

令和4年度 包括外部監査結果報告書

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関する
財務事務の執行について

令和5年3月

青森県包括外部監査人
公認会計士 鳩 健二

(本監査報告書における記載内容等の注意事項)

1. 端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額が内訳の合計と一致しない場合がある。公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため端数処理が不明確な場合もある。

2. 報告書の数値等の出所

報告書の数値等は、原則として青森県が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。一方、報告書の数値等のうち、青森県以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは、国又は他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出所を明示している。また、監査人が作成したものについてもその旨明示している。

3. 監査の結果及び意見

本報告書では、監査の結論を【監査の結果及び意見】として【指摘事項】と【意見】に分けて記載している。【指摘事項】は、主に、合規性に関する違反事項（法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項）となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断される場合についても同様に、【指摘事項】として記載している。また、【意見】は【指摘事項】には該当しないが、経済性・効率性・有効性の視点から、施策や事業の運営合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、いずれも、県において、何らかの対応を行うことを期待するものである。

目次

第1部	監査の概要	1
第1.	監査の種類	1
第2.	選定した特定の事件（監査テーマ）	1
第3.	特定の事件（監査テーマ）として選定した理由	1
第4.	監査の対象期間	2
第5.	監査の実施期間	2
第6.	監査従事者の資格及び氏名	2
第7.	利害関係	2
第2部	監査の基本方針	3
第1.	監査の基本的な方針	3
第2.	監査要点	3
第3.	主な監査手続	4
第3部	青森県の県営住宅及び特定公共賃貸住宅の概要	5
第1.	県営住宅等を取り巻く環境	5
1.	県の住宅の状況	5
2.	県の住宅政策	9
3.	青森県の公営住宅	20
4.	県営住宅の運営状況	23
第2.	県営住宅について	25
1.	県営住宅とは	25
2.	県営住宅の情報	25
3.	県営住宅の基本方針	27
第3.	特定公共賃貸住宅について	30
1.	特定公共賃貸住宅とは	30
2.	特定公共賃貸住宅の情報	30
3.	特定公共賃貸住宅の利活用方針	30
第4.	県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織	31
1.	県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織	31
2.	県土整備部建築住宅課の分担事務	31
3.	各地域県民局地域整備部の分担事務	31
第5.	指定管理	32
1.	指定管理者制度の導入の趣旨	32
2.	県営住宅の指定管理者	32

3.	上北地域県民局管轄の県営住宅の管理について	33
第4部	外部監査の結果及び意見（総論）	34
第1.	監査の結果及び意見の総括	34
第2.	監査の結果及び意見の概要（現地視察以外）	35
1.	指定管理者	35
2.	三沢市との団地管理協定	35
3.	募集・申込・抽選	36
4.	入居手続	37
5.	家賃・駐車場使用料	38
6.	収納・債権管理	39
7.	共益費	39
8.	入居中の事務（駐車場・苦情対応）	40
9.	退去事務	40
10.	修繕（住宅の修繕と費用負担）	41
第3.	監査の結果及び意見の概要（現地視察）	41
1.	現地視察（東青地域県民局）	42
2.	現地視察（中南地域県民局）	42
3.	現地視察（三八地域県民局）	42
4.	現地視察（西北地域県民局）	43
5.	現地視察（上北地域県民局）	43
6.	現地視察（下北地域県民局）	44
第5部	外部監査の結果及び意見	45
第1.	指定管理者	45
1.	概要	45
2.	監査の結果	53
第2.	三沢市との団地管理協定	56
1.	概要	56
2.	監査の結果	56
第3.	募集・申込・抽選	58
1.	概要	58
2.	監査の結果	68
第4.	入居手続	74
1.	概要	74
2.	監査の結果	75
第5.	家賃・駐車場使用料	77

1. 概要	77
2. 監査の結果	91
第6. 収納・債権管理	97
1. 概要	97
2. 監査の結果	100
第7. 共益費	103
1. 概要	103
2. 監査の結果	103
第8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）	105
1. 概要	105
2. 監査の結果	106
第9. 退去事務	109
1. 概要	109
2. 監査の結果	110
第10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）	116
1. 概要	116
2. 監査の結果	118
第11. 現地視察（東青地域県民局）	119
1. 野木和	119
2. 幸畑	120
3. 桜川	121
4. 小柳	122
5. 平和台	123
6. 浜館	124
7. 南桜川	125
8. 戸山	127
9. ベイサイド柳川	129
第12. 現地視察（中南地域県民局）	130
1. 城西	130
2. 小沢	131
3. 小沢第二	133
4. 城東	134
5. 浜の町	135
6. 宮園	138
7. 宮園第二	139

8. 宮園第三.....	141
9. 茂森.....	142
第 13. 現地視察（三八地域県民局）.....	143
1. 旭ヶ丘.....	143
2. 多賀台.....	145
3. 白銀台.....	148
4. 是川.....	151
5. 河原木.....	154
6. 岬台.....	158
7. 白山台.....	159
第 14. 現地視察（西北地域県民局）.....	160
1. 松島.....	160
2. 新宮.....	161
3. 広田.....	163
第 15. 現地視察（上北地域県民局）.....	164
1. 上平.....	164
2. 桜町.....	165
第 16. 現地視察（下北地域県民局）.....	166
1. 中央.....	166
2. 昭和.....	167
3. 山田.....	168
4. 金谷.....	169

第1部 監査の概要

第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

第2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関する財務事務の執行について

第3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由

県は「青森県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上をめざした施策を推進している。県営住宅は、この基本計画の目標のひとつである「重層的な住宅セーフティネットの形成」において中核を担うものである。

人口減少や少子高齢化の進展により、住まい・まちづくりを取り巻く環境は厳しさを増している中で、県営住宅は、福祉住宅化の進行、不公平感の存在、コミュニティの衰退、ストックの老朽化、住宅ストック全体とのバランス、地域の実情に応じたきめ細かい対応の必要性等、様々な課題を抱えている。

特にストックの老朽化に対応するための長寿命化計画については、建替や用途廃止も含めた長寿命化事業は多額の財政支出を伴うものであり、適正な事務が行われているか監査する意義は大きい。

さらに、上北地域県民局管轄を除く県営住宅及び特定公共賃貸住宅において指定管理者制度が採用されているが、多額の委託料を支出するにあたり、県が指定管理者を適正に選定・管理しているかどうか、指定管理者が業務を適切に遂行しているかを確かめる必要がある。

以上を踏まえ、県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関する事務の執行を、令和4年度の監査テーマとして選定することとした。

第4. 監査の対象期間

監査の対象期間は、原則として、令和3年度（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）である。ただし、必要に応じて令和2年度以前及び令和4年度の執行分を含んでいる。

第5. 監査の実施期間

令和4年5月26日から令和5年2月13日まで

第6. 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人	公認会計士	鳩 健二
監査補助者	公認会計士	高橋 政嗣
監査補助者	公認会計士	秋元 創一郎
監査補助者	公認会計士	小林 太郎
監査補助者	公認会計士	鈴木 崇大
監査補助者	公認会計士	高木 研弥

第7. 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2部 監査の基本方針

第1. 監査の基本的な方針

地方公共団体の包括外部監査は、一部の地方公共団体で起こったカラ出張等の不適正経理等を契機としてその導入が検討されたものであり、監査機能の専門性・独立性の強化及び住民の信頼の向上を目的として、平成9年6月の地方自治法改正により創設されたものである。そのため、包括外部監査人は、財務に関する事務の執行が予算や法令等に従って適正に行われているかどうかを、主として合規性の観点から、独立した第三者として監査することとされている。また、一方で監査を行うに当たっては、当該事務の執行の経済性、効率性、有効性の観点から意見を提出することができるとされている。

従って、監査においては法令その他規則への合規性監査に重点を置くが、コストを抑えつつ大きな効果をあげるよう努めているか、より効率的な方法がとられているか、といった視点も重要事項ととらえ、監査を実施した。

第2. 監査要点

本監査の主要な監査要点は、以下のとおりである。

- ・ 県営住宅に関する施策は、社会経済情勢を的確に反映し、県民にとって有用なものとなっているか。
- ・ 建替、用途廃止等が必要な県営住宅が適切に把握されているか。
- ・ 用途廃止等に伴い未利用となった県営住宅については、今後の利活用はどのような検討が行われているか。
- ・ 耐震化、バリアフリー化、修繕等は計画に従い適切に進められているか。
- ・ 歳入・歳出事務に係る手続が、関係法令・規則に準拠しているか。
- ・ 指定管理業務の範囲、県との業務分担は適切なものとなっているか。
- ・ 県営住宅の入居審査、家賃算定、滞納管理等の事務は適切に行われているか。
- ・ 特定公共賃貸住宅の家賃改定は適切に行われているか。
- ・ 県営住宅及び特定公共賃貸住宅の指定管理は有効かつ効率的に行われているか。
- ・ 財産管理、物品管理は適切に行われているか。
- ・ 県営住宅及び特定公共賃貸住宅は、正常な状態において維持されているかどうか。

第3. 主な監査手続

(1) 建築住宅課へのヒアリング及び資料閲覧

- ①県庁においてヒアリングを実施し概況を把握した。
- ②必要に応じて資料を閲覧し、内容を検討した。

(2) 各地域県民局へのヒアリング及び資料閲覧

- ①県内6つの地域県民局においてヒアリングを実施し、県営住宅及び特定公共賃貸住宅事業に関する概況を把握した。
- ②必要に応じて資料を閲覧し、内容を検討した。

(3) 指定管理者へのヒアリング及び資料閲覧

- ①一部の指定管理者事務所においてヒアリングを実施し、県営住宅及び特定公共賃貸住宅事業に関する概況を把握した。
- ②必要に応じて資料を閲覧し、内容を検討した。

(4) 現地視察

- ①県内すべての県営住宅及び特定公共賃貸住宅を視察した。
- ②一部の県営住宅及び特定公共賃貸住宅において、住宅管理人に対するヒアリングを実施し、県営住宅及び特定公共賃貸住宅事業に関する概況を把握した。
- ③一部の県営住宅及び特定公共賃貸住宅において、自治会長等県営住宅の入居者に対するヒアリングを実施し、県営住宅及び特定公共賃貸住宅事業に関する概況を把握した。

第3部 青森県の県営住宅及び特定公共賃貸住宅の概要

第1. 県営住宅等を取り巻く環境

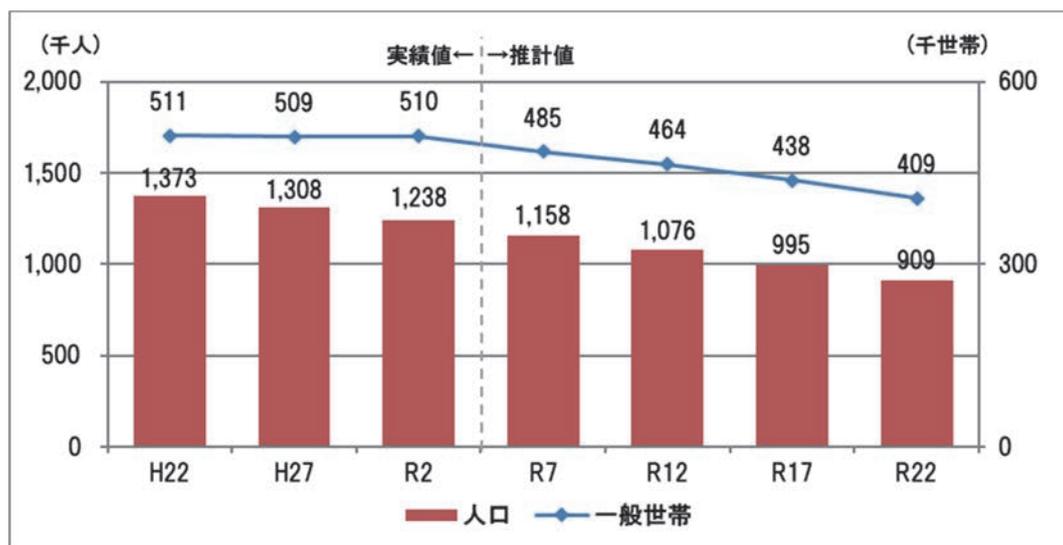
1. 県の住宅の状況

(1) 県の人口・世帯

青森県の人口は、昭和60年をピークに減少に転じており、令和2年の国勢調査人口は約1,238千人であり、国立社会保障・人口問題研究所によると今後も人口減少が続き、令和17年には1,000千人を下回ると推計されている。

一般世帯数は平成22年の約511千世帯をピークに横ばいで推移し、令和2年の国勢調査では約510千世帯となっており、令和22年にはピーク時の約8割である約409千世帯に減少すると推計されている。

【図表 青森県の人口と一般世帯数の推移と将来推計】

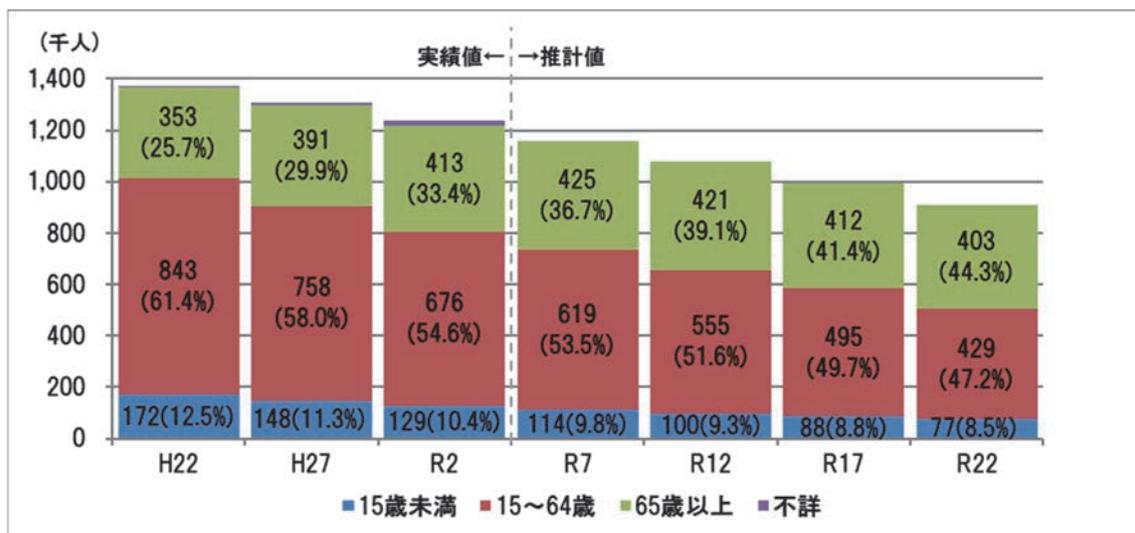


(出所：青森県住生活基本計画)

青森県の高齢者（65歳以上）の人口比率は、令和2年で約33.4%と全国の約28.0%を5.4ポイント上回る。今後、青森県の高齢者人口の比率は増加し、令和22年には約44.3%となることと推計されている。

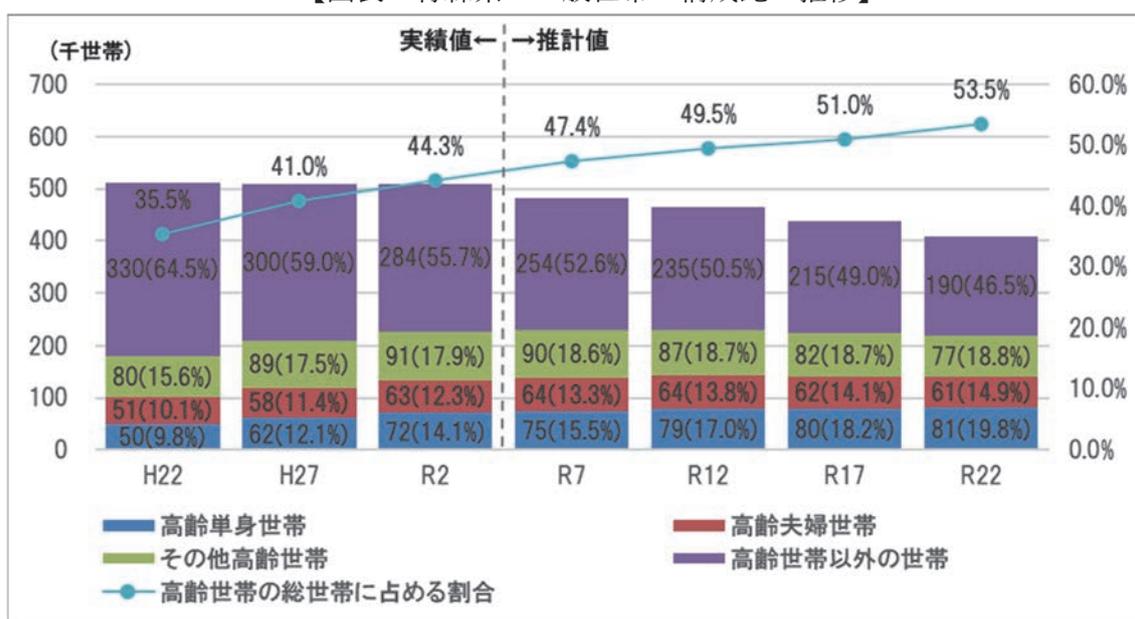
世帯主が高齢者の世帯数は、令和12年にピークをむかえると推計されており、そのうち約6割は高齢単身または夫婦のみの世帯が占めることになる。また、令和17年には、総世帯の約5割以上を高齢世帯が占めることとなる。

【図表 青森県の年齢3区分別人口の推移】



(出所：青森県住生活基本計画)

【図表 青森県の一般世帯の構成比の推移】



(出所：青森県住生活基本計画)

(2) 県内の賃貸住宅の状況

①住宅確保要配慮者¹

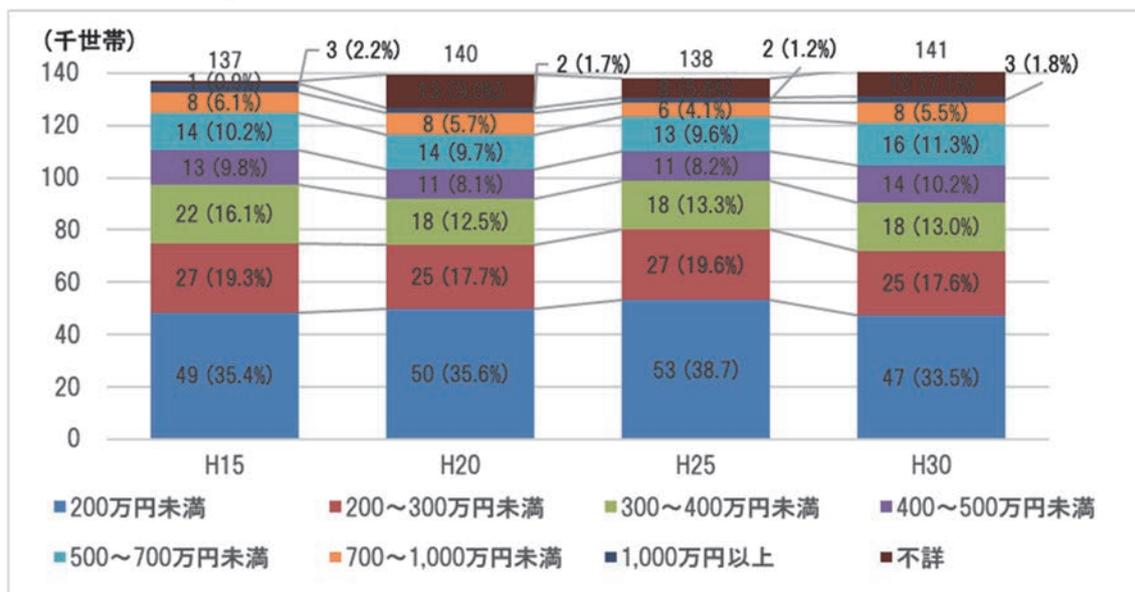
青森県の借家に住む世帯の年間収入別世帯数をみると、年間収入 300 万円未満の世帯

¹ 住宅確保要配慮者：所得や心身の状況、世帯構成等の要因により、住宅の確保が困難な高齢者、障がい者、外国人や子育て世帯等

帯は平成 30 年では約 51.1%となっており、平成 15 年以降、半数以上を占めている。

住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者は低額所得者のほか、被災者や高齢者、障がい者、子育て世帯等、多様な属性が対象となっており、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するために賃貸住宅を適切に供給していく必要がある。

【図表 青森県の借家世帯の年間収入別世帯数の推移】



(出所：青森県住生活基本計画)

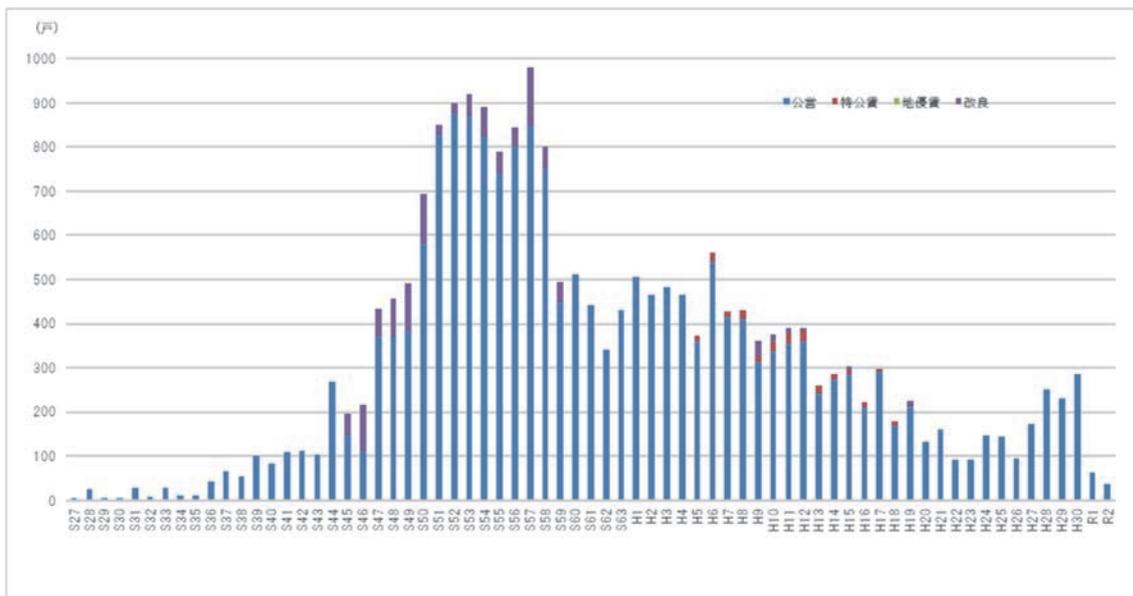
②公的賃貸住宅

青森県における公的賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、改良住宅）の管理戸数は、令和 2 年度末現在、約 21.6 千戸となっているが、耐用年数を経過したストックが約 14.3%（約 3.0 千戸）となっている。

仮にこのまま更新しない場合は、令和 12 年度末には耐用年数を経過するストックが約 29.6%（約 6.4 千戸）となり、急速に老朽化が進行する。厳しい財政状況下においては、公的賃貸住宅ストックの有効活用や、効率的・効果的な更新及び用途廃止を進めていく必要がある。

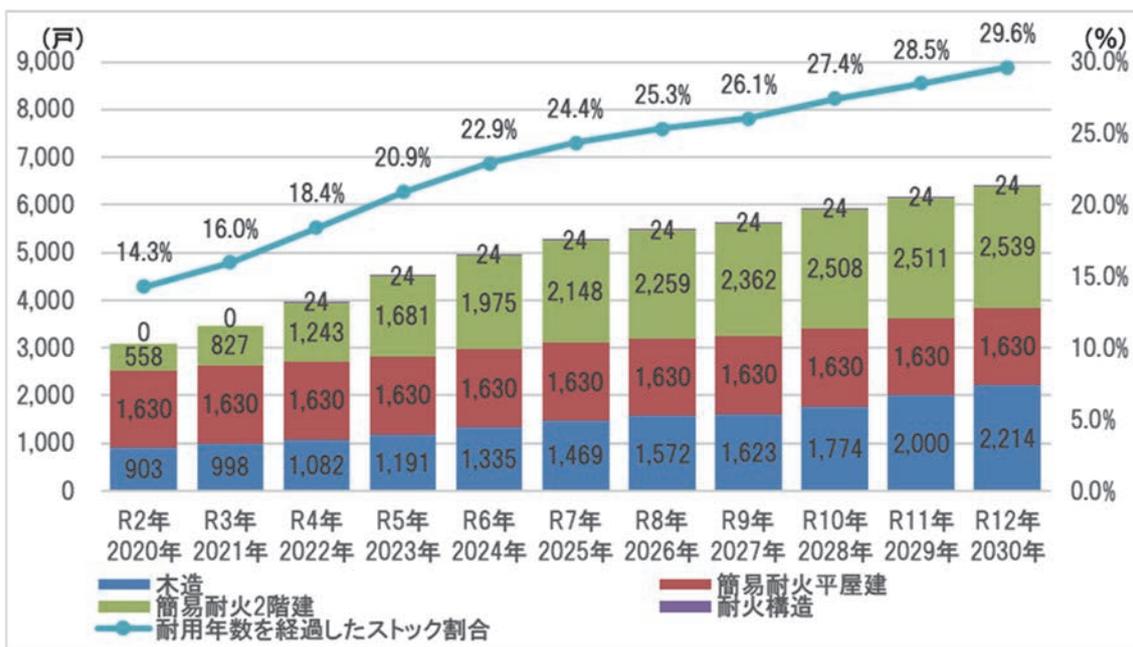
また、公的賃貸住宅の供給にあたっては、多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給や家賃等の状況等を踏まえた上で、住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握し、それぞれの地域の状況に応じながら公平かつ的確に供給していくことが重要となっている。

【図表 青森県の公的賃貸住宅の種別竣工年度別管理戸数（令和2年度末現在）】



(出所：青森県住生活基本計画)

【図表 青森県における公的賃貸住宅の耐用年数経過状況の推移】



(出所：青森県住生活基本計画)

2. 県の住宅政策

(1) 住生活基本法と住生活基本計画（全国計画）

公営住宅に限らず、住生活に関する施策の基本理念は住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に定められている。国の住宅政策は、それまでの住宅の「量」の確保を主体としたものから、国民の住生活の「安定」の確保及び「質」の向上を中心としたものに転換が図られた。

また、同年 9 月には、平成 18 年度から 27 年度までの 10 年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が策定され、その後、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね 5 年毎に見直しが行われ、令和 3 年 3 月には、3 つの視点と 8 つの目標を設定した新たな計画（計画期間：令和 3 年度～令和 12 年度）が閣議決定された。

【図表 住生活基本計画（全国計画）3 つの視点と 8 つの目標】

視 点	目 標	
「社会環境の変化」の視点	目標 1	「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現
	目標 2	頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
「居住者・コミュニティ」の視点	目標 3	子どもを産み育てやすい住まいの実現
	目標 4	多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
	目標 5	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
「住宅ストック・産業」の視点	目標 6	脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	目標 7	空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	目標 8	居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

（出所：住生活基本計画（全国計画）令和 3 年 3 月 19 日）

(2) 青森県住生活基本計画

青森県では、全国計画に即し、積雪寒冷地である青森県の特徴を反映した住宅行政の指針として、平成19年3月に「青森県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上をめざした施策を推進してきた。その後、全国計画と同様に、平成24年3月に第一回改定、平成29年3月に第二回改定を行っている。

令和4年3月に発出された県計画の改定では、そのテーマを「生活創造社会につながる豊かな住生活の実現をめざして」とし、4つの視点と6つの目標を設定している。これは、令和3年3月に変更された全国計画の内容に即したものとするとともに、青森県の社会経済情勢の変化を踏まえ、これまでの住宅施策の取組みの適切な継承に配慮しながら、施策の基本方針、目標及び基本的な施策等について見直しを行い、今後10年間の住生活関連施策の方向性を示すものとなっている。

【図表 青森県住生活基本計画4つの視点と6つの目標】

視 点	目 標	
「住まい手・コミュニティ」の視点	目標1	多様な世代が共生できるコミュニティの形成
	目標2	重層的な住宅セーフティネットの形成
「住宅・住環境」の視点	目標3	健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成
	目標4	安全に暮らせる住環境の形成
「住宅関連産業」の視点	目標5	地域の住宅関連産業の振興
「住教育」の視点	目標6	賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上

(出所：青森県住生活基本計画)

県営住宅及び特定公共賃貸住宅は、上記の目標のうち「目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成」に特に関連が深い。

【目標達成のために必要な基本的施策】

目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成

(1) 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応

- ①官民連携及び福祉政策との一体による支援体制の充実
- ②民間賃貸住宅への円滑な入居

③公営住宅等におけるセーフティネット機能の強化

④公営住宅等における生活支援施設等の充実

(2) 老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用→長寿命化計画

①公営住宅等の適切な供給

②民間活力の導入による公営住宅等の整備

③公営住宅等ストックの長寿命化

④民間賃貸住宅等の活用

(出所：青森県住生活基本計画。傍線監査人加筆)

(3) 青森県住生活基本計画における公営住宅の供給目標量

【計画期間における公営住宅の供給の目標量】

計画期間 10 年間の戸数：9,300 戸（うち前半 5 年間：4,900 戸）

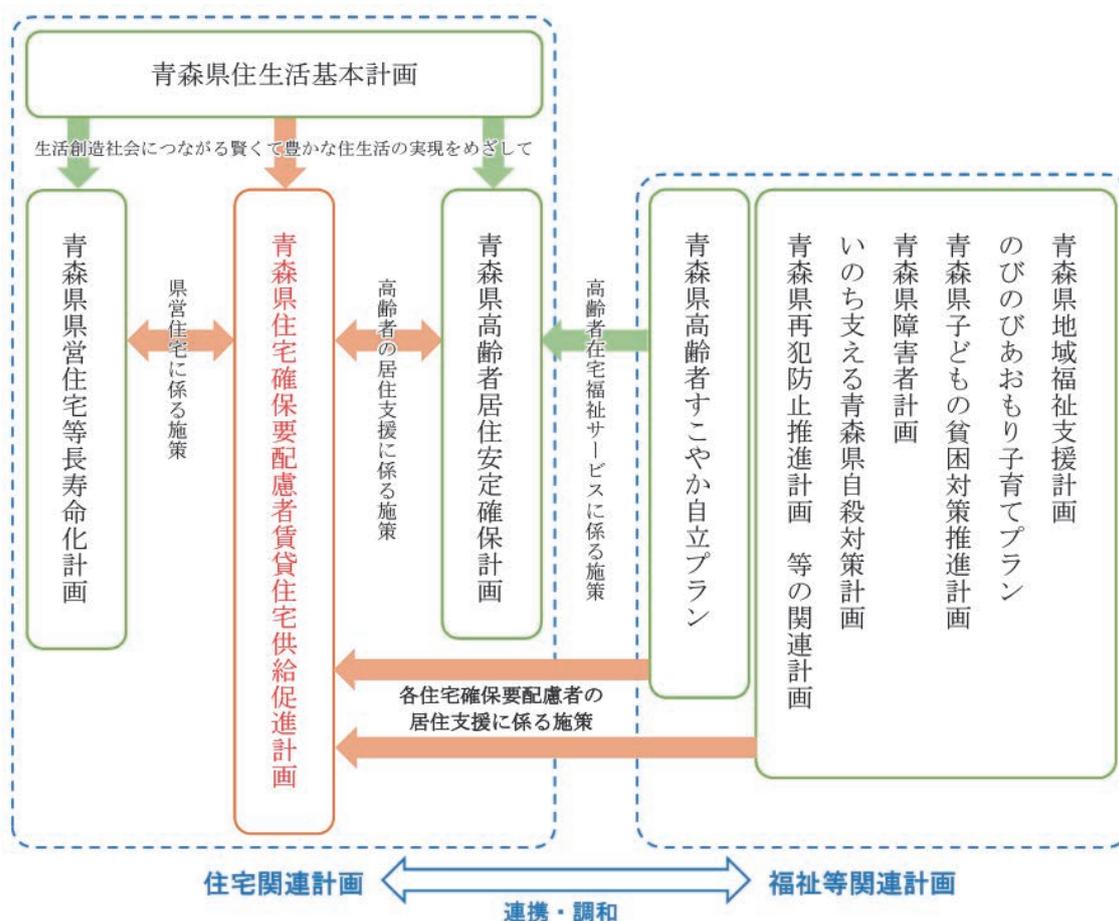
(出所：青森県住生活基本計画)

なお、この供給の目標量は、新規建設の戸数、建替えによる建替え後の戸数並びに、既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数である。

(4) 青森県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

青森県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（以下、「県要配慮者計画」という。）は、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（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第 5 条第 1 項に基づく、都道府県賃貸住宅供給促進計画として、青森県の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関し必要な事項を定めることを目的とし、下図のように関連する各計画との連携や調和を図り策定されたものである。

【図表 計画の位置付け】



(出所：県要配慮者計画)

県要配慮者計画の計画期間は、青森県住生活基本計画との整合を図り、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とされている。また、青森県住生活基本計画の見直しや社会経済情勢等の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しが予定されている。

①住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法や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

る法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「国土交通省令」という。）で定める住宅確保要配慮者に加えて、賃貸人及び賃借人の多様なニーズに応えるため、国土交通省令第 3 条第 11 号の規定に基づき県が定める住宅確保要配慮者を下表のとおりとし、公営住宅への入居者資格がない県民等にも対応することとされている。

【図表 国土交通省令第 3 条第 11 号の規定に基づき県が定める住宅確保要配慮者】

名称	住宅確保要配慮者
海外からの引揚者	海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していない者
新婚世帯	配偶者（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。）を得てから 5 年以内の者がいる世帯
原子爆弾被爆者	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律第 117 号）第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
戦傷病者	戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第一号表ノニの特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する者
児童養護施設退所者等	児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 41 条に規定する児童養護施設、同法第 44 条に規定する児童自立支援施設又は同法第 43 条の 2 に規定する児童心理治療施設を退所しようとする者又は退所して 5 年以内の者並びに同法第 6 条の 3 第 1 項に規定する児童自立生活援助事業による支援を受けた者で、自立した生活を行っている（又は行う予定である）もの
性的マイノリティ	生まれつきの身体の性、性別自認、性的指向又は性別表現のいずれかにおいて、多数の人と在り方が異なる者
U I J ターンによる転入者	県外に住所を有する者で、県内に住所を変更しようとするもの又は県外に住所を有していた者で、県内に住所を変更して 3 年以内のもの（転勤や出向等により住所を変更したものを除く。）
妊娠をしている者がいる世帯	妊娠をしている者がいる世帯
若年要支援・要介護認定者	介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 19 条第 1 項に規定する要介護認定若しくは同条第 2 項に規定する要支援認定を受けている者のうち 65 歳未満のもの

刑余者等	不起訴となった者、起訴猶予となった者、全部又は一部執行猶予となった者（国土交通省令第3条第8号に掲げる者を除く。）、罰金又は過料を受けた者、満期釈放者、保護観察を終えた者及び更生保護施設又は自立準備ホームを退所した者等
住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	住宅セーフティネット法及び国土交通省令に定める住宅確保要配慮者並びに国土交通省令第3条第11号の規定に基づき本計画で定める者に対して必要な生活支援等を行う者（生活支援等のために施設や住宅確保要配慮者の住宅等の近隣に居住する必要がある者（*）に限る。）

（出所：県要配慮者計画）

（*）「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省）」では、生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等が想定されるとある。

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

【県要配慮者計画（一部抜粋）】

<p>（1）公的賃貸住宅</p> <p>青森県住生活基本計画で定められた公営住宅の供給の目標を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。</p> <p>（2）セーフティネット登録住宅</p> <p>住宅確保要配慮者の選択の幅が広がるよう、引き続き、県内の空き家・空き室の有効活用等によるセーフティネット登録住宅の供給を促進することとし、計画期間における供給目標を表2のとおり5,000戸とします。</p> <p>＜表2：セーフティネット登録住宅の登録戸数と供給目標＞</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和3年9月30日時点の 登録戸数</th> <th>令和12年度末の 供給目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>セーフティネット登録住宅</td> <td>4,434 戸</td> <td>5,000 戸</td> </tr> </tbody> </table>				令和3年9月30日時点の 登録戸数	令和12年度末の 供給目標	セーフティネット登録住宅	4,434 戸	5,000 戸
	令和3年9月30日時点の 登録戸数	令和12年度末の 供給目標						
セーフティネット登録住宅	4,434 戸	5,000 戸						

（出所：県要配慮者計画）

③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

【県要配慮者計画（一部抜粋）】

<p>（1）青森県住生活基本計画を踏まえ、既存公的賃貸住宅ストックの有効活用や入居後の管理適正化等により住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給を促進します。</p> <p>（2）公的賃貸住宅の管理等を行う地方公共団体の住宅部局、各地方公共団体の福祉</p>
--

部局、居住支援法人及び居住支援協議会等との連携を図り、公的賃貸住宅の入居希望者又は入居者に対する居住支援の適切な実施を推進します。

(3) 公営住宅の管理等を行う地方公共団体が必要と認める世帯について、公営住宅への入居の優遇措置を講じるよう努めます。

(出所：県要配慮者計画)

(5) 青森県県営住宅等長寿命化計画

① 県営住宅等長寿命化計画の背景・目的

平成 18 年 6 月には住生活基本法が制定され、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されたことを契機に、国は、老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要であるとして、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を発出するとともに、平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善、建替を交付金事業の助成対象とすることとしている。

また、国や地方公共団体等が一丸となって公共施設等の戦略的な維持管理・更新等を推進するため策定されたインフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成 25 年 11 月）等を踏まえ、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定している。

県営住宅は、住宅セーフティネットとしての重要な役割と需要に的確に対応するため、更新期を迎える大量のストックの長期的な有効活用を図る必要があることから、青森県では、更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、「青森県県営住宅等長寿命化計画」（以下「県営住宅等長寿命化計画」という。）を平成 23 年度に策定した。

県営住宅等長寿命化計画は、建設時期、改善履歴、土地の高度利用の可能性、将来需要の見通し等を踏まえ、団地別、住棟別に継続使用、建替及び用途廃止の活用手法（以下「ストック活用手法」という。）を定め、計画的に実施することを目的としたものであり、これに基づき適正な県営住宅の量と質を確保するものである。

また、県営住宅等長寿命化計画は、青森県公共施設等総合管理方針（平成 31 年 1 月改定）に基づく個別施設計画にあたるものである。

県営住宅等長寿命化計画の改定は、人口減少及び需要の変化等、公営住宅を取り巻く環境が変化していること、また、青森県住生活基本計画の改定と併せて、所定の見直しが行われている。

② 今後の県営住宅の供給や利活用の方針

これまで青森県においては、基本的に国の補助率が高い第二種公営住宅を市町村が、補助率の低い第一種公営住宅を県が人口の集中する市部に供給してきた。しかし、平成 8 年の公営住宅法の改正により、第一種と第二種の区分が廃止され、県と市町村の明確な役割分担はなくなっている。

公営住宅の供給を法的に整理すると、公営住宅法第 3 条では「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認

めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」と規定されており、広く地方公共団体（都道府県及び市町村）に供給義務が課せられている。しかし、公営住宅の供給は、公営住宅が地域における福祉政策と密接な関係を持つことなどから、住民に身近な基礎自治体であり、地域における住宅事情をきめ細かく把握している市町村が行うことが望ましいものと考えられている。

一方、地方自治法では、第2条第3項に「市町村は、基礎的な地方公共団体として、第5項において都道府県が処理するものとされているものを除き、一般的に、前項の事務を処理するものとする。」、同条第5項に「都道府県は、市町村を包括する広域の地方公共団体として、第2項の事務で、広域にわたるもの、市町村に関する連絡調整に関するもの及びその規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものを処理するものとする。」と規定されており、また、同条第6項に「都道府県及び市町村は、その事務を処理するに当たっては、相互に競合しないようにしなければならない。」と規定されている。県が公営住宅を供給してきたのは、その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でないと認められるものとして補完的に事務を行ってきたものと整理されるものである。

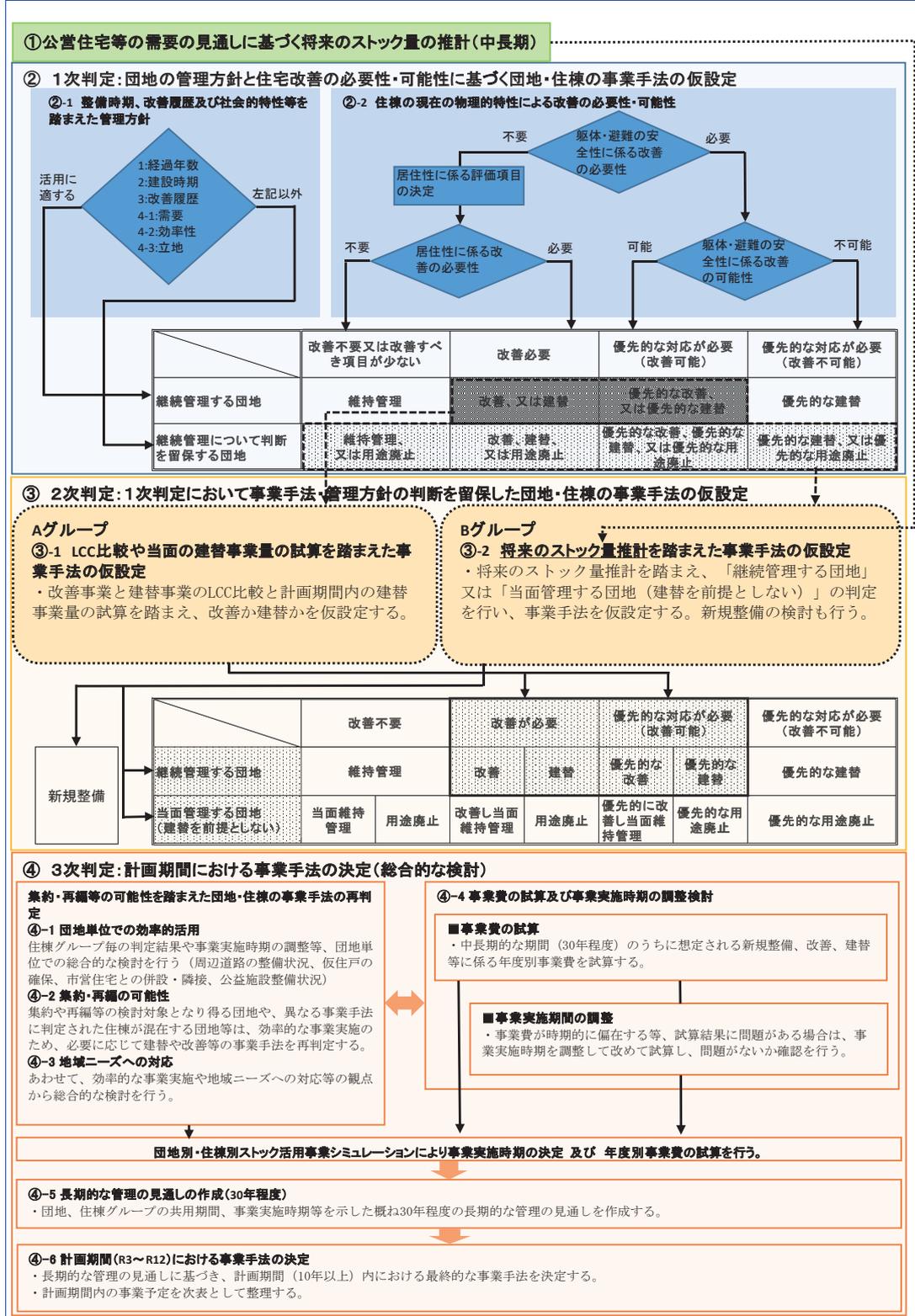
これらのことを踏まえ、今後の県営住宅の供給や利活用等は以下の方針によることとされている。

- ・将来的な公営住宅の需要減に対しては、県営住宅の戸数を減らして調整するものとします。
- ・県は、広域の地方公共団体として県内の市町村に共通する課題等に対してモデルとなる事業を実施します。なお、モデル事業の具体例としては、将来的な需要減で不要となる住宅を福祉施設や浸水災害時の一時避難場所等に利活用することなどが考えられます。
- ・大規模団地の建替に当たっては、県営住宅所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置し、ハード・ソフト事業での対応を検討するとともに、所在市のまちづくりに配慮します。
- ・住民の利便性向上、生活保護制度などの福祉施策との連携等の観点から、公営住宅の効率的・効果的な供給及び管理を行うため、県から県営住宅所在市への事業主体変更（移管）を含めた一元化に向け協議を行い、段階的に一元化を進めることとします。

（出所：県営住宅等長寿命化計画）

③ 県営住宅等ストック活用手法の選定

令和12年度までの団地別・住棟別ストック活用手法の選定フローは以下のとおりである。



④県営住宅等ストック活用手法の選定結果

選定フローによる県営住宅等ストック活用手法の結果は、以下の表のとおりである。

【図表 県営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

(単位：戸)

	令和2年度末	令和12年度末
県営住宅管理戸数	5,392	4,839
維持管理予定戸数	4,758	4,316
建替予定戸数	0	75
用途廃止予定戸数	634	448
特定公共賃貸住宅管理戸数	21	15
維持管理予定戸数	15	15
用途廃止予定戸数	6	0

(出所：県営住宅等長寿命化計画)

※特定公共賃貸住宅の用途廃止予定6戸は、用途廃止後、準県営住宅として利用予定。

3. 青森県の公営住宅

(1) 県内の公営住宅戸数

【図表 市町村別の公営住宅管理戸数】

(令和3年3月31日現在)

	市町村営	県営住宅	公営住宅合計
青森市	2,480	2,045	4,525
弘前市	2,000	1,249	3,249
八戸市	2,493	1,397	3,890
黒石市	327	0	327
五所川原市	1,482	393	1,875
十和田市	316	52	368
三沢市	373	35	408
むつ市	527	221	748
つがる市	1,029	0	1,029
平川市	80	0	80
平内町	55	0	55
今別町	51	0	51
蓬田村	80	0	80
外ヶ浜町	191	0	191
鱒ヶ沢町	165	0	165
藤崎町	221	0	221
田舎館村	26	0	26
板柳町	212	0	212
鶴田町	261	0	261
中泊町	391	0	391
野辺地町	102	0	102
七戸町	219	0	219
おいらせ町	286	0	286
六戸町	64	0	64
横浜町	85	0	85
東北町	177	0	177
六ヶ所村	168	0	168
大間町	116	0	116
東通村	8	0	8
風間浦村	49	0	49
佐井村	10	0	10
三戸町	199	0	199
五戸町	181	0	181
田子町	155	0	155
南部町	366	0	366
階上町	46	0	46
新郷村	18	0	18
深浦町	0	0	0
西目屋村	0	0	0
大鱒町	0	0	0
合計	15,009	5,392	20,401

(出所：県営住宅等長寿命化計画より監査人作成)

(2) 県営住宅の状況

①竣工年度別・構造別の県営住宅管理戸数

【図表 竣工年度別・構造別の県営住宅管理戸数】

(令和3年3月31日現在)

年度	木造	準耐火	中層耐火	高層耐火	計	年度別割合
S41～45			59		59	1.1%
S46～50		94	552		646	12.0%
S51～55		52	1,485		1,537	28.5%
S56～60			1,044		1,044	19.4%
S61～H2			599		599	11.1%
H3～7			449	121	570	10.6%
H8～12	189		194	55	438	8.1%
H13～17	193			35	228	4.2%
H18～22	42				42	0.8%
H23～27				72	72	1.3%
H28～R2				157	157	2.9%
R3～				0 (75)	0 (75)	0.0%
合計	424	146	4,382	440 (515)	5,392 (5,467)	100.0%
構造別割合	7.9%	2.7%	81.3%	8.2%	100.0%	—

()内は小柳団地建替事業完了後の管理戸数を示している。

(出所：県営住宅等長寿命化計画)

②入居世帯数及び募集状況の推移

【図表 入居世帯等の状況】

	H22	H27	R2
県営住宅管理戸数	5,491	5,459	5,392
入居世帯数	5,230	4,862	4,185
高齢者世帯数	1,204	1,607	1,848
高齢者世帯の割合	23.03%	33.05%	44.16%
高齢者単身世帯数		704	792
高齢者単身世帯の割合		14.48%	18.92%

H22年度は高齢者単身世帯数を把握していない。

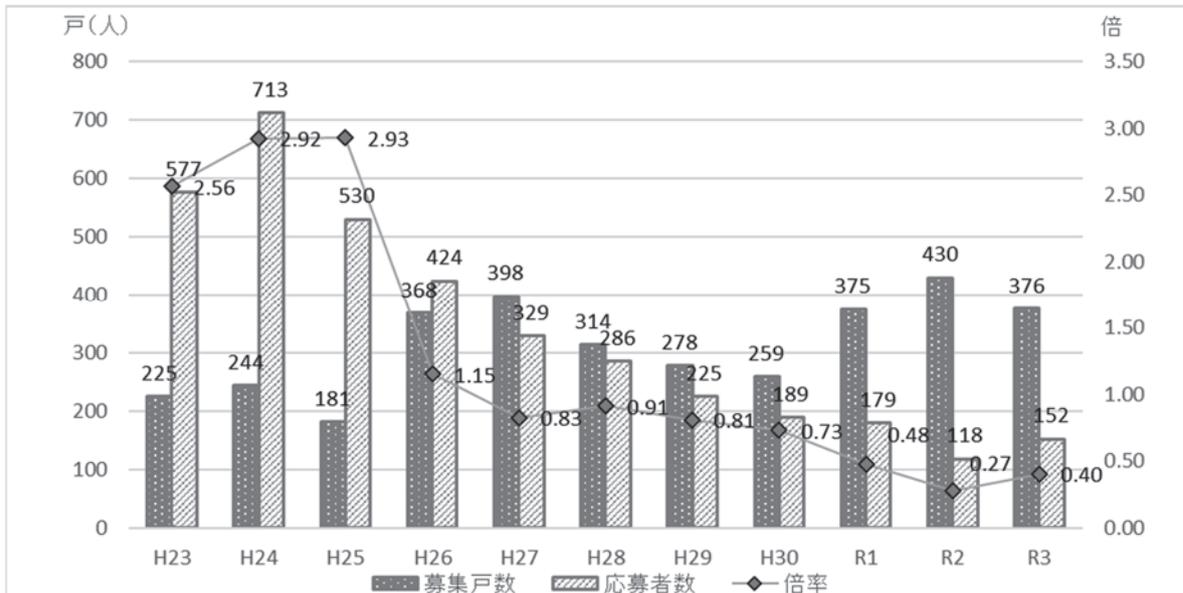
(出所：県営住宅等長寿命化計画)

【図表 入居募集の状況】

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
募集戸数	225	244	181	368	398	314	278	259	375	430	376
応募者数	577	713	530	424	329	286	225	189	179	118	152
倍率	2.56	2.92	2.93	1.15	0.83	0.91	0.81	0.73	0.48	0.27	0.40

(出所：県営住宅等長寿命化計画)

【図表 入居募集の状況】



(出所：県営住宅等長寿命化計画)

4. 県営住宅の運営状況

(1) 決算推移

(単位：千円)

	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
歳入					
使用料手数料	1,323,862	1,302,108	1,259,152	1,211,404	1,174,300
国庫支出金	394,340	764,186	438,094	361,860	717,871
諸収入	13,996	10,436	9,459	8,748	33,149
繰越金	11,085	37,997	32,976	97,221	35,761
県債	397,000	766,000	449,000	368,000	734,000
一般財源	△852,398	△788,316	△766,453	△721,040	△654,018
歳入合計	1,287,885	2,092,411	1,422,228	1,326,193	2,041,063
歳出					
住宅管理費					
人件費	39,804	38,000	40,131	30,308	32,179
維持管理に要する経費（県分）	176,425	176,406	154,900	183,237	213,131
維持修繕対策費	12,042	12,180	12,464	12,464	-
県営住宅桜町団地維持管理費	1,598	1,315	1,258	1,626	1,394
県営住宅駐車場維持管理費	7,803	13,100	9,963	14,091	13,824
維持管理委託費（指定管理者分）	209,088	225,430	229,635	232,486	251,723
指定管理者選定委員会施行費	62	-	-	61	-
家賃対策費	3,159	2,872	4,475	3,361	3,722
その他管理費	33,133	33,205	35,553	29,237	28,649
県営住宅維持管理システム対策費	13,794	14,596	10,592	8,651	9,468
県営住宅等管理システム再構築事業費	-	8,986	2,463	-	-
旧県営住宅売却準備	-	-	1,226	-	-

	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
金					
旧特定公共賃貸住宅 売却準備費	-	-	-	1,567	-
繰越分	10,000	46,156	37,170	88,709	34,250
住宅管理費計	506,911	572,251	539,833	605,803	588,342
住宅建設費					
県営住宅建設事業 (交付金分)	169,434	7,833	342,083	78,163	310,124
県営住宅建設事業 (事務費)	19,183	18,927	18,001	18,251	20,185
県営住宅建設事業(交 付金分(小柳団地分))	289,340	4,664	318,395	-	7,518
県営住宅建設事業(事 務費(小柳団地分))					179
県営住宅小柳団地 3 号棟建築事業費本年 度支出額	184,845	308,900	-	-	-
県営住宅小柳団地 4 号棟建築事業費本年 度支出額	-	-	130,314	553,740	567,779
県営住宅費 繰越分	118,170	110,689	73,601	70,236	87,780
県営住宅小柳団地 3 号 棟建築事業費 繰越分	-	1,069,145	-	-	-
県営住宅小柳団地 4 号 棟建築事業費 繰越分	-	-	-	-	459,154
住宅建設費計	780,974	1,520,159	882,395	720,390	1,452,721
歳出合計	1,287,885	2,092,411	1,422,228	1,326,193	2,041,063

第2. 県営住宅について

1. 県営住宅とは

公営住宅法により、住宅に困っている所得の低い方に対して、低額な家賃で賃貸する住宅を「公営住宅」という。そのうち、県が管理する公営住宅が「県営住宅」である。

同様に市町村が管理する公営住宅は、それぞれ「市営住宅」、「町営住宅」、「村営住宅」である。

公営住宅は、住宅に困っている所得の低い方を対象とした住宅を整備することで、その方々の生活の安定と社会福祉の増進を目的としているため、その入居には入居者資格といわれる、一定の資格が必要とされている。

2. 県営住宅の情報

【図表 県営住宅の情報】

(令和4年3月31日現在)

地区及び 団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
東青				
野木和団地	青森市大字羽白	210	161	76.7%
幸畑団地	青森市幸畑五丁目	160	132	82.5%
桜川団地	青森市桜川五丁目	72	65	90.3%
小柳団地	青森市小柳四丁目	304	274	90.1%
平和台団地	青森市大字新城	224	148	66.1%
浜館団地	青森市南佃二丁目	119	107	89.9%
南桜川団地	青森市桜川九丁目	192	143	74.5%
戸山団地	青森市蛭沢四丁目 青森市赤坂一丁目	663	337	50.8%
ベイスайд柳川	青森市柳川一丁目	176	162	92.0%
中南				
城西団地	弘前市大字城西三丁目 弘前市大字城西四丁目	204	178	87.3%
小沢団地	弘前市大字桜ヶ丘四丁目	223	167	74.9%
小沢第二団地	弘前市大字桜ヶ丘三丁目	96	61	63.5%
城東団地	弘前市大字高田一丁目	96	84	87.5%
浜の町団地	弘前市大字浜の町東五丁目	198	129	65.2%

地区及び 団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
宮園団地	弘前市大字宮園四丁目	112	75	67.0%
宮園第二団地	弘前市大字宮園四丁目 弘前市大字青山三丁目	200	172	86.0%
宮園第三団地	弘前市大字青山二丁目	60	60	100.0%
茂森団地	弘前市大字茂森新町一丁目	66	56	84.8%
三八				
旭ヶ丘団地	八戸市旭ヶ丘一丁目	104	86	82.7%
多賀台団地	八戸市多賀台四丁目	100	80	80.0%
白銀台団地	八戸市白銀台一丁目 八戸市白銀台二丁目	143	99	69.2%
是川団地	八戸市是川一丁目 八戸市是川四丁目	212	90	42.5%
河原木団地	八戸市下長四丁目 八戸市下長五丁目	702	506	72.1%
岬台団地	八戸市岬台四丁目	64	39	60.9%
白山台団地	八戸市北白山台四丁目	72	61	84.8%
西北				
松島団地	五所川原市松島町六丁目	56	53	94.6%
新宮団地	五所川原市若葉町三丁目 五所川原市大字長橋	97	92	94.8%
広田団地	五所川原市みどり町五丁目	240	175	72.9%
上北				
上平団地	十和田市大字三本木	52	48	92.3%
桜町団地	三沢市桜町三丁目	35	32	91.4%
下北				
中央団地	むつ市中央二丁目	32	29	90.6%
昭和団地	むつ市昭和町	81	68	84.0%
山田団地	むつ市山田町	30	27	90.0%
金谷団地	むつ市松山町	78	62	79.5%
計		5,473	4,058	74.1%

(出所：青森県営住宅条例及び建築住宅課資料より監査人作成)

3. 県営住宅の基本方針

県が青森県住生活基本計画において開示している、県営住宅の基本方針は以下のとおりである。

◆県営住宅の基本方針

(1) 公営住宅の役割

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者への住宅政策として制度化され、戦後・高度成長期における住宅不足を解消する役割（住宅市場への供給）から、居住水準の向上をけん引する役割（住宅市場の誘導）に移り、近年ではセーフティネットとして住宅市場を補完する役割を期待されています。これは、住宅総数が世帯数を大幅に上回ってきたことや居住水準が確保されてきたことが背景にあります。

福祉の視点から見ると、住宅市場では十分な量が確保されず、入居制限がされやすい高齢者、障がい者、母子・父子家庭、子育て世帯、生活保護世帯などを多く受け入れているため、福祉施策と密接な関係があります。また、中規模以上の公営住宅団地となると、ある程度の人口や住環境を有するため、少なからず周辺地域のまちづくりに影響を与えます。

(2) 公営住宅の課題

・福祉住宅化の進行

高齢者世帯、障がい者世帯、母子・父子世帯など入居世帯の多様化・増加に伴い、住民ニーズへの的確な対応が求められています。

・不公平感の存在

入居できた者と入居できなかった者の不公平感や支援が不要な者（収入超過者）の退去が進まないため、真に住宅に困窮する者の入居が困難となっている可能性があります。

・コミュニティの衰退

高齢化の進展などにより、団地内のコミュニティバランスが低下し、自治会活動、団地の維持管理に支障を来している例が少なからずあります。

・ストックの老朽化

高度成長期に大量に供給したストックの老朽化が進行するとともに、バリアフリーや給湯設備等への対応が遅れています。

・住宅ストック全体とのバランス

公営住宅は、その性質から民間賃貸住宅との住み分けはされているものの、今後見込まれる世帯数の減少により、空き住戸が増加するものと予想されるため、住宅市場に及ぼす影響や住宅ストック全体とのバランスを考慮する必要があります。

・地域の実情

都市部と地方部では、住宅事情や入居者の年齢構成等が異なることから、地域の住宅ニーズや住宅ストックの状況に即したきめ細かい対応が必要です。

(3) 県営住宅のあり方

① 県営住宅の供給方針

公営住宅の供給は、地域のまちづくりや福祉施策との一体的な供給が求められているため、住民に身近な基礎的自治体である市町村が中心的役割を担うべきであり広域的自治体である県はこれを補完するものです。

・目的が同じ公営住宅なのに県と市で窓口が別であることや生活保護制度などの福祉施策との連携等を考えると、公営住宅の効率的・効果的な供給を行うため、将来的には事業主体の一元化を図る必要があります。県から市への事業主体変更(移管)も含めた管理の一元化には様々な課題があるため、事業主体間で慎重に協議を行い、段階的に一元化を進めます。

・県は、広域自治体として県内の市町村に共通する課題等に対してのモデルとなる事業を実施します。例えば、集会所を活用した多世代交流推進事業及び将来的な需要減で不要となる住宅を福祉施設や災害時の一時避難場所等に利活用することがあげられます。

・大規模団地の建替に当たっては、所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置し、福祉施設の導入や高齢者の見守りなどハード・ソフト事業での対応を検討します。

② 県営住宅の管理方針

入居管理の適正化

・高額所得者、高額滞納者への明け渡しを厳格化し、収入超過者へは明け渡しを促します。

・入居承継の厳格化を図ります。

・世帯人数に応じた適正規模の住戸の提供や住み替えを誘導します。

③県営住宅の活用方針

県営住宅ストックの活用方針

・県営住宅は耐用年限を目標にストックを活用することを基本とし、長期的な視点から世帯数の減少や住宅市場の状況を勘案し、大量のストックが耐用年限をむかえる25~35年後に向けて、適正なストック量と質を確保していくために、必要な建替と改善を実施します。

・長寿命化型改善の実施や適切な維持管理により、ストックの長期活用とライフサイクルコストの縮減を図ります。

・ストックの更新時期を中長期的な視点から計画的に設定することにより、将来の事業量を平準化します。

・将来的な需要の減に対しては、市町村を補完している県営住宅の戸数を減らして調整します。

(4) 将来的な施策のあり方に対する検討

・公営住宅は、ある程度の子育て世帯が入居するため、高齢化の進んだ地域においても若い世代を取り込めるといった特性を活かし、民間住宅等の空き家を公営住宅として活用することを検討します。

・併せて、入居できた者と入居できなかった者の不公平感や将来的な住宅ストック全体のバランスを勘案すると、公営住宅を直接供給する手法から民間賃貸住宅に家賃を補助する間接的な供給手法への転換を検討します。

(出所：青森県住生活基本計画)

第3. 特定公共賃貸住宅について

1. 特定公共賃貸住宅とは

特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、県が中堅所得者向けの優良な賃貸住宅を建設し、県民の福祉を増進する目的で供給している施設である。

2. 特定公共賃貸住宅の情報

【図表 特定公共賃貸住宅の情報】

(令和4年3月31日現在)

地区	団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
東青	幸畑団地	青森市幸畑五丁目	6	4	66.7%
西北	新宮団地	五所川原市大字長橋字広野	5	2	40.0%
下北	中央団地	むつ市中央二丁目	4	4	100.0%

(出所：建築住宅課資料「県営住宅・特公賃 入居状況」)

3. 特定公共賃貸住宅の利活用方針

県は、特定公共賃貸住宅利活用方針を検討している。平成30年10月にまとめられた業務報告書によると、検討結果は以下のように要約される。なお、業務報告書では特定公共賃貸住宅を「特公賃」と省略して呼称している。

特公賃の所在する各地区は、特公賃が特に対象としている世帯人員3から5人の標準的な中堅所得階層が必要とする優良な賃貸住宅について、民間賃貸住宅市場が成熟し、供給が多くなっていることから、県が特公賃を供給する必要性は低下してきているものと考えられる。このことは全国的にも特公賃の長期空家が過大となっていることから推察される。

また、最近の入居者ニーズとして、エアコンやストーブ、ウォシュレット、駐車場の融雪といった特公賃に設置されていない住宅設備も民間賃貸住宅では標準となっており、県が同様の設備を設ける場合には、イニシャルコストのほか、ランニングコストの増加も負担する必要がある。更に、県内の人口・世帯数が減少に転じている中、今後、特公賃の需要が回復することは考えにくく、現在、入居率の高い特公賃においても入居率は徐々に低下するものと思われる。

これらのことから、特公賃は、基本的方向として用途廃止するものとし、現在の入居状況や隣接県営住宅の入居状況等を勘案し、各特公賃団地の利活用方針を基に検討していくものとする。

(出所：「特定公共賃貸住宅活用方針検討業務 業務報告書(平成30年10月)」青森県県土整備部建築住宅課)

第4. 県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織

1. 県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織

県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管するのは、県土整備部建築住宅課及び県内6つの地域県民局地域整備部建築指導課及び建設管理課（三八地域県民局のみ）である。県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業に関連する、それぞれの分掌事務は以下のとおりである。

2. 県土整備部建築住宅課の分担事務

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関わる主な分担事務	
住宅政策グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅等の管理（制度の運用及び立案等）に関する事 ● 県営住宅家賃等の滞納整理に関する事 ● 県営住宅等の管理（指定管理者制度）に関する事 ● 県営住宅等管理システムに関する事 ● 県営住宅等の施設・財産管理に関する事。（用途廃止した県営住宅等を含む） ● 県営住宅等管理実務者会議に関する事
住宅企画グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 青森県住生活基本計画に関する事
県営住宅整備グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅等の長寿命化計画に関する事 ● 県営住宅等の用途廃止事業に関する事 ● 県営住宅等の業務に係る所在市との連携に関する事

※県営住宅等とは、県営住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

3. 各地域県民局地域整備部の分担事務

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関わる主な分担事務	
<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅及び特定公共賃貸住宅の整備に関する事 ● 県営住宅等の指定管理者に関する事 ● 県営住宅等の入居管理に関する事（入居等の手続、収入の認定等に係る事項を含む） ● 県営住宅等に係る滞納整理に関する事 ● 県営住宅等の維持管理に関する事 ● 県営住宅等の駐車場の管理に関する事 ● 県営住宅等の用途廃止事業に関する事 	

※県営住宅等とは、県営住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

第5. 指定管理

1. 指定管理者制度の導入の趣旨

平成 15 年度の地方自治法の一部改正により、公の施設の管理に関する制度が見直され、従来の管理委託制度に代わり、「指定管理者制度」が創設された。公営住宅の管理については、入居者の募集、収入審査及び修繕などについて、民間事業者を含む法人その他の団体が、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた場合には、管理を行うことができることとなった。県の県営住宅及び特定公共賃貸住宅については、平成 17 年度以前は青森県住宅供給公社に対する管理委託が行われていたが、上記の改正を受け、平成 18 年度より指定管理者制度を導入している。この点については、青森県指定管理者による公の施設の管理に関する条例に規定されている。

2. 県営住宅の指定管理者

県の指定管理者の概要は以下のとおりである。

県営住宅の所在地	指定管理者
青森市	豊産管理株式会社 県営住宅青森管理事務所 (住所) 青森市古川一丁目 21-11 第一須藤ビル 1 階 (電話) 017-762-7818
弘前市	豊産管理株式会社 県営住宅弘前管理事務所 (住所) 弘前市大字清野袋一丁目11-7 (電話) 0172-31-3323
八戸市	株式会社東北産業 (住所) 八戸市下長四丁目10-3 (電話) 0178-20-4002
五所川原市	株式会社サン・コーポレーション (住所) 五所川原市大字金山字亀ヶ岡 46-18 (電話) 0173-38-3181
むつ市	東洋建物管理株式会社むつ営業所 (住所) むつ市上川町 5-22 (電話) 0175-23-4884

3. 上北地域県民局管轄の県営住宅の管理について

上北地域県民局管轄の以下2つの県営住宅については、指定管理者による管理ではなく、地域県民局による直轄あるいは三沢市への権限移譲を行っている。県営住宅の所在地及び管理者は以下のとおりである。

県営住宅の所在地	管理者
十和田市	上北地域県民局 地域整備部 建築指導課 (住所) 十和田市西十二番町 20-12 十和田合同庁舎 内 (電話) 0176-23-4398
三沢市	三沢市役所 建築住宅課 (住所) 三沢市桜町一丁目 1-38 (電話) 0176-53-5111

第4部 外部監査の結果及び意見（総論）

第1. 監査の結果及び意見の総括

監査の結果及び意見の総括は下表のとおりである。指摘事項が11項目、意見が77項目、合計88項目である。

【図表 監査の結果及び意見の総括】

項目	指摘事項	意見
現地視察以外		
1. 指定管理者	—	3
2. 三沢市との団地管理協定	—	1
3. 募集・申込・抽選	3	6
4. 入居手続	2	2
5. 家賃・駐車場使用料	4	4
6. 収納・債権管理	—	4
7. 共益費	—	1
8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）	—	3
9. 退去事務	—	6
10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）	—	1
小計	9	31
現地視察		
1. 現地視察（東青地域県民局）	—	8
2. 現地視察（中南地域県民局）	1	9
3. 現地視察（三八地域県民局）	1	13
4. 現地視察（西北地域県民局）	—	6
5. 現地視察（上北地域県民局）	—	5
6. 現地視察（下北地域県民局）	—	5
小計	2	46
合計	11	77

以下「第2. 監査の結果及び意見の概要（現地視察以外）」及び「第3. 監査の結果及び意見の概要（現地視察）」にて、上表項目ごとの監査の結果及び意見について一覧形式でまとめ、代表的な監査の結果及び意見について概要を述べるとともに、続く「第5部 外部監査の結果及び意見」において、監査の結果及び意見の詳細な内容を記載している。なお、監査の結果及び意見のタイトルに監査の結果及び意見の対象とされる地域県民局の名称を付している。地域県民局の名称が付されていないものは、県全体あるいは建築住宅課を対象とした監査の結果及び意見である。

第2. 監査の結果及び意見の概要（現地視察以外）

1. 指定管理者

指定管理者に対するモニタリングの一環として、県は、事業報告書及び指定管理者の自己評価結果等を踏まえ、前年度における管理及び利用状況に関する評価を行っている。評価は、施設の態様に応じた評価基準を定めた上で、管理運営状況等のチェックシートにより実施され、その結果は指定管理者に周知し、改善等を要すると認められる事項があるときは、必要な指示・指導を行うほか、評価結果については、県のホームページを通じて県民にも公表される。

この管理運営状況等のチェックシート等について、記載内容が不十分なものや記載内容と個々の点検結果の整合性に疑義がある箇所が認められ、評価が形式的に行われているのではないかという印象を受ける事例があった。

指定管理者は3年毎に選定されるが、指定管理者の応募数は減少しており、結果として長期的に変更されないことが多い。県と指定管理者の関係において適度な距離を保つためにも、また、なれ合いがないことを示すためにも実効性のある評価を実施することが重要である。**【意見 1-1、意見 1-2、意見 1-3】**

No.	タイトル	頁
意見 1-1	事業評価（管理運営状況等チェックシート）について（東青）	53
意見 1-2	管理運営状況等のチェックシートについて（三八）	53
意見 1-3	県営住宅指定管理者業務チェック表の更新について（西北）	55

2. 三沢市との団地管理協定

県は三沢市との間で、平成17年に県営住宅桜町団地及びその共同施設に係る事務の取り扱いに関する協定を締結している。締結後相当期間が経過したことにより、協定に

において規定された要綱等の一部が、協定の締結以後現在に至るまでの期間において、他の要綱等に集約又は廃止されている。したがって、協定において参照すべき具体的な要綱等の一部が不明な状況にある。

事務の取り扱いを明らかにするため、協定を改定し、該当する要綱等を明確に定めることが望ましい。**【意見 2-1】**

No.	タイトル	頁
意見 2-1	県営住宅桜町団地管理協定の改定について（上北）	56

3. 募集・申込・抽選

入居希望者に配布する入居申込案内や県のホームページ上で、入居者資格に関する記載誤りや記載もれがあった。単純な記載誤りや記載もれではあるが、県営住宅や特定公共賃貸住宅への入居希望者に正確な情報を提供するために修正する必要がある。**【指摘事項 3-1、3-2、3-3】**

県営住宅の入居者資格の一つである「持ち家がないこと」に関する確認事務の記録が不十分と思われる。入居者に持ち家がないことを確認した証跡を残すために、「入居者全員について持ち家がないこと」の誓約書を入居申込時に収受することや、入居申込書に持ち家の有無についてのチェックボックスを設けて申込者に直接記載してもらうといった対応が必要である。**【意見 3-1】**

また、県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載内容に疑義がある事例があった。県営住宅入居申込書の「4 住宅の困窮事情 3 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている。」の具体的内容欄に「家族だけで暮らしたいので。」と記載された事例や、「4 住宅の困窮事情 6 正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先がない（自己の責めによる場合を除く。）」の具体的内容欄に「両親に自立を促されているため」と記載された事例は、住宅に困窮していると判定するには不十分である。入居希望者に住宅の困窮事情について具体的かつ十分な記載を求め、青森県県営住宅条例の趣旨に照らして適切な判定を実施する必要がある。**【意見 3-4】【意見 3-6】**

No.	タイトル	頁
指摘事項 3-1	「県営住宅上平団地入居申込案内」の記載不備（上北）	68
指摘事項 3-2	県のホームページにおける県営住宅の入居者資格に関する記載について	68
指摘事項 3-3	県のホームページにおける特定公共賃貸住宅の入居者資格に関する記載について	69

意見 3-1	「持ち家がないこと」に関する確認の記録について	70
意見 3-2	単身入居の入居者資格認定のための申立書について	70
意見 3-3	公的年金所得を一時所得とする判断について（中南）	71
意見 3-4	県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載について（西北）	72
意見 3-5	三沢市との合築団地の移管について（上北）	72
意見 3-6	県営住宅入居申込書記載の住宅の困窮事情について（下北）	72

4. 入居手続

入居手続の関連では、連帯保証人に関して改善を要するあるいは検討すべき事項が複数あった。

まず、青森県県営住宅条例では、連帯保証人について、県営住宅の入居者と同程度以上の収入を有する者であることが求められているが、連帯保証人の収入を具体的に確認可能な資料の徴求が行われておらず、連帯保証人の保証能力を確認する手続が不十分である。連帯保証人の収入に関連する追加的な資料の徴求等を検討することが必要である。

【指摘事項 4-1】

次に、入居時の連帯保証人については、その後入居者から変更の申請等がなければそのままの状況であるため、家賃等の滞納があった場合に、連帯保証人に連絡が取れなくなっていることが判明することもあるとのことである。

入居して10年経過後など、一定のタイミングでの連帯保証人の更新をルール化することを検討することが望ましい。【意見 4-1】

さらに、民法改正に伴い新規入居者の連帯保証人は2名から1名に減員され、保証極度額も設定されたが、既存の入居者にはこのことが十分に周知されていない。民法改正前から継続して入居している入居者に案内を実施し、保証人の変更の申し出により、連帯保証人の減員及び保証極度額の設定を可能にする機会を提供するべきであると考えられる。【意見 4-2】

No.	タイトル	頁
指摘事項 4-1	連帯保証人の要件に関する確認手続について	75
指摘事項 4-2	「上平団地 県営住宅入居のしおり」の記載不備（上北）	75
意見 4-1	連帯保証人の更新について	75
意見 4-2	連帯保証人に関する民法改正前後の取り扱いについて	76

5. 家賃・駐車場使用料

県営住宅の家賃について、県は入居者の収入が著しく低額である場合などに本来の家賃から一定割合を減額する措置（減免措置）を講じている。この減免措置における減免額の算定で、家賃減免要領の定める計算方法の適用を誤り、減免額が不足し、本来の家賃より過大に徴収している事例が複数の地域県民局において発見された。集計された過大徴収の件数及び総額は以下のとおりである。【指摘事項 5-1】

【家賃過大徴収の件数及び総額】

適用期間	延べ申請件数	家賃の過大徴収額
令和3年7月～令和4年3月適用分まで	16件	212,000円
令和4年4月～令和4年11月適用分まで	19件	217,000円
合計	35件	429,000円

この算定誤りは、家賃減免要領の改正により従来の算定方法が変更されたにも関わらず、従来の算定方法を踏襲したために発生したものである。算定誤りが発生した原因としては、家賃減免要領の改正内容（従来の算定方法が変更されたこと）及び改正理由（従来の算定方法が変更された理由）の十分な周知がなされなかったこと【指摘事項 5-2】や、家賃減免要領の改正が遅かったこと【指摘事項 5-3】がある。また、もともと家賃減免要領に規定された内容が難解かつ明瞭性が十分でないこと【意見 5-1】、さらに家賃減免制度の概要や減免額の算定方法に関するマニュアル等も存在していないこと【意見 5-2】も背景としてある。全体としては、建築住宅課と各地域県民局のコミュニケーションが不足している印象を受けた。

以上を踏まえ、家賃減免要領の規定見直しを含めた抜本的な検討を、地域県民局も含めたワーキンググループで実施し、家賃に関する計算誤りを防ぐ対策を実施することが必要である。

県営住宅では、入居者は毎年度収入の申告をしなければならない（青森県県営住宅条例第10条）。収入認定の結果、高額所得者には県営住宅の明渡しを求めることになるが、収入申告をしないことで、この県営住宅の明渡しを回避している入居者が存在しているおそれがある。このような脱法行為は許されないと解すべきであり、特段考慮すべき事情がないのにも関わらず申告書を提出しない入居者に対しては、収入調査を強化する必要がある。【意見 5-3】

No.	タイトル	頁
指摘事項 5-1	家賃減免措置における算定誤りについて	91

指摘事項 5-2	家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について	92
指摘事項 5-3	家賃減免要領の改正時期について	92
指摘事項 5-4	特定公共賃貸住宅の不動産鑑定評価について	93
意見 5-1	家賃減免要領の記載内容の明瞭性について	93
意見 5-2	家賃減免マニュアルの必要性について	94
意見 5-3	所得金額等申告書未提出者への対応について	95
意見 5-4	特定公共賃貸住宅の家賃改定について	95

6. 収納・債権管理

収納・債権管理に関する意見としては、まず、家賃の滞納を最小限に留めるための方策として、収納方法に関して口座振替を原則とし、例外的に納入通知書による金融機関窓口で支払いを認める取り扱いを推奨したい。【意見 6-1】

また、滞納防止のため、ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでも納付可能にするなど、家賃納付方法の多様化を検討することが望ましいと考える。【意見 6-2】

No.	タイトル	頁
意見 6-1	家賃に関する口座振替の原則化について	100
意見 6-2	口座振替以外の家賃納付方法の多様化について	100
意見 6-3	県営住宅家賃滞納整理票について(三八)	100
意見 6-4	十和田市との連携について(上北)	102

7. 共益費

団地の共用部の電気料金等は共益費とされ、入居者全員に負担義務がある。しかし、県が徴収する家賃や駐車場使用料と異なり、町会、町内会、自治会等（以下、「町会等」という。）の任意団体が徴収する共益費は、滞納があっても法的措置によって最終的に回収が図られることがなく、結果的に共益費を支払っている入居者が共益費を払わない入居者の分を負担することになってしまうことが少なくない。県が町会等を対象にして実施したアンケート調査や、監査人による入居者へのヒアリングにおいても、共益費の滞納及びその対応に町会等が苦慮している事例が実際に確認された。

このような共益費未納問題は、全国的にみられる問題であるが、家賃及び敷金を除いて自治体が入居者から徴収することはできないとする公営住宅法第 20 条の規定（もしくはそのような解釈）が存在するため、一般に、県が町会等に代わって徴収することはできないと解されている。

しかし、共益費の未納問題は県営住宅における重要課題である。県は、引き続き①入居者に対する共益費の負担が義務であることの周知、②国に対する制度変更の提案に加えて、③先進的な自治体の事例を調査する等、町会等が希望した場合に県が共益費を徴収できるよう、条例・規則の改廃を含む制度変更を継続的に検討することが望ましい。

No.	タイトル	頁
意見 7-1	共益費の未納問題について	103

8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）

「駐車場利用のしおり」には、実務上の運用と異なる記載が見受けられるため、適宜修正することが望ましい。具体的には、駐車場に関して、3台目の申込みについて「駐車場利用のしおり」には規定されていないが、実務上は一定条件を満たす場合には認められているという点【意見 8-1】や、「駐車区画利用申込受付書」という実務上用いられていない文書に関する規定が存在するという点【意見 8-2】について適宜修正されたい。

No.	タイトル	頁
意見 8-1	「駐車場利用のしおり」における3台目の利用の記載について	106
意見 8-2	駐車区画利用申込受付書について	107
意見 8-3	苦情情報の共有化	108

9. 退去事務

退去事務に関しては、まず、一部の県営住宅において、浴槽・給湯器等（以下、「浴槽等」という。）を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について検討することを求めている。県内では、昭和50年代以前に竣工された県営住宅を中心に浴槽等が設置されていない住宅が相当数存在する。このような県営住宅では、入居者が自ら浴槽等を設置し、退去時には浴槽等を原状回復として撤去する運用がなされる。入居希望者の経済的負担軽減や、環境負荷低減の観点から、一定の条件のもとに浴槽等の残置を認める措置や、県が浴槽等の設置・管理を行う制度への変更を検討することが必要と考える。【意見 9-1】

その他、退去手続に関連する事務の効率化を図るための提案を行っている。【意見 9-2】【意見 9-4】

No.	タイトル	頁
意見 9-1	浴槽・給湯器等を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について	110
意見 9-2	退去事務に関する効率的な確認作業について	111
意見 9-3	死亡による退去の際の提出資料について	112
意見 9-4	退去時の修繕箇所の確認について	112
意見 9-5	退去時手続時における網羅的な確認報告書の入手について（中南）	114
意見 9-6	県営住宅返還届の期日内入手について（中南）	115

10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）

住宅の修繕に関しては、下北地域県民局の一定の空室（入居可能な状態にするために要する修繕費が高く、入居募集の対象とされにくい空室）について、災害等による急な住宅需要に応えることを可能にするために、必要な修繕費を見積り、予算化のための管理表を作成し、毎年アップデートすることを提案している。【意見 10-1】

No.	タイトル	頁
意見 10-1	修繕計画管理の必要性について（下北）	118

第3. 監査の結果及び意見の概要（現地視察）

今般の監査においては、県内すべての県営住宅及び特定公共賃貸住宅を視察した。公営住宅法第15条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」とし、公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

現地視察においては、これらの規定を念頭に置き、県営住宅及び特定公共賃貸住宅の外観、住宅の室内、共同施設及びその周辺環境を視察するとともに、一部の県営住宅及び特定公共賃貸住宅においては住宅管理人や自治会の役員等へのヒアリングを通じて、問題点を抽出した。

監査の結果及び意見は、以下の一覧表のとおりである。

1. 現地視察（東青地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 11-1	野木和	屋外スペースの個人使用	119
意見 11-2	南桜川	駐車場の看板	125
意見 11-3	南桜川	屋外にある一部フェンスの取り外し	125
意見 11-4	戸山第一	退去後のアンテナやベランダの鳥よけネットの放置	127
意見 11-5	戸山第一	駐車場以外の場所への駐車	128
意見 11-6	戸山第二	バイクの駐輪指定場所以外への駐輪	128
意見 11-7	戸山第三	空き住戸の曇焼け防止のための日除けカーテン設置	128
意見 11-8	ベイサイド柳川	地理的・気象条件を考慮した建築設計	129

2. 現地視察（中南地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
指摘事項 12-1	宮園第二	老朽化したベンチについて	139
意見 12-1	小沢	共用スペースにおける畑の造成について	131
意見 12-2	小沢	団地案内図の劣化について	132
意見 12-3	小沢	遊休地の有効活用について	132
意見 12-4	小沢第二	放置自転車について	133
意見 12-5	浜の町	共用部（階段踊り場）の私的利用について	135
意見 12-6	浜の町	公営住宅軒下の物置利用、不法投棄について	135
意見 12-7	浜の町	電線と樹木の接触について	136
意見 12-8	浜の町	経年劣化により駐車場のラインが消えていることについて	137
意見 12-9	宮園第二	遊具保守点検における点検日の掲示について	140

3. 現地視察（三八地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
指摘事項 13-1	旭ヶ丘	円形ベンチの劣化	143
意見 13-1	旭ヶ丘	看板の文字	144
意見 13-2	多賀台	放置車両について	145

意見 13-3	多賀台	朽ち果てた花壇について	146
意見 13-4	多賀台	タイヤ等の私物の放置について	147
意見 13-5	白銀台	看板の文字	149
意見 13-6	白銀台	放置自転車について	150
意見 13-7	是川	用途廃止の県営住宅の管理状況	151
意見 13-8	是川	猫の多頭飼いについて	153
意見 13-9	是川	ゴミ屋敷について	153
意見 13-10	河原木	放置自転車について	155
意見 13-11	河原木	タイヤ等の私物の放置について	157
意見 13-12	岬台	駐車スペース以外での自動二輪車の駐車について	158
意見 13-13	白山台	駐輪場に置かれた私物について	159

4. 現地視察（西北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 14-1	松島	共有部分の利用状況について	160
意見 14-2	新宮	案内板について	161
意見 14-3	新宮	無断駐車について	161
意見 14-4	新宮	共有部分の利用状況について	161
意見 14-5	広田	草刈りについて	163
意見 14-6	広田	放置自転車について	163

5. 現地視察（上北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 15-1	上平	物置・駐車場	164
意見 15-2	上平	花壇の造成や植樹	164
意見 15-3	上平	集会所	164
意見 15-4	上平	児童遊園	164
意見 15-5	桜町	駐輪場及び物置	165

6. 現地視察（下北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 16-1	昭和	共有スペースの私的利用	167
意見 16-2	山田	共有スペースの私的利用	168
意見 16-3	金谷	花壇の造成や植樹	168
意見 16-4	金谷	共有スペースの私的利用	169
意見 16-5	金谷	駐車場の掲示板	169

第5部 外部監査の結果及び意見

第1. 指定管理者

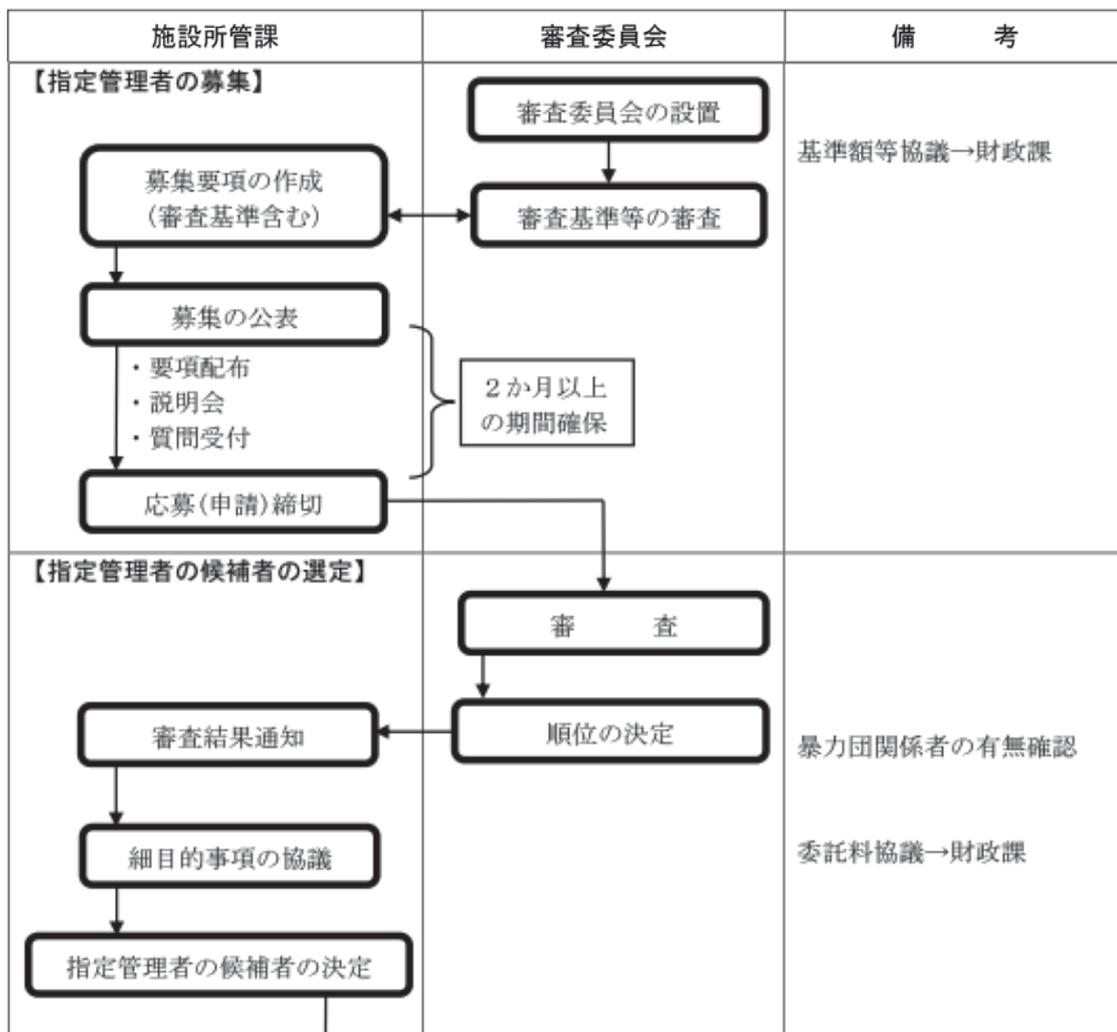
1. 概要

(1) 指定管理者選定、契約

① 県営住宅の指定管理者の選定までの流れ

県営住宅の指定管理者の選定までの流れは以下のとおりである。

【図表 指定管理者の選定までの流れ】



(出所：青森県公の施設の指定管理者制度に係る運用指針)

②県営住宅等指定管理者審査委員会

県営住宅の指定管理者の選定に際しては、上記のとおり審査委員会が設置される。当該委員会は、選定の都度設置されるものであり、常設の委員会ではない。委員会は、県営住宅等指定管理者審査委員会設置要綱を制定の上、設置される。令和2年度中に実施された青森地区、弘前地区、八戸地区、五所川原地区及びむつ地区に係る令和3年度～令和5年度の指定管理者の選定に際して、以下の5名が委員会の委員に選任されている。

【図表 令和2年度県営住宅等指定管理者審査委員会名簿】

氏名	プロフィール	備考
駒井裕民	青森県県土整備部建築住宅課長	建築住宅課長
川島芳正	一級建築士 (一社)青森県建築士会会長	第5回委員
松本大吾	青森大学総合経営学部准教授	新任
横山明典	青森市都市整備部住宅まちづくり課長	第2～5回委員
類家正剛	青森県県土整備部監理課長	監理課長

【県営住宅等指定管理者審査委員会設置要綱】

県営住宅等指定管理者審査委員会設置要綱
<p>(設置)</p> <p>第1条 県営住宅の団地（上平団地及び桜町団地を除く。）及びその共同施設並びに特定公共賃貸住宅の団地及びその共同施設の指定管理者の候補者(以下「指定管理候補者」という。)を選定するに当たっての手續の公正性及び透明性を確保し、指定管理業務に係るサービス水準の確保に資するため、県営住宅等指定管理者審査委員会(以下「委員会」という。)を置く。</p> <p>(所掌事務)</p> <p>第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。</p> <p>(1) 指定管理候補者の選定審査基準の審議</p> <p>(2) 指定管理候補者の選定審査その他選定に関する事項</p> <p>(3) 指定管理業務のモニタリング実施方針の審査</p> <p>(委員)</p> <p>第3条 委員会の委員は、5名とし、次に掲げる者の中から選任する。</p> <p>(1) 建築住宅課長</p> <p>(2) 監理課長</p>

(3) 外部有識者

(委員長)

第4条 委員会に委員長を置き、建築住宅課長をもって充てる。

2 委員長に事故あるときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会委員の過半数（うち、外部有識者2名以上）が出席しなければ開くことができない。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建築住宅課において処理する。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この要綱は、令和2年5月12日から施行し、令和3年3月31日に廃止する。

③選定方法及び選定基準

指定管理者の選定は、審査委員会において、下記の選定基準に基づき書類審査及びヒアリングによる審査により実施される。

【図表 指定管理者の選定基準】

選定基準	配点
(1) 県民の平等な利用が確保されること。 ・施設の設置目的及び県が示した管理の方針 ・平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	15
(2) 施設の効用を最大限に発揮すること。 ・利用者の増加を図るための具体的手法及び期待される効果 ・サービスの向上を図るための具体的手法及び期待される効果 ・施設の維持管理の内容、適格性及び実現の可能性	35

(3) 施設の効率的な管理ができること。 ・施設の管理運営に係る経費の内容	15
(4) 施設の管理を適正かつ安定して行う能力を有していること。 ・収支計画の内容、適格性及び実現の可能性 ・安定的な運営が可能となる人的能力 ・安定的な運営が可能となる経理的基盤 ・個人情報の適正な取扱いの確保 ・類似施設の運営実績	35

(出所：青森県県営住宅等指定管理者募集要項)

④指定管理者の指定及び協定の締結

指定管理者の候補者は、県議会の議決を経て、指定管理者に指定される。

業務内容に関する細目的事項、県が支払う委託料に関する事項、管理の基準等に関する細目的事項等については、指定管理者と県の間で協定を締結する。

なお、協定は指定期間を通じての基本事項を定めた「基本協定」と、年度ごとの事業実施に係る事項を定めた「年度協定」を締結する。

(2) 指定管理者の変遷

【図表 指定管理者の変遷】

地区	H18年度～	H21年度～	H24年度～	H27年度～	H30年度～	R3年度～
東青	青森県住宅供給公社	コーポラス青森グループ（代表団体 豊産管理株式会社、構成員 青森設備工業株式会社）				豊産管理株式会社
中南	コーポラス青森グループ（代表団体 豊産管理株式会社、構成員 青森設備工業株式会社）（ただし、平成19年9月12日以前の旧名称は「県営住宅等運営管理グループ」）					豊産管理株式会社
三八	株式会社東北産業					
西北	株式会社サン・コーポレーション					
下北	野村建設株式会社				東洋建物管理株式会社	

(出所：建築住宅課資料)

(3) 指定管理者応募者数の変遷

【図表 指定管理者応募者数の変遷】

地区	H18年度～	H21年度～	H24年度～	H27年度～	H30年度～	R3年度～
東青	7	4	2	1	1	1
中南	7	3	1	1	1	1
三八	7	3	1	1	1	1
西北	3	3	1	1	1	1
下北	1	2	2	1	2	1

(出所：建築住宅課資料)

(4) 県の指定管理者が行う業務

県営住宅等に関する業務内容及び県と指定管理者が行う業務の分担は以下のとおりである。

分類	業務内容	県	指定管理者
入居事務	公募、入居申込受付、通知発送、抽選、入居承認書発送、入居者説明会		○
	入居者資格審査、入居決定	○	
退去事務	退去届受理、退去検査、補修指示		○
調定事務	家賃等調定、納入通知書発行、敷金返還	○	
	納入通知書発送		○
収入認定事務	収入調査報告書発送、受理、家賃決定通知書発送		○
	収入認定、家賃決定	○	
家賃減免事務	申請書受理、決定通知書発送		○
	審査及び家賃減免決定	○	
その他諸手続	届出及び申請書の受理、承認決定等通知書発送		○
	審査、承認決定等	○	
建設関係 計画修繕関係	建設（修繕・保守点検）計画、予算措置、設計、事業説明、工事（委託）発注及び監理	○	
小破修繕	予算措置	○	
	点検依頼受付、調査		○
	修繕実施（※）、実績報告書作成		○
	実績報告書内容審査	○	
防火業務	防火管理者の設置、防火訓練等の実施		○
家賃滞納整理	未納通知書発送		○
	納付指導、電話・臨戸訪問による催告、誓約書の提出の要求、連帯保証人納付協力依頼等	○	
駐車場関係	利用申込受付、抽選		○
	利用承認	○	
	使用料滞納整理	○	
	駐車場保守点検、一般管理及びパトロール		○
	小破修繕 予算措置	○	
	小破修繕 依頼受付、調査、実施、実績報告書作成		○
	計画修繕 予算措置、設計、工事発注及び監理	○	

管理人関係	任命、報酬支払、管理人会議開催		○
-------	-----------------	--	---

※緊急性などを鑑み、例外的な取扱いをすることもある。

(5) 指定管理者へのモニタリング

「青森県公の施設の指定管理者制度に係る運用指針」(以下、この項において「指針」という。)には、指定管理者へのモニタリングに関する指針が定められている。指針では、指定管理者へのモニタリングは、以下のとおり①指定管理者におけるモニタリング、②県におけるモニタリング、③管理運営状況等の評価と県民への公表から構成されている。さらに県は、次期指定管理者選定のために設置する審査委員会に、前年度までの指定管理業務実施状況の概要、施設利用状況等を報告する。

①指定管理者におけるモニタリング

ア. 成果目標の設定

指定管理者は、県と協議の上、年度事業計画書において、利用者数、利用率、収入等の成果目標を掲げ(施設の管理のみを業務とする施設を除く。)、その実現に向け取り組む。

イ. アンケート調査の実施と調査結果に基づく改善の実施

指定管理者は、県と協議の上、施設管理状況、職員対応状況、実施事業等、サービス全般に関する利用者のアンケート調査を、簡素で効率的な方法により適当な時期に実施(施設の管理のみを業務とする施設を除く。)し、自己改善に資するとともに、調査結果及び改善結果を施設のホームページや広報誌への掲載、施設内の掲示等により公表する。

また、調査結果及び改善結果はとりまとめの上、県が行う実地調査時又は事業報告書提出時に、提出する。

ウ. 管理の業務及び成果目標に関する自己評価

指定管理者は、施設の特性等を踏まえ県が示す評価項目に基づき、毎年度管理の業務及び成果目標に関する自己評価を行い、県が行う実地調査時及び事業報告書提出時に、提出する。

②県におけるモニタリング

ア. 協定に基づく各種報告書の点検

1. 定期報告書の点検〔例月点検〕

県は、基本協定書に基づき指定管理者から提出される定期報告書の内容について点検を行い、内容に疑義等が生じた場合は、実地調査等により確認を行い、必要に応じ指定管理者に対し指導等を行う。

2. 事業報告書等の点検〔年次点検〕

県は、基本協定書に基づき指定管理者から毎事業年度終了後に提出される事業報告書及び管理運営状況等の自己評価の結果について点検を行う。

イ. 実地調査（中間指導）

県は、施設の管理業務の適正を期すため、管理状況及び経理状況に関し、実態を把握するため、適当な時期に、実地調査（年1回以上）を行う。（地方自治法第244条の2第10項関係）

【調査内容等】

協定書等に定められた業務内容が適正かつ確実に実施され、県が求める水準を充足しているか、書類や質問、目視等により調査・点検し確認。

①管理業務の実施状況、利用者の状況、経理状況等

②自己評価（年度当初～実地調査時）、利用者アンケート調査（実地調査時までに行われた場合）等の結果 等

調査の結果、改善等を要すると認められる事項があるときは、指定管理者に必要な指示、指導を行い、改善結果等について指定管理者から報告を求めることができる。

③管理運営状況等の評価と県民への公表

ア. 管理運営状況等の評価

1 年度評価

県は、事業報告書及び指定管理者の自己評価結果等を踏まえ、前年度における管理及び利用状況に関する評価を行う。評価は、施設の態様に応じた評価基準を定め、管理運営状況等のチェックシートにより実施するものとし、その結果は指定管理者に周知し、改善等を要すると認められる事項があるときは、必要な指示、指導を行う。

2 指定期間評価

県は、指定期間の最終年度において、次期指定管理者の選定手続前に、各年度の評価結果や改善状況等を踏まえ、指定期間中の管理運営状況の評価を行う。

イ. 県民への公表

施設の管理及び利用状況、評価結果については、県のホームページを通じて県民に公表する。

④審査委員会への報告等

ア. 業務実施状況等の報告

県は、次期指定管理者選定のために設置する審査委員会に、前年度までの指定管理業務実施状況の概要、施設利用状況等を報告し、次期指定管理者選定に向けた審査方

法、審査基準、配点等の審査・検討に資するものされている。

イ. モニタリング実施方針等の検討

県は、次期指定期間における管理運営状況等のモニタリング実施方針案（評価項目、成果目標項目等）を策定し、同審査委員会に諮ることとされている。

2. 監査の結果

【意見 1-1】 事業評価（管理運営状況等チェックシート）について（東青）

管理運営状況等チェックシートにおいて、指定管理者と県所管課の自己評価が異なる場合に、県所管課のコメントが記載されていないものがあった。

管理運営状況等チェックシートの関係する部分を抽出すると以下のとおりである。

【管理運営状況等チェックシート（R3 年度）県営住宅等（青森地区）より抜粋】

I 評価項目

評価項目（評価の視点）				指定管理者		県所管課		評価方針
				自己評価	コメント	自己評価	コメント	
⑤指定管理料が適正に執行されているか。				4		3		省略
⑤-2	収支決算・経費節減状況	経費を節減し、収支決算が黒字となっているか。	4	経費を節減し、収支決算が黒字である。	3			省略

なお、令和2年度においても同様のケースがあった。

指定管理の自己評価が4に対して、県所管課の自己評価が3と異なる評価なので、簡単なコメントの記載があった方が望ましい。

【意見 1-2】 管理運営状況等のチェックシートについて（三八）

指定管理者の自己評価結果等及びそれに対する県の評価が行われている管理運営状況等のチェックシート（令和3年度事業報告書時）【県営住宅等（八戸地区）】を閲覧す

るとともに、県ホームページを通じて県民に公表された評価結果を閲覧し、県におけるモニタリングの有効性を確認した。

管理運営状況等のチェックシートの I 評価項目は以下のとおり設定されており、指定管理者が 1 から 5 段階で自己評価をし、その根拠となる具体的な評価内容を記入する。これを受けて県は、評価項目に応じて指定管理者を 1 から 5 段階で評価し、その根拠となる具体的な評価内容を記入する様式となっている。

評価項目（評価の視点）	
1.サービスの維持・向上に向けた取組みが適切に行われているか。	
1.開館の状況	開館日、開館時間等が守られているか。
2.職員の配置状況、勤務実績	管理職を含む常勤職員及び非常勤職員、有資格者の配置状況、勤務実績は適切か。
3.施設の業務の実施状況	事業計画に掲げられた、施設において行う業務（設置目的を達成するための業務）について、適正に実施されているか。
4.使用許可、減免の状況	施設の使用許可、使用料減免の手続、説明等が適正、円滑に行われているか。
5.職員のマナー	利用者が気持ちよく利用できるよう、利用者に対する職員の接客マナーは適切か。
6.利用者の意見・苦情を抽出し、解決する仕組みの構築	利用者が意見や苦情を述べやすい環境を整備しているか。また、利用者の意見、苦情等を受けて、迅速に対応できる体制を構築しているか。
7.利用者アンケート調査の実施	サービス全体に対する利用者ニーズ・満足度を把握するアンケート調査等を実施し、課題がある場合には対応策を講じているか。

（以下、省略）

○評価基準

- 5（秀）：業務水準書等の内容を上回り、特筆すべき実績をあげている。
- 4（優）：業務水準書等の内容を上回り、優れた実績をあげている。
- 3（良）：業務水準書等の内容が満たされている。
- 2（可）：業務水準書等の内容が満たされず、一部改善を要する。
- 1（不可）：業務水準書等の内容が満たされず、重大な改善を要する。

（出所：青森県公の施設の指定管理者制度に係る運用指針【管理運営状況等チェックシ

ート】〇〇（施設名）管理運営状況等チェックシート《例》より監査人が一部抜粋）

管理運営状況等のチェックシートにおける、指定管理者の自己評価は全て3であり、これに対する県の評価も全て3であった。また、県ホームページを通じて県民に公表された評価結果も上記と同様に指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価も全て3であった。さらに、県担当者にヒアリングを実施した結果、過去数年の指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価も全て3である。

過去数年にわたり全ての評価が3とのことであるが、実態に即した評価が行われているのどうか、疑問である。監査人が包括外部監査を実施する過程において、業務水準書等の内容を満たさないとと思われる事象も散見されており、そのことを県も把握しているにもかかわらず、全ての評価を3としているのは県におけるモニタリングの有効性を疑わざるを得ない。

指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価は実態に即した評価を行い、県ホームページを通じて県民に公表することが望ましい。

【意見 1-3】 県営住宅指定管理者業務チェック表の更新について（西北）

県民局では県営住宅指定管理者業務チェック表に従い指定管理者の实地調査を行っている。チェック表をレビューしたところ、点検事項に記載されている業務と実際に行われている業務が異なる点が発見された。

まず、駐車場管理（1台目）欄の点検事項として「県営住宅等駐車場利用承認申請書一覧表を作成し、県営住宅等の駐車場利用承認申請書（添付書類等を含む。）とともに、県民局長に提出している」という項目があるが、そのコメント欄に「一覧表の提出はなし」と記載があるにも関わらず点検結果は「適」となっているものがあつた。平成31年にシステムが変わり一覧表を県で出力できるようになったので指定管理者からの提出が不要となっているとのことである。

次に、駐車場管理（2台目以降）欄の点検事項として「県民局長から送付された駐車場利用承認申請書及び駐車場利用許可証を受領したときは、その内容を確認の上、速やかに申請者に送付している。」という項目があるが、そのコメント欄に「許可証は無」と記載があるにも関わらず点検結果は「適」となっているものがあつた。現在、許可証は発行していないとのことである。これは、指定管理者が車のナンバーを把握しておりパトロールにより違法駐車が発見できる仕組みになっているため、許可証を発行してもそれを利用する入居者が少ないからとのことである。

上記のように実際に行われている業務内容が変更されているのであれば、それに合わせて点検事項の記載も更新していくことが必要である。

第2. 三沢市との団地管理協定

1. 概要

「青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例」では、桜町団地（三沢市桜町三丁目）に関して、公営住宅法等に基づく事務の一部を三沢市が処理するものと定めている。

青森県と三沢市は、「県営住宅桜町団地管理協定」を締結し、以下の事務に関する取扱いを定めている。

- 入居に関する事務
- 家賃の徴収等に関する事務
- 家賃の減免等に関する事務
- 支出事務
- 退去に関する事務
- 滞納整理に関する事務等
- 管理人の選定

（出所：県営住宅桜町団地管理協定より監査人が一部を抜粋）

2. 監査の結果

【意見 2-1】 県営住宅桜町団地管理協定の改定について（上北）

県は、平成 17 年 3 月 31 日付で三沢市と県営住宅桜町団地及びその共同施設に係る事務の取り扱いについて、協定を締結している。第 1 条（入居に関する事務）を以下抜粋する。なお、協定において「甲」は青森県、「乙」は三沢市をそれぞれ示す。

【県営住宅桜町団地管理協定（一部抜粋）】

（入居に関する事務）

第 1 条 乙は、桜町団地の入居者の募集、選考その他入居に関する事務については、次の各号に掲げる要綱等に基づき処理するものとする。

- (1) 県営住宅入居申込案内（別添 1）
- (2) 県営住宅入居者募集のしおり（別添 2）
- (3) 青森県県営住宅入居者選考要綱（別添 3）
- (4) 青森県県営住宅入居者選考事務処理要領（別添 4）
- (5) 県営住宅単身入居事務取扱について（別添 5）
- (6) 県営住宅入居のしおり

2 乙は、青森県県営住宅条例（昭和 36 年 12 月青森県条例第 69 号。以下「条例という。」）第 5 条の規定により入居の承認をしたときは、速やかに桜町団地入居承認者

報告書（別記様式第1号）により、甲に報告するものとする。

上記協定の文言のうち、(1)、(2)、(5)に示されている要綱等は、協定の締結以後現在に至るまでの期間において、他の要綱等に集約又は廃止されている。したがって、協定において参照すべき具体的な要綱等が不明な状況にある。

事務の取り扱いを明らかにするため、協定を改定し、事務処理において参照すべき要綱等を明確に定めることが望ましい。

第3. 募集・申込・抽選

1. 概要

(1) 入居者資格（県営住宅）

①法の定め

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものであるため、入居者資格について、法は「入居収入基準」と「住宅困窮要件」の2つを定めている。「入居収入基準」は、政令月収259千円（収入分位50%相当）を上限として、政令で規定する基準（政令月収158千円（収入分位25%相当））を参酌し、条例で設定するとされており、「住宅困窮要件」は、現に住宅に困窮していることが明らかであることとされている。

【公営住宅法（一部抜粋）】

（入居者資格）

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

【公営住宅法施行令（一部抜粋）】

（入居者資格）

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

②県の定め

県は、青森県県営住宅条例第4条において、県営住宅の入居者の資格を定めており、法が要求する入居収入基準、住宅困窮要件に加えて、同居親族要件、県税を滞納してい

ないこと、県営住宅の家賃を滞納していないこと及び暴力団員でないことの6つを規定している。また、入居収入基準については、一般階層の入居収入基準を158千円、裁量階層の入居収入基準を214千円としている。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

（入居者資格）

第四条 法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

一 入居者又は同居者に次のいずれかに該当する者がある場合

イ 障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

ロ 戦傷病者特別援護法（昭和三十八年法律第百六十八号）第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

ハ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成六年法律第百十七号）第十一条第一項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

ニ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等

ホ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの

二 入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上又は十八歳未満の者である場合

三 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

2 法第二十三条第一号イに規定する条例で定める金額は、二十一万四千元とする。

3 法第二十三条第一号ロに規定する条例で定める金額は、十五万八千元とする。

4 県営住宅の入居者は、法第二十三条各号に掲げる条件を具備するほか、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者が老人、身体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でない場合にあつては、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。

二 その者又はその同居者が次のいずれにも該当しないこと。

イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員

ロ 県税又は県営住宅の家賃を滞納している者

(2) 入居者資格（特定公共賃貸住宅）

特定公共賃貸住宅は、県が建設を行い、中堅所得者等に賃貸するための住宅であり、その入居者資格は、青森県特定公共賃貸住宅条例第4条に定められている。具体的には、入居収入基準（所得が月額158千円以上、487千円以下）、同居親族要件、県税を滞納していないこと、特定公共賃貸住宅や県営住宅の家賃を滞納していないこと及び暴力団員でないことの5つを規定している。

【青森県特定公共賃貸住宅条例（一部抜粋）】

（入居者資格）

第四条 特定公共賃貸住宅に入居することができる者は、次に掲げる者とする。

- 一 所得が規則で定める基準に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第三号及び第七条第二項において同じ。）があるもの
 - 二 災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において特定公共賃貸住宅に入居させることが適当である者として知事が認めるもの（所得が規則で定める基準に該当する者に限る。）
 - 三 現に同居し、又は同居しようとする親族がない者であって知事が定める基準に該当するもの（所得が規則で定める基準に該当する者に限る。）
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件を具備しない者は、特定公共賃貸住宅に入居することができない。
- 一 その者又はその同居者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。
 - 二 その者又はその同居者が県税又は特定公共賃貸住宅若しくは青森県県営住宅条例（昭和三十六年十二月青森県条例第六十九号）第二条第一号に規定する県営住宅の家賃を滞納している者でないこと。

【青森県特定公共賃貸住宅規則（一部抜粋）】

（入居者資格に係る所得の基準）

第三条 条例第四条第一項第一号及び第二号に規定する規則で定める所得（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成五年建設省令第十六号。以下「省令」という。）第一条第三号に規定する所得をいう。次条第二号イを除き、以下同じ。）の基準は、十五万八千円以上四十八万七千円以下であることとする。

2 条例第四条第一項第三号に規定する規則で定める所得の基準は、四十八万七千円

以下であること（所得が十五万八千円未満である者にあつては、所得の上昇が見込まれること）とする。

（３）入居までのあらまし（県営住宅）

入居申込みの受付	各募集期間に入居の申込みを受け付けている。 入居申込書の配布・受付は、各地域の指定管理者等で行っている。
▼	
入居者資格の審査	入居者資格の審査に合格しないと入居できない。
▼	
入居者の決定	入居者は、公開抽選（優遇抽選）により決定する。 ただし、常時公募している県営住宅では、申込み受付順に決定する。
▼	
入居する住宅の決定	入居する住宅は、原則として公開抽選により決定する。 なお、高齢者及び歩行障害者世帯には優先制度がある。 ただし、常時公募している県営住宅では、申込受付順に決定する。
▼	
入居説明会・入居手続	入居する前月下旬に入居に際しての説明会を開催する。 県営住宅の入居には、原則として、敷金（家賃の三か月分）及び 連帯保証人（1名）が必要となる。
▼	
入居	

（４）募集方法（県営住宅）

①概要

県営住宅では、一般公募と常時公募により入居者を募集している。

一般公募は、以下の表の日程により定期的に入居者を募集している。また、新たに整備される県営住宅については、新築公募により、その都度、入居者を募集する。

なお、入居者の募集は、団地別に同じ間取りの県営住宅を一つの募集区分として行っている。（※入居の申込みは、複数の募集区分にすることはできない。）

【図表 一般公募の日程】

入居日	募集期間
4月1日	2月1日～2月10日
6月1日	4月1日～4月10日
8月1日	6月1日～6月10日
10月1日	8月1日～8月10日
12月1日	10月1日～10月10日
2月1日	12月1日～12月10日

(5) 入居申込方法 (県営住宅)

①概要

県営住宅へ入居を申し込む者は、県営住宅入居申込書に必要とされる書類を添付の上、指定管理者の事務所等、入居申込先に申込みをする。(県営住宅入居申込書の配布及び入居申込の受付は、各地域の指定管理者の事務所等にて行っている。)

申込みの際に必要な書類は、概ね以下のとおりとなっている。

②入居の申込みに必要となる書類

区分	必要となる書類	
申込者全員が必要となる書類	県営住宅入居申込書、世帯全員の住民票、世帯全員の納税証明書(注1)、所得を証明する書類(注2)	
該当する方のみ必要となる書類	障害者又は歩行障害者世帯として申し込む方	戦傷病者手帳、障害者手帳の写し 知的障害者の方は、精神科医の証明書等
	母子(寡婦)又は父子(寡夫)世帯として申し込む方	戸籍謄本
	引揚者世帯として申し込む方	自立支度金決定通知書の写し
	生活保護を受給している方	生活保護受給証明書
	現在婚約中の方	婚約を証明する書類

(注1)世帯全員の納税証明書は1人につき下記の2種類提出する必要がある。ただし、県外在住者と高校生以下は提出する必要がない。

- 1 県税を滞納していないことを証明する納税証明書
- 2 市町村から交付される最新の個人県民税の納税証明書

(注2) 所得を証明する書類は、申込みをしようとする月に応じて、以下のとおりとなっている。

★1月から6月に申し込む場合

前々年の所得証明書（税務署長又は市町村長の発行のもの）及び前年の所得金額を明らかにする源泉徴収票の写し、その他の書類

★7月から12月に申し込む場合

前年の所得証明書

また、上記のほか、それらの書類に基づき収入を算定するための控除対象配偶者等に関する事項を明らかにする書類が必要となる。

（6）入居申込方法（特定公共賃貸住宅）

①概要

特定公共賃貸住宅へ入居を申し込む者は、特定公共賃貸住宅入居申込書に必要とされる書類を添付の上、指定管理者の事務所等、入居申込先に申込みをする。（入居申込書の配布及び入居申込の受付は、常時、各地域の指定管理者の事務所等にて行っている。）申込みの際に必要な書類は、概ね以下のとおりとなっているが、申込者の世帯や所得の状況に応じ、必要となる書類がある。

②申込みに必要な書類

特定公共賃貸住宅入居申込書、入居する全員の住民票、所得を証明する書類

※所得を証明する書類は、申込みをしようとする月に応じて、以下のとおりとなっている。

★1月から6月に申し込む場合

前々年の所得証明書（税務署長又は市町村長の発行のもの）及び前年の所得金額を明らかにする源泉徴収票の写し、その他の書類

★7月から12月に申し込む場合

前年の所得証明書

また、上記のほか、それらの書類に基づき収入を算定するための控除対象配偶者等に関する事項を明らかにする書類が必要となる。

（7）抽選

①入居者の選考

県は青森県県営住宅条例第6条において、入居申込者が募集した戸数を上回る場合の取り扱いを定めており、第1項により住宅困窮の度合いの高い順位に入居を決定しているが、第2項により住宅困窮順位の定め難いときは、公開抽選により入居者を決定することとしている。

ただし、入居者を常時公募している県営住宅については、申込みの受付順に入居者を決定している。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

（入居者の選考）

第六条 知事は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき県営住宅の戸数を超える場合においては、当該入居の申込みをした者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの県営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから、住宅困窮の度合の高い順位に入居を決定するものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
 - 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
 - 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
 - 四 正当な理由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき理由に基づく場合を除く。）
 - 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
 - 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者
- 2 知事は、前項の場合において住宅困窮順位の定め難いときは、公開抽せんにより入居者を決定するものとする。

【青森県県営住宅入居者選考要綱（一部抜粋）】

（常時公募における入居者の決定）

第8条 知事は、常時公募により入居者を募集する場合は、入居の申込みを受け付けした順から入居者を決定するものとする。

②優遇抽選制度

公開抽選では、優遇世帯（下記「青森県県営住宅入居者選考要綱 別表1」参照）として申し込んだ者の当選倍率が、一般の申込者の2倍になるように設定される。

【青森県県営住宅入居者選考要綱（一部抜粋）】

（一般公募における入居者の決定）

第7条 知事は、一般公募において入居申込者の数が募集戸数を超える場合は、公開抽選により入居者を決定するものとする。ただし、条例第6条第1項各号のいずれ

かに該当する者については、この限りでない。

2 知事は、公開抽選を行う場合は、優遇世帯の当選倍率を優遇世帯以外の世帯の 2 倍になるように設定するものとする。

なお「優遇世帯」は、青森県県営住宅入居者選考要綱の別表 1 で以下のとおり定義されている。

【青森県県営住宅入居者選考要綱 別表 1】

世帯名	要件
高齢者世帯	<p>60 歳以上の者であって、条例第 4 条第 4 項第 1 号に規定する現に同居している者若しくは同居しようとする親族（以下「同居親族等」という。）がない者又は同居親族等が次の各号のいずれかに該当する者のみからなる世帯</p> <p>(1) 配偶者</p> <p>(2) 18 歳未満の児童又は生徒</p> <p>(3) 次項に規定する心身障害者</p> <p>(4) おおむね 60 歳以上の者</p>
障害者世帯	<p>入居者又は同居親族等が、次の各号のいずれかに該当する世帯</p> <p>(1) 戦傷病者にあつては、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第 1 号表ノ 3 の第 1 款症以上の障害があり、かつ、戦傷病者手帳（戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 4 条の規定により交付を受けた戦傷病者手帳をいう。以下同じ。）を交付されている者</p> <p>(2) 戦傷病者以外の身体に障害のある者にあつては、身体障害者福祉法施行規則（昭和 25 年厚生省令第 15 号）別表第 5 号の 4 級以上の障害があり、かつ、身体障害者手帳（身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）第 15 条第 4 項の規定により交付を受けた身体障害者手帳をいう。以下同じ。）を交付されている者</p> <p>(3) 知的障害者等の精神的障害を有する者にあつては、児童相談所の長、知的障害者更正相談所の長、精神保健福祉センターの長又は精神科の診療に経験を有する医師により、中度以上の知的障害者と判定された者及び知的障害者以外の者で中度以上の知的障害者と同程度の精神的障害を有していると判定された者</p>
歩行障害者世帯	<p>入居者又は同居親族等が歩行障害者で、当該障害の程度が前項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する者の世帯</p>

ハンセン病療養所入所者世帯	ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等に該当する者の世帯
多子世帯	同居親族等に18歳未満の児童が3人以上いる世帯
母子・父子世帯	配偶者のない女子又は男子が、現に20歳未満の児童を扶養している世帯
引揚者世帯	入居者又は同居親族等が、永住する目的で帰国した中国残留邦人等（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第2条第1項に規定する中国残留邦人等をいう。）の世帯
DV被害者世帯	入居者又は同居親族等が、次の各号のいずれかに該当する世帯 (1)配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号。以下「DV法」という。）第10条の規定により保護命令を受けている配偶者から暴力を受けた者 (2)婦人相談所において、配偶者からの暴力を理由として一時保護（DV法第3条第3項第3号の規定による一時保護をいう。以下同じ。）をされている者 (3)婦人相談所において、配偶者からの暴力を理由として一時保護をされていた者であって、現に配偶者からの暴力を受けているもの又は受けるおそれがあるもの (4)配偶者からの暴力のため婦人保護施設及び母子生活支援施設に入所している者 (5)配偶者からの暴力のため婦人保護施設及び母子生活支援施設に入所していた者であって、現に配偶者からの暴力を受けているもの又は受けるおそれがあるもの
離職退去者世帯	雇用先からの解雇・雇止めに伴い、現に居住している住居から退去を余儀なくされる者の世帯
犯罪被害者等世帯	入居者又は同居親族等が、犯罪等（犯罪及びこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす行為をいう。以下同じ。）により従前の住宅に居住することが困難となったことが明らかなる者であって、次の各号のいずれかに該当する世帯 (1)犯罪等により収入が減少し生計維持が困難となった者 (2)現在居住している住宅又はその付近において犯罪等が行われたために当該住宅に居住し続けることが困難となった者であって、次のいずれかに該当する者

	<p>ア 犯罪等により住宅が滅失又は著しく損壊したために居住することができなくなった者</p> <p>イ 住宅を客体とする犯罪等により居住することができなくなった者</p> <p>ウ 犯罪等により精神的な後遺症が生じ医学的に居住することができなくなった者</p> <p>エ ストーカー行為等の規制等に関する法律（平成 12 年法律第 81 号）第 2 条第 4 項に規定するストーカー行為により居住することができなくなった者又は同条第 1 項に規定するつきまとい等若しくは同条第 3 項に規定する位置情報無承諾取得等により、身体の安全、住居等の平穏若しくは名誉が害され、若しくは行動の自由が著しく害される不安を覚えさせる行為により居住することができなくなった者</p> <p>オ 現在居住している住宅では再び犯罪等により害を被るおそれが高いために当該住宅に居住し続けることが困難となった者</p>
<p>子ども・被災者支援法に基づく支援対象避難者世帯</p>	<p>入居者又は同居親族等が、平成 23 年 3 月 11 日において東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被災者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律（平成 24 年法律第 48 号。以下「子ども・被災者支援法」という。）第 8 条第 1 項に規定する支援対象地域（以下「支援対象地域」という。）に居住していた者（以下「支援対象避難者」という。）である世帯</p>

③入居する住宅の決定方法

県営住宅は、団地別、間取り別の募集区分により入居者を募集するので、入居者を決定した後に、その募集区分のどの住宅に入居するかを決定することになる。

入居する住宅は、入居が決定した者による公開抽選により決定する。ただし、入居者を常時募集している県営住宅では、申込みの受付順に入居する住宅を決定している。

2. 監査の結果

【指摘事項 3-1】「県営住宅上平団地入居申込案内」の記載不備（上北）

「県営住宅上平団地入居申込案内」の「入居手続きチェックシート」には、入居者資格として満たすべき条件の一つとして「現に同居し、又は同居しようとする親族（内縁関係及び婚約者を含む。）」と記載されている。しかし実際には、青森県県営住宅条例第4条第4項第1号において定めるとおり、独居老人や独身の障害者の方等も他の条件を満たせば入居可能である。

【青森県県営住宅条例第四条第四項第一号 より抜粋】

（入居者資格）

第四条

（中略）

4 県営住宅の入居者は、法第二十三条各号に掲げる条件を具備するほか、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 その者が老人、身体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でない場合にあつては、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。

現状の記載内容のままでは、独居老人や独身の障害者の方等が、入居者資格がないものと誤解して申込み自体を断念する可能性がある。

したがって、「入居手続きチェックシート」の記載内容を訂正することが必要である。

【指摘事項 3-2】県のホームページにおける県営住宅の入居者資格に関する記載について

県のホームページに掲げられている県営住宅の入居者資格に、以下の文言がある。

県営住宅に入居するためには、次の1～3の入居者資格を全て満たしている必要があります。

（出所：県ホームページ）

「次の1～3の入居者資格」と記載されているが、続く具体的な項目としては、以下の1から6の計6項目にわたる入居者資格が列挙されている。

1. 同居し、又は同居しようとする親族があること
2. 所得が定められた基準の範囲内であること
3. 住宅に困窮していることが明らかであること
4. 県税を滞納していないこと
5. 過去に県営住宅に入居していた方が入居する場合は過去の県営住宅家賃を滞納していないこと
6. 暴力団員でないこと

ホームページの入居条件は、入居を希望する住民にとって重要な情報であるため、「次の1～3の入居者資格」という明らかな誤記について、「次の1～6の入居者資格」と速やかに訂正すべきである。

【指摘事項 3-3】県のホームページにおける特定公共賃貸住宅の入居者資格に関する記載について

県のホームページに掲げられている特定公共賃貸住宅の入居者資格は以下のとおりである。

- 特定公共賃貸住宅に入居することができるのは、次に該当する方です。
1. 自らが居住するため住宅を必要とする者であって、所得が月額 15 万 8 千円以上、48 万 7 千円以下であり、かつ同居親族（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。）があるもの
 2. 災害、不良住宅の撤去その他の特別な事情があり、特定公共賃貸住宅への入居が適当と判断される場合で、上記 1 に記載する所得を有する者
 3. 上記 1, 2 のいずれかの条件を満たし、かつ暴力団員でない者

（出所：県ホームページ）

しかし、特定公共賃貸住宅条例第 4 条では上記のほかに、県税を滞納していないこと、特定公共賃貸住宅や県営住宅の家賃を滞納していないことが条件とされている。

【青森県特定公共賃貸住宅条例（一部抜粋）】

（入居者資格）

第四条

（中略）

- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件を具備しない者は、特定公共賃貸住宅に入居することができない。

- 一 その者又はその同居者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。
- 二 その者又はその同居者が県税又は特定公共賃貸住宅若しくは青森県県営住宅条例（昭和三十六年十二月青森県条例第六十九号）第二条第一号に規定する県営住宅の家賃を滞納している者でないこと。

ホームページの入居条件は、入居を希望する住民にとって重要な情報であるため、記載されていない、県税を滞納していないこと、特定公共賃貸住宅や県営住宅の家賃を滞納していないことの2条件について、速やかに追加するべきである。

【意見 3-1】「持ち家がないこと」にかかる確認の記録について

県営住宅への入居者資格として「入居者全員について持ち家がないこと」が求められているが、県がこの要件を確認している証跡が特段見られない、あるいは不十分である。

県は「入居者全員について持ち家がないこと」を確かめるために、①入居申込者に対するヒアリング、②所得・課税証明書における不動産収入の有無の確認、③入居申込書における住宅困窮状況の記載からの推定等を行っているとのことである。この点、①について入居申込者へのヒアリング結果は特段文書化されておらず、持ち家がないことを確認した事実を証明できない。②についても所得・課税証明書において不動産収入がないことをもって「持ち家がない」と判断することは適当ではない。③についても入居申込書における住宅困窮状況における「収入に比して著しく過大な家賃の支払をしている」といった記載内容から間接的に「持ち家がない」と判断してしまうことも正しくない。

県の現状の対応は不十分であり、持ち家があるにもかかわらず県営住宅への入居を誤って許可してしまうリスクが認められる。今後は、入居者に持ち家がないことを確認した証跡を残すために、「入居者全員について持ち家がないこと」の誓約書を申込時に收受することや、入居申込書に持ち家の有無についてのチェックボックスを設けて申込者に直接記載してもらうといった対応が必要である。

【意見 3-2】 単身入居の入居者資格認定のための申立書について

「県営住宅入居申込案内」の「2 入居者資格」は以下のとおり規定している。

【「県営住宅入居申込案内」2 入居者資格より一部抜粋】

2 入居者資格

申し込みできる方は、次の(1)から(3)までの条件を全て備えている方に限ります。

- (1) 同居する親族（内縁関係及び婚約者を含む。）がいること。

※ただし、次のアからカまでのいずれかの条件を備えている方は、住戸面積 55 m²以下の住宅に限って、単身の場合も申込みできます。

なお、著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申込みができません。

ア 60 歳以上の方

イ 身体障害者手帳の交付を受けている人で 1～4 級の方

ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で 1～3 級の方

エ 療育手帳の交付を受けいている方でウの精神障害の程度に相当する程度

オ 生活保護受給者である方

カ 戦傷病者手帳の受付を受けている方で特別項症から第 6 項症

キ 本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していない引揚者である方

ク 厚生労働大臣の認定を受けている被爆者である方

ケ ハンセン病療養所入所者である方

コ 一時保護若しくは保護命令から 5 年を経過していない DV 被害者である方

上記のとおり、県営住宅入居申込案内では、「アからカまでのいずれかの条件を備えている方」であるならば「単身の場合も申込み」できるが、「著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申込みができません」と規定している。

県は「著しい障害がある」か否かを確認するために、「単身入居の入居者資格認定のための申立書」を用いているが、「県営住宅入居申込案内」のひな形として当該「単身入居の入居者資格認定のための申立書」が規定されていない。

この単身入居の入居者資格認定のための申立書については、実務上の運用に即してひな形として規定することが望ましい。

【意見 3-3】 公的年金所得を一時所得とする判断について（中南）

入居時審査（所得金額計算過程）において、公的年金収入 1,539 千円（公的年金所得 439 千円）を雑所得であるにもかかわらず、県がケアレスミスにより一時所得と判定していた事例があった。

当該誤謬により、入居可否の判定や家賃算定等の判断事項に特段の影響は及ぼしていないが、『青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル』において一時所得はその臨時的な性質から所得金額に含めない取扱いとなっており、一時所得とその他の所得は慎重かつ明確に分類することが求められている。今後はこのような誤謬がないよう留意されたい。

【意見 3-4】 県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載について（西北）

県営住宅入居申込書の「4 住宅の困窮事情 3 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている。」の具体的内容欄に「家族だけで暮らしたいので。」という記載しかない者が入居者として決定されていた。

この記載だけでは住宅に困窮している状況は不明であり、住宅に困窮していると判定するには不十分であると考え、困窮事情を具体的に記載するよう指導すべきである。

【意見 3-5】 三沢市との合築団地の移管について（上北）

県営住宅桜町団地では、青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例により、団地及びその共同施設に係る事務を三沢市が処理することとされている。桜町団地は、三沢市の市営住宅との合築により、一棟の団地として建設された団地である。したがって、一棟の団地ではあるが、その内部は県営住宅部分と市営住宅部分に分かれている。事務の面でも、入居者に配布している入居のしおりや、必要とする保証人の数や、入居時及び入居中の各種手続に関連する必要書面等の扱いが県営住宅部分と市営住宅部分で異なっている。

一棟の団地でありながら、入居する住居が県営住宅なのか市営住宅なのかによって、事務の取り扱いが異なるのは、事務を処理する三沢市の担当者だけでなく、入居者の不便もあろうかと推察する。

したがって、長期的には県営住宅部分の三沢市への移管を含めて、事務処理上の取り扱いを統一していくことを検討することが望ましい。

【意見 3-6】 県営住宅入居申込書記載の住宅の困窮事情について（下北）

県営住宅入居申込書記載の「4 住宅の困窮事情 6 項 正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先がない（自己の責めによる場合を除く。）」の証明欄に入居者の母親の署名があり、無職の子供（2児の母子家庭）が独立し、県営住宅に入居することとなったが結局家賃を一度も払えず強制退去を言い渡している事例があった（その後、保証人から滞納家賃が払い込まれるほか、本人が生活保護を受けられるようになったため、市から代理納付が可能となり、退去は取り消している状態）。

上記事例の他にも同項目について、「両親に自立を促されているため」という理由が記載されている実際の入居者が散見される。

DV や虐待等、親の実家にいられなくなった等のやむにやまれぬ場合は別として、収入の目途も立たない子供（成人ではあるが）に実家から独立することを後押しすることが「住宅の困窮事情」（県営住宅条例第6条1項4号）の趣旨と一致するものといえるのか甚だ疑問である。

同項の運用を厳格にする一方、そのようなケースには住宅提供前に必要な生活のサポ

ートができるよう市町村や各種のチャンネルと連携できる体制を構築する等の別の方策をとることが望まれる。

第4. 入居手続

1. 概要

(1) 入居手続・入居説明会

申込・抽選等により入居住宅が決定した後、県は入居予定者に対し指定管理者等を通じて入居承認書を送付する。指定管理者等は、同時に敷金納入通知書及び入居説明会案内を入居予定者に対して送付する。入居者は、入居承認書に記載の日までに請書等を提出して敷金を納入する。

入居説明会では、「県営住宅入居のしおり」に基づき入居手続、入居後手続、正しい住宅の住まい方、集合住宅でのマナー、退去に当たっての留意事項等の説明が行われる。

同入居手続を終えた入居者は、入居可能日の通知を受け、鍵を受領した上で、同入居可能日から15日以内に住宅に入居し、入居後20日以内に入居届及び世帯全員の記載のある住民票（異動後）を提出する。

(2) 連帯保証人

入居予定者は、入居承認書に記載の日までに請書等を提出しなければならないと定められている。請書には、保証人の署名が求められている。また、知事が特別の事情があると認める場合は、請書の提出は必要ないが、その代わりに誓約書を提出することとされている（青森県県営住宅規則第3条の2）。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

（入居手続）

第八条 県営住宅の入居の承認を受けた者は、知事が指定する日までに、次に掲げる手続をしなければならない。ただし、知事が特別の事情があると認める者については、第一号に掲げる手続を要しない。

一 保証人（次のいずれにも該当する者で知事が適当と認めるものに限る。）の署名する請書を提出すること。

イ 県内に居住する者であること又は県外に居住する者で県営住宅の入居の承認を受けた者の三親等以内の親族であるものであること。

ロ 独立の生計を営み、かつ、県営住宅の入居の承認を受けた者と同程度以上の収入を有する者であること。

【青森県県営住宅規則（一部抜粋）】

（誓約書）

第三条の二 条例第八条第一項ただし書に規定する知事が特別の事情があると認める者は、誓約書（第三号様式の二）を知事に提出しなければならない。

（令二規則一五・追加）

（請書）

第四条 条例第八条第一項第一号に規定する請書は、第四号様式によるものとする。

2. 監査の結果

【指摘事項 4-1】 連帯保証人の要件に関する確認手続について

青森県県営住宅条例によれば、連帯保証人については、県営住宅の入居者と同程度以上の収入を有する者であることが求められている（青森県県営住宅条例第 8 条第 1 号第 1 号ロ）。

現状において県は、連帯保証人が署名押印した請書を手入れし、請書に記載の勤務先等を確認している。また、連帯保証人の印は、印鑑登録済みのものとされ、請書の提出に際しては印鑑証明書を添付することを求めている。しかし、これらの対応では、連帯保証人の収入を具体的に確認することはできないため、連帯保証人の保証能力を確認する手続としては不十分である。

青森県県営住宅条例に定めた連帯保証人の要件を確認するため、連帯保証人の収入に関連する追加的な資料の徴求等を検討することが必要である。

【指摘事項 4-2】 「上平団地 県営住宅入居のしおり」の記載不備（上北）

「上平団地 県営住宅入居のしおり」（別表）県営住宅修繕負担区分（22 頁）表中に負担区分として「指定管理者」との記載がある。

しかし実際は、同団地について指定管理者に対する業務委託は行っておらず、明らかな誤記と言える。正しくは「県民局」と記載すべきであり、速やかに訂正する必要がある。

【意見 4-1】 連帯保証人の更新について

青森県県営住宅条例によると、入居時に連帯保証人が 1 名必要とされているが、それ以降見直す体制になっていない。本人からの変更申請があれば保証人変更を受け付けているが、本人からの申請がなければ何年経過しても入居時の連帯保証人のままとされている状況である。家賃等の滞納があった場合、連帯保証人にも請求するのでそのタイミングで連帯保証人に連絡が取れなくなっていることが判明することもあるとのことである。入居から何年も経過すれば連帯保証人の経済状況が変化しており、連帯保証人と

しての条件を欠いた状態になっている可能性もある。

家賃に係る収入未済問題への対応という保証人制度の趣旨を踏まえれば、入居して10年経過後など、一定のタイミングでの連帯保証人の更新をルール化することを検討することが望ましい。

【意見 4-2】 連帯保証人に関する民法改正前後の取り扱いについて

現在、新たに入居する入居者の連帯保証人については、1名で足り、保証極度額（入居決定者の家賃月額×8か月分に相当する額に原状回復費用15万円を加えて得た額）を設定している。一方、民法改正前の入居者については、入居者から連帯保証人の変更等の申し出がない限り、連帯保証人の人数は2名で、保証極度額の設定もないまま（無制限）になっている。

既存の入居者が連帯保証人を変更する場合は、現在の実務に沿って扱われている事例が見られるが、これでは、保証人の変更をしないままの既存の入居者及び連帯保証人が、自身に有利な法律の改正に気づいていない点に配慮しない取り扱いとなっていると言わざるを得ない。

連帯保証人の必要人数及び保証極度額の設定については、民法改正前から継続して入居している入居者に案内を実施し、保証人の変更の申し出により、連帯保証人の減員及び保証極度額の設定を可能にする機会を提供するべきであると考えます。

第5. 家賃・駐車場使用料

1. 概要

(1) 県営住宅に関する家賃の制度と種類

県営住宅の家賃は、家賃水準が入居者の家賃負担能力に応じたものとなることを基本としつつ、これに個々の住宅の便益に応じた補正を加える応能応益家賃制度となっている。家賃負担能力を確認するため、入居者は毎年収入の申告が義務付けられている。

県営住宅の家賃決定に当たっては、入居者を収入及び入居期間に応じて次の①～③の3種類に区分するほか、収入の申告がない者を「収入未申告者」として別途区別し、それぞれ家賃算定の方法が異なる。

- ①本来入居者（②・③以外の入居者）
- ②収入超過者
- ③高額所得者
- ④収入未申告者（※家賃算定上の区別であり、本来の認定区分ではない。）

なお、収入の算定方法（公営住宅法施行令1条3号）は、以下のとおりである。

○収入

入居者及び同居者の過去一年間における所得金額の合計から次に掲げる額を控除した額を12で除した額。

条項	控除対象者	控除額/人
イ	入居者又は同居者に所得税法第二十八条第一項に規定する給与所得又は同法第三十五条第三項に規定する公的年金等に係る雑所得を有する者がある場合	10万円
ロ	同居者	38万円
	控除対象配偶者で入居者及び同居者以外のもの	38万円
	扶養親族で入居者及び同居者以外のもの	38万円
ハ	控除対象配偶者が老人控除対象配偶者（70歳以上）である場合	ロ+10万円
	扶養親族に老人扶養親族（70歳以上）がある場合	ロ+10万円
ニ	扶養親族に特定扶養親族（16歳～22歳（配偶者以外））がある場合	ロ+25万円
ホ	入居者又はイに規定する者（同居者又は別居の控除対象配偶者・扶養親族）に障害者がある場合	27万円

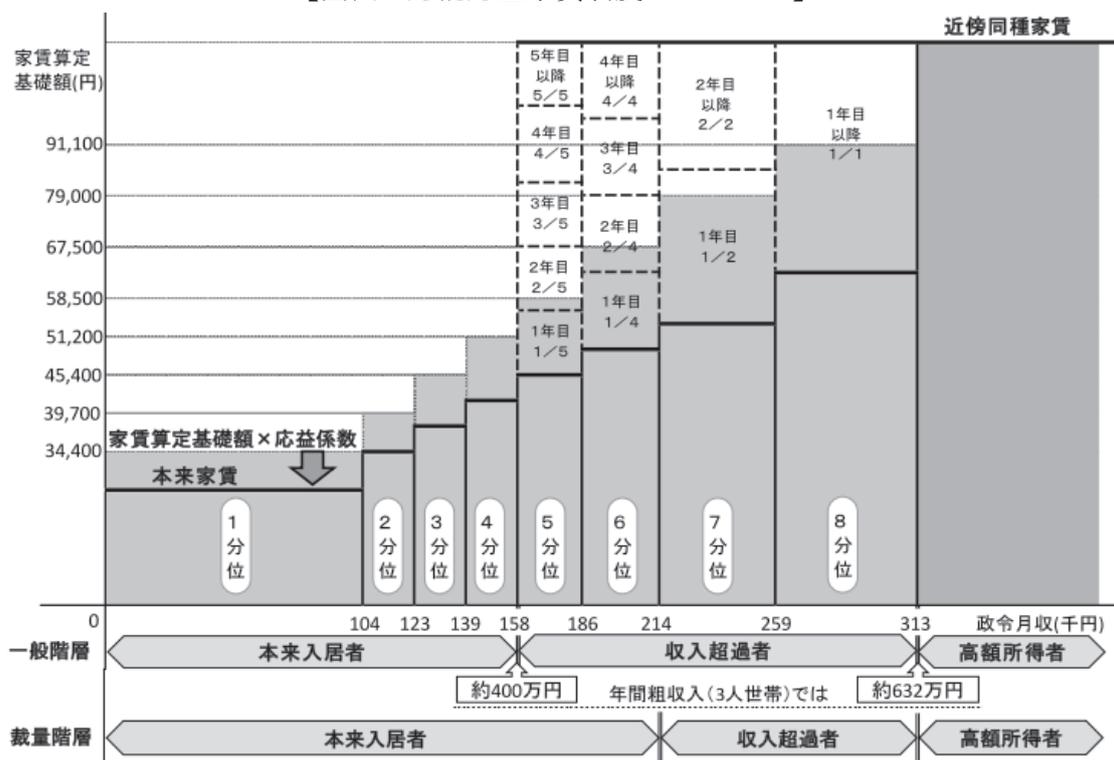
	上欄の者が特別障害者である場合	40万円
へ	入居者又は同居者に寡婦がある場合	27万円
ト	入居者又は同居者にひとり親がある場合	35万円

(出所：公営住宅法施行令より監査人作成)

なお、イについては、その者の給与所得または公的年金等に係る雑所得額の金額の合計額が10万円未満である場合には当該合計額、へについては、その者の所得金額からイの規定による控除する金額を控除した残額が27万円未満である場合には当該残額、トについては、その者の所得金額からイの規定による控除する金額を控除した残額が35万円未満である場合には当該残額が、それぞれの控除額となる。

家賃算定には、「本来家賃」(2)参照)と「近傍同種家賃」(3)参照)を用いる。

【図表 応能応益家賃制度のイメージ】



(出所：青森県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

(2) 本来家賃

青森県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版によれば、本来家賃の算定式は以下のとおりである。(公営住宅法施行令第2条)

$$\text{本来家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

①家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分であり、具体的には、令第2条第2項に規定する収入区分ごとに定まる額である。

【図表 家賃算定基礎額】

区分	収入分位	政令月収	家賃算定基礎額	収入認定区分	
				一般階層	裁量階層
1	0.0 - 10.0%	0~104,000円	34,400円	本来入居者	本来入居者
2	10.0 - 15.0%	104,001~123,000円	39,700円		
3	15.0 - 20.0%	123,001~139,000円	45,400円		
4	20.0 - 25.0%	139,001~158,000円	51,200円		
5	25.0 - 32.5%	158,001~186,000円	58,500円	収入超過者	収入超過者
6	32.5 - 40.0%	186,001~214,000円	67,500円		
7	40.0 - 50.0%	214,001~259,000円	79,000円		
8	50.0%~	259,001円~	91,100円	高額所得者	高額所得者
8(高額)	60.0%~	313,001円~	近傍同種家賃		

(出所：青森県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

②市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7~1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値である。青森県は下記のとおりである。

青森市	弘前市、八戸市	その他の市
0.85	0.80	0.70

(出所：青森県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

③規模係数

当該公営住宅の住戸専用面積（小数点第2位以下切捨て）を65㎡で除した数値（小数点第5位以下切捨て）

④経過年数係数

民間賃貸住宅における家賃の経年変動等を勘案して算出される。

⑤利便性係数

住宅の便益を数値化したものであり、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5 から 1.3（ただし 1.6 を市町村立地係数で除した数値が 1.3 より小さい場合は当該数値）の範囲内で事業主体が設定する数値である。

青森県では、当該係数は次式により算定しており、管理開始時のほか改善時で便益に変更が生じた場合、又は固定資産税評価額の改訂により立地便益係数に変更が生じた場合などに、建築住宅課において設定する。

青森県では、利便性係数の旧基準（0.7～1.0 の範囲で定める）に基づき、中間値である 0.85 を現在の基準値とし、さらに立地・設備・居住性の便益を加味して設定している。

<p>利便性係数 = 0.85（基準値） + 立地便益係数 + 設備便益係数 + 居住性便益係数</p>	
<p>ここに、各便益係数は下表により算定した数値とする。</p>	
立地便益係数	<p>青森市、弘前市、八戸市及び三市以外の4つの区域ごとに、各団地の固定資産税評価額の平均価格を基準（ゼロ）とし、当該団地の固定資産税評価額との差に応じた加点（基準より高い＝立地条件が良い）又は減点（基準より低い＝立地条件が悪い）を行った数値</p> <p>※固定資産税評価額の見直し時期（3年おき）に合わせて見直されます。</p>
設備便益係数	<p>基本便益（水洗トイレ、浴室、3点給湯） ⇒ 「無い」場合減点</p> <p>付加便益（サローム又はルーフバルコニー、専用庭等） ⇒ 「有る」場合加点</p>
居住性便益係数	<p>基本便益（エレベーター） ⇒ 4～5階建てで「無い」場合減点</p> <p>付加便益（雁木） ⇒ 「有る」場合加点</p>
<p>（※加点・減点は全て±0.025ポイント単位）</p>	

（出所：青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版）

（3）近傍同種家賃

青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版によれば、近傍同種家賃とは、当該住宅と同程度の民間賃貸住宅における家賃水準として算定されるものであり、県営住宅家賃の上限額であるとともに、収入超過者や高額所得者、収入未申告者の家賃算定に用いられている。

近傍同種家賃の算定式は、以下のとおり。（公営住宅法施行令第3条）

$$\text{近傍同種家賃} = \{(\text{①基礎価格} \times \text{②利回り}) + \text{③償却額} + \text{④修繕費} + \text{⑤管理事務費} + \text{⑥損害保険料} + \text{⑦公課} + \text{⑧空家等引当金}\} \div 12$$

(出所：青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

①基礎価格

基礎価格とは、建物部分及び敷地の時価のことである。建物部分は複成価格を、敷地は固定資産税評価額相当額をもって、それぞれ時価としている。

②利回り

利回りは国土交通大臣が定めることとされており、告示によって建物部分と土地部分にそれぞれ定められている。

建物部分の利回り： 3 % (全国共通)
土地部分の利回り： 1 % (青森県の場合)

(出所：青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

③償却額

償却額は、近傍同種の住宅の建設に要した費用を耐用年限で元金均等償却するものである。ただし、公営住宅法施行規則第22条に規定する残存価額は償却の対象としない。

④修繕費・⑤管理事務費

住宅の修繕及び管理事務を行うために必要と考えられる費用は、推定再建築費に修繕費率及び管理事務費を乗じた年額とする。

⑥損害保険料

住宅に火災等が生じた場合の損害を補填するために保険に加入している場合は、保険料に相当する額を家賃に加算する。

青森県の場合は、公益社団法人全国公営住宅火災共済機構の損害保険料を採用する。

⑦公課

当該住宅にかかるであろう租税の合計額を公課として家賃に加算する。具体的には、固定資産税と都市計画税があり、税率等については地方公共団体によって異なるものであるから、実際に各市の条例により規定されているところにより算定した税額に相当する額を加算する。

⑧空家等引当金

空家等による損失を補填するための引当金として、上記①に②を乗じた額と③～⑦の合計額に100分の2を乗じた額とする。

(4) 駐車場使用料

青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版によれば、駐車場使用料は、建設省住宅局長通達（平成3年4月1日住総発第15号）に基づき、下記の算定式によって算出されている。

$$\text{駐車場使用料} = \text{(1)地代相当額} + \text{(2)整備費用償却費} \\ \text{(百円未満切捨)} \qquad \qquad \qquad + \text{(3)修繕費} + \text{(4)管理事務費}$$

ここに、

- ・地代相当額：固定資産税評価相当額×行政財産使用料に準じた率(0.04)
×個別の駐車区画面積
- ・整備費用償却費：整備費用×償却率(0.1) ※舗装の区画のみ対象
- ・修繕費：整備費用×修繕費の率(0.022)
- ・管理事務費：整備費用×管理事務費の率(0.0031)
- ・整備費用：当該区画を県の標準的な仕様で積算した金額

(出所：青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル令和3年度版)

具体的には、青森県県営住宅規則に定められており、団地ごとに月1,300円（未舗装の駐車区画にあっては500円）から2,600円の使用料が設定されている。

(5) 特定公共賃貸住宅の家賃

特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく、県営住宅の入居基準を超える中堅所得者向けの住宅である。青森県では収入分位25%（政令月収158千円）～80%（同487千円）相当の階層を入居対象としている。

①特定公共賃貸住宅の家賃

特定公共賃貸住宅の家賃は、県営住宅のような応能応益制度ではなく、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定める（いわゆる市場家賃とする）こととされている。

具体的には、不動産鑑定評価による方式や特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第13条第1項に定める限度額家賃を家賃設定の基準とする方法があり、現行家賃は不動産鑑定評価による方式を採用している。

②家賃改定の考え方について

特定公共賃貸住宅の家賃改定については、青森県営住宅家賃算定業務マニュアルにおいて以下のように定められている。

【青森県営住宅家賃算定業務マニュアルより抜粋】

特定公共賃貸住宅の家賃については、法律上、改定期間について特段の定めが無いものの、前述のとおり近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定める必要があることから、市場家賃の変動を考慮し、今後は駐車場使用料と同様に固定資産税の評価替えが行われる3年毎に合わせて不動産鑑定評価を実施し、見直しの要否を判断することとする。

(6) 収入申告

①法の定め

公営住宅法第16条第1項において、毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき決定するとし、公営住宅の入居者は、収入申告を実施することが求められている。これは、公営住宅入居時に入居者資格の審査が行われているが、入居者資格は、入居後も継続して充足していることが求められるものであり、それを確認することが主たる目的と言える。収入申告の方法については、公営住宅法施行規則第7条に規定している。

なお、申告がなかった場合には、近傍同種の家賃が課されることとなる。

【公営住宅法（一部抜粋）】

(家賃の決定)

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(略)

【公営住宅法施行規則（一部抜粋）】

第七条 法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、次に掲げる事項を記載した書面を提出して行わなければならない。

- 一 当該入居者に係る収入
 - 二 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨
- 2 入居者は、当該入居者及び同居者の公営住宅法施行令（以下「令」という。）第一条第三号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、それぞれ当該各号に規定する書類を、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示しなければならない。ただし、事業主体が行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）第九条第二項の規定に基づく条例の規定によりこれらの書類（前項の規定により提出する書面を除く。）と同一の内容を含む特定個人情報（同法第二条第八項に規定する特定個人情報をいう。以下この項において同じ。）を利用することができる時、又は同法第二十二条第一項の規定により当該書類と同一の内容を含む特定個人情報の提供を受けるときは、当該内容が記載された書類は、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示することを要しない。
- 一 令第一条第三号イからトまでに規定する額を控除する場合 当該控除の対象者に該当する旨を証する書類
 - 二 前項第二号に該当する場合 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する旨を証する書類

②県の定め

青森県では、青森県県営住宅条例第10条により、入居者に対して、毎年度、収入を申告することを義務付けている。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

(収入の認定等)

第十条 入居者は、毎年度、規則で定めるところにより、知事に所得に関する事項を申告しなければならない。

2 知事は、前項の規定による申告に基づき、当該入居者に係る収入を認定し、当該収入を当該入居者に通知するものとする。

3 知事は、入居者（公営住宅法施行規則（昭和二十六年建設省令第十九号）第八条各号に掲げる者に限る。）が第一項の規定による申告をすること及び法第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、前二項の規定にかかわらず、同令第九条に規定する方法により当該入居者に係る所得に関する事項を把握し、当該入居者に係る収入を認定することができる。この場合において、知事は、当該収入を当該入居者に通知するものとする。

4 入居者は、第二項又は前項の規定による認定に関し不服があるときは、規則で定めるところにより、知事に意見を述べることができる。この場合において、知事は、述べられた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、当該認定に係る収入を更正するものとする。

【青森県県営住宅規則一部抜粋】

(所得に関する事項の申告)

第七条 条例第十条第一項の規定による所得に関する事項の申告は、毎年七月末日までに、当該申告をしようとする日の属する年の前年の所得に関する所得金額等申告書(第七号様式)に次に掲げる書類を添えて知事に提出して行わなければならない。

一 入居者又は同居者が所得金額を有する者である場合にあっては、これらの者に係る次に掲げる書類

イ 当該申告をしようとする日の属する年の前年の所得証明書

ロ イに掲げる書類に基づき収入を政令第一条第三号に規定するところにより算定するのに必要な同一生計配偶者等に関する事項を明らかにする書類

二 その他知事が必要と認める書類

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する申告(桜町団地に係る申告を除く。)は、個人番号を個人番号届出書(第二号様式)により知事に届け出た場合において、知事が別に定める場合に該当するときは、同項各号に掲げる書類のうち知事が別に定

めるものを添えないで行うことができる。

③収入申告（収入認定）事務

県営住宅の入居者は、毎年度7月頃に家族全員（中学校を卒業した者、別居扶養含む）の前年の所得について申告することになっている。

県は、提出された申告書に基づき、収入を認定し、その結果を通知する。

入居者が、この通知の内容に不服がある場合は、通知を受けた日から1ヶ月以内に意見書に必要と認める書類を添えて提出し、不服を申し立てることができる。

収入申告に際して県が入居者から提出を受ける資料は以下のとおりである。

所得金額等申告書
世帯全員分が記載された住民票の写し（住民票謄本）
戸籍謄本（原本）
所得証明書（原本）
収入状況を証明する書類（給与明細書など）
退職を証明する書類（写し又は原本）
障害者手帳当（写し）

（7）収入超過者

県営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、収入基準額（一般世帯である場合は月額158千円、裁量階層である場合は214千円を超える収入のある入居者は、「収入超過者」と認定される（青森県県営住宅条例第10条の2第1項）。そして、「収入超過者」と認定された場合、入居者には、住宅を明け渡すよう努力する義務が生じるほか、引き続き入居する場合は、家賃が引き上げられる。

収入超過者に課される家賃は、公営住宅法施行令第8条第2項において以下のとおり定められている。

収入超過者の家賃 = (本来家賃) + (近傍同種の住宅の家賃 - 本来家賃) × (年度の区分及び収入の区分に応じて定める率)

【図表 収入超過者の収入に応じて設定される率】

収入（月収）区分	収入超過者となつてからの期間	割増率
[収入分位 25.0～32.5%] 15万8千円を超え18万6千円以下の 場合	1年目	1/5
	2年目	2/5
	3年目	3/5

	4年目	4/5
	5年目以降	1
[収入分位 32.5～40.0%] 18万6千円を超え21万4千円以下の 場合	1年目	1/4
	2年目	2/4
	3年目	3/4
	4年目以降	1
[収入分位 40.0～50.0%] 21万4千円を超え25万9千円以下の 場合	1年目	1/2
	2年目以降	1
[収入分位 50.0%～] 25万9千円を超える場合	1年目以降	1

(出所：「県営住宅入居のしおり」)

(8) 高額所得者

県営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間引き続き月額313千円を超える収入がある入居者は、「高額所得者」と認定される(青森県県営住宅条例第10条の2第2項)。

高額所得者として認定した後は、住宅の明渡を請求することになるが、これについては「青森県県営住宅高額所得者明渡請求事務処理要領」に規定されている。

認定された入居者の世帯に、住宅を明け渡すことができない特別な理由(名義人または同居親族が長期にわたって病気治療中のため、多額の費用を要する場合など)が認められない限り、期限を定めて、住宅の明渡を請求する。

期限が到来したときは、速やかに、住宅を明け渡さなければならない。期限後も住宅を明け渡さない場合は、期限が到来した日の翌日から明渡を行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃(民間住宅並の家賃)の2倍に相当する額を徴収する。それでも明渡に応じない場合は、明渡請求訴訟を提起することとなる。

【図表 収入超過者及び高額所得者の推移】

	H29	H30	R1	R2	R3
管理戸数	5,460	5,470	5,497	5,409	5,473
入居戸数	4,640	4,489	4,284	4,142	4,058
収入超過者*	612	590	581	553	542
高額所得者	10	19	12	12	7
収入未申告者	30	18	26	18	22

*：高額所得者を除く

(9) 家賃減免及び支払猶予

①法の取扱い

事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる（公営住宅法第 16 条第 5 項）。敷金についても、同様である（公営住宅法第 18 条第 2 項）。また、事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる（公営住宅法第 19 条）。

減免と徴収猶予の違いは、減免は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下し、それが将来にわたって回復しないと考えられる場合であるのに対し、徴収猶予は、家賃の支払能力が喪失又は著しく低下した状態が一時的であり、回復が期待できる場合と考えられる。

②県の取扱い

青森県では、青森県県営住宅第 13 条において、家賃の減免・徴収猶予を規定しており、敷金についても、青森県県営住宅第 14 条第 4 項において、同様に規定している。また、具体的な対象等は、青森県県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予に関する要領（以下、「家賃減免要領」という。）に定められている。

【家賃減免要領（一部抜粋）】

第 2 章 家賃の減免

(減免の基準)

第 2 条例第 13 条に規定する家賃の減免をすることができる場合は、次のとおりとする。

- (1) 入居者及び同居者の年間所得金額から公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条第 3 号のイからトまでの控除額を控除した額を 12 で除して得た額（以下「特例収入月額」という。）が公営住宅法施行令第 2 条第 2 項の表の上欄に定める入居者の収入の区分（以下「収入区分」）の最低額の 60%（以下「減免収入額」という。）以下である場合
- (2) 入居者に係る収入が、年度の途中において、入居者の失業、病気、災害、事故又は定年退職等により減少し、その減少が一時的でないことが明らかであると認められ、かつ、収入区分が変更し、又は特例収入月額が減免収入額以下となった場合
- (3) 入居者又は同居者が、病気により引き続いて長期にわたり療養を要し、又は災害により著しい損害を受けた場合であって、当該療養に要する費用

又は当該損害の回復に要する費用として知事が認定した月額を、特例収入月額から控除して得た額が減免収入額以下である場合

(4) 県営住宅建替事業又は住戸改善により、除却又は改善すべき住宅の入居者に仮住居として提供した県営住宅の家賃（以下「仮住居家賃」という。）が従前の家賃を超える場合

(5) その他前各号に準ずる特別の事情があると知事が認めた場合

2 前項第1号の年間所得金額は、次の各号に掲げる過去1年間における額を合計した額とする。

(1) 給与所得 給与所得控除額を控除する前の所得税（昭和40年法律第33号）第28条第1項に規定する給与等の収入金額

(2) 事業所得 所得税法第27条第1項に規定する事業所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額

(3) 公営年金等 所得税法第35条第3項に規定する年金の収入金額

(4) 失業等給付金 支給金額

(5) 仕送り等 聞き取り等により実態を調査し、その結果により得られた金額（減免額の限度）

第3 第2第1項第1号から第3号までの規定による減免（ただし第2号の規定による減免については、収入区分が変更したものにより行うものを除く。）は、次に掲げる表の中欄に定める特例収入月額（第2第1項第3号の規定による減免の場合にあっては特例収入月額から同号に規定する月額を控除して得た額）の状況に応じ、それぞれ右欄に定める率を家賃に乗じて得た額（当該額が100円未満であるとき、又は当該額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を限度として行うものとする。

区 分	特 例 収 入 月 額	率
第五減免階層	減免収入額の80%を超え、減免収入額以下	0.2
第四減免階層	減免収入額の60%を超え、減免収入額の80%以下	0.4
第三減免階層	減免収入額の40%を超え、減免収入額の60%以下	0.6
第二減免階層	減免収入額の20%を超え、減免収入額の40%以下	0.8
第一減免階層	減免収入額の20%以下	1.0

2 第2第1項第2号の規定による減免（収入区分が変更したものにより行うものに

限る。)は、変更前の家賃から変更後の家賃を差し引いて得た額を限度として行うものとする。

3 第2項第1項第4号の規定による減免は、仮住居家賃から従前の家賃を差し引いて得た額を限度として行うものとする。

4 第2項第1項第5号の規定による減免の限度額は、第1項の限度額を勘案して定めるものとする。

5 第1項の規定にかかわらず、入居者が生活保護法（昭和25年法律第144号）により住宅扶助費を受けている場合は、家賃の額から当該住宅扶助費認定額を減じた額を減免するものとする。ただし、当該入居者が病気による入院加療のため住宅扶助費が認定されなくなつた場合にあつては、その認定されない期間分の家賃の全額の支払を免除する。

（減免の取消し等）

第4 知事は、家賃の減免を受けている者が青森県県営住宅規則（昭和37年2月青森県規則第8号。以下「規則」という。）第9条第1項に規定する県営住宅家賃減免申請書に事実と異なる事項を記載して減免の決定を受けた場合当該決定を取り消すとともに、必要に応じて既に減免した家賃を徴収するものとする。

（適用除外）

第5 公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第38条第1項の規定により県営住宅の明渡しを請求され、正当な理由がないのにこれに従わない者又は 法第27条第1項から第5項に規定する保管義務に違反している入居者で家賃の減免をすることが適当でないと認められる者については、第2の規定は適用しない。

2. 監査の結果

【指摘事項 5-1】家賃減免措置における算定誤りについて

県営住宅の家賃については、県は入居者の収入が著しく低額である場合などに本来の家賃から一定割合を減額する措置（減免措置）を講じている。この減免措置における減免額の算定で、家賃減免要領の定める計算方法の適用を誤り、減免額が不足し、本来の家賃より過大に徴収している事例が複数発見された。

監査人の指摘を受けて、県が調査を実施した結果、集計された過大徴収額の総額及び内訳は以下のとおりであった。

【図表 過大徴収額の総額及び県民局ごと内訳】

①令和3年7月～令和4年3月適用分まで

県民局	東青	中南	三八	西北	計
延べ申請件数(件)	4	1	8	3	16
延べ適用月数(月)	12	3	23	9	47
金額(円)	55,500	12,900	104,900	38,700	212,000

(出所：建築住宅課作成資料)

②令和4年4月～令和4年11月適用分まで

県民局	東青	中南	三八	西北	計
延べ申請件数(件)	5	4	9	1	19
延べ適用月数(月)	14	16	21	3	54
金額(円)	64,700	61,800	77,600	12,900	217,000

(出所：建築住宅課作成資料)

具体的な計算誤りの内容は以下のとおりである。公営住宅法施行令の改正を受け、県は家賃減免要領を改正し、令和3年7月以降の家賃減免において適用することとした。改正後の家賃減免要領では、「特例収入月額」を算定するにあたり、公営住宅法施行令の第1条第3号イの控除額を控除することを規定している（家賃減免要領第2(1)）。今回発見された算定誤りでは、いずれもこれを控除していなかった。

家賃の過大徴収があった入居者に対しては、過大徴収額を返還する必要がある。

なお、県は令和4年12月以降、対象となる入居者を順次個別に訪問し、家賃減免訂正通知書の交付等、過大徴収額の返還手続を進め、令和5年1月末時点では対象者への返還をすべて完了している。

【指摘事項 5-2】家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について

上記【指摘事項 5-1】において指摘した家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について問題があった。

建築住宅課から各地域県民局及び各県営住宅等指定管理者に対して発出された通知には、以下のように記載されている。

1. 改正の概要及び理由

公営住宅法施行令の一部を改正する政令（令和 2 年政令第 359 号）の施行に伴い、給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替、未婚のひとり親に対する控除の新設及び寡婦（寡夫）控除の見直し等が行われ、令和 3 年 7 月 1 日以後に行われる家賃の算定の基礎となる収入の計算から適用されていることから、県営住宅家賃減免における特例収入月額に反映させるための改正を行うものである。

（出所：「青森県県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予に関する要領」の一部改正について（通知）（令和 3 年 12 月 3 日 青建第 849 号））

この家賃減免要領の改正では、「特例収入月額」の算定において、給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する入居者（以下、この項において「給与所得者等」という。）にとって従来の取り扱いと比較して有利な改正が含まれていた。具体的には、給与所得者等の特例収入月額の算定上、家賃減免要領改正前と比較して特例収入額が月額約 8,333 円（年間 10 万円 ÷ 12 か月）減額され、より多くの家賃減免を受けやすい結果となる実質的な変更があった。給与所得者等以外の入居者については特例収入月額の算定方法の変更はなく、給与所得者等のみにより有利な制度変更である。このような、実質的な制度変更があったにも関わらず、そのことについて通知の中で言及がなかったため、各地域県民局においては、家賃減免要領の改正があたかも公営住宅法施行令の一部を改正による給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替という形式的な改正であると誤認するおそれがあった。事実、【指摘事項 5-1】に記載したとおり、県内 4 つの地域県民局において多数の算定誤りが発生している。各地域県民局及び指定管理者に対する実質的な制度変更に関する情報提供がなかったことが、【指摘事項 5-1】の家賃減免措置における算定誤りを誘発したと言っても過言ではない。

家賃の減免額に関する計算過程が変更される場合には、各地域県民局及び各県営住宅等指定管理者に対して、家賃減免要領の改正内容及び改正理由の十分な周知を行い、算定誤りを防止することが必要である。

【指摘事項 5-3】家賃減免要領の改正時期について

家賃減免要領は、令和 3 年度において改正され、令和 3 年 12 月 3 日から施行されている。しかし、以下に示した家賃減免要領附則 2 に記載してあるとおり、「令和 3 年 7

月 1 日以後に行われる家賃の算定の基礎となる特例収入月額「の計算」について適用することとしており、施行前の期間（令和 3 年 7 月 1 日から令和 3 年 12 月 2 日）における特例収入月額の計算にも遡及適用されることとされている。

【家賃減免要領 附則 2】

2 令和 3 年 7 月 1 日以後に行われる家賃の算定の基礎となる特例収入月額の計算については、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（令和 2 年政令第 359 号）による改正後の公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条第 3 号イからトまでに掲げる額を控除して行うものとする。

このように遡及適用を求めるような要領の改正は実務上多くの混乱をもたらすことにつながるため、望ましくない。【指摘事項 5-1】に記載した算定誤りが発生した要因の一つとも考えられる。

適時適切に要領を改正することが必要である。

【指摘事項 5-4】 特定公共賃貸住宅の不動産鑑定評価について

特定公共賃貸住宅の家賃は、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めることが求められている（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 3 条第 5 号）。

青森県県営住宅家賃算定業務マニュアルでは、特定公共賃貸住宅の家賃について 3 年毎に不動産鑑定評価を実施し、見直しの要否を判断することとされている。しかし、直近に実施した平成 29 年以降、県は不動産鑑定評価を実施していない。

平成 30 年 10 月に県がまとめられた特定公共賃貸住宅利活用方針によれば、特定公共賃貸住宅は「基本的方向として用途廃止するもの」とはされている。しかし、特定公共賃貸住宅の家賃を近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定める必要があることを考えれば、固定資産税の評価替えが行われる 3 年毎に不動産鑑定評価を実施するという県営住宅家賃算定業務マニュアルの規定は妥当であり、不動産鑑定評価は実施すべきであると考えられる。

仮に特定公共賃貸住宅利活用方針等を根拠に、3 年毎不動産鑑定評価の規定を変更すべきと判断するのであれば、その理由を決裁書等で明らかにしたうえで、マニュアルの記述を改めるべきである。

【意見 5-1】 家賃減免要領の記載内容の明瞭性について

家賃減免要領において、家賃減免事務を実施する上での重要事項が明瞭に定められていないため、事務の安定性を欠くおそれがあり問題である。

まず、実務上、家賃減免要領第3に定める減免（以下、「特例減免」という。）は、収入分位1の入居者を対象としているにも関わらず、家賃減免要領にはそのことが明確に定められていない。

家賃の減免は、収入分位の変更による減免（以下、「分位変更減免」という。）と「特例減免」の2種類があり、実務上「特例減免」の対象は収入分位1の入居者のみとされている。例えば、収入分位3であった入居者が、年度の途中で失業等により収入が著しく減少し、「特例減免」の対象となる場合を仮定する（以下、この項において「減免事例」という。）。この事例では、一旦「分位変更減免」を適用し、収入分位1の家賃を算定する。その後「特例減免」を適用し、収入分位1の家賃に、家賃減免要領第3に定める率（0.2～1.0）を乗じて減免額を算定する。以上が、各地域県民局で行われている実務上の取り扱いである。

ところが家賃減免要領では、家賃減免要領第3にある「家賃」が収入分位1の家賃である旨がどこにも規定されていない。実務上は、収入分位1の家賃に率を乗じる方法が採用されているが、その根拠を要領上に見い出すことはできない。一方、先に述べた事例を用いて説明すると、収入分位3の家賃に率を乗じる方法を採用しても、それを否定する根拠が要領上にない。

次に、実務上、減免申請の対象期間は最長でも3か月ごととされており、家賃の減免を受けようとする入居者は、3か月ごとに家賃減免申請書を提出し収入状況を県に報告することとされている。

しかし、減免申請の対象期間を3か月とする根拠規定は、家賃減免要領にはなく、他に減免申請に関して規定している文書もない。

以上のように、家賃減免事務を実施する上での重要事項が家賃減免要領に定められていない場合、解釈の余地が生じ、各地域県民局・担当者ごとに異なる取り扱いをしてしまうおそれがあり、早急に改善すべきであると考えます。家賃減免要領を改正し、特例減免に関する制度内容及び減免申請の対象期間を3か月としている現行の取扱いを明瞭に規定することが必要である。

【意見 5-2】 家賃減免マニュアルの必要性について

家賃減免に関する事務は、公営住宅法や公営住宅法施行令だけでなく、所得税法の概要を理解しておかなければ容易に理解できない、非常に難解なものとなっている。一方で、家賃減免要領に規定している制度の概要を図解する、あるいは事例を用いて説明するマニュアル等は存在していない。また、入居者に対し、家賃減免制度を説明するためのパンフレット等も存在しておらず、入居者が家賃減免を申請した場合、どの場合に、どの程度の家賃減免が適用されるのかを予見することができない状況である。【指摘事項 5-1】に記載した家賃減免額の算定誤りについても、入居者本人が計算誤りに気づく

機会はほとんどなかったと言える。

このような状況においては、事務の引継ぎ、指定管理者や入居者等への説明といった場面で誤解が生じる可能性が高く、事実関係と制度の適用を判断する上で相互理解が困難な場面も想定される。

したがって、家賃減免要領とは別のマニュアル・制度概要に関するパンフレット等を整備することが望ましいと考える。

【意見 5-3】 所得金額等申告書未提出者への対応について

県営住宅では、毎年度 7 月頃入居者に前年の所得について申告をしてもらい、それに基づいて収入認定を実施する。その結果、収入超過者・高額所得者には県営住宅明渡しの依頼や家賃の増額を行うことになる。一方で、所得金額等申告書の提出がない場合は、近傍同種の家賃を徴収することになっている。

しかし、入居者の中に毎年所得金額等申告書を提出していない者が存在する。県民局担当者に未提出の理由を確認したところ、本人は所得が高いらしく、申告書を提出しても近傍同種の家賃に設定されるのだから資料を集めて提出する手間が惜しいと考えている様子であるとのことであった。

しかし、その入居者の所得が高ければ高額所得者に該当し、本来明渡しをしなくてはならない状況にある可能性もあり、近傍同種の家賃を支払っていけばそれでよいというわけにはいかない。また、未提出であることによって、県担当者が提出の督促などを何度も実施しており本来不要な事務手続の負担が発生している。

青森県県営住宅条例第 10 条に「入居者は、毎年度、規則で定めるところにより、知事に所得に関する事項を申告しなければならない。」とあるように、県営住宅に入居している以上所得金額等申告書の提出は義務である。

したがって、特段考慮すべき事情がないのにも関わらず所得金額等申告書を提出しない入居者に対し、収入調査を強化する必要がある。

【意見 5-4】 特定公共賃貸住宅の家賃改定について

特定公共賃貸住宅の家賃は、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めることが求められている（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 3 条第 5 号）。

青森県県営住宅家賃算定業務マニュアルでは、3 年毎に不動産鑑定評価を実施し、見直しの要否を判断すると定めている。しかし平成 11 年の供用開始以来、家賃改定が実施されたことはなく、現行の家賃は供用開始に決定した家賃のままである。

現行の月額家賃と直近に実施された不動産鑑定評価（平成 29 年度実施）による月額家賃の差は以下のとおりである。

【図表 特定公共賃貸住宅の家賃】

地区	団地の名称	現状の月額家賃	鑑定評価（H29年） による月額家賃	下落率
東青	幸畑団地	60,000円	54,000円	10.0%
西北	新宮団地	58,000円	53,000円	8.6%
下北	中央団地	63,000円	60,000円	4.8%

（出所：建築住宅課資料及び鑑定評価書より監査人作成）

供用開始から20年以上が経過し住宅の老朽化が進んでいることや、入居率が低迷している住宅も存在していることを踏まえれば、不動産鑑定評価に従って月額家賃を減額改定することも一案であると思われる。不動産鑑定評価による家賃の下落が少額であれば、改定しないことにも合理性はある。しかしその場合にも、どの程度の下落を少額と判断したのかは明らかにしておくことが望ましい。

また、月額家賃の見直しを不要と判断した経緯や結論を記載した文書は残されていない。見直しの要否判断の経緯及び結論は、法令に従った判断であることを明らかにするためにも、文書化して残すことが望ましい。

第6. 収納・債権管理

1. 概要

(1) 家賃の納付

家賃の納付方法は、納入通知書による納付、口座振替による納付、代理納付がある。代理納付とは、生活保護制度における住宅扶助費が家賃支払いに適確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり市町村が県に納付する納付方法である。滞納家賃については、上記に加えて保証機関から回収する方法もある。

納期限については、青森県住宅条例に以下のとおり定められている。

【青森県住宅条例（一部抜粋）】

(家賃の納期限)

第十二条 家賃は、毎月末日（入居者が月の途中で県営住宅を明け渡すときは、当該県営住宅の明渡しを行う日）までに、その月分を納付しなければならない。

県営住宅における納付方法別の割合は以下のとおりである。

【図表 県営住宅における納付方法ごとの世帯数及び割合】

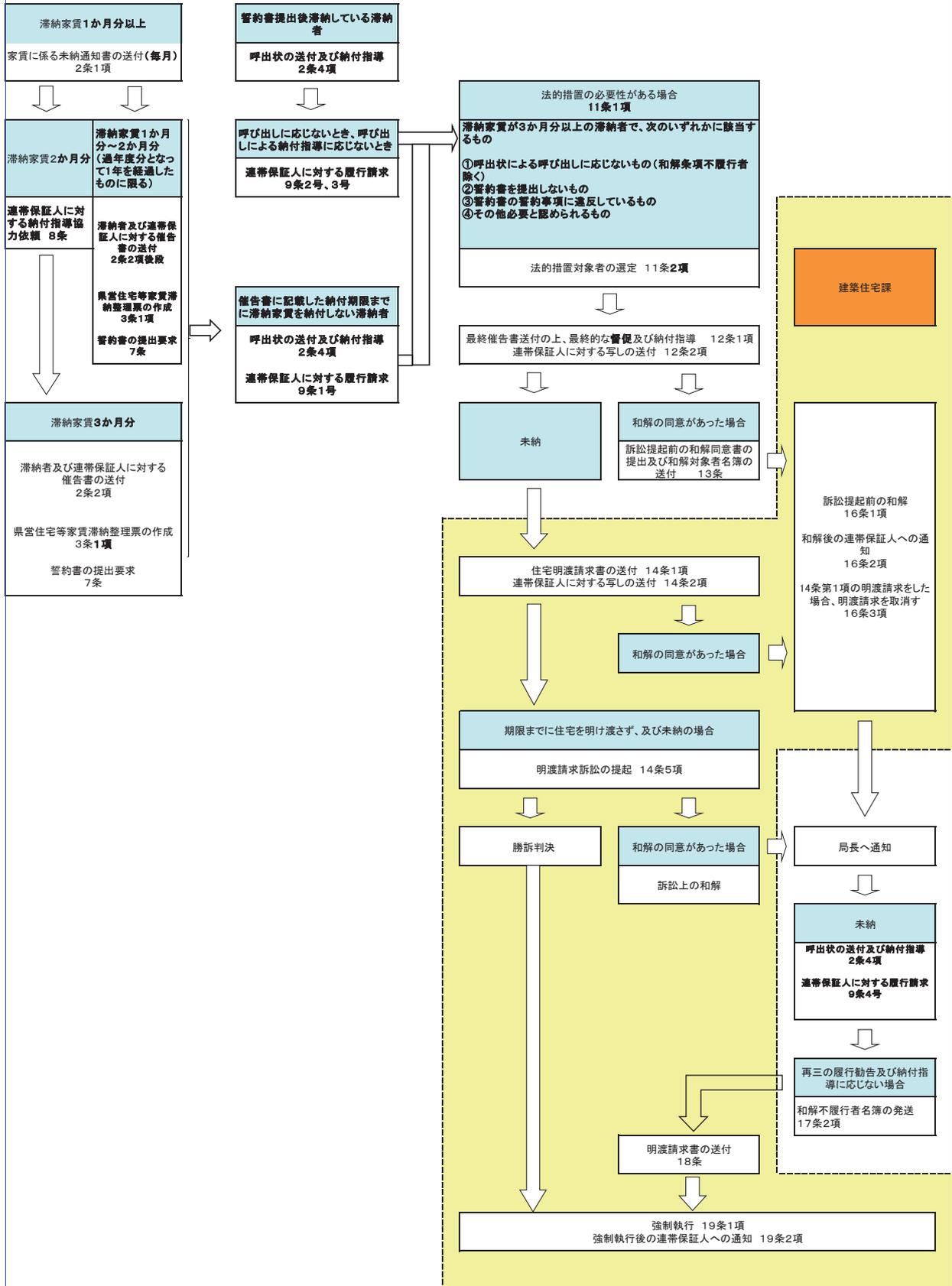
納付方法	世帯数	割合
口座振替	3,224	79.4%
納入通知書	623	15.4%
代理納付	211	5.2%
入居世帯数合計	4,048	100.0%

(出所：建築住宅課作成資料)

(2) 滞納整理事務

県営住宅及び特定公共賃貸住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納整理事務については、「青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領」及び「青森県県営住宅等駐車場使用料滞納整理事務処理要領」に定められており、事務処理の概要は以下のとおりである。

県営住宅等入居者の滞納家賃整理事務フローチャート



(3) 県営住宅家賃等滞納整理強化月間

県は、県営住宅の家賃及び駐車場使用料の滞納額の縮減を図るため、県営住宅家賃等滞納整理強化月間を定めるとともに、建築住宅課、各地域県民局地域整備部、各県営住宅等の指定管理者及び三沢市が連携して県下一斉に県営住宅家賃等の滞納者に対する電話催告及び納付指導等を強化することにより、県営住宅家賃等の滞納整理を集中的に行うこととしている。

その詳細は、県営住宅家賃等滞納整理強化月間実施要領に定められており、概要は以下のとおりである。

①定義

長期滞納者：県営住宅家賃等を6月分以上滞納している滞納者

高額滞納者：県営住宅家賃等を10万円以上滞納している滞納者

長期・高額滞納者：長期滞納者又は高額滞納者のいずれかに該当する者

②滞納整理強化月間の時期

滞納整理強化月間は、毎年7月及び12月

③長期・高額滞納者対策検討会議

建築住宅課と各地域県民局地域整備部は、毎年6月及び11月に、長期・高額滞納者対策検討会議を開催し、滞納整理の状況を確認のうえ、法的措置等の効果的な対策を検討する。

各地域県民局地域整備部は、長期・高額滞納者について、長期・高額滞納者一覧表を作成し、家賃滞納整理票とともに、長期・高額滞納者対策検討会議の開催前に建築住宅課に提出する。

④一斉電話催告及び納付指導

各地域県民局地域整備部は、長期・高額滞納者を除く滞納者について、電話催告対象者名簿を作成する。

各地域県民局地域整備部は、電話催告対象者名簿に基づいて、全対象者に電話催告を行うとともに、納付指導を実施する。

⑤呼出状による催告及び納付指導

各地域県民局地域整備部は、電話催告に応じない滞納者及び長期・高額滞納者に対して、呼出状を交付して納付指導を行う。

呼出に応じない滞納者又は納付指導に従わない滞納者については、青森県県営住宅等

家賃滞納整理事務処理要領に基づき、滞納者の連帯保証人に対する納付指導及び請求並びに滞納者に対する法的措置等を行う。

2. 監査の結果

【意見 6-1】家賃に関する口座振替の原則化について

家賃の納付方法について、「県営住宅入居のしおり」では、口座振替と納入通知書による金融機関窓口で支払いを選択出来るように記載されている。

しかし家賃の滞納を最小限にとどめるためには、口座振替を原則とし、例外的に納入通知書による金融機関窓口で支払いを認める記載に修正して、そのような扱いに変更することが望ましい。

【意見 6-2】口座振替以外の家賃納付方法の多様化について

口座振替以外の家賃納付方法は、金融機関窓口での納入通知書による納付のみである。現在は銀行のみ対応しているが、ATMによる納付もできない。したがって、銀行の営業時間しか家賃を納付できない状況である。この状況では、平日に時間が取れず納付が遅れる入居者が発生する可能性が高く、家賃の早期回収の観点から問題となる。また、入居者にとってあまりにも不便である。

ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでも納付可能にするなど、家賃納付方法の多様化を図ることが、入居者の支払利便性を上げ、滞納防止に資すると考えられるため検討されたい。

【意見 6-3】県営住宅家賃滞納整理票について(三八)

青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領では家賃を3か月分以上滞納している滞納者及び滞納家賃が2か月分以下の滞納者で、催告書を送付したものにつき、県営住宅家賃滞納整理票（第5号様式）を作成する旨を以下のとおり規定している。

【青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領（一部抜粋）】

（県営住宅等家賃滞納整理票の作成）

第3条 局長は、家賃を3か月分以上滞納している滞納者及び滞納家賃が2か月分以下の滞納者で、前条第2項の規定に基づき催告書を送付したものについては、県営住宅（特定公共賃貸住宅）家賃滞納整理票（第5号様式。以下「整理票」という。）を作成しなければならない。

2 前項の整理票は、滞納者ごとにこれを作成し、催告した時期、納付指導の経緯その他滞納整理の状況を記録し、関係書類とともに整理しておかなければならない。

【青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領 第5号様式（第3条関係）】

県営住宅（特定公共賃貸住宅）家賃滞納整理票

団地名	住宅番号	入居年月日	退去年月日	氏名	T E L
勤務先				勤務先 T E L	
入居者及び同居者の状況（病気の有無、障害の等級等）					
収入の状況（生活保護、仕送り、減免等）					
債務の状況					
特記事項					
滞納原因	低所得 病気 事故 失業・倒産 借金返済 教育費 納入不注意 浪費 その他				
	保証人名	続柄	保証人住所	保証人連絡先	
保証人1					
保証人2					
保証人に関する状況等					
退去の状況					

年 月 日	指導方法	指 導 事 項	担当

令和3年度の県営住宅家賃滞納整理票を閲覧した結果、記載する必要がある項目に記載が無いものや、記載が不十分な県営住宅家賃滞納整理票が散見された。

家賃滞納整理事務の有効性及び効率性を高めるため、「債務の状況」、「滞納原因」及び「保証人に関する状況等」への記載を充実させることにより、滞納者の実態を理解しやすいように整理することが望ましい。

【意見 6-4】十和田市との連携について（上北）

十和田市内に所在する県営住宅では、過去に家賃の高額滞納者が発生しており、その催促や退去事務について県担当者は多大の労力と時間を費やしている。

この点、県は市町村のように住民と直接の接点をもつ機会が少ないため、市町村と比較すると住民の状況を把握しにくい状況にある。そのため、住民の困窮度合に応じた生活保護や介護等福祉サービスの案内においては、各市町村に委ねるほかなく、生活保護受給者について、住宅家賃等の代理納付の活用、福祉的観点からの様々なケアという観点から見ても、県がサポートできるメニューは非常に限られる。

したがって、十和田市に公営住宅の事務を一括して委託する等、住民との窓口を集約し、住民にとっても効率的で効果的なサービスが受けられるよう検討する余地があると考えられる。例えば、県営の上平団地付近には十和田市の市営住宅も存在することを考慮すると、上平団地を十和田市に移管し、十和田市が実施している市営団地の統合集約化の計画に県営住宅も含め、市に一括管理してもらう等の方策も考えられる。

第7. 共益費

1. 概要

(1) 共益費

「県営住宅の入居者のしおり」では、共益費の徴収について以下のとおり説明がなされている。

【県営住宅の入居者のしおり（一部抜粋）】

7 団地の自主運営と共益費

入居者の利便の増進と団地の自主運営を図るため、皆さんの組織として自治会又は町内会があります。

自治会又は町内会では、入居者から団地の共同生活で当然個人が負担しなければならない費用として共益費を徴収し、次のようなものに使用しています。

イ 給水のためのポンプ、給水管の保温ヒーター、灯油供給装置、浄化槽、エレベーター等の電気料金

ロ 外灯、階段室・通路灯等の電気料金及び電球・スイッチの修繕費

ハ 敷地内の清掃・ゴミの処理に要する費用、側溝等の清掃費、浄化槽の定期清掃及び維持経費

ニ 共同で使用する備品や消耗品の購入に要する費用

ホ 集会所の維持運営費

へ その他住宅および環境の整備上当然負担しなければならない費用

※ 「共益費」は入居者全員に負担義務があります。自治会又は町内会を脱退した場合でも支払わなければなりません。

共益費は、上記のとおり入居者全員に負担義務があるが、その徴収は自治会又は町内会という、加入が任意の団体に委ねられている。その影響か、県内においても共益費の滞納が発生する等、その徴収が困難な事例が複数みられる。

2. 監査の結果

【意見 7-1】共益費の未納問題について

県は、令和3年度に、県営住宅で組織あるいは県営住宅を含む地域で組織する町会、町内会及び自治会（以下、「町会等」という。）を対象に、共益費に関するアンケート調査を実施している。その結果は、共益費未納者50名超、県営住宅全体における未納金額は、令和2年度において100万円を超えているというものであった。また、県による徴収を希望する町会等は41会中22会であった。さらに、監査人の現場視察時における

る入居者へのヒアリングでも、共益費の未納及び徴収について苦慮している町会等が複数あることが判明した。

家賃や駐車場使用料は県が徴収し、滞納した場合は滞納整理事務によって最終的には法的措置が取られることになる。一方、町会等が集金する共益費については、一般的にそのような法的措置が取られることがなく、結果的に共益費を支払っている入居者が共益費を払わない入居者の分を負担することになってしまいうことが少なくない。

このような共益費未納問題は、全国的にみられる問題であるが、自治体が家賃や駐車場代と共に徴収すれば解決するようにも思われる。しかし、一般に共益費を自治体が徴収しない（できない）理由として、下記の公営住宅法第 20 条の存在がある。

【公営住宅法（一部抜粋）】

第二十条 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

つまり、「家賃及び敷金」に含まれない「共益費」を自治体が徴収することは、この法律により禁止されているという解釈である。この解釈が妥当とされる限り、現行制度上、共益費未納問題に県が介入する余地は少ないと言える。

この問題に対して、まずは、入居者に対して共益費の負担が義務であることを改めて周知することが望ましい。

また、全国道府県及び政令指定都市で構成される全国公営住宅等推進協議会は、国土交通省に向けた提案書の中で、以下のような提案を行っている。

- ・共益費について、法令上の規定を明確にし、滞納があった場合に明渡し請求できるようにすること。
- ・公営住宅において、家賃と併せていわゆる「共益費」についても、事業主体において徴収できることを法律上明記すること。

（出所：「令和 3 年度公営住宅等施策及び予算に関する国土交通省向け提案書」全国公営住宅等推進協議会より一部抜粋）

共益費の未納問題は、根本的には制度的な欠陥であると考えられるため、今後も県として、国に対し問題の解消に向けた積極的な提案をしていく必要があると考える。

さらに、先進的な自治体の事例を調査する等、町会等が希望した場合に県が共益費を徴収できるよう、条例・規則の改廃を含む制度変更を継続的に検討することが望ましい。

第8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）

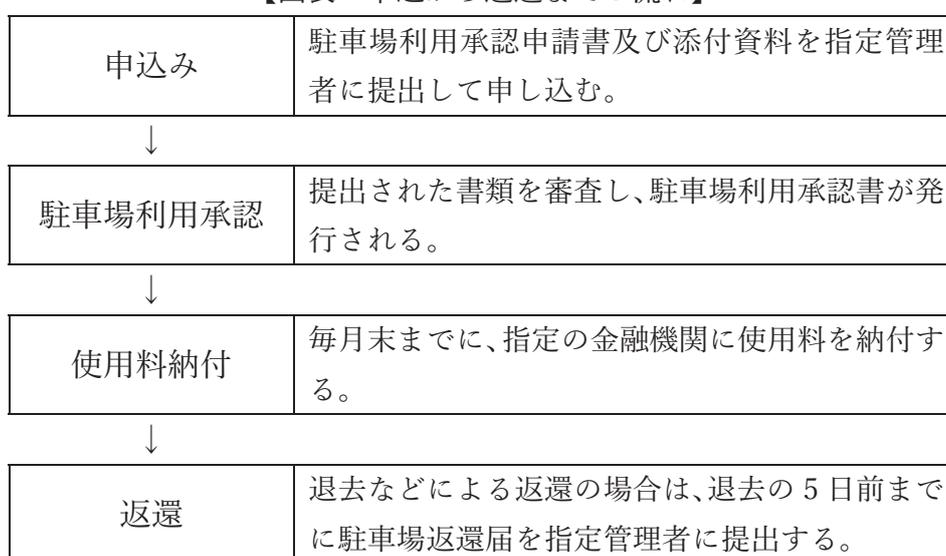
1. 概要

（1）駐車場

①申込みから返還まで

利用できる駐車所の区画数は、1住戸あたり1区画が基本とされている。申込から返還までの流れは以下のとおりである。

【図表 申込から返還までの流れ】



（出所：「青森県県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場利用のしおり」より監査人作成）

②駐車場利用者の資格

当該県営住宅または特定公共賃貸住宅の入居者であること。

③駐車場利用者の決定

「駐車場利用承認申請書」を審査し、問題がないと認められた場合は利用が承認され、「駐車場利用承認書」が交付される。駐車場の利用期間は、「駐車場利用承認書」に記載されている利用開始日から返還した日までとなる。

（2）苦情対応

県と指定管理者が締結している協定書において、指定管理者は県営住宅等に係る要望・苦情・相談等について次のとおり処理するものとされている。なお、必要に応じて県にその内容を報告し、対応に検討を要する内容については、県と協議の上、対応することとされている。

①修繕に係る要望・苦情・相談等

入居者等から修繕に係る要望、苦情、相談等を受けたときは、「県営住宅等修繕受付・発注台帳」にその内容を記録し、速やかに対応する。またその内容は「定期報告」の中で、県に報告される。

②修繕以外の要望・苦情・相談等

入居者等から修繕以外の要望、苦情、相談等を受けたときは、「県営住宅等苦情等受付票」にその内容を記録し、速やかに対応する。またその内容は「県営住宅等苦情等対応業務定期報告書」に、「県営住宅等苦情等受付票」の写しを添付し、要望、苦情、相談等を受けた月の翌月 20 日までに、県に報告される。

2. 監査の結果

【意見 8-1】「駐車場利用のしおり」における 3 台目の利用の記載について

「駐車場利用のしおり」では、2 台目までの申込みを前提としており、3 台目の申込みについて規定されていない。一方、「県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について」では以下のように規定されている。

【県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について（一部抜粋）】

3 2 台目以後の区画の再募集等について

(1) 2 台目以後の区画に年度途中で新たに空きが発生した場合、原則、当該年度については再募集を行わないこととし、発生した空き区画は自治会等が希望する場合、自治会管理の来客用区画として活用することができる。なお、これができない場合は、不正に利用されることのないよう適切な措置を取るものとする。

(2) 年度途中で新たに発生した 2 台目以後の区画の割合が 2 台目区画総数の 10%程度に達し、当該年度の利用可能期間が 6 か月以上ある場合は、再募集を行うことができる。

(3) 年度当初から 2 台目以後の区画に常時空きがある場合は、常時募集とすることができる。

※ (1) ~ (3) にかかわらず、再募集及び常時募集の方法、時期等については、各県民局の判断を優先する。

4 2 台目以後の区画の利用について

(1) 空家に係る 1 台目区画については、原則として 2 台目以後の駐車区画として利用させないものとする。ただし、1 年以上公募しないことが明らかな住戸の 1 台目区画は、2 台目以後の駐車区画とすることができる。

(2) 2 台目以後の区画の申込みは、原則 1 住戸 1 区画とする。ただし、2 台目の申込者数が、募集した区画数に満たない場合は、例外的に 3 台目の利用申込みを別に期間を定めて募集することができる。

(3) 2 台目以後の区画については、優先的な区画の割り当てなどの措置は講じない。

上記のとおり、「県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について」では 3 台目以降の利用も想定されて規定されている。また、実際は 3 台目以降も利用可能となっており、4 台目の利用をしている入居者もいる。駐車区画に余裕がある場合、3 台目、4 台目の利用を許可することは、入居者の生活の便宜を考えれば妥当な取り扱いであると考えられる。

実際の運用と整合するよう、「駐車場利用のしおり」にも 3 台目の申込みについて規定することが望ましい。

【意見 8-2】 駐車区画利用申込受付書について

「青森県県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場利用のしおり」では駐車場の利用につき以下のとおり規定している。

【青森県県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場利用のしおり 一部抜粋】

① 申込みから返還まで

利用できる区画数は、1 住戸あたり 1 区画が基本です。

ただし、団地により駐車区画に余裕がある場合は、2 台目の駐車区画としてさらに 1 住戸あたり 1 区画申込みできます。

申込受付	1 台目を申込みの場合	2 台目を申込みの場合
(1 台目と 2 台目をあわせて申込み場合は、それぞれ書類を作成してください。)	駐車場利用承認申請書および添付書類を指定管理者に提出してください。	駐車場利用承認申請書および添付書類に加えて、「駐車区画利用申込受付書」を指定管理者に提出してください。 ↓ 抽選となります。

駐車場利用のための必要書類を閲覧したところ、2 台目を申込み際に求められている「駐車区画利用申込受付書」が保管されていなかった。県の担当者によると、「駐車区画利用申込受付書」は実務では運用されておらず、「駐車場利用のしおり」のひな形にも規定されていないとのことである。

「駐車区画利用申込受付書」を使用する実務上の要請もなく、駐車場利用の申込みの事務処理に影響を与えることはないため、「駐車区画利用申込受付書」に関する記述は「駐車場利用のしおり」から削除する必要がある。

【意見 8-3】 苦情情報の共有化

現在、青森県では「県営住宅等苦情受付票」に個別具体的な対応状況を記録して書類として保管している。しかし、県の共有ソフトを利用する等により、各地域県民局が管轄している団地の要望・苦情・相談等に関する情報を共有化して、苦情内容の類型化や、入居者の質問に対する回答のマニュアル化等を図ることにより、今後発生する同様の事象への迅速な対応に資することが考えられる。

県においては、共有ソフトを利用する等、効率的な要望・苦情・相談等に関する情報の共有方法を検討することが望ましい。

第9. 退去事務

1. 概要

①県営住宅返還届の提出

入居者が退去する場合、「県営住宅返還届」を指定管理者又は管理人に提出することとされている。また、敷金の返還には「県営住宅敷金返還請求書」の提出が必要とされる。

②退去検査

県営住宅を退去するときは事前に検査員の検査を受ける必要がある。退去検査では、入居者負担の修繕範囲を指示し、後日退去前に入居者負担修繕が完了しているかどうかの検査が行われる。

①県営住宅返還届の提出及び②退去検査については、条例及び規則において以下のとおり定められている。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

（検査）

第十七条 入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、五日前までに、規則で定めるところにより、知事に届け出て、当該県営住宅について、県営住宅監理員又は知事の指定する職員の検査を受けなければならない。

2 知事は、県営住宅の管理上必要があると認めるときは、県営住宅監理員又はその指定する職員に随時県営住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

3 前項の検査において、県営住宅に立ち入るときは、あらかじめ当該県営住宅の入居者の承認を得なければならない。この場合において、当該県営住宅の入居者は、正当な理由がなければ同項の検査を拒むことができない。

4 第一項及び第二項の規定により検査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

【青森県県営住宅規則（一部抜粋）】

（返還届）

第十五条 条例第十七条第一項の規定による届出は、県営住宅返還届（第二十一号様式）によらなければならない。

2. 監査の結果

【意見 9-1】浴槽・給湯器等を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について

一部の県営住宅の入居に際して、新規入居者自らが浴槽・給湯器を購入し設置する必要があるが、このような運用は時代錯誤と考える。制度変更を検討すべきではないだろうか。

県内では、昭和 50 年代以前に竣工された県営住宅を中心に浴槽・給湯器（以下、「浴槽等」という。）が設置されていない住宅が相当数存在する。このような県営住宅では、入居者が自ら浴槽等を設置し、退去時には浴槽等を原状回復として撤去する運用がなされる。入居希望者の経済的負担軽減や、環境負荷低減の観点から、一定の条件のもとに浴槽等の残置を認める措置や、県が浴槽等の設置・管理を行う制度への変更を検討することが必要と考える。参考として、以下に浴槽等がない弘前市の城東団地（空室）の浴室の写真を添付する。

【写真 城東団地（浴槽等なし）の浴室】



（出所：監査人撮影）

おおよそ昭和 50 年代以前の県営住宅は、建設当時の社会状況等から入居者の判断にて着脱可能な浴槽等を自己負担で設置する仕様で建設されており、全国的に見ても特段珍しいものではない。しかし、昭和 60 年代以降において県が新たに建設する公営住宅

では漏れなく浴槽設備が設置されている事実や、衛生観念が向上している現代において公営住宅設置の根拠である憲法第 25 条（生存権の保障）のいう『健康で文化的な最低限度の生活を営む』ためには浴槽設備は必須のものとする。また、県営住宅は、住宅に困窮する所得の低い者を対象としていることから、入居希望者の浴槽等購入にかかる初期費用（約 20 万円程度とのこと）の負担感は相当に大きいと想定され、また、退去時の撤去作業も負担となるだろう。加えて、入居者変更の度に退去者が浴槽等を撤去し、新規入居者新たな浴槽等を新規購入している状況は、県の環境計画である「第 6 次青森県環境計画」が提唱する 3R（スリーアール）²をはじめとする環境にやさしい行動規範と相反している。

他の自治体の状況を調査したところ、一定の使用年数内の浴槽等なら検査のうえ残置を認める方針や、新規に募集する部屋に給湯設備が設置されていない場合は県が設置を行う方針、希望に応じて既に設置されている浴槽等を県管理（浴槽等未設置の場合は県による新規設置も可）とし以後の故障対応や管理を県で行う方針（併せて、賃料の増額となる）等の課題解決のための様々な対応が見られた。青森県においても上記のような対応を図ることを検討されたい。

【意見 9-2】退去事務に関する効率的な確認作業について

「県営住宅 入居のしおり」や「青森県特定公共賃貸住宅 入居のしおり」には、退去時の留意事項が記載されている。退去時にこの留意事項がチェックリストとして準備されていれば、この資料を「県営住宅等退去検査事前確認報告書」に添付して利用することで、指定管理者や確認者（県民局担当者）がチェックする場合に、より効率的に確認作業を進めることが可能になると考える。したがって、退去時の留意事項のチェックリスト化を提案したい。

なお、チェックリストを例示すると以下のとおりである。

項目	退去者(実施日)	指定管理者のチェック	県民局担当者の確認
引越しの 10 日前を目安に「県営住宅返還届」・「県営住宅敷金返還請求書」を指定管理者又は管理人へ提出する。			

² 3R(スリーアール)…リデュース (Reduce : 発生抑制 = 「ごみ」は出さない)、リユース (Reuse : 再利用 = できるだけ繰り返して使う)、リサイクル (Recycle : 再生利用 = 再び資源として利用する) の 3 つの頭文字「R」を取ったもので、環境配慮行動のキーワードとして使われている。

項目	退去者(実施日)	指定管理者のチェック	県民局担当者の確認
水道料金を精算する。(領収書を提示)			
電気料金を精算する。(領収書を提示)			
ガス料金を精算する。(領収書を提示)			
自治会(町会)費等を精算する。(領収書を提示)			
.....			

【意見 9-3】 死亡による退去の際の提出資料について

退去手続に関連する資料を閲覧したところ、入居者の死亡により退去した事例が散見された。入居者の死亡による退去の場合、通常の退去の際に必要なとされる県営住宅返還届に加えて、異動届の提出が求められている(青森県県営住宅規則第 11 条)。異動届(青森県県営住宅規則第 16 号様式(第 11 条関係))では、死亡の場合は「死亡を証明する書類」を添付することが求められている。

一般的に、死亡を証明する書類とは、死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本などが考えられる。しかし、異動届に添付すべき「死亡を証明する書類」が具体的に定められていないため、上記 3 種類の書類をすべて添付して提出していた事例が複数あった。

「死亡を証明する書類」を異動届に添付する趣旨からすると、添付書類は上記 3 種類のいずれかで足りるはずであり、入居者の遺族の事務負担を考慮すると具体的に添付書類を列挙することが望ましいと考える。

以上より、「死亡を証明する書類」について、「死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本のいずれか 1 点」と明確に規定することが望ましい。

【意見 9-4】 退去時の修繕箇所の確認について

県営住宅等の管理に関する基本協定書では、「9 退去事務(5)乙は、入居者が負担する修繕箇所がある場合は県営住宅等退去修繕確認書(別紙 23)を交付し」と規定している。しかし、実際には修繕箇所があるかどうかに関わらず、県は県営住宅等退去修繕確認書(別紙 23)を交付して修繕工事個所の有無を確認の上その結果を記載し、保管していた。

【県営住宅等退去修繕確認書 別紙 23 のサンプル】

別紙 2 3

年 月 日

県営住宅等退去修繕確認書

様

【入居者との関係： 〇】

(代理人の場合は代理人と明記し、
入居者との関係を明示)

指定管理者名

担当者名

⑨

連絡先

年 月 日にあなたの立ち会いのもと、退去に当たってのあなたの修繕負担について下記のとおり確認をしました。つきましては、速やかに修繕工事を実施し 年 月 日

までに完了させてください。

なお、修繕工事が完了したときは、速やかに当方へ報告してください。

記

1 団地名： _____

2 住戸番号： _____

3 氏名： _____

4 あなたが行う修繕工事個所は次のとおりです。

- ・床、畳：
- ・壁：
- ・天井：
- ・建具（障子、フスマおよびガラス戸含む）：
- ・便器、流し台、洗面台、蛇口等：
- ・電気器具、換気扇、スイッチ等：
- ・その他；

※この用紙は、2枚綴りの一部複写となっています。

修繕工事箇所の有無を明確にし、入居者と県の認識が相違しないようにするために、修繕箇所があるかどうかに関わらず県営住宅等退去修繕確認書（別紙 23）を交付することは、退去事務の効果的かつ効率的な運用に資すると考える。

したがって、県は実態に即した形で県営住宅等の管理に関する基本協定書の別記 2 管理業務仕様書の規定を改定し、修繕箇所があるかどうかに関わらず、県営住宅等退去修繕確認書（別紙 23）を交付して修繕工事箇所の有無を確認の上その結果を記載し、保管することが望ましい。

【意見 9-5】退去時手続時における網羅的な確認報告書の入手について（中南）

住民の入居から退去までの期間が短期であることを理由として、退去検査時に県が入手すべき「県営住宅等退去検査事前確認報告書」を入手していない事案があった。青森県県営住宅条例では、退去者の原状回復義務の適切な履行の確認を趣旨として、退去時に検査を行うことを規定している。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

第十七条 入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、五日前までに、規則で定めるところにより、知事に届け出て、当該県営住宅について、県営住宅監理員又は知事の指定する職員の検査を受けなければならない。

（傍線監査人加筆）

条例が要求する退去時検査は、県と指定管理者との間で締結した「県営住宅等の管理に関する基本協定書」に基づき、指定管理者が実施し、県は指定管理者から提出された結果報告を確認するという流れで行われる。具体的には、指定管理者が退去後の室内の破損・汚損状況、修繕必要箇所、その他の問題点の有無等を「県営住宅等退去検査事前確認報告書（以下、「確認報告書」とする。）」へ記入、後日又は同日に退去者立合いの下で修繕箇所・期日の合意を形成し、修繕後に原状回復が適切になされたことを確認、県は指定管理者から提出された確認報告書の閲覧等により適切な退去手続がなされたことを確認している。

今回、監査を実施したところ、県は令和 3 年 12 月 16 日に退去した I 氏についての確認報告書を指定管理者から徴取しておらず、部屋の破損・汚損状況、原状回復の履行状況等が不明であった。このような運用となってしまった背景としては、県は検査員（指定管理者）から破損・汚損等がないことをヒアリングしており、I 氏の入居日（令和 3 年 12 月 1 日）から退去日（令和 3 年 12 月 16 日）までが短期であったことから、確認

報告書の入手を省略したとのことである。

「県営住宅等の管理に関する基本協定書」において、退去時には確認報告書を適切に徴取し問題点の有無及び修繕必要箇所を把握することが明確に求められている。また、たとえ短期間の入居であっても要修繕箇所が発生する可能性はあるため退去時検査において問題点・修繕必要箇所等を文書化することは県・退去者・新規入居者間の責任区分の明確化にも関連する重要事項である。県は退去時手続において、漏れなく確認報告書を入手しなければならない。

なお、今回の事例において指定管理者から県への確認報告書の提出は行ってはいないものの、破損・汚損等がない旨の確認報告書の作成は行っており、監査にて確認済みである。

【意見 9-6】 県営住宅返還届の期日内入手について（中南）

青森県県営住宅条例第 17 条 1 項に基づき、退去者は退去日の五日前までに『県営住宅返還届（以下、「返還届」という。）』を県へ提出する必要があるが、五日前という期日内に返還届が提出されていない事例が下表のとおり 2 件あった。

【図表 返還届 遅延提出一覧】

退去者名	返還届提出日	退去日
A 氏	令和 4 年 1 月 28 日	令和 4 年 1 月 31 日
B 氏	令和 4 年 1 月 28 日	令和 4 年 1 月 31 日

（出所：返還届より）

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

第十七条 入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、五日前までに、規則で定めるところにより、知事に届け出て、当該県営住宅について、県営住宅監理員又は知事の指定する職員の検査を受けなければならない。

青森県県営住宅条例が「五日前」と定める趣旨は、県および指定管理者において退去時検査や敷金返還等の退去事務の余裕を持った円滑な遂行を図ることにあると考えられるため、県はこの趣旨を達成するためにも、期日内に返還届を提出するよう入居者を指導することが必要である。なお、今回の二名の事例において退去事務は滞りなく行われており、返還届の提出が遅れたことによる実害は発生していないものと判断される。

第 10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）

1. 概要

青森県県営住宅条例は、修繕費用に関する県と入居者の費用負担について以下のよう
に定めている。

【青森県県営住宅条例（一部抜粋）】

（修繕費用の負担）

第十五条 県営住宅及び共同施設の修繕に要する費用（畳の表替え、ふすまの張替え、
壁、天井等の塗替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器、錠等
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を除く。）は、県の負担
とする。

2 入居者の責に帰すべき理由によつて前項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同
項の規定にかかわらず、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。

また県は、指定管理者との協定で上記の条例において「県の負担」とされている修繕
の一部について指定管理者に委託している。

さらに、指定管理者は入居者に対し、入居のしおりにおいて修繕の費用負担について、
以下のとおり説明している。

【入居のしおり（一部抜粋）】

修繕については、入居者の負担によるものと、指定管理者の負担によるものがあり、
その区分は別表（県営住宅修繕負担区分）によります。

指定管理者の負担によるものと思われる修繕については、指定管理者又は管理人に
連絡してください。補修内容の必要に応じて日程調整のうえ、後日、現地調査を行
います。

住宅は、長い期間使用していただくものです。あなたが退去された後にも他の人に
使用していただけるよう善良な管理をお願いします。

【別表（1 建築一般（1）屋内部分のみ）】

県営住宅修繕負担区分

県営住宅の修繕は、県が計画的に行う修繕、県が指定した指定管理者が行う修繕
及び住宅に住んでいる入居者の皆さんが自らの負担で行う修繕があります。

具体的には、県が計画的に行う修繕とは、外壁の外断熱改修、屋根の葺き替え及び給湯器の一斉更新等があります。

県が指定した指定管理者が行う修繕は、県営住宅及び共同施設の修繕のうち、入居者の皆さんが自らの負担で行う修繕以外の修繕となります。

入居者の皆さんが自らの負担で行う修繕は、畳の表替え、ふすまの張替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕や電球・パッキン等の消耗品の更新（入居後間もない場合に係るものを除く。）となります。

具体的な負担区分は別表のとおりですが、同表で県が指定した指定管理者の負担区分とされている修繕でも、入居者の皆さんが汚損・破損させたものは、入居者の皆さんの負担による修繕となりますので注意してください。

1 建築一般

(1) 屋内部分

修 繕 内 容		修 繕 内 容	負 担 区 分	
修 繕 箇 所	細 分		指定管理者	入居者
	柱・梁・敷居・鴨居	破損補修	○	
	天井・壁・床	破損補修	○	
		汚損塗装		○
	土台・根太・大引	破損補修	○	
窓枠・出入口枠		破損補修	○	
外 部 建 具 (玄関戸を含む)	木製	取替・塗替	○	
	鋼製・アルミ製	破損補修	○	
屋 内 建 具	戸	取替	○	
	襖・障子	紙張替（汚損・破れ）		○
建具の金物 (鋼製ドアの蝶番を除く)	戸車・取手・錠・ストッパー・チェック・チェーン・蝶番	破損補修・取替		○
レール	カーテン・窓・戸	破損補修・取替		○
ガラス		破損補修・取替		○
畳	床	取替	○	
	床・表	汚損・破損補修		○
台所棚類		破損補修		○

流し台	排水 トラップ	つまり 付属品・パッキンの取替		○
物干	固定（物干しざおは 入居者負担）	破損補修	○	
浴室		破損補修	○	
		部分破損補修		○
ベランダ	手すり	破損補修	○	
	仕切り板	破損補修（緊急時の破損を 除く）		○
	排水管	清掃・つまり		○
避難用 マンホール		破損補修（緊急時の破損を 除く）		○

2. 監査の結果

【意見 10-1】修繕計画管理の必要性について（下北）

空家保有状況（令和4年4月15日時点）によると、昭和団地12戸、山田団地3戸、金谷16戸の計31戸が空家となっているが、公募にあたっては、そのすべてを募集にかけるわけではなく、入居に要する修繕の度合（時間やコスト）との兼ね合いで、そのうち一部の空家を選択して募集をかけている（令和4年10月では公募数6戸の見込）。団地によっては漏水等修繕に相当のコストを要するものもあり、数年に渡って募集にかけられていない空室も存在している。

令和3年度には、大雨の影響で隣接する市町村の避難者を受け入れるため、急遽修繕をした例があった。このような不測の事態に備え、入居がいつでも可能な状態に修繕しておくことが望まれる。そのために必要な修繕費を見積り、予算化のための管理表を作成し、毎年アップデートすることが望ましいと考えられる。

第 11. 現地視察（東青地域県民局）

1. 野木和

（1）住宅の概要

- ①住所：青森市羽白
- ②戸数：10 棟 210 戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3DK、3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 57 年～昭和 60 年
- ⑥共同施設：児童遊園、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

（2）監査の結果

【意見 11-1】屋外スペースの個人使用

屋外一階部分は、二階以上と間取りが異なり二階以上のベランダ部分の下が空いた構造になっている。この空いたスペースに個人の私物である庭用の道具等が置かれていた。

居室外のスペースについては、個人使用できるスペースがないのだから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じることが望ましい。

2. 幸畑

(1-1) 住宅の概要 (幸畑第一)

- ①住所：青森市幸畑五丁目
- ②戸数：26棟52戸
- ③構造及び階数：W1、W2
- ④間取り：2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成10年～平成13年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(1-2) 住宅の概要 (幸畑第二)

- ①住所：青森市幸畑五丁目
- ②戸数：7棟108戸
- ③構造及び階数：RC3、RC4
- ④間取り：3LDK
- ⑤竣工年度：昭和44年、平成6年～平成9年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(1-3) 住宅の概要 (特定公共賃貸住宅)

- ①住所：青森市幸畑五丁目
- ②戸数：3棟6戸
- ③構造及び階数：W1、W2
- ④間取り：3LDK
- ⑤竣工年度：平成11年～平成12年
- ⑥共同施設：通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

3. 桜川

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市桜川五丁目
- ②戸数：3棟72戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3K
- ⑤竣工年度：昭和47～昭和48年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

4. 小柳

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市小柳四丁目
- ②戸数：4棟304戸
- ③構造及び階数：RC9、RC7
- ④間取り：1LDK、2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成27年～令和3年
- ⑥共同施設：集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：高層のため消防や救急に備えて建物や通路以外のスペースが広く確保されている。

(2) 監査の結果

該当なし

5. 平和台

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市大字新城
- ②戸数：12 棟 224 戸
- ③構造及び階数：RC4、PS5
- ④間取り：3K、3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 51 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

6. 浜館

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市南佃二丁目
- ②戸数：5棟 119戸
- ③構造及び階数：PS 4階、PS5
- ④間取り：3K、3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 52年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

7. 南桜川

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市桜川九丁目
- ②戸数：11棟 192戸
- ③構造及び階数：RC4、PS4
- ④間取り：3DK、3LDK
- ⑤竣工年度：昭和55年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 11-2】駐車場の看板

外の駐車場看板のペンキが経年劣化によって見えなくなっている状況であった。早急に修繕することが望ましい。



【意見 11-3】屋外にある一部フェンスの取り外し

写真1：フェンスの取り外された箇所

写真2：隣の公園との境界部分（崖）



駐車場と公園の境にあるフェンスがとり外されていた。隣の公園に行くには大きな段差（崖のような状態）があり危険な状況であった。もし、公園への通路にするのならば、

それなりの工事をして整備をすることが必要であり、通路にしないのであれば、フェンスを元どおりにして、隣の公園に行けないようにしなければならない。しかるべき対応が必要である。

視察後に、冬の期間に除雪のためにフェンスを取り外して、そのままになっていたことが判明した。10月19日には、フェンスにロープでバリケードをし、「危険 段差があります！ **冬期間の除雪後は、戻しましょう**」と記載した表示ボードがロープに括りつけてある写真を閲覧し、対応済みであることを確認した。

8. 戸山

(1-1) 住宅の概要 (第一)

- ①住所：青森市螢沢四丁目
- ②戸数：13 棟 252 戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 56 年～昭和 57 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(1-2) 住宅の概要 (第二)

- ①住所：青森市赤坂一丁目
- ②戸数：9 棟 198 戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：2DK、4DK
- ⑤竣工年度：昭和 57～昭和 60 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(1-3) 住宅の概要 (第三)

- ①住所：青森市赤坂一丁目
- ②戸数：10 棟 213 戸
- ③構造及び階数：RC3、RC4
- ④間取り：2DK、3DK、4DK
- ⑤竣工年度：昭和 62 年～平成 4 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2-1) 監査の結果

【意見 11-4】 退去後のアンテナやベランダの鳥よけネットの放置

再募集の予定のない団地ではあるが、退去時に原状回復が求められているにも関わらず、アンテナや鳥よけのベランダのネット網が放置されていた。用途廃止に伴う他の県営住宅への移転の場合は地域県民局が退去検査を実施しているが、再募集の予定がないということで、このような状況に至っていると思われる。例外処理の規定はないのでルールどおりに処理する必要がある。

【意見 11-5】 駐車場以外の場所への駐車

駐車場ではなく自室前のスペースに駐車している事例があった。用途廃止が決定しているが、最後までルールを遵守するように掲示板に注意喚起の掲示をする等の措置が必要であると思われる。

(2-2) 監査の結果

【意見 11-6】 バイクの駐輪指定場所以外への駐輪

バイクが駐輪指定場所以外の共有通路脇や、建物脇の空きスペースに駐輪している事例が散見された。ルールどおりに駐輪するよう注意喚起が必要である。

(2-3) 監査の結果

【意見 11-7】 空き住戸の曇焼け防止のための日除けカーテン設置

空き住戸の内部を視察したところ、退去時に折角畳の表替えをしたにも係わらず、曇焼け防止の日除けカーテンの設置がないため、曇焼けのおそれが高いと感じられた。時間を空けずに次の入居者が入居すれば問題がないが、時間が経過すればする程、曇焼けの可能性が高くなり、余計な出費が発生することになる。

簡易な日除けカーテンの設置等、曇焼けを抑える対策を検討することが望ましい。

9. ベイサイド柳川

(1) 住宅の概要

- ①住所：青森市柳川一丁目
- ②戸数：3棟 176戸
- ③構造及び階数：SRC11
- ④間取り：3DK
- ⑤竣工年度：平成6年～平成8年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：青森駅西口に近く利便性の高い団地である。

(2) 監査の結果

【意見 11-8】 地理的・気象条件を考慮した建築設計

ここに記載する意見は、県営住宅の運営管理の問題ではない。北国仕様や気象条件を十分考慮した建築設計が行われないと、最終的には追加工事や毎年の修繕費用が高んで長期的に見れば、多額の無駄が生じる結果となる。

現場視察時に設計者は都心部の設計者であると聞いた。そうであれば青森市は豪雪地帯であること、ベイサイド柳川であれば陸奥湾の近くで浜風が強いことの地理的・気象条件を十分に加味した設計が行われたのであろうか。現場視察において同行した県職員から結露や強風の浜風による廊下が滑りやすくなっている等でこれまで相応の手当を行った旨の説明を聞いた。

ベイサイド柳川は、吹き抜け構造となっており、とりわけ北国で陸奥湾近くの浜風が強い状況を考えると、設計段階でどの程度北国仕様の建築を考えたのか、どのように外部からのチェックがなされたのか不明であるが、今後の計画においては、十分なチェックが行われるようにしなければならない。

第 12. 現地視察（中南地域県民局）

1. 城西

（1）住宅の概要

- ①住所：弘前市大字城西三丁目 弘前市大字城西四丁目
- ②戸数：14 棟 204 戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：3DK、2DK
- ⑤竣工年度：昭和 61 年～平成 4 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

（2）監査の結果

該当なし

2. 小沢

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字桜ヶ丘四丁目
- ②戸数：7棟128戸〔中層〕、32棟95戸〔低層〕
- ③構造及び階数：RC4〔中層〕、W1、W2〔低層〕
- ④間取り：4DK、3K〔中層〕、
2LDK、3LDK〔低層〕
- ⑤竣工年度：昭和47年～昭和49年〔中層〕
平成10年～平成14年〔低層〕
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 12-1】 共用スペースにおける畑の造成について

駐車場のすぐ近くの共用スペースにおいて、畑が造成されていた。

【写真 共用スペースに設置された畑】



(出所：監査人撮影)

公営住宅法第15条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」とし、公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。駐車場のすぐ後方において畑を造成することは車両の出入り等を勘案すれば安全性の観点から好ましくないし、駐車場利用者の視点からしても自己の車両に近い場所で農作業が行わ

れることについては配慮が必要であろうと思われる。

以上より、現状は公営住宅法 27 条 1 項のいう「正常な状態にして維持している」とはいえず、県は原因者の特定を行い、原状回復するよう指導すべきである。

【意見 12-2】 団地案内図の劣化について

小沢団地における団地案内図が劣化しており、判読不可能な状況にあった。

公営住宅法第 15 条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」と定めているが、判読不可能な老朽化した案内図を残置している状況は「適正かつ合理的」な管理が行われているとは言い難い。また、その老朽の程度から倒壊等の安全上の懸念も認められる。

当該案内図について、修繕・使用再開の予定がないならば、早急に撤去すべきである。

【写真 劣化した団地案内図】



(出所：監査人撮影)

【意見 12-3】 遊休地の有効活用について

小沢団地東側の土地（約 44 坪）を実査したところ、公営住宅の一部としては利用されておらず遊休状態にあった。

当該土地は、二方向の道路に面しており、また、すでに造成がなされていることから相応の市場価値が認められ、売却可能性も認められるものと考えられる。県は、売却も含めた当該土地の有効活用方法を検討することが望ましい。

【写真 小沢団地東側の土地】



(出所：監査人撮影)

3. 小沢第二

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字桜ヶ丘三丁目
- ②戸数：5棟96戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3K
- ⑤竣工年度：昭和49年～昭和50年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 12-4】 放置自転車について

屋外駐輪場に放置自転車と思われる自転車があった。

公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めており、自転車が屋外駐輪場に放置されている現状は「正常な状態」とは言い難い。

県は、原因者の特定を行い撤去要求することが必要である。

4. 城東

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字高田一丁目
- ②戸数：4棟96戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3K
- ⑤竣工年度：昭和50年～昭和51年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

5. 浜の町

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字浜の町東五丁目
- ②戸数：9棟 198戸
- ③構造及び階数：RC3、RC4、PS4
- ④間取り：3DK、3LDK、3K
- ⑤竣工年度：昭和53年～昭和54年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 12-5】 共用部（階段踊り場）の私的利用について

県営住宅の階段踊り場に私的物品を多数配置し、あたかも自己の物置のように利用している入居者がいた。

公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めており現状は「正常な状態」とは言えない。また、住民にとってのルールブックである『県営住宅入居のしおり』における「階段室は共用部分であり、災害時の避難経路にもなるので、自転車、タイヤ、私物など置いてはいけません。」「通行の支障や火災の原因となりますので、階段、踊り場、廊下等にはものを置かないでください。」との記載にも反している。

県は当該入居者の当該行為を停止させる必要がある。加えて、共用部分(階段踊り場)等の私的利用を行わないよう注意喚起を徹底するべきである。

【意見 12-6】 公営住宅軒下の物置利用、不法投棄について

公営住宅軒下に多数のタイヤ・錆びたマフラー（以下、「タイヤ等」とする。）が残置されていた。このタイヤ等は、現住民が軒下を物置として使用しタイヤ等を保管しているものに加え、その老朽化や傷みの程度から相当程度過去に残置され所有者不明のものも含まれることが推察された。また、浜の町団地は全9棟あるが、道路に面した1棟のみに多数のタイヤ等が残置されており、他の公営住宅視察においても同状況は見られないことから、所謂「ゴミがゴミを呼ぶ」状態となっており入居者ではない外部の者がタイヤ等を廃棄していることまで可能性としては考えられる。

【写真 軒下に残置されたタイヤ・錆びたマフラー等】



(出所：監査人撮影)

公営住宅法第 27 条 1 項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めており現状は「正常な状態」とは言えない。また、多数のタイヤ等の残置により公営住宅の美観が損なわれており、県公営住宅条例が斟酌している国土交通省令・公営住宅整備基準第 3 条のいう「公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。」とする定めを反している。

県はタイヤ等を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、軒下についてタイヤ等を設置・廃棄しないように強い注意喚起を行うべきである。

【意見 12-7】電線と樹木の接触について

団地外周に配置されている樹木と、電線(電力線か電話線かは不明)が接触していた。

【写真 電線と樹木の接触】



(出所：いずれも監査人撮影)

漏電等のリスクが認められるケースもあるので県は対応を行わなくてはならない。対応としては、電線の管理者（電力会社や NTT 等）と費用負担も含め協議の上、リスクの診断、必要があれば樹木の選定・電線の保護カバーの取り付け等を行うことが一般的なようである。県は早期に電線の管理者と協議を行うことが必要である。

【意見 12-8】経年劣化により駐車場のラインが消えていることについて

浜の町団地における一部駐車場のラインが経年劣化により消えていた。

県は順次ライン修繕を行っているものの、予算が追いつかない部分もあり一部駐車場のラインが消えている状況とのことであった。ラインが消えていることにより、駐車場利用者にとっては駐車場区画等が不明瞭となる等の不便が生じてはいるが、今のところ利用者間でコミュニケーションを取り大きな問題もないとのことである。しかし、住民によってはコミュニケーションを取りづらい場合や、新規入居者がその慣習を理解することが難しい場合等

も考えられ、住民間のトラブル発生にも繋がり兼ねないとも推測される。そもそも、一般的な駐車場の要求水準を鑑みた場合、自己の区画を明示するラインは存在して然るべきである。県の予算に制約があることは理解できるが、基本的に全ての駐車場へライン整備が行われることが望まれる。

【写真 浜の町団地駐車場】



(出所：監査人撮影)

6. 宮園

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市宮園四丁目
- ②戸数：5棟 112戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 56 年
- ⑥共同施設：児童遊園、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

7. 宮園第二

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字宮園四丁目 弘前市大字青山三丁目
- ②戸数：11 棟 200 戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3DK
- ⑤竣工年度：昭和 61 年～平成 1 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【指摘事項 12-1】老朽化したベンチについて

宮園第二団地の広場に劣化した6つのベンチがあった。これらのベンチの端は風化し尖っており、また、板が腐り基礎部分と接合されていない箇所も見られた。ベンチ本来の機能を果たしていないばかりか、利用者が怪我を負うリスクが認められる。

【写真 劣化したベンチ】



(出所：いずれも監査人撮影)

公営住宅法第 27 条 1 項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めているが現状は「正常な状態」とは言い難い。また、県営住宅条例が斟酌している国土交通省令・公営住宅整備基準第 3 条では「公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。」と定めているものの、安全に疑義がある当該ベンチを放置している現状は、この規程に反している。

なお、県は弘前市内の県営住宅を対象に、広場の遊具や設備の安全性点検を行う「県営住宅遊具保守点検業務」を 304 千円(委託契約)にて実施している。点検業務での当該ベンチの評価は「要交換 (使用可)」とされていたが、監査人実査では安全性・衛生面

から実態として使用は不可との感想を持った。点検業務は令和4年の春先に行われており監査実施の令和4年9月29日までの間に劣化が進行したことも考えられる。

いずれにせよ、県として安全性に疑義のあるベンチを設置し続けることは適切ではない。今後、ベンチの必要性等の調査も含めて、早期に修繕又は撤去を行うべきである。

【意見 12-9】遊具保守点検における点検日の掲示について

前述「【指摘事項 12-1】老朽化したベンチについて」にて記載したように県は遊具保守点検を委託形態にて実施している。遊具等を視察したところ、点検対象となった大部分の遊具等には「点検済み」とするプレートが取り付けられており、かつ、点検日付が記載されていたものの、宮園第二団地における遊具に取り付けられたプレートには点検日付が空欄のものが複数見受けられた。

委託業務の仕様書では、特段プレートの取り付け等は定められておらず、契約内容の不履行等にはあたらず、プレート取り付けは業者のサービスとして実施されているとのことであった。確かに、点検報告書から個別遊具等の点検結果は確認できるため、必ずしもプレートの添付、点検日付の記入が必須というわけでもない。

ただし、監査にて現物確認を行ったところ、点検日付があるプレートを遊具等に添付することで、漏れのない確実な点検実施や、点検結果報告書と点検対象の同一物認定等に役に立つ場面も多くあるものと感じた。

今後は点検業者と協議のうえ、点検日付を記載したプレートの遊具等への添付を契約書や仕様書に追加することの検討が望まれる。

【写真 日付未記載のプレート】



(出所：監査人撮影)

8. 宮園第三

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字青山二丁目
- ②戸数：4棟60戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：3DK
- ⑤竣工年度：平成7年～平成8年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

9. 茂森

(1) 住宅の概要

- ①住所：弘前市大字茂森新町一丁目
- ②戸数：5棟66戸
- ③構造及び階数：RC3、RC4
- ④間取り：3DK、3K
- ⑤竣工年度：昭和57年
- ⑥共同施設：児童遊園、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

該当なし

第 13. 現地視察（三八地域県民局）

1. 旭ヶ丘

（1）住宅の概要

- ①住所：八戸市旭ヶ丘一丁目
- ②戸数：15 棟 104 戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成元年～平成3年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

（2）監査の結果

【指摘事項 13-1】円形ベンチの劣化

団地内に設置されている円形ベンチが劣化して天板が朽ち果てており、ボルトがむき出しのまま放置されていた。



県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「県営住宅等の施設、設備等の維持管理に関すること」として「県営住宅等の部材等の損耗状況を常時把握し、入居者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検結果を修

繕計画に的確に反映させ県営住宅等の施設を常時適正な状態に維持」するための保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。

上記の円形ベンチについては、2018年に修繕要望が県営住宅等管理人会議要望事項として指定管理者に伝えられ、指定管理者から県へ報告されていた。しかし、安全措置が一切なされておらず、本件につき指定管理者に問い合わせをしたが、毎月パトロールしていて問題ない認識であり、安全措置をする必要はないという見解であった。円形ベンチが劣化して天板が朽ち果てており、ボルトがむき出しの状態からは、「基本協定書」に定められている保守管理業務が適切に行われていたと判断することは難しい。

なお、この件については監査人より指定管理者に対して安全措置を施すよう要望し、2022年10月3日時点で立ち入り禁止とした安全措置がなされている事を、県から入手した写真にて確認した。

【意見 13-1】 看板の文字

看板の文字が劣化により消えてしまい、何が書かれているか分からない状態となっていた。



県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「定期的な団地内の点検」を含む保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。

従って、指定管理者は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施する必要がある。

2. 多賀台

(1) 住宅の概要

- ①住所：八戸市多賀台四丁目
- ②戸数：22 棟 100 戸
- ③構造及び階数：W1、W2
- ④間取り：1LDK、2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成 15 年～平成 18 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 13-2】 放置車両について

団地の駐車場の空区画に使用されていない車両が放置されていた。入居者の死亡後、車両を空区画へ移動し、指定管理者が県へ報告したが、県が相続人との連絡が取れず、そのまま放置された状態となったとのことである。





公営住宅法第 15 条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第 27 条第 1 項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第 1 条が、「共同施設」として、「駐車場」（第 6 号）を例示している。

駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とは言えない。

したがって、死亡により退去した入居者の車両が駐車区画を占有している場合には、直ちに相続人と連絡をとり、処分か相続放棄の依頼をする必要がある。

【意見 13-3】 朽ち果てた花壇について

団地の共用スペースに朽ち果てた花壇が放置されていた。



朽ち果てた花壇

通常の花壇

公営住宅法第 27 条第 1 項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第 1 条では、「共同施設」として、「通路」（第 3 号）を例示している。公営住宅法第 15 条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。

共用スペースへの朽ち果てた花壇の放置は、「正常な状態において維持している」とは言えないため、速やかに撤去する事が望ましい。

【意見 13-4】 タイヤ等の私物の放置について

駐車区画外にタイヤ等の私物が置かれていた。



公営住宅法第 15 条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第 27 条第 1 項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第 1 条が、「共同施設」として、「駐車場」（第 6 号）を例示している。

駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。

したがって、タイヤ等の私物を置いて駐車区画内外を占有している者に対して、直ちに物品の撤去を指示すべきである。

3. 白銀台

(1) 住宅の概要

①住所：八戸市白銀台一丁目

(東側)

②戸数：4棟35戸

③構造及び階数：RC3、RC4

④間取り：3LDK

⑤竣工年度：昭和44年～昭和45年

⑥同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(西側：RC棟)

②戸数：10棟76戸

③構造及び階数：RC3

④間取り：2LDK、3LDK

⑤竣工年度：平成6年～平成8年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(西側：木造棟)

②戸数：10棟32戸

③構造及び階数：W1、W2

④間取り：2LDK、3LDK

⑤竣工年度：平成14年～平成15年

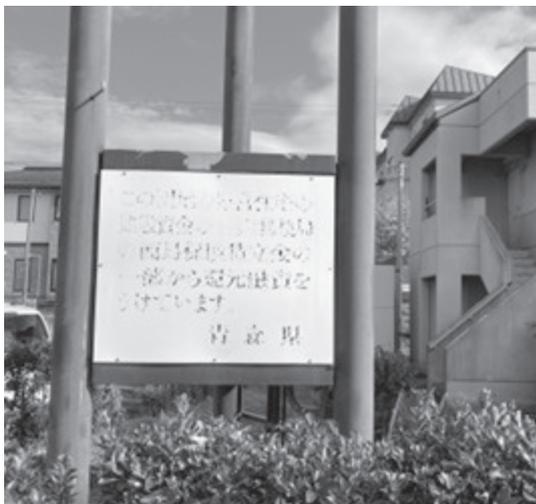
⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 13-5】 看板の文字

看板の文字が劣化により消えてしまい、何が書かれているか分からない状態となっていた。



県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「定期的な団地内の点検」を含む保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。

従って、指定管理者は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施する必要がある。

【意見 13-6】 放置自転車について

自転車が共用スペースに放置されている事例が散見された。



公営住宅法第 27 条第 1 項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第 1 条では、「共同施設」として、「広場及び緑地」(第 2 号)、「通路」(第 3 号)を例示している。公営住宅法第 15 条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。

共用スペースへの駐輪は、「正常な状態において維持している」とは言えないため、入居者に対して、共用スペースへの駐輪をやめるよう指導すべきである。

4. 是川

(1) 住宅の概要

- ①住所：八戸市是川一丁目、八戸市是川四丁目
(一丁目)
 - ②戸数：8棟24戸
 - ③構造及び階数：W1
 - ④間取り：1LDK、2LDK
 - ⑤竣工年度：平成17年～平成18年
 - ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
 - ⑦備考：特になし
- (一丁目)
- ②戸数：4棟16戸
 - ③構造及び階数：PC2
 - ④間取り：3DK
 - ⑤竣工年度：昭和46年
 - ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
 - ⑦備考：特になし
- (四丁目)
- ②戸数：6棟112戸
 - ③構造及び階数：RC4
 - ④間取り：3K
 - ⑤竣工年度：昭和49年
 - ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
 - ⑦備考：特になし
- (四丁目)
- ②戸数：4棟60戸
 - ③構造及び階数：RC3
 - ④間取り：3DK、2DK
 - ⑤竣工年度：平成8年～平成9年
 - ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
 - ⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 13-7】用途廃止の県営住宅の管理状況

用途廃止した県営住宅において、階段部分の窓が空いており、雨風の吹き込みや鳥が

入り込む危険性がある状況であった。また、共用部には退去した元住人が残した風呂釜や傘等のゴミが残置されていた。



県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「県営住宅等の施設、設備等の維持管理に関すること」として「県営住宅等の部材等の損耗状況を常時把握し、入居者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検結果を修繕計画に的確に反映させ県営住宅等の施設を常時適正な状態に維持」するための保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。

用途廃止となった県営住宅であっても、この保守管理業務の対象に該当すると解される。そのため、雨風雪の吹き込みや鳥が入り込む危険性を排除するために戸締りをする必要があるとともに、残置物を処分する必要がある。

【意見 13-8】猫の多頭飼いについて

一部の入居者が猫を多数餌付けしている可能性があり、近隣入居者の目撃情報が寄せられている。

公営住宅法第 27 条第 1 項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」とし、公営住宅法第 15 条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。また、「県営住宅入居のしおり」では以下のように規定している。

【県営住宅入居のしおり 第 4 集合住宅でのマナー（一部抜粋）】

(8) 動物類の飼育

犬、猫、はと等、動物類の飼育はできません。団地内の餌付けや一時預かりも禁止です。

猫を多数餌付けしているという近隣入居者の目撃情報が寄せられていることから、県は速やかに事実関係を確認し、もしその事実を確認できたのであれば、入居者に改善を求める必要があると考える。

【意見 13-9】ごみ屋敷について

一部の入居者が部屋や占有スペースにごみを溜め込み、異臭を放っている情報が寄せられている。

公営住宅法第 27 条第 1 項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」とし、公営住宅法第 15 条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。また、「県営住宅入居のしおり」では以下のように規定している。

【県営住宅入居のしおり 第 4 集合住宅でのマナー（一部抜粋）】

(2) 建物内外の手入れ

住宅や共同部分の掃除、ごみの始末等はすべて入居者の皆さんで行っていただきます。また、通行の支障や火災の原因となりますので、階段、踊り場、廊下等にはものを置かないでください。

ごみを溜め込み、異臭を放っている状態は「正常な状態において維持している」とはいえず、「ごみの始末等はすべて入居者の皆さんで行っていただきます。」との規定に反している事から、入居者へごみを始末する事を求める必要があると考える。

5. 河原木

(1) 住宅の概要

①住所：八戸市下長四丁目

(第一)

②戸数：11 棟 220 戸

③構造及び階数：PS5

④間取り：3K、3LDK

⑤竣工年度：昭和 50 年～昭和 51 年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(第一)

②戸数：3 棟 62 戸

③構造及び階数：RC3、RC5

④間取り：3LDK

⑤竣工年度：昭和 56 年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(第二)

②戸数：12 棟 260 戸

③構造及び階数：PS5

④間取り：3LDK、3K

⑤竣工年度：昭和 52 年～昭和 54 年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(第三)

②戸数：3 棟 80 戸

③構造及び階数：RC5

④間取り：3LDK

⑤竣工年度：昭和 56 年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(第三)

②戸数：3棟80戸

③構造及び階数：PS5

④間取り：3LDK

⑤竣工年度：昭和54年

⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場

⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 13-10】 放置自転車について

自転車が共用スペースに放置されている事例が散見された。



公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「広場及び緑地」(第2号)、「通路」(第3号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。

共用スペースへの駐輪は、「正常な状態において維持している」とはいえないのであるから、入居者に対して、共用スペースへの駐輪をやめるよう指導すべきである。団地内に駐輪場が設置されておらず、各戸に割り当てられている倉庫の中に停めるように指

導しているとの事であるが、倉庫は駐輪場ではなく、共用スペースの駐輪の主な原因は駐輪場が設置されていないことであるので、駐輪場の設置を検討することが望ましい。

【意見 13-11】 タイヤ等の私物の放置について
駐車区画外にタイヤ等の私物が置かれていた。



公営住宅法第 15 条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第 27 条第 1 項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第 1 条が、「共同施設」として、「駐車場」(第 6 号)を例示している。

駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。

したがって、タイヤ等の私物を置いて駐車区画内外を占有している者に対して、直ちに物品の撤去を指示すべきである。

6. 岬台

(1) 住宅の概要

- ①住所：八戸市岬台四丁目
- ②戸数：3棟64戸
- ③構造及び階数：RC4
- ④間取り：3LDK
- ⑤竣工年度：昭和56年～昭和57年
- ⑥共同施設：児童遊園、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 13-12】 駐車スペース以外での自動二輪車の駐車について

駐車場において、駐車区画以外で自動二輪車が2台置かれている状態となっていた。



公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「駐車場」(第6号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状態に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。

駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外での利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。

したがって、自動二輪車を置いて駐車区画外を占有している者に対して、直ちに自動二輪車の撤去を指示すべきである。

7. 白山台

(1) 住宅の概要

- ①住所：八戸市北白山台四丁目
- ②戸数：7棟72戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：3DK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成6年～平成9年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 13-13】 駐輪場に置かれた私物について

入居者の私物である子供の玩具等が無許可で自転車置場に置かれている。



公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払いこれらを正常な状態において維持しなければならない。」と規定する。

公営住宅法第15条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。

自転車置場は自転車を置く施設であり、本来の目的を逸脱した方法で施設が利用されている。こうした行為を発見したときは、直ちに当該行為を停止させるべきである。

第 14. 現地視察（西北地域県民局）

1. 松島

（1）住宅の概要

- ①住所：五所川原市松島町 6 丁目
- ②戸数：6 棟 56 戸
- ③構造及び階数：RC3 階建
- ④間取り：2DK、3DK
- ⑤竣工年度：平成 3 年～平成 5 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

（2）監査の結果

【意見 14-1】共有部分の利用状況について

2F 玄関前の廊下に段ボール、鉢植えなど私物を置いている部屋が複数あった。共有部分に私物を置くと災害時の通行の邪魔になる可能性がある。また、ルールを守り私物を共用部分に置いていない他の入居者に対して不平等である。私物を撤去するように指導すべきである。

2. 新宮

(1) 住宅の概要

- ①住所：五所川原市若葉三丁目、五所川原市長橋
- ②戸数：25棟 102戸（うち5戸特定公共賃貸住宅）
- ③構造及び階数：W1、W2
- ④間取り：2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成11年～平成14年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 14-2】案内板について

案内板の地図が消えており、用をなしていなかった。入居者や訪問者の利便性向上のために、案内板を整備することが望まれる。



【意見 14-3】無断駐車について

あらかじめ定められている駐車スペース以外の部分に駐車している車があった。訪問者の可能性が高いとのことであった。駐車スペース以外の場所に駐車することは緊急時の通行の邪魔になる可能性がある。訪問者は来客用駐車スペースを利用するように、入居者に対し再度指導することが必要である。

【意見 14-4】共用部分の利用状況について

家の脇に私物を置いている入居者がいた。今のところ他の入居者からの苦情は出てい

ないとのことであった。しかし、指定管理者に苦情を言った場合に特定されることを恐れている可能性もある。また、共用部分に私物を置かないというルールを守っている他の入居者に対し不平等である。原則どおり、共用部分には私物を置かないよう指導すべきである。

3. 広田

(1) 住宅の概要

- ①住所：五所川原市みどり町五丁目
- ②戸数：14 棟 240 戸
- ③構造及び階数：PS4、PS5
- ④間取り：3LDK、3K
- ⑤竣工年度：昭和 51 年～昭和 54 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし

(2) 監査の結果

【意見 14-5】草刈りについて

遊具を置いている場所の雑草が伸びたままになっていた。遊具を利用する子供たちの安全を考慮し、適時に草刈りをするのが望ましい。



【意見 14-6】放置自転車について

放置自転車と思われる自転車が数台あった。令和 4 年春に放置自転車の撤去を実施したとのことであったが、それからまた増えてきているようである。今後も管理を継続してほしい。

第 15. 現地視察（上北地域県民局）

1. 上平

（1）住宅の概要

- ①住所：十和田市大字三本木
- ②戸数：10 棟 52 戸
- ③構造及び階数：PC2
- ④間取り：1DK、2DK、3DK、3LDK
- ⑤竣工年度：昭和 49 年～昭和 53 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

（2）監査の結果

【意見 15-1】物置・駐車場

決められた駐車場がありながら、玄関前の物置横や通路に停められている自動車が散見された。駐車場が玄関から離れていることもあり、玄関前の物置横のスペースに目が行くのは理解できるが、適正な運用上、駐車場への停車を指導すべきである。

また、物置横に車のタイヤが積まれている住戸や、自転車の収納テントを自前で設置している住戸が見られたが、物置内への収納を指導すべきである。

【意見 15-2】花壇の造成や植樹

道路に面した通路に花壇を入居者が私的に造成している。団地の景観を損ねるようなものではないため、黙認されているようだが、公営住宅法第 27 条第 1 項「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」ため、団地内での何らかのルールを決めて運用することが望ましい。

【意見 15-3】集会所

集会所横に、リヤカーや自転車、車のタイヤが放置されていた。通行の邪魔になるほどのものではないが、集会所内や倉庫に適正に収容するよう指導することが望ましい。

【意見 15-4】児童遊園

ごみ箱が設置されているが、周辺にも一部ごみが散乱されていたため、適正な運用を指導すべきである。また、木の切り株が目立たないかたちで放置されているので、住民の安全上注意を促す措置（目印を立てる等）が必要である。

2. 桜町

(1) 住宅の概要

- ①住所：三沢市桜町三丁目
- ②戸数：1棟35戸
- ③構造及び階数：RC6
- ④間取り：1DK、2DK、3DK
- ⑤竣工年度：平成16年
- ⑥共同施設：集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：三沢市の市営住宅と合築で建物一体化

(2) 団地の特徴

三沢市の市営住宅と合築で、一体化した建物となっており、建物のほぼ半分を境に一方が県営住宅部分で、もう一方が市営住宅部分となっている。そのため、管理業務は三沢市に一括して委託しているが、三沢市では管理業務の再委託は行っていないとのことである。

入居者は圧倒的に高齢者が多く、車椅子の上層階への移動も容易なように廊下やエレベーター、集会場及びトイレの仕様が工夫して造られている。また市側の建物内にL S A（ライフサポートアドバイザー）常駐しており、非常時のケアが可能となっている。

住居内の玄関は引き戸、トイレも手すりが付いていた。

(3) 監査の結果

【意見 15-5】 駐輪場及び物置

物置は共同で一つの建物内に、住戸毎にスペースが割り振られていて、自転車もそこに収納されている。スペースが狭いので、住戸によってはすべての荷物が収まらず、いくつかのスペースは自転車や荷物がはみ出していた。また、物置外の外壁や廊下にも自転車が置かれていたので、適正な収納を指導すべきである。

第 16. 現地視察（下北地域県民局）

1. 中央

（1）住宅の概要

- ①住所：むつ市中央二丁目
- ②戸数：2 棟 36 戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：2DK、3DK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成 10 年～昭和 11 年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：36 戸中 B 棟 4 戸が特定公共賃貸住宅

（2）監査の結果

該当なし

2. 昭和

(1) 住宅の概要

- ①住所：むつ市昭和町
- ②戸数：7棟81戸
- ③構造及び階数：RC3
- ④間取り：2DK、3DK、2LDK
- ⑤竣工年度：平成2年～平成5年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 16-1】共有スペースの私的利用

自転車が玄関前に置かれている。またタイヤが1階のベランダの下に置かれている住戸が複数あった。適切な収納を指導すべきである。

3. 山田

(1) 住宅の概要

- ①住所：むつ市山田町
- ②戸数：4棟30戸
- ③構造及び階数：W1、W2
- ④間取り：2LDK、3LDK
- ⑤竣工年度：平成12年～平成13年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 16-2】 共有スペースの私的利用

一部の住戸の玄関前に机や未使用のドラム缶が置かれている。適切な収納を指導すべきである。

【意見 16-3】 花壇の造成や植樹

どの住戸も庭の区切りに使用されている竹材の囲いは雪害のため壊れているため、景観保持のため、取り払うか、雪に耐えられる材質に変える等の方策が望ましい。

4. 金谷

(1) 住宅の概要

- ①住所：むつ市松山町
- ②戸数：12棟78戸
- ③構造及び階数：PC2
- ④間取り：2DK、3DK
- ⑤竣工年度：昭和49年～昭和54年
- ⑥共同施設：児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、駐車場
- ⑦備考：特になし。

(2) 監査の結果

【意見 16-4】共有スペースの私的利用

比較的沢山のタイヤが物置横に積みあがった住戸がある。廃棄が必要な使用不可能な自転車やスキー板が物置横にある。適切な収納等の指導が必要である。

【意見 16-5】駐車場の掲示板

掲示板に貼られていたはずの銅版がはがされされたまま放置されていた。

また、掲示板自体もかなり古く、色を塗るなど見た目を改善して団地の景観保持に役立てることが望ましい。