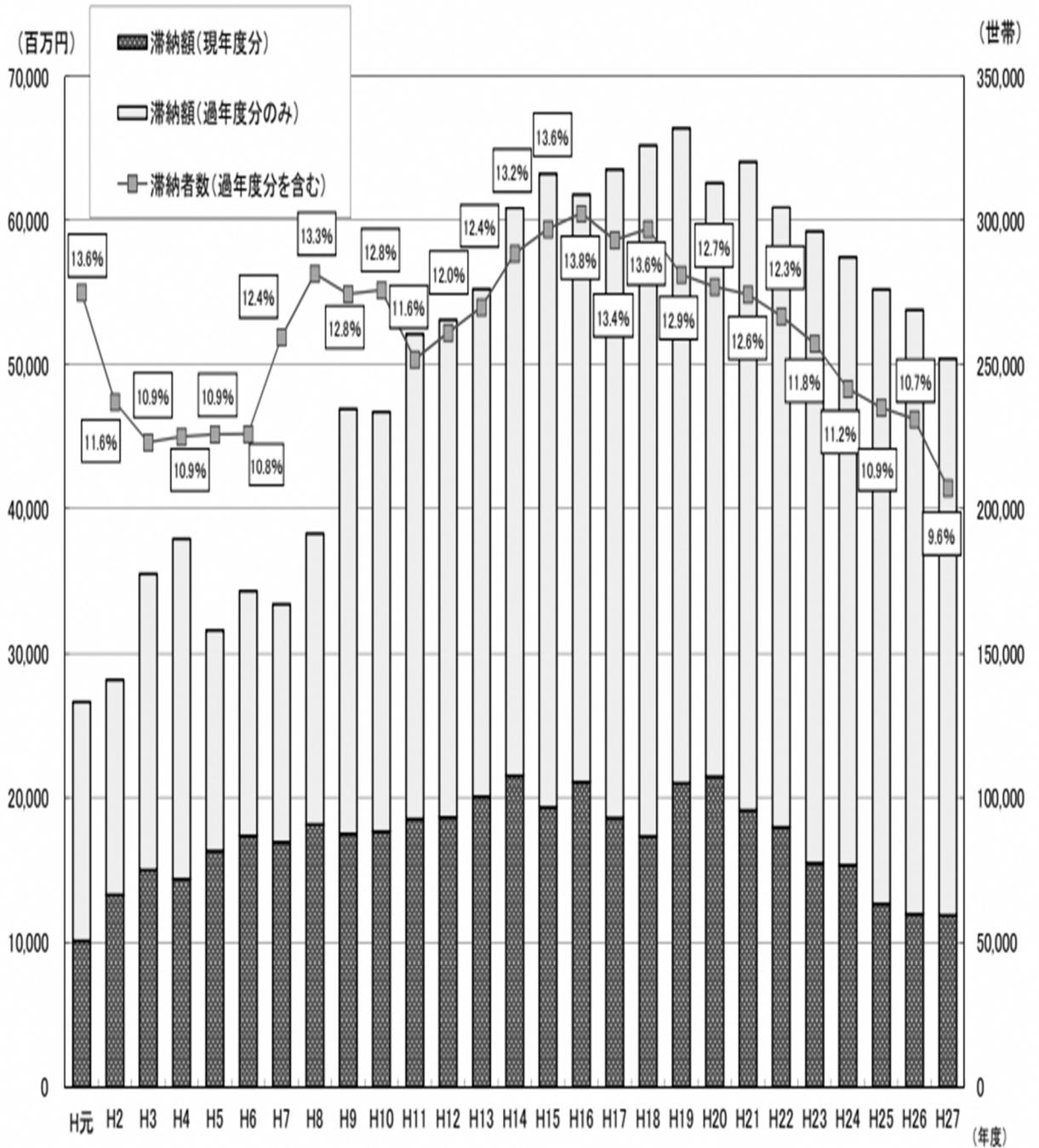
#### 4 滞納家賃の回収

##### (1) 家賃の滞納状況

ア 国土交通省が公表している公営住宅の家賃滞納状況は、以下のとおりであり、家賃滞納世帯(過年度分も含む。)の割合は、近年は減少傾向にあるといえるものの、依然として高い水準で推移している。

# 公営住宅の家賃滞納の状況

家賃滞納世帯(過年度分も含む。)の割合は、近年は年々減少する傾向にあるが、景気の低迷もあり依然として高い状況にある。



※ 折れ線グラフの%表示はストック全体に占める滞納者の割合を示す。

国土交通省作成

イ 平成 30 年 1 月付けで総務省行政評価局による「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書」において、以下のような報告がなされている。

#### ア 公営住宅の家賃滞納者の現状

平成 27 年度末現在，家賃を 1 か月以上滞納しているものは 20 万 7,232 世帯(注 1)となっている。

このうち，滞納期間が 1 か月以上 3 か月未満のものが 8 万 6,979 世帯 (42.0%) となっている一方で，12 か月以上のものも 5 万 8,839 世帯 (28.4%) みられた。また，同年度の家賃調定額 (注 2) の合計は 4,946 億 1,282 万円であり，これに対する家賃徴収済額は 4,827 億 5,412 万円で，収納率は 97.6% となっている。なお，平成 27 年度末時点の退去者の滞納額を含む滞納家賃の総額は 504 億 2,218 万円となっている。

今回調査した 69 都道府県等のうち，平成 28 年 11 月末現在の家賃の納付状況を把握できた 62 都道府県等における入居世帯数は 85 万 4,639 世帯であり，このうち同年 10 月分の家賃から遡って 1 か月以上家賃を滞納しているものは 9 万 6,132 世帯 (11.2%)，家賃滞納額は 74 億 5,085 万円となっている。また，入居者に占める家賃滞納者の割合を都道府県等別にみると，5%未満となっているものが 5 都道府県等である一方で，30%を超えるものが 4 都道府県等あった。

(注) 1 平成 27 年度末までの家賃について，同年度の出納閉鎖日経過後も家賃を滞納している者の数である。

2 公営住宅法第 16 条等により，公営住宅の家賃は，当該住宅を管理する事業主体が定めることとされており，この定められた金額を家賃調定額という。

#### イ 都道府県等における家賃滞納者への対応状況

##### (ア) 家賃滞納者に対する滞納理由の把握状況等

公営住宅の入居者に家賃の滞納が生じた場合，各都道府県等は，自ら定める条例や要領等に基づき，電話による納付指導，督促状の送付，呼出し指導，臨戸訪問，保証人への通知等を実施し，それでもなお納付が履行されない場合等には明渡し請求を行うこととしている。また，国土交通省では，上記【制度の概要】のとおり，家賃滞納が生じた場合，入居者の収入状況や事情を十分に把握することとしており，関係機関との連携の必要性を検討するに当たっても，家賃の滞納理由を早期かつ十分に把握することは重要である。

調査した 69 都道府県等のうち，平成 28 年 10 月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が 3 か月以上ある者への対応状況等を把握することができた 67 都道府県等において 680 世帯(注)を抽出したところ，入居者の死亡等居住実態がないものを除く 622 世帯のうち，98 世帯 (15.8%) で滞納理由が未把握又は不明となっている。

これらの中には，入居者との接触ができずに事情を把握できないとしているものがある一方で，滞納整理事務を実施するに当たり，滞納者の事情を的確に把握するという点に考えが及ばなかったとするもの，不定期ではあるものの，滞納家賃の納付が行われているとして滞納理由を積極的に把握していないとするもの，長期間の滞納があるにもかかわらず，家賃滞

納が生じた当初の記録等対応記録の一部がないとしてその理由が不明であるとするもの等がみられた。

また、家賃の滞納期間が3か月以上あるもののうち、入居者の死亡や正式な退去手続を経ない転居により居住の実態がないものの中には、督促状の送付にとどまり居住の実態の確認が行われなかった結果、その事実により約10年間気付かずに滞納状態が継続している例などがみられた。

(注) 調査した都道府県等から、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が、3か月以上6か月未満であるもの、6か月以上12か月未満であるもの、12か月以上であるものを滞納期間が長いものについて、それぞれ原則5世帯を抽出し、680世帯分の事例を得た。

#### (イ) 家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した取組の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、銚子市における母子心中未遂事件を受け、国土交通省は、公営住宅の家賃をやむを得ず支払えない状況にある者に対する支援のための関係機関との緊密な連携を都道府県等に要請しており、家賃の滞納が生活の困窮に起因すると考えられる場合などには、住宅部局は、入居者の置かれる状況に応じ、生活保護担当部局等の福祉部局と連携した支援を行う必要がある。

調査した69都道府県等のうち、家賃滞納者に対して住宅部局と生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携した支援を行うことについて明文化した仕組みがあるとしているのは2都道府県等となっている。

また、福祉部局との連携に係る課題として、都道府県等の住宅部局では、入居世帯の生活困窮状況等に係る情報については、個人情報に当たるため、本人の同意なく福祉部局に提供できないこと等を挙げている。

しかし、自立相談支援機関が受け付けた相談の中には、公営住宅の家賃滞納者が、失業やギャンブル依存等で生活困窮に至り、その後には相談に訪れた例がみられるなど、滞納理由を的確に把握し、迅速に福祉的な支援につなぐことができれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例がみられた。また、調査した自立相談支援機関からは、住宅部局との連携に当たり、具体的なルールがあった方がよいとする意見が聴かれた。

一方、生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携する仕組みを設けている都道府県等の住宅部局では、家賃滞納者に対して自立相談支援機関を案内し、2週間から1か月経過後、反応がない者に対しては、住宅部局の職員に加え、自立相談支援機関の職員も同行して臨戸訪問を行い、必要な支援につなげることとしている例がみられた。

なお、福祉施策との連携に関連して、全国計画においても、8つの目標の1つとして「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。この目標を達成させるための基本的な施策の中に、平成27年度から施行された生活困窮者自立支援制度等と連携することが示されているが、この施策は、民間賃貸住宅への入居者又は入居希望者を念頭に置いたものとなっている。

ウ 長崎県における年度別の家賃徴収状況は、以下の「家賃徴収状況（年度別徴収額及び徴収率の推移）」のとおりであり、収入未済額（過年度分も含む）としては、平成21年度より減少傾向にあったものの、平成29年度より再び増加傾向に転じている。

住宅課としては、平成29年度からの徴収率の減少は、家賃徴収員の減員（20名から16名へ）が主な原因と考えており、ここ2年の徴収率の減少は、家賃徴収員の減員に加え、新型コロナウイルス感染症の影響による収入減や解雇が影響していると考えている。

いずれにしても、収入未済額や徴収率の推移については、今後も、重要な指標として意識しておかなければならない。

家賃徴収状況（年度別徴収額及び徴収率の推移）

年 度	管理戸数 戸	現		年		度		過		年		度		合		計	
		調定額	収入額	収入未済額	徴収率	調定額	収入額	不納欠損額	収入未済額	徴収率	調定額	収入額	不納欠損額	収入未済額	徴収率		
		(A)	(B)	(C=A-B)	(B/A)	(D)	(E)	(F)	(G=D-E-F)	(E/D)	(G=A+D)	(H=B+E)	(F)	(I=G-H-F)	(H/G)		
		円	円	円	%	円	円	円	円	%	円	円	円	円	%		
52	7,514	565,319,595	558,348,443	6,971,152	98.76	8,299,733	3,113,588	0	5,186,145	37.51	573,619,328	561,462,031	0	12,157,297	97.88		
53	8,024	680,556,796	666,664,399	13,892,397	97.95	13,428,927	5,559,122	85,234	7,784,571	41.39	693,985,723	672,223,521	85,234	21,676,968	96.86		
54	8,496	823,819,025	805,645,149	18,173,876	97.79	21,676,968	11,205,114	152,968	10,318,886	51.69	845,495,993	816,850,263	152,968	28,492,762	96.61		
55	8,945	1,057,109,512	1,023,912,696	33,196,816	96.85	28,492,762	9,031,944	109,100	19,351,718	31.69	1,085,602,274	1,032,944,640	109,100	52,548,534	95.14		
56	9,374	1,247,681,805	1,207,507,058	40,174,747	96.78	52,548,534	23,796,333	126,800	28,625,401	45.28	1,300,230,339	1,231,303,391	126,800	68,800,148	94.69		
57	9,577	1,360,929,576	1,312,923,297	48,006,279	96.47	68,800,148	26,682,115	116,800	42,001,233	38.78	1,429,729,724	1,339,605,412	116,800	90,007,512	93.69		
58	9,754	1,487,694,080	1,427,745,442	59,948,638	95.97	90,007,512	32,315,010	70,600	57,621,902	35.90	1,577,701,592	1,460,060,452	70,600	117,570,540	92.54		
59	10,039	1,597,534,880	1,524,808,064	72,726,816	95.44	117,570,540	41,284,293	76,000	76,210,247	35.11	1,715,105,420	1,566,092,357	76,000	148,937,063	91.31		
60	10,369	1,757,617,121	1,695,034,247	62,582,874	96.43	148,937,063	56,044,922	0	92,892,141	37.62	1,906,554,184	1,751,079,189	0	155,475,015	91.84		
61	10,456	1,917,848,898	1,868,032,244	49,816,654	97.40	155,475,015	50,994,087	1,860,414	102,620,514	32.79	2,073,323,913	1,919,026,331	1,860,414	152,437,168	92.55		
62	10,755	2,091,520,612	2,044,899,505	46,621,107	97.77	152,206,355	51,912,317	609,030	99,685,008	34.10	2,243,726,967	2,096,811,822	609,030	146,306,115	93.45		
63	10,914	2,397,112,141	2,350,096,441	47,015,700	98.03	146,298,015	43,486,022	440,369	102,371,624	29.72	2,543,410,156	2,393,582,463	440,369	149,387,324	94.10		
1	11,147	2,665,803,532	2,625,736,551	40,066,981	98.49	149,296,380	52,985,196	486,316	95,824,868	35.48	2,815,099,912	2,678,721,747	486,316	135,891,849	95.15		
2	11,335	2,837,589,725	2,816,488,716	21,101,009	99.25	135,882,944	50,656,502	3,259,270	81,967,172	37.27	2,973,472,669	2,867,145,218	3,259,270	103,068,181	96.42		
3	11,754	2,896,684,189	2,886,623,619	10,060,570	99.65	103,061,806	35,396,808	1,318,422	66,346,576	34.34	2,999,745,995	2,922,020,427	1,318,422	76,407,146	97.40		
4	11,951	3,059,659,834	3,053,152,589	6,507,245	99.78	76,407,146	20,061,911	2,090,441	54,254,794	26.25	3,136,066,980	3,073,214,500	2,090,441	60,762,039	97.99		
5	12,535	3,261,558,482	3,249,744,030	11,814,452	99.63	60,733,492	14,302,682	1,268,783	45,162,027	23.54	3,322,291,974	3,264,046,712	1,268,783	56,976,479	98.24		
6	12,678	3,500,689,355	3,484,501,512	16,187,843	99.53	56,976,479	15,674,960	1,277,198	40,024,321	27.51	3,557,665,834	3,500,176,472	1,277,198	56,212,164	98.38		
7	12,765	3,657,913,251	3,643,695,170	14,218,081	99.61	56,212,164	20,855,555	0	35,356,609	37.10	3,714,125,415	3,664,550,725	0	49,574,690	98.66		
8	12,694	3,780,855,796	3,759,025,916	21,829,880	99.42	49,574,690	18,080,642	79,198	31,414,850	36.47	3,830,430,486	3,777,106,558	79,198	53,244,730	98.60		
9	12,840	3,893,185,457	3,857,812,813	35,372,644	99.09	53,244,730	22,525,187	16,500	30,703,043	42.30	3,946,430,187	3,880,338,000	16,500	66,075,687	98.32		
10	12,641	3,899,204,376	3,864,466,021	34,738,355	99.10	66,075,687	30,232,052	0	35,843,635	45.75	3,965,280,063	3,894,698,073	0	70,581,990	98.21		
11	12,369	3,996,111,102	3,953,857,885	42,253,217	98.94	70,581,990	30,116,183	1,184,141	39,281,666	42.66	4,066,693,092	3,983,974,068	1,184,141	81,534,883	97.96		
12	12,487	4,099,126,216	4,058,478,236	40,647,980	99.00	81,534,883	36,970,286	1,438,360	43,126,237	45.34	4,180,661,099	4,095,448,522	1,438,360	83,774,217	97.96		
13	12,579	4,145,814,947	4,098,243,666	47,571,281	98.85	83,689,308	37,448,928	1,614,786	44,625,594	44.74	4,229,504,255	4,135,692,594	1,614,786	92,196,875	97.78		
14	12,649	4,175,489,126	4,116,160,339	59,328,787	98.57	92,196,875	37,742,044	0	54,454,831	40.93	4,267,686,001	4,153,902,383	0	113,783,618	97.33		
15	12,607	4,107,271,086	4,037,583,997	69,687,089	98.3	113,783,618	42,080,183	0	71,703,435	36.98	4,221,054,704	4,079,664,180	0	141,390,524	96.65		
16	12,553	4,094,249,830	4,024,986,341	69,263,489	98.31	141,390,524	52,174,787	0	89,215,737	36.90	4,235,640,354	4,077,161,128	0	158,479,226	96.26		
17	12,507	4,062,691,714	4,011,824,938	50,866,776	98.75	158,423,526	51,905,497	2,261,065	104,256,964	32.76	4,221,115,240	4,063,730,435	2,261,065	155,123,740	96.27		
18	12,654	4,108,875,777	4,057,898,775	50,977,002	98.76	155,123,740	45,827,858	0	109,295,882	29.54	4,263,999,517	4,103,726,633	0	160,272,884	96.24		
19	12,512	4,158,766,283	4,098,227,550	60,538,733	98.54	160,186,777	50,088,506	489,600	109,608,671	31.27	4,318,953,060	4,148,316,056	489,600	170,147,404	96.05		
20	12,524	4,198,692,039	4,146,162,310	52,529,729	98.75	170,147,404	52,402,011	0	117,745,393	30.80	4,368,839,443	4,198,564,321	0	170,275,122	96.10		
21	12,536	4,177,065,288	4,141,967,633	35,097,655	99.16	170,249,722	57,051,378	0	113,198,344	33.51	4,347,315,010	4,199,019,011	0	148,295,999	96.59		
22	12,471	4,193,502,723	4,166,969,317	26,533,406	99.37	148,093,022	52,832,050	0	95,260,972	35.67	4,341,595,745	4,219,801,367	0	121,794,378	97.19		
23	12,531	4,198,307,372	4,171,886,030	26,421,342	99.37	121,653,196	42,536,411	0	79,116,785	34.97	4,319,960,568	4,214,422,441	0	105,538,127	97.56		
24	12,489	4,215,586,295	4,189,661,204	25,925,091	99.39	105,535,066	36,574,189	804,470	68,156,407	34.66	4,321,121,361	4,226,235,393	804,470	94,081,498	97.80		
25	12,310	4,243,011,420	4,214,580,522	28,430,898	99.33	94,081,498	32,815,428	0	61,266,070	34.88	4,337,092,918	4,247,395,950	0	89,696,968	97.93		
26	12,316	4,280,391,440	4,248,651,912	31,739,528	99.26	89,720,474	32,453,857	0	57,266,617	36.17	4,370,111,914	4,281,105,769	0	89,006,145	97.96		
27	12,292	4,289,930,660	4,258,714,914	31,215,746	99.27	89,006,145	37,320,506	4,163,968	47,521,671	41.93	4,378,936,805	4,296,035,420	4,163,968	78,737,417	98.11		
28	12,259	4,225,206,631	4,192,911,056	32,295,575	99.24	78,668,621	35,496,850	682,100	42,489,671	45.12	4,303,875,252	4,228,407,906	682,100	74,785,246	98.25		
29	12,259	4,210,048,634	4,169,946,884	40,101,750	99.05	74,718,982	33,710,861	0	41,008,121	45.12	4,284,767,616	4,203,657,745	0	81,109,871	98.11		
30	12,288	4,168,465,663	4,125,231,782	43,233,881	98.96	81,109,871	38,891,826	0	42,218,045	47.95	4,249,575,534	4,164,123,608	0	85,451,926	97.99		
1	12,184	4,129,411,693	4,079,976,704	49,434,989	98.80	85,451,926	37,379,951	597,219	47,474,756	43.74	4,214,863,619	4,117,356,655	597,219	96,909,745	97.69		
2	12,184	4,056,357,197	4,013,179,445	43,177,752	98.94	96,909,745	41,856,783	1,213,937	53,839,025	43.19	4,153,266,942	4,055,036,228	1,213,937	97,016,777	97.63		

## (2) 滞納理由と生活実態の把握

ア 国土交通省は、「公営住宅の管理の適正な執行について」(平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知)において、入居者に家賃滞納が生じた場合、家賃支払の督促等の措置を早期に講ずること、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対する負担軽減及びその際の民生部局との連携を図ることを求めている。

その後、国土交通省は、県営住宅の家賃を滞納した母子世帯が、明渡しの強制執行当日に心中を図る事件(いわゆる「銚子事件」)が発生したことを受け、上記平成元年通知の内容を改めて周知するとともに、特に困窮度が高い世帯などについては、「関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市区町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言などを行うなど、特別の配慮をお願いします。」との通知を発している(平成26年11月付け「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」(国住備第135号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知))。

### イ 問題点 滞納理由の把握と記録化について

#### (ア) 問題の所在

令和3年5月31日時点における県営住宅の家賃滞納世帯(退去者を除く。)のうち、滞納月数3か月～8か月が100世帯、滞納月数9か月～11か月が25世帯、滞納月数12か月～23か月が46世帯、滞納月数24か月以上は12世帯である。滞納世帯における滞納理由は、家賃徴収員が把握しているところであるが、住宅課においてこれを全て把握しているわけではなく、その点で情報共有が十分になされていない。

後記のとおり、長崎県では、3か月から5か月分の家賃を滞納している者に対し、督促状を送付することになっているところ、滞納が3か月以上に及ぶ世帯については、迅速かつ的確に滞納理由及び生活実態を把握することが必要であり、指定管理者である住宅供給公社との連携により、情報共有を図ることも必要である。

その上で、可能な減免等の手続を案内し、必要であれば、各種支援等を講ずる市町村福祉部局の窓口等についても情報提供を行うことが望ましく、また、ここで把握した滞納理由、生活実態などは、今後生じ得る債権回収、不能欠損の事務を行う上でも役立つ情報といえる。

#### (イ) 意見

滞納が3か月分以上に及んだ場合には、県営住宅管理システムを利用するなどして、滞納理由、生活実態などについて情報共有を図ることが望ましい。

## (3) 手続の概要

### ア 滞納整理要綱・滞納整理要領

県営住宅の滞納家賃に関する事務手続は、主に、長崎県営住宅家賃滞納整理要綱（以下「滞納整理要綱」という。）、長崎県営住宅家賃滞納整理事務処理要領（以下「滞納整理要領」という。）に従って進めている。

#### イ 債権管理

- (ア) 長崎県の財務規則及び債権管理規程は、「主管部局の長は、債権管理簿を備え、その所管に属する債権が発生し、若しくは県に帰属したとき又は当該債権が他の主管部局の長から引き継がれたときは、別に定めるところにより、直ちに債権管理簿に記載しなければならない。」(財務規則 162 条 1 項)、「部局の長は、その所管に属する債権で、次の各号に掲げるものについては、それぞれ当該各号に定める時期に債権管理簿(様式第 1 号)に記載しなければならない。ただし、様式第 1 号に基づく債権管理に必要な事項を記載した独自の債権管理簿に代えることもできる。」(債権管理規程 5 条 1 項)と定めている。
- (イ) 住宅課では、県営住宅管理システムを導入し、同システムにおいて滞納家賃を管理しているところであるが、同システムの管理、運用については、民間事業者への委託により行っている。
- (ウ) 長崎県では、平成 30 年度の包括外部監査(「長崎県の債権管理に関する事務の執行について」)を契機として、債権管理室が設置された。
- もっとも、債権管理室が取り扱う滞納家賃は、退去滞納者の家賃で、かつ、1 年以上未納が続いている債権に限られるため、それ以外の債権についての事務は住宅課において取り扱う。

#### ウ 督促状の送付

- (ア) 住宅課管理班の担当者(主務担当者)は、奇数月末日(2 か月に 1 回)において 3 か月から 5 か月分の家賃を滞納している者に対し、督促状を送付することになっている(滞納整理要綱・第 4 ( 1 ), 滞納整理要領・第 5 ・ 1 )。
- (イ) 上記督促状を送付する際には、連帯保証人に対しても、納入指導依頼により滞納の状況を通知する(滞納整理要綱・第 4 ( 2 ), 滞納整理要領・第 5 ・ 2 )。

#### エ 長期滞納者の整理

- (ア) 催告書の送付・和解確約書又は納入誓約書の提出

長期滞納者(県営住宅入居中の者で滞納家賃月数が 6 カ月以上又は滞納家賃額が 10 万円以上である者)については、調査月の翌月 25 日までに配達証明付きの内容証明郵便により催告書を送付することとし、それでもなお、全額納付をしない者については、期日指定をした呼出状を送付するが、全額納付をできない者で、特別の事情がある者又は分割納付を認めることが徴収上有利であると認める者については、和解確約書又は納入誓約書を提出させることとしている(滞納整理要綱・第

5, 滞納整理要領・第6)。

(イ) 起訴前和解の申立て

訟務担当者は、和解確約書を調査し、和解について知事専決処若しくは議決があったときは、1件毎に滞納額を調査し、速やかに簡易裁判所に起訴前の和解の申立書を提出し、和解が成立したときは、和解調書送達を申請する(滞納整理要綱・第5(3)、滞納整理要領・第6・4)。

和解が成立した者については、和解成立者台帳を作成し、毎月の納入の状況を記録管理し、履行状況を監視する(滞納整理要領・第6・5)。

(ウ) 催告及び契約解除通知書・「催告及び契約解除通知書の送付について」の送付

催告書を受領しない長期滞納者並びに和解について裁判所の呼出しに応じない等の理由により、滞納整理が進まない者について、催告及び契約解除通知書を配達証明付きの内容証明郵便により送付し、支払の催告及び賃貸借契約解除を通知するとともに、明渡しを請求する。併せて、連帯保証人に対しては、「催告及び契約解除通知書の送付について」により通知するとされている(滞納整理要綱・第5(4)、滞納整理要領・第6・6(1))。

(エ) 建物明渡請求書・「県営住宅明渡請求書の送付について」の送付

前述の明渡請求をした滞納者が期限までに滞納金を一括納付しないとき又は期限までに和解確約書を提出しないときは、滞納者に建物明渡請求書を送付するとともに、連帯保証人に対しては「県営住宅明渡請求書の送付について」を送付し、連帯保証人に対して履行を求める(滞納整理要綱第5(4)、滞納整理要領・第6・6(2))。

(オ) 裁判手続

明渡しを請求したにもかかわらず、滞納者が明渡しをしないときは、知事専決処分若しくは議決を経て、明渡し及び未払賃料の支払いを求めて訴えを提起することとされている(滞納整理要綱・第5(5)、滞納整理要領・滞納整理要領・第7)。

オ 短期滞納者の整理

短期滞納者(県営住宅入居中の者で長期滞納者以外の者)については、必要に応じて、臨戸訪問、家賃の督促・徴収、電話での督促し、納入誓約書を提出させて分割納付を約束させることもできる(滞納整理要綱・第6, 滞納整理要領・第7)。

カ 問題点1 督促状の送付について

(ア) 問題の所在

前述のとおり、滞納整理要綱及び滞納整理要領においては、3か月から5か月分の家賃を滞納している者に対し、2か月に1回は督促状を送付することになっている。

もっとも、実際には、滞納家賃督促徴収員からの報告などを踏まえてということ

であるが、督促状を送っていないケースが相当数認められた。

私債権について、「普通地方公共団体の長は、債権について、履行期限までに履行しない者がいるときは、期限を指定してこれを督促しなければならない」とされ（地方自治法施行令 171 条）、また、この督促は、督促状発行の日から 20 日以内の期限を指定した督促状により行わなければならないとされている（財務規則 163 条）。

最初に行う督促に限っては、時効中断効が認められるため（地方自治法 236 条 4 項）、督促を受ける者と受けない者が生じてしまえば、時効の起算点について債務者ごとに取扱いを変えなければならず、時効の管理を統一的行うことが困難となる。また、時効中断効は連帯保証人にも及ぶため（民法 457 条 1 項）、連帯保証人との関係でも、督促を行っているかどうかで、統一的な取扱いができなくなるだけでなく、連帯保証人間で不平等な取扱いになってしまう。

平成 26 年 11 月 5 日付けの国土交通省住宅局住宅総合整備課長による「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（国住備第 135 号）においても、家賃の滞納については、法令等の規定による督促等の措置を早期に講じ、あわせて、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握することが周知され、平成 30 年 2 月 23 日付けの国土交通省住宅局住宅総合整備課長による「公営住宅管理の適正な執行について」（国住備第 180 号）においても、同様の内容が周知されている。

#### （イ）指摘事項

奇数月末日（2 か月に 1 回）において 3 か月から 5 か月分の家賃を滞納している者については、全てのケースで督促状を送付すべきである。

### キ 問題点 2 連帯保証人に対する納入指導依頼について

#### （ア）問題の所在

督促状を送付する際には、連帯保証人に対しても、納入指導依頼により滞納の状況を通知することになっており、長崎県においても、督促状の送付と併せて、連帯保証人に対して納入指導依頼書を送付している。

もっとも、長崎県においては、連帯保証人の住所が変更されている場合など、納入指導依頼書の送達が見込めないようなケースでは、納入指導依頼書を送付しないこともあり、また、督促状自体、全てのケースで送付しているわけではないため、督促状を送付しないケースでは、納入指導依頼書も送付していないのが現状である。

滞納家賃のような私債権について、督促後相当期間経過後に履行がなされない場合には、連帯保証人に対して履行の請求をしなければならないとされており（地方自治法施行令 171 条の 2 第 1 号）、この履行請求を行うに際しては、債務者の住所・氏名、履行すべき金額、履行を請求する理由、履行期限などを記載した書面を送付しなければならないとされている（債権管理規程 6 条）。

このように、連帯保証人に対する納入指導依頼は、家賃滞納を解消するという目

的にとどまらず、滞納家賃が解消されない場合には、今後、連帯保証人に対して請求を行うことを予め周知しておくという目的がある。

(イ) 指摘事項

3か月から5か月分の家賃を滞納している債務者に対して全てのケースで督促状を送付すべきである以上、これに併せて連帯保証人に対しても納入指導依頼書を送付すべきであるし、連帯保証人の住所変更などが事前に判明していたとしても納入指導依頼書の送付は行い、送付ができなかった場合には、別途所在調査を行うなどして対応すべきである。

ク 問題点3 和解確約書・納入誓約書を求めるにあたっての判断基準について

(ア) 問題の所在

前述のとおり、長期滞納者には催告書を送付し、それでも全額納付をしなかった場合には呼出状を送付することになっているが、全額納付をできない者で、特別の事情がある者又は分割納付を認めることが徴収上有利であると認める者については、和解確約書又は納入誓約書を提出させることとしている。

この「特別の事情がある者」に該当するか否か、「分割納付を認めることが徴収上有利であると認める者」に該当するか否かの判断は、住宅課において行うところ、その判断基準となり得るマニュアル等は策定されていないため、統一的な判断ができず、恣意的になる可能性があることも否定できない。

(イ) 意見

和解確約書ないし納入誓約書の提出を求めるかどうかについては、「長崎県債権管理規程の運用について」を踏まえ、債務者及び連帯保証人に対して財産調査を行うのが望ましく、少なくとも、マニュアル等で何らかの判断基準を示しておくことが望ましい。

ケ 問題点4 連帯保証人に対する催告について

(ア) 問題の所在

「催告及び契約解除通知書の送付について」は、滞納者において家賃を納入しない場合には、今後、連帯保証人に履行を求めざるを得なくなることを踏まえ、滞納者へ納入指導をするよう求めるものである。連帯保証人に対する請求は、その後に滞納の解消がみられない場合に送付される「県営住宅明渡請求書の送付について」において行われることになるが、この連帯保証人に対する請求が、実際には行われていないケースがみられる。

「催告及び契約解除通知書の送付について」は、本来、既に連帯保証人に納入指導依頼がなされているにもかかわらず、それでも滞納が解消されない場合に送付するものであるため、同書面送付において、連帯保証人への請求がなされても何ら不自然ではない。もっとも、長崎県でも同書面送付の段階では連帯保証人への請求を控え、「県営住宅明渡請求書の送付について」を送付して、連帯保証人への請求を行うのであるから、このような慎重な手続を踏まえれば、この段階での連帯保証人

への請求は、全件において行う必要がある。

前述のとおり、私債権について、督促後相当期間経過後に履行がなされない場合には、連帯保証人に対して履行の請求をしなければならないとされているため（地方自治法施行令 171 条の 2 第 1 号）、この条文に照らしても、連帯保証人に対する請求を行うのが妥当である。

滞納整理要綱においても、入居中の滞納者が滞納家賃を支払わない場合にあつては、連帯保証人に対しその支払いを請求するものとするとしてされており（第 12）、「滞納者が滞納家賃を支払わない場合」とは、（1）入居中の滞納者が行方不明のとき、（2）入居中の滞納者が破産法に基づく免責許可を受け許可が確定したとき、（3）入居中の滞納者が民事再生法に基づく再生計画の認可を受けたとき、（4）単身の入居者が死亡したとき、（5）その他入居中の滞納者が家賃を支払わないとき、とされており（滞納整理要領・第 13・1）とされており、このようなケースが（5）に該当するのは明らかといえる。

また、公営住宅の家賃については、連帯保証人へ長期間履行請求せずに放置していた事案について、その後の請求が権利濫用として無効とされた裁判例も存在しており（広島地裁福山支部平成 20 年 2 月 21 日判決）、このような裁判例を踏まえた事務遂行が求められる。

#### （イ）指摘事項

滞納者からの履行の見込みが立たない場合には、連帯保証人への請求を行うべきであり、「催告及び契約解除通知書の送付について」を送付してもなお滞納が解消しない場合には、連帯保証人に対する催告がなされるべきである。

### コ 問題点 5 裁判手続の当事者について

#### （ア）問題の所在

長崎県においては、裁判手続の当事者とするのは滞納者本人のみであり、連帯保証人を裁判手続の当事者とはしていない。

#### （イ）指摘事項

滞納者に対して裁判上の手続をとる場合には、連帯保証人も裁判手続における当事者とすべきである。

### サ 問題点 6 訴訟手続へ移行する時期について

#### （ア）問題の所在

滞納整理要綱、滞納整理要領のいずれにおいても、訴訟手続への移行時期については言及されていない。

長崎県では、令和 3 年 5 月 31 日時点における家賃滞納世帯（退去者を除く。）のうち、滞納月数 24 か月～35 か月が 7 世帯、滞納月数 36 か月以上が 5 世帯あり、この中には、未だ訴訟提起がなされていないものがある。

地方自治法施行令 171 条の 2 は、督促後相当の期間を経過してもなお履行がされないときは、訴訟手続により履行を請求することとし、ただし、同令 171 条の 5 の

措置をとる場合又は同令 171 の 6 の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合はこの限りではないとしている。

そして、この「相当な期間」については、「債権の性質，取引の実態，時効期間の長短等を考慮して普通地方公共団体の長が決すべきであるが，その認定が遅れて債権の完全な実現を阻害することのないよう配慮すべきである。一般的には概ね 1 年を限度とすべきであろう。」と解されている（「新版 逐条地方自治法」第 9 次改訂版 松本英昭著 1036 頁）。

もっとも，地方自治法施行令 171 条の 2 の「特別な事情があると認める場合」には，債務者が合理的な内容の分納誓約書に従った分割納付を継続しているケースも含まれると考えられ，このように，弁済意思が明確に示されている場合には，敢えて訴訟手続をとる必要までではなく，分割納付を継続させることが適切であると考えられる。

#### (イ) 指摘事項

原則として，督促後 1 年以上を経過しても履行がされない債権については，地方自治法施行令 171 条の 2 ないし 171 条の 5 に基づき，滞納家賃の支払いを求める裁判手続又は徴収停止の措置に移行すべきである。

なお，この場合の裁判手続は，滞納家賃の支払いを求めることを想定しており，必ずしも建物明渡請求までを含めるものではない。

他方で，債務者が合理的な分納誓約書により分割納付を継続しているケース，長期滞納者のうち要配慮世帯と認められるケースなど「特別な事情が認められる場合」と判断できる場合には，訴訟手続を留保することを検討すべきであるが，単に話し合いを継続しているといった事情のみで，訴訟手続を控えることは避けるべきである。

### シ 問題点 7 分割納付を認めるための判断基準について

#### (ア) 問題の所在

納入誓約書による分納を認める「必要性」の判断は，住宅課において行っているところ，その判断基準となり得るものが示されていないため，統一的な判断ができないおそれがある。

#### (イ) 意見

短期滞納者に対して分割納付を認めるかどうかの判断にあたっては，長期滞納者のような財産調査までは行わないとしても，少なくとも，マニュアル等で何らかの判断基準を示しておくことが望ましい。

### ス 問題点 8 弁済の充当方法について

#### (ア) 問題の所在

家賃の時効期間は各支払期から起算され，そこから 5 年の経過で消滅時効にかかる（民法 166 条 1 項 1 号，改正前民法 169 条）。すなわち，各月分の家賃が，それぞれの支払期限の 5 年後から時効にかかっていくことになる。

このように、家賃は古いものから順に時効にかかっていくため、家賃を時効消滅させないとの観点からすれば、滞納家賃の一部について弁済があったような場合には、常に古いものから充当していき、新しいものを未払いと把握するのが妥当である。

例えば、現在が12月中旬だとして、同じ年に、月払い家賃（毎月末日限り翌月分払い）の3月分と9月分が未入金の状態にあっても、11月分と12月分が未払いと整理しておき、未納分のうち1か月分の支払いがあっても、これを11月分の家賃未払分に充当するのが妥当である。この点、民法上、弁済充当の指定は第一次的には債務者が選択でき、債務者が指定を行わない場合には、債権者が選択できるとされているため（民法488条1項、2項）、債務者が充当指定を行わない場合、法的にはこのような充当が可能である。

もっとも、県営住宅の滞納家賃については、9月分の家賃支払いのための納付書を用いて支払いがなされた場合、これを9月分の家賃未払分に充当するため、滞納家賃については、3月分の家賃が未納とせざるを得なくなっている。家賃が、例えば9月分の納付書で支払われている以上、これを古いものから充当していくことが、長崎県の会計上難しいことは理解できるところである。他方で、家賃管理の適正化という観点からは、このような歪な充当で対応するより他に方法がないとしてしまうのも疑問である。また、家賃を持参払いした滞納者については、個別協議で古いものから充当することもある以上、支払方法の違いによって充当方法が異なってしまうという現状は、公平の観点からも望ましいことではない。

#### （イ）意見

滞納家賃の一部について弁済があった場合には、滞納時期の古いものから充当できるような方策が可能かどうかについて、今後、住宅課のみならず、長崎県全体として検討していくことが望ましい。また、納付書による弁済を認めている以上、滞納時期が古いものから充当していくという方策がとれないとの結論に至ったとしても、分納誓約書作成の際に、「弁済の充当は、貴県に一任します。」といった条項を加えるなどして、可能な限りの対応をしていくことが望ましい。

#### （４）代理納付

ア 平成30年1月付けの総務省行政評価局による「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書」では、改善が求められている公営住宅制度の問題点が明らかにされており、住宅扶助の代理納付（生活保護法37条の2）に関しては、以下のような報告がなされている。

##### イ 公営住宅に入居する生活保護受給者に対する住宅扶助の代理納付

生活保護法（昭和25年法律第144号）第33条第4項の規定により交付される住宅扶助については、保護の実施機関が被保護者に代わり、家主等に支払うことができるとされている（生活保護法第37条の2。以下、この取扱いを「代理納付」という。）

厚生労働省は、代理納付の実施により、住宅扶助費が家賃支払に的確に充てられる必要があるとして、「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」（平成18年3月31日付け社援保発第0331006号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、保護の実施機関に対し、家賃等を滞納している被保護者について代理納付の積極的な活用を求めるとともに、代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意及び委任状は要しない旨通知している。

また、国土交通省においても、「公営住宅の家賃の取扱い等について」（平成14年3月29日付け国住総第216号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により、事業主体に対し、公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃の滞納防止を図るため、代理納付の活用に努めるよう求めている。

#### 【調査結果】

今回、69都道府県等における家賃滞納者への対応状況及び公営住宅に居住する住宅扶助受給世帯に対する代理納付の活用状況並びに53市区の生活保護担当部局における代理納付の実施状況をそれぞれ調査した結果、以下のような状況がみられた。

（省略）

### ウ 代理納付の実施状況等

#### (ア) 住宅部局における代理納付の活用状況

住宅扶助は、用途を限定して交付されるものであることから、当該扶助を一般生活費に充てることは、生活保護法の趣旨に反するものであり、家賃支払に的確に充てられることが必要である。

調査した69都道府県等の住宅部局のうち、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する世帯を把握しているのは31都道府県等となっている。当該31都道府県等の住宅部局における住宅扶助受給世帯数及び代理納付の活用状況(注)をみると、住宅扶助を受給する1万6,165世帯のうち代理納付が活用されているのは9,782世帯(60.5%)となっている。また、代理納付が活用されていない6,383世帯のうち1,572世帯(24.6%)が家賃を滞納している状況となっている。

(注) 31都道府県等のうち30都道府県等については、平成28年11月分の家賃に係る代理納付の活用状況を、1都道府県等については、29年1月分の家賃に係る代理納付の活用状況を把握したものである。

#### (イ) 生活保護担当部局における代理納付の実施状況

調査した53市区の生活保護担当部局において、公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯のうち、代理納付を行っておらず家賃を滞納している世帯の数を把握しているのは23市区となっている。当該23市区における平成28年11月分の家賃に対する代理納付の実施状況をみると、住宅扶助を受給する1万4,224世帯のうち代理納付が実施されているのは9,537世帯(67.0%)となっている。

また、代理納付が実施されていない4,687世帯のうち531世帯(11.3%)(注)が家賃を滞

納している状況となっている。

このように、市区の生活保護担当部局の中には公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯の家賃の滞納状況を把握していないものがみられたほか、住宅扶助受給世帯に家賃滞納があるにもかかわらず代理納付を実施していない市区の生活保護担当部局の中には、入居者とのトラブル防止のため、入居者本人の同意を得なければ代理納付を実施できないとしているものがみられた。

(注) 住宅部局と生活保護担当部局の滞納世帯数の割合が異なる要因の一つとして、各部局が滞納の事実を把握する時期が異なることが考えられる。

#### (ウ) 住宅部局と福祉部局における代理納付の実施に係る情報共有の実施状況

調査した 53 市区のうち 40 市区の生活保護担当部局では、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する家賃滞納者に対して、住宅部局と連携した対応を講ずるための仕組みはないとしている。一方で、住宅部局からは、住宅扶助を受給する公営住宅の入居世帯に対する代理納付の実施について一定のルールを求める意見が聴かれた。

これについて、住宅部局と連携した取組を行っている生活保護担当部局の中には、個人情報の取扱いを個人情報保護審議会に諮った上で、情報共有の仕組みを設け、家賃を 3 ヶ月月以上滞納している世帯等に対し、職権で代理納付を実施しているものなど、工夫した取組を行っている例がみられた。

このほか、調査した都道府県等の住宅部局の中には、生活保護担当部局から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について連絡を受けることで住宅扶助の受給状況を把握しており、これを基に住宅扶助受給者に対し代理納付を実施するよう生活保護担当部局に依頼している例がみられた。

#### 【所見】

したがって、国土交通省及び厚生労働省は、公営住宅に入居する家賃滞納者に対し適切な指導や支援を行う観点から、次の措置を講ずる必要がある。

都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること。(国土交通省)

福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を都道府県等に示すこと等により、両部局間の連携の促進を図ること。(国土交通省、厚生労働省)

家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を都道府県等に示すこと等によりその取組を促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させること。(国土交通省、厚生労働省)

イ 平成 29 年 3 月付けの国土交通省住宅局による「住宅扶助に係る代理納付制度の活用等による生活保護受給者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための調査検

「討業務報告書」では、代理納付に関し、以下のような報告がなされている。

#### (1) 住宅扶助費等にかかる代理納付制度の概要

・生活保護受給者に支給される住宅扶助費等は家賃支払いに的確に充てられるべきものだが、これを他用途に費消して、家賃等を滞納し、家主等とトラブルになる事例も見受けられる。

・このため、生活保護法（昭和25年法律第144号）第37条の2及び生活保護法施行令（昭和25年政令第148号）第3条の規定により、保護の実施機関が、生活保護受給者に代わって、家主に直接、住宅扶助費等を納付することが可能とされている。

・この代理納付については、「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について（平成18年3月31日社援保発第0331006号）」において、

1) 家賃等を滞納している生活保護受給者に限らず、実施機関が代理納付の対象者を決めることができる。

2) 代理納付の実施にあたって、生活保護受給者の同意及び委任状等は要しない。

とされており、代理納付制度を活用する条件や方法は、ある程度実施機関の裁量に委ねられている。

今般、介護保険法等の一部を改正する法律（平成17年法律第77号）に伴う介護保険法施行令等の一部を改正する政令（平成18年政令第154号）が公布され、平成18年4月1日より施行することとされた。

今回の改正により、新たに生活保護法（以下「法」という。）第37条の2を創設するとともに、改正後の生活保護法施行令第3条において、法第33条第4項の規定により交付する保護金品（住宅扶助）について、保護の実施機関による代理納付を可能とした。

また、生活保護法の一部を改正する法律（平成25年法律第104号）に伴う生活保護法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成26年政令第164号）が公布され、平成26年7月1日より施行することとされた。

この改正により、法第31条第3項の規定により交付される保護金品であって賃借して居住する住宅に係る共益費（以下「共益費」という。）についても、代理納付を可能としたところである。（以下略）

#### 1 改正の趣旨

住宅扶助費は、家賃等の実額を被保護者に対して金銭給付するものであるが、一部に家賃等の支払いを滞納する事例が見受けられるところであり、家主等とトラブルになる場合もある。このことについては、本来、家主と入居者である被保護者との間で解決されるべき問題ではあるが、住宅扶助として用途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは生活保護法の趣旨に反するものであり、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられる必要がある。また、原則

として共益費は住宅扶助費と同時に家主等に支払う必要があるものである。

こうしたことを踏まえて、法第 37 条の 2 及び生活保護法施行令第 3 条の規定により、被保護者に代わり保護の実施機関が納付することを可能とするものである。

## 2 留意事項

住宅扶助及び共益費の代理納付は、その趣旨を踏まえ、家賃等を滞納している被保護者について、積極的に活用されたい。ただし、家賃等を滞納している被保護者に限らず、実施機関において適宜代理納付の対象者を決めることは差し支えない。また、代理納付の実施にあたって、被保護者の同意及び委任状等は要しない。

なお、公営住宅の家賃の代理納付にあたっては、「公営住宅に入居する被保護者の保証人及び家賃の取扱いについて」(平成 14 年 3 月 29 日付社保発第 0329001 号本職通知)により、これまで被保護者に代わって公営住宅管理者に家賃を支払う旨の委任状等を提出させることとしていたところであるが、この場合についても今後は被保護者の同意及び委任状等は要しないこととなるので、ご留意願いたい。

ウ このように、住宅扶助の代理納付は、総務省、厚生労働省が共に積極的な活用に向けて働き掛けているが、長崎県においては、代理納付を積極的に活用しようという対応がみられない。

長崎県において、生活保護を受給している世帯のうち、代理納付を活用している件数、額は次のとおりであり、ここ 3 年間で大きな増減はない。

令和 2 年度	7,761 件	183,544,425 円
令和元年度	7,772 件	182,421,301 円
平成 30 年度	7,838 件	185,256,581 円

## エ 問題点 代理納付の積極的な活用に向けての働き掛けについて

### (ア) 問題の所在

公営住宅に入居する被保護世帯に対する代理納付制度の活用割合が 80% 以上の地方公共団体は、全国の 5 割弱 (47.1%) であるところ、長崎県の代理納付実施率は、以下のとおり 68.56% にとどまっており、この 80% 以上の地方公共団体には入っていない。

団地所在地	住宅扶助受給件数	代理納付件数	代理納付実施率 (%)
長崎市	610	455	75.59
佐世保市	174	87	50.00
諫早市	101	72	71.29
大村市	38	24	63.16
西海市	3	0	0

長与町，時津町	9	3	33.33
合計	935	641	68.56

代理納付の活用について、長崎県においては、住宅扶助を受給している滞納者に勧めることはあるものの、活用に向けての積極的な働き掛けまでは行ってはいない。

住宅扶助で家賃額以上の保護費を受給している入居者について、代理納付の活用に向けて働き掛けを行うことは、住宅扶助の趣旨からすれば、当然のことである。なお、住宅課によれば、住宅扶助で家賃額未滿の保護費を受給している場合には代理納付の実施はできないとのことであった。

国土交通省の平成元年通知においても、住宅扶助は、民生部局との連携を十分にとることにより、必ず家賃支払いに充てるようにさせることと指示されているし、国土交通省住宅局住宅総合整備課長の平成30年2月23日付けの「公営住宅管理の適正な執行について」(国住備第180号)においても、公営住宅に入居する家賃滞納者に対し、適切な指導や支援を行う観点から、「家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を事業主体に示すこと等によりその取組みを促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させる」との勧告がなされている。

#### (1) 意見

住宅扶助の代理納付については、積極的な活用に向けて働き掛けを行い、代理納付を的確に実施できるようにしていくことが望ましい。

### (5) 県営住宅管理システム

ア 滞納家賃の債権管理、時効の管理などの事務は、県営住宅管理システムを利用して行われている。

イ 問題点1 県営住宅管理システムの入力情報の誤りの訂正について

#### (ア) 問題の所在

県営住宅管理システムにおける時効の管理に関しては、時効の起算日、時効期間など、その前提となる情報に誤りが認められた。

例えば、同システムでは、判決で確定した滞納家賃の消滅時効の起算日が「判決日」とされていたが、正しくは「判決確定日の翌日」である。また、入居者について、保佐人が選任されているかどうかを入力する欄が設けられていたが、成年後見人が選任されているかどうかを入力する欄はなく、成年後見人の選任の有無は、保佐人選任の有無と同等ないしそれ以上に把握しておかなければならない情報であり、これを除外する理由はない。

県営住宅管理システムの構築には相当の費用がつき込まれており、また、同システムの管理、運用についても、民間事業者に対し、年間に7,050,266円の委託費が

支払われているところ，システムの前提となる情報に誤りがあれば，県営住宅管理システム導入の効果が十分に発揮されず，時効管理などを適切に行うことはできない。

(イ) 指摘事項

県営住宅管理システムについては，債権管理，時効管理を行う上で正確な情報が入力されなければならないため，そのような観点から，改めてその確認を行い，誤った情報を正すべきである。

ウ 問題点 2 県営住宅管理システムへの統一的な入力について

(ア) 問題の所在

県営住宅管理システムへの入力にあたっては，マニュアル等は存在せず，県営住宅管理システム上の債権管理簿の備考欄などに入力する内容が統一されておらず，入力担当者ごとに入力事項に違いがみられた。

(イ) 意見

県においては，同システムへの入力を統一的行うためのマニュアル等を作成しておくことが望ましい。

5 家賃減免・徴収猶予

(1) 公営住宅法 16 条 5 項は，病気その他特別の事情がある場合において必要があるときは，家賃を減免することができるとし，公営住宅法 19 条は，病気その他特別の事情がある場合において必要があるときは，条例で定めるところにより家賃又は敷金の徴収猶予をすることができる」と規定している。

(2) 長崎県営住宅条例 22 条は，知事は，次のいずれかに該当するときは，知事の定めるところにより，家賃減免又は徴収猶予をすることができるとしている。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 県営住宅の入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき</li><li>・ 県営住宅の入居者又は同居者が病気にかかったとき</li><li>・ 県営住宅の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</li><li>・ その他特別の事情があるとき</li></ul> |
|--|

(3) 長崎県営住宅条例施行規則 13 条は，家賃減免又は徴収猶予を受けようとする者は，納期限の 10 日前までに，家賃等減免申請書又は家賃等徴収猶予申請書を知事に提出しなければならないとし，具体的な運用としては，長崎県営住宅家賃等減免又は延納基準に従っている。

同基準では，家賃の減免を受けることができる世帯の総収入に応じた減免額が挙げられており，減免期間は 1 年以内とされている。

また，徴収猶予は，延納という形で期間は 6 か月以内，必要に応じて更新することができる」とされている。

## 長崎県営住宅家賃等減免及び延納基準

### 1. 減免等の対象

- (1) 減免関係審査表に記入された入居者の世帯における1年間の総収入（原爆健康管理手当を除く。）が、別表に掲げる基準に該当するとき。
- (2) 入居者または同居親族が6カ月以上の療養を要する疾病にかかり、または、災害により著しい損害を受け、そのための支出を控除した額が上記(1)の基準に該当するとき。
- (3) 生活保護受給者で家賃が住宅扶助限度額を超えるとき。
- (4) その他特別の事情があるとき。

### 2. 減免額

- (1) 1の(1)及び(2)の場合における家賃の減免額は、別表の対象者の区分に応じた減額率を当該対象者の家賃に乗じた額とする。  
ただし、減免後の家賃の額は5,000円を最低の額とする。
- (2) 敷金の減額については、特別の事情がある場合には認めることができる。
- (3) 生活保護受給者にあたっては、家賃と住宅扶助限度額との差額を減額する。

### 3. 減免期間

- (1) 家賃等の減免期間は、1年以内とする。
- (2) 減免理由が事実でないと判明したときは、直ちに減免決定を取消し、減免した額を納付させるものとする。

### 4. 延納の期間

- (1) 家賃等の延納の期間は6カ月以内とし、必要により更新することができる。
- (2) 延納の理由が事実でないと判明したときは、直ちに延納の決定を取消し、延納を認められた額を納付させるものとする。

### 5. 減免等対象の適用除外

- (1) 減免等の対象者であっても、他の適当な住宅への入れ替えのあっせんを受け、かつ、その指示に従わない場合には、その対象としない。  
ただし、特別の事情があると認めた場合を除く。

- ( 2 ) 公営住宅法および県営住宅条例を遵守しない場合にはその対象としない。
- ( 3 ) 家賃を滞納している者及び国税又は地方税を滞納している者は、その対象としない。

#### 6 . その他

- ( 1 ) 家賃等の減免等を必要と認める者の収入を認定する場合は、生活保護法による扶助料、傷病者の恩給並びに遺族の恩給及び年金その他非課税所得となっている年金あるいは給付金、仕送り、内職、アルバイトは所得金額とみなすものとする。
- ( 2 ) 家賃等の減免等は、入居者又は入居しようとする者の申請により福祉部局、民生委員等と連絡強調し、実態調査のうえ知事が決定する。
- ( 3 ) 減免等の申請は、納期限の 10 日前までにするものとし、承認された月の翌月から適用するものとする。

【別表】（１及び２関係）

1. 減額等の対象	(1) 及び (2) に定める場合	減額率
入居者の世帯数	世帯の1年間の総収入額 (円)	
1人	0 ～ 1,248,000	0.5
	1,248,001 ～ 1,326,000	0.4
	1,326,001 ～ 1,404,000	0.3
	1,404,001 ～ 1,560,000	0.2
2人	0 ～ 1,764,800	0.5
	1,764,801 ～ 1,875,100	0.4
	1,875,101 ～ 1,985,400	0.3
	1,985,401 ～ 2,206,000	0.2
3人	0 ～ 2,181,600	0.5
	2,181,601 ～ 2,317,950	0.4
	2,317,951 ～ 2,454,300	0.3
	2,454,301 ～ 2,727,000	0.2
4人	0 ～ 2,464,000	0.5
	2,464,001 ～ 2,618,000	0.4
	2,618,001 ～ 2,772,000	0.3
	2,772,001 ～ 3,080,000	0.2
5人	0 ～ 2,660,000	0.5
	2,660,001 ～ 2,826,250	0.4
	2,826,251 ～ 2,992,500	0.3
	2,992,501 ～ 3,325,000	0.2
6人以上	0 ～ 3,016,800	0.5
	3,016,801 ～ 3,205,350	0.4
	3,205,351 ～ 3,393,900	0.3
	3,393,901 ～ 3,771,000	0.2
長期入院をした生活保護法第14条に規定する住宅扶助の受給者その他知事が特に必要があると認めた者		1.0

(4) 総務省の報告によれば、減免措置、徴収猶予の措置を適切に講じるためには、家賃滞納者の滞納理由、事情や生活状況を早期かつ十分に把握することが重要であるとされており、それゆえ、総務省は、家賃滞納者の状況を適時適格に把握した上で、必要な対策を講じるよう国土交通省に勧告し、これを受けた国土交通省は、全国の地方公共団体に対して、「入居者の状況、事情を把握した結果、やむを得ず家賃を支払えない状況にあ

る者に対しては，家賃の減免等の措置を講ずることにより，入居者の支払能力に応じて負担軽減をすること」を求めた平成元年通知，平成 26 年通知について，平成 30 年 2 月に改めて周知している。

( 5 ) 住宅課では，平成 30 年 10 月に申請書処理マニュアルを作成し，同マニュアルにおいて，家賃減免申請について，申請処理の流れを記載している。

#### 申請処理の流れ

##### 申請書受付

- ・管理班囑託職員が受理処理
- ・管理班補佐が確認し各担当に振分け

##### 添付書類の確認

- ・申請書に添付されている書類がそろっているか。

##### 総収入の計算

- ・ で確認した添付書類を元に総収入額を計算

##### 起案文書作成

- ・ で計算した結果を元に起案文書を作成
- ・認定日については，公社受付月の翌月とする

##### 決裁

- ・作成した起案文書の内容を確認後，決裁へ回す

##### 送付

- ・決裁後，送付用の通知書を出力し，システム入力を行い，公印の押印を管理班の臨時職員へ依頼

納付書払いの場合は，必要に応じて調定を減額する。

- ・押印後，公社各事務所へ送付してもらう

( 6 ) 国土交通省は，前述のとおり，全国の地方公共団体に対して，「入居者の状況，事情を把握した結果，やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては，家賃の減免等の措置を講ずることにより，入居者の支払能力に応じて負担軽減をすること」を求め，千葉県の実践を紹介している。

千葉県では，銚子事件後の新たな取組みについて，次のとおり紹介している。

・健康福祉部との連携

家賃滞納者への対応として徴収員（県の嘱託）や県職員を臨戸する際に，社会福祉制度の案内パンフレット「生活困窮者への支援制度について」を配布

滞納者から相談を受ける際に，滞納者が必要とする生活保護制度等の相談を行えるよう，必要に応じて健康福祉部職員を同席させ，各市町村での申請指導等につなげる

・市町村との連携

訴訟提起後，市町村の福祉部門へ訴訟相手方，訴えの趣旨，提起日等を情報提供するとともに，滞納者に対する支援 を要請

生活保護の申請指導や次の住宅へ入居するための各種支援等

・その他

入居時及び家賃決定時に減免制度の周知をすることに加え，4か月及び6か月家賃滞納者への催告の際に家賃減免制度の情報提供文書等を配布

滞納金額が高額かつ，滞納期間が長期の滞納者における世帯等の収入等の状況や事情を把握するため，県職員による直接訪問を実施

# 家賃減免制度の周知文書

別紙2

(表)

平成28年2月

千葉県国土整備部都市整備局住宅課  
千葉県住宅供給公社

## 入居者の皆様へ家賃減免制度のお知らせ

千葉県では、県営住宅にお住まいの入居者の世帯収入が著しく低い場合や失業や病気又は災害等により、予想外の多額の出費を必要とする場合などの理由で家賃の支払いが困難と認められる場合に、期間を定めて減額する（家賃が安くなる）制度を設けています。

家賃減免制度について、下記のとおりとなっておりますのでお知らせします。  
（『住まいのしおり』P11～12も記載しています。）

記

減免要件・必要書類等を御案内させていただきますので、まずは、

**千葉県住宅供給公社管理課 減免担当** に御相談ください。

**【電話：043-222-9182】**

### 1. 減免取り扱い基準の内容

#### (1) 一般減免

入居者及び同居者の収入月額が67,000円以下の各基準の範囲内であれば、それぞれの減額率が適用されます。

なお、同一世帯で複数の方に収入がある場合は、全て合算となります。

世帯の収入月額	減額率
50,001円～67,000円	20%
37,001円～50,000円	40%
25,001円～37,000円	60%
0円～25,000円	80%

#### (2) 福祉減免

次の場合には、収入月額が67,001円以上でも各々の減額率が適用されます。

対象世帯	世帯の収入月額	減額率
①重度障害者 ②戦傷病者（特別項症から第3項症） ③常時就床状況にある65歳以上の老人で介護を必要とする者	158,000円以下	50%
①中度障害者 ②戦傷病者（第4項症から第6項症） ③乳幼児・児童・生徒（専修又は各種学校に就学している未成年者を含む）を扶養し、配偶者のない者 ④入居者が60歳以上で、同居親族の全てが次の何れかに該当する者 ・配偶者・60歳以上の者 ・乳幼児、児童、生徒（専修又は各種学校に就学している未成年者を含む）	104,000円以下	20%

(裏)

### 2. 収入月額の計算方法

収入月額 = (世帯の合算所得額 - 公営住宅法の定める各種控除) ÷ 12ヶ月

控除の種類	控除額
親族控除（申込み者本人を除く）	1人につき 38万円
老人扶養控除（年齢70歳以上の人）	10万円
特定扶養親族控除（年齢16歳以上23歳未満の人・配偶者を除く）	25万円
寡婦・寡夫控除（所得額が控除額未満の場合はその額）	27万円
障害者控除	27万円
特別障害者控除	40万円

※減免制度では、課税所得のほか、非課税所得（遺族恩給及び年金、児童手当、児童扶養手当、傷病手当など）も収入に含みます。

なお、生活保護において、家賃額が全額支給されている世帯は減免申請はできません。

### 3. 減免期間

減免開始月の属する年度3月末日までの1年以内とします。

なお、減免は、毎年申請が必要となりますのでご注意ください。

### 4. 申請方法（※減免理由により、必要書類は異なります。）

県営住宅家賃減免申請書・誓約書のほか、次のようなそれぞれの状況が確認できる書類が必要となりますので、必ず事前に千葉県住宅供給公社へお問い合わせください。

- 居住状況を確認できる書類（住民票）
- 収入状況（給与証明書、収支明細書、年金証書、所得証明書（確定申告をしている方のうち、納税失及び控除の繰越控除がある方は、別途提出書類がありますので、御相談ください）  
非課税所得証明書、公的年金通知書、児童扶養手当証明書等）
- 就労状況を確認できる書類（退職証明書、離職票、採用証明書、雇用証明書等）
- 疾病が原因の場合（診断書）
- 被災が原因の場合（被災証明書等）
- 障害者認定の場合（障害者手帳等）など。

お気軽に御相談  
ください!!

#### 【問合せ先・申請窓口】

千葉県住宅供給公社 県営住宅管理部管理課 減免担当  
住 所：〒260-0016  
千葉県中央区栄町1-16  
電 話：043-222-9182  
FAX：043-222-6750

(7) 長崎県における令和2年度の家賃減免申請件数は456件で、うち15件は不承認とされた。

また、延納(徴収猶予)については、近年は申請実績がない。

(8) 問題点1 誤記修正について

ア 問題の所在

長崎県営住宅家賃等減免又は延納基準では、5のナンバリングが「(1) 2(2)」と記載されているが、正しくは「(1) (2) (3)」である。また、6(2)は「連絡強調」となっているが、正しくは「連絡協調」である。

イ 意見

いずれも明らかな誤記と思われるため、正すのが望ましい。

(9) 問題点2 滞納理由等の早期の把握について

ア 住宅課の平成30年10月付けの申請書処理マニュアルには、家賃減免の流れなどは記載されているが、徴収猶予についての記載はなく、県ではマニュアル等の作成はしていない。また、上記マニュアルによれば、県では、家賃等減免、徴収猶予を認めるかどうかについては、家賃等減免申請書又は家賃等徴収猶予申請書を提出させた上で、書面での審査を行っているようである。

イ 意見

家賃減免、徴収猶予を認めるかどうか判断するにあたっては、直接ヒアリングを行うなどして、家賃滞納者の滞納理由、事情や生活状況について、早期に把握するのが望ましい。

## 6 同居承認・入居承継

(1) 同居承認

ア 同居承認については、公営住宅法27条5項が、入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならないとしており、公営住宅法施行規則11条1項は、以下の場合には、この承認をしてはならないとしている。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第6条第1項に規定する金額を超える場合</li><li>・当該入居者が法第32条第1項第1号から第5号までのいずれかに該当する場合</li></ul> |
|---|

イ もっとも、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要と認めるときは、承認をすることができる(公営住宅法施行令11条2項)。

ウ 長崎県営住宅条例 15 条では、知事が同居承認をしてはならない場合として、

- ・同居させようとする入居の際に同居した親族以外の者が暴力団員であるとき
- ・同居承認後における当該入居者に係る収入が同条例 6 条 1 項 2 号に規定する区分に応じ、同号に規定する金額を超える場合

を挙げている。

エ 長崎県では、「県営住宅同居承認事務処理要領」、「同居承認に関する取扱い及び承認基準」により、以下のとおり、同居承認に関する事務処理を行う上で必要な事項、承認基準などを定めている。

オ 長崎県においては、令和 2 年度の同居承認の申請件数は 108 件であり、そのうち 5 件は不承認となっている。

(承認基準)

第 4 県営住宅同居承認申請書の提出があった場合において、同居しようとする者が次の各号の要件をすべて満たすときは、同居を承認するものとする。

- (1) 入居者と同居しようとする者が、公営住宅法で定める親族の関係にあること。
- (2) 入居者が同居しようとする者を扶養する場合であること。ただし、同居しようとする者が次に掲げるものに該当するときは、この限りではない。

イ 入居者また同居の配偶者（予定者も含む）

ロ 未成年者

ハ 未成年の子を養育する寡婦（夫）

ニ 長期にわたる病院等施設からの退院者又は出所者

ホ 単身者でかつて同居を承認されていた者

ヘ 要介護 1 以上の認定を受けている入居者の介護のために同居を必要とする者。（同居しようとする者は、原則として、単身での申請（親族を帯同できない）とする。）

ト その他知事が特別の事情があると認める者

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、同居を承認しない。ただし、特別な事情があり、社会通念上同居を認めることが適当であると知事が認める場合は、この限りではない。

(1) 同居承認前の収入が、条例第 6 条第 1 項第 2 号ア、イ又はウに規定する収入の基準内である場合は、同居を承認することにより、その収入の基準を超えるとき。

(2) 同居承認前の収入が、条例第 6 条第 1 項第 2 号ア、イ又はウに規定する収入の基準を超えているとき。ただし、知事が特別の事情があると認める者（老人、身体障害者、学生等）で、同居承認後の収入が、同居承認前の収入より減少するときは除外することができる。

(3) 条例第 34 条第 2 項により高額所得者の認定をされているとき。

(4) 同居を承認することにより、入居者の住宅が著しく過密な状態になるとき。

(5) 前 4 号に掲げるもののほか、県営住宅の管理上支障があるとき。

## (2) 入居承継

ア 入居承継については、公営住宅法 27 条 6 項が、入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる」とされており、公営住宅法施行規則 12 条は、以下の場合には、この承認をしてはならないとしている。

- ・当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が 1 年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（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その他婚姻の予約者を含む。）である場合を除く。）
- ・当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第 9 条第 1 項に規定する金額（法第 29 条第 2 項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあつては、当該条例で定める額）を超える場合
- ・当該入居者が法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当するものであった場合

もっとも、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により、入居承継を認めることが必要と認めるときは、承認をすることができる」とされている（公営住宅法施行令 12 条 2 項、同 11 条 2 項）。

イ 長崎県営住宅条例 16 条 2 項は、知事が入居承継の承認をしてはならない場合として、当該入居者と同居していた者が暴力団員であるときを挙げている。

ウ 長崎県では、「県営住宅承継入居事務処理要領」において、以下のとおり申請者の要件、承認基準などを定めている。

エ 長崎県においては、令和 2 年度の入居承継の申請件数は 128 件であり、いずれも承認されており、特に問題は見当たらなかった。

### 第 2（申請者の要件）

承継の承認を申請できる者は、次の各号に掲げるものに限る。

(1) 名義人の配偶者（事実上の婚姻関係にある者を含む。）

(2) 当初もしくは条例第 15 条の規定による承認を得て同居してから引き続き 1 年以上の間同居している 3 親等内の親族で次のいずれかに該当する者。

イ 承継しようとする者が 60 歳以上の高齢者

ロ 承継しようとする者又は同居者が身体障害者（身体障害者手帳 1～4 級）

ハ 承継しようとする者又は同居者が精神障害者（精神保健福祉手帳 1～3 級）

ニ 承継しようとする者又は同居者が知的障害者（療育手帳 A 1～B 2 級）

ホ 承継しようとする者又は同居者が当該県営住宅に継続して居住しなければ生活の維持が困難と認められる病弱者

- へ 20歳未満の子を扶養する母子世帯
  - ト 生活保護法による被保護者（生活保護法による生活保護費と同程度の収入しか得ていない者で、今後収入の増加を期待できない者を含む。ただし、他の公営住宅への応募が可能な者を除く。）
  - チ 未就学者（小学校就学前の子供）を扶養する者
  - リ 18歳未満の子を3人以上扶養する者
  - 又 規則第4条の6により優先入居の対象として掲げる者等、知事が承継を必要と認める者
- 2 前項八、二に該当する者が単身で居住しようとする際、地域の居住支援体制が確立されていない場合は、承継を承認しない。

#### 第4（承認基準）

承継の承認基準は、承継を必要とする理由が次の各号のいずれかに該当し、かつ、申請者が他に転居すべき住宅がなく承継させることが止むを得ないと認められる場合に行う。

- (1) 入居者が死亡したとき
- (2) 入居者が婚姻（内縁関係の発生を含む）、離婚（内縁関係の解消を含む）、養子縁組又は離縁のため、住宅を退去したとき
- (3) 入居者が失踪宣告を受け、又はこれに準ずる行方不明になったとき
- (4) 入居者が長期にわたる病気により病院等に入院のため、住宅に帰宅する見込みがないとき
- (5) 入居者が1年以上の刑に服するとき
- (6) 入居者が成年被後見人又は被保佐人となったとき
- (7) 上記各号に準ずるもので知事が認めたとき      転勤、施設入所等

#### 7 修繕要望

##### (1) 長崎県住宅修繕要領

長崎県では、「長崎県住宅修繕要領」を作成し、住宅修繕の方針、県負担の範囲、入居者負担の範囲などを明らかにしている。

##### 1. 住宅修繕の方針

- (1) 修繕は県有財産の保護と、住宅の耐用年限の助長を目的として建設時の原形を著しく損傷し、居住に支障があると認めた場合にこれを復元する。
- (2) 入居者の不注意又は自己の責に帰すべき理由により住宅に損傷・汚染を与えた場合の費用は、構造上重要であると否にかかわらず、入居者の負担とする。
- (3) 団地全体で、耐用年数に達したと考えられる構造部分及び器具類は、適当な時期に一括して修繕又は取替えをなす等計画的な修復を実施する。
- (4) 緊急を要する修繕は優先して実施する。
- (5) 住宅の改良工事は修繕工事とは別個のものであり、法第16条、条例第18条に規定する家賃変更の根拠となるので、入居者の了解を得た上予算の範囲内で施行する。

## 2. 県が修繕及び保管について負担する範囲

(1) 建物の壁，基礎，土台，柱，床，はり，屋根及び階段等で構造上重要とみなされる部分

(2) 給水施設

給水塔，高置水槽，受水槽，揚水ポンプ，給水加圧ポンプ，フロートスイッチ，ボールタップ，給水管及び支持金物，シングルレバー水栓，シャワー水栓，ストレーナー，その他弁類等

(3) 衛生，排水施設

排水管，通気管及びその支持金物，トラップ，汚水用ポンプ，排水用ポンプ，便器，洗面台，流し台，県が設置した浴槽，洗濯機パン，汚水桝，浄化槽，排水槽，下水管，グリーストラップ，通気用吸気弁等

(4) 電気施設

電線，金属管，開閉器，配電盤等

(5) ガス施設

配管類，県が設置したガス給湯器，ヒューズコック

(6) 換気設備

レンジフード，天井換気扇，電動吸気口

(7) 消火施設

消火配管，消火栓等

(8) 共同施設

集会室，児童遊園施設（ただし，入居者において設備したものを除く。）

(9) 道路

敷地内の道路，通路及びこれに附属する，よう壁，石垣等

(10) 屋外街灯（防犯灯）の電球，グローブの取替え及び電力使用料金

(11) エレベーター設備

全設備及び法定点検等にかかる費用

(12) テレビ共同受信設備

アンテナ，ブースター等

(13) 自動火災報知設備

受信機，感知器等及び法定点検等にかかる費用

(14) 立体駐車場

照明，防災設備の点検及び電気使用料金

(15) その他

外壁の塗装及び各戸のサッシ・間仕切扉，柵，庇，樋等の修復に要する費用

## 3. 入居者が修繕及び保管について負担する範囲

(1) 畳の表及びへり替え

(2) 襖，障子の張り替え，破損ガラスの取り替え

- ( 3 ) 木製建具の敷居レール，戸車，戸締り金物の修復及び取り替え
- ( 4 ) 電気施設のスイッチ，コンセント，セード，グローブ
- ( 5 ) 給水栓のパッキン取り替え等の維持管理並びに消耗品等
- ( 6 ) 入居者が設置したガス給湯器
- ( 7 ) 入居者が設置した浴槽
- ( 8 ) 鋼製建具の施錠
- ( 9 ) 樹木，草花の手入費
- ( 10 ) 共同灯（階段灯，廊下灯，受水槽ポンプ室の電灯及び動力）の電球，グローブの取り替え及び電気使用量
- ( 11 ) 給水用及び浄化槽用の電力使用料金
- ( 12 ) 汚物及び塵あいの処理，側溝，浄化槽の清掃並びに消毒に要する費用
- ( 13 ) 集合会室内の電球，セード，グローブ，給水栓のパッキンの取替及び水道，電気，ガス等の使用料金
- ( 14 ) エレベーターの運転にかかる電気料金

#### 4．入居者が負担する経費の減額

知事は，入居者が次に該当するときは，当該入居者が退去時の修繕（自然損耗分の修繕に限る。）について負担すべき経費を減額することができる。

- ( 1 ) 生活保護法に基づく被保護者であるとき
- ( 2 ) 生活困窮等，知事が特別の事由があると認めたとき

以上について疑義が生じたときは，その都度協議して定めるものとする。

#### ( 2 ) 長崎県営住宅退去修繕費の減額基準

長崎県住宅修繕要領・4に基づく退去者負担の修繕費の減額については，「長崎県営住宅退去修繕（自然損耗）費の減額基準」において，取扱いについて定めている。

#### 1．減額の対象経費

減額の対象経費は，県営住宅の退去に際して退去者が負担する修繕費のうち自然損耗分にかかる修繕費に限るものであり，故意又は過失等入居者の責に帰する修繕費は対象としない。

#### 2．減額の対象者

減額の対象者は，次に掲げる退去者で，家賃及び駐車場使用料の滞納がない者とする。

- ( 1 ) 生活保護法に基づく被保護者等
  - ア 被保護者（生活保護受給者）
  - イ 死亡等により退去する旧被保護者（生活保護受給停止者）
- ( 2 ) 生活困窮等，知事が特別の事由があると認める者

減免申請に基づく当該退去者世帯の1年間の総収入（原爆健康管理手当を除く。）が，

別表 1 の収入区分に該当する者

### 3. 減額の額

減額の額は、次のとおりとする。

#### (1) 生活保護法に基づく被保護者等

当該退去者が負担する自然損耗分にかかる修繕費の2分の1を減額する。

#### (2) 生活困窮等、知事が特別の事由があると認める者

当該退去者が負担する自然損耗分にかかる修繕費に、別表 1 の収入額区分に応じた減額率を乗じた額（千円未満の端数は切り捨てる。）を減額する。

### 4. 減額申請

減額を受けようとする者は、別紙の減額申請書を提出しなければならない。

なお、減額申請書の記載事項が事実でないと判明したときは、直ちに減額決定を取消し、減額した額を徴収するものとする。

#### (3) 長崎県営住宅浴室改修取扱要領

ア 浴室の改修に関しては、「長崎県営住宅浴室改修取扱要領」を作成し、入居者が高齢等で既存の風呂設備の利用が著しく困難な状況と住宅供給公社が判断し、長崎県と施工の是非について協議のうえ風呂設備を指定管理費で負担改修する場合の改修対象と費用負担区分の取扱いを定めている。

#### (改修対象)

第3条 この要領の改修対象は、原則として、次のいずれかに該当し、入居者から希望があった場合とする。

#### (1) 75歳以上の単身高齢者

(2) 入居者又は同居親族が身体障がい者手帳を有しており、改修なしでは介護に著しく困難をきたす場合

(3) 入居者又は同居親族が事故等により身体に支障を抱え、改修なしでは介助に著しく困難をきたす場合

2 前項で希望者があった場合は、長崎県と施工の是非について協議するものとする。

#### (費用負担区分)

第4条 この要領による費用負担は、指定管理費の工事請負費から予算の範囲内で支出する。

#### (4) 入居者への費用負担の周知

長崎県では、入居者に配布する「もってこいノート～快適な団地生活のために～」に「修繕と費用負担」について記載し、入居者の負担で修繕するものを詳細に明記して

いる。

入居者に対して配布するしおりに、入居者負担の修繕について明記することは望ましいことであり、修繕に関するトラブル回避に役立っていると考えられる。

(5) 問題点 浴室改修に係る入居者からの希望申出について

ア 長崎県営住宅浴室改修取扱要領によれば、住宅供給公社が指定管理費で負担改修を行うためには、まず、入居者がこれを希望しなければならない。

実際の浴室改修の希望件数、改修実施の件数は明らかではないが、入居者の希望を要件とする以上、制度については十分に周知される必要がある。現時点においては、県営住宅ごとに設置された掲示板での周知にとどまっており、このような周知のみで十分であるかは疑問である。

イ 意見

長崎県営住宅浴室改修取扱要領が定める浴室改修については、県営住宅の掲示板での周知のみならず、住宅供給公社の広報誌に掲載するなどして更なる周知を図っていくことが望ましい。

8 苦情対応

(1) 明渡し請求・立入検査

ア 長崎県営住宅条例 29 条は、県営住宅の入居者は、当該県営住宅の周辺の環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならないとし、同条違反が認められる場合には、知事が、当該県営住宅の明渡しを請求できるとしている（同条例 50 条 5 号）。

イ 長崎県営住宅条例 75 条は、県営住宅の管理上必要があるとき認めるときは、知事が、県営住宅監理員若しくは特に指定した者に県営住宅の検査をさせ、又は入居者に対し適当な指示をさせることができるとし、入居者の承諾を得ての立入検査も認めている。

(2) 苦情等への対応

ア 県においては、苦情の申入れを受けた場合、事実関係等を聴取するなどして、適宜対応に努めている。具体的には、以下のような対応をしている。

- |                                |
|--------------------------------|
| 1 内容についての十分な聴取，確認（電話・口頭）       |
| 2 聴取・確認内容の記録                   |
| 3 原因者への注意・指導，貼紙の掲示など           |
| 4 改善が見られない場合には住宅課と同行して直接の注意・指導 |

イ 要望については、自治会が棟ごとに取り纏めた要望書を提出してもらい、住宅課と住宅供給公社で要望内容の実現が可能かどうかを検討し、実現可能と判断すれば、その実施を行っているとのことである。

(3) 問題点1 迷惑行為の調査要件・明渡し請求の要件についての判断基準について

ア 問題の所在

長崎県においては、迷惑行為を根拠として立入検査を行った実績、迷惑行為を理由に明渡しの請求を行った実績は、いずれもないとのことである。

入居者による迷惑行為の調査が「管理上必要」と認められるときは、入居者の承諾を得ての立入検査が認められるし、また、迷惑行為が「周辺環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼしている」と認められれば、明渡しを請求することができることとされているものの、これらの要件該当性についての判断基準などは示されておらず、これが立入検査実績なし、明渡し請求の実績なしに影響しているものと推測される。

イ 意見

迷惑行為の調査要件である「管理上の必要性」、明渡し請求の要件である「迷惑行為が周辺環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼすこと」については、判断基準となるような指標を示すことが望ましい。

(4) 問題点2 苦情に係る情報共有について

ア 問題の所在

苦情申入れを受けた場合の記録は、住宅供給公社の職員が記録をとり、紙ベースで保存しているところ、記録の取り方、対応やその結果の記載の有無・方法などについては、担当者ごとに異なっており、統一的な運用がなされていない。また、県では、相談概要やその対処の事例を県営住宅管理システムに入力して対応事例集としているが、平成28年10月を最後に、追加入力はなされておらず、相当の費用を費やして構築した県営住宅管理システムの利点が活かさせていない。

イ 意見

申入れのあった苦情等については、全件、県営住宅管理システムに入力する等して、担当者以外の者もその内容、対処方法、対処結果などの情報共有できるような体制を整え、さらには、その内容を定期的に分析し、事後対応、事前対応に役立てていくのが望ましい。

9 収入超過者

(1) 収入超過者の認定通知・明渡しの努力義務

ア 収入超過者とは、県営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ長崎県営住宅条例17条3項の規定により認定された収入額が、規定の金額（原則214,000円）を超える者という（同条例34条1項）。

イ 収入超過者に該当する入居者に対しては、収入超過者として認定した旨を通知するが（同条例34条1項）、収入超過者と認定された者は、その認定に対し、意見を述べることができ、知事は、意見の内容を審査し、必要があれば当該認定を更正する（同

条例 34 条 3 項)。

ウ 収入超過者は、当該県営住宅を明け渡す努力義務を負う(同条例 35 条 1 項)。

(2) 収入超過者に対する家賃

ア 収入超過と認定された入居者は、その認定期間(当該入居者が期間中に県営住宅を明け渡した場合は、当該認定の効力が生じる日からその明渡しまでの間)、毎月増額した家賃を支払わなければならない。増額した家賃の額については、知事が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、公営住宅法施行令 8 条 2 項に規定する方法で定めなければならない(長崎県営住宅条例 36 条 1 項、2 項)。

イ 知事は、収入超過者の申出があった場合、他の適当な住宅への入居のあっせんを行うこととし、この場合、当該収入超過者が、公営住宅法 30 条 2 項の公共賃貸住宅(地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅)の入居を希望したときは、その入居を容易にするよう特別の配慮をしなければならない(長崎県営住宅条例 39 条)。

ウ 収入超過者の明渡し義務は努力義務ではあるが、収入超過者に対しては、公営住宅法の趣旨を周知するとともに明渡し努力義務を喚起し、公営住宅に入居できないでいる低額所得者が 1 人でも多く入居できるよう、積極的に運用していくことが重要である。

この点、現行の割増賃料と位置付けられている「近傍同種の家賃」は、近隣の賃貸物件の家賃相場よりも低額の傾向があるため、この増額した賃料は、県営住宅を明け渡す動機付けにはなりにくいといえる。

そこで、明渡しの努力義務があることを広く周知していくことが重要と考える。

(3) 長崎県の県営住宅における収入超過者の件数と対応

ア 長崎県において、収入月額区分ごとの戸数は次のとおりである。

「収入超過」の区分に属する戸数は 441 戸であり、令和 2 年 7 月収入申告において、調査対象 10,676 戸のうち 1,079 戸が収入超過者として認定を受けた。

【入居者の所得階層の割合】

分位	区分	世帯収入認定額	戸数
1 分位	一般 一般世帯	0 円 ~ 104,000 円	7,753 戸
2 分位		104,001 円 ~ 123,000 円	658 戸
3 分位		123,001 円 ~ 139,000 円	403 戸
4 分位		139,001 円 ~ 158,000 円	447 戸
5 分位	特別 裁量世帯	158,001 円 ~ 186,000 円	450 戸
6 分位		186,001 円 ~ 214,000 円	279 戸
7 分位	収入超過	214,001 円 ~ 259,000 円	267 戸

8分位		259,001円～313,000円	174戸
	高額	313,001円～	209戸

小計 10,640 戸

収入未申告 36 戸

合計 10,676 戸

イ 長崎県においては、収入超過者に対しては、文書でその旨を通知するとともに、個別に状況確認を行い、また相談を受け付けるなどし、公共賃貸住宅のあっせんをするなどの対応を行っており、収入超過者に対する法の趣旨の周知、明渡し努力義務の履行を促すための対応ができています。

## 10 高額所得者

### (1) 高額所得者の認定通知・明渡し請求

ア 高額所得者とは、県営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ長崎県営住宅条例34条3項の規定により認定された収入額が、最近2年間引き続き高額所得基準（原則313,000円）を超える者をいう（同条例17条2項）。

イ 高額所得者に該当する入居者に対しては、高額所得者として認定した旨を通知するが（同条例34条2項）、高額所得者と認定された者は、その認定に対し、意見を述べることができ、知事は、意見の内容を審査し、必要があれば当該認定を更正する（同条例34条3項）。

ウ 知事は、高額所得者として認定された者に対しては、期限を定めて（請求日の翌日から6か月を経過した日以後の日）建物の明渡しを請求することとしており（同条例37条1項、2項）、明渡しの請求を受けた場合、期限到来の際には速やかに当該県営住宅を明け渡さなければならない（同3項）。

もっとも、明渡し請求を受けた高額所得者又はその同居者が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該高額所得者からの申出があれば、期限の延長をすることができる（同4項）。

1号 病気にかかっているとき
2号 災害により著しい損害を受けたとき
3号 近い将来において、定年退職する等の事由により収入が著しく減少することが予想されるとき
4号 その他前3号に準ずる特別の事情があるとき

エ 長崎県では、「高額所得者に対する長崎県営住宅明渡し請求事務処理要領」により、高額所得者に対する明渡し請求事務の処理について定めている。

・長崎県営住宅条例34条第2項に基づく高額所得者認定通知に際し、明渡し請求制度の説明書の送付等の措置をとる
---

- ・高額所得者に対して明渡相談書の提出を求め、必要と認めるときは住宅等のあっせんを行い、さらには明渡計画書の提出を求めて明渡期限に協議するなどの明渡しに関する相談・指導を行う
- ・明渡請求から明渡期限までの間、明渡し義務を履行するよう随時口頭又は文書により督促するとともに、住宅等のあっせんを積極的に行って明渡しを促進する

## (2) 高額所得者に対する家賃

ア 高額所得者と認定された入居者は、認定の効力が生じる日から明渡し請求の期限到来までの間（当該入居者が期間中に県営住宅を明け渡した場合は、当該認定の効力が生じる日からその明渡しまでの間）、近傍同種の家賃を支払わなければならない（長崎県営住宅条例 38 条 1 項）。

増額した家賃の額については、知事が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、公営住宅法施行令 8 条 2 項に規定する方法で定めなければならない（長崎県営住宅条例 36 条 1 項）。

イ 高額所得者が県営住宅の明渡し請求を受けたにもかかわらず、これに応じないときは、明渡しの期限到来の翌日から明け渡す日までの間、近傍同種家賃の 2 倍相当額以下で知事の定める額の徴収をすることができる（同 2 項）。

## (3) 長崎県の県営住宅における高額所得者の件数と対応

ア 長崎県において、収入月額区分ごとの戸数は上記 9（3）の「入居者の所得階層の割合」のとおりである。

「高額」の区分に該当する戸数は 209 戸であり、令和 2 年 7 月収入申告において、調査対象 10,676 戸のうち 76 戸が高額所得者として認定を受けた。

イ 長崎県では、毎年 2 月末日までに「高額所得者認定通知書」を送付し、入居者からの問合せ、住宅課からの架電等により、退職、再雇用等による収入減、所得が大きい同居人の転居などの状況が確認できた場合には、3 月中であれば意見申出書の提出を求め、また 4 月以降の場合は収入区分更正認定通知書の提出を求め、なお高額な収入が続く見込みの世帯に対しては、公営住宅法の趣旨を説明し退去を促した上で、「特定公共賃貸住宅」や「住宅供給公社住宅」への転居をあっせんしている。

ウ 長崎県では、明渡し請求書を送付する前段階において、高額所得者の状況を把握するため、高額所得者に明渡し相談会の案内を行い、各地区において同相談会を実施していたが、新型コロナウイルス感染症対策のため近年は開催を控えている。

エ 問題点 高額所得者に対する明渡し請求について

### (ア) 問題の所在

長崎県では、高額所得者認定通知書の中で、県営住宅を明け渡さなければならない旨を記載しているが、「明け渡しにかかるスケジュールは別途通知します。」との記載にとどまり、近年、県営住宅明渡し請求書の発送には至っておらず、高額所得

者への建物明渡しを求める訴訟提起もなされていない。

この理由については、高額所得者が、概ね、主たる生計維持者が給与所得者であり、勤務年数を重ねることで給与所得が上昇し、高額所得者認定に至ったケース、いわゆる「働き手が多い」世帯であり、夫婦や同居家族の所得を合算すると高額所得者となるケースの2種に大別されること、については、勤務年数を重ねているというのは、その分退職が間近であるともいえ、ここ数年で高額所得者の認定から外れることが見込まれること、については、子ども世帯が婚姻等により転出して高額所得者から外れることが見込まれること、の2つを挙げる。

高額所得者と認定され明渡しを求めても、数か月で退去できる世帯は稀であり、明渡し猶予期間を設ける必要があることに照らせば、明渡請求を求めないことにも一定の理由はあるといえる。

他方で、上記理由は、公営住宅に入居する世帯一般にいえることであり、上記理由で、長崎県営住宅条例で規定されていない特別な措置を許容することはできないはずである。「高額所得者に対する長崎県営住宅明渡請求事務処理要領」は、明渡請求を行う前提で、住宅等のあっせん・相談の対応を記しており、住宅課が明渡請求を行っていない理由として挙げている上記事情は、この要領で考慮されているといえる。

また、住宅課の上記説明によれば、高額な所得が続くことが見込まれる世帯もいるのであり、そのような世帯への対応について、退去の促し、他の住宅のあっせんでは明らかに不十分である。

そこで、高額所得者との認定を受けた者に対しては、長崎県営住宅条例に従って建物明渡しの請求を行った上で、「高額所得者に対する長崎県営住宅明渡請求事務処理要領」に従った住宅等のあっせんによって明渡しを促進してもなお、建物の明渡しに応じない高額所得者に対しては、明渡しの訴訟を提起するか否か、別途検討することが望ましい。

もっとも、退職間近、同居家族の転出などにより収入減が見込まれ、高額所得者から外れることが確実に見込まれる世帯については、建物明渡請求を行うだけの必要性に乏しいといえることから、このような世帯については、建物明渡請求を控えるという選択の余地も残すべきである。

#### (イ) 指摘事項

高額所得者との認定を受けた者に対しては、長崎県営住宅条例に従って建物明渡しの請求を行うべきである。もっとも、退職間近、同居家族の転出などにより収入減が見込まれ、2年以内に高額所得者から外れることが確実に見込まれる世帯については、そのような事情を記録化した上で、明渡請求を控えることも許容すべきである。

### 第3 退去関係の事務

#### 1 退去関係事務の概要

##### (1) 退去の概要

平成30年から令和2年までの退去者(退去世帯)数,退去修繕要求件数及び退去修繕未実施件数は次のとおりである。

	H30	R1	R2
退去世帯数	548	544	538
退去修繕要求件数	514	527	513
退去修繕未実施件数	140	207	308
入居戸数(各年3月31日現在)	11,252	11,150	10,920

上記の数字について補足すると,

いずれの年も退去世帯数は入居戸数の5%弱の割合となっている。なお,入居者の平均居住年数(入居してから退去するまでの平均期間)は21.5年となっている。

退去時には原則,退去者に退去修繕を求めており,その割合は93.8%から96.9%の範囲で推移している。退去修繕を求めなかったのは,退去後政策的に空き家とする予定のため修繕の必要がないとされた場合及び強制退去による場合(県で全て退去補修工事を実施)である(県から建替えや解体のための転居を求めたことによる退去者が多数を占める)。

##### (2) 退去者による退去修繕費用の未納

退去修繕未実施件数のうち,退去者が修繕費の負担に同意しない件数が4件,負担に同意したものの一括での支払いができず分割納付となっていたところ途中で納付されなくなった件数が2件であり(令和2年3月末時点),これら6件以外は県の費用負担で実施される予定の修繕に関する件数である。

なお,これら6件分の未納額の合計は約99万円であった。

退去者から退去修繕費用が納入されない場合,当該空き室の退去修繕が行われず,次の入居募集もできないことになるが,この点について令和2年度財政援助団体等監査において,家賃収入が得られない状態を解消するため,退去者負担分費用の完納を待たずに修繕工事を実施した上で納入が遅延している修繕費用については適切に債権管理を行うべきとの意見を受けたとのことであり,現在県と住宅供給公社で対応を検討している。

#### 2 退去手続き

##### (1) 退去届

県営住宅を退去しようとする居住者は,退去日の5日前までに所定の退去届を提出して退去を届け出なければならない。

## ( 2 ) 退去手続きの説明

居住者から退去希望の連絡や退去届の提出があった場合、住宅供給公社は退去予定者に「県営住宅の退去について」を交付して退去手続き、家賃等の精算、敷金の還付、退去時の注意事項、退去後の検査及び退去修繕費の負担に関する説明を行う。

また、住宅供給公社は、「退去調査説明事項チェックシート」を使って退去修繕費の支払方法や居住者が設置した設備・動産の撤去等についての説明を行う。

さらに住宅供給公社は、「県営住宅退去検査通知書」を交付して退去修繕費のうちの前払い概算金額（退去検査当日に支払いが必要な畳の表替え費用と襖の張替え費用）を退去予定者に通知し、退去検査当日に準備するよう依頼する。

## ( 3 ) 退去検査

退去者は、家財道具を搬出した後、県営住宅退去検査通知書に指定された退去検査日に住宅供給公社職員による退去検査を受ける。退去検査には退去者と住宅供給公社職員のほかに退去修繕を施工する補修業者も立ち会う。

住宅供給公社職員は、退去者の家財道具が搬出されているか、退去者が撤去すべき設備・動産が撤去されているかを確認するほか、退去者が負担する退去修繕項目について、その場で修繕が必要な箇所を確認し、補修業者が算定する見積金額を退去者に提示、説明して支払を依頼する。ただし、前払いとなる畳の表替え費用と襖の張替え費用は検査当日に退去者から受領する。

また、住宅供給公社職員は、県が負担する退去修繕項目についても修繕が必要な箇所を確認して、修理業者に見積書を提出するよう依頼する。

退去検査において確認された修繕が必要な箇所及び退去者が負担する修繕費用の金額は、「公社、県営住宅退去調査表」に記録され、住宅供給公社に保管される。

## ( 4 ) 退去修繕（退去者が負担する項目の修繕）

退去が完了し、後日、退去者から住宅供給公社に退去修繕費用の納付がなされると（ただし畳の表替え費用と襖の張替え費用は退去検査当日に各補修業者が受領）、住宅供給公社は退去者から納付された金員を補修業者に渡し、補修業者が退去修繕工事を行う。

この修繕工事の費用は退去者が補修業者に対して直接負担するものとされていることから、平成 24 年以前は補修業者が施工後直接退去者に費用を請求していた。しかし、退去者から補修業者への支払がなされないトラブルが発生したため、平成 25 年 4 月 1 日以降はいったん住宅供給公社が退去者から退去修繕費用の納付を受け、補修業者が納付された費用を住宅供給公社から受け取った後に工事が行われるよう変更された。

## ( 5 ) 敷金の還付

入居者は入居時に家賃 3 か月分の敷金を差し入れる。家賃 3 か月分とされているのは公営住宅法 18 条 1 項が 3 か月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収す

ることができる」と規定していることに基づく。

退去時，退去予定者から「敷金還付請求書」を提出してもらい，住宅の明渡しが完了したとき敷金を還付する。

家賃の滞納がある場合は敷金を滞納家賃分に充当しているが，退去修繕費については退去者からの委任状がある場合に限り敷金を充当している。

令和 2 年度の敷金還付状況は，  
還付した敷金の合計額 / 還付対象の敷金の合計額が 89.18%  
敷金が還付された件数 / 還付対象の敷金の件数が 95.53%  
全額還付でなかった件数 / 還付対象の敷金の件数が 33.02%  
であった。

退去者との間で敷金の還付をめくり紛争になったことはないとのことである。

#### ( 6 ) 問題点 1 敷金の退去修繕工事費への充当について

##### ア 問題の所在

長崎県営住宅条例 26 条 3 項は敷金の還付及び敷金の充当に関して次のように規定している。

##### 長崎県営住宅条例

##### 第 26 条 ( 敷金 )

知事は，県営住宅の入居者から敷金として入居時における家賃の 3 月分に相当する金額を徴収することができる。

2 知事は，特別の事情があると認める者に対して，前項の敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第 1 項の敷金は，入居者が県営住宅を明け渡したとき，これを還付する。ただし，未納の家賃，割増賃料，第 38 条第 2 項の金銭，延滞金又は入居者の負担すべき修繕に要する費用があるときは敷金のうちからこれを控除する。

4 以下略

すなわち，長崎県営住宅条例 26 条 3 項は，入居者が県営住宅を明け渡す際に，入居者が負担すべき修繕に要する費用がある場合は敷金を充当するものと規定している。

この点に関して県に運用を確認したところ，退去修繕費については，「 2 退去手続き ( 5 ) 敷金の還付」のとおり，退去者からの委任状がある場合に限り敷金を充当しているとのことである。

県がそのような運用にしているのは，敷金が担保する債務としては入居者の故意・過失によって生じたものを予定しており，入居者の故意・過失によって発生するだけでない ( 通常の使用による通常損耗分の ) 退去修繕費までも敷金が担保することを予定していないとの考えに基づくとのことであった。

こうした理由に合理性がないとは言えないが、長崎県営住宅条例 26 条 3 項が「敷金のうちからこれを控除できる」ではなく「控除する」と規定し、退去者から委任状があることを条件としていないことからすると、県の運用は条例の規定に従ったものとは言えない。

また、敷金を退去修繕費に充当する場合、退去修繕費の方が敷金よりも高額である場合が多いと思われるので、退去者への敷金還付にかかる振込等の事務が不要となり、敷金を充当する分の退去修繕費については未納となるリスクがなくなるメリットもあると思われる。

#### イ 指摘事項

敷金の退去修繕費への充当について、長崎県営住宅条例 26 条 3 項の規定と運用とが整合するようにすべきである。

### (7) 問題点 2 退去予定者に渡す書類の訂正について

#### ア 問題の所在

「2 退去手続き(2) 退去手続きの説明」で述べたとおり、住宅供給公社は、退去予定者に「退去調査説明事項チェックシート」を使って退去修繕費の支払方法や入居者が設置した設備・動産の撤去等についての説明を行い、「県営住宅退去検査通知書」を交付して退去修繕費のうちの前払い概算金額(退去検査当日に支払いが必要な畳の表替え費用と襖の張替え費用)を退去予定者に通知し、退去検査当日に準備するよう依頼している。

ところで、これらの書類には、次の 2 つの要訂正箇所がある。

「退去調査説明事項チェックシート」のチェック対象項目のひとつに「畳及び襖の補修費用は、その場で現金精算です。ただし、市外に退去の方はその他の補修費用(塗装及び清掃その他)を含めて、その場で現金払いです。」の記載がある。このうちの「市外に退去の方」は誤りで、正しくは「県外に退去の方」である。

「公社、県営住宅退去調査表」の「支払方法」欄に「各業者から請求書が概ね 1 ヶ月後に郵送されます」の記載がある。これは平成 25 年 3 月以前の支払方法を説明したもので、平成 25 年 4 月 1 日以降は住宅供給公社が退去者に請求する方式に変更されたが、この記載は改訂されずにいたとのことである。

住宅供給公社は、退去予定者にこれらの書類を渡す際、口頭で内容を訂正する説明を行っているとのことであるが、混乱が生じるおそれがないとはいえないし、いずれの要訂正箇所も、退去者による退去修繕費の支払時期や支払先に直接影響する重要な内容に関するものであるから、早急に訂正ないし改訂をすべきである。

#### イ 指摘事項

退去予定者に渡す「退去調査説明事項チェックシート」及び「公社、県営住宅退去調査表」の記載のうちの訂正ないし改訂が必要な箇所について、早急に訂正ないし改訂をすべきである。

# 退去調査説明事項チェックシート

※原本は公社保管、北へを渡します

令和 年 月 日

説明 (記入) 者名

団地名: \_\_\_\_\_

部屋No.: \_\_\_\_\_

入居者: \_\_\_\_\_

退去調査日: \_\_\_\_\_

お手数ですが、自筆記入下さい。

## 原営住宅退去検査通知書

令和 年 月 日

原営住宅 団地 棟 号 様

原営住宅退去検査について、下記のとおり通知します

記

1 退去検査日 月 日 ( ) AM : PM 時 分

2 退去住宅の補修費用 (令和3年度)  
 (1) 前払い郵便金額 (検査日に持参の上前払いが必要、減額対象者含む) \*金額は税込です

項目	内 訳	金額
① ダタミ装替え費用	1帖 半帖*( )内は本居・滑石等、本間の場合 5,880(7,150)円× 枚+4,070(5,060)円× 枚=	円
	大(幅95cm未満) 小(天袋) 3,806円× 枚 + 1,903円× 枚=	円
② ふすま取替費用	戸数 枚=	円
	3,465円× 枚=	円
① + ② = 振替金額		円程度

※入居者の原因で破損・汚損したものと及び、ダタミ・ふすまのサイズが大きい場合は追加料金が発生しますので、多めのご準備をお願いいたします。

(2) 前払い分以外の補修費  
 検査当日、現地において費用を算出し、別途「原営住宅退去請求書」に記載のうえご説明してお  
 渡します。ご確認のうえ、署名・押印をお願いします。  
 公社より郵便書を送りますので、指定の金融機関で納入期日までにお支払下さい。

(3) 県外 (県内遠隔地含む) 退去者の方、県内退去者で金額精算を希望される方

(1) + (2) 一全部精算 円程度

※不足のないよう、多めの準備をお願いします。

備考

担当予定検査員氏名 \_\_\_\_\_ 印

以下の事項について、説明した項目には口☑を入れる事。

- 退去者自らが補修業者を手配する場合は、補修業者も検査に立会いが必要でず。
- 引越しの最中等、荷物があがる状態では調査は出来ません。
- 臭気及び煤の補修費用は、その場で現金精算です。ただし、市外に退去の方はその他の補修費用(塗装及び清掃その他)を含めて、その場で現金払いです。
- その他の補修費用(塗装及び清掃その他)は、調査時に渡される納付書をお  
 銀行に持参して下さい。退去調査日から3週間以内にご振込み願います。
- 鍵は当初渡した3本がその場で揃っていないと、鍵取替費用が発生します。  
 コピー鍵ではダメです。後日の郵送も受付しません。
- 清掃費用は必ず頂きます。業者を手配して清掃されても無駄になります。  
 ただし、換気扇やWC、浴室等、あまりにも汚損がひどい場合には  
 別途追加費用がかかりますので、常識の範囲で清掃をしておいて下さい。
- インターホン・チャイム類は県の設備以外は撤去が必要です。  
 ※団地により設備が異なりますので、不明の場合には確認の電話を下さい。
- 自費で設置されたバルラス釜・浴槽は撤去して下さい。
- 団地により設備が異なりますので、不明の場合には確認の電話を下さい。
- 手摺やウォッシュレット等、県公社に模様替申請を出して取付したものは  
 許可を得た場合を除き、全て、撤去が必要です。
- 網戸は全て撤去して下さい。元から有った場合にも処分をお願いします。
- 照明器具(自分で取付されたもの)は全て撤去して下さい。
- エアコンは撤去して、クーラーユニットには元々備え付けのキャップをして  
 下さい。
- 瞬間湯沸かし器やガスコンロは撤去して下さい。
- 浄水器を設置されていた方は撤去して下さい。その場合には、水栓の先に  
 元々付いていた泡沫キャップを復旧して下さい。
- インターネットで光回線を引かれていた方は、調査日まで撤去・原状  
 回復の処置を終えておいて下さい。
- BSアンテナを設置されていた方は撤去して下さい。
- 既存のエアコン電源を200Vに変更されて使用されていた方は、  
 100Vへの復旧をして下さい。
- その他、原状復旧が必要なものがあった場合には費用が発生する事を  
 御承知下さい。
- 自転車庫に不要になった子供自転車等は放置されていませんか?  
 ある場合には、退去までに処分して下さい。
- その他、所有区分が不明の場合は、予め、公社係員に相談の電話を下さい。



### 3 退去修繕

#### (1) 退去修繕の概要

##### ア 修繕項目による負担区分

退去時に補修が必要な箇所が存在する場合，その箇所がどの項目のものであるかに応じて，退去修繕費用を退去者が負担するか県が負担するか区分される。

長崎県営住宅条例 27 条は，修繕費の負担について次のように定めている。

#### 長崎県営住宅条例

##### 第 27 条 (費用の負担)

県営住宅，共同施設及び地区施設の壁，基礎，土台，柱，床，はり，屋根及び階段並びに県が管理する給水施設，排水施設（汚水処理槽を含む），電気施設，ガス施設，消火施設，共同じんかい処理施設及び住宅団地内道路の修繕に要する費用は，県（県営住宅のうち，民間の土地所有者等が所有する住宅を県が借り上げて管理する場合にあっては，当該土地所有者等）の負担とする。ただし，畳の表替え，破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓，点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用については，この限りでない。

2 県営住宅の入居者の責に帰すべき事由によって第 1 項本文の修繕の必要が生じたときは，同項の規定にかかわらず，当該入居者は，知事の選択に従い，修繕し，又はその費用を負担しなければならない。

3 次に掲げる費用は，県営住宅の入居者の負担とする

(1)～(4)略

(5)第 1 項本文に規定するもの以外の県営住宅，共同施設及び地区施設の修繕に要する費用

長崎県営住宅条例の上記規定を受けて，具体的な修理項目による区分について，長崎県営住宅修繕要領 2 条及び 3 条に以下のように定められている。

##### 退去者が負担する項目

畳，内外部の建具，壁，入居者が設置した浴槽やガス・給湯設備，棚・流し台・ガス台などの備品類，室内の電気設備（照明・スイッチ・コンセント・端子等）

畳の表替え，襖の張替え及び床から 180 センチメートルの高さまでの壁クロスの張替え又は塗装は原則すべての退去者に修繕を求めている。また，専門業者による清掃（その費用の負担）についても同様の扱いにしている。

##### 県が負担する項目

壁，基礎，土台，床，梁，屋根，階段等の建物の構造上重要な部分や給排水，電気，ガス施設の構造上重要な部分並びに児童遊園，集会所，エレベーター等の共同施設

ただし、入居者の責に帰すべき事由によって損傷等したときは入居者が負担する。

#### イ 要修繕箇所の判断

住宅供給公社の担当者が次の入居者が使用するうえで支障があるかという点及び原状回復（厳密に入居当時の状態に戻す）の点から要修繕箇所を判断している。

原状回復義務については、入居予定者に対する入居説明会で、入居説明者に配布される「住まいのしおり」によって説明が行われている。「住まいのしおり」17 ページには以下の記載がある。

##### 原状回復義務

退去の際には、次に入居する方の立場にたって、入居当時の状態のように修繕・修復してください。

なお、畳の表替え、ふすまの張替え、ならびに壁の塗装、クロスの張替えなどの補修は、入居期間の長短にかかわらず、原則として入居者に負担していただきます。

入居当時の状態に戻すという意味での原状回復に関しては、通常の使用による損耗分の補修費は家賃に含まれるとして退去者に請求しないことが一般である。

しかし、本県県営住宅では、低廉な家賃を設定している関係から、通常の使用による損耗についても入居者が原状回復義務を負うものとして、入居時の上記「住まいのしおり」による説明と、退去時の要修繕箇所の判断が行われている。

なお、通常の使用に伴う損耗について賃借人が原状回復義務を負うかが争われた民事裁判において、その旨の特約が明確に合意されている場合は、賃借人が通常の使用に伴う損耗の原状回復義務を負うとの判断がなされている（平成 17 年 12 月 16 日最高裁判所第二小法廷判決）。

#### ウ 退去者が負担する修繕費用の金額

原則すべての退去者に求めている清掃費用並びに畳の表替え、襖の張替え、床から 180 センチメートルの高さまでの壁クロスの張替え又は塗装の費用を含めた退去修繕費用額として 25～35 万円程度が退去者の負担額の目安ということである。

令和 2 年に実施された「公営住宅の管理業務について」のアンケート（30 の自治体を対象として行われたもの）結果によると、退去者負担額について回答のあった長崎県を含む 27 の自治体中、長崎県の修繕費用退去者負担額は沖縄県と並び最も高額であった（長崎県はこのアンケートでは退去者負担額を平均 27 万円と回答しており、平均金額が 20 万円を超えていたのは長崎県と沖縄県の 2 自治体のみであった）。

このアンケート結果のみをもって長崎県の修繕費用退去者負担額が不相当に高いと言うことはできないものの、他の自治体との比較で高額と言えそうであるし、絶対的な金額としても低額とは言えない。

## エ 減額制度

退去者が負担する修繕費用を免除する制度はないが、自然損耗分（入居者の故意又は過失によらない通常の使用に伴う損耗分）の修繕費について、生活保護法に基づく被保護者等は2分の1を、生活困窮者等は世帯の収入額に応じて2分の1又は4分の1をそれぞれ減額する制度がある（長崎県営住宅修繕要領4条）。

長崎地区の県営住宅におけるこの制度の申請件数は年間20件程度となっている。

## オ 施工業者及び費用の積算

退去修繕工事を施工する補修業者については、住宅供給公社が募集条件を定めて募り、応募、審査を経て工事業種ごとに登録される。近年、登録業者になることを希望する新規申込はほとんどないとのことである。補修業者は退去修繕工事以外の緊急性のある補修工事にも対応する必要があることもあり、各地区（長崎、佐世保、諫早、大村、西海）の県営住宅近くに所在する業者になっている。

住宅供給公社は登録業者との間で毎年度ごとに退去修繕工事の単価を取り決め、費用はその単価に基づいて積算される。

住宅供給公社では、緊急性を要しない退去修繕工事を複数件とりまとめて発注することで工事費の削減がはかれないか試みたが、ひとつの団地に複数の退去修繕工事が生じるケースがなく、補修業者が同一の現場で同時に施工することで工事費のコストダウンをはかることが難しく、効果が上がらなかったとのことである。

## カ 工事の完了確認

退去修繕工事の施工が完了すると、住宅供給公社の担当者が施工状況を確認し、その結果を「退去補修工事 完了点検記録」に記載する。令和2年の点検完了記録の一部を確認したところ、115件中111件で工事手直しの指示がなされていた。

## （2）問題点1 退去修繕費の入居者負担額の説明について

### ア 問題の所在

退去修繕工事のうち入居者が退去時に費用を負担する項目については、入居（予定）者に対して、入居説明会のときに、「住まいのしおり」を用いて説明されているとのことであるが、負担額の総額の目安が25～35万円になることは「住まいのしおり」に記載がなく、入居者が書面によって上記目安金額を知るのは、退去申込時に受け取る「県営住宅の退去について」によるときが初めてと思われる。

この負担額は少額と言えず、退去予定者がその具体額を退去申込のときに知った場合、準備に困難をきたしたり準備するのに時間を要したりすることもあると思われ、退去修繕費の支払遅延につながるおそれもある。

これまでのところ、退去を考えた入居者は、自治会の役員や近所の住民などからそのための手続きや退去修繕費の負担額の目安をあらかじめ聞きながら退去を進めることが多いとのこと、退去を申し込んだ入居者が退去修繕費負担額の目安を知らなかったためにその準備ができなかった又は準備に長期間を要したという事例はほとんど

生じていないようである。

しかし、今後も退去予定者があらかじめ自治会や近所の住民から退去修繕費負担額の目安を事前に聞くとは限らないであろうし、退去修繕費の負担額が比較的高額と言える金額であることや、「住まいのしおり」に記載されている修繕項目だけからでは具体的な負担額を把握することが難しいことを考えると、入居者に対して、入居説明時等早い時点で退去修繕費負担額の目安（具体的な金額）を明確なかたちで告知しておくことが望ましい。

#### イ 意見

入居者に対して、入居説明時等早い時点で退去修繕費負担額の目安（具体的な金額）を明確なかたちで告知しておくことが望ましい。

# 県営住宅の退去について

◎ 平成25年4月1日以降の退去届提出分より、退去補修費支払方法が変更となります

**変更内容は**

- タタミ敷替え、ふすま貼替え補修費の退去検査前払い
- 塗装・造作補修費は退去検査時に算出し、公社から納付書を発行の上、指定金融機関で納入期限日までにお支払い
- 東外（東内退縮地含む）退去者の方は、退去検査時全額前払いとなります。

◎ ご注意ください。

## 1. 退去届の提出及び家賃の取扱いについて

- (1) 退去届の提出について
  - 退去届は退去日（引渡し日）の5日前迄に提出して下さい。
  - ※「県営住宅退去届」に「転入届」も記載し、お引越しが完了する日です。
- (2) 退去届提出後の家賃について
  - 退去届の提出により自動的に停止されます。
  - 家賃を自動口座振替で納付している方は
- (3) 家賃を自動口座振替で納付している方は
  - 家賃を自動口座振替で納付している方は、当月分を当月25日（金融機関が休みの場合は、翌営業日）に口座振替となっており、退去される月においては、イ）、ロ）のとおり取扱いをいたします。

- イ) 退去日が当月の11日までの場合
  - 退去する月の家賃は、口座から引落とされます。
  - 引落としの金額は、保証金（敷金）から差し引かれて頂く事になります。
- ロ) 退去日が当月の12日以後の場合
  - 退去月の11日分は口座から自動的に引落とされます。
  - なお、当月の月初家賃が発生した場合、その分を差し引いた残りの家賃が後日、長崎県より敷金と一緒に返金（交付）されます。
  - ※保証金（敷金）の返付は、毎月1ヶ月～2ヶ月程度差支えて行われます。

## 2. 退去時の注意事項等について

- (1) 私物の取扱いについて
  - 退去は、家財等の完全撤去及び消滅の完了まで行っていただきます。
  - 風呂脱衣・棚戸・造作・チャイルド・テレビアンテナ・電気及び電話回線、エアコン設備等、入居時に設置された私物のものは、自己の責任において全て撤去していただき、そのまま放置されますと、処分費用を発生して頂くことになります。
- (2) 引越しゴミの処分について
  - これは所定の分別方法に従って分別し、指定された日にゴミ出しをされるようお願いいたします。
- (3) 家賃、水道、ガス、ガスの停止について
  - 退去者の責任で供給元へ連絡し、停止の手続きを行ってください。
  - 停止の手続きを行わないと、基本料金の請求が引続き行われます。
- (4) 引越し時のエレベーター使用について
  - 利用される業者の方に必ずカゴ内除菌のため、必ず養生シート等を施工されますようご協力をお願いします。
- (5) 県営有料駐車場の使用について
  - 本場の保管場所の変更が必要ですが、変更後（転居後）の保管場所の位置を管理する職員へ、変更した日から15日以内に搬入の届出を行っていただく必要があります。（詳しくは、管轄の警察署へお問い合わせください。）

# <別紙21>

- (6) 自治会費への滞納
  - 徴収（振替）さん等への滞納のご連絡をお願いします。
3. 退去後の取扱いについて
  - 退去後の取扱いについては、退去届の提出後、日程調整の上、検査の日程を決定し、その必要事項を記載した引越届（退去検査通知書）を発行します。また、検査完了後は、補修費用区分（退去者・取替）を明記した「退去検査票」をお渡しします。

退去後の検査（退去検査）は、退去者の方、検査員及び補修業者が理事会のうえで行いますので、トップ/防止のため、必ず退去される方本人又はその家族の方の立会いをお願いいたします。

※滞りなく退去されるもの（返納金）(3)を、引越届（引越通知書）及び引越届の補修費用（現金）が

## 4. 退去住宅の補修費用について

公営住宅は、退去によって住居に留保する形での低収入者に、低廉な家賃の住宅を提供することが定められており、通常使用の消耗補修費が費やされている民間賃貸住宅の家賃とは異なります。従って、退去者は住宅を退去する際に、入居時の状態に復旧するための以下の費用負担が必要となります。

- (1) 負担の負担が必要とするもの
  - 是・・・全体的な修繕費（別紙「退去検査通知書」参照）
  - 集・・・全体的な修繕費（別紙「退去検査通知書」参照）
  - クロス、壁紙・・・床から1.80m高さまでの壁の塗替え及びおねの張替え費用
  - 壁・・・シンリンター紙張りの取替代（入居時に搬入した3本のうち1本でも不足した場合は、すべて不可）
  - 内外部塗装・・・取替業者による消火設備（概ね4万5千円）
- (2) 退去の際の修繕、又は劣化の状況によって負担が生じるもの
  - 天井、壁・・・クロス、ボード等
  - 床・・・フローリング、車庫シート
  - 内・外装飾品・・・各階廊のドア、引き戸、扉、全部ガラス、箆
  - 給排水設備・・・給排水、便器、洗面設備、排水メザラ、排水管、浴槽、防水ペ、ユニットバス
  - 電気設備・・・照明カバー、電球、蛍光灯、スイッチ類、コンセント類
  - 物品、その他・・・棚敷、押し台、ガス台、換気扇、カーテンレール、クーラーキャップ等

※退去検査時には「タタミ敷替え・ふすま貼替えの費用」が別途必要ですが、敷替え・ふすま貼替えは、退去届提出後、退去検査時に改めてお支払いとなります。

※退去検査時には「タタミ敷替え・ふすま貼替えの費用」が別途必要ですが、敷替え・ふすま貼替えは、退去届提出後、退去検査時に改めてお支払いとなります。

※退去検査時には「タタミ敷替え・ふすま貼替えの費用」が別途必要ですが、敷替え・ふすま貼替えは、退去届提出後、退去検査時に改めてお支払いとなります。

- (3) 負担の負担
  - 上記（1）、（2）の総額が、約25～35万円程度となります。
- (4) 補修負担費用の支払いについて
  - 退去検査のときに検査員によって見積もられた補修費用を記載した「県営住宅退去検査通知書」を渡します。
  - なお、修繕費負担の割合は、退去届提出後、退去検査時に決定されます。
  - ※タタミ敷替え・ふすま貼替えの補修費は退去検査時に現金払いとなります。それ以外の補修費用は退去検査時にご通知のうえ、本社が納付書発行します。なお、本社指定の金融機関で入金してください。
  - ※現金（現金）は、退去検査時に現金で入金してください。退去検査時に補修費用の金額を現金で入金してください。
  - ※現金（現金）は、退去検査時に現金で入金してください。退去検査時に補修費用の金額を現金で入金してください。
  - ※現金（現金）は、退去検査時に現金で入金してください。退去検査時に補修費用の金額を現金で入金してください。
- (5) 補修費の滞りについて
  - 生活保護受給者等（受給等の滞りなし）、加齢が特別の事由があると思われる方については、自然退去分の滞りなく入金される場合があります。
  - ただし、退去検査の滞りなく入金されることによる申請書の提出が必要となります。
  - ※退去検査の滞りなく入金されることによる申請書の提出が必要となります。
  - ※退去検査の滞りなく入金されることによる申請書の提出が必要となります。
  - ※退去検査の滞りなく入金されることによる申請書の提出が必要となります。
  - ※退去検査の滞りなく入金されることによる申請書の提出が必要となります。

#### 4 明渡請求

##### (1) 明渡請求の概要(明渡請求ができる事由)

県が入居者に対して明渡しの請求ができる事由として、長崎県営住宅条例 50 条 1 項は以下のように規定している。

##### 長崎県営住宅条例

##### 第 50 条(住宅の明渡請求)

知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、県営住宅の入居者に対し、当該県営住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 入居者が不正の行為によって入居したとき
- (2) 入居者が家賃又は割増賃料を 3 か月以上滞納したとき
- (3) 入居者が県営住宅、共同施設又は地区施設を故意に毀損したとき
- (4) 入居者が正当な事由によらないで 15 日以上県営住宅を使用しないとき
- (5) 入居者が第 15 条、第 16 条、及び第 28 条から第 33 条までの規定に違反したとき  
(注 第 15 条は同居承認の規定、第 16 条は入居承継の規定、第 28 条は保管義務の規定、第 29 条は迷惑行為禁止の規定、第 30 条は転貸・権利譲渡禁止の規定、第 31 条は不使用時の届出の規定、第 32 条は用途変更禁止の規定、第 33 条は増築等の制限の規定である)
- (6) 入居者(同居する者を含む)が暴力団員であることが判明したとき
- (7) 県営住宅の借上げの期間が満了するとき

2 項以下 略

この規定は、明渡請求に関する公営住宅法 32 条の規定を踏襲したものである。

また、長崎県営住宅条例 37 条は、県営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で収入額が最近 2 年間引き続き公営住宅法施行令 9 条に規定する金額を超える者(高額所得者)に対する明渡請求について、長崎県営住宅条例 44 条は、県営住宅の建替のために必要があるときの明渡請求について、それぞれ規定している。

##### (2) 家賃等の長期滞納による明渡請求等の概要

実際に明渡請求がなされるのは、長崎県営住宅条例 50 条 1 項 2 号に規定された家賃等の長期滞納の場合がほとんどである。

県営住宅の家賃滞納への対処方針及び対処事務処理については長崎県営住宅家賃滞納整理要綱と長崎県営住宅家賃滞納整理事務処理要領にそれぞれ規定がおかれている。

同要綱では、県営住宅入居中の者で滞納家賃月数が 6 か月以上または滞納家賃額が 10 万円以上の者を長期滞納者と定義し、長期滞納者に対して以下のように対処する旨規定している。

催告書を送付して、指定した期限までに滞納家賃全額を納付するよう求める。

催告書を送付しても滞納家賃を納付しない者には呼び出すなどして強く催促する。

特別の事情があって一括納付ができない者で、訴え提起前の和解（即決和解）を希望する者には分割納付及び違約明渡しを内容とする和解確約書を提出させ、知事専決処分又は議会の議決を受けて、訴え定期前の和解を申し立てる。

正当な理由なく催告書を受け取らない者、呼び出しに応じない者、和解確約書を提出しない者、訴え提起前の和解のための裁判所からの呼び出しに応じない者等に対しては入居契約を解除して、住戸の明渡請求を行う。

明渡請求をした者が明渡に応じないときは、知事専決処分又は議会の議決を受けて、明渡請求及び未払賃料支払請求の訴えを提起する。

判決が確定した者や訴え提起前の和解が成立した者が義務の履行をしない場合、不履行の内容が軽微であるときは注意を喚起し、重大であるときは建物明渡強制執行又は差押競売等の強制執行を行う。

### （３）家賃等の長期滞納者に対する明渡請求等の状況

過去５年間の、明渡等請求訴訟、強制執行、訴え提起前の和解の件数並びに３カ月以上の長期滞納者の人数は次のとおりである。

#### 訴えを提起した件数及び強制執行の件数（令和３年８月３１日現在）

年度	提訴した 件数	訴えの結果			強制執行	
		判決となっ た件数	裁判で和解 した件数	審理が翌年に継 続した件数	債権差押	明渡
H29	0	0	0	0	0	2
H30	1	1	0	0	0	0
R 1	1	0	1	0	0	3
R 2	4	2	0	2	0	1
R 3	1	3	0	0	1	0

#### 訴え提起前の和解の件数（令和３年８月３１日現在）

年度	申立件数	和解した件数	備考
H29	1	1	2件申立保留
H30	2	2	
R 1	1	1	
R 2	8	8	
R 3	1	1	

家賃を3カ月以上滞納している者の滞納月数別人数及び滞納額（令和3年8月31日現在）

3～5カ月	6～8カ月	9～11カ月	12～23カ月	24～35カ月	36カ月以上
277人	47	39	77	16	9
29,638,341円	9,702,592	11,371,316	39,699,672	10,116,341	11,474,996

（４）問題点 法的手続きの活用について

ア 問題の所在

「4 明渡請求（2）家賃等の長期滞納による明渡請求等の概要」のとおり、長崎県営住宅家賃滞納整理要綱は、長期滞納者のうち、訴え提起前の和解による解決を希望する者とは和解を行い、滞納家賃の納付に向けた行動をとろうとしない者に対しては入居契約を解除して明渡しを請求し、明渡しがなされない場合は訴えを提起するものと規定している。

平成11年度から同23年度までは1年度あたりの訴え提起前の和解申立件数が12～50件、訴え提起件数が3～41件あったということであるが、平成24年度からいずれの件数も減少し、その傾向が近年も続いている。その経緯、理由等について県の担当者に確認をしたところ、平成24年度ころに家賃の収入未済額がそれまでの10年間に比べてかなり改善したことで申立件数が減少した可能性があるが、詳細はわからないということであった。

家賃等が長期滞納されている事案については、それぞれに事情があり、一律に対応できないこともあると思われるが、令和3年8月31日時点で相当数の長期滞納が存在していることを考えると、その解消のために、訴え提起前の和解申立や訴え提起、さらにはそれらを前提とした強制執行を活用できないか今一度検討することが望ましい。

イ 意見

家賃等の長期滞納解消のために、訴え提起前の和解申立や訴え提起、さらにはそれらを前提とした強制執行を活用できないか今一度検討することが望ましい。

## 第4 駐車場

### 1 駐車場に関する事務の概要

#### (1) 駐車場の設置, 整備

##### ア 設置, 整備の方針

長崎県営住宅条例は, 5章で駐車場の管理に関して規定しているが, 設置, 整備の方針についてはとくに規定していない。

長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱の3条1項及び2項は, 駐車場の整備に関する基本方針として以下のように定めている。

#### 長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱

##### 第3条(駐車場の整備に関する基本方針)

知事は, 公営住宅法及びその他関係法令の定めによるほか, 次に掲げる事項に従い, 駐車場の整備を行うものとする。

- (1) 新規団地及び建替団地については, 原則として住宅の建設戸数と同数を整備すること(敷地の状況等により不可能な場合を除く)。
  - (2) 既設団地については, 自治会の管理に係る駐車スペースを含む未利用地等の積極的な活用により, 順次, 住宅の管理戸数と同数を目標として整備し, 年次計画を別途定めること。
- 2 知事は, 敷地の状況により, 住宅の戸数と同数の整備を行うことが困難な場合は, 立体式駐車場の設置について考慮し, 駐車場の確保に努めるものとする。

また, 同要綱4条は駐車場の整備について以下のように定めている。

##### 第4条(駐車場の整備)

知事は, 既設団地の駐車場について, 自治会の要望, 敷地の利用状況, 駐車場の管理状況を勘案のうえ策定した駐車場整備計画に基づき, 予算の範囲内において, その整備を指定管理者に行わせることができる。

以上のように, 同要綱に定められた駐車場整備の基本方針は, 新設団地, 建替団地, 既設団地とも自治会管理の駐車スペースを含めて管理戸数と同数の駐車台数を確保すること(入居1世帯に対して1台分の駐車場を確保すること)を目標としており, 敷地の状況, 駐車場の利用状況や管理状況, 予算も勘案して整備をすすめることとされている。

##### イ 設置, 整備の状況

令和3年8月6日時点における県営住宅の地区別駐車場設置数(台数ベース), 契約

台数，充足率（駐車場の台数 / 当該住宅の管理戸数）及び契約率（契約台数 / 駐車場台数）は以下のとおりである。

地区	管理戸数	駐車場台数	契約台数	空台数	充足率(%)	契約率(%)
長崎	6,671	5,849	3,941	1,908	87.7	67.4
佐世保	3,512	3,483	2,593	890	99.2	74.7
諫早	1,445	635	526	109	43.9	82.8
大村	556	593	512	81	106.7	86.3
西海	94	82	39	43	87.2	47.6
合計	12,278	10,642	7,611	3,031	86.7	71.5

諫早地区の充足率が他地区に比べて低いのは，西諫早団地の管理戸数 840 戸，西郷団地（管理戸数 65 戸）及び原口団地（管理戸数 44 戸）に対する駐車場が自治会等の設置，管理となっていて，上記の駐車場台数に含まれていないためである。

自治会等が駐車場を設置，管理している 4 つの団地（長崎地区の本尾団地と諫早地区の西諫早団地，西郷団地，原口団地）を除くと以下の状況になる。各地区合計の充足率は 100% に近い 95.8% になっている。

こうした設置状況を反映してか，現在，入居者からの駐車場増設の要望はなく，県としても建替団地を除き，新たに駐車場を設置整備する予定はないということである。

地区	管理戸数	駐車場台数	契約台数	空台数	充足率(%)	契約率(%)
合計	11,112	10,642	7,611	3,031	95.8	71.5

もっとも，長崎地区と佐世保地区では団地間での充足率のばらつきが見られ，比較的充足率の低い団地も存在している。

長崎地区では駐車場の設置されていない団地が 4 つあり（魚の町第 2 団地，大手団地，川口アパート，江川団地），また，充足率が 70% を下回っている団地が以下のとおり 9 つある。

ただし，長崎地区では充足率が低い団地の契約率が高いという傾向は必ずしもなく，契約率は公共交通機関利用の容易さや入居者による自家用車利用の必要性（自家用車の保有率）などの諸事情に左右されると考えられる。また，契約率と入居率との間に相関関係はないようである。

（駐車場の充足率が 70% 未満の団地（長崎地区））

団地名	管理戸数	駐車場台数	契約台数	空台数	充足率(%)	契約率(%)	入居率(%)
中川	15	6	6	0	40.0	100.0	100.0
平野町	18	12	8	4	66.7	66.7	100.0

平和町	26	17	9	8	65.4	52.9	96.2
大橋	241	138	95	89	57.3	68.8	96.9
本原	731	430	324	106	58.8	75.3	95.2
石神	33	20	15	5	60.6	75.0	93.9
富士見	75	25	22	3	33.3	88.0	89.3
竹の久保	12	7	3	4	58.3	42.9	91.7
愛宕	223	136	103	33	61.0	75.7	93.7

次に、佐世保地区では充足率が 70%を下回っている団地が以下のとおり 4 つある。  
佐世保地区では充足率が低い団地は契約率が高いという傾向が見られる。

( 駐車場の充足率が 70%未満の団地 ( 佐世保地区 ) )

団地名	管理戸数	駐車場台数	契約台数	空台数	充足率(%)	契約率(%)
上町第 1	36	25	18	7	69.4	70.0
花園	24	12	11	1	50.0	91.7
黒髪	95	65	59	6	68.4	90.8
すみれが丘	63	36	36	0	57.1	100.0

## 2 駐車場の使用料

### ( 1 ) 使用料決定の方法

長崎県営住宅条例 69 条は、駐車場の使用料は近傍同種の駐車場の使用料を基準として知事が定めると規定している。

長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 12 条 1 項は、駐車場の使用料につき、知事が次の各事項を考慮して別表 1 のとおり定めると規定している。

駐車場の整備に要した費用、修繕費、管理事務費及び地代相当額

近隣の駐車場の料金

駐車場の使用者が住宅に困窮する低所得者であること

そして、具体的な使用料算定の方法は次のようになる。

まず、工事費のうち国庫負担金を除いた県負担額の償却費(大蔵省令第 15 号に基づき償却期間を 10 年とした償却費)、工事費に所定の乗率を掛けて算出した修繕費・管理事務費、地代相当額(時価相当額の 6%)及び公課費を合計して基準額を算定する。

次に、この基準額では高すぎると考えられるので、基準額に応じて使用料金を定めた「駐車場使用料金表」を用いて基準額よりも低廉な使用料を算定する。

さらに、こうして算定された新設駐車場の使用料が別表 1 に定められた既設駐車場の使用料と均衡がとれないときは調整される。

県営住宅駐車場使用料算出表

<参考事例> 県営住宅 団地 駐車場

1 団地名

団地名	
標名	
管理開始年度	S52

2 乗率

償却期間(年)	10
償却費乗率	a 0.13587
修繕費乗率	b 0.018
管理事務費乗率	c 0.06

3 算出基準額

区分	工事費(円)
総額 A	783,175
国庫補助金	352,429
県負担額 B	430,746

固定資産税評価額相当額	21,000
公示価格	25
区画当面積	25
固定資産税評価額相当額C	527,250

4 駐車場使用料金の算定

費目	算定式	月額(円)
償却費	E   E = B * a / 12	4,877
修繕費	F   F = A * b / 12	1,174
管理事務費	G   G = A * c / 12	3,915
地代相当額	H   H = C * 6 / 100 / 12	2,636
公課費	I   I = (E + F + G + H) * 0.08 / 12	84
基準額	J   J = E + F + G + H + I	12,686

※ 基準額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

【駐車場使用料金表】

基準額	J	上 限 値		屋 外		屋 内	
		普通車	軽自動車	普通車	軽自動車	普通車	軽自動車
21,200 ~		9,000	5,500	7,000	9,000	7,000	7,000
20,000 ~	21,100	8,500	5,000	6,500	8,500	7,000	7,000
18,800 ~	19,900	8,000	5,000	6,000	8,000	6,500	6,500
17,600 ~	18,700	7,500	4,500	5,500	7,500	6,000	6,000
16,400 ~	17,500	7,000	4,000	5,000	7,000	5,500	5,500
15,200 ~	16,300	6,500	3,500	4,500	6,500	5,000	5,000
14,000 ~	15,100	6,000	3,000	4,000	6,000	5,000	5,000
12,800 ~	13,900	5,500	3,000	3,000	5,500	4,500	4,500
11,500 ~	12,700	5,000	3,000	3,000	5,000	4,000	4,000
10,300 ~	11,400	4,500	3,000	3,000	4,500	3,500	3,500
9,100 ~	10,200	4,000	3,000	2,500	4,000	3,000	3,000
7,900 ~	9,000	3,500	2,500	2,500	3,500	3,000	3,000
	7,800	3,000	2,000	1,500	3,000	3,000	2,500

※1 償却期間は、減価償却資産の耐用年数に関する省令(大蔵省令第15号)に基づき10年とし、利率6%で元利均等に償却する。

※2 地代相当額については、長崎県有財産の交換、譲与等に関する条例第8条別表第1により時価相当額に6%を乗ずる

(単位:円)

区画数	使用料	2区画目
屋外	普通 34 軽 3,500	5,000
屋内	普通 3 軽 3,000	4,500

工事費から算出した駐車場使用料は、上記算定表のとおり。

★ 算定表の金額をそのまま採用した場合、「長崎県営住宅」における駐車場の整備及び管理に関する要綱の別表1(第12条関係)県営住宅団地別駐車場使用料に定める使用料と均衝がとれないことから、今回の新設駐車場使用料については以下のとおり決定する。



・普通(屋外)	リモコンゲート無し	2,500 円
・軽(屋内)	リモコンゲート無し	2,000 円

## ( 2 ) 使用料

上記別表 1 に定められた普通車用屋外駐車場の使用料は、団地ごとに定められており、長崎地区で月額 3,000 円から 7,000 円、佐世保地区で月額 2,500 円から 6,000 円、諫早地区で月額 2,000 円から 4,000 円、大村地区で月額 2,000 円から 3,000 円の範囲内の金額になっている。

なお、後述する一定の場合に、1 世帯が 2 区画目の駐車場を使用することができるが、その際の 2 区画目の使用料は 1 区画目の使用料の 1.5 倍とされている（長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 12 条 2 項。ただし 1 年目と 2 年目は 1.5 倍から減額される）。

## ( 3 ) 使用料の減免

長崎県営住宅条例 69 条 2 項は、特別の事情があると認める者に対して駐車場の使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる旨規定している。

この条例の規定を受けて、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 13 条は、自動車税(軽自動車税を含む)の減免を受けている者で収入超過者に該当せず、かつ、県営住宅の家賃、割増料金、駐車場の使用料の滞納がない者は、1 区画目の駐車場使用料について申請により免除を受けることができると規定している。また、その他の者で知事が特に認める者も、減額を受けることができると規定している。

この減免は毎年度ごとの判断になるため、減免を受けようとする使用者は毎年 3 月に申請する必要がある。令和 3 年 8 月 3 日作成の資料によると、上記規定に基づいて使用料の減免を受けている契約台数は 329 件である。

## ( 4 ) 問題点 1 使用料決定における近傍同種又は近隣の駐車場の料金について

### ア 問題の所在

「 2 駐車場の使用料 ( 1 ) 使用料決定の方法」で述べたとおり、長崎県営住宅条例 69 条は駐車場の使用料を近傍同種の駐車場の使用料金を基準として定めると規定し、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 12 条 1 項も、駐車場の使用料は近隣の駐車場の料金も考慮して決定すると規定している。

そこで、県にこれら近傍同種の駐車場の使用料金や近隣の駐車場の料金をどのように調査し、どのような考えに基づいていくらで設定しているのか確認したところ、これらの料金に関する情報はとくに調査していないとのことであった。

駐車場の使用料が決定される過程においては、「 2 駐車場の使用料 ( 1 ) 使用料決定の方法」で述べたとおり、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 12 条 1 項の挙げる 3 つのうち、「 駐車場の使用者が住宅に困窮する低所得者であること」が重視され、「 近隣の駐車場の料金」の果たす役割は必ずしも大きくないと思

われる。

しかし、条例及び要綱に、駐車場の使用料決定において考慮すべき要素として近傍同種や近隣の駐車場の料金が明記されている以上、これらの料金を考慮せずに駐車場使用料を決定することは条例や要綱の規定に整合しないことになる。

#### イ 指摘事項

駐車場の使用料決定は、長崎県営住宅条例や長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱の規定に従い、近傍同種や近隣の駐車場料金も考慮し、使用料決定過程に関する透明性をもって行うべきである。

### (5) 問題点2 2区画目の使用料について

#### ア 問題の所在

「2駐車場の使用料(2)使用料」で述べたとおり、1世帯が2区画目の駐車場を使用することができる場合、その2区画目の使用料は1区画目の使用料の1.5倍とされている(ただし1年目と2年目は1.5倍から減額される。なお、長崎県営住宅条例には2区画目の使用料に関する規定はおかれていない)。

後述するとおり、1世帯に2区画目の駐車場の使用が認められるのは、駐車場に空き区画が生じており、他に1区画目の使用を希望する者がいないときであり、基本的に空き区画が一定割合以上ある団地で2区画目の使用が認められている。また、2区画目の使用は、県から求められたときには即時に明渡しができることが条件とされている。このように、2区画目の使用は、他の使用希望者を差し置いて特別に認められるものとは言えない。

他方で、公共交通機関の便が必ずしもよくない場所の団地では、通勤や生活のために1世帯で2台の車両を使用する必要があることもまれではなく、2区画目の使用を贅沢と評価することでもない。

そうすると、1世帯に2区画目の使用を認めるときの使用料を1区画目の1.5倍に設定する根拠や必要性、相当性は希薄と言うべきであり、これを今後も維持する合理性があるか改めて検討することが望ましい。

#### イ 意見

1世帯に2区画の駐車場使用が認められる場合の2区画目の使用料を今後も1区画目の1.5倍とすることの合理性について改めて検討することが望ましい。

### 3 駐車場の使用申込及び使用決定

#### (1) 使用申込及び使用決定の概要

長崎県営住宅条例63条は、県営住宅(改良住宅を除く)の共同施設として整備された駐車場又は改良住宅の駐車場を使用しようとする者は、知事より駐車場の使用者としての決定を受けなければならないと規定している。

駐車場の使用申込から仕様決定までの手続きは概ね次のようになる。

住宅供給公社は、県営住宅の入居申込受付時に駐車場の使用希望の有無を確認し、希望者に対して、入居資格審査・説明会のときに申込書等の必要書類を渡す。

希望者は、駐車場使用申込書と自動車の車検証のコピーを公社に提出して使用を申し込む。申し込み資格を有するのは、家賃の未納がない住宅名義人又は県が承認しているその同居の親族と定められている。駐車場を一時的にではなく常時使用する場合に限り、原則1世帯1区画の使用申込ができる。

申込の内容に不備がない場合、住宅供給公社は駐車場用の「請書」を申込者に渡す。申込者は住居の保証人と同じ人に保証人になってもらった上で請書を住宅供給公社に提出する。住宅供給公社は請書等の提出書類を県に送り、県が審査して駐車場使用決定を行う。この使用決定によって駐車場使用契約が成立する。

なお、その後、駐車場の使用者が自動車を使用しなくなったり住宅から退去したりするなど駐車場を使用しなくなるときは、駐車場返還届を住宅供給公社に提出して駐車場使用契約を解約する。

## (2) 駐車区画が不足する団地での割当方法

長崎県営住宅条例 66 条 1 項は、駐車場の使用の申込をした者の数が使用させるべき駐車場の数を超えるときは、知事の定めるところにより、公正な方法で選考して、当該駐車場の使用者を決定しなければならないと規定している。

この規定を受けて、住戸の戸数と同数の駐車区画数が確保できない団地においては次のような方法で使用者の決定がなされる。

市街地に立地していて利便性が高く、かつ、住戸の戸数に対して駐車場の区画数が著しく不足している団地においては、駐車場の有無に区分して入居者を募集し、有の区分の入居者（希望者）の中から使用者を決定する区分募集方式がとられる。

ただし、「駐車場無」の区分に応募した入居者については、入居後に空き区画が生じたときのみ、公開抽選によって使用者を決定する公開抽選方式や、公開抽選を実施したときの順位及び申込順位によって使用者を決定する登録順位方式がとられる。

区分募集方式がとられている団地以外の団地については、上記の公開抽選方式や登録順位方式によって使用者が決定される。

## (3) 優先的な割当

長崎県営住宅条例 66 条 2 項は、同条 1 項に定める駐車場の使用の申込者数が駐車場数を超えるとき、入居者又は同居者が身体障害者である場合その他特別な事由がある者である場合において知事が駐車場の使用を必要であると認めるときは、これらの者を優先して決定できると規定している。

この規定を受けて、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 9 条 2 項は、公営住宅法施行令 6 条 1 項 2 号及び 3 号に規定する身体障害者等や県営住宅の建替事業による再入居者で建替前に当該敷地内に駐車していた者に当たる入居者等には優

先的に駐車場を割り当てることができると規定している。

#### (4) 2区画目の使用

駐車場の使用は、1世帯に1区画が原則であるが、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱9条3項は、駐車場に空き区画が生じ、他に1区画目の使用を希望する者がいないときは、必要により即時に明渡しができることを条件に、1世帯に2区画目を割り当てることができると規定している。

2区画目の使用決定がなされている数は、令和3年8月6日時点で、総7,611区画のうち989区画であり、総区画数に対する割合は約13%となっている。

#### (5) 介護・通院・通所のための使用

駐車場は、常時使用する場合に限り使用決定を受けるのが原則とされているが、介護・通院・通所のための使用が認められる制度もある。介護施設のスタッフによる定期的な訪問介護を受ける必要がある場合や、定期的に介護施設を訪問する必要がある場合で、そのために介護施設の車両を利用するときや常時通院をするために親族の車両による送迎を受けるときに、当該車両を停めるため駐車場を使用する制度である。

もっとも、通常の駐車場使用申込に比べて理由書や訪問内容の証明書等、提出しなければならない書類が多く、申請は少ないようである。

なお、自治会に駐車場の管理を委託している団地で駐車区画に比較的空きが多い場合には、自治会が介護・通院・通所のための一時使用の申請を受け付け、許可をしている。

### 4 駐車場の管理

駐車場の管理主体は県であり使用決定や使用料の収受は県が行っているが、県は、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱5条に基づき、指定管理者である住宅供給公社に管理業務を委託し、住宅供給公社は各団地の自治会に管理業務の一部を委託している。体制が整わない等の理由で自治会が当該管理業務を受託できないときは、住宅供給公社が行う。

自治会が受託している管理業務は、不法(迷惑)駐車への指導や防止のための巡回活動、駐車場での事故防止のための活動、事故が起こったときの県や住宅供給公社への連絡、駐車場の清掃・美化や要修繕箇所の発見・連絡、空き駐車区画の使用許可(一時使用の許可)等である。

ただし、自治会が駐車場の設置・整備を行った4つの団地(本尾団地、西郷団地、原口団地、西諫早団地。なお、西諫早団地には県が整備・管理する駐車場もある)においては、使用決定や使用料の決定・徴収等を含めて各団地の自治会が管理しており、県や住宅供給公社は管理に関与していない。

なお、上記の4つの団地のうち、西諫早団地の840戸分については、これまで県が駐車場の整備をすることに住民(自治会)の同意が得られず県が整備を行ってこなかったが、

令和4年度からは県が整備を行うことになったとのことである。

## 5 使用料の滞納

### (1) 使用料の滞納の概要

令和2年度 of 駐車場使用料決算資料によると、同年度に発生した使用料の滞納総額は3,101,389円、滞納者数は305人、滞納月数は718月であり、平成15年から令和元年までに発生した滞納のうち令和2年度に残存しているものの合計は、滞納総額が1,426,438円、滞納者が116人、滞納月数が382月ということである。

### (2) 長期滞納の場合の措置

3か月を超える滞納がある場合は、当該滞納者に対し、駐車区画にバリカーと呼ばれるコンクリートブロック製の大型の障害物を設置して駐車できなくなるようにする旨の予告通知を送付するとともに使用料の納付を督促し、それでも滞納者が使用料の納付に向けた行動をとらないときはバリカーを設置して、滞納者が使用していた駐車区画の使用ができないようにしている。

監査人らは、現地を視察したとき、複数の駐車区画にこのバリカーが設置されているところを見た。

### (3) 問題点1 使用料滞納時のバリカー設置について

#### ア 問題の所在

「5 使用料の滞納 (2) 長期滞納の場合の措置」のとおり、3か月を超える滞納がある場合はバリカー(障害物)を設置して駐車できなくすることを予告した上で、滞納者が使用料の納付に向けた行動をとらない場合は、バリカーを設置している。

長崎県営住宅条例 72 条 1 項は駐車場の使用者に対して当該駐車場の明渡しを請求することができる場合として以下のように規定している。

## 長崎県営住宅条例

### 第 72 条（駐車場の明渡請求）

知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、駐車場の使用者に対し、当該駐車場の明渡しを請求することができる。

- （ 1 ）使用者が不正の行為により使用決定を受けたとき。
- （ 2 ）使用者が県営住宅の家賃，割増料金又は駐車場の使用料を 3 月以上滞納したとき。
- （ 3 ）使用者が正当な理由によらないで 15 日以上駐車場を使用しないとき。
- （ 4 ）使用者が駐車場又はその附帯する設備を行為に毀損したとき。
- （ 5 ）使用者が第 64 条に規定する使用者資格を失ったとき。
- （ 6 ）前各号に掲げるもののほか，駐車場の管理上必要があるとき。

2 項 略

バリカー設置は上記条例 72 条 1 項 2 号の規定を根拠として行われていると思われるが、長崎県営住宅条例や長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱にはバリカー設置やそのための手続きを定めた直接的な規定はない。

正当な理由なく 3 か月を超えて使用料を滞納する者がある場合、その解消に向けた措置をとることは必要であり、上記長崎県営住宅条例 72 条 1 項 2 号は、明渡請求ができることと規定している。

しかし、使用者に明渡しを請求することとバリカーを設置して物理的に使用できなくすることは同一ではない。バリカーの設置は、物理的に駐車場を使用できなくすることで明渡しを実現する実力行使ないし自力救済の性格を有する。

住宅については、明渡請求が相当と判断された場合、まず入居契約を解除した上で明渡請求を行い、任意に明渡しがされないときは明渡請求の訴えを提起するとされている（長崎県営住宅家賃滞納整理要綱 5 条）。駐車場の明渡請求は住宅の場合に比べれば使用者に与える影響が小さい面もあるが、実力行使ないし自力救済の性格を有する手段による明渡実現をすべきでない点では変わらない。

#### イ 意見

駐車場使用料の長期滞納に対しては、要綱等で使用契約解除の要件や手続きを定め、その規定に則って解除を行った上で明渡しを求め、任意の明渡しがされない場合は法的手続きによって明渡しを実現することが望ましい。

## 第5 集会所

### 1 集会所に関する事務の概要

#### (1) 集会所の概要

集会所は、県営住宅 84 団地中 48 の団地に 53 か所設置されている（複数の集会所が設置されている団地が5つある）。

県は、集会所を入居者用の施設として設置し、基本的に集会所の管理、運営も入居者で構成される自治会に委ねている。集会所で使用する光熱水道費も自治会が負担している。

#### (2) 使用要領の定め

長崎県営住宅集会所使用要領が県営住宅の集会所の使用について、概要以下のように定めている。

#### 長崎県営住宅集会所使用要領

##### 第1条 略

第2条 集会所の管理は、県営住宅監理員が委嘱した県営住宅集会所管理人（以下「管理人」という。）が行う。

第3条 管理人は、県営住宅監理員の指揮監督を受け、次の職務を行わなければならない。

- (1) 集会所の使用承認
- (2) 集会所の使用に伴う共益費の徴収及び支払
- (3) 集会所の鍵の保管
- (4) その他集会所の管理に関すること

第4条 集会所は、県営住宅入居者の福利厚生及び連絡会議等のために使用することを目的とする。

第5条 次の各号の一に該当する場合は、集会所の使用を承認しない。ただし、県営住宅監理員が特に使用制限する必要がないと認めた場合はこの限りでない。

- (1) 団地生活の秩序を乱すおそれがあると認められるもの
- (2) もっぱら営利を目的とするもの
- (3) 政治的・宗教的な行動を目的とするもの
- (4) 当該団地の管理上支障をきたすおそれがあると認められるもの

##### 第6条 略

第7条 集会所の使用については、使用料は徴収しない。ただし、集会所使用に伴う電気料、水道料、ガス料、便所の汲取料（浄化槽の場合の清掃料）及び建物の付属設備の小修理等の経費は使用者が負担するものとし、管理人に納入するものとする。

##### 第8条以下 略

### (3) 問題点 集会所使用不承認の基準について

#### ア 問題の所在

現地視察を行った団地では、集会所で入居者が主催する趣味の会や教室が行われているが、その中には、参加者の多くが入居者以外の人で主催者が参加者から費用や謝礼を受領しているものもあるとのことであった。

公営住宅の集会所で営利活動（これには謝礼を受領して行う教室等も含まれると考えられる）を行うことを禁止している自治体もあるが、県は長崎県営住宅集会所使用要領5条で「もっぱら営利を目的とする活動」を使用不承認の対象としており、参加者から費用や謝礼を受領する趣味の会や教室全般が使用不承認になるわけではない。

しかし、長崎県営住宅集会所使用要領5条の「もっぱら営利を目的とする活動」がいかなる活動を指すのか判断する基準がないため個別の事例に対する判断が難しく、事実上チェックされていない面があるといわざるを得ない。集会所は公の費用で設置、管理されている建物であるから、そのことも考慮して、いかなる活動が「もっぱら営利を目的とする活動」に当たるのか判断できる基準を作成することが望ましい。

#### イ 意見

長崎県営住宅集会所使用要領5条が集会所の使用を承認しない場合として規定している「もっぱら営利を目的とする活動」について、これがいかなる活動を指すのか、具体的に判断できる基準を作成し、その基準に沿って使用許可・不許可をすることが望ましい。

## 第6 駐輪場

### 1 駐輪場に関する事務の概要

駐輪場は、原則、1つの棟に1箇所設置されている。駐輪場にどの住民がどのように二輪車（自転車，原動機付自転車）を置くかの決定や駐輪場の管理は、各団地の自治会に任されている。

### 2 問題点 駐輪場や駐輪の状況について

#### ア 問題の所在

監査入らが視察した団地では、駐輪場に長期間放置されているとみられるパンクした二輪車が置かれてあったり、棟の入り口近くや通路などに二輪車が止められたりしているところが複数見られた。こうした状況は、入居者（とくに子どもや高齢者）の安全上も問題であり、放置しておくべきでない。

駐輪場については、四輪車用の駐車場に比べて設置に要する面積や費用が小さく、駐輪場での事故発生の可能性も低く、また、使用料を徴収する規定はなく、使用決定も駐車場のよう厳格になされていない。こうした駐輪場の性格から、その管理を基本的に各団地の自治会に任せておくことには合理性、相当性がある。

しかし、一部の入居者や退去者によって駐輪場以外の場所に二輪車が止められたり、放置されたりしている状況をすべて自治会が解消することは、自治会役員と放置等している入居者間のトラブルにつながるおそれがあることや、撤去・処分の手続き、費用の負担を考えると難しい面がある。

#### イ 意見

駐輪場以外の場所への駐輪や放置二輪車の問題について、住宅供給公社は、自治会と協議し、自治会と一体となって対象車両の所有者等への指導や撤去等の対応をすることが望ましい。