

毎週 火曜・金曜日発行

○印は長崎県例規集に掲載するもの



長崎県公報

目 次

| | |
|------------------|-----------|
| ◎ 監査委員公表 | 所管課(室)名 |
| ・ 包括外部監査結果の報告の公表 | 監 査 事 務 局 |

監査委員公表

監査委員公表第3号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表する。

令和4年3月31日

| | |
|---------|---------|
| 長崎県監査委員 | 濱 本 磨毅穂 |
| 同 | 砺 山 和 仁 |
| 同 | 吉 村 洋 |
| 同 | 坂 本 浩 |

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

| | | |
|----|--------------------|---|
| I | 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 |
| II | 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 |

Ⅲ 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 |

I 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、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かが重要になる。

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I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。

Ⅱ 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は是正・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 |
|---|--|----|
| ① | 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。</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 |
|---|--|----|
| ② | 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 | 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 |
| ④ | 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 |
| ⑤ | 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 |
| ⑥ | <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。 | |
| ⑦ | 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（県営住宅管理システム）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 |
|---|---|-----|
| ⑧ | 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 |
|---|--|-----|
| ⑨ | 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 |
| ⑩ | 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 |
|---|---|-----|
| ⑪ | 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倍とするもの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 | 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

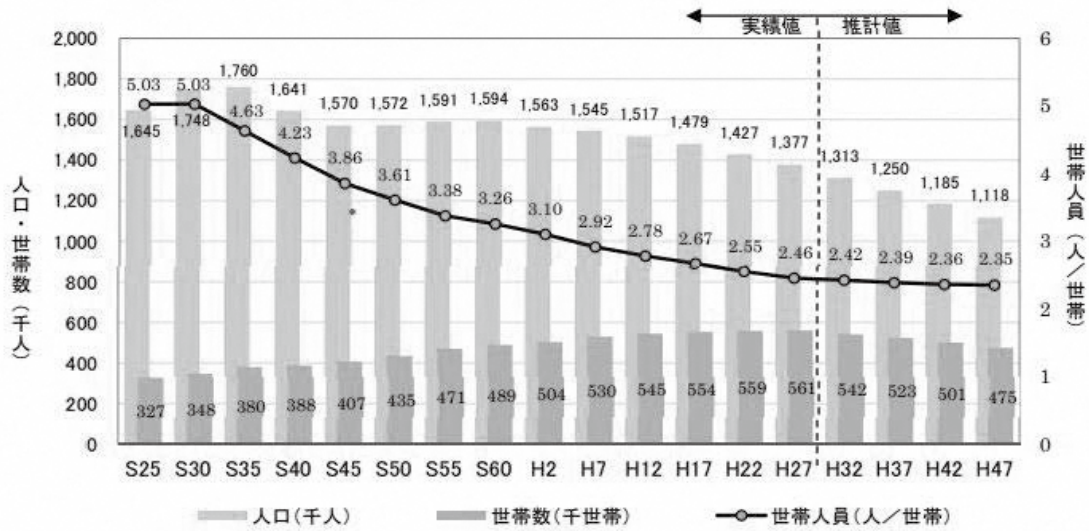
長崎県の人口は、昭和35年（1960年）をピークに減少に転じ、現在もその傾向が続いている。平成27年度の国勢調査では、人口は1,377,187人、世帯数は560,720世帯、世帯人員は2.37人／世帯であり、平成27年度以前の5年間で人口は49,592人（3.5%）減少、世帯数は微増傾向、世帯人員は減少傾向にあった。

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 | 順位 | 構成比 | 男 | 女 | 人口総数 | 男 | 女 | 増減数 | 順位 | 増減率 | 順位 |
| | 人 | | % | 人 | 人 | 人 | 人 | 人 | 人 | | % | |
| 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 |
| 西彼杵郡 | 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 |
| 東彼杵郡 | 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 |
| 北松浦郡 | 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 |
| 南松浦郡 | 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 |
| 本土 | 1,204,685 | - | 91.8 | 565,586 | 639,099 | 1,259,022 | 589,834 | 669,188 | △ 54,337 | - | △ 4.3 | - |
| 離島 | 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。

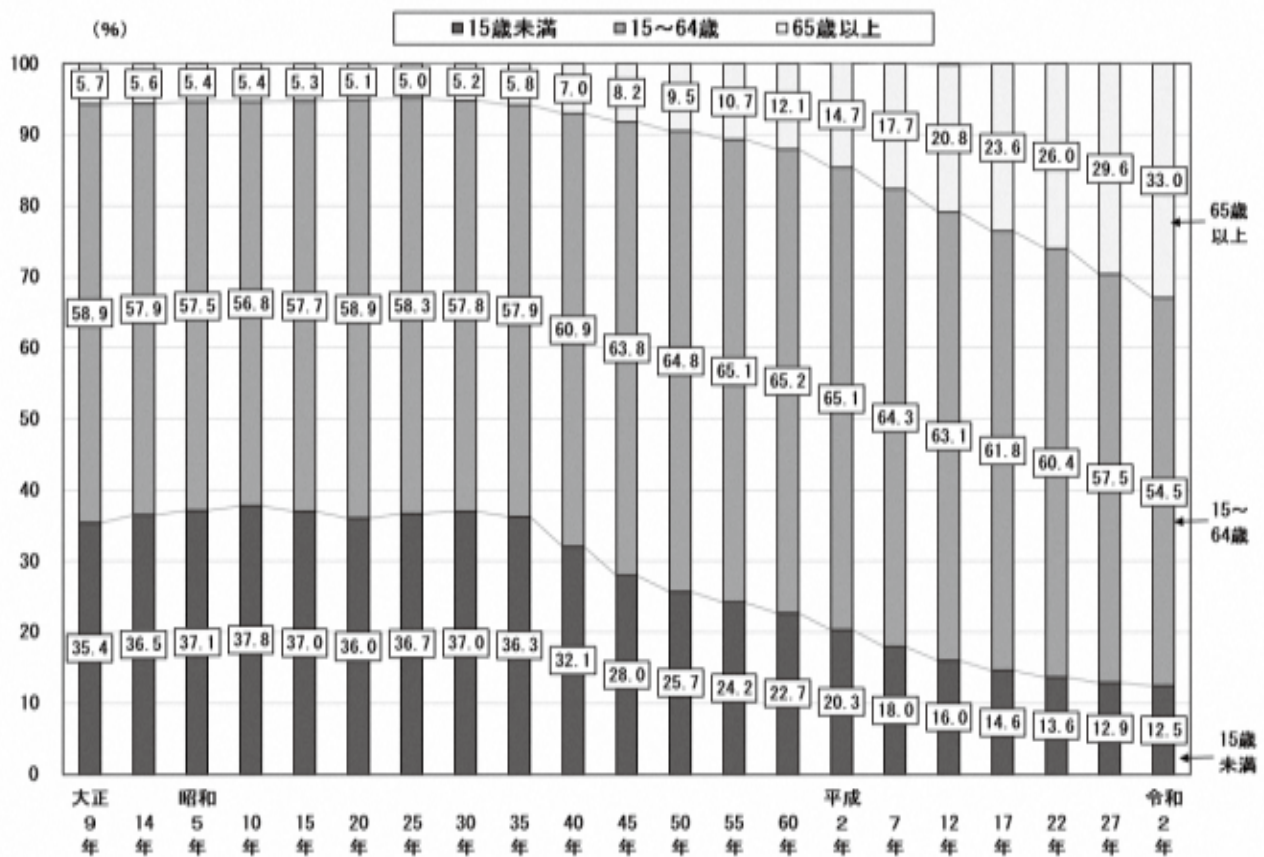
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(2) 年齢別人口

総人口を年齢3区別で見ると、①年少人口(15歳未満人口)は164,573人(総人口の12.5%)、②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。

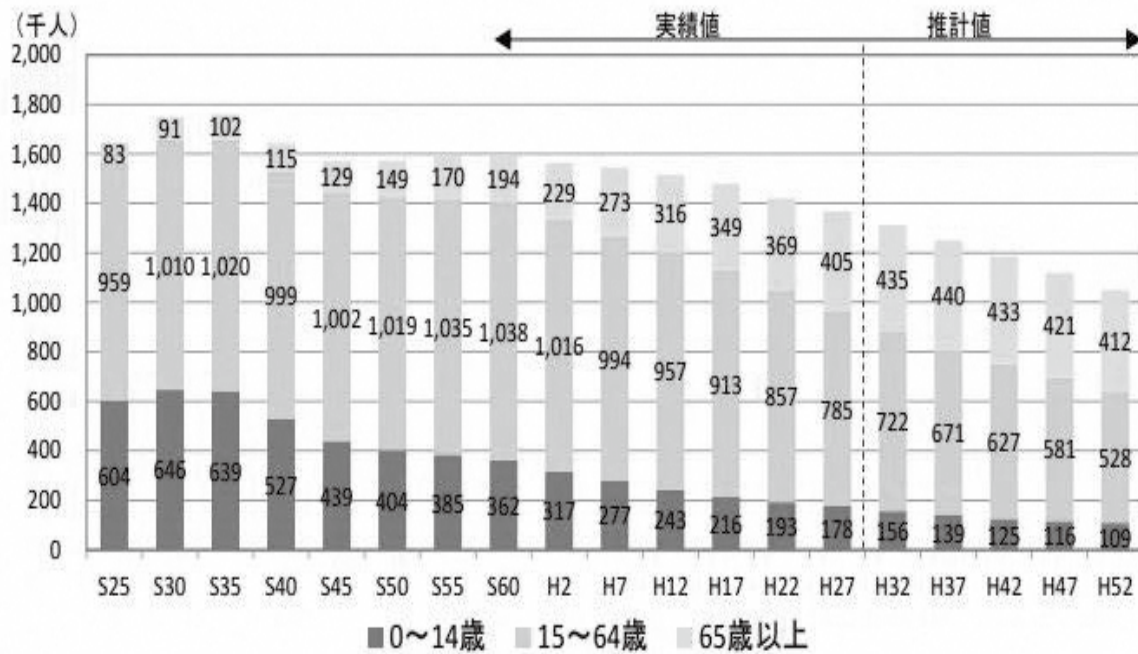
年齢(3区分)別人口の割合の推移(大正9年~令和2年)



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

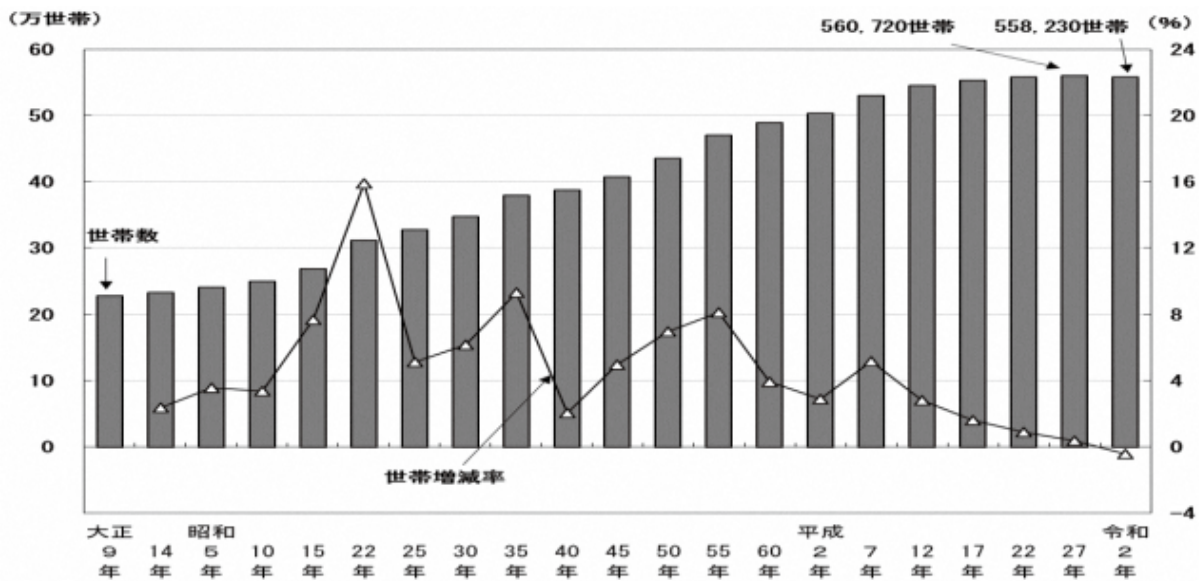
資料：長崎県住生活基本計画（平成29年3月）

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。

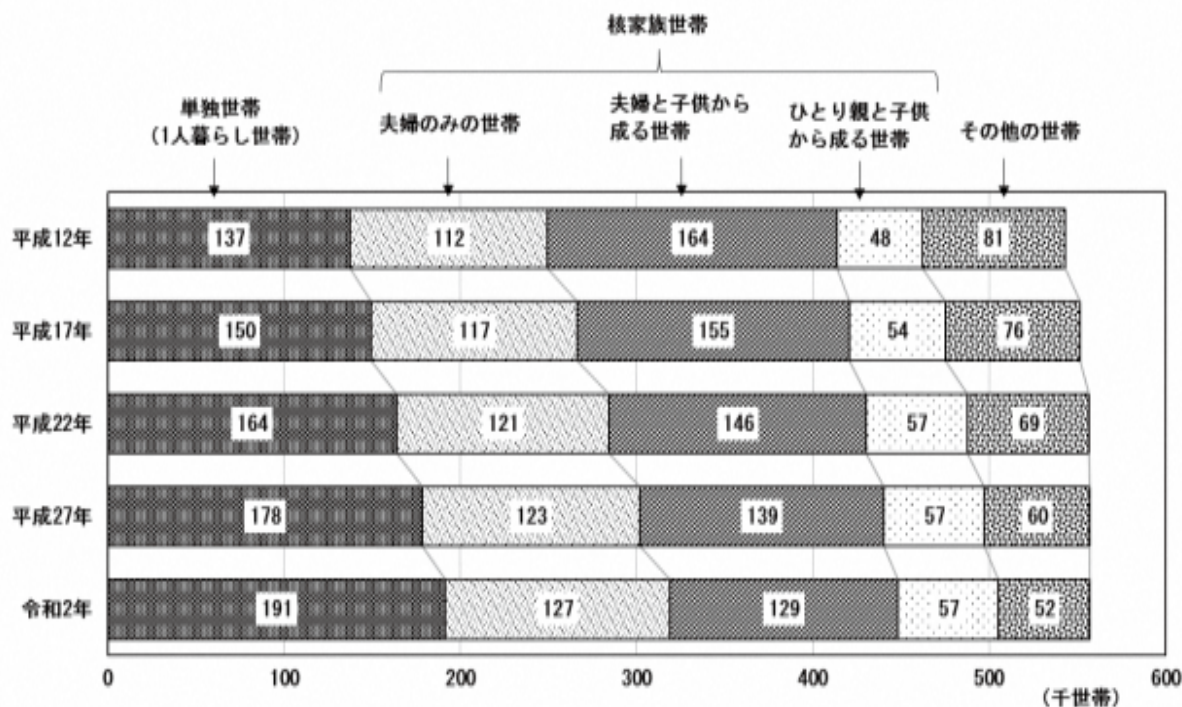
(3) 一般世帯、高齢者世帯

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）

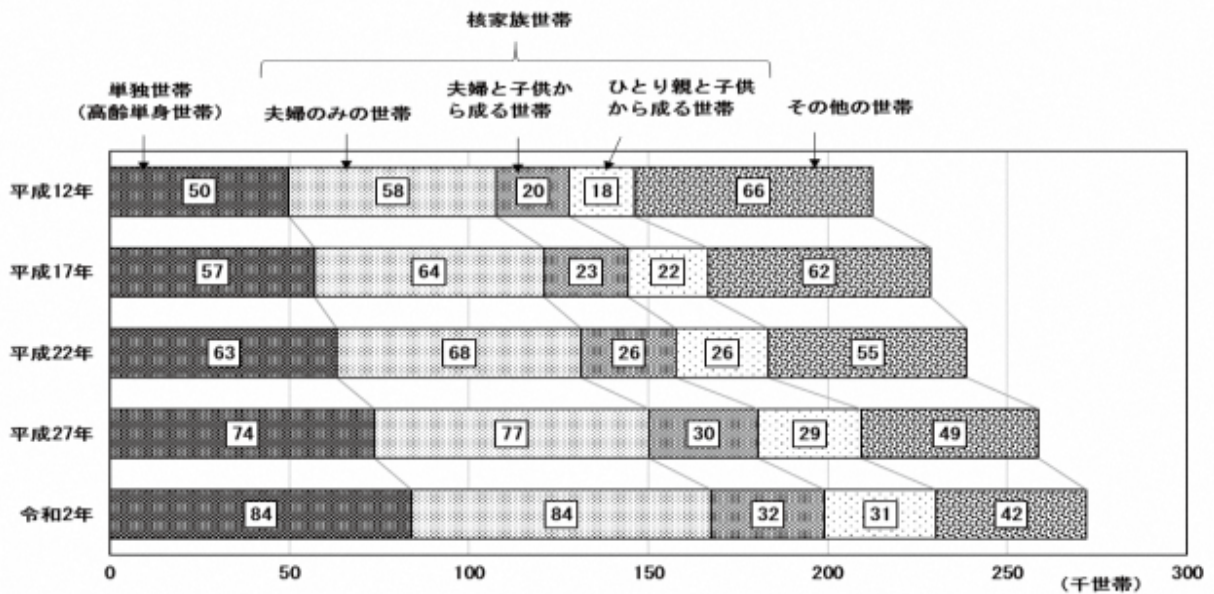


資料：長崎県県民生活環境部統計課

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。もともと、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。令和元年度の全国的生活保護世帯率は約2.8%であるが、長崎県的生活保護世帯率は3.83%と高くなっている。

| 年 月 | 生活保護状況 | | | | (単位：人) | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | 被保護世帯数 | 被保護人員数 | 保護率(%) | 総額(千円) | 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 | 1,902 | 4,214 | 24,087 | 873 |
| 29 | 21,813 | 29,001 | 2.14 | 3,763,196 | 25,316 | 22,164 | 1,717 | 4,447 | 23,515 | 803 |
| 30 | 21,667 | 28,378 | 2.12 | 3,728,284 | 24,783 | 21,670 | 1,574 | 4,679 | 23,162 | 716 |
| 令和 元年度 | 21,507 | 27,852 | 2.10 | 3,707,787 | 24,273 | 21,246 | 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 | 3,689,934 | 23,983 | 21,280 | 1,452 | 4,779 | 23,098 | 663 |
| 9 | 21,537 | 27,893 | 2.10 | 3,678,374 | 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 | 4,756 | 23,119 | 650 |
| 12 | 21,499 | 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 | 20,765 | 1,457 | 4,699 | 22,498 | 554 |
| 5 | 21,273 | 27,278 | 2.07 | 3,658,652 | 23,195 | 20,785 | 1,356 | 4,720 | 22,355 | 566 |
| 6 | 21,230 | 27,212 | 2.07 | 3,364,301 | 23,205 | 20,755 | 1,376 | 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 | 98.8 | 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。

障害種別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

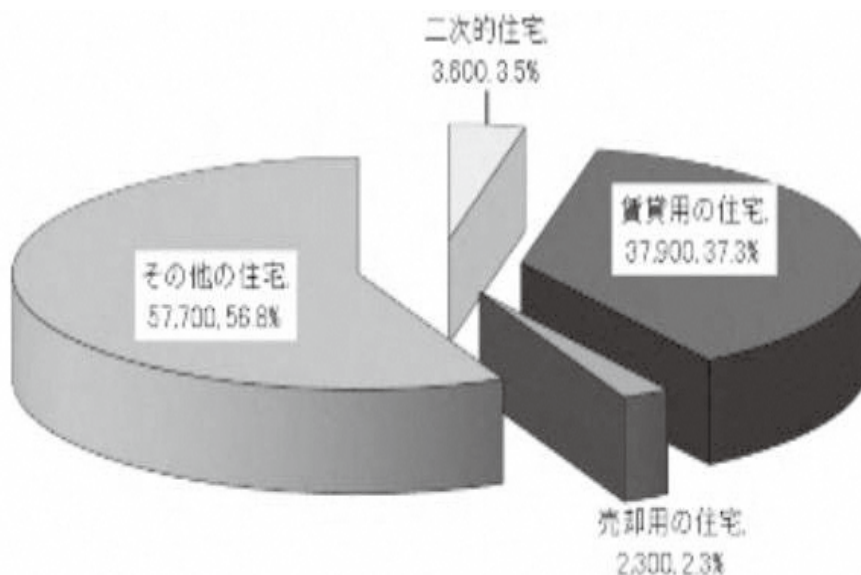
単位:戸, %

| | 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



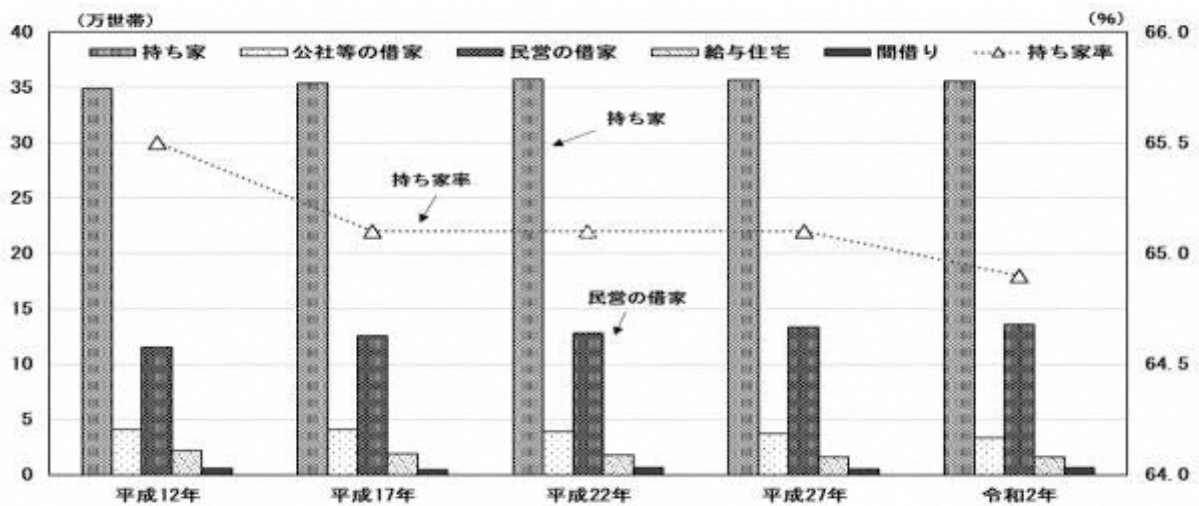
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(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 |

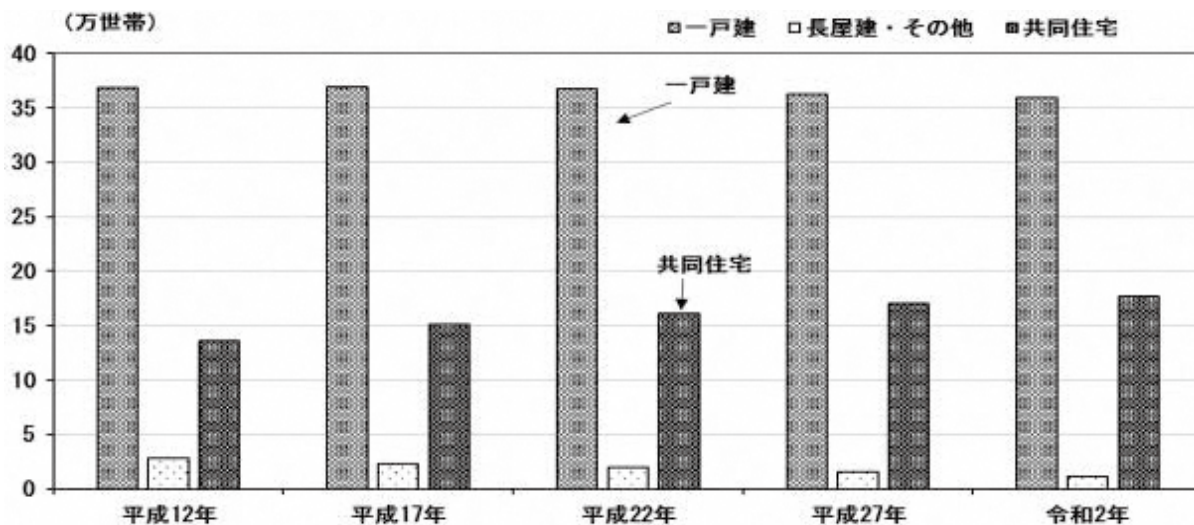
資料：長崎県県民生活環境部統計課

(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ことから，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、①入居者資格の同居親族要件の廃止、②入居収入基準の条例委任、③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①～③の3点である。

①【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

②【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

③【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。

①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。

②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。

③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お願いします

④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。

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、その後に長崎地区、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 |
| 汐豆団地 | 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 |
| 皆瀬団地 | 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 |
| 日宇団地 | 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 |
| 西藤早団地 | 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> | | | | | | 入居率 |
|--------|-----|----|----|---|----|------|
| 川口アパート | 110 | 84 | 26 | 0 | 26 | 76.4 |
| 計 | 110 | 84 | 26 | 0 | 26 | 76.4 |

| <準公営> | | | | | | 入居率 |
|---------|----|----|---|---|---|-------|
| 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> | | | | | | 入居率 |
|---------|----|----|---|---|---|-------|
| 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】

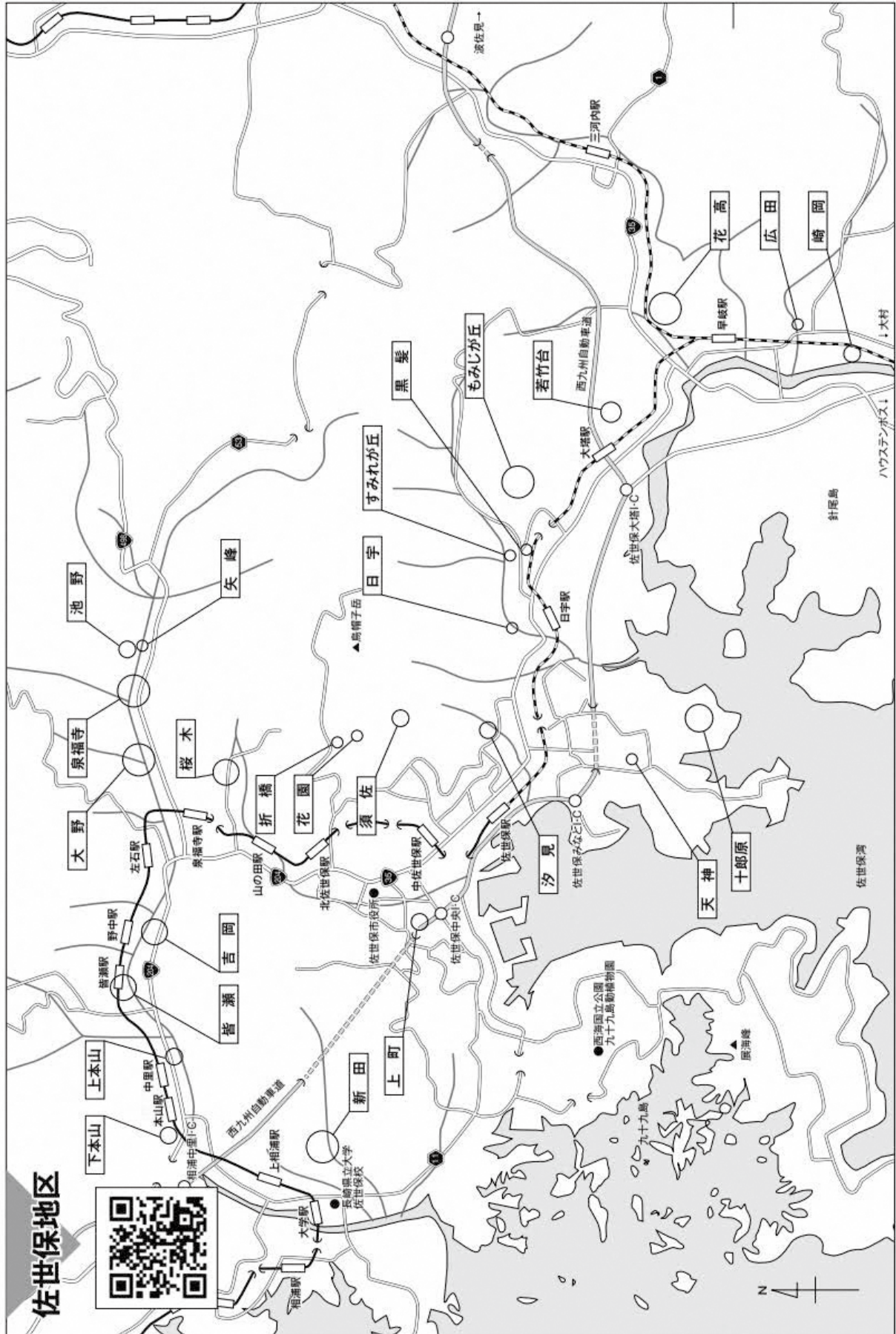
| 種目別 | 管理戸数 | 入居中 | 空家 | 空家内訳 | | 入居率 |
|-------|--------|--------|-------|------|-------|------|
| | | | | 政策 | その他 | |
| 長崎地区 | 6,603 | 5,772 | 831 | 205 | 626 | 87.4 |
| 佐世保地区 | 3,509 | 2,999 | 510 | 81 | 429 | 85.5 |
| 諫早地区 | 1,554 | 1,285 | 269 | 3 | 266 | 82.7 |
| 大村地区 | 556 | 515 | 41 | 0 | 41 | 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 |

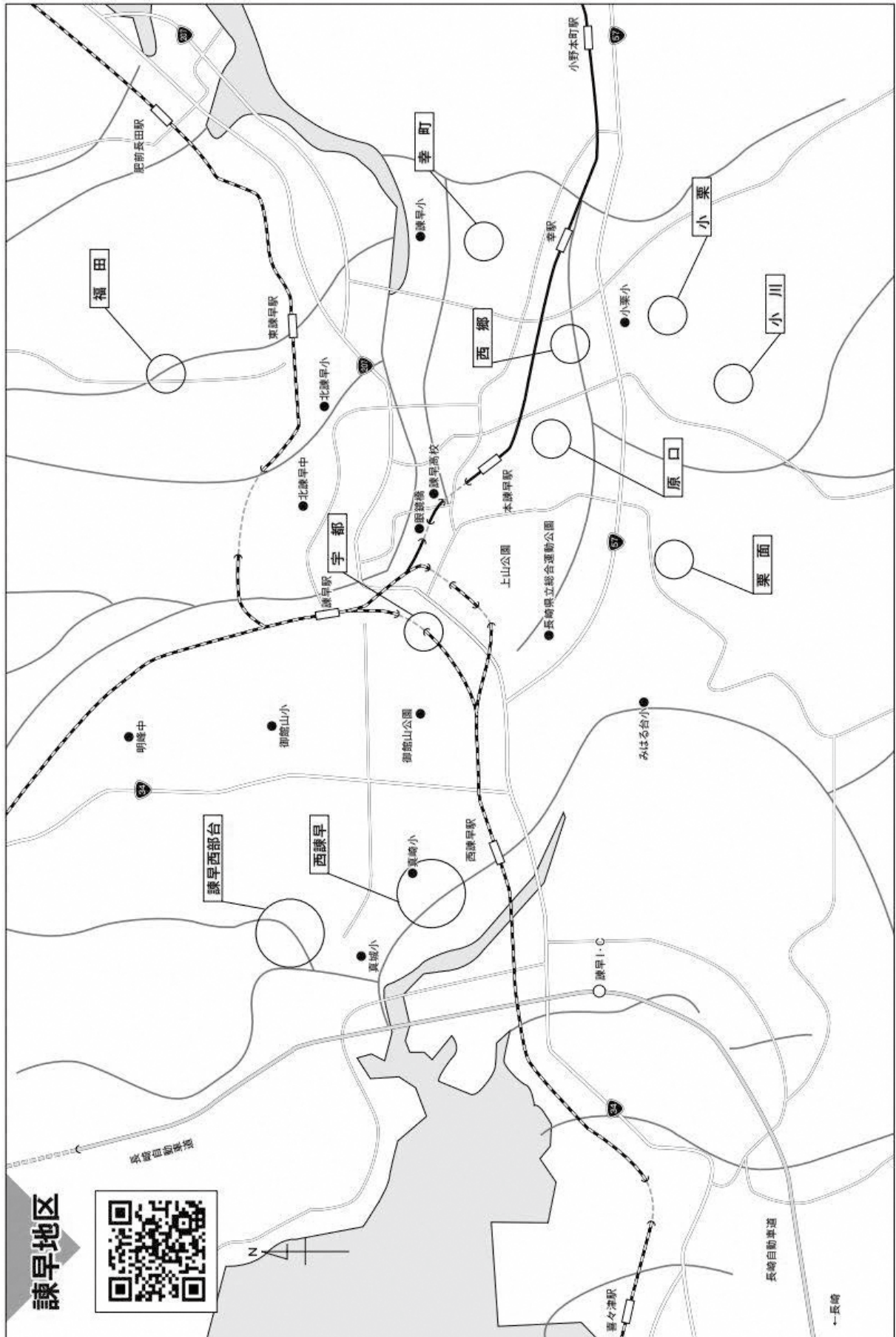
<公営住宅>

| 合計 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | 入居率 |
|--------|--------|-------|-----|-------|------|-----|
| 12,101 | 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% | | |
| ※政策空家を除く戸数による入居率 $\frac{②}{①-④} = \frac{10,455}{11,812} = 88.51\%$ | | |
| ※政策空家を含む戸数による入居率 $\frac{②}{①} = \frac{10,455}{12,101} = 86.40\%$ | | |

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、「Ⅲ 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 0.5568

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) | | 改良住宅等 (割合) | | 計 (割合) | 建設年度 | 公営住宅 (割合) | | 改良住宅等 (割合) | | 計 (割合) |
|------|-----------|-------|------------|--------|--------|------|-----------|-------|------------|-------|--------|
| | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | | | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | |
| S 31 | 3 | 0.02% | | | 3 | H 5 | 446 | 3.66% | 16 | 7.44% | 462 |
| S 44 | 32 | 0.26% | | | 32 | H 6 | 294 | 2.41% | 20 | 9.30% | 314 |
| S 45 | 0 | 0.00% | 110 | 51.16% | 110 | H 7 | 406 | 3.33% | 16 | 7.44% | 422 |
| S 46 | 60 | 0.49% | | | 60 | H 8 | 317 | 2.60% | 20 | 9.30% | 337 |
| S 47 | 130 | 1.07% | | | 130 | H 9 | 220 | 1.81% | 16 | 7.44% | 236 |
| S 48 | 280 | 2.30% | | | 280 | H 10 | 237 | 1.95% | 17 | 7.91% | 254 |
| S 49 | 445 | 3.65% | | | 445 | H 11 | 277 | 2.27% | | | 277 |
| S 50 | 514 | 4.22% | | | 514 | H 12 | 292 | 2.40% | | | 292 |
| S 51 | 492 | 4.04% | | | 492 | H 13 | 192 | 1.58% | | | 192 |
| S 52 | 470 | 3.86% | | | 470 | H 14 | 106 | 0.87% | | | 106 |
| S 53 | 524 | 4.30% | | | 524 | H 15 | 172 | 1.41% | | | 172 |
| S 54 | 490 | 4.02% | | | 490 | H 16 | 97 | 0.80% | | | 97 |
| S 55 | 500 | 4.10% | | | 500 | H 17 | 53 | 0.43% | | | 53 |
| S 56 | 475 | 3.90% | | | 475 | H 18 | 34 | 0.28% | | | 34 |
| S 57 | 443 | 3.64% | | | 443 | H 19 | 112 | 0.92% | | | 112 |
| S 58 | 485 | 3.98% | | | 485 | H 20 | 63 | 0.52% | | | 63 |
| S 59 | 408 | 3.35% | | | 408 | H 21 | 144 | 1.18% | | | 144 |
| S 60 | 328 | 2.69% | | | 328 | H 22 | 88 | 0.72% | | | 88 |
| S 61 | 354 | 2.91% | | | 354 | H 23 | 66 | 0.54% | | | 66 |
| S 62 | 365 | 3.00% | | | 365 | H 24 | 90 | 0.74% | | | 90 |
| S 63 | 358 | 2.94% | | | 358 | H 27 | 37 | 0.30% | | | 37 |
| H 1 | 337 | 2.77% | | | 337 | H 29 | 29 | 0.24% | | | 29 |
| H 2 | 327 | 2.68% | | | 327 | 計 | 12,184 | 100% | 215 | 100% | 12,399 |
| H 3 | 304 | 2.50% | | | 304 | | | | | | |
| H 4 | 288 | 2.36% | | | 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 | 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 | 1,379 | | |
| 313,001円 | ～ 487,000円 | 183戸 | 収入未申告 | | 36戸 |
| 487,001円 | 円以上 | 25戸 | | | |
| 1,155 | | | | | |

| | | | |
|------------|-----------|---------|-------------------|
| 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

| | ⑥同居者に障害者がいる | | ⑦障害者の割合 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。

Ⅲ 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①災害、②不良住宅の撤去、③公営住宅に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⑤乃至⑧である。

⑤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

⑥土地収用事業等の執行に伴う住宅の除却

⑦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

⑧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、①ひとり親世帯向住宅、②心身障害者向住宅、③老人世帯向住宅、④多子世帯向住宅、⑤新婚世帯向住宅、⑥子育て世帯向住宅、⑦企業解雇世帯向住宅が設けられている。

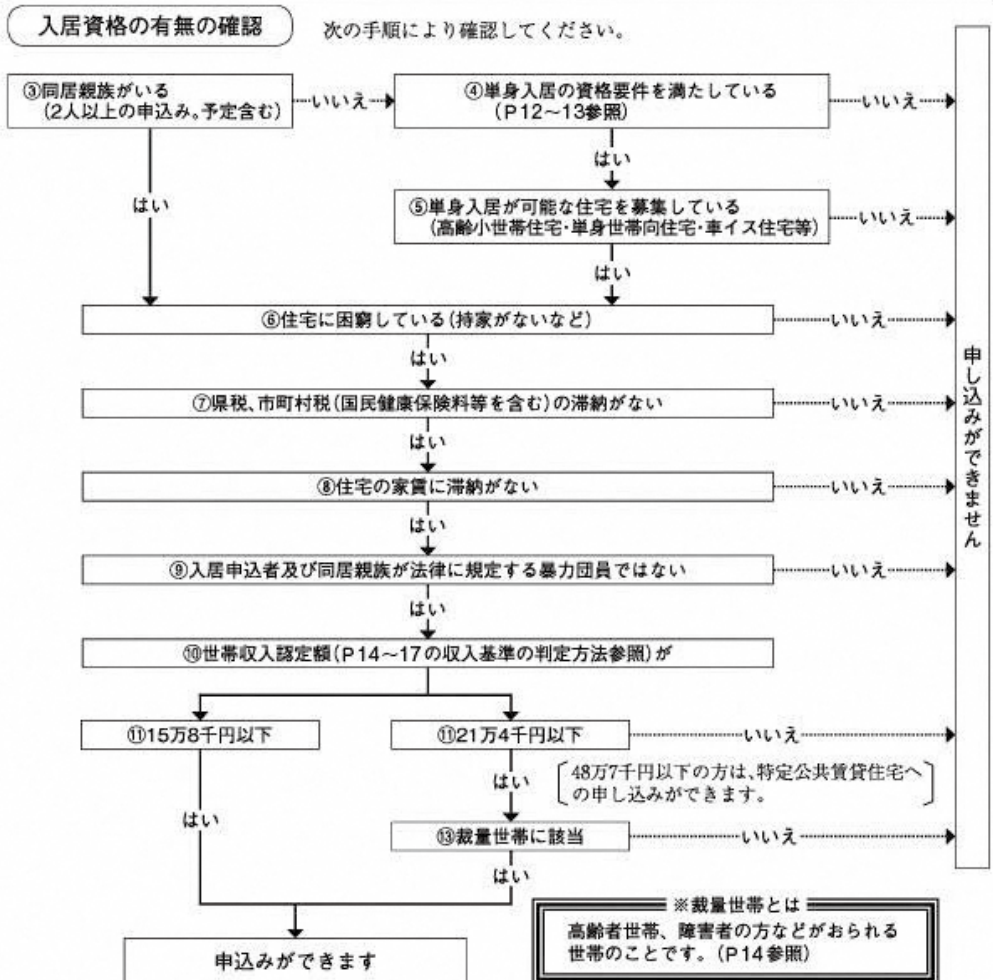
3 申込資格

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、申し込むことができます。

- (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
- (イ) 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依り、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つては、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、居住室(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一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号に掲げる者と同一の世帯に属する者

上記の要件のうち、基本となる要件は次の①から⑥ということになる。

①同居の親族がいること

②持ち家がないなど住宅に困窮していること

③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

④住宅の家賃に滞納がないこと

⑤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

⑥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、現在の住宅の現状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

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。

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等の提出を求めれば、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。

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疎明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。

イ 意見

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。

(5) 問題点4 現在の住宅の現状の判断について

ア 問題の所在

県営住宅入居申込書兼誓約書の「住宅困窮の現状及び住宅状況申告書」の記載欄のうち、現在の住宅の現状についての記載欄は次のとおりである。

◎現在の住宅の状況

各設問について該当する記号に○をつけ、又は、数字を記入してください。

問1 住宅の種類は次のどれに当てはまりますか。

- (ア) 民間借家（1戸建・長屋建・アパート）
- (イ) 公営住宅等（県・市町村・公団・公社・雇用促進）
- (ウ) 社宅・官舎
- (エ) 親戚の家（所有者の続柄 ）
- (オ) 間借り・下宿・寮
- (カ) その他（ ）

問2 住宅の構造は次の内どれですか。

- (ア) 木造
- (イ) 鉄筋コンクリート
- (ウ) 鉄骨
- (エ) その他

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、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済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。

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

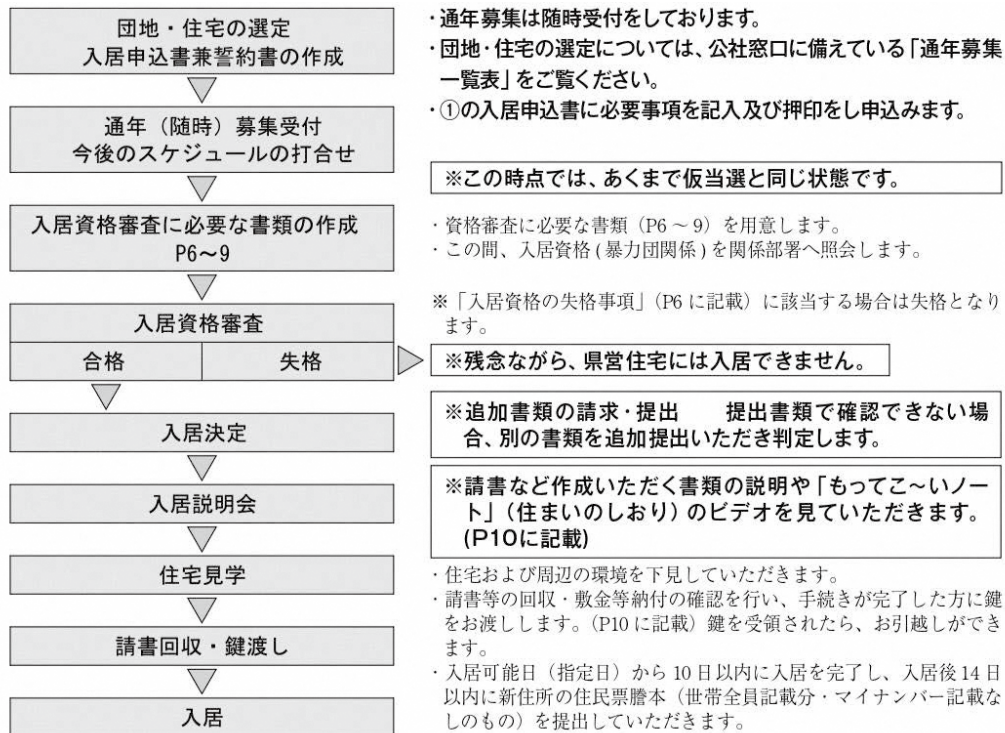
(1) 募集手続の概要

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。

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、①応募状況等の説明、②抽選方法等の説明、③抽選会の実施に分けられる。

①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。

②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。

③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可否の判定をする。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)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 | おもて面に入居者の記入・押印 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | ウラ面に保証人の記入・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
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。

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A1, A2)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举がなされているが、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に図る観点から、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いう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。