

XII 市営住宅

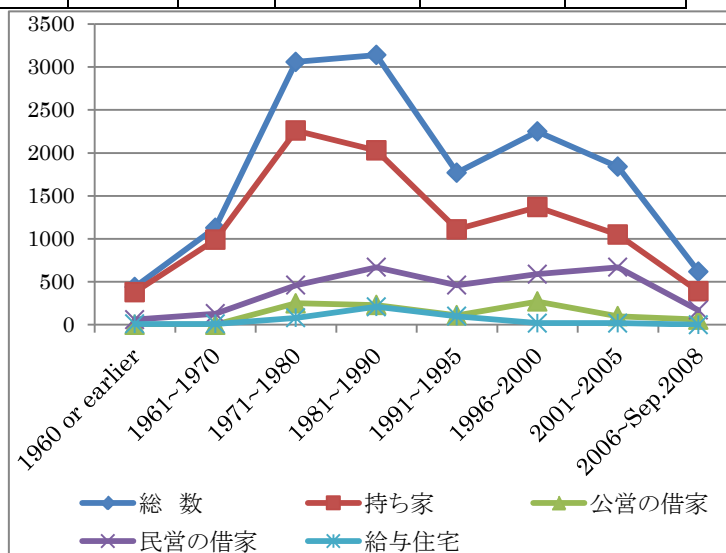
1 伊達市の公営住宅

(1) 伊達市の住宅に占める公営住宅の比率

分析の項に記載したように、北海道の公営住宅整備水準は人口1人当たり公営住宅建物面積2.2㎡と、全国平均0.72㎡に比べると高い。伊達市は、1.8㎡であり、全国平均に比べると高い水準ではあるものの、北海道の中では比較的低い。

政府統計住宅土地調査の平成20年の伊達市の状況は次のとおりで、道営住宅を含む公営の借家の割合は、7%である。建設年度を見ると、公営住宅に比べると、民営の借家は、比較的建設年度が新しいものが多く、また、持ち家は、古いものも多く残っている。

	総数	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅
伊達市の住宅数 軒数	14,560	9,640	1,020	3,330	450
総数に対する比率%	100	66.2	7.0	22.9	3.1
建設年度毎の構成比	合計	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅
1960 or earlier	3.0	3.9	0.0	1.8	2.2
1961~1970	7.8	10.3	0.0	3.9	2.2
1971~1980	21.0	23.4	24.5	13.8	17.8
1981~1990	21.6	21.1	22.5	20.1	46.7
1991~1995	12.2	11.5	10.8	13.8	22.2
1996~2000	15.5	14.2	26.5	17.7	4.4
2001~2005	12.6	10.9	9.8	20.1	4.4
2006~Sep. 2008	4.3	4.0	5.9	5.1	0.0



(2) 管理戸数等

伊達市の公営住宅には、市営住宅のほか、道営住宅もあるが、道営住宅は、大滝区にはない。

伊達地区 市営住宅	伊達地区 道営住宅	伊達地区 公営住宅合計	大滝区 市営住宅	大滝区 道営住宅	伊達市 公営住宅合計
639	214	853	223	0	1,076

道営住宅の指定管理者は、伊達市である。このため、伊達市が道営住宅の入居の公募、抽選なども市営住宅と合わせて実施している。

(監査手続き)

伊達市と北海道との指定管理者に関する基本協定、年度協定並びに仕様書及びこれに基づき実施している事業の関連書類を閲覧し、指定管理者として実施する事務の内容を確認した。

(意見) 入居希望者に配布する「入居手続きの案内」は、道営住宅と市営住宅を別途作成している。審査、手続きについては、ほぼ共通の内容であるが、ページ割りは異なっている。入居希望者からみると、公営住宅への入居を検討するので、入居手続きの案内も、共通部分は共通で作成し、異なる部分だけ市営住宅の場合、道営住宅の場合として分けて記載するなどの工夫が望まれる。

伊達市で平成 25 年 4 月 1 日現在市営住宅として管理されている住宅は次のとおり。

地区	団地名	計画期間	構想期間	構造	区分	面積 (㎡)	建物価 格(百 万円)	管理 戸数	空家 数	政策 空き家 以外	24年 度退 去 世 帯 数	有料 の駐 車 場	竣工年 度	入居最 高年数
伊達	黄金	維持管理	個別改善	低耐2	公営	1,023	189	12	2	2	2	13	H19	40.3
伊達	舟岡	個別改善	個別改善	中耐3	公営	3,425	634	47	4	4	5	47	S61	24.3
伊達	にれの木	維持管理	個別改善	中耐3・5	公営	18,166	3,362	198	5	5	13	214	H9	52.3
伊達	新末永	現地建替	維持管理	簡2	公営	3,992	599	65	33	0	30		S51	43.4
伊達	駅前	移転建替	維持管理	中耐3	公営	3,760	752	40	0	0	0	34	H24	36.2
伊達	長和	維持管理	個別改善	中耐3	公営	5,036	939	60	3	3	6	64	H3	43.4
伊達	有珠	維持管理	個別改善	中耐3	公営	2,184	404	24	1	1	2	26	H12	48.3
伊達	末永改良	個別改善・維持管理	維持管理	中耐3	改良	4,682	866	72	1	1	3	72	S55	53.9
伊達	旭町改良	個別改善	維持管理	中耐3	改良	5,358	983	78	3	3	3	43	S54	53.9
伊達	舟岡改良	個別改善	維持管理	中耐3	改良	3,050	556	42	3	3	2	30	S58	29.4
大滝	本町東	維持管理	個別改善	簡2	公営	1,100	204	16	11	0	0		S56	18.5
大滝	本町南	維持管理	個別改善	低耐2	公営	3,498	647	24	0	0	6	28	H17	33.7
大滝	見晴	個別改善	維持管理	簡2	公営	881	162	12	3	3	2		S56	26.1
大滝	ポプラ	用途廃止	-	簡平	公営	332	50	8	2	0	2		S47	24.4
大滝	優徳	個別改善	個別改善	簡平・簡2	公営	1,518	270	26	2	2	3		S44	26.0
大滝	紅葉	個別改善	維持管理	簡2	公営	1,395	258	20	1	1	1		S58	29.5
大滝	優徳南	全面的改善	維持管理	簡平	公営	609	113	10	2	2	0		S54	33.3
大滝	ほのぼの	維持管理	個別改善	低耐平	公営	1,966	364	19	0	0	1	10	H15	26.0
大滝	湯の街	維持管理	用途廃止	簡2	公営	275	51	4	1	0	1		S57	21.9
大滝	白樺	維持管理	個別改善	中耐3	公営	3,988	738	42	3	3	12	42	H12	42.9
大滝	円山	維持管理	用途廃止	簡平	公営	275	51	4	1	0	0		S51	27.5
大滝	愛地	維持管理	用途廃止	簡平	公営	270	50	4	1	0	0		S55	8.8
大滝	本町南	全面的改善	維持管理	簡平	特公賃	上に含む		16	2	2	0		H17	25.1
大滝	白樺	維持管理	個別改善	中耐3	特公賃			6	1	1	0		H12	8.6
大滝	若葉				特公賃	1,166	216	12	2	2	2			10.7
	合計・平均					67,949	12,457	861	87	38	96	623		
	旧伊達					50,676	9,285	638	55	22	66	543		
	旧大滝					17,273	3,172	223	32	16	30	80		

注1) 面積は建物面積、建物価格は、共済基準額。

注2) 計画期間は、前記長寿命化計画による平成 22 年度から 31 年度、構想期間は平成 41 年度まで。

募集を見合わせた後、入居者数がある程度減少すると、残った入居者に住み替えの勧奨を行い、全戸が退去すると、住宅を撤去し、用途廃止される。

(3) 伊達地区と大滝区

伊達地区と大滝区を比較すると、大滝区では、市営住宅入居世帯が全体世帯の35%を超え、伊達地区に比べ、入居の平均年数も短い一方で、大滝区にも、入居年数が30年を超えるような居住者もいる。後記のように、収入分位が高い居住者の比率も大滝区が高く、これらの点から、大滝区の市営住宅は、民間の賃貸住宅の役割も受け持っていると思われる。また、大滝区は、合併前に市が保有する温泉権も利用した大型の宿泊施設や、福祉施設を誘致しており、これらの施設に勤務する職員のための職員住宅を用意しない施設もあることから、職員住宅の役割も持っているとのことである。実際に、入居申込み資料を閲覧すると、これらの施設の職員の入居が多くなっていた。このため、異動に伴い転居することから、居住平均期間も、伊達地区に比べ短くなっている。

公営住宅は、本来住宅困窮者へのセーフティネットとして制度が構築されているものである。このため、公営住宅の家賃は、民間の賃貸住宅に比べ、安く計算される。

民間の賃貸住宅がない、という理由で公営住宅を建設し、相当割合の世帯が公営住宅に居住することになると、民間の住宅投資は採算の点で競合できないため、民間投資を妨げる結果となる。

通常の家賃で収支バランスが取れない場所には、民間投資は行われないので、公営住宅が必要という考え方もあり、はっきりとは記録されていないが、福祉施設などの誘致にあたり、同施設の職員のための村営住宅を整備してきた経緯もあるとのことである。

しかし、大学が建設されると、近辺に学生向けの賃貸住宅が建設されるなど、人が集まる施設の建設が住宅投資を呼ぶ例もあり、大滝区でも、福祉施設などの職員のための賃貸住宅が建設された可能性もある。一定数の村営住宅が整備されたことで、民間の賃貸借住宅を建設する機会を失ったともいえる。

このようなニーズに対し、公営住宅の枠組みを使って住宅が整備された理由は、公営住宅であれば建設に係る補助金が受けられるためであったと思われる。このような公営住宅の全世帯数に対する割合の高い自治体は、北海道では散見され、これは伊達市特有の問題ではない。

	管理戸数 A	H24年度末 居住戸数 B	H22世帯数 C	割合 B÷A%	割合 B÷C%	空家数 (*)	24年度 入居世帯数	24年度退 去世帯数	入居平均 年数	入居最高 年数
合計・平均	861	774	15,287	89.9	5.1	38	100	96	16.9	53.9
伊達	638	583	14,754	91.4	4.0	22	71	66	19.5	53.9
大滝	223	191	533	85.7	35.8	16	29	30	9.1	42.9

*空家数は、用途廃止などのために、政策的に入居させず、空き家としているもの(政策空家)を除いている。

(4) 収支等

市の歳入歳出決算書に計上されている平成 23、24 年度市営住宅関連収支、25 年度予算は、次のとおりである。

(単位:千円)

項目	H23	H24	H25
土木使用料(歳入)	185,016	198,959	188,592
住宅使用料	175,408	186,805	177,030
駐車場使用料	9,608	12,154	11,562
住宅管理費 (歳出)	87,727	928,519	77,997
人件費	1,606	1,673	1,739
報償費	4,442	4,475	4,503
需用費	19,681	21,945	20,141
役務費	3,334	3,754	3,567
委託料	13,672	29,089	24,517
工事請負費	41,202	16,373	21,521
公有財産購入費	0	845,733	0
備品購入費	1,858	1,704	521
その他	1,932	3,773	1,488

平成 24 年度は、駅前住宅整備事業に関する事業費（公有財産購入費 845 百万円）が支出額を膨らませている。建設年度にこのように多額の支出を計上するが、その後の使用年度の減価償却費・支払利息などが計上されず、収支のみを捉えた場合も、借入金の返済や利息支払額も別途把握されているわけではない。また、住宅課の市職員人件費や地代相当費用も含まれず、運営にかかる収支の状況を示していない。そもそも、公営住宅の家賃の計算は、一定の数値から、所得に応じて収支の採算が取れる近隣並みの家賃を上限として減額計算されるものであるため、フルコストを考えると、収支は赤字になる。ただし、この赤字の一部は、国からの交付税で賄われ、自治体単独で見ると、一定水準の赤字補填は行われる。

(5) 計画

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

伊達市では、平成 22 年 3 月に「伊達市公営住宅長寿命化計画」を策定し、現在の市営住宅の今後の方針を、①用途廃止 ②移転建替え ③個別改善 ④維持管理に区分し、期間を定めて構想している。

この計画に沿って、現在管理している市営住宅の用途廃止などを行っていくのであるが、伊達市では、やや遅れ気味である。伊達市は、伊達市への移住を推進しており、人口減少を

前提とした計画時点と人口構成が相違することもある。実態に合わせた構想の再構築も必要と思われる。

このほか、高齢者の増加に伴う高齢者住宅の不足が予測され、いろいろな側面から高齢者用住宅の供給政策がとられてきた。その一環として、自治体での整備も促進され、伊達市でも、「伊達市高齢者住宅整備計画（平成 22 年 8 月）」が策定されている。これにより、前記長寿命化計画に基づき整備される伊達地区市営住宅のうちの 36 戸を高齢者向け住宅とすることとしている。平成 24 年度に完成した駅前住宅 40 戸のうち 16 戸が高齢者向け世話付住宅であり、伊達市は LSA と呼ばれる生活援助員を配置している。

2 市営住宅の政策目的

(1) 住宅政策の変遷

1) 戦後の住宅政策

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

①住宅建設のための資金の供給—昭和 25 年 住宅金融公庫設立

②住宅建設が困難な低額所得者への住宅供給—昭和 26 年 公営住宅法制定

公営住宅は、公営住宅法の目的に「住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し」などと書かれているように、住宅セーフティネットという福祉目的施設として整備されてきた。

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

これに対して、次の施策がとられている。

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

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

2) 住宅数の充足後の政策転換

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

小泉政権下では、民間で出来ることは民間で、の理念のもと、特殊法人のうち、役割を果たしたものと民間と競合するものについて制度改革が検討・実施され、①の住宅取得資金源

としての住宅金融公庫及び③の住宅そのものの供給源としての住宅公団はいずれも所定の役割を終了し、民営化されているなかで、②の公営住宅だけが、住宅困窮者への安価な賃貸住宅の供給、という市場外の福祉目的があることから残されている。

格差社会の到来がしきりに言われるように、統計上日本は米国について貧富の差が大きい国となっており、貧困層の増大は住宅困窮者も増加していることを意味する。

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

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

特に、2030 年まで増加し続け、その後も後期高齢者数は増加するという高齢者数の増加予測と、2000 年の「施設から住宅へ」という介護の転換を受け、高齢者住宅の不足が懸念されたことを受け、高齢者の居住の安定に関する法律（2002 年）などにより、公営住宅による高齢者対応事業が実施されてきた。

高齢者住宅については、その後、高齢者居住安定法、高齢者専用賃貸整備特別措置法、住宅セーフティネット法等が制定され、民間資本も利用した高齢者住宅の供給が図られており、急速に整備が進んでいる分野でもある。

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

3) 北海道の状況

公営住宅の整備水準は北海道では高いのであるが、住宅困窮者が日本の他の地区に比べ、著しく多いということも考えにくい。

戦争被害も少なく、土地が潤沢である北海道は、これらの政策による制度を、社会インフラとしての住宅整備の手段として利用してきた状況であるといえる。

公営住宅を整備することで、人口流入を図る政策をとった自治体もあるだろうし、単純に住宅インフラの整備を国の資金で行ってきた自治体もあると思われる。

公営住宅の建設後の維持管理費や入居者への対応事務は、自治体の財政や事務に相当の負担をもたらすことになる。

(2) 主な関連法規

公営住宅法及びその関連法規 建築基準法 借地借家法

伊達市市営住宅管理条例及び施行規則 伊達市特定公共賃貸住宅管理条例及び施行規則

(3) 公営住宅の問題

公営住宅は、住宅困窮者対策という福祉政策でありながら、国土交通省(旧建設省)の補助金を受けつつ、住宅インフラ整備の一環として建設されてきた。借地借家法の適用を受けるため、いっ

たん居住すると、福祉対象とは言えなくなっても、一般住宅と同様に居住権は保護される。

また、入居当初から、住宅困窮者を、住宅を保有していない者で、一定の所得階層以下の者と特定しているが、その所得水準は、必ずしも低いとはいえない。

例えば伊達市市税概要の市民税所得階層別納税義務者を見ると、納税義務者の47%を占める所得100万円以下の市民は、所得の面では市営住宅への入居要件を満たすことになる。住宅の所有の有無や、世帯の収入で見るとはいえ、入居可能な上限は、189万円と、もっと高いので、市民の半分以上が住宅困窮者となり得る。市民の半分以上が、民間よりも安価な賃料で公営住宅に入居資格を持つので、入居抽選の倍率は高くなる。

考えてみれば、本当に住宅に困窮している市民のための住宅供給であれば、人気のある住宅は数十倍の倍率となり、人気のない住宅は応募者がいない、という状況が起きることはいない。

公営住宅に関する政策自体も、前記のように、数が充足された時点で、住宅の品質向上や、母子や高齢者など、個別の条件により住宅に入居しづらい住宅弱者に対する住宅供給に方向転換している。

一方、住宅困窮者に対する政策という制度であるため、従来居住していた市営住宅が取り壊しになった場合、その居住者は、その時点で、公営住宅への入居条件を満たしていれば、新しい住宅に、抽選なしで入居することができる。

このため、従前から市営住宅に居住していた市民は、質の面で向上した新築の公営住宅に安い家賃で入居できることになる。

また、自治体も、住宅インフラ供給の手段として公営住宅に関する各種の制度を利用してきた面もある。伊達市を含む北海道の公営住宅の整備水準を見ると、その傾向は特に顕著であったと思われる。

公営住宅の居住環境は、一般の賃貸住宅と変らない。しかし、家賃は公営住宅が圧倒的に安いので、抽選に当たって入居した市民と入居できない市民との間で、生涯可処分所得に差が出る、ということも、公平性の点で問題がある。

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

このように、住宅に関するセーフティネットとして構築された公営住宅制度であるが、その供給対象は市民の広範囲にわたり、また、それに合わせて、相当数の公営住宅が建設され、借地借家法により居住権も保護されてきたことなどから、公営住宅の実態は住宅困窮政策とは言いがたいものとなっている。

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

- ① 前記のように、住宅困窮者とされる所得階層は広く取られており、入居決定時にも、住宅困窮度合いによる入居者の決定は困難であるため、抽選によることが多い。このため、真に住宅に困窮している市民が入居できる仕組みになっていない。
- ② 賃貸住宅を市場よりも低廉な価格で提供するため、入居者の住宅取得意欲を低下させ、居住

年数は長期化し、収入が増加しても居住し続ける住人が増えている。このため、①の問題はさらに解決されなくなる。

- ③ 自治体が運営する住宅であり、福祉政策であるという位置付けから、住居に対する対応以外の対応を求める居住者がいる。また、住宅困窮者が入居者という前提のため、近隣問題を起こす居住者を退去させられなかったり、家賃を長期間滞納する入居者が放置されたりする傾向もあるなど、一般の賃貸住宅事務では考えられないおおらかな対応をしている自治体が多い。

一方で、福祉対応の必要な居住者が多いことも事実であるが、土木部門で運営されていることや、他の居住者との公平を考える必要があるなどの理由で、福祉部署との連携により対応が望まれるケースに迅速に対応できていない自治体も多い。

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

また、合併市である伊達市特有の課題として、

- ⑤ 大滝地域と伊達地域では、市営住宅の供給水準や運営が異なり、管理が一元化出来ていない。ということが挙げられる。

また、検討にあたっての視点としては、次のようなものが考えられる。

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

いずれにしても、住宅困窮者に対する福祉政策である公営住宅としての規定は、住宅困窮者には住宅を供給し、そうでなくなった市民や、ルールを守れない市民には退去してもらう、という作りになっている。これを厳密に適用することが、最低限の公平性を保つためには必要と思われる。

3 公営住宅事業の概要

(1) 建物と払い下げ

戦災復興事業として、主として平屋一戸建てや長屋形式の住宅を供給していた。一戸建て住宅は払い下げも行われていたが、昭和48年を境に、払い下げを前提としない高層住宅の供給が基本となった。

(2) 財源

1) 建設費

平成17年に交付率を45%とする地域住宅交付金制度が設けられた。住宅本体のほか、集会所・道路など、利用者が共同で使用する施設も、交付金の対象とされている。

2) 運営費

公営住宅の運営に係る経費は、一旦自治体から支出される。そのうちの、家賃補助部分などが交付税の計算根拠のうち、「その他土木費」に算入され、交付税として歳入される。しか

し、自治体の負担した公営住宅費支出と家賃収入の差額と、国から受け入れる交付税の金額とは連動しない。事業を効率的に運営しなければ、市の財政負担は増加する。

(3) 市営住宅の分類

1) 事業の種類による分類

国の補助要綱に基づき、国庫補助を受けて建設されたものと、市が補助を受けず単独事業で建設したものがある。

補助事業は、公営住宅、改良住宅、特別公共賃貸住宅に分類される。

実際の事業にあたっては、同じ団地に各種の住宅が混在していることもある。

分類	根拠法	制定年度	目的
公営住宅	公営住宅法	昭和 26 年	住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸・転貸する。
改良住宅	住宅地区改良法	昭和 35 年	不良住宅が密集する地区の環境の整備・改善をする。
特定公共賃貸住宅	公営住宅法		中間所得層が賃貸により居住する良質な住宅を供給する。
単独事業			市の政策による。

2) 供給対象による分類

公営住宅として供給されている中にも、目的等により特定の制限があるものがある。①母子世帯向け住宅②高齢者世帯向け住宅③障害者世帯向け住宅などであり、伊達市では②③については目的別に供給しているが、①の住宅は供給されていない。もともと、①は、入居者の類型を特定しているが、住宅自体に特別の構造を必要とするものではない。

また、政策的に、一般公営住宅に、子育て世帯や母子世帯を別枠公募するなどの方法により、優遇して入居させる場合もある。

4 市営住宅の運営

(1) 相談・苦情

伊達市の市営住宅は、全て集合住宅である。

施設の不具合や近隣の住民についてなど、各種の苦情、相談が寄せられる。

基本的には、住民相互の問題は、各団地で解決されるべきものとされ、市が対応するべきものは、施設の維持管理であるが、福祉目的を持つ施設であるため、入居者が高齢化などにより、日常生活の困難を訴えることもあり、また、公の施設という意識が住民にもあるため、市に対して、相談や苦情が直接寄せられることも多い。

1) 市の対応

伊達市では、伊達地区と大滝区とでは、居住者の要望に対する対応や、記録の方法が異なる。大滝区では、物理的な対応が必要な場合にも、業者が少ないため、職員で対応する場合が多い。

また、伊達地区では、苦情対応の様式である「相談受付メモ」と、施設関連の不具合対応の様式である「営繕管理メモ」を作成し、それぞれの住戸の台帳に綴っている。

(監査手続き)

伊達市伊達地区の公営住宅から4住宅を抽出し、台帳を閲覧し、前記メモの内容及び対応に問題がないかにつき検討を行った。

全般的に相談件数が多い項目は、無断駐車と音の苦情である。

特に、取り壊しが決まっているような場合、一部の住民はきれいに住もうという意識が薄れる例もあり、このような場合に、ルールを守って使用できない居住者などについても、新規に募集・抽選すれば高倍率になる他の団地への住み替えを許可していいものか、他の市民との公平性を考えると疑問である。

(意見) 相談内容を見ると、行動が尋常ではない居住者に対する苦情が寄せられている。公営住宅はセーフティネットとしての性格を有することから、退去を命じることは容易でないが、他の住民に危害を加える可能性があることを、管理者である市が把握しながらその居住者を放置することは、市の施設として適当でない。カウンセラーなどの専門家の協力を得られる体制を整備し、必要に応じて、適当と思われる施設に收容することを検討することが望まれる。

また、社会常識から著しく逸脱し、近隣に迷惑をかける居住者についても、退去の項に記載するように、「市営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障があると認められた時には、使用許可を取り消すことが出来る。」とされている。

相談受付メモの現在の記載だけで、「著しい支障」を立証することは困難とも思われるが、事前に周知した上で、専門家にも資料の作成方法を相談し、厳しく対処することが望まれる。

(意見) 営繕メモの件数では、営繕は、水回りや戸の開け閉めがしづらいなど、軽微な修繕が多く、市はこれに対応している。市が設置したものは、市が直すことが原則と考えられているが、伊達市営住宅管理条例第20条に、軽微な修繕、構造上重要でない部分の修繕については、市の負担とする修繕から除外されている。軽微な修繕は、民間の賃貸住宅でも入居者負担とされることが多い。市が対応するべきである範囲を再考し、事例を挙げて居住者に周知するなどの検討が望まれる。

(監査手続き)

大滝区では、住民の相談、苦情や施設修繕の連絡を記録しない。住宅担当職員に対する、ヒアリングにより居住者とのコミュニケーションの状態を確認した。

対応できる業者がいなことなどから、職員による対応が多いとのことである。

特に、離れた箇所にある団地に、少数の居住者がおり、実際にその団地に行く必要がある場合もあるなど、管理手数が多くなっている。これらの団地は、現在は募集停止されている。

伊達市営住宅管理条例第3条の6では、公営住宅の位置は、日常生活の利便を考慮して選

定されたものでなければならない、とされており、そもそもの設置場所が現在の条例には合致していない。

(意見) 伊達地区で作成されている対応メモにより、大滝区でも内容と対応を記録することが望まれる。

(意見) 高齢者が離れた場所に居住している例もあり、大滝区の冬期の積雪量を考慮すると、危険な状態になる可能性もある。離れた場所にある、管理戸数の少ない団地は、用途廃止も視野に入れた住宅再編計画を早急に策定することが望まれる。

(2) 居住者に提出を求める書類

1) 種類

市営住宅は、住宅セーフティネットという福祉の目的をもって建設で、その目的に沿ったものに居住を許可するというものである。入居後も、家賃が毎年の世帯所得によって異なるので、居住者の状況を把握する必要がある。

また、公の施設ではあるが、居住の場であることから、管理者である市は、自由に施設の中に入ることができず、維持管理の状況は、居住者による申告により、知ることができる。居住者は、良好な状態で使用する義務がある。

市営住宅の運営に必要な居住者の情報を市が入手することを目的として、市に提出を求める文書については、伊達市営住宅管理条例等に定められている。

これらの文書は、必要に応じて住民管理システムに入力される。毎年提出する所得情報などは、年ごとにファイルされ、その他の重要文書は、基本的に世帯ごとの台帳にファイルされる。

(監査手続き)

台帳及びそれぞれの文書綴りを閲覧し、保管状況を確認した。

また、請書、保証人については、債権回収担当者により保管状況を調査し、その結果の一覧表が作成されているため、その一覧表を閲覧した。条例及び施行令に規定のある文書は次のとおりである。

文書名		内容	現状
市営住宅入居申込書		入居資格のある者で、公営住宅に入居しようとする者が提出	提出
		収入を証する書類、住民票の写し、市税の滞納がないことを証する書類を添付	提出
市営住宅入居請書	*	入居に関する約定で、連帯保証人の連署が必要	概ね保管されているが、更新されていない。
市営住宅同居許可申請書		入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするとき	必ずしも提出されない。
文書名なし		同居者の人数異動、氏名変更の時には速やかに届け出る	必ずしも提出されない。
市営住宅入居承継申請書		入居者が死亡、退去した場合に、同居していた配偶者及び高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある者が引き続き居住する時	提出

市営住宅収入申告書		所得合計金額を記載。毎年提出。収入を証する書類を添付。	提出
市営住宅減免届出書		家賃の減免を受けようとするとき。	提出
市営住宅家賃徴収猶予申請書		家賃の徴収の猶予を受けようとするとき	実績なし
市営住宅長期不使用届出書		市営住宅を15日以上使用しない入居者	なし
建替後住宅入居申請書		建て替えにより新たに整備される公営住宅に入居を希望する時	提出
市営住宅退去届		市営住宅を明け渡す時に提出	提出
文書名なし（改修届 次項参照）		模様替え、増築を行う場合	提出されているが、全てかどうか不明
文書名なし		住宅以外の用途に使用する場合	なし
文書名なし		敷地の目的外使用の許可。目的、場所、設置物その他必要な事項を記載する。	提出

*は、変更事項があるときに更新が必要。

<p>(指摘事項) 入退去時には、所定の文書が提出されなければ、入退去が認められないため、市は、必要書類を必ず入手する。しかし、入居年数が数十年を超えるような入居者については、入居時の文書も完全には保管されておらず、請書も更新されていない。</p> <p>また、家賃計算を毎年行うため、所得情報は毎年入手しているが、その他について、入居者や保証人の異動、住宅への加工など、必ずしも届出が行われず、また、届け出されないことが常態となり、届出が不要であるという意識を持っている居住者も多いと思われる。承継入居に関する届出が保管されていない者については、居住する権利があることが証明できない。</p> <p>(意見) 入居者の異動など、届出を必要とする事項を周知し、届出が行われなかったことが発見されたときには、厳しく対処し、漏れなく提出されるよう、管理者である市も含め、関係者の意識改革を行う必要がある。</p> <p>特に、使用者の死亡により承継入居を行う場合に、同居していた居住者の異動届が提出されていない場合には、承継を認めないなど、厳しい対応が望まれる。</p>

2) 改修届

住居部分の模様替えあるいは増築は、退去時の撤去が容易である場合にのみ認めるとされ、市長の許可を得なければ行えない。届出は、別途ファイルされている。その内容を整理すると次のようになる。

項目	合計	駅前	黄金	みはらし	新末永	長和	舟岡	末永改良	旭町改良	舟岡改良	にれの木	有珠	本町北
エアコン取り付け	2	2											
パネルドア	1	1											
温水洗浄便座	15		1			3	1	2		1	6	1	
高齢者緊急通報装置	16		1	1		1	1		2	3	6		1
手すり	25				8	1		5	7		4		
クロス張替戸塗り替え	3				1		1	1					
ユニットバス	1							1					
アンペア数増	2					1					1		

鉄板取り付け	1					1							
火災報知器	1							1					
カーテンレール取り替え	1								1				
網戸	1									1			
食器洗い乾燥機	1									1			
その他	4									1	3		
合計	74	3	2	1	9	7	3	10	10	7	20	1	1

手すり、高齢者緊急通報装置、温水洗浄便座の三種で70%を占めている。すべての同種の改修に届出が出されているかについては確認されていないが、平成24年度の退去時の検査を見る限り、本体の構造に影響したり、撤去に大変な費用が掛かるような大掛かりな改装は行われておらず、退去時までには撤去されている。

(3) 共用部の管理

各団地には、管理人を置き、共益費の徴収や市との連絡の窓口の役割を持たせている。また、駐車場がある団地には、駐車場管理組合が置かれ、団地敷地の環境整備などを行っている。

有料の駐車場を設置している団地では、市は駐車場の管理委託料として1台当たり月額100円を管理組合に支払う。

管理人は、居住者の中から団地ごとに選出され、市は管理人報酬として月額3,000円～6,000円を半年ごとに支払う。

(監査手続き)

管理人名簿を入手し、管理人が棟ごとに選出されていることを確認した。

平成25年度の滞納管理簿と照合し、家賃の滞納がないことを確認した。

管理戸数は4戸から65戸までまちまちである。65の新末永団地は用途廃止予定であり、政策空き家が多いため、実際には4から30程度である。

(意見) 管理戸数4戸、居住戸数3戸の愛地団地、円山団地にも管理人を置いている。これが必要であるのかについて、検討が望まれる。

共用スペースである外構、廊下などは、公の施設であることから、清潔に保たれるべきものである。

伊達市の公営住宅を外から見ると、不用品が放棄されたり、荒れたりしている様子の団地は見当たらないが、住宅台帳の相談メモを見ると、共有スペースのものが故意に破損されている場合もある。

市に最終的な管理責任があるにしろ、住民の自治による維持がどの程度行われているかにより、住宅の印象・住み心地・安全性は著しく異なり、この違いは、共用スペースの維持管理状況水準の

違いとなって表れる。

(意見) 住民の間で解決できないようなトラブルに対し、過大な税負担のないよう対処するノウハウは、住宅課にも十分に蓄積されていない。マニュアルを作成するか、不動産賃貸管理に精通した民間業者に委託する、などの検討が必要と思われる。

5 契約事務

(1) 修繕

1) 平成 24 年度の状況

市が行う修繕は、共用部及び住宅内部の構造に関する部分である。実際の内部の修繕は、内部修繕の合計が 8,257 千円など、退去後の空き家修繕が多い。

平成 24 年度の、伊達地区大滝区それぞれの修繕件数等は次のとおり。

(単位:円)

団地	入居	金額	1戸当たり	団地	入居	金額	1戸当たり
黄金	10	321,966	32,197	本町東	5	34,650	6,930
舟岡	43	1,828,194	42,516	本町南	24	157,815	6,576
にれの木	193	3,722,899	19,290	見晴	9	216,720	24,080
新末永	32	81,165	2,536	優徳	24	565,950	23,581
駅前	40	174,720	4,368	紅葉	19	153,930	8,102
長和	57	3,015,893	52,910	優徳南	8	30,555	3,819
有珠	23	1,727,355	75,102	ほのぼの	19	210,840	11,097
舟岡改良	39	1154322	29,598	湯の街	3	158,340	52,780
旭町改良	75	787,743	10,503	白樺	44	437,010	9,932
末永改良	72	2,685,758	37,302	円山	3	95,550	31,850
伊達合計	584	15,500,015	26,541	愛地	3	127,050	42,350
その他	-	59,380	-	若葉	10	244,440	24,444
				他	20	27,720	1,386
伊達地区合計	775	17,023,410	21,966	大滝区合計	191	1,464,015	7,665

退去後に再入居のために行う空家修繕の1戸当たりの金額が伊達地区では高い。

また、日常修繕も、大滝区ではなるべく職員で対応していることもあり、1戸あたりの修繕費は、前表のように、伊達地区と大滝区で大きく異なっている。

2) 契約事務・伊達地区

修繕関連支出伺いを閲覧し、契約方法について検討した。

修繕費は、1件1件の金額が多額でないため、見積り合わせによって施工業者を選定している。

その結果をまとめると、次のようになり、落札率は総じて高く、案件は特定の業者が落札している例が多い。

(単位:円)

対象	施工	見積合せ業者	実施日	金額	設計金額	比率	工種	
旭町	A	B		24. 4. 26	165,000	181,000	91.2	塗装
長和	C	D		24. 4. 26	160,000	163,000	98.2	内装
末永改良住宅	B	E		24. 6. 11	225,000	247,000	91.1	塗装
舟岡団地	B	E		24. 6. 18	280,000	309,000	90.6	塗装
有珠団地	D	F		24. 6. 20	360,000	361,000	99.7	内装
有珠団地	D	F		24. 6. 20	470,000	476,000	98.7	内装
舟岡	F	D		24. 7. 9	390,000	397,000	98.2	内装
末永改良住宅	F	D		24. 7. 9	340,000	345,000	98.6	内装
末永改良住宅	D	F	G	24. 8. 16	265,000	276,000	96.0	内装
末永改良住宅	D	F	G	24. 9. 20	296,000	325,000	91.1	内装
有珠	F	D	H	24. 10. 2	473,000	475,000	99.6	内装
有珠	D	I	J	24. 10. 31	160,000	176,000	90.9	内装
にれの木	F	I	J	24. 10. 31	465,000	469,000	99.1	内装
長和	D	L	H	24. 11. 1	475,000	476,000	99.8	内装
にれの木	F	K	J	24. 11. 1	460,000	462,000	99.6	内装
長和	D	I	M	24. 11. 2	417,000	420,000	99.3	内装
長和	B	E		24. 11. 6	145,000	159,000	91.2	塗装
長和	B	E		24. 11. 6	120,000	132,000	90.9	塗装
長和	D	H	L	24. 11. 6	210,000	217,000	96.8	内装
長和	D	L	K	24. 11. 6	182,000	191,000	95.3	内装
にれの木	F	H	K	24. 11. 6	325,000	346,000	93.9	内装
にれの木	F	H	L	24. 11. 6	380,000	385,000	98.7	内装
黄金	N	O		24. 11. 22	122,000	129,000	94.6	内装
長和	D	I	K	25. 1. 15	270,000	289,000	93.4	内装
にれの木	G	D	B	25. 1. 21	233,000	244,000	95.5	内装

業者数は、2から3の間で選定されている。契約額を設計価格で除した落札率が100%に近いものも多く、この場合、競争性が低いと判断されるのであるが、設計価格が工事可能価格に近いため、落札率が低い可能性もある。また、東日本の震災後には、工事価格も高騰している。契約に当たり、十分な競争性を持たせることが重要である。

伊達市住宅課では、工事業者と現場に行き、修繕か所を打ち合わせたうえで見積書を提出し、それを設計金額としている。この見積り提出業者に、1あるいは2の業者を加え、見積り合せが実施されるため、見積りを行った業者が有利となり、落札することも多いとのことである。この手続きには、改善が必要であると思われる。

見積り合わせを形骸化させないためには、全く新しい業者を含め、多くの業者に見積り合せに参加させることも有効である。

同種の工事を同じ団地で複数行う場合、まとめて工事した方が効率の良い面も多いと推測できる。工事を住居ごとに分けて発注する必要性はなく、長和団地6件など、併せて発注することでトータルの工事費は削減される可能性もある。

発注をまとめることで、設計金額の合計も多額になる。

契約手続き以前の問題であるが、住宅セーフティネットである市営住宅が、民間の賃貸住宅以上に退去修繕を行い新品同様にする必要はあるか疑問である。入居の項に記載するように、修繕の水準についても、平均入居期間が異なるため、単純に比較はできないものの、大滝程度に抑えることがまず重要である。また、伊達市でもその方向で検討しているとのことである。

次に、平成 24 年度の計画に基づく比較的多額で入札により契約されるの修繕のうち、2 件の入札結果は次のとおりである。入札は規定通りに行われているが、その入札結果は、きれいに 10 万円ずつ差が出ている。やや不自然な入札結果にはなっている。

(単位:円)

項目	末永改良住宅	見晴団地
完成日	24. 12. 11	24. 10. 30
設計金額	8, 340, 000	4, 980, 000
入札日	24. 10. 2	24. 9. 4
A 入札額	8, 200, 000	4, 700, 000
E 入札額	8, 300, 000	4, 900, 000
B 入札額	8, 100, 000	4, 800, 000

以上の結果から、次の事項につき、検討が必要と思われる。

(意見) 入札・見積り合わせに関して、次の事項につき検討が望まれる。

・指名する業者の選定過程をルール化し、記録を残すこと。

名簿に登録されている多数の業者から、入札や見積り合わせに参加させる業者を選定する過程は明確に定められていない。指名する業者の選定理由を記載し、承認を得たうえで入札や見積り合わせを行うことが望まれる。

・発注の単位に対して、入札や見積り合わせを行う前に、発注する単位についても承認する制度を設けること。

屋根の修繕や、防水工事などのひとかたまりの工事は、発注を分割することにより、金額の調整が可能である。例えば、分割することで随意契約が可能な 130 万円以下になることがある。

標準的な設計価格の算出方法によると、事務手数には定額部分があることなどから、工事を分割すると設計価格の合計額は上がることが多い。分割可能な工事について、工事規模が適当か、について設計部門の考えを記入し、承認する制度とすることが望まれる。

また、同じあるいは近隣の団地内の別の住居の内装工事を同時期に行うような場合、工事を併せて発注することで、工事効率は上がると思われる。新規入居の抽選に合わせて内部改装を発注しているので、見積り合わせが同日あるいは近い日に複数行われているが、入居抽

選に出される部屋の予定から工事発注の予定も作成できる。ある程度の工事は、まとめて契約することは可能と思われる。

(2) 請負

平成 24 年度は、駅前団地が完成したため、多額の公有財産購入費が歳出に計上されている。これは、駅前開発の一部であり、全体計画は、都市整備課で策定、契約されている。

(監査手続き)

伊達市公営住宅駅前団地 (C 地区) 買取り事業に関する協定書を閲覧し、契約に基づき建設され、支出されていることを確認した。

(3) 委託

平成 24 年度の、伊達市市営住宅関連の委託費の内訳は次のとおり。

項目	エレベーター保守	駐車場管理	公園草刈等	消防保守点検	浄化槽等保守点検	その他	小計	設計関連	合計
金額(千円)	1,046	1,408	826	4,128	2,143	155	9,551	16,664	26,369

優徳団地の設計等に関する委託料が 16,664 千円と多額であるが、その他のほとんどは定型の保守点検であり、1 件の金額が 100 万円を超える委託は、市営住宅消防設備点検業務 3,885 千円、灯油・ガス設備保守 1,121 千円の 2 件であった。

伊達市は、住民で構成される駐車場管理組合に駐車場の管理を委託し、一台あたり月額 100 円を委託費として支払っている。

6 入居

(1) 入居資格

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

公営住宅への入居資格も、伊達市営住宅管理条例第 6 条に定められている。

- ① 現に同居し、又は同居しようとする親族があること (高齢者等の例外あり)。
- ② 所得要件 (前記)
- ③ 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと。

第 7 条には、公営住宅の入居者が、建替事業などで他の公営住宅に入居する場合は、上記の条件を満たしているものと見る、とされている。

なお、条例には、市税等を滞納していない者であること、という規定はないが、施行令では、市税の滞納がないことを証する書類の提出を求めており、実際には、市税の滞納のある者には入居を許可していない。一方、その他の国民健康保険料や、上下水道料金などの使用

料を長期滞納しているかどうか、などの調査は行わない。前記のように、住宅に困窮する度合いが軽微な場合も入居可能であるため、相対的に住宅には困っていない市民で、水道料などを滞納していても市営住宅に入居できることになる。

(意見) 緊急に住宅困窮者を収容する場合の救済制度を設けたうえで、第6条、第7条につき、市税の滞納や、可能であれば国民健康保険料及び上下水道・保育所などの市の使用料につき、一定期間以上滞納している者については、入居資格を認めないことを基本とするような条例の改正を検討することが望まれる。

なお、①には例外規定があり、満60歳以上、身体障害者(1級～4級)などは、単身でも入居できる。(ただし、住居専用面積が60㎡以下の住宅に限られる。)

どのような場合が③に該当するのか、あまり具体的に記されていないが、不動産を所有している場合などは除外されることが想定されている。

所得条件だけを見ると、伊達市民のうち、入居資格のある世帯数は相当数に達すると推測できる。

単身者は基本的に入居できず、また入居できても面積が小さい住宅に限られているが、一旦入居すると、家族数が減少して独居となっても、世話付高齢者住宅などを除き、公営住宅を退去しないといけないことはないし、狭い住宅に引っ越しさせられることもない。

また、入居者が、例えば相続により土地・家屋を取得しているような場合には、入居できる条件から外れるが、その場合には退去すべき、というような規定はない。

このように、入居資格が継続して充たされなくとも退去する必要はないことから、本来は住宅困窮者を対象としている市営住宅であるが、一般の賃貸住宅との違いは少なくなる。退去の項に記載するように、少なくとも、退去要件に該当する入居者に対しては、退去を求めるべきである。

なお、伊達市では、居住世帯の人員が少なくなった場合の住み替え等について、検討を始めているとの事である。

(2) 公営住宅の入居

公営住宅の入居者は公募による決定が原則であるが、災害により、住宅を失った場合など、次に記す場合には、公募によらないこともできる。

- ① 災害による住宅の滅失
- ② 不良住宅の撤去
- ③ 公営住宅の借上げに係る契約の終了(該当なし)
- ④ 公営住宅の建て替えによる公営住宅の除却
- ⑤ 都市計画法第(中略)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却

- ⑥ 土地収用法(中略)に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- ⑦ 現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- ⑧ 市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(3)公募手続の概要

1) 選考の基準

公募が完了し、入居申込者が公募戸数を上回る場合、住宅に困窮する実情を調査して、政令に定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して入居者を決定しなければならない(住宅法第25条第1項)とされ、これにあたっては、

- ・住宅に困窮する実情に応じ、適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居できるよう配慮すること、
- ・住宅がないために他世帯と無理な同居をしていたり、衛生上問題のある住環境にあたり、立ち退き要求を受けていたり、遠距離の通勤を余儀なくされるなど、居住環境に問題があるものから選考すること、とされている。

このように、住宅困窮度の高いものから入居者を決定することを原則としながらも、数十倍の入居申込者がいる場合には困難であるので、公開抽選により絞り込んだ後に審査することとされている。

しかし、「中都市以下では、機械的方法によることを避け、公正な実情調査により住宅困窮度の高いものを決定し、その順位に従って入居させるようにし、抽選は住宅困窮順位の判定し難いものについてのみ行うことが望ましい。」とされ、実態調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等が示されており、公正な運用のために入居者選考委員会を設けることが必要とされている。

しかし、現状を見ると、ほとんどの公営住宅で、条例上の入居可能者であれば、住宅困窮の順位は判定しがたいとして抽選により入居させる制度となっている。

伊達市も、伊達地区については、公募の後公開抽選で選出するという手順の条例規程になっている。

大滝区では、随時受付を行い、希望住宅に空室がない場合は、退去者が出る都度、申込み順に入居できる。

2) 概要

対象住居の決定 年4回、2月・5月・8月・11月に募集対象としている公営住宅の空室を対象とする。

対象住居が決まると、住居番号毎に募集し、抽選を行う。

募集の方法は、条例に定められている。

①新聞②市の広報紙③掲示④テレビジョン（大滝区のみ）等のうち、二つ以上の方法によることとされ、さらに市営住宅の名称、所在地、戸数、間取り、家賃、入居者資格、申込期日、その他必要な事項を公示することとされている。

現在、住宅課では、市の広報紙とホームページにより周知している。

3) 平成 24 年度の抽選

平成 24 年度は、駅前団地が完成し、多数の戸数を新規募集したため、募集時期をこれに合わせて変えている。

応募数は、団地により、またその条件により異なるものの、総じて高い水準にある。

団地名	管理戸数	政策空家以外空室	H24.7			H24.9			H24.12			H25.3		
			募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
黄金	12	2	2	5	2.5	0	0	-	0	0	-	2	10	5.0
舟岡	47	4	1	7	7.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
にれの木	198	5	1	14	14.0	5	60	12.0	3	54	18.0	1	45	45.0
新末永	65	0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
駅前	40	0	15	99	6.6	0	0	-	0	0	-	0	0	-
長和	60	3	0	0	-	2	1	0.5	1	4	4.0	1	8	8.0
有珠	24	1	2	8	4.0	1	3	3.0	0	0	-	1	4	4.0
新末永改良	72	1	2	28	14.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
旭町改良	78	3	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
舟岡改良	42	3	1	4	4.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
道営	-	-	1	17	17.0	3	41	13.7	3	47	15.7	0	0	-
合計	638	22	25	182	7.3	11	105	9.5	7	105	15.0	5	67	13.4
一般	-	-	4	31	7.8	10	82	8.2	5	84	16.8	3	57	19.0
一般（単可）	-	-	4	36	9	0	0	-	0	0	-	0	0	-
高齢 A・B	-	-	2	16	8.0	1	23	23.0	1	19	19.0	2	10	5.0
身体障がい者	-	-	0	0	-	0	0	-	1	2	2.0	0	0	-
子育て	-	-	8	43	5.4	0	0	-	0	0	-	0	0	-
シルバー	-	-	7	56	8.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計	-	-	25	182	7.3	11	105	9.5	7	105	15.0	5	67	13.4

4) 他の自治体での実施方法(比較)

①抽選回数

伊達市が年に4回、特定の空室を対象として公募し、抽選するのに対し、毎年公募する団地毎に抽選を行い、順序を決め、次回の抽選までにその団地で空室が出た場合、その順序毎に入居案内をする方式をとっている自治体もある。

双方に長短がある。年に一度公募する方法による長所としては、

- ・抽選の手数が減少する、
- ・空き室ができた場合の、入居までの空室期間が短縮され、効率的に公営住宅が利用できる

の二点が挙げられる。

短所としては、

- ・1度抽選に漏れると翌年までチャンスがない、という居住機会減少デメリット
- ・同じ住宅でもどのようなタイプの部屋が空くかわからない、翌年までいつ入れるようになるかわからない

の二点が挙げられ、利用者から見ると伊達市方式が優れていると思われる。

ただし、入居希望者が常時空き室を上回っている現状から見ると、空き室が出るごとに入居できるため、公営住宅の効率利用は総合的には利用者のメリットと言える。

この方法により、期間を1年よりも細かく区切り、年に2回程度公募を行うことも考えられる。

② 累積

伊達市では、公営住宅に申込み、当選しなかった者に対してカードを配布し、これを申込み時に提示することで、次年度以降当選しやすくなる制度を設けている。

本当に住宅に困窮する者を対象とするならば、このような市民が長期間市営住宅への入居を待ち続けることができることは考えにくい。しかし、もともとの入居条件の実態が、必ずしも住宅困窮と言えないこと、この制度により、公平性を確保していることなどから、現状では妥当な考え方であると思われる。

③ 特定層を想定した機会の拡大

母子・高齢者・身障者世帯などの特定の世帯に対し、複数の申込みを認める、などの優遇措置をとる自治体もある。

伊達市では、車いす、高齢者対応の特別仕様の住居を供給するほか、一般住宅についても、子育て住宅として特別の枠を設けて募集している。

④ 事前審査

伊達市では、入居資格を満たしているかの検討は、抽選前に実施しているが、抽選後に実施する自治体もある。

抽選後に実施すると、当選者及び補欠当選者が資格を満たさない場合、入居者がいなくなる可能性があるが、伊達市では、補欠2番まで選出しているので、その心配はない。

しかし、一方、抽選前に実施することで、当選しない多数の住民にも書類を整備する手数をかけることになる。

また、補欠2番まで選出しているが、道営住宅も同時に抽選されることもあり、辞退者も少なくなっている。

5) 検討

倍率が20倍を超える団地もあるが、駅前団地を除く通常の供給戸数は、抽選ごとに10戸前後と極めて多くはない。

また、家賃の項で見たように、公営住宅の規定により入居可能とされる者が、必ずしも実質的に困窮者であるとも言えないのが現況である。

では、今の時代に、真に住宅に困窮している世帯とは、どのような状況の世帯であろうか？

例えば、非常に収入が少ない生活保護世帯について考えると、生活保護の扶助費には、住宅扶助が含まれ、敷金も負担する必要はない。一定以下の家賃の民間の借家に入居することはできる。

一方、病気や失業により、従来の収入が得られなくなり、賃貸借料が支払えなくなったけれども、生活保護までは至らないような世帯は、住宅困窮者と言えるのではないか。

住宅困窮度の審査にあたっては、前年所得の証明書を添付したうえで公営住宅に応募するため、このような、前年には一定の所得があったけれども、何らかの事情で収入の道を絶たれたような世帯は、現在の応募規定では応募できないことになる。伊達市では、このような場合は、現在の収入が低いことを示す資料を提示すれば、申込みを受け付けている。

そのほか、母子世帯、高齢者世帯などは、所得などが同じ条件であっても将来資力に不安があるなどとされ、入居を敬遠される傾向があるため、民間の借家には入居することが難しい場合がある。

(意見) 本来求められているように、住宅困窮度が高い世帯を優先して入居させるような、困窮度を勘案した入居審査の実施について検討することが望まれる。

(4) 抽選手続きの検討

1) 手続き及び対象

平成 24 年度の 9 月、12 月の抽選資料から、入居者が住宅の種類毎に定められた手続きにより決定されていることを確認した。

- ・ 広報紙に所定の広報が行われている。
- ・ 申込み以降の手続きは、申込案内・伊達市条例に沿って行われている。
- ・ 申込書は一覧化され、抽選結果も記入されている。
- ・ 応募者は市の募集要項に合致していることが確認されている。

2) 入居方法の検証

平成 24 年度の入居者一覧を入手し、平成 24 年度入居手続きファイルと照合し、公募・住み替え・特定入居以外の理由による入居者がいないことを確認した。

入居手続きファイルには、所定の審査を行った審査チェックシートおよび関連資料がファイルされていることを確認した。

退去データ、平成 24 年度修繕一覧から、可能な限り平成 24 年度入居の部屋に関する前退去年月、空家修繕金額を拾い出し、退去から入居までの期間と空き家修繕金額がどの程度のものであるかを確認した。

団地別理由別一覧は次のとおり。

住宅名	入居事由				該当室退去			修繕(千円)		
	抽選	住み替え	空家募集	合計	照合可件数	空家月数	平均	件数	金額	平均
黄金	2			2	2	27	13.5	1	136	136.0
にれの木	9	1		10	3	15	5.0	5	1,965	393.0

新末永		1		1						
駅前	40	26		66	新築	新築	新築	新築	新築	新築
長和	2	1		3	2	11	5.5	2	1,687	843.5
舟岡	1			1	1	6	6.0	1	722	722.0
有珠	3			3	1	5	5.0	3	1,030	343.3
末永改良	2			2				2	1,211	605.5
旭町改良	2			2						
舟岡改良	1			1						
伊達地区合計	62	29	0	91	9	64	35.0	14	6,751	482.2
見晴			1	1						
優徳			1	1						
紅葉			2	2	1	4	4.0	1	39	39.0
ほのぼの			2	2				1	12	11.8
湯の街			2	2	1	48	48.0	2	151	75.4
白樺		1	7	8	3	36	12.0	5	183	36.7
白樺特公賃		1	2	3	2	50	25.0	2	53	26.4
大滝区合計	0	2	17	19	7	138	19.7	11	438	39.8
合計	62	31	17	110	16	202	12.6	25	7,189	287.6

公営住宅の効率利用のためには、空き室が出ると迅速に新規募集されることが望ましい。この点、抽選を行わない大滝区では、回転が速くなっている。伊達地区では、新規募集の抽選倍率は高く、公営住宅ニーズは高い。

(意見) 市営住宅の空室が長期間放置されていないことが検証される必要がある。公募ごとに、その時点の空室状況を記載し、その中から公募対象を決定した根拠を示す資料を作成することが望まれる。

(意見) 修繕の項でも記載しているが、伊達地区では、空き室修繕を修繕業者と市の職員により修繕箇所を決定しており、民間住宅の水準まで行われているため、1戸当たりの修繕費が高い。これに比べ大滝区では、基本的に破損している部分の修繕と畳替えだけを行い、新規入居者の見学の際に、特に気になる部分につき、妥当と考えた場合追加して修繕を行っている。大滝区の平均居住期間が短いことも理由の一つではあるが、伊達地区と大滝区では、1戸当たりの修繕金額に10倍以上の差が出ている。

基本的に福祉である住宅セーフティネットという公営住宅の性格を考えると、空き室修繕を新築同様になるまで実施する必要があるか疑問であり、大滝区の方法に統一することが望まれる。

3) 住み替え

公営住宅には、一旦入居すると居住が長くなる居住者も多く、高齢化などにより、階段のない団地の高層階への居住が難しくなる場合もある。このような場合、同一団地内での住み替えを認めている。

(監査手続き)

平成 24 年度の住み替えにつき、住み替え理由が検討されたうえで住み替えられていることを確認した。

このうち一件については、通常の住み替えと異なるものであった。入居直後に、前の居住者が住宅に手を加えていたことによる臭気を原因として住み替えている。住み替えの原則は、同じ団地内とされているが、緊急のため、次回公募予定の別の団地に転居している。この住み替え先の団地は、公募すると高倍率になる人気の高い団地であった。

(意見) 退去時の検査及び入居前の下見をより厳密に行うとともに、退去時には、退去時に発見できなかった瑕疵が見つかった場合で、居住者に責任のある事項は、居住者の責任で修繕することなどを記載した念書を作成することについての検討が望まれる。また、入居時の下見についても同様であり、下見によっても発見できなかった瑕疵以外の苦情は申し出ない旨を記載した現場確認書などの作成が望まれる。

通常の住み替えについて考えると、団地の1階、2階部分は、新規募集すれば相当の倍率になるものであり、従来の市営住宅の居住者に、住み替えを認めること自体、本来は他の市民との公平という点で問題を内在する。しかし、現在の枠組みの中では、住み替えの制度はあるものとして運営される。少なくとも、安易な住み替えが実施されないこと、また、それが客観的に検証可能な状態にすることは必要と思われる。

伊達市伊達地区では、住民からの苦情等を相談シートに記載し、各戸の住宅台帳にファイルしている。

住み替えもこの相談シートに記載され、順番待ちのものについては、住宅台帳には入れず、別途ファイルされている。

平成 25 年 8 月時点での住み替え希望者は 4 世帯であり、うち 3 世帯は車いす対応住宅へ、1 世帯は 1 階への住み替え希望であった。

(意見) 住み替えが可能な要件とそれを確認する必要書類はあらかじめ決められており、審査後に申込みを受け付け、申込み順に住み替えられているが、申込みあるいは許可の日付が明確にされる書式はない。また、申込みの順番を整理したリストなども作成されていないため、客観的に順位を説明することが難しい。

まず、住み替えが可能な場合を限定し、規程化すること、そのうえで、住み替えの申込みと、承認の書式を作成し、審査の後承認され、申込み順に番号を振るなどにより管理することが望まれる。

4) 駅前団地建替入居

駅前団地は、新末永団地の建替事業であり、末永団地の居住者のうち希望者は、抽選によ

らず入居することができる。

末永団地からの建て替えによる住み替えは、平成 26 年度に完成する団地も対象となっている。

住み替えの手順は、大まかに次のとおり。

①団地内でのアンケート(希望調査)②平成 24 年度住み替えの対象者決定③説明会開催④対象者による、希望住居の抽選⑤移転手続き⑥転居

移転にあたっては、市の都合での移転のため、転居にかかる費用補填として、一律 112,950 円の移転補償料が支払われている。

(監査手続き) 移転補償料は、所定の項目を積算して決定される。計算が行われ、支払を承認されていることを確認した。

団地外移転の場合の計算項目は、①動産移転料 57 千円②移転雑費(移転通知書 100 枚の切手、印刷代と雑費) 9 千円③就業不能補償費 30 千円④電話移転費 2 千円の合計に、消費税を加えたものである。

(意見) 団地外移転は、項目の有り無しにかかわらず、一律で支給されているため、生活保護世帯についても、支給されている。生活保護費からも、移転費用は支出されるが、給付内容は異なる。生活保護制度により収入認定のうえ、生活保護制度から移転費を給付することが妥当と思われる。少なくとも就業不能補償費の 3 万円は生活保護制度上の収入認定をする必要がある。

(監査手続き)

新末長団地からの移転者リスト、24 年度入居・退去情報を照合し、住み替え対象住宅からの移転であることを確認した。また、収入超過者でないこと、滞納がないこと、所定の申請書が提出されていることが確認のうえ、手続きが行われていること、旧敷金と新敷金との差額が精算されていることを確認した。

収入分位 5 の居住者が移転していたが、高齢者であり、裁量入居の範囲内であった。

(意見) 住み替えにあたっては、入居時に求める諸手続きは省略される。しかし、文書の項に記載したように、連帯保証人が死亡等によりいなくなっていたり、居住者の異動届けが提出されていないものが放置されている。これらについては、住み替え時に提出を求めるべきである。

5) その他の入居者

市営住宅では、火災などの罹災者を受け入れるが、平成 24 年度の受け入れ実績はない。

6) 大滝区

大滝区では、抽選を行わず、申込みの順番に希望住宅の空きが出る都度入居させている。順番

の管理リストを閲覧し、管理されていることを確認した。

(意見) 大滝区では、民間の賃貸住宅がきわめて少なく、市営住宅がその代わりの役割を果たしているため、特に福祉としての性格が薄く、特公賃と同じ入居者選定方法をとっている。民間と同等の家賃徴収を基本とする特公賃であれば、申込み順が合理的と思われるが、住宅セーフティネットが本来期待される役割である公営住宅の入居決定方法としては適当ではない。

大滝区の現状を見ると、非常に住宅に困窮する市民がいたとしても、希望者がいないことから空室のある公営住宅もあるため、住宅困窮者の入居を著しく妨げる状況にはなっていないが、将来にわたって同じ状況とも限らない。

入居者の決定方法が妥当であるか、については随時検討する必要がある。毎年度、入居者決定方法を検討のうえ決定する書式の作成が望まれる。

(5) 入居手続き

1) 手順

入居者に対する手続きは次のとおり。

・当選から入居手続きまで

抽選時に当選通知を渡し、当選者を対象に手続き等の説明をする。

当選者は入居手続きのために必要な資料を持参する。

市は入居の起案を作成し、起案承認後、入居許可書・請書を送付する。

入居者が記入した請書は再度承認され、承認後に当選者に連絡し、手続き日程等の調整を行う。

・入居手続き

敷金納付書を渡し、金融機関で納付してもらい、領収書を確認し、入居の許可をした後、鍵・入居のしおりをわたす。

2) 運用

市営住宅のなかには、カーテンレールやガス器具などを自分で取り付けるシステムになっている住宅もあり、実際には、鍵をもらい、ガス器具等を付けてから引っ越すことになる。

条例・規則に掲載されている請書という書式が通常の賃貸借契約書の代替であるが、禁止事項等は「しおり」に記載されている。しおりは、入居時に渡されると、その後更新されても居住者に交付されない。現在のしおりはいつ改訂されたものか記録されていない、とのことであり、長期間改定されていないものと思われる。

(意見) 入居のしおりは、改定の可否を3年ごと等、定期的に検討することが望まれる。

(意見) 入居者が常時閲覧可能にするために、各住宅に掲示したり、ホームページでも確認できる状態にするとともに、コストとの兼ね合いは考慮するとしても、長期間居住する居住

者に対して再交付することについて、検討が望まれる。

7 退去

(1)退去手続き

退去手続きは次の手順による。

①退去日の決定

入居世帯が自分の意思に基づき退去する場合、事前に退去届けが提出される。

退去届けの記載事項は、退去年月日と移転先、退去理由、立会希望日、敷金による修繕代等の支払の相殺承諾である。

②公共料金休止・現状復帰

退去時には、破損部分などの補修を行い、風呂用の器具(ボイラー・バランス釜)などで入居者が取り付けているものを撤去するが、住替勧奨・募集停止している廃止予定の住居については、実効性がないことから、補修等は求めない。

③立会

前記の撤去等が終了すると、立会検査を行い、異常がなければ立会検査日をもって退去日とする。

畳替えや、襖張り替えなど、市が行う補修箇所確認のうえ、敷金から補修代金および家賃の未収額を差し引き、残金があれば返金する。不足の場合は、納入通知書と納付書を送付する。

敷金の項で見ると、もともとの家賃水準が低いうえ、居住年数の長期化に伴い、敷金の金額は少額になり、納付件数も多い。

「修繕費及び敷金返還・還付充当計算書」には、次の事項が記載される。

立会時には、イ、ロの部分のみ記入し、退去者は、その状況を確認し、署名捺印する。

点検表の記入項目は次のとおり。

イ 確認年月日

ロ 立会状況(壁、畳などの項目と石膏ボードなどの品名、単価が印刷しており、立会時に補修が必要な数量を記載し、金額を算出する。)

ハ 確認事項 公共料金停止チェック欄、居住者撤去施設チェック欄

ニ 敷金納付済額・日付

ホ 未納家賃額

ヘ 納付・還付等計算欄

(2)監査手続き

1)手続き

平成24年度の退去者ファイル70件を閲覧し、退去届、修繕費および敷金返還・還付充当計算書

が作成され、記入されていることを確認した。

退去日の記載されていないものが2件あったが、いずれも死亡による退去のため、親族等が退去届を記入したものであった。

3件を抽出し、退去日までの日割り家賃計算が正しく行われていることを確認した。

退去者ファイルと管理システムから出力した退去者リストを照合し、前記駅前団地等への市営住宅間の住み替え以外は一致していることを確認した。

2) 対象退去者

70件の内訳は次のとおりである。

退去理由	修繕費	敷金	滞納	差引	退去理由	修繕費	敷金	滞納	差引
死亡	0	50,100	2,980	(47,120)	死亡	69,520	3,600	3,419	69,339
死亡	54,040	80,100	14,769	(11,291)	-	83,040	57,900		25,140
施設入所	73,820	72,600	0	1,220	施設入所	77,300	12,300	0	65,000
その他	27,020	52,800	0	(25,780)	その他	76,800	85,800	0	(9,000)
その他	73,200	171,000	0	(97,800)	その他	61,300	58,500	3,600	6,400
その他	27,020	95,100	2,966,076	2,897,996	-	77,300	49,800	16,250	43,750
施設入所	27,640	63,600	78,488	42,528	転勤	0	61,000	23,397	(37,603)
その他	26,400	72,600	0	(46,200)	その他	0	61,000	7,111	(53,889)
その他	73,200	71,400	(1,500)	300	その他	0	52,500	24,850	(27,650)
民間住宅入居	1,860	72,600	5,139	(65,601)	その他	0	53,100	(1,756)	(54,856)
民間住宅入居	73,200	68,700	20,823	25,323	その他	0	63,300	(4,936)	(68,236)
その他	26,400	65,400	0	(39,000)	その他	47,400	72,600	11,170	(14,030)
死亡	28,800	52,800	(1,750)	(25,750)	その他	0	45,000	1,012,600	967,600
死亡	73,200	70,200	17,060	20,060	転勤	26,400	48,900	8,740	(13,760)
施設入所	75,680	72,300	(7,390)	(4,010)	-	0	16,800	0	(16,800)
その他	26,400	54,600	580	(27,620)	その他	0	16,800	0	(16,800)
住み替え	45,000	54,000		(9,000)	転勤	52,800	55,200	3,160	760
転居	0	47,700	5,320	(42,380)	その他	0	11,100	(770)	(11,870)
その他	0	41,700	870	(40,830)	その他				0
-	0	47,700	870	(46,830)	-	26,400	62,400	0	(36,000)
死亡	89,600	9,200	42,200	122,600	死亡	0	11,100	(280)	(11,380)
その他	89,600	96,900	(1,280)	(8,580)	転勤	52,800	49,800	13,370	16,370
死亡	46,040	47,700	13,840	12,180	転勤	26,400	85,800	(6,135)	(65,535)
民間住宅入居	113,000	58,500	0	54,500	その他	0	57,900	(2,637)	(60,537)
その他	97,400	73,800	(12,070)	11,530	転勤	19,800	76,800	18,895	(38,105)
民間住宅入居	48,200	32,400	920	16,720	民間住宅入居	0	79,800	18,620	(61,180)
その他	79,000	24,000	(3,870)	51,130	転勤	0	57,300	0	(57,300)
その他	0	51,900	27,030	(24,870)	民間住宅入居	26,400	93,300	6,269	(60,631)
民間住宅入居	78,598	75,000	136,370	139,968	その他	0	80,100	0	(80,100)
民間住宅入居	100,700	65,100	2,749	38,349	その他	26,400	55,800	0	(29,400)
その他	41,700	71,700	11,481	(18,519)	その他	26,400	89,200	2,752,476	2,689,676
死亡	38,300	58,200	(3,650)	(23,550)	転出	26,400	25,800	5,631	6,231
-	80,800	75,900	(510)	4,390	その他	26,400	89,200	19,729	(43,071)
死亡	86,450	3,600	17,650	100,500	その他	19,800	66,000	7,954	(38,246)
その他	81,800	75,300	46,160	52,660	その他	26,400	101,200	41,640	(33,160)

修繕費は、原状復帰を求めた後の負担であるため、ほとんどが襖、畳にとどまり、修繕費の額は多額ではない。

ところで、住宅によって、復帰させるべき「原状」は異なり、風呂釜やカーテンレールまで撤去を求める住宅もある。

入居の項に記載したように、もともとついていなかったものについては撤去を求めるためである。一般的な感覚からは、かい離しているが、公営住宅が建設され始めた初期の時代には、個人の過程に風呂があることが一般的ではなかったことなどが要因であると思われる。居住者が取り付けたものについては、修繕責任も居住者に帰属する。

(意見) 退去の都度カーテンレールや風呂釜を取り外し、次の入居者が取り付けることは資源の無駄であるように思われる。維持管理を市が行う範囲については、別途考えるとしても、古い住宅についても、原状回復の範囲を見直すことが望まれる。

滞納額が多額な退去者もいるのは、滞納回収の一環として、退去を求めることもあるため、3件の多額の滞納者のうち1件は、居住の実態がなく、滞納額が膨らんでいたものである。

退去理由は、1新築 2転勤 3民間住宅入居 4その他 の四つが記載され、そこから選んで記入するが、1新築と記載した退去はゼロであり、その他が多くなっている。

その他の余白に事由を記載されているものもあるが、多くはその他とされている。

施設入所	死亡	転勤・転出	民間住宅などへ	無記入	その他	合計
4	10	8	10	6	32	70

(意見) 退去後に連絡を取る必要がないともいえず、退去の事由により、その後の対応が異なることもある。退去理由は現状に合わせて印刷する内容を変え、その他の余白には記入欄を設けることが望ましい。

(意見) 入居者の高齢化により、死亡や施設入所による退去も増加している。入居者以外が代理して退去手続きを行う場合の書式を別途作成することが望まれる。

(3) 市からの明渡し請求による退去

1) 類型

条例上は、次の事項に該当するものが一つでもあれば、明け渡し請求をすることができる。

イ 不正の行為によって入居したとき。

ロ 家賃を3か月以上滞納したとき。

ハ 当該市営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。

ニ 正当な事由によらないで15日以上市営住宅を使用しないとき。

ホ 公営住宅の使用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い

とき。

・入居者の責めに帰すべき事由によって公営住宅が滅失し、又はき損し、原状に復さないとき

・周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしたとき

へ 市営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡した時

・市長の承認を得ず、住宅以外の用途に供したとき

・市長の承認を得ず、模様替え又は増築したとき

ト 市公営住宅の市長の承認を得ずに入居の際に同居した親族以外の者を同居させたとき

チ 市長の承認を得ずに入居者が死亡・退去した時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住したとき。

(意見) 退去を求めることのできる規定のうち、ロの家賃滞納については、収納手続の厳格化に伴い、退去も含め対応されているが、その他の項目については、退去を検討した記録はない。

台帳に綴られている相談メモを見ると、犬を複数飼育している、ベランダで虫を大量発生させた、など、ホの退去要因として検討されるべきであったと思われる記載もある。

へ、ニ、トについては、市は現状を把握しようとしておらず、これによる退去を検討する段階にもない。これらが退去原因になる禁止事項であることをまず周知し、現状を把握することが望まれる。

また、次のように、高額所得者に対しては、期限を定めて退去を請求すること、とされている。

リ 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該市営住宅の明渡しを請求するものとする。

これは、6か月以上前に行うこととされている。

高額所得者とは、収入月額313,001円以上の入居者のうち、継続して収入超過の世帯とされるが、収入月額が超過しているのは、次の6世帯であり、このうち、居住年数等の高額所得者の要件を充たす者は1世帯である。

団地名	地域	収入月額(円)	入居年
長和団地	伊達	687,491	1975
末永改良住宅	伊達	584,333	1979
にれの木団地	伊達	367,842	1994
見晴団地	大滝	412,933	1988
優徳団地	大滝	388,300	1994
紅葉団地	大滝	385,866	1986

伊達市では、高額所得者に対して通知書を交付し、戸別訪問のうえ、制度に関する説明と状況のヒアリングも行っているが、状況や都合を聞くにとどまり、期限を定めた明け渡し請求までは行っていない。平成24年度に行っている口頭説明の内容を記載したメモを見ると、公営住宅を営業拠点として使用しており、前記「へ」の退去要因に該当するかの検討も必要と思われる。

(意見) 伊達市は高額所得者に明け渡し請求を行っていない。大滝区では、民間の賃貸住宅がないことから、退去を求めにくいものと思われ、伊達地区のみ請求をするのか、それとも大滝区も含めて請求するのか、という課題はあるにしても、伊達地区の抽選倍率が非常に高いことなどを考えると、期間を区切った明け渡し請求を行っていく必要があると思われる。

そのほか、高額所得者までは至らない収入超過者は、市営住宅を明け渡すよう努めなければならぬ、とされているが、市に対する義務規定ではない。市は所定の通知を行っている。

2) 退去命令による家賃の特例

イの場合

- ・入居した日から請求の日までの期間（不正入居期間）

近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年5分の割合による支払期後の利息を付した額以下の金額

その他の場合

- ・請求から明渡しが行われるまでの期間

近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収できる。

近傍価格の2倍以下の金額の水準は、最低家賃から見ると10倍近い金額になるものもある。ところで、伊達市では、前記のように、明渡し請求をした事例はない。

(意見) 公営住宅は住宅困窮者に対して住宅を供給する事業であり、居住権を認める性質のものではない。

条例に定めた要件に該当する入居者のうち悪質なものを明渡し請求を行っていくべきであり、それにあたっては、退去の特例家賃も徴収するべきである。

8 家賃（住宅使用料）

(1) 家賃の算定

1) 概要

公営住宅の家賃の算定方法は法令によって定められ、自治体による政策や地域条件の反映も限定される。公営住宅は福祉目的を持っているため、家賃は所得が少ないと低額になるよ

う算定される。このように、一般の賃貸住宅のように需要・供給といった市場原理によって決まらない。

2) 世帯収入と家賃

公営住宅の家賃は、入居者の世帯収入及び入居期間に応じ、①本来入居者に課される家賃（公営住宅法第16条第1項）②B収入超過者に課される家賃（同法第28条第2項）③高額所得者に課される家賃（同法第29条第5項）に分けられる。

本来入居者①は「収入超過者以外の入居者」であり、②の収入超過者は公営住宅法施行令第8条第1項に規定する収入基準（一般世帯：月収15.8万円）を超え、公営住宅に入居して3年を経過している入居者であり、③高額所得者は公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準（月収25.9万円）を超える高額の収入のある入居者とされている（同法第29条第1項、同法施行令第9条第1項）。

このように、公営住宅の家賃は、その経済的困窮度に応じて算定されるため、本来入居者の家賃に比べて収入超過者及び高額所得者の家賃は高くなり、民間住宅と同等として計算された近傍家賃を徴収する。また、A本来入居者、B収入超過者はさらに細かく所得（政令月収）毎に家賃が変わるよう計算される。

3) 政令月収

政令による収入の分類は次のとおりで、本来は第4分位までが入居可能であるが、高齢世帯・子育て世帯などは裁量対象世帯は6分位まで入居が認められる。

分類	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位
月収上限(万円)	10.4	12.3	13.9	15.8	18.6	21.4

政令月収は収入額ではなく、各種所得控除を行った後の金額であるため、扶養家族がいたり、寡婦や障害者の場合など控除が多くなり、政令月収は少なくなる。

これは、概ね所得計算と合致するので、伊達市の平成24年度納税義務者14,062人の所得階層別納税義務者数と対応させてみると、納税義務者の半分近程度が1分位ということになる。

分類	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位
月収上限(万円)	10.4	12.3	13.9	15.8	18.6	21.4
年額	124.8	147.6	166.8	189.6	223.2	256.8
市民税所得階層	～100万	～200万				
納税義務者数(人)	6,609	3,821				
比率(%)	47.0	27.2				

平成18年以前は、もっと高い水準であったものを、公営住宅の本来目的に併せて改正されたが、現在の入居可能な世帯の所得水準はどのようなものか、具体的に考えてみる。

年金を受給している1人世帯の65歳以上の高齢者の場合、収入分位6まで入居可能であるが、214千円未満なので、年額は2,568千円となる。収入源が年金のみの場合の収入最高額は約474万円であり、一般的には相当の収入がある、と言ってもいい水準と思われる。最低限度の第1分位は、約267万円の収入が上限となる。さらに、配偶者を亡くし、その遺族年金を受給している場合には判定上の所得に算入されない。

また、持家がないことは入居条件となっているが、その他の資産に関する調査を行わず、所得だけで判断される制度であるので、例えば定期預金や有価証券を1億円持っていたとしても入居できるし、利息や配当の一部は分離して課税される税の構造から、所得として表れないことがある。

このように、元々の収入自体、ある程度の水準でも入居可能である上に、資産を捕捉しない制度であり、厳密に住宅困窮者だけを対象とする施設とも言い難い。

(2)伊達市の状況

1)伊達市の政令収入別世帯数

平成25年度の政令収入別世帯数(平成25年11月28日時点)

区分	世帯数					比率 %			
	合計	1~4	裁量5~6	5~8	本来	1~4	裁量5~6	5~8	本来
合計	764	686	23	53	709	89.8	3.0	6.9	92.8
伊達	595	544	18	33	562	91.4	3.0	5.5	94.5
大滝	169	142	5	20	147	84.0	3.0	11.8	87.0

*特定公共賃貸住宅は含まれていない。数字は収入分位。裁量5~6は、子育て世帯、高齢者世帯など裁量世帯。

1~4と裁量5~6を加えた本来家賃の入居者比率が高いが9割前後であり、1割程度の収入超過者は入居している。また、大滝区では、市営住宅が民間の借家の役割も果たしていることから、伊達地区と比べると本来家賃の入居者が87%とやや少なく、福祉対象以外の入居者割合が多くなっていると思われる。

2)伊達市の各層別家賃

所得階層により、どのくらいの家賃差があるのか、優徳団地、駅前団地と種類の異なる団地を抽出し、金額を比較する。

団地名	構造	建築年	面積 (㎡)	本来家賃		収入超過		近傍家賃	(8)÷(1)
				最低(1)	最高(4)	最低(5)	最高(8)		
優徳	簡平	S54	39.68	4,400	6,600	7,500	8,200	8,200	1.9
ほのぼの	低耐	H15	57.2	16,800	25,100	28,600	48,300	48,300	2.9
にれの木	中耐5	H9	69.1	22,900	34,100	39,000	65,400	65,400	2.9
駅前	中耐5	H24	83.41	17,500	26,100	29,800	65,400	65,400	3.7

本来家賃最高額は、第1分位の2～4倍弱であり、新しいものほど差が大きく、駅前団地では3.7倍と、近傍価格に比べ、本来家賃第1分位は極めて安い水準になっている。

また、古いものでは、減価償却部分がゼロになるなど、近傍家賃も低い水準になる。

(3) 本来入居者の家賃計算

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

(計算式)

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

①政令月収により 34,400円～91,100円

②伊達市は0.7(0.7～1.6で国土交通大臣が市町村毎に定める)

③住宅占用面積÷65㎡

④ $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$

⑤団地のある地域の状況や設備などにより、0.5～1.3の範囲内で決定。

①～④について市の裁量の余地はない。

伊達市家賃決定計算内訳の表を入手し、それぞれの住宅が規定どおり計算されていることを確認した。

⑤は、市が0.5～1.3の間で決定できることとされている。現在居住している市営住宅の利便性係数は、最高値が駅前の0.9823、最低値が0.7311である。

(4) 家賃計算の例外

市営住宅が用途廃止になる場合、入居者に対して代替住宅を提供しなければならず、他の市営住宅への住み替えを勧奨する。この場合、新しい住宅に移ることで家賃額が数倍になることが多く、対策として家賃は段階的に上げることとされている。(傾斜家賃)

前出の4団地について、家賃計算の結果を見ると、次のようになる。

団地名	算出家賃(円)	従前家賃(円)	適用家賃(円)
優徳	7,200	4,400	4,400
ほのぼの	16,800	17,300	16,800
にれの木	23,300	22,900	22,900
駅前	17,500	17,500	17,500

(5) 利便性係数

利便性係数は、事業主体(各自治体)が「当該公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して」

0.5 から 1.3 の範囲内で定める（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 4 号）とされ、自治体が独自に地域の情勢を勘案して定めるが、その計算式は、国土交通省により次のように定められているが、立地条件は固定資産税評価額を考慮することも多く、前記家賃計算の要素とも重複する面がある。

合併により、家賃が著しく高くなる地域がある場合には、地域係数を低くすることで、急激な家賃上昇を防止する自治体もある。

（計算式）

$$\text{利便性係数} = (\text{①立地条件の評点} \times \text{②地域条件の評点}) - \text{③設備条件の評点}$$

係数の設定にあたっては、不動産鑑定基準に定める個別的要因を参考としつつ、地域の実情等を適切に反映した数値が設定されるよう十分に配慮すること、とされている。

不動産鑑定評価基準は次のようなものである。③設備条件は、トイレが水洗化されているか、エレベーター、集会場、公園などの有無、浴槽の条件などが考慮される。

不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日国土交通事務次官通知国土地第83号別添1）より

○住宅地の個別的要因の主なもの既存の公営住宅にも関連すると思われるもの

- ・地勢、地質、地盤等
- ・日照、通風及び乾湿
- ・高低、角地その他の接面街路との関係
- ・接面街路の幅員、構造等の状態
- ・接面街路の系統及び連続性
- ・交通施設との距離
- ・商業施設との接近の程度
- ・公共施設、公益的施設等との接近の程度
- ・汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- ・隣接不動産等周囲の状態

○建物に関する個別的要因の主なもののうち、既存の公営住宅にも関連すると思われるもの

- ・建築（新築、増改築又は移転）の年次
- ・面積、高さ、構造、材質等
- ・設計、設備等の機能性
- ・施工の質と量
- ・耐震性、耐火性等建物の性能
- ・維持管理の状態

伊達市では、伊達市営住宅管理条例施行規則第 13 条に、四つの項目を評価し、1 から引いた値と定めている。

四つの項目とは、①地価②浴室の条件③トイレの条件④物置であり、①は、市内公営住宅の敷地の地価のうち最も高額であるものに対する当市営住宅の地価と定められている。

伊達市の利便性係数の低い順に団地を並べると、次のようになっている。

地区	団地名	利便性係数	構造	管理戸数	竣工年度		あたり近傍家		固定資産税評価額	
					順位	年度	順位	千円	順位	円
大滝	円山	0.7311	簡平	4	3	S51	4	255	2	154
大滝	愛地	0.7508	簡平	4	7	S55	5	279	1	112
大滝	優徳	0.7979	簡平・簡2	26	1	S44	1	207	8	2,590
大滝	ポプラ	0.8079	簡平	8	2	S47	2	223	9	2,590
大滝	紅葉	0.8187	簡2	20	11	S58	10	457	4	1,260
大滝	優徳南	0.8187	簡平	10	5	S54	3	252	3	1,260
大滝	本町東	0.8284	簡2	16	9	S56	8	447	10	2,660
大滝	ほのぼの	0.8287	低耐平	19	19	H15	17	617	5	1,260
大滝	見晴	0.8306	簡2	12	8	S56	9	454	6	1,540
大滝	湯の街	0.8356	簡2	4	10	S57	7	418	12	3,710
大滝	本町南	0.8606	低耐2	24	20	H17	20	736	7	1,540
伊達	有珠	0.8713	中耐3	24	18	H12		852	14	4,548
大滝	白樺	0.8756	中耐3	42	17	H12	15	588	13	3,710
伊達	長和	0.8986	中耐3	60	15	H3	11	464	15	7,056
伊達	黄金	0.9248	低耐2	12	21	H19	19	731	11	3,700
伊達	新末永	0.929	中耐5	65	4	S51	6	409	21	20,200
伊達	舟岡	0.9346	中耐3	47	13	S61	16	592	18	18,105
伊達	舟岡改良	0.9346	中耐3	42	12	S58	14	566	17	18,105
伊達	旭町改良	0.9387	中耐3	78	6	S54	12	498	20	18,700
伊達	新末永改	0.9494	中耐3	72	14	S55	13	534	22	20,250
伊達	にれの木	0.9746	中耐3・5	198	16	H9	18	719	19	18,105
伊達	駅前	0.9823	中耐3	40	22	H24	21	784	16	17,851

居住地域から離れていて固定資産税評価額も低く、施設も古い愛地、円山住宅が最も低く、また、大滝区が低くなっており、新しい駅前住宅が最も高くなっているが、地価が 17,851 円と住宅の中で最高ではないため、利便性係数は 1 を割り込んでいる。これにより、例えば、収入分位 1 月額 17,500 円の場合、係数が 1 であることに比べ、家賃月額は 300 円安くなっている。

(意見) 不動産鑑定評価基準の規定に沿って固定資産税評価額が定められることから、利便性係数に地価を用いる自治体は多いが、地価は他の係数でも考慮されており、計算要素が重複する。

利便性係数は、地域の実情等を適切に反映することにウエイトが置かれると判断するべきであろう。

伊達市では、もともと 1 を上限とし、四つの項目ごとに定めた数値を 1 から引く計算方法をとるのであるが、最高地価地点と該当住宅を比較することで、相当便利な住宅でも家賃が安くなる計算方法になっている。

地価などの条件を勘案して計算された使用料に対し、全ての住宅が 1 よりも低くなる計算方法は過度に使用料が安く計算される方法と言えるのではないか。

利便性係数の計算方法についての再考が望まれる。

(6) 収入の把握

家賃を算定する根拠となる収入を把握するために、収入報告書を提出し、それに基づき次年度の家賃算定を行う。収入報告書の提出時期は、所得を証明するための「所得課税証明書」の添付を求めるため、所得課税証明が提出可能となる6月以降にならざるを得ない。

(手続き)

家賃算定手続きについて、手順をヒアリングにより確認し、保管されている提出書類を閲覧した。

(意見) 伊達市では、入居世帯に「所得課税証明書」あるいは、確定申告書の控えなど、所得が分かるものの添付を求めているが、伊達市民の所得情報は、伊達市の課税部署で把握している。居住者に、市の保管する居住者の情報を閲覧することに対する承認をもらい、住民基本台帳システム上の所得情報から住宅課担当職員が所得情報を確認する方法を採用することを検討することが望まれる。(この場合、条例の改正も必要となる。)

住民登録されている世帯者数についても同時に確認ができる。同居者全ての所得の把握が必要であるため、居住者情報が更新されていることの確認も、併せて行うことが望まれる。

(手続き)

収入を証する書類を提出していない2世帯につき、家賃の滞納がないこと、居住の実態があることを確認した。

それぞれの近傍家賃は、10,300円、19,800円であり、近傍家賃でも高額にはならないこと、所得が一定水準以上の場合、結局近傍家賃になってしまうことから、提出しない居住者もいるということである。

(意見) 住宅困窮者のセーフティネットという本来の公営住宅の役割を考える場合、一定期間高額所得である者は退去させる手続きを検討する必要がある。その場合、所得情報が入手できない居住者が高額所得者である場合、手続きが行えない。どうしても提出しない居住者については、課税部署から情報を入手し、高額所得者であるか否かを記録することが望まれる。

前記の意見に記載したように、承諾書を提出して庁内システムから閲覧することとした場合も、承諾書も所得を証する資料も提出しない居住者について、職権で所得情報を閲覧し、確認することについては、市営住宅の公正な運営のために必要であると考えられるが、提出を求める文書にその旨を記載するなどにより、事前に通知することが望まれる。

(7) 本来入居者以外の家賃

1) 概要

本来入居者以外の収入超過者及び高額所得者については、「本来家賃(本来入居者の家賃)」

及び「近傍同種の家賃(家賃の上限：公営住宅法第 16 条第 1 項)」を基礎としてそれぞれ次のように規定されている。

収入超過者・高額所得者の家賃(同法第 28 条第 2 項、同法施行第 8 条第 2 項)

収入超過者の家賃は、本来家賃と近傍同種の家賃を基礎として、収入に応じて決定される。

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{①本来家賃} + (\text{②近傍同種の家賃} - \text{①本来家賃}) \times \text{③収入に応じた率} *$$

*収入に応じた率 平成 25 年 4 月現在

収入分位	政令月収		率
	下限値	上限値	
25.0～32.5%	200,001	238,000	1/5
32.5～40.0%	238,001	268,000	1/4
40.0～50.0%	268,001	322,000	1/2
50.0～	322,001		1

高額所得者は経済的負担を斟酌する必要がないとの理由から、近傍家賃となる(法第 29 条第 5 項)。

2) 計算要素について

近傍同種の家賃の計算を行うが、この計算方法も国の規定により決定される。

伊達市の収入超過者は、8 分位 25 世帯 11 団地、7 分位が 5 世帯である。

収入分位表より、8 位の世帯につき、所定の所得基準以上であることを確認した。

25 世帯のうち、2 世帯の家賃計算

団地名称	近傍家賃	本来家賃	家賃	割増料	H20従前家賃	裁量区分	月額収入認定額
にれの木団地	75,700	71,800	68,700	3,500	56,300	0	314,113
長和団地	41,200	49,600	41,200	0	45,200	1	687,491

(8) 改良住宅の家賃

改良住宅は人口の密集や災害、疫病の危険から環境整備をはかり、健康で文化的な生活を営むための事業であることから、政策家賃になっており、入居資格も一般公営住宅とは異なり、収入の如何に関わりなく、事業対象地区の居住者に優先入居が認められた。

このような事情から、改良住宅の家賃は、改良法第 29 条第 3 項の規定に基づき、次のような算定額を上限として事業主が定めるとされている。(法定限度額家賃方式)

限度額=①償却額+②修繕費及び管理事務費+③損害保険料+④地代相当額

①工事費に国土交通大臣が定める率を乗じて修正

④固定資産税評価額を用いる

伊達市では、改良住宅の家賃も、他の市営住宅の家賃と同じ計算方法を取ることとしている。

(9) 市営住宅に入居する生活保護世帯の家賃

現在の入居に関する制度では、新規に入居するに当たり、生活保護の被保護世帯が優遇されることはないが、平成25年3月現在、伊達市市営住宅に居住する被保護世帯は69世帯である。

伊達市では、生活保護世帯の家賃は、収入が低いことから最低分位で徴収している。

生活保護世帯では、各種の扶助費を受給するが、住宅部分としては住宅扶助費として上限額内ならば全額が支給される。

この上限額は、各市町村に定められる。また、世帯の人員数により上限額は増加する。伊達市の上限額は次のとおり。

基準額	3割加算額	さらに2割加算額
24,000	31,000	38,000
1人世帯	2人以上世帯	7人以上世帯

伊達市の市営住宅の収入分位1家賃は、すべてこの範囲内に納まる（収入分位のない特定公共賃貸住宅は除く）。しかし、この方法は、公平性の点で問題がある。

通常の間接住宅に居住している世帯が生活保護の被保護世帯となった場合、家賃額は生活保護基準の上限まで支給される。他の保護費は最低生活に必要な金額が支給され、また一定基準を超えた預貯金があると生活保護は受けられないので、このため、仕事が見つかるまで、などの理由による短期間の申請を除き、上限内の住居に転居しなければ生活が成り立たないはずである。

例えば駅前住宅83.41㎡、本来家賃17,500円の1室を例にとり（本来、単独入居はできないが、入居後に単身になったと仮定）、単独で入居している場合を考えると、上限額は24千円なので、家賃の全額が住宅扶助費として支給され、市営住宅使用料として納められる。

しかし、この住宅が民間住宅であれば、近傍家賃の65,400円に近い家賃が徴収される。この場合、1人世帯では、41,400円が扶助費超過額となるので、通常であれば引越しを考える水準である。

市営住宅に居住する被保護世帯は、民間賃貸住宅に居住する被保護者では居住できない高水準の住宅に居住し続けることができる。生活全般の面倒を見る生活保護と、住宅困窮者への住宅供給という福祉が重複し、生活保護の受給者間でも不公平な結果となっている。

9 減額及び免除、支払猶予

(1) 概要

公営住宅の家賃は、もともと低廉に設定されているが、それでも支払い能力に欠ける特別な事由が生じた場合、家賃の減額及び免除、又は支払猶予することができる。伊達市営住宅管理条例には次のように記載されている。

第16条 市長は、次の各号のいずれかに該当する特別の事情がある場合において家賃の減免又は徴収の猶予をの必要があると認めるときには、規則で定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。
- (5) 市営住宅建替事業による仮入居にかかるもの（大滝区に限る。）

減額及び免除(以下「減免」という。)と支払猶予の判断は、支払い能力の低下が一時的か否かによるとされている。一時的な低下の場合、支払いを猶予し、長期的である場合減免を行うことが基本である。

(2) 伊達市の執行状況

1) 実績

伊達市の執行状況を見ると、支払猶予の実績はない。一方、減免は、平成24年度から滞納家賃対策にも活用されることとなり、平成24年度の件数はのべ240件と多数に上った。減免の性格から考えると、一旦減免されると継続して減免される傾向になると思われるが、伊達市では、減免期間は当初3か月を原則とし、期限が到来すると、自主的に再度の減免申請が行われないと、通常家賃に戻している。減免が継続すると6か月、12か月と減免期間を長くしている。

2) 減免基準

減免対象とする具体的な所得水準は、法令によらず、各自治体で定められる。

国土交通省監修「公営住宅の管理」によると、概ね生活保護基準程度以下の収入を基準とし、各事業主体が地域的、経済的事情を考慮して妥当と認められる線を設けることが望ましい、とされている。

伊達市でもこれに習い、直近3か月の収入が生活保護の最低生活費よりも少ない場合に、少ない割合により決めた割合で減免するが、最低額は1,000円としている。

また、同条例第2項病気の場合には、療養に要した費用を収入から控除した金額を収入額とし、療養費が収入を上回る場合は、免除する。

収入÷基準額	減免割合
50%以下	90%
50%超 80%以下	85%
81%超 105%以下	75%
105%超 120%以下	55%
120%超 150%以下	50%

例えば、最低生活費が 10 万円、基準額が 6 万円であれば 85%が減免される。

3) 申請手続き

減免の申請には、所定の用紙に記入し、収入に欠けることを証明する書類を添付して提出する。

4) 減免の時期

減免が必要な状況であれば、申請から減免までの手続きに時間がかかると、入居者の生活が成り立ちにくい状況であることが前提である。

このため、減免申請から減免決定までの審査等は迅速に行われる必要がある。

5) 監査手続き

減免申請がランダムに連続した 10 件を抽出し、収入に欠ける書類あるいは、収入に欠ける事情を確認のうえ、減免されていることを確認した。また、その減免額の計算が、規定に沿って行われていることを確認した。

6) 類型

減免書類を閲覧すると、減免世帯には傾向があるように思われた。

30 件を抽出し、どのような世帯かを見てみると、母子及び高齢者がほとんどを占めている。

世帯構成	世帯数
母子世帯	10
母子加算のない母子世帯	6
母子世帯と祖母	2
高齢者単身	8
高齢者夫婦	1
その他	3
合計	30

7) 原因

前記 30 件について記載されている減免理由は次のとおりである。

理由	世帯数
収入が少ない	15
収入が少ない(失業)・無職のため	7
収入がない	2
通院で収入が減少	2
経済的に困難・生活苦しい	2
無記入	2
合計	30

(意見) 無記入の2件については、所得がゼロであったため、減免自体は妥当であると思われるが、減免理由が申請者により記載されたものを受け付けるべきである。

10 滞納家賃徴収事務

(1) 概要

住宅使用料は、時効5年の私債権とする自治体もあるが、伊達市は公債権として取り扱っている。債権の分類は違うにしろ、公営住宅使用料の滞納回収は、他自治体でも課題とされるところである。

平成23年度の滞納を見ると、滞納世帯115(うち退去世帯25)100か月を超えて滞納している世帯も3世帯(うち退去世帯2)、居住世帯だけ見ても、滞納家賃が60か月を超える世帯が7世帯と、長期間滞納世帯も多くみられる。退去の項に記載したように、条例等によると、3か月以上滞納した場合は、退去を命じることができるのであるが、住宅セーフティネットとして位置付けられていることもあり、退去させることをためらうためである。

しかし、今まで見てきたように、公営住宅は、必ずしも生活に困窮している世帯だけが入居しているわけでもなく、また、たとえ生活に困窮した場合でも、減免や猶予の制度もあり、さらに生計がたたない場合は、生活保護の制度もある。

その都度、居住者の状況に合った対応をしていけば、長期間の滞納は発生せず、滞納額が多額になるほど、債権の回収は困難になる。

伊達市では、平成23年度から、順次住宅使用料の回収を促進してきた。延滞債権として認識された債権の残高と回収の状況は次のとおりである。表は、年度当初の延滞債権に対する回収、不納欠損を差し引いたものを年度末残高としており、年度途中で発生した新たな滞納債権が翌年度の当初残高に加わるため、年度末債権と翌年度当初債権の金額が異なる。

(単位:千円)

項目	H23				H24				H25
	当初	回収	不納欠損	残高	当初	回収	不納欠損	残高	当初
伊達地区	43,818	2,146	3,970	37,701	45,655	7,020	3,256	35,379	37,903
大滝区	9,243	708	0	8,536	10,674	1,804	297	8,573	9,043
合計	53,061	2,853	3,970	46,237	56,329	8,824	3,553	43,952	46,946

世帯ごとの債権の残高別の世帯数は、次のように集計されており、滞納額が少ない世帯では回収が比較的容易であることが推測できる。

項目	H24				H25			
	100万～	50～100万	～50万	合計	100万～	50～100万	～50万	合計
伊達地区	13	19	56	88	10	16	31	57
大滝区	1	5	26	32	1	5	16	22
合計	14	24	82	120	11	21	47	79

平成 25 年 3 月末の滞納額は次のとおり。

(単位:千円)

項目	世帯数	平均	残高	H24	H23	H22	H21	H16～H20	H11～H15	～H10
伊達退去合計	11	665	7,319	71	592	855	1,654	1,233	747	2,167
伊達居住合計	56	546	30,584	2,453	5,644	4,542	3,672	8,405	4,804	1,063
伊達地区合計	67	566	37,903	2,524	6,236	5,397	5,326	9,638	5,551	3,230
大滝退去合計	13	523	6,793	115	1,039	858	879	3,109	792	0
大滝居住合計	11	205	2,250	393	436	172	180	1,071	0	0
大滝区合計	24	377	9,043	508	1,475	1,030	1,059	4,179	792	0
退去合計	35	1,188	14,112	186	1,631	1,714	2,533	4,342	1,539	2,167
居住合計	67	751	32,834	2,846	6,080	4,714	3,852	9,475	4,804	1,063
合計	102	1,939	46,946	3,032	7,711	6,428	6,385	13,817	6,343	3,230

(2) 家賃の徴収方法及びその割合

家賃の徴収方法は、他の使用料等と同様に、口座振替又は納付書による納付が基本であるが、生活保護受給者については代理受領の方法がある。

事務手数の省力という効果は口座振替がすぐれている。

伊達市住宅課では、組織的に口座振替に変更するよう働きかけることはしていないが、入居者が収入報告を持参した場合に行う台帳照合時に、納付書による納入が行われている場合、口座振替を提案している。

平成 25 年 3 月 31 日現在の内訳は次のとおり。

口座振替：430 件 全体 775 件

(3) 生活保護受給者の代理受領

生活保護受給者に対しては、社会福祉課から生活保護費が支給されるが、その中には住宅扶助費が含まれる。

現状では、市営住宅では市営住宅家賃=住宅扶助費であり、伊達市住宅課に収納される家賃と同額が伊達市社会福祉課から住宅扶助費として支払われる。

生活保護費を社会福祉課から個人に支払い、住宅扶助部分を個人から住宅課に家賃として納付するのではなく、社会福祉課から直接住宅課に納付する方法を「代理受領」という。

伊達市では、生活保護扶助費を銀行口座に振込む世帯については全て代理受領手続きをとっている。

(4) 監査手続き

平成 24 年度の滞納回収リスト 120 件から、伊達地区 10 件、大滝区 3 件を抽出し、滞納整理カードが作成されていること、所定の記載が行われていること、対応が適当であることを確認した。

(意見) 滞納回収手続きは、住宅台帳システムの収納情報からデータを取り出し、別途滞納回収リストを作成し、回収事務にあたる。このため、台帳システムと回収事務は、いったん情報が分断される。新たに発生する滞納について、滞納回収手続きへの反映方法について、ルール化が望まれる。

また、回収事務の記録を見ると、無届の同居者が発見されるなど、市で把握していない居住者の情報が提出されることもある。これらについて、使用料回収という視点だけでなく、住宅管理という視点で情報を共有するようなシステムづくりが望まれる。

平成 24 年度の不納欠損処分 6 件につき、それぞれ起案により不納欠損処分の根拠が示され、根拠が妥当であることを確認した。

債権の項に記載しているが、私債権は、公債権と異なり、債権者が時効による失効を主張する場合のみ債権が消滅する。

伊達市は、住宅使用料を公債権としているため、地方自治法第 236 条第 1 項(時効)により不納欠損処理を行っているが、住宅使用料を私債権とする自治体もある。

私債権の場合、時効を過ぎても、債権者に返済を請求することはできる。このため、時効を経過しても、自動的に消滅しない。伊達市の不納欠損の内容を見ると、死亡、破産宣告、転居先不明など、相当の理由が認められるが、資力喪失という理由による不納欠損処理が数件あり、これについては個別に回収可能の判断を要する。

(意見) 時効にかかる債権についても請求を行い、これに対して時効を主張する、という文書を手したうえで不納欠損処理することが望まれる。

また、市の有する債権全般に関してその性格を区分したうえで、私債権の債権放棄の要件も定めた条例制定の検討が望まれる。(債権の項 65P に記載)

ただし、不納欠損処理は、会計上の処理であり、資産としての実態がない、要するに回収される見込みのない債権を会計上も歳入調定しないこととする処理である。このため、誤って不納欠損処理した債権について、回収できないというものではない。

11 敷金・保証金

(1) 敷金の性格

① 目的

家賃を賃貸する場合、賃借人が義務を果たさず、家賃を払わなかったり、賃借物を損傷した場合の債務を確実に履行させるために、家主が一定金額をあらかじめ預る制度である。賃貸の慣習として定着しているが、法規に明確な規定はない。個々の契約により内容が規定され、地域によって慣習も異なる。

一方、公営住宅では、公営住宅法により、3か月以内を徴収できるとされている。

目的は、借主の義務の誠実な履行の担保であり、条例上も、退去時には「未納の家賃又は損害賠償金を控除」して返還するとされている。

敷金は入居時家賃の3か月分を徴収している。このため、所得が増加し、収入超過者や高額所得者となっても、当初家賃の3倍のままで据え置かれる。民間賃貸住宅入居者よりも優遇された措置であり、改善が望まれる。

現在、3か月を超えて家賃を滞納している入居者も多数居住している。滞納に対する手続きの厳格化にあわせ、敷金の徴収についても検討が必要である。

(意見) 敷金の額は入居時家賃に対する3か月分が徴収され、退去まで据え置かれている。少なくとも収入超過者や高額所得者については、家賃の増減にあわせて、敷金も増減する制度について、検討が望まれる。

② 傾向

従来、退去時には敷金が一部しか返還されないことが一般的な慣行となっていた。

平成14年から、敷金の返還を求めた訴訟が行われ、畳やクロスの色あせなど、通常の使用方法で、時間の経過とともに劣化する部分は、入居者に補填を求める対象にはならない、という規定の厳密な運用が定着しつつある。

一方、公営住宅では、退去時の原状復帰に畳とふすまを含める慣行がある。

民間の借家とはもともとの性格が異なることから、家賃計算も異なり、退去時の原状復帰の慣行も異なっている。

③ 対象

伊達市では、家賃に対して敷金、駐車場料金に対しては敷金を徴収しない。

(意見) 駐車場の使用料についても未収は発生している。一般的に駐車場敷金を徴収する慣行もあり、駐車料に関する補償金の制度導入につき、検討が望まれる。

(2) 条例

① 条例の規定

敷金・保証金は、入居時の家賃月額のうち3か月分以内を徴収できる。
事情に応じ、減免することもできる。

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

② 現況

敷金・保証金は財務会計上の歳計外現金としてとり扱われ、その金額は区分して管理されているが、資金は他の一般会計や基金の資金とあわせて運用されている。

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

別途敷金・保証金用の口座を作り、区分管理することは可能であるが、事務作業と全体の資金効率という点で、資金面で区分することの合理性はない。また、市の資金自体に余剰が有る場合にも、安全確実な方法でしか運用されないため、広い意味では条例の意に沿って運用されているが、運用利益を別途把握し、市営住宅入居者への共同利便の還元は困難である。

③ 管理

敷金は、入居時に徴収されるが、預かり証等は発行しない。一般の使用料等と同様に、納付書により納付されるため、入居者には手元に領収書が残されるが、伊達市住宅課では、会計課からの入金報告に基づき、住宅管理システムに入力することによって管理する。

敷金は、退去時に返還されるため、市に帰属する収入とは言えず、歳計外現金として、会計課により残高管理される。

敷金の分納の制度もあるが、敷金の納入が行われなければ、入居できないので、基本的に敷金に関する未納は発生しない。

入居後、敷金の変動するのは、退去時の返還と、住み替え時の金額の変更である。それぞれ、規程に沿って返還、徴収され、その結果をシステムに入力されているが、入力が入出金の結果を正しく反映しているかのチェックを、年度ごと程度には、残高照合により行うことが望まれる。

(意見) 年度ごとに照合することをルール化し、差異がある場合は、その理由を分析し、必要な修正を行い、照合結果を報告する制度とするべきである。

12 課題等 (意見)

以上見てきたように、市の施設の中でも、公営住宅は、市民の生活の場でもあることから、特殊な対応を求められる。

北海道では特に、住宅整備の一環として公営住宅の制度を利用してきた経緯もあり、伊達市でも、大滝区では民間の賃貸住宅がほとんどないことから、市営住宅が民間の賃貸住宅の役割を果たしているなど、住宅困窮者に対する福祉という公営住宅制度の目的と実体とは必ずしも一致していない。

このため、伊達地区では民間の住宅に比べて安価な家賃で居住できる市営住宅の入居倍率は高くなっており、入居した市民と、それ以外の市民との間の公平感には課題が生じていると思われる。

運営状況に関しては、少なくとも、次の四点についての検討が望まれる。

- ① 条例で退去させられるとされている事項一例えば相当の理由もなく他の居住者に迷惑をかけたり、賃料を払わなかったり、入居者の移動などの諸届を行わないなど一に該当する居住者に対しては、速やかに退去させる手続きを取るべきである。

この点、延滞使用料の徴収にあたっては、3か月以上延滞した居住者には、退去も視野に入れた対応を行うなど、厳しい対応が実践されているが、周辺からの苦情、家賃計算の際に異動届けの出されていない居住者が発覚した時などについても、より厳格な対応が望まれる。

- ② 住み替えについても、同様に、退去の要件に当たる可能性のある居住者に対しては、住み替えを認めない。
- ③ 住宅困窮者が優先して入居できるような入居方法を検討する。
- ④ 入居者への対応につき、必要に応じて福祉部門と連携する一方で、苦情への対応などについて、民間の賃貸管理で行われないような対応は実施しない。

運営手法の問題であるが、他自治体では、指定管理者による市営住宅の管理も実施されている。伊達市は、北海道の道営住宅の指定管理者であるため、市だけで決められる事項ではないが、住宅管理の専門性を有する業者がいるのであれば、指定管理者制度の導入の検討も望まれる。

このほか、やや軽微な問題ではあるが、伊達地区での新規入居のための修繕の水準及び契約の方法にも課題があり、新品同様に修繕して供給する必要はないと考える。大滝区のような簡易な修繕での対応を行う。

さらに、より重大な問題としては、住宅困窮者を対象とする公営住宅を、住宅供給の一環として整備してきたことに起因する供給過剰という課題もあるように思われる。伊達市で市営住宅として整備が進められている高齢者対応住宅についても、民間でも整備されつつある。高齢化は進んでも、人口も減少しているため、高齢人口自体は地方では特にさほど増加しない場合もある。これらは政策の範疇であり、包括外部監査により指摘・意見として記載すべき事項ではないが、少なくとも、大滝区では、現在の伊達市営住宅管理条例には合致しない不便な地域の市営住宅も散見される。

公的供給により、民間投資の成長を妨げることがないように、という面も考慮に入れつつ、住宅計画の再検討を行うことが望まれる。