

平成 28 年度 包括外部監査の結果報告書

- 愛媛県の管理する住宅に関する事務の執行について
- 工事請負契約に関する財務事務の施行について

愛 媛 県 包 括 外 部 監 査 人
大 西 聰 一

目次

第1章 監査の概要	1
1 監査の種類	1
2 選定した特定の事件（監査のテーマ）の名称	1
3 選定した理由	1
4 包括外部監査の対象期間	2
5 監査の着眼点	2
6 監査対象部署	2
7 実施した監査手続	2
8 補助者の選任	2
9 包括外部監査の実施期間	3
10 利害関係	3
11 その他	3
第2章 愛媛県の管理する住宅に関する事務の執行について	4
1 公営住宅の概要	4
2 分析等	8
3 愛媛県の県営住宅の概要	12
4 入居手続	13
5 承継	22
6 収入調査	23
7 減免	29
8 退去	31
9 模様替え	38
10 修繕	39
11 鍵の管理	43
12 管理人	46
13 駐車場	49
14 使用許可	53
15 共用部の維持管理	55
16 目的外使用	58
17 敷金・保証金	60
18 指定管理者制度	62
19 団地ごとの状況	62

第3章 工事請負契約に関する財務事務の施行について	66
1 検討のテーマ	66
2 監査の主な視点	66
3 担当部署と実施業務の内容	67
4 主な担当部署の職員構成等	68
5 主な工事種別と、契約件数・落札率の状況	69
6 契約の締結方法	70
7 入札の傾向	73
8 具体的な検証対象の抽出方法	73
9 検証結果	74
(1) 1者応札の入札の分析について	74
(2) 落札率の要因分析について	75
(3) 指名業者の選定方法について（手持ち工事量）	76
(4) 総合評価落札方式における評価項目について	78
(5) 再入札に係る指名数について	79
(6) 年度をまたぐ契約について	80
(7) 総合評価落札方式における入札参加者の評価値の公表について	83
(8) 県営住宅の小口修繕に係る契約期間、入札時期について	84
(9) 工事中止手続について	85
(10) 設計図書のチェックについて	85
(11) 施工体制点検及び安全パトロール点検の結果の記録について	87
(12) 工事の実施状況に係る記録写真について	89
(13) 指示書、協議書の書類の保管について	89
(14) 立会の記録について	90
(15) 労災保険料の納付確認について	91
(16) 施工内容の評価について	92
(17) 工事内容について（道後公園内のカメラ設置について）	94
(18) 災害復旧工事の着手時期について	94
(19) トンネルの非常用設備の修繕等について	95
(20) エレベーター安全装置に対する取組み	96
(21) 発注見通しの公表方法について	97

第1章 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（監査のテーマ）の名称

- その1. 「愛媛県の管理する住宅に関する事務の執行について」
- その2. 「工事請負契約に関する財務事務の施行について」

3 選定した理由

愛媛県では、最新の住宅事情等を把握し、国における制度的枠組みや既往の住宅政策の検証を踏まえつつ、平成18年6月8日に制定された住生活基本法に基づき、平成19年3月に「愛媛県住宅マスタープラン（愛媛県住生活基本計画）」を策定した。

しかし、本格的な少子高齢社会の到来に伴い、本県の住まいを取り巻く状況も大きく変化しつつある。一方、国における住宅政策の視点は、新規供給からストック重視、市場重視へと大きく転換しており、公営住宅制度や住宅供給のあり方に関する政策手段の制度的な見直しが進められている。

また、「愛媛県住生活基本計画」の策定から数年が経過した時点で、社会情勢の変化への対応が必要と考え、『共に創ろう 愛顔あふれる住まいとまち』を基本理念に掲げ、平成23年度から平成32年度の計画期間で、「安心・安全で暮らしやすい住まいと生活環境づくり」、「住宅・地域の適正な管理及び再生」、「多様な居住ニーズに対応できる住まい・住環境の確保」、「住まいと暮らしのセーフティネットの充実」、「市町や県民と連携した個性的な住まい・地域づくり」という5つの基本目標から政策を展開しているが、本計画は、愛媛県における最新の住宅事情等を把握し、国における制度的枠組みや既往の住宅政策の検証を踏まえつつ、県と市町の役割、また、行政と県民の役割等を再整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系並びに施策の方向を示すことを目的としている。

住宅は県民の単なる私的生活の場であるだけでなく、安心・安全を確保し豊かな地域社会を構成する重要な要素として、また、活力・魅力のある地域の基礎として位置づけられるものであることから、住宅政策の充実は県民にとって重要な関心事であり、居住環境が著しく変化している今日では、その傾向はますます強まっていると考える。

愛媛県が管理する県営住宅は、平成28年4月1日現在、48団地5,029戸あり、県営住宅の経営及び実施事業は、県民の生活に大きな影響を与えられられる。そこで、住宅政策が、関係法令に則り適正に運営され、かつ、時代のニーズを反映し、経済性・有効性・効率性を十分に考慮された上で執行されているかどうかについてチェックすることは意義のあるものとする。以上の観点から、当該テーマを選定した。

また、地方公共団体における事務については、地方公共団体職員が直接実施する事務と、請負や委託等の契約を結ぶことにより執行されているものがある。後者の契約事務は、支出の原因となるものであり、近年の地方公共団体の財政危機の中で、より経済的な調達・契約が求められている。また一方で、業者間の談合等の違法な取引を監視する必要がある。現在、県においては、これらの公共工事の入札・契約制度については、コストの削減をしながら、効率的な公共工事の執行に取り組んでいる。このような状況下において、県の公共工事等に係る契約が有効かつ効率的に行われ、また、不正防止の観点から適正に手続が行われているかについて検討することは、包括外部監査の観点から有用なものと考え本年度テーマとして選定した。

4 包括外部監査の対象期間

平成27年度（自平成27年4月1日 至平成28年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成28年度の一部についても対象とする。

5 監査の着眼点

その1. 愛媛県の管理する住宅に関する事務の執行について

- ・関係法令に基づき適正に行われているか。
- ・地方自治法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を求めて行われているか。
- ・地方自治法第2条第15項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか。

その2. 工事請負契約に関する財務事務の施行について

- ・工事請負契約の契約事務は、関係法令等に基づいて適切に執行されているか。
- ・契約相手の選定方法は、公正性かつ透明性が確保されているか。
- ・工事請負契約の目的が明確であり、その目的達成の契約内容となっているか。
- ・検査方法、支払方法は、適切か。

その3. 共通

- ・法令等に沿って実施されているか。
- ・経済性に留意して実施されているか。
- ・重要な決定事項につき、その過程が説明可能な状態で記録・保管されているか。
- ・上記の文書あるいはその概要は、適時適切に県民に開示されているか。

6 監査対象部署

土木部及び工事請負契約実施部局

7 実施した監査手続

担当職員からのヒアリングのほか、文書等の閲覧・吟味・照合、視察、アンケート、分析、その他外部監査人が必要と判断した手続を実施した。

8 補助者の選任

組織的な監査を実施するため、補助者として次の者を選任した。

公認会計士	石川千晶
公認会計士	宮本豪
弁護士	勝丸充啓

9 包括外部監査の実施期間

自 平成28年4月1日 至 平成29年3月20日

10 利害関係

包括外部監査の対象とした事件について、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

11 その他

(1) 語句の説明

「指摘事項」・・・一連の事務手続等の中で、法令、規則、条例等に違反している場合、或いは違法ではないが社会通念上適当でないと考えられる場合に該当する事項について記載している。

「意見」・・・一連の事務手続等の中で、組織及び運営の面で合理化等に役立つものとして専門的見地から改善を提言する事項について記載している。

(2) 計算数値

本報告書の各表に表示されている数値は、原則として、表示単位未満を四捨五入しているが、端数処理の関係で合計と一致しない場合がある。

第2章 愛媛県の管理する住宅に関する事務の執行について

1 公営住宅の概要

(1) 財源

1) 建設費

従来は、国の補助事業として、建設費の50%が交付税措置されていたが、平成17年度に「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（以下「地域住宅特別措置法」という。）が制定され、地方公共団体の自主性と創意工夫を生かした地域の住宅政策に対し、国が地域住宅交付金で機動的、弾力的に支援する仕組みが設けられた。この交付金の額は対象事業費の概ね45%とされているが、従来補助対象外であった地方公共団体独自の提案による事業も交付対象とされた点では、自治体の裁量を広く認める制度になった。

2) 運営費

公営住宅運営費は一般財源から支出されるが、家賃補助部分が交付税の措置対象となっている。

また、実際に負担した県営住宅の経費と交付税の金額とは連動しないことは他の事業と同様であり、事業を効率的に運営しなければ、県の財政負担は増加することになる。

(2) 公営住宅の分類

1) 事業の種類による分類

国庫補助を受ける事業は、公営住宅と改良住宅とに分類され、根拠法規も異なる。

このほか、都道府県が単独事業で建設し、都道府県営住宅として運営される場合もある。

○関係法規

分類	根拠法	制定年度	目的
公営住宅	公営住宅法	昭和26年	住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸・転貸する。
改良住宅	住宅地区改良法	昭和35年	不良住宅が密集する地区の環境の整備・改善をする。
単独事業			都道府県の政策による。

2) 供給対象による分類

公営住宅として供給されている住宅の中にも、入居できる者に制限を設けて供給するものがある。低額所得者の中でも、高齢者、母子、障がい者など、特定の住宅困窮者の入居枠を確保する意味を持つ。特定目的公営住宅（以下「特目住宅」という。）と呼ばれる。

3) 特定公共賃貸住宅

公営住宅ではあるが、収入制限により公営住宅に申し込めない中堅所得者層を対象とし、通常の公営住宅よりは高規格の住宅を供給するもので、愛媛県では、牛湊団地に20戸を建設している。この住宅は、子育て世帯や高齢者同居世帯を想定し、バリアフリーにするなど、設備を充実して供給しているが、家賃もそれに見合う水準に設定されている。また、所得が一定水準以内であることなど、入居制限もあることから、一般的に入居率が低い。

愛媛県でも、20戸のうち10戸は長期間空家になっているが、現在は一部を東日本大震災被災者に目的外使用許可して提供している。

(3) 住宅政策の変遷

1) 戦後の住宅政策

第二次世界大戦終戦直後、大都市の多くは焼け野原となり、山野を含めて国土は荒廃し、建材も資金もない状況の中で、大陸からの引揚げ者や焼け出された人々が建てたバラック小屋が密集するなど、雑然とした地域も出現した。戦後の住宅政策は、このような状況下で全国420万戸と計算された住宅不足に対応することを求められたことから始まり、具体的には、次のような対策がとられた。

① 住宅建設のための資金の供給—昭和25年 住宅金融公庫設立

② 住宅建設が困難な低額所得者への住宅供給—昭和26年 公営住宅法制定

公営住宅は、公営住宅法第1条に掲げるとおり、「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」などと書かれているように、住宅セーフティネットという福祉目的施設として整備されてきた。

その後、戦後の復興期を経て、朝鮮戦争特需などを契機に日本経済が著しい成長をする中で、都市部に生産能力が集中したことによる人口大移動に加え、核家族化などの生活スタイルの変化が、都市部での住宅不足を深刻化させた。

これに対して、次の施策がとられている。

③ 住宅自体の供給—昭和30年 日本住宅公団設立（自治体の行政区域を超えて、効率的に勤労者のための住宅供給を直接行う組織として設立）

④ 昭和41年には、住宅建設計画法により、国土全体を考えた国土基本計画の中で各種社会資本整備計画が策定され、その住宅関連部分として住宅建設5か年計画が策定されることとなった。

2) 住宅数の充足後の政策転換

昭和48年には、全都道府県で1世帯1住宅が達成され、数の上での供給不足は克服されたので、政策も面積・安全性などの質の向上へとシフトした。

小泉政権下では、『民間にできることは民間に』、の理念のもと、特殊法人のうち、役割を果たしたものと民間と競合するものについて制度改革が検討・実施され、①の住宅取得資金源としての住宅金融公庫及び③の住宅そのものの供給源としての住宅公団はいずれも所定の役割を終了し、民営化されているなかで、②の公営住宅だけが、住宅困窮者への安価な賃貸住宅の供給、という市場外の福祉目的があることから残されている。

格差社会の到来がしきりに言われるように、国際統計上、日本は先進国の中では貧富の差が大きい部類に含まれており、貧困層の増大は住宅困窮者も増加していることを意味する。

住宅困窮者に対する福祉政策のニーズは高くなっているか、又は増加すると思われ、公営住宅が適正運営されることの重要性は増している。

また、数の上での住宅の充足と、高齢化や生活スタイルの多様化による住宅需要の変化を受け、住宅困窮者も低所得者のほかに、民間賃貸住宅に入居が困難である高齢者や母子世帯、障がい者、特殊な状況下にあり、公的支援が必要であるDV被害者や被災者など、具体的に細分化され、想定されている。

特に、2030年まで増加し続け、その後も後期高齢者数は増加するという高齢者数の増加予測と、2000年の「施設から在宅へ」という介護の転換を受けて、高齢者住宅の不足が懸念されたことを受け、高齢者の居住の安定確保に関する法律（2001年）（以下、「高齢者住まい法」という。）などにより、公営住宅による高齢者対応事業が実施されてきた。

高齢者住宅については、その後、高齢者住まい法の改正、地域住宅特別措置法、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等が制定され、民間資本も利用した高齢者住宅の供給が図られており、急速に整備が進んでいる。

今後の県営住宅による高齢者住宅供給の水準は、民間の整備を見つつ進める必要がある。

（４） 主な関連法規

公営住宅法（以下「法」という。）及びその関連法規（建築基準法、借地借家法）
愛媛県県営住宅管理条例（以下「条例」という。）
愛媛県県営住宅管理条例施行規則（以下「規則」という。）

（５） 公営住宅の問題

公営住宅は、住宅困窮者対策という福祉政策でありながら、国土交通省（旧建設省）の補助金を受けつつ、住宅インフラ整備の一環として建設されてきた。借地借家法の適用を受けるため、いったん居住すると、福祉対象とは言えなくなっても、一般住宅と同様に居住権は保護される。

また、住宅困窮者を、「住宅を保有していない者で、一定の所得階層以下の者」としているが、その所得水準は、必ずしも低いとはいえない。

公営住宅に入居できる所得水準は、収入月額により計算された世帯所得が158,000円／月とされるが、これは全国平均の所得分布により、25%までの層として決定されたものである。このため、東京など大都市圏に比べ、所得水準が低い地域では、所得の面で県営住宅への入居要件を満たす人口比率が多いことになり、入居抽選の倍率は高くなる。

本当に住宅に困窮している県民のための住宅供給であれば、人気のある住宅は数十倍の倍率となり、人気のない住宅は応募者がいない、という状況が起きること自体が不自然である。

公営住宅に関する政策自体も、前述のように、数が充足された時点で、住宅の品質向上や、母子世帯や高齢者世帯などの、民間賃貸住宅に入居が困難な住宅困窮者に対する住宅供給に方向転換している。

公営住宅の居住環境は、民間賃貸住宅と変わらない。しかし、家賃は公営住宅が圧倒的に安いので、抽選に当たって入居した県民と入居できない県民との間で生涯可処分所得に差が出ることも、公平性の点で問題がある。

公営住宅は、国土交通省の政策であることから、各自治体で福祉部門ではなく、土木部門で運営されていることも、そもそもの公営住宅の性格をあいまいにしている可能性がある。

このように、住宅に関するセーフティネットとして構築された公営住宅制度である

が、その供給対象は県民の広範囲にわたり、また、それに合わせて、相当数の公営住宅が建設され、借地借家法により居住権も保護されてきたことなどから、公営住宅の実態は住宅困窮者に対する政策とは言い難いものとなっている。

以上のようなことから、県営住宅の運営上の問題は、次のようなものであるとされている。

① 前記のように、住宅困窮者とされる所得階層は広く取られており、入居決定時にも、住宅困窮度合いによる入居者の決定は困難であるため、抽選によることが多い。このため、真に住宅に困窮している県民が入居できる仕組みになっていない。

② 賃貸住宅を市場よりも低廉な価格で提供するため、入居者の住宅取得意欲を低下させ、居住年数は長期化し、収入が増加しても居住し続ける入居者が増えている。このため、①の問題はさらに解決されなくなる。

③ 自治体が運営する住宅であり、福祉政策であるという位置付けから、住居に対する対応以上の対応を求める入居者がいる。また、住宅困窮者が入居者という前提のため、近隣問題を起こす入居者を退去させられなかったり、家賃を長期間滞納する入居者が放置されたりする傾向もあるなど、民間賃貸住宅事業では考えられない対応をしている自治体が多い。

一方で、自治体の福祉関係の支援の必要な入居者が多いことも事実であるが、公営住宅が土木部門で運営されていることや、他の入居者との公平性を考える必要があるなどの理由で、福祉部門と連携した対応が望まれるケースに対して、迅速に対応できていない自治体がある。

④ 国の制度であるため、例えば全国一律の収入基準によるなど、地域の事情に応じた供給が行われなかった。また、法定限度額家賃制度の下で、既存の公営住宅の家賃変更が適切に行われなかったり、著しく低く抑えられたりすることがある。

⑤ 公営住宅の供給水準や運営が異なり、管理が一元化できていない。

また、検討に当たっての視点としては、次のようなものが考えられる。

- ・ 公営住宅の設置はどのような目的に応じて行われているか。また、その目的に合致した運営が行われているか。
- ・ 公営住宅の設置時から現在に至るまでに、社会情勢の変化などにより、当初の目的とされた役割が変わったり、利用形態が変わったりしていないか。

いずれにしても、住宅困窮者に対する福祉政策である公営住宅としての規定は、住宅困窮者には住宅を供給し、住宅困窮要件に該当しなくなった入居者や、県営住宅の入居のルールを守れない入居者には退去してもらう、という作りになっている。これを厳密に適用することが、最低限の公平性を保つためには必要と思われる。

(6) 要点

監査の視点を踏まえ、公営住宅に関する一般的な管理状況の検証を含めた監査の要点は次のとおり。

- 1) 制度の本来の趣旨と運営が異なっていないか。
- 2) 他の福祉政策との整合性は保たれているか。
- 3) 県営住宅に居住している県民の間、また、居住していない県民との間に不均衡・不公平は生じていないか。
- 4) 施策が経済的・合理的に運営されているか。
- 5) 社会、経済、住民の変化に対応した運営が行われているか。

- 6) 法令に則って、適切に運営されているか。
- 7) 県が定める規則等が、目的とそぐわなくなっていないか。

2 分析等

(1) 推移

全国及び愛媛県の中での公営住宅ウエイトの推移を示す。愛媛県では平成15年から20年までの間で、公営住宅数自体も減少している。

○全住宅数に対する公営住宅のウエイトの推移

	単位	住宅総数	借家数	公営借家数	公営借家	公営借家	借家
		(千戸)	(千戸)	(千戸)	% ①	% ②	% ③
全国	H10	43,922	16,730	2,087	12.5	4.8	38.1
	H15	46,863	17,166	2,183	12.7	4.7	36.6
	H20	49,598	17,770	2,089	11.8	4.2	35.8
	H25	52,102	18,519	1,959	10.6	3.8	35.5
愛媛県	単位	(戸)	(戸)	(戸)	% ①	% ②	% ③
	H10	542,300	184,300	25,500	13.8	4.7	34.0
	H15	557,100	183,300	25,500	13.9	4.6	32.9
	H20	574,000	186,500	21,700	11.6	3.8	32.5
	H25	578,900	185,400	21,100	11.4	3.6	32.0

(注)①は賃貸住宅に占める公営・公団の比率、②は住宅全体に対する公営・公団の比率である。

出典:平成10～25年 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

愛媛県が管理する県営住宅の管理戸数は約5,000戸であるため、県と市町が管理する公営住宅全体の20%程度を供給管理しており、県内の公営住宅の多くは市町が管理するものであることが分かる。

同統計調査結果より、単身世帯の比率を見ると、公営住宅の半数弱が単身世帯であることが分かる。借家世帯の半数以上が単身世帯であり、大学生など、婚姻前の単身者、単身赴任者、単身の高齢者などが想定されるが、公営住宅は、若年層の単身入居を想定していないことから、公営住宅の単身世帯は高齢者が大部分を占めていると推測される。

○単身世帯の比率

	人数(人)	世帯数(戸)	うち 単身世帯(戸)	単身世帯 比率(%)
総数	1,376,000	578,900	182,600	31.5
借家総数	355,700	185,400	96,100	51.8
公営借家数	41,400	21,100	9,600	45.5

(平成25年 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局))

(2) 県内市町別の県営住宅の分布

愛媛県の県営住宅は、都市部に限定して建設されている。

○市町郡別県営住宅戸数一覧

平成28年4月1日現在

市町郡	推計人口	県営住宅戸数	人口千人当たり戸数	市町郡	推計人口	県営住宅戸数	人口千人当たり戸数
松山市	513,691	2,459	4.8	久万高原町	8,221	0	0
今治市	157,032	529	3.4	伊予郡	51,241	0	0
宇和島市	75,935	309	4.1	松前町	30,010	0	0
八幡浜市	34,224	110	3.2	砥部町	21,231	416	20
新居浜市	119,088	194	1.6	喜多郡	16,389	0	0
西条市	107,695	222	2.1	内子町	16,389	0	0
大洲市	43,350	30	0.7	西宇和郡	9,359	0	0
伊予市	36,457	118	3.2	伊方町	9,359	0	0
四国中央市	86,669	30	0.3	北宇和郡	14,479	0	0
西予市	38,260	0	0.0	松野町	3,981	0	0
東温市	34,417	592	17.2	鬼北町	10,498	0	0
越智郡	7,028	0	0.0	南宇和郡	21,346	0	0
上島町	7,028	0	0.0	愛南町	21,346	0	0
上浮穴郡	8,221	0	0.0	県全体	1,374,881	5,009	4

(注) 牛渕団地(東温市)の特公賃(20戸)を除く。

(3) 収支等

県の歳入歳出に関する書類に計上されている住宅関連収支は次のとおりであり、平成24年度以降は、継続して支出が貸付料収入を超過している。

なお、支出には建設費は含まれるが、減価償却費及び建築住宅課等の管理担当者の人件費は含まれない。

また、歳入は入居者からの家賃収入のみとしており、家賃補助分としての交付税措置分や建設費に対する国庫補助分は含んでいないものである。

○歳入現計内訳表(平成23～26年度)

単位:千円

	H23	H24	H25	H26
土木使用料	2,044	2,049	1,967	1,958
調定	2,044	2,049	1,967	1,958
不納欠損額	0	0	0	0
収入未済	0	0	0	0
土木費国庫補助金	361,755	356,432	391,106	376,259
住宅貸付料	997,807	990,927	990,196	969,720
調定	922,613	919,469	921,290	921,883
不納欠損額	0	1,131	21,111	4,407
収入未済	75,194	70,327	47,795	43,430

○歳出現計内訳表(平成23～26年度)

単位:千円

	H23	H24	H25	H26
住宅管理費	364,135	411,706	576,889	501,855
需用費	13,427	17,729	15,981	18,979
委託料	186,864	192,550	202,028	210,010
工事請負費	137,376	172,863	331,291	244,095
その他	26,468	28,564	27,589	28,771
住宅建設費	627,595	601,147	580,161	659,752
職員手当等	10,866	5,304	6,439	7,687
工事請負費	466,230	413,400	404,657	414,463
負担金	124,631	136,157	149,403	186,921
その他	25,868	46,286	19,662	50,681
合計	991,730	1,012,853	1,157,050	1,161,607
住宅貸付料	997,807	990,927	990,196	969,720

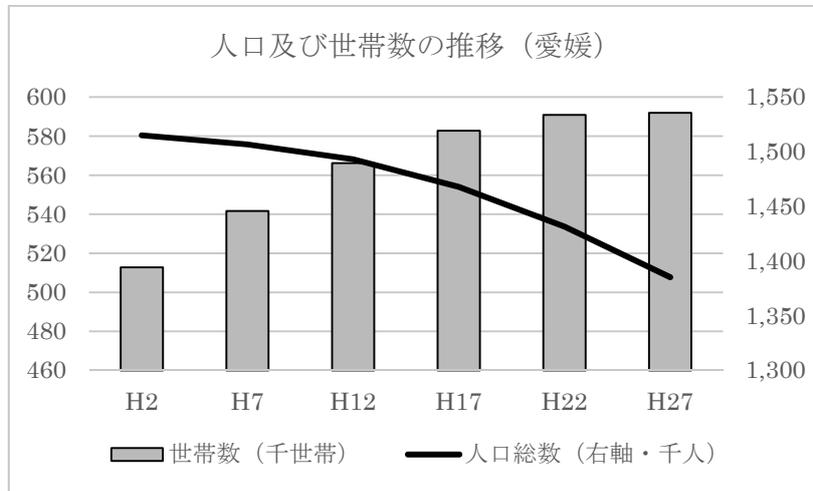
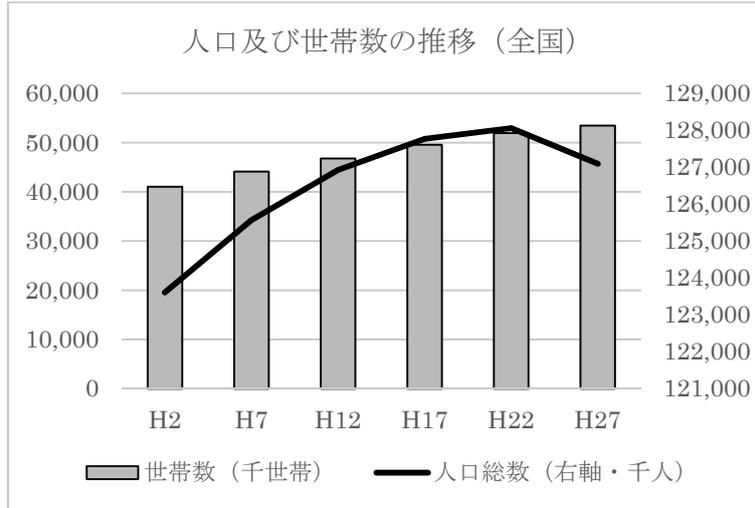
(4) 人口推移

国勢調査及びそれに人口移動を組み合わせた愛媛県の統計によると、人口は継続して減少傾向にあるものの、世帯当たり人数が減少していることを背景に、世帯数は増加している。

○人口推移

項目	単位	年度	H2	H7	H12	H17	H22	H27
世帯数	千世帯	全国	41,036	44,108	46,782	49,566	51,951	53,449
		愛媛県	513	542	566	583	591	592
人口総数	千人	全国	123,611	125,570	126,926	127,768	128,057	127,095
		愛媛県	1,515	1,507	1,493	1,468	1,431	1,385
世帯数推移	%	全国		7.5	6.1	6.0	4.8	2.9
		愛媛県		5.7	4.4	3.0	1.4	0.2
人口総数推移	%	全国		1.6	1.1	0.7	0.2	△ 0.8
		愛媛県		△ 0.5	△ 0.9	△ 1.7	△ 2.5	△ 3.2

出典:平成2～27年国勢調査結果(総務省統計局)



(5) 空家の状況

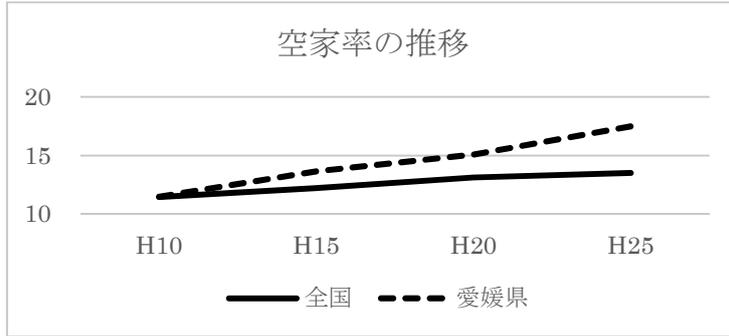
世帯数は増加している一方、空家数も増加している。住宅供給の増加に伴うものと思われる。また、愛媛県の空家率は、全国都道府県でも第2位と、空き家が多い県といえる。

○全住宅数に対する公営住宅のウエイトの推移

	単位	住宅総数	借家数	公営借家数	公営借家	公営借家	借家
		(千戸)	(千戸)	(千戸)	% ①	% ②	% ③
全国	H10	43,922	16,730	2,087	12.5	4.8	38.1
	H15	46,863	17,166	2,183	12.7	4.7	36.6
	H20	49,598	17,770	2,089	11.8	4.2	35.8
	H25	52,102	18,519	1,959	10.6	3.8	35.5
	単位	(戸)	(戸)	(戸)	% ①	% ②	% ③
愛媛県	H10	542,300	184,300	25,500	13.8	4.7	34.0
	H15	557,100	183,300	25,500	13.9	4.6	32.9
	H20	574,000	186,500	21,700	11.6	3.8	32.5
	H25	578,900	185,400	21,100	11.4	3.6	32.0

(注) ①は賃貸住宅に占める公営・公団の比率、②は住宅全体に対する公営・公団の比率である。

出典：平成10～25年 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)



3 愛媛県の県営住宅の概要

(1) 管理戸数

愛媛県の県営住宅の管理戸数は次のとおりである。

○県営住宅団地別管理戸数一覧

平成28年5月31日現在

団地名	所在地	建設年度	建設戸数	管 理 戸 数						空 家 戸 数						入居戸数	
				木造	簡耐	耐二	中耐	高層	計	新築空家 短期	既存空家 長期	政策空家 その1	準備中 その2	計			
川之江	四国中央市川之江町981-1	16	30				30								0	0	30
新居浜南	新居浜市庄内町4丁目	63~元	50				50								1	1	49
新居浜東	新居浜市庄内町1丁目	2	48				48								0	0	48
西条東	西条市新田字北新田	5~6	54				54								1	1	53
多喜浜	新居浜市阿島一丁目8	6~7	36				36								0	0	36
多喜浜第2	新居浜市阿島一丁目7	11~12	30				30								2	2	28
磯浦	新居浜市磯浦町乙362番地1	16	30				30								0	0	30
新屋敷	西条市小松町新屋敷甲2422-2	45~47	84		84										13	0	13
東予	西条市国安158-10	52~57	80				80				3					1	4
御陣家南	西条市丹原町大字池田1224番地20	13	4	4												0	0
東予管理		10団地	446	4	84	0	358	0	446	0	0	3	0	0	13	0	5
今治	今治市東門町六丁目2-15	27	8		8									2			6
美須賀	今治市大正町五丁目4-29	31~33	45				45							22			23
唐子	今治市唐子西通り三丁目3	48~51	170				170				6	21			5	32	228
今治西	今治市湊町一丁目3-27	57	30				30								1	1	29
近見西	今治市近見町四丁目3-60	60~62	60				60					4			4	8	52
今治東	今治市東鳥生町四丁目4-67	5	36				36								1	1	35
松木	今治市松木6-3	9	36				36								1	1	35
桜井	今治市桜井団地五丁目2-1	11~12	54				54								0	0	54
今治管理		8団地	529	0	8	0	467	54	529	0	0	6	25	0	24	0	12
朝美	松山市朝日ヶ丘二丁目3-22	17	60				60										60
石井	松山市東石井四丁目	37~39	120				120								3	3	117
	松山市東石井四丁目	14~15	84				84										84
		40~43	228		36		192						22		27	49	179
砥部	伊予郡砥部町高尾田323	21	80				80								2	2	78
		23	60				60									0	60
		25	48				48									0	48
鹿峰	松山市久保430-5	42~45	142		142									46			46
天神梅本	松山市南梅本町甲1099-2(1号棟)	14	60				60									1	1
	東温市北野田795-1(2号棟)																59
牛潤	東温市牛潤1957-1	44~46	192				192										528
		53~56	220				220									34	34
		10~12	150				20	130	150								9
		12(特公賃)	20				20	20		1	10					11	
梅津寺	松山市新浜町甲1112-2	45~46	120				120								2	3	117
潮見	松山市吉藤町四丁目	46~48	210				210				1				6	7	203
森松	松山市森松町324	47~50	544		54		490						15		24	39	505
中須賀	松山市河野中須賀336	49~52	260				260								14	14	246
溝辺	松山市溝辺町乙7	51~54	386		386						1	1			40	42	344
吟松	松山市東野3丁目301																97
	松山市畑寺一丁目	58~59	97			16	81										97
久米	松山市北久米町153	60~61	102				102										102
三町	松山市三町二丁目8	62~63	136				136										136
西石井	松山市西石井町三丁目16	3	60				60										60
和泉	松山市和泉南二丁目	6~7	108				108								1	1	107
新川	伊予市下菅川2001	34	18				18						6			6	12
伊予	伊予市尾崎206-2	3~4	72				72										72
伊予第2	伊予市尾崎210-1	6	28				28									0	28
中予管理		19団地	3,605	0	618	16	2,513	458	3,605	0	0	4	11	0	89	0	154
大洲東	大洲市東大洲313	6	30				30										30
神山	八幡浜市国木甲160-1	58~59	50				50					1					49
松栢	八幡浜市松栢丙312	63	30				30					1	1				28
白浜	八幡浜市向灘229-30	11~12	30				30										30
八幡浜管理		4団地	140	0	0	0	140	0	140	0	0	1	2	0	0	0	3
明倫	宇和島市和霊東町二丁目2-23	19~20	35				35									0	35
宮の下第1・2	宇和島市別当三丁目	57~60	160				160								6	6	154
伊吹第2	宇和島市伊吹町923	元~2	54				54										54
宮の下第3	宇和島市別当五丁目	4	30				30										30
伊吹北	宇和島市伊吹町1222-1	11~12	30				30								1	1	29
南予管理		7団地	309	0	0	0	309	0	309	0	0	0	0	0	0	0	7
合計		48団地	5,029	4	710	16	3,787	512	5,029	0	0	14	38	0	126	0	178

(2) 運営方法

愛媛県では、東予、中予、南予の3つの地方局と、東予地方局今治土木事務所、南予地方局八幡浜土木事務所の計5つのエリアに区分し、各地方機関単位で県営住宅の管理を行うとともに、全体に係る事項は建築住宅課で業務を行う。また、中予地方局管内では、平成22年度から指定管理者制度を導入している。

他都道府県には、都道府県営住宅及び市町村営住宅を一体的に管理している自治体もある。

愛媛県では、市への移譲なども打診したが、賛同を得られず、それぞれ建設した自治体が公営住宅の事業主体として市町営住宅の管理を行っている。

現在のところ、愛媛県のホームページ上に、市町が管理する市町営住宅についての募集情報等を掲載する等の市町連携を行っている。

(3) 計画

公営住宅の供給は、住生活基本計画に基づき行われてきたため、国の計画に合わせて都道府県、市町村で5か年計画が策定されてきたが、新規の公営住宅供給は減少し、この枠組み自体もなくなり、5か年計画に代わって現在の資産を活用する「公営住宅長寿命化計画」が策定されることとなった。しかし、実際には、従来策定されていた「住宅ストック活用計画」と「公営住宅長寿命化計画」の計画策定手法は共通しており、その結果策定される計画の内容も、従前どおりのものとなっており、各自治体の間でも似たような内容で策定されることが多い。

しかし、愛媛県では「愛媛県住生活基本計画」の中で、「県営住宅のあり方」の項を設け、現状分析、課題の抽出、今後の施策について記載しているが、「愛媛県住生活基本計画」の中には個別の団地について記載しておらず、「愛媛県県営住宅長寿命化計画」の中で記載している。

国が補助対象とする事業は、県が策定する「公営住宅長寿命化計画」に掲載されているものに限定されるという事情がある。

県民生活にも関連する事業計画であることから、それが公開されないことは、透明性に欠けるように思われる。愛媛県では、平成28年度に計画を見直しているとのことである。

4 入居手続

(1) 入居資格

1) 規定

国の補助を受けて建設された公営住宅は、運営方法についても国の定めた通知等に従うことが求められる。

公営住宅は、住宅困窮者政策とされ、入居資格は、住宅を必要とする者のうち一定の要件を満たすものとされる。愛媛県では、条例第5条において次のように定めている。

○愛媛県県営住宅管理条例【抜粋】

(入居者の資格)

第5条 一般県営住宅に入居することができる者は、次の各号（高齢者、障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者にあつては第1号、第3号及び第4号、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する者で当該災害

の発生した日から起算して3年を経過していないものにあつては第3号)の条件を具備する者でなければならない。

- (1) その者の収入が次に掲げる場合に依り、それぞれ次に定める金額を超えないこと。
 - ア 入居者又は同居者が障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして規則で定める場合 214,000円
 - イ アに掲げる場合以外の場合 158,000円
- (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
- (3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- (4) その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が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でないこと。

2) 裁量世帯

条例第5条第1号ア「入居者又は同居者が障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして規則で定める場合 214,000円」は、本来は県営住宅に入居できない所得水準でも入居を認めるものである。

特に居住の安定を図る必要がある裁量世帯として、規則に、年齢が60歳以上であること、障がい者に該当すること、というように定められている。

3) 単身世帯

入居要件として、「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」とされ、本来は単身者が入居することは前提としていない。しかし、「高齢者、障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者」はこの条件を課さないとして、単身入居を認めている。ただし、単身者が入居できる世帯は、一定面積以下の住戸住居に限られている。

この点、二人以上で入居した世帯でも次第に子供が独立したり、配偶者が死亡する等して単身世帯となっている場合も多いが、そのような場合に単身用の住戸に優先して住み替えられる制度を制定している。

このため、「愛媛県住生活基本計画」には、県営住宅の課題として、単身比率が高いことと記載されている。

4) 他自治体との比較

入居資格に「市町村県民税を滞納していない」という条件を付している自治体もあるが、愛媛県では、市町村県民税の滞納がないことを入居資格とはしておらず、比較的に入居できる要件を広くとっているといえる。

(2) 入居優遇(特目住宅)

一般の県営住宅の中には、特に居住の安定を図る必要があるとして、高齢者などに対して優遇して供給する特目住宅を設けており、高齢者世帯、心身障がい者世帯、ハンセン病療養所入居者等世帯、母子・父子世帯、多子世帯、大家族世帯、DV被害者世帯、災害被災者世帯及び犯罪被害者世帯をその対象にしている。

(3) 特定入居

災害により住宅が滅失した者や、県営住宅建替事業に伴う公営住宅の除却等により速やかに居住の安定を図ることが必要と認められる場合等は、公募によらず入居できる。

(4) 入居者の決定

1) 概要

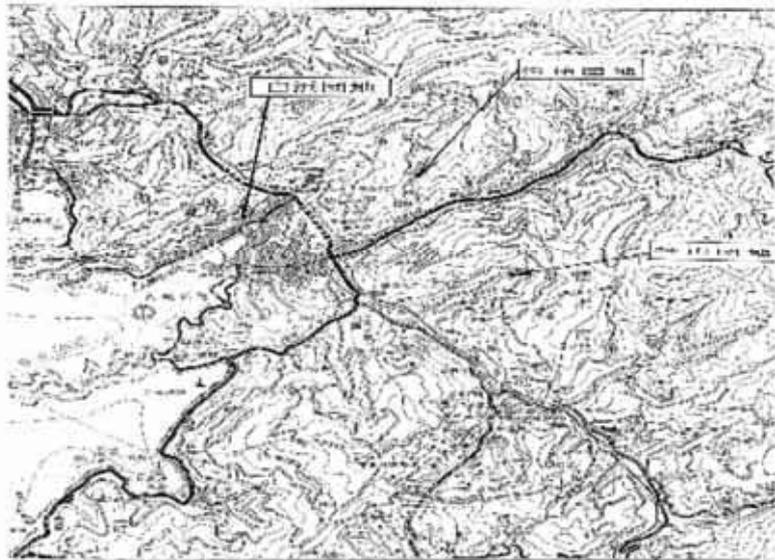
公営住宅への入居は、公募によることを前提としている。

愛媛県は、入居の公募を、条例第3条に定める6つの方法から2以上の方法を選んで行うこととしている。各管理部門は、県のホームページや県報に掲載するほか、庁舎に募集公告を掲示するなど複数の方法で公募を行っている。

(意見) 県営住宅の位置図について

愛媛県ホームページで公開している県営住宅の募集のページにおける八幡浜土木事務所管内の県営住宅の位置図が分かりにくい。他の地図を参考に、分かりやすいものに変えることが望ましい。

県営住宅位置図



条例には、困窮する実情に応じ、適切な規模、設備又は間取りの一般県営住宅に入居させる、としている。困窮度合が高い者から入居させることが原則ではあるが、客観的な判断が困難であることから、入居要件に合致すると申し出た者の中から抽選し、入居要件を確認の上、入居させる方法をとっている。

2) 抽選方法

愛媛県では、毎年1回、例年2月頃に公募を行う。

入居を希望する者は、申込書と、入居要件に該当するかを検討するセルフチェックリストを添えて申し込む。申込書は、規則により様式が定められ、入居予定の者、希望する地区、団地名、構造、階数（高齢や障がいのため、1階を希望する者が多いため）、住宅を必要とする理由などを記載する。

申込時に、仮に虚偽の申請をしたとしても、入居時には住民票や所得証明により入居要件に合致することが確認される。また、事前にも、受付時の面談で要件に該当しないことが明らかである場合は受付を行わない。

抽選により順序を決め、その順序に従って空き家が出る都度入居を案内する。

抽選は公開の場で希望者が自らくじを引く。住宅管理部門では、抽選器などを用いて抽選を行っている。

インターネット等による周知（公募） → 申込受付 → 抽選 → 空き家が出

る都度案内

自治体の中には、公募と抽選を、年に数回実施するところもある。この場合は、空き家が出てすぐに入居させることができないというデメリットがある。

愛媛県のように、1年に1回募集する場合には、公募が終了した後に入居を希望する者には対応しにくい。この点、次の公募までの間、希望を申し出た順番に、リストの最後尾に追加する方法をとっている。県営住宅の中にも人気のある住宅とそうでもない住宅があるので、途中から希望した者でも、入居待ちのない団地で、入居可能な空き家があれば、入居できる場合もある。

市町村営住宅と合わせて公募する自治体もあり、公営住宅への入居という点では公平であるが、別々にすることで、入居の機会は多くなる。

抽選回数により、次の抽選時には優遇する自治体もあるが、愛媛県では、毎回同じ条件で抽選を行う。このため、何年も続けて順位が低い者もいるとのことである。

入居手続としては、抽選順位に従い入居案内をし、入居者全員の住民票、所得課税証明書の提出を受け、入居資格を確認する。

入居前には、県職員（中予地方局においては指定管理者）が同行して、空き家を実際に見に行くが、この時に、入居を辞退することもある、とのことである。入居決定すると、条例では10日以内に入居することとされている。

入居書類が確認されると、所得等から家賃を算出し、その2か月分を敷金として徴収する。また、民間の賃貸借契約書に該当する請書を作成し、敷金の入金が確認できれば、入居許可証と鍵を引き渡す。民間賃貸住宅では契約書であるため、通常2通作成され、賃貸人と賃借人の双方が保管するが、請書は入居者には渡されない。

（意見）入居時の請書の日付について

愛媛県県営住宅管理条例第8条第1項第1号の規定により、県営住宅の入居を許可された場合に入居を許可された者が提出しなければならない請書は、民間の賃貸借契約書に相当する正式な文書であり、文書作成日を明確に記載するべきであるが、日付が記入されていないものがある。

入居者のリストの全部あるいは一部を抽出し、抽選結果の順位と照合したところ、入居順と抽選順位は合致していた。一部順序が逆になっているように見えるところも、抽選結果表からは容易に確認できないが、空き家の間取りが単身者向けではなかったことなどの他の情報から確認ができた。

しかし、抽選結果の順位が入居者よりも上位であるにもかかわらず、入居していない者が多数みられた。これらは入居を辞退したということであるが、連絡がつかなかった者もいるとのことである。しかし、辞退する旨を文書で送ってきたような一部の者を除き、辞退の連絡をどのようにいつ受けたのか、また、どの程度連絡して連絡がつかなかったのか、どこにも記載されず、辞退とされている者が多い。このため、抽選の順序が守られたことが後からは容易に確認できない状況である。

この点、今治土木事務所では比較的詳細に辞退の顛末が記載されている。また、指定管理者では、入居管理簿に辞退日を記入するほか、入居を案内してから一定期間入居意思を表さない者に対しては、辞退書面を郵送し、辞退届を提出することを原則としているが、全ての辞退者が送り返してくるわけでもない。

（意見）入居案内時の記録について

県営住宅の入居者は申込者を対象に抽選を行い優先順位を決定しているが、入居案内が抽選結果に基づき行われたことを後からでも容易に確認できるように、優遇等の種別、入居、辞退の意思を確認した方法及びその日付について記録する必要がある。

（5）平成27年度の入居

1) 東予地方局

東予地方局管内の県営住宅は、四国中央市、新居浜市、西条市にわたり、10団地である。

全体を1つのエリアとして抽選しているが、入居を希望する団地名を明記する。複数の団地名を記入することができる。

希望する団地に空きが出ると、抽選による番号順に入居案内をする。

平成27年度の入居世帯は、19世帯であり、抽選は、平成26年度に実施されている。

入居者について、申込書等所定の書類が揃っており、家賃計算が規則どおり行われていること、抽選順位に沿ってリストが作成され、入居案内されていることを確認した。

この地域でも、県営住宅の人気は高く、入居19世帯に対し、申込みは71世帯、抽選後に希望する世帯を含めると、85世帯である。しかし、順位が低くとも、建築年が古く、やや不便な場所にあるあまり人気のない団地で部屋のタイプを選ばないなど、希望内容によっては、入居できている。

○東予地方局管内の県営住宅への入居の状況

団地名	市	建設年度	管理戸数	H28年1月 入居数	入居率 (%)	平均 退去数	H27 入居数	管理戸数に対する 新規入居が占める比率(%)
川之江	四国中央	H 16	30	29	96.7	1.4	1	3.3
新居浜南	新居浜	S 63~H元	50	50	100.0	2.0	0	0.0
新居浜東	新居浜	H 2	48	48	100.0	1.6	1	2.1
西条東	西条	H 5~6	54	54	100.0	2.2	3	5.6
多喜浜	新居浜	H 6~7	36	36	100.0	2.2	5	13.9
多喜浜第2	新居浜	H 11~12	30	28	93.3	2.4	3	10.0
磯浦	新居浜	H 16	30	30	100.0	0.8	0	0.0
新屋敷	西条	S 45~47	84	71	84.5	2.6	0	0.0
東予	西条	S 52~57	80	77	96.3	3.0	6	7.5
御陣家南	西条	H 13	4	4	100.0	0.4	0	0.0
合計			446	427	95.7	18.6	19	4.3

入居者の年齢、世帯人数別の申込数と入居者数は次のとおりであり、申込者は高齢者のウエイトが高い。また、平成27年度の入居世帯のうち、優遇世帯でないものは3世帯であり、優遇世帯は、多子世帯、高齢者世帯及び母子世帯であった。

政策的に優遇世帯を設けており、その中でも高齢者の人口比率が高いことから、60歳以上の入居数が多くなっている。

○東予地方局管内の県営住宅の入居申込者・入居者の状況

世帯人数(人)	1	2	3	4	5	合計	
入居世帯数	6	8	3	1	1	19	
申込世帯数	24	27	13	5	2	71	
入居率(%)	25.0	29.6	23.1	20.0	50.0	26.8	
申込者生年	～S17	～S27	～S37	～S47	～S57	S58～	合計
入居世帯数	1	6	2	3	3	4	19
申込世帯数	11	18	6	12	10	14	71
入居率(%)	9.1	33.3	33.3	25.0	30.0	28.6	26.8
入居世帯数のうち単身世帯数	0	3	1	1	1	0	6

2) 今治土木事務所

今治土木事務所管内の県営住宅は、今治市内のみであることから、全地域を一区域として、希望団地を書く方法で抽選を行っている。複数の団地名を記入することができる。東予地方局と同じ方法をとっている。

入居者から5者を抽出して、申込書等所定の書類が揃っており、家賃計算が規則どおり行われていること、抽選順位に沿ってリストが作成され、入居案内されていることを確認した。

また、リストから辞退者5名を抽出し、入居申込書の内容が不適当でないことを確認した。

○今治土木事務所管内の県営住宅への入居の状況

団地名	市	建設年度	管理戸数	H28年1月 入居数	入居率 (%)	平均 退去数	H27 入居数	管理戸数に対する 新規入居が占 める比率(%)
今治	今治	S 27	8	6	75.0	0.0	募集 停止	0.0
美須賀	今治	S 31～33	45	25	55.6	1.6		0.0
唐子	今治	S 48～54	260	225	86.5	14.2	9	3.5
今治西	今治	S 57	30	29	96.7	1.0	0	0.0
近見西	今治	S 60～62	60	52	86.7	4.4	3	5.0
今治東	今治	H 5	36	34	94.4	1.8	4	11.1
松木	今治	H 9	36	36	100.0	1.8	2	5.6
桜井	今治	H 11～12	54	54	100.0	2.6	3	5.6
合計			529	461	87.1	27.4	21	4.0

今治土木事務所管内の県営団地でも、高齢者の比率が高い。世帯人数が1名のものは、単身の高齢者が多い。

また、母子世帯も多く、3名の世帯の入居率が高いのは、母子世帯の入居が優遇されている影響もある。そもそも一般入居、すなわち優遇のない世帯の入居希望は少ない。入居倍率が高く、一般入居者が申し込まないことも影響していると思われる。

なお、この地区では、前表のように、唐子団地に空き家が多い。これは、規模が大きい団地で建設年度が古いため、募集しても入居希望者がいないことがあることから、全ての空き家を修繕していないためである。唐子団地は、棟によって網戸がつけられないことも人気のない一因とのことである。ニーズを調べて、必要に応じて空家修繕の予算を確保することが望まれる。

○今治土木事務所管内の県営住宅の入居申込者・入居者の状況

世帯人数	1	2	3	4	5	合計
入居世帯数	10	4	5	2	0	21
申込世帯数	25	27	14	11	0	77
入居率%	40.0%	14.8%	35.7%	18.2%	-	27.3%
優遇入居	高齢者	母子	その他優遇	一般入居	合計	一般希望
入居世帯数	12	7	0	2	21	8
申込世帯数	33	28	3	13	77	24
入居率%	36.4%	25.0%	0%	15.4%	27.3%	33.3%

3) 中予地方局（指定管理者）

中予地方局管内の県営住宅は、全体を城北・城西地区、城東地区、城南地区及び伊予地区の4つに分けて公募・抽選する。それぞれの申込みは、地区内の希望する団地名を記入して申し込む。ここも、複数の団地名を記入することができる。

入居許可書の発行は中予地方局が行い、請書も地方局で保管するため、指定管理者はそのコピーを台帳に綴り込んでいる。これらの発行業務及び敷金の受入業務以外は、指定管理者が行う。平成27年に行われた城南地区の抽選結果から、申込番号66番までの申込者の順位が正しくリストに反映されていることを確認した。

○中予地方局管内の県営住宅への入居の状況

団地名	市町	建設年度	管理戸数	H28年1月 入居数	入居率 (%)	平均 退去数	H27 入居数	管理戸数に対する 新規入居が占める比率(%)
朝美	松山	H 17	60	60	100.0	1.4	0	0.0
石井	松山	S 37~H15	204	201	98.5	6.8	7	3.4
砥部	砥部	S 40~H25	416	367	88.2	※36.4	7	1.7
鹿峰	松山	S 42~45	142	78	54.9	7.4	0	0.0
天神梅本	松山・東温	H 14	60	59	98.3	2.0	2	3.3
牛渕	東温	S 44~H12	582	531	94.5	29.0	29	5.0
梅津寺	松山	S 45~46	120	119	99.2	5.6	0	0.0
潮見	松山	S 46~48	210	200	95.2	7.4	0	0.0
森末	松山	S 47~50	544	505	92.8	25.4	19	3.5
中須賀	松山	S 49~52	260	246	94.6	14.4	0	0.0
溝辺	松山	S 51~54	386	348	90.2	18.2	7	1.8
吟松	松山	S 58~59	97	94	96.9	5.2	9	9.3
久米	松山	S 60~61	102	100	98.0	4.2	4	3.9
三町	松山	S 62~63	136	136	100.0	4.4	5	3.7
西石井	松山	H 3	60	59	98.3	3.2	4	6.7
和泉	松山	H 6~7	108	108	100.0	2.6	1	0.9
新川	伊予	S 34	18	12	66.7	0.6	0	0.0
伊予	伊予	H 3~4	72	71	98.6	4.4	7	9.7
伊予第2	伊予	H 6	28	28	100.0	2.0	3	10.7
合計			3,605	3,322	92.1	180.6	104	2.9

※砥部団地は、順次建替事業を行っており、従来住宅廃止時の退去者が多い。

○中予地方局管内の県営住宅の入居申込者・入居者の状況

城東	世帯人数	1	2	3	4	5	合計
	入居世帯数	15	25	10	5	1	56
	申込世帯数	57	61	23	9	3	153
	入居率%	26.3%	41.0%	43.5%	55.6%	33.3%	36.6%
	優遇入居	高齢者	母子	その他優遇	一般入居	合計	一般希望
	入居世帯数	31	14	3	8	56	15
	申込世帯数	92	33	10	19	154	38
	入居率%	33.7%	42.4%	30.0%	42.1%	36.4%	39.5%
城南	世帯人数	1	2	3	4	5	合計
	入居世帯数	17	13	8	0	1	39
	申込世帯数	69	76	41	14	7	207
	入居率%	24.6%	17.1%	19.5%	0%	14.3%	18.8%
	優遇入居	高齢者	母子	その他優遇	一般入居	合計	一般希望
	入居世帯数	23	5	5	6	39	8
	申込世帯数	107	42	14	43	206	24
	入居率%	21.5%	11.9%	35.7%	14.0%	18.9%	33.3%
伊予	世帯人数	1	2	3	4	5	合計
	入居世帯数	3	2	5	0	0	10
	申込世帯数	10	6	5	1	0	22
	入居率%	30.0%	33.3%	100.0%	0%	0%	45.5%
	優遇入居	高齢者	母子	その他優遇	一般入居	合計	一般希望
	入居世帯数	6	2	0	2	10	2
	申込世帯数	13	3	2	4	22	5
	入居率%	46.2%	66.7%	0%	50.0%	45.5%	40.0%

中予地区の入居世帯の合計は次のようになり、高齢者の優先入居数が多いことが分かる。

○新規入居者の世帯の属性

優遇入居	高齢者	母子	その他優遇	一般入居	合計
入居世帯数	60	21	8	16	105
比率%	57.1	20.0	7.6	15.2	100.0

4) 八幡浜土木事務所

八幡浜土木事務所管内の県営住宅は、2市にわたるが、団地数、戸数共に少なく、1つの地域として団地ごとに希望を記入して抽選している。複数の団地名を記入することができる。近年はどの団地もほとんど空きがない状態で推移してきたが、平成28年度については、地理的条件が悪い松柏、神山両団地に、公募しても埋まらない空き家がそれぞれ2戸ずつ発生している。

入居者7名につき、申込書等所定の書類が揃っており、家賃計算が規則どおり行われていること、抽選順位に沿ってリストが作成され、適切に入居案内されていることを確認した。

リストは、分かりやすく作成されており、辞退等の顛末も記入されていた。

入居手続チェックリストも作成されているが、全ての入居者については作成されていない。

○八幡浜土木事務所管内の県営住宅への入居の状況

団地名	市	建設年度	管理戸数	H28年1月 入居数	入居率 (%)	平均 退去数	H27 入居数	管理戸数に対する 新規入居が占 める比率(%)
大洲東	大洲	H 6	30	30	100.0	0.8	1	3.3
神山	八幡浜	S 58~59	50	48	96.0	2.6	3	6.0
松柏	八幡浜	S 63	30	28	93.3	0.8	1	3.3
白浜	八幡浜	H 11~12	30	30	100.0	1.4	2	6.7
合計			140	136	97.1	5.6	7	5.0

○新規入居者の世帯の属性

世帯人数	1	2	3	4	5以上	合計
入居世帯数	0	1	2	2	0	5
申込世帯数	8	14	4	4	1	31
入居率%	0.0	7.1	50.0	50.0	0.0	16.1

○新規入居者の世帯人数の比率

項目	特目	一般入居	1階希望
入居世帯数	2	3	0
申込世帯数	26	5	2
入居率%	7.7	60.0	0.0

八幡浜土木事務所では、神山、松柏両団地では平成28年度は空き家があるので、そこを希望すると一般世帯でも入居できる。また、特目住宅及び単身用住宅の希望は白浜、大洲東団地に固まっており、対象住宅の空きが出ないことから、一般入居の比率が高くなっている。

5) 南予地方局

南予地方局管内の県営住宅は、宇和島市内のみであり、管理する団地も少ないので、5団地を「宮の下地区」と「伊吹和霊地区」の二つの地区に分け、団地名ではなく、地区について希望を書く方法で抽選を行っている。明倫団地は人気が高いとのことであるが、団地を指定して申し込むことはできない。

このため、伊吹団地に先に空き家が出ると、そちらを案内され、直後に明倫団地の空き家が出ても、その住戸に対する権利はない。

比較的新しい団地が多く、また戸数も多くないため、あまり空きが出ないとのことであるが、平成28年度は退去が多く発生したとの事である。退去の理由は、自宅の購入などが多く、消費税が上がる予定であったこと、景気が回復傾向にあることなどが要因ではないかと推測されている。

平成27年度の入居者に関する抽選は、平成27年3月に行われている。

入居者5名につき、申込書等所定の書類が揃っており、家賃計算が規則どおり行われていること、抽選順位に沿ってリストが作成され、入居案内されていることを確認した。

○南予地方局管内の県営住宅への入居の状況

団地名	地区	建設年度	管理戸数	H28年1月 入居数	入居率 (%)	平均 退去数	H27 入居数	管理戸数に対す る新規入居が占 める比率(%)
明倫	伊吹和霊	H 19～20	35	34	97.1	1.0	1	2.9
宮の下第1,2	宮の下	S 57～60	160	160	100.0	3.2	2	1.3
伊吹第2	伊吹和霊	H 元～2	54	54	100.0	2.2	2	3.7
宮下第3	宮の下	H 4	30	30	100.0	0.8	0	0.0
伊吹北	伊吹和霊	H 11～12	30	30	100.0	0.6	0	0.0
合計			309	308	99.7	7.8	5	1.6

南予地方局管内の県営住宅に対する申込者は、24名のうち19名が高齢など優遇対象であるが、単身用住戸に空き家が生じなかったり、宮の下地区は希望が少ないなどの理由で、優遇以外の世帯が3世帯入居している。

5 承継

(1) 概要

県営住宅の入居名義人が死亡した場合や転出した場合には、同居する者のうち、次の要件にあてはまる場合、入居資格を承継することができる。

- ・ 配偶者
- ・ 60歳以上の者
- ・ 一定の要件を満たす障がい者

同一世帯の居住が長期化し、公営住宅を建て替える場合にも、新しい団地に入居できることから、いったん入居すると権利が固定化していた。このような状態が、入居者と非入居者との間で公営住宅の利用機会が不公平であるとして、承継資格を見直すこととされた。

愛媛県でも、県営住宅の入居待ちが多い状態で、公平性に問題があるとして、平成24年に承継資格が厳格化された。

その他の要件として、承継を目的に短期間同居することを防止するために、同居者の居住期間を原則1年以上としている。ただし、最初に入居した時から同居していた親族、例えば独立した子供などが戻ってきた場合には、短期間でも承継できることとしている。

所得認定の項に記載しているように、高額所得者は退去することを前提としていることから、収入が高額所得者認定基準以下であることも条件としている。

また、家賃を3か月以上滞納しても退去することが原則であるため、その対象になっていないことも条件としている。

承継理由については、名義人である配偶者の死亡、あるいは離婚が圧倒的に多いことが現状である。

(2) 平成27年度の承継

1) 中予地方局

中予地方局では、指定管理者が県営住宅の管理を行っているが、承継の承認自体は県が行うため、業務が分担され、次のような手続になる。

- ① 指定管理者が承継の要件に合致するかを確認し、中予地方局への送り状に承認理由等を記入し、必要書類を添えて送付する。
- ② 中予地方局が内容を確認の上、承認し、指定管理者にその結果を通知する。

③ 指定管理者はその結果を申請者に通知するとともに、管理台帳に入力する。

平成27年度に承認された承継28件について、承継できる要件に該当することが検討されていることを確認した。指定管理者側で2名がチェックし、県でもチェックしている証跡が残されていた。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に定める暴力団員ではないことに関する確認書を含む必要書類及び台帳データが添付されていることを確認した。

申請書の記載内容と添付書類が整合していること、承継要件に該当することを確認した。子が承継した6件について、全て年齢あるいは障害者手帳で承継要件を満たしていることが確認できた。

指定管理者が管理を行うことで、要件チェックは厳格になっているが、他の地方局に比べ、手間も二重になっている。

平成27年度の中予地方局での承継は28件であり、その内訳は次のとおりであった。

○中予地方局管内の入居承継の原因等

項目	世帯数	承継者	世帯数
名義人死亡	21	妻及び元妻	21
離婚	6	夫及び元夫	1
施設入所	1	子	6
合計	28	合計	28

承継者の生年を見ると、離婚による承継では年齢が若いことから、比較的若年の承継もある。

○中予地方局管内の入居承継における承継者の生年分布

承継者生年	～S9	～S19	～S29	～S39	～S49	～S59	～H7	合計
世帯数	3	6	11	3	1	3	1	28

名義人死亡による承継21件のうち、入居年が分かる20件について、入居年を見ると、相当古い世帯もある。（建替えにより、新団地に転居した場合には、転居年）

また、承継条件から見て当然ではあるが、死亡による承継者も高齢である。

○中予地方局管内の入居承継における入居年の分布

入居年	S20年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H7	H8～H17	H18～	合計
世帯数	1	0	1	4	5	6	3	20
比率(%)	5.0	0.0	5.0	20.0	25.0	30.0	15.0	100.0
承継者生年	～S9	～S19	～S29	～S39	合計			
世帯数	3	6	9	3	21			

2) 八幡浜土木事務所

名義人死亡による承継が3件発生しており、これについては、承継の要件が確認されていること、承継に必要な書類が提出されていること、承継後の所得で家賃が減免されていることを確認した。

6 収入調査

(1) 概要

1) 家賃算定

公営住宅の家賃の算定方法は、一般の賃貸住宅のように需要・供給といった市場原

理によってではなく、法令によって定められている。このため、愛媛県独自の政策を反映して決定することはできない。

公営住宅の家賃は、入居者の所得に応じて異なることから、毎年所得を調査し、それに基づいて家賃を決定する必要がある。

入居者の家賃は次の3種類に区分される。

- A 本来入居者（未申告者を含む）に課される家賃(法第16条1項)
- B 収入超過者に課される家賃(法第28条2項)
- C 高額所得者に課される家賃(法第29条5項)

「A 本来入居者」とは「収入超過者以外の入居者」であり、「B 収入超過者」とは公営住宅法施行令（以下「令」という。）第8条第1項に基づき条例第5条第1号に規定する収入基準(一般世帯：月収158,000円)を超える収入を有し、公営住宅に入居して3年を経過している入居者である。

また、「C 高額所得者」は公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き令で定める基準(月収313,000円)を超える高額の収入のある入居者とされている(法第29条第1項，令第9条第1項)。

本来入居者の家賃に比べて収入超過者及び高額所得者の家賃は高くなる。また、家賃計算自体の方法も異なる。「A 本来入居者」、「B 収入超過者」はさらに細かく所得毎に賃料が変わるよう計算される。

【4 入居手続】の項に記したように、所得が「B 収入超過者」の一部に属しても、高齢等の要件に該当する裁量世帯については、本来家賃で計算する。白浜団地を例に家賃を表にすると、次のようになる。

下記の「収入分位一覧」に示すように、収入分位1の家賃は近傍家賃の36%の水準である。民間賃貸住宅に入居する者は、所得の如何にかかわらず、同じ家賃の支払を求められる。県営住宅への入居待ち世帯は多いが、その理由の主なもの、この家賃水準にある。

○収入分位一覧(例:白浜団地)

区分	収入分位	家賃算定基礎額	家賃算定基準額	白浜団地		近傍家賃に対する比率	
				本来家賃	収入超過者	本来家賃	収入超過者
単位		円				%	
本来入居	1	34,400	34,400	24,900	-	36.0	-
本来入居	2	39,700	39,700	28,800	-	41.6	-
本来入居	3	45,400	45,400	32,900	-	47.5	-
本来入居	4	51,200	51,200	37,200	-	53.8	-
収入超過	5	58,500	58,500	42,500	47,800	61.4	69.1
収入超過	6	67,500	67,500	49,000	54,000	70.8	78.0
収入超過	7	79,000	79,000	57,400	63,300	82.9	91.5
収入超過	8	91,100	91,100	66,100	69,200	95.5	100.0

収入分位は、「対全世帯比率」に合うように設定されたものである。分位ごとの世帯数は次のとおりである。対全世帯では1割に当たる収入分位1の入居割合は8割を超え、裁量世帯を考慮しなくとも、本来入居者である4位までの割合が9割と、圧倒的に多いものの、収入超過者も一定割合入居している。

○収入分位・世帯数一覧

平成28年4月1日現在

区分	収入分位	政令収入下限	政令収入上限	合計戸数	割合(%)	割合(%)	対全世帯比率
本来入居	1	¥0	¥104,000	3,711	80.53	90.12	0 ~ 10%
	2	¥104,001	¥123,000	181	3.93		10 ~ 15%
	3	¥123,001	¥139,000	131	2.84		15 ~ 20%
	4	¥139,001	¥158,000	130	2.82		20 ~ 25%
収入超過	5	¥158,001	¥186,000	140	3.04	7.62	25 ~ 32.5%
	6	¥186,001	¥214,000	98	2.13		32.5 ~ 40%
	7	¥214,001	¥259,000	113	2.45		40 ~ 50%
	8	¥259,001		104	2.26		50 ~
合計				4,608	100.00	100.00	

2) 収入超過者

近傍同種の住宅の家賃の額以下で、令第8条第2項に規定する方法により算出された家賃を支払うとされ、「一般県営住宅を明け渡すように努めなければならない。」とされている。明渡しは努力義務規定であることから、収入超過の状態でも20年近く入居し続ける世帯もある。

3) 高額所得者

愛媛県では、2年間連続して高額所得基準額を超えた者を高額所得者として認定し、明渡しを求める。

高額所得者は、近傍同種の住宅の家賃を支払う義務が生じるほか、県は、条例第21条第1項において、「期限を定めて、一般県営住宅の明渡しを請求することができる」と定めている。明け渡さない場合、県は該当の高額所得者に対し、明渡し期限の到来日の翌日から明渡しが行われる日までの期間、「近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭」を徴収することができる旨を定めている。

高額所得者に認定されると、家賃計算の結果通知と同時に、明渡しの義務があることを通知するほか、明渡し時期について、面談の上確認を行う。その際に、例えば退職により、高額所得に該当しないことが明らかになれば、明渡し請求を行わないこともある。これらは、「愛媛県県営住宅高額所得者明渡事務処理要領」に沿って実施される。

(2) 本来家賃の計算

1) 計算方法

公営住宅の家賃は、入居者の所得と居住する公営住宅の広さ、古さ、便利さによって決まる。

次の計算式により、同種の民間貸家の標準的な家賃として計算された「近傍同種家賃」を上限とし、収入分位により算定する。

(計算式)

$$\text{家賃} = \text{①令月収による家賃算定基礎額} \times \text{②立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数} \times \text{⑤利便性係数}$$

① 令月収による家賃算定基礎額は、次のように定められている。

○家賃算定基礎額

(単位:円)

1	2	3	4	5	6	7	8
34,400	39,700	45,400	51,200	58,500	67,500	79,000	91,100

② 市町ごとに国が決定

- ③ 住宅占用面積÷70m²
- ④ 木造以外なら1-0.0039×経過年数
- ⑤ 団地のある地域の状況や設備などにより、0.5～1.3の範囲内で決定

2) 計算基礎の検討

前記の式をみると分かるように、①～④について県の裁量の余地はない。

②立地係数については、平成8年8月30日付け建設省告示第1783号より定められており、愛媛県内の各市町においては、次のとおりである。

○愛媛県内各市町別立地係数

数値	市町名
0.95	松山市
0.85	今治市、宇和島市、八幡浜市、西条市
0.80	新居浜市、大洲市、四国中央市、東温市、松前町
0.75	砥部町
0.70	その他の市町

⑤利便性係数については、県営住宅に設置されている設備（エレベータ等）の有無を考慮し、県が定める基準に基づき決定し、県報に公告している。

3) 愛媛県の近傍同種家賃

愛媛県の団地ごとの近傍同種家賃は、次のように計算されている。

○団地別近傍同種家賃一覧

エリア	団地名	建設年度	管理戸数	近傍家賃		エリア	団地名	建設年度	管理戸数	近傍家賃		
				最低	最高					最低	最高	
東予	川之江	H	16	30	50,400	70,200	朝美	H	17	60	47,200	70,100
	新居浜南	S	63～元	50	38,200	39,000	石井	S	37～H15	204	16,500	81,500
	新居浜東	H	2	48	38,400	41,700	砥部	S	40～H25	436	9,200	73,400
	西条東	H	5～6	54	49,300	54,900	鹿峰	S	42～45	142	8,000	8,700
	多喜浜	H	6～7	36	52,900	60,000	天神梅本	H	14	60	62,800	76,400
	多喜浜第2	H	11～12	30	57,700	69,600	牛淵	S	44～H12	582	13,000	76,300
	磯浦	H	16	30	50,400	70,200	梅津寺	S	45～46	120	15,100	17,700
	新屋敷	S	45～47	84	7,600	10,300	潮見	S	46～48	210	22,000	24,700
	東予	S	52～57	80	33,500	40,300	森松	S	47～50	544	12,600	32,400
	御陣屋南	H	13	4	73,200	73,200	中須賀	S	49～52	260	17,300	30,500
	合計		446	7,600	73,200	溝辺	S	51～54	386	27,300	35,100	
今治	今治	H	27	8	10,600	10,600	吟松	S	58～59	97	44,200	64,300
	美須賀	S	31～33	45	8,300	14,100	久米	S	60～61	102	47,000	59,100
	唐子	S	48～54	260	17,500	30,900	三町	S	62～63	136	39,000	43,400
	今治西	S	57	30	43,100	43,100	西石井	H	3	60	47,600	54,100
	近見西	S	60～62	60	34,700	37,000	和泉	H	6～7	108	71,400	76,000
	今治東	H	5	36	46,600	46,600	新川	S	34	18	17,900	17,900
	松木	H	9	36	56,000	67,200	伊予	H	3～4	72	37,800	39,100
	桜井	H	11～12	54	56,500	67,100	伊予第2	H	6	28	52,200	52,200
		合計		529	8,300	67,200	合計		3,625	8,000	81,500	
	八幡浜	大洲東	H	6	30	52,500	52,500	明倫	H	19～20	35	47,100
神山		S	58～59	50	44,100	47,900	宮下第2	S	57～60	80	37,900	48,700
松粕		S	63	30	33,600	36,000	宮下第3	H	4	30	47,600	47,600
白浜		H	11～12	30	57,200	67,400	伊吹	H	元～2	54	40,700	42,500
		合計		140	33,600	67,400	伊吹第2	H	元～2			
							伊吹北	H	11～12	30	59,700	70,800
						合計		229	37,900	70,800		

愛媛県の県営住宅近傍同種家賃は、7,600円から81,500円と10倍以上の差がある。

4) 古い団地の家賃

近傍同種家賃は、同種の民間賃貸住宅の標準家賃として計算されるが、7,600円の民間賃貸住宅はどのような住宅か、想像しにくい。公営住宅の目的は、住宅困窮者に対する安全な住宅の提供であり、家賃7,600円の住宅が公営住宅として提供して良い水準か疑問である。

近傍同種家賃の計算式を見ると、5つの計算要素を全て乗ずることにより求められている。古い団地では、経過年数による前記3)記載の④経過年数指数が低くなることなどが要因となり、近傍同種家賃自体が非常に低い水準になっていると思われる。古い団地では、本来家賃の居住者は、家賃の月額が数千円の水準になる。さらに愛媛県では、減免される世帯も多い。古い団地に本来家賃により居住する世帯が、同水準の家賃で居住できる住宅を探すことは難しいと思われ、県営住宅を用途廃止しようとしても、居住者の自然退去により全ての住戸からの退去が完了するまでには、長い期間を必要とすることになる。

(3) 家賃の決定

家賃を算定する根拠となる収入を把握するために、毎年6月末頃を目安に収入申告書を徴収し、それに基づき次年度の家賃算定を行う。

前年の所得について、各市町が発行する「所得課税証明書」の添付を求めている。各市町は、6月以降にならないと前年の所得課税証明書を発行しないので、翌年度の家賃計算も夏以降に行われる。こうして計算された金額は、翌年4月以降の家賃に適用される。これは前年の所得証明により算定されるため、4月以降適用される家賃は、2年前の1年間の収入により決定されることになる。

ただし、所得が減少する場合には、減少後の所得で家賃が計算される。例えば退職により、来年度の所得が減少することが明らかな場合は、退職の事実を確認し、来年度以降の家賃を決定する。

(4) 収入調査及び家賃決定の手続

1) 収入調査の手順

住宅管理部門は、収入申告書の用紙、記入方法や必要書類を記載した説明書をあわせ、管理人を通じて各戸に配布する。

収入申告は、世帯ごとに計算するため、世帯員全員の住民票、15歳以上の世帯員の所得課税証明書、在学証明書などが添付される。

2) 家賃計算の手順

回収した収入申告書については、その記載内容、添付書類を確認し、令収入と呼ばれる世帯収入を算出する。これらは手計算で計算されるが、システム入力することによりシステム内で再計算され、検証される。

3) 不動産所得

所得の内訳に、不動産所得が含まれている世帯があり、中には50万円程度のものも見られた。入居時に、自宅を保有していると県営住宅には入居できないが、入居後に家屋を相続により取得する場合もある。この家屋は、遠方にある場合など、本人が居住することが困難な場合は、第三者に有料で貸し付けることも想定される。また、住居以外の不動産を保有する場合は入居できる。このようなことから、愛媛県では、家賃計算に当たり、不動産所得があることが分かった場合も、特別な対応は行っていない。しかし、入居希望が多い県営住宅に、何らかの不動産を所有し、当該不動産から収入を得ている県民が入居していることは、公平性の観点から問題がないとはいえない

い。所得に現れる不動産所得は、減価償却費等諸経費を差し引いた後の金額であるため、実際の収入額は多額になる可能性もある。

(意見) 入居者の不動産所得について

公営住宅法第16条第1項の規定により実施する、家賃計算のための収入調査により、不動産所得が発見された場合には、内容を確認し、入居を継続することが適当であるか、確認することが望まれる。

収入申告書には、所得計算のために必要である事項の記入欄のほか、内容確認及びシステム入力した担当者、確認者の押印及び確認日の記入欄が設けられ、住宅管理部門での処理作業についてもチェックできる様式になっている。

(意見) 収入申告書の確認者と確認日等の記入について

公営住宅法第16条第1項の規定により実施する、収入調査の際に作成する収入調査票に設けられた確認欄及びシステムの入力欄につき、今治土木事務所及び東予地方局では、確認した人のサインと日付、入力した人のサインと日付が必ずしも記入されておらず、処理及び確認がいつ誰によって行われたのか、後日、容易に確認できない状況になっている。

4) 収入申告未提出者

各住宅管理部門で収入申告書の回収状況を管理し、提出しない世帯には提出を求める。収入申告書を提出しなければ、高額所得者と同様に、近傍同種家賃が課されることが原則である。5年以上入居している入居者が、2年連続で高額所得者として認定された場合は、退去を求めることができるが、高額所得であるにもかかわらず、収入申告を提出しないことで高額所得者とならず、退去を逃れることを防ぐため、収入申告を提出しない者に対しても、職権により住民票、所得課税証明書を手し、入手した資料に基づいて高額所得者等の認定を行う。

世帯員が転出したり、転入する場合には、異動届を提出することとされているが、必ずしも提出されているとは限らない。入居者の実態については、家賃計算時に、住民票に基づき確認を行う。中には、全員が県営住宅から転出していることが分かり、退去手続を求める例もある。住民票を異動させずに転出・転入する者もいるとはいえ、管理人や近隣住民による現況把握の補完的な役割を果たしている。

5) 東予地方局

東予地方局では、表計算ソフトのシートにより、収入申告書の回収管理を行っている。

このシートから9件を抽出し、収入申告書、住民票、所得証明関連書類が揃っていること、所得計算がルールに沿って行われていることを確認した。

住宅管理システムから出力された一覧表によると、入居世帯に対する未申告、収入超過等の割合は、以下のとおりである。

○収入申告未申告者数等一覧(東予地方局)

平成28年1月入居者数①	未申告	収入超過②	②÷①%	高額所得
427	4	41	9.6	2

① 高額所得者 収入確認→家賃決定の中で把握 東予では、高額所得者は2世帯であり、それぞれ面談等適切に行われていることを確認した。

② 収入超過者 県所定の通知を出していることを確認した。

③ 未申告者 平成27年度調査で4世帯であった。

職権で住民票を取得しているが、住所が異なる者も多く、通知により、退去手続、

異動届の提出を求めているが、平成28年8月時点ではまだ提出されていない事例が見受けられた。これらの世帯は、通知しても連絡がつかない等、対応が難しい入居者であるとのことである。滞納すれば、住戸の明渡しを求めていくことになるが、滞納がない場合、対応が困難である。該当の県営住宅は、募集停止中であり、新規入居者の募集を行っていないため、県としても次の入居者がいないことから対応にメリットがないことも挙げられる。

しかし、全世帯が他の住所になっているものもあり、迅速な対応が必要である。

あまりに長期にわたる場合は、連絡記録等を取る等して、明渡しにつなげられるような対応が望まれる。

6) 今治土木事務所

今治土木事務所では、団地の棟ごとに収入申告書をファイルし、そのファイルにリストを添付している。この中から数件を抽出し、収入申告書、住民票、所得証明関連書類が揃っていること、所得計算がルールに沿って行われていることを確認した。

○収入申告未申告者数等一覧(今治土木事務所)

平成28年1月入居者数①	未申告	収入超過②	②÷①%	高額所得
461	3	27	5.9	0

7) 中予地方局

松山市内の2団地を抽出し、収入申告書が漏れなく収集され、添付の所得課税証明書等による所得により計算されていることを確認した。

8) 八幡浜土木事務所

収入申告書について事例を抽出の上、必要書類が添付されていること、計算が正確であること、入力欄に漏れなく記入されていることを確認した。

各戸には管理人が配り郵送等で回収するが、土木事務所と市役所が近いので、ほとんどの入居者が事務所に持参するとのことである。

9) 南予地方局

封筒に入れた状態で管理人が回収する。

回収リストを管理人の管理棟ごとに作成しているが、これは担当者が工夫して作成したものである。収入申請書は担当者により二重チェックされた証跡が残されており、入力、チェック欄にも日付と担当者名が入れている。

○収入申告未申告者数等一覧(南予地方局)

平成28年1月入居者数①	未申告	収入超過②	②÷①%	高額所得
308	0	30	9.7	0

7 減免

(1) 概要

公営住宅の家賃は、もともと低廉に設定されているが、それでも支払能力に欠ける特別な事由が生じた場合、家賃の減額及び免除、又は支払を猶予する制度がある。

愛媛県では、条例第10条で、「知事は、災害その他特別の事情がある場合においては、家賃の猶予又は減免を必要とすると認める者に対して当該家賃を猶予し、又は減免することができる。」としている。

愛媛県では、「愛媛県県営住宅の家賃の減免等に関する事務取扱要領」を定め、家賃の支払が困難と認められる者について、家賃の減免をすることをしている。その条件は次のとおりである。

- ・市町村民税非課税世帯（前年所得）で生活保護法の住宅扶助を受けていないこと。
- ・家賃の滞納がないこと。

生活保護法の被保護者は、住宅費について住宅扶助を受けるため、当減免の対象外であるが、家賃が住宅扶助基準限度額を超える場合には、基準限度額まで減免される。このように、愛媛県では、前年所得が非課税の世帯では減免を受けられることとしている。県営住宅の家賃は入居者の世帯員の収入合計をもとに計算され、所得税は各人の所得に応じて計算される。世帯では一定の所得があっても、全ての世帯員の所得税が非課税であることもある。このような場合にも、愛媛県では、家賃の滞納がなければ減免される。

また、遺族年金や金融商品の運用益など、もともと所得に現れない収入については、家賃計算時の所得計算にも含まれないため、所得税非課税世帯にも、相当の税外収入のある世帯も含まれることになる。

愛媛県の平成27年度の減免世帯は延べ1,137世帯（一般県営住宅5,009戸の約22.6%）であり、減免総額は減免前年間現年度家賃額9億4787万円の約6.9%の6,570万円である。1世帯当たり平均の減免額は、約4,815円／月である。前に記したように、収入分位1の場合の家賃は、近傍同種家賃の36%の水準と、通常入居世帯の家賃は低い水準にあり、それをさらに減免する制度である。減免される世帯の割合は、入居者の2割を超え、非常に多いと言える。

（2） 手続

1) 概要

減免を希望する者は、減免申請書に非課税証明書等を添えて提出する。

住宅管理部門では非課税であること、滞納がないことを確認し、減免額を算出し、減免の承認のあった日の属する月から家賃を減免する。

いったん、非課税により減免すると、翌年6月に非課税が継続し、滞納がない場合は自動的に減免を継続する。

「特別の事情がある場合」に行うことができる、とされている減免であるが、愛媛県では、所得税が非課税である場合には、特に事情を審査することなく、減免することとしている。

このため、減免世帯数が入居世帯の2割強と、多くなっているものと思われる。

ただし、各住宅管理部門で行われている減免手続の概要を見ると、家賃の滞納があると減免されないことから、滞納者の減少につながっていると思われる。

しかし、減免は、もともと低い水準で設定されている県営住宅の家賃をさらに低い水準にする制度である。何らかの事情で、その家賃も支払が困難な場合に、入居者が申請し、個別に判断してどうしても必要な場合に減免することが、本来減免を行う場合に想定され、設けられた制度であるように思われる。

所得税非課税世帯でも、世帯員の所得の合計は一定水準にあることもあり、世帯収入に一定のルールを持って計算された世帯所得によって家賃を決定する公営住宅の家賃計算方法に反する措置ともいえる。また、非課税世帯の中にも、遺族年金や、障害年金、金融資産の配当など、所得計算上あられない所得のあるものも含まれると思われる。この点、例えば福祉手当などでは、遺族年金や障害年金を受給している場合には、支給しないとしているものもある。

- 2) 東予地方局、今治土木事務所、中予地方局、八幡浜土木事務所
 これらの住宅管理部門では、減免手続について、個別の書類を管理している。6月に、減免を継続する手続がどのように行われているか確認した。
 また、減免ファイルから任意に数件ずつを抽出し、減免の継続が県の規則に沿って行われていることを確認した。
- 3) 南予地方局
 南予地方局では、6月の減免について、継続79世帯、不継続13世帯、新たな減免申請の承認6世帯、新たな減免申請の不承認12世帯の4種に分類され、それぞれの処理に対する根拠とあわせてファイルされている。
 継続の中から3件を抽出し、内容を検討したところ、1件は課税所得が発生していた。これについては、退職した等の理由で減免を継続したということである。ヒアリングの内容等を記載して、減免関連書類に綴る必要がある。
 減免新規承認、減免不承認、減免不継続につき、判断根拠を閲覧した。不継続のなかには、記載内容から、減免することを検討するべきではないかと思われるものがあったが、不継続の書類を確認したところ、そのまま問い合わせもなかったとのことであり、申請に基づき減免される制度であることから妥当である。

8 退去

(1) 概要

1) 規定

県営住宅の利用者は、退去に当たり、届出及び原状回復等の義務を負う。

退去は、利用者の都合によるほか、条例に基づき、県からの明渡請求による場合もある。

2) 退去者数

住宅管理部門ごとに退去戸数の推移及び管理戸数に対する比率を見ると、南予地方局で退去者数が少ないが、全体で見ても、退去率は5%程度であり、いったん入居す

○年度別県営住宅退去者数一覧表

地方機関名	管理戸数 (H28.1.1)	退去戸数						平均退去率(%)
		23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	計	
東予地方局	446	16	17	18	25	17	93	4.2%
今治土木事務所	529	22	29	23	31	33	138	5.2%
中予地方局	3,605	156	225	164	212	163	920	5.1%
八幡浜土木事務所	140	3	5	9	8	3	28	4.0%
南予地方局	309	7	6	12	9	4	38	2.5%
合計	5,029	204	282	226	285	220	1,217	4.8%

ると、長期間居住する傾向であることがうかがえる。

※ 上表の管理戸数は、平成28年1月時点としているが、平成23年度から平成26年度の間で既に用途廃止した住棟は含まれていないことから、26年度以前の退去率はやや高く算出されている。

(2) 退去手続

1) 規定

利用者の都合で退去する場合について、条例第22条には次のように記載されており、

規則に退去届の様式が記載されている。

○愛媛県県営住宅管理条例【抜粋】

(明渡の検査)

第22条 入居者は、一般県営住宅を明け渡そうとするときは、7日前までに知事に届け出て、住宅監理員又は知事の指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者が第17条第5項の規定により一般県営住宅を模様替えし又は増築したときは、前項の検査の時までに入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

2) 退去届

退去届には、退去日、退去理由、移転先を記入する。

(指摘事項) 県営住宅の退去届について

愛媛県県営住宅管理条例第22条第1項では、退去届は、明渡しの7日前までに届け出ることとされているが、実際には退去日に退去届を提出する慣行になっているので、改善すること。

死亡退去や明渡しによる退去を除くと、実際には事前に退去の連絡があり、退去手続について説明を行い、退去者による畳の表替えなどの原状回復が行われ、退去時の検査を行った後に退去を認めることになるが、愛媛県の取扱上、退去を認めた日と届出日が同日になっている。

退去通告を明渡しの7日以上前に届け出ることとしていることは、退去までの準備に最低かかる合理的期間を7日としたものと思われる。退去届出時には、退去時の検査後になる退去日は不確定であるが、退去の検査に合格しないことにより退去日が延びることは、入居していた者が責任を果たさないためであり合理的であることから、退去届の届出日は、届出受理日あるいは退去するという連絡があった日とするべきである。

① 東予地方局

平成27年度の退去件数は17件であり、そのうち2件が死亡退去、1件が高額所得による退去である。退去理由は、転出、引越し等と漠然と記載されているものが多く、退去理由は特定できないが、2件は自宅購入、3件は親戚と同居等と記載されている。

○東予地方局管内の県営住宅の退去者について

名義人生年	～S10	～S20	～S30	～S40	～S50	～S60	～H7	合計
世帯数	0	1	2	5	3	5	1	17
入居年	～S30	～S40	～S50	～S60	～H7	～H17	～H27	合計
世帯数	0	0	0	1	1	7	8	17

② 今治土木事務所

平成27年度の退去件数は33件であり、そのうち、死亡退去は5件、施設入所及び身体機能の低下2件のほか、1世帯は高額所得者に該当したことによる退去である。退去理由は、転出、引越し等と漠然と記載されているものが多く、退去理由は特定できないが、5件は自宅購入、4件は親戚と同居等と記載されている。そのほか、近隣との関係で退去すると記載されたものも見られる。

退去理由が記載されていないものもある。退去の際には、退去理由を聞き取りによってでも記載することが望まれる。

○今治土木事務所管内の県営住宅の退去者について

世帯人数	1	2	3	4	5	合計		
世帯数	13	9	5	4	2	33		
入居年	～S50	～S60	～H7	～H17	～H27	合計		
世帯数	1	1	9	9	13	33		
名義人生年	～S10	～S20	～S30	～S40	～S50	～S60	～H7	合計
世帯数	5	2	9	4	5	4	4	33

③ 中予地方局

退去戸数も多いため、抽出により、退去届等がファイルされていること、家賃計算及び敷金の計算が規定どおり行われていることを確認した。

④ 八幡浜土木事務所

平成27年度の退去件数は3件である。全てについて、退去届等が添付されていた。入居期間は20年、14年、9年であり、死亡退去はない。

退去戸数が少ないため、名義人生年データは示さない。

⑤ 南予地方局

南予地方局の平成27年度の退去件数は4件である。前に記したように、南予地方局では、管理戸数に対しても退去数は少ない。退去理由が全て引越しであり、居住期間も13年から2年と比較的短期間である。退去戸数が少ないため、名義人生年データは示さない。

なお、平成28年度には、退去数が増加しているとのことであるが、それも自宅の購入などによる退去が多いとのことである

3) 退去修繕

① 原則

退去に当たり、条例に記載されているように、使用者が模様替えをしている場合、現状に回復するほか、ふすま、畳を新しくすることを原則としている。

公営住宅の家賃については、「民間賃貸住宅に比して特に低廉に設定されていること、また、建設時からの経過年数に応じて算出される係数により建物減価分が毎年減額されていることも考慮すると、通常の住宅使用による自然減価分が毎月の家賃に含まれているとすることは相当ではない」とされた判例もあることから、愛媛県では退去に当たり、畳の表替えとふすまの張替えを原則求めている。

また、使用者が模様替えをしている場合は、現状に回復することを求めているほか、落書きや破損部分についても、民間賃貸住宅と同様に、現状に回復する。

畳とふすまについては定型的なものであり、金額を定めている自治体もある。

退去後に、次の入居に備えて行う空家修繕に合わせて原状回復を行うことが合理的であるが、愛媛県では、事務手続が追加されることによる、愛媛県と退去者の双方の手間を省く等の理由から、退去者自身が修繕して退去することを求めている。

県が畳の表替えいくらなど一定基準を設けることが困難であること、入居している者の努力により、県が想定しているよりも安い価格で実施できることも想定していること、退去者からの負担金を歳入に計上することが困難であるという事務的な条件などから、退去者自身が修繕を行うことが適当と判断されたものであるためである。

使用者の中には、入居から数か月で退去する例もあり、経年劣化分を考慮しても畳替えなどを求めないこともある。決められた規則には反しているが、退去修繕の趣旨には沿っており、合理的と思われる。

② 現状回復

県営住宅は、団地によって、もともと備え付けている設備の水準が異なる。古い団地では、浴槽や風呂釜、カーテンレールも入居者負担で取り付ける団地もある。

本来は、カーテンレールのようなものであっても、県が備え付けた設備以外は撤去した後に退去することが原則であるが、愛媛県では、次の入居者が必ず必要とするもので、使用に耐えると思われるものは、「次の入居者が撤去を求めた場合には退去者が費用を負担して撤去すること」という条件付きで撤去しないこともできるとしている。現実的な対応であると思われる。また、今まで特に問題となったことはないとのことであるが、退去検査に当たり、撤去を求めるか否かについては、担当者の判断を伴う。残された備品について、退去検査時の記録に記載が残されていない場合もある。

入居時及び模様替え時の誓約書により、当然に修繕を求めることとなるが、費用負担について署名欄のある書式を用いるのであれば、署名を求めることを原則にすることが適当であるように思われる。

③ 用途廃止のために募集停止している団地

用途廃止のため、取壊しが決まっている団地については、畳の表替えやふすまの張替えについて、退去時の修繕を求めている。しかし、模様替え部分の撤去は求めている。また、当然ではあるが、家具なども撤去して退去することとしている。

(意見)募集停止している県営住宅の入居者による適正管理について

実際に募集停止されている団地を見ると、大量のゴミ等が放置されたままのものがあ
る。これらについては、退去時に撤去されるべきものであり、団地が住居として適正に利
用されるよう、居住者に対して注意する必要がある。



今治団地

退去検査票などに、退去修繕が行われなかった理由を記載し、団地が取り壊されるまでまとめて保管することが望まれる。

また、退去後に無許可で不正に使用される可能性もあるので、退去時の状況を写真に撮り、保管する必要がある。

一方、募集停止をしている古い団地の空き家部分では、自家用にしては大きな鏡、美容院等でも使用できる形状の洗面台が残されているのが見られた。撤去費用の負担もさることながら、公営住宅で営業を行われていた場合は入居規約に反していたと思われるが、県の指導記録には、美容院のインストラクター資格を有する者が、

自宅で美容研究会のようなものを立ち上げようとしていたところ、その形態が営業行為に見られるため、管理人経由で県に通報があり、県から入居者に対して厳重に注意した結果、美容院、研究会のいずれの目的としても使用はされなかったとのことであり、その後、入居者が退去したため鏡、洗面台が残ったとのことである。

退去から相当年数が経過しており、退去検査時の鏡、洗面台の取扱いに関する県と入居者間の取決めは確認できなかったが、鏡、洗面台とも軽微なものであることから、用途廃止後の建物解体時にまとめて処分することとし、撤去の義務は特段課さなかったものと推認される。

4) 退去検査

前に記した退去修繕が使用者の負担で実施された後に、県職員（中予地方局管内県営住宅に関しては指定管理者）が検査を行い、修繕が行われていることを確認し、退去を認める。

中予地方局管内においては、数年前まで各団地の管理人がマスターキーを保管し、退去検査には、管理人と退去者が立ち会っていた。これに伴い、チェック事項及びその後の処理に必要な事項を記載する退去検査票の様式が作成されていた。

作成する退去検査票の記載方法がまちまちである。

① 東予地方局

旧様式をそのまま使用しており、現在は実施していない管理人の立会いについての記載欄も残されている。担当者が自分の事務のために便利と思われる部分を記載するメモ代わりに使われているため、鉛筆書きで記載されるなど、退去時の確認文書という位置付けではない。

② 今治土木事務所

退去時に、現場で確認した空家修繕に必要な場所について、図面、メモ等を作成しているが、退去に必要な修繕が行われていたか、という確認は行われていない。

③ 中予地方局（指定管理者）

退去検査は、技術員が行うため、空き家修繕関連資料と併せてファイルされている。

指定管理者では、カーテンレール・網戸のうち、取替えが望ましいと考えられるものでも、退去者が使えるので残していくと主張された場合、空家修繕時に撤去しているとのことであり、取扱いが他の地方機関と異なっている。

また、模様替え申請とは照合せず、現状のチェックで終了させている。

④ 八幡浜土木事務所

退去時に確認が必要と思われる事項は網羅された書式は作成されているが、マスターキーで開錠可能かという確認は行われていないため、退去検査票にも記載欄がない。書式の内容について、おおむね記載されているが、記載されていない欄も見受けられ、該当事項がなかったのか、確認しなかったのかが明確ではない。また、退去者のサイン欄には、担当者が退去者名を記載しており、退去者が確認したという手続にはなっていない。

⑤ 南予地方局 同上

(指摘事項) 県営住宅退去時のマスターキーの検査について

退去検査時にマスターキーの検査を含め、原状回復が行われていることがもれなく確認されたか、誰によって確認されたか、いつ確認されたかについて、文書により確認することができないため、以前使用していた書式を参考に、退去検査票及びその記載要領を作成するなど、確実に実施すること。

記載要領作成の際には、八幡浜土木事務所及び南予地方局で使用されている様式が

参考になると思われる。

また、鍵の項に記載したように、マスターキーとの照合は行われておらず、使用者が無断で鍵を交換したことにより、マスターキーが使用できなくなっていないかについて確認されていない。退去検査票作成の際には、鍵の確認方法についても記載する様式にすることが望まれる。

5) 退去時の家賃

退去日までの日割家賃を計算し、納付手続を行う。すでにその月の家賃が支払われている場合には、差額についての還付手続を行う。

地方機関ごとに、2～4件を抽出し、退去時の家賃が規則どおり計算されていることを確認した。

6) 敷金の返還

敷金は、敷金の項に記載するように、入居時の家賃の2か月分を敷金として預かり、歳入歳出外現金として保管される。これについても、抽出により確認した。

(3) 明渡請求

条例第23条によると、次の場合には、入居者に対して一般県営住宅の明渡しを請求することができる。とされている。

- ① 入居者が不正の行為によって入居したとき。
- ② 入居者が正当な事由によらないで家賃を3月以上滞納したとき。
- ③ 入居者が正当な事由によらないで引き続き15日以上一般県営住宅を使用しないとき。
- ④ 入居者が一般県営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。
- ⑤ 入居者又は同居する者が暴力団員であることが判明したとき。
- ⑥ 入居者が第17条第3項から第6項まで及び第8項並びに第23条の18第1項の規定に違反したとき。
- ⑦ 一般県営住宅の借上げの期間が満了するとき。

○愛媛県県営住宅管理条例【抜粋】

(住宅の明渡請求)

第23条 知事は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して一般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つて入居したとき。
 - (2) 入居者が正当な事由によらないで家賃を3月以上滞納したとき。
 - (3) 入居者が正当な事由によらないで引き続き15日以上一般県営住宅を使用しないとき。
 - (4) 入居者が一般県営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。
 - (5) 入居者又は同居する者が暴力団員であることが判明したとき。
 - (6) 入居者が第17条第3項から第6項まで及び第8項並びに第23条の18第1項の規定に違反したとき。
 - (7) 一般県営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- 2 前項の規定によつて一般県営住宅の明渡請求を受けた者は、速やかに当該一般県営住宅を明け渡さなければならない。

3 知事は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から当該請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年5分の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、当該請求の日の翌日から当該一般県営住宅の明渡しを行う日

までの期間については毎月近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

- 4 知事は、第1項第2号から第6号までの規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、当該請求の日の翌日から当該一般県営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 5 知事は、第1項第7号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。
- 6 知事は、一般県営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該一般県営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法（平成3年法律第90号）第34条第1項の通知をすることができる。

（入居者の保管義務等）

第17条 1、2 省略

- 3 入居者は、周辺的生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。
- 4 入居者は、一般県営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- 5 入居者は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、知事の承認を得たときはこの限りでない。
 - (1) 一般県営住宅の一部を住宅以外の用途に使用すること。
 - (2) 一般県営住宅を模様替えし、又は増築すること。
- 6 入居者は、一般県営住宅の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、省令第10条第2項及び次項に定めるところにより、知事の承認を得なければならない。
- 7 省略
- 8 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が引き続き当該一般県営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、省令第11条及び次項に定めるところにより、知事の承認を得なければならない。
- 9 省略

（使用許可の申請）

第23条の18 前条に規定する使用資格のある者で、県営住宅駐車場を使用しようとする者は、駐車場使用申込書を知事に提出し、その許可を受けなければならない。

2、3 省略

しかし、実際には、②以外には明渡訴訟の実績はない。①については、実際に不正な入居が行われていた場合、退去させるものと思われるが、その実績がない。③については、入居者の高齢化に伴い、入院や施設利用により、一定期間以上使用しないことも多くなっている。施設入所した場合、退去することが原則であるが、いったん退去すると戻ることができないこと、県営住宅の家賃が安いことなどから、なかなか退去しない実情になっている。

また、条例第18条により、15日以上使用しない場合は届出を行うこととされているが、今治団地では、届出がなされていない事例が見受けられた。募集停止した団地でも、事前届の制度を徹底するなどの方法により、合理的な理由がなく長期間使用しない場合には住戸が明け渡されるようにすべきである。

「入居者は、周辺的生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならな

い。」という規定に違反したことによる退去について、過去に入居者からのクレームが多い入居者が存在し、周辺に迷惑をかけているとして住戸の明渡しを求めた例もあるとのことである。

県営住宅の現地調査を行った際に、現在は使用されていないものの、ペット用のかごや小屋が積み上げられている住戸が見られた。

しかし、愛媛県では、過去に他県等において訴訟に発展した場合の判例に基づき対応することとしている。例えば、入居者に配布する「入居のしおり」に「ペット飼育はできない」旨を記載しており、実際にペットに関する苦情はあるものの、退去に至った事例はない。複数のペットを飼い、臭気や騒音が問題とされた入居者に対しても、時間をかけて説得を行い、飼い主にペットの里親を探させる等の対応をとっている。

9 模様替え

(1) 概要

1) 概要

県営住宅は、居住に必要な最低限の施設を備えることを原則としている。住民が高齢化していることもあり、手すりやウォシュレット、エアコンなどの設置希望も増えている。

また、障がいなどにより、特殊な施設を必要とする場合もある。

条例第17条第5項には、次のように定められているほか、条例第22条第2項の規定に基づき、模様替えあるいは増築した場合も、退去時には原状に復することが義務付けられている。また、これらの手続等は、規則第11条に定められている。

○愛媛県県営住宅管理条例【抜粋】

第17条第5項

入居者は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、知事の承認を得たときはこの限りでない。

- (1) 一般県営住宅の一部を住宅以外の用途に使用すること。
- (2) 一般県営住宅を模様替えし、又は増築すること。

通常的生活を送る上で必要な修繕以外の趣味に属する模様替えについても、許可基準は明記されておらず、常識の範囲内で、退去時に撤去が可能なものであれば許可される。

2) 申請手続

模様替えをしようとする者は、事前に県営住宅用途一部変更（模様替、増築）承認申請書を提出する。それには、模様替えの内容及び工事予定期間、工事費、申請の目的を記載し、そのほか退去の場合における措置について記載する欄も設けられている。また、県では、入居時に、退去時には自費で原状に復することを約束する誓約書入手している。これらの申請書は、1年間など一定の期間はまとめてファイルされているが、その後、管理システムに入力し、個別の管理台帳ファイルに綴る必要がある。

3) 完成届

請求者は、工事の完了後、工事完成届を提出する。この書面には、承認年月とともに、承認書に記載されていた承認番号、完成日などを記して提出する。

申請され承認されたが、実際には工事をしない場合もあるので、完成届は必ずしも全ての事案で提出されていない状況である。

(2) 各地方機関

1) 中予地方局

模様替えに関する事務のうち、承認以外の部分は指定管理者が行う。このため、中予地方局では、模様替え申請書と許可書の控えを保管しており、これらの写しと他の文書は指定管理者が保管する。

許可は地方局で行うことから、指定管理者は写しを管理に用いるなど、事務上の手間が増える形になる。

平成27年度の模様替え申請は62件であり、内訳はエアコン設置のための工事が22件、手すりの設置19件、ウォシュレット6件などである。

62件のうち、16件については完成届が出されていない。このため、実際に設置されたのか確認することができない。駐車場管理組合が申請した工事のうち、駐車場工事完成届がないものが1件あったが、実際には工事されなかった案件であり、申請者からは、工事を中止した旨の通知が添付されていた。

(意見) 模様替えに係る完成届の提出等について

県は愛媛県県営住宅管理条例第17条第5項第2号で規定する模様替えを承認した際は、工事完了後に完成届は必ず入手し、保管する必要がある。

なお、1か月以上完成届が提出されない場合には、顛末を聞き、工事が実施されたか確認する必要がある。

また、完成届の完成日が模様替えの申請書よりも前のものがある。工事をしていて、という入居者等からの通報などにより、模様替えをしていたことが分かる場合がある、とのことであるが、その場合、顛末をメモして一緒に保存することが望ましい。また、許可なく模様替えされているものも、以前のものを含めると相当数あるように思われるが、実態は把握できない。

2) 八幡浜土木事務所

平成27年度の模様替えの申請は2件であり、内容は他と同様である。当該事務所では、工事完成届出書に管理人経由欄を設けており、原則、各団地の管理人を経由することとしている。また、退去時に譲渡対象とすることについても、完成届に記載し、一覧表でも管理している。また、この場合も、退去時に自費で全額原状復旧する旨の誓約書は入手している。

3) 南予地方局

1年度分をファイルし、その後各戸別の台帳に移している。平成27年度は5件である。工事内容は、シャワー、ウォシュレットの取付け工事が多く、平成27年度の模様替え申請5件の内容は全てこれらであった。

所定の申請書に工事の見積書も添付させており、完成届も全て綴じられていた。南予では、申請書にも完成届にも管理人が署名している。

八幡浜、南予の完成届は、管理人の記載欄を設けており、現在の施行規則の様式とは異なることになるが、記載すべき内容に不足がある訳ではなく、問題はないと思われる。

10 修繕

(1) 概要

1) 対象

県営住宅は、生活の場であることから、水廻りや建付けなど、居住部分の不具合は日常的に生じる。このうち、共用部分や県設置部分などは、県の責任により修理する

必要があるほか、空き家を次の入居に備えて整備する空家修繕などが日常的に発生する。

大規模修繕以外の小修繕については、その県営住宅を所管する地方機関でそれぞれが施工業者と契約している。

中予地方局では、修繕についても指定管理者が行っている。請負契約の方法や、指定管理者直営による修繕の実施等、民間ノウハウの活用による効率的な運営を期待して指定管理者制度を採用しているものと考えられ、当項目については、中予地方局を監査の対象外としている。

2) 空家修繕

① 概要

退去の項に記載しているように、愛媛県では、退去までに畳の表替えとふすまの張替えを求めることを原則とし、そのほか、落書きや破損など、経年劣化以外の破損等は、退去前に入居者が修繕する。

これらが十分に行われていることを退去検査により確認する。また、県の責任で空家修繕することが必要な部分も確認する。

空家修繕をどの程度行うかについては、各担当者の判断に任される。住宅困窮者に対する住宅セーフティネットという公営住宅の性格上、過大なコストをかけて新品同様にすることは適当ではない。多くの地方機関では一戸当たり20万円から30万円を修繕費の目安としているが、老朽化した団地ほど設備が古く、空家修繕にかかる金額は高くなる傾向はあるので、一概にはいえないとのことである。

指定管理者(中予)以外の地方機関について、各2戸以上ずつの空家修繕を抽出し、空家修繕として適切と考えられる水準の修繕が行われていること(過度に修繕費をかけていないこと)を確認した。

視察時には、空家修繕が終了している空き家について、適切な水準で修繕されていることを確認した。

② 対象

空家修繕の対象は、募集停止等により政策的に入居者を入れない空き家以外であるが、今治土木事務所の管内では、入居募集している団地で長期空家となっているものが25戸ある。

これは、比較的古い団地で、入居希望者からの人気がないことから、長期間空き家になっているものもあるが、老朽化した団地の空家修繕にはコストがかかることから、予算の関係で修繕に回さず、結果的に長期間空家になっているものもある。

(意見) 空家修繕の実施について

今治地区のように県営住宅の入居倍率が高い地区は、空き家に対する県民のニーズを把握し、修繕すれば借り手が現れる可能性があるものについては、積極的に予算を確保する等、修繕して入居させることにより、県資産を有効活用することが望まれる。

3) 小修繕

共用部の破損や危険箇所については、管理人等から通報されたり、職員が見回り時に発見することもある。

住居部分で修繕が必要な場合には、県の責任で修繕すべき部分か、使用者の責任で修繕すべき部分かについてまず判断する。この判断基準は、入居時に入居者に渡す「入居のしおり」に、「水道蛇口のパッキン取替は入居者、給水管及び水道カランの修理及び取替は県」など、修繕の種類ごとに分担が記載されている。

実際に修繕が必要になり、誰が工事費を負担すべきかについては、県職員あるいは委託業者が実際に修繕箇所を見て判断する。委託業者が確認した場合には、工事内

容の写真などで県が負担することの妥当性を検討する。

県が修繕すべき根拠、その工事に係る見積金額、工事実施報告などは個別の工事ごとに把握され、その積算額で精算されることが大まかな事務の流れとして必要と思われる。

(2) 契約事務

1) 種類

工事の契約方法としては、①その都度契約する②年間など一定期間の工事をまとめて精算する方法の二種類が考えられる。空家修繕については、その都度、あるいは数戸まとめて契約する方法をとる自治体も多いが、愛媛県では、他の小修繕と合わせて年間契約されている。

また、エリアについても、団地ごと、ある程度地域をまとめることなどが考えられ、愛媛県では、あまり細分化せず、業者の移動距離もあまり大きくなるよう経済的に合理性が認められる範囲で決められている。契約業者も、細かく業種を区分する方法と、建設業者など元請業者と契約する方法があるが、多くの地方機関では細分化せず、建設業者に一括で委託している。

いずれの場合でも、地方自治法及び県の契約事務に関する規定に沿って事務が行われる。

県が業者と契約すると、その業者名と連絡先を管理人に通知するとともに、団地内に掲示する。住民は不具合があると、その業者に連絡することになる。修繕費の負担について、連絡を受けた契約業者が現場で判断することが多く、その結果、入居者が負担することとされた工事についても、その業者が工事受注することも多くなると思われる。この点からも、契約業者の選定は重要である。

2) 各事務所契約事務

① 契約事務

各事務所の入札資料を閲覧し、規則に沿って入札事務が行われていることを確認した。

契約方法は単価契約や年間発生工事数を見込んだ契約となっている。

ただし、見積書に項目ごとの単価が付されるため、結果的には単価を固定して、作業量で精算することになる。

② 東予地方局

東予地方局では、団地が新居浜市、西条市及び四国中央市の3市にまたがるため、新居浜市と西条市にエリアを分けて入札している。

金額の大きな建設に関する入札について見たところ、2エリアの入札は、同日同時刻に実施されており、指名業者も重複していない。

なお、当入札は、空家修繕の入札として実施されているが、小工事についても落札業者に依頼することが条件になっている。

西条市エリアは次のとおりである。年度の工事明細の件数は15件であり、そのうち空家修繕は、7件である。

○東予地方局管内の修繕工事（西条市エリア）の入札等について

指名業者数	応札者数	予定価各	落札金額	落札率	変更後最終契約額
6	4	2,404千円	2,189千円	91.1%	6,208千円

新居浜市エリアは次のとおりである。27年度の工事件数は11件であり、そのうち空家修繕は9件である。

○東予地方局管内の修繕工事（新居浜市エリア）の入札等について

指名業者数	応札者数	予定価格	落札金額	落札率	変更後最終契約額
6	4	1,830千円	1,825千円	99.7%	4,225千円

設計金額に比べ、変更後の契約額が2倍以上になっているが、修繕の件数は年によって異なることから、年度によって変動があり、他の修繕についても同様とのことである。

修繕を要する箇所が特定できると、地方局から修繕指示書を出し、契約業者は見積書を出し修繕を行う。完了報告を受け、最終的に年間の工事を集計して年度末に精算する。

なお、建設工事の精算と電気工事の精算とを比べると、電気工事が時間単位で記入されているのに対し、建設工事は1日単位で記入されている。工事にかかる時間が業種によって違うためであり、建設工事について、1時間来ても半日、1日などと記入しているわけではない、とのことであった。

③ 今治土木事務所

今治は、エリアがまとまっているため、管内の全ての団地を1つのエリアとして入札を行っている。このうち契約金額が大きい案件について資料を閲覧したところ、入札事務は規則に沿って行われていた。指名業者は6者であるが、管内工事台帳に掲載されている12者から、A等級業者5者と、B等級業者の中から、県営住宅の建設、修繕工事の実績がある1者を指名しており、そのB等級の業者が継続して落札している。

入札に関する規定により、指名業者数は決定されるが、そのうち、B等級業者の数は1者となることから、B等級業者の中から、過去に受注実績があり、経験も豊富で自治会等の団地内状況にも精通している業者を選定しているとのことであった。

また、精算は、担当者が表計算ソフトのシートで計算している。この単価欄と契約単価とを照合したところ、一致していた。

④ 八幡浜土木事務所

年度の予想工事の合計を1つの工事として入札し、年度末に実績に応じて変更契約することにより対応する。管理戸数も少ないことから、エリアについても、全ての団地を1つの契約で維持管理している。5者を指名し、3者が応札している。落札率は98.7%と競争性は低い状況である。工事全体の金額が少ない一方で、工事数が多く手間がかかるため、業者から見ると、利益の少ない工事であると推測できる。

○八幡浜土木事務所管内の修繕工事の入札等について

指名業者数	応札者数	予定価格	落札金額	落札率	変更後最終契約額
5	3	2,189千円	2,160千円	98.7%	1,610千円

工事終了後には、工事毎の完了確認書が提出される。最終的に個別の工事が精算内容にどのように集計されているのかは、技術担当がチェックするとのことである。技術担当者は変更設計書を作成し、それに基づいて精算を行っている。

入札手続等につき、関連資料を閲覧したところ、業者選定、入札等の契約事務は、法令等に沿って適正に実施されていた。また、精算書、検収書が作成され、県の担当職員により検収されていることを確認した。

⑤ 南予地方局

契約方法等は、八幡浜土木事務所と同じである。入札結果も類似している。

○南予地方局管内の修繕工事の入札等について

指名業者数	応札者数	予定価格	落札金額	落札率	変更後最終契約額
5	2	4,115千円	4,082千円	99.2%	4,287千円

11 鍵の管理

(1) 概要

県営住宅は住宅であることから、住戸毎に居住部分と物置とに鍵が備えられている。鍵は入居時に入居世帯に複数個渡される。

これらの各戸の鍵のほか、その棟全ての住居を開錠できるマスターキーが作られている。

中予地方局管内においては、かつては、管理人がマスターキーを保管していたとのことであるが、数年前に回収され、全て県あるいは指定管理者が保管している（管理人の項（2）参照）。

(2) 使用

1) マスターキー

マスターキーは、緊急時に住居を開けるために持ち出される。

急病の可能性がある場合には、救急隊員等が対応する。急病と思われる場合に、県職員や指定管理者がマスターキーを持って行くのでは、到着まで時間を要し、対応ができないものと思われる。

マスターキーを使う緊急時とは、住居内で死亡している恐れがある場合や、警察に立会いを求められた場合などであり、特に規定はないが、各住宅管理部門の判断によっている。

なお、救急隊員は、窓など侵入可能な場所を壊して立ち入るため、修繕費は入居者が負担する。このため、別居している家族などから、「電話しても出ないので救急車を呼んでくれ」などと要請された場合には、修繕費について負担が発生することをあらかじめ説明をし、了承を得るとのことである。

近年まで、管理人がマスターキーを保管し、緊急時には管理人の判断で対応されていたため、入居者及びその関係者の中には緊急時にもマスターキーによる開錠が可能であると考えている者もいると思われる。

(意見) マスターキーの使用について

マスターキーによる開錠をどのような時に行うのか、県であらかじめ類型化して検討することが望まれる。また、住民に対しては、対応できる内容と、対応できる時間帯、緊急車両を呼ぶ場合との区分などを分かりやすく簡単に記載した説明書を作成し、管理人に渡すとともに、ホームページや団地内に掲示することが望まれる。

2) 住居ごとの鍵

退去に伴い行われる空家修繕など、修繕が必要な場合に業者に貸し出されるほかは、県又は指定管理者の職員により、入居前の案内、状況の確認などの目的で持ち出される。

(3) 退去時

退去時には、マスターキーと合致することを確認することとされていたが、現在は確認されていない（「退去の項」参照）。

入居者が鍵の交換をする場合には、条例第17条第5項第2号の規定に基づく修繕等の届出を提出することが原則である。この場合、県は、マスターキーに合う鍵を手配するよう指示するため、マスターキーに合わない鍵が付けられることはない。しかし、全ての住居でこのルールが適用されてきたかは確実ではない。このため、無届けによる鍵の変更がないことを、退去時にマスターキーを使うことで確認し、合わない場合

は修繕を求める必要がある。

退去時に必ずしも確認されていないため、全ての管理住居がマスターキーで解錠できるという確証がない状況である。

(指摘事項) 県営住宅退去時のマスターキーの検査について(P35 指摘事項再掲)

退去検査時にマスターキーの検査を含め、原状回復が行われていることがもれなく確認されたか、誰によって確認されたか、いつ確認されたかについて、文書により確認することができないため、以前使用していた書式を参考に、退去検査票及びその記載要領を作成するなど、確実に実施すること。

(4) 新規入居時の鍵交換

民間賃貸住宅であれば、前の居住者が全ての鍵を返却している場合でも、次の入居に当たり、空家修繕にあわせて鍵を交換することが多いと思われる。

一方、県営住宅では、空家修繕に当たり、鍵交換には相当のコストがかかることから、鍵の交換は空家修繕に含まないことを原則とし、新規入居者から希望がある場合には、その入居者の負担により鍵の交換を認めるという対応を取ることとしている。万が一、前の居住者による不法な住戸侵入が発生するような状況は好ましくないこの点、中予地方局の指定管理者は自社独自のサービスとして、空家修繕の際の鍵交換を含んでいる。

ただし、毎回、新品に付け替えるのではなく、最初に数個の新しい鍵を取り付け、外した鍵を保管し、余分の鍵を空き家の鍵に付け替え、どの鍵がどの住居に合うのか分からない状態にしている。

これまでのところ、鍵を交換しないことによる事故も発生していないことから、県営住宅では、基本的には、鍵の交換は行わず、新規入居者が希望する場合のみ、入居者負担によって鍵を交換することを原則とする、とのことである。

鍵の番号が控えられないよう、自主的な対策を呼びかけることについて、検討が望まれる。

また、退去検査時にマスターキーで開錠できない鍵に変えていることが判明した場合、また、鍵を紛失している場合は、鍵を交換することとなるが、これは、県が行う空家修繕ではなく、退去者の負担による退去修繕で対応されるものであり、その意味でも退去時の確認を徹底する必要がある。

(5) 記録及び管理

1) 概況

各地方局、土木事務所で鍵が実際にどのように管理されているかを確認した。非常に古い団地以外は、団地の竣工時に、工事施工業者から鍵保管用の金庫（これ以降「鍵保管箱」という。）に入った状態で、鍵が引き渡される。このため、団地の規模により、鍵保管箱の大きさはまちまちであり、鍵の保管には不便である。

古い団地の空き家の鍵は、袋などに入れて別途保管されている。空き家の鍵及び鍵保管箱は、ロッカーなどさらに鍵のかかる場所に保管されていた。

鍵の管理簿がある場合にも、実際に鍵の現物と管理簿を定期的に照合している住宅管理部門はなかった。このため、管理簿からそれぞれ1棟以上を抽出して鍵の現物と照合を行ったところ、一致していた。

鍵保管箱には、番号が付されている管理対象の鍵以外の何に使うのかよくわからない鍵や工具のようなものも入っているところが多い。

2) 東予地方局

鍵は団地ごとの鍵保管箱に保管されている。管理している鍵のリストは作成されていない。また、建設年度が古い新屋敷団地の鍵は、鍵保管箱がないので、袋に入れて保管されている。各部屋の鍵も保管している団地もあるが、全ての部屋のもものが揃っているか、確認はしていない。鍵については、団地ごとにいったん整理し、管理簿を作成することが望ましい。

マスターキーを集めて別途管理するなど検討できる。

修繕業者等による鍵の持出しについては、持出簿が作成されており、持出日、返済日、使用目的などが記載され、返還されたことが確認されている。貸出日が数か月前であるが返還印のないものが見られたが、長期工事のため、とのことであった。

工事期間は契約時に予定期間を定めて契約する。鍵の返却時期もあらかじめ見できるので、長期にわたるものは、おおむねの返還時期を記載することが望まれる。

県職員による持出しに関しては、記録されていない。

3) 今治土木事務所

鍵は団地ごとの鍵保管箱に保管されているが、団地自体が古く募集停止をしている今治、美須賀団地については、各戸の予備鍵は県には保管されておらず、マスターキーも作られていないとのことである。

保管している鍵については、リストが作成されているが、いつ時点で作成されたものかは不明である。

2団地2棟を抽出し、照合したところ、リストに記載されている鍵は全て保管されていた。

業者の持出しについて、持出簿が作成されており、持出日、返却日、使用目的などが記載され、返却されたことが確認されている。

県職員による持出しに関しては、記録されない。

4) 中予地方局（指定管理者）

鍵は団地ごとの鍵管理箱に保管されている。また、管理人から回収された各棟マスターキーは、紙袋に入れて別途保管しており、緊急時に持ち出す場合は、この紙袋から鍵を探して持ち出すことになるとのことである。

鍵は、①県から当初引き継いだもの、②管理人から回収したもの、③県からその後引き継いだもの、に区分してパソコンに入力して管理されている。

また、鍵の持出簿は作成されているが、パソコンに入力したものを打ち出して回収印を押印しており、欄は多数あるが、2件目からは手書きで対応することになる。

指定管理者職員による持出しについては、記録されていない。

5) 八幡浜土木事務所

松柏団地については、各戸の予備鍵はない。また、マスターキーが使えないところも少なくないとのことである。同事務所管内の県営住宅の空き家は少ないため、1戸ずつ部屋番号を付した袋に入れて保管している。

鍵の持出簿、鍵の在庫記録等はないが、業者が工事などのために持ち出しても、必ずその日のうちにいったん返してもらうこととしている。

空家修繕に当たり、原則として鍵は変えないが、たくさん鍵を作っている人、鍵を紛失したという退去者の部屋の鍵は変えているとのことであり、その場合は、退去修繕で対応するべきと思われる。

6) 南予地方局

持出簿は今年から作成されており、適切に記入されていた。

鍵は、ロッカーの保管庫に保管され、1室1本は、予備鍵を保管している。

鍵の管理簿は作成されていないが、鍵の保管庫に管理するべき鍵のリストは貼付さ

れている。これをもとに、管理簿を作成することが望ましい。

なお、鍵を持ち出して開ける必要性が発生したことは、近年では1件のみとのことであった。

7) 意見

① 持出し

業者の持出しについて、持出簿が作成されており、持出日、返還日、持出者、使用目的などが記載され、返還されたことが確認されている。この持出簿の様式は各住宅管理部門で作成されており、ファイルされている。持出日と返還日は月日で記載されている。当日返還も含め、長期間持ち出されたままになっているものはなかった。

県又は指定管理者職員による持出しに関しては、記録されない。

鍵が揃っているかの確認は行われていない。

(意見) 県営住宅の鍵の持出簿について

鍵の持出簿については、必要記載事項を定め、県職員の持出しについても記載することが望ましい。

また、記載内容について、長期間貸し出す場合には、契約上の工事期間を記載することが望ましく、定期的に鍵の在庫と管理簿の記載を照合することも重要である。現在使用されている管理簿の中には、月日欄しかないものがあり年度が確認できないため、後にいつの管理簿か分かるよう、ページ毎等に「年」についても記載することが望まれる。

12 管理人

(1) 概要

管理人は、規則第13条第1項に「県営住宅監理員の補助者として入居者のうちから県営住宅の管理人を委嘱する。」とされ、また、「指定管理者が管理する県営住宅について、知事が管理人を委嘱する必要がないと認めるときは、この限りでない。」とされており、指定管理者が管理する中予地方局管内の県営住宅以外は、管理人を置くことになる。

(2) 職務

平成27年度では、中予を含む全ての団地に管理人が置かれている。

規則第13条第1項において、管理人は、「県営住宅監理員の指揮監督を受けて、指定された区域内の管理事務のうち、主として修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に当たるものとする」とされている。「入居のしおり」には、次のように記載されている。

管理人は、入居者の方々の中から県が委嘱して、入居者と県・指定管理者（愛媛県営住宅管理グループ）との窓口になっていただき、双方の連絡がスムーズになるよう依頼した人です。管理人にお願いしている仕事の主なものは次のとおりです。

1 県・指定管理者への連絡業務

- ・修繕する箇所を発見したとき
- ・入居者から修繕の申し出を受けたとき（入居者の負担に係る修繕を除く）
- ・地方局長の承認を受けないで住宅の一部を他人に転貸、または同居人をおいた者があるとき

- ・入居者の移動・承継や長期不在者があるとき
 - ・無断で退去した者があるとき
 - ・住宅の権利を無断で他の人に譲り渡した者があるとき
 - ・地方局長の承認を受けないで住宅の用途を事務所、店舗、倉庫などに使ったり、勝手に模様替や、譲渡した者があるとき
 - ・共同施設を破損したり、その一部をなくした者があるとき
 - ・入居者から県および指定管理者への提出書類の経由等の依頼があったとき
- 2 退去関係の業務
- ・退去者発生の際の自治会・駐車場管理組合への連絡
- 3 その他の業務
- ・高齢単身者宅への訪問
 - ・収入報告書及び家賃帳(納入通知書)等、県及び指定管理者からの書類配布

中予地方局管内においては、数年前まで、管理人はマスターキーを保管し、退去時にも立ち会うなど、現在よりも広範囲の職務を担当していた。

これらがなくなった現在でも、管理人の職務は多岐にわたり、一定の県営住宅運営上の知識がなければ難しいため、管理人の職務の内容は必携又は入居のしおりに記載し、管理人必携等のない地方機関では、必携の作成を検討することが望まれる。

(3) 委嘱

管理人は、団地ごと、又は棟ごとに配置され、任期は1年とされている。

管理人手当は、一律月額3,000円で、上期と下期の2回に分けて9月、3月に支給されている。

管理人の委嘱数は、次のとおりである。

○地方機関別県営住宅管理人一覧

H28.4.1現在

地方機関名	管理人数	うち新任	管理戸数	平均管理戸数
東予地方局	21	3	446	21
今治土木事務所	23	2	529	23
中予地方局	141	56	3,605	26
八幡浜土木事務所	6	1	140	23
南予地方局	15	8	309	21
合計	206		5,029	

管理人の選任は、各団地の自治会等から推薦してもらうとのことである。実際には、御陣家南団地や宮の下団地など、交代制を取っている団地を除き、管理人自身が次の管理人を探してくる、という団地が多い。住宅管理部門は、管理人としての職務を遂行できると思われる者に委嘱するのであるが、その判断は困難である。

愛媛県は、平成28年3月「愛媛県県営住宅管理人の取扱いについて」により、選任基準として次のように示している。

- ① 団地内での信望があり、管理人としての職務を遂行できること
- ② 昼間在宅している者
- ③ 年齢が65歳未満のもの

④ 国または地方公共団体の職員でないこと

ただし、現実的には、入居者の高齢化やライフスタイルの変化により、②③の条件は、選定に当たっての目安として設けられたものである。

管理人の就任状況を見ると、東予地方局、今治土木事務所及び八幡浜土木事務所では継続が多い。交代制を取っている団地では、管理人をやむを得ず引き受けたものの、やはり職務が実施できないとして途中で辞任する例も見られる。また、高齢で辞退希望の管理人に継続して委嘱している団地もある。

東予地方局、今治土木事務所、八幡浜土木事務所、南予地方局の平成28年度管理人について、委嘱状、承諾書を確認した。中予地方局については、朝美、石井、西石井、砥部、溝辺、伊予、伊予第2の各団地を抽出し、確認を行った。

管理人からは、承諾書のみ入手している。近年は、入居時に暴対法第2条第6号に定める暴力団員ではないことについて、宣誓書入手するが、継続的に該当していないことは確認しておらず、また、宣誓書入手することとされた以前に入居した者については、確認できない。

県から手当を支給する管理人については、暴力団員ではない旨の記載をされることが望ましい。

(意見) 管理人の要件について①

管理人については、就任に関する承諾書のみ入手しているが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員に該当しない旨を確認するために、様式の改定の検討が望まれる。

東予地方局、今治土木事務所につき、管理人手当の支給手続が行われていることを確認した。

東予地方局、今治土木事務所及び八幡浜土木事務所管理人に任命された世帯に3か月以上の滞納に該当する者がいないかについて確認したところ、1世帯について該当していた。

(意見) 管理人の要件について②

県では管理人の委嘱を、愛媛県県営住宅管理条例施行規則第13条第1項に基づき実施しているが、愛媛県県営住宅管理条例第23条の規定に基づく明渡請求の対象となりうる、3か月以上の家賃を滞納している者については、管理人を委嘱しないこと等の規定の制定が望まれる。

また、募集停止となった県営住宅は、入居者が退去することで居住者数が減少し続け、ついには入居者が数戸になる。他に記載するように、空き家の庭部分に大量の建築資材を置くなど、不適当な使用状況が見られたが、管理人の職務は果たされていなかったといえる。

管理人の管理する戸数は、次のようにまちまちである。一定の固定的な職務もあるとともに、募集停止をした団地では、管理戸数よりも大幅に入居戸数が少ない等から、最小と最大では約10倍の差があるが、管理人手当は同額の月額3,000円である。

全国には、管理戸数により、手当の額を変えている自治体もあるが、愛媛県では、管理戸数の多寡に関わらず、基本的な事務が必要であり、管理戸数の差ほどは業務内容が異なるため、手当額は統一されているとのことである。

○管理人が担当する管理戸数

(単位:戸)

地方機関名	管理人数	管理戸数	平均管理戸数	最少戸数	最大戸数
東予地方局	21	446	21	4	44
南予地方局	15	309	21	12	35

13 駐車場

(1) 経緯

公営住宅は、もともと住宅困窮者を対象として公が供給する賃貸住宅であり、法の施行は昭和26年と、第二次世界大戦の敗戦後に設けられた制度である。

このため、当初は、駐車場を併せて設置する必要性は全くなかったことから、公営住宅の基本的な枠組みの中には駐車場の制度は組み込まれていなかった。

公営住宅も、当初は木造の戸建て住宅、昭和40年過ぎまでは、簡易2階建ての団地が供給されており、これらの低層住宅の多くは、通路等に1世帯1台の駐車が可能であった。

その後、車両の保有が一般的になるまでに建設された高層住宅では、団地内の空きスペースに、自治会などが線を引いて駐車場として利用することが慣行化し、団地内では足りない場合には、近隣の空き地などを借りて併せて管理される団地も見られた。愛媛県では、平成3年度に「愛媛県県営住宅団地内自動車保管場所に関する取扱要領」を定め、団地内の敷地を駐車場として利用することを認める代わりに、駐車場管理組合の設立を条件に、一定のルールの下で自主的に管理することを求めてきた。

このときは、当該要領を定めたものの、県への使用料の支払は求めていなかった。その後、民間賃貸住宅との公平性が問題となり、公営住宅内の駐車場使用料を徴収する自治体が増えてきた。愛媛県でも、平成20年度に前述の取扱要領を廃止し、改めて「愛媛県県営住宅駐車場に関する取扱要領」を定め、駐車場として使用されている敷地の使用料を徴収することとした。

しかし、団地内に自動車所有世帯数以上の駐車スペースが確保できない等の団地については、新たに駐車場として整備することは困難であり、団地間での公平感に問題があるとして、使用料の徴収を見送っている。愛媛県の県営住宅のうち、駐車場使用料を徴収していないのは、次の10団地である。

○駐車場を有料化していない団地

事務所	団地名	建設年度		管理戸数	駐車場使用料を取らない理由
東予	新居浜南	S	63～H元	50	一定以上の駐車場が確保できない。
	新屋敷	S	45～47	84	一定以上の駐車場が確保できない。
今治	今治	S	27	8	駐車スペースがない。
	美須賀	S	31～33	45	駐車スペースがない。
	唐子	S	48～54	260	一定以上の駐車場が確保できない。
中予	砥部	S	40～43	228	建替事業中のため。
	砥部	H	21	80	建替事業中のため。
	砥部	H	23	60	建替事業中のため。
	砥部	H	25	48	建替事業中のため。
	溝辺	S	51～54	386	一定以上の駐車場が確保できない。
	新川	S	34	18	一定以上の駐車場が確保できない。
八幡浜	神山	S	58～59	50	一定以上の駐車場が確保できない。
	松柏	S	63	30	駐車場スペースがない。
合計				1,347	

○駐車場有料化状況

管理戸数①	駐車場使用料を徴収しない団地の管理戸数	駐車場管理組合のある団地の管理戸数②	駐車台数③	利用状況(H27.9)
5,029	1,347	3,682	3,271	2,607
比率	①に対する比率	①に対する比率	②に対する比率	③に対する比率
	26.8%	73.2%	88.8%	79.7%

このように、駐車場管理組合のある団地でも、必ずしも団地戸数分の駐車場を確保しているわけではない。

入居世帯全てが車両を保有するわけではないため、必要駐車台数が戸数より少ない団地も多く、また、入居者の高齢化に伴い、車両保有戸数も減少している団地が多くなっている。

(2) 概要

駐車場として区画使用している団地では、県が直接駐車場の使用料を徴収する吟松団地を除き、駐車場管理組合に対し、駐車場使用面積に応じて毎月使用料を計算し、納付書により納付させる。

電柱などの使用許可は、年額で徴収するが、駐車場については、使用台数が異なることもあり、使用に応じて毎月納付することを原則としている。

面積当たりの使用料は、条例第23条の20第1項において「近傍同種の駐車場の使用料の額以下の額で、県営住宅駐車場の整備に要した費用の償却費、管理事務費、地代等を勘案して知事が定める」とされていることから、建築住宅課が単価の算定を行っているが、駐車場管理組合がある場合は、管理事務費を除き計算式に沿って計算を行う。

各地方機関は、建築住宅課が算出した単価を用い、使用面積に応じて毎月、駐車場管理組合から使用料を徴収する。

各団地の駐車場管理組合は、組合の事務費等を付加した駐車場料金をそれぞれで決め、団地内の駐車場使用者から徴収している。

(3) 駐車場使用料の計算

管理組合が管理する駐車場の使用料算定基準として、愛媛県では、次のように定めている。

償却費として①（整備に要した費用×8/10）＋地代として②固定資産評価額×区画面積×0.02＋修繕費として③整備に要した費用×0.012＝1年当たりの1区画当たりの償却費・修繕費を含んだ地代

なお、未舗装の場合には、①と③は計算せず、②の地代のみを使用料とする。固定資産税評価額は3年に1度見直しされるが、条例第23条の20第3項に規定されているとおり、物価の大きな変動や駐車場相互の間の均衡上等、必要な場合には駐車場使用料の改定を行うことができるとされており、固定資産税評価額の小幅な変動による改定は行っていない。

(4) 各地方機関の状況

1) 東予地方局

駐車場の使用に応じて使用料を徴収している。駐車台数に変更がある場合、駐車場

管理組合からの申請書に基づき月額を修正する。

駐車場料徴収一覧表と月額駐車場使用料が合致することを確認し、合致しないものうち、東予団地を抽出し、変更手続が条例等に沿って行われていることを確認した。

全体の駐車区画数を見ると、西条東団地では54区画に対し、使われている区画は42と少ないが、その他の団地では、区画数と利用状況が同数か、大差はない状況である。なお、西条東団地の状況について東予地方局から駐車場管理組合に対して確認を行ったところ、「現在使用料を徴収している人数は42名。空スペース（12台分）については来客用駐車場として利用している。ただし、来客用スペースとして4台分はあらかじめ専用駐車場として確保しているが、その他の空スペース（8台分）については、高齢化等に伴う駐車場使用者の減少により現在は使用していない区画である。」とのことであった。

新屋敷団地では、世帯数分の駐車場を用意できないことから、駐車場使用料は徴収していないが、そのような団地でも、団地内の空きスペースは、住民により区画されて駐車場として使用されている。

○東予地方局管内の県営住宅における駐車場の利用状況

団地名	建設年度	管理戸数	駐車台数	利用状況 27.9	利用率(%)	区画あたり 単価(円)
川之江	H 16	30	30	30	100.0%	917
新居浜南	S 63～H元	50	-	-	-	-
新居浜東	H 2	48	48	45	93.8%	961
西条東	H 5～6	54	54	42	77.8%	996
多喜浜	H 6～7	36	36	36	100.0%	916
多喜浜第2	H 11～12	30	39	34	87.2%	812
磯浦	H 16	30	30	30	100.0%	838
新屋敷	S 45～47	84	-	-	-	-
東予	S 52～57	80	73	67	91.8%	※759
御陣家南	H 13	4	4	4	100.0%	675
合計		446	314	288	91.7%	

※未舗装は359円

2) 今治土木事務所

今治土木事務所では、駐車場として区画し使用している部分については、駐車場管理組合から駐車場使用料を徴収している。

桜井のみ、1台分差がある。図面で確認すると、もともとが55区画で、うち1区画は来客用、うち1区画は車椅子用で減免されている。この別申請1区画が区画数に入っておらず、また現在は使用されていないとのことである。現在、さらに来客用駐車場を増やしているが、その数は、この数に入っていないとのことである。

また、唐子団地については、自動車所有世帯分の駐車場が用意できないことから、駐車場使用料を徴収しておらず、住民同士で話し合っって対応している。通路に縦列駐車や、階段前の狭小スペースに駐車する等、緊急車両の通行の際には通行の支障になりかねない駐車も行われているようである。

○今治土木事務所管内の県営住宅における駐車場の利用状況

団地名	建設年度	管理戸数	駐車台数	利用状況 27.9	利用率(%)	区画あたり 単価(円)
今治	S 27	8	-	-	-	-
美須賀	S 31~33	45	-	-	-	-
唐子	S 48~54	260	-	-	-	-
今治西	S 57	30	30	30	100.0%	885
近見西	S 60~62	60	42	42	100.0%	1,187
今治東	H 5	36	40	40	100.0%	1,017
松木	H 9	36	36	36	100.0%	1,157
桜井	H 11~12	54	54	53	98.1%	898
合計		529	202	201	99.5%	

3) 中予

駐車場使用料は、中予地方局が徴収する。吟松団地のみ、入居者の意見により駐車場管理組合が設立されていないため、中予地方局が各駐車場使用者から直接使用料を徴収する。

中予地方局の平成27年度中の支払明細を閲覧し、納付書等が添付されていることを確認した。

○中予地方局管内の県営住宅における駐車場の利用状況

団地名	建設年度	管理戸数	駐車台数	利用状況 27.9	利用率(%)	区画あたり 単価(円)
朝美	H 17	60	51	27	52.9%	1,199
石井	S 37~H15	204	178	141	79.2%	1,495
砥部	S 40~H25	416	-	-	-	-
鹿峰	S 42~45	142	54	54	100.0%	521
天神梅本	H 14	60	60	47	78.3%	1,452
牛渕	S 44~H12	582	616	423	68.7%	1,039
梅津寺	S 45~46	120	102	67	65.7%	843
潮見	S 46~48	210	123	93	75.6%	914
森末	S 47~50	544	376	338	89.9%	850
中須賀	S 49~52	260	217	175	80.6%	403
溝辺	S 51~54	386	-	-	-	-
吟松	S 58~59	97	45	45	100.0%	2,544
久米	S 60~61	102	71	64	90.1%	1,633
三町	S 62~63	136	142	106	74.6%	1,704
西石井	H 3	60	60	51	85.0%	1,704
和泉	H 6~7	108	108	65	60.2%	1,750
新川	S 34	18	-	-	-	-
伊予	H 3~4	72	100	77	77.0%	950
伊予第2	H 6	28				
合計		3,605	2,303	1,773	77.0%	

※未舗装は石井団地884円、森松団地761円、潮見団地964円

4) 八幡浜土木事務所

1年間の区画数に動きはない。神山団地及び松柏団地については、区画数が足りな

いので駐車場使用料を徴収していないとのことである。

白浜団地は、病院と量販店の間に建設されており、さらに団地前がバス停になっている。建替え時にアンケートをとり、必要台数を整備したため、管理戸数よりも区画数が少ないが、駐車場使用料は徴収している。

○八幡浜土木事務所管内の県営住宅における駐車場の利用状況

団地名	建設年度	管理戸数	駐車台数	利用状況 27.9	利用率(%)	区画あたり 単価(円)
大洲東	H 6	30	30	30	100.0%	1,112
神山	S 58~59	50	-	-	-	-
松柏	S 63	30	-	-	-	-
白浜	H 11~12	30	18	18	100.0%	1,700
合計		140	48	48	100.0%	

5) 南予地方局

○南予地方局管内の県営住宅における駐車場の利用状況

団地名	建設年度	管理戸数	駐車台数	利用状況 27.9	利用率(%)	区画あたり 単価(円)
明倫	H 19~20	35	35	17	48.6%	917
宮下第1、2	S 57~60	160	164	164	100.0%	-
伊吹第2	H 元~2	54	38	38	100.0%	961
宮下第3	H 4	30	30	29	96.7%	996
伊吹北	H 11~12	30	32	32	100.0%	916
合計		309	299	280	93.6%	

宮の下第1、第2団地は使用台数を問わず定額で使用料を徴収している。

(5) 課題

駐車場の使用料を徴収している団地でも、高齢化などにより、利用が減少している団地がある。

区画数不足により駐車場使用料を徴収していない団地において、住民が自主的に区画を引いて利用している駐車場の状況を見ると、緊急車両などの進入が難しいのではないか、と思われるものもある。

安全な生活の確保という点からも、現在の使用状況を確認し、県による整理と駐車場使用料の徴収を検討することが望まれる。

14 使用許可

(1) 概要

敷地や空中を含む県営住宅は行政財産であり、使用許可により、第三者が使用することができる。使用許可は行政財産の目的を阻害しないか等を審査の上、許可を行うこととなる。

また、使用許可を行った場合、通常、別途定める使用料を徴収することになるが、徴収の手続等については、「愛媛県会計規則」及び「愛媛県公有財産及び債権に関する事務取扱規則」に基づき行われる。

電柱の設置など、電気通信事業法等の法規に基づき、使用が許可されるものがある。また、県営住宅では、団地内で駐車場管理組合が管理し、団地入居者の駐車場として

使用されている土地は、駐車場管理組合に対して使用を許可している。

そのほか、福祉目的での使用許可の制度も用意されているが、愛媛県では事例がない。当制度は、公営住宅に空き家が多く見られることから、福祉目的で使用することを可能にした制度改正を受けて設けられたものの、愛媛県の県営住宅は空き家も少なく本来目的で使用されているため、事例がないものと思われる。

(2) 使用許可の状況

1) 許可書

「愛媛県公有財産及び債権に関する事務取扱規則」に沿って許可事務を行う。使用料は、毎年4月に1年分の請求を行い、使用者から納付される。年の途中で撤去しても、使用料は返還されない。電柱など、恒久的に使用する施設は、原則3年周期で定期的に更新される。

2) 使用許可手続

県営住宅に関する平成27年度の使用許可関連書類を閲覧し、それぞれ1件以上を抽出し、使用料の算出方法及び徴収事務が適正に行われていることを確認した。

全ての県営団地で、使用許可は電柱、電線、ガス供給施設など、インフラ関連施設のみであり、申請に応じ適切に許可更新されるよう管理されていた。

その件数、使用料年額は次のとおりである。

○地方局別使用料徴収状況

(単位:円)

地方機関名	使用料	内訳		
		四国電力(株)	西日本 電信電話(株)	その他
東予地方局	98,150	57,000	15,000	26,150
今治土木事務所	72,000	45,000	27,000	0
中予地方局	1,520,857	483,000	330,000	707,857
八幡浜土木事務所	12,000	12,000	0	0
南予地方局	119,117	39,000	48,992	31,125
合計	1,822,124	636,000	420,992	765,132

住宅管理部門で何らかの占有を発見した場合には、許可を受けて使用料を支払うように指導することになるが、住宅管理部門では許可の有無を直ちには確認できない。

この点、南予地方局及び八幡浜土木事務所では、住宅管理部門にも使用許可の一覧が備えられており、使用許可の状況について、住宅管理部門が確認できる状態にある。

今治土木事務所管内の団地では、集会所近くに自動販売機が設置されていたが、住宅管理部門では、届出の有無を把握していなかったため、その場では使用許可の有無を確認できなかった。



唐子団地（自動販売機設置状況）

なお、この自動販売機について、公有財産管理部門に確認を依頼したところ、使用許可を得ずに設置されたものであることが分かり、12月8日に撤去された、とのことである。

（指摘事項）行政財産使用許可に係る確認について

団地内の敷地に収益性のある自動販売機が無断で設置されていたため、再発防止に努めること。

（意見）行政財産使用許可に係る確認について

今後、類似の事案が生じないように、行政財産の使用許可について一覧を持ち、見回り時等に確認できる体制をとることが望まれる。

自動販売機については、災害時に飲料を提供するなどの防災協定を結び、使用許可を与えることもある。また、無断で設置されたことは問題であるが、多数の世帯が居住する団地に自動販売機を設置することは住民の福祉にも役立つと思われる。

15 共用部の維持管理

（1） 分担

廊下や階段、屋外の植栽や広場など、共用部分の清掃など日常的な維持管理は、住民が行うことを原則としている。

室外灯の電気料金など共用部分に関する水道光熱費、合併浄化槽の維持管理費も、住民により組織される自治会等が住民から徴収する共益費を原資として負担している。

屋外附帯施設のうち、県が負担する主なものは、遊具の修理、砂場の砂入れ、通路の修理及び整地、大きな樹木の伐採、受水槽の維持管理である。

（2） 現況

ハードの条件が同じでも、住民自治による維持管理の程度により、住宅の印象・住み心地・安全性は大きく異なる。

同じような団地でも、清掃が行き届いている団地がある一方で、廊下に虫の死骸が放置されている団地がある等、管理状況の差は大きい。立地条件、団地の規模、入居者個々のモラルなどが影響しているように思われる。

また、施設が古くなると、きれいに保とうというモチベーションも低くなるようで

あり、特に募集停止され、空き家が多くなった住宅では、空き家の管理が十分にはできておらず、住環境も悪化している。入居者も減少し、「団地」というイメージも希薄になっている。

今治団地は、管理戸数8戸、4戸ずつ2棟の庭付きメゾネット形式の簡易2階建ての団地である。募集停止され、現在は6戸が入居中である。

(指摘事項) 県営住宅の共用部の状況確認等について

空き家の庭に隣の入居者が建築資材が置いていたため、再発防止に努めること。

(意見) 県営住宅の共用部の状況確認等について

今後、類似の事案が生じないように、将来の用途廃止等を理由に新規入居者の募集を停止している団地を含め、団地を訪問した際には共用部の状況を確認し、私物等があった場合には入居者に指導し、その指導記録を保存することが望まれる。



今治団地

募集停止をしている団地では、退去時に修繕を求めないこともある。また、退去後に草木が生い茂っていたり、他の者が廃棄物を放棄したと思われる場所もある。



今治団地

廊下に自転車などを置いてある団地はあるが、不要物と思われるものが積み上げられている住戸が見られた。県の担当者によると、「指導しているがなかなか撤去しない。」とのことである。著しく周囲の住民に迷惑をかけている状態にまでは至っていないが、このような状況が放置されると、次第に他の入居者に悪影響を与え、団地全体の安全性が低下することになる。古い団地では、入居者の居住期間も数十年に及び、

共用部分についても使用しない生活用品があふれてくる世帯が増える。また、住戸の外回りに使用されなくなった植木鉢などを放置している団地も見られた。



美須賀団地



伊吹北団地

(3) 遊具

① 概要

一定規模以上の団地には、公園等のスペースを設けるとともに、遊具が備えられている。

② 報告及び管理状況

遊具の維持管理は県が行うとされており、県では、年に4回、地方局・土木事務所担当者、指定管理者職員が巡回により遊具の状況をチェックし、建築住宅課に報告することとしている。簡単な修繕は、県職員が行うこともある。

建築住宅課は、そのほか年に1回は全遊具の点検を委託により行い、その結果をもとに必要な修繕を行う。

③ 団地の現況

県営住宅の入居者が高齢化傾向であることも影響し、遊具の中には、あまり使われていないように見えるものがある。遊具の維持管理を継続するか否かについては、更新が必要になったような場合には、住民にも意見を求めた上で決定される。



宮の下第3団地遊具



伊吹北団地砂場

(4) 集会所

多くの団地には集会所が設けられている。集会所は、毎日使用するものではないが、投票所等で団地の居住者以外にも利用されており、管理の分担や、維持管理費の負担等や課題はあるが、防災用品の備蓄等公共の用に使ったり、介護予防活動や広場型の保育活動など、地域の福祉活動に利用したいというニーズがあれば、他の者の利用を

より認めることなどについても検討が望まれる。



神山団地



神山団地



伊吹北団地



唐子団地

16 目的外使用

(1) 概要

県営住宅のうち、法に基づかずに、東日本大震災の被災者、離職者を対象にして目的外使用により住宅として使用されているものがある。

これらは、国の指針等に基づく使用であり、国の指針等に基づき、建築住宅課で許可や使用の条件等を決定し各地方機関に通知し、各地方機関では許可をするほか、その後の管理を行う。

(2) 離職者向け

1) 概要

リーマンショックに対応するため、平成20年12月18日付け国住備第85号国土交通省住宅局長通知「解雇等により住居の退去を余儀なくされる者の公営住宅への入居について」に基づき開始された離職者向けの制度であり、愛媛県では国の通知を受け、「離職者の居住安定確保に向けた県営住宅の活用についての実施要領」を定め、平成21年度から運用を開始している。

2) 対象者

対象者は、上記国土交通省住宅局長通知に基づき、次の条件に沿っているものとされている。

- ① 県内事業所で就業している、又は就業していた者

- ② 平成20年10月1日以降に解雇通知を受けている者
 - ③ 解雇等と同時に社宅等の明渡しを平成22年3月末までに求められている者
 - ④ 再就職活動を行っている者
- 3) 受付期間
受付期間は、平成21年4月1日から平成22年3月31日までであった。
- 4) 許可条件
許可条件は、次のように定められている。
- ① 使用可能期間は1年以内（新たな居住の場を確保するための期間）
 - ② 使用料は、収入分位「1」（収入なしで認定）相当分の額に、減免要領で算定した額を目的外使用料として徴収（月額2,500～4,000円）
 - ③ 敷金、連帯保証人、請書は不要
- 5) 対象住居と入居者

○離職退去者入居状況 (単位:人)

所在地	団地名称	対象住戸	入居戸数 (累計)	平成28年度 入居戸数
今治市	美須賀団地	6	3	2
松山市	松風団地	10	4	0
松山市	松翠団地	5	1	0
伊予市	新川団地	2	0	0
合計		23	8	2

※松風、松翠団地とも用途廃止済(解体済)

当初、1年を最長として設けられた制度であるが、現況を見ると、現在の入居者は、全て期間内に再雇用されなかったものである。

- 6) 今治土木事務所
今治土木事務所では、募集停止中の美須賀団地(管理戸数45戸)のうち、制度発足当初、6室を目的外使用の対象とし、最大で3世帯が入居していたが、平成28年度現在、2世帯が入居を続けている。
目的外使用であるため、毎年使用許可を出している。この許可申請書を閲覧したが、申請書のみでは、就労努力を行っているのか、確認できない世帯もある。

- 7) 中予地方局
中予地方局では、制度発足当初、募集停止中の新川団地のうち2室、松風団地のうち8室、松翠団地のうち5室を目的外使用の対象とし、平成21年に松風団地に4世帯、松翠団地に1世帯が入居している。平成28年度現在、松風団地及び松翠団地はいずれも用途廃止の上解体済であるほか、入居者はいずれも退去している。

- 8) まとめ
景況の大きな変動を受け、国からの通知に基づき特別に設けられた制度であり、求職中の短期間を前提として、使用料も通常の公営住宅家賃よりも安い水準で設定されているものが、長期間継続して使用(居住)されている。当制度自体は、国が制度継続を取りやめない限り、県独自で制度を廃止することは難しい。なお、当制度は短期間の目的外使用を想定して開始された制度であり、新規入居を募集していない古い団地を提供していることから、他の入居希望者の入居を妨げている状況ではない。

(3) 東日本大震災被災者向け

1) 概要

東日本大震災を受け、全国の自治体の公営住宅で、被災者を受け入れている。これらの手続は、国の通知に沿って行う必要がある。愛媛県では、国の通知の趣旨を踏まえた独自施策として「東北地方太平洋沖地震に伴う県営住宅への入居の取扱いについて」を設け、県営住宅、職員住宅等が無償で使用させている。

2) 現況

震災発生以降5年が経過しているものの、国の取扱いが継続しており、被災県からも引き続き協力要請があることから、愛媛県でも継続して使用を許可している。

3) 今治土木事務所

今治土木事務所では、募集停止中の美須賀団地(管理戸数45戸)のうち6戸を目的外使用の対象としており、うち2戸は前述の離職者が入居し、うち1戸を被災者が使用している。

半年ごとに使用許可が更新されていることを確認した。

4) 中予地方局

中予地方局では、大規模団地で空き家のある牛渕団地と、募集停止中の森松団地の一部住戸を本件目的外使用の対象とし、平成28年現在で、牛渕団地に5世帯、森松団地に2世帯が居住している。

これらについても、今治土木事務所と同様、半年ごとに使用許可が更新されていることを確認した。

5) まとめ

当制度については、国の定めた規定の趣旨を踏まえ、愛媛県でも無償で提供しているため、所得調査が行われていない。世帯によっては、現在の居住地で仕事をしているが、所得が上がっても現制度下では家賃は無償である。このため、他の住宅に居住することは考えにくい。県営住宅に居住する他の世帯と状況は同じであっても、県は半年ごとの確認以外の対応はできない。被災県から支援継続の要望もあり、愛媛県で対応することは難しい。

17 敷金・保証金

(1) 敷金の性格

敷金は、不動産を賃貸する場合、賃借人が義務を果たさず、家賃を支払わなかったり、賃借物を損傷した場合の債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する停止条件付返還義務を伴う金銭である。不動産賃貸借時の慣習として広く定着しているが、法令に明確な規定はない。個々の契約により内容が規定され、地域によって慣習も異なる。

公営住宅は、法により、3月分以内の家賃に相当する範囲内において、敷金を徴収できるとされている。

(2) 規定と現在の運用方法

1) 金額

① 条例の規定

敷金は、入居時の家賃の3月分以内を徴収できるが、事情に応じ、減免することもできる。

② 現況

条例には3月以内とされているが、愛媛県では、入居時に計算された家賃の2か月分を徴収している。2か月分とした理由は不明であるが、当初から2か月分とされたものと思われる。減免については、少なくとも近年の実績はない。

③ 収納

入居決定時に納付書を交付し、納付を確認して鍵を引き渡すため、未納は発生しない。

2) 運用及び運用益の使途

① 条例の規定

徴収した敷金は、安全確実な方法で運用され、運用利益は入居者の共同の利便のために使用されなければならない、とされている。

② 現況

敷金は、財務会計上の歳入歳出外現金とされ、金額は区分管理されているが、他の一般会計や基金の資金と併せて運用されている。

もともと、この規定は、敷金が県の財政悪化により返還されないことがないように、また、施設利用者としての入居者に帰属する利益を他の用途に供さないように定められたものと思われる。

別途、敷金・保証金用の口座を作り、区分管理することは可能であるが、事務作業と全体の資金効率という点で、区分することの合理性はない。また、県の資金も安全確実な方法でしか運用されないため、広い意味では条例の意に沿って運用されている。

このような状況であることから、運用利益を別途把握してはいないが、平成28年8月時点の敷金残高は148百万円とのことであり、利息はきわめて少額であることが予測できる。

3) 返還

① 条例の規定

県営住宅が明け渡された時には、条例第13条第3項の規定により、未納の家賃、損害賠償金を控除し還付する。

② 現況

未納の家賃、損害賠償金を相殺し、残高があれば返還している。

「退去の項」に記載しているように、各住宅管理部門の退去一覧から数件を抽出し、敷金の返還計算が適切に実施されていることを確認した。

4) 利子

① 条例の規定

入居者に返還される敷金には、利子を付けない。

② 現況

条例どおり

(3) 管理状況

1) 管理方法

敷金の額も、県営住宅管理システムに入力され、管理される。返還時には、システムを参照して、返還金額を計算している。

システム上の敷金額と実際の敷金額が一致しているか、従来は確認されていなかったが、愛媛県では、他の歳入歳出外現金で不突合があったことを契機に、調査を行い、以降、毎年度、帳簿残高と管理残高を照合しているとのことである。

(4) 敷金の意義

1) 意義

借主の義務の誠実な履行の担保であり、条例第13条第3項でも未納の家賃又は損害賠償金を控除するとされている。

2) 未納の家賃に対する担保

敷金は入居時家賃の2か月分を徴収している。所得が増加し、収入超過者や高額所得者となっても、当初家賃の2倍のままで据え置かれる。このため、長期入居者については、数千円のまま据え置かれている。

このような状況では、未納の家賃に対する担保という機能は果たせず、民間賃貸住宅入居者よりも優遇された措置といえるが、制度設計の課題であると思われる。

3) 対象

現在のところ、県の提供する駐車場については、使用料の定めしかない。未納対策という点からは、敷金を徴収することが望ましいが、使用許可という位置づけのため、規定上敷金を設けることはできない。

18 指定管理者制度

3(2)でも触れたように、中予地方の19団地では、平成22年4月から地方自治法第244条の2に規定する指定管理者制度を導入しており、①入居者管理業務（入居募集・申込受付、入退去手続等）、②収納等管理業務（家賃・敷金徴収、滞納督促等）、③施設管理業務（修繕、保守点検等）及び④その他管理業務（駐車場管理、苦情処理等）を行っている。

県によると、指定管理者制度の導入により、家賃収納率の向上等の効果が現れているとのことであり、指定管理者が管理している5団地について視察を行ったところ、いずれの団地もおおむね管理が良好に行われていると認められた。

さらに、中予地方以外の東予・南予地方の県営住宅については、中予地方と比べると管理施設が広範囲に分布していて管理効率が悪いが、県としても東予・南予地方への指定管理者制度の導入を検討するため、民間業者に経費の調査をしたが、自治体予算を上限とする委託金額以下で請けられるとの回答はなかったとのことであった。

また、市町と同一指定管理者を指定することでスケールメリットが見込めることから、指定管理者の共同指定についても検討したが、市町の希望により指定管理者の支店を各市町に設置するとなると、同様に民間業者の経費と合わないとのことであった。

なお、県から市町に対しては、指定管理者制度導入以外にも管内県営住宅の移管や管理代行の可否についても意向を確認したが、市町からは事務量増加による組織体制の整備（人員増）や経費の増加等の課題があると聞いているとのことであった。

(意見) 施設の効率的管理について

中予地方だけでなく、東予・南予地方の県営住宅への指定管理者制度の導入や市町との連携等、県営住宅の効率的な施設運営について、引き続き検討を進めていくことが望まれる。

19 団地ごとの状況

○ 御陣家南団地（建設年度：H13、管理戸数：4戸）

木造であるが新しい団地であり、人気もあるとのことである。

西条市営住宅が隣接しており、同じような作りで建設されているものの、こちらは相

当古いものまでである。県営住宅部分は、使用に問題はない。



御陣家南団地（西条市丹原町大字池田）

○ 新屋敷団地（建設年度：S45～47、管理戸数：84戸）

東予地方局管内で最も古い当団地は、使用状況に課題があると思われた。簡易2階建てであるが増築している住戸も多い。駐車場は空きスペースを区切って使用しているが、県は駐車場区画の不足により駐車場使用料をとっていない。

既に募集停止中の団地であり、空き住戸も目につくが、1棟まとまって空いているところはなく、取壊しもできない状況である。

構造上、耐震については疑問があり、何らかの対策が必要であるように思われる。



新屋敷団地（西条市小松町新屋敷）

○ 美須賀団地（建設年度：S31～33、管理戸数：45戸）

集会所の前の木が雷で倒れたため、県職員が直接危険な部分を切断したとのこと。集会所はそれほど頻繁には使用されていないようにも見え、建物の周辺にはごみも散見された。

団地の集会所だけ取り壊すことは難しいとのことであるが、木と合わせて取り壊すことも検討が必要のように思われる。



美須賀団地（今治市大正町五丁目）



美須賀団地（今治市大正町五丁目）

- 今治団地（建設年度：S27、管理戸数：8戸）
この団地は、8戸のうち、6戸入居しているが、居住しているとされている住居が使われていない様子が伺えた。
確認したところ、本人、配偶者とも入院により不在届が提出できない状況であるとのことであったが、長期間不在で合理的な理由のないものについては、退去を求める必要がある。



今治団地（東門町六丁目）

○ 唐子団地（建設年度：S48～54、管理戸数：260戸）

今治で一番大きな団地である。建物の設備仕様や立地条件等から人気がなく、また、エレベーターがないなどの理由で長期空き家も比較的多い。

駐車場は、住民が区画して使用している。広い駐車場もあるが、団地内に自動車所有世帯数以上の駐車スペースが確保できないとのことで、有料化対象外である。



唐子団地（今治市唐子台西通り三丁目）