
監 査 委 員 公 表

監査委員公表第7号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定に基づき、長崎県知事から令和3年度包括外部監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、同項の規定により、次のとおり公表する。

令和4年8月16日

長崎県監査委員	下	田	芳	之
同	砺	山	和	仁
同	前	田	哲	也
同	中	村	泰	輔

R04-01090-02776
令和4年7月27日

長崎県監査委員 下田 芳之 様
長崎県監査委員 砺山 和仁 様
長崎県監査委員 前田 哲也 様
長崎県監査委員 中村 泰輔 様

長 崎 県 知 事 大石 賢吾

令和3年度包括外部監査の結果に基づく措置について（通知）

このことについて、地方自治法第252条の38第6項の規定に基づき、別紙のとおり通知いたします。

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調書

<テーマ> 県営住宅に関する事務の執行について

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第1	入居関係事務	.....	1
第2	入居中の事務	.....	4
第3	退去関係の事務	.....	10
第4	駐車場	.....	12
第5	集会所	.....	14
第6	駐輪場	.....	15

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告-各論

第1 入居関係事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 52	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。（意見）</u></p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年度の第1期募集より入居者募集案内冊子において、民間賃貸住宅の滞納状況確認書類については、徴取しないこととし、入居募集案内のパンフレットに公営住宅の滞納がないことを確認する旨の記載を行いました。加えて、証明する書類の提出を求める記載を行いました。</p>	
p. 52	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年度の第1期募集より入居者募集案内冊子において、民間賃貸住宅の滞納状況確認書類については、徴取しないこととし、入居募集案内のパンフレットに公営住宅の滞納がないことを確認する旨の記載を行いました。加えて、証明する書類の提出を求める記載を行いました。</p>	
p. 54	住宅課	<p>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、又は給貸することにより、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。</p> <p>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。</p> <p>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、ヒアリング調査によっても、これらの項目は客観的資料に基づき判断されていることは確認できなかった。</p> <p>また、「7 立ち退き要求を受けているが、適当な住宅がない」の項目に関しては、ヒアリングによれば、特に資料提出までは求めていないが、立ち退き期限の記載がない場合は期限を確認して判断することだった。立ち退きには、民間借家等からの立ち退きの場合と、持ち家を所有した状態で特例の申込みの場合とが考えられるが、後者の場合ではその持ち家の明渡し期日が明記されている売却等の相手方との契約書の提出を求めれば、その要件充足性を客観的に判断することは可能である。現に、このような書類の提出を求めている他の自治体もある。</p> <p>いずれの項目においても、住宅状況の現況は、可能な限り客観的に判断することが必要かつ重要であり、いずれの項目がどのような資料等をもって客観的に判断可能かどうかを十分に検討した項目設定をすべきである。また、その要件充足性について、それぞれの項目をどのような確実資料によって判断するのかなどをまとめたマニュアルを作成することが望ましい。</p> <p><u>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確実資料によって判断するか等をまとめたマニュアルを作成することが望ましい。（意見）</u></p>	<p>（措置済み）</p> <p>個々の状況によって提出してもらう資料が相違するので、マニュアルにより判断内容を記載することは現時点では困難と考えますが、これまで提出された書類を研究しマニュアル作成を検討します。</p>	<p>作成時期について明記することは困難ではありますが、次回の指定管理者更新時期（令和7年4月予定）に合わせて作成する計画で進めています。</p>
p. 55	住宅課	<p>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。</p> <p>担当者ヒアリングによれば、上記問1の「(a)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、「(a)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る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。</p> <p>なお、居住用不動産を有しているも特例として認められる要件は、①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証を提出出来る場合、②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。</p> <p><u>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、現在の住宅状況のチェック項目に記載しておくことが望ましい。（意見）</u></p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年度よりチェック項目の記載方法を変更し、入居募集案内の様式に持ち家の項目を追加しました。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

III 包括外部監査の結果報告・各論

第1 入居関係事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性																																																
p. 58	住宅課	<p>長崎県の公式ホームページに掲載一覧表が掲載されているが、募集一覧表には募集団体の名称、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、駐車料金等が記載されている。住宅供給会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。</p> <p>長崎県公式ホームページに掲載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、長崎県住宅供給会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。</p> <p>住宅供給会社に出向けば、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。</p> <p>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になっ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。</p> <p>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。</p> <p>長崎県公式ホームページ及び住宅供給会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。(意見)</p>	<p>(措置未済)</p> <p>住戸内の写真については、令和4年度中に入居可能な住戸の中から対象住戸を選定し、掲載する写真の整理を行ったうえで令和5年度より掲載することいたします。</p>	令和5年度当初に実施いたします。																																																
p. 60	住宅課	<p>住宅供給会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。</p> <p>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。住宅供給会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。(意見)</p> <p>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。(意見)</p>	<p>(措置未済)</p> <p>入居申込がオンライン化されておらず、コンピュータ抽選方式を行うにしても完全オンライン化するのか、現在の抽選方式のみ電子化するのかなど多くの手法があることから、今後研究を行ってまいります。</p>	次回の指定管理者の更新時期である令和7年4月をめどに、抽選方式の提案についても求めることといたします。																																																
p. 62	住宅課	<p>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。</p> <p>そのチェックリストが次のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">●封筒に入れて住宅会社へ提出するもの</th> <th>本人 9/29</th> <th>公社 9/29</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>申請書 (おもて番に入居者の記入・押印)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>保証書の収入証明 (ウラ面に保証人の記入・実印)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>保証人の印鑑証明書</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>承諾書 ※「保証人の責務」の下欄</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>誓約書兼 領収書</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>領収書(敷金・家賃)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td>新入居者連絡表</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑧</td> <td>入居決定者アンケート調査票</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑨</td> <td>駐車場調書 (駐車場を契約する方)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑩</td> <td>生活状況等調査書(60歳以上の方全員1人につき1枚)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>⑪</td> <td>その他</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>※提出するもの以外は封筒に入れなくて下さい。</p> <p>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のとおり、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。</p> <p>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、住宅の確保の困難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。</p> <p>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。</p> <p>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。(意見)</p>	●封筒に入れて住宅会社へ提出するもの		本人 9/29	公社 9/29	①	申請書 (おもて番に入居者の記入・押印)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	②	保証書の収入証明 (ウラ面に保証人の記入・実印)	<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」の下欄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑤	誓約書兼 領収書	<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	駐車場調書 (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"/>	<p>(措置済み)</p> <p>令和4年度の第1期入居募集案内パンフレットよりチェックリストを追加し、周知を行いました。</p>	
●封筒に入れて住宅会社へ提出するもの		本人 9/29	公社 9/29																																																	
①	申請書 (おもて番に入居者の記入・押印)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
②	保証書の収入証明 (ウラ面に保証人の記入・実印)	<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」の下欄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
⑤	誓約書兼 領収書	<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	駐車場調書 (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"/>																																																	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告-各論

第1 入居関係事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 63	住宅課	<p>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。</p> <p>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簿本の提出、「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。</p> <p>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、戸籍簿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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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る。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。</p> <p><u>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。（意見）</u></p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年度の第1期募集より入居者募集案内パンフレットに長崎市以外の市町については個別に相談いただくよう記載しました。</p>	
p. 67	住宅課	<p>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。</p> <p>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し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いう事態を完全に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。</p> <p>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。</p> <p>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った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。</p> <p>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、大部分は、連帯保証人に代わり大部分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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。（意見）</u></p>	<p>（一部、措置済）</p> <p>保証人制度については、現行通り1名の保証人の連帯を求めつつ、保証人がいない入居希望者への対応として、連帯保証人連帯免除申請の手続きを令和4年度の第1期募集より入居者募集案内パンフレットに記載し周知に努めております。</p> <p>令和2年4月から令和4年6月までの連帯保証人連帯免除申請件数は14件であり、全て承認しております。都道府県単位の取り扱いについては、令和4年4月1日現在、全国47都道府県のうち、28団体（59.6%）及び県内21市町は、保証人の制度を維持しております。今後、他の自治体の動向を鑑みながら改正について検討してまいります。</p> <p>家賃債務保証業者の活用については、保険料の負担方法について検討を要することから、今後、検証してまいります。</p>	<p>連帯保証人の取り扱いについては、保証人制度を維持している他県の状況及び家賃債務保証業者の活用による保険料負担と併せて検討する必要がありますことから、導入時期については未定ですが、保証人がいない入居希望者への対応は適切に行ってまいります。</p>

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 72	住宅課	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。 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。(意見)	(措置済み) 県営住宅と各施設間の距離がどの程度であればアクセスがいいという基準は、主観的な側面があること、周辺の環境変化を数値化することは困難と思慮されます。 また、固定資産税評価額は周辺環境の変化を反映して設定されていると考えことから今後も同評価額を元に係数設定を行ってまいります。	
p. 73	住宅課	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。 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。(意見)	(措置済み) 県で実施する住戸改善事業においては、すべて追い焚き機能を付加していることから、差異は生じないと考えます。 住戸改善事業以外の個別設置分において、追い焚き機能が付加されていない場合でも、一部機能の付加であることから利便性計数に差異を設けるまでは至らないと考えます。	
p. 74	住宅課	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きわま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不可な者に対して、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、全国の自治体が取り組んでいる措置と思われ、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不可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。 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たものではない。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、抽選機を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。(意見)	(措置済み) 本人申し立てのみによる収入分位により、抽選を優遇すること及び特定分位において、当選率を上げることは公営住宅の趣旨から鑑みて、公平性に欠けると考えることから、現行通りの対応を行ってまいります。 なお、令和4年4月末時点の1分位の入居世帯は、7,462名(72.6%)。県営住宅の一般世帯とされる低所得者(1分位~4分位)の入居世帯は、8,838名(86%)となっており、入居者の状況から低所得者や高齢単身者・高齢夫婦世帯の住宅セーフティネットとしての役割を現状においても果たしていると考えております。	
p. 81	住宅課	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るとはいえない。 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、不納欠損の事務を行う上でも役立つ情報といえる。 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。(意見)	(措置済み) 現状でも滞納者にかかる状況については、住宅管理システムにて住宅供給公社と情報の共有を図っておりますが、今後は、記録の入力徹底を行ってまいります。 また、長期滞納者のうち訴訟等が必要なケースについては、滞納者に福祉的な支援が受けられないか、住宅課職員が市社会福祉協議会へ相談に赴き、具体的な貸付の実行や転居先民間住戸の紹介を受けるなど福祉部局との連携を進めています。	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 84	住宅課	<p>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。</p> <p>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あるときは、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）。</p> <p>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に行うことが不可となる。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。</p> <p>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。</p> <p>※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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>原則として3～5か月分の滞納者へは督促状を送付しているため、現状としては対応しています。ただし、督促状送付前に当票と納入誓約を取り交わしており確実に納入されている場合、一律に督促状を送付することは入居者との信頼関係を損なう恐れがあるため、状況に応じた対応を行ってまいります。</p> <p>納入誓約後に支払いが滞った場合は催告や呼び出しを行うなどの、滞納整理を行ってまいります。</p>	
p. 85	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>原則として入居滞納者と同様に連帯保証人に対しても督促状と同時に納入指導依頼書を送付しています。</p> <p>督促状と同様に、一律的に納入指導依頼書を送付した場合、納入誓約等を交わしている入居者とのトラブルが起こる可能性があるため、すべてのケースで送付することは困難と考えます。しかしながら、去就不明の保証人については、当該として把握する必要があると思慮されることから、年次計画をもって地区ごとに滞納者に限定して連帯保証人の去就調査を行ってまいります。</p>	
p. 85	住宅課	<p>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催告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。</p> <p>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。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>主債務者や連帯保証人等に対する財産調査の方法については、令和4年7月に策定いたしました。</p>	
p. 86	住宅課	<p>「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。</p> <p>「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。</p> <p>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）、この条文中に照らしても、連帯保証人に対する請求を行うのが妥当である。</p> <p>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っては、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。</p> <p>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。</p> <p>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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>長期滞納者の連帯保証人に対する請求については、県営住宅家賃滞納整理事務処理要領に沿った手続きを基本としながら、長期間連絡が取れない滞納者など悪質と判断されるケースによっては契約解除通知の段階での催告について実施してまいります。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 86	住宅課	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。 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るべきである。(指撻事項)	(措置未済) 連帯保証人を裁判手続きにおける当事者とする ことについては、本県の顧問弁護士とも協議の うえで対応を決定してまいります。 なお、令和4年7月26日に顧問弁護士と協議を 行うこととしております。	
p. 87	住宅課	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 運来地方自治法」第9次改訂版 松本英昭著 1036頁)。 もともと、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、取立て訴訟手続をとる必要ではなく、分割納付を継 続させることが適切であると考えられる。 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。(指撻事項)	(措置済み) 長期滞納者のうち納入誓約書を交わし納付を促 しているケースの中で、弁済期限を守らない滞 納者には、現在でも面談等を行った結果を踏ま えて県が債務名義を取得するための必要な手続 きを執っております。	
p. 87	住宅課	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。 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、マネ ージメント等で何らかの判断基準を示しておくことが望ましい。(意見)	(措置済み) 主債務者や連帯保証人等に対する財産調査の方 法については、令和4年7月に策定いたしまし た。	
p. 88	住宅課	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。 もともと、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ことである。他方で、家賃管理の適正化という観点からは、このよ うな変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。 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。(意見)	(措置済み) 納入誓約書徴収時において、滞納年月の古い分 が記載された納付書を発行し、滞納者が滞納年 月を確認のうえ納付が行われておりますので、 すでに措置済みであると考えておりますが、今 後、トラブル防止の観点から意見の一文を追加 してまいります。	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 93	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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済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。</p> <p>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。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>生活保護法における住宅扶助費の支払いは、代理納付が原則とされていますが、口座振替により住宅扶助の目的が達せられる場合や住宅扶助費が滞り支給されない場合は、代理納付を適用しない取扱いとして差支えないとの厚生労働省通知があります。</p> <p>令和4年4月現在の県営住宅の生活保護世帯の納付形態は、代理納付67.3%、口座振替16.6%、納付書払16.1%で、代理納付と口座振替の合計は83.9%となっており、引き続き、生活保護世帯の確実な家賃納付を推進するために令和4年4月、関係福祉事務所を訪問のうえ、納付書払いから代理納付への変更について協力依頼を行いました。</p>	
p. 94	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>県営住宅管理システムの構築には相当の費用が注ぎ込まれており、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。</p> <p>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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>県営住宅管理システムにおける時効管理は、令和3年度に滞納発生日を基準に自動算定するよう改修しており、修正機能も付与していることから対応しております。</p> <p>保佐人等の登録情報については令和4年度末までに改修を行い、適正登録を行います。</p>	
p. 94	住宅課	<p>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。</p> <p>県においては、同システムへの入力を統一化するためのマニュアル等を作成しておくことが望ましい。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>当該項目の記載方法については住宅課職員へ伝達済みであり、周知については対応済みです。</p>	
p. 101	住宅課	<p>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「連絡協同」である。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年7月に修正いたしました。</p>	
p. 101	住宅課	<p>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。</p> <p>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、直接にアヒ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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>家賃減免申請は滞納がある状態では申請ができませんので、徴収猶予におけるアヒリングについて、家賃支払いが困難な場合、随時相談に応じております。</p> <p>また、早期に把握するようとの意見については、その時機にかかる基準をどう定めるのが困難であることから、徴収員等を通じて滞納者にかかる状況把握を行ってまいります。</p>	
p. 108	住宅課	<p>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りません。</p> <p>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。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年の住宅供給公社の広報誌に浴室改修にかかる記載を行い、すべての入居者へ周知を行いました。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 109	住宅課	<p>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請求を行った実績は、いずれもないとのことである。</p> <p>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。</p> <p>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。(意見)</p>	<p>(措置済み)</p> <p>迷惑行為については様々なケースがあり、それぞれに対応も異なること、指標に該当しない場合の対応判断に苦慮することから判断基準を定めることは困難です。</p> <p>また、入居説明会時に入居者へ手渡す「入居のしおり」にも迷惑行為にかかる記載をしており、周知を行っております。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第2 入居中の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p.109	住宅課	<p>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、相談概要やその対応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れていない。</p> <p>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、対応方法、対応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。(意見)</p>	<p>(措置済み)</p> <p>住宅課職員及び公社職員に対し県営住宅管理システムに対応事例の入力に対する周知を行っております。</p>	
p.113	住宅課	<p>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。</p> <p>この理由については、高額所得者が、概ね、①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、②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。①については、勤務年数を重ねているというは、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、②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。</p> <p>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、明渡し請求を求めないことにも一定の理由はあるといえる。</p> <p>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し請求事務処理要領」は、明渡し請求を行う前提で、住宅等のあっせん・相談の対応を記しており、住宅課が明渡し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。</p> <p>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。</p> <p>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し請求事務処理要領」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。</p> <p>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、建物明渡し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、建物明渡し請求を控えるという選択の余地も残すべきである。</p> <p>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。(指摘事項)</p>	<p>(措置済み)</p> <p>令和4年5月末に高額所得者へ明渡し相談書の提出文書を送付し、同年6月中旬までに提出を求めました。</p> <p>現在は提出された明渡し相談書の内容精査を行っており、面談者の選定を行っております。</p> <p>相談書の内容により判断が困難なもの及び未提出者に対する面談を令和4年9月ごろに実施する予定としております。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第3 退去関係の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 117	住宅課	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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）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。 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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み） 条例第26条第3項において、敷金は原則還付する旨を規定しており、例外として未納家賃等を控除することとしております。その控除にあっても規則第15条第2項において、具体的に何を控除したか、その明細を通知するとされていることから、退去者への意思確認のために委任状を求めることは規定と運用に齟齬はないと考えます。</p>	
p. 117	住宅課	<p>「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量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。 ① 「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。 ② 「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。 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。（指摘事項）</p>	<p>（措置済み） 令和4年度当初に退居予定者への説明資料として提示しております。</p>	
p. 123	住宅課	<p>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には、退去申込時に受け取る「県営住宅の退去について」によるの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る。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）を明確なカタチで告知しておくことが望ましい。 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）を明確なカタチで告知しておくことが望ましい。（意見）</p>	<p>（措置済み） 現在でも退居申し込み時に目安の金額を口頭にて伝えております。 入居者の使用状態、入居年数などにより退居補修費の金額は変動します。算定の結果、提示した金額以上と算定された場合、退去者から当初の説明と相違するとの苦情が寄せられることが想定されることから、入居説明時における一律的な金額を提示は困難と考えます。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第3 退去関係の事務

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 127	住宅課	<p>「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ら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、明渡しとなされない場合は訴えを提起するものと規定している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。（仮見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>令和4年度は12か月以上滞納し、納入誓約などを交わしていない滞納者を対象に納入指導を行ってまいります。</p> <p>県が債務名義を取得するために必要な訴えの提起等は積極的に行うこととしており、令和4年度は10件程度を予定しております。併せて、債務名義に基づく強制執行を実施してまいります。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第4 駐車場

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p.133	住宅課	<p>「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。</p> <p>そこで、県にこれら近傍同種の駐車場の使用料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。</p> <p>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、「③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、「②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。</p> <p>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。</p> <p>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。(指摘事項)</p>	<p>(措置済み)</p> <p>駐車場料金を算定する際は、整備費用等から算出した近傍同種の料金を元に駐車場料金を設定しています。</p> <p>今後、新規で整備する駐車場料金においては、近隣駐車場の料金を参考に算定してまいります。</p>	
p.133	住宅課	<p>「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)。</p> <p>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。</p> <p>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区画目の使用を賛成と評価することでもない。</p> <p>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。</p> <p>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。(意見)</p>	<p>(措置済み)</p> <p>包括外部監査のご意見を踏まえ検討した結果は、以下のとおりです。</p> <p>県営住宅における駐車場は各戸1区画が原則となっております。</p> <p>2区画目については空き区画があり当該区画に契約者がいないことを要件として、臨時的に使用を認めているもので、正規使用者が使用する場合は区画移動(契約解除)の必要がある契約となっております。</p> <p>県営住宅は低額所得者向け住宅であることから、車両を複数台保有することは、県営住宅以外の住宅を借りられる資力があっても考えられることから、今後も2区画目の許可においては従来通り1区画目の1.5倍の金額で設定したいと考えております。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第4 駐車場

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p.137	住宅課	<p>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、明渡請求ができると規定している。</p> <p>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。</p> <p>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、任意に明渡しが行え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。</p> <p>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、任意の明渡しが行え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。（意見）</p>	<p>（措置未済） 令和4年度中に要綱改正の検討を行い、令和5年度からの施行を目指します。</p>	<p>「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、駐車場使用料の長期滞納に対する、使用契約解除の要件や手続きを定め、令和5年度からの施行を目指します。</p>

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第5 集会所

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p. 139	住宅課	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>入居のしおりに集会場の利用については、入居者の福利厚生、文化教養などのための講習会等の行事を行うためのものと記載し、豊かなコミュニケーションづくりの場として位置付けられていることを周知しております。営利を目的とする活動にかかる基準については、その対象が多岐にわたること、どの程度の利益が生じれば不許可とするなどの判断基準を一律的に策定することは困難と考えます。</p>	

令和3年度包括外部監査結果に係る措置に関する調査

Ⅲ 包括外部監査の結果報告・各論

第6 駐輪場

報告書頁	所管	項目	措置状況	措置計画又は今後の方向性
p.140	住宅課	<p>監査人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停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。</p> <p>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に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。</p> <p>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停められたり、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。</p> <p>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。（意見）</p>	<p>（措置済み）</p> <p>入居のしおりに駐輪場の使用について記載しており、主体は団地自治会で管理してもらうことを周知しております。</p> <p>しかしながら、県営住宅管理の一環として、指定管理者である長崎県住宅供給公社と一体となって適正使用を促してまいります。</p>	