

第2 入居中の事務

1 入居中の事務の概要

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

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

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

2 収入申告

(1) 手続の概要

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

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

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

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

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

(2) 佐世保市ほか4市から取得する情報提供

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

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

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

3 家賃算定

(1) 家賃の算定方法

ア 県営住宅では、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という目的（公営住宅法1条）に基づき、入居者の収入基準が設けられている。

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

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

【計算式】

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

【所得金額から控除できる金額】（公営住宅法施行令による控除）

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

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

【別表】

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

【家賃算定分位表】

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

(「令和3年度県営住宅 入居者募集のご案内」より)

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

具体的には、次のとおりである（公営住宅法施行令2条）。

家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数

家賃算定基礎額：入居者の収入区分に応じて定められる額

市町村立地係数：市町村の立地の偏差に応じた値

規 模 係 数：住宅の専有部分の床面積に応じた値

経過年数係数：建設時からの経過年数に応じた値

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

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

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

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

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

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

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

【例】

	所在地	額 (円/㎡)	対数
当該住宅所在地の固定資産税評価額相当額 A	〇〇町 43, 44	47,600	4.677607
当該市町村住宅地区における最上位固定資産税評価額相当額 B		185,190	5.267618

$A/B = 0.8879$

$R 1 = 0.95$

$R 2 = 0$

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

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

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

キ 問題点1 交通条件の差を考慮要素とすることについて

(7) 問題の所在

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

(イ) 意見

立地条件に係る係数については、固定資産税評価額だけではなく、公共交通機関

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

ク 問題点2 設備条件にかかる係数の考慮要素について

(ア) 問題の所在

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

(イ) 意見

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

(2) 入居世帯の収入区分

ア 入居者の所得階層別の割合と収入超過者の推移は、次のとおりである。

収入分位 (政令月収 (円))	R 3 . 3 . 31 10,478 戸	R 2 . 3 . 31 10,667 戸	H31. 3 . 31 10,693 戸	H30. 3 . 31 10,862 戸	H29. 3 . 31 11,039 戸	全国 H27
1分位 0~104,000	73.4%	71.62%	72.6%	73.07%	73.26%	78.1%
2分位 ~123,000	5.46%	6.16%	6.15%	5.81%	5.63%	4.2%
3分位 ~139,000	3.87%	3.77%	3.78%	3.85%	4.28%	3.0%
4分位 ~158,000	4.13%	4.19%	4.2%	4.27%	4.37%	3.0%
5分位 ~186,000	4.01%	4.22%	4.23%	3.93%	3.92%	3.2%
6分位 ~214,000	2.71%	2.61%	2.62%	2.65%	2.4%	2.3%
7分位 ~259,000	2.47%	2.5%	2.5%	2.43%	2.53%	2.2%
8分位 ~313,000	1.62%	1.63%	1.63%	1.9%	1.73%	3.1%
313,001~	2.02%	1.96	1.95%	1.8%	1.67%	
収入未申告	0.31%	0.34%	0.34%	0.29%	0.21%	0.9%

イ 問題点 1分位の入居世帯割合を増やすための検討について

(ア) 問題の所在

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

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

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

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

(イ) 意見

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

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

(3) 裁量世帯

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

(158,000円超え214,000円以下)として入居が認められる。

- | | |
|---|--|
| ア | 入居者が60歳以上の単身者。又は、入居者全員が60歳以上の方
(18歳未満の者を含んでも良い) |
| イ | 身体障害者(身体障害者手帳1～4級)の方がいる世帯 |
| ウ | 精神障害者(保険福祉手帳1～2級)の方がいる世帯 |
| エ | 知的障害者(療育手帳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 |

4 滞納家賃の回収

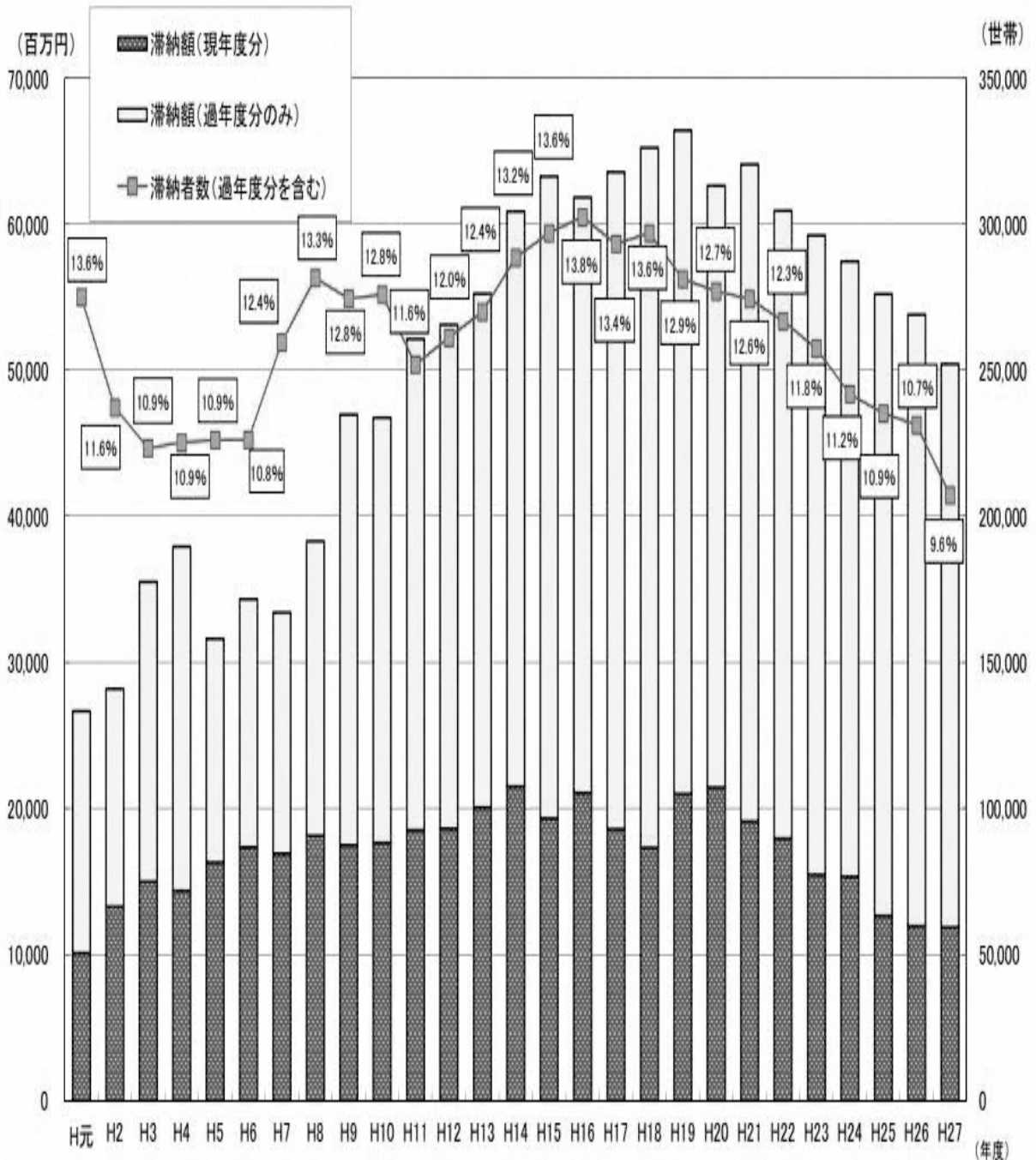
(1) 家賃の滞納状況

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

公営住宅の家賃滞納の状況



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



※ 折れ線グラフの%表示はストック全体に占める滞納者の割合を示す。

国土交通省作成

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

ア 公営住宅の家賃滞納者の現状

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

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

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

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

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

イ 都道府県等における家賃滞納者への対応状況

(ア) 家賃滞納者に対する滞納理由の把握状況等

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

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

これらの中には、入居者との接触ができずに事情を把握できないとしているものがある一方で、①滞納整理事務を実施するに当たり、滞納者の事情を的確に把握するという考えが及ばなかったとするもの、②不定期ではあるものの、滞納家賃の納付が行われているとして滞納理由を積極的に把握していないとするもの、③長期間の滞納があるにもかかわらず、家賃滞

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

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

(注) 調査した都道府県等から、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が、
①3か月以上6か月未満であるもの、②6か月以上12か月未満であるもの、③12か月以上であるものを滞納期間が長いものについて、それぞれ原則5世帯を抽出し、680世帯分の事例を得た。

(イ) 家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した取組の実施状況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

家賃徴収状況 (年度別徴収額及び徴収率の推移)

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

(2) 滞納理由と生活実態の把握

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

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

イ 問題点 滞納理由の把握と記録化について

(ア) 問題の所在

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

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、不能欠損の事務を行う上でも役立つ情報といえる。

(イ) 意見

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

(3) 手続の概要

ア 滞納整理要綱・滞納整理要領

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

イ 債権管理

(7) 長崎県の財務規則及び債権管理規程は、「主管部局の長は、債権管理簿を備え、その所管に属する債権が発生し、若しくは県に帰属したとき又は当該債権が他の主管部局の長から引き継がれたときは、別に定めるところにより、直ちに債権管理簿に記載しなければならない。」（財務規則 162 条 1 項）、「部局の長は、その所管に属する債権で、次の各号に掲げるものについては、それぞれ当該各号に定める時期に債権管理簿（様式第 1 号）に記載しなければならない。ただし、様式第 1 号に基づく債権管理に必要な事項を記載した独自の債権管理簿に代えることもできる。」（債権管理規程 5 条 1 項）と定めている。

(イ) 住宅課では、県営住宅管理システムを導入し、同システムにおいて滞納家賃を管理しているところであるが、同システムの管理、運用については、民間事業者への委託により行っている。

(ウ) 長崎県では、平成 30 年度の包括外部監査（「長崎県の債権管理に関する事務の執行について」）を契機として、債権管理室が設置された。

もともと、債権管理室が取り扱う滞納家賃は、退去滞納者の家賃で、かつ、1 年以上未納が続いている債権に限られるため、それ以外の債権についての事務は住宅課において取り扱う。

ウ 督促状の送付

(7) 住宅課管理班の担当者（主務担当者）は、奇数月末日（2 か月に 1 回）において 3 か月から 5 か月分の家賃を滞納している者に対し、督促状を送付することになっている（滞納整理要綱・第 4（1）、滞納整理要領・第 5・1）。

(イ) 上記督促状を送付する際には、連帯保証人に対しても、納入指導依頼により滞納の状況を通知する（滞納整理要綱・第 4（2）、滞納整理要領・第 5・2）。

エ 長期滞納者の整理

(7) 催告書の送付・和解確約書又は納入誓約書の提出

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

5, 滞納整理要領・第6)。

(イ) 起訴前和解の申立て

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

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

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

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

(4), 滞納整理要領・第6・6(1))。

(エ) 建物明渡請求書・「県営住宅明渡請求書の送付について」の送付

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

(オ) 裁判手続

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

オ 短期滞納者の整理

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

カ 問題点1 督促状の送付について

(7) 問題の所在

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

もっとも、実際には、滞納家賃督促徴収員からの報告などを踏まえてということ

であるが、督促状を送っていないケースが相当数認められた。

私債権について、「普通地方公共団体の長は、債権について、履行期限までに履行しない者があるときは、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）。

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と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困難となる。また、時効中断効は連帯保証人にも及ぶため（民法 457 条 1 項）、連帯保証人との関係でも、督促を行っているかどうかで、統一的な取扱いができなくなるだけでなく、連帯保証人間で不平等な取扱いになってしまう。

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

(イ) 指摘事項

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

キ 問題点 2 連帯保証人に対する納入指導依頼について

(ア) 問題の所在

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

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

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

このように、連帯保証人に対する納入指導依頼は、家賃滞納を解消するという目

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

(イ) 指摘事項

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

ク 問題点3 和解確約書・納入誓約書を求めるにあたっての判断基準について

(ア) 問題の所在

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

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

(イ) 意見

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

ケ 問題点4 連帯保証人に対する催告について

(ア) 問題の所在

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

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

への請求は、全件において行う必要がある。

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

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

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

(イ) 指摘事項

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

コ 問題点 5 裁判手続の当事者について

(ア) 問題の所在

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

(イ) 指摘事項

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

サ 問題点 6 訴訟手続へ移行する時期について

(ア) 問題の所在

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

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

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

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

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

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

(イ) 指摘事項

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

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

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

シ 問題点7 分割納付を認めるための判断基準について

(ア) 問題の所在

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

(イ) 意見

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

ス 問題点8 弁済の充当方法について

(ア) 問題の所在

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

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

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

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

(イ) 意見

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

(4) 代理納付

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

イ 公営住宅に入居する生活保護受給者に対する住宅扶助の代理納付

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

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

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

【調査結果】

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

（省略）

ウ 代理納付の実施状況等

(ア) 住宅部局における代理納付の活用状況

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

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

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

(イ) 生活保護担当部局における代理納付の実施状況

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

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

納している状況となっている。

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

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

(ウ) 住宅部局と福祉部局における代理納付の実施に係る情報共有の実施状況

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

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

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

【所見】

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

- ① 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること。(国土交通省)
- ② 福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を都道府県等に示すこと等により、両部局間の連携の促進を図ること。(国土交通省、厚生労働省)
- ③ 家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を都道府県等に示すこと等によりその取組を促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させること。(国土交通省、厚生労働省)

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

「討業務報告書」では、代理納付に関し、以下のような報告がなされている。

(1) 住宅扶助費等にかかる代理納付制度の概要

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 改正の趣旨

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

として共益費は住宅扶助費と同時に家主等に支払う必要があるものである。

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

2 留意事項

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

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

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

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

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

エ 問題点 代理納付の積極的な活用に向けての働き掛けについて

(7) 問題の所在

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

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

長与町, 時津町	9	3	33.33
合計	935	641	68.56

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

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

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

(イ) 意見

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

(5) 県営住宅管理システム

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

イ 問題点1 県営住宅管理システムの入力情報の誤りの訂正について

(ア) 問題の所在

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

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

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

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

(イ) 指摘事項

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

ウ 問題点2 県営住宅管理システムへの統一的な入力について

(ア) 問題の所在

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

(イ) 意見

県においては、同システムへの入力を統一的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。

5 家賃減免・徴収猶予

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

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

- ・ 県営住宅の入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき
- ・ 県営住宅の入居者又は同居者が病気にかかったとき
- ・ 県営住宅の入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- ・ その他特別の事情があるとき

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

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

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

長崎県営住宅家賃等減免及び延納基準

1. 減免等の対象

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

2. 減免額

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

3. 減免期間

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

4. 延納の期間

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

5. 減免等対象の適用除外

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

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

6. その他

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

【別表】(1及び2関係)

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

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

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

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

申請処理の流れ

① 申請書受付

- ・管理班嘱託職員が受理処理
- ・管理班補佐が確認し各担当に振分け

② 添付書類の確認

- ・申請書に添付されている書類がそろっているか。

③ 総収入の計算

- ・②で確認した添付書類を元に総収入額を計算

④ 起案文書作成

- ・③で計算した結果を元に起案文書を作成
- ・認定日については、公社受付月の翌月とする

⑤ 決裁

- ・作成した起案文書の内容を確認後、決裁へ回す

⑥ 送付

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

納付書払いの場合は、必要に応じて調定を減額する。

- ・押印後、公社各事務所へ送付してもらう

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

千葉県では、銚子事件後の新たな取組みについて、次のとおり紹介している。

・健康福祉部との連携

- ① 家賃滞納者への対応として徴収員（県の嘱託）や県職員を臨戸する際に、社会福祉制度の案内パンフレット「生活困窮者への支援制度について」を配布
- ② 滞納者から相談を受ける際に、滞納者が必要とする生活保護制度等の相談を行えるよう、必要に応じて健康福祉部職員を同席させ、各市町村での申請指導等につなげる

・市町村との連携

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

※生活保護の申請指導や次の住宅へ入居するための各種支援等

・その他

- ① 入居時及び家賃決定時に減免制度の周知をすることに加え、4か月及び6か月家賃滞納者への催告の際に家賃減免制度の情報提供文書等を配布
- ② 滞納金額が高額かつ、滞納期間が長期の滞納者における世帯等の収入等の状況や事情を把握するため、県職員による直接訪問を実施

【家賃減免制度の周知文書（千葉県）】

家賃減免制度の周知文書

別紙2

(表)

平成28年2月

千葉県国土整備部都市整備局住宅課
千葉県住宅供給公社

入居者の皆様へ家賃減免制度のお知らせ

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

家賃減免制度について、下記のとおりとなっておりますのでお知らせします。

（『住まいのしおり』P11～12も記載しています。）

記

減免要件・必要書類等を御案内させていただきますので、まずは、

千葉県住宅供給公社管理課 減免担当 に御相談ください。

【電話：043-222-9182】

1. 減免取り扱い基準の内容

(1) 一般減免

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

なお、同一世帯で複数の方に収入がある場合は、全て合算となります。

世帯の収入月額	減 額 率
60,001円 ~ 67,000円	20%
37,001円 ~ 60,000円	40%
25,001円 ~ 37,000円	60%
0円 ~ 25,000円	80%

(2) 福祉減免

次の場合には、収入月額が67,001円以上でも各々の減額率が適用されます。

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

(裏)

2. 収入月額の計算方法

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

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

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

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

3. 減免期間

減免開始月の属する年度3月末までの1年以内とします。

なお、減免は、毎年申請が必要となりますので御注意ください。

4. 申請方法（※減免理由により、必要書類は異なります。）

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

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

お気軽に御相談ください！！

【問合せ先・申請窓口】
 千葉県住宅供給公社 県営住宅管理部管理課 減免担当
 住 所：〒260-0016
 千葉県中央区東町1-16
 電 話：043-222-9182
 FAX：043-222-6750

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

また、延納（徴収猶予）については、近年は申請実績がない。

(8) 問題点1 誤記修正について

ア 問題の所在

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

イ 意見

いずれも明らかな誤記と思われるため、正すのが望ましい。

(9) 問題点2 滞納理由等の早期の把握について

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

イ 意見

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

6 同居承認・入居承継

(1) 同居承認

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

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

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

- ウ 長崎県営住宅条例 15 条では、知事が同居承認をしてはならない場合として、
- ・同居させようとする入居の際に同居した親族以外の者が暴力団員であるとき
 - ・同居承認後における当該入居者に係る収入が同条例 6 条 1 項 2 号に規定する区分に応じ、同号に規定する金額を超える場合
- を挙げている。
- エ 長崎県では、「県営住宅同居承認事務処理要領」、「同居承認に関する取扱い及び承認基準」により、以下のとおり、同居承認に関する事務処理を行う上で必要な事項、承認基準などを定めている。
- オ 長崎県においては、令和 2 年度の同居承認の申請件数は 108 件であり、そのうち 5 件は不承認となっている。

(承認基準)

- 第 4 県営住宅同居承認申請書の提出があった場合において、同居しようとする者が次の各号の要件をすべて満たすときは、同居を承認するものとする。
- (1) 入居者と同居しようとする者が、公営住宅法で定める親族の関係にあること。
- (2) 入居者が同居しようとする者を扶養する場合であること。ただし、同居しようとする者が次に掲げるものに該当するときは、この限りではない。
- イ 入居者また同居の配偶者（予定者も含む）
- ロ 未成年者
- ハ 未成年の子を養育する寡婦（夫）
- ニ 長期にわたる病院等施設からの退院者又は出所者
- ホ 単身者でかつて同居を承認されていた者
- ヘ 要介護 1 以上の認定を受けている入居者の介護のために同居を必要とする者。（同居しようとする者は、原則として、単身での申請（親族を帯同できない）とする。）
- ト その他知事が特別の事情があると認める者
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、同居を承認しない。ただし、特別な事情があり、社会通念上同居を認めることが適当であると知事が認める場合は、この限りではない。
- (1) 同居承認前の収入が、条例第 6 条第 1 項第 2 号ア、イ又はウに規定する収入の基準内である場合は、同居を承認することにより、その収入の基準を超えるとき。
- (2) 同居承認前の収入が、条例第 6 条第 1 項第 2 号ア、イ又はウに規定する収入の基準を超えているとき。ただし、知事が特別の事情があると認める者（老人、身体障害者、学生等）で、同居承認後の収入が、同居承認前の収入より減少するときは除外することができる。
- (3) 条例第 34 条第 2 項により高額所得者の認定をされているとき。
- (4) 同居を承認することにより、入居者の住宅が著しく過密な状態になるとき。
- (5) 前 4 号に掲げるもののほか、県営住宅の管理上支障があるとき。

(2) 入居承継

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

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

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

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

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

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

第 2（申請者の要件）

承継の承認を申請できる者は、次の各号に掲げるものに限る。

- (1) 名義人の配偶者（事実上の婚姻関係にある者を含む。）
- (2) 当初もしくは条例第 15 条の規定による承認を得て同居してから引き続き 1 年以上の期間居住している 3 親等内の親族で次のいずれかに該当する者。

イ 承継しようとする者が 60 歳以上の高齢者

ロ 承継しようとする者又は同居者が身体障害者（身体障害者手帳 1～4 級）

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

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

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

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

第4（承認基準）

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

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

7 修繕要望

(1) 長崎県住宅修繕要領

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

1. 住宅修繕の方針

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

2. 県が修繕及び保管について負担する範囲

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

(2) 給水施設

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

(3) 衛生，排水施設

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

(4) 電気施設

電線，金属管，開閉器，配電盤等

(5) ガス施設

配管類，県が設置したガス給湯器，ヒューズコック

(6) 換気設備

レンジフード，天井換気扇，電動吸気口

(7) 消火施設

消火配管，消火栓等

(8) 共同施設

集会室，児童遊園施設（ただし，入居者において設備したものを除く。）

(9) 道路

敷地内の道路，通路及びこれに附属する，よう壁，石垣等

(10) 屋外街灯（防犯灯）の電球，グローブの取替え及び電力使用料金

(11) エレベーター設備

全設備及び法定点検等にかかる費用

(12) テレビ共同受信設備

アンテナ，ブースター等

(13) 自動火災報知設備

受信機，感知器等及び法定点検等にかかる費用

(14) 立体駐車場

照明，防災設備の点検及び電気使用料金

(15) その他

外壁の塗装及び各戸のサッシ・間仕切扉，柵，庇，樋等の修復に要する費用

3. 入居者が修繕及び保管について負担する範囲

(1) 畳の表及びへり替え

(2) 襖，障子の張り替え，破損ガラスの取り替え

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

4. 入居者が負担する経費の減額

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

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

以上について疑義が生じたときは, その都度協議して定めるものとする。

(2) 長崎県営住宅退去修繕費の減額基準

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

1. 減額の対象経費

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

2. 減額の対象者

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

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

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

別表1の収入区分に該当する者

3. 減額の額

減額の額は、次のとおりとする。

(1) 生活保護法に基づく被保護者等

当該退去者が負担する自然損耗分にかかる修繕費の2分の1を減額する。

(2) 生活困窮等、知事が特別の事由があると認める者

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

4. 減額申請

減額を受けようとする者は、別紙の減額申請書を提出しなければならない。

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

(3) 長崎県営住宅浴室改修取扱要領

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

(改修対象)

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

(1) 75歳以上の単身高齢者

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

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

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

(費用負担区分)

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

(4) 入居者への費用負担の周知

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

いる。

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

(5) 問題点 浴室改修に係る入居者からの希望申出について

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

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

イ 意見

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

8 苦情対応

(1) 明渡し請求・立入検査

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

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

(2) 苦情等への対応

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

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

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

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

ア 問題の所在

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

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

イ 意見

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

(4) 問題点2 苦情に係る情報共有について

ア 問題の所在

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

イ 意見

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

9 収入超過者

(1) 収入超過者の認定通知・明渡しの努力義務

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

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

条例 34 条 3 項)。

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

(2) 収入超過者に対する家賃

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

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

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

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

そこで、明渡しの努力義務があることを広く周知していくことが重要と考える。

(3) 長崎県の県営住宅における収入超過者の件数と対応

ア 長崎県において、収入月額区分ごとの戸数は次のとおりである。

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

【入居者の所得階層の割合】

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

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

小計 10,640 戸

収入未申告 36 戸

合計 10,676 戸

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

10 高額所得者

(1) 高額所得者の認定通知・明渡し請求

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 高額所得者に対する家賃

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

増額した家賃の額については、知事が収入超過者の収入を勘案し、近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅法施行令 8 条 2 項に規定する方法で定めなければならない（長崎県営住宅条例 36 条 1 項）。

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

(3) 長崎県の県営住宅における高額所得者の件数と対応

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

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

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

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

エ 問題点 高額所得者に対する明渡請求について

(ア) 問題の所在

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

者への建物明渡しを求める訴訟提起もなされていない。

この理由については、高額所得者が、概ね、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種に大別されるところ、①については、勤務年数を重ねているというのは、その分退職が間近であるともいえ、ここ数年で高額所得者の認定から外れることが見込まれること、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。

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

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

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

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

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

(イ) 指摘事項

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

第3 退去関係の事務

1 退去関係事務の概要

(1) 退去の概要

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

	H30	R 1	R 2
退去世帯数	548	544	538
退去修繕要求件数	514	527	513
退去修繕未実施件数	140	207	308
入居戸数（各年3月31日現在）	11,252	11,150	10,920

上記の数字について補足すると、

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

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

(2) 退去者による退去修繕費用の未納

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

なお、これら6件分の未納額の合計は約99万円であった。

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

2 退去手続き

(1) 退去届

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

(2) 退去手続きの説明

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

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

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

(3) 退去検査

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

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

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

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

(4) 退去修繕（退去者が負担する項目の修繕）

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

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

(5) 敷金の還付

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

ることができる」と規定していることに基づく。

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

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

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

退去者との間で敷金の還付をめぐる紛争になったことはないとのことである。

(6) 問題点1 敷金の退去修繕工事費への充当について

ア 問題の所在

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

長崎県営住宅条例

第 26 条 (敷金)

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

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

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

4 以下略

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

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

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

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

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

イ 指摘事項

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

(7) 問題点 2 退去予定者に渡す書類の訂正について

ア 問題の所在

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

ところで、これらの書類には、次の 2 つの要訂正箇所がある。

- 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。

イ 指摘事項

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

3 退去修繕

(1) 退去修繕の概要

ア 修繕項目による負担区分

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

長崎県営住宅条例 27 条は、修繕費の負担について次のように定めている。

長崎県営住宅条例

第 27 条 (費用の負担)

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

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

3 次に掲げる費用は、県営住宅の入居者の負担とする

(1) ～ (4) 略

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

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

① 退去者が負担する項目

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

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

② 県が負担する項目

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

ただし、入居者の責に帰すべき事由によって損傷等したときは入居者が負担する。

イ 要修繕箇所の判断

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

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

原状回復義務

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

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

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

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

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

ウ 退去者が負担する修繕費用の金額

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

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

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

エ 減額制度

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

長崎地区の県営住宅におけるこの制度の申請件数は年間20件程度となっている。

オ 施工業者及び費用の積算

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

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

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

カ 工事の完了確認

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

(2) 問題点1 退去修繕費の入居者負担額の説明について

ア 問題の所在

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

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

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

生じていないようである。

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

イ 意見

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

4 明渡請求

(1) 明渡請求の概要（明渡請求ができる事由）

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

長崎県営住宅条例

第 50 条（住宅の明渡請求）

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

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

2 項以下 略

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

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

(2) 家賃等の長期滞納による明渡請求等の概要

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

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

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

- ① 催告書を送付して、指定した期限までに滞納家賃全額を納付するよう求める。
- ② 催告書を送付しても滞納家賃を納付しない者には呼び出すなどして強く催促する。

- ③ 特別の事情があつて一括納付ができない者で、訴え提起前の和解（即決和解）を希望する者には分割納付及び違約明渡しを内容とする和解確約書を提出させ、知事専決処分又は議会の議決を受けて、訴え定期前の和解を申し立てる。
- ④ 正当な理由なく催告書を受け取らない者、呼び出しに応じない者、和解確約書を提出しない者、訴え提起前の和解のための裁判所からの呼び出しに応じない者等に対しては入居契約を解除して、住戸の明渡請求を行う。
- ⑤ 明渡請求をした者が明渡に応じないときは、知事専決処分又は議会の議決を受けて、明渡請求及び未払賃料支払請求の訴えを提起する。
- ⑥ 判決が確定した者や訴え提起前の和解が成立した者が義務の履行をしない場合、不履行の内容が軽微であるときは注意を喚起し、重大であるときは建物明渡強制執行又は差押競売等の強制執行を行う。

(3) 家賃等の長期滞納者に対する明渡請求等の状況

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

訴えを提起した件数及び強制執行の件数（令和3年8月31日現在）

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

訴え提起前の和解の件数（令和3年8月31日現在）

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

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

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

(4) 問題点 法的手続きの活用について

ア 問題の所在

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

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

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

イ 意見

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

第4 駐車場

1 駐車場に関する事務の概要

(1) 駐車場の設置、整備

ア 設置、整備の方針

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

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

長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱

第3条（駐車場の整備に関する基本方針）

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

(1) 新規団地及び建替団地については、原則として住宅の建設戸数と同数を整備すること（敷地の状況等により不可能な場合を除く）。

(2) 既設団地については、自治会の管理に係る駐車スペースを含む未利用地等の積極的な活用により、順次、住宅の管理戸数と同数を目標として整備し、年次計画を別途定めること。

2 知事は、敷地の状況により、住宅の戸数と同数の整備を行うことが困難な場合は、立体式駐車場の設置について考慮し、駐車場の確保に努めるものとする。

また、同要綱4条は駐車場の整備について以下のように定めている。

第4条（駐車場の整備）

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

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

イ 設置、整備の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（駐車場の充足率が70%未満の団地（長崎地区））

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

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

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

(駐車場の充足率が70%未満の団地 (佐世保地区))

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

2 駐車場の使用料

(1) 使用料決定の方法

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

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

- ① 駐車場の整備に要した費用、修繕費、管理事務費及び地代相当額
- ② 近隣の駐車場の料金
- 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

そして、具体的な使用料算定の方法は次のようになる。

- ① まず、工事費のうち国庫負担金を除いた県負担額の償却費（大蔵省令第 15 号に基づき償却期間を 10 年とした償却費）、工事費に所定の乗率を掛けて算出した修繕費・管理事務費、地代相当額（時価相当額の 6 %）及び公課費を合計して基準額を算定する。
- ② 次に、この基準額では高すぎると考えられるので、基準額に応じて使用料金を定めた「駐車場使用料金表」を用いて基準額よりも低廉な使用料を算定する。
- ③ さらに、こうして算定された新設駐車場の使用料が別表 1 に定められた既設駐車場の使用料と均衡がとれないときは調整される。

<別紙33>

県営住宅駐車場使用料算出表

1 団地名

団地名	
棟名	
管理開始年度	S52

<参考事例>県営住宅 団地 駐車場

2 乗車

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

3 算出基準額

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

固定資産税評価額相当額	21,090
公示価格	25
区画当面積	527,250

4 駐車場使用料金の算定

費目	算定式	月額(円)
償却費	$E = B * a / 12$	4,877
修繕費	$F = A * b / 12$	1,174
管理事務費	$G = A * c / 12$	3,915
地代相当額	$H = C * 6 / 100 / 12$	2,636
公費費	$I = (E + F + G + H) * 0.08 / 12$	84
基準額	$J = E + F + G + H + I$	12,685

※ 基準額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

【駐車場使用料金表】

基準額	J	上限値		屋外		屋内	
		普通車	軽自動車	普通車	軽自動車		
21,200 ~	9,000	7,000	5,500	9,000	7,000		
20,000 ~	21,100	8,500	6,500	8,500	7,000		
18,900 ~	19,900	8,000	6,000	8,000	6,500		
17,800 ~	18,700	7,500	5,500	7,500	6,000		
16,400 ~	17,500	7,000	5,000	7,000	5,500		
15,200 ~	16,300	6,500	4,500	6,500	5,000		
14,000 ~	15,100	6,000	4,500	6,000	5,000		
12,900 ~	13,900	5,500	4,000	5,500	4,500		
11,500 ~	12,700	5,000	3,500	5,000	4,000		
10,300 ~	11,400	4,500	3,000	4,500	3,500		
9,100 ~	10,200	4,000	3,000	4,000	3,000		
7,900 ~	9,000	3,500	2,500	3,500	3,000		
~	7,800	3,000	2,000	3,000	2,500		

工事費から算出した駐車場使用料は、上記算定表のとおり。

★ 算定表の金額をそのまま採用した場合、「長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱」の別表1(第12条関係)県営住宅団地別駐車場使用料に定める使用料と均衝がとれないことから、今回の新設駐車場使用料については以下のとおり決定する。



・普通(屋外)	リモコンゲート無し	2,500 円
・軽(屋内)	リモコンゲート無し	2,000 円

(2) 使用料

上記別表1に定められた普通車用屋外駐車場の使用料は、団地ごとに定められており、長崎地区で月額3,000円から7,000円、佐世保地区で月額2,500円から6,000円、諫早地区で月額2,000円から4,000円、大村地区で月額2,000円から3,000円の範囲内の金額になっている。

なお、後述する一定の場合に、1世帯が2区画目の駐車場を使用することができるが、その際の2区画目の使用料は1区画目の使用料の1.5倍とされている（長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱12条2項。ただし1年目と2年目は1.5倍から減額される）。

(3) 使用料の減免

長崎県営住宅条例69条2項は、特別の事情があると認める者に対して駐車場の使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる旨規定している。

この条例の規定を受けて、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱13条は、自動車税（軽自動車税を含む）の減免を受けている者で収入超過者に該当せず、かつ、県営住宅の家賃、割増料金、駐車場の使用料の滞納がない者は、1区画目の駐車場使用料について申請により免除を受けることができると規定している。また、その他の者で知事が特に認める者も、減額を受けることができると規定している。

この減免は毎年度ごとの判断になるため、減免を受けようとする使用者は毎年3月に申請する必要がある。令和3年8月3日作成の資料によると、上記規定に基づいて使用料の減免を受けている契約台数は329件である。

(4) 問題点1 使用料決定における近傍同種又は近隣の駐車場の料金について

ア 問題の所在

「2駐車場の使用料（1）使用料決定の方法」で述べたとおり、長崎県営住宅条例69条は駐車場の使用料を近傍同種の駐車場の使用料金を基準として定めると規定し、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱12条1項も、駐車場の使用料は近隣の駐車場の料金も考慮して決定すると規定している。

そこで、県にこれら近傍同種の駐車場の使用料金や近隣の駐車場の料金をどのように調査し、どのような考えに基づいていくらで設定しているのか確認したところ、これらの料金に関する情報はとくに調査していないとのことであった。

駐車場の使用料が決定される過程においては、「2駐車場の使用料（1）使用料決定の方法」で述べたとおり、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱12条1項の挙げる3つのうち、「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。

しかし、条例及び要綱に、駐車場の使用料決定において考慮すべき要素として近傍同種や近隣の駐車場の料金が明記されている以上、これらの料金を考慮せずに駐車場使用料を決定することは条例や要綱の規定に整合しないことになる。

イ 指摘事項

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

(5) 問題点2 2区画目の使用料について

ア 問題の所在

「2駐車場の使用料(2)使用料」で述べたとおり、1世帯が2区画目の駐車場を使用することができる場合、その2区画目の使用料は1区画目の使用料の1.5倍とされている(ただし1年目と2年目は1.5倍から減額される。なお、長崎県営住宅条例には2区画目の使用料に関する規定はおかれていない)。

後述するとおり、1世帯に2区画目の駐車場の使用が認められるのは、駐車場に空き区画が生じており、他に1区画目の使用を希望する者がいないときであり、基本的に空き区画が一定割合以上ある団地で2区画目の使用が認められている。また、2区画目の使用は、県から求められたときには即時に明渡しができることが条件とされている。このように、2区画目の使用は、他の使用希望者を差し置いて特別に認められるものとは言えない。

他方で、公共交通機関の便が必ずしもよくない場所の団地では、通勤や生活のために1世帯で2台の車両を使用する必要があることもまれではなく、2区画目の使用を贅沢と評価することでもない。

そうすると、1世帯に2区画目の使用を認めるときの使用料を1区画目の1.5倍に設定する根拠や必要性、相当性は希薄とすべきであり、これを今後も維持する合理性があるか改めて検討することが望ましい。

イ 意見

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

3 駐車場の使用申込及び使用決定

(1) 使用申込及び使用決定の概要

長崎県営住宅条例63条は、県営住宅(改良住宅を除く)の共同施設として整備された駐車場又は改良住宅の駐車場を使用しようとする者は、知事より駐車場の使用者としての決定を受けなければならないと規定している。

駐車場の使用申込から仕様決定までの手続きは概ね次のようになる。

- ① 住宅供給公社は、県営住宅の入居申込受付時に駐車場の使用希望の有無を確認し、希望者に対して、入居資格審査・説明会のときに申込書等の必要書類を渡す。
- ② 希望者は、駐車場使用申込書と自動車の車検証のコピーを公社に提出して使用を申し込む。申し込み資格を有するのは、家賃の未納がない住宅名義人又は県が承認しているその同居の親族と定められている。駐車場を一時的にではなく常時使用する場合に限り、原則1世帯1区画の使用申込ができる。
- ③ 申込の内容に不備がない場合、住宅供給公社は駐車場用の「請書」を申込者に渡す。申込者は住居の保証人と同じ人に保証人になってもらった上で請書を住宅供給公社に提出する。住宅供給公社は請書等の提出書類を県に送り、県が審査して駐車場使用決定を行う。この使用決定によって駐車場使用契約が成立する。

なお、その後、駐車場の使用者が自動車を使用しなくなったり住宅から退去したりするなど駐車場を使用しなくなるときは、駐車場返還届を住宅供給公社に提出して駐車場使用契約を解約する。

(2) 駐車区画が不足する団地での割当方法

長崎県営住宅条例 66 条 1 項は、駐車場の使用の申込をした者の数が使用させるべき駐車場の数を超えるときは、知事の定めるところにより、公正な方法で選考して、当該駐車場の使用者を決定しなければならないと規定している。

この規定を受けて、住戸の戸数と同数の駐車区画数が確保できない団地においては次のような方法で使用者の決定がなされる。

- ① 市街地に立地していて利便性が高く、かつ、住戸の戸数に対して駐車場の区画数が著しく不足している団地においては、駐車場の有無に区分して入居者を募集し、有の区分の入居者（希望者）の中から使用者を決定する区分募集方式がとられる。

ただし、「駐車場無」の区分に応募した入居者については、入居後に空き区画が生じたときのみ、公開抽選によって使用者を決定する公開抽選方式や、公開抽選を実施したときの順位及び申込順位によって使用者を決定する登録順位方式がとられる。
- ② 区分募集方式がとられている団地以外の団地については、上記の公開抽選方式や登録順位方式によって使用者が決定される。

(3) 優先的な割当

長崎県営住宅条例 66 条 2 項は、同条 1 項に定める駐車場の使用の申込者数が駐車場数を超えるとき、入居者又は同居者が身体障害者である場合その他特別な事由がある者である場合において知事が駐車場の使用を必要であると認めるときは、これらの者を優先して決定できると規定している。

この規定を受けて、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱 9 条 2 項は、公営住宅法施行令 6 条 1 項 2 号及び 3 号に規定する身体障害者等や県営住宅の建替事業による再入居者で建替前に当該敷地内に駐車していた者に当たる入居者等には優

先的に駐車場を割り当てることができると規定している。

(4) 2区画目の使用

駐車場の使用は、1世帯に1区画が原則であるが、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱9条3項は、駐車場に空き区画が生じ、他に1区画目の使用を希望する者がいないときは、必要により即時に明渡しができることを条件に、1世帯に2区画目を割り当てることができると規定している。

2区画目の使用決定がなされている数は、令和3年8月6日時点で、総7,611区画のうち989区画であり、総区画数に対する割合は約13%となっている。

(5) 介護・通院・通所のための使用

駐車場は、常時使用する場合に限り使用決定を受けるのが原則とされているが、介護・通院・通所のための使用が認められる制度もある。介護施設のスタッフによる定期的な訪問介護を受ける必要がある場合や、定期的に介護施設を訪問する必要がある場合で、そのために介護施設の車両を利用するときや常時通院をするために親族の車両による送迎を受けるときに、当該車両を停めるため駐車場を使用する制度である。

もっとも、通常の駐車場使用申込に比べて理由書や訪問内容の証明書等、提出しなければならない書類が多く、申請は少ないようである。

なお、自治会に駐車場の管理を委託している団地で駐車区画に比較的空きが多い場合には、自治会が介護・通院・通所のための一時使用の申請を受け付け、許可をしている。

4 駐車場の管理

駐車場の管理主体は県であり使用決定や使用料の收受は県が行っているが、県は、長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱5条に基づき、指定管理者である住宅供給公社に管理業務を委託し、住宅供給公社は各団地の自治会に管理業務の一部を委託している。体制が整わない等の理由で自治会が当該管理業務を受託できないときは、住宅供給公社が行う。

自治会が受託している管理業務は、不法(迷惑)駐車への指導や防止のための巡回活動、駐車場での事故防止のための活動、事故が起こったときの県や住宅供給公社への連絡、駐車場の清掃・美化や要修繕箇所の発見・連絡、空き駐車区画の使用許可(一時使用の許可)等である。

ただし、自治会が駐車場の設置・整備を行った4つの団地(本尾団地、西郷団地、原口団地、西諫早団地。なお、西諫早団地には県が整備・管理する駐車場もある)においては、使用決定や使用料の決定・徴収等を含めて各団地の自治会が管理しており、県や住宅供給公社は管理に関与していない。

なお、上記の4つの団地のうち、西諫早団地の840戸分については、これまで県が駐車場の整備をすることに住民(自治会)の同意が得られず県が整備を行ってこなかったが、

令和4年度からは県が整備を行うことになったとのことである。

5 使用料の滞納

(1) 使用料の滞納の概要

令和2年度の駐車場使用料決算資料によると、同年度に発生した使用料の滞納総額は3,101,389円、滞納者数は305人、滞納月数は718月であり、平成15年から令和元年までに発生した滞納のうち令和2年度に残存しているものの合計は、滞納総額が1,426,438円、滞納者が116人、滞納月数が382月ということである。

(2) 長期滞納の場合の措置

3か月を超える滞納がある場合は、当該滞納者に対し、駐車区画にバリカーと呼ばれるコンクリートブロック製の大型の障害物を設置して駐車できなくなるようにする旨の予告通知を送付するとともに使用料の納付を督促し、それでも滞納者が使用料の納付に向けた行動をとらないときはバリカーを設置して、滞納者が使用していた駐車区画の使用ができないようにしている。

監査人らは、現地を視察したとき、複数の駐車区画にこのバリカーが設置されているところを見た。

(3) 問題点1 使用料滞納時のバリカー設置について

ア 問題の所在

「5 使用料の滞納 (2) 長期滞納の場合の措置」のとおり、3か月を超える滞納がある場合はバリカー（障害物）を設置して駐車できなくすることを予告した上で、滞納者が使用料の納付に向けた行動をとらない場合は、バリカーを設置している。

長崎県営住宅条例 72 条 1 項は駐車場の使用者に対して当該駐車場の明渡しを請求することができる場合として以下のように規定している。

長崎県営住宅条例

第72条（駐車場の明渡請求）

知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、駐車場の使用者に対し、当該駐車場の明渡しを請求することができる。

- (1) 使用者が不正の行為により使用決定を受けたとき。
- (2) 使用者が県営住宅の家賃、割増料金又は駐車場の使用料を3月以上滞納したとき。
- (3) 使用者が正当な理由によらないで15日以上駐車場を使用しないとき。
- (4) 使用者が駐車場又はその附帯する設備を行為に毀損したとき。
- (5) 使用者が第64条に規定する使用者資格を失ったとき。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、駐車場の管理上必要があるとき。

2項 略

バリカー設置は上記条例72条1項2号の規定を根拠として行われていると思われるが、長崎県営住宅条例や長崎県営住宅における駐車場の整備及び管理に関する要綱にはバリカー設置やそのための手続きを定めた直接的な規定はない。

正当な理由なく3か月を超えて使用料を滞納する者がある場合、その解消に向けた措置をとることは必要であり、上記長崎県営住宅条例72条1項2号は、明渡請求ができると規定している。

しかし、使用者に明渡しを請求することとバリカーを設置して物理的に使用できなくすることは同一ではない。バリカーの設置は、物理的に駐車場を使用できなくすることで明渡しを実現する実力行使ないし自力救済の性格を有する。

住宅については、明渡請求が相当と判断された場合、まず入居契約を解除した上で明渡請求を行い、任意に明渡しがされないときは明渡請求の訴えを提起するとされている（長崎県営住宅家賃滞納整理要綱5条）。駐車場の明渡請求は住宅の場合に比べれば使用者に与える影響が小さい面もあるが、実力行使ないし自力救済の性格を有する手段による明渡実現をすべきでない点では変わらない。

イ 意見

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

第5 集会所

1 集会所に関する事務の概要

(1) 集会所の概要

集会所は、県営住宅 84 団地中 48 の団地に 53 か所設置されている（複数の集会所が設置されている団地が5つある）。

県は、集会所を入居者用の施設として設置し、基本的に集会所の管理、運営も入居者で構成される自治会に委ねている。集会所で使用する光熱水道費も自治会が負担している。

(2) 使用要領の定め

長崎県営住宅集会所使用要領が県営住宅の集会所の使用について、概要以下のように定めている。

長崎県営住宅集会所使用要領

第1条 略

第2条 集会所の管理は、県営住宅監理員が委嘱した県営住宅集会所管理人（以下「管理人」という。）が行う。

第3条 管理人は、県営住宅監理員の指揮監督を受け、次の職務を行わなければならない。

- (1) 集会所の使用承認
- (2) 集会所の使用に伴う共益費の徴収及び支払
- (3) 集会所の鍵の保管
- (4) その他集会所の管理に関すること

第4条 集会所は、県営住宅入居者の福利厚生及び連絡会議等のために使用することを目的とする。

第5条 次の各号の一に該当する場合は、集会所の使用を承認しない。ただし、県営住宅監理員が特に使用制限する必要がないと認めた場合はこの限りでない。

- (1) 団地生活の秩序を乱すおそれがあると認められるもの
- (2) もっぱら営利を目的とするもの
- (3) 政治的・宗教的な行動を目的とするもの
- (4) 当該団地の管理上支障をきたすおそれがあると認められるもの

第6条 略

第7条 集会所の使用については、使用料は徴収しない。ただし、集会所使用に伴う電気料、水道料、ガス料、便所の汲取料（浄化槽の場合の清掃料）及び建物の付属設備の小修理等の経費は使用者が負担するものとし、管理人に納入するものとする。

第8条以下 略

(3) 問題点 集会所使用不承認の基準について

ア 問題の所在

現地視察を行った団地では、集会所で入居者が主催する趣味の会や教室が行われているが、その中には、参加者の多くが入居者以外の人で主催者が参加者から費用や謝礼を受領しているものもあるとのことであった。

公営住宅の集会所で営利活動（これには謝礼を受領して行う教室等も含まれると考えられる）を行うことを禁止している自治体もあるが、県は長崎県営住宅集会所使用要領5条で「もっぱら営利を目的とする活動」を使用不承認の対象としており、参加者から費用や謝礼を受領する趣味の会や教室全般が使用不承認になるわけではない。

しかし、長崎県営住宅集会所使用要領5条の「もっぱら営利を目的とする活動」がいかなる活動を指すのか判断する基準がないため個別の事例に対する判断が難しく、事実上チェックされていない面があるといわざるを得ない。集会所は公の費用で設置、管理されている建物であるから、そのことも考慮して、いかなる活動が「もっぱら営利を目的とする活動」に当たるのか判断できる基準を作成することが望ましい。

イ 意見

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

第6 駐輪場

1 駐輪場に関する事務の概要

駐輪場は、原則、1つの棟に1箇所設置されている。駐輪場にどの住民がどのように二輪車（自転車、原動機付自転車）を置くかの決定や駐輪場の管理は、各団地の自治会に任されている。

2 問題点 駐輪場や駐輪の状況について

ア 問題の所在

監査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止められたりしているところが複数見られた。こうした状況は、入居者（とくに子どもや高齢者）の安全上も問題であり、放置しておくべきでない。

駐輪場については、四輪車用の駐車場に比べて設置に要する面積や費用が小さく、駐輪場での事故発生の可能性も低く、また、使用料を徴収する規定はなく、使用決定も駐車場のようになされていない。こうした駐輪場の性格から、その管理を基本的に各団地の自治会に任せておくことには合理性、相当性がある。

しかし、一部の入居者や退去者によって駐輪場以外の場所に二輪車が止められたり、放置されたりしている状況をすべて自治会が解消することは、自治会役員と放置等している入居者間のトラブルにつながるおそれがあることや、撤去・処分の手続き、費用の負担を考えると難しい面がある。

イ 意見

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

発行者
長崎県
尾上町三番一号電話代表
直通(八二四)二二一
(八九五)二二一
四一印刷所
長崎県
弥生町八番三十号株式会社
永泰
岩永印刷所